



## 2022年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021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) 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 2021年11月11日 配当支払開始予定日 2021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. 2022年3月期第2四半期の連結業績 (2021年4月1日～2021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	%
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
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

(注) 包括利益 2022年3月期第2四半期 101,415百万円 (952.6%) 2021年3月期第2四半期 9,634百万円 (△92.7%)

	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
2022年3月期第2四半期	89.72	89.65
2021年3月期第2四半期	9.36	9.36

#### (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
2022年3月期第2四半期	7,930,735	2,751,559	33.3	2,742.60
2021年3月期	7,741,972	2,655,991	33.0	2,656.42

(参考) 自己資本 2022年3月期第2四半期 2,639,319百万円 2021年3月期 2,555,885百万円

### 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
2021年3月期	—	22.00	—	22.00	44.00
2022年3月期	—	22.00			
2022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. 2022年3月期の連結業績予想 (2021年4月1日～2022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	2,150,000	7.1	230,000	12.9	205,000	21.4	160,000	23.5	166.28

(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. 8 「1. 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. 8 「1. 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）

2022年3月期2Q	965,481,947株	2021年3月期	965,281,777株
2022年3月期2Q	3,138,742株	2021年3月期	3,128,170株
2022年3月期2Q	962,230,275株	2021年3月期2Q	965,519,342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) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	6
(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
(会計方針の変更) .....	8
(追加情報) .....	9

## 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 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	189,542	147,423
受取手形及び売掛金	41,368	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	58,887
有価証券	87	100
販売用不動産	1,080,339	1,069,609
仕掛販売用不動産	536,766	655,138
開発用土地	297,576	228,572
未成工事支出金	17,710	10,247
その他の棚卸資産	6,204	9,133
前渡金	15,844	16,064
短期貸付金	17,186	19,695
営業出資金	10,013	10,002
その他	243,928	279,609
貸倒引当金	△574	△844
流動資産合計	2,455,996	2,503,639
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,166,326	2,266,923
減価償却累計額	△882,174	△919,776
建物及び構築物(純額)	1,284,152	1,347,146
機械装置及び運搬具	117,169	116,946
減価償却累計額	△58,129	△60,768
機械装置及び運搬具(純額)	59,040	56,177
土地	2,058,993	2,078,879
建設仮勘定	249,386	261,022
その他	186,073	206,928
減価償却累計額	△120,480	△127,435
その他(純額)	65,593	79,493
有形固定資産合計	3,717,166	3,822,719
無形固定資産		
借地権	40,952	37,386
その他	38,681	37,774
無形固定資産合計	79,633	75,161
投資その他の資産		
投資有価証券	1,049,085	1,063,487
長期貸付金	8,857	11,606
敷金及び保証金	160,943	163,662
退職給付に係る資産	50,677	50,201
繰延税金資産	26,586	26,329
その他	194,222	214,927
貸倒引当金	△1,198	△998
投資その他の資産合計	1,489,174	1,529,214
固定資産合計	5,285,975	5,427,095
資産合計	7,741,972	7,930,735

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	97,969	99,359
短期借入金	231,152	370,571
ノンリコース短期借入金	75,708	104,449
コマーシャル・ペーパー	99,500	133,000
1年内償還予定の社債	35,042	40,116
ノンリコース1年内償還予定の社債	21,635	22,050
未払法人税等	50,339	43,924
未成工事受入金	21,566	—
契約負債	—	112,280
完成工事補償引当金	705	683
債務保証損失引当金	1	0
その他	367,546	252,413
流動負債合計	1,001,167	1,178,848
固定負債		
社債	733,697	651,265
ノンリコース社債	63,350	48,800
長期借入金	1,981,443	1,992,773
ノンリコース長期借入金	381,909	366,349
受入敷金保証金	435,929	438,159
繰延税金負債	269,233	263,948
再評価に係る繰延税金負債	94,835	94,835
退職給付に係る負債	48,066	48,538
役員退職慰労引当金	846	792
その他	75,501	94,863
固定負債合計	4,084,813	4,000,327
負債合計	5,085,981	5,179,175
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	339,897	340,162
資本剰余金	372,293	372,647
利益剰余金	1,259,715	1,326,798
自己株式	△5,920	△5,957
株主資本合計	1,965,986	2,033,652
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	394,873	382,692
繰延ヘッジ損益	5,165	4,160
土地再評価差額金	202,686	202,652
為替換算調整勘定	△34,524	△4,548
退職給付に係る調整累計額	21,697	20,709
その他の包括利益累計額合計	589,898	605,666
新株予約権	1,422	1,380
非支配株主持分	98,683	110,860
純資産合計	2,655,991	2,751,559
負債純資産合計	7,741,972	7,930,735

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
営業収益	797,401	996,862
営業原価	642,463	795,120
営業総利益	154,938	201,742
販売費及び一般管理費	90,749	100,765
営業利益	64,189	100,977
営業外収益		
受取利息	757	600
受取配当金	3,274	3,529
補助金収入	1,002	2,272
その他	814	1,127
営業外収益合計	5,848	7,529
営業外費用		
支払利息	14,238	14,648
持分法による投資損失	2,022	55
その他	6,487	4,929
営業外費用合計	22,748	19,633
経常利益	47,288	88,874
特別利益		
投資有価証券売却益	28,371	49,363
関係会社株式売却益	2,500	—
特別利益合計	30,871	49,363
特別損失		
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	※1 3,936
特別損失合計	46,026	3,936
税金等調整前四半期純利益	32,133	134,300
法人税等	23,126	50,025
四半期純利益	9,007	84,275
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△33	△2,051
親会社株主に帰属する四半期純利益	9,040	86,326

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	9,007	84,275
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	13,333	△11,456
繰延ヘッジ損益	340	△969
為替換算調整勘定	△8,117	23,555
退職給付に係る調整額	△115	△1,049
持分法適用会社に対する持分相当額	△4,813	7,061
その他の包括利益合計	627	17,140
四半期包括利益	9,634	101,415
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,924	102,128
非支配株主に係る四半期包括利益	△290	△713

## (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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
<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	32,133	134,300
減価償却費	46,148	53,931
減損損失	32,808	—
受取利息及び受取配当金	△4,031	△4,129
支払利息	14,238	14,648
持分法による投資損益(△は益)	2,022	55
投資有価証券売却損益(△は益)	△28,371	△49,363
関係会社株式売却損益(△は益)	△2,500	—
補助金収入	△1,002	△2,272
新型コロナウイルス感染症による損失	13,217	3,936
売上債権の増減額(△は増加)	4,748	△11,224
仕入債務の増減額(△は減少)	△20,167	△11,728
販売用不動産の増減額(△は増加)	△121,699	5,348
その他	△32,634	△37,042
小計	△65,086	96,459
利息及び配当金の受取額	7,601	6,727
利息の支払額	△14,392	△15,873
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	△11,162	△2,614
補助金の受取額	977	2,274
法人税等の支払額	△50,093	△55,977
営業活動によるキャッシュ・フロー	△132,157	30,997
<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	△152,505	△109,331
有形及び無形固定資産の売却による収入	94	64
投資有価証券の取得による支出	△40,276	△30,558
投資有価証券の売却による収入	35,780	56,505
敷金及び保証金の差入による支出	△5,772	△8,712
敷金及び保証金の回収による収入	4,293	6,205
預り敷金保証金の返還による支出	△12,961	△17,085
預り敷金保証金の受入による収入	14,425	18,932
貸付けによる支出	△8,772	△10,124
貸付金の回収による収入	6,107	5,974
定期預金の預入による支出	△0	△2,342
定期預金の払戻による収入	2,648	688
その他	2,834	△16,328
投資活動によるキャッシュ・フロー	△154,103	△106,111



(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
<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	666,247	771,201
短期借入金の返済による支出	△457,334	△597,485
長期借入れによる収入	151,348	84,304
長期借入金の返済による支出	△48,277	△127,300
社債の発行による収入	130,050	7,500
社債の償還による支出	△120,500	△100,333
配当金の支払額	△21,360	△21,160
非支配株主からの払込みによる収入	3,558	5,161
非支配株主への配当金の支払額	△1,772	△1,938
非支配株主への払戻による支出	△379	△1
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,268	△2,451
自己株式の増減額 (△は増加)	△16,820	△76
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
財務活動によるキャッシュ・フロー	282,491	23,236
現金及び現金同等物に係る換算差額	△958	7,960
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,728	△43,917
現金及び現金同等物の期首残高	179,472	187,723
現金及び現金同等物の四半期末残高	174,743	143,806

## (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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

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。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び売掛金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、売掛金及び契約資産」に含めて表示し、「流動負債」に表示していた「未成工事受入金」及び「その他」に含まれていた「前受金」の一部は、第1四半期連結会計期間より「契約負債」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等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。

これにより、市場価格のあるその他有価証券の評価基準について、期末前1ヶ月の市場価格の平均に基づく時価法から、期末日の市場価格に基づく時価法に変更しました。

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、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、2021年4月25日以降都市部を中心として発令された度重なる緊急事態宣言等を踏まえた政府・自治体の要請に基づく当社グループの一部施設の休館、時短営業や集客制限に加え、外出自粛要請による施設来館者数の減少や稼働低下等の影響を受けております。政府・自治体による緊急事態宣言等は2021年9月30日に解除され、今後の経済環境は回復に向かっていくと考えられるものの、その回復のスピードは依然不透明であり、2021年度を通じて新型コロナウイルスの影響は残ると仮定しております。なお、ホテル事業は国内需要の取込みを中心とした稼働回復を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響を大きく受けた厳しい経済環境を想定しております。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。