



平成23年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年2月4日

上場取引所 東大

上場会社名 三井不動産株式会社

コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 岩沙 弘道

問合せ先責任者 (役職名) 広報部長

(氏名) 山本 実

TEL 03-3246-3155

四半期報告書提出予定日 平成23年2月10日

配当支払開始予定日 —

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3四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22年12月31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3四半期	987,388	△1.8	87,076	△19.0	70,748	△18.6	33,792	△33.6
22年3月期第3四半期	1,005,136	6.5	107,442	△14.7	86,966	△20.9	50,878	△3.9

	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3四半期	38.47	38.45
22年3月期第3四半期	57.91	57.90

(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3四半期	3,798,850	1,039,359	26.8	1,160.88
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3四半期 1,019,672百万円 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	—	11.00	—	—	—
23年3月期 (予想)	—	—	—	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、対前期増減率)

	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
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 ー社（社名 ー）、除外 ー社（社名 ー）
（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3Q	881,424,727株	22年3月期	881,424,727株
② 期末自己株式数	23年3月期3Q	3,060,260株	22年3月期	2,946,614株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	23年3月期3Q	878,452,243株	22年3月期3Q	878,564,039株

※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3四半期(累計)		増減(率)	通期予想	
	(平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)		(平成22.4.30公表)	進捗率
売上高	987,388	1,005,136	17,748 (1.8%)	1,440,000	68.6%
営業利益	87,076	107,442	20,365 (19.0%)	121,000	72.0%
経常利益	70,748	86,966	16,218 (18.6%)	95,000	74.5%
四半期純利益	33,792	50,878	17,085 (33.6%)	50,000	67.6%

当第3四半期(累計)の売上高は9,873億円と対前年同期に比べて177億円(1.8%)の減収、営業利益は870億円と同比203億円(19.0%)の減益となりましたが、通期予想に対しては概ね予定どおり進捗しています。

「賃貸」セグメントでは、今期に新規稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」(東京都千代田区)や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡)に加え、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)の通期稼働などによる収益寄与があった一方で、既存オフィスビルにおける空室率の上昇や、「日比谷三井ビルディング」(東京都千代田区)の建替えに向けた稼働停止などもあり、前年同期に比べ38億円減収、31億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において、計上戸数の増加により増収したものの、前年同期に高収益の大規模物件の計上が多かったことなどにより減益となりました。また、投資家向け分譲等においては、前年同期に比べて物件売却およびSPC分譲配当が少なかったことにより減収減益となり、セグメント全体では、前年同期に比べ247億円の減収、190億円の減益となりました。

「マネジメント」セグメントでは、アウトレットなど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前年同期に比べ増収したことに加え、仲介・アセットマネジメント等においても、主にリハウスなど個人向け仲介事業で取扱件数が増加したことなどにより増収し、セグメント全体では、前年同期比で48億円増収、8億円増益となりました。

営業利益の減益を受け、前年同期に比べ、経常利益は162億円(18.6%)の減益となりました。また、四半期純利益は、固定資産除却損72億円を特別損失に計上したこと等もあり、前年同期に比べ、170億円(33.6%)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3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減	
	(平成22.4.1~12.31)		(平成21.4.1~12.31)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	320,505	71,521	324,307	74,655	3,801	3,133
分譲	259,150	10,762	283,936	29,774	24,786	19,012
マネジメント	203,532	23,341	198,644	22,531	4,887	810
三井ホーム	132,040	3,218	124,401	4,552	7,639	1,334
その他	72,159	1,498	73,847	936	1,687	562
消去又は全社	-	16,828	-	15,902	-	926
計	987,388	87,076	1,005,136	107,442	17,748	20,365

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。

賃貸

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
売上高	320,505	324,307	3,801
営業利益	71,521	74,655	3,133

当第3四半期(累計)は、今期に新規稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」(東京都千代田区)や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡)に加え、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)の通期稼働などによる収益寄与があった一方で、既存オフィスビルにおける空室率の上昇や、「日比谷三井ビルディング」(東京都千代田区)の建替えに向けた稼働停止などもあり、前年同期に比べ38億円減収、31億円減益となりました。

なお、首都圏オフィス空室率(単体)は、既存ビルにおける空室増加の影響を受け、4.9%と増加いたしました。概ね見込みどおりに推移しています。(平成22年9月末 4.0%)

< 売上高の内訳 >

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
オフィス	219,985	228,863	8,877
商業施設	95,978	90,964	5,013
その他	4,540	4,479	61
合計	320,505	324,307	3,801

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第3四半期末 (平成22.12.31)	前第3四半期末 (平成21.12.31)	増減
オフィス 所有	1,260	1,158	102
転貸	1,529	1,568	39
商業施設 所有	1,021	1,010	11
転貸	643	586	57

・期末空室率推移(%)

	H22/12	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	3.6	3.1	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0
首都圏オフィス(単体)	4.9	3.9	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4
地方オフィス(単体)	7.9	7.1	6.6	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6

< 当第3四半期(累計)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)

銀座トレシヤス	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
三井アウトレットパーク 滋賀竜王	滋賀県蒲生郡	平成22年7月開業	商業施設
三井住友銀行本店ビルディング	東京都千代田区	平成22年7月竣工	オフィス
室町東三井ビルディング (COREDO室町)	東京都中央区	平成22年10月竣工	オフィス
	東京都中央区	平成22年10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3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)
売上高	314,032	316,662
粗利益	55,548	57,053
粗利益率(%)	17.7	18.0
貸付面積(千㎡)	4,501	4,454
棟数(棟)	所有	133
	転貸	141
	合計	274
		277

・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	192,258	14,737	206,996	65,677	28,361	94,039
貸付面積(千㎡)	2,238	270	2,508	1,029	633	1,662
棟数(棟)	155	31	186	44	26	70
空室率(%)	4.9	7.9	5.3	0.4	0.8	0.5

分譲

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
売上高	259,150	283,936	24,786
営業利益	10,762	29,774	19,012

当第3四半期(累計)は、個人顧客向け住宅分譲においては、好調な販売状況を受け計上戸数が増加し増収したものの、前年同期には高収益の大規模物件の計上が多かったことや、当第3四半期には取得原価の高い物件の計上が多かったことなどによって減益となりました。

また、投資家向け分譲等においては、フロンティア不動産投資法人に対する物件売却の計上などがあったものの、前年同期に比べ物件売却およびSPC分譲配当が減少したことによって減収減益となりました。

その結果、分譲セグメント全体では、前年同期に比べ247億円の減収、190億円の減益となっています。

なお、引き続き好調な販売状況を受けまして、マンション分譲における当第3四半期末での契約進捗率は、当期計上予定戸数5,400戸に対して約95%まで進捗しております。(前年同期末 約85%)また完成在庫についても、760戸と平成22年9月末の886戸から減少しております。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1～12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	219,267	210,504	8,763
営業利益	7,837	21,836	13,999
投資家向け分譲等			
売上高	39,882	73,432	33,549
営業利益	2,924	7,937	5,013
売上高合計	259,150	283,936	24,786
営業利益合計	10,762	29,774	19,012

< 住宅分譲内訳 >

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)		前第3四半期(累計) (平成21.4.1～12.31)		増減	
マンション	180,232	(3,466戸)	183,451	(3,164戸)	3,218	(302戸)
首都圏	157,370	(2,813戸)	170,638	(2,721戸)	13,268	(92戸)
その他	22,862	(653戸)	12,812	(443戸)	10,049	(210戸)
戸建	39,035	(721戸)	27,052	(504戸)	11,982	(217戸)
首都圏	35,489	(650戸)	24,646	(455戸)	10,842	(195戸)
その他	3,545	(71戸)	2,405	(49戸)	1,139	(22戸)
売上高合計	219,267	(4,187戸)	210,504	(3,668戸)	8,763	(519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)	4,637	758	5,395
計上戸数	(戸) (C)	3,466	721	4,187
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,535	177	2,712
完成在庫	(戸)	760	49	809
新規発売	(戸)	4,459	765	5,224

(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)

	H22/12	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
マンション	760	872	826	453	267	235	490	455
戸建	49	40	93	115	109	20	55	25
合計	809	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となっております。

・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

パークタワーグランスカイ	東京都品川区	マンション
パークコート麻布十番ザタワー	東京都港区	マンション
パークタワー上野池之端	東京都台東区	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
パークシティさいたま北	埼玉県さいたま市	マンション
パークシティ横浜中山	神奈川県横浜市	戸建

マネジメント

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
売上高	203,532	198,644	4,887
営業利益	23,341	22,531	810

当第3四半期(累計)は、アウトレット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等によって、プロパティマネジメントが前年同期に比べ増収したことに加え、仲介・アセットマネジメント等においても、主にリハウスなど個人向け仲介事業での取扱件数が増加したことなどにより増収し、セグメント全体では、前年同期比で48億円増収、8億円増益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	152,921	149,788	3,132
営業利益	17,384	16,534	850
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	50,610	48,855	1,755
営業利益	5,956	5,996	39
売上高合計	203,532	198,644	4,887
営業利益合計	23,341	22,531	810

1 当第3四半期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：124,231台(前年同期：115,644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3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	822,564	(26,061件)	740,540	(24,009件)	82,024	(2,052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3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	73,551	(1,444件)	102,292	(1,635件)	28,741	(191件)

三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
売上高	132,040	124,401	7,639
営業利益	3,218	4,552	1,334

当第3四半期(累計)では、新築事業において、前年同期に比べ期首受注残の工事進捗が堅調に推移したことに加え、原価低減により利益率が改善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76億円の増収、営業利益は13億円の改善となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
新築	93,898	88,118	5,779
リフォーム・リニューアル	19,527	19,408	119
賃貸管理	12,633	11,769	863
その他	5,980	5,103	876
合計	132,040	124,401	7,639

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
新築	102,313	100,134	2,179
リフォーム・リニューアル	23,864	22,698	1,165

その他

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
売上高	72,159	73,847	1,687
営業利益	1,498	936	562

当第3四半期(累計)は、商品販売において子会社が行う小売店舗の閉店に伴う減収影響などもありましたが、施設営業で「三井ガーデンホテル」における新規開業および稼働率の改善などにより増収し、セグメント全体では、前年同期に比べ16億円の減収、5億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成21.4.1~12.31)	増減
施設営業	38,628	36,402	2,226
商品販売	31,026	32,561	1,535
その他	2,504	4,883	2,378
合計	72,159	73,847	1,687

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期末の資産、負債、純資産(単位:百万円)

	当第3四半期末 (平成22.12.31)	前期末 (平成22.3.31)	増減
総資産	3,798,850	3,710,423	88,427
総負債	2,759,490	2,681,197	78,293
うち有利子負債	1,826,276	1,746,719	79,557
純資産	1,039,359	1,029,226	10,133
うち自己資本	1,019,672	1,007,811	11,860
D/Eレシオ(倍)	1.79	1.73	0.06

(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3四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6,858億円となり、対前期末比で33億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3四半期(累計)においては「三井住友銀行本店ビルディング」および「室町東三井ビルディング」などの建物投資をした結果、当第3四半期末の有形・無形固定資産残高は2兆1,531億円(対前期末比472億円増)となっております。

< 有利子負債 >

当第3四半期末における有利子負債残高は1兆8,262億円となり、対前期末比で795億円の増加となっております。この増加は、当第3四半期(累計)における有形・無形固定資産等の増加に加え、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211億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3四半期の業績は、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180社（うち、連結子会社135社、持分法適用関連会社45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。ららばーとマネジメント㈱（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、三井不動産諮詢（北京）有限公司（いずれも連結子会社）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 - （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>

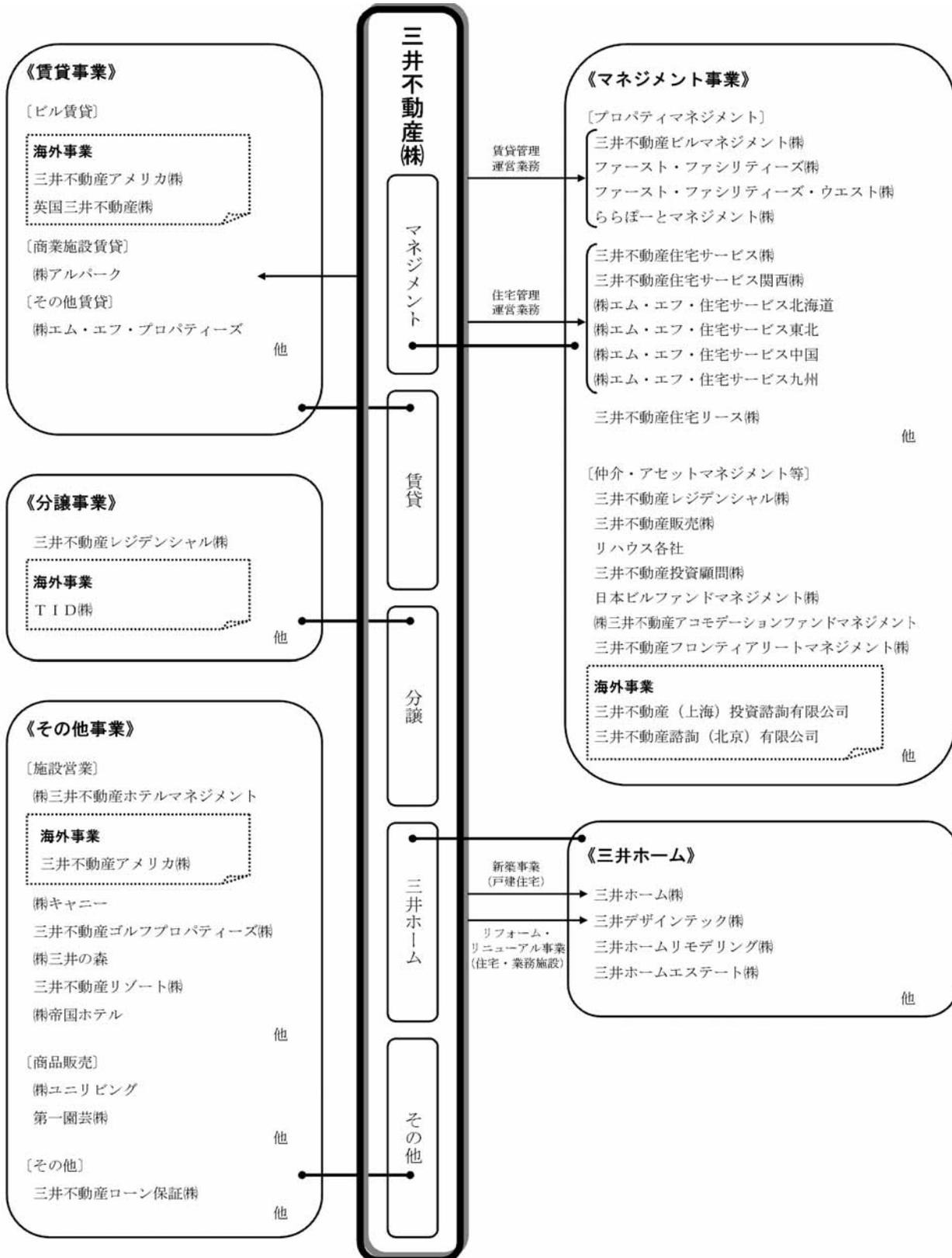
㈱ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売を、第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売をそれぞれ行っています。

<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3四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

「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

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。

資産除去債務に関する会計基準の適用

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、当第3四半期（累計）の営業利益は231百万円、経常利益は356百万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1,781百万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3四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3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31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	59,513	63,291
受取手形及び売掛金	23,013	24,478
有価証券	50	243
販売用不動産	296,847	328,844
仕掛販売用不動産	212,610	164,511
開発用土地	170,632	174,732
未成工事支出金	19,547	8,336
その他のたな卸資産	10,007	8,330
前渡金	5,797	14,449
短期貸付金	10,708	9,321
営業出資金	86,467	73,412
繰延税金資産	45,899	43,770
その他	78,058	75,155
貸倒引当金	1,227	1,302
流動資産合計	1,017,925	987,573
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,043,573	1,001,729
減価償却累計額	473,265	463,776
建物及び構築物(純額)	570,307	537,952
機械装置及び運搬具	26,435	25,002
減価償却累計額	18,088	17,770
機械装置及び運搬具(純額)	8,346	7,231
土地	1,491,239	1,466,951
建設仮勘定	21,747	33,845
その他	79,427	74,960
減価償却累計額	49,067	45,995
その他(純額)	30,360	28,964
有形固定資産合計	2,122,002	2,074,946
無形固定資産		
借地権	17,166	17,308
その他	13,941	13,567
無形固定資産合計	31,107	30,875
投資その他の資産		
投資有価証券	402,206	392,744
長期貸付金	2,024	2,217
敷金及び保証金	175,534	175,774
繰延税金資産	11,614	11,493
再評価に係る繰延税金資産	1,405	1,405
その他	42,241	40,529
貸倒引当金	7,210	7,137
投資その他の資産合計	627,815	617,027
固定資産合計	2,780,925	2,722,850
資産合計	3,798,850	3,710,423

(単位:百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22年12月31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	59,590	76,749
短期借入金	303,350	279,403
コマーシャル・ペーパー	214,000	24,000
1年内償還予定の社債	-	10,000
未払法人税等	20,194	6,806
未成工事受入金	20,647	12,650
繰延税金負債	455	455
完成工事補償引当金	1,394	1,593
債務保証損失引当金	236	229
その他	168,869	181,467
流動負債合計	788,737	593,355
固定負債		
社債	265,000	235,000
長期借入金	1,043,926	1,198,316
受入敷金保証金	364,339	366,770
繰延税金負債	31,056	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	35,201	31,528
役員退職慰労引当金	1,167	1,086
その他	37,824	36,526
固定負債合計	1,970,753	2,087,841
負債合計	2,759,490	2,681,197
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,310	248,320
利益剰余金	317,094	301,653
自己株式	5,350	5,189
株主資本合計	734,350	719,080
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	56,655	51,913
繰延ヘッジ損益	1,148	588
土地再評価差額金	270,341	271,337
為替換算調整勘定	40,525	33,931
評価・換算差額等合計	285,322	288,731
新株予約権	484	378
少数株主持分	19,202	21,036
純資産合計	1,039,359	1,029,226
負債純資産合計	3,798,850	3,710,423

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)
営業収益	1,005,136	987,388
営業原価	792,134	792,572
営業総利益	213,002	194,815
販売費及び一般管理費	105,559	107,738
営業利益	107,442	87,076
営業外収益		
受取利息	271	149
受取配当金	2,239	2,940
持分法による投資利益	2,335	1,000
その他	1,840	2,215
営業外収益合計	6,686	6,306
営業外費用		
支払利息	22,486	21,018
その他	4,676	1,616
営業外費用合計	27,162	22,634
経常利益	86,966	70,748
特別損失		
固定資産除却損	-	7,287
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	1,425
その他	-	314
特別損失合計	-	9,027
税金等調整前四半期純利益	86,966	61,721
法人税等	37,340	28,800
少数株主損益調整前四半期純利益	-	32,920
少数株主損失()	1,252	871
四半期純利益	50,878	33,792

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31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	86,966	61,721
減価償却費	37,350	38,811
たな卸資産評価損	6,729	-
受取利息及び受取配当金	2,511	3,090
支払利息	22,486	21,018
持分法による投資損益(は益)	2,335	1,000
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	1,425
固定資産除却損	-	6,206
売上債権の増減額(は増加)	7,342	1,366
仕入債務の増減額(は減少)	7,475	4,644
販売用不動産の増減額(は増加)	55,982	22,047
営業出資金の増減額(は増加)	3,018	13,472
その他	29,234	10,860
小計	60,319	75,434
利息及び配当金の受取額	4,518	5,162
利息の支払額	21,583	20,385
法人税等の支払額	21,354	15,076
営業活動によるキャッシュ・フロー	21,899	45,134
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	61,988	110,293
有形及び無形固定資産の売却による収入	507	3,254
投資有価証券の取得による支出	6,060	3,968
投資有価証券の売却による収入	77	448
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	358
敷金及び保証金の差入による支出	9,780	7,530
敷金及び保証金の回収による収入	8,036	6,940
預り敷金保証金の返還による支出	32,369	44,509
預り敷金保証金の受入による収入	37,023	41,615
貸付けによる支出	7,817	8,549
貸付金の回収による収入	7,077	8,233
その他	3,095	1,418
投資活動によるキャッシュ・フロー	68,388	113,298
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	936,059	1,104,301
短期借入金の返済による支出	861,984	924,200
長期借入れによる収入	86,398	57,549
長期借入金の返済による支出	83,341	171,202
社債の発行による収入	30,000	30,000
社債の償還による支出	40,000	10,000
少数株主からの払込みによる収入	13	46
配当金の支払額	19,328	19,280
少数株主への配当金の支払額	1,013	955
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,478	1,547
自己株式の増減額(は増加)	137	177
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,187	64,532
現金及び現金同等物に係る換算差額	7	147
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,309	3,778
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	61,582	58,961

(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3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年12月31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)
売上高及び営業 損益											
(1)外部顧客に 対する売上高	411,959	288,321	91,557	45,236	74,707	48,197	36,383	8,773	1,005,136	-	1,005,136
(2)セグメント間 の内部売上高 又は振替額	6,266	13	3,690	2,232	27,539	23,699	312	7,586	71,341	(71,341)	-
計	418,226	288,334	95,247	47,469	102,247	71,896	36,696	16,359	1,076,478	(71,341)	1,005,136
営業費用	339,971	258,969	100,003	42,138	90,248	70,790	39,155	12,262	953,539	(55,845)	897,694
営業利益	78,254	29,365	4,755	5,330	11,998	1,106	2,458	4,097	122,938	(15,495)	107,442
資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,359,241	863,813	57,022	51,421	89,666	38,310	98,056	20,704	3,578,236	208,935	3,787,172
減価償却費	27,939	829	2,145	662	1,055	635	2,554	477	36,300	1,050	37,350
資本的支出	33,309	2,159	1,727	877	1,926	424	5,796	482	46,704	2,656	49,360

b. 所在地別セグメント情報

前第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年12月31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3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年12月31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

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。

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3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年12月31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	320,505	259,150	203,532	132,040	72,159	-	987,388
セグメント間の内部売上高又は振替高	11,820	-	30,303	5,981	2,651	50,757	-
計	332,326	259,150	233,835	138,022	74,810	50,757	987,388
セグメント利益	71,521	10,762	23,341	3,218	1,498	16,828	87,076
セグメント資産	2,323,858	812,116	209,938	111,587	111,549	229,800	3,798,850
その他の項目							
減価償却費	26,977	985	4,105	2,899	2,802	1,040	38,811
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	96,465	1,280	5,707	2,590	4,109	561	110,715

(注)1. セグメント利益の調整額 16,828百万円には、セグメント間取引消去 27百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 16,800百万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)

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。