

# 四半期報告書

第104期第1四半期

自 平成27年4月1日

至 平成27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	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8月13日
【四半期会計期間】	第104期第1四半期（自平成27年4月1日至平成27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103期 前第1四半期 連結累計期間	第104期 当第1四半期 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 6月30日	自平成27年 4月1日 至平成27年 6月30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)	329,953	357,655	1,529,036
経常利益 (百万円)	26,703	50,036	163,373
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	15,738	35,518	100,185
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	26,554	15,880	290,742
純資産額 (百万円)	1,644,488	1,931,882	1,932,084
総資産額 (百万円)	4,655,870	5,114,911	5,077,148
1株当たり四半期(当期)純利 益金額 (円)	17.59	35.94	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)	17.58	35.92	103.81
自己資本比率 (%)	34.3	36.7	36.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△124,549	△53,289	30,343
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△91,176	△63,674	△261,640
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	251,015	96,989	221,508
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	162,218	98,585	118,960

(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、当第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、企業収益の改善とともに、雇用や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。

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、新規開業や通期稼働効果等により商業施設事業等が好調に推移したことや、「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伸長に加え、「マネジメント」セグメントにおいてリハウス事業（個人向け仲介事業）の仲介件数が増加したこと等により、売上高は3,576億円、前年同期比277億円（8.4%）の増収、営業利益は521億円、同比182億円（53.7%）の増益、経常利益は500億円、同比233億円（87.4%）の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は355億円、同比197億円（125.7%）の増益となりました。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27.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	増減
売上高	120,907	111,437	9,470
営業利益	31,217	26,643	4,574

当第1四半期は、「ららぽーと富士見」の新規開業による収益寄与に加えて、前期に竣工したオフィス、商業施設の通期稼働や、商業施設の大規模リニューアル・増床効果等による収益寄与もあり、セグメント全体では前年同期に比べ94億円の増収、45億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4.0%となりました。

#### <売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	増減
オフィス	71,370	68,712	2,657
商業施設	46,202	40,400	5,802
その他	3,334	2,323	1,011
合計	120,907	111,437	9,470

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (平成27.6.30)	前第1四半期末 (平成26.6.30)	増減
オフィス	所有	1,639	1,547	91
	転貸	1,156	1,172	△17
商業施設	所有	1,321	1,202	119
	転貸	469	528	△58

・期末空室率推移（％）

	H27/6	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3
オフィス・商業施設(連結)	3.4	3.2	3.5	3.3	2.9	3.5
首都圏オフィス(単体)	4.0	3.2	3.3	3.8	4.4	4.0
地方オフィス(単体)	4.2	4.1	4.3	5.3	6.4	7.6

<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）

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

・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1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)
売上高		116,926	109,119
粗利益		23,158	19,608
粗利益率（％）		19.8	18.0
貸付面積（千㎡）		4,779	4,568
棟数（棟）	所有	135	126
	転貸	96	104
	合計	231	230

	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	59,278	5,189	64,468	33,553	12,604	46,158
貸付面積 (千㎡)	2,227	327	2,554	1,193	560	1,753
棟数 (棟)	104	31	135	52	21	73
空室率 (%)	4.0	4.2	4.0	0.6	0.7	0.6

② 分譲

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
売上高	100,966	86,455	14,511
営業利益	20,405	8,163	12,241

当第1四半期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加や利益率の改善等により前年同期に比べ160億円の増収、同比52億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等は、減収の一方で高利益率物件の売却等により増益し、セグメント全体では前年同期に比べ145億円の増収、同比122億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4,500戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は90%（前年同期85%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	48,274	32,201	16,073
営業利益	4,119	△1,127	5,246
投資家向け分譲等			
売上高	52,692	54,254	△1,561
営業利益	16,285	9,291	6,994
売上高合計	100,966	86,455	14,511
営業利益合計	20,405	8,163	12,241

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)		増減	
マンション	40,377	(647戸)	23,046	(455戸)	17,330	(192戸)
首都圏	38,419	(584戸)	21,119	(400戸)	17,299	(184戸)
その他	1,957	(63戸)	1,927	(55戸)	30	(8戸)
戸建	7,897	(143戸)	9,154	(157戸)	△1,257	(△14戸)
首都圏	7,105	(132戸)	8,736	(149戸)	△1,631	(△17戸)
その他	792	(11戸)	418	(8戸)	374	(3戸)
売上高合計	48,274	(790戸)	32,201	(612戸)	16,073	(178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)	777	136	913
計上戸数	(戸) (C)	647	143	790
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,481	64	4,545
完成在庫	(戸)	56	69	125
新規発売	(戸)	705	110	815

(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)

	H27/6	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3
マンション	56	83	170	223	380	638
戸建	69	100	65	57	24	46
合計	125	183	235	280	404	684

・当第1四半期における主要な計上物件

パークシティ大崎ザタワー	東京都品川区	マンション
パークホームズ築地グリーンサイド	東京都中央区	マンション
パークホームズ目白ザテラス	東京都豊島区	マンション
パークホームズ板橋本町ステーションコンフォート	東京都板橋区	マンション
パークホームズ西葛西清新町	東京都江戸川区	マンション
ファインコート仙川	東京都調布市	戸建

③ マネジメント

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
売上高	78,342	74,240	4,101
営業利益	12,147	8,856	3,291

当第1四半期は、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）における仲介件数が増加したこと等により増収増益し、セグメント全体では前年同期に比べ41億円の増収、同比32億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	57,488	56,518	969
営業利益	6,162	6,342	△179
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	20,853	17,721	3,131
営業利益	5,984	2,513	3,470
売上高合計	78,342	74,240	4,101
営業利益合計	12,147	8,856	3,291

※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：170,594台（前年同期：154,682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27.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	330,680	(9,277件)	271,134	(8,824件)	59,546	(453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27.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	20,299	(276件)	20,922	(303件)	△622	(△27件)

#### ④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成27.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1～6.30)		増減	
	売上高	39,564		40,961		△1,396
営業利益	△5,410		△4,517		△893	

当第1四半期は、リフォーム・リニューアル事業および賃貸管理事業において増収した一方、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こと等により、セグメント全体では前年同期比13億円減収し、営業利益は新築事業の売上総利益率の低下等により同比8億円の損失の増加となりました。

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27.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1～6.30)		増減	
	新築	23,736		27,471		△3,734
リフォーム・リニューアル	6,914		5,053		1,861	
賃貸管理	5,567		5,178		388	
住宅関連部資材販売	3,345		3,258		87	
合計	39,564		40,961		△1,396	

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成27.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1～6.30)		増減	
	新築	35,549		30,617		4,932
リフォーム・リニューアル	8,639		7,561		1,078	

⑤ その他

	当第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	増減
売上高	17,874	16,859	1,015
営業利益	1,340	918	422

当第1四半期は、施設営業において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10億円の増収、4億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1～6.30)	増減
施設営業	13,223	11,403	1,819
その他	4,651	5,455	△804
合計	17,874	16,859	1,015

(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203億円減少し、985億円となりました。

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532億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益500億円や減価償却費155億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712億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636億円のキャッシュ・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275億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969億円のキャッシュ・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、商業・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、株式の発行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1,540億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、115百万円であります。

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	MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC. (在外子会社)	(仮称) 55 Hudson Yards (アメリカ合衆国ニ ューヨーク州ニュー 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	147,328	54,195

※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1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成27年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成27年8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27年4月1日～ 平成27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27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27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 3,261,000 (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 985,455,000	985,455	—
単元未満株式	普通株式 2,698,727	—	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	—	985,455	—

### ② 【自己株式等】

平成27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	3,261,000	—	3,261,000	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	—	3,271,000	—	3,271,000	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27年4月1日から平成27年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	107,151	96,776
受取手形及び売掛金	34,760	26,855
有価証券	12,303	2,214
販売用不動産	481,388	517,468
仕掛販売用不動産	299,836	342,435
開発用土地	241,676	207,466
未成工事支出金	22,583	35,368
その他のたな卸資産	4,991	5,103
前渡金	8,177	7,517
短期貸付金	10,682	11,856
営業出資金	9,692	10,437
繰延税金資産	23,619	25,638
その他	118,381	118,776
貸倒引当金	△353	△353
流動資産合計	1,374,892	1,407,561
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,294,479	1,307,101
減価償却累計額	△581,569	△590,718
建物及び構築物(純額)	712,910	716,382
機械装置及び運搬具	54,074	54,183
減価償却累計額	△21,393	△22,086
機械装置及び運搬具(純額)	32,680	32,097
土地	1,829,026	1,827,187
建設仮勘定	110,960	128,939
その他	103,354	105,246
減価償却累計額	△67,412	△69,324
その他(純額)	35,942	35,922
有形固定資産合計	2,721,519	2,740,529
無形固定資産		
借地権	49,159	48,189
その他	17,954	17,545
無形固定資産合計	67,113	65,734
投資その他の資産		
投資有価証券	700,697	680,335
長期貸付金	11,931	18,909
敷金及び保証金	127,978	129,926
退職給付に係る資産	7,882	7,272
繰延税金資産	10,336	10,242
再評価に係る繰延税金資産	3	2
その他	57,404	57,006
貸倒引当金	△2,613	△2,610
投資その他の資産合計	913,621	901,085
固定資産合計	3,702,255	3,707,350
資産合計	5,077,148	5,114,911

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	98,247	51,793
短期借入金	203,313	139,460
ノンリコース短期借入金	6,213	6,877
コマーシャル・ペーパー	-	131,000
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,517	15,517
未払法人税等	32,133	14,014
未成工事受入金	18,130	25,461
繰延税金負債	1,212	1,297
完成工事補償引当金	1,299	1,237
債務保証損失引当金	53	53
その他	274,309	256,066
流動負債合計	672,430	672,780
固定負債		
社債	240,000	240,000
ノンリコース社債	102,587	86,724
長期借入金	1,231,244	1,267,310
ノンリコース長期借入金	155,273	176,073
受入敷金保証金	365,297	370,278
繰延税金負債	151,848	143,668
再評価に係る繰延税金負債	147,959	147,615
退職給付に係る負債	31,191	31,380
役員退職慰労引当金	733	699
その他	46,498	46,497
固定負債合計	2,472,633	2,510,248
負債合計	3,145,064	3,183,028
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,797	413,695
利益剰余金	549,660	571,492
自己株式	△6,065	△6,124
株主資本合計	1,297,159	1,318,830
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	240,484
繰延ヘッジ損益	△879	△887
土地再評価差額金	298,230	298,425
為替換算調整勘定	19,553	15,664
退職給付に係る調整累計額	2,784	2,772
その他の包括利益累計額合計	574,762	556,459
新株予約権	914	954
非支配株主持分	59,247	55,637
純資産合計	1,932,084	1,931,882
負債純資産合計	5,077,148	5,114,911



## (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26年4月1日 至 平成26年6月30日)	当第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)
営業収益	329,953	357,655
営業原価	262,683	269,596
営業総利益	67,270	88,058
販売費及び一般管理費	33,347	35,922
営業利益	33,923	52,136
営業外収益		
受取利息	164	196
受取配当金	1,939	2,291
持分法による投資利益	271	1,494
その他	733	900
営業外収益合計	3,109	4,883
営業外費用		
支払利息	6,849	6,277
その他	3,479	705
営業外費用合計	10,328	6,982
経常利益	26,703	50,036
特別利益		
関係会社株式売却益	5,185	-
特別利益合計	5,185	-
税金等調整前四半期純利益	31,889	50,036
法人税等	17,293	15,907
四半期純利益	14,595	34,129
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,142	△1,389
親会社株主に帰属する四半期純利益	15,738	35,518

## 【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26年4月1日 至 平成26年6月30日)	当第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)
四半期純利益	14,595	34,129
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,966	△14,558
繰延ヘッジ損益	1	1
土地再評価差額金	-	343
為替換算調整勘定	△2,758	△1,625
退職給付に係る調整額	198	16
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,448	△2,425
その他の包括利益合計	11,958	△18,248
四半期包括利益	26,554	15,880
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	27,823	17,419
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,268	△1,538

## (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26年4月1日 至 平成26年6月30日)	当第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)
<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	31,889	50,036
減価償却費	13,947	15,588
受取利息及び受取配当金	△2,104	△2,488
関係会社株式売却損益 (△は益)	△5,185	-
支払利息	6,849	6,277
持分法による投資損益 (△は益)	△271	△1,494
売上債権の増減額 (△は増加)	7,649	7,828
仕入債務の増減額 (△は減少)	△19,297	△19,765
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△102,118	△62,663
その他	△19,086	△11,004
小計	△87,728	△17,684
利息及び配当金の受取額	2,385	2,926
利息の支払額	△5,488	△4,969
法人税等の支払額	△33,718	△33,561
営業活動によるキャッシュ・フロー	△124,549	△53,289
<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	△105,356	△53,767
有形及び無形固定資産の売却による収入	1	827
投資有価証券の取得による支出	△123	△3,914
敷金及び保証金の差入による支出	△1,469	△4,627
敷金及び保証金の回収による収入	1,379	1,518
預り敷金保証金の返還による支出	△11,181	△7,542
預り敷金保証金の受入による収入	13,430	12,563
貸付けによる支出	△2,692	△9,666
貸付金の回収による収入	9,269	1,786
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	△561	△852
投資活動によるキャッシュ・フロー	△91,176	△63,674
<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	275,508	1,062,115
短期借入金の返済による支出	△283,162	△963,902
長期借入れによる収入	65,545	56,899
長期借入金の返済による支出	△129,675	△33,470
社債の発行による収入	34,890	2,250
社債の償還による支出	△25	△10,113
株式の発行による収入	299,829	-
配当金の支払額	△9,498	△13,593
非支配株主からの払込みによる収入	462	149
非支配株主への配当金の支払額	△872	△811
非支配株主への払戻による支出	△1,200	-
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△757	△841
自己株式の増減額 (△は増加)	△27	△58
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	251,015	96,989
現金及び現金同等物に係る換算差額	△407	△401
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	34,881	△20,375
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	※1 162,218	※1 98,585

【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。)等を当第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、当第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1四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1四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、当第1四半期連結会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や、当第1四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1四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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
住宅ローン保証債務	21,274百万円	20,190百万円
住宅ローン保証予約	35	34
借入保証債務	2,117	2,576
借入保証予約	1,237	1,314

(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26年4月1日 至 平成26年6月30日)	当第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)
	同左

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26年4月1日 至 平成26年6月30日)	当第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)
現金及び預金	87,754百万円	96,776百万円
譲渡性預金	75,000	2,000
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△535	△190
現金及び現金同等物	162,218	98,585

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)

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

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を実施しました。この結果、当第1四半期連結累計期間において資本金が150,428百万円、資本剰余金が150,428百万円増加し、当第1四半期連結会計期間末において資本金が324,724百万円、資本剰余金が398,721百万円となっております。

II 当第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

(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26年4月1日至平成26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	111,437	86,455	74,240	40,961	16,859	—	329,953
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,283	—	14,145	1,844	538	△20,811	—
計	115,720	86,455	88,385	42,806	17,397	△20,811	329,953
セグメント利益又は損失 (△)	26,643	8,163	8,856	△4,517	918	△6,140	33,923

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△6,140百万円には、セグメント間取引消去△167百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,973百万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。

(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26年4月1日 至 平成26年6月30日)	当第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) 1株当たり四半期純利益金額	17円59銭	35円94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)	15,738	35,518
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)	15,738	35,518
普通株式の期中平均株式数(千株)	894,816	988,151
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	17円58銭	35円92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)	606	603
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27年8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1四半期連結会計期間（平成27年4月1日から平成27年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27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。