

四半期報告書

第111期第1四半期

自 2022年4月1日

至 2022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】	2022年8月10日
【四半期会計期間】	第111期第1四半期（自 2022年4月1日 至 2022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 菺田 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 香月 聡
【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 香月 聡
【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110期 前第1四半期 連結累計期間	第111期 当第1四半期 連結累計期間	第110期
会計期間	自2021年 4月1日 至2021年 6月30日	自2022年 4月1日 至2022年 6月30日	自2021年 4月1日 至2022年 3月31日
売上高 (百万円)	448,703	576,716	2,100,870
経常利益 (百万円)	31,141	73,462	224,940
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	34,392	52,919	176,986
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	27,953	9,772	310,664
純資産額 (百万円)	2,692,785	2,885,829	2,913,752
総資産額 (百万円)	7,823,934	8,377,013	8,208,012
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	35.75	55.68	184.44
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	35.72	55.63	184.30
自己資本比率 (%)	32.8	33.0	34.1

(注) 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【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拡大の防止策等により経済社会活動が正常化に向かう中、個人消費、設備投資、雇用情勢等は持ち直しの動きがみられましたが、ロシアのウクライナ侵攻等に伴うエネルギー価格の高騰、原材料高騰による物価上昇、円安の進行等により、先行きが不透明な状況となりました。

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、売上高は前年同期比1,280億円（28.5%）の増収、営業利益は同比419億円（119.6%）の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比185億円（53.9%）の増益となりました。なお、売上高、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1四半期における過去最高を更新しました。

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 (2022.4.1～6.30)	前第1四半期 (2021.4.1～6.30)	増減
売上高	179,531	156,610	22,921
営業利益	39,304	31,128	8,175

既存オフィスや「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、229億円の増収、81億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、4.1%となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (2022.4.1～6.30)	前第1四半期 (2021.4.1～6.30)	増減
オフィス	101,247	93,394	7,853
商業施設	62,757	51,266	11,490
その他	15,526	11,948	3,577
合計	179,531	156,610	22,921

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (2022.6.30)	前第1四半期末 (2021.6.30)	増減
オフィス	所有	1,815	1,970	△155
	転貸	1,484	1,412	72
商業施設	所有	1,897	1,780	117
	転貸	638	532	106

・期末空室率推移（%）

	2022/6	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3
オフィス・商業施設(連結)	4.0	3.0	2.9	2.3	1.8	2.4
首都圏オフィス(単体)	4.1	3.2	3.1	1.9	1.7	2.2
地方オフィス(単体)	3.9	3.7	3.5	1.3	1.8	2.3

<当第1四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）

ららぽーとブキッ・ビント シティ センター	マレーシア クアラルンプール	2022年1月開業	商業施設
三井アウトレットパーク台南 ららぽーと福岡	台湾台南市 福岡県福岡市	2022年2月開業 2022年4月開業	商業施設 商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

ららぽーと上海金橋 大宮門街 SQUARE	中国上海市 埼玉県さいたま市	2021年4月開業 2021年10月竣工	商業施設 オフィス
イノベーション スクエア Phase II ららステーション上海蓮花路	米国ボストン市 中国上海市	2021年11月竣工 2021年12月開業	オフィス 商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第1四半期 (2022.4.1~6.30)	前第1四半期 (2021.4.1~6.30)
売上高	156,085	137,171
粗利益	24,916	18,925
粗利益率（%）	16.0	13.8

・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	77,633	5,937	83,571	38,645	19,801	58,446
貸付面積（千㎡）	2,542	285	2,827	1,477	820	2,297
棟数（棟）	101	24	125	72	27	99
空室率（%）	4.1	3.9	4.1	1.5	1.9	1.7

② 分譲

	当第1四半期 (2022.4.1~6.30)	前第1四半期 (2021.4.1~6.30)	増減
売上高	202,432	118,798	83,634
営業利益	42,907	16,937	25,969

国内住宅分譲は、前年同期比での計上戸数の増加等により増収増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、「ウェストエッジタワー（米国・賃貸住宅）」等の国内外物件の投資家への売却に加え「200アムステルダム（米国・分譲住宅）」等の順調な引渡し等により増収増益となりました。セグメント全体では、836億円の増収、259億円の増益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する契約進捗率は83%（前年同期86%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (2022.4.1~6.30)	前第1四半期 (2021.4.1~6.30)	増減
国内住宅分譲			
売上高	76,102	58,853	17,249
営業利益	10,310	7,861	2,449
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	126,330	59,945	66,384
営業利益	32,597	9,076	23,520
売上高合計	202,432	118,798	83,634
営業利益合計	42,907	16,937	25,969

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (2022.4.1~6.30)		前第1四半期 (2021.4.1~6.30)		増減	
マンション	62,605	(1,011戸)	49,522	(610戸)	13,082	(401戸)
首都圏	60,720	(976戸)	47,504	(568戸)	13,215	(408戸)
その他	1,885	(35戸)	2,018	(42戸)	△132	(△7戸)
戸建	13,497	(159戸)	9,330	(124戸)	4,166	(35戸)
首都圏	13,392	(157戸)	8,987	(118戸)	4,404	(39戸)
その他	104	(2戸)	342	(6戸)	△237	(△4戸)
売上高合計	76,102	(1,170戸)	58,853	(734戸)	17,249	(436戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,002	155	4,157
期中契約	(戸) (B)	818	94	912
計上戸数	(戸) (C)	1,011	159	1,170
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,809	90	3,899
完成在庫	(戸)	73	0	73
新規発売	(戸)	832	98	930

(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）

	2022/6	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3
マンション	73	82	150	128	141	108
戸建	—	7	17	58	30	40
合計	73	89	167	186	171	148

・当第1四半期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー	千葉県柏市	マンション
パークコート虎ノ門	東京都港区	マンション
パークホームズ津田沼	千葉県習志野市	マンション
ファインコート東戸塚スカイアベニュー	神奈川県横浜市	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）

ウェストエッジタワー	米国シアトル市	賃貸住宅
ザ・ゲージ	米国デンバー市	賃貸住宅
200アムステルダム	米国ニューヨーク市	マンション
三松M PARK	台湾新北市	マンション
パークアクセス学芸大学レジデンス	東京都目黒区	賃貸住宅
パークアクセス入谷	東京都台東区	賃貸住宅

③ マネジメント

	当第1四半期 (2022. 4. 1～6. 30)	前第1四半期 (2021. 4. 1～6. 30)	増減
売上高	106,717	103,708	3,008
営業利益	13,988	11,581	2,407

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における費用削減効果や前年同期比での稼働向上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、アセットマネジメントフィー等の増加やリハウス（個人向け仲介）における取引単価の向上等により増収増益となりました。セグメント全体では、30億円の増収、24億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 (2022. 4. 1～6. 30)	前第1四半期 (2021. 4. 1～6. 30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	80,951	78,549	2,401
営業利益	8,210	6,484	1,725
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	25,765	25,159	606
営業利益	5,778	5,096	681
売上高合計	106,717	103,708	3,008
営業利益合計	13,988	11,581	2,407

※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：251,299台（前年同期末：270,493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 (2022.4.1～6.30)		前第1四半期 (2021.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	441,973	(9,489件)	453,944	(9,967件)	△11,970	(△478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 (2022.4.1～6.30)		前第1四半期 (2021.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	4,912	(79件)	9,511	(139件)	△4,598	(△60件)

④ その他

	当第1四半期 (2022.4.1～6.30)		前第1四半期 (2021.4.1～6.30)		増減	
	売上高	88,034		69,586		18,448
営業利益	△7,495		△13,295		5,799	

経済社会活動が正常化に向かう中、ホテル・リゾートにおけるADR・稼働率の前年同期比での改善や、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、184億円の増収、57億円の営業損失の改善となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (2022.4.1～6.30)		前第1四半期 (2021.4.1～6.30)		増減	
	新築請負	33,595		31,247		2,348
施設営業	17,326		7,909		9,417	
東京ドーム	13,393		10,443		2,949	
その他	23,718		19,986		3,732	
合計	88,034		69,586		18,448	

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (2022.4.1～6.30)		前第1四半期 (2021.4.1～6.30)		増減	
	新築請負	32,861		38,883		△6,022

(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、8兆3,770億円となり、前期末比で1,690億円増加しました。

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1,421億円増加しました。

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、3兆9,209億円となり、前期末比で2,537億円増加しました。

なお、当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、5兆4,911億円となり、前期末比で1,969億円増加しました。

③純資産

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は、2兆8,858億円となり、前期末比で279億円の減少となりました。これは、為替換算調整勘定が283億円、利益剰余金が217億円増加した一方で、その他有価証券評価差額金が812億円減少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、317百万円となりました。

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）Rugby School Japan （千葉県柏市） （注1）	学校	鉄筋コンクリート造、一部鉄 骨造、一部木造、 地上4階 延床面積 約28,344㎡	2022.4～ 2023.7	12,192	402
"	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 テイト湘南藤沢計画 （神奈川県藤沢市）	住宅	鉄筋コンクリート造、一部鉄 骨造、 地上14階 延床面積 約45,345㎡	2022.4～ 2024.6	21,221	4,487

（注）1. 学校の開設に関する認可申請中

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) (2022年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2022年8月10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	953,591,847	953,853,227	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	953,591,847	953,853,227	—	—

- (注) 1. 2022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、2022年7月28日付で261,380株増加しております。
2. 「提出日現在発行数」には、2022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)
2022年5月31日 (注1)	△5,882	953,591	—	340,162	—	414,138

- (注) 1. 2022年5月13日開催の取締役会において決議した自己株式の消却により、2022年5月31日付で発行済株式総数が5,882,600株減少しております。
2. 2022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、2022年7月28日付で①発行済株式総数が261,380株、②資本金が389百万円、③資本準備金が389百万円それぞれ増加し、①発行済株式総数953,853千株、②資本金340,552百万円、③資本準備金414,528百万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（2022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】

2022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 8,969,300 (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 950,118,900	9,501,189	—
単元未満株式	普通株式 376,247	—	一単元（100株） 未満の株式
発行済株式総数	959,474,447	—	—
総株主の議決権	—	9,501,189	—

② 【自己株式等】

2022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	8,969,300	—	8,969,300	0.93
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	—	8,979,300	—	8,979,300	0.94

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（2022年4月1日から2022年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022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 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	146,329	229,432
受取手形、売掛金及び契約資産	61,465	62,778
有価証券	99	94
販売用不動産	1,188,685	1,090,077
仕掛販売用不動産	540,648	585,335
開発用土地	300,080	348,783
未成工事支出金	8,157	11,558
その他の棚卸資産	10,419	11,323
前渡金	22,290	22,174
短期貸付金	16,949	20,163
営業出資金	9,803	9,799
その他	263,752	277,708
貸倒引当金	△810	△843
流動資産合計	2,567,870	2,668,386
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,347,361	2,406,825
減価償却累計額	△942,718	△964,735
建物及び構築物（純額）	1,404,643	1,442,090
機械装置及び運搬具	117,997	131,015
減価償却累計額	△64,417	△65,952
機械装置及び運搬具（純額）	53,579	65,063
土地	2,047,375	2,061,447
建設仮勘定	252,515	257,092
その他	217,174	288,437
減価償却累計額	△133,463	△139,700
その他（純額）	83,711	148,737
有形固定資産合計	3,841,825	3,974,432
無形固定資産		
借地権	34,115	44,552
その他	38,194	37,333
無形固定資産合計	72,310	81,885
投資その他の資産		
投資有価証券	1,217,008	1,131,946
長期貸付金	8,302	9,354
敷金及び保証金	170,859	170,826
退職給付に係る資産	65,082	64,587
繰延税金資産	25,574	25,813
再評価に係る繰延税金資産	15	15
その他	240,228	250,834
貸倒引当金	△1,064	△1,069
投資その他の資産合計	1,726,006	1,652,309
固定資産合計	5,640,141	5,708,627
資産合計	8,208,012	8,377,013

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	135,097	79,446
短期借入金	299,018	317,257
ノンリコース短期借入金	198,172	186,425
コマーシャル・ペーパー	36,000	200,000
1年内償還予定の社債	86,707	120,996
ノンリコース1年内償還予定の社債	21,700	—
未払法人税等	59,591	24,492
契約負債	141,891	146,237
完成工事補償引当金	744	850
債務保証損失引当金	0	0
その他	298,155	293,205
流動負債合計	1,277,080	1,368,913
固定負債		
社債	652,559	608,273
ノンリコース社債	49,750	72,550
長期借入金	2,043,198	2,072,477
ノンリコース長期借入金	280,127	342,973
受入敷金保証金	443,919	451,543
繰延税金負債	299,398	269,498
再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088
退職給付に係る負債	49,865	49,923
役員退職慰労引当金	775	776
その他	106,497	163,166
固定負債合計	4,017,179	4,122,270
負債合計	5,294,259	5,491,184
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,162	340,162
資本剰余金	372,471	352,059
利益剰余金	1,390,511	1,412,238
自己株式	△21,582	△7,439
株主資本合計	2,081,563	2,097,021
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	471,794	390,565
繰延ヘッジ損益	10,303	15,246
土地再評価差額金	194,159	194,159
為替換算調整勘定	10,430	38,748
退職給付に係る調整累計額	28,222	27,257
その他の包括利益累計額合計	714,910	665,977
新株予約権	1,340	1,340
非支配株主持分	115,938	121,490
純資産合計	2,913,752	2,885,829
負債純資産合計	8,208,012	8,377,013

(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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
営業収益	448,703	576,716
営業原価	365,665	447,075
営業総利益	83,038	129,640
販売費及び一般管理費	47,918	52,525
営業利益	35,120	77,114
営業外収益		
受取利息	319	284
受取配当金	3,063	3,442
持分法による投資利益	69	1,229
その他	1,518	2,826
営業外収益合計	4,971	7,783
営業外費用		
支払利息	7,135	10,110
その他	1,813	1,325
営業外費用合計	8,949	11,435
経常利益	31,141	73,462
特別利益		
投資有価証券売却益	23,579	10,885
特別利益合計	23,579	10,885
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	※1 2,639	—
特別損失合計	2,639	—
税金等調整前四半期純利益	52,081	84,348
法人税等	19,395	26,926
四半期純利益	32,686	57,422
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,706	4,502
親会社株主に帰属する四半期純利益	34,392	52,919

【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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	32,686	57,422
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△33,429	△81,178
繰延ヘッジ損益	△1,121	5,371
為替換算調整勘定	23,507	16,877
退職給付に係る調整額	△531	△951
持分法適用会社に対する持分相当額	6,843	12,231
その他の包括利益合計	△4,732	△47,649
四半期包括利益	27,953	9,772
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	27,568	3,985
非支配株主に係る四半期包括利益	385	5,786

【注記事項】

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。

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、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の感染状況が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。

足元では新型コロナウイルスの感染状況は収束に至っておりませんが、感染抑制を図りながらの経済社会活動の正常化が進んでおり、当連結会計年度を通じて回復傾向にあることを見込んでおります。なお、ホテル事業は、回復傾向を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響が当連結会計年度以降に一部残ると仮定しております。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 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
住宅ローン保証債務	1,968百万円	1,736百万円
借入保証債務	11,653	10,634
借入保証予約	8,423	10,175
計	22,046	22,546

(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

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

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。

当第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

該当事項はありません。

(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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
減価償却費	26,603百万円	29,141百万円

(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 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

II 当第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)

1. 配当金支払額

2022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	31,366百万円
1株当たり配当額	33円
基準日	2022年3月31日
効力発生日	2022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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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	179,531	202,432	106,717	88,034	—	576,716
セグメント間の内部売 上高又は振替高	5,634	29	19,700	2,921	△28,286	—
計	185,165	202,462	126,417	90,956	△28,286	576,716
セグメント利益又は損失 (△)	39,304	42,907	13,988	△7,495	△11,590	77,114

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△11,590百万円には、セグメント間取引消去△647百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,942百万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 2021年4月1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	35円75銭	55円68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)	34,392	52,919
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)	34,392	52,919
普通株式の期中平均株式数(千株)	962,153	950,500
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	35円72銭	55円63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)	753	710
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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2022年 8月10日

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 寺澤 豊

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳

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2022年4月1日から2023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（2022年4月1日から2022年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022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2022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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（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。