



平成24年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年7月28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.mitsufudosan.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 菰田 正信

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8月11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24年3月期第1四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第1四半期	279,153	△1.3	21,969	19.7	16,188	24.4	6,471	44.2
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

(注) 包括利益 24年3月期第1四半期 1,622百万円 (△54.9%) 23年3月期第1四半期 3,598百万円 (—%)

	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
24年3月期第1四半期	7.37	7.37
23年3月期第1四半期	5.11	5.11

(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
24年3月期第1四半期	3,787,709	1,033,380	26.8	1,154.22
23年3月期	3,780,699	1,042,385	27.0	1,161.22

(参考) 自己資本 24年3月期第1四半期 1,013,782百万円 23年3月期 1,019,941百万円

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
23年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
24年3月期	—	—	—	—	—
24年3月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成24年3月期の連結業績予想(平成23年4月1日～平成24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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	1,400,000	△0.4	115,000	△4.2	92,000	△4.4	47,000	△5.8	53.51

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

(注) 平成24年3月期につきましては年次での業績管理を行なっておりますので、第2四半期(累計)の業績予想の記載を省略しております。

4. その他

- (1) 当四半期連結累計期間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
新規 一社 (社名) 一 、 除外 一社 (社名) 一
- (2) 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、[添付資料] P. 10 「4. サマリー情報(その他)に関する事項」をご覧ください。
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- | | |
|----------------------|-----|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | : 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | : 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | : 無 |
| ④ 修正再表示 | : 無 |

(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)	24年3月期1Q	881,424,727 株	23年3月期	881,424,727 株
② 期末自己株式数	24年3月期1Q	3,095,776 株	23年3月期	3,087,750 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	24年3月期1Q	878,333,465 株	23年3月期1Q	878,470,309 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. サマリー情報（その他）に関する事項	10
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	10
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	10
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	10
(4) 追加情報	10
5. 四半期連結財務諸表	11
(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
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
(4) 継続企業の前提に関する注記	16
(5) セグメント情報等	16
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	16

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。

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23.4.1~6.30)	(平成22.4.1~6.30)		(平成23.4.28公表)	
売上高	279,153	282,856	3,702 (1.3%)	1,400,000	19.9%
営業利益	21,969	18,358	3,610 (19.7%)	115,000	19.1%
経常利益	16,188	13,010	3,177 (24.4%)	92,000	17.6%
四半期純利益	6,471	4,486	1,985 (44.2%)	47,000	13.8%

当第1四半期の業績は、営業収益が2,791億円と前年同期比で37億円の減収(1.3%)となった一方で、営業利益は219億円と同比36億円の増益(19.7%)、経常利益は161億円と前年同期に比べ31億円の増益(24.4%)となりました。

特別損益については、当第1四半期において投資有価証券評価損等を特別損失に計上した結果、四半期純利益については64億円と同比19億円の増益(44.2%)となりました。

なお、売上・営業利益における通期予想に対する進捗率は、売上・営業利益ともに概ね20%程度となっておりますが、これは主として分譲事業および三井ホーム事業の季節変動要素(概して下期、特に第4四半期に集中)に起因するもので、計画に対して予定どおり進捗しております。

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23.4.1~6.30)		(平成22.4.1~6.30)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	101,766	24,262	103,872	23,737	2,106	524
分譲	57,075	3,305	59,146	1,910	2,071	5,215
マネジメント	67,378	6,069	66,959	7,445	419	1,375
三井ホーム	28,976	5,127	28,739	5,457	237	329
その他	23,955	784	24,138	413	182	1,198
消去又は全社	-	5,756	-	5,871	-	115
計	279,153	21,969	282,856	18,358	3,702	3,610

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1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
売上高	101,766	103,872	2,106
営業利益	24,262	23,737	524

当第1四半期は、昨年秋に建替に向けて稼働停止した「日比谷三井ビルディング」や既存オフィスビルによる減収影響があったものの、前期に竣工した「三井住友銀行本店ビルディング」や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」など通期物件の収益寄与などがあり、営業収益1,017億円、営業利益242億円と、前年同期に比べ21億円の減収、5億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、震災によるテナントの安心や安全に対する関心の高まりなどを受け、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は4.4%と引き続き市場に対して低位で推移しております。

< 売上高の内訳 >

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
オフィス	69,998	71,691	1,692
商業施設	30,355	30,674	318
その他	1,411	1,506	94
合計	101,766	103,872	2,106

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第1四半期末 (平成23.6.30)	前第1四半期末 (平成22.6.30)	増減
オフィス 所有	1,258	1,245	14
転貸	1,513	1,541	28
商業施設 所有	1,019	1,034	15
転貸	642	588	54

・期末空室率推移(%)

	H23/6	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
オフィス・商業施設(連結)	3.3	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4
首都圏オフィス(単体)	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6
地方オフィス(単体)	8.3	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4

<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)

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
----------------	---------	-----------	------

・通期稼働(前期稼働物件)

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
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)

<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23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)
売上高	99,697	101,164
粗利益	19,201	18,118
粗利益率(%)	19.3	17.9
貸付面積(千㎡)	4,477	4,451
棟数(棟)	所有	130
	転貸	133
	合計	263
		275

・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	61,437	4,440	65,877	21,361	8,691	30,053
貸付面積(千㎡)	2,208	279	2,487	1,027	632	1,659
棟数(棟)	145	31	176	44	25	69
空室率(%)	4.4	8.3	4.9	0.5	0.6	0.5

分譲

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
売上高	57,075	59,146	2,071
営業利益	3,305	1,910	5,215

当第1四半期は、個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加および販売費の低下による利益率の改善などにより、前年同期比で60億円の増収、31億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等においては、前年同期に比べ物件売却が少なかった一方で、SPCからの分譲配当の計上などがあったため、前年同期比で81億円の減収、20億円の増益となり、セグメント全体では営業収益570億円、営業利益33億円と、前年同期に比べ20億円の減収、52億円の増益となりました。

なお、マンション分譲の販売状況は、概ね震災前の水準に回復しており、当第1四半期末での契約進捗率は当期計上予定戸数5,000戸に対して52%(平成23年3月末29%)となり、また第1四半期末での完成在庫は474戸と3月末の638戸から164戸減少するなど順調に進捗しております。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	51,938	45,849	6,089
営業利益	939	2,235	3,174
投資家向け分譲等			
売上高	5,137	13,297	8,160
営業利益	2,366	325	2,040
売上高合計	57,075	59,146	2,071
営業利益合計	3,305	1,910	5,215

< 住宅分譲内訳 >

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)		増減	
マンション	40,192	(894戸)	37,220	(713戸)	2,971	(181戸)
首都圏	29,484	(567戸)	32,246	(576戸)	2,761	(9戸)
その他	10,707	(327戸)	4,974	(137戸)	5,732	(190戸)
戸建	11,746	(225戸)	8,628	(172戸)	3,117	(53戸)
首都圏	10,866	(207戸)	6,323	(128戸)	4,543	(79戸)
その他	879	(18戸)	2,305	(44戸)	1,425	(26戸)
売上高合計	51,938	(1,119戸)	45,849	(885戸)	6,089	(234戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	1,537	196	1,733
期中契約	(戸) (B)	1,431	112	1,543
計上戸数	(戸) (C)	894	225	1,119
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,074	83	2,157
完成在庫	(戸)	474	22	496
新規発売	(戸)	1,532	88	1,620

(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)

	H23/6	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
マンション	474	638	872	826	453	267
戸建	22	46	40	93	115	109
合計	496	684	912	919	568	376

・当第1四半期における主要な計上物件

パークシティ南千里丘	大阪府摂津市	マンション
パークホームズ上野毛アトリエ	東京都世田谷区	マンション
パークホームズグランファースト	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ等々力レジデンススクエア	東京都世田谷区	マンション
パークタワーグランスカイ	東京都品川区	マンション
ファインコート氷川台西	東京都練馬区	戸建

マネジメント

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
売上高	67,378	66,959	419
営業利益	6,069	7,445	1,375

当第1四半期は、プロパティマネジメントではリパーク事業で管理台数が増加したことなどにより増収した一方で、仲介・アセットマネジメント等では、リハウス事業において取扱件数は前年同期比で増加したものの、販売受託事業で他社分譲マンションの販売受託件数が減少したことによる減収影響などもあり、セグメント全体では営業収益673億円、営業利益60億円と、前年同期に比べ4億円の増収、13億円の減益となりました。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	51,842	50,292	1,550
営業利益	5,693	5,634	59
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	15,535	16,666	1,130
営業利益	376	1,810	1,434
売上高合計	67,378	66,959	419
営業利益合計	6,069	7,445	1,375

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：127,824台（前年同期：122,381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23.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	252,006	(8,502件)	251,068	(8,256件)	938	(246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23.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	8,919	(207件)	33,458	(593件)	24,539	(386件)

三井ホーム

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
売上高	28,976	28,739	237
営業利益	5,127	5,457	329

当第1四半期は、リフォーム・リニューアル事業においてグループ内のリフォーム事業再編に伴うセグメント移動によって三井ホームリモデリング株の収益がその他セグメントに移動した影響で減収となった一方、新築事業において期首受注工事高の増加や売上総利益率の改善などにより、セグメント全体での営業収益は289億円、営業損失51億円と、前年同期に比べ2億円の増収、営業利益は3億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、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23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
新築	18,554	17,527	1,026
リフォーム・リニューアル	3,320	5,316	1,995
賃貸管理	4,386	4,182	203
その他	2,716	1,714	1,002
合計	28,976	28,739	237

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
新築	32,619	29,678	2,940
リフォーム・リニューアル	5,574	6,704	1,129

その他

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
売上高	23,955	24,138	182
営業利益	784	413	1,198

当第1四半期は、その他においてグループ内のリフォーム事業再編に伴い三井ホームリモデリング株の収益が当セグメントに移動した影響で増収となった一方で、施設営業においてホテル・リゾート施設の売上が震災影響により減収したことなどにより、セグメント全体では営業収益239億円、営業損失7億円と、前年同期に比べ1億円の減収、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23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
施設営業	10,531	11,804	1,273
商品販売	11,001	11,259	257
その他	2,422	1,073	1,348
合計	23,955	24,138	182

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23.6.30)	前期末 (平成23.3.31)	増減
総資産	3,787,709	3,780,699	7,009
総負債	2,754,328	2,738,314	16,014
うち有利子負債	1,815,634	1,740,048	75,586
純資産	1,033,380	1,042,385	9,004
うち自己資本	1,013,782	1,019,941	6,158
D/Eレシオ(倍)	1.79	1.71	0.08

(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6,406億円となり、対前期末比で61億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「名古屋三井ビルディング 新館」などへの建物投資等をした結果、当第1四半期末の有形・無形固定資産残高は2兆2,562億円(対前期末比39億円増)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1兆8,156億円となり、対前期末比で755億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、有形固定資産の新規投資に加え、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)、および販売受託物件の売買代金預かり金の支払い(その他流動負債の減少)などによるものです。なお、対前年同期末比では112億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23年4月28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、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23年4月28日時点)	平成23年3月期 実績
売上高	1,400,000	1,405,269
営業利益	115,000	120,092
経常利益	92,000	96,204
当期純利益	47,000	49,909

連結セグメント別業績予想(単位:百万円)

	通期予想 (平成23年4月28日時点)		平成23年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	424,000	89,000	423,468	88,929
分譲	370,000	17,000	405,242	16,193
マネジメント	276,000	31,000	277,946	32,121
三井ホーム	226,000	4,800	205,130	3,764
その他	104,000	4,000	93,481	1,001
消去又は全社	-	22,800	-	21,917
合計	1,400,000	115,000	1,405,269	120,092

4. サマリー情報(その他)に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 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) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

(4) 追加情報

当第1四半期連結会計期間の期首以後に行われる会計上の変更および過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

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)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	57,223	61,606
受取手形及び売掛金	24,041	21,273
販売用不動産	249,235	224,231
仕掛販売用不動産	207,221	237,162
開発用土地	174,570	174,699
未成工事支出金	11,227	19,482
その他のたな卸資産	8,923	9,739
前渡金	3,452	4,581
短期貸付金	11,510	10,032
営業出資金	65,738	59,476
繰延税金資産	46,946	48,467
その他	70,320	72,448
貸倒引当金	1,245	1,216
流動資産合計	929,166	941,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,045,762	1,055,154
減価償却累計額	484,061	494,292
建物及び構築物(純額)	561,701	560,862
機械装置及び運搬具	26,442	26,822
減価償却累計額	18,227	18,712
機械装置及び運搬具(純額)	8,215	8,109
土地	1,588,268	1,591,686
建設仮勘定	34,611	36,715
その他	78,493	79,933
減価償却累計額	49,446	50,811
その他(純額)	29,047	29,122
有形固定資産合計	2,221,843	2,226,497
無形固定資産		
借地権	16,879	16,879
その他	13,564	12,831
無形固定資産合計	30,443	29,711
投資その他の資産		
投資有価証券	377,519	369,416
長期貸付金	1,990	2,088
敷金及び保証金	171,556	169,151
繰延税金資産	10,103	10,154
再評価に係る繰延税金資産	1,451	1,451
その他	43,542	44,185
貸倒引当金	6,917	6,933
投資その他の資産合計	599,246	589,514
固定資産合計	2,851,533	2,845,723
資産合計	3,780,699	3,787,709

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	87,137	51,577
短期借入金	272,711	272,445
コマーシャル・ペーパー	24,000	120,000
未払法人税等	24,250	9,270
未成工事受入金	13,758	18,994
繰延税金負債	486	486
完成工事補償引当金	1,403	1,326
債務保証損失引当金	224	208
災害損失引当金	3,570	2,858
その他	228,277	214,610
流動負債合計	655,820	691,778
固定負債		
社債	285,000	295,000
長期借入金	1,158,336	1,128,189
受入敷金保証金	354,858	353,679
繰延税金負債	20,048	16,952
再評価に係る繰延税金負債	192,373	192,373
退職給付引当金	31,493	32,825
役員退職慰労引当金	1,185	871
その他	39,197	42,658
固定負債合計	2,082,493	2,062,549
負債合計	2,738,314	2,754,328
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,309	248,309
利益剰余金	332,335	329,197
自己株式	5,396	5,406
株主資本合計	749,545	746,395
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,994	36,437
繰延ヘッジ損益	371	343
土地再評価差額金	271,242	271,190
為替換算調整勘定	42,469	39,898
その他の包括利益累計額合計	270,395	267,386
新株予約権	520	556
少数株主持分	21,924	19,042
純資産合計	1,042,385	1,033,380
負債純資産合計	3,780,699	3,787,709

(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第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)
営業収益	282,856	279,153
営業原価	229,649	223,282
営業総利益	53,206	55,870
販売費及び一般管理費	34,848	33,901
営業利益	18,358	21,969
営業外収益		
受取利息	47	56
受取配当金	1,501	1,408
持分法による投資利益	14	282
その他	1,282	931
営業外収益合計	2,844	2,678
営業外費用		
支払利息	7,156	6,765
その他	1,036	1,693
営業外費用合計	8,192	8,459
経常利益	13,010	16,188
特別損失		
投資有価証券評価損	-	1,277
災害による損失	-	341
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	1,618
税金等調整前四半期純利益	11,255	14,569
法人税等	8,370	10,048
少数株主損益調整前四半期純利益	2,884	4,520
少数株主損失()	1,602	1,950
四半期純利益	4,486	6,471

(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,884	4,520
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	122	5,565
繰延ヘッジ損益	101	23
為替換算調整勘定	640	1,527
持分法適用会社に対する持分相当額	297	1,116
その他の包括利益合計	714	2,898
四半期包括利益	3,598	1,622
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,144	3,513
少数株主に係る四半期包括利益	1,546	1,891

(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第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)
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	11,255	14,569
減価償却費	12,079	12,646
有価証券評価損益(は益)	-	1,277
受取利息及び受取配当金	1,548	1,464
支払利息	7,156	6,765
持分法による投資損益(は益)	14	282
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)	3,272	2,773
仕入債務の増減額(は減少)	13,945	11,851
販売用不動産の増減額(は増加)	51,289	29,500
営業出資金の増減額(は増加)	1,829	6,260
その他	6,906	6,918
小計	40,343	5,724
利息及び配当金の受取額	1,969	1,876
利息の支払額	6,483	5,944
法人税等の支払額	11,897	25,630
営業活動によるキャッシュ・フロー	56,756	35,422
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	20,372	21,221
有形及び無形固定資産の売却による収入	27	158
投資有価証券の取得による支出	1,242	2,420
投資有価証券の売却による収入	398	-
敷金及び保証金の差入による支出	2,630	3,605
敷金及び保証金の回収による収入	3,430	5,708
預り敷金保証金の返還による支出	10,805	11,861
預り敷金保証金の受入による収入	12,719	10,845
貸付けによる支出	2,600	3,249
貸付金の回収による収入	1,804	2,293
その他	88	359
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,359	23,711
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	331,858	331,469
短期借入金の返済による支出	223,493	240,004
長期借入れによる収入	9,652	5,000
長期借入金の返済による支出	47,934	32,562
社債の発行による収入	10,000	10,000
配当金の支払額	9,363	9,385
少数株主への配当金の支払額	678	651
ファイナンス・リース債務の返済による支出	505	502
自己株式の増減額(は増加)	19	10
財務活動によるキャッシュ・フロー	69,516	63,352
現金及び現金同等物に係る換算差額	15	165
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,583	4,383
現金及び現金同等物の期首残高	62,739	56,675
現金及び現金同等物の四半期末残高	56,156	61,059

(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) セグメント情報等

(セグメント情報)

前第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。

当第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)

(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	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
その他の項目							
減価償却費	8,853	373	1,343	863	893	317	12,646
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	10,910	49	2,006	885	784	99	14,735

(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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

(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。