



2020年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年11月7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 2019年11月13日 配当支払開始予定日 2019年12月3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2四半期の連結業績(2019年4月1日～2019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	%
2020年3月期第2四半期	888,776	3.3	118,604	5.8	107,829	1.2	66,324	△3.2
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

(注) 包括利益 2020年3月期第2四半期 132,844百万円 (54.5%) 2019年3月期第2四半期 85,960百万円 (△7.9%)

	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2四半期	67.82	67.77
2019年3月期第2四半期	69.46	69.41

(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2四半期	7,100,590	2,515,141	34.3	2,495.12
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2四半期 2,435,393百万円 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	—	22.00	—	—	—
2020年3月期(予想)	—	—	—	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	2,013,000	8.2	280,000	6.8	259,000	1.9	175,000	3.8	179.29

(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）	2020年3月期2Q	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2Q	15,361,936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2Q	977,905,234株	2019年3月期2Q	986,928,337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

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、通期の連結業績見通しを精査した結果、2019年5月10日に公表いたしました2020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 (2019年11月7日)	前回予想 (2019年5月10日)	差異
売上高	2,013,000	2,000,000	13,000
営業利益	280,000	267,000	13,000
経常利益	259,000	246,000	13,000
親会社株主に帰属する当期純利益	175,000	170,000	5,000

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	今回予想 (2019年11月7日)		前回予想 (2019年5月10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	630,000	144,000	630,000	144,000	—	—
分譲	613,000	124,000	600,000	111,000	13,000	13,000
マネジメント	410,000	52,000	410,000	52,000	—	—
その他	360,000	4,000	360,000	4,000	—	—
消去又は全社	—	△44,000	—	△44,000	—	—
合計	2,013,000	280,000	2,000,000	267,000	13,000	13,000

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 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	174,250	160,050
受取手形及び売掛金	45,276	40,110
有価証券	949	1,058
販売用不動産	802,624	795,153
仕掛販売用不動産	480,236	530,330
開発用土地	321,438	350,146
未成工事支出金	25,326	24,962
その他のたな卸資産	5,500	5,530
前渡金	26,259	26,269
短期貸付金	18,296	17,631
営業出資金	6,700	6,688
その他	210,787	215,379
貸倒引当金	△409	△425
流動資産合計	2,117,238	2,172,887
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,796,827	1,867,311
減価償却累計額	△721,394	△736,976
建物及び構築物(純額)	1,075,433	1,130,334
機械装置及び運搬具	87,535	88,385
減価償却累計額	△35,344	△38,169
機械装置及び運搬具(純額)	52,191	50,215
土地	2,099,971	2,128,295
建設仮勘定	162,122	173,937
その他	130,600	142,197
減価償却累計額	△89,992	△93,916
その他(純額)	40,608	48,281
有形固定資産合計	3,430,326	3,531,065
無形固定資産		
借地権	46,065	45,577
その他	24,090	29,230
無形固定資産合計	70,156	74,808
投資その他の資産		
投資有価証券	872,686	998,664
長期貸付金	6,730	8,023
敷金及び保証金	140,570	141,873
退職給付に係る資産	31,294	30,491
繰延税金資産	24,428	24,679
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	110,436	119,142
貸倒引当金	△1,139	△1,047
投資その他の資産合計	1,185,010	1,321,829
固定資産合計	4,685,492	4,927,703
資産合計	6,802,731	7,100,590

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2019年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	126,868	86,510
短期借入金	194,987	167,908
ノンリコース短期借入金	64,929	11,541
コマーシャル・ペーパー	114,000	180,000
1年内償還予定の社債	50,000	75,000
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	25,760
未成工事受入金	19,729	29,010
完成工事補償引当金	872	777
債務保証損失引当金	7	4
その他	481,137	354,245
流動負債合計	1,109,358	973,258
固定負債		
社債	469,957	521,593
ノンリコース社債	123,035	111,035
長期借入金	1,644,518	1,833,351
ノンリコース長期借入金	215,982	286,008
受入敷金保証金	424,335	431,229
繰延税金負債	154,940	188,199
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	43,961
役員退職慰労引当金	711	792
その他	44,037	44,474
固定負債合計	3,272,567	3,612,190
負債合計	4,381,926	4,585,449
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	403,268	402,888
利益剰余金	962,153	1,004,936
自己株式	△21,088	△37,048
株主資本合計	1,684,101	1,710,543
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	409,059
繰延ヘッジ損益	71	△9
土地再評価差額金	330,537	330,308
為替換算調整勘定	△16,333	△23,653
退職給付に係る調整累計額	9,523	9,145
その他の包括利益累計額合計	658,411	724,850
新株予約権	1,285	1,365
非支配株主持分	77,007	78,382
純資産合計	2,420,804	2,515,141
負債純資産合計	6,802,731	7,100,590

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
営業収益	860,705	888,776
営業原価	662,331	677,610
営業総利益	198,373	211,165
販売費及び一般管理費	86,263	92,560
営業利益	112,110	118,604
営業外収益		
受取利息	821	655
受取配当金	3,024	3,438
持分法による投資利益	3,146	3,421
その他	3,311	914
営業外収益合計	10,304	8,430
営業外費用		
支払利息	13,400	14,702
その他	2,484	4,502
営業外費用合計	15,884	19,205
経常利益	106,529	107,829
特別損失		
固定資産除却損	—	1,273
特別損失合計	—	1,273
税金等調整前四半期純利益	106,529	106,556
法人税等	37,020	39,735
四半期純利益	69,509	66,820
非支配株主に帰属する四半期純利益	958	496
親会社株主に帰属する四半期純利益	68,550	66,324

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)
四半期純利益	69,509	66,820
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	26,224	74,430
繰延ヘッジ損益	277	△134
為替換算調整勘定	△6,582	△7,357
退職給付に係る調整額	313	△403
持分法適用会社に対する持分相当額	△3,782	△511
その他の包括利益合計	16,450	66,023
四半期包括利益	85,960	132,844
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	85,354	132,795
非支配株主に係る四半期包括利益	605	48

(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 2018年4月1日 至 2018年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	106,529	106,556
減価償却費	38,117	43,377
受取利息及び受取配当金	△3,846	△4,093
支払利息	13,400	14,702
持分法による投資損益 (△は益)	△3,146	△3,421
固定資産除却損	—	1,273
売上債権の増減額 (△は増加)	5,845	6,075
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,801	△14,497
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△34,680	△107,534
その他	△47,717	△30,470
小計	60,700	11,967
利息及び配当金の受取額	6,145	8,965
利息の支払額	△12,933	△14,528
法人税等の支払額	△56,079	△41,422
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,166	△35,017
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	△218,936	△248,412
有形及び無形固定資産の売却による収入	561	1,243
投資有価証券の取得による支出	△7,001	△28,696
投資有価証券の売却による収入	822	50
敷金及び保証金の差入による支出	△5,858	△3,244
敷金及び保証金の回収による収入	5,056	2,036
預り敷金保証金の返還による支出	△13,373	△15,748
預り敷金保証金の受入による収入	32,555	22,858
貸付けによる支出	△10,010	△9,269
貸付金の回収による収入	7,949	6,924
定期預金の預入による支出	△22,992	△13,201
定期預金の払戻による収入	—	17,457
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	—	1,157
その他	△8,418	△7,504
投資活動によるキャッシュ・フロー	△241,794	△274,349
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	1,682,999	1,381,104
短期借入金の返済による支出	△1,499,348	△1,299,664
長期借入れによる収入	190,951	327,620
長期借入金の返済による支出	△72,504	△149,520
社債の発行による収入	37,458	130,500
社債の償還による支出	△41,150	△49,200
配当金の支払額	△21,733	△23,576
非支配株主からの払込みによる収入	12,890	5,007
非支配株主への配当金の支払額	△1,843	△1,307
非支配株主への払戻による支出	△392	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,932	△2,175
自己株式の増減額 (△は増加)	△15,006	△16,006
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	△2,667
財務活動によるキャッシュ・フロー	246,158	300,114
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,152	△382
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,044	△9,635
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	101,752	148,046

(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。