

平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年2月5日

上場会社名 三井不動産株式会社
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsufudosan.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 美
 四半期報告書提出予定日 平成21年2月13日

上場取引所 東大

TEL 03-3246-3155

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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	%
21年3月期第3四半期	943,537	—	125,885	—	109,983	—	52,928	—
20年3月期第3四半期	913,883	19.4	102,130	14.2	93,248	21.0	58,408	12.2

	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3四半期	60.23	60.22
20年3月期第3四半期	66.44	66.44

(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
21年3月期第3四半期	3,812,235	982,317	25.3	1,096.73
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3四半期 963,639百万円 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	—	11.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	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	1,400,000	2.9	170,000	△5.2	145,000	△11.0	70,000	△19.9	79.67

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

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

(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、12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、12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3四半期	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3四半期	2,774,099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3四半期	878,807,328株	20年3月期第3四半期	879,104,235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。

(参考) 平成21年3月期第3四半期(3か月)の連結業績(平成20年10月1日~平成20年12月31日)

(百万円未満切り捨て)

(1) 連結経営成績(3か月)

(%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3四半期	329,004	—	54,934	—	50,171	—	20,859	—
20年3月期第3四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	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3四半期	23.74	23.74
20年3月期第3四半期	—	—

定性的情報・財務諸表等

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。

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3四半期(累計) 前第3四半期(累計)		増減(率)		通期予想 (平成21.2.5公表)	進捗率
	(平成20.4.1~12.31)	(平成19.4.1~12.31)				
売上高	943,537	913,883	29,653	(3.2%)	1,400,000	67.4%
営業利益	125,885	102,130	23,754	(23.3%)	170,000	74.1%
経常利益	109,983	93,248	16,734	(17.9%)	145,000	75.9%
四半期純利益	52,928	58,408	△5,480	(△9.4%)	70,000	75.6%

当第3四半期(累計)の売上高は、9,435億円と対前年同期比で296億円(3.2%)の増収。また、営業利益は1,258億円と同比237億円(23.3%)増益いたしました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工稼動した「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)や「赤坂Bizタワー」(東京都港区)に加え、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)や「三井アウトレットパーク 仙台港」(宮城県仙台市)などが収益寄与したことにより、前年同期に比べ、534億円増収、107億円増益となりました。

オフィスビル賃貸市場では、都心部において空室率の上昇が見られたものの、当社の首都圏オフィスの空室率(単体)は2.5%と低水準にあります。

「分譲」セグメントでは、個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数は前年同期に比べ減少しましたが、付加価値の高い都心物件などの計上が多く増収増益し、また投資家向け分譲では、オフィスビル売却などによるSPCからの分譲配当が収益寄与し増益となりました。セグメント全体では、前年同期に比べ、売上に占めるSPCの配当の比率が高いために215億円の減収となりましたが、営業利益は114億円の増益となりました。

マンション分譲の契約進捗率は、顧客による物件選別志向がますます強まるものの、都心物件や大規模開発物件などで堅調に推移し、当期計上予定戸数に対して約95%まで進捗いたしました。

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントでは、金融市場の混乱に起因した投資用不動産等の流動性低下により、法人向け仲介事業において取扱高が大幅に減少し減収となりましたが、コンサルティング事業における増収により、前年同期に比べ、5億円の微減収、営業利益はほぼ横ばいとなりました。

通期予想に対する進捗率は、売上高については概ね70%となっておりますが、営業利益、経常利益、純利益はそれぞれ概ね75%程度となっております。

◆ 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20.4.1~12.31)		(平成19.4.1~12.31)		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	398,321	78,396	344,834	67,639	53,486	10,757
分譲	198,913	34,759	220,458	23,353	△21,544	11,406
完成工事	110,465	△4,224	115,702	△4,648	△5,236	423
仲介・販売受託・ コンサルティング	56,165	14,122	56,745	14,166	△579	△43
管理受託	76,393	12,148	77,680	11,464	△1,287	683
住宅部材・商品等販売	53,351	1,269	54,592	804	△1,241	465
施設営業	41,231	508	36,198	456	5,033	52
その他	8,693	3,397	7,671	2,976	1,022	421
消去又は全社	—	△14,493	—	△14,082	—	△411
計	943,537	125,885	913,883	102,130	29,653	23,754

◆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20.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)	増減
売上高	398,321	344,834	53,486
営業利益	78,396	67,639	10,757

当第3四半期(累計)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「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)や「赤坂Bizタワー」(東京都港区)に加え、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)や「三井アウトレットパーク 仙台港」(宮城県仙台市)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534億円の増収、また営業利益も同比107億円の増益となりました。

オフィスビル賃貸は、経済環境の悪化により都心部において空室率の上昇が見られたものの、単体ベースの首都圏オフィスの空室率は2.5%と低水準にあります。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)	増減
オフィス(*1)	229,005	194,553	34,452
商業施設(*1)	80,453	68,488	11,965
住宅(*2)	58,439	52,008	6,431
リパーク・その他(*3)	30,422	29,784	637
合計	398,321	344,834	53,486

(注) 当第3四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2,063,792㎡(前期末:1,999,887㎡)

転貸2,069,147㎡(前期末:2,065,210㎡)

*2 住宅の貸付戸数

所有275戸(前期末:296戸)、転貸74,897戸(前期末:69,288戸)

*3 リパーク管理台数:120,598台(前期末:116,661台)

<期末空室率推移(%)>

	H20/12	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3
オフィス・商業施設(連結)	2.1	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0	6.0
首都圏オフィス(単体)	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4	5.4
地方オフィス(単体)	7.0	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6	12.1

<当第3四半期(累計)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)

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

・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
ニッタビル	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
三井ショッピングパーク 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>

・全体(オフィス・商業施設・その他)

売上高(百万円)	303,962	
粗利益(百万円)	58,350	
粗利益率(%)	19.2	
貸付面積(千㎡)	4,200	
棟数(棟)	所有	125
	転貸	156
	合計	281

・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)	197,121	15,917	213,038	58,509	18,893	77,403
貸付面積(千㎡)	2,244	297	2,540	902	467	1,369
棟数(棟)	176	33	209	39	20	59
空室率(%)	2.5	7.0	3.1	0.5	0.5	0.5

② 分譲

	当第3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)	増減
売上高	198,913	220,458	△21,544
営業利益	34,759	23,353	11,406

当第3四半期(累計)は、住宅分譲において計上戸数がマンション2,638戸、戸建275戸、計2,913戸(前年同期はマンション3,073戸、戸建487戸、計3,560戸)と、前年同期に比べ、減少したものの、付加価値の高い都心物件の計上が多く、増収増益となりました。また、投資家向け分譲等では、ビル売却などによるSPCからの分譲配当が収益寄与し増益となりました。

セグメント全体では、前年同期に比べ、売上に占めるSPCの配当の比率が高いため215億円の減収となりましたが、営業利益は114億円の増益となりました。

マンション分譲の契約済み戸数は、顧客による物件選別志向が更に強まる中、顧客ニーズに合致する高付加価値型物件などで比較的堅調に推移し、当期計上予定戸数に対して約95%まで進捗しております。

一方、当第3四半期末における住宅分譲の完成在庫は、主に郊外や地方物件などで調整局面にある市場環境の影響を受け、742戸(マンション649戸、戸建93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3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)		増減	
マンション	142,480	(2,638戸)	131,914	(3,073戸)	10,566	(△435戸)
首都圏	133,071	(2,335戸)	110,179	(2,383戸)	22,891	(△48戸)
その他	9,409	(303戸)	21,734	(690戸)	△12,325	(△387戸)
戸建	14,455	(275戸)	24,199	(487戸)	△9,743	(△212戸)
首都圏	13,270	(252戸)	22,115	(429戸)	△8,845	(△177戸)
その他	1,184	(23戸)	2,083	(58戸)	△898	(△35戸)
投資家向け分譲等	41,977		64,345		△22,367	
合計	198,913		220,458		△21,544	

<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)	4,011	48	4,059
期中契約	(戸) (B)	2,551	377	2,928
計上戸数	(戸) (C)	2,638	275	2,913
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,924	150	4,074
完成在庫	(戸)	649	93	742
新規発売	(戸)	3,104	393	3,497

(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)

	H20/12	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3
マンション	649	453	267	235	490	455	485
戸建	93	115	109	20	55	25	120
合計	742	568	376	255	545	480	605

(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。

・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
パークホームズ武蔵小山	東京都品川区	マンション
パークシティ武蔵小杉	神奈川県川崎市	マンション
ステーションフォレストタワー		
ファインコート鎌倉岩瀬ブライトビュー	神奈川県鎌倉市	戸建

③ 完成工事

	当第3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)	増減
売上高	110,465	115,702	△5,236
営業利益	△4,224	△4,648	423

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多量に第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3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)	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)	128,579	137,312	△8,732
売上高(C)	113,826	119,240	△5,414
期末受注工事残高 (A)+(B)-(C)	117,959	128,912	△10,953

(注) 当第3四半期(累計)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北陸中央ホーム(株)分856百万円は含まれておりません。

④ 仲介・販売受託・コンサルティング

	当第3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)	増減
売上高	56,165	56,745	△579
営業利益	14,122	14,166	△43

金融市場の混乱に起因した投資用不動産等の流動性低下の影響を受け、三井不動産販売における法人向け仲介事業の取扱高の大幅な減少により減収したものの、三井不動産において大型のインセンティブフィーの計上などがあったため、当第3四半期(累計)は前年同期に比べ、5億円の微減収、営業利益はほぼ横ばいとなっております。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)		増減	
仲介	39,607	(22,386件)	44,408	(23,130件)	△4,801	(△744件)
販売受託	4,632	(1,910件)	4,907	(2,650件)	△275	(△740件)
コンサルティング	11,926		7,429		4,496	
合計	56,165		56,745		△579	

<三井不動産販売の仲介事業内訳>

	当第3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	832,568	(22,759件)	964,213	(23,148件)	△131,646	(△389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3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	124,786	(1,782件)	134,453	(2,619件)	△9,667	(△837件)

⑤ 管理受託

	当第3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)	増減
売上高	76,393	77,680	△1,287
営業利益	12,148	11,464	683

当第3四半期(累計)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ますが、管理工事受託について、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12億円の減収、6億円の微増益となっております。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成20.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成19.4.1~12.31)	増減
運営管理受託	58,255	54,850	3,404
管理工事受託	18,137	22,829	△4,692
合計	76,393	77,680	△1,287

⑥ 住宅部材・商品等販売

	当第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成19.4.1～12.31）	増減
売上高	53,351	54,592	△1,241
営業利益	1,269	804	465

<売上高の内訳>

	当第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成19.4.1～12.31）	増減
住宅部資材販売	19,081	17,851	1,230
その他商品販売	34,270	36,741	△2,471
合計	53,351	54,592	△1,241

⑦ 施設営業

	当第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成19.4.1～12.31）	増減
売上高	41,231	36,198	5,033
営業利益	508	456	52

当第3四半期（累計）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「合歡の郷」（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3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成19.4.1～12.31）	増減
ホテル施設	31,467	26,522	4,945
その他施設	9,764	9,676	87
合計	41,231	36,198	5,033

⑧ その他

	当第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成19.4.1～12.31）	増減
売上高	8,693	7,671	1,022
営業利益	3,397	2,976	421

<売上高の内訳>

	当第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成19.4.1～12.31）	増減
金融・リース	1,157	988	168
その他	7,536	6,682	854
合計	8,693	7,671	1,022

※なお、前年同期の金額、増減及び増減（率）は、参考として記載しております。

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20.12.31)	前期末 (平成20.3.31)	増減
総資産	3,812,235	3,634,489	177,746
総負債	2,829,918	2,642,486	187,432
うち有利子負債	1,897,635	1,550,420	347,214
純資産	982,317	992,003	△9,686
うち自己資本	963,639	971,309	△7,670
D/Eレシオ(倍)	2.0	1.6	0.4

(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8,239億円となり、対前期末比で1,634億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3四半期(累計)においては「千代田区富士見二丁目計画」用地などの取得や「三井アウトレットパーク 仙台港」などの建築投資をした結果、当第3四半期末の有形・無形固定資産残高は1兆9,998億円(対前期末比380億円増)となっております。

＜有利子負債＞

当第3四半期末における有利子負債残高は1兆8,976億円となり、対前期末比で3,472億円の増加となっております。この増加は、当第3四半期(累計)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および販売受託物件の販売代金預り金の支払いなど季節要因によるものです。なお、対前年同期末比では2,494億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)

昨今の急激な事業環境の変化を踏まえ、平成20年10月30日に公表した平成21年3月期通期連結業績の見通しを以下のとおり変更いたします。

	今回予想 (平成21年2月5日時点)	前回予想 (平成20年10月30日時点)	差異
売上高	1,400,000	1,500,000	△100,000
営業利益	170,000	190,000	△20,000
経常利益	145,000	165,000	△20,000
当期純利益	70,000	90,000	△20,000

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	今回予想 (平成21年2月5日時点)		前回予想 (平成20年10月30日時点)		差異	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	531,000	97,000	535,000	97,000	△4,000	—
分譲	373,000	54,000	452,000	68,000	△79,000	△14,000
完成工事	182,000	2,000	187,000	3,000	△5,000	△1,000
仲介・販売受託・コンサルティング	75,000	17,000	79,000	21,000	△4,000	△4,000
管理受託	106,000	16,000	107,000	16,000	△1,000	—
住宅部材・商品等販売	70,000	1,000	73,000	1,000	△3,000	—
施設営業	53,000	0	57,000	1,000	△4,000	△1,000
その他	10,000	3,000	10,000	3,000	—	—
消去又は全社	—	△20,000	—	△20,000	—	—
計	1,400,000	170,000	1,500,000	190,000	△100,000	△20,000

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。

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。

(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」等の適用

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

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いましたが、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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	93,413	50,722
受取手形及び売掛金	25,185	34,593
有価証券	110	13,094
販売用不動産	332,323	241,066
仕掛販売用不動産	295,335	228,049
開発用土地	187,280	174,445
未成工事支出金	23,244	8,492
その他のたな卸資産	11,986	10,206
前渡金	9,016	16,926
一般貸付金	12,066	8,170
営業出資金	95,695	97,151
繰延税金資産	61,928	60,059
その他	80,400	73,718
貸倒引当金	△1,627	△568
流動資産合計	1,226,360	1,016,128
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	944,107	931,508
減価償却累計額	△434,049	△411,837
建物及び構築物(純額)	510,058	519,671
機械装置及び運搬具	26,192	21,856
減価償却累計額	△18,071	△14,206
機械装置及び運搬具(純額)	8,120	7,649
土地	1,405,660	1,363,479
建設仮勘定	19,714	13,839
その他	71,292	70,696
減価償却累計額	△45,782	△43,743
その他(純額)	25,509	26,953
有形固定資産合計	1,969,064	1,931,592
無形固定資産		
借地権	17,435	17,455
その他	13,327	12,762
無形固定資産合計	30,763	30,218
投資その他の資産		
投資有価証券	336,180	390,418
長期貸付金	2,336	4,670
敷金及び保証金	188,863	196,788
繰延税金資産	15,330	15,022
再評価に係る繰延税金資産	2,286	8,308
その他	49,046	49,074
貸倒引当金	△7,996	△7,732
投資その他の資産合計	586,047	656,550
固定資産合計	2,585,874	2,618,361
資産合計	3,812,235	3,634,489

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31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	82,548	110,942
短期借入金	313,270	180,173
コマーシャル・ペーパー	158,000	53,000
1年内償還予定の社債	40,000	30,000
未払法人税等	13,587	35,632
未成工事受入金	21,592	13,731
繰延税金負債	921	921
完成工事補償引当金	1,438	1,688
債務保証損失引当金	240	198
その他	192,648	290,715
流動負債合計	824,246	717,004
固定負債		
社債	205,000	235,000
長期借入金	1,181,365	1,052,247
受入敷金保証金	363,130	356,612
繰延税金負債	12,645	30,310
再評価に係る繰延税金負債	180,167	186,189
退職給付引当金	31,572	28,034
役員退職慰労引当金	1,444	1,468
その他	30,344	35,620
固定負債合計	2,005,671	1,925,481
負債合計	2,829,918	2,642,486
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,340	248,328
利益剰余金	307,245	278,748
自己株式	△4,959	△4,333
株主資本合計	724,921	697,039
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	6,163	32,575
繰延ヘッジ損益	△54	△106
土地再評価差額金	257,513	257,728
為替換算調整勘定	△24,905	△15,927
評価・換算差額等合計	238,717	274,269
新株予約権	185	86
少数株主持分	18,492	20,607
純資産合計	982,317	992,003
負債純資産合計	3,812,235	3,634,489

(2) 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)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	943,537
営業原価	712,163
営業総利益	231,373
販売費及び一般管理費	105,488
営業利益	125,885
営業外収益	
受取利息	482
受取配当金	2,442
持分法による投資利益	6,973
その他	3,468
営業外収益合計	13,367
営業外費用	
支払利息	22,605
その他	6,663
営業外費用合計	29,269
経常利益	109,983
特別損失	
固定資産除却損	4,032
投資有価証券評価損	15,166
減損損失	1,290
その他	1,626
特別損失合計	22,116
税金等調整前四半期純利益	87,866
法人税等	36,083
少数株主損失(△)	△1,145
四半期純利益	52,928

(第3四半期連結会計期間)

(単位:百万円)

	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	329,004
営業原価	238,746
営業総利益	90,257
販売費及び一般管理費	35,323
営業利益	54,934
営業外収益	
受取利息	125
受取配当金	903
持分法による投資利益	3,307
その他	1,284
営業外収益合計	5,621
営業外費用	
支払利息	7,733
その他	2,650
営業外費用合計	10,384
経常利益	50,171
特別損失	
投資有価証券評価損	13,467
固定資産除却損	1,405
その他	469
特別損失合計	15,342
税金等調整前四半期純利益	34,828
法人税等	13,998
少数株主損失(△)	△28
四半期純利益	20,859

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20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	87,866
減価償却費	35,554
減損損失	1,290
有価証券評価損益(△は益)	15,166
受取利息及び受取配当金	△2,925
支払利息	22,605
持分法による投資損益(△は益)	△6,973
固定資産除却損	2,546
売上債権の増減額(△は増加)	9,266
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,344
販売用不動産の増減額(△は増加)	△203,191
営業出資金の増減額(△は増加)	1,456
その他	△107,631
小計	△147,312
利息及び配当金の受取額	4,950
利息の支払額	△21,099
法人税等の支払額	△61,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	△224,479
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	△93,079
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,598
投資有価証券の取得による支出	△16,962
投資有価証券の売却による収入	5,002
敷金及び保証金の差入による支出	△9,591
敷金及び保証金の回収による収入	18,338
預り敷金保証金の返還による支出	△30,506
預り敷金保証金の受入による収入	34,670
貸付けによる支出	△9,216
貸付金の回収による収入	11,199
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△175
その他	6,117
投資活動によるキャッシュ・フロー	△82,605
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	1,469,278
短期借入金の返済による支出	△1,222,359
長期借入れによる収入	228,968
長期借入金の返済による支出	△100,654
社債の発行による収入	10,000
社債の償還による支出	△30,000
少数株主からの払込みによる収入	36
配当金の支払額	△19,335
少数株主への配当金の支払額	△1,007
自己株式の増減額(△は増加)	△614
財務活動によるキャッシュ・フロー	334,312
現金及び現金同等物に係る換算差額	66
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	27,294
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	90,790

（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）及び「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3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日至平成20年12月31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 テイング (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	134,936	74,813	41,343	16,050	27,053	17,643	14,085	3,078	329,004	—	329,004
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額	2,195	—	1,116	886	9,224	10,928	99	2,502	26,953	(26,953)	—
計	137,131	74,813	42,459	16,936	36,277	28,572	14,184	5,581	355,957	(26,953)	329,004
営業費用	110,683	50,511	42,257	14,632	32,098	28,048	13,868	4,051	296,152	(22,082)	274,069
営業利益	26,448	24,301	201	2,304	4,179	524	316	1,529	59,805	(4,870)	54,934
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,277,073	968,747	59,319	45,858	81,380	42,154	94,467	23,930	3,592,930	219,305	3,812,235
減価償却費	8,814	305	608	248	331	253	816	505	11,883	298	12,182
資本的支出	9,567	340	247	270	492	139	942	328	12,328	752	13,081

当第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31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 テイング (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	398,321	198,913	110,465	56,165	76,393	53,351	41,231	8,693	943,537	—	943,537
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額	6,450	—	3,419	2,349	25,994	27,089	341	7,817	73,462	(73,462)	—
計	404,771	198,913	113,884	58,515	102,388	80,440	41,573	16,511	1,016,999	(73,462)	943,537
営業費用	326,374	164,153	118,109	44,393	90,240	79,170	41,064	13,113	876,620	(58,968)	817,652
営業利益	78,396	34,759	△4,224	14,122	12,148	1,269	508	3,397	140,378	(14,493)	125,885
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,277,073	968,747	59,319	45,858	81,380	42,154	94,467	23,930	3,592,930	219,305	3,812,235
減価償却費	25,733	888	1,826	714	936	702	2,400	1,580	34,784	769	35,554
減損損失	—	1,290	—	—	—	—	—	—	1,290	—	1,290
資本的支出	82,581	1,697	1,452	926	1,195	485	2,742	1,335	92,416	2,274	94,691

b. 所在地別セグメント情報

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31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。

当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31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3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31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3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31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」

前年同四半期に係る財務諸表

(1) 第3四半期連結損益計算書

区分	前第3四半期連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31日)	
	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 営業収益		913,883 100.00
II 営業原価		711,620 77.9
営業総利益		202,263 22.1
III 販売費及び一般管理費		100,132 10.9
営業利益		102,130 11.2
IV 営業外収益		
受取利息	514	
受取配当金	2,166	
持分法による投資利益	7,724	
その他の営業外収益	1,245	11,650 1.3
V 営業外費用		
支払利息	19,068	
その他の営業外費用	1,463	20,532 2.3
経常利益		93,248 10.2
VI 特別利益		13,826 1.5
VII 特別損失		11,119 1.2
税金等調整前第3四半期 純利益		95,955 10.5
法人税、住民税及び事業税	37,607	
法人税等調整額	881	38,489 4.2
少数株主損失		△941 △0.1
第3四半期純利益		58,408 6.4

(2) セグメント情報
事業の種類別セグメント情報

前第3四半期連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年12月31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 テイング (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	344,834	220,458	115,702	56,745	77,680	54,592	36,198	7,671	913,883	—	913,883
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額	6,149	—	3,577	2,005	19,797	26,614	214	7,784	66,143	(66,143)	—
計	350,983	220,458	119,280	58,751	97,478	81,206	36,413	15,455	980,027	(66,143)	913,883
営業費用	283,343	197,104	123,928	44,585	86,013	80,402	35,956	12,478	863,815	(52,061)	811,753
営業利益	67,639	23,353	△4,648	14,166	11,464	804	456	2,976	116,212	(14,082)	102,130
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,258,219	769,798	64,351	58,962	73,851	44,250	86,257	17,931	3,373,622	257,815	3,631,438
減価償却費	22,645	627	1,734	684	858	785	2,377	1,674	31,388	627	32,015
資本的支出	267,059	1,865	2,089	1,358	1,255	740	5,534	1,745	281,647	1,508	283,155