



平成26年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年8月7日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsui-fudosan.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) 徳田 誠 TEL 03-3246-3155
 四半期報告書提出予定日 平成25年8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26年3月期第1四半期の連結業績（平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第1四半期	284,450	1.6	26,580	8.3	20,350	20.9	16,773	84.8
25年3月期第1四半期	279,902	0.3	24,544	11.7	16,827	4.0	9,074	40.2

(注) 包括利益 26年3月期第1四半期 20,202百万円 (350.2%) 25年3月期第1四半期 4,487百万円 (176.5%)

	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
26年3月期第1四半期	19.10	19.09
25年3月期第1四半期	10.33	10.33

(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
26年3月期第1四半期	4,424,943	1,243,022	27.0	1,358.90
25年3月期	4,390,074	1,233,081	26.9	1,344.93

(参考) 自己資本 26年3月期第1四半期 1,193,407百万円 25年3月期 1,181,174百万円

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
25年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
26年3月期	—	—	—	—	—
26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26年3月期の連結業績予想（平成25年4月1日～平成26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	1,530,000	5.8	160,000	8.0	132,000	7.3	65,000	9.3	74.01

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

(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（注記事項）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）	26年3月期1Q	881,424,727株	25年3月期	881,424,727株
② 期末自己株式数	26年3月期1Q	3,208,490株	25年3月期	3,179,938株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年3月期1Q	878,226,055株	25年3月期1Q	878,323,668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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績に関する説明	2
2. 財政状態に関する説明	8
3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	9
4. サマリー情報（注記事項）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
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) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	16
(セグメント情報等)	16

1. 経営成績に関する説明

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25.4.1~6.30)	(平成24.4.1~6.30)			(平成25.5.9公表)	
売上高	284,450	279,902	4,548	(1.6%)	1,530,000	18.6%
営業利益	26,580	24,544	2,036	(8.3%)	160,000	16.6%
経常利益	20,350	16,827	3,522	(20.9%)	132,000	15.4%
四半期純利益	16,773	9,074	7,698	(84.8%)	65,000	25.8%

当第1四半期の業績は、主に「マネジメント」セグメントにおいて増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいて増収および損益改善となったことにより、売上高は2,844億円と前年同期比45億円(1.6%)の増収、営業利益は265億円と同比20億円(8.3%)の増益、経常利益は203億円と同比35億円(20.9%)の増益となりました。

経常利益の増益に加え、固定資産売却益を特別利益に計上したことにより、四半期純利益については167億円と同比76億円(84.8%)の増益となり、業績は通期予想に対し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1四半期		前第1四半期		増減	
	(平成25.4.1~6.30)		(平成24.4.1~6.30)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	108,644	27,380	108,065	27,364	579	15
分譲	47,787	334	51,234	2,697	△3,447	△2,362
マネジメント	73,557	10,526	71,348	7,765	2,209	2,760
三井ホーム	29,883	△7,059	23,554	△8,147	6,329	1,088
その他	24,576	825	25,699	△48	△1,123	873
消去又は全社	—	△5,426	—	△5,088	—	△338
計	284,450	26,580	279,902	24,544	4,548	2,036

◆ 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25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
売上高	108,644	108,065	579
営業利益	27,380	27,364	15

当第1四半期は、前期に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働による収益寄与などがあり、売上高1,086億円、営業利益273億円となり、前年同期に比べ5億円の増収、同比15百万円の増益となりました。

なお、東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下傾向が継続しており、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は3.8%となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
オフィス	69,326	70,773	△1,447
商業施設	37,734	35,879	1,855
その他	1,584	1,412	171
合計	108,644	108,065	579

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当第1四半期末 (平成25.6.30)	前第1四半期末 (平成24.6.30)	増減
オフィス 所有	1,668	1,713	△44
転貸	1,205	1,231	△26
商業施設 所有	1,235	1,337	△102
転貸	509	478	31

・期末空室率推移（%）

	H25/6	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
オフィス・商業施設(連結)	3.2	3.3	2.9	3.5	3.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	3.8	3.8	4.4	4.0	3.9	2.5
地方オフィス(単体)	7.1	5.3	6.4	7.6	7.1	6.6

<当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件>

・新期稼働（当期稼働物件）

NBF日本橋室町センタービル	東京都中央区	平成25年5月取得	オフィス
----------------	--------	-----------	------

・通期稼働（前期稼働物件）

三井アウトレットパーク 木更津	千葉県木更津市	平成24年4月開業	商業施設
ダイバーシティ東京オフィスタワー	東京都江東区	平成24年4月竣工	オフィス
（ダイバーシティ東京プラザ	東京都江東区	平成24年4月開業	商業施設）
日本橋アステラス三井ビルディング	東京都中央区	平成25年1月竣工	オフィス
グラントウキョウサウスタワー	東京都千代田区	平成25年2月取得	オフィス

<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25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)
売上高	106,647	106,853
粗利益	19,758	21,075
粗利益率 (%)	18.5	19.7
貸付面積 (千㎡)	4,609	4,618
棟数 (棟)	所有	127
	転貸	113
	合計	240
		260

・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	59,376	4,679	64,055	27,222	10,542	37,765
貸付面積 (千㎡)	2,214	292	2,506	1,106	605	1,711
棟数 (棟)	120	31	151	45	24	69
空室率 (%)	3.8	7.1	4.2	0.6	0.6	0.6

② 分譲

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
売上高	47,787	51,234	△3,447
営業利益	334	2,697	△2,362

当第1四半期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の減少により、前年同期に比べ109億円の減収、同比19億円の減益となりました。投資家向け分譲等では前年同期に比べ75億円の増収、同比3億円の減益となり、セグメント全体では売上高477億円、営業利益3億円となり、前年同期に比べ34億円の減収、同比23億円の減益となりました。

なお、個人向け住宅分譲は好調な販売状況が続いており、新築マンション分譲では、当期計上予定戸数6,450戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は72%（前年同期末61%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	32,829	43,778	△10,948
営業利益	△1,437	530	△1,968
投資家向け分譲等			
売上高	14,958	7,456	7,501
営業利益	1,772	2,166	△394
売上高合計	47,787	51,234	△3,447
営業利益合計	334	2,697	△2,362

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)		増減	
マンション	25,121	(511戸)	35,120	(717戸)	△9,998	(△206戸)
首都圏	23,897	(471戸)	29,653	(590戸)	△5,756	(△119戸)
その他	1,224	(40戸)	5,466	(127戸)	△4,242	(△87戸)
戸建	7,708	(118戸)	8,657	(163戸)	△949	(△45戸)
首都圏	7,233	(109戸)	7,231	(131戸)	1	(△22戸)
その他	474	(9戸)	1,425	(32戸)	△951	(△23戸)
売上高合計	32,829	(629戸)	43,778	(880戸)	△10,948	(△251戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,109	73	4,182
期中契約	(戸) (B)	1,426	155	1,581
計上戸数	(戸) (C)	511	118	629
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	5,024	110	5,134
完成在庫	(戸)	135	40	175
新規発売	(戸)	1,580	143	1,723

(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)

	H25/6	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
マンション	135	223	380	638	872	826
戸建	40	57	24	46	40	93
合計	175	280	404	684	912	919

・当第1四半期における主要な計上物件

パークタワー横濱星川	神奈川県横浜市	マンション
パークホームズ横濱山下町88番地	神奈川県横浜市	マンション
パークコート六本木ヒルトトップ	東京都港区	マンション
パークホームズ横濱関内	神奈川県横浜市	マンション
ファインコート石神井公園ザ・グレイス	東京都練馬区	戸建

③ マネジメント

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
売上高	73,557	71,348	2,209
営業利益	10,526	7,765	2,760

当第1四半期は、好調な既存住宅マーケットを受け、リハウス事業における仲介件数が増加したことなどにより、売上高735億円、営業利益105億円となり、前年同期に比べ22億円の増収、同比27億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25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	53,308	54,738	△1,429
営業利益	6,487	6,231	256
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	20,249	16,610	3,639
営業利益	4,039	1,534	2,504
売上高合計	73,557	71,348	2,209
営業利益合計	10,526	7,765	2,760

※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：146,437台（前年同期：136,068台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	331,452	(10,687件)	274,204	(9,195件)	57,249	(1,492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リアルティ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25.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	16,295	(269件)	13,414	(319件)	2,881	(△50件)

④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
売上高	29,883	23,554	6,329
営業利益	△7,059	△8,147	1,088

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工事中受注残高が多かったことなどにより、セグメント全体では63億円の増収、営業利益は10億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第4四半期に集中するため、営業損失となっております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
新築	16,743	12,819	3,923
リフォーム・リニューアル	5,362	3,414	1,947
賃貸管理	4,889	4,555	333
住宅関連部資材販売	2,888	2,764	124
合計	29,883	23,554	6,329

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
新築	41,527	31,597	9,930
リフォーム・リニューアル	8,309	5,637	2,671

⑤ その他

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
売上高	24,576	25,699	△1,123
営業利益	825	△48	873

当第1四半期は、「施設営業」においてホテル事業が好調に推移した一方、前期にキャニオの株式を売却したことなどにより減収し、減収増益となりました。セグメント全体では、前年同期に比べ11億円の減収、営業利益は同比8億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
施設営業	11,446	11,979	△532
商品販売	10,146	10,800	△654
その他	2,983	2,919	63
合計	24,576	25,699	△1,123

2. 財政状態に関する説明

◆ 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25.6.30)	前期末 (平成25.3.31)	増減
総資産	4,424,943	4,390,074	34,869
総負債	3,181,921	3,156,993	24,927
うち有利子負債	2,183,939	2,120,225	63,713
純資産	1,243,022	1,233,081	9,941
うち自己資本	1,193,407	1,181,174	12,232
D/Eレシオ（倍）	1.83	1.80	0.03

(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、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当第1四半期末において238,137百万円、前期末において236,137百万円含まれております。

◆ 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9,303億円となり、前期末比で151億円の増加となっております。この増加は、主に三井不動産レジデンシャルにおいて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1四半期末における有形・無形固定資産残高は、三井不動産における「（仮称）日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画」への新規投資や三井不動産アメリカグループなどにおいて為替による増加があった一方、三井不動産において物件売却などもあり、連結全体では前期末に比べ151億円増加し、2兆5,191億円となりました。

＜有利子負債＞

当第1四半期末における有利子負債残高は、販売用不動産の新規投資などによる営業活動のキャッシュ・アウト458億円、有形・無形固定資産の新規投資などによる投資活動のキャッシュ・アウト95億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト99億円に加え、為替による増加54億円などもあり、連結全体で前期末に比べ637億円増加し、2兆1,839億円となりました。

3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

◆ 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25年5月9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25年5月9日時点)	平成25年3月期 実績
売上高	1,530,000	1,445,644
営業利益	160,000	148,184
経常利益	132,000	123,066
当期純利益	65,000	59,451

◆ 連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

	通期予想 (平成25年5月9日時点)		平成25年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	456,000	105,000	441,712	104,352
分譲	436,000	31,000	393,454	23,059
マネジメント	309,000	42,000	297,934	41,579
三井ホーム	224,000	2,000	209,028	566
その他	105,000	1,000	103,514	△85
消去又は全社	—	△21,000	—	△21,287
合計	1,530,000	160,000	1,445,644	148,184

4. サマリー情報（注記事項）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。
- (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。

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25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	102,234	95,132
受取手形及び売掛金	29,266	24,086
有価証券	24	80
販売用不動産	450,504	429,100
仕掛販売用不動産	239,300	272,162
開発用土地	214,206	220,863
未成工事支出金	11,601	25,421
その他のたな卸資産	9,096	9,841
前渡金	11,211	8,203
短期貸付金	11,278	10,232
営業出資金	10,966	10,955
繰延税金資産	23,917	26,934
その他	90,046	92,980
貸倒引当金	△800	△326
流動資産合計	1,202,853	1,225,669
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,171,257	1,184,780
減価償却累計額	△537,412	△545,439
建物及び構築物(純額)	633,845	639,340
機械装置及び運搬具	30,828	31,375
減価償却累計額	△20,759	△21,210
機械装置及び運搬具(純額)	10,069	10,164
土地	1,753,208	1,759,287
建設仮勘定	34,682	37,856
その他	88,849	90,079
減価償却累計額	△56,613	△57,958
その他(純額)	32,236	32,120
有形固定資産合計	2,464,041	2,478,770
無形固定資産		
借地権	24,084	24,535
その他	15,852	15,794
無形固定資産合計	39,936	40,330
投資その他の資産		
投資有価証券	465,879	459,935
長期貸付金	10,278	11,846
敷金及び保証金	148,736	143,433
繰延税金資産	11,936	12,040
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	51,390	57,872
貸倒引当金	△6,211	△6,187
投資その他の資産合計	683,243	680,174
固定資産合計	3,187,220	3,199,274
資産合計	4,390,074	4,424,943

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	100,705	58,808
短期借入金	197,652	253,076
ノンリコース短期借入金	1,646	96,455
コマーシャル・ペーパー	27,000	83,000
1年内償還予定の社債	40,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	133	4,968
未払法人税等	26,699	11,732
未成工事受入金	15,755	25,360
繰延税金負債	354	354
完成工事補償引当金	1,196	1,198
債務保証損失引当金	110	90
災害損失引当金	254	254
その他	240,614	253,452
流動負債合計	652,122	808,752
固定負債		
社債	290,000	290,000
ノンリコース社債	50,095	45,240
長期借入金	1,329,435	1,299,724
ノンリコース長期借入金	184,262	91,474
受入敷金保証金	344,923	341,406
繰延税金負債	67,683	65,955
再評価に係る繰延税金負債	166,957	166,957
退職給付引当金	34,323	34,811
役員退職慰労引当金	999	815
その他	36,190	36,784
固定負債合計	2,504,871	2,373,168
負債合計	3,156,993	3,181,921
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,299	248,299
利益剰余金	402,224	408,866
自己株式	△5,533	△5,627
株主資本合計	819,286	825,834
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	102,693	97,053
繰延ヘッジ損益	△1,094	△1,120
土地再評価差額金	292,384	292,855
為替換算調整勘定	△32,096	△21,215
その他の包括利益累計額合計	361,888	367,572
新株予約権	728	771
少数株主持分	51,177	48,844
純資産合計	1,233,081	1,243,022
負債純資産合計	4,390,074	4,424,943

(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24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
営業収益	279,902	284,450
営業原価	218,626	222,580
営業総利益	61,275	61,870
販売費及び一般管理費	36,731	35,289
営業利益	24,544	26,580
営業外収益		
受取利息	71	121
受取配当金	1,448	1,832
持分法による投資利益	550	452
その他	583	803
営業外収益合計	2,653	3,209
営業外費用		
支払利息	7,362	7,370
その他	3,007	2,070
営業外費用合計	10,370	9,440
経常利益	16,827	20,350
特別利益		
固定資産売却益	—	8,796
特別利益合計	—	8,796
特別損失		
投資有価証券評価損	1,524	—
特別損失合計	1,524	—
税金等調整前四半期純利益	15,303	29,147
法人税等	8,842	14,266
少数株主損益調整前四半期純利益	6,460	14,880
少数株主損失(△)	△2,613	△1,893
四半期純利益	9,074	16,773

(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24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	6,460	14,880
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,759	△5,644
繰延ヘッジ損益	△111	△31
為替換算調整勘定	4,075	7,374
持分法適用会社に対する持分相当額	2,821	3,624
その他の包括利益合計	△1,973	5,322
四半期包括利益	4,487	20,202
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,987	21,987
少数株主に係る四半期包括利益	△2,500	△1,784

(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24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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	15,303	29,147
減価償却費	14,395	13,454
固定資産売却損益(△は益)	—	△8,796
受取利息及び受取配当金	△1,526	△1,954
支払利息	7,362	7,370
持分法による投資損益(△は益)	△550	△452
売上債権の増減額(△は増加)	3,748	5,252
仕入債務の増減額(△は減少)	3,032	△14,917
販売用不動産の増減額(△は増加)	△71,437	△45,537
その他	△14,770	6,622
小計	△44,442	△9,810
利息及び配当金の受取額	2,058	1,428
利息の支払額	△6,578	△6,309
法人税等の支払額	△12,907	△31,201
営業活動によるキャッシュ・フロー	△61,870	△45,894
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	△33,062	△28,444
有形及び無形固定資産の売却による収入	8	22,500
投資有価証券の取得による支出	△2,143	△3,919
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△10,113	—
敷金及び保証金の差入による支出	△778	△936
敷金及び保証金の回収による収入	2,916	6,030
預り敷金保証金の返還による支出	△10,411	△12,057
預り敷金保証金の受入による収入	7,689	8,553
貸付けによる支出	△2,076	△3,481
貸付金の回収による収入	1,743	2,294
その他	2,113	△51
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,115	△9,512
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	496,233	521,864
短期借入金の返済による支出	△379,514	△448,891
長期借入れによる収入	58,422	17,585
長期借入金の返済による支出	△76,837	△12,238
社債の発行による収入	21,300	—
社債の償還による支出	△5,520	△20,020
配当金の支払額	△9,404	△9,427
少数株主からの払込みによる収入	3,243	25
少数株主への配当金の支払額	△679	△557
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△679	△673
自己株式の増減額(△は増加)	△8	△94
財務活動によるキャッシュ・フロー	106,554	47,571
現金及び現金同等物に係る換算差額	621	834
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,189	△7,001
現金及び現金同等物の期首残高	61,726	101,588
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	18,665	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	81,581	94,587

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24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	108,065	51,234	71,348	23,554	25,699	-	279,902
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,005	-	10,501	2,022	951	△ 17,480	-
計	112,070	51,234	81,850	25,576	26,650	△ 17,480	279,902
セグメント利益	27,364	2,697	7,765	△ 8,147	△ 48	△ 5,088	24,544
セグメント資産	2,708,576	1,028,185	225,928	103,057	108,268	143,554	4,317,571
その他の項目							
減価償却費	10,487	320	1,559	855	864	308	14,395
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,814	240	1,443	1,522	1,372	505	23,899

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,088百万円には、セグメント間取引消去329百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,417百万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。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25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	108,644	47,787	73,557	29,883	24,576	-	284,450
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,094	-	13,488	1,712	1,047	△ 20,342	-
計	112,739	47,787	87,045	31,596	25,623	△ 20,342	284,450
セグメント利益	27,380	334	10,526	△ 7,059	825	△ 5,426	26,580
セグメント資産	2,654,308	1,119,764	243,963	111,239	110,990	184,677	4,424,943
その他の項目							
減価償却費	9,558	270	1,614	737	984	288	13,454
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	25,284	213	2,105	1,550	1,123	165	30,443

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,426百万円には、セグメント間取引消去54百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,481百万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。