

四半期報告書

第104期第3四半期

自 平成27年10月1日

至 平成27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	21
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報 22

[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28年2月12日
【四半期会計期間】	第104期第3四半期（自平成27年10月1日 至平成27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103期 前第3四半期 連結累計期間	第104期 当第3四半期 連結累計期間	第103期
会計期間	自平成26年 4月1日 至平成26年 12月31日	自平成27年 4月1日 至平成27年 12月31日	自平成26年 4月1日 至平成27年 3月31日
売上高 (百万円)	1,081,379	1,146,644	1,529,036
経常利益 (百万円)	112,173	143,560	163,373
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	70,652	95,151	100,185
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	156,082	48,427	290,742
純資産額 (百万円)	1,784,066	1,956,630	1,932,084
総資産額 (百万円)	4,827,683	5,240,954	5,077,148
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	73.87	96.29	103.89
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	73.82	96.23	103.81
自己資本比率 (%)	36.0	36.1	36.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△44,995	138	30,343
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△148,098	△126,135	△261,640
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	223,657	121,694	221,508
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	158,281	114,046	118,960

回次	第103期 前第3四半期 連結会計期間	第104期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成26年 10月1日 至平成26年 12月31日	自平成27年 10月1日 至平成27年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	23.92	28.40

(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。

3. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。

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。

なお、第1四半期連結累計期間より「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）等を適用し、「四半期純利益」を「親会社株主に帰属する四半期純利益」としております。

(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、雇用・所得環境の改善傾向が継続しており、景気は緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、世界経済においては、欧米経済は緩やかな回復基調にあるものの、中国をはじめとする新興国や資源国においては景気の減速感が懸念されるなど、先行きは不透明な状況で推移しました。

このような環境のなか、当第3四半期連結累計期間の業績は、「賃貸」セグメントにおける、オフィス、商業施設の新規および通期稼働効果や、「分譲」セグメントにおける、個人向け住宅分譲の計上戸数の増加や、投資家向け分譲等の物件売却の進捗に加え、「マネジメント」セグメントにおいて、リハウス事業における仲介件数の増加や成約単価が上昇したこと等により、売上高は1兆1,466億円、前年同期比652億円（6.0%）の増収、営業利益は1,532億円、同比255億円（20.0%）の増益、経常利益は1,435億円、同比313億円（28.0%）の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は951億円、同比244億円（34.7%）の増益となりました。

（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27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
売上高	376,585	342,951	33,634
営業利益	94,888	80,322	14,566

当第3四半期（累計）は、「ららぽーと富士見」や「EXPOCITY」をはじめとする商業施設の新規開業による収益寄与に加えて、オフィスや商業施設の、通期稼働効果ならびに既存物件の増収効果等があり、セグメント全体では前年同期に比べ336億円の増収、145億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3.4%となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
オフィス	217,612	208,387	9,225
商業施設	149,000	127,093	21,907
その他	9,972	7,471	2,501
合計	376,585	342,951	33,634

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第3四半期末 (平成27.12.31)	前第3四半期末 (平成26.12.31)	増減
オフィス	所有	1,606	1,562	44
	転貸	1,170	1,124	46
商業施設	所有	1,507	1,233	274
	転貸	519	493	26

・空室率推移（％）

	H27/12	H27/9	H27/6	H27/3	H26/3	H25/3
オフィス・商業施設(連結)	2.6	3.3	3.4	3.2	3.5	3.3
首都圏オフィス(単体)	3.4	3.8	4.0	3.2	3.3	3.8
地方オフィス(単体)	2.5	4.0	4.2	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（当期稼働物件）

大崎ブライトタワー	東京都品川区	平成27年4月竣工	オフィス
大崎ブライトコア	東京都品川区	平成27年4月竣工	オフィス
ららぽーと富士見	埼玉県富士見市	平成27年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク	マレーシア		
クアラルンプール国際空港セパン	セランゴール州 セパン	平成27年5月開業	商業施設
三井アウトレットパーク北陸小矢部	富山県小矢部市	平成27年7月開業	商業施設
ららぽーと海老名	神奈川県海老名市	平成27年10月開業	商業施設
EXPOCITY	大阪府吹田市	平成27年11月開業	商業施設
ららぽーと立川立飛	東京都立川市	平成27年12月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

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
8-10 Moorgate	英国ロンドン市	平成26年5月竣工	オフィス
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 (赤れんがテラス)	北海道札幌市 北海道札幌市	平成26年8月竣工 平成26年8月開業	オフィス 商業施設
1200 17th Street	アメリカ合衆国 ワシントン・ コロンビア特別区	平成26年9月竣工	オフィス
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
70 Mark Lane	英国ロンドン市	平成26年11月竣工	オフィス
新川崎スクエア	神奈川県川崎市	平成27年3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27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)
売上高	364,149	335,953
粗利益	70,593	58,733
粗利益率(%)	19.4	17.5
貸付面積(千㎡)	5,061	4,608
棟数(棟)	所有	139
	転貸	96
	合計	235
		227

・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	180,325	15,755	196,080	104,679	43,456	148,136
貸付面積(千㎡)	2,229	331	2,561	1,300	672	1,971
棟数(棟)	102	31	133	55	23	78
空室率(%)	3.4	2.5	3.3	0.4	0.3	0.3

② 分譲

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
売上高	303,987	295,965	8,021
営業利益	38,274	31,451	6,823

当第3四半期(累計)は、個人向け住宅分譲において、計上戸数が増加したこと等により、前年同期に比べ224億円の増収、同比26億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等は、高利益率物件の売却等により41億円増益し、セグメント全体では前年同期に比べ80億円の増収、同比68億円の増益となりました。

なお、新築マンション分譲における、当期計上予定戸数4,500戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は100%(前年同期97%)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27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	213,012	190,560	22,452
営業利益	16,647	13,986	2,660
投資家向け分譲等			
売上高	90,974	105,404	△14,430
営業利益	21,627	17,464	4,162
売上高合計	303,987	295,965	8,021
営業利益合計	38,274	31,451	6,823

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)		増減	
	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数
マンション	188,700	(3,342戸)	160,005	(2,894戸)	28,694	(448戸)
首都圏	159,995	(2,551戸)	131,283	(2,177戸)	28,711	(374戸)
その他	28,705	(791戸)	28,722	(717戸)	△17	(74戸)
戸建	24,312	(449戸)	30,554	(576戸)	△6,242	(△127戸)
首都圏	21,403	(396戸)	27,172	(506戸)	△5,768	(△110戸)
その他	2,908	(53戸)	3,382	(70戸)	△473	(△17戸)
売上高合計	213,012	(3,791戸)	190,560	(3,470戸)	22,452	(321戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,351	71	4,422
期中契約	(戸) (B)	3,430	538	3,968
計上戸数	(戸) (C)	3,342	449	3,791
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,439	160	4,599
完成在庫	(戸)	103	101	204
新規発売	(戸)	3,478	573	4,051

(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。

・完成在庫推移(戸)

	H27/12	H27/9	H27/6	H27/3	H26/3	H25/3
マンション	103	79	56	83	170	223
戸建	101	88	69	100	65	57
合計	204	167	125	183	235	280

・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

Tomihisa Cross Comfort Tower	東京都新宿区	マンション
桜上水ガーデンズ	東京都世田谷区	マンション
パークシティ大崎ザタワー	東京都品川区	マンション
CAPITAL GATE PLACE	東京都中央区	マンション
パークコート渋谷大山町ザプラネ	東京都渋谷区	マンション
ファインコートFujisawa SST	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27.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)		増減
	金額	金額	金額	金額	
売上高	244,315		230,515		13,800
営業利益	39,709		34,167		5,541

当第3四半期(累計)は、プロパティマネジメントにおいて、管理受託件数の増加等により増収となったことや、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)の仲介件数の増加や成約単価の上昇があり、セグメント全体では前年同期に比べ138億円の増収、同比55億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※)	180,344	172,329	8,015
営業利益	22,283	20,886	1,397
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	63,970	58,185	5,784
営業利益	17,425	13,281	4,144
売上高合計	244,315	230,515	13,800
営業利益合計	39,709	34,167	5,541

※ 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：188,137台（前年同期：162,186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27.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,050,310	(28,049件)	907,950	(27,188件)	142,359	(861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27.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	101,442	(1,670件)	43,104	(681件)	58,338	(989件)

④ 三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
売上高	160,142	155,024	5,117
営業利益	△3,287	△3,867	579

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下回っていた一方、リフォーム・リニューアル事業及び賃貸管理事業において増収したこと等により、セグメント全体では前年同期に比べ51億円の増収、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渡しが第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3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
新築	108,382	110,093	△1,711
リフォーム・リニューアル	23,648	18,284	5,364
賃貸管理	16,781	15,718	1,063
住宅関連部資材販売	11,329	10,928	401
合計	160,142	155,024	5,117

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
新築	109,039	107,920	1,119
リフォーム・リニューアル	30,202	25,994	4,207

⑤ その他

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
売上高	61,613	56,923	4,689
営業利益	6,506	4,494	2,012

当第3四半期(累計)は、施設営業におけるホテル事業が牽引し、セグメント全体では、前年同期に比べ46億円の増収、20億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
施設営業	43,191	38,218	4,973
その他	18,421	18,704	△283
合計	61,613	56,923	4,689

(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49億円減少し、1,140億円となりました。

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1億円のキャッシュ・インとなりました。これは税金等調整前四半期純利益1,446億円や減価償却費490億円等のキャッシュ・インが、販売用不動産の取得による支出等のキャッシュ・アウトを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減少したこと等により、キャッシュ・アウトが451億円減少し、キャッシュ・インに転じております。

<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1,261億円のキャッシュ・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減少したこと等により、キャッシュ・アウトが219億円減少しております。

<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1,216億円のキャッシュ・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、株式の発行による収入が減少したこと等により、キャッシュ・インが1,019億円減少しております。

(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、317百万円であります。

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	MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	(仮称) 55 Hudson Yards (アメリカ合衆国ニ ューヨーク州ニユー ヨーク市)	オフィス	鉄筋コンクリート造 地上51階、地下2階 延床面積 ※1 約105,000㎡	平成27.1～ 平成30.9	147,070	61,491
賃貸	三井不動産㈱	日本橋室町三丁目地 区第一種市街地再開 発事業 (東京都中央区)	オフィス 商業施設	(A地区) 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コ ンクリート造、一部鉄筋 コンクリート造 地上26階、地下3階 延床面積 ※1 約85,000㎡	平成27.12～ 平成31.3	183,441	87,897
賃貸	三新奥特萊斯股份 有限公司 (在外子会社)	三井アウトレットパ ーク 台湾林口 (台湾新北市)	商業施設	(店舗棟) 鉄骨造、鉄筋コンクリー ト造 地上4階、地下1階 (駐車場棟) 鉄筋コンクリート造 地上5階 延床面積 ※1 約99,000㎡	平成26.4～ 平成27.11	13,265	6,398

※1. 同建物延床面積は当社グループ(当社および連結子会社)持分換算面積を表示しています。

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27年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成28年2月12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 1,000株
計	991,424,727	991,424,727	—	—

(注)「提出日現在発行数」には、平成28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27年10月1日～ 平成27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27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27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 3,281,000 (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 985,524,000	985,524	—
単元未満株式	普通株式 2,609,727	—	一単元（1,000株） 未満の株式
発行済株式総数	991,424,727	—	—
総株主の議決権	—	985,524	—

②【自己株式等】

平成27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	3,281,000	—	3,281,000	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	—	3,291,000	—	3,291,000	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27年10月1日から平成27年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	107,151	110,237
受取手形及び売掛金	34,760	30,423
有価証券	12,303	5,178
販売用不動産	481,388	583,073
仕掛販売用不動産	299,836	345,945
開発用土地	241,676	197,598
未成工事支出金	22,583	41,060
その他のたな卸資産	4,991	5,632
前渡金	8,177	18,653
短期貸付金	10,682	13,095
営業出資金	9,692	10,164
繰延税金資産	23,619	25,591
その他	118,381	139,617
貸倒引当金	△353	△320
流動資産合計	1,374,892	1,525,951
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,294,479	1,359,422
減価償却累計額	△581,569	△610,760
建物及び構築物(純額)	712,910	748,661
機械装置及び運搬具	54,074	55,879
減価償却累計額	△21,393	△23,885
機械装置及び運搬具(純額)	32,680	31,994
土地	1,829,026	1,833,033
建設仮勘定	110,960	146,185
その他	103,354	110,329
減価償却累計額	△67,412	△73,036
その他(純額)	35,942	37,292
有形固定資産合計	2,721,519	2,797,166
無形固定資産		
借地権	49,159	48,991
その他	17,954	17,940
無形固定資産合計	67,113	66,932
投資その他の資産		
投資有価証券	700,697	629,570
長期貸付金	11,931	11,306
敷金及び保証金	127,978	134,799
退職給付に係る資産	7,882	6,468
繰延税金資産	10,336	10,143
再評価に係る繰延税金資産	3	2
その他	57,404	61,242
貸倒引当金	△2,613	△2,629
投資その他の資産合計	913,621	850,904
固定資産合計	3,702,255	3,715,003
資産合計	5,077,148	5,240,954

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	98,247	76,759
短期借入金	203,313	186,932
ノンリコース短期借入金	6,213	20,377
コマーシャル・ペーパー	-	63,000
1年内償還予定の社債	30,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,517	6,642
未払法人税等	32,133	17,872
未成工事受入金	18,130	29,909
繰延税金負債	1,212	1,254
完成工事補償引当金	1,299	1,240
債務保証損失引当金	53	48
その他	274,309	281,224
流動負債合計	672,430	735,262
固定負債		
社債	240,000	210,000
ノンリコース社債	102,587	102,269
長期借入金	1,231,244	1,322,433
ノンリコース長期借入金	155,273	183,731
受入敷金保証金	365,297	372,478
繰延税金負債	151,848	132,462
再評価に係る繰延税金負債	147,959	147,614
退職給付に係る負債	31,191	31,780
役員退職慰労引当金	733	715
その他	46,498	45,574
固定負債合計	2,472,633	2,549,060
負債合計	3,145,064	3,284,323
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,797	413,685
利益剰余金	549,660	617,566
自己株式	△6,065	△6,228
株主資本合計	1,297,159	1,364,790
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	255,074	214,852
繰延ヘッジ損益	△879	△799
土地再評価差額金	298,230	298,153
為替換算調整勘定	19,553	13,102
退職給付に係る調整累計額	2,784	2,965
その他の包括利益累計額合計	574,762	528,273
新株予約権	914	1,012
非支配株主持分	59,247	62,553
純資産合計	1,932,084	1,956,630
負債純資産合計	5,077,148	5,240,954

(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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
営業収益	1,081,379	1,146,644
営業原価	850,329	882,125
営業総利益	231,050	264,518
販売費及び一般管理費	103,394	111,313
営業利益	127,656	153,205
営業外収益		
受取利息	503	321
受取配当金	3,617	4,058
持分法による投資利益	1,982	5,136
その他	3,142	2,575
営業外収益合計	9,246	12,092
営業外費用		
支払利息	19,803	18,891
その他	4,925	2,845
営業外費用合計	24,729	21,737
経常利益	112,173	143,560
特別利益		
投資有価証券売却益	-	2,193
関係会社株式売却益	5,603	-
特別利益合計	5,603	2,193
特別損失		
固定資産除却損	1,377	1,056
特別損失合計	1,377	1,056
税金等調整前四半期純利益	116,399	144,697
法人税等	43,121	49,923
四半期純利益	73,277	94,773
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	2,625	△378
親会社株主に帰属する四半期純利益	70,652	95,151

【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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
四半期純利益	73,277	94,773
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	76,717	△40,259
繰延ヘッジ損益	151	71
土地再評価差額金	-	344
為替換算調整勘定	3,673	△661
退職給付に係る調整額	571	254
持分法適用会社に対する持分相当額	1,690	△6,097
その他の包括利益合計	82,804	△46,345
四半期包括利益	156,082	48,427
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	153,341	49,134
非支配株主に係る四半期包括利益	2,741	△707

(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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27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	116,399	144,697
減価償却費	44,241	49,045
固定資産除却損	1,025	1,056
受取利息及び受取配当金	△4,121	△4,380
関係会社株式売却損益 (△は益)	△5,603	-
有価証券売却損益 (△は益)	-	△2,193
支払利息	19,803	18,891
持分法による投資損益 (△は益)	△1,982	△5,136
売上債権の増減額 (△は増加)	6,922	4,289
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,618	△11,406
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△110,460	△98,294
その他	△38,524	△18,744
小計	12,081	77,824
利息及び配当金の受取額	5,435	6,119
利息の支払額	△18,663	△17,381
法人税等の支払額	△43,849	△66,422
営業活動によるキャッシュ・フロー	△44,995	138
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	△176,467	△119,664
有形及び無形固定資産の売却による収入	2,546	7,417
投資有価証券の取得による支出	△4,491	△8,863
投資有価証券の売却による収入	2,280	12,430
敷金及び保証金の差入による支出	△4,766	△11,837
敷金及び保証金の回収による収入	9,431	4,060
預り敷金保証金の返還による支出	△34,034	△22,964
預り敷金保証金の受入による収入	39,393	29,852
貸付けによる支出	△11,145	△18,978
貸付金の回収による収入	20,562	12,350
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△6,230
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	2,465	△3,709
投資活動によるキャッシュ・フロー	△148,098	△126,135
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	440,144	2,008,432
短期借入金の返済による支出	△440,637	△1,961,085
長期借入れによる収入	119,738	241,565
長期借入金の返済による支出	△224,452	△123,827
社債の発行による収入	88,940	36,911
社債の償還による支出	△55,506	△48,104
株式の発行による収入	329,125	-
配当金の支払額	△20,512	△27,652
非支配株主からの払込みによる収入	1,005	2,265
非支配株主への配当金の支払額	△4,125	△1,072
非支配株主への払戻による支出	△7,570	△1,274
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,269	△2,620
自己株式の増減額 (△は増加)	△221	△194
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	-	△1,649
財務活動によるキャッシュ・フロー	223,657	121,694
現金及び現金同等物に係る換算差額	380	△611
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	30,943	△4,913
現金及び現金同等物の期首残高	127,337	118,960
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 158,281	※1 114,046

【注記事項】

(会計方針の変更)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、 「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下、「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

当第3四半期連結累計期間の四半期連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載しております。

企業結合会計基準の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取り扱いに従っており、第1四半期連結累計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、上記の変更による当第3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益、及び税金等調整前四半期純利益に与える影響や、当第3四半期連結会計期間末の資本剰余金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。

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
住宅ローン保証債務	21,274百万円	18,045百万円
住宅ローン保証予約	35	31
借入保証債務等	2,117	5,712
借入保証予約等	1,237	9,002

(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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
		同左

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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
現金及び預金	94,472百万円	110,237百万円
譲渡性預金	64,000	5,000
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△191	△1,190
現金及び現金同等物	158,281	114,046

(株主資本等関係)

I 前第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)

1. 配当に関する事項

(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おります。

・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

平成26年11月6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	10,869百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成26年9月30日
効力発生日	平成26年12月2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。

II 当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成27年6月26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	13,834百万円
1株当たり配当額	14円
基準日	平成27年3月31日
効力発生日	平成27年6月29日
配当の原資	利益剰余金

平成27年11月6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	13,834百万円
1株当たり配当額	14円
基準日	平成27年9月30日
効力発生日	平成27年12月2日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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

前第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 連結損益計 算書計上額 (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

(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。

当第3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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 連結損益計 算書計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	376,585	303,987	244,315	160,142	61,613	-	1,146,644
セグメント間の 内部売上高又は振替高	13,520	3,286	46,807	4,804	1,935	△70,355	-
計	390,105	307,274	291,123	164,947	63,548	△70,355	1,146,644
セグメント利益又は 損失(△)	94,888	38,274	39,709	△3,287	6,506	△22,886	153,205

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△22,886百万円には、セグメント間取引消去△1,398百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△21,487百万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

前第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、記載を省略しております。

当第3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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、記載を省略しております。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引)

平成27年10月1日に当社の賃貸住宅事業を会社分割により当社から三井不動産レジデンシャル株式会社へ承継いたしました。

1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称およびその事業内容

事業の名称 賃貸住宅事業

事業の内容 賃貸住宅の建設、賃貸、売却事業

(2) 企業結合日

平成27年10月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル株式会社を承継会社とする吸収分割です。

(4) 結合後企業の名称

三井不動産レジデンシャル株式会社

(5) 株式の割当

当社に、三井不動産レジデンシャル株式会社の普通株式500,000株を割当交付しました。当社は、三井不動産レジデンシャル株式会社の発行済株式の100%を保有しており、かつ三井不動産レジデンシャル株式会社が当該分割に際して新たに発行する普通株式のすべてが当社に交付されるため、その交付される株式の数に関わらず、当社の株主資本に変動は生じません。

(6) その他取引の概要に関する事項

今後、成熟化社会を迎え、お客様のライフスタイルの変化にともなう、住まいに関する多様なニーズに対して、ワンストップで機敏に対応すべく、当社の賃貸住宅事業と三井不動産レジデンシャル株式会社の分譲住宅事業を統合いたしました。

これにより、分譲・賃貸の複合した街づくり等商品企画のバリエーションを拡げ、用地取得機能の一元化や工事発注力等の機能を強化し、事業効率向上を図ることを目的としています。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として処理いたしました。

(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26年 4 月 1 日 至 平成26年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27年12月31日)
(1) 1 株当たり四半期純利益金額	73円87銭	96円29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)	70,652	95,151
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)	70,652	95,151
普通株式の期中平均株式数 (千株)	956,472	988,140
(2) 潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	73円82銭	96円23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)	631	623
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)

該当事項はありません。

2 【その他】

平成27年11月 6 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 13,834百万円

1 株当たりの金額 14円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成27年12月 2 日

(注) 平成27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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成28年2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 山田 裕行 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27年4月1日から平成28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27年10月1日から平成27年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27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。