

四半期報告書

第111期第3四半期

自 2022年10月1日

至 2022年12月31日

三井不動産株式会社

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1
第2 事業の状況	2
1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	7
第3 提出会社の状況	8
1 株式等の状況	8
(1) 株式の総数等	8
(2) 新株予約権等の状況	8
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	8
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	8
(5) 大株主の状況	8
(6) 議決権の状況	9
2 役員の状況	9
第4 経理の状況	10
1 四半期連結財務諸表	11
(1) 四半期連結貸借対照表	11
(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	13
四半期連結損益計算書	13
四半期連結包括利益計算書	14
注記事項	15
2 その他	19
第二部 提出会社の保証会社等の情報	20

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年2月14日
【四半期会計期間】	第111期第3四半期（自 2022年10月1日 至 2022年12月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 菰田 正信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 香月 聡
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 香月 聡
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第110期 前第3四半期 連結累計期間	第111期 当第3四半期 連結累計期間	第110期
会計期間	自2021年 4月1日 至2021年 12月31日	自2022年 4月1日 至2022年 12月31日	自2021年 4月1日 至2022年 3月31日
売上高 (百万円)	1,466,906	1,626,393	2,100,870
経常利益 (百万円)	137,818	186,207	224,940
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	123,503	147,171	176,986
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	160,807	158,812	310,664
純資産額 (百万円)	2,775,419	2,999,623	2,913,752
総資産額 (百万円)	8,186,977	8,841,498	8,208,012
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	128.45	155.02	184.44
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	128.35	154.91	184.30
自己資本比率 (%)	32.5	32.4	34.1

回次	第110期 前第3四半期 連結会計期間	第111期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間	自2021年 10月1日 至2021年 12月31日	自2022年 10月1日 至2022年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	38.73	49.65

(注) 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社および当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められる中、個人消費、設備投資、雇用情勢等は緩やかに持ち直していますが、世界的な金融引締め、ロシアのウクライナ侵攻等に伴うエネルギー価格の高騰、原材料高騰による物価上昇、円安の進行等により、先行きが不透明な状況となりました。

このような環境のなか、当第3四半期連結累計期間の経営成績は、売上高は前年同期比1,594億円（10.9%）の増収、営業利益は同比587億円（38.0%）の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は同比236億円（19.2%）の増益となりました。

なお、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は、いずれも第3四半期（累計）における過去最高を更新しました。

2022年11月9日に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の見通しに対し、当該予想数値の変更はありません。

報告セグメントの業績は、次のとおりです。

また、各セグメントの売上高は外部顧客に対する売上高を記載しており、特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

① 賃貸

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)	増減
売上高	558,332	493,136	65,195
営業利益	115,063	101,488	13,574

「50ハドソンヤード（米国・オフィス）」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の前年同期比での回復、「らぽーと福岡（商業）」の新規開業効果等により、セグメント全体では、651億円の増収、135億円の増益となりました。

なお、当第3四半期末における当社の首都圏オフィス空室率（単体）は、東京ミッドタウン八重洲の竣工に伴う一時的な影響等により6.4%（第2四半期末の6.7%から0.3pt改善）となりました。

※東京ミッドタウン八重洲を除いた首都圏オフィス空室率は4%前半となります。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)	増減
オフィス	316,190	288,808	27,381
商業施設	194,289	166,635	27,653
その他	47,852	37,691	10,160
合計	558,332	493,136	65,195

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第3四半期末 (2022.12.31)	前第3四半期末 (2021.12.31)	増減
オフィス	所有	1,969	1,923	46
	転貸	1,493	1,439	54
商業施設	所有	1,920	1,803	117
	転貸	638	574	64

・期末空室率推移（%）

	2022/12	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3
オフィス・商業施設(連結)	5.8	3.0	2.9	2.3	1.8	2.4
首都圏オフィス(単体)	6.4	3.2	3.1	1.9	1.7	2.2
地方オフィス(単体)	3.5	3.7	3.5	1.3	1.8	2.3

<当第3四半期（累計）における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働（当期稼働物件）

ららぽーとブキッ・ビンタン シティ センター	マレーシア クアラルンプール	2022年1月開業	商業施設
三井アウトレットパーク台南	台湾台南市	2022年2月開業	商業施設
ららぽーと福岡	福岡県福岡市	2022年4月開業	商業施設
50ハドソンヤード	米国ニューヨーク市	2022年6月竣工	オフィス
東京ミッドタウン八重洲	東京都中央区	2022年8月竣工	オフィス・ホテル・ 商業施設
ららぽーと堺	大阪府堺市	2022年11月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

ららぽーと上海金橋	中国上海市	2021年4月開業	商業施設
大宮門街 SQUARE	埼玉県さいたま市	2021年10月竣工	オフィス
イノベーション スクエア Phase II	米国ボストン市	2021年11月竣工	オフィス
ららステーション上海蓮花路	中国上海市	2021年12月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)
売上高	483,427	433,391
粗利益	73,759	65,007
粗利益率(%)	15.3	15.0

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	235,632	18,063	253,696	119,679	61,668	181,348
貸付面積(千㎡)	2,568	282	2,851	1,447	867	2,314
棟数(棟)	98	23	121	71	28	99
空室率(%)	6.4	3.5	6.1	2.0	2.0	2.0

② 分譲

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)	増減
売上高	426,970	405,586	21,384
営業利益	90,732	75,414	15,318

国内住宅分譲は、「パークコート千代田四番町」等の引渡しを進捗等により増収増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、「豊洲ベイサイドクロスタワー」等の国内外物件の投資家等への売却の進捗により増収増益となりました。セグメント全体では、213億円の増収、153億円の増益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は98%となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	195,643	186,567	9,076
営業利益	29,555	20,521	9,033
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	231,326	219,019	12,307
営業利益	61,177	54,892	6,284
売上高合計	426,970	405,586	21,384
営業利益合計	90,732	75,414	15,318

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)		増減	
マンション	166,120	(2,093戸)	157,659	(2,398戸)	8,461	(△305戸)
首都圏	150,548	(1,807戸)	136,323	(1,851戸)	14,225	(△44戸)
その他	15,572	(286戸)	21,335	(547戸)	△5,763	(△261戸)
戸建	29,522	(351戸)	28,908	(377戸)	614	(△26戸)
首都圏	29,418	(349戸)	27,001	(345戸)	2,416	(4戸)
その他	104	(2戸)	1,906	(32戸)	△1,801	(△30戸)
売上高合計	195,643	(2,444戸)	186,567	(2,775戸)	9,076	(△331戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,002	155	4,157
期中契約	(戸) (B)	2,533	305	2,838
計上戸数	(戸) (C)	2,093	351	2,444
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,442	109	4,551
完成在庫	(戸)	51	11	62
新規発売	(戸)	2,454	312	2,766

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移（戸）

	2022/12	2022/3	2021/3	2020/3	2019/3	2018/3
マンション	51	82	150	128	141	108
戸建	11	7	17	58	30	40
合計	62	89	167	186	171	148

・当第3四半期（累計）における主要な計上物件（国内住宅分譲）

パークコート千代田四番町	東京都千代田区	マンション
パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー	千葉県柏市	マンション
パークホームズ日本橋時の鐘通り	東京都中央区	マンション
ファインコート深沢七丁目 邸苑の街	東京都世田谷区	戸建

・当第3四半期（累計）における主要な計上物件（投資家向け・海外住宅分譲）

200アムステルダム	米国ニューヨーク市	マンション
ウエストエッジタワー	米国シアトル市	賃貸住宅
ザ・ゲージ	米国デンバー市	賃貸住宅
豊洲バイサイドクロスタワー	東京都江東区	オフィス
コートランド	米国ニューヨーク市	マンション

③ マネジメント

	当第3四半期(累計) (2022. 4. 1~12. 31)	前第3四半期(累計) (2021. 4. 1~12. 31)	増減
売上高	328,814	318,548	10,266
営業利益	47,915	41,557	6,358

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上や費用削減効果等により増収増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、大型の法人仲介案件の増加等により増収増益となりました。セグメント全体では、102億円の増収、63億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (2022. 4. 1~12. 31)	前第3四半期(累計) (2021. 4. 1~12. 31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	248,668	239,806	8,861
営業利益	28,048	22,792	5,255
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	80,146	78,741	1,404
営業利益	19,867	18,765	1,102
売上高合計	328,814	318,548	10,266
営業利益合計	47,915	41,557	6,358

※1 当第3四半期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況
リパーク管理台数：251,689台（前年同期末：256,090台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,383,824	(29,300件)	1,377,402	(30,748件)	6,422	(△1,448件)

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	21,645	(314件)	45,584	(576件)	△23,939	(△262件)

④ その他

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)	増減
売上高	312,276	249,634	62,641
営業利益	△4,641	△26,199	21,558

全国旅行支援やインバウンドの回復により国内外の宿泊需要を獲得し、ホテル・リゾートのADR・稼働率が改善したことや、東京ドームにおいて稼働日数・来場者数が増加したこと等により、セグメント全体では、626億円の増収、215億円の営業損失の改善となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)	増減
新築請負	109,517	113,944	△4,427
施設営業	67,266	33,783	33,483
東京ドーム	57,239	33,896	23,342
その他	78,252	68,010	10,242
合計	312,276	249,634	62,641

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (2022.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2021.4.1~12.31)	増減
新築請負	104,813	103,909	904

(2) 財政状態の状況

①資産

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、8兆8,414億円となり、前期末比で6,334億円増加しました。

主な増減としては、新規投資、為替影響等により、有形及び無形固定資産が4,173億円、販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）が1,171億円増加しました。

②負債

当第3四半期連結会計期間末の有利子負債（短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計額）は、4兆2,756億円となり、前期末比で6,083億円増加しました。

なお、当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、5兆8,418億円となり、前期末比で5,476億円増加しました。

③純資産

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、2兆9,996億円となり、前期末比で858億円の増加となりました。これは、その他有価証券評価差額金が993億円減少した一方で、為替換算調整勘定が962億円、利益剰余金が874億円増加したこと等によります。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題につきましては、前事業年度の有価証券報告書からの重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当第3四半期連結累計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、1,257百万円となりました。

なお、当第3四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

(5) 主要な設備

当第3四半期連結累計期間において、新たに確定した重要な設備の新設の計画は、以下のとおりです。

セグメント の名称	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 （百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産 株式会社	（仮称）Rugby School Japan （千葉県柏市） （注）	学校	鉄筋コンクリート造、一部鉄 骨造、一部木造、 地上4階 延床面積 約28,344㎡	2022. 4～ 2023. 7	12,192	1,871
〃	三井不動産 レジデンシャル 株式会社	（仮称）パークウェルス テイト湘南藤沢計画 （神奈川県藤沢市）	住宅	鉄筋コンクリート造、一部鉄 骨造、 地上14階 延床面積 約45,345㎡	2022. 4～ 2024. 6	21,221	4,489

（注）学校の開設に関する認可申請中

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2022年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2023年2月14日) (注)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	953,853,227	953,853,227	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数 100株
計	953,853,227	953,853,227	—	—

(注)「提出日現在発行数」には、2023年2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2022年10月1日～ 2022年12月31日	—	953,853	—	340,552	—	414,528

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2022年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2022年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	（自己保有株式） 普通株式 3,835,700 （相互保有株式） 普通株式 10,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 949,630,100	9,496,301	—
単元未満株式	普通株式 377,427	—	一単元（100株）未満の株式
発行済株式総数	953,853,227	—	—
総株主の議決権	—	9,496,301	—

② 【自己株式等】

2022年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	3,835,700	—	3,835,700	0.40
四国ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	3,845,700	—	3,845,700	0.40

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2022年10月1日から2022年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(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

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

(連結子会社の事業年度等に関する事項の変更)

従来、連結子会社のうち決算日が1月31日である(株)東京ドームほか9社については、各社の決算日の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っていましたが、当第3四半期連結会計期間より決算日を3月31日に変更しております。

この決算期変更に伴い、当第3四半期連結累計期間において2022年2月1日から2022年12月31日までの11か月間を連結しております。

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軽微であります。

(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。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(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。

(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。

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 偶発債務は次のとおりであります。

(1) 保証債務

	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)
住宅ローン保証債務	1,968百万円	1,318百万円
借入保証債務	11,653	10,372
借入保証予約	8,423	12,937
計	22,046	24,629

(2) その他

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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四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3四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)
減価償却費	82,253百万円	93,350百万円

(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。

(株主資本等関係)

I 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)

1. 配当金支払額

2021年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	21,167百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2021年3月31日
効力発生日	2021年6月30日
配当の原資	利益剰余金

2021年11月5日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の金額	21,171百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2021年9月30日
効力発生日	2021年12月2日
配当の原資	利益剰余金

II 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)

1. 配当金支払額

2022年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	31,366百万円
1株当たり配当額	33円
基準日	2022年3月31日
効力発生日	2022年6月30日
配当の原資	利益剰余金

2022年11月9日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の金額	28,500百万円
1株当たり配当額	30円
基準日	2022年9月30日
効力発生日	2022年12月2日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 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)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失その他の項目の金額に関する情報

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	その他	調整額 (注)1	四半期 連結損益計算 書計上額 (注)2
売上高						
外部顧客への売上高	493,136	405,586	318,548	249,634	—	1,466,906
セグメント間の内部売上高又は振替高	16,406	1,572	55,493	10,236	△83,709	—
計	509,543	407,159	374,042	259,871	△83,709	1,466,906
セグメント利益又は損失(△)	101,488	75,414	41,557	△26,199	△37,730	154,529

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△37,730百万円には、セグメント間取引消去△335百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△37,395百万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. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

II 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)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失その他の項目の金額に関する情報

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	その他	調整額 (注)1	四半期 連結損益計算 書計上額 (注)2
売上高						
外部顧客への売上高	558,332	426,970	328,814	312,276	—	1,626,393
セグメント間の内部売上高又は振替高	17,335	87	60,679	9,527	△87,630	—
計	575,668	427,058	389,494	321,803	△87,630	1,626,393
セグメント利益又は損失(△)	115,063	90,732	47,915	△4,641	△35,754	213,316

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△35,754百万円には、セグメント間取引消去△1,006百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△34,747百万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. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」を参照ください。

なお、当該注記事項における売上高には、顧客との契約から生じる収益に加え、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)等に基づく収益等が含まれております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	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)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	128円45銭	155円02銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	123,503	147,171
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(百万円)	123,503	147,171
普通株式の期中平均株式数(千株)	961,465	949,350
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	128円35銭	154円91銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	743	705
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	—	—

2【その他】

2022年11月9日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 28,500百万円

1株当たりの金額 30円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 2022年12月2日

(注) 2022年9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

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 伊藤 浩之

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2022年10月1日から2022年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022年12月31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四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の2022年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示し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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期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四半期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、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。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し適正に表示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、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準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四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期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四半期レビューの基準に従って、四半期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四半期レビュー手

続を実施する。四半期レビュー手続は、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。

- ・継続企業の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、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示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、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期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、四半期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、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示し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を表明するために、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四半期レビューに関する指示、監督及び実施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、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。