

四半期報告書

第98期第3四半期

自 平成21年10月1日
至 平成21年12月31日

三井不動産株式会社

表紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	2
3 関係会社の状況	2
4 従業員の状況	2

第2 事業の状況

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

第3 設備の状況	10
----------	----

第4 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	11
(2) 新株予約権等の状況	12
(3) ライツプランの内容	16
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	16
(5) 大株主の状況	16
(6) 議決権の状況	17

2 株価の推移	17
---------	----

3 役員の状況	17
---------	----

第5 経理の状況	18
----------	----

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	19
(2) 四半期連結損益計算書	21
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	23

2 その他	32
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報	33
-------------------	----

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年2月12日
【四半期会計期間】	第98期第3四半期（自平成21年10月1日至平成21年12月31日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 岩沙 弘道
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 森 郁雄
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 森 郁雄
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第97期 前第3四半期 連結累計期間	第98期 当第3四半期 連結累計期間	第97期 前第3四半期 連結会計期間	第98期 当第3四半期 連結会計期間	第97期
会計期間	自平成20年 4月1日 至平成20年 12月31日	自平成21年 4月1日 至平成21年 12月31日	自平成20年 10月1日 至平成20年 12月31日	自平成21年 10月1日 至平成21年 12月31日	自平成20年 4月1日 至平成21年 3月31日
売上高（百万円）	943,537	1,005,136	329,004	339,428	1,418,945
経常利益（百万円）	109,983	86,966	50,171	14,025	146,090
四半期（当期）純利益（百万円）	52,928	50,878	20,859	7,979	83,572
純資産額（百万円）	—	—	982,317	1,027,511	999,860
総資産額（百万円）	—	—	3,812,235	3,787,172	3,758,386
1株当たり純資産額（円）	—	—	1,096.73	1,147.91	1,113.89
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	60.23	57.91	23.74	9.08	95.10
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	60.22	57.90	23.74	9.08	95.09
自己資本比率（%）	—	—	25.3	26.6	26.0
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△224,479	21,899	—	—	△40,996
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△82,605	△68,388	—	—	△141,633
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	334,312	45,187	—	—	182,215
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	—	—	90,790	61,582	62,891
従業員数（人）	—	—	15,576	15,969	15,476

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

2. 売上高には、消費税等は含まれていません。

2 【事業の内容】

当第3四半期連結会計期間において、当社および当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社に異動はありません。

3 【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年12月31日現在

従業員数（人）	15,969	[15,231]
---------	--------	----------

(注) 従業員数は就業人員数（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時従業員数は[]内に当第3四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しています。

(2) 提出会社の状況

平成21年12月31日現在

従業員数（人）	1,203
---------	-------

(注) 従業員数は就業人員数（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であります。

第2【事業の状況】

1【生産、受注および販売の状況】

生産、受注および販売の状況については、「4 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」における各事業の種類別セグメント情報に関連付けて示しています。

2【事業等のリスク】

当第3四半期連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

4【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 業績の状況

当第3四半期の経済は、政府による経済対策効果等により一部持ち直しの動きが見られ、回復の兆しが継続しているものの、景気の先行きは依然として予断を許さない状況が続いています。当不動産業界におきましては、ビル事業において、都心部のオフィスビルの空室率の上昇ペースに鈍化の傾向が見られますが、新規賃料については引き続き弱含みの傾向があります。住宅分譲事業では、分譲住宅の供給量が低水準で推移しているものの、政策支援の効果などにより、顧客の底堅い実需を背景に徐々に顕在化しています。また、不動産証券化市場においては、J-REITの増資をきっかけとした物件取得や大型物件の取引などがありましたが、全体としては引き続き法人間の取り引きが低調に推移するなど、市場動向については引き続き注視していく必要があります。

このような事業環境のもと、当第3四半期連結会計期間は、売上高は3,394億円、営業利益は206億円と、前年同期に比べ、104億円の増収、342億円の減益となりました。これを受けて、経常利益は140億円と前年同期比で、361億円の減益、四半期純利益は79億円と128億円の減益となりました。

(注) 本報告書の営業収益等は消費税等抜きで表示しています。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりです。

各セグメントの売上高は外部顧客に対する売上高を記載しており、特に記載のない場合単位は百万円となっております。

① 賃貸

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
売上高	411,959	398,321	13,638
営業利益	78,254	78,396	△142

当第3四半期（累計）は、オフィスビルや商業施設において、今期に新規開業した「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）や前期に竣工稼働した「青山OM-SQUARE」（東京都港区）など新規および通期稼働物件の収益寄与に加え、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の増加などにより、前年同期に比べ、売上は136億円増収いたしました。また、営業利益は、新規物件などによる増益寄与があった一方、既存ビルにおける空室や一時的な修理費の増加などにより、ほぼ前年同期並みとなりました。

オフィスビル賃貸市場では、都心部における空室率の上昇ペースは鈍化してきており、当社の首都圏オフィス空室率（単体）も3.7%と、当第2四半期末の3.6%に比べ、概ね同水準で推移いたしました。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2.7%（当第2四半期末2.8%）となっております。

<売上高の内訳>

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
オフィス(*1)	230,671	229,005	1,665
商業施設(*1)	91,379	80,453	10,925
住宅(*2)	59,945	58,439	1,506
リパーク・その他(*3)	29,963	30,422	△458
合計	411,959	398,321	13,638

(注) 当第3四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2,171,219㎡（前期末：2,093,443㎡）

転貸2,191,100㎡（前期末：2,099,718㎡）

*2 住宅の貸付戸数

所有382戸（前期末：314戸）、転貸77,955戸（前期末：75,042戸）

*3 リパーク管理台数：115,644台（前期末：118,357台）

<期末空室率推移（%）>

	H21/12	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	2.7	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0
首都圏オフィス(単体)	3.7	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4
地方オフィス(単体)	6.2	6.6	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6

<当第3四半期（累計）における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働（当期稼働物件）

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 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 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 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

・通期稼働（前期稼働物件）

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
三井ショッピングパーク ララガーデン川口	埼玉県川口市	平成20年11月開業	商業施設
神宮前M-SQUARE	東京都渋谷区	平成21年2月竣工	オフィス

<単体の賃貸事業内訳>

・全体（オフィス・商業施設・その他）

売上高（百万円）	316,662
粗利益（百万円）	57,053
粗利益率（%）	18.0
貸付面積（千㎡）	4,454
棟数（棟）	所有 130
	転貸 147
	合計 277

・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)	199,541	15,647	215,189	64,566	24,491	89,058
貸付面積 (千㎡)	2,259	287	2,546	1,010	584	1,594
棟数 (棟)	165	31	196	42	23	65
空室率 (%)	3.7	6.2	4.0	0.5	0.6	0.6

② 分譲

	当第3四半期 (累計) (平成21.4.1~12.31)	前第3四半期 (累計) (平成20.4.1~12.31)	増減
売上高	288,321	198,913	89,407
営業利益	29,365	34,759	△5,394

当第3四半期 (累計) は、住宅分譲において、「パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー」(神奈川県川崎市)、「パークコート赤坂ザタワー」(東京都港区)など付加価値の高い大規模物件を中心にマンション3,164戸、戸建504戸、計3,668戸(前年同期はマンション2,638戸、戸建275戸、計2,913戸)の計上があり増収増益いたしました。また、投資家向け分譲等において、日本アコモデーションファンド投資法人に対する賃貸住宅の譲渡などにより増収した一方、低価法の適用などにより減益となりました。セグメント全体では、前年同期に比べ、894億円の増収、53億円の減益となりました。なお、セグメント全体での棚卸資産の評価減額は67億円となっております。(うち個人向け住宅分譲7億円、投資家向け分譲等60億円)

マンション分譲における契約進捗率は、当期計上予定戸数4,900戸に対し、約85%まで進捗いたしました。(平成20年12月末 約95%)また、完成在庫は902戸(マンション837戸、戸建65戸)となり、当第2四半期末の931戸(マンション885戸、戸建46戸)から減少しております。

<売上高の内訳>

	当第3四半期 (累計) (平成21.4.1~12.31)		前第3四半期 (累計) (平成20.4.1~12.31)		増減	
マンション	183,451	(3,164戸)	142,480	(2,638戸)	40,970	(526戸)
首都圏	170,638	(2,721戸)	133,071	(2,335戸)	37,567	(386戸)
その他	12,812	(443戸)	9,409	(303戸)	3,403	(140戸)
戸建	27,052	(504戸)	14,455	(275戸)	12,597	(229戸)
首都圏	24,646	(455戸)	13,270	(252戸)	11,376	(203戸)
その他	2,405	(49戸)	1,184	(23戸)	1,221	(26戸)
投資家向け分譲等	77,817		41,977		35,839	
合計	288,321		198,913		89,407	

<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)	2,126	53	2,179
期中契約	(戸) (B)	2,875	651	3,526
計上戸数	(戸) (C)	3,164	504	3,668
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	1,837	200	2,037
完成在庫	(戸)	837	65	902
新規発売	(戸)	2,753	626	3,379

(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）

	H21/12	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
マンション	837	826	453	267	235	490	455
戸建	65	93	115	109	20	55	25
合計	902	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3四半期（累計）における主要な計上物件

パークシティ武蔵小杉ミッドスカイタワー	神奈川県川崎市	マンション
パークコート赤坂ザタワー	東京都港区	マンション
プライムアリーナ新百合ヶ丘	神奈川県川崎市	マンション
パークシティ浜田山	東京都杉並区	マンション
広尾ガーデンフォレスト	東京都港区	マンション
ファインコート西東京むさしのスタイル	東京都西東京市	戸建

③ 完成工事

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
売上高	91,557	110,465	△18,908
営業利益	△4,755	△4,224	△531

当セグメントは、三井ホームの建築請負事業において建物の完成引渡し第4四半期に集中するため、営業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3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
期首受注工事残高（A）	88,195	103,205	△15,009
期中受注工事高（B）	120,915	128,579	△7,664
売上高（C）	95,146	113,826	△18,680
期末受注工事残高 （A）+（B）-（C）	113,965	117,959	△3,993

④ 仲介・販売受託・コンサルティング

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
売上高	45,236	56,165	△10,929
営業利益	5,330	14,122	△8,791

当第3四半期（累計）は、仲介事業において個人向け仲介は取引件数が前年同期を上回ったものの、法人向け仲介では取引の低調な市況が継続していることや、コンサルティング事業において前年同期に大型のインセンティブフィーの計上があったことなどにより、セグメント全体では前年同期に比べ、109億円減収、87億円減益となっております。

<売上高の内訳>

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）		前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）		増減	
仲介	35,528	(23,278件)	39,607	(22,386件)	△4,078	(892件)
販売受託	3,446	(1,942件)	4,632	(1,910件)	△1,186	(32件)
コンサルティング	6,261		11,926		△5,664	
合計	45,236		56,165		△10,929	

・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）		前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	740,540	(24,009件)	832,568	(22,759件)	△92,027	(1,250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3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）		前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	102,292	(1,635件)	124,786	(1,782件)	△22,494	(△147件)

⑤ 管理受託

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）		前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）		増減	
売上高	74,707		76,393		△1,685	
営業利益	11,998		12,148		△149	

当第3四半期（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増収したものの、管理工事受託において、ビルオーナーやテナントからの工事受注が減少し減収となり、セグメント全体では対前年同期比で16億円の減収、1億円の減益となっております。

<売上高の内訳>

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）		前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）		増減	
運営管理受託	59,275		58,255		1,019	
管理工事受託	15,432		18,137		△2,705	
合計	74,707		76,393		△1,685	

⑥ 住宅部材・商品等販売

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
売上高	48,197	53,351	△5,153
営業利益	1,106	1,269	△162

<売上高の内訳>

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
住宅部資材販売	15,636	19,081	△3,444
その他商品販売	32,561	34,270	△1,709
合計	48,197	53,351	△5,153

⑦ 施設営業

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
売上高	36,383	41,231	△4,848
営業利益	△2,458	508	△2,967

当第3四半期（累計）は、主にホテル事業およびリゾート事業において、景気低迷などの影響を受け、出張抑制や旅行者の減少に伴う稼働率の低下および客室単価の低下などにより、前年同期に比べ、48億円の減収、29億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
ホテル施設	27,079	31,467	△4,388
その他施設	9,304	9,764	△459
合計	36,383	41,231	△4,848

⑧ その他

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
売上高	8,773	8,693	79
営業利益	4,097	3,397	700

<売上高の内訳>

	当第3四半期（累計） （平成21.4.1～12.31）	前第3四半期（累計） （平成20.4.1～12.31）	増減
金融・リース	1,034	1,157	△123
その他	7,739	7,536	202
合計	8,773	8,693	79

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ13億円減少し615億円となりました。

当第3四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期連結会計期間は、営業活動により362億円の増加となりました。これは税金等調整前四半期純利益140億円や減価償却費126億円等に加え、販売用不動産の売却による回収が取得による支出を上回ったことなどによります。前年同期比では、税金等調整前四半期純利益が減少したものの、販売用不動産の取得による支出が減少し売却による収入が増加したことなどにより、361億円改善しています。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期連結会計期間は、投資活動により263億円の減少となりました。これは、主に有形無形固定資産の取得によるものです。前年同期比では、有形無形固定資産の取得による支出が増加したことなどにより、165億円減少しています。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期連結会計期間は、借入金の返済や社債の償還等により、財務活動によるキャッシュ・フローは107億円の減少となりました。これは、当第3四半期連結会計期間の営業活動によるキャッシュ・フローが増加したことによります。前年同期比では、営業活動および投資活動による資金需要が減少したことにより、486億円の減少となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

事業上及び財務上の対処すべき課題につきましては、前四半期報告書からの重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当第3四半期連結会計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、124百万円であります。

なお、当第3四半期連結会計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

第3【設備の状況】

1. 主要な設備の状況

当第3四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

2. 設備の新設、除却等の計画

(1) 前四半期連結会計期間末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当第3四半期連結会計期間に重要な変更があったものではありません。

(2) 前四半期連結会計期間末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当第3四半期連結会計期間において完了したものではありません。

(3) 当第3四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

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

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成21年12月31日）	提出日現在発行数（株） （平成22年2月12日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	881,424,727	881,424,727	東京証券取引所 （市場第一部） 大阪証券取引所 （市場第一部）	(注) 2
計	881,424,727	881,424,727	—	—

(注) 1. 「提出日現在発行数」には、平成22年2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

2. 単元株式数は1,000株であります。

(2) 【新株予約権等の状況】

①当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成19年8月31日）

	第3四半期会計期間末現在 (平成21年12月31日)
新株予約権の数(個)	48,880
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	48,880(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自 平成19年9月19日 至 平成49年9月18日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

(注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数

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

調整後付与株式数=調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

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

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

2. 新株予約権の行使の条件

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

(2)その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併(当社が消滅会社となる場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)

(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

(1)交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

(2)新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3)新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
 交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
 上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項
 上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
 譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得事由および条件
 つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。
- ①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
 ②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案
 ③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案
 ④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
 ⑤新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

②当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成20年7月31日）

	第3四半期会計期間末現在 (平成21年12月31日)
新株予約権の数（個）	71,250
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	71,250（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	1
新株予約権の行使期間	自 平成20年8月16日 至 平成50年8月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 1 資本組入額 1
新株予約権の行使の条件	（注）2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）3

（注）1. 新株予約権の目的となる株式の数

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

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

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

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

2. 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、当社の取締役、監査役、執行役員およびグループ執行役員のいずれの地位をも喪失した日の翌日から5年間に限り、新株予約権を行使することができる。
- (2) その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併（当社が消滅会社となる場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、または株式交換もしくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）

（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

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

- ③当社は、会社法に基づき新株予約権を発行しております。
取締役会の決議日（平成21年7月30日）

	第3四半期会計期間末現在 (平成21年12月31日)
新株予約権の数(個)	109,650
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	109,650(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1
新株予約権の行使期間	自平成21年8月15日 至平成51年8月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1
新株予約権の行使の条件	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要するものとします。
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

(注) 1. 新株予約権の目的となる株式の数

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

調整後付与株式数＝調整前付与株式数×株式分割・併合の比率

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

上記調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てます。

2. 新株予約権の行使の条件

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

(2) その他権利行使の条件および細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

3. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が合併(当社が消滅会社となる場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。)

(以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。)をする場合、組織再編成行為の効力発生の直前の時点において残存する当社の新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付する。

ただし、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において、つぎの各号に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を定めることを条件とする。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編成後払込金額に前号に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編成後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編成対象会社の株式1株当たりの行使価額を1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記新株予約権の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金および資本準備金に関する事項

上記新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額に準じて決定する。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編成対象会社の取締役会の承認を要する。

(8) 新株予約権の取得事由および条件

つぎの①から⑤までに掲げる議案のいずれかが当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当社の取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

①当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

②当社が分割会社となる分割契約または分割計画承認の議案

③当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画承認の議案

④当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

⑤新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することまたは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備 金増減額 (百万円)	資本準備 金残高 (百万円)
平成21年10月1日～ 平成21年12月31日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(5) 【大株主の状況】

当第3四半期会計期間において、アライアンス・バーンスタイン株式会社及びその共同保有者であるアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーから平成21年12月3日付の大量保有報告書の写しの送付があり、平成21年11月30日現在でそれぞれ以下のとおり株式を保有している旨の報告を受けておりますが、株主名簿の記載内容が確認できないため、当社として実質所有株式数の確認ができません。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー	1345 Avenue of the Americas, New York, New York 10105, U. S. A.	50,140,098	5.69
アライアンス・バーンスタイン株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号 丸の内トラストタワー本館	2,228,000	0.25

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成21年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成21年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 2,855,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 874,327,000	874,327	—
単元未満株式	普通株式 4,242,727	—	一単元（1,000株） 未満の株式
発行済株式総数	881,424,727	—	—
総株主の議決権	—	874,327	—

② 【自己株式等】

平成21年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	2,845,000	—	2,845,000	0.32
四国中央ホーム株式会社	愛媛県松山市中村二丁目8番18号	10,000	—	10,000	0.00
計	—	2,855,000	—	2,855,000	0.32

2 【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成21年4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	1,360	1,585	1,806	1,756	1,828	1,865	1,697	1,490	1,650
最低（円）	1,083	1,260	1,519	1,484	1,690	1,488	1,424	1,362	1,460

（注） 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3 【役員状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の変動はありません。

第5【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

なお、前第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び前第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年12月31日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び前第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表並びに当第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	61,794	63,098
受取手形及び売掛金	24,033	31,451
有価証券	258	125
販売用不動産	352,983	356,579
仕掛販売用不動産	220,297	217,081
開発用土地	161,055	182,969
未成工事支出金	21,806	7,196
その他のたな卸資産	※1 9,753	※1 10,033
前渡金	6,726	2,859
短期貸付金	11,604	8,949
営業出資金	77,362	89,776
繰延税金資産	55,916	53,160
その他	71,292	106,522
貸倒引当金	△1,219	△2,331
流動資産合計	1,073,663	1,127,472
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	976,498	954,988
減価償却累計額	△460,493	△435,378
建物及び構築物（純額）	516,005	519,610
機械装置及び運搬具	25,302	24,333
減価償却累計額	△17,678	△16,482
機械装置及び運搬具（純額）	7,624	7,851
土地	1,455,464	1,441,255
建設仮勘定	31,276	18,366
その他	74,902	75,000
減価償却累計額	△45,169	△43,499
その他（純額）	29,732	31,500
有形固定資産合計	2,040,102	2,018,583
無形固定資産		
借地権	18,413	15,705
その他	※3 13,199	※3 13,427
無形固定資産合計	31,612	29,132
投資その他の資産		
投資有価証券	※4 402,645	※4 343,523
長期貸付金	2,247	2,348
敷金及び保証金	179,652	180,870
繰延税金資産	15,324	15,556
再評価に係る繰延税金資産	2,279	2,279
その他	47,827	47,142
貸倒引当金	△8,182	△8,522
投資その他の資産合計	641,794	583,198
固定資産合計	2,713,508	2,630,914
資産合計	3,787,172	3,758,386

(単位：百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	69,157	125,037
短期借入金	230,742	173,213
コマーシャル・ペーパー	118,000	13,000
1年内償還予定の社債	10,000	40,000
未払法人税等	19,504	17,755
未成工事受入金	18,684	11,541
繰延税金負債	696	696
完成工事補償引当金	1,314	1,477
債務保証損失引当金	239	232
その他	173,333	241,563
流動負債合計	641,672	624,517
固定負債		
社債	225,000	205,000
長期借入金	1,221,354	1,302,345
受入敷金保証金	375,106	370,694
繰延税金負債	44,469	3,129
再評価に係る繰延税金負債	185,316	185,316
退職給付引当金	33,785	29,484
役員退職慰労引当金	1,120	1,494
その他	31,834	36,545
固定負債合計	2,117,987	2,134,009
負債合計	2,759,660	2,758,526
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,321	248,332
利益剰余金	303,340	332,333
自己株式	△5,129	△5,002
株主資本合計	720,828	749,959
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	63,042	1,793
繰延ヘッジ損益	△822	△459
土地再評価差額金	261,162	263,063
為替換算調整勘定	△35,749	△35,690
評価・換算差額等合計	287,631	228,707
新株予約権	337	220
少数株主持分	18,713	20,973
純資産合計	1,027,511	999,860
負債純資産合計	3,787,172	3,758,386

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	943,537	1,005,136
営業原価	712,163	※2 792,134
営業総利益	231,373	213,002
販売費及び一般管理費	※1 105,488	※1 105,559
営業利益	125,885	107,442
営業外収益		
受取利息	482	271
受取配当金	2,442	2,239
持分法による投資利益	6,973	2,335
その他	3,468	1,840
営業外収益合計	13,367	6,686
営業外費用		
支払利息	22,605	22,486
その他	6,663	4,676
営業外費用合計	29,269	27,162
経常利益	109,983	86,966
特別損失		
投資有価証券評価損	15,166	—
固定資産除却損	4,032	—
減損損失	1,290	—
その他	1,626	—
特別損失合計	22,116	—
税金等調整前四半期純利益	87,866	86,966
法人税等	※3 36,083	※3 37,340
少数株主損失(△)	△1,145	△1,252
四半期純利益	52,928	50,878

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	329,004	339,428
営業原価	238,746	※2 283,704
営業総利益	90,257	55,723
販売費及び一般管理費	※1 35,323	※1 35,060
営業利益	54,934	20,662
営業外収益		
受取利息	125	76
受取配当金	903	1,134
持分法による投資利益	3,307	576
その他	1,284	340
営業外収益合計	5,621	2,128
営業外費用		
支払利息	7,733	7,177
その他	2,650	1,588
営業外費用合計	10,384	8,765
経常利益	50,171	14,025
特別損失		
投資有価証券評価損	13,467	—
固定資産除却損	1,405	—
その他	469	—
特別損失合計	15,342	—
税金等調整前四半期純利益	34,828	14,025
法人税等	※3 13,998	※3 6,005
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△28	41
四半期純利益	20,859	7,979

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	87,866	86,966
減価償却費	35,554	37,350
減損損失	1,290	—
有価証券評価損益 (△は益)	15,166	—
たな卸資産評価損	—	6,729
受取利息及び受取配当金	△2,925	△2,511
支払利息	22,605	22,486
持分法による投資損益 (△は益)	△6,973	△2,335
固定資産除却損	2,546	—
売上債権の増減額 (△は増加)	9,266	7,342
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,344	△7,475
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△203,191	△55,982
営業出資金の増減額 (△は増加)	1,456	△3,018
その他	△107,631	△29,234
小計	△147,312	60,319
利息及び配当金の受取額	4,950	4,518
利息の支払額	△21,099	△21,583
法人税等の支払額	△61,018	△21,354
営業活動によるキャッシュ・フロー	△224,479	21,899
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	△93,079	△61,988
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,598	507
投資有価証券の取得による支出	△16,962	△6,060
投資有価証券の売却による収入	5,002	77
敷金及び保証金の差入による支出	※2 △9,591	△9,780
敷金及び保証金の回収による収入	※2 18,338	8,036
預り敷金保証金の返還による支出	△30,506	△32,369
預り敷金保証金の受入による収入	34,670	37,023
貸付けによる支出	△9,216	△7,817
貸付金の回収による収入	11,199	7,077
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	6,117	△3,095
投資活動によるキャッシュ・フロー	△82,605	△68,388

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
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	1,469,278	936,059
短期借入金の返済による支出	△1,222,359	△861,984
長期借入れによる収入	228,968	86,398
長期借入金の返済による支出	△100,654	△83,341
社債の発行による収入	10,000	30,000
社債の償還による支出	△30,000	△40,000
少数株主からの払込みによる収入	36	13
配当金の支払額	△19,335	△19,328
少数株主への配当金の支払額	△1,007	△1,013
ファイナンス・リース債務の返済による支出	—	△1,478
自己株式の増減額 (△は増加)	△614	△137
財務活動によるキャッシュ・フロー	334,312	45,187
現金及び現金同等物に係る換算差額	66	△7
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	27,294	△1,309
現金及び現金同等物の期首残高	63,495	62,891
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 90,790	※1 61,582

【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】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	<p>(1) 連結の範囲の変更</p> <p>当第3四半期連結累計期間より、愛光インベストメント㈱は、持分の取得により連結子会社となりました。三井不動産（上海）投資諮詢有限公司ほか2社は、新規設立により連結子会社となりました。</p> <p>また、浦和リハウス㈱ほか5社は吸収合併により、連結の範囲から除外しています。㈱神戸フローリストは清算終了により、連結の範囲から除外しています。</p> <p>(2) 変更後の連結子会社の数 130社</p>
2. 持分法の適用に関する事項の変更	<p>(1) 持分法適用関連会社の変更</p> <p>当第3四半期連結累計期間より、㈱オリエンタルランドは影響力基準に該当しなくなったため、持分法適用の範囲から除外となりました。㈱ラゾーナ・プロパティほか1社は、清算終了のため持分法適用の範囲から除外しています。</p> <p>また、持分の取得により持分法適用関連会社が1社増加しております。</p> <p>(2) 変更後の持分法適用関連会社の数 43社</p>
3. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1) 完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、主として工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から、当第3四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>これによる売上高、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益への影響はありません。</p>

【四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理】

	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
1. 税金費用の計算	<p>税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。</p> <p>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。</p>

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)																												
<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">7,730百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">126百万円</td> </tr> <tr> <td>原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">1,896百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">9,753百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務</p> <p>住宅ローン保証債務60,962百万円、住宅ローン保証予約207百万円があります。</p> <p>※3. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">2,187百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">70百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,116百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が58,667百万円含まれています。</p>	商品及び製品	7,730百万円	仕掛品	126百万円	原材料及び貯蔵品	1,896百万円	計	9,753百万円	のれん	2,187百万円	負ののれん	70百万円	差引	2,116百万円	<p>※1. その他のたな卸資産の内訳は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">商品及び製品</td> <td style="text-align: right;">7,841百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛品</td> <td style="text-align: right;">158百万円</td> </tr> <tr> <td>原材料及び貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">2,033百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,033百万円</td> </tr> </table> <p>2. 偶発債務</p> <p>住宅ローン保証債務68,542百万円、住宅ローン保証予約163百万円があります。</p> <p>※3. のれんおよび負ののれんは相殺して、無形固定資産に計上しております。なお、相殺前ののれんおよび負ののれんの金額は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">2,801百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">281百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,520百万円</td> </tr> </table> <p>※4. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が41,516百万円含まれています。</p>	商品及び製品	7,841百万円	仕掛品	158百万円	原材料及び貯蔵品	2,033百万円	計	10,033百万円	のれん	2,801百万円	負ののれん	281百万円	差引	2,520百万円
商品及び製品	7,730百万円																												
仕掛品	126百万円																												
原材料及び貯蔵品	1,896百万円																												
計	9,753百万円																												
のれん	2,187百万円																												
負ののれん	70百万円																												
差引	2,116百万円																												
商品及び製品	7,841百万円																												
仕掛品	158百万円																												
原材料及び貯蔵品	2,033百万円																												
計	10,033百万円																												
のれん	2,801百万円																												
負ののれん	281百万円																												
差引	2,520百万円																												

(四半期連結損益計算書関係)

前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目 給料・手当 32,256百万円 広告宣伝費 12,635百万円 退職給付費用 2,718百万円 研究開発費 343百万円 役員退職慰労引当金繰入額 117百万円 貸倒引当金繰入額 200百万円 —————	※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目 給料・手当 32,494百万円 広告宣伝費 13,915百万円 退職給付費用 2,996百万円 研究開発費 356百万円 役員退職慰労引当金繰入額 138百万円 貸倒引当金繰入額 152百万円 ※2. 当第3四半期連結累計期間末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。 6,729百万円 ※3. 同左
※3. 当第3四半期連結累計期間における提出会社および連結子会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税等」に一括して表示しています。	※3. 同左

前第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目 給料・手当 10,522百万円 広告宣伝費 4,772百万円 退職給付費用 897百万円 研究開発費 120百万円 役員退職慰労引当金繰入額 33百万円 貸倒引当金繰入額 174百万円 —————	※1. 販売費及び一般管理費の主要な科目 給料・手当 10,739百万円 広告宣伝費 4,346百万円 退職給付費用 973百万円 研究開発費 124百万円 役員退職慰労引当金繰入額 45百万円 貸倒引当金繰入額 16百万円 ※2. 当第3四半期連結会計期間末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。 1,954百万円 ※3. 同左
※3. 当第3四半期連結会計期間における提出会社および連結子会社の個別財務諸表上の税金費用については、簡便法により計算しているため、「法人税等」に一括して表示しています。	※3. 同左
4. 季節変動性 当社グループの、分譲セグメントにおける住宅分譲事業、完成工事セグメントにおける注文住宅事業および仲介・販売受託・コンサルティングセグメントにおける販売受託事業は、下半期、とくに第4四半期に商品の引渡しが集中するため、通常、第1四半期から第3四半期までの各四半期連結会計期間の売上高は第4四半期連結会計期間の売上高と比べ低くなっています。	4. 季節変動性 当社グループの、完成工事セグメントにおける注文住宅事業は、下半期、とくに第4四半期に商品の引渡しが集中するため、通常、第1四半期から第3四半期までの各四半期連結会計期間の売上高は第4四半期連結会計期間の売上高と比べ低くなっています。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第3四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)														
※1. 現金及び現金同等物の当第3四半期連結累計期間末残高と当第3四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年12月31日現在) <div style="text-align: right;">(百万円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">93,413</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△217</td> </tr> <tr> <td>短期借入金勘定(当座借越)</td> <td style="text-align: right;">△2,405</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">90,790</td> </tr> </table>	現金及び預金	93,413	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△217	短期借入金勘定(当座借越)	△2,405	現金及び現金同等物	90,790	※1. 現金及び現金同等物の当第3四半期連結累計期間末残高と当第3四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年12月31日現在) <div style="text-align: right;">(百万円)</div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">61,794</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△211</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,582</td> </tr> </table>	現金及び預金	61,794	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△211	現金及び現金同等物	61,582
現金及び預金	93,413														
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△217														
短期借入金勘定(当座借越)	△2,405														
現金及び現金同等物	90,790														
現金及び預金	61,794														
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△211														
現金及び現金同等物	61,582														
※2. 「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。	—————														

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成21年12月31日)及び当第3四半期連結累計期間(自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 881,424千株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 2,907千株

3. 新株予約権等に関する事項

ストック・オプションとしての新株予約権 337百万円(提出会社 337百万円)

4. 配当に関する事項

配当金支払額

平成21年6月26日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,665百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成21年3月31日
効力発生日	平成21年6月29日
配当の原資	利益剰余金

平成21年10月29日開催の取締役会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,664百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成21年9月30日
効力発生日	平成21年12月2日
配当の原資	利益剰余金

5. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、(株)オリエンタルランドを影響力基準により持分法適用の範囲に含めておりましたが、第1四半期連結会計期間末より、影響力基準に該当しなくなったため、持分法適用の範囲から除外しております。これにより、当第3四半期連結会計期間末において利益剰余金が62,442百万円減少しております。なお、当該株式の時価評価によりその他有価証券評価差額金が増加しております。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前第3四半期連結会計期間(自平成20年10月1日至平成20年12月31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)
売上高											
(1)外部顧客に 対する売上 高	134,936	74,813	41,343	16,050	27,053	17,643	14,085	3,078	329,004	—	329,004
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替額	2,195	—	1,116	886	9,224	10,928	99	2,502	26,953	(26,953)	—
計	137,131	74,813	42,459	16,936	36,277	28,572	14,184	5,581	355,957	(26,953)	329,004
営業利益	26,448	24,301	201	2,304	4,179	524	316	1,529	59,805	(4,870)	54,934

当第3四半期連結会計期間(自平成21年10月1日至平成21年12月31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)
売上高											
(1)外部顧客に 対する売上 高	136,511	95,461	35,375	14,964	26,203	15,536	12,590	2,783	339,428	—	339,428
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替額	1,997	—	1,340	616	9,852	10,237	127	2,531	26,704	(26,704)	—
計	138,508	95,461	36,716	15,581	36,056	25,774	12,718	5,315	366,133	(26,704)	339,428
営業利益	25,237	△6,480	115	1,237	4,186	549	△237	1,419	26,030	(5,367)	20,662

前第3四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年12月31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)
売上高											
(1)外部顧客に 対する売上 高	398,321	198,913	110,465	56,165	76,393	53,351	41,231	8,693	943,537	—	943,537
(2)セグメント 間の内部売 上高又は振 替額	6,450	—	3,419	2,349	25,994	27,089	341	7,817	73,462	(73,462)	—
計	404,771	198,913	113,884	58,515	102,388	80,440	41,573	16,511	1,016,999	(73,462)	943,537
営業利益	78,396	34,759	△4,224	14,122	12,148	1,269	508	3,397	140,378	(14,493)	125,885

当第3四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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)
売上高											
(1) 外部顧客に 対する売上 高	411,959	288,321	91,557	45,236	74,707	48,197	36,383	8,773	1,005,136	—	1,005,136
(2) セグメント 間の内部売 上高又は振 替額	6,266	13	3,690	2,232	27,539	23,699	312	7,586	71,341	(71,341)	—
計	418,226	288,334	95,247	47,469	102,247	71,896	36,696	16,359	1,076,478	(71,341)	1,005,136
営業利益	78,254	29,365	△4,755	5,330	11,998	1,106	△2,458	4,097	122,938	(15,495)	107,442

(注) 事業区分の方法及び各区分に属する主要な製品等の名称

事業区分は事業内容を勘案して、次のとおり分類しました。

賃貸：オフィスビル、商業施設および住宅等の賃貸

分譲：戸建住宅、中高層住宅、宅地およびオフィスビル等の業務施設の分譲

完成工事：戸建住宅、中高層住宅およびオフィスビル等の建築等の工事の請負（企画、設計を含む）

仲介・販売受託・コンサルティング：不動産の仲介、販売代理・販売受託、オフィスビル、商業施設等の開発に伴うプロジェクトマネジメント業務

管理受託：オフィスビル、商業施設および住宅等の運営管理業務（管理工事を含む）

住宅部材・商品等販売：住宅用部材の製造・販売、一般商品の卸・小売

施設営業：ホテル、ゴルフ場、リゾート施設等の施設営業

その他：住宅ローン等の金融・リース事業など

【所在地別セグメント情報】

前第3四半期連結会計期間（自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日）及び当第3四半期連結会計期間（自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日）並びに前第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日）

全セグメントの売上高の合計に占める日本の割合が、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。

【海外売上高】

前第3四半期連結会計期間（自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日）及び当第3四半期連結会計期間（自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日）並びに前第3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31日）及び当第3四半期連結累計期間（自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)		前連結会計年度末 (平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	1,147円91銭	1株当たり純資産額	1,113円89銭

(注) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31日)	前連結会計年度末 (平成21年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	1,027,511	999,860
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	19,050	21,193
(うち新株予約権(百万円))	(337)	(220)
(うち少数株主持分(百万円))	(18,713)	(20,973)
普通株式に係る純資産額(百万円)	1,008,460	978,666
1株当たり純資産の算定に用いられた普通株式の数(千株)	878,517	878,604

2. 1株当たり四半期純利益金額等

前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)		当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)	
1株当たり四半期純利益金額	60円23銭	1株当たり四半期純利益金額	57円91銭
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	60円22銭	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	57円90銭

(注) 1株当たり四半期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	52,928	50,878
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	52,928	50,878
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,807	878,564
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	120	229
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

前第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)		当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)	
1株当たり四半期純利益金額	23円74銭	1株当たり四半期純利益金額	9円8銭
潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額	23円74銭	潜在株式調整後1株当たり四半期 純利益金額	9円8銭

(注) 1株当たり四半期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益(百万円)	20,859	7,979
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益(百万円)	20,859	7,979
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,686	878,536
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(千株)	120	229
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

平成21年10月29日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 9,664百万円
1株あたりの金額 11円
支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成21年12月2日

(注) 平成21年9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成21年2月13日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 壁谷 恵嗣 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成20年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

以 上

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年 2月12日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 河合 利治 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 村尾 裕 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成21年10月1日から平成21年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成21年4月1日から平成21年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続により行われており、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成21年12月31日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

以 上

(注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。