

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年10月30日

上場会社名 三井不動産
 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
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長
 四半期報告書提出予定日 平成20年11月14日

(氏名) 岩沙 弘道
 (氏名) 山本 実
 配当支払開始予定日

TEL 03-3246-3155
 平成20年12月2日

上場取引所 東大

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20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	%
21年3月期第2四半期	614,532	—	70,950	—	59,811	—	32,068	—
20年3月期第2四半期	594,088	16.2	63,726	△0.8	57,334	5.7	36,842	△6.7

	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
21年3月期第2四半期	36.49	36.48
20年3月期第2四半期	41.91	41.90

(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
21年3月期第2四半期	3,764,311	992,134	25.9	1,107.57
20年3月期	3,634,489	992,003	26.7	1,105.10

(参考) 自己資本 21年3月期第2四半期 973,308百万円 20年3月期 971,309百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	9.00	—	11.00	20.00
21年3月期	—	11.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	11.00	22.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21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	1,500,000	10.3	190,000	6.0	165,000	1.3	90,000	3.0	102.42

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

4. その他

(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) 無

(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 有

(注) 詳細は、12ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(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(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)に記載されるもの)

① 会計基準等の改正に伴う変更 有

② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、12ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

(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) 21年3月期第2四半期 881,424,727株 20年3月期 881,424,727株

② 期末自己株式数 21年3月期第2四半期 2,649,047株 20年3月期 2,493,457株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第2四半期 878,867,652株 20年3月期第2四半期 879,168,551株

※ 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。

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 平成19年3月14日)および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(参考) 平成21年3月期第2四半期(3か月)の連結業績(平成20年7月1日~平成20年9月30日)

(百万円未満切り捨て)

(1) 連結経営成績(3か月)

(%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	%
21年3月期第2四半期	331,362	—	43,916	—	37,501	—	25,584	—
20年3月期第2四半期	—	—	—	—	—	—	—	—

	1株あたり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株あたり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第2四半期	29.11	29.11
20年3月期第2四半期	—	—

定性的情報・財務諸表等

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。

1. 連結経営成績に関する定性的情報

◆ 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	進捗率
	(平成20.4.1~9.30)		(平成19.4.1~9.30)			(平成20.10.30公表)	
売上高	614,532	594,088	20,444	(3.4%)	1,500,000	41.0%	
営業利益	70,950	63,726	7,223	(11.3%)	190,000	37.3%	
経常利益	59,811	57,334	2,477	(4.3%)	165,000	36.2%	
四半期純利益	32,068	36,842	△4,773	(△13.0%)	90,000	35.6%	

当第2四半期（累計）の売上高は6,145億円と対前年同期比で3.4%増収。また、営業利益は709億円と、同比11.3%増益いたしました。

「賃貸」セグメントでは、前期に竣工稼動した「グラントウキョウノースタワー」（東京都千代田区）、「赤坂Bizタワー」（東京都港区）や、今期に新規開業した「三井アウトレットパーク 入間」（埼玉県入間市）などに加え、既存オフィスビルの賃料改定も進捗し収益寄与したことにより、前年同期に比べ、365億円増収、64億円増益となりました。

オフィスビル賃貸市場では、都心部において空室率の緩やかな上昇が見られたものの、当社の首都圏オフィスの空室率(単体)は、1.6%と引き続き低水準で推移いたしました。

「分譲」セグメントでは、個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数は前年同期に比べ減少しましたが、付加価値の高い都心物件などの計上が多く増収増益となった一方、投資家向け分譲において、大型の収益計上が下期に予定されていることもあり減収減益し、セグメント全体では前年同期に比べ、137億円の減収、7億円の減益となりました。

マンション分譲の契約進捗率は、顧客による物件選別志向がますます強まるものの、都心物件や大規模開発物件などで堅調に推移し、当期計上予定戸数に対して約75%まで進捗いたしました。

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントでは、法人向け仲介事業において、取扱高の減少による減収があったものの、コンサルティング事業において、大型のインセンティブフィーの計上があったため、前年同期に比べ、2億円増収、8億円増益となりました。

通期予想に対する進捗率は、売上高、営業利益ともに40%程度ですが、これは主として個人顧客を対象とする住宅事業(分譲住宅事業、注文住宅建築請負事業、販売受託事業)の季節要因(概して下期、特に第4四半期に集中)に加え、当期は投資家向け分譲の計上が下期に集中することによるものです。

◆ 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20.4.1~9.30)		(平成19.4.1~9.30)		売上高	営業利益
賃貸	263,384	51,948	226,815	45,482	36,569	6,466
分譲	124,100	10,458	137,890	11,186	△13,790	△727
完成工事	69,122	△4,426	74,526	△4,532	△5,404	106
仲介・販売受託・ コンサルティング	40,115	11,817	39,816	10,990	299	827
管理受託	49,340	7,968	52,180	7,803	△2,840	165
住宅部材・商品等販売	35,707	745	36,238	253	△530	491
施設営業	27,146	192	21,758	369	5,388	△176
その他	5,615	1,868	4,862	1,601	752	267
消去又は全社	—	△9,623	—	△9,426	—	△197
計	614,532	70,950	594,088	63,726	20,444	7,223

◆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20.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成19.4.1~9.30)	増減
売上高	263,384	226,815	36,569
営業利益	51,948	45,482	6,466

当第2四半期(累計)は、オフィスビルや商業施設において、前期に竣工稼動した「グラントウキョウノースタワー」(東京都千代田区)、「赤坂Bizタワー」(東京都港区)や、今期に新規開業した「三井アウトレットパーク 入間」(埼玉県入間市)などの収益寄与に加え、三井不動産住宅リースの住宅賃貸事業における管理戸数や、三井不動産販売のリパーク事業における管理台数の増加により、セグメント全体の売上高は対前年同期比で365億円の増収、また営業利益も同比64億円の増益となりました。

オフィスビル賃貸は、都心部において空室率が緩やかに上昇したものの、底堅い需給環境は継続しており、単体ベースの首都圏オフィスの空室率は1.6%(前期末1.3%)と引き続き低水準で推移しております。また、連結ベース(海外を含む)の全オフィスビル・商業施設の期末空室率は1.7%(前期末1.3%)となっております。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成19.4.1~9.30)	増減
オフィス(*1)	151,708	128,267	23,441
商業施設(*1)	52,814	44,845	7,968
住宅(*2)	38,750	34,248	4,502
リパーク・その他(*3)	20,110	19,453	656
合計	263,384	226,815	36,569

(注) 当第2四半期末の貸付面積等の状況

*1 オフィス・商業施設の貸付面積

所有2,066,032㎡(前期末:1,999,887㎡)

転貸2,081,732㎡(前期末:2,065,210㎡)

*2 住宅の貸付戸数

所有279戸(前期末:296戸)、転貸72,960戸(前期末:69,288戸)

*3 リパーク管理台数:120,918台(前期末:116,661台)

<期末空室率推移(%)>

	H20/9	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3
オフィス・商業施設(連結)	1.7	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0	6.0
首都圏オフィス(単体)	1.6	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4	5.4
地方オフィス(単体)	7.0	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6	12.1

<当第2四半期(累計)における主要な新規・通期稼動物件>

・新規稼動(当期稼動物件)

三井アウトレットパーク 入間	埼玉県入間市	平成20年4月開業	商業施設
ギンザ・グラッセ	東京都中央区	平成20年4月開業	商業施設
青山OM-SQUARE	東京都港区	平成20年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 仙台港	宮城県仙台市	平成20年9月開業	商業施設

・通期稼動(前期稼動物件)

銀座Velvia館	東京都中央区	平成19年4月開業	商業施設
ニッパビル	東京都中央区	平成19年9月開業	商業施設
東京倶楽部ビルディング	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス・商業施設
グラントウキョウノースタワー	東京都千代田区	平成19年10月竣工	オフィス
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	平成19年11月開業	商業施設
赤坂Bizタワー	東京都港区	平成20年1月竣工	オフィス・商業施設
淀屋橋三井ビルディング	大阪府大阪市	平成20年3月竣工	オフィス・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)

売上高(百万円)	200,494
粗利益(百万円)	37,917
粗利益率(%)	18.9
貸付面積(千㎡)	4,214
棟数(棟)	所有 124
	転貸 160
	合計 284

・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(百万円)	130,203	10,528	140,732	38,686	12,201	50,888
貸付面積(千㎡)	2,267	297	2,564	874	485	1,359
棟数(棟)	179	34	213	38	20	58
空室率(%)	1.6	7.0	2.3	0.8	0.4	0.6

② 分譲

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成19.4.1~9.30)	増減
売上高	124,100	137,890	△13,790
営業利益	10,458	11,186	△727

当第2四半期(累計)は、住宅分譲において、マンション1,630戸、戸建219戸、計1,849戸(前年同期はマンション1,841戸、戸建321戸、計2,162戸)と、前年同期に比べ、計上戸数が減少したものの、付加価値の高い都心物件の計上などもあり増収増益となりましたが、投資家向け分譲において、大型の収益計上が下期に予定されているため、減収減益となりました。

その結果、セグメント全体では対前年同期比で137億円の減収、7億円の減益となりました。

マンション分譲の契約済み戸数は、顧客による物件選別志向がますます強まる中、都心物件や大規模開発物件などで堅調に推移し、当期計上予定戸数に対して約75%まで進捗しております。

一方、当第2四半期末における住宅分譲の完成在庫は、郊外物件などで調整局面にある市場環境の影響を受け、672戸(マンション587戸、戸建85戸)となり、前期末の568戸(マンション453戸、戸建115戸)から増加しました。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成19.4.1~9.30)		増減	
マンション	93,352	(1,630戸)	76,174	(1,841戸)	17,178	(△211戸)
首都圏	86,463	(1,410戸)	58,845	(1,277戸)	27,617	(133戸)
その他	6,889	(220戸)	17,328	(564戸)	△10,438	(△344戸)
戸建	11,366	(219戸)	16,265	(321戸)	△4,898	(△102戸)
首都圏	10,340	(199戸)	14,909	(281戸)	△4,569	(△82戸)
その他	1,026	(20戸)	1,355	(40戸)	△328	(△20戸)
投資家向け分譲等	19,381		45,451		△26,070	
合計	124,100		137,890		△13,790	

<住宅分譲事業内訳>

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	3,954	48	4,002
期中契約	(戸) (B)	1,474	210	1,684
計上戸数	(戸) (C)	1,630	219	1,849
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	3,798	39	3,837
完成在庫	(戸)	587	85	672
新規発売	(戸)	1,727	166	1,893

(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)

	H20/9	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3	H15/3
マンション	587	453	267	235	490	455	485
戸建	85	115	109	20	55	25	120
合計	672	568	376	255	545	480	605

(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せん。平成19年3月期以降は実数での表示となっております。

・当第2四半期(累計)における主要な計上物件

パークコート虎ノ門愛宕タワー	東京都港区	マンション
パークタワー横濱ポートサイド	神奈川県横浜市	マンション
アーバンドック パークシティ豊洲	東京都江東区	マンション
パークタワー池袋イーストプレイス	東京都豊島区	マンション
パークホームズ武蔵小山	東京都品川区	マンション
ファインコート鎌倉岩瀬ブライトビュー	神奈川県鎌倉市	戸建

③ 完成工事

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成19.4.1~9.30)	増減
売上高	69,122	74,526	△5,404
営業利益	△4,426	△4,532	106

三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡しが下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。

＜三井ホーム(連結)の建築請負事業内訳＞

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成19.4.1~9.30)	増減
期首受注工事残高(A)	103,205	110,841	△7,635
期中受注工事高(B)	92,324	95,012	△2,688
売上高(C)	71,388	76,708	△5,319
期末受注工事残高 (A)+(B)-(C)	124,141	129,145	△5,004

(注) 当第2四半期(累計)の期首受注工事高には、当期より持分法適用関連会社となった北陸中央ホーム(株)分856百万円は含まれておりません。

④ 仲介・販売受託・コンサルティング

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成19.4.1~9.30)	増減
売上高	40,115	39,816	299
営業利益	11,817	10,990	827

当第2四半期(累計)は、三井不動産販売における法人向け仲介事業の取扱高の減少により減収したものの、三井不動産において大型のインセンティブフィーの計上などがあったため、前年同期に比べ、2億円増収、8億円増益となっております。

＜売上高の内訳＞

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成19.4.1~9.30)		増減	
仲介	26,570	(15,346件)	30,290	(15,431件)	△3,719	(△85件)
販売受託	3,450	(1,265件)	3,898	(2,081件)	△448	(△816件)
コンサルティング	10,095		5,627		4,467	
合計	40,115		39,816		299	

＜三井不動産販売の仲介事業内訳＞

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1～9.30)		前第2四半期(累計) (平成19.4.1～9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	563,663	(15,569件)	659,588	(15,427件)	△95,925	(142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内訳＞

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1～9.30)		前第2四半期(累計) (平成19.4.1～9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	86,922	(1,210件)	105,433	(2,052件)	△18,511	(△842件)

⑤ 管理受託

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1～9.30)	前第2四半期(累計) (平成19.4.1～9.30)	増減
売上高	49,340	52,180	△2,840
営業利益	7,968	7,803	165

当第2四半期(累計)は、運営管理受託については、ビルや住宅などの竣工・稼働による新規受託物件の増加により順調に増収していますが、管理工事受託について、前年同期に「東京ミッドタウン」(東京都港区)の大型入居工事があったため減収し、セグメント全体では対前年同期比で28億円の減収、1億円の増益となっております。

＜売上高の内訳＞

	当第2四半期(累計) (平成20.4.1～9.30)	前第2四半期(累計) (平成19.4.1～9.30)	増減
運営管理受託	38,209	36,130	2,079
管理工事受託	11,130	16,050	△4,919
合計	49,340	52,180	△2,840

⑥ 住宅部材・商品等販売

	当第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）	前第2四半期（累計） （平成19.4.1～9.30）	増減
売上高	35,707	36,238	△530
営業利益	745	253	491

<売上高の内訳>

	当第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）	前第2四半期（累計） （平成19.4.1～9.30）	増減
住宅部資材販売	12,426	11,198	1,227
その他商品販売	23,280	25,039	△1,758
合計	35,707	36,238	△530

⑦ 施設営業

	当第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）	前第2四半期（累計） （平成19.4.1～9.30）	増減
売上高	27,146	21,758	5,388
営業利益	192	369	△176

当第2四半期（累計）は、前期に新規開業した「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」（東京都港区）、「三井ガーデンホテルプラナ東京ベイ」（千葉県浦安市）および、同じく前期に取得した「合歓の郷」（三重県志摩市）などリゾート4施設の通期稼働により大幅に増収いたしました。

<売上高の内訳>

	当第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）	前第2四半期（累計） （平成19.4.1～9.30）	増減
ホテル施設	20,693	15,512	5,181
その他施設	6,453	6,246	206
合計	27,146	21,758	5,388

⑧ その他

	当第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）	前第2四半期（累計） （平成19.4.1～9.30）	増減
売上高	5,615	4,862	752
営業利益	1,868	1,601	267

<売上高の内訳>

	当第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）	前第2四半期（累計） （平成19.4.1～9.30）	増減
金融・リース	736	616	119
その他	4,878	4,245	632
合計	5,615	4,862	752

※なお、前年同期の金額、増減及び増減（率）は、参考として記載しております。

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20.9.30)	前期末 (平成20.3.31)	増減
総資産	3,764,311	3,634,489	129,822
総負債	2,772,176	2,642,486	129,690
うち有利子負債	1,851,014	1,550,420	300,593
純資産	992,134	992,003	131
うち自己資本	973,308	971,309	1,998
D/Eレシオ(倍)	1.9	1.6	0.3

(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

＜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7,507億円となり、対前期末比で903億円の増加となっております。この増加は、分譲事業の売上が下期、特に第4四半期に偏っていることにより、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(累計)においては「千代田区富士見二丁目計画」用地などの取得や「三井アウトレットパーク 仙台港」などの建築投資をした結果、当第2四半期末の有形・無形固定資産残高は2兆45億円(対前期末比427億円増)となっております。

＜有利子負債＞

当第2四半期末における有利子負債残高は1兆8,510億円となり、対前期末比で3,005億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、販売用不動産の増加に加え、前期竣工したマンションの建築費の支払いおよび販売受託物件の販売代金預り金の支払いなど季節要因によるものです。なお、対前年同期末比では4,168億円増加しております。

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2四半期までの業績と昨今の事業環境の変化を踏まえ、期初(平成20年4月30日)に公表いたしました当期の連結業績および連結セグメント別業績の見通しを以下のとおり変更いたします。

	今回予想 (平成20年10月30日時点)	前回予想 (平成20年4月30日時点)	差異
売上高	1,500,000	1,530,000	△30,000
営業利益	190,000	200,000	△10,000
経常利益	165,000	175,000	△10,000
当期純利益	90,000	95,000	△5,000

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	今回予想 (平成20年10月30日時点)		前回予想 (平成20年4月30日時点)		差異	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	535,000	97,000	530,000	95,000	5,000	2,000
分譲	452,000	68,000	478,000	76,000	△26,000	△8,000
完成工事	187,000	3,000	191,000	3,000	△4,000	—
仲介・販売受託・コンサルティング	79,000	21,000	84,000	25,000	△5,000	△4,000
管理受託	107,000	16,000	107,000	16,000	—	—
住宅部材・商品等販売	73,000	1,000	73,000	1,000	—	—
施設営業	57,000	1,000	57,000	1,000	—	—
その他	10,000	3,000	10,000	3,000	—	—
消去又は全社	—	△20,000	—	△20,000	—	—
計	1,500,000	190,000	1,530,000	200,000	△30,000	△10,000

4. その他

(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 「四半期財務諸表に関する会計基準」等の適用

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 平成19年3月14日）および「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

② 「連結財務諸表作成における在外子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、「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第18号 平成18年5月17日）を適用しております。これに伴い英国三井不動産株は、前連結会計年度まで賃貸資産等について時価で評価し、各年度の評価差額は利益剰余金の増減として処理しておりましたが、第1四半期連結会計期間より取得原価を基礎として減価償却を行う方法を適用し、過年度の減価償却費等については期首の利益剰余金で調整を行っております。

これに伴う営業利益、経常利益及び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。期首の利益剰余金が5,338百万円減少しております。

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)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,788	50,722
受取手形及び売掛金	24,957	34,593
有価証券	110	13,094
販売用不動産	290,694	241,066
仕掛販売用不動産	284,175	228,049
開発用土地	165,445	174,445
未成工事支出金	15,966	8,492
その他のたな卸資産	10,929	10,206
前渡金	10,482	16,926
一般貸付金	10,594	8,170
営業出資金	105,857	97,151
繰延税金資産	61,668	60,059
その他	77,053	73,718
貸倒引当金	△1,281	△568
流動資産合計	1,119,444	1,016,128
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	941,094	931,508
減価償却累計額	△427,190	△411,837
建物及び構築物(純額)	513,903	519,671
機械装置及び運搬具	27,111	21,856
減価償却累計額	△18,530	△14,206
機械装置及び運搬具(純額)	8,581	7,649
土地	1,407,403	1,363,479
建設仮勘定	17,752	13,839
その他	71,183	70,696
減価償却累計額	△45,039	△43,743
その他(純額)	26,144	26,953
有形固定資産合計	1,973,785	1,931,592
無形固定資産		
借地権	17,445	17,455
その他	13,329	12,762
無形固定資産合計	30,775	30,218
投資その他の資産		
投資有価証券	379,737	390,418
長期貸付金	5,438	4,670
敷金及び保証金	189,890	196,788
繰延税金資産	15,190	15,022
再評価に係る繰延税金資産	8,308	8,308
その他	49,650	49,074
貸倒引当金	△7,909	△7,732
投資その他の資産合計	640,306	656,550
固定資産合計	2,644,867	2,618,361
資産合計	3,764,311	3,634,489

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	62,873	110,942
短期借入金	250,468	180,173
コマーシャル・ペーパー	286,000	53,000
1年内償還予定の社債	30,000	30,000
未払法人税等	17,858	35,632
未成工事受入金	19,068	13,731
繰延税金負債	921	921
完成工事補償引当金	1,582	1,688
債務保証損失引当金	250	198
その他	178,563	290,715
流動負債合計	847,587	717,004
固定負債		
社債	215,000	235,000
長期借入金	1,069,545	1,052,247
受入敷金保証金	364,555	356,612
繰延税金負債	24,215	30,310
再評価に係る繰延税金負債	186,189	186,189
退職給付引当金	30,440	28,034
役員退職慰労引当金	1,407	1,468
その他	33,235	35,620
固定負債合計	1,924,589	1,925,481
負債合計	2,772,176	2,642,486
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,354	248,328
利益剰余金	296,050	278,748
自己株式	△4,727	△4,333
株主資本合計	713,972	697,039
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	23,289	32,575
繰延ヘッジ損益	△94	△106
土地再評価差額金	257,514	257,728
為替換算調整勘定	△21,374	△15,927
評価・換算差額等合計	259,335	274,269
新株予約権	150	86
少数株主持分	18,676	20,607
純資産合計	992,134	992,003
負債純資産合計	3,764,311	3,634,489

(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)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業収益	614,532
営業原価	473,417
営業総利益	141,115
販売費及び一般管理費	70,165
営業利益	70,950
営業外収益	
受取利息	357
受取配当金	1,539
持分法による投資利益	3,665
その他	2,183
営業外収益合計	7,745
営業外費用	
支払利息	14,872
その他	4,012
営業外費用合計	18,884
経常利益	59,811
特別損失	
固定資産除却損	2,627
投資有価証券評価損	1,698
減損損失	1,290
その他	1,157
特別損失合計	6,773
税金等調整前四半期純利益	53,038
法人税等	22,085
少数株主損失(△)	△1,116
四半期純利益	32,068

(第2四半期連結会計期間)

(単位:百万円)

	当第2四半期連結会計期間 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)
営業収益	331,362
営業原価	252,824
営業総利益	78,538
販売費及び一般管理費	34,621
営業利益	43,916
営業外収益	
受取利息	202
受取配当金	180
持分法による投資利益	2,073
その他	1,276
営業外収益合計	3,733
営業外費用	
支払利息	7,717
その他	2,430
営業外費用合計	10,147
経常利益	37,501
特別損失	
投資有価証券評価損	1,698
固定資産除却損	582
その他	425
特別損失合計	2,707
税金等調整前四半期純利益	34,794
法人税等	8,424
少数株主利益	784
四半期純利益	25,584

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20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	53,038
減価償却費	23,371
減損損失	1,290
有価証券評価損益 (△は益)	1,698
受取利息及び受取配当金	△1,896
支払利息	14,872
持分法による投資損益 (△は益)	△3,665
固定資産除却損	1,702
売上債権の増減額 (△は増加)	9,621
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,617
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△138,788
営業出資金の増減額 (△は増加)	△8,705
その他	△115,284
小計	△172,361
利息及び配当金の受取額	3,399
利息の支払額	△14,480
法人税等の支払額	△41,113
営業活動によるキャッシュ・フロー	△224,556
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	△80,477
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,613
投資有価証券の取得による支出	△6,654
投資有価証券の売却による収入	40
敷金及び保証金の差入による支出	△3,848
敷金及び保証金の回収による収入	11,524
預り敷金保証金の返還による支出	△20,057
預り敷金保証金の受入による収入	25,656
貸付けによる支出	△5,278
貸付金の回収による収入	4,330
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△175
その他	518
投資活動によるキャッシュ・フロー	△72,807
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	1,113,314
短期借入金の返済による支出	△834,275
長期借入れによる収入	104,650
長期借入金の返済による支出	△56,523
社債の発行による収入	10,000
社債の償還による支出	△30,000
少数株主からの払込みによる収入	37
配当金の支払額	△9,660
少数株主への配当金の支払額	△778
自己株式の増減額 (△は増加)	△368
財務活動によるキャッシュ・フロー	296,396
現金及び現金同等物に係る換算差額	43
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△924
現金及び現金同等物の期首残高	63,495
現金及び現金同等物の四半期末残高	62,571

（注） 四半期連結貸借対照表の「敷金及び保証金」、四半期連結キャッシュ・フロー計算書の「敷金及び保証金の差入による支出」および「敷金及び保証金の回収による収入」は、差入敷金・保証金に係るものです。

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号 平成19年3月14日）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号 平成19年3月14日）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

（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

当第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日至平成20年9月30日）

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・ コンサル テイング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び営業 損益											
(1) 外部顧客に対 する売上高	134,523	62,750	50,713	23,547	24,640	17,782	14,412	2,991	331,362	—	331,362
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額	2,061	—	871	675	8,424	9,090	133	2,876	24,133	(24,133)	—
計	136,585	62,750	51,584	24,222	33,064	26,872	14,546	5,868	355,496	(24,133)	331,362
営業費用	109,179	58,753	49,655	14,947	29,158	26,567	14,290	4,852	307,405	(19,960)	287,445
営業利益	27,405	3,997	1,929	9,275	3,906	305	255	1,015	48,090	(4,173)	43,916
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,306,363	911,722	53,281	51,797	71,486	41,128	94,135	22,082	3,551,997	212,313	3,764,311
減価償却費	8,596	301	611	246	310	226	807	528	11,629	257	11,887
資本的支出	15,963	572	704	366	379	306	887	293	19,474	803	20,277

当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日至平成20年9月30日）

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・ コンサル テイング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び営業 損益											
(1) 外部顧客に対 する売上高	263,384	124,100	69,122	40,115	49,340	35,707	27,146	5,615	614,532	—	614,532
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額	4,255	—	2,303	1,463	16,770	16,160	242	5,314	46,509	(46,509)	—
計	267,639	124,100	71,425	41,578	66,110	51,867	27,388	10,930	661,042	(46,509)	614,532
営業費用	215,691	113,642	75,851	29,761	58,142	51,122	27,195	9,061	580,468	(36,885)	543,582
営業利益	51,948	10,458	△4,426	11,817	7,968	745	192	1,868	80,573	(9,623)	70,950
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,306,363	911,722	53,281	51,797	71,486	41,128	94,135	22,082	3,551,997	212,313	3,764,311
減価償却費	16,919	583	1,218	466	604	449	1,583	1,074	22,900	471	23,371
減損損失	—	1,290	—	—	—	—	—	—	1,290	—	1,290
資本的支出	73,014	1,357	1,204	656	703	346	1,799	1,006	80,088	1,522	81,610

b. 所在地別セグメント情報

当第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20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。

当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20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

当第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日 至平成20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。

当第2四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20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。

(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。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表

(1) 中間連結損益計算書

区分	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	
	金額 (百万円)	百分比 (%)
I 営業収益		594,088 100.00
II 営業原価		466,412 78.5
営業総利益		127,676 21.5
III 販売費及び一般管理費		63,949 10.8
営業利益		63,726 10.7
IV 営業外収益		
受取利息	365	
受取配当金	1,392	
持分法による投資利益	4,619	
その他の営業収益	791	7,168 1.2
V 営業外費用		
支払利息	12,442	
その他の営業外費用	1,118	13,561 2.2
経常利益		57,334 9.7
VI 特別利益		
固定資産売却益	12,615	
その他の特別利益	255	12,870 2.2
VII 特別損失		
固定資産除却関連損	3,076	
投資有価証券評価損	1,627	
固定資産売却損	894	
その他の特別損失	745	6,344 1.1
税金等調整前中間純利益		63,860 10.8
法人税、住民税及び事業税	27,585	
法人税等調整額	501	28,086 4.8
少数株主損失		1,068 0.2
中間純利益		36,842 6.2

(2) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	63,860
減価償却費	20,476
持分投資損益	△4,619
有形無形固定資産売却損益	△11,720
有形無形固定資産除却関連損	3,076
有価証券評価損	1,627
受取利息配当金	△1,757
支払利息	12,442
売上債権の増減額	14,284
仕入債務の増減額	△17,950
販売用不動産等の取得	△198,776
販売用不動産等の売却	107,205
営業出資金の増減額	△34,830
その他	△30,316
小計	△76,997
利息及び配当金の受取額	3,288
利息の支払額	△12,198
法人税等の支払額	△24,297
営業活動によるキャッシュ・フロー	△110,205

	前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
区分	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
有価証券の取得	△17,591
有価証券の売却	19
有形無形固定資産の取得	△88,885
有形無形固定資産の売却	21,137
貸付金の貸付	△1,555
貸付金の回収	2,798
預り敷金保証金の支出	△24,929
預り敷金保証金の収入	28,633
差入敷金保証金の支出	△7,265
差入敷金保証金の収入	9,162
連結範囲の変更を伴う株式の取得	△222
その他	2,372
投資活動によるキャッシュ・フロー	△76,325
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の増減額	85,187
長期借入による収入	114,895
長期借入金の返済による支出	△47,206
社債発行による収入	20,000
少数株主への株式発行による収入	660
配当金の支払額	△7,906
少数株主への配当金の支払額	△797
自己株式の増減額	△1,016
財務活動によるキャッシュ・フロー	163,816
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	13
V 現金及び現金同等物の増減額	△22,701
VI 現金及び現金同等物の期首残高	81,816
VII 現金及び現金同等物の中間期末残高	59,115

(3) セグメント情報
事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

	賃貸 (百万円)	分譲 (百万円)	完成工事 (百万円)	仲介・販売 受託・ コンサル ティング (百万円)	管理受託 (百万円)	住宅部 材・商品 等販売 (百万円)	施設営業 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I. 売上高及び営業 損益											
(1) 外部顧客に 対する売上高	226,815	137,890	74,526	39,816	52,180	36,238	21,758	4,862	594,088	—	594,088
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額	4,263	—	2,215	1,473	12,714	15,905	122	4,976	41,672	(41,672)	—
計	231,078	137,890	76,741	41,289	64,895	52,144	21,881	9,839	635,760	(41,672)	594,088
営業費用	185,596	126,704	81,274	30,299	57,091	51,890	21,512	8,238	562,607	(32,245)	530,361
営業利益	45,482	11,186	△4,532	10,990	7,803	253	369	1,601	73,153	(9,426)	63,726
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,000,640	793,489	54,114	55,744	67,979	44,213	80,765	19,931	3,116,877	256,816	3,373,694
減価償却費	14,420	406	1,125	434	538	508	1,511	1,116	20,062	413	20,476
資本的支出	71,031	1,225	1,432	811	962	586	1,584	1,302	78,936	772	79,709