



平成26年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成26年2月12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26年2月13日 配当支払開始予定日 —
 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3四半期の連結業績（平成25年4月1日～平成25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	%
26年3月期第3四半期	994,670	5.3	113,110	15.7	94,517	21.4	61,894	31.8
25年3月期第3四半期	944,829	6.1	97,782	26.4	77,838	27.9	46,959	69.2

(注) 包括利益 26年3月期第3四半期 91,567百万円 (75.2%) 25年3月期第3四半期 52,276百万円 (25.6%)

	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3四半期	70.48	70.43
25年3月期第3四半期	53.47	53.43

(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3四半期	4,516,632	1,302,627	27.7	1,426.49
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3四半期 1,252,637百万円 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) 直近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) 直近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）	26年3月期3Q	881,424,727株	25年3月期	881,424,727株
② 期末自己株式数	26年3月期3Q	3,298,215株	25年3月期	3,179,938株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	26年3月期3Q	878,198,031株	25年3月期3Q	878,305,081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25.4.1~12.31)	(平成24.4.1~12.31)			(平成25.5.9公表)	
売上高	994,670	944,829	49,841	(5.3%)	1,530,000	65.0%
営業利益	113,110	97,782	15,327	(15.7%)	160,000	70.7%
経常利益	94,517	77,838	16,679	(21.4%)	132,000	71.6%
四半期純利益	61,894	46,959	14,934	(31.8%)	65,000	95.2%

当第3四半期(累計)の業績は、「マネジメント」セグメントにおいて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も増収ならびに損益改善となったこと等により、売上高は9,946億円、前年同期比498億円(5.3%)の増収、営業利益は1,131億円、同比153億円(15.7%)の増益となりました。また、経常利益は945億円と同比166億円(21.4%)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618億円と同比149億円(31.8%)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3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減	
	(平成25.4.1~12.31)		(平成24.4.1~12.31)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	334,516	83,744	328,131	81,792	6,384	1,952
分譲	207,707	10,326	194,680	11,615	13,026	△1,288
マネジメント	226,688	34,890	217,572	27,656	9,116	7,233
三井ホーム	147,871	△4,379	125,670	△8,504	22,200	4,125
その他	77,886	3,798	78,773	1,261	△886	2,536
消去又は全社	—	△15,270	—	△16,038	—	767
計	994,670	113,110	944,829	97,782	49,841	15,327

◆ 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25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
売上高	334,516	328,131	6,384
営業利益	83,744	81,792	1,952

当第3四半期(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に加え、三井不動産アメリカグループにおける為替影響等による収益寄与もあり、セグメント全体では前年同期に比べ63億円の増収、19億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4.1%となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
オフィス	211,921	212,695	△773
商業施設	117,355	110,998	6,357
その他	5,239	4,438	800
合計	334,516	328,131	6,384

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第3四半期末 (平成25.12.31)	前第3四半期末 (平成24.12.31)	増減
オフィス 所有	1,658	1,703	△45
転貸	1,175	1,239	△64
商業施設 所有	1,258	1,286	△28
転貸	527	479	48

・期末空室率推移(%)

	H25/12	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
オフィス・商業施設(連結)	3.5	3.3	2.9	3.5	3.1	2.2
首都圏オフィス(単体)	4.1	3.8	4.4	4.0	3.9	2.5
地方オフィス(単体)	6.3	5.3	6.4	7.6	7.1	6.6

<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
ラブラ2(LoveLa2)	新潟県新潟市	平成25年11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 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3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	
売上高	327,375	323,959	
粗利益	60,243	59,746	
粗利益率(%)	18.4	18.4	
貸付面積(千㎡)	4,632	4,592	
棟数(棟)			
	所有	127	132
	転貸	108	124
	合計	235	256

・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	180,665	14,077	194,743	83,159	34,109	117,268
貸付面積(千㎡)	2,206	292	2,497	1,124	629	1,753
棟数(棟)	117	30	147	45	24	69
空室率(%)	4.1	6.3	4.4	1.0	0.3	0.8

② 分譲

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
売上高	207,707	194,680	13,026
営業利益	10,326	11,615	△1,288

当第3四半期(累計)は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加により、前年同期に比べ69億円の増収、同比3億円の増益となりました。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があった一方で、前年同期の高利益率物件の売却による反動もあり、前年同期に比べ60億円の増収、16億円の減益となり、セグメント全体では前年同期に比べ130億円の増収、同比12億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3四半期末の契約進捗率は97%(前年同期90%)となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成25. 4. 1～12. 31)	前第3四半期(累計) (平成24. 4. 1～12. 31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	172,457	165,496	6,960
営業利益	6,463	6,095	368
投資家向け分譲等			
売上高	35,249	29,184	6,065
営業利益	3,862	5,520	△1,657
売上高合計	207,707	194,680	13,026
営業利益合計	10,326	11,615	△1,288

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成25. 4. 1～12. 31)		前第3四半期(累計) (平成24. 4. 1～12. 31)		増減	
マンション	142,248	(3,144戸)	138,574	(2,704戸)	3,674	(440戸)
首都圏	121,301	(2,602戸)	126,645	(2,396戸)	△5,343	(206戸)
その他	20,946	(542戸)	11,929	(308戸)	9,017	(234戸)
戸建	30,209	(542戸)	26,922	(456戸)	3,286	(86戸)
首都圏	26,304	(449戸)	23,048	(374戸)	3,256	(75戸)
その他	3,904	(93戸)	3,874	(82戸)	30	(11戸)
売上高合計	172,457	(3,686戸)	165,496	(3,160戸)	6,960	(526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)	6,364	727	7,091
計上戸数	(戸) (C)	3,144	542	3,686
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	7,329	258	7,587
完成在庫	(戸)	128	39	167
新規発売	(戸)	6,468	748	7,216

(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)

	H25/12	H25/3	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3
マンション	128	223	380	638	872	826
戸建	39	57	24	46	40	93
合計	167	280	404	684	912	919

・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

パークホームズ南麻布ザレジデンス	東京都港区	マンション
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
パークタワー梅田	大阪府大阪市	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
ファインコート荻窪	東京都杉並区	戸建

③ マネジメント

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	増減
売上高	226,688	217,572	9,116
営業利益	34,890	27,656	7,233

当第3四半期(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91億円の増収、同比72億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	164,203	163,810	392
営業利益	20,713	20,127	585
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	62,485	53,762	8,723
営業利益	14,176	7,528	6,648
売上高合計	226,688	217,572	9,116
営業利益合計	34,890	27,656	7,233

※1 当第3四半期末のリパーク管理台数の状況

リパーク管理台数：153,343台(前年同期：141,037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3四半期(累計) (平成25.4.1～12.31)		前第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	1,035,603	(31,297件)	895,391	(28,569件)	140,211	(2,728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3四半期(累計) (平成25.4.1～12.31)		前第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	63,104	(959件)	48,842	(996件)	14,263	(△37件)

④ 三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
売上高	147,871	125,670	22,200
営業利益	△4,379	△8,504	4,125

当第3四半期(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、全体では222億円の増収、営業利益は増収に伴い41億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3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
新築	103,538	88,684	14,853
リフォーム・リニューアル	19,924	14,284	5,640
賃貸管理	14,763	13,792	970
住宅関連部資材販売	9,644	8,908	736
合計	147,871	125,670	22,200

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
新築	135,182	110,397	24,784
リフォーム・リニューアル	26,466	19,441	7,024

⑤ その他

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
売上高	77,886	78,773	△886
営業利益	3,798	1,261	2,536

当第3四半期(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、前期にキャニオン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8億円の減収、25億円の増益となりました。

<売上高の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成25.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	増減
施設営業	37,257	38,356	△1,098
商品販売	27,536	29,569	△2,032
その他	13,092	10,847	2,245
合計	77,886	78,773	△886

2. 財政状態に関する説明

◆ 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25.12.31)	前期末 (平成25.3.31)	増減
総資産	4,516,632	4,390,074	126,557
総負債	3,214,004	3,156,993	57,011
うち有利子負債	2,154,808	2,120,225	34,582
純資産	1,302,627	1,233,081	69,546
うち自己資本	1,252,637	1,181,174	71,462
D/Eレシオ（倍）	1.72	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3四半期末において253,293百万円、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9,544億円となり、前期末比で391億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3四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」や英国三井不動産グループの新規投資、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367億円増加し、2兆5,407億円となりました。

＜有利子負債＞

当第3四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438億円、配当金の支払によるキャッシュ・アウト193億円に対して、営業活動によるキャッシュ・イン295億円等もあり、連結全体で前期末に比べ345億円増加し、2兆1,548億円となりました。

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3四半期（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。
- (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3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	102,234	90,148
受取手形及び売掛金	29,266	26,682
有価証券	24	80
販売用不動産	450,504	441,229
仕掛販売用不動産	239,300	317,471
開発用土地	214,206	186,568
未成工事支出金	11,601	31,255
その他のたな卸資産	9,096	11,734
前渡金	11,211	9,149
短期貸付金	11,278	11,403
営業出資金	10,966	9,696
繰延税金資産	23,917	26,536
その他	90,046	113,386
貸倒引当金	△800	△355
流動資産合計	1,202,853	1,274,987
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,171,257	1,187,276
減価償却累計額	△537,412	△563,396
建物及び構築物(純額)	633,845	623,879
機械装置及び運搬具	30,828	37,347
減価償却累計額	△20,759	△22,123
機械装置及び運搬具(純額)	10,069	15,223
土地	1,753,208	1,770,128
建設仮勘定	34,682	46,017
その他	88,849	91,661
減価償却累計額	△56,613	△59,687
その他(純額)	32,236	31,974
有形固定資産合計	2,464,041	2,487,223
無形固定資産		
借地権	24,084	37,120
その他	15,852	16,418
無形固定資産合計	39,936	53,539
投資その他の資産		
投資有価証券	465,879	490,925
長期貸付金	10,278	11,578
敷金及び保証金	148,736	139,045
繰延税金資産	11,936	11,065
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	51,390	53,230
貸倒引当金	△6,211	△6,196
投資その他の資産合計	683,243	700,882
固定資産合計	3,187,220	3,241,645
資産合計	4,390,074	4,516,632

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	100,705	89,382
短期借入金	197,652	188,617
ノンリコース短期借入金	1,646	95,803
コマーシャル・ペーパー	27,000	45,000
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	24,010
未払法人税等	26,699	19,331
未成工事受入金	15,755	31,434
繰延税金負債	354	354
完成工事補償引当金	1,196	1,267
債務保証損失引当金	110	80
災害損失引当金	254	245
その他	240,614	255,272
流動負債合計	652,122	800,800
固定負債		
社債	290,000	270,000
ノンリコース社債	50,095	26,610
長期借入金	1,329,435	1,347,897
ノンリコース長期借入金	184,262	106,869
受入敷金保証金	344,923	343,383
繰延税金負債	67,683	74,845
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	36,594
役員退職慰労引当金	999	801
その他	36,190	39,245
固定負債合計	2,504,871	2,413,204
負債合計	3,156,993	3,214,004
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,299	248,302
利益剰余金	402,224	444,770
自己株式	△5,533	△5,952
株主資本合計	819,286	861,416
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	114,006
繰延ヘッジ損益	△1,094	△766
土地再評価差額金	292,384	292,411
為替換算調整勘定	△32,096	△14,429
その他の包括利益累計額合計	361,888	391,221
新株予約権	728	841
少数株主持分	51,177	49,148
純資産合計	1,233,081	1,302,627
負債純資産合計	4,390,074	4,516,632

(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24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
営業収益	944,829	994,670
営業原価	736,960	773,065
営業総利益	207,868	221,605
販売費及び一般管理費	110,085	108,495
営業利益	97,782	113,110
営業外収益		
受取利息	231	416
受取配当金	3,157	3,596
持分法による投資利益	1,857	501
その他	2,099	2,377
営業外収益合計	7,347	6,891
営業外費用		
支払利息	22,034	22,199
その他	5,257	3,285
営業外費用合計	27,291	25,484
経常利益	77,838	94,517
特別利益		
固定資産売却益	1,060	13,189
特別利益合計	1,060	13,189
特別損失		
減損損失	2,486	5,317
固定資産除却損	3,200	2,881
特別損失合計	5,686	8,199
税金等調整前四半期純利益	73,212	99,507
法人税等	28,238	37,407
少数株主損益調整前四半期純利益	44,973	62,100
少数株主利益又は少数株主損失(△)	△1,985	206
四半期純利益	46,959	61,894

(四半期連結包括利益計算書)
(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24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	44,973	62,100
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,783	11,222
繰延ヘッジ損益	△122	338
為替換算調整勘定	△601	11,959
持分法適用会社に対する持分相当額	1,243	5,946
その他の包括利益合計	7,302	29,466
四半期包括利益	52,276	91,567
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	54,215	91,200
少数株主に係る四半期包括利益	△1,938	366

(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24年4月1日 至平成24年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25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	73,212	99,507
減価償却費	43,803	41,170
減損損失	2,486	5,317
固定資産売却損益(△は益)	—	△13,149
固定資産除却損	—	1,434
受取利息及び受取配当金	△3,396	△4,013
支払利息	22,034	22,199
持分法による投資損益(△は益)	△1,857	△501
売上債権の増減額(△は増加)	757	2,698
仕入債務の増減額(△は減少)	△5,652	△5,413
販売用不動産の増減額(△は増加)	△100,665	△53,354
その他	△11,225	△1,614
小計	19,496	94,282
利息及び配当金の受取額	4,598	5,666
利息の支払額	△21,347	△21,155
法人税等の支払額	△12,236	△49,220
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,489	29,571
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	△57,731	△90,298
有形及び無形固定資産の売却による収入	10,116	44,224
投資有価証券の取得による支出	△25,077	△7,550
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	5,869
敷金及び保証金の差入による支出	△5,797	△2,462
敷金及び保証金の回収による収入	10,888	11,455
預り敷金保証金の返還による支出	△27,713	△29,999
預り敷金保証金の受入による収入	20,993	28,633
貸付けによる支出	△11,057	△8,358
貸付金の回収による収入	6,988	7,474
その他	△12,902	△2,885
投資活動によるキャッシュ・フロー	△91,293	△43,896
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	1,516,599	1,638,640
短期借入金の返済による支出	△1,349,039	△1,588,530
長期借入れによる収入	348,571	150,881
長期借入金の返済による支出	△296,530	△167,049
社債の発行による収入	46,155	11,420
社債の償還による支出	△146,162	△21,028
配当金の支払額	△19,292	△19,303
少数株主への配当金の支払額	△959	△1,105
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,010	△2,063
自己株式の増減額(△は増加)	△107	△438
その他	6,517	△857
財務活動によるキャッシュ・フロー	103,740	564
現金及び現金同等物に係る換算差額	△130	1,775
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,827	△11,985
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	83,219	89,603

(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)

a. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31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	328,131	194,680	217,572	125,670	78,773	-	944,829
セグメント間の内部売上高又は振替高	12,397	-	35,990	5,626	2,742	△56,756	-
計	340,529	194,680	253,563	131,296	81,515	△56,756	944,829
セグメント利益	81,792	11,615	27,656	△8,504	1,261	△16,038	97,782
セグメント資産	2,667,630	1,101,101	243,665	112,905	107,908	136,643	4,369,854
その他の項目							
減価償却費	31,734	956	4,816	2,565	2,770	960	43,803
減損損失	2,486	-	-	-	-	-	2,486
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	30,723	624	6,731	4,412	3,804	755	47,052

(注) 1. セグメント利益の調整額△16,038百万円には、セグメント間取引消去78百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,117百万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。

当第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31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	334,516	207,707	226,688	147,871	77,886	-	994,670
セグメント間の内部売上高又は振替高	12,730	-	42,610	5,655	2,994	△63,990	-
計	347,247	207,707	269,299	153,526	80,881	△63,990	994,670
セグメント利益	83,744	10,326	34,890	△4,379	3,798	△15,270	113,110
セグメント資産	2,682,861	1,149,449	262,377	123,859	110,996	187,087	4,516,632
その他の項目							
減価償却費	29,121	876	5,044	2,293	3,045	789	41,170
減損損失	5,317	-	-	-	-	-	5,317
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	84,020	866	7,803	2,482	3,069	673	98,915

(注) 1. セグメント利益の調整額△15,270百万円には、セグメント間取引消去△82百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,188百万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。

b. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前第3四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「a. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。

当第3四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年12月31日)

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報は、「セグメント情報」の「a. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」の「その他の項目」に記載をしているため、記載を省略しています。