

【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24年2月13日
【四半期会計期間】	第100期第3四半期（自平成23年10月1日至平成23年12月31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3四半期 連結累計期間	第100期 当第3四半期 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 12月31日	自平成23年 4月1日 至平成23年 12月31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)	987,388	890,791	1,405,269
経常利益(百万円)	70,748	60,846	96,204
四半期(当期)純利益(百万円)	33,792	27,751	49,909
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	30,526	41,620	32,572
純資産額(百万円)	1,039,359	1,063,541	1,042,385
総資産額(百万円)	3,798,850	3,853,406	3,780,699
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	38.47	31.60	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)	38.45	31.58	56.80
自己資本比率(%)	26.8	27.1	27.0
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	45,134	3,148	185,055
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	113,298	60,596	170,552
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	64,532	68,316	20,400
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	58,961	61,079	56,675

回次	第99期 前第3四半期 連結会計期間	第100期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成22年 10月1日 至平成22年 12月31日	自平成23年 10月1日 至平成23年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	10.81	12.68

(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3四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3四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3四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3四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3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、東日本大震災により分断されていたサプライチェーンの回復や個人消費の持ち直しなど、年の後半には回復の動きがみられました。しかしながら、欧米での財政不安、先進国の景気減速、円高の進行など、懸念すべき問題も多く、その回復のペースは緩やかなものにとどまっています。

このような環境のなか、当第3四半期累計期間の連結業績は、売上高が8,907億円と対前年同期比で965億円の減収（9.8%）となり、営業利益は773億円と同比97億円の減益（11.2%）、経常利益は608億円と同比99億円の減益（14.0%）、四半期純利益は277億円と同比60億円の減益（17.9%）となりました。

（注）本報告書の売上高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3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
売上高	314,531	320,505	5,973
営業利益	74,363	71,521	2,842

当第3四半期（累計）は、前期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」などの通期稼働による収益貢献に加え、当期に新規稼働した「名古屋三井ビルディング新館」や「三井アウトレットパーク倉敷」などの収益寄与もあり、売上高3,145億円、営業利益743億円と、前年同期に比べ59億円の減収、28億円の増益となりました。

なお、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は3.8%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3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	増減
オフィス	212,882	219,985	7,103
商業施設	97,647	95,978	1,668
その他	4,002	4,540	538
合計	314,531	320,505	5,973

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第3四半期末 (平成23.12.31)	前第3四半期末 (平成22.12.31)	増減
オフィス 所有	1,295	1,260	35
転貸	1,517	1,529	12
商業施設 所有	1,083	1,021	61
転貸	649	643	6

・期末空室率推移(%)

	H23/12	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
オフィス・商業施設(連結)	2.7	3.5	3.1	2.2	1.3	1.4
首都圏オフィス(単体)	3.8	4.0	3.9	2.5	1.3	1.6
地方オフィス(単体)	6.7	7.6	7.1	6.6	5.8	4.4

< 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)

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
御成門M-SQUARE	東京都港区	平成23年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク ズドリーム長島第4期	ジャ 三重県桑名市	平成23年9月開業	商業施設
浜離宮三井ビルディング	東京都中央区	平成23年11月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 倉敷	岡山県倉敷市	平成23年12月開業	商業施設

・通期稼働(前期稼働物件)

銀座トレシャス	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 (COREDO室町)	東京都中央区	平成22年10月竣工 平成22年10月開業	オフィス 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3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	
売上高	310,035	314,032	
粗利益	59,775	55,548	
粗利益率(%)	19.3	17.7	
貸付面積(千㎡)	4,559	4,501	
棟数(棟)			
	所有	131	133
	転貸	127	141
	合計	258	274

・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	186,928	13,992	200,921	67,477	28,702	96,179
貸付面積(千㎡)	2,238	280	2,518	1,068	661	1,729
棟数(棟)	141	31	172	43	26	69
空室率(%)	3.8	6.7	4.1	0.3	0.4	0.3

分譲

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
売上高	155,755	259,150	103,394
営業利益	267	10,762	11,029

当第3四半期(累計)は、個人顧客向け住宅分譲においては、前年同期に比べ計上戸数が減少したことにより、817億円の減収、101億円の減益となりました。また、投資家向け分譲等においても、前年同期に比べ大型の物件売却が少なかったため、216億円の減収、9億円の減益となり、セグメント全体では売上高1,557億円、営業損失2億円と、前年同期に比べ1,033億円の減収、110億円の減益となりました。特に今期は個人顧客向け住宅分譲において竣工、引渡し、第4四半期に集中している影響により、当第3四半期(累計)は、営業赤字となっております。

なお、個人顧客向け住宅分譲におけるマンション分譲の販売状況は、引き続き堅調な状況が継続しており、当第3四半期末での契約進捗率は当期計上予定戸数4,800戸に対して92%(前年同期末95%)となり、また第3四半期末での完成在庫も308戸と3月末の638戸から330戸減少しております。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	137,548	219,267	81,719
営業利益	2,263	7,837	10,101
投資家向け分譲等			
売上高	18,207	39,882	21,674
営業利益	1,995	2,924	928
売上高合計	155,755	259,150	103,394
営業利益合計	267	10,762	11,029

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計)		前第3四半期(累計)		増減	
	(平成23.4.1~12.31)		(平成22.4.1~12.31)			
マンション	103,671	(2,092戸)	180,232	(3,466戸)	76,561	(1,374戸)
				(2,813戸)		
首都圏	83,573	(1,470戸)	157,370		73,796	(1,343戸)
その他	20,097	(622戸)	22,862	(653戸)	2,764	(31戸)
戸建	33,877	(628戸)	39,035	(721戸)	5,157	(93戸)
首都圏	29,704	(529戸)	35,489	(650戸)	5,784	(121戸)
その他	4,172	(99戸)	3,545	(71戸)	626	(28戸)
売上高合計	137,548	(2,720戸)	219,267	(4,187戸)	81,719	(1,467戸)

・契約状況(戸)

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(A)	1,537	196	1,733
期中契約	(B)	4,296	555	4,851
計上戸数	(C)	2,092	628	2,720
期末契約済み	(A) + (B) - (C)	3,741	123	3,864
完成在庫		308	26	334
新規発売		4,334	553	4,887

(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)

	H23/12	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3	H19/3
マンション	308	638	872	826	453	267
戸建	26	46	40	93	115	109
合計	334	684	912	919	568	376

・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

THE ROPPONGI TOKYO CLUB RESIDENCE	東京都港区	マンション
パークシティ南千里丘	大阪府摂津市	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
パークリュクス恵比寿	東京都渋谷区	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
パークシティ横浜中山	神奈川県横浜市	戸建

マネジメント

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	増減
売上高	209,329	203,532	5,797
営業利益	23,277	23,341	64

当第3四半期(累計)は、リパーク事業における管理台数が増加したことやリハウス事業において仲介件数が増加したことなどにより増収した一方で、前年同期にあった開発プロジェクトのデベロップメントマネジメントフィーの減少などもあり、セグメント全体では売上高2,093億円、営業利益232億円と、前年同期に比べ57億円の増収となり、営業利益は64百万円の微減益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	158,235	152,921	5,314
営業利益	18,129	17,384	744
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	51,093	50,610	482
営業利益	5,147	5,956	809
売上高合計	209,329	203,532	5,797
営業利益合計	23,277	23,341	64

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：130,921台（前年同期：124,231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3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	817,407	(26,270件)	822,564	(26,061件)	5,157	(209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3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成22.4.1~12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	51,028	(985件)	73,551	(1,444件)	22,522	(459件)

三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
売上高	134,585	132,040	2,545
営業利益	2,688	3,218	530

当第3四半期(累計)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残高が前年度を上回っていたことなどにより増収した結果、セグメント全体での売上高は1,345億円、営業損失26億円で、前年同期に比べ25億円の増収、営業損失は5億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に、特に第4四半期に集中するため、当第3四半期(累計)では営業赤字となっております。

< 売上高の内訳 >

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
新築	100,856	93,898	6,957
リフォーム・リニューアル	12,629	19,527	6,897
賃貸管理	13,193	12,633	559
その他	7,906	5,980	1,925
合計	134,585	132,040	2,545

・ 受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
新築	103,103	102,313	790
リフォーム・リニューアル	17,162	23,864	6,702

その他

	当第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
売上高	76,588	72,159	4,429
営業利益	276	1,498	1,774

当第3四半期(累計)は、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特に第1四半期において震災影響等により減収したことなどにより、セグメント全体で売上高765億円、営業損失2億円で、前年同期に比べ44億円の増収、17億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23.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成22.4.1～12.31)	増減
施設営業	36,781	38,628	1,846
商品販売	30,711	31,026	314
その他	9,095	2,504	6,590
合計	76,588	72,159	4,429

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会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44億円増加し、610億円となりました。

当第3四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3四半期連結累計期間は、営業活動により31億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574億円や減価償却費390億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や販売用不動産の売却による回収が減少したことなどにより、482億円減少しています。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四半期連結累計期間は、投資活動により605億円の減少となりました。これは、主に有形無形固定資産の取得によるものです。前年同期比では、有形無形固定資産の取得が減少したことなどにより、527億円増加しています。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

当第3四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683億円の増加となりました。これは、当第3四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増加したことにより、37億円の増加となりました。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当第3四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、327百万円であります。

なお、当第3四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。

(5) 主要な設備

当第3四半期連結累計期間において、新たに確定した重要な設備の新設の計画は、次のとおりです。

セグメント の名称	会社名	名称（所在地）	用途	主たる構造および規模	工期	投資予定金額（百万円）	
						総額	既支払額
賃貸	三井不動産（株）	（仮称）室町東地区 開発計画2-3街区 （東京都中央区）	オフィス 商業施設 住宅	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コン クリート造、鉄筋コンク リート造、 地上22階、地下4階 延床面積 1 約26,000㎡	平成23.11～平成26.1	10,013	996

（注）1. 1. 同建物延床面積は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。

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3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成23年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成24年2月13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24年2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10月1日～ 平成23年12月31日	-	881,424	-	174,296	-	248,272

(6) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四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3四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9月30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12月31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 3,087,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 874,658,000	874,658	-
単元未満株式	普通株式 3,679,727	-	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	-	874,658	-

【自己株式等】

平成23年12月31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	3,077,000	-	3,077,000	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	-	3,087,000	-	3,087,000	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3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、第3四半期連結会計期間（平成23年10月1日から平成23年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23年12月31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3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	57,223	61,627
受取手形及び売掛金	24,041	24,611
有価証券	-	14
販売用不動産	249,235	256,516
仕掛販売用不動産	207,221	284,243
開発用土地	174,570	141,930
未成工事支出金	11,227	21,251
その他のたな卸資産	8,923	9,974
前渡金	3,452	11,064
短期貸付金	11,510	8,699
営業出資金	65,738	54,202
繰延税金資産	46,946	49,377
その他	70,320	82,395
貸倒引当金	1,245	1,151
流動資産合計	929,166	1,004,759
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,045,762	1,062,431
減価償却累計額	484,061	506,781
建物及び構築物(純額)	561,701	555,649
機械装置及び運搬具	26,442	26,932
減価償却累計額	18,227	18,910
機械装置及び運搬具(純額)	8,215	8,022
土地	1,588,268	1,601,982
建設仮勘定	34,611	37,861
その他	78,493	82,070
減価償却累計額	49,446	52,212
その他(純額)	29,047	29,858
有形固定資産合計	2,221,843	2,233,373
無形固定資産		
借地権	16,879	16,873
その他	13,564	11,832
無形固定資産合計	30,443	28,705
投資その他の資産		
投資有価証券	2 377,519	2 365,026
長期貸付金	1,990	5,282
敷金及び保証金	171,556	161,921
繰延税金資産	10,103	9,638
再評価に係る繰延税金資産	1,451	1,270
その他	43,542	50,372
貸倒引当金	6,917	6,944
投資その他の資産合計	599,246	586,567
固定資産合計	2,851,533	2,848,647
資産合計	3,780,699	3,853,406

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成23年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成23年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	87,137	75,250
短期借入金	272,711	269,165
コマーシャル・ペーパー	24,000	174,000
1年内償還予定の社債	-	5,000
未払法人税等	24,250	13,882
未成工事受入金	13,758	21,327
繰延税金負債	486	444
完成工事補償引当金	1,403	1,338
債務保証損失引当金	224	189
災害損失引当金	3,570	1,271
その他	228,277	230,852
流動負債合計	655,820	792,721
固定負債		
社債	285,000	300,000
長期借入金	1,158,336	1,080,374
受入敷金保証金	354,858	356,824
繰延税金負債	20,048	14,339
再評価に係る繰延税金負債	192,373	168,251
退職給付引当金	31,493	35,814
役員退職慰労引当金	1,185	960
その他	39,197	40,576
固定負債合計	2,082,493	1,997,142
負債合計	2,738,314	2,789,864
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,309	248,302
利益剰余金	332,335	341,346
自己株式	5,396	5,434
株主資本合計	749,545	758,511
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	38,938
繰延ヘッジ損益	371	782
土地再評価差額金	271,242	294,686
為替換算調整勘定	42,469	47,588
その他の包括利益累計額合計	270,395	285,253
新株予約権	520	615
少数株主持分	21,924	19,161
純資産合計	1,042,385	1,063,541
負債純資産合計	3,780,699	3,853,406

(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22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
営業収益	987,388	890,791
営業原価	792,572	710,075
営業総利益	194,815	180,715
販売費及び一般管理費	107,738	103,350
営業利益	87,076	77,364
営業外収益		
受取利息	149	166
受取配当金	2,940	2,963
持分法による投資利益	1,000	1,937
その他	2,215	1,580
営業外収益合計	6,306	6,648
営業外費用		
支払利息	21,018	20,144
その他	1,616	3,022
営業外費用合計	22,634	23,166
経常利益	70,748	60,846
特別損失		
投資有価証券評価損	-	1,551
固定資産除却損	7,287	1,389
災害による損失	-	406
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,425	-
その他	314	-
特別損失合計	9,027	3,348
税金等調整前四半期純利益	61,721	57,498
法人税等	28,800	31,219
少数株主損益調整前四半期純利益	32,920	26,278
少数株主損失()	871	1,473
四半期純利益	33,792	27,751

【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22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
少数株主損益調整前四半期純利益	32,920	26,278
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,780	3,034
繰延ヘッジ損益	571	411
土地再評価差額金	-	23,942
為替換算調整勘定	5,600	3,573
持分法適用会社に対する持分相当額	1,002	1,580
その他の包括利益合計	2,394	15,342
四半期包括利益	30,526	41,620
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	31,379	43,193
少数株主に係る四半期包括利益	852	1,572

(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22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23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	61,721	57,498
減価償却費	38,811	39,056
有価証券評価損益(は益)	-	1,551
受取利息及び受取配当金	3,090	3,130
支払利息	21,018	20,144
持分法による投資損益(は益)	1,000	1,937
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	1,425	-
固定資産除却損	6,206	935
売上債権の増減額(は増加)	1,366	663
仕入債務の増減額(は減少)	4,644	122
販売用不動産の増減額(は増加)	22,047	69,959
営業出資金の増減額(は増加)	13,472	11,508
その他	10,860	1,972
小計	75,434	53,153
利息及び配当金の受取額	5,162	4,504
利息の支払額	20,385	19,261
法人税等の支払額	15,076	41,545
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,134	3,148
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	110,293	62,184
有形及び無形固定資産の売却による収入	3,254	539
投資有価証券の取得による支出	3,968	11,397
投資有価証券の売却による収入	448	2,727
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	358	80
敷金及び保証金の差入による支出	7,530	5,846
敷金及び保証金の回収による収入	6,940	14,986
預り敷金保証金の返還による支出	44,509	30,229
預り敷金保証金の受入による収入	41,615	30,957
貸付けによる支出	8,549	12,869
貸付金の回収による収入	8,233	9,924
その他	1,418	2,875
投資活動によるキャッシュ・フロー	113,298	60,596

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
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	1,104,301	1,015,421
短期借入金の返済による支出	924,200	864,577
長期借入れによる収入	57,549	134,799
長期借入金の返済による支出	171,202	214,381
社債の発行による収入	30,000	20,000
社債の償還による支出	10,000	-
少数株主からの払込みによる収入	46	-
配当金の支払額	19,280	19,290
少数株主への配当金の支払額	955	926
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,547	1,636
自己株式の増減額(は増加)	177	51
その他	-	1,039
財務活動によるキャッシュ・フロー	64,532	68,316
現金及び現金同等物に係る換算差額	147	167
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,778	4,403
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	1 58,961	1 61,079

【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3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
1. 税金費用の計算	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。

【追加情報】

	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
(追加情報)	
1. 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。	
2. 平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が公布され、平成24年4月1日以降開始する連結会計年度より法人税率が変更されることとなりました。	
この変更により、当第3四半期連結累計期間に費用計上された法人税等の金額が4,505百万円増加し、未払法人税等が3,141百万円増加しております。また、繰延税金資産(流動)が877百万円、繰延税金資産(固定)が568百万円、繰延税金負債(流動)が42百万円、繰延税金負債(固定)が3,095百万円、再評価に係る繰延税金資産が103百万円、再評価に係る繰延税金負債が24,122百万円それぞれ減少し、有価証券評価差額金が3,056百万円、土地再評価差額金が24,018百万円増加しております。	

【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3四半期連結会計期間 (平成23年12月31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42,939百万円、住宅ローン保証予約83百万円があります。</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60,361百万円含まれています。</p>

(四半期連結損益計算書関係)

前第3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31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、第1四半期から第3四半期までの各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3四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3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)												
<p>1. 現金及び現金同等物の当第3四半期連結累計期間末残高と当第3四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12月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(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;">59,513</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;">552</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;">58,961</td> </tr> </table>	現金及び預金	59,513	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	552	現金及び現金同等物	58,961	<p>1. 現金及び現金同等物の当第3四半期連結累計期間末残高と当第3四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12月31日現在)</p> <p style="text-align: right;">(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;">61,627</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;">61,079</td> </tr> </table>	現金及び預金	61,627	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	61,079
現金及び預金	59,513												
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	552												
現金及び現金同等物	58,961												
現金及び預金	61,627												
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	61,079												

(株主資本等関係)

前第3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年12月31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

平成22年10月29日開催の取締役会において、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9月30日
効力発生日	平成22年12月2日
配当の原資	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

当第3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年12月31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

平成23年10月31日開催の取締役会において、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	9,661百万円
1株当たり配当額	11円
基準日	平成23年9月30日
効力発生日	平成23年12月2日
配当の原資	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

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】

前第3四半期連結累計期間(自平成22年4月1日至平成22年12月31日)
報告セグメントごとの売上高及び利益又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	320,505	259,150	203,532	132,040	72,159	-	987,388
セグメント間の内部売上 高又は振替高	11,820	-	30,303	5,981	2,651	50,757	-
計	332,326	259,150	233,835	138,022	74,810	50,757	987,388
セグメント利益	71,521	10,762	23,341	3,218	1,498	16,828	87,076

(注)1.セグメント利益の調整額 16,828百万円には、セグメント間取引消去 27百万円、各報告セグメントに
配分していない全社費用 16,800百万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3四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年12月31日)
報告セグメントごとの売上高及び利益又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	314,531	155,755	209,329	134,585	76,588	-	890,791
セグメント間の内部売上 高又は振替高	11,799	-	30,527	6,088	2,352	50,768	-
計	326,330	155,755	239,856	140,674	78,941	50,768	890,791
セグメント利益	74,363	267	23,277	2,688	276	17,043	77,364

(注)1.セグメント利益の調整額 17,043百万円には、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 17,105百万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3四半期連結累計期間 (自平成22年4月1日 至平成22年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	38円47銭	31円60銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	33,792	27,751
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)	33,792	27,751
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,452	878,319
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	38円45銭	31円58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)	306	444
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】

平成23年10月31日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議しています。

中間配当による配当金の総額 9,661百万円

1株あたりの金額 11円

支払請求の効力発生日及び支払開始日 平成23年12月2日

(注)平成23年9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主に対し、支払いを行います。

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24年2月13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3四半期連結会計期間（平成23年10月1日から平成23年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成23年4月1日から平成23年12月31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12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四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。