

## 平成22年3月期 第1四半期決算短信

平成21年7月31日

上場取引所 東 大名 札幌

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8月13日

TEL 03-3287-5200

配当支払開始予定日 —

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年3月期第1四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年6月30日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期第1四半期	209,613	△0.1	29,917	△25.1	21,235	△34.3	9,635	△35.8
21年3月期第1四半期	209,757	—	39,950	—	32,314	—	15,017	—

	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
22年3月期第1四半期	6.95	6.95
21年3月期第1四半期	10.88	10.88

## (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	%	円 銭
22年3月期第1四半期	4,393,514	1,309,225	27.0	855.82
21年3月期	4,429,070	1,274,713	25.9	832.01

(参考) 自己資本 22年3月期第1四半期 1,188,013百万円 21年3月期 1,148,494百万円

## 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
21年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00
22年3月期	—				
22年3月期(予想)		6.00	—	6.00	12.00

(注) 配当予想の当四半期における修正の有無 無

## 3. 平成22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	450,500	3.8	66,500	△11.9	51,500	△13.2	27,500	22.3	19.83
通期	994,500	5.5	142,000	2.5	109,000	0.3	55,000	21.1	39.64

(注) 連結業績予想数値の当四半期における修正の有無 無

#### 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 一社 (社名 ) 除外 一社 (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、10ページ【定性的情報・財務諸表等】 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、10ページ【定性的情報・財務諸表等】 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) 22年3月期第1四半期 1,390,397,097株 21年3月期 1,382,518,351株

② 期末自己株式数 22年3月期第1四半期 2,234,179株 21年3月期 2,124,502株

③ 期中平均株式数(四半期連結累計期間) 22年3月期第1四半期 1,386,296,179株 21年3月期第1四半期 1,380,549,069株

#### ※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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・財務諸表等】 3. 連結業績予想に関する定性的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1四半期連結会計期間における我が国経済は、国際金融市場の混乱に端を発する世界的な経済危機の影響を受け、引き続き低迷しました。在庫調整の進展やアジア向け輸出の持ち直しの動きなどは見られますが、企業収益を取り巻く環境は依然として厳しく、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、失業率の上昇などの雇用・所得環境の悪化を背景に、消費の冷え込みが懸念される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完全には収束していないことや、欧米を中心とする外需が低迷する中で、国内経済を牽引するだけの内需拡大の要素も見あたりにくいことなどから、景気は当面厳しい状況が続くと考えられます。今後の景気の動向は、欧米経済をはじめとする世界経済の回復のタイミングに大きく左右されるものと思われま

す。当不動産業界におきましても、分譲マンション市場の販売状況は低迷しており、物件価格の調整が一定程度進んでいることや住宅ローン減税の拡充を受け、モデルルームへの来場者が増えるなど、足下で回復の兆しが見え始めているものの、本格的な市況の回復にはまだまだ時間を要するものと思われま

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繋がるなど、引き続き当業界に大きな影響を与えております。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いており、企業の経費削減が進む中で、オフィスコストの圧縮要望が高まることも想定されるため、今後も予断を許さない状況が続くものと考えられます。

このような状況の下、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業に取り組んでまいりました。今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図ってまいります。

当第1四半期の業績は、営業収益が209,613百万円で前年同期に比べ143百万円の減収(△0.1%)、営業利益は29,917百万円で10,032百万円の減益(△25.1%)、経常利益は11,078百万円減益(△34.3%)の21,235百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期においてたな卸資産評価損6,225百万円を特別損失に計上しましたが、当第1四半期においては特別利益及び特別損失は共に計上しておりません。

この結果、税金等調整前四半期純利益は21,235百万円となり、四半期純利益は前年同期に比べ5,382百万円減益(△35.8%)の9,635百万円となりました。

当第1四半期(平成21年4月1日～平成21年6月30日)の業績及び事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

(単位:百万円)

区 分	前第1四半期	当第1四半期	増減
営業収益	209,757	209,613	△143
営業利益	39,950	29,917	△10,032
経常利益	32,314	21,235	△11,078
四半期純利益	15,017	9,635	△5,382

(単位:百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前第1四半期		当第1四半期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	91,666	27,421	105,945	30,613
住宅事業	38,609	△1,980	75,527	2,357
資産開発事業	52,383	16,513	2,492	795
海外事業	10,385	2,807	9,176	1,935
設計監理事業	2,201	△148	3,909	588
注文住宅事業	4,832	△629	4,371	△566
ホテル事業	7,956	285	7,042	△22
不動産サービス事業	4,773	△1,021	5,141	△1,218
その他の事業	1,108	198	871	145
消去又は全社	△4,160	△3,496	△4,865	△4,711
合 計	209,757	39,950	209,613	29,917

## (a) ビル事業

- 当第1四半期においては、平成21年4月に竣工した「丸の内パークビル」の収益及び既存ビルの賃料改定等が寄与したほか、連結子会社であるチェルシージャパン(株)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。

尚、当社の平成21年6月末の空室率は3.41%となっております。

- この結果、当セグメントの営業収益は105,945百万円と前年同期に比べ14,278百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ3,192百万円増益の30,613百万円となりました。
- 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20年12月に解体工事に着手した「(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)」は平成24年1月の竣工を目指しております。
- 当年度の業績につきましては、営業収益4,430億円、営業利益1,325億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	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	78,103	貸付面積	91,051
	(所有) 2,276,155㎡		(所有) 2,530,432㎡	
	(転貸) 894,207㎡		(転貸) 1,029,071㎡	
	合計 3,170,362㎡		合計 3,559,503㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,119,889㎡	4,317	管理受託面積 1,231,663㎡	3,691
営繕請負工事	受注件数 1,648件	3,009	受注件数 1,445件	2,934
	完成件数 1,490件		完成件数 1,253件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル93棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	2,048	供給先 オフィスビル95棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	2,011
その他	—	4,187	—	6,257
合 計	—	91,666	—	105,945

(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

## ・マンション事業の主な売上計上物件

「広尾ガーデンフォレスト」	マンション	(東京都渋谷区)
「BELISTAタワー東戸塚」	マンション	(神奈川県横浜市)
「BELISTA都立汐入公園」	マンション	(東京都荒川区)
「BELISTA駒沢」	マンション	(東京都世田谷区)

- ・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大幅に増加したため増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は75,527百万円と前年同期に比べ36,918百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ4,338百万円増益の2,357百万円となりました。  
また、マンションの通期売上計上予定額のうち約47%は既に契約済であります。
- ・当第1四半期の営業収益は通期見込みの約20%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3,830億円、営業利益35億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	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 582戸	22,842	販売戸数 1,456戸	59,121
建売住宅	販売戸数 17戸	688	販売戸数 8戸	477
更地販売等	販売区画数 41区画	1,327	販売区画数 10区画	151
事業受託等	受注件数0件/売上件数1件	16	受注件数1件/売上件数2件	776
住宅管理業務受託	受託件数 170,979件	7,774	受託件数 176,495件	7,951
余暇事業	—	2,036	—	1,183
その他	—	3,923	—	5,867
合 計	—	38,609	—	75,527

- (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1四半期においては、前年同期に計上した「トレードピアお台場」（東京都港区）の売却に伴う収入がなくなった影響により、エクイティ等投資収益は減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は2,492百万円と前年同期に比べ49,890百万円の大幅な減収となり、営業利益は795百万円と前年同期に比べ15,717百万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275億円、営業利益105億円を見込んでおります。

（単位：百万円）

摘 要	営 業 収 益	
	前第1四半期	当第1四半期
エクイティ等投資収益	51,718	1,930
フィー収入	664	562
合 計	52,383	2,492

(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1四半期においては、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動したものの、主に大幅な円高（前第1四半期105.25円/ドル、当第1四半期93.76円/ドル）の影響を受け、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9,176百万円と前年同期に比べ1,208百万円の減収となり、営業利益は1,935百万円と前年同期に比べ871百万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465億円、営業利益80億円を見込んでおります。

（単位：百万円）

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	貸付面積 521,531㎡	9,637	貸付面積 530,898㎡	8,534
	管理受託面積 486,026㎡		管理受託面積 424,249㎡	
その他	—	747	—	642
合 計	—	10,385	—	9,176

(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、「丸の内パークビル」(東京都千代田区)、「あみプレミアム・アウトレット」(茨城県稲敷郡)等の設計監理業務他を売上計上しました。
- ・当第1四半期においては、設計監理収益は売上件数が減少したものの、大型物件が増加したこと、内装工事収益は売上件数が増加したことにより、それぞれ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ1,707百万円増収の3,909百万円となり、営業利益は前年同期に比べ737百万円増益の588百万円となりました。
- ・当第1四半期の営業収益は通期見込みの約20%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195億円、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1四半期		当第1四半期	
	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	305件	受注件数	238件
	売上件数	203件	売上件数	190件
内装工事	受注件数	43件	受注件数	53件
	売上件数	28件	売上件数	38件
その他	—	118	—	171
合 計	—	2,201	—	3,909

(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1四半期の一般注文住宅の受注件数・売上件数は共に前年同期を上回りました。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。一方で、請負事業は、大型物件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4,371百万円と前年同期に比べ460百万円の減収となり、営業損益も前年同期に比べ改善したものの、566百万円の損失を計上しました。
- ・尚、当第1四半期の営業収益は通期見込みの約15%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1四半期		当第1四半期	
	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	72件	受注件数	96件
	売上件数	25件	売上件数	41件
請負事業	受注件数	22件	受注件数	26件
	売上件数	37件	売上件数	23件
その他	—	2,090	—	2,036
合 計	—	4,832	—	4,371

(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1四半期においては、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913百万円減の7,042百万円に、営業損益は前年同期に比べ308百万円悪化し、22百万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315億円、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1四半期	当第1四半期
宿泊部門	2,781	2,224
レストラン・バー部門	1,965	1,740
宴会部門	2,537	2,443
その他	671	634
合 計	7,956	7,042

- (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増加により増収となりましたが、不動産仲介収益は、取扱件数は増加したものの、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、5,141百万円と前年同期に比べ368百万円の増収となりましたが、営業費用も増加し、営業損益は前年同期に比べ196百万円悪化し、1,218百万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285億円、営業利益20億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	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 625件	669	受託件数 824件	841
不動産仲介	取扱件数 341件	1,283	取扱件数 347件	1,045
その他	—	2,820	—	3,255
合 計	—	4,773	—	5,141

- (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、871百万円と前年同期に比べ237百万円の減収となり、営業利益は145百万円と前年同期に比べ53百万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30億円、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1四半期	当第1四半期
その他	1,108	871
合 計	1,108	871

- (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1四半期連結会計期間末の総資産は、現金及び預金、販売用不動産、建設仮勘定等の減少、建物及び構築物、投資有価証券等の増加により、前連結会計年度末に比べ35,556百万円減の4,393,514百万円となりました。負債は、1年内返済予定の長期借入金等の増加、長期借入金、支払手形及び営業未収入金、短期借入金等の減少により、前連結会計年度末に比べ70,068百万円減の3,084,289百万円となりました。

純資産は、その他有価証券評価差額金の増加等により、前連結会計年度末に比べ34,512百万円増の1,309,225百万円となりました。

有利子負債は、前連結会計年度末に比べ400百万円増の1,834,596百万円となり、自己資本比率は27.0%となりました。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第1四半期の実績等を勘案した結果、現時点において平成21年4月30日に発表いたしました業績予想を変更しておりません。

## 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

請負工事に係る収益の計上基準については、従来、設計監理事業セグメントにおいては、業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上の設計監理業務、業務期間1年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しておりました。また、設計監理事業セグメントを除くセグメントにおいては、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については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」（企業会計基準第15号 平成19年12月27日）及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日）を当第1四半期連結会計期間より適用し、当第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から当第1四半期連結会計期間末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。

尚、この変更による損益への影響は軽微であります。

#### ② ①以外の変更

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成20年12月26日）、「『研究開発費等に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第23号 平成20年12月26日）、「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成20年12月26日）、「持分法に関する会計基準」（企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）が平成21年4月1日以後開始する連結会計年度において最初に実施される企業結合及び事業分離等から適用することができることになったことに伴い、当第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ております。

## (4) 追加情報

## (企業結合等関係)

当社と当社の連結子会社である藤和不動産株式会社は、平成21年4月30日付で当社を株式交換完全親会社、藤和不動産株式会社を株式交換完全子会社とする株式交換を行いました。当該株式交換は共通支配下の取引等であり、その概要は下記の通りであります。

## (1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

## ① 結合当事企業の名称及びその事業の内容

企業の名称 藤和不動産株式会社  
事業の内容 不動産の販売、不動産の仲介、不動産の賃貸借、工事の請負

## ② 企業結合の法的形式 株式交換

## ③ 結合後企業の名称 藤和不動産株式会社

## ④ 取引の目的を含む取引の概要

当社と藤和不動産株式会社は、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、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、本株式交換を実施いたしました。

## (2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

## (3) 子会社株式の追加取得に関する事項

## ① 取得原価及びその内訳

取得原価 10,108百万円  
(内訳)  
資本金 4,839百万円  
資本剰余金 5,269百万円  
計 10,108百万円

(注) 取得に直接要した支出額については、当連結決算日現在確定しておりませんので、取得原価に含めておりません。

## ② 株式の種類別の交換比率及びその算定方法並びに交付株式数及びその評価額

## (i) 株式の種類別の交換比率

当社（完全親会社）	藤和不動産（完全子会社）
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

## (ii) 交換比率の算定方法

複数のフィナンシャル・アドバイザーに株式交換比率の算定を依頼し、提出された報告書に基づき当事者間で協議の上、算定しております。

## (iii) 交付株式数及びその評価額

交付株式数 7,878,746株  
評価額 10,108百万円

## ③ 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法、償却期間

## (i) 発生したのれんの金額 4,310百万円

## (ii) 発生原因

結合当事企業に係る当社持分増加額と取得原価との差額によるものであります。

## (iii) 償却方法及び償却期間

効果の発現する期間で均等償却を行います。

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1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	108,015	181,168
受取手形及び営業未収入金	19,482	28,949
有価証券	3,572	4,442
販売用不動産	188,831	198,085
仕掛販売用不動産	379,116	383,352
開発用不動産	8,976	8,974
未成工事支出金	12,827	9,162
その他のたな卸資産	824	960
エクイティ出資	267,639	257,879
繰延税金資産	36,596	43,559
その他	58,551	59,006
貸倒引当金	△404	△402
流動資産合計	1,084,028	1,175,139
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,930,395	1,840,117
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,064,651	△1,048,053
建物及び構築物(純額)	865,743	792,064
機械装置及び運搬具	81,216	77,894
減価償却累計額及び減損損失累計額	△54,880	△55,160
機械装置及び運搬具(純額)	26,335	22,733
土地	1,637,234	1,632,779
信託土地	277,425	277,425
建設仮勘定	71,161	136,344
その他	29,943	29,062
減価償却累計額及び減損損失累計額	△21,345	△20,691
その他(純額)	8,598	8,371
有形固定資産合計	2,886,499	2,869,718
無形固定資産		
借地権	85,561	86,076
その他	6,313	6,405
無形固定資産合計	91,875	92,481
投資その他の資産		
投資有価証券	186,239	152,424
長期貸付金	1,789	1,799
敷金及び保証金	92,994	88,983
繰延税金資産	4,076	3,952
その他	48,594	47,608
貸倒引当金	△2,582	△3,037
投資その他の資産合計	331,112	291,731
固定資産合計	3,309,486	3,253,930
資産合計	4,393,514	4,429,070

(単位:百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成21年6月30日)	前連結会計年度末に係る 連結貸借対照表 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	71,787	101,450
短期借入金	110,047	139,300
1年内返済予定の長期借入金	307,975	194,087
コマーシャル・ペーパー	—	10,000
1年内償還予定の社債	59,485	63,216
未払法人税等	2,363	20,273
繰延税金負債	33	33
その他	117,322	161,236
流動負債合計	669,015	689,597
固定負債		
社債	540,000	545,000
長期借入金	813,972	880,129
受入敷金保証金	380,761	371,141
繰延税金負債	220,092	206,460
再評価に係る繰延税金負債	333,045	333,045
退職給付引当金	15,426	14,296
役員退職慰労引当金	554	786
負ののれん	81,311	84,921
その他	30,111	28,979
固定負債合計	2,415,274	2,464,759
負債合計	3,084,289	3,154,357
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	136,534
資本剰余金	170,485	165,216
利益剰余金	407,348	408,775
自己株式	△3,839	△3,715
株主資本合計	715,368	706,810
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	52,029	30,730
繰延ヘッジ損益	△624	△591
土地再評価差額金	460,009	460,009
為替換算調整勘定	△38,769	△48,462
評価・換算差額等合計	472,645	441,684
新株予約権	218	218
少数株主持分	120,993	125,999
純資産合計	1,309,225	1,274,713
負債純資産合計	4,393,514	4,429,070

(2) 四半期連結損益計算書  
(第1四半期連結累計期間)

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
営業収益	209,757	209,613
営業原価	152,752	159,811
営業総利益	57,004	49,802
販売費及び一般管理費	17,053	19,884
営業利益	39,950	29,917
営業外収益		
受取利息	583	79
受取配当金	1,684	1,158
負ののれん償却額	259	259
持分法による投資利益	372	162
その他	847	686
営業外収益合計	3,746	2,346
営業外費用		
支払利息	7,315	7,521
固定資産除却損	2,396	2,037
その他	1,670	1,469
営業外費用合計	11,383	11,028
経常利益	32,314	21,235
特別損失		
たな卸資産評価損	6,225	—
特別損失合計	6,225	—
税金等調整前四半期純利益	26,089	21,235
法人税、住民税及び事業税	4,458	2,170
法人税等調整額	356	7,556
法人税等合計	4,814	9,726
少数株主損益調整前四半期純利益	—	11,508
少数株主利益	6,257	1,873
四半期純利益	15,017	9,635

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	26,089	21,235
減価償却費	14,470	17,036
有形固定資産除売却損益 (△は益)	149	1,241
有価証券売却損益 (△は益)	6	△0
有価証券評価損益 (△は益)	2	538
たな卸資産評価損	6,225	—
社債発行費	84	58
のれん償却額	558	709
持分法による投資損益 (△は益)	△372	△162
引当金の増減額 (△は減少)	722	241
受取利息及び受取配当金	△2,267	△1,238
支払利息	7,322	7,549
売上債権の増減額 (△は増加)	16,314	11,014
たな卸資産の増減額 (△は増加)	9,866	12,720
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△47,200	△7,708
前渡金の増減額 (△は増加)	803	△1,745
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	1,332	△3,889
仕入債務の増減額 (△は減少)	△46,954	△34,861
未払消費税等の増減額 (△は減少)	646	4,701
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△2,633	9,500
その他	△17,281	△32,640
小計	△32,116	4,299
利息及び配当金の受取額	2,511	1,421
利息の支払額	△7,218	△7,747
法人税等の支払額	△39,974	△19,565
営業活動によるキャッシュ・フロー	△76,796	△21,591
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	1,322	2
定期預金の預入による支出	△0	△0
有形固定資産の売却による収入	75	22
有形固定資産の取得による支出	△42,335	△34,906
投資有価証券の売却及び償還による収入	212	51
投資有価証券の取得による支出	△536	△394
借地権の取得による支出	△4,912	—
短期貸付金の回収による収入	0	5
短期貸付けによる支出	—	△0
長期貸付金の回収による収入	88	19
長期貸付けによる支出	△42	△13
その他	△261	△291
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,390	△35,506

(単位:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成21年4月1日 至平成21年6月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	42,531	△25,776
コマーシャル・ペーパーの増減額(△は減少)	△10,000	△10,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1	△41
長期借入れによる収入	57,307	89,321
長期借入金の返済による支出	△48,002	△52,654
社債の発行による収入	24,228	16,010
社債の償還による支出	△14,264	△21,090
自己株式の純増減額(△は増加)	△33	△200
配当金の支払額	△11,044	△11,043
少数株主への配当金の支払額	△2,461	△1,400
その他	△7,831	△39
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,428	△16,914
現金及び現金同等物に係る換算差額	△5,979	1,692
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△98,739	△72,319
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	—	△516
現金及び現金同等物の期首残高	219,712	184,552
現金及び現金同等物の四半期末残高	121,515	111,716

## (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〕

前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービス 事業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	90,222	38,295	52,352	10,385	1,718	4,116	7,807	4,318	540	209,757	—	209,757
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,444	313	30	—	483	716	148	455	568	4,160	(4,160)	—
計	91,666	38,609	52,383	10,385	2,201	4,832	7,956	4,773	1,108	213,917	(4,160)	209,757
営業利益又は営業損失(△)	27,421	△1,980	16,513	2,807	△148	△629	285	△1,021	198	43,447	(3,496)	39,950

当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービス 事業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	104,558	75,150	2,447	9,176	2,223	4,344	6,863	4,608	238	209,613	—	209,613
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,387	377	44	—	1,685	26	178	533	632	4,865	(4,865)	—
計	105,945	75,527	2,492	9,176	3,909	4,371	7,042	5,141	871	214,479	(4,865)	209,613
営業利益又は営業損失(△)	30,613	2,357	795	1,935	588	△566	△22	△1,218	145	34,629	(4,711)	29,917

## 〔所在地別セグメント情報〕

前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)

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。

当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)

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〕

前第1四半期連結累計期間 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30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。

当第1四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30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。

## (6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当社は、平成21年4月30日付で、当社を完全親会社、藤和不動産株式会社を完全子会社とする株式交換を行いました。この結果、当第1四半期連結会計期間において資本金が4,839百万円、資本剰余金が5,269百万円増加し、当第1四半期連結会計期間末において資本金が141,373百万円、資本剰余金が170,485百万円となっております。