

平成20年3月期 第1四半期財務・業績の概況

平成19年7月31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
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員広報部長 (氏名) 風間 利彦 TEL (03)3287-5200

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年3月期第1四半期の連結業績 (平成19年4月1日 ~ 平成19年6月30日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期第1四半期	150,836	△14.8	26,904	8.6	24,295	21.7	13,045	275.6
19年3月期第1四半期	177,111	△6.4	24,777	△33.3	19,958	△36.5	3,473	△76.9
19年3月期	947,641	—	166,165	—	151,674	—	97,662	—

	1株当たり四半期 (当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年3月期第1四半期	9	45	9	45
19年3月期第1四半期	2	54	2	51
19年3月期	70	95	70	71

(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		%		円	銭
20年3月期第1四半期	3,474,641		1,270,038		35.5		894	33
19年3月期第1四半期	3,141,900		1,143,105		35.4		810	86
19年3月期	3,447,272		1,260,908		35.6		887	79

(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
20年3月期第1四半期	△54,225	△51,070	72,309	172,629
19年3月期第1四半期	△54,085	△23,989	△29,037	59,630
19年3月期	150,710	△85,389	△34,093	206,089

2. 配当の状況

当社は、第1四半期末を基準日とした配当を行っておりません。

なお、配当予想に関しましては、中間期末及び期末ともに、平成19年5月10日に発表した平成20年3月期の予想を変更しておりません。

(基準日)	中間期末		期末		年間	
	円	銭	円	銭	円	銭
19年3月期	6	00	8	00	14	00
20年3月期(予想)	8	00	8	00	16	00

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) 【参考】

現時点において平成19年5月10日に発表いたしました業績予想の変更はありません。

(%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) : 無
 (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
 (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 無

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、業績予想及びその他関連する事項につきましては、3ページ【定性的情報・財務諸表等】1. 連結経営成績に関する定性的情報を参照して下さい。

(参考) 個別業績の概要

1. 平成20年3月期第1四半期の個別業績(平成19年4月1日～平成19年6月30日)

(1) 個別経営成績 (%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期第1四半期	97,118	△3.2	19,174	△11.0	20,619	5.3	13,586	268.0
19年3月期第1四半期	100,294	△12.2	21,550	△26.1	19,589	△26.2	3,692	△77.1
19年3月期	510,190	—	121,193	—	105,774	—	51,658	—

	1株当たり四半期 (当期)純利益	
	円	銭
20年3月期第1四半期	9	84
19年3月期第1四半期	2	70
19年3月期	37	53

(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
20年3月期第1四半期	2,987,440	1,149,015	38.5	832	14
19年3月期第1四半期	2,793,099	1,074,488	38.5	784	34
19年3月期	3,001,119	1,137,962	37.9	824	21

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

<経営成績>

(1) 当年度の概況

当第1四半期の不動産市況につきましては、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。

住宅市場では、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おります。

このような状況の下、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業に取り組んでまいりました。

当第1四半期の業績は、営業収益が150,836百万円で前年同期に比べ26,275百万円の減収(△14.8%)、営業利益は26,904百万円で2,127百万円の増益(+8.6%)、経常利益は4,337百万円増益(+21.7%)の24,295百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期において特別損失として固定資産除却関連損14,721百万円を計上しましたが、当第1四半期においては特別利益及び特別損失共に計上しませんでした。

この結果、税金等調整前当期純利益は24,295百万円となり、当期純利益は前年同期に比べ9,572百万円増益(+275.6%)の13,045百万円となりました。

なお、通期の業績見通しについては、平成19年5月10日発表の通り、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。

当第1四半期(平成19年4月1日～平成19年6月30日)の業績及び事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

(単位：百万円)

区 分	前第1四半期	当第1四半期
営業収益	177,111	150,836
営業利益	24,777	26,904
経常利益	19,958	24,295
当期純利益	3,473	13,045

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前第1四半期		当第1四半期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	85,116	24,678	76,398	18,947
住宅事業	32,601	1,475	32,822	2,348
資産開発事業	2,699	1,624	11,366	5,673
海外事業	37,792	△85	11,721	3,242
設計監理事業	2,545	△372	4,250	589
注文住宅事業	5,272	△693	5,167	△701
ホテル事業	8,396	506	8,274	454
不動産サービス事業	6,449	1,390	6,007	646
その他の事業	873	132	1,218	234
消去又は全社	△4,636	△3,880	△6,391	△4,531
合 計	177,111	24,777	150,836	26,904

(a) ビル事業

- 当第1四半期においては、平成19年4月に竣工した「新丸ビル」及び既存ビルの賃料改定等が収益に寄与し、建物賃貸収益は増収となりましたが、その他収益は、ビルの持分一部売却があった前年同期に比べ大幅な減収となりました。尚、空室率は、平成19年3月末の1.68%とほぼ同水準の1.76%となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は76,398百万円と前年同期に比べ8,717百万円の減収となり、営業利益は5,730百万円減の18,947百万円となりました。
- なお、丸の内再構築においては、「ザ・ペニンシュラ東京」が本年9月に開業する予定で、当年度の収益に寄与することとなります。また、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。
- 当年度の業績につきましては、営業収益3,675億円、営業利益1,100億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積	63,816	貸付面積	66,172
	(所有) 1,812,275㎡		(所有) 1,891,050㎡	
	(転貸) 829,651㎡		(転貸) 925,917㎡	
	合計 2,641,926㎡		合計 2,816,967㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 858,285㎡	2,532	管理受託面積 916,644㎡	2,637
営繕請負工事	受注件数 1,489件	3,090	受注件数 1,391件	2,577
	完成件数 1,469件		完成件数 1,106件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル82棟 ホテル2棟 地下鉄15駅舎	2,035	供給先 オフィスビル82棟 ホテル3棟 地下鉄15駅舎	1,929
その他	—	13,641	—	3,081
合 計	—	85,116	—	76,398

(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

「パークハウス代沢プレイス」	マンション	(東京都世田谷区)
「パークハウスセントリエ」	マンション	(東京都新宿区)
「ガーデンアリーナ新百合ヶ丘ヒルトップコート」	マンション	(神奈川県川崎市)
「コートヴェール芦屋ビーチフロント」	建売住宅	(兵庫県芦屋市)
「猪名川パークタウン ピクス」	建売住宅	(兵庫県川辺郡)

- ・当第1四半期においては、マンションの売上計上戸数が前年同期に比べ増加したこともあり増収となりましたが、事業受託等の収益がなかったこと等もあり、当セグメントの営業収益は前年同期とほぼ横ばいの32,822百万円となりました。営業利益はマンションの原価率の改善等により、前年同期に比べ873百万円増益の2,348百万円となりました。

なお、マンションの通期売上計上予定額のうち約83%は既に契約済であります。

- ・当第1四半期の営業収益は通期見込みの15%の水準となっておりますが、これはマンション等の竣工及び顧客への引渡し下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益2,250億円、営業利益255億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 325戸	15,079	販売戸数 363戸	21,271
建売住宅	販売戸数 11戸	545	販売戸数 5戸	211
更地販売等	販売区画数 60区画	925	販売区画数 43区画	532
事業受託等	受注件数2件／完成件数1件	4,377	受注件数3件／完成件数0件	—
住宅管理業務受託	受託件数 148,561件	6,153	受託件数 158,089件	7,497
余暇事業	—	1,894	—	1,920
その他	—	3,625	—	1,388
合 計	—	32,601	—	32,822

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

(c) 資産開発事業

- ・当社において、「サマセット麻布イースト」(東京都港区)の売却等によるエクイティ等投資収益等を計上しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は11,366百万円と前年同期に比べ8,667百万円の大幅な増収となり、営業利益も4,048百万円増益の5,673百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益355億円、営業利益165億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第1四半期	当第1四半期
エクイティ等投資収益	2,185	9,660
フィー収入	504	1,706
請負工事収入	9	—
合 計	2,699	11,366

- (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

- 当第1四半期においては、事業を展開する米国の各都市や英国ロンドン市における良好な不動産マーケットに支えられ、オフィス賃貸等の不動産開発・賃貸収益は、外貨・円貨ベース（前第1四半期117.01円/ドル、当第1四半期119.45円/ドル）共に前年同期に比べ増収となりました。また、その他収益（不動産投資マネジメント業務収益等）は前年同期とほぼ同水準となりました。

一方で、当社の連結子会社Rockefeller Group International, Inc.がCushman & Wakefield Holdings, Inc.の全株式を前年度末に譲渡したことにより、不動産仲介事業を中心とした不動産総合サービス収益がなくなりました。

- この結果、当セグメントの営業収益は11,721百万円と前年同期に比べ26,070百万円の大幅な減収となりましたが、営業費用の減少が減収分を上回った結果、営業損益は、前年同期の営業損失85百万円から3,242百万円の営業利益に転じました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益675億円、営業利益210億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産総合サービス	取扱件数 1,724件	26,769		—
不動産開発・賃貸	貸付面積 547,317㎡	9,976	貸付面積 515,220㎡	10,667
	管理受託面積 40,365,427㎡		管理受託面積 484,948㎡	
その他	—	1,046	—	1,053
合 計	—	37,792	—	11,721

(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、「新丸の内ビルディング」（東京都千代田区）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、設計監理収益及び内装工事収益の増加により、前年同期に比べ1,704百万円増収の4,250百万円となりました。営業利益は589百万円と前年同期に比べ961百万円改善しました。尚、長期大型事業については、工事進行基準により業務の進捗に応じた売上が計上しております。
- 当年度の業績につきましては、営業収益175億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	完成件数等	営業収益	完成件数等	営業収益
設計監理	受注件数 284件	2,264	受注件数 299件	3,363
	完成件数 170件		完成件数 173件	
内装工事	受注件数 59件	78	受注件数 50件	683
	完成件数 31件		完成件数 38件	
その他	—	203	—	204
合 計	—	2,545	—	4,250

(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、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力したものの、当第1四半期は前年同期に比べ一般注文住宅の完成件数が前年同期を下回りました。なお、通期の受注計画に対して、受注は順調に推移しております。
- この結果、当セグメントの営業収益は5,167百万円と前年同期に比べ105百万円の減収となり、営業損益は前年同期とほぼ同水準の701百万円の損失を計上しました。
- なお、当第1四半期の営業収益は通期見込みの15%の水準となっておりますが、これは注文住宅の完成及び顧客への引渡し下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- 当年度の業績につきましては、営業収益345億円、営業利益0億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	受注件数等	営業収益	受注件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数 101件 完成件数 52件	1,820	受注件数 76件 完成件数 34件	1,405
請負事業	受注件数 44件 完成件数 44件	903	受注件数 67件 完成件数 40件	1,421
その他	—	2,548	—	2,339
合 計	—	5,272	—	5,167

- (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。
- 当第1四半期においては、「ロイヤルパークホテル」等好調に推移したホテルもありましたが、前期に「厚木ロイヤルパークホテル」を売却した影響により、全体としては、営業収益が前年同期に比べ122百万円減の8,274百万円となり、営業利益は454百万円と前年同期に比べ52百万円の減益となりました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益325億円、営業利益15億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第1四半期	当第1四半期
宿泊部門	2,927	2,865
レストラン・バー部門	2,129	2,095
宴会部門	2,677	2,638
その他	663	675
合 計	8,396	8,274

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

(h) 不動産サービス事業

- 三菱地所リアルエステートサービス㈱においては、住宅販売受託収益は受託件数の減少により微減となり、不動産仲介収益は、取扱件数がほぼ前年同期並であったものの1件当り取扱高の減少により減収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は、6,007百万円と前年同期に比べ442百万円の減収となり、営業利益は744百万円減益の646百万円となりました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益290億円、営業利益50億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
住宅販売受託	受託件数 1,341件	1,262	受託件数 995件	1,207
不動産仲介	取扱件数 458件	2,710	取扱件数 455件	2,160
その他	—	2,476	—	2,639
合 計	—	6,449	—	6,007

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

(i) その他の事業

- 当セグメントの営業収益は、1,218百万円と前年同期に比べ345百万円の増収となり、営業利益は234百万円と前年同期に比べ101百万円の増益となりました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益45億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第1四半期	当第1四半期
その他	873	1,218
合 計	873	1,218

- (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。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第1四半期末の総資産は、建物及び構築物、土地等の取得による固定資産の増加等により、前年度末に比べ27,369百万円増の3,474,641百万円となりました。

負債は、短期借入金やコマーシャルペーパーの増加、支払手形及び営業未払金の減少等により、前年度末に比べ18,239百万円増の2,204,603百万円となりました。

純資産は、その他有価証券評価差額金の増加等により、前年度末に比べ9,130百万円増の1,270,038百万円となりました。

有利子負債は、前年度末に比べ83,860百万円増の1,096,449百万円となり、自己資本比率は35.5%となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

現時点において平成19年5月10日に発表いたしました業績予想の変更はありません。

4. その他

該当ありません。

5. 四半期連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位: 百万円)

科 目	前第1四半期末 平成18年6月30日現在		当第1四半期末 平成19年6月30日現在		前年度末 平成19年3月31日現在		対前年度末比		
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率	
(資産の部)		%		%		%		%	
I 流動資産									
1. 現金及び預金	52,290		88,291		201,107		△112,815		
2. 受取手形及び営業未収入金	55,133		22,455		33,912		△11,456		
3. 有価証券	8,169		80,416		6,160		74,255		
4. たな卸資産	306,836		312,789		300,180		12,609		
5. エクイティ出資	109,241		124,719		127,099		△2,379		
6. 繰延税金資産	39,598		36,564		36,827		△262		
7. その他の流動資産	47,310		54,073		33,702		20,371		
8. 貸倒引当金	△3,738		△407		△421		14		
流動資産合計	614,843	19.6	718,903	20.7	738,568	21.4	△19,664	△2.7	
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物及び構築物	1,476,178		1,587,360		1,515,603				
減価償却累計額	840,606	635,572	874,082	713,278	856,435	659,167	54,110		
(2) 機械装置及び運搬具	69,547		63,494		61,733				
減価償却累計額	50,330	19,216	45,597	17,897	45,333	16,400	1,496		
(3) 土地		1,294,830		1,436,719		1,414,754	21,965		
(4) 建設仮勘定		41,256		43,379		88,170	△44,791		
(5) その他の有形固定資産	35,176		20,480		20,473				
減価償却累計額	25,290	9,885	14,735	5,745	14,727	5,746	△0		
有形固定資産合計		2,000,762	63.7	2,217,020	63.8	2,184,239	63.4	32,780	1.5
2. 無形固定資産									
(1) 借地権		17,320		17,650		17,739	△88		
(2) のれん		33,510		7,794		7,925	△130		
(3) その他の無形固定資産		5,578		3,370		3,565	△194		
無形固定資産合計		56,409	1.8	28,816	0.8	29,231	0.8	△414	△1.4
3. 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券		331,281		371,432		356,928	14,503		
(2) 長期貸付金		2,479		2,410		2,426	△16		
(3) 差入敷金保証金		74,036		77,587		77,571	16		
(4) 繰延税金資産		3,397		5,433		5,116	316		
(5) その他の投資		59,591		53,956		54,106	△150		
(6) 貸倒引当金		△900		△919		△916	△2		
投資その他の資産合計		469,885	14.9	509,901	14.7	495,233	14.4	14,667	3.0
固定資産合計		2,527,057	80.4	2,755,738	79.3	2,708,704	78.6	47,033	1.7
資産合計		3,141,900	100.0	3,474,641	100.0	3,447,272	100.0	27,369	0.8

(単位:百万円)

科 目	前第1四半期末 平成18年6月30日現在		当第1四半期末 平成19年6月30日現在		前年度末 平成19年3月31日現在		対前年度末比	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率
(負債の部)		%		%		%		%
I 流動負債								
1. 支払手形及び営業未払金	49,132		31,554		72,301		△40,746	
2. 短期借入金	45,789		102,887		47,043		55,843	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	76,690		69,727		42,944		26,782	
4. コマーシャルペーパー	—		40,000		—		40,000	
5. 1年以内に償還予定の社債	55,090		30,979		50,980		△20,000	
6. 未払法人税等	1,832		22,818		38,078		△15,260	
7. 事業譲渡損失引当金	5		0		0		—	
8. その他の流動負債	149,212		187,275		222,607		△35,331	
流動負債合計	377,752	12.0	485,243	14.0	473,956	13.7	11,286	2.4
II 固定負債								
1. 社債	416,678		425,000		415,000		10,000	
2. 長期借入金	391,783		427,855		456,619		△28,764	
3. 受入敷金保証金	300,877		317,109		306,546		10,563	
4. 繰延税金負債	126,629		170,343		159,210		11,132	
5. 再評価に係る繰延税金負債	320,181		322,984		322,457		527	
6. 退職給付引当金	11,475		13,912		13,433		479	
7. 役員退職引当金	61		32		49		△17	
8. その他の固定負債	53,356		42,122		39,090		3,031	
固定負債合計	1,621,042	51.6	1,719,360	49.5	1,712,407	49.7	6,952	0.4
負債合計	1,998,795	63.6	2,204,603	63.5	2,186,364	63.4	18,239	0.8
(純資産の部)								
I 株主資本								
1. 資本金	130,009	4.1	136,534	3.9	136,534	3.9	—	—
2. 資本剰余金	158,691	5.1	165,216	4.8	165,216	4.8	—	—
3. 利益剰余金	242,045	7.7	325,754	9.4	324,611	9.4	1,143	0.4
4. 自己株式	△2,107	△0.1	△2,903	△0.1	△2,965	△0.0	61	△2.1
株主資本合計	528,638	16.8	624,601	18.0	623,396	18.1	1,205	0.2
II 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評価差額金	122,347	3.9	142,355	4.1	133,843	3.9	8,511	6.4
2. 繰延ヘッジ損益	—	—	118	0.0	161	0.0	△42	△26.4
3. 土地再評価差額金	467,080	14.8	471,166	13.5	470,397	13.6	769	0.2
4. 為替換算調整勘定	△7,268	△0.2	△3,471	△0.1	△2,154	△0.0	△1,316	61.1
評価・換算差額等合計	582,159	18.5	610,169	17.5	602,247	17.5	7,921	1.3
III 新株予約権	—	—	79	0.0	79	0.0	—	—
IV 少数株主持分	32,307	1.1	35,187	1.0	35,185	1.0	2	0.0
純資産合計	1,143,105	36.4	1,270,038	36.5	1,260,908	36.6	9,130	0.7
負債純資産合計	3,141,900	100.0	3,474,641	100.0	3,447,272	100.0	27,369	0.8

(2) 連結損益計算書

(単位:百万円)

科 目	前第1四半期 自平成18年4月1日 至平成18年6月30日		当第1四半期 自平成19年4月1日 至平成19年6月30日		対前年同期比		(参考)前年度 平成18年度
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率	金 額
I 営業収益	177,111	100.0	150,836	100.0	△26,275	△14.8	947,641
II 営業原価	139,703	78.9	111,552	74.0	△28,150	△20.2	719,337
営業総利益	37,407	21.1	39,283	26.0	1,875	5.0	228,303
III 販売費及び一般管理費	12,630	7.1	12,378	8.2	△252	△2.0	62,137
営業利益	24,777	14.0	26,904	17.8	2,127	8.6	166,165
IV 営業外収益							
1. 受取利息	301		461		160		1,247
2. 受取配当金	1,233		2,334		1,101		2,865
3. 持分法による投資利益	256		513		256		8,094
4. 投資有価証券売却益	—		834		834		—
5. その他の営業外収益	700		423		△277		2,495
営業外収益計	2,491	1.4	4,567	3.0	2,075	83.3	14,703
V 営業外費用							
1. 支払利息	4,570		4,878		308		18,867
2. 固定資産売却損	2,000		1,070		△929		6,843
3. その他の営業外費用	739		1,227		488		3,482
営業外費用計	7,311	4.1	7,177	4.7	△133	△1.8	29,194
経常利益	19,958	11.3	24,295	16.1	4,337	21.7	151,674
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益	—		—		—		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	—		—		—		1,895
特別利益計	—	—	—	—	—	—	45,222
VII 特別損失							
1. 固定資産売却関連損	14,721		—		△14,721		13,423
2. 減損損失	—		—		—		5,503
特別損失計	14,721	8.3	—	—	△14,721	△100.0	18,926
税金等調整前四半期(当期)純利益	5,236	3.0	24,295	16.1	19,058	364.0	177,969
法人税、住民税及び事業税	299		4,100		3,800		54,069
法人税等調整額	680		5,869		5,188		20,100
少数株主損益	782		1,279		496		6,137
四半期(当期)純利益	3,473	2.0	13,045	8.6	9,572	275.6	97,662

(3) 連結株主資本等変動計算書

当第1四半期(自平成19年4月1日至平成19年6月30日)

(単位:百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
前期末残高	136,534	165,216	324,611	△2,965	623,396
当期変動額					
剰余金の配当(注)			△11,044		△11,044
四半期(当期)純利益			13,045		13,045
自己株式の取得				△223	△223
自己株式の処分			△88	285	197
土地再評価差額金取崩額			△769		△769
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	1,143	61	1,205
当期末残高	136,534	165,216	325,754	△2,903	624,601

	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			
前期末残高	133,843	161	470,397	△2,154	602,247	79	35,185	1,260,908
当期変動額								
剰余金の配当(注)								△11,044
四半期(当期)純利益								13,045
自己株式の取得								△223
自己株式の処分								197
土地再評価差額金取崩額								△769
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	8,511	△42	769	△1,316	7,921	—	2	7,924
当期変動額合計	8,511	△42	769	△1,316	7,921	—	2	9,130
当期末残高	142,355	118	471,166	△3,471	610,169	79	35,187	1,270,038

(注) 平成19年6月の定時株主総会における剰余金処分項目であります。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	前第1四半期	当第1四半期	(参考)前年度
	自平成18年4月1日 至平成18年6月30日	自平成19年4月1日 至平成19年6月30日	自平成18年4月1日 至平成19年3月31日
	金額	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前四半期(当期)純利益	5,236	24,295	177,969
減価償却費	12,740	13,378	54,257
有形固定資産除売却損益	9,464	873	9,789
固定資産信託受益権売却損益	—	—	△1,895
有価証券売却損益	△197	△834	△40,945
有価証券評価損	74	9	119
出資金売却損益	—	—	△2,150
減損損失	—	—	5,503
社債発行費	—	95	87
のれん償却額	46	87	775
持分法による投資損益	△256	△513	△8,094
引当金の増減額	△2,096	511	△1,501
受取利息及び受取配当金	△1,535	△2,796	△4,112
支払利息及びコマースペーパー利息	4,570	4,909	18,873
売上債権の増減額	7,951	8,159	△18,132
たな卸資産の増減額	△1,440	△15,161	8,394
エクイティ出資の増減額	△258	△1,992	△20,388
前渡金の増減額	389	168	△909
差入敷金保証金の増減額	△2,086	△10	△5,622
仕入債務の増減額	△38,686	△42,082	16,225
未払消費税等の増減額	△891	△1,394	△1,529
受入敷金保証金の増減額	△3,312	10,556	△35
その他	△21,807	△31,650	12,999
役員賞与の支払額	△8	—	△8
小計	△32,103	△33,389	199,668
利息及び配当金の受取額	2,030	3,329	4,818
利息の支払額	△5,001	△5,006	△18,637
法人税等の支払額	△19,010	△19,157	△35,138
営業活動によるキャッシュ・フロー	△54,085	△54,225	150,710
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の払戻	—	—	52
定期預金の預入	△0	△0	△352
有価証券の売却及び償還	1,999	—	3,928
有価証券の取得	△4	—	△109
有形固定資産の売却	716	155	7,771
有形固定資産の取得	△21,777	△53,229	△138,169
投資有価証券の売却及び償還	920	3,351	56,388
投資有価証券の取得	△5,482	△1,179	△22,640
有形固定資産信託受益権の売却	—	—	2,858
短期貸付金の回収	672	—	5,186
短期貸付金の実行	△4,500	—	△4,500
長期貸付金の回収	42	39	198
長期貸付金の実行	△6	△23	△123
その他	3,430	△184	4,121
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,989	△51,070	△85,389
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	△3,314	56,390	△2,835
コマースペーパー純増減額	—	40,000	—
長期借入れによる収入	11,127	8,900	119,922
長期借入金の返済	△8,790	△10,595	△123,524
社債の発行による収入	—	20,895	21,974
社債の償還による支出	△20,000	△31,033	△33,077
少数株主への株式発行による収入	99	—	5,988
少数株主への株式の払戻による支出	—	—	△2,401
自己株式の売買による収入又は支出	△86	△26	△957
配当金の支払い	△6,847	△11,044	△15,132
少数株主に対する配当金の支払い	△1,225	△1,221	△4,049
その他	—	44	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△29,037	72,309	△34,093
IV 現金及び現金同等物の換算差額	△347	△640	3,344
V 現金及び現金同等物の増減額	△107,460	△33,626	34,571
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	—	166	4,427
VII 現金及び現金同等物の期首残高	167,090	206,089	167,090
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	59,630	172,629	206,089

(5) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前第1四半期 (自 平成18年4月1日 至 平成18年6月30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	83,600	32,373	2,689	37,792	1,120	5,065	8,315	5,659	495	177,111	—	177,111
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,516	227	10	—	1,425	207	81	790	378	4,636	(4,636)	—
計	85,116	32,601	2,699	37,792	2,545	5,272	8,396	6,449	873	181,748	(4,636)	177,111
営業費用	60,438	31,125	1,074	37,877	2,918	5,966	7,889	5,058	740	153,090	(756)	152,334
営業利益又は営業損失(△)	24,678	1,475	1,624	△85	△372	△693	506	1,390	132	28,657	(3,880)	24,777
2. 資産、減価償却費及び資本的支出												
資産	1,972,309	324,464	107,433	324,283	16,157	12,560	30,321	27,459	38,001	2,852,991	288,908	3,141,900
減価償却費	9,505	211	123	2,383	18	25	335	54	30	12,689	51	12,740
資本的支出	11,721	242	6,001	4,448	2	54	114	81	17	22,685	10	22,696

当第1四半期 (自 平成19年4月1日 至 平成19年6月30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	74,918	32,596	11,356	11,721	1,659	4,686	8,071	5,285	539	150,836	—	150,836
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,480	225	10	—	2,590	480	202	722	678	6,391	(6,391)	—
計	76,398	32,822	11,366	11,721	4,250	5,167	8,274	6,007	1,218	157,227	(6,391)	150,836
営業費用	57,451	30,473	5,693	8,479	3,661	5,868	7,819	5,360	983	125,791	(1,860)	123,931
営業利益又は営業損失(△)	18,947	2,348	5,673	3,242	589	△701	454	646	234	31,436	(4,531)	26,904
2. 資産、減価償却費及び資本的支出												
資産	2,050,525	366,449	240,061	351,901	18,287	12,600	28,914	29,126	38,108	3,135,974	338,666	3,474,641
減価償却費	10,718	173	570	1,393	9	31	356	90	27	13,371	7	13,378
資本的支出	32,729	92	16,256	3,505	2	9	347	324	34	53,302	729	54,032

(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・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

6. 四半期個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	前第1四半期末 平成18年6月30日現在		当第1四半期末 平成19年6月30日現在		前年度末 平成19年3月31日現在		対前年度末比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
(資産の部)		%		%		%		%
I 流動資産								
1. 現金及び預金	25,553		52,028		95,503		△43,474	
2. 営業未収入金	23,229		15,151		58,830		△43,679	
3. 有価証券	1,899		—		—		—	
4. 販売用不動産	97,802		82,181		84,140		△1,958	
5. 仕掛不動産	164,020		210,992		193,566		17,425	
6. 開発用不動産	8,951		8,998		8,997		0	
7. 未成工事支出金	1,684		2,750		1,713		1,037	
8. エクイティ出資	106,682		138,223		131,646		6,576	
9. 前渡金	1,356		2,467		2,665		△198	
10. 前払費用	8,363		11,292		10,023		1,268	
11. 繰延税金資産	35,367		31,677		32,871		△1,194	
12. その他の流動資産	26,103		27,532		18,196		9,336	
13. 貸倒引当金	△191		△203		△176		△27	
流動資産合計	500,823	17.9	583,092	19.5	637,979	21.3	△54,887	△8.6
II 固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物	1,178,787		1,243,782		1,181,459			
減価償却累計額	720,049	458,738	740,440	503,341	732,172	449,287	54,054	
(2) 構築物	21,107		21,527		21,577			
減価償却累計額	15,496	5,611	15,841	5,685	15,744	5,832	△147	
(3) 機械装置	8,996		8,449		8,550			
減価償却累計額	6,469	2,526	6,329	2,120	6,333	2,216	△96	
(4) 車両運搬具	93		95		95			
減価償却累計額	66	27	60	35	57	38	△3	
(5) 工具器具備品	9,750		10,367		10,343			
減価償却累計額	8,024	1,726	7,763	2,604	7,856	2,486	117	
(6) 土地	1,222,450		1,259,220		1,239,021		20,199	
(7) 建設仮勘定	36,932		33,869		81,096		△47,227	
(8) その他の有形固定資産	14		14		14		—	
有形固定資産合計	1,728,026	61.9	1,806,892	60.5	1,779,995	59.3	26,897	1.5
2. 無形固定資産								
(1) 借地権	7,090		6,256		6,256		—	
(2) ソフトウェア	2,464		1,826		1,927		△100	
(3) その他の無形固定資産	289		237		255		△18	
無形固定資産合計	9,843	0.4	8,321	0.3	8,439	0.3	△118	△1.4
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	280,000		310,024		295,652		14,372	
(2) 関係会社株式	193,424		195,668		195,672		△4	
(3) 長期貸付金	1,176		1,284		1,262		21	
(4) 関係会社長期貸付金	2,285		2,120		2,153		△33	
(5) 差入敷金保証金	65,422		68,997		68,953		43	
(6) 破産・更生債権等	0		184		184		—	
(7) 長期前払費用	6,799		9,259		9,215		43	
(8) その他の投資	6,043		2,359		2,368		△8	
(9) 貸倒引当金	△745		△763		△758		△4	
投資その他の資産合計	554,405	19.8	589,134	19.7	574,703	19.1	14,430	2.5
固定資産合計	2,292,275	82.1	2,404,348	80.5	2,363,139	78.7	41,208	1.7
資産合計	2,793,099	100.0	2,987,440	100.0	3,001,119	100.0	△13,678	△0.5

(単位: 百万円)

科目	前第1四半期末 平成18年6月30日現在		当第1四半期末 平成19年6月30日現在		前年度末 平成19年3月31日現在		対前年度末比	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率
(負債の部)		%		%		%		%
I 流動負債								
1. 営業未払金	22,187		23,397		58,129		△34,732	
2. 短期借入金	40,250		76,450		41,450		35,000	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	65,511		36,519		35,535		984	
4. コマーシャルペーパー	—		40,000		—		40,000	
5. 1年以内に償還予定の社債	40,000		30,000		50,000		△20,000	
6. 1年以内に償還予定の 転換社債	13,050		—		—		—	
7. 未払金	27,342		36,993		33,641		3,351	
8. 未払法人税等	145		3,544		14,733		△11,189	
9. 未払費用	3,438		3,770		5,745		△1,975	
10. 前受金	34,646		36,953		31,176		5,777	
11. 預り金	91,201		76,515		156,437		△79,921	
12. 事業譲渡損失引当金	5		0		0		—	
13. その他の流動負債	1,898		6,430		6		6,423	
流動負債合計	339,677	12.1	370,574	12.4	426,856	14.2	△56,281	△13.2
II 固定負債								
1. 社債	415,000		425,000		415,000		10,000	
2. 長期借入金	266,234		294,215		296,298		△2,082	
3. 受入敷金保証金	257,498		270,974		260,341		10,633	
4. 繰延税金負債	82,918		111,012		101,786		9,226	
5. 再評価に係る繰延税金負債	320,181		322,984		322,457		527	
6. 退職給付引当金	1,509		1,170		870		300	
7. 債務履行引受引当金	—		4,961		4,981		△19	
8. その他の固定負債	35,591		37,531		34,566		2,965	
固定負債合計	1,378,933	49.4	1,467,851	49.1	1,436,301	47.9	31,549	2.2
負債合計	1,718,611	61.5	1,838,425	61.5	1,863,157	62.1	△24,732	△1.3
(純資産の部)								
I 株主資本								
1. 資本金	130,009	4.7	136,534	4.6	136,534	4.6	—	—
2. 資本剰余金								
(1) 資本準備金	158,691		165,216		165,216		—	
資本剰余金合計	158,691	5.7	165,216	5.5	165,216	5.5	—	—
3. 利益剰余金								
(1) 利益準備金	21,663		21,663		21,663		—	
(2) その他利益剰余金								
特別償却準備金	520		430		456		△26	
固定資産圧縮積立金	84,828		87,193		83,465		3,727	
固定資産圧縮特別勘定積立金	—		—		3,962		△3,962	
別途積立金	68,254		88,254		68,254		20,000	
繰越利益剰余金	23,735		39,497		57,551		△18,054	
利益剰余金合計	199,002	7.1	237,038	8.0	235,354	7.8	1,684	0.7
4. 自己株式	△2,069	△0.1	△2,866	△0.1	△2,927	△0.1	61	△2.1
株主資本合計	485,633	17.4	535,923	18.0	534,176	17.8	1,746	0.3
II 評価・換算差額等								
1. その他有価証券評価差額金	122,156	4.4	142,228	4.8	133,690	4.4	8,538	6.4
2. 土地再評価差額金	466,698	16.7	470,784	15.7	470,015	15.7	769	0.2
評価・換算差額等合計	588,855	21.1	613,013	20.5	603,705	20.1	9,307	1.5
III 新株予約権	—	—	79	0.0	79	0.0	—	—
純資産合計	1,074,488	38.5	1,149,015	38.5	1,137,962	37.9	11,053	1.0
負債純資産合計	2,793,099	100.0	2,987,440	100.0	3,001,119	100.0	△13,678	△0.5

(2) 損益計算書

(単位：百万円)

科 目	前第1四半期 自平成18年4月1日 至平成18年6月30日		当第1四半期 自平成19年4月1日 至平成19年6月30日		対前年同期比		(参考)前年度 平成18年度
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額
I 営業収益		%		%		%	
1. ビル事業収益	73,232		64,672		△8,559		284,276
2. 住宅事業収益	24,373		23,182		△1,191		193,321
3. 資産開発事業収益	2,217		8,821		6,603		30,706
4. その他の事業収益	470		441		△28		1,886
営業収益計	100,294	100.0	97,118	100.0	△3,175	△3.2	510,190
II 営業原価							
1. ビル事業費用	49,799		46,863		△2,935		190,091
2. 住宅事業原価	21,869		19,915		△1,953		159,227
3. 資産開発事業費用	800		4,496		3,695		9,535
4. その他の事業費用	494		460		△33		2,117
営業原価計	72,963	72.7	71,736	73.9	△1,227	△1.7	360,971
営業総利益	27,330	27.3	25,382	26.1	△1,948	△7.1	149,218
III 販売費及び一般管理費	5,779	5.8	6,207	6.4	428	7.4	28,025
営業利益	21,550	21.5	19,174	19.7	△2,376	△11.0	121,193
IV 営業外収益							
1. 受取利息	33		106		73		131
2. 受取配当金	3,044		5,701		2,657		4,840
3. 投資有価証券売却益	—		—		—		868
4. その他の営業外収益	513		1,082		568		1,218
営業外収益計	3,592	3.6	6,890	7.1	3,298	91.8	7,058
V 営業外費用							
1. 支払利息	990		1,431		441		4,558
2. 社債利息	2,320		2,215		△104		8,990
3. 固定資産除却損	1,852		834		△1,018		6,577
4. その他の営業外費用	389		964		574		2,350
営業外費用計	5,553	5.6	5,445	5.6	△107	△1.9	22,476
経常利益	19,589	19.5	20,619	21.2	1,029	5.3	105,774
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益	—		—		—		1,197
2. 事業譲渡益	—		—		—		1,895
特別利益計	—	—	—	—	—	—	3,092
VII 特別損失							
1. 固定資産除却関連損	14,899		—		△14,899		13,526
2. 減損損失	—		—		—		1,349
3. 債務履行引受引当金繰入損	—		—		—		4,981
特別損失計	14,899	14.8	—	—	△14,899	—	19,857
税金等調整前四半期(当期)純利益	4,690	4.7	20,619	21.2	15,929	339.6	89,010
法人税、住民税及び事業税	3		1,942		1,939		20,114
過年度法人税等戻入益	251		—		△251		—
法人税等調整額	1,245		5,090		3,844		17,237
四半期(当期)純利益	3,692	3.7	13,586	14.0	9,894	268.0	51,658