

【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8月13日
【四半期会計期間】	第108期第1四半期（自 2019年4月1日 至 2019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 青木 研
【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 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107期 前第1四半期 連結累計期間	第108期 当第1四半期 連結累計期間	第107期
会計期間	自2018年 4月1日 至2018年 6月30日	自2019年 4月1日 至2019年 6月30日	自2018年 4月1日 至2019年 3月31日
売上高 (百万円)	442,352	427,171	1,861,195
経常利益 (百万円)	54,653	49,337	254,106
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (百万円)	38,082	33,180	168,661
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	54,559	52,008	201,538
純資産額 (百万円)	2,331,700	2,434,014	2,420,804
総資産額 (百万円)	6,396,305	6,908,770	6,802,731
1株当たり四半期(当期) 純利益金額 (円)	38.54	33.87	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)	38.51	33.84	171.18
自己資本比率 (%)	35.0	34.1	34.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	30,604	48,597	216,709
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	118,841	192,432	388,895
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	163,930	235,793	231,238
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (百万円)	114,385	151,348	157,682

(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。

なお、当第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、米中貿易摩擦や英国のEU離脱問題の不確実性から、輸出や生産の弱さが続いているものの、雇用・所得環境の着実な改善による個人消費の持ち直しの動きや設備投資の増加が見られ、企業収益も高い水準で底堅く推移し、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1四半期連結累計期間の業績は、「賃貸」セグメントは、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」の通期稼働効果等により、増収増益となりました。「分譲」セグメントは、国内住宅分譲において、当第1四半期連結累計期間の計上戸数が前年同期に比べ減少したことにより、減収減益となりました。なお、国内住宅分譲の販売は好調に推移しており、当セグメントは期初計画通り、通期で増収増益を見込んでおります。全体では、売上高は4,271億円、前年同期比151億円（3.4%）の減収、営業利益は508億円、同比48億円（8.8%）の減益、経常利益は493億円、同比53億円（9.7%）の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は331億円、同比49億円（12.9%）の減益となりました。

業績は通期予想に対して順調に進捗しております。

（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。

なお、当第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。

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 (2019.4.1~6.30)	前第1四半期 (2018.4.1~6.30)	増減
売上高	155,024	143,434	11,590
営業利益	39,737	35,205	4,532

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」の通期稼働効果等により、セグメント全体では115億円の増収、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2.0%となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (2019.4.1~6.30)	前第1四半期 (2018.4.1~6.30)	増減
オフィス	87,767	80,683	7,084
商業施設	59,223	56,631	2,592
その他	8,033	6,120	1,913
合計	155,024	143,434	11,590

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

		当第1四半期末 (2019.6.30)	前第1四半期末 (2018.6.30)	増減
オフィス	所有	1,981	1,817	164
	転貸	1,245	1,173	72
商業施設	所有	1,573	1,554	19
	転貸	530	587	57

・期末空室率推移(%)

	2019/6	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3
オフィス・商業施設(連結)	1.9	1.8	2.4	3.1	2.2	3.2
首都圏オフィス(単体)	2.0	1.7	2.2	3.4	2.6	3.2
地方オフィス(単体)	2.0	1.8	2.3	2.3	3.1	4.1

<当第1四半期における主要な通期稼働物件>

・通期稼働(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1四半期 (2019.4.1~6.30)	前第1四半期 (2018.4.1~6.30)
売上高	141,665	133,858
粗利益	28,491	25,331
粗利益率(%)	20.1	18.9

・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	70,684	5,403	76,088	39,828	17,309	57,138
貸付面積(千㎡)	2,479	326	2,805	1,379	671	2,049
棟数(棟)	107	28	135	62	25	87
空室率(%)	2.0	2.0	2.0	1.1	0.4	0.9

分譲

	当第1四半期 (2019.4.1～6.30)	前第1四半期 (2018.4.1～6.30)	増減
売上高	107,576	139,557	31,980
営業利益	11,880	21,772	9,891

国内住宅分譲においては、当第1四半期の計上戸数が前年同期に比べ減少したことにより、減収減益となりました。投資家向け・海外住宅分譲等においては、「Jリートをはじめとする投資家への物件売却が進捗し、増収増益となりました。セグメント全体では、319億円の減収、98億円の減益となりました。

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1四半期末の契約進捗率は86%（前年同期81%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (2019.4.1～6.30)	前第1四半期 (2018.4.1～6.30)	増減
国内住宅分譲			
売上高	61,650	104,171	42,520
営業利益	5,612	17,985	12,372
投資家向け・海外住宅分譲等			
売上高	45,926	35,386	10,540
営業利益	6,267	3,786	2,480
売上高合計	107,576	139,557	31,980
営業利益合計	11,880	21,772	9,891

<国内住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (2019.4.1～6.30)		前第1四半期 (2018.4.1～6.30)		増減	
マンション	52,699	(523戸)	92,733	(919戸)	40,033	(396戸)
首都圏	47,879	(421戸)	86,466	(766戸)	38,586	(345戸)
その他	4,820	(102戸)	6,266	(153戸)	1,446	(51戸)
戸建	8,950	(134戸)	11,438	(155戸)	2,487	(21戸)
首都圏	8,805	(131戸)	11,438	(155戸)	2,632	(24戸)
その他	144	(3戸)	-	(-戸)	144	(3戸)
売上高合計	61,650	(657戸)	104,171	(1,074戸)	42,520	(417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)	790	51	841
計上戸数	(戸) (C)	523	134	657
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,598	36	4,634
完成在庫	(戸)	106	24	130
新規発売	(戸)	784	47	831

(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）

	2019/6	2019/3	2018/3	2017/3	2016/3	2015/3
マンション	106	141	108	321	88	83
戸建	24	30	40	69	127	100
合計	130	171	148	390	215	183

・当期における主要な計上物件（国内住宅分譲）

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
パークホームズ浄心ザレジデンス	愛知県名古屋市	マンション
ファインコート杉並善福寺公園	東京都杉並区	戸建

・当期における主要な計上物件（投資家向け・海外住宅分譲等）

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
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
ロビンソンランディング	米国アレクサンドリア市	戸建
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1四半期 (2019.4.1~6.30)	前第1四半期 (2018.4.1~6.30)	増減
売上高	100,111	96,591	3,519
営業利益	12,389	10,494	1,895

プロパティマネジメントにおける運営管理受託件数やリパーク事業（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リハウス事業（個人向け仲介事業）の取扱件数の増加等により、セグメント全体では、35億円の増収、18億円の増益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当第1四半期 (2019.4.1~6.30)	前第1四半期 (2018.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（1）	76,249	72,840	3,409
営業利益	7,787	6,799	988
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	23,861	23,751	110
営業利益	4,601	3,694	906
売上高合計	100,111	96,591	3,519
営業利益合計	12,389	10,494	1,895

- 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：251,562台（前年同期末：233,723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 (2019.4.1～6.30)		前第1四半期 (2018.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	405,780	(10,326件)	394,743	(9,881件)	11,036	(445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 (2019.4.1～6.30)		前第1四半期 (2018.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	13,665	(173件)	24,738	(287件)	11,073	(114件)

その他

	当第1四半期 (2019.4.1～6.30)		前第1四半期 (2018.4.1～6.30)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
売上高	64,458		62,769		1,689	
営業利益	2,290		1,308		981	

施設営業において前期に開業した「三井ガーデンホテル大手町」「三井ガーデンホテル五反田」等が通期稼働した一方で、新規に開業した「三井ガーデンホテル福岡祇園」の開業費用等の影響により、セグメント全体では、16億円の増収、9億円の減益となりました。

なお、当セグメントは、新築請負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。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (2019.4.1～6.30)		前第1四半期 (2018.4.1～6.30)		増減	
	新築請負	施設営業	新築請負	施設営業	新築請負	施設営業
新築請負	28,177		29,489		1,311	
施設営業	16,081		15,086		994	
その他	20,198		18,193		2,005	
合計	64,458		62,769		1,689	

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (2019.4.1～6.30)		前第1四半期 (2018.4.1～6.30)		増減	
	新築請負		新築請負		新築請負	
新築請負	29,918		34,544		4,626	

<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

・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

資産

当第1四半期連結会計期間末の総資産は、6兆9,087億円となり、前期末比で1,060億円増加しました。

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330億円増加し、有形及び無形固定資産が590億円増加しました。

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、3兆1,790億円となり、前期末比で2,724億円増加しました。

なお、当第1四半期連結会計期間末の負債合計は、4兆4,747億円となり、前期末比で928億円増加しました。

純資産

当第1四半期連結会計期間末の純資産合計は、2兆4,340億円となり、前期末比で132億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163億円、及び利益剰余金が96億円増加した一方で、自己株式の取得により自己株式が159億円増加（純資産の減少）したこと等によります。

(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63億円減少し、1,513億円となりました。

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485億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益493億円や減価償却費212億円等のキャッシュ・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、販売用不動産の売却による収入が減少したこと等により、キャッシュ・アウトが179億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1,924億円のキャッシュ・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735億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1四半期連結累計期間は、財務活動により2,357億円のキャッシュ・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、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718億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、113百万円となりました。

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。

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) (2019年6月30日)	提出日現在発行数(株) (2019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	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。

(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)
2019年4月1日～ 2019年6月30日	-	991,424	-	339,766	-	413,742

(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(2019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】

2019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 9,183,200 (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 981,839,800	9,818,398	-
単元未満株式	普通株式 391,727	-	一单元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	991,424,727	-	-
総株主の議決権	-	9,818,398	-

【自己株式等】

2019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	9,183,200	-	9,183,200	0.93
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	-	9,193,200	-	9,193,200	0.93

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（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	174,250	169,383
受取手形及び売掛金	45,276	36,826
有価証券	949	707
販売用不動産	802,624	807,039
仕掛販売用不動産	480,236	487,484
開発用土地	321,438	340,811
未成工事支出金	25,326	23,723
その他のたな卸資産	5,500	5,429
前渡金	26,259	28,316
短期貸付金	18,296	18,791
営業出資金	6,700	6,691
その他	210,787	211,470
貸倒引当金	409	410
流動資産合計	2,117,238	2,136,267
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,796,827	1,828,410
減価償却累計額	721,394	725,151
建物及び構築物(純額)	1,075,433	1,103,259
機械装置及び運搬具	87,535	88,745
減価償却累計額	35,344	36,901
機械装置及び運搬具(純額)	52,191	51,844
土地	2,099,971	2,120,135
建設仮勘定	162,122	165,869
その他	130,600	136,101
減価償却累計額	89,992	91,916
その他(純額)	40,608	44,184
有形固定資産合計	3,430,326	3,485,293
無形固定資産		
借地権	46,065	46,748
その他	24,090	27,448
無形固定資産合計	70,156	74,196
投資その他の資産		
投資有価証券	872,686	898,366
長期貸付金	6,730	6,919
敷金及び保証金	140,570	141,705
退職給付に係る資産	31,294	30,937
繰延税金資産	24,428	25,235
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	110,436	110,972
貸倒引当金	1,139	1,126
投資その他の資産合計	1,185,010	1,213,013
固定資産合計	4,685,492	4,772,503
資産合計	6,802,731	6,908,770

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	126,868	86,871
短期借入金	194,987	294,338
ノンリコース短期借入金	64,929	2,004
コマーシャル・ペーパー	114,000	197,000
1年内償還予定の社債	50,000	85,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	29,200	42,500
未払法人税等	27,624	10,057
未成工事受入金	19,729	25,296
完成工事補償引当金	872	780
債務保証損失引当金	7	5
その他	481,137	341,181
流動負債合計	1,109,358	1,085,035
固定負債		
社債	469,957	421,445
ノンリコース社債	123,035	111,035
長期借入金	1,644,518	1,728,336
ノンリコース長期借入金	215,982	297,388
受入敷金保証金	424,335	426,658
繰延税金負債	154,940	162,439
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	43,807
役員退職慰労引当金	711	762
その他	44,037	46,301
固定負債合計	3,272,567	3,389,721
負債合計	4,381,926	4,474,756
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	403,268	402,917
利益剰余金	962,153	971,792
自己株式	21,088	37,086
株主資本合計	1,684,101	1,677,390
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	350,980
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	13,607
退職給付に係る調整累計額	9,523	9,321
その他の包括利益累計額合計	658,411	676,999
新株予約権	1,285	1,325
非支配株主持分	77,007	78,298
純資産合計	2,420,804	2,434,014
負債純資産合計	6,802,731	6,908,770

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
営業収益	442,352	427,171
営業原価	343,341	330,002
営業総利益	99,011	97,168
販売費及び一般管理費	43,243	46,282
営業利益	55,768	50,885
営業外収益		
受取利息	439	317
受取配当金	2,992	3,406
持分法による投資利益	675	2,944
その他	2,457	515
営業外収益合計	6,566	7,184
営業外費用		
支払利息	6,630	7,281
その他	1,050	1,451
営業外費用合計	7,680	8,733
経常利益	54,653	49,337
税金等調整前四半期純利益	54,653	49,337
法人税等	16,805	15,921
四半期純利益	37,847	33,415
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()	235	234
親会社株主に帰属する四半期純利益	38,082	33,180

【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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	37,847	33,415
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	29,012	16,380
繰延ヘッジ損益	232	102
為替換算調整勘定	9,731	674
退職給付に係る調整額	164	215
持分法適用会社に対する持分相当額	2,966	1,855
その他の包括利益合計	16,711	18,592
四半期包括利益	54,559	52,008
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	55,391	51,801
非支配株主に係る四半期包括利益	832	207

(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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
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	54,653	49,337
減価償却費	18,616	21,218
受取利息及び受取配当金	3,432	3,724
支払利息	6,630	7,281
持分法による投資損益(は益)	675	2,944
売上債権の増減額(は増加)	9,362	9,645
仕入債務の増減額(は減少)	17,723	19,729
販売用不動産の増減額(は増加)	28,017	54,069
その他	21,870	23,713
小計	17,543	16,698
利息及び配当金の受取額	3,967	6,386
利息の支払額	4,701	5,099
法人税等の支払額	47,413	33,186
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,604	48,597
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	103,009	182,676
有形及び無形固定資産の売却による収入	87	1,140
投資有価証券の取得による支出	4,819	6,448
投資有価証券の売却による収入	616	35
敷金及び保証金の差入による支出	3,392	1,818
敷金及び保証金の回収による収入	3,763	1,619
預り敷金保証金の返還による支出	6,500	10,120
預り敷金保証金の受入による収入	23,055	12,295
貸付けによる支出	6,366	6,189
貸付金の回収による収入	2,940	3,917
定期預金の預入による支出	18,215	2,498
定期預金の払戻による収入	-	1,341
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2,147	-
補助金の受取額	-	904
その他	4,853	3,934
投資活動によるキャッシュ・フロー	118,841	192,432
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	870,506	620,635
短期借入金の返済による支出	713,862	432,105
長期借入れによる収入	49,094	193,089
長期借入金の返済による支出	26,629	96,744
社債の発行による収入	10,873	30,500
社債の償還による支出	14,800	39,200
配当金の支払額	21,448	23,286
非支配株主からの払込みによる収入	12,290	3,786
非支配株主への配当金の支払額	1,121	1,154
ファイナンス・リース債務の返済による支出	969	1,075
自己株式の増減額(は増加)	2	16,002
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	163,930	235,793
現金及び現金同等物に係る換算差額	806	1,098
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	13,677	6,334
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	114,385	151,348

【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。

(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1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
住宅ローン保証債務	6,915百万円	6,394百万円
住宅ローン保証予約	0	0
借入保証債務	8,209	8,011
借入保証予約	6,539	6,293
計	21,663	20,699

(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. 季節変動性

前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
---	---

当社グループの、三井ホームセグメントでは下期、特に第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1四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著しく低くなっています。

該当なし

(注) なお、当第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 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)
現金及び預金	132,722百万円	169,383百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	18,336	18,035
現金及び現金同等物	114,385	151,348

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)

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います。

・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

当第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

(セグメント情報等)

前第1四半期連結累計期間(自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)

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	143,434	139,557	96,591	62,769	-	442,352
セグメント間の内部売 上高又は振替高	4,490	40	16,797	2,601	23,930	-
計	147,925	139,598	113,389	65,370	23,930	442,352
セグメント利益又は損失 ()	35,205	21,772	10,494	1,308	10,394	55,768

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 10,394百万円には、セグメント間取引消去 5百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 10,400百万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 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。

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、当第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1四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1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)	当第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) 1株当たり四半期純利益金額	38円54銭	33円87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)	38,082	33,180
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)	38,082	33,180
普通株式の期中平均株式数(千株)	988,224	979,755
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	38円51銭	33円84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)	636	725
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

2019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

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1四半期連結会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019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。

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。