

2021年8月6日

## 2022年3月期第1四半期決算短信 補足説明資料

- ・連結比較損益総括表 P. 1
- ・連結セグメント損益総括表 P. 2
- ・連結比較貸借対照表 P. 3

三井不動産株式会社

連結損益計算書				
	当第1四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	448,703	407,025	41,678	10.2%
賃貸	156,610	134,548	22,061	
分譲	118,798	136,587	△ 17,788	
マネジメント	103,708	90,248	13,459	
その他	69,586	45,641	23,945	
賃貸	31,128	28,649	2,478	
分譲	16,937	25,531	△ 8,593	
マネジメント	11,581	4,648	6,932	
その他	△ 13,295	△ 10,157	△ 3,137	
消去他	△ 11,232	△ 11,810	578	
営業利益	35,120	36,861	△ 1,741	△ 4.7%
営業外損益	△ 3,978	△ 7,158	3,179	
持分法損益	69	△ 312	382	
純金利負担	△ 6,816	△ 6,856	40	
その他	2,768	11	2,757	
経常利益	31,141	29,703	1,438	4.8%
特別損益	20,939	△ 5,552	26,491	
特別利益	23,579	6,268	17,310	
特別損失	△ 2,639	△ 11,820	9,180	
税金等調整前四半期純利益	52,081	24,151	27,930	
法人税等	△ 19,395	△ 10,531	△ 8,863	
四半期純利益	32,686	13,619	19,066	
非支配株主に帰属する四半期純損失	1,706	150	1,555	
親会社株主に帰属する四半期純利益	34,392	13,770	20,622	149.8%

特別損益			
	特別利益	特別損失	
[特別利益]			
投資有価証券売却益	23,579	新型コロナウイルス感染症による損失	△ 2,639
合計	23,579	合計	△ 2,639

公表（進捗率）			
	当第1四半期	通期予想 (2021.5.14公表)	進捗率
営業収益	448,703	2,150,000	20.9%
営業利益	35,120	230,000	15.3%
経常利益	31,141	205,000	15.2%
親会社株主に帰属する四半期純利益	34,392	160,000	21.5%

※ 収益は外部顧客からの売上高

当第1四半期の業績は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、「賃貸」の商業施設、「マネジメント」のリパーク(貸し駐車場)やリハウス(個人向け仲介)が前年同期比で回復した一方で、「分譲」の前年同期比でのマンション計上戸数の減少や、「その他」の東京ドームの連結影響等により、全体では、売上高は前年同期比416億円(+10.2%)の増収、営業利益は同比17億円(△4.7%)の減益、経常利益は同比14億円(+4.8%)の増益。

親会社株主に帰属する四半期純利益は、政策保有株式の売却による特別利益の計上等により、同比206億円(+149.8%)の増益。

業績は期初に公表した連結業績予想の想定範囲内で推移。

連結包括利益計算書		
	当第1四半期	前年同期
四半期純利益	32,686	13,619
その他の包括利益	△ 4,732	27,454
その他有価証券評価差額金	△ 33,429	39,280
繰延ヘッジ損益	△ 1,121	△ 107
為替換算調整勘定	23,507	△ 5,849
退職給付に係る調整額	△ 531	△ 63
持分法適用会社に対する持分相当額	6,843	△ 5,805
四半期包括利益	27,953	41,074
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(27,568)	(41,457)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(385)	(△ 383)

(参考) 単体・営業損益		当第1四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	137,171	114,819	22,351
	分譲事業(業務施設等)	8,833	791	8,042
	その他	8,896	9,978	△ 1,082
	合計	154,901	125,589	29,312
粗利益率	賃貸事業	13.8%	13.6%	0.2pt
	分譲事業(業務施設等)	3.5%	-	-
	その他	18.6%	30.2%	△ 11.6pt
営業利益		10,673	8,296	2,376

賃貸		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	156,610	+22,061	営業利益	31,128	+2,478

新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、商業施設における前年同期比での売上回復や、前期に竣工した「文京ガーデン ゲートタワー」等の通期稼働効果等により、セグメント全体では、220億円増収、24億円増益。  
なお、当第1四半期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、既存オフィスの一時的な空室率上昇により4.7%。(前期末比1.6pt増)

当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件	
・新規稼働(当期稼働物件)	・通期稼働(前期稼働物件)
なし	文京ガーデン ゲートタワー 名古屋三井ビルディング北館 三井アウトレットパーク横浜ベイサイド RAYARD MIYASHITA PARK ららぽーと愛知東郷 RAYARD Hisaya-odori Park

<賃貸>		当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	93,394	89,737	3,656
	商業施設	51,266	33,464	17,802
	貸付面積(千㎡)	5,694	5,652	42
	オフィス	1,970	2,137	△167
	所有	4,412	1,277	135
	商業施設	1,780	1,698	82
その他	収益	532	540	△8
収益合計	119,488	113,347	6,011	
収益合計	156,610	134,548	22,061	

空室率推移		21/6	21/3	20/3	19/3	18/3	17/3
連結オフィス・商業	3.7%	2.9%	2.3%	1.8%	2.4%	3.1%	
単体オフィス首都圏	4.7%	3.1%	1.9%	1.7%	2.2%	3.4%	

(参考) 単体・賃貸総括表

	総計		首都圏		地方	
	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	138	147	112	119	26	28
貸付面積(千㎡)	2,926	2,948	2,603	2,623	323	325
賃貸収益	80,617	77,166	74,865	71,699	5,751	5,467
空室率	4.6%	2.1%	4.7%	2.1%	3.9%	1.6%

	総計		首都圏		地方	
	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期	当第1四半期	前年同期
棟数	99	93	73	67	26	26
貸付面積(千㎡)	2,216	2,120	1,470	1,397	746	723
賃貸収益	49,329	31,656	35,363	22,176	13,966	9,480
空室率	2.4%	1.3%	2.6%	1.5%	2.1%	1.1%

※ 収益は外部顧客からの売上高

分譲		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	118,798	△17,788	営業利益	16,937	△8,593

国内住宅分譲は、当第1四半期の計上戸数が前年同期に比べ減少したこと等により減収減益。投資家向け・海外住宅分譲等は、Jリートをはじめとする投資家への物件売却の進捗等により増収増益。セグメント全体では、177億円減収、85億円減益。  
なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,100戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は86%。

当第1四半期における主要な計上物件	
・国内住宅分譲	パークコート渋谷 ザタワー、パークホームズ日本橋浜町 ザレジデンス、パークホームズ成城、ファイコート久が原アリーナプレイス
・投資家向け分譲	パークアクシス木場キャナル ウェスト、パークアクシス東陽町・親水公園、パークアクシス菊川ステーションゲート

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	49,522	124,405	△74,882
	戸数(戸)	610	1,398	△788
	戸当たり単価(万円)	8,119	8,899	△780
戸建分譲	収益	9,330	3,299	6,030
	戸数(戸)	124	51	73
	戸当たり単価(万円)	7,524	6,470	1,054
国内住宅分譲合計	収益	58,853	127,705	△68,851
	戸数(戸)	734	1,449	△715
	戸当たり単価(万円)	8,018	8,813	△795
	営業利益	7,861	24,943	△17,082
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	59,945	8,881	51,063
	営業利益	9,076	588	8,488
収益合計	118,798	136,587	△17,788	

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
	21/6	21/3	20/3	19/3	18/3	17/3	
中高層分譲	121	150	128	141	108	321	
戸建分譲	6	17	58	30	40	69	
合計	127	167	186	171	148	390	

国内住宅分譲契約戸数		(戸)					
	前期末	期中契約	契約	売上計上	当期末	期中	
	契約済み		累計		契約済み	新規発売	
中高層分譲	3,043	999	4,042	610	3,432	891	
戸建分譲	145	131	276	124	152	123	
合計	3,188	1,130	4,318	734	3,584	1,014	

マネジメント		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	103,708	+13,459	営業利益	11,581	+6,932

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)の前年同期比での稼働回復や継続的なコスト削減等により増収増益。  
仲介・アセットマネジメント等は、リハウス(個人向け仲介)の仲介件数が一昨年同期に近い水準まで回復したこと等により増収増益。セグメント全体では134億円増収、69億円増益。

<マネジメント>		当第1四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	78,549	70,311	8,238
	営業利益	6,484	1,379	5,105
仲介・アセットマネジメント等	収益	25,159	19,937	5,221
	営業利益	5,096	3,268	1,827
収益合計	103,708	90,248	13,459	

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	270,493	273,515	△3,022
仲介件数 ※	9,932	8,120	1,812
販売受託件数	209	301	△92

※ 仲介件数は外部顧客からの件数  
(参考) 三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数: 9,967件(前年同期比+1,833件)

その他		当第1四半期	対前年同期	当第1四半期	対前年同期
営業収益	69,586	+23,945	営業利益	△13,295	△13,137

主に当第1四半期より「東京ドーム」の収益・営業損失を新たに取り込んだことや、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、施設営業のホテル・リゾート事業が回復途上にあること等により、セグメント全体では239億円増収、31億円減益。

<その他> 収益	当第1四半期	前年同期	増減
新築請負	31,247	22,769	8,478
施設営業	7,909	4,907	3,002
東京ドーム	10,443	-	10,443
その他	19,986	17,964	2,021
収益合計	69,586	45,641	23,945

	当第1四半期	前年同期	増減
新築請負受注工事高	38,883	22,257	16,625

(参考) 海外事業

	当第1四半期	前年同期	増減	
賃貸	収益	17,198	17,016	182
	営業利益①	3,573	4,922	△1,349
分譲	収益	2,492	3,724	△1,231
	営業利益②	△199	△33	△166
マネジメント・その他等	収益	137	3,283	△3,145
	営業利益③	△1,123	11	△1,134
海外持分法換算営業利益④(※1)	1,520	1,586	△65	
海外事業利益合計①+②+③+④	3,771	6,486	△2,714	
海外事業利益比率(※2)	10.3%	16.9%	△6.6pt	

※1 以下の金額の合計額  
・海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出。  
(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益。  
・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益(不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)  
※2 海外事業利益合計÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益)×100

連結比較貸借対照表

2022年3月期第1四半期決算3

[単位:百万円]

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	674,087	645,179	28,907
三井不動産レジデンシャル	650,328	693,200	△ 42,872
三井不動産アメリカグループ	458,146	410,208	47,937
SPC合計	119,436	120,010	△ 573
英国三井不動産グループ	55,820	39,979	15,841
その他・消去等	22,525	21,948	577
合計	1,980,346	1,930,528	49,818

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当第1四半期	1,930,528	103,654	△ 92,872	39,036	1,980,346
前年同期	1,907,839	150,032	△ 98,587	△ 12,193	1,947,090

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当第1四半期194億円〕

※新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

〔有形・無形固定資産〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,602,671	2,608,459	△ 5,787
三井不動産アメリカグループ	523,166	469,998	53,167
東京ドームグループ	285,879	286,617	△ 737
SPC合計	123,739	122,968	771
三井不動産レジデンシャル	75,855	74,856	999
英国三井不動産グループ	50,729	55,636	△ 4,906
その他・消去等	203,819	178,264	25,555
合計	3,865,862	3,796,800	69,061

	期首残高	新規投資※	減価償却	その他	期末残高
当第1四半期	3,796,800	67,675	△ 26,603	27,988	3,865,862
前年同期	3,753,141	80,891	△ 21,337	△ 14,811	3,797,883

※新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む

〔有形・無形固定資産〕

有形・無形固定資産は690億円増加し、3兆8,658億円となった。  
 主な内訳は、アメリカにおける「50/ハドソンヤード」、  
 中国における「ららぽーと上海金橋」への新規投資、  
 および在外子会社における為替影響等。

(為替: 当第1四半期末 110.71円/ドル 前期末 103.50円/ドル  
 当第1四半期末 152.23円/ポンド 前期末 139.82円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,693,319	2,650,410	42,908
三井不動産アメリカグループ	771,713	688,186	83,527
三井不動産レジデンシャル	599,100	621,000	△ 21,900
SPC合計	184,905	184,905	-
東京ドームグループ	158,208	167,875	△ 9,666
三井不動産アジアグループ	93,978	88,850	5,127
英国三井不動産グループ	47,340	43,348	3,992
子会社貸付金	△ 1,010,549	△ 979,603	△ 30,946
その他・消去等	180,276	158,465	21,810
合計	3,718,291	3,623,438	94,853
(うちノンリコース債務)	531,982	542,602	△ 10,620

〔連結貸借対照表〕

	当第1四半期末	前期末	増減		当第1四半期末	前期末	増減
流動資産	2,492,601	2,455,996	36,604	流動負債	1,097,340	1,001,167	96,173
現金・預金	174,469	189,542	△ 15,073	支払手形及び買掛金	115,078	97,969	17,108
受取手形及び売掛金	-	41,368	△ 41,368	短期借入金	420,333	306,860	113,473
受取手形、売掛金及び契約資産	48,817	-	48,817	コマーシャルペーパー	99,000	99,500	△ 500
有価証券	100	87	12	短期償還社債	98,795	56,677	42,117
販売用不動産・前渡金	1,980,346	1,930,528	49,818	未払法人税等	18,918	50,339	△ 31,421
未成工事支出金	9,941	17,710	△ 7,769	未成工事受入金	-	21,566	△ 21,566
その他の棚卸資産	7,062	6,204	857	契約負債	108,955	-	108,955
短期貸付金	18,233	17,186	1,046	完成工事補償引当金	683	705	△ 22
営業出資金	10,002	10,013	△ 10	債務保証損失引当金	0	1	△ 0
その他の流動資産	244,239	243,928	311	その他流動負債	235,575	367,546	△ 131,970
貸倒引当金	△ 611	△ 574	△ 37	固定負債	4,033,808	4,084,813	△ 51,004
有形固定資産	3,789,400	3,717,166	72,233	社債	739,943	797,047	△ 57,103
建物及び構築物	1,282,594	1,284,152	△ 1,558	長期借入金	2,360,219	2,363,352	△ 3,133
機械装置・運搬具	57,818	59,040	△ 1,222	預り敷金・保証金	437,647	435,929	1,718
土地	2,076,550	2,058,993	17,556	役員退職慰労引当金	758	846	△ 87
建設仮勘定	291,873	249,386	42,486	退職給付に係る負債	48,164	48,066	97
その他	80,564	65,593	14,970	繰延税金負債	252,786	269,233	△ 16,446
無形固定資産	76,461	79,633	△ 3,172	再評価に係る繰延税金負債	94,835	94,835	-
有形・無形固定資産	3,865,862	3,796,800	69,061	その他固定負債	99,452	75,501	23,950
投資その他資産	1,465,471	1,489,174	△ 23,703	有利子負債	3,718,291	3,623,438	94,853
投資有価証券	1,009,828	1,049,085	△ 39,256	うちノンリコース債務	531,982	542,602	△ 10,620
長期貸付金	11,715	8,857	2,857	余剰敷金・保証金	276,506	274,986	1,520
差入敷金・保証金	161,141	160,943	197	負債計	5,131,149	5,085,981	45,168
退職給付に係る資産	50,385	50,677	△ 291	資本金	339,897	339,897	-
繰延税金資産	26,243	26,586	△ 342	資本剰余金	372,293	372,293	0
その他投資その他資産	207,356	194,222	13,133	利益剰余金	1,274,859	1,259,715	15,144
貸倒引当金	△ 1,200	△ 1,198	△ 1	自己株式	△ 5,923	△ 5,920	△ 2
資産計	7,823,934	7,741,972	81,961	土地再評価差額金	202,652	202,686	△ 34
				その他有価証券評価差額金	360,029	394,873	△ 34,843
				繰延ヘッジ損益	3,912	5,165	△ 1,252
				為替換算調整勘定	△ 4,765	△ 34,524	29,758
				退職給付に係る調整累計額	21,211	21,697	△ 486
				新株予約権	1,422	1,422	-
				非支配株主持分	127,194	98,683	28,511
				純資産計	2,692,785	2,655,991	36,793
				〔D/Eレシオ〕	(1.45)	(1.42)	(0.03)
				〔自己資本比率〕	(32.8%)	(33.0%)	(△0.2pt)