

四半期報告書

第110期第1四半期

自 2021年4月1日

至 2021年6月30日

三井不動産株式会社

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1
第2 事業の状況	2
1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	7
第3 提出会社の状況	8
1 株式等の状況	8
(1) 株式の総数等	8
(2) 新株予約権等の状況	8
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	8
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	8
(5) 大株主の状況	8
(6) 議決権の状況	9
2 役員の状況	9
第4 経理の状況	10
1 四半期連結財務諸表	11
(1) 四半期連結貸借対照表	11
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	13
四半期連結損益計算書	13
四半期連結包括利益計算書	14
注記事項	15
2 その他	19
第二部 提出会社の保証会社等の情報	20

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年8月12日
【四半期会計期間】	第110期第1四半期（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 菰田 正信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 山下 寛
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 山下 寛
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第109期 前第1四半期 連結累計期間	第110期 当第1四半期 連結累計期間	第109期
会計期間	自2020年 4月1日 至2020年 6月30日	自2021年 4月1日 至2021年 6月30日	自2020年 4月1日 至2021年 3月31日
売上高 (百万円)	407,025	448,703	2,007,554
経常利益 (百万円)	29,703	31,141	168,865
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	13,770	34,392	129,576
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	41,074	27,953	206,009
純資産額 (百万円)	2,498,239	2,692,785	2,655,991
総資産額 (百万円)	7,653,809	7,823,934	7,741,972
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	14.23	35.75	134.44
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	14.21	35.72	134.33
自己資本比率 (%)	31.6	32.8	33.0

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 第110期より、第1四半期連結累計期間及び第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書の開示を省略することとしております。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第1四半期連結累計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社および当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社に異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける中、輸出、設備投資、生産で持ち直しの動きも見られるものの、企業収益は非製造業を中心に弱さがみられ、個人消費、雇用情勢も弱含むなど、依然として厳しい状況となりました。

このような環境のなか、当第1四半期連結累計期間の経営成績は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、「賃貸」の商業施設、「マネジメント」のリパーク（貸し駐車場）、リハウス（個人向け仲介）が前年同期比で回復した一方で、「分譲」の前年同期比でのマンション計上戸数の減少や、「その他」の東京ドームの連結影響等により、全体では、売上高は前年同期比416億円（10.2%）の増収、営業利益は同比17億円（△4.7%）の減益、経常利益は同比14億円（4.8%）の増益となりました。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206億円（149.8%）の増益となりました。

報告セグメントの経営成績は、次のとおりです。

また、各セグメントの売上高は外部顧客に対する売上高を記載しており、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

① 賃貸

	当第1四半期 (2021. 4. 1～6. 30)	前第1四半期 (2020. 4. 1～6. 30)	増減
売上高	156,610	134,548	22,061
営業利益	31,128	28,649	2,478

新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、商業施設における前年同期比での売上回復や、前期に竣工した「文京ガーデン ゲートタワー」等の通期稼働効果等により、セグメント全体では、220億円の増収、24億円の増益となりました。

なお、当第1四半期末における当社の首都圏オフィス空室率（単体）は、既存オフィスの一時的な空室率上昇により4.7%となりました。（前期末比1.6pt増）

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (2021. 4. 1～6. 30)	前第1四半期 (2020. 4. 1～6. 30)	増減
オフィス	93,394	89,737	3,656
商業施設	51,266	33,464	17,802
その他	11,948	11,347	601
合計	156,610	134,548	22,061

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (2021.6.30)	前第1四半期末 (2020.6.30)	増減
オフィス	所有	1,970	2,137	△167
	転貸	1,412	1,277	135
商業施設	所有	1,780	1,698	82
	転貸	532	540	△8

・期末空室率推移（％）

	2021/6	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3
オフィス・商業施設(連結)	3.7	2.9	2.3	1.8	2.4	3.1
首都圏オフィス(単体)	4.7	3.1	1.9	1.7	2.2	3.4
地方オフィス(単体)	3.9	3.5	1.3	1.8	2.3	2.3

<当第1四半期における主要な通期稼働物件>

・通期稼働（前期稼働物件）

文京ガーデン ゲートタワー	東京都文京区	2020年4月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2020年6月開業	商業施設
RAYARD MIYASHITA PARK	東京都渋谷区	2020年7月開業	商業施設
ららぽーと愛知東郷	愛知県愛知郡	2020年9月開業	商業施設
RAYARD Hisaya-odori Park	愛知県名古屋市	2020年9月開業	商業施設
名古屋三井ビルディング北館	愛知県名古屋市	2021年1月竣工	オフィス

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第1四半期 (2021.4.1~6.30)	前第1四半期 (2020.4.1~6.30)
売上高	137,171	114,819
粗利益	18,925	15,571
粗利益率（％）	13.8	13.6

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	74,865	5,751	80,617	35,363	13,966	49,329
貸付面積（千㎡）	2,603	323	2,926	1,470	746	2,216
棟数（棟）	112	26	138	73	26	99
空室率（％）	4.7	3.9	4.6	2.6	2.1	2.4

② 分譲

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)	前第1四半期 (2020.4.1～6.30)	増減
売上高	118,798	136,587	△17,788
営業利益	16,937	25,531	△8,593

国内住宅分譲は、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等により減収減益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、Jリートをはじめとする投資家への物件売却の進捗等により増収増益となりました。セグメント全体では、177億円の減収、85億円の減益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,100戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は86%（前年同期83%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)	前第1四半期 (2020.4.1～6.30)	増減
国内住宅分譲			
売上高	58,853	127,705	△68,851
営業利益	7,861	24,943	△17,082
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	59,945	8,881	51,063
営業利益	9,076	588	8,488
売上高合計	118,798	136,587	△17,788
営業利益合計	16,937	25,531	△8,593

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)		前第1四半期 (2020.4.1～6.30)		増減	
マンション	49,522	(610戸)	124,405	(1,398戸)	△74,882	(△788戸)
首都圏	47,504	(568戸)	121,463	(1,322戸)	△73,958	(△754戸)
その他	2,018	(42戸)	2,942	(76戸)	△924	(△34戸)
戸建	9,330	(124戸)	3,299	(51戸)	6,030	(73戸)
首都圏	8,987	(118戸)	3,299	(51戸)	5,688	(67戸)
その他	342	(6戸)	—	(—戸)	342	(6戸)
売上高合計	58,853	(734戸)	127,705	(1,449戸)	△68,851	(△715戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,043	145	3,188
期中契約	(戸) (B)	999	131	1,130
計上戸数	(戸) (C)	610	124	734
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,432	152	3,584
完成在庫	(戸)	121	6	127
新規発売	(戸)	891	123	1,014

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移（戸）

	2021/6	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3
マンション	121	150	128	141	108	321
戸建	6	17	58	30	40	69
合計	127	167	186	171	148	390

・当第1四半期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

パークコート渋谷 ザ タワー	東京都渋谷区	マンション
パークホームズ日本橋浜町 ザ レジデンス	東京都中央区	マンション
パークホームズ成城	東京都世田谷区	マンション
幕張ベイパーク スカイグランドタワー	千葉県千葉市	マンション
ファインコート久が原エアリープレイス	東京都大田区	戸建

・当第1四半期における主要な計上物件（投資家向け・海外住宅分譲等）

パークアクセス木場キャナル ウェスト	東京都江東区	賃貸住宅
パークアクセス東陽町・親水公園	東京都江東区	賃貸住宅
パークアクセス菊川ステーションゲート	東京都墨田区	賃貸住宅
パークアクセス木場キャナル イースト	東京都江東区	賃貸住宅
パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区	賃貸住宅

③ マネジメント

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)	前第1四半期 (2020.4.1～6.30)	増減
売上高	103,708	90,248	13,459
営業利益	11,581	4,648	6,932

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）の前年同期比での稼働回復や継続的なコスト削減等により増収増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）の仲介件数が一昨年同期に近い水準まで回復したこと等により増収増益となりました。セグメント全体では、134億円の増収、69億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)	前第1四半期 (2020.4.1～6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	78,549	70,311	8,238
営業利益	6,484	1,379	5,105
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	25,159	19,937	5,221
営業利益	5,096	3,268	1,827
売上高合計	103,708	90,248	13,459
営業利益合計	11,581	4,648	6,932

※1 当第1四半期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況
リパーク管理台数：270,493台（前年同期末：273,515台）

- ・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)		前第1四半期 (2020.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	453,944	(9,967件)	318,187	(8,134件)	135,756	(1,833件)

- ・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)		前第1四半期 (2020.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	9,511	(139件)	29,399	(261件)	△19,887	(△122件)

④ その他

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)	前第1四半期 (2020.4.1～6.30)	増減
売上高	69,586	45,641	23,945
営業利益	△13,295	△10,157	△3,137

主に当第1四半期より「東京ドーム」の収益・営業損失を新たに取り込んだことや、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する中、施設営業のホテル・リゾート事業が回復途上にあること等により、セグメント全体では、239億円の増収、31億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)	前第1四半期 (2020.4.1～6.30)	増減
新築請負	31,247	22,769	8,478
施設営業	7,909	4,907	3,002
東京ドーム	10,443	—	10,443
その他	19,986	17,964	2,021
合計	69,586	45,641	23,945

- ・受注工事高内訳

	当第1四半期 (2021.4.1～6.30)	前第1四半期 (2020.4.1～6.30)	増減
新築請負	38,883	22,257	16,625

<当第1四半期における主要な通期稼働物件>

- ・通期稼働物件（前期稼働物件）

三井ガーデンホテル福岡中洲	福岡県福岡市	2020年7月開業	ホテル
sequence MIYASHITA PARK	東京都渋谷区	2020年8月開業	ホテル
sequence KYOTO GOJO	京都府京都市	2020年8月開業	ホテル
三井ガーデンホテル豊洲ベイサイドクロス	東京都江東区	2020年8月開業	ホテル
MGH Mitsui Garden Hotel 台北忠孝	台湾台北市	2020年8月開業	ホテル
フォーシーズンズホテル東京大手町	東京都千代田区	2020年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル京都河原町浄教寺	京都府京都市	2020年9月開業	ホテル
HOTEL THE MITSUI KYOTO	京都府京都市	2020年11月開業	ホテル
sequence SUIDOBASHI	東京都千代田区	2020年11月開業	ホテル

(2) 財政状態の状況

①資産

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、7兆8,239億円となり、前期末比で819億円増加しました。

主な増減としては、新規投資等により、有形及び無形固定資産が690億円、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）が498億円増加し、また、時価評価等により投資有価証券が392億円減少しました。

②負債

当第1四半期連結会計期間末の有利子負債（短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計額）は、3兆7,182億円となり、前期末比で948億円増加しました。

なお、当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、5兆1,311億円となり、前期末比で451億円増加しました。

③純資産

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は、2兆6,927億円となり、前期末比で367億円の増加となりました。これは、為替換算調整勘定が297億円増加したこと等によります。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題につきましては、前事業年度の有価証券報告書からの重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当第1四半期連結累計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、489百万円となりました。

なお、当第1四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

(5) 主要な設備

当第1四半期連結累計期間において、新たに確定した重要な設備の新設の計画は、以下のとおりです。

セグメント の名称	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 （百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産 株式会社	（仮称）三井ショッピングパーク ららぽーと堺 （大阪府堺市）	商業施設	鉄骨造、 地上3階 延床面積 約145,000㎡	2021. 5～ 2022. 9	25,153	3,820
“	三井不動産 レジデンシャル 株式会社	（仮称）パークウェル ステイト西麻布計画 （東京都港区）	住宅	鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨造、 地上36階、地下1階 延床面積 約45,977㎡	2021. 5～ 2024. 6	32,271	4,403
“	台湾三井不動産 股份有限公司 （在外子会社）	三井アウトレットパーク台湾林口 第二期計画 （台湾新北市）	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上4階、地下1階 延床面積 約80,070㎡	2021. 7～ 2024. 1	16,015	621

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2021年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2021年8月12日) (注1, 2)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	965,281,777	965,481,947	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	965,281,777	965,481,947	—	—

(注) 1. 2021年6月29日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2021年7月28日付で200,170株増加しております。

(注) 2. 「提出日現在発行数」には、2021年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2021年4月1日～ 2021年6月30日	—	965,281	—	339,897	—	413,873

(注) 2021年6月29日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2021年7月28日付で①発行済株式総数が200,170株、②資本金が265百万円、③資本準備金が265百万円それぞれ増加し、①発行済株式総数965,481千株、②資本金340,162百万円、③資本準備金414,138百万円となっております。

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2021年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2021年6月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	(自己保有株式) 普通株式 3,124,100 (相互保有株式) 普通株式 10,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 961,763,400	9,617,634	—
単元未満株式	普通株式 384,277	—	一単元（100株） 未満の株式
発行済株式総数	965,281,777	—	—
総株主の議決権	—	9,617,634	—

② 【自己株式等】

2021年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	3,124,100	—	3,124,100	0.32
四国ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	3,134,100	—	3,134,100	0.32

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	189,542	174,469
受取手形及び売掛金	41,368	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	48,817
有価証券	87	100
販売用不動産	1,080,339	1,115,449
仕掛販売用不動産	536,766	553,043
開発用土地	297,576	295,840
未成工事支出金	17,710	9,941
その他の棚卸資産	6,204	7,062
前渡金	15,844	16,013
短期貸付金	17,186	18,233
営業出資金	10,013	10,002
その他	243,928	244,239
貸倒引当金	△574	△611
流動資産合計	2,455,996	2,492,601
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,166,326	2,185,597
減価償却累計額	△882,174	△903,003
建物及び構築物（純額）	1,284,152	1,282,594
機械装置及び運搬具	117,169	116,691
減価償却累計額	△58,129	△58,872
機械装置及び運搬具（純額）	59,040	57,818
土地	2,058,993	2,076,550
建設仮勘定	249,386	291,873
その他	186,073	205,087
減価償却累計額	△120,480	△124,522
その他（純額）	65,593	80,564
有形固定資産合計	3,717,166	3,789,400
無形固定資産		
借地権	40,952	37,229
その他	38,681	39,231
無形固定資産合計	79,633	76,461
投資その他の資産		
投資有価証券	1,049,085	1,009,828
長期貸付金	8,857	11,715
敷金及び保証金	160,943	161,141
退職給付に係る資産	50,677	50,385
繰延税金資産	26,586	26,243
その他	194,222	207,356
貸倒引当金	△1,198	△1,200
投資その他の資産合計	1,489,174	1,465,471
固定資産合計	5,285,975	5,331,333
資産合計	7,741,972	7,823,934

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	97,969	115,078
短期借入金	231,152	318,171
ノンリコース短期借入金	75,708	102,161
コマーシャル・ペーパー	99,500	99,000
1年内償還予定の社債	35,042	55,110
ノンリコース1年内償還予定の社債	21,635	43,685
未払法人税等	50,339	18,918
未成工事受入金	21,566	—
契約負債	—	108,955
完成工事補償引当金	705	683
債務保証損失引当金	1	0
その他	367,546	235,575
流動負債合計	1,001,167	1,097,340
固定負債		
社債	733,697	698,643
ノンリコース社債	63,350	41,300
長期借入金	1,981,443	2,015,383
ノンリコース長期借入金	381,909	344,835
受入敷金保証金	435,929	437,647
繰延税金負債	269,233	252,786
再評価に係る繰延税金負債	94,835	94,835
退職給付に係る負債	48,066	48,164
役員退職慰労引当金	846	758
その他	75,501	99,452
固定負債合計	4,084,813	4,033,808
負債合計	5,085,981	5,131,149
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,897	339,897
資本剰余金	372,293	372,293
利益剰余金	1,259,715	1,274,859
自己株式	△5,920	△5,923
株主資本合計	1,965,986	1,981,127
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	394,873	360,029
繰延ヘッジ損益	5,165	3,912
土地再評価差額金	202,686	202,652
為替換算調整勘定	△34,524	△4,765
退職給付に係る調整累計額	21,697	21,211
その他の包括利益累計額合計	589,898	583,040
新株予約権	1,422	1,422
非支配株主持分	98,683	127,194
純資産合計	2,655,991	2,692,785
負債純資産合計	7,741,972	7,823,934

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
営業収益	407,025	448,703
営業原価	326,081	365,665
営業総利益	80,943	83,038
販売費及び一般管理費	44,082	47,918
営業利益	36,861	35,120
営業外収益		
受取利息	486	319
受取配当金	3,245	3,063
持分法による投資利益	—	69
その他	1,022	1,518
営業外収益合計	4,755	4,971
営業外費用		
支払利息	7,343	7,135
持分法による投資損失	312	—
その他	4,257	1,813
営業外費用合計	11,913	8,949
経常利益	29,703	31,141
特別利益		
投資有価証券売却益	6,268	23,579
特別利益合計	6,268	23,579
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	※1 11,820	※1 2,639
特別損失合計	11,820	2,639
税金等調整前四半期純利益	24,151	52,081
法人税等	10,531	19,395
四半期純利益	13,619	32,686
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△150	△1,706
親会社株主に帰属する四半期純利益	13,770	34,392

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
四半期純利益	13,619	32,686
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	39,280	△33,429
繰延ヘッジ損益	△107	△1,121
為替換算調整勘定	△5,849	23,507
退職給付に係る調整額	△63	△531
持分法適用会社に対する持分相当額	△5,805	6,843
その他の包括利益合計	27,454	△4,732
四半期包括利益	41,074	27,953
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	41,457	27,568
非支配株主に係る四半期包括利益	△383	385

【注記事項】

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

なお、この変更による当第1四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、当第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示し、「流動負債」に表示していた「未成工事受入金」及び「その他」に含まれていた「前受金」の一部は、当第1四半期連結会計期間より「契約負債」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。

これにより、市場価格のあるその他有価証券の評価基準について、期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法から、期末日の市場価格に基づく時価法に変更しました。

なお、この変更による当第1四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(追加情報)

当社グループでは、四半期連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の計上の要否判定、販売用不動産等の評価等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。具体的には、当連結会計年度において、2021年4月25日に発令された緊急事態宣言および2021年7月12日に再発令された緊急事態宣言等を踏まえた政府・自治体の要請に基づく当社グループの一部施設の休館、時短営業や集客制限に加え、外出自粛要請による施設来館者数の減少や稼働低下等の影響を受けております。また、変異型ウイルスの感染拡大等予断を許さない状況が続いております。今後の経済環境はワクチン接種の進捗等により回復に向かっていると考えられるものの、その回復のスピードは依然不透明であり、2021年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残ると仮定しております。なお、ホテル事業は国内需要の取込みを中心とした稼働回復を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響を大きく受けた厳しい経済環境を想定しております。当該仮定について、前連結会計年度末から重要な変更はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 偶発債務は次のとおりであります。

(1) 保証債務

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2021年6月30日)
住宅ローン保証債務	3,158百万円	2,868百万円
住宅ローン保証予約	0	0
借入保証債務	8,962	8,242
借入保証予約	3,004	3,309
計	15,125	14,420

(2) その他

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ（現 株式会社日立ハイテク）および旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当第1四半期末で約509億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当第1四半期末までに仮払いした金額については、当社四半期連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

(四半期連結損益計算書関係)

※1 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費（のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。）は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
減価償却費	21,337百万円	26,603百万円

(注) のれんの償却額については、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）

1. 配当金支払額

2020年6月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	21,364百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2020年3月31日
効力発生日	2020年6月29日
配当の原資	利益剰余金

II 当第1四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年6月30日）

1. 配当金支払額

2021年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	21,167百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2021年3月31日
効力発生日	2021年6月30日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	その他	調整額 (注) 1	四半期 連結損益計 算書計上額 (注) 2
売上高						
外部顧客への売上高	134,548	136,587	90,248	45,641	—	407,025
セグメント間の内部売 上高又は振替高	5,119	—	16,248	3,177	△24,544	—
計	139,668	136,587	106,496	48,818	△24,544	407,025
セグメント利益又は損失 (△)	28,649	25,531	4,648	△10,157	△11,810	36,861

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△11,810百万円には、セグメント間取引消去△1,364百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,446百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	その他	調整額 (注) 1	四半期 連結損益計 算書計上額 (注) 2
売上高						
外部顧客への売上高	156,610	118,798	103,708	69,586	—	448,703
セグメント間の内部売 上高又は振替高	5,334	2	18,829	3,518	△27,684	—
計	161,944	118,800	122,537	73,105	△27,684	448,703
セグメント利益又は損失 (△)	31,128	16,937	11,581	△13,295	△11,232	35,120

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△11,232百万円には、セグメント間取引消去△338百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,893百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項(セグメント情報等)」を参照ください。

なお、当該注記事項における売上高には、顧客との契約から生じる収益に加え、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)等に基づく収益等が含まれております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	14円23銭	35円75銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	13,770	34,392
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(百万円)	13,770	34,392
普通株式の期中平均株式数(千株)	968,040	962,153
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	14円21銭	35円72銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	805	753
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	—	—

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

三井不動産株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山田 裕行 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳 印

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の2021年4月1日から2022年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の2021年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

- ・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。