

平成18年3月期

決算短信(連結)

平成18年5月11日

上場会社名 三菱地所株式会社 上場取引所 東大名福札  
 (コード番号 8802) 本社所在都道府県 東京都  
 (URL http://www.mec.co.jp)

代表者役職・氏名 取締役社長 木村 恵司  
 問合せ先 責任者役職・氏名 執行役員広報部長 風間 利彦 TEL (03) 3287-5200  
 決算取締役会開催日 平成18年5月11日  
 米国会計基準採用の有無 無

1. 18年3月期の連結業績(平成17年4月1日～平成18年3月31日)

(1) 連結経営成績 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同様)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年3月期	844,217	8.9	137,614	16.4	121,236	29.4
17年3月期	775,381	14.0	118,233	14.0	93,675	19.0

	当期純利益		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	%	%	%
18年3月期	55,825	54.0	42.60	40.42	5.4	3.8	14.4
17年3月期	36,245	3.6	27.93	26.24	4.0	3.0	12.1

(注) ①持分法投資損益 18年3月期 6,556百万円 17年3月期 2,670百万円  
 ②期中平均株式数(連結) 18年3月期 1,310,322,092株 17年3月期 1,297,553,133株  
 ③会計処理の方法の変更 有  
 ④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	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
18年3月期	3,280,209	1,133,623	34.6	827.79
17年3月期	3,124,514	920,930	29.5	709.83

(注) 期末発行済株式数(連結) 18年3月期 1,369,457,052株 17年3月期 1,297,389,220株

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18年3月期	169,744	29,883	△132,463	167,090
17年3月期	88,900	△92,409	△33,485	97,324

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 272社 持分法適用非連結子会社数 2社 持分法適用関連会社数 40社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 29社 (除外) 10社 持分法(新規) 11社 (除外) 11社

2. 19年3月期の連結業績予想(平成18年4月1日～平成19年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	363,000	51,500	18,000
通期	875,000	134,000	62,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 45円27銭

※ 本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。なお、業績予想の前提条件その他関連する事項につきましては、添付資料の14ページを参照して下さい。

## 1. 企業集団の状況

連結財務諸表提出会社（以下当社という）及び当社関係会社（あわせて以下当社グループという）においては、所有ビルの賃貸を中心とするビル事業、マンション・建売住宅の販売を中心とする住宅事業、資産開発事業、海外事業、設計監理事業、注文住宅事業、ホテル事業、不動産サービス事業等幅広い事業分野で事業活動を行っております。

なお、当社グループは事業本部制に一致した事業区分を設定しており、前年度においては、8つの事業区分（「ビル事業」「住宅開発事業」「設計監理事業」「資産開発事業」「海外事業」「注文住宅事業」「ホテル事業」「その他の事業」）としておりましたが、平成17年4月1日付の組織改正により、従来住宅開発事業本部の所管であった三菱地所住宅販売㈱が不動産サービス事業部門として独立したこと、住宅開発事業本部が住宅事業本部に名称変更したこと、余暇事業部門が住宅事業本部に統合されたことに伴い、当年度より、「不動産サービス事業」セグメントを新設して9事業区分とし、「住宅開発事業」セグメントを「住宅事業」セグメントに名称変更したほか、従来「その他の事業」セグメントに含めていた余暇事業を「住宅事業」セグメントに計上しております。

各事業分野につきまして、当社及び当社関係会社の営む主な事業内容、当該事業における位置付け、及び事業の種類別セグメントとの関係は次の通りであります。

### (1) ビル事業

当社グループはビルの開発・賃貸事業を中心に、運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業などを行っております。

#### ① ビル賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを主とする当社の単独又は共同事業としてビルを開発・建設し、直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。また、「建設業法」に基づく許可を取得し、当社所有ビルの賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。
- ・連結子会社である㈱横浜スカイビル、及び持分法適用会社である㈱東京交通会館は、所有するビルを賃貸しております。
- ・持分法適用会社であるチェルシージャパン㈱は、「御殿場プレミアム・アウトレット」ほかの商業施設を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である㈱イムズは、当社ほかの共同所有ビルを賃借の上、転貸しております。

#### ② ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所ビルマネジメント㈱、㈱三菱地所プロパティマネジメント、㈱北陸シティマネジメント及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー マネジメント㈱は、当社ビルほかの運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱メック・ビルファシリティーズ、㈱北菱シティサービス、㈱日比谷シティ、㈱エムジェイビルサービス、有電ビル管理㈱は、当社ほかの所有ビルの管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱アクアシティは、商業施設の運営管理業務を受託しております。

#### ③ 駐車場事業

- ・連結子会社である㈱グランドパーキングセンター、東京ガレーヂ㈱は、駐車場事業を直営にて行うと共に、当社ほかより運営業務を受託しております。
- ・連結子会社である丸の内駐車場㈱、㈱日比谷シティパーキングは、当社ほかより駐車場運営業務を受託しております。

#### ④ 地域冷暖房事業

- ・連結子会社である丸の内熱供給㈱、及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー熱供給㈱、みなとみらい二十一熱供給㈱は、各供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

#### ⑤ その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス㈱は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。
- ・持分法適用会社である㈱丸ノ内ホテルは、当社ほかと建物を所有し、ホテルを経営しております。

ビル事業はビル事業セグメントに区分しております。

## (2) 住宅事業

当社グループはマンション、建売住宅等の建設、販売等を行うほか、マンション・住宅の管理、ニュータウンの開発を行っております。

### ① 不動産販売事業

- ・当社はマンション、建売住宅等の建設、販売等を行っております。
- ・持分法適用会社である藤和不動産㈱はマンション等の建設、販売等を行っております。

### ② 住宅管理事業

- ・連結子会社である㈱泉パークタウンサービス、三菱地所コミュニティーサービス㈱、藤和コミュニティ㈱、藤和ライフサービス㈱は、当社ほかの供給したマンション・住宅の管理等を行っております。

### ③ 開発事業

- ・当社は、泉パークタウンや猪名川パークタウン等のニュータウンの開発事業を行っております。

### ④ 余暇事業

- ・当社は、宮城県においてゴルフ場並びにテニスクラブ等を経営しております。
- ・連結子会社である東日本開発㈱は、静岡県においてゴルフ場を経営しております。
- ・連結子会社である㈱メックアーバンリゾート東北は、宮城県において当社よりゴルフ場の運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱リーヴ・スポーツは、フィットネスクラブを経営しております。

### ⑤ その他事業

- ・当社は、「パートナー事業」として建物の建設等に係る事業受託を行っております。
- ・連結子会社である㈱菱栄ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅「ロイヤルライフ奥沢」を経営しております。
- ・持分法適用会社である㈱つなぐネットコミュニケーションズは、集合住宅に対して、インターネット接続事業を行っております。

住宅事業は住宅事業セグメントに区分しております。

## (3) 資産開発事業

当社グループは収益用不動産の開発、並びに資産運用事業等を行っております。

- ・当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・連結子会社である三菱地所投資顧問㈱は、不動産投資家のためのアセットマネジメント業務、資産取得のサポート業務等、不動産投資に関する総合的サービスを提供しております。
- ・持分法適用会社である㈱アスコットジャパンは、サービスアパートメントの運営・管理業務、高級賃貸マンションのフロント業務を受託しております。
- ・持分法適用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく認可を取得し、同法に基づく投資法人資産運用事業等を行っております。

資産開発事業は資産開発事業セグメントに区分しております。

## (4) 海外事業

当社グループは海外においてビル事業、不動産仲介事業等を多角的に展開しております。

- ・連結子会社であるロックフェラーグループ社及びその子会社229社並びに持分法適用会社27社は、米国ニューヨーク市、同ポートランド市、英国ロンドン市ほかにおいてオフィスビルを経営、米国内外で不動産仲介業ほかの事業を行っております。

また、同社は米国カリフォルニア州、同ニューヨーク州、同ニュージャージー州、同フロリダ州ほかにおいてオフィスビルや産業施設を中心とした複合開発事業を行っております。

海外事業は海外事業セグメントに区分しております。

(5) 設計監理事業

当社グループは建築・土木工事の設計監理等を行っております。

- ・連結子会社である㈱三菱地所設計は、建築・土木工事の設計監理の他、建築・土木全般に亙る各種コンサルティング業務を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、ビル、マンション等の内装工事請負ほか、インテリア関連工事の設計監理等を行っております。

設計監理事業は設計監理事業セグメントに区分しております。

(6) 注文住宅事業

当社グループは住宅建築工事の請負等を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所ホーム㈱は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅「三菱ホーム」の受注並びに当社ほかより建売住宅を請負建築しております。
- ・連結子会社である㈱三菱地所住宅加工センター、及び持分法適用会社であるプライムトラス㈱は、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム㈱ほかにも供給しております。

注文住宅事業は注文住宅事業セグメントに区分しております。

(7) ホテル事業

当社グループはホテル事業を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しております。

- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、グループホテルの統括管理、運営支援並びにコンサルティングを含めた新規ホテル開発を行っております。また、当社より建物を賃借し、ホテルを運営しております。
- ・連結子会社である、㈱ロイヤルパークイン名古屋、菱栄観光開発㈱、㈱東北ロイヤルパークホテル、㈱横浜ロイヤルパークホテルは、当社より建物を賃借し、それぞれ各ホテル（「ロイヤルパークイン名古屋」「厚木ロイヤルパークホテル」「仙台ロイヤルパークホテル」「横浜ロイヤルパークホテル」）を運営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルは、建物を所有し、ホテル（「ロイヤルパークホテル」）を運営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパーク汐留タワーは、㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツよりホテル（「ロイヤルパーク汐留タワー」）の運営業務を受託しております。

ホテル事業はホテル事業セグメントに区分しております。

(8) 不動産サービス事業

当社グループは不動産の販売代理業務、不動産仲介事業等を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所住宅販売㈱は、当社ほかより不動産の販売代理業務を受託するほか、不動産仲介事業等を行っております。

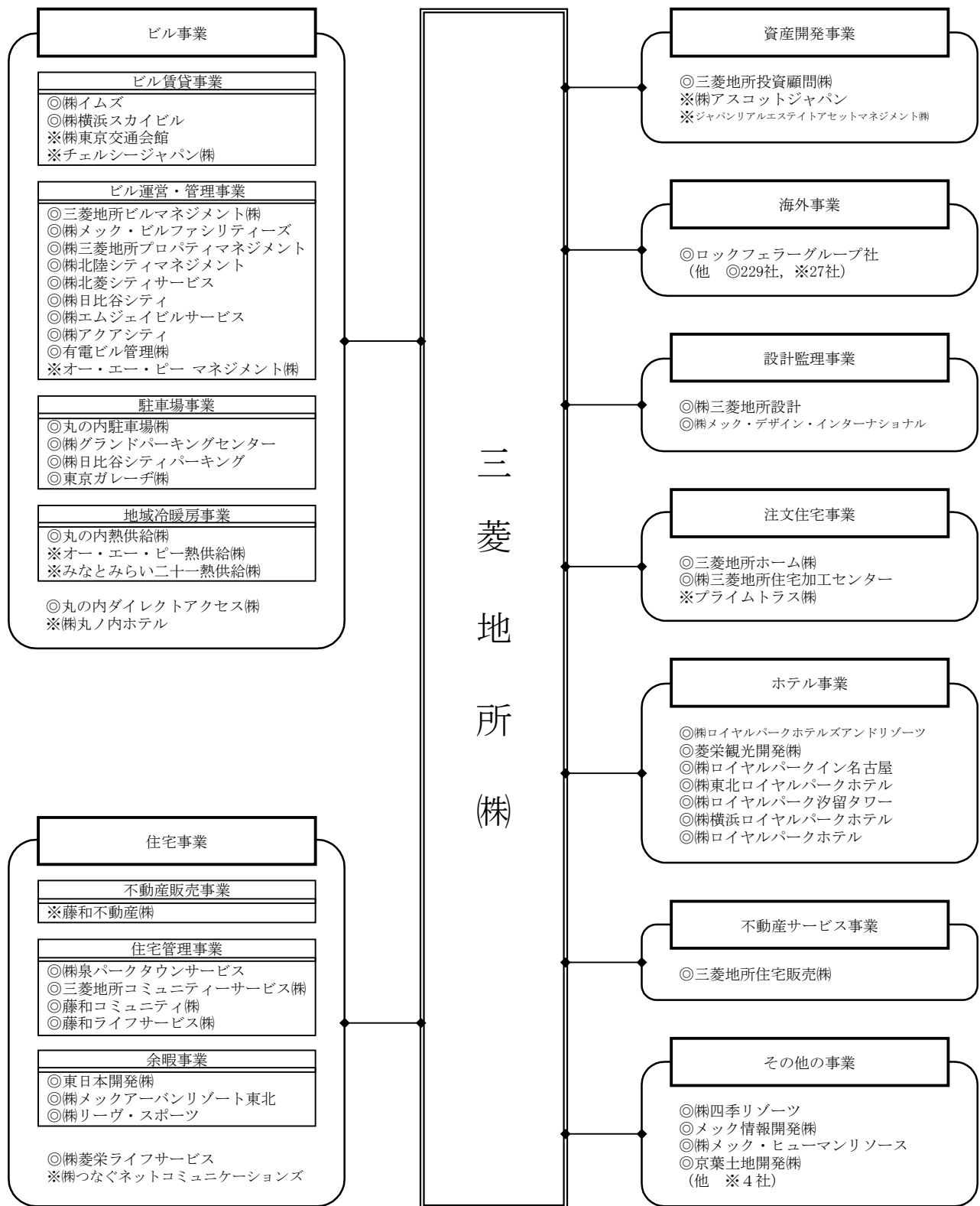
不動産サービス事業は不動産サービス事業セグメントに区分しております。

(9) その他の事業

- ・連結子会社である㈱四季リゾートは、保養所等の運営及び管理受託に関する事業を行っております。
- ・連結子会社であるメック情報開発㈱は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・ヒューマンリソースは、当社グループの給与厚生研修関連業務の受託を行っております。
- ・連結子会社である京葉土地開発㈱は、商業施設「パット稲毛」を所有し、これを賃貸しております。

その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次頁の通りとなります。



(参考) ◎ : 連結子会社 ※ : 持分法適用会社

(注) ・三菱地所コミュニティーサービス(株)と藤和コミュニティ(株)は平成18年4月1日付で合併し、三菱地所藤和コミュニティ(株)となっております。  
 ・藤和ライフサービス(株)は平成18年4月1日付で三菱地所コミュニティーサービス(株)及び藤和コミュニティ(株)の一部事業を承継し、MTコミュニティスタッフ(株)に商号変更しております。

① 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容		摘要
					営業上の取引	当社関係者 /全取締役	
三菱地所ビルマネジメント㈱	神奈川県 横浜市	310	ビル事業	100.0	ビルの運営管理委託	10/10	
丸の内駐車場㈱	東京都 千代田区	200	〃	100.0	駐車場の管理委託	5/5	
㈱メック・ビルファシリティーズ	東京都 千代田区	80	〃	100.0	ビルの管理委託	12/12	
㈱三菱地所プロパティマネジメント	東京都 千代田区	50	〃	100.0	ビルの運営管理委託	7/8	*7
㈱北陸シティマネジメント	石川県 金沢市	10	〃	100.0	ビルの運営管理委託	4/4	
㈱北菱シティサービス	北海道 札幌市	10	〃	100.0	ビルの管理委託	5/5	
㈱日比谷シティ	東京都 千代田区	10	〃	100.0	ビルの管理委託	4/4	
㈱エムジェイビルサービス	東京都 千代田区	10	〃	100.0	ビルの管理委託	8/8	
㈱アクアシティ	東京都 港区	100	〃	90.0	—	5/7	
㈱グランドパーキングセンター	東京都 千代田区	202	〃	87.0	駐車場の管理委託	4/6	
㈱イムズ	福岡県 福岡市	100	〃	82.0	不動産の賃貸	4/7	
丸の内熱供給㈱	東京都 千代田区	2,775	〃	64.2	冷温熱の購入	7/11	
有電ビル管理㈱	東京都 千代田区	10	〃	62.5	ビルの管理委託	2/4	
㈱日比谷シティパーキング	東京都 千代田区	12	〃	56.4	駐車場の管理委託	3/6	
東京ガレージ㈱	東京都 千代田区	10	〃	54.9	駐車場の管理委託	3/5	
㈱横浜スカイビル	神奈川県 横浜市	3,591	〃	54.3	—	7/11	
丸の内ダイレクトアクセス㈱	東京都 千代田区	490	〃	51.0	—	3/5	
㈱泉パークタウンサービス	宮城県 仙台市	30	住宅事業	100.0	販売不動産のアフター サービス等の委託	4/6	
三菱地所コミュニティーサービス㈱	東京都 中央区	50	〃	100.0 (40.0)	販売不動産のアフター サービス等の委託	10/10	* 8,9
東日本開発㈱	静岡県 駿東郡	1,800	〃	100.0	—	4/6	
㈱メックアーバンリゾート東北	宮城県 仙台市	30	〃	100.0	スポーツ施設の運営管理 委託	5/6	
㈱リーヴ・スポーツ	東京都 千代田区	250	〃	86.0	不動産の賃貸	4/5	
㈱菱栄ライフサービス	東京都 世田谷区	100	〃	85.0	不動産の賃貸	3/4	
藤和コミュニティ㈱	東京都 中央区	50	〃	51.0	—	4/7	* 8,9
藤和ライフサービス㈱	東京都 中央区	10	〃	51.0 (51.0)	—	—	*9

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容		摘要
					営業上の取引	当社関係者 /全取締役	
三菱地所投資顧問(株)	東京都 千代田区	150	資産開発事業	100.0 (25.0)	—	3/4	
(株)三菱地所設計	東京都 千代田区	2,000	設計監理事業	100.0	設計監理業務の委託	19/19	
(株)メック・デザイン・インター ナショナル	東京都 港区	100	〃	100.0 (100.0)	設計監理業務の委託	12/13	
三菱地所ホーム(株)	東京都 港区	2,093	注文住宅事業	100.0	建売住宅の建築を委託	7/7	
(株)三菱地所住宅加工センター	千葉県 千葉市	360	〃	85.0	不動産の賃貸	5/6	
(株)ロイヤルパークホテルズアンド リゾーツ	東京都 千代田区	495	ホテル事業	100.0	不動産の賃貸	14/14	
菱栄観光開発(株)	神奈川県 厚木市	245	〃	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	4/5	
(株)ロイヤルパークイン名古屋	愛知県 名古屋市	100	〃	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	5/5	
(株)東北ロイヤルパークホテル	宮城県 仙台市	100	〃	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	7/8	
(株)ロイヤルパーク汐留タワー	東京都 港区	10	〃	100.0 (100.0)	—	4/5	
(株)横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県 横浜市	905	〃	100.0 (11.6)	不動産の賃貸	10/11	
(株)ロイヤルパークホテル	東京都 中央区	6,000	〃	51.0 (3.0)	—	6/21	
三菱地所住宅販売(株)	東京都 千代田区	2,400	不動産 サービス事業	100.0	販売不動産の販売委託	11/11	
(株)四季リゾート	東京都 千代田区	42	その他の事業	100.0	不動産の賃貸	3/3	
メック情報開発(株)	東京都 千代田区	30	〃	100.0	情報システム管理・ ソフト開発委託	8/11	
(株)メック・ヒューマンリソース	東京都 千代田区	10	〃	100.0	給与・厚生サービス、 教育・研修関連業務の委託	5/5	
京葉土地開発(株)	東京都 千代田区	2,000	〃	55.6	—	3/5	* 4
Rockefeller Group, Inc. (ロックフェラーグループ社)	米国・ ニューヨーク 州	千米ドル 1,640	海外事業	100.0	—	4/5	* 3
Rockefeller Group International, Inc.	米国・ ニューヨーク 州	米ドル 100	〃	100.0 (100.0)	—	6/8	
MEC USA, Inc.	米国・ デラウェア 州	米ドル 34,903	〃	100.0 (100.0)	—	5/5	
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	米国・ ニューヨーク 州	千米ドル 71,940	〃	100.0 (100.0)	—	4/4	
MEC UK Limited	英国・ ロンドン市	千英 ポンド 200	〃	100.0 (100.0)	—	3/3	

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容		摘要
					営業上の取引	当社関係者 /全取締役	
MEC Finance USA, Inc.	米国・ デラウェア 州	千米ドル 500	海外事業	100.0 (100.0)	—	5/5	
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	米国・ ニューヨー ク州	米ドル 100	〃	100.0 (100.0)	—	—	
Rockefeller Group Development Corp.	米国・ ニューヨー ク州	米ドル 100	〃	100.0 (100.0)	—	—	
Rockefeller Group Technology Solutions, Inc.	米国・ ニューヨー ク州	米ドル 100	〃	100.0 (100.0)	—	—	* 6
Cushman & Wakefield, Inc.	米国・ ニューヨー ク州	千米ドル 66	〃	74.8 (74.8)	—	2/37	
その他220社							



② 持分法適用子会社及び関連会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容		摘要
					営業上の取引	当社関係者/ 全取締役	
㈱東京交通会館	東京都 千代田区	400	ビル事業	50.0	—	3/8	
オー・エー・ピー マネジメント㈱	大阪府 大阪市	50	〃	50.0	ビルの運営管理委託	3/5	
オー・エー・ピー熱供給㈱	大阪府 大阪市	1,200	〃	35.0	冷温熱の購入	2/6	
㈱丸ノ内ホテル	東京都 千代田区	202	〃	30.5	—	2/7	* 4
チェルシージャパン㈱	東京都 千代田区	249	〃	30.0	—	3/9	
みなとみらい二十一熱供給㈱	神奈川県 横浜市	3,000	〃	29.2	冷温熱の購入	3/10	
藤和不動産㈱	東京都 中央区	12,641	住宅事業	33.6	—	2/13	* 4
㈱つなぐネット コミュニケーションズ	東京都 千代田区	1,500	〃	20.0	—	1/6	
㈱アスコットジャパン	東京都 港区	25	資産開発事業	40.0	—	2/5	
ジャパンリアルエステイト アセットマネジメント㈱	東京都 千代田区	263	〃	36.0	—	2/4	
プライムトラス㈱	東京都 江東区	280	注文住宅事業	25.5 (25.5)	—	1/6	
菱明ロイヤルライフ㈱	東京都 町田市	210	その他の事業	35.0	不動産の賃貸	1/8	
㈱サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	〃	30.1	—	3/16	* 4
㈱東京流通センター	東京都 大田区	4,000	〃	21.2	—	2/9	* 4
池袋地域冷暖房㈱	東京都 豊島区	1,200	〃	21.0	—	3/8	
その他27社							

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2. 関係内容の(当社関係者/全取締役)の欄は、各社の取締役に占める当社関係者の人数を記載しております。尚、当社関係者は、当社役員、従業員及び転籍者であります。
- \* 3. Rockefeller Group, Inc. については、営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超えておりますが、当該連結子会社の営業収益は所在地別セグメントにおける米国及びその他の地域の営業収益の90%を超えておりますので、主要な損益情報等の記載を省略しております。
- \* 4. 京葉土地開発㈱、㈱丸ノ内ホテル、藤和不動産㈱、㈱サンシャインシティ及び㈱東京流通センターは有価証券報告書を提出しております。
5. 議決権の所有割合の( )内は間接所有割合で内数であります。
- \* 6. Rockefeller Group Technology Solutions, Inc. は平成17年1月5日付で、Rockefeller Group Telecommunications Services, Inc. より商号を変更しております。
- \* 7. ㈱三菱地所プロパティマネジメントは平成18年1月1日付で㈱菱葉ビルマネジメントより商号を変更しております。
- \* 8. 三菱地所コミュニティーサービス㈱と藤和コミュニティ㈱は平成18年4月1日付で合併し、三菱地所藤和コミュニティ㈱となっております。
- \* 9. 藤和ライフサービス㈱は平成18年4月1日付で三菱地所コミュニティーサービス㈱及び藤和コミュニティ㈱の一部事業を承継し、MTコミュニティスタッフ㈱に商号変更しております。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、平成17年7月に平成17～19年度を対象期間とする中期経営計画

“FF2007～Foundation for the Future～”を策定しました。

中期経営計画では、「まちづくりを通じて社会に貢献する」という当社グループの基本使命を再確認し、その実現に向けて、「真の企業価値の向上」を目指していくこととしております。「真の企業価値の向上」を目指すためには、企業としての成長・利潤追求と、様々なステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせることが求められるものと認識しており、その視点・規範として以下の4点を経営方針として掲げました。

- ①社会への創造的な働きかけ
- ②原点としての顧客第一主義
- ③高い価値を生み出す人材の育成
- ④株式価値の向上

中期経営計画では、以上の基本使命、経営方針を踏まえ、それを具現化するために下記の基本目標を設定し、事業を推進することとしております。

平成17～19年度中期経営計画 基本目標 「デベロップメントを核とした高い不動産価値創出能力を持つ、新時代の不動産会社として確かな地位を築く」 【FF2007～Foundation for the Future～未来への礎を築く】
---

当社グループのこれまでの実績や強みを活かし、「デベロップメント」を成長の軸とすることで、自社保有資産だけでなく、外部の保有する資産に対しても不動産に対する価値創出能力を発揮し、新時代の不動産会社としての地位を確立してまいります。

### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

不動産業、とりわけ当社グループの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不可欠であり、常に安定した経営基盤を維持するとともに、財務体質を強化することが重要な課題であります。一方で、特に配当については、株主各位に対する利益の還元という観点から、業績の状況を踏まえて検討する必要があります。

これらの観点を踏まえ、会社の利益配分については、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、また、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、業績も踏まえて、決定すべきであると考えております。

なお、当年度につきましては、中間配当金を1株につき前年度比1円増の5円としたほか、期末の配当金についても1株につき前年度比1円増の5円とする予定であります。（1株当たり年間配当金は10円の予定）

会社法の施行により配当の回数制限が廃止されますが、従来通り当社は年2回配当（中間・期末）を継続いたします。

### (3) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式の流動性を高めるため、個人投資家の皆様が広く株式市場にご参加いただけるような施策が重要であると認識しております。

しかし、投資単位の引下げにつきましては、今後の株主構成の変化や株式の流通状況、また引下げに伴う費用並びに効果等を考え合わせ、なお慎重に検討してまいりたいと考えております。

#### (4) 目標とする経営指標

当社グループは、前中期経営計画（平成14～16年度）ではキャッシュ・フロー増大による企業価値の向上を目指し、経営指標としてEBITDA（金利・減価償却前事業利益）1,700億円を掲げ、最終年度である平成16年度にEBITDA 1,783億円を達成しました。

平成17～19年度を対象期間とする現在の中期経営計画においては、従来のキャッシュ・フロー増大という目標を踏襲しつつ、財務体質の健全性等とのバランスも勘案し、最終年度に達成すべき経営指標を以下の通り掲げております。

平成19年度 経営指標			
○EBITDA（※1）	2,000億円	（平成16年度実績	1,783億円）
○ネット有利子負債・EBITDA倍率	5.0倍以内	（平成16年度実績	6.2倍）
（前提となる計数計画）			
営業収益	8,630億円	（平成16年度実績	7,753億円）
営業利益	1,350億円	（平成16年度実績	1,182億円）
経常利益	1,160億円	（平成16年度実績	936億円）

※1 EBITDA=営業利益+受取配当・利息+持分法投資損益+減価償却費

#### (5) 中長期的な経営戦略

中期経営計画においては、「デベロップメントを核とした高い不動産価値創出能力を持つ、新時代の不動産会社として確かな地位を築く」（FF2007～Foundation for the Future～未来への礎を築く）という基本目標を実現していくための行動計画として、以下の3つの戦略方針を中長期的な経営戦略として掲げています。

##### ①インフラ戦略：活力と柔軟性を軸とした経営の仕組み・制度の再構築

「インテグリティ（高い識見）」「オープンマインド」「チームワーク」を基盤とした活力ある組織・仕組み作りを行います。また、OAP（大阪アメニティパーク）の土壌に関する問題に対する反省と分析を踏まえ、「企業統治」「人材育成」「グループ経営」「事業本部制」「コンプライアンス体制」について、新しい経営環境の下、時代の要請に見合った体制作りを進めます。

##### ②資源投入戦略：事業ポートフォリオの最適化と資産ポートフォリオの改善

事業力強化に向けた経営資源の有効配分の観点から、更なる「選択と集中」を進めます。戦略的に強化すべき事業については成長戦略を策定・実行する一方、採算性の低い事業については、今後の方向性を明確にし、中期経営計画期間中に具体的なアクションを開始するなど、事業ポートフォリオの最適化に向けた取り組みを継続します。また、各事業の収益性の一層の向上を進める他、資産価値向上の可能性やエリアバランスなどに着目し、資産ポートフォリオの改善を図ります。

##### ③コア成長戦略：デベロップメントを核とした、不動産ソリューション機能の戦略的強化

###### (i) デベロップメント機能の強化

ビル事業においては、「丸の内ビル」の建替からスタートした丸の内再構築の「第1ステージ」に続き、平成20年から始まる10年間を「第2ステージ」と位置付け、丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を進めるとともに、リニューアルによる既存ビルの競争力維持や管理コストの削減等の施策も合わせることで、資産価値の効率的な向上に取り組んでまいります。また、SC事業については、開発・運営・管理の関連性が強い事業領域であることから、独立事業部門化を目指して一体での機能強化を図ってまいります。

資産開発事業においては、不動産投資市場が成長する中、収益用不動産の開発を展開し、外部資本の活用と出口戦略を見据えた省資金型の開発事業を進めてきておりますが、バリューアップ型事業等のデベロップメント手法の多様化を図り、更なる機能強化を推進するべく、戦略的な人員増強、資金配分を行います。また、子会社等を活用して不動産ファンドの組成、運営等の事業を展開しておりますが、市場拡大に伴う事業機会の増加を見据えるとともに、収益用不動産開発の出口戦略の一ツールとしての意義等も踏まえ、当該事業の更なる成長を図ってまいります。

住宅事業においては、一部のエリアで供給過剰による不透明感が出ているものの、首都圏を中心とした大都市圏の人口流入は続くものと予想され、需要は底堅いと考えております。今後も引き続きエリア戦略や商品企画を重視し、魅力ある商品の提供に努めることで販売リスクの軽減を図ってまいります。また、平成17年3月には、藤和不動産㈱への資本参加を行ないました。供給するマンションの主たる顧客ターゲットや事業エリアの異なる同社とのシナジー及び補完関係の構築に向けた検討を進めており、グループとしての着実な収益拡大を図っていく考えであります。

(ii) 不動産サービス機能の強化

不動産に関連する各種サービス機能のうち、デベロップメント機能の強化に不可欠な事業や相関性の高い事業、及び当社グループとして強みを発揮でき、収益性を期待できる事業を戦略的に強化することを目指し、内部成長を図るとともにM&A等による成長機会を求めていきます。

プロパティマネジメント・リーシング等のデベロップメント機能の強化に資する事業については、丸の内をはじめとする当社グループ保有資産の効率的な運営・管理を推進して収益性を高めていくとともに、資産開発事業を中心とする他エリアでの事業競争力の強化を図っていきます。

法人仲介・アドバイザー事業については、不動産の切り離しや流動化のニーズが今後も期待できるものと考えられることから、三菱地所住宅販売㈱を不動産サービス事業部門として独立事業部門化し、同社事業の戦略的強化を進めていく考えであります。

更に海外事業につきましても、リスク分散や情報収集、グローバルな不動産サービス提供のネットワーク活用等の観点から必要な事業であると認識しており、引き続き、リスクとリターンを考慮しながら事業を展開してまいります。

(iii) 提案型全社営業機能の強化

不動産に関する高度な知識、提案能力、幅広い商品ラインアップを用いて、不動産についての潜在顧客・既存顧客の様々なニーズに応えるため、不動産活用推進部を中核として、当社グループ全体で提案型営業を展開し、各事業に共通する差別化要素としていきます。

**(6) 会社の対処すべき課題**

当社グループを取り巻く経営環境・事業環境の変化は多岐に亘っておりますが、「企業の社会的責任に対する要請の高まり」や、「多面的な不動産価値創出能力への期待」という側面を踏まえ、以下のような課題を克服していく必要があると認識しております。

①社会からの要請への全社的な対応の必要性

企業が社会の一員としてどうあるべきかという考え方が問われてきている中、企業は固有の理念・行動規範を軸に、様々なステークホルダーの立場を尊重しながら、積極的にその役割を果たすことが求められているものと認識しております。この様な環境の下、当社グループでは、OAP土壌問題の反省を踏まえ、コンプライアンス体制の一層の整備を進めており、企業の社会的責任を積極的に果たすべく、努力してまいり所存です。

②不動産価値創出能力への期待に応えられる強い事業力

資本市場からの要請や制度変更などにより、株式公開企業としての企業価値向上に対する責任が今後より一層求められるものと認識しております。また、不動産市場を見ても、インフラ整備が進み、J-REITをはじめとした不動産投資市場が確立されることによって資金流入が増大し、不動産市場の金融市場化が急速に進むとともに、不動産会社が投資家と密接不可分の関係になり、金融的な視点が求められてきております。一方で、企業が財務体質を強化する中で、所有不動産のオフバランス化や不動産の最有効利用の追求など様々なニーズが発生し、こうした事業機会を獲得するためにも、不動産会社により高度な不動産価値創出能力が要求されるものと認識しております。

当社グループは、これまで培ってきた実績や強みを活かし、安定稼働資産の保有、収益の極大化を目指すとともに、デベロップメントを中核とした、不動産に対する付加価値創出能力を強化・提供していくことによって、企業価値を増大させていくことを目指してまいります。

③循環型社会への対応

これまでの大量生産・消費・廃棄の時代から、再利用・再生が重視される循環型社会への転換が進む中で、不動産業においても、ストックを尊重し利用する事業、既存建築物を活かした物件価値向上策などの広い意味でのデベロップメント能力の強化や、管理・仲介などのストックをベースとした事業等への注力を図ることに取り組んでまいります。

**(7) 親会社等に関する事項**

当社は親会社等がありません。

### 3. 経営成績及び財政状態

#### <経営成績>

##### (1) 当年度の概況

当年度の業績は、営業収益が844,217百万円で前年度に比べ68,836百万円の増収（+8.9%）、営業利益は137,614百万円で19,380百万円の増益（+16.4%）、経常利益は27,561百万円増益（+29.4%）の121,236百万円となりました。特別損益につきましては、前年度において固定資産売却益1,196百万円、投資有価証券売却益2,644百万円の計3,841百万円を特別利益に、事業譲渡損6,390百万円、固定資産除却関連損5,359百万円、固定資産売却損4,730百万円、たな卸資産評価損5,102百万円の計21,582百万円を特別損失に計上したのに対して、当年度においては、特別利益として固定資産売却益57,823百万円、特別損失として減損損失35,321百万円、たな卸資産評価損27,639百万円、土壌問題対策関連損4,859百万円、固定資産信託受益権売却損3,327百万円の計71,147百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は107,913百万円となり、当期純利益は前年度に比べ19,579百万円増益（+54.0%）の55,825百万円となりました。

当年度の業績は以下の通りであります。

[当年度の業績]

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度	増減
営業収益	775,381	844,217	68,836
営業利益	118,233	137,614	19,380
経常利益	93,675	121,236	27,561
当期純利益	36,245	55,825	19,579

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

なお、当社グループは事業本部制に一致した事業区分を設定しており、前年度においては、8つの事業区分（「ビル事業」「住宅開発事業」「設計監理事業」「資産開発事業」「海外事業」「注文住宅事業」「ホテル事業」「その他の事業」）としておりましたが、平成17年4月1日付の組織改正により、従来住宅開発事業本部の所管であった三菱地所住宅販売(株)が不動産サービス事業部門として独立したこと、住宅開発事業本部が住宅事業本部に名称変更したこと、余暇事業部門が住宅事業本部に統合されたことに伴い、当年度より、「不動産サービス事業」セグメントを新設して9事業区分とし、「住宅開発事業」セグメントを「住宅事業」セグメントに名称変更したほか、従来「その他の事業」セグメントに含めていた余暇事業を「住宅事業」セグメントに計上しております。

以下、業績につきましては、前年度の業績を変更後の事業区分に組替えた上で前年度との比較を行っております。

[当年度の業績]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前年度		当年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	286,959	83,785	312,099	89,492
住宅事業	200,465	13,248	204,213	17,736
資産開発事業	8,609	3,946	34,274	14,169
海外事業	183,185	26,445	193,223	23,199
設計監理事業	18,859	△364	17,103	227
注文住宅事業	37,456	△1,470	41,477	△404
ホテル事業	32,111	912	32,399	1,247
不動産サービス事業	23,895	3,728	30,775	7,753
その他の事業	5,627	1,250	4,717	747
消去又は全社	△21,788	△13,247	△26,065	△16,554
合計	775,381	118,233	844,217	137,614

また、次年度の業績見通しについては、営業収益8,750億円、営業利益1,500億円、経常利益1,340億円、当期純利益620億円を見込んでおります。

[次年度（平成18年4月1日～平成19年3月31日）の見通し]

(単位：百万円)

区分	当年度	次年度(予想)	増 減
営業収益	844,217	875,000	30,783
営業利益	137,614	150,000	12,386
経常利益	121,236	134,000	12,764
当期純利益	55,825	62,000	6,175

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当年度		次年度(予想)	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	312,099	89,492	341,000	97,000
住宅事業	204,213	17,736	225,000	21,000
資産開発事業	34,274	14,169	30,000	19,500
海外事業	193,223	23,199	186,000	19,500
設計監理事業	17,103	227	18,000	200
注文住宅事業	41,477	△404	32,000	0
ホテル事業	32,399	1,247	33,000	1,300
不動産サービス事業	30,775	7,753	26,000	3,500
その他の事業	4,717	747	4,000	500
消去又は全社	△26,065	△16,554	△20,000	△12,500
合計	844,217	137,614	875,000	150,000

## (a) ビル事業

- ・当年度においては、平成16年9月にグランドオープンした「丸の内オアゾ(OAZO)」の当社単独保有ビル「丸の内北口ビル」及び平成17年10月に竣工した「東京ビル」が収益に寄与し、空室率も平成17年3月末の2.77%から3.59%へ微増したもののリニューアル工事による空室を除く実質空室率は減少したため、建物賃貸収益は前年度に比べ増収となりました。また、営繕請負工事収益は新築ビル等の大型案件があったため、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は312,099百万円と前年度に比べ25,139百万円の増収となり、営業費用も増加しましたが、営業利益は5,707百万円増の89,492百万円となりました。
- ・なお、丸の内地区では「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」(日比谷パークビル建替計画)及び「新丸の内ビル」が竣工を平成19年度に控え、引き続き「三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル建替計画」(平成21年度竣工予定)、「東銀ビル建替計画」(平成22年度竣工予定)に着手することとしております。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積 (所有) 1,928,319㎡ <u>(転貸) 720,819㎡</u> (合計) 2,649,138㎡	245,262	貸付面積 (所有) 1,883,504㎡ <u>(転貸) 815,952㎡</u> (合計) 2,699,456㎡	254,309
ビル運営管理受託	管理受託面積 581,760㎡	7,110	管理受託面積 776,552㎡	8,254
営繕請負工事	受注件数 5,162件 完成件数 5,241件	14,483	受注件数 6,260件 完成件数 6,254件	21,086
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル 82棟 ホテル 2棟 地下鉄 15駅舎	8,925	供給先 オフィスビル 81棟 ホテル 2棟 地下鉄 15駅舎	8,765
その他	—	11,177	—	19,682
合計	—	286,959	—	312,099

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(b) 住宅事業

・マンション事業、建売住宅事業の主な売上計上物件

「南青山テラス 常盤松フォレスト」	マンション	(東京都港区)
「三番町パークテラス桜苑」	マンション	(東京都千代田区)
「井の頭公園パークハウス吉祥寺南町」	マンション	(東京都武蔵野市)
「ヴィルクレア西神南」	建売住宅	(兵庫県神戸市)
「ルーシースクエア」	建売住宅	(千葉県船橋市)

・当年度においては、大型物件の竣工が多かった前年度に比べマンションの売上計上戸数は減少しましたが、藤和コミュニティ㈱の連結に伴い住宅管理業務受託件数が大幅に増加したこと等により、当セグメントの営業収益は204,213百万円と前年度に比べ3,747百万円の増収となりました。マンションの原価率の低下等により、営業利益は前年度に比べ4,488百万円増益の17,736百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 3,451戸	167,064	販売戸数 2,870戸	144,842
建売住宅	販売戸数 77戸	3,700	販売戸数 138戸	6,181
更地販売等	販売区画数 254区画	4,365	販売区画数 196区画	2,710
事業受託	受注件数 3件／完成件数 7件	5,731	受注件数 4件／完成件数 6件	4,929
住宅管理業務受託	管理戸数 36,959戸	5,299	管理戸数 148,123戸	29,815
余暇事業	—	7,805	—	7,201
その他	—	6,499	—	8,532
合計	—	200,465	—	204,213

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。  
3. 他社との共同事業物件の販売戸数及び金額は当社持分によっております。



(c) 資産開発事業

- ・当社において、「二番町ガーデン」（東京都千代田区）の売却等によるエクイティ等投資収益、平成17年6月に竣工した「大崎フロントタワー」（東京都品川区）の建築請負工事収益等を計上致しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は34,274百万円と前年度に比べ25,665百万円の大幅な増収となり、営業利益は10,222百万円増の14,169百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
エクイティ等投資収益	5,588	24,403
フィー収入	3,016	2,995
請負工事収入	—	6,875
その他	4	—
合計	8,609	34,274

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(d) 海外事業

- ・米国における旺盛な不動産投資需要等に支えられ、不動産総合サービス収益（クッシュマン&ウェイクフィールド社の不動産仲介収益やアドバイザー業務収益等）及びその他収益（不動産投資マネジメント業務収益等）が外貨・円貨ベース（前年度108.23円/ドル、当年度110.21円/ドル）共に前年度に比べ増収となりました。一方、オフィス賃貸等の不動産開発・賃貸収益は、米国カリフォルニア州において開発物件を売却した前年度に比べ、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は193,223百万円と前年度に比べ10,038百万円の増収となり、営業利益は3,245百万円減の23,199百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産総合サービス	取扱件数 8,853件 貸付面積 504,000㎡	109,656	取扱件数 9,276件 貸付面積 545,115㎡	135,708
不動産開発・賃貸	管理受託面積 38,754,132㎡	65,130	管理受託面積 40,365,427㎡	45,771
その他	—	8,398	—	11,742
合計	—	183,185	—	193,223

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「北の丸スクエア設計監理業務」(東京都千代田区)、「三菱商事ビルディング新築工事設計監理業務」(東京都千代田区)、「西梅田プロジェクト設計監理他業務」(大阪府大阪市)等の設計監理業務他を売上計上しました。
- ・当セグメントの営業収益は、設計監理収益、内装工事収益共に減少したことにより17,103百万円となり、前年度に比べ1,756百万円の減収となりました。営業利益は227百万円を計上し、前年度に比べ591百万円増加しました。なお、長期大型事業については、進行基準により業務の進捗に応じた売上を計上しております。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	完成件数等	営業収益	完成件数等	営業収益
設計監理	受注件数 819件 完成件数 890件	14,103	受注件数 978件 完成件数 940件	13,417
内装工事	受注件数 311件 完成件数 314件	2,604	受注件数 191件 完成件数 196件	2,031
その他	—	2,151	—	1,654
合計	—	18,859	—	17,103

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(f) 注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム(株)においては、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力してきた結果、当年度は前年度に比べ一般注文住宅の完成件数は減少したものの、1棟(1件)当たり単価の増加により完成工事高は前年同期を上回りました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、41,477百万円と前年度に比べ4,020百万円の増収となりました。営業損益は404百万円の損失を計上しましたが、前年度比で1,065百万円改善しております。
- ・なお、三菱地所ホーム(株)においては、営業エリアを首都圏、大阪に集中させるほか、組織の再編、人員のスリム化等の構造改革を当年度下期に実施いたしました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	受注件数等	営業収益	受注件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数 678件 完成件数 593件	19,813	受注件数 558件 完成件数 557件	22,304
請負事業	受注件数 383件 完成件数 340件	7,870	受注件数 316件 完成件数 361件	8,641
その他	—	9,772	—	10,530
合計	—	37,456	—	41,477

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(g) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っております。
- ・当セグメントの営業収益は、「ロイヤルパークイン名古屋」をはじめとする各ホテルの宿泊部門が好調に推移したこと等もあり、営業収益が32,399百万円と前年度に比べ288百万円の増収となり、営業利益は前年度比335百万円増益の1,247百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
宿泊部門	11,490	11,797
レストラン・バー部門	8,564	8,778
宴会部門	10,217	9,901
その他	1,839	1,922
合計	32,111	32,399

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(h) 不動産サービス事業

- ・三菱地所住宅販売(株)においては、受託販売に係る受託手数料の収益計上基準を変更したこともあり、住宅販売受託収益が前年度に比べ大幅な増収となったほか、不動産仲介収益も取扱高増加により増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、30,775百万円と前年度に比べ6,880百万円の大幅増収となり、営業費用も増加したものの、営業利益は4,024百万円増益の7,753百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
住宅販売受託	受託件数 8,239件	7,869	受託件数 12,140件	11,407
不動産仲介	取扱件数 1,901件	7,694	取扱件数 2,077件	9,991
その他	—	8,330	—	9,376
合計	—	23,895	—	30,775

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(i) その他の事業

- ・当セグメントの営業収益は、4,717百万円と前年度に比べ909百万円の減収となり、営業利益は747百万円と前年度に比べ502百万円減益となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
その他	5,627	4,717
合計	5,627	4,717

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

また、所在地別のセグメントで見ますと次の通りであります。

(a) 日本

ビル事業、資産開発事業等が増収となったため、営業収益は652,385百万円と前年度に比べ59,003百万円の増収(+9.9%)となり、営業利益についても、23,823百万円増益(+22.9%)の128,071百万円となりました。

(b) 米国

カリフォルニア州において開発物件を売却した前年度に比べ、営業収益は3,986百万円減(△2.7%)の144,434百万円となり、営業利益は15,103百万円で6,518百万円の減益(△30.1%)となりました。

(c) その他

欧州においてヒーリー&ペーカー社が好調だったこともあり、営業収益は48,066百万円で前年度に比べ13,897百万円の増収(+40.7%)となり、営業利益は3,209百万円増益(+68.1%)の7,925百万円となりました。

## <財政状態>

### (1) 当年度の連結キャッシュ・フロー

当年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下、「資金」)は、税金等調整前当期純利益、減価償却費、有形固定資産の売却、社債の発行、長期借入金の借入等による収入、有形固定資産の取得、社債の償還、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ69,766百万円増加し、167,090百万円となりました。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、169,744百万円の資金の増加(前年度比+80,844百万円)となりました。これは、税金等調整前当期純利益107,913百万円に非資金損益項目である減価償却費53,655百万円等を調整した資金の増加に、売上債権、たな卸資産、仕入債務等の増減による資金の増減を加えたものです。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、29,883百万円の資金の増加(前年度比+122,292百万円)となりました。これは当社における有形固定資産の売却等によるものであります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、132,463百万円の資金の減少(前年度比△98,978百万円)となりました。これは長期借入金の借入や社債発行等による資金の増加があったのに比べ、長期借入金の返済や社債償還等による資金の減少が大きかったためであります。

## (2) 当年度末の連結貸借対照表

上記の営業・投資・財務活動による資産・負債の増減により、当年度末における「資産の部」は前年度末比で155,695百万円増加の3,280,209百万円となりました。

また、「負債の部」は前年度末比で54,412百万円減少し2,113,868百万円に、「少数株主持分」は前年度末比で2,585百万円減少し32,717百万円に、「資本の部」は、土地再評価差額金やその他有価証券評価差額金の増加等により前年度末比で212,693百万円増加し1,133,623百万円となりました。

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度
資産合計	3,124,514	3,280,209
負債合計	2,168,280	2,113,868
少数株主持分	35,303	32,717
資本合計	920,930	1,133,623
(参考) 有利子負債	1,198,371	1,007,761

## (3) 次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は1,260億円のキャッシュインフロー、投資活動は970億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は有利子負債の削減、配当金の支払等により590億円のキャッシュアウトフローを予定しております。

また次年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は3兆2,850億円、「負債の部」は2兆550億円、「少数株主持分」は350億円、「資本の部」は1兆1,950億円となる見込みであります。

## (4) キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
自己資本比率	27.9%	29.3%	29.5%	34.6%
時価ベースの自己資本比率	31.5%	59.7%	51.7%	116.5%
債務償還年数	9.1年	15.6年	13.5年	5.9年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.5	2.9	3.5	8.8

※各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

- ・「自己資本比率」＝自己資本／総資産
- ・「時価ベースの自己資本比率」＝株式時価総額／総資産  
〔株式時価総額：決算期末の株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）〕
- ・「債務償還年数」＝有利子負債／営業キャッシュ・フロー  
〔営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー〕
- ・「インタレスト・カバレッジ・レシオ」＝営業キャッシュ・フロー／利払い  
〔利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額〕

#### <経営成績及び財政状態の分析>

当年度の我が国経済は、年度前半では輸出、生産といった指標について足踏みがみられましたが、年度後半にかけて米国やアジア向け輸出の増加、企業収益の改善に伴い設備投資が増加するなかで、雇用情勢も着実な改善を示したことにより、個人消費も緩やかな増加へと転じ、国内民間需要に支えられた景気の回復がみられました。

今後の我が国経済は、海外経済の拡大を受けて輸出は増加を続けていくと予想されることに加えて、高水準の企業収益や雇用者所得の緩やかな増加を背景として国内民間需要も堅調に推移していくことが見込まれ、景気回復は継続するものと思われませんが、高騰を続ける原油価格とその下での内外経済の動向には、引き続き留意する必要があります。

当不動産業界におきましては、オフィスビル賃貸市場では主として都心5区について景気の回復に伴う事務所の拡張移転や増床などの需要が増加した結果、空室率は一段と低下し、賃料相場についても、好条件を備えた大型ビルが改善したことを受け、底入れ感が広がる中で小幅ながら上昇傾向がみられました。また、商業地では再開発や商業集積の進む優良地に対する国内外のファンドや不動産投資信託(REIT)等の取得意欲は依然として強く、3大都市圏の地価が15年ぶりに上昇に転じました。

今後のオフィスビル市場では、短期的には供給が抑制傾向にあるため、供給による需要喚起の効果は限定的と考えられるものの、竣工が予定される新築大型ビルの中には既にテナントが内定し募集を終了しているビルも現れる等、景気動向によっては更に需給が逼迫し、指標の改善は継続する可能性もあります。不動産投資市場では、低金利政策による投資マネーの流入を背景に、都心の一部物件の獲得競争が激化し利回りが急激に低下する等の事例も見受けられますが、今後こうした状況を注視していく必要があると思われま

す。住宅市場では、首都圏に代表される3大都市圏でマンションの供給が増加する等、一般的に活発な需要を受けた高水準の供給が行われていますが、エリアや商品企画、価格帯により優劣が目立ち始めたことに加え、耐震構造設計の偽装が社会的な問題となったことを受け、消費者の選別の眼は一層厳しくなっています。

このような状況の下、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業に取り組んでまいりました。今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図ってまいります。

当社グループは、平成17～19年度中期経営計画において、最終年度である平成19年度（平成20年3月期）に達成すべき経営指標として、EBITDA（金利・減価償却前事業利益）2,000億円を目標に掲げました。当該目標達成に向けて事業を進めた結果、当年度における連結ベースのEBITDAは、2,009億円となり、上記目標を2年度前倒しで達成することができました。今後とも、EBITDAを経営指標として、EBITDAの増大を目指して、経営に取り組んでいく考えであります。

当社グループの財務戦略については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。特に現在は低金利の恩恵を享受するため、期間10年以上の長期社債を中心にした調達を行っています。平成17～19年度中期経営計画において、中期経営計画の最終年度である平成19年度（平成20年3月期）にネット有利子負債残高をEBITDAの5倍以内とする目標を掲げており、収益力に応じた有利子負債残高水準を意識した経営を進めてまいります。当年度においては、資金状況に応じた負債の返済と転換社債の転換の結果、期末時点における有利子負債残高は、1兆77億円、手元流動性残高を差し引いたネット有利子負債残高は8,406億円となりました。

今後とも、「まちづくりを通じて社会に貢献する」ことを基本使命として、当社事業展開の核となるデベロップメントの機能の更なる強化を図るとともに、不動産サービス機能や提案型全社機能の強化を行い、当社グループ全体として「デベロップメント」を核とした高い不動産価値創出能力を発揮していくことを目指してまいります。また、事業ポートフォリオの最適化と資産ポートフォリオの改善を進め、真の企業価値向上に努めてまいりますので、何卒一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

(注) 本項における将来に関する事項は、当年度末現在において当社グループが判断したものであります。

## <事業等のリスク>

当社グループの経営成績、株価及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資家の皆様の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避および発生した場合の対応に努める所存であります。本項における将来に関する事項は、当年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 不動産市況悪化のリスク

国内外の要因により景気が急降下する結果、不動産市況が停滞或いは下落し、特に東京のオフィス市場の空室率が再び大きく上昇を続ける展開となる場合、また、今後の我が国の景気動向等によって不動産価格が下落する場合、当社グループの業績に悪影響を与えるおそれがあります。

### (2) 各種規制変更のリスク

当社グループは、現時点の規制に従って、また、規制上のリスク（当社グループが事業を営む国内外の市場における、法律、規則、政策、実務慣行、解釈、財政及びその他の政策の変更の影響を含みます。）を伴って、業務を遂行しております。将来における法律、規則、政策、実務慣行、解釈、財政及びその他の政策の変更ならびにそれらによって発生する事態が、当社グループの業務遂行や業績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 金利上昇のリスク

日本銀行は本年3月に、平成13年3月に導入した量的金融緩和政策を解除しましたが、引き続きゼロ金利政策を維持しております。当社の資金調達には将来の金利上昇に備えて主に固定金利による長期債の発行を継続してきておりますが、今後この政策が変更され、また国内外の要因により景気の急降下と金利の急上昇が同時に起こるような経済状況となる場合、日本国債等債券価格の下落、借入金利の上昇等により、当社グループの業績や財政状態に悪影響が及ぶおそれがあります。

### (4) 為替レート変動のリスク

当社グループの業務は為替レートの変動の影響を受けます。円が上昇した場合、外貨建て取引の円貨換算額は目減りすることになります。さらに、当社グループの資産および負債の一部の項目は、連結財務諸表の作成のために円換算されております。これらの項目は元の現地通貨における価値が変わらなかったとしても、円換算後の価値が影響を受ける可能性があります。

### (5) 株価下落のリスク

当社グループは上場および非上場の株式を保有しております。全般的かつ大幅な株価下落が生じる場合には、保有有価証券に減損または評価損が発生し、当社グループの業績に悪影響を与えるおそれがあります。

### (6) 自然災害、人災等によるリスク

地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に悪影響がおよぶおそれがあります。

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。

#### 4. 連結財務諸表等

##### (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)		当連結会計年度末 (平成18年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金			83,226		139,605	56,379	
2 受取手形及び 営業未収入金			75,063		63,763	△11,299	
3 有価証券			12,547		27,289	14,741	
4 たな卸資産	*2,9		263,566		305,800	42,234	
5 エクイティ出資	*1,8		103,761		108,978	5,216	
6 繰延税金資産			36,545		38,786	2,240	
7 その他の流動資産			34,006		47,758	13,752	
8 貸倒引当金			△3,127		△3,303	△175	
流動資産合計			605,590	19.4	728,679	22.2	
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	*2,9	1,509,040		1,503,768			
減価償却累計額	*5	823,550	685,489	857,279	646,489	△39,000	
(2) 機械装置及び 運搬具	*2	64,529		68,161			
減価償却累計額	*5	45,934	18,594	49,644	18,517	△76	
(3) 土地	*2,4		1,365,534		1,293,186	△72,348	
(4) 建設仮勘定			22,778		28,353	5,574	
(5) その他の有形固定 資産	*9	29,840		34,472			
減価償却累計額	*5	21,276	8,563	24,646	9,825	1,261	
有形固定資産合計			2,100,961	67.2	1,996,372	60.9	
2 無形固定資産							
(1) 借地権	*9		28,294		17,279	△11,015	
(2) 連結調整勘定			23,986		31,824	7,837	
(3) その他の無形固定 資産	*9		7,686		5,842	△1,843	
無形固定資産合計			59,967	1.9	54,947	1.7	
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	*1,2		222,190		361,790	139,599	
(2) 長期貸付金			2,201		2,515	313	
(3) 差入敷金保証金			72,625		71,949	△675	
(4) 繰延税金資産			2,763		4,548	1,784	
(5) その他の投資	*1,2, 9		59,421		60,397	975	
(6) 貸倒引当金			△1,208		△990	218	
投資その他資産合計			357,994	11.5	500,210	15.2	
固定資産合計			2,518,924	80.6	2,551,530	77.8	
資産合計			3,124,514	100.0	3,280,209	100.0	



区分	注記 番号	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)		当連結会計年度末 (平成18年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(負債の部)							
I 流動負債							
1		82,192		85,502		3,309	
2	* 2	45,971		49,118		3,147	
3	* 2	41,625		71,981		30,355	
4		58,000		—		△58,000	
5	* 2	73,005		45,645		△27,359	
6		7,291		20,889		13,598	
7		—		23		23	
8		526		15		△511	
9		140,025		172,491		32,466	
		流動負債合計	448,639 14.4	445,668 13.6		△2,971	
II 固定負債							
1	* 2	542,233		446,686		△95,546	
2	* 2, 9	437,535		394,328		△43,207	
3		298,388		304,189		5,800	
4		97,352		140,134		42,781	
5	* 4	291,164		319,618		28,453	
6		10,590		11,787		1,196	
7		1,933		2,214		280	
8		40,442		49,241		8,799	
		固定負債合計	1,719,641 55.0	1,668,200 50.8		△51,440	
		負債合計	2,168,280 69.4	2,113,868 64.4		△54,412	
(少数株主持分)							
		少数株主持分	35,303 1.1	32,717 1.0		△2,585	
(資本の部)							
I	* 6	86,534	2.7	129,736	4.0	43,202	
II		115,236	3.7	158,421	4.8	43,185	
III		243,577	7.8	246,246	7.5	2,668	
IV	* 4	424,785	13.6	466,259	14.2	41,474	
V		68,865	2.2	142,040	4.3	73,175	
VI		△16,268	△0.5	△7,057	△0.2	9,210	
VII	* 7	△1,800	△0.0	△2,024	△0.0	△223	
		資本合計	920,930 29.5	1,133,623 34.6		212,693	
		負債、少数株主持分 及び資本合計	3,124,514 100.0	3,280,209 100.0		155,695	

## (2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)		
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)			
I 営業収益			775,381	100.0	844,217	100.0	68,836	
II 営業原価			606,957	78.3	650,389	77.0	43,432	
営業総利益			168,424	21.7	193,828	23.0	25,403	
III 販売費及び一般管理費	* 1		50,190	6.5	56,213	6.7	6,022	
営業利益			118,233	15.2	137,614	16.3	19,380	
IV 営業外収益								
1 受取利息		356			728			
2 受取配当金		1,690			2,059			
3 連結調整勘定償却額		8			—			
4 持分法投資利益		2,670			6,556			
5 その他の営業外収益		2,173	6,899	0.9	3,706	13,050	1.5	6,151
V 営業外費用								
1 支払利息		26,102			19,874			
2 固定資産除却損	* 5	1,374			5,054			
3 その他の営業外費用		3,980	31,458	4.0	4,499	29,428	3.4	△2,029
経常利益			93,675	12.1	121,236	14.4	27,561	
VI 特別利益								
1 固定資産売却益	* 2	1,196			57,823			
2 投資有価証券売却益		2,644	3,841	0.5	—	57,823	6.8	53,982
VII 特別損失								
1 たな卸資産評価損	* 3	5,102			27,639			
2 固定資産売却損	* 4	4,730			—			
3 固定資産除却関連損	* 5	5,359			—			
4 事業譲渡損	* 6	6,390			—			
5 減損損失	* 7	—			35,321			
6 固定資産信託受益権売却損		—			3,327			
7 土壌問題対策関連損	* 8	—	21,582	2.8	4,859	71,147	8.4	49,564
税金等調整前 当期純利益			75,933	9.8	107,913	12.8	31,979	
法人税、住民税 及び事業税		11,525			28,509			
法人税等調整額		20,956	32,482	4.2	17,217	45,726	5.4	13,244
少数株主利益			7,205	0.9		6,360	0.8	△844
当期純利益			36,245	4.7	55,825	6.6	19,579	

## (3) 連結剰余金計算書

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
区分	注記 番号	金額 (百万円)		金額 (百万円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			115,216		115,236
II 資本剰余金増加高					
1 自己株式処分差益		20		—	
2 転換社債株式転換に伴う増加高		—	20	43,202	43,202
III 資本剰余金減少高					
1 自己株式処分差損		—	—	17	17
IV 資本剰余金期末残高			115,236		158,421
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			220,178		243,577
II 利益剰余金増加高					
1 当期純利益		36,245		55,825	
2 連結会社増加に伴う増加高		105		—	
3 持分法適用会社増加に伴う増加高		162		—	
4 持分法適用会社減少に伴う増加高		11	36,525	—	55,825
III 利益剰余金減少高					
1 連結会社減少に伴う減少高		0		—	
2 配当金		10,381		11,676	
3 役員賞与 (うち監査役分)		5 (0)		5 (0)	
4 土地再評価差額金取崩額		2,739	13,126	41,474	53,156
IV 利益剰余金期末残高			243,577		246,246

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	対前年比
		金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		75,933	107,913	31,979
減価償却費		55,545	53,655	△1,890
有形固定資産除売却損益		11,434	△55,530	△66,965
固定資産信託受益権売却損益		△0	3,327	3,328
有価証券売却損益		△2,644	△1,031	1,612
有価証券評価損		346	336	△9
たな卸資産評価損		5,102	27,639	22,536
減損損失		—	35,321	35,321
社債発行費		187	113	△74
連結調整勘定償却額		△8	313	321
持分法による投資損益		△2,670	△6,556	△3,885
引当金の増減額		958	624	△333
受取利息及び受取配当金		△2,047	△2,788	△741
支払利息及びコマーシャル ペーパー利息		26,105	19,876	△6,228
売上債権の増減額		△15,237	16,147	31,384
たな卸資産の増減額		17,005	△18,425	△35,430
エクイティ出資の増減額		△70,960	△514	70,446
前渡金の増減額		3,677	△676	△4,354
差入敷金保証金の増減額		2,351	608	△1,742
仕入債務の増減額		29,462	1,104	△28,358
未払消費税等の増減額		△4,142	2,134	6,277
受入敷金保証金の増減額		△10,818	5,800	16,618
その他		2,538	9,377	6,839
役員賞与の支払額		△8	△9	△0
小計		122,111	198,763	76,651
利息及び配当金の受取額		2,814	5,396	2,581
利息の支払額		△25,195	△19,293	5,902
法人税等の支払額		△10,830	△15,121	△4,290
営業活動によるキャッシュ・フロー		88,900	169,744	80,844
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		402	562	160
定期預金の預入		△112	△2	110
有価証券の売却及び償還		2,025	2,029	3
有価証券の取得		△1,899	△3,898	△1,999
有形固定資産の売却		7,304	113,006	105,701
有形固定資産の取得		△79,793	△60,491	19,301
投資有価証券の売却及び償還		5,498	1,812	△3,686
投資有価証券の取得		△25,705	△26,792	△1,086
有形固定資産信託受益権の売却		58	9,277	9,219
借地権の取得		—	△1,712	△1,712
短期貸付金の回収		395	41	△353
短期貸付金の実行		—	△699	△699
長期貸付金の回収		122	207	84
長期貸付金の実行		△706	△26	679
その他		△0	△3,430	△3,430
投資活動によるキャッシュ・フロー		△92,409	29,883	122,292

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金純増減額		△1,487	1,544	3,031
コマーシャルペーパー純増減額		58,000	△58,000	△116,000
長期借入れによる収入		152,513	52,347	△100,166
長期借入金の返済		△133,234	△68,305	64,929
社債の発行による収入		51,489	40,196	△11,292
社債の償還による支出		△146,618	△77,361	69,257
少数株主への株式発行による収入		70	243	173
少数株主に対する子会社減資による支出		—	△4,939	△4,939
自己株式の売買による収入又は支出		△369	△240	129
配当金の支払い		△10,381	△11,676	△1,295
少数株主に対する配当金の支払い		△3,465	△6,272	△2,806
財務活動によるキャッシュ・フロー		△33,485	△132,463	△98,978
Ⅳ 現金及び現金同等物の換算差額		△1,977	2,602	4,580
Ⅴ 現金及び現金同等物の増減額		△38,971	69,766	108,738
Ⅵ 子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額		275	—	△275
Ⅶ 子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額		△42	—	42
Ⅷ 現金及び現金同等物の期首残高		136,063	97,324	△38,739
Ⅸ 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	97,324	167,090	69,766

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 253社</p> <p>主要な連結子会社名は、(1) 企業集団の状況に記載しているため省略しております。</p> <p>なお、(株)四季リゾートについては重要性が増加したため、藤和コミュニティ(株)については持分を新たに取得したため、Rock Green TRS, Inc.、Rock Flushing, LLC、Flushing Commons, LLC、Rockefeller Group WTY-I Development SRL 他12社については新規設立のため、連結子会社に含めております。また、当社が藤和コミュニティ(株)を子会社化したことに伴い、藤和ライフサービス(株)を連結子会社に含めております。</p> <p>一方、(株)アスコットジャパンは持分比率が減少したため、連結子会社から除外しております。</p> <p>また、丸ノ内建物管理(株)、千代田建物管理(株)、メック・ファイナンス(株)については当社に吸収合併したため、Rock Florham SPE, Inc. については所有資産を売却し休眠化したため、連結の範囲から除いております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等</p> <p>主要な非連結子会社は(株)横浜スイミングセンターであります。</p> <p>非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 9社</p> <p>そのうち主要な子会社はM&amp;M Oregon Associatesであります。</p> <p>なお、1200 Building Associates, Ltd. は持分比率が増加したため、持分法適用関連会社から持分法適用非連結子会社になっております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 272社</p> <p>主要な連結子会社名は、1. 企業集団の状況に記載しているため省略しております。</p> <p>なお、Haveland LLC 他17社については新規設立のため、Bow Bells House Investment G-2 Limited 他2社は買収により、連結子会社に含めております。</p> <p>また、米国の会計基準に基づき、M&amp;M U. S. A Associates 他3社は持分法適用非連結子会社から連結子会社に、Ravenswood Palms, LLC 他1社については、持分法適用関連会社から連結子会社になっております。Cushman &amp; Wakefield Semco Chile Negocios Inmobiliarios Limitada については事業活動を開始したことにより連結子会社に含めております。BIGeREALSTATE, Inc. については持分比率が増加したため、持分法適用関連会社から連結子会社になっております。</p> <p>一方、(株)メック・ビルマネジメント他1社は他の連結子会社への吸収合併により、RGTS of Canada ULC 他5社は解散により、Rock-Minooka LLC 他1社については持分比率が減少したため連結子会社から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 2社</p> <p>そのうち主要な子会社はBrumas Pembroke, Inc. であります。</p> <p>なお、Cushman &amp; Wakefield Servicios, S. A. de C. V. 他2社については、持分比率の減少に伴い持分法適用非連結子会社から持分法適用関連会社になっております。</p> <p>M&amp;M U. S. A Associates他3社は、米国の会計基準に基づき、持分法適用非連結子会社から連結子会社になっております。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)</p>
<p>(2) 持分法適用関連会社の数 <span style="float: right;">33社</span></p> <p>そのうち主要な関連会社は㈱東京交通会館、㈱東京流通センター、㈱サンシャインシティであります。</p> <p>なお、㈱アスコットジャパンは持分比率が減少したため、連結子会社から持分法適用関連会社になっております。</p> <p>㈱丸ノ内ホテルについては平成16年10月より「丸ノ内ホテル」の営業を開始したため、藤和不動産㈱については持分を新たに取得したため、Rock-IDI Central Crossings, LLC 他3社については新規設立のため、持分法適用関連会社としております。</p> <p>一方、㈱久米カントリー倶楽部は清算が終了したため、連結の範囲から除いております。</p> <p>また、1200 Building Associates, Ltd. は持分比率が増加したため、持分法適用非連結子会社へ含めております。</p> <p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等</p> <p>主要な持分法非適用子会社は㈱横浜スイミングセンター、主要な持分法非適用関連会社はセントラルコンサルタント㈱であります。</p> <p>これらはいずれも小規模であり、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p> <p>(4) その他</p> <p>持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>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209社と㈱四季リゾートの決算日は12月31日、京葉土地開発㈱の決算日は1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。</p>	<p>(2) 持分法適用関連会社の数 <span style="float: right;">40社</span></p> <p>そのうち主要な関連会社は㈱東京交通会館、藤和不動産㈱、㈱東京流通センター、㈱サンシャインシティであります。</p> <p>なお、Rock-Kim Miramar, LLC他7社については新規設立のため、The Bow Bells House Limited Partnershipは買収により持分法適用関連会社としており、Cushman &amp; Wakefield Servicios, S.A. de C.V. 他2社については、持分比率の減少に伴い持分法適用非連結子会社から持分法適用関連会社に、Rock-Minooka LLC 他1社については持分比率の減少に伴い連結子会社から持分法適用関連会社になっております。</p> <p>一方、㈱小樽都市開発公社は清算が終了したため、NY Credit Advisors LLC 他2社については重要性が低下したため、持分法適用関連会社から除外しました。</p> <p>Ravenswood Palms, LLC 他1社については、米国の会計基準に基づき、持分法適用関連会社から連結子会社になっており、BIGeREALESTATE, Inc. については持分比率が増加したため、連結子会社へ含めております。</p> <p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(4) その他</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>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229社と㈱四季リゾートの決算日は12月31日、京葉土地開発㈱の決算日は1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。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)</p>				
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券</p> <p>償却原価法（当社及び国内連結子会社は定額法、在外連結子会社は利息法）</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のあるもの</p> <p>期末日の市場価格等に基づく時価法 （評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>デリバティブ 時価法</p> <p>たな卸資産</p> <p>主として個別法による原価法</p> <p>固定資産</p> <p>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。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産</p> <p>当社及び国内連結子会社は主として定率法 ただし、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</p> <p>在外連結子会社は定額法 （主な耐用年数）</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2～60年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">2～35年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産</p> <p>定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間（主として5年）に基づく定額法</p>	建物及び構築物	2～60年	機械装置及び運搬具	2～35年	<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券</p> <p>同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のあるもの</p> <p>同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>たな卸資産</p> <p>同左</p> <p>固定資産</p> <p>当社及び国内連結子会社は減損会計を適用しております。在外連結子会社は米国の会計基準により処理しております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>無形固定資産</p> <p>同左</p>
建物及び構築物	2～60年				
機械装置及び運搬具	2～35年				



<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)</p>						
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当年度末における要支給額を、計上しております。 過去勤務債務及び数理計算上の差異は発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、過去勤務債務については6年及び10年、数理計算上の差異については5年から15年で費用処理しております。 なお、会計基準変更時差異については、当社及び国内連結子会社は発生年度において費用処理済であります。在外連結子会社は所在国の会計基準に従い発生時から20年で均等額を費用処理しております。</p> <p>役員退職引当金 役員の退職による退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく年度末要支給額を計上しております。</p> <p>事業譲渡損失引当金 事業の譲渡に伴い発生する損失の見積額を計上しております。</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準 在外子会社の資産及び負債は当該子会社の決算日の直物為替相場、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部の為替換算調整勘定として表示しております。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を、振当処理の要件を満たしている通貨スワップについては振当処理を採用しております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="text-align: center;"><u>ヘッジ手段</u></td> <td style="text-align: center;"><u>ヘッジ対象</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金・社債</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">通貨スワップ</td> <td style="text-align: center;">社債</td> </tr> </table> <p>③ ヘッジ方針 リスクヘッジ取引は、「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」等の内部規定に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。</p>	<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>	金利スワップ	借入金・社債	通貨スワップ	社債	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職引当金 同左</p> <p>事業譲渡損失引当金 同左</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準 同左</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p>
<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>						
金利スワップ	借入金・社債						
通貨スワップ	社債						

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(7) 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年度の費用として処理しております。</p> <p>(8) 営業収益の計上基準 設計監理事業セグメントにおける長期大型事業の営業収益の計上基準については、工事進行基準を採用しております。</p> <p style="padding-left: 20px;">設計監理業務 業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上</p> <p style="padding-left: 20px;">請負工事業務 業務期間1年以上かつ請負金額50億円以上</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価につきましては、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 連結調整勘定の償却につきましては、5年間の均等償却を行っております。ただし、その効果の発現する期間の見積もりが可能な場合には、その見積期間で均等償却し、僅少なものについては一括償却しております。また、在外子会社については、米国の会計基準に従い連結調整勘定の償却は行わず、時価が帳簿価格を下回った場合にその差額を損失計上しております。</p> <p>7 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、当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。</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、以下のものを対象としております。</p> <p>① 手許現金</p> <p>② 随時引き出し可能な預金</p> <p>③ 容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	<p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 営業収益の計上基準 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 同左</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上しておりましたが、当年度より営業損益として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、平成16年6月29日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は3,656百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ2,793百万円増加しておりますが、経常利益に与える影響はありません。また、この変更に伴い、エクイティ出資のうち従来投資活動によるキャッシュ・フローとしていた優先出資、不動産投資信託投資口等の増減に伴うキャッシュ・フローを、当年度から営業活動に伴うキャッシュ・フローとしたことにより、従来の方法によった場合と比較して、営業活動によるキャッシュ・フローが7,556百万円減少し、投資活動によるキャッシュ・フローが同額増加しております。なお、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報に記載しております。</p>	<p>「不動産サービス事業」セグメントにおける住宅等の受託販売に係る受託手数料の収益計上基準については、従来、売主から買主への所有権移転時に収益計上しておりましたが、当年度より契約締結に係る役務提供部分については契約時に収益計上し、所有権移転までの役務提供部分については所有権移転時に計上することに変更致しました。</p> <p>この変更は、長期の大型物件の販売受託が増加しており今後も増加する傾向にあることから、営業実態に応じた費用と収益の合理的な対応により、期間損益をより適正に表示することを目的として行ったものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益が1,662百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ1,521百万円増加しております。なお、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報に記載しております。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
	<p>「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が平成17年4月1日以後開始する年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当年度から同会計基準および同適用指針を適用しております。</p> <p>これにより、税金等調整前当期純利益は35,321百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表等規則に基づき減損損失累計額を減価償却累計額に含めて表示しております。</p>

追加情報

<p>前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(連結調整勘定の償却期間) 連結調整勘定の償却は在外子会社を除き、5年間均等償却を行っておりますが、当年度において新たに実施した成長戦略に基づく外部提携につきましては、その効果の発現する期間を合理的に見積もることが可能なため、当該見積期間で償却することと致しました。</p>	<p>—————</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)																																																																
<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券 (株式)</td> <td style="text-align: right;">46,121百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資 (出資金)</td> <td style="text-align: right;">3,510百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券 (株式)	46,121百万円	その他の投資 (出資金)	3,510百万円	<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">エクイティ出資 (出資金)</td> <td style="text-align: right;">8,857百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券 (株式)</td> <td style="text-align: right;">50,270百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資 (出資金)</td> <td style="text-align: right;">406百万円</td> </tr> </table>	エクイティ出資 (出資金)	8,857百万円	投資有価証券 (株式)	50,270百万円	その他の投資 (出資金)	406百万円																																																						
投資有価証券 (株式)	46,121百万円																																																																
その他の投資 (出資金)	3,510百万円																																																																
エクイティ出資 (出資金)	8,857百万円																																																																
投資有価証券 (株式)	50,270百万円																																																																
その他の投資 (出資金)	406百万円																																																																
<p>* 2 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">73,190百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">13,310百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">12,979百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">27,795百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">127,276百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,846百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の</td> <td style="text-align: right;">9,659百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">69,162百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">80,668百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 企業担保権の設定</p> <p>担保附社債信託法に基づき、当社が発行している普通社債(第19回)50,000百万円に対し企業担保権が設定されております。</p> <p>3 偶発債務</p> <p>保証債務等</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。</p> <p>(関係会社)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">1,011百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産ローン</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>適用購入者</td> <td style="text-align: right;">534百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員 (住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">68百万円</td> </tr> <tr> <td>㈱大空リサイクルセンター</td> <td style="text-align: right;">68百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,613百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	73,190百万円	機械装置及び運搬具	13,310百万円	土地	12,979百万円	投資有価証券	0百万円	その他の投資	27,795百万円	計	127,276百万円	短期借入金	1,846百万円	1年以内に返済予定の	9,659百万円	長期借入金	69,162百万円	計	80,668百万円	チェルシージャパン(株)	1,011百万円	販売用不動産ローン	0百万円	適用購入者	534百万円	従業員 (住宅取得資金)	68百万円	㈱大空リサイクルセンター	68百万円	合計	1,613百万円	<p>* 2 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">25,920百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">72,465百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">12,420百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">11,574百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">1,064百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">123,445百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,167百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の</td> <td style="text-align: right;">9,110百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">66,203百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">80,481百万円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務</p> <p>保証債務等</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。</p> <p>(関係会社)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">904百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">注文住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">361百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員 (住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">359百万円</td> </tr> <tr> <td>㈱大空リサイクルセンター</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,654百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	25,920百万円	建物及び構築物	72,465百万円	機械装置及び運搬具	12,420百万円	土地	11,574百万円	投資有価証券	0百万円	その他の投資	1,064百万円	計	123,445百万円	短期借入金	5,167百万円	1年以内に返済予定の	9,110百万円	長期借入金	66,203百万円	計	80,481百万円	チェルシージャパン(株)	904百万円	注文住宅購入者	361百万円	従業員 (住宅取得資金)	359百万円	㈱大空リサイクルセンター	29百万円	合計	1,654百万円
建物及び構築物	73,190百万円																																																																
機械装置及び運搬具	13,310百万円																																																																
土地	12,979百万円																																																																
投資有価証券	0百万円																																																																
その他の投資	27,795百万円																																																																
計	127,276百万円																																																																
短期借入金	1,846百万円																																																																
1年以内に返済予定の	9,659百万円																																																																
長期借入金	69,162百万円																																																																
計	80,668百万円																																																																
チェルシージャパン(株)	1,011百万円																																																																
販売用不動産ローン	0百万円																																																																
適用購入者	534百万円																																																																
従業員 (住宅取得資金)	68百万円																																																																
㈱大空リサイクルセンター	68百万円																																																																
合計	1,613百万円																																																																
たな卸資産	25,920百万円																																																																
建物及び構築物	72,465百万円																																																																
機械装置及び運搬具	12,420百万円																																																																
土地	11,574百万円																																																																
投資有価証券	0百万円																																																																
その他の投資	1,064百万円																																																																
計	123,445百万円																																																																
短期借入金	5,167百万円																																																																
1年以内に返済予定の	9,110百万円																																																																
長期借入金	66,203百万円																																																																
計	80,481百万円																																																																
チェルシージャパン(株)	904百万円																																																																
注文住宅購入者	361百万円																																																																
従業員 (住宅取得資金)	359百万円																																																																
㈱大空リサイクルセンター	29百万円																																																																
合計	1,654百万円																																																																

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
<p>* 4 土地の再評価          当社は「土地の再評価に関する法律」（平成10年3月31日公布法律第34号）及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（平成13年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法          土地の再評価に関する法律施行令（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>* 5 建物及び構築物の減価償却累計額には、固定資産評価損の金額が含まれております。</p> <p>* 6 当社の発行済株式総数は、普通株式1,299,185,054株であります。</p> <p>* 7 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,795,834株であります。</p> <p>* 8 エクイティ出資          会計処理の変更に記載の通り特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益を営業損益に計上するのに伴い、従来は「投資有価証券」及び「その他の投資」に含めて表示しておりました特定目的会社等を利用して不動産事業を行っている物件に係る匿名組合出資、優先出資、不動産投資信託投資口等を、当年度から「エクイティ出資」として表示したものです。なお、前年度末においては、当年度末ではエクイティ出資に区分される匿名組合出資21,870百万円が「その他の投資」に、優先出資、不動産投資信託投資口等11,463百万円が「投資有価証券」に含まれております。</p>	<p>* 4 同左</p> <p>* 5 有形固定資産に係る減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。</p> <p>* 6 当社の発行済株式総数は、普通株式1,371,189,197株であります。</p> <p>* 7 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,732,145株であります。</p>

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)												
<p>* 9 当社の連結子会社である(株)アクアシティは、同社所有の賃貸用建物「アクアシティお台場」をみずほ信託銀行(株)宛に信託し、その信託受益権を平成17年3月10日に特別目的会社であるアクアシティ・プロパティーズ有限会社に譲渡致しました。ただし、当社はアクアシティ・プロパティーズ有限会社に譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、連結上は当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず連結貸借対照表に計上するとともに、長期借入金19,669百万円を計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当年度末における帳簿価格は次の通りであります。</p> <table data-bbox="231 958 742 1133"> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>16,136百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>46百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>10,299百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>16百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td>188百万円</td> </tr> </table>	建物・構築物	16,136百万円	その他の有形固定資産	46百万円	借地権	10,299百万円	その他の無形固定資産	16百万円	その他の投資	188百万円	<p>* 9 当社の連結子会社である(株)アクアシティは、同社所有の賃貸用建物「アクアシティお台場」をみずほ信託銀行(株)宛に信託し、その信託受益権を平成17年3月10日に特別目的会社であるアクアシティ・プロパティーズ有限会社に譲渡致しました。ただし、当社はアクアシティ・プロパティーズ有限会社に譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、連結上は当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず連結貸借対照表に計上するとともに、長期借入金19,488百万円を計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当年度末における帳簿価格は次の通りであります。</p> <table data-bbox="885 958 1412 992"> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>25,920百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	25,920百万円
建物・構築物	16,136百万円												
その他の有形固定資産	46百万円												
借地権	10,299百万円												
その他の無形固定資産	16百万円												
その他の投資	188百万円												
たな卸資産	25,920百万円												



## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																				
<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">13,741百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">6,878百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">3,070百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">181百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">169百万円</td> </tr> </table>	従業員給料手当	13,741百万円	広告宣伝費	6,878百万円	退職給付引当金繰入額	3,070百万円	貸倒引当金繰入額	181百万円	役員退職引当金繰入額	169百万円	<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">16,893百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">5,873百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">3,355百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">269百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">249百万円</td> </tr> </table>	従業員給料手当	16,893百万円	広告宣伝費	5,873百万円	退職給付引当金繰入額	3,355百万円	貸倒引当金繰入額	269百万円	役員退職引当金繰入額	249百万円
従業員給料手当	13,741百万円																				
広告宣伝費	6,878百万円																				
退職給付引当金繰入額	3,070百万円																				
貸倒引当金繰入額	181百万円																				
役員退職引当金繰入額	169百万円																				
従業員給料手当	16,893百万円																				
広告宣伝費	5,873百万円																				
退職給付引当金繰入額	3,355百万円																				
貸倒引当金繰入額	269百万円																				
役員退職引当金繰入額	249百万円																				
<p>* 2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,132百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">47百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> </table>	土地	1,132百万円	建物及び構築物	47百万円	その他	16百万円	<p>* 2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">58,923百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">△1,099百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <p>土地と建物及び構築物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却益、建物及び構築物部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。</p>	土地	58,923百万円	建物及び構築物	△1,099百万円	その他	0百万円								
土地	1,132百万円																				
建物及び構築物	47百万円																				
その他	16百万円																				
土地	58,923百万円																				
建物及び構築物	△1,099百万円																				
その他	0百万円																				
<p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,700百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">183百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">217百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	4,700百万円	仕掛不動産	183百万円	開発用不動産	217百万円	<p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">15,946百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">7,455百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,236百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産	15,946百万円	仕掛不動産	7,455百万円	開発用不動産	4,236百万円								
販売用不動産	4,700百万円																				
仕掛不動産	183百万円																				
開発用不動産	217百万円																				
販売用不動産	15,946百万円																				
仕掛不動産	7,455百万円																				
開発用不動産	4,236百万円																				
<p>* 4 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">3,859百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">773百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">97百万円</td> </tr> </table>	土地	3,859百万円	建物及び構築物	773百万円	機械装置及び運搬具	97百万円	—————														
土地	3,859百万円																				
建物及び構築物	773百万円																				
機械装置及び運搬具	97百万円																				
<p>* 5 固定資産除却関連損5,359百万円は、新丸ノ内ビル等の建て替えに係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損1,374百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。</p>	—————																				
<p>* 6 事業譲渡損6,390百万円は、当社の宮城県玉造郡鳴子町におけるリゾート事業及び岡山県久米郡久米町におけるゴルフ場事業の譲渡による損失であります。</p>	—————																				

前連結会計年度  
(自 平成16年4月1日  
至 平成17年3月31日)

当連結会計年度  
(自 平成17年4月1日  
至 平成18年3月31日)

\*7 当年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

主な用途	種類	場所
ゴルフ場 (計3ヶ所)	建物、土地、 借地権等	宮城県仙台市他
ホテル (計2ヶ所)	建物、土地、 構築物等	宮城県仙台市他
賃貸資産その他 (計41ヶ所)	建物、土地、 借地権等	広島県広島市他
海外事業 (計2件)	無形資産	米国カリフォル ニア州他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行ないました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、当年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ48件について帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(35,321百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権24,618百万円、建物・構築物5,374百万円、その他5,329百万円であります。なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。

また、海外事業の減損については、在外連結子会社につき米国の会計基準に基づいて算定しております。

\*8 土壌問題対策関連連損4,859百万円は、大阪府大阪市所在の大阪アメニティパーク(OAP)内のOAPレジデンスタワーの土壌・地下水問題に係る損失であります。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
* 1 現金及び現金同等物の当年度末残高と連結貸借対 照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 83,226百万円 預入期間が3か月を超える 定期預金 $\Delta$ 1,375百万円 取得日から満期または償還までの 期間が3か月以内の有価証券 10,472百万円 取引の開始から終了までの期間が 3か月以内の売戻条件付現先 5,000百万円 <hr/> 現金及び現金同等物 97,324百万円	* 1 現金及び現金同等物の当年度末残高と連結貸借対 照表に掲記されている科目の金額との関係 現金及び預金勘定 139,605百万円 預入期間が3か月を超える 定期預金 $\Delta$ 815百万円 取得日から満期または償還までの 期間が3か月以内の有価証券 23,300百万円 取引の開始から終了までの期間が 3か月以内の売戻条件付現先 5,000百万円 <hr/> 現金及び現金同等物 167,090百万円

## ① リース取引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

② 有価証券

I 前連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの（平成17年3月31日）

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの			
国債・地方債等	197	199	1
社債	—	—	—
その他	—	—	—
小計	197	199	1
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの			
国債・地方債等	9	9	△0
社債	—	—	—
その他	1,899	1,898	△0
小計	1,909	1,908	△0
合計	2,106	2,107	0

2 その他有価証券で時価のあるもの（平成17年3月31日）

種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの			
株式	60,139	176,341	116,202
債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	—	—	—
小計	60,139	176,341	116,202
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの			
株式	66	49	△17
債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	108	108	—
その他	—	—	—
その他	—	—	—
小計	175	157	△17
合計	60,314	176,498	116,184

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
3,752	2,644	—

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成17年3月31日現在）

(1) その他有価証券

非上場株式	18,948百万円
公社債投資信託	343百万円
コマーシャルペーパー	10,181百万円

(2) その他

匿名組合出資金	84,299百万円
---------	-----------

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額（平成17年3月31日現在）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債・地方債等	40	160	10	—
社債	160	—	—	—
その他	1,900	—	—	—
その他	—	—	—	—
合計	2,100	160	10	—

(注) 当年度において、その他有価証券で時価のない株式について346百万円の減損処理を行っております。なお、売買目的以外の有価証券については、その時価が取得価格に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断しております。

II 当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの（平成18年3月31日）

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	94	95	0
社債	—	—	—
その他	—	—	—
小計	94	95	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等	143	140	△2
社債	1,999	1,999	△0
その他	1,899	1,896	△3
小計	4,041	4,036	△5
合計	4,136	4,131	△5

2 その他有価証券で時価のあるもの（平成18年3月31日）

種類	取得原価（百万円）	連結貸借対照表計上額 （百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの			
株式	68,320	302,986	234,665
債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	5,330	10,364	5,033
小計	73,651	313,350	239,699
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの			
株式	—	—	—
債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	—	—	—
小計	—	—	—
合計	73,651	313,350	239,699

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

売却額 （百万円）	売却益の合計額 （百万円）	売却損の合計額 （百万円）
166	160	—

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額（平成18年3月31日現在）

(1) その他有価証券

非上場株式	18,727百万円
公社債投資信託	351百万円
コマーシャルペーパー	21,671百万円
MMF	1,337百万円
匿名組合出資金	78,849百万円
その他の出資金	468百万円

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額（平成18年3月31日現在）

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債・地方債等	30	185	25	—
社債	2,060	—	—	—
その他	1,900	—	—	—
その他	—	—	—	—
合計	3,990	185	25	—

(注) 当年度において、その他有価証券で時価のない株式について336百万円の減損処理を行っております。なお、売買目的以外の有価証券については、その時価が取得価格に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断しております。

③ デリバティブ取引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

④ 退職給付

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度、適格退職年金制度等を設けております。また、当社は退職一時金及び適格退職年金の支払に備えるため退職給付信託を設定しております。在外連結子会社であるロックフェラーグループ社は外部拠出による確定給付型年金制度を採用しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成17年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成18年3月31日) (百万円)
① 退職給付債務	△80,222	△84,455
② 年金資産	62,062	89,914
③ 未積立退職給付債務 (①+②)	△18,159	5,458
④ 会計基準変更時差異の未処理額	391	388
⑤ 未認識数理計算上の差異	10,869	△13,242
⑥ 未認識過去勤務債務	922	494
⑦ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④+⑤+⑥)	△5,976	△6,900
⑧ 前払年金費用	4,614	4,886
⑨ 退職給付引当金 (⑦-⑧)	△10,590	△11,787

前連結会計年度  
(平成17年3月31日)

当連結会計年度  
(平成18年3月31日)

(注) 当社の執行役員及び一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

(注) 同左

3 退職給付費用に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) (百万円)
① 勤務費用	3,740	3,660
② 利息費用	1,982	2,043
③ 期待運用収益	△1,194	△1,267
④ 会計基準変更時差異の費用処理額	48	51
⑤ 数理計算上の差異の費用処理額	1,320	1,700
⑥ 過去勤務債務の費用処理額	125	120
⑦ 臨時に支払った割増退職金等	255	849
⑧ 退職給付費用	6,277	7,158

前連結会計年度  
(平成17年3月31日)

当連結会計年度  
(平成18年3月31日)

(注) 簡便法を採用している当社の執行役員及び連結子会社の退職給付費用は「① 勤務費用」に計上しております。

(注) 同左



4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
① 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
② 割引率	2.0 ～6.0%	2.0～5.7%
③ 期待運用収益率	1.0 ～7.5%	同左
④ 過去勤務債務の額の処理年数	6年及び10年 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定 額法による)	同左
⑤ 数理計算上の差異の処理年数	5年から15年 (発生時の従業員の平均残存勤 務期間以内の一定の年数によ る定額法による)	同左
⑥ 会計基準変更時差異の処理年数	在外子会社であるロックフェラー グループ社は20年で処理 (なお、当社及び国内子会社に ついては一括処理済み)	同左

⑤ 税効果会計

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)																																																																																						
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">22,362百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">14,813百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">23,192百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">46,505百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,928百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">98,555百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">2,277百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">30百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">11,184百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">222,850百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△14,366百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">208,483百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">63,127百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">389,720百万円</td></tr> <tr><td>資本連結における固定資産評価益</td><td style="text-align: right;">33,062百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">47,282百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">24,498百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">557,690百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">349,207百万円</td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	22,362百万円	退職給付引当金	14,813百万円	たな卸資産評価損	23,192百万円	固定資産評価損	46,505百万円	投資有価証券評価損	3,928百万円	土地再評価差額金	98,555百万円	未払賞与	2,277百万円	その他有価証券評価差額金	30百万円	その他	11,184百万円	<hr/>		繰延税金資産小計	222,850百万円	評価性引当額	△14,366百万円	<hr/>		繰延税金資産合計	208,483百万円	固定資産圧縮積立金	63,127百万円	土地再評価差額金	389,720百万円	資本連結における固定資産評価益	33,062百万円	その他有価証券評価差額金	47,282百万円	その他	24,498百万円	<hr/>		繰延税金負債合計	557,690百万円	繰延税金の純額（負債）	349,207百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">14,719百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">17,029百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">32,615百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">57,761百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,968百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">63,727百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">2,711百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">13,927百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">206,460百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△16,212百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">190,248百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">58,197百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">383,346百万円</td></tr> <tr><td>資本連結における固定資産評価益</td><td style="text-align: right;">31,966百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">97,533百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">35,646百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">606,689百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">416,441百万円</td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	14,719百万円	退職給付引当金	17,029百万円	たな卸資産評価損	32,615百万円	固定資産評価損	57,761百万円	投資有価証券評価損	3,968百万円	土地再評価差額金	63,727百万円	未払賞与	2,711百万円	その他	13,927百万円	<hr/>		繰延税金資産小計	206,460百万円	評価性引当額	△16,212百万円	<hr/>		繰延税金資産合計	190,248百万円	固定資産圧縮積立金	58,197百万円	土地再評価差額金	383,346百万円	資本連結における固定資産評価益	31,966百万円	その他有価証券評価差額金	97,533百万円	その他	35,646百万円	<hr/>		繰延税金負債合計	606,689百万円	繰延税金の純額（負債）	416,441百万円
税務上の繰越欠損金	22,362百万円																																																																																						
退職給付引当金	14,813百万円																																																																																						
たな卸資産評価損	23,192百万円																																																																																						
固定資産評価損	46,505百万円																																																																																						
投資有価証券評価損	3,928百万円																																																																																						
土地再評価差額金	98,555百万円																																																																																						
未払賞与	2,277百万円																																																																																						
その他有価証券評価差額金	30百万円																																																																																						
その他	11,184百万円																																																																																						
<hr/>																																																																																							
繰延税金資産小計	222,850百万円																																																																																						
評価性引当額	△14,366百万円																																																																																						
<hr/>																																																																																							
繰延税金資産合計	208,483百万円																																																																																						
固定資産圧縮積立金	63,127百万円																																																																																						
土地再評価差額金	389,720百万円																																																																																						
資本連結における固定資産評価益	33,062百万円																																																																																						
その他有価証券評価差額金	47,282百万円																																																																																						
その他	24,498百万円																																																																																						
<hr/>																																																																																							
繰延税金負債合計	557,690百万円																																																																																						
繰延税金の純額（負債）	349,207百万円																																																																																						
税務上の繰越欠損金	14,719百万円																																																																																						
退職給付引当金	17,029百万円																																																																																						
たな卸資産評価損	32,615百万円																																																																																						
固定資産評価損	57,761百万円																																																																																						
投資有価証券評価損	3,968百万円																																																																																						
土地再評価差額金	63,727百万円																																																																																						
未払賞与	2,711百万円																																																																																						
その他	13,927百万円																																																																																						
<hr/>																																																																																							
繰延税金資産小計	206,460百万円																																																																																						
評価性引当額	△16,212百万円																																																																																						
<hr/>																																																																																							
繰延税金資産合計	190,248百万円																																																																																						
固定資産圧縮積立金	58,197百万円																																																																																						
土地再評価差額金	383,346百万円																																																																																						
資本連結における固定資産評価益	31,966百万円																																																																																						
その他有価証券評価差額金	97,533百万円																																																																																						
その他	35,646百万円																																																																																						
<hr/>																																																																																							
繰延税金負債合計	606,689百万円																																																																																						
繰延税金の純額（負債）	416,441百万円																																																																																						
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当社の法定実効税率（調整）</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">1.88%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.48%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△0.26%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td style="text-align: right;">△2.26%</td></tr> <tr><td>関係会社の配当可能利益に対する税効果</td><td style="text-align: right;">2.53%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.27%</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">42.79%</td></tr> </table>	当社の法定実効税率（調整）	40.69%	当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.88%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.48%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.26%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	△2.26%	関係会社の配当可能利益に対する税効果	2.53%	その他	△0.27%	<hr/>		税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.79%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当社の法定実効税率（調整）</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">1.22%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.34%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△0.32%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td style="text-align: right;">△0.19%</td></tr> <tr><td>関係会社の配当可能利益に対する税効果</td><td style="text-align: right;">5.15%</td></tr> <tr><td>持分法投資損益</td><td style="text-align: right;">△2.22%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△2.30%</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">42.37%</td></tr> </table>	当社の法定実効税率（調整）	40.69%	当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.22%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.34%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.32%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	△0.19%	関係会社の配当可能利益に対する税効果	5.15%	持分法投資損益	△2.22%	その他	△2.30%	<hr/>		税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.37%																																																
当社の法定実効税率（調整）	40.69%																																																																																						
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.88%																																																																																						
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.48%																																																																																						
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.26%																																																																																						
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	△2.26%																																																																																						
関係会社の配当可能利益に対する税効果	2.53%																																																																																						
その他	△0.27%																																																																																						
<hr/>																																																																																							
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.79%																																																																																						
当社の法定実効税率（調整）	40.69%																																																																																						
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.22%																																																																																						
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.34%																																																																																						
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.32%																																																																																						
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	△0.19%																																																																																						
関係会社の配当可能利益に対する税効果	5.15%																																																																																						
持分法投資損益	△2.22%																																																																																						
その他	△2.30%																																																																																						
<hr/>																																																																																							
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.37%																																																																																						

⑥ セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

I 前連結会計年度(自平成16年4月1日至平成17年3月31日)

(単位:百万円)

	ビル事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	資産開 発事業	海外 事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	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	281,454	210,681	12,435	8,501	183,185	35,723	31,974	11,426	775,381	—	775,381
(2) セグメント間の 内部営業収益 又は振替高	5,504	407	6,423	108	—	1,733	136	2,054	16,369	(16,369)	—
計	286,959	211,088	18,859	8,609	183,185	37,456	32,111	13,480	791,750	(16,369)	775,381
営業費用	203,173	193,436	19,224	4,662	156,740	38,926	31,199	12,891	660,255	(3,107)	657,147
営業利益又は 営業損失(△)	83,785	17,651	△364	3,946	26,445	△1,470	912	589	131,495	(13,261)	118,233
II 資産、 減価償却費、 及び資本的支出											
資産	2,063,603	368,760	16,415	88,268	302,049	14,812	33,069	73,277	2,960,257	164,256	3,124,514
減価償却費	43,702	689	113	539	7,793	161	1,312	730	55,042	502	55,545
資本的支出	67,398	945	22	5,374	9,121	333	1,634	911	85,742	(954)	84,787

1. 事業区分の方法 連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業	オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
住宅開発事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売、ニュータウンの開発、不動産仲介・斡旋
設計監理事業	建築及び土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負
資産開発事業	収益用不動産の開発、資産運用
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営・仲介・不動産関係アドバイザー
注文住宅事業	注文住宅の請負
ホテル事業	ホテル施設の運営
その他の事業	フィットネスクラブ・ゴルフ場等余暇施設の運営

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当年度12,778百万円、前年度13,664百万円であり、その主なものは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当年度303,660百万円、前年度361,450百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

5. 会計処理の変更

会計処理の変更に記載の通り、当年度より特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益の計上方法を変更いたしました。この変更により従来の方針によった場合と比較して、「資産開発事業」において営業収益が3,656百万円、営業利益が2,793百万円増加しております。

6. 事業区分の方法の変更

事業区分の方法については、従来、当社グループが採用している事業本部制をベースに、事業内容の類似性や事業の売上・資産規模等の重要性を考慮して事業区分を設定しておりましたが、事業本部制の導入目的である権限の委譲と責任の明確化が進展したこと、また「その他の事業」セグメントに含めていた資産開発事業の重要性が、不動産の証券化市場の発達や不動産有効活用に対するニーズの高まりに伴い増加したこと等を勘案し、当社グループの経営状況をより適正に表示するために、事業本部制に一致した8つの事業区分(「ビル事業」「住宅開発事業」「設計監理事業」「資産開発事業」「海外事業」「注文住宅事業」「ホテル事業」「その他の事業」)に当年度より変更いたしました。

Ⅱ 当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

（単位：百万円）

	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	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	306,290	203,286	34,252	193,223	10,488	37,534	32,143	24,210	2,787	844,217	-	844,217
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	5,808	927	21	-	6,614	3,942	256	6,564	1,930	26,065	(26,065)	-
計	312,099	204,213	34,274	193,223	17,103	41,477	32,399	30,775	4,717	870,283	(26,065)	844,217
営業費用	222,606	186,476	20,105	170,024	16,875	41,881	31,151	23,022	3,969	716,114	(9,511)	706,603
営業利益又は営業損失（△）	89,492	17,736	14,169	23,199	227	△404	1,247	7,753	747	154,169	(16,554)	137,614
2. 資産、減価償却費及び資本的支出												
資産	1,987,595	338,026	103,796	345,483	18,732	16,531	30,986	70,845	37,555	2,949,553	330,656	3,280,209
減価償却費	41,766	833	249	8,578	103	157	1,366	217	167	53,440	214	53,655
資本的支出	43,432	977	12,924	7,345	12	243	1,358	320	168	66,783	(2,030)	64,753

（注） 1. 事業区分の方法：連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業	オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
住宅事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売・管理、ニュータウンの開発、余暇施設の運営
資産開発事業	収益用不動産の開発、資産運用
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営・仲介・不動産関係アドバイザー
設計監理事業	建築及び土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負
注文住宅事業	注文住宅の請負
ホテル事業	ホテル施設の運営
不動産サービス事業	不動産仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング
その他の事業	その他

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当年度13,673百万円、前年度12,778百万円であります。その主なものは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当年度496,471百万円、前年度303,660百万円あります。その主なものは当社の余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

5. 事業区分の方法の変更

当社グループは事業本部制に一致した事業区分を設定しており、平成17年4月1日付けの組織改正により、従来住宅開発事業本部の所管であった三菱地所住宅販売㈱が不動産サービス事業部門として独立したこと、住宅開発事業本部が住宅事業本部に名称変更したこと、余暇事業部門が住宅事業本部に統合されたことに伴い、当年度より、「不動産サービス事業」セグメントを新設して9事業区分とし、「住宅開発事業」セグメントを「住宅事業」セグメントに名称変更したほか、従来「その他の事業」セグメントに含めていた余暇事業を「住宅事業」セグメントに計上しております。

6. 会計処理の変更

「不動産サービス事業」セグメントにおける住宅等の受託販売に係る受託手数料の計上基準については、従来、売主から買主への所有権移転時に収益計上しておりましたが、当年度より契約締結に係る役務提供部分については契約時に収益計上し、所有権移転までの役務提供部分については所有権移転時に計上することに変更致しました。この変更により、従来の方法によった場合と比較して、「不動産サービス事業」セグメントの営業収益が3,712百万円増加し、同セグメントの営業利益が3,571百万円増加しております。

なお、前年度のセグメント情報を変更後の事業区分の方法により区分すると、以下の通りとなります。

前連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

[当年度より変更した事業区分の方法に基づく表示]

(単位：百万円)

	ビル 事業	住宅 事業	資産開 発事業	海外 事業	設計監 理事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	不動産 サービス 事業	その他 の事業	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	281,454	199,528	8,501	183,185	12,435	35,723	31,974	18,963	3,614	775,381	—	775,381
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	5,504	937	108	—	6,423	1,733	136	4,931	2,012	21,788	(21,788)	—
計	286,959	200,465	8,609	183,185	18,859	37,456	32,111	23,895	5,627	797,170	(21,788)	775,381
営業費用	203,173	187,217	4,662	156,740	19,224	38,926	31,199	20,166	4,377	665,688	(8,541)	657,147
営業利益又は営業損失(△)	83,785	13,248	3,946	26,445	△364	△1,470	912	3,728	1,250	131,481	(13,247)	118,233
2. 資産、減価償却費 及び資本的支出												
資産	2,063,603	365,607	88,268	302,049	16,415	14,812	33,069	83,690	41,852	3,009,370	115,144	3,124,514
減価償却費	43,702	997	539	7,793	113	161	1,312	157	264	55,042	502	55,545
資本的支出	67,398	924	5,374	9,121	22	333	1,634	440	492	85,742	(954)	84,787

b. 所在地別セグメント情報

I 前連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

	日本 (百万円)	米国 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
1 営業収益及び営業損益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	592,791	148,420	34,169	775,381	—	775,381
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	590	—	—	590	(590)	—
計	593,381	148,420	34,169	775,972	(590)	775,381
営業費用	489,133	126,799	29,453	645,386	11,761	657,147
営業利益	104,247	21,621	4,715	130,585	(12,351)	118,233
2 資産	2,652,657	207,870	93,811	2,954,338	170,175	3,124,514

II 当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

	日本 (百万円)	米国 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
1 営業収益及び営業損益						
(1) 外部顧客に 対する営業収益	651,716	144,434	48,066	844,217	—	844,217
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	668	—	—	668	(668)	—
計	652,385	144,434	48,066	844,886	(668)	844,217
営業費用	524,314	129,330	40,141	693,786	12,816	706,603
営業利益	128,071	15,103	7,925	151,100	(13,485)	137,614
2 資産	2,561,007	231,963	113,291	2,906,261	373,947	3,280,209

- (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、当年度13,673百万円、前年度12,778百万円であります。その主なものは当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当年度496,471百万円、前年度303,660百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。
- 3 その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

c. 海外売上高

I 前連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

	米国	その他の地域	計
1 海外営業収益（百万円）	148,428	34,170	182,598
2 連結営業収益（百万円）			775,381
3 連結営業収益に占める 海外営業収益の割合（%）	19.1	4.4	23.5

II 当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

	米国	その他の地域	計
1 海外営業収益（百万円）	144,441	48,109	192,550
2 連結営業収益（百万円）			844,217
3 連結営業収益に占める 海外営業収益の割合（%）	17.1	5.7	22.8

- (注) 1 海外営業収益は、当社及び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。  
2 その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

⑦ 関連当事者との取引

I 前連結会計年度（自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日）

役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 の 近親者	当社代表 取締役 渡邊泰彦の 二女	—	—	—	—	—	—	住宅分譲に おける設計 変更工事に 伴う増額分	2	—	—

- (注) 1 取引金額には消費税を含んでおりません。  
2 取引金額については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。  
3 当該物件は共同事業であり、取引金額は当社持分相当額のみを記載しております。

II 当連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

## (1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	709.83円	1株当たり純資産額	827.79円
1株当たり当期純利益	27.93円	1株当たり当期純利益	42.60円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	26.24円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	40.42円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	36,245	55,825
普通株主に帰属しない金額(百万円)	5	5
(うち、利益処分による役員賞与金(百万円))	(5)	(5)
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	36,240	55,819
普通株式の期中平均株式数(株)	1,297,553,133	1,310,322,092
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	0	0
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))(百万円)	(0)	(0)
普通株式増加数(株)	83,543,828	70,684,384
(うち、転換社債)	(83,333,333)	(70,388,176)
(うち、新株予約権)	(210,495)	(296,208)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 ストックオプション(平成16年6月29日株主総会決議分) 潜在株式の数 225,000株	—————



(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>大阪府大阪市所在の大阪アメニティパーク（OAP）内のOAPレジデンスタワーの土壌・地下水問題について購入者との問題解決をはかるべく以前より当事者間で鋭意協議を重ねてまいりましたが、平成17年5月8日付で事業者4社（三菱マテリアル㈱、当社、㈱大林組、三菱マテリアル不動産㈱）とオー・エー・ピー・レジデンスタワー管理組合法人との間で、同マンションを事業者から購入した現所有者に対し金銭的解決等に関する提案を行うことについて合意に至ったので確認書を締結し、当社は平成17年5月12日開催の取締役会において、この確認書を機関決定致しました。確認書の主な内容は以下の通りです。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 継続所有を希望する購入者に対する提案 購入価格の25%を支払う。 土壌調査の結果が判明し、その対策工事が確定した後に異議が生じた場合は、協議を申し入れることができるものとする。協議が整わない場合は、公的な紛争解決機関に解決を委ねる。</li><li>2. 売却を希望する購入者に対する提案 双方が合意する不動産鑑定業者に、土壌・地下水問題がないことを前提とした鑑定評価を依頼し、事業者がその鑑定価格により買い取る。 買い取りの外、鑑定価格の10%を支払う。</li><li>3. 上記以外の解決を求める購入者に対する提案 土壌・地下水問題の解決方法について誠実に協議を行うものとする。協議が整わない場合は、公的な紛争解決機関に紛争の解決を委ねる。 購入価格の5%を支払う。この金員は、最終的解決により支払われる金員の一部とする。</li></ol> <p>当該確認書の内容をガイドラインとして、同マンションを事業者から購入された現所有者の方々の意向を確認し、個別にガイドラインに沿って合意を得ることとしております。現時点では、最終的な影響額は未定でございます。</p>	

平成18年3月期

個別財務諸表の概要

平成18年5月11日

上場会社名 三菱地所株式会社 上場取引所 東大名福札  
 (コード番号 8802) 本社所在都道府県 東京都  
 (URL http://www.mec.co.jp)

代表者役職・氏名 取締役社長 木村 恵司  
 問合せ先 責任者役職・氏名 執行役員広報部長 風間 利彦 TEL (03) 3287-5200

決算取締役会開催日 平成18年5月11日 中間配当制度の有無 有  
 配当支払開始予定日 平成18年6月30日 定時株主総会開催日 平成18年6月29日  
 単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

1. 18年3月期の業績(平成17年4月1日～平成18年3月31日)

(1) 経営成績 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同様)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年3月期	465,557	5.4	94,611	22.8	79,494	35.3
17年3月期	441,713	16.4	77,029	3.3	58,775	8.6

	当期純利益		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	%	%	%	%		
18年3月期	40,307	73.9	30.76		29.19		4.0	2.8		17.1		
17年3月期	23,175	55.2	17.86		16.78		2.6	2.1		13.3		

(注) ①期中平均株式数 18年3月期 1,310,352,562株 17年3月期 1,297,583,603株  
 ②会計処理の方法の変更 有  
 ③売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(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				
	円	銭	円	銭	百万円	%	%
18年3月期	10.00		5.00	5.00	13,334	32.5	1.2
17年3月期	8.00		4.00	4.00	10,380	44.8	1.1

(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	
18年3月期	2,928,705		1,096,807		37.5		800.89	
17年3月期	2,836,083		909,062		32.1		700.67	

(注) ①期末発行済株式数 18年3月期 1,369,487,522株 17年3月期 1,297,419,690株  
 ②期末自己株式数 18年3月期 1,701,675株 17年3月期 1,765,364株

2. 19年3月期の業績予想(平成18年4月1日～平成19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			
				中間		期末	
	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭
中間期	204,500	48,000	20,000	5.00		—	
通期	495,000	99,000	49,000	—		5.00	10.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 35円78銭

※ 本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。  
 なお、業績予想の前提条件その他関連する事項につきましては、添付資料の14ページを参照して下さい。

## 5. 個別財務諸表等

### (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前年度末 (平成17年3月31日)		当年度末 (平成18年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金		52,088		105,981		53,893	
2 営業未収入金		75,919		48,259		△27,659	
3 有価証券		1,899		3,898		1,999	
4 販売用不動産		128,701		110,957		△17,744	
5 仕掛不動産		110,878		148,706		37,827	
6 開発用不動産		13,648		8,918		△4,729	
7 未成工事支出金		3,920		4,976		1,055	
8 エクイティ出資	*10	111,285		107,400		△3,885	
9 前渡金		1,045		1,738		692	
10 前払費用		7,706		7,996		290	
11 繰延税金資産		32,620		34,904		2,284	
12 その他の流動資産		13,742		26,501		12,758	
13 貸倒引当金		△541		△223		318	
流動資産合計		552,915	19.5	610,018	20.8	57,102	
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	*2	1,207,641		1,203,044			
減価償却累計額	*8	719,586	488,054	734,822	468,221	△19,833	
(2) 構築物	*2	21,201		21,328			
減価償却累計額	*8	14,624	6,576	15,606	5,722	△854	
(3) 機械装置	*2	8,841		8,772			
減価償却累計額	*8	6,274	2,566	6,395	2,376	△189	
(4) 車両運搬具		84		97			
減価償却累計額	*8	71	13	67	30	17	
(5) 工具器具備品		9,525		9,737			
減価償却累計額	*8	7,859	1,665	8,003	1,733	67	
(6) 土地	*2,7		1,292,688		1,221,846	△70,842	
(7) 建設仮勘定			19,306		25,931	6,625	
(8) その他の有形固定資産			14		14	—	
有形固定資産計			1,810,886	63.9	1,725,875	59.0	△85,010

区分	注記 番号	前年度末 (平成17年3月31日)		当年度末 (平成18年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
2 無形固定資産						
(1) 借地権		7,759		7,090		△669
(2) ソフトウェア		3,380		2,784		△596
(3) その他の無形固定資産		355		300		△55
無形固定資産計		11,496	0.4	10,175	0.3	△1,321
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券		175,263		310,175		134,912
(2) 関係会社株式		205,992		193,307		△12,684
(3) 長期貸付金		1,176		1,176		—
(4) 関係会社長期 貸付金		2,391		2,318		△73
(5) 差入敷金保証金		63,249		63,261		12
(6) 破産・更生債権等		3		0		△3
(7) 長期前払費用		6,802		6,997		194
(8) その他の投資		6,910		6,190		△719
(9) 貸倒引当金		△1,003		△790		213
投資その他の資産計		460,784	16.2	582,636	19.9	121,851
固定資産合計		2,283,167	80.5	2,318,687	79.2	35,519
資産合計		2,836,083	100.0	2,928,705	100.0	92,622

区分	注記 番号	前年度末 (平成17年3月31日)		当年度末 (平成18年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1 営業未払金		45,908		44,552		△1,355
2 短期借入金		38,250		40,250		2,000
3 1年以内に返済予定の 長期借入金		29,475		60,623		31,148
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	* 1	70,000		30,000		△40,000
6 1年以内に償還予定の 転換社債		—		13,595		13,595
7 未払金		23,704		26,263		2,558
8 未払法人税等		610		11,533		10,923
9 未払費用		5,777		5,558		△219
10 前受金		30,246		32,963		2,716
11 預り金	* 3	131,712		137,760		6,048
12 事業譲渡損失引当金		526		15		△511
13 その他の流動負債		16		7		△9
流動負債合計		434,230	15.3	403,123	13.7	△31,106
II 固定負債						
1 社債		440,000		445,000		5,000
2 転換社債		100,000		—		△100,000
3 長期借入金		315,261		272,137		△43,123
4 受入敷金保証金		262,458		261,020		△1,437
5 繰延税金負債		56,331		95,234		38,902
6 再評価に係る繰延 税金負債	* 7	291,164		319,618		28,453
7 退職給付引当金		939		2,056		1,117
8 役員退職引当金		1,891		2,155		264
9 その他の固定負債		24,744		31,550		6,806
固定負債合計		1,492,790	52.6	1,428,774	48.8	△64,016
負債合計		1,927,021	67.9	1,831,898	62.5	△95,123

区分	注記 番号	前年度末 (平成17年3月31日)		当年度末 (平成18年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資本の部)						
I 資本金	* 4, 11	86, 534	3. 1	129, 736	4. 4	43, 202
II 資本剰余金						
1 資本準備金		115, 216		158, 418		43, 202
2 その他資本剰余金						
(1) 自己株式処分差益		20		2		△17
資本剰余金合計		115, 236	4. 1	158, 421	5. 4	43, 185
III 利益剰余金						
1 利益準備金		21, 663		21, 663		—
2 任意積立金						
(1) 特別償却準備金		669		698		29
(2) 固定資産圧縮 積立金		92, 727		92, 014		△712
(3) 別途積立金		68, 254		68, 254		—
3 当期末処分利益		32, 508		20, 348		△12, 159
利益剰余金合計		215, 822	7. 6	202, 979	6. 9	△12, 843
IV 土地再評価差額金	* 7	424, 403	15. 0	465, 877	15. 9	41, 474
V その他有価証券評価 差額金		68, 828	2. 4	141, 778	4. 9	72, 950
VI 自己株式	* 5	△1, 763	△0. 1	△1, 986	△0. 0	△223
資本合計		909, 062	32. 1	1, 096, 807	37. 5	187, 745
負債・資本合計		2, 836, 083	100. 0	2, 928, 705	100. 0	92, 622

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			対前年比
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	増減 (百万円)
I 営業収益								
1 ビル事業収益		244,963			265,416			
2 住宅(開発)事業収益		185,417			166,033			
3 資産開発事業収益		—			31,708			
4 その他の事業収益		11,332	441,713	100.0	2,398	465,557	100.0	23,844
II 営業原価								
1 ビル事業費用		165,702			180,594			
2 住宅(開発)事業原価		161,506			141,146			
3 資産開発事業費用		—			19,117			
4 その他の事業費用		9,079	336,288	76.1	2,482	343,341	73.7	7,053
営業総利益			105,424	23.9		122,216	26.3	16,791
III 販売費及び一般管理費	* 1		28,395	6.5		27,605	6.0	△790
営業利益			77,029	17.4		94,611	20.3	17,581
IV 営業外収益								
1 受取利息		90			97			
2 受取配当金	* 2	3,167			4,260			
3 その他の営業外収益		1,445	4,704	1.1	2,292	6,649	1.4	1,945
V 営業外費用								
1 支払利息		5,279			4,385			
2 社債利息		14,558			10,475			
3 固定資産除却損	* 5	1,081			3,901			
4 その他の営業外費用		2,038	22,957	5.2	3,004	21,766	4.6	△1,191
経常利益			58,775	13.3		79,494	17.1	20,718

区分	注記 番号	前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			対前年比
		金額 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)	増減 (百万円)
VI 特別利益								
1 投資有価証券売却益		2,640			—			
2 固定資産売却益	* 3	1,149	3,790	0.8	57,793	57,793	12.4	54,002
VII 特別損失								
1 たな卸資産評価損	* 4	5,110			27,639			
2 固定資産除却関連損	* 5	5,386			—			
3 事業譲渡損	* 6	6,390			—			
4 関係会社株式評価損		6,557			7,815			
5 減損損失	* 7	—			26,417			
6 固定資産信託受益権売却損		—			3,347			
7 土壌問題対策関連損	* 8	—	23,444	5.3	4,859	70,079	15.1	46,634
税引前当期純利益			39,121	8.8		67,208	14.4	28,086
法人税、住民税及び事業税		14			11,876			
法人税等調整額		15,931	15,946	3.6	15,024	26,900	5.7	10,954
当期純利益			23,175	5.2		40,307	8.7	17,132
前期繰越利益			13,611			28,001		14,390
土地再評価差額金取崩額			△2,739			△41,474		△38,734
合併に伴う未処分利益増加額			3,651			—		△3,651
中間配当額			5,190			6,486		1,296
当期末処分利益			32,508			20,348		△12,159



## (3) 利益処分案

株主総会承認年月日		前年度 平成17年6月29日		当年度 平成18年6月29日 定時株主総会付議予定		対前年比
区分	注記 番号	金額（百万円）		金額（百万円）		増減 （百万円）
I 当期末処分利益			32,508		20,348	△12,159
II 任意積立金取崩額						
1 固定資産圧縮積立金取崩額		1,657		7,185		
2 特別償却準備金取崩額		143	1,801	178	7,364	5,562
合計			34,309		27,712	△6,597
III 利益処分額						
1 配当金		5,189		6,847		
2 任意積立金						
(1) 固定資産圧縮積立金		944		—		
(2) 特別償却準備金		173	6,307	—	6,847	539
IV 次期繰越利益			28,001		20,865	△7,136

重要な会計方針

前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的債券 償却原価法（定額法） 子会社及び関連会社株式 移動平均法による原価法 その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）  時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法 デリバティブ 時価法</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>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 未成工事支出金 同上</p> <p>4 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産 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 （主な耐用年数）  建物及び構築物 2～60年 機械装置及び車輛運搬具 2～22年  無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間（5年）に基づく定額法  長期前払費用 定額法</p> <p>5 繰延資産の処理方法 社債発行費 支出時に全額費用処理</p> <p>6 引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的債券 同左 子会社及び関連会社株式 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左  時価のないもの 同左</p> <p>2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法 デリバティブ 同左</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産 同左 仕掛不動産 同左 開発用不動産 同左 未成工事支出金 同左</p> <p>4 固定資産の減価償却の方法 有形固定資産 同左  無形固定資産 同左  長期前払費用 同左</p> <p>5 繰延資産の処理方法 社債発行費 同左</p> <p>6 引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 同左</p>

前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)				
<p>(2) 退職給付引当金 従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当年度末における要支給額を、計上しております。 なお、過去勤務債務及び数理計算上の差異は、発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数（10年）による定額法により、過去勤務債務は発生時より、数理計算上の差異は翌年度より、それぞれ費用処理しております。</p>	<p>(2) 退職給付引当金 同左</p>				
<p>(3) 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当年度末要支給額を計上しております。</p>	<p>(3) 役員退職引当金 同左</p>				
<p>(4) 事業譲渡損失引当金 事業の譲渡に伴い発生する損失の見積額を計上しております。</p>	<p>(4) 事業譲渡損失引当金 同左</p>				
<p>7 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。</p>	<p>7 リース取引の処理方法 同左</p>				
<p>8 ヘッジ会計の方法</p>	<p>8 ヘッジ会計の方法</p>				
<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては特例処理を採用しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p>				
<p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金、社債</td> </tr> </table>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金、社債	<p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象				
金利スワップ	借入金、社債				
<p>(3) ヘッジ方針 当社のリスクヘッジ取引は、当社の内部規定である「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。</p>	<p>(3) ヘッジ方針 同左</p>				
<p>9 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年度の費用として処理しております。</p>	<p>9 消費税等の会計処理 同左</p>				

会計処理方法の変更

<p style="text-align: center;">前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(損益計算書関係)</p> <p>特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上していましたが、当年度より営業損益として計上する方法に変更いたしました。</p> <p>これは、平成16年6月29日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は3,656百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ2,793百万円増加しておりますが、経常利益に与える影響はありません。</p> <hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: auto;"/>	<hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: auto;"/> <p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が平成17年4月1日以後開始する年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。</p> <p>これにより、税引前当期純利益は26,417百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき減損損失累計額を減価償却累計額に含めて表示しております。</p>

表示方法の変更

<p style="text-align: center;">前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
	<p>(損益計算書関係)</p> <p>1. 資産開発事業本部の事業に係る収益、費用の区分掲記 資産開発事業本部に係る営業収益、費用は、従来「その他の事業収益」、「その他の事業費用」に含めて表示しておりましたが、資産開発事業本部の事業に係る営業収益、費用の金額的重要性が増加したことに伴い、当年度より「資産開発事業収益」、「資産開発事業費用」として区分掲記しております。なお、前年度の「その他の事業収益」「その他の事業費用」に含まれている資産開発事業本部の営業収益は6,494百万円、営業費用は3,736百万円であります。</p> <p>2. 住宅事業本部の収益、費用の勘定名称及び余暇事業部門の収益、費用計上区分の変更 平成17年4月1日付の組織改正により、住宅開発事業本部が住宅事業本部に名称変更したこと、余暇事業部門が住宅事業本部に統合されたことに伴い、当年度より、「住宅開発事業収益」、「住宅開発事業原価」を「住宅事業収益」、「住宅事業原価」に名称変更したほか、従来「その他の事業収益」、「その他の事業費用」に含めていた余暇事業に係る営業収益、営業費用を「住宅事業収益」、「住宅事業原価」に計上しております。前年度の「その他の事業収益」、「その他の事業費用」に含まれている余暇事業に係る営業収益は1,263百万円、営業費用は1,891百万円です。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前年度 (平成17年3月31日)	当年度 (平成18年3月31日)
<p>* 1 担保に供している資産及び担保を付している債務担保附社債信託法に基づき、普通社債（第19回）50,000百万円に対し企業担保権が設定されております。</p>	
<p>* 2 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物70百万円、構築物17百万円、機械装置45百万円、土地298百万円であります。</p>	<p>* 2 同左</p>
<p>* 3 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する負債は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">預り金 127,044百万円</p>	<p>* 3 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する負債は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">預り金 114,858百万円</p>
<p>* 4 会社が発行する株式及び発行済株式の総数            会社が発行する株式の総数 普通株式 1,980,000,000株            発行済株式の総数 普通株式 1,299,185,054株</p>	<p>* 4 会社が発行する株式及び発行済株式の総数            会社が発行する株式の総数 普通株式 1,980,000,000株            発行済株式の総数 普通株式 1,371,189,197株</p>
<p>* 5 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,765,364株であります。</p>	<p>* 5 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,701,675株であります。</p>
<p>6 偶発債務            (1) 保証債務            下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。            (関係会社)</p> <p style="text-align: right;">(株)菱栄ライフサービス 2,062百万円            チェルシージャパン(株) 1,011百万円            Paternoster Associates 30,304百万円            (150,000千英ポンド)            MEC Finance USA 7,071百万円            ( 46,700千米ドル)            (10,180千英ポンド)</p> <p style="text-align: right;">(その他)            販売用不動産ローン適用購入者 0百万円            従業員（住宅取得資金） 450百万円</p> <p style="text-align: right;">合計 40,900百万円</p>	<p>6 偶発債務            (1) 保証債務            下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。            (関係会社)</p> <p style="text-align: right;">(株)菱栄ライフサービス 1,651百万円            チェルシージャパン(株) 904百万円            Paternoster Associates 30,774百万円            ( 150,000千英ポンド)            MEC Finance USA 4,138百万円            ( 35,228千米ドル)</p> <p style="text-align: right;">(その他)            従業員（住宅取得資金） 302百万円</p> <hr/> <p style="text-align: right;">合計 37,770百万円</p>
<p>(2) 連帯債務            会社分割により(株)三菱地所設計に承継した前受金等に関し返還義務が生じた場合の債務について債権者に対し連帯債務を負っておりますが、負担割合は(株)三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、貸借対照表に連帯債務の金額は計上しておりません。なお、当年度末における連帯債務残高は480百万円であります。</p>	<p>(2) 連帯債務            会社分割により(株)三菱地所設計に承継した前受金等に関し返還義務が生じた場合の債務について債権者に対し連帯債務を負っておりますが、負担割合は(株)三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、貸借対照表に連帯債務の金額は計上しておりません。なお、当年度末における連帯債務残高は263百万円であります。</p>

前年度 (平成17年3月31日)	当年度 (平成18年3月31日)
<p>* 7 土地の再評価 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出 再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>* 8 建物及び構築物の減価償却累計額には、固定資産評価損の金額が含まれております。</p> <p>9 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は493,231百万円であります。</p> <p>* 10 エクイティ出資 会計処理の変更に記載の通り特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益を営業損益に計上するのに伴い、従来は「投資有価証券」及び「その他の投資」に含めて表示しておりました特定目的会社等を利用して不動産事業を行っている物件に係る匿名組合出資、優先出資、不動産投資信託投資口等を、当年度から「エクイティ出資」として表示したものです。尚、前年度末においては、当年度末ではエクイティ出資に区分される匿名組合出資21,870百万円が「その他の投資」に、優先出資、不動産投資信託投資口等11,463百万円が「投資有価証券」に含まれております。</p>	<p>* 7 同左</p> <p>* 8 有形固定資産に係る減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。</p> <p>9 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は607,656百万円であります。</p> <hr/> <p>* 11 当年度中の発行済株式数の増加 発行形態 旧商法に基づき発行された転換社債の転換請求 発行年月日 平成12年10月6日 発行株式数 72,004,143株 発行価格 1,200円 資本組入額 43,202百万円</p>

## (損益計算書関係)

前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																																								
<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売手数料</td><td style="text-align: right;">5,101百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,121百万円</td></tr> <tr><td>出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">4,004百万円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">2,470百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">5,832百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">397百万円</td></tr> <tr><td>役員退職引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">155百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね 37対63であります。</p> <p>* 2 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">受取配当金</td><td style="text-align: right;">1,603百万円</td></tr> </table> <p>* 3 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">1,132百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">16百万円</td></tr> </table> <p>* 4 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">4,700百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td style="text-align: right;">192百万円</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td style="text-align: right;">217百万円</td></tr> </table> <p>* 5 固定資産除却関連損5,386百万円は、新丸ノ内ビル等の建て替えに係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損1,081百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。</p>	販売手数料	5,101百万円	退職給付引当金繰入額	2,121百万円	出向者給料手当	4,004百万円	従業員給料手当	2,470百万円	広告宣伝費	5,832百万円	減価償却費	397百万円	役員退職引当金繰入額	155百万円	受取配当金	1,603百万円	土地	1,132百万円	建物	16百万円	販売用不動産	4,700百万円	仕掛不動産	192百万円	開発用不動産	217百万円	<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売手数料</td><td style="text-align: right;">4,566百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,022百万円</td></tr> <tr><td>出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">4,193百万円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">2,828百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">4,683百万円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">1,505百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">411百万円</td></tr> <tr><td>役員退職引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">235百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね 31対69であります。</p> <p>* 2 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">受取配当金</td><td style="text-align: right;">2,107百万円</td></tr> </table> <p>* 3 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">土地</td><td style="text-align: right;">58,896百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">△1,102百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0百万円</td></tr> </table> <p>土地及び建物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却益、建物部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。</p> <p>* 4 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">15,946百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td style="text-align: right;">7,455百万円</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td style="text-align: right;">4,236百万円</td></tr> </table>	販売手数料	4,566百万円	退職給付引当金繰入額	2,022百万円	出向者給料手当	4,193百万円	従業員給料手当	2,828百万円	広告宣伝費	4,683百万円	公租公課	1,505百万円	減価償却費	411百万円	役員退職引当金繰入額	235百万円	受取配当金	2,107百万円	土地	58,896百万円	建物	△1,102百万円	その他	0百万円	販売用不動産	15,946百万円	仕掛不動産	7,455百万円	開発用不動産	4,236百万円
販売手数料	5,101百万円																																																								
退職給付引当金繰入額	2,121百万円																																																								
出向者給料手当	4,004百万円																																																								
従業員給料手当	2,470百万円																																																								
広告宣伝費	5,832百万円																																																								
減価償却費	397百万円																																																								
役員退職引当金繰入額	155百万円																																																								
受取配当金	1,603百万円																																																								
土地	1,132百万円																																																								
建物	16百万円																																																								
販売用不動産	4,700百万円																																																								
仕掛不動産	192百万円																																																								
開発用不動産	217百万円																																																								
販売手数料	4,566百万円																																																								
退職給付引当金繰入額	2,022百万円																																																								
出向者給料手当	4,193百万円																																																								
従業員給料手当	2,828百万円																																																								
広告宣伝費	4,683百万円																																																								
公租公課	1,505百万円																																																								
減価償却費	411百万円																																																								
役員退職引当金繰入額	235百万円																																																								
受取配当金	2,107百万円																																																								
土地	58,896百万円																																																								
建物	△1,102百万円																																																								
その他	0百万円																																																								
販売用不動産	15,946百万円																																																								
仕掛不動産	7,455百万円																																																								
開発用不動産	4,236百万円																																																								



<p style="text-align: center;">前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>												
<p>* 6 事業譲渡損6,390百万円は、事業の譲渡に伴い発生した損失であります。</p> <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">_____</p>	<p style="text-align: center;">_____</p> <p>* 7 当年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" data-bbox="911 439 1337 685"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴルフ場 (計1ヶ所)</td> <td>建物、土地、 借地権等</td> <td>宮城県仙台市</td> </tr> <tr> <td>ホテル (計2ヶ所)</td> <td>建物、土地、 構築物等</td> <td>宮城県仙台市他</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産 その他 (計24ヶ所)</td> <td>建物、土地、 借地権等</td> <td>広島県広島市他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行ないました。なお、社宅等は共用資産としております。その結果、当年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ27件について帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(26,417百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地・借地権23,333百万円、建物・構築物2,908百万円、その他176百万円であります。なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p> <p>* 8 土壌問題対策関連損4,859百万円は、大阪府大阪市所在の大阪アメニティパーク(OAP)内のOAPレジデンスタワーの土壌・地下水問題に係る損失であります。</p>	主な用途	種類	場所	ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、 借地権等	宮城県仙台市	ホテル (計2ヶ所)	建物、土地、 構築物等	宮城県仙台市他	賃貸資産 その他 (計24ヶ所)	建物、土地、 借地権等	広島県広島市他
主な用途	種類	場所											
ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、 借地権等	宮城県仙台市											
ホテル (計2ヶ所)	建物、土地、 構築物等	宮城県仙台市他											
賃貸資産 その他 (計24ヶ所)	建物、土地、 借地権等	広島県広島市他											

① リース取引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

② 有価証券

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

(単位：百万円)

区分	前年度 (平成17年3月31日)			当年度 (平成18年3月31日)		
	貸借対照表 計上額	時価	差額	貸借対照表 計上額	時価	差額
子会社株式	—	—	—	—	—	—
関連会社株式	8,918	14,121	5,202	8,918	31,029	22,110
合計	8,918	14,121	5,202	8,918	31,029	22,110

③ 税効果会計

前年度 (平成17年3月31日)	当年度 (平成18年3月31日)																																																																																																				
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">7,041百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">983百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">224百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">10,473百万円</td></tr> <tr><td>役員退職引当金</td><td style="text-align: right;">769百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">6,880百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">23,179百万円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">466百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">41,750百万円</td></tr> <tr><td>固定資産除却関連損</td><td style="text-align: right;">2,137百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">98,555百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">30百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,683百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">195,176百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">一百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">195,176百万円</td></tr> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">63,127百万円</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td style="text-align: right;">9,472百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">389,720百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">47,250百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">481百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">510,052百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">314,875百万円</td></tr> </table> </table>	税務上の繰越欠損金	7,041百万円	未払賞与損金算入限度超過額	983百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額	224百万円	退職給付引当金	10,473百万円	役員退職引当金	769百万円	投資有価証券評価損	6,880百万円	たな卸資産評価損	23,179百万円	ゴルフ会員権評価損	466百万円	固定資産評価損	41,750百万円	固定資産除却関連損	2,137百万円	土地再評価差額金	98,555百万円	その他有価証券評価差額金	30百万円	その他	2,683百万円	<hr/>		繰延税金資産小計	195,176百万円	評価性引当額	一百万円	<hr/>		繰延税金資産合計	195,176百万円	固定資産圧縮積立金	63,127百万円	退職給付信託設定益	9,472百万円	土地再評価差額金	389,720百万円	その他有価証券評価差額金	47,250百万円	その他	481百万円	<hr/>		繰延税金負債合計	510,052百万円	<hr/>		繰延税金の純額（負債）	314,875百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">11,440百万円</td></tr> <tr><td>役員退職引当金</td><td style="text-align: right;">807百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,032百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">10,101百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">32,602百万円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">374百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">49,163百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">63,727百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">5,990百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">175,240百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">175,240百万円</td></tr> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">58,197百万円</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td style="text-align: right;">9,472百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">383,346百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">97,290百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">6,882百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">555,188百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">379,948百万円</td></tr> </table> </table>	退職給付引当金	11,440百万円	役員退職引当金	807百万円	未払賞与損金算入限度超過額	1,032百万円	投資有価証券評価損	10,101百万円	たな卸資産評価損	32,602百万円	ゴルフ会員権評価損	374百万円	固定資産評価損	49,163百万円	土地再評価差額金	63,727百万円	その他	5,990百万円	<hr/>		繰延税金資産小計	175,240百万円	評価性引当額	-	<hr/>		繰延税金資産合計	175,240百万円	固定資産圧縮積立金	58,197百万円	退職給付信託設定益	9,472百万円	土地再評価差額金	383,346百万円	その他有価証券評価差額金	97,290百万円	その他	6,882百万円	<hr/>		繰延税金負債合計	555,188百万円	<hr/>		繰延税金の純額（負債）	379,948百万円
税務上の繰越欠損金	7,041百万円																																																																																																				
未払賞与損金算入限度超過額	983百万円																																																																																																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	224百万円																																																																																																				
退職給付引当金	10,473百万円																																																																																																				
役員退職引当金	769百万円																																																																																																				
投資有価証券評価損	6,880百万円																																																																																																				
たな卸資産評価損	23,179百万円																																																																																																				
ゴルフ会員権評価損	466百万円																																																																																																				
固定資産評価損	41,750百万円																																																																																																				
固定資産除却関連損	2,137百万円																																																																																																				
土地再評価差額金	98,555百万円																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	30百万円																																																																																																				
その他	2,683百万円																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
繰延税金資産小計	195,176百万円																																																																																																				
評価性引当額	一百万円																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
繰延税金資産合計	195,176百万円																																																																																																				
固定資産圧縮積立金	63,127百万円																																																																																																				
退職給付信託設定益	9,472百万円																																																																																																				
土地再評価差額金	389,720百万円																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	47,250百万円																																																																																																				
その他	481百万円																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
繰延税金負債合計	510,052百万円																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
繰延税金の純額（負債）	314,875百万円																																																																																																				
退職給付引当金	11,440百万円																																																																																																				
役員退職引当金	807百万円																																																																																																				
未払賞与損金算入限度超過額	1,032百万円																																																																																																				
投資有価証券評価損	10,101百万円																																																																																																				
たな卸資産評価損	32,602百万円																																																																																																				
ゴルフ会員権評価損	374百万円																																																																																																				
固定資産評価損	49,163百万円																																																																																																				
土地再評価差額金	63,727百万円																																																																																																				
その他	5,990百万円																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
繰延税金資産小計	175,240百万円																																																																																																				
評価性引当額	-																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
繰延税金資産合計	175,240百万円																																																																																																				
固定資産圧縮積立金	58,197百万円																																																																																																				
退職給付信託設定益	9,472百万円																																																																																																				
土地再評価差額金	383,346百万円																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	97,290百万円																																																																																																				
その他	6,882百万円																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
繰延税金負債合計	555,188百万円																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
繰延税金の純額（負債）	379,948百万円																																																																																																				
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.47%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△0.46%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.04%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.02%</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">40.76%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	（調整）		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.47%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.46%	住民税均等割	0.04%	その他	0.02%	<hr/>		税効果会計適用後の法人税等の負担税率	40.76%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>（調整）</td><td></td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.30%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△0.51%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.02%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.47%</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">40.03%</td></tr> </table>	法定実効税率	40.69%	（調整）		交際費等永久に損金に算入されない項目	0.30%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.51%	住民税均等割	0.02%	その他	△0.47%	<hr/>		税効果会計適用後の法人税等の負担税率	40.03%																																																																				
法定実効税率	40.69%																																																																																																				
（調整）																																																																																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.47%																																																																																																				
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.46%																																																																																																				
住民税均等割	0.04%																																																																																																				
その他	0.02%																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	40.76%																																																																																																				
法定実効税率	40.69%																																																																																																				
（調整）																																																																																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.30%																																																																																																				
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.51%																																																																																																				
住民税均等割	0.02%																																																																																																				
その他	△0.47%																																																																																																				
<hr/>																																																																																																					
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	40.03%																																																																																																				

## (1株当たり情報)

前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産額	700.67円	1株当たり純資産額	800.89円
1株当たり当期純利益	17.86円	1株当たり当期純利益	30.76円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	16.78円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	29.19円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	23,175	40,307
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
(うち、利益処分による役員賞与金 (百万円))	(—)	(—)
普通株式に係る当期純利益金額 (百万円)	23,175	40,307
普通株式の期中平均株式数(株)	1,297,583,603	1,310,352,562
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	0	0
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当 額控除後))(百万円)	(0)	(0)
普通株式増加数(株)	83,543,828	70,684,384
(うち、転換社債)	(83,333,333)	(70,388,176)
(うち、新株予約権)	(210,495)	(296,208)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益の算定に含めなかった 潜在株式の概要	新株予約権 ストックオプション (平成16年6月29日株主総会決議 分) 潜在株式の数 225,000株	—————

(重要な後発事象)

前年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>大阪府大阪市所在の大阪アメニティパーク (OAP) 内のOAPレジデンスタワーの土壌・地下水問題について購入者との問題解決をはかるべく以前より当事者間で鋭意協議を重ねてまいりましたが、平成17年5月8日付で事業者4社(三菱マテリアル(株)、当社、(株)大林組、三菱マテリアル不動産(株))とオー・エー・ピー・レジデンスタワー管理組合法人との間で、同マンションを事業者から購入した現所有者に対し金銭的解決等に関する提案を行うことについて合意に至ったので確認書を締結し、当社は平成17年5月12日開催の取締役会において、この確認書を機関決定致しました。確認書の主な内容は以下の通りです。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 継続所有を希望する購入者に対する提案 購入価格の25%を支払う。 土壌調査の結果が判明し、その対策工事が確定した後に異議が生じた場合は、協議を申し入れることができるものとする。協議が整わない場合は、公的な紛争解決機関に解決を委ねる。</li><li>2. 売却を希望する購入者に対する提案 双方が合意する不動産鑑定業者に、土壌・地下水問題がないことを前提とした鑑定評価を依頼し、事業者がその鑑定価格により買い取る。 買い取りの外、鑑定価格の10%を支払う。</li><li>3. 上記以外の解決を求める購入者に対する提案 土壌・地下水問題の解決方法について誠実に協議を行うものとする。協議が整わない場合は、公的な紛争解決機関に紛争の解決を委ねる。 購入価格の5%を支払う。この金員は、最終的解決により支払われる金員の一部とする。</li></ol> <p>当該確認書の内容をガイドラインとして、同マンションを事業者から購入された現所有者の方々の意向を確認し、個別にガイドラインに沿って合意を得るべく協議しております。現時点では、最終的な影響額は未定でございます。</p>	

## 6. 役員異動

1. 取締役の異動  
該当ありません。
2. 監査役の異動  
該当ありません。