



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月8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11月10日 配当支払開始予定日 2023年12月4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. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第2四半期	1,165,245	10.2	179,734	36.7	154,409	28.4	129,293	29.1
2023年3月期第2四半期	1,057,046	6.0	131,518	30.2	120,267	35.3	100,144	16.0

(注) 包括利益 2024年3月期第2四半期 233,259百万円 (146.4%) 2023年3月期第2四半期 94,681百万円 (△6.6%)

	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2四半期	138.48	138.39
2023年3月期第2四半期	105.37	105.29

(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2四半期	9,527,121	3,175,075	31.9	3,253.57
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2四半期 3,038,928百万円 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	—	30.00	—	32.00	62.00
2024年3月期	—	35.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	35.00	70.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 有

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	335,000	9.7	255,000	△3.9	215,000	9.1	230.28

(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.9「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 : 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.9「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（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2Q	936,877,907株	2023年3月期	948,451,327株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	2,849,869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2Q	933,646,291株	2023年3月期2Q	950,427,226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. 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	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(四半期連結貸借対照表関係)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(会計方針の変更)	9

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

今般、営業利益以下の各利益が期初公表（2023年5月10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以下の通り修正いたします。

	今回予想 (2023年11月8日)	前回予想 (2023年5月10日)	差異
売上高	2,300,000	2,300,000	—
営業利益	335,000	330,000	5,000
経常利益	255,000	245,000	10,000
親会社株主に帰属する 当期純利益	215,000	210,000	5,000

◆ 連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

連結セグメント別の営業利益について、以下のとおり変更します。

施設営業セグメントは、好調な営業状況を反映し、営業利益は前回予想を50億円上回る190億円を見込みます。

	今回予想 (2023年11月8日)		前回予想 (2023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	780,000	162,000	780,000	162,000	—	—
分譲	600,000	146,000	600,000	146,000	—	—
マネジメント	450,000	60,000	450,000	60,000	—	—
施設営業	180,000	19,000	180,000	14,000	—	5,000
その他	290,000	2,000	290,000	2,000	—	—
消去又は全社	—	△54,000	—	△54,000	—	—
合計	2,300,000	335,000	2,300,000	330,000	—	5,000

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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	134,355	283,355
受取手形、売掛金及び契約資産	71,220	70,436
有価証券	131	140
販売用不動産	1,267,701	1,428,056
仕掛販売用不動産	566,455	563,908
開発用土地	305,622	393,617
未成工事支出金	9,158	11,683
その他の棚卸資産	10,737	9,101
前渡金	23,855	20,691
短期貸付金	16,890	19,721
営業出資金	9,774	9,769
その他	332,336	347,459
貸倒引当金	△731	△746
流動資産合計	2,747,508	3,157,193
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,700,020	2,810,683
減価償却累計額	△1,011,806	△1,055,084
建物及び構築物(純額)	1,688,214	1,755,598
機械装置及び運搬具	141,525	157,440
減価償却累計額	△72,904	△78,384
機械装置及び運搬具(純額)	68,621	79,055
土地	2,170,728	2,229,166
建設仮勘定	102,781	109,046
その他	327,446	344,087
減価償却累計額	△151,337	△161,743
その他(純額)	176,108	182,343
有形固定資産合計	4,206,453	4,355,210
無形固定資産		
借地権	48,339	51,954
その他	38,337	40,466
無形固定資産合計	86,676	92,421
投資その他の資産		
投資有価証券	1,258,125	1,364,300
長期貸付金	8,938	8,386
敷金及び保証金	172,291	172,296
退職給付に係る資産	64,756	64,203
繰延税金資産	25,761	26,098
再評価に係る繰延税金資産	699	624
その他	271,328	287,547
貸倒引当金	△1,143	△1,163
投資その他の資産合計	1,800,757	1,922,295
固定資産合計	6,093,888	6,369,927
資産合計	8,841,396	9,527,121

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,985	89,818
短期借入金	389,750	579,067
ノンリコース短期借入金	234,866	274,478
コマーシャル・ペーパー	78,000	184,000
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	300	9,602
未払法人税等	41,629	50,416
契約負債	178,190	176,230
完成工事補償引当金	907	845
債務保証損失引当金	0	—
その他	330,212	300,246
流動負債合計	1,501,842	1,764,706
固定負債		
社債	644,819	832,473
ノンリコース社債	85,192	79,330
長期借入金	2,159,109	2,267,478
ノンリコース長期借入金	356,493	328,569
受入敷金保証金	456,582	461,463
繰延税金負債	286,734	295,022
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	45,748
役員退職慰労引当金	799	559
その他	181,841	185,605
固定負債合計	4,308,333	4,587,339
負債合計	5,810,176	6,352,045
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,552	341,000
資本剰余金	366,604	280,759
利益剰余金	1,499,572	1,609,151
自己株式	△38,354	△7,314
株主資本合計	2,168,374	2,223,597
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	453,982
繰延ヘッジ損益	16,072	21,081
土地再評価差額金	194,900	184,769
為替換算調整勘定	67,710	130,571
退職給付に係る調整累計額	26,717	24,927
その他の包括利益累計額合計	732,351	815,331
新株予約権	1,291	909
非支配株主持分	129,202	135,236
純資産合計	3,031,220	3,175,075
負債純資産合計	8,841,396	9,527,121

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
営業収益	1,057,046	1,165,245
営業原価	820,568	865,336
営業総利益	236,477	299,908
販売費及び一般管理費	104,958	120,173
営業利益	131,518	179,734
営業外収益		
受取利息	624	988
受取配当金	3,825	3,995
持分法による投資利益	4,915	5,250
その他	6,168	4,435
営業外収益合計	15,533	14,670
営業外費用		
支払利息	21,504	34,859
その他	5,279	5,135
営業外費用合計	26,784	39,995
経常利益	120,267	154,409
特別利益		
投資有価証券売却益	44,027	53,990
特別利益合計	44,027	53,990
特別損失		
段階取得に係る差損	2,155	—
特別損失合計	2,155	—
税金等調整前四半期純利益	162,139	208,399
法人税等	56,933	69,487
四半期純利益	105,206	138,911
非支配株主に帰属する四半期純利益	5,062	9,618
親会社株主に帰属する四半期純利益	100,144	129,293

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	105,206	138,911
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△96,624	27,004
繰延ヘッジ損益	10,170	4,956
為替換算調整勘定	49,469	32,693
退職給付に係る調整額	△1,929	△1,740
持分法適用会社に対する持分相当額	28,387	31,434
その他の包括利益合計	△10,525	94,347
四半期包括利益	94,681	233,259
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	86,837	222,404
非支配株主に係る四半期包括利益	7,843	10,855

(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 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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	162,139	208,399
減価償却費	59,195	64,661
受取利息及び受取配当金	△4,450	△4,984
支払利息	21,504	34,859
持分法による投資損益 (△は益)	△4,915	△5,250
段階取得に係る差損益 (△は益)	2,155	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△44,027	△53,990
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△3,492	1,648
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,902	△503
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△15,157	△235,607
その他	△97,126	△10,951
小計	65,924	△1,717
利息及び配当金の受取額	6,076	6,214
利息の支払額	△22,195	△35,627
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△65,586	△53,323
営業活動によるキャッシュ・フロー	△15,780	△84,454
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	△242,681	△107,773
有形及び無形固定資産の売却による収入	4,880	1,485
投資有価証券の取得による支出	△28,201	△48,870
投資有価証券の売却による収入	46,657	71,863
敷金及び保証金の差入による支出	△8,597	△6,205
敷金及び保証金の回収による収入	8,028	5,423
預り敷金保証金の返還による支出	△23,800	△22,295
預り敷金保証金の受入による収入	34,767	26,485
貸付けによる支出	△8,373	△4,353
貸付金の回収による収入	4,400	3,835
定期預金の預入による支出	△530	△1
定期預金の払戻による収入	1,733	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△6,748	△28,584
その他	△8,465	△4,550
投資活動によるキャッシュ・フロー	△226,930	△113,540

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)
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	859,486	1,373,547
短期借入金の返済による支出	△710,996	△1,113,709
長期借入れによる収入	187,628	221,656
長期借入金の返済による支出	△108,926	△212,682
社債の発行による収入	117,330	233,440
社債の償還による支出	△61,700	△60,000
配当金の支払額	△31,330	△29,866
非支配株主からの払込みによる収入	5,177	921
非支配株主への配当金の支払額	△9,124	△12,165
非支配株主との資本取引による支出	△6,265	△81,440
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△5,923	△6,670
自己株式の増減額 (△は増加)	△2,126	△11
その他	—	300
財務活動によるキャッシュ・フロー	233,227	313,320
現金及び現金同等物に係る換算差額	39,279	33,519
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	29,796	148,844
現金及び現金同等物の期首残高	142,682	132,310
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2,490	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	169,987	281,155

(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2四半期末で約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)

(税金費用の計算)

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。

(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2四半期連結財務諸表に与える影響はありません。