

四半期報告書

第106期第1四半期

自 平成29年4月1日

至 平成29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29年8月10日
【四半期会計期間】	第106期第1四半期（自平成29年4月1日至平成29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105期 前第1四半期 連結累計期間	第106期 当第1四半期 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 6月30日	自平成29年 4月1日 至平成29年 6月30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)	356,470	381,553	1,704,416
経常利益 (百万円)	45,119	48,103	219,607
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	34,264	33,875	131,815
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	△15,151	54,694	96,212
純資産額 (百万円)	1,955,178	2,093,225	2,056,931
総資産額 (百万円)	5,346,209	5,589,575	5,570,750
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	34.68	34.28	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)	34.65	34.26	133.31
自己資本比率 (%)	35.4	36.2	35.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△49,581	△59,489	227,432
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△36,180	△42,919	△201,583
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	89,366	85,918	15,071
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	107,856	131,806	148,546

(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、企業収益や雇用情勢が改善するなど、景気は緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、英国のEU離脱問題や、米国新政権下での政治・経済動向、北朝鮮などの地政学的リスクの高まりを受け、先行きは依然として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、個人向け住宅分譲において、計上戸数が前年同期に比べて増加したこと等により、売上高は3,815億円、前年同期比250億円（7.0%）の増収、営業利益は517億円、同比41億円（8.8%）の増益、経常利益は481億円、同比29億円（6.6%）の増益となりました。親会社株主に帰属する四半期純利益は、法人税等の増加により338億円、同比3億円（△1.1%）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29.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	増減
売上高	133,887	130,982	2,904
営業利益	36,216	36,031	185

当第1四半期は、前期に開業した「ららぽーと湘南平塚」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29億円の増収、1億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3.0%となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成29.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	増減
オフィス	73,810	73,642	168
商業施設	55,429	53,161	2,267
その他	4,646	4,177	468
合計	133,887	130,982	2,904

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (平成29.6.30)	前第1四半期末 (平成28.6.30)	増減
オフィス	所有	1,670	1,625	45
	転貸	1,171	1,170	2
商業施設	所有	1,518	1,492	25
	転貸	565	529	36

・期末空室率推移（％）

	H29/6	H29/3	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3
オフィス・商業施設(連結)	3.0	3.1	2.2	3.2	3.5	3.3
首都圏オフィス(単体)	3.0	3.4	2.6	3.2	3.3	3.8
地方オフィス(単体)	2.5	2.3	3.1	4.1	4.3	5.3

<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）

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（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
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1四半期 (平成29.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1~6.30)
売上高	127,223	124,673
粗利益	27,866	26,688
粗利益率（％）	21.9	21.4

・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	60,482	5,359	65,841	38,304	16,054	54,359
貸付面積（千㎡）	2,223	331	2,554	1,335	674	2,010
棟数（棟）	104	31	135	55	24	79
空室率（％）	3.0	2.5	3.0	1.5	0.9	1.3

② 分譲

	当第1四半期 (平成29.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	増減
売上高	98,922	83,352	15,569
営業利益	16,039	12,062	3,976

当第1四半期は、個人向け住宅分譲において計上戸数が前年同期に比べて増加したこと等により、セグメント全体では前年同期に比べ155億円の増収、同比39億円の増益となりました。

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1四半期末の契約進捗率は78%（前年同期 対計画進捗率77%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成29.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	76,989	47,902	29,086
営業利益	10,776	6,879	3,897
投資家向け分譲等			
売上高	21,933	35,450	△13,516
営業利益	5,263	5,183	79
売上高合計	98,922	83,352	15,569
営業利益合計	16,039	12,062	3,976

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成29.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)		増減	
マンション	68,806	(1,083戸)	42,741	(558戸)	26,064	(525戸)
首都圏	61,778	(929戸)	39,857	(494戸)	21,921	(435戸)
その他	7,027	(154戸)	2,884	(64戸)	4,142	(90戸)
戸建	8,182	(141戸)	5,160	(90戸)	3,021	(51戸)
首都圏	8,059	(139戸)	4,248	(71戸)	3,810	(68戸)
その他	123	(2戸)	912	(19戸)	△789	(△17戸)
売上高合計	76,989	(1,224戸)	47,902	(648戸)	29,086	(576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)	705	130	835
計上戸数	(戸) (C)	1,083	141	1,224
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,205	95	3,300
完成在庫	(戸)	226	51	277
新規発売	(戸)	566	136	702

(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）

	H29/6	H29/3	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3
マンション	226	321	88	83	170	223
戸建	51	69	127	100	65	57
合計	277	390	215	183	235	280

・当第1四半期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
パークホームズ立川	東京都立川市	マンション
BLUE HARBOR TOWER みなとみらい	神奈川県横浜市	マンション
パークホームズL a L a 湘南平塚	神奈川県平塚市	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1四半期 (平成29.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	増減
売上高	83,921	82,088	1,833
営業利益	9,699	10,385	△685

当第1四半期は、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18億円増収したものの、広告宣伝費等の費用の増加があり、同比6億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29.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	62,961	62,136	825
営業利益	6,584	6,871	△287
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	20,959	19,951	1,007
営業利益	3,115	3,513	△398
売上高合計	83,921	82,088	1,833
営業利益合計	9,699	10,385	△685

※1 当第1四半期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況
リパーク管理台数：215,604台（前年同期：200,118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29.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成28.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	347,226	(9,880件)	362,778	(9,730件)	△15,552	(150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1四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1四半期 (平成29.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	9,916	(191件)	10,106	(125件)	△190	(66件)

④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成29.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	増減
売上高	44,180	42,231	1,948
営業利益	△3,950	△4,483	533

当第1四半期は、新築事業における売上の増加により、セグメント全体では前年同期に比べ19億円の増収、同比5億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1四半期 (平成29.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	増減
新築	26,572	24,953	1,619
リフォーム・リニューアル	7,228	7,795	△566
賃貸管理	6,098	5,786	312
住宅関連部資材販売	4,279	3,697	582
合計	44,180	42,231	1,948

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成29.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	増減
新築	33,897	33,225	672
リフォーム・リニューアル	10,411	11,445	△1,034

⑤ その他

	当第1四半期 (平成29.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	増減
売上高	20,642	17,815	2,826
営業利益	2,141	1,445	695

当第1四半期は、ホテル事業が好調に推移したこと等により、セグメント全体では、前年同期に比べ28億円の増収、同比6億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成29.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	増減
施設営業	14,541	13,895	645
その他	6,100	3,920	2,180
合計	20,642	17,815	2,826

(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167億円減少し、1,318億円となりました。

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594億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益481億円や減価償却費166億円等のキャッシュ・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、販売用不動産の取得による支出が減少したことに対し、主に預り金（四半期連結キャッシュ・フロー計算書上、その他）の支払が増加したこと等により、キャッシュ・アウトが99億円増加しております。

<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429億円のキャッシュ・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67億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1四半期連結累計期間は、財務活動により859億円のキャッシュ・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等によります。前年同期比では、短期借入れによる収入が減少したこと等により、キャッシュ・インが34億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、93百万円であります。

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。

(5) 主要な設備

当第1四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）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	687

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29年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成29年8月10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29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29年4月1日～ 平成29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29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29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 3,287,000 (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 985,630,000	985,630	—
単元未満株式	普通株式 2,497,727	—	一単元（1,000株） 未満の株式（注）
発行済株式総数	991,424,727	—	—
総株主の議決権	—	985,630	—

(注) 平成29年2月10日開催の取締役会において、会社法第195条の第1項の規定に基づき、単元株式数の変更および定款の一部変更について決議し、平成29年4月1日付で単元株式数を1,000株から100株に変更しております。

② 【自己株式等】

平成29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	3,287,000	—	3,287,000	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	—	3,297,000	—	3,297,000	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29年4月1日から平成29年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	148,742	132,002
受取手形及び売掛金	36,073	27,983
有価証券	69	102
販売用不動産	647,536	630,909
仕掛販売用不動産	454,763	468,406
開発用土地	213,214	209,908
未成工事支出金	24,247	32,177
その他のたな卸資産	4,364	4,611
前渡金	18,653	19,968
短期貸付金	5,524	9,152
営業出資金	6,746	6,730
繰延税金資産	30,090	32,112
その他	155,623	144,708
貸倒引当金	△339	△344
流動資産合計	1,745,308	1,718,430
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,416,865	1,425,424
減価償却累計額	△651,599	△659,791
建物及び構築物（純額）	765,266	765,632
機械装置及び運搬具	56,584	65,262
減価償却累計額	△27,261	△27,883
機械装置及び運搬具（純額）	29,322	37,379
土地	1,861,393	1,857,937
建設仮勘定	211,529	209,254
その他	117,833	118,167
減価償却累計額	△80,188	△81,209
その他（純額）	37,644	36,958
有形固定資産合計	2,905,156	2,907,162
無形固定資産		
借地権	40,608	40,357
その他	22,023	22,454
無形固定資産合計	62,631	62,811
投資その他の資産		
投資有価証券	627,800	668,923
長期貸付金	11,992	13,231
敷金及び保証金	133,438	133,702
退職給付に係る資産	5,273	4,830
繰延税金資産	12,068	11,939
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	69,107	69,851
貸倒引当金	△2,031	△1,309
投資その他の資産合計	857,653	901,170
固定資産合計	3,825,442	3,871,145
資産合計	5,570,750	5,589,575

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	113,682	71,230
短期借入金	176,518	179,045
ノンリコース短期借入金	97,799	48,519
コマーシャル・ペーパー	82,000	180,000
1年内償還予定の社債	40,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,655	—
未払法人税等	23,262	9,641
未成工事受入金	20,646	25,474
繰延税金負債	1,194	1,176
完成工事補償引当金	1,095	1,012
債務保証損失引当金	24	20
その他	347,085	269,408
流動負債合計	910,966	815,527
固定負債		
社債	238,000	228,000
ノンリコース社債	112,263	141,134
長期借入金	1,384,882	1,393,755
ノンリコース長期借入金	148,368	182,852
受入敷金保証金	374,331	377,581
繰延税金負債	112,689	124,844
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	41,342
役員退職慰労引当金	706	685
その他	42,864	42,962
固定負債合計	2,602,853	2,680,822
負債合計	3,513,819	3,496,350
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,230	413,230
利益剰余金	722,363	738,329
自己株式	△6,244	△6,247
株主資本合計	1,469,116	1,485,079
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	233,864
繰延ヘッジ損益	△357	△295
土地再評価差額金	323,827	323,950
為替換算調整勘定	△7,076	△14,037
退職給付に係る調整累計額	△6,397	△5,943
その他の包括利益累計額合計	515,518	537,538
新株予約権	1,103	1,136
非支配株主持分	71,191	69,470
純資産合計	2,056,931	2,093,225
負債純資産合計	5,570,750	5,589,575

(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28年4月1日 至 平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
営業収益	356,470	381,553
営業原価	271,344	290,590
営業総利益	85,126	90,962
販売費及び一般管理費	37,544	39,212
営業利益	47,581	51,750
営業外収益		
受取利息	150	257
受取配当金	2,463	2,798
持分法による投資利益	790	75
その他	2,511	864
営業外収益合計	5,916	3,995
営業外費用		
支払利息	6,347	6,449
その他	2,030	1,193
営業外費用合計	8,378	7,642
経常利益	45,119	48,103
税金等調整前四半期純利益	45,119	48,103
法人税等	11,720	15,320
四半期純利益	33,399	32,783
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△865	△1,091
親会社株主に帰属する四半期純利益	34,264	33,875

【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28年4月1日 至 平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
四半期純利益	33,399	32,783
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△32,019	28,360
繰延ヘッジ損益	△155	59
為替換算調整勘定	△13,966	△5,452
退職給付に係る調整額	440	470
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,850	△1,527
その他の包括利益合計	△48,551	21,910
四半期包括利益	△15,151	54,694
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△14,135	55,772
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,016	△1,077

(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28年4月1日 至 平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29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	45,119	48,103
減価償却費	17,253	16,681
受取利息及び受取配当金	△2,614	△3,055
支払利息	6,347	6,449
持分法による投資損益 (△は益)	△790	△75
売上債権の増減額 (△は増加)	8,761	8,115
仕入債務の増減額 (△は減少)	△22,889	△17,863
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△59,613	△30,526
その他	△8,959	△60,660
小計	△17,384	△32,832
利息及び配当金の受取額	2,950	4,120
利息の支払額	△5,099	△5,492
法人税等の支払額	△30,048	△25,285
営業活動によるキャッシュ・フロー	△49,581	△59,489
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	△30,540	△35,928
有形及び無形固定資産の売却による収入	61	962
投資有価証券の取得による支出	△481	△3,384
敷金及び保証金の差入による支出	△1,458	△863
敷金及び保証金の回収による収入	1,021	924
預り敷金保証金の返還による支出	△7,679	△4,969
預り敷金保証金の受入による収入	7,877	8,079
貸付けによる支出	△7,481	△5,436
貸付金の回収による収入	2,857	1,279
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	△358	△3,315
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,180	△42,919
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	1,001,567	770,855
短期借入金の返済による支出	△941,203	△664,117
長期借入れによる収入	27,208	49,515
長期借入金の返済による支出	△4,711	△52,096
社債の発行による収入	27,000	30,171
社債の償還による支出	△1,313	△28,955
配当金の支払額	△15,578	△17,536
非支配株主からの払込みによる収入	449	43
非支配株主への配当金の支払額	△3,090	△960
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△941	△997
自己株式の増減額 (△は増加)	△19	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	89,366	85,918
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5,714	△249
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,109	△16,739
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	※1 107,856	※1 131,806

【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29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
住宅ローン保証債務	12,948百万円	12,182百万円
住宅ローン保証予約	21	6
借入保証債務	11,091	14,251
借入保証予約	2,989	2,920

(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。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。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いたします。上記発生費用は、総額で約390億円と見込まれ、レジデンシャル社が当第1四半期連結会計期間末までに仮払いしている金額については、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)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29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28年4月1日 至 平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)
現金及び預金	109,047百万円	132,002百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△1,190	△195
現金及び現金同等物	107,856	131,806

(株主資本等関係)

I 前第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

II 当第1四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日)

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います。

・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

(セグメント情報)

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

I 前第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)

(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。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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 連結損益計 算書計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	133,887	98,922	83,921	44,180	20,642	—	381,553
セグメント間の内部売 上高又は振替高	4,447	—	15,969	1,220	600	△22,237	—
計	138,334	98,922	99,890	45,400	21,243	△22,237	381,553
セグメント利益又は損失 (△)	36,216	16,039	9,699	△3,950	2,141	△8,396	51,750

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△8,396百万円には、セグメント間取引消去25百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8,421百万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28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	34円68銭	34円28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)	34,264	33,875
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)	34,264	33,875
普通株式の期中平均株式数(千株)	988,117	988,134
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	34円65銭	34円26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)	625	653
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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成29年8月10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 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1四半期連結会計期間（平成29年4月1日から平成29年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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29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。