



2024年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年2月9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
四半期報告書提出予定日 2024年2月9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. 2024年3月期第3四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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 | % |
| 2024年3月期第3四半期 | 1,699,015 | 4.5 | 245,294 | 15.0 | 199,759 | 7.3 | 166,457 | 13.1 |
| 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 |

(注) 包括利益 2024年3月期第3四半期 286,461百万円 (80.4%) 2023年3月期第3四半期 158,812百万円 (△1.2%)

| | 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 |
| 2024年3月期第3四半期 | 178.26 | 178.15 |
| 2023年3月期第3四半期 | 155.02 | 154.91 |

(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 |
| 2024年3月期第3四半期 | 9,664,708 | 3,196,018 | 31.7 | 3,281.31 |
| 2023年3月期 | 8,841,396 | 3,031,220 | 32.8 | 3,107.37 |

(参考) 自己資本 2024年3月期第3四半期 3,064,831百万円 2023年3月期 2,900,726百万円

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 |
| 2023年3月期 | - | 30.00 | - | 32.00 | 62.00 |
| 2024年3月期 | - | 35.00 | - | | |
| 2024年3月期（予想） | | | | 37.00 | 72.00 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 有

3. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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 | 2,300,000 | 1.4 | 335,000 | 9.7 | 265,000 | △0.1 | 220,000 | 11.7 | 235.60 |

(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. 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. 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（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）

| | | | |
|------------|--------------|------------|--------------|
| 2024年3月期3Q | 936,877,907株 | 2023年3月期 | 948,451,327株 |
| 2024年3月期3Q | 2,851,157株 | 2023年3月期 | 14,951,532株 |
| 2024年3月期3Q | 933,773,353株 | 2023年3月期3Q | 949,350,854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. 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 |
| (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 |
| (会計方針の変更) | 7 |

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的予測情報に関する説明

◆ 連結業績予想

今般、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益が前回公表（2023年11月8日）の通期業績予想を上回る見込みとなったことから、当期の連結業績予想を以下の通り修正いたします。

| | 今回予想 (2024年2月9日) | 前回予想 (2023年11月8日) | 増減(率) | |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------|--------|
| 売上高 | 2,300,000 | 2,300,000 | 0 | (0.0%) |
| 営業利益 | 335,000 | 335,000 | 0 | (0.0%) |
| 経常利益 | 265,000 | 255,000 | 10,000 | (3.9%) |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 220,000 | 215,000 | 5,000 | (2.3%) |

◆ 連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

連結セグメント別の営業利益について、以下の通り変更いたします。

賃貸セグメントは、ビル賃貸における空室率の改善や、商業施設の好調な営業状況を踏まえ、営業利益は前回予想を50億円上回る1,670億円を見込みます。

分譲セグメントは、国内外における物件の売却益は期初の想定を上回る一方、主に米国物件において、利上げに伴うキヤップレートの上昇等による評価損を織り込み、営業利益は前回予想を150億円下回る1,310億円を見込みます。

マネジメントセグメントは、主にリハウス（個人向け仲介事業）が好調であることや、リパーク（貸し駐車場事業）の堅調な稼働が寄与し、営業利益は前回予想を50億円上回る650億円を見込みます。

施設営業セグメントは、主にホテル・リゾート事業において、想定以上に好調な足元の営業状況を踏まえ、営業利益は前回予想を50億円上回る240億円を見込みます。

| | 今回予想 (2024年2月9日) | | 前回予想 (2023年11月8日) | | 増減(率) | | | |
|--------|---------------------|---------|----------------------|---------|-------|--------|---------|----------|
| | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 | | |
| 賃貸 | 780,000 | 167,000 | 780,000 | 162,000 | 0 | (0.0%) | 5,000 | (3.1%) |
| 分譲 | 600,000 | 131,000 | 600,000 | 146,000 | 0 | (0.0%) | △15,000 | (△10.3%) |
| マネジメント | 450,000 | 65,000 | 450,000 | 60,000 | 0 | (0.0%) | 5,000 | (8.3%) |
| 施設営業 | 180,000 | 24,000 | 180,000 | 19,000 | 0 | (0.0%) | 5,000 | (26.3%) |
| その他 | 290,000 | 2,000 | 290,000 | 2,000 | 0 | (0.0%) | 0 | (0.0%) |
| 消去又は全社 | — | △54,000 | — | △54,000 | — | — | 0 | (0.0%) |
| 合計 | 2,300,000 | 335,000 | 2,300,000 | 335,000 | 0 | (0.0%) | 0 | (0.0%) |

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 (2023年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日) |
|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 134,355 | 281,806 |
| 受取手形、売掛金及び契約資産 | 71,220 | 73,077 |
| 有価証券 | 131 | 91 |
| 販売用不動産 | 1,267,701 | 1,467,011 |
| 仕掛販売用不動産 | 566,455 | 559,291 |
| 開発用土地 | 305,622 | 397,574 |
| 未成工事支出金 | 9,158 | 13,679 |
| その他の棚卸資産 | 10,737 | 9,119 |
| 前渡金 | 23,855 | 21,087 |
| 短期貸付金 | 16,890 | 21,565 |
| 営業出資金 | 9,774 | 7,072 |
| その他 | 332,336 | 379,501 |
| 貸倒引当金 | △731 | △818 |
| 流動資産合計 | 2,747,508 | 3,230,060 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 2,700,020 | 2,836,259 |
| 減価償却累計額 | △1,011,806 | △1,072,011 |
| 建物及び構築物(純額) | 1,688,214 | 1,764,247 |
| 機械装置及び運搬具 | 141,525 | 160,893 |
| 減価償却累計額 | △72,904 | △81,323 |
| 機械装置及び運搬具(純額) | 68,621 | 79,570 |
| 土地 | 2,170,728 | 2,206,273 |
| 建設仮勘定 | 102,781 | 122,606 |
| その他 | 327,446 | 344,638 |
| 減価償却累計額 | △151,337 | △166,201 |
| その他(純額) | 176,108 | 178,436 |
| 有形固定資産合計 | 4,206,453 | 4,351,134 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 48,339 | 52,355 |
| その他 | 38,337 | 39,959 |
| 無形固定資産合計 | 86,676 | 92,315 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 1,258,125 | 1,432,998 |
| 長期貸付金 | 8,938 | 8,585 |
| 敷金及び保証金 | 172,291 | 171,929 |
| 退職給付に係る資産 | 64,756 | 63,887 |
| 繰延税金資産 | 25,761 | 26,920 |
| 再評価に係る繰延税金資産 | 699 | 624 |
| その他 | 271,328 | 287,421 |
| 貸倒引当金 | △1,143 | △1,169 |
| 投資その他の資産合計 | 1,800,757 | 1,991,198 |
| 固定資産合計 | 6,093,888 | 6,434,648 |
| 資産合計 | 8,841,396 | 9,664,708 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (2023年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 147,985 | 102,253 |
| 短期借入金 | 389,750 | 617,573 |
| ノンリコース短期借入金 | 234,866 | 270,481 |
| コマーシャル・ペーパー | 78,000 | 118,000 |
| 1年内償還予定の社債 | 100,000 | 90,000 |
| ノンリコース1年内償還予定の社債 | 300 | 9,802 |
| 未払法人税等 | 41,629 | 27,315 |
| 契約負債 | 178,190 | 192,071 |
| 完成工事補償引当金 | 907 | 839 |
| 債務保証損失引当金 | 0 | — |
| その他 | 330,212 | 310,042 |
| 流動負債合計 | 1,501,842 | 1,738,381 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 644,819 | 823,955 |
| ノンリコース社債 | 85,192 | 88,750 |
| 長期借入金 | 2,159,109 | 2,380,940 |
| ノンリコース長期借入金 | 356,493 | 341,020 |
| 受入敷金保証金 | 456,582 | 464,884 |
| 繰延税金負債 | 286,734 | 306,577 |
| 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 | 45,672 | 45,964 |
| 役員退職慰労引当金 | 799 | 597 |
| その他 | 181,841 | 186,531 |
| 固定負債合計 | 4,308,333 | 4,730,309 |
| 負債合計 | 5,810,176 | 6,468,690 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 340,552 | 341,000 |
| 資本剰余金 | 366,604 | 280,759 |
| 利益剰余金 | 1,499,572 | 1,631,351 |
| 自己株式 | △38,354 | △7,319 |
| 株主資本合計 | 2,168,374 | 2,245,792 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 426,950 | 475,203 |
| 繰延ヘッジ損益 | 16,072 | 15,664 |
| 土地再評価差額金 | 194,900 | 167,042 |
| 為替換算調整勘定 | 67,710 | 137,059 |
| 退職給付に係る調整累計額 | 26,717 | 24,068 |
| その他の包括利益累計額合計 | 732,351 | 819,038 |
| 新株予約権 | 1,291 | 909 |
| 非支配株主持分 | 129,202 | 130,277 |
| 純資産合計 | 3,031,220 | 3,196,018 |
| 負債純資産合計 | 8,841,396 | 9,664,708 |

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 営業収益 | 1,626,393 | 1,699,015 |
| 営業原価 | 1,252,063 | 1,270,088 |
| 営業総利益 | 374,330 | 428,926 |
| 販売費及び一般管理費 | 161,013 | 183,632 |
| 営業利益 | 213,316 | 245,294 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 968 | 1,483 |
| 受取配当金 | 6,917 | 7,311 |
| 持分法による投資利益 | 6,689 | 6,006 |
| その他 | 6,172 | 4,373 |
| 営業外収益合計 | 20,748 | 19,175 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 36,843 | 55,005 |
| その他 | 11,013 | 9,704 |
| 営業外費用合計 | 47,857 | 64,710 |
| 経常利益 | 186,207 | 199,759 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | — | 4,363 |
| 投資有価証券売却益 | 44,077 | 54,139 |
| 特別利益合計 | 44,077 | 58,502 |
| 特別損失 | | |
| 段階取得に係る差損 | 2,154 | — |
| 特別損失合計 | 2,154 | — |
| 税金等調整前四半期純利益 | 228,130 | 258,262 |
| 法人税等 | 75,169 | 87,564 |
| 四半期純利益 | 152,961 | 170,698 |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 5,790 | 4,240 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 147,171 | 166,457 |

(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 2022年4月1日 至 2022年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 四半期純利益 | 152,961 | 170,698 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △99,263 | 48,144 |
| 繰延ヘッジ損益 | 8,767 | △369 |
| 為替換算調整勘定 | 64,588 | 29,980 |
| 退職給付に係る調整額 | △2,903 | △2,603 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 34,662 | 40,610 |
| その他の包括利益合計 | 5,851 | 115,762 |
| 四半期包括利益 | 158,812 | 286,461 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 148,900 | 281,002 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | 9,912 | 5,458 |

(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。

(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)

(税金費用の計算)

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)

(電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱いの適用)

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第43号 2022年8月26日)を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

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ありません。