

四半期報告書

(第105期第3四半期)

自 平成20年10月1日

至 平成20年12月31日

三菱地所株式会社

目 次

	頁
表 紙	1
第一部 企業情報	2
第1 企業の概況	2
1 主要な経営指標等の推移	2
2 事業の内容	3
3 関係会社の状況	3
4 従業員の状況	3
第2 事業の状況	4
1 生産、受注及び販売の状況	4
2 経営上の重要な契約等	4
3 財政状態及び経営成績の分析	4
第3 設備の状況	16
第4 提出会社の状況	16
1 株式等の状況	16
(1) 株式の総数等	16
(2) 新株予約権等の状況	17
(3) ライツプランの内容	26
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	26
(5) 大株主の状況	26
(6) 議決権の状況	27
2 株価の推移	28
3 役員の状況	28
第5 経理の状況	28
1 四半期連結財務諸表	29
(1) 四半期連結貸借対照表	29
(2) 四半期連結損益計算書	31
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	33
2 その他	49
第二部 提出会社の保証会社等の情報	49

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年2月13日
【四半期会計期間】	第105期第3四半期（自平成20年10月1日至平成20年12月31日）
【会社名】	三菱地所株式会社
【英訳名】	Mitsubishi Estate Company, Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役 取締役社長 木村 恵 司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
【電話番号】	(03)3287-5100
【事務連絡者氏名】	経理部長 大 草 透
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
【電話番号】	(03)3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 大 草 透
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目8番16号) 株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄三丁目8番20号) 証券会員制法人札幌証券取引所 (札幌市中央区南一条西五丁目14番地の1) 証券会員制法人福岡証券取引所 (福岡市中央区天神二丁目14番2号) 三菱地所株式会社横浜支店 (横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号) 三菱地所株式会社名古屋支店 (名古屋市中村区名駅三丁目28番12号) 三菱地所株式会社大阪支店 (大阪市北区天満橋一丁目8番30号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	平成20年度 第3四半期連結 累計期間	平成20年度 第3四半期連結 会計期間	平成19年度
会計期間	自平成20年4月1日 至平成20年12月31日	自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
営業収益（百万円）	660,225	226,231	787,652
経常利益（百万円）	84,294	24,953	162,061
四半期（当期）純利益又は四半期純損失（△）（百万円）	12,823	△9,654	86,963
純資産額（百万円）	—	1,254,638	1,347,295
総資産額（百万円）	—	4,304,237	4,327,137
1株当たり純資産額（円）	—	837.23	897.40
1株当たり四半期（当期）純利益金額 又は四半期純損失金額（△）（円）	9.29	△6.99	62.99
潜在株式調整後1株当たり四半期（当 期）純利益金額（円）	9.29	—	62.97
自己資本比率（％）	—	26.9	28.6
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△51,302	—	△16,248
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△169,030	—	△212,207
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	172,016	—	238,942
現金及び現金同等物の四半期末（期 末）残高（百万円）	—	167,503	219,712
従業員数（人）	—	7,785	7,617

（注）1．当社は四半期連結財務諸表を作成しているため、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2．営業収益には消費税等は含まれておりません。

3．平成20年度第3四半期連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在しますが1株当たり四半期純損失であるため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

3【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数（人）	7,785 [5,145]
---------	---------------

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は [] 内に当第3四半期連結会計期間の国内平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成20年12月31日現在

従業員数（人）	765 [205]
---------	-----------

(注) 従業員数は就業人員であり、当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含みます。臨時従業員数は [] 内に当第3四半期会計期間の平均人員を外数で記載しております。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「3 財政状態及び経営成績の分析」における事業の種類別セグメントの業績に関連付けて記載しております。

2【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

尚、当社は平成21年2月5日開催の取締役会において、連結子会社である藤和不動産株式会社（以下「藤和不動産」という。）が実施する第三者割当増資を引き受けることにつき決議しました。

また、当社は同日開催の取締役会において、藤和不動産を、藤和不動産の株主総会の承認を前提として株式交換の方法により完全子会社化することについて方針決定し、同日付けで、藤和不動産との間で株式交換契約書を締結しました。

詳細は、「第5 経理の状況 1. 四半期連結財務諸表」の「重要な後発事象」を参照して下さい。

3【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1)業績の状況

当第3四半期（3ヶ月）における我が国経済は、サブプライムローン問題に端を発する国際金融市場の混乱が实体经济にも大きな影響を与え、景気が急速に悪化致しました。欧米の景気悪化による輸出低迷に伴い、企業収益は大きく減少しており、設備投資の大幅な縮小や雇用情勢の急速な悪化に繋がっております。家計部門についても、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、实体经济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

当第3四半期（平成20年10月1日～平成20年12月31日）の業績は、営業収益226,231百万円、営業利益29,983百万円、経常利益24,953百万円となり、投資有価証券評価損2,177百万円、固定資産除却関連損2,887百万円及び不動産売買契約解除損4,354百万円の計9,418百万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15,591百万円となり、四半期純損失は9,654百万円となりました。

当第3四半期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	当第3四半期
営業収益	226,231
営業利益	29,983
経常利益	24,953
四半期純損失	9,654

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当第3四半期	
	営業収益	営業利益又は 営業損失(△)
ビル事業	97,300	28,938
住宅事業	66,888	△11,342
資産開発事業	26,710	11,302
海外事業	11,372	2,892
設計監理事業	4,570	560
注文住宅事業	7,780	43
ホテル事業	8,885	619
不動産サービス事業	5,892	△113
その他の事業	787	150
消去又は全社	△3,956	△3,067
合計	226,231	29,983

(a) ビル事業

- 当第3四半期においては、建物賃貸収益に、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97,300百万円、営業利益は28,938百万円となりました。
- 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。

(単位：百万円)

摘要	当第3四半期	
	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積	83,611
	(所有) 2,307,820㎡	
	(転貸) 942,461㎡	
	(合計) 3,250,281㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,248,089㎡	3,503
営繕請負工事	受注件数 1,621件	3,335
	完成件数 1,558件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル92棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	1,918
その他	—	4,930
合計	—	97,300

- (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. 貸付面積及び管理受託面積、供給先は当第3四半期末の数値を記載しております。

(b) 住宅事業

・マンション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)

「パークハウス雪が谷大塚」 マンション (東京都大田区)

「パークハウス代々木公園ラフィナート」 マンション (東京都渋谷区)

・当社のマンション事業において大型物件等の引渡しによる売上計上があり、また、連結子会社である藤和不動産㈱のマンション売上を計上しました。

・この結果、当セグメントの営業収益は66,888百万円、営業損失は11,342百万円となりました。

・尚、マンション等の竣工及び顧客への引渡しは下期、特に年度末に集中する為、売上計上も年度末に集中する傾向があります。

(単位：百万円)

摘要	当第3四半期	
	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 860戸	47,064
建売住宅	販売戸数 11戸	576
更地販売等	販売区画数 32区画	1,040
事業受託等	受注件数0件/売上件数2件	3,516
住宅管理業務受託	受託件数 172,655件	8,812
余暇事業	—	2,307
その他	—	3,570
合計	—	66,888

(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。

4. 住宅管理業務受託の受託件数は当第3四半期末の数値を記載しております。

(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「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26,710百万円、営業利益は11,302百万円となりました。

（単位：百万円）

摘要	営業収益
	当第3四半期
エクイティ等投資収益	25,774
フィー収入	935
合計	26,710

(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、オフィス賃貸等の不動産開発・賃貸収益、その他収益を計上しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は11,372百万円、営業利益は2,892百万円となりました。

（単位：百万円）

摘要	当第3四半期	
	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	貸付面積 529,604㎡	10,532
	管理受託面積 486,033㎡	
その他	—	839
合計	—	11,372

(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. 貸付面積及び管理受託面積は当第3四半期末の数値を記載しております。

(e) 設計監理事業

- 当セグメントの営業収益は4,570百万円、営業利益は560百万円となりました。
尚、長期大型事業については、工事進行基準により業務の進捗に応じた売上を計上しております。

(単位：百万円)

摘要	当第3四半期	
	売上件数等	営業収益
設計監理	受注件数 198件	4,027
	売上件数 203件	
内装工事	受注件数 27件	95
	売上件数 36件	
その他	—	447
合計	—	4,570

(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ました。
- この結果、当セグメントの営業収益は7,780百万円、営業利益は43百万円となりました。
- 尚、注文住宅の完成及び顧客への引渡しは下期、特に年度末に集中する為、売上計上も年度末に集中する傾向があります。

(単位：百万円)

摘要	当第3四半期	
	売上件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数 76件	4,527
	売上件数 103件	
請負事業	受注件数 36件	624
	売上件数 19件	
その他	—	2,628
合計	—	7,780

(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3四半期においては、営業収益は8,885百万円、営業利益は619百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益
	当第3四半期
宿泊部門	2,961
レストラン・バー部門	2,234
宴会部門	3,082
その他	607
合計	8,885

- (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、住宅販売受託収益や不動産仲介収益を計上しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は5,892百万円となりましたが、営業損益は113百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘要	当第3四半期	
	販売数量等	営業収益
住宅販売受託	受託件数 884件	1,041
不動産仲介	取扱件数 375件	1,917
その他	—	2,933
合計	—	5,892

- (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787百万円、営業利益は150百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益
	当第3四半期
その他	787
合計	787

- (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。

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

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期末における現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前四半期純利益、長期借入れ等による収入、有形固定資産の取得、長期借入金返済等による支出により、167,503百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期における営業活動によるキャッシュ・フローは、13,346百万円の資金の増加となりました。これは、税金等調整前四半期純利益15,591百万円に非資金損益項目である減価償却費等を調整した資金の増加に、エクイティ出資、たな卸資産等の増減による資金の増減を加えたものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期における投資活動によるキャッシュ・フローは、36,512百万円の資金の減少となりました。これは有形固定資産の取得等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期における財務活動によるキャッシュ・フローは、80,327百万円の資金の増加となりました。これは長期借入れ等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

なお、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針、及び基本方針実現のための取組み、並びに各取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由は、以下の通りであります。

一 基本方針の内容

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者は、当社の企業価値の源泉を理解し、当社が企業価値ひいては株主共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えています。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主全体の意思に基づき行われるべきものと考えております。また、当社は、当社株式について大量買付がなされる場合、これが当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株式の大量買付の中には、その目的等から見て企業価値・株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大量買付の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との協議・交渉を必要とするもの等、大量買付の対象となる会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

当社では、グループとして企業価値の確保・向上に努めておりますが、特に、当社の企業価値の源泉は、不動産に関連する様々な事業・機能を束ねて高い付加価値を創出する総合的能力や、多様なステークホルダーとの良好かつ長期的な関係、更には当社グループ自体のブランドや商品・サービスのブランド価値等にあると認識しています。当社株式の大量買付を行う者が当社の企業価値の源泉を理解し、これらを中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値ひいては株主共同の利益は毀損されることになりません。

当社としては、このような当社の企業価値・株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付に対しては必要かつ相当な対抗をすることにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

二 基本方針実現のための取組み

(イ)基本方針の実現に資する特別な取組み

(中期経営計画)

当社は、平成17年度を初年度とする中期経営計画（平成17～19年度）において、「デベロップメントを核とした高い不動産価値創出能力を持つ、新時代の不動産会社として確かな地位を築く（未来への礎を築く）」ことを基本目標として、デベロップメント機能、不動産サービス機能、提案型全社営業機能の強化をはじめとした取組みにより、概ね所期の成果を上げ、中長期的な成長への基盤作りを進めて参りました。

平成20年度を初年度とする中期経営計画「アクション2010」（平成20～22年度）においては、グローバル化や不動産の金融化等、当社グループを取り巻く経営環境の変化を受けて、当社グループの目指すべき将来像を「デベロップメントを核とした、グローバルな不動産ソリューションプロバイダー」と決めました。同計画に基づき、従来経営資源が集中していた「不動産保有事業」「不動産回転投資事業」に加えて「不動産投資マネジメント事業」「不動産サービス事業」の比率を高め、グローバルベースで、不動産のエンドユーザーやオーナー、インベスターに対して、高い付加価値を提供し、顧客価値を実現する会社を目指すと共に、企業価値・株主共同の利益の向上に鋭意取り組んで参ります。

(コーポレートガバナンスと株主還元)

当社は、経営監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化及び意思決定の迅速化等を目的として執行役員制度を採用する一方で、取締役全13名中4名を社外取締役とし、取締役会の経営監督機能の強化を行っております。また、経営陣の株主の皆様に対する責任をより一層明確化するため、取締役の任期を1年としております。それと共に、当社は、監査役について、取締役会からの独立性を高め、業務執行に対する監督機能を強化するため、監査役全4名のうち3名を社外監査役としております。その他、内部監査室による内部監査活動、社外アドバイザーも加えたCSR委員会による全社的な統括等を通じて、コーポレートガバナンスの強化に取り組んでおります。また、当社の利益配分については、株主の皆様に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本としながら、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、業績水準を十分に踏まえて決定して参ります。

(ロ)基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み

当社は、平成19年5月10日開催の当社取締役会において、当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）（以下「本プラン」という）を導入することを決議し、平成19年6月28日開催の第108回定時株主総会において、本プランの有効期間の延長につき承認を得ております。

本プランによる基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みの具体的内容は、以下の通りです。

なお、本プランの詳細につきましては、平成19年5月10日付「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）の導入について」として公表しております。このプレスリリースの全文につきましては、当社ホームページ（<http://www.mec.co.jp/j/news/pdf/mec070510-1.pdf>）をご参照下さい。

(i)本プランの目的

本プランは、当社株式に対する大量買付が行われた際に、当該大量買付に応じるべきか否かを株主の皆様が判断し、あるいは当社取締役会が株主の皆様へ代替案を提案するために必要な時間及び情報を確保すると共に、株主の皆様のために大量買付者と協議・交渉等を行うことなどを可能とすることにより、当社の企業価値・株主共同の利益に反する大量買付を抑止するための枠組みを設け、当社グループの企業価値・株主共同の利益を確保し、又は向上させることを目的としております。

(ii)対象となる買付等

本プランは、以下の①又は②に該当する買付もしくはこれに類似する行為又はその提案（当社取締役会が友好的と認めるものを除き、以下「買付等」といい、買付等を行う者を「買付者等」という）がなされる場合を適用対象とします。

- ① 当社が発行者である株券等について、保有者の株券等保有割合が20%以上となる買付等
- ② 当社が発行者である株券等について、公開買付けに係る株券等の株券等所有割合及びその特別関係者の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付け

(iii) 買付者等に対する情報提供の要求

上記(ii)に定める買付等を行う買付者等は、原則として、当該買付等の実施に先立ち、当社に対して、以下の各号に定める日本語で作成された情報（以下「本必要情報」という）及び当該買付者等が買付等に際して本プランに定める手続を遵守する旨の誓約文言等を日本語で記載した書面（以下「買付説明書」という）を当社の定める書式により提出していただきます。なお、独立委員会は、提出された情報が不十分であると判断した場合には、適宜回答期限を定めた上で、本必要情報を追加的に提出するよう求めることがあります。

- ① 買付者等及びそのグループ(共同保有者、特別関係者及び(ファンドの場合は)各組員その他の構成員・実質的資金供給者を含む)の詳細(具体的名称、資本構成、財務内容、当該買付等による買付等と同種の取引の詳細及びその結果、当社の事業と同種の事業の経験等を含む)
- ② 買付等の目的、方法及び内容(買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、関連する取引の仕組み、買付等の方法の適法性、買付等の実現可能性に関する情報等を含む)
- ③ 買付等の対価の価額の算定根拠(算定の前提事実、算定方法、算定に用いた数値情報、買付等に係る一連の取引により生じることが予想されるシナジーの内容、及びそのうち他の株主に対して分配されるシナジーの内容等を含む)
- ④ 買付等の資金の裏付け(資金の提供者(実質的提供者を含む)の具体的名称、調達方法、当社株券等又は資産等への担保権設定状況及び予定、関連する取引の内容等を含む)
- ⑤ 買付等に関して第三者との間における意思連絡の有無、及びその内容
- ⑥ 買付等の後の当社及び当社グループの経営方針、経営体制、事業計画、資本政策、配当政策、及び資産運用計画等
- ⑦ 買付等の後における当社の従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者等に対する対応方針
- ⑧ 買付等の後における持続的、継続的な当社の企業価値向上のための施策及びそれにより企業価値が向上される根拠
- ⑨ 当社の他の株主との間の利益相反を回避するための具体的方策
- ⑩ その他独立委員会等が合理的に必要と判断する情報

(iv) 独立委員会による検討・勧告等

独立委員会は、買付者等から買付説明書及び本必要情報が提出された場合、当社取締役会に対しても、適宜回答期限（原則として60日を上限とします。）を定めた上、買付者等の買付等の内容に対する意見、その根拠資料、代替案等の提出を求めます。

独立委員会は、買付者等及び当社取締役会からの情報等を受領してから原則として60日が経過するまで（但し、一定の場合には、独立委員会は当該期間を延長することができるものとします。）（以下「独立委員会検討期間」という）に、買付者等の買付等の内容の検討、買付者等と当社取締役会の事業計画等に関する情報収集・比較検討、当社取締役会の提示する代替案の検討等、（必要に応じ）買付者等との協議・交渉等を行います。また、当社は、所定の事項のほか独立委員会が適切と判断する事項について、適時開示の規則を尊重して独立委員会が適切と判断する時点で情報開示を行います。

独立委員会は、買付者等が現れた場合において、所定の手続に従い取締役会に対する勧告等を行います。独立委員会は、買付者等が本プランに定められた手続を遵守しなかった場合、買付者等による買付等が(vi)記載の要件のいずれかに該当し、かつ新株予約権の無償割当てを実施することが相当であると判断した場合には、当社取締役会に対して、新株予約権の無償割当てを実施することを勧告します（但し、中止等あり）。他方、独立委員会が下記(vi)記載の要件のいずれにも該当しない、又は該当しても新株予約権の無償割当てを実施することが相当でないと判断した場合には、新株予約権の無償割当ての不実施を勧告し、また、独立委員会検討期間満了時まで、実施又は不実施の勧告を行うに至らない場合には、独立委員会検討期間を延長する旨の決議を行います。

(v) 取締役会の決議等

当社取締役会は、独立委員会の上記勧告を最大限尊重して新株予約権の無償割当ての実施又は不実施等に関する会社法上の機関としての決議を速やかに行うものとします。なお、当社取締役会が本プランの不発動の決議を行うまで、買付者等は買付等を行ってはならないものとします。当社取締役会は、上記決議を行った場合速やかに、当該決議の概要その他当社取締役会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

(vi) 新株予約権無償割当ての要件

当社は、買付者等による買付等が以下のいずれかに該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当と認められる場合、当社取締役会の決議により、新株予約権の無償割当てを実施することを予定しております。

- (a) 本プランに定める手続を遵守しない買付等である場合
- (b) 下記に掲げる行為等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等である場合
 - ① 株券等を買占め、その株券等について当社に対して高値で買取りを要求する行為
 - ② 当社の経営を一時的に支配して、当社グループの重要な資産等を廉価に取得するなど当社の犠牲の下に買付者等の利益を実現する経営を行うような行為
 - ③ 当社グループの資産を買付者等やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
 - ④ 当社の経営を一時的に支配して、当社グループの事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって、一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (c) 強圧的二段階買付（最初の買付で全株式の買付を勧誘することなく、二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで、公開買付け等の株式買付を行うことをいう）等株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買付等である場合
- (d) 当社取締役会に、当該買付等に対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えない買付等である場合
- (e) 当社株主に対して、本必要情報その他買付等の内容を判断するために合理的に必要とされる情報が提供されず、又は提供された場合であっても不十分な提供である場合
- (f) 買付等の条件（買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、買付等の方法の適法性、買付等の実現可能性、買付等の後の経営方針・事業計画、及び買付等の後における当社の他の株主、従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者等に対する対応方針等を含む）が当社の本源的価値に鑑み、不十分又は不適当な買付等である場合
- (g) 当社の企業価値を生み出す上で必要不可欠な当社の株主、従業員、顧客、取引先等との関係又は当社のブランド価値、企業文化を破壊することなどにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に反する重大なおそれをもたらす買付等である場合

(vii) 新株予約権の概要

本プランにおいて無償割当てを行う新株予約権は、その数につき割当期日における当社の最終の発行済株式総数（但し、自己株式の数を除く）を上限とし、また、割当期日における当社の最終の株主名簿又は実質株主名簿に記載又は記録された当社以外の株主に対し、原則として、その有する当社株式1株につき新株予約権1個の割合で割り当てられます。新株予約権1個の目的である株式の数（以下「対象株式数」という）は、最大1株までの範囲内で当社取締役会が別途定める数です。また、新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭、当該出資される財産の株式1株当たりの価額は1円です。その行使期間は、原則として、当社取締役会が別途定めた日を初日とし、1ヶ月から3ヶ月間までの範囲で別途定められる期間です。また、(a)当社が発行者である株券等の保有者で当該株券等に係る株券等保有割合が20%以上である者（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含む）、(b)その共同保有者、(c)公開買付けによって当社が発行者である株券等の買付等を行う旨の公告を行った者で、当該買付等の後におけるその者の所有に係る株券等の株券等所有割合がその者の特別関係者の株券等所有割合と合計して20%以上となる者（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含む）、(d)その特別関係者、もしくは(e)上記(a)から(d)に該当する者から新株予約権を当社取締役会の承認を得ることなく譲受けもしくは承継した者、又は(f)(a)から(e)に該当する者の関連者（以下(a)から(f)に該当する者を「非適格者」と総称する）は、原則として新株予約権を行使することができません。また、外国の適用法令上、新株予約権の行使に際し所定の手続が必要とされる非居住者も、原則として新株予約権を行使することができません。新株予約権の譲渡による取得については、当社取締役会の承認を要します。当社は、行使期間開始日の前日までの間いつでも新株予約権を無償取得することができると共に、非適格者以外の者が有する新株予約権のうち前営業日までに未行使のもの全てを取得し、これと引換えに、原則として新株予約権1個につき対象株式数の当社株式等を交付することができます（複数回取得することも可能）。

(viii)本プランの有効期間

本プランの当初の有効期間は、平成19年6月28日開催の第108回定時株主総会終結の時まででありましたが、同総会において株主の皆様のご承認をいただいたため、本プランの有効期間は同総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとなっております。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることとなります。

(ix)株主に対する影響

本プラン導入後であっても、新株予約権無償割当てが実施されていない場合、株主の皆様には直接具体的な影響が生じることはありません。他方、本プランが発動され、新株予約権無償割当てが実施された場合、割当期日の株主に対し、原則として、その保有する株式1株につき新株予約権1個の割合で新株予約権が無償にて割り当てられます。仮に、株主の皆様が新株予約権の行使にかかる手続を経なければその保有する当社株式が希釈化される場合があります。但し、当社が当社株式を対価として新株予約権の取得を行った場合、その保有する当社株式の希釈化は原則として生じません。

三 具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

当社の中期経営計画、コーポレートガバナンスの強化及び株主に対する安定的な利益還元等の各施策は、当社の企業価値・株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに当社の基本方針に沿うものです。

また、本プランは、当社株式に対する買付等が行われた際に、当社の企業価値・株主共同の利益を確保するための枠組みであり、基本方針に沿うものです。特に、本プランについては、「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則の要件を完全に充足していること、第108回定時株主総会において株主の皆様のご承認を得ていること、及び取締役の任期は1年であり、また取締役会によりいつでも本プランを廃止できるとされていること等株主意思を重視するものであること、独立性の高い社外取締役によって構成される独立委員会が設置され、本プランの発動に際しては必ず独立委員会の判断を経ることが必要とされていること、独立委員会は当社の費用で第三者専門家を利用し助言を受けることができるとされていること等により、その公正性・客観性が担保されており、企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであって、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(4)研究開発活動

該当事項はありません。

(5)経営成績に重要な影響を与える要因及び経営戦略の現状と見通し

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。

(6)資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの財務戦略については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。中期経営計画（平成20年～22年度）においては、収益力に応じた有利子負債残高水準を意識した経営を進めていく一方、期間中の金利状況や、既調達済有利子負債の償還期間等とのバランスも考慮しながら、調達手段に柔軟性を持たせつつ運営を行って参る所存であります。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第3四半期連結会計期間において、ビル事業に係る次の設備を除却いたしました。

会社	名称	用途	所在地	規模	面積	帳簿価額
当社	東銀ビル	賃貸ビル	東京都千代田区丸の内	地上13階 地下3階	建物 23,935 m ²	1,591百万円

(2) 設備の新設、除去等の計画

当第3四半期連結会計期間において、新たに確定した重要な設備の新設計画は次のとおりであります。

会社名	名称	事業の種類別 セグメントの 名称	所在地	規模	投資予定金額	解体工事着工 及び新築工事 完了予定
					総額(百万円)	
当社	(仮称) 丸の内1-4計画*1	ビル事業	東京都千代田区	延床面積 約141,000m ² 地上27階 地下4階	未定	平成20年12月 ～平成23年秋

(注) *1 東銀ビル並びに住友信託銀行東京ビル、三菱UFJ信託銀行東京ビルの敷地における街区一体の建替再開発事業であります。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,980,000,000
計	1,980,000,000

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成21年2月13日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協 会名	内容
普通株式	1,382,518,351	同左	東京・大阪・名古屋・札幌・ 福岡 各証券取引所 (市場第一部 東京・大阪・名古屋 各証券取引所)	権利内容に何ら限定のない 当社における標準となる株 式であり、単元株式数は 1,000株であります。
計	1,382,518,351	同左	—	—

(注) 提出日(平成21年2月13日)現在の発行数には、平成21年2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

- ① 当社は会社法の規定に基づき新株予約権を発行しております。
取締役会の決議日（平成20年7月31日）

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数	* 1 35個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	35,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1円
新株予約権の行使期間	自 平成20年8月16日 至 平成50年8月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 2,161円 資本組入額 1,081円
新株予約権の行使の条件	* 3
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	* 4

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員の内いずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。
- (2) 上記(1)に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
- (3) 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。
- (4) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (5) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。ただし、新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (6) この他権利行使の条件及び細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

* 4 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。

募集新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、各募集新株予約権の目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は1,000株とする。

ただし、当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式の分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各募集新株予約権を保有する者（新株予約権者）に公告又は通知する。ただし、当該適用の日の前日までに公告又は通知を行うことができない場合には、以後速やかに公告又は通知するものとする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
次に準じて決定する。

i 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

ii 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記 i 記載の資本金等増加限度額から上記 i に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

以下の i、ii、iii、iv 及び v の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

i 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

ii 当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案

iii 当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案

iv 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

v 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

次に準じて決定する。

i 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

ii 上記 i に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合

(株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。

iii 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。

② 当社は会社法の規定に基づき新株予約権を発行しております。
取締役会の決議日(平成19年7月26日)

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数	*1 21個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—
新株予約権の目的となる株式の種類	*2 普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	21,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1円
新株予約権の行使期間	自 平成19年8月14日 至 平成49年8月13日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 3,016円 資本組入額 1,508円
新株予約権の行使の条件	*3
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	*4

(注) *1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

*2 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は1,000株であります。

*3 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) 上記(1)に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。

(3) 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。

(4) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。

(5) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができる。ただし、新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。

(6) この他権利行使の条件及び細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

*4 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。
募集新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、各募集新株予約権の目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は1,000株とする。
ただし、当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。
$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式の分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。
また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整する。
また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各募集新株予約権を保有する者（新株予約権者）に公告又は通知する。ただし、当該適用の日の前日までに公告又は通知を行うことができない場合には、以後速やかに公告又は通知するものとする。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数に乗じて得られる金額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記の行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の行使期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
次に準じて決定する。
 - i 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。
 - ii 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記 i 記載の資本金等増加限度額から上記 i に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の取得条項
次に準じて決定する。
以下の i、ii、iii、iv 及び v の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。
 - i 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
 - ii 当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
 - iii 当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
 - iv 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
 - v 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

次に準じて決定する。

- i 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。
- ii 上記 i に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
- iii 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。

③ 当社は会社法の規定に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成18年7月27日）

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数	* 1 34個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	34,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1円
新株予約権の行使期間	自 平成18年8月15日 至 平成48年8月14日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 2,329円 資本組入額 1,165円
新株予約権の行使の条件	* 3
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	* 4

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。
- (2) 上記(1)に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
- (3) 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。
- (4) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (5) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができる。ただし、新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (6) この他権利行使の条件及び細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

※ 4 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。

募集新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、各募集新株予約権の目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は1,000株とする。

ただし、当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式の分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各募集新株予約権を保有する者（新株予約権者）に公告又は通知する。ただし、当該適用の日の前日までに公告又は通知を行うことができない場合には、以後速やかに公告又は通知するものとする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数に乗じて得られる金額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

i 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

ii 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記 i 記載の資本金等増加限度額から上記 i に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

以下の i、ii、iii、iv 及び v の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

- i 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- ii 当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
- iii 当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
- iv 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- v 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

次に準じて決定する。

- i 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。
- ii 上記 i に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
- iii 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。

④ 当社は旧商法の規定に基づき新株予約権を発行しております。

株主総会の決議日（平成16年6月29日）

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数	* 1 180個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	180,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,345円
新株予約権の行使期間	自 平成18年6月30日 至 平成26年6月29日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 1,345円 資本組入額 673円
新株予約権の行使の条件	* 3
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権の割当を受けた対象者（以下「新株予約権者」という）は、当社の取締役及び執行役員の地位を失った後も、これを行使することができる。また、新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができる。ただし、いずれの場合も新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。

(2) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。

(3) 上記の他、各新株予約権者から当社への新株予約権返還事由、新株予約権の行使の制限その他に関して新株予約権割当契約に定めるものとする。

- ⑤ 当社は旧商法の規定に基づき新株予約権を発行しております。
株主総会の決議日(平成15年6月27日)

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数	*1 24個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—
新株予約権の目的となる株式の種類	*2 普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	24,000株
新株予約権の行使時の払込金額	951円
新株予約権の行使期間	平成17年6月28日から 平成25年6月27日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 951円 資本組入額 476円
新株予約権の行使の条件	*3
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) *1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

*2 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は1,000株であります。

*3 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた対象者(以下「新株予約権者」という)は、当社の取締役及び執行役員の地位を失った後も、これを行使することができる。また、新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができる。ただし、いずれの場合も新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (2) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (3) 上記の他、各新株予約権者から当社への新株予約権返還事由、新株予約権の行使の制限その他に関して新株予約権割当契約に定めるものとする。

- ⑥ 当社は旧商法の規定に基づき新株予約権を発行しております。
株主総会の決議日（平成14年6月27日）

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数	* 1 97個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	97,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,039円
新株予約権の行使期間	平成16年6月28日から 平成24年6月27日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額	発行価格 1,039円 資本組入額 520円
新株予約権の行使の条件	* 3
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた対象者（以下「新株予約権者」という）は、当社の取締役の地位を失った後も、これを行使することができる。また、新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができる。ただし、いずれの場合も新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (2) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (3) 上記の他、各新株予約権者から当社への新株予約権返還事由、新株予約権の行使の制限その他に関して新株予約権割当契約に定めるものとする。

- ⑦ 当社は、旧商法(平成13年改正前)の規定に基づき新株引受権を発行しております。
株主総会の決議日(平成13年6月28日)

	第3四半期会計期間末現在 (平成20年12月31日)
新株予約権の数	*1 104個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—
新株予約権の目的となる株式の種類	*2 普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	104,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,205円
新株予約権の行使期間	平成15年6月29日から 平成23年6月28日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額	発行価格 1,205円 資本組入額 603円
新株予約権の行使の条件	*3
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—

(注) *1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

*2 権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は1,000株であります。

*3 新株予約権の行使の条件

- (1) 権利を付与された者は、当社の取締役たる地位を失った後もこれを行行使することができる。また、権利を付与された者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。ただし、いずれの場合にも当社と付与の対象者との間で締結する権利付与契約(以下「契約」)に定める条件による。
- (2) 権利を付与された者は、付与された権利を第三者に譲渡、質入その他の処分をすることができない。
- (3) 権利付与日以降、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合、株式交換もしくは株式移転を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に類して調整を必要とする事由が生じた場合は、必要最小限かつ合理的な範囲で新株予約権の目的たる株式の数、新株発行価額、権利行使期間その他について調整を行い、また権利行使を制限し、未行使の権利を失効させることができるものとする。
- (4) この他権利行使の条件及び細目については、契約に定めるところによる。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数(株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額(百万円)	資本準備金残 高(百万円)
平成20年10月1日～ 平成20年12月31日	—	1,382,518,351	—	136,534	—	165,216

(5) 【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付等がなく、当第3四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(平成20年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

①【発行済株式】

平成20年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,994,000 (相互保有株式) 普通株式 110,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,373,354,000	1,373,354	—
単元未満株式	普通株式 7,060,351	—	一単元(1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	1,382,518,351	—	—
総株主の議決権	—	1,373,354	—

(注) 完全議決権株式(その他)の株式数に(株証券保管振替機構名義の株式17,000株(議決権17個)、株主名簿上は当社名義となっているものの実質的に所有していない株式1,000株(議決権1個)、及び名義人以外から株券喪失登録のある株式1,000株(議決権1個)を含めております。

②【自己株式等】

平成20年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
三菱地所(株)	東京都千代田区 大手町1の6の1	1,994,000	—	1,994,000	0.1
(株)丸ノ内ホテル	東京都千代田区 大手町2の2の1	100,000	—	100,000	0.0
日本創造企画(株)	東京都千代田区 丸の内3の2の3	10,000	—	10,000	0.0
計	—	2,104,000	—	2,104,000	0.2

(注) 株主名簿上は、当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が1,000株(議決権1個)あります。なお、当該株式数は上記①「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式に含めておりません。

2【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	3,160	3,060	2,885	2,685	2,615	2,480	2,090	2,025	1,533
最低（円）	2,420	2,620	2,380	2,275	2,320	1,959	1,408	988	1,154

（注） 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

3【役員の様況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はありません。

第5【経理の様況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、第1四半期連結会計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）から、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に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成20年10月1日から平成20年12月31日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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	*2 1,305	*2 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	*3 72,608	*3 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	*1	500,445
営業総利益		159,780
販売費及び一般管理費	*2	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	*4	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	*3	7,375
固定資産除却関連損	*4	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

【第3四半期連結会計期間】

(単位：百万円)

当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	
営業収益	226,231
営業原価	*1 178,222
営業総利益	48,008
販売費及び一般管理費	*2 18,024
営業利益	29,983
営業外収益	
受取利息	308
受取配当金	1,609
負ののれん償却額	260
持分法による投資利益	541
その他	506
営業外収益合計	3,226
営業外費用	
支払利息	8,016
固定資産除却損	*3 90
その他	149
営業外費用合計	8,256
経常利益	24,953
特別利益	
関係会社株式売却益	57
特別利益合計	57
特別損失	
固定資産除却関連損	*3 2,887
投資有価証券評価損	2,177
不動産売買契約解除損	4,354
特別損失合計	9,418
税金等調整前四半期純利益	15,591
法人税、住民税及び事業税	11,199
法人税等調整額	6,918
法人税等合計	18,117
少数株主利益	7,128
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△9,654

(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	*2 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	*1 167,503

【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】

	<p style="text-align: center;">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)</p>
<p>1. 連結の範囲に関する事項の変更</p>	<p>(1) 連結の範囲の変更 第1四半期連結会計期間より、One North Central LLC他1社については新規設立のため、従来(株)サンシャインシティの非連結子会社であった(株)サンシャインエンタプライズは重要性が増加したため、また、第2四半期連結会計期間より、PARK WILLOW LLC他6社については新規設立のため、連結子会社に含めております。 当第3四半期連結会計期間においては、RG-LAKELAND LLC他3社が新規設立などのため、連結子会社に含めております。 一方、第1四半期連結会計期間より、(株)日比谷シティパーキングは清算終了のため、Commonwealth Partners, LLC他4社は売却のため、また第2四半期連結会計期間より、(株)リーヴ・スポーツ他1社が解散のため、連結子会社から除外しております。 当第3四半期連結会計期間においては、(株)四季リゾート他1社がマネジメント・バイアウトのため、1200 Building Associates, Ltd他8社は解散のため、連結子会社から除外しております。</p> <p>(2) 変更後の連結子会社の数 172社</p>
<p>2. 持分法の適用に関する事項の変更</p>	<p>(1) 持分法適用関連会社の変更 第1四半期連結会計期間より、RG-Kim Block 4B Residential LLCについては新規設立のため、持分法適用関連会社に含めております。 一方、第1四半期連結会計期間より、Fifth Street Properties, LLCは売却のため、また、第2四半期連結会計期間より、400 International Drive Partnersは解散のため、Deka/Rock Exit 8A Limited Partnershipは売却により、持分法適用関連会社から除外しております。 また、当第3四半期連結会計期間より、Rock-Kim Manvel, Limited Partnershipは解散のため、持分法適用関連会社から除外しております。</p> <p>(2) 変更後の持分法適用関連会社の数 32社</p>

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)

3. 開示対象特別目的
会社関係

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対す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。なお、事業初年度で決算期末到来の特別目的会社については、下記に含めておりません。

(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。

	<p style="text-align: center;">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)</p>
<p>4. 会計処理基準に関する事項の変更</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法の変更 たな卸資産 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。</p> <p>(2) 「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」の適用 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。</p> <p>(3) リース取引に関する会計基準の適用 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。</p> <p>(4) 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。</p>

【簡便な会計処理】

	<p>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)</p>
<p>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</p>	<p>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。</p>

【追加情報】

<p>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)</p>
<p>(営業収益の計上基準) 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。 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。</p>

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

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 (平成20年3月31日)																						
<p>1 保証債務等 下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。 (関係会社)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">佐倉ゴルフ開発㈱</td> <td style="text-align: right;">2,890百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン㈱</td> <td style="text-align: right;">586百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員（住宅取得資金）</td> <td style="text-align: right;">189百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">14,623百万円</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権購入者</td> <td style="text-align: right;">193百万円</td> </tr> <tr> <td>大京町住宅マンション建替組合</td> <td style="text-align: right;">416百万円</td> </tr> </table> <hr/> <p style="text-align: right;">合計 18,898百万円</p> <p>佐倉ゴルフ開発㈱の債務について、債権者に対し当社は同社に対する共同出資者と連帯保証しておりますが、当社の負担割合は49%とすることで共同出資者と合意しております。 なお、住宅購入者の保証債務は、主として購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務であります。</p>	佐倉ゴルフ開発㈱	2,890百万円	チェルシージャパン㈱	586百万円	従業員（住宅取得資金）	189百万円	住宅購入者	14,623百万円	ゴルフ会員権購入者	193百万円	大京町住宅マンション建替組合	416百万円	<p>1 保証債務等 下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。 (関係会社)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">佐倉ゴルフ開発㈱</td> <td style="text-align: right;">1,180百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン㈱</td> <td style="text-align: right;">692百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員（住宅取得資金）</td> <td style="text-align: right;">330百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">41,451百万円</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権購入者</td> <td style="text-align: right;">243百万円</td> </tr> </table> <hr/> <p style="text-align: right;">合計 43,897百万円</p> <p>佐倉ゴルフ開発㈱の債務について、債権者に対し当社は同社に対する共同出資者と連帯保証しておりますが、当社の負担割合は50%とすることで共同出資者と合意しております。 なお、住宅購入者の保証債務は、主として購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務であります。</p>	佐倉ゴルフ開発㈱	1,180百万円	チェルシージャパン㈱	692百万円	従業員（住宅取得資金）	330百万円	住宅購入者	41,451百万円	ゴルフ会員権購入者	243百万円
佐倉ゴルフ開発㈱	2,890百万円																						
チェルシージャパン㈱	586百万円																						
従業員（住宅取得資金）	189百万円																						
住宅購入者	14,623百万円																						
ゴルフ会員権購入者	193百万円																						
大京町住宅マンション建替組合	416百万円																						
佐倉ゴルフ開発㈱	1,180百万円																						
チェルシージャパン㈱	692百万円																						
従業員（住宅取得資金）	330百万円																						
住宅購入者	41,451百万円																						
ゴルフ会員権購入者	243百万円																						
<p>* 2 その他のたな卸資産の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">526百万円</td> </tr> <tr> <td>商品</td> <td style="text-align: right;">779百万円</td> </tr> </table>	貯蔵品	526百万円	商品	779百万円	<p>* 2 その他のたな卸資産の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">519百万円</td> </tr> <tr> <td>商品</td> <td style="text-align: right;">583百万円</td> </tr> </table>	貯蔵品	519百万円	商品	583百万円														
貯蔵品	526百万円																						
商品	779百万円																						
貯蔵品	519百万円																						
商品	583百万円																						
<p>* 3 のれん及び負ののれん のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">24,670百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">97,279百万円</td> </tr> </table> <hr/> <p style="text-align: right;">純額 72,608百万円</p>	のれん	24,670百万円	負ののれん	97,279百万円	<p>* 3 のれん及び負ののれん のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">30,718百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">97,891百万円</td> </tr> </table> <hr/> <p style="text-align: right;">純額 67,172百万円</p>	のれん	30,718百万円	負ののれん	97,891百万円														
のれん	24,670百万円																						
負ののれん	97,279百万円																						
のれん	30,718百万円																						
負ののれん	97,891百万円																						

(四半期連結損益計算書関係)

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)	
* 1	収益性の低下による簿価切下額14,831百万円は、営業原価に含めております。
* 2	販売費及び一般管理費の主要な費目
	従業員給料手当 14,572百万円
	退職給付引当金繰入額 2,196百万円
	役員退職引当金繰入額 111百万円
	貸倒引当金繰入額 383百万円
* 3	たな卸資産評価損の内訳
	販売用不動産 1,614百万円
	仕掛販売用不動産 5,628百万円
	開発用不動産 132百万円
* 4	固定資産除却関連損2,887百万円は、東銀ビルの建て替えに係る損失であります。 なお、営業外費用の固定資産除却損3,475百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。

当第3四半期連結会計期間 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	
* 1	収益性の低下による簿価切下額14,642百万円は、営業原価に含めております。
* 2	販売費及び一般管理費の主要な費目
	従業員給料手当 5,024百万円
	退職給付引当金繰入額 724百万円
	役員退職引当金繰入額 39百万円
	貸倒引当金繰入額 324百万円
* 3	固定資産除却関連損2,887百万円は、東銀ビルの建て替えに係る損失であります。 なお、営業外費用の固定資産除却損90百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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)

*1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係

現金及び預金勘定 159,365百万円

預入期間が3か月を超える定期預金 Δ 759百万円

取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券 7,698百万円

取引の開始から終了までの期間が3か月以内の売戻条件付現先 1,200百万円

現金及び現金同等物 167,503百万円

*2 営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息には、コマーシャル・ペーパー利息が含まれておりません。

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成20年12月31日)及び当第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)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 1,382,518千株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 2,060千株

3. 新株予約権の四半期連結会計期間末残高

ストック・オプションとしての新株予約権 親会社 218百万円

4. 配当に関する事項

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	11,044	8	平成20年3月31日	平成20年6月30日	利益剰余金
平成20年10月31日 取締役会	普通株式	11,044	8	平成20年9月30日	平成20年12月2日	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第3四半期連結会計期間（自 平成20年10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	95,885	66,570	26,678	11,372	3,701	7,775	8,756	5,241	248	226,231	—	226,231
(2)セグメント間の内部営業 収益又は振替高	1,414	318	31	—	868	4	128	650	539	3,956	(3,956)	—
計	97,300	66,888	26,710	11,372	4,570	7,780	8,885	5,892	787	230,188	(3,956)	226,231
営業利益又は営業損失(△)	28,938	△11,342	11,302	2,892	560	43	619	△113	150	33,051	(3,067)	29,983

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)

「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」4.(1)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

(営業収益の計上基準)

「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、当第3四半期連結累計期間の住宅事業セグメントにおいて、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】

当第3四半期連結会計期間（自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日）及び当第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）

全セグメントの売上高の合計額に占める「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】

当第3四半期連結会計期間（自平成20年10月1日 至平成20年12月31日）及び当第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）

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。

(1株当たり情報)

1. 1株当たり純資産額

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 (平成20年3月31日)
1株当たり純資産額 837.23円	1株当たり純資産額 897.40円

2. 1株当たり四半期純利益金額等

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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額 9.29円	1株当たり四半期純損失金額(△) △6.99円
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額 9.29円	なお、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの1株当たり四半期純損失であるため、記載しておりません。

(注) 1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額(△)及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	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)	当第3四半期連結会計期間 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額(△)		
四半期純利益又は四半期純損失(△) (百万円)	12,823	△9,654
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額又は普通株式に係る四半期純損失金額(△) (百万円)	12,823	△9,654
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,380,514,163	1,380,480,606
潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額		
四半期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	307,586	—
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要		

当第3四半期連結会計期間
(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)

(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、親会社が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。平成21年2月5日開催の取締役会において、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)が約27,500百万円減少し、当期純利益が約27,500百万円増加します。

(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

当第3四半期連結会計期間
(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)

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

当社と藤和不動産は平成21年2月5日開催の各々の取締役会において、当社を完全親会社、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、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致しました。

当社は、本株式交換による完全子会社化により、両社が一体的に当社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、当社グループの住宅事業の強化、ひいては、当社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、当社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、当社との戦略的一体性・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、本株式交換により当社の完全子会社となることと致しました。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、当社及び藤和不動産は、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、当社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、当社を除く普通株主に対しては、本株式交換契約に従い、当社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当社の普通株式は、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、当社の単元株式数である1,000株に満たない当社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。

当第3四半期連結会計期間
(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)

(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、当社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。当社は、みずほ証券株式会社に、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、野村證券株式会社から、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当社の顧問であり、取締役副社長である石川博史は当社の従業員（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当社の従業員（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
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) 当社は、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	当社（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、当社の普通株式0.042株を割当て交付します。ただし、当社が保有する藤和不動産の普通株式382,504,695株（本増資により当社が取得する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、当社の普通株式0.585株を割当て交付します。ただし、当社が保有する藤和不動産のA種優先株式6,473,000株（本増資により当社が取得する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。

当第3四半期連結会計期間
(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)

iii. B種優先株式

藤和不動産のB種優先株式1株につき、当社の普通株式0.316株を割当て交付します。ただし、当社が保有する藤和不動産のB種優先株式1,280,000株（本増資により当社が取得する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、当社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、当社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、当社の普通株式0.572株を割当て交付します。ただし、当社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

本株式交換により当社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、当社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当社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、当社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、当社に対して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、当社及び藤和不動産は、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3,800百万円発生し、その効果の発現する見積期間で均等償却する予定です。

2 【その他】

平成20年10月31日開催の取締役会において、平成20年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の中間配当につき次の通り決議致しました。

中間配当の総額	11,044,194,512円
1株当たりの中間配当金	8円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成20年12月2日

(注) 平成20年9月30日の最終株主名簿（実質株主名簿を含む。）に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。