



平成25年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年2月6日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東 大
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菰田 正信
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山本 実 TEL 03-3246-3155
 四半期報告書提出予定日 平成25年2月13日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
 四半期決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第3四半期の連結業績（平成24年4月1日～平成24年12月31日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期第3四半期	944,829	6.1	97,782	26.4	77,838	27.9	46,959	69.2
24年3月期第3四半期	890,791	△9.8	77,364	△11.2	60,846	△14.0	27,751	△17.9

(注) 包括利益 25年3月期第3四半期 52,276百万円 (25.6%) 24年3月期第3四半期 41,620百万円 (36.3%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
25年3月期第3四半期	53.47	53.43
24年3月期第3四半期	31.60	31.58

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年3月期第3四半期	4,369,854	1,157,910	25.4	1,263.23
24年3月期	3,868,411	1,100,407	27.9	1,227.54

(参考) 自己資本 25年3月期第3四半期 1,109,450百万円 24年3月期 1,078,182百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
24年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
25年3月期	—	11.00	—	—	—
25年3月期(予想)	—	—	—	11.00	22.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 平成25年3月期の連結業績予想（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,460,000	9.1	135,000	7.1	109,000	6.3	55,000	9.7	62.62

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
 新規 2社 （社名）青海Q区画特定目的会社・ジーシックス特定目的会社、除外 1社 （社名）－
 （注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有
 （注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

（注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	25年3月期3Q	881,424,727株	24年3月期	881,424,727株
② 期末自己株式数	25年3月期3Q	3,157,217株	24年3月期	3,098,596株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	25年3月期3Q	878,305,081株	24年3月期3Q	878,319,010株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P.9「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 連結経営成績に関する定性的情報	2
2. 連結財政状態に関する定性的情報	8
3. 連結業績予想に関する定性的情報	9
4. サマリー情報（注記事項）に関する事項	10
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	10
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	10
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	10
5. 四半期連結財務諸表	11
(1) 四半期連結貸借対照表	11
(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	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
(4) 継続企業の前提に関する注記	16
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	16
(6) セグメント情報等	16

1. 連結経営成績に関する定性的情報

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ます。

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当第3四半期(累計)	前第3四半期(累計)	増減(率)		通期予想	進捗率
	(平成24.4.1~12.31)	(平成23.4.1~12.31)			(平成24.5.9公表)	
売上高	944,829	890,791	54,037	(6.1%)	1,460,000	64.7%
営業利益	97,782	77,364	20,417	(26.4%)	135,000	72.4%
経常利益	77,838	60,846	16,991	(27.9%)	109,000	71.4%
四半期純利益	46,959	27,751	19,207	(69.2%)	55,000	85.4%

当第3四半期(累計)の業績は、個人向け住宅分譲事業における計上戸数の増加などにより、売上高が9,448億円、前年同期に比べ540億円(6.1%)の増収、営業利益は977億円、同比204億円(26.4%)の増益、経常利益は778億円、前年同期に比べ169億円(27.9%)の増益となりました。

経常利益の増益を受け、四半期純利益については469億円、前年同期に比べ192億円(69.2%)の増益となりました。

なお、第1四半期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するSPC(当第3四半期末では29社)を新たに連結対象としました。当第3四半期(累計)におけるSPC連結の影響として、売上高は前年同期比8億円の増収、営業利益は同比83億円の増益、経常利益は同比55億円の増益となりました。

なお、売上・営業利益における通期予想に対する進捗率は、売上高は64.7%、営業利益は72.4%となっており、計画に対し順調に推移しております。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減	
	(平成24.4.1~12.31)		(平成23.4.1~12.31)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	328,131	81,792	314,531	74,363	13,600	7,428
分譲	194,680	11,615	155,755	△267	38,925	11,882
マネジメント	217,572	27,656	209,329	23,277	8,243	4,379
三井ホーム	125,670	△8,504	134,585	△2,688	△8,915	△5,815
その他	78,773	1,261	76,588	△276	2,184	1,538
消去又は全社	—	△16,038	—	△17,043	—	1,005
計	944,829	97,782	890,791	77,364	54,037	20,417

◆ セグメント別の業績概況

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24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
売上高	328,131	314,531	13,600
営業利益	81,792	74,363	7,428

当第3四半期(累計)は、当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の収益寄与、前期に竣工した「浜離宮三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク倉敷」などの通期稼働による収益貢献があったことに加え、「東京ミッドタウン」などを保有するSPCを連結したことなどによる収益寄与もあり、セグメント全体では売上高3,281億円、営業利益817億円、前年同期に比べ136億円の増収、74億円の増益となりました。

なお、東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下など回復傾向が進み、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は4.1%(9月末:5.0%)となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
オフィス	212,695	212,882	△187
商業施設	110,998	97,647	13,351
その他	4,438	4,002	436
合計	328,131	314,531	13,600

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第3四半期末 (平成24.12.31)	前第3四半期末 (平成23.12.31)	増減
オフィス 所有	1,703	1,295	409
転貸	1,239	1,517	△278
商業施設 所有	1,286	1,083	203
転貸	479	649	△170

・期末空室率推移(%)

	H24/12	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
オフィス・商業施設(連結)	3.4	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3
首都圏オフィス(単体)	4.1	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3
地方オフィス(単体)	6.7	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8

<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 木更津	千葉県木更津市	平成24年4月開業	商業施設
ダイバーシティ東京オフィスタワー	東京都江東区	平成24年4月竣工	オフィス
(ダイバーシティ東京プラザ ららぽーと新三郷アネックス	東京都江東区 埼玉県三郷市	平成24年4月開業	商業施設

・通期稼働(前期稼働物件)

名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市	平成23年6月竣工	オフィス
御成門M-SQUARE	東京都港区	平成23年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島第4期	三重県桑名市	平成23年9月開業	商業施設
浜離宮三井ビルディング	東京都中央区	平成23年11月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 倉敷	岡山県倉敷市	平成23年12月開業	商業施設
広島トランヴェールビルディング	広島県広島市	平成24年2月竣工	オフィス
横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	平成24年2月竣工	オフィス
ギンザコマツ	東京都中央区	平成24年3月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体(オフィス・商業施設・その他)

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	
売上高	323,959	310,035	
粗利益	59,746	59,775	
粗利益率(%)	18.4	19.3	
貸付面積(千㎡)	4,592	4,559	
棟数(棟)			
	所有	132	131
	転貸	124	127
	合計	256	258

・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	184,919	14,351	199,270	78,862	31,722	110,585
貸付面積(千㎡)	2,247	296	2,543	1,118	614	1,732
棟数(棟)	136	32	168	46	25	71
空室率(%)	4.1	6.7	4.4	0.2	0.4	0.2

② 分譲

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
売上高	194,680	155,755	38,925
営業利益	11,615	△267	11,882

当第3四半期(累計)は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加および利益率の改善により、前年同期に比べ279億円の増収、83億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等ではオフィスビルなどの売却により前年同期に比べ109億円の増収、35億円の増益となり、セグメント全体では売上高1,946億円、営業利益116億円、前年同期に比べ389億円の増収、118億円の増益となりました。

なお、当第3四半期末での完成在庫(マンション+戸建)は328戸と前期末の404戸から76戸減少しました。マンション分譲は引き続き堅調な販売状況が継続しており、当第3四半期末での契約進捗率は当期計上予定戸数4,900戸に対して91%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24. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (平成23. 4. 1～12. 31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	165,496	137,548	27,948
営業利益	6,095	△2,263	8,358
投資家向け分譲等			
売上高	29,184	18,207	10,976
営業利益	5,520	1,995	3,524
売上高合計	194,680	155,755	38,925
営業利益合計	11,615	△267	11,882

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成24. 4. 1～12. 31)		前第3四半期(累計) (平成23. 4. 1～12. 31)		増減	
マンション	138,574	(2,704戸)	103,671	(2,092戸)	34,903	(612戸)
首都圏	126,645	(2,396戸)	83,573	(1,470戸)	43,071	(926戸)
その他	11,929	(308戸)	20,097	(622戸)	△8,168	(△314戸)
戸建	26,922	(456戸)	33,877	(628戸)	△6,954	(△172戸)
首都圏	23,048	(374戸)	29,704	(529戸)	△6,655	(△155戸)
その他	3,874	(82戸)	4,172	(99戸)	△298	(△17戸)
売上高合計	165,496	(3,160戸)	137,548	(2,720戸)	27,948	(440戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	2,387	113	2,500
期中契約	(戸) (B)	4,685	542	5,227
計上戸数	(戸) (C)	2,704	456	3,160
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,368	199	4,567
完成在庫	(戸)	299	29	328
新規発売	(戸)	4,925	573	5,498

(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)

	H24/12	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
マンション	299	380	638	872	826	453
戸建	29	24	46	40	93	115
合計	328	404	684	912	919	568

・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

パークコート六本木ヒルトップ	東京都港区	マンション
パークホームズ大倉山	神奈川県横浜市	マンション
KOTESASHI TOWERS	埼玉県所沢市	マンション
中野ツインマークタワー	東京都中野区	マンション
パークタワー芝公園	東京都港区	マンション
ファインコート目黒	東京都目黒区	戸建

③ マネジメント

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
売上高	217,572	209,329	8,243
営業利益	27,656	23,277	4,379

当第3四半期(累計)は、リパーク事業における管理台数の増加、商業施設の受託件数の増加などによりプロパティマネジメントにおいて増収増益となったほか、仲介・アセットマネジメント等においてもリハウス事業における仲介件数の増加等により増収増益となった結果、セグメント全体では売上高2,175億円、営業利益276億円、前年同期に比べ82億円の増収、43億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) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	163,810	158,235	5,574
営業利益	20,127	18,129	1,998
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	53,762	51,093	2,668
営業利益	7,528	5,147	2,380
売上高合計	217,572	209,329	8,243
営業利益合計	27,656	23,277	4,379

※1 当第3四半期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：141,037台(前年同期：130,921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) (平成24.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	895,391	(28,569件)	817,407	(26,270件)	77,984	(2,299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3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	48,842	(996件)	51,028	(985件)	△2,187	(11件)

④ 三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
売上高	125,670	134,585	△8,915
営業利益	△8,504	△2,688	△5,815

当第3四半期(累計)は、新築事業において期首の受注残高が前年を下回っていたことや、期首未着工受注残物件および当期受注物件の着工、工事進捗が遅れたことなどにより減収減益となり、セグメント全体では売上高1,256億円、営業損失85億円、前年同期に比べ89億円の減収、営業利益は58億円の悪化となりました。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渡し第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24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
新築	88,684	100,856	△12,171
リフォーム・リニューアル	14,284	12,629	1,654
賃貸管理	13,792	13,193	599
その他	8,908	7,906	1,002
合計	125,670	134,585	△8,915

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
新築	110,397	103,103	7,293
リフォーム・リニューアル	19,441	17,162	2,279

⑤ その他

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
売上高	78,773	76,588	2,184
営業利益	1,261	△276	1,538

当第3四半期(累計)は、施設営業において、ホテル事業が好調に推移していることに加え、前年同期に震災による売上の減少もあったことから増収し、セグメント全体では売上高787億円、営業利益12億円、前年同期に比べ21億円の増収、15億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
施設営業	38,356	36,781	1,574
商品販売	29,569	30,711	△1,142
その他	10,847	9,095	1,752
合計	78,773	76,588	2,184

2. 連結財政状態に関する定性的情報

◆ 当第3四半期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当第3四半期末 (平成24.12.31)	前期末 (平成24.3.31)	増減
総資産	4,369,854	3,868,411	501,442
総負債	3,211,943	2,768,004	443,939
うち有利子負債	2,224,855	1,743,411	481,444
純資産	1,157,910	1,100,407	57,503
うち自己資本	1,109,450	1,078,182	31,267
D/Eレシオ（倍）	2.01	1.62	0.39

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、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

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当第3四半期末において273,779百万円、前期末において9,013百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

＜販売用不動産等＞

当第3四半期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は9,269億円となり、前期末比で2,841億円の増加となっております。この増加は、第1四半期連結会計期間においてS P Cを連結したことにより、期首残高が2,000億円増加したことに加え、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

＜有形・無形固定資産＞

当第3四半期末における有形・無形固定資産残高は2兆5,372億円となり、前期末比で2,324億円の増加となっております。この増加は、第1四半期連結会計期間においてS P Cを連結したことにより期首残高が2,408億円増加したことに加え、期中において再開発案件や商業施設等への新規投資および米国においてオフィスビルの取得を行ったことなどによります。

＜有利子負債＞

販売用不動産の新規投資等により営業活動のキャッシュフローが94億円減少し、有形・無形固定資産の新規投資等により投資活動のキャッシュフローが912億円減少したことに加え、第1四半期連結会計期間においてS P Cを連結したことによる3,661億円の増加影響もあり、当第3四半期末における有利子負債残高は前期末比4,814億円増加し、2兆2,248億円となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

◆ 連結業績予想（単位：百万円）

当社子会社である三井ホーム株式会社が平成25年2月4日に平成25年3月期の業績予想の下方修正を公表しましたが、当社連結業績に与える影響は軽微であり、また「賃貸」および「マネジメント」セグメントの業績が期初予想を上回って順調に推移しているため、期初(平成24年5月9日)に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の業績予想については変更いたしておりません。

	通期予想 (平成24年5月9日時点)	平成24年3月期 実績
売上高	1,460,000	1,338,102
営業利益	135,000	126,038
経常利益	109,000	102,509
当期純利益	55,000	50,129

4. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を早期適用しているため、当第3四半期連結会計期間末において、青海Q区画特定目的会社、ジーシックス特定目的会社他27社を連結の範囲に含めております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（S P C連結に関する会計方針の変更）

第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日）、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日）及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成23年3月25日）を早期適用しております。

会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項（3）に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において新たな連結子会社に関する資産、負債及び少数株主持分を連結財務諸表上の適正な帳簿価額により評価しております。

これにより、当第3四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

（減価償却方法の変更）

法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、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。

5. 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24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,274	83,877
受取手形及び売掛金	26,538	25,714
有価証券	14	24
販売用不動産	241,138	445,528
仕掛販売用不動産	241,580	294,848
開発用土地	150,333	174,261
未成工事支出金	9,235	25,396
その他のたな卸資産	8,667	10,190
前渡金	9,756	12,287
短期貸付金	9,620	9,437
営業出資金	57,568	10,287
繰延税金資産	34,544	38,305
その他	91,335	92,410
貸倒引当金	△878	△860
流動資産合計	941,729	1,221,710
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,098,664	1,217,744
減価償却累計額	△514,848	△567,793
建物及び構築物(純額)	583,815	649,950
機械装置及び運搬具	27,885	30,575
減価償却累計額	△19,217	△20,540
機械装置及び運搬具(純額)	8,667	10,034
土地	1,614,433	1,772,758
建設仮勘定	31,430	32,489
その他	84,729	91,630
減価償却累計額	△53,120	△59,161
その他(純額)	31,609	32,468
有形固定資産合計	2,269,956	2,497,702
無形固定資産		
借地権	22,946	24,320
その他	11,906	15,234
無形固定資産合計	34,852	39,554
投資その他の資産		
投資有価証券	397,647	384,578
長期貸付金	5,489	9,720
敷金及び保証金	160,846	156,847
繰延税金資産	9,760	10,766
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	53,424	54,302
貸倒引当金	△6,529	△6,562
投資その他の資産合計	621,872	610,887
固定資産合計	2,926,681	3,148,144
資産合計	3,868,411	4,369,854

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	101,321	69,094
短期借入金	254,839	219,424
ノンリコース短期借入金	82	21,139
コマーシャル・ペーパー	37,000	180,000
1年内償還予定の社債	5,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	—	83
未払法人税等	11,650	19,443
未成工事受入金	12,996	25,471
繰延税金負債	396	396
完成工事補償引当金	1,351	1,151
債務保証損失引当金	180	115
災害損失引当金	1,692	743
その他	265,797	231,898
流動負債合計	692,309	788,961
固定負債		
社債	300,000	300,000
ノンリコース社債	—	44,406
長期借入金	1,137,558	1,231,651
ノンリコース長期借入金	8,930	208,149
受入敷金保証金	353,837	351,205
繰延税金負債	32,470	40,770
再評価に係る繰延税金負債	168,130	168,130
退職給付引当金	33,001	37,445
役員退職慰労引当金	957	988
その他	40,808	40,235
固定負債合計	2,075,694	2,422,982
負債合計	2,768,004	3,211,943
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,296	248,297
利益剰余金	363,877	389,519
自己株式	△5,385	△5,480
株主資本合計	781,084	806,632
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	50,355	57,148
繰延ヘッジ損益	△869	△995
土地再評価差額金	294,109	292,571
為替換算調整勘定	△46,496	△45,907
その他の包括利益累計額合計	297,098	302,817
新株予約権	587	692
少数株主持分	21,636	47,768
純資産合計	1,100,407	1,157,910
負債純資産合計	3,868,411	4,369,854

(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23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
営業収益	890,791	944,829
営業原価	710,075	736,960
営業総利益	180,715	207,868
販売費及び一般管理費	103,350	110,085
営業利益	77,364	97,782
営業外収益		
受取利息	166	231
受取配当金	2,963	3,157
持分法による投資利益	1,937	1,857
その他	1,580	2,099
営業外収益合計	6,648	7,347
営業外費用		
支払利息	20,144	22,034
その他	3,022	5,257
営業外費用合計	23,166	27,291
経常利益	60,846	77,838
特別利益		
固定資産売却益	—	1,060
特別利益合計	—	1,060
特別損失		
固定資産除却損	1,389	3,200
減損損失	—	2,486
投資有価証券評価損	1,551	—
災害による損失	406	—
特別損失合計	3,348	5,686
税金等調整前四半期純利益	57,498	73,212
法人税等	31,219	28,238
少数株主損益調整前四半期純利益	26,278	44,973
少数株主損失(△)	△1,473	△1,985
四半期純利益	27,751	46,959

(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23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	26,278	44,973
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,034	6,783
繰延ヘッジ損益	△411	△122
土地再評価差額金	23,942	—
為替換算調整勘定	△3,573	△601
持分法適用会社に対する持分相当額	△1,580	1,243
その他の包括利益合計	15,342	7,302
四半期包括利益	41,620	52,276
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	43,193	54,215
少数株主に係る四半期包括利益	△1,572	△1,938

(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23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24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	57,498	73,212
減価償却費	39,056	43,803
減損損失	—	2,486
受取利息及び受取配当金	△3,130	△3,396
支払利息	20,144	22,034
持分法による投資損益(△は益)	△1,937	△1,857
売上債権の増減額(△は増加)	△663	757
仕入債務の増減額(△は減少)	122	△5,652
販売用不動産の増減額(△は増加)	△69,959	△100,665
その他	12,023	△11,225
小計	53,153	19,496
利息及び配当金の受取額	4,504	4,598
利息の支払額	△19,261	△21,347
法人税等の支払額	△41,545	△12,236
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,148	△9,489
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	△62,184	△57,731
有形及び無形固定資産の売却による収入	539	10,116
投資有価証券の取得による支出	△11,397	△25,077
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△80	△13,325
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	—	△172
敷金及び保証金の差入による支出	△5,846	△5,797
敷金及び保証金の回収による収入	14,986	10,888
預り敷金保証金の返還による支出	△30,229	△27,713
預り敷金保証金の受入による収入	30,957	20,993
貸付けによる支出	△12,869	△11,057
貸付金の回収による収入	9,924	6,988
その他	5,603	596
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,596	△91,293
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	1,015,421	1,516,599
短期借入金の返済による支出	△864,577	△1,349,039
長期借入れによる収入	134,799	348,571
長期借入金の返済による支出	△214,381	△296,530
社債の発行による収入	20,000	46,155
社債の償還による支出	—	△146,162
配当金の支払額	△19,290	△19,292
少数株主からの払込みによる収入	—	6,557
少数株主への配当金の支払額	△926	△959
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,636	△2,010
自己株式の増減額(△は増加)	△51	△107
その他	△1,039	△40
財務活動によるキャッシュ・フロー	68,316	103,740
現金及び現金同等物に係る換算差額	△167	△130
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,403	2,827
現金及び現金同等物の期首残高	56,675	61,726
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	18,665
現金及び現金同等物の四半期末残高	61,079	83,219

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

第1四半期連結会計期間において、連結の範囲に異動があったため、新規連結により当第3四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

(6) 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 平成23年4月1日 至 平成23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 連結財務諸 表計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	314,531	155,755	209,329	134,585	76,588	-	890,791
セグメント間の内部売上高又は振替高	11,799	-	30,527	6,088	2,352	△50,768	-
計	326,330	155,755	239,856	140,674	78,941	△50,768	890,791
セグメント利益	74,363	△267	23,277	△2,688	△276	△17,043	77,364
セグメント資産	2,408,096	806,537	226,877	110,757	109,206	191,930	3,853,406
その他の項目							
減価償却費	27,188	1,110	4,398	2,664	2,676	1,018	39,056
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	47,795	678	7,825	2,677	2,414	565	61,957

(注) 1. セグメント利益の調整額△17,043百万円には、セグメント間取引消去61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△17,105百万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. セグメント利益は、四半期連結財務諸表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 平成24年4月1日 至 平成24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 連結財務諸 表計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	328,131	194,680	217,572	125,670	78,773	-	944,829
セグメント間の内部売上高又は振替高	12,397	-	35,990	5,626	2,742	△56,756	-
計	340,529	194,680	253,563	131,296	81,515	△56,756	944,829
セグメント利益	81,792	11,615	27,656	△8,504	1,261	△16,038	97,782
セグメント資産 (注) 3	2,667,630	1,101,101	243,665	112,905	107,908	136,643	4,369,854
その他の項目							
減価償却費	31,734	956	4,816	2,565	2,770	960	43,803
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	30,723	624	6,731	4,412	3,804	755	47,052

(注) 1. セグメント利益の調整額△16,038百万円には、セグメント間取引消去78百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,117百万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. セグメント利益は、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

3. 第1四半期連結会計期間において、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23

年3月25日)等を早期適用したことにより、セグメント資産が、賃貸セグメントで255,619百万円、分譲セグメントで275,965百万円増加しております。