

【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】	2020年8月13日
【四半期会計期間】	第109期第1四半期（自 2020年4月1日 至 2020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 山下 寛
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町三丁目2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 山下 寛
【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108期 前第1四半期 連結累計期間	第109期 当第1四半期 連結累計期間	第108期
会計期間	自2019年 4月1日 至2019年 6月30日	自2020年 4月1日 至2020年 6月30日	自2019年 4月1日 至2020年 3月31日
売上高 (百万円)	427,171	407,025	1,905,642
経常利益 (百万円)	49,337	29,703	258,510
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	33,180	13,770	183,972
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	52,008	41,074	167,004
純資産額 (百万円)	2,434,014	2,498,239	2,486,525
総資産額 (百万円)	6,908,770	7,653,809	7,395,359
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	33.87	14.23	188.35
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	33.84	14.21	188.19
自己資本比率 (%)	34.1	31.6	32.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	48,597	123,737	87,094
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	192,432	112,181	532,806
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	235,793	308,925	467,751
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	151,348	251,963	179,472

(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。

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。

(1) 経営成績の状況

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた緊急事態宣言の発令および行政による外出自粛要請等により、個人消費の減少に加え、輸出、生産、企業収益も減少し雇用が弱含むなど、極めて厳しい状況となりました。

このような環境のなか、当第1四半期連結累計期間の業績は、行政からの要請等を踏まえ、企業として積極的に感染拡大防止に努めるとの観点から、商業施設やホテルの休館、個人向け仲介事業の店舗の休店等を実施するとともに、共生・共存の観点から、休館した当社保有施設の商業テナントの家賃減免等を実施しました。なお、5月中旬以降はお客様および施設従業員等の安全・安心を最優先し感染防止策を講じたうえで、順次営業を再開しております。

オフィス賃貸は、既存オフィスにおける賃貸収益等が増加し、国内住宅分譲は、「ザ・タワー横浜北仲」「パークシティ武蔵小山 ザ・タワー」等の引渡しが順調に進捗しました。

全体では、売上高は4,070億円、前年同期比201億円（4.7%）の減収、営業利益は368億円、同比140億円（27.6%）の減益、経常利益は297億円、同比196億円（39.8%）の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は137億円、同比194億円（58.5%）の減益となりました。なお、業績は期初に公表した連結業績予想の想定範囲内で推移しております。

（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。

また、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1四半期 (2020.4.1～6.30)	前第1四半期 (2019.4.1～6.30)	増減
売上高	134,548	155,024	20,476
営業利益	28,649	39,737	11,087

既存オフィスにおける賃貸収益等の増加や当第1四半期に開業した「三井アウトレットパーク横浜ベイサイド」の収益寄与の一方で、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた商業施設の休館や当社保有施設の商業テナントの家賃減免等により、セグメント全体では204億円の減収、110億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2.1%となりました。

< 売上高の内訳 >

	当第1四半期 (2020.4.1～6.30)	前第1四半期 (2019.4.1～6.30)	増減
オフィス	89,737	87,767	1,969
商業施設	33,464	59,223	25,759
その他	11,347	8,033	3,313
合計	134,548	155,024	20,476

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (2020.6.30)	前第1四半期末 (2019.6.30)	増減
オフィス	所有	2,137	1,981	156
	転貸	1,277	1,245	32
商業施設	所有	1,698	1,573	125
	転貸	540	530	10

・期末空室率推移（％）

	2020/6	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3
オフィス・商業施設(連結)	2.1	2.3	1.8	2.4	3.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	2.1	1.9	1.7	2.2	3.4	2.6
地方オフィス(単体)	1.6	1.3	1.8	2.3	2.3	3.1

< 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）

文京ガーデン ゲートタワー	東京都文京区	2020年4月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2020年6月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

ららぽーと沼津	静岡県沼津市	2019年10月開業	商業施設
Otemachi One タワー	東京都千代田区	2020年2月竣工	オフィス
豊洲ベイサイドクロスタワー	東京都江東区	2020年3月竣工	オフィス

< 単体の賃貸事業内訳 >

・全体

	当第1四半期 (2020.4.1～6.30)	前第1四半期 (2019.4.1～6.30)
売上高	114,819	141,665
粗利益	15,571	28,491
粗利益率（％）	13.6	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	71,699	5,467	77,166	22,176	9,480	31,656
貸付面積（千㎡）	2,623	325	2,948	1,397	723	2,120
棟数（棟）	119	28	147	67	26	93
空室率（％）	2.1	1.6	2.1	1.5	1.1	1.3

分譲

	当第1四半期 (2020.4.1～6.30)	前第1四半期 (2019.4.1～6.30)	増減
売上高	136,587	107,576	29,010
営業利益	25,531	11,880	13,651

国内住宅分譲は、「ザ・タワー横浜北仲」「パークシティ武蔵小山 ザ・タワー」等の引渡しを進捗等により増収増益となった一方で、投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の物件売却の反動等により減収減益となりました。セグメント全体では、290億円の増収、136億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3,800戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は83%（前年同期86%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (2020.4.1～6.30)	前第1四半期 (2019.4.1～6.30)	増減
国内住宅分譲			
売上高	127,705	61,650	66,054
営業利益	24,943	5,612	19,330
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	8,881	45,926	37,044
営業利益	588	6,267	5,679
売上高合計	136,587	107,576	29,010
営業利益合計	25,531	11,880	13,651

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (2020.4.1～6.30)		前第1四半期 (2019.4.1～6.30)		増減	
マンション	124,405	(1,398戸)	52,699	(523戸)	71,705	(875戸)
首都圏	121,463	(1,322戸)	47,879	(421戸)	73,583	(901戸)
その他	2,942	(76戸)	4,820	(102戸)	1,877	(26戸)
戸建	3,299	(51戸)	8,950	(134戸)	5,651	(83戸)
首都圏	3,299	(51戸)	8,805	(131戸)	5,506	(80戸)
その他	-	(-戸)	144	(3戸)	144	(3戸)
売上高合計	127,705	(1,449戸)	61,650	(657戸)	66,054	(792戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,673	64	3,737
期中契約	(戸) (B)	221	19	240
計上戸数	(戸) (C)	1,398	51	1,449
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,496	32	2,528
完成在庫	(戸)	260	66	326
新規発売	(戸)	298	21	319

(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）

	2020/6	2020/3	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3
マンション	260	128	141	108	321	88
戸建	66	58	30	40	69	127
合計	326	186	171	148	390	215

・当第1四半期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

ザ・タワー横浜北仲	神奈川県横浜市	マンション
パークシティ武蔵小山 ザタワー	東京都品川区	マンション
THE COURT 神宮外苑	東京都渋谷区	マンション
パークコート南麻布	東京都港区	マンション
ファインコート駒沢公園	東京都世田谷区	戸建

・当第1四半期における主要な計上物件（投資家向け・海外住宅分譲等）

MFLP堺	大阪府堺市	物流施設
-------	-------	------

マネジメント

	当第1四半期 (2020.4.1~6.30)	前第1四半期 (2019.4.1~6.30)	増減
売上高	90,248	100,111	9,862
営業利益	4,648	12,389	7,740

プロパティマネジメントは、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けた行政による外出自粛要請等などの影響から、リパーク事業（貸し駐車場事業）の稼働率が低下したこと等により減収減益となりました。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス事業（個人向け仲介事業）の店舗の休店等に起因する取扱件数の減少等により減収減益となりました。セグメント全体では、98億円の減収、77億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (2020.4.1~6.30)	前第1四半期 (2019.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（1）	70,311	76,249	5,938
営業利益	1,379	7,787	6,408
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	19,937	23,861	3,924
営業利益	3,268	4,601	1,332
売上高合計	90,248	100,111	9,862
営業利益合計	4,648	12,389	7,740

- 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：273,515台（前年同期末：251,562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 (2020.4.1～6.30)		前第1四半期 (2019.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	318,187	(8,134件)	405,780	(10,326件)	87,593	(2,192件)

・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 (2020.4.1～6.30)		前第1四半期 (2019.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	29,399	(261件)	13,665	(173件)	15,734	(88件)

その他

	当第1四半期 (2020.4.1～6.30)	前第1四半期 (2019.4.1～6.30)	増減
売上高	45,641	64,458	18,817
営業利益	10,157	2,290	7,867

新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、施設営業において、行政からの要請等を踏まえホテル・リゾート施設を休館したこと等により、セグメント全体では、188億円の減収、78億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (2020.4.1～6.30)	前第1四半期 (2019.4.1～6.30)	増減
新築請負	22,769	28,177	5,408
施設営業	4,907	16,081	11,173
その他	17,964	20,198	2,234
合計	45,641	64,458	18,817

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (2020.4.1～6.30)	前第1四半期 (2019.4.1～6.30)	増減
新築請負	22,257	29,918	7,660

<当第1四半期における主要な通期稼働物件>

・通期稼働物件（前期稼働物件）

三井ガーデンホテル福岡祇園	福岡県福岡市	2019年6月開業	ホテル
ハレクラニ沖縄	沖縄県国頭郡	2019年7月開業	ホテル
三井ガーデンホテル京都駅前	京都府京都市	2019年8月開業	ホテル
三井ガーデンホテル銀座五丁目	東京都中央区	2019年9月開業	ホテル
三井ガーデンホテル神宮外苑の杜プレミア	東京都新宿区	2019年11月開業	ホテル
三井ガーデンホテル六本木プレミア	東京都港区	2020年1月開業	ホテル
三井ガーデンホテル札幌ウエスト	北海道札幌市	2020年2月開業	ホテル

(2) 財政状態の状況

資産

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、7兆6,538億円となり、前期末比で2,584億円増加しました。

主な増減としては、現金及び預金が698億円増加し、投資有価証券が685億円増加し、新規投資等により、有形及び無形固定資産が447億円増加し、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392億円増加しました。

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、3兆8,069億円となり、前期末比で3,258億円増加しました。

なお、当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、5兆1,555億円となり、前期末比で2,467億円増加しました。

純資産

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は、2兆4,982億円となり、前期末比で117億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392億円増加した一方で、為替換算調整勘定が115億円、利益剰余金が75億円減少し、自己株式の取得により自己株式が68億円増加（純資産の減少）したこと等によりです。

(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724億円増加し、2,519億円となりました。

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1,237億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益241億円や減価償却費213億円等のキャッシュ・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です。前年同期比では、販売用不動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751億円増加しております。

<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1,121億円のキャッシュ・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による支出等のキャッシュ・アウトによりです。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減少したこと等により、キャッシュ・アウトが802億円減少しております。

<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3,089億円のキャッシュ・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、借入金による調達を行ったこと等によりです。前年同期比では、社債の発行による収入が増加したこと等により、キャッシュ・インが731億円増加しております。

(4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

優先的に対処すべき事業上及び財務上の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、184百万円となりました。

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	三南奥特莱斯 股份有限公司 (在外子会社)	(仮称)三井アウト レットパーク台南 (台湾台南市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、 地上4階 延床面積 約60,000㎡	2020.1 ~ 2021.10	13,169	2,209

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】

【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1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2020年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2020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	979,250,227	979,387,277	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	979,250,227	979,387,277	-	-

(注)1. 「提出日現在発行数」には、2020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。

(注)2. 2020年6月26日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2020年7月22日付で137,050株増加しております。

(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)
2020年4月1日～ 2020年6月30日	-	979,250	-	339,766	-	413,742

(注)2020年6月26日開催の取締役会において決議した譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行により、2020年7月22日付で発行済株式総数が137,050株、資本金が130百万円、資本準備金が130百万円それぞれ増加し、発行済株式総数979,387千株、資本金339,897百万円、資本準備金413,873百万円となっております。

(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(2020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。

【発行済株式】

2020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 8,144,200 (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 970,711,200	9,707,112	-
単元未満株式	普通株式 384,827	-	一单元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	979,250,227	-	-
総株主の議決権	-	9,707,112	-

【自己株式等】

2020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	8,144,200	-	8,144,200	0.83
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	-	8,154,200	-	8,154,200	0.83

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（2020年4月1日から2020年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	183,412	253,224
受取手形及び売掛金	38,908	29,683
有価証券	219	105
販売用不動産	1,043,889	1,072,720
仕掛販売用不動産	516,997	548,174
開発用土地	318,411	309,958
未成工事支出金	17,149	26,789
その他のたな卸資産	5,308	5,286
前渡金	28,541	16,236
短期貸付金	18,543	17,217
営業出資金	6,682	7,324
その他	215,803	225,578
貸倒引当金	300	285
流動資産合計	2,393,566	2,512,014
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,965,266	2,000,680
減価償却累計額	757,561	771,014
建物及び構築物(純額)	1,207,705	1,229,665
機械装置及び運搬具	99,723	100,158
減価償却累計額	40,943	42,364
機械装置及び運搬具(純額)	58,780	57,793
土地	2,175,707	2,180,035
建設仮勘定	177,433	197,514
その他	155,755	158,974
減価償却累計額	97,772	100,269
その他(純額)	57,983	58,704
有形固定資産合計	3,677,609	3,723,713
無形固定資産		
借地権	40,993	39,544
その他	34,539	34,626
無形固定資産合計	75,532	74,170
投資その他の資産		
投資有価証券	888,056	956,637
長期貸付金	7,586	9,493
敷金及び保証金	145,413	145,483
退職給付に係る資産	28,994	28,618
繰延税金資産	25,943	28,480
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	153,717	176,258
貸倒引当金	1,065	1,063
投資その他の資産合計	1,248,650	1,343,910
固定資産合計	5,001,792	5,141,794
資産合計	7,395,359	7,653,809

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	147,075	85,024
短期借入金	143,025	371,845
ノンリコース短期借入金	21,416	88,846
コマーシャル・ペーパー	173,000	173,000
1年内償還予定の社債	55,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	47,500	7,600
未払法人税等	36,905	12,040
未成工事受入金	21,635	25,487
完成工事補償引当金	797	759
債務保証損失引当金	3	1
その他	393,401	379,613
流動負債合計	1,039,761	1,164,219
固定負債		
社債	612,603	696,410
ノンリコース社債	81,935	89,485
長期借入金	1,893,813	1,939,431
ノンリコース長期借入金	452,823	420,365
受入敷金保証金	436,595	436,976
繰延税金負債	147,786	164,781
再評価に係る繰延税金負債	151,544	151,544
退職給付に係る負債	46,196	46,497
役員退職慰労引当金	800	805
その他	44,973	45,050
固定負債合計	3,869,071	3,991,349
負債合計	4,908,833	5,155,569
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	372,162	372,162
利益剰余金	1,070,239	1,062,646
自己株式	14,364	21,183
株主資本合計	1,767,804	1,753,391
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	319,993	359,281
繰延ヘッジ損益	222	215
土地再評価差額金	330,305	330,305
為替換算調整勘定	14,793	26,364
退職給付に係る調整累計額	5,592	5,554
その他の包括利益累計額合計	640,875	668,561
新株予約権	1,454	1,507
非支配株主持分	76,391	74,778
純資産合計	2,486,525	2,498,239
負債純資産合計	7,395,359	7,653,809

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
営業収益	427,171	407,025
営業原価	330,002	326,081
営業総利益	97,168	80,943
販売費及び一般管理費	46,282	44,082
営業利益	50,885	36,861
営業外収益		
受取利息	317	486
受取配当金	3,406	3,245
持分法による投資利益	2,944	-
その他	515	1,022
営業外収益合計	7,184	4,755
営業外費用		
支払利息	7,281	7,343
持分法による投資損失	-	312
その他	1,451	4,257
営業外費用合計	8,733	11,913
経常利益	49,337	29,703
特別利益		
投資有価証券売却益	-	6,268
特別利益合計	-	6,268
特別損失		
新型コロナウイルス感染症による損失	-	11,820
特別損失合計	-	11,820
税金等調整前四半期純利益	49,337	24,151
法人税等	15,921	10,531
四半期純利益	33,415	13,619
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()	234	150
親会社株主に帰属する四半期純利益	33,180	13,770

【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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	33,415	13,619
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	16,380	39,280
繰延ヘッジ損益	102	107
為替換算調整勘定	674	5,849
退職給付に係る調整額	215	63
持分法適用会社に対する持分相当額	1,855	5,805
その他の包括利益合計	18,592	27,454
四半期包括利益	52,008	41,074
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	51,801	41,457
非支配株主に係る四半期包括利益	207	383

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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	49,337	24,151
減価償却費	21,218	21,337
受取利息及び受取配当金	3,724	3,732
支払利息	7,281	7,343
持分法による投資損益(は益)	2,944	312
投資有価証券売却損益(は益)	-	6,268
新型コロナウイルス感染症による損失	-	11,820
売上債権の増減額(は増加)	9,645	9,504
仕入債務の増減額(は減少)	19,729	20,387
販売用不動産の増減額(は増加)	54,069	93,554
その他	23,713	24,264
小計	16,698	73,738
利息及び配当金の受取額	6,386	6,023
利息の支払額	5,099	5,538
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	-	9,898
法人税等の支払額	33,186	40,586
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,597	123,737
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	182,676	88,763
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,140	89
投資有価証券の取得による支出	6,448	26,295
投資有価証券の売却による収入	35	4,293
敷金及び保証金の差入による支出	1,818	2,648
敷金及び保証金の回収による収入	1,619	2,196
預り敷金保証金の返還による支出	10,120	6,692
預り敷金保証金の受入による収入	12,295	7,591
貸付けによる支出	6,189	5,290
貸付金の回収による収入	3,917	2,743
定期預金の払戻による収入	1,341	2,602
その他	5,528	2,008
投資活動によるキャッシュ・フロー	192,432	112,181
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	620,635	379,592
短期借入金の返済による支出	432,105	162,624
長期借入れによる収入	193,089	134,145
長期借入金の返済による支出	96,744	31,012
社債の発行による収入	30,500	130,050
社債の償還による支出	39,200	112,400
配当金の支払額	23,286	21,108
非支配株主からの払込みによる収入	3,786	1,885
非支配株主への配当金の支払額	1,154	1,279
非支配株主への払戻による支出	-	379
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,075	1,125
自己株式の増減額(は増加)	16,002	6,819
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	2,650	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	235,793	308,925
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,098	514
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,334	72,491
現金及び現金同等物の期首残高	157,682	179,472
現金及び現金同等物の四半期末残高	1 151,348	1 251,963

【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)

当社グループでは、四半期連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の計上の要否判定、販売用不動産等の評価等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルス感染症の拡大が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。具体的には、当連結会計年度において、第 1 四半期は行政からの要請等により、厳しい制約の下で経済活動が行われる状況が続きましたが、第 2 四半期以降、年度末に向けて緩やかに正常化すると仮定しております。当該仮定について、前連結会計年度末から重要な変更はありません。

(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 (2020年 3月31日)	当第 1 四半期連結会計期間 (2020年 6月30日)
住宅ローン保証債務	4,830百万円	4,497百万円
住宅ローン保証予約	0	0
借入保証債務	13,949	14,853
借入保証予約	6,289	5,434
計	25,069	24,785

(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1四半期末で約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1四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 新型コロナウイルス感染症による損失の主な内訳は、商業施設及びホテル等の休業期間中における借地借家料や減価償却費等の固定費になります。

(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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
現金及び預金	169,383百万円	253,224百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	18,035	1,261
現金及び現金同等物	151,348	251,963

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

1. 配当金支払額

2019年6月27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	23,573百万円
1株当たり配当額	24円
基準日	2019年3月31日
効力発生日	2019年6月28日
配当の原資	利益剰余金

当第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)

1. 配当金支払額

2020年6月26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	21,364百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2020年3月31日
効力発生日	2020年6月29日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

前第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

1. 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

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	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	155,024	107,576	100,111	64,458	-	427,171
セグメント間の内部売 上高又は振替高	5,023	-	17,797	2,757	25,579	-
計	160,048	107,576	117,909	67,215	25,579	427,171
セグメント利益又は損失 ()	39,737	11,880	12,389	2,290	10,830	50,885

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 10,830百万円には、セグメント間取引消去 16百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 10,814百万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。

当第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)

1. 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

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	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	134,548	136,587	90,248	45,641	-	407,025
セグメント間の内部売 上高又は振替高	5,119	-	16,248	3,177	24,544	-
計	139,668	136,587	106,496	48,818	24,544	407,025
セグメント利益又は損失 ()	28,649	25,531	4,648	10,157	11,810	36,861

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 11,810百万円には、セグメント間取引消去 1,364百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 10,446百万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 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	33円87銭	14円23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)	33,180	13,770
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)	33,180	13,770
普通株式の期中平均株式数(千株)	979,755	968,040
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	33円84銭	14円21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)	725	805
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】

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2020年8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

東京事務所

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

監査人の結論

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2020年4月1日から2021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（2020年4月1日から2020年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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。

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2020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全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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。