

■2008/7/31



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2009/3 第1四半期

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 I R室
四塚・祖父江・石井
TEL:03-3287-4827/5206
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

■目次

	Page
I. 決算比較表	
1. 2009年3月期1 Q実績/2008年3月期1 Q実績連結PL比較表	3
2. 2008年6月末実績/2008年3月末実績連結BS比較表	4
II. ハイライト	
1. 主な財務データ（連結）	5
2. セグメント別内訳（連結）	6, 7
3. ビル事業データ（単体）	8
4. 丸の内データ	8
5. 住宅事業データ（単体）	8
6. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（単体）	9
III. 連結決算概要	
1. 連結貸借対照表	10, 11
2. 連結損益計算書	12
3. 連結キャッシュ・フロー	13
4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）	14
5. 有利子負債（連結）	14
6. 会社別内訳（連結）	15
IV. 単体決算概要	
1. 2009年3月期1 Q実績/2008年3月期1 Q実績単体PL比較表	16
2. 単体貸借対照表	17, 18
3. 単体損益計算書	19
4. 単体キャッシュ・フロー	20
5. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）	21
6. 有利子負債（単体）	21
7. 事業別内訳（単体）	22

I. 決算比較表

1. 2009年3月期1Q実績／2008年3月期1Q実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 1Q実績	2008/3 1Q実績	増減	
ビル事業	91,666	76,398	15,267	⇒ 新規ビルの通期稼働、既存ビルの賃料上昇およびサンシャインシティの連結などによる。
住宅事業	38,609	32,822	5,786	⇒ 藤和不動産の連結による。
資産開発事業	52,383	11,366	41,017	⇒ 物件売却収入の増加。
海外事業	10,385	11,721	△ 1,335	⇒ 為替換算レートの影響による。
設計監理事業	2,201	4,250	△ 2,048	⇒ 大型竣工物件の減少などによる。
注文住宅事業	4,832	5,167	△ 334	
ホテル事業	7,956	8,274	△ 318	
不動産サービス事業	4,773	6,007	△ 1,233	⇒ 住宅販売受託・不動産仲介件数の減少などによる。
その他の事業 (消去)	△ 4,160	△ 6,391	2,231	
営業収益	209,757	150,836	58,921	
ビル事業	27,421	18,947	8,473	⇒ 新規ビルの通期稼働、既存ビルの賃料上昇およびサンシャインシティの連結などによる。
住宅事業	△ 1,980	2,348	△ 4,329	⇒ 三菱地所のマンション引渡戸数の減少および藤和不動産の連結による。
資産開発事業	16,513	5,673	10,840	⇒ 物件売却益の増加。
海外事業	2,807	3,242	△ 434	
設計監理事業	△ 148	589	△ 737	
注文住宅事業	△ 629	△ 701	71	
ホテル事業	285	454	△ 168	
不動産サービス事業	△ 1,021	646	△ 1,667	⇒ 減取および不動産仲介コストの上昇による。
その他の事業 (消去または全社)	△ 3,496	△ 4,531	1,034	
営業利益	39,950	26,904	13,046	
営業外収益	3,746	4,567	△ 820	
営業外費用	11,383	7,177	4,205	⇒ 支払利息の増加などによる。
経常利益	32,314	24,295	8,019	
特別利益	-	-	-	
特別損失	6,225	-	6,225	
税金等調整前四半期純利益	26,089	24,295	1,794	
法人税、住民税及び事業税	4,458	4,100	357	
法人税等調整額	356	5,869	△ 5,512	
少数株主損益	6,257	1,279	4,977	
四半期純利益	15,017	13,045	1,972	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	単位：百万円（百万円未満切り捨て）			(2009/3期1Q 内容)
	2009/3 1Q実績	2008/3 1Q実績	増減	
たな卸資産評価損	6,225	-	6,225	⇒ たな卸資産の低価法適用による評価減。
特別損失合計	6,225	-	6,225	

【参考】2009/3通期予想（4月30日発表）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 予想	2008/3 実績	増減
営業収益	1,072,000	787,652	284,348
営業利益	196,500	177,983	18,517
経常利益	162,500	162,061	439
当期純利益	80,500	86,963	△ 6,463

2. 2008年6月末/2008年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2008/6末	2008/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	100,751	186,321	△ 85,569
2. 受取手形及び営業未収入金	20,605	37,063	△ 16,457
3. 有価証券	20,501	31,739	△ 11,237
4. 販売用不動産	135,121	153,085	△ 17,964
5. 仕掛販売用不動産	441,534	429,181	12,352
6. 開発用不動産	9,029	9,139	△ 110
7. 未成工事支出金	12,926	10,315	2,611
8. その他のたな卸資産	1,150	1,102	47
9. エクイティ出資	227,744	185,640	42,104
10. 繰延税金資産	45,476	47,053	△ 1,576
11. その他の流動資産	57,053	51,179	5,873
12. 貸倒引当金	△ 319	△ 436	116
流動資産合計	1,071,575	1,141,385	△ 69,809
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	736,631	753,179	△ 16,547
(2) 機械装置及び運搬具	25,332	25,516	△ 183
(3) 土地	1,567,958	1,564,953	3,004
(4) 信託土地	277,383	280,547	△ 3,163
(5) 建設仮勘定	93,206	83,271	9,935
(6) その他の有形固定資産	7,045	7,267	222
有形固定資産合計	2,707,558	2,714,735	△ 7,177
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	65,075	61,684	3,391
(2) その他の無形固定資産	4,562	4,498	63
無形固定資産合計	69,637	66,183	3,454
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	272,637	251,805	20,832
(2) 長期貸付金	3,235	3,387	△ 151
(3) 差入敷金保証金	85,260	86,595	△ 1,335
(4) 繰延税金資産	10,333	8,156	2,177
(5) その他の投資	52,343	56,520	△ 4,177
(6) 貸倒引当金	△ 1,598	△ 1,631	32
投資その他の資産合計	422,212	404,834	17,378
固定資産合計	3,199,408	3,185,752	13,656
資産合計	4,270,984	4,327,137	△ 56,153

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2008/6末	2008/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	69,317	114,780	△ 45,463
2. 短期借入金	98,113	56,131	41,982
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	170,655	161,418	9,236
4. コマーシャルペーパー	-	10,000	△ 10,000
5. 1年以内に償還予定の社債	53,054	43,587	9,466
6. 未払法人税等	4,842	38,372	△ 33,530
7. その他の流動負債	143,548	159,622	△ 16,073
流動負債合計	539,531	583,913	△ 44,381
II. 固定負債			
1. 社債	540,000	540,000	-
2. 長期借入金	823,026	834,269	△ 11,243
3. 受入敷金保証金	356,928	359,561	△ 2,633
4. 繰延税金負債	235,852	226,241	9,610
5. 再評価に係る繰延税金負債	323,992	323,953	39
6. 退職給付引当金	14,912	18,083	△ 3,170
7. 役員退職引当金	600	691	△ 90
8. 負ののれん	71,403	67,172	4,230
9. その他の固定負債	29,735	25,955	3,779
固定負債合計	2,396,451	2,395,928	522
負債合計	2,935,982	2,979,841	△ 43,859
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	136,534	136,534	-
2. 資本剰余金	165,216	165,216	-
3. 利益剰余金	387,346	387,214	131
4. 自己株式	△ 3,426	△ 3,440	13
株主資本計	685,669	685,524	145
II. 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金	102,235	89,621	12,613
2. 繰延ヘッジ損益	△ 439	△ 357	△ 82
3. 土地再評価差額金	472,635	472,578	57
4. 為替換算調整勘定	△ 28,704	△ 8,478	△ 20,226
評価・換算差額等計	545,726	553,364	△ 7,638
III. 新株予約権			
	142	142	-
IV. 少数株主持分			
	103,462	108,264	△ 4,801
純資産合計	1,335,001	1,347,295	△ 12,294
負債・純資産合計	4,270,984	4,327,137	△ 56,153

Ⅱ. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3（予想）
営業収益	844,217 百万円	947,641 百万円	150,836 百万円	787,652 百万円	209,757 百万円	1,072,000 百万円
営業利益	137,614 百万円	166,165 百万円	26,904 百万円	177,983 百万円	39,950 百万円	196,500 百万円
経常利益	121,236 百万円	151,674 百万円	24,295 百万円	162,061 百万円	32,314 百万円	162,500 百万円
当期純利益	55,825 百万円	97,662 百万円	13,045 百万円	86,963 百万円	15,017 百万円	80,500 百万円
総資産	3,280,209 百万円	3,447,272 百万円	3,474,641 百万円	4,327,137 百万円	4,270,984 百万円	4,522,000 百万円
自己資本（純資産-新株予約権-少数株主持分）	1,133,623 百万円	1,225,644 百万円	1,234,771 百万円	1,238,889 百万円	1,231,396 百万円	1,297,000 百万円
有利子負債	1,007,761 百万円	1,012,588 百万円	1,096,449 百万円	1,645,407 百万円	1,684,879 百万円	1,825,000 百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	169,744 百万円	150,710 百万円	△ 54,225 百万円	△ 16,248 百万円	△ 76,796 百万円	47,500 百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,883 百万円	△ 85,389 百万円	△ 51,070 百万円	△ 212,207 百万円	△ 46,390 百万円	△ 215,500 百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 132,463 百万円	△ 34,093 百万円	72,309 百万円	238,942 百万円	30,428 百万円	130,000 百万円
EBITDA（営業利益+受取利息・配当+持分法投資損益+減価償却費）	200,928 百万円	233,406 百万円	43,681 百万円	245,911 百万円	57,879 百万円	261,500 百万円
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$					
	4.6 %	5.3 %	-	4.9 %	-	4.6 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$					
	7.4 倍	9.5 倍	-	8.5 倍	-	5.4 倍
自己資本当期純利益率 (ROE)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$					
	5.4 %	8.3 %	-	7.1 %	-	6.4 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$					
	42.60 円	70.95 円	9.45 円	62.99 円	10.88 円	58.31 円

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2006/3		2007/3		2008/3-1Q		2008/3		2009/3-1Q		2009/3(予想)	
(新セグメント)	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	312,099	35.9%	353,956	36.5%	76,398	48.6%	380,562	46.9%	91,666	42.9%	407,000	37.2%
住宅事業	204,213	23.5%	231,514	23.9%	32,822	20.9%	213,903	26.3%	38,609	18.0%	422,500	38.6%
資産開発事業	34,274	3.9%	38,216	3.9%	11,366	7.2%	29,430	3.6%	52,383	24.5%	87,500	8.0%
海外事業	193,223	22.2%	226,444	23.4%	11,721	7.5%	71,920	8.9%	10,385	4.9%	55,500	5.1%
設計監理事業	17,103	2.0%	17,790	1.8%	4,250	2.7%	19,086	2.3%	2,201	1.0%	20,000	1.8%
注文住宅事業	41,477	4.8%	34,550	3.6%	5,167	3.3%	31,216	3.8%	4,832	2.3%	34,000	3.1%
ホテル事業	32,399	3.7%	33,493	3.5%	8,274	5.3%	33,163	4.1%	7,956	3.7%	33,000	3.0%
不動産サービス事業	30,775	3.5%	28,851	3.0%	6,007	3.8%	27,941	3.4%	4,773	2.2%	31,000	2.8%
その他の事業	4,717	0.5%	4,260	0.4%	1,218	0.8%	4,982	0.6%	1,108	0.5%	3,500	0.3%
セグメント間消去又は全社	△ 26,065		△ 21,437		△ 6,391		△ 24,554		△ 4,160		△ 22,000	
	844,217		947,641		150,836		787,652		209,757		1,072,000	

②営業利益	2006/3		2007/3		2008/3-1Q		2008/3		2009/3-1Q		2009/3(予想)	
(新セグメント)	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	89,492		100,214		18,947		114,490		27,421		123,000	
住宅事業	17,736		23,979		2,348		24,326		△ 1,980		32,000	
資産開発事業	14,169		23,520		5,673		16,863		16,513		30,500	
海外事業	23,199		22,005		3,242		27,544		2,807		15,500	
設計監理事業	227		1,181		589		2,324		△ 148		1,500	
注文住宅事業	△ 404		△ 169		△ 701		△ 616		△ 629		0	
ホテル事業	1,247		1,616		454		1,362		285		1,500	
不動産サービス事業	7,753		6,082		646		4,108		△ 1,021		5,000	
その他の事業	747		798		234		995		198		500	
セグメント間消去又は全社	△ 16,554		△ 13,064		△ 4,531		△ 13,415		△ 3,496		△ 13,000	
	137,614		166,165		26,904		177,983		39,950		196,500	

③営業利益率	2006/3		2007/3		2008/3-1Q		2008/3		2009/3-1Q		2009/3(予想)	
(新セグメント)												
ビル事業	28.7%		28.3%		24.8%		30.1%		29.9%		30.2%	
住宅事業	8.7%		10.4%		7.2%		11.4%		-5.1%		7.6%	
資産開発事業	41.3%		61.5%		49.9%		57.3%		31.5%		34.9%	
海外事業	12.0%		9.7%		27.7%		38.3%		27.0%		27.9%	
設計監理事業	1.3%		6.6%		13.9%		12.2%		-6.7%		7.5%	
注文住宅事業	-1.0%		-0.5%		-13.6%		-2.0%		-13.0%		0.0%	
ホテル事業	3.8%		4.8%		5.5%		4.1%		3.6%		4.5%	
不動産サービス事業	25.2%		21.1%		10.8%		14.7%		-21.4%		16.1%	
その他の事業	15.8%		18.7%		19.2%		20.0%		17.9%		14.3%	
セグメント間消去又は全社												
	16.3%		17.5%		17.8%		22.6%		19.0%		18.3%	

④減価償却費	2006/3		2007/3		2008/3-1Q		2008/3		2009/3-1Q		2009/3(予想)	
(新セグメント)	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	41,766		38,531		10,718		45,893		11,938		-	
住宅事業	833		780		173		795		282		-	
資産開発事業	249		2,931		570		2,316		475		-	
海外事業	8,578		9,774		1,393		5,539		1,299		-	
設計監理事業	103		51		9		40		10		-	
注文住宅事業	157		119		31		144		33		-	
ホテル事業	1,366		1,444		356		1,510		324		-	
不動産サービス事業	217		279		90		388		101		-	
その他の事業	167		114		27		139		36		-	
セグメント間消去又は全社	214		227		7		99		△ 33		-	
	53,655		54,257		13,378		56,867		14,470		59,000	

⑤償却前営業利益	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	131,258	138,745	29,666	160,384	39,359	-
住宅事業	18,570	24,759	2,521	25,121	△ 1,697	-
資産開発事業	14,419	26,452	6,244	19,179	16,989	-
海外事業	31,777	31,780	4,635	33,083	4,107	-
設計監理事業	331	1,233	598	2,364	△ 138	-
注文住宅事業	△ 247	△ 49	△ 669	△ 471	△ 595	-
ホテル事業	2,614	3,061	811	2,872	610	-
不動産サービス事業	7,971	6,361	736	4,496	△ 919	-
その他の事業	914	913	262	1,134	235	-
セグメント間消去又は全社	△ 16,339	△ 12,836	△ 4,524	△ 13,315	△ 3,529	-
	191,270	220,422	40,283	234,850	54,421	255,500

⑥資本的支出	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	43,432	93,906	32,729	122,149	19,264	-
住宅事業	977	816	92	1,835	1,891	-
資産開発事業	12,924	23,846	16,256	106,345	7,212	-
海外事業	7,345	26,816	3,505	44,857	20,455	-
設計監理事業	12	17	2	63	23	-
注文住宅事業	243	254	9	205	30	-
ホテル事業	1,358	1,353	347	1,216	124	-
不動産サービス事業	320	665	324	729	55	-
その他の事業	168	172	34	397	38	-
セグメント間消去又は全社	△ 2,030	△ 890	729	3,798	△ 121	-
	64,753	146,958	54,032	281,597	48,975	-

⑦総資産	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	1,987,595	2,017,633	2,050,525	2,566,825	2,610,366	-
住宅事業	338,026	397,118	366,449	731,816	702,429	-
資産開発事業	103,796	250,542	240,061	337,375	307,186	-
海外事業	345,483	332,225	351,901	351,016	318,429	-
設計監理事業	18,732	19,664	18,287	22,155	19,855	-
注文住宅事業	16,531	14,225	12,600	14,992	13,786	-
ホテル事業	30,986	30,127	28,914	28,626	28,126	-
不動産サービス事業	70,845	104,559	29,126	31,909	28,186	-
その他の事業	37,555	37,977	38,108	26,406	26,330	-
セグメント間消去又は全社	330,656	243,198	338,666	216,013	216,287	-
	3,280,209	3,447,272	3,474,641	4,327,137	4,270,984	4,522,000

3. ビル事業データ（単体）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2008/6	2009/3(予想)
①営業延床面積					
当社保有面積	3,061 千㎡	2,879 千㎡	3,218 千㎡	3,222 千㎡	3,260 千㎡
当社借受面積	846 千㎡	890 千㎡	956 千㎡	988 千㎡	1,049 千㎡
営業延床面積合計	3,907 千㎡	3,769 千㎡	4,175 千㎡	4,210 千㎡	4,309 千㎡
②貸付有効面積	2,567 千㎡	2,499 千㎡	2,736 千㎡	2,773 千㎡	2,788 千㎡
③空室率（全国全用途）	3.59%（※1）	1.68%	2.06%（※2）	2.11%（※2）	1.3%
④平均賃料（全国全用途）	21,711 円	21,733 円	22,602 円	22,929 円	23,100 円

※1)2006/3の空室率は、丸の内仲通りビル(旧三菱電機ビル)及び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、両ビルとも跡賃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1.85%となる。)

※2)2008/3、2008/6の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、跡賃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それぞれ1.26%、1.72%となる。)

4. 丸の内データ

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3-1Q
延床面積	2,024 千㎡	1,897 千㎡	2,195 千㎡	2,232 千㎡
貸付有効面積	1,308 千㎡	1,246 千㎡	1,415 千㎡	1,454 千㎡
事務所空室率	2.77%（※）	0.55%	0.19%	0.76%
ビル賃貸売上高	145,005 百万円	146,399 百万円	165,928 百万円	43,280 百万円

※)2006/3の事務所空室率は、丸の内仲通りビル(旧三菱電機ビル)のリニューアル工事部分を空室として算出している。

(尚、跡賃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0.63%となる。)

5. 住宅事業データ（単体）

項目	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3-1Q		2009/3(予想)	
①売上内訳	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
【マンション】	144,843	2,870	167,692	3,445	148,678	2,780	13,959	280	155,534	2,580
【建売】	6,182	138	5,561	126	4,302	82	642	15	8,415	137
【更地】	3,220	198	6,606	258	7,690	179	1,070	38	4,296	158
住宅用地	2,710	196	4,885	251	6,769	176	677	36	3,849	156
業務用地	510	2	1,721	7	921	3	393	2	447	2
【その他】	11,788		13,462		13,140		1,492		24,755	
売上合計	166,033		193,321		173,814		17,165		193,000	
②完成在庫	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
【マンション】	7,823	226	6,140	126	7,415	214	8,433	233	-	-
【戸建て】	1,655	43	1,280	31	1,444	34	1,057	23	-	-
完成在庫合計	9,478		7,420		8,859		9,490		-	
③マンション粗利益率	20.0%		22.4%		24.6%		20.4%		21.9%	
④マンション新規発売戸数	4,083 戸		2,474 戸		2,323 戸		403 戸		3,500 戸	

6. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（単体）

	2007/3	2008/3	2008/6
ビル事業			
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	320 億円	442 億円	813 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	277 億円	280 億円	343 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,283 億円	3,504 億円
住宅事業			
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	9 億円	0 億円	24 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	32 億円	0 億円	0 億円
TMK・TK有利子負債残高	191 億円	7 億円	7 億円
資産開発事業			
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	781 億円	1,392 億円	1,388 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	358 億円	822 億円	932 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	4,296 億円	4,363 億円
合計			
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	1,111 億円	1,835 億円	2,226 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	668 億円	1,103 億円	1,276 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	6,587 億円	7,875 億円

(注1)当データは以下のものを対象として集計している

- ①資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)に対する優先出資の内、当社出資比率が20%以上のもの
- ②商法に基づく匿名組合(TK)出資の内、当社出資比率が20%以上のもの

(注2)TMK・TK有利子負債は全て責任財産限定型債務(いわゆるノンリコースローン)

Ⅲ. 連結決算概要

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2007/6	2008/3	2008/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	139,605	201,107	88,291	186,321	100,751
受取手形及び営業未収入金	63,763	33,912	22,455	37,063	20,605
有価証券	27,289	6,160	80,416	31,739	20,501
販売用不動産(※)	-	-	-	(153,085)	135,121
仕掛販売用不動産(※)	-	-	-	(429,181)	441,534
開発用不動産(※)	-	-	-	(9,139)	9,029
未成工事支出金(※)	-	-	-	(10,315)	12,926
その他のたな卸資産(※)	-	-	-	(1,102)	1,150
たな卸資産	305,800	300,180	312,789	-	-
エクイティ出資	108,978	127,099	124,719	185,640	227,744
繰延税金資産	38,786	36,827	36,564	47,053	45,476
その他の流動資産	47,758	33,702	54,073	51,179	57,053
貸倒引当金	△ 3,303	△ 421	△ 407	△ 436	△ 319
流動資産合計	728,679	738,568	718,903	1,141,385	1,071,575
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	646,489	659,167	713,278	753,179	736,631
機械装置及び運搬具	18,517	16,400	17,897	25,516	25,332
土地	1,293,186	1,414,754	1,436,719	1,564,953	1,567,958
信託土地	-	-	-	280,547	277,383
建設仮勘定	28,353	88,170	43,379	83,271	93,206
その他の有形固定資産	9,825	5,746	5,745	7,267	7,045
有形固定資産合計	1,996,372	2,184,239	2,217,020	2,714,735	2,707,558
(無形固定資産)					
のれん	(31,824)	7,925	7,794	0	-
借地権	17,279	17,739	17,650	61,684	65,075
その他の無形固定資産	5,842	3,565	3,370	4,498	4,562
無形固定資産合計	54,947	29,231	28,816	66,183	69,637
(投資その他の資産)					
投資有価証券	361,790	356,928	371,432	251,805	272,637
長期貸付金	2,515	2,426	2,410	3,387	3,235
差入敷金保証金	71,949	77,571	77,587	86,595	85,260
繰延税金資産	4,548	5,116	5,433	8,156	10,333
その他の投資	60,397	54,106	53,956	56,520	52,343
貸倒引当金	△ 990	△ 916	△ 919	△ 1,631	△ 1,598
投資その他の資産合計	500,210	495,233	509,901	404,834	422,212
固定資産合計	2,551,530	2,708,704	2,755,738	3,185,752	3,199,408
資産合計	3,280,209	3,447,272	3,474,641	4,327,137	4,270,984

(※) 2008年度より「たな卸資産」の内訳を区分掲記しております。2008/3末の数字は組み替えて括弧付きで表記しています。

項目	2006/3	2007/3	2007/6	2008/3	2008/6
【負債の部】					
＜流動負債＞					
支払手形及び営業未払金	85,502	72,301	31,554	114,780	69,317
短期借入金	49,118	47,043	102,887	56,131	98,113
1年以内に返済予定の長期借入金	71,981	42,944	69,727	161,418	170,655
コマーシャルペーパー	-	-	40,000	10,000	-
1年以内に償還予定の社債	45,645	50,980	30,979	43,587	53,054
未払法人税等	20,889	38,078	22,818	38,372	4,842
繰延税金負債	23	-	-	-	-
事業譲渡損失引当金	15	0	0	-	-
その他の流動負債	172,491	222,607	187,275	159,622	143,548
流動負債合計	445,668	473,956	485,243	583,913	539,531
＜固定負債＞					
社債	446,686	415,000	425,000	540,000	540,000
長期借入金	394,328	456,619	427,855	834,269	823,026
受入敷金保証金	304,189	306,546	317,109	359,561	356,928
繰延税金負債	140,134	159,210	170,343	226,241	235,852
再評価に係る繰延税金負債	319,618	322,457	322,984	323,953	323,992
退職給付引当金	11,787	13,433	13,912	18,083	14,912
役員退職引当金	2,214	49	32	691	600
負ののれん	-	-	-	67,172	71,403
その他の固定負債	49,241	39,090	42,122	25,955	29,735
固定負債合計	1,668,200	1,712,407	1,719,360	2,395,928	2,396,451
負債合計	2,113,868	2,186,364	2,204,603	2,979,841	2,935,982
【純資産の部】					
＜株主資本＞					
資本金	(129,736)	136,534	136,534	136,534	136,534
資本剰余金	(158,421)	165,216	165,216	165,216	165,216
利益剰余金	(246,246)	324,611	325,754	387,214	387,346
自己株式	(△2,024)	△ 2,965	△ 2,903	△ 3,440	△ 3,426
株主資本計	(532,381)	623,396	624,601	685,524	685,669
＜評価・換算差額等＞					
その他有価証券評価差額金	(142,040)	133,843	142,355	89,621	102,235
繰延ヘッジ損益	(-)	161	118	△ 357	△ 439
土地再評価差額金	(466,259)	470,397	471,166	472,578	472,635
為替換算調整勘定	(△7,057)	△ 2,154	△ 3,471	△ 8,478	△ 28,704
評価・換算差額等計	(601,242)	602,247	610,169	553,364	545,726
＜新株予約権＞	(-)	79	79	142	142
＜少数株主持分＞	(32,717)	35,185	35,187	108,264	103,462
純資産合計	(1,166,340)	1,260,908	1,270,038	1,347,295	1,335,001
負債・純資産合計	(3,280,209)	3,447,272	3,747,641	4,327,137	4,270,984

※「純資産の部」及び「無形固定資産・のれん」の表示は2006年度より変更されておりますので、2006/3末の数値を組み替えて括弧付きで表示しております。

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
営業収益	844,217	947,641	150,836	787,652	209,757	1,072,000
営業利益	137,614	166,165	26,904	177,983	39,950	196,500
〔営業外収益〕						
受取利息	728	1,247	461	3,349	583	1,000
受取配当金	2,059	2,865	2,334	3,474	1,684	4,000
のれん償却額(連結調整勘定償却額)	(-)	-	-	-	259	-
持分法投資利益	6,556	8,094	513	3,739	372	1,500
投資有価証券売却益	-	-	834	-	-	-
その他の営業外収益	3,706	2,495	423	3,752	847	2,000
営業外収益合計	13,050	14,703	4,567	14,316	3,746	8,500
〔営業外費用〕						
支払利息	19,874	18,867	4,878	22,167	7,315	37,000
固定資産除却損	5,054	6,843	1,070	4,616	2,396	3,000
その他の営業外費用	4,499	3,482	1,227	3,454	1,670	2,500
営業外費用合計	29,428	29,194	7,177	30,238	11,383	42,500
経常利益	121,236	151,674	24,295	162,061	32,314	162,500
〔特別利益〕						
固定資産売却益	57,823	1,115	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	-	1,697	-	-
関係会社株式売却益	-	40,060	-	2,255	-	6,000
信託受益権売却益	-	-	-	1,737	-	-
出資金売却益	-	2,150	-	-	-	-
事業譲渡益	-	1,895	-	-	-	-
特別利益合計	57,823	45,222	-	5,690	-	6,000
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	27,639	-	-	1,458	6,225	5,500
固定資産信託受益権売却損	3,327	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	-	13,423	-	1,194	-	2,500
投資有価証券評価損	-	-	-	2,769	-	-
減損損失	35,321	5,503	-	1,498	-	-
借入金期限前返済精算金	-	-	-	1,168	-	-
土壌問題対策関連損	4,859	-	-	-	-	-
特別損失合計	71,147	18,926	-	8,088	6,225	8,000
税金等調整前当期純利益	107,913	177,969	24,295	159,663	26,089	160,500
法人税、住民税及び事業税	28,509	54,069	4,100	52,390	4,458	45,500
法人税等調整額	17,217	20,100	5,869	9,472	356	18,500
少数株主損益	6,360	6,137	1,279	10,836	6,257	16,000
当期純利益	55,825	97,662	13,045	86,963	15,017	80,500

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
税金等調整前当期純利益	107,913	177,969	24,295	159,663	26,089	160,500
特別損益等調整	3,933	△ 36,809	△ 376	△ 124	6,569	3,500
減価償却費	53,655	54,257	13,378	56,867	14,470	59,000
販売用不動産等の増減	△ 18,425	8,394	△ 15,161	△ 79,102	9,866	17,500
エクイティ出資の増減	△ 514	△ 20,388	△ 1,992	△ 85,042	△ 47,200	△ 115,000
その他	23,182	△ 32,712	△ 74,368	△ 68,509	△ 86,591	△ 78,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	169,744	150,710	△ 54,225	△ 16,248	△ 76,796	47,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	3,841	60,317	3,351	11,448	212	6,000
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	122,284	10,630	155	13,253	75	9,000
設備投資	△ 62,204	△ 138,169	△ 53,229	△ 270,798	△ 47,248	△ 171,500
その他	△ 34,038	△ 18,167	△ 1,348	33,889	570	△ 59,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,883	△ 85,389	△ 51,070	△ 212,207	△ 46,390	△ 215,500
新規調達	92,543	141,896	29,795	389,537	81,535	399,500
返済	△ 145,666	△ 156,601	△ 41,628	△ 130,408	△ 62,266	△ 215,000
配当金の支払い	△ 17,949	△ 19,181	△ 12,265	△ 33,878	△ 13,506	△ 26,500
その他	△ 61,391	△ 206	96,408	13,691	24,665	△ 28,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 132,463	△ 34,093	72,309	238,942	30,428	130,000
現金及び現金同等物の換算差額	2,602	3,344	△ 640	△ 2,765	△ 5,979	-
現金及び現金同等物の増減額	69,766	34,571	△ 33,626	7,721	△ 98,739	△ 38,000
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	166	5,901	542	-
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	-	-	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	97,324	167,090	206,089	206,089	219,712	219,712
現金及び現金同等物の期末残高	167,090	206,089	172,629	219,712	121,515	181,712

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
総資産	3,280,209	3,447,272	3,474,641	4,327,137	4,270,984	4,522,000
設備投資	62,204	138,169	53,229	270,798	47,248	171,500
減価償却費	53,655	54,257	13,378	56,867	14,470	59,000

※2009/3-1Q設備投資主な内訳
472億円

三菱地所 241億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 110億円 リニューアルほか 61億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 65億円
その他 231億円	RGIほか子会社	RGI 191億円 匿名組合 18億円 サンシャインシティ 12億円

※2009/3(予想)設備投資主な内訳
1715億円

三菱地所 1125億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 795億円 リニューアルほか 200億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 100億円
その他 590億円	RGIほか子会社	RGI 360億円 ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ 50億円 サンシャインシティ 50億円 匿名組合 30億円

5. 有利子負債（連結）

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
有利子負債	1,007,761	1,012,588	1,096,449	1,645,407	1,684,879	1,825,000
ネット有利子負債※1	840,670	806,499	923,820	1,425,695	1,563,364	1,643,000
支払利息	19,874	18,867	4,878	22,167	7,315	37,000
金融収支※2	△ 17,087	△ 14,755	△ 2,082	△ 15,344	△ 5,048	△ 32,000
平均金利※3	1.80%	1.86%	1.85%	1.66%(※5)	1.75%	2.13%
D/Eレシオ※4	0.88	0.82	0.89	1.32	1.36	1.40

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

※5 2008/3は期末BSに連結された新規連結会社の期末有利子負債を分母にカウント。これを除外して算出した値は1.83%となる。

6. 会社別内訳(連結)

2009年3月期1Q実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	四半期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所		101,961	30,389	28,775	16,276	3,195,788	1,148,564	1,120,485	10,019
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	4,773	△ 985	△ 936	△ 582	28,119	12,628	0	101
三菱地所ホーム	100.00%	3,641	△ 583	△ 567	△ 567	7,022	1,252	0	22
三菱地所設計	100.00%	1,976	122	161	83	18,565	10,519	0	8
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	100.00%	5,367	△ 0	△ 1	0	5,648	1,796	810	105
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	6,724	627	657	389	28,701	4,351	0	8
三菱地所藤和コミュニティ	86.25%	7,830	338	343	197	6,484	2,711	0	42
丸の内熱供給	64.16%	2,953	226	253	148	23,140	14,616	7,120	488
サンシャインシティ	59.59%	7,397	2,019	1,821	1,048	106,030	37,254	43,071	1,307
藤和不動産	54.16%	11,711	△ 2,651	△ 3,502	△ 2,434	263,035	37,814	182,022	112
ロイヤルパークホテル	51.00%	2,877	294	245	134	17,195	6,693	7,545	189
RGI	100.00%	10,385	3,028	2,862	1,265	262,836	141,224	99,754	1,156
連結全体		209,757	39,950	32,314	15,017	4,270,984	1,231,396	1,684,879	14,470

2009年3月期1Q外貨換算レート 円/ドル

P L 105.25

B S 100.19

IV. 単体決算概要

1. 2009年3月期1Q実績/2008年3月期1Q実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 1Q実績	2008/3 1Q実績	増減	
ビル事業	71,308	64,672	6,635	新規ビルの通期稼働、既存ビルの賃料上昇などによる。
住宅事業	17,165	23,182	△ 6,017	マンション引渡戸数の減少などによる。
資産開発事業	13,012	8,821	4,190	物件売却に係る分配金、配当金の増収。
その他の事業	476	441	34	
営業収益	101,961	97,118	4,843	
ビル事業	22,340	17,808	4,532	新規ビルの通期稼働、既存ビルの賃料上昇などによる。
住宅事業	1,730	3,266	△ 1,536	マンション引渡戸数の減少などによる。
資産開発事業	12,023	4,325	7,697	物件売却に係る分配金、配当金の増収などによる。
その他の事業	△ 31	△ 18	△ 13	
営業総利益	36,061	25,382	10,679	
販売費	845	1,162	△ 317	
一般管理費	4,827	5,045	△ 217	
販売費及び一般管理費	5,672	6,207	△ 535	
営業利益	30,389	19,174	11,214	
営業外収益	6,309	6,890	△ 581	
営業外費用	7,922	5,445	2,477	支払利息、社債利息、固定資産除却損の増加などによる。
経常利益	28,775	20,619	8,156	
特別利益	-	-	-	
特別損失	4,477	-	4,477	
税引前四半期純利益	24,298	20,619	3,679	
法人税等	8,022	7,032	989	
四半期純利益	16,276	13,586	2,689	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 1Q実績	2008/3 1Q実績	増減	
■特別損失内訳				
たな卸資産評価損	4,477	-	4,477	たな卸資産低価法適用による評価減。
特別損失合計	4,477	-	4,477	

【参考】2009/3通期予想（4月30日発表）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 予想	2008/3 実績	増減
営業収益	540,500	524,711	15,789
営業利益	127,000	124,642	2,358
経常利益	109,000	113,259	△ 4,259
当期純利益	63,000	59,631	3,369

2. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2007/6	2008/3	2008/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	105,981	95,503	52,028	61,794	38,360
営業未収入金	48,259	58,830	15,151	32,743	16,651
有価証券	3,898	-	-	-	-
販売用不動産	110,957	84,140	82,181	102,610	100,477
仕掛不動産	148,706	193,566	210,992	281,304	284,095
開発用不動産	8,918	8,997	8,998	8,767	8,689
未成工事支出金	4,976	1,713	2,750	2,476	3,496
エクイティ出資	107,400	131,646	138,223	202,578	241,288
前渡金	1,738	2,665	2,467	4,132	3,959
前払費用	7,996	10,023	11,292	13,552	13,005
繰延税金資産	34,904	32,871	31,677	35,081	34,100
その他の流動資産	26,501	18,196	27,532	21,451	22,663
貸倒引当金	△ 223	△ 176	△ 203	△ 235	△ 156
流動資産合計	610,018	637,979	583,092	766,257	766,632
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	468,221	449,287	503,341	504,932	500,758
構築物	5,722	5,832	5,685	7,416	7,177
機械装置	2,376	2,216	2,120	4,946	5,229
車輛及び運搬具	30	38	35	1	1
工具器具及び備品	1,733	2,486	2,604	2,998	2,925
土地	1,221,846	1,239,021	1,259,220	1,265,030	1,269,491
建設仮勘定	25,931	81,096	33,869	69,223	79,234
その他の有形固定資産	14	14	14	14	34
有形固定資産合計	1,725,875	1,779,995	1,806,892	1,854,562	1,864,852
(無形固定資産)					
のれん	-	-	-	793	751
借地権	7,090	6,256	6,256	6,423	6,423
ソフトウェア	2,784	1,927	1,826	2,142	2,062
その他の無形固定資産	300	255	237	211	199
無形固定資産合計	10,175	8,439	8,321	9,570	9,437
(投資その他の資産)					
投資有価証券	310,175	295,652	310,024	229,610	250,845
関係会社株式	193,307	195,672	195,668	218,307	218,341
長期貸付金	1,176	1,262	1,284	1,284	1,284
関係会社長期貸付金	2,318	2,153	2,120	2,303	2,165
差入敷金保証金	63,261	68,953	68,997	70,275	68,904
破産・更正債権等	0	184	184	180	180
長期前払費用	6,997	9,215	9,259	11,153	10,964
その他の投資	6,190	2,368	2,359	2,970	2,916
貸倒引当金	△ 790	△ 758	△ 763	△ 762	△ 736
投資その他の資産合計	582,636	574,703	589,134	535,322	554,864
固定資産合計	2,318,687	2,363,139	2,404,348	2,399,456	2,429,155
資産合計	2,928,705	3,001,119	2,987,440	3,165,713	3,195,788

項目	2006/3	2007/3	2007/6	2008/3	2008/6
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	44,552	58,129	23,397	62,148	33,673
短期借入金	40,250	41,450	76,450	51,250	91,250
1年以内に返済予定の長期借入金	60,623	35,535	36,519	64,107	57,957
コマーシャルペーパー	-	-	40,000	-	-
1年以内に償還予定の社債	30,000	50,000	30,000	20,000	30,000
1年以内に償還予定の転換社債	13,595	-	-	-	-
未払金	26,263	33,641	36,993	42,863	37,963
未払費用	5,558	5,745	3,770	6,543	4,628
未払法人税等	11,533	14,733	3,544	30,604	3,083
前受金	32,963	31,176	36,953	33,271	24,088
預り金	137,760	156,437	76,515	90,169	92,375
事業譲渡損失引当金	15	0	0	-	-
その他の流動負債	7	6	6,430	6,768	1,475
流動負債合計	403,123	426,856	370,574	407,726	376,495
<固定負債>					
社債	445,000	415,000	425,000	520,000	520,000
長期借入金	272,137	296,298	294,215	387,191	421,258
受入敷金保証金	261,020	260,341	270,974	286,889	286,224
繰延税金負債	95,234	101,786	111,012	81,217	91,092
再評価に係る繰延税金負債	319,618	322,457	322,984	323,953	323,992
退職給付引当金	2,056	870	1,170	1,170	1,289
役員退職引当金	2,155	-	-	-	-
債務履行引受引当金	-	4,981	4,961	4,789	4,786
その他の固定負債	31,550	34,566	37,531	21,873	21,941
固定負債合計	1,428,774	1,436,301	1,467,851	1,627,085	1,670,585
負債合計	1,831,898	1,863,157	1,838,425	2,034,811	2,047,081
【純資産の部】					
<株主資本>					
(資本金)	(129,736)	136,534	136,534	136,534	136,534
(資本剰余金)					
資本準備金	(158,418)	165,216	165,216	165,216	165,216
その他資本剰余金	(2)	-	-	-	-
資本剰余金合計	(158,421)	165,216	165,216	165,216	165,216
(利益剰余金)					
利益準備金	(21,663)	21,663	21,663	21,663	21,663
その他利益剰余金	(181,315)	213,690	215,675	248,961	254,089
特別償却準備金	(698)	456	430	351	327
固定資産圧縮積立金	(92,014)	83,465	87,193	90,735	90,529
固定資産圧縮特別勘定積立金	(-)	3,962	-	6,335	6,335
別途積立金	(68,254)	68,254	88,254	88,254	108,254
繰越利益剰余金	(20,348)	57,551	39,497	63,285	48,643
利益剰余金合計	(202,979)	235,354	237,038	270,625	275,753
(自己株式)	(△1,986)	△ 2,927	△ 2,866	△ 3,402	△ 3,389
株主資本合計	(489,151)	534,176	535,923	568,973	574,114
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	(141,778)	133,690	142,228	89,589	102,196
土地再評価差額金	(465,877)	470,015	470,784	472,196	472,253
評価・換算差額等合計	(607,656)	603,705	613,013	561,785	574,449
<新株予約権>	(-)	79	79	142	142
純資産合計	(1,096,807)	1,137,962	1,149,015	1,130,901	1,148,707
負債・純資産合計	(2,928,705)	3,001,119	2,978,440	3,165,713	3,195,788

3. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
営業収益	465,557	510,190	97,118	524,711	101,961	540,500
営業利益	94,611	121,193	19,174	124,642	30,389	127,000
〔営業外収益〕						
受取利息	97	131	106	305	43	-
受取配当金	4,260	4,840	5,701	7,856	5,891	8,000
投資有価証券売却益	-	868	-	-	-	-
その他の営業外収益	2,292	1,218	1,082	2,839	375	1,500
営業外収益合計	6,649	7,058	6,890	11,001	6,309	9,500
〔営業外費用〕						
支払利息	4,385	4,558	1,431	6,616	1,994	7,500
社債利息	10,475	8,990	2,215	9,539	2,586	15,000
固定資産除却損	3,901	6,577	834	4,214	2,432	3,000
その他の営業外費用	3,004	2,350	964	2,014	908	2,000
営業外費用合計	21,766	22,476	5,445	22,384	7,922	27,500
経常利益	79,494	105,774	20,619	113,259	28,775	109,000
〔特別利益〕						
投資有価証券売却益	-	-	-	1,681	-	-
固定資産売却益	57,793	1,197	-	-	-	-
事業譲渡益	-	1,895	-	-	-	-
特別利益合計	57,793	3,092	-	1,681	-	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	27,639	-	-	1,438	4,477	4,000
固定資産売却損	-	-	-	-	-	-
固定資産信託受益権売却損	3,347	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	-	13,526	-	1,194	-	2,500
債務履行引受引当金繰入損	-	4,981	-	-	-	-
投資有価証券評価損	-	-	-	2,769	-	-
関係会社株式評価損	7,815	-	-	-	-	-
減損損失	26,417	1,349	-	-	-	-
土壌問題対策関連損	4,859	-	-	-	-	-
特別損失合計	70,079	19,857	-	5,401	4,477	6,500
税引前当期純利益	67,208	89,010	20,619	109,538	24,298	102,500
法人税、住民税及び事業税	11,876	20,114	1,942	38,482	4,965	33,000
法人税等調整額	15,024	17,237	5,090	11,424	3,056	6,500
当期純利益	40,307	51,658	13,586	59,631	16,276	63,000

4. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
税金等調整前当期純利益	67,208	89,010	20,619	109,538	24,298	102,500
特別損益等調整	8,937	8,326	41	3,757	4,626	9,500
減価償却費	37,619	35,372	9,755	42,019	10,019	40,000
販売用不動産等の増減	△ 26,483	△ 13,812	△ 14,133	△ 87,872	△ 6,078	△ 4,000
エクイティ出資の増減	5,358	△ 18,422	△ 7,694	△ 76,288	△ 39,116	△ 85,900
その他	22,002	2,161	△ 68,010	△ 23,542	△ 59,401	△ 33,600
営業活動によるキャッシュ・フロー	114,641	102,636	△ 59,422	△ 32,388	△ 65,651	28,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	10,709	5,337	3,300	6,050	20	-
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	121,767	10,070	-	992	4	9,000
設備投資	△ 54,429	△ 103,271	△ 34,637	△ 131,916	△ 24,149	△ 112,500
その他	△ 23,790	△ 4,345	△ 448	△ 36,817	△ 411	△ 8,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	54,257	△ 92,208	△ 31,786	△ 161,690	△ 24,536	△ 112,000
新規調達	72,386	79,608	27,404	279,408	57,415	200,000
返済	△ 119,475	△ 90,623	△ 38,598	△ 103,335	△ 19,582	△ 84,000
配当金の支払い	△ 11,676	△ 15,132	△ 11,044	△ 22,089	△ 11,044	△ 22,000
その他	△ 56,240	242	74,973	9,234	39,965	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 115,005	△ 25,905	52,734	163,218	66,754	94,000
現金及び現金同等物の増減額	53,893	△ 15,477	△ 38,474	△ 30,860	△ 23,434	10,000
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	-	-	151	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	57,088	110,981	95,503	95,503	64,794	64,794
現金及び現金同等物の期末残高	110,981	95,503	57,028	64,794	41,360	74,794

5. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
総資産	2,928,705	3,001,119	2,987,440	3,165,713	3,195,788	3,339,000
設備投資	54,429	103,271	34,637	131,916	24,149	112,500
減価償却費	37,619	35,372	9,755	42,019	10,019	40,000

6. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2006/3	2007/3	2008/3-1Q	2008/3	2009/3-1Q	2009/3(予想)
有利子負債	861,606	838,283	902,184	1,042,548	1,120,485	1,158,000
ネット有利子負債※1	750,624	742,779	845,155	977,754	1,079,125	1,083,000
支払利息	14,860	13,548	3,647	16,155	4,581	22,500
金融収支※2	△ 10,503	△ 8,577	2,161	△ 7,994	1,352	△ 14,500
平均金利※3	1.55%	1.59%	1.67%	1.71%	1.69%	2.04%
固定比率	80.1%	82.8%	74.8%	79.6%	74.9%	-
長期比率	95.3%	95.1%	87.1%	95.1%	91.9%	-
D/Eレシオ※4	0.78	0.73	0.78	0.92	0.97	0.98

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

7. 事業別内訳（単体）

（百万円）

①営業収益	2006/3		2007/3		2008/3-1Q		2008/3		2009/3-1Q		2009/3（予想）	
（新セグメント）	百万円	（構成比） %	百万円	（構成比） %	百万円	（構成比） %	百万円	（構成比） %	百万円	（構成比） %	百万円	（構成比） %
ビル事業	265,416	57.0	284,276	55.7	64,672	66.6	328,406	62.6	71,308	69.9	319,000	59.0
住宅事業	166,033	35.7	193,321	37.9	23,182	23.9	173,814	33.1	17,165	16.8	193,000	35.7
資産開発事業	31,708	6.8	30,706	6.0	8,821	9.1	20,583	3.9	13,012	12.8	26,500	4.9
その他の事業	2,398	0.5	1,886	0.4	441	0.5	1,907	0.4	476	0.5	2,000	0.4
	465,557		510,190		97,118		524,711		101,961		540,500	

②営業総利益	2006/3		2007/3		2008/3-1Q		2008/3		2009/3-1Q		2009/3（予想）	
（新セグメント）	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	84,821		94,184		17,808		107,001		22,340		106,000	
住宅事業	24,886		34,093		3,266		32,471		1,730		30,500	
資産開発事業	12,591		21,171		4,325		13,149		12,023		19,000	
その他の事業	△ 83		△ 231		△ 18		△ 41		△ 31		0	
販売費	8,588		10,091		1,162		8,807		845		10,000	
一般管理費	19,016		17,934		5,045		19,130		4,827		18,500	
営業利益	94,611		121,193		19,174		124,642		30,389		127,000	

③営業総利益率	2006/3		2007/3		2008/3-1Q		2008/3		2009/3-1Q		2009/3（予想）	
（新セグメント）	%		%		%		%		%		%	
ビル事業	32.0		33.1		27.5		32.6		31.3		33.2	
住宅事業	15.0		17.6		14.1		18.7		10.1		15.8	
資産開発事業	39.7		68.9		49.0		63.9		92.4		71.7	
その他の事業	△ 3.5		△ 12.2		△ 4.1		△ 2.1		△ 6.5		0.0	
営業利益率	20.3		23.8		19.7		23.8		29.8		23.5	