

四半期報告書

第106期第3四半期

自 平成29年10月1日

至 平成29年12月31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30年2月13日
【四半期会計期間】	第106期第3四半期（自平成29年10月1日至平成29年12月31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 青木 研
【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 青木 研
【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105期 前第3四半期 連結累計期間	第106期 当第3四半期 連結累計期間	第105期
会計期間		自平成28年 4月1日 至平成28年 12月31日	自平成29年 4月1日 至平成29年 12月31日	自平成28年 4月1日 至平成29年 3月31日
売上高	(百万円)	1,198,672	1,101,607	1,704,416
経常利益	(百万円)	156,168	121,299	219,607
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益	(百万円)	108,062	72,074	131,815
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	47,055	178,096	96,212
純資産額	(百万円)	1,998,944	2,199,588	2,056,931
総資産額	(百万円)	5,449,453	6,007,130	5,570,750
1株当たり四半期(当期) 純利益金額	(円)	109.36	72.94	133.40
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	109.29	72.89	133.31
自己資本比率	(%)	35.6	35.4	35.6
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	113,923	△85,882	227,432
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	△156,329	△207,251	△201,583
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	107,492	282,943	15,071
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(百万円)	171,424	136,963	148,546

回次		第105期 前第3四半期 連結会計期間	第106期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間		自平成28年 10月1日 至平成28年 12月31日	自平成29年 10月1日 至平成29年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	35.65	23.78

(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3四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3四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3四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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、企業収益や雇用環境の改善が進み、景気は緩やかな回復を続けています。海外では、米国をはじめとした世界経済が着実に成長を続ける一方で、欧米の政治動向や経済政策、アジアにおける地政学的リスクの高まりなど、依然として先行きに不透明感がみられます。

このような環境のなか、当第3四半期（累計）の業績は、「賃貸」セグメントは、既存オフィスの賃料増額改定や、商業施設売上の伸長により、増収増益となりました。「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲、投資家向け分譲等とともに、売上、利益の計上が第4四半期に集中していること等により、減収減益となりました。

全体では、売上高は1兆1,016億円、前年同期比970億円（△8.1%）の減収、営業利益は1,359億円、同比305億円（△18.3%）の減益、経常利益は1,212億円、同比348億円（△22.3%）の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は720億円、同比359億円（△33.3%）の減益となりました。

通期の業績は、期初予想に対して順調に進捗しており、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は、いずれも過去最高を更新する見込みです。

（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3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	増減
売上高	412,960	395,155	17,805
営業利益	108,628	102,364	6,263

当第3四半期（累計）は、既存オフィスの賃料増額改定や、前期に開業したらば一と湘南平塚の通期稼働効果、既存商業施設の売上伸長等により、セグメント全体では前年同期に比べ178億円の増収、62億円の増益となりました。

なお、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は1.6%となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	増減
オフィス	226,658	218,993	7,665
商業施設	171,096	164,266	6,830
その他	15,205	11,895	3,309
合計	412,960	395,155	17,805

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第3四半期末 (平成29.12.31)	前第3四半期末 (平成28.12.31)	増減
オフィス	所有	1,710	1,616	93
	転貸	1,146	1,172	△25
商業施設	所有	1,546	1,550	△4
	転貸	583	549	34

・期末空室率推移（％）

	H29/12	H29/3	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3
オフィス・商業施設(連結)	1.8	3.1	2.2	3.2	3.5	3.3
首都圏オフィス(単体)	1.6	3.4	2.6	3.2	3.3	3.8
地方オフィス(単体)	2.9	2.3	3.1	4.1	4.3	5.3

<当第3四半期（累計）における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件（当期稼働物件）

1 エンジェルコート 英国ロンドン市 平成29年3月竣工 オフィス

・通期稼働物件（前期稼働物件）

三井アウトレットパーク台湾林口 台湾新北市 平成28年1月開業 商業施設

ららぽーと湘南平塚 神奈川県平塚市 平成28年10月開業 商業施設

ウォーターフロントコーポレートセンターⅢ 米国ニュージャージー州 平成28年11月取得 オフィス

上智大学6号館（ソフィアタワー） 東京都千代田区 平成29年1月竣工 オフィス

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)
売上高	390,984	380,704
粗利益	80,805	77,274
粗利益率（％）	20.7	20.3

・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	184,659	16,161	200,820	117,484	50,168	167,652
貸付面積（千㎡）	2,251	329	2,580	1,357	697	2,054
棟数（棟）	102	31	133	56	25	81
空室率（％）	1.6	2.9	1.7	0.6	0.8	0.7

② 分譲

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	増減
売上高	202,809	327,354	△124,545
営業利益	17,028	49,309	△32,281

当第3四半期(累計)は、個人向け住宅分譲、投資家向け分譲等ともに、売上、利益の計上が第4四半期に集中していること等により、セグメント全体では前年同期に比べ1,245億円の減収、同比322億円の減益となりました。

なお、新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,900戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は96%(前年同期 対計画進捗率99%)となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	147,621	158,660	△11,038
営業利益	9,524	11,963	△2,438
投資家向け分譲等			
売上高	55,187	168,694	△113,507
営業利益	7,503	37,346	△29,842
売上高合計	202,809	327,354	△124,545
営業利益合計	17,028	49,309	△32,281

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)		増減	
マンション	127,034	(2,063戸)	134,083	(2,424戸)	△7,049	(△361戸)
首都圏	102,839	(1,521戸)	119,532	(2,099戸)	△16,693	(△578戸)
その他	24,194	(542戸)	14,551	(325戸)	9,643	(217戸)
戸建	20,587	(349戸)	24,576	(412戸)	△3,988	(△63戸)
首都圏	19,558	(331戸)	22,529	(371戸)	△2,971	(△40戸)
その他	1,028	(18戸)	2,046	(41戸)	△1,017	(△23戸)
売上高合計	147,621	(2,412戸)	158,660	(2,836戸)	△11,038	(△424戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,583	106	3,689
期中契約	(戸) (B)	3,204	386	3,590
計上戸数	(戸) (C)	2,063	349	2,412
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,724	143	4,867
完成在庫	(戸)	159	58	217
新規発売	(戸)	3,159	379	3,538

(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）

	H29/12	H29/3	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3
マンション	159	321	88	83	170	223
戸建	58	69	127	100	65	57
合計	217	390	215	183	235	280

・当第3四半期（累計）における主要な計上物件

パークホームズ板橋蓮根 二番街	東京都板橋区	マンション
パークホームズ豊洲 ザレジデンス	東京都江東区	マンション
パークホームズ亀有ガーデンズコート	東京都足立区	マンション
パークコート三番町ヒルトップレジデンス	東京都千代田区	マンション
ファインコート武蔵小金井コリドール・ガーデン	東京都小平市	戸建

③ マネジメント

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	増減
売上高	257,911	251,385	6,526
営業利益	32,910	35,654	△2,744

当第3四半期（累計）は、リパーク事業（貸し駐車場事業）における管理台数の増加や、リハウス事業（個人向け仲介事業）の仲介取扱件数の増加等により、セグメント全体では前年同期に比べ65億円増収したものの、前年同期に大型の法人向け仲介があったことの反動等により、同比27億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※）	194,726	190,067	4,659
営業利益	21,827	23,265	△1,437
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	63,185	61,318	1,867
営業利益	11,082	12,389	△1,306
売上高合計	257,911	251,385	6,526
営業利益合計	32,910	35,654	△2,744

※ 当第3四半期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況
リパーク管理台数：223,315台（前年同期：206,999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3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)		増減
	取扱高	件数	取扱高	件数	
仲介	1,104,476	(29,951件)	1,125,025	(29,594件)	△20,548 (357件)

(注) 1. 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。

2. 平成30年3月期第1四半期より、売買仲介取扱件数・取扱高の算出方法を一部変更しております。なお、前第3四半期の売買仲介取扱件数・取扱高についても変更後の方法により算出しております。

・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3四半期(累計) (平成29.4.1～12.31)		前第3四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	21,925	(349件)	26,496	(416件)	△4,570	(△67件)

④ 三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	増減
売上高	162,478	162,584	△105
営業利益	△1,815	△2,515	700

当第3四半期（累計）は、新築事業及びリフォーム・リニューアル事業の売上が減少したものの、売上総利益率が改善したこと等により、前年同期に比べ1億円の減収、同比7億円の損失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き渡しが多量に集中するため、営業損失となっております。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	増減
新築	103,056	106,061	△3,005
リフォーム・リニューアル	26,075	26,764	△689
賃貸管理	18,521	17,556	964
住宅関連部資材販売	14,825	12,201	2,624
合計	162,478	162,584	△105

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	増減
新築	107,642	112,472	△4,830
リフォーム・リニューアル	33,679	31,414	2,265

⑤ その他

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	増減
売上高	65,447	62,192	3,254
営業利益	5,580	6,155	△575

当第3四半期(累計)は、前期に開業したホテルの通期稼働効果等により、セグメント全体では、前年同期に比べ32億円増収したものの、新規ホテルの開業費用等もあり同比5億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	増減
施設営業	45,984	44,601	1,382
その他	19,463	17,590	1,872
合計	65,447	62,192	3,254

<当第3四半期(累計)における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件(当期稼働物件)

ホテル ザ セレスティン京都祇園	京都府京都市	平成29年9月開業	ホテル
ホテル ザ セレスティン銀座	東京都中央区	平成29年10月開業	ホテル

・通期稼働物件(前期稼働物件)

三井ガーデンホテル京橋	東京都中央区	平成28年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル名古屋プレミア	愛知県名古屋市	平成28年9月開業	ホテル

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四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115億円減少し、1,369億円となりました。

当第3四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3四半期連結累計期間は、営業活動により858億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益1,142億円や減価償却費512億円等のキャッシュ・インに対し、販売用不動産の取得による支出等のキャッシュ・アウトが上回ったことによります。前年同期比では、販売用不動産の売却による収入が減少したこと等により、キャッシュ・インが1,998億円減少し、キャッシュ・アウトに転じております。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期連結累計期間は、投資活動により2,072億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは、有形及び無形固定資産の取得等のキャッシュ・アウトによります。前年同期比では、有形及び無形固定資産の取得による支出が増加したこと等により、キャッシュ・アウトが509億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3四半期連結累計期間は、財務活動により2,829億円のキャッシュ・インとなりました。これは当第3四半期連結累計期間の営業活動および投資活動における資金需要に対し、コマーシャル・ペーパーの発行や借入金による調達を行ったこと等によります。前年同期比では、長期借入れによる収入が増加したこと等により、キャッシュ・インが1,754億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3四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、275百万円であります。

なお、当第3四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3四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) 三井ショッピングパーク ららぽーと名古屋港明 (愛知県名古屋市)	商業施設	(店舗棟) 鉄骨造地上4階建一部2階建 (立体駐車場棟) 鉄骨造地上6階建2棟 延床面積 約170,200㎡	平成29.4～ 平成30.8	25,763	3,173
賃貸	三井不動産 株式会社	(仮称) 三井ショッピングパーク ららぽーと沼津 (静岡県沼津市)	商業施設	(店舗棟・立体駐車場棟) 鉄骨造地上3階建 延床面積 約172,000㎡	平成29.11～ 平成31.秋	28,157	343

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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成29年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成30年2月13日)	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	991,424,727	991,424,727	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	991,424,727	991,424,727	—	—

(注)「提出日現在発行数」には、平成30年2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29年10月1日～ 平成29年12月31日	—	991,424	—	339,766	—	413,742

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四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3四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29年9月30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29年12月31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 3,290,800 (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 987,709,100	9,877,091	—
単元未満株式	普通株式 414,827	—	一単元（100株） 未満の株式
発行済株式総数	991,424,727	—	—
総株主の議決権	—	9,877,091	—

②【自己株式等】

平成29年12月31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	3,290,800	—	3,290,800	0.33
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	—	3,300,800	—	3,300,800	0.33

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3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3四半期連結会計期間（平成29年10月1日から平成29年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29年12月31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29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	148,742	137,144
受取手形及び売掛金	36,073	32,578
有価証券	69	104
販売用不動産	647,536	738,876
仕掛販売用不動産	454,763	452,262
開発用土地	213,214	215,773
未成工事支出金	24,247	40,876
その他のたな卸資産	4,364	5,473
前渡金	18,653	20,549
短期貸付金	5,524	13,067
営業出資金	6,746	6,726
繰延税金資産	30,090	32,040
その他	155,623	170,298
貸倒引当金	△339	△381
流動資産合計	1,745,308	1,865,391
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,416,865	1,437,627
減価償却累計額	△651,599	△682,898
建物及び構築物（純額）	765,266	754,729
機械装置及び運搬具	56,584	67,875
減価償却累計額	△27,261	△30,218
機械装置及び運搬具（純額）	29,322	37,656
土地	1,861,393	1,972,834
建設仮勘定	211,529	248,844
その他	117,833	120,003
減価償却累計額	△80,188	△83,780
その他（純額）	37,644	36,222
有形固定資産合計	2,905,156	3,050,287
無形固定資産		
借地権	40,608	42,086
その他	22,023	24,256
無形固定資産合計	62,631	66,343
投資その他の資産		
投資有価証券	627,800	782,294
長期貸付金	11,992	15,005
敷金及び保証金	133,438	135,803
退職給付に係る資産	5,273	3,842
繰延税金資産	12,068	11,584
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	69,107	77,847
貸倒引当金	△2,031	△1,271
投資その他の資産合計	857,653	1,025,107
固定資産合計	3,825,442	4,141,738
資産合計	5,570,750	6,007,130

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	113,682	79,674
短期借入金	176,518	205,016
ノンリコース短期借入金	97,799	28,903
コマーシャル・ペーパー	82,000	221,000
1年内償還予定の社債	40,000	10,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,655	36,265
未払法人税等	23,262	17,754
未成工事受入金	20,646	30,095
繰延税金負債	1,194	1,163
完成工事補償引当金	1,095	953
債務保証損失引当金	24	17
その他	347,085	281,264
流動負債合計	910,966	912,107
固定負債		
社債	238,000	304,460
ノンリコース社債	112,263	125,164
長期借入金	1,384,882	1,423,731
ノンリコース長期借入金	148,368	257,031
受入敷金保証金	374,331	393,526
繰延税金負債	112,689	159,418
再評価に係る繰延税金負債	147,662	147,662
退職給付に係る負債	41,083	42,032
役員退職慰労引当金	706	740
その他	42,864	41,666
固定負債合計	2,602,853	2,895,434
負債合計	3,513,819	3,807,541
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,230	409,769
利益剰余金	722,363	757,385
自己株式	△6,244	△6,258
株主資本合計	1,469,116	1,500,662
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	205,521	308,798
繰延ヘッジ損益	△357	△226
土地再評価差額金	323,827	325,307
為替換算調整勘定	△7,076	△5,585
退職給付に係る調整累計額	△6,397	△5,068
その他の包括利益累計額合計	515,518	623,225
新株予約権	1,103	1,220
非支配株主持分	71,191	74,479
純資産合計	2,056,931	2,199,588
負債純資産合計	5,570,750	6,007,130

(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3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
営業収益	1,198,672	1,101,607
営業原価	917,353	850,437
営業総利益	281,318	251,169
販売費及び一般管理費	114,854	115,216
営業利益	166,464	135,953
営業外収益		
受取利息	554	575
受取配当金	4,498	5,229
持分法による投資利益	1,846	210
その他	5,784	1,753
営業外収益合計	12,683	7,768
営業外費用		
支払利息	18,426	19,374
その他	4,552	3,047
営業外費用合計	22,979	22,421
経常利益	156,168	121,299
特別損失		
減損損失	—	7,023
特別損失合計	—	7,023
税金等調整前四半期純利益	156,168	114,276
法人税等	48,626	42,666
四半期純利益	107,542	71,609
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△519	△464
親会社株主に帰属する四半期純利益	108,062	72,074

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
四半期純利益	107,542	71,609
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△16,042	103,288
繰延ヘッジ損益	386	114
為替換算調整勘定	△35,565	△124
退職給付に係る調整額	1,322	1,378
持分法適用会社に対する持分相当額	△10,588	1,828
その他の包括利益合計	△60,487	106,486
四半期包括利益	47,055	178,096
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	48,014	178,301
非支配株主に係る四半期包括利益	△959	△204

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31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	156,168	114,276
減価償却費	52,380	51,235
減損損失	—	7,023
受取利息及び受取配当金	△5,052	△5,804
支払利息	18,426	19,374
持分法による投資損益 (△は益)	△1,846	△210
売上債権の増減額 (△は増加)	6,495	3,635
仕入債務の増減額 (△は減少)	△17,308	△8,132
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△37,082	△143,863
その他	24,972	△78,849
小計	197,153	△41,315
利息及び配当金の受取額	7,244	9,246
利息の支払額	△17,280	△17,953
法人税等の支払額	△73,194	△35,860
営業活動によるキャッシュ・フロー	113,923	△85,882
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	△132,097	△197,839
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,506	2,823
投資有価証券の取得による支出	△14,027	△8,282
投資有価証券の売却による収入	437	254
敷金及び保証金の差入による支出	△3,856	△3,938
敷金及び保証金の回収による収入	5,593	1,979
預り敷金保証金の返還による支出	△21,968	△15,977
預り敷金保証金の受入による収入	22,593	34,949
貸付けによる支出	△18,007	△17,295
貸付金の回収による収入	8,986	8,990
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△268
その他	△7,490	△12,647
投資活動によるキャッシュ・フロー	△156,329	△207,251
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	2,319,812	2,357,925
短期借入金の返済による支出	△2,196,477	△2,193,315
長期借入れによる収入	121,011	228,208
長期借入金の返済による支出	△112,731	△146,546
社債の発行による収入	68,492	126,421
社債の償還による支出	△54,958	△48,997
配当金の支払額	△31,592	△35,541
非支配株主からの払込みによる収入	1,638	2,570
非支配株主への配当金の支払額	△4,560	△4,258
非支配株主への払戻による支出	△195	△105
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,893	△2,971
自己株式の増減額 (△は増加)	△52	△13
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	—	△431
財務活動によるキャッシュ・フロー	107,492	282,943
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,628	△1,393
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	61,458	△11,583
現金及び現金同等物の期首残高	109,966	148,546
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 171,424	※1 136,963

【注記事項】

(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3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税金等調整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、税金等調整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。

(1) 保証債務

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日)
住宅ローン保証債務	12,948百万円	10,490百万円
住宅ローン保証予約	21	5
借入保証債務等	11,091	18,202
借入保証予約等	2,989	2,623

(2) その他

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、平成28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、平成28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、平成28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、平成28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、平成29年11月28日、この求償方針に従って総額約459億円の損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当第3四半期連結会計期間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. 季節変動性

前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
--	--

当社グループの、三井ホームセグメントでは第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3四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相対的に低くなっています。

同左

(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連結累計期間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3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)
現金及び預金	176,005百万円	137,144百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△4,580	△181
現金及び現金同等物	171,424	136,963

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成28年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	15,809百万円
1株当たり配当額	16円
基準日	平成28年3月31日
効力発生日	平成28年6月30日
配当の原資	利益剰余金

平成28年11月11日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の金額	15,809百万円
1株当たり配当額	16円
基準日	平成28年9月30日
効力発生日	平成28年12月2日
配当の原資	利益剰余金

II 当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成29年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	17,786百万円
1株当たり配当額	18円
基準日	平成29年3月31日
効力発生日	平成29年6月30日
配当の原資	利益剰余金

平成29年11月10日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の金額	17,786百万円
1株当たり配当額	18円
基準日	平成29年9月30日
効力発生日	平成29年12月4日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失その他の項目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	395,155	327,354	251,385	162,584	62,192	—	1,198,672
セグメント間の 内部売上高又は振替高	13,568	—	48,863	4,706	2,923	△70,063	—
計	408,723	327,354	300,249	167,290	65,116	△70,063	1,198,672
セグメント利益又は 損失(△)	102,364	49,309	35,654	△2,515	6,155	△24,504	166,464

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△24,504百万円には、セグメント間取引消去△268百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△24,235百万円が含まれております。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おります。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失その他の項目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	412,960	202,809	257,911	162,478	65,447	—	1,101,607
セグメント間の 内部売上高又は振替高	13,368	195	51,824	5,041	2,754	△73,184	—
計	426,329	203,004	309,736	167,519	68,202	△73,184	1,101,607
セグメント利益又は 損失(△)	108,628	17,028	32,910	△1,815	5,580	△26,379	135,953
その他の項目 減損損失	7,023	—	—	—	—	—	7,023

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△26,379百万円には、セグメント間取引消去△691百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△25,688百万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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「1. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

(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 3 四半期連結累計期間 (自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 平成29年 4 月 1 日 至 平成29年12月31日)
(1) 1 株当たり四半期純利益金額	109円36銭	72円94銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	108,062	72,074
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額 (百万円)	108,062	72,074
普通株式の期中平均株式数 (千株)	988,116	988,132
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	109円29銭	72円89銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (千株)	664	706
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	—	—

2 【その他】

平成29年11月10日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 17,786百万円

1 株当たりの金額 18円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成29年12月 4 日

(注) 平成29年 9 月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

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。

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	山田	裕行	印
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	伊藤	浩之	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29年4月1日から平成30年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成29年10月1日から平成29年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29年12月31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29年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四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。