



2026年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年8月5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
 配当支払開始予定日 —
 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. 2026年3月期第1四半期の連結業績（2025年4月1日～2025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		事業利益		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	%	百万円	%
2026年3月期第1四半期	802,316	27.3	160,112	58.1	187,709	79.2	144,005	59.7	124,232	91.1
2025年3月期第1四半期	630,376	12.3	101,299	26.0	104,777	23.9	90,152	23.7	65,018	△24.3

(注) 包括利益 2026年3月期第1四半期 110,796百万円 (24.2%) 2025年3月期第1四半期 89,186百万円 (△46.7%)

(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含む) + 固定資産売却損益

	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
2026年3月期第1四半期	44.81	44.80
2025年3月期第1四半期	23.20	23.19

(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
2026年3月期第1四半期	9,749,884	3,324,636	32.9	1,158.09
2025年3月期	9,859,856	3,270,723	31.9	1,135.07

(参考) 自己資本 2026年3月期第1四半期 3,210,641百万円 2025年3月期 3,146,837百万円

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
2025年3月期	—	15.00	—	16.00	31.00
2026年3月期	—	—	—	—	—
2026年3月期 (予想)	—	16.50	—	16.50	33.00

(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. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	2,700,000	2.8	380,000	1.9	425,000	6.6	285,000	△1.8	260,000	4.5	93.78

(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) 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 : 無
- 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

(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)	2026年3月期1Q	2,782,189,711株	2025年3月期	2,782,189,711株
② 期末自己株式数	2026年3月期1Q	9,818,793株	2025年3月期	9,818,498株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2026年3月期1Q	2,772,371,049株	2025年3月期1Q	2,802,150,599株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー： 有 (任意)

※ 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. 経営成績等の概況	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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)	7
(セグメント情報等の注記)	7
(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
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8
(四半期連結貸借対照表に関する注記)	9

[期中レビュー報告書]

1. 経営成績等の概況

当第1四半期連結累計期間における経営成績等の概況は、本日（2025年8月5日）公表の決算短信補足説明資料をご参照ください。決算短信補足説明資料は当社ホームページに掲載しております。

当社ホームページURL：(<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/>)

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 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	164,106	228,678
受取手形、売掛金及び契約資産	78,990	65,682
有価証券	60	4
販売用不動産	1,474,044	1,361,331
仕掛販売用不動産	461,641	457,343
開発用土地	542,796	533,696
未成工事支出金	11,894	14,428
その他の棚卸資産	7,723	8,041
前渡金	22,274	25,552
短期貸付金	9,396	13,171
営業出資金	5,516	5,598
その他	391,421	401,023
貸倒引当金	△1,432	△1,558
流動資産合計	3,168,436	3,112,994
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,076,819	3,047,402
減価償却累計額	△1,176,140	△1,188,747
建物及び構築物(純額)	1,900,679	1,858,654
機械装置及び運搬具	175,971	178,144
減価償却累計額	△95,571	△97,063
機械装置及び運搬具(純額)	80,400	81,080
土地	2,209,205	2,178,479
建設仮勘定	148,932	142,488
その他	433,877	425,161
減価償却累計額	△188,728	△191,020
その他(純額)	245,148	234,141
有形固定資産合計	4,584,366	4,494,844
無形固定資産		
借地権	63,555	62,280
その他	59,497	59,533
無形固定資産合計	123,052	121,813
投資その他の資産		
投資有価証券	1,334,510	1,376,205
長期貸付金	37,073	39,511
敷金及び保証金	176,617	176,510
退職給付に係る資産	81,361	81,009
繰延税金資産	32,176	32,388
再評価に係る繰延税金資産	349	349
その他	323,102	315,458
貸倒引当金	△1,190	△1,202
投資その他の資産合計	1,984,001	2,020,231
固定資産合計	6,691,420	6,636,889
資産合計	9,859,856	9,749,884

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	197,043	150,982
短期借入金	573,164	733,522
ノンリコース短期借入金	66,902	43,030
コマーシャル・ペーパー	108,000	158,000
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	53,100	12,800
未払法人税等	75,694	58,532
契約負債	210,864	167,439
完成工事補償引当金	884	792
その他	533,897	355,163
流動負債合計	1,849,551	1,710,263
固定負債		
社債	822,428	917,251
ノンリコース社債	45,360	85,160
長期借入金	2,419,751	2,283,913
ノンリコース長期借入金	297,379	260,234
受入敷金保証金	490,351	496,451
繰延税金負債	248,571	263,934
再評価に係る繰延税金負債	81,082	81,082
退職給付に係る負債	34,996	35,414
役員退職慰労引当金	672	696
その他	298,988	290,845
固定負債合計	4,739,581	4,714,984
負債合計	6,589,133	6,425,247
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,800	341,800
資本剰余金	313,835	310,945
利益剰余金	1,782,181	1,861,588
自己株式	△12,210	△12,210
株主資本合計	2,425,606	2,502,124
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	311,043	347,108
繰延ヘッジ損益	12,007	10,482
土地再評価差額金	165,439	165,906
為替換算調整勘定	201,744	154,951
退職給付に係る調整累計額	30,994	30,069
その他の包括利益累計額合計	721,230	708,517
新株予約権	652	652
非支配株主持分	123,234	113,342
純資産合計	3,270,723	3,324,636
負債純資産合計	9,859,856	9,749,884

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
営業収益	630,376	802,316
営業原価	460,320	575,222
営業総利益	170,055	227,094
販売費及び一般管理費	68,755	66,981
営業利益	101,299	160,112
営業外収益		
受取利息	556	913
受取配当金	4,554	3,870
持分法による投資利益	3,346	1,103
その他	2,671	870
営業外収益合計	11,129	6,756
営業外費用		
支払利息	19,828	19,588
その他	2,447	3,275
営業外費用合計	22,276	22,863
経常利益	90,152	144,005
特別利益		
固定資産売却益	—	26,493
投資有価証券売却益	6,945	7,815
特別利益合計	6,945	34,309
税金等調整前四半期純利益	97,098	178,315
法人税等	32,265	53,797
四半期純利益	64,833	124,517
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△185	285
親会社株主に帰属する四半期純利益	65,018	124,232

(四半期連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
四半期純利益	64,833	124,517
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△27,059	36,039
繰延ヘッジ損益	560	△1,713
為替換算調整勘定	26,871	△19,022
退職給付に係る調整額	△953	△1,086
持分法適用会社に対する持分相当額	24,934	△27,937
その他の包括利益合計	24,353	△13,721
四半期包括利益	89,186	110,796
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	88,961	111,052
非支配株主に係る四半期包括利益	225	△256

(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に関する注記)

(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。

(セグメント情報等の注記)

I 前第1四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	その他	調整額 (注) 1	四半期 連結損益計 算書計上額 (注) 3
売上高							
外部顧客への売上高	207,107	191,768	115,081	55,788	60,629	—	630,376
セグメント間の内部売 上高又は振替高	6,181	24	21,025	178	3,351	△30,762	—
計	213,288	191,793	136,107	55,967	63,981	△30,762	630,376
営業利益又は損失(△)	43,726	46,690	15,098	11,224	△1,241	△14,198	101,299
持分法投資損益(注) 2	812	1,842	—	—	691	—	3,346
固定資産売却損益	—	130	—	—	—	—	130
セグメント利益(事業利 益)又は損失(△)	44,538	48,663	15,098	11,224	△549	△14,198	104,777

(注) 1. 営業利益又は損失の調整額△14,198百万円には、セグメント間取引消去△43百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,154百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益の計上はありません。

3. セグメント利益(事業利益)又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益又は損失に、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含む)および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2025年4月1日 至 2025年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	施設営業	その他	調整額 (注) 1	四半期 連結損益計 算書計上額 (注) 3
売上高							
外部顧客への売上高	226,043	331,772	120,158	62,796	61,544	—	802,316
セグメント間の内部売 上高又は振替高	5,833	16	24,342	162	6,293	△36,648	—
計	231,877	331,789	144,501	62,959	67,837	△36,648	802,316
営業利益又は損失 (△)	46,005	97,759	17,453	14,405	△832	△14,679	160,112
持分法投資損益 (注) 2	△240	457	—	—	885	—	1,103
固定資産売却損益	—	26,493	—	—	—	—	26,493
セグメント利益 (事業利 益) 又は損失 (△)	45,764	124,710	17,453	14,405	53	△14,679	187,709

(注) 1. 営業利益又は損失の調整額△14,679百万円には、セグメント間取引消去△407百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,272百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益の計上はありません。

3. セグメント利益 (事業利益) 又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益又は損失に、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含む) および固定資産売却損益を加えた金額と調整を行っています。

(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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第1四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期連結累計期間に係る減価償却費 (のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。) は、次のとおりであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年6月30日)
減価償却費	33,737百万円	36,451百万円

(注) のれんの償却額については、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(四半期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。

独立監査人の四半期連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年8月5日

三井不動産株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	寺澤 豊
--------------------	-------	------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	間瀬 友未
--------------------	-------	-------

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	峨家 将
--------------------	-------	------

監査人の結論

当監査法人は、四半期決算短信の「添付資料」に掲げられている三井不動産株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2025年4月1日から2025年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2025年4月1日から2025年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して四半期連結財務諸表を作成することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・継続企業的前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社東京証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成されていないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・四半期連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上