

■2009/2/5



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2009/3 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・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3Q実績/2008年3月期3Q実績連結PL比較表	3
2. 2009年3月期今回予想/2009年3月期前回予想連結PL比較表	4
3. 2008年12月末実績/2008年3月末実績連結BS比較表	5
II. ハイライト	
1. 主な財務データ（連結）	6
2. セグメント別内訳（連結）	7, 8
3. ヒル事業データ（単体）	9
4. 丸の内データ	9
5. 住宅事業データ（単体）	9
6. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（単体）	10
III. 連結決算概要	
1. 連結貸借対照表	11, 12
2. 連結損益計算書	13
3. 連結キャッシュ・フロー	14
4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）	15
5. 有利子負債（連結）	15
6. 会社別内訳（連結）	16
IV. 単体決算概要	
1. 2009年3月期3Q実績/2008年3月期3Q実績単体PL比較表	17
2. 2009年3月期今回予想/2009年3月期前回予想連結PL比較表	18
3. 単体貸借対照表	19, 20
4. 単体損益計算書	21
5. 単体キャッシュ・フロー	22
6. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）	23
7. 有利子負債（単体）	23
8. 事業別内訳（単体）	24

I. 決算比較表

1. 2009年3月期3Q実績／2008年3月期3Q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 3Q累計実績	2008/3 3Q累計実績	増減	
ビル事業	287,250	252,906	34,343	⇒ 新規ビルの稼働、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	191,225	108,971	82,253	⇒ 藤和不動産の連結による。
資産開発事業	87,785	21,605	66,179	⇒ 物件売却収入の増加。
海外事業	33,343	37,614	△ 4,271	⇒ 為替換算レートの影響による。
設計監理事業	11,489	10,298	1,190	
注文住宅事業	19,072	21,379	△ 2,306	
ホテル事業	23,891	25,297	△ 1,406	
不動産サービス事業	16,122	19,425	△ 3,303	⇒ 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)	△ 12,926	△ 16,069	3,142	
営業収益	660,225	485,010	175,214	
ビル事業	85,383	68,556	16,827	⇒ 新規ビルの稼働、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	△ 9,043	8,280	△ 17,324	⇒ マンション販売の減速、たな卸資産の収益性低下による簿価切り下げなどによる。
資産開発事業	31,084	11,417	19,667	⇒ 物件売却益の増加。
海外事業	8,618	10,781	△ 2,162	⇒ 為替換算レートの影響による。
設計監理事業	815	265	550	
注文住宅事業	△ 722	△ 886	164	
ホテル事業	531	1,462	△ 930	
不動産サービス事業	△ 1,599	2,208	△ 3,808	⇒ 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 (消去または全社)	△ 10,058	△ 10,583	524	
営業利益	105,508	92,226	13,281	
営業外収益	9,201	8,397	803	
営業外費用	30,414	22,937	7,477	⇒ 三菱地所および新規連結子会社の支払利息増加などによる。
経常利益	84,294	77,687	6,607	
特別利益	6,412	3,706	2,706	
特別損失	17,989	1,154	16,835	
税金等調整前四半期純利益	72,717	80,239	△ 7,521	
法人税、住民税及び事業税	28,583	23,619	4,963	
法人税等調整額	16,134	8,699	7,434	
少数株主損益	15,177	4,378	10,798	
四半期純利益	12,823	43,541	△ 30,718	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2009/3 3Q累計実績	2008/3 3Q累計実績	増減	(2009/3期3Q 内容)
投資有価証券売却益	-	1,359	△ 1,359	
関係会社株式売却益	6,412	2,347	4,065	⇒ クッシュマンアント・ウェイクフィールド株式の売却益(最終精算分)。
特別利益合計	6,412	3,706	2,706	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 3Q累計実績	2008/3 3Q累計実績	増減	(2009/3期3Q 内容)
たな卸資産評価損	7,375	1,154	6,221	⇒ たな卸資産の収益性低下による簿価切り下げ。
固定資産除却関連連損	2,887	-	2,887	⇒ 東銀ビル建替えに伴う固定資産除却関連連損。
投資有価証券評価損	3,371	-	3,371	⇒ 保有上場有価証券の評価損。
不動産売買契約解除損	4,354	-	4,354	⇒ 不動産売買契約解除による手付金の放棄。
特別損失合計	17,989	1,154	16,835	

2. 2009年3月期今回予想／2009年3月期前回予想連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	
ビル事業	407,500	409,500	△ 2,000	⇒ 資産ポートフォリオ入替えによる不動産売却の想定を一部見直したことによる。
住宅事業	315,500	377,500	△ 62,000	⇒ マンション売上の減少など。
資産開発事業	90,500	89,000	1,500	⇒ 匿名組合出資分配金の増加など。
海外事業	47,500	47,500	-	
設計監理事業	20,000	20,000	-	
注文住宅事業	29,500	30,500	△ 1,000	
ホテル事業	32,000	32,000	-	
不動産サービス事業	26,500	28,500	△ 2,000	⇒ 販売受託収入や不動産仲介収入の減少など。
その他の事業 (消去)	4,000 △ 22,000	4,000 △ 22,000	-	
営業収益	951,000	1,016,500	△ 65,500	⇒ 資産ポートフォリオ入替えによる不動産売却益の想定を一部見直したことによる。
ビル事業	120,500	123,500	△ 3,000	⇒ マンション売上の減少、たな卸資産の収益性低下による簿価切り下げなどによる。
住宅事業	△ 12,500	25,500	△ 38,000	⇒ マンション売上の減少、たな卸資産の収益性低下による簿価切り下げなどによる。
資産開発事業	32,000	30,500	1,500	⇒ 匿名組合出資分配金の増加などによる。
海外事業	12,000	12,000	-	
設計監理事業	1,500	1,500	-	
注文住宅事業	0	0	-	
ホテル事業	1,000	1,000	-	
不動産サービス事業	1,000	3,000	△ 2,000	⇒ 販売受託収入や不動産仲介収入の減少などによる。
その他の事業 (消去または全社)	500 △ 15,000	500 △ 15,000	-	
営業利益	141,000	182,500	△ 41,500	
営業外収益	10,000	11,000	△ 1,000	
営業外費用	41,500	41,500	-	
経常利益	109,500	152,000	△ 42,500	
特別利益	6,500	6,500	-	
特別損失	19,000	11,000	8,000	
税金等調整前当期純利益	97,000	147,500	△ 50,500	
法人税、住民税及び事業税	40,000	41,000	△ 1,000	
法人税等調整額	△ 6,500	20,000	△ 26,500	⇒ 繰延税金負債の取り崩しによる。
少数株主損益	16,500	16,500	-	
当期純利益	47,000	70,000	△ 23,000	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	
関係会社株式売却益	6,500	6,500	-	⇒ クッシュマンアンドウェイクフィールド株式の売却益（最終精算分）。
特別利益合計	6,500	6,500	-	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	
たな卸資産評価損	7,500	7,500	-	⇒ たな卸資産の収益性低下による簿価切り下げ。
固定資産除却関連損	3,000	2,500	500	⇒ 東銀ビル建替えに伴う固定資産除却関連損。
投資有価証券評価損	3,500	1,000	2,500	⇒ 保有上場有価証券の評価損。
不動産売買契約解除損	5,000	-	5,000	⇒ 不動産売買契約解除による手付金の放棄。
特別損失合計	19,000	11,000	8,000	

3. 2008年12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	2008/12末	2008/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	159,365	186,321	△ 26,955
2. 受取手形及び営業未収入金	19,327	37,063	△ 17,735
3. 有価証券	7,999	31,739	△ 23,739
4. 販売用不動産	143,743	153,085	△ 9,341
5. 仕掛販売用不動産	440,984	429,181	11,802
6. 開発用不動産	9,015	9,139	△ 124
7. 未成工事支出金	13,670	10,315	3,354
8. その他のたな卸資産	1,305	1,102	202
9. エクイティ出資	250,621	185,640	64,981
10. 繰延税金資産	42,243	47,053	△ 4,809
11. その他の流動資産	54,197	51,179	3,017
12. 貸倒引当金	△ 625	△ 436	△ 188
流動資産合計	1,141,848	1,141,385	463
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	739,332	753,179	△ 13,847
(2) 機械装置及び運搬具	23,016	25,516	△ 2,499
(3) 土地	1,602,849	1,564,953	37,895
(4) 信託土地	277,422	280,547	△ 3,124
(5) 建設仮勘定	123,284	83,271	40,013
(6) その他の有形固定資産	7,242	7,267	△ 24
有形固定資産合計	2,773,148	2,714,735	58,413
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	64,653	61,684	2,969
(2) その他の無形固定資産	4,715	4,498	216
無形固定資産合計	69,368	66,183	3,185
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	173,554	251,805	△ 78,251
(2) 長期貸付金	3,068	3,387	△ 319
(3) 敷金および保証金	88,055	86,595	1,459
(4) 繰延税金資産	4,809	8,156	△ 3,346
(5) その他の投資	52,139	56,520	△ 4,380
(6) 貸倒引当金	△ 1,755	△ 1,631	△ 124
投資その他の資産合計	319,871	404,834	△ 84,963
固定資産合計	3,162,388	3,185,752	△ 23,364
資産合計	4,304,237	4,327,137	△ 22,900

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2008/12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	72,746	114,780	△ 42,033
2. 短期借入金	179,978	56,131	123,846
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	170,015	161,418	8,597
4. コマーシャルペーパー	16,500	10,000	6,500
5. 1年以内に償還予定の社債	72,327	43,587	28,739
6. 未払法人税等	11,808	38,372	△ 26,564
7. 繰延税金負債	63	-	63
8. その他の流動負債	116,525	159,622	△ 43,096
流動負債合計	639,966	583,913	56,053
II. 固定負債			
1. 社債	545,000	540,000	5,000
2. 長期借入金	863,716	834,269	29,446
3. 受入敷金保証金	360,914	359,561	1,353
4. 繰延税金負債	198,615	226,241	△ 27,626
5. 再評価に係る繰延税金負債	324,022	323,953	69
6. 退職給付引当金	14,932	18,083	△ 3,150
7. 役員退職引当金	716	691	25
8. 負ののれん	72,608	67,172	5,435
9. その他の固定負債	29,105	25,955	3,149
固定負債合計	2,409,632	2,395,928	13,703
負債合計	3,049,599	2,979,841	69,757
(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	374,026	387,214	△ 13,188
4. 自己株式	△ 3,662	△ 3,440	△ 222
株主資本計	672,114	685,524	△ 13,410
II. 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金	37,168	89,621	△ 52,453
2. 繰延ヘッジ損益	△ 206	△ 357	150
3. 土地再評価差額金	472,679	472,578	101
4. 為替換算調整勘定	△ 25,999	△ 8,478	△ 17,521
評価・換算差額等計	483,642	553,364	△ 69,722
III. 新株予約権	218	142	75
IV. 少数株主持分	98,663	108,264	△ 9,600
純資産合計	1,254,638	1,347,295	△ 92,657
負債・純資産合計	4,304,237	4,327,137	△ 22,900

II. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q	2009/3（予想）
営業収益	844,217 百万円	947,641 百万円	485,010 百万円	787,652 百万円	660,225 百万円	951,000 百万円
営業利益	137,614 百万円	166,165 百万円	92,226 百万円	177,983 百万円	105,508 百万円	141,000 百万円
経常利益	121,236 百万円	151,674 百万円	77,687 百万円	162,061 百万円	84,294 百万円	109,500 百万円
当期（四半期）純利益	55,825 百万円	97,662 百万円	43,541 百万円	86,963 百万円	12,823 百万円	47,000 百万円
総資産	3,280,209 百万円	3,447,272 百万円	3,838,380 百万円	4,327,137 百万円	4,304,237 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	1,217,333 百万円	1,238,889 百万円	1,155,756 百万円	-
有利子負債	1,007,761 百万円	1,012,588 百万円	1,393,295 百万円	1,645,407 百万円	1,850,005 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	△ 101,293 百万円	△ 16,248 百万円	△ 51,302 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	△ 208,079 百万円	△ 212,207 百万円	△ 169,030 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	235,146 百万円	238,942 百万円	172,016 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+のれん償却費）	200,928 百万円	233,406 百万円	140,820 百万円	245,911 百万円	158,774 百万円	210,000 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 %	-
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	-
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 %	-
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	31.54 円	62.99 円	9.29 円

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2006/3		2007/3		2008/3-3Q		2008/3		2009/3-3Q		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%	252,906	50.5%	380,562	46.9%	287,250	42.7%	407,500	41.9%
住宅事業	204,213	23.5%	231,514	23.9%	108,971	21.7%	213,903	26.3%	191,225	28.4%	315,500	32.4%
資産開発事業	34,274	3.9%	38,216	3.9%	21,605	4.3%	29,430	3.6%	87,785	13.0%	90,500	9.3%
海外事業	193,223	22.2%	226,444	23.4%	37,614	7.5%	71,920	8.9%	33,343	5.0%	47,500	4.9%
設計監理事業	17,103	2.0%	17,790	1.8%	10,298	2.1%	19,086	2.3%	11,489	1.7%	20,000	2.1%
注文住宅事業	41,477	4.8%	34,550	3.6%	21,379	4.3%	31,216	3.8%	19,072	2.8%	29,500	3.0%
ホテル事業	32,399	3.7%	33,493	3.5%	25,297	5.0%	33,163	4.1%	23,891	3.5%	32,000	3.3%
不動産サービス事業	30,775	3.5%	28,851	3.0%	19,425	3.9%	27,941	3.4%	16,122	2.4%	26,500	2.7%
その他の事業	4,717	0.5%	4,260	0.4%	3,580	0.7%	4,982	0.6%	2,971	0.4%	4,000	0.4%
セグメント間消去又は全社	△ 26,065		△ 21,437		△ 16,069		△ 24,554		△ 12,926		△ 22,000	
	844,217		947,641		485,010		787,652		660,225		951,000	

②営業利益	2006/3		2007/3		2008/3-3Q		2008/3		2009/3-3Q		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		68,556		114,490		85,383		120,500	
住宅事業	17,736		23,979		8,280		24,326		△ 9,043		△ 12,500	
資産開発事業	14,169		23,520		11,417		16,863		31,084		32,000	
海外事業	23,199		22,005		10,781		27,544		8,618		12,000	
設計監理事業	227		1,181		265		2,324		815		1,500	
注文住宅事業	△ 404		△ 169		△ 886		△ 616		△ 722		0	
ホテル事業	1,247		1,616		1,462		1,362		531		1,000	
不動産サービス事業	7,753		6,082		2,208		4,108		△ 1,599		1,000	
その他の事業	747		798		724		995		499		500	
セグメント間消去又は全社	△ 16,554		△ 13,064		△ 10,583		△ 13,415		△ 10,058		△ 15,000	
	137,614		166,165		92,226		177,983		105,508		141,000	

③営業利益率	2006/3		2007/3		2008/3-3Q		2008/3		2009/3-3Q		2009/3(予想)	
(新セグメント)												
ビル事業	28.7%		28.3%		27.1%		30.1%		29.7%		29.6%	
住宅事業	8.7%		10.4%		7.6%		11.4%		-4.7%		-4.0%	
資産開発事業	41.3%		61.5%		52.8%		57.3%		35.4%		35.4%	
海外事業	12.0%		9.7%		28.7%		38.3%		25.8%		25.3%	
設計監理事業	1.3%		6.6%		2.6%		12.2%		7.1%		7.5%	
注文住宅事業	-1.0%		-0.5%		-4.1%		-2.0%		-3.8%		0.0%	
ホテル事業	3.8%		4.8%		5.8%		4.1%		2.2%		3.1%	
不動産サービス事業	25.2%		21.1%		11.4%		14.7%		-9.9%		3.8%	
その他の事業	15.8%		18.7%		20.2%		20.0%		16.8%		12.5%	
セグメント間消去又は全社												
	16.3%		17.5%		19.0%		22.6%		16.0%		14.8%	

④減価償却費	2006/3		2007/3		2008/3-3Q		2008/3		2009/3-3Q		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		33,488		45,893		36,460		-	
住宅事業	833		780		579		795		956		-	
資産開発事業	249		2,931		1,703		2,316		1,027		-	
海外事業	8,578		9,774		4,144		5,539		4,309		-	
設計監理事業	103		51		28		40		31		-	
注文住宅事業	157		119		106		144		105		-	
ホテル事業	1,366		1,444		1,097		1,510		1,014		-	
不動産サービス事業	217		279		286		388		322		-	
その他の事業	167		114		100		139		94		-	
セグメント間消去又は全社	214		227		86		99		△ 28		-	
	53,655		54,257		41,622		56,867		44,294		-	

⑤償却前営業利益	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q	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	102,044	160,384	121,844	-
住宅事業	18,570	24,759	8,860	25,121	△ 8,087	-
資産開発事業	14,419	26,452	13,120	19,179	32,111	-
海外事業	31,777	31,780	14,925	33,083	12,928	-
設計監理事業	331	1,233	294	2,364	847	-
注文住宅事業	△ 247	△ 49	△ 779	△ 471	△ 616	-
ホテル事業	2,614	3,061	2,560	2,872	1,545	-
不動産サービス事業	7,971	6,361	2,494	4,496	△ 1,277	-
その他の事業	914	913	824	1,134	593	-
セグメント間消去又は全社	△ 16,339	△ 12,836	△ 10,496	△ 13,315	△ 10,087	-
	191,270	220,422	133,849	234,850	149,803	-

⑥資本的支出	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q	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	106,404	122,149	90,057	-
住宅事業	977	816	1,541	1,835	9,619	-
資産開発事業	12,924	23,846	54,502	106,345	10,851	-
海外事業	7,345	26,816	39,049	44,857	60,907	-
設計監理事業	12	17	12	63	37	-
注文住宅事業	243	254	171	205	170	-
ホテル事業	1,358	1,353	969	1,216	553	-
不動産サービス事業	320	665	473	729	511	-
その他の事業	168	172	315	397	98	-
セグメント間消去又は全社	△ 2,030	△ 890	1,024	3,798	117	-
	64,753	146,958	204,464	281,597	172,926	-

⑦総資産	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q	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	2,333,017	2,566,825	2,646,837	-
住宅事業	338,026	397,118	409,242	731,816	716,824	-
資産開発事業	103,796	250,542	337,068	337,375	309,009	-
海外事業	345,483	332,225	355,493	351,016	343,640	-
設計監理事業	18,732	19,664	19,312	22,155	21,765	-
注文住宅事業	16,531	14,225	13,336	14,992	15,562	-
ホテル事業	30,986	30,127	29,694	28,626	28,528	-
不動産サービス事業	70,845	104,559	24,662	31,909	28,342	-
その他の事業	37,555	37,977	38,883	26,406	25,834	-
セグメント間消去又は全社	330,656	243,198	277,669	216,013	167,893	-
	3,280,209	3,447,272	3,838,380	4,327,137	4,304,237	-

3. ビル事業データ（単体）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2008/9	2008/12	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㎡	3,284 千㎡	3,263 千㎡	3,263 千㎡
当社借受面積	846 千㎡	890 千㎡	956 千㎡	1,094 千㎡	1,034 千㎡	1,051 千㎡
営業延床面積合計	3,907 千㎡	3,769 千㎡	4,175 千㎡	4,378 千㎡	4,297 千㎡	4,314 千㎡
②貸付有効面積	2,567 千㎡	2,499 千㎡	2,736 千㎡	2,846 千㎡	2,791 千㎡	2,798 千㎡
③空室率（全国全用途）	3.59 %（※1）	1.68 %	2.06 %（※2）	1.97 %（※2）	2.75 %	2.5 %
④平均賃料（全国全用途）	21,711 円	21,733 円	22,602 円	22,932 円	23,663 円	23,700 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、2008/9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%、1.74%となる。)

4. 丸の内データ

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3-2Q	2009/3-3Q
延床面積	2,024 千㎡	1,897 千㎡	2,195 千㎡	2,232 千㎡	2,208 千㎡
貸付有効面積	1,308 千㎡	1,246 千㎡	1,415 千㎡	1,446 千㎡	1,444 千㎡
事務所空室率	2.77 %（※）	0.55 %	0.19 %	0.15 %	0.78 %
ビル賃貸売上高	145,005 百万円	146,399 百万円	165,928 百万円	88,913 百万円	134,031 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		2009/3-2Q		2009/3-3Q		2009/3(予想)	
	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
①売上内訳												
【マンション】	144,843	2,870	167,692	3,445	148,678	2,780	44,889	868	80,485	1,412	128,885	2,200
【建売】	6,182	138	5,561	126	4,302	82	1,098	22	1,674	33	2,463	49
【更地】	3,220	198	6,606	258	7,690	179	2,921	72	3,236	90	4,214	149
住宅用地	2,710	196	4,885	251	6,769	176	2,528	70	2,843	88	3,684	146
業務用地	510	2	1,721	7	921	3	393	2	393	2	530	3
【その他】	11,788		13,462		13,140		17,142		21,932		27,938	
売上合計	166,033		193,321		173,814		66,050		107,327		163,500	
②完成在庫												
【マンション】	7,823	226	6,140	126	7,415	214	23,810	445	29,730	540	-	-
【戸建て】	1,655	43	1,280	31	1,444	34	2,295	44	1,877	33	-	-
完成在庫合計	9,478		7,420		8,859		26,105		31,607		-	-
③マンション粗利益率	20.0 %		22.4 %		24.6 %		21.5 %		22.1 %		21.2 %	
④マンション新規発売戸数	4,083 戸		2,474 戸		2,323 戸		774 戸		1,208 戸		2,000 戸	

6. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（単体）

	2007/3	2008/3	2008/9	2008/12
ビル事業				
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	320 億円	442 億円	805 億円	812 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	277 億円	280 億円	337 億円	368 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,283 億円	3,504 億円	3,635 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	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	0 億円
TMK・TK有利子負債残高	191 億円	7 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	1,568 億円	1,579 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	358 億円	822 億円	1,052 億円	1,010 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	4,296 億円	4,614 億円	4,488 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	2,398 億円	2,416 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	668 億円	1,103 億円	1,390 億円	1,379 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	6,587 億円	8,126 億円	8,131 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	2008/3	2008/9	2008/12
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	139,605	201,107	186,321	103,475	159,365
受取手形及び営業未収入金	63,763	33,912	37,063	22,445	19,327
有価証券	27,289	6,160	31,739	8,203	7,999
販売用不動産(※)	-	-	(153,085)	153,247	143,743
仕掛販売用不動産(※)	-	-	(429,181)	441,422	440,984
開発用不動産(※)	-	-	(9,139)	9,009	9,015
未成工事支出金(※)	-	-	(10,315)	11,016	13,670
その他のたな卸資産(※)	-	-	(1,102)	1,161	1,305
たな卸資産	305,800	300,180	-	-	-
エクイティ出資	108,978	127,099	185,640	248,516	250,621
繰延税金資産	38,786	36,827	47,053	44,649	42,243
その他の流動資産	47,758	33,702	51,179	51,948	54,197
貸倒引当金	△ 3,303	△ 421	△ 436	△ 371	△ 625
流動資産合計	728,679	738,568	1,141,385	1,094,725	1,141,848
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	646,489	659,167	753,179	753,217	739,332
機械装置及び運搬具	18,517	16,400	25,516	23,955	23,016
土地	1,293,186	1,414,754	1,564,953	1,595,105	1,602,849
信託土地	-	-	280,547	277,422	277,422
建設仮勘定	28,353	88,170	83,271	106,168	123,284
その他の有形固定資産	9,825	5,746	7,267	7,482	7,242
有形固定資産合計	1,996,372	2,184,239	2,714,735	2,763,352	2,773,148
(無形固定資産)					
のれん(連結調整勘定)	(31,824)	7,925	-	-	-
借地権	17,279	17,739	61,684	65,889	64,653
その他の無形固定資産	5,842	3,565	4,498	4,574	4,715
無形固定資産合計	54,947	29,231	66,183	70,463	69,368
(投資その他の資産)					
投資有価証券	361,790	356,928	251,805	230,067	173,554
長期貸付金	2,515	2,426	3,387	3,148	3,068
差入敷金保証金	71,949	77,571	86,595	86,304	88,055
繰延税金資産	4,548	5,116	8,156	9,176	4,809
その他の投資	60,397	54,106	56,520	54,805	52,139
貸倒引当金	△ 990	△ 916	△ 1,631	△ 1,674	△ 1,755
投資その他の資産合計	500,210	495,233	404,834	381,828	319,871
固定資産合計	2,551,530	2,708,704	3,185,752	3,215,643	3,162,388
資産合計	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,310,369	4,304,237

(※) 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	2008/3	2008/9	2008/12
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	85,502	72,301	114,780	71,073	72,746
短期借入金	49,118	47,043	56,131	105,647	179,978
1年以内に返済予定の長期借入金	71,981	42,944	161,418	166,415	170,015
コマーシャルペーパー	-	-	10,000	20,500	16,500
1年以内に償還予定の社債	45,645	50,980	43,587	63,906	72,327
未払法人税等	20,889	38,078	38,372	17,000	11,808
繰延税金負債	23	-	-	29	63
事業譲渡損失引当金	15	0	-	-	-
その他の流動負債	172,491	222,607	159,622	128,060	116,525
流動負債合計	445,668	473,956	583,913	572,632	639,966
<固定負債>					
社債	446,686	415,000	540,000	565,000	545,000
長期借入金	394,328	456,619	834,269	835,596	863,716
受入敷金保証金	304,189	306,546	359,561	359,844	360,914
繰延税金負債	140,134	159,210	226,241	221,304	198,615
再評価に係る繰延税金負債	319,618	322,457	323,953	324,022	324,022
退職給付引当金	11,787	13,433	18,083	15,345	14,932
役員退職引当金	2,214	49	691	661	716
負ののれん	-	-	67,172	71,967	72,608
その他の固定負債	49,241	39,090	25,955	26,852	29,105
固定負債合計	1,668,200	1,712,407	2,395,928	2,420,596	2,409,632
負債合計	2,113,868	2,186,364	2,979,841	2,993,229	3,049,599
【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	387,214	394,738	374,026
自己株式	(△2,024)	△ 2,965	△ 3,440	△ 3,624	△ 3,662
株主資本計	(532,381)	623,396	685,524	692,864	672,114
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	(142,040)	133,843	89,621	71,187	37,168
繰延ヘッジ損益	(-)	161	△ 357	△ 163	△ 206
土地再評価差額金	(466,259)	470,397	472,578	472,679	472,679
為替換算調整勘定	(△7,057)	△ 2,154	△ 8,478	△ 19,717	△ 25,999
評価・換算差額等計	(601,242)	602,247	553,364	523,986	483,642
<新株予約権>	(-)	79	142	218	218
<少数株主持分>	(32,717)	35,185	108,264	100,070	98,663
純資産合計	(1,166,340)	1,260,908	1,347,295	1,317,139	1,254,638
負債・純資産合計	(3,280,209)	3,447,272	4,327,137	4,310,369	4,304,237

(※)「純資産の部」の表示は2006年度より変更されておりますので、2006/3末以前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	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q	2009/3(予想)
営業収益	844,217	947,641	485,010	787,652	660,225	951,000
営業利益	137,614	166,165	92,226	177,983	105,508	141,000
〔営業外収益〕						
受取利息	728	1,247	2,523	3,349	1,515	1,500
受取配当金	2,059	2,865	3,173	3,474	3,708	4,000
負ののれん償却額	-	-	-	-	779	1,000
持分法投資利益	6,556	8,094	965	3,739	1,294	1,500
その他の営業外収益	3,706	2,495	1,734	3,752	1,903	2,000
営業外収益合計	13,050	14,703	8,397	14,316	9,201	10,000
〔営業外費用〕						
支払利息	19,874	18,867	15,780	22,167	23,304	32,500
固定資産除却損	5,054	6,843	3,644	4,616	3,475	4,000
その他の営業外費用	4,499	3,482	3,513	3,454	3,635	5,000
営業外費用合計	29,428	29,194	22,937	30,238	30,414	41,500
経常利益	121,236	151,674	77,687	162,061	84,294	109,500
〔特別利益〕						
固定資産売却益	57,823	1,115	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	1,359	1,697	-	-
関係会社株式売却益	-	40,060	2,347	2,255	6,412	6,500
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	3,706	5,690	6,412	6,500
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	27,639	-	1,154	1,458	7,375	7,500
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	2,887	3,000
投資有価証券評価損	-	-	-	2,769	3,371	3,500
減損損失	35,321	5,503	-	1,498	-	-
借入金期限前返済精算金	-	-	-	1,168	-	-
不動産売買契約解除損	-	-	-	-	4,354	5,000
土壌問題対策関連損	4,859	-	-	-	-	-
特別損失合計	71,147	18,926	1,154	8,088	17,989	19,000
税金等調整前当期(四半期)純利益	107,913	177,969	80,239	159,663	72,717	97,000
法人税、住民税及び事業税	28,509	54,069	23,619	52,390	28,583	40,000
法人税等調整額	17,217	20,100	8,699	9,472	16,134	△ 6,500
少数株主損益	6,360	6,137	4,378	10,836	15,177	16,500
当期(四半期)純利益	55,825	97,662	43,541	86,963	12,823	47,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q
税金等調整前当期純利益	107,913	177,969	80,239	159,663	72,717
特別損益等調整	3,933	△ 36,809	△ 64,182	△ 124	12,598
減価償却費	53,655	54,257	41,622	56,867	44,294
販売用不動産等の増減	△ 18,425	8,394	308	△ 79,102	△ 5,000
エクイティ出資の増減	△ 514	△ 20,388	△ 74,507	△ 85,042	△ 74,283
その他	23,182	△ 32,712	△ 84,774	△ 68,509	△ 101,630
営業活動によるキャッシュ・フロー	169,744	150,710	△ 101,293	△ 16,248	△ 51,302
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	7,197	11,448	9,068
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	1,019	13,253	97
設備投資	△ 62,204	△ 138,169	△ 201,987	△ 270,798	△ 169,347
その他	△ 34,038	△ 18,167	△ 14,308	33,889	△ 8,849
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,883	△ 85,389	△ 208,080	△ 212,207	△ 169,030
新規調達	92,543	141,896	296,697	389,537	243,110
返済	△ 145,666	△ 156,601	△ 80,764	△ 130,408	△ 155,786
配当金の支払い	△ 17,949	△ 19,181	△ 25,879	△ 33,878	△ 26,260
その他	△ 61,391	△ 206	45,093	13,691	110,952
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 132,463	△ 34,093	235,146	238,942	172,016
現金及び現金同等物の換算差額	2,602	3,344	△ 1,034	△ 2,765	△ 3,938
現金及び現金同等物の増減額	69,766	34,571	△ 75,260	7,721	△ 52,255
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	5,901	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	-	-	-	-	△ 495
現金及び現金同等物の期首残高	97,324	167,090	206,089	206,089	219,712
現金及び現金同等物の期末残高	167,090	206,089	136,730	219,712	167,503

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q
総資産	3,280,209	3,447,272	3,838,380	4,327,137	4,304,237
設備投資	62,204	138,169	201,987	270,798	169,347
減価償却費	53,655	54,257	41,622	56,867	44,294

※2009/3-3Q設備投資主な内訳
1693億円

三菱地所 989億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 649億円 リニューアルほか 156億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 101億円
その他 704億円	RGIほか子会社	RGI 587億円 丸の内熱供給 39億円 匿名組合 19億円 サンシャインシティ 46億円

5. 有利子負債（連結）

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q
有利子負債	1,007,761	1,012,588	1,393,295	1,645,407	1,850,005
ネット有利子負債※1	840,670	806,499	1,256,564	1,425,695	1,682,501
支払利息	19,874	18,867	15,780	22,167	23,304
金融収支※2	△ 17,087	△ 14,755	△ 10,082	△ 15,344	△ 18,080
平均金利※3	1.80%	1.86%	1.75%	1.66%(※5)	1.78%
D/Eレシオ※4	0.88	0.82	1.14	1.32	1.60

※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3Q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	-	358,967	79,321	70,858	36,344	3,218,603	1,092,277	1,242,476	30,616
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	16,122	△ 1,501	△ 1,237	△ 809	28,276	12,403	0	322
三菱地所ホーム	100.00%	15,084	△ 535	△ 508	△ 522	8,322	1,296	0	66
三菱地所設計	100.00%	10,035	1,655	1,730	991	19,973	11,427	0	25
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	100.00%	16,694	174	153	91	6,174	1,888	864	330
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	20,122	1,811	1,893	1,109	34,579	5,071	0	31
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	25,317	1,317	1,322	760	7,528	3,271	0	140
丸の内熱供給	64.16%	9,713	901	929	549	23,509	15,013	6,329	1,488
サンシャインシティ	59.59%	22,324	5,746	5,216	3,255	107,997	39,446	41,710	4,155
藤和不動産	53.57%	54,356	△ 12,848	△ 15,975	△ 26,573	259,402	6,885	221,215	357
ロイヤルパークホテル	51.00%	8,094	430	290	153	17,058	6,712	7,252	589
RGI	100.00%	33,343	9,257	7,305	7,032	288,092	149,918	119,633	3,880
連結全体		660,225	105,508	84,294	12,823	4,304,237	1,155,756	1,850,005	44,294

2009年3月期3Q外貨換算レート 円/ドル

P L 105.84

B S 103.57

IV. 単体決算概要

1. 2009年3月期3Q実績/2008年3月期3Q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 3Q累計実績	2008/3 3Q累計実績	増減	
ビル事業	223,471	214,666	8,805	新規ビルの稼働、既存ビルの賃料上昇などによる。
住宅事業	107,327	79,508	27,819	マンション売上の増加などによる。
資産開発事業	26,735	15,993	10,742	物件売却に係る分配金、配当金の増収。
その他の事業	1,432	1,398	33	
営業収益	358,967	311,566	47,400	
ビル事業	70,342	62,851	7,490	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	9,620	11,511	△ 1,890	たな卸資産の収益性低下による簿価切り下げなどによる。
資産開発事業	19,983	9,556	10,427	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	△ 173	△ 31	△ 142	
営業総利益	99,772	83,887	15,884	
販売費	5,825	3,901	1,924	
一般管理費	14,624	14,152	472	
販売費及び一般管理費	20,450	18,053	2,396	
営業利益	79,321	65,833	13,487	
営業外収益	10,972	9,303	1,669	
営業外費用	19,436	17,161	2,274	
経常利益	70,858	57,975	12,882	
特別利益	-	1,348	△ 1,348	
特別損失	11,866	1,161	10,705	
税引前四半期純利益	58,992	58,162	829	
法人税等	22,647	21,299	1,347	
四半期純利益	36,344	36,862	△ 518	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2009/3 3Q累計実績	2008/3 3Q累計実績	増減
投資有価証券売却益	-	1,348	△ 1,348
特別利益合計	-	1,348	△ 1,348

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 3Q累計実績	2008/3 3Q累計実績	増減	(2009/3期 内容)
たな卸資産評価損	5,629	1,161	4,467	たな卸資産の収益性低下による簿価切り下げ。
固定資産除却関連損	2,914	-	2,914	東銀ビル建替えに伴う固定資産除却関連損。
投資有価証券評価損	3,323	-	3,323	保有上場有価証券の評価損。
特別損失合計	11,866	1,161	10,705	

2. 2009年3月期今回予想／2009年3月期前回予想単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	
ビル事業	320,500	323,500	△ 3,000	⇒ 資産ポートフォリオ入替えによる不動産売却の想定を一部見直したことによる。
住宅事業	163,500	179,500	△ 16,000	⇒ マンション売上の減少など。
資産開発事業	28,500	27,000	1,500	
その他の事業	2,000	2,000	-	
営業収益	514,500	532,000	△ 17,500	
ビル事業	102,000	105,000	△ 3,000	⇒ 資産ポートフォリオ入替えによる不動産売却益の想定を一部見直したことによる。
住宅事業	19,000	28,000	△ 9,000	⇒ マンション売上の減少、たな卸資産の収益性低下による簿価切り下げなどによる。
資産開発事業	20,500	19,000	1,500	
その他の事業	0	0	-	
営業総利益	141,500	152,000	△ 10,500	
販売費	9,000	9,000	-	
一般管理費	20,500	20,500	-	
販売費及び一般管理費	29,500	29,500	-	
営業利益	112,000	122,500	△ 10,500	
営業外収益	11,500	11,500	-	
営業外費用	26,500	25,500	1,000	
経常利益	97,000	108,500	△ 11,500	
特別利益	0	0	-	
特別損失	12,000	9,000	3,000	
税引前当期純利益	85,000	99,500	△ 14,500	
法人税等	35,500	38,500	△ 3,000	
当期純利益	49,500	61,000	△ 11,500	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	
たな卸資産評価損	5,500	5,500	-	⇒ たな卸資産の収益性低下による簿価切り下げ。
固定資産除却関連損	3,000	2,500	500	⇒ 東銀ビル建替えに伴う固定資産除却関連損。
投資有価証券評価損	3,500	1,000	2,500	⇒ 保有上場有価証券の評価減。
特別損失合計	12,000	9,000	3,000	

3. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2008/9	2008/12
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	105,981	95,503	61,794	36,987	94,037
営業未収入金	48,259	58,830	32,743	23,321	18,151
有価証券	3,898	-	-	-	-
販売用不動産	110,957	84,140	102,610	111,557	116,347
仕掛不動産	148,706	193,566	281,304	282,750	283,193
開発用不動産	8,918	8,997	8,767	8,668	8,674
未成工事支出金	4,976	1,713	2,476	1,709	2,977
エクイティ出資	107,400	131,646	202,578	256,308	257,870
前渡金	1,738	2,665	4,132	4,164	3,939
前払費用	7,996	10,023	13,552	12,893	12,512
繰延税金資産	34,904	32,871	35,081	36,536	38,458
その他の流動資産	26,501	18,196	21,451	18,792	19,159
貸倒引当金	△ 223	△ 176	△ 235	△ 168	△ 428
流動資産合計	610,018	637,979	766,257	793,522	854,893
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	468,221	449,287	504,932	500,809	495,329
構築物	5,722	5,832	7,416	7,939	7,779
機械装置	2,376	2,216	4,946	4,034	3,840
車輛及び運搬具	30	38	1	0	0
工具器具及び備品	1,733	2,486	2,998	2,834	2,808
土地	1,221,846	1,239,021	1,265,030	1,273,160	1,277,517
建設仮勘定	25,931	81,096	69,223	89,265	104,261
その他の有形固定資産	14	14	14	94	96
有形固定資産合計	1,725,875	1,779,995	1,854,562	1,878,139	1,891,634
(無形固定資産)					
のれん	-	-	793	708	666
借地権	7,090	6,256	6,423	6,423	6,423
ソフトウェア	2,784	1,927	2,142	1,931	1,778
その他の無形固定資産	300	255	211	200	190
無形固定資産合計	10,175	8,439	9,570	9,264	9,058
(投資その他の資産)					
投資有価証券	310,175	295,652	229,610	209,593	149,181
関係会社株式	193,307	195,672	218,307	216,305	222,586
関係会社社債	-	-	-	-	3,300
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	2,303	2,115	2,052
差入敷金保証金	63,261	68,953	70,275	69,984	71,563
破産・更正債権等	0	184	180	180	180
長期前払費用	6,997	9,215	11,153	10,798	10,564
その他の投資	6,190	2,368	2,970	2,896	3,129
貸倒引当金	△ 790	△ 758	△ 762	△ 814	△ 825
投資その他の資産合計	582,636	574,703	535,322	512,343	463,016
固定資産合計	2,318,687	2,363,139	2,399,456	2,399,747	2,363,710
資産合計	2,928,705	3,001,119	3,165,713	3,193,269	3,218,603

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3-20	2008/12
【負債の部】					
＜流動負債＞					
営業未払金	44,552	58,129	62,148	47,969	47,053
短期借入金	40,250	41,450	51,250	81,250	144,250
1年以内に返済予定の長期借入金	60,623	35,535	64,107	38,307	53,597
1年以内に償還予定の社債	30,000	50,000	20,000	40,000	50,000
1年以内に償還予定の転換社債	13,595	-	-	-	-
未払金	26,263	33,641	42,863	15,372	15,379
未払費用	5,558	5,745	6,543	6,793	5,034
未払法人税等	11,533	14,733	30,604	10,509	8,848
前受金	32,963	31,176	33,271	20,367	14,941
預り金	137,760	156,437	90,169	104,761	97,989
事業譲渡損失引当金	15	0	-	-	-
その他の流動負債	7	6	6,768	1,322	1,138
流動負債合計	403,123	426,856	407,726	366,652	438,231
＜固定負債＞					
社債	445,000	415,000	520,000	545,000	525,000
長期借入金	272,137	296,298	387,191	440,970	469,547
受入敷金保証金	261,020	260,341	286,889	289,226	291,352
繰延税金負債	95,234	101,786	81,217	73,548	52,805
再評価に係る繰延税金負債	319,618	322,457	323,953	324,022	324,022
退職給付引当金	2,056	870	1,170	1,288	1,287
役員退職引当金	2,155	-	-	-	-
債務履行引受引当金	-	4,981	4,789	4,786	4,786
その他の固定負債	31,550	34,566	21,873	19,460	19,072
固定負債合計	1,428,774	1,436,301	1,627,085	1,698,304	1,687,875
負債合計	1,831,898	1,863,157	2,034,811	2,064,956	2,126,107
【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	248,961	264,811	263,031
特別償却準備金	(698)	456	351	303	279
固定資産圧縮積立金	(92,014)	83,465	90,735	90,323	90,037
固定資産圧縮特別勘定積立金	(-)	3,962	6,335	6,335	6,335
別途積立金	(68,254)	68,254	88,254	108,254	108,254
繰越利益剰余金	(20,348)	57,551	63,285	59,594	58,125
利益剰余金合計	(202,979)	235,354	270,625	286,475	284,695
(自己株式)	(△1,986)	△ 2,927	△ 3,402	△ 3,587	△ 3,625
株主資本合計	(489,151)	534,176	568,973	584,638	582,820
＜評価・換算差額等＞					
その他有価証券評価差額金	(141,778)	133,690	89,589	71,158	37,158
土地再評価差額金	(465,877)	470,015	472,196	472,297	472,297
評価・換算差額等合計	(607,656)	603,705	561,785	543,455	509,456
＜新株予約権＞	(-)	79	142	218	218
純資産合計	(1,096,807)	1,137,962	1,130,901	1,128,312	1,092,495
負債・純資産合計	(2,928,705)	3,001,119	3,165,713	3,193,269	3,218,603

(※)「純資産の部」の表示は2006年度より変更されておりますので、2006/3末以前の数値を組み替えて括弧付きで表示しております。

4. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q	2009/3(予想)
営業収益	465,557	510,190	311,566	524,711	358,967	514,500
営業利益	94,611	121,193	65,833	124,642	79,321	112,000
〔営業外収益〕						
受取利息	97	131	225	305	155	-
受取配当金	4,260	4,840	7,612	7,856	9,287	9,500
投資有価証券売却益	-	868	-	-	-	-
その他の営業外収益	2,292	1,218	1,465	2,839	1,529	2,000
営業外収益合計	6,649	7,058	9,303	11,001	10,972	11,500
〔営業外費用〕						
支払利息	4,385	4,558	4,636	6,616	6,402	8,500
社債利息	10,475	8,990	6,906	9,539	8,097	11,500
固定資産除却損	3,901	6,577	3,267	4,214	3,293	3,500
その他の営業外費用	3,004	2,350	2,350	2,014	1,642	3,000
営業外費用合計	21,766	22,476	17,161	22,384	19,436	26,500
経常利益	79,494	105,774	57,975	113,259	70,858	97,000
〔特別利益〕						
投資有価証券売却益	-	-	1,348	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	1,348	1,681	-	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	27,639	-	1,161	1,438	5,629	5,500
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	2,914	3,000
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	3,323	3,500
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	1,161	5,401	11,866	12,000
税引前当期純利益	67,208	89,010	58,162	109,538	58,992	85,000
法人税、住民税及び事業税	11,876	20,114	16,036	38,482	21,280	31,000
法人税等調整額	15,024	17,237	5,263	11,424	1,367	4,500
当期純利益	40,307	51,658	36,862	59,631	36,344	49,500

5. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q
税金等調整前当期純利益	67,208	89,010	58,162	109,538	58,992
特別損益等調整	8,937	8,326	1,080	3,757	11,038
減価償却費	37,619	35,372	30,505	42,019	30,616
販売用不動産等の増減	△ 26,483	△ 13,812	△ 59,715	△ 87,872	△ 22,832
エクイティ出資の増減	5,358	△ 18,422	△ 69,056	△ 76,288	△ 58,990
その他	22,002	2,161	△ 59,944	△ 23,542	△ 55,805
営業活動によるキャッシュ・フロー	114,641	102,636	△ 98,968	△ 32,388	△ 36,980
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	5,836	6,050	2,555
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	779	992	4
設備投資	△ 54,429	△ 103,271	△ 116,400	△ 131,916	△ 98,924
その他	△ 23,790	△ 4,345	△ 10,780	△ 36,817	△ 14,612
投資活動によるキャッシュ・フロー	54,257	△ 92,208	△ 120,565	△ 161,690	△ 110,977
新規調達	72,386	79,608	228,460	279,408	169,758
返済	△ 119,475	△ 90,623	△ 69,452	△ 103,335	△ 63,154
配当金の支払い	△ 11,676	△ 15,132	△ 22,089	△ 22,089	△ 22,088
その他	△ 56,240	242	43,522	9,234	92,685
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 115,005	△ 25,905	180,440	163,218	177,201
現金及び現金同等物の増減額	53,893	△ 15,477	△ 39,093	△ 30,860	29,243
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	-	151	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
現金及び現金同等物の期末残高	110,981	95,503	56,561	64,794	94,037

6. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q
総資産	2,928,705	3,001,119	3,111,943	3,165,713	3,218,603
設備投資	54,429	103,271	116,400	131,916	98,924
減価償却費	37,619	35,372	30,505	42,019	30,616

7. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2006/3	2007/3	2008/3-3Q	2008/3	2009/3-3Q
有利子負債	861,606	838,283	1,059,631	1,042,548	1,242,476
ネット有利子負債※1	750,624	742,779	1,003,069	977,754	1,148,438
支払利息	14,860	13,548	11,542	16,155	14,499
金融収支※2	△ 10,503	△ 8,577	△ 3,705	△ 7,994	△ 5,056
平均金利※3	1.55 %	1.59 %	1.62 %	1.71 %	1.68 %
固定比率	80.1 %	82.8 %	76.9 %	79.6 %	67.7 %
長期比率	95.3 %	95.1 %	91.9 %	95.1 %	88.4 %
D/Eレシオ※4	0.78	0.73	0.94	0.92	1.14

※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

8. 事業別内訳（単体）

（百万円）

①営業収益	2006/3		2007/3		2008/3-3Q		2008/3		2009/3-3Q		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	214,666	68.9	328,406	62.6	223,471	62.3	320,500	62.3
住宅事業	166,033	35.7	193,321	37.9	79,508	25.5	173,814	33.1	107,327	29.9	163,500	31.8
資産開発事業	31,708	6.8	30,706	6.0	15,993	5.1	20,583	3.9	26,735	7.4	28,500	5.5
その他の事業	2,398	0.5	1,886	0.4	1,398	0.4	1,907	0.4	1,432	0.4	2,000	0.4
	465,557		510,190		311,566		524,711		358,967		514,500	

②営業総利益	2006/3		2007/3		2008/3-3Q		2008/3		2009/3-3Q		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		62,851		107,001		70,342		102,000	
住宅事業	24,886		34,093		11,511		32,471		9,620		19,000	
資産開発事業	12,591		21,171		9,556		13,149		19,983		20,500	
その他の事業	△ 83		△ 231		△ 31		△ 41		△ 173		0	
販売費	8,588		10,091		3,901		8,807		5,825		9,000	
一般管理費	19,016		17,934		14,152		19,130		14,624		20,500	
営業利益	94,611		121,193		65,833		124,642		79,321		112,000	

③営業総利益率	2006/3		2007/3		2008/3-3Q		2008/3		2009/3-3Q		2009/3（予想）	
（新セグメント）	%		%		%		%		%		%	
ビル事業	32.0		33.1		29.3		32.6		31.5		31.8	
住宅事業	15.0		17.6		14.5		18.7		9.0		11.6	
資産開発事業	39.7		68.9		59.8		63.9		74.7		71.9	
その他の事業	△ 3.5		△ 12.2		△ 2.2		△ 2.1		△ 12.1		0.0	
営業利益率	20.3		23.8		21.1		23.8		22.1		21.8	