



平成25年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24年11月1日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東 大
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsui-fudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菰田 正信
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山本 実 TEL 03-3246-3155
 四半期報告書提出予定日 平成24年11月13日 配当支払開始予定日 平成24年12月4日
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
 四半期決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第2四半期の連結業績（平成24年4月1日～平成24年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 四半期純利益 | |
|-------------|---------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 25年3月期第2四半期 | 615,709 | 7.4 | 61,181 | 30.1 | 47,091 | 31.1 | 26,878 | 61.8 |
| 24年3月期第2四半期 | 573,483 | △13.4 | 47,037 | △21.6 | 35,928 | △25.0 | 16,613 | △31.6 |

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

| | 1株当たり 四半期純利益 | 潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益 |
|-------------|-----------------|----------------------------|
| | 円 銭 | 円 銭 |
| 25年3月期第2四半期 | 30.60 | 30.58 |
| 24年3月期第2四半期 | 18.91 | 18.91 |

(2) 連結財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|-------------|-----------|-----------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 銭 |
| 25年3月期第2四半期 | 4,314,200 | 1,141,725 | 25.3 | 1,244.62 |
| 24年3月期 | 3,868,411 | 1,100,407 | 27.9 | 1,227.54 |

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

2. 配当の状況

| | 年間配当金 | | | | |
|------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| | 第1四半期末 | 第2四半期末 | 第3四半期末 | 期末 | 合計 |
| | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 | 円 銭 |
| 24年3月期 | — | 11.00 | — | 11.00 | 22.00 |
| 25年3月期 | — | 11.00 | — | — | — |
| 25年3月期(予想) | — | — | — | 11.00 | 22.00 |

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 平成25年3月期の連結業績予想（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

| | 売上高 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1株当たり 当期純利益 |
|----|-----------|-----|---------|-----|---------|-----|--------|-----|----------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 銭 |
| 通期 | 1,460,000 | 9.1 | 135,000 | 7.1 | 109,000 | 6.3 | 55,000 | 9.7 | 62.62 |

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
 新規 2社 （社名）青海Q区画特定目的会社・ジーシックス特定目的会社 除外 1社 （社名）－
 （注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有
 （注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

（注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

| | | | | |
|---------------------|----------|--------------|----------|--------------|
| ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） | 25年3月期2Q | 881,424,727株 | 24年3月期 | 881,424,727株 |
| ② 期末自己株式数 | 25年3月期2Q | 3,126,632株 | 24年3月期 | 3,098,596株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 25年3月期2Q | 878,313,186株 | 24年3月期2Q | 878,323,979株 |

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P.9「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

| | |
|------------------------------------|----|
| 1. 連結経営成績に関する定性的情報 | 2 |
| 2. 連結財政状態に関する定性的情報 | 8 |
| 3. 連結業績予想に関する定性的情報 | 9 |
| 4. サマリー情報（注記事項）に関する事項 | 10 |
| (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 | 10 |
| (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 | 10 |
| (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 | 10 |
| 5. 四半期連結財務諸表 | 11 |
| (1) 四半期連結貸借対照表 | 11 |
| (2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書 | 13 |
| (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 | 15 |
| (4) 継続企業の前提に関する注記 | 16 |
| (5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記 | 16 |
| (6) セグメント情報等 | 16 |

1. 連結経営成績に関する定性的情報

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

| | 当第2四半期(累計) | | 前第2四半期(累計) | | 増減(率) | 通期予想 (平成24.5.9公表) | 進捗率 |
|--------|-----------------|---------|-----------------|---------|-----------|----------------------|-----|
| | (平成24.4.1~9.30) | | (平成23.4.1~9.30) | | | | |
| 売上高 | 615,709 | 573,483 | 42,226 | (7.4%) | 1,460,000 | 42.2% | |
| 営業利益 | 61,181 | 47,037 | 14,143 | (30.1%) | 135,000 | 45.3% | |
| 経常利益 | 47,091 | 35,928 | 11,163 | (31.1%) | 109,000 | 43.2% | |
| 四半期純利益 | 26,878 | 16,613 | 10,265 | (61.8%) | 55,000 | 48.9% | |

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

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

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

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

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

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

◆ セグメント別の業績概況

特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

① 賃貸

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

当第2四半期(累計)は、当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の収益寄与があり、前期に竣工した「名古屋三井ビルディング新館」や「三井アウトレットパーク倉敷」などの通期稼働による収益貢献があったことに加え、「東京ミッドタウン」などを保有するSPCを連結したことなどによる収益寄与があり、セグメント全体では売上高2,181億円、営業利益546億円と、前年同期に比べ104億円の増収、55億円の増益となりました。

なお、東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下など回復傾向が見られ、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は5.0%(6月末:5.3%)となりました。

<売上高の内訳>

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

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

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

・期末空室率推移(%)

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

<当第2四半期(累計)における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働(当期稼働物件)

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 三井アウトレットパーク 木更津 | 千葉県木更津市 | 平成24年4月開業 | 商業施設 |
| ダイバーシティ東京オフィスタワー (ダイバーシティ東京プラザ ららぽーと新三郷アネックス) | 東京都江東区 東京都江東区 埼玉県三郷市 | 平成24年4月竣工 平成24年4月開業 平成24年4月開業 | オフィス 商業施設 商業施設 |

・通期稼働(前期稼働物件)

| | | | |
|-----------------------------|---------|------------|------|
| 名古屋三井ビルディング新館 | 愛知県名古屋市 | 平成23年6月竣工 | オフィス |
| 御成門M-SQUARE | 東京都港区 | 平成23年7月竣工 | オフィス |
| 三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島第4期 | 三重県桑名市 | 平成23年9月開業 | 商業施設 |
| 浜離宮三井ビルディング | 東京都中央区 | 平成23年11月竣工 | オフィス |
| 三井アウトレットパーク 倉敷 | 岡山県倉敷市 | 平成23年12月開業 | 商業施設 |
| 広島トランヴェールビルディング | 広島県広島市 | 平成24年2月竣工 | オフィス |
| 横浜三井ビルディング | 神奈川県横浜市 | 平成24年2月竣工 | オフィス |
| ギンザコマツ | 東京都中央区 | 平成24年3月開業 | 商業施設 |

<単体の賃貸事業内訳>

・全体(オフィス・商業施設・その他)

| | 当第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30) | |
|----------|-------------------------------|-------------------------------|-----|
| 売上高 | 215,014 | 203,218 | |
| 粗利益 | 39,855 | 38,420 | |
| 粗利益率(%) | 18.5 | 18.9 | |
| 貸付面積(千㎡) | 4,580 | 4,506 | |
| 棟数(棟) | | | |
| | 所有 | 133 | 128 |
| | 転貸 | 125 | 129 |
| | 合計 | 258 | 257 |

・オフィス・商業施設

| | オフィス | | | 商業施設 | | |
|----------|---------|-------|---------|--------|--------|--------|
| | 首都圏 | 地方 | 合計 | 首都圏 | 地方 | 合計 |
| 売上高 | 123,921 | 9,566 | 133,488 | 51,712 | 20,690 | 72,402 |
| 貸付面積(千㎡) | 2,238 | 298 | 2,536 | 1,114 | 614 | 1,728 |
| 棟数(棟) | 138 | 32 | 170 | 46 | 25 | 71 |
| 空室率(%) | 5.0 | 6.1 | 5.1 | 0.5 | 0.4 | 0.4 |

② 分譲

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

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

なお、当第2四半期末での完成在庫(マンション+戸建)は466戸と前期末の404戸から62戸増加しましたが、マンション分譲は引き続き堅調な販売状況が継続しており、当第2四半期末での契約進捗率は当期計上予定戸数4,900戸に対して76%(前年同期末77%)となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

| | 当第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30) | 増減 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|--------|
| 住宅分譲(個人顧客向け) | | | |
| 売上高 | 113,983 | 86,881 | 27,101 |
| 営業利益 | 5,207 | △2,457 | 7,665 |
| 投資家向け分譲等 | | | |
| 売上高 | 10,234 | 9,855 | 378 |
| 営業利益 | 1,557 | 1,667 | △109 |
| 売上高合計 | 124,217 | 96,737 | 27,480 |
| 営業利益合計 | 6,765 | △790 | 7,555 |

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

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

・契約状況

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

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移(戸)

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

・当第2四半期(累計)における主要な計上物件

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

③ マネジメント

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

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

<売上高・営業利益の内訳>

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

※1 当第2四半期末のリパーク管理台数の状況
リパーク管理台数：138,537台(前年同期：130,056台)

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

| | 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を含む)

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

④ 三井ホーム

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

当第2四半期(累計)は、期首の工事中受注残高が前年同期を下回っていたことにより売上棟数が減少したため減収となったほか、営業人員拡充等による販管費の増加もあり、セグメント全体で売上高776億円、営業損失75億円と、前年同期に比べ44億円の減収、営業利益は39億円の悪化となりました。なお、当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引渡しが第4四半期に集中するため、営業損失となっております。

<売上高の内訳>

| | 当第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30) | 前第2四半期(累計) (平成23.4.1~9.30) | 増減 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|--------|
| 新築 | 54,170 | 59,557 | △5,387 |
| リフォーム・リニューアル | 8,687 | 7,999 | 687 |
| 賃貸管理 | 9,144 | 8,815 | 329 |
| その他 | 5,625 | 5,684 | △59 |
| 合計 | 77,627 | 82,056 | △4,429 |

・受注工事高内訳

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

⑤ その他

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

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

<売上高の内訳>

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

2. 連結財政状態に関する定性的情報

◆ 当第2四半期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

| | 当第2四半期末 (平成24.9.30) | 前期末 (平成24.3.31) | 増減 |
|-----------|------------------------|--------------------|---------|
| 総資産 | 4,314,200 | 3,868,411 | 445,788 |
| 総負債 | 3,172,474 | 2,768,004 | 404,470 |
| うち有利子負債 | 2,200,256 | 1,743,411 | 456,844 |
| 純資産 | 1,141,725 | 1,100,407 | 41,318 |
| うち自己資本 | 1,093,147 | 1,078,182 | 14,964 |
| D/Eレシオ（倍） | 2.01 | 1.62 | 0.40 |

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当第2四半期末において381,260百万円、前期末において9,013百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

＜販売用不動産等＞

当第2四半期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は8,827億円となり、前期末比で2,399億円の増加となっております。この増加は、第1四半期連結会計期間においてS P Cを連結したことにより、期首残高が2,000億円増加したことに加え、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

＜有形・無形固定資産＞

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

＜有利子負債＞

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

3. 連結業績予想に関する定性的情報

◆ 連結業績予想 (単位: 百万円)

当第2四半期の業績は、期初(平成24年5月9日)に公表いたしました通期見通し(売上高、営業利益、経常利益、当期純利益)に対し概ね予定どおり推移しており、当該予想数値の変更はありません。

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

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

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

4. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を早期適用しているため、当第2四半期連結会計期間末において、青海Q区画特定目的会社、ジーシックス特定目的会社他24社を連結の範囲に含めております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（S P C連結に関する会計方針の変更）

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

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

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

（減価償却方法の変更）

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

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

5. 四半期連結財務諸表
(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

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

(単位：百万円)

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

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
(四半期連結損益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

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

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

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

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

| | 前第2四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年9月30日) | 当第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日) |
|--------------------------|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税金等調整前四半期純利益 | 32,900 | 44,460 |
| 減価償却費 | 25,739 | 29,049 |
| 有価証券評価損益(△は益) | 2,619 | 1,147 |
| 受取利息及び受取配当金 | △1,764 | △2,090 |
| 支払利息 | 13,531 | 14,706 |
| 持分法による投資損益(△は益) | △2,274 | △1,028 |
| 売上債権の増減額(△は増加) | 672 | 2,671 |
| 仕入債務の増減額(△は減少) | △8,993 | △11,392 |
| 販売用不動産の増減額(△は増加) | △33,610 | △71,231 |
| その他 | 3,061 | △25,322 |
| 小計 | 31,882 | △19,030 |
| 利息及び配当金の受取額 | 3,415 | 3,198 |
| 利息の支払額 | △13,568 | △15,001 |
| 法人税等の支払額 | △25,894 | △2,840 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | △4,164 | △33,673 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形及び無形固定資産の取得による支出 | △49,949 | △44,187 |
| 有形及び無形固定資産の売却による収入 | 476 | 8,926 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △9,917 | △12,596 |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | — | △9,759 |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | △3,668 | △3,559 |
| 敷金及び保証金の回収による収入 | 9,990 | 7,155 |
| 預り敷金保証金の返還による支出 | △21,126 | △20,063 |
| 預り敷金保証金の受入による収入 | 22,114 | 16,664 |
| 貸付けによる支出 | △6,532 | △5,779 |
| 貸付金の回収による収入 | 6,065 | 4,127 |
| その他 | 5,061 | 2,473 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △47,486 | △56,598 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | 668,103 | 870,386 |
| 短期借入金の返済による支出 | △559,021 | △795,912 |
| 長期借入れによる収入 | 50,500 | 171,033 |
| 長期借入金の返済による支出 | △111,916 | △174,831 |
| 社債の発行による収入 | 20,000 | 34,600 |
| 社債の償還による支出 | — | △10,541 |
| 配当金の支払額 | △9,659 | △9,661 |
| 少数株主からの払込みによる収入 | — | 6,540 |
| 少数株主への配当金の支払額 | △707 | △739 |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出 | △1,067 | △1,347 |
| 自己株式の増減額(△は増加) | △37 | △52 |
| その他 | — | △40 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 56,191 | 89,433 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額 | 79 | 51 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 4,620 | △788 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 56,675 | 61,726 |
| 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額 | — | 18,665 |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高 | 61,296 | 79,603 |

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

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

(6) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

(単位：百万円)

| | 賃貸 | 分譲 | マネジ メント | 三井ホーム | その他 | 調整額 (注) 1 | 四半期 連結財務諸 表計上額 (注) 2 |
|------------------------|-----------|---------|------------|---------|---------|--------------|-------------------------------|
| 売上高 | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 207,674 | 96,737 | 137,026 | 82,056 | 49,988 | - | 573,483 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 7,795 | - | 19,748 | 4,266 | 1,522 | △ 33,333 | - |
| 計 | 215,470 | 96,737 | 156,774 | 86,323 | 51,510 | △ 33,333 | 573,483 |
| セグメント利益 | 49,112 | △ 790 | 14,554 | △ 3,619 | △ 725 | △ 11,492 | 47,037 |
| セグメント資産 | 2,417,212 | 755,231 | 210,244 | 107,120 | 108,272 | 208,111 | 3,806,192 |
| その他の項目 | | | | | | | |
| 減価償却費 | 17,959 | 752 | 2,823 | 1,763 | 1,772 | 668 | 25,739 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 36,614 | 472 | 5,274 | 1,997 | 1,859 | 295 | 46,512 |

(注) 1. セグメント利益の調整額△11,492百万円には、セグメント間取引消去28百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,521百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント利益は、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

II 当第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)

(単位：百万円)

| | 賃貸 | 分譲 | マネジ メント | 三井ホーム | その他 | 調整額 (注) 1 | 四半期 連結財務諸 表計上額 (注) 2 |
|------------------------|-----------|-----------|------------|---------|---------|--------------|-------------------------------|
| 売上高 | | | | | | | |
| 外部顧客への売上高 | 218,151 | 124,217 | 143,469 | 77,627 | 52,243 | - | 615,709 |
| セグメント間の内部売上高又は振替高 | 8,231 | - | 23,050 | 3,751 | 1,718 | △ 36,751 | - |
| 計 | 226,382 | 124,217 | 166,520 | 81,378 | 53,961 | △ 36,751 | 615,709 |
| セグメント利益 | 54,681 | 6,765 | 17,857 | △ 7,586 | 45 | △ 10,582 | 61,181 |
| セグメント資産 (注) 3 | 2,690,093 | 1,059,531 | 226,575 | 106,699 | 108,547 | 122,753 | 4,314,200 |
| その他の項目 | | | | | | | |
| 減価償却費 | 21,070 | 640 | 3,176 | 1,736 | 1,792 | 634 | 29,049 |
| 有形固定資産及び 無形固定資産の増加額 | 24,059 | 501 | 4,492 | 2,748 | 3,338 | 636 | 35,777 |

(注) 1. セグメント利益の調整額△10,582百万円には、セグメント間取引消去61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,643百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント利益は、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

3. 第1四半期連結会計期間において、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23

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