

四半期報告書

第112期第3四半期

自 2023年10月1日

至 2023年12月31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	8
第3 提出会社の状況	9
1 株式等の状況	9
(1) 株式の総数等	9
(2) 新株予約権等の状況	9
(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	9
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(5) 大株主の状況	9
(6) 議決権の状況	10
2 役員の状況	10
第4 経理の状況	11
1 四半期連結財務諸表	12
(1) 四半期連結貸借対照表	12
(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	14
四半期連結損益計算書	14
四半期連結包括利益計算書	15
注記事項	16
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】	2024年2月9日
【四半期会計期間】	第112期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31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 植田 俊
【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111期 前第3四半期 連結累計期間	第112期 当第3四半期 連結累計期間	第111期
会計期間	自2022年 4月1日 至2022年 12月31日	自2023年 4月1日 至2023年 12月31日	自2022年 4月1日 至2023年 3月31日
売上高 (百万円)	1,626,393	1,699,015	2,269,103
経常利益 (百万円)	186,207	199,759	265,358
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	147,171	166,457	196,998
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	158,812	286,461	223,512
純資産額 (百万円)	2,999,623	3,196,018	3,031,220
総資産額 (百万円)	8,841,498	9,664,708	8,841,396
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	155.02	178.26	207.91
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	154.91	178.15	207.75
自己資本比率 (%)	32.4	31.7	32.8

回次	第111期 前第3四半期 連結会計期間	第112期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間	自2022年 10月1日 至2022年 12月31日	自2023年 10月1日 至2023年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	49.65	39.79

(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3四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、主要な関係会社における異動もありません。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」の「2. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益の改善や、雇用・所得環境の改善のもと、緩やかな回復基調が続いていますが、物価上昇、金融資本市場の変動等により、先行きが不透明な状況が続いています。

このような環境のなか、当第3四半期連結累計期間の経営成績は、売上高は前年同期比726億円（4.5%）の増収、営業利益は同比319億円（15.0%）の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比192億円（13.1%）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3四半期連結累計期間における過去最高を更新し、営業利益は2期連続、親会社株主に帰属する四半期純利益は3期連続での第3四半期連結累計期間における過去最高の更新となりました。

また、当期の連結業績予想を上方修正し、経常利益は2,650億円（前回予想2,550億円）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,200億円（前回予想2,150億円）に変更しております。

報告セグメントの業績は、次のとおりです。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」の「2. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

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3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
売上高	606,195	559,067	47,128
営業利益	130,731	115,436	15,295

前期に竣工した「50 Hudson Yards（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、471億円の増収、152億円の増益となりました。

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、3.1%（第2四半期末の3.6%から0.5pt改善）となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
オフィス	331,601	316,190	15,411
商業施設	213,446	194,289	19,157
その他	61,147	48,588	12,559
合計	606,195	559,067	47,128

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第3四半期末 (2023. 12. 31)	前第3四半期末 (2022. 12. 31)	増減
オフィス	所有	2,096	1,969	127
	転貸	1,499	1,493	6
商業施設	所有	2,010	1,920	90
	転貸	670	638	32

・期末空室率推移（％）

	2023/12	2023/3	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3
オフィス・商業施設(連結)	3.9	4.3	3.0	2.9	2.3	1.8
首都圏オフィス(単体)	3.1	3.8	3.2	3.1	1.9	1.7
地方オフィス(単体)	3.7	2.8	3.7	3.5	1.3	1.8

<当第3四半期（累計）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）

ららぽーと門真・ 三井アウトレットパーク 大阪門真	大阪府門真市	2023年4月開業	商業施設
ららぽーと台中	台湾台中市	2023年5月開業	商業施設
ららテラスTOKYO-BAY	千葉県船橋市	2023年11月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	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	台湾台南市	2022年2月開業	商業施設
ららぽーと福岡	福岡県福岡市	2022年4月開業	商業施設
50 Hudson Yards	米国ニューヨーク市	2022年6月竣工	オフィス
東京ミッドタウン八重洲	東京都中央区	2022年8月竣工	オフィス・ホテル・ 商業施設
ららぽーと堺	大阪府堺市	2022年11月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)
売上高	525,313	483,427
粗利益	95,125	73,759
粗利益率（％）	18.1	15.3

・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	235,365	18,009	253,375	125,112	70,082	195,195
貸付面積（千㎡）	2,549	282	2,831	1,449	898	2,347
棟数（棟）	95	23	118	69	27	96
空室率（％）	3.1	3.7	3.2	1.0	1.7	1.3

② 分譲

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
売上高	403,953	427,980	△24,027
営業利益	86,096	90,889	△4,793

国内住宅分譲は、「パークコート神宮北参道 ザ タワー」等の引渡しを進捗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、前年同期の物件売却等の反動により、減収減益となりました。セグメント全体では、240億円の減収、47億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3,350戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は95%となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	207,478	195,643	11,834
営業利益	36,899	29,555	7,344
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	196,475	232,336	△35,861
営業利益	49,196	61,334	△12,137
売上高合計	403,953	427,980	△24,027
営業利益合計	86,096	90,889	△4,793

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)		前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)		増減	
マンション	185,367	(1,925戸)	166,120	(2,093戸)	19,246	(△168戸)
首都圏	161,541	(1,366戸)	150,548	(1,807戸)	10,993	(△441戸)
その他	23,826	(559戸)	15,572	(286戸)	8,253	(273戸)
戸建	22,110	(273戸)	29,522	(351戸)	△7,412	(△78戸)
首都圏	22,110	(273戸)	29,418	(349戸)	△7,307	(△76戸)
その他	—	(0戸)	104	(2戸)	△104	(△2戸)
売上高合計	207,478	(2,198戸)	195,643	(2,444戸)	11,834	(△246戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,256	118	4,374
期中契約	(戸) (B)	2,567	252	2,819
計上戸数	(戸) (C)	1,925	273	2,198
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,898	97	4,995
完成在庫	(戸)	40	16	56
新規発売	(戸)	2,618	278	2,896

(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）

	2023/12	2023/ 3	2022/ 3	2021/ 3	2020/ 3	2019/ 3
マンション	40	55	82	150	128	141
戸建	16	0	7	17	58	30
合計	56	55	89	167	186	171

・当第3四半期（累計）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	東京都渋谷区	マンション
パークマンション鳥居坂	東京都港区	マンション
パークホームズ三軒茶屋一丁目	東京都世田谷区	マンション
パークホームズLaLa門真	大阪府門真市	マンション
ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー	神奈川県川崎市	戸建

・当第3四半期（累計）における主要な計上物件（投資家向け・海外住宅分譲）

Innovation Square Phase II	米国ボストン市	オフィス
Alta Revolution	米国サマービル市	賃貸住宅
MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	物流施設
新川崎スクエア	神奈川県川崎市	商業施設
パークアクセス赤坂山王	東京都港区	賃貸住宅
パークアクセス大塚サウスレジデンス	東京都豊島区	賃貸住宅

③ マネジメント

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
売上高	336,952	328,814	8,137
営業利益	45,874	47,915	△2,041

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となりました。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となりました。セグメント全体では、81億円の増収、20億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	257,127	248,668	8,459
営業利益	28,982	28,048	934
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	79,824	80,146	△322
営業利益	16,891	19,867	△2,975
売上高合計	336,952	328,814	8,137
営業利益合計	45,874	47,915	△2,041

※1 当第3四半期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況
リパーク管理台数：248,179台（前年同期末：251,689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3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)		前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,387,396	(28,460件)	1,383,824	(29,300件)	3,572	(△840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3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)		前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	12,690	(131件)	21,645	(314件)	△8,954	(△183件)

④ 施設営業

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
売上高	144,430	106,800	37,630
営業利益	21,163	△3,316	24,480

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来場者数の増加等により、セグメント全体では、376億円の増収、244億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
ホテル・リゾート	104,744	68,122	36,621
スポーツ・エンターテインメント	39,686	38,677	1,008
合計	144,430	106,800	37,630

・ホテル稼働率

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
宿泊主体型ホテル	83%	82%	1pt

<当第3四半期（累計）における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件（当期稼働物件）

ブルガリホテル東京	東京都中央区	2023年4月開業	ホテル
三井ガーデンホテル 横浜みなとみらいプレミア	神奈川県横浜市	2023年5月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

三井ガーデンホテル 柏の葉パークサイド	千葉県柏市	2022年7月開業	ホテル
------------------------	-------	-----------	-----

⑤ その他

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
売上高	207,483	203,730	3,752
営業利益	1,865	△1,543	3,408

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
新築請負・リフォーム等	179,158	176,700	2,457
その他	28,324	27,029	1,294
合計	207,483	203,730	3,752

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (2023. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (2022. 4. 1～12. 31)	増減
新築請負	97,828	104,813	△6,985

(2) 財政状態の状況

①資産

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、9兆6,647億円となり、前期末比で8,233億円増加しました。

主な増減としては、新規投資、為替影響等により、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2,813億円、投資有価証券が1,748億円、有形及び無形固定資産が1,503億円、現金及び預金が1,474億円増加しました。

②負債

当第3四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、4兆7,405億円となり、前期末比で6,919億円増加しました。

なお、当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、6兆4,686億円となり、前期末比で6,585億円増加しました。

③純資産

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、3兆1,960億円となり、前期末比で1,647億円の増加となりました。これは、利益剰余金が1,317億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3四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、739百万円となりました。

なお、当第3四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3四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	台湾三井不動産 股份有限公司 （在外子会社）	（仮称）三井ショッピング パーク ららぽーと高雄 （台湾高雄市）	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上6階、地下2階 延床面積 約206,000㎡	2023. 6～ 2026. 5	48,256	10,300
“	三井不動産株式 会社	（仮称）三井ショッピング パーク ららぽーと安城 （愛知県安城市）	“	（店舗棟）鉄骨造、地上4階 （立体駐車場棟）鉄骨造、地 上6階3棟 延床面積 約171,000㎡	2023. 10～ 2025. 3	27,668	3,153

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年2月9日) (注)	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	936,877,907	936,877,907	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	936,877,907	936,877,907	—	—

(注)「提出日現在発行数」には、2024年2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)
2023年10月1日～ 2023年12月31日	—	936,877	—	341,000	—	414,976

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四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3四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（2023年9月30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】

2023年12月31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 2,845,800 （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 933,632,900	9,336,329	—
単元未満株式	普通株式 389,207	—	一単元（100株）未満の株式
発行済株式総数	936,877,907	—	—
総株主の議決権	—	9,336,329	—

② 【自己株式等】

2023年12月31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	2,845,800	—	2,845,800	0.30
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	—	2,855,800	—	2,855,800	0.30

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3四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年12月31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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	134,355	281,806
受取手形、売掛金及び契約資産	71,220	73,077
有価証券	131	91
販売用不動産	1,267,701	1,467,011
仕掛販売用不動産	566,455	559,291
開発用土地	305,622	397,574
未成工事支出金	9,158	13,679
その他の棚卸資産	10,737	9,119
前渡金	23,855	21,087
短期貸付金	16,890	21,565
営業出資金	9,774	7,072
その他	332,336	379,501
貸倒引当金	△731	△818
流動資産合計	2,747,508	3,230,060
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,700,020	2,836,259
減価償却累計額	△1,011,806	△1,072,011
建物及び構築物（純額）	1,688,214	1,764,247
機械装置及び運搬具	141,525	160,893
減価償却累計額	△72,904	△81,323
機械装置及び運搬具（純額）	68,621	79,570
土地	2,170,728	2,206,273
建設仮勘定	102,781	122,606
その他	327,446	344,638
減価償却累計額	△151,337	△166,201
その他（純額）	176,108	178,436
有形固定資産合計	4,206,453	4,351,134
無形固定資産		
借地権	48,339	52,355
その他	38,337	39,959
無形固定資産合計	86,676	92,315
投資その他の資産		
投資有価証券	1,258,125	1,432,998
長期貸付金	8,938	8,585
敷金及び保証金	172,291	171,929
退職給付に係る資産	64,756	63,887
繰延税金資産	25,761	26,920
再評価に係る繰延税金資産	699	624
その他	271,328	287,421
貸倒引当金	△1,143	△1,169
投資その他の資産合計	1,800,757	1,991,198
固定資産合計	6,093,888	6,434,648
資産合計	8,841,396	9,664,708

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,985	102,253
短期借入金	389,750	617,573
ノンリコース短期借入金	234,866	270,481
コマーシャル・ペーパー	78,000	118,000
1年内償還予定の社債	100,000	90,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	300	9,802
未払法人税等	41,629	27,315
契約負債	178,190	192,071
完成工事補償引当金	907	839
債務保証損失引当金	0	—
その他	330,212	310,042
流動負債合計	1,501,842	1,738,381
固定負債		
社債	644,819	823,955
ノンリコース社債	85,192	88,750
長期借入金	2,159,109	2,380,940
ノンリコース長期借入金	356,493	341,020
受入敷金保証金	456,582	464,884
繰延税金負債	286,734	306,577
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	45,672	45,964
役員退職慰労引当金	799	597
その他	181,841	186,531
固定負債合計	4,308,333	4,730,309
負債合計	5,810,176	6,468,690
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,552	341,000
資本剰余金	366,604	280,759
利益剰余金	1,499,572	1,631,351
自己株式	△38,354	△7,319
株主資本合計	2,168,374	2,245,792
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	426,950	475,203
繰延ヘッジ損益	16,072	15,664
土地再評価差額金	194,900	167,042
為替換算調整勘定	67,710	137,059
退職給付に係る調整累計額	26,717	24,068
その他の包括利益累計額合計	732,351	819,038
新株予約権	1,291	909
非支配株主持分	129,202	130,277
純資産合計	3,031,220	3,196,018
負債純資産合計	8,841,396	9,664,708

(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3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
営業収益	1,626,393	1,699,015
営業原価	1,252,063	1,270,088
営業総利益	374,330	428,926
販売費及び一般管理費	161,013	183,632
営業利益	213,316	245,294
営業外収益		
受取利息	968	1,483
受取配当金	6,917	7,311
持分法による投資利益	6,689	6,006
その他	6,172	4,373
営業外収益合計	20,748	19,175
営業外費用		
支払利息	36,843	55,005
その他	11,013	9,704
営業外費用合計	47,857	64,710
経常利益	186,207	199,759
特別利益		
固定資産売却益	—	4,363
投資有価証券売却益	44,077	54,139
特別利益合計	44,077	58,502
特別損失		
段階取得に係る差損	2,154	—
特別損失合計	2,154	—
税金等調整前四半期純利益	228,130	258,262
法人税等	75,169	87,564
四半期純利益	152,961	170,698
非支配株主に帰属する四半期純利益	5,790	4,240
親会社株主に帰属する四半期純利益	147,171	166,457

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	152,961	170,698
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△99,263	48,144
繰延ヘッジ損益	8,767	△369
為替換算調整勘定	64,588	29,980
退職給付に係る調整額	△2,903	△2,603
持分法適用会社に対する持分相当額	34,662	40,610
その他の包括利益合計	5,851	115,762
四半期包括利益	158,812	286,461
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	148,900	281,002
非支配株主に係る四半期包括利益	9,912	5,458

【注記事項】

(会計方針の変更)

(電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日)を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

なお、この変更による当第3四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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3四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。

(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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
住宅ローン保証債務	1,091百万円	681百万円
借入保証債務	9,570	9,289
借入保証予約	12,195	14,336
計	22,857	24,307

(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3四半期末で約505億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当第3四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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四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3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
減価償却費	93,350百万円	99,094百万円

(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3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31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おります。

・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

2022年11月9日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の金額	28,500百万円
1株当たり配当額	30円
基準日	2022年9月30日
効力発生日	2022年12月2日
配当の原資	利益剰余金

II 当第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)

1. 配当金支払額

2023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おります。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	29,872百万円
1株当たり配当額	32円
基準日	2023年3月31日
効力発生日	2023年6月30日
配当の原資	利益剰余金

2023年11月8日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の金額	32,691百万円
1株当たり配当額	35円
基準日	2023年9月30日
効力発生日	2023年12月4日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年12月31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	施設営業	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	559,067	427,980	328,814	106,800	203,730	—	1,626,393
セグメント間の内部売 上高又は振替高	17,380	87	60,679	1,195	8,677	△88,021	—
計	576,448	428,068	389,494	107,995	212,408	△88,021	1,626,393
セグメント利益又は損失 (△)	115,436	90,889	47,915	△3,316	△1,543	△36,064	213,316

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△36,064百万円には、セグメント間取引消去△1,317百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△34,747百万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3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	施設営業	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	606,195	403,953	336,952	144,430	207,483	—	1,699,015
セグメント間の内部売 上高又は振替高	18,046	96	61,825	355	11,632	△91,955	—
計	624,242	404,049	398,777	144,785	219,115	△91,955	1,699,015
セグメント利益又は損失 (△)	130,731	86,096	45,874	21,163	1,865	△40,437	245,294

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△40,437百万円には、セグメント間取引消去△212百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△40,224百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループ内の業績管理の方法を一部見直したことにより、第1四半期連結会計期間より報告セグメントとして「施設営業」を新設し、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区分へと変更しています。「施設営業」には、従来「その他」に含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業の一部を集約しています。

なお、上記記載の前第3四半期連結累計期間における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は、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示しています。

(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3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	155円02銭	178円26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)	147,171	166,457
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)	147,171	166,457
普通株式の期中平均株式数(千株)	949,350	933,773
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	154円91銭	178円15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)	705	585
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】

2023年11月8日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 32,691百万円

1株当たりの金額 35円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 2023年12月4日

(注) 2023年9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

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

2024年2月9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 橋爪 宏徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 峨家 将

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2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年12月31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2023年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。