

■2009/7/31



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2010/3 第1四半期

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 IR室
四塚・祖父江・石井
TEL:03-3287-4827/5206
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

■目次

	Page
I. 決算比較表	1. 2010年3月期1Q実績/2009年3月期1Q実績連結PL比較表 3
	2. 2009年6月末実績/2009年3月末実績連結BS比較表 4
II. ハイライト	1. 主な財務データ(連結) 5
	2. セグメント別内訳(連結) 6,7
	3. ビル事業データ(連結) 8
	4. ビル事業データ(三菱地所単体) 8
	5. 丸の内データ(三菱地所単体) 8
	6. マンション事業データ(連結) 9
	7. 住宅事業データ(三菱地所単体) 9
	8. マンション事業データ(藤和不動産単体) 9
	9. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(三菱地所単体) 10
III. 連結決算概要	1. 連結貸借対照表 11,12
	2. 連結損益計算書 13
	3. 連結キャッシュ・フロー 14
	4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結) 15
	5. 有利子負債(連結) 15
	6. 会社別内訳(連結) 16
IV. 単体決算概要	1. 2010年3月期1Q実績/2009年3月期1Q実績単体PL比較表 17
	2. 単体貸借対照表 18,19
	3. 単体損益計算書 20
	4. 単体キャッシュ・フロー 21
	5. 総資産、設備投資、減価償却費(単体) 22
	6. 有利子負債(単体) 22
	7. 事業別内訳(単体) 23

I. 決算比較表

1. 2010年3月期1Q実績/2009年3月期1Q実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2010/3 1Q実績	2009/3 1Q実績	増減	
ビル事業	105,945	91,666	14,278	丸の内パークビルの新規稼働、テェルシー ジャパンの連結などによる。
住宅事業	75,527	38,609	36,918	マンション売上の増加などにより、藤和不動産 が+363億円、三菱地所(単体)が+13億円。
資産開発事業	2,492	52,383	△ 49,890	物件売却収入などの減少。
海外事業	9,176	10,385	△ 1,208	為替換算レートの影響による。
設計監理事業	3,909	2,201	1,707	
注文住宅事業	4,371	4,832	△ 460	大型物件の増加などによる。
ホテル事業	7,042	7,956	△ 913	客室稼働率の低下などによる。
不動産サービス事業	5,141	4,773	368	
その他の事業	871	1,108	△ 237	
(消去)	△ 4,865	△ 4,160	△ 705	
営業収益	209,613	209,757	△ 143	
ビル事業	30,613	27,421	3,192	丸の内パークビルの新規稼働、テェルシー ジャパンの連結などによる。
住宅事業	2,357	△ 1,980	4,338	マンション売上の増加などによる。
資産開発事業	795	16,513	△ 15,717	物件売却益などの減少。
海外事業	1,935	2,807	△ 871	為替換算レートの影響などによる。
設計監理事業	588	△ 148	737	大型物件の増加などによる。
注文住宅事業	△ 566	△ 629	62	
ホテル事業	△ 22	285	△ 308	
不動産サービス事業	△ 1,218	△ 1,021	△ 196	
その他の事業	145	198	△ 53	
(消去または全社)	△ 4,711	△ 3,496	△ 1,215	連結消去の増加、及び退職給付費用の増 加など。
営業利益	29,917	39,950	△ 10,032	
営業外収益	2,346	3,746	△ 1,400	受取利息、受取配当金の減少など。
営業外費用	11,028	11,383	△ 354	
経常利益	21,235	32,314	△ 11,078	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	6,225	△ 6,225	
税金等調整前四半期純利益	21,235	26,089	△ 4,853	
法人税、住民税及び事業税	2,170	4,458	△ 2,287	
法人税等調整額	7,556	356	7,199	前年同期に繰延税金負債の一部取崩(法 人税等調整額(損)の減額効果)があったこ となどによる。
少数株主損益調整前四半期純利益	11,508	-	-	
少数株主損益	1,873	6,257	△ 4,383	
四半期純利益	9,635	15,017	△ 5,382	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2010/3 1Q実績	2009/3 1Q実績	増減
■特別損失内訳			
たな卸資産評価損	-	6,225	△ 6,225
特別損失合計	-	6,225	△ 6,225

【参考】2010/3通期予想（4月30日発表）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2010/3 予想	2009/3 実績	増減
営業収益	994,500	942,626	51,874
営業利益	142,000	138,567	3,433
経常利益	109,000	108,624	376
当期純利益	55,000	45,423	9,577

2. 2009年6月末/2009年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2009/6末	2009/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	108,015	181,168	△ 73,153
2. 受取手形及び営業未収入金	19,482	28,949	△ 9,467
3. 有価証券	3,572	4,442	△ 870
4. 販売用不動産	188,831	198,085	△ 9,253
5. 仕掛販売用不動産	379,116	383,352	△ 4,236
6. 開発用不動産	8,976	8,974	1
7. 未成工事出資金	12,827	9,162	3,664
8. その他のたな卸資産	824	960	△ 136
9. エクイティ出資	267,639	257,879	9,759
10. 繰延税金資産	36,596	43,559	△ 6,962
11. その他の流動資産	58,551	59,006	△ 455
12. 貸倒引当金	△ 404	△ 402	△ 2
流動資産合計	1,084,028	1,175,139	△ 91,111
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	865,743	792,064	73,679
(2) 機械装置及び運搬具	26,335	22,733	3,601
(3) 土地	1,637,234	1,632,779	4,455
(4) 信託土地	277,425	277,425	-
(5) 建設仮勘定	71,161	136,344	△ 65,182
(6) その他の有形固定資産	8,598	8,371	227
有形固定資産合計	2,886,499	2,869,718	16,781
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	85,561	86,076	△ 514
(2) その他の無形固定資産	6,313	6,405	△ 92
無形固定資産合計	91,875	92,481	△ 606
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	186,239	152,424	33,814
(2) 長期貸付金	1,789	1,799	△ 9
(3) 差入敷金保証金	92,994	88,983	4,010
(4) 繰延税金資産	4,076	3,952	124
(5) その他の投資	48,594	47,608	986
(6) 貸倒引当金	△ 2,582	△ 3,037	454
投資その他の資産合計	331,112	291,731	39,380
固定資産合計	3,309,486	3,253,930	55,555
資産合計	4,393,514	4,429,070	△ 35,556

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2009/6末	2009/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	71,787	101,450	△ 29,663
2. 短期借入金	110,047	139,300	△ 29,253
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	307,975	194,087	113,888
4. コマーシャルペーパー	-	10,000	△ 10,000
5. 1年以内に償還予定の社債	59,485	63,216	△ 3,730
6. 未払法人税等	2,363	20,273	△ 17,910
7. 繰延税金負債	33	33	0
8. その他の流動負債	117,322	161,236	△ 43,913
流動負債合計	669,015	689,597	△ 20,582
II. 固定負債			
1. 社債	540,000	545,000	△ 5,000
2. 長期借入金	813,972	880,129	△ 66,157
3. 受入敷金保証金	380,761	371,141	9,620
4. 繰延税金負債	220,092	206,460	13,631
5. 再評価に係る繰延税金負債	333,045	333,045	-
6. 退職給付引当金	15,426	14,296	1,130
7. 役員退職引当金	554	786	△ 232
8. 負ののれん	81,311	84,921	△ 3,610
9. その他の固定負債	30,111	28,979	1,131
固定負債合計	2,415,274	2,464,759	△ 49,485
負債合計	3,084,289	3,154,357	△ 70,068
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	141,373	136,534	4,839
2. 資本剰余金	170,485	165,216	5,269
3. 利益剰余金	407,348	408,775	△ 1,426
4. 自己株式	△ 3,839	△ 3,715	△ 123
株主資本計	715,368	706,810	8,558
II. 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金	52,029	30,730	21,299
2. 繰延ヘッジ損益	△ 624	△ 591	△ 32
3. 土地再評価差額金	460,009	460,009	-
4. 為替換算調整勘定	△ 38,769	△ 48,462	9,693
評価・換算差額等計	472,645	441,684	30,960
III. 新株予約権			
218	218	-	
IV. 少数株主持分			
120,993	125,999	△ 5,006	
純資産合計	1,309,225	1,274,713	34,512
負債・純資産合計	4,393,514	4,429,070	△ 35,556

Ⅱ. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3（予想）
営業収益	947,641 百万円	787,652 百万円	209,757 百万円	942,626 百万円	209,613 百万円	994,500 百万円
営業利益	166,165 百万円	177,983 百万円	39,950 百万円	138,567 百万円	29,917 百万円	142,000 百万円
経常利益	151,674 百万円	162,061 百万円	32,314 百万円	108,624 百万円	21,235 百万円	109,000 百万円
当期純利益	97,662 百万円	86,963 百万円	15,017 百万円	45,423 百万円	9,635 百万円	55,000 百万円
総資産	3,447,272 百万円	4,327,137 百万円	4,270,984 百万円	4,429,070 百万円	4,393,514 百万円	4,497,000 百万円
自己資本（純資産-新株予約権-少数株主持分）	1,225,644 百万円	1,238,889 百万円	1,231,396 百万円	1,148,494 百万円	1,188,013 百万円	1,194,000 百万円
有利子負債	1,012,588 百万円	1,645,407 百万円	1,684,879 百万円	1,834,195 百万円	1,834,596 百万円	1,876,000 百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	150,710 百万円	△ 16,248 百万円	△ 76,796 百万円	45,824 百万円	△ 21,591 百万円	155,500 百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 85,389 百万円	△ 212,207 百万円	△ 46,390 百万円	△ 214,500 百万円	△ 35,506 百万円	△ 176,000 百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 34,093 百万円	238,942 百万円	30,428 百万円	141,055 百万円	△ 16,914 百万円	19,500 百万円
EBITDA（営業利益+受取利息・配当+持分法投資損益+減価償却費）	233,406 百万円	245,911 百万円	57,879 百万円	209,522 百万円	49,324 百万円	222,000 百万円
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$					
	5.3 %	4.9 %	-	3.3 %	-	3.3 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$					
	9.5 倍	8.5 倍	-	4.7 倍	-	4.4 倍
自己資本当期純利益率 (ROE)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$					
	8.3 %	7.1 %	-	3.8 %	-	4.7 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$					
	70.95 円	62.99 円	10.88 円	32.90 円	6.95 円	39.64 円

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2007/3		2008/3		2009/3-1Q		2009/3		2010/3-1Q		2010/3(予想)	
(新セグメント)	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	353,956	36.5%	380,562	46.9%	91,666	42.9%	406,606	42.3%	105,945	49.4%	443,000	43.8%
住宅事業	231,514	23.9%	213,903	26.3%	38,609	18.0%	309,039	32.1%	75,527	35.2%	383,000	37.8%
資産開発事業	38,216	3.9%	29,430	3.6%	52,383	24.5%	91,919	9.6%	2,492	1.2%	27,500	2.7%
海外事業	226,444	23.4%	71,920	8.9%	10,385	4.9%	47,382	4.9%	9,176	4.3%	46,500	4.6%
設計監理事業	17,790	1.8%	19,086	2.3%	2,201	1.0%	20,058	2.1%	3,909	1.8%	19,500	1.9%
注文住宅事業	34,550	3.6%	31,216	3.8%	4,832	2.3%	29,349	3.0%	4,371	2.0%	29,500	2.9%
ホテル事業	33,493	3.5%	33,163	4.1%	7,956	3.7%	30,775	3.2%	7,042	3.3%	31,500	3.1%
不動産サービス事業	28,851	3.0%	27,941	3.4%	4,773	2.2%	23,374	2.4%	5,141	2.4%	28,500	2.8%
その他の事業	4,260	0.4%	4,982	0.6%	1,108	0.5%	3,872	0.4%	871	0.4%	3,000	0.3%
セグメント間消去又は全社	△ 21,437		△ 24,554		△ 4,160		△ 19,752		△ 4,865		△ 17,500	
	947,641		787,652		209,757		942,626		209,613		994,500	

②営業利益	2007/3		2008/3		2009/3-1Q		2009/3		2010/3-1Q		2010/3(予想)	
(新セグメント)	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	100,214		114,490		27,421		119,204		30,613		132,500	
住宅事業	23,979		24,326		△ 1,980		△ 15,460		2,357		3,500	
資産開発事業	23,520		16,863		16,513		33,504		795		10,500	
海外事業	22,005		27,544		2,807		12,526		1,935		8,000	
設計監理事業	1,181		2,324		△ 148		2,178		588		1,500	
注文住宅事業	△ 169		△ 616		△ 629		△ 281		△ 566		0	
ホテル事業	1,616		1,362		285		△ 19		△ 22		1,000	
不動産サービス事業	6,082		4,108		△ 1,021		△ 445		△ 1,218		2,000	
その他の事業	798		995		198		669		145		500	
セグメント間消去又は全社	△ 13,064		△ 13,415		△ 3,496		△ 13,309		△ 4,711		△ 17,500	
	166,165		177,983		39,950		138,567		29,917		142,000	

③営業利益率	2007/3		2008/3		2009/3-1Q		2009/3		2010/3-1Q		2010/3(予想)	
(新セグメント)												
ビル事業	28.3%		30.1%		29.9%		29.3%		28.9%		29.9%	
住宅事業	10.4%		11.4%		-5.1%		-5.0%		3.1%		0.9%	
資産開発事業	61.5%		57.3%		31.5%		36.4%		31.9%		38.2%	
海外事業	9.7%		38.3%		27.0%		26.4%		21.1%		17.2%	
設計監理事業	6.6%		12.2%		-6.7%		10.9%		15.0%		7.7%	
注文住宅事業	-0.5%		-2.0%		-13.0%		-1.0%		-12.9%		0.0%	
ホテル事業	4.8%		4.1%		3.6%		-0.1%		-0.3%		3.2%	
不動産サービス事業	21.1%		14.7%		-21.4%		-1.9%		-23.7%		7.0%	
その他の事業	18.7%		20.0%		17.9%		17.3%		16.6%		16.7%	
セグメント間消去又は全社												
	17.5%		22.6%		19.0%		14.7%		14.3%		14.3%	

④減価償却費	2007/3		2008/3		2009/3-1Q		2009/3		2010/3-1Q		2010/3(予想)	
(新セグメント)	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	38,531		45,893		11,938		49,207		14,307		-	
住宅事業	780		795		282		1,643		439		-	
資産開発事業	2,931		2,316		475		1,260		359		-	
海外事業	9,774		5,539		1,299		6,070		1,415		-	
設計監理事業	51		40		10		45		14		-	
注文住宅事業	119		144		33		143		32		-	
ホテル事業	1,444		1,510		324		1,425		308		-	
不動産サービス事業	279		388		101		451		135		-	
その他の事業	114		139		36		114		18		-	
セグメント間消去又は全社	227		99		△ 33		3		5		-	
	54,257		56,867		14,470		60,364		17,036		72,000	

⑤償却前営業利益	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	138,745	160,384	39,359	168,411	44,920	-
住宅事業	24,759	25,121	△ 1,697	△ 13,817	2,796	-
資産開発事業	26,452	19,179	16,989	34,764	1,154	-
海外事業	31,780	33,083	4,107	18,596	3,350	-
設計監理事業	1,233	2,364	△ 138	2,223	602	-
注文住宅事業	△ 49	△ 471	△ 595	△ 138	△ 534	-
ホテル事業	3,061	2,872	610	1,406	286	-
不動産サービス事業	6,361	4,496	△ 919	6	△ 1,083	-
その他の事業	913	1,134	235	783	163	-
セグメント間消去又は全社	△ 12,836	△ 13,315	△ 3,529	△ 13,306	△ 4,706	-
	220,422	234,850	54,421	198,932	46,953	214,000

⑥資本的支出	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	93,906	122,149	19,264	111,413	28,806	-
住宅事業	816	1,835	1,891	11,475	1,135	-
資産開発事業	23,846	106,345	7,212	11,128	4,552	-
海外事業	26,816	44,857	20,455	70,829	1,209	-
設計監理事業	17	63	23	132	41	-
注文住宅事業	254	205	30	213	10	-
ホテル事業	1,353	1,216	124	1,057	56	-
不動産サービス事業	665	729	55	725	104	-
その他の事業	172	397	38	99	1	-
セグメント間消去又は全社	△ 890	3,798	△ 121	△ 393	△ 291	-
	146,958	281,597	48,975	206,681	35,624	-

⑦総資産	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	2,017,633	2,566,825	2,610,366	2,828,850	2,830,345	-
住宅事業	397,118	731,816	702,429	750,489	725,423	-
資産開発事業	250,542	337,375	307,186	325,851	327,948	-
海外事業	332,225	351,016	318,429	303,982	317,305	-
設計監理事業	19,664	22,155	19,855	25,329	23,088	-
注文住宅事業	14,225	14,992	13,786	14,113	12,824	-
ホテル事業	30,127	28,626	28,126	26,902	25,970	-
不動産サービス事業	104,559	31,909	28,186	56,026	25,394	-
その他の事業	37,977	26,406	26,330	26,401	26,119	-
セグメント間消去又は全社	243,198	216,013	216,287	71,122	79,094	-
	3,447,272	4,327,137	4,270,984	4,429,070	4,393,514	4,497,000

3. ビル事業データ（連結）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2008/6	2009/3	2009/6
貸付面積	2,699 千㎡	2,684 千㎡	2,881 千㎡	3,170 千㎡	3,280 千㎡	3,559 千㎡
（所有）	1,883 千㎡	1,774 千㎡	2,021 千㎡	2,276 千㎡	2,265 千㎡	2,530 千㎡
（転貸）	815 千㎡	909 千㎡	859 千㎡	894 千㎡	1,015 千㎡	1,029 千㎡

4. ビル事業データ（三菱地所単体）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2008/6	2009/3	2009/6	2010/3(予想)
①営業延床面積							
当社保有面積	3,061 千㎡	2,879 千㎡	3,218 千㎡	3,222 千㎡	3,161 千㎡	3,383 千㎡	3,327 千㎡
当社借受面積	846 千㎡	890 千㎡	956 千㎡	988 千㎡	1,186 千㎡	1,218 千㎡	1,288 千㎡
営業延床面積合計	3,907 千㎡	3,769 千㎡	4,175 千㎡	4,210 千㎡	4,347 千㎡	4,601 千㎡	4,615 千㎡(※3)
②貸付有効面積	2,567 千㎡	2,499 千㎡	2,736 千㎡	2,773 千㎡	2,824 千㎡	2,930 千㎡	2,936 千㎡
③空室率（全国全用途）	3.59 % (※1)	1.68 %	2.06 % (※2)	2.11 % (※2)	2.86 %	3.41 %	3.2 %
④平均賃料（全国全用途）	21,711 円	21,733 円	22,602 円	22,929 円	23,560 円	23,972 円	25,000 円

注：※1） 2006/3の空室率は、丸の内仲通りビル（旧三菱電機ビル）及び赤坂パークビルのリニューアル工事部分を空室として算出している。
（尚、両ビルとも跡賃テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は1.85%となる。）
※2） 2008/3、2008/6の空室率は、赤坂パークビルのリニューアル工事部分を空室として算出している。
（尚、跡賃テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は1.26%となる。）
※3） 2010/3（予想）は、新日鐵ビルが全館リニューアル工事中のため、全館を営業延床面積から除外し算出している。

5. 丸の内データ（三菱地所単体）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q
延床面積	2,024 千㎡	1,897 千㎡	2,195 千㎡	2,232 千㎡	2,258 千㎡	2,528 千㎡
貸付有効面積	1,308 千㎡	1,246 千㎡	1,415 千㎡	1,454 千㎡	1,477 千㎡	1,579 千㎡
事務所空室率	2.77 % (※)	0.55 %	0.19 %	0.76 %	1.09 %	2.26 %
ビル賃貸売上高	145,005 百万円	146,399 百万円	165,928 百万円	43,280 百万円	180,265 百万円	48,479 百万円

※）2006/3の事務所空室率は、丸の内仲通りビル（旧三菱電機ビル）のリニューアル工事部分を空室として算出している。
（尚、跡賃テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は0.63%となる。）

<各用語の定義>
貸付有効面積…テナント企業宛てに貸付が可能な面積
延床面積 …貸付有効面積に共用部面積を加えた面積
貸付面積 …テナント企業宛てに実際に貸付けている面積（貸付有効面積－空室面積）
空室面積 …貸付有効面積のうち、空室となっている面積
空室率 …空室面積÷貸付有効面積

6. マンション事業データ（連結）

	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
マンション売上	22,477 百万円	219,945 百万円	59,121 百万円	306,990 百万円
マンション売上計上戸数	573 戸	5,103 戸	1,456 戸	7,450 戸
マンション粗利益率	17.8 %	15.1 %	18.8 %	12.1 %
マンション完成在庫	800 戸	1,902 戸	2,180 戸	— 戸
マンション新規発売戸数	1,664 戸	5,525 戸	1,534 戸	5,500 戸

7. 住宅事業データ（三菱地所単体）

項目	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3-1Q		2009/3		2010/3-1Q		2010/3(予想)	
	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
①売上内訳														
【マンション】	144,843	2,870	167,692	3,445	148,678	2,780	13,959	280	124,700	2,125	15,316	322	162,430	3,200
【建売】	6,182	138	5,561	126	4,302	82	642	15	2,635	51	450	7	1,918	35
		区画		区画		区画		区画		区画		区画		区画
【更地】	3,220	198	6,606	258	7,690	179	1,070	38	3,601	107	274	7	3,678	121
住宅用地	2,710	196	4,885	251	6,769	176	677	36	3,071	104	94	6	3,184	118
業務用地	510	2	1,721	7	921	3	393	2	530	3	180	1	494	3
【その他】	11,788		13,462		13,140		1,492		28,576		2,453		16,474	
売上合計	166,033		193,321		173,814		17,165		159,512		18,495		184,500	
②完成在庫														
【マンション】	7,823	226	6,140	126	7,415	214	8,433	233	41,426	895	41,100	974	—	—
【戸建て】	1,655	43	1,280	31	1,444	34	1,057	23	1,231	26	970	25	—	—
完成在庫合計	9,478		7,420		8,859		9,490		42,657		42,070		—	—
③マンション粗利益率	20.0 %		22.4 %		24.6 %		20.4 %		21.7 %		19.3 %		11.1 %	
④マンション新規発売戸数	4,083 戸		2,474 戸		2,323 戸		403 戸		1,754 戸		599 戸		2,000 戸	

8. マンション事業データ（藤和不動産単体）

	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
マンション売上	8,518 百万円	95,245 百万円	43,804 百万円	144,560 百万円
マンション売上計上戸数	293 戸	2,978 戸	1,134 戸	4,250 戸
マンション粗利益率	13.7 %	6.4 %	18.6 %	13.2 %
マンション完成在庫	567 戸	1,007 戸	1,206 戸	— 戸
マンション新規発売戸数	1,261 戸	3,771 戸	935 戸	3,500 戸

（注記）

「マンション粗利益率」は、マンション売上から原価（土地取得費、造成工事費、建築工事費）を差し引いた「粗利益」の対売上比率として、算出しております。
尚、2009年4月30日付「FACT BOOK 2009/3」（11頁、34頁）の記載数値は、2009/3期、2010/3期（予想）の算出において、三菱地所単体と藤和不動産で原価の算出基準が異なっておりましたが、藤和不動産の完全子会社化に伴い、今回は上記基準に統一して、算出し直しております。

9. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）

	2007/3	2008/3	2008/6	2009/3	2009/6
ビル事業					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	320 億円	442 億円	813 億円	848 億円	845 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	277 億円	280 億円	343 億円	469 億円	471 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,283 億円	3,504 億円	4,306 億円	4,306 億円
住宅事業					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	9 億円	0 億円	24 億円	24 億円	73 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	32 億円	0 億円	0 億円	0 億円	0 億円
TMK・TK有利子負債残高	191 億円	7 億円	7 億円	0 億円	0 億円
資産開発事業					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	781 億円	1,392 億円	1,388 億円	1,715 億円	1,727 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	358 億円	822 億円	932 億円	980 億円	982 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	4,296 億円	4,363 億円	4,533 億円	4,548 億円
合計					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	1,111 億円	1,835 億円	2,226 億円	2,587 億円	2,645 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	668 億円	1,103 億円	1,276 億円	1,450 億円	1,453 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	6,587 億円	7,875 億円	8,840 億円	8,855 億円

(注1)当データは以下のものを対象として集計している

①資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)に対する優先出資の内、当社出資比率が20%以上のもの

②商法に基づく匿名組合(TK)出資の内、当社出資比率が20%以上のもの

(注2)TMK・TK有利子負債は全て責任財産限定型債務
(いわゆるノンリコースローン)

Ⅲ. 連結決算概要

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2008/6	2009/3	2009/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	201,107	186,321	100,751	181,168	108,015
受取手形及び営業未収入金	33,912	37,063	20,605	28,949	19,482
有価証券	6,160	31,739	20,501	4,442	3,572
販売用不動産	-	(153,085)	135,121	198,085	188,831
仕掛販売用不動産	-	(429,181)	441,534	383,352	379,116
開発用不動産	-	(9,139)	9,029	8,974	8,976
未成工事出資金	-	(10,315)	12,926	9,162	12,827
その他のたな卸資産	-	(1,102)	1,150	960	824
たな卸資産	300,180	-	-	-	-
エクイティ出資	127,099	185,640	227,744	257,879	267,639
繰延税金資産	36,827	47,053	45,476	43,559	36,596
その他の流動資産	33,702	51,179	57,053	59,006	58,551
貸倒引当金	△ 421	△ 436	△ 319	△ 402	△ 404
流動資産合計	738,568	1,141,385	1,071,575	1,175,139	1,084,028
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	659,167	753,179	736,631	792,064	865,743
機械装置及び運搬具	16,400	25,516	25,332	22,733	26,335
土地	1,414,754	1,564,953	1,567,958	1,632,779	1,637,234
信託土地	-	280,547	277,383	277,425	277,425
建設仮勘定	88,170	83,271	93,206	136,344	71,161
その他の有形固定資産	5,746	7,267	7,045	8,371	8,598
有形固定資産合計	2,184,239	2,714,735	2,707,558	2,869,718	2,886,499
(無形固定資産)					
のれん	7,925	-	-	-	-
借地権	17,739	61,684	65,075	86,076	85,561
その他の無形固定資産	3,565	4,498	4,562	6,405	6,313
無形固定資産合計	29,231	66,183	69,637	92,481	91,875
(投資その他の資産)					
投資有価証券	356,928	251,805	272,637	152,424	186,239
長期貸付金	2,426	3,387	3,235	1,799	1,789
敷金及び保証金	77,571	86,595	85,260	88,983	92,994
繰延税金資産	5,116	8,156	10,333	3,952	4,076
その他の投資	54,106	56,520	52,343	47,608	48,594
貸倒引当金	△ 916	△ 1,631	△ 1,598	△ 3,037	△ 2,582
投資その他の資産合計	495,233	404,834	422,212	291,731	331,112
固定資産合計	2,708,704	3,185,752	3,199,408	3,253,930	3,309,486
資産合計	3,447,272	4,327,137	4,270,984	4,429,070	4,393,514

(※) 2008年度より「たな卸資産」の内訳を区分掲記しております。2008/3末の数字は組み替えて括弧付きで表記しています。

項目	2007/3	2008/3	2008/6	2009/3	2009/6
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	72,301	114,780	69,317	101,450	71,787
短期借入金	47,043	56,131	98,113	139,300	110,047
1年内返済予定の長期借入金	42,944	161,418	170,655	194,087	307,975
コマーシャルペーパー	-	10,000	-	10,000	-
1年内償還予定の社債	50,980	43,587	53,054	63,216	59,485
未払法人税等	38,078	38,372	4,842	20,273	2,363
繰延税金負債	-	-	-	33	33
事業譲渡損失引当金	0	-	-	-	-
その他の流動負債	222,607	159,622	143,548	161,236	117,322
流動負債合計	473,956	583,913	539,531	689,597	669,015
<固定負債>					
社債	415,000	540,000	540,000	545,000	540,000
長期借入金	456,619	834,269	823,026	880,129	813,972
受入敷金保証金	306,546	359,561	356,928	371,141	380,761
繰延税金負債	159,210	226,241	235,852	206,460	220,092
再評価に係る繰延税金負債	322,457	323,953	323,992	333,045	333,045
退職給付引当金	13,433	18,083	14,912	14,296	15,426
役員退職引当金	49	691	600	786	554
負のれん	-	67,172	71,403	84,921	81,311
その他の固定負債	39,090	25,955	29,735	28,979	30,111
固定負債合計	1,712,407	2,395,928	2,396,451	2,464,759	2,415,274
負債合計	2,186,364	2,979,841	2,935,982	3,154,357	3,084,289
【純資産の部】					
<株主資本>					
資本金	136,534	136,534	136,534	136,534	141,373
資本剰余金	165,216	165,216	165,216	165,216	170,485
利益剰余金	324,611	387,214	387,346	408,775	407,348
自己株式	△ 2,965	△ 3,440	△ 3,426	△ 3,715	△ 3,839
株主資本計	623,396	685,524	685,669	706,810	715,368
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	133,843	89,621	102,235	30,730	52,029
繰延ヘッジ損益	161	△ 357	△ 439	△ 591	△ 624
土地再評価差額金	470,397	472,578	472,635	460,009	460,009
為替換算調整勘定	△ 2,154	△ 8,478	△ 28,704	△ 48,462	△ 38,769
評価・換算差額等計	602,247	553,364	545,726	441,684	472,645
<新株予約権>	79	142	142	218	218
<少数株主持分>	35,185	108,264	103,462	125,999	120,993
純資産合計	1,260,908	1,347,295	1,335,001	1,274,713	1,309,225
負債・純資産合計	3,447,272	4,327,137	4,270,984	4,429,070	4,393,514

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
営業収益	947,641	787,652	209,757	942,626	209,613	994,500
営業利益	166,165	177,983	39,950	138,567	29,917	142,000
〔営業外収益〕						
受取利息	1,247	3,349	583	1,714	79	500
受取配当金	2,865	3,474	1,684	4,053	1,158	2,500
のれん償却額(連結調整勘定償却額)	-	-	259	1,041	259	1,000
持分法投資利益	8,094	3,739	372	1,558	162	500
その他の営業外収益	2,495	3,752	847	2,867	686	2,500
営業外収益合計	14,703	14,316	3,746	11,235	2,346	7,000
〔営業外費用〕						
支払利息	18,867	22,167	7,315	31,073	7,521	33,000
固定資産除却損	6,843	4,616	2,396	4,024	2,037	4,000
その他の営業外費用	3,482	3,454	1,670	6,080	1,469	3,000
営業外費用合計	29,194	30,238	11,383	41,179	11,028	40,000
経常利益	151,674	162,061	32,314	108,624	21,235	109,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	1,115	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	1,697	-	-	-	-
関係会社株式売却益	40,060	2,255	-	6,283	-	-
固定資産信託受益権売却益	-	1,737	-	-	-	-
出資金売却益	2,150	-	-	-	-	-
事業譲渡益	1,895	-	-	-	-	-
特別利益合計	45,222	5,690	-	6,283	-	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	-	1,458	6,225	7,375	-	-
固定資産除却関連損	13,423	1,194	-	2,562	-	-
投資有価証券評価損	-	2,769	-	7,524	-	-
減損損失	5,503	1,498	-	2,447	-	-
借入金期限前返済精算金	-	1,168	-	-	-	-
不動産売買契約解除損	-	-	-	4,991	-	-
特別損失合計	18,926	8,088	6,225	24,902	-	-
税金等調整前当期純利益	177,969	159,663	26,089	90,005	21,235	109,000
法人税、住民税及び事業税	54,069	52,390	4,458	34,707	2,170	47,000
法人税等調整額	20,100	9,472	356	△ 6,606	7,556	-
少数株主損益調整前四半期純利益	-	-	-	-	11,508	-
少数株主損益	6,137	10,836	6,257	16,481	1,873	7,000
当期純利益	97,662	86,963	15,017	45,423	9,635	55,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3 (予想)
税金等調整前当期純利益	177,969	159,663	26,089	90,005	21,235	109,000
特別損益等調整	△ 36,809	△ 124	6,569	19,316	2,325	3,500
減価償却費	54,257	56,867	14,470	60,364	17,036	72,000
たな卸資産の増減	8,394	△ 79,102	9,866	16,048	12,720	72,000
エクイティ出資の増減	△ 20,388	△ 85,042	△ 47,200	△ 93,848	△ 7,708	△ 39,000
その他	2,426	△ 14,669	△ 46,617	9,230	△ 47,635	△ 20,000
法人税等の支払額	△ 35,138	△ 53,840	△ 39,974	△ 55,293	△ 19,565	△ 42,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	150,710	△ 16,248	△ 76,796	45,824	△ 21,591	155,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	60,317	11,448	212	9,046	51	0
有形固定資産の売却、有形固定資産 信託受益権の売却による収入	10,630	13,253	75	169	22	-
設備投資	△ 138,169	△ 270,798	△ 47,248	△ 201,088	△ 34,906	△ 132,500
その他	△ 18,167	33,889	570	△ 22,627	△ 673	△ 43,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 85,389	△ 212,207	△ 46,390	△ 214,500	△ 35,506	△ 176,000
新規調達	141,896	389,537	81,535	334,439	105,331	331,500
返済	△ 156,601	△ 130,408	△ 62,266	△ 226,649	△ 73,744	△ 289,000
配当金の支払い	△ 19,181	△ 33,878	△ 13,506	△ 27,357	△ 12,444	△ 23,000
その他	△ 206	13,691	24,665	60,622	△ 36,057	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 34,093	238,942	30,428	141,055	△ 16,914	19,500
現金及び現金同等物の換算差額	3,344	△ 2,765	△ 5,979	△ 7,585	1,692	-
現金及び現金同等物の増減額	34,571	7,721	△ 98,739	△ 35,206	△ 72,319	△ 1,000
子会社の新規連結による現金及び 現金同等物の増加額	4,427	5,901	542	542	-	-
子会社の連結除外による現金及び 現金同等物の減少額	-	-	-	△ 495	△ 516	-
現金及び現金同等物の期首残高	167,090	206,089	219,712	219,712	184,552	184,522
現金及び現金同等物の期末残高	206,089	219,712	121,515	184,552	111,716	183,522

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
総資産	3,447,272	4,327,137	4,270,984	4,429,070	4,393,514	4,497,000
設備投資	138,169	270,798	47,248	201,088	34,906	132,500
減価償却費	54,257	56,867	14,470	60,364	17,036	72,000

※2010/3-1Q設備投資主な内訳
349億円

三菱地所 303億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 173億円	
	その他	リニューアルほか 79億円	
その他 46億円	RGIほか子会社	RGI	10億円
		サンシャインシティ	7億円
		匿名組合	2億円
		東日本開発	2億円

※2010/3（予想）設備投資主な内訳
1325億円

三菱地所 765億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 440億円	
	その他	リニューアルほか 215億円	
その他 560億円	RGIほか子会社	RGI	135億円
		チェルシージャパン	135億円
		匿名組合	135億円
		サンシャイン	55億円
		丸の内熱供給	50億円

5. 有利子負債（連結）

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
有利子負債	1,012,588	1,645,407	1,684,879	1,834,195	1,834,596	1,876,000
ネット有利子負債※1	806,499	1,425,695	1,563,364	1,649,642	1,722,880	1,692,500
支払利息	18,867	22,167	7,315	31,073	7,521	33,000
金融収支※2	△ 14,755	△ 15,344	△ 5,048	△ 25,304	△ 6,283	△ 30,000
平均金利※3	1.86%	1.66%(※5)	1.75%	1.79%(※6)	1.64%	1.78%
D/Eレシオ※4	0.82	1.32	1.36	1.60	1.54	1.57

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

※5 期末BSに連結された新規連結会社の期末有利子負債を分母にカウント。これを除外して算出した値は1.83%となる。

※6 期末BSに連結された新規連結会社の期末有利子負債を分母にカウント。これを除外して算出した値は1.80%となる。

6. 会社別内訳(連結)

2010年3月期1Q実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	100,514	19,442	18,429	12,996	3,363,197	1,123,314	1,302,055	10,916
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	5,141	△ 1,179	△ 1,066	△ 1,137	25,328	11,170	0	135
三菱地所ホーム	100.00%	3,300	△ 503	△ 501	△ 501	6,467	1,195	0	20
三菱地所設計	100.00%	3,555	848	848	490	21,601	12,211	0	12
ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ	100.00%	4,828	△ 286	△ 289	△ 289	5,085	929	480	95
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	7,798	595	630	237	32,326	5,254	0	33
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	7,961	393	404	233	7,187	3,593	0	63
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	5,010	349	361	199	16,803	7,909	0	5
藤和不動産	100.00%	48,072	2,636	1,946	1,467	247,343	15,430	184,744	118
丸の内熱供給	64.16%	3,031	148	152	△ 84	27,783	14,584	8,001	647
チェルシージャパン	60.00%	6,136	1,796	1,652	982	69,269	14,770	38,557	1,199
サンシャインシティ	59.59%	7,182	2,042	1,920	1,137	105,590	40,354	39,884	1,385
ロイヤルパークホテル	51.00%	2,517	243	211	122	16,873	6,820	7,110	183
RGI	100.00%	9,176	2,141	1,366	201	261,283	137,242	105,404	1,271
連結全体	-	209,613	29,917	21,235	9,635	4,393,514	1,188,013	1,834,596	17,036

2010年3月期1Q外貨換算レート 円/ドル

PL 93.76

BS 98.23

2009年3月期1Q実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	四半期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所		101,961	30,389	28,775	16,276	3,195,788	1,148,564	1,120,485	10,019
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	4,773	△ 985	△ 936	△ 582	28,119	12,628	0	101
三菱地所ホーム	100.00%	3,641	△ 583	△ 567	△ 567	7,022	1,252	0	22
三菱地所設計	100.00%	1,976	122	161	83	18,565	10,519	0	8
ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ	100.00%	5,367	△ 0	△ 1	0	5,648	1,796	810	105
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	6,724	627	657	389	28,701	4,351	0	8
三菱地所藤和コミュニティ	86.25%	7,830	338	343	197	6,484	2,711	0	42
丸の内熱供給	64.16%	2,953	226	253	148	23,140	14,616	7,120	488
サンシャインシティ	59.59%	7,397	2,019	1,821	1,048	106,030	37,254	43,071	1,307
藤和不動産	54.16%	11,711	△ 2,651	△ 3,502	△ 2,434	263,035	37,814	182,022	112
ロイヤルパークホテル	51.00%	2,877	294	245	134	17,195	6,693	7,545	189
RGI	100.00%	10,385	3,028	2,862	1,265	262,836	141,224	99,754	1,156
連結全体		209,757	39,950	32,314	15,017	4,270,984	1,231,396	1,684,879	14,470

2009年3月期1Q外貨換算レート 円/ドル

PL 105.25

BS 100.19

IV. 単体決算概要

1. 2010年3月期1Q実績/2009年3月期1Q実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2010/3 1Q実績	2009/3 1Q実績	増減	
ビル事業	79,699	71,308	8,391	⇒ 丸の内パークビルの新規稼働やコンサルティング等付帯収入の増加などによる。
住宅事業	18,495	17,165	1,330	⇒ マンション売上の増加などによる。
資産開発事業	1,846	13,012	△ 11,166	⇒ 匿名組合出資分配益収入などの減少。
その他の事業	473	476	△ 2	
営業収益	100,514	101,961	△ 1,446	
ビル事業	24,495	22,340	2,155	⇒ 丸の内パークビルの新規稼働などによる。
住宅事業	1,341	1,730	△ 388	
資産開発事業	635	12,023	△ 11,388	⇒ 匿名組合出資分配益などの減少。
その他の事業	△ 17	△ 31	14	
営業総利益	26,454	36,061	△ 9,607	
販売費	1,473	845	628	
一般管理費	5,538	4,827	711	⇒ 退職給付費用の増加など。
販売費及び一般管理費	7,012	5,672	1,339	
営業利益	19,442	30,389	△ 10,946	
営業外収益	6,695	6,309	386	
営業外費用	7,709	7,922	△ 213	
経常利益	18,429	28,775	△ 10,346	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	4,477	△ 4,477	
税引前四半期純利益	18,429	24,298	△ 5,869	
法人税等	5,433	8,022	△ 2,589	
四半期純利益	12,996	16,276	△ 3,280	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2010/3 1Q実績	2009/3 1Q実績	増減
■特別損失内訳			
たな卸資産評価損	-	4,477	△ 4,477
特別損失合計	-	4,477	△ 4,477

【参考】2010/3通期予想（4月30日発表）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2010/3 予想	2009/3 実績	増減
営業収益	536,500	511,758	24,742
営業利益	96,000	110,463	△ 14,463
経常利益	76,000	96,440	△ 20,440
当期純利益	46,000	51,196	△ 5,196

2. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2008/6	2009/3	2009/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	95,503	61,794	38,360	82,444	60,732
営業未収入金	58,830	32,743	16,651	39,216	15,205
販売用不動産	84,140	102,610	100,477	141,486	143,000
仕掛販売用不動産	193,566	281,304	284,095	267,800	269,810
開発用不動産	8,997	8,767	8,689	8,641	8,643
未成工事支出金	1,713	2,476	3,496	2,180	4,256
エクイティ出資	131,646	202,578	241,288	275,030	281,079
前渡金	2,665	4,132	3,959	4,193	5,941
前払費用	10,023	13,552	13,005	13,216	12,996
関係会社短期貸付金	-	-	-	-	59,155
繰延税金資産	32,871	35,081	34,100	39,390	34,002
その他の流動資産	18,196	21,451	22,663	18,457	19,046
貸倒引当金	△ 176	△ 235	△ 156	△ 199	△ 336
流動資産合計	637,979	766,257	766,632	891,859	913,533
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	449,287	504,932	500,758	495,363	567,005
構築物	5,832	7,416	7,177	7,907	7,642
機械及び装置	2,216	4,946	5,229	3,625	3,578
車輛運搬具	38	1	1	0	0
工具、器具及び備品	2,486	2,998	2,925	2,897	2,827
土地	1,239,021	1,265,030	1,269,491	1,264,996	1,265,039
建設仮勘定	81,096	69,223	79,234	114,490	51,329
その他の有形固定資産	14	14	34	92	561
有形固定資産合計	1,779,995	1,854,562	1,864,852	1,889,374	1,897,985
(無形固定資産)					
のれん	-	793	751	623	581
借地権	6,256	6,423	6,423	6,423	6,423
ソフトウェア	1,927	2,142	2,062	1,880	1,878
その他の無形固定資産	255	211	199	174	165
無形固定資産合計	8,439	9,570	9,437	9,102	9,048
(投資その他の資産)					
投資有価証券	295,652	229,610	250,845	134,231	167,821
関係会社株式	195,672	218,307	218,341	266,539	276,662
関係会社社債	-	-	-	3,400	3,400
長期貸付金	1,262	1,284	1,284	1,284	1,284
関係会社長期貸付金	2,153	2,303	2,165	2,346	2,280
敷金及び保証金	68,953	70,275	68,904	72,170	76,268
破産更正債権等	184	180	180	2,047	2,276
長期前払費用	9,215	11,153	10,964	10,469	10,445
その他の投資	2,368	2,970	2,916	3,239	3,120
貸倒引当金	△ 758	△ 762	△ 736	△ 1,352	△ 929
投資その他の資産合計	574,703	535,322	554,864	494,375	542,629
固定資産合計	2,363,139	2,399,456	2,429,155	2,392,852	2,449,663
資産合計	3,001,119	3,165,713	3,195,788	3,284,712	3,363,197

項目	2007/3	2008/3	2008/6	2009/3	2009/6
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	58,129	62,148	33,673	57,006	34,362
短期借入金	41,450	51,250	91,250	104,750	80,750
1年内返済予定の長期借入金	35,535	64,107	57,957	69,067	74,057
1年内償還予定の社債	50,000	20,000	30,000	50,000	40,000
未払金	33,641	42,863	37,963	21,961	11,555
未払費用	5,745	6,543	4,628	6,966	5,097
未払法人税等	14,733	30,604	3,083	12,499	111
前受金	31,176	33,271	24,088	9,705	13,316
預り金	156,437	90,169	92,375	129,238	143,623
事業譲渡損失引当金	0	-	-	-	-
その他の流動負債	6	6,768	1,475	123	1,697
流動負債合計	426,856	407,726	376,495	461,318	404,572
<固定負債>					
社債	415,000	520,000	520,000	525,000	530,000
長期借入金	296,298	387,191	421,258	501,124	576,701
受入敷金保証金	260,341	286,889	286,224	297,269	306,612
繰延税金負債	101,786	81,217	91,092	51,938	65,838
再評価に係る繰延税金負債	322,457	323,953	323,992	333,045	333,045
退職給付引当金	870	1,170	1,289	1,287	1,524
債務履行引受引当金	4,981	4,789	4,786	4,633	4,619
その他の固定負債	34,566	21,873	21,941	18,707	16,750
固定負債合計	1,436,301	1,627,085	1,670,585	1,733,006	1,835,092
負債合計	1,863,157	2,034,811	2,047,081	2,194,324	2,239,664
【純資産の部】					
<株主資本>					
(資本金)	136,534	136,534	136,534	136,534	141,373
(資本剰余金)					
資本準備金	165,216	165,216	165,216	165,216	170,485
資本剰余金合計	165,216	165,216	165,216	165,216	170,485
(利益剰余金)					
利益準備金	21,663	21,663	21,663	21,663	21,663
その他利益剰余金	213,690	248,961	254,089	280,033	281,957
特別償却準備金	456	351	327	250	233
固定資産圧縮積立金	83,465	90,735	90,529	92,998	99,074
固定資産圧縮特別勘定積立金	3,962	6,335	6,335	6,335	-
別途積立金	68,254	88,254	108,254	108,254	108,254
繰越利益剰余金	57,551	63,285	48,643	72,194	74,395
利益剰余金合計	235,354	270,625	275,753	301,697	303,621
(自己株式)	△ 2,927	△ 3,402	△ 3,389	△ 3,633	△ 3,806
株主資本合計	534,176	568,973	574,114	599,813	611,674
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	133,690	89,589	102,196	30,728	52,013
土地再評価差額金	470,015	472,196	472,253	459,627	459,627
評価・換算差額等合計	603,705	561,785	574,449	490,355	511,640
<新株予約権>	79	142	142	218	218
純資産合計	1,137,962	1,130,901	1,148,707	1,090,387	1,123,532
負債純資産合計	3,001,119	3,165,713	3,195,788	3,284,712	3,363,197

3. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
営業収益	510,190	524,711	101,961	511,758	100,514	536,500
営業利益	121,193	124,642	30,389	110,463	19,442	96,000
〔営業外収益〕						
受取利息	131	305	43	223	104	1,000
受取配当金	4,840	7,856	5,891	9,632	6,176	5,000
投資有価証券売却益	868	-	-	-	-	-
その他の営業外収益	1,218	2,839	375	2,467	414	1,500
営業外収益合計	7,058	11,001	6,309	12,323	6,695	7,500
〔営業外費用〕						
支払利息	4,558	6,616	1,994	8,809	2,376	11,500
社債利息	8,990	9,539	2,586	10,798	2,717	11,500
固定資産除却損	6,577	4,214	2,432	3,672	1,755	3,500
その他の営業外費用	2,350	2,014	908	3,065	859	1,500
営業外費用合計	22,476	22,384	7,922	26,346	7,709	27,500
経常利益	105,774	113,259	28,775	96,440	18,429	76,000
〔特別利益〕						
投資有価証券売却益	-	1,681	-	-	-	-
固定資産売却益	1,197	-	-	-	-	-
事業譲渡益	1,895	-	-	-	-	-
特別利益合計	3,092	1,681	-	-	-	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	-	1,438	4,477	5,629	-	-
固定資産除却関連損	13,526	1,194	-	2,583	-	-
債務履行引受引当金繰入損	4,981	-	-	-	-	-
投資有価証券評価損	-	2,769	-	7,430	-	-
減損損失	1,349	-	-	1,375	-	-
土壌問題対策関連損	-	-	-	-	-	-
特別損失合計	19,857	5,401	4,477	17,019	-	-
税引前当期純利益	89,010	109,538	24,298	79,421	18,429	76,000
法人税、住民税及び事業税	20,114	38,482	4,965	25,352	3	} 30,000
過年度法人税等戻入益	-	-	-	-	549	
法人税等調整額	17,237	11,424	3,056	2,872	5,978	
当期(四半期)純利益	51,658	59,631	16,276	51,196	12,996	46,000

5. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-10	2009/3	2010/3-10	2010/3(予想)
税金等調整前当期純利益	89,010	109,538	24,298	79,421	18,429	76,000
特別損益等調整	8,326	3,757	4,626	17,149	1,536	3,500
減価償却費	35,372	42,019	10,019	41,523	10,916	44,500
たな卸資産の増減	△ 13,812	△ 87,872	△ 6,078	△ 18,213	△ 5,602	29,000
エクイティ出資の増減	△ 18,422	△ 76,288	△ 39,116	△ 76,557	△ 5,591	△ 29,000
その他	19,023	△ 655	△ 27,366	6,223	20,017	10,500
法人税等の支払額	△ 16,862	△ 22,887	△ 32,034	△ 43,257	△ 11,463	△ 31,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	102,636	△ 32,388	△ 65,651	6,288	28,241	103,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の 売却による収入	5,337	6,050	20	2,651	7	-
有形固定資産の売却、有形固定資産信託 受益権の売却による収入	10,070	992	4	4	-	-
設備投資	△ 103,271	△ 131,916	△ 24,149	△ 118,193	△ 30,368	△ 76,500
その他	△ 4,345	△ 36,817	△ 411	△ 57,823	△ 59,843	△ 98,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 92,208	△ 161,690	△ 24,536	△ 173,360	△ 90,204	△ 175,000
新規調達	79,608	279,408	57,415	237,758	98,941	210,000
返済	△ 90,623	△ 103,335	△ 19,582	△ 84,107	△ 23,432	△ 119,000
配当金の支払い	△ 15,132	△ 22,089	△ 11,044	△ 22,088	△ 11,043	△ 19,500
その他	242	9,234	39,965	53,159	△ 24,213	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,905	163,218	66,754	184,722	40,250	71,500
現金及び現金同等物の増減額	△ 15,477	△ 30,860	△ 23,434	17,649	△ 21,712	0
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	151	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	110,981	95,503	64,794	64,794	82,444	82,444
現金及び現金同等物の期末残高	95,503	64,794	41,360	82,444	60,732	82,444

5. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
総資産	3,001,119	3,165,713	3,195,788	3,284,712	3,363,197	3,422,000
設備投資	103,271	131,916	24,149	118,193	30,368	76,500
減価償却費	35,372	42,019	10,019	41,523	10,916	44,500

6. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3(予想)
有利子負債	838,283	1,042,548	1,120,485	1,250,019	1,302,055	1,341,000
ネット有利子負債※1	742,779	977,754	1,079,125	1,167,575	1,241,323	1,258,500
支払利息	13,548	16,155	4,581	19,607	5,094	23,000
金融収支※2	△ 8,577	△ 7,994	1,352	△ 9,752	1,187	△ 17,000
平均金利※3	1.59 %	1.71 %	1.69 %	1.71 %	1.59 %	1.78 %
固定比率	82.80 %	79.60 %	74.90 %	68.86 %	70.67 %	- %
長期比率	95.10 %	95.10 %	91.90 %	91.62 %	93.80 %	- %
D/Eレシオ※4	0.73	0.92	0.97	1.15	1.15	1.19

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

7. 事業別内訳（単体）

（百万円）

①営業収益	2007/3		2008/3		2009/3-1Q		2009/3		2010/3-1Q		2010/3（予想）	
	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %
ビル事業	284,276	55.7	328,406	62.6	71,308	69.9	320,341	62.6	79,699	79.3	328,000	61.1
住宅事業	193,321	37.9	173,814	33.1	17,165	16.8	159,512	31.2	18,495	18.4	184,500	34.4
資産開発事業	30,706	6.0	20,583	3.9	13,012	12.8	29,992	5.9	1,846	1.8	22,000	4.1
その他の事業	1,886	0.4	1,907	0.4	476	0.5	1,912	0.4	473	0.5	2,000	0.4
	510,190		524,711		101,961		511,758		100,514		536,500	

②営業総利益	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3（予想）
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	94,184	107,001	22,340	101,002	24,495	109,500
住宅事業	34,093	32,471	1,730	16,952	1,341	11,500
資産開発事業	21,171	13,149	12,023	21,947	635	8,000
その他の事業	△ 231	△ 41	△ 31	△ 225	△ 17	△ 500
販売費	10,091	8,807	845	9,551	1,473	10,500
一般管理費	17,934	19,130	4,827	19,662	5,538	22,000
営業利益	121,193	124,642	30,389	110,463	19,442	96,000

③営業総利益率	2007/3	2008/3	2009/3-1Q	2009/3	2010/3-1Q	2010/3（予想）
	%	%	%	%	%	%
ビル事業	33.1	32.6	31.3	31.5	30.7	33.4
住宅事業	17.6	18.7	10.1	10.6	7.3	6.2
資産開発事業	68.9	63.9	92.4	73.2	34.4	36.4
その他の事業	△ 12.2	△ 2.1	△ 6.5	△ 11.8	△ 3.6	△ 25.0
営業利益率	23.8	23.8	29.8	21.6	19.3	17.9