

中間決算短信

平成11年3月期 中間決算短信

(1) 当期の業績の概況

(2) - 1 中間比較貸借対照表

(2) - 2 中間比較損益計算書

(中間財務諸表作成のための基本となる事項)

(3) 有価証券及びデリバティブ取引の状況

上場会社名 **三菱地所株式会社**

上場取引所(所員部)

 東京、大阪、名古屋(各第一節)
 札幌、新潟、京都、広島、福岡

 コード番号
 本社所在地
 問合わせ先

 8802
 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 東京市千代田区丸の内二丁目7番3号

TEL (03) 3287-5200

 中間決算取締役会開催日
 中間配当支払開始日

 平成10年11月5日
 平成10年12月10日

中間配当制度の有無 有

1. 10年9月中間期の業績(平成10年4月1日～平成10年9月30日)
(1) 経営成績

(注) 百万円未満は切捨表示

	売上高	営業利益	経常利益
	対前年中間期 増減率	対前年中間期 増減率	対前年中間期 増減率
10年9月中間期	155,199 百万円	25,706 百万円	6,941 百万円
9年9月中間期	183,559 (△15.4%)	25,130 (△2.3%)	6,905 (△0.5%)
10年3月期	391,203 (△6.0%)	50,218 (△9.1%)	19,568 (△38.0%)

	中間(当期)純利益	1株当たり 中間(当期)純利益	会計処理基準
	対前年中間期 増減率		
10年9月中間期	6,930 百万円	円 銭 5.33	中間財務諸表作成基準
9年9月中間期	6,888 (△0.6%)	5.30	中間財務諸表作成基準
10年3月期	18,557 (△90.5%)	14.28	—

(注)

- 期中平均株式数

10年9月中間期	1,299,185,054株
9年9月中間期	1,299,185,054株
10年3月期	1,299,185,054株
- 会計処理の方法の変更 なし

(2) 配当状況

	1株当たり 中間配当金	1株当たり 年間配当金
10年9月中間期	円 銭 4.00	
9年9月中間期	4.00	
10年3月期		8円00銭

(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9月中間期	1,842,956	461,127	25.0	354.94
9年9月中間期	1,826,215	453,101	24.8	348.76
10年3月期	1,851,786	459,573	24.8	353.74

 (注) 1. 期末発行済株式数

10年9月中間期	1,299,185,054千株
9年9月中間期	1,299,185,054千株
10年3月期	1,299,185,054千株

- 中間期末の有価証券の評価損益 108,348百万円
- 中間期末のデリバティブ取引の評価損益 △1,705百万円

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	当期純利益	1株当たり年間配当金	
	百万円	百万円	百万円	期末	
11年3月期	359,000	20,000	20,000	円 銭 4.00	円 銭 8.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 15円39銭

(1) 当期の業績の概況

当上半期の営業収益は 1,551億9,900万円（前年同期比283億59百万円減）、経常利益は69億4,100万円（前年同期比 36百万円増）、当期利益は69億3,000万円（前年同期比42百万円増）となりました。

各事業部門の概況は次の通りであります。

◆土地建物賃貸部門

当上半期末の営業用建物は総延面積3,562,183㎡で、このうち当社所有建物は3,002,995㎡であります。

当上半期中、本部門では「クイーンズスクエア横浜」（横浜市）が通期稼働しましたが、オフィス市況の軟化に加え、ビル売却等の影響もあり、収益は前期に比べ1億39百万円増の1,207億53百万円となりました。

新築中のビルにつきましては、明年10月の竣工に向けて「花京院スクエア」（仙台市）の建設工事が順調に進んでおります。

また、丸の内地区においては、本年6月に都市計画決定された丸ビル街区開発計画を推進すると共に、同月、「永楽ビルヂング」（東京都千代田区）と(社)日本工業倶楽部が所有する「日本工業倶楽部会館」とを共同で建て替えることを決定し、21世紀のビジネス拠点構築に向けて、着々と作業を取り進めております。

◆不動産販売部門

当上半期中、マンションでは「落合南長崎パークハウス」（東京都豊島区）、「南千里パークハウス」（大阪府吹田市）、「雲雀丘パークハウス」（兵庫県宝塚市）、「パークハウス大濠」（福岡市）等を売上計上、また、住宅地、建売住宅については、「泉パークタウン」（仙台市）、「プライムスクエア世田谷用賀」（東京都世田谷区）、「猪名川パークタウン」（兵庫県猪名川町）等においてそれぞれ分譲を実施し、概ね前年同期並みの成績となりました。しかしながら、本部門の収益は、大型業務用ビルの建設、販売等が業績に寄与した前年同期に比べ246億48百万円減の239億37百万円となりました。

今後の販売物件としては、マンションでは「パークハウス西麻布」（東京都港区）、「千葉みなとパークハウス武番館」（千葉市）、「新百合ヶ丘パークハウス3番街」（川崎市）、「池田五月丘パークハウス」（大阪府池田市）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、「緑苑台ニュータウン」（北海道石狩市）、「泉パークタウン」、「プライムヒルズ港南台」（横浜市）、「高須台パークタウン」（広島市）等において逐次販売の予定であります。

なお、本年9月、汐留地区D4街区土地（東京都港区）における住宅開発に、長期開発物件として初の試みとなる証券化スキームを活用した不動産特定共同事業を導入するなど、新たな事業手法も積極的に取り入れております。

◆設計監理、請負工事部門

当上半期中の設計監理完成業務件数は128件、受託業務件数は160件、下半期繰越業務件数は316件であり、完成業務のうち主なものは、東京成徳学園中学・高等学校本館建替工事（東京都北区）、トステム(株)粕川配送センター新築工事（群馬県粕川村）、東陶機器(株)仙台工場新築工事（宮城県大和町）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完成した物件が売上に寄与したほか、当社ビル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38億5百万円減の75億80百万円となりました。

(2)-I 中間比較貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当中間期 (10年9月30日現在)		前 期 (10年3月31日現在)		増 減		前年中間期 (9年9月30日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(資産の部)	(1,842,956)	%	(1,851,786)	%	(△8,829)	%	(1,826,215)	%
流動資産	(400,376)	21.7	(397,410)	21.5	(2,966)	0.7	(407,365)	22.3
現金預金	33,070		43,348		△10,277		29,027	
営業未収金	6,934		12,674		△5,739		9,539	
有価証券	71,463		74,543		△3,080		79,846	
販売用不動産	164,626		163,618		1,007		177,677	
仕掛不動産	51,869		44,125		7,744		45,122	
開発用不動産	35,712		35,524		188		35,881	
設計管理等支出金	15,217		12,432		2,785		15,198	
貯蔵品	44		31		13		32	
前貸金	8,262		5,190		3,071		1,222	
前払費用	2,559		2,404		155		2,638	
その他の流動資産	11,433		4,301		7,132		11,966	
貸倒引当金	△818		△785		△33		△788	
固定資産	(1,442,580)	78.3	(1,454,376)	78.5	(△11,795)	△0.8	(1,418,850)	77.7
有形固定資産	(1,162,440)	63.1	(1,173,123)	63.3	(△10,682)	△0.9	(1,105,984)	60.6
建物	610,410		621,764		△11,353		637,264	
構築物	10,853		11,146		△292		11,339	
機械装置	2,794		2,992		△197		3,201	
車両運搬具	51		55		△4		71	
工具器具備品	3,993		4,410		△416		4,937	
土地	515,992		515,319		673		441,190	
建設仮勘定	17,255		16,190		1,064		7,459	
その他の有形固定資産	1,088		1,245		△156		519	
无形固定資産	(9,433)	0.5	(9,391)	0.5	(42)	0.5	(9,434)	0.5
特許権	8,568		8,568		-		8,568	
その他の无形固定資産	864		822		42		865	
投資有価証券	(270,705)	14.7	(271,861)	14.7	(△1,155)	△0.4	(303,431)	16.6
投資有価証券	30,531		30,510		20		30,112	
子会社株式	154,286		154,261		24		185,602	
長期貸付金	950		950		-		950	
借入金保貯金	66,575		66,587		△12		67,488	
長期前払費用	11,625		12,302		△676		12,238	
その他の投資	6,747		7,255		△508		7,044	
貸倒引当金	△9		△5		△3		△5	
資産合計	1,842,956	100.0	1,851,786	100.0	△8,829	△0.5	1,826,215	100.0

(注) 百万円未満は四捨五入

(単位 百万円)

科 目	当中間期 (10年9月30日現在)		前 期 (10年3月31日現在)		増 減		前年中間期 (9年9月30日現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負債の部)	(1,381,829)	75.0	(1,392,212)	75.2	(△10,383)	△0.7	(1,373,114)	75.2
流動負債	(222,804)	12.1	(269,473)	14.6	(△46,669)	△17.3	(262,515)	14.4
営業未払金	14,474		24,378		△9,903		19,358	
短期借入金	70,546		127,244		△56,698		151,307	
商業割引証券	-		20,000		△20,000		5,000	
短期償還仕掛	83,000		49,000		34,000		29,000	
未払金	5,326		5,548		△222		8,401	
未払法人税等	13		29		△15		14	
未払消費税等	89		180		△90		90	
未払費用	9,493		12,299		△2,805		10,835	
前受金	31,446		28,405		3,041		29,178	
預り金	1,712		2,375		△662		1,700	
前受収益	9		-		9		-	
その他の流動負債	6,690		12		6,677		7,628	
固定負債	(1,159,025)	62.9	(1,122,738)	60.6	(36,286)	3.2	(1,110,599)	60.8
社債	651,219		635,185		16,034		635,185	
長期借入金	213,813		197,980		15,833		177,609	
借入金保貯金	249,246		248,776		469		256,385	
退職給付引当金	23,169		22,898		270		23,222	
役員退職引当金	4,382		4,883		△501		4,775	
長期納税引当金	40		41		△0		38	
その他の固定負債	17,153		12,973		4,180		13,383	
(資本の部)	(461,127)	25.0	(459,573)	24.8	(1,553)	0.3	(453,101)	24.8
資本金	(86,534)	4.7	(86,534)	4.7	(-)	-	(86,534)	4.7
法定準備金	(136,828)	7.4	(136,828)	7.4	(-)	-	(136,828)	7.5
資本準備金	115,194		115,194		-		115,194	
利益準備金	21,633		21,633		-		21,633	
剰余金	(237,765)	12.9	(236,211)	12.7	(1,553)	0.7	(229,738)	12.6
繰上投資等損失準備金	16		20		△4		20	
特別償却準備金	35		-		35		-	
固定資産引当金	80,532		43,261		37,270		43,261	
固定資産引当金	3,492		3,774		△282		3,774	
別途積立金	135,254		164,254		△29,000		164,254	
中間(当期)未処分利益	18,435		24,901		△6,465		18,428	
(うち中間(当期)利益)	(6,930)		(18,557)		(△11,626)		(6,888)	
負債及び資本合計	1,842,956	100.0	1,851,786	100.0	△8,829	△0.5	1,826,215	100.0

(注) 百万円未満は四捨五入

(2) - II 中間比較損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当 中 間 期 (10年4月1日～10年9月30日)		前 年 中 間 期 (9年4月1日～9年9月30日)		増 減		前 期 (9年4月1日～10年3月31日)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率	金額	百分比
(経常損益の部)								
営業損益		%		%		%		%
営業収益	(155,199)	(100.0)	(183,559)	(100.0)	(△28,359)	(△15.4)	(391,203)	(100.0)
土地建物賃貸収益	120,753	77.8	120,613	65.7	139	0.1	241,518	61.7
不動産販売収益	23,937	15.4	48,586	26.5	△24,648	△50.7	102,959	26.3
設計監理、請負工事収益	7,530	4.9	11,386	6.2	△3,805	△33.4	41,039	10.5
その他の営業収益	2,927	1.9	2,973	1.6	△45	△1.5	5,635	1.5
営業費用	(129,493)		(158,428)		(△28,934)		(340,984)	
営業原価	118,436		147,946		△29,510		319,461	
販売費及び一般管理費	11,057		10,482		575		21,523	
営業利益	25,706	* 16.6	25,130	* 13.7	575	2.3	50,218	* 12.8
営業外損益								
営業外収益	(4,232)		(4,596)		(△364)		(16,611)	
受取利息	157		124		33		255	
受取配当金	1,675		2,230		△555		7,145	
その他の営業外収益	2,399		2,241		157		9,209	
営業外費用	(22,996)		(22,822)		(174)		(47,261)	
支払利息	18,125		19,343		△1,217		37,643	
その他の営業外費用	4,870		3,478		1,391		9,617	
経常利益	6,941	* 4.5	6,905	* 3.8	36	0.5	19,568	* 5.0
(特別損益の部)								
特別利益	(-)		(-)		(-)		(68,534)	
有価証券売却益	-		-		-		19,577	
固定資産売却益	-		-		-		49,006	
特別損失	(-)		(-)		(-)		(69,559)	
子会社株式売却損	-		-		-		69,559	
引当金繰入(当期)利益	6,941	* 4.5	6,905	* 3.8	36	0.5	18,593	* 4.8
法人税及び住民税	11		17		△5		35	
中間(当期)利益	6,930	* 4.5	6,888	* 3.8	42	0.6	18,557	* 4.7
前期繰越利益	11,504		11,540		△35	△0.3	11,540	
中間配当額	-		-		-		5,196	
中間(当期)末繰分利益	18,435		18,428		6	0.0	24,901	

(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]

(中間財務諸表作成のための基本となる事項)

1. 正規の決算において採用している会計処理の原則及び手続との相違点

- (1) 減価償却費の計上基準 当中間会計期間末の固定資産に対する年間償却見積額を期間に基づき配分しております。
- (2) 退職給与引当金の計上基準 当事業年度1年間の退職給与引当金繰入見込額を期間に基づき配分しております。
なお、残高基準は期末要支給額計上方式(期末自己都合要支給額の100%)によっております。
- (3) 役員退職引当金の計上基準 当事業年度1年間の役員退職引当金繰入見込額を期間に基づき配分しております。
- (4) 法人税及び住民税並びに事業税の計上基準 当事業年度の業績予測に基づく見積負担率により、当中間会計期間の負担すべき税額を計上することとしております。

2. 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

3. 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(洗替え方式)
なお、低価法の適用に当たっては、従来、切放し方式によっておりましたが、平成10年度の法人税法の改正に伴い、当中間期から洗替え方式に変更致しました。この変更による中間財務諸表に与える影響はありません。
- その他の有価証券 移動平均法による原価法

4. 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及び平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法)
なお、従来、有形固定資産については横浜ランドマークタワーを除いて定率法を採用しておりましたが、平成10年度の法人税法の改正に伴い、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については、定額法を採用しております。これに伴い、前中間期と同一の基準によった場合に比べ、減価償却費は30百万円減少し、経常利益及び税引前中間利益は、それぞれ同額多く計上されております。
また、建物(建物附属設備を除く)については、法人税法の改正により当中間期から耐用年数の短縮を行っております。これに伴い、前中間期と同一の基準によった場合に比べ、減価償却費は1,606百万円増加し、経常利益及び税引前中間利益は、それぞれ同額減少しております。

5. 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。

6. その他の中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

- (1) 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。
- (2) 為替予約の処理
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。
また、外貨建社債の長期為替予約に伴う為替予約差額のうち、当中間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長期納税引当金として計上しております。

(注記事項)

1. 貸借対照表に関する事項

- (1) 有形固定資産の減価償却累計額
441,359百万円 (前年中間期 403,427百万円) (前期 418,102百万円)
- (2) 保証債務
3,084百万円 (前年中間期 3,974百万円) (前期 3,416百万円)
- (3) 社債の債務履行引受契約に係わる偶発債務
150,000百万円 (前年中間期 150,000百万円) (前期 150,000百万円)
- (4) 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。
2,893株 2百万円 (前年中間期 6,181株 10百万円) (前期 6,711株 9百万円)
- (5) 当中間期中の発行済株式数の増加内訳
なし

2. 損益計算書に関する事項

- (1) 貸倒引当金は、従来、法人税法の規定に基づく法定繰入率による繰入限度額の外、個別の債権についても回収の可能性を検討し、回収不能見込額を計上しておりましたが、平成10年度の法人税法の改正に伴い、法定繰入率にかえて同法に規定する実績繰入率による繰入限度額を計上する方法に変更致しました。この変更により、従来の方法に比べ、販売費及び一般管理費が10百万円増加、営業外収益が23百万円減少し、経常利益及び税引前中間利益はそれぞれ33百万円減少しております。

(3) 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)

	当中間期 (10年9月30日現在)			前年中間期 (9年9月30日現在)			前 期 (10年3月31日現在)		
	数量	時 価	評価損益	数量	時 価	評価損益	数量	時 価	評価損益
1. 満額対分の 株 式	69,456	177,802	108,346	77,847	367,815	289,968	72,542	268,324	195,781
債 券	16	18	1	16	19	2	16	18	1
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小 計	69,473	177,821	108,348	77,864	367,835	289,970	72,559	268,342	195,782
2. 毀損対分の 株 式	—	—	—	—	—	—	—	—	—
債 券	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小 計	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計	69,473	177,821	108,348	77,864	367,835	289,970	72,559	268,342	195,782

(注記事項)

当中間期 (10年9月30日現在)	前年中間期 (9年9月30日現在)	前 期 (10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 毀損対分 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。なお、流動資産に属するものの評価額は0百万円であります。</p> <p>3. 開示の対象から除いた有価証券の中間貸借対照表計上額 (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 184,817百万円 (毀損対分)</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 毀損対分 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中間貸借対照表計上額 (流動資産) 残存償還期間が1年以内の 非上場内国債券 1,992百万円 (固定資産) 非上場株式 215,715百万円 (毀損対分) (増減) 199,341百万円</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 毀損対分 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。なお、流動資産に属するものの評価額は0百万円であります。</p> <p>3. 開示の対象から除いた有価証券の中間貸借対照表計上額 (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 (毀損対分) (増減) 168,135百万円</p>

デリバティブ取引の状況

(単位 百万円)

区 分	種 類	当中間期 (10年9月30日現在)				前年中間期 (9年9月30日現在)				前期 (10年3月31日現在)			
		契約額等		時 価	増減	契約額等		時 価	増減	契約額等		時 価	増減
内1種	時 価	内1種	時 価			内1種	時 価						
外 債 引	金利スワップ取引	66,185	34,200	△3,304	△3,304	79,785	66,185	—	—	71,185	65,185	△4,351	△4,351
	受取変動・支払固定	29,985	—	1,635	1,635	30,785	29,985	—	—	29,985	29,985	3,259	3,259
	受取固定・支払変動	5,000	5,000	△ 36	△ 36	—	—	—	—	—	—	—	—
	受取変動・支払変動	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	合 計	101,170	39,200	△1,705	△1,705	110,570	96,170	—	—	101,170	95,170	△1,092	△1,092