



平成24年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成24年2月3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/>

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24年2月13日

配当支払開始予定日 ー

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3四半期の連結業績(平成23年4月1日～平成23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	%
24年3月期第3四半期	890,791	△9.8	77,364	△11.2	60,846	△14.0	27,751	△17.9
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

(注) 包括利益 24年3月期第3四半期 41,620百万円 (36.3%) 23年3月期第3四半期 30,526百万円 (—%)

	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3四半期	31.60	31.58
23年3月期第3四半期	38.47	38.45

(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3四半期	3,853,406	1,063,541	27.1	1,188.39
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3四半期 1,043,765百万円 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 : 無

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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数(四半期累計)

24年3月期3Q	881,424,727 株	23年3月期	881,424,727 株
24年3月期3Q	3,122,530 株	23年3月期	3,087,750 株
24年3月期3Q	878,319,010 株	23年3月期3Q	878,452,243 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3四半期(累計)		増減(率)	通期予想	
	(平成23.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)		(平成23.10.31公表)	
売上高	890,791	987,388	96,596 (9.8%)	1,360,000	65.5%
営業利益	77,364	87,076	9,711 (11.2%)	122,000	63.4%
経常利益	60,846	70,748	9,902 (14.0%)	100,000	60.8%
四半期純利益	27,751	33,792	6,040 (17.9%)	48,000	57.8%

当第3四半期(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、前期に比べ第4四半期に集中する計画となっているため、売上高が8,907億円と前年同期比で965億円の減収(9.8%)、営業利益は773億円と同比97億円の減益(11.2%)、また経常利益についても608億円と同比99億円の減益(14.0%)となりました。

四半期純利益については、営業利益の減益に加え、投資有価証券評価損等を特別損失に計上した一方、税制改正による法人税率変更の影響で法人税等が増加した結果、四半期純利益は277億円と前年同期比60億円の減益(17.9%)となりました。

なお、通期予想に対する売上高、営業利益の進捗率は概ね65%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(第4四半期に集中)に起因するもので、計画に対して順調に進捗しております。

連結セグメント別業績（単位：百万円）

	当第3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減	
	(平成23.4.1~12.31)		(平成22.4.1~12.31)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	314,531	74,363	320,505	71,521	5,973	2,842
分譲	155,755	267	259,150	10,762	103,394	11,029
マネジメント	209,329	23,277	203,532	23,341	5,797	64
三井ホーム	134,585	2,688	132,040	3,218	2,545	530
その他	76,588	276	72,159	1,498	4,429	1,774
消去又は全社	-	17,043	-	16,828	-	215
計	890,791	77,364	987,388	87,076	96,596	9,711

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23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
売上高	314,531	320,505	5,973
営業利益	74,363	71,521	2,842

当第3四半期(累計)は、前期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」などの通期稼働による収益貢献に加え、当期に新規稼働した「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倉敷」などの収益寄与もあり、売上高3,145億円、営業利益743億円と、前年同期に比べ59億円の減収、28億円の増益となりました。

なお、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3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
オフィス	212,882	219,985	7,103
商業施設	97,647	95,978	1,668
その他	4,002	4,540	538
合計	314,531	320,505	5,973

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第3四半期末 (平成23.12.31)	前第3四半期末 (平成22.12.31)	増減
オフィス 所有	1,295	1,260	35
転貸	1,517	1,529	12
商業施設 所有	1,083	1,021	61
転貸	649	643	6

・期末空室率推移(%)

	H23/12	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
オフィス・商業施設(連結)	2.7	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)	6.7	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4

< 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)

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
浜離宮三井ビルディング	東京都中央区	平成23年11月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 倉敷	岡山県倉敷市	平成23年12月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

銀座トレスヤス	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3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)
売上高		310,035	314,032
粗利益		59,775	55,548
粗利益率(%)		19.3	17.7
貸付面積(千㎡)		4,559	4,501
棟数(棟)	所有	131	133
	転貸	127	141
	合計	258	274

・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	186,928	13,992	200,921	67,477	28,702	96,179
貸付面積(千㎡)	2,238	280	2,518	1,068	661	1,729
棟数(棟)	141	31	172	43	26	69
空室率(%)	3.8	6.7	4.1	0.3	0.4	0.3

分譲

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
売上高	155,755	259,150	103,394
営業利益	267	10,762	11,029

当第3四半期(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が減少したことにより、817億円の減収、101億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、前年同期に比べ大型の物件売却が少なかったため、216億円の減収、9億円の減益となり、セグメント全体では売上高1,557億円、営業損失2億円と、前年同期に比べ1,033億円の減収、110億円の減益となりました。特に今期は個人顧客向け住宅分譲において竣工、引渡しが、第4四半期に集中している影響により、当第3四半期(累計)は、営業赤字となっております。

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、引き続き堅調な状況が継続しており、当第3四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92%(前年同期末95%)となり、また第3四半期末での完成在庫も308戸と3月末の638戸から330戸減少しております。

< 売上高・営業利益の内訳 >

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	137,548	219,267	81,719
営業利益	2,263	7,837	10,101
投資家向け分譲等			
売上高	18,207	39,882	21,674
営業利益	1,995	2,924	928
売上高合計	155,755	259,150	103,394
営業利益合計	267	10,762	11,029

< 住宅分譲内訳 >

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)		増減
マンション	103,671	(2,092戸)	180,232	(3,466戸)	76,561 (1,374戸)
首都圏	83,573	(1,470戸)	157,370	(2,813戸)	73,796 (1,343戸)
その他	20,097	(622戸)	22,862	(653戸)	2,764 (31戸)
戸建	33,877	(628戸)	39,035	(721戸)	5,157 (93戸)
首都圏	29,704	(529戸)	35,489	(650戸)	5,784 (121戸)
その他	4,172	(99戸)	3,545	(71戸)	626 (28戸)
売上高合計	137,548	(2,720戸)	219,267	(4,187戸)	81,719 (1,467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)	4,296	555	4,851
計上戸数	(C)	2,092	628	2,720
期末契約済み	(A) + (B) - (C)	3,741	123	3,864
完成在庫		308	26	334
新規発売		4,334	553	4,887

(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)

	H23/12	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
マンション	308	638	872	826	453	267
戸建	26	46	40	93	115	109
合計	334	684	912	919	568	376

・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

THE ROPPONGI TOKYO CLUB RESIDENCE	東京都港区	マンション
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
パークリュクス恵比寿	東京都渋谷区	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23.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	増減
売上高	209,329	203,532	5,797
営業利益	23,277	23,341	64

当第3四半期(累計)は、リパーク事業における管理台数が増加したことやリハウス事業において仲介件数が増加したこと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デベロップメントマネジメントフィーの減少などもあり、セグメント全体では売上高2,093億円、営業利益232億円と、前年同期に比べ57億円の増収となり、営業利益は64百万円の微減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	158,235	152,921	5,314
営業利益	18,129	17,384	744
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	51,093	50,610	482
営業利益	5,147	5,956	809
売上高合計	209,329	203,532	5,797
営業利益合計	23,277	23,341	64

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：130,921台(前年同期：124,231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23.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	817,407	(26,270件)	822,564	(26,061件)	5,157	(209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23.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	51,028	(985件)	73,551	(1,444件)	22,522	(459件)

三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
売上高	134,585	132,040	2,545
営業利益	2,688	3,218	530

当第3四半期(累計)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㈱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残高が前年度を上回っていたことなどにより増収した結果、セグメント全体での売上高は1,345億円、営業損失26億円と、前年同期に比べ25億円の増収、営業損失は5億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、特に第4四半期に集中するため、当第3四半期(累計)では営業赤字となっております。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
新築	100,856	93,898	6,957
リフォーム・リニューアル	12,629	19,527	6,897
賃貸管理	13,193	12,633	559
その他	7,906	5,980	1,925
合計	134,585	132,040	2,545

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
新築	103,103	102,313	790
リフォーム・リニューアル	17,162	23,864	6,702

その他

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
売上高	76,588	72,159	4,429
営業利益	276	1,498	1,774

当第3四半期(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特に第1四半期において震災影響等により減収したことなどにより、セグメント全体で売上高765億円、営業損失2億円と、前年同期に比べ44億円の増収、17億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
施設営業	36,781	38,628	1,846
商品販売	30,711	31,026	314
その他	9,095	2,504	6,590
合計	76,588	72,159	4,429

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23.12.31)	前期末 (平成23.3.31)	増減
総資産	3,853,406	3,780,699	72,706
総負債	2,789,864	2,738,314	51,550
うち有利子負債	1,828,539	1,740,048	88,491
純資産	1,063,541	1,042,385	21,156
うち自己資本	1,043,765	1,019,941	23,824
D/Eレシオ(倍)	1.75	1.71	0.05

(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

<有形・無形固定資産>

当第3四半期(累計)においては、390億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倉敷」などへの建物投資等をした結果、当第3四半期末の有形・無形固定資産残高は2兆2,620億円(対前期末比97億円増)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1兆8,285億円となり、対前期末比で884億円の増加となっております。この増加は、前期竣工したマンションの建築費の支払など期中の経過勘定の変動によるものです。なお、対前年同期末比では22億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、平成23年10月31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、順調に進捗しており、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 (平成23年10月31日時点)	平成23年3月期 実績
売上高	1,360,000	1,405,269
営業利益	122,000	120,092
経常利益	100,000	96,204
当期純利益	48,000	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10月31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	418,000	92,000	423,468	88,929
分譲	339,000	18,000	405,242	16,193
マネジメント	281,000	32,000	277,946	32,121
三井ホーム	215,000	4,800	205,130	3,764
その他	107,000	2,000	93,481	1,001
消去又は全社	-	22,800	-	21,917
合計	1,360,000	122,000	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。

(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3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	57,223	61,627
受取手形及び売掛金	24,041	24,611
有価証券	-	14
販売用不動産	249,235	256,516
仕掛販売用不動産	207,221	284,243
開発用土地	174,570	141,930
未成工事支出金	11,227	21,251
その他のたな卸資産	8,923	9,974
前渡金	3,452	11,064
短期貸付金	11,510	8,699
営業出資金	65,738	54,202
繰延税金資産	46,946	49,377
その他	70,320	82,395
貸倒引当金	1,245	1,151
流動資産合計	929,166	1,004,759
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,045,762	1,062,431
減価償却累計額	484,061	506,781
建物及び構築物(純額)	561,701	555,649
機械装置及び運搬具	26,442	26,932
減価償却累計額	18,227	18,910
機械装置及び運搬具(純額)	8,215	8,022
土地	1,588,268	1,601,982
建設仮勘定	34,611	37,861
その他	78,493	82,070
減価償却累計額	49,446	52,212
その他(純額)	29,047	29,858
有形固定資産合計	2,221,843	2,233,373
無形固定資産		
借地権	16,879	16,873
その他	13,564	11,832
無形固定資産合計	30,443	28,705
投資その他の資産		
投資有価証券	377,519	365,026
長期貸付金	1,990	5,282
敷金及び保証金	171,556	161,921
繰延税金資産	10,103	9,638
再評価に係る繰延税金資産	1,451	1,270
その他	43,542	50,372
貸倒引当金	6,917	6,944
投資その他の資産合計	599,246	586,567
固定資産合計	2,851,533	2,848,647
資産合計	3,780,699	3,853,406

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	87,137	75,250
短期借入金	272,711	269,165
コマーシャル・ペーパー	24,000	174,000
1年内償還予定の社債	-	5,000
未払法人税等	24,250	13,882
未成工事受入金	13,758	21,327
繰延税金負債	486	444
完成工事補償引当金	1,403	1,338
債務保証損失引当金	224	189
災害損失引当金	3,570	1,271
その他	228,277	230,852
流動負債合計	655,820	792,721
固定負債		
社債	285,000	300,000
長期借入金	1,158,336	1,080,374
受入敷金保証金	354,858	356,824
繰延税金負債	20,048	14,339
再評価に係る繰延税金負債	192,373	168,251
退職給付引当金	31,493	35,814
役員退職慰労引当金	1,185	960
その他	39,197	40,576
固定負債合計	2,082,493	1,997,142
負債合計	2,738,314	2,789,864
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,309	248,302
利益剰余金	332,335	341,346
自己株式	5,396	5,434
株主資本合計	749,545	758,511
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	38,938
繰延ヘッジ損益	371	782
土地再評価差額金	271,242	294,686
為替換算調整勘定	42,469	47,588
その他の包括利益累計額合計	270,395	285,253
新株予約権	520	615
少数株主持分	21,924	19,161
純資産合計	1,042,385	1,063,541
負債純資産合計	3,780,699	3,853,406

(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22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
営業収益	987,388	890,791
営業原価	792,572	710,075
営業総利益	194,815	180,715
販売費及び一般管理費	107,738	103,350
営業利益	87,076	77,364
営業外収益		
受取利息	149	166
受取配当金	2,940	2,963
持分法による投資利益	1,000	1,937
その他	2,215	1,580
営業外収益合計	6,306	6,648
営業外費用		
支払利息	21,018	20,144
その他	1,616	3,022
営業外費用合計	22,634	23,166
経常利益	70,748	60,846
特別損失		
投資有価証券評価損	-	1,551
固定資産除却損	7,287	1,389
災害による損失	-	406
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	3,348
税金等調整前四半期純利益	61,721	57,498
法人税等	28,800	31,219
少数株主損益調整前四半期純利益	32,920	26,278
少数株主損失()	871	1,473
四半期純利益	33,792	27,751

(四半期連結包括利益計算書)
(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22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	32,920	26,278
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,780	3,034
繰延ヘッジ損益	571	411
土地再評価差額金	-	23,942
為替換算調整勘定	5,600	3,573
持分法適用会社に対する持分相当額	1,002	1,580
その他の包括利益合計	2,394	15,342
四半期包括利益	30,526	41,620
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	31,379	43,193
少数株主に係る四半期包括利益	852	1,574

(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22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23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	61,721	57,498
減価償却費	38,811	39,056
有価証券評価損益(は益)	-	1,551
受取利息及び受取配当金	3,090	3,130
支払利息	21,018	20,144
持分法による投資損益(は益)	1,000	1,937
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	935
売上債権の増減額(は増加)	1,366	663
仕入債務の増減額(は減少)	4,644	122
販売用不動産の増減額(は増加)	22,047	69,959
営業出資金の増減額(は増加)	13,472	11,508
その他	10,860	1,972
小計	75,434	53,153
利息及び配当金の受取額	5,162	4,504
利息の支払額	20,385	19,261
法人税等の支払額	15,076	41,545
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,134	3,148
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	110,293	62,184
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,254	539
投資有価証券の取得による支出	3,968	11,397
投資有価証券の売却による収入	448	2,727
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	80
敷金及び保証金の差入による支出	7,530	5,846
敷金及び保証金の回収による収入	6,940	14,986
預り敷金保証金の返還による支出	44,509	30,229
預り敷金保証金の受入による収入	41,615	30,957
貸付けによる支出	8,549	12,869
貸付金の回収による収入	8,233	9,924
その他	1,418	2,875
投資活動によるキャッシュ・フロー	113,298	60,596
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	1,104,301	1,015,421
短期借入金の返済による支出	924,200	864,577
長期借入れによる収入	57,549	134,799
長期借入金の返済による支出	171,202	214,381
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	46	-
配当金の支払額	19,280	19,290
少数株主への配当金の支払額	955	926
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,547	1,636
自己株式の増減額(は増加)	177	51
その他	-	1,039
財務活動によるキャッシュ・フロー	64,532	68,316
現金及び現金同等物に係る換算差額	147	167
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,778	4,403
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	58,961	61,079

(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。

当第3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日 至平成23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	314,531	155,755	209,329	134,585	76,588	-	890,791
セグメント間の内部売上高又は振替高	11,799	-	30,527	6,088	2,352	50,768	-
計	326,330	155,755	239,856	140,674	78,941	50,768	890,791
セグメント利益	74,363	267	23,277	2,688	276	17,043	77,364
セグメント資産	2,408,096	806,537	226,877	110,757	109,206	191,930	3,853,406
その他の項目							
減価償却費	27,188	1,110	4,398	2,664	2,676	1,018	39,056
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	47,795	678	7,825	2,677	2,414	565	61,957

(注) 1. セグメント利益の調整額 17,043百万円には、セグメント間取引消去61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 17,105百万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。