



平成27年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年11月6日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菟田 正信
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 徳田 誠 TEL 03-3246-3155
 四半期報告書提出予定日 平成26年11月13日 配当支払開始予定日 平成26年12月2日
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
 四半期決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期第2四半期の連結業績（平成26年4月1日～平成26年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第2四半期	748,001	17.6	92,147	33.1	77,783	36.9	47,011	18.0
26年3月期第2四半期	636,151	3.3	69,207	13.1	56,819	20.7	39,852	48.3

(注) 包括利益 27年3月期第2四半期 78,356百万円 (7.3%) 26年3月期第2四半期 73,029百万円 (177.0%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
27年3月期第2四半期	49.98	49.95
26年3月期第2四半期	45.38	45.35

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期第2四半期	4,726,817	1,723,062	35.4	1,693.13
26年3月期	4,548,822	1,325,420	28.0	1,451.18

(参考) 自己資本 27年3月期第2四半期 1,673,024百万円 26年3月期 1,274,355百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
26年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
27年3月期	—	11.00	—	—	—
27年3月期(予想)	—	—	—	11.00	22.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 平成27年3月期の連結業績予想（平成26年4月1日～平成27年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,540,000	1.6	183,000	6.0	156,000	7.9	90,000	17.1	91.08

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用： 有
（注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	27年3月期2Q	991,424,727株	26年3月期	881,424,727株
② 期末自己株式数	27年3月期2Q	3,300,668株	26年3月期	3,270,884株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年3月期2Q	940,638,959株	26年3月期2Q	878,210,844株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P.9「3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績に関する説明	2
2. 財政状態に関する説明	8
3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	9
4. サマリー情報（注記事項）に関する事項	10
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	10
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	10
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	10
5. 四半期連結財務諸表	11
(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
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	16
(セグメント情報等)	16

1. 経営成績に関する説明

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ます。

◆ 連結業績概要（単位：百万円）

	当第2四半期(累計)		前第2四半期(累計)		増減(率)	通期予想	進捗率
	(平成26.4.1~9.30)		(平成25.4.1~9.30)			(平成26.5.12公表)	
売上高	748,001	636,151	111,850	(17.6%)	1,540,000	48.6%	
営業利益	92,147	69,207	22,939	(33.1%)	183,000	50.4%	
経常利益	77,783	56,819	20,964	(36.9%)	156,000	49.9%	
四半期純利益	47,011	39,852	7,158	(18.0%)	90,000	52.2%	

当第2四半期(累計)の業績は、「分譲」セグメントにおいて、個人向け住宅分譲における計上戸数の増加や利益率の上昇に加え、投資家向け分譲等の物件売却が進捗したこと等により増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいても増収ならびに損益の改善となったこと等により、売上高は7,480億円、前年同期比1,118億円(17.6%)の増収、営業利益は921億円、同比229億円(33.1%)の増益となりました。また、経常利益は777億円、同比209億円(36.9%)の増益、四半期純利益は470億円、同比71億円(18.0%)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。

◆ 連結セグメント別業績（単位：百万円）

	当第2四半期(累計)		前第2四半期(累計)		増減	
	(平成26.4.1~9.30)		(平成25.4.1~9.30)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	225,940	53,103	221,929	55,455	4,011	△2,352
分譲	229,433	29,506	118,701	2,308	110,731	27,197
マネジメント	152,860	22,141	150,664	24,191	2,195	△2,050
三井ホーム	104,156	△2,648	94,317	△4,415	9,838	1,767
その他	35,610	2,287	50,538	2,057	△14,927	229
消去又は全社	—	△12,242	—	△10,390	—	△1,852
計	748,001	92,147	636,151	69,207	111,850	22,939

◆ セグメント別の業績概況

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2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
売上高	225,940	221,929	4,011
営業利益	53,103	55,455	△2,352

当第2四半期(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」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40億円の増収、同比23億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5.9%となりました。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
オフィス	138,787	141,857	△3,069
商業施設	82,317	76,645	5,671
その他	4,836	3,426	1,409
合計	225,940	221,929	4,011

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第2四半期末 (平成26.9.30)	前第2四半期末 (平成25.9.30)	増減
オフィス 所有	1,555	1,649	△95
転貸	1,137	1,177	△39
商業施設 所有	1,206	1,246	△40
転貸	527	508	19

・期末空室率推移(%)

	H26/9	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3
オフィス・商業施設(連結)	4.6	3.5	3.3	2.9	3.5	3.1
首都圏オフィス(単体)	5.9	3.3	3.8	4.4	4.0	3.9
地方オフィス(単体)	4.3	4.3	5.3	6.4	7.6	7.1

<当第2四半期(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 (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

・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 (COREDO室町2)	東京都中央区 東京都中央区	平成26年2月竣工 平成26年3月開業	オフィス 商業施設
室町ちばぎん三井ビルディング (COREDO室町3)	東京都中央区 東京都中央区	平成26年2月竣工 平成26年3月開業	オフィス 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2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)
売上高	221,079	216,269
粗利益	38,098	39,029
粗利益率(%)	17.2	18.0
貸付面積(千㎡)	4,587	4,603
棟数(棟)	所有	129
	転貸	98
	合計	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	118,667	9,643	128,311	58,722	23,228	81,951
貸付面積(千㎡)	2,149	324	2,473	1,094	603	1,697
棟数(棟)	105	31	136	48	23	71
空室率(%)	5.9	4.3	5.7	0.7	0.8	0.7

② 分譲

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
売上高	229,433	118,701	110,731
営業利益	29,506	2,308	27,197

当第2四半期(累計)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上昇により、前年同期に比べ427億円の増収、同比129億円の増益となりました。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679億円の増収、同比141億円の増益となり、セグメント全体では前年同期に比べ1,107億円の増収、同比271億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2四半期末の契約進捗率は90%(前年同期86%)となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	129,300	86,565	42,735
営業利益	11,739	△1,257	12,997
投資家向け分譲等			
売上高	100,132	32,136	67,996
営業利益	17,766	3,566	14,199
売上高合計	229,433	118,701	110,731
営業利益合計	29,506	2,308	27,197

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)		増減	
マンション	109,324	(1,969戸)	67,315	(1,555戸)	42,008	(414戸)
首都圏	87,166	(1,395戸)	61,793	(1,405戸)	25,373	(△10戸)
その他	22,158	(574戸)	5,522	(150戸)	16,635	(424戸)
戸建	19,975	(378戸)	19,249	(352戸)	726	(26戸)
首都圏	17,679	(330戸)	16,592	(290戸)	1,087	(40戸)
その他	2,296	(48戸)	2,657	(62戸)	△360	(△14戸)
売上高合計	129,300	(2,347戸)	86,565	(1,907戸)	42,735	(440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)	2,139	358	2,497
計上戸数	(戸) (C)	1,969	378	2,347
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	5,312	87	5,399
完成在庫	(戸)	96	71	167
新規発売	(戸)	2,515	383	2,898

(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)

	H26/9	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3
マンション	96	170	223	380	638	872
戸建	71	65	57	24	46	40
合計	167	235	280	404	684	912

・当第2四半期(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
パークコート神楽坂レゼリア	東京都新宿区	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
ミソラシア横浜桜ヶ丘	神奈川県横浜市	マンション
ファインコート杉並下井草奏の街・マスターズコート	東京都杉並区	戸建

③ マネジメント

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
売上高	152,860	150,664	2,195
営業利益	22,141	24,191	△2,050

当第2四半期(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21億円の増収、同比20億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	114,527	107,680	6,847
営業利益	13,951	13,601	349
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	38,332	42,983	△4,651
営業利益	8,190	10,590	△2,400
売上高合計	152,860	150,664	2,195
営業利益合計	22,141	24,191	△2,050

※1 当第2四半期末のリパーク管理台数の状況
リパーク管理台数：159,677台(前年同期：149,666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2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	594,843	(18,031件)	716,420	(21,084件)	△121,577	(△3,053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2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	33,284	(538件)	47,278	(770件)	△13,994	(△232件)

④ 三井ホーム

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
売上高	104,156	94,317	9,838
営業利益	△2,648	△4,415	1,767

当第2四半期(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98億円の増収、営業利益は増収に伴い同比17億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2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
新築	75,358	66,445	8,913
リフォーム・リニューアル	11,393	12,183	△789
賃貸管理	10,445	9,844	600
住宅関連部資材販売	6,959	5,844	1,114
合計	104,156	94,317	9,838

・受注工事高内訳

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
新築	72,693	103,397	△30,704
リフォーム・リニューアル	17,380	18,097	△717

⑤ その他

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
売上高	35,610	50,538	△14,927
営業利益	2,287	2,057	229

当第2四半期(累計)は、商品販売においてユニリビングの株式を期初に売却したことにより減収し、セグメント全体では前年同期に比べ149億円の減収、同比2億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	増減
施設営業	23,702	24,246	△543
商品販売	2,058	18,615	△16,557
その他	9,849	7,676	2,173
合計	35,610	50,538	△14,927

2. 財政状態に関する説明

◆ 当第2四半期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当第2四半期末 (平成26.9.30)	前期末 (平成26.3.31)	増減
総資産	4,726,817	4,548,822	177,995
総負債	3,003,754	3,223,401	△219,647
うち有利子負債	1,958,509	2,040,071	△81,562
純資産	1,723,062	1,325,420	397,642
うち自己資本	1,673,024	1,274,355	398,669
D/Eレシオ(倍)	1.17	1.60	△0.43

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計

D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当第2四半期末において258,477百万円、前期末において236,266百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

＜販売用不動産等＞

当第2四半期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は9,751億円となり、前期末比で137億円の増加となっております。この増加は、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによりです。

＜有形・無形固定資産＞

当第2四半期末における有形・無形固定資産残高は、三井不動産における「飯田橋グラン・ブルーム」、「札幌三井JPビルディング」等への新規投資、英国三井不動産グループにおける新規投資等があり、連結全体では前期末に比べ446億円増加し、2兆5,708億円となりました。

＜有利子負債＞

当第2四半期末における有利子負債残高は、株式の発行によるキャッシュ・イン3,291億円、営業活動によるキャッシュ・アウト250億円、投資活動によるキャッシュ・アウト1,167億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト96億円、現金及び現金同等物の増加911億円等により、連結全体で前期末に比べ815億円減少し、1兆9,585億円となりました。

3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

◆ 連結業績予想 (単位: 百万円)

当第2四半期(累計)の業績は、期初(平成26年5月12日)に公表いたしました通期見通し(売上高、営業利益、経常利益、当期純利益)に対し、順調に進捗しており、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 (平成26年5月12日時点)	平成26年3月期 実績
売上高	1,540,000	1,515,252
営業利益	183,000	172,567
経常利益	156,000	144,587
当期純利益	90,000	76,843

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	通期予想 (平成26年5月12日時点)		平成26年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	458,000	102,000	449,699	109,205
分譲	442,000	46,000	409,466	27,099
マネジメント	321,000	50,000	314,230	49,945
三井ホーム	239,000	3,800	237,068	4,192
その他	80,000	4,000	104,787	3,071
消去又は全社	-	△22,800	-	△20,947
合計	1,540,000	183,000	1,515,252	172,567

4. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第2四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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
(会計方針の変更)

「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2四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2四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。

5. 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2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	127,882	98,638
受取手形及び売掛金	34,399	28,207
有価証券	243	120,355
販売用不動産	483,669	456,715
仕掛販売用不動産	270,059	312,737
開発用土地	196,511	194,934
未成工事支出金	17,445	25,353
その他のたな卸資産	10,503	5,400
前渡金	11,208	10,777
短期貸付金	10,205	10,662
営業出資金	12,065	11,481
繰延税金資産	28,617	29,566
その他	113,687	111,256
貸倒引当金	△330	△344
流動資産合計	1,316,170	1,415,741
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,163,107	1,222,863
減価償却累計額	△541,807	△555,831
建物及び構築物(純額)	621,300	667,032
機械装置及び運搬具	33,185	43,377
減価償却累計額	△18,182	△19,486
機械装置及び運搬具(純額)	15,002	23,890
土地	1,743,527	1,743,675
建設仮勘定	55,575	44,067
その他	93,029	95,792
減価償却累計額	△60,793	△62,315
その他(純額)	32,236	33,477
有形固定資産合計	2,467,642	2,512,142
無形固定資産		
借地権	40,901	41,405
その他	17,596	17,258
無形固定資産合計	58,497	58,664
投資その他の資産		
投資有価証券	495,726	533,524
長期貸付金	13,419	14,357
敷金及び保証金	135,770	130,178
退職給付に係る資産	80	1,201
繰延税金資産	13,287	11,295
再評価に係る繰延税金資産	3	3
その他	51,303	52,808
貸倒引当金	△3,077	△3,100
投資その他の資産合計	706,511	740,269
固定資産合計	3,232,651	3,311,075
資産合計	4,548,822	4,726,817

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	130,695	72,536
短期借入金	188,832	160,310
ノンリコース短期借入金	95,216	5,083
1年内償還予定の社債	30,000	-
ノンリコース1年内償還予定の社債	20,100	52
未払法人税等	22,374	24,178
未成工事受入金	22,887	25,550
繰延税金負債	2,113	1,858
完成工事補償引当金	1,294	1,319
債務保証損失引当金	76	59
その他	332,722	230,667
流動負債合計	846,312	521,616
固定負債		
社債	270,000	270,000
ノンリコース社債	26,585	110,078
長期借入金	1,314,972	1,269,721
ノンリコース長期借入金	94,365	143,262
受入敷金保証金	345,617	348,669
繰延税金負債	79,761	98,299
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	35,038
役員退職慰労引当金	794	729
その他	37,439	36,190
固定負債合計	2,377,089	2,482,137
負債合計	3,223,401	3,003,754
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	339,766
資本剰余金	248,293	413,762
利益剰余金	454,750	493,965
自己株式	△5,926	△6,045
株主資本合計	871,413	1,241,449
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	145,399
繰延ヘッジ損益	△840	△752
土地再評価差額金	296,703	296,828
為替換算調整勘定	△1,442	△7,645
退職給付に係る調整累計額	△2,601	△2,253
その他の包括利益累計額合計	402,941	431,575
新株予約権	823	901
少数株主持分	50,241	49,135
純資産合計	1,325,420	1,723,062
負債純資産合計	4,548,822	4,726,817

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9月30日)
営業収益	636,151	748,001
営業原価	496,763	587,735
営業総利益	139,387	160,265
販売費及び一般管理費	70,179	68,118
営業利益	69,207	92,147
営業外収益		
受取利息	263	342
受取配当金	2,084	1,954
持分法による投資利益	802	661
その他	2,089	1,275
営業外収益合計	5,239	4,234
営業外費用		
支払利息	14,844	13,339
その他	2,783	5,258
営業外費用合計	17,627	18,598
経常利益	56,819	77,783
特別利益		
固定資産売却益	13,188	-
関係会社株式売却益	-	5,185
特別利益合計	13,188	5,185
特別損失		
固定資産除却損	2,371	-
特別損失合計	2,371	-
税金等調整前四半期純利益	67,636	82,968
法人税等	27,633	33,078
少数株主損益調整前四半期純利益	40,003	49,890
少数株主利益	150	2,878
四半期純利益	39,852	47,011

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	40,003	49,890
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	14,720	34,279
繰延ヘッジ損益	208	120
為替換算調整勘定	12,173	△4,047
退職給付に係る調整額	-	384
持分法適用会社に対する持分相当額	5,923	△2,269
その他の包括利益合計	33,026	28,466
四半期包括利益	73,029	78,356
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	72,715	75,521
少数株主に係る四半期包括利益	313	2,835

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年9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	67,636	82,968
減価償却費	27,285	28,795
固定資産売却損益(△は益)	△13,187	-
固定資産除却損	1,025	-
受取利息及び受取配当金	△2,348	△2,297
関係会社株式売却損益(△は益)	-	△5,185
支払利息	14,844	13,339
持分法による投資損益(△は益)	△802	△661
売上債権の増減額(△は増加)	4,782	5,940
仕入債務の増減額(△は減少)	△12,229	△17,791
販売用不動産の増減額(△は増加)	△45,923	△60,064
その他	4,904	△27,901
小計	45,988	17,142
利息及び配当金の受取額	3,009	3,420
利息の支払額	△15,135	△13,736
法人税等の支払額	△34,625	△31,870
営業活動によるキャッシュ・フロー	△763	△25,043
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	△62,309	△134,194
有形及び無形固定資産の売却による収入	44,174	4
投資有価証券の取得による支出	△4,951	△946
敷金及び保証金の差入による支出	△967	△3,159
敷金及び保証金の回収による収入	10,129	6,554
預り敷金保証金の返還による支出	△21,494	△23,077
預り敷金保証金の受入による収入	19,746	25,429
貸付けによる支出	△5,883	△6,470
貸付金の回収による収入	4,788	12,306
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	6,025	6,126
その他	753	650
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,988	△116,775
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	1,040,325	333,384
短期借入金の返済による支出	△1,001,026	△345,501
長期借入れによる収入	83,585	99,545
長期借入金の返済による支出	△95,280	△200,743
社債の発行による収入	10,110	88,940
社債の償還による支出	△20,993	△55,493
株式の発行による収入	-	329,125
配当金の支払額	△9,666	△9,665
少数株主からの払込みによる収入	42	579
少数株主への配当金の支払額	△885	△3,906
少数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	△1,363	△1,497
自己株式の増減額(△は増加)	△224	△129
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,621	233,438
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,694	△513
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,435	91,105
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	97,152	218,442

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

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2四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2四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413,762百万円となっております。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9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 連結財務諸 表計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	221,929	118,701	150,664	94,317	50,538	-	636,151
セグメント間の内部売上高又は振替高	8,346	-	27,574	3,350	2,083	△41,354	-
計	230,275	118,701	178,239	97,667	52,622	△41,354	636,151
セグメント利益又は損失(△)	55,455	2,308	24,191	△4,415	2,057	△10,390	69,207
セグメント資産	2,656,168	1,123,308	245,091	117,865	108,930	205,439	4,456,804
その他の項目							
減価償却費	19,386	538	3,296	1,508	2,009	545	27,285
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	49,705	489	5,494	2,058	1,951	453	60,154

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△10,390百万円には、セグメント間取引消去△165百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,224百万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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26年9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 連結財務諸 表計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	225,940	229,433	152,860	104,156	35,610	-	748,001
セグメント間の内部売上 高又は振替高	8,683	-	29,875	3,617	1,134	△43,311	-
計	234,624	229,433	182,735	107,774	36,745	△43,311	748,001
セグメント利益又は 損失(△)	53,103	29,506	22,141	△2,648	2,287	△12,242	92,147
セグメント資産	2,721,888	1,211,207	249,226	119,340	89,139	336,014	4,726,817
その他の項目							
減価償却費	20,712	641	3,519	1,462	1,846	613	28,795
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	76,347	457	4,436	1,866	1,309	535	84,954

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△12,242百万円には、セグメント間取引消去△80百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△12,162百万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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。