平成25年8月7日

平成26年3月期第1四半期決算短信　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

［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		284,450	279,902	4,548	1.6%
	賃貸	108,644	108,065	579	
	分譲	47,787	51,234	△ 3,447	
	マネジメント	73,557	71,348	2,209	
	三井ホーム	29,883	23,554	6,329	
	その他	24,576	25,699	△ 1,123	
	賃貸	27,380	27,364	15	
	分譲	334	2,697	△ 2,362	
	マネジメント	10,526	7,765	2,760	
	三井ホーム	△ 7,059	△ 8,147	1,088	
	その他	825	△ 48	873	
	消去他	△ 5,426	△ 5,088	△ 338	
営業利益		26,580	24,544	2,036	8.3%
営業外損益		△ 6,230	△ 7,716	1,485	
	持分法損益	452	550	△ 98	
	純金利負担	△ 7,248	△ 7,291	43	
	その他	565	△ 975	1,541	
経常利益		20,350	16,827	3,522	20.9%
特別損益		8,796	△ 1,524	10,321	
	特別利益	8,796	－	8,796	
	特別損失	－	△ 1,524	1,524	
税前四半期純利益		29,147	15,303	13,843	
法人税等		△ 14,266	△ 8,842	△ 5,424	
少数損益調整前四半期純利益		14,880	6,460	8,419	
少数損益		1,893	2,613	△ 720	
四半期純利益		16,773	9,074	7,698	84.8%

当第１四半期は主に「マネジメント」セグメントにおいて増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいて増収および損益改善となったことにより、
売上高は2,844億円、対前年同期比で45億円（1.6%）増収、
営業利益は265億円、同比20億円（8.3%）の増益。
経常利益は203億円、同比35億円（20.9%）の増益。
経常利益の増益に加え、固定資産売却益を特別利益に計上したことにより、
四半期純利益は167億円、同比76億円（84.8%）の増益となり、業績は通期予想に対して順調に進捗しております。

※　収益は外部顧客からの売上高

公表（進捗率）

	当第１四半期	公表（H25.5.9公表）	進捗率
営業収益	284,450	1,530,000	18.6%
営業利益	26,580	160,000	16.6%
経常利益	20,350	132,000	15.4%
当期純利益	16,773	65,000	25.8%

特別損益

［特別利益］

固定資産売却益	8,796
合計	8,796

連結包括利益計算書

		当第１四半期	前年同期
少数株主損益調整前四半期純利益		14,880	6,460
その他の包括利益		5,322	△ 1,973
	その他有価証券評価差額金	△ 5,644	△ 8,759
	繰延ヘッジ損益	△ 31	△ 111
	為替換算調整勘定	7,374	4,075
	持分法適用会社に対する持分相当額	3,624	2,821
四半期包括利益		20,202	4,487
（うち親会社株主に係る包括利益）		(21,987)	(6,987)
（うち少数株主に係る包括利益）		(△ 1,784)	(△ 2,500)

［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	108,644	+579	営業利益	27,380	+15

前期に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働による収益寄与等があり、
売上高1,086億円、営業利益273億円となり、前年同期比5億円の増収、同比15百万円の増益。

東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下傾向が継続しており、
当社の首都圏オフィス空室率（単体）は3.8%となった。

（参考）単体業績
・新規および通期（日本橋アステラス三井ビルディング等）：　前年同期比75百万円増収
・既存物件：　前年同期比18億円増収
・異動・終了物件：　前年同期比20億円減収

＜賃貸＞			当第1四半期	前年同期	増減
オフィス・商業施設	収益	オフィス	69,326	70,773	△ 1,447
		商業施設	37,734	35,879	1,855
	貸付面積（千㎡）		4,618	4,760	△ 142
	オフィス	所有	1,668	1,713	△ 44
		転貸	1,205	1,231	△ 26
	商業施設	所有	1,235	1,337	△ 102
		転貸	509	478	31
その他	収益		1,584	1,412	171
収益合計			108,644	108,065	579

空室率推移

	13/6	13/3	12/3	11/3	10/3	09/3
連結オフィス・商業	3.2%	3.3%	2.9%	3.5%	3.1%	2.2%
単体オフィス首都圏	3.8%	3.8%	4.4%	4.0%	3.9%	2.5%

（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	151	171	120	139	31	32
貸付面積（千㎡）	2,506	2,529	2,214	2,235	292	295
賃貸収益	64,055	66,551	59,376	61,826	4,679	4,724
空室率	4.2%	5.5%	3.8%	5.3%	7.1%	7.2%

	総計		首都圏		地方	
商業施設	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	69	72	45	46	24	26
貸付面積（千㎡）	1,711	1,778	1,106	1,116	605	662
賃貸収益	37,765	35,867	27,222	25,900	10,542	9,966
空室率	0.6%	0.3%	0.6%	0.3%	0.6%	0.3%

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	47,787	△3,447	営業利益	334	△2,362

個人向け住宅分譲において、計上戸数の減少により、前年同期比109億円の減収、
同比19億円の減益。
投資家向け分譲等では前年同期比75億円の増収、同比3億円の減益。
セグメント全体では売上高477億円、営業利益3億円となり、前年同期比34億円の減収、
同比23億円の減益。
なお、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6,450戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は72%（前年同期61%）。

＜分譲＞			当第1四半期	前年同期	増減
住宅分譲合計（個人顧客向け）	中高層分譲	収益	25,121	35,120	△9,998
		戸数（戸）	511	717	△206
		戸当たり単価（万円）	4,916	4,898	18
	戸建分譲	収益	7,708	8,657	△949
		戸数（戸）	118	163	△45
		戸当たり単価（万円）	6,532	5,312	1,220
	住宅分譲合計（個人顧客向け）	収益	32,829	43,778	△10,948
		戸数（戸）	629	880	△251
		戸当たり単価（万円）	5,219	4,975	244
		営業利益	△1,437	530	△1,968
投資家向け分譲等		収益	14,958	7,456	7,501
		営業利益	1,772	2,166	△394
収益合計			47,787	51,234	△ 3,447

住宅分譲（個人顧客向け）完成在庫推移　（戸）

	13/6	13/3	12/3	11/3	10/3	09/3
中高層分譲	135	223	380	638	872	826
戸建分譲	40	57	24	46	40	93
合計	175	280	404	684	912	919

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	4,109	1,426	5,535	511	5,024	1,580
戸建分譲	73	155	228	118	110	143
合計	4,182	1,581	5,763	629	5,134	1,723

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	73,557	+2,209	営業利益	10,526	+2,760

好調な既存住宅マーケットを受け、リハウス事業における仲介件数が増加したこと等により、
売上高735億円、営業利益105億円となり、前年同期比22億円の増収、同比27億円の増益。

＜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	53,308	54,738	△ 1,429
	営業利益	6,487	6,231	256
仲介・ｱｾｯﾄﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ等	収益	20,249	16,610	3,639
	営業利益	4,039	1,534	2,504
収益合計		73,557	71,348	2,209

	当第1四半期	前年同期	増減
リパーク台数（台）	146,437	136,068	10,369
仲介件数	10,656	9,023	1,633
販売受託件数	304	319	△15

三井ホーム

	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	29,883	+6,329	営業利益	△7,059	+1,088

新築事業、リフォーム・リニューアル事業において、
前年同期に比べ期首工事中受注残高が多かったこと等により、
全体では63億円増収、営業利益は増収に伴い10億円の改善。

＜三井ホーム＞		当第1四半期	前年同期	増減
新築	収益	16,743	12,819	3,923
	受注工事高	41,527	31,597	9,930
リフォーム・リニューアル	収益	5,362	3,414	1,947
	受注工事高	8,309	5,637	2,671
賃貸管理	収益	4,889	4,555	333
住宅関連部資材販売	収益	2,888	2,764	124
収益合計		29,883	23,554	6,329

※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1四半期	対前年同期		当第1四半期	対前年同期
営業収益	24,576	△1,123	営業利益	825	+873

施設営業において、ホテル事業が好調に推移した一方、前期にキャニーの
株式を売却したこと等により減収し、減収増益。
セグメント全体では前年同期比11億円の減収、営業利益は同比8億円増益。

＜その他＞　収益	当第1四半期	前年同期	増減
施設営業	11,446	11,979	△532
商品販売	10,146	10,800	△654
その他	2,983	2,919	63
収益合計	24,576	25,699	△1,123

※　収益は外部顧客からの売上高

（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	106,647	106,853	△206
	分譲事業（業務施設等）	4,621	8,193	△3,571
	その他	5,640	5,887	△247
	合計	116,908	120,934	△4,025
粗利益率（%）	賃貸事業	18.5	19.7	△1.2pt
	分譲事業（業務施設等）	12.9	36.2	△23.3pt
	その他	29.8	35.4	△5.6pt
営業利益		17,003	20,972	△3,969

［単位：百万円］

〔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	409,518	393,896	15,621
三井不動産	268,928	269,115	△ 187
SPC合計	236,322	236,728	△ 406
その他・消去等	15,560	15,481	79
合計	930,330	915,222	15,107

	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	915,222	55,628	△ 38,457	△ 2,063	930,330
前年同期	842,835	83,591	△ 39,032	△ 5,690	881,703

(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 361億円〕

〔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	1,995,077	1,994,149	928
SPC合計	213,571	214,282	△ 710
三井不動産アメリカG	157,155	145,106	12,048
英国三井不動産G	36,491	34,712	1,779
三井ホームG	28,266	27,513	752
その他・消去等	88,537	88,212	324
合計	2,519,100	2,503,977	15,122

（再評価差額を含む）

	期首残高	資本的支出	減価償却	その他	期末残高
当第1四半期	2,503,977	30,443	△ 13,454	△ 1,866	2,519,100
前年同期	2,545,610	23,899	△ 14,395	34,632	2,589,747

【有形・無形固定資産】
三井不動産における「(仮称)日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画」への新規投資や三井不動産アメリカグループ等において為替による増加があった一方、三井不動産において物件売却等もあり、連結全体では前期末比151億円増加し、2兆5,191億円となった。
（為替：当第1四半期末94.05円/ﾄﾞﾙ、前期末86.58円/ﾄﾞﾙ）

〔有利子負債〕

	当第1四半期末	前期末	増減
三井不動産	1,852,759	1,796,931	55,827
三井不動産レジデンシャル	360,394	313,229	47,164
SPC合計	340,192	340,195	△ 2
三井不動産アメリカG	83,954	78,967	4,987
子会社貸付金	△ 570,623	△ 531,974	△ 38,649
その他・消去等	117,263	122,876	△ 5,613
合計	2,183,939	2,120,225	63,713
(うちノンリコース債務)	238,137	236,137	2,000

【有利子負債】
販売用不動産の新規投資等による営業活動のキャッシュ・アウト458億円、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95億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト99億円に加え、為替による増加54億円等もあり、連結全体で前期末比637億円増加し、2兆1,839億円となった。

〔連結貸借対照表〕

	当第1四半期末	前期末	増減
流動資産	1,225,669	1,202,853	22,815
現金・預金	95,132	102,234	△ 7,101
受取手形及び売掛金	24,086	29,266	△ 5,180
有価証券	80	24	55
販売用不動産・前渡金	930,330	915,222	15,107
未成工事支出金	25,421	11,601	13,820
その他のたな卸資産	9,841	9,096	745
短期貸付金	10,232	11,278	△ 1,046
営業出資金	10,955	10,966	△ 10
繰延税金資産(流動)	26,934	23,917	3,016
その他の流動資産	92,980	90,046	2,934
貸倒引当金	△ 326	△ 800	474
有形固定資産	2,478,770	2,464,041	14,729
建物及び構築物	639,340	633,845	5,495
機械装置・運搬具	10,164	10,069	95
土地	1,759,287	1,753,208	6,079
建設仮勘定	37,856	34,682	3,174
その他	32,120	32,236	△ 115
無形固定資産	40,330	39,936	393
有形・無形固定資産	2,519,100	2,503,977	15,122
投資その他資産	680,174	683,243	△ 3,068
投資有価証券	459,935	465,879	△ 5,944
長期貸付金	11,846	10,278	1,567
差入敷金・保証金	143,433	148,736	△ 5,302
繰延税金資産(固定)	12,040	11,936	104
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233	－
その他投資その他資産	57,872	51,390	6,482
貸倒引当金	△ 6,187	△ 6,211	24
資産計	4,424,943	4,390,074	34,869

	当第1四半期末	前期末	増減
流動負債	808,752	652,122	156,630
支払手形及び買掛金	58,808	100,705	△ 41,896
短期借入金	349,532	199,299	150,233
コマーシャルペーパー	83,000	27,000	56,000
短期償還社債	24,968	40,133	△ 15,165
未払法人税等	11,732	26,699	△ 14,966
未成工事受入金	25,360	15,755	9,604
完成工事補償引当金	1,198	1,196	2
債務保証損失引当金	90	110	△ 19
繰延税金負債(流動)	354	354	－
災害損失引当金	254	254	－
その他流動負債	253,452	240,614	12,838
固定負債	2,373,168	2,504,871	△ 131,702
社債	335,240	340,095	△ 4,855
長期借入金	1,391,198	1,513,697	△ 122,498
預り敷金・保証金	341,406	344,923	△ 3,516
退職給付引当金	34,811	34,323	487
役員退職慰労引当金	815	999	△ 184
繰延税金負債(固定)	65,955	67,683	△ 1,728
再評価に係る繰延税金負債	166,957	166,957	－
その他固定負債	36,784	36,190	593
有利子負債	2,183,939	2,120,225	63,713
うちノンリコース債務	238,137	236,137	2,000
余剰敷金・保証金	197,973	196,187	1,785
負債計	3,181,921	3,156,993	24,927
資本金	174,296	174,296	－
資本剰余金	248,299	248,299	0
利益剰余金	408,866	402,224	6,641
自己株式	△ 5,627	△ 5,533	△ 94
土地再評価差額金	292,855	292,384	470
有価証券評価差額金	97,053	102,693	△ 5,640
繰延ヘッジ損益	△ 1,120	△ 1,094	△ 26
為替換算調整勘定	△ 21,215	△ 32,096	10,880
新株予約権	771	728	42
少数株主持分	48,844	51,177	△ 2,333
純資産計	1,243,022	1,233,081	9,941
〔D／Eレシオ〕	(1.83)	(1.80)	(0.03)
〔自己資本比率〕	(27.0%)	(26.9%)	(0.1PT)
負債・純資産計	4,424,943	4,390,074	34,869