

■2008/2/5



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2008/3 第3四半期

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 I R室
四塚・佐野・祖父江
TEL:03-3287-4827、5515
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

1. 連結PL比較表（第3四半期実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2008/3 第3四半期 実績	2007/3 第3四半期 実績	増減	2008/3 予想（※）
ビル事業	252,906	272,011	△ 19,104	374,000
住宅事業	108,971	99,637	9,333	216,500
資産開発事業	21,605	31,587	△ 9,982	35,500
海外事業	37,614	142,674	△ 105,059	64,500
設計監理事業	10,298	8,999	1,299	18,000
注文住宅事業	21,379	20,668	710	34,000
ホテル事業	25,297	25,428	△ 131	32,500
不動産サービス事業	19,425	19,673	△ 247	30,000
その他の事業	3,580	3,090	490	4,500
（消去）	△ 16,069	△ 13,548	△ 2,520	△ 20,500
営業収益	485,010	610,223	△ 125,212	789,000
ビル事業	68,556	78,855	△ 10,298	112,500
住宅事業	8,280	4,165	4,114	26,000
資産開発事業	11,417	22,203	△ 10,785	16,500
海外事業	10,781	10,991	△ 209	21,000
設計監理事業	265	△ 774	1,040	500
注文住宅事業	△ 886	△ 1,125	238	0
ホテル事業	1,462	1,483	△ 21	1,500
不動産サービス事業	2,208	4,021	△ 1,813	5,500
その他の事業	724	569	155	500
（消去または全社）	△ 10,583	△ 9,855	△ 727	△ 14,500
営業利益	92,226	110,534	△ 18,307	169,500
営業外収益	8,397	6,400	1,997	15,000
営業外費用	22,937	21,545	1,391	28,000
経常利益	77,687	95,388	△ 17,701	156,500
特別利益	3,706	5,708	△ 2,001	2,000
特別損失	1,154	13,359	△ 12,204	4,000
税金等調整前当期純利益	80,239	87,738	△ 7,498	154,500
法人税、住民税及び事業税	23,619	24,022	△ 403	49,500
法人税等調整額	8,699	9,706	△ 1,006	12,500
少数株主損益	4,378	3,944	434	7,500
当期純利益	43,541	50,064	△ 6,522	85,000

参考：主要事業（単体）四半期情報

■ビル事業（単体）

項目	2007/3	2007/6	2007/9	2007/12
全国全用途平均賃料（円/坪）	21,733	22,081	22,049	22,545
全国全用途空室率（%）	1.68%	1.76%	1.92%	2.21%（※）

（全用途=事務所・店舗・倉庫）

注：2007/12空室率は赤坂パークビルのリニューアル工事部分を空室として算出している。

（尚、跡貸テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は1.49%。）

■住宅事業（単体）

項目	2008/3 第3四半期 実績	2007/3 第3四半期 実績
①マンション売上（百万円）	63,019	53,210
②マンション売上戸数（戸）	1,178	1,264
③マンション新規発売戸数（戸）	1,785	1,948

項目	2007/12
マンション契約残高（百万円）	249,071
【内2008/3期売上計上分（百万円）】	147,371
【内2009/3期売上計上分（百万円）】	77,373
【内2010/3期売上計上分（百万円）】	24,327

尚、2008/3期の通期マンション売上予想は1,519億円。

※2007年10月31日に発表しました業績予想に変更はありません。

2. 連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2007/12末	2007/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	102,439	201,107	△ 98,668
2. 受取手形及び営業未収入金	20,185	33,912	△ 13,727
3. 有価証券	35,610	6,160	29,450
4. たな卸資産	365,516	300,180	65,335
5. エクイティ出資	177,600	127,099	50,501
6. 繰延税金資産	36,472	36,827	△ 354
7. その他の流動資産	52,899	33,702	19,196
8. 貸倒引当金	△ 326	△ 421	95
流動資産合計	790,398	738,568	51,829
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	742,137	659,167	82,969
(2) 機械装置及び運搬具	20,061	16,400	3,661
(3) 土地	1,425,303	1,414,754	10,548
(4) 信託土地	296,631	-	296,631
(5) 建設仮勘定	78,815	88,170	△ 9,354
(6) その他の有形固定資産	5,710	5,746	△ 35
有形固定資産合計	2,568,659	2,184,239	384,420
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	17,827	17,739	87
(2) のれん	-	7,925	△ 7,925
(3) その他の無形固定資産	3,550	3,565	△ 15
無形固定資産合計	21,377	29,231	△ 7,853
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	321,086	356,928	△ 35,842
(2) 長期貸付金	2,976	2,426	549
(3) 差入敷金保証金	76,696	77,571	△ 874
(4) 繰延税金資産	5,177	5,116	60
(5) その他の投資	52,762	54,106	△ 1,343
(6) 貸倒引当金	△ 754	△ 916	162
投資その他の資産合計	457,945	495,233	△ 37,288
固定資産合計	3,047,982	2,708,704	339,278
資産合計	3,838,380	3,447,272	391,108

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2007/12末	2007/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	35,985	72,301	△ 36,315
2. 短期借入金	90,062	47,043	43,018
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	91,551	42,944	48,606
4. 1年以内に償還予定の社債	55,381	50,980	4,401
5. 未払法人税等	15,296	38,078	△ 22,782
6. 繰延税金負債	18	-	18
7. 事業譲渡損失引当金	-	0	△ 0
8. その他の流動負債	195,806	222,607	△ 26,800
流動負債合計	484,102	473,956	10,145
II. 固定負債			
1. 社債	510,000	415,000	95,000
2. 長期借入金	646,299	456,619	189,679
3. 受入敷金保証金	321,420	306,546	14,874
4. 繰延税金負債	194,740	159,210	35,529
5. 再評価に係る繰延税金負債	322,989	322,457	532
6. 退職給付引当金	13,598	13,433	165
7. 役員退職引当金	131	49	81
8. 負ののれん	56,800	-	56,800
9. その他の固定負債	26,710	39,090	△ 12,379
固定負債合計	2,092,690	1,712,407	380,283
負債合計	2,576,793	2,186,364	390,429
(純資産の部)			
<株主資本>			
資本金	136,534	136,534	-
資本剰余金	165,216	165,216	-
利益剰余金	345,188	324,611	20,577
自己株式	△ 3,343	△ 2,965	△ 378
株主資本計	643,595	623,396	20,198
<評価・換算差額等>			
その他有価証券評価差額金	108,370	133,843	△ 25,473
繰延ヘッジ損益	64	161	△ 97
土地再評価差額金	471,173	470,397	775
為替換算調整勘定	△ 5,868	△ 2,154	△ 3,713
評価・換算差額等計	573,738	602,247	△ 28,508
<新株予約権>			
	142	79	63
<少数株主持分>			
	44,110	35,185	8,925
純資産合計	1,261,587	1,260,908	679
負債・純資産合計	3,838,380	3,447,272	391,108

3. 単体PL比較表（第3四半期実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2008/3 第3四半期 実績	2007/3 第3四半期 実績	増減	2008/3 予想（※）
ビル事業	214,666	219,784	△ 5,118	326,500
住宅事業	79,508	72,107	7,400	177,000
資産開発事業	15,993	29,314	△ 13,321	26,500
その他の事業	1,398	1,415	△ 16	2,000
営業収益	311,566	322,622	△ 11,055	532,000
ビル事業	62,851	73,664	△ 10,812	107,000
住宅事業	11,511	7,712	3,798	35,000
資産開発事業	9,556	20,701	△ 11,145	13,500
その他の事業	△ 31	△ 110	79	0
営業総利益	83,887	101,968	△ 18,080	155,500
販売費	3,901	3,596	304	9,000
一般管理費	14,152	13,358	794	19,000
販売費及び一般管理費	18,053	16,954	1,099	28,000
営業利益	65,833	85,013	△ 19,179	127,500
営業外収益	9,303	6,319	2,983	9,500
営業外費用	17,161	16,515	645	21,000
経常利益	57,975	74,817	△ 16,841	116,000
特別利益	1,348	1,895	△ 546	-
特別損失	1,161	13,462	△ 12,300	4,000
税引前当期純利益	58,162	63,250	△ 5,087	112,000
法人税等	21,299	24,098	△ 2,798	43,000
当期純利益	36,862	39,152	△ 2,289	69,000

※2007年10月31日に発表しました業績予想に変更はありません。

4. 単体BS比較表

科 目	2007/12末	2007/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	56,561	95,503	△ 38,941
2. 営業未収入金	15,789	58,830	△ 43,041
3. 販売用不動産	99,962	84,140	15,822
4. 仕掛不動産	239,134	193,566	45,567
5. 開発用不動産	8,738	8,997	△ 259
6. 未成工事支出金	1,515	1,713	△ 198
7. エクイティ出資	197,785	131,646	66,139
8. 前渡金	10,149	2,665	7,484
9. 前払費用	13,158	10,023	3,134
10. 繰延税金資産	32,796	32,871	△ 74
11. その他の流動資産	21,005	18,196	2,808
12. 貸倒引当金	△ 174	△ 176	1
流動資産合計	696,423	637,979	58,443
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物	515,548	449,287	66,261
(2) 構築物	5,928	5,832	95
(3) 機械装置	4,759	2,216	2,542
(4) 車輛及び運搬具	6	38	△ 32
(5) 工具器具及び備品	2,663	2,486	176
(6) 土地	1,271,582	1,239,021	32,561
(7) 建設仮勘定	66,958	81,096	△ 14,138
(8) その他の有形固定資産	14	14	-
有形固定資産合計	1,867,462	1,779,995	87,466
2. 無形固定資産			
(1) のれん	850	-	850
(2) 借地権	6,256	6,256	-
(3) ソフトウェア	1,941	1,927	14
(4) その他の無形固定資産	216	255	△ 38
無形固定資産合計	9,266	8,439	826
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	261,475	295,652	△ 34,176
(2) 関係会社株式	194,358	195,672	△ 1,314
(3) 長期貸付金	1,284	1,262	21
(4) 関係会社長期貸付金	2,682	2,153	529
(5) 差入敷金保証金	68,210	68,953	△ 743
(6) 破産・更正債権等	44	184	△ 140
(7) 長期前払費用	9,024	9,215	△ 190
(8) その他の投資	2,325	2,368	△ 43
(9) 貸倒引当金	△ 614	△ 758	144
投資その他の資産合計	538,791	574,703	△ 35,912
固定資産合計	2,415,519	2,363,139	52,379
資産合計	3,111,943	3,001,119	110,823

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2007/12末	2007/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 営業未払金	26,217	58,129	△ 31,911
2. 短期借入金	85,450	41,450	44,000
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	57,037	35,535	21,502
4. 1年以内に償還予定の社債	40,000	50,000	△ 10,000
5. 未払金	42,331	33,641	8,690
6. 未払法人税等	8,562	14,733	△ 6,171
7. 未払費用	4,537	5,745	△ 1,208
8. 前受金	37,774	31,176	6,598
9. 預り金	79,930	156,437	△ 76,506
10. 事業譲渡損失引当金	-	0	△ 0
11. その他の流動負債	9,618	6	9,611
流動負債合計	391,460	426,856	△ 35,395
II. 固定負債			
1. 社債	510,000	415,000	95,000
2. 長期借入金	367,144	296,298	70,845
3. 受入敷金保証金	275,915	260,341	15,574
4. 繰延税金負債	89,002	101,786	△ 12,783
5. 再評価に係る繰延税金負債	322,989	322,457	532
6. 退職給付引当金	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	22,400	34,566	△ 12,166
固定負債合計	1,593,582	1,436,301	157,281
負債合計	1,985,043	1,863,157	121,886
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	136,534	136,534	-
2. 資本剰余金			
(1) 資本準備金	165,216	165,216	-
資本剰余金合計	165,216	165,216	-
3. 利益剰余金			
(1) 利益準備金	21,663	21,663	-
(2) その他利益剰余金	227,588	213,690	13,898
特別償却準備金	377	456	△ 78
固定資産圧縮積立金	86,723	83,465	3,257
固定資産圧縮特別勘定積立金	-	3,962	△ 3,962
別途積立金	88,254	68,254	20,000
繰越利益剰余金	52,233	57,551	△ 5,318
利益剰余金合計	249,252	235,354	13,898
4. 自己株式	△ 3,306	△ 2,927	△ 378
株主資本計	547,696	534,176	13,519
II. 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金	108,269	133,690	△ 25,420
2. 土地再評価差額金	470,791	470,015	775
評価・換算差額等合計	579,060	603,705	△ 24,645
III. 新株予約権	142	79	63
純資産合計	1,126,900	1,137,962	△ 11,062
負債・純資産合計	3,111,943	3,001,119	110,823