

# 四半期報告書

第102期第2四半期

自 平成25年7月1日

至 平成25年9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	10
(4) ライププランの内容	10
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	10
(6) 大株主の状況	11
(7) 議決権の状況	12

2 役員の状況	12
---------	----

## 第4 経理の状況 13

## 1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	14
(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	16
四半期連結損益計算書	16
四半期連結包括利益計算書	17
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	18

注記事項	19
------	----

2 その他	22
-------	----

## 第二部 提出会社の保証会社等の情報 23

[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25年11月13日
【四半期会計期間】	第102期第2四半期（自 平成25年7月1日 至 平成25年9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 崎山 隆央
【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 崎山 隆央
【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）

## 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101期 前第2四半期 連結累計期間	第102期 当第2四半期 連結累計期間	第101期
会計期間	自平成24年 4月1日 至平成24年 9月30日	自平成25年 4月1日 至平成25年 9月30日	自平成24年 4月1日 至平成25年 3月31日
売上高（百万円）	615,709	636,151	1,445,644
経常利益（百万円）	47,091	56,819	123,066
四半期（当期）純利益（百万円）	26,878	39,852	59,451
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	26,361	73,029	127,366
純資産額（百万円）	1,141,725	1,295,077	1,233,081
総資産額（百万円）	4,314,200	4,456,804	4,390,074
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	30.60	45.38	67.69
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	30.58	45.35	67.65
自己資本比率（％）	25.3	27.9	26.9
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△33,673	△763	99,684
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△56,598	△9,988	△71,132
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	89,433	4,621	△7,944
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	79,603	97,152	101,588

回次	第101期 前第2四半期 連結会計期間	第102期 当第2四半期 連結会計期間
会計期間	自平成24年 7月1日 至平成24年 9月30日	自平成25年 7月1日 至平成25年 9月30日
1株当たり四半期純利益金額 （円）	20.27	26.28

(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。

#### 2【事業の内容】

当第2四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。また、主要な関係会社に異動はありません。

## 第2【事業の状況】

### 1【事業等のリスク】

当第2四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2四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2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費や企業業績が堅調な米国の牽引による世界経済の緩やかな回復や、政府による経済政策と日本銀行の大幅な金融緩和などにより円安・株高基調が継続し、輸出関連企業をはじめ企業収益にも改善がみられるほか、個人消費についても堅調に推移し、景気回復の動きが見られました。

このような環境のなか、当第2四半期連結累計期間の連結業績は、「分譲」セグメントにおいて、住宅分譲の計上戸数減少により減収減益となったものの、「マネジメント」セグメントは仲介件数の増加により増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいて増収ならびに損益改善となったこと等により、売上高は6,361億円と前年同期比204億円（3.3%）の増収、営業利益は692億円と同比80億円（13.1%）の増益、経常利益は568億円と同比97億円（20.7%）の増益となりました。

経常利益の増益に加え、固定資産売却益を特別利益に計上したこと等により、四半期純利益については398億円と同比129億円（48.3%）の増益となり、業績は通期予想に対し順調に進捗しております。

（注）本報告書の営業収益等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2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
売上高	221,929	218,151	3,777
営業利益	55,455	54,681	773

当第2四半期（累計）は、前期に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働による収益寄与、「ラゾーナ川崎プラザ」など商業施設の大規模リニューアル効果があり、セグメント全体では前年同期に比べ37億円の増収、同比7億円の増益となりました。

なお、東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下傾向が継続しており、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は4.5%となりました。

#### <売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
オフィス	141,857	142,461	△603
商業施設	76,645	72,737	3,907
その他	3,426	2,952	474
合計	221,929	218,151	3,777

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第2四半期末 (平成25.9.30)	前第2四半期末 (平成24.9.30)	増減
オフィス	所有	1,649	1,698	△49
	転貸	1,177	1,242	△65
商業施設	所有	1,246	1,288	△43
	転貸	508	477	31

・期末空室率推移（％）

	H25/9	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
オフィス・商業施設(連結)	3.4	3.3	2.9	3.5	3.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	4.5	3.8	4.4	4.0	3.9	2.5
地方オフィス(単体)	7.0	5.3	6.4	7.6	7.1	6.6

<当第2四半期（累計）における主要な新規・通期稼働物件>

・新期稼働（当期稼働物件）

日本橋室町センタービル 東京都中央区 平成25年5月取得 オフィス

・通期稼働（前期稼働物件）

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オフィスタワー 東京都江東区 平成24年4月竣工 オフィス  
 （ダイバーシティ東京プラザ 東京都江東区 平成24年4月開業 商業施設）  
 日本橋アステラス三井ビルディング 東京都中央区 平成25年1月竣工 オフィス  
 グラントウキョウサウスタワー 東京都千代田区 平成25年2月取得 オフィス

<単体の賃貸事業内訳>

・全体（オフィス・商業施設・その他）

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1～9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)
売上高	216,269	215,014
粗利益	39,029	39,855
粗利益率（％）	18.0	18.5
貸付面積（千㎡）	4,603	4,580
棟数（棟）	所有	127
	転貸	110
	合計	237
		258

・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	120,438	9,410	129,849	54,425	21,999	76,425
貸付面積（千㎡）	2,206	290	2,497	1,106	615	1,721
棟数（棟）	119	30	149	45	24	69
空室率（％）	4.5	7.0	4.8	0.6	0.6	0.6

② 分譲

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1～9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	増減
売上高	118,701	124,217	△5,516
営業利益	2,308	6,765	△4,456

当第2四半期(累計)は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の減少により、前年同期に比べ274億円の減収、同比64億円の減益となりました。また、投資家向け分譲等では、日本アコモデーションファンド投資法人への賃貸住宅の売却等により、前年同期に比べ219億円の増収、同比20億円の増益となり、セグメント全体では前年同期に比べ55億円の減収、同比44億円の減益となりました。

なお、個人向け住宅分譲は好調な販売状況が続いており、新築マンション分譲では、当期計上予定戸数6,450戸に対する当第2四半期末の契約進捗率は87%(前年同期75%)となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1～9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	86,565	113,983	△27,418
営業利益	△1,257	5,207	△6,465
投資家向け分譲等			
売上高	32,136	10,234	21,901
営業利益	3,566	1,557	2,008
売上高合計	118,701	124,217	△5,516
営業利益合計	2,308	6,765	△4,456

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1～9.30)		前第2四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)		増減	
マンション	67,315	(1,555戸)	94,498	(1,835戸)	△27,182	(△280戸)
首都圏	61,793	(1,405戸)	87,458	(1,660戸)	△25,665	(△255戸)
その他	5,522	(150戸)	7,039	(175戸)	△1,517	(△25戸)
戸建	19,249	(352戸)	19,484	(330戸)	△235	(22戸)
首都圏	16,592	(290戸)	16,983	(276戸)	△391	(14戸)
その他	2,657	(62戸)	2,501	(54戸)	155	(8戸)
売上高合計	86,565	(1,907戸)	113,983	(2,165戸)	△27,418	(△258戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,109	73	4,182
期中契約	(戸) (B)	4,321	393	4,714
計上戸数	(戸) (C)	1,555	352	1,907
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	6,875	114	6,989
完成在庫	(戸)	98	53	151
新規発売	(戸)	4,337	413	4,750

(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）

	H25/9	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
マンション	98	223	380	638	872	826
戸建	53	57	24	46	40	93
合計	151	280	404	684	912	919

・当第2四半期（累計）における主要な計上物件

パークホームズ横浜矢向センターフォレスト	神奈川県横浜市	マンション
パークタワー横濱星川	神奈川県横浜市	マンション
グランドターミナルタワー本八幡	千葉県市川市	マンション
パークホームズ川崎大師表参道	神奈川県川崎市	マンション
パークシティ柏の葉キャンパス二番街	千葉県柏市	マンション
ファインコート石神井台	東京都練馬区	戸建

③ マネジメント

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
売上高	150,664	143,469	7,194
営業利益	24,191	17,857	6,334

当第2四半期（累計）は、好調な既存住宅マーケットを受け、リハウス事業における仲介件数が増加したこと等により、セグメント全体では前年同期に比べ71億円の増収、同比63億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	107,680	108,721	△1,040
営業利益	13,601	13,550	50
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	42,983	34,748	8,235
営業利益	10,590	4,306	6,283
売上高合計	150,664	143,469	7,194
営業利益合計	24,191	17,857	6,334

※1 当第2四半期末のリパーク管理台数の状況  
 リパーク管理台数：149,666台（前年同期：138,537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2四半期(累計)		前第2四半期(累計)		増減	
	(平成25.4.1～9.30)		(平成24.4.1～9.30)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	716,420	(21,084件)	583,181	(18,620件)	133,239	(2,464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2四半期(累計)		前第2四半期(累計)		増減	
	(平成25.4.1～9.30)		(平成24.4.1～9.30)			
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	47,278	(770件)	31,783	(719件)	15,495	(51件)

#### ④ 三井ホーム

	当第2四半期(累計)	前第2四半期(累計)	増減
	(平成25.4.1～9.30)	(平成24.4.1～9.30)	
売上高	94,317	77,627	16,690
営業利益	△4,415	△7,586	3,171

当第2四半期（累計）は、「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」において、期首受注残高が前期を上回っていたことに加え、当期受注が増加したこともあり、セグメント全体では前年同期に比べ166億円の増収、営業利益は増収に伴い31億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増加したため、第4四半期に集中するため、営業損失となっております。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計)	前第2四半期(累計)	増減
	(平成25.4.1～9.30)	(平成24.4.1～9.30)	
新築	66,445	54,170	12,274
リフォーム・リニューアル	12,183	8,687	3,496
賃貸管理	9,844	9,144	699
住宅関連部資材販売	5,844	5,625	219
合計	94,317	77,627	16,690

・受注工事高内訳

	当第2四半期(累計)	前第2四半期(累計)	増減
	(平成25.4.1～9.30)	(平成24.4.1～9.30)	
新築	103,397	75,227	28,170
リフォーム・リニューアル	18,097	11,873	6,224

⑤ その他

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1～9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	増減
売上高	50,538	52,243	△1,705
営業利益	2,057	45	2,011

当第2四半期(累計)は、「施設営業」において、ホテル事業が国内外で好調に推移した一方、前期にキャニオの株式を売却したこと等により減収し、減収増益となりました。セグメント全体では、前年同期に比べ17億円の減収、同比20億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1～9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	増減
施設営業	24,246	25,295	△1,049
商品販売	18,615	20,204	△1,588
その他	7,676	6,743	932
合計	50,538	52,243	△1,705

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累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44億円減少し、971億円となりました。

当第2四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2四半期連結累計期間は、営業活動により7億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益676億円や減価償却費272億円等のキャッシュ・インに対し、販売用不動産の取得による支出等のキャッシュ・アウトが上回ったこと等によります。前年同期比では、法人税等の支払が増加した一方で、販売用不動産の取得による支出が減少したこと等により、キャッシュ・アウトが329億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2四半期連結累計期間は、投資活動により99億円のキャッシュ・アウトとなりました。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等によります。前年同期比では、有形無形固定資産の売却による収入が増加したこと等により、キャッシュ・アウトが466億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2四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46億円のキャッシュ・インとなりました。これは、当第2四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、コマーシャル・ペーパーの発行や借入金による調達を行ったこと等によります。前年同期比では、営業活動や投資活動による資金需要が減少したことにより、キャッシュ・インが848億円減少しております。

(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、前事業年度の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2四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、308百万円であります。

なお、当第2四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2四半期会計期間末 現在発行数 (株) (平成25年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成25年11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)	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25年11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】

当第2四半期会計期間において、新株予約権を発行しております。

決議年月日	平成25年8月7日
新株予約権の数 (個)	66,650
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)	66,650 (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	平成25年8月24日～平成55年8月23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するものとする。

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る。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

(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ものとする。

(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25年7月1日～ 平成25年9月30日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

## (6) 【大株主の状況】

平成25年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	72,463	8.22
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	51,584	5.85
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人 シティバンク銀行 (株))	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 5LB, UK (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	25,724	2.92
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデック アカ ウント (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	25,672	2.91
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	18,546	2.10
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 (株)みずほ銀行決済営 業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	17,334	1.97
ザ チェース マンハッタン バン ク エヌエイ ロンドン エス エ ル オムニバス アカウント (常任代理人 (株)みずほ銀行決済営 業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	16,538	1.88
ステート ストリート バンク ア ンド トラスト カンパニー (常任代理人 香港上海銀行東京支 店 カストディ業務部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	15,795	1.79
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目3番1号	13,362	1.52
三井住友海上火災保険株式会社	東京都千代田区神田駿河台三丁目9番地	12,727	1.44
計	—	269,748	30.60

- (注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式72,463千株は、すべて信託業務に係る株式であります。
2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式51,584千株は、すべて信託業務に係る株式であります。
3. 三井住友信託銀行株式会社およびその共同保有者から平成25年4月19日付の変更報告書の写しの送付があり、平成25年4月15日現在でそれぞれ以下のおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数の確認が一部できないため、上記大株主の状況には記載されていないものがございます。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	45,870,232	5.20
三井住友トラスト・アセットマ ネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	2,438,000	0.28
日興アセットマネジメント株式 会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	12,173,000	1.38

## (7) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成25年9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)	(自己保有株式) 普通株式 3,202,000 (相互保有株式) 普通株式 10,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 875,192,000	875,192	—
単元未満株式	普通株式 3,020,727	—	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	—	875,192	—

## ② 【自己株式等】

平成25年9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	3,202,000	—	3,202,000	0.36
四国ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	3,212,000	—	3,212,000	0.36

(注) 四国ホーム株式会社は、平成25年4月1日に四国中央ホーム株式会社と新四国ホーム株式会社と合併により統合し、商号変更されています。

## 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）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、第2四半期連結会計期間（平成25年7月1日から平成25年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年9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25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	102,234	97,698
受取手形及び売掛金	29,266	24,599
有価証券	24	65
販売用不動産	450,504	418,754
仕掛販売用不動産	239,300	295,908
開発用土地	214,206	205,634
未成工事支出金	11,601	22,021
その他のたな卸資産	※2 9,096	※2 10,789
前渡金	11,211	8,658
短期貸付金	11,278	10,590
営業出資金	10,966	9,704
繰延税金資産	23,917	26,282
その他	90,046	98,473
貸倒引当金	△800	△329
流動資産合計	1,202,853	1,228,852
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,171,257	1,182,075
減価償却累計額	△537,412	△554,258
建物及び構築物（純額）	633,845	627,817
機械装置及び運搬具	30,828	31,550
減価償却累計額	△20,759	△21,597
機械装置及び運搬具（純額）	10,069	9,953
土地	1,753,208	1,767,910
建設仮勘定	34,682	43,382
その他	88,849	90,482
減価償却累計額	△56,613	△58,758
その他（純額）	32,236	31,723
有形固定資産合計	2,464,041	2,480,787
無形固定資産		
借地権	24,084	25,129
その他	15,852	15,542
無形固定資産合計	39,936	40,672
投資その他の資産		
投資有価証券	465,879	497,741
長期貸付金	10,278	11,955
敷金及び保証金	148,736	139,334
繰延税金資産	11,936	10,984
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	51,390	51,433
貸倒引当金	△6,211	△6,191
投資その他の資産合計	683,243	706,491
固定資産合計	3,187,220	3,227,952
資産合計	4,390,074	4,456,804

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	100,705	62,157
短期借入金	197,652	214,572
ノンリコース短期借入金	1,646	91,825
コマーシャル・ペーパー	27,000	64,000
1年内償還予定の社債	40,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	133	24,020
未払法人税等	26,699	21,146
未成工事受入金	15,755	26,507
繰延税金負債	354	354
完成工事補償引当金	1,196	1,262
債務保証損失引当金	110	86
災害損失引当金	254	254
その他	240,614	241,862
流動負債合計	652,122	798,050
固定負債		
社債	290,000	270,000
ノンリコース社債	50,095	25,325
長期借入金	1,329,435	1,305,933
ノンリコース長期借入金	184,262	100,818
受入敷金保証金	344,923	343,272
繰延税金負債	67,683	78,668
再評価に係る繰延税金負債	166,957	166,957
退職給付引当金	34,323	35,776
役員退職慰労引当金	999	783
その他	36,190	36,140
固定負債合計	2,504,871	2,363,676
負債合計	3,156,993	3,161,726
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,299	248,300
利益剰余金	402,224	431,974
自己株式	△5,533	△5,737
株主資本合計	819,286	848,833
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	102,693	117,460
繰延ヘッジ損益	△1,094	△873
土地再評価差額金	292,384	292,826
為替換算調整勘定	△32,096	△14,220
その他の包括利益累計額合計	361,888	395,193
新株予約権	728	795
少数株主持分	51,177	50,255
純資産合計	1,233,081	1,295,077
負債純資産合計	4,390,074	4,456,804

## (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2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業収益	615,709	636,151
営業原価	480,792	496,763
営業総利益	134,917	139,387
販売費及び一般管理費	※1 73,735	※1 70,179
営業利益	61,181	69,207
営業外収益		
受取利息	149	263
受取配当金	1,933	2,084
持分法による投資利益	1,028	802
その他	1,066	2,089
営業外収益合計	4,179	5,239
営業外費用		
支払利息	14,706	14,844
その他	3,562	2,783
営業外費用合計	18,268	17,627
経常利益	47,091	56,819
特別利益		
固定資産売却益	—	13,188
特別利益合計	—	13,188
特別損失		
投資有価証券評価損	1,147	—
固定資産除却損	1,483	2,371
特別損失合計	2,630	2,371
税金等調整前四半期純利益	44,460	67,636
法人税等	19,469	27,633
少数株主損益調整前四半期純利益	24,991	40,003
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△1,887	150
四半期純利益	26,878	39,852

【四半期連結包括利益計算書】  
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	24,991	40,003
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△91	14,720
繰延ヘッジ損益	△113	208
為替換算調整勘定	541	12,173
持分法適用会社に対する持分相当額	1,034	5,923
その他の包括利益合計	1,370	33,026
四半期包括利益	26,361	73,029
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	28,196	72,715
少数株主に係る四半期包括利益	△1,834	313

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	44,460	67,636
減価償却費	29,049	27,285
固定資産売却損益 (△は益)	—	△13,187
固定資産除却損	—	1,025
受取利息及び受取配当金	△2,090	△2,348
支払利息	14,706	14,844
持分法による投資損益 (△は益)	△1,028	△802
売上債権の増減額 (△は増加)	2,671	4,782
仕入債務の増減額 (△は減少)	△11,392	△12,229
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△71,231	△45,923
その他	△24,175	4,904
小計	△19,030	45,988
利息及び配当金の受取額	3,198	3,009
利息の支払額	△15,001	△15,135
法人税等の支払額	△2,840	△34,625
営業活動によるキャッシュ・フロー	△33,673	△763
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△44,187	△62,309
有形及び無形固定資産の売却による収入	8,926	44,174
投資有価証券の取得による支出	△12,596	△4,951
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	6,025
敷金及び保証金の差入による支出	△3,559	△967
敷金及び保証金の回収による収入	7,155	10,129
預り敷金保証金の返還による支出	△20,063	△21,494
預り敷金保証金の受入による収入	16,664	19,746
貸付けによる支出	△5,779	△5,883
貸付金の回収による収入	4,127	4,788
その他	△7,285	753
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,598	△9,988
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	870,386	1,040,325
短期借入金返済による支出	△795,912	△1,001,026
長期借入れによる収入	171,033	83,585
長期借入金返済による支出	△174,831	△95,280
社債の発行による収入	34,600	10,110
社債の償還による支出	△10,541	△20,993
配当金の支払額	△9,661	△9,666
少数株主への配当金の支払額	△739	△885
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,347	△1,363
自己株式の増減額 (△は増加)	△52	△224
その他	6,499	42
財務活動によるキャッシュ・フロー	89,433	4,621
現金及び現金同等物に係る換算差額	51	1,694
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△788	△4,435
現金及び現金同等物の期首残高	61,726	101,588
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 79,603	※1 97,152

【注記事項】

(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2四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。

(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25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
住宅ローン保証債務	32,942百万円	29,535百万円
住宅ローン保証予約	45	42
借入保証予約	-	852

※2. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
商品及び製品	6,554百万円	7,140百万円
仕掛品	131	168
原材料及び貯蔵品	2,410	3,480
計	9,096	10,789

(四半期連結損益計算書関係)

※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目は次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
給料・手当	23,597百万円	23,473百万円
広告宣伝費	8,067	7,259
退職給付費用	2,077	1,497
研究開発費	261	308
役員退職慰労引当金繰入額	99	67
貸倒引当金繰入額	-	43

2. 季節変動性

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9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2四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4四半期連結会計期間に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2四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当第2四半期連結累計期間末残高と当第2四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2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
現金及び預金	80,279百万円	97,698百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△675	△545
現金及び現金同等物	79,603	97,152

(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)

1. 配当に関する事項

(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) 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末後となるもの

平成24年11月1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	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成24年9月30日
効力発生日	平成24年12月4日
配当の原資	利益剰余金

II 当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成25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	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成25年3月31日
効力発生日	平成25年6月28日
配当の原資	利益剰余金

(2) 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末後となるもの

平成25年11月7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	9,660百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成25年9月30日
効力発生日	平成25年12月3日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）  
報告セグメントごとの売上高及び利益又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	218,151	124,217	143,469	77,627	52,243	-	615,709
セグメント間の内部売 上高又は振替高	8,231	-	23,050	3,751	1,718	△ 36,751	-
計	226,382	124,217	166,520	81,378	53,961	△ 36,751	615,709
セグメント利益	54,681	6,765	17,857	△ 7,586	45	△ 10,582	61,181

(注) 1. セグメント利益の調整額△10,582百万円には、セグメント間取引消去61百万円、各報告セグメントに  
配分していない全社費用△10,643百万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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

II 当第2四半期連結累計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）  
報告セグメントごとの売上高及び利益又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	221,929	118,701	150,664	94,317	50,538	-	636,151
セグメント間の内部売 上高又は振替高	8,346	-	27,574	3,350	2,083	△ 41,354	-
計	230,275	118,701	178,239	97,667	52,622	△ 41,354	636,151
セグメント利益	55,455	2,308	24,191	△ 4,415	2,057	△ 10,390	69,207

(注) 1. セグメント利益の調整額△10,390百万円には、セグメント間取引消去△165百万円、各報告セグメントに  
配分していない全社費用△10,224百万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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。



(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2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	30円60銭	45円38銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	26,878	39,852
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)	26,878	39,852
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,313	878,210
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	30円58銭	45円35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)	513	614
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25年11月7日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 9,660百万円

1株当たりの金額 11円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成25年12月3日

(注) 平成25年9月30日現在の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25年11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 高波 博之 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 柿沼 幸二 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25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成25年7月1日から平成25年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年9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25年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四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。

### 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。