

四半期報告書

第99期第1四半期

自 平成22年4月1日
至 平成22年6月30日

三井不動産株式会社

目 次

頁

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	4
4 従業員の状況	4

第2 事業の状況

1 生産、受注及び販売の状況	5
2 事業等のリスク	5
3 経営上の重要な契約等	5
4 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	5

第3 設備の状況

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	13
(2) 新株予約権等の状況	14
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	17
(4) ライツプランの内容	17
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	17
(6) 大株主の状況	17
(7) 議決権の状況	18

2 株価の推移

3 役員の状況

第5 経理の状況

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	20
(2) 四半期連結損益計算書	22
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	23

2 その他

第二部 提出会社の保証会社等の情報

[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22年8月13日
【四半期会計期間】	第99期第1四半期（自平成22年4月1日至平成22年6月30日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 森 郁雄
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 森 郁雄
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第98期 前第1四半期 連結累計(会計)期間	第99期 当第1四半期 連結累計(会計)期間	第98期
会計期間	自平成21年 4月1日 至平成21年 6月30日	自平成22年 4月1日 至平成22年 6月30日	自平成21年 4月1日 至平成22年 3月31日
売上高(百万円)	311,476	282,856	1,384,806
経常利益(百万円)	28,899	13,010	93,901
四半期(当期)純利益(百万円)	16,105	4,486	60,084
純資産額(百万円)	1,014,872	1,022,437	1,029,226
総資産額(百万円)	3,839,851	3,761,311	3,710,423
1株当たり純資産額(円)	1,133.52	1,142.05	1,147.22
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	18.33	5.11	68.39
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	18.33	5.11	68.37
自己資本比率(%)	25.9	26.7	27.2
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△88,740	△56,756	84,389
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	△29,330	△19,359	△64,834
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	117,638	69,516	△19,762
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	62,625	56,156	62,739
従業員数(人)	16,075	16,284	15,922

(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】

当社および当社の関係会社173社（うち、連結子会社130社、持分法適用関連会社43社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

《賃貸事業》

三井不動産㈱はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設を賃借し、これらを転貸しています。三井不動産アメリカ㈱、英国三井不動産㈱（いずれも連結子会社）は米国、英国においてオフィスビル賃貸事業等を行っています。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。

《分譲事業》

三井不動産㈱は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。T I D㈱（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

《マネジメント事業》

＜プロパティマネジメント＞

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。ららぽーとマネジメント㈱（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス北海道、㈱エム・エフ・住宅サービス東北、㈱エム・エフ・住宅サービス中国および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。三井不動産販売㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

＜仲介・アセットマネジメント等＞

三井不動産㈱は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産販売㈱および「リハウス」各社は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っています。三井不動産投資顧問㈱（連結子会社）は、不動産の投資・評価・運用に関するコンサルティング業務を行っています。日本ビルファンドマネジメント㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（すべて連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っています。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司（連結子会社）は中国においてコンサルティング業務を行っています。

《三井ホーム》

三井ホーム㈱（※1）およびF C各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。三井デザインテック㈱、三井ホームリモデリング㈱（いずれも連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。三井ホームエステート㈱（連結子会社）は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。

《その他の事業》

＜施設営業＞

㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。㈱キャニー（連結子会社）は飲食業を行っています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。三井不動産リゾート㈱（連結子会社）はリゾート施設を所有し、リゾート事業を行っています。

＜商品販売＞

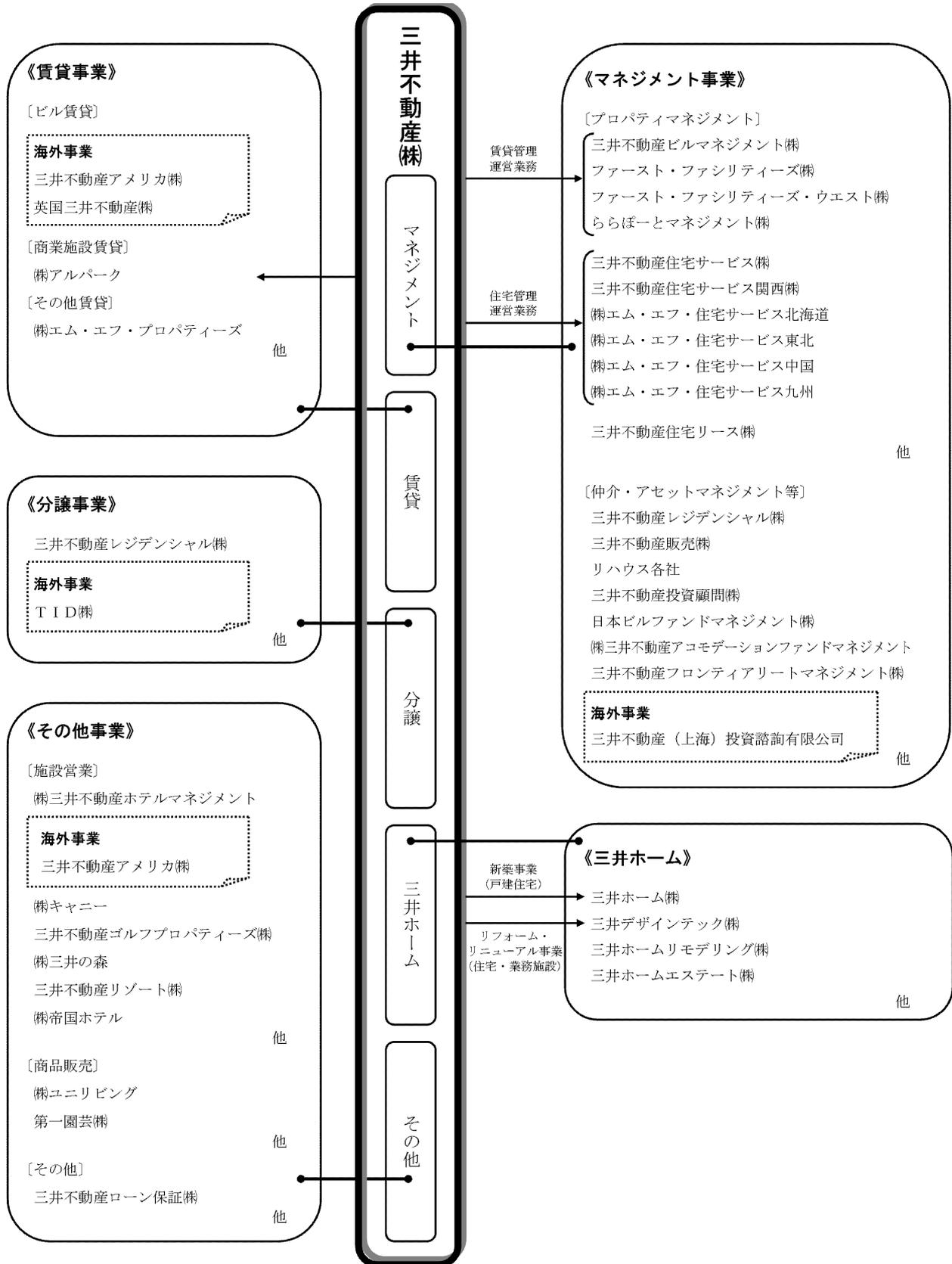
㈱ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売を、第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売をそれぞれ行っています。

＜その他＞

三井不動産ローン保証㈱（連結子会社）はローン保証業務を行っています。

(※1) 三井ホーム(株) (連結子会社) は、東京証券取引所第一部に株式上場しています。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産(株)の事業との関連を中心にして系統図に表すと次のとおりです。



3 【関係会社の状況】

当第1四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22年6月30日現在

従業員数（人）	16,284	[14,909]
---------	--------	----------

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

(2) 提出会社の状況

平成22年6月30日現在

従業員数（人）	1,191
---------	-------

(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、受注及び販売の状況】

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

2【事業等のリスク】

当第1四半期連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

4【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第1四半期の日本経済の状況は、新興国経済の回復や政府の景気対策を背景に、輸出や企業の生産活動が増加し、国内企業業績に回復の兆しが見られるなど、景気は緩やかに回復に向かいました。当不動産業におきましては、ビル賃貸市場では空室率の上昇は続き、予断を許さない状況が続いているものの、都心好立地のビルには一部改善の兆しも見られ始めました。住宅分譲事業は、市場における価格調整の進展や住宅ローン減税の大幅拡充などにより、販売状況が改善しています。また、不動産投資市場では、取引件数の低調な状況は継続しているものの、REIT市場において増資や物件取得の動きが見られるなど、改善基調にあります。

そのような環境のなか、当第1四半期連結会計期間の連結業績は、営業収益2,828億56百万円（対前年同四半期比△9.2%）、営業利益183億58百万円（同△48.5%）、経常利益130億10百万円（同△55.0%）、四半期純利益は44億86百万円（同△72.1%）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。

事業の報告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。

なお、当期からセグメント区分を変更しております。なお、前年同期の実績値については、新セグメントに組み替えて表示しております。

① 賃貸

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
売上高	103,872	107,956	△4,084
営業利益	23,737	24,387	△649

当第1四半期は、前期に開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」（埼玉県三郷市）や今期に新規開業した「三井アウトレットパーク 札幌北広島」（北海道北広島市）など、新規および通期稼働物件の収益寄与があったものの、既存オフィスビルにおいて空室率が上昇した影響などもあり、前年同期に比べ、40億円の減収、6億円の減益となりました。

オフィス賃貸市場全体においては、空室率の上昇傾向が継続しているものの、都心好立地のビルには一部改善の兆しも見られます。当社の首都圏オフィス空室率（単体）は、4.1%と、引き続き低水準となっております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
オフィス	71,691	76,900	△5,208
商業施設	30,674	29,462	1,212
その他	1,506	1,594	△87
合計	103,872	107,956	△4,084

・貸付面積の状況 (単位: 千㎡)

	当第1四半期末 (平成22.6.30)	前第1四半期末 (平成21.6.30)	増減
オフィス 所有	1,245	1,169	75
転貸	1,541	1,586	△46
商業施設 所有	1,034	985	48
転貸	588	524	64

・期末空室率推移 (%)

	H22/6	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	3.3	3.1	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0
首都圏オフィス(単体)	4.1	3.9	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4
地方オフィス(単体)	7.4	7.1	6.6	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6

<当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働 (当期稼働物件)

銀座トレスヤス	東京都中央区	平成22年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 札幌北広島	北海道北広島市	平成22年4月開業	商業施設

・通期稼働 (前期稼働物件)

東五反田スクエア	東京都品川区	平成21年4月竣工	オフィス
三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	静岡県磐田市	平成21年6月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	埼玉県三郷市	平成21年9月開業	商業施設
三井ショッピングパーク ララガーデン長町	宮城県仙台市	平成21年10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1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)
売上高	101,164	105,026
粗利益	18,118	18,554
粗利益率 (%)	17.9	17.7
貸付面積 (千㎡)	4,451	4,393
棟数 (棟)		
所有	133	128
転貸	142	155
合計	275	283

	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	62,058	4,927	66,985	21,419	8,689	30,108
貸付面積 (千㎡)	2,233	274	2,507	1,015	605	1,620
棟数 (棟)	160	31	191	43	24	67
空室率 (%)	4.1	7.4	4.5	0.6	0.7	0.7

② 分譲

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
売上高	59,146	85,698	△26,551
営業利益	△1,910	15,803	△17,713

当第1四半期は、個人顧客向け住宅分譲の計上戸数が、マンション713戸、戸建172戸、計885戸（前年同期はマンション1,265戸、戸建90戸、計1,355戸）と、前年同期において例年に比べ多かったことの反動に加え、収益性の高い大規模物件の比率が低下したため減収減益し、投資家向け分譲等において、都内の販売用オフィスビルなどの売却による収益計上があったものの、SPC分譲配当の減少などによりセグメント全体では、前年同期に比べ、265億円の減収、177億円の減益となりました。

一方、当第1四半期末におけるマンション分譲の契約進捗率は、好調な販売状況を受け、当期計上予定戸数5,400戸に対して約55%まで進捗（前期末 約25%）いたしました。また、完成在庫（マンション）は808戸となり、前期末の872戸から減少しました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	45,849	80,825	△34,976
営業利益	△2,235	13,895	△16,131
投資家向け分譲等			
売上高	13,297	4,872	8,424
営業利益	325	1,907	△1,582
売上高合計	59,146	85,698	△26,551
営業利益合計	△1,910	15,803	△17,713

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)		増減	
マンション	37,220	(713戸)	76,334	(1,265戸)	△39,113	(△552戸)
首都圏	32,246	(576戸)	73,546	(1,165戸)	△41,300	(△589戸)
その他	4,974	(137戸)	2,788	(100戸)	2,186	(37戸)
戸建	8,628	(172戸)	4,490	(90戸)	4,137	(82戸)
首都圏	6,323	(128戸)	3,998	(80戸)	2,324	(48戸)
その他	2,305	(44戸)	491	(10戸)	1,813	(34戸)
売上高合計	45,849	(885戸)	80,825	(1,355戸)	△34,976	(△470戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	1,364	140	1,504
期中契約	(戸) (B)	1,640	209	1,849
計上戸数	(戸) (C)	713	172	885
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,291	177	2,468
完成在庫	(戸)	808	29	837
新規発売	(戸)	1,752	196	1,948

(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)

	H22/6	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
マンション	808	872	826	453	267	235	490	455
戸建	29	40	93	115	109	20	55	25
合計	837	912	919	568	376	255	545	480

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

・当第1四半期における主要な計上物件

パークコート麻布十番ザタワー	東京都港区	マンション
上大岡タワーザレジデンス	神奈川県横浜市	マンション
幕張アクアテラス	千葉県千葉市	マンション
パークホームズ東陽町四季の庭	東京都江東区	マンション
パークホームズ亀有	東京都葛飾区	マンション
ファインコート上野芝	大阪府堺市	戸建

③ マネジメント

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
売上高	66,959	64,847	2,111
営業利益	7,445	6,873	571

当第1四半期は、前期に開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)など、商業施設の新規稼働に伴う受託物件の増加や、賃貸住宅の管理戸数の増加などにより、プロパティマネジメントが増収増益したことに加え、仲介・アセットマネジメント等では、主に個人向け仲介事業で、取扱件数が前年同期に比べ増加したことなどにより増収増益し、セグメント全体では、前年同期に比べ、21億円の増収、5億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	50,292	48,796	1,495
営業利益	5,634	5,279	355
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	16,666	16,050	616
営業利益	1,810	1,594	216
売上高合計	66,959	64,847	2,111
営業利益合計	7,445	6,873	571

※1 当第1四半期末のリパーク管理台数の状況
リパーク管理台数：122,381台（前年同期：115,019台）

- ・三井不動産販売の仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	251,068	(8,256件)	230,570	(7,766件)	20,497	(490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の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	33,458	(593件)	37,229	(479件)	△3,772	(114件)

④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
売上高	28,739	28,190	549
営業利益	△5,457	△5,671	214

当第1四半期は、新築事業、リフォーム・リニューアル事業において、前年同期に比べ期首受注工事高が多かったことなどによりセグメント全体では5億円の増収、営業利益は2億円の改善となりました。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が、下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
新築	17,527	17,260	267
リフォーム・リニューアル	5,316	5,546	△230
賃貸管理	4,182	3,872	310
その他	1,714	1,511	203
合計	28,739	28,190	549

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
新築	29,678	31,176	△1,497
リフォーム・リニューアル	6,704	6,723	△19

⑤ その他

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
売上高	24,138	24,784	△646
営業利益	413	△50	464

当第1四半期は、前期に開業した「三井ガーデンホテル仙台」（宮城県仙台市）の収益寄与に加え、既存ホテルにおける稼働率の改善などによって、施設営業は増収となった一方、商品販売などにおいて減収した結果、セグメント全体では、前年同期に比べ、6億円の減収、4億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成21.4.1~6.30)	増減
施設営業	11,804	11,037	767
商品販売	11,259	12,014	△755
その他	1,073	1,732	△658
合計	24,138	24,784	△646

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ65億円減少し、561億円となりました。

当第1四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結会計期間は、営業活動により567億円の減少となりました。これは税金等調整前四半期純利益112億円や減価償却費120億円等の増加要因に対し、販売用不動産の取得による支出が売却による回収を上回ったことなどによります。前年同期比では、税金等調整前四半期純利益が減少したことに対し、主に預り金（四半期連結キャッシュ・フロー計算書上、その他）の支払が減少したことなどにより、319億円改善しています。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結会計期間は、投資活動により193億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ことなどによります。前年同期比では、有形無形固定資産の取得が減少したことなどにより、99億円改善しています。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結会計期間は、借入金の調達等により、財務活動によるキャッシュ・フローは695億円の増加となりました。これは、当第1四半期連結会計期間の営業活動および投資活動における資金需要に対し、借入金および社債の発行による調達を行ったことによります。前年同期比では、営業活動および投資活動による資金需要が減少したことにより、481億円の減少となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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

(4) 研究開発活動

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

なお、当第1四半期連結会計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

第3【設備の状況】

1. 主要な設備の状況

当第1四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

2. 設備の新設、除却等の計画

- (1) 前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当第1四半期連結会計期間において重要な変更があったものではありません。
- (2) 前連結会計年度末において計画中であった三井不動産㈱の霞が関ビルディング（所在地：東京都千代田区用途：オフィス）の改修については、平成22年4月に完了いたしました。
- (3) 当第1四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成22年6月30日）	提出日現在発行数（株） （平成22年8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）	単元株式数 1,000株
計	881,424,727	881,424,727	—	—

(注) 「提出日現在発行数」には、平成22年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

①当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成19年8月31日）

	第1四半期会計期間末現在 (平成22年6月30日)
新株予約権の数(個)	48,880
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	48,880(注1)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 平成19年9月19日 至 平成49年9月18日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1
新株予約権の行使の条件	(注2)
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)

②当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成20年7月31日）

	第1四半期会計期間末現在 (平成22年6月30日)
新株予約権の数(個)	71,250
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	71,250(注1)
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 平成20年8月16日 至 平成50年8月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1
新株予約権の行使の条件	(注2)
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注3)

- ③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21年7月30日）

	第1四半期会計期間末現在 (平成22年6月30日)
新株予約権の数(個)	109,650
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	109,650(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21年8月15日 至 平成51年8月14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。

(注2) 新株予約権の行使の条件

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

(2) その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるところによる。

(注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) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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22年4月1日～ 平成22年6月30日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(6) 【大株主の状況】

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

(7) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成22年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

①【発行済株式】

平成22年6月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 2,923,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 874,386,000	874,386	—
単元未満株式	普通株式 4,115,727	—	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	—	874,386	—

②【自己株式等】

平成22年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（％）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	2,913,000	—	2,913,000	0.33
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	—	2,923,000	—	2,923,000	0.33

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22年4月	5月	6月
最高（円）	1,774	1,709	1,433
最低（円）	1,578	1,358	1,244

（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の役員の異動は、次のとおりです。

(1) 役職の異動

新役名および職名		旧役名および職名		氏名	異動年月日
専務取締役	アセット運用部長	常務取締役	アセット運用部長	菰田 正信	平成22年7月1日

第5【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び前第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第1四半期連結会計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び前第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第1四半期連結会計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 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。

なお、あずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって有限責任 あずさ監査法人となっております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	56,608	63,291
受取手形及び売掛金	21,188	24,478
有価証券	96	243
販売用不動産	356,553	328,844
仕掛販売用不動産	184,681	164,511
開発用土地	171,750	174,732
未成工事支出金	16,594	8,336
その他のたな卸資産	※1 9,486	※1 8,330
前渡金	3,965	14,449
短期貸付金	10,616	9,321
営業出資金	75,241	73,412
繰延税金資産	47,372	43,770
その他	75,572	75,155
貸倒引当金	△1,252	△1,302
流動資産合計	1,028,476	987,573
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,020,109	1,001,729
減価償却累計額	△472,196	△463,776
建物及び構築物（純額）	547,913	537,952
機械装置及び運搬具	26,060	25,002
減価償却累計額	△18,023	△17,770
機械装置及び運搬具（純額）	8,036	7,231
土地	1,467,657	1,466,951
建設仮勘定	32,653	33,845
その他	77,640	74,960
減価償却累計額	△47,140	△45,995
その他（純額）	30,500	28,964
有形固定資産合計	2,086,760	2,074,946
無形固定資産		
借地権	17,308	17,308
その他	※3 13,135	※3 13,567
無形固定資産合計	30,443	30,875
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 392,432	※4 392,744
長期貸付金	2,185	2,217
敷金及び保証金	174,227	175,774
繰延税金資産	11,637	11,493
再評価に係る繰延税金資産	1,405	1,405
その他	40,928	40,529
貸倒引当金	△7,186	△7,137
投資その他の資産合計	615,630	617,027
固定資産合計	2,732,835	2,722,850
資産合計	3,761,311	3,710,423

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22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22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	49,167	76,749
短期借入金	276,402	279,403
コマーシャル・ペーパー	121,000	24,000
1年内償還予定の社債	10,000	10,000
未払法人税等	4,566	6,806
未成工事受入金	15,999	12,650
繰延税金負債	455	455
完成工事補償引当金	1,414	1,593
債務保証損失引当金	262	229
その他	180,312	181,467
流動負債合計	659,580	593,355
固定負債		
社債	245,000	235,000
長期借入金	1,174,436	1,198,316
受入敷金保証金	368,082	366,770
繰延税金負債	26,927	26,374
再評価に係る繰延税金負債	192,238	192,238
退職給付引当金	32,968	31,528
役員退職慰労引当金	1,098	1,086
その他	38,542	36,526
固定負債合計	2,079,293	2,087,841
負債合計	2,738,874	2,681,197
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,319	248,320
利益剰余金	296,638	301,653
自己株式	△5,208	△5,189
株主資本合計	714,045	719,080
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	51,752	51,913
繰延ヘッジ損益	△674	△588
土地再評価差額金	271,155	271,337
為替換算調整勘定	△33,025	△33,931
評価・換算差額等合計	289,207	288,731
新株予約権	419	378
少数株主持分	18,764	21,036
純資産合計	1,022,437	1,029,226
負債純資産合計	3,761,311	3,710,423

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)
営業収益	311,476	282,856
営業原価	240,142	229,649
営業総利益	71,334	53,206
販売費及び一般管理費	※1 35,706	※1 34,848
営業利益	35,628	18,358
営業外収益		
受取利息	111	47
受取配当金	860	1,501
持分法による投資利益	520	14
その他	921	1,282
営業外収益合計	2,413	2,844
営業外費用		
支払利息	7,845	7,156
その他	1,296	1,036
営業外費用合計	9,142	8,192
経常利益	28,899	13,010
特別損失		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	1,425
その他	—	330
特別損失合計	—	1,755
税金等調整前四半期純利益	28,899	11,255
法人税等	※2 14,331	※2 8,370
少数株主損益調整前四半期純利益	—	2,884
少数株主損失(△)	△1,538	△1,602
四半期純利益	16,105	4,486

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22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	28,899	11,255
減価償却費	12,184	12,079
受取利息及び受取配当金	△972	△1,548
支払利息	7,845	7,156
持分法による投資損益(△は益)	△520	△14
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	1,425
売上債権の増減額(△は増加)	9,607	3,272
仕入債務の増減額(△は減少)	△16,917	△13,945
販売用不動産の増減額(△は増加)	△70,123	△51,289
営業出資金の増減額(△は増加)	2,481	△1,829
その他	△34,499	△6,906
小計	△62,013	△40,343
利息及び配当金の受取額	2,008	1,969
利息の支払額	△7,567	△6,483
法人税等の支払額	△21,168	△11,897
営業活動によるキャッシュ・フロー	△88,740	△56,756
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	△26,338	△20,372
有形及び無形固定資産の売却による収入	404	27
投資有価証券の取得による支出	△3,026	△1,242
投資有価証券の売却による収入	15	398
敷金及び保証金の差入による支出	△6,174	△2,630
敷金及び保証金の回収による収入	2,543	3,430
預り敷金保証金の返還による支出	△10,035	△10,805
預り敷金保証金の受入による収入	17,485	12,719
貸付けによる支出	△2,687	△2,600
貸付金の回収による収入	1,256	1,804
その他	△2,773	△88
投資活動によるキャッシュ・フロー	△29,330	△19,359
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	359,764	331,858
短期借入金の返済による支出	△216,007	△223,493
長期借入れによる収入	18,111	9,652
長期借入金の返済による支出	△33,337	△47,934
社債の発行による収入	10,000	10,000
社債の償還による支出	△10,000	—
配当金の支払額	△9,666	△9,363
少数株主への配当金の支払額	△718	△678
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△473	△505
自己株式の増減額(△は増加)	△33	△19
財務活動によるキャッシュ・フロー	117,638	69,516
現金及び現金同等物に係る換算差額	165	15
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△266	△6,583
現金及び現金同等物の期首残高	62,891	62,739
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 62,625	※1 56,156

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)
1. 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 当第1四半期連結会計期間より、上海好世嘉定置業有限公司は持分の取得により持分法適用関連会社となりました。杉井不動産開発（寧波）有限公司は重要性が増したため、持分法適用関連会社となりました。</p> <p>また、アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾーツ投資事業有限責任組合は、清算結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 43社</p>
2. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1) 「持分法に関する会計基準」及び「持分法適用関連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、「持分法に関する会計基準」（企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分）及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第24号 平成20年3月10日）を適用しております。</p> <p>これによる四半期連結財務諸表に与える影響はありません。</p> <p>(2) 資産除去債務に関する会計基準の適用 当第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。</p> <p>これにより、営業利益は86百万円、経常利益は201百万円それぞれ減少しており、過年度分の影響額1,425百万円を一括して特別損失に計上していることにより、税金等調整前四半期純利益は1,627百万円減少しております。</p> <p>また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は軽微であります。</p>

【表示方法の変更】

	当第1四半期連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)
(四半期連結損益計算書関係)	<p>「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20年12月26日）に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成21年3月24日 内閣府令第5号）の適用により、当第1四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。</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1四半期連結会計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)
1. 税金費用の計算	<p>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。</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1四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)																
<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">7,212百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">160百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">2,113百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,486百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務 住宅ローン保証債務55,983百万円、住宅ローン保証予約194百万円があります。</p> <p>※3. 無形固定資産には、のれんが1,494百万円含まれています。</p> <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63,545百万円含まれています。</p>	商品及び製品	7,212百万円	仕掛品	160百万円	原材料及び貯蔵品	2,113百万円	計	9,486百万円	<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">6,660百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛品</td> <td style="text-align: right;">109百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">1,560百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,330百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務 住宅ローン保証債務58,181百万円、住宅ローン保証予約201百万円があります。</p> <p>※3. 無形固定資産には、のれんが1,667百万円含まれています。</p> <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64,968百万円含まれています。</p>	商品及び製品	6,660百万円	仕掛品	109百万円	原材料及び貯蔵品	1,560百万円	計	8,330百万円
商品及び製品	7,212百万円																
仕掛品	160百万円																
原材料及び貯蔵品	2,113百万円																
計	9,486百万円																
商品及び製品	6,660百万円																
仕掛品	109百万円																
原材料及び貯蔵品	1,560百万円																
計	8,330百万円																

(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)																								
<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">11,052百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">5,152百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">1,104百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">108百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">49百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">184百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 当第1四半期連結会計期間における提出会社および連結子会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税等」に一括して表示しています。</p> <p>3. 季節変動性 当社グループの、完成工事セグメントにおける注文住宅事業および仲介・販売受託・コンサルティングセグメントにおける販売受託事業は、下半期、とくに第4四半期に商品の引渡しが集中するため、通常、第1四半期および第2四半期連結会計期間の売上高は他の四半期連結会計期間の売上高と比べ低くなっています。</p>	給料・手当	11,052百万円	広告宣伝費	5,152百万円	退職給付費用	1,104百万円	研究開発費	108百万円	役員退職慰労引当金繰入額	49百万円	貸倒引当金繰入額	184百万円	<p>※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">給料・手当</td> <td style="text-align: right;">11,058百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">4,026百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">998百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">研究開発費</td> <td style="text-align: right;">108百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">41百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> </table> <p>※2. 同左</p> <p>3. 季節変動性 当社グループの、三井ホームセグメントでは第4四半期連結会計期間に完成する建築請負工事の割合が大きいため、当第1四半期連結会計期間の売上高の連結会計年度の売上高に占める割合が著しく低くなっています。</p>	給料・手当	11,058百万円	広告宣伝費	4,026百万円	退職給付費用	998百万円	研究開発費	108百万円	役員退職慰労引当金繰入額	41百万円	貸倒引当金繰入額	7百万円
給料・手当	11,052百万円																								
広告宣伝費	5,152百万円																								
退職給付費用	1,104百万円																								
研究開発費	108百万円																								
役員退職慰労引当金繰入額	49百万円																								
貸倒引当金繰入額	184百万円																								
給料・手当	11,058百万円																								
広告宣伝費	4,026百万円																								
退職給付費用	998百万円																								
研究開発費	108百万円																								
役員退職慰労引当金繰入額	41百万円																								
貸倒引当金繰入額	7百万円																								

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)
※1. 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年6月30日現在)	※1. 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成22年6月30日現在)
(百万円)	(百万円)
現金及び預金 62,837	現金及び預金 56,608
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △211	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 △451
現金及び現金同等物 62,625	現金及び現金同等物 56,156

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成22年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 881,424千株

2. 自己株式の種類及び総数

普通株式 2,959千株

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 419百万円(提出会社 419百万円)

4. 配当に関する事項

配当金支払額

平成22年6月29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 9,663百万円

1株当たり配当額 11円

基準日 平成22年3月31日

効力発生日 平成22年6月30日

配当の原資 利益剰余金

5. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【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21年4月1日至平成21年6月30日)

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

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

【所在地別セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年6月30日)

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

【海外売上高】

前第1四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年6月30日)

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。

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」上場子会社である「三井ホーム」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「三井ホーム」は新築事業、リフォーム・リニューアル事業等を行っています。「その他」は施設営業事業、商品販売事業等を行っています。

2. 報告セグメントの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第1四半期連結累計期間（自平成22年4月1日 至平成22年6月30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 連結損益計算書計上額 (注2)
売上高							
外部顧客への売上高	103,872	59,146	66,959	28,739	24,138	—	282,856
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,946	—	10,102	1,804	850	△ 16,704	—
計	107,818	59,146	77,061	30,544	24,989	△ 16,704	282,856
セグメント利益	23,737	△ 1,910	7,445	△ 5,457	413	△ 5,871	18,358

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,871百万円には、セグメント間取引消去△59百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,812百万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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

(追加情報)

当第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しています。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)
1株当たり純資産額 1,142円5銭	1株当たり純資産額 1,147円22銭

(注) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当第1四半期連結会計期間末 (平成22年6月30日)	前連結会計年度末 (平成22年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	1,022,437	1,029,226
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	19,183	21,414
(うち新株予約権(百万円))	(419)	(378)
(うち少数株主持分(百万円))	(18,764)	(21,036)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,003,253	1,007,811
一株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の 数(千株)	878,465	878,478

2. 1株当たり四半期純利益金額等

前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額 18円33銭	1株当たり四半期純利益金額 5円11銭
潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額 18円33銭	潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額 5円11銭

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

	前第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	16,105	4,486
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)	16,105	4,486
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,593	878,470
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	229
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年8月14日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成21年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年 8月13日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成22年4月1日から平成22年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成22年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。