



2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月9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 2024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. 2024年3月期第3四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第3四半期	1,699,015	4.5	245,294	15.0	199,759	7.3	166,457	13.1
2023年3月期第3四半期	1,626,393	10.9	213,316	38.0	186,207	35.1	147,171	19.2

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 286,461百万円 (80.4%) 2023年3月期第3四半期 158,812百万円 (△1.2%)

	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3四半期	178.26	178.15
2023年3月期第3四半期	155.02	154.91

(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3四半期	9,664,708	3,196,018	31.7	3,281.31
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3四半期 3,064,831百万円 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）				37.00	72.00

(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	265,000	△0.1	220,000	11.7	235.60

(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. 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）

2024年3月期3Q	936,877,907株	2023年3月期	948,451,327株
2024年3月期3Q	2,851,157株	2023年3月期	14,951,532株
2024年3月期3Q	933,773,353株	2023年3月期3Q	949,350,854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。

○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
(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

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的予測情報に関する説明

◆ 連結業績予想

今般、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益が前回公表（2023年11月8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 (2024年2月9日)	前回予想 (2023年11月8日)	増減(率)	
売上高	2,300,000	2,300,000	0	(0.0%)
営業利益	335,000	335,000	0	(0.0%)
経常利益	265,000	255,000	10,000	(3.9%)
親会社株主に帰属する当期純利益	220,000	215,000	5,000	(2.3%)

◆ 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、以下の通り変更いたします。

賃貸セグメントは、ビル賃貸における空室率の改善や、商業施設の好調な営業状況を踏まえ、営業利益は前回予想を50億円上回る1,670億円を見込みます。

分譲セグメントは、国内外における物件の売却益は期初の想定を上回る一方、主に米国物件において、利上げに伴うキヤップレートの上昇等による評価損を織り込み、営業利益は前回予想を150億円下回る1,310億円を見込みます。

マネジメントセグメントは、主にリハウス（個人向け仲介事業）が好調であることや、リパーク（貸し駐車場事業）の堅調な稼働が寄与し、営業利益は前回予想を50億円上回る650億円を見込みます。

施設営業セグメントは、主にホテル・リゾート事業において、想定以上に好調な足元の営業状況を踏まえ、営業利益は前回予想を50億円上回る240億円を見込みます。

	今回予想 (2024年2月9日)		前回予想 (2023年11月8日)		増減(率)			
	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	167,000	780,000	162,000	0	(0.0%)	5,000	(3.1%)
分譲	600,000	131,000	600,000	146,000	0	(0.0%)	△15,000	(△10.3%)
マネジメント	450,000	65,000	450,000	60,000	0	(0.0%)	5,000	(8.3%)
施設営業	180,000	24,000	180,000	19,000	0	(0.0%)	5,000	(26.3%)
その他	290,000	2,000	290,000	2,000	0	(0.0%)	0	(0.0%)
消去又は全社	—	△54,000	—	△54,000	—	—	0	(0.0%)
合計	2,300,000	335,000	2,300,000	335,000	0	(0.0%)	0	(0.0%)

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3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	134,355	281,806
受取手形、売掛金及び契約資産	71,220	73,077
有価証券	131	91
販売用不動産	1,267,701	1,467,011
仕掛販売用不動産	566,455	559,291
開発用土地	305,622	397,574
未成工事支出金	9,158	13,679
その他の棚卸資産	10,737	9,119
前渡金	23,855	21,087
短期貸付金	16,890	21,565
営業出資金	9,774	7,072
その他	332,336	379,501
貸倒引当金	△731	△818
流動資産合計	2,747,508	3,230,060
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,700,020	2,836,259
減価償却累計額	△1,011,806	△1,072,011
建物及び構築物(純額)	1,688,214	1,764,247
機械装置及び運搬具	141,525	160,893
減価償却累計額	△72,904	△81,323
機械装置及び運搬具(純額)	68,621	79,570
土地	2,170,728	2,206,273
建設仮勘定	102,781	122,606
その他	327,446	344,638
減価償却累計額	△151,337	△166,201
その他(純額)	176,108	178,436
有形固定資産合計	4,206,453	4,351,134
無形固定資産		
借地権	48,339	52,355
その他	38,337	39,959
無形固定資産合計	86,676	92,315
投資その他の資産		
投資有価証券	1,258,125	1,432,998
長期貸付金	8,938	8,585
敷金及び保証金	172,291	171,929
退職給付に係る資産	64,756	63,887
繰延税金資産	25,761	26,920
再評価に係る繰延税金資産	699	624
その他	271,328	287,421
貸倒引当金	△1,143	△1,169
投資その他の資産合計	1,800,757	1,991,198
固定資産合計	6,093,888	6,434,648
資産合計	8,841,396	9,664,708

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,985	102,253
短期借入金	389,750	617,573
ノンリコース短期借入金	234,866	270,481
コマーシャル・ペーパー	78,000	118,000
1年内償還予定の社債	100,000	90,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	300	9,802
未払法人税等	41,629	27,315
契約負債	178,190	192,071
完成工事補償引当金	907	839
債務保証損失引当金	0	—
その他	330,212	310,042
流動負債合計	1,501,842	1,738,381
固定負債		
社債	644,819	823,955
ノンリコース社債	85,192	88,750
長期借入金	2,159,109	2,380,940
ノンリコース長期借入金	356,493	341,020
受入敷金保証金	456,582	464,884
繰延税金負債	286,734	306,577
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	45,964
役員退職慰労引当金	799	597
その他	181,841	186,531
固定負債合計	4,308,333	4,730,309
負債合計	5,810,176	6,468,690
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	1,631,351
自己株式	△38,354	△7,319
株主資本合計	2,168,374	2,245,792
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	475,203
繰延ヘッジ損益	16,072	15,664
土地再評価差額金	194,900	167,042
為替換算調整勘定	67,710	137,059
退職給付に係る調整累計額	26,717	24,068
その他の包括利益累計額合計	732,351	819,038
新株予約権	1,291	909
非支配株主持分	129,202	130,277
純資産合計	3,031,220	3,196,018
負債純資産合計	8,841,396	9,664,708

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
営業収益	1,626,393	1,699,015
営業原価	1,252,063	1,270,088
営業総利益	374,330	428,926
販売費及び一般管理費	161,013	183,632
営業利益	213,316	245,294
営業外収益		
受取利息	968	1,483
受取配当金	6,917	7,311
持分法による投資利益	6,689	6,006
その他	6,172	4,373
営業外収益合計	20,748	19,175
営業外費用		
支払利息	36,843	55,005
その他	11,013	9,704
営業外費用合計	47,857	64,710
経常利益	186,207	199,759
特別利益		
固定資産売却益	—	4,363
投資有価証券売却益	44,077	54,139
特別利益合計	44,077	58,502
特別損失		
段階取得に係る差損	2,154	—
特別損失合計	2,154	—
税金等調整前四半期純利益	228,130	258,262
法人税等	75,169	87,564
四半期純利益	152,961	170,698
非支配株主に帰属する四半期純利益	5,790	4,240
親会社株主に帰属する四半期純利益	147,171	166,457

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	152,961	170,698
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△99,263	48,144
繰延ヘッジ損益	8,767	△369
為替換算調整勘定	64,588	29,980
退職給付に係る調整額	△2,903	△2,603
持分法適用会社に対する持分相当額	34,662	40,610
その他の包括利益合計	5,851	115,762
四半期包括利益	158,812	286,461
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	148,900	281,002
非支配株主に係る四半期包括利益	9,912	5,458

(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)

(税金費用の計算)

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)

(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)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3四半期連結財務諸表に与える影響はありません。