

2023年2月10日

## 2023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

三井不動産株式会社

[単位:百万円]

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	1,626,393	1,466,906	159,487	10.9%
賃貸	558,332	493,136	65,195	
分譲	426,970	405,586	21,384	
マネジメント	328,814	318,548	10,266	
その他	312,276	249,634	62,641	
賃貸	115,063	101,488	13,574	
分譲	90,732	75,414	15,318	
マネジメント	47,915	41,557	6,358	
その他	△ 4,641	△ 26,199	21,558	
消去他	△ 35,754	△ 37,730	1,976	
営業利益	213,316	154,529	58,787	38.0%
営業外損益	△ 27,109	△ 16,711	△ 10,398	
持分法損益	6,689	478	6,211	
純金利負担	△ 35,875	△ 21,793	△ 14,081	
その他	2,076	4,604	△ 2,528	
経常利益	186,207	137,818	48,389	35.1%
特別損益	41,923	46,953	△ 5,029	
特別利益	44,077	51,175	△ 7,098	
特別損失	△ 2,154	△ 4,222	2,068	
税金等調整前四半期純利益	228,130	184,771	43,359	
法人税等	△ 75,169	△ 63,023	△ 12,146	
四半期純利益	152,961	121,748	31,212	
非支配株主に帰属する四半期純損益	△ 5,790	1,755	△ 7,545	
親会社株主に帰属する四半期純利益	147,171	123,503	23,667	19.2%

特別損益			
	特別利益	特別損失	
[特別利益]	44,077	段階取得に係る差損	△ 2,154
投資有価証券売却益	44,077		
合計	44,077	合計	△ 2,154

公表(進捗率)			
	当第3四半期	通期予想	進捗率
営業収益	1,626,393	2,200,000	73.9%
営業利益	213,316	300,000	71.1%
経常利益	186,207	260,000	71.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	147,171	190,000	77.5%

※ 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)の業績は、営業収益は前年同期比1,594億円(+10.9%)の増収、営業利益は同比587億円(+38.0%)の増益、経常利益は同比483億円(+35.1%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比236億円(+19.2%)の増益。

なお、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益は、いずれも第3四半期(累計)における過去最高を更新。

■ 連結業績予想  
 2022年11月9日公表の通期の営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の見直しに対し、当該予想数値の変更はなし。

■ 株主還元  
 通期予想の達成確度の高まりや安定的・継続的な株主還元などを総合的に勘案し、機動的な資本政策の一環として、300億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	152,961	121,748
その他の包括利益	5,851	39,059
その他有価証券評価差額金	△ 99,263	7,818
繰延ヘッジ損益	8,767	△ 33
為替換算調整勘定	64,588	25,635
退職給付に係る調整額	△ 2,903	△ 1,550
持分法適用会社に対する持分相当額	34,662	7,188
四半期包括利益	158,812	160,807
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(148,900)	(161,415)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(9,912)	(△ 608)

(参考) 単体・営業損益		当第3四半期	前年同期	増減
営業収益	賃貸事業	483,427	433,391	50,035
	分譲事業(業務施設等)	40,384	103,963	△ 63,579
	その他	26,032	30,066	△ 4,033
	合計	549,844	567,422	△ 17,577
粗利益率	賃貸事業	15.3%	15.0%	0.3pt
	分譲事業(業務施設等)	31.2%	28.6%	2.6pt
	その他	34.9%	27.1%	7.8pt
営業利益		62,511	67,276	△ 4,764

[単位:百万円]

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	558,332	+65,195	営業利益	115,063	+13,574

「50ハドソンヤード(米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の前年同期比での回復、「ららぽーと福岡(商業)」の新規開業効果等により、セグメント全体では651億円の増収、135億円の増益。  
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、東京ミッドタウン八重洲の竣工に伴う一時的な影響等により6.4%(第2四半期末の6.7%から0.3pt改善)。  
※東京ミッドタウン八重洲を除いた首都圏オフィス空室率は4%前半。

当第3四半期における主要な新規・通期稼働物件		・通期稼働(前期稼働物件)	
・新規稼働(当期稼働物件)	東京ミッドタウン八重洲	・通期稼働(前期稼働物件)	大宮門街 SQUARE
50ハドソンヤード(米国ニューヨーク市)	ららぽーと福岡	イノベーションスクエア Phase II (米国ボストン市)	ららぽーと上海金橋(中国上海市)
ららぽーと堺	ららぽーと堺	ららステーション上海蓮花路(中国上海市)	ららステーション上海蓮花路(中国上海市)
ららぽーとアック・ヒンタンシティセンター(マレーシアアラルンプル)	三井アウトレットパーク 台南(台湾台南市)		

<賃貸>		当第3四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	316,190	288,808	27,381
	営業施設	194,289	166,635	27,653
	貸付面積(千㎡)	6,020	5,739	281
オフィス	所有	1,969	1,923	46
	転賃	1,493	1,439	54
商業施設	所有	1,920	1,803	117
	転賃	638	574	64
その他	収益	47,852	37,691	10,160
収益合計		558,332	493,136	65,195

空室率推移		22/12	22/9	22/6	22/3	21/3	20/3
連結オフィス・商業	単体オフィス首都圏	5.8%	6.0%	4.0%	3.0%	2.9%	2.3%
		6.4%	6.7%	4.1%	3.2%	3.1%	1.9%

(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	121	135	98	110	23	25
貸付面積(千㎡)	2,851	2,915	2,568	2,621	282	294
賃貸収益	253,696	246,442	235,632	228,913	18,063	17,529
空室率	6.1%	4.1%	6.4%	4.1%	3.5%	4.3%

	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	71	73	28	26
貸付面積(千㎡)	2,314	2,229	1,447	1,479	867	750
賃貸収益	181,348	161,159	119,679	111,892	61,668	49,266
空室率	2.0%	1.8%	2.0%	2.0%	2.0%	1.6%

※ 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	426,970	+21,384	営業利益	90,732	+15,318

国内住宅分譲は、「パークコート千代田四番町」等の引渡しの進捗等により増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、「豊洲ベイサイドクロスタワー」等の国内外物件の投資家等への売却の進捗により増収増益。  
セグメント全体では213億円の増収、153億円の増益。  
なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する契約進捗率は98%。

当第3四半期における主要な計上物件	
・国内住宅分譲	パークコート千代田四番町、パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー、パークホームズ日本橋時の鐘通り、ファインコート深沢七丁目 邸苑の街
・海外住宅分譲	200アムステルダム(米国ニューヨーク市)、コートランド(米国ニューヨーク市)
・投資家向け分譲	豊洲ベイサイドクロスタワー、ウエストエッジタワー(米国シアトル市)、ザ・ゲージ(米国デンバー市)

<分譲>		当第3四半期	前年同期	増減
中高層分譲	収益	166,120	157,659	8,461
	戸数	2,093	2,398	△305
	戸当たり単価(万円)	7,935	6,575	1,360
戸建分譲	収益	29,522	28,908	614
	戸数	351	377	△26
	戸当たり単価(万円)	8,411	7,668	743
国内住宅分譲合計	収益	195,643	186,567	9,076
	戸数	2,444	2,775	△331
	戸当たり単価(万円)	8,004	6,723	1,281
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	29,555	20,521	9,033
	収益	231,326	219,019	12,307
	営業利益	61,177	54,892	6,284
収益合計		426,970	405,586	21,384

国内住宅分譲完成在庫推移 (戸)		22/12	22/9	22/6	22/3	21/3	20/3
中高層分譲	51	57	73	82	150	128	
戸建分譲	11	2	0	7	17	58	
合計	62	59	73	89	167	186	

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	累計	契約済み	新規発売	
中高層分譲	4,002	2,533	6,535	2,093	4,442	2,454	
戸建分譲	155	305	460	351	109	312	
合計	4,157	2,838	6,995	2,444	4,551	2,766	

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	328,814	+10,266	営業利益	47,915	+6,358

プロパティマネジメントは、リパーク(貸し駐車場)における前年同期比での稼働向上や費用削減効果等により増収増益。  
仲介・アセットマネジメント等は、大型の法人仲介案件の増加等により増収増益。  
セグメント全体では102億円の増収、63億円の増益。

<マネジメント>		当第3四半期	前年同期	増減
プロパティマネジメント	収益	248,668	239,808	8,861
	営業利益	28,048	22,792	5,255
仲介・アセットマネジメント等	収益	80,146	78,741	1,404
	営業利益	19,867	18,765	1,102
収益合計		328,814	318,548	10,266

		当第3四半期	前年同期	増減
リパーク(貸し駐車場)台数		251,689	256,090	△4,401
仲介件数 ※		29,193	30,648	△1,455
販売受託件数		584	778	△194

※ 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: 29,300件(前年同期比△1,448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	312,276	+62,641	営業利益	△4,641	+21,558

全国旅行支援やインバウンドの回復により国内外の宿泊需要を獲得し、ホテル・リゾートのADR・稼働率が改善したことや、東京ドームにおいて稼働日数・来場者数が増加したこと等により、セグメント全体では、626億円の増収、215億円の営業損失の改善。

<その他> 収益	当第3四半期	前年同期	増減
新築請負	109,517	113,944	△4,427
施設営業	67,266	33,783	33,483
東京ドーム	57,239	33,896	23,342
その他	78,252	68,010	10,242
収益合計	312,276	249,634	62,641

	当第3四半期	前年同期	増減
新築請負受注工事高	104,813	103,909	904

(参考) 海外事業

		当第3四半期	前年同期	増減
賃貸	収益	85,371	55,092	30,279
	営業利益①	22,116	11,743	10,373
分譲	収益	121,663	32,136	89,526
	営業利益②	21,785	11,838	9,947
マネジメント・その他等	収益	11,465	640	10,825
	営業利益③	△ 590	△ 4,243	3,652
海外持分法換算営業利益④(※1)		8,734	2,786	5,948
海外事業利益合計①+②+③+④		52,045	22,124	29,921
海外事業利益比率(※2)		23.4%	14.1%	9.3pt

※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

※3 為替: 期中平均レート 当第3四半期 128.3円/ドル、前年同期 108.58円/ドル

為替：当第3四半期末 144.81円/ドル 前期末 115.02円/ドル  
 当第3四半期末 161.72円/ポンド 前期末 155.24円/ポンド

〔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	
<b>流動資産</b>	2,788,451	2,567,870	220,580	<b>流動負債</b>	1,525,229	1,277,080	248,149
現金・預金	160,267	146,329	13,938	支払手形及び買掛金	99,278	135,097	△ 35,819
受取手形、売掛金及び契約資産	69,059	61,465	7,594	短期借入金	660,068	497,191	162,877
有価証券	131	99	31	コマースナルペーパー	200,000	36,000	164,000
販売用不動産・前渡金	2,168,833	2,051,704	117,128	短期償還社債	119,809	108,407	11,401
未成工事支出金	13,614	8,157	5,456	未払法人税等	24,478	59,591	△ 35,112
その他の棚卸資産	12,626	10,419	2,206	契約負債	139,204	141,891	△ 2,687
短期貸付金	23,762	16,949	6,812	完成工事補償引当金	848	744	104
営業出資金	9,777	9,803	△ 25	債務保証損失引当金	0	0	△ 0
その他の流動資産	331,262	263,752	67,509	その他流動負債	281,541	298,155	△ 16,614
貸倒引当金	△ 883	△ 810	△ 72				
				<b>固定負債</b>	4,316,645	4,017,179	299,465
<b>有形固定資産</b>	4,249,650	3,841,825	407,825	社債	759,583	702,309	57,274
建物及び構築物	1,721,371	1,404,643	316,728	長期借入金	2,536,148	2,323,325	212,822
機械装置・運搬具	70,649	53,579	17,070	預り敷金・保証金	456,735	443,919	12,815
土地	2,198,274	2,047,375	150,898	役員退職慰勞引当金	845	775	69
建設仮勘定	98,930	252,515	△ 153,585	退職給付に係る負債	50,366	49,865	500
その他	160,424	83,711	76,713	繰延税金負債	270,189	299,398	△ 29,208
				再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088	-
<b>無形固定資産</b>	81,799	72,310	9,489	その他固定負債	151,687	106,497	45,190
				<b>有利子負債</b>	4,275,610	3,667,234	608,375
<b>有形・無形固定資産</b>	4,331,450	3,914,135	417,314	うちノンリコース債務	771,590	549,749	221,840
				余剰敷金・保証金	286,311	273,060	13,251
				<b>負債計</b>	5,841,874	5,294,259	547,615
<b>投資その他資産</b>	1,721,596	1,726,006	△ 4,409	資本金	340,552	340,162	389
投資有価証券	1,164,742	1,217,008	△ 52,266	資本剰余金	352,443	372,471	△ 20,028
長期貸付金	10,103	8,302	1,801	利益剰余金	1,477,932	1,390,511	87,420
差入敷金・保証金	170,423	170,859	△ 435	自己株式	△ 22,415	△ 21,582	△ 833
退職給付に係る資産	64,082	65,082	△ 999	土地再評価差額金	194,216	194,159	57
繰延税金資産	26,568	25,574	994	その他有価証券評価差額金	372,437	471,794	△ 99,357
その他投資その他資産	286,723	240,243	46,480	繰延ヘッジ損益	18,062	10,303	7,759
貸倒引当金	△ 1,048	△ 1,064	15	為替換算調整勘定	106,637	10,430	96,206
				退職給付に係る調整累計額	25,342	28,222	△ 2,879
				新株予約権	1,319	1,340	△ 20
				非支配株主持分	133,094	115,938	17,156
				純資産計	2,999,623	2,913,752	85,870
				〔D/Eレシオ〕	(1.49)	(1.31)	(0.18)
				〔自己資本比率〕	(32.4%)	(34.1%)	(△1.7pt)
<b>資産計</b>	8,841,498	8,208,012	633,485	<b>負債・純資産計</b>	8,841,498	8,208,012	633,485

※為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+4,225億円。

〔単位：百万円〕

〔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	691,051	699,528	△ 8,477
三井不動産アメリカグループ	634,900	541,255	93,644
三井不動産	619,930	627,886	△ 7,956
SPC合計	122,217	119,421	2,796
英国三井不動産グループ	91,517	48,088	43,429
その他・消去等	9,216	15,524	△ 6,307
合計	2,168,833	2,051,704	117,128

	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	2,051,704	290,171	△ 297,676	124,634	2,168,833
前年同期	1,930,528	389,124	△ 297,311	29,534	2,051,875

(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757億円〕

※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	2,686,844	2,556,290	130,553
三井不動産アメリカグループ	724,615	559,961	164,654
東京ドームグループ	278,648	280,752	△ 2,103
SPC合計	153,830	127,234	26,596
台湾三井不動産グループ	127,922	47,217	80,704
三井不動産レジデンシャル	91,326	94,019	△ 2,692
英国三井不動産グループ	52,496	51,198	1,298
その他・消去等	215,765	197,461	18,303
合計	4,331,450	3,914,135	417,314

(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	3,914,135	313,534	△ 93,350	197,131	4,331,450
前年同期	3,796,800	196,678	△ 82,253	27,343	3,938,568

※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 主な内訳〕

三井不動産における「東京ミッドタウン八重洲」、SPCにおける「ららぽーと福岡」、三井不動産アメリカグループにおける「50ハドソニヤード」への新規投資、および在外子会社における為替影響等。

〔有利子負債〕

	当第3四半期末	前期末	増減
三井不動産	3,126,597	2,802,748	323,848
三井不動産アメリカグループ	1,209,632	921,051	288,580
三井不動産レジデンシャル	642,600	638,400	4,200
SPC合計	178,320	186,970	△ 8,650
東京ドームグループ	126,000	129,500	△ 3,500
台湾三井不動産グループ	83,698	52,958	30,739
三井不動産アジアグループ	69,414	103,848	△ 34,434
英国三井不動産グループ	69,194	25,459	43,735
子会社貸付金	△ 1,359,400	△ 1,297,902	△ 61,498
その他・消去等	129,553	104,200	25,353
合計	4,275,610	3,667,234	608,375
(うちノンリコース債務)	771,590	549,749	221,840

※為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+1,855億円。