



2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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
半期報告書提出予定日 2024年11月8日 配当支払開始予定日 2024年12月3日
決算補足説明資料作成の有無：有
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. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に 帰属する 中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年3月期中間期	1,162,438	△0.2	169,470	△5.7	173,144	△6.4	137,322	△11.1	88,322	△31.7
2024年3月期中間期	1,165,245	10.2	179,734	36.7	184,889	-	154,409	28.4	129,293	29.1

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 96,528百万円 (△58.6%) 2024年3月期中間期 233,259百万円 (146.4%)

(注) 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 (不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む) + 固定資産売却損益

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2025年3月期中間期	31.55	31.53
2024年3月期中間期	46.16	46.13

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり中間純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり中間純利益」を算定しております。

(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
2025年3月期中間期	9,963,369	3,272,399	31.5	1,126.95
2024年3月期	9,489,527	3,234,656	32.8	1,109.89

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 3,140,033百万円 2024年3月期 3,110,088百万円

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

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
2024年3月期	-	35.00	-	49.00	84.00
2025年3月期	-	15.00	-	-	-
2025年3月期（予想）	-	-	-	15.00	30.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2024年3月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。2025年3月期（予想）については、当該株式分割後の数値を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の2025年3月期（予想）の年間配当金は90円となります。

3. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025年3月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		事業利益		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	%	百万円	%	円 銭
通期	2,600,000	9.1	340,000	0.1	370,000	6.9	260,000	△2.9	235,000	4.6	83.94

（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）当中間期における連結範囲の重要な変更： 無

新規 ー社（社名）ー、除外 ー社（社名）ー

（2）中間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.8「1. 中間連結財務諸表及び主な注記（4）中間連結財務諸表に関する注記事項（中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記）」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.8「1. 中間連結財務諸表及び主な注記（4）中間連結財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更に関する注記）」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）	2025年3月期中間期	2,811,722,611株	2024年3月期	2,810,633,721株
② 期末自己株式数	2025年3月期中間期	25,409,798株	2024年3月期	8,481,600株
③ 期中平均株式数（中間期）	2025年3月期中間期	2,799,761,291株	2024年3月期中間期	2,800,938,873株

（注）当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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. 中間連結財務諸表及び主な注記	2
(1) 中間連結貸借対照表	2
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	4
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	8
(会計方針の変更に関する注記)	8
(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(中間連結貸借対照表に関する注記)	8

1. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	184,192	126,286
受取手形、売掛金及び契約資産	77,592	68,638
有価証券	91	108
販売用不動産	1,404,141	1,553,701
仕掛販売用不動産	552,658	516,917
開発用土地	394,194	514,512
未成工事支出金	8,937	12,091
その他の棚卸資産	8,184	8,385
前渡金	24,285	21,173
短期貸付金	13,760	37,935
営業出資金	5,524	5,520
その他	367,658	421,466
貸倒引当金	△1,986	△1,349
流動資産合計	3,039,235	3,285,390
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,842,660	3,023,179
減価償却累計額	△1,093,512	△1,149,997
建物及び構築物(純額)	1,749,147	1,873,182
機械装置及び運搬具	160,819	168,458
減価償却累計額	△83,052	△90,718
機械装置及び運搬具(純額)	77,766	77,740
土地	2,155,656	2,218,308
建設仮勘定	138,603	161,330
その他	348,967	368,367
減価償却累計額	△169,641	△180,204
その他(純額)	179,325	188,162
有形固定資産合計	4,300,499	4,518,724
無形固定資産		
借地権	56,532	59,923
その他	48,493	53,579
無形固定資産合計	105,026	113,502
投資その他の資産		
投資有価証券	1,469,467	1,439,018
長期貸付金	13,903	9,839
敷金及び保証金	172,878	173,586
退職給付に係る資産	85,445	81,628
繰延税金資産	25,211	28,513
再評価に係る繰延税金資産	609	609
その他	278,469	313,790
貸倒引当金	△1,219	△1,233
投資その他の資産合計	2,044,765	2,045,752
固定資産合計	6,450,291	6,677,979
資産合計	9,489,527	9,963,369

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	131,202	111,289
短期借入金	540,185	728,597
ノンリコース短期借入金	47,177	29,507
コマーシャル・ペーパー	27,000	200,000
1年内償還予定の社債	70,000	10,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	9,802	41,300
未払法人税等	63,542	72,484
契約負債	196,675	192,074
完成工事補償引当金	846	909
その他	353,581	331,044
流動負債合計	1,440,014	1,717,207
固定負債		
社債	824,492	844,954
ノンリコース社債	84,200	57,020
長期借入金	2,505,677	2,624,970
ノンリコース長期借入金	321,887	365,090
受入敷金保証金	463,953	476,775
繰延税金負債	308,501	267,102
再評価に係る繰延税金負債	78,715	78,715
退職給付に係る負債	39,106	39,555
役員退職慰労引当金	559	641
その他	187,761	218,936
固定負債合計	4,814,856	4,973,763
負債合計	6,254,870	6,690,970
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,000	341,800
資本剰余金	311,428	312,158
利益剰余金	1,658,821	1,701,375
自己株式	△7,256	△29,978
株主資本合計	2,303,994	2,325,355
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	480,100	389,179
繰延ヘッジ損益	17,200	11,959
土地再評価差額金	167,068	167,068
為替換算調整勘定	105,580	214,925
退職給付に係る調整累計額	36,144	31,545
その他の包括利益累計額合計	806,093	814,677
新株予約権	880	811
非支配株主持分	123,688	131,555
純資産合計	3,234,656	3,272,399
負債純資産合計	9,489,527	9,963,369

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業収益	1,165,245	1,162,438
営業原価	865,336	866,126
営業総利益	299,908	296,311
販売費及び一般管理費	120,173	126,841
営業利益	179,734	169,470
営業外収益		
受取利息	988	1,196
受取配当金	3,995	4,653
持分法による投資利益	5,250	3,739
その他	4,435	2,163
営業外収益合計	14,670	11,752
営業外費用		
支払利息	34,859	40,084
その他	5,135	3,815
営業外費用合計	39,995	43,900
経常利益	154,409	137,322
特別利益		
投資有価証券売却益	53,990	13,488
特別利益合計	53,990	13,488
特別損失		
減損損失	—	2,823
特別損失合計	—	2,823
税金等調整前中間純利益	208,399	147,988
法人税等	69,487	60,837
中間純利益	138,911	87,151
非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に帰属する中間純損失(△)	9,618	△1,171
親会社株主に帰属する中間純利益	129,293	88,322

(中間連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	138,911	87,151
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	27,004	△91,167
繰延ヘッジ損益	4,956	△5,169
為替換算調整勘定	32,693	56,655
退職給付に係る調整額	△1,740	△4,536
持分法適用会社に対する持分相当額	31,434	53,595
その他の包括利益合計	94,347	9,377
中間包括利益	233,259	96,528
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	222,404	96,905
非支配株主に係る中間包括利益	10,855	△377

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	208,399	147,988
減価償却費	64,661	67,975
減損損失	—	2,823
受取利息及び受取配当金	△4,984	△5,850
支払利息	34,859	40,084
持分法による投資損益(△は益)	△5,250	△3,739
投資有価証券売却損益(△は益)	△53,990	△13,488
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	1,648	10,424
仕入債務の増減額(△は減少)	△503	△9,948
販売用不動産の増減額(△は増加)	△235,607	△101,887
その他	△10,951	△86,345
小計	△1,717	48,036
利息及び配当金の受取額	6,214	10,407
利息の支払額	△35,627	△38,623
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△53,323	△51,900
営業活動によるキャッシュ・フロー	△84,454	△32,080
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	△107,773	△171,646
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,485	874
投資有価証券の取得による支出	△48,870	△70,547
投資有価証券の売却による収入	71,863	22,496
敷金及び保証金の差入による支出	△6,205	△4,511
敷金及び保証金の回収による収入	5,423	4,280
預り敷金保証金の返還による支出	△22,295	△11,138
預り敷金保証金の受入による収入	26,485	23,107
貸付けによる支出	△4,353	△28,605
貸付金の回収による収入	3,835	5,925
定期預金の預入による支出	△1	△477
定期預金の払戻による収入	—	1,431
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△28,584	△2,039
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	5,073
その他	△4,550	△24,140
投資活動によるキャッシュ・フロー	△113,540	△249,918

(単位:百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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	1,373,547	1,504,323
短期借入金の返済による支出	△1,113,709	△1,165,737
長期借入れによる収入	221,656	241,364
長期借入金の返済による支出	△212,682	△182,467
社債の発行による収入	233,440	43,620
社債の償還による支出	△60,000	△69,302
配当金の支払額	△29,866	△45,744
非支配株主からの払込みによる収入	921	1,984
非支配株主への配当金の支払額	△12,165	△4,229
非支配株主との資本取引による支出	△81,440	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△6,670	△6,683
自己株式の増減額(△は増加)	△11	△22,862
その他	300	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	313,320	294,265
現金及び現金同等物に係る換算差額	33,519	△69,965
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	148,844	△57,698
現金及び現金同等物の期首残高	132,310	179,249
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	421
現金及び現金同等物の中間期末残高	281,155	121,971

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更に関する注記)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用」等)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表に与える影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(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。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(中間連結貸借対照表に関する注記)

(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。請求金額は当中間期末で約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中間期末までに仮払いした金額については、当社中間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。