



## 平成27年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年2月10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.mitsuifudosan.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菟田 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27年2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3四半期の連結業績（平成26年4月1日～平成26年12月31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3四半期	1,081,379	8.7	127,656	12.9	112,173	18.7	70,652	14.2
26年3月期第3四半期	994,670	5.3	113,110	15.7	94,517	21.4	61,894	31.8

(注) 包括利益 27年3月期第3四半期 156,082百万円 (70.5%) 26年3月期第3四半期 91,567百万円 (75.2%)

	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3四半期	73.87	73.82
26年3月期第3四半期	70.48	70.43

(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3四半期	4,827,683	1,784,066	36.0	1,760.87
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3四半期 1,739,961百万円 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	—	11.00	—	11.00	22.00
27年3月期	—	11.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	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3Q	991,424,727株	26年3月期	881,424,727株
② 期末自己株式数	27年3月期3Q	3,296,947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3Q	956,472,936株	26年3月期3Q	878,198,031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

## 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3四半期(累計)	前第3四半期(累計)	増減(率)		通期予想	進捗率
	(平成26.4.1~12.31)	(平成25.4.1~12.31)			(平成26.5.12公表)	
売上高	1,081,379	994,670	86,709	(8.7%)	1,540,000	70.2%
営業利益	127,656	113,110	14,545	(12.9%)	183,000	69.8%
経常利益	112,173	94,517	17,655	(18.7%)	156,000	71.9%
四半期純利益	70,652	61,894	8,758	(14.2%)	90,000	78.5%

当第3四半期(累計)の業績は、個人向け住宅分譲における利益率の上昇や、投資家向け分譲等の物件売却が進捗したこと等により、売上高は1兆813億円、前年同期比867億円(8.7%)の増収、営業利益は1,276億円、同比145億円(12.9%)の増益となりました。また、経常利益は1,121億円、同比176億円(18.7%)の増益、四半期純利益は706億円、同比87億円(14.2%)の増益となり、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3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減	
	(平成26.4.1~12.31)		(平成25.4.1~12.31)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	342,951	80,322	334,516	83,744	8,435	△3,422
分譲	295,965	31,451	207,707	10,326	88,258	21,124
マネジメント	230,515	34,167	226,688	34,890	3,826	△722
三井ホーム	155,024	△3,867	147,871	△4,379	7,153	511
その他	56,923	4,494	77,886	3,798	△20,963	696
消去又は全社	—	△18,912	—	△15,270	—	△3,641
計	1,081,379	127,656	994,670	113,110	86,709	14,545

## ◆ 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3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
売上高	342,951	334,516	8,435
営業利益	80,322	83,744	△3,422

当第3四半期(累計)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」や「札幌三井JPビルディング」等の新規稼働に伴う償却費の増加や再開発に伴う稼働終了等により減益し、セグメント全体では前年同期に比べ84億円の増収、同比34億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、新規物件等の影響により5.5%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
オフィス	208,387	211,921	△3,534
商業施設	127,093	117,355	9,737
その他	7,471	5,239	2,231
合計	342,951	334,516	8,435

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第3四半期末 (平成26.12.31)	前第3四半期末 (平成25.12.31)	増減
オフィス 所有	1,562	1,658	△96
転貸	1,124	1,175	△50
商業施設 所有	1,233	1,258	△25
転貸	493	527	△34

## ・期末空室率推移(%)

	H26/12	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3
オフィス・商業施設(連結)	4.2	3.5	3.3	2.9	3.5	3.1
首都圏オフィス(単体)	5.5	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(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
札幌三井JPビルディング	北海道札幌市	平成26年8月竣工	オフィス
(赤れんがテラス	北海道札幌市	平成26年8月開業	商業施設
新宿中村屋ビル	東京都新宿区	平成26年10月開業	商業施設
ららぽーと和泉	大阪府和泉市	平成26年10月開業	商業施設

・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3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)
売上高	335,953	327,375
粗利益	58,733	60,243
粗利益率(%)	17.5	18.4
貸付面積(千㎡)	4,608	4,632
棟数(棟)	所有	128
	転貸	99
	合計	227
		235

・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	177,848	14,699	192,548	89,764	36,896	126,660
貸付面積(千㎡)	2,152	328	2,480	1,103	585	1,689
棟数(棟)	104	31	135	49	22	71
空室率(%)	5.5	3.6	5.3	0.3	0.4	0.4

② 分譲

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
売上高	295,965	207,707	88,258
営業利益	31,451	10,326	21,124

当第3四半期(累計)は、個人向け住宅分譲において、計上戸数は減少となった一方で、戸当たり単価や利益率が上昇したことにより、前年同期に比べ181億円の増収、同比75億円の増益となりました。また、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701億円の増収、同比136億円の増益となり、セグメント全体では前年同期に比べ882億円の増収、同比211億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3四半期末の契約進捗率は95%(前年同期95%)となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	190,560	172,457	18,102
営業利益	13,986	6,463	7,522
投資家向け分譲等			
売上高	105,404	35,249	70,155
営業利益	17,464	3,862	13,601
売上高合計	295,965	207,707	88,258
営業利益合計	31,451	10,326	21,124

## &lt;住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)		増減	
マンション	160,005	(2,894戸)	142,248	(3,144戸)	17,757	(△250戸)
首都圏	131,283	(2,177戸)	121,301	(2,602戸)	9,981	(△425戸)
その他	28,722	(717戸)	20,946	(542戸)	7,775	(175戸)
戸建	30,554	(576戸)	30,209	(542戸)	345	(34戸)
首都圏	27,172	(506戸)	26,304	(449戸)	867	(57戸)
その他	3,382	(70戸)	3,904	(93戸)	△522	(△23戸)
売上高合計	190,560	(3,470戸)	172,457	(3,686戸)	18,102	(△216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)	3,028	649	3,677
計上戸数	(戸) (C)	2,894	576	3,470
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	5,276	180	5,456
完成在庫	(戸)	90	82	172
新規発売	(戸)	3,405	676	4,081

(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)

	H26/12	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3
マンション	90	170	223	380	638	872
戸建	82	65	57	24	46	40
合計	172	235	280	404	684	912

## ・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

パークコート千代田富士見ザタワー	東京都千代田区	マンション
パークタワー北浜	大阪府大阪市	マンション
パークマンション赤坂氷川坂	東京都港区	マンション
パークホームズ品川ザレジデンス	東京都港区	マンション
パークホームズLaLa新三郷	埼玉県三郷市	マンション
ファインコートFujiSawaSST	神奈川県藤沢市	戸建

## ③ マネジメント

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
売上高	230,515	226,688	3,826
営業利益	34,167	34,890	△722

当第3四半期(累計)は、プロパティマネジメントにおいて増収増益となった一方で、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38億円の増収、同比7億円の減益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	172,329	164,203	8,125
営業利益	20,886	20,713	172
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	58,185	62,485	△4,299
営業利益	13,281	14,176	△895
売上高合計	230,515	226,688	3,826
営業利益合計	34,167	34,890	△722

※1 当第3四半期末のリパーク管理台数の状況  
リパーク管理台数：162,186台(前年同期：153,343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26.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	907,950	(27,188件)	1,035,603	(31,297件)	△127,653	(△4,109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3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	43,104	(681件)	63,104	(959件)	△20,000	(△278件)

## ④ 三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
売上高	155,024	147,871	7,153
営業利益	△3,867	△4,379	511

当第3四半期(累計)は、新築事業において、期首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に比べ71億円の増収、営業利益は増収に加え販売費及び一般管理費が減少したこと等もあり、同比5億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。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
新築	110,093	103,538	6,554
リフォーム・リニューアル	18,284	19,924	△1,640
賃貸管理	15,718	14,763	954
住宅関連部資材販売	10,928	9,644	1,284
合計	155,024	147,871	7,153

## ・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
新築	107,920	135,182	△27,261
リフォーム・リニューアル	25,994	26,466	△471

## ⑤ その他

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
売上高	56,923	77,886	△20,963
営業利益	4,494	3,798	696

当第3四半期(累計)は、期初にユニリビングの株式を売却したことにより減収となった一方で、ホテル事業が好調に推移し、セグメント全体では前年同期に比べ209億円の減収、同比6億円の増益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	増減
施設営業	38,218	37,257	960
商品販売	3,271	27,536	△24,265
その他	15,433	13,092	2,341
合計	56,923	77,886	△20,963

## 2. 財政状態に関する説明

## ◆ 当第3四半期末の資産、負債、純資産 (単位: 百万円)

	当第3四半期末 (平成26.12.31)	前期末 (平成26.3.31)	増減
総資産	4,827,683	4,548,822	278,861
総負債	3,043,617	3,223,401	△179,784
うち有利子負債	1,971,727	2,040,071	△68,343
純資産	1,784,066	1,325,420	458,645
うち自己資本	1,739,961	1,274,355	465,606
D/Eレシオ (倍)	1.13	1.60	△0.47

(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3四半期末において268,315百万円、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

## &lt;販売用不動産等&gt;

当第3四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1兆88億円となり、前期末比で473億円の増加となっております。この増加は、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

## &lt;有形・無形固定資産&gt;

当第3四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「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」、「飯田橋グラン・ブルーム」等への新規投資、英国三井不動産グループにおける新規投資等があり、連結全体では前期末に比べ823億円増加し、2兆6,084億円となりました。

## &lt;有利子負債&gt;

当第3四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3,291億円、営業活動によるキャッシュ・アウト449億円、投資活動によるキャッシュ・アウト1,480億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト205億円、現金及び現金同等物の増加309億円等により、連結全体で前期末に比べ683億円減少し、1兆9,717億円となりました。

## 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3四半期(累計)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、順調に進捗しており、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3四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3四半期連結累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3四半期連結累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1,986百万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3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	127,882	94,472
受取手形及び売掛金	34,399	27,253
有価証券	243	64,378
販売用不動産	483,669	466,886
仕掛販売用不動産	270,059	322,469
開発用土地	196,511	209,627
未成工事支出金	17,445	34,910
その他のたな卸資産	10,503	5,786
前渡金	11,208	9,854
短期貸付金	10,205	11,470
営業出資金	12,065	9,999
繰延税金資産	28,617	30,023
その他	113,687	124,135
貸倒引当金	△330	△334
流動資産合計	1,316,170	1,410,934
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,163,107	1,240,847
減価償却累計額	△541,807	△569,118
建物及び構築物(純額)	621,300	671,728
機械装置及び運搬具	33,185	47,465
減価償却累計額	△18,182	△20,209
機械装置及び運搬具(純額)	15,002	27,256
土地	1,743,527	1,751,357
建設仮勘定	55,575	64,162
その他	93,029	98,581
減価償却累計額	△60,793	△64,429
その他(純額)	32,236	34,151
有形固定資産合計	2,467,642	2,548,656
無形固定資産		
借地権	40,901	42,561
その他	17,596	17,236
無形固定資産合計	58,497	59,797
投資その他の資産		
投資有価証券	495,726	603,916
長期貸付金	13,419	11,259
敷金及び保証金	135,770	128,973
退職給付に係る資産	80	1,188
繰延税金資産	13,287	11,149
再評価に係る繰延税金資産	3	3
その他	51,303	54,879
貸倒引当金	△3,077	△3,073
投資その他の資産合計	706,511	808,295
固定資産合計	3,232,651	3,416,749
資産合計	4,548,822	4,827,683

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成26年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	130,695	65,746
短期借入金	188,832	187,807
ノンリコース短期借入金	95,216	6,208
1年内償還予定の社債	30,000	10,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	20,100	517
未払法人税等	22,374	21,768
未成工事受入金	22,887	28,981
繰延税金負債	2,113	1,615
完成工事補償引当金	1,294	1,268
債務保証損失引当金	76	56
その他	332,722	234,806
流動負債合計	846,312	558,777
固定負債		
社債	270,000	260,000
ノンリコース社債	26,585	109,600
長期借入金	1,314,972	1,245,604
ノンリコース長期借入金	94,365	151,988
受入敷金保証金	345,617	351,724
繰延税金負債	79,761	123,566
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	35,750
役員退職慰労引当金	794	760
その他	37,439	35,695
固定負債合計	2,377,089	2,484,840
負債合計	3,223,401	3,043,617
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	339,766
資本剰余金	248,293	413,811
利益剰余金	454,750	504,949
自己株式	△5,926	△6,105
株主資本合計	871,413	1,252,422
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	187,865
繰延ヘッジ損益	△840	△720
土地再評価差額金	296,703	298,612
為替換算調整勘定	△1,442	3,867
退職給付に係る調整累計額	△2,601	△2,086
その他の包括利益累計額合計	402,941	487,539
新株予約権	823	941
少数株主持分	50,241	43,162
純資産合計	1,325,420	1,784,066
負債純資産合計	4,548,822	4,827,683

## (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25年4月1日 至平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年12月31日)
営業収益	994,670	1,081,379
営業原価	773,065	850,329
営業総利益	221,605	231,050
販売費及び一般管理費	108,495	103,394
営業利益	113,110	127,656
営業外収益		
受取利息	416	503
受取配当金	3,596	3,617
持分法による投資利益	501	1,982
その他	2,377	3,142
営業外収益合計	6,891	9,246
営業外費用		
支払利息	22,199	19,803
その他	3,285	4,925
営業外費用合計	25,484	24,729
経常利益	94,517	112,173
特別利益		
固定資産売却益	13,189	-
関係会社株式売却益	-	5,603
特別利益合計	13,189	5,603
特別損失		
減損損失	5,317	-
固定資産除却損	2,881	1,377
特別損失合計	8,199	1,377
税金等調整前四半期純利益	99,507	116,399
法人税等	37,407	43,121
少数株主損益調整前四半期純利益	62,100	73,277
少数株主利益	206	2,625
四半期純利益	61,894	70,652

(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25年4月1日 至 平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	62,100	73,277
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,222	76,717
繰延ヘッジ損益	338	151
為替換算調整勘定	11,959	3,673
退職給付に係る調整額	-	571
持分法適用会社に対する持分相当額	5,946	1,690
その他の包括利益合計	29,466	82,804
四半期包括利益	91,567	156,082
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	91,200	153,341
少数株主に係る四半期包括利益	366	2,741

## (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25年4月1日 至 平成25年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	99,507	116,399
減価償却費	41,170	44,241
減損損失	5,317	-
固定資産売却損益(△は益)	△13,149	-
固定資産除却損	1,434	1,025
受取利息及び受取配当金	△4,013	△4,121
関係会社株式売却損益(△は益)	-	△5,603
支払利息	22,199	19,803
持分法による投資損益(△は益)	△501	△1,982
売上債権の増減額(△は増加)	2,698	6,922
仕入債務の増減額(△は減少)	△5,413	△15,618
販売用不動産の増減額(△は増加)	△53,354	△110,460
その他	△1,614	△38,524
小計	94,282	12,081
利息及び配当金の受取額	5,666	5,435
利息の支払額	△21,155	△18,663
法人税等の支払額	△49,220	△43,849
営業活動によるキャッシュ・フロー	29,571	△44,995
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△90,298	△176,467
有形及び無形固定資産の売却による収入	44,224	2,546
投資有価証券の取得による支出	△7,550	△4,491
敷金及び保証金の差入による支出	△2,462	△4,766
敷金及び保証金の回収による収入	11,455	9,431
預り敷金保証金の返還による支出	△29,999	△34,034
預り敷金保証金の受入による収入	28,633	39,393
貸付けによる支出	△8,358	△11,145
貸付金の回収による収入	7,474	20,562
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	5,869	6,126
その他	△2,885	4,746
投資活動によるキャッシュ・フロー	△43,896	△148,098
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,638,640	440,144
短期借入金の返済による支出	△1,588,530	△440,637
長期借入れによる収入	150,881	119,738
長期借入金の返済による支出	△167,049	△224,452
社債の発行による収入	11,420	88,940
社債の償還による支出	△21,028	△55,506
株式の発行による収入	-	329,125
配当金の支払額	△19,303	△20,512
少数株主からの払込みによる収入	526	1,005
少数株主への配当金の支払額	△1,105	△4,125
少数株主への払戻による支出	△1,383	△7,570
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,063	△2,269
自己株式の増減額(△は増加)	△438	△221
財務活動によるキャッシュ・フロー	564	223,657
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,775	380
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△11,985	30,943
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	89,603	158,281

## (4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業的前提に関する注記)

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及び平成26年7月22日を払込期日とする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を実施しました。この結果、当第3四半期連結累計期間において資本金が165,470百万円、資本剰余金が165,470百万円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が339,766百万円、資本剰余金が413,811百万円となっております。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

- a. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報  
前第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31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	334,516	207,707	226,688	147,871	77,886	-	994,670
セグメント間の 内部売上高又は振替高	12,730	-	42,610	5,655	2,994	△63,990	-
計	347,247	207,707	269,299	153,526	80,881	△63,990	994,670
セグメント利益又は 損失(△)	83,744	10,326	34,890	△4,379	3,798	△15,270	113,110
セグメント資産	2,682,861	1,149,449	262,377	123,859	110,996	187,087	4,516,632
その他の項目							
減価償却費	29,121	876	5,044	2,293	3,045	789	41,170
減損損失	5,317	-	-	-	-	-	5,317
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	84,020	866	7,803	2,482	3,069	673	98,915

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△15,270百万円には、セグメント間取引消去△82百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,188百万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。

当第3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年12月31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	342,951	295,965	230,515	155,024	56,923	-	1,081,379
セグメント間の 内部売上高又は振替高	13,055	-	46,637	6,708	1,812	△68,214	-
計	356,006	295,965	277,152	161,733	58,735	△68,214	1,081,379
セグメント利益又は 損失(△)	80,322	31,451	34,167	△3,867	4,494	△18,912	127,656
セグメント資産	2,772,312	1,218,054	266,589	121,067	92,396	357,263	4,827,683
その他の項目							
減価償却費	31,760	1,003	5,380	2,258	2,875	962	44,241
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	108,668	1,249	6,956	2,177	3,304	1,334	123,690

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△18,912百万円には、セグメント間取引消去△461百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△18,450百万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。

b. 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

前第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

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「a. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産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。

当第3四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年12月31日)

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。