



## 平成29年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年8月4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.mitsui-fudosan.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菰田 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8月12日 配当支払開始予定日 —  
 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29年3月期第1四半期の連結業績（平成28年4月1日～平成28年6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		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	%
29年3月期第1四半期	356,470	△0.3	47,581	△8.7	45,119	△9.8	34,264	△3.5
28年3月期第1四半期	357,655	8.4	52,136	53.7	50,036	87.4	35,518	125.7

(注) 包括利益 29年3月期第1四半期 △15,151百万円 (—%) 28年3月期第1四半期 15,880百万円 (△40.2%)

	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
29年3月期第1四半期	34.68	34.65
28年3月期第1四半期	35.94	35.92

(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
29年3月期第1四半期	5,346,209	1,955,178	35.4	1,915.15
28年3月期	5,374,277	1,989,041	35.8	1,945.41

(参考) 自己資本 29年3月期第1四半期 1,892,387百万円 28年3月期 1,922,305百万円

### 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
28年3月期	—	14.00	—	16.00	30.00
29年3月期	—	—	—	—	—
29年3月期(予想)	—	16.00	—	16.00	32.00

(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29年3月期の連結業績予想（平成28年4月1日～平成29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	1,750,000	11.6	220,000	8.7	198,000	8.5	125,000	6.2	126.50

(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）	29年3月期1Q	991,424,727株	28年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	29年3月期1Q	3,310,651株	28年3月期	3,303,441株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	29年3月期1Q	988,117,408株	28年3月期1Q	988,151,601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

本資料およ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
(四半期連結貸借対照表関係)	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)	17

## 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1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減(率)		通期予想 (平成28.5.10公表)	進捗率
売上高	356,470	357,655	△1,184	(△0.3%)	1,750,000	20.4%
営業利益	47,581	52,136	△4,554	(△8.7%)	220,000	21.6%
経常利益	45,119	50,036	△4,917	(△9.8%)	198,000	22.8%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	34,264	35,518	△1,253	(△3.5%)	125,000	27.4%

当第1四半期の業績は、「賃貸」セグメントにおいては、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働、既存オフィスの増収効果等により増収増益となりました。また、「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲において計上戸数は減少したものの、利益率の上昇により増益となった一方で、投資家向け分譲等は前年同期に物件売却が集中していた反動があり、減収減益となりました。全体では、売上高は3,564億円、前年同期比11億円(△0.3%)の減収、営業利益は475億円、同比45億円(△8.7%)の減益、経常利益は451億円、同比49億円(△9.8%)の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は342億円、同比12億円(△3.5%)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。

## ◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	130,982	36,031	120,907	31,217	10,074	4,813
分譲	83,352	12,062	100,966	20,405	△17,613	△8,342
マネジメント	82,088	10,385	78,342	12,147	3,745	△1,762
三井ホーム	42,231	△4,483	39,564	△5,410	2,667	927
その他	17,815	1,445	17,874	1,340	△58	105
消去又は全社	—	△7,859	—	△7,562	—	△296
計	356,470	47,581	357,655	52,136	△1,184	△4,554

## ◆ 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1四半期 (平成28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
売上高	130,982	120,907	10,074
営業利益	36,031	31,217	4,813

当第1四半期は、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働による収益寄与、既存オフィスの増収効果等により、セグメント全体では前年同期に比べ100億円の増収、同比48億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2.6%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第1四半期 (平成28.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1～6.30)	増減
オフィス	73,642	71,370	2,272
商業施設	53,161	46,202	6,959
その他	4,177	3,334	842
合計	130,982	120,907	10,074

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第1四半期末 (平成28.6.30)	前第1四半期末 (平成27.6.30)	増減
オフィス 所有	1,625	1,639	△14
転貸	1,170	1,156	14
商業施設 所有	1,492	1,321	171
転貸	529	469	59

## ・期末空室率推移(%)

	H28/6	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
オフィス・商業施設(連結)	2.3	2.2	3.2	3.5	3.3	2.9
首都圏オフィス(単体)	2.6	2.6	3.2	3.3	3.8	4.4
地方オフィス(単体)	3.2	3.1	4.1	4.3	5.3	6.4

## &lt;当第1四半期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)

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

## ・通期稼働（前期稼働物件）

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

## &lt;単体の賃貸事業内訳&gt;

## ・全体

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)
売上高	124,673	116,926
粗利益	26,688	23,158
粗利益率 (%)	21.4	19.8

## ・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	61,004	5,321	66,326	35,900	15,706	51,606
貸付面積 (千㎡)	2,245	329	2,574	1,287	674	1,960
棟数 (棟)	102	32	134	53	24	77
空室率 (%)	2.6	3.2	2.7	0.8	0.7	0.8

## ② 分譲

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
売上高	83,352	100,966	△17,613
営業利益	12,062	20,405	△8,342

当第1四半期は、個人向け住宅分譲は、計上戸数は減少したものの、利益率が上昇したことにより増益となりました。投資家向け分譲等は、前年同期に物件の売却が集中していた反動等があり減収減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ176億円の減収、同比83億円の減益となりました。

なお、新築マンション分譲の当期計上予定戸数5,450戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は77%（前年同期92%）となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
住宅分譲 (個人顧客向け)			
売上高	47,902	48,274	△371
営業利益	6,879	4,119	2,759
投資家向け分譲等			
売上高	35,450	52,692	△17,241
営業利益	5,183	16,285	△11,101
売上高合計	83,352	100,966	△17,613
営業利益合計	12,062	20,405	△8,342

## &lt;住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)		増減	
マンション	42,741	(558戸)	40,377	(647戸)	2,364	(△89戸)
首都圏	39,857	(494戸)	38,419	(584戸)	1,437	(△90戸)
その他	2,884	(64戸)	1,957	(63戸)	926	(1戸)
戸建	5,160	(90戸)	7,897	(143戸)	△2,736	(△53戸)
首都圏	4,248	(71戸)	7,105	(132戸)	△2,856	(△61戸)
その他	912	(19戸)	792	(11戸)	119	(8戸)
売上高合計	47,902	(648戸)	48,274	(790戸)	△371	(△142戸)

## ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,304	34	4,338
期中契約	(戸) (B)	1,116	160	1,276
計上戸数	(戸) (C)	558	90	648
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,862	104	4,966
完成在庫	(戸)	74	77	151
新規発売	(戸)	1,017	136	1,153

(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)

	H28/6	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
マンション	74	88	83	170	223	380
戸建	77	127	100	65	57	24
合計	151	215	183	235	280	404

## ・当第1四半期における主要な計上物件

パークマンション三田綱町ザフォレスト	東京都港区	マンション
パークコート赤坂桜坂	東京都港区	マンション
GLOBAL FRONT TOWER	東京都港区	マンション
パークホームズ志木ザレジデンス	埼玉県志木市	マンション
パークリユクス銀座mono	東京都中央区	マンション
ファインコート等々力 桜景邸	東京都世田谷区	戸建

## ③ マネジメント

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
売上高	82,088	78,342	3,745
営業利益	10,385	12,147	△1,762

当第1四半期は、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増益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス事業（個人向け仲介事業）の仲介取扱件数が増加した一方で、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の反動等により減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ37億円の増収、同比17億円の減益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	62,136	57,488	4,647
営業利益	6,871	6,162	708
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	19,951	20,853	△901
営業利益	3,513	5,984	△2,470
売上高合計	82,088	78,342	3,745
営業利益合計	10,385	12,147	△1,762

※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：200,118台（前年同期：170,594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28.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	346,737	(9,348件)	330,680	(9,277件)	16,057	(71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28.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	10,106	(125件)	20,299	(276件)	△10,194	(△151件)



## ④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
売上高	42,231	39,564	2,667
営業利益	△4,483	△5,410	927

当第1四半期は、新築事業において、売上棟数が増加したことに加え、リフォーム・リニューアル事業で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26億円の増収、新築事業の売上総利益率の改善等により、同比9億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1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
新築	24,953	23,736	1,216
リフォーム・リニューアル	7,795	6,914	880
賃貸管理	5,786	5,567	218
住宅関連部資材販売	3,697	3,345	351
合計	42,231	39,564	2,667

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
新築	33,225	35,549	△2,324
リフォーム・リニューアル	11,445	8,639	2,805

## ⑤ その他

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
売上高	17,815	17,874	△58
営業利益	1,445	1,340	105

当第1四半期は、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1億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成28.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	増減
施設営業	13,895	13,223	672
その他	3,920	4,651	△731
合計	17,815	17,874	△58

## 2. 財政状態に関する説明

## ◆ 当第1四半期末の資産、負債、純資産 (単位:百万円)

	当第1四半期末 (平成28.6.30)	前期末 (平成28.3.31)	増減
総資産	5,346,209	5,374,277	△28,068
総負債	3,391,030	3,385,235	5,794
うち有利子負債	2,325,217	2,226,236	98,980
純資産	1,955,178	1,989,041	△33,862
うち自己資本	1,892,387	1,922,305	△29,917
D/Eレシオ (倍)	1.23	1.16	0.07

(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1四半期末において349,850百万円、前期末において322,080百万円含まれております。

## ◆ 主要な資産負債の概要

## &lt;販売用不動産等&gt;

当第1四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1兆2,280億円となり、前期末比で602億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。

## &lt;有形・無形固定資産&gt;

当第1四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「(仮称)OH-1計画」、「(仮称)新日比谷プロジェクト」、三井不動産アメリカGにおける「(仮称)55ハドソンヤード」への新規投資等があった一方、減価償却や海外子会社における為替影響等により連結全体では前期末に比べ143億円減少し、2兆9,546億円となりました。

## &lt;有利子負債&gt;

当第1四半期末における有利子負債残高は、営業活動によるキャッシュ・アウト495億円、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動によるキャッシュ・アウト361億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト155億円等により、連結全体で前期末に比べ989億円増加し、2兆3,252億円となりました。

## 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1四半期の業績は、期初(平成28年5月10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、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28年5月10日時点)	平成28年3月期 実績
売上高	1,750,000	1,567,969
営業利益	220,000	202,482
経常利益	198,000	182,521
親会社株主に帰属する当期純利益	125,000	117,722

## ◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	通期予想 (平成28年5月10日時点)		平成28年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	544,000	131,000	509,178	124,112
分譲	525,000	60,000	391,577	44,525
マネジメント	340,000	52,000	334,652	52,446
三井ホーム	249,000	4,200	247,455	4,724
その他	92,000	7,000	85,104	7,163
消去又は全社	—	△34,200	—	△30,490
合計	1,750,000	220,000	1,567,969	202,482

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。

(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)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日。以下「回収可能性適用指針」という。）を当第1四半期連結会計期間から適用し、繰延税金資産の回収可能性に関する会計処理の方法の一部を見直しております。

回収可能性適用指針の適用については、回収可能性適用指針第49項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点において回収可能性適用指針第49項(3)①から③に該当する定めを適用した場合の繰延税金資産及び繰延税金負債の額と、前連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の額との差額を、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加算しております。

なお、この変更による当第1四半期連結会計期間の期首における繰延税金資産及び利益剰余金に与える影響は軽微であります。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を当第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当第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28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	111,156	109,047
受取手形及び売掛金	36,093	27,219
有価証券	142	64
販売用不動産	571,371	577,165
仕掛販売用不動産	399,361	452,699
開発用土地	187,660	180,664
未成工事支出金	23,803	32,663
その他のたな卸資産	4,822	4,596
前渡金	9,351	17,512
短期貸付金	8,898	10,763
営業出資金	10,159	9,776
繰延税金資産	22,894	26,020
その他	135,195	135,095
貸倒引当金	△327	△269
流動資産合計	1,520,585	1,583,020
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,399,067	1,400,435
減価償却累計額	△627,053	△634,004
建物及び構築物(純額)	772,014	766,431
機械装置及び運搬具	57,600	60,972
減価償却累計額	△25,232	△26,011
機械装置及び運搬具(純額)	32,367	34,961
土地	1,896,767	1,894,508
建設仮勘定	162,357	153,675
その他	113,455	113,722
減価償却累計額	△74,790	△75,805
その他(純額)	38,664	37,917
有形固定資産合計	2,902,171	2,887,493
無形固定資産		
借地権	48,264	45,686
その他	18,538	21,426
無形固定資産合計	66,803	67,113
投資その他の資産		
投資有価証券	667,832	588,583
長期貸付金	7,193	9,480
敷金及び保証金	133,913	134,116
退職給付に係る資産	2,186	1,689
繰延税金資産	12,109	13,604
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	64,020	63,377
貸倒引当金	△2,542	△2,272
投資その他の資産合計	884,716	808,582
固定資産合計	3,853,691	3,763,188
資産合計	5,374,277	5,346,209

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成28年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95,876	58,237
短期借入金	223,084	213,955
ノンリコース短期借入金	17,894	53,423
コマーシャル・ペーパー	109,000	167,000
1年内償還予定の社債	40,000	60,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	14,842	21,842
未払法人税等	27,495	10,622
未成工事受入金	18,489	23,960
繰延税金負債	1,170	1,602
完成工事補償引当金	1,244	1,189
債務保証損失引当金	115	30
その他	291,443	259,587
流動負債合計	840,656	871,451
固定負債		
社債	210,000	200,000
ノンリコース社債	94,055	102,742
長期借入金	1,322,072	1,334,411
ノンリコース長期借入金	195,286	171,841
受入敷金保証金	373,084	372,628
繰延税金負債	124,538	111,290
再評価に係る繰延税金負債	139,830	139,830
退職給付に係る負債	40,109	40,404
役員退職慰労引当金	689	680
その他	44,911	45,748
固定負債合計	2,544,579	2,519,579
負債合計	3,385,235	3,391,030
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,694	413,694
利益剰余金	640,204	658,707
自己株式	△6,241	△6,260
株主資本合計	1,387,425	1,405,908
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	226,169	194,142
繰延ヘッジ損益	△693	△812
土地再評価差額金	305,633	305,633
為替換算調整勘定	12,143	△4,529
退職給付に係る調整累計額	△8,372	△7,953
その他の包括利益累計額合計	534,879	486,479
新株予約権	1,031	1,072
非支配株主持分	65,704	61,718
純資産合計	1,989,041	1,955,178
負債純資産合計	5,374,277	5,346,209

## (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27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第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)
営業収益	357,655	356,470
営業原価	269,596	271,344
営業総利益	88,058	85,126
販売費及び一般管理費	35,922	37,544
営業利益	52,136	47,581
営業外収益		
受取利息	196	150
受取配当金	2,291	2,463
持分法による投資利益	1,494	790
その他	900	2,511
営業外収益合計	4,883	5,916
営業外費用		
支払利息	6,277	6,347
その他	705	2,030
営業外費用合計	6,982	8,378
経常利益	50,036	45,119
税金等調整前四半期純利益	50,036	45,119
法人税等	15,907	11,720
四半期純利益	34,129	33,399
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,389	△865
親会社株主に帰属する四半期純利益	35,518	34,264

(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27年4月1日 至 平成27年6月30日)	当第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)
四半期純利益	34,129	33,399
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14,558	△32,019
繰延ヘッジ損益	1	△155
土地再評価差額金	343	-
為替換算調整勘定	△1,625	△13,966
退職給付に係る調整額	16	440
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,425	△2,850
その他の包括利益合計	△18,248	△48,551
四半期包括利益	15,880	△15,151
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	17,419	△14,135
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,538	△1,016



## (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27年4月1日 至平成27年6月30日)	当第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)
<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	50,036	45,119
減価償却費	15,588	17,253
受取利息及び受取配当金	△2,488	△2,614
支払利息	6,277	6,347
持分法による投資損益(△は益)	△1,494	△790
売上債権の増減額(△は増加)	7,828	8,761
仕入債務の増減額(△は減少)	△19,765	△22,889
販売用不動産の増減額(△は増加)	△62,663	△59,613
その他	△11,004	△8,959
小計	△17,684	△17,384
利息及び配当金の受取額	2,926	2,950
利息の支払額	△4,969	△5,099
法人税等の支払額	△33,561	△30,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	△53,289	△49,581
<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	△53,767	△30,540
有形及び無形固定資産の売却による収入	827	61
投資有価証券の取得による支出	△3,914	△481
敷金及び保証金の差入による支出	△4,627	△1,458
敷金及び保証金の回収による収入	1,518	1,021
預り敷金保証金の返還による支出	△7,542	△7,679
預り敷金保証金の受入による収入	12,563	7,877
貸付けによる支出	△9,666	△7,481
貸付金の回収による収入	1,786	2,857
その他	△852	△358
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,674	△36,180
<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	1,062,115	1,001,567
短期借入金の返済による支出	△963,902	△941,203
長期借入れによる収入	56,899	27,208
長期借入金の返済による支出	△33,470	△4,711
社債の発行による収入	2,250	27,000
社債の償還による支出	△10,113	△1,313
配当金の支払額	△13,593	△15,578
非支配株主からの払込みによる収入	149	449
非支配株主への配当金の支払額	△811	△3,090
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△841	△941
自己株式の増減額(△は増加)	△58	△19
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	96,989	89,366
現金及び現金同等物に係る換算差額	△401	△5,714
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△20,375	△2,109
現金及び現金同等物の期首残高	118,960	109,966
現金及び現金同等物の四半期末残高	98,585	107,856

## (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。

(四半期連結貸借対照表関係)

(偶発債務)

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日に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。また、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。

平成28年5月8日には、レジデンシャル社は、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を締結いたしました。当マンションの管理組合とは、継続して協議を行っていく予定であり、現時点においては本件不具合の具体的な是正方法は確定しておりません。なお、具体的な是正方法と是正工事実施の確定には、建物の区分所有等に関する法律に基づく当マンションの管理組合の決議等が必要となります。また、レジデンシャル社は当該事象にかかる費用について本件不具合の調査・原因究明結果に基づき、工事請負契約に基づく瑕疵担保等の責任を負う施工会社等に対して求償いたしますが、本件不具合の調査・原因究明は継続しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループに費用負担が発生し、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。

(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)

## I 前第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)

(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	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
セグメント資産	2,946,745	1,310,793	269,044	118,868	95,009	374,449	5,114,911
その他の項目							
減価償却費	11,351	354	1,893	733	981	274	15,588
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	35,069	491	2,057	439	1,796	324	40,179

(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、四半期連結財務諸表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 連結財務諸 表計上額 (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
セグメント資産	3,174,795	1,408,317	292,273	117,089	104,475	249,258	5,346,209
その他の項目							
減価償却費	12,609	274	2,147	730	1,164	326	17,253
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	19,083	2,146	2,724	1,053	639	258	25,905

(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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。