

四半期報告書

第105期第1四半期

自 平成28年4月1日

至 平成28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	8
(2) 新株予約権等の状況	8
(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	8
(4) ライツプランの内容	8
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	8
(6) 大株主の状況	8
(7) 議決権の状況	9

2 役員の状況	9
---------	---

第4 経理の状況 10

1 四半期連結財務諸表

(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
四半期連結損益計算書	13
四半期連結包括利益計算書	14
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15

注記事項	16
------	----

2 その他	19
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報 20

[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8月12日
【四半期会計期間】	第105期第1四半期（自平成28年4月1日 至平成28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 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104期 前第1四半期 連結累計期間	第105期 当第1四半期 連結累計期間	第104期
会計期間	自平成27年 4月1日 至平成27年 6月30日	自平成28年 4月1日 至平成28年 6月30日	自平成27年 4月1日 至平成28年 3月31日
売上高 (百万円)	357,655	356,470	1,567,969
経常利益 (百万円)	50,036	45,119	182,521
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	35,518	34,264	117,722
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	15,880	△15,151	79,441
純資産額 (百万円)	1,931,882	1,955,178	1,989,041
総資産額 (百万円)	5,114,911	5,346,209	5,374,277
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	35.94	34.68	119.14
潜在株式調整後1株当たり四半 期(当期)純利益金額 (円)	35.92	34.65	119.06
自己資本比率 (%)	36.7	35.4	35.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△53,289	△49,581	32,154
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△63,674	△36,180	△239,719
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	96,989	89,366	201,110
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	98,585	107,856	109,966

(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、基調としては緩やかな回復傾向にあるものの、個人消費や企業の設備投資に力強さを欠く状況が続きました。また、新興国経済の減速や英国のEU離脱に向けた動き等、世界経済全体の不確実性の高まりにより、急激な円高や株安が進行するなど、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1四半期の業績は、「賃貸」セグメントにおいては、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働、既存オフィスの増収効果等により増収増益となりました。また、「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲において計上戸数は減少したものの、利益率の上昇により増益となった一方で、投資家向け分譲等は前年同期に物件売却が集中していた反動があり、減収減益となりました。全体では、売上高は3,564億円、前年同期比11億円（△0.3%）の減収、営業利益は475億円、同比45億円（△8.7%）の減益、経常利益は451億円、同比49億円（△9.8%）の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は342億円、同比12億円（△3.5%）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28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
売上高	130,982	120,907	10,074
営業利益	36,031	31,217	4,813

当第1四半期は、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働による収益寄与、既存オフィスの増収効果等により、セグメント全体では前年同期に比べ100億円の増収、同比48億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2.6%となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
オフィス	73,642	71,370	2,272
商業施設	53,161	46,202	6,959
その他	4,177	3,334	842
合計	130,982	120,907	10,074

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (平成28.6.30)	前第1四半期末 (平成27.6.30)	増減
オフィス	所有	1,625	1,639	△14
	転貸	1,170	1,156	14
商業施設	所有	1,492	1,321	171
	転貸	529	469	59

・期末空室率推移（％）

	H28/6	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
オフィス・商業施設(連結)	2.3	2.2	3.2	3.5	3.3	2.9
首都圏オフィス(単体)	2.6	2.6	3.2	3.3	3.8	4.4
地方オフィス(単体)	3.2	3.1	4.1	4.3	5.3	6.4

<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）

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

・通期稼働（前期稼働物件）

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 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

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)
売上高	124,673	116,926
粗利益	26,688	23,158
粗利益率（％）	21.4	19.8

・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	61,004	5,321	66,326	35,900	15,706	51,606
貸付面積（千㎡）	2,245	329	2,574	1,287	674	1,960
棟数（棟）	102	32	134	53	24	77
空室率（％）	2.6	3.2	2.7	0.8	0.7	0.8

② 分譲

	当第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
売上高	83,352	100,966	△17,613
営業利益	12,062	20,405	△8,342

当第1四半期は、個人向け住宅分譲は、計上戸数は減少したものの、利益率が上昇したことにより増益となりました。投資家向け分譲等は、前年同期に物件の売却が集中していた反動等があり減収減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ176億円の減収、同比83億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5,450戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は77%（前年同期92%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	47,902	48,274	△371
営業利益	6,879	4,119	2,759
投資家向け分譲等			
売上高	35,450	52,692	△17,241
営業利益	5,183	16,285	△11,101
売上高合計	83,352	100,966	△17,613
営業利益合計	12,062	20,405	△8,342

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成28.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)		増減	
マンション	42,741	(558戸)	40,377	(647戸)	2,364	(△89戸)
首都圏	39,857	(494戸)	38,419	(584戸)	1,437	(△90戸)
その他	2,884	(64戸)	1,957	(63戸)	926	(1戸)
戸建	5,160	(90戸)	7,897	(143戸)	△2,736	(△53戸)
首都圏	4,248	(71戸)	7,105	(132戸)	△2,856	(△61戸)
その他	912	(19戸)	792	(11戸)	119	(8戸)
売上高合計	47,902	(648戸)	48,274	(790戸)	△371	(△142戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,304	34	4,338
期中契約	(戸) (B)	1,116	160	1,276
計上戸数	(戸) (C)	558	90	648
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,862	104	4,966
完成在庫	(戸)	74	77	151
新規発売	(戸)	1,017	136	1,153

(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）

	H28/6	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
マンション	74	88	83	170	223	380
戸建	77	127	100	65	57	24
合計	151	215	183	235	280	404

・当第1四半期における主要な計上物件

パークマンション三田綱町ザフォレスト	東京都港区	マンション
パークコート赤坂桜坂	東京都港区	マンション
GLOBAL FRONT TOWER	東京都港区	マンション
パークホームズ志木ザレジデンス	埼玉県志木市	マンション
パークリュクス銀座mono	東京都中央区	マンション
ファインコート等々力 桜景邸	東京都世田谷区	戸建

③ マネジメント

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
売上高	82,088	78,342	3,745
営業利益	10,385	12,147	△1,762

当第1四半期は、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増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス事業（個人向け仲介事業）の仲介取扱件数が増加した一方で、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の反動等により減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ37億円の増収、同比17億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28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	62,136	57,488	4,647
営業利益	6,871	6,162	708
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	19,951	20,853	△901
営業利益	3,513	5,984	△2,470
売上高合計	82,088	78,342	3,745
営業利益合計	10,385	12,147	△1,762

※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：200,118台（前年同期：170,594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28.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	346,737	(9,348件)	330,680	(9,277件)	16,057	(71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28.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	10,106	(125件)	20,299	(276件)	△10,194	(△151件)

④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
売上高	42,231	39,564	2,667
営業利益	△4,483	△5,410	927

当第1四半期は、新築事業において、売上棟数が増加したことに加え、リフォーム・リニューアル事業で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26億円の増収、新築事業の売上総利益率の改善等により、同比9億円の損失改善となりました。

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28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
新築	24,953	23,736	1,216
リフォーム・リニューアル	7,795	6,914	880
賃貸管理	5,786	5,567	218
住宅関連部資材販売	3,697	3,345	351
合計	42,231	39,564	2,667

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
新築	33,225	35,549	△2,324
リフォーム・リニューアル	11,445	8,639	2,805

⑤ その他

	当第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
売上高	17,815	17,874	△58
営業利益	1,445	1,340	105

当第1四半期は、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1億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
施設営業	13,895	13,223	672
その他	3,920	4,651	△731
合計	17,815	17,874	△58

(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21億円減少し、1,078億円となりました。

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495億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益451億円や減価償却費172億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減少したことなどにより、キャッシュ・アウトが37億円減少しております。

<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361億円のキャッシュ・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、有形及び無形固定資産の取得による支出が減少したことなどにより、キャッシュ・アウトが274億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1四半期連結累計期間は、財務活動により893億円のキャッシュ・インとなりました。これは、当第1四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などによります。前年同期比では、短期借入金による収入が減少したことなどにより、キャッシュ・インが76億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、104百万円であります。

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。

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28年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成28年8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28年4月1日～ 平成28年6月30日	—	991,424	—	339,766	—	413,742

(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28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28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 3,301,000 (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 985,555,000	985,555	—
単元未満株式	普通株式 2,558,727	—	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	—	985,555	—

② 【自己株式等】

平成28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	3,301,000	—	3,301,000	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	—	3,311,000	—	3,311,000	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28年4月1日から平成28年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	111,156	109,047
受取手形及び売掛金	36,093	27,219
有価証券	142	64
販売用不動産	571,371	577,165
仕掛販売用不動産	399,361	452,699
開発用土地	187,660	180,664
未成工事支出金	23,803	32,663
その他のたな卸資産	4,822	4,596
前渡金	9,351	17,512
短期貸付金	8,898	10,763
営業出資金	10,159	9,776
繰延税金資産	22,894	26,020
その他	135,195	135,095
貸倒引当金	△327	△269
流動資産合計	1,520,585	1,583,020
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,399,067	1,400,435
減価償却累計額	△627,053	△634,004
建物及び構築物(純額)	772,014	766,431
機械装置及び運搬具	57,600	60,972
減価償却累計額	△25,232	△26,011
機械装置及び運搬具(純額)	32,367	34,961
土地	1,896,767	1,894,508
建設仮勘定	162,357	153,675
その他	113,455	113,722
減価償却累計額	△74,790	△75,805
その他(純額)	38,664	37,917
有形固定資産合計	2,902,171	2,887,493
無形固定資産		
借地権	48,264	45,686
その他	18,538	21,426
無形固定資産合計	66,803	67,113
投資その他の資産		
投資有価証券	667,832	588,583
長期貸付金	7,193	9,480
敷金及び保証金	133,913	134,116
退職給付に係る資産	2,186	1,689
繰延税金資産	12,109	13,604
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	64,020	63,377
貸倒引当金	△2,542	△2,272
投資その他の資産合計	884,716	808,582
固定資産合計	3,853,691	3,763,188
資産合計	5,374,277	5,346,209

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95,876	58,237
短期借入金	223,084	213,955
ノンリコース短期借入金	17,894	53,423
コマーシャル・ペーパー	109,000	167,000
1年内償還予定の社債	40,000	60,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	14,842	21,842
未払法人税等	27,495	10,622
未成工事受入金	18,489	23,960
繰延税金負債	1,170	1,602
完成工事補償引当金	1,244	1,189
債務保証損失引当金	115	30
その他	291,443	259,587
流動負債合計	840,656	871,451
固定負債		
社債	210,000	200,000
ノンリコース社債	94,055	102,742
長期借入金	1,322,072	1,334,411
ノンリコース長期借入金	195,286	171,841
受入敷金保証金	373,084	372,628
繰延税金負債	124,538	111,290
再評価に係る繰延税金負債	139,830	139,830
退職給付に係る負債	40,109	40,404
役員退職慰労引当金	689	680
その他	44,911	45,748
固定負債合計	2,544,579	2,519,579
負債合計	3,385,235	3,391,030
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,694	413,694
利益剰余金	640,204	658,707
自己株式	△6,241	△6,260
株主資本合計	1,387,425	1,405,908
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	226,169	194,142
繰延ヘッジ損益	△693	△812
土地再評価差額金	305,633	305,633
為替換算調整勘定	12,143	△4,529
退職給付に係る調整累計額	△8,372	△7,953
その他の包括利益累計額合計	534,879	486,479
新株予約権	1,031	1,072
非支配株主持分	65,704	61,718
純資産合計	1,989,041	1,955,178
負債純資産合計	5,374,277	5,346,209

(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27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年6月30日)
営業収益	357,655	356,470
営業原価	269,596	271,344
営業総利益	88,058	85,126
販売費及び一般管理費	35,922	37,544
営業利益	52,136	47,581
営業外収益		
受取利息	196	150
受取配当金	2,291	2,463
持分法による投資利益	1,494	790
その他	900	2,511
営業外収益合計	4,883	5,916
営業外費用		
支払利息	6,277	6,347
その他	705	2,030
営業外費用合計	6,982	8,378
経常利益	50,036	45,119
税金等調整前四半期純利益	50,036	45,119
法人税等	15,907	11,720
四半期純利益	34,129	33,399
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,389	△865
親会社株主に帰属する四半期純利益	35,518	34,264

【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27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
四半期純利益	34,129	33,399
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14,558	△32,019
繰延ヘッジ損益	1	△155
土地再評価差額金	343	—
為替換算調整勘定	△1,625	△13,966
退職給付に係る調整額	16	440
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,425	△2,850
その他の包括利益合計	△18,248	△48,551
四半期包括利益	15,880	△15,151
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	17,419	△14,135
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,538	△1,016

(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27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28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	50,036	45,119
減価償却費	15,588	17,253
受取利息及び受取配当金	△2,488	△2,614
支払利息	6,277	6,347
持分法による投資損益 (△は益)	△1,494	△790
売上債権の増減額 (△は増加)	7,828	8,761
仕入債務の増減額 (△は減少)	△19,765	△22,889
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△62,663	△59,613
その他	△11,004	△8,959
小計	△17,684	△17,384
利息及び配当金の受取額	2,926	2,950
利息の支払額	△4,969	△5,099
法人税等の支払額	△33,561	△30,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	△53,289	△49,581
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	△53,767	△30,540
有形及び無形固定資産の売却による収入	827	61
投資有価証券の取得による支出	△3,914	△481
敷金及び保証金の差入による支出	△4,627	△1,458
敷金及び保証金の回収による収入	1,518	1,021
預り敷金保証金の返還による支出	△7,542	△7,679
預り敷金保証金の受入による収入	12,563	7,877
貸付けによる支出	△9,666	△7,481
貸付金の回収による収入	1,786	2,857
その他	△852	△358
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,674	△36,180
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	1,062,115	1,001,567
短期借入金の返済による支出	△963,902	△941,203
長期借入れによる収入	56,899	27,208
長期借入金の返済による支出	△33,470	△4,711
社債の発行による収入	2,250	27,000
社債の償還による支出	△10,113	△1,313
配当金の支払額	△13,593	△15,578
非支配株主からの払込みによる収入	149	449
非支配株主への配当金の支払額	△811	△3,090
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△841	△941
自己株式の増減額 (△は増加)	△58	△19
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	△1,634	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	96,989	89,366
現金及び現金同等物に係る換算差額	△401	△5,714
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△20,375	△2,109
現金及び現金同等物の期首残高	118,960	109,966
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 98,585	※1 107,856

【注記事項】

(会計方針の変更)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日。以下「回収可能性適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間から適用し、繰延税金資産の回収可能性に関する会計処理の方法の一部を見直しております。

回収可能性適用指針の適用については、回収可能性適用指針第49項(4)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時点において回収可能性適用指針第49項(3)①から③に該当する定めを適用した場合の繰延税金資産及び繰延税金負債の額と、前連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の額との差額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加算しております。

なお、この変更による当第1四半期連結会計期間の期首における繰延税金資産及び利益剰余金に与える影響は軽微であります。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当第1四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28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
住宅ローン保証債務	16,862百万円	15,925百万円
住宅ローン保証予約	26	24
借入保証債務	5,455	3,862
借入保証予約	9,482	7,412

(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日に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4月28日には、本件調査の第三者評価機関である一般社団法人建築研究振興協会より、三井住友建設株式会社による現況調査は妥当である旨の評価書を受領いたしました。

平成28年5月8日には、レジデンシャル社は、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を締結いたしました。当マンションの管理組合とは、継続して協議を行っていく予定であり、現時点においては本件不具合の具体的な是正方法は確定していません。なお、具体的な是正方法と是正工事実施の確定には、建物の区分所有等に関する法律に基づく当マンションの管理組合の決議等が必要となります。また、レジデンシャル社は当該事象にかかる費用について本件不具合の調査・原因究明結果に基づき、工事請負契約に基づく瑕疵担保等の責任を負う施工会社等に対して求償いたしますが、本件不具合の調査・原因究明は継続しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループに費用負担が発生し、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1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
---	---

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。

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1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
現金及び預金	96,776百万円	109,047百万円
譲渡性預金	2,000	—
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△190	△1,190
現金及び現金同等物	98,585	107,856

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)

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います。

・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

II 当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)

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います。

・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

(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27年4月1日至平成27年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又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	120,907	100,966	78,342	39,564	17,874	—	357,655
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,500	220	14,990	1,160	519	△21,391	—
計	125,407	101,186	93,332	40,725	18,394	△21,391	357,655
セグメント利益又は損失 (△)	31,217	20,405	12,147	△5,410	1,340	△7,562	52,136

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△7,562百万円には、セグメント間取引消去△587百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,975百万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28年4月1日至平成28年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又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	130,982	83,352	82,088	42,231	17,815	—	356,470
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,497	—	14,754	1,053	704	△21,010	—
計	135,479	83,352	96,842	43,285	18,519	△21,010	356,470
セグメント利益又は損失 (△)	36,031	12,062	10,385	△4,483	1,445	△7,859	47,581

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△7,859百万円には、セグメント間取引消去△38百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,821百万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27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	35円94銭	34円68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)	35,518	34,264
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)	35,518	34,264
普通株式の期中平均株式数(千株)	988,151	988,117
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	35円92銭	34円65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)	603	625
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】

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。

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28年4月1日から平成29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28年4月1日から平成28年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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28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。