

平成21年3月期 第2四半期決算短信

平成20年10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
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員広報部長
 四半期報告書提出予定日 平成20年11月13日

(氏名) 木村 恵司
 (氏名) 清沢 光司
 配当支払開始予定日

上場取引所 東 大名 札幌

TEL 03-3287-5200

平成20年12月2日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第2四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年9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2四半期	433,994	—	75,503	—	59,341	—	22,477	—
20年3月期第2四半期	317,810	△17.1	58,277	△17.3	50,338	△16.3	25,393	△13.7

	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2四半期	16.28	16.28
20年3月期第2四半期	18.39	18.39

(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2四半期	4,310,369	—	1,317,139	—	28.2	—	881.46	—
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2四半期 1,216,851百万円 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	—	8.00	—	—	—
21年3月期(予想)	—	—	—	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)

	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
通期	1,016,500	29.1	182,500	2.5	152,000	△6.2	70,000	△19.5	50.71

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 有

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、11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、11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2四半期 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2四半期 2,024,507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2四半期 1,380,530,942株 20年3月期第2四半期 1,380,608,172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. 平成20年4月30日に公表いたしました連結業績予想のうち、通期について本資料において修正しております。

2. 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、10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。

3. 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。尚、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)附則第7条第1項第4号及び第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

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2四半期(6ヶ月)における我が国経済は、前半には資源価格の大幅な高騰があり、後半には国際金融市場の混乱により米欧の経済が低迷し輸出が減速するなど、企業収益を取り巻く環境は厳しく、設備投資の伸び率も鈍化しており、景気は停滞しております。家計部門においても、消費者物価は前半に比べ緩やかになってはいるものの上昇を続けており、後半にかけては雇用環境の悪化傾向が強まるなど、消費者マインドの冷え込みは個人消費の伸び悩みに繋がっており、経済全体としてみると非常に厳しい状況にあると考えられます。

今後の見通しとしては、国際的な経済の混乱による企業収益環境の更なる悪化が懸念されており、景気が下振れする可能性も高まっております。原油価格は下落基調で推移しているものの先行きは予断を許さず、サブプライムローン問題の長期化により、米欧の金融機関の破綻や買収、政府当局による金融支援が相次ぐなど、国際金融市場は混迷の度合いを深めており、実体経済に更に深刻な影響が及ぶおそれもあることから、海外経済、特に米国経済の動向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、地方中核都市のみならず東京都心部においても空室率が上昇傾向にあります。都心5区の平均空室率については、2年9ヶ月ぶりに4%台となるなど、引き続き低水準ながらも上昇が見られ、これを受けて賃料相場についても、これまで続けていた上昇傾向が弱まりつつあります。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ため、当面、優良物件については高い稼働状態が続くと思われませんが、企業の収益環境は厳しさを増しており、今後の先行きには注視が必要であると思われします。

分譲住宅市場では、改正建築基準法の影響は落ち着きつつありますが、昨年までの地価の急速な上昇や建築工事費高騰等に伴う販売価格の上昇によって、地方・郊外物件を中心に売れ行きが鈍化しており、首都圏マンションについても販売在庫は1万戸を超える高水準で推移しております。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2四半期の業績は、営業収益が433,994百万円で前年同期に比べ116,183百万円の増収(+36.6%)、営業利益は75,503百万円で17,225百万円の増益(+29.6%)、経常利益は9,003百万円増益(+17.9%)の59,341百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期において関係会社株式売却益2,362百万円を特別利益に、たな卸資産評価損1,160百万円を特別損失に計上したのに対して、当第2四半期においては関係会社株式売却益6,355百万円を特別利益に、たな卸資産評価損7,375百万円及び投資有価証券評価損1,194百万円の計8,570百万円を特別損失として計上しました。

この結果、税金等調整前四半期純利益は57,126百万円となり、四半期純利益は前年同期に比べ2,916百万円減益(△11.5%)の22,477百万円となりました。

尚、前年同期の金額、対前年同期増減率は参考として記載しております。

当第2四半期(平成20年4月1日～平成20年9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2四半期	当第2四半期
営業収益	317,810	433,994
営業利益	58,277	75,503
経常利益	50,338	59,341
四半期純利益	25,393	22,477

(単位:百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前第2四半期		当第2四半期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	166,165	42,976	189,950	56,445
住宅事業	70,410	4,806	124,336	2,298
資産開発事業	17,532	9,633	61,074	19,782
海外事業	23,953	6,593	21,971	5,726
設計監理事業	7,433	354	6,919	254
注文住宅事業	12,131	△1,028	11,291	△765
ホテル事業	15,908	507	15,005	△88
不動産サービス事業	13,133	1,821	10,230	△1,485
その他の事業	2,364	464	2,184	348
消去又は全社	△11,221	△7,851	△8,969	△7,011
合 計	317,810	58,277	433,994	75,503

(a) ビル事業

- 当第2四半期においては、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㈱サンシャインシティや㈱東京交通会館等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管理受託面積の増加により増収となりました。一方で、営繕請負工事収益は、「新丸ビル」において大型案件があった前年同期に比べ減収となりました。
尚、当社の平成20年9月末の空室率は1.97%となっております。
- この結果、当セグメントの営業収益は189,950百万円と前年同期に比べ23,784百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ13,468百万円増益の56,445百万円となりました。
- 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。尚、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「(仮称)丸の内1-4計画(東銀ビル・住友信託銀行東京ビル・三菱UFJ信託銀行東京ビル 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4,095億円、営業利益1,235億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	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	135,250	貸付面積	161,555
	(所有) 1,891,963㎡		(所有) 2,316,618㎡	
	(転貸) 927,311㎡		(転貸) 1,011,897㎡	
	合計 2,819,274㎡		合計 3,328,515㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 973,236㎡	5,399	管理受託面積 1,218,931㎡	6,950
営繕請負工事	受注件数 2,851件	13,108	受注件数 3,172件	7,122
	完成件数 2,929件		完成件数 3,113件	
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	4,458	供給先 オフィスビル92棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	4,801
その他	—	7,948	—	9,519
合 計	—	166,165	—	189,950

(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

「港北センターヒルズ」	マンション	(神奈川県横浜市)
「パークハウス赤坂氷川」	マンション	(東京都港区)
「The Tower Osaka(ザ・タワー大阪)」	マンション	(大阪府大阪市)
「ルーシーテラス」	建売住宅	(千葉県船橋市)
「ティリアテラス江戸川台」	建売住宅	(千葉県流山市)

- ・当社のマンション事業において売上計上戸数が前年同期に比べ増加したため増収となり、また、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は増収となりました。
- ・また、その他収益では、港北ニュータウンの業務施設を売却したことにより、前年同期に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は124,336百万円と前年同期に比べ53,925百万円の増収となりましたが、連結子会社の藤和不動産株が営業損失を計上したため、営業利益は前年同期に比べ2,508百万円減益の2,298百万円となりました。

尚、当社のマンションの通期売上計上予定額のうち約81%は既に契約済であります。

- ・当第2四半期の営業収益は通期見込みの約33%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が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3,775億円、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2四半期		当第2四半期	
	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 733戸	41,323	販売戸数 1,934戸	76,523
建売住宅	販売戸数 31戸	1,414	販売戸数 25戸	1,162
更地販売等	販売区画数 95区画	1,406	販売区画数 88区画	4,532
事業受託等	受注件数4件／売上件数2件	3,630	受注件数2件／売上件数2件	5,979
住宅管理業務受託	受託件数 158,360件	15,121	受託件数 172,167件	16,440
余暇事業	—	3,794	—	3,719
その他	—	3,719	—	15,977
合 計	—	70,410	—	124,336

- (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2四半期においては、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61,074百万円と前年同期に比べ43,542百万円の増収となり、営業利益も10,149百万円増益の19,782百万円となりました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益890億円、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2四半期	当第2四半期
エクイティ等投資収益	15,446	59,041
フィー収入	2,085	2,033
合 計	17,532	61,074

- (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2四半期においては、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、大幅な円高(前第2四半期120.15円/ドル、当第2四半期104.89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21,971百万円と前年同期に比べ1,982百万円の減収となり、営業利益は5,726百万円と前年同期に比べ867百万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475億円、営業利益120億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	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 529,299㎡	21,771	貸付面積 526,435㎡	20,436
	管理受託面積 485,578㎡		管理受託面積 486,026㎡	
その他	—	2,182	—	1,535
合 計	—	23,953	—	21,971

- (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、「ブリーゼタワー」(大阪府大阪市)等の設計監理業務他を売上計上しました。
- ・当第2四半期においては、設計監理収益が増収となりましたが、内装工事収益は1件当り工事高が減少したことに伴い減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ513百万円減収の6,919百万円となり、営業利益は前年同期に比べ100百万円減益の254百万円となりました。
- ・当第2四半期の営業収益は通期見込みの約35%の水準となっておりますが、これは工事完成基準による事業の完成が下期、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2四半期		当第2四半期	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
設計監理	受注件数	546件	受注件数	539件
	売上件数	432件	売上件数	425件
内装工事	受注件数	96件	受注件数	72件
	売上件数	88件	売上件数	70件
その他	—	503	—	380
合 計	—	7,433	—	6,919

- (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、当第2四半期の一般注文住宅の受注件数は前年同期を上回ったものの、売上件数は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11,291百万円と前年同期に比べ840百万円の減収となり、営業損益も前年同期に比べ改善したものの、765百万円の損失を計上しました。
- ・尚、当第2四半期の営業収益は通期見込みの約37%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305億円、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2四半期		当第2四半期	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数	161件	受注件数	187件
	売上件数	118件	売上件数	93件
請負事業	受注件数	112件	受注件数	50件
	売上件数	87件	売上件数	91件
その他	—	4,727	—	4,361
合 計	—	12,131	—	11,291

- (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2四半期においては、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902百万円減の15,005百万円に、営業損益は前年同期に比べ595百万円悪化し、88百万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320億円、営業利益10億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第2四半期	当第2四半期
宿泊部門	5,874	5,571
レストラン・バー部門	4,200	3,882
宴会部門	4,606	4,361
その他	1,227	1,190
合 計	15,908	15,005

- (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、10,230百万円と前年同期に比べ2,903百万円の減収となり、営業損益は前年同期に比べ3,307百万円悪化し、1,485百万円の損失を計上しました。
- ・当第2四半期の営業収益は通期見込みの約36%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285億円、営業利益30億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	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 2,034件	2,430	受託件数 1,823件	1,699
不動産仲介	取扱件数 920件	5,395	取扱件数 751件	2,864
その他	—	5,307	—	5,665
合 計	—	13,133	—	10,230

- (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、2,184百万円と前年同期に比べ180百万円の減収となり、営業利益は348百万円と前年同期に比べ115百万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40億円、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2四半期	当第2四半期
その他	2,364	2,184
合 計	2,364	2,184

(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2四半期連結会計期間末の総資産は、現金及び預金、有価証券、投資有価証券等の減少、エクイティ出資、土地、建設仮勘定等の増加により、前連結会計年度末に比べ16,768百万円減の4,310,369百万円となりました。負債は、短期借入金、社債等の増加、支払手形及び営業未払金等の減少により、前連結会計年度末に比べ13,387百万円増の2,993,229百万円となりました。

純資産は、その他有価証券評価差額金、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30,155百万円減の1,317,139百万円となりました。

有利子負債は、前連結会計年度末に比べ111,806百万円増の1,757,213百万円となり、自己資本比率は28.2%となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

通期の業績見通しについては、第2四半期の実績及び今後の見通しを勘案の上、平成20年4月30日発表時から修正し、営業収益1兆165億円(前回予想比△555億円)、営業利益1,825億円(前回予想比△140億円)、経常利益1,520億円(前回予想比△105億円)、当期純利益700億円(前回予想比△105億円)を見込んでおります。

通期(平成20年4月1日～平成21年3月31日)の業績予想は次の通りであります。

(単位:百万円)

	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
前回予想(A)	1,072,000	196,500	162,500	80,500	58円31銭
今回予想(B)	1,016,500	182,500	152,000	70,000	50円71銭
増減額(B-A)	△55,500	△14,000	△10,500	△10,500	—
増減率(%)	△5.2	△7.1	△6.5	△13.0	—
前期実績	787,652	177,983	162,061	86,963	62円99銭

営業収益及び営業利益は、国内におけるマンション売上や不動産仲介収益の伸び悩み、並びに米国における不動産開発・賃貸収益の減少等により、住宅事業、海外事業、不動産サービス事業を中心に、前回予想に比べ減少する見込みとなりました。

経常利益は、支払利息の減少等により営業外損益が改善するものの、上記営業利益の減少により、前回予想に比べ減少する見込みとなりました。

当期純利益は、税費用が減少するものの、上記経常利益の減少に加え、たな卸資産評価損や投資有価証券評価損等の特別損失の増加があり、前回予想に比べ減少する見込みとなりました。

尚、事業の種類別セグメントの営業収益、営業利益の業績予想は次の通りであります。

(単位:百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前回予想(A)		今回予想(B)		増減額(B-A)	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	407,000	123,000	409,500	123,500	2,500	500
住宅事業	422,500	32,000	377,500	25,500	△45,000	△6,500
資産開発事業	87,500	30,500	89,000	30,500	1,500	0
海外事業	55,500	15,500	47,500	12,000	△8,000	△3,500
設計監理事業	20,000	1,500	20,000	1,500	0	0
注文住宅事業	34,000	0	30,500	0	△3,500	0
ホテル事業	33,000	1,500	32,000	1,000	△1,000	△500
不動産サービス事業	31,000	5,000	28,500	3,000	△2,500	△2,000
その他の事業	3,500	500	4,000	500	500	0
消去又は全社	△22,000	△13,000	△22,000	△15,000	0	△2,000
合計	1,072,000	196,500	1,016,500	182,500	△55,500	△14,000

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場合に、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。尚、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成20年8月7日内閣府令第50号）附則第7条第1項第4号及び第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

・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、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。尚、期首在庫に含まれる変更差額7,375百万円は特別損失に計上しております。

この変更により、従来の方法によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業利益、経常利益はそれぞれ311百万円増加し、税金等調整前四半期純利益は7,063百万円減少しております。

尚、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

・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、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、当第2四半期連結累計期間の営業利益は519百万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。

(4) 追加情報

当第2四半期連結会計期間より、設計監理事業セグメント以外において業務期間2年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務を実施しておりますが、長期かつ大型の工事について期間損益を適正に表示することを目的として工事進行基準を採用しております。

この会計処理により計上している当第2四半期連結累計期間の営業収益は648百万円、営業費用は611百万円、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益は37百万円であります。

(5) 開示対象特別目的会社関係

当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9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)15社に対し優先出資を行うとともに、一部の特別目的会社が発行した特定社債の引受けを行っております。これらの優先出資等は、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9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等に限られます。当第2四半期連結累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2四半期連結会計期間末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
優先出資証券等(注1)	141,392	営業原価(注2)	2
マネジメント業務		営業収益(注3)	467
不動産賃借		営業原価(注4)	2,276
設計監理業務		営業収益(注5)	255

(注1) 優先出資証券等は、当第2四半期連結会計期間末における出資額及び特定社債の引受額によって記載しております。

(注2) 当社は、優先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3) 当社、三菱地所ビルマネジメント(株)及び(株)三菱地所プロパティマネジメント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4) 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5) (株)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。

尚、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。

(単位:百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	455,456	借入金等(注6)	310,056
その他	21,349	優先出資証券(注7)	166,750
合計	476,805	合計	476,805

(注6) 借入金等には、当社が引受けた特定社債が含まれております。

(注7) 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。

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2四半期連結会計期間末 (平成20年9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	103,475	186,321
受取手形及び営業未収入金	22,445	37,063
有価証券	8,203	31,739
販売用不動産	153,247	153,085
仕掛販売用不動産	441,422	429,181
開発用不動産	9,009	9,139
未成工事支出金	11,016	10,315
その他のたな卸資産	1,161	1,102
エクイティ出資	248,516	185,640
繰延税金資産	44,649	47,053
その他	51,948	51,179
貸倒引当金	△371	△436
流動資産合計	1,094,725	1,141,385
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,785,321	1,766,921
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,032,104	△1,013,742
建物及び構築物(純額)	753,217	753,179
機械装置及び運搬具	79,327	80,803
減価償却累計額及び減損損失累計額	△55,371	△55,287
機械装置及び運搬具(純額)	23,955	25,516
土地	1,595,105	1,564,953
信託土地	277,422	280,547
建設仮勘定	106,168	83,271
その他	26,046	25,628
減価償却累計額及び減損損失累計額	△18,564	△18,361
その他(純額)	7,482	7,267
有形固定資産合計	2,763,352	2,714,735
無形固定資産		
借地権	65,889	61,684
その他	4,574	4,498
無形固定資産合計	70,463	66,183
投資その他の資産		
投資有価証券	230,067	251,805
長期貸付金	3,148	3,387
敷金及び保証金	86,304	86,595
繰延税金資産	9,176	8,156
その他	54,805	56,520
貸倒引当金	△1,674	△1,631
投資その他の資産合計	381,828	404,834
固定資産合計	3,215,643	3,185,752
資産合計	4,310,369	4,327,137

(単位:百万円)

	当第2四半期連結会計期間末 (平成20年9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	71,073	114,780
短期借入金	105,647	56,131
1年内返済予定の長期借入金	166,415	161,418
コマーシャル・ペーパー	20,500	10,000
1年内償還予定の社債	63,906	43,587
未払法人税等	17,000	38,372
繰延税金負債	29	—
その他	128,060	159,622
流動負債合計	572,632	583,913
固定負債		
社債	565,000	540,000
長期借入金	835,596	834,269
受入敷金保証金	359,844	359,561
繰延税金負債	221,304	226,241
再評価に係る繰延税金負債	324,022	323,953
退職給付引当金	15,345	18,083
役員退職慰労引当金	661	691
負ののれん	71,967	67,172
その他	26,852	25,955
固定負債合計	2,420,596	2,395,928
負債合計	2,993,229	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	394,738	387,214
自己株式	△3,624	△3,440
株主資本合計	692,864	685,524
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	71,187	89,621
繰延ヘッジ損益	△163	△357
土地再評価差額金	472,679	472,578
為替換算調整勘定	△19,717	△8,478
評価・換算差額等合計	523,986	553,364
新株予約権	218	142
少数株主持分	100,070	108,264
純資産合計	1,317,139	1,347,295
負債純資産合計	4,310,369	4,327,137

(2) 四半期連結損益計算書
(第2四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)
営業収益	433,994
営業原価	322,222
営業総利益	111,771
販売費及び一般管理費	36,268
営業利益	75,503
営業外収益	
受取利息	1,207
受取配当金	2,098
負ののれん償却額	519
持分法による投資利益	752
その他	1,418
営業外収益合計	5,995
営業外費用	
支払利息	15,287
固定資産除却損	3,384
その他	3,485
営業外費用合計	22,158
経常利益	59,341
特別利益	
関係会社株式売却益	6,355
特別利益合計	6,355
特別損失	
たな卸資産評価損	7,375
投資有価証券評価損	1,194
特別損失合計	8,570
税金等調整前四半期純利益	57,126
法人税、住民税及び事業税	17,383
法人税等調整額	9,216
法人税等合計	26,599
少数株主利益	8,048
四半期純利益	22,477

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年9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	57,126
減価償却費	29,154
有形固定資産除売却損益(△は益)	604
有価証券売却損益(△は益)	△6,524
有価証券評価損益(△は益)	1,194
たな卸資産評価損	7,375
社債発行費	239
のれん償却額	1,116
持分法による投資損益(△は益)	△752
引当金の増減額(△は減少)	1,176
受取利息及び受取配当金	△3,305
支払利息	15,316
売上債権の増減額(△は増加)	14,334
たな卸資産の増減額(△は増加)	△8,651
エクイティ出資の増減額(△は増加)	△68,590
前渡金の増減額(△は増加)	570
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△549
仕入債務の増減額(△は減少)	△45,472
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,585
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	286
その他	△4,460
小計	△11,397
利息及び配当金の受取額	3,869
利息の支払額	△15,063
法人税等の支払額	△42,056
営業活動によるキャッシュ・フロー	△64,648
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	1,425
定期預金の預入による支出	△1
有価証券の売却による収入	125
有形固定資産の売却による収入	85
有形固定資産の取得による支出	△128,608
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,750
投資有価証券の取得による支出	△8,466
借地権の取得による支出	△4,895
短期貸付金の回収による収入	81
長期貸付金の回収による収入	201
長期貸付けによる支出	△66
その他	△1,149
投資活動によるキャッシュ・フロー	△132,517

(単位:百万円)

当第2四半期連結累計期間
 (自 平成20年4月1日
 至 平成20年9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)	49,943
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	10,500
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△6
長期借入れによる収入	108,382
長期借入金の返済による支出	△95,036
社債の発行による収入	68,466
社債の償還による支出	△23,620
自己株式の純増減額 (△は増加)	△254
配当金の支払額	△11,044
少数株主への配当金の支払額	△3,317
その他	△12,325
財務活動によるキャッシュ・フロー	91,688
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,597
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△109,075
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	542
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△495
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	110,683

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。尚、四半期連結財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成20年8月7日内閣府令第50号)附則第7条第1項第4号及び第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しております。

(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

[事業の種類別セグメント情報]

当第2四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年9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	187,006	123,771	60,996	21,971	5,009	9,957	14,737	9,464	1,079	433,994	—	433,994
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	2,943	565	78	—	1,909	1,334	267	765	1,104	8,969	(8,969)	—
計	189,950	124,336	61,074	21,971	6,919	11,291	15,005	10,230	2,184	442,963	(8,969)	433,994
営業利益又は営業損失(△)	56,445	2,298	19,782	5,726	254	△765	△88	△1,485	348	82,515	(7,011)	75,503

(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

3. 会計処理の方法の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「4.その他 (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」に記載の通り、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)を適用しております。この変更により、従来の方によった場合に比べて、当第2四半期連結累計期間の営業利益は、住宅事業セグメントで312百万円増加し、注文住宅事業セグメントで0百万円減少しております。

4. 追加情報

「4.その他 (4) 追加情報」に記載の通り、当第2四半期連結会計期間より、設計監理事業セグメント以外において業務期間2年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務を実施しておりますが、長期かつ大型の工事について期間損益を適正に表示することを目的として工事進行基準を採用しております。この会計処理により、住宅事業セグメントの当第2四半期連結累計期間において、営業収益648百万円、営業費用611百万円、営業利益37百万円を計上しております。

[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。

[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。

「参考資料」

前年同四半期に係る財務諸表等

(1) 中間連結損益計算書

科目	前中間連結会計期間 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日
	金額(百万円)
I 営業収益	317,810
II 営業原価	231,794
営業総利益	86,016
III 販売費及び一般管理費	27,738
営業利益	58,277
IV 営業外収益	
1. 受取利息	1,546
2. 受取配当金	1,803
3. 持分法投資利益	403
4. 投資有価証券売却益	836
5. その他の営業外収益	1,413
営業外収益計	6,002
V 営業外費用	
1. 支払利息	9,821
2. 固定資産除却損	1,731
3. その他の営業外費用	2,389
営業外費用計	13,942
経常利益	50,338
VI 特別利益	
1. 関係会社株式売却益	2,362
特別利益計	2,362
VII 特別損失	
1. たな卸資産評価損	1,160
特別損失計	1,160
税金等調整前中間純利益	51,539
法人税、住民税及び事業税	17,052
法人税等調整額	6,360
少数株主損益	2,732
中間純利益	25,393

(2) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

	前中間連結会計期間 自 平成19年4月1日 至 平成19年9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	
税金等調整前中間純利益	51,539
減価償却費	27,230
有形固定資産除売却損益	1,055
有価証券売却損益	△3,198
有価証券評価損	26
たな卸資産評価損	1,160
社債発行費	233
のれん償却額	176
持分法による投資損益	△403
引当金の増減額	642
受取利息及び受取配当金	△3,349
支払利息及びコマーシャルペーパー利息	9,898
売上債権の増減額	6,225
たな卸資産の増減額	△30,974
エクイティ出資の増減額	△482
前渡金の増減額	△1,102
差入敷金保証金の増減額	752
仕入債務の増減額	△30,236
未払消費税等の増減額	△483
受入敷金保証金の増減額	13,629
その他	△30,046
小計	12,293
利息及び配当金の受取額	4,784
利息の支払額	△9,870
法人税等の支払額	△28,884
営業活動によるキャッシュ・フロー	△21,676

	前中間連結会計期間 自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日
区分	金額(百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の払戻	65
定期預金の預入	△301
有形固定資産の売却	908
有形固定資産の取得	△155,018
投資有価証券の売却及び償還	6,344
投資有価証券の取得	△5,258
短期貸付金の実行	△1,110
長期貸付金の回収	110
長期貸付金の実行	△565
その他	△454
投資活動によるキャッシュ・フロー	△155,280
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	900
コマーシャルペーパー純増減額	20,000
長期借入れによる収入	86,468
長期借入金の返済	△17,943
社債の発行による収入	50,764
社債の償還による支出	△31,039
自己株式の売買による収入又は支出	△300
配当金の支払い	△11,044
少数株主に対する配当金の支払い	△2,144
その他	1,834
財務活動によるキャッシュ・フロー	97,494
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	2,475
V 現金及び現金同等物の増減額	△76,987
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中間期末残高	129,268

(3) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9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	162,940	69,914	17,519	23,953	3,767	11,409	15,535	11,671	1,098	317,810	—	317,810
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	3,225	495	12	—	3,665	721	372	1,461	1,265	11,221	(11,221)	—
計	166,165	70,410	17,532	23,953	7,433	12,131	15,908	13,133	2,364	329,032	(11,221)	317,810
営業利益又は営業損失(△)	42,976	4,806	9,633	6,593	354	△1,028	507	1,821	464	66,129	(7,851)	58,277