



2022年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年2月4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) 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 2022年2月10日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2022年3月期第3四半期の連結業績 (2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第3四半期	1,466,906	△0.1	154,529	△6.0	137,818	△3.8	123,503	24.9
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

(注) 包括利益 2022年3月期第3四半期 160,807百万円 (11.5%) 2021年3月期第3四半期 144,239百万円 (△5.7%)

	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
2022年3月期第3四半期	128.45	128.35
2021年3月期第3四半期	102.54	102.45

(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
2022年3月期第3四半期	8,186,977	2,775,419	32.5	2,783.80
2021年3月期	7,741,972	2,655,991	33.0	2,656.42

(参考) 自己資本 2022年3月期第3四半期 2,662,326百万円 2021年3月期 2,555,885百万円

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
2021年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00
2022年3月期	—	22.00	—		
2022年3月期 (予想)				33.00	55.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無： 有

3. 2022年3月期の連結業績予想 (2021年4月1日～2022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	2,150,000	7.1	240,000	17.8	215,000	27.3	175,000	35.1	182.01

(注) 直前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. 7「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）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： 有

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

（注）詳細は、添付資料P. 7「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記（3）四半期連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

(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）

2022年3月期3Q	965,481,947株	2021年3月期	965,281,777株
2022年3月期3Q	9,118,550株	2021年3月期	3,128,170株
2022年3月期3Q	961,465,458株	2021年3月期3Q	964,394,054株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 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
(会計方針の変更)	7
(追加情報)	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)

足元では新型コロナウイルス変異種の感染拡大やそれに伴うまん延防止等重点措置の影響等により不透明な状況が続いておりますが、当社グループの業績は、事業により回復の状況は異なるものの、全体としては回復傾向で進捗しています。

今般、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益について、期初公表(2021年5月14日)の通期業績予想を上回る見込みとなったことから、当期の連結業績予想を修正いたします。

	今回予想 (2022年2月4日)	前回予想 (2021年5月14日)	差異
売上高	2,150,000	2,150,000	—
営業利益	240,000	230,000	10,000
経常利益	215,000	205,000	10,000
親会社株主に帰属する当期純利益	175,000	160,000	15,000

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

各セグメントの売上高、営業利益を次のとおり修正いたします。

賃貸セグメントは、主に継続的なコスト削減への取り組みを実施したこと等による利益改善を反映し、営業利益は前回予想を20億円上回る1,300億円を見込みます。

分譲セグメントは、国内住宅分譲での営業利益率改善、投資家向け分譲での堅調な不動産売買市場を捉えた物件売却の進捗状況を反映し、営業利益は前回予想を40億円上回る1,370億円を見込みます。

マネジメントセグメントは、好調な仲介事業や、リパーク(貸し駐車場)の需要回復、継続したコスト削減を反映し、売上高は前回予想を150億円上回る4,350億円、営業利益は130億円上回る570億円を見込みます。

その他セグメントは、主にホテル・リゾート事業において、期初想定よりも新型コロナウイルスの影響を受けていること等を反映し、売上高は前回予想を150億円下回る3,650億円、営業損失は90億円下回る310億円を見込みます。

	今回予想 (2022年2月4日)		前回予想 (2021年5月14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	680,000	130,000	680,000	128,000	—	2,000
分譲	670,000	137,000	670,000	133,000	—	4,000
マネジメント	435,000	57,000	420,000	44,000	15,000	13,000
その他	365,000	△31,000	380,000	△22,000	△15,000	△9,000
消去又は全社	—	△53,000	—	△53,000	—	—
合計	2,150,000	240,000	2,150,000	230,000	—	10,000

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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	189,542	219,190
受取手形及び売掛金	41,368	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	64,548
有価証券	87	99
販売用不動産	1,080,339	1,154,053
仕掛販売用不動産	536,766	585,762
開発用土地	297,576	298,657
未成工事支出金	17,710	10,848
その他の棚卸資産	6,204	10,664
前渡金	15,844	13,401
短期貸付金	17,186	21,247
営業出資金	10,013	9,998
その他	243,928	287,804
貸倒引当金	△574	△786
流動資産合計	2,455,996	2,675,490
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,166,326	2,283,735
減価償却累計額	△882,174	△937,477
建物及び構築物(純額)	1,284,152	1,346,257
機械装置及び運搬具	117,169	117,114
減価償却累計額	△58,129	△62,627
機械装置及び運搬具(純額)	59,040	54,486
土地	2,058,993	2,094,940
建設仮勘定	249,386	289,463
その他	186,073	207,719
減価償却累計額	△120,480	△131,395
その他(純額)	65,593	76,324
有形固定資産合計	3,717,166	3,861,472
無形固定資産		
借地権	40,952	37,247
その他	38,681	39,848
無形固定資産合計	79,633	77,096
投資その他の資産		
投資有価証券	1,049,085	1,098,622
長期貸付金	8,857	9,031
敷金及び保証金	160,943	162,993
退職給付に係る資産	50,677	49,905
繰延税金資産	26,586	26,001
その他	194,222	227,410
貸倒引当金	△1,198	△1,046
投資その他の資産合計	1,489,174	1,572,918
固定資産合計	5,285,975	5,511,487
資産合計	7,741,972	8,186,977

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	97,969	83,935
短期借入金	231,152	536,347
ノンリコース短期借入金	75,708	127,884
コマーシャル・ペーパー	99,500	196,000
1年内償還予定の社債	35,042	40,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	21,635	21,700
未払法人税等	50,339	20,135
未成工事受入金	21,566	—
契約負債	—	118,568
完成工事補償引当金	705	684
債務保証損失引当金	1	0
その他	367,546	276,445
流動負債合計	1,001,167	1,421,701
固定負債		
社債	733,697	654,443
ノンリコース社債	63,350	48,800
長期借入金	1,981,443	1,979,534
ノンリコース長期借入金	381,909	355,236
受入敷金保証金	435,929	440,289
繰延税金負債	269,233	273,451
再評価に係る繰延税金負債	94,835	94,835
退職給付に係る負債	48,066	48,707
役員退職慰労引当金	846	828
その他	75,501	93,729
固定負債合計	4,084,813	3,989,857
負債合計	5,085,981	5,411,558
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,897	340,162
資本剰余金	372,293	372,473
利益剰余金	1,259,715	1,342,803
自己株式	△5,920	△20,890
株主資本合計	1,965,986	2,034,549
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	394,873	402,252
繰延ヘッジ損益	5,165	5,075
土地再評価差額金	202,686	202,652
為替換算調整勘定	△34,524	△2,429
退職給付に係る調整累計額	21,697	20,226
その他の包括利益累計額合計	589,898	627,777
新株予約権	1,422	1,380
非支配株主持分	98,683	111,712
純資産合計	2,655,991	2,775,419
負債純資産合計	7,741,972	8,186,977

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
営業収益	1,468,035	1,466,906
営業原価	1,163,243	1,161,558
営業総利益	304,791	305,347
販売費及び一般管理費	140,346	150,818
営業利益	164,444	154,529
営業外収益		
受取利息	1,118	884
受取配当金	5,563	6,094
持分法による投資利益	—	478
補助金収入	1,530	4,056
その他	1,175	1,375
営業外収益合計	9,388	12,888
営業外費用		
支払利息	21,221	22,678
持分法による投資損失	841	—
その他	8,501	6,921
営業外費用合計	30,564	29,600
経常利益	143,268	137,818
特別利益		
投資有価証券売却益	44,552	51,175
関係会社株式売却益	2,625	—
特別利益合計	47,177	51,175
特別損失		
減損損失	33,088	—
新型コロナウイルス感染症による損失	※1 14,286	※1 4,222
特別損失合計	47,374	4,222
税金等調整前四半期純利益	143,071	184,771
法人税等	44,235	63,023
四半期純利益	98,835	121,748
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△50	△1,755
親会社株主に帰属する四半期純利益	98,886	123,503

(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 2020年4月1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年12月31日)
四半期純利益	98,835	121,748
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	59,035	7,818
繰延ヘッジ損益	1,794	△33
為替換算調整勘定	△10,813	25,635
退職給付に係る調整額	1,010	△1,550
持分法適用会社に対する持分相当額	△5,622	7,188
その他の包括利益合計	45,403	39,059
四半期包括利益	144,239	160,807
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	144,685	161,415
非支配株主に係る四半期包括利益	△446	△608

(3) 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し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

なお、この変更による当第3四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示し、「流動負債」に表示していた「未成工事受入金」及び「その他」に含まれていた「前受金」の一部は、第1四半期連結会計期間より「契約負債」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。

これにより、市場価格のあるその他有価証券の評価基準について、期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法から、期末日の市場価格に基づく時価法に変更しました。

なお、この変更による当第3四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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、当第3四半期連結累計期間において、緊急事態宣言等を踏まえた政府・自治体の要請に基づく当社グループの一部施設の休館、時短営業や集客制限に加え、外出自粛要請による施設来館者数の減少や稼働低下等の影響を受けております。今後の経済環境は回復に向かっていくと考えられるものの、変異型のウイルスの感染拡大は予断を許さない状況が続いており、2021年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残ると仮定しております。なお、ホテル事業は国内需要の取込みを中心とした稼働回復を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響を大きく受けた厳しい経済環境を想定しております。当該仮定について、前連結会計年度末から重要な変更はありません。