



## 平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27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27年11月13日 配当支払開始予定日 平成27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28年3月期第2四半期の連結業績（平成27年4月1日～平成27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		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2四半期	798,978	6.8	109,614	19.0	103,597	33.2	67,086	42.7
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

(注) 包括利益 28年3月期第2四半期 9,212百万円 (△88.2%) 27年3月期第2四半期 78,356百万円 (7.3%)

	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2四半期	67.89	67.85
27年3月期第2四半期	49.98	49.95

(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2四半期	5,131,170	1,931,560	36.4	1,889.93
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2四半期 1,867,516百万円 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2Q	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2Q	3,283,623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2Q	988,142,629株	27年3月期2Q	940,638,959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
(重要な後発事象) .....	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27.4.1~9.30)	(平成26.4.1~9.30)			(平成27.5.11公表)	
売上高	798,978	748,001	50,976	(6.8%)	1,610,000	49.6%
営業利益	109,614	92,147	17,467	(19.0%)	195,000	56.2%
経常利益	103,597	77,783	25,814	(33.2%)	171,000	60.6%
親会社株主に						
帰属する	67,086	47,011	20,075	(42.7%)	107,000	62.7%
四半期純利益						

当第2四半期(累計)の業績は、「賃貸」セグメントにおける、商業施設の新規開業、通期稼働効果等に加え、「分譲」セグメントにおいて、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が進捗したこと等により、売上高は7,989億円、前年同期比509億円(6.8%)の増収、営業利益は1,096億円、同比174億円(19.0%)の増益、経常利益は1,035億円、同比258億円(33.2%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は670億円、同比200億円(42.7%)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2四半期(累計)		前第2四半期(累計)		増減	
	(平成27.4.1~9.30)		(平成26.4.1~9.30)		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	245,267	62,842	225,940	53,103	19,326	9,739
分譲	249,833	37,116	229,433	29,506	20,400	7,610
マネジメント	160,880	25,594	152,860	22,141	8,020	3,452
三井ホーム	103,819	△3,328	104,156	△2,648	△337	△680
その他	39,178	3,047	35,610	2,287	3,567	760
消去又は全社	—	△15,657	—	△12,242	—	△3,414
計	798,978	109,614	748,001	92,147	50,976	17,467

## ◆ 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27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
売上高	245,267	225,940	19,326
営業利益	62,842	53,103	9,739

当第2四半期(累計)は、「ららぽーと富士見」や「三井アウトレットパーク北陸小矢部」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効果、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193億円の増収、97億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3.8%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
オフィス	145,096	138,787	6,308
商業施設	93,780	82,317	11,463
その他	6,389	4,836	1,553
合計	245,267	225,940	19,326

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第2四半期末 (平成27.9.30)	前第2四半期末 (平成26.9.30)	増減
オフィス 所有	1,610	1,555	56
転貸	1,158	1,137	21
商業施設 所有	1,349	1,206	143
転貸	464	527	△63

## ・期末空室率推移(%)

	H27/9	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3
オフィス・商業施設(連結)	3.3	3.2	3.5	3.3	2.9	3.5
首都圏オフィス(単体)	3.8	3.2	3.3	3.8	4.4	4.0
地方オフィス(単体)	4.0	4.1	4.3	5.3	6.4	7.6

<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)

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

・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2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)
売上高	236,507	221,079
粗利益	45,637	38,098
粗利益率(%)	19.3	17.2
貸付面積(千㎡)	4,796	4,587
棟数(棟)	所有	136
	転貸	96
	合計	232
		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	119,741	10,477	130,219	66,693	26,587	93,281
貸付面積(千㎡)	2,234	326	2,560	1,181	583	1,764
棟数(棟)	104	31	135	53	22	75
空室率(%)	3.8	4.0	3.8	1.0	0.6	0.9

## ② 分譲

	当第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
売上高	249,833	229,433	20,400
営業利益	37,116	29,506	7,610

当第2四半期(累計)は、個人向け住宅分譲において、計上戸数が増加したこと等により、前年同期に比べ377億円の増収、同比51億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204億円の増収、同比76億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2四半期末の契約進捗率は97%(前年同期93%)となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	167,053	129,300	37,752
営業利益	16,910	11,739	5,170
投資家向け分譲等			
売上高	82,780	100,132	△17,352
営業利益	20,206	17,766	2,439
売上高合計	249,833	229,433	20,400
営業利益合計	37,116	29,506	7,610

## &lt;住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)		増減	
マンション	150,834	(2,627戸)	109,324	(1,969戸)	41,510	(658戸)
首都圏	129,770	(2,035戸)	87,166	(1,395戸)	42,604	(640戸)
その他	21,064	(592戸)	22,158	(574戸)	△1,094	(18戸)
戸建	16,218	(299戸)	19,975	(378戸)	△3,757	(△79戸)
首都圏	14,079	(261戸)	17,679	(330戸)	△3,599	(△69戸)
その他	2,138	(38戸)	2,296	(48戸)	△158	(△10戸)
売上高合計	167,053	(2,926戸)	129,300	(2,347戸)	37,752	(579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)	2,066	317	2,383
計上戸数	(戸) (C)	2,627	299	2,926
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,790	89	3,879
完成在庫	(戸)	79	88	167
新規発売	(戸)	1,791	321	2,112

(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)

	H27/9	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3
マンション	79	83	170	223	380	638
戸建	88	100	65	57	24	46
合計	167	183	235	280	404	684

## ・当第2四半期(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 パークシティ大崎ザタワー	東京都世田谷区	マンション
CAPITAL GATE PLACE	東京都品川区	マンション
ザ・レジデンス津田沼奏の杜	東京都中央区	マンション
ファインコート仙川	千葉県習志野市	マンション
	東京都調布市	戸建

## ③ マネジメント

	当第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
売上高	160,880	152,860	8,020
営業利益	25,594	22,141	3,452

当第2四半期(累計)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80億円の増収、同比34億円の増益となりました。

## ＜売上高・営業利益の内訳＞

	当第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	118,055	114,527	3,527
営業利益	13,885	13,951	△65
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	42,824	38,332	4,492
営業利益	11,708	8,190	3,518
売上高合計	160,880	152,860	8,020
営業利益合計	25,594	22,141	3,452

※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：176,463台(前年同期：159,677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27.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	679,223	(18,551件)	594,843	(18,031件)	84,380	(520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27.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	81,002	(1,300件)	33,284	(538件)	47,718	(762件)

#### ④ 三井ホーム

	当第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
売上高	103,819	104,156	△337
営業利益	△3,328	△2,648	△680

当第2四半期(累計)は、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、前年同期に比べ3億円減収し、新築事業の売上総利益率の低下等により、同比6億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27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
新築	71,749	75,358	△3,608
リフォーム・リニューアル	13,839	11,393	2,445
賃貸管理	11,180	10,445	735
住宅関連部資材販売	7,050	6,959	90
合計	103,819	104,156	△337

・受注工事高内訳

	当第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
新築	74,508	72,693	1,815
リフォーム・リニューアル	19,133	17,380	1,753

#### ⑤ その他

	当第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
売上高	39,178	35,610	3,567
営業利益	3,047	2,287	760

当第2四半期(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35億円の増収、7億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27.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成26.4.1~9.30)	増減
施設営業	27,845	23,702	4,142
その他	11,333	11,908	△575
合計	39,178	35,610	3,567

## 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27.9.30)	前期末 (平成27.3.31)	増減
総資産	5,131,170	5,077,148	54,021
総負債	3,199,609	3,145,064	54,545
うち有利子負債	2,087,542	1,976,150	111,392
純資産	1,931,560	1,932,084	△523
うち自己資本	1,867,516	1,871,922	△4,405
D/Eレシオ(倍)	1.12	1.06	0.06

(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287,902百万円、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1兆964億円となり、前期末比で654億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「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539億円増加し、2兆8,426億円となりました。

## ＜有利子負債＞

当第2四半期末における有利子負債残高は、営業活動によるキャッシュ・アウト21億円、投資活動によるキャッシュ・アウト1,013億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト138億円等により、連結全体で前期末に比べ1,113億円増加し、2兆875億円となりました。

## 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2四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2四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2四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2四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2四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2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	107,151	88,405
受取手形及び売掛金	34,760	29,107
有価証券	12,303	2,209
販売用不動産	481,388	523,723
仕掛販売用不動産	299,836	353,261
開発用土地	241,676	210,357
未成工事支出金	22,583	31,832
その他のたな卸資産	4,991	5,409
前渡金	8,177	9,147
短期貸付金	10,682	12,834
営業出資金	9,692	10,172
繰延税金資産	23,619	26,005
その他	118,381	159,583
貸倒引当金	△353	△401
流動資産合計	1,374,892	1,461,649
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,294,479	1,336,564
減価償却累計額	△581,569	△602,465
建物及び構築物(純額)	712,910	734,098
機械装置及び運搬具	54,074	55,708
減価償却累計額	△21,393	△23,160
機械装置及び運搬具(純額)	32,680	32,547
土地	1,829,026	1,839,379
建設仮勘定	110,960	132,282
その他	103,354	107,025
減価償却累計額	△67,412	△71,145
その他(純額)	35,942	35,880
有形固定資産合計	2,721,519	2,774,188
無形固定資産		
借地権	49,159	50,482
その他	17,954	17,931
無形固定資産合計	67,113	68,413
投資その他の資産		
投資有価証券	700,697	610,829
長期貸付金	11,931	10,561
敷金及び保証金	127,978	130,487
退職給付に係る資産	7,882	6,988
繰延税金資産	10,336	10,334
再評価に係る繰延税金資産	3	2
その他	57,404	60,337
貸倒引当金	△2,613	△2,623
投資その他の資産合計	913,621	826,919
固定資産合計	3,702,255	3,669,521
資産合計	5,077,148	5,131,170

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	98,247	63,940
短期借入金	203,313	175,657
ノンリコース短期借入金	6,213	7,726
コマーシャル・ペーパー	-	53,000
1年内償還予定の社債	30,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,517	8,052
未払法人税等	32,133	26,810
未成工事受入金	18,130	25,006
繰延税金負債	1,212	1,276
完成工事補償引当金	1,299	1,243
債務保証損失引当金	53	50
その他	274,309	273,488
流動負債合計	672,430	676,253
固定負債		
社債	240,000	230,000
ノンリコース社債	102,587	81,676
長期借入金	1,231,244	1,300,982
ノンリコース長期借入金	155,273	190,447
受入敷金保証金	365,297	370,967
繰延税金負債	151,848	122,248
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	31,629
役員退職慰労引当金	733	691
その他	46,498	47,099
固定負債合計	2,472,633	2,523,356
負債合計	3,145,064	3,199,609
<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	413,680
利益剰余金	549,660	603,230
自己株式	△6,065	△6,166
株主資本合計	1,297,159	1,350,512
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	193,530
繰延ヘッジ損益	△879	△821
土地再評価差額金	298,230	298,257
為替換算調整勘定	19,553	23,140
退職給付に係る調整累計額	2,784	2,896
その他の包括利益累計額合計	574,762	517,004
新株予約権	914	972
非支配株主持分	59,247	63,071
純資産合計	1,932,084	1,931,560
負債純資産合計	5,077,148	5,131,170

## (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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
営業収益	748,001	798,978
営業原価	587,735	613,592
営業総利益	160,265	185,386
販売費及び一般管理費	68,118	75,771
営業利益	92,147	109,614
営業外収益		
受取利息	342	397
受取配当金	1,954	2,188
持分法による投資利益	661	4,848
その他	1,275	1,496
営業外収益合計	4,234	8,931
営業外費用		
支払利息	13,339	12,570
その他	5,258	2,378
営業外費用合計	18,598	14,948
経常利益	77,783	103,597
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	82,968	103,597
法人税等	33,078	36,922
四半期純利益	49,890	66,675
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(△)	2,878	△411
親会社株主に帰属する四半期純利益	47,011	67,086

(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26年4月1日 至 平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日)
四半期純利益	49,890	66,675
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	34,279	△61,587
繰延ヘッジ損益	120	43
土地再評価差額金	-	344
為替換算調整勘定	△4,047	3,592
退職給付に係る調整額	384	163
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,269	△19
その他の包括利益合計	28,466	△57,463
四半期包括利益	78,356	9,212
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	75,521	9,696
非支配株主に係る四半期包括利益	2,835	△484

## (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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9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	82,968	103,597
減価償却費	28,795	31,897
受取利息及び受取配当金	△2,297	△2,586
関係会社株式売却損益(△は益)	△5,185	-
支払利息	13,339	12,570
持分法による投資損益(△は益)	△661	△4,848
売上債権の増減額(△は増加)	5,940	5,559
仕入債務の増減額(△は減少)	△17,791	△15,543
販売用不動産の増減額(△は増加)	△60,064	△39,972
その他	△27,901	△38,997
小計	17,142	51,675
利息及び配当金の受取額	3,420	4,039
利息の支払額	△13,736	△12,623
法人税等の支払額	△31,870	△45,276
営業活動によるキャッシュ・フロー	△25,043	△2,184
<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	△134,194	△86,879
有形及び無形固定資産の売却による収入	4	847
投資有価証券の取得による支出	△946	△5,883
敷金及び保証金の差入による支出	△3,159	△6,083
敷金及び保証金の回収による収入	6,554	2,428
預り敷金保証金の返還による支出	△23,077	△16,316
預り敷金保証金の受入による収入	25,429	21,847
貸付けによる支出	△6,470	△15,340
貸付金の回収による収入	12,306	9,968
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	△6,328
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	650	396
投資活動によるキャッシュ・フロー	△116,775	△101,344
<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	333,384	1,546,858
短期借入金の返済による支出	△345,501	△1,511,925
長期借入れによる収入	99,545	169,092
長期借入金の返済による支出	△200,743	△92,275
社債の発行による収入	88,940	9,715
社債の償還による支出	△55,493	△30,091
株式の発行による収入	329,125	-
配当金の支払額	△9,665	△13,837
非支配株主からの払込みによる収入	579	1,640
非支配株主への配当金の支払額	△3,906	△849
非支配株主への払戻による支出	△1,200	△1,274
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,497	△1,712
自己株式の増減額(△は増加)	△129	△131
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	-	△1,692
財務活動によるキャッシュ・フロー	233,438	73,515
現金及び現金同等物に係る換算差額	△513	269
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	91,105	△29,745
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	218,442	89,215

## (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)

## I 前第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。

## II 当第2四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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	245,267	249,833	160,880	103,819	39,178	—	798,978
セグメント間の内部売上高又は振替高	9,007	3,196	29,460	4,080	1,240	△46,985	—
計	254,274	253,030	190,340	107,899	40,418	△46,985	798,978
セグメント利益又は 損失(△)	62,842	37,116	25,594	△3,328	3,047	△15,657	109,614
セグメント資産	2,975,469	1,365,757	277,760	120,433	101,497	290,252	5,131,170
その他の項目							
減価償却費	23,273	725	3,846	1,480	2,000	571	31,897
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	68,308	1,052	4,047	1,280	8,735	△2,066	81,358

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△15,657百万円には、セグメント間取引消去△1,262百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△14,395百万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。

(重要な後発事象)

(共通支配下の取引)

平成27年10月1日に当社の賃貸住宅事業を会社分割により当社から三井不動産レジデンシャル株式会社へ承継いたしました。

## 1. 取引の概要

(1) 対象となった事業の名称およびその事業内容

事業の名称 賃貸住宅事業

事業の内容 賃貸住宅の建設、賃貸、売却事業

(2) 承継した資産、負債、純資産の項目および帳簿価格

(単位：百万円)

資産		負債	
項目	帳簿価格	項目	帳簿価格
流動資産	52,199	流動負債	2,250
固定資産	10,699	固定負債	36,413
		純資産	1,098
合計	62,899	合計	39,761

(3) 企業結合日

平成27年10月1日

(4) 企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、三井不動産レジデンシャル株式会社を承継会社とする吸収分割です。

(5) 結合後企業の名称

三井不動産レジデンシャル株式会社

(6) 株式の割当

当社に、三井不動産レジデンシャル株式会社の普通株式500,000株を割当交付しました。当社は、三井不動産レジデンシャル株式会社の発行済株式の100%を保有しており、かつ三井不動産レジデンシャル株式会社が当該分割に際して新たに発行する普通株式のすべてが当社に交付されるため、その交付される株式の数に関わらず、当社の株主資本に変動は生じません。

(7) その他取引の概要に関する事項

今後、成熟化社会を迎え、お客様のライフスタイルの変化にともなう、住まいに関する多様なニーズに対して、ワンストップで機敏に対応すべく、当社の賃貸住宅事業と三井不動産レジデンシャル株式会社の分譲住宅事業を統合いたしました。

これにより、分譲・賃貸の複合した街づくり等商品企画のバリエーションを拡げ、用地取得機能の一元化や工事発注力等の機能を強化し、事業効率向上を図ることを目的としています。

## 2. 実施した会計処理の概要

「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)および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として処理いたしました。