



平成23年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成22年7月29日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東・大
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsufudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩沙 弘道 (TEL) 03 (3246) 3155
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山本 実 配当支払開始予定日 —
 四半期報告書提出予定日 平成22年8月13日
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年3月期第1四半期の連結業績（平成22年4月1日～平成22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	%
23年3月期第1四半期	282,856	△9.2	18,358	△48.5	13,010	△55.0	4,486	△72.1
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

	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
23年3月期第1四半期	5.11	5.11
22年3月期第1四半期	18.33	18.33

(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
23年3月期第1四半期	3,761,311	1,022,437	26.7	1,142.05
22年3月期	3,710,423	1,029,226	27.2	1,147.22

(参考) 自己資本 23年3月期第1四半期 1,003,253百万円 22年3月期 1,007,811百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
22年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
23年3月期	—	—	—	—	—
23年3月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00

(注) 当四半期における配当予想の修正有無：無

3. 平成23年3月期の連結業績予想（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期（累計）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（累計）	670,000	0.6	48,000	△44.7	35,000	△52.0	18,000	△58.0	20.49
通期	1,440,000	4.0	121,000	0.3	95,000	1.2	50,000	△16.8	56.92

(注) 当四半期における業績予想の修正有無：無

4. その他（詳細は、[添付資料] P. 12「5. その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動：無

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 一）

（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用：有

（注）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の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更：有

② ①以外の変更：無

（注）「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、表示方法等の変更の有無となります。

(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）

23年3月期1Q	881,424,727株	22年3月期	881,424,727株
23年3月期1Q	2,959,108株	22年3月期	2,946,614株
23年3月期1Q	878,470,309株	22年3月期1Q	878,593,356株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 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、[添付資料] P. 9「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 連結経営成績に関する定性的情報	2
2. 連結財政状態に関する定性的情報	8
3. 連結業績予想に関する定性的情報	9
4. 企業集団の状況	10
5. その他の情報	12
(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）	12
(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	12
(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	12
6. 四半期連結財務諸表	13
(1) 四半期連結貸借対照表	13
(2) 四半期連結損益計算書	15
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	16
(4) 継続企業の前提に関する注記	17
(5) セグメント情報	17
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	18

1. 連結経営成績に関する定性的情報

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。

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。

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当第1四半期	前第1四半期	増減 (率)		通期予想	進捗率
	(平成22.4.1~6.30)	(平成21.4.1~6.30)			(平成22.4.30公表)	
売上高	282,856	311,476	△28,620	(△9.2%)	1,440,000	19.6%
営業利益	18,358	35,628	△17,269	(△48.5%)	121,000	15.2%
経常利益	13,010	28,899	△15,888	(△55.0%)	95,000	13.7%
四半期純利益	4,486	16,105	△11,619	(△72.1%)	50,000	9.0%

当第1四半期の売上高は、2,828億円と対前年同期比で△9.2%減収し、また、営業利益は、183億円と同比△48.5%の減益となりましたが、これは主に個人顧客向け住宅分譲事業の計上戸数が、前年同期において例年に比べて多かったことの反動により大幅に減少したためであり、通期予想に対して概ね予定どおり順調に進捗しております。

「賃貸」セグメントでは、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ける空室率上昇の影響などもあり、前年同期に比べ、40億円減収、6億円減益となりました。

「分譲」セグメントでは、個人顧客向け住宅分譲の計上戸数が、前年同期において例年に比べて多かったことの反動により大幅に減少したことに加え、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たことなどにより、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。

「マネジメント」セグメントでは、商業施設の新規稼働や賃貸住宅の管理戸数の増加等により、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21億円増収、5億円増益となりました。

営業利益の減益を受け、経常利益は前年同期に比べ158億円(△55.0%)の減益となりました。また、四半期純利益は、資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額14億円を特別損失に計上したこと等もあり、前年同期に比べ、116億円(△72.1%)の減益となりました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第1四半期		前第1四半期		増減	
	(平成22.4.1~6.30)		(平成21.4.1~6.30)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	103,872	23,737	107,956	24,387	△4,084	△649
分譲	59,146	△1,910	85,698	15,803	△26,551	△17,713
マネジメント	66,959	7,445	64,847	6,873	2,111	571
三井ホーム	28,739	△5,457	28,190	△5,671	549	214
その他	24,138	413	24,784	△50	△646	464
消去又は全社	-	△5,871	-	△5,714	-	△156
計	282,856	18,358	311,476	35,628	△28,620	△17,269

◆ 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reshyas	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
	転貸	142
	合計	275
		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	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. 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22.6.30)	前期末 (平成22.3.31)	増減
総資産	3,761,311	3,710,423	50,888
総負債	2,738,874	2,681,197	57,677
うち有利子負債	1,826,839	1,746,719	80,119
純資産	1,022,437	1,029,226	△6,789
うち自己資本	1,003,253	1,007,811	△4,558
D/Eレシオ(倍)	1.82	1.73	0.09

(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7,169億円となり、対前期末比で344億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「三井アウトレットパーク 札幌北広島」および「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」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2兆1,172億円(対前期末比113億円増)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1兆8,268億円となり、対前期末比で801億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414億円減少しております。

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22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22年4月30日時点)	平成22年3月期 実績
売上高	1,440,000	1,384,806
営業利益	121,000	120,585
経常利益	95,000	93,901
当期純利益	50,000	60,084

◆ 連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

	通期予想 (平成22年4月30日時点)		平成22年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	423,000	91,000	430,975	95,553
分譲	420,000	18,000	386,256	12,492
マネジメント	280,000	30,000	266,661	29,714
三井ホーム	217,000	4,200	202,865	3,640
その他	100,000	0	98,047	226
消去又は全社	—	△22,200	—	△21,043
合計	1,440,000	121,000	1,384,806	120,585

4. 企業集団の状況

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＞

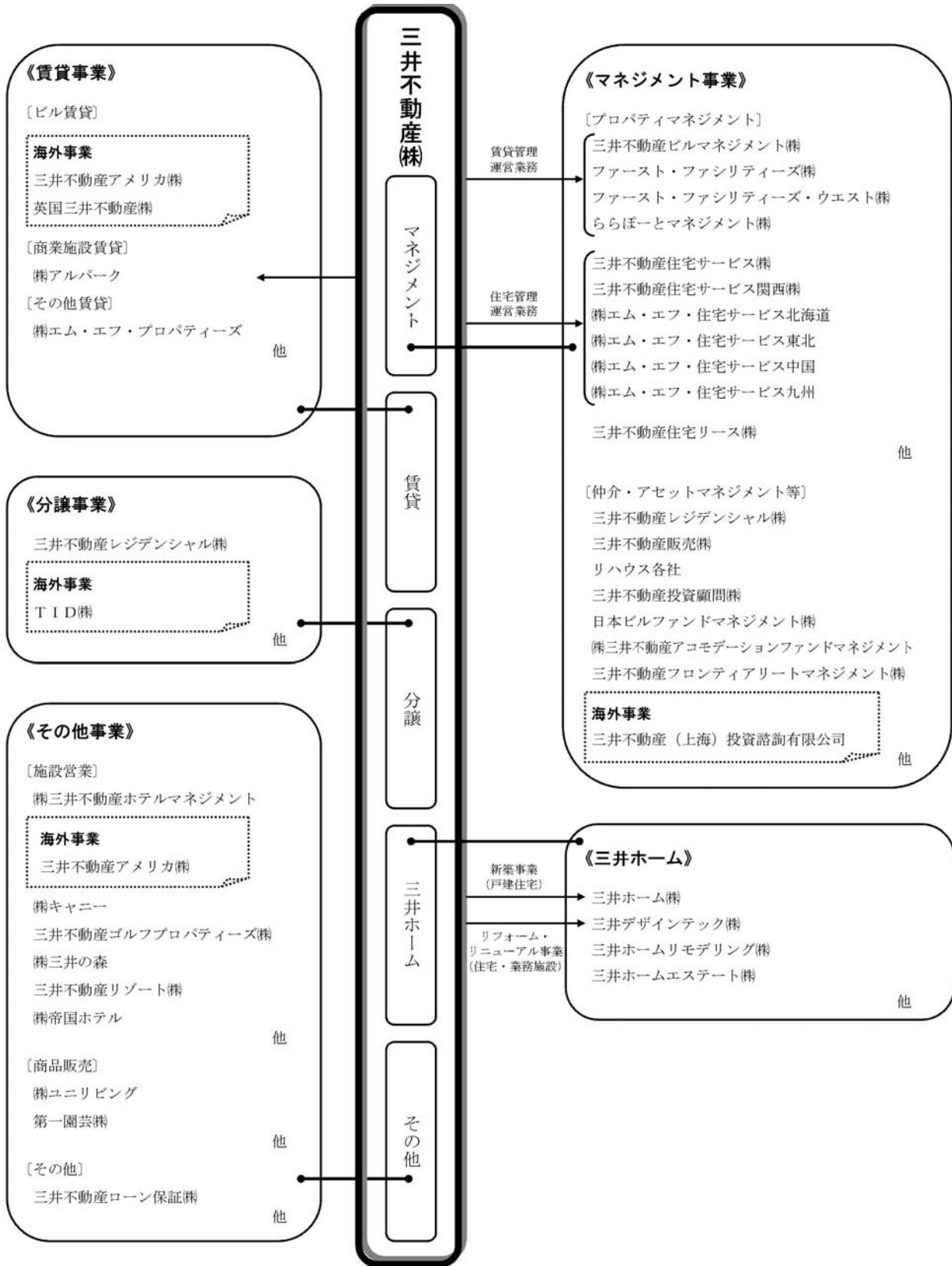
㈱ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売を、第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売をそれぞれ行っています。

＜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。



5. その他の情報

(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

1. 会計処理基準に関する事項の変更

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。

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。

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。

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。

2. 表示方法等の変更

「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。

6. 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	9,486	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	13,135	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	392,432	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	35,706	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	14,331	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	62,625	56,156

(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)
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。

c. 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。

d. 報告セグメント情報

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 連結財務諸 表計上額 (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
セグメント資産	2,276,588	833,575	197,022	101,569	110,840	241,715	3,761,311
その他の項目							
減価償却費	8,226	315	1,325	962	906	343	12,079
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	16,985	496	2,008	1,214	2,893	258	23,856

(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、四半期連結財務諸表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。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。