

四半期報告書

第102期第3四半期

自 平成25年10月1日

至 平成25年12月31日

三井不動産株式会社

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	8
(2) 新株予約権等の状況	8
(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	8
(4) ライププランの内容	8
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	8
(6) 大株主の状況	8
(7) 議決権の状況	9
2 役員の状況	9
第4 経理の状況	10
1 四半期連結財務諸表	
(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
四半期連結損益計算書	13
四半期連結包括利益計算書	14
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
注記事項	16
2 その他	19
第二部 提出会社の保証会社等の情報	20

[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26年2月13日
【四半期会計期間】	第102期第3四半期（自平成25年10月1日至平成25年12月31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 崎山 隆央
【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 崎山 隆央
【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）

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101期 前第3四半期 連結累計期間	第102期 当第3四半期 連結累計期間	第101期
会計期間	自平成24年 4月1日 至平成24年 12月31日	自平成25年 4月1日 至平成25年 12月31日	自平成24年 4月1日 至平成25年 3月31日
売上高（百万円）	944,829	994,670	1,445,644
経常利益（百万円）	77,838	94,517	123,066
四半期（当期）純利益（百万円）	46,959	61,894	59,451
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	52,276	91,567	127,366
純資産額（百万円）	1,157,910	1,302,627	1,233,081
総資産額（百万円）	4,369,854	4,516,632	4,390,074
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	53.47	70.48	67.69
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	53.43	70.43	67.65
自己資本比率（％）	25.4	27.7	26.9
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△9,489	29,571	99,684
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△91,293	△43,896	△71,132
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	103,740	564	△7,944
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	83,219	89,603	101,588

回次	第101期 前第3四半期 連結会計期間	第102期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成24年 10月1日 至平成24年 12月31日	自平成25年 10月1日 至平成25年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 （円）	22.86	25.10

（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。

2【事業の内容】

当第3四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。また、主要な関係会社に異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四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3四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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、個人消費や企業業績が堅調な米国の牽引による世界経済の緩やかな回復や、政府による経済政策と日本銀行の大幅な金融緩和策等による円安や株価上昇を背景に、引き続き企業業績や個人消費に改善の動きがみられるなど、景気回復の動きが続いてまいりました。

このような環境のなか、当第3四半期連結累計期間の業績は、「マネジメント」セグメントにおいて仲介件数の増加により増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいても増収ならびに損益改善となったこと等により、売上高は9,946億円と前年同期比498億円（5.3%）の増収、営業利益は1,131億円と同比153億円（15.7%）の増益、経常利益は945億円と同比166億円（21.4%）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等により、四半期純利益については618億円と同比149億円（31.8%）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。

（注）本報告書の売上高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3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
売上高	334,516	328,131	6,384
営業利益	83,744	81,792	1,952

当第3四半期（累計）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、「ラゾーナ川崎プラザ」など商業施設の大規模リニューアル効果に加え、三井不動産アメリカグループにおける為替影響等による収益寄与もあり、セグメント全体では前年同期に比べ63億円の増収、19億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4.1%となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
オフィス	211,921	212,695	△773
商業施設	117,355	110,998	6,357
その他	5,239	4,438	800
合計	334,516	328,131	6,384

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第3四半期末 (平成25.12.31)	前第3四半期末 (平成24.12.31)	増減
オフィス	所有	1,658	1,703	△45
	転貸	1,175	1,239	△64
商業施設	所有	1,258	1,286	△28
	転貸	527	479	48

・期末空室率推移（％）

	H25/12	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
オフィス・商業施設(連結)	3.5	3.3	2.9	3.5	3.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	4.1	3.8	4.4	4.0	3.9	2.5
地方オフィス(単体)	6.3	5.3	6.4	7.6	7.1	6.6

<当第3四半期（累計）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）

日本橋室町センタービル ラブラ2 (LoveLa2)	東京都中央区 新潟県新潟市	平成25年5月取得 平成25年11月開業	オフィス 商業施設
-------------------------------	------------------	-------------------------	--------------

・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 (ダイバーシティ東京プラザ)	東京都江東区 東京都江東区	平成24年4月竣工 平成24年4月開業	オフィス 商業施設
日本橋アステラス三井ビルディング グラントウキョウサウスタワー	東京都中央区 東京都千代田区	平成25年1月竣工 平成25年2月取得	オフィス 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3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)
売上高	327,375	323,959
粗利益	60,243	59,746
粗利益率（％）	18.4	18.4
貸付面積（千㎡）	4,632	4,592
棟数（棟）	所有	127
	転貸	108
	合計	235
		256

・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	180,665	14,077	194,743	83,159	34,109	117,268
貸付面積（千㎡）	2,206	292	2,497	1,124	629	1,753
棟数（棟）	117	30	147	45	24	69
空室率（％）	4.1	6.3	4.4	1.0	0.3	0.8

② 分譲

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
売上高	207,707	194,680	13,026
営業利益	10,326	11,615	△1,288

当第3四半期(累計)は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加により、前年同期に比べ69億円の増収、同比3億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等では、日本アコモデーションファンド投資法人への賃貸住宅の売却等があった一方で、前年同期の高利益率物件の売却による反動もあり、前年同期に比べ60億円の増収、16億円の減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ130億円の増収、同比12億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3四半期末の契約進捗率は97%(前年同期90%)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25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	172,457	165,496	6,960
営業利益	6,463	6,095	368
投資家向け分譲等			
売上高	35,249	29,184	6,065
営業利益	3,862	5,520	△1,657
売上高合計	207,707	194,680	13,026
営業利益合計	10,326	11,615	△1,288

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)		増減	
マンション	142,248	(3,144戸)	138,574	(2,704戸)	3,674	(440戸)
首都圏	121,301	(2,602戸)	126,645	(2,396戸)	△5,343	(206戸)
その他	20,946	(542戸)	11,929	(308戸)	9,017	(234戸)
戸建	30,209	(542戸)	26,922	(456戸)	3,286	(86戸)
首都圏	26,304	(449戸)	23,048	(374戸)	3,256	(75戸)
その他	3,904	(93戸)	3,874	(82戸)	30	(11戸)
売上高合計	172,457	(3,686戸)	165,496	(3,160戸)	6,960	(526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)	6,364	727	7,091
計上戸数	(戸) (C)	3,144	542	3,686
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	7,329	258	7,587
完成在庫	(戸)	128	39	167
新規発売	(戸)	6,468	748	7,216

(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）

	H25/12	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
マンション	128	223	380	638	872	826
戸建	39	57	24	46	40	93
合計	167	280	404	684	912	919

・当第3四半期（累計）における主要な計上物件

パークホームズ南麻布ザ レジデンス	東京都港区	マンション
パークホームズ横浜矢向センターフォレスト	神奈川県横浜市	マンション
パークタワー梅田	大阪府大阪市	マンション
パークタワー横浜星川	神奈川県横浜市	マンション
グラントターミナルタワー本八幡	千葉県市川市	マンション
ファインコート荻窪	東京都杉並区	戸建

③ マネジメント

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
売上高	226,688	217,572	9,116
営業利益	34,890	27,656	7,233

当第3四半期（累計）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等により、セグメント全体では前年同期に比べ91億円の増収、同比72億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	164,203	163,810	392
営業利益	20,713	20,127	585
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	62,485	53,762	8,723
営業利益	14,176	7,528	6,648
売上高合計	226,688	217,572	9,116
営業利益合計	34,890	27,656	7,233

※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：153,343台（前年同期：141,037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3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,035,603	(31,297件)	895,391	(28,569件)	140,211	(2,728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3四半期(累計) (平成25.4.1～12.31)		前第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	63,104	(959件)	48,842	(996件)	14,263	(△37件)

④ 三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	増減
売上高	147,871	125,670	22,200
営業利益	△4,379	△8,504	4,125

当第3四半期（累計）は、「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」において、期首受注残高が前期を上回っていたことに加え、当期受注が増加したこともあり、全体では222億円の増収、営業利益は増収に伴い41億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3四半期(累計) (平成25.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	増減
新築	103,538	88,684	14,853
リフォーム・リニューアル	19,924	14,284	5,640
賃貸管理	14,763	13,792	970
住宅関連部資材販売	9,644	8,908	736
合計	147,871	125,670	22,200

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	増減
新築	135,182	110,397	24,784
リフォーム・リニューアル	26,466	19,441	7,024

⑤ その他

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	増減
売上高	77,886	78,773	△886
営業利益	3,798	1,261	2,536

当第3四半期（累計）は、「施設営業」において、ホテル事業が国内外で好調に推移した一方、前期にキャニオンの株式を売却したこと等により減収し、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8億円の減収、25億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
施設営業	37,257	38,356	△1,098
商品販売	27,536	29,569	△2,032
その他	13,092	10,847	2,245
合計	77,886	78,773	△886

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ119億円減少し、896億円となりました。

当第3四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3四半期連結累計期間は、営業活動により295億円のキャッシュ・インとなりました。これは税金等調整前四半期純利益995億円や減価償却費411億円等のキャッシュ・インが、販売用不動産の取得による支出等のキャッシュ・アウトを上回ったことによります。前年同期比では、法人税等の支払が増加した一方で、販売用不動産の取得による支出が減少したこと等により、キャッシュ・アウトが390億円減少し、キャッシュ・インに転じております。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期連結累計期間は、投資活動により438億円のキャッシュ・アウトとなりました。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等によります。前年同期比では、有形無形固定資産の売却による収入が増加したこと等により、キャッシュ・アウトが473億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3四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5億円のキャッシュ・インとなりました。これは、当第3四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・ペーパーの発行や借入金による調達を行ったこと等によります。前年同期比では、営業活動や投資活動による資金需要が減少したことにより、キャッシュ・インが1,031億円減少しております。

(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、前事業年度の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3四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、439百万円であります。

なお、当第3四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3四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、以下のとおりです。

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)ららぽーと 富士見 (埼玉県富士見市)	商業施設	鉄骨造 地上4階 延床面積 約185,000㎡	平成25.10~平成27.2	36,450	8,387

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3四半期会計期間末 現在発行数 (株) (平成25年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成26年2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)	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26年2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】

該当事項はありません。

(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25年10月1日～ 平成25年12月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成25年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成25年12月31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）	(自己保有株式) 普通株式 3,202,000 (相互保有株式) 普通株式 10,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 875,192,000	875,192	—
単元未満株式	普通株式 3,020,727	—	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	—	875,192	—

② 【自己株式等】

平成25年12月31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	3,202,000	—	3,202,000	0.36
四国ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	3,212,000	—	3,212,000	0.36

（注）四国ホーム株式会社は、平成25年4月1日に四国中央ホーム株式会社と新四国ホーム株式会社と合併により統合し、商号変更されています。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

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。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、四半期連結財務諸表規則第5条の2第3項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。

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3四半期連結会計期間（平成25年10月1日から平成25年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年12月31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25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	102,234	90,148
受取手形及び売掛金	29,266	26,682
有価証券	24	80
販売用不動産	450,504	441,229
仕掛販売用不動産	239,300	317,471
開発用土地	214,206	186,568
未成工事支出金	11,601	31,255
その他のたな卸資産	9,096	11,734
前渡金	11,211	9,149
短期貸付金	11,278	11,403
営業出資金	10,966	9,696
繰延税金資産	23,917	26,536
その他	90,046	113,386
貸倒引当金	△800	△355
流動資産合計	1,202,853	1,274,987
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,171,257	1,187,276
減価償却累計額	△537,412	△563,396
建物及び構築物（純額）	633,845	623,879
機械装置及び運搬具	30,828	37,347
減価償却累計額	△20,759	△22,123
機械装置及び運搬具（純額）	10,069	15,223
土地	1,753,208	1,770,128
建設仮勘定	34,682	46,017
その他	88,849	91,661
減価償却累計額	△56,613	△59,687
その他（純額）	32,236	31,974
有形固定資産合計	2,464,041	2,487,223
無形固定資産		
借地権	24,084	37,120
その他	15,852	16,418
無形固定資産合計	39,936	53,539
投資その他の資産		
投資有価証券	465,879	490,925
長期貸付金	10,278	11,578
敷金及び保証金	148,736	139,045
繰延税金資産	11,936	11,065
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	51,390	53,230
貸倒引当金	△6,211	△6,196
投資その他の資産合計	683,243	700,882
固定資産合計	3,187,220	3,241,645
資産合計	4,390,074	4,516,632

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	100,705	89,382
短期借入金	197,652	188,617
ノンリコース短期借入金	1,646	95,803
コマーシャル・ペーパー	27,000	45,000
1年内償還予定の社債	40,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	133	24,010
未払法人税等	26,699	19,331
未成工事受入金	15,755	31,434
繰延税金負債	354	354
完成工事補償引当金	1,196	1,267
債務保証損失引当金	110	80
災害損失引当金	254	245
その他	240,614	255,272
流動負債合計	652,122	800,800
固定負債		
社債	290,000	270,000
ノンリコース社債	50,095	26,610
長期借入金	1,329,435	1,347,897
ノンリコース長期借入金	184,262	106,869
受入敷金保証金	344,923	343,383
繰延税金負債	67,683	74,845
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	36,594
役員退職慰労引当金	999	801
その他	36,190	39,245
固定負債合計	2,504,871	2,413,204
負債合計	3,156,993	3,214,004
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,299	248,302
利益剰余金	402,224	444,770
自己株式	△5,533	△5,952
株主資本合計	819,286	861,416
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	114,006
繰延ヘッジ損益	△1,094	△766
土地再評価差額金	292,384	292,411
為替換算調整勘定	△32,096	△14,429
その他の包括利益累計額合計	361,888	391,221
新株予約権	728	841
少数株主持分	51,177	49,148
純資産合計	1,233,081	1,302,627
負債純資産合計	4,390,074	4,516,632

(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24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
営業収益	944,829	994,670
営業原価	736,960	773,065
営業総利益	207,868	221,605
販売費及び一般管理費	110,085	108,495
営業利益	97,782	113,110
営業外収益		
受取利息	231	416
受取配当金	3,157	3,596
持分法による投資利益	1,857	501
その他	2,099	2,377
営業外収益合計	7,347	6,891
営業外費用		
支払利息	22,034	22,199
その他	5,257	3,285
営業外費用合計	27,291	25,484
経常利益	77,838	94,517
特別利益		
固定資産売却益	1,060	13,189
特別利益合計	1,060	13,189
特別損失		
減損損失	2,486	5,317
固定資産除却損	3,200	2,881
特別損失合計	5,686	8,199
税金等調整前四半期純利益	73,212	99,507
法人税等	28,238	37,407
少数株主損益調整前四半期純利益	44,973	62,100
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△1,985	206
四半期純利益	46,959	61,894

【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24年4月1日 至 平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	44,973	62,100
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,783	11,222
繰延ヘッジ損益	△122	338
為替換算調整勘定	△601	11,959
持分法適用会社に対する持分相当額	1,243	5,946
その他の包括利益合計	7,302	29,466
四半期包括利益	52,276	91,567
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	54,215	91,200
少数株主に係る四半期包括利益	△1,938	366

(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24年4月1日 至 平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25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	73,212	99,507
減価償却費	43,803	41,170
減損損失	2,486	5,317
固定資産売却損益 (△は益)	—	△13,149
固定資産除却損	—	1,434
受取利息及び受取配当金	△3,396	△4,013
支払利息	22,034	22,199
持分法による投資損益 (△は益)	△1,857	△501
売上債権の増減額 (△は増加)	757	2,698
仕入債務の増減額 (△は減少)	△5,652	△5,413
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△100,665	△53,354
その他	△11,225	△1,614
小計	19,496	94,282
利息及び配当金の受取額	4,598	5,666
利息の支払額	△21,347	△21,155
法人税等の支払額	△12,236	△49,220
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,489	29,571
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	△57,731	△90,298
有形及び無形固定資産の売却による収入	10,116	44,224
投資有価証券の取得による支出	△25,077	△7,550
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	5,869
敷金及び保証金の差入による支出	△5,797	△2,462
敷金及び保証金の回収による収入	10,888	11,455
預り敷金保証金の返還による支出	△27,713	△29,999
預り敷金保証金の受入による収入	20,993	28,633
貸付けによる支出	△11,057	△8,358
貸付金の回収による収入	6,988	7,474
その他	△12,902	△2,885
投資活動によるキャッシュ・フロー	△91,293	△43,896
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	1,516,599	1,638,640
短期借入金返済による支出	△1,349,039	△1,588,530
長期借入れによる収入	348,571	150,881
長期借入金返済による支出	△296,530	△167,049
社債の発行による収入	46,155	11,420
社債の償還による支出	△146,162	△21,028
配当金の支払額	△19,292	△19,303
少数株主への配当金の支払額	△959	△1,105
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,010	△2,063
自己株式の増減額 (△は増加)	△107	△438
その他	6,517	△857
財務活動によるキャッシュ・フロー	103,740	564
現金及び現金同等物に係る換算差額	△130	1,775
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,827	△11,985
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	※1 83,219	※1 89,603

【注記事項】

(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。

(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25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
住宅ローン保証債務	32,942百万円	28,177百万円
住宅ローン保証予約	45	41
借入保証予約	-	909

(四半期連結損益計算書関係)

1 季節変動性

前第3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31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3四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3四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3四半期連結累計期間末残高と当第3四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3四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日)
現金及び預金	83,877百万円	90,148百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△657	△545
現金及び現金同等物	83,219	89,603

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31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

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

配当金の金額	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

II 当第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成25年6月27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25年3月31日
効力発生日	平成25年6月28日
配当の原資	利益剰余金

平成25年11月7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

配当金の金額	9,660百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成25年9月30日
効力発生日	平成25年12月3日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

a. 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

前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24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 連結損益計 算書計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	328,131	194,680	217,572	125,670	78,773	-	944,829
セグメント間の内部売上高又は振替高	12,397	-	35,990	5,626	2,742	△56,756	-
計	340,529	194,680	253,563	131,296	81,515	△56,756	944,829
セグメント利益	81,792	11,615	27,656	△8,504	1,261	△16,038	97,782
その他の項目							
減損損失	2,486	-	-	-	-	-	2,486

(注) 1. セグメント利益の調整額△16,038百万円には、セグメント間取引消去78百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,117百万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、四半期連結損益計算書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25年4月1日至平成25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 連結損益計 算書計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	334,516	207,707	226,688	147,871	77,886	-	994,670
セグメント間の内部売上高又は振替高	12,730	-	42,610	5,655	2,994	△63,990	-
計	347,247	207,707	269,299	153,526	80,881	△63,990	994,670
セグメント利益	83,744	10,326	34,890	△4,379	3,798	△15,270	113,110
その他の項目							
減損損失	5,317	-	-	-	-	-	5,317

(注) 1. セグメント利益の調整額△15,270百万円には、セグメント間取引消去82百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,188百万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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

b. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「a. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「a. 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」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

(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3四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	53円47銭	70円48銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	46,959	61,894
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)	46,959	61,894
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,305	878,198
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	53円43銭	70円43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)	541	625
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25年11月7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 9,660百万円

1株あたりの金額 11円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成25年12月3日

(注) 平成25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26年 2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 高波 博之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柿沼 幸二 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

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25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成25年10月1日から平成25年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年12月31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25年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四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。

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。