



## 平成28年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年2月12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28年2月12日 配当支払開始予定日 ー  
 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28年3月期第3四半期の連結業績（平成27年4月1日～平成27年12月31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		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期第3四半期	1,146,644	6.0	153,205	20.0	143,560	28.0	95,151	34.7
27年3月期第3四半期	1,081,379	8.7	127,656	12.9	112,173	18.7	70,652	14.2

(注) 包括利益 28年3月期第3四半期 48,427百万円 (△69.0%) 27年3月期第3四半期 156,082百万円 (70.5%)

	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
28年3月期第3四半期	96.29	96.23
27年3月期第3四半期	73.87	73.82

#### (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
28年3月期第3四半期	5,240,954	1,956,630	36.1	1,915.82
27年3月期	5,077,148	1,932,084	36.9	1,894.35

(参考) 自己資本 28年3月期第3四半期 1,893,064百万円 27年3月期 1,871,922百万円

### 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
27年3月期	—	11.00	—	14.00	25.00
28年3月期	—	14.00	—	—	—
28年3月期(予想)	—	—	—	14.00	28.00

(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28年3月期の連結業績予想（平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属 する当期純利益		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	1,610,000	5.3	195,000	4.8	171,000	4.7	107,000	6.8	108.28

(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）	28年3月期3Q	991,424,727株	27年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	28年3月期3Q	3,303,465株	27年3月期	3,263,711株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年3月期3Q	988,140,128株	27年3月期3Q	956,472,936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ます。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連結財務諸表に対するレビュー手続は終了しております。

※ 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およ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3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減(率)	通期予想	進捗率
	(平成27.4.1~12.31)		(平成26.4.1~12.31)			(平成27.5.11公表)	
売上高	1,146,644	1,081,379	65,264	(6.0%)	1,610,000	71.2%	
営業利益	153,205	127,656	25,549	(20.0%)	195,000	78.6%	
経常利益	143,560	112,173	31,386	(28.0%)	171,000	84.0%	
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	95,151	70,652	24,498	(34.7%)	107,000	88.9%	

当第3四半期(累計)の業績は、「賃貸」セグメントにおける、オフィス、商業施設の新規および通期稼働効果や、「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物件売却の進捗に加え、「マネジメント」セグメントにおいて、リハウス事業における仲介件数の増加や成約単価が上昇したこと等により、売上高は1兆1,466億円、前年同期比652億円(6.0%)の増収、営業利益は1,532億円、同比255億円

(20.0%)の増益、経常利益は1,435億円、同比313億円(28.0%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は951億円、同比244億円(34.7%)の増益となりました。

## ◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減	
	(平成27.4.1~12.31)		(平成26.4.1~12.31)		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	376,585	94,888	342,951	80,322	33,634	14,566
分譲	303,987	38,274	295,965	31,451	8,021	6,823
マネジメント	244,315	39,709	230,515	34,167	13,800	5,541
三井ホーム	160,142	△3,287	155,024	△3,867	5,117	579
その他	61,613	6,506	56,923	4,494	4,689	2,012
消去又は全社	—	△22,886	—	△18,912	—	△3,974
計	1,146,644	153,205	1,081,379	127,656	65,264	25,549

## ◆ 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3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
売上高	376,585	342,951	33,634
営業利益	94,888	80,322	14,566

当第3四半期(累計)は、「ららぽーと富士見」や「EXPOCITY」をはじめとする商業施設の新規開業による収益寄与に加えて、オフィスや商業施設の、通期稼働効果ならびに既存物件の増収効果等があり、セグメント全体では前年同期に比べ336億円の増収、145億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3.4%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
オフィス	217,612	208,387	9,225
商業施設	149,000	127,093	21,907
その他	9,972	7,471	2,501
合計	376,585	342,951	33,634

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第3四半期末 (平成27.12.31)	前第3四半期末 (平成26.12.31)	増減
オフィス 所有	1,606	1,562	44
転貸	1,170	1,124	46
商業施設 所有	1,507	1,233	274
転貸	519	493	26

## ・空室率推移(%)

	H27/12	H27/9	H27/6	H27/3	H26/3	H25/3
オフィス・商業施設(連結)	2.6	3.3	3.4	3.2	3.5	3.3
首都圏オフィス(単体)	3.4	3.8	4.0	3.2	3.3	3.8
地方オフィス(単体)	2.5	4.0	4.2	4.1	4.3	5.3

## &lt;当第3四半期(累計)における主要な新規・通期稼働物件&gt;

## ・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
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 セパン	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

・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	平成26年8月竣工	オフィス
	北海道札幌市	平成26年8月開業	商業施設
	アメリカ合衆国		
1200 17th Street	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3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	
売上高	364,149	335,953	
粗利益	70,593	58,733	
粗利益率(%)	19.4	17.5	
貸付面積(千㎡)	5,061	4,608	
棟数(棟)			
	所有	139	128
	転貸	96	99
	合計	235	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	180,325	15,755	196,080	104,679	43,456	148,136
貸付面積(千㎡)	2,229	331	2,561	1,300	672	1,971
棟数(棟)	102	31	133	55	23	78
空室率(%)	3.4	2.5	3.3	0.4	0.3	0.3

② 分譲

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
売上高	303,987	295,965	8,021
営業利益	38,274	31,451	6,823

当第3四半期(累計)は、個人向け住宅分譲において、計上戸数が増加したこと等により、前年同期に比べ224億円の増収、同比26億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等は、高利益率物件の売却等により41億円増益し、セグメント全体では前年同期に比べ80億円の増収、同比68億円の増益となりました。

なお、新築マンション分譲における、当期計上予定戸数4,500戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は100%（前年同期97%）となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	213,012	190,560	22,452
営業利益	16,647	13,986	2,660
投資家向け分譲等			
売上高	90,974	105,404	△14,430
営業利益	21,627	17,464	4,162
売上高合計	303,987	295,965	8,021
営業利益合計	38,274	31,451	6,823

## &lt;住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)		増減	
マンション	188,700	(3,342戸)	160,005	(2,894戸)	28,694	(448戸)
首都圏	159,995	(2,551戸)	131,283	(2,177戸)	28,711	(374戸)
その他	28,705	(791戸)	28,722	(717戸)	△17	(74戸)
戸建	24,312	(449戸)	30,554	(576戸)	△6,242	(△127戸)
首都圏	21,403	(396戸)	27,172	(506戸)	△5,768	(△110戸)
その他	2,908	(53戸)	3,382	(70戸)	△473	(△17戸)
売上高合計	213,012	(3,791戸)	190,560	(3,470戸)	22,452	(321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)	3,430	538	3,968
計上戸数	(戸) (C)	3,342	449	3,791
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,439	160	4,599
完成在庫	(戸)	103	101	204
新規発売	(戸)	3,478	573	4,051

(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。

## ・完成在庫推移(戸)

	H27/12	H27/9	H27/6	H27/3	H26/3	H25/3
マンション	103	79	56	83	170	223
戸建	101	88	69	100	65	57
合計	204	167	125	183	235	280

## ・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

Tomihisa Cross Comfort Tower	東京都新宿区	マンション
桜上水ガーデンズ	東京都世田谷区	マンション
パークシティ大崎ザタワー	東京都品川区	マンション
CAPITAL GATE PLACE	東京都中央区	マンション
パークコート渋谷大山町ザプラネ	東京都渋谷区	マンション
ファインコートFujisawa SST	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27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
売上高	244,315	230,515	13,800
営業利益	39,709	34,167	5,541

当第3四半期(累計)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となったことや、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)の仲介件数の増加や成約単価の上昇があり、セグメント全体では前年同期に比べ138億円の増収、同比55億円の増益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※)	180,344	172,329	8,015
営業利益	22,283	20,886	1,397
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	63,970	58,185	5,784
営業利益	17,425	13,281	4,144
売上高合計	244,315	230,515	13,800
営業利益合計	39,709	34,167	5,541

※ 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：188,137台(前年同期：162,186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27.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,050,310	(28,049件)	907,950	(27,188件)	142,359	(861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27.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	101,442	(1,670件)	43,104	(681件)	58,338	(989件)



## ④ 三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
売上高	160,142	155,024	5,117
営業利益	△3,287	△3,867	579

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下回っていた一方、リフォーム・リニューアル事業及び賃貸管理事業において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51億円の増収、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5億円の損失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したため、営業損失となっております。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
新築	108,382	110,093	△1,711
リフォーム・リニューアル	23,648	18,284	5,364
賃貸管理	16,781	15,718	1,063
住宅関連部資材販売	11,329	10,928	401
合計	160,142	155,024	5,117

## ・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
新築	109,039	107,920	1,119
リフォーム・リニューアル	30,202	25,994	4,207

## ⑤ その他

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
売上高	61,613	56,923	4,689
営業利益	6,506	4,494	2,012

当第3四半期(累計)は、施設営業におけるホテル事業が牽引し、セグメント全体では、前年同期に比べ46億円の増収、20億円の増益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成26.4.1~12.31)	増減
施設営業	43,191	38,218	4,973
その他	18,421	18,704	△283
合計	61,613	56,923	4,689

## 2. 財政状態に関する説明

## ◆ 当第3四半期末の資産、負債、純資産 (単位: 百万円)

	当第3四半期末 (平成27.12.31)	前期末 (平成27.3.31)	増減
総資産	5,240,954	5,077,148	163,805
総負債	3,284,323	3,145,064	139,259
うち有利子負債	2,145,387	1,976,150	169,236
純資産	1,956,630	1,932,084	24,546
うち自己資本	1,893,064	1,871,922	21,142
D/Eレシオ (倍)	1.13	1.06	0.08

(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3四半期末において313,020百万円、前期末において271,592百万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3四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1兆1,452億円となり、前期末比で1,141億円の増加となっております。この増加は、主に三井不動産において期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

## ＜有形・無形固定資産＞

当第3四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「EXPOCITY」、「ららぽーと海老名」、「(仮称)新日比谷プロジェクト」等への新規投資、三井不動産アメリカグループにおける「(仮称)55ハドソンヤード」への新規投資等があり、連結全体では前期末に比べ754億円増加し、2兆8,640億円となりました。

## ＜有利子負債＞

当第3四半期末における有利子負債残高は、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト1,261億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト276億円等により、連結全体で前期末に比べ1,692億円増加し、2兆1,453億円となりました。

## 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)

期初(平成27年5月11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、親会社株主に帰属する当期純利益)に対し、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 (平成27年5月11日時点)	平成27年3月期 実績
売上高	1,610,000	1,529,036
営業利益	195,000	186,074
経常利益	171,000	163,373
親会社株主に帰属する当期純利益	107,000	100,185

## ◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	通期予想 (平成27年5月11日時点)		平成27年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	496,000	116,000	464,842	107,863
分譲	446,000	50,000	425,442	45,493
マネジメント	337,000	50,000	317,818	49,317
三井ホーム	242,000	3,500	242,150	4,017
その他	89,000	5,500	78,782	5,186
消去又は全社	—	△30,000	—	△25,804
合計	1,610,000	195,000	1,529,036	186,074

## 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3四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。

(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)

「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、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3四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3四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、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3四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3四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。

## 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27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	107,151	110,237
受取手形及び売掛金	34,760	30,423
有価証券	12,303	5,178
販売用不動産	481,388	583,073
仕掛販売用不動産	299,836	345,945
開発用土地	241,676	197,598
未成工事支出金	22,583	41,060
その他のたな卸資産	4,991	5,632
前渡金	8,177	18,653
短期貸付金	10,682	13,095
営業出資金	9,692	10,164
繰延税金資産	23,619	25,591
その他	118,381	139,617
貸倒引当金	△353	△320
流動資産合計	1,374,892	1,525,951
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,294,479	1,359,422
減価償却累計額	△581,569	△610,760
建物及び構築物(純額)	712,910	748,661
機械装置及び運搬具	54,074	55,879
減価償却累計額	△21,393	△23,885
機械装置及び運搬具(純額)	32,680	31,994
土地	1,829,026	1,833,033
建設仮勘定	110,960	146,185
その他	103,354	110,329
減価償却累計額	△67,412	△73,036
その他(純額)	35,942	37,292
有形固定資産合計	2,721,519	2,797,166
無形固定資産		
借地権	49,159	48,991
その他	17,954	17,940
無形固定資産合計	67,113	66,932
投資その他の資産		
投資有価証券	700,697	629,570
長期貸付金	11,931	11,306
敷金及び保証金	127,978	134,799
退職給付に係る資産	7,882	6,468
繰延税金資産	10,336	10,143
再評価に係る繰延税金資産	3	2
その他	57,404	61,242
貸倒引当金	△2,613	△2,629
投資その他の資産合計	913,621	850,904
固定資産合計	3,702,255	3,715,003
資産合計	5,077,148	5,240,954

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成27年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	98,247	76,759
短期借入金	203,313	186,932
ノンリコース短期借入金	6,213	20,377
コマーシャル・ペーパー	-	63,000
1年内償還予定の社債	30,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,517	6,642
未払法人税等	32,133	17,872
未成工事受入金	18,130	29,909
繰延税金負債	1,212	1,254
完成工事補償引当金	1,299	1,240
債務保証損失引当金	53	48
その他	274,309	281,224
流動負債合計	672,430	735,262
固定負債		
社債	240,000	210,000
ノンリコース社債	102,587	102,269
長期借入金	1,231,244	1,322,433
ノンリコース長期借入金	155,273	183,731
受入敷金保証金	365,297	372,478
繰延税金負債	151,848	132,462
再評価に係る繰延税金負債	147,959	147,614
退職給付に係る負債	31,191	31,780
役員退職慰労引当金	733	715
その他	46,498	45,574
固定負債合計	2,472,633	2,549,060
負債合計	3,145,064	3,284,323
<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	413,685
利益剰余金	549,660	617,566
自己株式	△6,065	△6,228
株主資本合計	1,297,159	1,364,790
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	214,852
繰延ヘッジ損益	△879	△799
土地再評価差額金	298,230	298,153
為替換算調整勘定	19,553	13,102
退職給付に係る調整累計額	2,784	2,965
その他の包括利益累計額合計	574,762	528,273
新株予約権	914	1,012
非支配株主持分	59,247	62,553
純資産合計	1,932,084	1,956,630
負債純資産合計	5,077,148	5,240,954

(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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31日)
営業収益	1,081,379	1,146,644
営業原価	850,329	882,125
営業総利益	231,050	264,518
販売費及び一般管理費	103,394	111,313
営業利益	127,656	153,205
営業外収益		
受取利息	503	321
受取配当金	3,617	4,058
持分法による投資利益	1,982	5,136
その他	3,142	2,575
営業外収益合計	9,246	12,092
営業外費用		
支払利息	19,803	18,891
その他	4,925	2,845
営業外費用合計	24,729	21,737
経常利益	112,173	143,560
特別利益		
投資有価証券売却益	-	2,193
関係会社株式売却益	5,603	-
特別利益合計	5,603	2,193
特別損失		
固定資産除却損	1,377	1,056
特別損失合計	1,377	1,056
税金等調整前四半期純利益	116,399	144,697
法人税等	43,121	49,923
四半期純利益	73,277	94,773
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	2,625	△378
親会社株主に帰属する四半期純利益	70,652	95,151

(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26年4月1日 至 平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日)
四半期純利益	73,277	94,773
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	76,717	△40,259
繰延ヘッジ損益	151	71
土地再評価差額金	-	344
為替換算調整勘定	3,673	△661
退職給付に係る調整額	571	254
持分法適用会社に対する持分相当額	1,690	△6,097
その他の包括利益合計	82,804	△46,345
四半期包括利益	156,082	48,427
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	153,341	49,134
非支配株主に係る四半期包括利益	2,741	△707



## (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26年4月1日 至平成26年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年12月31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	116,399	144,697
減価償却費	44,241	49,045
固定資産除却損	1,025	1,056
受取利息及び受取配当金	△4,121	△4,380
関係会社株式売却損益(△は益)	△5,603	-
有価証券売却損益(△は益)	-	△2,193
支払利息	19,803	18,891
持分法による投資損益(△は益)	△1,982	△5,136
売上債権の増減額(△は増加)	6,922	4,289
仕入債務の増減額(△は減少)	△15,618	△11,406
販売用不動産の増減額(△は増加)	△110,460	△98,294
その他	△38,524	△18,744
小計	12,081	77,824
利息及び配当金の受取額	5,435	6,119
利息の支払額	△18,663	△17,381
法人税等の支払額	△43,849	△66,422
営業活動によるキャッシュ・フロー	△44,995	138
<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	△176,467	△119,664
有形及び無形固定資産の売却による収入	2,546	7,417
投資有価証券の取得による支出	△4,491	△8,863
投資有価証券の売却による収入	2,280	12,430
敷金及び保証金の差入による支出	△4,766	△11,837
敷金及び保証金の回収による収入	9,431	4,060
預り敷金保証金の返還による支出	△34,034	△22,964
預り敷金保証金の受入による収入	39,393	29,852
貸付けによる支出	△11,145	△18,978
貸付金の回収による収入	20,562	12,350
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△6,230
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	2,465	△3,709
投資活動によるキャッシュ・フロー	△148,098	△126,135
<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	440,144	2,008,432
短期借入金の返済による支出	△440,637	△1,961,085
長期借入れによる収入	119,738	241,565
長期借入金の返済による支出	△224,452	△123,827
社債の発行による収入	88,940	36,911
社債の償還による支出	△55,506	△48,104
株式の発行による収入	329,125	-
配当金の支払額	△20,512	△27,652
非支配株主からの払込みによる収入	1,005	2,265
非支配株主への配当金の支払額	△4,125	△1,072
非支配株主への払戻による支出	△7,570	△1,274
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,269	△2,620
自己株式の増減額(△は増加)	△221	△194
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	-	△1,649
財務活動によるキャッシュ・フロー	223,657	121,694
現金及び現金同等物に係る換算差額	380	△611
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	30,943	△4,913
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	158,281	114,046

## (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)

該当事項はありません。

(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、資産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 連結財務諸 表計上額 (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
セグメント資産	2,772,312	1,218,054	266,589	121,067	92,396	357,263	4,827,683
その他の項目							
減価償却費	31,760	1,003	5,380	2,258	2,875	962	44,241
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	108,668	1,249	6,956	2,177	3,304	1,334	123,690

(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おります。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おります。

当第3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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 連結財務諸 表計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	376,585	303,987	244,315	160,142	61,613	-	1,146,644
セグメント間の 内部売上高又は振替高	13,520	3,286	46,807	4,804	1,935	△70,355	-
計	390,105	307,274	291,123	164,947	63,548	△70,355	1,146,644
セグメント利益又は 損失(△)	94,888	38,274	39,709	△3,287	6,506	△22,886	153,205
セグメント資産	3,038,504	1,323,615	297,930	122,907	103,473	354,523	5,240,954
その他の項目							
減価償却費	36,050	982	5,879	2,243	2,998	890	49,045
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	118,959	1,722	7,035	1,753	10,115	△2,097	137,488

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△22,886百万円には、セグメント間取引消去△1,398百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△21,487百万円が含まれております。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おります。

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、記載を省略しております。

当第3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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、記載を省略しております。