



## 平成23年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成22年10月29日

上場取引所 東大

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/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 岩沙 弘道

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22年11月12日

配当支払開始予定日

平成22年12月2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23年3月期第2四半期の連結業績(平成22年4月1日～平成22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    | %     |
| 23年3月期第2四半期 | 662,094 | △0.5 | 59,985 | △30.9 | 47,890 | △34.3 | 24,299 | △43.4 |
| 22年3月期第2四半期 | 665,708 | 8.3  | 86,780 | 22.3  | 72,941 | 22.0  | 42,898 | 33.8  |

|             | 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                |
| 23年3月期第2四半期 | 27.66       | 27.65              |
| 22年3月期第2四半期 | 48.83       | 48.81              |

#### (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      |
| 23年3月期第2四半期 | 3,753,518 | 1,038,597 | 27.1   | 1,159.67 |
| 22年3月期      | 3,710,423 | 1,029,226 | 27.2   | 1,147.22 |

(参考) 自己資本 23年3月期第2四半期 1,018,711百万円 22年3月期 1,007,811百万円

### 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   |
| 22年3月期         | —      | 11.00  | —      | 11.00 | 22.00 |
| 23年3月期         | —      | 11.00  | —      | —     | —     |
| 23年3月期<br>(予想) | —      | —      | —      | 11.00 | 22.00 |

(注) 当四半期における配当予想の修正有無 無

### 3. 平成23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23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 | 1,440,000 | 4.0 | 121,000 | 0.3 | 95,000 | 1.2 | 50,000 | △16.8 | 56.92      |

(注) 当四半期における業績予想の修正有無 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P.12「5. その他の情報」をご覧ください。）

(1) 当四半期中における重要な子会社の異動 無

新規 一社（社名 ）、除外 一社（社名 ）  
（注）当四半期会計期間における連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動の有無となります。

(2) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 有

（注）簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(3) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
② ①以外の変更 無

（注）「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(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） | 23年3月期2Q | 881,424,727株 | 22年3月期   | 881,424,727株 |
| ② 期末自己株式数           | 23年3月期2Q | 2,973,193株   | 22年3月期   | 2,946,614株   |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計）    | 23年3月期2Q | 878,464,936株 | 22年3月期2Q | 878,577,871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. 企業集団の状況 .....                              | 10 |
| 5. その他の情報 .....                               | 12 |
| (1) 期中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) ..... | 12 |
| (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....    | 12 |
| (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更 .....   | 12 |
| 6. 四半期連結財務諸表 .....                            | 13 |
| (1) 四半期連結貸借対照表 .....                          | 13 |
| (2) 四半期連結損益計算書 .....                          | 15 |
| (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....                   | 16 |
| (4) 継続企業の前提に関する注記 .....                       | 17 |
| (5) セグメント情報 .....                             | 17 |
| (6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 .....              | 18 |

## 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。

なお、当期からセグメント区分を変更しております。なお、前年同期の実績値については、新セグメントに組み替えて表示しております。

## 連結業績概要(単位:百万円)

|        | 当第2四半期(累計)      |                               | 増減(率)          | 通期予想          |       |
|--------|-----------------|-------------------------------|----------------|---------------|-------|
|        | (平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) |                | (平成22.4.30公表) |       |
| 売上高    | 662,094         | 665,708                       | 3,613 (0.5%)   | 1,440,000     | 46.0% |
| 営業利益   | 59,985          | 86,780                        | 26,794 (30.9%) | 121,000       | 49.6% |
| 経常利益   | 47,890          | 72,941                        | 25,050 (34.3%) | 95,000        | 50.4% |
| 四半期純利益 | 24,299          | 42,898                        | 18,598 (43.4%) | 50,000        | 48.6% |

当第2四半期(累計)の売上高は6,620億円と対前年同期に比べて概ね同水準となりました。一方、営業利益は599億円と同比30.9%の減益となりましたが、これは主に個人顧客向け住宅分譲事業において前年同期には高収益の大規模物件の計上が多かったためであり、通期予想に対して概ね予定どおり順調に進捗しております。

「賃貸」セグメントでは、今期に新規稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」(東京都千代田区)や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡)に加え、前期に開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)の通期稼働などによる収益寄与があったものの、既存オフィスビルにおいて空室率が前年同期比で上昇した影響や、建替えに向けたビルの稼働停止などもあり、前年同期に比べ38億円減収、20億円減益となりました。

「分譲」セグメントでは、投資家向け分譲等において商業施設およびオフィスビル等の売却によって、前年同期比で増収となりましたが、個人顧客向け住宅分譲において、前年同期には高収益の大規模物件の計上が多かったことなどにより減収減益となり、セグメント全体では、前年同期に比べ95億円減収、271億円減益となりました。マンション分譲における当第2四半期末での契約進捗率は、引き続き好調な販売状況を受け、当期計上予定戸数5,400戸に対して約75%強まで進捗いたしました(平成22年3月末 約25%)。一方、完成在庫(マンション)については、886戸と平成22年3月末の872戸から若干増加しております。

「マネジメント」セグメントでは、商業施設の新規稼働、および賃貸住宅の管理戸数の増加等により、プロパティマネジメントが前年同期に比べ増収増益したことに加え、仲介・アセットマネジメント等では、主に個人向け仲介事業で、取扱件数が増加したことなどにより増収増益し、セグメント全体では、前年同期比で40億円増収、7億円増益となりました。

営業利益の減益を受け、前年同期に比べ、経常利益は250億円(34.3%)の減益となりました。また、四半期純利益は、前年同期に比べ、185億円(43.4%)の減益となりました。

## 連結セグメント別業績(単位:百万円)

|        | 当第2四半期(累計)      |        | 前第2四半期(累計)      |        | 増減    |        |
|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-------|--------|
|        | (平成22.4.1~9.30) |        | (平成21.4.1~9.30) |        | 売上高   | 営業利益   |
|        | 売上高             | 営業利益   | 売上高             | 営業利益   |       |        |
| 賃貸     | 213,368         | 48,556 | 217,174         | 50,565 | 3,806 | 2,008  |
| 分譲     | 180,991         | 8,928  | 190,556         | 36,126 | 9,564 | 27,197 |
| マネジメント | 135,219         | 16,152 | 131,141         | 15,390 | 4,078 | 761    |
| 三井ホーム  | 84,461          | 3,089  | 77,178          | 4,830  | 7,283 | 1,740  |
| その他    | 48,053          | 537    | 49,657          | 97     | 1,603 | 440    |
| 消去又は全社 | -               | 11,100 | -               | 10,569 | -     | 531    |
| 計      | 662,094         | 59,985 | 665,708         | 86,780 | 3,613 | 26,794 |

## 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2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減    |
|------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 売上高  | 213,368                       | 217,174                       | 3,806 |
| 営業利益 | 48,556                        | 50,565                        | 2,008 |

当第2四半期(累計)は、今期に新規稼働した「三井住友銀行本店ビルディング」(東京都千代田区)や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡)に加え、前期に開業した「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」(埼玉県三郷市)の通期稼働などによる収益寄与があったものの、既存オフィスビルにおいて空室率が前年同期比で上昇した影響や、「日比谷三井ビルディング」(東京都千代田区)が建替えに向けて稼働停止したことなどもあり、前年同期に比べ38億円の減収、20億円の減益となりました。また、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は4.0%と引き続き低水準で推移しております(平成22年3月末 3.9%)。

## &lt; 売上高の内訳 &gt;

|      | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減    |
|------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| オフィス | 147,197                       | 154,649                       | 7,451 |
| 商業施設 | 63,199                        | 59,628                        | 3,570 |
| その他  | 2,971                         | 2,896                         | 75    |
| 合計   | 213,368                       | 217,174                       | 3,806 |

## ・ 貸付面積の状況(単位:千㎡)

|         | 当第2四半期末<br>(平成22.9.30) | 前第2四半期末<br>(平成21.9.30) | 増減  |
|---------|------------------------|------------------------|-----|
| オフィス 所有 | 1,283                  | 1,170                  | 113 |
| 転貸      | 1,556                  | 1,573                  | 16  |
| 商業施設 所有 | 1,012                  | 988                    | 24  |
| 転貸      | 638                    | 583                    | 54  |

## ・ 期末空室率推移(%)

|               | H22/9 | H22/3 | H21/3 | H20/3 | H19/3 | H18/3 | H17/3 | H16/3 |
|---------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| オフィス・商業施設(連結) | 3.2   | 3.1   | 2.2   | 1.3   | 1.4   | 1.4   | 2.8   | 5.0   |
| 首都圏オフィス(単体)   | 4.0   | 3.9   | 2.5   | 1.3   | 1.6   | 1.0   | 3.0   | 4.4   |
| 地方オフィス(単体)    | 7.5   | 7.1   | 6.6   | 5.8   | 4.4   | 5.7   | 7.0   | 7.6   |

## &lt; 当第2四半期(累計)における主要な新規・通期稼働物件 &gt;

## ・ 新規稼働(当期稼働物件)

|                      |         |           |      |
|----------------------|---------|-----------|------|
| 銀座トレシヤス              | 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<br>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<br>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 |

## ・通期稼働(前期稼働物件)

|                         |        |            |      |
|-------------------------|--------|------------|------|
| 東五反田スクエア                | 東京都品川区 | 平成21年4月竣工  | オフィス |
| 三井ショッピングパーク<br>ららぽーと磐田  | 静岡県磐田市 | 平成21年6月開業  | 商業施設 |
| 三井ショッピングパーク<br>ららぽーと新三郷 | 埼玉県三郷市 | 平成21年9月開業  | 商業施設 |
| 三井ショッピングパーク<br>ララガーデン長町 | 宮城県仙台市 | 平成21年10月開業 | 商業施設 |

## &lt;単体の賃貸事業内訳&gt;

## ・全体(オフィス・商業施設・その他)

|          | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) |
|----------|-------------------------------|-------------------------------|
| 売上高      | 208,041                       | 211,166                       |
| 粗利益      | 36,899                        | 38,263                        |
| 粗利益率(%)  | 17.7                          | 18.1                          |
| 貸付面積(千㎡) | 4,538                         | 4,445                         |
| 棟数(棟)    | 所有                            | 134                           |
|          | 転貸                            | 142                           |
|          | 合計                            | 276                           |
|          |                               | 279                           |

## ・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      | 127,793 | 9,904 | 137,697 | 43,091 | 18,777 | 61,869 |
| 貸付面積(千㎡) | 2,287   | 272   | 2,559   | 1,016  | 632    | 1,648  |
| 棟数(棟)    | 159     | 31    | 190     | 43     | 25     | 68     |
| 空室率(%)   | 4.0     | 7.5   | 4.4     | 0.5    | 0.7    | 0.6    |

## 分譲

|      | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減     |
|------|-------------------------------|-------------------------------|--------|
| 売上高  | 180,991                       | 190,556                       | 9,564  |
| 営業利益 | 8,928                         | 36,126                        | 27,197 |

当第2四半期(累計)における個人顧客向け住宅分譲では、「パークタワーグランスカイ」(東京都品川区)など、マンション2,319戸、戸建444戸、計2,763戸の計上がありました。前年同期には高収益の大規模物件の計上が多かったことなどにより減収減益となりました。

また、投資家向け分譲等においては、フロンティア不動産投資法人に対する物件売却などにより前年同期比で増収した一方で、SPC分譲配当の減少によって増収減益となりました。その結果、セグメント全体では、前年同期に比べ95億円の減収、271億円の減益となっております。

なお、当第2四半期末におけるマンション分譲での契約進捗率は、引き続き好調な販売状況を受け、当期計上予定戸数5,400戸に対して約75%強まで進捗(平成22年3月末 約25%)いたしました。また、完成在庫(マンション)については886戸と平成22年3月末の872戸から若干増加となっております。

## &lt; 売上高・営業利益の内訳 &gt;

|              | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減     |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|--------|
| 住宅分譲(個人顧客向け) |                               |                               |        |
| 売上高          | 144,345                       | 163,514                       | 19,168 |
| 営業利益         | 5,641                         | 22,804                        | 17,163 |
| 投資家向け分譲等     |                               |                               |        |
| 売上高          | 36,646                        | 27,042                        | 9,604  |
| 営業利益         | 3,287                         | 13,322                        | 10,034 |
| 売上高合計        | 180,991                       | 190,556                       | 9,564  |
| 営業利益合計       | 8,928                         | 36,126                        | 27,197 |

## &lt; 住宅分譲内訳 &gt;

## ・売上高等の内訳

|       | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) |          | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) |          | 増減     |        |
|-------|-------------------------------|----------|-------------------------------|----------|--------|--------|
| マンション | 121,202                       | (2,319戸) | 146,661                       | (2,485戸) | 25,458 | (166戸) |
| 首都圏   | 107,333                       | (1,913戸) | 137,897                       | (2,177戸) | 30,563 | (264戸) |
| その他   | 13,868                        | (406戸)   | 8,763                         | (308戸)   | 5,104  | (98戸)  |
| 戸建    | 23,143                        | (444戸)   | 16,853                        | (317戸)   | 6,289  | (127戸) |
| 首都圏   | 20,092                        | (383戸)   | 15,806                        | (294戸)   | 4,285  | (89戸)  |
| その他   | 3,050                         | (61戸)    | 1,046                         | (23戸)    | 2,003  | (38戸)  |
| 売上高合計 | 144,345                       | (2,763戸) | 163,514                       | (2,802戸) | 19,168 | (39戸)  |

## ・契約状況

|        |                     | マンション | 戸建  | 合計    |
|--------|---------------------|-------|-----|-------|
| 期首契約済み | (戸) (A)             | 1,364 | 140 | 1,504 |
| 期中契約   | (戸) (B)             | 3,207 | 401 | 3,608 |
| 計上戸数   | (戸) (C)             | 2,319 | 444 | 2,763 |
| 期末契約済み | (戸) (A) + (B) - (C) | 2,252 | 97  | 2,349 |
| 完成在庫   | (戸)                 | 886   | 26  | 912   |
| 新規発売   | (戸)                 | 3,274 | 394 | 3,668 |

(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)

|       | H22/9 | H22/3 | H21/3 | H20/3 | H19/3 | H18/3 | H17/3 | H16/3 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| マンション | 886   | 872   | 826   | 453   | 267   | 235   | 490   | 455   |
| 戸建    | 26    | 40    | 93    | 115   | 109   | 20    | 55    | 25    |
| 合計    | 912   | 912   | 919   | 568   | 376   | 255   | 545   | 480   |

(注) 住宅分譲における期末完成在庫については、平成18年3月期までは5戸単位で公表しています。  
平成19年3月期以降は実数での表示になっております。

## ・当第2四半期(累計)における主要な計上物件

|                |          |       |
|----------------|----------|-------|
| パークタワーグランスカイ   | 東京都品川区   | マンション |
| パークコート麻布十番ザタワー | 東京都港区    | マンション |
| パークコート神楽坂      | 東京都新宿区   | マンション |
| パークシティさいたま北    | 埼玉県さいたま市 | マンション |
| 上大岡タワーザレジデンス   | 神奈川県横浜市  | マンション |
| ファインコート品川旗の台   | 東京都品川区   | 戸建    |

## マネジメント

|      | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減    |
|------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 売上高  | 135,219                       | 131,141                       | 4,078 |
| 営業利益 | 16,152                        | 15,390                        | 761   |

当第2四半期(累計)では、プロパティマネジメントにおいて、今期に開業した「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」(滋賀県蒲生郡)など商業施設の新規稼働、および新規分譲マンションや賃貸住宅などの管理受託物件の増加などによって、前年同期に比べ増収増益いたしました。また、「三井のリハウス」での個人向け仲介事業において、前年同期比で取扱件数が増加したことなどによって、仲介・アセットマネジメント等では増収増益し、セグメント全体では、前年同期に比べ、40億円の増収、7億円の増益となりました。

## &lt; 売上高・営業利益の内訳 &gt;

|                | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減    |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| プロパティマネジメント    |                               |                               |       |
| 売上高(1)         | 100,686                       | 98,378                        | 2,308 |
| 営業利益           | 11,467                        | 10,796                        | 670   |
| 仲介・アセットマネジメント等 |                               |                               |       |
| 売上高            | 34,533                        | 32,763                        | 1,770 |
| 営業利益           | 4,685                         | 4,593                         | 91    |
| 売上高合計          | 135,219                       | 131,141                       | 4,078 |
| 営業利益合計         | 16,152                        | 15,390                        | 761   |

## 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：123,144台(前年同期：114,196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2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) |           | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) |           | 増減     |          |
|----|-------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|--------|----------|
|    | 取扱高                           | 件数        | 取扱高                           | 件数        | 取扱高    | 件数       |
| 仲介 | 529,415                       | (17,106件) | 485,132                       | (15,903件) | 44,283 | (1,203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2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) |          | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) |        | 増減     |        |
|------|-------------------------------|----------|-------------------------------|--------|--------|--------|
|      | 取扱高                           | 件数       | 取扱高                           | 件数     | 取扱高    | 件数     |
| 販売受託 | 56,283                        | (1,108件) | 68,480                        | (962件) | 12,198 | (146件) |



## 三井ホーム

|      | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減    |
|------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 売上高  | 84,461                        | 77,178                        | 7,283 |
| 営業利益 | 3,089                         | 4,830                         | 1,740 |

当第2四半期(累計)では、新築事業において、前年同期に比べ期首受注残の工事進捗が堅調に推移したことに加え、原価低減により利益率が改善したことなどにより、セグメント全体では、前年同期に比べ72億円の増収、営業利益は17億円の改善となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

|              | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減    |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 新築           | 59,985                        | 53,650                        | 6,334 |
| リフォーム・リニューアル | 12,135                        | 12,441                        | 305   |
| 賃貸管理         | 8,487                         | 7,799                         | 688   |
| その他          | 3,853                         | 3,286                         | 566   |
| 合計           | 84,461                        | 77,178                        | 7,283 |

## ・受注工事高内訳

|              | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減    |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 新築           | 69,236                        | 70,960                        | 1,724 |
| リフォーム・リニューアル | 16,195                        | 15,158                        | 1,036 |

## その他

|      | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減    |
|------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 売上高  | 48,053                        | 49,657                        | 1,603 |
| 営業利益 | 537                           | 97                            | 440   |

当第2四半期(累計)は、施設営業で「三井ガーデンホテル」における新規開業および稼働率の改善などにより増収いたしました。商品販売において関係会社が行う小売店舗の閉店に伴う減収影響などもあり、セグメント全体では、前年同期に比べ16億円の減収、4億円の増益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

|      | 当第2四半期(累計)<br>(平成22.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計)<br>(平成21.4.1~9.30) | 増減    |
|------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 施設営業 | 25,173                        | 23,802                        | 1,370 |
| 商品販売 | 21,145                        | 22,475                        | 1,329 |
| その他  | 1,735                         | 3,379                         | 1,644 |
| 合計   | 48,053                        | 49,657                        | 1,603 |

## 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<br>(平成22.9.30) | 前期末<br>(平成22.3.31) | 増減     |
|-----------|------------------------|--------------------|--------|
| 総資産       | 3,753,518              | 3,710,423          | 43,095 |
| 総負債       | 2,714,921              | 2,681,197          | 33,724 |
| うち有利子負債   | 1,800,238              | 1,746,719          | 53,519 |
| 純資産       | 1,038,597              | 1,029,226          | 9,370  |
| うち自己資本    | 1,018,711              | 1,007,811          | 10,899 |
| D/Eレシオ(倍) | 1.77                   | 1.73               | 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、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

## &lt; 販売用不動産等 &gt;

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6,937億円となり、対前期末比で112億円の増加となっております。この増加は、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

## &lt; 有形・無形固定資産 &gt;

当第2四半期(累計)においては「三井住友銀行本店ビルディング」および「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」などの建物投資をした結果、当第2四半期末の有形・無形固定資産残高は2兆1,339億円(対前期末比280億円増)となっております。

## &lt; 有利子負債 &gt;

当第2四半期末における有利子負債残高は1兆8,002億円となり、対前期末比で535億円の増加となっております。この増加は、当第2四半期(累計)における有形・無形固定資産等の増加に加え、前期竣工したマンションの建築費の支払い(買掛金の減少)などによるものです。なお、対前年同期末比では92億円減少しております。

## 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2四半期の業績は、期初(平成22年4月30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<br>(平成22年4月30日時点) | 平成22年3月期<br>実績 |
|-------|------------------------|----------------|
| 売上高   | 1,440,000              | 1,384,806      |
| 営業利益  | 121,000                | 120,585        |
| 経常利益  | 95,000                 | 93,901         |
| 当期純利益 | 50,000                 | 60,084         |

連結セグメント別業績予想(単位:百万円)

|        | 通期予想<br>(平成22年4月30日時点) |         | 平成22年3月期<br>実績 |         |
|--------|------------------------|---------|----------------|---------|
|        | 売上高                    | 営業利益    | 売上高            | 営業利益    |
| 賃貸     | 423,000                | 91,000  | 430,975        | 95,553  |
| 分譲     | 420,000                | 18,000  | 386,256        | 12,492  |
| マネジメント | 280,000                | 30,000  | 266,661        | 29,714  |
| 三井ホーム  | 217,000                | 4,200   | 202,865        | 3,640   |
| その他    | 100,000                | 0       | 98,047         | 226     |
| 消去又は全社 | -                      | 22,200  | -              | 21,043  |
| 合計     | 1,440,000              | 121,000 | 1,384,806      | 120,585 |

#### 4. 企業集団の状況

当社および当社の関係会社173社（うち、連結子会社130社、持分法適用関連会社43社）が営んでいる主な事業内容、当該事業に携わっている主要な会社名および各社の当該事業における位置付けは次のとおりです。

##### 賃貸事業

三井不動産㈱はオフィスビルおよび商業施設等を賃貸しています。また、三井不動産㈱は㈱アルパーク（連結子会社）が所有する商業施設を賃借し、これらを転貸しています。三井不動産アメリカ㈱、英国三井不動産㈱（いずれも連結子会社）は米国、英国においてオフィスビル賃貸事業等を行っています。㈱エム・エフ・プロパティーズ（連結子会社）は中高層住宅の賃貸を行っています。

##### 分譲事業

三井不動産㈱は業務施設等の分譲を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱（連結子会社）は戸建・中高層住宅等の分譲を行っています。T I D㈱（持分法適用関連会社）はシンガポールにおいて中高層住宅分譲を行っています。

##### マネジメント事業

###### <プロパティマネジメント>

賃貸事業における管理・清掃・保守業務等については主にファースト・ファシリティーズ㈱、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱（いずれも連結子会社）が行っています。三井不動産㈱は、三井不動産ビルマネジメント㈱（連結子会社）、ファースト・ファシリティーズ・ウエスト㈱にオフィスビルの一部の運営委託を行っています。ららばーとマネジメント㈱（連結子会社）は商業施設の運営管理業務を行っています。また、住宅分譲後の管理・清掃・保守業務等を三井不動産住宅サービス㈱、三井不動産住宅サービス関西㈱、㈱エム・エフ・住宅サービス北海道、㈱エム・エフ・住宅サービス東北、㈱エム・エフ・住宅サービス中国および㈱エム・エフ・住宅サービス九州（すべて連結子会社）が行っています。三井不動産住宅リース㈱（連結子会社）は賃貸住宅の転貸および運営の代行を行っています。三井不動産販売㈱（連結子会社）は時間貸および月極の駐車場事業「リパーク」を行っています。

###### <仲介・アセットマネジメント等>

三井不動産㈱は不動産の開発や流動化に関するコンサルティング業務を行っています。三井不動産レジデンシャル㈱は住宅等の販売代理事業を行っています。三井不動産販売㈱および「リハウス」各社は「三井のリハウス」ネットワークによる不動産の売買・賃貸借の仲介業務を行っています。三井不動産投資顧問㈱（連結子会社）は、不動産の投資・評価・運用に関するコンサルティング業務を行っています。日本ビルファンドマネジメント㈱、㈱三井不動産アコモデーションファンドマネジメントおよび三井不動産フロンティアリートマネジメント㈱（すべて連結子会社）は不動産投資信託の資産運用業務を行っています。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司（連結子会社）は中国においてコンサルティング業務を行っています。

##### 三井ホーム

三井ホーム㈱（ 1 ）およびF C各社は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負を行っています。三井デザインテック㈱、三井ホームリモデリング㈱（いずれも連結子会社）は住宅のリフォーム工事やオフィス・商業施設のリニューアル工事を行っています。三井ホームエステート㈱（連結子会社）は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。

##### その他の事業

###### <施設営業>

㈱三井不動産ホテルマネジメント（連結子会社）は、三井不動産㈱が所有するホテルを賃借し、ホテル営業を行っています。三井不動産アメリカ㈱は米国ハワイ州においてホテルの営業等を行っています。㈱帝国ホテル（持分法適用関連会社）はホテルの営業等を行っております。㈱キャニ - （連結子会社）は飲食業を行っています。三井不動産ゴルフプロパティーズ㈱および㈱三井の森（いずれも連結子会社）はゴルフ場事業を行っています。三井不動産リゾート㈱（連結子会社）はリゾート施設を所有し、リゾート事業を行っています。

###### <商品販売>

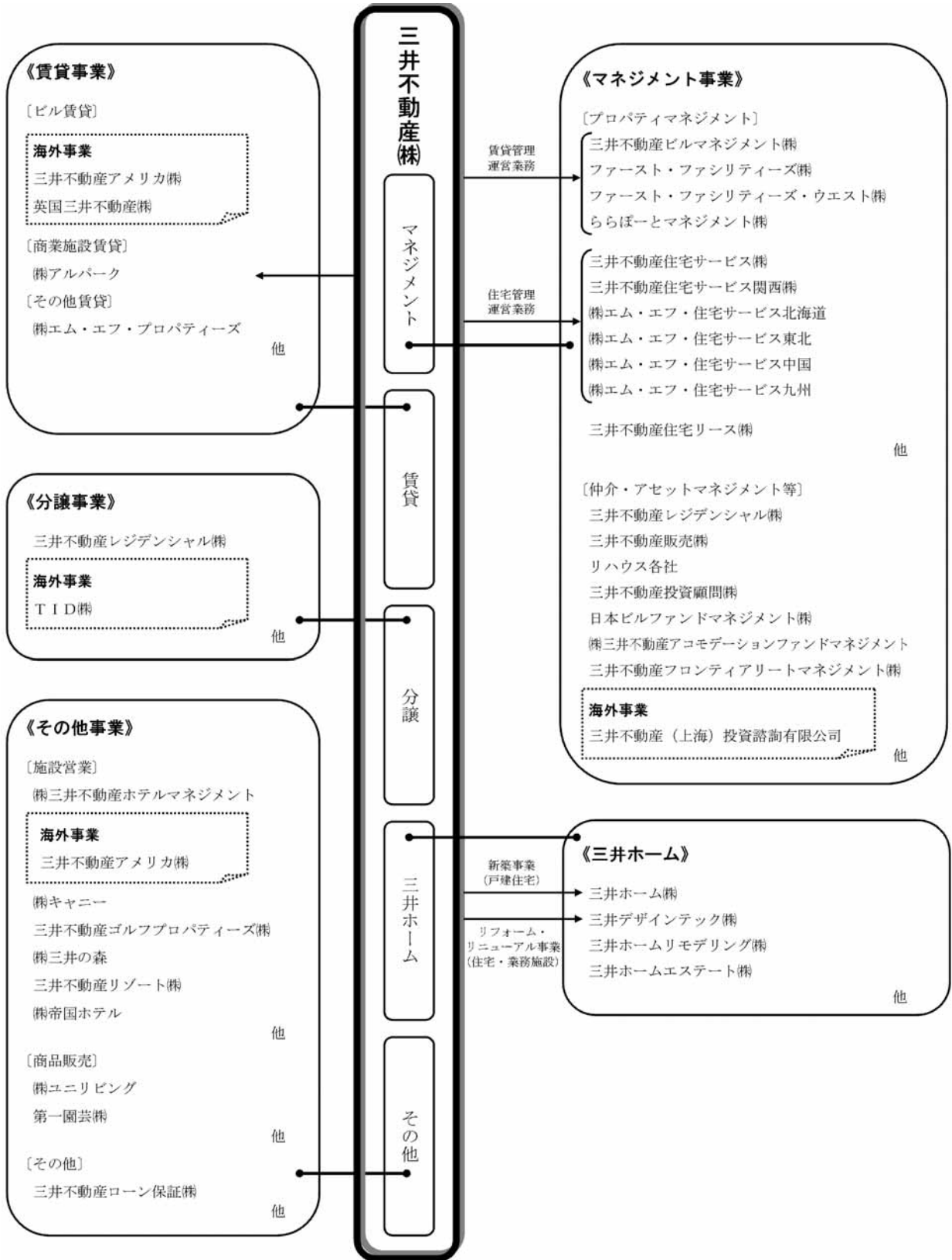
㈱ユニリビング（連結子会社）はD I Y用品等の小売を、第一園芸㈱（連結子会社）は花卉・種苗・園芸用品等の卸売および小売をそれぞれ行っています。

###### <その他>

三井不動産ローン保証㈱（連結子会社）はローン保証業務を行っています。

( 1 ) 三井ホーム(株) (連結子会社) は、東京証券取引所第一部に株式上場しています。

以上の主な関係会社の事業内容を特に三井不動産(株)の事業との関連を中心にシステム図に表すと次のとおりです。



## 5. その他の情報

### (1) 期中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)

該当事項はありません。

### (2) 簡便な会計処理及び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。

なお、法人税等調整額は、「法人税等」に含めて表示しております。

### (3) 四半期連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

#### 1. 会計処理基準に関する事項の変更

「持分法に関する会計基準」及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」の適用

第1四半期連結会計期間より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年3月10日)を適用しております。

これによる四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

資産除去債務に関する会計基準の適用

第1四半期連結会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。

これにより、当第2四半期(累計)の営業利益は159百万円、経常利益は279百万円それぞれ減少しており、過年度分の影響額1,425百万円を一括して特別損失に計上していることにより、税金等調整前四半期純利益は1,704百万円減少しております。

#### 2. 表示方法等の変更

「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20年12月26日)に基づく財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成21年3月24日 内閣府令第5号)の適用により、当第2四半期連結累計期間では、「少数株主損益調整前四半期純利益」の科目で表示しております。

6. 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)

|               | 当第2四半期連結会計期間末<br>(平成22年9月30日) | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>(平成22年3月31日) |
|---------------|-------------------------------|--|
| 資産の部          |                               |  |
| 流動資産          |                               |  |
| 現金及び預金        | 62,801                        | 63,291                                   |
| 受取手形及び売掛金     | 21,901                        | 24,478                                   |
| 有価証券          | 50                            | 243                                      |
| 販売用不動産        | 322,617                       | 328,844                                  |
| 仕掛販売用不動産      | 194,204                       | 164,511                                  |
| 開発用土地         | 171,482                       | 174,732                                  |
| 未成工事支出金       | 13,445                        | 8,336                                    |
| その他のたな卸資産     | 9,152                         | 8,330                                    |
| 前渡金           | 5,471                         | 14,449                                   |
| 短期貸付金         | 9,902                         | 9,321                                    |
| 営業出資金         | 72,929                        | 73,412                                   |
| 繰延税金資産        | 45,672                        | 43,770                                   |
| その他           | 72,680                        | 75,155                                   |
| 貸倒引当金         | 1,187                         | 1,302                                    |
| 流動資産合計        | 1,001,125                     | 987,573                                  |
| 固定資産          |                               |  |
| 有形固定資産        |                               |  |
| 建物及び構築物       | 1,047,301                     | 1,001,729                                |
| 減価償却累計額       | 479,717                       | 463,776                                  |
| 建物及び構築物(純額)   | 567,583                       | 537,952                                  |
| 機械装置及び運搬具     | 25,872                        | 25,002                                   |
| 減価償却累計額       | 17,889                        | 17,770                                   |
| 機械装置及び運搬具(純額) | 7,982                         | 7,231                                    |
| 土地            | 1,472,608                     | 1,466,951                                |
| 建設仮勘定         | 25,172                        | 33,845                                   |
| その他           | 78,978                        | 74,960                                   |
| 減価償却累計額       | 48,283                        | 45,995                                   |
| その他(純額)       | 30,694                        | 28,964                                   |
| 有形固定資産合計      | 2,104,042                     | 2,074,946                                |
| 無形固定資産        |                               |  |
| 借地権           | 17,357                        | 17,308                                   |
| その他           | 12,514                        | 13,567                                   |
| 無形固定資産合計      | 29,871                        | 30,875                                   |
| 投資その他の資産      |                               |  |
| 投資有価証券        | 392,280                       | 392,744                                  |
| 長期貸付金         | 2,058                         | 2,217                                    |
| 敷金及び保証金       | 176,764                       | 175,774                                  |
| 繰延税金資産        | 11,635                        | 11,493                                   |
| 再評価に係る繰延税金資産  | 1,405                         | 1,405                                    |
| その他           | 41,564                        | 40,529                                   |
| 貸倒引当金         | 7,229                         | 7,137                                    |
| 投資その他の資産合計    | 618,480                       | 617,027                                  |
| 固定資産合計        | 2,752,393                     | 2,722,850                                |
| 資産合計          | 3,753,518                     | 3,710,423                                |

(単位:百万円)

|              | 当第2四半期連結会計期間末<br>(平成22年9月30日) | 前連結会計年度末に係る<br>要約連結貸借対照表<br>(平成22年3月31日) |
|--------------|-------------------------------|--|
| <b>負債の部</b>  |                               |  |
| 流動負債         |                               |  |
| 支払手形及び買掛金    | 55,979                        | 76,749                                   |
| 短期借入金        | 280,319                       | 279,403                                  |
| コマーシャル・ペーパー  | 132,000                       | 24,000                                   |
| 1年内償還予定の社債   | -                             | 10,000                                   |
| 未払法人税等       | 20,143                        | 6,806                                    |
| 未成工事受入金      | 16,893                        | 12,650                                   |
| 繰延税金負債       | 455                           | 455                                      |
| 完成工事補償引当金    | 1,435                         | 1,593                                    |
| 債務保証損失引当金    | 251                           | 229                                      |
| その他          | 155,845                       | 181,467                                  |
| 流動負債合計       | 663,323                       | 593,355                                  |
| 固定負債         |                               |  |
| 社債           | 265,000                       | 235,000                                  |
| 長期借入金        | 1,122,919                     | 1,198,316                                |
| 受入敷金保証金      | 370,457                       | 366,770                                  |
| 繰延税金負債       | 27,275                        | 26,374                                   |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 192,238                       | 192,238                                  |
| 退職給付引当金      | 34,143                        | 31,528                                   |
| 役員退職慰労引当金    | 1,128                         | 1,086                                    |
| その他          | 38,434                        | 36,526                                   |
| 固定負債合計       | 2,051,597                     | 2,087,841                                |
| 負債合計         | 2,714,921                     | 2,681,197                                |
| <b>純資産の部</b> |                               |  |
| 株主資本         |                               |  |
| 資本金          | 174,296                       | 174,296                                  |
| 資本剰余金        | 248,310                       | 248,320                                  |
| 利益剰余金        | 316,824                       | 301,653                                  |
| 自己株式         | 5,216                         | 5,189                                    |
| 株主資本合計       | 734,215                       | 719,080                                  |
| 評価・換算差額等     |                               |  |
| その他有価証券評価差額金 | 52,408                        | 51,913                                   |
| 繰延ヘッジ損益      | 1,134                         | 588                                      |
| 土地再評価差額金     | 270,782                       | 271,337                                  |
| 為替換算調整勘定     | 37,560                        | 33,931                                   |
| 評価・換算差額等合計   | 284,496                       | 288,731                                  |
| 新株予約権        | 448                           | 378                                      |
| 少数株主持分       | 19,437                        | 21,036                                   |
| 純資産合計        | 1,038,597                     | 1,029,226                                |
| 負債純資産合計      | 3,753,518                     | 3,710,423                                |



(2) 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<br>(自平成21年4月1日<br>至平成21年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自平成22年4月1日<br>至平成22年9月30日) |
|---------------------|---|---|
| 営業収益                | 665,708                                     | 662,094                                     |
| 営業原価                | 508,429                                     | 530,343                                     |
| 営業総利益               | 157,279                                     | 131,751                                     |
| 販売費及び一般管理費          | 70,498                                      | 71,766                                      |
| 営業利益                | 86,780                                      | 59,985                                      |
| 営業外収益               |   |   |
| 受取利息                | 194   | 97  |
| 受取配当金               | 1,104                                       | 1,750                                       |
| 持分法による投資利益          | 1,758                                       | 511   |
| その他                 | 1,500                                       | 1,642                                       |
| 営業外収益合計             | 4,558                                       | 4,002                                       |
| 営業外費用               |   |   |
| 支払利息                | 15,309                                      | 14,166                                      |
| その他                 | 3,088                                       | 1,931                                       |
| 営業外費用合計             | 18,397                                      | 16,097                                      |
| 経常利益                | 72,941                                      | 47,890                                      |
| 特別損失                |   |   |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額 | -   | 1,425                                       |
| その他                 | -   | 578   |
| 特別損失合計              | -   | 2,004                                       |
| 税金等調整前四半期純利益        | 72,941                                      | 45,886                                      |
| 法人税等                | 31,335                                      | 22,441                                      |
| 少数株主損益調整前四半期純利益     | -   | 23,445                                      |
| 少数株主損失( )           | 1,293                                       | 854   |
| 四半期純利益              | 42,898                                      | 24,299                                      |

## (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<br>(自平成21年4月1日<br>至平成21年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間<br>(自平成22年4月1日<br>至平成22年9月30日) |
|--------------------------|---|---|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  |   |   |
| 税金等調整前四半期純利益             | 72,941                                      | 45,886                                      |
| 減価償却費                    | 24,665                                      | 25,162                                      |
| たな卸資産評価損                 | 4,775                                       | -   |
| 受取利息及び受取配当金              | 1,299                                       | 1,848                                       |
| 支払利息                     | 15,309                                      | 14,166                                      |
| 持分法による投資損益(は益)           | 1,758                                       | 511   |
| 資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額      | -   | 1,425                                       |
| 売上債権の増減額(は増加)            | 9,039                                       | 2,519                                       |
| 仕入債務の増減額(は減少)            | 15,856                                      | 10,633                                      |
| 販売用不動産の増減額(は増加)          | 68,057                                      | 26,238                                      |
| 営業出資金の増減額(は増加)           | 2,871                                       | 65  |
| その他                      | 37,245                                      | 15,568                                      |
| 小計                       | 5,383                                       | 34,425                                      |
| 利息及び配当金の受取額              | 3,308                                       | 3,770                                       |
| 利息の支払額                   | 14,966                                      | 14,273                                      |
| 法人税等の支払額                 | 8,051                                       | 8,672                                       |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | 14,325                                      | 15,249                                      |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>  |   |   |
| 有形及び無形固定資産の取得による支出       | 41,984                                      | 60,389                                      |
| 有形及び無形固定資産の売却による収入       | 359   | 238   |
| 投資有価証券の取得による支出           | 3,505                                       | 2,518                                       |
| 投資有価証券の売却による収入           | 77  | 439   |
| 敷金及び保証金の差入による支出          | 7,540                                       | 6,502                                       |
| 敷金及び保証金の回収による収入          | 5,543                                       | 4,614                                       |
| 預り敷金保証金の返還による支出          | 20,700                                      | 31,771                                      |
| 預り敷金保証金の受入による収入          | 25,909                                      | 34,823                                      |
| 貸付けによる支出                 | 4,653                                       | 5,509                                       |
| 貸付金の回収による収入              | 3,882                                       | 5,382                                       |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入 | -   | 13  |
| その他                      | 590   | 1,054                                       |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | 42,020                                      | 60,126                                      |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>  |   |   |
| 短期借入れによる収入               | 601,185                                     | 707,257                                     |
| 短期借入金の返済による支出            | 541,676                                     | 603,726                                     |
| 長期借入れによる収入               | 83,288                                      | 34,424                                      |
| 長期借入金の返済による支出            | 75,320                                      | 102,026                                     |
| 社債の発行による収入               | 30,000                                      | 30,000                                      |
| 社債の償還による支出               | 30,000                                      | 10,000                                      |
| 少数株主からの払込みによる収入          | 14  | 2   |
| 配当金の支払額                  | 9,657                                       | 9,653                                       |
| 少数株主への配当金の支払額            | 781   | 734   |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出     | 990   | 1,021                                       |
| 自己株式の増減額(は増加)            | 92  | 42  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー         | 55,968                                      | 44,478                                      |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額         | 180   | 92  |
| 現金及び現金同等物の増減額(は減少)       | 196   | 490   |
| 現金及び現金同等物の期首残高           | 62,891                                      | 62,739                                      |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高         | 62,694                                      | 62,249                                      |

(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

a. 事業の種類別セグメント情報

前第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)

|                              | 賃貸<br>(百万円) | 分譲<br>(百万円) | 完成工事<br>(百万円) | 仲介・販売<br>受託・<br>コンサル<br>テイング<br>(百万円) | 管理受託<br>(百万円) | 住宅部<br>材・商品<br>等販売<br>(百万円) | 施設営業<br>(百万円) | その他<br>(百万円) | 計<br>(百万円) | 消去又は<br>全社<br>(百万円) | 連結<br>(百万円) |
|------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|--------------|------------|---------------------|-------------|
| 売上高及び営業<br>損益                |             |             |               |                                       |               |                             |               |              |            |                     |             |
| (1)外部顧客に対<br>する売上高           | 275,448     | 192,859     | 56,181        | 30,272                                | 48,503        | 32,660                      | 23,793        | 5,989        | 665,708    | -                   | 665,708     |
| (2)セグメント間<br>の内部売上高<br>又は振替額 | 4,269       | 13          | 2,349         | 1,616                                 | 17,686        | 13,461                      | 184           | 5,054        | 44,636     | (44,636)            | -           |
| 計                            | 279,717     | 192,872     | 58,531        | 31,888                                | 66,190        | 46,122                      | 23,977        | 11,044       | 710,345    | (44,636)            | 665,708     |
| 営業費用                         | 226,701     | 157,027     | 63,402        | 27,795                                | 58,378        | 45,565                      | 26,199        | 8,366        | 613,436    | (34,508)            | 578,928     |
| 営業利益                         | 53,016      | 35,845      | 4,871         | 4,092                                 | 7,811         | 556                         | 2,221         | 2,678        | 96,908     | (10,127)            | 86,780      |
| 資産、減価償却<br>費及び資本的支<br>出      |             |             |               |                                       |               |                             |               |              |            |                     |             |
| 資産                           | 2,348,922   | 897,147     | 50,639        | 53,997                                | 78,197        | 36,727                      | 101,084       | 21,099       | 3,587,814  | 219,564             | 3,807,379   |
| 減価償却費                        | 18,547      | 538         | 1,426         | 431                                   | 672           | 410                         | 1,672         | 305          | 24,006     | 658                 | 24,665      |
| 資本的支出                        | 23,789      | 1,253       | 1,495         | 411                                   | 1,252         | 154                         | 5,100         | 279          | 33,737     | 2,569               | 36,306      |

b. 所在地別セグメント情報

前第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)

全セグメントの売上高の合計および全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しました。

c. 海外売上高

前第2四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年9月30日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しました。

## d. 報告セグメント情報

## 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社は、本社に商品別の本部を置き、各本部が所管する子会社とともに取り扱う商品・サービスについて、「賃貸事業」「分譲事業」および「マネジメント事業」を中心に事業活動を行っています。

したがって、当社は商品別の本部及び提供するサービス別のマトリクスセグメントで構成されており、そのマトリクスを提供するサービスで集約するかたちで「賃貸」「分譲」「マネジメント」上場子会社である「三井ホーム」および「その他」の5つを報告セグメントとしています。

「賃貸事業」は、オフィスビルや商業施設等の賃貸を行っています。「分譲事業」は、個人顧客向けのマンション・戸建住宅の分譲および投資家向けの賃貸住宅・オフィスビル等の分譲を行っています。「マネジメント事業」は、プロパティマネジメントや仲介・アセットマネジメント等のノンアセットビジネスを行っています。「三井ホーム」は新築事業、リフォーム・リニューアル事業等を行っています。「その他」は、施設営業事業、商品販売事業等を行っています。

## 報告セグメントの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

当第2四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22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<br>(注1) | 四半期<br>連結財務諸<br>表計上額<br>(注2) |
|------------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|-------------|------------------------------|
| 売上高                    |           |         |         |         |         |             |                              |
| 外部顧客への売上高              | 213,368   | 180,991 | 135,219 | 84,461  | 48,053  | -           | 662,094                      |
| セグメント間の内部売上高又は振替高      | 7,852     | -       | 20,352  | 3,651   | 1,688   | 33,544      | -                            |
| 計                      | 221,220   | 180,991 | 155,572 | 88,112  | 49,742  | 33,544      | 662,094                      |
| セグメント利益                | 48,556    | 8,928   | 16,152  | 3,089   | 537     | 11,100      | 59,985                       |
| セグメント資産                | 2,297,856 | 802,724 | 197,617 | 105,926 | 110,828 | 238,565     | 3,753,518                    |
| その他の項目                 |           |         |         |         |         |             |                              |
| 減価償却費                  | 17,377    | 631     | 2,695   | 1,915   | 1,851   | 692         | 25,162                       |
| 有形固定資産及び<br>無形固定資産の増加額 | 52,261    | 775     | 3,842   | 1,917   | 3,554   | 425         | 62,779                       |

(注) 1. セグメント利益の調整額 11,100百万円には、セグメント間取引消去 24百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 11,076百万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。

## (追加情報)

第1四半期連結会計期間より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しています。

## (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。