



## 平成30年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年11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11月13日 配当支払開始予定日 平成29年12月4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30年3月期第2四半期の連結業績（平成29年4月1日～平成29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	%
30年3月期第2四半期	721,787	△11.0	92,232	△19.6	80,886	△25.3	48,577	△33.3
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

(注) 包括利益 30年3月期第2四半期 93,310百万円 (-%) 29年3月期第2四半期 △7,310百万円 (-%)

	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
30年3月期第2四半期	49.16	49.13
29年3月期第2四半期	73.72	73.67

### (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
30年3月期第2四半期	5,742,667	2,131,094	35.9	2,084.41
29年3月期	5,570,750	2,056,931	35.6	2,008.47

(参考) 自己資本 30年3月期第2四半期 2,059,666百万円 29年3月期 1,984,635百万円

### 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
29年3月期	—	16.00	—	18.00	34.00
30年3月期	—	18.00	—	—	—
30年3月期(予想)	—	—	—	18.00	36.00

(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30年3月期の連結業績予想（平成29年4月1日～平成30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	1,790,000	5.0	245,000	5.3	227,000	3.4	140,000	6.2	141.68

(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.15「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」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 : 無
- 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

(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）	30年3月期2Q	991,424,727株	29年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	30年3月期2Q	3,293,126株	29年3月期	3,290,104株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	30年3月期2Q	988,133,352株	29年3月期2Q	988,116,426株

※ 四半期決算短信は四半期レビューの対象外です

※ 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「1. 当四半期決算に関する定性的情報 (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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(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
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	10
(1) 四半期連結貸借対照表	10
(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	12
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	14
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	15
(継続企業の前提に関する注記)	15
(四半期連結貸借対照表関係)	15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	15
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	15
(セグメント情報)	16

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (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 (平成29.5.12公表)	進捗率
	(平成29.4.1~9.30)		(平成28.4.1~9.30)				
売上高	721,787	810,979	△89,192	(△11.0%)	1,790,000	40.3%	
営業利益	92,232	114,752	△22,520	(△19.6%)	245,000	37.6%	
経常利益	80,886	108,274	△27,388	(△25.3%)	227,000	35.6%	
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	48,577	72,840	△24,262	(△33.3%)	140,000	34.7%	

当第2四半期(累計)の業績は、賃貸セグメントは、既存オフィスの賃料増額改定や、商業施設売上の伸長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、計上戸数の増加や利益率の上昇により増収増益となった一方、投資家向け分譲等において、前年同期に物流施設等の売却が集中していたことの反動により、減収減益となりました。全体では、売上高は7,217億円、前年同期比891億円(△11.0%)の減収、営業利益は922億円、同比225億円(△19.6%)の減益、経常利益は808億円、同比273億円(△25.3%)の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は485億円、同比242億円(△33.3%)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2四半期(累計)		前第2四半期(累計)		増減	
	(平成29.4.1~9.30)		(平成28.4.1~9.30)		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	271,766	72,595	260,730	68,586	11,035	4,008
分譲	134,811	14,791	241,844	39,936	△107,032	△25,145
マネジメント	171,108	21,958	166,209	23,033	4,899	△1,075
三井ホーム	101,671	△3,455	103,483	△3,173	△1,811	△282
その他	42,428	3,270	38,711	2,759	3,716	511
消去又は全社	—	△16,927	—	△16,389	—	△537
計	721,787	92,232	810,979	114,752	△89,192	△22,520

## ◆ 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29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
売上高	271,766	260,730	11,035
営業利益	72,595	68,586	4,008

当第2四半期(累計)は、既存オフィスの賃料増額改定や、前期に開業したららぼーと湘南平塚の通期稼働効果、既存商業施設の売上伸長等により、セグメント全体では前年同期に比べ110億円の増収、40億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2.3%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
オフィス	150,294	146,384	3,909
商業施設	111,827	106,145	5,681
その他	9,644	8,200	1,444
合計	271,766	260,730	11,035

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第2四半期末 (平成29.9.30)	前第2四半期末 (平成28.9.30)	増減
オフィス 所有	1,689	1,619	70
転貸	1,174	1,172	2
商業施設 所有	1,539	1,497	42
転貸	565	549	16

## ・期末空室率推移(%)

	H29/9	H29/3	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3
オフィス・商業施設(連結)	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5	3.3
首都圏オフィス(単体)	2.3	3.4	2.6	3.2	3.3	3.8
地方オフィス(単体)	3.4	2.3	3.1	4.1	4.3	5.3

## &lt;当第2四半期(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)

1 エンジェルコート 英国ロンドン市 平成29年3月竣工 オフィス

## ・通期稼働(前期稼働物件)

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  
 ららぼーと湘南平塚 神奈川県平塚市 平成28年10月開業 商業施設  
 上智大学6号館(ソフィアタワー) 東京都千代田区 平成29年1月竣工 オフィス

## &lt;単体の賃貸事業内訳&gt;

## ・全体

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)
売上高	257,002	249,765
粗利益	53,520	50,228
粗利益率(%)	20.8	20.1

## ・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	122,453	10,789	133,242	76,876	32,565	109,441
貸付面積(千㎡)	2,236	328	2,564	1,348	681	2,029
棟数(棟)	102	31	133	56	25	81
空室率(%)	2.3	3.4	2.4	1.1	1.1	1.1

## ② 分譲

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
売上高	134,811	241,844	△107,032
営業利益	14,791	39,936	△25,145

当第2四半期(累計)は、個人向け住宅分譲は計上戸数の増加や利益率の上昇等により増収増益となった一方で、投資家向け分譲等は、前年同期に物流施設等の売却が集中していたことの反動により減収減益し、セグメント全体では前年同期に比べ1,070億円の減収、同比251億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3,900戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は88%(前年同期 対計画進捗率91%)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29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	102,427	91,937	10,490
営業利益	8,422	4,860	3,562
投資家向け分譲等			
売上高	32,383	149,906	△117,522
営業利益	6,368	35,076	△28,707
売上高合計	134,811	241,844	△107,032
営業利益合計	14,791	39,936	△25,145

## &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29.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)		増減	
マンション	86,738	(1,359戸)	74,586	(1,261戸)	12,151	(98戸)
首都圏	71,388	(1,062戸)	68,584	(1,119戸)	2,804	(△57戸)
その他	15,349	(297戸)	6,001	(142戸)	9,347	(155戸)
戸建	15,689	(271戸)	17,351	(289戸)	△1,661	(△18戸)
首都圏	14,836	(256戸)	15,720	(255戸)	△884	(1戸)
その他	853	(15戸)	1,630	(34戸)	△776	(△19戸)
売上高合計	102,427	(1,630戸)	91,937	(1,550戸)	10,490	(80戸)

## ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,583	106	3,689
期中契約	(戸) (B)	1,681	222	1,903
計上戸数	(戸) (C)	1,359	271	1,630
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,905	57	3,962
完成在庫	(戸)	171	55	226
新規発売	(戸)	1,620	201	1,821

(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)

	H29/9	H29/3	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3
マンション	171	321	88	83	170	223
戸建	55	69	127	100	65	57
合計	226	390	215	183	235	280

## ・当第2四半期(累計)における主要な計上物件

パークホームズ板橋蓮根 二番街	東京都板橋区	マンション
パークホームズ豊洲 ザレジデンス	東京都江東区	マンション
パークホームズ立川	東京都立川市	マンション
パークホームズ神戸 ザレジデンス	兵庫県神戸市	マンション
ファインコート武蔵小金井コリドール・ガーデン	東京都小平市	戸建

## ③ マネジメント

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
売上高	171,108	166,209	4,899
営業利益	21,958	23,033	△1,075

当第2四半期(累計)は、リパーク事業(貸し駐車場事業)における管理台数の増加や、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介取扱件数の増加等により、セグメント全体では前年同期に比べ48億円増収したものの、前年同期に大型の法人向け仲介があったことの影響等により、同比10億円の減益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	129,143	125,438	3,705
営業利益	14,745	14,845	△100
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	41,964	40,770	1,194
営業利益	7,212	8,187	△975
売上高合計	171,108	166,209	4,899
営業利益合計	21,958	23,033	△1,075

※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: 219,194台(前年同期: 204,495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29.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	710,340	(19,807件)	759,221	(19,444件)	△48,880	(363件)

(注) 1. 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。

2. 平成30年3月期第1四半期より、売買仲介取扱件数・取扱高の算出方法を一部変更しております。なお、前第2四半期の売買仲介取扱件数・取扱高についても変更後の方法により算出しております。

## ・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29.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	18,311	(305件)	22,017	(328件)	△3,706	(△23件)

## ④ 三井ホーム

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
売上高	101,671	103,483	△1,811
営業利益	△3,455	△3,173	△282

当第2四半期(累計)は、新築事業及びリフォーム・リニューアル事業の売上が減少したことにより、前年同期に比べ18億円減収し、同比2億円の減益となりました。

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。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
新築	64,251	66,517	△2,265
リフォーム・リニューアル	16,222	17,262	△1,039
賃貸管理	12,244	11,726	518
住宅関連部資材販売	8,953	7,977	975
合計	101,671	103,483	△1,811

## ・受注工事高内訳

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
新築	74,444	77,157	△2,713
リフォーム・リニューアル	22,439	21,642	797

## ⑤ その他

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
売上高	42,428	38,711	3,716
営業利益	3,270	2,759	511

当第2四半期(累計)は、前期に開業したホテル(三井ガーデンホテル京橋、同名古屋プレミア)の通期稼働効果等により、セグメント全体では、前年同期に比べ37億円の増収、同比5億円の増益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成29.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成28.4.1~9.30)	増減
施設営業	29,563	28,484	1,079
その他	12,864	10,226	2,637
合計	42,428	38,711	3,716

## (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29.9.30)	前期末 (平成29.3.31)	増減
総資産	5,742,667	5,570,750	171,916
総負債	3,611,572	3,513,819	97,753
うち有利子負債	2,473,643	2,287,489	186,153
純資産	2,131,094	2,056,931	74,162
うち自己資本	2,059,666	1,984,635	75,031
D/Eレシオ(倍)	1.20	1.15	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2四半期末において384,525百万円、前期末において366,087百万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、1兆3,636億円となり、前期末比295億円の増加となっております。この増加は、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「東京ミッドタウン日比谷」、「ハレクラニ沖縄」、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」への新規投資等により、連結全体では前期末に比べ306億円増加し、2兆9,984億円となりました。

## &lt;有利子負債&gt;

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737億円、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697億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト177億円等により、有利子負債は連結全体で前期末に比べ1,861億円増加し、2兆4,736億円となりました。

## (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29年5月12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29年5月12日時点)	平成29年3月期 実績
売上高	1,790,000	1,704,416
営業利益	245,000	232,698
経常利益	227,000	219,607
親会社株主に帰属する当期純利益	140,000	131,815

## ◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	通期予想 (平成29年5月12日時点)		平成29年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	547,000	135,000	536,518	135,774
分譲	544,000	82,000	488,710	65,285
マネジメント	360,000	52,000	347,672	53,838
三井ホーム	251,000	5,100	247,195	4,907
その他	88,000	6,000	84,320	5,994
消去又は全社	—	△35,100	—	△33,102
合計	1,790,000	245,000	1,704,416	232,698

## 2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

## (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29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	148,742	172,387
受取手形及び売掛金	36,073	32,346
有価証券	69	102
販売用不動産	647,536	685,211
仕掛販売用不動産	454,763	457,093
開発用土地	213,214	200,369
未成工事支出金	24,247	34,168
その他のたな卸資産	4,364	4,903
前渡金	18,653	21,019
短期貸付金	5,524	11,193
営業出資金	6,746	6,727
繰延税金資産	30,090	32,132
その他	155,623	150,723
貸倒引当金	△339	△371
流動資産合計	1,745,308	1,808,009
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,416,865	1,433,831
減価償却累計額	△651,599	△671,003
建物及び構築物(純額)	765,266	762,828
機械装置及び運搬具	56,584	66,266
減価償却累計額	△27,261	△29,026
機械装置及び運搬具(純額)	29,322	37,240
土地	1,861,393	1,869,749
建設仮勘定	211,529	228,972
その他	117,833	118,838
減価償却累計額	△80,188	△82,562
その他(純額)	37,644	36,275
有形固定資産合計	2,905,156	2,935,067
無形固定資産		
借地権	40,608	41,347
その他	22,023	22,047
無形固定資産合計	62,631	63,394
投資その他の資産		
投資有価証券	627,800	700,407
長期貸付金	11,992	14,503
敷金及び保証金	133,438	134,642
退職給付に係る資産	5,273	4,275
繰延税金資産	12,068	11,787
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	69,107	71,867
貸倒引当金	△2,031	△1,292
投資その他の資産合計	857,653	936,195
固定資産合計	3,825,442	3,934,657
資産合計	5,570,750	5,742,667

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成29年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	113,682	64,858
短期借入金	176,518	158,212
ノンリコース短期借入金	97,799	62,276
コマーシャル・ペーパー	82,000	187,000
1年内償還予定の社債	40,000	10,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,655	36,265
未払法人税等	23,262	21,773
未成工事受入金	20,646	27,882
繰延税金負債	1,194	1,167
完成工事補償引当金	1,095	968
債務保証損失引当金	24	19
その他	347,085	268,588
流動負債合計	910,966	839,011
固定負債		
社債	238,000	304,324
ノンリコース社債	112,263	105,064
長期借入金	1,384,882	1,429,580
ノンリコース長期借入金	148,368	180,920
受入敷金保証金	374,331	387,280
繰延税金負債	112,689	133,608
再評価に係る繰延税金負債	147,662	147,662
退職給付に係る負債	41,083	41,618
役員退職慰労引当金	706	713
その他	42,864	41,788
固定負債合計	2,602,853	2,772,561
負債合計	3,513,819	3,611,572
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,230	412,068
利益剰余金	722,363	751,675
自己株式	△6,244	△6,252
株主資本合計	1,469,116	1,497,257
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	205,521	253,319
繰延ヘッジ損益	△357	△307
土地再評価差額金	323,827	325,307
為替換算調整勘定	△7,076	△10,407
退職給付に係る調整累計額	△6,397	△5,504
その他の包括利益累計額合計	515,518	562,408
新株予約権	1,103	1,178
非支配株主持分	71,191	70,249
純資産合計	2,056,931	2,131,094
負債純資産合計	5,570,750	5,742,667

## (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28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年9月30日)
営業収益	810,979	721,787
営業原価	621,014	553,406
営業総利益	189,964	168,380
販売費及び一般管理費	75,211	76,148
営業利益	114,752	92,232
営業外収益		
受取利息	312	337
受取配当金	2,494	2,825
持分法による投資利益	1,051	—
その他	4,451	1,790
営業外収益合計	8,309	4,953
営業外費用		
支払利息	12,374	13,578
持分法による投資損失	—	197
その他	2,413	2,522
営業外費用合計	14,787	16,299
経常利益	108,274	80,886
税金等調整前四半期純利益	108,274	80,886
法人税等	36,077	33,051
四半期純利益	72,197	47,835
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△643	△742
親会社株主に帰属する四半期純利益	72,840	48,577

(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28年4月1日 至 平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
四半期純利益	72,197	47,835
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△40,275	47,835
繰延ヘッジ損益	△17	37
為替換算調整勘定	△30,900	△3,371
退職給付に係る調整額	881	928
持分法適用会社に対する持分相当額	△9,195	45
その他の包括利益合計	△79,507	45,475
四半期包括利益	△7,310	93,310
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△6,185	93,987
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,124	△676

## (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28年4月1日 至平成28年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29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	108,274	80,886
減価償却費	34,621	33,773
受取利息及び受取配当金	△2,807	△3,162
支払利息	12,374	13,578
持分法による投資損益(△は益)	△1,051	197
売上債権の増減額(△は増加)	6,390	3,794
仕入債務の増減額(△は減少)	△21,234	△11,871
販売用不動産の増減額(△は増加)	△794	△92,585
その他	4,899	△66,850
小計	140,673	△42,237
利息及び配当金の受取額	4,779	5,871
利息の支払額	△12,434	△13,553
法人税等の支払額	△49,162	△23,801
営業活動によるキャッシュ・フロー	83,855	△73,721
<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	△68,650	△62,888
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,472	2,324
投資有価証券の取得による支出	△8,215	△7,551
敷金及び保証金の差入による支出	△2,851	△2,254
敷金及び保証金の回収による収入	4,883	1,422
預り敷金保証金の返還による支出	△15,426	△10,741
預り敷金保証金の受入による収入	14,299	23,513
貸付けによる支出	△11,673	△12,906
貸付金の回収による収入	5,957	6,162
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△268
その他	△7,776	△6,535
投資活動によるキャッシュ・フロー	△85,980	△69,724
<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	1,578,813	1,551,508
短期借入金の返済による支出	△1,520,366	△1,434,872
長期借入れによる収入	81,159	115,441
長期借入金の返済による支出	△55,771	△99,200
社債の発行による収入	30,000	106,321
社債の償還による支出	△30,996	△48,997
配当金の支払額	△15,809	△17,784
非支配株主からの払込みによる収入	987	375
非支配株主への配当金の支払額	△3,122	△2,123
非支配株主への払戻による支出	△171	△105
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,909	△1,993
自己株式の増減額(△は増加)	△26	△7
財務活動によるキャッシュ・フロー	62,786	168,561
現金及び現金同等物に係る換算差額	△7,813	△1,460
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	52,848	23,655
現金及び現金同等物の期首残高	109,966	148,546
現金及び現金同等物の四半期末残高	162,814	172,202

## (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工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。

(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。

## (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。

## II 当第2四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29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	271,766	134,811	171,108	101,671	42,428	—	721,787
セグメント間の内部売上高又は振替高	8,959	195	32,875	3,098	1,414	△46,542	—
計	280,725	135,006	203,984	104,769	43,842	△46,542	721,787
セグメント利益又は 損失(△)	72,595	14,791	21,958	△3,455	3,270	△16,927	92,232
セグメント資産	3,279,814	1,540,514	302,372	124,430	108,054	387,481	5,742,667
その他の項目							
減価償却費	24,501	754	4,272	1,426	2,092	726	33,773
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	42,391	1,254	5,382	778	9,962	1,203	60,972

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△16,927百万円には、セグメント間取引消去75百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△17,002百万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。