



2023年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年2月10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) 菰田 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 2023年2月14日 配当支払開始予定日 ー
 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. 2023年3月期第3四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
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
2022年3月期第3四半期	1,466,906	△0.1	154,529	△6.0	137,818	△3.8	123,503	24.9

(注) 包括利益 2023年3月期第3四半期 158,812百万円 (△1.2%) 2022年3月期第3四半期 160,807百万円 (11.5%)

	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
2023年3月期第3四半期	155.02	154.91
2022年3月期第3四半期	128.45	128.35

(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
2023年3月期第3四半期	8,841,498	2,999,623	32.4	3,030.78
2022年3月期	8,208,012	2,913,752	34.1	2,942.11

(参考) 自己資本 2023年3月期第3四半期 2,865,209百万円 2022年3月期 2,796,474百万円

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
2022年3月期	—	22.00	—	33.00	55.00
2023年3月期	—	30.00	—		
2023年3月期（予想）				30.00	60.00

(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. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023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	2,200,000	4.7	300,000	22.5	260,000	15.6	190,000	7.4	198.00

(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. 6「1. 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. 6「1. 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）

2023年3月期3Q	953,853,227株	2022年3月期	959,474,447株
2023年3月期3Q	8,484,125株	2022年3月期	8,973,356株
2023年3月期3Q	949,350,854株	2022年3月期3Q	961,465,458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. 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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(四半期連結貸借対照表関係)	6
(四半期連結損益計算書関係)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	6
(会計方針の変更)	6
(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 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	146,329	160,267
受取手形、売掛金及び契約資産	61,465	69,059
有価証券	99	131
販売用不動産	1,188,685	1,293,381
仕掛販売用不動産	540,648	505,670
開発用土地	300,080	345,861
未成工事支出金	8,157	13,614
その他の棚卸資産	10,419	12,626
前渡金	22,290	23,919
短期貸付金	16,949	23,762
営業出資金	9,803	9,777
その他	263,752	331,262
貸倒引当金	△810	△883
流動資産合計	2,567,870	2,788,451
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,347,361	2,729,803
減価償却累計額	△942,718	△1,008,431
建物及び構築物(純額)	1,404,643	1,721,371
機械装置及び運搬具	117,997	141,574
減価償却累計額	△64,417	△70,924
機械装置及び運搬具(純額)	53,579	70,649
土地	2,047,375	2,198,274
建設仮勘定	252,515	98,930
その他	217,174	310,144
減価償却累計額	△133,463	△149,720
その他(純額)	83,711	160,424
有形固定資産合計	3,841,825	4,249,650
無形固定資産		
借地権	34,115	45,293
その他	38,194	36,506
無形固定資産合計	72,310	81,799
投資その他の資産		
投資有価証券	1,217,008	1,164,742
長期貸付金	8,302	10,103
敷金及び保証金	170,859	170,423
退職給付に係る資産	65,082	64,082
繰延税金資産	25,574	26,568
再評価に係る繰延税金資産	15	15
その他	240,228	286,708
貸倒引当金	△1,064	△1,048
投資その他の資産合計	1,726,006	1,721,596
固定資産合計	5,640,141	6,053,046
資産合計	8,208,012	8,841,498

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	135,097	99,278
短期借入金	299,018	375,801
ノンリコース短期借入金	198,172	284,266
コマーシャル・ペーパー	36,000	200,000
1年内償還予定の社債	86,707	119,809
ノンリコース1年内償還予定の社債	21,700	—
未払法人税等	59,591	24,478
契約負債	141,891	139,204
完成工事補償引当金	744	848
債務保証損失引当金	0	0
その他	298,155	281,541
流動負債合計	1,277,080	1,525,229
固定負債		
社債	652,559	673,903
ノンリコース社債	49,750	85,680
長期借入金	2,043,198	2,134,504
ノンリコース長期借入金	280,127	401,643
受入敷金保証金	443,919	456,735
繰延税金負債	299,398	270,189
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	49,865	50,366
役員退職慰労引当金	775	845
その他	106,497	151,687
固定負債合計	4,017,179	4,316,645
負債合計	5,294,259	5,841,874
純資産の部		
株主資本		
資本金	340,162	340,552
資本剰余金	372,471	352,443
利益剰余金	1,390,511	1,477,932
自己株式	△21,582	△22,415
株主資本合計	2,081,563	2,148,512
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	471,794	372,437
繰延ヘッジ損益	10,303	18,062
土地再評価差額金	194,159	194,216
為替換算調整勘定	10,430	106,637
退職給付に係る調整累計額	28,222	25,342
その他の包括利益累計額合計	714,910	716,696
新株予約権	1,340	1,319
非支配株主持分	115,938	133,094
純資産合計	2,913,752	2,999,623
負債純資産合計	8,208,012	8,841,498

(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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
営業収益	1,466,906	1,626,393
営業原価	1,161,558	1,252,063
営業総利益	305,347	374,330
販売費及び一般管理費	150,818	161,013
営業利益	154,529	213,316
営業外収益		
受取利息	884	968
受取配当金	6,094	6,917
持分法による投資利益	478	6,689
その他	5,431	6,172
営業外収益合計	12,888	20,748
営業外費用		
支払利息	22,678	36,843
その他	6,921	11,013
営業外費用合計	29,600	47,857
経常利益	137,818	186,207
特別利益		
投資有価証券売却益	51,175	44,077
特別利益合計	51,175	44,077
特別損失		
段階取得に係る差損	—	2,154
新型コロナウイルス感染症による損失	※1 4,222	—
特別損失合計	4,222	2,154
税金等調整前四半期純利益	184,771	228,130
法人税等	63,023	75,169
四半期純利益	121,748	152,961
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(△)	△1,755	5,790
親会社株主に帰属する四半期純利益	123,503	147,171

(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 2021年4月1日 至 2021年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31日)
四半期純利益	121,748	152,961
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,818	△99,263
繰延ヘッジ損益	△33	8,767
為替換算調整勘定	25,635	64,588
退職給付に係る調整額	△1,550	△2,903
持分法適用会社に対する持分相当額	7,188	34,662
その他の包括利益合計	39,059	5,851
四半期包括利益	160,807	158,812
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	161,415	148,900
非支配株主に係る四半期包括利益	△608	9,912

(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。

(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

前第3四半期連結累計期間（自 2021年4月1日 至 2021年12月31日）

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。

当第3四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしました。

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軽微であります。

(追加情報)

当社グループでは、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の感染状況が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。

新型コロナウイルスの感染状況に波があるものの、足元では感染抑制を図りながらの経済社会活動の正常化が進んでいることから、当連結会計年度を通じて回復傾向にあることを見込んでおります。なお、ホテル事業は、回復傾向を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響が当連結会計年度以降に一部残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。