



## 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。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	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

## &lt;当第3四半期(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

## &lt;単体の賃貸事業内訳&gt;

## ・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。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	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

## &lt;住宅分譲内訳&gt;

## ・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。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	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。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	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。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	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

## &lt;当第3四半期(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

## &lt;販売用不動産等&gt;

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。

## &lt;有形・無形固定資産&gt;

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。

## &lt;有利子負債&gt;

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)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
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
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
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
<b>無形固定資産</b>		
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
<b>投資その他の資産</b>		
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)
<b>負債の部</b>		
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
<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	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)
<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	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
<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	△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
<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	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。