

四半期報告書

第108期第3四半期

自 2019年10月1日

至 2019年12月31日

三井不動産株式会社

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	1
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	2
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	9
1 株式等の状況	9
(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	12
(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	21
第二部 提出会社の保証会社等の情報	22

[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】	2020年2月13日
【四半期会計期間】	第108期第3四半期（自 2019年10月1日 至 2019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 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107期 前第3四半期 連結累計期間	第108期 当第3四半期 連結累計期間	第107期
会計期間	自2018年 4月1日 至2018年 12月31日	自2019年 4月1日 至2019年 12月31日	自2018年 4月1日 至2019年 3月31日
売上高 (百万円)	1,244,009	1,295,461	1,861,195
経常利益 (百万円)	152,536	156,627	254,106
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	102,240	102,294	168,661
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	105,669	152,991	201,538
純資産額 (百万円)	2,322,980	2,514,753	2,420,804
総資産額 (百万円)	6,622,360	7,299,963	6,802,731
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	103.76	104.67	171.30
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	103.69	104.59	171.18
自己資本比率 (%)	33.9	33.3	34.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	11,673	△95,294	216,709
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△301,223	△394,789	△388,895
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	361,264	492,682	231,238
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	171,617	158,725	157,682

回次	第107期 前第3四半期 連結会計期間	第108期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間	自2018年 10月1日 至2018年 12月31日	自2019年 10月1日 至2019年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	34.30	36.85

(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。

なお、第1四半期連結累計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」の「2. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

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。

(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、通商問題を巡る動向、中国経済の先行き、英国のEU離脱等の海外経済の動向などのリスクから、輸出や生産が弱含んだ一方、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しの動きや設備投資の緩やかな増加が見られ、企業収益も高い水準で推移し、緩やかな回復基調が続きました。

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」においては、前期に竣工・開業したオフィス・商業施設（※1）の通期稼働効果や当第3四半期に開業した「ららぽーと沼津」の収益寄与等に加え、「分譲」における「パークタワー晴海」等の順調な引渡しの進捗や、「マネジメント」におけるリパーク事業（貸し駐車場事業）の管理台数の増加等により、全体では、売上高は1兆2,954億円、前年同期比514億円（4.1%）の増収、営業利益は1,703億円、同比139億円（8.9%）の増益、経常利益は1,566億円、同比40億円（2.7%）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53百万円（0.1%）の増益となりました。

※1 日本橋高島屋三井ビルディング、msb Tamachi 田町ステーションタワーS、55ハドソンヤード、三井アウトレットパーク台中港等

通期の業績は、2020年1月30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、経常利益、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。

なお、第1四半期連結累計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」の「2. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

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3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	増減
売上高	475,657	446,632	29,024
営業利益	118,038	109,100	8,937

前期に竣工・開業した「日本橋高島屋三井ビルディング」「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」「55ハドソンヤード」「三井アウトレットパーク台中港」等の通期稼働効果や当第3四半期に開業した「ららぽーと沼津」の収益寄与等により、セグメント全体では、290億円の増収、89億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1.5%となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	増減
オフィス	268,483	249,698	18,784
商業施設	181,647	177,217	4,429
その他	25,526	19,716	5,810
合計	475,657	446,632	29,024

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第3四半期末 (2019.12.31)	前第3四半期末 (2018.12.31)	増減
オフィス	所有	2,087	1,876	211
	転貸	1,168	1,178	△10
商業施設	所有	1,639	1,604	35
	転貸	531	591	△60

・期末空室率推移（％）

	2019/12	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3
オフィス・商業施設(連結)	1.8	1.8	2.4	3.1	2.2	3.2
首都圏オフィス(単体)	1.5	1.7	2.2	3.4	2.6	3.2
地方オフィス(単体)	1.3	1.8	2.3	2.3	3.1	4.1

<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）

ららぽーと沼津 静岡県沼津市 2019年10月開業 商業施設

・通期稼働物件（前期稼働物件）

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
 OVO L日本橋ビル 東京都中央区 2018年6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
 55ハドソンヤード 米国ニューヨーク市 2018年10月竣工 オフィス
 三井アウトレットパーク台中港 台湾台中市 2018年12月開業 商業施設
 日本橋室町三井タワー 東京都中央区 2019年3月竣工 オフィス

<単体の賃貸事業内訳>

・全体

	当第3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)
売上高	434,773	415,006
粗利益	79,461	78,187
粗利益率（％）	18.3	18.8

・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	216,356	16,431	232,788	121,378	54,220	175,599
貸付面積（千㎡）	2,496	326	2,822	1,385	730	2,115
棟数（棟）	110	28	138	65	26	91
空室率（％）	1.5	1.3	1.5	1.2	0.9	1.1

② 分譲

	当第3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	増減
売上高	284,151	285,118	△967
営業利益	43,736	37,597	6,139

国内住宅分譲において「パークタワー晴海」等の引渡しが進捗し増収増益となった一方で、投資家向け・海外住宅分譲等において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、9億円の減収、61億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3,400戸に対する当第3四半期末の契約進捗率は100%（前年同期99%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	増減
国内住宅分譲			
売上高	193,532	178,980	14,552
営業利益	22,534	15,950	6,584
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	90,618	106,138	△15,519
営業利益	21,201	21,646	△444
売上高合計	284,151	285,118	△967
営業利益合計	43,736	37,597	6,139

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)		増減	
マンション	171,395	(2,285戸)	153,755	(1,868戸)	17,639	(417戸)
首都圏	149,935	(1,795戸)	139,155	(1,543戸)	10,779	(252戸)
その他	21,459	(490戸)	14,599	(325戸)	6,860	(165戸)
戸建	22,137	(323戸)	25,224	(349戸)	△3,087	(△26戸)
首都圏	21,494	(310戸)	25,224	(349戸)	△3,730	(△39戸)
その他	643	(13戸)	-	(-戸)	643	(13戸)
売上高合計	193,532	(2,608戸)	178,980	(2,217戸)	14,552	(391戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,331	119	4,450
期中契約	(戸) (B)	2,003	307	2,310
計上戸数	(戸) (C)	2,285	323	2,608
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,049	103	4,152
完成在庫	(戸)	133	63	196
新規発売	(戸)	1,901	352	2,253

(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）

	2019/12	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3
マンション	133	141	108	321	88	83
戸建	63	30	40	69	127	100
合計	196	171	148	390	215	183

・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）

パークタワー晴海	東京都中央区	マンション
パークコート浜離宮 ザ タワー	東京都港区	マンション
パークコート乃木坂 ザ タワー	東京都港区	マンション
パークコート青山 ザ タワー	東京都港区	マンション
ファインコート品川中延フロントレーベル	東京都品川区	戸建

・当第3四半期（累計）における主要な計上物件（投資家向け分譲）

大崎ブライトコア	東京都品川区	オフィス
大崎ブライトプラザ	東京都品川区	オフィス
池袋グローブ	東京都豊島区	商業施設
パークアクセス押上テラス	東京都墨田区	賃貸住宅
パークアクセス池上	東京都大田区	賃貸住宅

・当第3四半期（累計）における主要な計上物件（海外住宅分譲）

テレビジョンセンター（ザ・ヘリオス、ザ・クレッセント）	英国ロンドン市	マンション
ロビンソンランディング	米国アレクサンドリア市	戸建

③ マネジメント

	当第3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	増減
売上高	312,978	294,706	18,272
営業利益	41,429	37,152	4,276

プロパティマネジメントにおけるリパーク事業（貸し駐車場事業）の管理台数の増加等に加え、仲介・アセットマネジメント等におけるアセットマネジメント事業の運用受託報酬の増加等により、セグメント全体では、182億円の増収、42億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) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※2）	234,738	222,819	11,919
営業利益	24,793	22,859	1,933
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	78,239	71,887	6,352
営業利益	16,636	14,293	2,342
売上高合計	312,978	294,706	18,272
営業利益合計	41,429	37,152	4,276

※2 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：264,301台（前年同期末：243,426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) (2019.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,264,437	(31,956件)	1,222,131	(30,464件)	42,306	(1,492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3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	48,567	(634件)	45,464	(525件)	3,103	(109件)

④ その他

	当第3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	増減
売上高	222,674	217,552	5,122
営業利益	395	3,434	△3,039

施設営業において前期に開業した「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」等が通期稼働した一方で、新規に開業した「ハレクラニ沖縄」「三井ガーデンホテル神宮外苑の杜プレミア」等の開業費用等の影響により、セグメント全体では、51億円の増収、30億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	増減
新築請負	102,972	104,776	△1,803
施設営業	53,876	49,177	4,699
その他	65,824	63,598	2,225
合計	222,674	217,552	5,122

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (2019.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (2018.4.1~12.31)	増減
新築	101,091	111,797	△10,706

<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

・通期稼働物件（前期稼働物件）

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
三井ガーデンホテル金沢	石川県金沢市	2019年1月開業	ホテル

(2) 財政状態の状況

①資産

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、7兆2,999億円となり、前期末比で4,972億円増加しました。

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1,999億円、有形及び無形固定資産が1,673億円増加し、また、時価評価等により投資有価証券が1,037億円増加しました。

②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、3兆4,490億円となり、前期末比で5,424億円増加しました。

なお、当第3四半期連結会計期間末の負債合計は、4兆7,852億円となり、前期末比で4,032億円増加しました。

③純資産

当第3四半期連結会計期間末の純資産合計は、2兆5,147億円となり、前期末比で939億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617億円増加し、また、利益剰余金が572億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10億円増加し、1,587億円となりました。

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952億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは、税金等調整前四半期純利益1,548億円や減価償却費666億円等のキャッシュ・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、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1,069億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3四半期連結累計期間は、投資活動により3,947億円のキャッシュ・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935億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4,926億円のキャッシュ・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、長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1,314億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、309百万円であります。

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。

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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (2019年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2020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	979,250,227	979,250,227	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 100株
計	979,250,227	979,250,227	—	—

(注) 「提出日現在発行数」には、2020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】

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)
2019年11月29日 (注)	△12,174	979,250	—	339,766	—	413,742

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(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（2019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。

① 【発行済株式】

2019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 15,357,900 （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 975,668,600	9,756,686	—
単元未満株式	普通株式 388,227	—	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	—	9,756,686	—

(注) 当社は、2019年11月7日開催の取締役会決議に基づき、2019年11月29日付で当社普通株式12,174,500株を消却しております。この結果、当第3四半期会計期間末日の発行済株式総数は979,250,227株となっております。

② 【自己株式等】

2019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	15,357,900	—	15,357,900	1.55
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	—	15,367,900	—	15,367,900	1.55

(注) 当第3四半期会計期間末日の当社保有自己株式数は3,185,259株となっております。

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3四半期連結会計期間（2019年10月1日から2019年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	174,250	168,030
受取手形及び売掛金	45,276	40,855
有価証券	949	638
販売用不動産	802,624	904,434
仕掛販売用不動産	480,236	543,859
開発用土地	321,438	354,299
未成工事支出金	25,326	33,032
その他のたな卸資産	5,500	5,723
前渡金	26,259	27,908
短期貸付金	18,296	19,381
営業出資金	6,700	6,684
その他	210,787	228,860
貸倒引当金	△409	△422
流動資産合計	2,117,238	2,333,288
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,796,827	1,884,280
減価償却累計額	△721,394	△751,629
建物及び構築物（純額）	1,075,433	1,132,651
機械装置及び運搬具	87,535	90,695
減価償却累計額	△35,344	△39,646
機械装置及び運搬具（純額）	52,191	51,048
土地	2,099,971	2,171,332
建設仮勘定	162,122	191,599
その他	130,600	145,522
減価償却累計額	△89,992	△96,722
その他（純額）	40,608	48,800
有形固定資産合計	3,430,326	3,595,431
無形固定資産		
借地権	46,065	39,600
その他	24,090	32,796
無形固定資産合計	70,156	72,397
投資その他の資産		
投資有価証券	872,686	976,457
長期貸付金	6,730	7,201
敷金及び保証金	140,570	142,207
退職給付に係る資産	31,294	30,126
繰延税金資産	24,428	24,648
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	110,436	119,262
貸倒引当金	△1,139	△1,062
投資その他の資産合計	1,185,010	1,298,845
固定資産合計	4,685,492	4,966,674
資産合計	6,802,731	7,299,963

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	126,868	94,617
短期借入金	194,987	323,120
ノンリコース短期借入金	64,929	8,602
コマーシャル・ペーパー	114,000	196,000
1年内償還予定の社債	50,000	65,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	29,200	62,000
未払法人税等	27,624	11,917
未成工事受入金	19,729	30,773
完成工事補償引当金	872	769
債務保証損失引当金	7	4
その他	481,137	334,796
流動負債合計	1,109,358	1,127,601
固定負債		
社債	469,957	563,400
ノンリコース社債	123,035	91,535
長期借入金	1,644,518	1,848,477
ノンリコース長期借入金	215,982	290,916
受入敷金保証金	424,335	437,654
繰延税金負債	154,940	184,507
再評価に係る繰延税金負債	151,545	151,545
退職給付に係る負債	43,503	44,342
役員退職慰労引当金	711	825
その他	44,037	44,403
固定負債合計	3,272,567	3,657,608
負債合計	4,381,926	4,785,209
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	403,268	372,043
利益剰余金	962,153	1,019,432
自己株式	△21,088	△6,208
株主資本合計	1,684,101	1,725,034
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	334,611	396,380
繰延ヘッジ損益	71	△3
土地再評価差額金	330,537	330,308
為替換算調整勘定	△16,333	△26,842
退職給付に係る調整累計額	9,523	8,960
その他の包括利益累計額合計	658,411	708,803
新株予約権	1,285	1,418
非支配株主持分	77,007	79,496
純資産合計	2,420,804	2,514,753
負債純資産合計	6,802,731	7,299,963

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
営業収益	1,244,009	1,295,461
営業原価	960,917	988,256
営業総利益	283,092	307,205
販売費及び一般管理費	126,738	136,866
営業利益	156,353	170,338
営業外収益		
受取利息	1,402	886
受取配当金	5,734	6,354
持分法による投資利益	9,849	5,161
その他	2,855	1,908
営業外収益合計	19,842	14,311
営業外費用		
支払利息	20,563	21,981
その他	3,097	6,040
営業外費用合計	23,660	28,022
経常利益	152,536	156,627
特別利益		
投資有価証券売却益	—	3,603
特別利益合計	—	3,603
特別損失		
固定資産除却損	1,825	2,468
事業譲渡損	—	2,961
特別損失合計	1,825	5,429
税金等調整前四半期純利益	150,710	154,801
法人税等	46,947	51,787
四半期純利益	103,763	103,013
非支配株主に帰属する四半期純利益	1,522	719
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,240	102,294

【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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	103,763	103,013
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,406	61,746
繰延ヘッジ損益	341	△132
為替換算調整勘定	△1,204	△8,645
退職給付に係る調整額	463	△599
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,101	△2,392
その他の包括利益合計	1,905	49,978
四半期包括利益	105,669	152,991
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	104,228	152,718
非支配株主に係る四半期包括利益	1,440	272

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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	150,710	154,801
減価償却費	58,179	66,600
受取利息及び受取配当金	△7,137	△7,241
支払利息	20,563	21,981
持分法による投資損益 (△は益)	△9,849	△5,161
固定資産除却損	1,825	2,468
事業譲渡損	—	2,961
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	△3,603
売上債権の増減額 (△は増加)	5,860	5,368
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,398	△9,282
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△47,319	△235,206
その他	△56,021	△17,872
小計	103,412	△24,186
利息及び配当金の受取額	10,462	15,591
利息の支払額	△18,108	△19,628
法人税等の支払額	△84,093	△67,071
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,673	△95,294
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	△286,123	△372,954
有形及び無形固定資産の売却による収入	797	1,420
投資有価証券の取得による支出	△12,308	△34,020
投資有価証券の売却による収入	1,227	7,381
敷金及び保証金の差入による支出	△7,015	△5,491
敷金及び保証金の回収による収入	5,932	4,020
預り敷金保証金の返還による支出	△20,347	△22,170
預り敷金保証金の受入による収入	41,064	35,648
貸付けによる支出	△14,789	△15,142
貸付金の回収による収入	13,200	13,050
定期預金の預入による支出	△26,771	△13,044
定期預金の払戻による収入	18,108	19,885
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△3,301	—
補助金の受取額	—	1,457
その他	△10,897	△14,830
投資活動によるキャッシュ・フロー	△301,223	△394,789
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	2,696,024	2,259,938
短期借入金の返済による支出	△2,430,396	△2,018,516
長期借入れによる収入	259,529	373,018
長期借入金の返済による支出	△128,213	△170,794
社債の発行による収入	77,708	180,500
社債の償還による支出	△41,150	△69,200
配当金の支払額	△41,330	△45,010
非支配株主からの払込みによる収入	13,593	6,467
非支配株主への配当金の支払額	△1,962	△1,656
非支配株主への払戻による支出	△392	△136
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,897	△3,243
自己株式の増減額 (△は増加)	△15,010	△16,011
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	△24,229	△2,673
その他	△8	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	361,264	492,682
現金及び現金同等物に係る換算差額	△805	△1,554
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	70,909	1,043
現金及び現金同等物の期首残高	100,708	157,682
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 171,617	※1 158,725

【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。

(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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
住宅ローン保証債務	6,915百万円	5,367百万円
住宅ローン保証予約	0	0
借入保証債務	8,209	9,857
借入保証予約	6,539	6,600
計	21,663	21,825

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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。

該当なし

(注) なお、第1四半期連結累計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報等)」の「2. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

(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 2018年4月1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金	180,586百万円	168,030百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△8,969	△9,304
現金及び現金同等物	171,617	158,725

(株主資本等関係)

I 前第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

II 当第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31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おります。

・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

2019年11月7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	21,473百万円
1株当たり配当額	22円
基準日	2019年9月30日
効力発生日	2019年12月3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】

I 前第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	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	294,706	217,552	—	1,244,009
セグメント間の 内部売上高又は振替高	14,399	40	54,097	7,010	△75,549	—
計	461,032	285,159	348,804	224,563	△75,549	1,244,009
セグメント利益又は 損失(△)	109,100	37,597	37,152	3,434	△30,931	156,353

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△30,931百万円には、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△30,806百万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3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019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	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	475,657	284,151	312,978	222,674	—	1,295,461
セグメント間の 内部売上高又は振替高	15,848	—	56,913	10,245	△83,007	—
計	491,506	284,151	369,891	232,920	△83,007	1,295,461
セグメント利益又は 損失(△)	118,038	43,736	41,429	395	△33,261	170,338

(注) 1. セグメント利益又は損失の調整額△33,261百万円には、セグメント間取引消去△309百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△32,951百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループ内での連携強化を目的として三井ホーム株式会社を完全子会社化したことに伴い、第1四半期連結累計期間よりセグメント区分についても従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「三井ホーム」「その他」の5区分から、「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分へと変更しています。「三井ホーム」セグメントに含まれていた三井ホームグループの「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」「住宅関連部資材販売事業」「賃貸管理事業」の内、「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」「住宅関連部資材販売事業」を「その他」セグメントへと集約し、「賃貸管理事業」を「マネジメント」セグメントへと集約しました。

なお、上記記載の前第3四半期連結累計期間における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は、変更後のセグメント区分へ組み替えて表示しています。

(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)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	103円76銭	104円67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)	102,240	102,294
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)	102,240	102,294
普通株式の期中平均株式数(千株)	985,363	977,290
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	103円69銭	104円59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)	700	790
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】

2019年11月7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 21,473百万円

1株当たりの金額 22円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 2019年12月3日

(注) 2019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

2020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2019年4月1日から2020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（2019年10月1日から2019年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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2019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。