

## 平成22年3月期 第2四半期決算短信

平成21年10月29日

上場会社名 三井不動産株式会社  
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.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21年11月13日

上場取引所 東大

(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21年12月2日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年3月期第2四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21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	%
22年3月期第2四半期	665,708	8.3	86,780	22.3	72,941	22.0	42,898	33.8
21年3月期第2四半期	614,532	—	70,950	—	59,811	—	32,068	—

	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
22年3月期第2四半期	48.83	48.81
21年3月期第2四半期	36.49	36.48

## (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
22年3月期第2四半期	3,807,379	1,040,806	26.8	1,162.74
21年3月期	3,758,386	999,860	26.0	1,113.89

(参考) 自己資本 22年3月期第2四半期 1,021,522百万円 21年3月期 978,666百万円

## 2. 配当の状況

	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	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
21年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
22年3月期	—	11.00	—	—	—
22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22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	1,410,000	△0.6	120,000	△30.0	93,000	△36.3	50,000	△40.2	56.91

(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、13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、13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)	22年3月期第2四半期	881,424,727株	21年3月期	881,424,727株
---------------------	-------------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数	22年3月期第2四半期	2,878,467株	21年3月期	2,820,312株
-----------	-------------	------------	--------	------------

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間)	22年3月期第2四半期	878,577,871株	21年3月期第2四半期	878,867,652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。なお、業績予想に関する事項は、12ページ【定性的情報・財務諸表等】3. 連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

(参考) 平成22年3月期第2四半期(3か月)の連結業績(平成21年7月1日~平成21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	%
22年3月期第2四半期	354,231	6.9	51,152	16.5	44,041	17.4	26,792	4.7
21年3月期第2四半期	331,362	—	43,916	—	37,501	—	25,584	—

	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
22年3月期第2四半期	30.50	30.49
21年3月期第2四半期	29.11	29.11

## 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21.4.1~9.30)	(平成20.4.1~9.30)			(平成21.10.29公表)	
売上高	665,708	614,532	51,175	(8.3%)	1,410,000	47.2%
営業利益	86,780	70,950	15,829	(22.3%)	120,000	72.3%
経常利益	72,941	59,811	13,129	(22.0%)	93,000	78.4%
四半期純利益	42,898	32,068	10,830	(33.8%)	50,000	85.8%

当第2四半期(累計)の売上高は、6,657億円と対前年同期比で8.3%増収。また、営業利益は、主に個人向け住宅分譲において大規模物件の竣工や投資家向け分譲等での進捗があり、867億円と同比22.3%の増益となりました。

「賃貸」セグメントでは、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などにより、前年同期に比べ120億円増収、10億円増益となりました。

「分譲」セグメントでは、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)など大規模物件の竣工があったことに加え、投資家向け分譲等においてもビル売却に伴うSPCからの分譲配当などがあり、セグメント全体では、前年同期に比べ687億円の増収、253億円の増益となりました。なお、セグメント全体での棚卸資産の評価減額は47億円となっております。(うち個人向け住宅分譲2億円、投資家向け分譲等45億円)

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントでは、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に加え、仲介事業において個人向け仲介は回復基調にあるものの、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等により、セグメント全体では、前年同期に比べ98億円の減収、77億円の減益となりました。

営業外損益における持分法利益は前年同期比で減少しましたが、営業利益の増益を受け、経常利益は前年同期に比べ131億円(22.0%)の増益となりました。また、四半期純利益は同比で108億円(33.8%)の増益となりました。

## ◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第2四半期(累計)		前第2四半期(累計)		増減	
	(平成21.4.1~9.30)		(平成20.4.1~9.30)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	275,448	53,016	263,384	51,948	12,063	1,067
分譲	192,859	35,845	124,100	10,458	68,758	25,386
完成工事	56,181	△4,871	69,122	△4,426	△12,940	△445
仲介・販売受託・ コンサルティング	30,272	4,092	40,115	11,817	△9,843	△7,725
管理受託	48,503	7,811	49,340	7,968	△836	△156
住宅部材・商品等販売	32,660	556	35,707	745	△3,046	△188
施設営業	23,793	△2,221	27,146	192	△3,353	△2,413
その他	5,989	2,678	5,615	1,868	374	809
消去又は全社	—	△10,127	—	△9,623	—	△504
計	665,708	86,780	614,532	70,950	51,175	15,829

## ◆ 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21.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	増減
売上高	275,448	263,384	12,063
営業利益	53,016	51,948	1,067

当第2四半期(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120億円増収、10億円増益となりました。

一方、オフィス賃貸市場全体における空室率上昇の影響を受け、当社の首都圏オフィス空室率(単体)も3.6%と当第1四半期末の3.1%に比べ上昇いたしました。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2.8%(当第1四半期末2.7%)となっております。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	増減
オフィス(*1)	155,889	151,708	4,180
商業施設(*1)	59,906	52,814	7,092
住宅(*2)	39,751	38,750	1,001
リパーク・その他(*3)	19,899	20,110	△211
合計	275,448	263,384	12,063

(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2,161,927㎡(前期末:2,093,443㎡)

転貸2,192,741㎡(前期末:2,099,718㎡)

\*2 住宅の貸付戸数

所有321戸(前期末:314戸)、転貸75,376戸(前期末:75,042戸)

\*3 リパーク管理台数:114,196台(前期末:118,357台)

## &lt;期末空室率推移(%)&gt;

	H21/9	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
オフィス・商業施設(連結)	2.8	2.2	1.3	1.4	1.4	2.8	5.0
首都圏オフィス(単体)	3.6	2.5	1.3	1.6	1.0	3.0	4.4
地方オフィス(単体)	7.0	6.6	5.8	4.4	5.7	7.0	7.6

## &lt;当第2四半期(累計)における主要な新規・通期稼動物件&gt;

## ・新規稼動(当期稼動物件)

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

## ・通期稼動(前期稼動物件)

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
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

## &lt;単体の賃貸事業内訳&gt;

## ・全体(オフィス・商業施設・その他)

売上高(百万円)	211,166
粗利益(百万円)	38,263
粗利益率(%)	18.1
貸付面積(千㎡)	4,445
棟数(棟)	所有 129
	転貸 150
	合計 279

## ・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高(百万円)	134,276	10,497	144,773	42,338	16,060	58,398
貸付面積(千㎡)	2,275	285	2,560	1,006	564	1,569
棟数(棟)	169	31	200	41	22	63
空室率(%)	3.6	7.0	4.0	0.8	0.9	0.9

## ② 分譲

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	増減
売上高	192,859	124,100	68,758
営業利益	35,845	10,458	25,386

当第2四半期(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2,485戸、戸建317戸、計2,802戸(前年同期はマンション1,630戸、戸建219戸、計1,849戸)の計上があり増収したことに加え、投資家向け分譲等においても主に都心のビル売却に伴うSPCからの分譲配当などがあり、セグメント全体では、前年同期に比べ687億円の増収、253億円の増益となりました。なお、セグメント全体での棚卸資産の評価減額は47億円となっております。(うち個人向け住宅分譲2億円、投資家向け分譲等45億円)

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70%まで進捗いたしました。(平成20年9月末 約75%)

また、完成在庫は931戸(マンション885戸、戸建46戸)となり、当第1四半期末の1,058戸(マンション977戸、戸建81戸)から減少いたしました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)		増減	
マンション	146,661	(2,485戸)	93,352	(1,630戸)	53,308	(855戸)
首都圏	137,897	(2,177戸)	86,463	(1,410戸)	51,434	(767戸)
その他	8,763	(308戸)	6,889	(220戸)	1,873	(88戸)
戸建	16,853	(317戸)	11,366	(219戸)	5,486	(98戸)
首都圏	15,806	(294戸)	10,340	(199戸)	5,466	(95戸)
その他	1,046	(23戸)	1,026	(20戸)	20	(3戸)
投資家向け分譲等	29,345		19,381		9,963	
合計	192,859		124,100		68,758	

## &lt;住宅分譲事業内訳&gt;

## ・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)	1,787	334	2,121
計上戸数	(戸) (C)	2,485	317	2,802
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	1,428	70	1,498
完成在庫	(戸)	885	46	931
新規発売	(戸)	1,724	289	2,013

(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)

	H21/9	H21/3	H20/3	H19/3	H18/3	H17/3	H16/3
マンション	885	826	453	267	235	490	455
戸建	46	93	115	109	20	55	25
合計	931	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
広尾ガーデンフォレスト	東京都港区	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
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2四半期（累計） （平成21.4.1～9.30）	前第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）	増減
売上高	56,181	69,122	△12,940
営業利益	△4,871	△4,426	△445

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。

## &lt;三井ホーム（連結）の建築請負事業内訳&gt;

	当第2四半期（累計） （平成21.4.1～9.30）	前第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）	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）	84,305	92,324	△8,018
売上高（C）	58,454	71,388	△12,934
期末受注工事残高 （A）+（B）-（C）	114,046	124,141	△10,094

## 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21.4.1～9.30）	前第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）	増減
売上高	30,272	40,115	△9,843
営業利益	4,092	11,817	△7,725

当第2四半期（累計）は、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に加え、個人向け仲介事業は回復基調にあるものの、法人向け仲介事業では取引の低調な市況が継続していること等により、セグメント全体では、前年同期に比べ98億円減収、77億円減益となっております。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期（累計） （平成21.4.1～9.30）		前第2四半期（累計） （平成20.4.1～9.30）		増減	
仲介	23,484	(15,424件)	26,570	(15,346件)	△3,086	(78件)
販売受託	2,341	(1,205件)	3,450	(1,265件)	△1,108	(△60件)
コンサルティング	4,446		10,095		△5,649	
合計	30,272		40,115		△9,843	



## ・三井不動産販売の仲介事業内訳

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	485,132	(15,903件)	563,663	(15,569件)	△78,531	(334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21.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	68,480	(962件)	86,922	(1,210件)	△18,441	(△248件)

## ⑤ 管理受託

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)		増減	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
売上高	48,503		49,340		△836	
営業利益	7,811		7,968		△156	

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8億円の減収、1億円の減益となっております。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)		増減	
	運営管理受託	管理工事受託	運営管理受託	管理工事受託	運営管理受託	管理工事受託
運営管理受託	38,879		38,209		669	
管理工事受託	9,624		11,130		△1,506	
合計	48,503		49,340		△836	

## ⑥ 住宅部材・商品等販売

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	増減
売上高	32,660	35,707	△3,046
営業利益	556	745	△188

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	増減
住宅部資材販売	10,185	12,426	△2,241
その他商品販売	22,475	23,280	△805
合計	32,660	35,707	△3,046

## ⑦ 施設営業

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	増減
売上高	23,793	27,146	△3,353
営業利益	△2,221	192	△2,413

当第2四半期(累計)は、主にホテル事業およびリゾート事業において、景気悪化などによる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、33億円の減収、24億円の減益となりました。

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	増減
ホテル施設	17,613	20,693	△3,080
その他施設	6,179	6,453	△273
合計	23,793	27,146	△3,353

## ⑧ その他

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	増減
売上高	5,989	5,615	374
営業利益	2,678	1,868	809

## &lt;売上高の内訳&gt;

	当第2四半期(累計) (平成21.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成20.4.1~9.30)	増減
金融・リース	677	736	△58
その他	5,312	4,878	433
合計	5,989	5,615	374

## 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21.9.30)	前期末 (平成21.3.31)	増減
総資産	3,807,379	3,758,386	48,992
総負債	2,766,572	2,758,526	8,045
うち有利子負債	1,809,474	1,733,559	75,915
純資産	1,040,806	999,860	40,946
うち自己資本	1,021,522	978,666	42,855
D/E レシオ (倍)	1.77	1.77	0.00

(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、前途金を含む）残高は7,775億円となり、対前期末比で180億円の増加となっております。この増加は、「三井ショッピングパーク ららぽーと磐田」の竣工に伴う建築投資など、主に既存プロジェクトの建築投資が増加したことによります。

## ＜有形・無形固定資産＞

当第2四半期（累計）においては、平成22年7月竣工予定の「三井住友銀行本店ビルディング」や平成21年10月開業の「三井ショッピングパーク ララガーデン長町」における建築投資などを行った結果、当第2四半期末の有形・無形固定資産残高は2兆636億円（対前期末比159億円増）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1兆8,094億円となり、対前期末比で759億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）における前期竣工済マンションの建築費の支払い（買掛金の減少）や、販売受託物件の売買代金預り金の支払い（その他流動負債の減少）などによるものです。なお、対前年同期末比では415億円減少しております。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

## ◆ 連結業績予想 (単位: 百万円)

最近の事業環境等を踏まえ、主に分譲セグメントにおいて期初計画を見直した結果、平成21年4月30日に公表した平成22年3月期通期連結業績の見通しを以下のとおり変更いたします。

	今回予想	前回予想	差異
	(平成21年10月29日時点)	(平成21年4月30日時点)	
売上高	1,410,000	1,420,000	△10,000
営業利益	120,000	150,000	△30,000
経常利益	93,000	125,000	△32,000
当期純利益	50,000	67,000	△17,000

## ◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	今回予想		前回予想		差異	
	(平成21年10月29日時点)		(平成21年4月30日時点)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	546,000	94,000	552,000	97,000	△6,000	△3,000
分譲	402,000	20,000	393,000	44,000	9,000	△24,000
完成工事	166,000	2,000	171,000	2,000	△5,000	—
仲介・販売受託・コンサルティング	63,000	10,000	63,000	10,000	—	—
管理受託	105,000	16,000	109,000	16,000	△4,000	—
住宅部材・商品等販売	67,000	1,000	67,000	1,000	—	—
施設営業	49,000	△5,000	53,000	△3,000	△4,000	△2,000
その他	12,000	3,000	12,000	3,000	—	—
消去又は全社	—	△21,000	—	△20,000	—	△1,000
計	1,410,000	120,000	1,420,000	150,000	△10,000	△30,000

#### 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

会計処理基準に関する事項の変更

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2四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。

なお、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。

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21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21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	62,906	63,098
受取手形及び売掛金	22,383	31,451
有価証券	258	125
販売用不動産	386,708	356,579
仕掛販売用不動産	224,712	217,081
開発用土地	162,395	182,969
未成工事支出金	14,453	7,196
その他のたな卸資産	9,059	10,033
前渡金	3,753	2,859
短期貸付金	12,190	8,949
営業出資金	71,472	89,776
繰延税金資産	55,745	53,160
その他	67,179	106,522
貸倒引当金	△2,250	△2,331
流動資産合計	1,090,968	1,127,472
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	980,105	954,988
減価償却累計額	△455,054	△435,378
建物及び構築物(純額)	525,050	519,610
機械装置及び運搬具	25,822	24,333
減価償却累計額	△17,851	△16,482
機械装置及び運搬具(純額)	7,970	7,851
土地	1,445,425	1,441,255
建設仮勘定	22,855	18,366
その他	74,900	75,000
減価償却累計額	△44,167	△43,499
その他(純額)	30,732	31,500
有形固定資産合計	2,032,034	2,018,583
無形固定資産		
借地権	18,419	15,705
その他	13,188	13,427
無形固定資産合計	31,608	29,132
投資その他の資産		
投資有価証券	412,842	343,523
長期貸付金	2,279	2,348
敷金及び保証金	180,871	180,870
繰延税金資産	15,460	15,556
再評価に係る繰延税金資産	2,279	2,279
その他	47,201	47,142
貸倒引当金	△8,167	△8,522
投資その他の資産合計	652,768	583,198
固定資産合計	2,716,411	2,630,914
資産合計	3,807,379	3,758,386

(単位：百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成21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21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	63,385	125,037
短期借入金	196,299	173,213
コマーシャル・ペーパー	78,000	13,000
1年内償還予定の社債	20,000	40,000
未払法人税等	26,380	17,755
未成工事受入金	16,749	11,541
繰延税金負債	696	696
完成工事補償引当金	1,349	1,477
債務保証損失引当金	250	232
その他	168,711	241,563
流動負債合計	571,822	624,517
固定負債		
社債	225,000	205,000
長期借入金	1,290,175	1,302,345
受入敷金保証金	376,047	370,694
繰延税金負債	48,251	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	32,246	29,484
役員退職慰労引当金	1,080	1,494
その他	36,631	36,545
固定負債合計	2,194,750	2,134,009
負債合計	2,766,572	2,758,526
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,325	248,332
利益剰余金	304,014	332,333
自己株式	△5,088	△5,002
株主資本合計	721,547	749,959
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	69,609	1,793
繰延ヘッジ損益	△713	△459
土地再評価差額金	262,173	263,063
為替換算調整勘定	△31,095	△35,690
評価・換算差額等合計	299,974	228,707
新株予約権	296	220
少数株主持分	18,988	20,973
純資産合計	1,040,806	999,860
負債純資産合計	3,807,379	3,758,386

(2) 四半期連結損益計算書  
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	614,532	665,708
営業原価	473,417	508,429
営業総利益	141,115	157,279
販売費及び一般管理費	70,165	70,498
営業利益	70,950	86,780
営業外収益		
受取利息	357	194
受取配当金	1,539	1,104
持分法による投資利益	3,665	1,758
その他	2,183	1,500
営業外収益合計	7,745	4,558
営業外費用		
支払利息	14,872	15,309
その他	4,012	3,088
営業外費用合計	18,884	18,397
経常利益	59,811	72,941
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	72,941
法人税等	22,085	31,335
少数株主損失(△)	△1,116	△1,293
四半期純利益	32,068	42,898



(第2四半期連結会計期間)

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)
営業収益	331,362	354,231
営業原価	252,824	268,286
営業総利益	78,538	85,944
販売費及び一般管理費	34,621	34,792
営業利益	43,916	51,152
営業外収益		
受取利息	202	83
受取配当金	180	243
持分法による投資利益	2,073	1,238
その他	1,276	579
営業外収益合計	3,733	2,144
営業外費用		
支払利息	7,717	7,463
その他	2,430	1,791
営業外費用合計	10,147	9,254
経常利益	37,501	44,041
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	44,041
法人税等	8,424	17,003
少数株主利益	784	245
四半期純利益	25,584	26,792

## (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20年4月1日 至 平成20年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	53,038	72,941
減価償却費	23,371	24,665
減損損失	1,290	—
有価証券評価損益 (△は益)	1,698	—
たな卸資産評価損	—	4,775
受取利息及び受取配当金	△1,896	△1,299
支払利息	14,872	15,309
持分法による投資損益 (△は益)	△3,665	△1,758
固定資産除却損	1,702	—
売上債権の増減額 (△は増加)	9,621	9,039
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,617	△15,856
販売用不動産の増減額 (△は増加)	△138,788	△68,057
営業出資金の増減額 (△は増加)	△8,705	2,871
その他	△115,284	△37,245
小計	△172,361	5,383
利息及び配当金の受取額	3,399	3,308
利息の支払額	△14,480	△14,966
法人税等の支払額	△41,113	△8,051
営業活動によるキャッシュ・フロー	△224,556	△14,325
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△80,477	△41,984
有形及び無形固定資産の売却による収入	1,613	359
投資有価証券の取得による支出	△6,654	△3,505
投資有価証券の売却による収入	40	77
敷金及び保証金の差入による支出	△3,848	△7,540
敷金及び保証金の回収による収入	11,524	5,543
預り敷金保証金の返還による支出	△20,057	△20,700
預り敷金保証金の受入による収入	25,656	25,909
貸付けによる支出	△5,278	△4,653
貸付金の回収による収入	4,330	3,882
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	590
投資活動によるキャッシュ・フロー	△72,807	△42,020
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,113,314	601,185
短期借入金の返済による支出	△834,275	△541,676
長期借入れによる収入	104,650	83,288
長期借入金の返済による支出	△56,523	△75,320
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	△30,000
少数株主からの払込みによる収入	37	14
配当金の支払額	△9,660	△9,657
少数株主への配当金の支払額	△778	△781
ファイナンス・リース債務の返済による支出	—	△990
自己株式の増減額 (△は増加)	△368	△92
財務活動によるキャッシュ・フロー	296,396	55,968
現金及び現金同等物に係る換算差額	43	180
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△924	△196
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	62,571	62,694

(4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

前第2四半期連結会計期間(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2四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21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	138,312	106,037	38,483	15,474	24,650	15,493	12,759	3,018	354,231	—	354,231
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額	2,205	13	1,237	842	8,964	6,962	96	2,690	23,013	(23,013)	—
計	140,518	106,050	39,721	16,317	33,615	22,456	12,856	5,708	377,245	(23,013)	354,231
営業費用	113,030	85,783	39,433	13,646	29,603	22,367	13,639	4,181	321,687	(18,607)	303,079
営業利益	27,488	20,267	287	2,671	4,011	88	△783	1,527	55,558	(4,406)	51,152
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,348,922	897,147	50,639	53,997	78,197	36,727	101,084	21,099	3,587,814	219,564	3,807,379
減価償却費	9,294	280	720	220	354	203	901	144	12,118	362	12,480
資本的支出	14,200	747	779	230	771	112	661	68	17,571	2,179	19,751

## 前第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	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

## 当第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日至平成21年9月30日）

	賃貸 (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	275,448	192,859	56,181	30,272	48,503	32,660	23,793	5,989	665,708	—	665,708
(2) セグメント間 の内部売上高 又は振替額	4,269	13	2,349	1,616	17,686	13,461	184	5,054	44,636	(44,636)	—
計	279,717	192,872	58,531	31,888	66,190	46,122	23,977	11,044	710,345	(44,636)	665,708
営業費用	226,701	157,027	63,402	27,795	58,378	45,565	26,199	8,366	613,436	(34,508)	578,928
営業利益	53,016	35,845	△4,871	4,092	7,811	556	△2,221	2,678	96,908	(10,127)	86,780
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,348,922	897,147	50,639	53,997	78,197	36,727	101,084	21,099	3,587,814	219,564	3,807,379
減価償却費	18,547	538	1,426	431	672	410	1,672	305	24,006	658	24,665
資本的支出	23,789	1,253	1,495	411	1,252	154	5,100	279	33,737	2,569	36,306

b. 所在地別セグメント情報

前第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結会計期間（自平成21年7月1日至平成21年9月30日）並びに前第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）及び当第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日至平成21年9月30日）

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

c. 海外売上高

前第2四半期連結会計期間（自平成20年7月1日至平成20年9月30日）及び当第2四半期連結会計期間（自平成21年7月1日至平成21年9月30日）並びに前第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）及び当第2四半期連結累計期間（自平成21年4月1日至平成21年9月30日）

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

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、㈱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2四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。