

2006/2/9



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2006 / 3 第3四半期

お問い合わせ先：三菱地所株式会社IR室
小林・祖父江・阿部・市川
TEL:03-3287-5206、5209
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

1 - 1 . 連結 P L 比較表 (第 3 四半期実績)

単位：百万円 (百万円未満切り捨て)

科目	2006/3 第 3 四半期 実績	2005/3 第 3 四半期 実績	増減	
ビル事業	221,135	215,433	5,701	新規ビルの貸室料の増など。
住宅事業	114,591	89,869	24,722	マンション引渡戸数の増、並びに藤和コミュニティの新規連結による増。
資産開発事業	30,220	5,688	24,531	開発物件売却などによる増。
海外事業	127,569	133,417	5,848	RGIの保有ビル売却収益の減。
設計監理事業	8,230	11,952	3,722	
注文住宅事業	25,026	23,320	1,706	
ホテル事業	24,439	24,169	270	
不動産サービス事業	22,087	14,713	7,374	三菱地所住宅販売の販売受託収益及び仲介収益の増。
その他の事業	3,027	4,315	1,288	
(消去)	16,796	13,709	3,087	
営業収益	559,531	509,170	50,361	
ビル事業	65,498	61,636	3,862	新規ビルの寄与などによる増。
住宅事業	9,315	3,466	5,849	マンション引渡戸数の増。
資産開発事業	11,514	1,988	9,525	開発物件売却などによる増。
海外事業	14,707	20,915	6,208	
設計監理事業	1,215	671	543	
注文住宅事業	1,300	1,866	566	
ホテル事業	1,146	826	319	
不動産サービス事業	6,240	664	5,576	
その他の事業	446	1,062	616	
(消去または全社)	12,967	9,969	2,997	
営業利益	93,386	78,052	15,334	
営業外収益	5,767	4,752	1,014	
営業外費用	21,051	24,087	3,036	支払利息の減など。
経常利益	78,103	58,717	19,385	
特別利益	57,823	2,317	55,506	
特別損失	64,193	19,817	44,375	
税金等調整前当期純利益	71,733	41,217	30,515	
法人税、住民税及び事業税	14,787	5,433	9,353	
法人税等調整額	18,192	12,150	6,041	
少数株主損益	4,900	5,732	832	
当期純利益	33,853	17,901	15,952	

単位：百万円 (百万円未満切り捨て)

特別利益内訳	2006/3 第 3 四半期 実績	2005/3 第 3 四半期 実績	増減	
固定資産売却益	57,823	-	57,823	東京三菱銀行本館・別館の売却益。
投資有価証券売却益	-	2,317	2,317	
特別利益合計	57,823	2,317	55,506	

単位：百万円 (百万円未満切り捨て)

特別損失内訳	2006/3 第 3 四半期 実績	2005/3 第 3 四半期 実績	増減	
たな卸資産評価損	26,412	3,787	22,624	大規模宅地造成地等の評価損。
固定資産売却損	-	4,710	4,710	保有ビルの信託受益権売却による損。
固定資産信託受益権売却損	3,327	-	3,327	
減損損失	34,453	-	34,453	減損会計適用に伴う損失。
固定資産除却関連連損	-	5,068	5,068	
事業譲渡損	-	6,251	6,251	
特別損失合計	64,193	19,817	44,375	

参考：主要事業 (単体) 四半期情報

ビル事業 (単体)			
項目	2005/3	2005/9	2005/12
全国全用途平均賃料 (円 / 坪)	21,902	21,514	21,557
全国全用途空室率 (%)	2.77%	2.25%	3.55% ()

(全用途=事務所・店舗・倉庫)

2005/12の空室率は、丸の内通りビル (旧三菱電機ビル) のリニューアル工事部分を空室として算出。
(尚、跡貸テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は2.57%。)

住宅事業 (単体)		
項目	2006/3 第 3 四半期 実績	2005/3 第 3 四半期 実績
マンション売上 (百万円)	72,003	65,446
マンション売上戸数 (戸)	1,485	1,432
マンション新規発売戸数 (戸)	3,388	2,307

項目	2005/12
マンション契約残高 (百万円)	275,426
【内2006/3期売上計上分 (百万円)】	140,671
【内2007/3期売上計上分 (百万円)】	109,901
【内2008/3期売上計上分 (百万円)】	24,854

尚、2006/3期の通期マンション売上予想は1,463億円。

1 - 2 . 連結 P L 比較表 (通期予想)

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2006/3 今回(2/9) 予想	2006/3 前回(11/10) 予想	増減	
ビル事業	307,500	306,000	1,500	三菱地所の貸室料、三菱地所ビルマネジメントの請負工事収益などの増。
住宅事業	205,500	200,000	5,500	マンション売上の増。
資産開発事業	36,000	35,500	500	
海外事業	192,500	162,000	30,500	クッシュマン アンド ウェイクフィールドの仲介収益の増など。
設計監理事業	16,500	16,500	0	
注文住宅事業	39,000	39,000	0	
ホテル事業	32,500	32,500	0	
不動産サービス事業	30,000	27,000	3,000	三菱地所住宅販売の販売受託収益及び仲介収益の増。
その他の事業	4,500	4,500	0	
(消去)	24,000	24,000	0	
営業収益	840,000	799,000	41,000	
ビル事業	88,500	88,000	500	
住宅事業	17,500	16,000	1,500	マンション売上増による。
資産開発事業	12,000	11,500	500	
海外事業	23,000	21,000	2,000	クッシュマン アンド ウェイクフィールドの仲介収益の増などによる。
設計監理事業	500	500	0	
注文住宅事業	500	500	0	
ホテル事業	1,000	1,000	0	
不動産サービス事業	7,000	5,000	2,000	三菱地所住宅販売の販売受託収益及び仲介収益の増による。
その他の事業	1,000	1,000	0	
(消去または全社)	17,500	17,000	500	
営業利益	131,500	125,500	6,000	
営業外収益	11,000	8,000	3,000	持分法投資利益の増など。
営業外費用	29,000	28,000	1,000	
経常利益	113,500	105,500	8,000	
特別利益	58,000	58,000	0	
特別損失	71,000	66,000	5,000	
税金等調整前当期純利益	100,500	97,500	3,000	
法人税、住民税及び事業税	26,000	21,500	4,500	
法人税等調整額	18,500	22,000	3,500	
少数株主損益	6,000	6,000	0	
当期純利益	50,000	48,000	2,000	
EBITDA	192,000	185,000	7,000	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2006/3 今回(2/9) 予想	2006/3 前回(11/10) 予想	増減
固定資産売却益	58,000	58,000	0
特別利益合計	58,000	58,000	0

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2006/3 今回(2/9) 予想	2006/3 前回(11/10) 予想	増減	
たな卸資産評価損	26,500	26,500	0	
固定資産信託受益権売却損	3,500	3,500	0	
土壌問題対策関連損	5,000	-	5,000	大阪市における土壌問題の対策関連費用。
リストラ損	1,500	1,500	0	
減損損失	34,500	34,500	0	
特別損失合計	71,000	66,000	5,000	

2. 連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2005/12末	2005/3末	増減
(資産の部)			
・流動資産			
1. 現金及び預金	121,615	83,226	38,389
2. 受取手形及び営業未収入金	45,906	75,063	29,156
3. 有価証券	15,329	12,547	2,781
4. たな卸資産	265,011	263,566	1,445
5. エクイティ出資	101,217	103,761	2,544
6. 繰延税金資産	37,296	36,545	750
7. その他の流動資産	51,105	34,006	17,099
8. 貸倒引当金	3,748	3,127	621
流動資産合計	633,734	605,590	28,144
・固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	667,758	685,489	17,730
(2) 機械装置及び運搬具	18,432	18,594	162
(3) 土地	1,294,955	1,365,534	70,579
(4) 建設仮勘定	19,223	22,778	3,555
(5) その他の有形固定資産	8,218	8,563	345
有形固定資産合計	2,008,588	2,100,961	92,373
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	26,998	28,294	1,296
(2) 連結調整勘定	30,079	23,986	6,092
(3) その他の無形固定資産	5,656	7,686	2,029
無形固定資産合計	62,734	59,967	2,766
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	324,504	222,190	102,313
(2) 長期貸付金	2,577	2,201	375
(3) 差入敷金保証金	71,692	72,625	932
(4) 繰延税金資産	2,951	2,763	188
(5) その他の投資	62,637	59,421	3,215
(6) 貸倒引当金	1,084	1,208	124
投資その他の資産合計	463,279	357,994	105,285
固定資産合計	2,534,603	2,518,924	15,678
資産合計	3,168,337	3,124,514	43,822

科 目	2005/12末	2005/3末	増減
(負債の部)			
・流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	55,538	82,192	26,654
2. 短期借入金	51,580	45,971	5,608
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	53,520	41,625	11,894
4. コマーシャルペーパー	-	58,000	58,000
5. 1年以内に償還予定の社債	126,047	73,005	53,042
6. 未払法人税等	9,653	7,291	2,362
7. 事業譲渡損失引当金	526	526	-
8. その他の流動負債	136,043	140,025	3,981
流動負債合計	432,911	448,639	15,728
・固定負債			
1. 社債	447,425	542,233	94,807
2. 長期借入金	419,857	437,535	17,678
3. 受入敷金保証金	302,092	298,388	3,704
4. 繰延税金負債	127,779	97,352	30,427
5. 再評価に係る繰延税金負債	319,352	291,164	28,188
6. 退職給付引当金	11,937	10,590	1,347
7. 役員退職引当金	2,163	1,933	229
8. その他の固定負債	49,708	40,442	9,266
固定負債合計	1,680,318	1,719,641	39,323
負債合計	2,113,229	2,168,280	55,051
(少数株主持分)			
少数株主持分	30,591	35,303	4,712
(資本の部)			
・資本金	94,996	86,534	8,462
・資本剰余金	123,690	115,236	8,454
・利益剰余金	224,662	243,577	18,915
・土地再評価差額金	465,872	424,785	41,087
・その他有価証券評価差額金	128,228	68,865	59,363
・為替換算調整勘定	11,038	16,268	5,230
・自己株式	1,896	1,800	95
資本合計	1,024,516	920,930	103,586
負債、少数株主持分及び資本合計	3,168,337	3,124,514	43,822

3 - 1 . 単体 P L 比較表 (第 3 四半期実績)

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2006/3 第 3 四半期 実績	2005/3 第 3 四半期 実績	増減
ビル事業	186,398	183,641	2,757
住宅事業	86,706	79,336	7,370
資産開発事業	28,925	4,881	24,043
その他の事業収益	1,454	2,991	1,537
営業収益	303,484	270,851	32,633
ビル事業	61,746	58,030	3,715
住宅事業	12,587	7,057	5,529
資産開発事業	10,941	1,802	9,139
その他の事業	251	238	490
営業総利益	85,023	67,129	17,894
販売費	4,098	3,913	184
一般管理費	13,831	13,169	662
販売費及び一般管理費	17,929	17,082	846
営業利益	67,093	50,046	17,047
営業外収益	5,881	4,071	1,809
営業外費用	15,800	18,050	2,250
経常利益	57,174	36,067	21,107
特別利益	57,793	2,313	55,479
特別損失	63,225	15,133	48,091
税引前当期純利益	51,742	23,247	28,495
法人税等	20,561	9,493	11,067
当期純利益	31,181	13,753	17,427

⇒ 新規ビルの貸室料の増。

⇒ マンション引渡戸数の増。

⇒ 開発物件売却などによる増。

⇒ 新規ビルの寄与などによる増。

⇒ マンション引渡戸数の増。

⇒ 開発物件売却などによる増。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2006/3 第 3 四半期 実績	2005/3 第 3 四半期 実績	増減
投資有価証券売却益	-	2,313	2,313
固定資産売却益	57,793	-	57,793
特別利益合計	57,793	2,313	55,479

⇒ 東京三菱銀行本館・別館の売却益。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2006/3 第 3 四半期 実績	2005/3 第 3 四半期 実績	増減
たな卸資産評価損	26,412	3,787	22,624
減損損失	25,649	-	25,649
関係会社株式評価損	7,815	-	7,815
固定資産信託受益権売却損	3,347	-	3,347
固定資産除却関連損	-	5,094	5,094
事業譲渡損	-	6,251	6,251
特別損失合計	63,225	15,133	48,091

⇒ 大規模宅地造成地等の評価損。

⇒ 減損会計適用に伴う損失。

⇒ 関係会社の減損会計適用に伴う株式評価損。

⇒ 保有ビルの信託受益権売却による損。

3 - 2 . 単体 P L 比較表 (通期予想)

単位：百万円 (百万円未満切り捨て)

科目	2006/3 今回(2/9) 予想	2006/3 前回(11/10) 予想	増減
ビル事業	261,500	261,500	0
住宅事業	167,000	161,500	5,500
資産開発事業	34,500	34,000	500
その他の事業収益	2,500	2,500	0
営業収益	465,500	459,500	6,000
ビル事業	85,000	84,500	500
住宅事業	25,000	23,500	1,500
資産開発事業	11,500	11,000	500
その他の事業	0	0	0
営業総利益	121,500	119,000	2,500
販売費	8,500	8,500	0
一般管理費	19,000	18,500	500
販売費及び一般管理費	27,500	27,000	500
営業利益	94,000	92,000	2,000
営業外収益	6,500	5,000	1,500
営業外費用	21,500	20,500	1,000
経常利益	79,000	76,500	2,500
特別利益	58,000	58,000	0
特別損失	70,500	65,500	5,000
税引前当期純利益	66,500	69,000	2,500
法人税等	26,500	27,500	1,000
当期純利益	40,000	41,500	1,500

⇒ マンション売上の増。

⇒ マンション売上増による。

⇒ 受取配当金の増など。

単位：百万円 (百万円未満切り捨て)

特別利益内訳	2006/3 今回(2/9) 予想	2006/3 前回(11/10) 予想	増減
固定資産売却益	58,000	58,000	0
特別利益合計	58,000	58,000	0

単位：百万円 (百万円未満切り捨て)

特別損失内訳	2006/3 今回(2/9) 予想	2006/3 前回(11/10) 予想	増減
たな卸資産評価損	26,500	26,500	0
固定資産信託受益権売却損	3,500	3,500	0
関係会社株式評価損	8,000	8,000	0
土壌問題対策関連損	5,000	-	5,000
関係会社支援損	1,500	1,500	0
減損損失	26,000	26,000	0
特別損失合計	70,500	65,500	5,000

⇒ 大阪市における土壌問題の対策関連費用。

4. 単体BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2005/12末	2005/3末	増減
(資産の部)			
・流動資産			
1. 現金及び預金	94,170	52,088	42,082
2. 営業未収入金	16,582	75,919	59,336
3. 有価証券	1,899	1,899	0
4. 販売用不動産	102,158	128,701	26,542
5. 仕掛不動産	135,802	110,878	24,924
6. 開発用不動産	9,226	13,648	4,421
7. 未成工事支出金	7,459	3,920	3,538
8. エクイティ出資	106,073	111,285	5,211
9. 前渡金	3,195	1,045	2,149
10. 前払費用	7,746	7,706	40
11. 繰延税金資産	32,779	32,620	158
12. その他の流動資産	26,300	13,742	12,557
13. 貸倒引当金	224	541	317
流動資産合計	543,173	552,915	9,742
・固定資産			
1. 有形固定資産			
(1)建物	474,676	488,054	13,378
(2)構築物	5,483	6,576	1,092
(3)機械装置	2,227	2,566	339
(4)車輛及び運搬具	33	13	20
(5)工具器具及び備品	1,526	1,665	139
(6)土地	1,223,510	1,292,688	69,178
(7)建設仮勘定	16,574	19,306	2,732
(8)その他の有形固定資産	14	14	-
有形固定資産合計	1,724,045	1,810,886	86,840
2. 無形固定資産			
(1)借地権	6,671	7,759	1,087
(2)ソフトウェア	2,961	3,380	418
(3)その他の無形固定資産	312	355	43
無形固定資産合計	9,946	11,496	1,549
3. 投資その他の資産			
(1)投資有価証券	278,887	175,263	103,624
(2)関係会社株式	190,254	205,992	15,738
(3)長期貸付金	1,176	1,176	-
(4)関係会社長期貸付金	2,770	2,391	379
(5)差入敷金保証金	62,988	63,249	261
(6)破産・更正債権等	0	3	3
(7)長期前払費用	7,049	6,802	247
(8)その他の投資	6,536	6,910	373
(9)貸倒引当金	831	1,003	172
投資その他の資産合計	548,831	460,784	88,046
固定資産合計	2,282,824	2,283,167	343
資産合計	2,825,997	2,836,083	10,086

科 目	2005/12末	2005/3末	増減
(負債の部)			
・流動負債			
1. 営業未払金	23,070	45,908	22,837
2. 短期借入金	40,250	38,250	2,000
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	40,399	29,475	10,924
4. コマーシャルペーパー	-	58,000	58,000
5. 1年以内に償還予定の社債	40,000	70,000	30,000
6. 1年以内に償還予定の転換社債	83,075	-	83,075
7. 未払金	28,801	23,704	5,096
8. 未払法人税等	3,739	610	3,128
9. 未払費用	3,473	5,777	2,304
10. 前受金	43,071	30,246	12,824
11. 預り金	69,487	131,712	62,224
12. 事業譲渡損失引当金	526	526	-
13. その他の流動負債	709	16	692
流動負債合計	376,604	434,230	57,625
・固定負債			
1. 社債	445,000	440,000	5,000
2. 転換社債	-	100,000	100,000
3. 長期借入金	300,480	315,261	14,780
4. 受入敷金保証金	258,823	262,458	3,635
5. 繰延税金負債	85,341	56,331	29,009
6. 再評価に係る繰延税金負債	319,352	291,164	28,188
7. 退職給付引当金	1,862	939	923
8. 役員退職引当金	2,109	1,891	218
9. その他の固定負債	31,923	24,744	7,179
固定負債合計	1,444,894	1,492,790	47,896
負債合計	1,821,499	1,927,021	105,521
(資本の部)			
・資本金	94,996	86,534	8,462
・資本剰余金			
資本準備金	123,678	115,216	8,462
その他資本剰余金	11	20	8
自己株式処分差益	11	20	8
資本剰余金合計	123,690	115,236	8,454
・利益剰余金			
利益準備金	21,663	21,663	-
任意積立金	160,967	161,650	683
特別償却準備金	698	669	29
固定資産圧縮積立金	92,014	92,727	712
別途積立金	68,254	68,254	-
当期末処分利益	11,608	32,508	20,899
利益剰余金合計	194,240	215,822	21,582
・土地再評価差額金	465,490	424,403	41,087
・その他有価証券評価差額金	127,938	68,828	59,109
・自己株式	1,858	1,763	95
資本合計	1,004,497	909,062	95,435
負債・資本合計	2,825,997	2,836,083	10,086