

平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年7月31日

上場取引所 東大

上場会社名 三井不動産株式会社
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩沙 弘道
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山本 実
 四半期報告書提出予定日 平成20年8月14日

TEL 03-3246-3155

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年6月30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 | % |
| 21年3月期第1四半期 | 283,170 | — | 27,033 | — | 22,310 | — | 6,483 | — |
| 20年3月期第1四半期 | 292,111 | 23.1 | 29,576 | 4.7 | 26,220 | 8.9 | 22,132 | 4.8 |

| | 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 |
| 21年3月期第1四半期 | 7.38 | 7.38 |
| 20年3月期第1四半期 | 25.17 | — |

(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 | % | 百万円 | % | 円 銭 | 円 銭 |
| 21年3月期第1四半期 | 3,732,503 | — | 983,396 | — | 25.9 | — | 1,098.46 | — |
| 20年3月期 | 3,634,489 | — | 992,003 | — | 26.7 | — | 1,105.10 | — |

(参考) 自己資本 21年3月期第1四半期 965,434百万円 20年3月期 971,309百万円

2. 配当の状況

| (基準日) | 1株当たり配当金 | | | | |
|------------|----------|--------|--------|-------|-------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 年間 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 20年3月期 | — | 9.00 | — | 11.00 | 20.00 |
| 21年3月期 | — | — | — | — | — |
| 21年3月期(予想) | — | 11.00 | — | 11.00 | 22.00 |

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

| | 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 |
| 第2四半期連結累計期間 | 670,000 | — | 75,000 | — | 68,000 | — | 32,000 | — | 36.41 |
| 通期 | 1,530,000 | 12.5 | 200,000 | 11.6 | 175,000 | 7.5 | 95,000 | 8.7 | 108.09 |

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(1) 期中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) 無
新規 — 社(社名) 除外 — 社(社名)(2) 簡便な会計処理及び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、11ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(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)に記載されるもの

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
 ② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、11ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(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) 21年3月期第1四半期 881,424,727株 20年3月期 881,424,727株
 ② 期末自己株式数 21年3月期第1四半期 2,526,791株 20年3月期 2,493,457株
 ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第1四半期 878,914,573株 20年3月期第1四半期 879,248,253株

※ 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關しましては、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ます。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。

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 平成19年3月14日)および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

定性的情報・財務諸表等

1. 連結経営成績に関する定性的情報

◆ 連結業績概要 (単位: 百万円)

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減(率) | | 通期予想 (平成20.4.30公表) | 進捗率 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|---------|----------|-----------------------|-------|
| 売上高 | 283,170 | 292,111 | △8,941 | (△3.1%) | 1,530,000 | 18.5% |
| 営業利益 | 27,033 | 29,576 | △2,542 | (△8.6%) | 200,000 | 13.5% |
| 経常利益 | 22,310 | 26,220 | △3,910 | (△14.9%) | 175,000 | 12.7% |
| 第1四半期 (当期)純利益 | 6,483 | 22,132 | △15,648 | (△70.7%) | 95,000 | 6.8% |

当第1四半期は、売上高は2,831億円と対前年同期比で3.1%減収し、営業利益は270億円と同比8.6%減益となりました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工稼働した「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)、「赤坂Bizタワー」(東京都港区)や、今期に新規開業した「三井アウトレットパーク 入間」(埼玉県入間市)などに加え、既存オフィスビルの賃料改定も順調に進捗し収益寄与したことにより、対前年同期比で181億円の増収、18億円の増益となりました。

「分譲」セグメントでは、住宅分譲において、当第1四半期は計上物件が少ないものの利益率が高く減収増益となりました。一方、投資家向け分譲(分譲セグメントの「その他」に計上)において、大型の収益計上が下期に予定されていることもあり減収減益し、セグメント全体では対前年同期比で184億円の減収、12億円の減益となりました。

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントでは、法人向け仲介事業の取扱件数が減少するなど、対前年同期比で16億円の減収、27億円の減益となっております。

営業利益の減益を受け、経常利益は対前年同期比で39億円の減益、第1四半期純利益は、前年同期に固定資産売却に伴う特別利益が計上された影響で、同比156億円の減益となりました。

通期予想に対する進捗率は、売上高、営業利益ともに15%程度ですが、これは主として個人顧客を対象とする住宅事業(分譲住宅事業、注文住宅建築請負事業、販売受託事業)の季節変動要素(概して下期、特に第4四半期に集中)に加え、当期は投資家向け分譲の計上が下期に集中することによるものです。

◆ 連結セグメント別業績 (単位: 百万円)

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | | 増減 | |
|----------------------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|---------|--------|
| | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 |
| 賃貸 | 128,860 | 24,543 | 110,698 | 22,718 | 18,162 | 1,824 |
| 分譲 | 61,350 | 6,461 | 79,801 | 7,738 | △18,451 | △1,276 |
| 完成工事 | 18,408 | △6,356 | 23,558 | △6,078 | △5,150 | △277 |
| 仲介・販売受託・ コンサルティング | 16,568 | 2,542 | 18,267 | 5,277 | △1,698 | △2,734 |
| 管理受託 | 24,699 | 4,062 | 27,835 | 4,217 | △3,135 | △155 |
| 住宅部材・商品等 販売 | 17,925 | 440 | 19,232 | 366 | △1,306 | 73 |
| 施設営業 | 12,733 | △63 | 10,232 | △373 | 2,501 | 309 |
| その他 | 2,624 | 852 | 2,486 | 952 | 137 | △99 |
| 消去又は全社 | — | △5,449 | — | △5,241 | — | △207 |
| 計 | 283,170 | 27,033 | 292,111 | 29,576 | △8,941 | △2,542 |

◆ セグメント別の業績概況

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。
また、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 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 売上高 | 128,860 | 110,698 | 18,162 |
| 営業利益 | 24,543 | 22,718 | 1,824 |

当第1四半期は、オフィスビルや商業施設において、前期に竣工稼働した「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)、「赤坂Bizタワー」(東京都港区)や、今期に新規開業した「三井アウトレットパーク 入間」(埼玉県入間市)などの収益寄与に加え、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業における管理戸数や、三井不動産販売のリパーク事業における管理台数の増加により、セグメント全体の売上高は対前年同期比で181億円の増収、また営業利益も同比18億円の増益となりました。

オフィスビル賃貸は、引き締まった需給環境が継続しており、単体ベースの首都圏オフィスの空室率は1.4%(前期末1.3%)と引き続き低水準で推移しております。また、連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の期末空室率は1.5%(前期末1.3%)となっております。

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|--------|
| オフィス(*1) | 73,275 | 61,959 | 11,315 |
| 商業施設(*1) | 26,091 | 22,292 | 3,798 |
| 住宅(*2) | 19,398 | 16,916 | 2,481 |
| リパーク・その他(*3) | 10,095 | 9,528 | 566 |
| 合計 | 128,860 | 110,698 | 18,162 |

(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2,051,045㎡(前期末:1,999,887㎡)

転貸2,098,942㎡(前期末:2,065,210㎡)

*2 住宅の貸付戸数

所有269戸(前期末:296戸)、転貸69,673戸(前期末:69,288戸)

*3 リパーク管理台数:120,295台(前期末:116,661台)

・期末空室率推移(%)

| | H20/6 | H20/3 | H19/3 | H18/3 | H17/3 | H16/3 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| オフィス・商業施設(連結) | 1.5 | 1.3 | 1.4 | 1.4 | 2.8 | 5.0 |
| 首都圏オフィス(単体) | 1.4 | 1.3 | 1.6 | 1.0 | 3.0 | 4.4 |
| 地方オフィス(単体) | 6.4 | 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

① 新規稼動（当期稼動物件）

| | | | |
|----------------|--------|-----------|------|
| 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 |

② 通期稼動（前期稼動物件）

| | | | |
|----------------|---------|------------|-----------|
| 銀座Velvia館 | 東京都中央区 | 平成19年4月開業 | 商業施設 |
| ニッパビル | 東京都中央区 | 平成19年9月開業 | 商業施設 |
| 東京倶楽部ビルディング | 東京都千代田区 | 平成19年10月竣工 | オフィス・商業施設 |
| グラントウキョウノースタワー | 東京都千代田区 | 平成19年10月竣工 | オフィス |
| ララガーデン春日部 | 埼玉県春日部市 | 平成19年11月開業 | 商業施設 |
| 赤坂Bizタワー | 東京都港区 | 平成20年1月竣工 | オフィス・商業施設 |
| 淀屋橋三井ビルディング | 大阪府大阪市 | 平成20年3月竣工 | オフィス・商業施設 |

・単体の賃貸事業内訳

① 全体（オフィス・商業施設・その他）

| | | |
|----------|--------|-----|
| 売上高（百万円） | 98,246 | |
| 粗利益（百万円） | 18,507 | |
| 粗利益率（%） | 18.8 | |
| 貸付面積（千㎡） | 4,216 | |
| 棟数（棟） | | |
| | 所有 | 122 |
| | 転貸 | 165 |
| | 合計 | 287 |

② 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） | 63,448 | 5,285 | 68,733 | 19,564 | 5,646 | 25,210 |
| 貸付面積（千㎡） | 2,284 | 301 | 2,585 | 877 | 464 | 1,341 |
| 棟数（棟） | 184 | 34 | 218 | 38 | 18 | 56 |
| 空室率（%） | 1.4 | 6.4 | 2.0 | 0.4 | 0.4 | 0.4 |

<分譲>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|---------|
| 売上高 | 61,350 | 79,801 | △18,451 |
| 営業利益 | 6,461 | 7,738 | △1,276 |

当第1四半期は、住宅分譲において、マンション840戸、戸建72戸、計912戸（前年同期はマンション1,266戸、戸建111戸、計1,377戸）と計上戸数が減少したものの、利益率の高い物件の計上もあり減収増益となりましたが、投資家向け分譲（分譲セグメントの「その他」に計上）において、大型の収益計上が下期に予定されていることもあり減収減益となりました。

その結果、セグメント全体では対前年同期比で184億円の減収、12億円の減益となりました。

マンションの契約済み戸数は、顧客による物件の選別志向が強まるものの、都心物件や大規模開発物件などで堅調な販売状況が継続し、当期計上予定戸数5,400戸に対して約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、597戸（マンション521戸、戸建76戸）となり、前期末の568戸（マンション453戸、戸建115戸）から増加しました。

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | | 増減 | |
|-------|---------------------------|--------|---------------------------|----------|---------|---------|
| マンション | 51,529 | (840戸) | 56,771 | (1,266戸) | △5,241 | (△426戸) |
| 首都圏 | 48,244 | (735戸) | 53,529 | (1,159戸) | △5,284 | (△424戸) |
| その他 | 3,284 | (105戸) | 3,241 | (107戸) | 43 | (△2戸) |
| 戸建 | 3,606 | (72戸) | 5,647 | (111戸) | △2,040 | (△39戸) |
| 首都圏 | 3,262 | (65戸) | 5,445 | (105戸) | △2,183 | (△40戸) |
| その他 | 344 | (7戸) | 201 | (6戸) | 142 | (1戸) |
| その他 | 6,213 | | 17,382 | | △11,168 | |
| 合計 | 61,350 | | 79,801 | | △18,451 | |

・住宅分譲事業内訳

① 契約状況

| | | マンション | 戸建 | 合計 |
|--------|---------------------|-------|-----|-------|
| 期首契約済み | (戸) (A) | 3,929 | 48 | 3,977 |
| 期中契約 | (戸) (B) | 806 | 125 | 931 |
| 計上戸数 | (戸) (C) | 840 | 72 | 912 |
| 期末契約済み | (戸) (A) + (B) - (C) | 3,895 | 101 | 3,996 |
| 完成在庫 | (戸) | 521 | 76 | 597 |
| 新規発売 | (戸) | 979 | 90 | 1,069 |

(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。

② 期末完成在庫推移 (戸)

| | H20/6 | H20/3 | H19/3 | H18/3 | H17/3 | H16/3 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| マンション | 521 | 453 | 267 | 235 | 490 | 455 |
| 戸建 | 76 | 115 | 109 | 20 | 55 | 25 |
| 合計 | 597 | 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せん。平成19年3月期以降は実数での表示になっております。

③ 当第1四半期における主要な計上物件

| | | |
|------------------|----------|-------|
| パークコート虎ノ門愛宕タワー | 東京都港区 | マンション |
| パークタワー横濱ポートサイド | 神奈川県横浜市 | マンション |
| アーバンドック パークシティ豊洲 | 東京都江東区 | マンション |
| パークタワー池袋イーストプレイス | 東京都豊島区 | マンション |
| ファインコート南浦和輝彩の街 | 埼玉県さいたま市 | 戸建 |

＜完成工事＞

| | 当第1四半期 (平成20.4.1～6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1～6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 売上高 | 18,408 | 23,558 | △5,150 |
| 営業利益 | △6,356 | △6,078 | △277 |

三井ホームの建築請負事業において、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20.4.1～6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1～6.30) | 増減 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 期首受注工事残高 (A) | 103,205 | 110,841 | △7,635 |
| 期中受注工事高 (B) | 40,227 | 42,475 | △2,248 |
| 売上高 (C) | 19,824 | 24,677 | △4,853 |
| 期末受注工事残高 (A) + (B) - (C) | 123,609 | 128,639 | △5,030 |

(注) 当第1四半期の期首受注工事高には、当期より持分法適用関連会社となった(株)北陸中央ホーム分856百万円は含まれておりません。

＜仲介・販売受託・コンサルティング＞

| | 当第1四半期 (平成20.4.1～6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1～6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 売上高 | 16,568 | 18,267 | △1,698 |
| 営業利益 | 2,542 | 5,277 | △2,734 |

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は概ね昨年並みであったものの、法人向け仲介事業での取扱件数の減少や、三井不動産レジデンシャルの販売受託における販売受託物件の取扱戸数が減少するなど、対前年同期比で16億円の減収、27億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20.4.1～6.30) | | 前第1四半期 (平成19.4.1～6.30) | | 増減 | |
|--------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|--------|---------|
| 仲介 | 12,833 | (7,622件) | 13,566 | (7,898件) | △733 | (△276件) |
| 販売受託 | 1,793 | (724件) | 2,444 | (1,291件) | △650 | (△567件) |
| コンサル ティング | 1,941 | | 2,256 | | △315 | |
| 合計 | 16,568 | | 18,267 | | △1,698 | |

・三井不動産販売の仲介事業内訳

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | | 増減 | |
|----|---------------------------|----------|---------------------------|----------|---------|---------|
| | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 |
| 仲介 | 282,108 | (7,695件) | 311,149 | (7,868件) | △29,041 | (△173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内訳

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | | 増減 | |
|------|---------------------------|--------|---------------------------|----------|---------|---------|
| | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 |
| 販売受託 | 41,842 | (673件) | 69,552 | (1,238件) | △27,710 | (△565件) |

<管理受託>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 売上高 | 24,699 | 27,835 | △3,135 |
| 営業利益 | 4,062 | 4,217 | △155 |

当第1四半期は、運営管理受託については、ビルや住宅などの竣工・稼働による新規受託物件の増加により順調に増収しているものの、管理工事受託については、前年同期に「東京ミッドタウン」(東京都港区)の大型入居工事があったため減収し、セグメント全体では対前年同期比で31億円の減収、1億円の微減益となっております。

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|--------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 運営管理受託 | 18,932 | 17,694 | 1,237 |
| 管理工事受託 | 5,767 | 10,140 | △4,373 |
| 合計 | 24,699 | 27,835 | △3,135 |

<住宅部材・商品等販売>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 売上高 | 17,925 | 19,232 | △1,306 |
| 営業利益 | 440 | 366 | 73 |

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|---------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 住宅部資材販売 | 5,525 | 5,701 | △176 |
| その他商品販売 | 12,399 | 13,530 | △1,130 |
| 合計 | 17,925 | 19,232 | △1,306 |

<施設営業>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|-------|
| 売上高 | 12,733 | 10,232 | 2,501 |
| 営業利益 | △63 | △373 | 309 |

当第1四半期は、前期に新規開業した「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」（東京都港区）、「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」（千葉県浦安市）および、同じく前期に取得した「合歓の郷」（三重県志摩市）などリゾート4施設の通期稼働により増収いたしました。

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|-------|---------------------------|---------------------------|-------|
| ホテル施設 | 9,768 | 7,453 | 2,315 |
| その他施設 | 2,964 | 2,779 | 185 |
| 合計 | 12,733 | 10,232 | 2,501 |

<その他>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|-----|
| 売上高 | 2,624 | 2,486 | 137 |
| 営業利益 | 852 | 952 | △99 |

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成19.4.1~6.30) | 増減 |
|--------|---------------------------|---------------------------|-----|
| 金融・リース | 337 | 314 | 22 |
| その他 | 2,286 | 2,171 | 115 |
| 合計 | 2,624 | 2,486 | 137 |

2. 連結財政状態に関する定性的情報

◆ 当第1四半期末の資産、負債、純資産 (単位: 百万円)

| | 当第1四半期末 (平成20.6.30) | 前期末 (平成20.3.31) | 増減 |
|------------|------------------------|--------------------|---------|
| 総資産 | 3,732,503 | 3,634,489 | 98,013 |
| 総負債 | 2,749,106 | 2,642,486 | 106,620 |
| うち有利子負債 | 1,772,002 | 1,550,420 | 221,581 |
| 純資産 | 983,396 | 992,003 | △8,606 |
| うち自己資本 | 965,434 | 971,309 | △5,874 |
| D/Eレシオ (倍) | 1.8 | 1.6 | 0.2 |

(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、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、社債、長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

◆ 主要な資産負債の概要

＜販売用不動産等＞

当第1四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7,116億円となり、対前期末比で511億円の増加となっております。この増加は、分譲事業の売上が下期、特に第4四半期に偏っていることにより、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1四半期においては「千代田区富士見二丁目計画」用地などを取得いたしました結果、当第1四半期末の有形・無形固定資産残高は1兆9,918億円（対前期末比300億円増）となっております。

＜有利子負債＞

当第1四半期末における有利子負債残高は1兆7,720億円となり、対前期末比で2,215億円の増加となっております。この増加は、当第1四半期における有形・無形固定資産、販売用不動産の増加に加え、前期竣工したマンションの建築費の支払い（買掛金の減少）などによるものです。なお、対前年同期末比では3,848億円増加しております。

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)

当第1四半期の業績は、期初(平成20年4月30日)に公表いたしました第2四半期連結累計期間、通期見通し(売上高、営業利益、経常利益、当期純利益)に対し、概ね予定どおりに推移しており、当該予想数値の変更はありません。

| | 通期予想 (平成20年4月30日時点) | 平成20年3月期 実績 |
|-------|------------------------|----------------|
| 売上高 | 1,530,000 | 1,360,023 |
| 営業利益 | 200,000 | 179,282 |
| 経常利益 | 175,000 | 162,835 |
| 当期純利益 | 95,000 | 87,378 |

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

| | 通期予想 (平成20年4月30日時点) | | 平成20年3月期 実績 | |
|------------------|------------------------|---------|----------------|---------|
| | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 |
| 賃貸 | 530,000 | 95,000 | 469,000 | 90,666 |
| 分譲 | 478,000 | 76,000 | 382,266 | 57,809 |
| 完成工事 | 191,000 | 3,000 | 188,658 | 1,900 |
| 仲介・販売受託・コンサルティング | 84,000 | 25,000 | 84,269 | 26,595 |
| 管理受託 | 107,000 | 16,000 | 102,463 | 15,496 |
| 住宅部材・商品等販売 | 73,000 | 1,000 | 72,975 | 1,170 |
| 施設営業 | 57,000 | 1,000 | 49,745 | 269 |
| その他 | 10,000 | 3,000 | 10,643 | 3,903 |
| 消去又は全社 | — | △20,000 | — | △18,528 |
| 計 | 1,530,000 | 200,000 | 1,360,023 | 179,282 |

4. その他

(1) 期中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）
該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び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、住民税及び事業税」に含めて表示しております。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 四半期財務諸表に関する会計基準の適用

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 平成19年3月14日）および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

② 「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」の適用

当第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第18号 平成18年5月17日）を適用しております。これに伴い英国三井不動産㈱は、前連結会計年度まで賃貸資産等について時価で評価し、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理しておりましたが、当第1四半期連結会計期間より取得原価を基礎として減価償却を行う方法を適用し、過年度の減価償却費等については期首の利益剰余金で調整を行っております。

これに伴う営業利益、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。期首の利益剰余金が5,338百万円減少しております。

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)

| | 当第1四半期連結会計期間末 (平成20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20年3月31日) |
|---------------|-------------------------------|--|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 61,749 | 50,722 |
| 受取手形及び売掛金 | 25,735 | 34,593 |
| 有価証券 | 94 | 13,094 |
| 販売用不動産 | 280,598 | 241,066 |
| 仕掛販売用不動産 | 247,112 | 228,049 |
| 開発用土地 | 177,729 | 174,445 |
| 未成工事支出金 | 18,826 | 8,492 |
| その他のたな卸資産 | 10,790 | 10,206 |
| 前渡金 | 6,218 | 16,926 |
| 一般貸付金 | 10,267 | 8,170 |
| 営業出資金 | 96,209 | 97,151 |
| 繰延税金資産 | 62,164 | 60,059 |
| その他 | 67,416 | 73,718 |
| 貸倒引当金 | △1,343 | △568 |
| 流動資産合計 | 1,063,569 | 1,016,128 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 926,766 | 931,508 |
| 減価償却累計額 | △417,168 | △411,837 |
| 建物及び構築物(純額) | 509,598 | 519,671 |
| 機械装置及び運搬具 | 26,555 | 21,856 |
| 減価償却累計額 | △17,991 | △14,206 |
| 機械装置及び運搬具(純額) | 8,564 | 7,649 |
| 土地 | 1,398,197 | 1,363,479 |
| 建設仮勘定 | 19,176 | 13,839 |
| その他 | 70,090 | 70,696 |
| 減価償却累計額 | △43,716 | △43,743 |
| その他(純額) | 26,373 | 26,953 |
| 有形固定資産合計 | 1,961,910 | 1,931,592 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 17,441 | 17,455 |
| その他 | 12,483 | 12,762 |
| 無形固定資産合計 | 29,924 | 30,218 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 413,121 | 390,418 |
| 長期貸付金 | 4,635 | 4,670 |
| 敷金及び保証金 | 195,424 | 196,788 |
| 繰延税金資産 | 15,155 | 15,022 |
| 再評価に係る繰延税金資産 | 8,308 | 8,308 |
| その他 | 48,163 | 49,074 |
| 貸倒引当金 | △7,709 | △7,732 |
| 投資その他の資産合計 | 677,099 | 656,550 |
| 固定資産合計 | 2,668,934 | 2,618,361 |
| 資産合計 | 3,732,503 | 3,634,489 |

(単位:百万円)

| | 当第1四半期連結会計期間末 (平成20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20年3月31日) |
|--------------|-------------------------------|--|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 69,102 | 110,942 |
| 短期借入金 | 241,591 | 180,173 |
| コマーシャル・ペーパー | 258,000 | 53,000 |
| 1年内償還予定の社債 | 15,000 | 30,000 |
| 未払法人税等 | 11,751 | 35,632 |
| 未成工事受入金 | 19,260 | 13,731 |
| 繰延税金負債 | 921 | 921 |
| 完成工事補償引当金 | 1,508 | 1,688 |
| 債務保証損失引当金 | 259 | 198 |
| その他 | 224,755 | 290,715 |
| 流動負債合計 | 842,151 | 717,004 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 235,000 | 235,000 |
| 長期借入金 | 1,022,410 | 1,052,247 |
| 受入敷金保証金 | 359,823 | 356,612 |
| 繰延税金負債 | 38,788 | 30,310 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 186,189 | 186,189 |
| 退職給付引当金 | 29,379 | 28,034 |
| 役員退職慰労引当金 | 1,441 | 1,468 |
| その他 | 33,921 | 35,620 |
| 固定負債合計 | 1,906,954 | 1,925,481 |
| 負債合計 | 2,749,106 | 2,642,486 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 174,296 | 174,296 |
| 資本剰余金 | 248,329 | 248,328 |
| 利益剰余金 | 270,211 | 278,748 |
| 自己株式 | △4,419 | △4,333 |
| 株主資本合計 | 688,418 | 697,039 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 45,855 | 32,575 |
| 繰延ヘッジ損益 | △53 | △106 |
| 土地再評価差額金 | 257,768 | 257,728 |
| 為替換算調整勘定 | △26,554 | △15,927 |
| 評価・換算差額等合計 | 277,016 | 274,269 |
| 新株予約権 | 115 | 86 |
| 少数株主持分 | 17,846 | 20,607 |
| 純資産合計 | 983,396 | 992,003 |
| 負債純資産合計 | 3,732,503 | 3,634,489 |

(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)

| | 当第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) |
|--------------|---|
| 営業収益 | 283,170 |
| 営業原価 | 220,592 |
| 営業総利益 | 62,577 |
| 販売費及び一般管理費 | 35,543 |
| 営業利益 | 27,033 |
| 営業外収益 | |
| 受取利息 | 154 |
| 受取配当金 | 1,358 |
| 持分法による投資利益 | 1,592 |
| その他 | 907 |
| 営業外収益合計 | 4,012 |
| 営業外費用 | |
| 支払利息 | 7,154 |
| その他 | 1,581 |
| 営業外費用合計 | 8,736 |
| 経常利益 | 22,310 |
| 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 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 12,751 |
| 法人税等調整額 | 909 |
| 少数株主利益 | △1,901 |
| 四半期純利益 | 6,483 |

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| 当第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) | |
|---|----------|
| 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 |
| 減価償却費 | 11,486 |
| 減損損失 | 1,290 |
| 受取利息及び受取配当金 | △1,513 |
| 支払利息 | 7,154 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | △1,592 |
| 固定資産除却損 | 1,198 |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 8,780 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △13,586 |
| 販売用不動産の増減額 (△は増加) | △89,948 |
| 営業出資金の増減額 | 941 |
| その他 | △62,575 |
| 小計 | △120,119 |
| 利息及び配当金の受取額 | 2,520 |
| 利息の支払額 | △6,515 |
| 法人税等の支払額 | △39,208 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △163,323 |
| 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 |
| 有形及び無形固定資産の売却による収入 | 353 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △1,991 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 5 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △2,877 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 3,825 |
| 預り敷金保証金の返還による支出 | △9,515 |
| 預り敷金保証金の受入による収入 | 11,679 |
| 貸付けによる支出 | △1,920 |
| 貸付金の回収による収入 | 1,487 |
| その他 | △588 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △61,457 |
| 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 |
| 短期借入金の返済による支出 | △392,460 |
| 長期借入れによる収入 | 16,650 |
| 長期借入金の返済による支出 | △25,202 |
| 社債の発行による収入 | 10,000 |
| 社債の償還による支出 | △25,000 |
| 少数株主からの払込みによる収入 | 13 |
| 配当金の支払額 | △10,448 |
| 自己株式の増減額 (△は増加) | △84 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 222,818 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △11 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △1,973 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 63,495 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 61,522 |

(注) 四半期連結貸借対照表の「敷金及び保証金」、四半期連結キャッシュ・フロー計算書の「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。

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 平成19年3月14日)および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(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) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

当第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) |
|-------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|--------------|------------|---------------------|-------------|
| I. 売上高及び営業 損益 | | | | | | | | | | | |
| (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 |
| 営業費用 | 106,511 | 54,888 | 26,196 | 14,813 | 28,983 | 24,555 | 12,905 | 4,208 | 273,062 | (16,925) | 256,136 |
| 営業利益 | 24,543 | 6,461 | △6,356 | 2,542 | 4,062 | 440 | △63 | 852 | 32,483 | (5,449) | 27,033 |
| II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出 | | | | | | | | | | | |
| 資産 | 2,300,040 | 861,236 | 53,572 | 51,523 | 73,396 | 39,135 | 92,628 | 19,832 | 3,491,365 | 241,137 | 3,732,503 |
| 減価償却費 | 8,322 | 282 | 606 | 220 | 294 | 223 | 776 | 545 | 11,270 | 213 | 11,484 |
| 減損損失 | — | 1,290 | — | — | — | — | — | — | 1,290 | — | 1,290 |
| 資本的支出 | 57,050 | 784 | 499 | 290 | 324 | 39 | 911 | 713 | 60,613 | 718 | 61,332 |

b. 所在地別セグメント情報

当第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および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも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。

c. 海外売上高

当第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。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記
該当事項はありません。

「参考資料」

前四半期に係る財務諸表等

(1) 四半期連結損益計算書

| 科 目 | 前年同四半期 (平成20年3月期 第1四半期) |
|-----------------|-------------------------------|
| | 金 額 |
| | 百万円 |
| I. 営業収益 | 292,111 |
| II. 営業原価 | 229,785 |
| 営業総利益 | 62,326 |
| III. 販売費及び一般管理費 | 32,749 |
| 営業利益 | 29,576 |
| IV. 営業外収益 | |
| 受取利息 | 190 |
| 受取配当金 | 1,234 |
| 持分法による投資利益 | 1,602 |
| その他の営業外収益 | 651 |
| 営業外収益計 | 3,679 |
| V. 営業外費用 | |
| 支払利息 | 5,967 |
| その他の営業外費用 | 1,068 |
| 営業外費用計 | 7,035 |
| 経常利益 | 26,220 |
| VI. 特別利益 | 12,086 |
| VII. 特別損失 | 1,916 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 36,390 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 15,881 |
| 法人税等調整額 | △ 17 |
| 少数株主損益 | △ 1,605 |
| 四半期純利益 | 22,132 |

(2) 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19年4月1日至平成19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) |
|-------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|--------------|------------|---------------------|-------------|
| I. 売上高及び営業 損益 | | | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対 する売上高 | 110,698 | 79,801 | 23,558 | 18,267 | 27,835 | 19,232 | 10,232 | 2,486 | 292,111 | — | 292,111 |
| (2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額 | 2,180 | — | 1,147 | 658 | 6,344 | 7,378 | 71 | 2,552 | 20,332 | (20,332) | — |
| 計 | 112,878 | 79,801 | 24,705 | 18,925 | 34,180 | 26,610 | 10,303 | 5,038 | 312,443 | (20,332) | 292,111 |
| 営業費用 | 90,160 | 72,063 | 30,783 | 13,648 | 29,962 | 26,243 | 10,676 | 4,086 | 277,625 | (15,090) | 262,534 |
| 営業利益 | 22,718 | 7,738 | △6,078 | 5,277 | 4,217 | 366 | △373 | 952 | 34,818 | (5,241) | 29,576 |
| II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出 | | | | | | | | | | | |
| 資産 | 1,974,325 | 756,889 | 59,023 | 50,591 | 66,492 | 44,962 | 83,367 | 17,864 | 3,053,516 | 283,894 | 3,337,410 |
| 減価償却費 | 7,117 | 198 | 559 | 191 | 247 | 253 | 727 | 555 | 9,851 | 199 | 10,051 |
| 資本的支出 | 25,984 | 588 | 1,093 | 511 | 694 | 434 | 617 | 594 | 30,518 | 229 | 30,747 |