

# 四半期報告書

第97期第3四半期

自 平成20年10月1日  
至 平成20年12月31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 経営上の重要な契約等	3
3 財政状態及び経営成績の分析	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	22
2 その他	29
第二部 提出会社の保証会社等の情報	30

[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2月13日
【四半期会計期間】	第97期第3四半期（自平成20年10月1日至平成20年12月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 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 当第3四半期 連結累計期間	第97期 当第3四半期 連結会計期間	第96期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 12月31日	自平成20年 10月1日 至平成20年 12月31日	自平成19年 4月1日 至平成20年 3月31日
売上高（百万円）	943,537	329,004	1,360,023
経常利益（百万円）	109,983	50,171	162,835
四半期（当期）純利益（百万円）	52,928	20,859	87,378
純資産額（百万円）	—	982,317	992,003
総資産額（百万円）	—	3,812,235	3,634,489
1株当たり純資産額（円）	—	1,096.73	1,105.10
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	60.23	23.74	99.40
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	60.22	23.74	99.39
自己資本比率（％）	—	25.3	26.7
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△224,479	—	97,762
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△82,605	—	△392,160
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	334,312	—	276,136
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	—	90,790	63,495
従業員数（人）	—	15,576	14,788

（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3四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】

当第3四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数（人）	15,576	[16,030]
---------	--------	----------

(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3四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しています。

### (2) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数（人）	1,146
---------	-------

(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、「3 財政状態及び経営成績の分析」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【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

### 3【財政状態及び経営成績の分析】

#### (1) 業績

当第3四半期の日本経済は、金融市場の混乱による景気後退を背景に、企業収益の見通しは不透明な状態が継続しています。当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業においては、空室率は引き続き緩やかに上昇しているものの、依然として低水準にあります。住宅分譲事業は、付加価値の高い物件が顧客の協調を得られている一方、商品企画と価格に乖離のある物件の販売が苦戦するなど、顧客による物件の選別志向が一層鮮明になっています。また、不動産証券化市場については、金融市場の混乱の影響を大きく受けており、今後の市場動向には一層注視していく必要があります。

このような事業環境のもと、当第3四半期連結会計期間は、売上高は3,290億円、営業利益は549億円となりました。これを受けて、経常利益は501億円、四半期純利益は208億円となりました。

(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	神奈川県川崎市	マンション
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、前年同期の金額及び増減は、参考として記載しております。

(2) キャッシュ・フローの状況

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期連結会計期間は、営業活動により微増となりました。これは税金等調整前四半期純利益348億円や減価償却費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。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期連結会計期間は、投資活動により97億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。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四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379億円の増加となりました。これは、当第3四半期連結会計期間の営業活動、投資活動における資金需要等に対し借入金による調達を行ったことによります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

事業上及び財務上の対処すべき課題につきましては、前四半期報告書からの重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当第3四半期連結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、120百万円であります。

なお、当第3四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3四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) 前四半期連結会計期間末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当第3四半期連結会計期間に重要な変更があったものではありません。
- (2) 前四半期連結会計期間末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当第3四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3四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3四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成20年12月31日）	提出日現在発行数（株） （平成21年2月13日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	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2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

2. 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3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31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 単元株式数1,000株
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3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31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 単元株式数1,000株
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

- (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20年10月1日～ 平成20年12月31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3四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3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成20年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

### ① 【発行済株式】

平成20年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 2,656,000	—	単元株式数1,000株
完全議決権株式（その他）	普通株式 874,193,000	874,192	同上
単元未満株式	普通株式 4,575,727	—	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	—	874,192	—

（注） 「完全議決権株式（その他）」の「株式数」の欄には、株式会社証券保管振替機構名義の株式1,000株が含まれており、「議決権の数」の欄には、当該株式に係る議決権の数1個は含まれておりません。

### ② 【自己株式等】

平成20年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	2,646,000	—	2,646,000	0.30
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	—	2,656,000	—	2,656,000	0.30

## 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20年4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	2,700	2,825	2,635	2,555	2,450	2,380	2,025	1,906	1,513
最低（円）	1,961	2,435	2,210	2,205	2,220	1,896	1,378	986	1,183

（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。

### 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、当第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31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)
<b>資産の部</b>		
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	※1 11,986	※1 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	※3 13,327	※3 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	※4 336,180	※4 390,418
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	※1 105,488
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	※2 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	※1 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	※2 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	※2 △9,591
敷金及び保証金の回収による収入	※2 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	※1 90,790

【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)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	<p>(1) 連結の範囲の変更</p> <p>当第3四半期連結累計期間より、リハウスサポート(株)ほか4社は、新規設立により連結子会社となりました。</p> <p>また、北陸中央ホーム(株)は持分売却により、連結の範囲から除外しています。城南リハウス(株)は吸収合併により、連結の範囲から除外しています。日本商業施設ファンド投資法人、三井不動産商業プロパティファンドマネジメント(株)ほか3社は清算終了のため、連結の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 変更後の連結子会社の数 137社</p>
2. 持分法の適用に関する事項の変更	<p>(1) 持分法適用関連会社の変更</p> <p>当第3四半期連結累計期間より、北陸中央ホーム(株)は持分比率が減少したため、連結子会社から持分法適用関連会社になっております。</p> <p>また、(有)チャレンジャーズは清算終了のため、持分法適用の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 変更後の持分法適用関連会社の数 44社</p>
3. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1) 「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</p> <p>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(株)は、前連結会計年度まで貸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、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。</p> <p>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。</p>

【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)
1. 税金費用の計算	<p>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。</p> <p>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。</p>

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

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 (平成20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="width: 80%;">商品</td> <td style="text-align: right;">8,867百万円</td> </tr> <tr> <td>製品</td> <td style="text-align: right;">230百万円</td> </tr> <tr> <td>原材料</td> <td style="text-align: right;">2,101百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">153百万円</td> </tr> <tr> <td>貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">634百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11,986百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務 住宅ローン保証債務71,911百万円、住宅ローン保証予約169百万円があります。</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="width: 80%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">3,006百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">352百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,654百万円</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30,577百万円含まれています。</p>	商品	8,867百万円	製品	230百万円	原材料	2,101百万円	仕掛品	153百万円	貯蔵品	634百万円	計	11,986百万円	のれん	3,006百万円	負ののれん	352百万円	差引	2,654百万円	<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="width: 80%;">商品</td> <td style="text-align: right;">7,598百万円</td> </tr> <tr> <td>製品</td> <td style="text-align: right;">188百万円</td> </tr> <tr> <td>原材料</td> <td style="text-align: right;">1,663百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">152百万円</td> </tr> <tr> <td>貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">603百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,206百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務 住宅ローン保証債務81,415百万円、住宅ローン保証予約190百万円があります。</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="width: 80%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">3,621百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">563百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,058百万円</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36,086百万円含まれています。</p>	商品	7,598百万円	製品	188百万円	原材料	1,663百万円	仕掛品	152百万円	貯蔵品	603百万円	計	10,206百万円	のれん	3,621百万円	負ののれん	563百万円	差引	3,058百万円
商品	8,867百万円																																				
製品	230百万円																																				
原材料	2,101百万円																																				
仕掛品	153百万円																																				
貯蔵品	634百万円																																				
計	11,986百万円																																				
のれん	3,006百万円																																				
負ののれん	352百万円																																				
差引	2,654百万円																																				
商品	7,598百万円																																				
製品	188百万円																																				
原材料	1,663百万円																																				
仕掛品	152百万円																																				
貯蔵品	603百万円																																				
計	10,206百万円																																				
のれん	3,621百万円																																				
負ののれん	563百万円																																				
差引	3,058百万円																																				

(四半期連結損益計算書関係)

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)

※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目

給料・手当	32,256百万円
広告宣伝費	12,635百万円
退職給付費用	2,718百万円
研究開発費	343百万円
役員退職慰労引当金繰入額	117百万円
貸倒引当金繰入額	200百万円

※2. 当第3四半期連結累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。

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)

※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目

給料・手当	10,522百万円
広告宣伝費	4,772百万円
退職給付費用	897百万円
研究開発費	120百万円
役員退職慰労引当金繰入額	33百万円
貸倒引当金繰入額	174百万円

※2. 当第3四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。

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1四半期から第3四半期までの各四半期連結会計期間の売上高は第4四半期連結会計期間の売上高と比べ低くなっています。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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)

※1. 現金及び現金同等物の当第3四半期連結累計期間末  
残高と当第3四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12月31日現在)

(百万円)

現金及び預金	93,413
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△217
短期借入金勘定(当座借越)	△2,405
現金及び現金同等物	90,790

※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3四半期連結会計期間末(平成20年12月31日)及び当第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)

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株式数

普通株式 2,774千株

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 185百万円(提出会社 185百万円)

4. 配当に関する事項

配当金支払額

平成20年6月27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	9,668百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年3月31日
効力発生日	平成20年6月30日
配当の原資	利益剰余金

平成20年10月30日開催の取締役会において、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	9,666百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成20年9月30日
効力発生日	平成20年12月2日
配当の原資	利益剰余金

## (セグメント情報)

## 【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	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
営業利益	26,448	24,301	201	2,304	4,179	524	316	1,529	59,805	(4,870)	54,934

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	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
営業利益	78,396	34,759	△4,224	14,122	12,148	1,269	508	3,397	140,378	(14,493)	125,885

(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】

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)及び当第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。

## 【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)及び当第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。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

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 (平成20年3月31日)
1株当たり純資産額 1,096円73銭	1株当たり純資産額 1,105円10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 (平成20年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	982,317	992,003
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	18,677	20,693
(うち新株予約権(百万円))	(185)	(86)
(うち少数株主持分(百万円))	(18,492)	(20,607)
普通株式に係る純資産額(百万円)	963,639	971,309
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,650	878,931

2. 1株当たり四半期純利益金額等

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)	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)
1株当たり四半期純利益金額 60円23銭	1株当たり四半期純利益金額 23円74銭
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 60円22銭	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 23円74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。

	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)	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)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	52,928	20,859
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)	52,928	20,859
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,807	878,686
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)	120	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】

平成20年10月30日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、つぎのとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 9,666百万円

1株あたりの金額 11円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成20年12月2日

(注) 平成20年9月30日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。



## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年2月13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3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書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12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・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。