

四半期報告書

第107期第1四半期

自 2018年4月1日

至 2018年6月30日

三井不動産株式会社

表紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1

第2 事業の状況

1 事業等のリスク	2
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
3 経営上の重要な契約等	8

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	9
(2) 新株予約権等の状況	9
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	9
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	9
(5) 大株主の状況	9
(6) 議決権の状況	10

2 役員の状況	10
---------	----

第4 経理の状況 11

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	12
(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	14
四半期連結損益計算書	14
四半期連結包括利益計算書	15
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	16

注記事項	17
------	----

2 その他	22
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報 23

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年8月13日
【四半期会計期間】	第107期第1四半期（自 2018年4月1日 至 2018年6月30日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 菰田 正信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 青木 研
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 青木 研
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第106期 前第1四半期 連結累計期間	第107期 当第1四半期 連結累計期間	第106期
会計期間	自2017年 4月1日 至2017年 6月30日	自2018年 4月1日 至2018年 6月30日	自2017年 4月1日 至2018年 3月31日
売上高 (百万円)	381,553	442,352	1,751,114
経常利益 (百万円)	48,103	54,653	240,341
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	33,875	38,082	155,874
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	54,694	54,559	261,672
純資産額 (百万円)	2,093,225	2,331,700	2,287,700
総資産額 (百万円)	5,570,667	6,396,305	6,284,723
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	34.28	38.54	157.75
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	34.26	38.51	157.63
自己資本比率 (%)	36.3	35.0	35.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△59,489	△30,604	30,143
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△42,919	△118,841	△365,464
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	85,918	163,930	289,150
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	131,806	114,385	100,708

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社および当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社に異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において判断したものであります。

なお、「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、財政状態の状況については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値で前連結会計年度との比較を行っております。

(1) 経営成績の状況

当第1四半期におけるわが国経済は、企業収益や雇用・所得環境の改善が進み、景気は緩やかな回復を続けています。海外では、米国の保護主義的な通商政策に伴う貿易摩擦や欧州の政治動向などの懸念があるものの、米国をはじめとした世界経済が着実に成長を続け、総じて、堅調に推移いたしました。

このような環境のなか、当第1四半期の業績は、「賃貸」セグメントは、国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工・開業したオフィス・商業施設等による収益寄与に加え、米国の新規オフィスによる収益寄与等があった一方、国内の新規オフィスが複数竣工にしたことに伴う費用等があり、増収減益となりました。「分譲」セグメントは、国内住宅分譲において、都心部における高利益率物件の引渡しが集中したことで戸当たり単価や利益率の上昇等があったことや、英国における分譲住宅の引渡しが進捗したこと等により、増収増益となりました。全体では、売上高は4,423億円、前年同期比607億円（15.9%）の増収、営業利益は557億円、同比40億円（7.8%）の増益、経常利益は546億円、同比65億円（13.6%）の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は380億円、同比42億円（12.4%）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。

（注）本報告書の売上高は消費税等抜きで表示しております。

報告セグメントの経営成績は、次のとおりです。

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、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1四半期 (2018.4.1~6.30)	前第1四半期 (2017.4.1~6.30)	増減
売上高	143,434	133,887	9,547
営業利益	35,205	36,216	△1,011

当第1四半期は、国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工・開業したオフィス・商業施設等による収益寄与に加え、米国の新規オフィスによる収益寄与等があった一方、国内の新規オフィスが複数竣工したことに伴う費用等があり、セグメント全体では前年同期に比べ95億円の増収、同比10億円の減益となりました。

なお、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は2.5%となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (2018.4.1~6.30)	前第1四半期 (2017.4.1~6.30)	増減
オフィス	80,683	73,810	6,872
商業施設	56,631	55,429	1,201
その他	6,120	4,646	1,473
合計	143,434	133,887	9,547

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (2018.6.30)	前第1四半期末 (2017.6.30)	増減
オフィス	所有	1,817	1,670	147
	転貸	1,173	1,171	2
商業施設	所有	1,554	1,518	36
	転貸	587	565	22

・期末空室率推移（％）

	2018/6	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3
オフィス・商業施設(連結)	2.9	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5
首都圏オフィス(単体)	2.5	2.2	3.4	2.6	3.2	3.3
地方オフィス(単体)	2.2	2.3	2.3	3.1	4.1	4.3

<当第1四半期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）

2 テレビジョンセンター	英国ロンドン市	2018年3月竣工	オフィス
msb Tamachi 田町ステーションタワーS	東京都港区	2018年5月竣工	オフィス
日本橋高島屋三井ビルディング	東京都中央区	2018年6月竣工	オフィス

・通期稼働（前期稼働物件）

1 エンジェルコート	英国ロンドン市	2017年3月竣工	オフィス
G-BASE 田町	東京都港区	2018年1月竣工	オフィス
新宿M-SQUARE	東京都新宿区	2018年1月竣工	オフィス
東京ミッドタウン日比谷	東京都千代田区	2018年2月竣工	オフィス・商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第1四半期 (2018.4.1~6.30)	前第1四半期 (2017.4.1~6.30)
売上高	133,858	127,223
粗利益	25,331	27,866
粗利益率（％）	18.9	21.9

・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	65,279	5,361	70,640	39,459	15,926	55,386
貸付面積（千㎡）	2,373	327	2,700	1,378	686	2,064
棟数（棟）	105	29	134	60	26	86
空室率（％）	2.5	2.2	2.5	0.9	0.6	0.8

② 分譲

	当第1四半期 (2018.4.1~6.30)	前第1四半期 (2017.4.1~6.30)	増減
売上高	139,557	98,922	40,634
営業利益	21,772	16,039	5,732

当第1四半期は、国内住宅分譲は、計上戸数は減少したものの、都心部における高利益率物件の引渡しが集中したことで戸当たり単価や利益率が上昇したこと等により、前年同期に比べ増収増益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等は、英国における分譲住宅の引渡しが進捗したこと等により増収となった一方、国内では前年同期に高利益率の投資家向け分譲があったことの反動を受け減益となりました。セグメント全体では前年同期に比べ406億円の増収、同比57億円の増益となりました。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は81%（前年同期 対計画進捗率78%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (2018.4.1~6.30)	前第1四半期 (2017.4.1~6.30)	増減
国内住宅分譲			
売上高	104,171	76,989	27,182
営業利益	17,985	10,776	7,208
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	35,386	21,933	13,452
営業利益	3,786	5,263	△1,476
売上高合計	139,557	98,922	40,634
営業利益合計	21,772	16,039	5,732

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (2018.4.1~6.30)		前第1四半期 (2017.4.1~6.30)		増減	
マンション	92,733	(919戸)	68,806	(1,083戸)	23,926	(△164戸)
首都圏	86,466	(766戸)	61,778	(929戸)	24,687	(△163戸)
その他	6,266	(153戸)	7,027	(154戸)	△760	(△1戸)
戸建	11,438	(155戸)	8,182	(141戸)	3,255	(14戸)
首都圏	11,438	(155戸)	8,059	(139戸)	3,378	(16戸)
その他	—	(—戸)	123	(2戸)	△123	(△2戸)
売上高合計	104,171	(1,074戸)	76,989	(1,224戸)	27,182	(△150戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,188	153	4,341
期中契約	(戸) (B)	893	61	954
計上戸数	(戸) (C)	919	155	1,074
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,162	59	4,221
完成在庫	(戸)	167	31	198
新規発売	(戸)	884	56	940

(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）

	2018/6	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3
マンション	167	108	321	88	83	170
戸建	31	40	69	127	100	65
合計	198	148	390	215	183	235

・当期における主要な計上物件

パークコート青山ザタワー	東京都港区	マンション
パークコート赤坂檜町ザタワー	東京都港区	マンション
パークホームズ吉祥寺北グランヴィラ	東京都練馬区	マンション
グレースシアタワー二俣川	神奈川県横浜市	マンション
ファインコート練馬桜台ザ・マークス	東京都練馬区	戸建

③ マネジメント

	当第1四半期 (2018.4.1~6.30)	前第1四半期 (2017.4.1~6.30)	増減
売上高	90,051	83,921	6,130
営業利益	10,104	9,699	404

当第1四半期は、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）における成約単価の上昇に加え、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託件数の増加等があり、セグメント全体では前年同期に比べ61億円の増収、同比4億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (2018.4.1~6.30)	前第1四半期 (2017.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	66,299	62,961	3,337
営業利益	6,409	6,584	△174
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	23,751	20,959	2,792
営業利益	3,694	3,115	579
売上高合計	90,051	83,921	6,130
営業利益合計	10,104	9,699	404

※1 当第1四半期末のリパーク（貸し駐車場）管理台数の状況
リパーク管理台数：233,723台（前年同期：215,604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1四半期 (2018.4.1~6.30)		前第1四半期 (2017.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	394,743	(9,881件)	347,226	(9,880件)	47,517	(1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1四半期 (2018.4.1～6.30)		前第1四半期 (2017.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	24,738	(287件)	9,916	(191件)	14,823	(96件)

④ 三井ホーム

	当第1四半期 (2018.4.1～6.30)	前第1四半期 (2017.4.1～6.30)	増減
売上高	49,366	44,180	5,186
営業利益	△2,164	△3,950	1,785

当第1四半期は、新築事業およびリフォーム・リニューアル事業における売上の増加により、セグメント全体では前年同期に比べ51億円の増収、同比17億円の損失改善となりました。

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1四半期 (2018.4.1～6.30)	前第1四半期 (2017.4.1～6.30)	増減
新築	29,489	26,572	2,916
リフォーム・リニューアル	8,001	7,228	772
賃貸管理	6,540	6,098	441
住宅関連部資材販売	5,335	4,279	1,056
合計	49,366	44,180	5,186

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (2018.4.1～6.30)	前第1四半期 (2017.4.1～6.30)	増減
新築	34,544	33,897	647
リフォーム・リニューアル	13,238	10,411	2,827

⑤ その他

	当第1四半期 (2018.4.1～6.30)	前第1四半期 (2017.4.1～6.30)	増減
売上高	19,942	20,642	△699
営業利益	1,245	2,141	△895

当第1四半期は、既存のホテル事業は堅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大手町」、
「三井ガーデンホテル五反田」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6億円の減収、同比8億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (2018.4.1～6.30)	前第1四半期 (2017.4.1～6.30)	増減
施設営業	15,086	14,541	544
その他	4,856	6,100	△1,244
合計	19,942	20,642	△699

<当第1四半期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）

三井ガーデンホテル大手町	東京都千代田区	2018年6月開業	ホテル
三井ガーデンホテル五反田	東京都品川区	2018年6月開業	ホテル

・通期稼働物件（前期稼働物件）

ホテル ザ セレスティン京都祇園	京都府京都市	2017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	2017年10月開業	ホテル

(2) 財政状態の状況

①資産

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、6兆3,963億円となり、前期末比で1,115億円増加しました。

主な増減としては、時価評価等により投資有価証券が415億円増加し、また新規投資等により有形・無形固定資産が374億円増加しました。

②負債

当第1四半期連結会計期間末の有利子負債（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額）は、2兆7,661億円となり、前期末比で1,614億円増加しました。

なお、当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、4兆646億円となり、前期末比で675億円増加しました。

③純資産

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は、2兆3,317億円となり、前期末比で439億円の増加となりました。これは、その他有価証券評価差額金が289億円増加し、また利益剰余金が163億円増加したこと等によります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ136億円増加し、1,143億円となりました。

当第1四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、営業活動により306億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益546億円や減価償却費186億円等のキャッシュ・インに対し、販売用不動産の取得による支出等のキャッシュ・アウトが上回ったことによります。前年同期比では、預り金の返還による支出（四半期連結キャッシュ・フロー計算書上、営業活動によるキャッシュ・フローのその他に計上）が減少したこと等により、キャッシュ・アウトが288億円減少しております。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、投資活動により1,188億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは、有形及び無形固定資産の取得等のキャッシュ・アウトによります。前年同期比では、有形及び無形固定資産の取得による支出が増加したこと等により、キャッシュ・アウトが759億円増加しております。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、財務活動により1,639億円のキャッシュ・インとなりました。これは、当第1四半期連結累計期間の営業活動および投資活動における資金需要に対し、コマーシャル・ペーパーの発行や借入金による調達を行ったこと等によります。前年同期比では、短期借入れによる収入が増加したこと等により、キャッシュ・インが780億円増加しております。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

事業上及び財務上の対処すべき課題につきましては、前事業年度の有価証券報告書からの重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

当第1四半期連結累計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、131百万円であります。

なお、当第1四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

(6) 主要な設備

当第1四半期連結累計期間において、新たに確定した重要な設備の新設の計画は、以下のとおりです。

セグメント の名称	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 （百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産 株式会社	（仮称）名古屋三井 ビルディング北館 （愛知県名古屋市）	オフィス	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上20階、地下2階 延床面積 約29,450㎡	2018.6～ 2021.1	17,622	2,582

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2018年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2018年8月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	991,424,727	991,424,727	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	991,424,727	991,424,727	—	—

(注)「提出日現在発行数」には、2018年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2018年4月1日～ 2018年6月30日	—	991,424	—	339,766	—	413,742

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2018年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2018年6月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	(自己保有株式) 普通株式 3,197,600 (相互保有株式) 普通株式 10,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 987,813,200	9,878,132	—
単元未満株式	普通株式 403,927	—	一単元（100株） 未満の株式
発行済株式総数	991,424,727	—	—
総株主の議決権	—	9,878,132	—

② 【自己株式等】

2018年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	3,197,600	—	3,197,600	0.32
四国ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	3,207,600	—	3,207,600	0.32

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、四半期連結財務諸表規則第5条の2第2項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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 (2018年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	100,889	132,722
受取手形及び売掛金	41,186	31,668
有価証券	181	183
販売用不動産	707,579	756,579
仕掛販売用不動産	468,309	415,477
開発用土地	321,173	325,273
未成工事支出金	25,400	31,810
その他のたな卸資産	4,857	5,562
前渡金	27,801	27,341
短期貸付金	17,519	17,255
営業出資金	6,723	6,710
その他	177,138	169,316
貸倒引当金	△412	△442
流動資産合計	1,898,347	1,919,461
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,551,221	1,587,670
減価償却累計額	△693,913	△695,775
建物及び構築物（純額）	857,308	891,894
機械装置及び運搬具	69,685	70,522
減価償却累計額	△31,133	△31,984
機械装置及び運搬具（純額）	38,552	38,538
土地	2,038,163	2,082,222
建設仮勘定	270,964	230,800
その他	125,126	127,192
減価償却累計額	△85,473	△85,953
その他（純額）	39,653	41,239
有形固定資産合計	3,244,641	3,284,694
無形固定資産		
借地権	48,031	47,357
その他	26,254	24,350
無形固定資産合計	74,286	71,707
投資その他の資産		
投資有価証券	787,958	829,496
長期貸付金	7,761	11,934
敷金及び保証金	138,564	138,119
退職給付に係る資産	17,975	17,530
繰延税金資産	25,689	26,189
再評価に係る繰延税金資産	34	34
その他	90,689	98,342
貸倒引当金	△1,225	△1,203
投資その他の資産合計	1,067,448	1,120,443
固定資産合計	4,386,376	4,476,844
資産合計	6,284,723	6,396,305

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	123,988	62,067
短期借入金	224,463	246,283
ノンリコース短期借入金	48,744	116,747
コマーシャル・ペーパー	125,000	274,000
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	31,150	56,600
未払法人税等	44,951	16,770
未成工事受入金	19,900	21,491
完成工事補償引当金	965	865
債務保証損失引当金	16	9
その他	424,435	392,305
流動負債合計	1,063,616	1,207,141
固定負債		
社債	342,908	346,348
ノンリコース社債	125,164	95,787
長期借入金	1,451,330	1,444,092
ノンリコース長期借入金	235,895	166,274
受入敷金保証金	403,413	419,720
繰延税金負債	134,520	143,410
再評価に係る繰延税金負債	151,701	151,701
退職給付に係る負債	42,737	42,721
役員退職慰労引当金	715	703
その他	45,020	46,703
固定負債合計	2,933,406	2,857,464
負債合計	3,997,023	4,064,605
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	409,764	409,764
利益剰余金	834,497	850,839
自己株式	△6,079	△6,081
株主資本合計	1,577,949	1,594,289
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	298,297	327,281
繰延ヘッジ損益	△241	△33
土地再評価差額金	330,922	330,922
為替換算調整勘定	△3,955	△16,000
退職給付に係る調整累計額	1,910	2,071
その他の包括利益累計額合計	626,932	644,241
新株予約権	1,090	1,132
非支配株主持分	81,727	92,036
純資産合計	2,287,700	2,331,700
負債純資産合計	6,284,723	6,396,305

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
営業収益	381,553	442,352
営業原価	290,590	343,341
営業総利益	90,962	99,011
販売費及び一般管理費	39,212	43,243
営業利益	51,750	55,768
営業外収益		
受取利息	257	439
受取配当金	2,798	2,992
持分法による投資利益	75	675
その他	864	2,457
営業外収益合計	3,995	6,566
営業外費用		
支払利息	6,449	6,630
その他	1,193	1,050
営業外費用合計	7,642	7,680
経常利益	48,103	54,653
税金等調整前四半期純利益	48,103	54,653
法人税等	15,320	16,805
四半期純利益	32,783	37,847
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,091	△235
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,875	38,082

【四半期連結包括利益計算書】

【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
四半期純利益	32,783	37,847
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	28,360	29,012
繰延ヘッジ損益	59	232
為替換算調整勘定	△5,452	△9,731
退職給付に係る調整額	470	164
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,527	△2,966
その他の包括利益合計	21,910	16,711
四半期包括利益	54,694	54,559
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	55,772	55,391
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,077	△832

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6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	48,103	54,653
減価償却費	16,681	18,616
受取利息及び受取配当金	△3,055	△3,432
支払利息	6,449	6,630
持分法による投資損益 (△は益)	△75	△675
売上債権の増減額 (△は増加)	8,115	9,362
仕入債務の増減額 (△は減少)	△17,863	△17,723
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△30,526	△28,017
その他	△60,660	△21,870
小計	△32,832	17,543
利息及び配当金の受取額	4,120	3,967
利息の支払額	△5,492	△4,701
法人税等の支払額	△25,285	△47,413
営業活動によるキャッシュ・フロー	△59,489	△30,604
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	△35,928	△103,009
有形及び無形固定資産の売却による収入	962	87
投資有価証券の取得による支出	△3,384	△4,819
投資有価証券の売却による収入	—	616
敷金及び保証金の差入による支出	△863	△3,392
敷金及び保証金の回収による収入	924	3,763
預り敷金保証金の返還による支出	△4,969	△6,500
預り敷金保証金の受入による収入	8,079	23,055
貸付けによる支出	△5,436	△6,366
貸付金の回収による収入	1,279	2,940
定期預金の預入による支出	△0	△18,215
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	△2,147
その他	△3,315	△4,853
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,919	△118,841
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	770,855	870,506
短期借入金の返済による支出	△664,117	△713,862
長期借入れによる収入	49,515	49,094
長期借入金の返済による支出	△52,096	△26,629
社債の発行による収入	30,171	10,873
社債の償還による支出	△28,955	△14,800
配当金の支払額	△17,536	△21,448
非支配株主からの払込みによる収入	43	12,290
非支配株主への配当金の支払額	△960	△1,121
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△997	△969
自己株式の増減額 (△は増加)	△2	△2
財務活動によるキャッシュ・フロー	85,918	163,930
現金及び現金同等物に係る換算差額	△249	△806
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△16,739	13,677
現金及び現金同等物の期首残高	148,546	100,708
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 131,806	※1 114,385

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引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、税引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。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 偶発債務は次のとおりであります。

(1) 保証債務

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
住宅ローン保証債務	9,609百万円	9,020百万円
住宅ローン保証予約	4	4
借入保証債務	18,607	16,185
借入保証予約	3,908	1,915

(2) その他

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、2016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、2016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、2016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、2016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、2017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1四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。

(四半期連結損益計算書関係)

1. 季節変動性

前第1四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
---	---

当社グループの、三井ホームセグメントでは下期、特に第4四半期連結会計期間に完成する建築請負工事の割合が大きいため、当第1四半期連結累計期間の売上高の連結会計年度の売上高に占める割合が著しく低くなっています。

同左

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
現金及び預金	132,002百万円	132,722百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△195	△18,336
現金及び現金同等物	131,806	114,385

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年6月30日)

1. 配当金支払額

2017年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	17,786百万円
1株当たり配当額	18円
基準日	2017年3月31日
効力発生日	2017年6月30日
配当の原資	利益剰余金

II 当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)

1. 配当金支払額

2018年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	21,740百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2018年3月31日
効力発生日	2018年6月29日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

I 前第1四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年6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 連結損益計 算書計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	133,887	98,922	83,921	44,180	20,642	—	381,553
セグメント間の内部売 上高又は振替高	4,447	—	15,969	1,220	600	△22,237	—
計	138,334	98,922	99,890	45,400	21,243	△22,237	381,553
セグメント利益又は損失 (△)	36,216	16,039	9,699	△3,950	2,141	△8,396	51,750

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△8,396百万円には、セグメント間取引消去25百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△8,421百万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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年6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 連結損益計 算書計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	143,434	139,557	90,051	49,366	19,942	—	442,352
セグメント間の内部売 上高又は振替高	4,490	40	16,781	2,139	588	△24,040	—
計	147,925	139,598	106,832	51,506	20,530	△24,040	442,352
セグメント利益又は損失 (△)	35,205	21,772	10,104	△2,164	1,245	△10,394	55,768

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△10,394百万円には、セグメント間取引消去5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,400百万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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	34円28銭	38円54銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (百万円)	33,875	38,082
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 四半期純利益金額(百万円)	33,875	38,082
普通株式の期中平均株式数(千株)	988,134	988,224
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	34円26銭	38円51銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	653	636
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	—	—

(重要な後発事象)

三井ホーム株式会社に対する公開買付けの件

当社は、2018年8月3日開催の取締役会において、当社の連結子会社である三井ホーム株式会社（東京証券取引所市場第1部、コード番号1868、以下「対象者」とする。）を当社の完全子会社とすることを目的として、対象者の発行済株式の全て（当社が既に所有している対象者普通株式及び対象者が所有する自己株式を除きます。）を対象として、公開買付け（以下「本公開買付け」とする。）を実施することを決議いたしました。

1. 本公開買付けの目的

対象者グループを含む当社グループ各社の収益力の向上のためには、対象者グループにおける更なる収益構造の改善に向けた当社グループ内での連携強化や体制構築を図ることで、営業生産性の向上やコスト効率化を推進するとともに、今後の需要動向を踏まえた事業領域に注力し、利益成長スピードを加速させる必要があると考えております。

具体的には、対象者グループにおいて、事業環境の変化の中で中長期的な収益向上を実現するためには、少子高齢化に伴う介護施設等の需要増加を捉え、高齢者施設等の受注体制強化を始めとした大規模木造施設系建物（対象者においては、延床面積が概ね1,000平米を超えるような規模を有する介護施設、文教施設などの非住宅建築物を総称して大規模木造施設系建物と呼称しています。）の請負事業を拡大することや、富裕層の顧客基盤についてグループ連携を最大限深めることでソリューションの充実化を図ることが考えられます。また、米国全体で人口増加が見込まれること、海外子会社の拠点であるカリフォルニア州の住宅着工戸数が増加傾向にあることを踏まえ、北米圏において海外事業の更なる拡大を図ることや、賃貸管理事業、リフォーム・リニューアル事業等の対象者グループ以外の当社グループの会社と対象者グループの会社の重複事業領域における連携を加速させることで、堅調な利益水準を維持する優良子会社の伸長を実現していくことが考えられます。

しかし、対象者においてこうした施策を実施するにあたっては、当社及び対象者の意思決定の一体化と柔軟かつ戦略的な事業運営体制を整えることが必要となるところで、対象者が上場を維持し、少数株主が存在する現在の状態では、当社と対象者の間の取引において客観的な公正性を担保しつつ、強化領域の成長加速に資する経営判断を迅速に行うことは必ずしも容易ではないという課題を有していると当社は認識しております。他方で、当社が対象者を当社の完全子会社とすれば、親子上場に伴う親会社と少数株主の将来的な利益相反の回避、並びにグループ経営戦略における意思決定の迅速化等、対象者グループの経営の柔軟性の向上により当社グループとの連

携を一層加速させることが、顧客へのソリューションの充実等に資すると判断されることに加え、対象者グループと当社グループとの連携が一層強化されることにより、対象者のコア事業である新築戸建事業をより強固な経営基盤とすることが可能となり、当社グループの総合不動産デベロッパーとしてのバリューチェーンを強化できると考えます。また、当社は、対象者と当社が一体となり、中長期的視点に立脚した対象者グループの成長戦略を推進することが、対象者グループを含む当社グループ全体の企業価値向上のために非常に有益であると考えております。

2. 対象者の概要

- | | |
|---------------|---|
| (1) 名称 | 三井ホーム株式会社 |
| (2) 所在地 | 東京都新宿区西新宿二丁目1番1号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 市川 俊英 |
| (4) 事業内容 | 住宅関連分野を中心とした新築事業、リフォーム・リニューアル事業、賃貸管理事業及び住宅関連部資材販売事業 |
| (5) 資本金 | 13,900,700千円(2018年3月31日現在) |
| (6) 設立年月日 | 1974年10月11日 |

3. 本公開買付けの概要

当社は、2018年8月3日現在、東京証券取引所市場第一部に上場している対象者普通株式37,334,919株(所有割合:56.34% 小数点以下第三位を四捨五入)を所有しており、対象者を連結子会社としております。

対象者普通株式は、2018年8月3日現在、東京証券取引所市場第一部に上場されていますが、当社は、本公開買付けにおいて買付け等を行う株券等の数に上限を設定していないため、本公開買付けの結果次第では、東京証券取引所の定める上場廃止基準に従って、対象者普通株式は、所定の手続を経て上場廃止となる可能性があります。また、本公開買付けの成立時点では当該基準に該当しない場合でも、本公開買付けの成立後に、対象者の発行済株式の全ての取得を目的とした手続を実施することとなった場合には、上場廃止基準に該当し、対象者普通株式は、所定の手続を経て上場廃止となります。なお、上場廃止後は、対象者普通株式を東京証券取引所において取引することができなくなります。

(1) 買付予定の株券等の数

買付予定数	28,936,776株
買付予定数の下限	6,847,000株
買付予定数の上限	一株

(注) 応募株券等の総数が買付予定数の下限(6,847,000株)に満たない場合は、応募株券等の全部の買付け等を行いません。応募株券等の総数が買付予定数の下限以上の場合、応募株券等の全部の買付け等を行います。買付予定の株券等の最大数は、買付予定数に記載しているとおりであり、この数は、対象者が2018年7月30日に公表した「2019年3月期第1四半期決算短信[日本基準](連結)」(以下「本四半期決算短信」とする。)に記載された2018年6月30日現在の対象者の発行済株式数(66,355,000株)から、2018年8月3日現在当社が所有する株式数(37,334,919株)及び本四半期決算短信に記載された2018年6月30日現在の対象者が所有する自己株式数(83,305株)を控除したものになります。

- | | |
|-------------|-----------------------|
| (2) 買付け等の期間 | 2018年8月6日から2018年9月18日 |
| (3) 買付け等の価格 | 普通株式1株につき、980円 |
| (4) 買付代金 | 28,358,040,480円 |

(注) 買付予定数(28,936,776株)に、本公開買付価格(980円)を乗じた金額を記載しております。

- | | |
|-------------|------------|
| (5) 決済の開始日 | 2018年9月26日 |
| (6) 資金調達の方法 | 自己資金を充当 |

2 【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

三井不動産株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山田 裕行 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 伊藤 浩之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の2018年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は、2018年8月3日開催の取締役会において、会社の連結子会社である三井ホーム株式会社を完全子会社とすることを目的として、同社の普通株式を対象として、公開買付けを実施することを決議した。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。