

平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年7月30日

上場会社名 三井不動産株式会社
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長
 四半期報告書提出予定日 平成21年8月14日
 配当支払開始予定日 —

上場取引所 東大

(氏名) 岩沙 弘道
 (氏名) 山本 実

TEL 03-3246-3155

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 四半期純利益 | |
|-------------|---------|------|--------|------|--------|------|--------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 22年3月期第1四半期 | 311,476 | 10.0 | 35,628 | 31.8 | 28,899 | 29.5 | 16,105 | 148.4 |
| 21年3月期第1四半期 | 283,170 | — | 27,033 | — | 22,310 | — | 6,483 | — |

| | 1株当たり四半期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 |
|-------------|-------------|--------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 22年3月期第1四半期 | 18.33 | 18.33 |
| 21年3月期第1四半期 | 7.38 | 7.38 |

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|-------------|-----------|-----------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 22年3月期第1四半期 | 3,839,851 | 1,014,872 | 25.9 | 1,133.52 |
| 21年3月期 | 3,758,386 | 999,860 | 26.0 | 1,113.89 |

(参考) 自己資本 22年3月期第1四半期 995,890百万円 21年3月期 978,666百万円

2. 配当の状況

| (基準日) | 1株当たり配当金 | | | | |
|------------|----------|--------|--------|-------|-------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 年間 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 21年3月期 | — | 11.00 | — | 11.00 | 22.00 |
| 22年3月期 | — | — | — | — | — |
| 22年3月期(予想) | — | 11.00 | — | 11.00 | 22.00 |

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1株当たり当期純利益 |
|--------|-----------|------|---------|-------|---------|-------|--------|-------|------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 第2四半期 | 680,000 | 10.7 | 79,000 | 11.3 | 68,000 | 13.7 | 35,000 | 9.1 | 39.84 |
| 連結累計期間 | 1,420,000 | 0.1 | 150,000 | △12.6 | 125,000 | △14.4 | 67,000 | △19.8 | 76.26 |
| 通期 | | | | | | | | | |

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有

(注) 詳細は、12ページ「【定性的情報・財務諸表等】4. その他」をご覧ください。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、12ページ「【定性的情報・財務諸表等】4. その他」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年3月期第1四半期 881,424,727株 21年3月期 881,424,727株

② 期末自己株式数 22年3月期第1四半期 2,844,261株 21年3月期 2,820,312株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年3月期第1四半期 878,593,356株 21年3月期第1四半期 878,914,573株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、11ページ「【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

定性的情報・財務諸表等

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

1. 連結経営成績に関する定性的情報

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減(率) | | 通期予想 (平成21.4.30公表) | 進捗率 |
|--------|---------------------------|---------------------------|--------|----------|-----------------------|-------|
| 売上高 | 311,476 | 283,170 | 28,306 | (10.0%) | 1,420,000 | 21.9% |
| 営業利益 | 35,628 | 27,033 | 8,594 | (31.8%) | 150,000 | 23.8% |
| 経常利益 | 28,899 | 22,310 | 6,589 | (29.5%) | 125,000 | 23.1% |
| 四半期純利益 | 16,105 | 6,483 | 9,622 | (148.4%) | 67,000 | 24.0% |

当第1四半期の売上高は、3,114億円と対前年同期比で10.0%増収し、営業利益は、主に住宅分譲事業において大型物件の竣工があり、356億円と同比31.8%の大幅な増益となりました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工稼動した「青山OM-SQUARE」(東京都港区)や今期に新規開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと磐田」(静岡県磐田市)など、新規および通期稼動物件の収益寄与などにより、前年同期に比べ、82億円の増収、9億円の増益となりました。

「分譲」セグメントでは、住宅分譲において当第1四半期に「パークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー」(神奈川県川崎市)、「パークコート赤坂ザタワー」(東京都港区)など大型物件の竣工があったことに加え、投資家向け分譲等においてもビル売却に伴うSPCからの分譲配当などがあり、セグメント全体では前年同期比で、254億円の増収、91億円の増益となりました。

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントでは、個人向け仲介事業で、前年同期に比べ取扱件数は増加したものの、取扱単価の低下により減収したことに加え、法人向け仲介事業では、市場において、取引の低調な状況が継続しており、セグメント全体では、前年同期に比べ、17億円の減収、11億円の減益となりました。

営業外損益における持分法損益は前年同期に比べ減少したものの、営業利益の増益を受け、経常利益は同比65億円(29.5%)増益となりました。四半期純利益は、前第1四半期中にあった固定資産除却損などによる特別損失の計上がないこともあり、前年同期比で96億円(148.4%)の増益となりました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | | 増減 | |
|----------------------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|--------|--------|
| | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 |
| 賃貸 | 137,135 | 25,528 | 128,860 | 24,543 | 8,274 | 985 |
| 分譲 | 86,821 | 15,578 | 61,350 | 6,461 | 25,471 | 9,116 |
| 完成工事 | 17,697 | △5,158 | 18,408 | △6,356 | △710 | 1,197 |
| 仲介・販売受託・ コンサルティング | 14,797 | 1,421 | 16,568 | 2,542 | △1,771 | △1,121 |
| 管理受託 | 23,853 | 3,800 | 24,699 | 4,062 | △846 | △262 |
| 住宅部材・商品等販売 | 17,167 | 467 | 17,925 | 440 | △757 | 27 |
| 施設営業 | 11,033 | △1,437 | 12,733 | △63 | △1,700 | △1,374 |
| その他 | 2,971 | 1,151 | 2,624 | 852 | 347 | 298 |
| 消去又は全社 | — | △5,721 | — | △5,449 | — | △272 |
| 計 | 311,476 | 35,628 | 283,170 | 27,033 | 28,306 | 8,594 |

◆ セグメント別の業績概況

特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

① 賃貸

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|-------|
| 売上高 | 137,135 | 128,860 | 8,274 |
| 営業利益 | 25,528 | 24,543 | 985 |

当第1四半期は、オフィスビルや商業施設において、前期に竣工稼動した「青山OM-SQUARE」(東京都港区)や今期に新規開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと磐田」(静岡県磐田市)など新規および通期稼動物件の収益寄与などにより、前年同期に比べ、82億円増収、9億円増益となりました。

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おり、当社の首都圏オフィス空室率(単体)も3.1%と前期末の2.5%に比べ上昇いたしました。また、連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の空室率は2.7%(前期末2.2%)となっております。

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|-------|
| オフィス(※1) | 77,532 | 73,275 | 4,256 |
| 商業施設(※1) | 29,603 | 26,091 | 3,511 |
| 住宅(※2) | 20,156 | 19,398 | 758 |
| リパーク・その他(※3) | 9,843 | 10,095 | △252 |
| 合計 | 137,135 | 128,860 | 8,274 |

(注) 当第1四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2,158,110㎡(前期末:2,093,443㎡)

転貸2,147,750㎡(前期末:2,099,718㎡)

※2 住宅の貸付戸数

所有313戸(前期末:314戸)、転貸76,135戸(前期末:75,042戸)

※3 リパーク管理台数:115,019台(前期末:118,357台)

<期末空室率推移(%)>

| | H21/6 | H21/3 | H20/3 | H19/3 | H18/3 | H17/3 | H16/3 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| オフィス・商業施設(連結) | 2.7 | 2.2 | 1.3 | 1.4 | 1.4 | 2.8 | 5.0 |
| 首都圏オフィス(単体) | 3.1 | 2.5 | 1.3 | 1.6 | 1.0 | 3.0 | 4.4 |
| 地方オフィス(単体) | 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）

| | | | |
|------------------------|--------|-----------|------|
| 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 |

・通期稼働（前期稼働物件）

| | | | |
|-------------------------|--------|------------|------|
| 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 |
| 神宮前M-SQUARE | 東京都渋谷区 | 平成21年2月竣工 | 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）

| | |
|----------|---------|
| 売上高（百万円） | 105,026 |
| 粗利益（百万円） | 18,554 |
| 粗利益率（%） | 17.7 |
| 貸付面積（千㎡） | 4,393 |
| 棟数（棟） | |
| 所有 | 128 |
| 転貸 | 155 |
| 合計 | 283 |

・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） | 66,984 | 5,259 | 72,244 | 20,916 | 8,041 | 28,958 |
| 貸付面積（千㎡） | 2,290 | 284 | 2,574 | 944 | 563 | 1,507 |
| 棟数（棟） | 175 | 31 | 206 | 40 | 22 | 62 |
| 空室率（%） | 3.1 | 7.1 | 3.6 | 1.4 | 1.1 | 1.3 |

② 分譲

| | 当第1四半期 (平成21.4.1～6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1～6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 売上高 | 86,821 | 61,350 | 25,471 |
| 営業利益 | 15,578 | 6,461 | 9,116 |

当第1四半期は、住宅分譲において、「パークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー」（神奈川県川崎市）、「パークコート赤坂ザタワー」（東京都港区）など大型物件を中心に、マンション1,265戸、戸建90戸、計1,355戸（前年同期はマンション840戸、戸建72戸、計912戸）を計上し、投資家向け分譲等においてもビル売却に伴うSPCからの分譲配当などがあり、セグメント全体では、前年同期比で、254億円の増収、91億円の増益となりました。

マンションの契約済み戸数は、当期計上予定戸数5,400戸に対して約50%（前年同期は約65%）まで進捗しております。

一方、当第1四半期末における住宅分譲の完成在庫は、1,058戸（マンション977戸、戸建81戸）となり、前期末の919戸（マンション826戸、戸建93戸）から増加しました。

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | | 増減 | |
|----------|---------------------------|----------|---------------------------|--------|--------|--------|
| マンション | 76,334 | (1,265戸) | 51,529 | (840戸) | 24,804 | (425戸) |
| 首都圏 | 73,546 | (1,165戸) | 48,244 | (735戸) | 25,301 | (430戸) |
| その他 | 2,788 | (100戸) | 3,284 | (105戸) | △496 | (△5戸) |
| 戸建 | 4,490 | (90戸) | 3,606 | (72戸) | 883 | (18戸) |
| 首都圏 | 3,998 | (80戸) | 3,262 | (65戸) | 736 | (15戸) |
| その他 | 491 | (10戸) | 344 | (7戸) | 147 | (3戸) |
| 投資家向け分譲等 | 5,996 | | 6,213 | | △216 | |
| 合計 | 86,821 | | 61,350 | | 25,471 | |

<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) | 2,126 | 53 | 2,179 |
| 期中契約 | (戸) (B) | 940 | 154 | 1,094 |
| 計上戸数 | (戸) (C) | 1,265 | 90 | 1,355 |
| 期末契約済み | (戸) (A) + (B) - (C) | 1,801 | 117 | 1,918 |
| 完成在庫 | (戸) | 977 | 81 | 1,058 |
| 新規発売 | (戸) | 994 | 142 | 1,136 |

(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)

| | H21/6 | H21/3 | H20/3 | H19/3 | H18/3 | H17/3 | H16/3 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| マンション | 977 | 826 | 453 | 267 | 235 | 490 | 455 |
| 戸建 | 81 | 93 | 115 | 109 | 20 | 55 | 25 |
| 合計 | 1,058 | 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

| | | |
|---------------------|---------|-------|
| パークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー | 神奈川県川崎市 | マンション |
| パークコート赤坂ザタワー | 東京都港区 | マンション |
| パークシティ浜田山 | 東京都杉並区 | マンション |
| パークコート神宮前 | 東京都渋谷区 | マンション |
| 広尾ガーデンフォレスト | 東京都港区 | マンション |
| ファインコート西東京むさしのスタイル | 東京都西東京市 | 戸建 |

③ 完成工事

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|-------|
| 売上高 | 17,697 | 18,408 | △710 |
| 営業利益 | △5,158 | △6,356 | 1,197 |

当第1四半期は、期初ならびに期中の受注高が減少したことなどにより、前年同期に比べ、7億円の減収となったものの、コストダウン推進の効果などによって営業利益は11億円の増益となっております。なお、当セグメントは、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、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。

<三井ホーム(連結)の建築請負事業内訳>

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------|
| 期首受注工事残高(A) | 88,195 | 103,205 | △15,009 |
| 期中受注工事高(B) | 36,899 | 40,227 | △3,328 |
| 売上高(C) | 18,770 | 19,824 | △1,053 |
| 期末受注工事残高 (A)+(B)-(C) | 106,324 | 123,609 | △17,284 |

④ 仲介・販売受託・コンサルティング

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 売上高 | 14,797 | 16,568 | △1,771 |
| 営業利益 | 1,421 | 2,542 | △1,121 |

当第1四半期は、三井不動産販売における個人向け仲介事業で、前年同期比で取扱件数は増加したものの、取扱単価の低下により減収いたしました。また、法人向け仲介事業では、市場において、取引の低調な状況が継続しており、セグメント全体では、前年同期に比べ、17億円の減収、11億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | | 増減 |
|----------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|--------------|
| 仲介 | 11,585 | (7,646件) | 12,833 | (7,622件) | △1,248 (24件) |
| 販売受託 | 1,024 | (553件) | 1,793 | (724件) | △768 (△171件) |
| コンサルティング | 2,187 | | 1,941 | | 245 |
| 合計 | 14,797 | | 16,568 | | △1,771 |

・三井不動産販売の仲介事業内訳

| | 当第1四半期 (平成21.4.1～6.30) | | 前第1四半期 (平成20.4.1～6.30) | | 増減 | |
|----|---------------------------|----------|---------------------------|----------|---------|-------|
| | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 |
| 仲介 | 230,570 | (7,766件) | 282,108 | (7,695件) | △51,537 | (71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1四半期 (平成21.4.1～6.30) | | 前第1四半期 (平成20.4.1～6.30) | | 増減 | |
|------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|--------|---------|
| | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 | 取扱高 | 件数 |
| 販売受託 | 37,229 | (479件) | 41,842 | (673件) | △4,612 | (△194件) |

⑤ 管理受託

| | 当第1四半期 (平成21.4.1～6.30) | | 前第1四半期 (平成20.4.1～6.30) | | 増減 |
|------|---------------------------|------|---------------------------|------|------|
| | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 | |
| 売上高 | 23,853 | | 24,699 | | △846 |
| 営業利益 | 3,800 | | 4,062 | | △262 |

当第1四半期は、運営管理受託においては、ビルや住宅などの竣工・稼働による受託物件の増加により増収したものの、管理工事受託において、ビルオーナーやテナントからの工事受注が減少し減収となり、セグメント全体では対前年同期比で8億円の減収、2億円の減益となっております。

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成21.4.1～6.30) | | 前第1四半期 (平成20.4.1～6.30) | | 増減 |
|--------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|--------|
| | 運営管理受託 | 管理工事受託 | 運営管理受託 | 管理工事受託 | |
| 運営管理受託 | 19,131 | | 18,932 | | 198 |
| 管理工事受託 | 4,722 | | 5,767 | | △1,045 |
| 合計 | 23,853 | | 24,699 | | △846 |

⑥ 住宅部材・商品等販売

| | 当第1四半期 (平成21.4.1～6.30) | | 前第1四半期 (平成20.4.1～6.30) | | 増減 |
|------|---------------------------|------|---------------------------|------|------|
| | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 | |
| 売上高 | 17,167 | | 17,925 | | △757 |
| 営業利益 | 467 | | 440 | | 27 |

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成21.4.1～6.30) | | 前第1四半期 (平成20.4.1～6.30) | | 増減 |
|---------|---------------------------|---------|---------------------------|---------|------|
| | 住宅部資材販売 | その他商品販売 | 住宅部資材販売 | その他商品販売 | |
| 住宅部資材販売 | 5,152 | | 5,525 | | △373 |
| その他商品販売 | 12,014 | | 12,399 | | △384 |
| 合計 | 17,167 | | 17,925 | | △757 |

⑦ 施設営業

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|--------|
| 売上高 | 11,033 | 12,733 | △1,700 |
| 営業利益 | △1,437 | △63 | △1,374 |

当第1四半期は、主にホテル事業およびリゾート事業において、景気悪化や新型インフルエンザによる出張抑制および旅行客の減少による稼働率の低下などにより、前年同期に比べ、17億円の減収、13億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減 |
|-------|---------------------------|---------------------------|--------|
| ホテル施設 | 8,225 | 9,768 | △1,543 |
| その他施設 | 2,807 | 2,964 | △157 |
| 合計 | 11,033 | 12,733 | △1,700 |

⑧ その他

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減 |
|------|---------------------------|---------------------------|-----|
| 売上高 | 2,971 | 2,624 | 347 |
| 営業利益 | 1,151 | 852 | 298 |

<売上高の内訳>

| | 当第1四半期 (平成21.4.1~6.30) | 前第1四半期 (平成20.4.1~6.30) | 増減 |
|--------|---------------------------|---------------------------|-----|
| 金融・リース | 317 | 337 | △19 |
| その他 | 2,653 | 2,286 | 366 |
| 合計 | 2,971 | 2,624 | 347 |

2. 連結財政状態に関する定性的情報

◆ 当第1四半期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

| | 当第1四半期末 (平成21.6.30) | 前期末 (平成21.3.31) | 増減 |
|-----------|------------------------|--------------------|---------|
| 総資産 | 3,839,851 | 3,758,386 | 81,465 |
| 総負債 | 2,824,979 | 2,758,526 | 66,452 |
| うち有利子負債 | 1,868,260 | 1,733,559 | 134,700 |
| 純資産 | 1,014,872 | 999,860 | 15,012 |
| うち自己資本 | 995,890 | 978,666 | 17,223 |
| D/Eレシオ(倍) | 1.88 | 1.77 | 0.10 |

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、社債、長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

◆ 主要な資産負債の概要

<販売用不動産等>

当第1四半期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は7,936億円となり、対前期末比で341億円の増加となっております。この増加は、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

<有形・無形固定資産>

当第1四半期においては「（仮称）室町東地区開発計画2-2街区」などの建物投資をした結果、当第1四半期末の有形・無形固定資産残高は2兆568億円（対前期末比90億円増）となっております。

<有利子負債>

当第1四半期末における有利子負債残高は1兆8,682億円となり、対前期末比で1,347億円の増加となっております。この増加は、当第1四半期における販売用不動産等の増加に加え、前期竣工したマンションの建築費の支払い（買掛金の減少）などによるものです。なお、対前年同期末比では962億円増加しております。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

◆ 連結業績予想 (単位: 百万円)

当第1四半期の業績は、期初(平成21年4月30日)に公表いたしました第2四半期連結累計期間、通期見通し(売上高、営業利益、経常利益、当期純利益)に対し、概ね予定どおりに推移しており、当該予想数値の変更はありません。

| | 通期予想 (平成21年4月30日時点) | 平成21年3月期 実績 |
|-------|------------------------|----------------|
| 売上高 | 1,420,000 | 1,418,945 |
| 営業利益 | 150,000 | 171,547 |
| 経常利益 | 125,000 | 146,090 |
| 当期純利益 | 67,000 | 83,572 |

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

| | 通期予想 (平成21年4月30日時点) | | 平成21年3月期 実績 | |
|------------------|------------------------|---------|----------------|---------|
| | 売上高 | 営業利益 | 売上高 | 営業利益 |
| 賃貸 | 552,000 | 97,000 | 529,755 | 99,529 |
| 分譲 | 393,000 | 44,000 | 396,239 | 48,611 |
| 完成工事 | 171,000 | 2,000 | 182,074 | 2,731 |
| 仲介・販売受託・コンサルティング | 63,000 | 10,000 | 75,194 | 18,151 |
| 管理受託 | 109,000 | 16,000 | 102,491 | 15,573 |
| 住宅部材・商品等販売 | 67,000 | 1,000 | 69,114 | 1,423 |
| 施設営業 | 53,000 | △3,000 | 52,318 | △791 |
| その他 | 12,000 | 3,000 | 11,756 | 4,611 |
| 消去又は全社 | — | △20,000 | — | △18,291 |
| 計 | 1,420,000 | 150,000 | 1,418,945 | 171,547 |

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第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。

なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

(3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

会計処理基準に関する事項の変更

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、主として工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第1四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

なお、これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

| | 当第1四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日) |
|---------------|-------------------------------|--|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 62,837 | 63,098 |
| 受取手形及び売掛金 | 21,837 | 31,451 |
| 有価証券 | 272 | 125 |
| 販売用不動産 | 403,977 | 356,579 |
| 仕掛販売用不動産 | 206,840 | 217,081 |
| 開発用土地 | 179,794 | 182,969 |
| 未成工事支出金 | 15,892 | 7,196 |
| その他のたな卸資産 | 10,008 | 10,033 |
| 前渡金 | 3,061 | 2,859 |
| 短期貸付金 | 11,730 | 8,949 |
| 営業出資金 | 87,231 | 89,776 |
| 繰延税金資産 | 55,749 | 53,160 |
| その他 | 84,388 | 106,522 |
| 貸倒引当金 | △2,312 | △2,331 |
| 流動資産合計 | 1,141,308 | 1,127,472 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物及び構築物 | 970,876 | 954,988 |
| 減価償却累計額 | △446,648 | △435,378 |
| 建物及び構築物(純額) | 524,228 | 519,610 |
| 機械装置及び運搬具 | 25,019 | 24,333 |
| 減価償却累計額 | △17,115 | △16,482 |
| 機械装置及び運搬具(純額) | 7,903 | 7,851 |
| 土地 | 1,444,425 | 1,441,255 |
| 建設仮勘定 | 20,253 | 18,366 |
| その他 | 74,233 | 75,000 |
| 減価償却累計額 | △43,375 | △43,499 |
| その他(純額) | 30,858 | 31,500 |
| 有形固定資産合計 | 2,027,669 | 2,018,583 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 15,713 | 15,705 |
| その他 | 13,428 | 13,427 |
| 無形固定資産合計 | 29,142 | 29,132 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 397,899 | 343,523 |
| 長期貸付金 | 2,319 | 2,348 |
| 敷金及び保証金 | 182,898 | 180,870 |
| 繰延税金資産 | 15,975 | 15,556 |
| 再評価に係る繰延税金資産 | 2,279 | 2,279 |
| その他 | 49,096 | 47,142 |
| 貸倒引当金 | △8,737 | △8,522 |
| 投資その他の資産合計 | 641,731 | 583,198 |
| 固定資産合計 | 2,698,543 | 2,630,914 |
| 資産合計 | 3,839,851 | 3,758,386 |

(単位：百万円)

| | 当第1四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日) |
|--------------|-------------------------------|--|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 支払手形及び買掛金 | 70,178 | 125,037 |
| 短期借入金 | 175,368 | 173,213 |
| コマーシャル・ペーパー | 171,000 | 13,000 |
| 1年内償還予定の社債 | 30,000 | 40,000 |
| 未払法人税等 | 8,964 | 17,755 |
| 未成工事受入金 | 15,558 | 11,541 |
| 繰延税金負債 | 696 | 696 |
| 完成工事補償引当金 | 1,402 | 1,477 |
| 債務保証損失引当金 | 255 | 232 |
| その他 | 177,937 | 241,563 |
| 流動負債合計 | 651,362 | 624,517 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 215,000 | 205,000 |
| 長期借入金 | 1,276,891 | 1,302,345 |
| 受入敷金保証金 | 378,366 | 370,694 |
| 繰延税金負債 | 48,474 | 3,129 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 185,316 | 185,316 |
| 退職給付引当金 | 30,735 | 29,484 |
| 役員退職慰労引当金 | 1,064 | 1,494 |
| その他 | 37,767 | 36,545 |
| 固定負債合計 | 2,173,616 | 2,134,009 |
| 負債合計 | 2,824,979 | 2,758,526 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 174,296 | 174,296 |
| 資本剰余金 | 248,329 | 248,332 |
| 利益剰余金 | 277,028 | 332,333 |
| 自己株式 | △5,033 | △5,002 |
| 株主資本合計 | 694,620 | 749,959 |
| 評価・換算差額等 | | |
| その他有価証券評価差額金 | 70,391 | 1,793 |
| 繰延ヘッジ損益 | △738 | △459 |
| 土地再評価差額金 | 262,366 | 263,063 |
| 為替換算調整勘定 | △30,749 | △35,690 |
| 評価・換算差額等合計 | 301,269 | 228,707 |
| 新株予約権 | 255 | 220 |
| 少数株主持分 | 18,726 | 20,973 |
| 純資産合計 | 1,014,872 | 999,860 |
| 負債純資産合計 | 3,839,851 | 3,758,386 |

(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20年4月1日 至平成20年6月30日) | 当第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) |
|--------------|---|---|
| 営業収益 | 283,170 | 311,476 |
| 営業原価 | 220,592 | 240,142 |
| 営業総利益 | 62,577 | 71,334 |
| 販売費及び一般管理費 | 35,543 | 35,706 |
| 営業利益 | 27,033 | 35,628 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 154 | 111 |
| 受取配当金 | 1,358 | 860 |
| 持分法による投資利益 | 1,592 | 520 |
| その他 | 907 | 921 |
| 営業外収益合計 | 4,012 | 2,413 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 7,154 | 7,845 |
| その他 | 1,581 | 1,296 |
| 営業外費用合計 | 8,736 | 9,142 |
| 経常利益 | 22,310 | 28,899 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産除却損 | 2,044 | — |
| 減損損失 | 1,290 | — |
| その他 | 731 | — |
| 特別損失合計 | 4,066 | — |
| 税金等調整前四半期純利益 | 18,243 | 28,899 |
| 法人税等 | 13,660 | 14,331 |
| 少数株主損失(△) | △1,901 | △1,538 |
| 四半期純利益 | 6,483 | 16,105 |

(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20年4月1日 至平成20年6月30日) | 当第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) |
|-------------------------|---|---|
| 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 | 18,243 | 28,899 |
| 減価償却費 | 11,486 | 12,184 |
| 減損損失 | 1,290 | — |
| 受取利息及び受取配当金 | △1,513 | △972 |
| 支払利息 | 7,154 | 7,845 |
| 持分法による投資損益 (△は益) | △1,592 | △520 |
| 固定資産除却損 | 1,198 | — |
| 売上債権の増減額 (△は増加) | 8,780 | 9,607 |
| 仕入債務の増減額 (△は減少) | △13,586 | △16,917 |
| 販売用不動産の増減額 (△は増加) | △89,948 | △70,123 |
| 営業出資金の増減額 (△は増加) | 941 | 2,481 |
| その他 | △62,575 | △34,499 |
| 小計 | △120,119 | △62,013 |
| 利息及び配当金の受取額 | 2,520 | 2,008 |
| 利息の支払額 | △6,515 | △7,567 |
| 法人税等の支払額 | △39,208 | △21,168 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △163,323 | △88,740 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有価証券の取得による支出 | △105 | — |
| 有形及び無形固定資産の取得による支出 | △61,808 | △26,338 |
| 有形及び無形固定資産の売却による収入 | 353 | 404 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △1,991 | △3,026 |
| 投資有価証券の売却による収入 | 5 | 15 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △2,877 | △6,174 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 3,825 | 2,543 |
| 預り敷金保証金の返還による支出 | △9,515 | △10,035 |
| 預り敷金保証金の受入による収入 | 11,679 | 17,485 |
| 貸付けによる支出 | △1,920 | △2,687 |
| 貸付金の回収による収入 | 1,487 | 1,256 |
| その他 | △588 | △2,773 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △61,457 | △29,330 |
| 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 | 649,349 | 359,764 |
| 短期借入金の返済による支出 | △392,460 | △216,007 |
| 長期借入れによる収入 | 16,650 | 18,111 |
| 長期借入金の返済による支出 | △25,202 | △33,337 |
| 社債の発行による収入 | 10,000 | 10,000 |
| 社債の償還による支出 | △25,000 | △10,000 |
| 少数株主からの払込みによる収入 | 13 | — |
| 配当金の支払額 | △9,669 | △9,666 |
| 少数株主への配当金の支払額 | △778 | △718 |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出 | — | △473 |
| 自己株式の増減額 (△は増加) | △84 | △33 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 222,818 | 117,638 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | △11 | 165 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | △1,973 | △266 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 63,495 | 62,891 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 61,522 | 62,625 |

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20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 テイング (百万円) | 管理受託 (百万円) | 住宅部 材・商品 等販売 (百万円) | 施設営業 (百万円) | その他 (百万円) | 計 (百万円) | 消去又は 全社 (百万円) | 連結 (百万円) |
|-------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|--------------|------------|---------------------|-------------|
| I. 売上高及び営業 損益 | | | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対 する売上高 | 128,860 | 61,350 | 18,408 | 16,568 | 24,699 | 17,925 | 12,733 | 2,624 | 283,170 | — | 283,170 |
| (2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額 | 2,193 | — | 1,432 | 787 | 8,345 | 7,070 | 108 | 2,437 | 22,375 | (22,375) | — |
| 計 | 131,054 | 61,350 | 19,840 | 17,356 | 33,045 | 24,995 | 12,841 | 5,061 | 305,546 | (22,375) | 283,170 |
| 営業費用 | 106,511 | 54,888 | 26,196 | 14,813 | 28,983 | 24,555 | 12,905 | 4,208 | 273,062 | (16,925) | 256,136 |
| 営業利益 | 24,543 | 6,461 | △6,356 | 2,542 | 4,062 | 440 | △63 | 852 | 32,483 | (5,449) | 27,033 |
| II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出 | | | | | | | | | | | |
| 資産 | 2,300,040 | 861,236 | 53,572 | 51,523 | 73,396 | 39,135 | 92,628 | 19,832 | 3,491,365 | 241,137 | 3,732,503 |
| 減価償却費 | 8,322 | 282 | 606 | 220 | 294 | 223 | 776 | 545 | 11,270 | 213 | 11,484 |
| 資本的支出 | 57,050 | 784 | 499 | 290 | 324 | 39 | 911 | 713 | 60,613 | 718 | 61,332 |

当第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 テイング (百万円) | 管理受託 (百万円) | 住宅部 材・商品 等販売 (百万円) | 施設営業 (百万円) | その他 (百万円) | 計 (百万円) | 消去又は 全社 (百万円) | 連結 (百万円) |
|-------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|--------------|------------|---------------------|-------------|
| I. 売上高及び営業 損益 | | | | | | | | | | | |
| (1) 外部顧客に対 する売上高 | 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 |
| 営業費用 | 113,670 | 71,243 | 23,968 | 14,149 | 28,775 | 23,198 | 12,559 | 4,184 | 291,749 | (15,901) | 275,848 |
| 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 |
| II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出 | | | | | | | | | | | |
| 資産 | 2,336,565 | 925,927 | 51,755 | 51,674 | 78,059 | 37,471 | 101,231 | 19,220 | 3,601,905 | 237,946 | 3,839,851 |
| 減価償却費 | 9,253 | 258 | 706 | 211 | 317 | 207 | 771 | 161 | 11,888 | 296 | 12,184 |
| 資本的支出 | 9,589 | 506 | 716 | 180 | 481 | 41 | 4,438 | 211 | 16,165 | 390 | 16,555 |

b. 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20年4月1日至平成20年6月30日)

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しました。

当第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)

同上

c. 海外売上高

前第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20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。

当第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)

同上

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、(株)オリエンタルランドを影響力基準により持分法適用の範囲に含めておりましたが、当第1四半期連結会計期間末より、影響力基準に該当しなくなったため、持分法適用の範囲から除外しております。これにより、当第1四半期連結会計期間末において利益剰余金が62,442百万円減少しております。なお、当該株式の時価評価により有価証券評価差額金が増加しております。