



## 2021年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年2月5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) 執行役員広報部長 (氏名) 藤岡 千春 TEL 03-3246-3155  
 四半期報告書提出予定日 2021年2月9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. 2021年3月期第3四半期の連結業績 (2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第3四半期	1,468,035	13.3	164,444	△3.5	143,268	△8.5	98,886	△3.3
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

(注) 包括利益 2021年3月期第3四半期 144,239百万円 (△5.7%) 2020年3月期第3四半期 152,991百万円 (44.8%)

	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
2021年3月期第3四半期	102.54	102.45
2020年3月期第3四半期	104.67	104.59

#### (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
2021年3月期第3四半期	7,596,431	2,572,734	32.8	2,592.29
2020年3月期	7,395,359	2,486,525	32.6	2,480.36

(参考) 自己資本 2021年3月期第3四半期 2,494,151百万円 2020年3月期 2,408,679百万円

### 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
2020年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00
2021年3月期	—	22.00	—	—	—
2021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. 2021年3月期の連結業績予想 (2020年4月1日～2021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	1,950,000	2.3	200,000	△28.7	169,000	△34.6	120,000	△34.8	124.72

(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）	2021年3月期3Q	965,281,777株	2020年3月期	979,250,227株
② 期末自己株式数	2021年3月期3Q	3,139,302株	2020年3月期	8,148,291株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年3月期3Q	964,394,054株	2020年3月期3Q	977,290,880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
（四半期連結損益計算書関係）	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
（追加情報）	7
（重要な後発事象）	8

## 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 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	183,412	179,540
受取手形及び売掛金	38,908	35,898
有価証券	219	87
販売用不動産	1,043,889	1,034,929
仕掛販売用不動産	516,997	512,498
開発用土地	318,411	323,262
未成工事支出金	17,149	28,415
その他のたな卸資産	5,308	5,003
前渡金	28,541	14,242
短期貸付金	18,543	18,700
営業出資金	6,682	7,320
その他	215,803	229,761
貸倒引当金	△300	△537
流動資産合計	2,393,566	2,389,123
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,266	2,017,210
減価償却累計額	△757,561	△798,379
建物及び構築物(純額)	1,207,705	1,218,831
機械装置及び運搬具	99,723	102,567
減価償却累計額	△40,943	△46,143
機械装置及び運搬具(純額)	58,780	56,424
土地	2,175,707	2,166,672
建設仮勘定	177,433	225,255
その他	155,755	168,687
減価償却累計額	△97,772	△106,971
その他(純額)	57,983	61,716
有形固定資産合計	3,677,609	3,728,900
無形固定資産		
借地権	40,993	40,081
その他	34,539	36,319
無形固定資産合計	75,532	76,400
投資その他の資産		
投資有価証券	888,056	1,003,015
長期貸付金	7,586	9,930
敷金及び保証金	145,413	146,879
退職給付に係る資産	28,994	28,466
繰延税金資産	25,943	27,871
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	153,717	186,900
貸倒引当金	△1,065	△1,060
投資その他の資産合計	1,248,650	1,402,005
固定資産合計	5,001,792	5,207,307
資産合計	7,395,359	7,596,431

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,075	67,926
短期借入金	143,025	377,669
ノンリコース短期借入金	21,416	68,857
コマーシャル・ペーパー	173,000	189,000
1年内償還予定の社債	55,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	47,500	21,635
未払法人税等	36,905	9,295
未成工事受入金	21,635	26,172
完成工事補償引当金	797	730
債務保証損失引当金	3	1
その他	393,401	347,036
流動負債合計	1,039,761	1,128,324
固定負債		
社債	612,603	681,760
ノンリコース社債	81,935	63,350
長期借入金	1,893,813	1,910,432
ノンリコース長期借入金	452,823	386,755
受入敷金保証金	436,595	433,706
繰延税金負債	147,786	175,482
再評価に係る繰延税金負債	151,544	151,544
退職給付に係る負債	46,196	46,203
役員退職慰労引当金	800	869
その他	44,973	45,267
固定負債合計	3,869,071	3,895,372
負債合計	4,908,833	5,023,696
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,897
資本剰余金	372,162	345,296
利益剰余金	1,070,239	1,143,338
自己株式	△14,364	△4,134
株主資本合計	1,767,804	1,824,397
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	319,993	379,031
繰延ヘッジ損益	△222	1,549
土地再評価差額金	330,305	313,562
為替換算調整勘定	△14,793	△31,048
退職給付に係る調整累計額	5,592	6,659
その他の包括利益累計額合計	640,875	669,753
新株予約権	1,454	1,450
非支配株主持分	76,391	77,132
純資産合計	2,486,525	2,572,734
負債純資産合計	7,395,359	7,596,431

## (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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
営業収益	1,295,461	1,468,035
営業原価	988,256	1,163,243
営業総利益	307,205	304,791
販売費及び一般管理費	136,866	140,346
営業利益	170,338	164,444
営業外収益		
受取利息	886	1,118
受取配当金	6,354	5,563
持分法による投資利益	5,161	—
その他	1,908	2,705
営業外収益合計	14,311	9,388
営業外費用		
支払利息	21,981	21,221
持分法による投資損失	—	841
その他	6,040	8,501
営業外費用合計	28,022	30,564
経常利益	156,627	143,268
特別利益		
投資有価証券売却益	3,603	44,552
関係会社株式売却益	—	2,625
特別利益合計	3,603	47,177
特別損失		
固定資産除却損	2,468	—
減損損失	—	33,088
事業譲渡損	2,961	—
新型コロナウイルス感染症による損失	—	※1 14,286
特別損失合計	5,429	47,374
税金等調整前四半期純利益	154,801	143,071
法人税等	51,787	44,235
四半期純利益	103,013	98,835
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(△)	719	△50
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,294	98,886

(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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
四半期純利益	103,013	98,835
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	61,746	59,035
繰延ヘッジ損益	△132	1,794
為替換算調整勘定	△8,645	△10,813
退職給付に係る調整額	△599	1,010
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,392	△5,622
その他の包括利益合計	49,978	45,403
四半期包括利益	152,991	144,239
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	152,718	144,685
非支配株主に係る四半期包括利益	272	△446

## (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 2019年4月1日 至 2019年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	154,801	143,071
減価償却費	66,600	71,967
減損損失	—	33,088
受取利息及び受取配当金	△7,241	△6,682
支払利息	21,981	21,221
持分法による投資損益 (△は益)	△5,161	841
投資有価証券売却損益 (△は益)	△3,603	△44,552
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△2,625
固定資産除却損	2,468	—
事業譲渡損	2,961	—
新型コロナウイルス感染症による損失	—	14,286
売上債権の増減額 (△は増加)	5,368	3,044
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,282	△14,452
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△235,206	△73,965
その他	△17,872	△31,579
小計	△24,186	113,662
利息及び配当金の受取額	15,591	12,298
利息の支払額	△19,628	△20,031
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	—	△11,869
補助金の受取額	—	1,445
法人税等の支払額	△67,071	△74,943
営業活動によるキャッシュ・フロー	△95,294	20,561
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△372,954	△223,089
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,420	2,522
投資有価証券の取得による支出	△34,020	△59,569
投資有価証券の売却による収入	7,381	52,141
敷金及び保証金の差入による支出	△5,491	△8,872
敷金及び保証金の回収による収入	4,020	6,980
預り敷金保証金の返還による支出	△22,170	△34,188
預り敷金保証金の受入による収入	35,648	32,114
貸付けによる支出	△15,142	△12,875
貸付金の回収による収入	13,050	9,139
定期預金の払戻による収入	19,885	2,646
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△160
その他	△26,416	272
投資活動によるキャッシュ・フロー	△394,789	△232,937
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	2,259,938	1,073,841
短期借入金の返済による支出	△2,018,516	△862,562
長期借入れによる収入	373,018	196,894
長期借入金の返済による支出	△170,794	△132,375
社債の発行による収入	180,500	137,650
社債の償還による支出	△69,200	△142,100
配当金の支払額	△45,010	△42,489
非支配株主からの払込みによる収入	6,467	5,459
非支配株主への配当金の支払額	△1,656	△2,082
非支配株主への払戻による支出	△136	△379
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,243	△3,450
自己株式の増減額 (△は増加)	△16,011	△16,824
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	△2,673	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	492,682	211,581
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,554	△324
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,043	△1,118
現金及び現金同等物の期首残高	157,682	179,472
現金及び現金同等物の四半期末残高	158,725	178,354

## (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(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。

(四半期連結損益計算書関係)

※1 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

(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。

(追加情報)

当社グループでは、四半期連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の計上の要否判定、販売用不動産等の評価等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。具体的には、当連結会計年度において、第2四半期以降は、経済活動は徐々に正常化に向かっていると認識しておりますが、当社グループにおいては、事業環境が早期に回復している事業がある一方、主にホテル事業のように回復のペースが緩やかな事業もあると認識しております。政府による緊急事態宣言が2021年1月7日に再度発出されるなど、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴う当社グループへの影響について、足元の状況を踏まえるとともに、今後の動向を注視してまいります。年度末に向けて緩やかに正常化するという第2四半期連結財務諸表作成時における会計上の見積りの仮定から重要な変更はありません。

(重要な後発事象)

(取得による企業結合)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

企業の名称 株式会社東京ドーム

事業の内容 東京ドームシティ事業、流通事業、不動産事業、熱海事業、競輪事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社が持つ各種事業で培ってきた実績・ノウハウ、資金力等を当社による街づくり、被取得企業におけるスタジアム・アリーナ事業において如何なく発揮するため、及び被取得企業がもつスタジアム・アリーナに関する経験や知見を当社が十分に享受するためには、当社が被取得企業株式を取得し成長施策を実行することが必要だと考えるに至り、その結果として両社の企業価値向上及び被取得企業のコロナ禍からの回復に繋がる可能性があるのではないか、との考えを持つに至り、被取得企業の株式を公開買付けにより取得いたしました。

(3) 企業結合日

2021年1月25日 (みなし取得日 2021年1月31日)

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

取得前 1%

取得後 84.82%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価に株式を取得したことによるものです。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

被取得企業の2021年1月期末をみなし取得日としているため、当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書には、被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業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	102,228百万円
取得原価		102,228百万円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。