



2020年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年2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 2020年2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3四半期の連結業績 (2019年4月1日～2019年12月31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3四半期	1,295,461	4.1	170,338	8.9	156,627	2.7	102,294	0.1
2019年3月期第3四半期	1,244,009	12.9	156,353	15.0	152,536	25.8	102,240	41.9

(注) 包括利益2020年3月期第3四半期 152,991百万円 (44.8%) 2019年3月期第3四半期 105,669百万円 (△40.7%)

	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3四半期	104.67	104.59
2019年3月期第3四半期	103.76	103.69

(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3四半期	7,299,963	2,514,753	33.3	2,493.53
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3四半期 2,433,838百万円 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	192,000	13.8	196.58

(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3Q	979,250,227株	2019年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	2020年3月期3Q	3,189,259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3Q	977,290,880株	2019年3月期3Q	985,363,818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3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	174,250	168,030
受取手形及び売掛金	45,276	40,855
有価証券	949	638
販売用不動産	802,624	904,434
仕掛販売用不動産	480,236	543,859
開発用土地	321,438	354,299
未成工事支出金	25,326	33,032
その他のたな卸資産	5,500	5,723
前渡金	26,259	27,908
短期貸付金	18,296	19,381
営業出資金	6,700	6,684
その他	210,787	228,860
貸倒引当金	△409	△422
流動資産合計	2,117,238	2,333,288
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,796,827	1,884,280
減価償却累計額	△721,394	△751,629
建物及び構築物(純額)	1,075,433	1,132,651
機械装置及び運搬具	87,535	90,695
減価償却累計額	△35,344	△39,646
機械装置及び運搬具(純額)	52,191	51,048
土地	2,099,971	2,171,332
建設仮勘定	162,122	191,599
その他	130,600	145,522
減価償却累計額	△89,992	△96,722
その他(純額)	40,608	48,800
有形固定資産合計	3,430,326	3,595,431
無形固定資産		
借地権	46,065	39,600
その他	24,090	32,796
無形固定資産合計	70,156	72,397
投資その他の資産		
投資有価証券	872,686	976,457
長期貸付金	6,730	7,201
敷金及び保証金	140,570	142,207
退職給付に係る資産	31,294	30,126
繰延税金資産	24,428	24,648
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	110,436	119,262
貸倒引当金	△1,139	△1,062
投資その他の資産合計	1,185,010	1,298,845
固定資産合計	4,685,492	4,966,674
資産合計	6,802,731	7,299,963

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	126,868	94,617
短期借入金	194,987	323,120
ノンリコース短期借入金	64,929	8,602
コマーシャル・ペーパー	114,000	196,000
1年内償還予定の社債	50,000	65,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	29,200	62,000
未払法人税等	27,624	11,917
未成工事受入金	19,729	30,773
完成工事補償引当金	872	769
債務保証損失引当金	7	4
その他	481,137	334,796
流動負債合計	1,109,358	1,127,601
固定負債		
社債	469,957	563,400
ノンリコース社債	123,035	91,535
長期借入金	1,644,518	1,848,477
ノンリコース長期借入金	215,982	290,916
受入敷金保証金	424,335	437,654
繰延税金負債	154,940	184,507
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	44,342
役員退職慰労引当金	711	825
その他	44,037	44,403
固定負債合計	3,272,567	3,657,608
負債合計	4,381,926	4,785,209
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	403,268	372,043
利益剰余金	962,153	1,019,432
自己株式	△21,088	△6,208
株主資本合計	1,684,101	1,725,034
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	396,380
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	△26,842
退職給付に係る調整累計額	9,523	8,960
その他の包括利益累計額合計	658,411	708,803
新株予約権	1,285	1,418
非支配株主持分	77,007	79,496
純資産合計	2,420,804	2,514,753
負債純資産合計	6,802,731	7,299,963

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
営業収益	1,244,009	1,295,461
営業原価	960,917	988,256
営業総利益	283,092	307,205
販売費及び一般管理費	126,738	136,866
営業利益	156,353	170,338
営業外収益		
受取利息	1,402	886
受取配当金	5,734	6,354
持分法による投資利益	9,849	5,161
その他	2,855	1,908
営業外収益合計	19,842	14,311
営業外費用		
支払利息	20,563	21,981
その他	3,097	6,040
営業外費用合計	23,660	28,022
経常利益	152,536	156,627
特別利益		
投資有価証券売却益	—	3,603
特別利益合計	—	3,603
特別損失		
固定資産除却損	1,825	2,468
事業譲渡損	—	2,961
特別損失合計	1,825	5,429
税金等調整前四半期純利益	150,710	154,801
法人税等	46,947	51,787
四半期純利益	103,763	103,013
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,522	719
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,240	102,294

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	103,763	103,013
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,406	61,746
繰延ヘッジ損益	341	△132
為替換算調整勘定	△1,204	△8,645
退職給付に係る調整額	463	△599
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,101	△2,392
その他の包括利益合計	1,905	49,978
四半期包括利益	105,669	152,991
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	104,228	152,718
非支配株主に係る四半期包括利益	1,440	272

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31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	150,710	154,801
減価償却費	58,179	66,600
受取利息及び受取配当金	△7,137	△7,241
支払利息	20,563	21,981
持分法による投資損益 (△は益)	△9,849	△5,161
固定資産除却損	1,825	2,468
事業譲渡損	—	2,961
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△3,603
売上債権の増減額 (△は増加)	5,860	5,368
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,398	△9,282
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△47,319	△235,206
その他	△56,021	△17,872
小計	103,412	△24,186
利息及び配当金の受取額	10,462	15,591
利息の支払額	△18,108	△19,628
法人税等の支払額	△84,093	△67,071
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,673	△95,294
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	△286,123	△372,954
有形及び無形固定資産の売却による収入	797	1,420
投資有価証券の取得による支出	△12,308	△34,020
投資有価証券の売却による収入	1,227	7,381
敷金及び保証金の差入による支出	△7,015	△5,491
敷金及び保証金の回収による収入	5,932	4,020
預り敷金保証金の返還による支出	△20,347	△22,170
預り敷金保証金の受入による収入	41,064	35,648
貸付けによる支出	△14,789	△15,142
貸付金の回収による収入	13,200	13,050
定期預金の預入による支出	△26,771	△13,044
定期預金の払戻による収入	18,108	19,885
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△3,301	—
補助金の受取額	—	1,457
その他	△10,897	△14,830
投資活動によるキャッシュ・フロー	△301,223	△394,789
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	2,696,024	2,259,938
短期借入金の返済による支出	△2,430,396	△2,018,516
長期借入れによる収入	259,529	373,018
長期借入金の返済による支出	△128,213	△170,794
社債の発行による収入	77,708	180,500
社債の償還による支出	△41,150	△69,200
配当金の支払額	△41,330	△45,010
非支配株主からの払込みによる収入	13,593	6,467
非支配株主への配当金の支払額	△1,962	△1,656
非支配株主への払戻による支出	△392	△136
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,897	△3,243
自己株式の増減額 (△は増加)	△15,010	△16,011
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	△2,673
その他	△8	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	361,264	492,682
現金及び現金同等物に係る換算差額	△805	△1,554
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	70,909	1,043
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	171,617	158,725

(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3四半期末で約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。

(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。