

# 平成11年3月期 連結決算短信

## 目次

### 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

報道各位

## 平成11年3月期 連結決算短信

上場会社名 三菱地所株式会社  
 コード番号 8802  
 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  
 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10年4月1日～平成11年3月31日)

## (1) 経営成績

	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	%
11年3月期	565,259	(3.0)	68,827	(18.2)	31,816	(60.8)
10年3月期	548,730	(1.9)	58,252	(6.6)	19,780	(3.1)

(注)百万円未満は切捨表示

	当期純利益(対前期増減率)		1株当たり 当期純利益	潜在株式 調整後 1株当たり 当期純利益	株主資本 当期 純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
11年3月期	22,326	(29.9)	17.19		4.9	1.5	5.6
10年3月期	31,847	(17.0)	24.51		7.2	0.9	3.6

(注)持分法投資損益 511百万円(前期 0百万円)

## (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
11年3月期	2,283,773	459,573	20.1	353.74
10年3月期	2,103,257	454,056	21.6	349.49

## (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 191社  
 非連結子会社数 18社(うち持分法適用会社 7社)  
 関連会社数 36社(うち持分法適用会社 21社)

## (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) 67社 持分法(新規) 28社  
 (除外) 4社 (除外) 0社

## 2. 会計処理の方法の変更

なし

## 2.12年3月期の業績予想(平成11年4月1日～平成12年3月31日)

	売上高(百万円)	経常利益(百万円)	当期純利益(百万円)
12年3月期	566,000	35,000	45,000
通期	350,000	22,000	41,000

(参考) 1株当たり予想当期利益(連結) 34円64銭 / 1株当たり予想当期利益(単独) 31円56銭

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	%
566,000		35,000		45,000	
350,000		22,000		41,000	

(参考) 当社(単独)の11年3月期の業績(平成10年4月1日～平成11年3月31日)

当期純利益(対前期増減率)	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	総資産	株主資本
百万円 %	円 銭	円 銭	百万円	百万円
21,745(17.2)	16.74		1,947,367	470,746

以上

## ( 1 ) 業績の概況

当連結会計年度の営業収益は565,259百万円で、前連結会計年度に比べ16,528百万円(3.0%)の増収となっております。これを事業の種類別セグメントで見ますと、次の通りであります。

### 1) 土地建物賃貸部門

連結会社の増加と海外における賃貸収益の増加及び円安による円換算額の増加により、営業収益は17,319百万円増の296,480百万円(6.2%増)、営業利益は6,550百万円増の87,841百万円(8.1%増)となりました。

国内においては、連結会社が増加したものの、前連結会計年度において大型業務用ビルの販売が売上計上されていたこともあり大きく収益が減少致しましたが、海外において新たに不動産仲介会社を傘下におさめる等により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、全体として営業収益は4,152百万円増の155,408百万円(2.7%増)、営業利益は5,601百万円増の4,466百万円と前連結会計年度の損失から利益に転じました。

### 3) 設計監理部門

国内において多くの設計監理を実施致しましたが、営業収益は229百万円増の11,822百万円(2.0%増)、営業利益は181百万円減の396百万円(31.4%減)となりました。

### 4) 請負工事部門

国内において多くの請負工事を実施致しましたが、大型請負工事の完成が業績に寄与した前連結会計年度に比べ、営業収益は18,936百万円減の47,467百万円(28.5%減)、営業損益は2,365百万円減で658百万円の損失(138.5%減)となりました。

### 5) その他部門

主に連結会社の増加により、営業収益は13,763百万円増の54,081百万円(34.1%増)となりましたが、営業損益は117百万円改善したものの4,796百万円の損失となりました。

上記の通り、前連結会計年度において大型の業務用ビルや請負工事の売上があった影響で国内における不動産販売事業や請負工事事業の収益が大幅に減少したものの、海外における業績の好調が大きく寄与し、また連結範囲を全体的に見直した結果として当連結会計年度より連結会社を増加させたこと等により、経常利益は12,035百万円増の31,816百万円(60.8%増)となりましたが、前連結会計年度において特別利益56,875百万円、特別損失33,789百万円を計上したこともあり、当期純利益は9,521百万円減の22,326百万円(29.9%減)となりました。

以 上

## (2) 比較連結貸借対照表

(単位百万円 \*百万円未満は切り捨て表示)

科目	当連結会計年度 (11.3.31現在)		前連結会計年度 (10.3.31現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
		%		%		%
(資産の部)	(2,283,773)		(2,103,257)		(180,515)	8.6
流動資産	(493,773)	21.6	(503,795)	24.0	( 10,022)	2.0
現金預金	70,524		77,297		6,772	
受取手形及び 営業未収入金	44,316		32,124		2,192	
有価証券	97,235		105,927		8,691	
たな卸資産	259,738		264,884		5,146	
前渡金			5,190		5,190	
前払費用			3,777		3,777	
その他の流動資産	29,562		21,017		8,544	
貸倒引当金	7,604		6,423		1,180	
固定資産	(1,782,129)	78.0	(1,599,099)	76.0	(183,029)	11.4
有形固定資産	(1,563,678)	68.5	(1,388,993)	66.0	(174,685)	12.6
建物及び構築物	807,450		735,105		72,344	
機械装置及び運搬 具	18,310		17,898		412	
土地	691,573		601,483		90,090	
建設仮勘定	32,472		20,483		11,988	
その他の有形固定資産	13,872		14,022		150	
無形固定資産	(55,919)	2.4	(29,769)	1.4	(26,149)	87.8
借地権			28,339		28,339	
連結調整勘定	17,323				17,323	
その他の無形固定資産	38,596		1,429		37,166	
投資その他の資産	(162,531)	7.1	(180,337)	8.6	( 17,805)	9.9
投資有価証券	30,789		45,876		15,086	
長期貸付金	1,655		3,077		1,422	
長期前払費用			36,273		36,273	
その他の投資	130,107		95,142		34,964	
貸倒引当金	20		34		13	
為替換算調整勘定	(7,870)	0.4	(362)	0.0	(7,508)	2073.0
資産合計	2,283,773	100.0	2,103,257	100.0	80,515	8.6

(単位百万円 \*百万円未満は切り捨て表示)

科目	当連結会計年度 (11.3.31現在)		前連結会計年度 (10.3.31現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
		%		%		%
(負債の部)	(1,794,862)	78.6	(1,649,201)	78.4	( 145,660)	8.8
流動負債	(363,137)	15.9	(411,514)	19.6	( 48,376)	11.8
支払手形及び 営業未払金	52,712		46,754		5,957	
短期借入金	149,540		193,427		43,887	
短期償還社債			49,000		49,000	
未払法人税等	3,231		5,236		2,005	
未払事業税等			431		431	
未払費用			19,619		19,619	
前受金			31,079		31,079	
その他の流動負債	157,654		65,964		91,689	
固定負債	(1,431,724)	62.7	(1,220,170)	58.0	( 211,553)	17.3
社債	687,586		647,027		40,558	
長期借入金	369,823		241,039		128,784	
受入敷金保証金	297,807		266,813		30,994	
退職給与引当金	30,047		30,018		28	
役員退職引当金	4,584		4,932		347	
長期納税引当金	43		41		2	
その他の固定負債	41,830		30,297		11,532	
少数株主持分	( )		(17,516)	0.8	( 17,516)	100.0
(少数株主持分)	(29,337)	1.3	( )		(29,337)	
少数株主持分	29,337				29,337	
(資本の部)	(459,573)	20.1	(454,056)	21.6	(5,516)	1.2
資本金	86,534		86,534			
資本金	(86,534)	4.5	(86,534)	4.7	( )	( )
法定準備金	(136,828)	7.0	(136,828)	7.4	( )	( )
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	
連結剰余金	257,853		230,702		27,150	
自己株式	9		9		0	
負債、少数株主持 分 及び資本合計	2,283,773	100.0	2,103,257	100.0	180,515	8.6

以上

### ( 3 ) 比較連結損益計算書

( 単位百万円、百万円未満は切り捨て表示 / 百分比欄の\*は売上高利益率を示しております )

科目	当連結会計年度 (10/4/1 ~ 11/3/31)		前連結会計年度 (9/4/1 ~ 10/3/31)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
		%		%		%
営業収益	(565,259)	(100.0)	(548,730)	(100.0)	( 16,528)	3.0
土地建物賃貸収益	296,480	52.4	279,160	50.9	17,319	
不動産販売収益	155,408	27.5	151,255	27.6	4,152	
設計監理収益	11,822	2.1	11,592	2.1	229	
請負工事収益	47,467	8.4	66,403	12.1	18,936	
その他の営業収益	54,081	9.6	40,317	7.3	13,763	
営業費用	(496,431)		(490,478)		(5,953)	
営業原価	438,171		444,358		6,186	
販売費及び一般管理費	58,259		46,119		12,139	
営業利益	68,827	*12.2	58,252	*10.6	10,575	18.2
営業外収益	(13,112)		(17,407)		( 4,295)	
受取利息	2,398		2,833		434	
受取配当金	2,313		3,421		1,107	
持分法投資利益	511				511	
その他の営業外収益	7,888		11,152		3,264	
営業外費用	(50,124)		(55,879)		( 5,755)	
支払利息	44,348		45,178		829	
その他の営業外費用	5,775		10,701		4,925	
経常利益	31,816	*5.6	19,780	*3.6	12,035	60.8
特別利益	( )		( 56,875)		( 56,875)	
固定資産売却益			49,159		49,159	
関係会社株式売却益			7,715		7,715	
特別損失	( )		( 33,789)		( 33,789)	
固定資産評価損	( )		33,789		33,789	
税金等調整前当期純利益	31,816		42,866		11,050	25.8
法人税、住民税及び事業税	7,941		8,259		317	
長期納税引当金繰入額	5		4		0	
長期納税引当金取崩額	3				3	
少数株主損益	1,545		1,432		112	
連結調整勘定当期償却額			1,321		1,321	
当期純利益	22,326	*3.9	31,847	*5.8	9,521	29.9

以 上

## ( 4 ) 比較連結剰余金計算書

( 単位百万円 / 百万円未満は切捨表示 )

科目	当連結会計年度 (10/4/1 ~ 11/3/31)	前連結会計年度 (9/4/1 ~ 10/3/31)	増減	
	金額	金額	金額	前期比/%
連結剰余金期首残高	252,336	209,435	42,901	20.5
その他の剰余金期首残高	230,702		230,702	
利益準備金期首残高	21,633		21,633	
連結剰余金増加高	8,965		8,965	
連結子会社増加による増加高	1,122		1,122	
持分法会社増加による増加高	7,843		7,843	
連結剰余金減少高	25,775	10,580	15,195	43.6
連結子会社増加による減少高	7,027		7,027	
持分法会社増加による減少高	8,173		8,173	
配当金	10,393	10,393	0	
役員賞与	181	186	5	
(うち監査役分)	( 18 )	( 17 )	( 0 )	
当期純利益	22,326	31,847	9,521	11.8
連結剰余金期末残高	257,853	230,702	27,150	

以 上

[ 戻る ]

# ( 5 ) 連結財務諸表作成のための基本となる事項

## 1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社 191社

三菱地所ホーム(株)、三菱地所住宅販売(株)、(株)横浜ロイヤルパークホテル、バッテリータウン二十一(株)、丸の内熱供給(株)、(株)横浜スカイビル、(株)ロイヤルパークホテル、ロックフェラーグループ社 ほか183社

新規 67社

(株)ロイヤルパークホテル、(株)横浜スカイビル、(株)東北ロイヤルパークホテル、(株)ダイヤコミュニティ、(株)リーヴ・スポーツ、(株)泉パークタウンサービス、メック情報開発(株)、バッテリータウン二十一(株)、北陸地所(株)、Healey & Baker、550 Clark LLC、Semco/Cushman&Wakefield Gerenciamento de Ativos s/c Ltda.、Cushman&Wakefield Advisors Ltda. ほか54社

除外 4社

(C&W Asset Recovery Services ほか3社の解散による減)

非連結子会社 18社

## 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社 非連結子会社 7社

(M&M Oregon Associates ほか)

関連会社 21社

【(株)東京交通会館、(株)東京流通センター、(株)サンシャインシティほか】

持分法非適用会社 非連結子会社 11社

関連会社 15社

## 3. 連結会社の事業年度に関する事項

連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社143社の決算日は12月31日であり、またHealey & Baker ほか7社の決算日は4月30日であります。このうち4月30日決算の子会社については、12月31日で仮決算を行っており、これらを含めた合計152社について12月31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。

## 4. 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 取引所の相場のある有価証券 主として移動平均法による低価法(洗替え方式)

たな卸資産 その他の有価証券 移動平均法による原価法

たな卸資産 主として個別法による原価法

固定資産 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

国内連結子会社は主として定率法

(追加情報)

ただし、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。これに伴い前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、減価償却費は113百万円減少し、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ同額多く計上されております。なお、セグメント情報に与える影響は、(セグメント情報)に記載しております。

(耐用年数の変更)

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、当連結会計年度から耐用年数の短縮を行っております。これに伴い、前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、減価償却費は3,419百万円増加し、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ同額減少しております。なお、セグメント情報に与える影響は、(セグメント情報)に記載しております。

在外連結子会社は主として定額法

無形固定資産

定額法

### (3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

法人税法の規定による限度額(実績繰入率)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。

(追加情報)

平成10年度の法人税法の改正に伴い、当連結会計年度から法人税法に規定する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207百万円、営業外費用が445百万円それぞれ増加、営業外収益が2百万円減少し、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ655百万円減少しております。なお、セグメント情報に与える影響は、(セグメント情報)に記載しております。

退職給与引当金

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。

役員退職引当金

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。

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、当連結会計年度までの配分額に対する将来納付見込の法人税、住民税及び事業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連結会計年度の費用として処理しております。

## 5. 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。

なお、在外連結子会社であるロックフェラーグループ社で生じた連結調整勘定の一部は、発生日以降25年間で償却しております。

## 6. 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の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。

## 7. 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。

## 8. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

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いて作成しております。

## 9. 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。

<表示方法の変更>

(1)前連結会計年度において独立掲記しておりました「借地権」(当連結会計年度37,114百万円)は、資産総額の5/100以下であるため、当連結会計年度においては「その他の無形固定資産」に含めて表示しております。

(2)前連結会計年度において独立掲記しておりました「短期償還社債」(当連結会計年度50,109百万円)は、資産総額の5/100以下であるため、当連結会計年度においては「その他の流動負債」に含めて表示しております。

<追加情報>

(連結貸借対照表)

1.前連結会計年度において独立掲記しておりました「前渡金」(当連結会計年度6,462百万円)及び「前払費用」(当連結会計年度2,806百万円)は、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては「その他の流動資産」に含めて表示しております。

2.前連結会計年度において金額が少額であったため「その他の有形固定資産」に含めて表示しておりました「運搬具」(当連結会計年度124百万円)は、連結財務諸表規則の改正により、「機械装置及び運搬具」として表示しております。

3.前連結会計年度において固定資産区分の次に独立掲記しておりました「連結調整勘定」(当連結会計年度17,323百万円)は、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては無形固定資産の内訳として表示しております。

4.前連結会計年度において独立掲記しておりました「長期前払費用」(当連結会計年度33,747百万円)は、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては「その他の投資」に含めて表示しております。

5.前連結会計年度において独立掲記しておりました「未払事業税等」、「未払費用」及び「前受金」は、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては、「未払事業税等」のうち「未払事業税」(当連結会計年度302百万円)は「未払法人税等」、「未払事業所税」(当連結会計年度115百万円)は「その他の流動負債」に含めて表示し、「未払費用」(当連結会計年度22,692百万円)及び「前受金」(当連結会計年度35,219百万円)は「その他の流動負債」に含めて表示しております。

6.前連結会計年度において負債の部の末尾に独立掲記しておりました「少数株主持分」(当連結会計年度29,337百万円)は、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては負債の部と資本の部の中間に独立掲記しております。

7.前連結会計年度において独立掲記しておりました「利益準備金」(当連結会計年度21,633百万円)及び「その他の剰余金」(当連結会計年度236,219百万円)は、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては「連結剰余金」として表示しております。

(連結損益計算書)

1.前連結会計年度において独立掲記しておりました「社債利息」(当連結会計年度27,021百万円)は、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては「支払利息」に表示科目を統合しております。

2.前連結会計年度において「販売費及び一般管理費」に含めておりました「事業税」(当連結会計年度112百万円)及び「長期納税引当金繰入額」のうち事業税相当分(当連結会計年度1百万円)は、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては「事業税」は「法人税及び住民税」(当連結会計年度7,829百万円)と統合し、「法人税、住民税及び事業税」、「長期納税引当金繰入額」は法人税及び住民税相当額(当連結会計年度4百万円)と統合し、「長期納税引当金繰入額」として表示しております。

3.前連結会計年度において税金等調整前当期純利益からの減算項目として独立掲記しておりました「連結調整勘定当期償却額」(当連結会計年度1,288百万円)は、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては「販売費及び一般管理費」に含めて表示しております。

(連結剰余金計算書)

1.前連結会計年度においては、「その他の剰余金」の期首及び期末残高並びに期中増減高を記載しておりましたが、連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度においては「連結剰余金」の期首及び期末残高並びに期中増減高を記載しております。

<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

568,117百万円(前連結会計年度501,306百万円)

(2)保証債務等

3,776百万円

(3)社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

150,000百万円

(4)自己株式の数

7,231株(前連結会計年度6,711株)

2.損益計算書に関する事項

なし

以上

## (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 賃貸	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
1. 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	2,923	(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
2. 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、19,046百万円であります。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、294,208百万円であります。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ます。

当連結会計年度(自平成10年4月1日・至平成11年3月31日)

(単位 百万円)

	土地建物 賃貸	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
1. 営業収益及び 営業損益								
(1) 外部顧客に 対する 営業収益	296,480	155,408	11,822	47,467	54,081	565,259		565,259
(2) セグメント間 の内部 / 営業収益 又は振替高	6,593	590	629	1,212	3,043	12,069	(12,069)	
計	303,074	155,998	12,451	48,680	57,125	577,328	(12,069)	565,259
営業費用	215,232	151,531	12,054	49,338	61,921	490,079	6,352	496,431
営業利益	87,841	4,466	396	658	4,796	87,249	(18,422)	68,827
2. 資産、減価償却費、及び 資本的支出								
資産	1,662,684	309,239	13,035	20,943	91,490	2,097,392	186,380	2,283,773
減価償却費	52,447	1,447	6	328	3,745	57,976	420	58,397
資本的支出	145,115	3,220	10	13	1,363	49,842	484	150,326

(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、18,666百万円であります。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、202,915百万円であります。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ます。

#### 5. 会計処理基準等の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる事項」4(2)(3)に記載の通り、平成10年度の税制改正に伴い会計処理基準を変更(新規取得建物(建物附属設備を除く)について定額法を採用し、あわせて耐用年数を短縮、貸倒引当金の計上基準を法定繰入率から実績繰入率に変更)し、また「追加情報」に記載の通り、事業税の表示区分を変更しております。

これらの変更に伴い、前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、営業利益については、土地建物賃貸事業3,100百万円、不動産販売事業134百万円、設計監理事業3百万円、請負工事業22百万円、その他事業141百万円それぞれ少なく計上され、資産については、土地建物賃貸事業3,199百万円、不動産販売事業137百万円、設計監理事業3百万円、請負工事業22百万円、その他事業148百万円それぞれ少なく計上され、また、減価償却費は土地建物賃貸事業3,150百万円、不動産販売事業4百万円、その他事業151百万円それぞれ多く計上されております。

### 2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度(自平成10年4月1日・至平成11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
1. 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
2. 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362百万円あります。

当連結会計年度(自平成10年4月1日・至平成11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
1. 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	463,207	96,639	5,411	565,259		565,259
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	20	242	21	283	(283)	
計	463,228	96,881	5,433	565,543	(283)	565,259
営業費用	391,399	82,704	5,441	479,545	16,886	496,431
営業利益	71,828	14,177	8	85,997	(17,170)	68,827
2. 資産	1,838,826	223,955	18,124	2,080,906	202,866	2,283,773

(注)

1. 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、18,666百万円あります。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。

2. 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、202,915百万円あります。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ます。

#### 3. 会計処理基準等の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる事項」4(2)(3)に記載の通り、平成10年度の税制改正に伴い会計処理基準を変更(新規取得建物(建物附属設備を除く)について定額法を採用し、あわせて耐用年数を短縮、貸倒引当金の計上基準を法定繰入率から実績繰入率に変更)し、また「追加情報」に記載の通り、事業税の表示区分を変更しております。

これらの変更に伴い、前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、日本セグメントについて営業利益は3,401百万円、資産は3,511百万円少なく計上されております。

### 3. 海外営業収益

前連結会計年度(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
1. 海外営業収益	72,048	798	72,847
2. 連結営業収益			548,730
3. 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。

当連結会計年度(自平成10年4月1日・至平成11年3月31日)

(単位 百万円)

	米国	その他の地域	計
1. 海外営業収益	96,178	5,860	102,038
2. 連結営業収益			565,259
3. 連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	17.0	1.0	18.1

(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。

以上



# 平成11年3月期 決算短信

## 目次

決算短信

添付資料

(1) 当期の業績概要

(2) 配当政策

コンピュータ西暦2000年問題への対応状況等につ  
いて

(3) 各種比較表

重要な会計方針

(4) 有価証券及びデリバティブ取引の状況

報道各位

## 平成11年3月期 決算短信

上場会社名 三菱地所株式会社  
 コード番号 8802  
 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  
 (03)3287-5200

決算取締役会開催日 平成11年5月13日

定時株主総会開催日 平成11年6月29日

連結決算の有無 有

中間配当制度の有無 有

## 1.11年3月期の業績（平成10年4月1日～平成11年3月31日）

## (1) 経営成績

	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	%
11年3月期	363,732	( 7.0)	51,485	(2.5)	21,773	(11.3)
10年3月期	391,203	( 2.7)	50,218	( 4.4)	19,568	(19.9)

	当期純利益 (対前期増減率)		1株当たり 当期純利益	潜在株式 調整後 1株当たり 当期純利益	株主資本 当期 純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%					
11年3月期	21,745	(17.2)	16.74		4.7	1.1	6.0
10年3月期	18,557	( 50.4)	14.28		4.1	1.1	5.0

(注1)期中平均株式数：11年3月期 1,299,185,054株 / 11年3月期 1,299,185,054株

(注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
	年間	中間	期末			
	円 銭	円 銭	円 銭			
11年3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	47.8	2.2
10年3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	56.0	2.3

(注)11年3月期末配当金の内訳：記念配当 / 0円00銭、特別配当 / 0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
11年3月期	1,947,367	470,746	24.2	362.34
10年3月期	1,851,786	459,573	24.8	353.74

(注1)期末発行済株式数11年3月期：1,299,185,054株 / 10年3月期：1,299,185,054株

(注2)有価証券の評価損益：186,129百万円

(注3)デリバティブ取引の評価損益：337百万円

## 2.12年3月期の業績予想（平成11年4月1日～平成12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		
				年間	中間	期末
				円 銭	円 銭	円 銭
中間期	156,000	8,000	33,000	4.00		
通期	350,000	22,000	41,000		4.00	8.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期)31円56銭

以上

# 添付資料

## ( 1 ) 当期の業績の概況

当期の営業収益は、3,637億32百万円（前期比 274億70百万円減）、営業利益は514億85百万円（前期比12億67百万円増）、経常利益は217億73百万円（前期比22億5百万円増）、当期純利益は217億45百万円（前期比31億88百万円増）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3,638,162平方メートルで、このうち当社所有建物は3,078,980平方メートルであります。当期中、本部門では「クイーンズスクエア横浜」（横浜市）が通期稼動しましたが、企業のリストラに伴う事務所の統廃合等により市況が低調に推移したことに加え、賃借人への建物譲渡の影響もあり、収益は前期に比べ15億31百万円減の2,399億87百万円となりました。新築中のビルにつきましては、市街地再開発事業として建設中の「花京院スクエア」（仙台市）が本年10月に竣工の運びとなっております。

丸の内地区においては、昨年4月に丸ビル街区開発計画を、同年6月に「永楽ビルヂング」と(社)日本工業倶楽部が所有する「日本工業倶楽部会館」との共同建替計画をそれぞれ発表致しました。更に、本年4月に丸ビル街区で新ビルの建設工事に着手し、また、建物解体工事が完了した旧国鉄本社跡地の再開発計画につき鋭意検討作業を取り進めるなど、既存ビルのリニューアルと併せ「丸の内再構築」に向けて邁進しております。

なお、本年3月に(株)東京三菱銀行より、同行本店が所在する「東京三菱銀行本館」（東京都千代田区）及び「東京三菱銀行別館」（東京都中央区）の土地建物共有持分の50%を取得致しました。

### 不動産販売部門

当期中、マンションでは「パークハウス芝白金台」（東京都港区）、「本郷真砂パークハウス」（東京都文京区）、「南千里パークハウス」（大阪府吹田市）、「西神南ヒルズ」（神戸市）、「パークハウス比治山公園」（広島市）、「百道浜パークハウス」（福岡市）等を売上計上したほか、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）、「プライムステージ千種富士見台」（名古屋市）、「猪名川パークタウン」（兵庫県猪名川町）等において分譲を実施致しました。

本部門の収益は、雇用や所得の先行きに対する不安感が募る一方、金利の先高感や住宅減税等の要因もあり、年明け以降マンション等の販売が回復の動きを見せましたが、全体としては大型業務用ビルの建設、販売が売上計上された前期に比べ159億65百万円減の869億94百万円となりました。

今後の販売物件としては、マンションでは「あざみ野パークハウス」（横浜市）、「オルトヨコハマビューポリス」（横浜市）、「シップス本山」（神戸市）、「(仮称)パークハウス春日」（福岡県春日市）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、「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する予定であります。

また、余暇開発事業では、「リゾートパーク伊豆あたがわ」（静岡県東伊豆町）において、当社別荘地として初の定期借地権付分譲を開始しております。

### 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346件、受託業務件数は350件、次期繰越業務件数は288件でありまして、完成業務のうち主なものは、明治生命青山パラシオ新築工事（東京都港区）、東京成徳学園中学・高等学校本館建替工事（東京都北区）、兜町日興ビル新築工事（東京都中央区）、よみうりランドリニューアル工事（川崎市）等に係る業務であります。

また請負工事では、当社ビルの賃借人から多くの室内造作工事を請け負い実施したほか、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ました。

しかしながら、本部門の収益は、事業受託による大型物件の完成が業績に寄与した前期に比べ97億75百万円減の313億14百万円となりました。

## ( 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今後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を努めていくことを基本としております。

当期は、引き続き厳しい事業環境下にあつて前期比では減収増益の結果となりましたが、概ね所期の成績でありましたことから、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47.8%、株主資本配当率2.2%となり、また、株主資本利益率は4.6%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、(仮称)丸の内ビルヂングの新築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等に充てることと致したいと存じます。

以上

# コンピューター西暦2000年問題への 対応状況等について

## ( 1 ) 対応状況等

### a . 取組み方針

当社は、コンピューター西暦2000年問題を顧客対応及び業務継続性の維持の面で最重要な経営課題のひとつとして認識し、全社的に対応を進めております。

### b . 取組み体制

当社では、2000年問題に対して、会計、賃貸借契約管理、修繕工事管理システムなどの社内システムにつきましては1996年(平成8年)より、ビル設備関係につきましては1997年(平成9年)より、それぞれ各部門毎での対応を開始しました。

本年3月には、さらに万全を期すべく2000年問題に対する全社的な危機管理計画の策定及び社外への適切な情報開示を行うため、情報システム部担当役員を委員長、ビル部門担当役員を副委員長とする2000年問題対策委員会を設置しました。

また、全部署に2000年問題担当者を置き、問題の周知徹底及び情報収集等全社的に取り組む体制を整備しました。

### c . 対応の進捗状況

当社の社内システムにつきましては、ホストコンピューターのレベルアップに伴うプログラム改修作業に併せて2000年問題対応作業を行い、本年3月末までに対応が完了しております。

ビル設備につきましては、日付機能を有すると思われる設備に関し一昨年より調査を開始し、昨年より改修に着手、進捗率は本年3月末で概ね90%程度に達しており、本年9月末までには対応が完了する予定です。

ビル設備の各機器に搭載されているマイクロチップについては、調査の結果、現在までのところ具体的な問題は発見されておりませんが、今後も万全を期すべく確認作業を継続して行うこととしております。

なお、主要な関係会社における対応の進捗状況につきましては、概ね本年3月までに対応が完了しているとの報告を受けております。

## ( 2 ) 対応のための支出金額等

2000年問題対応に当っては、ホスト機レベルアップ時のプログラム改修やビル設備の修繕計画に基づく機器更新により対応する場合があることから、その支出金額を正確に把握することは困難であります。現在までのところ、この2000年問題対応として区別できる直接的な支出は、プログラム改修に要した業務委託費用約2億7千万円であります。

なお、今後発生する支出も含め、これらの費用が将来の業務及び業績に重大な影響を及ぼすことはないものと予想しております。

## ( 3 ) 危機管理計画

当社では、2000年問題の影響により発生するシステム停止やマイクロチップの誤作動など万一の不測の事態に備えて、2000年問題対策委員会が中心となり、各部門毎に緊急時の連絡・復旧体制及び業務継続のための代替策等を内容とする危機管理計画を本年7月末までに策定する予定です。

以 上

### (3)-1 比較貸借対照表

(単位百万円 \*百万円未満は切り捨て表示)

科目	当期(11.3.31現在)		前期(10.3.31現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
		%		%		%
(資産の部)	(1,947,367)		(1,851,786)		(95,580)	
流動資産	(403,788)	20.7	(397,410)	21.5	(6,378)	1.6
現金預金	41,402		43,348		1,945	
受取手形	240				240	
営業未収入金	24,946		12,674		12,271	
有価証券	73,642		74,543		901	
販売用不動産	165,134		163,618		1,515	
仕掛不動産	41,217		44,125		2,908	
開発用不動産	35,245		35,524		279	
設計監理等支出金	9,190		12,432		3,241	
貯蔵品	42		31		11	
前渡金	6,461		5,190		1,270	
前払費用	2,231		2,404		172	
その他の流動資産	5,863		4,301		1,562	
貸倒引当金	1,830		785		1,044	
固定資産	(1,543,578)	79.3	(1,454,376)	78.5	(89,201)	6.1
有形固定資産	(1,260,624)	64.7	(1,173,123)	63.3	(87,501)	7.5
建物	611,660		621,764		10,103	
構築物	10,447		11,146		699	
機械装置	2,682		2,992		309	
車輛運搬具	43		55		11	
工具器具備品	3,604		4,410		805	
土地	605,940		515,319		90,621	
建設仮勘定	25,221		16,190		9,030	
その他の有形固定資産	1,024		1,245		220	
無形固定資産	(9,386)	0.5	(9,391)	0.5	( 4)	0.0
借地権	8,568		8,568			
その他の無形固定資産	817		822		4	
投資等	(273,567)	14.1	(271,861)	14.7	(1,705)	0.6
投資有価証券	27,474		30,510		3,035	
子会社株式	159,479		154,261		5,218	
長期貸付金	950		950			
差入敷金保証金	66,304		66,587		282	
長期前払費用	12,847		12,302		545	
その他の投資	6,904		7,255		351	
貸倒引当金	393		5		387	
資産合計	1,947,367	100.0	1,851,786	100.0	95,580	5.2

(単位百万円 \*百万円未満は切り捨て表示)

科目	当期(11.3.31現在)		前期(10.3.31現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
		%		%		%
(負債の部)	(1,476,621)	75.8	(1,392,212)	75.2	(84,408)	6.1
流動負債	(257,597)	13.2	(269,473)	14.6	( 11,875)	4.4
営業未払金	30,717		24,378		6,339	
短期借入金	113,501		127,244		13,742	
コマーシャルペーパー	17,000		20,000		3,000	
短期償還社債	43,000		49,000		6,000	
未払金	8,090		5,548		2,541	
未払法人税等	27		29		2	
未払事業税等			180		180	
未払費用	11,454		12,299		844	
前受金	30,162		28,405		1,757	
預り金	3,111		2,375		736	
前受収益	2				2	
その他の流動負債	528		12		515	
固定負債	(1,219,023)	62.6	(1,122,738)	60.6	(96,284)	8.6
社債	670,682		635,185		35,497	
長期借入金	245,278		197,980		47,298	
受入敷金保証金	254,354		248,776		5,577	
退職給与引当金	23,055		22,898		156	
役員退職引当金	4,547		4,883		336	
長期納税引当金	43		41		2	
その他の固定負債	21,062		12,973		8,089	
(資本の部)	(470,746)	24.2	(459,573)	24.8	(11,172)	2.4
資本金	(86,534)	4.5	(86,534)	4.7	( )	( )
法定準備金	(136,828)	7.0	(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	(247,383)	12.7	(236,211)	12.7	(11,172)	4.7
海外投資等損失準備金	16		20		4	
特別償却準備金	35				35	
固定資産圧縮積立金	80,532		43,261		37,270	
固定資産圧縮特別勘定積立金	3,492		3,774		282	
別途積立金	135,254		164,254		29,000	
当期末処分利益	28,053		24,901		3,152	
(うち当期純利益)	(21,745)		(18,557)		(3,188)	
負債及び資本合計	1,947,367	100.0	1,851,786	100.0	95,580	5.2

### (3)-2 比較損益計算書

(単位百万円 / 百万円未満は切り捨て表示 / 百分比欄の \*印は売上高利益率を示しております)

科目	当期(10.4.1~11.3.31)		前期(9.4.1~10.3.31)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
		%		%		%
(経常損益の部)						
営業損益		%		%		%
営業収益	(363,732)	(100.0)	(391,203)	(100.0)	( 27,470)	( 7.0)
土地建物賃貸収益	239,987	66.0	241,518	61.7	1,531	0.6
不動産販売収益	86,994	23.9	102,959	26.3	15,965	15.5
設計監理、請負工事収益	31,314	8.6	41,089	10.5	9,775	23.8
その他の営業収益	5,436	1.5	5,635	1.5	198	3.5
営業費用	(312,247)		(340,984)		( 28,737)	( 8.4)
営業原価	288,974		319,461		30,487	9.5
販売費及び一般管理費	23,273		21,523		1,749	8.1
営業利益	51,485	* 14.2	50,218	* 12.8	1,267	2.5
営業外損益						
営業外収益	(9,595)		(16,611)		( 7,015)	
受取利息	235		255		19	
受取配当金	2,631		7,145		4,514	
その他の営業外収益	6,728	62.6	9,209	60.6	2,481	8.6
営業外費用	(39,307)		(47,261)		( 7,953)	
支払利息	34,823		37,643		2,820	
その他の営業外費用	4,484		9,617		5,133	
経常利益	21,773	* 6.0	19,568	* 5.0	2,205	11.3
(特別損益の部)						
特別利益	( )		(68,584)		( 68,584)	
有価証券現物出資益			19,577		19,577	
固定資産売却益			49,006		49,006	
特別損失	( )		(69,559)		( 69,559)	
子会社株式現物出資損		7.0	69,559	7.4	69,559	( )
税引前当期純利益	21,773	* 6.0	18,593	* 4.8	3,179	17.1
法人税及び住民税			35		35	
法人税、住民税及び事業税	27				27	
当期純利益	21,745	* 6.0	18,557	* 4.7	3,188	17.2
前期繰越利益	11,504		11,540		35	
中間配当額	5,196		5,196		0	
当期末処分利益	28,053		24,901		3,152	

### (3)-3 比較利益処分案

(単位百万円 / 百万円未満は切り捨て表示)

科目	11年3月期	10年3月期	増減	
	金額	金額	金額	前期比
				%
当期末処分利益	28,053	24,901	3,152	
固定資産圧縮積立金取崩額	2,367	2,216	151	
固定資産圧縮特別勘定積立金取崩額	1,027	282	745	
海外投資等損失準備金取崩額	4	4		
特別償却準備金取崩額	5		5	
別途積立金取崩額		29,000	29,000	
計	31,458	56,403	24,945	44.2
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	4,124	39,487	35,363	
特別償却準備金	172	35	137	
別途積立金	10,000		10,000	
次期繰越利益	11,785	11,504	280	2.4

以上

# 重要な会計方針

## ( 1 ) 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)\*  
その他の有価証券 ・ 移動平均法による原価法

\*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、当期から洗替え方式に変更致しました。この変更による財務諸表に与える影響はありません。

## ( 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、前期と同一の基準によった場合に比べ、減価償却費は113百万円減少し、経常利益及び税引前当期純利益は、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期から耐用年数の短縮を行っております。これに伴い、前期と同一の基準によった場合に比べ、減価償却費は3,350百万円増加し、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ同額減少しております。

## ( 4 ) 繰延資産の処理方法

支出時に全額を費用として処理しております

## ( 5 ) 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(実績繰入率)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。

平成10年度の法人税法の改正に伴い、当期から法人税法に規定する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73百万円、営業外費用が13百万円それぞれ増加、営業外収益が0百万円減少し、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ87百万円減少しております。

### 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法人税、住民税及び事業税の見積額を計上しております。

## ( 6 ) 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。

## ( 7 ) 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。

## ( 8 ) 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。

## 注意事項

### 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  
465,251百万円 ( 前期 418,102百万円 )

### ( 2 ) 保証債務

日本公認会計士協会監査委員会報告第6 1号「債務保証及び保証類似行為の会計処理及び表示に関する監査上の取扱い」に従い、実質的に債務保証義務を負っていると認められるものについては、当期より、債務保証に準ずるものとして注記の対象に含めております。

37,168百万円 ( 前期 ・ 3,416百万円 )

### ( 3 ) 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 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。

7,231株 ・ 9百万円 ( 前期 6,711株 ・ 9百万円 )

### ( 5 ) 当期中の発行済株式数の増加

### 2. 損益計算書に関する事項

なし

以上

## (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

	第95期（11年3月31日現在）			第94期（10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	71,641	257,768	186,127	72,542	268,324	195,781
債券	16	19	2	16	18	1
その他						
小計	71,658	257,788	186,129	72,559	268,342	195,782
2.固定資産に属するもの						
株式						
債券						
その他						
小計						
	71,658	257,788	186,129	72,559	268,342	195,782

### 注意事項

第95期（11年3月31日現在）			第94期（10年3月31日現在）		
1.	時価等の算定方法		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		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		店頭売買有価証券	日本証券業協会が公表する売買価格
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損は0百万円であります。		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損は0百万円であります。	
3.	開示の対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額		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		(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)			(固定資産)	
	非上場株式 (店頭売買株式を除く)	186,954百万円 (内関係会社169,629百万円)		非上場株式 (店頭売買株式を除く)	184,772百万円 (内関係会社168,135百万円)

### デリバティブ取引の状況

区分	種類	当期（11年3月31日現在）				前期（10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
		総額	内1年超			総額	内1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引								
	受取変動 支払固定	65,185	2,500	2,063	2,063	71,185	65,185	4,351	4,351
	受取固定 支払変動	39,985	10,000	1,766	1,766	29,985	29,985	3,259	3,259
	受取変動 支払変動	5,000	5,000	40	40				
	合計	110,170	17,500	337	337	101,170	95,170	1,092	1,092

以上