



2020年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年8月2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) 菰田 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 2019年8月13日 配当支払開始予定日 —
 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. 2020年3月期第1四半期の連結業績 (2019年4月1日～2019年6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	%
2020年3月期第1四半期	427,171	△3.4	50,885	△8.8	49,337	△9.7	33,180	△12.9
2019年3月期第1四半期	442,352	15.9	55,768	7.8	54,653	13.6	38,082	12.4

(注) 包括利益 2020年3月期第1四半期 52,008百万円 (△4.7%) 2019年3月期第1四半期 54,559百万円 (△0.2%)

	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
2020年3月期第1四半期	33.87	33.84
2019年3月期第1四半期	38.54	38.51

(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
2020年3月期第1四半期	6,908,770	2,434,014	34.1	2,412.15
2019年3月期	6,802,731	2,420,804	34.4	2,384.87

(参考) 自己資本 2020年3月期第1四半期 2,354,390百万円 2019年3月期 2,342,512百万円

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
2019年3月期	—	20.00	—	24.00	44.00
2020年3月期	—	—	—	—	—
2020年3月期 (予想)	—	22.00	—	22.00	44.00

(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. 2020年3月期の連結業績予想 (2019年4月1日～2020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	2,000,000	7.5	267,000	1.9	246,000	△3.2	170,000	0.8	174.17

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 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. 7 「1. 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)	2020年3月期1Q	991,424,727株	2019年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	2020年3月期1Q	15,371,109株	2019年3月期	9,187,225株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2020年3月期1Q	979,755,903株	2019年3月期1Q	988,224,421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。

○添付資料の目次

1. 四半期連結財務諸表及び主な注記	2
(1) 四半期連結貸借対照表	2
(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	4
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(四半期連結貸借対照表関係)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7

1. 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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	174,250	169,383
受取手形及び売掛金	45,276	36,826
有価証券	949	707
販売用不動産	802,624	807,039
仕掛販売用不動産	480,236	487,484
開発用土地	321,438	340,811
未成工事支出金	25,326	23,723
その他のたな卸資産	5,500	5,429
前渡金	26,259	28,316
短期貸付金	18,296	18,791
営業出資金	6,700	6,691
その他	210,787	211,470
貸倒引当金	△409	△410
流動資産合計	2,117,238	2,136,267
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,796,827	1,828,410
減価償却累計額	△721,394	△725,151
建物及び構築物 (純額)	1,075,433	1,103,259
機械装置及び運搬具	87,535	88,745
減価償却累計額	△35,344	△36,901
機械装置及び運搬具 (純額)	52,191	51,844
土地	2,099,971	2,120,135
建設仮勘定	162,122	165,869
その他	130,600	136,101
減価償却累計額	△89,992	△91,916
その他 (純額)	40,608	44,184
有形固定資産合計	3,430,326	3,485,293
無形固定資産		
借地権	46,065	46,748
その他	24,090	27,448
無形固定資産合計	70,156	74,196
投資その他の資産		
投資有価証券	872,686	898,366
長期貸付金	6,730	6,919
敷金及び保証金	140,570	141,705
退職給付に係る資産	31,294	30,937
繰延税金資産	24,428	25,235
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	110,436	110,972
貸倒引当金	△1,139	△1,126
投資その他の資産合計	1,185,010	1,213,013
固定資産合計	4,685,492	4,772,503
資産合計	6,802,731	6,908,770

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	126,868	86,871
短期借入金	194,987	294,338
ノンリコース短期借入金	64,929	2,004
コマーシャル・ペーパー	114,000	197,000
1年内償還予定の社債	50,000	85,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	29,200	42,500
未払法人税等	27,624	10,057
未成工事受入金	19,729	25,296
完成工事補償引当金	872	780
債務保証損失引当金	7	5
その他	481,137	341,181
流動負債合計	1,109,358	1,085,035
固定負債		
社債	469,957	421,445
ノンリコース社債	123,035	111,035
長期借入金	1,644,518	1,728,336
ノンリコース長期借入金	215,982	297,388
受入敷金保証金	424,335	426,658
繰延税金負債	154,940	162,439
再評価に係る繰延税金負債	151,545	151,545
退職給付に係る負債	43,503	43,807
役員退職慰労引当金	711	762
その他	44,037	46,301
固定負債合計	3,272,567	3,389,721
負債合計	4,381,926	4,474,756
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	403,268	402,917
利益剰余金	962,153	971,792
自己株式	△21,088	△37,086
株主資本合計	1,684,101	1,677,390
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	334,611	350,980
繰延ヘッジ損益	71	△3
土地再評価差額金	330,537	330,308
為替換算調整勘定	△16,333	△13,607
退職給付に係る調整累計額	9,523	9,321
その他の包括利益累計額合計	658,411	676,999
新株予約権	1,285	1,325
非支配株主持分	77,007	78,298
純資産合計	2,420,804	2,434,014
負債純資産合計	6,802,731	6,908,770

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
営業収益	442,352	427,171
営業原価	343,341	330,002
営業総利益	99,011	97,168
販売費及び一般管理費	43,243	46,282
営業利益	55,768	50,885
営業外収益		
受取利息	439	317
受取配当金	2,992	3,406
持分法による投資利益	675	2,944
その他	2,457	515
営業外収益合計	6,566	7,184
営業外費用		
支払利息	6,630	7,281
その他	1,050	1,451
営業外費用合計	7,680	8,733
経常利益	54,653	49,337
税金等調整前四半期純利益	54,653	49,337
法人税等	16,805	15,921
四半期純利益	37,847	33,415
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(△)	△235	234
親会社株主に帰属する四半期純利益	38,082	33,180

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	37,847	33,415
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	29,012	16,380
繰延ヘッジ損益	232	△102
為替換算調整勘定	△9,731	674
退職給付に係る調整額	164	△215
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,966	1,855
その他の包括利益合計	16,711	18,592
四半期包括利益	54,559	52,008
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	55,391	51,801
非支配株主に係る四半期包括利益	△832	207

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6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	54,653	49,337
減価償却費	18,616	21,218
受取利息及び受取配当金	△3,432	△3,724
支払利息	6,630	7,281
持分法による投資損益 (△は益)	△675	△2,944
売上債権の増減額 (△は増加)	9,362	9,645
仕入債務の増減額 (△は減少)	△17,723	△19,729
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△28,017	△54,069
その他	△21,870	△23,713
小計	17,543	△16,698
利息及び配当金の受取額	3,967	6,386
利息の支払額	△4,701	△5,099
法人税等の支払額	△47,413	△33,186
営業活動によるキャッシュ・フロー	△30,604	△48,597
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	△103,009	△182,676
有形及び無形固定資産の売却による収入	87	1,140
投資有価証券の取得による支出	△4,819	△6,448
投資有価証券の売却による収入	616	35
敷金及び保証金の差入による支出	△3,392	△1,818
敷金及び保証金の回収による収入	3,763	1,619
預り敷金保証金の返還による支出	△6,500	△10,120
預り敷金保証金の受入による収入	23,055	12,295
貸付けによる支出	△6,366	△6,189
貸付金の回収による収入	2,940	3,917
定期預金の預入による支出	△18,215	△2,498
定期預金の払戻による収入	—	1,341
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△2,147	—
補助金の受取額	—	904
その他	△4,853	△3,934
投資活動によるキャッシュ・フロー	△118,841	△192,432
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	870,506	620,635
短期借入金の返済による支出	△713,862	△432,105
長期借入れによる収入	49,094	193,089
長期借入金の返済による支出	△26,629	△96,744
社債の発行による収入	10,873	30,500
社債の償還による支出	△14,800	△39,200
配当金の支払額	△21,448	△23,286
非支配株主からの払込みによる収入	12,290	3,786
非支配株主への配当金の支払額	△1,121	△1,154
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△969	△1,075
自己株式の増減額 (△は増加)	△2	△16,002
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	—	△2,650
財務活動によるキャッシュ・フロー	163,930	235,793
現金及び現金同等物に係る換算差額	△806	△1,098
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	13,677	△6,334
現金及び現金同等物の期首残高	100,708	157,682
現金及び現金同等物の四半期末残高	114,385	151,348

(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。

(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。