



2021年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年8月6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) 菟田 正信
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員広報部長 (氏名) 藤岡 千春 TEL 03-3246-3155
 四半期報告書提出予定日 2020年8月13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. 2021年3月期第1四半期の連結業績（2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第1四半期	407,025	△4.7	36,861	△27.6	29,703	△39.8	13,770	△58.5
2020年3月期第1四半期	427,171	△3.4	50,885	△8.8	49,337	△9.7	33,180	△12.9

(注) 包括利益 2021年3月期第1四半期 41,074百万円 (△21.0%) 2020年3月期第1四半期 52,008百万円 (△4.7%)

	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
2021年3月期第1四半期	14.23	14.21
2020年3月期第1四半期	33.87	33.84

(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
2021年3月期第1四半期	7,653,809	2,498,239	31.6	2,503.50
2020年3月期	7,395,359	2,486,525	32.6	2,480.36

(参考) 自己資本 2021年3月期第1四半期 2,421,953百万円 2020年3月期 2,408,679百万円

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
2020年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00
2021年3月期	—	—	—	—	—
2021年3月期(予想)	—	22.00	—	22.00	44.00

(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. 2021年3月期の連結業績予想（2020年4月1日～2021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	1,850,000	△2.9	200,000	△28.7	169,000	△34.6	120,000	△34.8	124.04

(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. 7 「1. 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 : 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)	2021年3月期1Q	979,250,227株	2020年3月期	979,250,227株
② 期末自己株式数	2021年3月期1Q	11,821,975株	2020年3月期	8,148,291株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2021年3月期1Q	968,040,511株	2020年3月期1Q	979,755,903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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 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
(四半期連結損益計算書関係)	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
(追加情報)	7

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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	183,412	253,224
受取手形及び売掛金	38,908	29,683
有価証券	219	105
販売用不動産	1,043,889	1,072,720
仕掛販売用不動産	516,997	548,174
開発用土地	318,411	309,958
未成工事支出金	17,149	26,789
その他のたな卸資産	5,308	5,286
前渡金	28,541	16,236
短期貸付金	18,543	17,217
営業出資金	6,682	7,324
その他	215,803	225,578
貸倒引当金	△300	△285
流動資産合計	2,393,566	2,512,014
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,266	2,000,680
減価償却累計額	△757,561	△771,014
建物及び構築物 (純額)	1,207,705	1,229,665
機械装置及び運搬具	99,723	100,158
減価償却累計額	△40,943	△42,364
機械装置及び運搬具 (純額)	58,780	57,793
土地	2,175,707	2,180,035
建設仮勘定	177,433	197,514
その他	155,755	158,974
減価償却累計額	△97,772	△100,269
その他 (純額)	57,983	58,704
有形固定資産合計	3,677,609	3,723,713
無形固定資産		
借地権	40,993	39,544
その他	34,539	34,626
無形固定資産合計	75,532	74,170
投資その他の資産		
投資有価証券	888,056	956,637
長期貸付金	7,586	9,493
敷金及び保証金	145,413	145,483
退職給付に係る資産	28,994	28,618
繰延税金資産	25,943	28,480
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	153,717	176,258
貸倒引当金	△1,065	△1,063
投資その他の資産合計	1,248,650	1,343,910
固定資産合計	5,001,792	5,141,794
資産合計	7,395,359	7,653,809

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,075	85,024
短期借入金	143,025	371,845
ノンリコース短期借入金	21,416	88,846
コマーシャル・ペーパー	173,000	173,000
1年内償還予定の社債	55,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	47,500	7,600
未払法人税等	36,905	12,040
未成工事受入金	21,635	25,487
完成工事補償引当金	797	759
債務保証損失引当金	3	1
その他	393,401	379,613
流動負債合計	1,039,761	1,164,219
固定負債		
社債	612,603	696,410
ノンリコース社債	81,935	89,485
長期借入金	1,893,813	1,939,431
ノンリコース長期借入金	452,823	420,365
受入敷金保証金	436,595	436,976
繰延税金負債	147,786	164,781
再評価に係る繰延税金負債	151,544	151,544
退職給付に係る負債	46,196	46,497
役員退職慰労引当金	800	805
その他	44,973	45,050
固定負債合計	3,869,071	3,991,349
負債合計	4,908,833	5,155,569
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	372,162	372,162
利益剰余金	1,070,239	1,062,646
自己株式	△14,364	△21,183
株主資本合計	1,767,804	1,753,391
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	319,993	359,281
繰延ヘッジ損益	△222	△215
土地再評価差額金	330,305	330,305
為替換算調整勘定	△14,793	△26,364
退職給付に係る調整累計額	5,592	5,554
その他の包括利益累計額合計	640,875	668,561
新株予約権	1,454	1,507
非支配株主持分	76,391	74,778
純資産合計	2,486,525	2,498,239
負債純資産合計	7,395,359	7,653,809

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
営業収益	427,171	407,025
営業原価	330,002	326,081
営業総利益	97,168	80,943
販売費及び一般管理費	46,282	44,082
営業利益	50,885	36,861
営業外収益		
受取利息	317	486
受取配当金	3,406	3,245
持分法による投資利益	2,944	—
その他	515	1,022
営業外収益合計	7,184	4,755
営業外費用		
支払利息	7,281	7,343
持分法による投資損失	—	312
その他	1,451	4,257
営業外費用合計	8,733	11,913
経常利益	49,337	29,703
特別利益		
投資有価証券売却益	—	6,268
特別利益合計	—	6,268
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	—	※1 11,820
特別損失合計	—	11,820
税金等調整前四半期純利益	49,337	24,151
法人税等	15,921	10,531
四半期純利益	33,415	13,619
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(△)	234	△150
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,180	13,770

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	33,415	13,619
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16,380	39,280
繰延ヘッジ損益	△102	△107
為替換算調整勘定	674	△5,849
退職給付に係る調整額	△215	△63
持分法適用会社に対する持分相当額	1,855	△5,805
その他の包括利益合計	18,592	27,454
四半期包括利益	52,008	41,074
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	51,801	41,457
非支配株主に係る四半期包括利益	207	△383

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6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	49,337	24,151
減価償却費	21,218	21,337
受取利息及び受取配当金	△3,724	△3,732
支払利息	7,281	7,343
持分法による投資損益 (△は益)	△2,944	312
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△6,268
新型コロナウイルス感染症による損失	—	11,820
売上債権の増減額 (△は増加)	9,645	9,504
仕入債務の増減額 (△は減少)	△19,729	△20,387
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△54,069	△93,554
その他	△23,713	△24,264
小計	△16,698	△73,738
利息及び配当金の受取額	6,386	6,023
利息の支払額	△5,099	△5,538
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	—	△9,898
法人税等の支払額	△33,186	△40,586
営業活動によるキャッシュ・フロー	△48,597	△123,737
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	△182,676	△88,763
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,140	89
投資有価証券の取得による支出	△6,448	△26,295
投資有価証券の売却による収入	35	4,293
敷金及び保証金の差入による支出	△1,818	△2,648
敷金及び保証金の回収による収入	1,619	2,196
預り敷金保証金の返還による支出	△10,120	△6,692
預り敷金保証金の受入による収入	12,295	7,591
貸付けによる支出	△6,189	△5,290
貸付金の回収による収入	3,917	2,743
定期預金の払戻による収入	1,341	2,602
その他	△5,528	△2,008
投資活動によるキャッシュ・フロー	△192,432	△112,181
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	620,635	379,592
短期借入金の返済による支出	△432,105	△162,624
長期借入れによる収入	193,089	134,145
長期借入金の返済による支出	△96,744	△31,012
社債の発行による収入	30,500	130,050
社債の償還による支出	△39,200	△112,400
配当金の支払額	△23,286	△21,108
非支配株主からの払込みによる収入	3,786	1,885
非支配株主への配当金の支払額	△1,154	△1,279
非支配株主への払戻による支出	—	△379
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,075	△1,125
自己株式の増減額 (△は増加)	△16,002	△6,819
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	△2,650	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	235,793	308,925
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,098	△514
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,334	72,491
現金及び現金同等物の期首残高	157,682	179,472
現金及び現金同等物の四半期末残高	151,348	251,963

(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509億円となります。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。

(四半期連結損益計算書関係)

※1 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

(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。

(追加情報)

当社グループでは、四半期連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の計上の要否判定、販売用不動産等の評価等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。具体的には、当連結会計年度において、第1四半期は行政からの要請等により、厳しい制約の下で経済活動が行われる状況が続きましたが、第2四半期以降、年度末に向けて緩やかに正常化すると仮定しております。当該仮定について、前連結会計年度末から重要な変更はありません。