

連結決算短信

平成10年3月期 連結決算短信

(1) 業績の概況

(2) 比較連結貸借対照表

(3) 比較連結損益計算書

(4) 比較連結剰余金計算書

(5) 連結財務諸表作成のための基本となる事項

(6) セグメント情報－ 1

セグメント情報－ 2 ・ 3

平成10年3月期 連結決算短信

平成10年6月19日

上場会社名 **三菱地所株式会社** 上場取引所(所属部) 東京、大阪、名古屋(各第一部)
 コード番号 8802 札幌、新潟、京都、広島、福岡
 本社所在地 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 問合せ先 責任者役職名 広報部長 氏 名 河野 雅明 TEL (03) 3287-5200

1. 10年3月期の業績(平成9年4月1日～平成10年3月31日)

(1) 経営成績 (注) 百万円未満は切捨表示

	売上高	対前期 増減率	営業利益	対前期 増減率	経常利益	対前期 増減率
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
10年3月期	548,730	(△1.9)	58,252	(△6.6)	19,780	(△3.1)
9年3月期	559,119	(1.4)	62,394	(△23.6)	20,403	(△11.3)

	当期利益	対前期 増減率	1株当たり 当期利益	潜在株式調整後 1株当たり当期利益	株主資本 当期利益率	総資産 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	—	%	%	%
10年3月期	31,847	(△17.0)	24.51	—	7.2	0.9	3.6
9年3月期	38,361	(—)	29.53	—	9.2	1.0	3.6

(注) 持分法投資損益 — 百万円 (前期 — 百万円)

(2) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
10年3月期	2,103,257	454,056	21.6	349.49
9年3月期	2,066,310	432,785	20.9	333.12

(3) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 128社 (主要会社名 三菱地所ホーム㈱、三菱地所住宅販売㈱、
 ㈱横浜ロイヤルパークホテル、
 富士スピードウェイ㈱、丸の内熱供給㈱、
 ロックフェラーグループ㈱)
 非連結子会社数 25社 (うち持分法適用会社 なし)
 関連会社数 24社 (うち持分法適用会社 なし)

(4) 会計処理の方法等の変更

- ① 連結範囲及び持分法の適用の異動状況
 連結(新規) 2社 C&W Premisys, Inc. 外1社
 (除外) 1社 関東建物管理㈱と青山建物管理㈱の合併に伴う1社減
 ② 会計処理の方法の変更 なし

2. 11年3月期の業績予想(平成10年4月1日～平成11年3月31日)

	売上高	経常利益	当期利益
	百万円	百万円	百万円
11年3月期	536,000	29,000	23,000

(参考) 1株当たり予想当期利益(連結) 17円70銭
 1株当たり予想当期利益(単独) 16円93銭

(参考) 当社(単独)の10年3月期の業績(平成9年4月1日～平成10年3月31日)

売上高	対前期 増減率	営業利益	対前期 増減率	経常利益	対前期 増減率
百万円	%	百万円	%	百万円	%
391,203	(△2.7)	50,218	(△4.4)	19,568	(19.9)

当期利益	対前期 増減率	1株当たり 当期利益	潜在株式調整後 1株当たり当期利益	総資産	株主資本
百万円	%	円 銭	円 銭	百万円	百万円
18,557	(△50.4)	14.28	—	1,851,786	459,573

(1) 業績の概況

当連結会計年度の営業収益は548,730百万円で、前連結会計年度に比べ10,389百万円(1.9%)の減収となっております。

1) 土地建物賃貸部門

国内における冷温熱供給の増加、及び円安による海外の賃貸収益の円換算額の増加等により、営業収益は前期比4,680百万円増の279,160百万円(1.7%増)、営業利益は2,658百万円増の81,291百万円(3.4%増)となりました。

2) 不動産販売部門

海外における不動産仲介事業が大きく収益を伸ばした上、円安の影響もあり円換算ベースでの収益が増加したものの、国内の不動産市場の需要低迷の影響は大きく、営業収益は前期比15,248百万円減の151,255百万円(9.2%減)、営業損益は5,549百万円減で1,135百万円の損失(125.7%減)となりました。

3) 設計監理・請負工事部門

設計監理部門では、国内において多くの設計監理を実施したものの、前期に比べ完成高が減少したため、営業収益は6,709百万円減の11,592百万円(36.7%減)、営業利益は1,058百万円減の577百万円(64.7%減)となりました。

請負工事部門では、国内における大型請負工事の完成により、営業収益は前期比16,149百万円増の66,403百万円(32.1%増)、営業利益は182百万円増の1,707百万円(11.9%増)となりました。

4) その他部門

海外においてイベントの企画・運営を行ってございましたラジオシティプロダクションズ社を売却したこと等により、営業収益は前期比9,261百万円減の40,317百万円(18.7%減)、営業損益は1,005百万円減で4,913百万円の損失(25.7%減)となりました。

国内における不動産販売事業に需要低迷の影響はあったものの、土地建物賃貸部門における増益、低金利による支払利息の減少等により、当連結会計年度の経常利益はほぼ前期並の19,780百万円(623百万円減、3.1%減)を確保することができました。

また、当期純利益は特別利益56,875百万円、特別損失33,789百万円を計上したこと等により31,847百万円となったものの、法人税及び住民税が増加したこと等により、前連結会計年度に比べ6,513百万円減(17.0%減)となりました。

[\[戻る\]](#)

(2) 比較連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当 期 (10/3/31現在)		前 期 (9/3/31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	(2,103,257)	%	(2,066,310)	%	(36,946)	1.8
流動資産	(503,795)	24.0	(511,428)	24.8	(△ 7,632)	△ 1.5
現金預金	77,297		57,829		19,467	
受取手形・営業未収入金	32,124		30,731		1,392	
有価証券	105,927		101,541		4,385	
たな卸資産	264,884		301,561		△ 36,676	
前渡金	5,190		1,975		3,214	
前払費用	3,777		3,930		△ 153	
その他の流動資産	21,017		20,666		351	
貸倒引当金	△ 6,423		△ 6,809		386	
固定資産	(1,599,099)	76.0	(1,547,873)	74.9	(51,226)	3.3
有形固定資産	(1,388,993)	66.0	(1,332,283)	64.5	(56,709)	4.3
建物・構築物	735,105		731,062		4,042	
機械装置	17,898		17,588		309	
土地	601,483		537,207		64,275	
建設仮勘定	20,483		32,926		△ 12,443	
その他の有形固定資産	14,022		13,497		525	
無形固定資産	(29,769)	1.4	(29,435)	1.4	(333)	1.1
借地権	28,339		27,913		426	
その他の無形固定資産	1,429		1,522		△ 92	
投資その他の資産	(180,337)	8.6	(186,154)	9.0	(△ 5,817)	△ 3.1
投資有価証券	45,876		45,799		77	
長期貸付金	3,077		13,848		△ 10,770	
長期前払費用	36,273		32,995		3,278	
その他の投資	95,142		93,612		1,529	
貸倒引当金	△ 34		△ 101		67	
連結調整勘定	(-)	-	(1,348)	0.0	(△ 1,348)	△ 100.0
為替換算調整勘定	(362)	0.0	(5,660)	0.3	(△ 5,298)	△ 93.6
資 産 合 計	2,103,257	100.0	2,066,310	100.0	36,946	1.8

(注) 百万円未満は切捨表示

(単位 百万円)

科 目	当 期 (10/3/31現在)		前 期 (9/3/31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	(1,649,201)	78.4	(1,633,525)	79.1	(15,676)	1.0
流動負債	(411,514)	19.6	(405,893)	19.7	(5,621)	1.4
支払手形・営業未払金	46,754		43,332		3,422	
短期借入金	193,427		127,975		65,452	
短期債還社債	49,000		64,368		△ 15,368	
未払法人税等	5,236		1,704		3,531	
未払事業税等	431		571		△ 140	
未払費用	19,619		19,177		442	
前受金	31,079		53,767		△ 22,687	
その他の流動負債	65,964		94,995		△ 29,030	
固定負債	(1,220,170)	58.0	(1,212,301)	58.7	(7,869)	0.6
社債	647,027		556,586		90,441	
長期借入金	241,039		319,867		△ 78,827	
受入敷金保証金	266,813		276,522		△ 9,709	
退職給与引当金	30,018		29,626		391	
役員退職引当金	4,932		4,679		253	
長期納税引当金	41		34		6	
その他の固定負債	30,297		24,984		5,313	
少数株主持分	(17,516)	0.8	(15,330)	0.7	(2,185)	14.3
(資本の部)	(454,056)	21.6	(432,785)	20.9	(21,270)	4.9
資本金	86,534		86,534		-	
資本準備金	115,194		115,194		-	
利益準備金	21,633		21,633		-	
その他の剰余金	230,702		209,435		21,267	
自己株式	△ 9		△ 12		2	
負債・資本合計	2,103,257	100.0	2,066,310	100.0	36,946	1.8

(注) 百万円未満は切捨表示

[戻る]

(3) 比較連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当 期 (9/4/1 ~10/3/31)		前 期 (8/4/1 ~9/3/31)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
営業収益	(548,730)	% (100.0)	(559,119)	% (100.0)	(△ 10,389)	△1.9
土地建物賃貸収益	279,160	50.9	274,480	49.1	4,680	
不動産販売収益	151,255	27.6	166,504	29.8	△ 15,248	
設計監理、請負工事収益	77,996	14.2	68,556	12.2	9,439	
その他の営業収益	40,317	7.3	49,579	8.9	△ 9,261	
営業費用	(490,478)		(496,725)		(△ 6,247)	
営業原価	444,358		447,360		△ 3,001	
販売費及び一般管理費	46,119		49,365		△ 3,245	
営業利益	58,252	※ 10.6	62,394	※ 11.2	△ 4,142	△ 6.6
営業外収益	(17,407)		(19,449)		(△ 2,041)	
受取利息	2,833		5,417		△ 2,583	
受取配当金	3,421		3,679		△ 258	
その他の営業外収益	11,152		10,352		800	
営業外費用	(55,879)		(61,440)		(△ 5,560)	
支払利息	45,178		51,893		△ 6,715	
その他の営業外費用	10,701		9,546		1,154	
経常利益	19,780	※ 3.6	20,403	※ 3.6	△ 623	△ 3.1
特別利益	(56,875)		(65,937)		(△ 9,061)	
固定資産売却益	49,159		65,937		△ 16,777	
関係会社株式売却益	7,715		-		7,715	
特別損失	(33,789)		(44,987)		(△ 11,198)	
固定資産売却損	-		10,856		△ 10,856	
固定資産評価損	33,789		6,292		27,497	
固定資産除却関連損	-		9,017		△ 9,017	
債権償却特別勘定繰入額	-		4,494		△ 4,494	
社債償還損	-		14,327		△ 14,327	
税金等調整前当期純利益	42,866		41,353		1,513	3.7
法人税及び住民税	8,259		2,605		5,654	
長期納税引当金繰入額	4		4		-	
未払法人税等戻入額	-		3,099		△ 3,099	
少数株主損益	1,432		2,120		△ 687	
連結調整勘定当期償却額	1,321		1,361		△ 39	
当期純利益	31,847	※ 5.8	38,361	※ 6.9	△ 6,513	△ 17.0

(注) 1. 百分比欄の※は売上高利益率を示しております。

2. 百万円未満は切捨表示

[\[戻る\]](#)

(4) 比較連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	当 期 (9/4/1~10/3/31)	前 期 (8/4/1~9/3/31)	増 減	
	金 額	金 額	金 額	前期比
その他の剰余金期首残高	209,435	180,237	29,197	16.2%
その他の剰余金増加高	-	1,235	△1,235	-
連結子会社増加による増加高	-	1,235	△1,235	
その他の剰余金減少高	10,580	10,399	180	1.7
配当金	10,393	10,393	0	
役員賞与金	186	5	180	
(うち監査役分)	(17)	(-)	(17)	
当期純利益	31,847	38,361	△6,513	△17.0
その他の剰余金期末残高	230,702	209,435	21,267	10.2

(注) 百万円未満は切捨表示

[\[戻る\]](#)

(5) 連結財務諸表作成のための基本となる事項

1. 連結子会社の事業年度等に関する事項
 連結子会社のロックフェラーグループ(株)及びその子会社107社の決算日は12月31日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。
2. 会計処理基準に関する事項
 - (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券 たな卸資産 固定資産	取引所の相場のある有価証券 その他の有価証券	主として移動平均法による低価法 移動平均法による原価法 主として個別法による原価法 米国の連結子会社は、価値が著しく下落し、回復する見込みがないと判断される固定資産について時価を付しております。
---------------------------	---------------------------	--
 - (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産 無形固定資産	国内子会社は主として定率法 在外連結子会社は主として定額法 定額法
----------------------	---
 - (3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金 退職給与引当金 役員退職引当金 長期納税引当金	法人税法の規定による限度額（法定繰入率）のほか、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。 主として期末自己都合要支給額の100%を計上しております。 連結財務諸表提出会社は、内規に基づく期末要支給額を計上しております。 外貨建社債の長期為替予約に伴う為替予約差額のうち、当期までの配分額に対する将来納付見込の事業税、法人税及び住民税の見積額を計上しております。
--	--
 - (4) 重要なリース取引の処理方法
 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
 - (5) 消費税等の会計処理
 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当期の費用として処理しております。
3. 投資勘定と資本勘定との相殺消去に関する事項
 - (1) 投資勘定とこれに対応する資本勘定との相殺消去は、その取得日を基準として行っております(段階法)。
 - (2) 相殺消去にあたり生じた消去差額については、個別に原因分析を行い、発生原因の明らかな部分については適切な科目に振替え、残りは連結調整勘定として処理し、連結調整勘定は、発生日以降5年間で均等償却することとしております。
4. 未実現損益の消去に関する事項
 - (1) 連結会社相互間の資産の売買に伴う未実現損益は、全額消去し、少数株主持分に対応する部分は少数株主持分より控除しております(全額消去・持分比率負担方式)。
 - (2) 減価償却資産に含まれる未実現損益については、その消去に伴い、減価償却費の修正を行っております。
 - (3) たな卸資産の時価がその取得価額より下落している場合において、連結会社相互間で当該資産を時価により取引することによって生じた内部損失は消去しないこととしております。
5. 在外連結子会社等の財務諸表項目の換算に関する事項
 在外連結子会社の財務諸表項目の円貨への換算は、「外貨建取引等会計処理基準」(昭和54年6月26日 最終改正平成7年5月26日企業会計審議会報告)に定める方法によっております。
6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項
 - (1) 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。
 - (2) 連結子会社の利益準備金については、連結上はその他の剰余金として処理しております。
7. 法人税等の期間配分の処理に関する事項
 法人税等の期間配分の処理は行っておりません。
 ただし、在外連結子会社は、法人税等の期間配分を行っております。

(6) セグメント情報

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自平成8年4月1日・至平成9年3月31日)

(単位 百万円)

	土地建物 賃	不動産販売	設計監理	請負工事	その他	計	消去又は 全社	連 結
I. 売上高及び営業損益								
(1) 外部顧客に対する売上高	274,480	166,504	18,302	50,254	49,579	559,119	-	559,119
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	8,388	-	1,296	2,689	3,829	16,204	(16,204)	-
計	282,868	166,504	19,598	52,943	53,408	575,323	(16,204)	559,119
営業費用	204,235	162,089	17,963	51,418	57,317	493,024	3,701	496,725
営業利益	78,633	4,414	1,635	1,525	△3,908	82,299	(19,905)	62,394
II. 資産、減価償却費、及び 資本的支出								
資 産	1,373,254	311,935	13,179	21,103	72,277	1,791,750	274,560	2,066,310
減 価 償 却 費	47,706	934	13	72	3,529	52,256	860	53,117
資 本 的 支 出	48,850	1,675	7	2,499	1,154	54,187	4,311	58,498

当連結会計年度(自平成9年4月1日・至平成10年3月31日)

(単位 百万円)

	土地建物 賃	不動産販売	設計監理	請負工事	その他	計	消去又は 全社	連 結
I. 営業収益及び営業損益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	279,160	151,255	11,592	66,403	40,317	548,730	-	548,730
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	5,843	12	1,037	3,012	3,018	12,923	(12,923)	-
計	285,004	151,267	12,630	69,416	43,335	561,654	(12,923)	548,730
営業費用	203,712	152,403	12,052	67,709	48,249	484,127	6,351	490,478
営業利益	81,291	△1,135	577	1,707	△4,913	77,527	(19,274)	58,252
II. 資産、減価償却費、及び 資本的支出								
資 産	1,428,782	288,482	11,777	20,648	69,716	1,819,407	283,849	2,103,257
減 価 償 却 費	48,439	1,433	14	129	2,980	52,997	935	53,932
資 本 的 支 出	128,568	1,436	4	2,052	1,123	133,185	5,932	139,118

(注)1. 事業区分の方法

連結損益計算書の収益集計区分に準じております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

土地建物賃貸……………土地、建物等の賃貸及び管理運営

不動産販売……………住宅、マンション等の建設、分譲、仲介、斡旋

設計監理……………建築及び土木の設計、監理

請負工事……………建築及び土木の請負

その他……………不動産の鑑定、ホテル及び観光・娯楽施設の管理運営

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、前連結会計年度 19,837 百万円、当連結会計年度 19,046 百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社本社の一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、前連結会計年度 281,427 百万円、当連結会計年度 294,208 百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社本社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び一般管理部門に係る資産等であり、

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自平成8年4月1日・至平成9年3月31日)

(単位 百万円)

	本 国	本 国 以 外	計	消去又は全社	連 結
I. 売 上 高					
(1)外部顧客に対する売上高	492,584	66,535	559,119	—	559,119
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	—	201	201	(201)	—
計	492,584	66,736	559,320	(201)	559,119
営 業 費 用	435,173	61,767	496,940	(215)	496,725
営 業 利 益	57,411	4,968	62,380	(△ 14)	62,394
II. 資 産	1,948,939	201,313	2,150,252	(83,941)	2,066,310

(注)営業費用及び資産は全てセグメントに配賦したため、消去又は全社の項目に含まれている全社費用及び全社資産はありません。

当連結会計年度(自平成9年4月1日・至平成10年3月31日)

(単位 百万円)

	日 本	米 国	その他の地域	計	消去又は全社	連 結
I 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1)外部顧客に対する営業収益	475,883	72,847	—	548,730	—	548,730
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	—	204	138	343	(343)	—
計	475,883	73,052	138	549,074	(343)	548,730
営 業 費 用	424,501	65,527	123	490,151	326	490,478
営 業 利 益	51,382	7,524	15	58,922	(669)	58,252
II 資 産	1,945,537	244,376	273	2,190,187	(86,930)	2,103,257

(注)1. 営業費用は全てセグメントに配賦したため、消去又は全社の項目に含まれている全社費用はありません。
2. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産は為替換算調整勘定 362 百万円であります。

3. 海外営業収益

前連結会計年度(自平成8年4月1日・至平成9年3月31日)

I. 海外売上高	66,535百万円
II. 連結売上高	559,119百万円
III. 連結売上高に占める割合	11.9%

(注)海外売上高は、連結子会社の本邦以外の国又は地域における売上高であります。

当連結会計年度(自平成9年4月1日・至平成10年3月31日)

(単位 百万円)

	米 国	その他の地域	計
I 海外営業収益	72,048	798	72,847
II 連結営業収益			548,730
III 連結営業収益に占める海外営業収益の割合(%)	13.1	0.1	13.3

(注)海外営業収益は、連結子会社の本邦以外の国又は地域における営業収益であります。

決算短信

平成10年3月期 決算短信

(1) 当期の業績の概況

(2) 配当政策

(3) - 1 比較貸借対照表

- 2 比較損益計算書

- 3 比較利益処分案

(4) 有価証券及びデリバティブ取引の状況

(5) 役員の変動

(6) 機構改革

(7) 幹部人事

平成10年3月期 決算短信

上場会社名 三菱地所株式会社
 コト下番号 8802
 本所所在地 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 同社先 責任者役職名 河野 雅明
 決算取締役会開催日 平成10年5月14日
 連結決算の有無 有

上場取引所(所属部) 東京、大阪、名古屋
 (各第一部)
 札幌、新潟、京都
 広島、福岡
 TEL (03) 3287-5200
 定時株主総会開催日 平成10年6月26日
 中間配当制度の有無 有

1. 10年3月期の業績(平成9年4月1日～平成10年3月31日)

(1) 経営成績

(注) 百万円未満は切捨表示

	売上高	対前期 増減率	営業利益	対前期 増減率	経常利益	対前期 増減率
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
10年3月期	391,203	(△ 2.7)	50,218	(△ 4.4)	19,568	(△ 19.9)
9年3月期	401,920	(△ 0.7)	52,512	(△ 28.3)	18,321	(△ 44.3)

	当期利益	対前期 増減率	1株当たり 当期利益	修正株式調整後 1株当たり当期利益	株主資本 当期利益率	総資本 当期利益率	売上高 当期利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
10年3月期	18,557	(△ 50.4)	14.28	—	4.1	1.1	5.0
9年3月期	37,396	(—)	28.78	—	8.5	0.9	4.1

(注) 1. 期中平均株式数 10年3月期 1,299,185千株
 9年3月期 1,299,185千株
 2. 会計処理の方法の変更 なし

(2) 配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	中間	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
10年3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	56.0	2.3
9年3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	27.8	2.3

(3) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
10年3月期	1,851,786	459,573	24.8	353.74
9年3月期	1,851,164	451,589	24.4	347.59

(注) 1. 期末発行済株式数 10年3月期 1,299,185千株 (額面株式 1単位の株式数 1千株)
 9年3月期 1,299,185千株
 2. 有価証券の時価と貸借対照表計上額との差額 195,782百万円
 3. デリバティブ取引の時価と契約額との差額 △1,092百万円

2. 11年3月期の業績予想(平成10年4月1日～平成11年3月31日)

	売上高	経常利益	当期利益	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	年間
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間 通期	161,000 370,000	9,000 22,000	9,000 22,000	4.00	4.00	8.00

(参考) 1株当たり予想当期利益(通期) 16円93銭

[戻る]

(1) 当期の業績の概況

添付資料

当期の営業収益は、3,912億3百万円（前期比107億17百万円減）、営業利益は502億18百万円（前期比22億94百万円減）、経常利益は195億68百万円（前期比32億47百万円増）となりました。

特別損益については、本年3月に「三菱商事ビルヂング別館」（東京都千代田区）を借地権付きで三菱商事㈱に売却し特別利益を計上した一方、海外事業の効率的一元化を図るべく、米国子会社メックユーエスエイ㈱株式を同じく米国子会社のロックフェラーグループ㈱へ現物出資したことに伴い、メックユーエスエイ㈱株式の時価と簿価との差額を特別損失に計上致しました。その結果、当期利益については、「丸紅ビルヂング」（東京都千代田区）の売却が寄与した前期に比べ188億38百万円減の185億57百万円となりました。

土地建物賃貸部門

当期末の営業用建物は総延面積3,535,524㎡で、このうち当社所有建物は2,976,464㎡であります。

当期中、本部門では「仙台パークビルヂング」（仙台市）が通期稼働し、新たに「クイーンズスクエア横浜」（横浜市）が稼働を開始しましたが、回復の兆しを見せていた市況が再び足踏み状態に転じたことから、収益は前期に比べ8億54百万円増の2,415億18百万円に止まりました。

新築中のビルにつきましては、昨年5月に着工致しました「（仮称）花京院スクエア」（仙台市）の建設工事が順調に進捗しております。

また、丸の内地区においては、「丸ノ内ビルヂング」（東京都千代田区）を取り壊し、新ビル建設に関する種々の作業を鋭意取り進めているほか、本年2月、旧国鉄本社跡地（東京都千代田区）を日本生命保険（相）と共同で落札し、当社所有ビルを含む隣接地との一体開発を目指すなど、東京の表玄関に相応しい都市空間の創出に向けて積極的に取り組んでおります。

今後の販売物件としては、マンションでは「（仮称）代々木公園パークハウス」（東京都渋谷区）、「（仮称）本郷楠亭マンション」（東京都文京区）、「千葉みなとパークハウス」（千葉市）、「庚午中パークハウス」（広島市）等各地で建設、分譲を進めると共に、住宅地、建売住宅については、当期より分譲を開始した大規模土地区画整理事業「高須台パークタウン」（広島市）を始め、「緑苑台ニュータウン」（北海道石狩市）、「泉パークタウン」等において販売する予定であります。

また本年2月、汐留地区D4街区土地（東京都港区）を共同にて落札し、都心最大規模のマンション分譲事業を計画しております。

設計監理、請負工事部門

当期中の設計監理完成業務件数は386件、受託業務件数は404件、次期繰越業務件数は284件でありまして、完成業務のうち主なものは、三菱石油本社ビル新築工事（東京都港区）、北海道新聞札幌工場新築工事（北海道北広島市）、仙台橋本ビルヂング新築工事（仙台市）、東京三菱銀行東京事務センターリニューアル工事（東京都世田谷区）等に係る業務であります。

また請負工事では、パートナー事業として建物の建設等に係る事業受託により、「仙台白百合学園」（仙台市、宮城県大和町）等が完成し売上に寄与しました。このほか当社営業用建物の賃借人から多くの室内造作工事を請負い実施致しました。

この結果、本部門の収益は、前期に比べ145億26百万円増の410億89百万円となりました。

(2) 配当政策

不動産業、とりわけ当社事業の基幹をなすビル賃貸事業においては、長期的な展望に立った事業の遂行が必要であり、常に安定した経営基盤を維持すると共に、財務体質を強化することが重要な課題であります。こうした観点から、配当政策については、丸の内の再開発を始めとする将来の事業展開を見据え、内部留保の充実にも意を用いつつ、業績の推移を考慮の上、株主各位に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本としております。

当期は減収減益となるなど、全体としては非常に厳しい状況であります。上記の方針を踏まえ、期末配当金については昨年12月に実施致しました中間配当金と同額の1株につき4円とし、昨年同様、年間配当金を8円とさせて頂く予定であります。この結果、当期は配当性向56.0%、株主資本配当率2.3%となり、また、株主資本利益率は4.1%となります。

また、当期の内部留保資金に関しては、土地建物賃貸部門では所有ビルのリニューアル関連工事費等に充当するほか、不動産販売部門についてはマンション等の短期回転型プロジェクトの事業費の一部に充てることと致したいと存じます。

[\[戻る\]](#)

(3) - I 比較貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当 期 (10. 3. 31現在)		前 期 (9. 3. 31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	(1,851,786)	%	(1,851,164)	%	(621)	
流動資産	(397,410)	21.5	(429,450)	23.2	(△ 32,080)	△ 7.5
現金預金	43,348		36,697		6,651	
営業未収入金	12,674		13,319		△ 644	
有価証券	74,543		80,872		△ 6,329	
販売用不動産	163,618		174,704		△ 11,086	
仕掛不動産	44,125		64,781		△ 20,655	
開発用不動産	35,524		37,148		△ 1,624	
設計監理等支出金	12,432		13,379		△ 947	
貯蔵品	31		33		△ 2	
前渡金	5,190		1,975		3,214	
前払費用	2,404		2,546		△ 142	
その他の流動資産	4,301		5,141		△ 840	
貸倒引当金	△ 785		△ 1,111		326	
固定資産	(1,454,376)	78.5	(1,421,674)	76.8	(32,702)	2.3
有形固定資産	(1,173,123)	63.3	(1,106,977)	59.8	(66,145)	6.0
建物	621,764		619,475		2,289	
構築物	11,146		11,546		△ 399	
機械装置	2,992		3,004		△ 12	
車両運搬具	55		78		△ 22	
工具器具備品	4,410		4,736		△ 326	
土地	515,319		438,544		76,774	
建設仮勘定	16,190		28,927		△ 12,786	
その他の有形固定資産	1,245		614		630	
無形固定資産	(9,391)	0.5	(9,468)	0.5	(△ 77)	△ 0.8
特許権	8,568		8,568		-	
その他の無形固定資産	822		899		△ 77	
投資等	(271,861)	14.7	(305,228)	16.5	(△ 33,366)	△ 10.9
投資有価証券	30,510		30,111		399	
子会社株式	154,261		185,602		△ 31,341	
長期貸付金	950		950		-	
差入敷金保証金	66,587		68,928		△ 2,340	
長期前払費用	12,302		12,710		△ 408	
その他の投資	7,255		6,931		324	
貸倒引当金	△ 5		△ 5		-	
資産合計	1,851,786	100.0	1,851,164	100.0	621	0.0

(注) 百万円未満は切捨表示

(単位 百万円)

科 目	当 期 (10. 3. 31現在)		前 期 (9. 3. 31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	(1,392,212)	75.2	(1,399,574)	75.6	(△ 7,362)	△ 0.5
流動負債	(269,473)	14.6	(296,435)	16.0	(△ 26,961)	△ 9.1
営業未払金	24,378		23,020		1,357	
短期借入金	127,244		98,366		28,878	
コマーシャルペーパー	20,000		45,000		△ 25,000	
短期債還社債	49,000		51,728		△ 2,728	
未払金	5,548		12,412		△ 6,863	
未払法人税等	29		29		0	
未払事業税等	180		177		2	
未払費用	12,299		13,633		△ 1,334	
前受金	28,405		49,461		△ 21,056	
預り金	2,375		2,509		△ 134	
前受収益	-		27		△ 27	
その他の流動負債	12		68		△ 55	
固定負債	(1,122,738)	60.6	(1,103,139)	59.6	(19,599)	1.8
社債	635,185		549,035		86,150	
長期借入金	197,980		254,190		△ 56,210	
差入敷金保証金	248,776		258,676		△ 9,899	
退職給与引当金	22,898		23,050		△ 151	
役員退職引当金	4,883		4,640		242	
長期納税引当金	41		34		6	
その他の固定負債	12,973		13,511		△ 537	
(資本の部)	(459,573)	24.8	(451,589)	24.4	(7,984)	1.8
資本金	(86,534)	4.7	(86,534)	4.7	(-)	-
法定準備金	(136,828)	7.4	(136,828)	7.4	(-)	-
資本準備金	115,194		115,194		-	
利益準備金	21,633		21,633		-	
剰余金	(236,211)	12.7	(228,227)	12.3	(7,984)	3.5
海外投資等損失準備金	20		20		-	
固定資産圧縮積立金	43,261		44,451		△ 1,190	
固定資産圧縮特別勘定積立金	3,774		-		3,774	
別途積立金	164,254		145,254		19,000	
当期末処分利益	24,901		38,501		△ 13,600	
(うち当期利益)	(18,557)		(37,396)		(△ 18,838)	
負債及び資本合計	1,851,786	100.0	1,851,164	100.0	621	0.0

(注) 百万円未満は切捨表示

(3) - II 比較損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当 期 (9. 4. 1～10. 3. 31)		前 期 (8. 4. 1 ～ 9. 3. 31)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率
(経常損益の部)						
<u>営業損益</u>		%		%		%
<u>営業収益</u>	(391, 203)	(100. 0)	(401, 920)	(100. 0)	(△10, 717)	(△ 2. 7)
土地建物賃貸収益	241, 518	61. 7	240, 564	59. 9	854	0. 4
不動産販売収益	102, 959	26. 3	129, 190	32. 1	△ 26, 230	△ 20. 3
設計監理、請負工事収益	41, 089	10. 5	26, 563	6. 6	14, 526	54. 7
その他の営業収益	5, 635	1. 5	5, 502	1. 4	132	2. 4
<u>営業費用</u>	(340, 984)		(349, 407)		(△ 8, 422)	(△ 2. 4)
営業原価	319, 461		325, 321		△ 5, 859	△ 1. 8
販売費及び一般管理費	21, 523		24, 085		△ 2, 562	△ 10. 6
<u>営業利益</u>	50, 218	* 12. 8	52, 512	* 13. 1	△ 2, 294	△ 4. 4
<u>営業外損益</u>						
<u>営業外収益</u>	(16, 611)		(11, 369)		(5, 242)	
受取利息	255		813		△ 557	
受取配当金	7, 145		3, 398		3, 747	
その他の営業外収益	9, 209		7, 157		2, 052	
<u>営業外費用</u>	(47, 261)		(47, 561)		(△ 299)	
支払利息	37, 643		43, 967		△ 6, 323	
その他の営業外費用	9, 617		3, 593		6, 024	
<u>経常利益</u>	19, 568	* 5. 0	16, 321	* 4. 1	3, 247	19. 9
(特別損益の部)						
<u>特別利益</u>	(68, 584)		(65, 888)		(2, 696)	
有価証券現物出資益	19, 577		—		19, 577	
固定資産売却益	49, 006		65, 888		△ 16, 882	
<u>特別損失</u>	(69, 559)		(42, 586)		(26, 973)	
子会社株式現物出資損	69, 559		—		69, 559	
子会社支援損	—		8, 310		△ 8, 310	
固定資産売却損	—		10, 856		△ 10, 856	
固定資産除却関連損	—		9, 092		△ 9, 092	
社債償還損	—		14, 327		△ 14, 327	
<u>税引前当期利益</u>	18, 593	* 4. 8	39, 623	* 9. 9	△ 21, 030	△ 53. 1
法人税及び住民税	35		2, 227		△ 2, 191	
<u>当期利益</u>	18, 557	* 4. 7	37, 396	* 9. 3	△ 18, 838	△ 50. 4
<u>前期繰越利益</u>	11, 540		6, 301		5, 238	
中間配当額	5, 196		5, 196		△ 0	
<u>当期末処分利益</u>	24, 901		38, 501		△ 13, 600	

(注) 1. 百分比欄の*印は売上高利益率を示しております。
 2. 百万円未満は切捨表示

[\[戻る\]](#)

(3) - III 比較利益処分案

(単位 百万円)

科 目	10年3月期	9年3月期	増 減	
	金 額	金 額	金 額	前 期 比
当 期 未 処 分 利 益	24,901	38,501	△13,600	%
固定資産圧縮積立金取崩額	2,216	3,254	△1,037	
固定資産圧縮特別勘定積立金取崩額	282	—	282	
海外投資等損失準備金取崩額	4	—	4	
別 途 積 立 金 取 崩 額	29,000	—	29,000	
計	56,403	41,755	14,648	35.1
これを次の通り 処分致します。				
株 主 配 当 金	5,196 (1株につき4円)	5,196 (1株につき4円)	0 (—)	
役 員 賞 与 金 (うち監査役分)	180 (17.6)	180 (17.6)	— (—)	
固定資産圧縮積立金	39,487	2,064	37,422	
固定資産圧縮特別勘定積立金	—	3,774	△3,774	
特別償却準備金	35	—	35	
別 途 積 立 金	—	19,000	△19,000	
次 期 繰 越 利 益	11,504	11,540	△35	△0.3

(注) 百万円未満は切捨表示

(重要な会計方針)

- 有価証券の評価基準及び評価方法
 - 取引所の相場のある有価証券 移動平均法による低価法
 - その他の有価証券 移動平均法による原価法
- たな卸資産の評価基準及び評価方法
 - 販売用不動産 個別法による原価法
 - 仕掛不動産 同上
 - 開発用不動産 同上
 - 設計監理等支出金 同上
 - 貯 蔵 品 先入先出法による原価法
- 有形固定資産の減価償却の方法 法人税法の規定に基づく定率法
(但し、横浜ランドマークタワーについては定額法)
支出時に全額を費用として処理しております。
- 繰延資産の処理方法
- 引当金の計上基準
 - 貸倒引当金 債権の貸倒れによる損失に備えるため、法人税法の規定による限度額(法定繰入率)のほか、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。
 - 退職給与引当金 従業員の退職により支給する退職給与にあてるため、期末自己都合要支給額の100%を計上しております。
 - 役員退職引当金 役員の退職により支給する退職慰労金にあてるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。
 - 長期納税引当金 外貨建社債の長期為替予約に伴う為替予約差額のうち、当期までの配分額に対する将来納付見込の事業税、法人税及び住民税の見積額を計上しております。
- リース取引の処理方法
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。
- 外貨建社債の為替予約に伴う処理
為替予約の付されている外貨建社債には、当該予約による円貨額を付しており、これによる為替予約差額は、当該予約を行った日の属する期から決済日の属する期までの各期に月数により配分することとしております。なお、次期以降の配分額は、その他の固定負債として貸借対照表に計上しております。
- 消費税等の会計処理
消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

(注記事項)

- 貸借対照表に関する事項
 - 有形固定資産の減価償却累計額
418,102百万円 (前期 381,343百万円)
 - 保証債務
3,416百万円 (前期 4,402百万円)
 - 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務
150,000百万円 (前期 154,800百万円)
 - 自己株式はその他の流動資産に含めて計上しております。
6,711株 9百万円 (前期 8,487株 12百万円)
 - 当期中の発行済株式数の増加
なし
- 損益計算書に関する事項
なし

(4) 有価証券及びデリバティブ取引の状況

有価証券の時価等

(単位 百万円)

	第94期 (10年3月31日現在)			第93期 (9年3月31日現在)		
	貸借対照表価額	時 価	評価損益	貸借対照表価額	時 価	評価損益
1. 流動資産に属するもの						
株式	72,542	268,324	195,781	79,373	370,142	290,769
債券	16	18	1	16	19	2
その他	—	—	—	—	—	—
小 計	72,559	268,342	195,782	79,390	370,161	290,771
2. 固定資産に属するもの						
株式	—	—	—	—	—	—
債券	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小 計	—	—	—	—	—	—
	72,559	268,342	195,782	79,390	370,161	290,771

(注記事項)

第94期 (10年3月31日現在)	第93期 (9年3月31日現在)
<p>1. 時価等の算定方法 上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 店頭売買有価証券 日本証券業協会が公表する売買価格</p> <p>2. 株式には自己株式を含んで表示しております。</p> <p>3. 開示の対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額 (流動資産) 残存償還期間が1年以内の 非上場内国債券 1,993百万円 (固定資産) 非上場株式 184,772百万円 (店頭売買株式を除く) (内関係会社168,135百万円)</p>	<p>1. 時価等の算定方法 上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 店頭売買有価証券 日本証券業協会が公表する売買価格</p> <p>2. 株式には自己株式を含んで表示しております。</p> <p>3. 開示の対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額 (流動資産) 残存償還期間が1年以内の 非上場内国債券 1,494百万円 (固定資産) 非上場株式 215,714百万円 (店頭売買株式を除く) (内関係会社199,340百万円)</p>

デリバティブ取引の状況

(単位 百万円)

区 分	種 類	当期 (10年3月31日現在)				前期 (9年3月31日現在)			
		契 約 額 等		時 価	評価損益	契 約 額 等		時 価	評価損益
	円千種					円千種			
株 債 債 券	金利スワップ取引								
	受取変動・支払固定	71,185	65,185	△4,351	△4,351	80,945	71,185	—	—
	受取固定・支払変動	29,985	29,985	3,259	3,259	30,785	29,985	—	—
	合 計	101,170	95,170	△1,092	△1,092	111,730	101,170	—	—

[戻る]

(5) 役員異動

○6月26日付

(1) 新任取締役候補

取締役	(株)東京三菱銀行頭取	岸 暁
同	人事部長	大山 智
同	総務部長兼社会環境部長	小田川 和男
同	大阪支店長	鈴木 康人

(2) 退任予定取締役

取締役副社長	山下 澤治	(顧問に就任予定)
専務取締役	平田 潔	(常任顧問に就任予定)
取締役	中村 俊男	((株)東京三菱銀行特別顧問)

(3) 昇格

取締役副社長	(専務取締役)	高木 茂
専務取締役	(常務取締役)	島田 勝久
常務取締役	(取締役開発業務部長兼鑑定室長)	佐竹 靖夫

(6) 機構改革

○6月26日付

企画設計部及び多職能包含型組織である第一建築部、第二建築部、第三建築部を職能別組織に再編し、建築設計第一部、建築設計第二部、建築設計第三部、建築設計第四部（以上意匠職能）、構造設計部（構造職能）、環境設備部（電気、機械職能）を新設。

港湾部を廃止し、その機能を土木部に統合。

技術開発室を建築技術部に改組。

[\[戻る\]](#)

(7) 幹部人事

○6月26日付

取締役建築設計第二部長
 社会環境部長兼務を解く
 社会環境部長
 海外事業部長

ビル業務部長
 大手町管理部長
 開発業務部長兼鑑定室長
 建築技術部長
 建築設計第一部長
 建築設計第三部長
 建築設計第四部長

構造設計部長
 環境設備部長
 リニューアル建築部長
 名古屋支店長

(取締役第二建築部長)
 (総務部長兼社会環境部長)
 (社会環境部副長)
 (三菱地所ニューヨーク(株)
 取締役社長)

(大手町管理部長)
 (海外事業部長)
 (名古屋支店長)
 (企画設計部長)
 (第一建築部長)
 (第三建築部長)
 (企画設計部副長兼
 第一建築部副長)

(第二建築部副長)
 (リニューアル建築部長)
 (第三建築部副長)
 (ビル業務部長)

青木 幹 男
 小田川 和 男
 米 澤 勉
 細 郷 輝 久

吉 村 俊 秀
 中 林 正 彦
 中 康 雄
 糸 尾 一 郎
 伊 藤 肇
 山 田 勝 也
 西 垣 茂

深 沢 義 和
 佐 藤 卓 司
 木 虎 徹
 神 吉 博 隆

以 上

[[戻る](#)]