

## 平成19年3月期 決算短信

平成19年 5月10日

上場会社名 三菱地所株式会社 上場取引所 東大名福札  
 コード番号 8802 URL <http://www.mec.co.jp>  
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 木村 恵司 TEL (03) 3287-5200  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員広報部長 (氏名) 風間 利彦 配当支払開始予定日 平成19年 6月29日  
 定時株主総会開催予定日 平成19年 6月28日  
 有価証券報告書提出予定日 平成19年 6月28日

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	947,641	12.3	166,165	20.7	151,674	25.1	97,662	74.9
18年3月期	844,217	8.9	137,614	16.4	121,236	29.4	55,825	54.0

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益		自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
19年3月期	70	95	70	71	8.3	4.5	17.5
18年3月期	42	60	40	42	5.4	3.8	16.3

(参考) 持分法投資損益 19年3月期 8,094百万円 18年3月期 6,556百万円

(注) 18年3月期の「自己資本当期純利益率」の数値につきましては、従来の「株主資本」を基に算出しております。

#### (2) 連結財政状態

	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	百万円	百万円	%	円	銭
19年3月期	3,447,272	1,260,908	1,260,908	35.6	887	79	
18年3月期	3,280,209	1,133,623	1,133,623	34.6	827	79	

(参考) 自己資本 19年3月期 1,225,644百万円 18年3月期 1,133,623百万円

(注) 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

	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
19年3月期	150,710	△85,389	△34,093	206,089
18年3月期	169,744	29,883	△132,463	167,090

### 2. 配当の状況

(基準日)	中間期末		期末		年間		配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	円	銭	円	銭	円	銭			
19年3月期	6	00	8	00	14	00	19,329	19.7	1.6
18年3月期	5	00	5	00	10	00	13,334	23.5	1.3
20年3月期 (予想)	8	00	8	00	16	00	—	26.1	—

### 3. 平成20年3月期の連結業績予想 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、中間期は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
中間期	338,000	△11.8	60,500	△14.1	51,500	△14.4	27,500	△6.6	19	92
通期	793,000	△16.3	167,500	0.8	156,000	2.9	84,500	△13.5	61	21

4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 有  
 新規 1社（匿名組合まちづくりインベストメント） 除外 0社  
 （注）詳細は、14ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

- (2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（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されるもの）  
 ① 会計基準等の改正に伴う変更 有  
 ② ①以外の変更 無  
 （注）詳細は、38ページ「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」をご覧ください。

- (3) 発行済株式数（普通株式）  
 ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年3月期 1,382,518,351株 18年3月期 1,371,189,197株  
 ② 期末自己株式数 19年3月期 1,969,290株 18年3月期 1,732,145株  
 （注）1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、58ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

（参考）個別業績の概要

1. 平成19年3月期の個別業績（平成18年4月1日～平成19年3月31日）

(1) 個別経営成績 （%表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年3月期	510,190	9.6	121,193	28.1	105,774	33.1	51,658	28.2
18年3月期	465,557	5.4	94,611	22.8	79,494	35.3	40,307	73.9

	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
19年3月期	37	53	37	40
18年3月期	30	76	29	19

(2) 個別財政状態

	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
19年3月期	3,001,119		1,137,962		37.9		824	21
18年3月期	2,928,705		1,096,807		37.5		800	89

（参考）自己資本 19年3月期 1,137,882百万円 18年3月期 1,096,807百万円

（注）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。

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。  
 なお、業績予想の前提条件その他関連する事項につきましては、添付資料の4ページを参照して下さい。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### 当年度の概況

当年度の業績は、営業収益が947,641百万円で前年度に比べ103,423百万円の増収(+12.3%)、営業利益は166,165百万円で28,550百万円の増益(+20.7%)、経常利益は30,437百万円増益(+25.1%)の151,674百万円となりました。

特別損益につきましては、前年度において固定資産売却益57,823百万円を特別利益に、減損損失35,321百万円、たな卸資産評価損27,639百万円、土壌問題対策関連損4,859百万円、固定資産信託受益権売却損3,327百万円の計71,147百万円を特別損失に計上したのに対して、当年度においては、特別利益として関係会社株式売却益40,060百万円、出資金売却益2,150百万円、事業譲渡益1,895百万円、固定資産売却益1,115百万円の計45,222百万円を、特別損失として固定資産除却関連損13,423百万円、減損損失5,503百万円の計18,926百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は177,969百万円となり、当期純利益は前年度に比べ41,837百万円増益(+74.9%)の97,662百万円となりました。

当年度の業績は以下の通りであります。

[当年度の業績]

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度	増減
営業収益	844,217	947,641	103,423
営業利益	137,614	166,165	28,550
経常利益	121,236	151,674	30,437
当期純利益	55,825	97,662	41,837

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

[当年度の業績]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前年度		当年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	312,099	89,492	353,956	100,214
住宅事業	204,213	17,736	231,514	23,979
資産開発事業	34,274	14,169	38,216	23,520
海外事業	193,223	23,199	226,444	22,005
設計監理事業	17,103	227	17,790	1,181
注文住宅事業	41,477	△404	34,550	△169
ホテル事業	32,399	1,247	33,493	1,616
不動産サービス事業	30,775	7,753	28,851	6,082
その他の事業	4,717	747	4,260	798
消去又は全社	△26,065	△16,554	△21,437	△13,064
合計	844,217	137,614	947,641	166,165

また、次年度の業績見通しについては、営業収益7,930億円、営業利益1,675億円、経常利益1,560億円、当期純利益845億円を見込んでおります。

[次年度(平成19年4月1日～平成20年3月31日)の見通し]

(単位：百万円)

区分	当年度	次年度(予想)	増減
営業収益	947,641	793,000	△154,641
営業利益	166,165	167,500	1,335
経常利益	151,674	156,000	4,326
当期純利益	97,662	84,500	△13,162

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当年度		次年度(予想)	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	353,956	100,214	367,500	110,000
住宅事業	231,514	23,979	225,000	25,500
資産開発事業	38,216	23,520	35,500	16,500
海外事業	226,444	22,005	67,500	21,000
設計監理事業	17,790	1,181	17,500	500
注文住宅事業	34,550	△169	34,500	0
ホテル事業	33,493	1,616	32,500	1,500
不動産サービス事業	28,851	6,082	29,000	5,000
その他の事業	4,260	798	4,500	500
消去又は全社	△21,437	△13,064	△20,500	△13,000
合計	947,641	166,165	793,000	167,500

## (a) ビル事業

- ・当年度においては、新規ビル及び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1.68%へと改善しました。その一方で、丸の内地区再開発に伴い「三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル」が閉館となったこともあり、建物賃貸収益は前年度に比べほぼ横ばいとなりました。営繕請負工事収益は新築ビル等の大型案件があった前年度に比べ減収となりましたが、「山王グランドビル」「晴海パークビル」「晴海パークビル新館」「錦パークビル」等の持分一部売却等により、その他収益は前年度に比べ大幅な増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は353,956百万円と前年度に比べ41,857百万円の増収となり、営業費用も増加しましたが、営業利益は10,721百万円増の100,214百万円となりました。
- ・なお、丸の内地区では「新丸の内ビル」が本年4月にオープンし、本年秋には「ザ・ペニンシュラ東京」（日比谷パークビル建替計画）が開業する予定で、次年度の収益に寄与することとなり、これにより平成10年から推進してきた丸の内再構築第1ステージが完了することとなります。
- ・また、丸の内再構築第2ステージの第1弾プロジェクトとして、本年2月に建築工事に着手した「丸の内パークビル」及び「三菱一号館」は平成21年の竣工を目指しており、引き続き「東銀ビル建替計画」（平成23年度竣工予定）に着手することとしております。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積 (所有) 1,883,504㎡ <u>(転貸) 815,952㎡</u> (合計) 2,699,456㎡	254,309	貸付面積 (所有) 1,774,615㎡ <u>(転貸) 909,482㎡</u> (合計) 2,684,097㎡	254,102
ビル運営管理受託	管理受託面積 776,552㎡	8,254	管理受託面積 891,391㎡	10,035
営繕請負工事	受注件数 6,260件 完成件数 6,254件	21,086	受注件数 6,059件 完成件数 6,070件	13,500
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル 81棟 ホテル 2棟 地下鉄 15駅舎	8,765	供給先 オフィスビル 79棟 ホテル 2棟 地下鉄 15駅舎	8,620
その他	—	19,682	—	67,698
合計	—	312,099	—	353,956

- (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

「M. M. TOWERS FORESIS R棟」	マンション	(神奈川県横浜市)
「番町パークハウス」	マンション	(東京都千代田区)
「ザ・ステージオ」	マンション	(東京都足立区)
「ルーシースクエア」	建売住宅	(千葉県船橋市)
「ドリームズ・デザイン「おゆみ野南」」	建売住宅	(千葉県千葉市)

- ・当年度においては、首都圏を中心とするマンション売上計上戸数が増加したこと、更地販売区画数が増加したこと等により、当セグメントの営業収益は231,514百万円と前年度に比べ27,300百万円の増収となりました。マンションの原価率の改善等により、営業利益は前年度に比べ6,242百万円増の23,979百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 2,870戸	144,842	販売戸数 3,445戸	167,692
建売住宅	販売戸数 138戸	6,181	販売戸数 126戸	5,560
更地販売等	販売区画数 196区画	2,710	販売区画数 251区画	4,885
事業受託	受注件数 4件／完成件数 6件	4,929	受注件数 4件／完成件数 4件	6,612
住宅管理業務受託	受託件数 148,123件	29,815	受託件数 156,986件	29,782
余暇事業	—	7,201	—	7,272
その他	—	8,532	—	9,708
合計	—	204,213	—	231,514

- (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

- ・エクイティ等投資収益として、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）の売却に伴う当社の匿名組合出資分配益等を計上し、また請負工事収入として、平成18年11月に竣工した「晴海センタービル」（東京都中央区）等を収益計上致しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は38,216百万円と前年度に比べ3,942百万円の増収となり、営業利益は9,351百万円増の23,520百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
エクイティ等投資収益	24,403	28,193
フィー収入	2,995	3,412
請負工事収入	6,875	6,610
合計	34,274	38,216

- (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（前年度110.21円/ドル、当年度116.40円/ドル）共に前年度に比べ増収となり、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、前年度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226,444百万円と前年度に比べ33,220百万円の増収となり、営業利益は1,193百万円減の22,005百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産総合サービス	取扱件数 9,276件 貸付面積 545,115㎡	135,708	取扱件数 9,336件 貸付面積 515,220㎡	176,044
不動産開発・賃貸	管理受託面積 40,365,427㎡		管理受託面積 484,948㎡	
その他	—	11,742	—	4,118
合計	—	193,223	—	226,444

- (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

- ・㈱三菱地所設計において、「読売北海道ビル」(北海道札幌市)、「カテリーナ三田タワースイート」(東京都港区)、「横浜ベイクォーター」(神奈川県横浜市)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、設計監理収益及びその他収益が増加したことにより17,790百万円となり、前年度に比べ687百万円の増収となりました。営業利益は1,181百万円を計上し、前年度に比べ954百万円の増益となりました。なお、長期大型事業については、進行基準により業務の進捗に応じた売上进行を計上しております。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	完成件数等	営業収益	完成件数等	営業収益
設計監理	受注件数 978件 完成件数 940件	13,417	受注件数 1,030件 完成件数 1,012件	14,248
内装工事	受注件数 191件 完成件数 196件	2,031	受注件数 184件 完成件数 171件	1,273
その他	—	1,654	—	2,268
合計	—	17,103	—	17,790

- (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㈱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するなど事業の選択と集中を進めたことにより、当年度の完成件数は前年度を下回ったものの、利益率は改善いたしました。
- ・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、34,550百万円と前年度に比べ6,927百万円の減収となり、営業損益は169百万円の損失を計上しましたが、前年度比で235百万円改善しております。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	受注件数等	営業収益	受注件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数 558件 完成件数 557件	22,304	受注件数 401件 完成件数 425件	17,108
請負事業	受注件数 316件 完成件数 361件	8,641	受注件数 238件 完成件数 233件	7,210
その他	—	10,530	—	10,231
合計	—	41,477	—	34,550

- (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。
- ・当セグメントの営業収益は、「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33,493百万円と前年度に比べ1,094百万円の増収となり、営業利益は前年度比368百万円増の1,616百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
宿泊部門	11,797	11,828
レストラン・バー部門	8,778	8,736
宴会部門	9,901	10,490
その他	1,922	2,438
合計	32,399	33,493

- (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、前年度に受託販売に係る受託手数料の収益計上基準を変更したこともあり、住宅販売受託収益が前年度に比べ減収となったものの、不動産仲介収益及びその他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、28,851百万円と前年度に比べ1,924百万円の減収となり、営業利益は1,671百万円減の6,082百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
住宅販売受託	受託件数 12,140件	11,407	受託件数 8,158件	8,360
不動産仲介	取扱件数 2,077件	9,991	取扱件数 1,888件	10,574
その他	—	9,376	—	9,916
合計	—	30,775	—	28,851

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

## (i) その他の事業

- ・当セグメントの営業収益は、4,260百万円と前年度に比べ457百万円の減収となり、営業利益は798百万円と前年度に比べ50百万円増益となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
その他	4,717	4,260
合計	4,717	4,260

- (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722,689百万円と前年度に比べ70,303百万円の増収（+10.8%）となり、営業利益についても、28,492百万円増益（+22.2%）の156,563百万円となりました。

(b) 米国

不動産投資マーケットが好調に推移したこともあり、営業収益は前年度に比べ9,705百万円増（+6.7%）の154,139百万円となりましたが、不動産投資顧問業における一過性のフィー収益がなくなったこと等から、営業利益は3,604百万円の減益（ $\Delta$ 23.9%）の11,498百万円となりました。

(c) その他

全世界的な不動産投資マーケットが好調だったこともあり、営業収益は71,618百万円で前年度に比べ23,551百万円の増収（+49.0%）となり、営業利益は2,334百万円増益（+29.5%）の10,260百万円となりました。

(2) 財政状態に関する分析

**当年度の連結キャッシュ・フロー**

当年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前当期純利益、減価償却費、有形固定資産の売却、社債の発行、長期借入金の借入等による収入、有形固定資産の取得、社債の償還、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ38,998百万円増加し、206,089百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、150,710百万円の資金の増加（前年度比 $\Delta$ 19,034百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益177,969百万円に非資金損益項目である減価償却費54,257百万円等を調整した資金の増加に、売上債権、エクイティ出資、仕入債務等の増減による資金の増減を加えたものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、85,389百万円の資金の減少（前年度比 $\Delta$ 115,272百万円）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)

当年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、34,093百万円の資金の減少（前年度比+98,370百万円）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。

## 当年度末の連結貸借対照表

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度
資産合計	3,280,209	3,447,272
負債合計	2,113,868	2,186,364
純資産合計	1,133,623	1,260,908
(参考) 有利子負債	1,007,761	1,012,588

(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。

## 次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は805億円のキャッシュインフロー、投資活動は2,355億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1,200億円のキャッシュインフローを予定しております。

また次年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は3兆6,470億円、「負債の部」は2兆3,120億円、「純資産の部」は1兆3,350億円となる見込みであります。

## キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度
自己資本比率	29.3%	29.5%	34.6%	35.6%
時価ベースの自己資本比率	59.7%	51.7%	116.5%	155.0%
債務償還年数	15.6年	13.5年	5.9年	6.7年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.9	3.5	8.8	8.1

※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〕

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当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を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、業績水準を十分に踏まえて、決定してまいりたいと考えております。

なお、当期につきましては、中間配当金を1株につき前期比1円増の6円とした他、期末配当金についても1株につき前期比3円増の8円とする予定であります(1株当たり年間配当金は14円の予定)。

また、平成19年度につきましては、中間配当金、期末配当金をそれぞれ8円とし、1株当たり年間配当金は16円とする計画であります。

## (4) 経営成績及び財政状態の分析

当年度の我が国経済は、年度前半では輸出、個人消費といった指標について足踏みがみられましたが、設備投資が引き続き堅調に推移し、雇用情勢も着実な改善を示したことにより、年度後半から個人消費も持ち直しの兆しを見せており、景気は緩やかな安定成長の軌道を維持しております。

今後は、高水準の企業収益や雇用者所得の緩やかな増加を背景として国内民間需要に支えられた景気回復が続くと見込まれますが、海外経済、特に米国経済の動向、金融市場変動のリスク等には引き続き留意する必要があります。

当不動産業界におきましては、オフィスビル賃貸市場では景気の回復に伴う事務所の拡張移転や増床などに伴い、品薄感が強まっております。都心5区については空室率が引き続き3%を下回る水準で推移しており、特に大型優良ビルの需給が逼迫しております。これを受けて賃料相場についても、上昇基調が続いております。

また、公示地価が全国平均で16年ぶりに上昇し、地価の反転は3大都市圏から地方の中核都市へ広がりを見せました。大都市圏では景気回復による需要増に加え、大規模再開発などで土地の収益性が高まったため、投資資金も流れ込み、特に都心の一等地では高い上昇率となりました。

今後のオフィスビル市場では、短期的には供給面積が増える傾向にありますが、竣工が予定される新築大型ビルの大半で順調にテナント誘致が進んでおり、需給が逼迫する状況は続くと思われれます。不動産投資市場では、低金利政策による投資マネーの流入を背景に、物件の獲得競争が激化し利回りが急激に低下する等の事例が見受けられますが、今後もこうした状況を注視していく必要があると思われれます。

住宅市場では、2006年の首都圏のマンション供給戸数が8年ぶりに8万戸を下回りました。これは価格上昇局面にあつて、一部の物件の販売スケジュールが先送りされたことが要因の一つとして考えられますが、都心部を中心にファンド等の非住宅用途との競合が生じ、用地取得が進まなかったことも要因と考えられます。大都市圏の住宅地では、好立地の用地取得競争が激化する中で、用地取得費及び建築工事費の上昇とともに新築マンションの販売価格は上昇しつつありますが、エリアや利便性、商品企画、価格帯により優劣が鮮明になり始めたことに加え、金利の先高感や耐震構造設計の偽装が社会的な問題となったことを受け、消費者の選別の眼は一層厳しくなっています。

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

当社グループは、平成17～19年度中期経営計画において、最終年度である平成19年度(平成20年3月期)に達成すべき経営指標として、EBITDA(金利・減価償却前事業利益)2,000億円を目標に掲げました。当該目標達成に向けて事業を進めた結果、平成17年度において、連結ベースのEBITDAは2,009億円となり、上記目標を2年度前倒して達成することができました。また当年度においては、連結ベースのEBITDAは、2,334億円となり、前年度を更に上回る結果となっております。今後とも、EBITDAを経営指標として、EBITDAの増大を目指して、経営に取り組んでいく考えであります。

当社グループの財務戦略については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。特に現在は低金利の恩恵を享受するため、期間10年以上の長期社債を中心とした調達を行っています。平成17～19年度中期経営計画において、中期経営計画の最終年度である平成19年度(平成20年3月期)に、ネット有利子負債残高をEBITDAの5倍以内とする目標を掲げており、収益力に応じた有利子負債残高水準を意識した経営を進めて参ります。当年度においては、資金状況に応じた負債の返済と転換社債の転換の結果、期末時点における有利子負債残高は、10,125億円、手元流動性残高を差し引いたネット有利子負債残高は、8,064億円となりました。

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

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

## (5) 事業等のリスク

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

## ① 不動産市況悪化のリスク

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

## ② 各種規制変更のリスク

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

## ③ 金利上昇のリスク

日本銀行は昨年7月にゼロ金利政策を解除し、また本年2月には再利上げを実施して政策金利を引き上げております。当社の資金調達には将来の金利上昇に備えて主に固定金利による長期債の発行を継続してきておりますが、今後現状の金融緩和政策が変更され、また国内外の要因により景気の急降下と金利の急上昇が同時に起こるような経済状況となる場合、日本国債等債券価格の下落、借入金利の上昇等により、当社グループの業績や財政状態に悪影響が及ぶおそれがあります。

## ④ 為替レート変動のリスク

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

## ⑤ 株価下落のリスク

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

## ⑥ 自然災害、人災等によるリスク

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

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

## 2. 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。
- ・連結子会社である匿名組合アクアシティ・プロパティーズは、複合商業ビル「アクアシティお台場」を所有し、これを賃貸しております。

#### 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、ゴルフ場の経営・フィットネスクラブの経営等の余暇事業を行っております。

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。
- ・持分法適用会社である佐倉ゴルフ開発㈱は、千葉県においてゴルフ場の開発を行っております。

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。
- ・連結子会社である匿名組合まちづくりインベストメント他2社は、収益用不動産(信託受益権)の保有・開発等を行っております。
- ・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オフィスビルをはじめとする開発事業、管理・運営事業、不動産仲介事業、不動産投資マネジメント事業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118社並びに持分法適用会社19社は、米国ならびに英国において開発事業を展開するほか、米国ニューヨーク、同ポートランド、英国ロンドンにおいて保有するオフィスビルの運営・管理業務を行っております。
- ・不動産仲介事業につきましては、海外事業戦略の一環として、年度末に売却しております。

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、ホテルを経営しております。
- ・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」）を経営しております。
- ・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」）を経営しております。
- ・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。

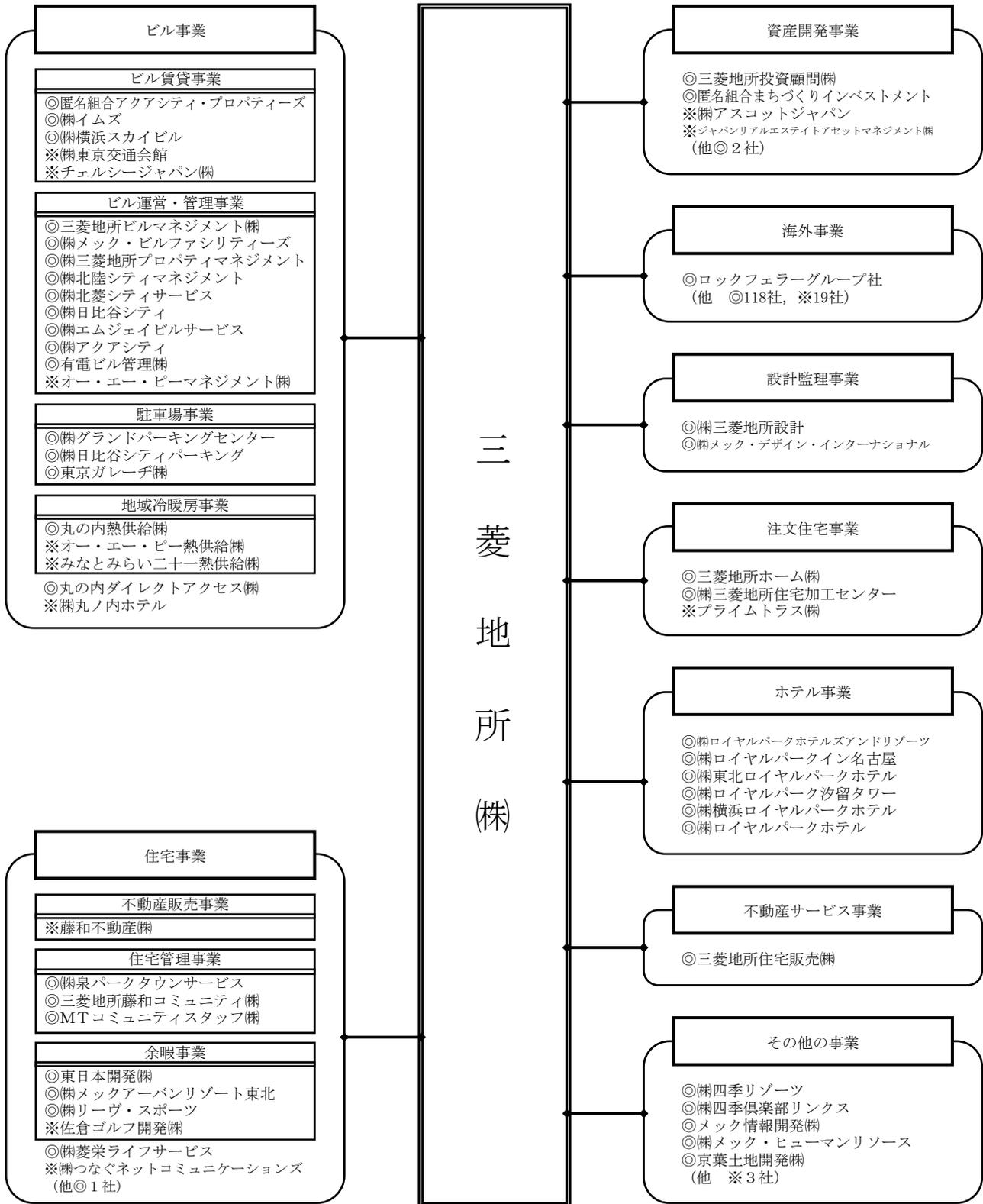
不動産サービス事業は不動産サービス事業セグメントに区分しております。

(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、㈱四季リゾートが運営管理する保養所等の予約業務及び提携旅館等への送客に係る事業を行っております。
- ・連結子会社であるメック情報開発㈱は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・ヒューマンリソースは、当社グループの給与厚生研修関連業務の受託を行っております。
- ・連結子会社である京葉土地開発㈱は、商業施設「パット稲毛」を所有し、これを賃貸しております。

その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次頁の通りとなります。



(参考) ◎：連結子会社 ※：持分法適用会社

## ① 連結子会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (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	11/11	
㈱メック・ビルファシリティーズ	東京都 千代田区	80	〃	100.0	ビルの管理委託	12/12	
㈱三菱地所プロパティマネジメント	東京都 千代田区	50	〃	100.0	ビルの運営管理委託	8/9	*10
㈱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	*10
㈱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	〃	100.0	—	4/4	
匿名組合アクアシティ・プロパティーズ	東京都 千代田区	761 [90.0]	〃	—	—	—	*6
㈱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	5/9	
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	
東日本開発㈱	静岡県 駿東郡	1,800	〃	100.0	—	6/9	
富久商事㈱	東京都 世田谷区	10	〃	100.0	—	3/3	
㈱メックアーバンリゾート東北	宮城県 仙台市	30	〃	100.0	スポーツ施設の運営管理 委託	5/6	
㈱リーヴ・スポーツ	東京都 千代田区	250	〃	86.0	不動産の賃貸	4/5	
㈱菱栄ライフサービス	東京都 世田谷区	100	〃	85.0	不動産の賃貸	3/4	
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	*8,9
MTコミュニティスタッフ㈱	東京都 中央区	10	〃	70.0 (70.0)	—	3/5	*9

名称	住所	資本金 又は 出資金 (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	
匿名組合まちづくりインベストメント	東京都 中央区	14,484 [70.0]	〃	—	—	—	*6,7
匿名組合バッテリーインベストメント	東京都 中央区	11,315 [65.0]	〃	—	—	—	*6
匿名組合堂島インベストメント	東京都 千代田区	4,577 [46.9]	〃	—	—	—	*6
㈱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	6/7	
㈱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 (100.0)	不動産の賃貸	8/9	
㈱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	*11
㈱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	3/4	
㈱四季倶楽部リンクス	神奈川県 横浜市	10	〃	100.0 (100.0)	—	1/3	
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	—	5/6	*3
Rockefeller Group International, Inc.	米国・ ニューヨーク 州	米ドル 100	〃	100.0 (100.0)	—	6/7	
MEC USA, Inc.	米国・ デラウェア 州	米ドル 34,903	〃	100.0 (100.0)	—	5/5	

名称	住所	資本金 又は 出資金 (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	
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 71,940	海外事業	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	
MEC Finance USA, Inc.	米国・ デラウェア州	千米ドル 500	〃	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)	—	—	
その他110社							

## ② 持分法適用子会社及び関連会社

名称	住所	資本金 又は 出資金 (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	—	2/12	* 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	
佐倉ゴルフ開発(株)	千葉県 佐倉市	98	〃	50.0	—	2/4	
(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19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. 資本金又は出資金の[ ]内は出資総額に対する当社出資比率であります。
- \* 7. 匿名組合まちづくりインベストメントは特定子会社に該当しております。
- \* 8. 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。
- \* 9. MTコミュニティストアッフ(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。
- \* 10. (株)三菱地所プロパティマネジメントと(株)北陸シティマネジメントは平成19年4月1日付で合併し、(株)北陸シティマネジメントは合併により解散しております。
- \* 11. 三菱地所住宅販売(株)は、平成19年4月1日付で三菱地所リアルエステートサービス(株)に商号変更しております。

### 3. 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) 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、平成18年度において2,334億円と、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。

## (3) 中長期的な会社の経営戦略

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)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」「事業組織体制」「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。その一つの経過として、昨今の激化する競争環境において、より迅速な意思決定と事業本部を越えた複数機能による協働が必要となることから、本年4月1日より、従来の事業本部制から担当役員制に移行しております。

## 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、用地取得費や建築工事費の上昇等、事業環境に変化が見られたものの、足下の販売状況は好調に推移しており、また、首都圏を中心とした大都市圏への人口流入が続くものと予想されることから、需要は底堅いと考えております。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ノウハウを共有すべく、共同事業への取り組みや一部仕様の共通化等を実現しました。今後も、更なるシナジー及び補完関係の構築を継続し、グループとしての着実な収益拡大を図っていく考えです。

## (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、三菱地所リアルエステートサービス㈱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。その一つの経過として、当社グループの海外事業ポートフォリオ再構築の観点より、海外の連結子会社であるRockefeller Group International, Inc.の保有する同社の連結子会社であるCushman & Wakefield Holdings, Inc.の全株式を譲渡し、今後は海外のコア事業である「不動産開発事業」に加えて「不動産投資顧問事業」の拡大を図っていく方針であります。

## (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。

## (4) 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、努力してまいります。

## 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、不動産市場を見ますと、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。

## 4. 連結財務諸表

## (1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金	*2,9	139,605		201,107		61,501	
2 受取手形及び営業未収入金	*2	63,763		33,912		△29,851	
3 有価証券		27,289		6,160		△21,128	
4 たな卸資産	*2,8	305,800		300,180		△5,619	
5 エクイティ出資	*1	108,978		127,099		18,121	
6 繰延税金資産		38,786		36,827		△1,959	
7 その他の流動資産		47,758		33,702		△14,056	
8 貸倒引当金		△3,303		△421		2,881	
流動資産合計		728,679	22.2	738,568	21.4	9,888	
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	*2,9	1,503,768		1,515,603			
減価償却累計額	*5	857,279	646,489	856,435	659,167	12,678	
(2) 機械装置及び運搬具	*2	68,161		61,733			
減価償却累計額	*5	49,644	18,517	45,333	16,400	△2,117	
(3) 土地	*2,4,9		1,293,186		1,414,754	121,568	
(4) 建設仮勘定	*2		28,353		88,170	59,817	
(5) その他の有形固定資産	*2	34,472		20,473			
減価償却累計額	*5	24,646	9,825	14,727	5,746	△4,079	
有形固定資産合計			1,996,372		2,184,239	187,867	
2 無形固定資産							
(1) 借地権			17,279		17,739	459	
(2) 連結調整勘定			31,824		—	—	
(3) のれん			—		7,925	—	
(4) その他の無形固定資産	*2		5,842		3,565	△2,277	
無形固定資産合計			54,947	1.7	29,231	0.8	
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	*1,2		361,790		356,928	△4,861	
(2) 長期貸付金			2,515		2,426	△88	
(3) 差入敷金保証金			71,949		77,571	5,621	
(4) 繰延税金資産			4,548		5,116	568	
(5) その他の投資	*1,2		60,397		54,106	△6,290	
(6) 貸倒引当金			△990		△916	73	
投資その他の資産合計			500,210	15.2	495,233	△4,977	
固定資産合計			2,551,530	77.8	2,708,704	157,173	
資産合計			3,280,209	100.0	3,447,272	167,062	

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年3月31日)		当連結会計年度 (平成19年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(負債の部)							
I 流動負債							
1		85,502		72,301		△13,200	
2	*2	49,118		47,043		△2,075	
3	*2	71,981		42,944		△29,036	
4		45,645		50,980		5,334	
5		20,889		38,078		17,188	
6		23		—		△23	
7		15		0		△15	
8		172,491		222,607		50,115	
流動負債合計		445,668	13.6	473,956	13.7	28,288	
II 固定負債							
1		446,686		415,000		△31,686	
2	*2,8,9	394,328		456,619		62,290	
3		304,189		306,546		2,356	
4		140,134		159,210		19,076	
5	*4	319,618		322,457		2,839	
6		11,787		13,433		1,646	
7		2,214		49		△2,164	
8		49,241		39,090		△10,150	
固定負債合計		1,668,200	50.8	1,712,407	49.7	44,206	
負債合計		2,113,868	64.4	2,186,364	63.4	72,495	
(少数株主持分)							
少数株主持分		32,717	1.0	—	—	—	
(資本の部)							
I 資本金							
II 資本剰余金	*6	129,736	4.0	—	—	—	
III 利益剰余金		158,421	4.8	—	—	—	
IV 土地再評価差額金	*4	246,246	7.5	—	—	—	
V その他有価証券評価差額金		466,259	14.2	—	—	—	
VI 為替換算調整勘定		142,040	4.3	—	—	—	
VII 自己株式	*7	△7,057	△0.2	—	—	—	
自己株式		△2,024	△0.0	—	—	—	
資本合計		1,133,623	34.6	—	—	—	
負債、少数株主持分及び資本合計		3,280,209	100.0	—	—	—	
(純資産の部)							
I 株主資本							
1	*6	—	—	136,534	3.9	—	
2		—	—	165,216	4.8	—	
3		—	—	324,611	9.4	—	
4	*7	—	—	△2,965	△0.0	—	
株主資本合計		—	—	623,396	18.1	—	
II 評価・換算差額等							
1		—	—	133,843	3.9	—	
2		—	—	161	0.0	—	
3	*4	—	—	470,397	13.6	—	
4		—	—	△2,154	△0.0	—	
評価・換算差額等合計		—	—	602,247	17.5	—	
III 新株予約権		—	—	79	0.0	—	
IV 少数株主持分		—	—	35,185	1.0	—	
純資産合計		—	—	1,260,908	36.6	—	
負債純資産合計		—	—	3,447,272	100.0	—	

## (2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	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)			当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)		百分比 (%)	金額 (百万円)		百分比 (%)	
I 営業収益			844,217	100.0		947,641	100.0	103,423
II 営業原価			650,389	77.0		719,337	75.9	68,948
営業総利益			193,828	23.0		228,303	24.1	34,475
III 販売費及び一般管理費	*1		56,213	6.7		62,137	6.6	5,924
営業利益			137,614	16.3		166,165	17.5	28,550
IV 営業外収益								
1 受取利息		728			1,247			
2 受取配当金		2,059			2,865			
3 持分法による投資利益		6,556			8,094			
4 その他の営業外収益		3,706	13,050	1.5	2,495	14,703	1.6	1,652
V 営業外費用								
1 支払利息		19,874			18,867			
2 固定資産除却損	*4	5,054			6,843			
3 その他の営業外費用		4,499	29,428	3.4	3,482	29,194	3.1	△234
経常利益			121,236	14.4		151,674	16.0	30,437
VI 特別利益								
1 固定資産売却益	*2	57,823			1,115			
2 関係会社株式売却益		—			40,060			
3 出資金売却益		—			2,150			
4 事業譲渡益		—	57,823	6.8	1,895	45,222	4.8	△12,601
VII 特別損失								
1 たな卸資産評価損	*3	27,639			—			
2 固定資産除却関連損	*4	—			13,423			
3 減損損失	*5	35,321			5,503			
4 固定資産信託受益権売却損		3,327			—			
5 土壌問題対策関連損	*6	4,859	71,147	8.4	—	18,926	2.0	△52,220
税金等調整前当期純利益			107,913	12.8		177,969	18.8	70,056
法人税、住民税及び事業税		28,509			54,069			
法人税等調整額		17,217	45,726	5.4	20,100	74,169	7.8	28,443
少数株主利益			6,360	0.8		6,137	0.7	△223
当期純利益			55,825	6.6		97,662	10.3	41,837

(3) 連結剰余金計算書及び連結株主資本等変動計算書  
連結剰余金計算書

		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)	
(資本剰余金の部)			
I 資本剰余金期首残高			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		17	17
IV 資本剰余金期末残高			158,421
(利益剰余金の部)			
I 利益剰余金期首残高			243,577
II 利益剰余金増加高			
1 当期純利益		55,825	55,825
III 利益剰余金減少高			
1 配当金		11,676	
2 役員賞与		5	
(うち監査役分)		(0)	
3 土地再評価差額金取崩額		41,474	53,156
IV 利益剰余金期末残高			246,246

## 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31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
連結会計年度中の変動額					
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
剰余金の配当			△8,284		△8,284
当期純利益			97,662		97,662
自己株式の取得				△1,145	△1,145
自己株式の処分		△2	△13	204	187
役員賞与(注)			△5		△5
土地再評価差額金取崩額			△4,138		△4,138
連結範囲の変動			△8		△8
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計	6,797	6,794	78,364	△941	91,015
平成19年3月31日 残高	136,534	165,216	324,611	△2,965	623,396

	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	繰延ヘッジ 損益	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
連結会計年度中の変動額								
新株の発行(転換社債の転換)								13,594
剰余金の配当(注)								△6,847
剰余金の配当								△8,284
当期純利益								97,662
自己株式の取得								△1,145
自己株式の処分								187
役員賞与(注)								△5
土地再評価差額金取崩額								△4,138
連結範囲の変動								△8
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△8,197	161	4,138	4,902	1,005	79	2,467	3,552
連結会計年度中の変動額合計	△8,197	161	4,138	4,902	1,005	79	2,467	94,567
平成19年3月31日 残高	133,843	161	470,397	△2,154	602,247	79	35,185	1,260,908

(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。

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	対前年比
		金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税金等調整前当期純利益		107,913	177,969	70,056
減価償却費		53,655	54,257	601
有形固定資産除売却損益		△55,530	9,789	65,319
固定資産信託受益権売却損益		3,327	△1,895	△5,222
有価証券売却損益		△1,031	△40,945	△39,914
有価証券評価損		336	119	△217
出資金売却損益		—	△2,150	△2,150
たな卸資産評価損		27,639	—	△27,639
減損損失		35,321	5,503	△29,817
社債発行費		113	87	△25
連結調整勘定償却額		313	—	—
のれん償却額		—	775	—
持分法による投資損益		△6,556	△8,094	△1,538
引当金の増減額		624	△1,501	△2,126
受取利息及び受取配当金		△2,788	△4,112	△1,324
支払利息及びコマーシャルペーパー利息		19,876	18,873	△1,003
売上債権の増減額		16,147	△18,132	△34,280
たな卸資産の増減額		△18,425	8,394	26,819
エクイティ出資の増減額		△514	△20,388	△19,873
前渡金の増減額		△676	△909	△233
差入敷金保証金の増減額		608	△5,622	△6,230
仕入債務の増減額		1,104	16,225	15,121
未払消費税等の増減額		2,134	△1,529	△3,664
受入敷金保証金の増減額		5,800	△35	△5,836
その他		9,377	12,999	3,622
役員賞与の支払額		△9	△8	1
小計		198,763	199,668	905
利息及び配当金の受取額		5,396	4,818	△578
利息の支払額		△19,293	△18,637	655
法人税等の支払額		△15,121	△35,138	△20,017
営業活動によるキャッシュ・フロー		169,744	150,710	△19,034
<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	52	△510
定期預金の預入		△2	△352	△350
有価証券の売却及び償還		2,029	3,928	1,899
有価証券の取得		△3,898	△109	3,789
有形固定資産の売却		113,006	7,771	△105,235
有形固定資産の取得		△60,491	△138,169	△77,678
投資有価証券の売却及び償還		1,812	56,388	54,576
投資有価証券の取得		△26,792	△22,640	4,151
有形固定資産信託受益権の売却		9,277	2,858	△6,419
借地権の取得		△1,712	—	1,712
短期貸付金の回収		41	5,186	5,145
短期貸付金の実行		△699	△4,500	△3,800
長期貸付金の回収		207	198	△8
長期貸付金の実行		△26	△123	△96
その他		△3,430	4,121	7,551
投資活動によるキャッシュ・フロー		29,883	△85,389	△115,272

		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)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金純増減額		1,544	△2,835	△4,380
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		52,347	119,922	67,574
長期借入金の返済		△68,305	△123,524	△55,219
社債の発行による収入		40,196	21,974	△18,222
社債の償還による支出		△77,361	△33,077	44,284
少数株主への株式発行による収入		243	5,988	5,744
少数株主への株式の払戻による支出		—	△2,401	△2,401
少数株主に対する子会社減資による支出		△4,939	—	4,939
自己株式の売買による収入又は支出		△240	△957	△717
配当金の支払い		△11,676	△15,132	△3,455
少数株主に対する配当金の支払い		△6,272	△4,049	2,222
財務活動によるキャッシュ・フロー		△132,463	△34,093	98,370
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		2,602	3,344	741
Ⅴ 現金及び現金同等物の増減額		69,766	34,571	△35,195
Ⅵ 子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額		—	4,427	4,427
Ⅶ 現金及び現金同等物の期首残高		97,324	167,090	69,766
Ⅷ 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	167,090	206,089	38,998

## 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 272社            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>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 2社            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>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 164社            主要な連結子会社名は、2. 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、㈱四季倶楽部リンクス、Bayshore Properties, LLC 他30社については新規設立のため、富久商事㈱は買収により、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。            C&amp;W/GCI Operacion de Servicios S.A. de C.V. 他3社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。            当年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号)を適用しており、匿名組合まちづくりインベストメント他3社は重要性の増加に伴い連結子会社としております。            一方、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、また、C&amp;W Netherlands B.V. 他3社は解散により、連結子会社から除外しております。            Cushman &amp; Wakefield Holdings, Inc. 他143社については、株式の譲渡に伴い、連結子会社から除外しました。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等            同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 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へ含めております。</p>

<p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(2) 持分法適用関連会社の数 40社</p> <p>そのうち主要な関連会社は㈱東京交通会館、藤和不動産㈱、㈱東京流通センター、㈱サンシャインシティであります。</p> <p>なお、Rock-Kim Miramar, LLC他7社については新規設立のため、The Bow Bells House Limited Partnershipは買収により持分法適用関連会社としており、Cushman &amp; Wakefield Servicios, S.A.de C.V. 他2社については、持分比率の減少に伴い持分法適用非連結子会社から持分法適用関連会社に、Rock-Minooka LLC 他1社については持分比率の減少に伴い連結子会社から持分法適用関連会社になっております。</p> <p>一方、㈱小樽都市開発公社は清算が終了したため、NY Credit Advisors LLC 他2社については重要性が低下したため、持分法適用関連会社から除外しました。Ravenswood Palms, LLC 他1社については、米国の会計基準に基づき、持分法適用関連会社から連結子会社になっており、BIGeREALESTATE, Inc. については持分比率が増加したため、連結子会社へ含めております。</p> <p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等</p> <p>主要な持分法非適用子会社は㈱横浜スイミングセンター、主要な持分法非適用関連会社はセントラルコンサルタント㈱であります。</p> <p>これらはいずれも小規模であり、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p> <p>(4) その他</p> <p>持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社229社と㈱四季リゾートの決算日は12月31日、京葉土地開発㈱の決算日は1月31日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。</p>	<p>(2) 持分法適用関連会社の数 34社</p> <p>そのうち主要な関連会社は㈱東京交通会館、藤和不動産㈱、㈱東京流通センター、㈱サンシャインシティであります。</p> <p>なお、佐倉ゴルフ開発㈱、Cushman &amp; Wakefield Hotels Limited 他6社については新規設立のため、持分法適用関連会社としております。</p> <p>一方、菱明ロイヤルライフ㈱は持分比率の減少に伴い、Rock Monarch One LLC は解散により、持分法適用関連会社から除外しております。</p> <p>また、C&amp;W/GCI Operacion de Servicios S.A.de C.V. 他3社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>Cushman &amp; Wakefield Residential Limited 他7社は株式の譲渡に伴い、持分法適用関連会社から除外しました。</p> <p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>(4) その他</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社118社と㈱四季リゾート及びその子会社1社の決算日は12月31日、京葉土地開発㈱他2社の決算日は1月31日、匿名組合堂島インベストメントの決算日は2月28日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>				
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法（当社及び国内連結子会社は定額法、在外連結子会社は利息法）</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 （評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>デリバティブ 時価法</p> <p>たな卸資産 主として個別法による原価法</p> <p>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>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 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）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2～60年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">2～35年</td> </tr> </table> <p>無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間（主として5年）に基づく定額法</p>	建物及び構築物	2～60年	機械装置及び運搬具	2～35年	<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>投資有価証券</p> <p>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）</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>エクイティ出資</p> <p>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）</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>たな卸資産 同左</p> <p>固定資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p>
建物及び構築物	2～60年				
機械装置及び運搬具	2～35年				

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当年度末における要支給額を、計上しております。 過去勤務債務及び数理計算上の差異は発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、過去勤務債務については6年及び10年、数理計算上の差異については5年から15年で費用処理しております。 なお、会計基準変更時差異については、当社及び国内連結子会社は発生年度において費用処理済であります。在外連結子会社は所在国の会計基準に従い発生時から20年で均等額を費用処理しております。</p> <p>役員退職引当金 役員の退職による退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく年度末要支給額を計上しております。</p> <p>事業譲渡損失引当金 事業の譲渡に伴い発生する損失の見積額を計上しております。</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準 在外子会社の資産及び負債は当該子会社の決算日の直物為替相場、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部の為替換算調整勘定として表示しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の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>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 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主として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主として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 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切り支給することが承認可決されました。 これに伴い、当年度において「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>(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>

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)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)												
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金・社債</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">通貨スワップ</td> <td style="text-align: center;">社債</td> </tr> </tbody> </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年度の費用として処理しております。</p> <p>(8) 営業収益の計上基準 設計監理事業セグメントにおける長期大型事業の営業収益の計上基準については、工事進行基準を採用しております。 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 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価につきましては、全面時価評価法を採用しております。</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 連結調整勘定の償却につきましては、5年間の均等償却を行っております。ただし、その効果の発現する期間の見積もりが可能な場合には、その見積期間で均等償却し、僅少なものについては一括償却しております。 また、在外子会社については、米国の会計基準に従い連結調整勘定の償却は行わず、時価が帳簿価格を下回った場合にその差額を損失計上しております。</p>	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>(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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金・社債</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">通貨スワップ</td> <td style="text-align: center;">社債・その他の流動負債</td> </tr> </tbody> </table> <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>(8) 営業収益の計上基準 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>7 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんの償却につきましては、5年間の均等償却を行っております。ただし、その効果の発現する期間の見積もりが可能な場合には、その見積期間で均等償却し、僅少なものについては一括償却しております。 また、在外連結子会社については、米国の会計基準に従いのれんの償却は行わず、時価が帳簿価格を下回った場合にその差額を損失計上しております。</p>	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・その他の流動負債
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												
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・その他の流動負債												

<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>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>8 利益処分項目等の取扱いに関する事項 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、当年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。</p> <p>9 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リスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	<p>9 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

<p>前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>「不動産サービス事業」セグメントにおける住宅等の受託販売に係る受託手数料の収益計上基準については、従来、売主から買主への所有権移転時に収益計上しておりましたが、当年度より契約締結に係る役務提供部分については契約時に収益計上し、所有権移転までの役務提供部分については所有権移転時に計上することに変更致しました。</p> <p>この変更は、長期の大型物件の販売受託が増加しており今後も増加する傾向にあることから、営業実態に応じた費用と収益の合理的な対応により、期間損益をより適正に表示することを目的として行ったものであります。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益が1,662百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ1,521百万円増加しております。なお、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報に記載しております。</p> <p>「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>	<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) 当年度より、「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。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、1,225,482百万円であります。</p> <p>なお、当年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</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)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<hr/> <hr/> <hr/>	<p>(ストック・オプション等に関する会計基準)                      当年度より、「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、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、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)                      当年度より、「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> <p>(投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い)                      当年度より、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号)を適用しております。これにより連結総資産は129,838百万円増加しておりますが、連結損益に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

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)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<hr/> <hr/>	<p>(連結貸借対照表関係)                      前年度において、「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当年度から「のれん」又は「負ののれん」と表示しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)                      前年度において「連結調整勘定償却額」と掲記されていたものは、当年度から「のれん償却額」と表示しております。</p>

## 注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額</p> <p>エクイティ出資 (出資金) 8,857百万円</p> <p>投資有価証券 (株式) 50,270百万円</p> <p>その他の投資 (出資金) 406百万円</p>	<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額</p> <p>エクイティ出資 (出資金) 74,986百万円</p> <p>投資有価証券 (株式) 56,458百万円</p> <p>その他の投資 (出資金) 3,086百万円</p>
<p>* 2 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <p>たな卸資産 25,920百万円</p> <p>建物及び構築物 72,465百万円</p> <p>機械装置及び運搬具 12,420百万円</p> <p>土地 11,574百万円</p> <p>投資有価証券 0百万円</p> <p>その他の投資 1,064百万円</p> <hr/> <p>計 123,445百万円</p>	<p>* 2 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <p>現金及び預金 2,926百万円</p> <p>受取手形及び営業未収入金 43百万円</p> <p>建物及び構築物 115,683百万円</p> <p>機械装置及び運搬具 3,796百万円</p> <p>土地 45,576百万円</p> <p>建設仮勘定 2,031百万円</p> <p>その他の有形固定資産 22百万円</p> <p>その他の無形固定資産 3百万円</p> <p>投資有価証券 0百万円</p> <hr/> <p>計 170,083百万円</p>
<p>(2) 担保を付している債務</p> <p>短期借入金 5,167百万円</p> <p>1年以内に返済予定の 長期借入金 9,110百万円</p> <p>長期借入金 66,203百万円</p> <hr/> <p>計 80,481百万円</p>	<p>(2) 担保を付している債務</p> <p>短期借入金 1,000百万円</p> <p>1年以内に返済予定の 長期借入金 6,994百万円</p> <p>長期借入金 104,013百万円</p> <hr/> <p>計 112,008百万円</p>
<p>3 偶発債務</p> <p>保証債務等</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。</p> <p>(関係会社)</p> <p>チェルシージャパン㈱ 904百万円</p> <p>(その他)</p> <p>注文住宅購入者 361百万円</p> <p>従業員 (住宅取得資金) 359百万円</p> <p>㈱大空リサイクルセンター 29百万円</p> <hr/> <p>合計 1,654百万円</p>	<p>3 偶発債務</p> <p>保証債務等</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。</p> <p>(関係会社)</p> <p>佐倉ゴルフ開発㈱ 1,000百万円</p> <p>チェルシージャパン㈱ 798百万円</p> <p>(その他)</p> <p>従業員 (住宅取得資金) 249百万円</p> <p>注文住宅購入者 74百万円</p> <hr/> <p>合計 2,122百万円</p> <p>佐倉ゴルフ開発㈱の債務について、債権者に対し当社は同社に対する共同出資者と連帯保証しておりますが、当社の負担割合は50%とすることで共同出資者と合意しております。</p>

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)
<p>* 4 土地の再評価                      当社は「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法                      土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出                      再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>* 5 有形固定資産に係る減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。</p> <p>* 6 当社の発行済株式総数は、普通株式1,371,189,197株であります。</p> <p>* 7 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,732,145株であります。</p> <p>* 8 当社の連結子会社である㈱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㈱宛に信託し、その信託受益権を平成17年3月10日に特別目的会社であるアクアシティ・プロパティーズ有限会社に譲渡致しました。ただし、当社はアクアシティ・プロパティーズ有限会社に譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、連結上は当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず連結貸借対照表に計上するとともに、長期借入金19,488百万円を計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当年度末における帳簿価格は次の通りであります。</p> <p>たな卸資産 25,920百万円</p>	<p>* 4 土地の再評価                      当社は「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法                      土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出                      再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>* 5 同左</p> <p>* 6 当社の発行済株式総数は、普通株式1,382,518,351株であります。</p> <p>* 7 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の数は、普通株式1,969,290株であります。</p>

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)										
	<p>*9 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。</p> <table data-bbox="877 376 1420 414"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>52,300百万円</td> </tr> </table> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。</p> <table data-bbox="877 499 1420 638"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>2,926百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>37,860百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>28,863百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>65百万円</td> </tr> </table> <p>(※上記借入金及び資産は、担保付資産及び債務の注記額に含まれております。)</p>	長期借入金	52,300百万円	現金及び預金	2,926百万円	建物及び構築物	37,860百万円	土地	28,863百万円	その他	65百万円
長期借入金	52,300百万円										
現金及び預金	2,926百万円										
建物及び構築物	37,860百万円										
土地	28,863百万円										
その他	65百万円										

(連結損益計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																						
<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">16,893百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">5,873百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">3,355百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">269百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">249百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">58,923百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">△1,099百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> </table> <p>土地と建物及び構築物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却益、建物及び構築物部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益を計上しております。</p> <p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">15,946百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">7,455百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,236百万円</td> </tr> </table>	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	<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">20,525百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">6,955百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">671百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">374百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">326百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">154百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">938百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>* 4 固定資産除却関連損13,423百万円は、三菱商事ビル、古河ビル、丸ノ内八重洲ビルの建て替え等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6,843百万円は、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	20,525百万円	広告宣伝費	6,955百万円	退職給付引当金繰入額	671百万円	役員退職引当金繰入額	374百万円	貸倒引当金繰入額	326百万円	土地	154百万円	建物及び構築物	938百万円	その他	22百万円
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																																						
従業員給料手当	20,525百万円																																						
広告宣伝費	6,955百万円																																						
退職給付引当金繰入額	671百万円																																						
役員退職引当金繰入額	374百万円																																						
貸倒引当金繰入額	326百万円																																						
土地	154百万円																																						
建物及び構築物	938百万円																																						
その他	22百万円																																						

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)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																											
<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" 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	<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" 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>テニスクラブ (計1ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>宮城県仙台市</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産その他 (計8ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>東京都品川区他</td> </tr> <tr> <td>海外事業 (計1件)</td> <td>のれん</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10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(5,503百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、のれん4,153百万円、土地1,329百万円、建物・構築物他20百万円であります。</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>	主な用途	種類	場所	テニスクラブ (計1ヶ所)	建物、土地等	宮城県仙台市	賃貸資産その他 (計8ヶ所)	建物、土地等	東京都品川区他	海外事業 (計1件)	のれん	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																										
主な用途	種類	場所																										
テニスクラブ (計1ヶ所)	建物、土地等	宮城県仙台市																										
賃貸資産その他 (計8ヶ所)	建物、土地等	東京都品川区他																										
海外事業 (計1件)	のれん	米国カリフォルニア州																										

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31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)	当連結会計年度 増加株式数(千株)	当連結会計年度 減少株式数(千株)	当連結会計年度末 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	1,732	398	161	1,969
合計	1,732	398	161	1,969

(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398千株は、単元未満株式の買取りによる増加398千株、減少161千株はストックオプション行使による減少151千株及び単元未満株式の売却による減少10千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(千株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
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
平成18年11月9日 取締役会	普通株式	8,284	6	平成18年9月30日	平成18年12月8日

## (2) 基準日が当年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が次年度となるもの

決議予定日	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19年6月28日 定時株主総会	普通株式	11,044	利益剰余金	8	平成19年3月31日	平成19年6月29日

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																		
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">139,605百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△815百万円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">23,300百万円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">167,090百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	139,605百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△815百万円	取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券	23,300百万円	取引の開始から終了までの期間が3か月以内の売戻条件付現先	5,000百万円	現金及び現金同等物	167,090百万円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">201,107百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△1,178百万円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">6,160百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">206,089百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	201,107百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△1,178百万円	取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券	6,160百万円	現金及び現金同等物	206,089百万円
現金及び預金勘定	139,605百万円																		
預入期間が3か月を超える定期預金	△815百万円																		
取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券	23,300百万円																		
取引の開始から終了までの期間が3か月以内の売戻条件付現先	5,000百万円																		
現金及び現金同等物	167,090百万円																		
現金及び預金勘定	201,107百万円																		
預入期間が3か月を超える定期預金	△1,178百万円																		
取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券	6,160百万円																		
現金及び現金同等物	206,089百万円																		

(有価証券関係)

## I 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 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成18年3月31日)

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

## 2 その他有価証券で時価のあるもの(平成18年3月31日)

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

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

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

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

## (1) その他有価証券

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

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

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

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

## II 当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

## 1 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成19年3月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの			
国債・地方債等	35	35	0
社債	116	116	0
その他	3,633	3,633	—
小計	3,784	3,785	0
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの			
国債・地方債等	183	182	△1
社債	—	—	—
その他	—	—	—
小計	183	182	△1
合計	3,967	3,967	△0

## 2 その他有価証券で時価のあるもの(平成19年3月31日)

種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えるもの			
株式	72,698	287,717	215,019
債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	5,330	15,851	10,520
小計	78,029	303,569	225,540
連結貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの			
株式	566	509	△57
債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	—	—	—
小計	566	509	△57
合計	78,596	304,078	225,482

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
999	911	—

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額 (平成19年3月31日現在)

(1) その他有価証券

非上場株式	7,908百万円
公社債投資信託	291百万円
コマーシャルペーパー	4,992百万円
MMF	876百万円
匿名組合出資金	36,208百万円
その他の出資金	267百万円

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額 (平成19年3月31日現在)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債・地方債等	10	180	30	—
社債	—	116	—	—
その他	—	3,633	—	—
その他	—	—	—	—
合計	10	3,929	30	—

(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106百万円の減損処理を行っております。なお、売買目的以外の有価証券については、その時価が取得価格に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断しております。

## (退職給付関係)

## 1 採用している退職給付制度の概要

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

## 2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成18年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成19年3月31日) (百万円)
① 退職給付債務	△84,455	△85,510
② 年金資産	89,914	91,733
③ 未積立退職給付債務 (①+②)	5,458	6,222
④ 会計基準変更時差異の未処理額	388	—
⑤ 未認識数理計算上の差異	△13,242	△13,776
⑥ 未認識過去勤務債務	494	648
⑦ 連結貸借対照表計上額純額 (③+④+⑤+⑥)	△6,900	△6,904
⑧ 前払年金費用	4,886	6,911
⑨ 退職給付引当金 (⑦-⑧)	△11,787	△13,816

前連結会計年度  
(平成18年3月31日)当連結会計年度  
(平成19年3月31日)

(注) 1. 当社の執行役員及び一部の連結子会社は、退職給付の算定にあたり、簡便法を採用しております。

(注) 1. 同左

2. 在外連結子会社であるロックフェラーグループ社において退職給付引当金383百万円を米国の会計基準に従い「その他の流動負債」に計上しております。

## 3 退職給付費用に関する事項

	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) (百万円)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) (百万円)
① 勤務費用	3,660	3,806
② 利息費用	2,043	2,113
③ 期待運用収益	△1,267	△1,573
④ 会計基準変更時差異の費用処理額	51	77
⑤ 数理計算上の差異の費用処理額	1,700	△824
⑥ 過去勤務債務の費用処理額	120	76
⑦ 臨時に支払った割増退職金等	849	531
⑧ 退職給付費用	7,158	4,207

前連結会計年度  
(平成18年3月31日)当連結会計年度  
(平成19年3月31日)

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

(注) 同左

## 4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
① 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
② 割引率	2.0～5.7%	同左
③ 期待運用収益率	1.0～7.5%	0.5～7.5%
④ 過去勤務債務の額の処理年数	6年及び10年 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定 額法による)	主として6年及び10年 (主として発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一定の年数 による定額法による)
⑤ 数理計算上の差異の処理年数	5年から15年 (発生時の従業員の平均残存勤 務期間以内の一定の年数によ る定額法による)	同左
⑥ 会計基準変更時差異の処理年数	在外子会社であるロックフェ ラーグループ社は20年で処理 (なお、当社及び国内子会社に ついては一括処理済)	同左

## (税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成18年3月31日)	当連結会計年度 (平成19年3月31日)																																																																																								
<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">14,719百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">17,029百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">32,615百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">57,761百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,968百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">63,727百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">2,711百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">13,927百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">206,460百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△16,212百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">190,248百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td colspan="2">繰延税金負債</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">58,197百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">383,346百万円</td></tr> <tr><td>資本連結における固定資産評価益</td><td style="text-align: right;">31,966百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">97,533百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">35,646百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">606,689百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right;">416,441百万円</td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	14,719百万円	退職給付引当金	17,029百万円	たな卸資産評価損	32,615百万円	固定資産評価損	57,761百万円	投資有価証券評価損	3,968百万円	土地再評価差額金	63,727百万円	未払賞与	2,711百万円	その他	13,927百万円	<hr/>		繰延税金資産小計	206,460百万円	評価性引当額	△16,212百万円	繰延税金資産合計	190,248百万円	<hr/>		繰延税金負債		固定資産圧縮積立金	58,197百万円	土地再評価差額金	383,346百万円	資本連結における固定資産評価益	31,966百万円	その他有価証券評価差額金	97,533百万円	その他	35,646百万円	<hr/>		繰延税金負債合計	606,689百万円	繰延税金の純額(負債)	416,441百万円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">14,653百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">11,828百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">32,021百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">45,669百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,651百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">56,586百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">1,667百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">15,284百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">181,363百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△16,556百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">164,807百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td colspan="2">繰延税金負債</td></tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">57,262百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">379,044百万円</td></tr> <tr><td>資本連結における固定資産評価益</td><td style="text-align: right;">35,717百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">91,609百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">40,897百万円</td></tr> <tr><td colspan="2"><hr/></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">604,530百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td style="text-align: right;">439,723百万円</td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	14,653百万円	退職給付引当金	11,828百万円	たな卸資産評価損	32,021百万円	固定資産評価損	45,669百万円	投資有価証券評価損	3,651百万円	土地再評価差額金	56,586百万円	未払賞与	1,667百万円	その他	15,284百万円	<hr/>		繰延税金資産小計	181,363百万円	評価性引当額	△16,556百万円	繰延税金資産合計	164,807百万円	<hr/>		繰延税金負債		固定資産圧縮積立金	57,262百万円	土地再評価差額金	379,044百万円	資本連結における固定資産評価益	35,717百万円	その他有価証券評価差額金	91,609百万円	その他	40,897百万円	<hr/>		繰延税金負債合計	604,530百万円	繰延税金の純額(負債)	439,723百万円
税務上の繰越欠損金	14,719百万円																																																																																								
退職給付引当金	17,029百万円																																																																																								
たな卸資産評価損	32,615百万円																																																																																								
固定資産評価損	57,761百万円																																																																																								
投資有価証券評価損	3,968百万円																																																																																								
土地再評価差額金	63,727百万円																																																																																								
未払賞与	2,711百万円																																																																																								
その他	13,927百万円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金資産小計	206,460百万円																																																																																								
評価性引当額	△16,212百万円																																																																																								
繰延税金資産合計	190,248百万円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金負債																																																																																									
固定資産圧縮積立金	58,197百万円																																																																																								
土地再評価差額金	383,346百万円																																																																																								
資本連結における固定資産評価益	31,966百万円																																																																																								
その他有価証券評価差額金	97,533百万円																																																																																								
その他	35,646百万円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金負債合計	606,689百万円																																																																																								
繰延税金の純額(負債)	416,441百万円																																																																																								
税務上の繰越欠損金	14,653百万円																																																																																								
退職給付引当金	11,828百万円																																																																																								
たな卸資産評価損	32,021百万円																																																																																								
固定資産評価損	45,669百万円																																																																																								
投資有価証券評価損	3,651百万円																																																																																								
土地再評価差額金	56,586百万円																																																																																								
未払賞与	1,667百万円																																																																																								
その他	15,284百万円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金資産小計	181,363百万円																																																																																								
評価性引当額	△16,556百万円																																																																																								
繰延税金資産合計	164,807百万円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金負債																																																																																									
固定資産圧縮積立金	57,262百万円																																																																																								
土地再評価差額金	379,044百万円																																																																																								
資本連結における固定資産評価益	35,717百万円																																																																																								
その他有価証券評価差額金	91,609百万円																																																																																								
その他	40,897百万円																																																																																								
<hr/>																																																																																									
繰延税金負債合計	604,530百万円																																																																																								
繰延税金の純額(負債)	439,723百万円																																																																																								
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当社の法定実効税率(調整)</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">1.22%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.34%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△0.32%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td style="text-align: right;">△0.19%</td></tr> <tr><td>関係会社の配当可能利益に対する税効果</td><td style="text-align: right;">5.15%</td></tr> <tr><td>持分法投資損益</td><td style="text-align: right;">△2.22%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△2.30%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">42.37%</td></tr> </table>	当社の法定実効税率(調整)	40.69%	当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.22%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.34%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.32%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	△0.19%	関係会社の配当可能利益に対する税効果	5.15%	持分法投資損益	△2.22%	その他	△2.30%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.37%	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>当社の法定実効税率(調整)</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">0.91%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.23%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">△0.51%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td style="text-align: right;">△3.48%</td></tr> <tr><td>関係会社の配当可能利益に対する税効果</td><td style="text-align: right;">7.44%</td></tr> <tr><td>持分法投資損益</td><td style="text-align: right;">△1.77%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△0.52%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">42.99%</td></tr> </table>	当社の法定実効税率(調整)	40.69%	当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.91%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.23%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.51%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	△3.48%	関係会社の配当可能利益に対する税効果	7.44%	持分法投資損益	△1.77%	その他	△0.52%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.99%																																																				
当社の法定実効税率(調整)	40.69%																																																																																								
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.22%																																																																																								
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.34%																																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.32%																																																																																								
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	△0.19%																																																																																								
関係会社の配当可能利益に対する税効果	5.15%																																																																																								
持分法投資損益	△2.22%																																																																																								
その他	△2.30%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.37%																																																																																								
当社の法定実効税率(調整)	40.69%																																																																																								
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	0.91%																																																																																								
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.23%																																																																																								
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.51%																																																																																								
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	△3.48%																																																																																								
関係会社の配当可能利益に対する税効果	7.44%																																																																																								
持分法投資損益	△1.77%																																																																																								
その他	△0.52%																																																																																								
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.99%																																																																																								

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

## I 前連結会計年度(自平成17年4月1日至平成18年3月31日)

(単位:百万円)

	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	306,290	203,286	34,252	193,223	10,488	37,534	32,143	24,210	2,787	844,217	-	844,217
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	5,808	927	21	-	6,614	3,942	256	6,564	1,930	26,065	(26,065)	-
計	312,099	204,213	34,274	193,223	17,103	41,477	32,399	30,775	4,717	870,283	(26,065)	844,217
営業費用	222,606	186,476	20,105	170,024	16,875	41,881	31,151	23,022	3,969	716,114	(9,511)	706,603
営業利益又は営業損失(△)	89,492	17,736	14,169	23,199	227	△404	1,247	7,753	747	154,169	(16,554)	137,614
2. 資産、減価償却費、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. 事業区分の方法: 連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

## 2. 各事業区分に属する主要な内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は当年度13,673百万円、前年度12,778百万円であります。その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は当年度496,471百万円、前年度303,660百万円であります。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。

## 5. 事業区分の方法の変更

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

## 6. 会計処理の変更

「不動産サービス事業」セグメントにおける住宅等の受託販売に係る受託手数料の計上基準については、従来、売主から買主への所有権移転時に収益計上しておりましたが、当年度より契約締結に係る役務提供部分については契約時に収益計上し、所有権移転までの役務提供部分については所有権移転時に計上することに变更致しました。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。

Ⅱ 当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

(単位:百万円)

	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	347,540	230,631	38,181	226,444	11,802	33,718	33,100	23,896	2,324	947,641	—	947,641
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	6,416	882	35	—	5,988	831	393	4,954	1,935	21,437	(21,437)	—
計	353,956	231,514	38,216	226,444	17,790	34,550	33,493	28,851	4,260	969,078	(21,437)	947,641
営業費用	253,742	207,535	14,695	204,438	16,609	34,719	31,877	22,769	3,461	789,849	(8,373)	781,475
営業利益又は営業損失(△)	100,214	23,979	23,520	22,005	1,181	△169	1,616	6,082	798	179,229	(13,064)	166,165
2. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出												
資産	2,017,633	397,118	250,542	332,225	19,664	14,225	30,127	104,559	37,977	3,204,074	243,198	3,447,272
減価償却費	38,531	780	2,931	9,774	51	119	1,444	279	114	54,029	227	54,257
減損損失	—	776	486	4,153	—	—	—	—	87	5,503	—	5,503
資本的支出	93,906	816	23,846	26,816	17	254	1,353	665	172	147,849	(890)	146,958

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

2. 各事業区分に属する主要な内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は当年度12,543百万円、前年度13,673百万円であります。その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は当年度454,614百万円、前年度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。

## b. 所在地別セグメント情報

## I 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、当年度13,673百万円、前年度12,778百万円であります。その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。
2. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は当年度496,471百万円、前年度303,660百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。
3. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

## II 当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19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	721,883	154,139	71,618	947,641	—	947,641
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	805	—	—	805	(805)	—
計	722,689	154,139	71,618	948,447	(805)	947,641
営業費用	566,125	142,641	61,357	770,124	11,351	781,475
営業利益	156,563	11,498	10,260	178,322	(12,156)	166,165
2 資産	2,822,916	254,884	77,803	3,155,604	291,667	3,447,272

- (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12,543百万円、前年度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当年度454,614百万円、前年度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. 海外売上高

## I 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
1 海外営業収益(百万円)	144,441	48,109	192,550
2 連結営業収益(百万円)			844,217
3 連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	17.1	5.7	22.8

(注) 1. 海外営業収益は、当社及び連結子会社の本邦以外の国又は地域における営業収益であります。  
2. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

## II 当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	米国	その他の地域	計
1 海外営業収益(百万円)	148,783	71,739	220,523
2 連結営業収益(百万円)			947,641
3 連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	15.7	7.6	23.3

(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。

## (関連当事者との取引)

## I 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)

\_\_\_\_\_

## II 当連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

\_\_\_\_\_

## (1株当たり情報)

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)		当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	827.79円	1株当たり純資産額	887.79円
1株当たり当期純利益	42.60円	1株当たり当期純利益	70.95円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	40.42円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	70.71円

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

	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	55,825	97,662
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)	(—)
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	55,819	97,662
普通株式の期中平均株式数(株)	1,310,322,092	1,376,420,898
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	0	0
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))(百万円)	(0)	(0)
普通株式増加数(株)	70,684,384	4,810,173
(うち、転換社債)	(70,388,176)	(4,269,440)
(うち、新株予約権)	(296,208)	(540,733)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—————	—————

## (開示の省略)

リース取引、デリバティブ取引、ストックオプション等関係に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

## 5. 個別財務諸表

## (1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前年度 (平成18年3月31日)		当年度 (平成19年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金		105,981		95,503		△10,477	
2 営業未収入金		48,259		58,830		10,571	
3 有価証券		3,898		—		△3,898	
4 販売用不動産		110,957		84,140		△26,816	
5 仕掛不動産		148,706		193,566		44,860	
6 開発用不動産		8,918		8,997		78	
7 未成工事支出金		4,976		1,713		△3,262	
8 エクイティ出資	*10	107,400		131,646		24,246	
9 前渡金		1,738		2,665		927	
10 前払費用		7,996		10,023		2,027	
11 繰延税金資産		34,904		32,871		△2,033	
12 その他の流動資産		26,501		18,196		△8,305	
13 貸倒引当金		△223		△176		46	
流動資産合計		610,018	20.8	637,979	21.3	27,961	
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	*1	1,203,044		1,181,459			
減価償却累計額	*7	734,822	468,221	732,172	449,287	△18,933	
(2) 構築物	*1	21,328		21,577			
減価償却累計額	*7	15,606	5,722	15,744	5,832	110	
(3) 機械装置	*1	8,772		8,550			
減価償却累計額	*7	6,395	2,376	6,333	2,216	△159	
(4) 車両運搬具		97		95			
減価償却累計額	*7	67	30	57	38	8	
(5) 工具器具備品		9,737		10,343			
減価償却累計額	*7	8,003	1,733	7,856	2,486	753	
(6) 土地	*1,6		1,221,846		1,239,021	17,174	
(7) 建設仮勘定			25,931		81,096	55,165	
(8) その他の有形固定資産			14		14	—	
有形固定資産計			1,725,875	59.0	1,779,995	59.3	54,119
2 無形固定資産							
(1) 借地権			7,090		6,256	△833	
(2) ソフトウェア			2,784		1,927	△856	
(3) その他の無形固定資産			300		255	△45	
無形固定資産計			10,175	0.3	8,439	0.3	△1,735
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	*11		310,175		295,652	△14,523	
(2) 関係会社株式			193,307		195,672	2,365	
(3) 長期貸付金			1,176		1,262	86	
(4) 関係会社長期貸付金			2,318		2,153	△165	
(5) 差入敷金保証金			63,261		68,953	5,692	
(6) 破産・更生債権等			0		184	184	
(7) 長期前払費用			6,997		9,215	2,218	
(8) その他の投資			6,190		2,368	△3,821	
(9) 貸倒引当金			△790		△758	31	
投資その他の資産計			582,636	19.9	574,703	19.1	△7,932
固定資産合計			2,318,687	79.2	2,363,139	78.7	44,452
資産合計			2,928,705	100.0	3,001,119	100.0	72,413

区分	注記 番号	前年度 (平成18年3月31日)		当年度 (平成19年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1 営業未払金		44,552		58,129		13,576
2 短期借入金		40,250		41,450		1,200
3 1年以内に返済予定の長期借入金		60,623		35,535		△25,088
4 1年以内に償還予定の社債		30,000		50,000		20,000
5 1年以内に償還予定の転換社債		13,595		—		△13,595
6 未払金		26,263		33,641		7,378
7 未払法人税等		11,533		14,733		3,200
8 未払費用		5,558		5,745		187
9 前受金		32,963		31,176		△1,787
10 預り金	*2	137,760		156,437		18,676
11 事業譲渡損失引当金		15		0		△15
12 その他の流動負債		7		6		△0
流動負債合計		403,123	13.7	426,856	14.2	23,732
II 固定負債						
1 社債		445,000		415,000		△30,000
2 長期借入金		272,137		296,298		24,160
3 受入敷金保証金		261,020		260,341		△679
4 繰延税金負債		95,234		101,786		6,551
5 再評価に係る繰延税金負債	*6	319,618		322,457		2,839
6 退職給付引当金		2,056		870		△1,186
7 役員退職引当金		2,155		—		△2,155
8 債務履行引受引当金		—		4,981		4,981
9 その他の固定負債		31,550		34,566		3,015
固定負債合計		1,428,774	48.8	1,436,301	47.9	7,526
負債合計		1,831,898	62.5	1,863,157	62.1	31,259
(資本の部)						
I 資本金	*3,9	129,736	4.4	—	—	—
II 資本剰余金						
1 資本準備金		158,418		—		
2 その他資本剰余金						
(1) 自己株式処分差益		2		—		
資本剰余金合計		158,421	5.4	—	—	—
III 利益剰余金						
1 利益準備金		21,663		—		
2 任意積立金						
(1) 特別償却準備金		698		—		
(2) 固定資産圧縮積立金		92,014		—		
(3) 別途積立金		68,254		—		
3 当期末処分利益		20,348		—		
利益剰余金合計		202,979	6.9	—	—	—
IV 土地再評価差額金	*6	465,877	15.9	—	—	—
V その他有価証券評価差額金		141,778	4.9	—	—	—
VI 自己株式	*4	△1,986	△0.0	—	—	—
資本合計		1,096,807	37.5	—	—	—
負債・資本合計		2,928,705	100.0	—	—	—

区分	注記 番号	前年度 (平成18年3月31日)		当年度 (平成19年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金	*3,9	—	—	136,534	4.6	—
2 資本剰余金						
(1) 資本準備金		—		165,216		
資本剰余金合計		—	—	165,216	5.5	—
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		—		456		
固定資産圧縮積立金		—		83,465		
固定資産圧縮特別勘定積立金		—		3,962		
別途積立金		—		68,254		
繰越利益剰余金		—		57,551		
利益剰余金合計		—	—	235,354	7.8	—
4 自己株式	*4	—	—	△2,927	△0.1	—
株主資本合計		—	—	534,176	17.8	—
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券評価差額金		—	—	133,690	4.4	—
2 土地再評価差額金	*6	—	—	470,015	15.7	—
評価・換算差額等合計		—	—	603,705	20.1	—
III 新株予約権		—	—	79	0.0	—
純資産合計		—	—	1,137,962	37.9	—
負債純資産合計		—	—	3,001,119	100.0	—

## (2) 損益計算書

区分	注記 番号	前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 営業収益						
1 ビル事業収益		265,416		284,276		
2 住宅事業収益		166,033		193,321		
3 資産開発事業収益		31,708		30,706		
4 その他の事業収益		2,398	465,557	1,886	510,190	44,632
100.0					100.0	
II 営業原価						
1 ビル事業費用		180,594		190,091		
2 住宅事業原価		141,146		159,227		
3 資産開発事業費用		19,117		9,535		
4 その他の事業費用		2,482	343,341	2,117	360,971	17,630
73.7					70.8	
営業総利益			122,216		149,218	27,002
26.3					29.2	
III 販売費及び一般管理費	*1		27,605		28,025	420
6.0					5.5	
営業利益			94,611		121,193	26,582
20.3					23.7	
IV 営業外収益						
1 受取利息		97		131		
2 受取配当金	*2	4,260		4,840		
3 投資有価証券売却益		—		868		
4 その他の営業外収益		2,292	6,649	1,218	7,058	408
1.4					1.4	
V 営業外費用						
1 支払利息		4,385		4,558		
2 社債利息		10,475		8,990		
3 固定資産除却損	*5	3,901		6,577		
4 その他の営業外費用		3,004	21,766	2,350	22,476	710
4.6					4.4	
経常利益			79,494		105,774	26,280
17.1					20.7	
VI 特別利益						
1 固定資産売却益	*3	57,793		1,197		
2 事業譲渡益		—	57,793	1,895	3,092	△54,701
12.4					0.6	
VII 特別損失						
1 たな卸資産評価損	*4	27,639		—		
2 固定資産除却関連損	*5	—		13,526		
3 関係会社株式評価損		7,815		—		
4 減損損失	*6	26,417		1,349		
5 固定資産信託受益権売却損		3,347		—		
6 土壌問題対策関連損	*7	4,859		—		
7 債務履行引受引当金繰入損	*8	—	70,079	4,981	19,857	△50,222
15.1					3.9	
税引前当期純利益			67,208		89,010	21,801
14.4					17.4	
法人税、住民税及び事業税		11,876		20,114		
法人税等調整額		15,024	26,900	17,237	37,351	10,450
5.7					7.3	
当期純利益			40,307		51,658	11,351
8.7					10.1	
前期繰越利益			28,001		—	—
土地再評価差額金取崩額			△41,474		—	—
中間配当額			6,486		—	—
当期未処分利益			20,348		—	—

(3) 利益処分計算書及び株主資本等変動計算書  
利益処分計算書

株主総会承認年月日		前年度 平成18年6月29日	
区分	注記 番号	金額 (百万円)	
I 当期末処分利益			20,348
II 任意積立金取崩額			
1 固定資産圧縮積立金 取崩額		7,185	
2 特別償却準備金 取崩額		178	7,364
合計			27,712
III 利益処分量			
1 配当金		6,847	6,847
IV 次期繰越利益			20,865

## 株主資本等変動計算書

当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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	
当年度中の変動額														
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	
剰余金の配当										△8,284	△8,284		△8,284	
当期純利益										51,658	51,658		51,658	
自己株式の取得												△1,145	△1,145	
自己株式の処分			△2	△2						△13	△13	204	187	
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							△1,362			1,362	—		—	
固定資産圧縮特別 勘定積立金積立額								3,962		△3,962	—		—	
特別償却準備金取 崩額 (注)						△178				178	—		—	
特別償却準備金積 立額						151				△151	—		—	
特別償却準備金取 崩額						△215				215	—		—	
土地再評価差額金 取崩額										△4,138	△4,138		△4,138	
株主資本以外の項 目の当年度中の変 動額(純額)														
当年度中の変動額 合計	6,797	6,797	△2	6,794	—	△242	△8,548	3,962	—	37,203	32,374	△941	45,025	
平成19年3月31日 残高	136,534	165,216	—	165,216	21,663	456	83,465	3,962	68,254	57,551	235,354	△2,927	534,176	

(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
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日残高	141,778	465,877	607,656	—	1,096,807
当年度中の変動額					
新株の発行(転換社債の転換)					13,594
剰余金の配当(注)					△6,847
剰余金の配当					△8,284
当期純利益					51,658
自己株式の取得					△1,145
自己株式の処分					187
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					△4,138
株主資本以外の項目の当年度中の変動額(純額)	△8,088	4,138	△3,950	79	△3,871
当年度中の変動額合計	△8,088	4,138	△3,950	79	41,154
平成19年3月31日残高	133,690	470,015	603,705	79	1,137,962

(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。

## 重要な会計方針

前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的債券 償却原価法(定額法)</p> <p>子会社及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>その他有価証券</p> <p>時価のあるもの</p> <p>期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的債券 同左</p> <p>子会社及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>投資有価証券</p> <p>時価のあるもの</p> <p>期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部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)</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法</p> <p>エクイティ出資</p> <p>時価のあるもの</p> <p>期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部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)</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法</p>
<p>2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 時価法</p>	<p>2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 同左</p>
<p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>仕掛不動産 同上</p> <p>開発用不動産 同上</p> <p>未成工事支出金 同上</p>	<p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産 同左</p> <p>仕掛不動産 同左</p> <p>開発用不動産 同左</p> <p>未成工事支出金 同左</p>
<p>4 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 定率法</p> <p>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</p> <p>(主な耐用年数)</p> <p>建物及び構築物 2~60年</p> <p>機械装置及び車輛運搬具 2~22年</p> <p>無形固定資産 定額法</p> <p>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>長期前払費用 定額法</p>	<p>4 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>
<p>5 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 支出時に全額費用処理</p>	<p>5 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 同左</p>

前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)				
<p>6 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、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 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> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> <p>7 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの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>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金、社債</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 当社のリスクヘッジ取引は、当社の内部規定である「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金、社債	<p>6 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、当年度において「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>(5) 債務履行引受引当金 債務履行の引受に伴い発生する損失の見積額を計上しております。</p> <p>7 リース取引の処理方法 同左</p> <p>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(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>
ヘッジ手段	ヘッジ対象				
金利スワップ	借入金、社債				

前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>9 消費税等の会計処理</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当年度の費用として処理しております。</p>	<p>9 消費税等の会計処理</p> <p>同左</p>

会計処理方法の変更

前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が平成17年4月1日以後開始する年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当年度から同会計基準及び同適用指針を適用しております。</p> <p>これにより、税引前当期純利益は26,417百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき減損損失累計額を減価償却累計額に含めて表示しております。</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</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>当年度より、「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。</p> <p>これまでの「資本の部」の合計に相当する金額は1,137,882百万円であります。</p> <p>なお、当年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準)</p> <p>当年度より、「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、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ79百万円減少しております。</p>

表示方法の変更

前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<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>	<p style="text-align: center;">—————</p> <p>(損益計算書関係)</p> <p>前年度において、「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を超えたため、当年度から区分掲記することに変更しました。</p>

注記事項  
(貸借対照表関係)

前年度 (平成18年3月31日)	当年度 (平成19年3月31日)																										
<p>* 1 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物70百万円、構築物17百万円、機械装置45百万円、土地298百万円であります。</p>	<p>* 1 同左</p>																										
<p>* 2 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する負債は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">預り金 114,858百万円</p>	<p>* 2 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する負債は次の通りであります。</p> <p style="text-align: right;">預り金 153,394百万円</p>																										
<p>* 3 会社が発行する株式及び発行済株式の総数 会社が発行する株式の総数 普通株式 1,980,000,000株 発行済株式の総数 普通株式 1,371,189,197株</p>	<p>* 3 会社が発行する株式及び発行済株式の総数 会社が発行する株式の総数 普通株式 1,980,000,000株 発行済株式の総数 普通株式 1,382,518,351株</p>																										
<p>* 4 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,701,675株であります。</p>	<p>* 4 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,938,820株であります。</p>																										
<p>5 偶発債務 (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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(株)菱栄ライフサービス</td> <td style="text-align: right;">1,651百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">904百万円</td> </tr> <tr> <td>Paternoster Associates</td> <td style="text-align: right;">30,774百万円 (150,000千英ポンド)</td> </tr> <tr> <td>MEC Finance USA</td> <td style="text-align: right;">4,138百万円 (35,228千米ドル)</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員 (住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">302百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">37,770百万円</td> </tr> </table>	(株)菱栄ライフサービス	1,651百万円	チェルシージャパン(株)	904百万円	Paternoster Associates	30,774百万円 (150,000千英ポンド)	MEC Finance USA	4,138百万円 (35,228千米ドル)	従業員 (住宅取得資金)	302百万円	合計	37,770百万円	<p>5 偶発債務 (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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(株)菱栄ライフサービス</td> <td style="text-align: right;">1,499百万円</td> </tr> <tr> <td>佐倉ゴルフ開発(株)</td> <td style="text-align: right;">1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">798百万円</td> </tr> <tr> <td>Paternoster Associates</td> <td style="text-align: right;">34,759百万円 (150,000千英ポンド)</td> </tr> <tr> <td>MEC Finance USA</td> <td style="text-align: right;">3,931百万円 (33,300千米ドル)</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員 (住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">209百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">合計</td> <td style="text-align: right;">42,198百万円</td> </tr> </table> <p>佐倉ゴルフ開発(株)の債務について、債権者に対し当社は同社に対する共同出資者と連帯保証しておりますが、当社の負担割合は50%とすることで共同出資者と合意しております。</p>	(株)菱栄ライフサービス	1,499百万円	佐倉ゴルフ開発(株)	1,000百万円	チェルシージャパン(株)	798百万円	Paternoster Associates	34,759百万円 (150,000千英ポンド)	MEC Finance USA	3,931百万円 (33,300千米ドル)	従業員 (住宅取得資金)	209百万円	合計	42,198百万円
(株)菱栄ライフサービス	1,651百万円																										
チェルシージャパン(株)	904百万円																										
Paternoster Associates	30,774百万円 (150,000千英ポンド)																										
MEC Finance USA	4,138百万円 (35,228千米ドル)																										
従業員 (住宅取得資金)	302百万円																										
合計	37,770百万円																										
(株)菱栄ライフサービス	1,499百万円																										
佐倉ゴルフ開発(株)	1,000百万円																										
チェルシージャパン(株)	798百万円																										
Paternoster Associates	34,759百万円 (150,000千英ポンド)																										
MEC Finance USA	3,931百万円 (33,300千米ドル)																										
従業員 (住宅取得資金)	209百万円																										
合計	42,198百万円																										
<p>(2) 連帯債務 会社分割により(株)三菱地所設計に承継した前受金等に関し返還義務が生じた場合の債務について債権者に対し連帯債務を負っておりますが、負担割合は(株)三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、貸借対照表に連帯債務の金額は計上しておりません。なお、当年度末における連帯債務残高は263百万円であります。</p>																											

前年度 (平成18年3月31日)	当年度 (平成19年3月31日)
<p>* 6 土地の再評価 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出 再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>	<p>* 6 土地の再評価 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出 再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>
<p>* 7 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>* 7 同左</p>
<p>8 配当制限 商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は607,656百万円であります。</p>	<p>_____</p>
<p>* 9 当年度中の発行済株式数の増加 発行形態 旧商法(平成13年改正前)に基づき 発行された転換社債の転換請求 発行年月日 平成12年10月6日 発行株式数 72,004,143株 発行価格 1,200円 資本組入額 43,202百万円</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>* 9 当年度中の発行済株式数の増加 発行形態 旧商法(平成13年改正前)に基づき 発行された転換社債の転換請求 発行年月日 平成12年10月6日 発行株式数 11,329,154株 発行価格 1,200円 資本組入額 6,797百万円</p>
	<p>* 10 エクイティ出資 エクイティ出資の内、関係会社に該当する匿名組合及び特定目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資の金額は79,533百万円であります。</p>
	<p>* 11 投資有価証券 投資有価証券の内、関係会社に該当する特定目的会社の発行する特定社債は100百万円であります。</p>

(損益計算書関係)

前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																																								
<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">販売手数料</td><td style="text-align: right;">4,566百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,022百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">4,193百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">2,828百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">4,683百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">公租公課</td><td style="text-align: right;">1,505百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td><td style="text-align: right;">411百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員退職引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">235百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね 31対69であります。</p> <p>* 2 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">受取配当金</td><td style="text-align: right;">2,107百万円</td></tr> </table> <p>* 3 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="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>* 4 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td><td style="text-align: right;">15,946百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">仕掛不動産</td><td style="text-align: right;">7,455百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">開発用不動産</td><td style="text-align: right;">4,236百万円</td></tr> </table>	販売手数料	4,566百万円	退職給付引当金繰入額	2,022百万円	出向者給料手当	4,193百万円	従業員給料手当	2,828百万円	広告宣伝費	4,683百万円	公租公課	1,505百万円	減価償却費	411百万円	役員退職引当金繰入額	235百万円	受取配当金	2,107百万円	土地	58,896百万円	建物	△1,102百万円	その他	0百万円	販売用不動産	15,946百万円	仕掛不動産	7,455百万円	開発用不動産	4,236百万円	<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">販売手数料</td><td style="text-align: right;">5,292百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">△362百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">4,181百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">2,908百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">5,896百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">公租公課</td><td style="text-align: right;">1,437百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">減価償却費</td><td style="text-align: right;">447百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">役員退職引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">360百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">20百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね 36対64であります。</p> <p>* 2 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">受取配当金</td><td style="text-align: right;">2,055百万円</td></tr> </table> <p>* 3 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="padding-left: 20px;">土地</td><td style="text-align: right;">308百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">建物</td><td style="text-align: right;">874百万円</td></tr> <tr><td style="padding-left: 20px;">その他</td><td style="text-align: right;">14百万円</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>* 5 固定資産除却関連損13,526百万円は、三菱商事ビル、古河ビル、丸ノ内八重洲ビルの建て替え等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6,577百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。</p>	販売手数料	5,292百万円	退職給付引当金繰入額	△362百万円	出向者給料手当	4,181百万円	従業員給料手当	2,908百万円	広告宣伝費	5,896百万円	公租公課	1,437百万円	減価償却費	447百万円	役員退職引当金繰入額	360百万円	貸倒引当金繰入額	20百万円	受取配当金	2,055百万円	土地	308百万円	建物	874百万円	その他	14百万円
販売手数料	4,566百万円																																																								
退職給付引当金繰入額	2,022百万円																																																								
出向者給料手当	4,193百万円																																																								
従業員給料手当	2,828百万円																																																								
広告宣伝費	4,683百万円																																																								
公租公課	1,505百万円																																																								
減価償却費	411百万円																																																								
役員退職引当金繰入額	235百万円																																																								
受取配当金	2,107百万円																																																								
土地	58,896百万円																																																								
建物	△1,102百万円																																																								
その他	0百万円																																																								
販売用不動産	15,946百万円																																																								
仕掛不動産	7,455百万円																																																								
開発用不動産	4,236百万円																																																								
販売手数料	5,292百万円																																																								
退職給付引当金繰入額	△362百万円																																																								
出向者給料手当	4,181百万円																																																								
従業員給料手当	2,908百万円																																																								
広告宣伝費	5,896百万円																																																								
公租公課	1,437百万円																																																								
減価償却費	447百万円																																																								
役員退職引当金繰入額	360百万円																																																								
貸倒引当金繰入額	20百万円																																																								
受取配当金	2,055百万円																																																								
土地	308百万円																																																								
建物	874百万円																																																								
その他	14百万円																																																								

前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																					
<p>* 6 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。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。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>* 7 土壌問題対策関連損4,859百万円は、大阪府大阪市所在の大阪アメニティパーク(OAP)内のOAPレジデンスタワーの土壌・地下水問題に係る損失であります。</p>	主な用途	種類	場所	ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、 借地権等	宮城県仙台市	ホテル (計2ヶ所)	建物、土地、 構築物等	宮城県仙台市他	賃貸資産 その他 (計24ヶ所)	建物、土地、 借地権等	広島県広島市他	<p>* 6 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>テニスクラブ (計1ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>宮城県仙台市</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産 その他 (計8ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>東京都品川区他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行ないました。なお、社宅等は共用資産としております。その結果、当年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ9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(1,349百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、土地1,329百万円、建物・構築物他20百万円であります。</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> <hr style="width: 20%; margin: 20px auto;"/> <p>* 8 債務履行引受引当金繰入損4,981百万円は、債務履行の引受に伴い発生する損失の見積額を引当金計上したことによる損失であります。</p>	主な用途	種類	場所	テニスクラブ (計1ヶ所)	建物、土地等	宮城県仙台市	賃貸資産 その他 (計8ヶ所)	建物、土地等	東京都品川区他
主な用途	種類	場所																				
ゴルフ場 (計1ヶ所)	建物、土地、 借地権等	宮城県仙台市																				
ホテル (計2ヶ所)	建物、土地、 構築物等	宮城県仙台市他																				
賃貸資産 その他 (計24ヶ所)	建物、土地、 借地権等	広島県広島市他																				
主な用途	種類	場所																				
テニスクラブ (計1ヶ所)	建物、土地等	宮城県仙台市																				
賃貸資産 その他 (計8ヶ所)	建物、土地等	東京都品川区他																				

(株主資本等変動計算書関係)

当年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31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)	当年度増加株式数 (千株)	当年度減少株式数 (千株)	当年度末株式数 (千株)
自己株式				
普通株式	1,701	398	161	1,938
合計	1,701	398	161	1,938

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加398千株は、単元未満株式の買取りによる増加398千株、減少161千株はストックオプション行使による減少151千株及び単元未満株式の売却による減少10千株等によるものです。

(1株当たり情報)

前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	800.89円	1株当たり純資産額	824.21円
1株当たり当期純利益	30.76円	1株当たり当期純利益	37.53円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	29.19円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	37.40円

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

	前年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	当年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	40,307	51,658
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
(うち、利益処分による役員賞与金(百万円))	(—)	(—)
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	40,307	51,658
普通株式の期中平均株式数(株)	1,310,352,562	1,376,451,368
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	0	0
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))(百万円)	(0)	(0)
普通株式増加数(株)	70,684,384	4,810,173
(うち、転換社債)	(70,388,176)	(4,269,440)
(うち、新株予約権)	(296,208)	(540,733)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—