



## 平成28年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年8月6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.mitsui-fudosan.co.jp/>  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菰田 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27年8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28年3月期第1四半期の連結業績（平成27年4月1日～平成27年6月30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	%
28年3月期第1四半期	357,655	8.4	52,136	53.7	50,036	87.4	35,518	125.7
27年3月期第1四半期	329,953	16.0	33,923	27.6	26,703	31.2	15,738	△6.2

(注) 包括利益 28年3月期第1四半期 15,880百万円 (△40.2%) 27年3月期第1四半期 26,554百万円 (31.4%)

	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
28年3月期第1四半期	35.94	35.92
27年3月期第1四半期	17.59	17.58

(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
28年3月期第1四半期	5,114,911	1,931,882	36.7	1,897.79
27年3月期	5,077,148	1,932,084	36.9	1,894.35

(参考) 自己資本 28年3月期第1四半期 1,875,290百万円 27年3月期 1,871,922百万円

### 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
27年3月期	—	11.00	—	14.00	25.00
28年3月期	—	—	—	—	—
28年3月期(予想)	—	14.00	—	14.00	28.00

(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28年3月期の連結業績予想（平成27年4月1日～平成28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	1,610,000	5.3	195,000	4.8	171,000	4.7	107,000	6.8	108.28

(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.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」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 : 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(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）	28年3月期1Q	991,424,727株	27年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	28年3月期1Q	3,279,823株	27年3月期	3,263,711株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年3月期1Q	988,151,601株	27年3月期1Q	894,816,826株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及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「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. 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
4. サマリー情報（注記事項）に関する事項	10
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	10
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	10
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	10
5. 四半期連結財務諸表	11
(1) 四半期連結貸借対照表	11
(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	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	16
(セグメント情報等)	16

## 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1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減(率)		通期予想 (平成27.5.11公表)	進捗率
売上高	357,655	329,953	27,701	(8.4%)	1,610,000	22.2%
営業利益	52,136	33,923	18,213	(53.7%)	195,000	26.7%
経常利益	50,036	26,703	23,333	(87.4%)	171,000	29.3%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	35,518	15,738	19,779	(125.7%)	107,000	33.2%

当第1四半期の業績は、「賃貸」セグメントにおいて、新規開業や通期稼働効果等により商業施設事業等が好調に推移したことや、「分譲」セグメントにおける個人向け住宅分譲の計上戸数の増加や、投資家向け分譲等の伸長に加え、「マネジメント」セグメントにおいてリハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介件数が増加したこと等により、売上高は3,576億円、前年同期比277億円(8.4%)の増収、営業利益は521億円、同比182億円(53.7%)の増益、経常利益は500億円、同比233億円(87.4%)の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は355億円、同比197億円(125.7%)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。

## ◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	120,907	31,217	111,437	26,643	9,470	4,574
分譲	100,966	20,405	86,455	8,163	14,511	12,241
マネジメント	78,342	12,147	74,240	8,856	4,101	3,291
三井ホーム	39,564	△5,410	40,961	△4,517	△1,396	△893
その他	17,874	1,340	16,859	918	1,015	422
消去又は全社	—	△7,562	—	△6,140	—	△1,422
計	357,655	52,136	329,953	33,923	27,701	18,213

## ◆ 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1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
売上高	120,907	111,437	9,470
営業利益	31,217	26,643	4,574

当第1四半期は、「ららぽーと富士見」の新規開業による収益寄与に加えて、前期に竣工したオフィス、商業施設の通期稼働や、商業施設の大規模リニューアル・増床効果等による収益寄与もあり、セグメント全体では前年同期に比べ94億円の増収、45億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4.0%となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
オフィス	71,370	68,712	2,657
商業施設	46,202	40,400	5,802
その他	3,334	2,323	1,011
合計	120,907	111,437	9,470

## ・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第1四半期末 (平成27.6.30)	前第1四半期末 (平成26.6.30)	増減
オフィス 所有	1,639	1,547	91
転貸	1,156	1,172	△17
商業施設 所有	1,321	1,202	119
転貸	469	528	△58

## ・期末空室率推移(%)

	H27/6	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3
オフィス・商業施設(連結)	3.4	3.2	3.5	3.3	2.9	3.5
首都圏オフィス(単体)	4.0	3.2	3.3	3.8	4.4	4.0
地方オフィス(単体)	4.2	4.1	4.3	5.3	6.4	7.6

## &lt;当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件&gt;

## ・新規稼働(当期稼働物件)

大崎ブライトタワー	東京都品川区	平成27年4月竣工	オフィス
大崎ブライトコア	東京都品川区	平成27年4月竣工	オフィス
ららぽーと富士見	埼玉県富士見市	平成27年4月開業	商業施設

## ・通期稼働（前期稼働物件）

ゲートスクエア	千葉県柏市	平成26年4月竣工	オフィス
ららテラス武蔵小杉	神奈川県川崎市	平成26年4月開業	商業施設
御徒町吉池本店ビル	東京都台東区	平成26年4月開業	商業施設
8-10 Moorgate	英国ロンドン市	平成26年5月竣工	オフィス
飯田橋グラン・ブルーム	東京都千代田区	平成26年6月竣工	オフィス
札幌三井JPビルディング (赤れんがテラス)	北海道札幌市	平成26年8月竣工	オフィス
	北海道札幌市	平成26年8月開業	商業施設
	アメリカ合衆国		
1200 17th Street	ワシントン・ コロンビア特別区	平成26年9月竣工	オフィス
新宿中村屋ビル	東京都新宿区	平成26年10月開業	商業施設
ららぽーと和泉	大阪府和泉市	平成26年10月開業	商業施設
70 Mark Lane	英国ロンドン市	平成26年11月竣工	オフィス
新川崎スクエア	神奈川県川崎市	平成27年3月開業	商業施設

## &lt;単体の賃貸事業内訳&gt;

## ・全体（オフィス・商業施設・その他）

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)
売上高	116,926	109,119
粗利益	23,158	19,608
粗利益率(%)	19.8	18.0
貸付面積(千㎡)	4,779	4,568
棟数(棟)	所有	135
	転貸	96
	合計	231
		230

## ・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	59,278	5,189	64,468	33,553	12,604	46,158
貸付面積(千㎡)	2,227	327	2,554	1,193	560	1,753
棟数(棟)	104	31	135	52	21	73
空室率(%)	4.0	4.2	4.0	0.6	0.7	0.6

## ② 分譲

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
売上高	100,966	86,455	14,511
営業利益	20,405	8,163	12,241

当第1四半期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加や利益率の改善等により前年同期に比べ160億円の増収、同比52億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等は、減収の一方で高利益率物件の売却等により増益し、セグメント全体では前年同期に比べ145億円の増収、同比122億円の増益となりました。

なお、個人向け住宅分譲は好調な販売状況が続いており、新築マンション分譲では、当期計上予定戸数4,500戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は90%（前年同期85%）となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	48,274	32,201	16,073
営業利益	4,119	△1,127	5,246
投資家向け分譲等			
売上高	52,692	54,254	△1,561
営業利益	16,285	9,291	6,994
売上高合計	100,966	86,455	14,511
営業利益合計	20,405	8,163	12,241

## &lt;住宅分譲内訳&gt;

## ・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)		増減	
マンション	40,377	(647戸)	23,046	(455戸)	17,330	(192戸)
首都圏	38,419	(584戸)	21,119	(400戸)	17,299	(184戸)
その他	1,957	(63戸)	1,927	(55戸)	30	(8戸)
戸建	7,897	(143戸)	9,154	(157戸)	△1,257	(△14戸)
首都圏	7,105	(132戸)	8,736	(149戸)	△1,631	(△17戸)
その他	792	(11戸)	418	(8戸)	374	(3戸)
売上高合計	48,274	(790戸)	32,201	(612戸)	16,073	(178戸)

## ・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,351	71	4,422
期中契約	(戸) (B)	777	136	913
計上戸数	(戸) (C)	647	143	790
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,481	64	4,545
完成在庫	(戸)	56	69	125
新規発売	(戸)	705	110	815

(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)

	H27/6	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3	H23/3
マンション	56	83	170	223	380	638
戸建	69	100	65	57	24	46
合計	125	183	235	280	404	684

## ・当第1四半期における主要な計上物件

パークシティ大崎ザタワー	東京都品川区	マンション
パークホームズ築地グリーンサイド	東京都中央区	マンション
パークホームズ目白ザテラス	東京都豊島区	マンション
パークホームズ板橋本町ステーションコンフォート	東京都板橋区	マンション
パークホームズ西葛西清新町	東京都江戸川区	マンション
ファインコート仙川	東京都調布市	戸建

## ③ マネジメント

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
売上高	78,342	74,240	4,101
営業利益	12,147	8,856	3,291

当第1四半期は、仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業（個人向け仲介事業）における仲介件数が増加したこと等により増収増益し、セグメント全体では前年同期に比べ41億円の増収、同比32億円の増益となりました。

## &lt;売上高・営業利益の内訳&gt;

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	57,488	56,518	969
営業利益	6,162	6,342	△179
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	20,853	17,721	3,131
営業利益	5,984	2,513	3,470
売上高合計	78,342	74,240	4,101
営業利益合計	12,147	8,856	3,291

※1 当第1四半期末のリパーク管理台数の状況  
リパーク管理台数：170,594台（前年同期：154,682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 (平成27.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	330,680	(9,277件)	271,134	(8,824件)	59,546	(453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 (平成27.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	20,299	(276件)	20,922	(303件)	△622	(△27件)



## ④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
売上高	39,564	40,961	△1,396
営業利益	△5,410	△4,517	△893

当第1四半期は、リフォーム・リニューアル事業および賃貸管理事業において増収した一方、新築事業において、期首受注残高が前年同期を下回っていたこと等により、セグメント全体では前年同期比13億円減収し、営業利益は新築事業の売上総利益率の低下等により同比8億円の損失の増加となりました。

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が第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1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
新築	23,736	27,471	△3,734
リフォーム・リニューアル	6,914	5,053	1,861
賃貸管理	5,567	5,178	388
住宅関連部資材販売	3,345	3,258	87
合計	39,564	40,961	△1,396

## ・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
新築	35,549	30,617	4,932
リフォーム・リニューアル	8,639	7,561	1,078

## ⑤ その他

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
売上高	17,874	16,859	1,015
営業利益	1,340	918	422

当第1四半期は、施設営業においてホテル事業が好調に推移したこと等により、セグメント全体では、前年同期に比べ10億円の増収、4億円の増益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第1四半期 (平成27.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成26.4.1~6.30)	増減
施設営業	13,223	11,403	1,819
その他	4,651	5,455	△804
合計	17,874	16,859	1,015

## 2. 財政状態に関する説明

## ◆ 当第1四半期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当第1四半期末 (平成27.6.30)	前期末 (平成27.3.31)	増減
総資産	5,114,911	5,077,148	37,763
総負債	3,183,028	3,145,064	37,964
うち有利子負債	2,092,964	1,976,150	116,814
純資産	1,931,882	1,932,084	△201
うち自己資本	1,875,290	1,871,922	3,367
D/Eレシオ（倍）	1.12	1.06	0.06

(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1四半期末において285,193百万円、前期末において271,592百万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1四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1兆748億円となり、前期末比で438億円の増加となっております。この増加は、主に三井不動産において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1四半期末における有形・無形固定資産残高は、三井不動産における「（仮称）新日比谷プロジェクト」、「三井アウトレットパーク北陸小矢部」「三井不動産ロジスティクスパーク船橋Ⅰ」への新規投資等があり、連結全体では前期末に比べ176億円増加し、2兆8,062億円となりました。

## ＜有利子負債＞

当第1四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532億円、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636億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト135億円等により、連結全体で前期末に比べ1,168億円増加し、2兆929億円となりました。

## 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1四半期の業績は、期初(平成27年5月11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、順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 (平成27年5月11日時点)	平成27年3月期 実績
売上高	1,610,000	1,529,036
営業利益	195,000	186,074
経常利益	171,000	163,373
親会社株主に帰属する当期純利益	107,000	100,185

## ◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	通期予想 (平成27年5月11日時点)		平成27年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	496,000	116,000	464,842	107,863
分譲	446,000	50,000	425,442	45,493
マネジメント	337,000	50,000	317,818	49,317
三井ホーム	242,000	3,500	242,150	4,017
その他	89,000	5,500	78,782	5,186
消去又は全社	—	△30,000	—	△25,804
合計	1,610,000	195,000	1,529,036	186,074

## 4. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動  
該当事項はありません。

(2) 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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
(会計方針の変更)

「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。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下、「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を当第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第1四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

当第1四半期連結累計期間の四半期連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載しております。

企業結合会計基準の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取り扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、上記の変更による当第1四半期連結累計期間の営業利益、経常利益、及び税金等調整前四半期純利益に与える影響や、当第1四半期連結会計期間末の資本剰余金に与える影響は軽微であります。

## 5. 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 (平成27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	107,151	96,776
受取手形及び売掛金	34,760	26,855
有価証券	12,303	2,214
販売用不動産	481,388	517,468
仕掛販売用不動産	299,836	342,435
開発用土地	241,676	207,466
未成工事支出金	22,583	35,368
その他のたな卸資産	4,991	5,103
前渡金	8,177	7,517
短期貸付金	10,682	11,856
営業出資金	9,692	10,437
繰延税金資産	23,619	25,638
その他	118,381	118,776
貸倒引当金	△353	△353
流動資産合計	1,374,892	1,407,561
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,294,479	1,307,101
減価償却累計額	△581,569	△590,718
建物及び構築物(純額)	712,910	716,382
機械装置及び運搬具	54,074	54,183
減価償却累計額	△21,393	△22,086
機械装置及び運搬具(純額)	32,680	32,097
土地	1,829,026	1,827,187
建設仮勘定	110,960	128,939
その他	103,354	105,246
減価償却累計額	△67,412	△69,324
その他(純額)	35,942	35,922
有形固定資産合計	2,721,519	2,740,529
無形固定資産		
借地権	49,159	48,189
その他	17,954	17,545
無形固定資産合計	67,113	65,734
投資その他の資産		
投資有価証券	700,697	680,335
長期貸付金	11,931	18,909
敷金及び保証金	127,978	129,926
退職給付に係る資産	7,882	7,272
繰延税金資産	10,336	10,242
再評価に係る繰延税金資産	3	2
その他	57,404	57,006
貸倒引当金	△2,613	△2,610
投資その他の資産合計	913,621	901,085
固定資産合計	3,702,255	3,707,350
資産合計	5,077,148	5,114,911

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	98,247	51,793
短期借入金	203,313	139,460
ノンリコース短期借入金	6,213	6,877
コマーシャル・ペーパー	-	131,000
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,517	15,517
未払法人税等	32,133	14,014
未成工事受入金	18,130	25,461
繰延税金負債	1,212	1,297
完成工事補償引当金	1,299	1,237
債務保証損失引当金	53	53
その他	274,309	256,066
流動負債合計	672,430	672,780
固定負債		
社債	240,000	240,000
ノンリコース社債	102,587	86,724
長期借入金	1,231,244	1,267,310
ノンリコース長期借入金	155,273	176,073
受入敷金保証金	365,297	370,278
繰延税金負債	151,848	143,668
再評価に係る繰延税金負債	147,959	147,615
退職給付に係る負債	31,191	31,380
役員退職慰労引当金	733	699
その他	46,498	46,497
固定負債合計	2,472,633	2,510,248
負債合計	3,145,064	3,183,028
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,797	413,695
利益剰余金	549,660	571,492
自己株式	△6,065	△6,124
株主資本合計	1,297,159	1,318,830
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	255,074	240,484
繰延ヘッジ損益	△879	△887
土地再評価差額金	298,230	298,425
為替換算調整勘定	19,553	15,664
退職給付に係る調整累計額	2,784	2,772
その他の包括利益累計額合計	574,762	556,459
新株予約権	914	954
非支配株主持分	59,247	55,637
純資産合計	1,932,084	1,931,882
負債純資産合計	5,077,148	5,114,911

## (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 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
営業収益	329,953	357,655
営業原価	262,683	269,596
営業総利益	67,270	88,058
販売費及び一般管理費	33,347	35,922
営業利益	33,923	52,136
営業外収益		
受取利息	164	196
受取配当金	1,939	2,291
持分法による投資利益	271	1,494
その他	733	900
営業外収益合計	3,109	4,883
営業外費用		
支払利息	6,849	6,277
その他	3,479	705
営業外費用合計	10,328	6,982
経常利益	26,703	50,036
特別利益		
関係会社株式売却益	5,185	-
特別利益合計	5,185	-
税金等調整前四半期純利益	31,889	50,036
法人税等	17,293	15,907
四半期純利益	14,595	34,129
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△1,142	△1,389
親会社株主に帰属する四半期純利益	15,738	35,518

(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 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)
四半期純利益	14,595	34,129
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	15,966	△14,558
繰延ヘッジ損益	1	1
土地再評価差額金	-	343
為替換算調整勘定	△2,758	△1,625
退職給付に係る調整額	198	16
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,448	△2,425
その他の包括利益合計	11,958	△18,248
四半期包括利益	26,554	15,880
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	27,823	17,419
非支配株主に係る四半期包括利益	△1,268	△1,538



## (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 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30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	31,889	50,036
減価償却費	13,947	15,588
受取利息及び受取配当金	△2,104	△2,488
関係会社株式売却損益 (△は益)	△5,185	-
支払利息	6,849	6,277
持分法による投資損益 (△は益)	△271	△1,494
売上債権の増減額 (△は増加)	7,649	7,828
仕入債務の増減額 (△は減少)	△19,297	△19,765
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△102,118	△62,663
その他	△19,086	△11,004
小計	△87,728	△17,684
利息及び配当金の受取額	2,385	2,926
利息の支払額	△5,488	△4,969
法人税等の支払額	△33,718	△33,561
営業活動によるキャッシュ・フロー	△124,549	△53,289
<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	△105,356	△53,767
有形及び無形固定資産の売却による収入	1	827
投資有価証券の取得による支出	△123	△3,914
敷金及び保証金の差入による支出	△1,469	△4,627
敷金及び保証金の回収による収入	1,379	1,518
預り敷金保証金の返還による支出	△11,181	△7,542
預り敷金保証金の受入による収入	13,430	12,563
貸付けによる支出	△2,692	△9,666
貸付金の回収による収入	9,269	1,786
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	6,126	-
その他	△561	△852
投資活動によるキャッシュ・フロー	△91,176	△63,674
<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	275,508	1,062,115
短期借入金の返済による支出	△283,162	△963,902
長期借入れによる収入	65,545	56,899
長期借入金の返済による支出	△129,675	△33,470
社債の発行による収入	34,890	2,250
社債の償還による支出	△25	△10,113
株式の発行による収入	299,829	-
配当金の支払額	△9,498	△13,593
非支配株主からの払込みによる収入	462	149
非支配株主への配当金の支払額	△872	△811
非支配株主への払戻による支出	△1,200	-
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△757	△841
自己株式の増減額 (△は増加)	△27	△58
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	-	△1,634
財務活動によるキャッシュ・フロー	251,015	96,989
現金及び現金同等物に係る換算差額	△407	△401
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	34,881	△20,375
現金及び現金同等物の期首残高	127,337	118,960
現金及び現金同等物の四半期末残高	162,218	98,585

## (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。

(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。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

## I 前第1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日至平成26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 連結財務諸 表計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	111,437	86,455	74,240	40,961	16,859	—	329,953
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,283	—	14,145	1,844	538	△20,811	—
計	115,720	86,455	88,385	42,806	17,397	△20,811	329,953
セグメント利益又は 損失(△)	26,643	8,163	8,856	△4,517	918	△6,140	33,923
セグメント資産	2,707,200	1,226,334	246,617	117,688	89,746	268,282	4,655,870
その他の項目							
減価償却費	9,963	309	1,735	727	916	295	13,947
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	50,523	222	2,431	986	530	223	54,918

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△6,140百万円には、セグメント間取引消去△167百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,973百万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。

## II 当第1四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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 連結財務諸 表計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	120,907	100,966	78,342	39,564	17,874	—	357,655
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,500	220	14,990	1,160	519	△21,391	—
計	125,407	101,186	93,332	40,725	18,394	△21,391	357,655
セグメント利益又は 損失(△)	31,217	20,405	12,147	△5,410	1,340	△7,562	52,136
セグメント資産	2,946,745	1,310,793	269,044	118,868	95,009	374,449	5,114,911
その他の項目							
減価償却費	11,351	354	1,893	733	981	274	15,588
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	35,069	491	2,057	439	1,796	324	40,179

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△7,562百万円には、セグメント間取引消去△587百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,975百万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。