



2019年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年11月9日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8801 URL <https://www.mitsuifudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菟田 正信
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 藤岡 千春 TEL 03-3246-3155
 四半期報告書提出予定日 2018年11月13日 配当支払開始予定日 2018年12月4日
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
 四半期決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年3月期第2四半期の連結業績（2018年4月1日～2018年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年3月期第2四半期	860,705	19.2	112,110	21.6	106,529	31.7	68,550	41.1
2018年3月期第2四半期	721,787	△11.0	92,232	△19.6	80,886	△25.3	48,577	△33.3

(注) 包括利益 2019年3月期第2四半期 85,960百万円 (△7.9%) 2018年3月期第2四半期 93,310百万円 (－%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年3月期第2四半期	69.46	69.41
2018年3月期第2四半期	49.16	49.13

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2019年3月期第2四半期	6,470,977	2,324,147	34.7	2,288.05
2018年3月期	6,284,723	2,287,700	35.1	2,231.15

(参考) 自己資本 2019年3月期第2四半期 2,247,399百万円 2018年3月期 2,204,882百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年3月期	—	18.00	—	22.00	40.00
2019年3月期	—	20.00	—	—	—
2019年3月期（予想）	—	—	—	20.00	40.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 2019年3月期の連結業績予想（2018年4月1日～2019年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,870,000	6.8	250,000	1.7	236,000	△1.8	163,000	4.6	165.95

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 有

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 有

（注）詳細は、添付資料P. 8 「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（4）四半期連結財務諸表に関する注記事項（四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用）」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年3月期2Q	991,424,727株	2018年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	2019年3月期2Q	9,189,298株	2018年3月期	3,199,947株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年3月期2Q	986,928,337株	2018年3月期2Q	988,133,352株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P. 2 「1. 当四半期決算に関する定性的情報（1）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(四半期連結貸借対照表関係)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(追加情報)	8
(企業結合等関係)	9

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

◆ 連結業績予想 (単位: 百万円)

今般、好調な業績等を踏まえ、通期の連結業績見通しを精査した結果、2018年5月11日に公表いたしました2019年3月期の連結業績予想を以下のとおり変更いたします。

	今回予想 (2018年11月9日)	前回予想 (2018年5月11日)	差異
売上高	1,870,000	1,870,000	—
営業利益	250,000	250,000	—
経常利益	236,000	233,000	3,000
親会社株主に帰属する当期純利益	163,000	153,000	10,000

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	今回予想 (2018年11月9日)		前回予想 (2018年5月11日)		差異	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	600,000	140,000	600,000	140,000	—	—
分譲	535,000	90,000	535,000	87,000	—	3,000
マネジメント	385,000	51,000	385,000	51,000	—	—
三井ホーム	260,000	5,800	260,000	5,800	—	—
その他	90,000	4,000	90,000	4,000	—	—
消去又は全社	—	△40,800	—	△37,800	—	△3,000
合計	1,870,000	250,000	1,870,000	250,000	—	—

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	100,889	124,604
受取手形及び売掛金	41,186	35,245
有価証券	181	198
販売用不動産	707,579	741,252
仕掛販売用不動産	468,309	432,081
開発用土地	321,173	342,137
未成工事支出金	25,400	32,845
その他のたな卸資産	4,857	6,158
前渡金	27,801	22,990
短期貸付金	17,519	19,571
営業出資金	6,723	6,708
その他	177,138	184,367
貸倒引当金	△412	△399
流動資産合計	1,898,347	1,947,761
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,551,221	1,620,632
減価償却累計額	△693,913	△707,342
建物及び構築物 (純額)	857,308	913,289
機械装置及び運搬具	69,685	71,090
減価償却累計額	△31,133	△33,023
機械装置及び運搬具 (純額)	38,552	38,066
土地	2,038,163	2,093,110
建設仮勘定	270,964	247,563
その他	125,126	130,568
減価償却累計額	△85,473	△88,048
その他 (純額)	39,653	42,520
有形固定資産合計	3,244,641	3,334,551
無形固定資産		
借地権	48,031	47,171
その他	26,254	23,304
無形固定資産合計	74,286	70,475
投資その他の資産		
投資有価証券	787,958	825,795
長期貸付金	7,761	8,400
敷金及び保証金	138,564	139,298
退職給付に係る資産	17,975	17,036
繰延税金資産	25,689	26,001
再評価に係る繰延税金資産	34	2
その他	90,689	102,839
貸倒引当金	△1,225	△1,185
投資その他の資産合計	1,067,448	1,118,189
固定資産合計	4,386,376	4,523,215
資産合計	6,284,723	6,470,977

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2018年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	123,988	66,107
短期借入金	224,463	287,381
ノンリコース短期借入金	48,744	114,200
コマーシャル・ペーパー	125,000	298,000
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	31,150	30,250
未払法人税等	44,951	29,661
未成工事受入金	19,900	23,947
完成工事補償引当金	965	849
債務保証損失引当金	16	8
その他	424,435	317,250
流動負債合計	1,063,616	1,197,658
固定負債		
社債	342,908	338,774
ノンリコース社債	125,164	122,372
長期借入金	1,451,330	1,524,244
ノンリコース長期借入金	235,895	159,433
受入敷金保証金	403,413	422,363
繰延税金負債	134,520	142,502
再評価に係る繰延税金負債	151,701	151,701
退職給付に係る負債	42,737	42,808
役員退職慰労引当金	715	730
その他	45,020	44,240
固定負債合計	2,933,406	2,949,171
負債合計	3,997,023	4,146,829
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	409,764	403,678
利益剰余金	834,497	880,748
自己株式	△6,079	△21,089
株主資本合計	1,577,949	1,603,103
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	298,297	324,481
繰延ヘッジ損益	△241	△10
土地再評価差額金	330,922	331,481
為替換算調整勘定	△3,955	△13,873
退職給付に係る調整累計額	1,910	2,216
その他の包括利益累計額合計	626,932	644,295
新株予約権	1,090	1,185
非支配株主持分	81,727	75,562
純資産合計	2,287,700	2,324,147
負債純資産合計	6,284,723	6,470,977

(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2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
営業収益	721,787	860,705
営業原価	553,406	662,331
営業総利益	168,380	198,373
販売費及び一般管理費	76,148	86,263
営業利益	92,232	112,110
営業外収益		
受取利息	337	821
受取配当金	2,825	3,024
持分法による投資利益	—	3,146
その他	1,790	3,311
営業外収益合計	4,953	10,304
営業外費用		
支払利息	13,578	13,400
持分法による投資損失	197	—
その他	2,522	2,484
営業外費用合計	16,299	15,884
経常利益	80,886	106,529
税金等調整前四半期純利益	80,886	106,529
法人税等	33,051	37,020
四半期純利益	47,835	69,509
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(△)	△742	958
親会社株主に帰属する四半期純利益	48,577	68,550

(四半期連結包括利益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
四半期純利益	47,835	69,509
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	47,835	26,224
繰延ヘッジ損益	37	277
為替換算調整勘定	△3,371	△6,582
退職給付に係る調整額	928	313
持分法適用会社に対する持分相当額	45	△3,782
その他の包括利益合計	45,475	16,450
四半期包括利益	93,310	85,960
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	93,987	85,354
非支配株主に係る四半期包括利益	△676	605

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	80,886	106,529
減価償却費	33,773	38,117
受取利息及び受取配当金	△3,162	△3,846
支払利息	13,578	13,400
持分法による投資損益(△は益)	197	△3,146
売上債権の増減額(△は増加)	3,794	5,845
仕入債務の増減額(△は減少)	△11,871	△13,801
販売用不動産の増減額(△は増加)	△92,585	△34,680
その他	△66,850	△47,717
小計	△42,237	60,700
利息及び配当金の受取額	5,871	6,145
利息の支払額	△13,553	△12,933
法人税等の支払額	△23,801	△56,079
営業活動によるキャッシュ・フロー	△73,721	△2,166
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△62,888	△218,936
有形及び無形固定資産の売却による収入	2,324	561
投資有価証券の取得による支出	△7,551	△7,001
投資有価証券の売却による収入	46	822
敷金及び保証金の差入による支出	△2,254	△5,858
敷金及び保証金の回収による収入	1,422	5,056
預り敷金保証金の返還による支出	△10,741	△13,373
預り敷金保証金の受入による収入	23,513	32,555
貸付けによる支出	△12,906	△10,010
貸付金の回収による収入	6,162	7,949
定期預金の預入による支出	△0	△22,992
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△268	△2,147
その他	△6,581	△8,418
投資活動によるキャッシュ・フロー	△69,724	△241,794
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,551,508	1,682,999
短期借入金の返済による支出	△1,434,872	△1,499,348
長期借入れによる収入	115,441	190,951
長期借入金の返済による支出	△99,200	△72,504
社債の発行による収入	106,321	37,458
社債の償還による支出	△48,997	△41,150
配当金の支払額	△17,784	△21,733
非支配株主からの払込みによる収入	375	12,890
非支配株主への配当金の支払額	△2,123	△1,843
非支配株主への払戻による支出	△105	△392
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△24,229
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,993	△1,932
自己株式の増減額(△は増加)	△7	△15,006
財務活動によるキャッシュ・フロー	168,561	246,158
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,460	△1,152
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	23,655	1,044
現金及び現金同等物の期首残高	148,546	100,708
現金及び現金同等物の四半期末残高	172,202	101,752

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

(偶発債務)

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2四半期末で約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2四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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用については、当第2四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)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

企業の名称 三井ホーム株式会社

事業の内容 住宅関連分野を中心とした新築事業、リフォーム・リニューアル事業
賃貸管理事業及び住宅、関連部資材販売事業

(2) 企業結合日

株式公開買付けによる取得 2018年9月26日 (みなし取得日 2018年9月30日)

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合 57.53%

株式公開買付け後の株券等所有割合 94.83%

(6) その他取引の概要に関する事項

当社及びその他のグループ会社と、三井ホーム株式会社の連携の強化を目的とし、子会社株式の追加取得を行っております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

3. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

株式公開買付けによる取得

取得の対価	現金	24,228百万円
取得原価		24,228百万円

(追加情報)

上記の株式公開買付けの後、当社は会社法第179条第1項に基づく株式等売渡請求を実施し、2018年10月17日をもって三井ホーム株式会社を当社の完全子会社といたしました。