



## 2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11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) 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 2022年11月11日 配当支払開始予定日 2022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. 2023年3月期第2四半期の連結業績（2022年4月1日～2022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	%
2023年3月期第2四半期	1,057,046	6.0	131,518	30.2	120,267	35.3	100,144	16.0
2022年3月期第2四半期	996,862	25.0	100,977	57.3	88,874	87.9	86,326	854.9

(注) 包括利益 2023年3月期第2四半期 94,681百万円 (△6.6%) 2022年3月期第2四半期 101,415百万円 (952.6%)

	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2四半期	105.37	105.29
2022年3月期第2四半期	89.72	89.65

#### (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2四半期	8,748,249	2,974,756	32.5	2,994.20
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2四半期 2,844,527百万円 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.9「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 : 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.9「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（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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

2023年3月期2Q	953,853,227株	2022年3月期	959,474,447株
2023年3月期2Q	3,839,789株	2022年3月期	8,973,356株
2023年3月期2Q	950,427,226株	2022年3月期2Q	962,230,275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. 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 .....	9
(継続企業の前提に関する注記) .....	9
(四半期連結貸借対照表関係) .....	9
(四半期連結損益計算書関係) .....	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	9
(会計方針の変更) .....	9
(追加情報) .....	10

## 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

当第2四半期連結累計期間の業績は、期初公表（2022年5月13日）の通期業績予想に対して、全体としては概ね想定通り進捗しており、通期業績予想の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の予想数値に変更はありません。

## ◆ 連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

各セグメントの営業利益について、以下のとおり内訳の一部を変更します。

分譲セグメントは、国内住宅分譲事業が好調であることを反映し、セグメント全体では営業利益は前回予想を50億円上回る1,450億円を見込みます。

マネジメントセグメントは、リパーク（貸し駐車場）の継続したコスト削減、仲介事業の伸長などを反映し、セグメント全体では営業利益は50億円上回る620億円を見込みます。

その他セグメントは、東京ドームが新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受けたことに加え、新築請負が資材価格高騰の影響を受けていること等を反映し、セグメント全体では前回予想を100億円下回る70億円の営業損失を見込みます。

	今回予想 (2022年11月9日)		前回予想 (2022年5月13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	720,000	152,000	720,000	152,000	—	—
分譲	650,000	145,000	650,000	140,000	—	5,000
マネジメント	420,000	62,000	420,000	57,000	—	5,000
その他	410,000	△7,000	410,000	3,000	—	△10,000
消去又は全社	—	△52,000	—	△52,000	—	—
合計	2,200,000	300,000	2,200,000	300,000	—	—

## 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 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	146,329	172,687
受取手形、売掛金及び契約資産	61,465	65,789
有価証券	99	94
販売用不動産	1,188,685	1,258,225
仕掛販売用不動産	540,648	501,833
開発用土地	300,080	365,945
未成工事支出金	8,157	11,837
その他の棚卸資産	10,419	12,336
前渡金	22,290	20,125
短期貸付金	16,949	23,027
営業出資金	9,803	9,799
その他	263,752	324,263
貸倒引当金	△810	△761
流動資産合計	2,567,870	2,765,203
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,347,361	2,693,372
減価償却累計額	△942,718	△988,120
建物及び構築物(純額)	1,404,643	1,705,251
機械装置及び運搬具	117,997	141,612
減価償却累計額	△64,417	△68,583
機械装置及び運搬具(純額)	53,579	73,028
土地	2,047,375	2,187,107
建設仮勘定	252,515	87,534
その他	217,174	309,511
減価償却累計額	△133,463	△145,495
その他(純額)	83,711	164,016
有形固定資産合計	3,841,825	4,216,938
無形固定資産		
借地権	34,115	45,583
その他	38,194	35,344
無形固定資産合計	72,310	80,927
投資その他の資産		
投資有価証券	1,217,008	1,136,835
長期貸付金	8,302	10,430
敷金及び保証金	170,859	171,740
退職給付に係る資産	65,082	64,405
繰延税金資産	25,574	26,057
再評価に係る繰延税金資産	15	15
その他	240,228	276,737
貸倒引当金	△1,064	△1,041
投資その他の資産合計	1,726,006	1,685,180
固定資産合計	5,640,141	5,983,046
資産合計	8,208,012	8,748,249

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	135,097	97,345
短期借入金	299,018	403,691
ノンリコース短期借入金	198,172	218,884
コマーシャル・ペーパー	36,000	154,000
1年内償還予定の社債	86,707	113,438
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	47,893
契約負債	141,891	144,334
完成工事補償引当金	744	845
債務保証損失引当金	0	0
その他	298,155	287,517
流動負債合計	1,277,080	1,467,950
固定負債		
社債	652,559	697,215
ノンリコース社債	49,750	87,080
長期借入金	2,043,198	2,092,327
ノンリコース長期借入金	280,127	389,574
受入敷金保証金	443,919	456,183
繰延税金負債	299,398	267,499
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	50,185
役員退職慰労引当金	775	807
その他	106,497	173,580
固定負債合計	4,017,179	4,305,542
負債合計	5,294,259	5,773,493
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	1,459,405
自己株式	△21,582	△9,536
株主資本合計	2,081,563	2,142,865
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	375,163
繰延ヘッジ損益	10,303	19,810
土地再評価差額金	194,159	194,216
為替換算調整勘定	10,430	86,177
退職給付に係る調整累計額	28,222	26,292
その他の包括利益累計額合計	714,910	701,661
新株予約権	1,340	1,319
非支配株主持分	115,938	128,910
純資産合計	2,913,752	2,974,756
負債純資産合計	8,208,012	8,748,249

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
営業収益	996,862	1,057,046
営業原価	795,120	820,568
営業総利益	201,742	236,477
販売費及び一般管理費	100,765	104,958
営業利益	100,977	131,518
営業外収益		
受取利息	600	624
受取配当金	3,529	3,825
持分法による投資利益	—	4,915
その他	3,400	6,168
営業外収益合計	7,529	15,533
営業外費用		
支払利息	14,648	21,504
持分法による投資損失	55	—
その他	4,929	5,279
営業外費用合計	19,633	26,784
経常利益	88,874	120,267
特別利益		
投資有価証券売却益	49,363	44,027
特別利益合計	49,363	44,027
特別損失		
段階取得に係る差損	—	2,155
新型コロナウイルス感染症による損失	※1 3,936	—
特別損失合計	3,936	2,155
税金等調整前四半期純利益	134,300	162,139
法人税等	50,025	56,933
四半期純利益	84,275	105,206
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(△)	△2,051	5,062
親会社株主に帰属する四半期純利益	86,326	100,144

(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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
四半期純利益	84,275	105,206
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,456	△96,624
繰延ヘッジ損益	△969	10,170
為替換算調整勘定	23,555	49,469
退職給付に係る調整額	△1,049	△1,929
持分法適用会社に対する持分相当額	7,061	28,387
その他の包括利益合計	17,140	△10,525
四半期包括利益	101,415	94,681
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	102,128	86,837
非支配株主に係る四半期包括利益	△713	7,843



## (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 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	134,300	162,139
減価償却費	53,931	59,195
受取利息及び受取配当金	△4,129	△4,450
支払利息	14,648	21,504
持分法による投資損益 (△は益)	55	△4,915
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	2,155
投資有価証券売却損益 (△は益)	△49,363	△44,027
新型コロナウイルス感染症による損失	3,936	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△11,224	△3,492
仕入債務の増減額 (△は減少)	△11,728	△9,902
販売用不動産の増減額 (△は増加)	5,348	△15,157
その他	△37,040	△97,126
小計	98,734	65,924
利息及び配当金の受取額	6,727	6,076
利息の支払額	△15,873	△22,195
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	△2,614	—
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△55,977	△65,586
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,997	△15,780
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△109,331	△242,681
有形及び無形固定資産の売却による収入	64	4,880
投資有価証券の取得による支出	△30,558	△28,201
投資有価証券の売却による収入	56,505	46,657
敷金及び保証金の差入による支出	△8,712	△8,597
敷金及び保証金の回収による収入	6,205	8,028
預り敷金保証金の返還による支出	△17,085	△23,800
預り敷金保証金の受入による収入	18,932	34,767
貸付けによる支出	△10,124	△8,373
貸付金の回収による収入	5,974	4,400
定期預金の預入による支出	△2,342	△530
定期預金の払戻による収入	688	1,733
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△6,748
その他	△16,328	△8,465
投資活動によるキャッシュ・フロー	△106,111	△226,930

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年9月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	771,201	859,486
短期借入金の返済による支出	△597,485	△710,996
長期借入れによる収入	84,304	187,628
長期借入金の返済による支出	△127,300	△108,926
社債の発行による収入	7,500	117,330
社債の償還による支出	△100,333	△61,700
配当金の支払額	△21,160	△31,330
非支配株主からの払込みによる収入	5,161	5,177
非支配株主への配当金の支払額	△1,938	△9,124
非支配株主への払戻による支出	△1	—
非支配株主との資本取引による支出	—	△6,265
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,451	△5,923
自己株式の増減額 (△は増加)	△76	△2,126
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	△18,288	—
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	24,105	—
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>23,236</b>	<b>233,227</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	7,960	39,279
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△43,917	29,796
現金及び現金同等物の期首残高	187,723	142,682
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△2,490
現金及び現金同等物の四半期末残高	143,806	169,987

## (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2四半期末で約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

前第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021年9月30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2四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022年9月30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。

(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2四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。