



平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年8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 <http://www.mitsufudosan.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) 広報部長 (氏名) 徳田 誠 TEL 03-3246-3155
 四半期報告書提出予定日 平成26年8月13日 配当支払開始予定日 ー
 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. 平成27年3月期第1四半期の連結業績（平成26年4月1日～平成26年6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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第1四半期	329,953	16.0	33,923	27.6	26,703	31.2	15,738	△6.2
26年3月期第1四半期	284,450	1.6	26,580	8.3	20,350	20.9	16,773	84.8

(注) 包括利益 27年3月期第1四半期 26,554百万円 (31.4%) 26年3月期第1四半期 20,202百万円 (350.2%)

	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
27年3月期第1四半期	17.59	17.58
26年3月期第1四半期	19.10	19.09

(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
27年3月期第1四半期	4,655,870	1,644,488	34.3	1,632.06
26年3月期	4,548,822	1,325,420	28.0	1,451.18

(参考) 自己資本 27年3月期第1四半期 1,596,388百万円 26年3月期 1,274,355百万円

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
26年3月期	ー	11.00	ー	11.00	22.00
27年3月期	ー	ー	ー	ー	ー
27年3月期(予想)	ー	11.00	ー	11.00	22.00

(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. 平成27年3月期の連結業績予想（平成26年4月1日～平成27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		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	1,540,000	1.6	183,000	6.0	156,000	7.9	90,000	17.1	91.08

(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.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」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.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」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）	27年3月期1Q	981,424,727株	26年3月期	881,424,727株
② 期末自己株式数	27年3月期1Q	3,279,387株	26年3月期	3,270,884株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年3月期1Q	894,816,826株	26年3月期1Q	878,226,055株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の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。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P.9「3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績に関する説明	2
2. 財政状態に関する説明	8
3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	9
4. サマリー情報（注記事項）に関する事項	10
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	10
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	10
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	10
5. 四半期連結財務諸表	11
(1) 四半期連結貸借対照表	11
(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	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	16
(セグメント情報等)	16
(重要な後発事象)	17

1. 経営成績に関する説明

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ます。

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	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(率)		通期予想 (平成26.5.12公表)	進捗率
売上高	329,953	284,450	45,503	(16.0%)	1,540,000	21.4%
営業利益	33,923	26,580	7,342	(27.6%)	183,000	18.5%
経常利益	26,703	20,350	6,353	(31.2%)	156,000	17.1%
四半期純利益	15,738	16,773	△1,034	(△6.2%)	90,000	17.5%

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。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	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	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	111,437	26,643	108,644	27,380	2,792	△737
分譲	86,455	8,163	47,787	334	38,667	7,829
マネジメント	74,240	8,856	73,557	10,526	682	△1,670
三井ホーム	40,961	△4,517	29,883	△7,059	11,077	2,541
その他	16,859	918	24,576	825	△7,717	93
消去又は全社	—	△6,140	—	△5,426	—	△713
計	329,953	33,923	284,450	26,580	45,503	7,342

◆ セグメント別の業績概況

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 (COREDO室町2)	東京都中央区	平成26年2月竣工	オフィス
	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 (COREDO室町3)	東京都中央区	平成26年2月竣工	オフィス
	東京都中央区	平成26年3月開業	商業施設
池袋グロープ	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	127
	転貸	104	113
	合計	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. 財政状態に関する説明

◆ 当第1四半期末の資産、負債、純資産 (単位:百万円)

	当第1四半期末 (平成26.6.30)	前期末 (平成26.3.31)	増減
総資産	4,655,870	4,548,822	107,048
総負債	3,011,382	3,223,401	△212,019
うち有利子負債	2,001,211	2,040,071	△38,860
純資産	1,644,488	1,325,420	319,067
うち自己資本	1,596,388	1,274,355	322,033
D/Eレシオ(倍)	1.25	1.60	△0.35

(注) 有利子負債: 連結貸借対照表に計上されている短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当第1四半期末において254,206百万円、前期末において236,266百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

＜販売用不動産等＞

当第1四半期末における販売用不動産(仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む)残高は1兆12億円となり、前期末比で397億円の増加となっております。この増加は、主に三井不動産レジデンシャルにおいて期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

＜有形・無形固定資産＞

当第1四半期末における有形・無形固定資産残高は、三井不動産における「飯田橋グラン・ブルーム」、「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」への新規投資等があり、連結全体では前期末に比べ327億円増加し、2兆5,588億円となりました。

＜有利子負債＞

当第1四半期末における有利子負債残高は、株式の発行によるキャッシュ・イン2,998億円、営業活動によるキャッシュ・アウト1,245億円、投資活動によるキャッシュ・アウト911億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト94億円、現金及び現金同等物の増加348億円等により、連結全体で前期末に比べ388億円減少し、2兆12億円となりました。

3. 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)

当第1四半期の業績は、期初(平成26年5月12日)に公表いたしました通期見通し(売上高、営業利益、経常利益、当期純利益)に対し、順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 (平成26年5月12日時点)	平成26年3月期 実績
売上高	1,540,000	1,515,252
営業利益	183,000	172,567
経常利益	156,000	144,587
当期純利益	90,000	76,843

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	通期予想 (平成26年5月12日時点)		平成26年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	458,000	102,000	449,699	109,205
分譲	442,000	46,000	409,466	27,099
マネジメント	321,000	50,000	314,230	49,945
三井ホーム	239,000	3,800	237,068	4,192
その他	80,000	4,000	104,787	3,071
消去又は全社	-	△22,800	-	△20,947
合計	1,540,000	183,000	1,515,252	172,567

4. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

(2) 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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
(会計方針の変更)

「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。

5. 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	94,587	162,218

(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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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)

(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 連結財務諸 表計上額 (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
セグメント資産	2,654,308	1,119,764	243,963	111,239	110,990	184,677	4,424,943
その他の項目							
減価償却費	9,558	270	1,614	737	984	288	13,454
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	25,284	213	2,105	1,550	1,123	165	30,443

(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、四半期連結財務諸表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）

（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 連結財務諸 表計上額 (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
セグメント資産	2,707,200	1,226,334	246,617	117,688	89,746	268,282	4,655,870
その他の項目							
減価償却費	9,963	309	1,735	727	916	295	13,947
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	50,523	222	2,431	986	530	223	54,918

- (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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

(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