

平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年2月4日

上場会社名 三井不動産株式会社
 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22年2月12日
 配当支払開始予定日 —

上場取引所 東大

(氏名) 岩沙 弘道
 (氏名) 山本 実

TEL 03-3246-3155

(百万円未満切捨て)

1. 平成22年3月期第3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年12月31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3四半期	1,005,136	6.5	107,442	△14.7	86,966	△20.9	50,878	△3.9
21年3月期第3四半期	943,537	—	125,885	—	109,983	—	52,928	—

	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3四半期	57.91	57.90
21年3月期第3四半期	60.23	60.22

(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3四半期	3,787,172	1,027,511	26.6	1,147.91
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3四半期 1,008,460百万円 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 無

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3四半期	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3四半期	2,907,693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3四半期	878,564,039株	21年3月期第3四半期	878,807,328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3四半期(3か月)の連結業績(平成21年10月1日~平成21年12月31日)

(百万円未満切捨て)

(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3四半期	339,428	3.2	20,662	△62.4	14,025	△72.0	7,979	△61.7
21年3月期第3四半期	329,004	—	54,934	—	50,171	—	20,859	—

	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3四半期	9.08	9.08
21年3月期第3四半期	23.74	23.74

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3四半期(累計)	前第3四半期(累計)	増減(率)		通期予想	進捗率
	(平成21.4.1~12.31)	(平成20.4.1~12.31)			(平成21.10.29公表)	
売上高	1,005,136	943,537	61,599	(6.5%)	1,410,000	71.3%
営業利益	107,442	125,885	△18,442	(△14.7%)	120,000	89.5%
経常利益	86,966	109,983	△23,016	(△20.9%)	93,000	93.5%
四半期純利益	50,878	52,928	△2,050	(△3.9%)	50,000	101.8%

当第3四半期(累計)の売上高は、主に個人顧客向け住宅分譲における大規模物件の竣工や投資家向け分譲等での進捗があり、1兆51億円と対前年同期比で6.5%増収。また、営業利益は、1,074億円と同比△14.7%の減益となりました。

「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、売上は136億円増収、営業利益はほぼ前年同期並みとなりました。

「分譲」セグメントでは、個人顧客向け住宅分譲において「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より増収増益し、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、売上は前年同期に比べ、894億円の増収、53億円の減益となりました。

「仲介・販売受託・コンサルティング」セグメントでは、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、87億円減益となりました。

営業利益の減益を受け、経常利益は869億円と前年同期に比べ△20.9%の減益となり、四半期純利益は508億円と同比△3.9%の減益となりました。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減	
	(平成21.4.1~12.31)		(平成20.4.1~12.31)		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	411,959	78,254	398,321	78,396	13,638	△142
分譲	288,321	29,365	198,913	34,759	89,407	△5,394
完成工事	91,557	△4,755	110,465	△4,224	△18,908	△531
仲介・販売受託・ コンサルティング	45,236	5,330	56,165	14,122	△10,929	△8,791
管理受託	74,707	11,998	76,393	12,148	△1,685	△149
住宅部材・商品等販売	48,197	1,106	53,351	1,269	△5,153	△162
施設営業	36,383	△2,458	41,231	508	△4,848	△2,967
その他	8,773	4,097	8,693	3,397	79	700
消去又は全社	—	△15,495	—	△14,493	—	△1,001
計	1,005,136	107,442	943,537	125,885	61,599	△18,442

◆ 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 ギンザ・グラッセ	埼玉県入間市	平成20年4月開業	商業施設
青山OM-SQUARE	東京都中央区	平成20年4月開業	商業施設
三井アウトレットパーク 仙台港	東京都港区	平成20年7月竣工	オフィス
三井ショッピングパーク ララガーデン川口	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、低価格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となっております。

・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が第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	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
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	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	売上高	営業利益
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. 連結財政状態に関する定性的情報

◆ 当第3四半期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当第3四半期末 (平成21.12.31)	前期末 (平成21.3.31)	増減
総資産	3,787,172	3,758,386	28,785
総負債	2,759,660	2,758,526	1,133
うち有利子負債	1,805,097	1,733,559	71,538
純資産	1,027,511	999,860	27,651
うち自己資本	1,008,460	978,666	29,794
D/Eレシオ(倍)	1.79	1.77	0.02

(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3四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7,410億円となり、対前期末比で184億円の減少となりました。この減少は、三井不動産レジデンシャルにおいて大型物件の引き渡しが進み原価回収が進んだことや、三井不動産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売却に伴う原価回収が進捗したことによります。

＜有形・無形固定資産＞

当第3四半期（累計）においては、平成21年10月に開業した「三井ショッピングパーク ララガーデン長町」や平成23年12月竣工予定の「（仮称）横浜三井ビルディング」における建築投資などを行った結果、当第3四半期末の有形・無形固定資産残高は2兆717億円（対前期末比239億円増）となっております。

＜有利子負債＞

当第3四半期末における有利子負債残高は1兆8,050億円となり、対前期末比で715億円の増加となっております。この増加は、当第3四半期（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925億円の減少となっております。

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3四半期の業績は、平成21年10月29日に公表いたしました通期の売上高、営業利益、経常利益、当期純利益の見通しに対し、概ね予定どおりに推移しており、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 (平成21年10月29日時点)	平成21年3月期 実績
売上高	1,410,000	1,418,945
営業利益	120,000	171,547
経常利益	93,000	146,090
当期純利益	50,000	83,572

◆ 連結セグメント別業績予想 (単位: 百万円)

	通期予想 (平成21年10月29日時点)		平成21年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	546,000	94,000	529,755	99,529
分譲	402,000	20,000	396,239	48,611
完成工事	166,000	2,000	182,074	2,731
仲介・販売受託・コンサルティング	63,000	10,000	75,194	18,151
管理受託	105,000	16,000	102,491	15,573
住宅部材・商品等販売	67,000	1,000	69,114	1,423
施設営業	49,000	△5,000	52,318	△791
その他	12,000	3,000	11,756	4,611
消去又は全社	—	△21,000	—	△18,291
計	1,410,000	120,000	1,418,945	171,547

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。

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。

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	9,753	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	13,199	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	402,645	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	792,134
営業総利益	231,373	213,002
販売費及び一般管理費	105,488	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	36,083	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	283,704
営業総利益	90,257	55,723
販売費及び一般管理費	35,323	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	13,998	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	△9,591	△9,780
敷金及び保証金の回収による収入	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
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	90,790	61,582

(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)
I. 売上高及び営業 損益											
(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
営業費用	110,683	50,511	42,257	14,632	32,098	28,048	13,868	4,051	296,152	(22,082)	274,069
営業利益	26,448	24,301	201	2,304	4,179	524	316	1,529	59,805	(4,870)	54,934
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,277,073	968,747	59,319	45,858	81,380	42,154	94,467	23,930	3,592,930	219,305	3,812,235
減価償却費	8,814	305	608	248	331	253	816	505	11,883	298	12,182
資本的支出	9,567	340	247	270	492	139	942	328	12,328	752	13,081

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)
I. 売上高及び営業 損益											
(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
営業費用	113,270	101,942	36,600	14,343	31,869	25,224	12,955	3,895	340,102	(21,336)	318,765
営業利益	25,237	△6,480	115	1,237	4,186	549	△237	1,419	26,030	(5,367)	20,662
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,359,241	863,813	57,022	51,421	89,666	38,310	98,056	20,704	3,578,236	208,935	3,787,172
減価償却費	9,391	290	719	230	382	225	882	171	12,293	391	12,685
資本的支出	9,519	905	232	465	674	270	695	202	12,966	86	13,053

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)
I. 売上高及び営業 損益											
(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
営業費用	326,374	164,153	118,109	44,393	90,240	79,170	41,064	13,113	876,620	(58,968)	817,652
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
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,277,073	968,747	59,319	45,858	81,380	42,154	94,467	23,930	3,592,930	219,305	3,812,235
減価償却費	25,733	888	1,826	714	936	702	2,400	1,580	34,784	769	35,554
減損損失	—	1,290	—	—	—	—	—	—	1,290	—	1,290
資本的支出	82,581	1,697	1,452	926	1,195	485	2,742	1,335	92,416	2,274	94,691

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)
I. 売上高及び営業 損益											
(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
営業費用	339,971	258,969	100,003	42,138	90,248	70,790	39,155	12,262	953,539	(55,845)	897,694
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
II. 資産、減価償却 費及び資本的支 出											
資産	2,359,241	863,813	57,022	51,421	89,666	38,310	98,056	20,704	3,578,236	208,935	3,787,172
減価償却費	27,939	829	2,145	662	1,055	635	2,554	477	36,300	1,050	37,350
資本的支出	33,309	2,159	1,727	877	1,926	424	5,796	482	46,704	2,656	49,360

b. 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。

(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。