

2023年11月8日

2024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
- ・ **【参考資料】**セグメント変更概念図

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2四半期	前年同期	増減	増減率 [%]
営業収益		1,165,245	1,057,046	108,199	10.2%
	賃貸	398,984	363,887	35,097	
	分譲	319,538	287,515	32,023	
	マネジメント	221,272	217,545	3,727	
	施設営業	94,151	60,205	33,945	
	その他	131,298	127,892	3,405	
	賃貸	88,418	75,314	13,104	
	分譲	76,442	57,286	19,155	
	マネジメント	29,948	32,135	△ 2,187	
	施設営業	12,590	△ 6,433	19,024	
	その他	△ 1,043	△ 2,883	1,840	
	全社費用・消去	△ 26,622	△ 23,901	△ 2,720	
営業利益		179,734	131,518	48,216	36.7%
営業外損益		△ 25,324	△ 11,250	△ 14,073	
	持分法損益	5,250	4,915	335	
	純金利負担	△ 33,871	△ 20,880	△ 12,990	
	その他	3,295	4,714	△ 1,418	
経常利益		154,409	120,267	34,142	28.4%
特別損益		53,990	41,872	12,117	
	特別利益	53,990	44,027	9,962	
	特別損失	-	△ 2,155	2,155	
税金等調整前四半期純利益		208,399	162,139	46,260	
	法人税等	△ 69,487	△ 56,933	△ 12,554	
四半期純利益		138,911	105,206	33,705	
	非支配株主に帰属する四半期純利益	△ 9,618	△ 5,062	△ 4,556	
親会社株主に帰属する四半期純利益		129,293	100,144	29,149	29.1%

特別損益	
[特別利益]	
投資有価証券売却益	53,990
合計	53,990

公表 (進捗率)

	当第2四半期	通期予想 (2023.11.8公表)	進捗率
営業収益	1,165,245	2,300,000	50.7%
営業利益	179,734	335,000	53.7%
経常利益	154,409	255,000	60.6%
親会社株主に帰属する四半期純利益	129,293	215,000	60.1%

※ 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2四半期(累計)の業績は、営業収益は前年同期比1,081億円(+10.2%)の増収、営業利益は同比482億円(+36.7%)の増益、経常利益は同比341億円(+28.4%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比291億円(+29.1%)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2四半期(累計)における過去最高を更新。

■連結業績予想
 施設営業の好調な営業状況、純金利負担の改善を踏まえ、営業利益を3,350億円(+50億円)、親会社株主に帰属する当期純利益を2,150億円(+50億円)に上方修正。

■株主還元
 通期業績の見通しを踏まえ、年間配当予想を期初公表の68円/株から2円増配し、70円/株とする予定。中間配当金は期初公表の34円/株から1円増配し、35円/株に決定。期末配当金(予想)は期初公表の34円/株から1円増配し、35円/株に変更。

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	138,911	105,206
その他の包括利益	94,347	△ 10,525
	その他有価証券評価差額金	27,004
	繰延ヘッジ損益	4,956
	為替換算調整勘定	32,693
	退職給付に係る調整額	△ 1,740
	持分法適用会社に対する持分相当額	31,434
四半期包括利益	233,259	94,681
(うち親会社株主に係る四半期包括利益)	(222,404)	(86,837)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益)	(10,855)	(7,843)

(参考) 単体・営業損益	当第2四半期	前年同期	増減
営業収益	345,108	314,254	30,853
	賃貸事業	13,700	3,084
	分譲事業(業務施設等)	18,431	18,723
	その他	377,239	336,061
	合計	377,239	336,061
粗利益率	17.3%	14.3%	3.0pt
	賃貸事業	13.2%	△57.7%
	分譲事業(業務施設等)	33.4%	41.1%
	その他	42,469	29,243
営業利益	42,469	29,243	13,226

2023年4月より下記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」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分に変更。
 ・「その他」セグメントに含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業の一部を「施設営業」セグメントに集約。
 ・参考資料として、末尾にセグメント変更概念図を添付。

[単位:百万円]

賃貸

Table with 5 columns: Period, Sales, Revenue, Profit, Change. Rows for Q4, YTD.

前期に竣工した「50ハドソニヤード(米国・オフィス)」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の売上伸長や、「ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」の新規開業効果等により、セグメント全体では350億円の増収、131億円の増益。

当第2四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)
・通期稼働(前期稼働物件)
ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真
ららぽーと台中(台湾台中市)
東京ミッドタウン八重洲
50ハドソニヤード(米国ニューヨーク市)
ららぽーと福岡
ららぽーと堺
ららぽーとブキャービントンシティセンター(マレーシアアランブール)
三井アウトレットパーク 台南(台湾台南市)

Table with 5 columns: Category, Revenue, Office, Commercial, Total. Rows for Office, Commercial, Other, Total.

Table with 7 columns: Period, Office, Commercial, Single Office Capital, Change. Rows for Q4, YTD.

(参考) 単体・賃貸総括表

Table with 7 columns: Area, Period, Revenue, Office, Commercial, Total, Change. Rows for Office, Commercial, Total.

Table with 7 columns: Area, Period, Revenue, Office, Commercial, Total, Change. Rows for Office, Commercial, Total.

※ 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

Table with 5 columns: Period, Sales, Revenue, Profit, Change. Rows for Q4, YTD.

国内住宅分譲における、「パークコート神宮北参道 ザタワー」等の引渡しを進捗、投資家向け・海外住宅分譲等における資産回転の継続による投資家等への国内・海外の物件売却の推進により、セグメント全体では320億円の増収、191億円の増益。

当第2四半期における主要な計上物件

- ・国内住宅分譲 パークコート神宮北参道 ザタワー、パークマンション鳥居坂、パークホームズ文京小石川ヒルテラス、パークホームズ仙台卸町、ファインコート新百合ヶ丘グランレジャー
・投資家向け分譲 イノベーションスクエア Phase II (米国ボストン市)、アルタレポリューション(米国サマービル市)
MFLP東名緑瀬、MFLP所沢、パークアックス赤坂山王、パークアックス大塚サウスレジデンス

Table with 5 columns: Category, Revenue, Units, Price, Profit. Rows for Residential, Commercial, Total.

Table with 7 columns: Period, Units, Change. Rows for Residential, Commercial, Total.

Table with 7 columns: Period, Revenue, Office, Commercial, Total, Change. Rows for Residential, Commercial, Total.

マネジメント

Table with 5 columns: Period, Sales, Revenue, Profit, Change. Rows for Q4, YTD.

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等により、増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、前年同期に計上したプロジェクトマネジメントフィーの反動減等により、減収減益。

Table with 5 columns: Period, Revenue, Office, Commercial, Total. Rows for Residential, Commercial, Total.

Table with 4 columns: Period, Revenue, Office, Commercial. Rows for Residential, Commercial, Total.

※ 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:18,484件(前年同期比△886件)

施設営業

Table with 5 columns: Period, Sales, Revenue, Profit, Change. Rows for Q4, YTD.

ホテル・リゾートのADRが大幅に改善したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では339億円の増収、190億円の増益。

Table with 4 columns: Category, Revenue, Office, Commercial. Rows for Hotel, Sports, Total.

Table with 4 columns: Period, Revenue, Office, Commercial. Rows for Hotel, Sports, Total.

その他

Table with 5 columns: Period, Revenue, Office, Commercial, Total. Rows for Q4, YTD.

Table with 5 columns: Period, Revenue, Office, Commercial, Total. Rows for Q4, YTD.

Table with 4 columns: Period, Revenue, Office, Commercial. Rows for Hotel, Sports, Total.

(参考) 海外事業

Table with 4 columns: Period, Revenue, Office, Commercial. Rows for Office, Commercial, Total.

※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2四半期 135.00円/¥。前年同期 123.14円/¥。

[単位:百万円]

2024年3月期 通期予想				<参考>
	今回予想 2023年11月8日公表	前回予想 2023年5月10日公表	増減	2023年3月期
営業収益	2,300,000	2,300,000	-	2,269,103
賃貸	780,000	780,000	-	755,238
分譲	600,000	600,000	-	641,672
マネジメント	450,000	450,000	-	445,924
施設営業	180,000	180,000	-	144,577
その他	290,000	290,000	-	281,690
賃貸	162,000	162,000	-	149,795
分譲	146,000	146,000	-	145,868
マネジメント	60,000	60,000	-	63,383
施設営業	19,000	14,000	5,000	△ 3,690
その他	2,000	2,000	-	△ 904
全社費用・消去	△ 54,000	△ 54,000	-	△ 49,047
営業利益	335,000	330,000	5,000	305,405
営業外損益	△ 80,000	△ 85,000	5,000	△ 40,046
純金利負担	△ 75,000	△ 80,000	5,000	△ 53,970
その他	△ 5,000	△ 5,000	-	13,923
経常利益	255,000	245,000	10,000	265,358
特別損益	65,000	65,000	-	30,572
税前当期純利益	320,000	310,000	10,000	295,930
法人税等	△ 101,000	△ 96,000	△ 5,000	△ 92,556
当期純利益	219,000	214,000	5,000	203,374
非支配株主に帰属する 当期純利益	△ 4,000	△ 4,000	-	△ 6,375
親会社株主に帰属する 当期純利益	215,000	210,000	5,000	196,998

<業績予想修正内容(前回予想との差異)>

今般、営業利益以下の各利益が期初公表(2023年5月10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通り修正します。

営業利益は施設営業の好調な営業状況により、前回予想を50億円上回る3,350億円、経常利益は純金利負担の改善により前回予想を100億円上回る2,550億円、親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想を50億円上回る2,150億円を見込む。

<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	310,000	310,000	-
中高層分譲	275,000	275,000	-
戸建分譲	35,000	35,000	-
営業利益	50,000	50,000	-
営業利益率(%)	16.1%	16.1%	-
投資家向け・海外住宅分譲等			
営業収益	290,000	290,000	-
営業利益	96,000	96,000	-
合計			
営業収益	600,000	600,000	-
営業利益	146,000	146,000	-

<国内住宅分譲戸数>

	今回予想	前回予想	増減
中高層	3,350	3,350	-
戸建	450	450	-
計	3,800	3,800	-

<有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	260,000	260,000	-
減価償却費	130,000	130,000	-

<販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	620,000	620,000	-
原価回収	400,000	400,000	-

<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	4,600,000	4,450,000	150,000

※ 足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更しております。
(今回予想149円/ドル 前回予想133円/ドル)

<旧セグメントと新セグメントの比較>

