

四半期報告書

第102期第1四半期

自 平成25年4月1日

至 平成25年6月30日

三井不動産株式会社

表 紙

第一部 企業情報

第1 企業の概況

1 主要な経営指標等の推移	1
2 事業の内容	1

第2 事業の状況

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

第3 提出会社の状況

1 株式等の状況

(1) 株式の総数等	8
(2) 新株予約権等の状況	8
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	8
(4) ライププランの内容	8
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	8
(6) 大株主の状況	8
(7) 議決権の状況	9

2 役員の状況	9
---------	---

第4 経理の状況 10

1 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表	11
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	13
四半期連結損益計算書	13
四半期連結包括利益計算書	14
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15

注記事項	16
------	----

2 その他	18
-------	----

第二部 提出会社の保証会社等の情報 19

[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25年8月13日
【四半期会計期間】	第102期第1四半期（自平成25年4月1日至平成25年6月30日）
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 菰田 正信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 崎山 隆央
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03（3246）3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 崎山 隆央
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 （大阪市中央区備後町四丁目1番3号） 株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第101期 前第1四半期 連結累計期間	第102期 当第1四半期 連結累計期間	第101期
会計期間	自平成24年 4月1日 至平成24年 6月30日	自平成25年 4月1日 至平成25年 6月30日	自平成24年 4月1日 至平成25年 3月31日
売上高（百万円）	279,902	284,450	1,445,644
経常利益（百万円）	16,827	20,350	123,066
四半期（当期）純利益（百万円）	9,074	16,773	59,451
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	4,487	20,202	127,366
純資産額（百万円）	1,117,164	1,243,022	1,233,081
総資産額（百万円）	4,317,571	4,424,943	4,390,074
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	10.33	19.10	67.69
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	10.33	19.09	67.65
自己資本比率（%）	24.8	27.0	26.9
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△61,870	△45,894	99,684
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△44,115	△9,512	△71,132
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	106,554	47,571	△7,944
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	81,581	94,587	101,588

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

2．売上高には、消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結累計期間において、当社および当社の関係会社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社に異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期連結累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第1四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 業績の状況

当第1四半期におけるわが国経済は、いまだ欧州の景気低迷や新興国経済の減速などの不確実性があるものの、個人消費や企業業績が堅調な米国の牽引による世界経済の緩やかな回復や、新政権による経済政策と日本銀行の大幅な金融緩和などにより、個人消費や生産・輸出に改善の兆しが見られました。

このような環境のなか、当第1四半期の業績は、主に「マネジメント」セグメントにおいて増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいて増収および損益改善となったことにより、売上高は2,844億円と前年同期比45億円

(1.6%)の増収、営業利益は265億円と同比20億円(8.3%)の増益、経常利益は203億円と同比35億円(20.9%)の増益となりました。経常利益の増益に加え、固定資産売却益を特別利益に計上したことにより、四半期純利益については167億円と同比76億円(84.8%)の増益となり、業績は通期予想に対し順調に進捗しております。

(注) 本報告書の売上高は消費税等抜きで表示しております。

報告セグメントの業績は、次のとおりです。

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

① 賃貸

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
売上高	108,644	108,065	579
営業利益	27,380	27,364	15

当第1四半期は、前期に竣工した「日本橋アステラス三井ビルディング」の通期稼働による収益寄与などがあり、売上高1,086億円、営業利益273億円となり、前年同期に比べ5億円の増収、同比15百万円の増益となりました。

なお、東京都心部のオフィス賃貸市況は空室率の低下傾向が継続しており、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.8%となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	増減
オフィス	69,326	70,773	△1,447
商業施設	37,734	35,879	1,855
その他	1,584	1,412	171
合計	108,644	108,065	579

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

		当第1四半期末 (平成25.6.30)	前第1四半期末 (平成24.6.30)	増減
オフィス	所有	1,668	1,713	△44
	転貸	1,205	1,231	△26
商業施設	所有	1,235	1,337	△102
	転貸	509	478	31

・期末空室率推移（％）

	H25/6	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
オフィス・商業施設(連結)	3.2	3.3	2.9	3.5	3.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	3.8	3.8	4.4	4.0	3.9	2.5
地方オフィス(単体)	7.1	5.3	6.4	7.6	7.1	6.6

<当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件>

・新期稼働（当期稼働物件）

NBF日本橋室町センタービル 東京都中央区 平成25年5月取得 オフィス

・通期稼働（前期稼働物件）

三井アウトレットパーク 木更津 千葉県木更津市 平成24年4月開業 商業施設
 ダイバーシティ東京オフィスタワー 東京都江東区 平成24年4月竣工 オフィス
 （ダイバーシティ東京プラザ 東京都江東区 平成24年4月開業 商業施設）
 日本橋アステラス三井ビルディング 東京都中央区 平成25年1月竣工 オフィス
 グラントウキョウサウスタワー 東京都千代田区 平成25年2月取得 オフィス

<単体の賃貸事業内訳>

・全体（オフィス・商業施設・その他）

	当第1四半期 (平成25.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1~6.30)
売上高	106,647	106,853
粗利益	19,758	21,075
粗利益率（％）	18.5	19.7
貸付面積（千㎡）	4,609	4,618
棟数（棟）	所有	127
	転貸	113
	合計	240
		260

・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	59,376	4,679	64,055	27,222	10,542	37,765
貸付面積（千㎡）	2,214	292	2,506	1,106	605	1,711
棟数（棟）	120	31	151	45	24	69
空室率（％）	3.8	7.1	4.2	0.6	0.6	0.6

② 分譲

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	増減
売上高	47,787	51,234	△3,447
営業利益	334	2,697	△2,362

当第1四半期は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の減少により、前年同期に比べ109億円の減収、同比19億円の減益となりました。投資家向け分譲等では前年同期に比べ75億円の増収、同比3億円の減益となり、セグメント全体では売上高477億円、営業利益3億円となり、前年同期に比べ34億円の減収、同比23億円の減益となりました。

なお、個人向け住宅分譲は好調な販売状況が続いており、新築マンション分譲では、当期計上予定戸数6,450戸に対する当第1四半期末の契約進捗率は72%（前年同期末61%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	32,829	43,778	△10,948
営業利益	△1,437	530	△1,968
投資家向け分譲等			
売上高	14,958	7,456	7,501
営業利益	1,772	2,166	△394
売上高合計	47,787	51,234	△3,447
営業利益合計	334	2,697	△2,362

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)		増減	
マンション	25,121	(511戸)	35,120	(717戸)	△9,998	(△206戸)
首都圏	23,897	(471戸)	29,653	(590戸)	△5,756	(△119戸)
その他	1,224	(40戸)	5,466	(127戸)	△4,242	(△87戸)
戸建	7,708	(118戸)	8,657	(163戸)	△949	(△45戸)
首都圏	7,233	(109戸)	7,231	(131戸)	1	(△22戸)
その他	474	(9戸)	1,425	(32戸)	△951	(△23戸)
売上高合計	32,829	(629戸)	43,778	(880戸)	△10,948	(△251戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	4,109	73	4,182
期中契約	(戸) (B)	1,426	155	1,581
計上戸数	(戸) (C)	511	118	629
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	5,024	110	5,134
完成在庫	(戸)	135	40	175
新規発売	(戸)	1,580	143	1,723

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

・期末完成在庫推移（戸）

	H25/6	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
マンション	135	223	380	638	872	826
戸建	40	57	24	46	40	93
合計	175	280	404	684	912	919

・当第1四半期における主要な計上物件

パークタワー横濱星川	神奈川県横浜市	マンション
パークホームズ横濱山下町88番地	神奈川県横浜市	マンション
パークコート六本木ヒルトップ	東京都港区	マンション
パークホームズ横濱関内	神奈川県横浜市	マンション
ファインコート石神井公園ザ・グレイス	東京都練馬区	戸建

③ マネジメント

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	増減
売上高	73,557	71,348	2,209
営業利益	10,526	7,765	2,760

当第1四半期は、好調な既存住宅マーケットを受け、リハウス事業における仲介件数が増加したことなどにより、売上高735億円、営業利益105億円となり、前年同期に比べ22億円の増収、同比27億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（※1）	53,308	54,738	△1,429
営業利益	6,487	6,231	256
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	20,249	16,610	3,639
営業利益	4,039	1,534	2,504
売上高合計	73,557	71,348	2,209
営業利益合計	10,526	7,765	2,760

※1 当第1四半期末のリパーク管理台数の状況
 リパーク管理台数：146,437台（前年同期：136,068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1四半期 (平成25.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	331,452	(10,687件)	274,204	(9,195件)	57,249	(1,492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1四半期 (平成25.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	16,295	(269件)	13,414	(319件)	2,881	(△50件)

④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	増減
売上高	29,883	23,554	6,329
営業利益	△7,059	△8,147	1,088

当第1四半期は、「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」において前年同期に比べ期首工事中受注残高が多かったことなどにより、セグメント全体では63億円の増収、営業利益は10億円の改善となりました。なお、当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引渡しが多いため、営業損失となっております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	増減
新築	16,743	12,819	3,923
リフォーム・リニューアル	5,362	3,414	1,947
賃貸管理	4,889	4,555	333
住宅関連部資材販売	2,888	2,764	124
合計	29,883	23,554	6,329

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	増減
新築	41,527	31,597	9,930
リフォーム・リニューアル	8,309	5,637	2,671

⑤ その他

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	増減
売上高	24,576	25,699	△1,123
営業利益	825	△48	873

当第1四半期は、「施設営業」においてホテル事業が好調に推移した一方、前期にキャニーの株式を売却したことなどにより減収し、減収増益となりました。セグメント全体では、前年同期に比べ11億円の減収、営業利益は同比8億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成25.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	増減
施設営業	11,446	11,979	△532
商品販売	10,146	10,800	△654
その他	2,983	2,919	63
合計	24,576	25,699	△1,123

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ70億円減少し、945億円となりました。

当第1四半期連結累計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、営業活動により458億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは税金等調整前四半期純利益291億円や減価償却費134億円などのキャッシュ・インに対し、販売用不動産の取得による支出などのキャッシュ・アウトが上回ったことによります。前年同期比では、法人税等の支払が増加した一方で、販売用不動産の取得による支出が減少したことなどにより、キャッシュ・アウトが159億円減少しております。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、投資活動により95億円のキャッシュ・アウトとなりました。これは、有形無形固定資産において取得による支出が売却による収入を上回ったことなどによります。前年同期比では、有形無形固定資産の売却による収入が増加したことなどにより、キャッシュ・アウトが346億円減少しております。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第1四半期連結累計期間は、借入金の調達などにより、財務活動によるキャッシュ・フローは475億円のキャッシュ・インとなりました。これは、当第1四半期連結累計期間の営業活動および投資活動における資金需要に対し、コマーシャル・ペーパーの発行や借入金による調達を行ったことなどによります。前年同期比では、営業活動や投資活動による資金需要が減少したことにより、キャッシュ・インが589億円減少しております。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

事業上及び財務上の対処すべき課題につきましては、前事業年度の有価証券報告書からの重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当第1四半期連結累計期間におけるグループ全体の研究開発活動の金額は、133百万円であります。

なお、当第1四半期連結累計期間において、当社グループの研究開発活動の状況に重要な変更はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

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

②【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数 (株) (平成25年6月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成25年8月13日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	881,424,727	881,424,727	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数 1,000株
計	881,424,727	881,424,727	—	—

(注) 「提出日現在発行数」には、平成25年8月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成25年4月1日～ 平成25年6月30日	—	881,424	—	174,296	—	248,272

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成25年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

①【発行済株式】

平成25年6月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	(自己保有株式) 普通株式 3,146,000 (相互保有株式) 普通株式 10,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 875,115,000	875,115	—
単元未満株式	普通株式 3,153,727	—	一単元（1,000株） 未満の株式
発行済株式総数	881,424,727	—	—
総株主の議決権	—	875,115	—

②【自己株式等】

平成25年6月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数（株）	他人名義所有株式数（株）	所有株式数の合計（株）	発行済株式総数に対する所有株式数の割合（%）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	3,146,000	—	3,146,000	0.36
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	—	3,156,000	—	3,156,000	0.36

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

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

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

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期連結会計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	102,234	95,132
受取手形及び売掛金	29,266	24,086
有価証券	24	80
販売用不動産	450,504	429,100
仕掛販売用不動産	239,300	272,162
開発用土地	214,206	220,863
未成工事支出金	11,601	25,421
その他のたな卸資産	9,096	9,841
前渡金	11,211	8,203
短期貸付金	11,278	10,232
営業出資金	10,966	10,955
繰延税金資産	23,917	26,934
その他	90,046	92,980
貸倒引当金	△800	△326
流動資産合計	1,202,853	1,225,669
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,171,257	1,184,780
減価償却累計額	△537,412	△545,439
建物及び構築物（純額）	633,845	639,340
機械装置及び運搬具	30,828	31,375
減価償却累計額	△20,759	△21,210
機械装置及び運搬具（純額）	10,069	10,164
土地	1,753,208	1,759,287
建設仮勘定	34,682	37,856
その他	88,849	90,079
減価償却累計額	△56,613	△57,958
その他（純額）	32,236	32,120
有形固定資産合計	2,464,041	2,478,770
無形固定資産		
借地権	24,084	24,535
その他	15,852	15,794
無形固定資産合計	39,936	40,330
投資その他の資産		
投資有価証券	465,879	459,935
長期貸付金	10,278	11,846
敷金及び保証金	148,736	143,433
繰延税金資産	11,936	12,040
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	51,390	57,872
貸倒引当金	△6,211	△6,187
投資その他の資産合計	683,243	680,174
固定資産合計	3,187,220	3,199,274
資産合計	4,390,074	4,424,943

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	100,705	58,808
短期借入金	197,652	253,076
ノンリコース短期借入金	1,646	96,455
コマーシャル・ペーパー	27,000	83,000
1年内償還予定の社債	40,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	133	4,968
未払法人税等	26,699	11,732
未成工事受入金	15,755	25,360
繰延税金負債	354	354
完成工事補償引当金	1,196	1,198
債務保証損失引当金	110	90
災害損失引当金	254	254
その他	240,614	253,452
流動負債合計	652,122	808,752
固定負債		
社債	290,000	290,000
ノンリコース社債	50,095	45,240
長期借入金	1,329,435	1,299,724
ノンリコース長期借入金	184,262	91,474
受入敷金保証金	344,923	341,406
繰延税金負債	67,683	65,955
再評価に係る繰延税金負債	166,957	166,957
退職給付引当金	34,323	34,811
役員退職慰労引当金	999	815
その他	36,190	36,784
固定負債合計	2,504,871	2,373,168
負債合計	3,156,993	3,181,921
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,299	248,299
利益剰余金	402,224	408,866
自己株式	△5,533	△5,627
株主資本合計	819,286	825,834
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	102,693	97,053
繰延ヘッジ損益	△1,094	△1,120
土地再評価差額金	292,384	292,855
為替換算調整勘定	△32,096	△21,215
その他の包括利益累計額合計	361,888	367,572
新株予約権	728	771
少数株主持分	51,177	48,844
純資産合計	1,233,081	1,243,022
負債純資産合計	4,390,074	4,424,943

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
営業収益	279,902	284,450
営業原価	218,626	222,580
営業総利益	61,275	61,870
販売費及び一般管理費	36,731	35,289
営業利益	24,544	26,580
営業外収益		
受取利息	71	121
受取配当金	1,448	1,832
持分法による投資利益	550	452
その他	583	803
営業外収益合計	2,653	3,209
営業外費用		
支払利息	7,362	7,370
その他	3,007	2,070
営業外費用合計	10,370	9,440
経常利益	16,827	20,350
特別利益		
固定資産売却益	—	8,796
特別利益合計	—	8,796
特別損失		
投資有価証券評価損	1,524	—
特別損失合計	1,524	—
税金等調整前四半期純利益	15,303	29,147
法人税等	8,842	14,266
少数株主損益調整前四半期純利益	6,460	14,880
少数株主損失(△)	△2,613	△1,893
四半期純利益	9,074	16,773

【四半期連結包括利益計算書】
【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	6,460	14,880
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,759	△5,644
繰延ヘッジ損益	△111	△31
為替換算調整勘定	4,075	7,374
持分法適用会社に対する持分相当額	2,821	3,624
その他の包括利益合計	△1,973	5,322
四半期包括利益	4,487	20,202
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	6,987	21,987
少数株主に係る四半期包括利益	△2,500	△1,784

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年6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	15,303	29,147
減価償却費	14,395	13,454
固定資産売却損益 (△は益)	—	△8,796
受取利息及び受取配当金	△1,526	△1,954
支払利息	7,362	7,370
持分法による投資損益 (△は益)	△550	△452
売上債権の増減額 (△は増加)	3,748	5,252
仕入債務の増減額 (△は減少)	3,032	△14,917
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△71,437	△45,537
その他	△14,770	6,622
小計	△44,442	△9,810
利息及び配当金の受取額	2,058	1,428
利息の支払額	△6,578	△6,309
法人税等の支払額	△12,907	△31,201
営業活動によるキャッシュ・フロー	△61,870	△45,894
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	△33,062	△28,444
有形及び無形固定資産の売却による収入	8	22,500
投資有価証券の取得による支出	△2,143	△3,919
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△10,113	—
敷金及び保証金の差入による支出	△778	△936
敷金及び保証金の回収による収入	2,916	6,030
預り敷金保証金の返還による支出	△10,411	△12,057
預り敷金保証金の受入による収入	7,689	8,553
貸付けによる支出	△2,076	△3,481
貸付金の回収による収入	1,743	2,294
その他	2,113	△51
投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,115	△9,512
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	496,233	521,864
短期借入金返済による支出	△379,514	△448,891
長期借入れによる収入	58,422	17,585
長期借入金返済による支出	△76,837	△12,238
社債の発行による収入	21,300	—
社債の償還による支出	△5,520	△20,020
配当金の支払額	△9,404	△9,427
少数株主からの払込みによる収入	3,243	25
少数株主への配当金の支払額	△679	△557
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△679	△673
自己株式の増減額 (△は増加)	△8	△94
財務活動によるキャッシュ・フロー	106,554	47,571
現金及び現金同等物に係る換算差額	621	834
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,189	△7,001
現金及び現金同等物の期首残高	61,726	101,588
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	18,665	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 81,581	※1 94,587

【注記事項】

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 偶発債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
住宅ローン保証債務	32,942百万円	31,455百万円
住宅ローン保証予約	45	43

(四半期連結損益計算書関係)

1 季節変動性

前第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)

当社グループの、分譲セグメントでは第2四半期以降に商品引渡しの割合が大きく、また、三井ホームセグメントでは下期、特に第4四半期連結会計期間に完成する建築請負工事の割合が大きいため、当第1四半期連結累計期間の売上高の連結会計年度の売上高に占める割合が著しく低くなっています。

当社グループの、分譲セグメントでは第4四半期連結会計期間に商品引渡しの割合が大きく、また、三井ホームセグメントでは下期、特に第4四半期連結会計期間に完成する建築請負工事の割合が大きいため、当第1四半期連結累計期間の売上高の連結会計年度の売上高に占める割合が著しく低くなっています。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
現金及び預金	82,244百万円	95,132百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△662	△545
現金及び現金同等物	81,581	94,587

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)

1. 配当金支払額

平成24年6月28日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成24年3月31日
効力発生日	平成24年6月29日
配当の原資	利益剰余金

II 当第1四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年6月30日)

1. 配当金支払額

平成25年6月27日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しています。

・普通株式の配当に関する事項

配当金の総額	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成25年3月31日
効力発生日	平成25年6月28日
配当の原資	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高および利益または損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジメント	三井ホーム	その他	調整額 (注1)	四半期 連結損益計 算書計上額 (注2)
売上高							
外部顧客への売上高	108,065	51,234	71,348	23,554	25,699	-	279,902
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,005	-	10,501	2,022	951	△17,480	-
計	112,070	51,234	81,850	25,576	26,650	△17,480	279,902
セグメント利益	27,364	2,697	7,765	△8,147	△48	△5,088	24,544

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,088百万円には、セグメント間取引消去329百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,417百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

Ⅱ 当第1四半期連結累計期間（自平成25年4月1日 至平成25年6月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高および利益または損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	賃貸	分譲	マネジ メント	三井ホーム	その他	調整額 (注1)	四半期 連結損益計 算書計上額 (注2)
売上高							
外部顧客への売上高	108,644	47,787	73,557	29,883	24,576	-	284,450
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,094	-	13,488	1,712	1,047	△ 20,342	-
計	112,739	47,787	87,045	31,596	25,623	△ 20,342	284,450
セグメント利益	27,380	334	10,526	△ 7,059	825	△ 5,426	26,580

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,426百万円には、セグメント間取引消去54百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,481百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	10円33銭	19円10銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	9,074	16,773
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	9,074	16,773
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,323	878,226
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	10円33銭	19円9銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	-	-
普通株式増加数(千株)	469	594
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】

該当事項はありません。

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25年 8月12日

三井不動産株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 高波 博之 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柿沼 幸二 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小倉 加奈子 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三井不動産株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社の平成25年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

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

以上

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

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。