



# 平成19年3月期 中間決算短信 (連結)

平成18年11月9日

上場会社名 三菱地所株式会社 上場取引所 東・大・名・札・福  
 (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11月9日  
 米国会計基準採用の有無 無

## 1. 平成18年9月中間期の連結業績 (平成18年4月1日～平成18年9月30日)

(1) 連結経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年9月中間期	383,269	5.3	70,454	9.6	60,166	14.4
17年9月中間期	363,910	16.5	64,286	34.2	52,584	51.2
18年3月期	844,217		137,614		121,236	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
18年9月中間期	29,431	46.4	21	45	21	31
17年9月中間期	20,106	183.6	15	50	14	56
18年3月期	55,825		42	60	40	42

(注) ①持分法投資損益 18年9月中間期 758百万円 17年9月中間期 1,357百万円 18年3月期 6,556百万円  
 ②期中平均株式数(連結) 18年9月中間期 1,372,221,640株 17年9月中間期 1,297,338,818株 18年3月期 1,310,322,092株  
 ③会計処理の方法の変更 無  
 ④売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率であります。

(2) 連結財政状態 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	百万円	%	円	銭
18年9月中間期	3,175,449	1,180,250	36.1	830	69
17年9月中間期	3,081,793	974,036	31.6	750	79
18年3月期	3,280,209	1,133,623	34.6	827	79

(注) 期末発行済株式数(連結) 18年9月中間期 1,380,743,832株 17年9月中間期 1,297,349,026株 18年3月期 1,369,457,052株  
 (注) 17年9月中間期及び18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	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9月中間期	△17,048	△46,504	△29,538	73,815
17年9月中間期	42,480	89,294	△108,924	124,054
18年3月期	169,744	29,883	△132,463	167,090

(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 293社 持分法適用非連結子会社数 0社 持分法適用関連会社数 43社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 24社 (除外) 3社 持分法(新規) 4社 (除外) 3社

## 2. 平成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)

通期	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
	904,500	144,500	71,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 51円42銭

※ 本資料および添付資料に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。なお、上記予想に関する事項は添付資料の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。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、東京ガレージ㈱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㈱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、三菱地所藤和コミュニティ㈱、MTコミュニティスタッフ㈱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252社並びに持分法適用会社29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、中国上海市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、㈱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」「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。

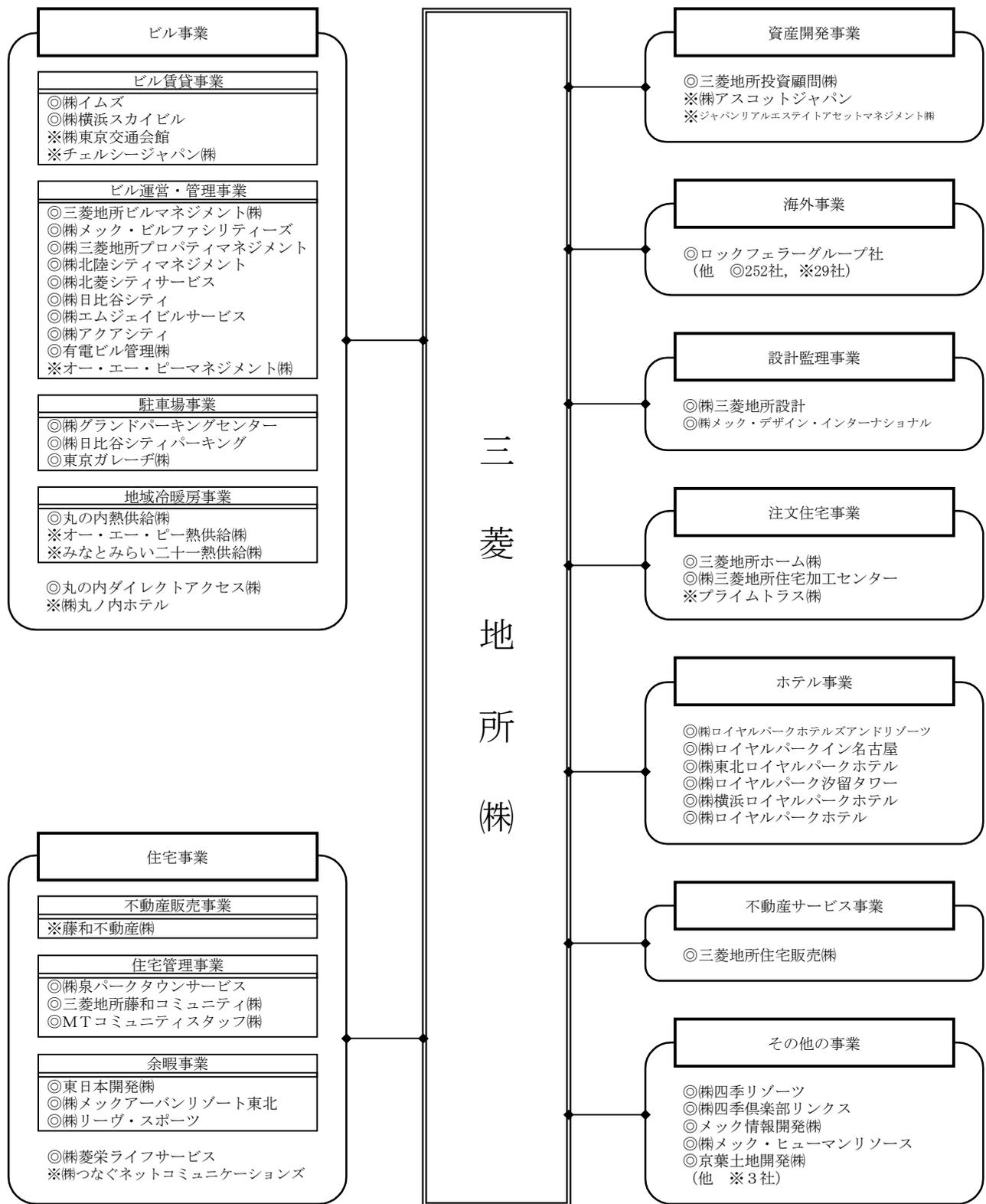
不動産サービス事業は不動産サービス事業セグメントに区分しております。

(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㈱四季倶楽部リンクスは、受託保養所等の予約関連業務、保守・修繕に関するコンサル等を行っております。
- ・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

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	12/12	
㈱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	13/13	
㈱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	
㈱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	4/8	
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	5/7	
三菱地所藤和コミュニティ㈱	東京都 中央区	100	〃	70.0 (15.5)	販売不動産のアフター サービス等の委託	8/12	*6,7
東日本開発㈱	静岡県 駿東郡	1,800	〃	100.0	—	6/9	
㈱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	
㈱三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	
MTコミュニティスタッフ㈱	東京都 中央区	10	〃	70.0 (70.0)	—	3/5	*7

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㈱	東京都 千代田区	150	資産開発事業	100.0 (25.0)	—	5/5	
㈱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	13/13	
㈱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㈱	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	
㈱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	
㈱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	15/15	
㈱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	
㈱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	
㈱ロイヤルパーク汐留タワー	東京都 港区	10	〃	100.0 (100.0)	—	4/5	
㈱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	
㈱ロイヤルパークホテル	東京都 中央区	6,000	〃	51.0 (3.0)	—	5/20	
三菱地所住宅販売㈱	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	11/12	
㈱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	
㈱四季倶楽部リンクス	神奈川県 横浜市	10	〃	100.0 (100.0)	—	—	
メック情報開発㈱	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	8/10	
㈱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	6/6	
京葉土地開発㈱	東京都 千代田区	2,000	〃	55.6	—	4/6	* 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)	—	—	
Cushman & Wakefield, Inc.	米国・ ニューヨーク 州	千米ドル 58	〃	70.6 (70.6)	—	2/39	
その他243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	
(株)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 (株)	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(株)	大阪府 大阪市	1,200	〃	35.0	冷温熱の購入	2/6	
(株)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(株)	東京都 千代田区	249	〃	30.0	—	3/9	
みなとみらい二十一熱供給(株)	神奈川県 横浜市	3,000	〃	29.2	冷温熱の購入	3/10	
藤和不動産(株)	東京都 中央区	12,641	住宅事業	33.6	—	2/13	* 4
(株)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	
(株)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(株)	東京都 千代田区	263	〃	36.0	—	2/4	
プライムトラス(株)	東京都 江東区	280	注文住宅事業	25.5 (25.5)	—	1/6	
(株)サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	その他の事業	32.4	—	3/17	* 4
(株)東京流通センター	東京都 大田区	4,000	〃	21.2	—	2/10	* 4
池袋地域冷暖房(株)	東京都 豊島区	1,200	〃	21.0	—	3/7	
その他29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(株)、(株)丸ノ内ホテル、藤和不動産(株)、(株)サンシャインシティ及び(株)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. 三菱地所藤和コミュニティ(株)は、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)が平成18年4月1日付で合併したものです。
- \* 7. MTコミュニティスタッフ(株)は、藤和ライフサービス(株)が平成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、商号変更したものです。

## 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～未来への礎を築く”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、配当については、株主各位に対する直接的な利益の還元という観点から、業績に応じて実施していくことも必要と認識しております。

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、業績の変動も反映させて、決定していきたいと考えております。

なお、当中間期の中間配当金につきましては、本日開催の取締役会において、1株につき前期比1円増の6円と決議させていただきました。（1株当たり年間配当金は12円の予定）

### (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（※2）	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

※2 ネット有利子負債=有利子負債-（現預金+有価証券）

なお、EBITDAについては、平成17年度において、2,009億円と、既に上記目標を上回る水準となっておりますが、各年度の事業遂行を通じて、更なる業績拡大を目指してまいります。

#### (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、金融業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、不動産業界においても、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) 当中間期の概況

当中間期の我が国経済は、輸出、生産とも増加を続けており、高水準の企業収益を受けて設備投資が引き続き増加するなかで、雇用情勢も着実な改善を示した結果、個人消費で伸びが鈍化しつつあるものの増加基調が続くなど、国内民間需要に支えられた景気の回復がみられました。

不動産市況におきましては、オフィスビル賃貸市場では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、都心5区については大型ビルの空室率が引き続き低水準で推移しており、特に大型ビルの不足感が強い中、賃料相場についても上昇基調が続いております。

住宅市場では、引き続き首都圏を中心に全般的に活発な需要を受けた高水準の供給が見込まれていますが、地価の上昇を反映して新築マンションの販売価格が上昇基調を示しております。また、金利の先高観、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ることには注意が必要と思われまます。

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。

当中間期の業績は、営業収益が383,269百万円で前年同期に比べ19,359百万円の増収（+5.3%）、営業利益は70,454百万円で6,168百万円の増益（+9.6%）、経常利益は7,582百万円増益（+14.4%）の60,166百万円となりました。特別損益につきましては、前年同期において、固定資産売却益57,823百万円を特別利益に、減損損失34,421百万円、たな卸資産評価損26,458百万円、固定資産信託受益権売却損3,327百万円の計64,207百万円を特別損失に計上したのに対して、当中間期においては、特別利益として関係会社株式売却益1,668百万円、特別損失として固定資産除却関連損13,407百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前中間純利益は48,428百万円となり、中間純利益は前年同期に比べ9,325百万円増益（+46.4%）の29,431百万円となりました。

なお、通期の業績見通しについては、営業収益9,045億円（前回予想8,750億円）、営業利益1,580億円（前回予想1,500億円）、経常利益1,445億円（前回予想1,340億円）、当期純利益710億円（前回予想620億円）を見込んでおります。

当中間期及び通期（平成18年4月1日～平成19年3月31日）の業績及び事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

[当中間期の業績]

(単位：百万円)

区分	前中間期	当中間期	増減
営業収益	363,910	383,269	19,359
営業利益	64,286	70,454	6,168
経常利益	52,584	60,166	7,582
中間純利益	20,106	29,431	9,325

[当中間期の業績]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前中間期		当中間期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	149,296	45,389	162,533	46,900
住宅事業	67,937	4,883	69,455	3,106
資産開発事業	29,156	11,206	22,391	19,818
海外事業	77,916	9,634	87,829	5,771
設計監理事業	5,274	△944	6,243	△666
注文住宅事業	14,374	△1,236	12,944	△811
ホテル事業	15,269	95	16,081	464
不動産サービス事業	14,389	3,911	13,095	2,685
その他の事業	1,993	256	1,864	287
消去又は全社	△11,697	△8,910	△9,169	△7,103
合計	363,910	64,286	383,269	70,454

[当年度通期（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	前年度実績	当年度	
		前回予想（平成18年5月）	今回予想
営業収益	844,217	875,000	904,500
営業利益	137,614	150,000	158,000
経常利益	121,236	134,000	144,500
当期純利益	55,825	62,000	71,000

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前回予想（平成18年5月）		今回予想	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	341,000	97,000	344,000	99,000
住宅事業	225,000	21,000	232,500	23,000
資産開発事業	30,000	19,500	30,500	20,000
海外事業	186,000	19,500	202,000	21,500
設計監理事業	18,000	200	18,000	200
注文住宅事業	32,000	0	33,000	0
ホテル事業	33,000	1,300	32,500	1,300
不動産サービス事業	26,000	3,500	28,000	5,500
その他の事業	4,000	500	4,000	500
消去又は全社	△20,000	△12,500	△20,000	△13,000
合計	875,000	150,000	904,500	158,000

## (a) ビル事業

- ・当中間期においては、新規ビル、既存ビル共に貸付が進み、空室率は平成18年3月末の3.59%から2.49%へと改善を見せました。また、建替に伴い「三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル」が閉館となったため、建物賃貸収入は減収となりましたが、4月には「山王グランドビル」持分一部売却もあり、前年同期に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は162,533百万円と前年同期に比べ13,236百万円の増収となり、営業利益は1,511百万円増の46,900百万円となりました。
- ・なお、丸の内地区では「ザ・ペニンシュラ東京」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。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益3,440億円、営業利益990億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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	127,356	貸付面積	126,906
	(所有) 1,852,554㎡		(所有) 1,816,335㎡	
	(転貸) 799,415㎡		(転貸) 831,130㎡	
	(合計) 2,651,969㎡		(合計) 2,647,465㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 596,936㎡	4,154	管理受託面積 854,831㎡	4,877
営繕請負工事	受注件数 3,288件 完成件数 3,203件	6,558	受注件数 2,942件 完成件数 2,931件	7,401
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル80棟 ホテル2棟 地下鉄15駅舎	4,662	供給先 オフィスビル79棟 ホテル2棟 地下鉄15駅舎	4,625
その他	—	6,564	—	18,722
合計	—	149,296	—	162,533

(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

「シティデュオタワー川口」	マンション	(埼玉県川口市)
「パークハウス吉祥寺トリニファイ」	マンション	(東京都三鷹市)
「パークハウス新宿若松町」	マンション	(東京都新宿区)
「ドリームズ・デザイン「おゆみ野南」」	建売住宅	(千葉県千葉市)
「ルーシースクエア」	建売住宅	(千葉県船橋市)

- ・当中間期においては、高額物件が売上に寄与した前年同期に比べマンションの収益は減少しましたが、業務用地等の収益が増加したこと等により、当セグメントの営業収益は69,455百万円と前年同期に比べ1,517百万円の増収となりました。営業利益は高利益率物件が寄与した前年同期に比べ1,776百万円減益の3,106百万円となりました。

なお、マンションの通期売上げ計上予定額のうち約95%は既に契約済であります。

- ・なお、当中間期の営業収益は通期見込みの約30%の水準となっておりますが、これはマンション等の竣工及び顧客への引渡し下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益2,325億円、営業利益230億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 786戸	39,205	販売戸数 837戸	36,929
建売住宅	販売戸数 51戸	2,234	販売戸数 57戸	2,601
更地販売等	販売区画数 116区画	1,583	販売区画数 124区画	1,739
事業受託	受注件数 2件／完成件数 3件	3,365	受注件数 2件／完成件数 1件	4,377
住宅管理業務受託	管理戸数 141,809件	13,848	管理戸数 150,488件	13,887
余暇事業	—	3,797	—	3,818
その他	—	3,901	—	6,101
合計	—	67,937	—	69,455

- (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、当社一部出資先の匿名組合にて開発していた「北の丸スクエア」（東京都千代田区）の売却に伴う匿名組合出資分配益等を中心にエクイティ等投資収益等を計上しましたが、大型物件の収益計上が集中した前年同期に比べ、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は22,391百万円と前年同期に比べ6,765百万円の減収となり、営業利益は8,612百万円増益の19,818百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益305億円、営業利益200億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前中間期	当中間期
エクイティ等投資収益	21,609	21,118
フィー収入	1,108	1,022
請負工事収入	6,439	250
合計	29,156	22,391

- (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

- ・全世界的な不動産投資マーケットが引き続き好調に推移したことを受けて、不動産総合サービス収益が外貨・円貨ベース（前中間期106.10円/ドル、当中間期115.77円/ドル）共に前年同期に比べ増収となり、また、不動産開発・賃貸事業も安定的に推移しました。ただし、前期のような稼働資産の売却や不動産投資顧問事業におけるフィー収入等による一過性の収益がなくなったため、全体としては外貨・円貨ベース共に増収・減益となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は87,829百万円と前年同期に比べ9,913百万円の増収となり、営業利益は3,863百万円減の5,771百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益2,020億円、営業利益215億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 3,992件	49,712	取扱件数 4,207件	66,126
不動産開発・賃貸	貸付面積 553,146㎡		貸付面積 548,972㎡	
	管理受託面積 38,625,406㎡	19,337	管理受託面積 40,365,538㎡	19,652
その他	—	8,866	—	2,050
合計	—	77,916	—	87,829

- (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、「読売北海道ビル新築工事設計監理業務」（北海道札幌市）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、設計監理収益の増加により、前年同期に比べ969百万円増収の6,243百万円となりました。営業損益は666百万円の損失を計上しましたが、前年同期に比べ277百万円改善しております。
- ・当中間期の営業収益は通期見込みの約35%の水準となっておりますが、これは工事完成基準による事業の完成が下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益180億円、営業利益2億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 521件 完成件数 327件	4,134	受注件数 566件 完成件数 373件	5,020
内装工事	受注件数 88件 完成件数 89件	553	受注件数 94件 完成件数 91件	629
その他	—	585	—	593
合計	—	5,274	—	6,243

- (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、前年度下期に構造改革を遂行し営業地域を首都圏と大阪に集約し、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力したものの、当中間期は前年同期に比べ一般注文住宅及び法人等からの請負物件の完成件数が前年同期を下回りました。なお、通期の受注計画に対して、受注は順調に推移しております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、一般注文住宅・請負事業の完成件数の減少により、12,944百万円と前年同期に比べ1,429百万円の減収となりましたが、営業損益は前年同期に比べ424百万円改善したものの、811百万円の損失を計上しました。
- ・なお、当中間期の営業収益は通期見込みの約39%の水準となっておりますが、これは注文住宅の完成及び顧客への引渡し下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益330億円、営業利益0億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 340件 完成件数 178件	6,339	受注件数 230件 完成件数 151件	5,480
請負事業	受注件数 156件 完成件数 159件	3,298	受注件数 114件 完成件数 98件	2,385
その他	—	4,735	—	5,078
合計	—	14,374	—	12,944

- (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㈱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。
- ・当中間期においては、「横浜ロイヤルパークホテル」をはじめとする各ホテルの宴会部門が好調に推移したこと等もあり、営業収益が16,081百万円と前年同期に比べ812百万円の増収となり、営業利益は464百万円となり、前年同期に比べ369百万円の増益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益325億円、営業利益13億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前中間期	当中間期
宿泊部門	6,025	5,957
レストラン・バー部門	4,239	4,236
宴会部門	4,145	4,671
その他	858	1,215
合計	15,269	16,081

- (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㈱においては、前期の受託販売に係る受託手数料の収益計上基準変更の影響により、住宅販売受託収益が前年同期に比べ大幅な減収となったものの、不動産仲介収益は増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、13,095百万円と前年同期に比べ1,294百万円の減収となり、営業費用もあわせて減少した結果、営業利益は1,225百万円減益の2,685百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益280億円、営業利益55億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 6,337件	5,803	受託件数 3,166件	2,961
不動産仲介	取扱件数 970件	4,054	取扱件数 931件	5,194
その他	—	4,532	—	4,939
合計	—	14,389	—	13,095

- (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、1,864百万円と前年同期に比べ128百万円の減収となり、営業利益は287百万円と前年同期に比べ31百万円増益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益40億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前中間期	当中間期
その他	1,993	1,864
合計	1,993	1,864

- (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、住宅事業等が増収となったため、営業収益は295,995百万円と前年同期に比べ9,289百万円の増収（＋3.2%）となり、営業利益についても、9,936百万円の増益（＋16.2%）の71,272百万円となりました。

(b) 米国

資産売却や不動産投資顧問事業における一過性のフィー収益があった前期に比べ、営業収益は480百万円減（△0.8%）の61,907百万円となり、営業利益は3,328百万円で4,980百万円の減益（△59.9%）となりました。

(c) その他

欧州において不動産仲介事業等が好調だったこともあり、営業収益は25,720百万円で前年同期に比べ10,532百万円の増収（＋69.3%）となり、営業利益は1,241百万円増益（＋103.3%）の2,442百万円となりました。

## <財政状態>

### (1) 当中間期の連結キャッシュ・フロー

当中間期における連結ベースの現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前中間純利益、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93,275百万円減少し、73,815百万円となりました。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期における営業活動によるキャッシュ・フローは、17,048百万円の資金の減少（前年同期比△59,529百万円）となりました。これは、税金等調整前中間純利益48,428百万円に非資金損益項目である減価償却費25,310百万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)

当中間期における投資活動によるキャッシュ・フローは46,504百万円の資金の減少（前年同期比△135,799百万円）となりました。これは当社における有形固定資産の取得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)

当中間期における財務活動によるキャッシュ・フローは、29,538百万円の資金の減少（前年同期＋79,385百万円）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) 当中間期末の連結貸借対照表

(単位：百万円)

区分	前年度末	当中間期末
資産合計	3,280,209	3,175,449
負債合計	2,113,868	1,995,198
純資産合計	1,133,623	1,180,250
(参考) 有利子負債	1,007,761	973,560

(注) 前年度末の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に記載しております。

## (3) 通期のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

当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1,485億円のキャッシュインフロー、投資活動は1,270億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610億円のキャッシュアウトフローを予定しております。

また当年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は3兆3,200億円、「負債の部」は2兆850億円、「純資産の部」は1兆2,350億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	平成18年度 中間期
自己資本比率	27.9%	29.3%	29.5%	34.6%	36.1%
時価ベースの自己資本比率	31.5%	59.7%	51.7%	116.5%	112.2%
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〕

※なお、中間期の「債務償還年数」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」は、中間期の営業キャッシュ・フローの変動が毎中間期大きく、通期の指標と比較する有効性が低いと判断したため、記載しておりません。

#### 4. 中間連結財務諸表等

##### (1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成18年3月31日現在)		対前年度 末比	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	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		110,985		62,991		139,605		△76,614	
2 受取手形及び営業未収入金		46,780		58,438		63,763		△5,325	
3 有価証券		10,960		8,384		27,289		△18,904	
4 たな卸資産	*1, 4	259,726		322,244		305,800		16,443	
5 エクイティ出資		94,356		104,189		108,978		△4,788	
6 繰延税金資産		38,401		39,629		38,786		843	
7 その他の流動資産		42,842		45,142		47,758		△2,615	
8 貸倒引当金		△3,517		△3,705		△3,303		△401	
流動資産合計		600,535	19.5	637,316	20.1	728,679	22.2	△91,363	
II 固定資産									
1 有形固定資産									
(1) 建物及び構築物	*1, 4	1,490,457		1,480,465		1,503,768			
減価償却累計額	*3	842,959	647,497	849,858	630,606	857,279	646,489	△15,882	
(2) 機械装置及び運搬具	*1	66,197		69,378		68,161			
減価償却累計額	*3	48,255	17,942	50,945	18,432	49,644	18,517	△85	
(3) 土地	*1	1,291,455		1,302,345		1,293,186		9,159	
(4) 建設仮勘定	*1	38,890		49,814		28,353		21,461	
(5) その他の有形固定資産	*4	31,209		35,335		34,472			
減価償却累計額	*3	22,926	8,283	25,318	10,017	24,646	9,825	191	
有形固定資産合計		2,004,069	65.0	2,011,217	63.3	1,996,372	60.9	14,844	
2 無形固定資産									
(1) 借地権	*4	25,713		17,523		17,279		243	
(2) 連結調整勘定		22,466		—		31,824		—	
(3) のれん		—		33,413		—		—	
(4) その他の無形固定資産	*4	6,260		5,548		5,842		△294	
無形固定資産合計		54,441	1.8	56,485	1.8	54,947	1.7	1,538	
3 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券	*1	281,739		328,219		361,790		△33,571	
(2) 長期貸付金		2,095		2,492		2,515		△23	
(3) 差入敷金保証金		72,724		73,925		71,949		1,975	
(4) 繰延税金資産		4,412		5,091		4,548		543	
(5) その他の投資	*1, 4	62,938		61,592		60,397		1,194	
(6) 貸倒引当金		△1,163		△890		△990		100	
投資その他の資産合計		422,746	13.7	470,430	14.8	500,210	15.2	△29,780	
固定資産合計		2,481,257	80.5	2,538,132	79.9	2,551,530	77.8	△13,397	
資産合計		3,081,793	100.0	3,175,449	100.0	3,280,209	100.0	△104,760	

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成18年3月31日現在)		対前年度 末比	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	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		47,593		57,968		85,502		△27,533	
2	* 1	50,000		56,331		49,118		7,212	
3	* 1	55,954		48,540		71,981		△23,441	
4		135,003		41,867		45,645		△3,778	
5		5,483		18,235		20,889		△2,653	
6		—		—		23		△23	
7		526		3		15		△11	
8		119,515		133,830		172,491		△38,661	
		414,079	13.4	356,777	11.2	445,668	13.6	△88,890	
II		固定負債							
1		447,370		416,646		446,686		△30,040	
2	* 1, 4	422,594		410,174		394,328		15,845	
3		301,355		301,710		304,189		△2,478	
4		110,204		126,889		140,134		△13,244	
5		319,351		319,910		319,618		292	
6		11,610		10,908		11,787		△878	
7		2,112		42		2,214		△2,171	
8		49,680		52,137		49,241		2,895	
		1,664,280	54.0	1,638,420	51.6	1,668,200	50.8	△29,780	
		2,078,359	67.4	1,995,198	62.8	2,113,868	64.4	△118,670	
		(少数株主持分)							
		29,397	1.0	—	—	32,717	1.0	—	
		(資本の部)							
I		86,534	2.8	—	—	129,736	4.0	—	
II		115,231	3.7	—	—	158,421	4.8	—	
III		217,403	7.1	—	—	246,246	7.5	—	
IV		465,870	15.1	—	—	466,259	14.2	—	
V		103,505	3.4	—	—	142,040	4.3	—	
VI		△12,621	△0.4	—	—	△7,057	△0.2	—	
VII		△1,886	△0.1	—	—	△2,024	△0.0	—	
		974,036	31.6	—	—	1,133,623	34.6	—	
		3,081,793	100.0	—	—	3,280,209	100.0	—	

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成18年3月31日現在)		対前年度 末比	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(純資産の部)									
I 株主資本									
1 資本金		—		136,534		—		—	
2 資本剰余金		—		165,216		—		—	
3 利益剰余金		—		268,382		—		—	
4 自己株式		—		△2,282		—		—	
株主資本計		—	—	567,850	17.9	—	—	—	
II 評価・換算差額等									
1 その他有価証券評価差額金		—		120,362		—		—	
2 土地再評価差額金		—		466,685		—		—	
3 為替換算調整勘定		—		△7,927		—		—	
評価・換算差額等計		—	—	579,119	18.2	—	—	—	
III 新株予約権		—	—	79	0.0	—	—	—	
IV 少数株主持分		—	—	33,201	1.1	—	—	—	
純資産合計		—	—	1,180,250	37.2	—	—	—	
負債・純資産合計		—	—	3,175,449	100.0	—	—	—	

## (2) 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)		対前中間 期比	前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)				
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)		増減 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)		
I 営業収益			363,910	100.0		383,269	100.0	19,359		844,217	100.0
II 営業原価			273,718	75.2		284,197	74.2	10,479		650,389	77.0
営業総利益			90,192	24.8		99,071	25.8	8,879		193,828	23.0
III 販売費及び一般管理費	* 1		25,905	7.1		28,617	7.4	2,711		56,213	6.7
営業利益			64,286	17.7		70,454	18.4	6,168		137,614	16.3
IV 営業外収益											
1 受取利息		269			491			728			
2 受取配当金		1,173			1,531			2,059			
3 持分法投資利益		1,357			758			6,556			
4 投資有価証券売却益		—			762			—			
5 その他の営業外収益		1,214	4,014	1.0	812	4,357	1.1	343	3,706	13,050	1.5
V 営業外費用											
1 支払利息		10,853			9,096			19,874			
2 固定資産除却損	* 4	2,753			3,240			5,054			
3 その他の営業外費用		2,109	15,716	4.3	2,308	14,645	3.8	△1,071	4,499	29,428	3.4
経常利益			52,584	14.4		60,166	15.7	7,582		121,236	14.4
VI 特別利益											
1 固定資産売却益	* 2	57,823			—			57,823			
2 関係会社株式売却益		—	57,823	15.9	1,668	1,668	0.4	△56,154	—	57,823	6.8
VII 特別損失											
1 たな卸資産評価損	* 3	26,458			—			27,639			
2 固定資産除却関連損	* 4	—			13,407			—			
3 減損損失	* 5	34,421			—			35,321			
4 固定資産信託受益権 売却損		3,327			—			3,327			
5 土壌問題対策関連損	* 6	—	64,207	17.6	—	13,407	3.5	△50,800	4,859	71,147	8.4
税金等調整前中間 (当期)純利益			46,200	12.7		48,428	12.6	2,227		107,913	12.8
法人税、住民税及び 事業税		7,129			17,311			28,509			
法人税等調整額		14,685	21,815	6.0	△643	16,667	4.3	△5,147	17,217	45,726	5.4
少数株主損益			4,279	1.2		2,328	0.6	△1,950		6,360	0.8
中間(当期)純利益			20,106	5.5		29,431	7.7	9,325		55,825	6.6

## (3) 中間連結剰余金計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		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		115,236		115,236
II	資本剰余金増加高				
1	転換社債株式転換に伴う増加高	—	—	43,202	43,202
III	資本剰余金減少高				
1	自己株式処分差損	4	4	17	17
IV	資本剰余金中間期末(期末)残高		115,231		158,421
(利益剰余金の部)					
I	利益剰余金期首残高		243,577		243,577
II	利益剰余金増加高				
1	中間(当期)純利益	20,106	20,106	55,825	55,825
III	利益剰余金減少高				
1	配当金	5,189		11,676	
2	役員賞与 (うち監査役分)	5 (0)		5 (0)	
3	土地再評価差額金取崩額	41,085	46,280	41,474	53,156
IV	利益剰余金中間期末(期末)残高		217,403		246,246

## (4) 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高	129,736	158,421	246,246	△2,024	532,381
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行（転換社債の転換）	6,797	6,797			13,594
剰余金の配当（注）			△6,847		△6,847
中間純利益			29,431		29,431
自己株式の取得				△408	△408
自己株式の処分		△2	△8	150	139
役員賞与（注）			△5		△5
土地再評価差額金取崩額			△425		△425
連結範囲の変動			△8		△8
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）					
中間連結会計期間中の変動額合計	6,797	6,794	22,135	△258	35,469
平成18年9月30日残高	136,534	165,216	268,382	△2,282	567,850

	評価・換算差額等				新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計			
平成18年3月31日残高	142,040	466,259	△7,057	601,242	—	32,717	1,166,340
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行（転換社債の転換）							13,594
剰余金の配当（注）							△6,847
中間純利益							29,431
自己株式の取得							△408
自己株式の処分							139
役員賞与（注）							△5
土地再評価差額金取崩額							△425
連結範囲の変動							△8
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	△21,678	425	△869	△22,122	79	484	△21,559
中間連結会計期間中の変動額合計	△21,678	425	△869	△22,122	79	484	13,909
平成18年9月30日残高	120,362	466,685	△7,927	579,119	79	33,201	1,180,250

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

## (5) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)	前連結会計年度 (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)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間 (当期) 純利益		46,200	48,428	107,913
減価償却費		26,724	25,310	53,655
有形固定資産除売却損益		△56,531	9,747	△55,530
固定資産信託受益権売却損益		3,327	—	3,327
有価証券売却損益		△160	△2,404	△1,031
有価証券評価損		340	74	336
たな卸資産評価損		26,458	—	27,639
減損損失		34,421	—	35,321
社債発行費		80	—	113
連結調整勘定償却額		206	—	313
のれん償却額		—	716	—
持分法による投資損益		△1,357	△758	△6,556
引当金の増減額		1,169	△2,494	624
受取利息及び受取配当金		△1,442	△2,023	△2,788
支払利息及びコマーシャルペーパー利息		10,855	9,096	19,876
売上債権の増減額		28,493	3,095	16,147
たな卸資産の増減額		△7,805	△17,381	△18,425
エクイティ出資の増減額		12,656	4,616	△514
前渡金の増減額		△2,307	1,394	△676
差入敷金保証金の増減額		△137	△1,977	608
仕入債務の増減額		△37,757	△28,808	1,104
未払消費税等の増減額		2,209	△1,541	2,134
受入敷金保証金の増減額		2,966	△2,405	5,800
その他		△29,259	△33,562	9,377
役員賞与の支払額		△9	△8	△9
小計		59,342	9,115	198,763
利息及び配当金の受取額		2,143	2,728	5,396
利息の支払額		△10,254	△9,043	△19,293
法人税等の支払額		△8,751	△19,849	△15,121
営業活動によるキャッシュ・フロー		42,480	△17,048	169,744

		前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月 30日)	前連結会計年度 (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)	金額 (百万円)
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
定期預金の払戻		562	2	562
定期預金の預入		△3,762	△271	△2
有価証券の売却及び償還		517	2,529	2,029
有価証券の取得		△509	△18	△3,898
有形固定資産の売却		113,038	1,030	113,006
有形固定資産の取得		△21,231	△49,614	△60,491
投資有価証券の売却及び償還		2,066	3,049	1,812
投資有価証券の取得		△11,315	△8,030	△26,792
有形固定資産信託受益権の売却		9,257	—	9,277
借地権の取得		—	—	△1,712
短期貸付金の回収		231	5,172	41
短期貸付金の実行		△3	△4,500	△699
長期貸付金の回収		448	100	207
長期貸付金の実行		△5	△77	△26
その他		—	4,121	△3,430
投資活動によるキャッシュ・フロー		89,294	△46,504	29,883
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入金純増減額		3,198	6,300	1,544
コマーシャルペーパー純増減額		△58,000	—	△58,000
長期借入れによる収入		48,873	35,376	52,347
長期借入金の返済		△55,830	△42,036	△68,305
社債の発行による収入		28,029	1,049	40,196
社債の償還による支出		△61,294	△21,184	△77,361
少数株主への株式発行による収入		266	114	243
少数株主に対する子会社減資による支出		△4,839	—	△4,939
自己株式の売買による収入又は支出		△90	△269	△240
配当金の支払い		△5,189	△6,847	△11,676
少数株主に対する配当金の支払い		△4,046	△2,041	△6,272
財務活動によるキャッシュ・フロー		△108,924	△29,538	△132,463
<b>IV 現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		3,878	△183	2,602
<b>V 現金及び現金同等物の増減額</b>		26,730	△93,275	69,766
<b>VI 現金及び現金同等物の期首残高</b>		97,324	167,090	97,324
<b>VII 現金及び現金同等物の中間期末 (期末) 残高</b>	* 1	124,054	73,815	167,090

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (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 (1) 連結子会社の数 263社 主要な連結子会社名 三菱地所住宅販売㈱、三菱地所ホーム㈱、㈱三菱地所設計、㈱横浜ロイヤルパークホテル、三菱地所ビルマネジメント㈱、丸の内熱供給㈱、㈱横浜スカイビル、㈱ロイヤルパークホテル、藤和コミュニティ㈱、ロックフェラーグループ社 なお、Haveland LLC 他5社については新規設立のため、Bow Bells House Investment G-2 Limited 他1社は買収により、連結子会社に含めております。また、米国の会計基準に基づき、M&amp;M U. S. A Associates 他2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。 なお、㈱メック・ビルマネジメントは他の連結子会社への吸収合併により、RGTS of Canada ULC 他1社は解散により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 主要な非連結子会社は㈱横浜スイミングセンターであります。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、中間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等が、いずれも中間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>1 連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社の数 293社 主要な連結子会社名 三菱地所住宅販売㈱、三菱地所ホーム㈱、㈱三菱地所設計、㈱横浜ロイヤルパークホテル、三菱地所ビルマネジメント㈱、丸の内熱供給㈱、㈱横浜スカイビル、㈱ロイヤルパークホテル、三菱地所藤和コミュニティ㈱、ロックフェラーグループ社 なお、㈱四季倶楽部リンクス、Bayshore Properties, LLC 他20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、Brumas Pembroke, Inc. 他1社は重要性の増加により、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。 なお、三菱地所コミュニティーサービス㈱は他の連結子会社への吸収合併、丸の内駐車場㈱は当社への吸収合併により、菱栄観光開発㈱は持分を売却したため、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 同左</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社の数 272社 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。 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。 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。 BIGeREALESTATE, 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。 一方、㈱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 主要な非連結子会社は㈱横浜スイミングセンターであります。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>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>2 持分法の適用に関する事項 (1) 持分法適用非連結子会社の数 3社 そのうち主要な子会社はM&amp;M Oregon Associatesであります。 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。M&amp;M U. S. A Associates他2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>(2) 持分法適用関連会社の数 40社 そのうち主要な関連会社は(株)東京交通会館、(株)東京流通センター、(株)サンシャインシティであります。 なお、Rock-Kim Miramar, LLC他5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なっております。 また、(株)小樽都市開発公社は清算が終了したため持分法適用関連会社から除外しました。 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ます。</p>	<p>2 持分法の適用に関する事項 (1) 持分法適用非連結子会社の数 0社 Brumas Pembroke, Inc. 他1社は、重要性の増加により、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>(2) 持分法適用関連会社の数 43社 そのうち主要な関連会社は(株)東京交通会館、藤和不動産(株)、東京流通センター、(株)サンシャインシティであります。 なお、Cushman &amp; Wakefield Hotels Limited 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。また、菱明ロイヤルライフ(株)は持分比率の減少に伴い持分法適用関連会社から除外しました。</p>	<p>2 持分法の適用に関する事項 (1) 持分法適用非連結子会社の数 2社 そのうち主要な子会社はBrumas Pembroke, Inc. であります。 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。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>(2) 持分法適用関連会社の数 40社 そのうち主要な関連会社は(株)東京交通会館、藤和不動産(株)、(株)東京流通センター、(株)サンシャインシティであります。 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。 一方、(株)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。 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>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等 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(株)であります。 これらはいずれも小規模であり、中間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、いずれも中間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 持分法適用会社のうち、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、当該会社の中間会計期間に係る中間財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社220社と㈱四季リゾートの中間決算日は6月30日、京葉土地開発(株)の中間決算日は7月31日であり、同日現在の中間財務諸表を使用しております。ただし、中間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>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等 同左</p> <p>(4) その他 同左</p> <p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社252社と㈱四季リゾート及びその子会社1社の中間決算日は6月30日、京葉土地開発(株)の中間決算日は7月31日であり、同日現在の中間財務諸表を使用しております。ただし、中間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>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等 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(株)であります。 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 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 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(株)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>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (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 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 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） その他有価証券 時価のあるもの 中間決算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） 時価のないもの 移動平均法による原価法 デリバティブ 時価法 たな卸資産 主として個別法による原価法 固定資産 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>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 同左  その他有価証券 時価のあるもの 中間決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産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） 時価のないもの 同左 デリバティブ 同左 たな卸資産 同左 固定資産 同左</p>	<p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 満期保有目的の債券 同左  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、売却原価は主として移動平均法により算定） 時価のないもの 同左 デリバティブ 同左 たな卸資産 同左 固定資産 同左</p>

<p>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 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 在外連結子会社は定額法（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 2～35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（主として5年）に基づく定額法</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 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>(2) 重要な減価償却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</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p>	<p>(2) 重要な減価償却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</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p>

<p>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>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、当連結 会計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、当中間連 結会計期間末において発生していると認 められる額を、執行役員については、 内規に基づく中間連結会計期間末要 支給額をそれぞれ計上しております。 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 生時から主として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、内規に基づく中間連結会 計期間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>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職引当金 当社は、平成18年6月29日開催の定 時株主総会において役員退職慰労金制 度を廃止し、就任時から当該総会終 結時までの在任期間に対応する退職 慰労金を退任時に打ち切り支給する ことが承認可決されました。 これに伴い、当中間連結会計期間にお いて「役員退職引当金」は全額取崩し 、未払である退職慰労金を「その他の 固定負債」に含めて表示しております。 なお、連結子会社につきましては、役 員の退職による退職慰労金の支出に備 えるため、内規に基づく中間連結会 計期間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 同左</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 同左</p>

<p>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>						
<p>(4) 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、当該子会社の中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算しており、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" data-bbox="252 1227 555 1361"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金・社債</td> </tr> <tr> <td>通貨スワップ</td> <td>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> <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中間連結会計期間の費用として処理しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金・社債	通貨スワップ	社債	<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、当該子会社の中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算しており、換算差額は純資産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 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> <p>(7) 消費税等の会計処理 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 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 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> <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>
ヘッジ手段	ヘッジ対象							
金利スワップ	借入金・社債							
通貨スワップ	社債							

<p>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(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。 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 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 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 中間連結キャッシュ・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 ② 随時引き出し可能な預金 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り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>(8) 営業収益の計上基準 同左</p> <p>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>	<p>(8) 営業収益の計上基準 同左</p> <p>5 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 ② 随時引き出し可能な預金 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り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>

中間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>前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(中間連結損益計算書関係)</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いましたが、当中間連結会計期間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、従来の方法による場合と比較して、中間連結損益計算書においては営業収益が1,549百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益がそれぞれ1,340百万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>「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日以後開始する連結会計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、当中間連結会計期間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、税金等調整前中間純利益は34,421百万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、改正後の中間連結財務諸表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>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、1,146,970百万円であります。</p> <p>なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>(連結損益計算書関係)</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いましたが、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、従来の方法による場合と比較して、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>「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>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
_____	<p>(ストック・オプション等に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日)を適用しております。</p> <p>これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は、それぞれ79百万円減少しております。</p> <p>(企業結合に係る会計基準等) 当中間連結会計期間より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成17年12月27日)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成17年12月27日)を適用しております。</p>	_____

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
_____	<p>(中間連結貸借対照表関係) 前中間連結会計期間において、連結調整勘定として掲記されていたものは、当中間連結会計期間からのれん又は負のれんと表示しております。</p> <p>(中間連結損益計算書関係) 前中間連結会計期間においてその他の営業外収益に含めて表示していた投資有価証券売却益は、営業外収益の総額の100分の10を超えるため、当中間連結会計期間から区分掲記することに変更しました。</p> <p>(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前中間連結会計期間において連結調整勘定償却額と掲記されていたものは、当中間連結会計期間からのれん償却額と表示しております。</p>	_____

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
_____	_____	_____
<p>(大阪アメニティパーク(OAP)レジデンスタワーについて) 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は、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・ピー・レジデンスタワー管理組合法人との間で締結した確認書に基づき、購入者に対して金銭的解決を提案し問題解決に向けて協議が進行しております。また、環境浄化のための対策工事を実施すべく土壌調査も行っております。しかし、現時点では、業績への最終的な影響額は未定でございます。</p>		

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	前連結会計年度末 (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</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>72,809百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>13,083百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>11,211百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td>27,571百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>124,675百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>4,931百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td>12,068百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>65,909百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>82,909百万円</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 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> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td>957百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table> <tr> <td>従業員 (住宅取得資金)</td> <td>443百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)大空リサイクルセンター</td> <td>48百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,450百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	72,809百万円	機械装置及び運搬具	13,083百万円	土地	11,211百万円	その他の投資	27,571百万円	計	124,675百万円	短期借入金	4,931百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	12,068百万円	長期借入金	65,909百万円	計	82,909百万円	チェルシージャパン(株)	957百万円	従業員 (住宅取得資金)	443百万円	(株)大空リサイクルセンター	48百万円	合計	1,450百万円	<p>* 1 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> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>25,920百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>78,947百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>4,091百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>11,495百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td>1,713百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td>1,060百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>123,229百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>1,085百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td>3,735百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>70,590百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>75,411百万円</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 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> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td>851百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table> <tr> <td>注文住宅購入者</td> <td>110百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員 (住宅取得資金)</td> <td>294百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)大空リサイクルセンター</td> <td>10百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,266百万円</td> </tr> </table>	たな卸資産	25,920百万円	建物及び構築物	78,947百万円	機械装置及び運搬具	4,091百万円	土地	11,495百万円	建設仮勘定	1,713百万円	投資有価証券	0百万円	その他の投資	1,060百万円	計	123,229百万円	短期借入金	1,085百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	3,735百万円	長期借入金	70,590百万円	計	75,411百万円	チェルシージャパン(株)	851百万円	注文住宅購入者	110百万円	従業員 (住宅取得資金)	294百万円	(株)大空リサイクルセンター	10百万円	合計	1,266百万円	<p>* 1 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> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>25,920百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>72,465百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>12,420百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>11,574百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td>1,064百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>123,445百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table> <tr> <td>短期借入金</td> <td>5,167百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の長期借入金</td> <td>9,110百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>66,203百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>80,481百万円</td> </tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 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> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td>904百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table> <tr> <td>注文住宅購入者</td> <td>361百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員 (住宅取得資金)</td> <td>359百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)大空リサイクルセンター</td> <td>29百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>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長期借入金	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	(株)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	72,809百万円																																																																																													
機械装置及び運搬具	13,083百万円																																																																																													
土地	11,211百万円																																																																																													
その他の投資	27,571百万円																																																																																													
計	124,675百万円																																																																																													
短期借入金	4,931百万円																																																																																													
1年以内に返済予定の長期借入金	12,068百万円																																																																																													
長期借入金	65,909百万円																																																																																													
計	82,909百万円																																																																																													
チェルシージャパン(株)	957百万円																																																																																													
従業員 (住宅取得資金)	443百万円																																																																																													
(株)大空リサイクルセンター	48百万円																																																																																													
合計	1,450百万円																																																																																													
たな卸資産	25,920百万円																																																																																													
建物及び構築物	78,947百万円																																																																																													
機械装置及び運搬具	4,091百万円																																																																																													
土地	11,495百万円																																																																																													
建設仮勘定	1,713百万円																																																																																													
投資有価証券	0百万円																																																																																													
その他の投資	1,060百万円																																																																																													
計	123,229百万円																																																																																													
短期借入金	1,085百万円																																																																																													
1年以内に返済予定の長期借入金	3,735百万円																																																																																													
長期借入金	70,590百万円																																																																																													
計	75,411百万円																																																																																													
チェルシージャパン(株)	851百万円																																																																																													
注文住宅購入者	110百万円																																																																																													
従業員 (住宅取得資金)	294百万円																																																																																													
(株)大空リサイクルセンター	10百万円																																																																																													
合計	1,266百万円																																																																																													
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長期借入金	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																																																																																													
(株)大空リサイクルセンター	29百万円																																																																																													
合計	1,654百万円																																																																																													
<p>* 3 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せん。</p>	<p>* 3 同左</p>	<p>* 3 同左</p>																																																																																												

前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)														
<p>* 4 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19,663百万円を計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当中間連結会計期間末における帳簿価額は次の通りであります。</p> <table data-bbox="220 965 564 1111"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>15,835百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>42百万円</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>13百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td>164百万円</td> </tr> </table>	建物及び構築物	15,835百万円	その他の有形固定資産	42百万円	借地権	10,299百万円	その他の無形固定資産	13百万円	その他の投資	164百万円	<p>* 4 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19,465百万円を計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当中間連結会計期間末における帳簿価額は次の通りであります。</p> <table data-bbox="651 965 995 992"> <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	<p>* 4 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額は次の通りであります。</p> <table data-bbox="1086 936 1431 963"> <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
建物及び構築物	15,835百万円															
その他の有形固定資産	42百万円															
借地権	10,299百万円															
その他の無形固定資産	13百万円															
その他の投資	164百万円															
たな卸資産	25,920百万円															
たな卸資産	25,920百万円															

## (中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (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 border="0"> <tr><td>従業員給料手当</td><td>7,576百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td>1,660百万円</td></tr> <tr><td>役員退職引当金繰入額</td><td>169百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>169百万円</td></tr> </table> <p>* 2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>土地</td><td>58,923百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>△1,099百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0百万円</td></tr> </table> <p>土地と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>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>販売用不動産</td><td>16,005百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td>6,216百万円</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td>4,236百万円</td></tr> </table> <hr/>	従業員給料手当	7,576百万円	退職給付引当金繰入額	1,660百万円	役員退職引当金繰入額	169百万円	貸倒引当金繰入額	169百万円	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	販売用不動産	16,005百万円	仕掛不動産	6,216百万円	開発用不動産	4,236百万円	<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table border="0"> <tr><td>従業員給料手当</td><td>8,903百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td>717百万円</td></tr> <tr><td>役員退職引当金繰入額</td><td>367百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>168百万円</td></tr> </table> <hr/> <p>* 4 固定資産除却関連損の内訳</p> <p>固定資産除却関連損13,407百万円は、三菱商事ビル、古河ビル、丸ノ内八重洲ビル建替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3,240百万円は、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>	従業員給料手当	8,903百万円	退職給付引当金繰入額	717百万円	役員退職引当金繰入額	367百万円	貸倒引当金繰入額	168百万円	<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table border="0"> <tr><td>従業員給料手当</td><td>16,893百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td>5,873百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td>3,355百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td>269百万円</td></tr> <tr><td>役員退職引当金繰入額</td><td>249百万円</td></tr> </table> <p>* 2 固定資産売却益の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>土地</td><td>58,923百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>△1,099百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>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> <p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>販売用不動産</td><td>15,946百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td>7,455百万円</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td>4,236百万円</td></tr> </table> <hr/>	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	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	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
従業員給料手当	7,576百万円																																																			
退職給付引当金繰入額	1,660百万円																																																			
役員退職引当金繰入額	169百万円																																																			
貸倒引当金繰入額	169百万円																																																			
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																																																			
販売用不動産	16,005百万円																																																			
仕掛不動産	6,216百万円																																																			
開発用不動産	4,236百万円																																																			
従業員給料手当	8,903百万円																																																			
退職給付引当金繰入額	717百万円																																																			
役員退職引当金繰入額	367百万円																																																			
貸倒引当金繰入額	168百万円																																																			
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																																																			
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																																																			
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																																																			

前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)																														
<p>* 5 減損損失</p> <p>当中間連結会計期間において、当社グループ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="153 367 574 647"> <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3ヶ所)</td> <td>建物、土地、借地権等</td> <td>宮城県仙台市他</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37ヶ所)</td> <td>建物、土地、借地権等</td> <td>広島県広島市他</td> </tr> <tr> <td>海外事業 (計1件)</td> <td>無形資産</td> <td>米国カリフォルニア州</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>その結果、当中間連結会計期間において、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43件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (34,421百万円) として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、土地・借地権23,910百万円、建物・構築物5,275百万円、その他5,234百万円であります。</p> <p>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>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会計基準に基づいて算定しております。</p>	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37ヶ所)	建物、土地、借地権等	広島県広島市他	海外事業 (計1件)	無形資産	米国カリフォルニア州	<p>—————</p>	<p>* 5 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。</p> <table border="1" data-bbox="1021 309 1442 589"> <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3ヶ所)</td> <td>建物、土地、借地権等</td> <td>宮城県仙台市他</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41ヶ所)</td> <td>建物、土地、借地権等</td> <td>広島県広島市他</td> </tr> <tr> <td>海外事業 (計2件)</td> <td>無形資産</td> <td>米国カリフォルニア州他</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>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。</p> <p>* 6 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
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37ヶ所)	建物、土地、借地権等	広島県広島市他																														
海外事業 (計1件)	無形資産	米国カリフォルニア州																														
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																														

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当中間連結会計期間 増加株式数(千株)	当中間連結会計期間 減少株式数(千株)	当中間連結会計期間 末株式数(千株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	1,371,189	11,329	—	1,382,518
合計	1,371,189	11,329	—	1,382,518
自己株式				
普通株式 (注) 2	1,701	165	123	1,744
合計	1,701	165	123	1,744

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加11,329千株は、2006年満期ユーロ転換社債の普通株式への転換による増加11,329千株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加165千株は、単元未満株式の買取りによる増加165千株、減少123千株はストックオプション行使による減少115千株及び単元未満株式の売却による減少8千株等によるものです。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当中間連結会 計期間末残高 (百万円)
			前連結会計 年度末	当中間連結会 計期間増加	当中間連結会 計期間減少	当中間連結会 計期間末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとしての 新株予約権			—			79
連結子会社	—			—			—
合計				—			79

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	普通株式	6,847	5	平成18年3月31日	平成18年6月30日

(2) 基準日が当中間期に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間期末後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年11月9日 取締役会	普通株式	8,284	利益剰余金	6	平成18年9月30日	平成18年12月8日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>* 1 現金及び現金同等物の当中間連結会計期間末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金勘定 110,985百万円</p> <p>預入期間が3か月を超える定期預金 △813百万円</p> <p>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 8,882百万円</p> <p>取引の開始から終了までの期間が3ヶ月以内の売戻条件付現先 5,000百万円</p> <hr/> <p>現金及び現金同等物 124,054百万円</p>	<p>* 1 現金及び現金同等物の当中間連結会計期間末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金勘定 62,991百万円</p> <p>預入期間が3か月を超える定期預金 △1,083百万円</p> <p>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 6,907百万円</p> <p>取引の開始から終了までの期間が3ヶ月以内の売戻条件付現先 5,000百万円</p> <hr/> <p>現金及び現金同等物 73,815百万円</p>	<p>* 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</p> <p>現金及び預金勘定 139,605百万円</p> <p>預入期間が3か月を超える定期預金 △815百万円</p> <p>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</p> <p>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</p> <hr/> <p>現金及び現金同等物 167,090百万円</p>

① リース取引

EDINETにより開示を行なうため記載を省略しております。

② 有価証券

(前中間連結会計期間末) (平成17年9月30日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 国債・地方債等	202	202	0
(2) 社債	—	—	—
(3) その他	1,899	1,898	△0
合計	2,102	2,101	△0

2 その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	59,107	229,767	170,659
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	112	112	—
その他	—	—	—
(3) その他	5,330	9,297	3,966
合計	64,551	239,177	174,626

3 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(1) その他有価証券	非上場株式	19,252百万円
	公社債投資信託	356百万円
	コマーシャルペーパー	8,590百万円
	匿名組合出資金	70,962百万円
	その他の出資金	2,793百万円

(注) 当中間連結会計期間において、時価のない株式について340百万円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の内、株式については、その時価等が取得価額に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断し減損処理を行うこととしております。

(当中間連結会計期間末) (平成18年9月30日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 国債・地方債等	213	212	△0
(2) 社債	111	110	△0
(3) その他	1,399	1,397	△2
合計	1,724	1,720	△4

2 その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 株式	71,292	269,514	198,221
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	5,330	10,161	4,830
合計	76,623	279,675	203,052

3 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(1) その他有価証券	非上場株式	15,684百万円
	公社債投資信託	368百万円
	コマーシャルペーパー	5,489百万円
	MMF	1,126百万円
	匿名組合出資金	76,630百万円
	その他の出資金	284百万円

(注) 当中間連結会計期間において、時価のない株式について406百万円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の内、株式については、その時価等が取得価額に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断し減損処理を行うこととしております。

(前連結会計年度末) (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

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 国債・地方債等	237	235	△2
(2) 社債	1,999	1,999	△0
(3) その他	1,899	1,896	△3
合計	4,136	4,131	△5

2 その他有価証券で時価のあるもの

	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)
(1) 株式	68,320	302,986	234,665
(2) 債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
(3) その他	5,330	10,364	5,033
合計	73,651	313,350	239,699

3 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

(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

(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、その時価が取得価額に比して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により開示を行なうため記載を省略しております。

④ ストック・オプション等関係

EDINETにより開示を行なうため記載を省略しております。

⑤ セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日）

	ビル 事業 (百万円)	住宅 事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外 事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービス 事業 (百万円)	その他 の事業 (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												
営業収益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	146,454	67,476	29,137	77,916	2,885	12,600	15,178	11,236	1,025	363,910	—	363,910
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	2,842	460	19	—	2,388	1,773	90	3,153	967	11,697	(11,697)	—
計	149,296	67,937	29,156	77,916	5,274	14,374	15,269	14,389	1,993	375,607	(11,697)	363,910
営業費用	103,907	63,054	17,950	68,281	6,218	15,610	15,173	10,478	1,736	302,410	(2,786)	299,624
営業利益又は営業損失（△）	45,389	4,883	11,206	9,634	△944	△1,236	95	3,911	256	73,196	(8,910)	64,286
2 資産、減価償却費、 及び資本的支出												
資産	1,967,827	290,170	88,587	303,333	16,249	13,272	30,239	33,744	34,791	2,778,217	303,576	3,081,793
減価償却費	20,784	460	120	4,221	52	84	676	108	94	26,603	121	26,724
資本的支出	16,497	576	2,124	2,396	4	196	652	187	89	22,725	(1,223)	21,501

- (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6,532百万円であり、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401,295百万円であり、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。
3. 中間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に記載の通り、「不動産サービス事業」セグメントにおける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、当中間連結会計期間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いたしました。この変更により当中間連結会計期間は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3,411百万円、営業利益が3,202百万円増加しております。

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

	ビル 事業 (百万円)	住宅 事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外 事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービス 事業 (百万円)	その他 の事業 (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												
営業収益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	159,432	69,022	22,373	87,829	3,872	12,356	15,888	11,426	1,065	383,269	—	383,269
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	3,100	432	17	—	2,370	587	192	1,668	799	9,169	(9,169)	—
計	162,533	69,455	22,391	87,829	6,243	12,944	16,081	13,095	1,864	392,438	(9,169)	383,269
営業費用	115,632	66,348	2,572	82,058	6,909	13,755	15,616	10,409	1,577	314,880	(2,065)	312,814
営業利益又は営業損失（△）	46,900	3,106	19,818	5,771	△666	△811	464	2,685	287	77,558	(7,103)	70,454
2 資産、減価償却費、 及び資本的支出												
資産	1,978,887	338,480	99,492	335,132	16,519	13,884	30,384	31,209	38,589	2,882,580	292,868	3,175,449
減価償却費	18,986	385	270	4,546	29	54	733	123	63	25,194	116	25,310
資本的支出	29,572	402	7,919	11,684	3	120	1,021	280	72	51,078	(384)	50,693

- (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6,792百万円であり、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387,729百万円であり、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。

前連結会計年度（自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日）

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	設計監理事業 (百万円)	注文住宅事業 (百万円)	ホテル事業 (百万円)	不動産サービス事業 (百万円)	その他の事業 (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												
営業収益												
(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、減損損失及び資本的支出												
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
減損損失	4,048	24,606	-	2,064	-	1,162	2,337	-	1,100	35,321	-	35,321
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. 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。
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. 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。

- (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

b. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30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						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	286,335	62,387	15,187	363,910	—	363,910
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	370	—	—	370	(370)	—
計	286,706	62,387	15,187	364,281	(370)	363,910
営業費用	225,369	54,078	13,986	293,434	6,189	299,624
営業利益	61,336	8,309	1,201	70,846	(6,560)	64,286
2 資産	2,454,791	212,141	91,067	2,757,999	323,793	3,081,793

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30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						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	295,641	61,907	25,720	383,269	—	383,269
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	354	—	—	354	(354)	—
計	295,995	61,907	25,720	383,623	(354)	383,269
営業費用	224,722	58,578	23,277	306,579	6,235	312,814
営業利益	71,272	3,328	2,442	77,044	(6,589)	70,454
2 資産	2,534,007	230,452	105,048	2,869,508	305,940	3,175,449

前連結会計年度（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、前中間連結会計期間6,532百万円、当中間連結会計期間6,792百万円、前連結会計年度13,673百万円であります。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前中間連結会計期間401,295百万円、当中間連結会計期間387,729百万円、前連結会計年度496,471百万円であります。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. 海外営業収益

前中間連結会計期間（自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日）

	米国	その他の地域	計
I 海外営業収益（百万円）	62,390	15,191	77,582
II 連結営業収益（百万円）			363,910
III 連結営業収益に占める海外営業収益の割合（%）	17.1	4.2	21.3

当中間連結会計期間（自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日）

	米国	その他の地域	計
I 海外営業収益（百万円）	61,910	25,781	87,691
II 連結営業収益（百万円）			383,269
III 連結営業収益に占める海外営業収益の割合（%）	16.2	6.7	22.9

前連結会計年度（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
I 海外営業収益（百万円）	144,441	48,109	192,550
II 連結営業収益（百万円）			844,217
III 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。

## (1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (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 750.79円	1株当たり純資産額 830.69円	1株当たり純資産額 827.79円
1株当たり中間純利益 15.50円	1株当たり中間純利益 21.45円	1株当たり当期純利益 42.60円
潜在株式調整後	潜在株式調整後	潜在株式調整後
1株当たり中間純利益 14.56円	1株当たり中間純利益 21.31円	1株当たり当期純利益 40.42円

(注) 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎

	前中間連結会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	20,106	29,431	55,825
うち普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—	5
(うち、利益処分による役員賞与金) (百万円)	(—)	(—)	(5)
普通株式に係る中間(当期)純利益金額 (百万円)	20,106	29,431	55,819
普通株式の期中平均株式数(株)	1,297,338,818	1,372,221,640	1,310,322,092
潜在株式調整後1株当たり中間(当期) 純利益金額			
中間(当期)純利益調整額 (百万円)	0	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)	(0)
普通株式増加数(株)	83,513,559	9,052,789	70,684,384
(うち、転換社債)	(83,333,333)	(8,538,881)	(70,388,176)
(うち、新株予約権)	(180,226)	(513,908)	(296,208)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調 整後1株当たり中間(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		

# 平成19年3月期 個別中間財務諸表の概要

平成18年11月9日

上場会社名 三菱地所株式会社

上場取引所 東・大・名・札・福

(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 役職名 取締役社長 木村 恵司

問合せ先責任者 役職名 執行役員広報部長 風間 利彦

T E L (03) 3287-5200

決算取締役会開催日 平成18年11月9日

配当支払開始日 平成18年12月8日

単元株制度採用の有無 有 (1単元1,000株)

## 1. 平成18年9月中間期の業績 (平成18年4月1日～平成18年9月30日)

(1) 経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年9月中間期	210,137	2.7	56,821	16.9	50,357	21.2
17年9月中間期	204,589	28.7	48,594	59.5	41,533	91.7
18年3月期	465,557		94,611		79,494	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
18年9月中間期	23,320	6.6	16	99
17年9月中間期	21,872	304.5	16	86
18年3月期	40,307		30	76

(注) ①期中平均株式数 18年9月中間期 1,372,252,110株 17年9月中間期 1,297,369,288株 18年3月期 1,310,352,562株

②会計処理の方法の変更 無

③売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率であります。

(2) 財政状態 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%		円 銭	
18年9月中間期	2,810,410		1,105,119		39.3		800	30
17年9月中間期	2,753,740		960,167		34.9		740	08
18年3月期	2,928,705		1,096,807		37.5		800	89

(注) ①期末発行済株式数 18年9月中間期 1,380,774,302株 17年9月中間期 1,297,379,496株 18年3月期 1,369,487,522株

②期末自己株式数 18年9月中間期 1,744,049株 17年9月中間期 1,805,558株 18年3月期 1,701,675株

(注) 17年9月中間期及び18年3月期の数値につきましては、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

## 2. 平成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
通 期	百万円	百万円	百万円
	507,000	104,000	54,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 39円11銭

## 3. 配当状況

・現金配当

	1株当たり配当金 (円)		
	中間期末	期末	年間
18年3月期	5.00	5.00	10.00
19年3月期(実績)	6.00	—	12.00
19年3月期(予想)	—	6.00	

※ 上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は、業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

## 5. 個別中間財務諸表等

### (1) 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前年度末 (平成18年3月31日現在)		対前年度 末比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	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		86,103		33,853		105,981		△72,128	
2		21,057		21,788		48,259		△26,471	
3		1,899		1,399		3,898		△2,499	
4		101,367		93,330		110,957		△17,626	
5		130,412		183,644		148,706		34,938	
6		9,223		8,894		8,918		△24	
7		4,468		2,548		4,976		△2,428	
8		99,035		101,701		107,400		△5,699	
9		3,359		349		1,738		△1,388	
10		7,885		8,578		7,996		581	
11		34,894		35,950		34,904		1,045	
12		19,813		24,383		26,501		△2,117	
13		△219		△162		△223		60	
		519,302	18.9	516,260	18.4	610,018	20.8	△93,757	
II 固定資産									
1 有形固定資産									
(1) 建物		1,178,783		1,182,656		1,203,044			
減価償却累計額	* 3	725,146	453,636	728,317	454,339	734,822	468,221	△13,881	
(2) 構築物		21,290		21,091		21,328			
減価償却累計額	* 3	15,674	5,615	15,663	5,427	15,606	5,722	△294	
(3) 機械装置		8,702		8,955		8,772			
減価償却累計額	* 3	6,403	2,298	6,513	2,441	6,395	2,376	65	
(4) 車輛及び運搬具		97		95		97			
減価償却累計額	* 3	60	37	67	27	67	30	△2	
(5) 工具器具及び備品		9,533		9,800		9,737			
減価償却累計額	* 3	7,963	1,569	8,068	1,731	8,003	1,733	△1	
(6) 土地		1,221,145		1,225,014		1,221,846		3,168	
(7) 建設仮勘定		35,172		44,675		25,931		18,743	
(8) その他の有形固定資産		14		14		14		—	
		1,719,490	62.4	1,733,672	61.7	1,725,875	59.0	7,796	
2 無形固定資産									
(1) 借地権		5,377		7,090		7,090		—	
(2) ソフトウェア		3,260		2,242		2,784		△541	
(3) その他の無形固定資産		326		278		300		△22	
		8,964	0.3	9,611	0.3	10,175	0.3	△563	
3 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券		236,872		276,877		310,175		△33,298	
(2) 関係会社株式		190,097		193,260		193,307		△47	
(3) 長期貸付金		1,176		1,240		1,176		64	
(4) 関係会社長期貸付金		2,293		2,235		2,318		△82	
(5) 差入敷金保証金		63,518		65,266		63,261		2,005	
(6) 破産・更生債権等		0		0		0		—	
(7) 長期前払費用		6,326		6,665		6,997		△331	
(8) その他の投資		6,545		6,050		6,190		△139	
(9) 貸倒引当金		△847		△731		△790		58	
		505,983	18.4	550,865	19.6	582,636	19.9	△31,770	
		2,234,438	81.1	2,294,149	81.6	2,318,687	79.2	△24,537	
資産合計									
		2,753,740	100.0	2,810,410	100.0	2,928,705	100.0	△118,295	

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前年度末 (平成18年3月31日現在)		対前年度 末比	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(負債の部)									
I									
1		16,607		25,904		44,552		△18,648	
2		38,250		46,450		40,250		6,200	
3		42,399		42,291		60,623		△18,332	
4		30,000		40,000		30,000		10,000	
5		100,000		—		13,595		△13,595	
6	* 2	26,084		22,151		26,263		△4,112	
7		312		12,080		11,533		547	
8		5,497		5,678		5,558		120	
9		32,744		37,267		32,963		4,304	
10		72,932		78,586		137,760		△59,174	
11		526		3		15		△11	
12		116		526		7		518	
		365,471	13.3	310,940	11.1	403,123	13.7	△92,183	
II									
1		445,000		415,000		445,000		△30,000	
2		301,599		281,780		272,137		9,642	
3		258,100		258,287		261,020		△2,733	
4		68,272		82,845		95,234		△12,388	
5		319,351		319,910		319,618		292	
6		1,506		1,062		2,056		△994	
7		2,063		—		2,155		△2,155	
8		32,207		35,463		31,550		3,912	
		1,428,101	51.8	1,394,350	49.6	1,428,774	48.8	△34,424	
		1,793,573	65.1	1,705,290	60.7	1,831,898	62.5	△126,607	
(資本の部)									
I		86,534	3.1	—	—	129,736	4.4	—	
II									
1		115,216		—		158,418		—	
2		15		—		2		—	
		115,231	4.2	—	—	158,421	5.4	—	
III									
1		21,663		—		21,663		—	
2		160,967		—		160,967		—	
3		8,789		—		20,348		—	
		191,420	7.0	—	—	202,979	6.9	—	
IV		465,488	16.9	—	—	465,877	15.9	—	
V		103,341	3.8	—	—	141,778	4.9	—	
VI		△1,848	△0.1	—	—	△1,986	△0.0	—	
		960,167	34.9	—	—	1,096,807	37.5	—	
		2,753,740	100.0	—	—	2,928,705	100.0	—	

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日現在)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日現在)		前年度末 (平成18年3月31日現在)		対前年度 末比		
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	増減 (百万円)		
(純資産の部)										
I	株主資本									
1	資本金	—	—	136,534	4.8	—	—	—	—	—
2	資本剰余金									
(1)	資本準備金	—	—	165,216		—	—	—	—	—
	資本剰余金合計	—	—	165,216	5.9	—	—	—	—	—
3	利益剰余金									
(1)	利益準備金	—	—	21,663		—	—	—	—	—
(2)	その他利益剰余金									
	特別償却準備金	—	—	570		—	—	—	—	—
	固定資産圧縮 積立金	—	—	84,401		—	—	—	—	—
	固定資産圧縮特別勘 定積立金	—	—	1,020		—	—	—	—	—
	別途積立金	—	—	68,254		—	—	—	—	—
	繰越利益剰余金	—	—	43,108		—	—	—	—	—
	利益剰余金合計	—	—	219,018	7.8	—	—	—	—	—
4	自己株式	—	—	△2,244	△0.1	—	—	—	—	—
	株主資本合計	—	—	518,524	18.4	—	—	—	—	—
II	評価・換算差額等									
1	土地再評価差額金	—	—	466,303	16.6	—	—	—	—	—
2	その他有価証券評価差 額金	—	—	120,212	4.3	—	—	—	—	—
	評価・換算差額等合計	—	—	586,515	20.9	—	—	—	—	—
III	新株予約権	—	—	79	0.0	—	—	—	—	—
	純資産合計	—	—	1,105,119	39.3	—	—	—	—	—
	負債・純資産合計	—	—	2,810,410	100.0	—	—	—	—	—

## (2) 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		対前中間 期比	前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)			
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)		増減 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 営業収益										
1 ビル事業収益		125,514		136,418			265,416			
2 住宅事業収益		49,833		51,319			166,033			
3 資産開発事業収益		28,256		21,457			31,708			
4 その他の事業収益		984	204,589	941	210,137	100.0	2,398	465,557	100.0	
II 営業原価										
1 ビル事業費用		82,764		92,764			180,594			
2 住宅事業原価		43,193		45,549			141,146			
3 資産開発事業費用		17,485		2,074			19,117			
4 その他の事業費用		1,141	144,584	1,039	141,427	70.7	2,482	343,341	73.7	
営業総利益			60,005		68,710	32.7	8,704	122,216	26.3	
III 販売費及び一般管理費			11,410		11,888	5.7	477	27,605	6.0	
営業利益			48,594		56,821	27.0	8,227	94,611	20.3	
IV 営業外収益										
1 受取利息		46		67			97			
2 受取配当金		3,358		3,522			4,260			
3 その他の営業外収益		1,019	4,424	1,359	4,949	2.4	524	6,649	1.4	
V 営業外費用										
1 支払利息		2,385		2,057			4,385			
2 社債利息		5,692		4,556			10,475			
3 固定資産除却損	* 3	1,845		3,031			3,901			
4 その他の営業外費用		1,562	11,486	1,768	11,414	5.4	△72	3,004	21,766	4.6
経常利益			41,533		50,357	24.0	8,823	79,494	17.1	
VI 特別利益										
1 固定資産売却益	* 1	57,793	57,793	—	—	—	△57,793	57,793	57,793	12.4
VII 特別損失										
1 たな卸資産評価損	* 2	26,458		—			27,639			
2 固定資産除却関連損	* 3	—		13,510			—			
3 関係会社株式評価損		7,815		—			7,815			
4 減損損失	* 4	25,649		—			26,417			
5 固定資産信託受益権 売却損		3,347		—			3,347			
6 土壌問題対策関連損	* 5	—	63,271	—	13,510	6.5	△49,761	4,859	70,079	15.1
税引前中間(当期)純利益			36,055		36,847	17.5	791	67,208	14.4	
法人税、住民税及び 事業税	* 6	7		11,873			11,876			
法人税等調整額	* 6	14,175	14,182	1,652	13,526	6.4	△656	15,024	26,900	5.7
中間(当期)純利益			21,872		23,320	11.1	1,448	40,307	28,001	8.7
前期繰越利益			28,001					28,001		
土地再評価差額金取崩額			△41,085					△41,474		
中間配当額			—					6,486		
中間(当期)未処分利益			8,789					20,348		

## (3) 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間（自平成18年4月1日 至平成18年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本													
	資本金	資本剰余金			利益剰余金								自己株式	株主資本 合計
		資本 準備金	その他 資本 剰余金	資本 剰余金 合計	利益 準備金	その他利益剰余金					利益 剰余金 合計			
						特別償却 準備金	固定資産 圧縮積 立金	固定資産 圧縮特別 勘定積立 金	別途 積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年3月31日 残高	129,736	158,418	2	158,421	21,663	698	92,014	—	68,254	20,348	202,979	△1,986	489,151	
中間会計期間中の 変動額														
新株の発行 (転換社債の転換)	6,797	6,797		6,797									13,594	
剰余金の配当 (注)										△6,847	△6,847		△6,847	
中間純利益										23,320	23,320		23,320	
自己株式の取得												△408	△408	
自己株式の処分			△2	△2						△8	△8	150	139	
固定資産圧縮積立 金取崩額(注)							△7,185			7,185	—		—	
固定資産圧縮積立 金取崩額							△426			426	—		—	
固定資産圧縮特別 勘定積立金積立額								1,020		△1,020	—		—	
特別償却準備金取 崩額 (注)						△178				178	—		—	
特別償却準備金積 立額						122				△122	—		—	
特別償却準備金取 崩額						△73				73	—		—	
土地再評価差額金 取崩額										△425	△425		△425	
株主資本以外の項 目の中間会計期間 中の変動額(純額)														
中間会計期間中の 変動額合計	6,797	6,797	△2	6,794	—	△128	△7,612	1,020	—	22,760	16,039	△258	29,373	
平成18年9月30日 残高	136,534	165,216	—	165,216	21,663	570	84,401	1,020	68,254	43,108	219,018	△2,244	518,524	

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(単位：百万円)

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	土地再評価差額金	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計		
平成18年3月31日残高	465,877	141,778	607,656	—	1,096,807
中間会計期間中の変動額					
新株の発行 (転換社債の転換)					13,594
剰余金の配当(注)					△6,847
中間純利益					23,320
自己株式の取得					△408
自己株式の処分					139
固定資産圧縮積立金 取崩額(注)					—
固定資産圧縮積立金 取崩額					—
固定資産圧縮特別勘定積 立金積立額					—
特別償却準備金取崩額 (注)					—
特別償却準備金積立額					—
特別償却準備金取崩額					—
土地再評価差額金 取崩額					△425
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)	425	△21,566	△21,140	79	△21,061
中間会計期間中の変動額 合計	425	△21,566	△21,140	79	8,311
平成18年9月30日残高	466,303	120,212	586,515	79	1,105,119

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>前中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)</p>	<p>前年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)</p>
<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) たな卸資産 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>(2) 有価証券 満期保有目的の債券 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 中間会計期間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>(3) デリバティブ 時価法</p> <p>2 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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</p>	<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) たな卸資産 同左</p> <p>(2) 有価証券 満期保有目的の債券 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 中間会計期間末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産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 同左</p> <p>(3) デリバティブ 同左</p> <p>2 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>	<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) たな卸資産 同左</p> <p>(2) 有価証券 満期保有目的の債券 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 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 同左</p> <p>(3) デリバティブ 同左</p> <p>2 固定資産の減価償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>

<p>前中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)</p>	<p>前年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)</p>
<p>3 引当金の計上基準</p> <p>(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>(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、当中間会計期間末において発生していると認められる額を、執行役員については、内規に基づく中間会計期間末要支給額をそれぞれ計上しております。 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>(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、内規に基づく中間会計期間末要支給額を計上しております。</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>3 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) 役員退職引当金 平成18年6月29日開催の定時株主総会において役員退職慰労金制度を廃止し、就任時から当該総会終結時までの在任期間に対応する退職慰労金を退任時に打切り支給することが承認可決されました。 これに伴い、当中間会計期間において「役員退職引当金」は全額取崩し、未払である退職慰労金を「その他の固定負債」に含めて表示しております。</p> <p>(4) 事業譲渡損失引当金 同左</p>	<p>3 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <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>(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>(4) 事業譲渡損失引当金 同左</p>

<p>前中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)</p>	<p>前年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)</p>
<p>4 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>5 ヘッジ会計の方法 (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。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 <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 (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> <p>6 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項 (1) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当中間会計期間の費用として処理しております。</p>	<p>4 リース取引の処理方法 同左</p> <p>5 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左</p> <p>6 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項 (1) 消費税等の会計処理 同左</p>	<p>4 リース取引の処理方法 同左</p> <p>5 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 (3) ヘッジ方針 同左</p> <p>6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項 (1) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。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>

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)</p>	<p>前年度 (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」(「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、当中間会計期間から同会計基準および同適用指針を適用しております。 これにより、税引前中間純利益は25,649百万円減少しております。 なお、減損損失累計額については、改正後の中間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> <hr/> <hr/>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等) 当中間会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの「資本の部」の合計に相当する金額は1,105,040百万円であります。 なお、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。 (ストック・オプション等に関する会計基準) 当中間会計期間より、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日)を適用しております。 これにより営業利益、経常利益及び税引前中間純利益は、それぞれ79百万円減少しております。</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」(「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。 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。 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> <hr/> <hr/>

表示方法の変更

<p>前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(中間損益計算書関係)</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</p> <p>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、前中間会計期間の「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4,094百万円、営業費用は2,627百万円であります。</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</p> <p>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。前中間会計期間の「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861百万円、営業費用は1,218百万円です。</p>	<p>—————</p> <p>—————</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</p> <p>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</p> <p>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>

追加情報

<p>前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>
<p>(大阪アメニティパーク (OAP) レジデンスタワーについて)</p> <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は、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・ビー・レジデンスタワー管理組合法人との間で締結した確認書に基づき、購入者に対して金銭的解決を提案し問題解決に向けて協議が進行しております。また、環境浄化のための対策工事を実施すべく土壌調査も行っております。しかし、現時点では、業績への最終的な影響額は未定でございます。</p>	<p>—————</p>	<p>—————</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期末 (平成17年9月30日)	当中間会計期末 (平成18年9月30日)	前年度末 (平成18年3月31日)
<p>1 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務等 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) ㈱三菱ライフサービス 1,805百万円 MEC Finance USA 4,991百万円 (35,220千米ドル) (5,050千英ポンド) チェルシージャパン㈱ 957百万円 Paternoster Associates 29,856百万円 (150,000千英ポンド)</p> <p>(その他) 従業員(住宅取得資金) 379百万円</p> <hr/> <p>合計 37,990百万円</p> <p>(2) 連帯債務 会社分割により㈱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㈱三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、中間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、当中間会計期末における連帯債務残高は433百万円であります。</p> <p>* 2 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上、流動負債の「未払金」に含めて表示しております。なお、相殺金額は5,592百万円であり、相殺後の金額は1,804百万円であります。</p> <p>* 3 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>1 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務等 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) ㈱三菱ライフサービス 1,497百万円 MEC Finance USA 3,967百万円 (33,650千米ドル) チェルシージャパン㈱ 851百万円 Paternoster Associates 33,165百万円 (150,000千英ポンド)</p> <p>(その他) 従業員(住宅取得資金) 248百万円</p> <hr/> <p>合計 39,730百万円</p> <p>(2) 連帯債務 会社分割により㈱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㈱三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、中間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、当中間会計期末における連帯債務残高は263百万円であります。</p> <p>* 2 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上、流動負債の「未払金」に含めて表示しております。なお、相殺金額は6,182百万円であり、相殺後の金額は345万円であります。</p> <p>* 3 同左</p>	<p>1 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務等 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) ㈱三菱ライフサービス 1,651百万円 チェルシージャパン㈱ 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>(その他) 従業員(住宅取得資金) 302百万円</p> <hr/> <p>合計 37,770百万円</p> <p>(2) 連帯債務 会社分割により㈱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㈱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> <hr/> <p>* 3 同左</p>

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)	前年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)																																																
<p>* 1 固定資産売却益の内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">58,896百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">△1,102百万円</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>* 2 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;">16,005百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">6,216百万円</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> <p>-----</p> <p>* 4 当中間会計期間において、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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">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22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。</p> <p>その結果、当中間会計期間において、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25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(25,649百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、土地・借地権22,625百万円、建物・構築物2,848百万円、その他176百万円であります。</p> <p>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>-----</p>	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	16,005百万円	仕掛不動産	6,216百万円	開発用不動産	4,236百万円	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22ヶ所)	建物、土地、借地権等	広島県広島市他	<p>-----</p> <p>* 3 固定資産除却関連損13,510百万円は、三菱商事ビル、古河ビル、丸ノ内八重洲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3,031百万円は、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>-----</p>	<p>* 1 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;">58,896百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">△1,102百万円</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>* 2 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> <p>-----</p> <p>* 4 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>* 5 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>	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	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
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	16,005百万円																																																	
仕掛不動産	6,216百万円																																																	
開発用不動産	4,236百万円																																																	
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22ヶ所)	建物、土地、借地権等	広島県広島市他																																																
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																																																	
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																																																

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
*6 「法人税、住民税及び事業税」及び「法人税等調整額」の計算に当たり、当年度の利益処分において取崩しを予定している固定資産圧縮積立金、特別償却準備金の額を課税所得及び一時差異の額に反映させております。		
7 減価償却実施額 有形固定資産 17,538百万円 無形固定資産 702百万円	7 減価償却実施額 有形固定資産 16,460百万円 無形固定資産 1,013百万円	

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前年度末株式数 (千株)	当中間会計期間増加 株式数 (千株)	当中間会計期間減少 株式数 (千株)	当中間会計期間末株 式数 (千株)
普通株式 (注)	1,701	165	123	1,744
合計	1,701	165	123	1,744

(注) (1) 普通株式の自己株式の株式数の増加165千株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

(2) 普通株式の自己株式の株式数の減少は、ストック・オプションの行使による減少115千株及び、単元未満株の売却による減少8千株等によるものです。

- ① リース取引  
E D I N E Tにより開示を行なうため記載を省略しております。
- ② 有価証券  
(前中間会計期間末) (平成17年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	-	-	-
関連会社株式	8,918	18,729	9,810
合計	8,918	18,729	9,810

(当中間会計期間末) (平成18年9月30日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	-	-	-
関連会社株式	8,955	24,786	15,831
合計	8,955	24,786	15,831

(前年度末) (平成18年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	-	-	-
関連会社株式	8,918	31,029	22,110
合計	8,918	31,029	22,110

## (1株当たり情報)

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前年度 (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 740.08円	1株当たり純資産額 800.30円	1株当たり純資産額 800.89円
1株当たり中間純利益 16.86円	1株当たり中間純利益 16.99円	1株当たり当期純利益 30.76円
潜在株式調整後	潜在株式調整後	潜在株式調整後
1株当たり中間純利益 15.84円	1株当たり中間純利益 16.88円	1株当たり当期純利益 29.19円

(注) 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎

	前中間会計期間 (自平成17年4月1日 至平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	前年度 (自平成17年4月1日 至平成18年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	21,872	23,320	40,307
うち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)	(—)	(—)	(—)
普通株式に係る中間(当期)純利益金額 (百万円)	21,872	23,320	40,307
普通株式の期中平均株式数(株)	1,297,369,288	1,372,252,110	1,310,352,562
潜在株式調整後1株当たり中間(当期) 純利益金額			
中間(当期)純利益調整額 (百万円)	0	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)	(0)
普通株式増加数(株)	83,513,559	9,052,789	70,684,384
(うち、転換社債)(株)	(83,333,333)	(8,538,881)	(70,388,176)
(うち、新株予約権)(株)	(180,226)	(513,908)	(296,208)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調 整後1株当たり中間(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	—	—