

平成21年3月期 第3四半期決算短信

平成21年2月5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21年2月13日

上場取引所 東 大名 札幌

TEL 03-3287-5200

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年3月期第3四半期の連結業績(平成20年4月1日～平成20年12月31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3四半期	660,225	—	105,508	—	84,294	—	12,823	—
20年3月期第3四半期	485,010	△20.5	92,226	△16.6	77,687	△18.6	43,541	△13.0

	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3四半期	9.29	9.29
20年3月期第3四半期	31.54	31.53

(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	円 銭
21年3月期第3四半期	4,304,237	—	1,254,638	—	26.9	—	837.23	—
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3四半期 1,155,756百万円 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	951,000	20.7	141,000	△20.8	109,500	△32.4	47,000	△46.0	34.05

(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3四半期 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3四半期 2,060,028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3四半期 1,380,514,163株 20年3月期第3四半期 1,380,597,795株

※業績予想の適切な利用に関する説明

- 1.平成20年10月31日に公表いたしました連結業績予想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及び本日平成21年2月5日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」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。

※その他特記事項

- 1.繰延税金負債の一部取崩し、2.第三者割当増資の引受け、3.株式交換契約締結
 その他特記事項は、22ページ「6.その他の情報」をご覧ください。

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3四半期(9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が欧米の実体経済にも影響を与えたことにより輸出が減少するなど、企業収益を取り巻く環境は厳しく、設備投資や雇用情勢も悪化しており、景気は急速に悪化致しました。家計部門についても、消費者物価の上昇は前半に比べ緩やかになってはいるものの、景気や雇用環境の先行きへの強い不安感から、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、国際金融市場の混乱が未だに収束していないことや、実体経済の悪化に伴い企業の生産設備や雇用に対する過剰感が強まりつつあることなどから、景気は引き続き厳しい状況が続くと考えられます。景気回復への道筋は見えにくく、今後の景気の動向は、金融市場の混乱の影響を強く受けている欧米経済、特に米国経済の状況に大きく影響を受けるものと思われま

す。当不動産業界におきましては、分譲マンション市場においては、建築費の高騰に伴う販売価格の上昇や、景況感の悪化に伴う消費者の購入マインドの冷え込みにより、販売は非常に低迷しており、本年度の供給戸数は大きく低迷することが予想されております。また、金融市場の信用収縮は、不動産投資市場の大幅な縮小や、資金繰りの悪化による一部の不動産会社の破綻に繋がるなど、当業界にも大きな影響を与えました。さらには、比較的堅調に推移してきた賃貸オフィス市場においても、企業収益環境の急速な悪化に伴い、空室率の上昇傾向が続くなど、予断を許さない状況になりつつあります。

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3四半期の業績は、営業収益が660,225百万円で前年同期に比べ175,214百万円の増収(+36.1%)、営業利益は105,508百万円で13,281百万円の増益(+14.4%)、経常利益は6,607百万円増益(+8.5%)の84,294百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期において投資有価証券売却益1,359百万円及び関係会社株式売却益2,347百万円の計3,706百万円を特別利益に、たな卸資産評価損1,154百万円を特別損失に計上したのに対して、当第3四半期においては関係会社株式売却益6,412百万円を特別利益に、たな卸資産評価損7,375百万円、不動産売買契約解除損4,354百万円、投資有価証券評価損3,371百万円、固定資産除却関連損2,887百万円の計17,989百万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72,717百万円となり、四半期純利益は前年同期に比べ30,718百万円減益(△70.5%)の12,823百万円となりました。

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3四半期(平成20年4月1日～平成20年12月31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3四半期	当第3四半期
営業収益	485,010	660,225
営業利益	92,226	105,508
経常利益	77,687	84,294
四半期純利益	43,541	12,823

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前第3四半期		当第3四半期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	252,906	68,556	287,250	85,383
住宅事業	108,971	8,280	191,225	△9,043
資産開発事業	21,605	11,417	87,785	31,084
海外事業	37,614	10,781	33,343	8,618
設計監理事業	10,298	265	11,489	815
注文住宅事業	21,379	△886	19,072	△722
ホテル事業	25,297	1,462	23,891	531
不動産サービス事業	19,425	2,208	16,122	△1,599
その他の事業	3,580	724	2,971	499
消去又は全社	△16,069	△10,583	△12,926	△10,058
合 計	485,010	92,226	660,225	105,508

(a) ビル事業

- 当第3四半期においては、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12月末の空室率は2.75%となっております。
- この結果、当セグメントの営業収益は287,250百万円と前年同期に比べ34,343百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ16,827百万円増益の85,383百万円となりました。
- 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4,075億円、営業利益1,205億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期		当第3四半期	
	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) 2,042,303㎡ (転貸) 816,446㎡ 合計 2,858,749㎡	206,716	貸付面積 (所有) 2,307,820㎡ (転貸) 942,461㎡ 合計 3,250,281㎡	245,167
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,097,750㎡	8,274	管理受託面積 1,248,089㎡	10,454
営繕請負工事	受注件数 4,268件 完成件数 4,384件	20,441	受注件数 4,793件 完成件数 4,671件	10,457
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	6,292	供給先 オフィスビル92棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	6,720
その他	—	11,181	—	14,450
合 計	—	252,906	—	287,250

(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

「本郷パークハウス ザ・プレミアフォート」	マンション	(東京都文京区)
「港北センターヒルズ」	マンション	(神奈川県横浜市)
「パークハウス雪が谷大塚」	マンション	(東京都大田区)
「ルーシーテラス」	建売住宅	(千葉県船橋市)
「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191,225百万円と前年同期に比べ82,253百万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、営業損益は前年同期に比べ17,324百万円減益の9,043百万円の営業損失となりました。尚、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用に伴い、収益性の低下による簿価切下額14,829百万円は営業原価に含めております。
また、当社のマンションの通期売上計上予定額のうち約93%は既に契約済であります。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの約61%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3,155億円、営業損失125億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期		当第3四半期	
	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 1,178戸	63,019	販売戸数 2,794戸	123,588
建売住宅	販売戸数 57戸	2,611	販売戸数 36戸	1,739
更地販売等	販売区画数 135区画	1,974	販売区画数 120区画	5,573
事業受託等	受注件数6件／売上件数5件	6,423	受注件数2件／売上件数3件	9,495
住宅管理業務受託	受託件数 159,583件	22,891	受託件数 172,655件	25,253
余暇事業	—	5,701	—	6,027
その他	—	6,350	—	19,548
合 計	—	108,971	—	191,225

- (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3四半期においては、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)、「新藤田ビル」(大阪府大阪市)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87,785百万円と前年同期に比べ66,179百万円の増収となり、営業利益も19,667百万円増益の31,084百万円となりました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益905億円、営業利益320億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第3四半期	当第3四半期
エクイティ等投資収益	18,941	84,815
フィー収入	2,664	2,969
合 計	21,605	87,785

- (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3四半期においては、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3四半期119.41円/ドル、当第3四半期105.84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33,343百万円と前年同期に比べ4,271百万円の減収となり、営業利益は8,618百万円と前年同期に比べ2,162百万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3四半期		当第3四半期		
	貸付面積等		貸付面積等		
		営業収益		営業収益	
不動産開発・賃貸	貸付面積	529,449㎡	34,327	貸付面積	529,604㎡
	管理受託面積	485,581㎡		管理受託面積	486,033㎡
その他	—		3,287	—	
合 計	—		37,614	—	
					33,343

- (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3四半期においては、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1,190百万円増収の11,489百万円となり、営業利益は前年同期に比べ550百万円増益の815百万円となりました。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの約57%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3四半期		当第3四半期	
	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	769件	受注件数	737件
	売上件数	613件	売上件数	618件
内装工事	受注件数	136件	受注件数	99件
	売上件数	118件	売上件数	106件
その他	—	578	—	828
合 計	—	10,298	—	11,489

(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3四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19,072百万円と前年同期に比べ2,306百万円の減収となり、営業損益も前年同期に比べ改善したものの、722百万円の損失を計上しました。
- ・尚、当第3四半期の営業収益は通期見込みの約65%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295億円、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3四半期		当第3四半期	
	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	235件	受注件数	263件
	売上件数	225件	売上件数	196件
請負事業	受注件数	160件	受注件数	86件
	売上件数	130件	売上件数	110件
その他	—	7,339	—	6,989
合 計	—	21,379	—	19,072

(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㈱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3四半期においては、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1,406百万円減の23,891百万円に、営業利益は前年同期に比べ930百万円悪化し、531百万円となりました。
- ・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3四半期	当第3四半期
宿泊部門	9,099	8,532
レストラン・バー部門	6,604	6,116
宴会部門	7,725	7,444
その他	1,866	1,797
合 計	25,297	23,891

- (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㈱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、16,122百万円と前年同期に比べ3,303百万円の減収となり、営業損益は前年同期に比べ3,808百万円悪化し、1,599百万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265億円、営業利益10億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期		当第3四半期	
	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 3,501件	3,715	受託件数 2,707件	2,741
不動産仲介	取扱件数 1,335件	7,698	取扱件数 1,126件	4,781
その他	—	8,011	—	8,599
合 計	—	19,425	—	16,122

- (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、2,971百万円と前年同期に比べ609百万円の減収となり、営業利益は499百万円と前年同期に比べ225百万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3四半期	当第3四半期
その他	3,580	2,971
合 計	3,580	2,971

(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。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四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22,900百万円減の4,304,237百万円となりました。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69,757百万円増の3,049,599百万円となりました。

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92,657百万円減の1,254,638百万円となりました。

有利子負債は、前連結会計年度末に比べ204,598百万円増の1,850,005百万円となり、自己資本比率は26.9%となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成21年3月期の連結業績予想については、第3四半期の実績及び今後の見通しを勘案の上、平成20年10月31日に公表した業績予想を修正しております。

詳細につきましては、本日公表の「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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3四半期連結累計期間の営業利益、経常利益はそれぞれ14,042百万円減少し、税金等調整前四半期純利益は21,418百万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3四半期連結累計期間の営業利益は779百万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

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3四半期連結累計期間の営業収益は911百万円、営業費用は859百万円、営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益は52百万円であります。

(5) 開示対象特別目的会社関係

当第3四半期連結累計期間（自平成20年4月1日 至平成20年12月31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）14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12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3四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3四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）	142,792	営業原価（注2）	2
		営業外収益（注3）	19
マネジメント業務		営業収益（注4）	1,243
不動産賃借		営業原価（注5）	4,479
設計監理業務		営業収益（注6）	352

（注1）優先出資証券等は、当第3四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）当社は、特定社債の引受けによる受取利息を営業外収益に計上しております。

（注4）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5）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6）(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	457,368	借入金等（注7）	311,076
その他	21,508	優先出資証券（注8）	167,800
合計	478,876	合計	478,876

（注7）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8）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3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	159,365	186,321
受取手形及び営業未収入金	19,327	37,063
有価証券	7,999	31,739
販売用不動産	143,743	153,085
仕掛販売用不動産	440,984	429,181
開発用不動産	9,015	9,139
未成工事支出金	13,670	10,315
その他のたな卸資産	1,305	1,102
エクイティ出資	250,621	185,640
繰延税金資産	42,243	47,053
その他	54,197	51,179
貸倒引当金	△625	△436
流動資産合計	1,141,848	1,141,385
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,776,524	1,766,921
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,037,192	△1,013,742
建物及び構築物(純額)	739,332	753,179
機械装置及び運搬具	78,507	80,803
減価償却累計額及び減損損失累計額	△55,490	△55,287
機械装置及び運搬具(純額)	23,016	25,516
土地	1,602,849	1,564,953
信託土地	277,422	280,547
建設仮勘定	123,284	83,271
その他	26,035	25,628
減価償却累計額及び減損損失累計額	△18,792	△18,361
その他(純額)	7,242	7,267
有形固定資産合計	2,773,148	2,714,735
無形固定資産		
借地権	64,653	61,684
その他	4,715	4,498
無形固定資産合計	69,368	66,183
投資その他の資産		
投資有価証券	173,554	251,805
長期貸付金	3,068	3,387
敷金及び保証金	88,055	86,595
繰延税金資産	4,809	8,156
その他	52,139	56,520
貸倒引当金	△1,755	△1,631
投資その他の資産合計	319,871	404,834
固定資産合計	3,162,388	3,185,752
資産合計	4,304,237	4,327,137

(単位:百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成20年12月31日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (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	72,746	114,780
短期借入金	179,978	56,131
1年内返済予定の長期借入金	170,015	161,418
コマーシャル・ペーパー	16,500	10,000
1年内償還予定の社債	72,327	43,587
未払法人税等	11,808	38,372
繰延税金負債	63	—
その他	116,525	159,622
流動負債合計	639,966	583,913
固定負債		
社債	545,000	540,000
長期借入金	863,716	834,269
受入敷金保証金	360,914	359,561
繰延税金負債	198,615	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	14,932	18,083
役員退職慰労引当金	716	691
負ののれん	72,608	67,172
その他	29,105	25,955
固定負債合計	2,409,632	2,395,928
負債合計	3,049,599	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	374,026	387,214
自己株式	△3,662	△3,440
株主資本合計	672,114	685,524
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	37,168	89,621
繰延ヘッジ損益	△206	△357
土地再評価差額金	472,679	472,578
為替換算調整勘定	△25,999	△8,478
評価・換算差額等合計	483,642	553,364
新株予約権	218	142
少数株主持分	98,663	108,264
純資産合計	1,254,638	1,347,295
負債純資産合計	4,304,237	4,327,137

(2) 四半期連結損益計算書
(第3四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	当第3四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年12月31日)
営業収益	660,225
営業原価	500,445
営業総利益	159,780
販売費及び一般管理費	54,271
営業利益	105,508
営業外収益	
受取利息	1,515
受取配当金	3,708
負ののれん償却額	779
持分法による投資利益	1,294
その他	1,903
営業外収益合計	9,201
営業外費用	
支払利息	23,304
固定資産除却損	3,475
その他	3,635
営業外費用合計	30,414
経常利益	84,294
特別利益	
関係会社株式売却益	6,412
特別利益合計	6,412
特別損失	
たな卸資産評価損	7,375
固定資産除却関連損	2,887
投資有価証券評価損	3,371
不動産売買契約解除損	4,354
特別損失合計	17,989
税金等調整前四半期純利益	72,717
法人税、住民税及び事業税	28,583
法人税等調整額	16,134
法人税等合計	44,717
少数株主利益	15,177
四半期純利益	12,823

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31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	72,717
減価償却費	44,294
有形固定資産除売却損益(△は益)	2,414
有価証券売却損益(△は益)	△6,600
有価証券評価損益(△は益)	3,379
たな卸資産評価損	7,375
不動産売買契約解除損	4,354
社債発行費	241
のれん償却額	1,673
持分法による投資損益(△は益)	△1,294
引当金の増減額(△は減少)	1,245
受取利息及び受取配当金	△5,223
支払利息	23,395
売上債権の増減額(△は増加)	17,319
たな卸資産の増減額(△は増加)	△5,000
エクイティ出資の増減額(△は増加)	△74,283
前渡金の増減額(△は増加)	28
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△2,317
仕入債務の増減額(△は減少)	△42,271
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,388
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	1,356
その他	△20,037
小計	21,379
利息及び配当金の受取額	5,813
利息の支払額	△22,733
法人税等の支払額	△55,762
営業活動によるキャッシュ・フロー	△51,302
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	△81
有価証券の売却及び償還による収入	145
有形固定資産の売却による収入	97
有形固定資産の取得による支出	△164,407
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,922
投資有価証券の取得による支出	△9,127
借地権の取得による支出	△4,940
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	267
長期貸付けによる支出	△83
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	556
その他	△1,886
投資活動によるキャッシュ・フロー	△169,030

(単位:百万円)

当第3四半期連結累計期間
(自 平成20年4月1日
至 平成20年12月31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)	124,918
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	6,500
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△408
長期借入れによる収入	175,754
長期借入金の返済による支出	△123,268
社債の発行による収入	67,356
社債の償還による支出	△32,518
自己株式の純増減額 (△は増加)	△306
配当金の支払額	△22,088
少数株主への配当金の支払額	△4,171
その他	△19,750
財務活動によるキャッシュ・フロー	172,016
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,938
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△52,255
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	167,503

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3四半期連結累計期間（自 平成20年4月1日 至 平成20年12月31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	282,892	190,341	87,675	33,343	8,711	17,733	23,494	14,706	1,327	660,225	—	660,225
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	4,358	883	110	—	2,778	1,338	396	1,416	1,644	12,926	(12,926)	—
計	287,250	191,225	87,785	33,343	11,489	19,072	23,891	16,122	2,971	673,151	(12,926)	660,225
営業利益又は営業損失(△)	85,383	△9,043	31,084	8,618	815	△722	531	△1,599	499	115,566	(10,058)	105,508

(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3四半期連結累計期間の営業利益は、住宅事業セグメントで14,040百万円減少し、注文住宅事業セグメントで1百万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、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3四半期連結累計期間において、営業収益911百万円、営業利益52百万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) 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12月31日
	金額 (百万円)
I 営業収益	485,010
II 営業原価	351,561
営業総利益	133,449
III 販売費及び一般管理費	41,222
営業利益	92,226
IV 営業外収益	
1. 受取利息	2,523
2. 受取配当金	3,173
3. 持分法投資利益	965
4. その他の営業外収益	1,734
営業外収益計	8,397
V 営業外費用	
1. 支払利息	15,780
2. 固定資産除却損	3,644
3. その他の営業外費用	3,513
営業外費用計	22,937
経常利益	77,687
VI 特別利益	
1. 投資有価証券売却益	1,359
2. 関係会社株式売却益	2,347
特別利益計	3,706
VII 特別損失	
1. たな卸資産評価損	1,154
特別損失計	1,154
税金等調整前四半期純利益	80,239
法人税、住民税及び事業税	23,619
法人税等調整額	8,699
少数株主損益	4,378
四半期純利益	43,541

(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12月31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	80,239
減価償却費	41,622
有形固定資産除売却損益	1,304
有価証券売却損益	△3,703
有価証券評価損	93
たな卸資産評価損	1,154
社債発行費	539
のれん償却額	308
持分法による投資損益	△965
引当金の増減額	202
受取利息及び受取配当金	△5,697
支払利息及びコマーシャルペーパー 利息	15,864
売上債権の増減額	8,250
たな卸資産の増減額	△61,451
エクイティ出資の増減額	△74,507
前渡金の増減額	△7,560
差入敷金保証金の増減額	879
仕入債務の増減額	△37,550
未払消費税等の増減額	△1,011
受入敷金保証金の増減額	14,867
その他	△20,482
小計	△47,602
利息及び配当金の受取額	7,161
利息の支払額	△14,619
法人税等の支払額	△46,232
営業活動によるキャッシュ・フロー	△101,293

	前年同四半期 自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31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	△306
有形固定資産の売却	1,019
有形固定資産の取得	△201,987
投資有価証券の売却及び償還	7,197
投資有価証券の取得	△12,596
短期貸付金の回収	1,050
短期貸付金の実行	△1,110
長期貸付金の回収	149
長期貸付金の実行	△672
その他	△887
投資活動によるキャッシュ・フロー	△208,079
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	44,110
長期借入れによる収入	165,334
長期借入金の返済	△48,740
社債の発行による収入	131,363
社債の償還による支出	△32,024
自己株式の売買による収入又は支出	△477
配当金の支払い	△22,089
少数株主に対する配当金の支払い	△3,789
その他	1,460
財務活動によるキャッシュ・フロー	235,146
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,034
V 現金及び現金同等物の増減額	△75,260
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	5,901
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四半期末残高	136,730

(3) セグメント情報

〔事業の種類別セグメント情報〕

前年同四半期(自 平成19年4月1日 至 平成19年12月31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	248,138	108,180	21,580	37,614	5,508	20,482	24,843	16,897	1,765	485,010	—	485,010
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	4,767	790	24	—	4,790	897	453	2,528	1,815	16,069	(16,069)	—
計	252,906	108,971	21,605	37,614	10,298	21,379	25,297	19,425	3,580	501,080	(16,069)	485,010
営業利益又は営業損失(△)	68,556	8,280	11,417	10,781	265	△886	1,462	2,208	724	102,810	(10,583)	92,226

6. その他の情報

(重要な後発事象)

(1) 繰延税金負債の一部取崩し

当社は、海外子会社であるRockefeller Group, Inc. (以下、「RGI」といいます。)の配当政策変更を決定し、それに伴い繰延税金負債の一部を取崩すこととなりました。

①繰延税金負債の一部を取崩す理由

税効果会計においては、「連結財務諸表の作成上、子会社の留保利益について、親会社に対して配当される可能性が高くその金額を合理的に見積もることができる場合には、将来、親会社からの子会社からの受取配当金について負担することになる税金の額を見積計上し、これに対応する金額を繰延税金負債として計上しなければならない」とされており、当社では、これに従い、RGIの有する留保利益に対して、繰延税金負債を計上しておりました。この度、当社はRGIの配当政策を変更し、「海外子会社からの配当に対する法人税等の負担税率が軽減されるまでの間は、RGIから当社宛の配当は行わずにRGI傘下の事業資金として再投資する」との方針を決定しました。それに伴い、過年度に計上した繰延税金負債の一部を平成21年3月期(第4四半期)連結決算において取崩すこととなりました。

②業績への影響

本繰延税金負債の取崩しにより、取崩しが行われなかった場合に比べ、平成21年3月期通期において法人税等調整額(損)が275億円減少し、当期純利益が275億円増加します。尚、当該影響は本日発表の「業績予想の修正に関するお知らせ」に織り込んでおります。

(2) 第三者割当増資の引受け

平成21年2月5日開催の取締役会において、当社は連結子会社である藤和不動産株式会社(本社:東京都中央区、取締役社長:杉浦重厚、以下、「藤和不動産」といいます。)が実施する第三者割当増資(以下、「本増資」といいます。)を引き受けることにつき決議しました。

①増資引受けの理由

これまで当社と藤和不動産は、平成16年12月に資本提携契約を締結し、その後平成20年1月には当社が藤和不動産の第三者割当増資を引受け同社の子会社化を行うなどの資本関係強化を背景に、それぞれの強みを生かした共同事業を展開するなどシナジー効果を追求してまいりました。

しかしながら、昨今の金融市場の混乱と信用収縮、これに伴う景気の悪化により、藤和不動産は、事業資金の調達が従来より困難となる傾向が続いており、さらに顧客のマンション買い控えが顕著となるなど、極めて厳しい経営環境に直面しております。

このような状況下、当社においても、グループ企業である藤和不動産の財務基盤の強化を図ることが必要であるとの考えに至り、この度、本増資の引受けを行うこととなりました。

②引受株式数、引受価額及び引受前後の所有株式の状況

(a) 引受前の所有株式数(平成21年2月4日現在)

普通株式	112,504,695株	(所有割合 53.57%、議決権の数225,009個)
A種優先株式	2,743,000株	(所有割合 59.59%)
C種優先株式	16,667,000株	(所有割合 100.00%)
D種優先株式	16,667,000株	(所有割合 100.00%)
E種優先株式	500,250株	(所有割合 33.35%)

(b) 引受株式数

普通株式	270,000,000株	(取得価額 15,390,000,000円)
A種優先株式	3,730,000株	(取得価額 2,987,730,000円)
B種優先株式	1,280,000株	(取得価額 554,240,000円)

(c) 引受後の所有株式数

普通株式	382,504,695株	(所有割合 79.68%、議決権の数765,009個)
A種優先株式	6,473,000株	(所有割合 77.67%)
B種優先株式	1,280,000株	(所有割合 15.36%)
C種優先株式	16,667,000株	(所有割合 100.00%)
D種優先株式	16,667,000株	(所有割合 100.00%)
E種優先株式	500,250株	(所有割合 33.35%)

※所有割合は普通株式

各優先株式それぞれの発行済株式数に対する割合

③日程

平成21年2月5日 取締役会決議

平成21年2月20日 払込 (予定)

④業績への影響

本増資引受けによる平成21年3月期当社業績への影響は連結、単体ともにありません。

(3) 株式交換契約締結

三菱地所株式会社 (以下、「三菱地所」といいます。) と藤和不動産株式会社 (以下、「藤和不動産」といいます。) は平成21年2月5日開催の各々の取締役会において、三菱地所を完全親会社、藤和不動産を完全子会社とする株式交換 (以下、「本株式交換」といいます。) を行うことを決議し、株式交換契約書を締結いたしました。

①株式交換による完全子会社化の目的

(a) 株式交換の目的

これまで三菱地所と藤和不動産は、平成16年12月に資本提携契約を締結し、その後平成20年1月には三菱地所が藤和不動産の第三者割当増資を引受け同社の子会社化を行うなどの資本関係強化を背景に、それぞれの強みを生かした共同事業を展開するなどシナジー効果を追求してまいりました。しかしながら、今後も当面続くであろうマンション市場における厳しい事業環境を踏まえると、両社の戦略的な一体性と機動性をこれまで以上に高めることにより、事業体制を再構築していく必要があるとの認識に至り、この度、本株式交換を実施することといたしました。

三菱地所は、本株式交換による完全子会社化により、両社が一体的に三菱地所グループ住宅事業全体のポートフォリオ最適化に則った投資行動・事業展開を行うことが可能となることから、今後両社のブランドの強みを活かし、それぞれが得意とする商品に一層注力することで、三菱地所グループの住宅事業の強化、ひいては、三菱地所グループ全体の企業価値向上に繋がると判断しております。

藤和不動産は、昨今のマンション市場の悪化の影響もあり、自己資本を増強することが最優先の経営課題であると判断し、三菱地所を割当先とする第三者割当増資 (以下「本増資」といいます。) を行うことを予定しております。しかしながら、厳しいマンション市場環境及び金融情勢はしばらく続くものと想定され、今後もコア事業であるマンション事業をより一層発展・成長させていくためには、財務基盤を安定させた上で、三菱地所との戦略的一体性・機動性をこれまで以上に高め、事業体制を再構築していく必要があるとの考えに至り、本株式交換により、三菱地所は藤和不動産を完全子会社とすることといたしました。本株式交換による完全子会社化を通じて藤和不動産の信用力が強化されるとともに、製販一体体制を基にしたお客さま目線でのマンションづくりにより一層注力することにより、安定した事業展開が可能となり、ひいては藤和不動産の企業価値向上に繋がるものと判断しております。

以上の事由により、三菱地所及び藤和不動産は、平成21年2月5日開催のそれぞれの取締役会において、本増資及び本株式交換の実施を決定すると共に、両社の間で株式引受契約及び株式交換契約を締結いたしました。

(b) 上場廃止の見通し

本株式交換により、その効力発生日である平成21年4月30日をもって、三菱地所は藤和不動産の完全親会社となり、完全子会社となる藤和不動産の普通株式は株式会社東京証券取引所 (以下、「東京証券取引所」といいます。) の上場廃止基準に従い、平成21年4月23日付で上場廃止 (売買最終日は平成21年4月22日) となる予定です。上場廃止後は、藤和不動産の普通株式を東京証券取引所において取引することができなくなりますが、三菱地所を除く普通株主に対しては、本株式交換契約に従い、三菱地所の株式が割り当てられます。

藤和不動産の普通株式が上場廃止となった後も、本株式交換により藤和不動産の普通株主に割り当てられる三菱地所の普通株式は、東京証券取引所等の国内5市場に上場されているため、本株式交換後も取引所市場での取引が可能となることから、藤和不動産の普通株式を23,810株以上保有する株主に対しては、引き続き株式の流動性を提供できるものと考えております。ただし、23,810株未満の藤和不動産の普通株式を保有する株主には、三菱地所の単元株式数である1,000株に満たない三菱地所株式が割り当てられます。

尚、藤和不動産の普通株主は、上記① (b) 「上場廃止の見通し」に記載の最終売買日である平成21年4月22日 (予定) までは、東京証券取引所において、その保有する藤和不動産の普通株式を従来どおり取引することができます。

(c) 交換対価の公正性を担保する為の措置

本株式交換の検討にあたって、三菱地所は藤和不動産の総株主の議決権の53.72%を保有していることから、公正性を確保するため、両社はそれぞれ独立した第三者機関による株式交換比率の算定を行い、その算定結果の報告を受けました。両社は、かかる算定結果を参考に、交渉・協議を行い、その結果合意された株式交換比率により本株式交換を行うこととしました。三菱地所は、みずほ証券株式会社 (以

下、「みずほ証券」といいます。)に、独立した第三者機関としての株式交換比率の算定を依頼し、算定書を受領しております。また、藤和不動産は、野村証券株式会社(以下、「野村証券」といいます。)から、藤和不動産にとって合意された普通株式交換比率が財務的見地から妥当である旨の意見書を受領しております。

(d) 利益相反を回避する為の措置

藤和不動産の取締役のうち、取締役会長である寺澤則忠は三菱地所の顧問であり、取締役副社長である石川博史は三菱地所の従業員(藤和不動産へ出向中)であるため、利益相反を回避する観点から、これら2名は、藤和不動産の本株式交換に係る取締役会の審議及び決議に参加していません。また、藤和不動産の監査役の三沢清は三菱地所の従業員(藤和不動産へ出向中)であるため、利益相反を回避する観点から、藤和不動産の本株式交換に係る取締役会の審議への意見表明はしていません。

② 株式交換の要旨

(a) 株式交換の日程

株式交換決議取締役会	平成21年2月5日
株式交換契約締結	平成21年2月5日
臨時株主総会基準日公告(藤和不動産)	平成21年2月6日(予定)
臨時株主総会招集決議(藤和不動産)	平成21年2月20日(予定)
臨時株主総会基準日(藤和不動産)	平成21年2月21日(予定)
A種優先株主ないしE種優先株主による種類株主総会(藤和不動産)	平成21年3月27日(予定)
普通株主による種類株主総会(藤和不動産)	平成21年3月30日(予定)
臨時株主総会(藤和不動産)	平成21年3月30日(予定)
上場廃止日(藤和不動産)	平成21年4月23日(予定)
株式交換の予定日(効力発生日)	平成21年4月30日(予定)

(注) 藤和不動産は、株主総会に加えて、普通株主及びA種優先株主ないしE種優先株主による各種種類株主総会を開催し本株式交換の承認を得る予定です。

(注) 三菱地所は、会社法第796条第3項の規定に基づく簡易株式交換の手続きにより、株式交換承認株主総会を開催しない予定です。

(b) 株式交換に係る割当の内容

会社名	三菱地所(完全親会社)	藤和不動産(完全子会社)
株式交換比率	普通株式 1	普通株式 0.042
		A種優先株式 0.585
		B種優先株式 0.316
		E種優先株式 0.572
株式交換により発行する新株式数	普通株式 7,881,187株(予定)	

(注1) 株式の割当比率

i. 普通株式

藤和不動産の普通株式1株につき、三菱地所の普通株式0.042株を割当て交付します。ただし、三菱地所が保有する藤和不動産の普通株式382,504,695株(本増資により三菱地所が取得する270,000,000株を含みます。)については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

ii. A種優先株式

藤和不動産のA種優先株式1株につき、三菱地所の普通株式0.585株を割当て交付します。ただし、三菱地所が保有する藤和不動産のA種優先株式6,473,000株(本増資により三菱地所が取得する3,730,000株を含みます。)については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

iii. B種優先株式

藤和不動産のB種優先株式1株につき、三菱地所の普通株式0.316株を割当て交付します。ただし、三菱地所が保有する藤和不動産のB種優先株式1,280,000株(本増資により三菱地所が取得する1,280,000株を含みます。)については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

iv. C種優先株式

C種優先株式については、三菱地所が全株式を保有している為、本株式交換による株式の割当ては行いません。

v. D種優先株式

D種優先株式については、三菱地所が全株式を保有している為、本株式交換による株式の割当ては行い

ません。

vi. E種優先株式

藤和不動産のE種優先株式1株につき、三菱地所の普通株式0.572株を割当て交付します。ただし、三菱地所が保有する藤和不動産のE種優先株式500,250株については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

(注2) 株式交換により交付する株式数

本株式交換により三菱地所が発行する新株式数については、藤和不動産が単元未満株主の単元未満株式買取請求や反対株主の株式買取請求等の適法な事由によって取得することとなる自己株式の消却等により今後修正される可能性があります。

③その他

本株式交換契約は、以下に該当する場合、両社で本株式交換の条件の変更について協議する旨定めております。尚、平成21年5月28日までに、協議の結果、両社間の合意が成立しない場合には、本株式交換契約は終了します。

- (a) 効力発生日の前日までに、天変地異その他事由により、三菱地所又は藤和不動産の財産状態又は経営状態に重大な変動が生じた場合、本株式交換の実行に重大な支障となる事態が発生した場合、その他本株式交換の目的の達成が困難となった場合
- (b) 会社法第796条第4項の規定に基づき、本株式交換に関して三菱地所の株主総会による承認が必要となった場合
- (c) 効力発生日の前日までに、三菱地所と藤和不動産との間で予定されている第三者割当増資の効力が生じなかった場合
- (d) 効力発生日の前日までに、会社法第797条第5項の規定に基づき、三菱地所に対して2,000万株以上の株式買取請求が行われた場合

尚、藤和不動産の上場廃止後に、上記事象が発生した場合、三菱地所及び藤和不動産は、藤和不動産の株主の利害を勘案の上、代替措置等の検討を行います。

④業績への影響

本株式交換により平成21年4月以降、当社連結上ののれんが約38億円発生し、その効果の発現する見積期間で均等償却する予定です。