

【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】	2019年2月13日
【四半期会計期間】	第107期第3四半期（自 2018年10月1日 至 2018年12月31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3四半期 連結累計期間	第107期 当第3四半期 連結累計期間	第106期
会計期間	自2017年 4月1日 至2017年 12月31日	自2018年 4月1日 至2018年 12月31日	自2017年 4月1日 至2018年 3月31日
売上高 (百万円)	1,101,607	1,244,009	1,751,114
経常利益 (百万円)	121,299	152,536	240,341
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	72,074	102,240	155,874
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	178,096	105,669	261,672
純資産額 (百万円)	2,199,588	2,322,980	2,287,700
総資産額 (百万円)	5,988,025	6,622,360	6,284,723
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	72.94	103.76	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)	72.89	103.69	157.63
自己資本比率 (%)	35.5	33.9	35.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	85,882	11,673	30,143
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	207,251	301,223	365,464
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	282,943	361,264	289,150
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	136,963	171,617	100,708

回次	第106期 前第3四半期 連結会計期間	第107期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間	自2017年 10月1日 至2017年 12月31日	自2018年 10月1日 至2018年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	23.78	34.30

(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)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、前第3四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3四半期連結累計期間において、当社及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、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四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3四半期連結累計期間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基調で推移しました。一方、海外では、米中貿易摩擦の拡大や欧州の政治情勢、金融資本市場の変動の影響などが懸念され、依然として先行きは不透明な状況が続いております。

このような環境のなか、当第3四半期連結累計期間の業績は、「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、開業したオフィスや商業施設の通期稼働効果に加え、当期に開業した「ららぽーと名古屋みなとアクルス」や、米国の「55ハドソンヤード」による収益寄与等により、増収増益となりました。「分譲」セグメントは、国内住宅分譲における好調な販売状況に加え、英国における分譲住宅の引渡しや投資家への物件売却等が寄与し、増収増益となりました。「マネジメント」セグメントは、リハウス事業（個人向け仲介事業）における仲介取扱件数の増加や、大型の法人仲介があったこと等により、増収増益となりました。

全体では、売上高は1兆2,440億円、前年同期比1,424億円（12.9%）の増収、営業利益は1,563億円、同比204億円（15.0%）の増益、経常利益は1,525億円、同比312億円（25.8%）の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,022億円、同比301億円（41.9%）の増益となりました。

通期の業績は、2018年11月9日に公表した通期予想に対して順調に進捗しており、売上高、営業利益、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。

（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。

報告セグメントの業績は、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。

賃貸

	当第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2017.4.1~12.31)	増減
売上高	446,632	412,960	33,671
営業利益	109,100	108,628	472

当第3四半期（累計）は、国内の既存オフィスの賃料増額改定や、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働効果に加え、当期に開業した「ららぽーと名古屋みなとアクルス」や、米国の「55ハドソンヤード」による収益寄与等により、セグメント全体では前年同期に比べ336億円の増収、同比4億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2.2%となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2017.4.1~12.31)	増減
オフィス	249,698	226,658	23,040
商業施設	177,217	171,096	6,120
その他	19,716	15,205	4,510
合計	446,632	412,960	33,671

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

		当第3四半期末 (2018.12.31)	前第3四半期末 (2017.12.31)	増減
オフィス	所有	1,876	1,710	167
	転貸	1,178	1,146	31
商業施設	所有	1,604	1,546	58
	転貸	591	583	7

・期末空室率推移(%)

	2018/12	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3
オフィス・商業施設(連結)	2.0	2.4	3.1	2.2	3.2	3.5
首都圏オフィス(単体)	2.2	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)

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
O V O L日本橋ビル	東京都中央区	2018年6月竣工	オフィス
新橋M-SQUARE Bright	東京都港区	2018年9月竣工	オフィス
ららぽーと名古屋みなとアクルス	愛知県名古屋市	2018年9月開業	商業施設

・通期稼働物件(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3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2017.4.1~12.31)
売上高	415,006	390,984
粗利益	78,187	80,805
粗利益率(%)	18.8	20.7

・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	200,119	16,258	216,377	121,183	52,033	173,217
貸付面積(千㎡)	2,423	327	2,751	1,372	744	2,116
棟数(棟)	105	29	134	59	27	86
空室率(%)	2.2	2.2	2.2	0.5	0.5	0.5

分譲

	当第3四半期(累計) (2018.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (2017.4.1～12.31)	増減
売上高	285,118	202,809	82,309
営業利益	37,597	17,028	20,569

当第3四半期(累計)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増加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、主に英国における分譲住宅の引渡しや投資家への物件売却が寄与したこと等により、前年同期に比べ増収増益となりました。セグメント全体では前年同期に比べ823億円の増収、同比205億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3四半期末の契約進捗率は99%(前年同期対計画進捗率96%)となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当第3四半期(累計) (2018.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (2017.4.1～12.31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	178,980	147,621	31,358
営業利益	15,950	9,524	6,425
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	106,138	55,187	50,951
営業利益	21,646	7,503	14,143
売上高合計	285,118	202,809	82,309
営業利益合計	37,597	17,028	20,569

< 国内住宅分譲内訳 >

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (2018.4.1～12.31)		前第3四半期(累計) (2017.4.1～12.31)		増減	
マンション	153,755	(1,868戸)	127,034	(2,063戸)	26,721	(195戸)
首都圏	139,155	(1,543戸)	102,839	(1,521戸)	36,316	(22戸)
その他	14,599	(325戸)	24,194	(542戸)	9,594	(217戸)
戸建	25,224	(349戸)	20,587	(349戸)	4,637	(0戸)
首都圏	25,224	(349戸)	19,558	(331戸)	5,665	(18戸)
その他	-	(0戸)	1,028	(18戸)	1,028	(18戸)
売上高合計	178,980	(2,217戸)	147,621	(2,412戸)	31,358	(195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)	2,501	312	2,813
計上戸数	(戸) (C)	1,868	349	2,217
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,821	116	4,937
完成在庫	(戸)	161	35	196
新規発売	(戸)	2,592	311	2,903

(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）

	2018/12	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3	2014/3
マンション	161	108	321	88	83	170
戸建	35	40	69	127	100	65
合計	196	148	390	215	183	235

・当第3四半期（累計）における主要な計上物件（国内住宅分譲）

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
パークホームズ千代田淡路町	東京都千代田区	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

・当第3四半期（累計）における主要な計上物件（投資家向け・海外住宅分譲等）

70 マークレーン	英国ロンドン市	オフィス
テレビジョンセンター（ザ・ヘリオス、ザ・クレセント）	英国ロンドン市	マンション

マネジメント

	当第3四半期(累計) (2018.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (2017.4.1～12.31)	増減
売上高	274,815	257,911	16,903
営業利益	35,981	32,910	3,070

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に加え、リハウス事業（個人向け仲介事業）における仲介取扱件数の増加や、大型の法人仲介があったこと等により、セグメント全体では前年同期に比べ169億円の増収、同比30億円の増益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当第3四半期(累計) (2018.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (2017.4.1～12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（ ）	202,928	194,726	8,201
営業利益	21,688	21,827	139
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	71,887	63,185	8,701
営業利益	14,293	11,082	3,210
売上高合計	274,815	257,911	16,903
営業利益合計	35,981	32,910	3,070

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：243,426台（前年同期：223,315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) (2018.4.1～12.31)		前第3四半期(累計) (2017.4.1～12.31)		増減
	取扱高	件数	取扱高	件数	
仲介	1,222,131	(30,464件)	1,104,476	(29,951件)	117,655 (513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) (2018.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2017.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	45,464	(525件)	21,925	(349件)	23,538	(176件)

三井ホーム

	当第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2017.4.1~12.31)		増減
	売上高	171,349		162,478	
営業利益	792		1,815		1,022

当第3四半期(累計)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88億円の増収、同比10億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渡しに第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) (2018.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2017.4.1~12.31)		増減
	新築	104,776		103,056	
リフォーム・リニューアル	29,898		26,075		3,822
賃貸管理	19,891		18,521		1,369
住宅関連部資材販売	16,783		14,825		1,958
合計	171,349		162,478		8,870

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2017.4.1~12.31)		増減
	新築	111,797		107,642	
リフォーム・リニューアル	39,739		33,679		6,059

その他

	当第3四半期(累計) (2018.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (2017.4.1～12.31)	増減
売上高	66,093	65,447	646
営業利益	5,397	5,580	183

当第3四半期(累計)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」、「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」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6億円の増収、同比1億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (2018.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (2017.4.1～12.31)	増減
施設営業	49,177	45,984	3,192
その他	16,916	19,463	2,546
合計	66,093	65,447	646

<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)

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
三井ガーデンホテル日本橋プレミア	東京都中央区	2018年9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

資産

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、6兆6,223億円となり、前期末比で3,376億円増加しました。

主な増減としては、新規投資等により、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)が512億円増加し、有形・無形固定資産が1,280億円増加しました。

負債

当第3四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、3兆460億円となり、前期末比で4,414億円増加しました。

なお、当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、4兆2,993億円となり、前期末比で3,023億円増加しました。

純資産

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、2兆3,229億円となり、前期末比で352億円の増加となりました。これは、利益剰余金が602億円増加し、また、その他有価証券評価差額金が43億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3四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709億円増加し、1,716億円となりました。

当第3四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3四半期連結累計期間は、営業活動により116億円のキャッシュ・インとなりました。これは税金等調整前四半期純利益1,507億円や減価償却費581億円等のキャッシュ・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・アウトが下回ったことによります。前年同期比では、販売用不動産の売却による収入が増加したこと等により、キャッシュ・アウトが975億円減少し、キャッシュ・インに転じております。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期連結累計期間は、投資活動により3,012億円のキャッシュ・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939億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3四半期連結累計期間は、財務活動により3,612億円のキャッシュ・インとなりました。これは当第3四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783億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3四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、314百万円であります。

なお、当第3四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3四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	4,349
賃貸 その他	三井不動産株式会社	八重洲二丁目 北地区第一種市街地 再開発事業 (東京都中央区)	オフィス 商業施設 ホテル	(A-1街区) 地上45階、 地下4階 ペントハウス2階 (A-2街区) 地上7階、 地下2階 ペントハウス1階 延床面積 1 約139,000㎡	2018.12 ~ 2022.8	172,063	36,981
賃貸	三井不動産レジデンシャル株式会社	(仮称)パークウェル ステイト鴨川計画 (千葉県鴨川市)	住宅	鉄骨鉄筋コンクリート造、 地上22階、地下1階 延床面積 約47,423㎡	2018.12 ~ 2021.7	17,830	1,083

(注) 1. 1. 同建物延床面積は当社持分換算面積を表示しています。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四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】

【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

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2018年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年2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、2019年2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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【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10月1日～ 2018年12月31日	-	991,424	-	339,766	-	413,742

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四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3四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9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2018年12月31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 9,185,500 (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 981,830,300	9,818,303	-
単元未満株式	普通株式 398,927	-	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	-	9,818,303	-

【自己株式等】

2018年12月31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	9,185,500	-	9,185,500	0.92
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	-	9,195,500	-	9,195,500	0.92

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3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いません。

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3四半期連結会計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年12月31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3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	100,889	180,586
受取手形及び売掛金	41,186	35,321
有価証券	181	913
販売用不動産	707,579	783,169
仕掛販売用不動産	468,309	455,386
開発用土地	321,173	314,608
未成工事支出金	25,400	38,942
その他のたな卸資産	4,857	6,543
前渡金	27,801	22,901
短期貸付金	17,519	16,963
営業出資金	6,723	6,703
その他	177,138	207,848
貸倒引当金	412	411
流動資産合計	1,898,347	2,069,476
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,551,221	1,635,519
減価償却累計額	693,913	721,459
建物及び構築物(純額)	857,308	914,060
機械装置及び運搬具	69,685	72,944
減価償却累計額	31,133	34,358
機械装置及び運搬具(純額)	38,552	38,586
土地	2,038,163	2,098,862
建設仮勘定	270,964	282,527
その他	125,126	132,593
減価償却累計額	85,473	90,192
その他(純額)	39,653	42,401
有形固定資産合計	3,244,641	3,376,438
無形固定資産		
借地権	48,031	47,766
その他	26,254	22,798
無形固定資産合計	74,286	70,564
投資その他の資産		
投資有価証券	787,958	806,439
長期貸付金	7,761	11,476
敷金及び保証金	138,564	139,609
退職給付に係る資産	17,975	16,520
繰延税金資産	25,689	25,864
再評価に係る繰延税金資産	34	2
その他	90,689	107,154
貸倒引当金	1,225	1,185
投資その他の資産合計	1,067,448	1,105,880
固定資産合計	4,386,376	4,552,883
資産合計	6,284,723	6,622,360

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	123,988	85,954
短期借入金	224,463	351,761
ノンリコース短期借入金	48,744	109,644
コマーシャル・ペーパー	125,000	291,000
1年内償還予定の社債	20,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	31,150	34,016
未払法人税等	44,951	10,105
未成工事受入金	19,900	27,131
完成工事補償引当金	965	836
債務保証損失引当金	16	7
その他	424,435	330,943
流動負債合計	1,063,616	1,291,402
固定負債		
社債	342,908	356,723
ノンリコース社債	125,164	118,856
長期借入金	1,451,330	1,568,710
ノンリコース長期借入金	235,895	165,365
受入敷金保証金	403,413	423,912
繰延税金負債	134,520	134,526
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	43,044
役員退職慰労引当金	715	762
その他	45,020	44,372
固定負債合計	2,933,406	3,007,976
負債合計	3,997,023	4,299,379
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	409,764	403,018
利益剰余金	834,497	894,793
自己株式	6,079	21,094
株主資本合計	1,577,949	1,616,484
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	302,611
繰延ヘッジ損益	241	36
土地再評価差額金	330,922	331,481
為替換算調整勘定	3,955	7,028
退職給付に係る調整累計額	1,910	2,378
その他の包括利益累計額合計	626,932	629,479
新株予約権	1,090	1,237
非支配株主持分	81,727	75,778
純資産合計	2,287,700	2,322,980
負債純資産合計	6,284,723	6,622,360

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
営業収益	1,101,607	1,244,009
営業原価	850,437	960,917
営業総利益	251,169	283,092
販売費及び一般管理費	115,216	126,738
営業利益	135,953	156,353
営業外収益		
受取利息	575	1,402
受取配当金	5,229	5,734
持分法による投資利益	210	9,849
その他	1,753	2,855
営業外収益合計	7,768	19,842
営業外費用		
支払利息	19,374	20,563
その他	3,047	3,097
営業外費用合計	22,421	23,660
経常利益	121,299	152,536
特別損失		
減損損失	7,023	-
固定資産除却損	-	1,825
特別損失合計	7,023	1,825
税金等調整前四半期純利益	114,276	150,710
法人税等	42,666	46,947
四半期純利益	71,609	103,763
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失()	464	1,522
親会社株主に帰属する四半期純利益	72,074	102,240

【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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
四半期純利益	71,609	103,763
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	103,288	4,406
繰延ヘッジ損益	114	341
為替換算調整勘定	124	1,204
退職給付に係る調整額	1,378	463
持分法適用会社に対する持分相当額	1,828	2,101
その他の包括利益合計	106,486	1,905
四半期包括利益	178,096	105,669
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	178,301	104,228
非支配株主に係る四半期包括利益	204	1,440

(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 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018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	114,276	150,710
減価償却費	51,235	58,179
減損損失	7,023	-
受取利息及び受取配当金	5,804	7,137
支払利息	19,374	20,563
持分法による投資損益(は益)	210	9,849
固定資産除却損	-	1,825
売上債権の増減額(は増加)	3,635	5,860
仕入債務の増減額(は減少)	8,132	13,398
販売用不動産の増減額(は増加)	143,863	47,319
その他	78,849	56,021
小計	41,315	103,412
利息及び配当金の受取額	9,246	10,462
利息の支払額	17,953	18,108
法人税等の支払額	35,860	84,093
営業活動によるキャッシュ・フロー	85,882	11,673
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	197,839	286,123
有形及び無形固定資産の売却による収入	2,823	797
投資有価証券の取得による支出	8,282	12,308
投資有価証券の売却による収入	254	1,227
敷金及び保証金の差入による支出	3,938	7,015
敷金及び保証金の回収による収入	1,979	5,932
預り敷金保証金の返還による支出	15,977	20,347
預り敷金保証金の受入による収入	34,949	41,064
貸付けによる支出	17,295	14,789
貸付金の回収による収入	8,990	13,200
定期預金の預入による支出	0	26,771
定期預金の払戻による収入	14	18,108
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	3,301
その他	12,661	10,897
投資活動によるキャッシュ・フロー	207,251	301,223
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	2,357,925	2,696,024
短期借入金の返済による支出	2,193,315	2,430,396
長期借入れによる収入	228,208	259,529
長期借入金の返済による支出	146,546	128,213
社債の発行による収入	126,421	77,708
社債の償還による支出	48,997	41,150
配当金の支払額	35,541	41,330
非支配株主からの払込みによる収入	2,570	13,593
非支配株主への配当金の支払額	4,258	1,962
非支配株主への払戻による支出	105	392
ファイナンス・リース債務の返済による支出	2,971	2,897
自己株式の増減額(は増加)	13	15,010
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	24,229
その他	-	8
財務活動によるキャッシュ・フロー	282,943	361,264
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,393	805
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	11,583	70,909
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	1 136,963	1 171,617

【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3四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3四半期連結会計期間 (2018年12月31日)
住宅ローン保証債務	9,609百万円	7,622百万円
住宅ローン保証予約	4	0
借入保証債務	18,607	9,338
借入保証予約	3,908	4,937

(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損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当第3四半期末で約509億円となります。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3四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
--	--

当社グループの、三井ホームセグメントでは第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3四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相対的に低くなっています。

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連結累計期間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3四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
現金及び預金	137,144百万円	180,586百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	181	8,969
現金及び現金同等物	136,963	171,617

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)

1. 配当に関する事項

(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おります。

・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

2017年11月10日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の金額	17,786百万円
1株当たり配当額	18円
基準日	2017年9月30日
効力発生日	2017年12月4日
配当の原資	利益剰余金

当第3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)

1. 配当に関する事項

(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おります。

・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

2018年11月9日開催の取締役会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の金額	19,644百万円
1株当たり配当額	20円
基準日	2018年9月30日
効力発生日	2018年12月4日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第3四半期連結累計期間(自 2017年4月1日 至 2017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 連結損益計 算書計上額 (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
その他の項目 減損損失	7,023	-	-	-	-	-	7,023

(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。

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。

当第3四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018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 連結損益計 算書計上額 (注)2
売上高							
外部顧客への売上高	446,632	285,118	274,815	171,349	66,093	-	1,244,009
セグメント間の 内部売上高又は振替高	14,399	40	54,048	5,315	2,264	76,068	-
計	461,032	285,159	328,863	176,664	68,357	76,068	1,244,009
セグメント利益又は 損失()	109,100	37,597	35,981	792	5,397	30,930	156,353

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 30,930百万円には、セグメント間取引消去 125百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 30,804百万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。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引等)

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及び事業の内容

企業の名称 三井ホーム株式会社
事業の内容 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

(2) 企業結合日

株式公開買付けによる取得 2018年9月26日(みなし取得日 2018年9月30日)
株式等売渡請求による取得 2018年10月17日(みなし取得日 2018年10月1日)

(3) 企業結合の法的形式

現金を対価とした株式取得

(4) 結合後企業の名称

変更はありません。

(5) 追加取得後の子会社株式の株券等所有割合

企業結合前の株券等所有割合	57.53%
株式公開買付け後の株券等所有割合	94.83%
株式等売渡請求後の株券等所有割合	100.00%

(6) その他取引の概要に関する事項

当社及びその他のグループ会社と、三井ホーム株式会社の連携の強化を目的とし、子会社株式の追加取得を行っております。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

3. 追加取得した子会社株式の取得原価及び対価の種類ごとの内訳(株式等売渡請求による取得分を含む)

取得の対価	現金(未払金を含む)	27,575百万円
<hr/>		
取得原価		27,575百万円

4. 非支配株主との取引に係る持分の変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

6,850百万円

(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3四半期連結累計期間 (自 2017年4月1日 至 2017年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	72円94銭	103円76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)	72,074	102,240
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)	72,074	102,240
普通株式の期中平均株式数(千株)	988,132	985,363
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	72円89銭	103円69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)	706	700
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	-	-

2【その他】

2018年11月9日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 19,644百万円

1株当たりの金額 20円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 2018年12月4日

(注) 2018年9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年2月13日

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3四半期連結会計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2018年4月1日から2018年12月31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12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四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。

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。