

四半期報告書

第103期第1四半期

自 平成26年4月1日

至 平成26年6月30日

三井不動産株式会社

表紙

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	1
2 事業の内容	1

第2 事業の状況

1 事業等のリスク	2
2 経営上の重要な契約等	2
3 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

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	9
(2) 新株予約権等の状況	9
(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	9
(4) ライツプランの内容	9
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(6) 大株主の状況	9
(7) 議決権の状況	10

2 役員の状況	10
---------	----

第4 経理の状況 11

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	12
(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	14
四半期連結損益計算書	14
四半期連結包括利益計算書	15
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	16

注記事項	17
------	----

2 その他	20
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報 21

[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】	平成26年8月13日
【四半期会計期間】	第103期第1四半期（自平成26年4月1日至平成26年6月30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 崎山 隆央
【最寄りの連絡場所】	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 崎山 隆央
【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102期 前第1四半期 連結累計期間	第103期 当第1四半期 連結累計期間	第102期
会計期間	自平成25年 4月1日 至平成25年 6月30日	自平成26年 4月1日 至平成26年 6月30日	自平成25年 4月1日 至平成26年 3月31日
売上高 (百万円)	284,450	329,953	1,515,252
経常利益 (百万円)	20,350	26,703	144,587
四半期(当期)純利益 (百万円)	16,773	15,738	76,843
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	20,202	26,554	118,082
純資産額 (百万円)	1,243,022	1,644,488	1,325,420
総資産額 (百万円)	4,424,943	4,655,870	4,548,822
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	19.10	17.59	87.50
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	19.09	17.58	87.44
自己資本比率 (%)	27.0	34.3	28.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△45,894	△124,549	189,903
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△9,512	△91,176	△44,056
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	47,571	251,015	△123,713
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	94,587	162,218	127,337

(注) 1. 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. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第1四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、主要な関係会社に異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四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【経営上の重要な契約等】

当第1四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。

3【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当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期におけるわが国経済は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響がみられたものの、堅調な個人消費や雇用情勢の改善により、景気は緩やかな回復基調が続いています。

このような環境のなか、当第1四半期の業績は、「分譲」セグメントにおいて、投資家向け分譲等の物件売却が進捗したこと等により増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいても増収ならびに損益の改善となったこと等により、売上高は3,299億円、前年同期比455億円（16.0%）の増収、営業利益は339億円、同比73億円（27.6%）の増益、経常利益は267億円、同比63億円（31.2%）の増益となりました。特別利益が前年同期に比べ減少したこと等により、四半期純利益は157億円、同比10億円（△6.2%）の減益となりました。業績は通期予想に対して順調に進捗しております。

（注）本報告書の売上高は消費税等抜きで表示しております。

報告セグメントの業績は、次のとおりです。

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1四半期 (平成26.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	増減
売上高	111,437	108,644	2,792
営業利益	26,643	27,380	△737

当第1四半期は、オフィス、商業施設の新規・通期稼働による収益寄与の一方で、「飯田橋グラン・ブルーム」等の新規稼働に伴う償却費の増加等により減益し、セグメント全体では前年同期に比べ27億円の増収、7億円の減益となりました。

なお、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は、新規物件等の一時的な影響により5.8%となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	増減
オフィス	68,712	69,326	△613
商業施設	40,400	37,734	2,666
その他	2,323	1,584	739
合計	111,437	108,644	2,792

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (平成26.6.30)	前第1四半期末 (平成25.6.30)	増減
オフィス	所有	1,547	1,668	△121
	転貸	1,172	1,205	△33
商業施設	所有	1,202	1,235	△33
	転貸	528	509	18

・期末空室率推移（％）

	H26/6	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3
オフィス・商業施設(連結)	4.3	3.5	3.3	2.9	3.5	3.1
首都圏オフィス(単体)	5.8	3.3	3.8	4.4	4.0	3.9
地方オフィス(単体)	3.6	4.3	5.3	6.4	7.6	7.1

<当第1四半期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）

ゲートスクエア	千葉県柏市	平成26年4月竣工	オフィス
ららテラス武蔵小杉	神奈川県川崎市	平成26年4月開業	商業施設
御徒町吉池本店ビル	東京都台東区	平成26年4月開業	商業施設
飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区	平成26年6月竣工	オフィス

・通期稼働（前期稼働物件）

ラブラ2 (LoveLa2)	新潟県新潟市	平成25年11月開業	商業施設
室町古河三井ビルディング	東京都中央区	平成26年2月竣工	オフィス
(COREDO室町2)	東京都中央区	平成26年3月開業	商業施設
室町ちばぎん三井ビルディング	東京都中央区	平成26年2月竣工	オフィス
(COREDO室町3)	東京都中央区	平成26年3月開業	商業施設
池袋グローブ	東京都豊島区	平成26年2月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体（オフィス・商業施設・その他）

	当第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1~6.30)
売上高	109,119	106,647
粗利益	19,608	19,758
粗利益率（％）	18.0	18.5
貸付面積（千㎡）	4,568	4,609
棟数（棟）	所有	126
	転貸	104
	合計	230
	230	240

・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	58,918	4,690	63,608	28,838	11,480	40,319
貸付面積（千㎡）	2,176	300	2,476	1,098	599	1,697
棟数（棟）	109	30	139	48	23	71
空室率（％）	5.8	3.6	5.6	0.6	0.5	0.5

② 分譲

	当第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	増減
売上高	86,455	47,787	38,667
営業利益	8,163	334	7,829

当第1四半期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数が減少した一方で、利益率が改善したことにより、前年同期に比べ6億円の減収、同比3億円の損益の改善となりました。投資家向け分譲等は、物件売却が進捗した結果、前年同期に比べ392億円の増収、同比75億円の増益となり、セグメント全体では前年同期に比べ386億円の増収、同比78億円の増益となりました。

なお、個人向け住宅分譲は好調な販売状況が続いており、新築マンション分譲では、当期計上予定戸数5,000戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は83%（前年同期71%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	32,201	32,829	△627
営業利益	△1,127	△1,437	310
投資家向け分譲等			
売上高	54,254	14,958	39,295
営業利益	9,291	1,772	7,518
売上高合計	86,455	47,787	38,667
営業利益合計	8,163	334	7,829

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成26.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)		増減	
マンション	23,046	(455戸)	25,121	(511戸)	△2,074	(△56戸)
首都圏	21,119	(400戸)	23,897	(471戸)	△2,777	(△71戸)
その他	1,927	(55戸)	1,224	(40戸)	702	(15戸)
戸建	9,154	(157戸)	7,708	(118戸)	1,446	(39戸)
首都圏	8,736	(149戸)	7,233	(109戸)	1,502	(40戸)
その他	418	(8戸)	474	(9戸)	△56	(△1戸)
売上高合計	32,201	(612戸)	32,829	(629戸)	△627	(△17戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	5,142	107	5,249
期中契約	(戸) (B)	693	203	896
計上戸数	(戸) (C)	455	157	612
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	5,380	153	5,533
完成在庫	(戸)	111	53	164
新規発売	(戸)	949	214	1,163

(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）

	H26/6	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3
マンション	111	170	223	380	638	872
戸建	53	65	57	24	46	40
合計	164	235	280	404	684	912

・当第1四半期における主要な計上物件

パークコート神楽坂レゼリア	東京都新宿区	マンション
市川ザ・レジデンス	千葉県市川市	マンション
ヒルコートテラス横浜汐見台	神奈川県横浜市	マンション
パークホームズ志村坂上フォレストヒル	東京都板橋区	マンション
パークホームズ元住吉テラス	神奈川県川崎市	マンション
ファインコート杉並下井草奏の街・マスターズコート	東京都杉並区	戸建

③ マネジメント

	当第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	増減
売上高	74,240	73,557	682
営業利益	8,856	10,526	△1,670

当第1四半期は、プロパティマネジメントにおいて増収となった一方で、仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業（個人向け仲介事業）が順調に推移するものの、前年同期に比べて取扱件数が減少したことにより減収減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ6億円の増収、同比16億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	56,518	53,308	3,210
営業利益	6,342	6,487	△144
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	17,721	20,249	△2,527
営業利益	2,513	4,039	△1,525
売上高合計	74,240	73,557	682
営業利益合計	8,856	10,526	△1,670

※1 当第1四半期末のリパーク管理台数の状況
リパーク管理台数：154,682台（前年同期：146,437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1四半期 (平成26.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成25.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	271,134	(8,824件)	331,452	(10,687件)	△60,318	(△1,863件)

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井不動産リアルティグループ全体の数値となっております。

・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1四半期 (平成26.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	20,922	(303件)	16,295	(269件)	4,627	(34件)

④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	増減
売上高	40,961	29,883	11,077
営業利益	△4,517	△7,059	2,541

当第1四半期は、新築事業において、期首工事中受注残高が前年同期を上回っていたこと等により、セグメント全体では前年同期比110億円の増収、営業利益は増収に伴い同比25億円の損益の改善となりました。

なお、当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引渡し第4四半期に集中するため、営業損失となっております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	増減
新築	27,471	16,743	10,728
リフォーム・リニューアル	5,053	5,362	△309
賃貸管理	5,178	4,889	289
住宅関連部資材販売	3,258	2,888	369
合計	40,961	29,883	11,077

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	増減
新築	30,617	41,527	△10,910
リフォーム・リニューアル	7,561	8,309	△747

⑤ その他

	当第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	増減
売上高	16,859	24,576	△7,717
営業利益	918	825	93

当第1四半期は、商品販売において、ユニリビングの株式を期初に売却したことにより減収し、セグメント全体では、前年同期に比べ77億円の減収、同比93百万円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	増減
施設営業	11,403	11,446	△42
商品販売	1,287	10,146	△8,858
その他	4,167	2,983	1,184
合計	16,859	24,576	△7,717

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ348億円増加し、1,622億円となりました。

当第1四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、営業活動により1,245億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益318億円や減価償却費139億円などのキャッシュ・インに対し、販売用不動産の取得による支出などのキャッシュ・アウトが上回ったことによります。前年同期比では、販売用不動産の取得による支出が増加したことなどにより、キャッシュ・アウトが786億円増加しております。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、投資活動により911億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは、有形無形固定資産の取得などのキャッシュ・アウトによります。前年同期比では、有形無形固定資産の取得による支出が増加したことなどにより、キャッシュ・アウトが816億円増加しております。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、財務活動により2,510億円のキャッシュ・インとなりました。これは、株式の発行を行ったことなどによります。前年同期比では、株式の発行による収入などにより、キャッシュ・インが2,034億円増加しております。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

事業上及び財務上の対処すべき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1四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、113百万円であります。

なお、当第1四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1四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）ららぽーと 海老名 （神奈川県海老名市）	商業施設	（店舗棟） 鉄骨造、地上4階 （駐車場棟） 鉄骨造、地上6階 延床面積 約121,000㎡	平成26.6～ 平成27.8	17,816	165
賃貸	三井不動産 株式会社	（仮称）エキスポランド 跡地複合施設開発事業 （大阪府吹田市）	商業施設	鉄骨造 地上1～3階（一部地下 1～2階） 延床面積 約223,000㎡	平成26.7～ 平成27.10	32,000	656

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1四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成26年6月30日） （注1）	提出日現在発行数（株） （平成26年8月13日） （注2）	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	981,424,727	991,424,727	東京証券取引所 （市場第一部）	単元株式数 1,000株
計	981,424,727	991,424,727	—	—

- (注) 1. 平成26年6月23日を払込期日とする公募による新株式発行を行ったことに伴い、普通株式が100,000,000株増加いたしました。
2. 平成26年7月22日を払込期日とする第三者割当による新株式発行を行ったことに伴い、普通株式が10,000,000株増加いたしました。
3. 「提出日現在発行数」には、平成26年8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】

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)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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）
平成26年4月1日～ 平成26年6月30日 （注1）	100,000	981,424	150,428	324,724	150,428	398,700

- (注) 1. 平成26年6月23日を払込期日とする公募による新株式発行（発行価格3,138円、資本組入額1,504.28円）を行ったことに伴い、発行済株式総数が100,000,000株、資本金が150,428,000,000円、資本準備金が150,428,000,000円増加いたしました。
2. 平成26年7月22日を払込期日とする第三者割当による新株式発行を行ったことに伴い、普通株式が10,000,000株、資本金が15,042,800,000円、資本準備金が15,042,800,000円増加いたしました。

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第1四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（平成26年3月31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】

平成26年6月30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 3,237,000 (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 875,326,000	875,326	—
単元未満株式	普通株式 2,851,727	—	一単元（1,000株） 未満の株式
発行済株式総数（注）	881,424,727	—	—
総株主の議決権	—	875,326	—

（注）平成26年6月23日を払込期日とする公募による新株式発行を行ったことに伴い、普通株式が100,000,000株増加し、発行済株式総数は981,424,727株になりました。また、平成26年7月22日を払込期日とする第三者割当による新株式発行を行ったことに伴い、普通株式が10,000,000株増加し、発行済株式総数は991,424,727株になりました。

② 【自己株式等】

平成26年6月30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	3,237,000	—	3,237,000	0.37
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	—	3,247,000	—	3,247,000	0.37

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。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、四半期連結財務諸表規則第5条の2第2項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。

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1四半期連結会計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30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 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	127,882	87,754
受取手形及び売掛金	34,399	26,490
有価証券	243	75,350
販売用不動産	483,669	476,600
仕掛販売用不動産	270,059	288,905
開発用土地	196,511	225,020
未成工事支出金	17,445	28,421
その他のたな卸資産	10,503	4,969
前渡金	11,208	10,721
短期貸付金	10,205	10,422
営業出資金	12,065	11,887
繰延税金資産	28,617	30,160
その他	113,687	105,646
貸倒引当金	△330	△322
流動資産合計	1,316,170	1,382,031
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,163,107	1,202,194
減価償却累計額	△541,807	△546,690
建物及び構築物(純額)	621,300	655,504
機械装置及び運搬具	33,185	40,134
減価償却累計額	△18,182	△18,737
機械装置及び運搬具(純額)	15,002	21,397
土地	1,743,527	1,743,285
建設仮勘定	55,575	47,143
その他	93,029	94,199
減価償却累計額	△60,793	△60,990
その他(純額)	32,236	33,208
有形固定資産合計	2,467,642	2,500,538
無形固定資産		
借地権	40,901	40,940
その他	17,596	17,414
無形固定資産合計	58,497	58,355
投資その他の資産		
投資有価証券	495,726	507,040
長期貸付金	13,419	13,317
敷金及び保証金	135,770	133,707
退職給付に係る資産	80	1,345
繰延税金資産	13,287	11,545
再評価に係る繰延税金資産	3	3
その他	51,303	51,081
貸倒引当金	△3,077	△3,095
投資その他の資産合計	706,511	714,945
固定資産合計	3,232,651	3,273,839
資産合計	4,548,822	4,655,870

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	130,695	51,368
短期借入金	188,832	179,209
ノンリコース短期借入金	95,216	13,510
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	20,100	20,100
未払法人税等	22,374	7,564
未成工事受入金	22,887	24,880
繰延税金負債	2,113	1,885
完成工事補償引当金	1,294	1,317
債務保証損失引当金	76	63
その他	332,722	243,260
流動負債合計	846,312	573,159
固定負債		
社債	270,000	270,000
ノンリコース社債	26,585	61,450
長期借入金	1,314,972	1,267,795
ノンリコース長期借入金	94,365	159,146
受入敷金保証金	345,617	348,677
繰延税金負債	79,761	88,288
再評価に係る繰延税金負債	170,148	170,148
退職給付に係る負債	37,405	34,467
役員退職慰労引当金	794	707
その他	37,439	37,541
固定負債合計	2,377,089	2,438,222
負債合計	3,223,401	3,011,382
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	324,724
資本剰余金	248,293	398,721
利益剰余金	454,750	463,690
自己株式	△5,926	△5,954
株主資本合計	871,413	1,181,181
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	111,120	127,094
繰延ヘッジ損益	△840	△832
土地再評価差額金	296,703	296,884
為替換算調整勘定	△1,442	△5,550
退職給付に係る調整累計額	△2,601	△2,389
その他の包括利益累計額合計	402,941	415,207
新株予約権	823	870
少数株主持分	50,241	47,228
純資産合計	1,325,420	1,644,488
負債純資産合計	4,548,822	4,655,870

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
営業収益	284,450	329,953
営業原価	222,580	262,683
営業総利益	61,870	67,270
販売費及び一般管理費	35,289	33,347
営業利益	26,580	33,923
営業外収益		
受取利息	121	164
受取配当金	1,832	1,939
持分法による投資利益	452	271
その他	803	733
営業外収益合計	3,209	3,109
営業外費用		
支払利息	7,370	6,849
その他	2,070	3,479
営業外費用合計	9,440	10,328
経常利益	20,350	26,703
特別利益		
固定資産売却益	8,796	—
関係会社株式売却益	—	5,185
特別利益合計	8,796	5,185
税金等調整前四半期純利益	29,147	31,889
法人税等	14,266	17,293
少数株主損益調整前四半期純利益	14,880	14,595
少数株主損失(△)	△1,893	△1,142
四半期純利益	16,773	15,738

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	14,880	14,595
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,644	15,966
繰延ヘッジ損益	△31	1
為替換算調整勘定	7,374	△2,758
退職給付に係る調整額	—	198
持分法適用会社に対する持分相当額	3,624	△1,448
その他の包括利益合計	5,322	11,958
四半期包括利益	20,202	26,554
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	21,987	27,823
少数株主に係る四半期包括利益	△1,784	△1,268

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	29,147	31,889
減価償却費	13,454	13,947
固定資産売却損益 (△は益)	△8,796	—
受取利息及び受取配当金	△1,954	△2,104
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△5,185
支払利息	7,370	6,849
持分法による投資損益 (△は益)	△452	△271
売上債権の増減額 (△は増加)	5,252	7,649
仕入債務の増減額 (△は減少)	△14,917	△19,297
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△45,537	△102,118
その他	6,622	△19,086
小計	△9,810	△87,728
利息及び配当金の受取額	1,428	2,385
利息の支払額	△6,309	△5,488
法人税等の支払額	△31,201	△33,718
営業活動によるキャッシュ・フロー	△45,894	△124,549
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	△28,444	△105,356
有形及び無形固定資産の売却による収入	22,500	1
投資有価証券の取得による支出	△3,919	△123
敷金及び保証金の差入による支出	△936	△1,469
敷金及び保証金の回収による収入	6,030	1,379
預り敷金保証金の返還による支出	△12,057	△11,181
預り敷金保証金の受入による収入	8,553	13,430
貸付けによる支出	△3,481	△2,692
貸付金の回収による収入	2,294	9,269
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	6,126
その他	△51	△561
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,512	△91,176
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	521,864	275,508
短期借入金の返済による支出	△448,891	△283,162
長期借入れによる収入	17,585	65,545
長期借入金の返済による支出	△12,238	△129,675
社債の発行による収入	—	34,890
社債の償還による支出	△20,020	△25
株式の発行による収入	—	299,829
配当金の支払額	△9,427	△9,498
少数株主からの払込みによる収入	25	462
少数株主への配当金の支払額	△557	△872
少数株主への払戻による支出	—	△1,200
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△673	△757
自己株式の増減額 (△は増加)	△94	△27
財務活動によるキャッシュ・フロー	47,571	251,015
現金及び現金同等物に係る換算差額	834	△407
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△7,001	34,881
現金及び現金同等物の期首残高	101,588	127,337
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 94,587	※1 162,218

【注記事項】

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。)及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。)を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第1四半期連結会計期間より適用し、退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直し、退職給付見込額の期間帰属方法を期間定額基準から給付算定式基準へ変更するとともに、割引率の決定方法を単一の加重平均割引率による方法へ変更しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首において、当該変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

この結果、当第1四半期連結会計期間の期首の退職給付に係る資産が1,307百万円増加、退職給付に係る負債が3,076百万円減少し、利益剰余金が2,856百万円増加しております。なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益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1四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。

(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。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
住宅ローン保証債務	26,494百万円	25,379百万円
住宅ローン保証予約	40	38

(四半期連結損益計算書関係)

1 季節変動性

前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)

当社グループの、分譲セグメントでは第4四半期連結会計期間に商品引渡しの割合が大きく、また、三井ホームセグメントでは下期、特に第4四半期連結会計期間に完成する建築請負工事の割合が大きいため、当第1四半期連結累計期間の売上高の連結会計年度の売上高に占める割合が著しく低くなっています。

当社グループの、三井ホームセグメントでは下期、特に第4四半期連結会計期間に完成する建築請負工事の割合が大きいため、当第1四半期連結累計期間の売上高の連結会計年度の売上高に占める割合が著しく低くなっています。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
現金及び預金	95,132百万円	87,754百万円
譲渡性預金	—	75,000
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△545	△535
現金及び現金同等物	94,587	162,218

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6月30日)

1. 配当金支払額

平成25年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成25年3月31日
効力発生日	平成25年6月28日
配当の原資	利益剰余金

II 当第1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年6月30日)

1. 配当金支払額

平成26年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,660百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成26年3月31日
効力発生日	平成26年6月30日
配当の原資	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、平成26年6月23日を払込期日とする公募増資を実施しました。この結果、当第1四半期連結累計期間において資本金が150,428百万円、資本剰余金が150,428百万円増加し、当第1四半期連結会計期間末において資本金が324,724百万円、資本剰余金が398,721百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高および利益または損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	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	108,644	47,787	73,557	29,883	24,576	—	284,450
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,094	—	13,488	1,712	1,047	△20,342	—
計	112,739	47,787	87,045	31,596	25,623	△20,342	284,450
セグメント利益又は損失(△)	27,380	334	10,526	△7,059	825	△5,426	26,580

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△5,426百万円には、セグメント間取引消去54百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,481百万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1四半期連結累計期間（自平成26年4月1日至平成26年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高および利益または損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	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	111,437	86,455	74,240	40,961	16,859	—	329,953
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,283	—	14,145	1,844	538	△20,811	—
計	115,720	86,455	88,385	42,806	17,397	△20,811	329,953
セグメント利益又は損失 (△)	26,643	8,163	8,856	△4,517	918	△6,140	33,923

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△6,140百万円には、セグメント間取引消去△167百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,973百万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。

(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1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	19円10銭	17円59銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	16,773	15,738
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	16,773	15,738
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,226	894,816
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	19円9銭	17円58銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	594	606
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	—	—

(重要な後発事象)

(第三者割当による新株式の発行)

当社は平成26年5月27日開催の当社取締役会において、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当による新株式の発行を決議し、平成26年7月22日に払込みは完了しております。なお、概要は次の通りです。

第三者割当による新株式発行

オーバーアロットメントによる売出しに関連して行う第三者割当増資

(1) 発行する株式の種類及び数	普通株式 10,000,000株
(2) 払込金額	1株につき3,008.56円
(3) 払込金額の総額	30,085,600,000円
(4) 増加する資本金及び資本準備金の額	増加する資本金の額 15,042,800,000円 増加する資本準備金の額 15,042,800,000円
(5) 払込期日	平成26年7月22日
(6) 割当先及び割当株式数	野村証券株式会社 10,000,000株

2 【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成26年8月12日

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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高波 博之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柿沼 幸二 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

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平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30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、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。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。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。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。

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。

監査人の結論

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平成26年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

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. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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。