

## 平成22年3月期 第3四半期決算短信

平成22年2月4日

上場会社名 三菱地所株式会社  
 コード番号 8802 URL <http://www.mec.co.jp>  
 代表者 (役職名) 取締役社長  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員 広報部長  
 四半期報告書提出予定日 平成22年2月10日  
 配当支払開始予定日 —

上場取引所 東 大名

(氏名) 木村 恵司  
 (氏名) 清沢 光司

TEL 03-3287-5200

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年3月期第3四半期の連結業績(平成21年4月1日～平成21年12月31日)

## (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期第3四半期	640,374	△3.0	86,452	△18.1	61,884	△26.6	34,929	172.4
21年3月期第3四半期	660,225	—	105,508	—	84,294	—	12,823	—

	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3四半期	25.18	25.17
21年3月期第3四半期	9.29	9.29

## (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3四半期	4,402,103	1,315,809	27.1	859.62
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3四半期 1,193,256百万円 21年3月期 1,148,494百万円

## 2. 配当の状況

	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	合計
	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	—	6.00	—	—	—
22年3月期 (予想)	—	—	—	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)

(%表示は対前期増減率)

	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
通期	974,000	3.3	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) 有

新規 2社 (社名 MEC Holdings-1 UK Limited、MEC Holdings-2 UK Limited) 除外 1社 (社名 )  
(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。

(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3四半期 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3四半期 2,272,728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3四半期 1,387,404,037株 21年3月期第3四半期 1,380,514,163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3四半期(9ヶ月)における我が国経済は、世界的な経済危機の影響による低迷から、持ち直しに向かう動きが見られるようになったものの、依然として厳しい状況にあります。家計部門につきましては、政策効果により、個人消費が持ち直しつつあるものの、所得環境・雇用情勢は停滞しており、厳しい状況が続くと思われま。企業収益環境についても、設備投資マインドは依然として冷え込んだ状態で停滞を続けておりますが、在庫調整の一巡や、アジア向けの輸出の回復などを背景に生産は着実に増加しており、持ち直しの動きが続いております。

今後の見通しとしては、高成長が続くアジア経済を中心とした外需が堅調に推移すると共に、内需についても、個人消費を促す経済対策による押し上げ効果の持続が期待される等、全体として持ち直しの傾向が続くと思われまますが、デフレや設備・雇用の過剰感が続く見込みであり、回復のペースは緩やかなものになると考えられま。また、信用収縮や雇用の悪化等により海外経済の景気が低迷を続けるリスクや、過度の為替変動等の懸念材料も残っており、予断を許さない状況が続くと思われま。

当不動産業界におきましては、分譲マンション市場は、価格調整の進展や政策効果により、販売は底入れしつつあり、今後も、住宅取得資金贈与の非課税枠拡大や住宅エコポイント制度の創設の効果が期待されますが、着工戸数は未だ低水準に留まる等、本格的な市況回復にはまだ時間を要するものと思われま。不動産投資市場におきましては、海外REIT市場と比較して回復が遅れているJ-REITにおいて、公募増資による資金調達、合併に向けた動きが広がる等、一部で外部成長を再開する動きが出てきております。賃貸オフィス市場におきましては、空室率の上昇が続いており、今後も、テナント誘致競争の激化と賃料水準の調整が予想されることから、市場動向については、より一層注視していく必要があります。

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参りました。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参ります。

当第3四半期の業績は、営業収益が640,374百万円で前年同期に比べ19,851百万円の減収(△3.0%)、営業利益は86,452百万円で19,056百万円の減益(△18.1%)、経常利益は22,409百万円減益(△26.6%)の61,884百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期において関係会社株式売却益6,412百万円を特別利益に、たな卸資産評価損7,375百万円、不動産売買契約解除損4,354百万円、投資有価証券評価損3,371百万円及び固定資産除却関連損2,887百万円の計17,989百万円を特別損失に計上したのに対して、当第3四半期においては容積利用権設定益1,263百万円を特別利益に、エクイティ出資評価損2,945百万円を特別損失に計上しました。

この結果、税金等調整前四半期純利益は60,203百万円となり、四半期純利益は前年同期に比べ22,106百万円増益(+172.4%)の34,929百万円となりました。

当第3四半期(平成21年4月1日～平成21年12月31日)の業績及び事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

(単位:百万円)

区 分	前第3四半期	当第3四半期	増減
営業収益	660,225	640,374	△19,851
営業利益	105,508	86,452	△19,056
経常利益	84,294	61,884	△22,409
四半期純利益	12,823	34,929	22,106

(単位:百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前第3四半期		当第3四半期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	287,250	85,383	325,865	93,656
住宅事業	191,225	△9,043	219,600	△3,396
資産開発事業	87,785	31,084	10,679	3,881
海外事業	33,343	8,618	28,538	6,477
設計監理事業	11,489	815	11,999	757
注文住宅事業	19,072	△722	17,161	△800
ホテル事業	23,891	531	21,780	145
不動産サービス事業	16,122	△1,599	17,213	△1,929
その他の事業	2,971	499	2,408	313
消去又は全社	△12,926	△10,058	△14,872	△12,653
合 計	660,225	105,508	640,374	86,452

## (a) ビル事業

- ・当第3四半期においては、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12月末の空室率は3.89%となっております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は325,865百万円と前年同期に比べ38,614百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ8,273百万円増益の93,656百万円となりました。
- ・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21年9月に新築工事に着手した「(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4,420億円、営業利益1,265億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期		当第3四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積	245,167	貸付面積	283,184
	(所有) 2,307,820㎡		(所有) 2,536,501㎡	
	(転貸) 942,461㎡		(転貸) 1,046,465㎡	
	合計 3,250,281㎡		合計 3,582,966㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,248,089㎡	10,454	管理受託面積 1,320,748㎡	11,312
営繕請負工事	受注件数 4,793件	10,457	受注件数 4,511件	9,985
	完成件数 4,671件		完成件数 4,383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	6,720	供給先 オフィスビル91棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	6,413
その他	—	14,450	—	14,969
合 計	—	287,250	—	325,865

(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)
「パークハウス フォレストリエ」	マンション	(東京都世田谷区)
「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)

- ・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219,600百万円と前年同期に比べ28,374百万円の増収となりました。当社が営業損失を計上したことに伴い、当セグメントでは3,396百万円の営業損失を計上することとなりましたが、前年同期比では5,647百万円改善しております。尚、収益性の低下による簿価切下額5,020百万円は営業原価に含めております。
- また、マンションの通期売上計上予定額のうち約81%は既に契約済であります。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの約59%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3,695億円、営業損失45億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期		当第3四半期	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 2,794戸	123,588	販売戸数 4,198戸	164,916
建売住宅	販売戸数 36戸	1,739	販売戸数 32戸	1,654
更地販売等	販売区画数 120区画	5,573	販売区画数 78区画	4,067
事業受託等	受注件数2件/売上件数3件	9,495	受注件数1件/売上件数2件	3,321
住宅管理業務受託	受託件数 172,655件	25,253	受託件数 178,515件	23,641
余暇事業	—	6,027	—	5,200
その他	—	19,548	—	16,798
合 計	—	191,225	—	219,600

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。
3. 他社との共同事業物件の販売戸数及び金額は当社持分によっております。

## (c) 資産開発事業

- ・当第3四半期においては、前年同期に計上した「トレードピアお台場」(東京都港区)、「新藤田ビル」(大阪府大阪市)の売却に伴う収入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10,679百万円と前年同期に比べ77,105百万円の大幅な減収となり、営業利益は3,881百万円と前年同期に比べ27,202百万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395億円、営業利益265億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第3四半期	当第3四半期
エクイティ等投資収益	84,815	8,024
フィー収入	2,969	2,654
合 計	87,785	10,679

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (d) 海外事業

- ・当第3四半期においては、米国の各都市や英国ロンドン市に保有する資産が安定的に稼働したものの、大幅な円高(前第3四半期105.84円/ドル、当第3四半期94.96円/ドル)等の為替変動の影響を受け、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28,538百万円と前年同期に比べ4,805百万円の減収となり、営業利益は6,477百万円と前年同期に比べ2,140百万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370億円、営業利益70億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期		当第3四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	貸付面積 529,604㎡	30,969	貸付面積 531,708㎡	26,607
	管理受託面積 486,033㎡		管理受託面積 464,063㎡	
その他	—	2,374	—	1,931
合 計	—	33,343	—	28,538

- (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)、「ラ・メール三番町」(東京都千代田区)等の設計監理業務他を売上計上しました。
- ・当第3四半期においては、設計監理収益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510百万円増収の11,999百万円となりましたが、営業利益は前年同期に比べ58百万円減益の757百万円となりました。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの約60%の水準となっておりますが、これは工事完成基準による事業の完成が下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益200億円、営業利益20億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期		当第3四半期	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
設計監理	受注件数	737件	受注件数	641件
	売上件数	618件	売上件数	594件
内装工事	受注件数	99件	受注件数	139件
	売上件数	106件	売上件数	118件
その他	—	828	—	680
合 計	—	11,489	—	11,999

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (f) 注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム(株)においては、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力し、当第3四半期の一般注文住宅の受注件数・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、売上件数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17,161百万円と前年同期に比べ1,910百万円の減収となり、営業損益も前年同期に比べ78百万円悪化し、800百万円の損失を計上しました。
- ・尚、当第3四半期の営業収益は通期見込みの約62%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275億円、営業利益0億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期		当第3四半期	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数	263件	受注件数	297件
	売上件数	196件	売上件数	233件
請負事業	受注件数	86件	受注件数	80件
	売上件数	110件	売上件数	59件
その他	—	6,989	—	6,137
合 計	—	19,072	—	17,161

(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、景気動向の影響を受け、宿泊部門等で減収となり、営業収益は前年同期に比べ2,110百万円減の21,780百万円に、営業利益は前年同期に比べ385百万円減益の145百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益295億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第3四半期	当第3四半期
宿泊部門	8,532	7,407
レストラン・バー部門	6,116	5,558
宴会部門	7,444	6,869
その他	1,797	1,944
合 計	23,891	21,780

- (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。

## (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、17,213百万円と前年同期に比べ1,091百万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330百万円悪化し、1,929百万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260億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期		当第3四半期	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
住宅販売受託	受託件数 2,707件	2,741	受託件数 2,917件	3,272
不動産仲介	取扱件数 1,126件	4,781	取扱件数 1,260件	4,229
その他	—	8,599	—	9,711
合 計	—	16,122	—	17,213

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (i) その他の事業

- ・当セグメントの営業収益は、2,408百万円と前年同期に比べ562百万円の減収となり、営業利益は313百万円と前年同期に比べ185百万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3四半期	当第3四半期
その他	2,971	2,408
合 計	2,971	2,408

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## 2. 連結財政状態に関する定性的情報

当第3四半期連結会計期間末の総資産は、現金及び預金、建設仮勘定、仕掛販売用不動産等の減少、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26,966百万円減の4,402,103百万円となりました。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払金、1年内償還予定の社債等の減少により、前連結会計年度末に比べ68,063百万円減の3,086,294百万円となりました。

純資産は、利益剰余金及び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41,096百万円増の1,315,809百万円となりました。

有利子負債は、前連結会計年度末に比べ4,759百万円減の1,829,436百万円となり、自己資本比率は27.1%となりました。

## 3. 連結業績予想に関する定性的情報

当第3四半期の実績等を勘案した結果、現時点において平成21年10月30日に発表いたしました業績予想を変更していません。

## 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）

当第3四半期連結会計期間において、当社が英国持株会社MEC Holdings-1 UK Limited及びMEC Holdings-2 UK Limitedを設立及び増資の引受けを行った結果、上記2社は連結子会社に該当することになりました。また、上記2社の資本金の額が当社の資本金の額の100分の10以上に相当する額となり、特定子会社になっております。

### (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）を第1四半期連結会計期間より適用し、第1四半期連結会計期間に着手した工事契約から当第3四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。

これにより、営業収益は325百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前四半期純利益は、それぞれ100百万円増加しております。

#### 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、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しております。

(4) 追加情報

「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）」に記載の通り、当社は、従来米国法人Rockefeller Group, Inc. を持株会社として米国・英国における海外事業を展開しておりましたが、英国を海外事業の戦略的拠点と位置づけているため、平成21年11月26日開催の取締役会において、当社が100%出資する英国持株会社MEC Holdings-1 UK Limited及びMEC Holdings-2 UK Limitedの設立を決議し、同日設立いたしました。平成21年12月16日にMEC Holdings-1 UK Limited及びMEC Holdings-2 UK Limitedの増資を当社が引き受けた結果、MEC Holdings-1 UK Limited及びMEC Holdings-2 UK Limitedの資本金の額が当社の資本金の額の100分の10以上に相当する額となり、特定子会社となっております。これによる今期の業績に与える影響は軽微であります。

また、この増資にあわせ、英国事業を米国法人Rockefeller Group, Inc. から切り離し、これら英国持株会社等の傘下に再編を行っております。

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21年12月31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	96,165	181,168
受取手形及び営業未収入金	17,334	28,949
有価証券	6,159	4,442
販売用不動産	189,207	198,085
仕掛販売用不動産	370,743	383,352
開発用不動産	8,958	8,974
未成工事支出金	15,278	9,162
その他のたな卸資産	956	960
エクイティ出資	273,247	257,879
繰延税金資産	33,268	43,559
その他	63,077	59,006
貸倒引当金	△222	△402
流動資産合計	1,074,175	1,175,139
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,949,073	1,840,117
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,086,384	△1,048,053
建物及び構築物(純額)	862,688	792,064
機械装置及び運搬具	81,090	77,894
減価償却累計額及び減損損失累計額	△56,176	△55,160
機械装置及び運搬具(純額)	24,914	22,733
土地	1,652,671	1,632,779
信託土地	277,425	277,425
建設仮勘定	75,936	136,344
その他	36,891	29,062
減価償却累計額及び減損損失累計額	△22,780	△20,691
その他(純額)	14,110	8,371
有形固定資産合計	2,907,747	2,869,718
無形固定資産		
借地権	88,098	86,076
その他	7,112	6,405
無形固定資産合計	95,211	92,481
投資その他の資産		
投資有価証券	185,233	152,424
長期貸付金	1,784	1,799
敷金及び保証金	92,403	88,983
繰延税金資産	4,185	3,952
その他	43,313	47,608
貸倒引当金	△1,950	△3,037
投資その他の資産合計	324,969	291,731
固定資産合計	3,327,928	3,253,930
資産合計	4,402,103	4,429,070

(単位:百万円)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成21年12月31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	66,219	101,450
短期借入金	109,716	139,300
1年内返済予定の長期借入金	338,206	194,087
コマーシャル・ペーパー	—	10,000
1年内償還予定の社債	29,862	63,216
未払法人税等	3,531	20,273
繰延税金負債	33	33
その他	120,133	161,236
流動負債合計	667,703	689,597
固定負債		
社債	560,000	545,000
長期借入金	783,503	880,129
受入敷金保証金	380,107	371,141
繰延税金負債	219,663	206,460
再評価に係る繰延税金負債	332,886	333,045
退職給付引当金	15,194	14,296
役員退職慰労引当金	620	786
負ののれん	82,569	84,921
その他	44,044	28,979
固定負債合計	2,418,591	2,464,759
負債合計	3,086,294	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	424,538	408,775
自己株式	△3,891	△3,715
株主資本合計	732,505	706,810
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	49,346	30,730
繰延ヘッジ損益	△502	△591
土地再評価差額金	459,777	460,009
為替換算調整勘定	△47,869	△48,462
評価・換算差額等合計	460,750	441,684
新株予約権	305	218
少数株主持分	122,247	125,999
純資産合計	1,315,809	1,274,713
負債純資産合計	4,402,103	4,429,070

(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)

	前第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3四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31日)
営業収益	660,225	640,374
営業原価	500,445	496,212
営業総利益	159,780	144,161
販売費及び一般管理費	54,271	57,709
営業利益	105,508	86,452
営業外収益		
受取利息	1,515	290
受取配当金	3,708	2,522
負ののれん償却額	779	779
持分法による投資利益	1,294	735
その他	1,903	2,554
営業外収益合計	9,201	6,881
営業外費用		
支払利息	23,304	22,457
固定資産除却損	3,475	5,728
その他	3,635	3,263
営業外費用合計	30,414	31,449
経常利益	84,294	61,884
特別利益		
容積利用権設定益	—	1,263
関係会社株式売却益	6,412	—
特別利益合計	6,412	1,263
特別損失		
たな卸資産評価損	7,375	—
固定資産除却関連損	2,887	—
投資有価証券評価損	3,371	—
不動産売買契約解除損	4,354	—
エクイティ出資評価損	—	2,945
特別損失合計	17,989	2,945
税金等調整前四半期純利益	72,717	60,203
法人税、住民税及び事業税	28,583	9,308
法人税等調整額	16,134	10,305
法人税等合計	44,717	19,614
少数株主損益調整前四半期純利益	—	40,588
少数株主利益	15,177	5,658
四半期純利益	12,823	34,929

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第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 四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21年12月31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	72,717	60,203
減価償却費	44,294	53,483
有形固定資産除売却損益 (△は益)	2,414	3,446
有価証券売却損益 (△は益)	△6,600	△165
有価証券評価損益 (△は益)	3,379	777
たな卸資産評価損	7,375	—
減損損失	—	135
容積利用権設定益	—	△1,263
不動産売買契約解除損	4,354	—
エクイティ出資評価損	—	2,945
社債発行費	241	144
のれん償却額	1,673	2,141
持分法による投資損益 (△は益)	△1,294	△735
引当金の増減額 (△は減少)	1,245	△522
受取利息及び受取配当金	△5,223	△2,812
支払利息	23,395	22,485
売上債権の増減額 (△は増加)	17,319	12,551
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△5,000	16,925
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△74,283	△17,873
前渡金の増減額 (△は増加)	28	△1,491
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△2,317	△3,300
仕入債務の増減額 (△は減少)	△42,271	△39,845
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,388	5,223
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	1,356	8,846
その他	△20,037	△31,079
小計	21,379	90,219
利息及び配当金の受取額	5,813	3,049
利息の支払額	△22,733	△22,647
法人税等の支払額	△55,762	△28,459
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△51,302</b>	<b>42,161</b>
<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	1,425	94
定期預金の預入による支出	△81	△11
有価証券の売却及び償還による収入	145	295
有形固定資産の売却による収入	97	32
有形固定資産の取得による支出	△164,407	△86,705
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,922	526
投資有価証券の取得による支出	△9,127	△2,385
借地権の取得による支出	△4,940	△1,407
短期貸付金の回収による収入	81	55
短期貸付けによる支出	—	△17
長期貸付金の回収による収入	267	64
長期貸付けによる支出	△83	△61
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	△882
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△169,030</b>	<b>△90,401</b>

(単位：百万円)

	前第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 四半期連結累計期間 (自 平成21年4月1日 至 平成21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	△23,960
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	6,500	△10,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△408	△909
長期借入れによる収入	175,754	175,768
長期借入金の返済による支出	△123,268	△137,929
社債の発行による収入	67,356	43,921
社債の償還による支出	△32,518	△59,245
自己株式の純増減額 (△は増加)	△306	△257
配当金の支払額	△22,088	△19,372
少数株主への配当金の支払額	△4,171	△3,486
その他	△19,750	△117
財務活動によるキャッシュ・フロー	172,016	△35,591
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,938	1,326
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△52,255	△82,504
現金及び現金同等物の期首残高	219,712	184,552
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	△516
現金及び現金同等物の四半期末残高	167,503	101,531

- (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

当第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21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	321,457	218,597	10,571	28,538	7,163	17,131	21,370	14,844	698	640,374	-	640,374
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	4,407	1,002	108	-	4,836	29	409	2,369	1,710	14,872	(14,872)	-
計	325,865	219,600	10,679	28,538	11,999	17,161	21,780	17,213	2,408	655,246	(14,872)	640,374
営業利益又は営業損失(△)	93,656	△3,396	3,881	6,477	757	△800	145	△1,929	313	99,105	(12,653)	86,452

[所在地別セグメント情報]

前第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3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21年12月31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。

当第3四半期連結累計期間(自平成21年4月1日至平成21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。

(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、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3四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。