



## 2024年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年8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) 植田 俊  
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 平原 秀人 TEL 03-3246-3155  
 四半期報告書提出予定日 2023年8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. 2024年3月期第1四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第1四半期	561,364	△2.7	80,410	4.3	72,859	△0.8	85,851	62.2
2023年3月期第1四半期	576,716	28.5	77,114	119.6	73,462	135.9	52,919	53.9

(注) 包括利益 2024年3月期第1四半期 167,483百万円 (ー%) 2023年3月期第1四半期 9,772百万円 (△65.0%)

	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
2024年3月期第1四半期	91.97	91.90
2023年3月期第1四半期	55.68	55.63

#### (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
2024年3月期第1四半期	9,137,438	3,170,716	33.2	3,253.72
2023年3月期	8,841,396	3,031,220	32.8	3,107.37

(参考) 自己資本 2024年3月期第1四半期 3,037,344百万円 2023年3月期 2,900,726百万円

### 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
2023年3月期	ー	30.00	ー	32.00	62.00
2024年3月期	ー	ー	ー	ー	ー
2024年3月期(予想)	ー	34.00	ー	34.00	68.00

(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. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	2,300,000	1.4	330,000	8.1	245,000	△7.7	210,000	6.6	224.96

(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. 6 「1. 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. 6 「1. 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）	2024年3月期1Q	936,566,427株	2023年3月期	948,451,327株
② 期末自己株式数	2024年3月期1Q	3,067,823株	2023年3月期	14,951,532株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期1Q	933,499,183株	2023年3月期1Q	950,500,619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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	6
(継続企業の前提に関する注記) .....	6
(四半期連結貸借対照表関係) .....	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	6
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	6
(会計方針の変更) .....	6

## 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 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	134,355	243,701
受取手形、売掛金及び契約資産	71,220	66,173
有価証券	131	140
販売用不動産	1,267,701	1,292,161
仕掛販売用不動産	566,455	527,132
開発用土地	305,622	325,465
未成工事支出金	9,158	11,704
その他の棚卸資産	10,737	9,753
前渡金	23,855	22,016
短期貸付金	16,890	17,982
営業出資金	9,774	9,772
その他	332,336	308,413
貸倒引当金	△731	△727
流動資産合計	2,747,508	2,833,690
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,700,020	2,730,905
減価償却累計額	△1,011,806	△1,027,113
建物及び構築物(純額)	1,688,214	1,703,792
機械装置及び運搬具	141,525	146,294
減価償却累計額	△72,904	△75,146
機械装置及び運搬具(純額)	68,621	71,147
土地	2,170,728	2,206,254
建設仮勘定	102,781	119,198
その他	327,446	334,275
減価償却累計額	△151,337	△155,246
その他(純額)	176,108	179,029
有形固定資産合計	4,206,453	4,279,422
無形固定資産		
借地権	48,339	48,681
その他	38,337	38,811
無形固定資産合計	86,676	87,492
投資その他の資産		
投資有価証券	1,258,125	1,386,782
長期貸付金	8,938	9,146
敷金及び保証金	172,291	171,193
退職給付に係る資産	64,756	64,349
繰延税金資産	25,761	25,758
再評価に係る繰延税金資産	699	699
その他	271,328	280,029
貸倒引当金	△1,143	△1,126
投資その他の資産合計	1,800,757	1,936,833
固定資産合計	6,093,888	6,303,747
資産合計	8,841,396	9,137,438

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,985	110,789
短期借入金	389,750	492,179
ノンリコース短期借入金	234,866	249,969
コマーシャル・ペーパー	78,000	50,000
1年内償還予定の社債	100,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	300	2,102
未払法人税等	41,629	34,705
契約負債	178,190	165,891
完成工事補償引当金	907	857
債務保証損失引当金	0	—
その他	330,212	299,423
流動負債合計	1,501,842	1,445,918
固定負債		
社債	644,819	787,423
ノンリコース社債	85,192	84,240
長期借入金	2,159,109	2,171,298
ノンリコース長期借入金	356,493	361,913
受入敷金保証金	456,582	461,742
繰延税金負債	286,734	332,434
再評価に係る繰延税金負債	91,088	91,088
退職給付に係る負債	45,672	45,403
役員退職慰労引当金	799	726
その他	181,841	184,533
固定負債合計	4,308,333	4,520,803
負債合計	5,810,176	5,966,721
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,552	340,552
資本剰余金	366,604	336,119
利益剰余金	1,499,572	1,565,851
自己株式	△38,354	△7,872
株主資本合計	2,168,374	2,234,650
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	426,950	498,812
繰延ヘッジ損益	16,072	18,558
土地再評価差額金	194,900	184,600
為替換算調整勘定	67,710	74,936
退職給付に係る調整累計額	26,717	25,786
その他の包括利益累計額合計	732,351	802,693
新株予約権	1,291	1,291
非支配株主持分	129,202	132,080
純資産合計	3,031,220	3,170,716
負債純資産合計	8,841,396	9,137,438

(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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
営業収益	576,716	561,364
営業原価	447,075	420,479
営業総利益	129,640	140,884
販売費及び一般管理費	52,525	60,474
営業利益	77,114	80,410
営業外収益		
受取利息	284	433
受取配当金	3,442	3,817
持分法による投資利益	1,229	4,110
その他	2,826	2,636
営業外収益合計	7,783	10,998
営業外費用		
支払利息	10,110	16,448
その他	1,325	2,101
営業外費用合計	11,435	18,550
経常利益	73,462	72,859
特別利益		
投資有価証券売却益	10,885	48,955
特別利益合計	10,885	48,955
税金等調整前四半期純利益	84,348	121,814
法人税等	26,926	35,105
四半期純利益	57,422	86,708
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,502	857
親会社株主に帰属する四半期純利益	52,919	85,851

(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 2022年4月1日 至 2022年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益	57,422	86,708
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△81,178	72,022
繰延ヘッジ損益	5,371	2,337
為替換算調整勘定	16,877	599
退職給付に係る調整額	△951	△877
持分法適用会社に対する持分相当額	12,231	6,693
その他の包括利益合計	△47,649	80,775
四半期包括利益	9,772	167,483
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,985	166,493
非支配株主に係る四半期包括利益	5,786	990

## (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1四半期末で約505億円となります。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)

(税金費用の計算)

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。

(会計方針の変更)

(電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

なお、この変更による当第1四半期連結財務諸表に与える影響はありません。