

2018年11月9日

2019年3月期第2四半期決算短信 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
・連結業績予想	P. 4

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 [%]
営業収益	860,705	721,787	138,917	19.2%
賃貸	292,882	271,766	21,115	
分譲	233,259	134,811	98,447	
マネジメント	181,868	171,108	10,759	
三井ホーム	110,290	101,671	8,618	
その他	42,404	42,428	△ 23	
賃貸	71,670	72,595	△ 924	
分譲	37,989	14,791	23,198	
マネジメント	22,894	21,958	936	
三井ホーム	△ 1,119	△ 3,455	2,336	
その他	2,348	3,270	△ 922	
消去他	△ 21,673	△ 16,927	△ 4,746	
営業利益	112,110	92,232	19,878	21.6%
営業外損益	△ 5,580	△ 11,345	5,765	
持分法損益	3,146	△ 197	3,344	
純金利負担	△ 12,578	△ 13,241	662	
その他	3,851	2,093	1,757	
経常利益	106,529	80,886	25,643	31.7%
特別損益	-	-	-	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	106,529	80,886	25,643	
法人税等	△ 37,020	△ 33,051	△ 3,968	
四半期純利益	69,509	47,835	21,674	
非支配株主に帰属する四半期純損益	△ 958	742	△ 1,700	
親会社株主に帰属する四半期純利益	68,550	48,577	19,973	41.1%

当第2四半期(累計)の業績は、「賃貸」セグメントは、国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工、開業したオフィス、商業施設の通期稼働効果に加え、当期に開業した「ららぽーと名古屋みなとアクルス」や、米国の「55ハドソンヤード」による収益寄与等があった一方、国内の新規オフィスが複数竣工したことに伴う費用等があり、増収減益。「分譲」セグメントは、国内住宅分譲における好調な販売状況に加え、英国における分譲住宅の引渡しや投資家への物件売却等が寄与し、増収増益。全体では、売上高は8,607億円、前年同期比1,389億円(19.2%)の増収、営業利益は1,121億円、同比198億円(21.6%)の増益、経常利益は1,065億円、同比256億円(31.7%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は685億円、同比199億円(41.1%)の増益。

好調な業績等を踏まえ、当期の連結業績予想を上方修正し、経常利益は2,360億円(前回予想2,330億円)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,630億円(前回予想1,530億円)に変更。

中間配当については、期初公表どおり1株当たり20円(前年同期18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 (2018.11.9公表)	進捗率
営業収益	860,705	1,870,000	46.0%
営業利益	112,110	250,000	44.8%
経常利益	106,529	236,000	45.1%
親会社株主に帰属する四半期純利益	68,550	163,000	42.1%

連結包括利益計算書(累計)

	当第2四半期	前年同期
四半期純利益	69,509	47,835
その他の包括利益	16,450	45,475
その他有価証券評価差額金	26,224	47,835
繰延ヘッジ損益	277	37
為替換算調整勘定	△ 6,582	△ 3,371
退職給付に係る調整額	313	928
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 3,782	45
四半期包括利益	85,960	93,310
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(85,354)	(93,987)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(605)	(△ 676)

(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	271,813	257,002	14,811
分譲事業(業務施設等)	24,888	25,242	△ 354
その他	18,098	16,665	1,432
合計	314,799	298,910	15,889
粗利益率			
(%)			
賃貸事業	18.3	20.8	△ 2.5pt
分譲事業(業務施設等)	39.3	26.5	12.8pt
その他	28.8	41.5	△ 12.7pt
営業利益	46,131	52,648	△ 6,517

連結セグメント損益総括表

2019年3月期第2四半期決算 2

[単位:百万円]

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	292,882	+21,115	営業利益	71,670	△924

国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工、開業したオフィス、商業施設の通期稼働効果に加え、当期に開業した「ららぽーと名古屋みなとアクルス」や、米国の「55ハドソンヤード」による収益寄与等があった一方、国内の新規オフィスが複数竣工したことに伴う費用等があり、セグメント全体では前年同期に比べ211億円の増収、同比9億円の減益。当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.7%。

当第2四半期(累計)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)
日本橋高島屋三井ビルディング	東京ミッドタウン日比谷
msb Tamachi 田町ステーションタワーS	新宿M-SQUARE
OVOL日本橋ビル	G-BASE田町
2 テレビジョンセンター	1 エンジェルコート
(英国ロンドン市)	(英国ロンドン市)
ららぽーと名古屋みなとアクルス	

(参考)単体業績

- ・新規および通期稼働物件:前年比84億円増収
- ・既存物件:同比47億円増収
- ・異動終了物件等:同比15億円増収

＜賃貸＞		当第2四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	164,754	150,294	14,460
	貸付面積(千㎡)	5,165	4,966	199
	オフィス	1,825	1,689	136
	商業施設	1,171	1,174	△3
	所有	1,580	1,539	41
	転賃	588	565	24
その他	収益	13,027	9,644	3,382
収益合計		292,882	271,766	21,115

空室率推移		18/9	18/6	18/3	17/3	16/3	15/3
連結オフィス・商業	3.0%	2.9%	2.4%	3.1%	2.2%	3.2%	
単体オフィス首都圏	2.7%	2.5%	2.2%	3.4%	2.6%	3.2%	

(参考)単体・賃貸総括表

	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
オフィス	133	133	104	102	29	31
棟数	2,727	2,564	2,401	2,236	326	328
貸付面積(千㎡)	143,333	133,242	132,500	122,453	10,833	10,789
賃貸収益	2.7%	2.4%	2.7%	2.3%	2.6%	3.4%

	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
商業施設	85	81	58	56	27	25
棟数	2,090	2,029	1,348	1,348	742	681
貸付面積(千㎡)	112,340	109,441	79,167	76,876	33,172	32,565
賃貸収益	1.2%	1.1%	1.4%	1.1%	0.7%	1.1%

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

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	233,259	+98,447	営業利益	37,989	+23,198

国内住宅分譲は、計上戸数の増加や利益率の上昇等により、前年同期に比べ増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、英国における分譲住宅の引渡しや、投資家への物件売却が寄与したこと等により、前年同期に比べ増収増益。セグメント全体では前年同期に比べ984億円の増収、同比231億円の増益。国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は90%。

当第2四半期(累計)における主要な計上物件

- ・国内住宅分譲 パークコート青山 ザタワー、パークコート赤坂増町 ザタワー
- ・投資家向け分譲 70 マークレーン(英国ロンドン市)
- ・海外住宅分譲 テレビジョンセンター(ザ・ヘリオス、ザ・クレセント)(英国ロンドン市)

＜分譲＞		当第2四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	122,943	86,738	36,205
	戸数(戸)	1,387	1,359	28
	戸当たり単価(万円)	8,864	6,382	2,482
戸建分譲	収益	19,915	15,689	4,225
	戸数(戸)	268	271	△3
	戸当たり単価(万円)	7,431	5,790	1,641
国内住宅分譲合計	収益	142,858	102,427	40,431
	戸数(戸)	1,655	1,630	25
	戸当たり単価(万円)	8,632	6,284	2,348
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	90,400	32,383	58,016
	営業利益	20,169	6,368	13,800
収益合計		233,259	134,811	98,447

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
		18/9	18/6	18/3	17/3	16/3	15/3
中高層分譲	185	167	108	321	88	83	
戸建分譲	40	31	40	69	127	100	
合計	225	198	148	390	215	183	

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	4,188	1,514	5,702	1,387	4,315	1,501	
戸建分譲	153	191	344	268	76	189	
合計	4,341	1,705	6,046	1,655	4,391	1,690	

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	181,868	+10,759	営業利益	22,894	+936

リパーク事業(貸し駐車場事業)における管理台数の増加、リハウス事業(個人向け仲介事業)における仲介取扱件数の増加、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託件数の増加等により、セグメント全体では前年同期に比べ107億円の増収、同比9億円の増益。

＜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	134,009	129,143	4,865
	営業利益	14,108	14,745	△637
仲介・アセットマネジメント等	収益	47,858	41,964	5,893
	営業利益	8,786	7,212	1,573
収益合計		181,868	171,108	10,759

	当第2四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	237,341	219,194	18,147
仲介件数 ※	19,972	19,802	170
販売受託件数	719	599	120

※ 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:20,063件(増減+256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	110,290	+8,618	営業利益	△1,119	+2,336

新築事業およびリフォーム・リニューアル事業における売上の増加により、セグメント全体では前年同期に比べ86億円の増収、同比23億円の損失の改善。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	67,331	64,251	3,080
	受注工事高	78,030	74,444	3,585
リフォーム・リニューアル	収益	19,524	16,222	3,302
	受注工事高	25,458	22,439	3,019
賃貸管理	収益	13,146	12,244	902
住宅関連部資材販売	収益	10,287	8,953	1,334
収益合計		110,290	101,671	8,618

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	42,404	△23	営業利益	2,348	△922

既存のホテル事業は堅調に推移したものの、新規に開業した「三井ガーデンホテル大手町」「三井ガーデンホテル五反田」「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」の開業費用等があり、セグメント全体では前年同期に比べ9億円の減益。

＜その他＞		当第2四半期	前年同期	増減
施設営業	31,519	29,563	1,955	
その他	10,885	12,864	△1,979	
収益合計	42,404	42,428	△23	

(参考)海外事業

	当第2四半期	前年同期	増減
賃貸	25,514	20,329	5,185
	営業利益①	7,523	5,436
分譲	62,201	0	62,201
	営業利益②	16,680	△803
マネジメント・その他等	7,470	7,594	△124
	営業利益③	765	855
海外持分法換算営業利益④(※1)	4,168	312	3,856
海外事業利益合計①+②+③+④	29,137	5,800	23,337
海外事業利益比率(※2)	25.1%	6.3%	18.8pt

※1 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。
 ※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

2019年3月期第2四半期決算 3

〔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	579,289	611,976	△ 32,687
三井不動産	376,264	353,127	23,137
三井不動産アメリカグループ	262,148	206,918	55,229
SPC合計	234,744	235,610	△ 865
英国三井不動産グループ	68,515	105,277	△ 36,761
その他・消去等	17,498	11,953	5,545
合計	1,538,460	1,524,863	13,597

	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	1,524,863	167,669	△ 170,786	16,715	1,538,460
前年同期	1,334,167	154,813	△ 102,549	△ 22,737	1,363,694

(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2四半期394億円〕

※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	2,614,188	2,480,435	133,752
三井不動産アメリカグループ	333,562	359,280	△ 25,717
SPC合計	223,899	239,366	△ 15,466
英国三井不動産グループ	59,448	63,125	△ 3,676
三井不動産レジデンシャル	51,306	35,606	15,699
その他・消去等	122,621	141,114	△ 18,492
合計	3,405,026	3,318,928	86,098

(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	3,318,928	174,955	△ 38,117	△ 50,739	3,405,026
前年同期	2,967,788	60,972	△ 33,773	3,474	2,998,462

※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「日本橋高島屋三井ビルディング」、「ららぽーと名古屋みなとアクルス」、三井不動産アメリカにおける「55ハドソンヤード」、「(仮称)50ハドソンヤード」への新規投資等により、連結全体では前期末比860億円増加し、3兆4,050億円となった。

(為替:当第2四半期末110.54円/ドル、前期末113.00円/ドル
当第2四半期末144.59円/ポンド、前期末151.95円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第2四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,203,074	1,904,499	298,574
三井不動産レジデンシャル	524,000	450,500	73,500
三井不動産アメリカグループ	460,686	445,385	15,300
SPC合計	376,832	397,749	△ 20,917
英国三井不動産グループ	80,098	125,601	△ 45,503
子会社貸付金	△ 889,768	△ 825,146	△ 64,621
その他・消去等	149,734	106,066	43,668
合計	2,904,657	2,604,656	300,000
(うちノンリコース債務)	426,256	440,953	△ 14,697

【有利子負債】

営業活動によるキャッシュ・アウト21億円、
有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト2,417億円、
配当金の支払によるキャッシュ・アウト217億円等により、
有利子負債は連結全体で前期末比3,000億円増加し、2兆9,046億円となった。

〔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	1,947,761	1,898,347	49,414	流動負債	1,197,658	1,063,616	134,041
現金・預金	124,604	100,889	23,715	支払手形及び買掛金	66,107	123,988	△ 57,881
受取手形及び売掛金	35,245	41,186	△ 5,940	短期借入金	401,582	273,207	128,375
有価証券	198	181	16	コマーシャルペーパー	298,000	125,000	173,000
販売用不動産・前渡金	1,538,460	1,524,863	13,597	短期償還社債	60,250	51,150	9,100
未成工事支出金	32,845	25,400	7,444	未払法人税等	29,661	44,951	△ 15,289
その他のたな卸資産	6,158	4,857	1,300	未成工事受入金	23,947	19,900	4,046
短期貸付金	19,571	17,519	2,052	完成工事補償引当金	849	965	△ 116
営業出資金	6,708	6,723	△ 14	債務保証損失引当金	8	16	△ 7
その他の流動資産	184,367	177,138	7,229	その他流動負債	317,250	424,435	△ 107,185
貸倒引当金	△ 399	△ 412	12	固定負債	2,949,171	2,933,406	15,764
有形固定資産	3,334,551	3,244,641	89,909	社債	461,146	468,072	△ 6,926
建物及び構築物	913,289	857,308	55,981	長期借入金	1,683,678	1,687,226	△ 3,547
機械装置・運搬具	38,066	38,552	△ 485	預り敷金・保証金	422,363	403,413	18,950
土地	2,093,110	2,038,163	54,947	役員退職慰労引当金	730	715	14
建設仮勘定	247,563	270,964	△ 23,401	退職給付に係る負債	42,808	42,737	71
その他	42,520	39,653	2,867	繰延税金負債	142,502	134,520	7,981
無形固定資産	70,475	74,286	△ 3,811	再評価に係る繰延税金負債	151,701	151,701	-
有形・無形固定資産	3,405,026	3,318,928	86,098	その他固定負債	44,240	45,020	△ 779
投資その他資産	1,118,189	1,067,448	50,741	有利子負債	2,904,657	2,604,656	300,000
投資有価証券	825,795	787,958	37,836	うちノンリコース債務	426,256	440,953	△ 14,697
長期貸付金	8,400	7,761	638	余剰敷金・保証金	283,065	264,848	18,216
差入敷金・保証金	139,298	138,564	733	負債計	4,146,829	3,997,023	149,806
退職給付に係る資産	17,036	17,975	△ 939	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産	26,001	25,689	312	資本剰余金	403,678	409,764	△ 6,086
再評価に係る繰延税金資産	2	34	△ 31	利益剰余金	880,748	834,497	46,251
その他投資その他資産	102,839	90,689	12,150	自己株式	△ 21,089	△ 6,079	△ 15,010
貸倒引当金	△ 1,185	△ 1,225	39	土地再評価差額金	331,481	330,922	558
資産計	6,470,977	6,284,723	186,253	有価証券評価差額金	324,481	298,297	26,184
				繰延ヘッジ損益	△ 10	△ 241	231
				為替換算調整勘定	△ 13,873	△ 3,955	△ 9,918
				退職給付に係る調整累計額	2,216	1,910	306
				新株予約権	1,185	1,090	94
				非支配株主持分	75,562	81,727	△ 6,164
				純資産計	2,324,147	2,287,700	36,447
				〔D/Eレシオ〕	(1.29)	(1.18)	(0.11)
				〔自己資本比率〕	(34.7%)	(35.1%)	(△0.4PT)
				負債・純資産計	6,470,977	6,284,723	186,253

【前回予想(2018年5月11日公表)との差異】

当第2四半期までの好調な業績等を踏まえ、期初公表(2018年5月11日)の連結業績予想を以下のとおり変更いたします。

- ・ 営業利益は、投資家向け・海外住宅分譲等の利益率改善を見込む一方、
 全社費用の増加を織り込み前回予想と変わらず2,500億円を見込む。
- ・ 経常利益は、海外事業における持分法投資損益の改善等により、
 前回予想を30億円上回る2,360億円を見込む。
- ・ 親会社株主に帰属する当期純利益は、経常利益の改善に加え、
 非支配株主に帰属する当期純利益の改善等により、
 前回予想を100億円上回る1,630億円を見込む。
- ・ この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は前期比で増益となり、
 当期は売上高、営業利益、親会社株主に帰属する当期純利益において、
 過去最高を更新する見込み。

2019年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想 (2018年11月9日)	前回予想 (2018年5月11日)	差異	2018年3月期
営業収益	1,870,000	1,870,000	-	1,751,114
賃貸	600,000	600,000	-	558,165
分譲	535,000	535,000	-	499,607
国内住宅分譲	277,000	277,000	-	275,988
投資家向け・海外住宅分譲等	258,000	258,000	-	223,619
マネジメント	385,000	385,000	-	353,813
三井ホーム※	260,000	260,000	-	252,180
その他	90,000	90,000	-	87,346
賃貸	140,000	140,000	-	138,338
分譲	90,000	87,000	3,000	83,010
国内住宅分譲	26,000	26,000	-	31,167
投資家向け・海外住宅分譲等	64,000	61,000	3,000	51,843
マネジメント	51,000	51,000	-	48,727
三井ホーム	5,800	5,800	-	5,463
その他	4,000	4,000	-	6,849
消去他	△ 40,800	△ 37,800	△ 3,000	△ 36,487
営業利益	250,000	250,000	-	245,902
営業外損益	△ 14,000	△ 17,000	3,000	△ 5,561
純金利負担	△ 27,000	△ 27,000	-	△ 24,833
その他	13,000	10,000	3,000	19,271
経常利益	236,000	233,000	3,000	240,341
特別損益	0	△ 5,000	5,000	△ 15,592
税前当期純利益	236,000	228,000	8,000	224,748
法人税等	△ 71,000	△ 71,000	-	△ 66,771
当期純利益	165,000	157,000	8,000	157,976
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 2,000	△ 4,000	2,000	△ 2,102
親会社株主に帰属する 当期純利益	163,000	153,000	10,000	155,874

※三井ホームセグメント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。

※前回予想(2018年5月11日公表)にて公表している項目のうち、上記以外の項目については前回予想(2018年5月11日公表)から変更はありません。