

平成21年3月期 第1四半期決算短信

平成20年7月31日

上場会社名 三菱地所株式会社
 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) 清沢 光司
 四半期報告書提出予定日 平成20年8月13日

上場取引所 東 大名 札 福

TEL 03-3287-5200

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第1四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年6月30日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期第1四半期	209,757	—	39,950	—	32,314	—	15,017	—
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

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
21年3月期第1四半期	10.88	10.88
20年3月期第1四半期	9.45	9.45

(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	%	円 銭	%
21年3月期第1四半期	4,270,984	—	1,335,001	—	28.8	—	891.95	—
20年3月期	4,327,137	—	1,347,295	—	28.6	—	897.40	—

(参考) 自己資本 21年3月期第1四半期 1,231,396百万円 20年3月期 1,238,889百万円

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
20年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00
21年3月期	—	—	—	—	—
21年3月期(予想)	—	8.00	—	8.00	16.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

3. 平成21年3月期の連結業績予想(平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	営業収益		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
第2四半期連結累計期間	456,500	—	80,500	—	63,000	—	30,000	—	21.73
通期	1,072,000	36.1	196,500	10.4	162,500	0.3	80,500	△7.4	58.31

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

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
 新規 — 社(社名)) 除外 — 社(社名))
- (2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 有
 (注) 詳細は、9ページ【定性的情報・財務諸表】4.その他をご覧ください。
- (3) 四半期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(四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更)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 有
 (注) 詳細は、9ページ【定性的情報・財務諸表】4.その他をご覧ください。
- (4) 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) 21年3月期第1四半期 1,382,518,351株 20年3月期 1,382,518,351株
 ② 期末自己株式数 21年3月期第1四半期 1,957,473株 20年3月期 1,993,604株
 ③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 21年3月期第1四半期 1,380,549,069株 20年3月期第1四半期 1,380,608,675株

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1.本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、9ページ【定性的情報・財務諸表】3.連結業績予想に関する定性的情報をご覧ください。

2.当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

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

当第1四半期における我が国経済は、企業収益環境の悪化や原油を始めとする諸物価の上昇により設備投資や個人消費といった指標について足踏みがみられました。米国経済の減速、世界の金融市場の混乱といった世界経済の状況が国内の景気動向に影響を与えており、国内経済は減速の動きを広げつつありますが、輸出は漸増を続けており、経済全体としてみると緩やかな拡大を維持している状況と考えられます。

今後は、企業の設備投資への慎重な姿勢や物価高への懸念など、景気の先行きに不透明感が広がっていくことが懸念されます。原油価格高騰に伴うインフレ懸念や欧米の金融機関の経営問題、いわゆるサブプライムローン問題の長期化による世界の金融市場の混乱といった要因により、企業収益は弱含んでおり、海外経済、特に米国経済の動向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、今年に入って一部の地方中核都市において空室率が上昇に転じております。また都心5区については当第1四半期において募集面積が一時的に増加したこともあり、空室率が漸増している状況にありますが、引き続き3%台の低水準で推移しており、大型新築ビルには引き続き品薄感が生じております。これを受けて賃料相場についても、平均賃料の上昇スピードは緩やかになりつつあるものの、高水準で推移しております。都心5区における今年の新規供給床面積は前年に比べ約半分に減少する一方、企業の潜在需要は堅調であるものと見られ、当面、優良物件については引き続き高い稼働状態が続くと思われれます。

住宅市場では、平成19年の首都圏のマンション供給戸数が6万戸強（対前年比約18%減）に止まり、2年連続して前年水準を大幅に下回りました。地価・建築工事費の上昇に伴う販売価格の上昇により、一部の地方・郊外物件などで販売動向に鈍化傾向が見られたことが要因の一つとして考えられますが、加えて年後半における建築基準法改正に伴う住宅着工の遅れの影響があり、更に供給戸数が減少したものと思われれます。大都市圏の住宅地では、建築工事費の高騰に伴い新築マンションの販売価格は引き続き高水準で推移しておりますが、顧客ニーズにあった高い付加価値を提供する物件への需要は底堅く、今後益々エリアや利便性、商品企画、価格帯による優劣が鮮明になると予想されます。

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。

当第1四半期の業績は、営業収益が209,757百万円で前年同期に比べ58,921百万円の増収（+39.1%）、営業利益は39,950百万円で13,046百万円の増益（+48.5%）、経常利益は8,019百万円増益（+33.0%）の32,314百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期において特別利益及び特別損失共に計上しませんでした。当第1四半期においては特別損失として、たな卸資産評価損6,225百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前四半期純利益は26,089百万円となり、四半期純利益は前年同期に比べ1,972百万円増益（+15.1%）の15,017百万円となりました。

なお、通期の業績見通しについては、平成20年4月30日発表の通り、営業収益10,720億円、営業利益1,965億円、経常利益1,625億円、当期純利益805億円を見込んでおります。

当第1四半期（平成20年4月1日～平成20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	150,836	209,757
営業利益	26,904	39,950
経常利益	24,295	32,314
当期純利益	13,045	15,017

（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	76,398	18,947	91,666	27,421
住宅事業	32,822	2,348	38,609	△1,980
資産開発事業	11,366	5,673	52,383	16,513
海外事業	11,721	3,242	10,385	2,807
設計監理事業	4,250	589	2,201	△148
注文住宅事業	5,167	△701	4,832	△629
ホテル事業	8,274	454	7,956	285
不動産サービス事業	6,007	646	4,773	△1,021
その他の事業	1,218	234	1,108	198
消去又は全社	△6,391	△4,531	△4,160	△3,496
合 計	150,836	26,904	209,757	39,950

(a) ビル事業

- 当第1四半期においては、当社の「新丸ビル」の収益及び既存ビルの賃料改定等が寄与したほか、連結子会社である(株)サンシャインシティや(株)東京交通会館の収益が新たに寄与したことから、建物賃貸収益は増収となりました。また、ビル運営管理受託収益も(株)サンシャインシティの収益寄与等により増収となりました。なお、当社の平成20年6月末の空室率は2.11%となっております。
- この結果、当セグメントの営業収益は91,666百万円と前年同期に比べ15,267百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ8,473百万円増益の27,421百万円となりました。
- 平成20年からの10年間となる「第2ステージ」では、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「広がり」と「深まり」を目指し、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させる計画です。なお、平成19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4,070億円、営業利益1,230億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 (所有) 1,891,050㎡ (転貸) 925,917㎡ 合計 2,816,967㎡	66,172	貸付面積 (所有) 2,276,155㎡ (転貸) 894,207㎡ 合計 3,170,362㎡	78,103
ビル運営管理受託	管理受託面積 916,644㎡	2,637	管理受託面積 1,119,889㎡	4,317
営繕請負工事	受注件数 1,391件 完成件数 1,106件	2,577	受注件数 1,648件 完成件数 1,490件	3,009
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル82棟 ホテル3棟 地下鉄15駅舎	1,929	供給先 オフィスビル93棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	2,048
その他	—	3,081	—	4,187
合 計	—	76,398	—	91,666

(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

「パークハウス赤坂氷川」	マンション	(東京都港区)
「HOUSE岩本町」	マンション	(東京都千代田区)
「ティリアテラス江戸川台」	建売住宅	(千葉県流山市)
「ドリームズ・デザインおゆみ野南パークサイド」	建売住宅	(千葉県千葉市)

- ・当社のマンション事業収益は、売上計上戸数が前年同期に比べ減少したため減収となりましたが、連結子会社である藤和不動産(株)のマンション売上を新たに計上したことから、マンション事業収益全体で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38,609百万円と前年同期に比べ5,786百万円の増収となりましたが、連結子会社の藤和不動産(株)が季節要因による営業損失を計上したため、営業損益は前年同期に比べ4,329百万円悪化し、1,980百万円の損失を計上しました。

なお、当社のマンションの通期売上計上予定額のうち約68%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約9%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4,225億円、営業利益320億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 363戸	21,271	販売戸数 582戸	22,842
建売住宅	販売戸数 5戸	211	販売戸数 17戸	688
更地販売等	販売区画数 43区画	532	販売区画数 41区画	1,327
事業受託等	受注件数3件/完成件数0件	—	受注件数0件/完成件数1件	16
住宅管理業務受託	受託件数 158,089件	7,497	受託件数 170,979件	7,774
余暇事業	—	1,920	—	2,036
その他	—	1,388	—	3,923
合 計	—	32,822	—	38,609

(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

- ・当第1四半期においては、エクイティ等投資収益として、当社連結子会社において「トレードピアお台場」(東京都港区)の売却に伴う収入を計上したほか、当社においても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52,383百万円と前年同期に比べ41,017百万円の大幅な増収となり、営業利益も10,840百万円増益の16,513百万円となりました。

- ・当年度の業績につきましては、営業収益875億円、営業利益305億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	9,660	51,718
フィー収入	1,706	664
合 計	11,366	52,383

(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、米国の各都市や英国ロンドン市に保有する資産が安定的に稼働したことなどにより、オフィス賃貸等の不動産開発・賃貸収益は、外貨ベースでは前年同期に比べ微増となりましたが、円高（前第1四半期119.45円/ドル、当第1四半期105.25円/ドル）の影響を受け、円貨ベースでは減収となりました。また、その他収益（不動産投資マネジメント業務収益等）は外貨・円貨ベース共に前年同期に比べ減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は10,385百万円と前年同期に比べ1,335百万円の減収となり、営業利益は2,807百万円と前年同期に比べ434百万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555億円、営業利益155億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
不動産開発・賃貸	貸付面積 515,220㎡ 管理受託面積 484,948㎡	10,667	貸付面積 521,531㎡ 管理受託面積 486,026㎡	9,637
その他	—	1,053	—	747
合 計	—	11,721	—	10,385

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において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減少により、前年同期に比べ2,048百万円減収の2,201百万円となりました。営業損益は前年同期に比べ737百万円悪化し、148百万円の損失を計上しました。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200億円、営業利益15億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	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 299件 完成件数 173件	3,363	受注件数 305件 完成件数 203件	1,985
内装工事	受注件数 50件 完成件数 38件	683	受注件数 43件 完成件数 28件	98
その他	—	204	—	118
合 計	—	4,250	—	2,201

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(f) 注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム(株)においては、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力したものの、当第1四半期は一般注文住宅の完成件数が前年同期を下回りました。尚、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4,832百万円と前年同期に比べ334百万円の減収となり、営業損益も前年同期に比べ改善したものの、629百万円の損失を計上しました。
- ・尚、当第1四半期の営業収益は通期見込みの約14%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340億円、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 76件 完成件数 34件	1,405	受注件数 72件 完成件数 25件	1,280
請負事業	受注件数 67件 完成件数 40件	1,421	受注件数 22件 完成件数 37件	1,461
その他	—	2,339	—	2,090
合 計	—	5,167	—	4,832

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

(g) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っております。
- ・当第1四半期においては、景気動向の影響を受け、宿泊部門をはじめとする各部門で減収となり、営業収益は前年同期に比べ318百万円減の7,956百万円に、営業利益は285百万円と前年同期に比べ168百万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330億円、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	2,865	2,781
レストラン・バー部門	2,095	1,965
宴会部門	2,638	2,537
その他	675	671
合 計	8,274	7,956

- (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。

(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(株)においては、住宅販売受託収益は受託件数の減少により減収となり、不動産仲介収益も、取扱件数の減少及び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、4,773百万円と前年同期に比べ1,233百万円の減収となり、営業損益は1,021百万円の損失を計上しました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益310億円、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 995件	1,207	受託件数 625件	669
不動産仲介	取扱件数 455件	2,160	取扱件数 341件	1,283
その他	—	2,639	—	2,820
合 計	—	6,007	—	4,773

- (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、1,108百万円と前年同期に比べ109百万円の減収となり、営業利益は198百万円と前年同期に比べ36百万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35億円、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	1,218	1,108
合 計	1,218	1,108

- (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1四半期連結会計期間末の総資産は、現金及び預金、受取手形及び営業未収入金、販売用不動産の減少等により、前連結会計年度末に比べ56,153百万円減の4,270,984百万円となりました。

負債は、短期借入金増加、支払手形及び営業未払金の減少等により、前連結会計年度末に比べ43,859百万円減の2,935,982百万円となりました。

純資産は、当四半期純利益による増加、配当金の支払い、為替換算調整勘定の減少等により、前連結会計年度末に比べ12,294百万円減の1,335,001百万円となりました。

有利子負債は、前連結会計年度末に比べ39,472百万円増の1,684,879百万円となり、自己資本比率は28.8%となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第1四半期の実績等を勘案した結果、現時点において平成20年4月30日に発表いたしました業績予想を変更しておりません。

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）

該当事項はありません。

(2) 簡便な会計処理及び四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

(3) 四半期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

① 会計基準等の改正に伴う変更

・当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第12号）及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第14号）を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

・通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当第1四半期連結会計期間より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）が適用されたことに伴い、主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定しております。

これにより、たな卸資産評価損6,225百万円を特別損失に計上し、税金等調整前四半期純利益は6,225百万円減少しております。

・当第1四半期連結会計期間より、「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第18号 平成18年5月17日）を適用し、連結決算上必要な修正を行っております。

尚、この変更により損益に与える影響はありません。

② ①以外の変更

・所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号（平成5年6月17日（企業会計審議会第一部会）、平成19年3月30日改正））及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号（平成6年1月18日（日本公認会計士協会 会計制度委員会）、平成19年3月30日改正））が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することができることになったことに伴い、当第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。

但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。

尚、この変更により損益に与える影響は軽微であります。

・のれん及び負ののれんの償却額につきましては、従来、いずれかの金額の重要性が乏しいことから、相殺して表示しておりましたが、当連結会計年度より金額の重要性が増加したため、のれん償却額と負ののれん償却額を両建てとしております。

これにより従来の方法によった場合と比べ、営業利益は259百万円減少しておりますが、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	100,751	186,321
受取手形及び営業未収入金	20,605	37,063
有価証券	20,501	31,739
販売用不動産	135,121	153,085
仕掛販売用不動産	441,534	429,181
開発用不動産	9,029	9,139
未成工事支出金	12,926	10,315
その他のたな卸資産	1,150	1,102
エクイティ出資	227,744	185,640
繰延税金資産	45,476	47,053
その他	57,053	51,179
貸倒引当金	△319	△436
流動資産合計	1,071,575	1,141,385
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,754,019	1,766,921
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,017,387	△1,013,742
建物及び構築物(純額)	736,631	753,179
機械装置及び運搬具	80,425	80,803
減価償却累計額及び減損損失累計額	△55,092	△55,287
機械装置及び運搬具(純額)	25,332	25,516
土地	1,567,958	1,564,953
信託土地	277,383	280,547
建設仮勘定	93,206	83,271
その他	25,444	25,628
減価償却累計額及び減損損失累計額	△18,399	△18,361
その他(純額)	7,045	7,267
有形固定資産合計	2,707,558	2,714,735
無形固定資産		
借地権	65,075	61,684
その他	4,562	4,498
無形固定資産合計	69,637	66,183
投資その他の資産		
投資有価証券	272,637	251,805
長期貸付金	3,235	3,387
敷金及び保証金	85,260	86,595
繰延税金資産	10,333	8,156
その他	52,343	56,520
貸倒引当金	△1,598	△1,631
投資その他の資産合計	422,212	404,834
固定資産合計	3,199,408	3,185,752
資産合計	4,270,984	4,327,137

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	69,317	114,780
短期借入金	98,113	56,131
1年内返済予定の長期借入金	170,655	161,418
コマーシャル・ペーパー	—	10,000
1年内償還予定の社債	53,054	43,587
未払法人税等	4,842	38,372
その他	143,548	159,622
流動負債合計	539,531	583,913
固定負債		
社債	540,000	540,000
長期借入金	823,026	834,269
受入敷金保証金	356,928	359,561
繰延税金負債	235,852	226,241
再評価に係る繰延税金負債	323,992	323,953
退職給付引当金	14,912	18,083
役員退職慰労引当金	600	691
負ののれん	71,403	67,172
その他	29,735	25,955
固定負債合計	2,396,451	2,395,928
負債合計	2,935,982	2,979,841
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	387,346	387,214
自己株式	△3,426	△3,440
株主資本合計	685,669	685,524
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	102,235	89,621
繰延ヘッジ損益	△439	△357
土地再評価差額金	472,635	472,578
為替換算調整勘定	△28,704	△8,478
評価・換算差額等合計	545,726	553,364
新株予約権	142	142
少数株主持分	103,462	108,264
純資産合計	1,335,001	1,347,295
負債純資産合計	4,270,984	4,327,137

(2) 四半期連結損益計算書
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
営業収益	209,757
営業原価	152,752
営業総利益	57,004
販売費及び一般管理費	17,053
営業利益	39,950
営業外収益	
受取利息	583
受取配当金	1,684
負ののれん償却額	259
持分法による投資利益	372
その他	847
営業外収益合計	3,746
営業外費用	
支払利息	7,315
固定資産除却損	2,396
その他	1,670
営業外費用合計	11,383
経常利益	32,314
特別損失	
たな卸資産評価損	6,225
特別損失合計	6,225
税金等調整前四半期純利益	26,089
法人税、住民税及び事業税	4,458
法人税等調整額	356
法人税等合計	4,814
少数株主利益	6,257
四半期純利益	15,017

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	26,089
減価償却費	14,470
有形固定資産除売却損益 (△は益)	149
有価証券売却損益 (△は益)	6
有価証券評価損益 (△は益)	2
たな卸資産評価損	6,225
社債発行費	84
のれん償却額	558
持分法による投資損益 (△は益)	△372
引当金の増減額 (△は減少)	722
受取利息及び受取配当金	△2,267
支払利息	7,322
売上債権の増減額 (△は増加)	16,314
たな卸資産の増減額 (△は増加)	9,866
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△47,200
前渡金の増減額 (△は増加)	803
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	1,332
仕入債務の増減額 (△は減少)	△46,954
未払消費税等の増減額 (△は減少)	646
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△2,633
その他	△17,281
小計	△32,116
利息及び配当金の受取額	2,511
利息の支払額	△7,218
法人税等の支払額	△39,974
営業活動によるキャッシュ・フロー	△76,796
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の払戻による収入	1,322
定期預金の預入による支出	△0
有形固定資産の売却による収入	75
有形固定資産の取得による支出	△42,335
投資有価証券の売却及び償還による収入	212
投資有価証券の取得による支出	△536
借地権の取得による支出	△4,912
短期貸付金の回収による収入	0
長期貸付金の回収による収入	88
長期貸付けによる支出	△42
その他	△261
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,390

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	42,531
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	△10,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1
長期借入れによる収入	57,307
長期借入金の返済による支出	△48,002
社債の発行による収入	24,228
社債の償還による支出	△14,264
自己株式の純増減額 (△は増加)	△33
配当金の支払額	△11,044
少数株主への配当金の支払額	△2,461
その他	△7,831
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,428
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5,979
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△98,739
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	542
現金及び現金同等物の期首残高	219,712
現金及び現金同等物の四半期末残高	121,515

当連結会計年度より「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号)及び「四半期財務諸表に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第14号)を適用しております。また、「四半期連結財務諸表規則」に従い四半期連結財務諸表を作成しております。

(4) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(5) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	設計監理事業 (百万円)	注文住宅事業 (百万円)	ホテル事業 (百万円)	不動産サービス事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	90,222	38,295	52,352	10,385	1,718	4,116	7,807	4,318	540	209,757	—	209,757
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,444	313	30	—	483	716	148	455	568	4,160	(4,160)	—
計	91,666	38,609	52,383	10,385	2,201	4,832	7,956	4,773	1,108	213,917	(4,160)	209,757
営業利益又は営業損失(△)	27,421	△1,980	16,513	2,807	△148	△629	285	△1,021	198	43,447	(3,496)	39,950

(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・不動産投資マネジメント
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	不動産販売代理・仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング
その他の事業	その他

b. 所在地別セグメント情報

全セグメントの売上高の合計に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

c. 海外売上高

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

該当事項はありません。

6. その他の情報

(開示対象特別目的会社関係)

当第1四半期連結会計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社であります)12社に対し、優先出資を行っております。当該優先出資は、特別目的会社が顧客から取得した不動産の賃貸収入及び一定期間後の売却、又はビル等建築後の売却によって回収する予定です。平成20年6月末日現在、将来における損失はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社が負担する損失の額は優先出資額に限られます。

当第1四半期連結会計期間における主な特別目的会社との取引金額等は、次の通りです。

(単位:百万円)

	主な取引の金額又は 当第1四半期連結会計期 間末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
優先出資証券(注1)	120,037	営業原価(注1)	293
マネジメント業務		営業収益(注2)	52
不動産賃借		営業原価(注3)	981
設計監理業務		営業収益(注4)	32

(注1) 優先出資証券は、当第1四半期連結会計期間末における出資額によって記載しております。

また、当社は、当該出資に対する利益配当を営業収益とし、関連費用を営業原価に計上しております。

(注2) 当社は特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

(注3) 当社は、特別目的会社と不動産賃貸借契約を締結しており、営業原価を計上しております。

(注4) ㈱三菱地所設計は、特別目的会社から設計監理業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。特別目的会社の直近の決算日における主な資産及び負債(単純合計)は、次の通りです。なお、事業初年度で決算期末到来の特別目的会社については、下記に含めておりません。このうち、当第1四半期連結会計期間中に新たに優先出資を行った特別目的会社1社につきましては、出資時における総資産は約162,000百万円であります。

(単位:百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	291,250	借入金等	187,873
その他	16,973	優先出資証券(注5)	120,350
合計	308,223	合計	308,223

(注5) 優先出資証券には、当社からの拠出分が含まれております。これらの当第1四半期連結会計期間末残高については、(注1)をご参照下さい。

「参考資料」

前四半期に係る財務諸表等

(1) 四半期連結損益計算書

科目	前年同四半期 自 平成19年4月1日 至 平成19年6月30日
	金額(百万円)
I 営業収益	150,836
II 営業原価	111,552
営業総利益	39,283
III 販売費及び一般管理費	12,378
営業利益	26,904
IV 営業外収益	
1. 受取利息	461
2. 受取配当金	2,334
3. 持分法による投資利益	513
4. 投資有価証券売却益	834
5. その他の営業外収益	423
営業外収益計	4,567
V 営業外費用	
1. 支払利息	4,878
2. 固定資産除却損	1,070
3. その他の営業外費用	1,227
営業外費用計	7,177
経常利益	24,295
税金等調整前四半期純利益	24,295
法人税、住民税及び事業税	4,100
法人税等調整額	5,869
少数株主損益	1,279
四半期純利益	13,045

(2) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前年同四半期 自 平成19年 4 月 1 日 至 平成19年 6 月30日
区分	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	24,295
減価償却費	13,378
有形固定資産除売却損益	873
有価証券売却損益	△834
有価証券評価損	9
社債発行費	95
のれん償却額	87
持分法による投資損益	△513
引当金の増減額	511
受取利息及び受取配当金	△2,796
支払利息及びコマーシャルペーパー利息	4,909
売上債権の増減額	8,159
たな卸資産の増減額	△15,161
エクイティ出資の増減額	△1,992
前渡金の増減額	168
差入敷金保証金の増減額	△10
仕入債務の増減額	△42,082
未払消費税等の増減額	△1,394
受入敷金保証金の増減額	10,556
その他	△31,650
小計	△33,389
利息及び配当金の受取額	3,329
利息の支払額	△5,006
法人税等の支払額	△19,157
営業活動によるキャッシュ・フロー	△54,225
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入	△0
有形固定資産の売却	155
有形固定資産の取得	△53,229
投資有価証券の売却及び償還	3,351
投資有価証券の取得	△1,179
長期貸付金の回収	39
長期貸付金の実行	△23
その他	△184
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,070

	前年同四半期 自 平成19年4月1日 至 平成19年6月30日
区分	金額 (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	56,390
コマーシャルペーパー純増減額	40,000
長期借入れによる収入	8,900
長期借入金の返済	△10,595
社債の発行による収入	20,895
社債の償還による支出	△31,033
自己株式の売買による収入又は支出	△26
配当金の支払い	△11,044
少数株主に対する配当金の支払い	△1,221
その他	44
財務活動によるキャッシュ・フロー	72,309
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△640
V 現金及び現金同等物の増減額	△33,626
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
VII 現金及び現金同等物の期首残高	206,089
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	172,629

(3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

前第1四半期連結累計期間(自平成19年4月1日至平成19年6月30日)

	ビル 事業 (百万円)	住宅 事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外 事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービス 事業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益												
(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