

2019年8月2日

## 2020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
・ 【参考】連結業績予想	P. 4
・ 【参考】セグメント変更概念図	P. 5

三井不動産株式会社

連結比較損益総括表

2020年3月期第1四半期決算 1

[単位:百万円]

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	427,171	442,352	△ 15,181	△ 3.4%
賃貸	155,024	143,434	11,590	
分譲	107,576	139,557	△ 31,980	
マネジメント	100,111	96,591	3,519	
その他	64,458	62,769	1,689	
賃貸	39,737	35,205	4,532	
分譲	11,880	21,772	△ 9,891	
マネジメント	12,389	10,494	1,895	
その他	△ 2,290	△ 1,308	△ 981	
消去他	△ 10,830	△ 10,394	△ 436	
営業利益	50,885	55,768	△ 4,882	△ 8.8%
営業外損益	△ 1,548	△ 1,114	△ 434	
持分法損益	2,944	675	2,269	
純金利負担	△ 6,963	△ 6,190	△ 772	
その他	2,470	4,400	△ 1,930	
経常利益	49,337	54,653	△ 5,316	△ 9.7%
特別損益	-	-	-	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	49,337	54,653	△ 5,316	
法人税等	△ 15,921	△ 16,805	884	
四半期純利益	33,415	37,847	△ 4,432	
非支配株主に帰属する四半期純損益	△ 234	235	△ 469	
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,180	38,082	△ 4,901	△ 12.9%

「賃貸」セグメントは、前期に竣工・開業した「日本橋高島屋三井ビルディング」「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」「55ハドソンヤード」「三井アウトレットパーク台中港」の通期稼働効果等により、増収増益。  
「分譲」セグメントは、国内住宅分譲において、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により、減収減益。  
なお、国内住宅分譲の販売は好調に推移しており、当セグメントは期初計画通り、通期で増収増益の見込み。  
全体では、売上高は4,271億円、前年同期比151億円(△3.4%)の減収、  
営業利益は508億円、同比48億円(△8.8%)の減益、  
経常利益は493億円、同比53億円(△9.7%)の減益、  
親会社株主に帰属する四半期純利益は331億円、同比49億円(△12.9%)の減益。  
業績は通期予想に対して順調に進捗。

※ 収益は外部顧客からの売上高

公表（進捗率）

	当第1四半期	通期予想 (2019.5.10公表)	進捗率
営業収益	427,171	2,000,000	21.4%
営業利益	50,885	267,000	19.1%
経常利益	49,337	246,000	20.1%
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,180	170,000	19.5%

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	33,415	37,847
その他の包括利益	18,592	16,711
その他有価証券評価差額金	16,380	29,012
繰延ヘッジ損益	△ 102	232
為替換算調整勘定	674	△ 9,731
退職給付に係る調整額	△ 215	164
持分法適用会社に対する持分相当額	1,855	△ 2,966
四半期包括利益	52,008	54,559
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(51,801)	(55,391)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(207)	(△ 832)

(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	141,665	133,858	7,806
分譲事業(業務施設等)	6,795	15,902	△ 9,106
その他	7,636	8,117	△ 481
合計	156,097	157,877	△ 1,780
粗利益率			
(%)			
賃貸事業	20.1%	18.9%	1.2pt
分譲事業(業務施設等)	33.0%	45.1%	△ 12.1pt
その他	15.6%	24.0%	△ 8.5pt
営業利益	22,870	25,710	△ 2,839

2019年4月より以下の通りセグメント変更を実施。  
・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から  
「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分に変更  
・参考として、末尾にセグメント変更概念図を添付

# 連結セグメント損益総括表

2020年3月期第1四半期決算2

[単位:百万円]

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	155,024	+11,590	営業利益	39,737	+4,532

前期に竣工・開業した「日本橋高島屋三井ビルディング」「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」「55ハドソンヤード」「三井アウトレットパーク台中港」等の通期稼働効果により、セグメント全体では、115億円増収、45億円増益。  
当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.0%。

当第1四半期における通期稼働物件  
日本橋室町三井タワー  
日本橋高島屋三井ビルディング  
msb Tamachi 田町ステーションタワーS  
OVOL日本橋ビル  
2 テレビジョンセンター  
(英国ロンドン市)  
55ハドソンヤード  
(米国ニューヨーク市)

(参考)単体業績  
・新規および通期稼働物件:63億円増収  
・既存物件:24億円増収  
・異動終了物件等:9億円減収

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	107,576	△31,980	営業利益	11,880	△9,891

国内住宅分譲においては、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により、減収減益。投資家向け・海外住宅分譲等においては、Jリートをはじめとする投資家への物件売却が進捗し、増収増益。  
セグメント全体では、319億円減収、98億円減益。  
国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,400戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は86%(前年同期81%)。  
当第1四半期における主要な計上物件  
・国内住宅分譲 パークコート浜離宮 ザタワー、パークコート乃木坂 ザタワー  
・投資家向け分譲 大崎プライトコア、大崎プライトプラザ、パークアクセス押上テラス  
・海外住宅分譲 ロビンソンランディング(米国アレクサンドリア市)、テレビジョンセンター(ザ・ヘリオス、ザ・クレッセント)(英国ロンドン市)

<分譲>		当第1四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	52,699	92,733	△40,033
	戸数(戸)	523	919	△396
	戸当たり単価(万円)	10,076	10,091	△15
戸建分譲	収益	8,950	11,438	△2,487
	戸数(戸)	134	155	△21
	戸当たり単価(万円)	6,680	7,379	△699
国内住宅分譲合計	収益	61,650	104,171	△42,520
	戸数(戸)	657	1,074	△417
	戸当たり単価(万円)	9,384	9,699	△315
	営業利益	5,612	17,985	△12,372
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	45,926	35,386	10,540
	営業利益	6,267	3,786	2,480
収益合計		107,576	139,557	△31,980

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	64,458	+1,689	営業利益	△2,290	△981

施設営業において前期に開業した「三井ガーデンホテル大手町」、「三井ガーデンホテル五反田」等が通期稼働した一方で、新規に開業した「三井ガーデンホテル福岡祇園」の開業費用等の影響により、セグメント全体では16億円増収、9億円減益。  
なお、当セグメントは、新築請負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。

<その他> 収益	当第1四半期	前年同期	増減
新築請負	28,177	29,489	△1,311
施設営業	16,081	15,086	994
その他	20,198	18,193	2,005
収益合計	64,458	62,769	1,689

※前年同期の業績については、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示。

<賃貸>		当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	87,767	80,683	7,084
	オフィス	59,223	56,631	2,592
	商業施設	28,544	24,052	4,492
	貸付面積(千㎡)	5,329	5,131	198
	オフィス	1,981	1,817	164
商業施設	1,245	1,173	72	
商業施設	1,573	1,554	19	
その他	530	587	△57	
収益合計	8,033	6,120	1,913	
収益合計	155,024	143,434	11,590	

国内住宅分譲完成在庫推移		(戸)					
		19/6	19/3	18/3	17/3	16/3	15/3
中高層分譲	106	141	108	321	88	83	
戸建分譲	24	30	40	69	127	100	
合計	130	171	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	4,331	790	5,121	523	4,598	784	
戸建分譲	119	51	170	134	36	47	
合計	4,450	841	5,291	657	4,634	831	

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	100,111	+3,519	営業利益	12,389	+1,895

プロパティマネジメントにおける運営管理受託件数やリパーク事業(貸し駐車場事業)の管理台数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等におけるリハウス事業(個人向け仲介事業)の取扱件数の増加等により、セグメント全体では35億円増収、18億円増益。

<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	76,249	72,840	3,409
	営業利益	7,787	6,799	988
仲介・アセットマネジメント等	収益	23,861	23,751	110
	営業利益	4,601	3,694	906
収益合計		100,111	96,591	3,519

※前年同期の業績については、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示。

新築請負受注工事高	当第1四半期	前年同期	増減
	29,918	34,544	△4,626

空室率推移		19/6	19/3	18/3	17/3	16/3	15/3
連結オフィス・商業	1.9%	1.8%	2.4%	3.1%	2.2%	3.2%	
単体オフィス首都圏	2.0%	1.7%	2.2%	3.4%	2.6%	3.2%	

(参考) 単体・賃貸総括表		総計		首都圏		地方	
オフィス		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		135	134	107	105	28	29
貸付面積(千㎡)		2,805	2,700	2,479	2,373	326	327
賃貸収益		76,088	70,640	70,684	65,279	5,403	5,361
空室率		2.0%	2.5%	2.0%	2.5%	2.0%	2.2%

商業施設		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		87	86	62	60	25	26
貸付面積(千㎡)		2,049	2,064	1,379	1,378	671	686
賃貸収益		57,138	55,386	39,828	39,459	17,309	15,926
空室率		0.9%	0.8%	1.1%	0.9%	0.4%	0.6%

※ 収益は外部顧客からの売上高

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	251,562	233,723	17,839
仲介件数 ※	10,310	9,831	479
販売受託件数	277	297	△20

※ 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:10,326件(増減+445件)

(参考)海外事業		当第1四半期	前年同期	増減
賃貸	収益	16,054	12,478	3,576
	営業利益①	5,359	3,786	1,573
分譲	収益	12,782	19,297	△6,514
	営業利益②	△356	1,757	△2,114
マネジメント・その他等	収益	3,240	3,742	△502
	営業利益③	93	409	△315
海外持分法換算営業利益④(※1)		2,870	1,366	1,503
海外事業利益合計①+②+③+④		7,967	7,319	648
海外事業利益比率(※2)		14.8%	12.8%	2.0pt

※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

2020年3月期第1四半期決算3

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	638,531	637,722	809
三井不動産	436,151	419,416	16,734
三井不動産アメリカグループ	300,417	283,533	16,883
SPC合計	219,675	220,793	△ 1,117
英国三井不動産グループ	51,875	51,138	736
その他・消去等	17,000	17,954	△ 953
合計	1,663,652	1,630,558	33,093

	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	1,630,558	107,860	△ 74,476	△ 290	1,663,652
前年同期	1,524,863	93,077	△ 104,971	11,703	1,524,672

(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269億円〕

※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	2,687,996	2,665,997	21,998
三井不動産アメリカグループ	368,502	355,736	12,765
SPC合計	242,412	223,557	18,854
三井不動産レジデンシャル	60,117	59,952	164
英国三井不動産グループ	60,046	58,515	1,530
その他・消去等	140,415	136,722	3,693
合計	3,559,489	3,500,482	59,007

(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1四半期	3,500,482	80,319	△ 21,218	△ 93	3,559,489
前年同期	3,318,928	115,495	△ 18,616	△ 59,405	3,356,401

※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「ハレクラニ沖縄」「MFIP羽田」、三井不動産アメリカにおける「(仮称)50ハドソンヤード」への新規投資等により、有形・無形固定資産は590億円増加し、3兆5,594億円となった。

(為替:当第1四半期末110.99円/ドル、前期末111.00円/ドル  
当第1四半期末144.98円/ポンド、前期末140.46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	2,471,882	2,234,094	237,787
三井不動産レジデンシャル	563,900	520,500	43,400
三井不動産アメリカグループ	517,041	488,561	28,480
SPC合計	380,755	365,455	15,300
三井不動産アジアグループ	74,788	73,007	1,781
英国三井不動産グループ	57,757	57,054	703
子会社貸付金	△ 970,046	△ 933,372	△ 36,673
その他・消去等	82,968	101,310	△ 18,341
合計	3,179,048	2,906,610	272,437
(うちノンリコース債務)	452,927	433,147	19,779

〔有利子負債〕

営業活動によるキャッシュ・アウト485億円、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1,924億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト232億円等により、有利子負債は2,724億円増加し、3兆1,790億円となった。

〔連結貸借対照表〕

〔単位:百万円〕

	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	2,136,267	2,117,238	19,029	流動負債	1,085,035	1,109,358	△ 24,323
現金・預金	169,383	174,250	△ 4,866	支払手形及び買掛金	86,871	126,868	△ 39,996
受取手形及び売掛金	36,826	45,276	△ 8,449	短期借入金	296,342	259,917	36,424
有価証券	707	949	△ 241	コマーシャルペーパー	197,000	114,000	83,000
販売用不動産・前渡金	1,663,652	1,630,558	33,093	短期償還社債	127,500	79,200	48,300
未成工事支出金	23,723	25,326	△ 1,602	未払法人税等	10,057	27,624	△ 17,567
その他のたな卸資産	5,429	5,500	△ 71	未成工事受入金	25,296	19,729	5,566
短期貸付金	18,791	18,296	494	完成工事補償引当金	780	872	△ 92
営業出資金	6,691	6,700	△ 9	債務保証損失引当金	5	7	△ 2
その他の流動資産	211,470	210,787	682	その他流動負債	341,181	481,137	△ 139,956
貸倒引当金	△ 410	△ 409	△ 0	固定負債	3,389,721	3,272,567	117,153
有形固定資産	3,485,293	3,430,326	54,966	社債	532,480	592,992	△ 60,511
建物及び構築物	1,103,259	1,075,433	27,825	長期借入金	2,025,724	1,860,500	165,223
機械装置・運搬具	51,844	52,191	△ 346	預り敷金・保証金	426,658	424,335	2,323
土地	2,120,135	2,099,971	20,164	役員退職慰労引当金	762	711	50
建設仮勘定	165,869	162,122	3,746	退職給付に係る負債	43,807	43,503	304
その他	44,184	40,608	3,575	繰延税金負債	162,439	154,940	7,498
無形固定資産	74,196	70,156	4,040	再評価に係る繰延税金負債	151,545	151,545	-
有形・無形固定資産	3,559,489	3,500,482	59,007	その他固定負債	46,301	44,037	2,263
投資その他資産	1,213,013	1,185,010	28,003	有利子負債	3,179,048	2,906,610	272,437
投資有価証券	898,366	872,686	25,680	うちノンリコース債務	452,927	433,147	19,779
長期貸付金	6,919	6,730	189	余剰敷金・保証金	284,953	283,764	1,188
差入敷金・保証金	141,705	140,570	1,134	負債計	4,474,756	4,381,926	92,830
退職給付に係る資産	30,937	31,294	△ 357	資本金	339,766	339,766	-
繰延税金資産	25,235	24,428	807	資本剰余金	402,917	403,268	△ 351
再評価に係る繰延税金資産	2	2	-	利益剰余金	971,792	962,153	9,638
その他投資その他資産	110,972	110,436	535	自己株式	△ 37,086	△ 21,088	△ 15,998
貸倒引当金	△ 1,126	△ 1,139	12	土地再評価差額金	330,308	330,537	△ 229
資産計	6,908,770	6,802,731	106,039	有価証券評価差額金	350,980	334,611	16,368
				繰延ヘッジ損益	△ 3	71	△ 75
				為替換算調整勘定	△ 13,607	△ 16,333	2,726
				退職給付に係る調整累計額	9,321	9,523	△ 201
				新株予約権	1,325	1,285	39
				非支配株主持分	78,298	77,007	1,291
				純資産計	2,434,014	2,420,804	13,209
				[D/Eレシオ]	(1.35)	(1.24)	(0.11)
				[自己資本比率]	(34.1%)	(34.4%)	(△0.3PT)
				負債・純資産計	6,908,770	6,802,731	106,039

[単位:百万円]

2020年3月期 通期予想			
	2020年3月期	2019年3月期	増減
営業収益	2,000,000	1,861,195	138,805
賃貸	630,000	603,284	26,716
分譲	600,000	530,766	69,234
マネジメント	410,000	404,346	5,654
その他	360,000	322,797	37,203
賃貸	144,000	141,945	2,055
分譲	111,000	98,037	12,963
マネジメント	52,000	55,180	△ 3,180
その他	4,000	9,157	△ 5,157
消去他	△ 44,000	△ 42,172	△ 1,828
営業利益	267,000	262,147	4,853
営業外損益	△ 21,000	△ 8,041	△ 12,959
純金利負担	△ 28,000	△ 26,933	△ 1,067
その他	7,000	18,891	△ 11,891
経常利益	246,000	254,106	△ 8,106
特別損益	-	△ 12,063	12,063
税前当期純利益	246,000	242,043	3,957
法人税等	△ 74,000	△ 71,906	△ 2,094
当期純利益	172,000	170,136	1,864
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 2,000	△ 1,475	△ 525
親会社株主に帰属する 当期純利益	170,000	168,661	1,339

2019年4月より以下の通りセグメント変更を実施  
 ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から  
 「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分へと変更  
 ・「三井ホーム」セグメントに含まれていた「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」  
 「住宅関連部資材販売事業」を「その他」セグメントへ統合  
 ・「三井ホーム」セグメントに含まれていた「賃貸管理事業」を「マネジメント」セグメントへ統合  
 ※参考として、末尾にセグメント変更概念図を添付

## &lt;分譲セグメント内訳&gt;

国内住宅分譲	2020年3月期	2019年3月期	増減
営業収益	300,000	285,432	14,568
中高層分譲	260,000	252,230	7,770
戸建分譲	40,000	33,202	6,798
営業利益	29,000	26,604	2,396
営業利益率(%)	9.7%	9.3%	0.3pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	300,000	245,333	54,667
営業利益	82,000	71,433	10,567
合計			
営業収益	600,000	530,766	69,234
営業利益	111,000	98,037	12,963

## &lt;国内住宅分譲戸数&gt;

	2020年3月期	2019年3月期	増減
中高層	3,400	3,283	117
戸建	580	475	105
計	3,980	3,758	222

## &lt;有形・無形固定資産&gt;

	2020年3月期	2019年3月期	増減
新規投資	390,000	390,514	△ 514
減価償却費	85,000	79,034	5,966

## &lt;販売用不動産・前渡金&gt;

	2020年3月期	2019年3月期	増減
新規投資	610,000	423,897	186,103
原価回収	440,000	382,620	57,380

## &lt;有利子負債&gt;

	2020年3月期 期末残高	2019年3月期 期末残高	増減
有利子負債	3,300,000	2,906,610	393,390

<旧セグメントと新セグメントの比較>

