

【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25年2月13日
【四半期会計期間】	第101期第3四半期（自平成24年10月1日至平成24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100期 前第3四半期 連結累計期間	第101期 当第3四半期 連結累計期間	第100期
会計期間	自平成23年 4月1日 至平成23年 12月31日	自平成24年 4月1日 至平成24年 12月31日	自平成23年 4月1日 至平成24年 3月31日
売上高(百万円)	890,791	944,829	1,338,102
経常利益(百万円)	60,846	77,838	102,509
四半期(当期)純利益(百万円)	27,751	46,959	50,129
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	41,620	52,276	78,045
純資産額(百万円)	1,063,541	1,157,910	1,100,407
総資産額(百万円)	3,853,406	4,369,854	3,868,411
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	31.60	53.47	57.07
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	31.58	53.43	57.04
自己資本比率(%)	27.1	25.4	27.9
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	3,148	9,489	148,161
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	60,596	91,293	124,353
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	68,316	103,740	18,649
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	61,079	83,219	61,726

回次	第100期 前第3四半期 連結会計期間	第101期 当第3四半期 連結会計期間
会計期間	自平成23年 10月1日 至平成23年 12月31日	自平成24年 10月1日 至平成24年 12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	12.68	22.86

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、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おりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 第101期第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用しております。

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。なお、第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用しているため、当第3四半期連結会計期間末において、青海Q区画特定目的会社、ジーシックス特定目的会社他27社を連結の範囲に含めております。

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、欧州経済の状況や新興国経済の減速等の影響により先行き不透明な状況は続いているものの、東日本大震災からの復興に向けた需要や年末にかけての円高修正等により明るい材料も見えてきています。

このような環境のなか、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高が9,448億円と前年同期に比べ540億円（6.1%）の増収、営業利益は977億円と同比204億円（26.4%）の増益、経常利益は778億円と同比169億円（27.9%）の増益、四半期純利益は469億円と同比192億円（69.2%）の増益となりました。

（注）本報告書の営業収益等は消費税等抜きで表示しております。

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24.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	増減
売上高	328,131	314,531	13,600
営業利益	81,792	74,363	7,428

当第3四半期（累計）は、当期に稼働した「三井アウトレットパーク木更津」、「ダイバーシティ東京」の収益寄与、前期に竣工した「浜離宮三井ビルディング」、「三井アウトレットパーク倉敷」などの通期稼働による収益貢献があったことに加え、「東京ミッドタウン」などを保有するSPCを連結したことなどによる収益寄与もあり、セグメント全体では売上高3,281億円、営業利益817億円、前年同期に比べ136億円の増収、74億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など回復傾向が進み、当社の首都圏オフィス空室率（単体）は4.1%（9月末：5.0%）となりました。

< 売上高の内訳 >

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	増減
オフィス	212,695	212,882	187
商業施設	110,998	97,647	13,351
その他	4,438	4,002	436
合計	328,131	314,531	13,600

・貸付面積の状況（単位：千㎡）

	当第3四半期末 (平成24.12.31)	前第3四半期末 (平成23.12.31)	増減
オフィス 所有	1,703	1,295	409
転貸	1,239	1,517	278
商業施設 所有	1,286	1,083	203
転貸	479	649	170

・期末空室率推移（％）

	H24/12	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
オフィス・商業施設(連結)	3.4	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3
首都圏オフィス(単体)	4.1	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3
地方オフィス(単体)	6.7	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8

< 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）

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）
ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市	平成24年4月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

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	三重県桑名市	平成23年9月開業	商業施設
ジャズドリーム長島第4期			
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
広島トランヴェールビルディング	広島県広島市	平成24年2月竣工	オフィス
横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	平成24年2月竣工	オフィス
ギンザコマツ	東京都中央区	平成24年3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3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)
売上高	323,959	310,035
粗利益	59,746	59,775
粗利益率（％）	18.4	19.3
貸付面積（千㎡）	4,592	4,559
棟数（棟）		
所有	132	131
転貸	124	127
合計	256	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	184,919	14,351	199,270	78,862	31,722	110,585
貸付面積(千㎡)	2,247	296	2,543	1,118	614	1,732
棟数(棟)	136	32	168	46	25	71
空室率(%)	4.1	6.7	4.4	0.2	0.4	0.2

分譲

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
売上高	194,680	155,755	38,925
営業利益	11,615	267	11,882

当第3四半期(累計)は、個人向け住宅分譲において、計上戸数の増加および利益率の改善により、前年同期に比べ279億円の増収、83億円の増益となりました。また、投資家向け分譲等ではオフィスビルなどの売却により前年同期に比べ109億円の増収、35億円の増益となり、セグメント全体では売上高1,946億円、営業利益116億円、前年同期に比べ389億円の増収、118億円の増益となりました。

なお、当第3四半期末での完成在庫(マンション+戸建)は328戸と前期末の404戸から76戸減少しました。マンション分譲は引き続き堅調な販売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4,900戸に対して91%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24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	165,496	137,548	27,948
営業利益	6,095	2,263	8,358
投資家向け分譲等			
売上高	29,184	18,207	10,976
営業利益	5,520	1,995	3,524
売上高合計	194,680	155,755	38,925
営業利益合計	11,615	267	11,882

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)		前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)		増減	
マンション	138,574	(2,704戸)	103,671	(2,092戸)	34,903	(612戸)
首都圏	126,645	(2,396戸)	83,573	(1,470戸)	43,071	(926戸)
その他	11,929	(308戸)	20,097	(622戸)	8,168	(314戸)
戸建	26,922	(456戸)	33,877	(628戸)	6,954	(172戸)
首都圏	23,048	(374戸)	29,704	(529戸)	6,655	(155戸)
その他	3,874	(82戸)	4,172	(99戸)	298	(17戸)
売上高合計	165,496	(3,160戸)	137,548	(2,720戸)	27,948	(440戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	2,387	113	2,500
期中契約	(戸) (B)	4,685	542	5,227
計上戸数	(戸) (C)	2,704	456	3,160
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	4,368	199	4,567
完成在庫	(戸)	299	29	328
新規発売	(戸)	4,925	573	5,498

(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)

	H24/12	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
マンション	299	380	638	872	826	453
戸建	29	24	46	40	93	115
合計	328	404	684	912	919	568

・当第3四半期(累計)における主要な計上物件

パークコート六本木ヒルトップ	東京都港区	マンション
パークホームズ大倉山	神奈川県横浜市	マンション
KOTESASHI TOWERS	埼玉県所沢市	マンション
中野ツインマークタワー	東京都中野区	マンション
パークタワー芝公園	東京都港区	マンション
ファインコート目黒	東京都目黒区	戸建

マネジメント

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
売上高	217,572	209,329	8,243
営業利益	27,656	23,277	4,379

当第3四半期(累計)は、リパーク事業における管理台数の増加、商業施設の受託件数の増加などによりプロパティマネジメントにおいて増収増益となったほか、仲介・アセットマネジメント等においてもリハウス事業における仲介件数の増加等により増収増益となった結果、セグメント全体では売上高2,175億円、営業利益276億円、前年同期に比べ82億円の増収、43億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24.4.1~12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1~12.31)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(1)	163,810	158,235	5,574
営業利益	20,127	18,129	1,998
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	53,762	51,093	2,668
営業利益	7,528	5,147	2,380
売上高合計	217,572	209,329	8,243
営業利益合計	27,656	23,277	4,379

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：141,037台(前年同期：130,921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24.4.1～12.31)		前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	895,391	(28,569件)	817,407	(26,270件)	77,984	(2,299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24.4.1～12.31)		前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	48,842	(996件)	51,028	(985件)	2,187	(11件)

三井ホーム

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	増減
売上高	125,670	134,585	8,915
営業利益	8,504	2,688	5,815

当第3四半期（累計）は、新築事業において期首の受注残高が前年を下回っていたことや、期首未着工受注残物件および当期受注物件の着工、工事進捗が遅れたことなどにより減収減益となり、セグメント全体では売上高1,256億円、営業損失85億円、前年同期に比べ89億円の減収、営業利益は58億円の悪化となりました。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24.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	増減
新築	88,684	100,856	12,171
リフォーム・リニューアル	14,284	12,629	1,654
賃貸管理	13,792	13,193	599
その他	8,908	7,906	1,002
合計	125,670	134,585	8,915

・受注工事高内訳

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	増減
新築	110,397	103,103	7,293
リフォーム・リニューアル	19,441	17,162	2,279

その他

	当第3四半期(累計) (平成24.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	増減
売上高	78,773	76,588	2,184
営業利益	1,261	276	1,538

当第3四半期(累計)は、施設営業において、ホテル事業が好調に推移していることに加え、前年同期に震災による売上の減少もあったことから増収し、セグメント全体では売上高787億円、営業利益12億円、前年同期に比べ21億円の増収、15億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24.4.1～12.31)	前第3四半期(累計) (平成23.4.1～12.31)	増減
施設営業	38,356	36,781	1,574
商品販売	29,569	30,711	1,142
その他	10,847	9,095	1,752
合計	78,773	76,588	2,184

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物は、第1四半期連結会計期間においてSPCを連結したことにより期首残高が186億円増加したことに加え、期中に28億円増加し、832億円となりました。

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94億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732億円や減価償却費438億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、法人税等の支払が減少した一方で、販売用不動産の取得による支出が増加したことなどにより、63億円減少しております。

<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912億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、306億円減少しております。

<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、財務活動により1,037億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・ペーパーや長期借入金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、営業活動や投資活動による資金需要が増加したことにより、354億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

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、400百万円であります。

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、改修の計画は、以下のとおりです。

新設

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1-5街区 (東京都中央区)	オフィス 商業施設	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17階、地下4階 延床面積 1 約13,325㎡	平成24.8～平成26.1	13,650	8,817

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。

改修

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)	ららぽーと TOKYO-BAY (千葉県船橋市)	商業施設	鉄筋コンクリート造、一 部鉄骨造 地上7階、地下1階 延床面積 2 約40,800㎡	平成24.10～平成25.10	6,722	97

2. 同建物延床面積は改修にかかる西館建替後の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24年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25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25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24年10月1日～ 平成24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24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24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）	（自己保有株式） 普通株式 3,093,000 （相互保有株式） 普通株式 10,000	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 874,808,000	874,808	-
単元未満株式	普通株式 3,513,727	-	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	-	874,808	-

【自己株式等】

平成24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	3,093,000	-	3,093,000	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	-	3,103,000	-	3,103,000	0.35

2 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期累計期間における役員の異動は、次のとおりであります。

(1) 退任役員

役名	氏名	退任年月日
取締役	細谷 英二	平成24年11月4日

(注) 平成24年11月4日逝去により退任いたしました。

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24年10月1日から平成24年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24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24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 62,274	2 83,877
受取手形及び売掛金	2 26,538	2 25,714
有価証券	14	24
販売用不動産	241,138	2 445,528
仕掛販売用不動産	241,580	2 294,848
開発用土地	150,333	2 174,261
未成工事支出金	9,235	25,396
その他のたな卸資産	8,667	10,190
前渡金	9,756	12,287
短期貸付金	9,620	9,437
営業出資金	57,568	10,287
繰延税金資産	34,544	38,305
その他	91,335	92,410
貸倒引当金	878	860
流動資産合計	941,729	1,221,710
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2 1,098,664	2 1,217,744
減価償却累計額	514,848	567,793
建物及び構築物(純額)	583,815	649,950
機械装置及び運搬具	2 27,885	2 30,575
減価償却累計額	19,217	20,540
機械装置及び運搬具(純額)	8,667	10,034
土地	2 1,614,433	2 1,772,758
建設仮勘定	31,430	32,489
その他	84,729	91,630
減価償却累計額	53,120	59,161
その他(純額)	31,609	32,468
有形固定資産合計	2,269,956	2,497,702
無形固定資産		
借地権	22,946	24,320
その他	11,906	15,234
無形固定資産合計	34,852	39,554
投資その他の資産		
投資有価証券	397,647	384,578
長期貸付金	5,489	9,720
敷金及び保証金	160,846	156,847
繰延税金資産	9,760	10,766
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	2 53,424	2 54,302
貸倒引当金	6,529	6,562
投資その他の資産合計	621,872	610,887
固定資産合計	2,926,681	3,148,144
資産合計	3,868,411	4,369,854

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	101,321	69,094
短期借入金	254,839	219,424
ノンリコース短期借入金	82	21,139
コマーシャル・ペーパー	37,000	180,000
1年内償還予定の社債	5,000	20,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	-	83
未払法人税等	11,650	19,443
未成工事受入金	12,996	25,471
繰延税金負債	396	396
完成工事補償引当金	1,351	1,151
債務保証損失引当金	180	115
災害損失引当金	1,692	743
その他	265,797	231,898
流動負債合計	692,309	788,961
固定負債		
社債	300,000	300,000
ノンリコース社債	-	44,406
長期借入金	1,137,558	1,231,651
ノンリコース長期借入金	8,930	208,149
受入敷金保証金	353,837	351,205
繰延税金負債	32,470	40,770
再評価に係る繰延税金負債	168,130	168,130
退職給付引当金	33,001	37,445
役員退職慰労引当金	957	988
その他	40,808	40,235
固定負債合計	2,075,694	2,422,982
負債合計	2,768,004	3,211,943
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,296	248,297
利益剰余金	363,877	389,519
自己株式	5,385	5,480
株主資本合計	781,084	806,632
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	50,355	57,148
繰延ヘッジ損益	869	995
土地再評価差額金	294,109	292,571
為替換算調整勘定	46,496	45,907
その他の包括利益累計額合計	297,098	302,817
新株予約権	587	692
少数株主持分	21,636	47,768
純資産合計	1,100,407	1,157,910
負債純資産合計	3,868,411	4,369,854

(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23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第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)
営業収益	890,791	944,829
営業原価	710,075	736,960
営業総利益	180,715	207,868
販売費及び一般管理費	103,350	110,085
営業利益	77,364	97,782
営業外収益		
受取利息	166	231
受取配当金	2,963	3,157
持分法による投資利益	1,937	1,857
その他	1,580	2,099
営業外収益合計	6,648	7,347
営業外費用		
支払利息	20,144	22,034
その他	3,022	5,257
営業外費用合計	23,166	27,291
経常利益	60,846	77,838
特別利益		
固定資産売却益	-	1,060
特別利益合計	-	1,060
特別損失		
固定資産除却損	1,389	3,200
減損損失	-	2,486
投資有価証券評価損	1,551	-
災害による損失	406	-
特別損失合計	3,348	5,686
税金等調整前四半期純利益	57,498	73,212
法人税等	31,219	28,238
少数株主損益調整前四半期純利益	26,278	44,973
少数株主損失()	1,473	1,985
四半期純利益	27,751	46,959

【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23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	26,278	44,973
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,034	6,783
繰延ヘッジ損益	411	122
土地再評価差額金	23,942	-
為替換算調整勘定	3,573	601
持分法適用会社に対する持分相当額	1,580	1,243
その他の包括利益合計	15,342	7,302
四半期包括利益	41,620	52,276
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	43,193	54,215
少数株主に係る四半期包括利益	1,572	1,938

(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23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第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)
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	57,498	73,212
減価償却費	39,056	43,803
減損損失	-	2,486
受取利息及び受取配当金	3,130	3,396
支払利息	20,144	22,034
持分法による投資損益(は益)	1,937	1,857
売上債権の増減額(は増加)	663	757
仕入債務の増減額(は減少)	122	5,652
販売用不動産の増減額(は増加)	69,959	100,665
その他	12,023	11,225
小計	53,153	19,496
利息及び配当金の受取額	4,504	4,598
利息の支払額	19,261	21,347
法人税等の支払額	41,545	12,236
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,148	9,489
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	62,184	57,731
有形及び無形固定資産の売却による収入	539	10,116
投資有価証券の取得による支出	11,397	25,077
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	80	13,325
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	-	172
敷金及び保証金の差入による支出	5,846	5,797
敷金及び保証金の回収による収入	14,986	10,888
預り敷金保証金の返還による支出	30,229	27,713
預り敷金保証金の受入による収入	30,957	20,993
貸付けによる支出	12,869	11,057
貸付金の回収による収入	9,924	6,988
その他	5,603	596
投資活動によるキャッシュ・フロー	60,596	91,293
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	1,015,421	1,516,599
短期借入金の返済による支出	864,577	1,349,039
長期借入れによる収入	134,799	348,571
長期借入金の返済による支出	214,381	296,530
社債の発行による収入	20,000	46,155
社債の償還による支出	-	146,162
配当金の支払額	19,290	19,292
少数株主からの払込みによる収入	-	6,557
少数株主への配当金の支払額	926	959
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1,636	2,010
自己株式の増減額(は増加)	51	107
その他	1,039	40
財務活動によるキャッシュ・フロー	68,316	103,740
現金及び現金同等物に係る換算差額	167	130
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	4,403	2,827
現金及び現金同等物の期首残高	56,675	61,726
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	61,079	83,219

【連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更】

(連結の範囲の重要な変更)

第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用しているため、当第3四半期連結会計期間末において、青海Q区画特定目的会社、ジーシックス特定目的会社他27社を連結の範囲に含めております。

【会計方針の変更等】

(SPC連結に関する会計方針の変更)

第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)を早期適用しております。

会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(3)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において新たな連結子会社に関する資産、負債及び少数株主持分を連結財務諸表上の適正な帳簿価額により評価しております。

これにより、当第3四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

(表示方法の変更)

1. 四半期連結貸借対照表関係

前連結会計年度において、「流動負債」の「短期借入金」に含めていた「ノンリコース短期借入金」と「固定負債」の「長期借入金」に含めていた「ノンリコース長期借入金」は、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等の早期適用に伴い、第1四半期連結会計期間より独立掲記することとしました。このため、前連結会計年度の連結財務諸表について必要な組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「短期借入金」に表示していた254,922百万円は、「短期借入金」254,839百万円、「ノンリコース短期借入金」82百万円として、「固定負債」の「長期借入金」に表示していた1,146,489百万円は、「長期借入金」1,137,558百万円、「ノンリコース長期借入金」8,930百万円として組替えております。

【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】

(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。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

1 偶発債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
住宅ローン保証債務	41,934百万円	34,846百万円
住宅ローン保証予約	80	47

2 ノンリコース債務に対応する資産は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成24年12月31日)
現金及び預金	231百万円	372百万円
受取手形及び売掛金	34	96
販売用不動産	-	216,102
仕掛販売用不動産	-	16,743
開発用土地	-	11,725
建物及び構築物	17,096	57,491
機械装置及び運搬具	1	231
土地	7,357	97,524
その他の投資その他の資産	258	121
計	24,979	400,409

(四半期連結損益計算書関係)

1 季節変動性

	前第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)	当第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。

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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前第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)	当第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)
現金及び預金	61,627百万円	83,877百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	547	657
現金及び現金同等物	61,079	83,219

(株主資本等関係)

前第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. 配当に関する事項

(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

配当金の金額 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。

当第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)

1. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

平成24年6月28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 9,661百万円

1株当たり配当額 11円

基準日 平成24年3月31日

効力発生日 平成24年6月29日

配当の原資 利益剰余金

平成24年11月1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

配当金の金額 9,661百万円

1株当たり配当額 11円

基準日 平成24年9月30日

効力発生日 平成24年12月4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

第1四半期連結会計期間において、連結の範囲に異動があったため、新規連結により当第3四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

(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 連結財務諸表 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
セグメント資産	2,408,096	806,537	226,877	110,757	109,206	191,930	3,853,406

(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。

当第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(注)3	2,667,630	1,101,101	243,665	112,905	107,908	136,643	4,369,854

(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、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

3. 第1四半期連結会計期間において、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用したことにより、セグメント資産が、賃貸セグメントで255,619百万円、分譲セグメントで275,965百万円増加しております。

(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23年4月1日 至平成23年12月31日)	当第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)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	31円60銭	53円47銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	27,751	46,959
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)	27,751	46,959
普通株式の期中平均株式数(千株)	878,319	878,305
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	31円58銭	53円43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)	444	541
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24年11月1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24年12月4日

(注)平成24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25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24年4月1日から平成25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24年10月1日から平成24年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24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24年12月31日現在の財政状態及び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。

強調事項

会計方針の変更等に記載されているとおり、会社は第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を早期適用している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

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。