



平成30年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年2月9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30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30年3月期第3四半期の連結業績（平成29年4月1日～平成29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 | % |
| 30年3月期第3四半期 | 1,101,607 | △8.1 | 135,953 | △18.3 | 121,299 | △22.3 | 72,074 | △33.3 |
| 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 |

(注) 包括利益 30年3月期第3四半期 178,096百万円 (278.5%) 29年3月期第3四半期 47,055百万円 (△2.8%)

| | 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3四半期 | 72.94 | 72.89 |
| 29年3月期第3四半期 | 109.36 | 109.29 |

(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3四半期 | 6,007,130 | 2,199,588 | 35.4 | 2,149.40 |
| 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3四半期 2,123,888百万円 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) 直前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) 直前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3Q | 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3Q | 3,295,456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3Q | 988,132,430株 | 29年3月期3Q | 988,116,384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3四半期(累計) | | 前第3四半期(累計) | | 増減(率) | 通期予想 (平成29.5.12公表) | 進捗率 |
|--------------------------|------------------|-----------|------------------|----------|-----------|-----------------------|-----|
| | (平成29.4.1~12.31) | | (平成28.4.1~12.31) | | | | |
| 売上高 | 1,101,607 | 1,198,672 | △97,064 | (△8.1%) | 1,790,000 | 61.5% | |
| 営業利益 | 135,953 | 166,464 | △30,511 | (△18.3%) | 245,000 | 55.5% | |
| 経常利益 | 121,299 | 156,168 | △34,869 | (△22.3%) | 227,000 | 53.4% | |
| 親会社株主に 帰属する 四半期純利益 | 72,074 | 108,062 | △35,987 | (△33.3%) | 140,000 | 51.5% | |

当第3四半期(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、投資家向け分譲等とともに、売上、利益の計上が第4四半期に集中していること等により、減収減益となりました。

全体では、売上高は1兆1,016億円、前年同期比970億円(△8.1%)の減収、営業利益は1,359億円、同比305億円(△18.3%)の減益、経常利益は1,212億円、同比348億円(△22.3%)の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は720億円、同比359億円(△33.3%)の減益となりました。

通期の業績は、通期予想に対して順調に進捗しており、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は、いずれも過去最高を更新する見込みです。

◆ 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29.4.1~12.31) | | (平成28.4.1~12.31) | | 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 | 412,960 | 108,628 | 395,155 | 102,364 | 17,805 | 6,263 |
| 分譲 | 202,809 | 17,028 | 327,354 | 49,309 | △124,545 | △32,281 |
| マネジメント | 257,911 | 32,910 | 251,385 | 35,654 | 6,526 | △2,744 |
| 三井ホーム | 162,478 | △1,815 | 162,584 | △2,515 | △105 | 700 |
| その他 | 65,447 | 5,580 | 62,192 | 6,155 | 3,254 | △575 |
| 消去又は全社 | — | △26,379 | — | △24,504 | — | △1,874 |
| 計 | 1,101,607 | 135,953 | 1,198,672 | 166,464 | △97,064 | △30,511 |

◆ 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29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| 売上高 | 412,960 | 395,155 | 17,805 |
| 営業利益 | 108,628 | 102,364 | 6,263 |

当第3四半期(累計)は、既存オフィスの賃料増額改定や、前期に開業したらぽ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178億円の増収、62億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1.6%となりました。

<売上高の内訳>

| | 当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| オフィス | 226,658 | 218,993 | 7,665 |
| 商業施設 | 171,096 | 164,266 | 6,830 |
| その他 | 15,205 | 11,895 | 3,309 |
| 合計 | 412,960 | 395,155 | 17,805 |

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

| | 当第3四半期末 (平成29.12.31) | 前第3四半期末 (平成28.12.31) | 増減 |
|---------|-------------------------|-------------------------|-----|
| オフィス 所有 | 1,710 | 1,616 | 93 |
| 転貸 | 1,146 | 1,172 | △25 |
| 商業施設 所有 | 1,546 | 1,550 | △4 |
| 転貸 | 583 | 549 | 34 |

・期末空室率推移(%)

| | H29/12 | H29/3 | H28/3 | H27/3 | H26/3 | H25/3 |
|---------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| オフィス・商業施設(連結) | 1.8 | 3.1 | 2.2 | 3.2 | 3.5 | 3.3 |
| 首都圏オフィス(単体) | 1.6 | 3.4 | 2.6 | 3.2 | 3.3 | 3.8 |
| 地方オフィス(単体) | 2.9 | 2.3 | 3.1 | 4.1 | 4.3 | 5.3 |

<当第3四半期(累計)における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件(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

・通期稼働物件(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

ウォーターフロントコーポレートセンターⅢ 米国ニュージャージー州 平成28年11月取得 オフィス

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

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

| | 当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) |
|---------|--------------------------------|--------------------------------|
| 売上高 | 390,984 | 380,704 |
| 粗利益 | 80,805 | 77,274 |
| 粗利益率(%) | 20.7 | 20.3 |

・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 | 184,659 | 16,161 | 200,820 | 117,484 | 50,168 | 167,652 |
| 貸付面積(千㎡) | 2,251 | 329 | 2,580 | 1,357 | 697 | 2,054 |
| 棟数(棟) | 102 | 31 | 133 | 56 | 25 | 81 |
| 空室率(%) | 1.6 | 2.9 | 1.7 | 0.6 | 0.8 | 0.7 |

② 分譲

| | 当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|----------|
| 売上高 | 202,809 | 327,354 | △124,545 |
| 営業利益 | 17,028 | 49,309 | △32,281 |

当第3四半期(累計)は、個人向け住宅分譲、投資家向け分譲等とともに、売上、利益の計上が第4四半期に集中していること等により、セグメント全体では前年同期に比べ1,245億円の減収、同比322億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3四半期末の契約進捗率は96%(前年同期 対計画進捗率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29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|----------|
| 住宅分譲(個人顧客向け) | | | |
| 売上高 | 147,621 | 158,660 | △11,038 |
| 営業利益 | 9,524 | 11,963 | △2,438 |
| 投資家向け分譲等 | | | |
| 売上高 | 55,187 | 168,694 | △113,507 |
| 営業利益 | 7,503 | 37,346 | △29,842 |
| 売上高合計 | 202,809 | 327,354 | △124,545 |
| 営業利益合計 | 17,028 | 49,309 | △32,281 |

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

| | 当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31) | | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | | 増減 | |
|-------|--------------------------------|----------|--------------------------------|----------|---------|---------|
| | | | | | | |
| マンション | 127,034 | (2,063戸) | 134,083 | (2,424戸) | △7,049 | (△361戸) |
| 首都圏 | 102,839 | (1,521戸) | 119,532 | (2,099戸) | △16,693 | (△578戸) |
| その他 | 24,194 | (542戸) | 14,551 | (325戸) | 9,643 | (217戸) |
| 戸建 | 20,587 | (349戸) | 24,576 | (412戸) | △3,988 | (△63戸) |
| 首都圏 | 19,558 | (331戸) | 22,529 | (371戸) | △2,971 | (△40戸) |
| その他 | 1,028 | (18戸) | 2,046 | (41戸) | △1,017 | (△23戸) |
| 売上高合計 | 147,621 | (2,412戸) | 158,660 | (2,836戸) | △11,038 | (△424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) | 3,204 | 386 | 3,590 |
| 計上戸数 | (戸) (C) | 2,063 | 349 | 2,412 |
| 期末契約済み | (戸) (A) + (B) - (C) | 4,724 | 143 | 4,867 |
| 完成在庫 | (戸) | 159 | 58 | 217 |
| 新規発売 | (戸) | 3,159 | 379 | 3,538 |

(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)

| | H29/12 | H29/3 | H28/3 | H27/3 | H26/3 | H25/3 |
|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| マンション | 159 | 321 | 88 | 83 | 170 | 223 |
| 戸建 | 58 | 69 | 127 | 100 | 65 | 57 |
| 合計 | 217 | 390 | 215 | 183 | 235 | 280 |

・当第3四半期(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 |
| パークホームズ亀有ガーデンズコート | 東京都足立区 | マンション |
| パークコート三番町ヒルトップレジデンス | 東京都千代田区 | 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3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| 売上高 | 257,911 | 251,385 | 6,526 |
| 営業利益 | 32,910 | 35,654 | △2,744 |

当第3四半期(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65億円増収したものの、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27億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29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|----------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| プロパティマネジメント | | | |
| 売上高(※) | 194,726 | 190,067 | 4,659 |
| 営業利益 | 21,827 | 23,265 | △1,437 |
| 仲介・アセットマネジメント等 | | | |
| 売上高 | 63,185 | 61,318 | 1,867 |
| 営業利益 | 11,082 | 12,389 | △1,306 |
| 売上高合計 | 257,911 | 251,385 | 6,526 |
| 営業利益合計 | 32,910 | 35,654 | △2,744 |

※ 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: 223,315台(前年同期: 206,999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29.4.1~12.31) | | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | | 増減 | |
|----|--------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|---------|--------|
| | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 |
| 仲介 | 1,104,476 | (29,951件) | 1,125,025 | (29,594件) | △20,548 | (357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3四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3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31) | | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | | 増減 | |
|------|--------------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------|--------|
| | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 |
| 販売受託 | 21,925 | (349件) | 26,496 | (416件) | △4,570 | (△67件) |

④ 三井ホーム

| | 当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|------|
| 売上高 | 162,478 | 162,584 | △105 |
| 営業利益 | △1,815 | △2,515 | 700 |

当第3四半期(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ものの、売上総利益率が改善したこと等により、前年同期に比べ1億円の減収、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29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| 新築 | 103,056 | 106,061 | △3,005 |
| リフォーム・リニューアル | 26,075 | 26,764 | △689 |
| 賃貸管理 | 18,521 | 17,556 | 964 |
| 住宅関連部資材販売 | 14,825 | 12,201 | 2,624 |
| 合計 | 162,478 | 162,584 | △105 |

・受注工事高内訳

| | 当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|--------------|--------------------------------|--------------------------------|--------|
| 新築 | 107,642 | 112,472 | △4,830 |
| リフォーム・リニューアル | 33,679 | 31,414 | 2,265 |

⑤ その他

| | 当第3四半期(累計) (平成29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|-------|
| 売上高 | 65,447 | 62,192 | 3,254 |
| 営業利益 | 5,580 | 6,155 | △575 |

当第3四半期(累計)は、前期に開業したホテル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32億円増収したものの、新規ホテルの開業費用等もあり同比5億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29.4.1~12.31) | 前第3四半期(累計) (平成28.4.1~12.31) | 増減 |
|------|--------------------------------|--------------------------------|-------|
| 施設営業 | 45,984 | 44,601 | 1,382 |
| その他 | 19,463 | 17,590 | 1,872 |
| 合計 | 65,447 | 62,192 | 3,254 |

<当第3四半期(累計)における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働物件(当期稼働物件)

| | | | |
|------------------|--------|------------|-----|
| ホテル ザ セレスティン京都祇園 | 京都府京都市 | 平成29年9月開業 | ホテル |
| ホテル ザ セレスティン銀座 | 東京都中央区 | 平成29年10月開業 | ホテル |

・通期稼働物件(前期稼働物件)

| | | | |
|------------------|---------|-----------|-----|
| 三井ガーデンホテル京橋 | 東京都中央区 | 平成28年9月開業 | ホテル |
| 三井ガーデンホテル名古屋プレミア | 愛知県名古屋市 | 平成28年9月開業 | ホテル |

(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29.12.31) | 前期末 (平成29.3.31) | 増減 |
|-----------|-------------------------|--------------------|---------|
| 総資産 | 6,007,130 | 5,570,750 | 436,379 |
| 総負債 | 3,807,541 | 3,513,819 | 293,722 |
| うち有利子負債 | 2,611,570 | 2,287,489 | 324,081 |
| 純資産 | 2,199,588 | 2,056,931 | 142,656 |
| うち自己資本 | 2,123,888 | 1,984,635 | 139,252 |
| D/Eレシオ(倍) | 1.23 | 1.15 | 0.08 |

(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447,363百万円、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

＜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1兆4,274億円となり、前期末比で932億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。

＜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3兆1,166億円となり、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)50ハドソンヤード」、「(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1,488億円増加しております。

＜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・アウト858億円、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2,072億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト355億円等により、連結全体では前期末に比べ3,240億円増加し、2兆6,115億円となりました。

(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3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 148,742 | 137,144 |
| 受取手形及び売掛金 | 36,073 | 32,578 |
| 有価証券 | 69 | 104 |
| 販売用不動産 | 647,536 | 738,876 |
| 仕掛販売用不動産 | 454,763 | 452,262 |
| 開発用土地 | 213,214 | 215,773 |
| 未成工事支出金 | 24,247 | 40,876 |
| その他のたな卸資産 | 4,364 | 5,473 |
| 前渡金 | 18,653 | 20,549 |
| 短期貸付金 | 5,524 | 13,067 |
| 営業出資金 | 6,746 | 6,726 |
| 繰延税金資産 | 30,090 | 32,040 |
| その他 | 155,623 | 170,298 |
| 貸倒引当金 | △339 | △381 |
| 流動資産合計 | 1,745,308 | 1,865,391 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 1,416,865 | 1,437,627 |
| 減価償却累計額 | △651,599 | △682,898 |
| 建物及び構築物(純額) | 765,266 | 754,729 |
| 機械装置及び運搬具 | 56,584 | 67,875 |
| 減価償却累計額 | △27,261 | △30,218 |
| 機械装置及び運搬具(純額) | 29,322 | 37,656 |
| 土地 | 1,861,393 | 1,972,834 |
| 建設仮勘定 | 211,529 | 248,844 |
| その他 | 117,833 | 120,003 |
| 減価償却累計額 | △80,188 | △83,780 |
| その他(純額) | 37,644 | 36,222 |
| 有形固定資産合計 | 2,905,156 | 3,050,287 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 40,608 | 42,086 |
| その他 | 22,023 | 24,256 |
| 無形固定資産合計 | 62,631 | 66,343 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 627,800 | 782,294 |
| 長期貸付金 | 11,992 | 15,005 |
| 敷金及び保証金 | 133,438 | 135,803 |
| 退職給付に係る資産 | 5,273 | 3,842 |
| 繰延税金資産 | 12,068 | 11,584 |
| 再評価に係る繰延税金資産 | 2 | 2 |
| その他 | 69,107 | 77,847 |
| 貸倒引当金 | △2,031 | △1,271 |
| 投資その他の資産合計 | 857,653 | 1,025,107 |
| 固定資産合計 | 3,825,442 | 4,141,738 |
| 資産合計 | 5,570,750 | 6,007,130 |

(単位：百万円)

| | 前連結会計年度 (平成29年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間 (平成29年12月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 113,682 | 79,674 |
| 短期借入金 | 176,518 | 205,016 |
| ノンリコース短期借入金 | 97,799 | 28,903 |
| コマーシャル・ペーパー | 82,000 | 221,000 |
| 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 | 17,754 |
| 未成工事受入金 | 20,646 | 30,095 |
| 繰延税金負債 | 1,194 | 1,163 |
| 完成工事補償引当金 | 1,095 | 953 |
| 債務保証損失引当金 | 24 | 17 |
| その他 | 347,085 | 281,264 |
| 流動負債合計 | 910,966 | 912,107 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 238,000 | 304,460 |
| ノンリコース社債 | 112,263 | 125,164 |
| 長期借入金 | 1,384,882 | 1,423,731 |
| ノンリコース長期借入金 | 148,368 | 257,031 |
| 受入敷金保証金 | 374,331 | 393,526 |
| 繰延税金負債 | 112,689 | 159,418 |
| 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 | 42,032 |
| 役員退職慰労引当金 | 706 | 740 |
| その他 | 42,864 | 41,666 |
| 固定負債合計 | 2,602,853 | 2,895,434 |
| 負債合計 | 3,513,819 | 3,807,541 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 339,766 | 339,766 |
| 資本剰余金 | 413,230 | 409,769 |
| 利益剰余金 | 722,363 | 757,385 |
| 自己株式 | △6,244 | △6,258 |
| 株主資本合計 | 1,469,116 | 1,500,662 |
| 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 | 308,798 |
| 繰延ヘッジ損益 | △357 | △226 |
| 土地再評価差額金 | 323,827 | 325,307 |
| 為替換算調整勘定 | △7,076 | △5,585 |
| 退職給付に係る調整累計額 | △6,397 | △5,068 |
| その他の包括利益累計額合計 | 515,518 | 623,225 |
| 新株予約権 | 1,103 | 1,220 |
| 非支配株主持分 | 71,191 | 74,479 |
| 純資産合計 | 2,056,931 | 2,199,588 |
| 負債純資産合計 | 5,570,750 | 6,007,130 |

(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28年4月1日 至平成28年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年12月31日) |
|---------------------|--|--|
| 営業収益 | 1,198,672 | 1,101,607 |
| 営業原価 | 917,353 | 850,437 |
| 営業総利益 | 281,318 | 251,169 |
| 販売費及び一般管理費 | 114,854 | 115,216 |
| 営業利益 | 166,464 | 135,953 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 554 | 575 |
| 受取配当金 | 4,498 | 5,229 |
| 持分法による投資利益 | 1,846 | 210 |
| その他 | 5,784 | 1,753 |
| 営業外収益合計 | 12,683 | 7,768 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 18,426 | 19,374 |
| その他 | 4,552 | 3,047 |
| 営業外費用合計 | 22,979 | 22,421 |
| 経常利益 | 156,168 | 121,299 |
| 特別損失 | | |
| 減損損失 | — | 7,023 |
| 特別損失合計 | — | 7,023 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 156,168 | 114,276 |
| 法人税等 | 48,626 | 42,666 |
| 四半期純利益 | 107,542 | 71,609 |
| 非支配株主に帰属する四半期純損失(△) | △519 | △464 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 108,062 | 72,074 |

(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28年4月1日 至 平成28年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自 平成29年4月1日 至 平成29年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 四半期純利益 | 107,542 | 71,609 |
| その他の包括利益 | | |
| その他有価証券評価差額金 | △16,042 | 103,288 |
| 繰延ヘッジ損益 | 386 | 114 |
| 為替換算調整勘定 | △35,565 | △124 |
| 退職給付に係る調整額 | 1,322 | 1,378 |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | △10,588 | 1,828 |
| その他の包括利益合計 | △60,487 | 106,486 |
| 四半期包括利益 | 47,055 | 178,096 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 48,014 | 178,301 |
| 非支配株主に係る四半期包括利益 | △959 | △204 |

(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28年4月1日 至平成28年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29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 | 156,168 | 114,276 |
| 減価償却費 | 52,380 | 51,235 |
| 減損損失 | — | 7,023 |
| 受取利息及び受取配当金 | △5,052 | △5,804 |
| 支払利息 | 18,426 | 19,374 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | △1,846 | △210 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 6,495 | 3,635 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △17,308 | △8,132 |
| 販売用不動産の増減額 (△は増加) | △37,082 | △143,863 |
| その他 | 24,972 | △78,849 |
| 小計 | 197,153 | △41,315 |
| 利息及び配当金の受取額 | 7,244 | 9,246 |
| 利息の支払額 | △17,280 | △17,953 |
| 法人税等の支払額 | △73,194 | △35,860 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 113,923 | △85,882 |
| 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 | △132,097 | △197,839 |
| 有形及び無形固定資産の売却による収入 | 3,506 | 2,823 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △14,027 | △8,282 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 437 | 254 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △3,856 | △3,938 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 5,593 | 1,979 |
| 預り敷金保証金の返還による支出 | △21,968 | △15,977 |
| 預り敷金保証金の受入による収入 | 22,593 | 34,949 |
| 貸付けによる支出 | △18,007 | △17,295 |
| 貸付金の回収による収入 | 8,986 | 8,990 |
| 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 | △7,490 | △12,647 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △156,329 | △207,251 |
| 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 | 2,319,812 | 2,357,925 |
| 短期借入金の返済による支出 | △2,196,477 | △2,193,315 |
| 長期借入れによる収入 | 121,011 | 228,208 |
| 長期借入金の返済による支出 | △112,731 | △146,546 |
| 社債の発行による収入 | 68,492 | 126,421 |
| 社債の償還による支出 | △54,958 | △48,997 |
| 配当金の支払額 | △31,592 | △35,541 |
| 非支配株主からの払込みによる収入 | 1,638 | 2,570 |
| 非支配株主への配当金の支払額 | △4,560 | △4,258 |
| 非支配株主への払戻による支出 | △195 | △105 |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出 | △2,893 | △2,971 |
| 自己株式の増減額 (△は増加) | △52 | △13 |
| 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 | — | △431 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 107,492 | 282,943 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △3,628 | △1,393 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 61,458 | △11,583 |
| 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 | 171,424 | 136,963 |

(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。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することとしておりました。レジデンシャル社は、平成29年11月28日、この求償方針に従って総額約459億円の損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。なお、上記発生費用のうち、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た金額については、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。

(セグメント情報)

I 前第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)

1. 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

(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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、金額的に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

Ⅱ 当第3四半期連結累計期間(自平成29年4月1日至平成29年12月31日)

1. 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

(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 | 412,960 | 202,809 | 257,911 | 162,478 | 65,447 | — | 1,101,607 |
| セグメント間の 内部売上高又は振替高 | 13,368 | 195 | 51,824 | 5,041 | 2,754 | △73,184 | — |
| 計 | 426,329 | 203,004 | 309,736 | 167,519 | 68,202 | △73,184 | 1,101,607 |
| セグメント利益又は 損失(△) | 108,628 | 17,028 | 32,910 | △1,815 | 5,580 | △26,379 | 135,953 |
| セグメント資産 | 3,360,659 | 1,623,879 | 325,036 | 130,388 | 111,246 | 455,919 | 6,007,130 |
| その他の項目 | | | | | | | |
| 減価償却費 | 37,174 | 1,155 | 6,446 | 2,137 | 3,182 | 1,138 | 51,235 |
| 減損損失 | 7,023 | — | — | — | — | — | 7,023 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 175,410 | 1,783 | 9,553 | 1,297 | 11,275 | 1,912 | 201,232 |

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△26,379百万円には、セグメント間取引消去△691百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△25,688百万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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「1. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。