【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】	平成29年２月13日
【四半期会計期間】	第105期第３四半期（自　平成28年10月１日　至　平成28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　　青木　研
【最寄りの連絡場所】	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
【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104期 前第３四半期 連結累計期間	第105期 当第３四半期 連結累計期間	第104期
会計期間		自平成27年 ４月１日 至平成27年 12月31日	自平成28年 ４月１日 至平成28年 12月31日	自平成27年 ４月１日 至平成28年 ３月31日
売上高	（百万円）	1,146,644	1,198,672	1,567,969
経常利益	（百万円）	143,560	156,168	182,521
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益	（百万円）	95,151	108,062	117,722
四半期包括利益又は包括利益	（百万円）	48,427	47,055	79,441
純資産額	（百万円）	1,956,630	1,998,944	1,989,041
総資産額	（百万円）	5,240,954	5,449,453	5,374,277
１株当たり四半期（当期）純利益金額	（円）	96.29	109.36	119.14
潜在株式調整後１株当たり四半期（当期）純利益金額	（円）	96.23	109.29	119.06
自己資本比率	（％）	36.1	35.6	35.8
営業活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	138	113,923	32,154
投資活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	△126,135	△156,329	△239,719
財務活動によるキャッシュ・フロー	（百万円）	121,694	107,492	201,110
現金及び現金同等物の四半期末（期末）残高	（百万円）	114,046	171,424	109,966

回次		第104期 前第３四半期 連結会計期間	第105期 当第３四半期 連結会計期間
会計期間		自平成27年 10月１日 至平成27年 12月31日	自平成28年 10月１日 至平成28年 12月31日
１株当たり四半期純利益金額	（円）	28.40	35.65

（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。

３【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当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

（1）業績の状況

当第３四半期連結累計期間におけるわが国経済は、雇用や所得環境等の改善を背景に、個人消費は底堅く推移しましたが、依然として力強さに欠ける状況が継続しました。世界経済は、先進国経済を中心に緩やかな回復基調にあるものの、中国をはじめとする新興国経済の減速懸念に加え、米国や英国における経済政策の動向など、先行きは不透明な状況で推移しました。

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」セグメントにおいて、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働、既存オフィスの増収効果等により増収増益となりました。「分譲」セグメントは、個人向け住宅分譲は、前年同期に引き渡しが集中していたことにより計上戸数が減少した一方で、投資家向け分譲等においては、物流施設等の物件売却が進捗し、増収増益となりました。全体では、売上高は１兆1,986億円、前年同期比520億円（4.5%）の増収、営業利益は1,664億円、同比132億円（8.7%）の増益、経常利益は1,561億円、同比126億円（8.8%）の増益、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,080億円、同比129億円（13.6%）の増益となりました。

（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。
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) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
売上高	395,155	376,585	18,569
営業利益	102,364	94,888	7,475

当第３四半期（累計）は、前期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働による収益寄与、既存オフィスの増収効果等により、セグメント全体では前年同期に比べ185億円の増収、74億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1.9%となりました。

＜売上高の内訳＞

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
オフィス	218,993	217,612	1,380
商業施設	164,266	149,000	15,265
その他	11,895	9,972	1,923
合計	395,155	376,585	18,569

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第３四半期末 （平成28.12.31）	前第３四半期末 （平成27.12.31）	増減
オフィス	所有	1,616	1,606	10
	転貸	1,172	1,170	1
商業施設	所有	1,550	1,507	43
	転貸	549	519	30

・空室率推移（%）

	H28/12	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
オフィス・商業施設(連結)	1.9	2.2	3.2	3.5	3.3	2.9
首都圏オフィス(単体)	1.9	2.6	3.2	3.3	3.8	4.4
地方オフィス(単体)	2.7	3.1	4.1	4.3	5.3	6.4

＜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（当期稼働物件）

三井アウトレットパーク台湾林口	台湾新北市	平成28年１月開業	商業施設
ららぽーと湘南平塚	神奈川県平塚市	平成28年10月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

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
三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港セパン	マレーシア セランゴール州 セパン	平成27年５月開業	商業施設
三井アウトレットパーク北陸小矢部	富山県小矢部市	平成27年７月開業	商業施設
ららぽーと海老名	神奈川県海老名市	平成27年10月開業	商業施設
ＥＸＰＯＣＩＴＹ	大阪府吹田市	平成27年11月開業	商業施設
ららぽーと立川立飛	東京都立川市	平成27年12月開業	商業施設

＜単体の賃貸事業内訳＞

・全体

	当第３四半期(累計) （平成28.4.1～12.31）	前第３四半期(累計) （平成27.4.1～12.31）
売上高	380,704	364,149
粗利益	77,274	70,593
粗利益率（%）	20.3	19.4

・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	183,648	16,029	199,678	111,605	48,587	160,193
貸付面積（千㎡）	2,241	330	2,571	1,347	682	2,029
棟数（棟）	100	32	132	55	25	80
空室率（%）	1.9	2.7	2.0	0.7	0.3	0.6

② 分譲

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
売上高	327,354	303,987	23,367
営業利益	49,309	38,274	11,035

当第３四半期（累計）は、個人向け住宅分譲は、当期の引き渡しが第４四半期に集中し、当第３四半期までの計上戸数が少ないため減収減益となりました。投資家向け分譲等は、物流施設等の物件売却が進捗したことで増収増益となり、セグメント全体では前年同期に比べ233億円の増収、同比110億円の増益となりました。

なお、新築マンション分譲の当期計上予定戸数5,450戸に対する当第３四半期末の契約進捗率は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) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	158,660	213,012	△54,352
営業利益	11,963	16,647	△4,683
投資家向け分譲等			
売上高	168,694	90,974	77,720
営業利益	37,346	21,627	15,719
売上高合計	327,354	303,987	23,367
営業利益合計	49,309	38,274	11,035

＜住宅分譲内訳＞

・売上高等の内訳

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)		前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)		増減	
マンション	134,083	(2,424戸)	188,700	(3,342戸)	△54,616	(△918戸)
首都圏	119,532	(2,099戸)	159,995	(2,551戸)	△40,462	(△452戸)
その他	14,551	(325戸)	28,705	(791戸)	△14,153	(△466戸)
戸建	24,576	(412戸)	24,312	(449戸)	263	(△37戸)
首都圏	22,529	(371戸)	21,403	(396戸)	1,126	(△25戸)
その他	2,046	(41戸)	2,908	(53戸)	△862	(△12戸)
売上高合計	158,660	(2,836戸)	213,012	(3,791戸)	△54,352	(△955戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	（戸）（A）	4,304	34	4,338
期中契約	（戸）（B）	3,528	528	4,056
計上戸数	（戸）（C）	2,424	412	2,836
期末契約済み	（戸）（A）＋(B)－(C)	5,408	150	5,558
完成在庫	（戸）	185	54	239
新規発売	（戸）	3,551	504	4,055

（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。

・完成在庫推移（戸）

	H28/12	H28/3	H27/3	H26/3	H25/3	H24/3
マンション	185	88	83	170	223	380
戸建	54	127	100	65	57	24
合計	239	215	183	235	280	404

・当第３四半期（累計）における主要な計上物件

パークタワー新川崎	神奈川県川崎市	マンション
パークマンション三田綱町ザフォレスト	東京都港区	マンション
ＢＡＹＺ　ＴＯＷＥＲ＆ＧＡＲＤＥＮ	東京都江東区	マンション
パークホームズ調布桜堤通り	東京都調布市	マンション
パークコート赤坂桜坂	東京都港区	マンション
ファインコートＦｕｊｉｓａｗａ　ＳＳＴ	神奈川県藤沢市	戸建

③ マネジメント

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
売上高	251,385	244,315	7,070
営業利益	35,654	39,709	△4,054

当第３四半期（累計）は、プロパティマネジメントにおいて、管理受託件数の増加等により増収増益となりました。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）の仲介取扱件数が増加した一方で、三井不動産レジデンシャルにおける販売受託の反動等により減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ70億円の増収、同比40億円の減益となりました。

＜売上高・営業利益の内訳＞

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※）	190,067	180,344	9,722
営業利益	23,265	22,283	982
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	61,318	63,970	△2,652
営業利益	12,389	17,425	△5,036
売上高合計	251,385	244,315	7,070
営業利益合計	35,654	39,709	△4,054

※　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：206,999台（前年同期：188,137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に含む）

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)		前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,070,477	(28,432件)	1,050,310	(28,049件)	20,167	(383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に含む）

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)		前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	26,496	(416件)	101,442	(1,670件)	△74,946	(△1,254件)

④ 三井ホーム

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
売上高	162,584	160,142	2,441
営業利益	△2,515	△3,287	772

当第３四半期（累計）は、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一方で、リフォーム・リニューアル事業等の増収により、セグメント全体では前年同期に比べ24億円の増収、新築事業の売上総利益率の改善等により、同比７億円の損失の改善となりました。

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き渡しが第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３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
新築	106,061	108,382	△2,320
リフォーム・リニューアル	26,764	23,648	3,115
賃貸管理	17,556	16,781	775
住宅関連部資材販売	12,201	11,329	871
合計	162,584	160,142	2,441

・受注工事高内訳

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
新築	112,472	109,039	3,432
リフォーム・リニューアル	31,414	30,202	1,212

⑤ その他

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
売上高	62,192	61,613	579
営業利益	6,155	6,506	△351

当第３四半期（累計）は、既存のホテル事業は好調に推移したものの、新規に開業した「三井ガーデンホテル京橋」、「三井ガーデンホテル名古屋プレミア」の開業費用等があり、セグメント全体では、前年同期に比べ５億円の増収、３億円の減益となりました。

＜売上高の内訳＞

	当第３四半期(累計) (平成28.4.1～12.31)	前第３四半期(累計) (平成27.4.1～12.31)	増減
施設営業	44,601	43,191	1,410
その他	17,590	18,421	△830
合計	62,192	61,613	579

（２）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614億円増加し、1,714億円となりました。

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1,139億円のキャッシュ・インとなりました。これは税金等調整前四半期純利益1,561億円や減価償却費523億円等のキャッシュ・インが、販売用不動産の取得による支出等のキャッシュ・アウトを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減少したこと等により、キャッシュ・インが1,137億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1,563億円のキャッシュ・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301億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1,074億円のキャッシュ・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、配当金の支払額が増加したこと等により、キャッシュ・インが142億円減少しております。

（３）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。

（４）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、290百万円であります。

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。

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）（平成28年12月31日）	提出日現在発行数（株）（平成29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	991,424,727	991,424,727	東京証券取引所（市場第一部）	単元株式数1,000株
計	991,424,727	991,424,727	－	－

（注）「提出日現在発行数」には、平成29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】

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）【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

（５）【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）
平成28年10月１日～平成28年12月31日	－	991,424	－	339,766	－	413,742

（６）【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。

（７）【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（平成28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】

平成28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　3,302,000 (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 985,559,000	985,559	－
単元未満株式	普通株式 2,553,727	－	一単元（1,000株） 未満の株式
発行済株式総数	991,424,727	－	－
総株主の議決権	－	985,559	－

②【自己株式等】

平成28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	3,302,000	－	3,302,000	0.33
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	－	3,312,000	－	3,312,000	0.33

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（平成28年10月１日から平成28年12月31日まで）及び第３四半期連結累計期間（平成28年４月１日から平成28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 (平成28年３月31日)	当第３四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	111,156	176,005
受取手形及び売掛金	36,093	29,376
有価証券	142	66
販売用不動産	571,371	535,630
仕掛販売用不動産	399,361	471,896
開発用土地	187,660	148,870
未成工事支出金	23,803	36,013
その他のたな卸資産	4,822	4,992
前渡金	9,351	18,105
短期貸付金	8,898	10,830
営業出資金	10,159	6,759
繰延税金資産	22,894	25,379
その他	135,195	155,185
貸倒引当金	△327	△341
流動資産合計	1,520,585	1,618,771
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,399,067	1,430,602
減価償却累計額	△627,053	△651,551
建物及び構築物（純額）	772,014	779,050
機械装置及び運搬具	57,600	60,463
減価償却累計額	△25,232	△27,610
機械装置及び運搬具（純額）	32,367	32,853
土地	1,896,767	1,889,690
建設仮勘定	162,357	193,081
その他	113,455	116,718
減価償却累計額	△74,790	△78,904
その他（純額）	38,664	37,813
有形固定資産合計	2,902,171	2,932,490
無形固定資産		
借地権	48,264	42,307
その他	18,538	21,157
無形固定資産合計	66,803	63,465
投資その他の資産		
投資有価証券	667,832	615,426
長期貸付金	7,193	11,855
敷金及び保証金	133,913	132,407
退職給付に係る資産	2,186	1,579
繰延税金資産	12,109	11,745
再評価に係る繰延税金資産	2	2
その他	64,020	63,951
貸倒引当金	△2,542	△2,243
投資その他の資産合計	884,716	834,726
固定資産合計	3,853,691	3,830,682
資産合計	5,374,277	5,449,453

（単位：百万円）

	前連結会計年度 (平成28年３月31日)	当第３四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	95,876	71,243
短期借入金	223,084	176,997
ノンリコース短期借入金	17,894	58,717
コマーシャル・ペーパー	109,000	242,000
1年内償還予定の社債	40,000	50,000
ノンリコース１年内償還予定の社債	14,842	7,669
未払法人税等	27,495	10,162
未成工事受入金	18,489	26,861
繰延税金負債	1,170	1,189
完成工事補償引当金	1,244	1,130
債務保証損失引当金	115	26
その他	291,443	285,496
流動負債合計	840,656	931,494
固定負債		
社債	210,000	203,000
ノンリコース社債	94,055	111,763
長期借入金	1,322,072	1,329,872
ノンリコース長期借入金	195,286	160,287
受入敷金保証金	373,084	373,678
繰延税金負債	124,538	117,910
再評価に係る繰延税金負債	139,830	139,830
退職給付に係る負債	40,109	41,892
役員退職慰労引当金	689	738
その他	44,911	40,039
固定負債合計	2,544,579	2,519,014
負債合計	3,385,235	3,450,508
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,694	413,689
利益剰余金	640,204	717,213
自己株式	△6,241	△6,279
株主資本合計	1,387,425	1,464,391
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	226,169	210,174
繰延ヘッジ損益	△693	△398
土地再評価差額金	305,633	305,114
為替換算調整勘定	12,143	△33,465
退職給付に係る調整累計額	△8,372	△7,110
その他の包括利益累計額合計	534,879	474,313
新株予約権	1,031	1,127
非支配株主持分	65,704	59,112
純資産合計	1,989,041	1,998,944
負債純資産合計	5,374,277	5,449,453

（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　平成27年４月１日 至　平成27年12月31日)	当第３四半期連結累計期間 (自　平成28年４月１日 至　平成28年12月31日)
営業収益	1,146,644	1,198,672
営業原価	882,125	917,353
営業総利益	264,518	281,318
販売費及び一般管理費	111,313	114,854
営業利益	153,205	166,464
営業外収益		
受取利息	321	554
受取配当金	4,058	4,498
持分法による投資利益	5,136	1,846
その他	2,575	5,784
営業外収益合計	12,092	12,683
営業外費用		
支払利息	18,891	18,426
その他	2,845	4,552
営業外費用合計	21,737	22,979
経常利益	143,560	156,168
特別利益		
投資有価証券売却益	2,193	－
特別利益合計	2,193	－
特別損失		
固定資産除却損	1,056	－
特別損失合計	1,056	－
税金等調整前四半期純利益	144,697	156,168
法人税等	49,923	48,626
四半期純利益	94,773	107,542
非支配株主に帰属する四半期純損失（△）	△378	△519
親会社株主に帰属する四半期純利益	95,151	108,062

【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　平成27年４月１日 至　平成27年12月31日)	当第３四半期連結累計期間 (自　平成28年４月１日 至　平成28年12月31日)
四半期純利益	94,773	107,542
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△40,259	△16,042
繰延ヘッジ損益	71	386
土地再評価差額金	344	－
為替換算調整勘定	△661	△35,565
退職給付に係る調整額	254	1,322
持分法適用会社に対する持分相当額	△6,097	△10,588
その他の包括利益合計	△46,345	△60,487
四半期包括利益	48,427	47,055
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	49,134	48,014
非支配株主に係る四半期包括利益	△707	△959

（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　平成27年４月１日 至　平成27年12月31日)	当第３四半期連結累計期間 (自　平成28年４月１日 至　平成28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	144,697	156,168
減価償却費	49,045	52,380
固定資産除却損	1,056	698
受取利息及び受取配当金	△4,380	△5,052
有価証券売却損益（△は益）	△2,193	－
支払利息	18,891	18,426
持分法による投資損益（△は益）	△5,136	△1,846
売上債権の増減額（△は増加）	4,289	6,495
仕入債務の増減額（△は減少）	△11,406	△17,308
販売用不動産の増減額（△は増加）	△98,294	△37,082
その他	△18,744	24,274
小計	77,824	197,153
利息及び配当金の受取額	6,119	7,244
利息の支払額	△17,381	△17,280
法人税等の支払額	△66,422	△73,194
営業活動によるキャッシュ・フロー	138	113,923
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	△119,664	△132,097
有形及び無形固定資産の売却による収入	7,417	3,506
投資有価証券の取得による支出	△8,863	△14,027
投資有価証券の売却による収入	12,430	437
敷金及び保証金の差入による支出	△11,837	△3,856
敷金及び保証金の回収による収入	4,060	5,593
預り敷金保証金の返還による支出	△22,964	△21,968
預り敷金保証金の受入による収入	29,852	22,593
貸付けによる支出	△18,978	△18,007
貸付金の回収による収入	12,350	8,986
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△6,230	－
その他	△3,709	△7,490
投資活動によるキャッシュ・フロー	△126,135	△156,329
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	2,008,432	2,319,812
短期借入金の返済による支出	△1,961,085	△2,196,477
長期借入れによる収入	241,565	121,011
長期借入金の返済による支出	△123,827	△112,731
社債の発行による収入	36,911	68,492
社債の償還による支出	△48,104	△54,958
配当金の支払額	△27,652	△31,592
非支配株主からの払込みによる収入	2,265	1,638
非支配株主への配当金の支払額	△1,072	△4,560
非支配株主への払戻による支出	△1,274	△195
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,620	△2,893
自己株式の増減額（△は増加）	△194	△52
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	△1,649	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	121,694	107,492
現金及び現金同等物に係る換算差額	△611	△3,628
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,913	61,458
現金及び現金同等物の期首残高	118,960	109,966
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 114,046	※1 171,424

【注記事項】

（会計方針の変更）

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日。以下「回収可能性適用指針」という。）を第１四半期連結会計期間から適用し、繰延税金資産の回収可能性に関する会計処理の方法の一部を見直しております。

回収可能性適用指針の適用については、回収可能性適用指針第49項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第１四半期連結会計期間の期首時点において回収可能性適用指針第49項(3)①から③に該当する定めを適用した場合の繰延税金資産及び繰延税金負債の額と、前連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債の額との差額を、第１四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加算しております。

なお、この変更による第１四半期連結会計期間の期首における繰延税金資産及び利益剰余金に与える影響は軽微であります。

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号　平成28年６月17日）を第１四半期連結会計期間に適用し、平成28年４月１日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当第３四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は軽微であります。

（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金等調整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、税金等調整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 （平成28年３月31日）	当第３四半期連結会計期間 （平成28年12月31日）
住宅ローン保証債務	16,862百万円	13,958百万円
住宅ローン保証予約	26	22
借入保証債務等	5,455	8,471
借入保証予約等	9,482	6,951

（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、平成28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。平成28年４月28日には、本件調査の第三者評価機関である一般社団法人建築研究振興協会より、三井住友建設株式会社による現況調査は妥当である旨の評価書を受領いたしました。また、平成28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、平成28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、平成28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行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いたします。上記発生費用は、総額で約390億円と見込まれ、レジデンシャル社が当第３四半期連結会計期間末までに仮払いしている金額については、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が、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　平成27年４月１日 至　平成27年12月31日）	当第３四半期連結累計期間 （自　平成28年４月１日 至　平成28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。	同左

（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　平成27年４月１日 至　平成27年12月31日）	当第３四半期連結累計期間 （自　平成28年４月１日 至　平成28年12月31日）
現金及び預金	110,237百万円	176,005百万円
譲渡性預金	5,000	－
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	△1,190	△4,580
現金及び現金同等物	114,046	171,424

（株主資本等関係）

Ⅰ　前第３四半期連結累計期間（自　平成27年４月１日　至　平成27年12月31日）

１．配当に関する事項

（１）配当金支払額

平成27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おります。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	13,834百万円
１株当たり配当額	14円
基準日	平成27年３月31日
効力発生日	平成27年６月29日
配当の原資	利益剰余金

平成27年11月６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	13,834百万円
１株当たり配当額	14円
基準日	平成27年９月30日
効力発生日	平成27年12月２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　平成28年４月１日　至　平成28年12月31日）

１．配当に関する事項

（１）配当金支払額

平成28年６月29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	15,809百万円
１株当たり配当額	16円
基準日	平成28年３月31日
効力発生日	平成28年６月30日
配当の原資	利益剰余金

平成28年11月11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	15,809百万円
１株当たり配当額	16円
基準日	平成28年９月30日
効力発生日	平成28年12月２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】

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

Ⅰ　前第３四半期連結累計期間（自　平成27年４月１日　至　平成27年12月31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	四半期連結損益計算書計上額（注）２
売上高							
外部顧客への売上高	376,585	303,987	244,315	160,142	61,613	―	1,146,644
セグメント間の内部売上高又は振替高	13,520	3,286	46,807	4,804	1,935	△70,355	―
計	390,105	307,274	291,123	164,947	63,548	△70,355	1,146,644
セグメント利益又は損失（△）	94,888	38,274	39,709	△3,287	6,506	△22,886	153,205

（注）１．セグメント利益又は損失の調整額△22,886百万円には、セグメント間取引消去△1,398百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△21,487百万円が含まれております。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おります。

Ⅱ　当第３四半期連結累計期間（自　平成28年４月１日　至　平成28年12月31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	四半期連結損益計算書計上額（注）２
売上高							
外部顧客への売上高	395,155	327,354	251,385	162,584	62,192	―	1,198,672
セグメント間の内部売上高又は振替高	13,568	―	48,863	4,706	2,923	△70,063	―
計	408,723	327,354	300,249	167,290	65,116	△70,063	1,198,672
セグメント利益又は損失（△）	102,364	49,309	35,654	△2,515	6,155	△24,504	166,464

（注）１．セグメント利益又は損失の調整額△24,504百万円には、セグメント間取引消去△268百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△24,235百万円が含まれております。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おります。

（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　平成27年４月１日 至　平成27年12月31日）	当第３四半期連結累計期間 （自　平成28年４月１日 至　平成28年12月31日）
(1) １株当たり四半期純利益金額	96円29銭	109円36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）	95,151	108,062
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）	95,151	108,062
普通株式の期中平均株式数（千株）	988,140	988,116
(2) 潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額	96円23銭	109円29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）	623	664
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】

平成28年11月11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　15,809百万円
１株当たりの金額　16円
支払請求の効力発生日及び支払開始日　平成28年12月２日

（注）平成28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

平成29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	髙波　博之	印
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

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平成28年４月１日から平成29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（平成28年10月１日から平成28年12月31日まで）及び第３四半期連結累計期間（平成28年４月１日から平成28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平成28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。