平成25年３月期　第２四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24年11月１日

上場会社名　　三井不動産株式会社　　上場取引所　東　大
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）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11月13日　　配当支払開始予定日　平成24年12月４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25年３月期第２四半期の連結業績（平成24年４月１日～平成24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	%
25年３月期第２四半期	615,709	7.4	61,181	30.1	47,091	31.1	26,878	61.8
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

（注）包括利益　　25年３月期第２四半期　　26,361百万円（115.5%）　　24年３月期第２四半期　　12,232百万円（△38.2%）

	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
25年３月期第２四半期	30.60	30.58
24年３月期第２四半期	18.91	18.91

（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
25年３月期第２四半期	4,314,200	1,141,725	25.3	1,244.62
24年３月期	3,868,411	1,100,407	27.9	1,277.54

（参考）自己資本　　25年３月期第２四半期　1,093,147百万円　　24年３月期　1,078,182百万円

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
24年３月期	－	11.00	－	11.00	22.00
25年３月期	－	11.00			
25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25年３月期の連結業績予想（平成24年４月１日～平成25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	1,460,000	9.1	135,000	7.1	109,000	6.3	55,000	9.7	62.62

（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）：有
新規　2社　（社名）青海Ｑ区画特定目的会社・ジーシックス特定目的会社　除外　－社　（社名）－
（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。

（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	：有
②　①以外の会計方針の変更	：有
③　会計上の見積りの変更	：有
④　修正再表示	：無

（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。

（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）	25年３月期２Ｑ	881,424,727株	24年３月期	881,424,727株
②　期末自己株式数	25年３月期２Ｑ	3,126,632株	24年３月期	3,098,596株
③　期中平均株式数（四半期累計）	25年３月期２Ｑ	878,313,186株	24年３月期２Ｑ	878,323,979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（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）継続企業の前提に関する注記 …… 16
（５）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 …… 16
（６）セグメント情報等 …… 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) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減（率）		通期予想 (平成24.5.9公表)	進捗率
売上高	615,709	573,483	42,226	(7.4%)	1,460,000	42.2%
営業利益	61,181	47,037	14,143	(30.1%)	135,000	45.3%
経常利益	47,091	35,928	11,163	(31.1%)	109,000	43.2%
四半期純利益	26,878	16,613	10,265	(61.8%)	55,000	48.9%

当第２四半期（累計）の業績は、個人向け住宅分譲事業における計上戸数の増加などにより、売上高が6,157億円、前年同期に比べ422億円（7.4%）の増収、営業利益は611億円、同比141億円（30.1%）の増益、経常利益は470億円、前年同期に比べ111億円（31.1%）の増益となりました。

経常利益の増益を受け、四半期純利益については268億円、前年同期に比べ102億円（61.8%）の増益となりました。

なお、第１四半期連結会計期間より、ＳＰＣ連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するＳＰＣ26社を新たに連結対象に加えました。当第２四半期（累計）におけるＳＰＣ連結の影響として、売上高は前年同期比13億円の減収、営業利益は同比54億円の増益、経常利益は同比36億円の増益となりました。

なお、売上・営業利益における通期予想に対する進捗率は、売上高は42.2%、営業利益は45.3%となっており、計画に対し概ね予定どおり推移しております。

◆　連結セグメント別業績（単位：百万円）

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)		前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	218,151	54,681	207,674	49,112	10,476	5,569
分譲	124,217	6,765	96,737	△790	27,480	7,555
マネジメント	143,469	17,857	137,026	14,554	6,443	3,302
三井ホーム	77,627	△7,586	82,056	△3,619	△4,429	△3,966
その他	52,243	45	49,988	△725	2,255	771
消去又は全社	－	△10,582	－	△11,492	－	910
計	615,709	61,181	573,483	47,037	42,226	14,143

◆ **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２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
売上高	218,151	207,674	10,476
営業利益	54,681	49,112	5,569

当第２四半期（累計）は、当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の収益寄与があり、前期に竣工した「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」などの通期稼働による収益貢献があったことに加え、「東京ミッドタウン」などを保有するＳＰＣを連結したことなどによる収益寄与があり、セグメント全体では売上高2,181億円、営業利益546億円と、前年同期に比べ104億円の増収、55億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など回復傾向が見られ、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は5.0%（６月末：5.3%）となりました。

＜売上高の内訳＞

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
オフィス	142,461	142,440	20
商業施設	72,737	62,548	10,189
その他	2,952	2,685	267
合計	218,151	207,674	10,476

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第２四半期末 (平成24.9.30)	前第２四半期末 (平成23.9.30)	増減
オフィス	所有	1,698	1,274	424
	転貸	1,242	1,517	△276
商業施設	所有	1,288	1,056	232
	転貸	477	642	△165

・期末空室率推移（%）

	H24/9	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
オフィス・商業施設(連結)	3.6	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3
首都圏オフィス(単体)	5.0	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3
地方オフィス(単体)	6.1	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8

＜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）

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）
ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市	平成24年４月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

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
広島トランヴェールビルディング	広島県広島市	平成24年２月竣工	オフィス
横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	平成24年２月竣工	オフィス
ギンザコマツ	東京都中央区	平成24年３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24.4.1～9.30）	前第２四半期(累計)（平成23.4.1～9.30）
売上高		215,014	203,218
粗利益		39,855	38,420
粗利益率（%）		18.5	18.9
貸付面積（千㎡）		4,580	4,506
棟数（棟）	所有	133	128
	転貸	125	129
	合計	258	257

・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	123,921	9,566	133,488	51,712	20,690	72,402
貸付面積（千㎡）	2,238	298	2,536	1,114	614	1,728
棟数（棟）	138	32	170	46	25	71
空室率（%）	5.0	6.1	5.1	0.5	0.4	0.4

② 分譲

	当第２四半期(累計)（平成24.4.1～9.30）	前第２四半期(累計)（平成23.4.1～9.30）	増減
売上高	124,217	96,737	27,480
営業利益	6,765	△790	7,555

当第２四半期（累計）は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加および利益率の改善により、前年同期に比べ271億円の増収、76億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等では３億円増収し、セグメント全体では売上高1,242億円、営業利益67億円と、前年同期に比べ274億円の増収、75億円の増益となりました。

なお、当第２四半期末での完成在庫（マンション＋戸建）は466戸と前期末の404戸から62戸増加しましたが、マンション分譲は引き続き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4,900戸に対して76%（前年同期末 77%）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24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	113,983	86,881	27,101
営業利益	5,207	△2,457	7,665
投資家向け分譲等			
売上高	10,234	9,855	378
営業利益	1,557	1,667	△109
売上高合計	124,217	96,737	27,480
営業利益合計	6,765	△790	7,555

＜住宅分譲内訳＞

・売上高等の内訳

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)		前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)		増減	
マンション	94,498	(1,835戸)	63,991	(1,430戸)	30,506	(405戸)
首都圏	87,458	(1,660戸)	47,188	(912戸)	40,270	(748戸)
その他	7,039	(175戸)	16,803	(518戸)	△9,763	(△343戸)
戸建	19,484	(330戸)	22,889	(425戸)	△3,405	(△95戸)
首都圏	16,983	(276戸)	19,825	(354戸)	△2,842	(△78戸)
その他	2,501	(54戸)	3,063	(71戸)	△562	(△17戸)
売上高合計	113,983	(2,165戸)	86,881	(1,855戸)	27,101	(310戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	2,387	113	2,500
期中契約	(戸) (B)	2,748	270	3,018
計上戸数	(戸) (C)	1,835	330	2,165
期末契約済み	(戸) (A)＋(B)－(C)	3,300	53	3,353
完成在庫	(戸)	431	35	466
新規発売	(戸)	2,950	272	3,222

(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）

	H24/9	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
マンション	431	380	638	872	826	453
戸建	35	24	46	40	93	115
合計	466	404	684	912	919	568

・当第２四半期（累計）における主要な計上物件

パークコート六本木ヒルトップ	東京都港区	マンション
中野ツインマークタワー	東京都中野区	マンション
ＫＯＴＥＳＡＳＨＩ　ＴＯＷＥＲＳ	埼玉県所沢市	マンション
パークタワー八千代緑が丘	千葉県八千代市	マンション
パークホームズ目黒ザレジデンス	東京都目黒区	マンション
ファインコート目黒	東京都目黒区	戸建

③ マネジメント

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
売上高	143,469	137,026	6,443
営業利益	17,857	14,554	3,302

当第２四半期（累計）は、リパーク事業における管理台数の増加、商業施設の受託件数の増加などによりプロパティマネジメントにおいて増収増益となったほか、仲介・アセットマネジメント等においてもリハウス事業における仲介件数の増加等により増収増益となった結果、セグメント全体では売上高1,434億円、営業利益178億円と、前年同期に比べ64億円の増収、33億円の増益となりました。

＜売上高・営業利益の内訳＞

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※１）	108,721	103,579	5,141
営業利益	13,550	11,610	1,939
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	34,748	33,446	1,302
営業利益	4,306	2,943	1,363
売上高合計	143,469	137,026	6,443
営業利益合計	17,857	14,554	3,302

※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：138,537台（前年同期：130,056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に含む）

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)		前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	583,181	(18,620件)	542,818	(17,389件)	40,363	(1,231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に含む）

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)		前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	31,783	(719件)	20,932	(491件)	10,851	(228件)

④ 三井ホーム

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
売上高	77,627	82,056	△4,429
営業利益	△7,586	△3,619	△3,966

当第２四半期（累計）は、期首の工事中受注残高が前年同期を下回っていたことにより売上棟数が減少したため減収となったほか、営業人員拡充等による販管費の増加もあり、セグメント全体で売上高776億円、営業損失75億円と、前年同期に比べ44億円の減収、営業利益は39億円の悪化となりました。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が第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２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
新築	54,170	59,557	△5,387
リフォーム・リニューアル	8,687	7,999	687
賃貸管理	9,144	8,815	329
その他	5,625	5,684	△59
合計	77,627	82,056	△4,429

・受注工事高内訳

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
新築	75,227	73,294	1,933
リフォーム・リニューアル	11,873	12,078	△205

⑤ その他

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
売上高	52,243	49,988	2,255
営業利益	45	△725	771

当第２四半期（累計）は、施設営業において、ホテル事業が好調に推移していることに加え、前年同期に震災による売上の減少もあったことから増収し、セグメント全体では売上高522億円、営業利益45百万円と、前年同期に比べ22億円の増収、７億円の増益となりました。

＜売上高の内訳＞

	当第２四半期(累計) (平成24.4.1～9.30)	前第２四半期(累計) (平成23.4.1～9.30)	増減
施設営業	25,295	23,534	1,760
商品販売	20,204	20,829	△625
その他	6,743	5,623	1,120
合計	52,243	49,988	2,255

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24.9.30）	前期末 （平成24.3.31）	増減
総資産	4,314,200	3,868,411	445,788
総負債	3,172,474	2,768,004	404,470
うち有利子負債	2,200,256	1,743,411	456,844
純資産	1,141,725	1,100,407	41,318
うち自己資本	1,093,147	1,078,182	14,964
Ｄ／Ｅレシオ（倍）	2.01	1.62	0.40

（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２四半期末において381,260百万円、前期末において9,013百万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8,827億円となり、前期末比で2,399億円の増加となっております。この増加は、第１四半期連結会計期間においてＳＰＣを連結したことにより、期首残高が2,000億円増加したことに加え、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２四半期末における有形・無形固定資産残高は２兆5,707億円となり、前期末比で2,659億円の増加となっております。この増加は、第１四半期連結会計期間においてＳＰＣを連結したことにより期首残高が2,408億円増加したことに加え、期中において再開発案件や商業施設の新規投資および米国においてオフィスビルの取得を行ったことなどによります。

＜有利子負債＞

販売用不動産の新規投資等により営業活動のキャッシュフローが336億円減少し、有形・無形固定資産の新規投資等により投資活動のキャッシュフローが565億円減少したことに加え、第１四半期連結会計期間においてＳＰＣを連結したことによる3,595億円の増加影響もあり、当第２四半期末における有利子負債残高は前期末比4,568億円増加し、２兆2,002億円となりました。

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２四半期の業績は、期初（平成24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）に対し概ね予定どおり推移しており、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 （平成24年5月9日時点）	平成24年3月期 実績
売上高	1,460,000	1,338,102
営業利益	135,000	126,038
経常利益	109,000	102,509
当期純利益	55,000	50,129

◆　連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

	通期予想 （平成24年5月9日時点）		平成24年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	434,000	98,000	420,528	95,699
分譲	405,000	22,000	321,352	15,734
マネジメント	294,000	33,000	286,638	34,363
三井ホーム	216,000	4,800	207,568	4,187
その他	111,000	0	102,014	△806
消去又は全社	－	△22,800	－	△23,140
合計	1,460,000	135,000	1,338,102	126,038

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

第１四半期連結会計期間より、「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23年３月25日）等を早期適用しているため、当第２四半期連結会計期間末において、青海Ｑ区画特定目的会社、ジーシックス特定目的会社他24社を連結の範囲に含めております。

（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

（ＳＰＣ連結に関する会計方針の変更）

第１四半期連結会計期間より、「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23年３月25日）、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号　平成23年３月25日）、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号　平成23年３月25日）及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号　平成23年３月25日）を早期適用しております。

会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44－４項（３）に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において新たな連結子会社に関する資産、負債及び少数株主持分を連結財務諸表上の適正な帳簿価額により評価しております。

これにより、当第２四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

（減価償却方法の変更）

法人税法の改正に伴い、第１四半期連結会計期間より、平成24年４月１日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

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24年３月31日）	当第２四半期連結会計期間 （平成24年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,274	80,279
受取手形及び売掛金	26,538	23,904
有価証券	14	29
販売用不動産	241,138	450,729
仕掛販売用不動産	241,580	293,125
開発用土地	150,333	128,136
未成工事支出金	9,235	17,411
その他のたな卸資産	8,667	9,121
前渡金	9,756	10,775
短期貸付金	9,620	8,631
営業出資金	57,568	10,293
繰延税金資産	34,544	39,208
その他	91,335	89,127
貸倒引当金	△878	△853
流動資産合計	941,729	1,159,921
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,098,664	1,217,439
減価償却累計額	△514,848	△558,613
建物及び構築物（純額）	583,815	658,825
機械装置及び運搬具	27,885	30,731
減価償却累計額	△19,217	△20,452
機械装置及び運搬具（純額）	8,667	10,278
土地	1,614,433	1,797,240
建設仮勘定	31,430	31,658
その他	84,729	91,265
減価償却累計額	△53,120	△58,355
その他（純額）	31,609	32,910
有形固定資産合計	2,269,956	2,530,913
無形固定資産		
借地権	22,946	23,937
その他	11,906	15,880
無形固定資産合計	34,852	39,818
投資その他の資産		
投資有価証券	397,647	359,812
長期貸付金	5,489	6,941
敷金及び保証金	160,846	158,589
繰延税金資産	9,760	9,862
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	53,424	53,624
貸倒引当金	△6,529	△6,515
投資その他の資産合計	621,872	583,548
固定資産合計	2,926,681	3,154,279
資産合計	3,868,411	4,314,200

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （平成24年３月31日）	当第２四半期連結会計期間 （平成24年９月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	101,321	64,930
短期借入金	254,839	228,128
ノンリコース短期借入金	82	31,109
コマーシャル・ペーパー	37,000	99,000
1年内償還予定の社債	5,000	20,000
ノンリコース１年内償還予定の社債	－	56,883
未払法人税等	11,650	18,744
未成工事受入金	12,996	20,819
繰延税金負債	396	396
完成工事補償引当金	1,351	1,202
債務保証損失引当金	180	121
災害損失引当金	1,692	744
その他	265,797	227,323
流動負債合計	692,309	769,403
固定負債		
社債	300,000	300,000
ノンリコース社債	－	111,672
長期借入金	1,137,558	1,171,866
ノンリコース長期借入金	8,930	181,595
受入敷金保証金	353,837	354,575
繰延税金負債	32,470	37,397
再評価に係る繰延税金負債	168,130	168,130
退職給付引当金	33,001	36,356
役員退職慰労引当金	957	951
その他	40,808	40,524
固定負債合計	2,075,694	2,403,071
負債合計	2,768,004	3,172,474
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,296	248,297
利益剰余金	363,877	378,970
自己株式	△5,385	△5,425
株主資本合計	781,084	796,138
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	50,355	50,255
繰延ヘッジ損益	△869	△971
土地再評価差額金	294,109	292,702
為替換算調整勘定	△46,496	△44,977
その他の包括利益累計額合計	297,098	297,009
新株予約権	587	649
少数株主持分	21,636	47,928
純資産合計	1,100,407	1,141,725
負債純資産合計	3,868,411	4,314,200

（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23年４月１日 至　平成23年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日）
営業収益	573,483	615,709
営業原価	458,262	480,792
営業総利益	115,220	134,917
販売費及び一般管理費	68,183	73,735
営業利益	47,037	61,181
営業外収益		
受取利息	114	149
受取配当金	1,649	1,933
持分法による投資利益	2,274	1,028
その他	1,265	1,066
営業外収益合計	5,303	4,179
営業外費用		
支払利息	13,531	14,706
その他	2,881	3,562
営業外費用合計	16,413	18,268
経常利益	35,928	47,091
特別損失		
固定資産除却損	－	1,483
投資有価証券評価損	2,619	1,147
災害による損失	408	－
特別損失合計	3,028	2,630
税金等調整前四半期純利益	32,900	44,460
法人税等	17,741	19,469
少数株主損益調整前四半期純利益	15,158	24,991
少数株主損失（△）	△1,454	△1,887
四半期純利益	16,613	26,878

(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23年４月１日 至　平成23年９月30日)	当第２四半期連結累計期間 (自　平成24年４月１日 至　平成24年９月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	15,158	24,991
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,385	△91
繰延ヘッジ損益	△143	△113
為替換算調整勘定	△200	541
持分法適用会社に対する持分相当額	803	1,034
その他の包括利益合計	△2,926	1,370
四半期包括利益	12,232	26,361
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	13,614	28,196
少数株主に係る四半期包括利益	△1,381	△1,834

（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23年４月１日 至　平成23年９月30日）	当第２四半期連結累計期間 （自　平成24年４月１日 至　平成24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	32,900	44,460
減価償却費	25,739	29,049
有価証券評価損益（△は益）	2,619	1,147
受取利息及び受取配当金	△1,764	△2,090
支払利息	13,531	14,706
持分法による投資損益（△は益）	△2,274	△1,028
売上債権の増減額（△は増加）	672	2,671
仕入債務の増減額（△は減少）	△8,993	△11,392
販売用不動産の増減額（△は増加）	△33,610	△71,231
その他	3,061	△25,322
小計	31,882	△19,030
利息及び配当金の受取額	3,415	3,198
利息の支払額	△13,568	△15,001
法人税等の支払額	△25,894	△2,840
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,164	△33,673
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	△49,949	△44,187
有形及び無形固定資産の売却による収入	476	8,926
投資有価証券の取得による支出	△9,917	△12,596
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	－	△9,759
敷金及び保証金の差入による支出	△3,668	△3,559
敷金及び保証金の回収による収入	9,990	7,155
預り敷金保証金の返還による支出	△21,126	△20,063
預り敷金保証金の受入による収入	22,114	16,664
貸付けによる支出	△6,532	△5,779
貸付金の回収による収入	6,065	4,127
その他	5,061	2,473
投資活動によるキャッシュ・フロー	△47,486	△56,598
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	668,103	870,386
短期借入金の返済による支出	△559,021	△795,912
長期借入れによる収入	50,500	171,033
長期借入金の返済による支出	△111,916	△174,831
社債の発行による収入	20,000	34,600
社債の償還による支出	－	△10,541
配当金の支払額	△9,659	△9,661
少数株主からの払込みによる収入	－	6,540
少数株主への配当金の支払額	△707	△739
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,067	△1,347
自己株式の増減額（△は増加）	△37	△52
その他	－	△40
財務活動によるキャッシュ・フロー	56,191	89,433
現金及び現金同等物に係る換算差額	79	51
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,620	△788
現金及び現金同等物の期首残高	56,675	61,726
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	61,296	79,603

（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）株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

第１四半期連結会計期間において、連結の範囲に異動があったため、新規連結により当第２四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

（６）セグメント情報等

（セグメント情報）

Ⅰ　前第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。

Ⅱ　当第２四半期連結累計期間（自　平成24年４月１日　至　平成24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	218,151	124,217	143,469	77,627	52,243	－	615,709
セグメント間の内部売上高又は振替高	8,231	－	23,050	3,751	1,718	△ 36,751	－
計	226,382	124,217	166,520	81,378	53,961	△ 36,751	615,709
セグメント利益	54,681	6,765	17,857	△ 7,586	45	△ 10,582	61,181
セグメント資産（注）３	2,690,093	1,059,531	226,575	106,699	108,547	122,753	4,314,200
その他の項目							
減価償却費	21,070	640	3,176	1,736	1,792	634	29,049
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	24,059	501	4,492	2,748	3,338	636	35,777

（注）１．セグメント利益の調整額△10,582百万円には、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△10,643百万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。

３．第１四半期連結会計期間において、「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23

年３月25日）等を早期適用したことにより、セグメント資産が、賃貸セグメントで256,241百万円、分譲セグメントで257,582百万円増加しております。