

2022年2月4日

2022年3月期第3四半期決算短信 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3四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益	1,466,906	1,468,035	△ 1,128	△ 0.1%
賃貸	493,136	459,922	33,213	
分譲	405,586	526,423	△ 120,836	
マネジメント	318,548	294,729	23,818	
その他	249,634	186,959	62,675	
賃貸	101,488	96,468	5,019	
分譲	75,414	97,735	△ 22,321	
マネジメント	41,557	25,191	16,366	
その他	△ 26,199	△ 20,887	△ 5,312	
消去他	△ 37,730	△ 34,063	△ 3,667	
営業利益	154,529	164,444	△ 9,915	△ 6.0%
営業外損益	△ 16,711	△ 21,176	4,465	
持分法損益	478	△ 841	1,319	
純金利負担	△ 21,793	△ 20,102	△ 1,690	
その他	4,604	△ 231	4,836	
経常利益	137,818	143,268	△ 5,450	△ 3.8%
特別損益	46,953	△ 197	47,150	
特別利益	51,175	47,177	3,998	
特別損失	△ 4,222	△ 47,374	43,152	
税金等調整前四半期純利益	184,771	143,071	41,700	
法人税等	△ 63,023	△ 44,235	△ 18,787	
四半期純利益	121,748	98,835	22,912	
非支配株主に帰属する四半期純損失	1,755	50	1,704	
親会社株主に帰属する四半期純利益	123,503	98,886	24,616	24.9%

特別損益			
[特別利益]		[特別損失]	
投資有価証券売却益	51,175	新型コロナウイルス感染症による損失	△ 4,222
合計	51,175	合計	△ 4,222

公表(進捗率)

	当第3四半期	通期予想 (2022.2.4公表)	進捗率
営業収益	1,466,906	2,150,000	68.2%
営業利益	154,529	240,000	64.4%
経常利益	137,818	215,000	64.1%
親会社株主に帰属する四半期純利益	123,503	175,000	70.6%

※ 収益は外部顧客からの売上高
 ※ 期間は全て累計で表示

■連結業績概要
 当第3四半期(累計)は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、前年同期に比して、商業賃貸の回復やリパーク(貸し駐車場)やリハウス(個人向け仲介)等の収益・利益が伸長した一方で、国内住宅分譲の計上戸数の減少や投資家向け分譲の引渡しが第4四半期に集中していること等により、売上高は前年同期比11億円(0.1%)の減収、営業利益は同比99億円(6.0%)の減益、経常利益は同比54億円(3.8%)の減益。

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246億円(24.9%)の増益(第3四半期としては過去最高)。

■連結業績予想
 当第3四半期までの業績等を踏まえ、当期の連結業績予想を上方修正し、営業利益は2,400億円(前回予想2,300億円)、経常利益は2,150億円(前回予想2,050億円)、親会社株主に帰属する当期純利益は1,750億円(前回予想1,600億円)に変更。売上高は変更なし。

■株主還元
 通期業績の見通しを踏まえ、年間配当予想を55円/株(+11円/株)に上方修正。また、機動的な資本政策の一環として、150億円を上限とする自己株式取得を決定。

連結包括利益計算書(累計)		
	当第3四半期	前年同期
四半期純利益	121,748	98,835
その他の包括利益	39,059	45,403
その他の有価証券評価差額金	7,818	59,035
繰延ヘッジ損益	△ 33	1,794
為替換算調整勘定	25,635	△ 10,813
退職給付に係る調整額	△ 1,550	1,010
持分法適用会社に対する持分相当額	7,188	△ 5,622
四半期包括利益	160,807	144,239
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(161,415)	(144,685)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(△ 608)	(△ 446)

(参考) 単体・営業収益	当第3四半期	前年同期	増減
営業収益	433,391	404,966	28,425
賃貸事業			
分譲事業(業務施設等)	103,963	172,810	△ 68,847
その他	30,066	41,035	△ 10,968
合計	567,422	618,813	△ 51,391
粗利益率			
賃貸事業	15.0%	14.2%	0.8pt
分譲事業(業務施設等)	28.6%	20.2%	8.4pt
その他	27.1%	46.1%	△ 19.0pt
営業利益	67,276	80,133	△ 12,857

賃貸		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	493,136	+33,213	営業利益	101,488	+5,019

新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、既存オフィスの賃貸収益の増加、前年に竣工した「文京ガーデン ゲートタワー」等の通期稼働効果、商業施設の前年同期比での売上回復等により、セグメント全体では332億円の増収、50億円の増益。
なお、当第3四半期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は4.1%。

当第3四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) 大宮門街 SQUARE
ららぽーと上海金桥(中国上海市)
・通期稼働(前期稼働物件) 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3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	288,808	274,805	14,003
	オフィス	166,635	151,817	14,818
	商業施設	122,163	122,988	(825)
	貸付面積(千㎡)	5,739	5,824	△ 85
オフィス	所有	1,923	2,162	△ 239
	転賃	1,439	1,243	196
商業施設	所有	1,803	1,869	△ 66
	転賃	574	550	24
その他	収益	37,691	33,299	4,392
収益合計		493,136	459,922	33,213

空室率推移

	21/12	21/9	21/6	21/3	20/3	19/3
連結オフィス・商業	3.5%	3.7%	3.7%	2.9%	2.3%	1.8%
単体オフィス首都圏	4.1%	3.9%	4.7%	3.1%	1.9%	1.7%

(参考) 単体・賃貸総括表

	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	135	140	110	113	25	27
貸付面積(千㎡)	2,915	2,947	2,621	2,629	294	318
賃貸収益	246,442	237,044	228,913	220,399	17,529	16,644
空室率	4.1%	3.5%	4.1%	3.5%	4.3%	3.2%

	総計		首都圏		地方	
	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期	当第3四半期	前年同期
棟数	99	99	73	72	26	27
貸付面積(千㎡)	2,229	2,277	1,479	1,485	750	791
賃貸収益	161,159	146,074	111,892	99,695	49,266	46,378
空室率	1.8%	1.3%	2.0%	1.5%	1.6%	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3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	405,586	△ 120,836	営業利益	75,414	△ 22,321

国内住宅分譲は、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、契約済み物件の引渡しが第4四半期に集中していることから、当第3四半期では減収減益。セグメント全体では1,208億円の減収、223億円の減益。
なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,200戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は99%。

当第3四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、パークコート文京小石川 ザタワー
パークホームズ柏タワーレジデンス、ファインコート永福四丁目
・投資家向け分譲 飯田橋グラン・ブルーム、8-10 ムーアゲート(英国ロンドン市)、銀座5丁目グローブ
竹下通りスクエア、パークアクシス木場キャナル ウエスト、パークアクシス東陽町・親水公園

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	157,659	226,120	△ 68,461
	戸数(戸)	2,398	2,969	△ 571
	戸当たり単価(万円)	6,575	7,616	△ 1,041
戸建分譲	収益	28,908	23,387	5,520
	戸数(戸)	377	351	26
	戸当たり単価(万円)	7,668	6,663	1,005
国内住宅分譲合計	収益	186,567	249,508	△ 62,940
	戸数(戸)	2,775	3,320	△ 545
	戸当たり単価(万円)	6,723	7,515	△ 792
投資家向け・海外住宅分譲等	営業利益	20,521	31,771	△ 11,250
	収益	219,019	276,914	△ 57,895
	営業利益	54,892	65,963	△ 11,071
収益合計		405,586	526,423	△ 120,836

国内住宅分譲完成在庫推移

	(戸)					
	21/12	21/9	21/6	21/3	20/3	19/3
中高層分譲	109	139	121	150	128	141
戸建分譲	2	3	6	17	58	30
合計	111	142	127	167	186	171

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	3,125	6,168	2,398	3,770	3,054
戸建分譲	145	374	519	377	142	357
合計	3,188	3,499	6,687	2,775	3,912	3,411

マネジメント

マネジメント		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	318,548	+23,818	営業利益	41,557	+16,366

プロバティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における継続的なコスト削減の推進や前年同期比での稼働向上等により増収増益。
仲介・アセットマネジメント等は、リハウス(個人向け仲介)における前年同期比での仲介件数の増加や取引単価の向上等により増収増益。
セグメント全体では238億円の増収、163億円の増益。

<マネジメント>		当第3四半期	前年同期	増減
プロバティマネジメント	収益	239,806	228,505	11,301
	営業利益	22,792	14,353	8,438
仲介・アセットマネジメント等	収益	78,741	66,224	12,517
	営業利益	18,765	10,837	7,927
収益合計		318,548	294,729	23,818

	当第3四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数(台)	256,090	274,868	△ 18,778
仲介件数 ※	30,648	27,461	3,187
販売受託件数	778	1,632	△ 854

※ 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: 30,748件(前年同期比+3,229件)

その他		当第3四半期	対前年同期	当第3四半期	対前年同期
営業収益	249,634	+62,675	営業利益	△ 26,199	△ 5,312

新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、主に施設営業のホテル・リゾート事業が回復途上にあることや、東京チームの収益・営業損失の取り込み等により、セグメント全体では626億円の増収、53億円の減益。

<その他> 収益	当第3四半期	前年同期	増減
新築請負	113,944	96,935	17,009
施設営業	33,783	25,938	7,844
東京チーム	33,896	-	33,896
その他	68,010	64,085	3,925
収益合計	249,634	186,959	62,675

	当第3四半期	前年同期	増減
新築請負受注工事高	103,909	89,691	14,218

(参考) 海外事業

	当第3四半期	前年同期	増減	
賃貸	収益	55,092	50,180	4,912
	営業利益①	11,743	11,853	△ 110
分譲	収益	32,136	9,265	22,871
	営業利益②	11,838	△ 162	12,001
マネジメント・その他等	収益	640	3,318	△ 2,677
	営業利益③	△ 4,243	△ 941	△ 3,302
海外持分法換算営業利益④(※1)	2,786	6,421	△ 3,635	
海外事業利益合計①+②+③+④	22,124	17,170	4,953	
海外事業利益比率(※2)	14.1%	10.0%	4.1pt	

※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り)
※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

〔販売用不動産(前渡金含む)〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産レジデンシャル	685,163	693,200	△ 8,037
三井不動産	678,061	645,179	32,882
三井不動産アメリカグループ	503,587	410,208	93,378
SPC合計	118,265	120,010	△ 1,745
英国三井不動産グループ	44,042	39,979	4,062
その他・消去等	22,754	21,948	805
合計	2,051,875	1,930,528	121,346

	期首残高	新規投資※	原価回収	その他	期末残高
当第3四半期	1,930,528	389,124	△ 297,311	29,534	2,051,875
前年同期	1,907,839	409,897	△ 393,704	△ 39,098	1,884,933

(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3四半期988億円】

※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3四半期末	前期末	増減
三井不動産	2,613,756	2,608,459	5,297
三井不動産アメリカグループ	561,066	469,998	91,067
東京ドームグループ	283,132	286,617	△ 3,484
SPC合計	126,628	122,968	3,659
三井不動産レジデンシャル	91,604	74,856	16,748
英国三井不動産グループ	49,850	55,636	△ 5,786
その他・消去等	212,529	178,264	34,265
合計	3,938,568	3,796,800	141,768

(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3四半期	3,796,800	196,678	△ 82,253	27,343	3,938,568
前年同期	3,753,141	193,036	△ 71,967	△ 68,909	3,805,301

※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1,417億円増加し、3兆9,385億円となった。
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「ららぽーと上海金桥」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3四半期末 111.92円/ドル 前期末 103.50円/ドル
当第3四半期末 150.43円/ポンド 前期末 139.82円/ポンド)

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	3,006,293	2,650,410	355,883
三井不動産アメリカグループ	884,698	688,186	196,512
三井不動産レジデンシャル	669,400	621,000	48,400
SPC合計	186,020	184,905	1,115
東京ドームグループ	154,718	167,875	△ 13,156
三井不動産アジアグループ	102,603	88,850	13,752
英国三井不動産グループ	25,365	43,348	△ 17,982
子会社貸付金	△ 1,260,347	△ 979,603	△ 280,744
その他・消去等	191,193	158,465	32,727
合計	3,959,945	3,623,438	336,507
(うちノンリコース債務)	553,620	542,602	11,017

〔連結貸借対照表〕

	当第3四半期末	前期末	増減		当第3四半期末	前期末	増減
流動資産	2,675,490	2,455,996	219,493	流動負債	1,421,701	1,001,167	420,533
現金・預金	219,190	189,542	29,647	支払手形及び買掛金	83,935	97,969	△ 14,033
受取手形及び売掛金	-	41,368	△ 41,368	短期借入金	664,231	306,860	357,371
受取手形・売掛金及び契約資産	64,548	-	64,548	コマーシャルペーパー	196,000	99,500	96,500
有価証券	99	87	12	短期償還社債	61,700	56,677	5,022
販売用不動産・前渡金	2,051,875	1,930,528	121,346	未払法人税等	20,135	50,339	△ 30,204
未成工事支出金	10,848	17,710	△ 6,862	未成工事受入金	-	21,566	△ 21,566
その他の棚卸資産	10,664	6,204	4,459	契約負債	118,568	-	118,568
短期貸付金	21,247	17,186	4,060	完成工事補償引当金	684	705	△ 21
営業出資金	9,998	10,013	△ 14	債務保証損失引当金	0	1	△ 0
その他の流動資産	287,804	243,928	43,875	その他流動負債	276,445	367,546	△ 91,101
貸倒引当金	△ 786	△ 574	△ 212	固定負債	3,989,857	4,084,813	△ 94,956
有形固定資産	3,861,472	3,717,166	144,306	社債	703,243	797,047	△ 93,803
建物及び構築物	1,346,257	1,284,152	62,105	長期借入金	2,334,771	2,363,352	△ 28,581
機械装置・運搬具	54,486	59,040	△ 4,553	預り敷金・保証金	440,289	435,929	4,360
土地	2,094,940	2,058,993	35,947	役員退職慰労引当金	828	846	△ 17
建設仮勘定	289,463	249,386	40,077	退職給付に係る負債	48,707	48,066	640
その他	76,324	65,593	10,730	繰延税金負債	273,451	269,233	4,218
無形固定資産	77,096	79,633	△ 2,537	再評価に係る繰延税金負債	94,835	94,835	-
有形・無形固定資産	3,938,568	3,796,800	141,768	その他固定負債	93,729	75,501	18,227
投資その他資産	1,572,918	1,489,174	83,743	有利子負債	3,959,945	3,623,438	336,507
投資有価証券	1,098,622	1,049,085	49,537	うちノンリコース債務	553,620	542,602	11,017
長期貸付金	9,031	8,857	173	余剰敷金・保証金	277,296	274,986	2,310
差入敷金・保証金	162,993	160,943	2,049	負債計	5,411,558	5,085,981	325,577
退職給付に係る資産	49,905	50,677	△ 771	資本金	340,162	339,897	265
繰延税金資産	26,001	26,586	△ 585	資本剰余金	372,473	372,293	180
その他投資その他資産	227,410	194,222	33,187	利益剰余金	1,342,803	1,259,715	83,087
貸倒引当金	△ 1,046	△ 1,198	152	自己株式	△ 20,890	△ 5,920	△ 14,970
資産計	8,186,977	7,741,972	445,005	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	402,252	394,873	7,379
				繰延ヘッジ損益	5,075	5,165	△ 89
				為替換算調整勘定	△ 2,429	△ 34,524	32,094
				退職給付に係る調整累計額	20,226	21,697	△ 1,471
				新株予約権	1,380	1,422	△ 42
				非支配株主持分	111,712	98,683	13,028
				純資産計	2,775,419	2,655,991	119,428
				[D/Eレシオ]	(1.49)	(1.42)	(0.07)
				[自己資本比率]	(32.5%)	(33.0%)	(△0.5pt)
				負債・純資産計	8,186,977	7,741,972	445,005

2022年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想 2022年2月4日公表	前回予想 2021年5月14日公表	増減	2021年3月期
営業収益	2,150,000	2,150,000	-	2,007,554
賃貸	680,000	680,000	-	623,073
分譲	670,000	670,000	-	714,739
マネジメント	435,000	420,000	15,000	402,929
その他	365,000	380,000	△15,000	266,812
賃貸	130,000	128,000	2,000	120,777
分譲	137,000	133,000	4,000	118,213
マネジメント	57,000	44,000	13,000	39,969
その他	△31,000	△22,000	△9,000	△27,215
消去他	△53,000	△53,000	-	△47,974
営業利益	240,000	230,000	10,000	203,770
営業外損益	△25,000	△25,000	-	△34,904
純金負債	△28,000	△28,000	-	△26,476
その他	3,000	3,000	-	△8,428
経常利益	215,000	205,000	10,000	168,865
特別損益	40,000	30,000	10,000	22,954
税前当期純利益	255,000	235,000	20,000	191,820
法人税等	△80,000	△75,000	△5,000	△62,092
当期純利益	175,000	160,000	15,000	129,727
非支配株主に帰属する 当期純利益	0	0	-	△151
親会社株主に帰属する 当期純利益	175,000	160,000	15,000	129,576

<分譲セグメント内訳>

国内住宅分譲	今回予想	前回予想	増減
営業収益	270,000	270,000	-
中高層分譲	230,000	230,000	-
戸建分譲	40,000	40,000	-
営業利益	24,000	22,000	2,000
営業利益率(%)	8.9%	8.1%	0.8pt
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	400,000	400,000	-
営業利益	113,000	111,000	2,000
合計			
営業収益	670,000	670,000	-
営業利益	137,000	133,000	4,000

<国内住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	増減
中高層	3,200	3,100	100
戸建	550	550	-
計	3,750	3,650	100

<業績予想修正内容(前回予想との差異)>

足元では新型コロナウイルス変異種の感染拡大やそれに伴うまん延防止等重点措置の影響等により不透明な状況が続いておりますが、当社グループの業績は、事業により回復の状況は異なるものの、全体としては回復傾向で進捗しています。

今般、営業利益以下の各利益が期初公表(2021年5月14日)の通期業績予想を上回る見込みとなったことから、当期の連結業績予想を以下のとおり修正します。

・「賃貸」セグメント

主に継続的なコスト削減への取組みを実施したこと等による利益改善で、営業利益は前回予想を20億円上回る見込み。

・「分譲」セグメント

国内住宅分譲での営業利益率改善、投資家向け分譲での堅調な不動産売買市場を捉えた物件売却の進捗状況に鑑み、全体では、営業利益は前回予想を40億円上回る見込み。

・「マネジメント」セグメント

好調な仲介事業や、リパーク(貸し駐車場)の需要回復、継続したコスト削減により営業収益は150億円、営業利益は130億円前回予想を上回る見込み。

・「その他」セグメント

主にホテル・リゾート事業において、期初想定よりも新型コロナウイルスの影響を受けていること等を踏まえ、営業収益は150億円、営業損失は90億円前回予想を下回る見込み。

・ 以上を織り込み、営業利益および経常利益は、それぞれ前回予想を100億円上回り、営業利益は2,400億円、経常利益は2,150億円、親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想を150億円上回り1,750億円を見込みます。

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	230,000	230,000	-
減価償却費	110,000	110,000	-

<販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	600,000	600,000	-
原価回収	490,000	490,000	-

<有利子負債>

	今回予想 期末残高	前回予想 期末残高	増減
有利子負債	3,700,000	3,700,000	-