

四半期報告書

第103期第3四半期

自 平成26年10月1日

至 平成26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	20
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報 21

[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27年2月13日
【四半期会計期間】	第103期第3四半期（自平成26年10月1日 至平成26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 崎山 隆央
【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 崎山 隆央
【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102期 前第3四半期 連結累計期間	第103期 当第3四半期 連結累計期間	第102期
会計期間		自平成25年 4月1日 至平成25年 12月31日	自平成26年 4月1日 至平成26年 12月31日	自平成25年 4月1日 至平成26年 3月31日
売上高	(百万円)	994,670	1,081,379	1,515,252
経常利益	(百万円)	94,517	112,173	144,587
四半期(当期)純利益	(百万円)	61,894	70,652	76,843
四半期包括利益又は包括利益	(百万円)	91,567	156,082	118,082
純資産額	(百万円)	1,302,627	1,784,066	1,325,420
総資産額	(百万円)	4,516,632	4,827,683	4,548,822
1株当たり四半期(当期) 純利益金額	(円)	70.48	73.87	87.50
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額	(円)	70.43	73.82	87.44
自己資本比率	(%)	27.7	36.0	28.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	29,571	△44,995	189,903
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	△43,896	△148,098	△44,056
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	564	223,657	△123,713
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(百万円)	89,603	158,281	127,337

回次		第102期 前第3四半期 連結会計期間	第103期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間		自平成25年 10月1日 至平成25年 12月31日	自平成26年 10月1日 至平成26年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額	(円)	25.10	23.92

(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。

(1) 業績の状況

当第3四半期累計期間におけるわが国経済は、消費税率引き上げや円安などを背景とした物価上昇により、消費は一部にこれらの影響がみられたものの、政府や日銀の各種政策を下支えに、雇用・所得環境および企業業績の改善が続いており、景気は緩やかな回復基調が継続しています。

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、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。

（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。

<売上高の内訳>

	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
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	127
	転貸	99	108
	合計	227	235

	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。

<売上高・営業利益の内訳>

	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
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

<住宅分譲内訳>

・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。

<売上高・営業利益の内訳>

	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
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が多量に集中するため、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。

<売上高の内訳>

	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
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) 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309億円増加し、1,582億円となりました。

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449億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益1,163億円や減価償却費442億円等のキャッシュ・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増加したこと等により、キャッシュ・アウトが745億円増加し、キャッシュ・アウトに転じております。

<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1,480億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは、有形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1,042億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3四半期連結累計期間は、財務活動により2,236億円のキャッシュ・インとなりました。これは株式の発行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等により、キャッシュ・インが2,230億円増加しております。

(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、324百万円であります。

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	三井不動産 株式会社	(仮称) ららぽーと 海老名 (神奈川県海老名市)	商業施設	(店舗棟) 鉄骨造、地上4階 (駐車場棟) 鉄骨造、地上6階 延床面積 約121,000㎡	平成26.6～ 平成27.8	17,816	2,159
賃貸	三井不動産 株式会社	(仮称) エキスポランド 跡地複合施設開発事業 (大阪府吹田市)	商業施設	鉄骨造 地上1～3階(一部地下 1～2階) 延床面積 約223,000㎡	平成26.7～ 平成27.10	32,000	4,828
賃貸	三井不動産 株式会社	日本橋二丁目地区第一種 市街地再開発事業 (東京都中央区)	オフィス	(C街区) 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31階、地下5階 延床面積 ※1 約76,000㎡	平成26.12～ 平成30.6	104,071	17,946

※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)の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26年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年2月13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27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26年10月1日～ 平成26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26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26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 3,267,000 (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 985,355,000	985,355	—
単元未満株式	普通株式 2,792,727	—	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	—	985,355	—

② 【自己株式等】

平成26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	3,267,000	—	3,267,000	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	—	3,277,000	—	3,277,000	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26年10月1日から平成26年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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)
負債の部		
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)
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	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
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	△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
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	1,638,640	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	※1 89,603	※1 158,281

【注記事項】

(会計方針の変更)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「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。

(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。

(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)
住宅ローン保証債務	26,494百万円	22,672百万円
住宅ローン保証予約	40	36
借入保証予約	-	2,482

(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)
--	--

当社グループの、分譲セグメントでは第4四半期連結会計期間に引渡しの割合が大きく、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著しく低くなっています。

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。

(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当第3四半期連結累計期間末残高と当第3四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)
現金及び預金	90,148百万円	94,472百万円
譲渡性預金	-	64,000
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△545	△191
現金及び現金同等物	89,603	158,281

(株主資本等関係)

I 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)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成25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います。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成25年3月31日
効力発生日	平成25年6月28日
配当の原資	利益剰余金

平成25年11月7日開催の取締役会において、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

配当金の金額	9,660百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成25年9月30日
効力発生日	平成25年12月3日
配当の原資	利益剰余金

II 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)

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います。

・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います。

・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。

(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 連結損益計 算書計上額 (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
その他の項目 減損損失	5,317	-	-	-	-	-	5,317

(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、四半期連結損益計算書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。

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。

(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)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	70円48銭	73円87銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	61,894	70,652
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	61,894	70,652
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,198	956,472
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	70円43銭	73円82銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	625	631
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26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 10,869百万円

1株当たりの金額 11円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成26年12月2日

(注) 平成26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27年2月13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 柿沼 幸二 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26年4月1日から平成27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26年10月1日から平成26年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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26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。