

四半期報告書

第101期第1四半期

自 平成24年4月1日

至 平成24年6月30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	1
第2 事業の状況	
1 事業等のリスク	2
2 経営上の重要な契約等	2
3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2
第3 提出会社の状況	
1 株式等の状況	
(1) 株式の総数等	8
(2) 新株予約権等の状況	8
(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	8
(4) ライププランの内容	8
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	8
(6) 大株主の状況	8
(7) 議決権の状況	9
2 役員の状況	9
第4 経理の状況	10
1 四半期連結財務諸表	
(1) 四半期連結貸借対照表	11
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	13
四半期連結損益計算書	13
四半期連結包括利益計算書	14
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
2 その他	20
第二部 提出会社の保証会社等の情報	21

[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24年8月14日
【四半期会計期間】	第101期第1四半期（自平成24年4月1日至平成24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 菰田 正信
【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100期 前第1四半期 連結累計期間	第101期 当第1四半期 連結累計期間	第100期
会計期間	自平成23年 4月1日 至平成23年 6月30日	自平成24年 4月1日 至平成24年 6月30日	自平成23年 4月1日 至平成24年 3月31日
売上高（百万円）	279,153	279,902	1,338,102
経常利益（百万円）	16,188	16,827	102,509
四半期（当期）純利益（百万円）	6,471	9,074	50,129
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	1,622	4,487	78,045
純資産額（百万円）	1,033,380	1,117,164	1,100,407
総資産額（百万円）	3,787,709	4,317,571	3,868,411
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	7.37	10.33	57.07
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	7.37	10.33	57.04
自己資本比率（%）	26.8	24.8	27.9
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△35,422	△61,870	148,161
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△23,711	△44,115	△124,353
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	63,352	106,554	△18,649
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	61,059	81,581	61,726

（注）1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、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おりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 第101期第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を早期適用しております。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、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。なお、当第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を早期適用しているため、青海Q区画特定目的会社、ジーシックス特定目的会社他24社を連結の範囲に含めております。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、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。

2【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。

3【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1四半期におけるわが国経済は、依然不安定な欧州経済の状況や中国経済の成長鈍化等、先行き不透明な状況はあるものの、東日本大震災からの復興に向けた需要などから国内需要が堅調に推移するもとで景気の持ち直しの動きが見られました。

このような環境のなか、当第1四半期の業績は、売上高が2,799億円と前年同期に比べ7億円（0.3%）の増収、営業利益は245億円と同比25億円（11.7%）の増益、経常利益は168億円と同比6億円（4.0%）の増益となりました。また、当第1四半期において投資有価証券評価損を特別損失に計上した結果、四半期純利益については90億円と前年同期比26億円（40.2%）の増益となりました。

当第1四半期より、S P C連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するS P C 26社を新たに連結対象に加えました。S P C連結の影響として、売上高では前年同期比7億円の減収、営業利益では同比21億円の増益、経常利益では同比12億円増益となりました。これらの影響は主に賃貸セグメントにおけるものです。

（注）本報告書の売上高は消費税等抜きで表示しております。

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。

① 賃貸

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
売上高	108,065	101,766	6,299
営業利益	27,364	24,262	3,102

当第1四半期は、当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の新規稼働や、前期に竣工した「名古屋三井ビルディング新館」や「三井アウトレットパーク倉敷」などの通期稼働による収益貢献があったことに加え、「東京ミッドタウン」を保有するS P Cを連結したことなどによる収益寄与があったため、セグメント全体では売上高1,080億円、営業利益273億円と、前年同期に比べ62億円の増収、31億円の増益となりました。

なお、都心5区のオフィス賃貸市場における空室率は高水準で推移しているものの、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は5.3%と引き続き市場に対して低位な水準で推移しております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
オフィス	70,773	69,998	774
商業施設	35,879	30,355	5,524
その他	1,412	1,411	0
合計	108,065	101,766	6,299

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (平成24.6.30)	前第1四半期末 (平成23.6.30)	増減
オフィス	所有	1,713	1,258	454
	転貸	1,231	1,513	△281
商業施設	所有	1,337	1,019	319
	転貸	478	642	△164

・期末空室率推移（％）

	H24/6	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
オフィス・商業施設(連結)	3.7	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3
首都圏オフィス(単体)	5.3	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3
地方オフィス(単体)	7.2	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8

<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）

三井アウトレットパーク 木更津	千葉県木更津市	平成24年4月開業	商業施設
ダイバーシティ東京	東京都江東区	平成24年4月開業	商業施設
ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市	平成24年4月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

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

<単体の賃貸事業内訳>

・全体（オフィス・商業施設・その他）

		当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)
売上高		106,853	99,697
粗利益		21,075	19,201
粗利益率（％）		19.7	19.3
貸付面積（千㎡）		4,618	4,477
棟数（棟）	所有	134	130
	転貸	126	133
	合計	260	263

・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	61,826	4,724	66,551	25,900	9,966	35,867
貸付面積 (千㎡)	2,235	295	2,529	1,116	662	1,778
棟数 (棟)	139	32	171	46	26	72
空室率 (%)	5.3	7.2	5.5	0.3	0.3	0.3

② 分譲

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
売上高	51,234	57,075	△5,840
営業利益	2,697	3,305	△607

当第1四半期は、個人向け住宅分譲において、新規発売物件を中心に堅調な販売状況が続いているものの当期の計上予定物件の竣工引き渡し第2四半期以降に集中している計画であることにより、前年同期に比べ81億円の減収、4億円の減益となった一方、投資家向け分譲等では23億円増収し、セグメント全体では売上高512億円、営業利益26億円と、前年同期に比べ58億円の減収、6億円の減益となりました。

なお、第1四半期末での完成在庫（マンション+戸建）は489戸と3月末の404戸から85戸増加しましたが、マンション分譲は引き続き堅調な販売状況が継続しており、当第1四半期末での契約進捗率は当期計上予定戸数4,900戸に対して61%（前年同期末 52%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	43,778	51,938	△8,160
営業利益	530	939	△408
投資家向け分譲等			
売上高	7,456	5,137	2,319
営業利益	2,166	2,366	△199
売上高合計	51,234	57,075	△5,840
営業利益合計	2,697	3,305	△607

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)		増減	
マンション	35,120	(717戸)	40,192	(894戸)	△5,072	(△177戸)
首都圏	29,653	(590戸)	29,484	(567戸)	168	(23戸)
その他	5,466	(127戸)	10,707	(327戸)	△5,241	(△200戸)
戸建	8,657	(163戸)	11,746	(225戸)	△3,088	(△62戸)
首都圏	7,231	(131戸)	10,866	(207戸)	△3,634	(△76戸)
その他	1,425	(32戸)	879	(18戸)	546	(14戸)
売上高合計	43,778	(880戸)	51,938	(1,119戸)	△8,160	(△239戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	2,387	113	2,500
期中契約	(戸) (B)	1,181	105	1,286
計上戸数	(戸) (C)	717	163	880
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,851	55	2,906
完成在庫	(戸)	454	35	489
新規発売	(戸)	1,448	104	1,552

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移 (戸)

	H24/6	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
マンション	454	380	638	872	826	453
戸建	35	24	46	40	93	115
合計	489	404	684	912	919	568

・当第1四半期における主要な計上物件

KOTESASHI TOWERS	埼玉県所沢市	マンション
パークホームズ目黒ザレジデンス	東京都目黒区	マンション
パークホームズ両国コンフォートプレミア	東京都墨田区	マンション
パークホームズ下総中山ステーションコンフォート	千葉県船橋市	マンション
パークホームズ南大塚	東京都豊島区	マンション
ファインコート横濱永田東	神奈川県横浜市	戸建

③ マネジメント

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
売上高	71,348	67,378	3,969
営業利益	7,765	6,069	1,695

当第1四半期は、リパーク事業における管理台数の増加、商業施設の受託件数の増加などによりプロパティマネジメントにおいて増収増益となったほか、仲介・アセットマネジメント等においてもリハウス事業における仲介件数の増加等により増収増益となった結果、セグメント全体では売上高713億円、営業利益77億円と、前年同期に比べ39億円の増収、16億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24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高 (※1)	54,738	51,842	2,895
営業利益	6,231	5,693	537
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	16,610	15,535	1,074
営業利益	1,534	376	1,158
売上高合計	71,348	67,378	3,969
営業利益合計	7,765	6,069	1,695

※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：136,068台（前年同期：127,824台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	274,204	(9,195件)	252,006	(8,502件)	22,198	(693件)

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井不動産リアルティグループ全体の数値となっております。

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	13,414	(319件)	8,919	(207件)	4,494	(112件)

④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
売上高	23,554		28,976		△5,422	
営業利益		△8,147		△5,127		△3,019

当第1四半期は、新築事業において期首の工事中受注残高が前年同期を下回っていたことにより売上棟数が減少したため、セグメント全体で売上高235億円、営業損失81億円と、前年同期に比べ54億円の減収、営業利益は30億円の悪化となりました。なお、当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引渡し、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24.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		増減	
	新築	リフォーム・リニューアル	賃貸管理	その他	新築	リフォーム・リニューアル
新築	12,819		18,554		△5,734	
リフォーム・リニューアル		3,414		3,320		94
賃貸管理		4,555		4,386		169
その他		2,764		2,716		48
合計	23,554		28,976		△5,422	

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		増減	
	新築	リフォーム・リニューアル	新築	リフォーム・リニューアル	新築	リフォーム・リニューアル
新築	31,597		32,619		△1,021	
リフォーム・リニューアル		5,637		5,574		63

⑤ その他

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	増減
売上高	25,699	23,955	1,743
営業利益	△48	△784	736

当第1四半期は、施設営業において、ホテル事業が好調に推移しており、前年同期に震災による売上の減少もあったことから増収し、セグメント全体では売上高256億円、営業損失48百万円と、前年同期に比べ17億円の増収、7億円の損益改善となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	増減
施設営業	11,979	10,531	1,447
商品販売	10,800	11,001	△201
その他	2,919	2,422	497
合計	25,699	23,955	1,743

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、当期よりSPCを連結したことにより期首残高が186億円増加したことに加え、期中に11億円増加し、815億円となりました。

当第1四半期連結累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1四半期連結累計期間は、営業活動により618億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153億円や減価償却費143億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、法人税等の支払が減少した一方で、販売用不動産の取得による支出が増加したことなどにより、264億円減少しております。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、投資活動により441億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、有形固定資産の取得や投資有価証券の取得が増加したことなどにより、204億円減少しております。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、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1,065億円の増加となりました。これは、当第1四半期連結累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、商業紙・ペーパーや社債の発行による調達を行ったことなどによります。前年同期比では、営業活動や投資活動による資金需要が増加したことにより、432億円の増加となりました。

(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1四半期連結累計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、124百万円であります。

なお、当第1四半期連結累計期間において、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【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24年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成24年8月14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24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】

該当事項はありません。

(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24年4月1日～ 平成24年6月30日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(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24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24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 3,075,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 874,771,000	874,771	—
単元未満株式	普通株式 3,578,727	—	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	—	874,771	—

② 【自己株式等】

平成24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	3,065,000	—	3,065,000	0.35
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	—	3,075,000	—	3,075,000	0.35

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【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、四半期連結財務諸表規則第5条の2第2項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。

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、第1四半期連結会計期間（平成24年4月1日から平成24年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24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。

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)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 62,274	※2 82,244
受取手形及び売掛金	※2 26,538	※2 22,884
有価証券	14	24
販売用不動産	241,138	※2 448,317
仕掛販売用不動産	241,580	※2 274,801
開発用土地	150,333	150,292
未成工事支出金	9,235	20,138
その他のたな卸資産	8,667	9,236
前渡金	9,756	8,291
短期貸付金	9,620	8,568
営業出資金	57,568	10,328
繰延税金資産	34,544	39,122
その他	91,335	92,935
貸倒引当金	△878	△857
流動資産合計	941,729	1,166,329
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2 1,098,664	※2 1,222,760
減価償却累計額	△514,848	△550,400
建物及び構築物（純額）	583,815	672,359
機械装置及び運搬具	※2 27,885	※2 30,749
減価償却累計額	△19,217	△20,399
機械装置及び運搬具（純額）	8,667	10,350
土地	※2 1,614,433	※2 1,804,155
建設仮勘定	31,430	29,196
その他	84,729	89,961
減価償却累計額	△53,120	△57,123
その他（純額）	31,609	32,838
有形固定資産合計	2,269,956	2,548,900
無形固定資産		
借地権	22,946	24,356
その他	11,906	16,490
無形固定資産合計	34,852	40,847
投資その他の資産		
投資有価証券	397,647	337,939
長期貸付金	5,489	5,404
敷金及び保証金	160,846	160,124
繰延税金資産	9,760	9,744
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	※2 53,424	※2 53,556
貸倒引当金	△6,529	△6,508
投資その他の資産合計	621,872	561,494
固定資産合計	2,926,681	3,151,241
資産合計	3,868,411	4,317,571

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	101,321	75,886
短期借入金	254,839	236,432
ノンリコース短期借入金	82	42,722
コマーシャル・ペーパー	37,000	148,000
1年内償還予定の社債	5,000	25,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	—	56,883
未払法人税等	11,650	4,099
未成工事受入金	12,996	20,560
繰延税金負債	396	396
完成工事補償引当金	1,351	1,188
債務保証損失引当金	180	127
災害損失引当金	1,692	1,682
その他	265,797	240,989
流動負債合計	692,309	853,967
固定負債		
社債	300,000	290,000
ノンリコース社債	—	108,393
長期借入金	1,137,558	1,146,395
ノンリコース長期借入金	8,930	168,345
受入敷金保証金	353,837	355,486
繰延税金負債	32,470	32,509
再評価に係る繰延税金負債	168,130	168,130
退職給付引当金	33,001	34,525
役員退職慰労引当金	957	913
その他	40,808	41,739
固定負債合計	2,075,694	2,346,438
負債合計	2,768,004	3,200,406
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,296	248,296
利益剰余金	363,877	360,936
自己株式	△5,385	△5,394
株主資本合計	781,084	778,134
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	50,355	41,574
繰延ヘッジ損益	△869	△969
土地再評価差額金	294,109	292,952
為替換算調整勘定	△46,496	△39,723
その他の包括利益累計額合計	297,098	293,833
新株予約権	587	620
少数株主持分	21,636	44,575
純資産合計	1,100,407	1,117,164
負債純資産合計	3,868,411	4,317,571

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第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23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
営業収益	279,153	279,902
営業原価	223,282	218,626
営業総利益	55,870	61,275
販売費及び一般管理費	33,901	36,731
営業利益	21,969	24,544
営業外収益		
受取利息	56	71
受取配当金	1,408	1,448
持分法による投資利益	282	550
その他	931	583
営業外収益合計	2,678	2,653
営業外費用		
支払利息	6,765	7,362
その他	1,693	3,007
営業外費用合計	8,459	10,370
経常利益	16,188	16,827
特別損失		
投資有価証券評価損	1,277	1,524
災害による損失	341	—
特別損失合計	1,618	1,524
税金等調整前四半期純利益	14,569	15,303
法人税等	10,048	8,842
少数株主損益調整前四半期純利益	4,520	6,460
少数株主損失(△)	△1,950	△2,613
四半期純利益	6,471	9,074

【四半期連結包括利益計算書】
【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23年4月1日 至 平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	4,520	6,460
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,565	△8,759
繰延ヘッジ損益	23	△111
為替換算調整勘定	1,527	4,075
持分法適用会社に対する持分相当額	1,116	2,821
その他の包括利益合計	△2,898	△1,973
四半期包括利益	1,622	4,487
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,513	6,987
少数株主に係る四半期包括利益	△1,891	△2,500

(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23年4月1日 至 平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24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	14,569	15,303
減価償却費	12,646	14,395
有価証券評価損益(△は益)	1,277	1,524
受取利息及び受取配当金	△1,464	△1,526
支払利息	6,765	7,362
持分法による投資損益(△は益)	△282	△550
売上債権の増減額(△は増加)	2,773	3,748
仕入債務の増減額(△は減少)	△11,851	3,032
販売用不動産の増減額(△は増加)	△29,500	△71,437
その他	△657	△16,295
小計	△5,724	△44,442
利息及び配当金の受取額	1,876	2,058
利息の支払額	△5,944	△6,578
法人税等の支払額	△25,630	△12,907
営業活動によるキャッシュ・フロー	△35,422	△61,870
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	△21,221	△33,062
有形及び無形固定資産の売却による収入	158	8
投資有価証券の取得による支出	△2,420	△2,143
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△10,113
敷金及び保証金の差入による支出	△3,605	△778
敷金及び保証金の回収による収入	5,708	2,916
預り敷金保証金の返還による支出	△11,861	△10,411
預り敷金保証金の受入による収入	10,845	7,689
貸付けによる支出	△3,249	△2,076
貸付金の回収による収入	2,293	1,743
その他	△359	2,113
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,711	△44,115
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	331,469	496,233
短期借入金返済による支出	△240,004	△379,514
長期借入れによる収入	5,000	58,422
長期借入金返済による支出	△32,562	△76,837
社債の発行による収入	10,000	21,300
社債の償還による支出	—	△5,520
配当金の支払額	△9,385	△9,404
少数株主からの払込みによる収入	—	3,243
少数株主への配当金の支払額	△651	△679
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△502	△679
自己株式の増減額(△は増加)	△10	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,352	106,554
現金及び現金同等物に係る換算差額	165	621
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,383	1,189
現金及び現金同等物の期首残高	56,675	61,726
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	18,665
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 61,059	※1 81,581

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

(連結の範囲の重要な変更)

当第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用しているため、青海Q区画特定目的会社、ジーシックス特定目的会社他24社を連結の範囲に含めておりません。

【会計方針の変更等】

(SPC連結に関する会計方針の変更)

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

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

これにより、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

(減価償却方法の変更)

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

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

1. 四半期連結貸借対照表関係

前連結会計年度において、「流動負債」の「短期借入金」に含めていた「ノンリコース短期借入金」と「固定負債」の「長期借入金」に含めていた「ノンリコース長期借入金」は、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等の早期適用に伴い、当第1四半期連結会計期間より独立掲記することとしました。このため、前連結会計年度の連結財務諸表について必要な組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「短期借入金」に表示していた254,922百万円は、「短期借入金」254,839百万円、「ノンリコース短期借入金」82百万円として、「固定負債」の「長期借入金」に表示していた1,146,489百万円は、「長期借入金」1,137,558百万円、「ノンリコース長期借入金」8,930百万円として組替えております。

【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】

(税金費用の計算)

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。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1 偶発債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
住宅ローン保証債務	41,934百万円	38,863百万円
住宅ローン保証予約	80	77

※2 ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
現金及び預金	231百万円	413百万円
受取手形及び売掛金	34	62
販売用不動産	—	220,643
仕掛販売用不動産	—	13,661
建物及び構築物	17,096	105,926
機械装置及び運搬具	1	384
土地	7,357	175,987
その他の投資その他の資産	258	386
計	24,979	517,466

(四半期連結損益計算書関係)

1 季節変動性

前第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
---	---

当社グループの、分譲セグメントでは第4四半期連結会計期間に商品引渡しの割合が大きく、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1四半期連結累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。

当社グループの、分譲セグメントでは第2四半期以降に商品引渡しの割合が大きく、また、三井ホームセグメントでは下期、特に第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1四半期連結累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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※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

	前第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
現金及び預金	61,606百万円	82,244百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△547	△662
現金及び現金同等物	61,059	81,581

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年6月30日)

1. 配当金支払額

平成23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	9,662百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成23年3月31日
効力発生日	平成23年6月30日
配当の原資	利益剰余金

II 当第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)

1. 配当金支払額

平成24年6月28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	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成24年3月31日
効力発生日	平成24年6月29日
配当の原資	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

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

(賃貸等不動産関係)

当第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成23年3月25日)等を早期適用したことにより、賃貸用のオフィスビル、商業施設等が増加しております。当第1四半期連結会計期間末における当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当第1四半期連結累計期間増減額及び当第1四半期連結会計期間末の時価は、次のとおりです。

当第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当第1四半期連結会計期間末の時価
前連結会計年度末残高	当第1四半期連結累計期間増減額	当第1四半期連結会計期間末残高	
2,049,666	275,975	2,325,641	3,261,078

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。
2. 当第1四半期連結累計期間増減額のうち、主な増減額は「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成23年3月25日)等を早期適用したこと(234,327百万円)による増加等です。
3. 当第1四半期連結会計期間末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算出した価額です。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年6月30日)

報告セグメントごとの売上高および利益または損失の金額に関する情報

(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	101,766	57,075	67,378	28,976	23,955	-	279,153
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,861	-	9,522	1,507	815	△15,706	-
計	105,627	57,075	76,900	30,484	24,771	△15,706	279,153
セグメント利益	24,262	3,305	6,069	△5,127	△784	△5,756	21,969
セグメント資産	2,421,414	746,399	205,691	102,902	108,763	202,536	3,787,709

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,756百万円には、セグメント間取引消去9百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,765百万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。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)

報告セグメントごとの売上高および利益または損失の金額に関する情報

(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	108,065	51,234	71,348	23,554	25,699	-	279,902
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,005	-	10,501	2,022	951	△17,480	-
計	112,070	51,234	81,850	25,576	26,650	△17,480	279,902
セグメント利益	27,364	2,697	7,765	△8,147	△48	△5,088	24,544
セグメント資産(注3)	2,708,576	1,028,185	225,928	103,057	108,268	143,554	4,317,571

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,088百万円には、セグメント間取引消去329百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,417百万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。

3. 当第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成23年3月25日)等を早期適用したことにより、セグメント資産が、賃貸セグメントで255,661百万円、分譲セグメントで257,696百万円増加しております。

(1株当たり情報)

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

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	7円37銭	10円33銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	6,471	9,074
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金額(百万円)	6,471	9,074
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,333	878,323
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	7円37銭	10円33銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	366	469
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24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 森 公高 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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松本 大明 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24年4月1日から平成25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24年4月1日から平成24年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24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、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、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。

四半期レビューにおいては、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が実施される。四半期レビュー手続は、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て限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

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24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。

強調事項

会計方針の変更等に記載されているとおり、会社は当第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を早期適用している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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。