

四半期報告書

第101期第2四半期

自 平成24年7月1日

至 平成24年9月30日

三井不動産株式会社

目 次

頁

表 紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1	主要な経営指標等の推移	1
2	事業の内容	1

第2 事業の状況

1	事業等のリスク	2
2	経営上の重要な契約等	2
3	財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	2

第3 提出会社の状況

1	株式等の状況	
	(1) 株式の総数等	9
	(2) 新株予約権等の状況	9
	(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	11
	(4) ライププランの内容	11
	(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	11
	(6) 大株主の状況	12
	(7) 議決権の状況	14
2	役員の状況	14

第4 経理の状況

1	四半期連結財務諸表	
	(1) 四半期連結貸借対照表	16
	(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	18
	四半期連結損益計算書	18
	四半期連結包括利益計算書	19
	(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	20
2	その他	26

第二部 提出会社の保証会社等の情報

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年11月13日
【四半期会計期間】	第101期第2四半期（自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 菰田 正信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 森 郁雄
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 森 郁雄
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第100期 前第2四半期 連結累計期間	第101期 当第2四半期 連結累計期間	第100期
会計期間	自平成23年 4月1日 至平成23年 9月30日	自平成24年 4月1日 至平成24年 9月30日	自平成23年 4月1日 至平成24年 3月31日
売上高（百万円）	573,483	615,709	1,338,102
経常利益（百万円）	35,928	47,091	102,509
四半期（当期）純利益（百万円）	16,613	26,878	50,129
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	12,232	26,361	78,045
純資産額（百万円）	1,044,060	1,141,725	1,100,407
総資産額（百万円）	3,806,192	4,314,200	3,868,411
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	18.91	30.60	57.07
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	18.91	30.58	57.04
自己資本比率（％）	26.9	25.3	27.9
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△4,164	△33,673	148,161
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△47,486	△56,598	△124,353
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	56,191	89,433	△18,649
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	61,296	79,603	61,726

回次	第100期 前第2四半期 連結会計期間	第101期 当第2四半期 連結会計期間
会計期間	自平成23年 7月1日 至平成23年 9月30日	自平成24年 7月1日 至平成24年 9月30日
1株当たり四半期純利益金額 （円）	11.55	20.27

（注）1．当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2．売上高には、消費税等は含まれておりません。

3．第101期第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）等を早期適用しております。

2【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社および当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。なお、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。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第2四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災からの復興需要などから緩やかな回復の動きが見られたものの、欧州での財政不安、経済情勢の悪化や中国経済の成長鈍化による世界経済の減速など、景気を下押しする懸念材料が多く、先行き不透明な状況は払拭されませんでした。

当不動産業界におきましては、オフィス賃貸事業において、企業による需要増の動きが継続し、空室率の低下が明確になり、下落が続いていた募集賃料水準も概ね底打ちするなど、一部で回復の兆しも見られました。一方、商業施設賃貸事業におきましては、個人消費は底堅く推移したものの、小売全般においては、セール時期の分散、残暑が長引いたことによる秋物衣料の動き鈍化の影響もあり、概ね弱含みの状況にありました。分譲住宅市場については、低金利での融資の継続や、政府による政策支援などを背景に、堅調な販売状況が継続しております。また、不動産投資市場では、Jリート市場において複数の投資法人で公募増資による資金調達および物件取得による外部成長がみられるなど、市場全般に回復の兆しが見えてまいりました。

このような環境のなか、当第2四半期連結累計期間の連結業績は売上高が6,157億円と前年同期比で422億円（7.4%）の増収となり、営業利益は611億円と同比141億円（30.1%）の増益、経常利益は470億円と同比111億円（31.1%）の増益、四半期純利益については268億円と同比102億円（61.8%）の増益となりました。

（注）本報告書の営業収益等は消費税等抜きで表示しております。

報告セグメントの業績は、次のとおりです。

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、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)		前第2四半期(累計)		増減	
	(平成24. 4. 1～9. 30)		(平成23. 4. 1～9. 30)			
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) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、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186億円増加した一方で、期中に7億円減少し、796億円となりました。

当第2四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第2四半期連結累計期間は、営業活動により336億円の減少となりました。これは税金等調整前四半期純利益444億円や減価償却費290億円等の増加要因に対し、販売用不動産の取得による支出が売却による回収を上回ったことなどによります。前年同期比では、法人税等の支払が減少した一方で、販売用不動産の取得による支出が増加したことなどにより、295億円減少しております。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第2四半期連結累計期間は、投資活動により565億円の減少となりました。これは、有形無形固定資産において取得による支出が売却による収入を上回ったことなどによります。前年同期比では、投資有価証券の取得が増加したことなどにより、91億円減少しております。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第2四半期連結累計期間は、借入金の調達等により、財務活動によるキャッシュ・フローは894億円の増加となりました。これは、当第2四半期連結累計期間の営業活動および投資活動における資金需要に対し、コマーシャル・ペーパーや社債の発行による調達を行ったことなどによります。前年同期比では、営業活動や投資活動による資金需要が増加したことにより、332億円の増加となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

事業上及び財務上の対処すべき課題につきましては、前有価証券報告書からの重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当第2四半期連結累計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、261百万円であります。

なお、当第2四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

(5) 主要な設備

当第2四半期連結累計期間において、新たに確定した重要な設備の新設の計画は、次のとおりです。

セグメント の名称	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額 (百万円)	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産 (株)	(仮称) 室町東地区 開発計画1-5街区 (東京都中央区)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コ ンクリート造、鉄筋コン クリート造、 地上17階、地下4階 延床面積 ※1 約13,325㎡	平成24.8～平成26.1	13,650	8,440

※1. 同建物延床面積は当社グループ (当社および連結子会社) 持分換算面積を表示しています。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	3,290,000,000
計	3,290,000,000

②【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成24年9月30日）	提出日現在発行数（株） （平成24年11月13日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	881,424,727	881,424,727	東京証券取引所 （市場第一部） 大阪証券取引所 （市場第一部）	単元株式数 1,000株
計	881,424,727	881,424,727	—	—

（注） 「提出日現在発行数」には、平成24年11月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

当第2四半期会計期間において、新株予約権を発行しております。

決議年月日	平成24年8月1日
新株予約権の数（個）	134,640
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	134,640（注1）
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	平成24年8月18日～平成54年8月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額（円）	発行価格 1 資本組入額 1
新株予約権の行使の条件	（注2）
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認 を要するものとします。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注3）

（注1）新株予約権の目的となる株式の数（株）

当社が株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含みます。）または株式併合を行う場合、つぎの算式により付与株式数を調整するものとする。

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で当社は必要と認める付与株式数の調整を行うことができる。

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

（注2）新株予約権の行使の条件

（1）新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。

- (2) その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。
- (注3) 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項
- 当社が合併（当社が消滅会社となる場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、または株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）
- （以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を交付する。
- ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。
 - (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類
再編成対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数
組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記（注1）に準じて決定する。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項
上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。
 - (8) 新株予約権の取得事由および条件
つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。
 - ①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
 - ②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案
 - ③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案
 - ④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
 - ⑤新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備 金増減額 (百万円)	資本準備 金残高 (百万円)
平成24年7月1日～ 平成24年9月30日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(6) 【大株主の状況】

平成24年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	79,787	9.05
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	60,193	6.83
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人 シティバンク銀行(株))	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 5LB, UK (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	25,724	2.92
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウンド (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行決済営業部)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	20,999	2.38
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT-TREATY CLIENTS (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000AUSTRALIA (東京都中央区日本橋三丁目11番1号)	20,352	2.31
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	18,546	2.10
三井住友信託銀行株式会社 (常任代理人 日本トラスティ・サービス信託銀行(株))	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 (東京都中央区晴海一丁目8番11号)	17,565	1.99
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーターイー ジャスデツク アカウンド (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	16,449	1.87
メロン バンク エヌイー アズ エージェント フォー イッツ クライアント メロン オムニバス ユーエス ペンション (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行決済営業部)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108 (東京都中央区月島四丁目16番13号)	14,875	1.69
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223 (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行決済営業部)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	14,086	1.60
計	—	288,578	32.74

- (注) 1. 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式79,787千株は、すべて信託業務に係る株式であります。
2. 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 所有株式60,193千株は、すべて信託業務に係る株式であります。
3. 三井住友信託銀行株式会社所有株式17,565千株には、信託業務に係る株式はありません。

4. 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社およびその共同保有者から平成24年4月19日付の変更報告書の写しの送付があり、平成24年4月13日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、当社として当第2四半期会計期間末現在における実質所有株式数の確認が一部できないため、上記大株主の状況には記載されていないものがございます。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	59,903,232	6.80
中央三井アセット信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	0	0.00
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	0	0.00
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都中央区八重洲二丁目3番1号	2,749,000	0.31
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	0	0.00
日興アセットマネジメント株式会社	東京都港区赤坂九丁目7番1号	12,505,000	1.42

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成24年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 3,103,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 874,808,000	874,808	—
単元未満株式	普通株式 3,513,727	—	一単元 (1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	881,424,727	—	—
総株主の議決権	—	874,808	—

② 【自己株式等】

平成24年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	3,093,000	—	3,093,000	0.35
四国中央ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	3,103,000	—	3,103,000	0.35

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動はありません。なお、当四半期累計期間の末日からこの四半期報告書提出日までの間に次の役員の異動がありました。

(1) 退任役員

役名	氏名	退任年月日
取締役	細谷 英二	平成24年11月4日

(注) 平成24年11月4日逝去により退任いたしました。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（平成24年7月1日から平成24年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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	※2 62,274	※2 80,279
受取手形及び売掛金	※2 26,538	※2 23,904
有価証券	14	29
販売用不動産	241,138	※2 450,729
仕掛販売用不動産	241,580	※2 293,125
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	※3 8,667	※3 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	※2 1,098,664	※2 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	※2 27,885	※2 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	※2 1,614,433	※2 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	※2 53,424	※2 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	※1 68,183	※1 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	※1 61,296	※1 79,603

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

(連結の範囲の重要な変更)

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)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。

【会計方針の変更等】

(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。

(表示方法の変更)

1. 四半期連結貸借対照表関係

前連結会計年度において、「流動負債」の「短期借入金」に含めていた「ノンリコース短期借入金」と「固定負債」の「長期借入金」に含めていた「ノンリコース長期借入金」は、「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)等の早期適用に伴い、第1四半期連結会計期間より独立掲記することとしました。このため、前連結会計年度の連結財務諸表について必要な組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「短期借入金」に表示していた254,922百万円は、「短期借入金」254,839百万円、「ノンリコース短期借入金」82百万円として、「固定負債」の「長期借入金」に表示していた1,146,489百万円は、「長期借入金」1,137,558百万円、「ノンリコース長期借入金」8,930百万円として組替えております。

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

(税金費用の計算)

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。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1. 偶発債務は次のとおりであります。

	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)
住宅ローン保証債務	41,934百万円	36,607百万円
住宅ローン保証予約	80	75

※2. ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	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)
現金及び預金	231百万円	489百万円
受取手形及び売掛金	34	89
販売用不動産	—	217,232
仕掛販売用不動産	—	13,661
建物及び構築物	17,096	103,432
機械装置及び運搬具	1	376
土地	7,357	175,807
その他の投資その他の資産	258	384
計	24,979	511,473

※3. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりであります。

	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)
商品及び製品	6,544百万円	6,766百万円
仕掛品	145	118
原材料及び貯蔵品	1,978	2,237
計	8,667	9,121

(四半期連結損益計算書関係)

※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目は次のとおりであります。

	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)
給料・手当	22,434百万円	23,597百万円
広告宣伝費	6,986	8,067
退職給付費用	2,118	2,077
研究開発費	212	261
役員退職慰労引当金繰入額	91	99

2. 季節変動性

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)

当社グループの、分譲セグメントでは第4四半期連結会計期間に引渡しの割合が大きく、三井ホームセグメントでは第4四半期連結会計期間に完成する建築請負工事の割合が大きいため、当第2四半期連結累計期間の売上高の連結会計年度の売上高に占める割合が著しく低くなっています。

当社グループの、分譲セグメントでは第4四半期連結会計期間に引渡しの割合が大きく、三井ホームセグメントでは第4四半期連結会計期間に完成する建築請負工事の割合が大きいため、当第2四半期連結累計期間の売上高の連結会計年度の売上高に占める割合が著しく低くなっています。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1. 現金及び現金同等物の当第2四半期連結累計期間末残高と当第2四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金及び預金	61,890百万円	80,279百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△547	△675
短期借入金勘定(当座借越)	△46	—
現金及び現金同等物	61,296	79,603

(株主資本等関係)

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)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成23年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,662百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成23年3月31日
効力発生日	平成23年6月30日
配当の原資	利益剰余金

(2) 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末後となるもの

平成23年10月31日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成23年9月30日
効力発生日	平成23年12月2日
配当の原資	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

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)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成24年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成24年3月31日
効力発生日	平成24年6月29日
配当の原資	利益剰余金

(2) 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間末後となるもの

平成24年11月1日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成24年9月30日
効力発生日	平成24年12月4日
配当の原資	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

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。

(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)
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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

(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)
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(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

(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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	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)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	18円91銭	30円60銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	16,613	26,878
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	16,613	26,878
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,323	878,313
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	18円91銭	30円58銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	414	513
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

平成24年11月1日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 9,661百万円

1株当たりの金額 11円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成24年12月4日

(注) 平成24年9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成24年11月13日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 森 公高 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松本 大明 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成24年7月1日から平成24年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成24年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

強調事項

会計方針の変更等に記載されているとおり、会社は第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。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。