



平成24年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成23年10月31日

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/>

上場取引所 東大

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11月11日

配当支払開始予定日

平成23年12月2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2四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23年9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2四半期	573,483	△13.4	47,037	△21.6	35,928	△25.0	16,613	△31.6
23年3月期第2四半期	662,094	△0.5	59,985	△30.9	47,890	△34.3	24,299	△43.4

(注) 包括利益 24年3月期第2四半期 12,232百万円 (△38.2%) 23年3月期第2四半期 19,781百万円 (—%)

	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2四半期	18.91	18.91
23年3月期第2四半期	27.66	27.65

(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2四半期	3,806,192	1,044,060	26.9	1,165.71
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2四半期 1,023,862百万円 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	—	11.00	—	—	—
24年3月期(予想)	—	—	—	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、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	1,360,000	△3.2	122,000	1.6	100,000	3.9	48,000	△3.8	54.65

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

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 ―社 (社名) ― 、除外 ―社 (社名) ―
- (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2Q	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2Q	3,110,745 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2Q	878,323,979 株	23年3月期2Q	878,464,936 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2四半期(累計)		増減(率)	通期予想	
	(平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)		(平成23.10.31公表)	
売上高	573,483	662,094	88,611 (13.4%)	1,360,000	42.2%
営業利益	47,037	59,985	12,947 (21.6%)	122,000	38.6%
経常利益	35,928	47,890	11,961 (25.0%)	100,000	35.9%
四半期純利益	16,613	24,299	7,686 (31.6%)	48,000	34.6%

当第2四半期(累計)の業績は、主に分譲セグメントにおける収益計上時期が前期に比べ下期に集中する計画となっているため、営業収益が5,734億円と前年同期比で886億円の減収(13.4%)、営業利益は470億円と同比129億円の減益(21.6%)、また、経常利益についても359億円と同比119億円の減益(25.0%)となりました。

特別損益については、当第2四半期(累計)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、四半期純利益は166億円と前年同期比76億円の減益(31.6%)となりました。

なお、今般、震災後の事業環境および各セグメントにおける進捗状況等を踏まえ、期初公表の連結通期業績予想を精査した結果、通期の利益見通しについて上方修正をおこないました。修正後の通期予想に対する利益進捗率は概ね35%程度となっておりますが、これは主として個人顧客向け住宅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2四半期(累計)		前第2四半期(累計)		増減	
	(平成23.4.1~9.30)		(平成22.4.1~9.30)		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	207,674	49,112	213,368	48,556	5,693	555
分譲	96,737	790	180,991	8,928	84,254	9,719
マネジメント	137,026	14,554	135,219	16,152	1,806	1,598
三井ホーム	82,056	3,619	84,461	3,089	2,404	529
その他	49,988	725	48,053	537	1,934	1,263
消去又は全社	-	11,492	-	11,100	-	392
計	573,483	47,037	662,094	59,985	88,611	12,947

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2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
売上高	207,674	213,368	5,693
営業利益	49,112	48,556	555

当第2四半期(累計)は、昨年度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2,076億円、営業利益491億円と、前年同期に比べ56億円の減収、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、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.8%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2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
オフィス	142,440	147,197	4,757
商業施設	62,548	63,199	650
その他	2,685	2,971	285
合計	207,674	213,368	5,693

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第2四半期末 (平成23.9.30)	前第2四半期末 (平成22.9.30)	増減
オフィス 所有	1,274	1,283	9
転貸	1,517	1,556	39
商業施設 所有	1,056	1,012	44
転貸	642	638	4

・期末空室率推移(%)

	H23/9	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
オフィス・商業施設(連結)	2.8	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4
首都圏オフィス(単体)	3.8	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6
地方オフィス(単体)	7.7	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4

<当第2四半期(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)

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
御成門M-SQUARE	東京都港区	平成23年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島第4期	三重県桑名市	平成23年9月開業	商業施設

・通期稼働(前期稼働物件)

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	東京都中央区	平成22年10月竣工	オフィス
(COREDO室町)	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2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)
売上高	203,218	208,041
粗利益	38,420	36,899
粗利益率(%)	18.9	17.7
貸付面積(千㎡)	4,506	4,538
棟数(棟)	所有	128
	転貸	129
	合計	257
		276

・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	124,430	8,967	133,398	43,382	18,192	61,574
貸付面積(千㎡)	2,219	280	2,500	1,056	639	1,696
棟数(棟)	141	31	172	43	25	68
空室率(%)	3.8	7.7	4.3	0.4	0.6	0.4

分譲

	当第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
売上高	96,737	180,991	84,254
営業利益	790	8,928	9,719

当第2四半期(累計)は、個人顧客向け住宅分譲においては、前年同期に比べ計上戸数の減少および都心物件の比率が下がったことによる戸あたり単価の低下により、574億円の減収、80億円の減益となりました。また、投資家向け分譲等においても、前年同期に比べ物件売却が少なかったため、267億円の減収、16億円の減益となり、セグメント全体では営業収益967億円、営業損失7億円と、前年同期に比べ842億円の減収、97億円の減益となりました。

なお、個人顧客向け住宅分譲におけるマンション分譲の販売状況は、新規発売物件を中心に堅調な販売状況が継続しており、当第2四半期末での契約進捗率は当期計上予定戸数4,800戸に対して77%(前年同期末78%)となり、また第2四半期末での完成在庫も383戸と3月末の638戸から255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2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	86,881	144,345	57,463
営業利益	2,457	5,641	8,098
投資家向け分譲等			
売上高	9,855	36,646	26,790
営業利益	1,667	3,287	1,620
売上高合計	96,737	180,991	84,254
営業利益合計	790	8,928	9,719

< 住宅分譲内訳 >

・売上高等の内訳

	当第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)		増減	
マンション	63,991	(1,430戸)	121,202	(2,319戸)	57,210	(889戸)
首都圏	47,188	(912戸)	107,333	(1,913戸)	60,145	(1,001戸)
その他	16,803	(518戸)	13,868	(406戸)	2,935	(112戸)
戸建	22,889	(425戸)	23,143	(444戸)	253	(19戸)
首都圏	19,825	(354戸)	20,092	(383戸)	266	(29戸)
その他	3,063	(71戸)	3,050	(61戸)	13	(10戸)
売上高合計	86,881	(1,855戸)	144,345	(2,763戸)	57,463	(908戸)

・契約状況(戸)

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(A)	1,537	196	1,733
期中契約	(B)	2,793	309	3,102
計上戸数	(C)	1,430	425	1,855
期末契約済み	(A) + (B) - (C)	2,900	80	2,980
完成在庫		383	35	418
新規発売		2,758	298	3,056

(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)

	H23/9	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
マンション	383	638	872	826	453	267
戸建	35	46	40	93	115	109
合計	418	684	912	919	568	376

・当第2四半期(累計)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
パークシティ柏の葉キャンパス二番街	千葉県柏市	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
パークタワーグランスカイ	東京都品川区	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
ファインコート久が原ヒルブライト	東京都大田区	戸建

マネジメント

	当第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
売上高	137,026	135,219	1,806
営業利益	14,554	16,152	1,598

当第2四半期(累計)は、リパーク事業で管理台数が増加したことや受託物件の増加などにより増収した一方で、前年同期にあった開発プロジェクトの開発マネジメントや、他社分譲マンションの販売受託事業での取扱件数の減少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1,370億円、営業利益145億円と、前年同期に比べ18億円の増収、15億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	103,579	100,686	2,893
営業利益	11,610	11,467	143
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	33,446	34,533	1,087
営業利益	2,943	4,685	1,741
売上高合計	137,026	135,219	1,806
営業利益合計	14,554	16,152	1,598

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：130,056台(前年同期：123,144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2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	542,818	(17,389件)	529,415	(17,106件)	13,403	(283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2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	20,932	(491件)	56,283	(1,108件)	35,350	(617件)

三井ホーム

	当第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
売上高	82,056	84,461	2,404
営業利益	3,619	3,089	529

当第2四半期(累計)は、新築事業においては、建築請負が増収となったが、インテリア商品販売などは減収となり、また広告宣伝費等の販管費の増加もあり減益となりました。一方、リフォーム・リニューアル事業において、三井ホームリモデリング㈱が当セグメントから移動したことの影響で減収となったことなどにより、セグメント全体での営業収益は820億円、営業損失36億円と、前年同期に比べ24億円の減収、営業損失は5億円の増加となりました。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2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
新築	59,557	59,985	427
リフォーム・リニューアル	7,999	12,135	4,135
賃貸管理	8,815	8,487	327
その他	5,684	3,853	1,831
合計	82,056	84,461	2,404

・受注工事高内訳

	当第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
新築	73,294	69,236	4,057
リフォーム・リニューアル	12,078	16,195	4,116

その他

	当第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
売上高	49,988	48,053	1,934
営業利益	725	537	1,263

当第2四半期(累計)は、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㈱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等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499億円、営業損失7億円と、前年同期に比べ19億円の増収、12億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成22.4.1~9.30)	増減
施設営業	23,534	25,173	1,638
商品販売	20,829	21,145	315
その他	5,623	1,735	3,888
合計	49,988	48,053	1,934

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第2四半期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当第2四半期末 (平成23.9.30)	前期末 (平成23.3.31)	増減
総資産	3,806,192	3,780,699	25,492
総負債	2,762,132	2,738,314	23,818
うち有利子負債	1,807,955	1,740,048	67,907
純資産	1,044,060	1,042,385	1,674
うち自己資本	1,023,862	1,019,941	3,921
D/Eレシオ(倍)	1.77	1.71	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2四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6,503億円となり、対前期末比で158億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2四半期（累計）においては、257億円の減価償却費の計上があった一方、「名古屋三井ビルディング 新館」や「三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島」などへの建物投資等をした結果、当第2四半期末の有形・無形固定資産残高は2兆2,675億円（対前期末比152億円増）となっております。

< 有利子負債 >

当第2四半期末における有利子負債残高は1兆8,079億円となり、対前期末比で679億円の増加となっております。この増加は、当第2四半期（累計）における販売用不動産、有形・無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）、法人税の支払いおよび販売受託物件の売買代金預り金の支払い（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77億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)

今般、震災後の事業環境および各セグメントにおける進捗状況などを踏まえ、通期の業績見通し(売上高、営業利益、経常利益、当期純利益)を精査した結果、平成23年4月28日に公表いたしました平成24年3月期の連結業績予想を以下のとおり修正いたします。

	今回予想	前回予想	差異
	(平成23年10月31日時点)	(平成23年4月28日時点)	
売上高	1,360,000	1,400,000	40,000
営業利益	122,000	115,000	7,000
経常利益	100,000	92,000	8,000
当期純利益	48,000	47,000	1,000

連結セグメント別業績予想(単位:百万円)

	今回予想		前回予想		差異	
	(平成23年10月31日時点)		(平成23年4月28日時点)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	418,000	92,000	424,000	89,000	6,000	3,000
分譲	339,000	18,000	370,000	17,000	31,000	1,000
マネジメント	281,000	32,000	276,000	31,000	5,000	1,000
三井ホーム	215,000	4,800	226,000	4,800	11,000	-
その他	107,000	2,000	104,000	4,000	3,000	2,000
消去又は全社	-	22,800	-	22,800	-	-
合計	1,360,000	122,000	1,400,000	115,000	40,000	7,000

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。

(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

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2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	57,223	61,890
受取手形及び売掛金	24,041	23,338
有価証券	-	9
販売用不動産	249,235	228,265
仕掛販売用不動産	207,221	262,442
開発用土地	174,570	148,332
未成工事支出金	11,227	17,830
その他のたな卸資産	8,923	9,271
前渡金	3,452	11,315
短期貸付金	11,510	9,212
営業出資金	65,738	53,643
繰延税金資産	46,946	50,123
その他	70,320	73,338
貸倒引当金	1,245	1,110
流動資産合計	929,166	947,904
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,045,762	1,059,066
減価償却累計額	484,061	500,248
建物及び構築物(純額)	561,701	558,818
機械装置及び運搬具	26,442	26,838
減価償却累計額	18,227	18,872
機械装置及び運搬具(純額)	8,215	7,965
土地	1,588,268	1,603,848
建設仮勘定	34,611	38,001
その他	78,493	81,177
減価償却累計額	49,446	51,673
その他(純額)	29,047	29,503
有形固定資産合計	2,221,843	2,238,137
無形固定資産		
借地権	16,879	16,877
その他	13,564	12,493
無形固定資産合計	30,443	29,370
投資その他の資産		
投資有価証券	377,519	369,825
長期貸付金	1,990	2,365
敷金及び保証金	171,556	164,876
繰延税金資産	10,103	10,184
再評価に係る繰延税金資産	1,451	1,451
その他	43,542	48,979
貸倒引当金	6,917	6,902
投資その他の資産合計	599,246	590,780
固定資産合計	2,851,533	2,858,288
資産合計	3,780,699	3,806,192

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成23年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	87,137	58,077
短期借入金	272,711	275,213
コマーシャル・ペーパー	24,000	139,000
1年内償還予定の社債	-	5,000
未払法人税等	24,250	16,488
未成工事受入金	13,758	19,367
繰延税金負債	486	486
完成工事補償引当金	1,403	1,292
債務保証損失引当金	224	200
災害損失引当金	3,570	1,662
その他	228,277	211,826
流動負債合計	655,820	728,613
固定負債		
社債	285,000	300,000
長期借入金	1,158,336	1,088,742
受入敷金保証金	354,858	356,331
繰延税金負債	20,048	19,240
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	34,118
役員退職慰労引当金	1,185	921
その他	39,197	41,791
固定負債合計	2,082,493	2,033,518
負債合計	2,738,314	2,762,132
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,309	248,306
利益剰余金	332,335	339,549
自己株式	5,396	5,423
株主資本合計	749,545	756,728
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	38,611
繰延ヘッジ損益	371	506
土地再評価差額金	271,242	270,979
為替換算調整勘定	42,469	41,950
その他の包括利益累計額合計	270,395	267,134
新株予約権	520	582
少数株主持分	21,924	19,615
純資産合計	1,042,385	1,044,060
負債純資産合計	3,780,699	3,806,192

(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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
営業収益	662,094	573,483
営業原価	530,343	458,262
営業総利益	131,751	115,220
販売費及び一般管理費	71,766	68,183
営業利益	59,985	47,037
営業外収益		
受取利息	97	114
受取配当金	1,750	1,649
持分法による投資利益	511	2,274
その他	1,642	1,265
営業外収益合計	4,002	5,303
営業外費用		
支払利息	14,166	13,531
その他	1,931	2,881
営業外費用合計	16,097	16,413
経常利益	47,890	35,928
特別損失		
投資有価証券評価損	-	2,619
災害による損失	-	408
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,425	-
その他	578	-
特別損失合計	2,004	3,028
税金等調整前四半期純利益	45,886	32,900
法人税等	22,441	17,741
少数株主損益調整前四半期純利益	23,445	15,158
少数株主損失()	854	1,454
四半期純利益	24,299	16,613

(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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	23,445	15,158
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	542	3,385
繰延ヘッジ損益	567	143
為替換算調整勘定	2,558	200
持分法適用会社に対する持分相当額	1,080	803
その他の包括利益合計	3,663	2,926
四半期包括利益	19,781	12,232
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	20,619	13,614
少数株主に係る四半期包括利益	838	1,381

(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22年4月1日 至平成22年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9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	45,886	32,900
減価償却費	25,162	25,739
有価証券評価損益(は益)	-	2,619
受取利息及び受取配当金	1,848	1,764
支払利息	14,166	13,531
持分法による投資損益(は益)	511	2,274
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)	2,519	672
仕入債務の増減額(は減少)	10,633	8,993
販売用不動産の増減額(は増加)	26,238	33,610
営業出資金の増減額(は増加)	65	12,066
その他	15,568	9,005
小計	34,425	31,882
利息及び配当金の受取額	3,770	3,415
利息の支払額	14,273	13,568
法人税等の支払額	8,672	25,894
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,249	4,164
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	60,389	49,949
有形及び無形固定資産の売却による収入	238	476
投資有価証券の取得による支出	2,518	9,917
投資有価証券の売却による収入	439	2,863
敷金及び保証金の差入による支出	6,502	3,668
敷金及び保証金の回収による収入	4,614	9,990
預り敷金保証金の返還による支出	31,771	21,126
預り敷金保証金の受入による収入	34,823	22,114
貸付けによる支出	5,509	6,532
貸付金の回収による収入	5,382	6,065
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	13	-
その他	1,054	2,198
投資活動によるキャッシュ・フロー	60,126	47,486
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	707,257	668,103
短期借入金の返済による支出	603,726	559,021
長期借入れによる収入	34,424	50,500
長期借入金の返済による支出	102,026	111,916
社債の発行による収入	30,000	20,000
社債の償還による支出	10,000	-
少数株主からの払込みによる収入	2	-
配当金の支払額	9,653	9,659
少数株主への配当金の支払額	734	707
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,021	1,067
自己株式の増減額(は増加)	42	37
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,478	56,191
現金及び現金同等物に係る換算差額	92	79
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	490	4,620
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	62,249	61,296

(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2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日 至 平成22年9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	213,368	180,991	135,219	84,461	48,053	-	662,094
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,852	-	20,352	3,651	1,688	33,544	-
計	221,220	180,991	155,572	88,112	49,742	33,544	662,094
セグメント利益	48,556	8,928	16,152	3,089	537	11,100	59,985
セグメント資産	2,297,856	802,724	197,617	105,926	110,828	238,565	3,753,518
その他の項目							
減価償却費	17,377	631	2,695	1,915	1,851	692	25,162
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	52,261	775	3,842	1,917	3,554	425	62,779

(注)1. セグメント利益の調整額 11,100百万円には、セグメント間取引消去 24百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 11,076百万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2四半期連結累計期間(自平成23年4月1日 至 平成23年9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	207,674	96,737	137,026	82,056	49,988	-	573,483
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,795	-	19,748	4,266	1,522	33,333	-
計	215,470	96,737	156,774	86,323	51,510	33,333	573,483
セグメント利益	49,112	790	14,554	3,619	725	11,492	47,037
セグメント資産	2,417,212	755,231	210,244	107,120	108,272	208,111	3,806,192
その他の項目							
減価償却費	17,959	752	2,823	1,763	1,772	668	25,739
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	36,614	472	5,274	1,997	1,859	295	46,512

(注)1. セグメント利益の調整額 11,492百万円には、セグメント間取引消去28百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 11,521百万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。