

平成26年11月6日

## 平成27年3月期第2四半期決算短信 補足説明資料

### 【 連 結 】

- ・ 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(累計)

	当第2四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
<b>営業収益</b>	<b>748,001</b>	<b>636,151</b>	<b>111,850</b>	<b>17.6%</b>
賃貸	225,940	221,929	4,011	
分譲	229,433	118,701	110,731	
マネジメント	152,860	150,664	2,195	
三井ホーム	104,156	94,317	9,838	
その他	35,610	50,538	△ 14,927	
賃貸	53,103	55,455	△ 2,352	
分譲	29,506	2,308	27,197	
マネジメント	22,141	24,191	△ 2,050	
三井ホーム	△ 2,648	△ 4,415	1,767	
その他	2,287	2,057	229	
消去他	△ 12,242	△ 10,390	△ 1,852	
<b>営業利益</b>	<b>92,147</b>	<b>69,207</b>	<b>22,939</b>	<b>33.1%</b>
営業外損益	△ 14,363	△ 12,388	△ 1,975	
持分法損益	661	802	△ 140	
純金利負担	△ 12,996	△ 14,581	1,584	
その他	△ 2,028	1,390	△ 3,418	
<b>経常利益</b>	<b>77,783</b>	<b>56,819</b>	<b>20,964</b>	<b>36.9%</b>
特別損益	5,185	10,817	△ 5,632	
特別利益	5,185	13,188	△ 8,003	
特別損失	-	△ 2,371	2,371	
税前四半期純利益	82,968	67,636	15,332	
法人税等	△ 33,078	△ 27,633	△ 5,445	
少数株主損益調整前四半期純利益	49,890	40,003	9,886	
少数株主損益	△ 2,878	△ 150	△ 2,727	
<b>四半期純利益</b>	<b>47,011</b>	<b>39,852</b>	<b>7,158</b>	<b>18.0%</b>

当第2四半期(累計)の業績は、「分譲」セグメントにおいて、個人向け住宅分譲における計上戸数の増加や利益率の上昇に加え、投資家向け分譲等の物件売却が進捗したこと等により増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいても増収ならびに損益の改善となったこと等により、売上高は7,480億円、前年同期比1,118億円(17.6%)の増収、営業利益は921億円、同比229億円(33.1%)の増益、経常利益は777億円、同比209億円(36.9%)の増益、四半期純利益は470億円、同比71億円(18.0%)の増益。業績は通期予想に対して順調に進捗しております。

中間配当は、期初公表どおり一株当たり11円(前年同期11円)。

※ 収益は外部顧客からの売上高  
 ※ 期間は全て累計で表示

公表(進捗率)

	当第2四半期	公表 (H26.5.12公表)	進捗率
営業収益	748,001	1,540,000	48.6%
営業利益	92,147	183,000	50.4%
経常利益	77,783	156,000	49.9%
当期純利益	47,011	90,000	52.2%

特別損益

[特別利益]	
関係会社株式売却益	5,185
合計	5,185

連結包括利益計算書(累計)

	当第2四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益	49,890	40,003
その他の包括利益	28,466	33,026
その他有価証券評価差額金	34,279	14,720
繰延ヘッジ損益	120	208
為替換算調整勘定	△ 4,047	12,173
退職給付に係る調整額	384	-
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 2,269	5,923
<b>四半期包括利益</b>	<b>78,356</b>	<b>73,029</b>
(うち親会社株主に係る包括利益)	(75,521)	(72,715)
(うち少数株主に係る包括利益)	(2,835)	(313)

賃貸		当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	225,940	+4,011	営業利益	53,103	△2,352

オフィス、商業施設の新規・通期稼働による収益寄与の一方で、「飯田橋グラン・ブルーム」等の新規稼働に伴う償却費の増加や再開発に伴う稼働終了等により減益し、セグメント全体では前年同期に比べ40億円の増収、同比23億円の減益。

当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、新規物件等の影響により5.9%。

(参考)単体業績  
 ・新規(飯田橋グラン・ブルーム等)および通期(室町古河三井ビルディング(COREDO室町2)、室町ちばぎん三井ビルディング(COREDO室町3)等):前年同期比56億円増収  
 ・既存物件: 同比4億円増収  
 ・異動・終了物件: 同比13億円減収

<賃貸>			当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	138,787	141,857	△ 3,069
		商業施設	82,317	76,645	5,671
		貸付面積(千㎡)	4,425	4,580	△ 155
		オフィス	1,555	1,649	△ 95
		商業施設	1,137	1,177	△ 39
			所有	1,206	1,246
その他	収益		527	508	19
			4,836	3,426	1,409
収益合計		225,940	221,929	4,011	

空室率推移						
	14/9	14/6	14/3	13/3	12/3	11/3
連結オフィス・商業	4.6%	4.3%	3.5%	3.3%	2.9%	3.5%
単体オフィス首都圏	5.9%	5.8%	3.3%	3.8%	4.4%	4.0%

(参考) 単体・賃貸総括表

オフィス	総計		首都圏		地方	
	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	136	149	105	119	31	30
貸付面積(千㎡)	2,473	2,497	2,149	2,206	324	290
賃貸収益	128,311	129,849	118,667	120,438	9,643	9,410
空室率	5.7%	4.8%	5.9%	4.5%	4.3%	7.0%

商業施設	総計		首都圏		地方	
	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期	当第2四半期	前年同期
棟数	71	69	48	45	23	24
貸付面積(千㎡)	1,697	1,721	1,094	1,106	603	615
賃貸収益	81,951	76,425	58,722	54,425	23,228	21,999
空室率	0.7%	0.6%	0.7%	0.6%	0.8%	0.6%

分譲		当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	229,433	+110,731	営業利益	29,506	+27,197

個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加や利益率の上昇により、前年同期に比べ427億円の増収、同比129億円の増益。投資家向け分譲等は、物件売却が進捗した結果、前年同期に比べ679億円の増収、同比141億円の増益。セグメント全体では前年同期に比べ1,107億円の増収、同比271億円の増益。個人向け住宅分譲は好調な販売状況が続いており、新築マンション分譲では、当期計上予定戸数5,000戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は90%(前年同期86%)。

<分譲>		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	109,324	67,315	42,008
	戸数(戸)	1,969	1,555	414
	戸当たり単価(万円)	5,552	4,329	1,223
戸建分譲	収益	19,975	19,249	726
	戸数(戸)	378	352	26
	戸当たり単価(万円)	5,285	5,469	△184
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	収益	129,300	86,565	42,735
	戸数(戸)	2,347	1,907	440
	戸当たり単価(万円)	5,509	4,539	970
投資家向け分譲等	収益	100,132	32,136	67,996
	営業利益	17,766	3,566	14,199
収益合計		229,433	118,701	110,731

住宅分譲(個人顧客向け)完成在庫推移 (戸)						
	14/9	14/6	14/3	13/3	12/3	11/3
中高層分譲	96	111	170	223	380	638
戸建分譲	71	53	65	57	24	46
合計	167	164	235	280	404	684

個人顧客向け住宅分譲契約戸数 (戸)						
	前期末 契約済み	期中契約	契約 累計	売上計上	当期末 契約済み	期中 新規発売
中高層分譲	5,142	2,139	7,281	1,969	5,312	2,515
戸建分譲	107	358	465	378	87	383
合計	5,249	2,497	7,746	2,347	5,399	2,898

マネジメント		当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	152,860	+2,195	営業利益	22,141	△2,050

プロパティマネジメントにおいて増収増益となった一方で、仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業(個人向け仲介事業)が順調に推移するものの、前年同期に比べて取扱件数が減少したことにより減収減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ21億円の増収、同比20億円の減益。

<マネジメント>		当第2四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	114,527	107,680	6,847
	営業利益	13,951	13,601	349
仲介・アセットマネジメント等	収益	38,332	42,983	△ 4,651
	営業利益	8,190	10,590	△ 2,400
収益合計		152,860	150,664	2,195

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク台数(台)	159,677	149,666	10,011
仲介件数 ※	18,026	21,011	△2,985
販売受託件数	854	1,383	△529

※ 仲介件数は外部顧客からの件数 (参考) 消去前仲介件数: 18,031件(増減△3,053件)

三井ホーム		当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	104,156	+9,838	営業利益	△2,648	+1,767

新築事業において、期首受注残高が前年同期を上回っていたこと等により、セグメント全体では前年同期比98億円の増収、営業利益は増収に伴い同比17億円の損益の改善。なお、当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引渡し、第4四半期に集中するため、営業損失となっている。

<三井ホーム>		当第2四半期	前年同期	増減
新築	収益	75,358	66,445	8,913
	受注工事高	72,693	103,397	△30,704
リフォーム・リニューアル	収益	11,393	12,183	△789
	受注工事高	17,380	18,097	△717
賃貸管理	収益	10,445	9,844	600
住宅関連部資材販売	収益	6,959	5,844	1,114
収益合計		104,156	94,317	9,838

※上記の収益は三井ホームの連結売上高から三井不動産グループへの売上を消去しているため、三井ホームの開示数字とは異なります。

その他		当第2四半期	対前年同期	当第2四半期	対前年同期
営業収益	35,610	△14,927	営業利益	2,287	+229

商品販売において、ユニリビングの株式を期初に売却したことにより減収し、セグメント全体では前年同期に比べ149億円の減収、同比2億円の増益。

<その他> 収益		当第2四半期	前年同期	増減
施設営業		23,702	24,246	△543
商品販売		2,058	18,615	△16,557
その他		9,849	7,676	2,173
収益合計		35,610	50,538	△14,927

※ 収益は外部顧客からの売上高  
 ※ 期間は全て累計で表示

(参考) 単体・営業損益

		当第2四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	221,079	216,269	4,809
	分譲事業(業務施設等)	35,128	13,371	21,757
	その他	18,359	12,656	5,703
	合計	274,567	242,296	32,270
粗利益率(%)	賃貸事業	17.2	18.0	△0.8pt
	分譲事業(業務施設等)	18.4	17.3	1.1pt
	その他	50.4	37.6	12.8pt
	営業利益	43,406	36,484	6,922

[単位:百万円]

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	366,853	362,501	4,352
三井不動産	304,141	295,776	8,365
SPC合計	271,339	251,740	19,599
その他・消去等	32,829	51,430	△ 18,601
合計	975,164	961,449	13,715

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当第2四半期	961,449	197,473	△ 177,670	△ 6,086	975,164
前年同期	915,222	114,081	△ 95,064	△ 5,282	928,956

(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〔当期 418億円〕

※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2四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,073,042	2,025,638	47,403
SPC合計	193,060	194,319	△ 1,258
三井不動産アメリカG	133,259	138,361	△ 5,102
英国三井不動産G	55,998	48,789	7,209
三井ホームG	28,917	28,828	88
その他・消去等	86,528	90,202	△ 3,674
合計	2,570,806	2,526,139	44,666

(再評価差額を含む)

	期首残高	新規投資※	減価償却	その他	期末残高
当第2四半期	2,526,139	84,954	△ 28,795	△ 11,491	2,570,806
前年同期	2,503,977	60,154	△ 27,285	△ 15,385	2,521,460

※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〕

三井不動産における「飯田橋グラン・ブルーム」、「札幌三井JPビルディング」等への新規投資、英国三井不動産グループにおける新規投資等があり、連結全体では前期末比446億円増加し、2兆5,708億円となった。

(為替:当第2四半期末101.36円/ドル、前期末105.39円/ドル)

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,605,284	1,703,310	△ 98,026
SPC合計	372,707	349,807	22,900
三井不動産レジデンシャル	299,143	206,144	92,998
三井不動産アメリカG	56,793	58,256	△ 1,462
子会社貸付金	△ 485,117	△ 414,939	△ 70,177
その他・消去等	109,698	137,492	△ 27,794
合計	1,958,509	2,040,071	△ 81,562
(うちノンリコース債務)	258,477	236,266	22,211

〔有利子負債〕

株式の発行によるキャッシュ・イン3,291億円、営業活動によるキャッシュ・アウト250億円、投資活動によるキャッシュ・アウト1,167億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト96億円、現金および現金同等物の増加911億円等により、有利子負債は連結全体で前期末比815億円減少し、1兆9,585億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当第2四半期末	前期末	増減		当第2四半期末	前期末	増減
流動資産	1,415,741	1,316,170	99,571	流動負債	521,616	846,312	△ 324,695
現金・預金	98,638	127,882	△ 29,244	支払手形及び買掛金	72,536	130,695	△ 58,158
受取手形及び売掛金	28,207	34,399	△ 6,192	短期借入金	165,394	284,048	△ 118,654
有価証券	120,355	243	120,112	短期償還社債	52	50,100	△ 50,047
販売用不動産・前渡金	975,164	961,449	13,715	未払法人税等	24,178	22,374	1,804
未成工事支出金	25,353	17,445	7,907	未成工事受入金	25,550	22,887	2,662
その他のたな卸資産	5,400	10,503	△ 5,102	完成工事補償引当金	1,319	1,294	24
短期貸付金	10,662	10,205	456	債務保証損失引当金	59	76	△ 16
営業出資金	11,481	12,065	△ 583	繰延税金負債(流動)	1,858	2,113	△ 254
繰延税金資産(流動)	29,566	28,617	948	その他流動負債	230,667	332,722	△ 102,055
その他の流動資産	111,256	113,687	△ 2,431	固定負債	2,482,137	2,377,089	105,048
貸倒引当金	△ 344	△ 330	△ 14	社債	380,078	296,585	83,493
有形固定資産	2,512,142	2,467,642	44,499	長期借入金	1,412,983	1,409,338	3,645
建物及び構築物	667,032	621,300	45,732	預り敷金・保証金	348,669	345,617	3,052
機械装置・運搬具	23,890	15,002	8,887	役員退職慰労引当金	729	794	△ 65
土地	1,743,675	1,743,527	147	退職給付に係る負債	35,038	37,405	△ 2,367
建設仮勘定	44,067	55,575	△ 11,508	繰延税金負債(固定)	98,299	79,761	18,537
その他	33,477	32,236	1,240	再評価に係る繰延税金負債	170,148	170,148	-
無形固定資産	58,664	58,497	166	その他固定負債	36,190	37,439	△ 1,249
有形・無形固定資産	2,570,806	2,526,139	44,666	有利子負債	1,958,509	2,040,071	△ 81,562
投資その他資産	740,269	706,511	33,757	うちノンリコース債務	258,477	236,266	22,211
投資有価証券	533,524	495,726	37,798	余剰敷金・保証金	218,491	209,846	8,644
長期貸付金	14,357	13,419	938	負債計	3,003,754	3,223,401	△ 219,647
差入敷金・保証金	130,178	135,770	△ 5,592	資本金	339,766	174,296	165,470
退職給付に係る資産	1,201	80	1,121	資本剰余金	413,762	248,293	165,468
繰延税金資産(固定)	11,295	13,287	△ 1,991	利益剰余金	493,965	454,750	39,214
再評価に係る繰延税金資産	3	3	-	自己株式	△ 6,045	△ 5,926	△ 119
その他投資その他資産	52,808	51,303	1,505	土地再評価差額金	296,828	296,703	125
貸倒引当金	△ 3,100	△ 3,077	△ 22	有価証券評価差額金	145,399	111,120	34,278
資産計	4,726,817	4,548,822	177,995	繰延ヘッジ損益	△ 752	△ 840	87
				為替換算調整勘定	△ 7,645	△ 1,442	△ 6,203
				退職給付に係る調整累計額	△ 2,253	△ 2,601	347
				新株予約権	901	823	77
				少数株主持分	49,135	50,241	△ 1,105
				純資産計	1,723,062	1,325,420	397,642
				[D/Eレシオ]	(1.17)	(1.60)	(△ 0.43)
				[自己資本比率]	(35.4%)	(28.0%)	(7.4PT)
				負債・純資産計	4,726,817	4,548,822	177,995