



2026年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11月7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 2025年11月11日 配当支払開始予定日 2025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. 2026年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2025年4月1日～2025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	%
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
2025年3月期中間期	1,162,438	△0.2	169,470	△5.7	173,144	△6.4	137,322	△11.1	88,322	△31.7

（注）包括利益 2026年3月期中間期 124,445百万円（28.9%）

2025年3月期中間期 96,528百万円（△58.6%）

（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
2026年3月期中間期	54.88	54.86
2025年3月期中間期	31.55	31.53

（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
2026年3月期中間期	9,838,041	3,338,984	32.9	1,165.78
2025年3月期	9,859,856	3,270,723	31.9	1,135.07

（参考）自己資本

2026年3月期中間期 3,232,064百万円

2025年3月期 3,146,837百万円

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
2025年3月期	—	15.00	—	16.00	31.00
2026年3月期	—	17.00			
2026年3月期（予想）			—	17.00	34.00

（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. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	2,700,000	2.8	385,000	3.3	430,000	7.9	295,000	1.6	265,000	95.59

（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) 当中間期における連結範囲の重要な変更： 無

新規 ー社 (社名) ー、除外 ー社 (社名) ー

(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)	2026年3月期中間期	2,782,189,711株	2025年3月期	2,782,189,711株
② 期末自己株式数	2026年3月期中間期	9,753,431株	2025年3月期	9,818,498株
③ 期中平均株式数(中間期)	2026年3月期中間期	2,772,376,376株	2025年3月期中間期	2,799,761,291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
(1) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	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

(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(単位:百万円)

今般、マネジメントセグメントの好調な状況や純金利負担の改善等を踏まえ、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 (2025年11月7日)	前回予想 (2025年5月9日)	差異(率)	
売上高	2,700,000	2,700,000	0	(0.0%)
営業利益	385,000	380,000	5,000	(1.3%)
事業利益	430,000	425,000	5,000	(1.2%)
経常利益	295,000	285,000	10,000	(3.5%)
親会社株主に帰属 する当期純利益	265,000	260,000	5,000	(1.9%)

◆ 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事業利益について、以下の通り修正いたします。

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)の収益性向上などが寄与し、事業利益は前回予想を50億円上回る800億円を見込みます。

	今回予想 (2025年11月7日)		前回予想 (2025年5月9日)		差異(率)			
	売上高	事業利益	売上高	事業利益	売上高		事業利益	
賃貸	940,000	175,000	940,000	175,000	0	(0.0%)	0	(0.0%)
分譲	710,000	190,000	710,000	190,000	0	(0.0%)	0	(0.0%)
マネジメント	500,000	80,000	500,000	75,000	0	(0.0%)	5,000	(6.7%)
施設営業	240,000	45,000	240,000	45,000	0	(0.0%)	0	(0.0%)
その他	310,000	5,000	310,000	5,000	0	(0.0%)	0	(0.0%)
全社費用・ 消去	—	△65,000	—	△65,000	—	(—%)	0	(0.0%)
合計	2,700,000	430,000	2,700,000	425,000	0	(0.0%)	5,000	(1.2%)

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 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	164,106	159,831
受取手形、売掛金及び契約資産	78,990	71,923
有価証券	60	—
販売用不動産	1,474,044	1,388,157
仕掛販売用不動産	461,641	487,756
開発用土地	542,796	526,578
未成工事支出金	11,894	16,208
その他の棚卸資産	7,723	8,608
前渡金	22,274	34,973
短期貸付金	9,396	12,517
営業出資金	5,516	5,596
その他	391,421	435,856
貸倒引当金	△1,432	△1,250
流動資産合計	3,168,436	3,146,757
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,076,819	3,059,500
減価償却累計額	△1,176,140	△1,207,669
建物及び構築物(純額)	1,900,679	1,851,830
機械装置及び運搬具	175,971	182,815
減価償却累計額	△95,571	△100,663
機械装置及び運搬具(純額)	80,400	82,152
土地	2,209,205	2,171,363
建設仮勘定	148,932	153,871
その他	433,877	441,766
減価償却累計額	△188,728	△197,118
その他(純額)	245,148	244,647
有形固定資産合計	4,584,366	4,503,864
無形固定資産		
借地権	63,555	63,242
その他	59,497	62,360
無形固定資産合計	123,052	125,602
投資その他の資産		
投資有価証券	1,334,510	1,413,184
長期貸付金	37,073	39,963
敷金及び保証金	176,617	177,048
退職給付に係る資産	81,361	80,848
繰延税金資産	32,176	32,711
再評価に係る繰延税金資産	349	349
その他	323,102	318,907
貸倒引当金	△1,190	△1,196
投資その他の資産合計	1,984,001	2,061,816
固定資産合計	6,691,420	6,691,284
資産合計	9,859,856	9,838,041

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	197,043	118,660
短期借入金	573,164	676,625
ノンリコース短期借入金	66,902	42,603
コマーシャル・ペーパー	108,000	132,481
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	53,100	—
未払法人税等	75,694	101,263
契約負債	210,864	169,086
完成工事補償引当金	884	851
その他	533,897	334,780
流動負債合計	1,849,551	1,606,351
固定負債		
社債	822,428	921,731
ノンリコース社債	45,360	85,160
長期借入金	2,419,751	2,438,082
ノンリコース長期借入金	297,379	253,951
受入敷金保証金	490,351	503,860
繰延税金負債	248,571	268,428
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	34,996	36,281
役員退職慰労引当金	672	823
その他	298,988	303,304
固定負債合計	4,739,581	4,892,705
負債合計	6,589,133	6,499,057
純資産の部		
株主資本		
資本金	341,800	341,800
資本剰余金	313,835	311,526
利益剰余金	1,782,181	1,887,960
自己株式	△12,210	△12,129
株主資本合計	2,425,606	2,529,158
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	311,043	362,099
繰延ヘッジ損益	12,007	9,708
土地再評価差額金	165,439	165,906
為替換算調整勘定	201,744	136,364
退職給付に係る調整累計額	30,994	28,826
その他の包括利益累計額合計	721,230	702,905
新株予約権	652	603
非支配株主持分	123,234	106,316
純資産合計	3,270,723	3,338,984
負債純資産合計	9,859,856	9,838,041

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業収益	1,162,438	1,353,420
営業原価	866,126	1,002,428
営業総利益	296,311	350,991
販売費及び一般管理費	126,841	132,211
営業利益	169,470	218,780
営業外収益		
受取利息	1,196	1,785
受取配当金	4,653	4,204
持分法による投資利益	3,739	1,182
その他	2,163	2,517
営業外収益合計	11,752	9,690
営業外費用		
支払利息	40,084	38,832
その他	3,815	6,050
営業外費用合計	43,900	44,883
経常利益	137,322	183,587
特別利益		
固定資産売却益	—	26,500
投資有価証券売却益	13,488	40,571
特別利益合計	13,488	67,072
特別損失		
減損損失	2,823	16,673
特別損失合計	2,823	16,673
税金等調整前中間純利益	147,988	233,986
法人税等	60,837	90,060
中間純利益	87,151	143,926
非支配株主に帰属する中間純損失(△)	△1,171	△8,227
親会社株主に帰属する中間純利益	88,322	152,153

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	87,151	143,926
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△91,167	51,187
繰延ヘッジ損益	△5,169	△2,685
為替換算調整勘定	56,655	△29,256
退職給付に係る調整額	△4,536	△2,334
持分法適用会社に対する持分相当額	53,595	△36,391
その他の包括利益合計	9,377	△19,481
中間包括利益	96,528	124,445
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	96,905	133,362
非支配株主に係る中間包括利益	△377	△8,916

(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 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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	147,988	233,986
減価償却費	67,975	73,815
減損損失	2,823	16,673
受取利息及び受取配当金	△5,850	△5,990
支払利息	40,084	38,832
持分法による投資損益 (△は益)	△3,739	△1,182
投資有価証券売却損益 (△は益)	△13,488	△40,571
固定資産売却益	—	△26,500
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	10,424	6,390
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,948	△14,756
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△101,887	△82,519
その他	△86,345	△186,350
小計	48,036	11,827
利息及び配当金の受取額	10,407	8,725
利息の支払額	△38,623	△37,610
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△51,900	△68,471
営業活動によるキャッシュ・フロー	△32,080	△85,529
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	△171,646	△110,266
有形及び無形固定資産の売却による収入	874	41,498
投資有価証券の取得による支出	△70,547	△58,581
投資有価証券の売却による収入	22,496	51,810
敷金及び保証金の差入による支出	△4,511	△5,116
敷金及び保証金の回収による収入	4,280	4,563
預り敷金保証金の返還による支出	△11,138	△22,937
預り敷金保証金の受入による収入	23,107	34,214
貸付けによる支出	△28,605	△16,777
貸付金の回収による収入	5,925	4,657
定期預金の預入による支出	△477	△2,895
定期預金の払戻による収入	1,431	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	△2,039	△777
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	5,073	—
その他	△24,140	△14,027
投資活動によるキャッシュ・フロー	△249,918	△92,301

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025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	1,504,323	2,808,680
短期借入金の返済による支出	△1,165,737	△2,759,979
長期借入れによる収入	241,364	300,380
長期借入金の返済による支出	△182,467	△220,370
社債の発行による収入	43,620	139,800
社債の償還による支出	△69,302	△53,100
配当金の支払額	△45,744	△44,343
非支配株主からの払込みによる収入	1,984	1,609
非支配株主への配当金の支払額	△4,229	△4,392
非支配株主への払戻による支出	—	△560
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△6,683	△6,501
自己株式の増減額(△は増加)	△22,862	△0
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	294,265	159,682
現金及び現金同等物に係る換算差額	△69,965	13,246
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△57,698	△4,902
現金及び現金同等物の期首残高	179,249	163,272
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	421	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	121,971	158,370

(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。請求金額は当中間期末で約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。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。