



## 2019年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年8月3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) 藤岡 千春 TEL 03-3246-3155  
 四半期報告書提出予定日 2018年8月13日 配当支払開始予定日 —  
 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. 2019年3月期第1四半期の連結業績 (2018年4月1日～2018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	%
2019年3月期第1四半期	442,352	15.9	55,768	7.8	54,653	13.6	38,082	12.4
2018年3月期第1四半期	381,553	7.0	51,750	8.8	48,103	6.6	33,875	△1.1

(注) 包括利益 2019年3月期第1四半期 54,559百万円 (△0.2%) 2018年3月期第1四半期 54,694百万円 (—%)

	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
2019年3月期第1四半期	38.54	38.51
2018年3月期第1四半期	34.28	34.26

(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
2019年3月期第1四半期	6,396,305	2,331,700	35.0	2,265.21
2018年3月期	6,284,723	2,287,700	35.1	2,231.15

(参考) 自己資本 2019年3月期第1四半期 2,238,531百万円 2018年3月期 2,204,882百万円

### 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
2018年3月期	—	18.00	—	22.00	40.00
2019年3月期	—	—	—	—	—
2019年3月期 (予想)	—	20.00	—	20.00	40.00

(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. 2019年3月期の連結業績予想 (2018年4月1日～2019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	1,870,000	6.8	250,000	1.7	233,000	△3.1	153,000	△1.8	154.82

(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. 7 「1. 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）	2019年3月期1Q	991,424,727株	2018年3月期	991,424,727株
② 期末自己株式数	2019年3月期1Q	3,200,696株	2018年3月期	3,199,947株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年3月期1Q	988,224,421株	2018年3月期1Q	988,134,256株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の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

本資料に記載されている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。

○添付資料の目次

1. 四半期連結財務諸表及び主な注記 .....	2
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	2
(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 .....	4
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	6
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 .....	7
(継続企業の前提に関する注記) .....	7
(四半期連結貸借対照表関係) .....	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用) .....	7
(追加情報) .....	7
(重要な後発事象) .....	8

## 1. 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 (2018年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年6月30日)
<b>資産の部</b>		
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)
<b>負債の部</b>		
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)
<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	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
<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	△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
<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	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	131,806	114,385



## (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、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。

(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。

（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こと、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、所定の手続き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き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