



2021年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年11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) 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11月13日 配当支払開始予定日 2020年12月2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2四半期の連結業績 (2020年4月1日～2020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	%
2021年3月期第2四半期	797,401	△10.3	64,189	△45.9	47,288	△56.1	9,040	△86.4
2020年3月期第2四半期	888,776	3.3	118,604	5.8	107,829	1.2	66,324	△3.2

(注) 包括利益 2021年3月期第2四半期 9,634百万円 (△92.7%) 2020年3月期第2四半期 132,844百万円 (54.5%)

	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2四半期	9.36	9.36
2020年3月期第2四半期	67.82	67.77

(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2四半期	7,612,279	2,457,930	31.3	2,474.22
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2四半期 2,380,560百万円 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	—	22.00	—	—	—
2021年3月期 (予想)	—	—	—	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	1,950,000	2.3	200,000	△28.7	169,000	△34.6	120,000	△34.8	124.72

(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. 8 「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 : 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2Q	965,281,777株	2020年3月期	979,250,227株
② 期末自己株式数	2021年3月期2Q	3,137,730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2Q	965,519,342株	2020年3月期2Q	977,905,234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。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P. 2 「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」をご覧ください。

○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	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(四半期連結貸借対照表関係)	8
(四半期連結損益計算書関係)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(追加情報)	8

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 (単位: 百万円)

期初公表(2020年5月12日)の通期業績予想について、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益に変更はありませんが、営業収益および営業利益のセグメント内訳について以下のとおり修正いたします。

期初公表の通期業績予想は、第1四半期は厳しい制約の下で経済活動が行われる状況が続き、第2四半期以降年度末にかけて緩やかに正常化するという前提のもと、一定の仮定を置いて算出しておりました。

実際には、政府による緊急事態宣言が2020年5月25日に解除され、経済活動は徐々に正常化に向かっていると認識しておりますが、当社グループにおける当第2四半期(累計)の実績および足元の状況を見ると、期初想定と比べて事業環境が早期に回復している事業がある一方、回復のペースが想定よりも緩やかな事業もあるため、これらの状況を反映し、期初公表の通期業績予想について一部修正いたします。

なお、本業績予想は、下期において新型コロナウイルス感染症の再拡大による経済活動への重大な影響が発生しないことを前提に算出しており、今後の感染の状況等により、修正の必要が生じた場合には、速やかに公表いたします。

	今回予想 (2020年11月5日)	前回予想 (2020年5月12日)	差異
売上高	1,950,000	1,850,000	100,000
営業利益	200,000	200,000	—
経常利益	169,000	169,000	—
親会社株主に帰属する当期純利益	120,000	120,000	—

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

営業収益は、投資家向け分譲の進捗状況に鑑み前回予想を1,000億円上回る1兆9,500億円を見込みます。

各セグメントの営業利益は次のとおり修正いたします。

賃貸セグメントは、商業施設において、期初想定と比べて、休館期間が短かったことや、営業再開後の施設売上が早期に回復していること等を反映し、前回予想を150億円上回る1,280億円を見込みます。

分譲セグメントは、不動産売買マーケットへの影響は期初想定よりも限定的であり、投資家向け分譲における進捗状況を反映し、前回予想を110億円上回る1,140億円を見込みます。

マネジメントセグメントは、リパーク事業(貸し駐車場事業)において期初想定より需要の回復ペースが緩やかであることや、リハウス事業(個人向け仲介事業)において足元の状況は概ね期初想定した水準まで回復しているものの上期の落ち込みが大きかったこと等を反映し、前回予想を170億円下回る330億円を見込みます。

その他セグメントは、主にホテル事業において、期初想定よりも宿泊需要の回復ペースが緩やかであること等を反映し、前回予想を130億円下回る260億円の営業損失を見込みます。

	今回予想 (2020年11月5日)		前回予想 (2020年5月12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	620,000	128,000	600,000	113,000	20,000	15,000
分譲	660,000	114,000	540,000	103,000	120,000	11,000
マネジメント	390,000	33,000	410,000	50,000	△20,000	△17,000
その他	280,000	△26,000	300,000	△13,000	△20,000	△13,000
消去又は全社	—	△49,000	—	△53,000	—	4,000
合計	1,950,000	200,000	1,850,000	200,000	100,000	—

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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	183,412	175,923
受取手形及び売掛金	38,908	34,459
有価証券	219	105
販売用不動産	1,043,889	1,157,350
仕掛販売用不動産	516,997	532,608
開発用土地	318,411	302,179
未成工事支出金	17,149	27,551
その他のたな卸資産	5,308	4,706
前渡金	28,541	13,491
短期貸付金	18,543	16,597
営業出資金	6,682	7,323
その他	215,803	238,482
貸倒引当金	△300	△418
流動資産合計	2,393,566	2,510,360
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,266	1,975,424
減価償却累計額	△757,561	△753,493
建物及び構築物(純額)	1,207,705	1,221,930
機械装置及び運搬具	99,723	100,361
減価償却累計額	△40,943	△43,889
機械装置及び運搬具(純額)	58,780	56,471
土地	2,175,707	2,159,553
建設仮勘定	177,433	206,995
その他	155,755	161,314
減価償却累計額	△97,772	△100,346
その他(純額)	57,983	60,968
有形固定資産合計	3,677,609	3,705,919
無形固定資産		
借地権	40,993	39,517
その他	34,539	36,730
無形固定資産合計	75,532	76,247
投資その他の資産		
投資有価証券	888,056	919,229
長期貸付金	7,586	12,134
敷金及び保証金	145,413	146,559
退職給付に係る資産	28,994	28,151
繰延税金資産	25,943	28,429
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	153,717	186,308
貸倒引当金	△1,065	△1,064
投資その他の資産合計	1,248,650	1,319,751
固定資産合計	5,001,792	5,101,918
資産合計	7,395,359	7,612,279

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,075	130,288
短期借入金	143,025	366,357
ノンリコース短期借入金	21,416	84,860
コマーシャル・ペーパー	173,000	189,000
1年内償還予定の社債	55,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	47,500	29,235
未払法人税等	36,905	15,872
未成工事受入金	21,635	28,966
完成工事補償引当金	797	720
債務保証損失引当金	3	1
その他	393,401	358,566
流動負債合計	1,039,761	1,233,868
固定負債		
社債	612,603	684,283
ノンリコース社債	81,935	59,750
長期借入金	1,893,813	1,920,011
ノンリコース長期借入金	452,823	419,901
受入敷金保証金	436,595	437,385
繰延税金負債	147,786	153,938
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	46,775
役員退職慰労引当金	800	830
その他	44,973	46,058
固定負債合計	3,869,071	3,920,479
負債合計	4,908,833	5,154,348
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,897
資本剰余金	372,162	345,296
利益剰余金	1,070,239	1,071,253
自己株式	△14,364	△4,131
株主資本合計	1,767,804	1,752,316
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	333,310
繰延ヘッジ損益	△222	138
土地再評価差額金	330,305	316,967
為替換算調整勘定	△14,793	△27,690
退職給付に係る調整累計額	5,592	5,518
その他の包括利益累計額合計	640,875	628,244
新株予約権	1,454	1,450
非支配株主持分	76,391	75,919
純資産合計	2,486,525	2,457,930
負債純資産合計	7,395,359	7,612,279

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
営業収益	888,776	797,401
営業原価	677,610	642,463
営業総利益	211,165	154,938
販売費及び一般管理費	92,560	90,749
営業利益	118,604	64,189
営業外収益		
受取利息	655	757
受取配当金	3,438	3,274
持分法による投資利益	3,421	—
その他	914	1,817
営業外収益合計	8,430	5,848
営業外費用		
支払利息	14,702	14,238
持分法による投資損失	—	2,022
その他	4,502	6,487
営業外費用合計	19,205	22,748
経常利益	107,829	47,288
特別利益		
投資有価証券売却益	—	28,371
関係会社株式売却益	—	2,500
特別利益合計	—	30,871
特別損失		
固定資産除却損	1,273	—
減損損失	—	32,808
新型コロナウイルス感染症による損失	—	※1 13,217
特別損失合計	1,273	46,026
税金等調整前四半期純利益	106,556	32,133
法人税等	39,735	23,126
四半期純利益	66,820	9,007
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(△)	496	△33
親会社株主に帰属する四半期純利益	66,324	9,040

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	66,820	9,007
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	74,430	13,333
繰延ヘッジ損益	△134	340
為替換算調整勘定	△7,357	△8,117
退職給付に係る調整額	△403	△115
持分法適用会社に対する持分相当額	△511	△4,813
その他の包括利益合計	66,023	627
四半期包括利益	132,844	9,634
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	132,795	9,924
非支配株主に係る四半期包括利益	48	△290

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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	106,556	32,133
減価償却費	43,377	46,148
減損損失	—	32,808
受取利息及び受取配当金	△4,093	△4,031
支払利息	14,702	14,238
持分法による投資損益 (△は益)	△3,421	2,022
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△28,371
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△2,500
固定資産除却損	1,273	—
新型コロナウイルス感染症による損失	—	13,217
売上債権の増減額 (△は増加)	6,075	4,748
仕入債務の増減額 (△は減少)	△14,497	△20,167
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△107,534	△121,699
その他	△30,470	△33,636
小計	11,967	△65,086
利息及び配当金の受取額	8,965	7,601
利息の支払額	△14,528	△14,392
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	—	△11,162
補助金の受取額	—	977
法人税等の支払額	△41,422	△50,093
営業活動によるキャッシュ・フロー	△35,017	△132,157
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	△248,412	△152,505
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,243	94
投資有価証券の取得による支出	△28,696	△40,276
投資有価証券の売却による収入	50	35,780
敷金及び保証金の差入による支出	△3,244	△5,772
敷金及び保証金の回収による収入	2,036	4,293
預り敷金保証金の返還による支出	△15,748	△12,961
預り敷金保証金の受入による収入	22,858	14,425
貸付けによる支出	△9,269	△8,772
貸付金の回収による収入	6,924	6,107
定期預金の払戻による収入	17,457	2,648
その他	△19,547	2,834
投資活動によるキャッシュ・フロー	△274,349	△154,103
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	1,381,104	666,247
短期借入金の返済による支出	△1,299,664	△457,334
長期借入れによる収入	327,620	151,348
長期借入金の返済による支出	△149,520	△48,277
社債の発行による収入	130,500	130,050
社債の償還による支出	△49,200	△120,500
配当金の支払額	△23,576	△21,360
非支配株主からの払込みによる収入	5,007	3,558
非支配株主への配当金の支払額	△1,307	△1,772
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	△2,175	△2,268
自己株式の増減額 (△は増加)	△16,006	△16,820
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	△2,667	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	300,114	282,491
現金及び現金同等物に係る換算差額	△382	△958
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,635	△4,728
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	148,046	174,743

(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(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。

(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。

(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、当第2四半期では、政府による緊急事態宣言が2020年5月25日に解除され、経済活動は徐々に正常化に向かっていると認識しておりますが、当社グループにおいては、事業環境が早期に回復している事業がある一方、主にホテル事業のように回復のペースが緩やかな事業もあると認識しております。これらの足元の状況を踏まえるとともに、第3四半期以降は、新型コロナウイルス感染症の再拡大による経済活動への重大な影響が発生しないという前提のもとで、年度末に向けて緩やかに正常化するという仮定で会計上の見積りを行っております。