



平成29年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28年11月11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11月11日 配当支払開始予定日 平成28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29年3月期第2四半期の連結業績（平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第2四半期	810,979	1.5	114,752	4.7	108,274	4.5	72,840	8.6
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

(注) 包括利益 29年3月期第2四半期 $\Delta 7,310$ 百万円 (-%) 28年3月期第2四半期 9,212百万円 ($\Delta 88.2\%$)

	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2四半期	73.72	73.67
28年3月期第2四半期	67.89	67.85

(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2四半期	5,329,382	1,961,311	35.7	1,923.19
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2四半期 1,900,340百万円 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	—	16.00	—	—	—
29年3月期(予想)	—	—	—	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2Q	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2Q	3,304,774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2Q	988,116,426株	28年3月期2Q	988,142,629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すが、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
(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)	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28.4.1~9.30)	(平成27.4.1~9.30)			(平成28.5.10公表)	
売上高	810,979	798,978	12,001	(1.5%)	1,750,000	46.3%
営業利益	114,752	109,614	5,138	(4.7%)	220,000	52.2%
経常利益	108,274	103,597	4,677	(4.5%)	198,000	54.7%
親会社株主に 帰属する	72,840	67,086	5,753	(8.6%)	125,000	58.3%
四半期純利益						

当第2四半期(累計)の業績は、「賃貸」セグメントにおいて、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。「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲は、前年同期に引き渡しに集中していたことにより計上戸数が減少した一方で、投資家向け分譲等においては、物流施設等の物件売却が進捗し、減収増益となりました。全体では、売上高は8,109億円、前年同期比120億円(1.5%)の増収、営業利益は1,147億円、同比51億円(4.7%)の増益、経常利益は1,082億円、同比46億円(4.5%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は728億円、同比57億円(8.6%)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。

◆ 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28.4.1~9.30)		(平成27.4.1~9.30)		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	260,730	68,586	245,267	62,842	15,463	5,743
分譲	241,844	39,936	249,833	37,116	△7,988	2,820
マネジメント	166,209	23,033	160,880	25,594	5,329	△2,560
三井ホーム	103,483	△3,173	103,819	△3,328	△335	154
その他	38,711	2,759	39,178	3,047	△466	△288
消去又は全社	—	△16,389	—	△15,657	—	△731
計	810,979	114,752	798,978	109,614	12,001	5,138

◆ 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28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
売上高	260,730	245,267	15,463
営業利益	68,586	62,842	5,743

当第2四半期(累計)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154億円の増収、57億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1.9%となりました。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
オフィス	146,384	145,096	1,288
商業施設	106,145	93,780	12,365
その他	8,200	6,389	1,810
合計	260,730	245,267	15,463

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第2四半期末 (平成28.9.30)	前第2四半期末 (平成27.9.30)	増減
オフィス 所有	1,619	1,610	9
転貸	1,172	1,158	14
商業施設 所有	1,497	1,349	148
転貸	549	464	85

・期末空室率推移(%)

	H28/9	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
オフィス・商業施設(連結)	2.4	2.2	3.2	3.5	3.3	2.9
首都圏オフィス(単体)	1.9	2.6	3.2	3.3	3.8	4.4
地方オフィス(単体)	4.0	3.1	4.1	4.3	5.3	6.4

<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)

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 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

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)
売上高	249,765	236,507
粗利益	50,228	45,637
粗利益率(%)	20.1	19.3

・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	122,085	10,659	132,744	71,571	31,861	103,433
貸付面積(千㎡)	2,246	326	2,572	1,283	672	1,955
棟数(棟)	101	32	133	54	24	78
空室率(%)	1.9	4.0	2.2	0.8	0.7	0.8

② 分譲

	当第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
売上高	241,844	249,833	△7,988
営業利益	39,936	37,116	2,820

当第2四半期(累計)は、個人向け住宅分譲は、前年同期に引き渡しが集中していたことで計上戸数が減少したこと等により減収減益となりました。投資家向け分譲等は、物流施設等の物件売却が進捗したことで増収増益となり、セグメント全体では前年同期に比べ79億円の減収、同比28億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5,450戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は91%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28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	91,937	167,053	△75,115
営業利益	4,860	16,910	△12,049
投資家向け分譲等			
売上高	149,906	82,780	67,126
営業利益	35,076	20,206	14,870
売上高合計	241,844	249,833	△7,988
営業利益合計	39,936	37,116	2,820

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)		増減	
マンション	74,586	(1,261戸)	150,834	(2,627戸)	△76,248	(△1,366戸)
首都圏	68,584	(1,119戸)	129,770	(2,035戸)	△61,185	(△916戸)
その他	6,001	(142戸)	21,064	(592戸)	△15,062	(△450戸)
戸建	17,351	(289戸)	16,218	(299戸)	1,132	(△10戸)
首都圏	15,720	(255戸)	14,079	(261戸)	1,641	(△6戸)
その他	1,630	(34戸)	2,138	(38戸)	△508	(△4戸)
売上高合計	91,937	(1,550戸)	167,053	(2,926戸)	△75,115	(△1,376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)	2,565	322	2,887
計上戸数	(戸) (C)	1,261	289	1,550
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	5,608	67	5,675
完成在庫	(戸)	111	92	203
新規発売	(戸)	2,490	289	2,779

(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)

	H28/9	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
マンション	111	88	83	170	223	380
戸建	92	127	100	65	57	24
合計	203	215	183	235	280	404

・当第2四半期(累計)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
BAYZ TOWER&GARDEN	東京都江東区	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
パークホームズ調布桜堤通り	東京都調布市	マンション
GLOBAL FRONT TOWER	東京都港区	マンション
ファインコート深沢 桜景邸	東京都世田谷区	戸建

③ マネジメント

	当第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)		増減
売上高	166,209		160,880		5,329
営業利益	23,033		25,594		△2,560

当第2四半期(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53億円の増収、同比25億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28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	125,438	118,055	7,383
営業利益	14,845	13,885	960
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	40,770	42,824	△2,054
営業利益	8,187	11,708	△3,521
売上高合計	166,209	160,880	5,329
営業利益合計	23,033	25,594	△2,560

※1 当第2四半期末のリパーク(貸し駐車場)管理台数の状況
リパーク管理台数: 204,495台(前年同期: 176,463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28.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	727,724	(18,712件)	679,223	(18,551件)	48,500	(161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28.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	22,017	(328件)	81,002	(1,300件)	△58,984	(△972件)

④ 三井ホーム

	当第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
売上高	103,483	103,819	△335
営業利益	△3,173	△3,328	154

当第2四半期(累計)は、リフォーム・リニューアル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改善等により、同比1億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28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
新築	66,517	71,749	△5,232
リフォーム・リニューアル	17,262	13,839	3,422
賃貸管理	11,726	11,180	545
住宅関連部資材販売	7,977	7,050	927
合計	103,483	103,819	△335

・受注工事高内訳

	当第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
新築	77,157	74,508	2,648
リフォーム・リニューアル	21,642	19,133	2,508

⑤ その他

	当第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
売上高	38,711	39,178	△466
営業利益	2,759	3,047	△288

当第2四半期(累計)は、既存のホテル事業は好調に推移したものの、当期に開業した「三井ガーデンホテル京橋」、「三井ガーデンホテル名古屋プレミア」の開業費用等もあり、セグメント全体では、前年同期に比べ2億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成27.4.1~9.30)	増減
施設営業	28,484	27,845	639
その他	10,226	11,333	△1,106
合計	38,711	39,178	△466

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28.9.30)	前期末 (平成28.3.31)	増減
総資産	5,329,382	5,374,277	△44,894
総負債	3,368,071	3,385,235	△17,164
うち有利子負債	2,273,256	2,226,236	47,019
純資産	1,961,311	1,989,041	△27,730
うち自己資本	1,900,340	1,922,305	△21,964
D/Eレシオ (倍)	1.20	1.16	0.04

(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324,924百万円、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

＜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、期中の新規取得が原価回収を上回ったものの、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96億円減少し、1兆1,581億円となりました。

＜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「(仮称)OH-1計画」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77億円減少し、2兆9,611億円となりました。

＜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・イン838億円、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859億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト158億円、現金および現金同等物の増加528億円等により、有利子負債は連結全体で前期末に比べ470億円増加し、2兆2,732億円となりました。

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)

(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、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、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2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	111,156	167,023
受取手形及び売掛金	36,093	29,290
有価証券	142	64
販売用不動産	571,371	522,635
仕掛販売用不動産	399,361	441,784
開発用土地	187,660	175,296
未成工事支出金	23,803	30,642
その他のたな卸資産	4,822	4,766
前渡金	9,351	18,423
短期貸付金	8,898	9,688
営業出資金	10,159	6,767
繰延税金資産	22,894	25,798
その他	135,195	143,375
貸倒引当金	△327	△305
流動資産合計	1,520,585	1,575,252
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,399,067	1,401,617
減価償却累計額	△627,053	△640,136
建物及び構築物(純額)	772,014	761,480
機械装置及び運搬具	57,600	59,751
減価償却累計額	△25,232	△26,666
機械装置及び運搬具(純額)	32,367	33,085
土地	1,896,767	1,893,336
建設仮勘定	162,357	170,912
その他	113,455	114,619
減価償却累計額	△74,790	△76,883
その他(純額)	38,664	37,736
有形固定資産合計	2,902,171	2,896,551
無形固定資産		
借地権	48,264	43,423
その他	18,538	21,205
無形固定資産合計	66,803	64,629
投資その他の資産		
投資有価証券	667,832	575,605
長期貸付金	7,193	9,489
敷金及び保証金	133,913	132,094
退職給付に係る資産	2,186	1,555
繰延税金資産	12,109	13,201
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	64,020	63,273
貸倒引当金	△2,542	△2,273
投資その他の資産合計	884,716	792,949
固定資産合計	3,853,691	3,754,130
資産合計	5,374,277	5,329,382

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95,876	83,353
短期借入金	223,084	219,186
ノンリコース短期借入金	17,894	42,333
コマーシャル・ペーパー	109,000	159,000
1年内償還予定の社債	40,000	70,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	14,842	9,472
未払法人税等	27,495	22,309
未成工事受入金	18,489	25,848
繰延税金負債	1,170	1,526
完成工事補償引当金	1,244	1,155
債務保証損失引当金	115	29
その他	291,443	258,589
流動負債合計	840,656	892,802
固定負債		
社債	210,000	180,000
ノンリコース社債	94,055	98,429
長期借入金	1,322,072	1,320,145
ノンリコース長期借入金	195,286	174,689
受入敷金保証金	373,084	371,619
繰延税金負債	124,538	106,581
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	41,091
役員退職慰労引当金	689	708
その他	44,911	42,172
固定負債合計	2,544,579	2,475,268
負債合計	3,385,235	3,368,071
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,694	413,689
利益剰余金	640,204	697,495
自己株式	△6,241	△6,252
株主資本合計	1,387,425	1,444,699
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	185,924
繰延ヘッジ損益	△693	△691
土地再評価差額金	305,633	305,420
為替換算調整勘定	12,143	△27,471
退職給付に係る調整累計額	△8,372	△7,540
その他の包括利益累計額合計	534,879	455,641
新株予約権	1,031	1,095
非支配株主持分	65,704	59,875
純資産合計	1,989,041	1,961,311
負債純資産合計	5,374,277	5,329,382

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年9月30日)
営業収益	798,978	810,979
営業原価	613,592	621,014
営業総利益	185,386	189,964
販売費及び一般管理費	75,771	75,211
営業利益	109,614	114,752
営業外収益		
受取利息	397	312
受取配当金	2,188	2,494
持分法による投資利益	4,848	1,051
その他	1,496	4,451
営業外収益合計	8,931	8,309
営業外費用		
支払利息	12,570	12,374
その他	2,378	2,413
営業外費用合計	14,948	14,787
経常利益	103,597	108,274
税金等調整前四半期純利益	103,597	108,274
法人税等	36,922	36,077
四半期純利益	66,675	72,197
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△411	△643
親会社株主に帰属する四半期純利益	67,086	72,840

(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27年4月1日 至 平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
四半期純利益	66,675	72,197
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△61,587	△40,275
繰延ヘッジ損益	43	△17
土地再評価差額金	344	—
為替換算調整勘定	3,592	△30,900
退職給付に係る調整額	163	881
持分法適用会社に対する持分相当額	△19	△9,195
その他の包括利益合計	△57,463	△79,507
四半期包括利益	9,212	△7,310
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,696	△6,185
非支配株主に係る四半期包括利益	△484	△1,124

(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27年4月1日 至平成27年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28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	103,597	108,274
減価償却費	31,897	34,621
受取利息及び受取配当金	△2,586	△2,807
支払利息	12,570	12,374
持分法による投資損益(△は益)	△4,848	△1,051
売上債権の増減額(△は増加)	5,559	6,390
仕入債務の増減額(△は減少)	△15,543	△21,234
販売用不動産の増減額(△は増加)	△39,972	△794
その他	△38,997	4,899
小計	51,675	140,673
利息及び配当金の受取額	4,039	4,779
利息の支払額	△12,623	△12,434
法人税等の支払額	△45,276	△49,162
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,184	83,855
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	△86,879	△68,650
有形及び無形固定資産の売却による収入	847	3,472
投資有価証券の取得による支出	△5,883	△8,215
敷金及び保証金の差入による支出	△6,083	△2,851
敷金及び保証金の回収による収入	2,428	4,883
預り敷金保証金の返還による支出	△16,316	△15,426
預り敷金保証金の受入による収入	21,847	14,299
貸付けによる支出	△15,340	△11,673
貸付金の回収による収入	9,968	5,957
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	—
その他	396	△7,776
投資活動によるキャッシュ・フロー	△101,344	△85,980
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	1,546,858	1,578,813
短期借入金の返済による支出	△1,511,925	△1,520,366
長期借入れによる収入	169,092	81,159
長期借入金の返済による支出	△92,275	△55,771
社債の発行による収入	9,715	30,000
社債の償還による支出	△30,091	△30,996
配当金の支払額	△13,837	△15,809
非支配株主からの払込みによる収入	1,640	987
非支配株主への配当金の支払額	△849	△3,122
非支配株主への払戻による支出	△1,274	△171
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,712	△1,909
自己株式の増減額(△は増加)	△131	△26
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	73,515	62,786
現金及び現金同等物に係る換算差額	269	△7,813
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△29,745	52,848
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	89,215	162,814

(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、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。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。また、平成28年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、平成28年5月8日、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(以下、「合意書」とする。)を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、平成28年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施行記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズおよび旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償いたします。上記発生費用は、総額で約390億円と見込まれ、レジデンシャル社が当第2四半期連結会計期間末までに仮払いしている金額については、当社四半期連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの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。

II 当第2四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28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	260,730	241,844	166,209	103,483	38,711	—	810,979
セグメント間の内部売上高又は振替高	9,019	—	31,529	3,222	1,919	△45,691	—
計	269,750	241,844	197,739	106,706	40,631	△45,691	810,979
セグメント利益又は損失(△)	68,586	39,936	23,033	△3,173	2,759	△16,389	114,752
セグメント資産	3,182,861	1,360,752	285,636	121,120	103,675	275,335	5,329,382
その他の項目							
減価償却費	25,309	620	4,290	1,461	2,278	661	34,621
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	51,055	4,201	5,925	1,400	2,302	715	65,601

- (注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△16,389百万円には、セグメント間取引消去△244百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,144百万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。