2027年３月期　第２四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月６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
半期報告書提出予定日　　2026年11月10日　　配当支払開始予定日　2026年12月２日
決算補足説明資料作成の有無：　有
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）

１．2027年３月期第２四半期（中間期）の連結業績（2026年４月１日～2026年９月30日）

（１）連結経営成績（累計）　　（%表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2027年３月期中間期	1,215,494	△10.2	176,129	△19.5	224,785	△8.8	137,079	△25.3	139,155	△8.5
2026年３月期中間期	1,353,420	16.4	218,780	29.1	246,463	42.3	183,587	33.7	152,153	72.3

（注）包括利益　　2027年３月期中間期　157,821百万円（26.8%）　　2026年３月期中間期　124,445百万円（28.9%）
（注）事業利益　　＝営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む）＋固定資産売却損益

	１株当たり中間純利益	潜在株式調整後１株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2027年３月期中間期	51.57	51.56
2026年３月期中間期	54.88	54.86

（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
2027年３月期中間期	10,674,485	3,453,802	31.4	1,243.75
2026年３月期	10,103,474	3,384,844	32.4	1,206.06

（参考）自己資本　　2027年３月期中間期 3,348,578百万円　　2026年３月期 3,277,508百万円

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
2026年３月期	－	17.00	－	18.00	35.00
2027年３月期	－	18.50			
2027年３月期（予想）			－	18.50	37.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：　無

３．2027年３月期の連結業績予想（2026年４月１日～2027年３月31日）

（%表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		事業利益		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	%	百万円	%	円 銭
通期	2,800,000	3.3	410,000	3.1	450,000	1.1	315,000	0.5	285,000	2.3	105.79

（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）当中間期における連結範囲の重要な変更：　無

新規　－社　（社名）－、除外　－社　（社名）－

（２）中間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．中間連結財務諸表及び主な注記（４）中間連結財務諸表に関する注記事項（中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記）」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　：　無

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

（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）	2027年３月期中間期	2,693,184,033株	2026年３月期	2,755,914,511株
② 期末自己株式数	2027年３月期中間期	863,524株	2026年３月期	38,378,428株
③ 期中平均株式数（中間期）	2027年３月期中間期	2,698,233,979株	2026年３月期中間期	2,772,376,376株

※　第２四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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．経営成績等の概況 …… 2
２．中間連結財務諸表及び主な注記 …… 3
（１）中間連結貸借対照表 …… 3
（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 …… 5
（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書 …… 7
（４）中間連結財務諸表に関する注記事項 …… 9
（中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記） …… 9
（株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記） …… 9
（継続企業の前提に関する注記） …… 9
（中間連結貸借対照表に関する注記） …… 9

１．経営成績等の概況

当第２四半期連結累計期間における経営成績等の概況は、本日（2026年11月６日）公表の決算短信補足説明資料をご参照ください。決算短信補足説明資料は当社ホームページに掲載しております。

当社ホームページURL：（https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/）

２．中間連結財務諸表及び主な注記

（１）中間連結貸借対照表

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	82,354	160,475
受取手形、売掛金及び契約資産	85,739	77,690
販売用不動産	1,378,722	1,541,811
仕掛販売用不動産	591,214	649,524
開発用土地	559,200	654,253
未成工事支出金	10,438	12,681
その他の棚卸資産	8,895	8,614
前渡金	73,950	72,066
短期貸付金	11,468	23,275
営業出資金	5,670	5,662
その他	439,368	434,843
貸倒引当金	△1,927	△1,961
流動資産合計	3,245,095	3,638,937
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,148,773	3,326,510
減価償却累計額	△1,253,563	△1,305,845
建物及び構築物（純額）	1,895,210	2,020,665
機械装置及び運搬具	188,990	216,024
減価償却累計額	△107,878	△114,867
機械装置及び運搬具（純額）	81,112	101,156
土地	2,139,048	2,197,778
建設仮勘定	209,090	167,713
その他	435,319	452,823
減価償却累計額	△208,060	△219,082
その他（純額）	227,258	233,741
有形固定資産合計	4,551,721	4,721,055
無形固定資産		
借地権	61,033	61,702
その他	66,355	74,087
無形固定資産合計	127,389	135,789
投資その他の資産		
投資有価証券	1,480,844	1,442,787
長期貸付金	47,072	61,542
敷金及び保証金	178,767	179,631
退職給付に係る資産	105,015	104,820
繰延税金資産	34,416	35,994
再評価に係る繰延税金資産	132	132
その他	334,219	354,935
貸倒引当金	△1,200	△1,141
投資その他の資産合計	2,179,269	2,178,702
固定資産合計	6,858,379	7,035,548
資産合計	10,103,474	10,674,485

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年３月31日）	当中間連結会計期間 （2026年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	185,403	140,214
短期借入金	792,271	855,118
ノンリコース短期借入金	17,991	－
コマーシャル・ペーパー	132,794	281,184
１年内償還予定の社債	－	128,670
ノンリコース１年内償還予定の社債	13,100	13,100
未払法人税等	80,023	88,490
契約負債	186,109	189,637
完成工事補償引当金	1,816	1,666
その他	438,190	525,566
流動負債合計	1,847,702	2,223,648
固定負債		
社債	996,935	957,090
ノンリコース社債	51,140	50,298
長期借入金	2,357,874	2,461,188
ノンリコース長期借入金	270,439	295,856
受入敷金保証金	513,526	529,737
繰延税金負債	263,501	255,619
再評価に係る繰延税金負債	81,082	81,082
退職給付に係る負債	36,721	37,545
役員退職慰労引当金	939	973
株式報酬引当金	1,699	1,234
その他	297,068	326,408
固定負債合計	4,870,928	4,997,035
負債合計	6,718,630	7,220,683
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,800	342,463
資本剰余金	311,560	207,946
利益剰余金	1,922,741	2,012,837
自己株式	△67,463	△1,435
株主資本合計	2,508,639	2,561,811
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	335,470	315,910
繰延ヘッジ損益	8,744	8,907
土地再評価差額金	165,931	166,075
為替換算調整勘定	216,411	256,755
退職給付に係る調整累計額	42,311	39,117
その他の包括利益累計額合計	768,868	786,767
新株予約権	585	490
非支配株主持分	106,750	104,734
純資産合計	3,384,844	3,453,802
負債純資産合計	10,103,474	10,674,485

（２）中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

（中間連結損益計算書）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業収益	1,353,420	1,215,494
営業原価	1,002,428	899,028
営業総利益	350,991	316,466
販売費及び一般管理費	132,211	140,337
営業利益	218,780	176,129
営業外収益		
受取利息	1,785	1,686
受取配当金	4,204	4,211
持分法による投資利益	1,182	475
補助金収入	37	2,849
その他	2,480	1,280
営業外収益合計	9,690	10,503
営業外費用		
支払利息	38,832	40,273
その他	6,050	9,278
営業外費用合計	44,883	49,552
経常利益	183,587	137,079
特別利益		
固定資産売却益	26,500	48,454
投資有価証券売却益	40,571	37,472
特別利益合計	67,072	85,927
特別損失		
減損損失	16,673	－
特別損失合計	16,673	－
税金等調整前中間純利益	233,986	223,007
法人税等	90,060	83,094
中間純利益	143,926	139,912
非支配株主に帰属する中間純利益又は非支配株主に帰属する中間純損失（△）	△8,227	756
親会社株主に帰属する中間純利益	152,153	139,155

（中間連結包括利益計算書）

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
中間純利益	143,926	139,912
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	51,187	△19,554
繰延ヘッジ損益	△2,685	△57
為替換算調整勘定	△29,256	17,975
退職給付に係る調整額	△2,334	△3,260
持分法適用会社に対する持分相当額	△36,391	22,807
その他の包括利益合計	△19,481	17,909
中間包括利益	124,445	157,821
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	133,362	156,909
非支配株主に係る中間包括利益	△8,916	912

（３）中間連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	233,986	223,007
減価償却費	73,815	77,749
減損損失	16,673	－
受取利息及び受取配当金	△5,990	△5,897
支払利息	38,832	40,273
持分法による投資損益（△は益）	△1,182	△475
投資有価証券売却損益（△は益）	△40,571	△37,443
補助金収入	△37	△2,849
固定資産売却益	△26,500	△48,454
売上債権及び契約資産の増減額（△は増加）	6,390	8,340
仕入債務の増減額（△は減少）	△14,756	△16,629
販売用不動産の増減額（△は増加）	△82,519	△312,264
その他	△186,313	△5,802
小計	11,827	△80,445
利息及び配当金の受取額	8,725	23,163
利息の支払額	△37,610	△39,898
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△68,471	△72,221
営業活動によるキャッシュ・フロー	△85,529	△169,403
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△110,266	△130,510
有形及び無形固定資産の売却による収入	41,498	93,770
投資有価証券の取得による支出	△58,581	△61,528
投資有価証券の売却による収入	51,810	54,258
敷金及び保証金の差入による支出	△5,116	△9,255
敷金及び保証金の回収による収入	4,563	8,260
預り敷金保証金の返還による支出	△22,937	△16,855
預り敷金保証金の受入による収入	34,214	33,059
貸付けによる支出	△16,777	△26,585
貸付金の回収による収入	4,657	2,381
定期預金の預入による支出	△2,895	－
定期預金の払戻による収入	2,335	－
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△777	－
その他	△14,027	36,623
投資活動によるキャッシュ・フロー	△92,301	△16,381

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年４月１日 至　2025年９月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,808,680	5,570,521
短期借入金の返済による支出	△2,759,979	△5,256,919
長期借入れによる収入	300,380	180,304
長期借入金の返済による支出	△220,370	△201,230
社債の発行による収入	139,800	91,600
社債の償還による支出	△53,100	△841
配当金の支払額	△44,343	△48,898
非支配株主からの払込みによる収入	1,609	5,966
非支配株主への配当金の支払額	△4,392	△6,459
非支配株主への払戻による支出	△560	△4,432
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△6,501	△8,572
自己株式の増減額（△は増加）	△0	△40,000
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	△4,294	－
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	2,755	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	159,682	281,037
現金及び現金同等物に係る換算差額	13,246	△17,131
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,902	78,121
現金及び現金同等物の期首残高	163,272	82,317
現金及び現金同等物の中間期末残高	158,370	160,439

（４）中間連結財務諸表に関する注記事項

（中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記）

（税金費用の計算）

税金費用については、当中間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、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

（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。

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（中間連結貸借対照表に関する注記）

（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（現 アルソシア建設株式会社）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（現 アルソシア建設株式会社）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（現 アルソシア建設株式会社）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いたしました。

2026年６月17日、東京地方裁判所において第一審判決が言い渡され、上記３社に対し、約13億円をレジデンシャル社に支払うこと等が命じられました。レジデンシャル社は、当該判決を不服として、2026年６月30日、東京高等裁判所に控訴を提起いたしました。請求金額は約505億円です。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当中間期末までに仮払いした金額については、当社中間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が、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。