

## 【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23年8月11日
【四半期会計期間】	第100期第1四半期（自平成23年4月1日至平成23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 森 郁雄
【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 森 郁雄
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社関西支社 (大阪府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) 株式会社大阪証券取引所 (大阪府中央区北浜一丁目8番16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99期 前第1四半期 連結累計期間	第100期 当第1四半期 連結累計期間	第99期
会計期間	自平成22年 4月1日 至平成22年 6月30日	自平成23年 4月1日 至平成23年 6月30日	自平成22年 4月1日 至平成23年 3月31日
売上高(百万円)	282,856	279,153	1,405,269
経常利益(百万円)	13,010	16,188	96,204
四半期(当期)純利益(百万円)	4,486	6,471	49,909
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	3,598	1,622	32,572
純資産額(百万円)	1,022,437	1,033,380	1,042,385
総資産額(百万円)	3,761,311	3,787,709	3,780,699
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	5.11	7.37	56.82
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	5.11	7.37	56.80
自己資本比率(%)	26.7	26.8	27.0
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	56,756	35,422	185,055
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	19,359	23,711	170,552
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	69,516	63,352	20,400
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	56,156	61,059	56,675

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しているため、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いません。

2. 売上高には、消費税等は含まれていません。

3. 第99期第1四半期連結累計期間の四半期包括利益の算定にあたり、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用し、遡及処理しています。

#### 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、東日本大震災による影響が残る中、企業におけるサプライチェーンの復旧に伴う生産や個人における消費活動などに回復の兆しが見られましたが、原子力発電所事故の収束見通しや電力供給の問題など懸念すべき問題も多く、今後も予断を許さない状況にあります。

このような環境のなか、当社グループの第1四半期の業績は、営業収益が2,791億円と前年同期比で37億円の減収（1.3%）となった一方で、営業利益は219億円と同比36億円の増益（19.7%）、経常利益は161億円と前年同期に比べ31億円の増益（24.4%）となりました。また、特別損益については、当第1四半期において投資有価証券評価損等を特別損失に計上した結果、四半期純利益については64億円と同比19億円の増益（44.2%）となりました。

（注）本報告書の営業収益等は消費税等抜きで表示しています。

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。

#### 賃貸

	当第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)	増減
売上高	101,766	103,872	2,106
営業利益	24,262	23,737	524

当第1四半期は、昨年秋に建替に向けて稼働停止した「日比谷三井ビルディング」や既存オフィスビルによる減収影響があったものの、前期に竣工した「三井住友銀行本店ビルディング」や「三井アウトレットパーク 滋賀竜王」など通期物件の収益寄与などがあり、営業収益1,017億円、営業利益242億円と、前年同期に比べ21億円の減収、5億円の増益となりました。

なお、都心5区のオフィス賃貸市場における空室率は高水準で推移しているものの、震災によるテナントの安心や安全に対する関心の高まりなどを受け、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は4.4%と引き続き市場に対して低位で推移しております。

#### <売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)	増減
オフィス	69,998	71,691	1,692
商業施設	30,355	30,674	318
その他	1,411	1,506	94
合計	101,766	103,872	2,106

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当第1四半期末 (平成23.6.30)	前第1四半期末 (平成22.6.30)	増減
オフィス 所有	1,258	1,245	14
転貸	1,513	1,541	28
商業施設 所有	1,019	1,034	15
転貸	642	588	54

・期末空室率推移（％）

	H23/6	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
オフィス・商業施設(連結)	3.3	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4
首都圏オフィス(単体)	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6
地方オフィス(単体)	8.3	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4

< 当第1四半期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）

名古屋三井ビルディング 新館                      愛知県名古屋市                      平成23年6月竣工                      オフィス

・通期稼働（前期稼働物件）

銀座トreshyas                                      東京都中央区                      平成22年4月開業                      商業施設

三井アウトレットパーク  
札幌北広島                                      北海道北広島市                      平成22年4月開業                      商業施設

三井アウトレットパーク  
滋賀竜王                                      滋賀県蒲生郡                      平成22年7月開業                      商業施設

三井住友銀行本店ビルディング                      東京都千代田区                      平成22年7月竣工                      オフィス

室町東三井ビルディング                      東京都中央区                      平成22年10月竣工                      オフィス

(COREDO室町                                      東京都中央区                      平成22年10月開業                      商業施設)

< 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23.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)
売上高	99,697	101,164
粗利益	19,201	18,118
粗利益率（％）	19.3	17.9
貸付面積（千㎡）	4,477	4,451
棟数（棟）		
所有	130	133
転貸	133	142
合計	263	275

・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	61,437	4,440	65,877	21,361	8,691	30,053
貸付面積（千㎡）	2,208	279	2,487	1,027	632	1,659
棟数（棟）	145	31	176	44	25	69
空室率（％）	4.4	8.3	4.9	0.5	0.6	0.5

分譲

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
売上高	57,075	59,146	2,071
営業利益	3,305	1,910	5,215

当第1四半期は、個人顧客向け住宅分譲において、計上戸数の増加および販売費の低下による利益率の改善などにより、前年同期比で60億円の増収、31億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等においては、前年同期に比べ物件売却が少なかった一方で、SPCからの分譲配当の計上などがあったため、前年同期比で81億円の減収、20億円の増益となり、セグメント全体では営業収益570億円、営業利益33億円と、前年同期に比べ20億円の減収、52億円の増益となりました。

なお、マンション分譲の販売状況は、概ね震災前の水準に回復しており、当第1四半期末での契約進捗率は当期計上予定戸数5,000戸に対して52%（平成23年3月末 29%）となり、また第1四半期末での完成在庫は474戸と3月末の638戸から164戸減少するなど順調に進捗しております。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
住宅分譲（個人顧客向け）			
売上高	51,938	45,849	6,089
営業利益	939	2,235	3,174
投資家向け分譲等			
売上高	5,137	13,297	8,160
営業利益	2,366	325	2,040
売上高合計	57,075	59,146	2,071
営業利益合計	3,305	1,910	5,215

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)		増減	
マンション	40,192	(894戸)	37,220	(713戸)	2,971	(181戸)
				(576戸)		
首都圏	29,484	(567戸)	32,246		2,761	(9戸)
その他	10,707	(327戸)	4,974	(137戸)	5,732	(190戸)
戸建	11,746	(225戸)	8,628	(172戸)	3,117	(53戸)
首都圏	10,866	(207戸)	6,323	(128戸)	4,543	(79戸)
その他	879	(18戸)	2,305	(44戸)	1,425	(26戸)
売上高合計	51,938	(1,119戸)	45,849	(885戸)	6,089	(234戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	1,537	196	1,733
期中契約	(戸) (B)	1,431	112	1,543
計上戸数	(戸) (C)	894	225	1,119
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,074	83	2,157
完成在庫	(戸)	474	22	496
新規発売	(戸)	1,532	88	1,620

(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）

	H23/6	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
マンション	474	638	872	826	453	267
戸建	22	46	40	93	115	109
合計	496	684	912	919	568	376

・当第1四半期における主要な計上物件

パークシティ南千里丘	大阪府摂津市	マンション
パークホームズ上野毛アートリエ	東京都世田谷区	マンション
パークホームズグランファースト	神奈川県川崎市	マンション
パークホームズ等々力レジデンススクエア	東京都世田谷区	マンション
パークタワーグランスカイ	東京都品川区	マンション
ファインコート氷川台西	東京都練馬区	戸建

マネジメント

	当第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)	増減
売上高	67,378	66,959	419
営業利益	6,069	7,445	1,375

当第1四半期は、プロパティマネジメントではリパーク事業で管理台数が増加したことなどにより増収した一方で、仲介・アセットマネジメント等では、リハウス事業において取扱件数は前年同期比で増加したものの、販売受託事業で他社分譲マンションの販売受託件数が減少したことによる減収影響などもあり、セグメント全体では営業収益673億円、営業利益60億円と、前年同期に比べ4億円の増収、13億円の減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高（1）	51,842	50,292	1,550
営業利益	5,693	5,634	59
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	15,535	16,666	1,130
営業利益	376	1,810	1,434
売上高合計	67,378	66,959	419
営業利益合計	6,069	7,445	1,375

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：127,824台（前年同期：122,381台）

・三井不動産販売の仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	252,006	(8,502件)	251,068	(8,256件)	938	(246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23.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	8,919	(207件)	33,458	(593件)	24,539	(386件)

三井ホーム

	当第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)		増減
	売上高	営業利益	売上高	営業利益	
売上高	28,976		28,739		237
営業利益	5,127		5,457		329

当第1四半期は、リフォーム・リニューアル事業においてグループ内のリフォーム事業再編に伴うセグメント移動によって三井ホームリモデリング(株)の収益がその他セグメントに移動した影響で減収となった一方、新築事業において期首受注工事高の増加や売上総利益率の改善などにより、セグメント全体での営業収益は289億円、営業損失51億円と、前年同期に比べ2億円の増収、営業利益は3億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、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。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)		増減
	新築	リフォーム・リニューアル	賃貸管理	その他	
新築	18,554		17,527		1,026
リフォーム・リニューアル	3,320		5,316		1,995
賃貸管理	4,386		4,182		203
その他	2,716		1,714		1,002
合計	28,976		28,739		237

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成22.4.1～6.30)		増減
	新築	リフォーム・リニューアル	新築	リフォーム・リニューアル	
新築	32,619		29,678		2,940
リフォーム・リニューアル	5,574		6,704		1,129

その他

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
売上高	23,955	24,138	182
営業利益	784	413	1,198

当第1四半期は、その他においてグループ内のリフォーム事業再編に伴い三井ホームリモデリング(株)の収益が当セグメントに移動した影響で増収となった一方で、施設営業においてホテル・リゾート施設の売上が震災影響により減収したことなどにより、セグメント全体では営業収益239億円、営業損失7億円と、前年同期に比べ1億円の減収、11億円の減益となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成22.4.1~6.30)	増減
施設営業	10,531	11,804	1,273
商品販売	11,001	11,259	257
その他	2,422	1,073	1,348
合計	23,955	24,138	182

(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43億円増加し、610億円となりました。

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354億円の減少となりました。これは税金等調整前四半期純利益145億円や減価償却費126億円等の増加要因に対し、販売用不動産の取得による支出が売却による回収を上回ったことなどによります。前年同期比では、法人税等の支払が増加したことなどに対し、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、213億円改善しています。

<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237億円の減少となりました。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、投資有価証券の取得が増加したことなどにより、43億円減少しています。

<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、借入金の調達等により、財務活動によるキャッシュ・フローは633億円の増加となりました。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・ペーパーや社債の発行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、営業活動による資金需要が減少したことにより、61億円の減少となりました。

(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、107百万円であります。

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】

###### 【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

###### 【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23年6月30日)	提出日現在発行数(株) (平成23年8月11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) 大阪証券取引所 (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23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23年4月1日～ 平成23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23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。

【発行済株式】

平成23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）	普通株式 3,064,000	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 874,616,000	874,616	-
単元未満株式	普通株式 3,744,727	-	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	-	874,616	-

【自己株式等】

平成23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	3,054,000	-	3,054,000	0.35
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	-	3,064,000	-	3,064,000	0.35

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、当第1四半期連結会計期間（平成23年4月1日から平成23年6月30日まで）及び当第1四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	57,223	61,606
受取手形及び売掛金	24,041	21,273
販売用不動産	249,235	224,231
仕掛販売用不動産	207,221	237,162
開発用土地	174,570	174,699
未成工事支出金	11,227	19,482
その他のたな卸資産	8,923	9,739
前渡金	3,452	4,581
短期貸付金	11,510	10,032
営業出資金	65,738	59,476
繰延税金資産	46,946	48,467
その他	70,320	72,448
貸倒引当金	1,245	1,216
流動資産合計	929,166	941,986
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,045,762	1,055,154
減価償却累計額	484,061	494,292
建物及び構築物(純額)	561,701	560,862
機械装置及び運搬具	26,442	26,822
減価償却累計額	18,227	18,712
機械装置及び運搬具(純額)	8,215	8,109
土地	1,588,268	1,591,686
建設仮勘定	34,611	36,715
その他	78,493	79,933
減価償却累計額	49,446	50,811
その他(純額)	29,047	29,122
有形固定資産合計	2,221,843	2,226,497
無形固定資産		
借地権	16,879	16,879
その他	13,564	12,831
無形固定資産合計	30,443	29,711
投資その他の資産		
投資有価証券	2 377,519	2 369,416
長期貸付金	1,990	2,088
敷金及び保証金	171,556	169,151
繰延税金資産	10,103	10,154
再評価に係る繰延税金資産	1,451	1,451
その他	43,542	44,185
貸倒引当金	6,917	6,933
投資その他の資産合計	599,246	589,514
固定資産合計	2,851,533	2,845,723
資産合計	3,780,699	3,787,709

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	87,137	51,577
短期借入金	272,711	272,445
コマーシャル・ペーパー	24,000	120,000
未払法人税等	24,250	9,270
未成工事受入金	13,758	18,994
繰延税金負債	486	486
完成工事補償引当金	1,403	1,326
債務保証損失引当金	224	208
災害損失引当金	3,570	2,858
その他	228,277	214,610
流動負債合計	655,820	691,778
固定負債		
社債	285,000	295,000
長期借入金	1,158,336	1,128,189
受入敷金保証金	354,858	353,679
繰延税金負債	20,048	16,952
再評価に係る繰延税金負債	192,373	192,373
退職給付引当金	31,493	32,825
役員退職慰労引当金	1,185	871
その他	39,197	42,658
固定負債合計	2,082,493	2,062,549
負債合計	2,738,314	2,754,328
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,309	248,309
利益剰余金	332,335	329,197
自己株式	5,396	5,406
株主資本合計	749,545	746,395
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	41,994	36,437
繰延ヘッジ損益	371	343
土地再評価差額金	271,242	271,190
為替換算調整勘定	42,469	39,898
その他の包括利益累計額合計	270,395	267,386
新株予約権	520	556
少数株主持分	21,924	19,042
純資産合計	1,042,385	1,033,380
負債純資産合計	3,780,699	3,787,709

(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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
営業収益	282,856	279,153
営業原価	229,649	223,282
営業総利益	53,206	55,870
販売費及び一般管理費	34,848	33,901
営業利益	18,358	21,969
営業外収益		
受取利息	47	56
受取配当金	1,501	1,408
持分法による投資利益	14	282
その他	1,282	931
営業外収益合計	2,844	2,678
営業外費用		
支払利息	7,156	6,765
その他	1,036	1,693
営業外費用合計	8,192	8,459
経常利益	13,010	16,188
特別損失		
投資有価証券評価損	-	1,277
災害による損失	-	341
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,425	-
その他	330	-
特別損失合計	1,755	1,618
税金等調整前四半期純利益	11,255	14,569
法人税等	8,370	10,048
少数株主損益調整前四半期純利益	2,884	4,520
少数株主損失( )	1,602	1,950
四半期純利益	4,486	6,471

【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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	2,884	4,520
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	122	5,565
繰延ヘッジ損益	101	23
為替換算調整勘定	640	1,527
持分法適用会社に対する持分相当額	297	1,116
その他の包括利益合計	714	2,898
四半期包括利益	3,598	1,622
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,144	3,513
少数株主に係る四半期包括利益	1,546	1,891

## (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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6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	11,255	14,569
減価償却費	12,079	12,646
有価証券評価損益(は益)	-	1,277
受取利息及び受取配当金	1,548	1,464
支払利息	7,156	6,765
持分法による投資損益(は益)	14	282
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,425	-
売上債権の増減額(は増加)	3,272	2,773
仕入債務の増減額(は減少)	13,945	11,851
販売用不動産の増減額(は増加)	51,289	29,500
営業出資金の増減額(は増加)	1,829	6,260
その他	6,906	6,918
小計	40,343	5,724
利息及び配当金の受取額	1,969	1,876
利息の支払額	6,483	5,944
法人税等の支払額	11,897	25,630
営業活動によるキャッシュ・フロー	56,756	35,422
<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	20,372	21,221
有形及び無形固定資産の売却による収入	27	158
投資有価証券の取得による支出	1,242	2,420
投資有価証券の売却による収入	398	-
敷金及び保証金の差入による支出	2,630	3,605
敷金及び保証金の回収による収入	3,430	5,708
預り敷金保証金の返還による支出	10,805	11,861
預り敷金保証金の受入による収入	12,719	10,845
貸付けによる支出	2,600	3,249
貸付金の回収による収入	1,804	2,293
その他	88	359
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,359	23,711
<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	331,858	331,469
短期借入金の返済による支出	223,493	240,004
長期借入れによる収入	9,652	5,000
長期借入金の返済による支出	47,934	32,562
社債の発行による収入	10,000	10,000
配当金の支払額	9,363	9,385
少数株主への配当金の支払額	678	651
ファイナンス・リース債務の返済による支出	505	502
自己株式の増減額(は増加)	19	10
財務活動によるキャッシュ・フロー	69,516	63,352
現金及び現金同等物に係る換算差額	15	165
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,583	4,383
現金及び現金同等物の期首残高	62,739	56,675
現金及び現金同等物の四半期末残高	56,156	61,059



【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】

	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
1. 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。

【追加情報】

	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
(追加情報)	当第1四半期連結会計期間の期首以降に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成23年6月30日)
<p>1. 偶発債務 住宅ローン保証債務48,704百万円、住宅ローン保証予約132百万円があります。</p> <p>2. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が66,172百万円含まれています。</p>	<p>1. 偶発債務 住宅ローン保証債務46,162百万円、住宅ローン保証予約124百万円があります。</p> <p>2. 投資有価証券には、不動産流動化関連事業を目的とした匿名組合出資金および、特定目的会社への優先出資証券が68,042百万円含まれています。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
<p>1. 季節変動性 当社グループの、三井ホームセグメントでは第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1四半期連結会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。</p>	<p>1. 季節変動性 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、三井ホームセグメントでは第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。</p>

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第1四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)												
<p>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 (平成22年6月30日現在) (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">56,608</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">451</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">56,156</td> </tr> </table>	現金及び預金	56,608	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	451	現金及び現金同等物	56,156	<p>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 (平成23年6月30日現在) (百万円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">61,606</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">547</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">61,059</td> </tr> </table>	現金及び預金	61,606	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	547	現金及び現金同等物	61,059
現金及び預金	56,608												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	451												
現金及び現金同等物	56,156												
現金及び預金	61,606												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	547												
現金及び現金同等物	61,059												

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年6月30日)

1. 配当金支払額

平成22年6月29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 9,663百万円

1株当たり配当額 11円

基準日 平成22年3月31日

効力発生日 平成22年6月30日

配当の原資 利益剰余金

当第1四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年6月30日)

1. 配当金支払額

平成23年6月29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 9,662百万円

1株当たり配当額 11円

基準日 平成23年3月31日

効力発生日 平成23年6月30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】

前第1四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年6月30日)  
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	103,872	59,146	66,959	28,739	24,138	-	282,856
セグメント間の内部売上 高又は振替高	3,946	-	10,102	1,804	850	16,704	-
計	107,818	59,146	77,061	30,544	24,989	16,704	282,856
セグメント利益	23,737	1,910	7,445	5,457	413	5,871	18,358

- (注)1. セグメント利益の調整額 5,871百万円には、セグメント間取引消去 59百万円、各報告セグメントに  
配分していない全社費用 5,812百万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。

当第1四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年6月30日)  
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	101,766	57,075	67,378	28,976	23,955	-	279,153
セグメント間の内部売上 高又は振替高	3,861	-	9,522	1,507	815	15,706	-
計	105,627	57,075	76,900	30,484	24,771	15,706	279,153
セグメント利益	24,262	3,305	6,069	5,127	784	5,756	21,969

- (注)1. セグメント利益の調整額 5,756百万円には、セグメント間取引消去 9百万円、各報告セグメントに  
配分していない全社費用 5,765百万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22年4月1日 至平成22年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	5円11銭	7円37銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	4,486	6,471
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)	4,486	6,471
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,470	878,333
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	5円11銭	7円37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)	229	366
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23年 8月11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	森 公高 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
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	松本 大明 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23年4月1日から平成24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23年4月1日から平成23年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23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23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。