

四半期報告書

第98期第1四半期

自 平成21年4月1日
至 平成21年6月30日

三井不動産株式会社

表 紙

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	1
2 事業の内容	2
3 関係会社の状況	2
4 従業員の状況	2

第2 事業の状況

1 生産、受注および販売の状況	3
2 事業等のリスク	3
3 経営上の重要な契約等	3
4 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	3

第3 設備の状況	10
----------	----

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	11
(2) 新株予約権等の状況	12
(3) ライツプランの内容	15
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	15
(5) 大株主の状況	15
(6) 議決権の状況	16

2 株価の推移	16
---------	----

3 役員の状況	16
---------	----

第5 経理の状況	17
----------	----

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	18
(2) 四半期連結損益計算書	20
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	21

2 その他	26
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報	27
-------------------	----

[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】	平成21年8月14日
【四半期会計期間】	第98期第1四半期（自平成21年4月1日至平成21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 岩沙 弘道
【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 森 郁雄
【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 森 郁雄
【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） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16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97期 前第1四半期 連結累計(会計)期間	第98期 当第1四半期 連結累計(会計)期間	第97期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 6月30日	自平成21年 4月1日 至平成21年 6月30日	自平成20年 4月1日 至平成21年 3月31日
売上高(百万円)	283,170	311,476	1,418,945
経常利益(百万円)	22,310	28,899	146,090
四半期(当期)純利益(百万円)	6,483	16,105	83,572
純資産額(百万円)	983,396	1,014,872	999,860
総資産額(百万円)	3,732,503	3,839,851	3,758,386
1株当たり純資産額(円)	1,098.46	1,133.52	1,113.89
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	7.38	18.33	95.10
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	7.38	18.33	95.09
自己資本比率(%)	25.9	25.9	26.0
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△163,323	△88,740	△40,996
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△61,457	△29,330	△141,633
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	222,818	117,638	182,215
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	61,522	62,625	62,891
従業員数(人)	15,582	16,075	15,476

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しているため、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いません。

2. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、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。

3【関係会社の状況】

当社は、(株)オリエンタルランドを影響力基準により持分法適用の範囲に含めておりましたが、当第1四半期連結会計期間末より、影響力基準に該当しなくなったため、持分法適用の範囲から除外しております。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年6月30日現在

従業員数（人）	16,075	[15,132]
---------	--------	----------

(注) 従業員数は就業人員数（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時従業員数は[]内に当第1四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載していません。

(2) 提出会社の状況

平成21年6月30日現在

従業員数（人）	1,199
---------	-------

(注) 従業員数は、就業人員数（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であります。

第2【事業の状況】

1【生産、受注および販売の状況】

生産、受注および販売の状況については、「4 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」における各事業の種類別セグメント情報に関連付けて示しています。

2【事業等のリスク】

当第1四半期連結会計期間において、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。

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。

4【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1四半期の日本経済は景気底打ちへの期待が広がっているものの、なお予断は許されない状況にあります。当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業では、実体経済の悪化の影響を受け空室率が上昇しており、今後も市場動向についてはより一層注視していく必要があります。
住宅分譲事業は、市場における価格調整の進展や住宅ローン減税の大幅拡充などにより、全体的に回復の兆しが見え始めましたが、依然として高価格帯の物件などに対する顧客の需要は弱く、本格的な回復にはまだ時間を要するものと思われまます。
また、不動産投資市場については、金融市場の混乱による影響を受けた低迷が続いているものの、政府によるREIT再生に向けた様々な施策が整備されるなど、改善に向けた取り組みがなされています。
このような事業環境のもと、当第1四半期連結会計期間は、売上高は3,114億円、営業利益は356億円と、前年同期に比べ、283億円の増収、85億円の増益となりました。これを受けて、経常利益は288億円と前年同期比で65億円の増益、四半期純利益は161億円と同比で96億円の増益となりました。

(注) 本報告書の営業収益等は消費税等抜きで表示しています。

事業の種類別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1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
売上高	137,135	128,860	8,274
営業利益	25,528	24,543	985

当第1四半期は、オフィスビルや商業施設において、前期に竣工稼動した「青山OM-SQUARE」（東京都港区）や今期に新規開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと磐田」（静岡県磐田市）など新規および通期稼動物件の収益寄与などにより、前年同期に比べ、82億円増収、9億円増益となりました。

オフィス賃貸市場全体においては、空室率の上昇傾向が継続しており、当社の首都圏オフィス空室率（単体）も3.1%と前期末の2.5%に比べ上昇いたしました。また、連結ベース（海外を含む）の全オフィスビル・商業施設の空室率は2.7%（前期末2.2%）となっております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
オフィス(※1)	77,532	73,275	4,256
商業施設(※1)	29,603	26,091	3,511
住宅(※2)	20,156	19,398	758
リパーク・その他(※3)	9,843	10,095	△252
合計	137,135	128,860	8,274

(注) 当第1四半期末の貸付面積等の状況

※1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有2,158,110㎡ (前期末: 2,093,443㎡)

転貸2,147,750㎡ (前期末: 2,099,718㎡)

※2 住宅の貸付戸数

所有313戸 (前期末: 314戸)、転貸76,135戸 (前期末: 75,042戸)

※3 リパーク管理台数: 115,019台 (前期末: 118,357台)

<期末空室率推移 (%) >

	H21/6	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	2.7	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0
首都圏オフィス(単体)	3.1	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4
地方オフィス(単体)	7.1	6.6	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6

<当第1四半期における主要な新規・通期稼動物件>

・新規稼動 (当期稼動物件)

東五反田スクエア	東京都品川区	平成21年4月竣工	オフィス
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	平成21年6月開業	商業施設

・通期稼動 (前期稼動物件)

三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市	平成20年4月開業	商業施設
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成20年4月開業	商業施設
青山OM-SQUARE	東京都港区	平成20年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 仙台港	宮城県仙台市	平成20年9月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン川口	埼玉県川口市	平成20年11月開業	商業施設
神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区	平成21年2月竣工	オフィス

<単体の賃貸事業内訳>

・全体 (オフィス・商業施設・その他)

売上高 (百万円)	105,026
粗利益 (百万円)	18,554
粗利益率 (%)	17.7
貸付面積 (千㎡)	4,393
棟数 (棟)	所有 128
	転貸 155
	合計 283

・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（百万円）	66,984	5,259	72,244	20,916	8,041	28,958
貸付面積（千㎡）	2,290	284	2,574	944	563	1,507
棟数（棟）	175	31	206	40	22	62
空室率（%）	3.1	7.1	3.6	1.4	1.1	1.3

② 分譲

	当第1四半期	前第1四半期	増減
	(平成21.4.1～6.30)	(平成20.4.1～6.30)	
売上高	86,821	61,350	25,471
営業利益	15,578	6,461	9,116

当第1四半期は、住宅分譲において、「パークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー」（神奈川県川崎市）、「パークコート赤坂ザタワー」（東京都港区）など大型物件を中心に、マンション1,265戸、戸建90戸、計1,355戸（前年同期はマンション840戸、戸建72戸、計912戸）を計上し、投資家向け分譲等においてもビル売却に伴うSPCからの分譲配当などがあり、セグメント全体では、前年同期比で、254億円の増収、91億円の増益となりました。

マンションの契約済み戸数は、当期計上予定戸数5,400戸に対して約50%（前年同期は約65%）まで進捗しております。

一方、当第1四半期末における住宅分譲の完成在庫は、1,058戸（マンション977戸、戸建81戸）となり、前期末の919戸（マンション826戸、戸建93戸）から増加しました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期		前第1四半期		増減	
	(平成21.4.1～6.30)		(平成20.4.1～6.30)			
マンション	76,334	(1,265戸)	51,529	(840戸)	24,804	(425戸)
首都圏	73,546	(1,165戸)	48,244	(735戸)	25,301	(430戸)
その他	2,788	(100戸)	3,284	(105戸)	△496	(△5戸)
戸建	4,490	(90戸)	3,606	(72戸)	883	(18戸)
首都圏	3,998	(80戸)	3,262	(65戸)	736	(15戸)
その他	491	(10戸)	344	(7戸)	147	(3戸)
投資家向け分譲等	5,996		6,213		△216	
合計	86,821		61,350		25,471	

<住宅分譲事業内訳>

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	2,126	53	2,179
期中契約	(戸) (B)	940	154	1,094
計上戸数	(戸) (C)	1,265	90	1,355
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	1,801	117	1,918
完成在庫	(戸)	977	81	1,058
新規発売	(戸)	994	142	1,136

(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）

	H21/6	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
マンション	977	826	453	267	235	490	455
戸建	81	93	115	109	20	55	25
合計	1,058	919	568	376	255	545	480

(注) 住宅分譲における期末完成在庫については、平成18年3月期までは5戸単位で公表しています。平成19年3月期以降は実数での表示になっております。

・当第1四半期における主要な計上物件

パークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー	神奈川県川崎市	マンション
パークコート赤坂ザタワー	東京都港区	マンション
パークシティ浜田山	東京都杉並区	マンション
パークコート神宮前	東京都渋谷区	マンション
広尾ガーデンフォレスト	東京都港区	マンション
ファインコート西東京むさしのスタイル	東京都西東京市	戸建

③ 完成工事

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
売上高	17,697	18,408	△710
営業利益	△5,158	△6,356	1,197

当第1四半期は、期初ならびに期中の受注高が減少したことなどにより、前年同期に比べ、7億円の減収となったものの、コストダウン推進の効果などによって営業利益は11億円の増益となっております。なお、当セグメントは、三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡し、下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。

<三井ホーム（連結）の建築請負事業内訳>

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
期首受注工事残高 (A)	88,195	103,205	△15,009
期中受注工事高 (B)	36,899	40,227	△3,328
売上高 (C)	18,770	19,824	△1,053
期末受注工事残高 (A) + (B) - (C)	106,324	123,609	△17,284

④ 仲介・販売受託・コンサルティング

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
売上高	14,797	16,568	△1,771
営業利益	1,421	2,542	△1,121

当第1四半期は、三井不動産販売における個人向け仲介事業で、前年同期比で取扱件数は増加したものの、取扱単価の低下により減収いたしました。また、法人向け仲介事業では、市場において、取引の低調な状況が継続しており、セグメント全体では、前年同期に比べ、17億円の減収、11億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)		増減	
	仲介	11,585	(7,646件)	12,833	(7,622件)	△1,248
販売受託	1,024	(553件)	1,793	(724件)	△768	(△171件)
コンサルティング	2,187		1,941		245	
合計	14,797		16,568		△1,771	

・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	230,570	(7,766件)	282,108	(7,695件)	△51,537	(71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販売グループ全体の数となっております。

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業内訳

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	37,229	(479件)	41,842	(673件)	△4,612	(△194件)

⑤ 管理受託

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)		増減
	売上高	23,853		24,699	
営業利益	3,800		4,062		△262

当第1四半期は、運営管理受託においては、ビルや住宅などの竣工・稼働による受託物件の増加により増収したものの、管理工事受託において、ビルオーナーやテナントからの工事受注が減少し減収となり、セグメント全体では対前年同期比で8億円の減収、2億円の減益となっております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)		増減
	運営管理受託	19,131		18,932	
管理工事受託	4,722		5,767		△1,045
合計	23,853		24,699		△846

⑥ 住宅部材・商品等販売

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)		増減
	売上高	17,167		17,925	
営業利益	467		440		27

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
住宅部資材販売	5,152	5,525	△373
その他商品販売	12,014	12,399	△384
合計	17,167	17,925	△757

⑦ 施設営業

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
売上高	11,033	12,733	△1,700
営業利益	△1,437	△63	△1,374

当第1四半期は、主にホテル事業およびリゾート事業において、景気悪化や新型インフルエンザによる出張抑制および旅行客の減少による稼働率の低下などにより、前年同期に比べ、17億円の減収、13億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
ホテル施設	8,225	9,768	△1,543
その他施設	2,807	2,964	△157
合計	11,033	12,733	△1,700

⑧ その他

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
売上高	2,971	2,624	347
営業利益	1,151	852	298

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成20.4.1~6.30)	増減
金融・リース	317	337	△19
その他	2,653	2,286	366
合計	2,971	2,624	347

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会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2億円減少し、626億円となりました。

当第1四半期連結会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1四半期連結会計期間は、営業活動により887億円の減少となりました。これは税金等調整前四半期純利益288億円や減価償却費121億円等の増加要因に対し、販売用不動産の取得による支出が売却による回収を上回ったことなどによります。前年同期比では、税金等調整前四半期純利益が増加したことに加え、主に未払金や預り金の支払が減少したことなどにより、745億円改善しています。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結会計期間は、投資活動により293億円の減少となりました。これは、有形無形固定資産において取得による支出が売却による収入を上回ったためであります。前年同期比では、有形無形固定資産の取得が減少したことなどにより、321億円改善しています。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結会計期間は、借入金の調達等により、財務活動によるキャッシュ・フローは1,176億円の増加となりました。これは、当第1四半期連結会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借入金による調達を行ったことによります。前年同期比では、営業活動および投資活動による資金需要が減少したことにより、1,051億円の減少となりました。

(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1四半期連結会計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、108百万円であります。

なお、当第1四半期連結会計期間において、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【設備の状況】

1. 主要な設備の状況

当第1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

2. 設備の新設、除却等の計画

- (1) 前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、売却等について、当第1四半期連結会計期間において重要な変更があったものではありません。
- (2) 前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、売却等について、当第1四半期連結会計期間において完了したものではありません。
- (3) 当第1四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4【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1四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成21年6月30日）	提出日現在発行数（株） （平成21年8月14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	881,424,727	881,424,727	東京証券取引所 （市場第一部） 大阪証券取引所 （市場第一部）	（注）2
計	881,424,727	881,424,727	—	—

（注）1. 「提出日現在発行数」には、平成21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. 単元株式数は1,000株であります。

(2) 【新株予約権等の状況】

①当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成19年8月31日）

	第1四半期会計期間末現在 (平成21年6月30日)
新株予約権の数(個)	48,880
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	48,880(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 平成19年9月19日 至 平成49年9月18日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

(注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数(株)

当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含みます。)または株式併合を行う場合、つぎの算式により付与株式数を調整します。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割・併合の比率

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で当社は必要と認める付与株式数の調整を行うことができます。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

2. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併(当社が消滅会社となる場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
 交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
 上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項
 上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
 譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得事由および条件
 つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。
- ①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
 ②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案
 ③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案
 ④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
 ⑤新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

②当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成20年7月31日）

	第1四半期会計期間末現在 (平成21年6月30日)
新株予約権の数（個）	71,250
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	71,250（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 平成20年8月16日 至 平成50年8月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1 資本組入額 1
新株予約権の行使の条件	（注）2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）3

（注）1. 新株予約権の目的となる株式の数（株）

当社が株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含みます。）または株式併合を行う場合、つぎの算式により付与株式数を調整します。

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で当社は必要と認める付与株式数の調整を行うことができます。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

2. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。
- (2) その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるところによる。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併（当社が消滅会社となる場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、または株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）

（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記（注）1に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項

上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。

(8) 新株予約権の取得事由および条件

つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案

③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

⑤新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(3) 【ライツプランの内容】

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)
平成21年4月1日～ 平成21年6月30日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(5) 【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付がなく、当第1四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(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（平成21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。

① 【発行済株式】

平成21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）	普通株式 2,796,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 874,231,000	874,231	—
単元未満株式	普通株式 4,397,727	—	一単元（1,000株） 未満の株式
発行済株式総数	881,424,727	—	—
総株主の議決権	—	874,231	—

② 【自己株式等】

平成21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	2,786,000	—	2,786,000	0.32
四国中央ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	2,796,000	—	2,796,000	0.32

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成21年 4月	5月	6月
最高（円）	1,360	1,585	1,806
最低（円）	1,083	1,260	1,519

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 【役員状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の変動はありません。

第5【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、前第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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、前第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、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)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,837	63,098
受取手形及び売掛金	21,837	31,451
有価証券	272	125
販売用不動産	403,977	356,579
仕掛販売用不動産	206,840	217,081
開発用土地	179,794	182,969
未成工事支出金	15,892	7,196
その他のたな卸資産	※1 10,008	※1 10,033
前渡金	3,061	2,859
短期貸付金	11,730	8,949
営業出資金	87,231	89,776
繰延税金資産	55,749	53,160
その他	84,388	106,522
貸倒引当金	△2,312	△2,331
流動資産合計	1,141,308	1,127,472
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	970,876	954,988
減価償却累計額	△446,648	△435,378
建物及び構築物（純額）	524,228	519,610
機械装置及び運搬具	25,019	24,333
減価償却累計額	△17,115	△16,482
機械装置及び運搬具（純額）	7,903	7,851
土地	1,444,425	1,441,255
建設仮勘定	20,253	18,366
その他	74,233	75,000
減価償却累計額	△43,375	△43,499
その他（純額）	30,858	31,500
有形固定資産合計	2,027,669	2,018,583
無形固定資産		
借地権	15,713	15,705
その他	※3 13,428	※3 13,427
無形固定資産合計	29,142	29,132
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 397,899	※4 343,523
長期貸付金	2,319	2,348
敷金及び保証金	182,898	180,870
繰延税金資産	15,975	15,556
再評価に係る繰延税金資産	2,279	2,279
その他	49,096	47,142
貸倒引当金	△8,737	△8,522
投資その他の資産合計	641,731	583,198
固定資産合計	2,698,543	2,630,914
資産合計	3,839,851	3,758,386

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	70,178	125,037
短期借入金	175,368	173,213
コマーシャル・ペーパー	171,000	13,000
1年内償還予定の社債	30,000	40,000
未払法人税等	8,964	17,755
未成工事受入金	15,558	11,541
繰延税金負債	696	696
完成工事補償引当金	1,402	1,477
債務保証損失引当金	255	232
その他	177,937	241,563
流動負債合計	651,362	624,517
固定負債		
社債	215,000	205,000
長期借入金	1,276,891	1,302,345
受入敷金保証金	378,366	370,694
繰延税金負債	48,474	3,129
再評価に係る繰延税金負債	185,316	185,316
退職給付引当金	30,735	29,484
役員退職慰労引当金	1,064	1,494
その他	37,767	36,545
固定負債合計	2,173,616	2,134,009
負債合計	2,824,979	2,758,526
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,329	248,332
利益剰余金	277,028	332,333
自己株式	△5,033	△5,002
株主資本合計	694,620	749,959
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	70,391	1,793
繰延ヘッジ損益	△738	△459
土地再評価差額金	262,366	263,063
為替換算調整勘定	△30,749	△35,690
評価・換算差額等合計	301,269	228,707
新株予約権	255	220
少数株主持分	18,726	20,973
純資産合計	1,014,872	999,860
負債純資産合計	3,839,851	3,758,386

(2) 【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20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
営業収益	283,170	311,476
営業原価	220,592	240,142
営業総利益	62,577	71,334
販売費及び一般管理費	※1 35,543	※1 35,706
営業利益	27,033	35,628
営業外収益		
受取利息	154	111
受取配当金	1,358	860
持分法による投資利益	1,592	520
その他	907	921
営業外収益合計	4,012	2,413
営業外費用		
支払利息	7,154	7,845
その他	1,581	1,296
営業外費用合計	8,736	9,142
経常利益	22,310	28,899
特別損失		
固定資産除却損	2,044	—
減損損失	1,290	—
その他	731	—
特別損失合計	4,066	—
税金等調整前四半期純利益	18,243	28,899
法人税等	※2 13,660	※2 14,331
少数株主損失(△)	△1,901	△1,538
四半期純利益	6,483	16,105

(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20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	18,243	28,899
減価償却費	11,486	12,184
減損損失	1,290	—
受取利息及び受取配当金	△1,513	△972
支払利息	7,154	7,845
持分法による投資損益 (△は益)	△1,592	△520
固定資産除却損	1,198	—
売上債権の増減額 (△は増加)	8,780	9,607
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,586	△16,917
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△89,948	△70,123
営業出資金の増減額 (△は増加)	941	2,481
その他	△62,575	△34,499
小計	△120,119	△62,013
利息及び配当金の受取額	2,520	2,008
利息の支払額	△6,515	△7,567
法人税等の支払額	△39,208	△21,168
営業活動によるキャッシュ・フロー	△163,323	△88,740
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	△105	—
有形及び無形固定資産の取得による支出	△61,808	△26,338
有形及び無形固定資産の売却による収入	353	404
投資有価証券の取得による支出	△1,991	△3,026
投資有価証券の売却による収入	5	15
敷金及び保証金の差入による支出	※2 △2,877	△6,174
敷金及び保証金の回収による収入	※2 3,825	2,543
預り敷金保証金の返還による支出	△9,515	△10,035
預り敷金保証金の受入による収入	11,679	17,485
貸付けによる支出	△1,920	△2,687
貸付金の回収による収入	1,487	1,256
その他	△588	△2,773
投資活動によるキャッシュ・フロー	△61,457	△29,330
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	649,349	359,764
短期借入金の返済による支出	△392,460	△216,007
長期借入れによる収入	16,650	18,111
長期借入金の返済による支出	△25,202	△33,337
社債の発行による収入	10,000	10,000
社債の償還による支出	△25,000	△10,000
少数株主からの払込みによる収入	13	—
配当金の支払額	△9,669	△9,666
少数株主への配当金の支払額	△778	△718
ファイナンス・リース債務の返済による支出	—	△473
自己株式の増減額 (△は増加)	△84	△33
財務活動によるキャッシュ・フロー	222,818	117,638
現金及び現金同等物に係る換算差額	△11	165
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,973	△266
現金及び現金同等物の期首残高	63,495	62,891
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 61,522	※1 62,625

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	(1) 連結の範囲の変更 当第1四半期連結会計期間より、愛光インベストメント(株)は、持分の取得により連結子会社となりました。 また、三井リハウス西東京(株)ほか1社は、新規設立により連結子会社となりました。 (2) 変更後の連結子会社の数 136社
2. 持分法の適用に関する事項の変更	(1) 持分法適用関連会社の変更 当第1四半期連結会計期間より、(株)オリエンタルランドは影響力基準に該当しなくなったため、当第1四半期連結会計期間末において持分法適用の範囲から除外となりました。また、持分の取得により、持分法適用関連会社が1社増加しております。 (2) 変更後の持分法適用関連会社の数 45社
3. 会計処理基準に関する事項の変更	(1) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更 請負工事に係る収益の計上基準については、従来、主として工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。 これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。

【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】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
1. 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。 なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)																												
<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">8,056百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">124百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">1,826百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,008百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務 住宅ローン保証債務65,810百万円、住宅ローン保証予約156百万円があります。</p> <p>※3. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">のれん</td> <td style="text-align: right;">2,597百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">負ののれん</td> <td style="text-align: right;">211百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,385百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が41,499百万円含まれています。</p>	商品及び製品	8,056百万円	仕掛品	124百万円	原材料及び貯蔵品	1,826百万円	計	10,008百万円	のれん	2,597百万円	負ののれん	211百万円	差引	2,385百万円	<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">7,841百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">158百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">2,033百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,033百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務 住宅ローン保証債務68,542百万円、住宅ローン保証予約163百万円があります。</p> <p>※3. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">のれん</td> <td style="text-align: right;">2,801百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">負ののれん</td> <td style="text-align: right;">281百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,520百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が41,516百万円含まれています。</p>	商品及び製品	7,841百万円	仕掛品	158百万円	原材料及び貯蔵品	2,033百万円	計	10,033百万円	のれん	2,801百万円	負ののれん	281百万円	差引	2,520百万円
商品及び製品	8,056百万円																												
仕掛品	124百万円																												
原材料及び貯蔵品	1,826百万円																												
計	10,008百万円																												
のれん	2,597百万円																												
負ののれん	211百万円																												
差引	2,385百万円																												
商品及び製品	7,841百万円																												
仕掛品	158百万円																												
原材料及び貯蔵品	2,033百万円																												
計	10,033百万円																												
のれん	2,801百万円																												
負ののれん	281百万円																												
差引	2,520百万円																												

(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)																								
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">11,083百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">4,195百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">901百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">105百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">43百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">26百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 当第1四半期連結会計期間における提出会社および連結子会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税等」に一括して表示しています。</p> <p>3. 季節変動性 当社グループの、分譲セグメントにおける住宅分譲事業、完成工事セグメントにおける注文住宅事業および仲介・販売受託・コンサルティングセグメントにおける販売受託事業は、下半期、とくに第4四半期に商品の引渡しが集中するため、通常、第1四半期および第2四半期連結会計期間の売上高は他の四半期連結会計期間の売上高と比べ低くなっています。</p>	給料・手当	11,083百万円	広告宣伝費	4,195百万円	退職給付費用	901百万円	研究開発費	105百万円	役員退職慰労引当金繰入額	43百万円	貸倒引当金繰入額	26百万円	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">11,052百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">5,152百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,104百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">108百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">49百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">184百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 同左</p> <p>3. 季節変動性 当社グループの、完成工事セグメントにおける注文住宅事業および仲介・販売受託・コンサルティングセグメントにおける販売受託事業は、下半期、とくに第4四半期に商品の引渡しが集中するため、通常、第1四半期および第2四半期連結会計期間の売上高は他の四半期連結会計期間の売上高と比べ低くなっています。</p>	給料・手当	11,052百万円	広告宣伝費	5,152百万円	退職給付費用	1,104百万円	研究開発費	108百万円	役員退職慰労引当金繰入額	49百万円	貸倒引当金繰入額	184百万円
給料・手当	11,083百万円																								
広告宣伝費	4,195百万円																								
退職給付費用	901百万円																								
研究開発費	105百万円																								
役員退職慰労引当金繰入額	43百万円																								
貸倒引当金繰入額	26百万円																								
給料・手当	11,052百万円																								
広告宣伝費	5,152百万円																								
退職給付費用	1,104百万円																								
研究開発費	108百万円																								
役員退職慰労引当金繰入額	49百万円																								
貸倒引当金繰入額	184百万円																								

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)																
※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 (平成20年6月30日現在) <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">61,749</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△226</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,522</td> </tr> </table>		(百万円)	現金及び預金	61,749	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△226	現金及び現金同等物	61,522	※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 (平成21年6月30日現在) <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(百万円)</td> </tr> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">62,837</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△211</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">62,625</td> </tr> </table>		(百万円)	現金及び預金	62,837	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△211	現金及び現金同等物	62,625
	(百万円)																
現金及び預金	61,749																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△226																
現金及び現金同等物	61,522																
	(百万円)																
現金及び預金	62,837																
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△211																
現金及び現金同等物	62,625																
※2. 「敷金及び保証金の差入による支出」および「敷金及び保証金の回収による収入」は、差入敷金・保証金に係るものです。	—————																

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成21年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 881,424千株

2. 自己株式の種類及び総数

普通株式 2,844千株

3. 新株予約権等に関する事項

ストック・オプションとしての新株予約権 255百万円(提出会社 255百万円)

4. 配当に関する事項

配当金支払額

平成21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います。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額 9,665百万円

1株当たり配当額 11円

基準日 平成21年3月31日

効力発生日 平成21年6月29日

配当の原資 利益剰余金

5. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、(株)オリエンタルランドを影響力基準により持分法適用の範囲に含めておりましたが、当第1四半期連結会計期間末より、影響力基準に該当しなくなったため、持分法適用の範囲から除外しております。これにより、当第1四半期連結会計期間末において利益剰余金が62,442百万円減少しております。なお、当該株式の時価評価によりその他有価証券評価差額金が増加しております。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売受託・ コンサルティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高											
(1)外部顧客に 対する売上高	128,860	61,350	18,408	16,568	24,699	17,925	12,733	2,624	283,170	-	283,170
(2)セグメント間 の内部売上高 又は振替額	2,193	-	1,432	787	8,345	7,070	108	2,437	22,375	(22,375)	-
計	131,054	61,350	19,840	17,356	33,045	24,995	12,841	5,061	305,546	(22,375)	283,170
営業利益	24,543	6,461	△6,356	2,542	4,062	440	△63	852	32,483	(5,449)	27,033

当第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年6月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売受託・ コンサルティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高											
(1)外部顧客に 対する売上高	137,135	86,821	17,697	14,797	23,853	17,167	11,033	2,971	311,476	-	311,476
(2)セグメント間 の内部売上高 又は振替額	2,063	-	1,112	773	8,722	6,498	87	2,364	21,623	(21,623)	-
計	139,198	86,821	18,809	15,570	32,575	23,666	11,121	5,335	333,100	(21,623)	311,476
営業利益	25,528	15,578	△5,158	1,421	3,800	467	△1,437	1,151	41,350	(5,721)	35,628

- (注) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称
 事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しました。
 賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸
 分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲
 完成工事：戸建住宅、中高層住宅およびオフィスビル等の建築等の工事の請負（企画、設計を含む）
 仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務
 管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）
 住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売
 施設営業：ホテル、ゴルフ場、リゾート施設等の施設営業
 その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

【所在地別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

全セグメントの売上高の合計に占める日本の割合が、90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しました。

当第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年6月30日)

同上

【海外売上高】

前第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しました。

当第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年6月30日)

同上

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
1株当たり純資産額 1,133円52銭	1株当たり純資産額 1,113円89銭

(注) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	1,014,872	999,860
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	18,982	21,193
(うち新株予約権(百万円))	(255)	(220)
(うち少数株主持分(百万円))	(18,726)	(20,973)
普通株式に係る純資産額(百万円)	995,890	978,666
一株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の 数(千株)	878,580	878,604

2. 1株当たり四半期純利益金額等

前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額 7円38銭	1株当たり四半期純利益金額 18円33銭
潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額 7円38銭	潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額 18円33銭

(注) 1株当たり四半期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	6,483	16,105
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	6,483	16,105
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,914	878,593
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	48	120
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	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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

平成20年8月14日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 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20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20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及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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により行われており、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限定された手続により行われた。

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20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。

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. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年8月14日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 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21年4月1日から平成22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（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21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及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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により行われており、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限定された手続により行われた。

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21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。

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. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。