



平成26年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成25年11月7日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東
 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 (氏名) 菰田 正信
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 徳田 誠 TEL 03-3246-3155
 四半期報告書提出予定日 平成25年11月13日 配当支払開始予定日 平成25年12月3日
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
 四半期決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年3月期第2四半期の連結業績（平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第2四半期	636,151	3.3	69,207	13.1	56,819	20.7	39,852	48.3
25年3月期第2四半期	615,709	7.4	61,181	30.1	47,091	31.1	26,878	61.8

(注) 包括利益 26年3月期第2四半期 73,029百万円 (177.0%) 25年3月期第2四半期 26,361百万円 (115.5%)

	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
26年3月期第2四半期	45.38	45.35
25年3月期第2四半期	30.60	30.58

(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
26年3月期第2四半期	4,456,804	1,295,077	27.9	1,416.58
25年3月期	4,390,074	1,233,081	26.9	1,344.93

(参考) 自己資本 26年3月期第2四半期 1,244,027百万円 25年3月期 1,181,174百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
25年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
26年3月期	—	11.00	—	—	—
26年3月期(予想)	—	—	—	11.00	22.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 平成26年3月期の連結業績予想（平成25年4月1日～平成26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	1,530,000	5.8	160,000	8.0	132,000	7.3	65,000	9.3	74.01

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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
新規 ー社 （社名）ー、除外 ー社 （社名）ー

(2) 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、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

26年3月期2Q	881,424,727株	25年3月期	881,424,727株
26年3月期2Q	3,235,764株	25年3月期	3,179,938株
26年3月期2Q	878,210,844株	25年3月期2Q	878,313,186株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 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、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、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、添付資料P.9「3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績に関する説明	2
2. 財政状態に関する説明	8
3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	9
4. サマリー情報（注記事項）に関する事項	10
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	10
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	10
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	10
5. 四半期連結財務諸表	11
(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
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	16
(セグメント情報等)	16

1. 経営成績に関する説明

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。

◆ 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25.4.1~9.30)	(平成24.4.1~9.30)			(平成25.5.9公表)	
売上高	636,151	615,709	20,441	(3.3%)	1,530,000	41.6%
営業利益	69,207	61,181	8,026	(13.1%)	160,000	43.3%
経常利益	56,819	47,091	9,727	(20.7%)	132,000	43.0%
四半期純利益	39,852	26,878	12,974	(48.3%)	65,000	61.3%

当第2四半期(累計)の業績は、「分譲」セグメントにおいて住宅分譲の計上戸数減少により減収減益となったものの、「マネジメント」セグメントは仲介件数の増加により増収増益、「三井ホーム」セグメントにおいて増収ならびに損益改善となったこと等により、売上高は6,361億円と前年同期比204億円(3.3%)の増収、営業利益は692億円と同比80億円(13.1%)の増益となりました。また、経常利益は568億円と同比97億円(20.7%)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等により、四半期純利益は398億円と同比129億円(48.3%)の増益となり、業績は通期予想に対して順調に進捗しております。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第2四半期(累計)		前第2四半期(累計)		増減	
	(平成25.4.1~9.30)		(平成24.4.1~9.30)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	221,929	55,455	218,151	54,681	3,777	773
分譲	118,701	2,308	124,217	6,765	△5,516	△4,456
マネジメント	150,664	24,191	143,469	17,857	7,194	6,334
三井ホーム	94,317	△4,415	77,627	△7,586	16,690	3,171
その他	50,538	2,057	52,243	45	△1,705	2,011
消去又は全社	—	△10,390	—	△10,582	—	191
計	636,151	69,207	615,709	61,181	20,441	8,026

◆ 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25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
売上高	221,929	218,151	3,777
営業利益	55,455	54,681	773

当第2四半期(累計)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、「ラゾーナ川崎プラザ」など商業施設の大規模リニューアル効果があり、セグメント全体では前年同期に比べ37億円の増収、同比7億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4.5%となりました。

<売上高の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
オフィス	141,857	142,461	△603
商業施設	76,645	72,737	3,907
その他	3,426	2,952	474
合計	221,929	218,151	3,777

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第2四半期末 (平成25.9.30)	前第2四半期末 (平成24.9.30)	増減
オフィス 所有	1,649	1,698	△49
転貸	1,177	1,242	△65
商業施設 所有	1,246	1,288	△43
転貸	508	477	31

・期末空室率推移(%)

	H25/9	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
オフィス・商業施設(連結)	3.4	3.3	2.9	3.5	3.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	4.5	3.8	4.4	4.0	3.9	2.5
地方オフィス(単体)	7.0	5.3	6.4	7.6	7.1	6.6

<当第2四半期(累計)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)

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2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)
売上高	216,269	215,014
粗利益	39,029	39,855
粗利益率(%)	18.0	18.5
貸付面積(千㎡)	4,603	4,580
棟数(棟)	所有	127
	転貸	110
	合計	237
		258

・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	120,438	9,410	129,849	54,425	21,999	76,425
貸付面積(千㎡)	2,206	290	2,497	1,106	615	1,721
棟数(棟)	119	30	149	45	24	69
空室率(%)	4.5	7.0	4.8	0.6	0.6	0.6

② 分譲

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
売上高	118,701	124,217	△5,516
営業利益	2,308	6,765	△4,456

当第2四半期(累計)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274億円の減収、同比64億円の減益となりました。また、投資家向け分譲等では、日本アコモデーションファンド投資法人への賃貸住宅の売却等により、前年同期に比べ219億円の増収、同比20億円の増益となり、セグメント全体では前年同期に比べ55億円の減収、同比44億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2四半期末の契約進捗率は87%(前年同期75%)となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	86,565	113,983	△27,418
営業利益	△1,257	5,207	△6,465
投資家向け分譲等			
売上高	32,136	10,234	21,901
営業利益	3,566	1,557	2,008
売上高合計	118,701	124,217	△5,516
営業利益合計	2,308	6,765	△4,456

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)		増減	
マンション	67,315	(1,555戸)	94,498	(1,835戸)	△27,182	(△280戸)
首都圏	61,793	(1,405戸)	87,458	(1,660戸)	△25,665	(△255戸)
その他	5,522	(150戸)	7,039	(175戸)	△1,517	(△25戸)
戸建	19,249	(352戸)	19,484	(330戸)	△235	(22戸)
首都圏	16,592	(290戸)	16,983	(276戸)	△391	(14戸)
その他	2,657	(62戸)	2,501	(54戸)	155	(8戸)
売上高合計	86,565	(1,907戸)	113,983	(2,165戸)	△27,418	(△258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)	4,321	393	4,714
計上戸数	(戸) (C)	1,555	352	1,907
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	6,875	114	6,989
完成在庫	(戸)	98	53	151
新規発売	(戸)	4,337	413	4,750

(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)

	H25/9	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
マンション	98	223	380	638	872	826
戸建	53	57	24	46	40	93
合計	151	280	404	684	912	919

・当第2四半期(累計)における主要な計上物件

パークホームズ横浜矢向センターフォレスト	神奈川県横浜市	マンション
パークタワー横濱星川	神奈川県横浜市	マンション
グランドターミナルタワー本八幡	千葉県市川市	マンション
パークホームズ川崎大師表参道	神奈川県川崎市	マンション
パークシティ柏の葉キャンパス二番街	千葉県柏市	マンション
ファインコート石神井台	東京都練馬区	戸建

③ マネジメント

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
売上高	150,664	143,469	7,194
営業利益	24,191	17,857	6,334

当第2四半期(累計)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等により、セグメント全体では前年同期に比べ71億円の増収、同比63億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	107,680	108,721	△1,040
営業利益	13,601	13,550	50
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	42,983	34,748	8,235
営業利益	10,590	4,306	6,283
売上高合計	150,664	143,469	7,194
営業利益合計	24,191	17,857	6,334

※1 当第2四半期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：149,666台(前年同期：138,537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2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	716,420	(21,084件)	583,181	(18,620件)	133,239	(2,464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2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)		前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	47,278	(770件)	31,783	(719件)	15,495	(51件)

④ 三井ホーム

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
売上高	94,317	77,627	16,690
営業利益	△4,415	△7,586	3,171

当第2四半期(累計)は、「新築事業」「リフォーム・リニューアル事業」において、期首受注残高が前期を上回っていたことに加え、当期受注が増加したこともあり、セグメント全体では前年同期に比べ166億円の増収、営業利益は増収に伴い31億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第4四半期に集中するため、営業損失となっております。

＜売上高の内訳＞

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
新築	66,445	54,170	12,274
リフォーム・リニューアル	12,183	8,687	3,496
賃貸管理	9,844	9,144	699
住宅関連部資材販売	5,844	5,625	219
合計	94,317	77,627	16,690

・受注工事高内訳

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
新築	103,397	75,227	28,170
リフォーム・リニューアル	18,097	11,873	6,224

⑤ その他

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
売上高	50,538	52,243	△1,705
営業利益	2,057	45	2,011

当第2四半期(累計)は、「施設営業」において、ホテル事業が国内外で好調に推移した一方、前期にキャニオの株式を売却したこと等により減収し、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17億円の減収、同比20億円の増益となりました。

＜売上高の内訳＞

	当第2四半期(累計) (平成25.4.1~9.30)	前第2四半期(累計) (平成24.4.1~9.30)	増減
施設営業	24,246	25,295	△1,049
商品販売	18,615	20,204	△1,588
その他	7,676	6,743	932
合計	50,538	52,243	△1,705

2. 財政状態に関する説明

◆ 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25.9.30)	前期末 (平成25.3.31)	増減
総資産	4,456,804	4,390,074	66,729
総負債	3,161,726	3,156,993	4,733
うち有利子負債	2,146,495	2,120,225	26,269
純資産	1,295,077	1,233,081	61,996
うち自己資本	1,244,027	1,181,174	62,852
D/Eレシオ（倍）	1.73	1.80	△0.07

(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、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当第2四半期末において241,988百万円、前期末において236,137百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

<販売用不動産等>

当第2四半期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は9,289億円となり、前期末比で137億円の増加となっております。この増加は、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

<有形・無形固定資産>

当第2四半期末における有形・無形固定資産残高は、三井不動産における「（仮称）日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画」への新規投資や三井不動産アメリカグループ等において為替による増加があった一方、三井不動産やSPCにおいて物件売却等もあり、連結全体では前期末に比べ174億円増加し、2兆5,214億円となりました。

<有利子負債>

当第2四半期末における有利子負債残高は、有形・無形固定資産の新規投資等による投資活動のキャッシュ・アウト99億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト96億円に加え、為替による増加96億円等もあり、連結全体で前期末に比べ262億円増加し、2兆1,464億円となりました。

3. 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

◆ 連結業績予想（単位：百万円）

当第2四半期（累計）の業績は、期初（平成25年5月9日）に公表いたしました通期見通し（売上高、営業利益、経常利益、当期純利益）に対し、順調に進捗しており、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 (平成25年5月9日時点)	平成25年3月期 実績
売上高	1,530,000	1,445,644
営業利益	160,000	148,184
経常利益	132,000	123,066
当期純利益	65,000	59,451

◆ 連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

	通期予想 (平成25年5月9日時点)		平成25年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	456,000	105,000	441,712	104,352
分譲	436,000	31,000	393,454	23,059
マネジメント	309,000	42,000	297,934	41,579
三井ホーム	224,000	2,000	209,028	566
その他	105,000	1,000	103,514	△85
消去又は全社	—	△21,000	—	△21,287
合計	1,530,000	160,000	1,445,644	148,184

4. サマリー情報（注記事項）に関する事項

- (1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動
該当事項はありません。
- (2) 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。
- (3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
該当事項はありません。

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)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	102,234	97,698
受取手形及び売掛金	29,266	24,599
有価証券	24	65
販売用不動産	450,504	418,754
仕掛販売用不動産	239,300	295,908
開発用土地	214,206	205,634
未成工事支出金	11,601	22,021
その他のたな卸資産	9,096	10,789
前渡金	11,211	8,658
短期貸付金	11,278	10,590
営業出資金	10,966	9,704
繰延税金資産	23,917	26,282
その他	90,046	98,473
貸倒引当金	△800	△329
流動資産合計	1,202,853	1,228,852
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,171,257	1,182,075
減価償却累計額	△537,412	△554,258
建物及び構築物(純額)	633,845	627,817
機械装置及び運搬具	30,828	31,550
減価償却累計額	△20,759	△21,597
機械装置及び運搬具(純額)	10,069	9,953
土地	1,753,208	1,767,910
建設仮勘定	34,682	43,382
その他	88,849	90,482
減価償却累計額	△56,613	△58,758
その他(純額)	32,236	31,723
有形固定資産合計	2,464,041	2,480,787
無形固定資産		
借地権	24,084	25,129
その他	15,852	15,542
無形固定資産合計	39,936	40,672
投資その他の資産		
投資有価証券	465,879	497,741
長期貸付金	10,278	11,955
敷金及び保証金	148,736	139,334
繰延税金資産	11,936	10,984
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	51,390	51,433
貸倒引当金	△6,211	△6,191
投資その他の資産合計	683,243	706,491
固定資産合計	3,187,220	3,227,952
資産合計	4,390,074	4,456,804

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	100,705	62,157
短期借入金	197,652	214,572
ノンリコース短期借入金	1,646	91,825
コマーシャル・ペーパー	27,000	64,000
1年内償還予定の社債	40,000	50,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	133	24,020
未払法人税等	26,699	21,146
未成工事受入金	15,755	26,507
繰延税金負債	354	354
完成工事補償引当金	1,196	1,262
債務保証損失引当金	110	86
災害損失引当金	254	254
その他	240,614	241,862
流動負債合計	652,122	798,050
固定負債		
社債	290,000	270,000
ノンリコース社債	50,095	25,325
長期借入金	1,329,435	1,305,933
ノンリコース長期借入金	184,262	100,818
受入敷金保証金	344,923	343,272
繰延税金負債	67,683	78,668
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	35,776
役員退職慰労引当金	999	783
その他	36,190	36,140
固定負債合計	2,504,871	2,363,676
負債合計	3,156,993	3,161,726
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,299	248,300
利益剰余金	402,224	431,974
自己株式	△5,533	△5,737
株主資本合計	819,286	848,833
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	117,460
繰延ヘッジ損益	△1,094	△873
土地再評価差額金	292,384	292,826
為替換算調整勘定	△32,096	△14,220
その他の包括利益累計額合計	361,888	395,193
新株予約権	728	795
少数株主持分	51,177	50,255
純資産合計	1,233,081	1,295,077
負債純資産合計	4,390,074	4,456,804

(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24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業収益	615,709	636,151
営業原価	480,792	496,763
営業総利益	134,917	139,387
販売費及び一般管理費	73,735	70,179
営業利益	61,181	69,207
営業外収益		
受取利息	149	263
受取配当金	1,933	2,084
持分法による投資利益	1,028	802
その他	1,066	2,089
営業外収益合計	4,179	5,239
営業外費用		
支払利息	14,706	14,844
その他	3,562	2,783
営業外費用合計	18,268	17,627
経常利益	47,091	56,819
特別利益		
固定資産売却益	—	13,188
特別利益合計	—	13,188
特別損失		
投資有価証券評価損	1,147	—
固定資産除却損	1,483	2,371
特別損失合計	2,630	2,371
税金等調整前四半期純利益	44,460	67,636
法人税等	19,469	27,633
少数株主損益調整前四半期純利益	24,991	40,003
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△1,887	150
四半期純利益	26,878	39,852

(四半期連結包括利益計算書)
(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	24,991	40,003
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△91	14,720
繰延ヘッジ損益	△113	208
為替換算調整勘定	541	12,173
持分法適用会社に対する持分相当額	1,034	5,923
その他の包括利益合計	1,370	33,026
四半期包括利益	26,361	73,029
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	28,196	72,715
少数株主に係る四半期包括利益	△1,834	313

(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24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	44,460	67,636
減価償却費	29,049	27,285
固定資産売却損益(△は益)	—	△13,187
固定資産除却損	—	1,025
受取利息及び受取配当金	△2,090	△2,348
支払利息	14,706	14,844
持分法による投資損益(△は益)	△1,028	△802
売上債権の増減額(△は増加)	2,671	4,782
仕入債務の増減額(△は減少)	△11,392	△12,229
販売用不動産の増減額(△は増加)	△71,231	△45,923
その他	△24,175	4,904
小計	△19,030	45,988
利息及び配当金の受取額	3,198	3,009
利息の支払額	△15,001	△15,135
法人税等の支払額	△2,840	△34,625
営業活動によるキャッシュ・フロー	△33,673	△763
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	△44,187	△62,309
有形及び無形固定資産の売却による収入	8,926	44,174
投資有価証券の取得による支出	△12,596	△4,951
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	6,025
敷金及び保証金の差入による支出	△3,559	△967
敷金及び保証金の回収による収入	7,155	10,129
預り敷金保証金の返還による支出	△20,063	△21,494
預り敷金保証金の受入による収入	16,664	19,746
貸付けによる支出	△5,779	△5,883
貸付金の回収による収入	4,127	4,788
その他	△7,285	753
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,598	△9,988
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	870,386	1,040,325
短期借入金の返済による支出	△795,912	△1,001,026
長期借入れによる収入	171,033	83,585
長期借入金の返済による支出	△174,831	△95,280
社債の発行による収入	34,600	10,110
社債の償還による支出	△10,541	△20,993
配当金の支払額	△9,661	△9,666
少数株主への配当金の支払額	△739	△885
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,347	△1,363
自己株式の増減額(△は増加)	△52	△224
その他	6,499	42
財務活動によるキャッシュ・フロー	89,433	4,621
現金及び現金同等物に係る換算差額	51	1,694
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△788	△4,435
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	79,603	97,152

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年9月30日)

(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 連結財務諸 表計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	218,151	124,217	143,469	77,627	52,243	-	615,709
セグメント間の内部売上高又は振替高	8,231	-	23,050	3,751	1,718	△ 36,751	-
計	226,382	124,217	166,520	81,378	53,961	△ 36,751	615,709
セグメント利益	54,681	6,765	17,857	△ 7,586	45	△ 10,582	61,181
セグメント資産	2,690,093	1,059,531	226,575	106,699	108,547	122,753	4,314,200
その他の項目							
減価償却費	21,070	640	3,176	1,736	1,792	634	29,049
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	24,059	501	4,492	2,748	3,338	636	35,777

(注) 1. セグメント利益の調整額△10,582百万円には、セグメント間取引消去61百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,643百万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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)

(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 連結財務諸 表計上額 (注) 2
売上高							
外部顧客への売上高	221,929	118,701	150,664	94,317	50,538	-	636,151
セグメント間の内部売上高又は振替高	8,346	-	27,574	3,350	2,083	△ 41,354	-
計	230,275	118,701	178,239	97,667	52,622	△ 41,354	636,151
セグメント利益	55,455	2,308	24,191	△ 4,415	2,057	△ 10,390	69,207
セグメント資産	2,656,168	1,123,308	245,091	117,865	108,930	205,439	4,456,804
その他の項目							
減価償却費	19,386	538	3,296	1,508	2,009	545	27,285
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	49,705	489	5,494	2,058	1,951	453	60,154

(注) 1. セグメント利益の調整額△10,390百万円には、セグメント間取引消去△165百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,224百万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、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。