



平成29年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年2月10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29年2月13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29年3月期第3四半期の連結業績（平成28年4月1日～平成28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	%
29年3月期第3四半期	1,198,672	4.5	166,464	8.7	156,168	8.8	108,062	13.6
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

(注) 包括利益 29年3月期第3四半期 47,055百万円 (△2.8%) 28年3月期第3四半期 48,427百万円 (△69.0%)

	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
29年3月期第3四半期	109.36	109.29
28年3月期第3四半期	96.29	96.23

(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3四半期	5,449,453	1,998,944	35.6	1,962.03
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3四半期 1,938,704百万円 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3Q	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3Q	3,314,910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3Q	988,116,384株	28年3月期3Q	988,140,128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連結財務諸表に対する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28.4.1~12.31)	(平成27.4.1~12.31)			(平成28.5.10公表)	
売上高	1,198,672	1,146,644	52,028	(4.5%)	1,750,000	68.5%
営業利益	166,464	153,205	13,259	(8.7%)	220,000	75.7%
経常利益	156,168	143,560	12,608	(8.8%)	198,000	78.9%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	108,062	95,151	12,910	(13.6%)	125,000	86.4%

当第3四半期(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。また、「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が集約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物流施設等の物件売却が進捗し、増収増益となりました。

全体では、売上高は1兆1,986億円、前年同期比520億円(4.5%)の増収、営業利益は1,664億円、同比132億円(8.7%)の増益、経常利益は1,561億円、同比126億円(8.8%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,080億円、同比129億円(13.6%)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3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減	
	(平成28.4.1~12.31)		(平成27.4.1~12.31)		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	395,155	102,364	376,585	94,888	18,569	7,475
分譲	327,354	49,309	303,987	38,274	23,367	11,035
マネジメント	251,385	35,654	244,315	39,709	7,070	△4,054
三井ホーム	162,584	△2,515	160,142	△3,287	2,441	772
その他	62,192	6,155	61,613	6,506	579	△351
消去又は全社	—	△24,504	—	△22,886	—	△1,618
計	1,198,672	166,464	1,146,644	153,205	52,028	13,259

◆ 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28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
売上高	395,155	376,585	18,569
営業利益	102,364	94,888	7,475

当第3四半期(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185億円の増収、74億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3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
オフィス	218,993	217,612	1,380
商業施設	164,266	149,000	15,265
その他	11,895	9,972	1,923
合計	395,155	376,585	18,569

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第3四半期末 (平成28.12.31)	前第3四半期末 (平成27.12.31)	増減
オフィス 所有	1,616	1,606	10
転貸	1,172	1,170	1
商業施設 所有	1,550	1,507	43
転貸	549	519	30

・空室率推移(%)

	H28/12	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
オフィス・商業施設(連結)	1.9	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)	2.7	3.1	4.1	4.3	5.3	6.4

<当第3四半期(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
ららぽーと湘南平塚	神奈川県平塚市	平成28年10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

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)
売上高	380,704	364,149
粗利益	77,274	70,593
粗利益率 (%)	20.3	19.4

・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	183,648	16,029	199,678	111,605	48,587	160,193
貸付面積 (千㎡)	2,241	330	2,571	1,347	682	2,029
棟数 (棟)	100	32	132	55	25	80
空室率 (%)	1.9	2.7	2.0	0.7	0.3	0.6

② 分譲

	当第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
売上高	327,354	303,987	23,367
営業利益	49,309	38,274	11,035

当第3四半期（累計）は、個人向け住宅分譲は、当期の引き渡し第4四半期に集中し、当第3四半期までの計上戸数が少ないため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233億円の増収、同比110億円の増益となりました。

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3四半期末の契約進捗率は99%となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	158,660	213,012	△54,352
営業利益	11,963	16,647	△4,683
投資家向け分譲等			
売上高	168,694	90,974	77,720
営業利益	37,346	21,627	15,719
売上高合計	327,354	303,987	23,367
営業利益合計	49,309	38,274	11,035

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)		増減	
マンション	134,083	(2,424戸)	188,700	(3,342戸)	△54,616	(△918戸)
首都圏	119,532	(2,099戸)	159,995	(2,551戸)	△40,462	(△452戸)
その他	14,551	(325戸)	28,705	(791戸)	△14,153	(△466戸)
戸建	24,576	(412戸)	24,312	(449戸)	263	(△37戸)
首都圏	22,529	(371戸)	21,403	(396戸)	1,126	(△25戸)
その他	2,046	(41戸)	2,908	(53戸)	△862	(△12戸)
売上高合計	158,660	(2,836戸)	213,012	(3,791戸)	△54,352	(△955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)	3,528	528	4,056
計上戸数	(戸) (C)	2,424	412	2,836
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	5,408	150	5,558
完成在庫	(戸)	185	54	239
新規発売	(戸)	3,551	504	4,055

(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)

	H28/12	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
マンション	185	88	83	170	223	380
戸建	54	127	100	65	57	24
合計	239	215	183	235	280	404

・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

パークタワー新川崎	神奈川県川崎市	マンション
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
パークホームズ調布桜堤通り	東京都調布市	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
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28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
売上高	251,385	244,315	7,070
営業利益	35,654	39,709	△4,054

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70億円の増収、同比40億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※)	190,067	180,344	9,722
営業利益	23,265	22,283	982
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	61,318	63,970	△2,652
営業利益	12,389	17,425	△5,036
売上高合計	251,385	244,315	7,070
営業利益合計	35,654	39,709	△4,054

※ 当第3四半期末のリパーク(貸し駐車場)管理台数の状況
リパーク管理台数: 206,999台(前年同期: 188,137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28.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,070,477	(28,432件)	1,050,310	(28,049件)	20,167	(383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28.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	26,496	(416件)	101,442	(1,670件)	△74,946	(△1,254件)

④ 三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
売上高	162,584	160,142	2,441
営業利益	△2,515	△3,287	772

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で、リフォーム・リニューアル事業等の増収により、セグメント全体では前年同期に比べ24億円の増収、新築事業の売上総利益率の改善等により、同比7億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き渡し第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3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
新築	106,061	108,382	△2,320
リフォーム・リニューアル	26,764	23,648	3,115
賃貸管理	17,556	16,781	775
住宅関連部資材販売	12,201	11,329	871
合計	162,584	160,142	2,441

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
新築	112,472	109,039	3,432
リフォーム・リニューアル	31,414	30,202	1,212

⑤ その他

	当第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
売上高	62,192	61,613	579
営業利益	6,155	6,506	△351

当第3四半期(累計)は、既存のホテル事業は好調に推移したものの、新規に開業した「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」の開業費用等があり、セグメント全体では、前年同期に比べ5億円の増収、3億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成27.4.1~12.31)	増減
施設営業	44,601	43,191	1,410
その他	17,590	18,421	△830
合計	62,192	61,613	579

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28.12.31)	前期末 (平成28.3.31)	増減
総資産	5,449,453	5,374,277	75,175
総負債	3,450,508	3,385,235	65,272
うち有利子負債	2,340,307	2,226,236	114,071
純資産	1,998,944	1,989,041	9,903
うち自己資本	1,938,704	1,922,305	16,399
D/Eレシオ (倍)	1.21	1.16	0.05

(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338,437百万円、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1兆1,745億円となり、前期末比で67億円の増加となっております。この増加は、主に三井不動産レジデンシャル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「(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269億円増加し、2兆9,959億円となりました。

<有利子負債>

当第3四半期末における有利子負債残高は、営業活動によるキャッシュ・イン1,139億円、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1,563億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト315億円、現金および現金同等物の増加614億円等により、連結全体で前期末に比べ1,140億円増加し、2兆3,403億円となりました。

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3四半期の業績は、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)

(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3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	111,156	176,005
受取手形及び売掛金	36,093	29,376
有価証券	142	66
販売用不動産	571,371	535,630
仕掛販売用不動産	399,361	471,896
開発用土地	187,660	148,870
未成工事支出金	23,803	36,013
その他のたな卸資産	4,822	4,992
前渡金	9,351	18,105
短期貸付金	8,898	10,830
営業出資金	10,159	6,759
繰延税金資産	22,894	25,379
その他	135,195	155,185
貸倒引当金	△327	△341
流動資産合計	1,520,585	1,618,771
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,399,067	1,430,602
減価償却累計額	△627,053	△651,551
建物及び構築物(純額)	772,014	779,050
機械装置及び運搬具	57,600	60,463
減価償却累計額	△25,232	△27,610
機械装置及び運搬具(純額)	32,367	32,853
土地	1,896,767	1,889,690
建設仮勘定	162,357	193,081
その他	113,455	116,718
減価償却累計額	△74,790	△78,904
その他(純額)	38,664	37,813
有形固定資産合計	2,902,171	2,932,490
無形固定資産		
借地権	48,264	42,307
その他	18,538	21,157
無形固定資産合計	66,803	63,465
投資その他の資産		
投資有価証券	667,832	615,426
長期貸付金	7,193	11,855
敷金及び保証金	133,913	132,407
退職給付に係る資産	2,186	1,579
繰延税金資産	12,109	11,745
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	64,020	63,951
貸倒引当金	△2,542	△2,243
投資その他の資産合計	884,716	834,726
固定資産合計	3,853,691	3,830,682
資産合計	5,374,277	5,449,453

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95,876	71,243
短期借入金	223,084	176,997
ノンリコース短期借入金	17,894	58,717
コマーシャル・ペーパー	109,000	242,000
1年内償還予定の社債	40,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	14,842	7,669
未払法人税等	27,495	10,162
未成工事受入金	18,489	26,861
繰延税金負債	1,170	1,189
完成工事補償引当金	1,244	1,130
債務保証損失引当金	115	26
その他	291,443	285,496
流動負債合計	840,656	931,494
固定負債		
社債	210,000	203,000
ノンリコース社債	94,055	111,763
長期借入金	1,322,072	1,329,872
ノンリコース長期借入金	195,286	160,287
受入敷金保証金	373,084	373,678
繰延税金負債	124,538	117,910
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	41,892
役員退職慰労引当金	689	738
その他	44,911	40,039
固定負債合計	2,544,579	2,519,014
負債合計	3,385,235	3,450,508
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	717,213
自己株式	△6,241	△6,279
株主資本合計	1,387,425	1,464,391
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	210,174
繰延ヘッジ損益	△693	△398
土地再評価差額金	305,633	305,114
為替換算調整勘定	12,143	△33,465
退職給付に係る調整累計額	△8,372	△7,110
その他の包括利益累計額合計	534,879	474,313
新株予約権	1,031	1,127
非支配株主持分	65,704	59,112
純資産合計	1,989,041	1,998,944
負債純資産合計	5,374,277	5,449,453

(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31日)
営業収益	1,146,644	1,198,672
営業原価	882,125	917,353
営業総利益	264,518	281,318
販売費及び一般管理費	111,313	114,854
営業利益	153,205	166,464
営業外収益		
受取利息	321	554
受取配当金	4,058	4,498
持分法による投資利益	5,136	1,846
その他	2,575	5,784
営業外収益合計	12,092	12,683
営業外費用		
支払利息	18,891	18,426
その他	2,845	4,552
営業外費用合計	21,737	22,979
経常利益	143,560	156,168
特別利益		
投資有価証券売却益	2,193	—
特別利益合計	2,193	—
特別損失		
固定資産除却損	1,056	—
特別損失合計	1,056	—
税金等調整前四半期純利益	144,697	156,168
法人税等	49,923	48,626
四半期純利益	94,773	107,542
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△378	△519
親会社株主に帰属する四半期純利益	95,151	108,062

(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27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
四半期純利益	94,773	107,542
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△40,259	△16,042
繰延ヘッジ損益	71	386
土地再評価差額金	344	—
為替換算調整勘定	△661	△35,565
退職給付に係る調整額	254	1,322
持分法適用会社に対する持分相当額	△6,097	△10,588
その他の包括利益合計	△46,345	△60,487
四半期包括利益	48,427	47,055
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	49,134	48,014
非支配株主に係る四半期包括利益	△707	△959

(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27年4月1日 至平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年4月1日 至平成28年12月31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	144,697	156,168
減価償却費	49,045	52,380
固定資産除却損	1,056	698
受取利息及び受取配当金	△4,380	△5,052
有価証券売却損益(△は益)	△2,193	—
支払利息	18,891	18,426
持分法による投資損益(△は益)	△5,136	△1,846
売上債権の増減額(△は増加)	4,289	6,495
仕入債務の増減額(△は減少)	△11,406	△17,308
販売用不動産の増減額(△は増加)	△98,294	△37,082
その他	△18,744	24,274
小計	77,824	197,153
利息及び配当金の受取額	6,119	7,244
利息の支払額	△17,381	△17,280
法人税等の支払額	△66,422	△73,194
営業活動によるキャッシュ・フロー	138	113,923
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	△119,664	△132,097
有形及び無形固定資産の売却による収入	7,417	3,506
投資有価証券の取得による支出	△8,863	△14,027
投資有価証券の売却による収入	12,430	437
敷金及び保証金の差入による支出	△11,837	△3,856
敷金及び保証金の回収による収入	4,060	5,593
預り敷金保証金の返還による支出	△22,964	△21,968
預り敷金保証金の受入による収入	29,852	22,593
貸付けによる支出	△18,978	△18,007
貸付金の回収による収入	12,350	8,986
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	—
その他	△3,709	△7,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△126,135	△156,329
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	2,008,432	2,319,812
短期借入金の返済による支出	△1,961,085	△2,196,477
長期借入れによる収入	241,565	121,011
長期借入金の返済による支出	△123,827	△112,731
社債の発行による収入	36,911	68,492
社債の償還による支出	△48,104	△54,958
配当金の支払額	△27,652	△31,592
非支配株主からの払込みによる収入	2,265	1,638
非支配株主への配当金の支払額	△1,072	△4,560
非支配株主への払戻による支出	△1,274	△195
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,620	△2,893
自己株式の増減額(△は増加)	△194	△52
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	121,694	107,492
現金及び現金同等物に係る換算差額	△611	△3,628
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△4,913	61,458
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	114,046	171,424

(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3四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)

報告セグメントごとの売上高、利益又は損失その他の項目の金額に関する情報

I 前第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。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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	395,155	327,354	251,385	162,584	62,192	—	1,198,672
セグメント間の 内部売上高又は振替高	13,568	—	48,863	4,706	2,923	△70,063	—
計	408,723	327,354	300,249	167,290	65,116	△70,063	1,198,672
セグメント利益又は 損失(△)	102,364	49,309	35,654	△2,515	6,155	△24,504	166,464
セグメント資産	3,215,777	1,374,768	316,385	122,330	104,240	315,950	5,449,453
その他の項目							
減価償却費	38,305	972	6,478	2,176	3,424	1,021	52,380
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	108,193	6,662	9,184	1,663	3,483	△537	128,650

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△24,504百万円には、セグメント間取引消去△268百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△24,235百万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。