

■2010/2/4



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2010/3 第3四半期

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/i/investor/index.html>

■目次

	Page
I. 決算比較表	
1. 2010年3月期3Q実績/2009年3月期3Q実績連結PL比較表	3
2. 2009年12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3Q実績/2009年3月期3Q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

※本資料の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。
実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得る事を、ご承知おき下さい。

I. 決算比較表

1. 2010年3月期3Q実績／2009年3月期3Q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 3Q累計実績	2009/3 3Q累計実績	増減	
ビル事業	325,865	287,250	38,614	丸の内パークビルの新規稼働、チェルシー ジャパンの連結などによる。
住宅事業	219,600	191,225	28,374	藤和不動産のマンション売上の増加などによる。
資産開発事業	10,679	87,785	△ 77,105	物件売却収入の減少。
海外事業	28,538	33,343	△ 4,805	為替換算レートの影響などによる。
設計監理事業	11,999	11,489	510	
注文住宅事業	17,161	19,072	△ 1,910	法人建売の請負工事収入の減少などによる。
ホテル事業	21,780	23,891	△ 2,110	客室稼働率の低下などによる。
不動産サービス事業	17,213	16,122	1,091	住宅販売受託収入、賃貸収入の増加など。
その他の事業 (消去)	△ 14,872	△ 12,926	△ 1,946	
営業収益	640,374	660,225	△ 19,851	
ビル事業	93,656	85,383	8,273	丸の内パークビルの新規稼働、チェルシー ジャパンの連結などによる。
住宅事業	△ 3,396	△ 9,043	5,647	前期に営業損失を計上した藤和不動産が 黒字化したことなどによる。
資産開発事業	3,881	31,084	△ 27,202	物件売却益の減少などによる。
海外事業	6,477	8,618	△ 2,140	為替換算レートの影響などによる。
設計監理事業	757	815	△ 58	
注文住宅事業	△ 800	△ 722	△ 78	
ホテル事業	145	531	△ 385	
不動産サービス事業	△ 1,929	△ 1,599	△ 330	
その他の事業 (消去または全社)	△ 12,653	△ 10,058	△ 2,594	
営業利益	86,452	105,508	△ 19,056	
営業外収益	6,881	9,201	△ 2,319	受取利息、受取配当金の減少など。
営業外費用	31,449	30,414	1,034	固定資産除去損の増加などによる。
経常利益	61,884	84,294	△ 22,409	
特別利益	1,263	6,412	△ 5,148	
特別損失	2,945	17,989	△ 15,044	
税金等調整前四半期純利益	60,203	72,717	△ 12,514	
法人税、住民税及び事業税	9,308	28,583	△ 19,274	海外事業再編に伴う法人税等の減少。
法人税等調整額	10,305	16,134	△ 5,828	
少数株主損益調整前当期純利益	40,588	-	-	
少数株主損益	5,658	15,177	△ 9,518	前期に連結対象の匿名組合で計上した物 件売却益に対する少数株主利益があった ため。
四半期純利益	34,929	12,823	22,106	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2010/3 3Q累計実績	2009/3 3Q累計実績	増減	
関係会社株式売却益	-	6,412	△ 6,412	
容積利用権設定益	1,263	-	1,263	当社所有ビルの未利用容積率 を、丸の内1-4計画において 容積利用権として設定したこと による。
特別利益合計	1,263	6,412	△ 5,148	

(2010/3期3Q 内容)

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2010/3 3Q累計実績	2009/3 3Q累計実績	増減	
たな卸資産評価損	-	7,375	△ 7,375	
固定資産除却関連損	-	2,887	△ 2,887	
投資有価証券評価損	-	3,371	△ 3,371	
エクイティ出資評価損	2,945	-	2,945	収益用不動産を開発・保有す る特定目的会社及び匿名組合 への出資の評価損。
不動産売買契約解除損	-	4,354	△ 4,354	
特別損失合計	2,945	17,989	△ 15,044	

(2010/3期3Q 内容)

【参考】2010/3通期予想（2009年10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	974,000	942,626	31,374
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12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	2009/12末	2009/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	96,165	181,168	△ 85,002
2. 受取手形及び営業未収入金	17,334	28,949	△ 11,615
3. 有価証券	6,159	4,442	1,716
4. 販売用不動産	189,207	198,085	△ 8,877
5. 仕掛販売用不動産	370,743	383,352	△ 12,608
6. 開発用不動産	8,958	8,974	△ 16
7. 未成工事支出金	15,278	9,162	6,115
8. その他のたな卸資産	956	960	△ 4
9. エクイティ出資	273,247	257,879	15,367
10. 繰延税金資産	33,268	43,559	△ 10,291
11. その他の流動資産	63,077	59,006	4,071
12. 貸倒引当金	△ 222	△ 402	179
流動資産合計	1,074,175	1,175,139	△ 100,964
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	862,688	792,064	70,624
(2) 機械装置及び運搬具	24,914	22,733	2,180
(3) 土地	1,652,671	1,632,779	19,892
(4) 信託土地	277,425	277,425	-
(5) 建設仮勘定	75,936	136,344	△ 60,407
(6) その他の有形固定資産	14,110	8,371	5,739
有形固定資産合計	2,907,747	2,869,718	38,029
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	88,098	86,076	2,022
(2) その他の無形固定資産	7,112	6,405	707
無形固定資産合計	95,211	92,481	2,730
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	185,233	152,424	32,808
(2) 長期貸付金	1,784	1,799	△ 14
(3) 差入敷金保証金	92,403	88,983	3,419
(4) 繰延税金資産	4,185	3,952	232
(5) その他の投資	43,313	47,608	△ 4,294
(6) 貸倒引当金	△ 1,950	△ 3,037	1,087
投資その他の資産合計	324,969	291,731	33,238
固定資産合計	3,327,928	3,253,930	73,997
資産合計	4,402,103	4,429,070	△ 26,966

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2009/12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	66,219	101,450	△ 35,230
2. 短期借入金	109,716	139,300	△ 29,584
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	338,206	194,087	144,118
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	29,862	63,216	△ 33,353
6. 未払法人税等	3,531	20,273	△ 16,742
7. 繰延税金負債	33	33	0
8. その他の流動負債	120,133	161,236	△ 41,102
流動負債合計	667,703	689,597	△ 21,894
II. 固定負債			
1. 社債	560,000	545,000	15,000
2. 長期借入金	783,503	880,129	△ 96,625
3. 受入敷金保証金	380,107	371,141	8,966
4. 繰延税金負債	219,663	206,460	13,203
5. 再評価に係る繰延税金負債	332,886	333,045	△ 159
6. 退職給付引当金	15,194	14,296	898
7. 役員退職引当金	620	786	△ 165
8. 負のれん	82,569	84,921	△ 2,352
9. その他の固定負債	44,044	28,979	15,064
固定負債合計	2,418,591	2,464,759	△ 46,168
負債合計	3,086,294	3,154,357	△ 68,063
(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	424,538	408,775	15,763
4. 自己株式	△ 3,891	△ 3,715	△ 175
株主資本計	732,505	706,810	25,695
II. 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金	49,346	30,730	18,615
2. 繰延ヘッジ損益	△ 502	△ 591	89
3. 土地再評価差額金	459,777	460,009	△ 231
4. 為替換算調整勘定	△ 47,869	△ 48,462	593
評価・換算差額等計	460,750	441,684	19,065
III. 新株予約権	305	218	87
IV. 少数株主持分	122,247	125,999	△ 3,752
純資産合計	1,315,809	1,274,713	41,096
負債・純資産合計	4,402,103	4,429,070	△ 26,966

II. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3（予想）	
営業収益	947,641 百万円	787,652 百万円	660,225 百万円	942,626 百万円	640,374 百万円	974,000 百万円	
営業利益	166,165 百万円	177,983 百万円	105,508 百万円	138,567 百万円	86,452 百万円	142,000 百万円	
経常利益	151,674 百万円	162,061 百万円	84,294 百万円	108,624 百万円	61,884 百万円	109,000 百万円	
当期（四半期）純利益	97,662 百万円	86,963 百万円	12,823 百万円	45,423 百万円	34,929 百万円	55,000 百万円	
総資産	3,447,272 百万円	4,327,137 百万円	4,304,237 百万円	4,429,070 百万円	4,402,103 百万円	4,425,000 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	1,155,756 百万円	1,148,494 百万円	1,193,256 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	1,850,005 百万円	1,834,195 百万円	1,829,436 百万円	1,810,000 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	△ 51,302 百万円	45,824 百万円	42,161 百万円	133,500 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	△ 169,030 百万円	△ 214,500 百万円	△ 90,401 百万円	△ 120,500 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	172,016 百万円	141,055 百万円	△ 35,591 百万円	△ 49,000 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+のれん償却費）	233,406 百万円	245,911 百万円	158,774 百万円	209,522 百万円	146,405 百万円	222,000 百万円	
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	5.3 %	4.9 %	-	3.3 %	2.7 %	3.3 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{支払利息+コマーシャルペーパー利息}}$	9.5 倍	8.5 倍	-	4.7 倍	4.0 倍	4.8 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 %	4.0 %	4.6 %
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	9.29 円	32.90 円	25.18 円	39.64 円

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2007/3		2008/3		2009/3-3Q		2009/3		2010/3-3Q		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	353,956	36.5%	380,562	46.9%	287,250	42.7%	406,606	42.3%	325,865	49.7%	442,000	44.5%
住宅事業	231,514	23.9%	213,903	26.3%	191,225	28.4%	309,039	32.1%	219,600	33.5%	369,500	37.2%
資産開発事業	38,216	3.9%	29,430	3.6%	87,785	13.0%	91,919	9.6%	10,679	1.6%	39,500	4.0%
海外事業	226,444	23.4%	71,920	8.9%	33,343	5.0%	47,382	4.9%	28,538	4.4%	37,000	3.7%
設計監理事業	17,790	1.8%	19,086	2.3%	11,489	1.7%	20,058	2.1%	11,999	1.8%	20,000	2.0%
注文住宅事業	34,550	3.6%	31,216	3.8%	19,072	2.8%	29,349	3.0%	17,161	2.6%	27,500	2.8%
ホテル事業	33,493	3.5%	33,163	4.1%	23,891	3.5%	30,775	3.2%	21,780	3.3%	29,500	3.0%
不動産サービス事業	28,851	3.0%	27,941	3.4%	16,122	2.4%	23,374	2.4%	17,213	2.6%	26,000	2.6%
その他の事業	4,260	0.4%	4,982	0.6%	2,971	0.4%	3,872	0.4%	2,408	0.4%	3,000	0.3%
セグメント間消去又は全社	△ 21,437		△ 24,554		△ 12,926		△ 19,752		△ 14,872		△ 20,000	
	947,641		787,652		660,225		942,626		640,374		974,000	

②営業利益	2007/3		2008/3		2009/3-3Q		2009/3		2010/3-3Q		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	100,214		114,490		85,383		119,204		93,656		126,500	
住宅事業	23,979		24,326		△ 9,043		△ 15,460		△ 3,396		△ 4,500	
資産開発事業	23,520		16,863		31,084		33,504		3,881		26,500	
海外事業	22,005		27,544		8,618		12,526		6,477		7,000	
設計監理事業	1,181		2,324		815		2,178		757		2,000	
注文住宅事業	△ 169		△ 616		△ 722		△ 281		△ 800		0	
ホテル事業	1,616		1,362		531		△ 19		145		500	
不動産サービス事業	6,082		4,108		△ 1,599		△ 445		△ 1,929		500	
その他の事業	798		995		499		669		313		500	
セグメント間消去又は全社	△ 13,064		△ 13,415		△ 10,058		△ 13,309		△ 12,653		△ 17,000	
	166,165		177,983		105,508		138,567		86,452		142,000	

③営業利益率	2007/3		2008/3		2009/3-3Q		2009/3		2010/3-3Q		2010/3(予想)	
ビル事業	28.3%		30.1%		29.7%		29.3%		28.7%		28.6%	
住宅事業	10.4%		11.4%		△ 4.7%		△ 5.0%		△ 1.5%		△ 1.2%	
資産開発事業	61.5%		57.3%		35.4%		36.4%		36.3%		67.1%	
海外事業	9.7%		38.3%		25.8%		26.4%		22.7%		18.9%	
設計監理事業	6.6%		12.2%		7.1%		10.9%		6.3%		10.0%	
注文住宅事業	△ 0.5%		△ 2.0%		△ 3.8%		△ 1.0%		△ 4.7%		0.0%	
ホテル事業	4.8%		4.1%		2.2%		△ 0.1%		0.7%		1.7%	
不動産サービス事業	21.1%		14.7%		△ 9.9%		△ 1.9%		△ 11.2%		1.9%	
その他の事業	18.7%		20.0%		16.8%		17.3%		13.0%		16.7%	
セグメント間消去又は全社												
	17.5%		22.6%		16.0%		14.7%		13.5%		14.6%	

④減価償却費	2007/3		2008/3		2009/3-3Q		2009/3		2010/3-3Q		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	38,531		45,893		36,460		49,207		44,745		-	
住宅事業	780		795		956		1,643		1,443		-	
資産開発事業	2,931		2,316		1,027		1,260		1,273		-	
海外事業	9,774		5,539		4,309		6,070		4,403		-	
設計監理事業	51		40		31		45		48		-	
注文住宅事業	119		144		105		143		100		-	
ホテル事業	1,444		1,510		1,014		1,425		932		-	
不動産サービス事業	279		388		322		451		406		-	
その他の事業	114		139		94		114		57		-	
セグメント間消去又は全社	227		99		△ 28		3		72		-	
	54,257		56,867		44,294		60,364		53,483		72,500	

⑤償却前営業利益	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	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	138,745	160,384	121,844	168,411	138,401	-
住宅事業	24,759	25,121	△ 8,087	△ 13,817	△ 1,953	-
資産開発事業	26,452	19,179	32,111	34,764	5,154	-
海外事業	31,780	33,083	12,928	18,596	10,880	-
設計監理事業	1,233	2,364	847	2,223	805	-
注文住宅事業	△ 49	△ 471	△ 616	△ 138	△ 700	-
ホテル事業	3,061	2,872	1,545	1,406	1,077	-
不動産サービス事業	6,361	4,496	△ 1,277	6	△ 1,523	-
その他の事業	913	1,134	593	783	370	-
セグメント間消去又は全社	△ 12,836	△ 13,315	△ 10,087	△ 13,306	△ 12,581	-
	220,422	234,850	149,803	198,932	139,935	214,500

⑥資本的支出	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	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	93,906	122,149	90,057	111,413	62,587	-
住宅事業	816	1,835	9,619	11,475	6,641	-
資産開発事業	23,846	106,345	10,851	11,128	17,290	-
海外事業	26,816	44,857	60,907	70,829	4,842	-
設計監理事業	17	63	37	132	58	-
注文住宅事業	254	205	170	213	243	-
ホテル事業	1,353	1,216	553	1,057	141	-
不動産サービス事業	665	729	511	725	220	-
その他の事業	172	397	98	99	26	-
セグメント間消去又は全社	△ 890	3,798	117	△ 393	△ 1,228	-
	146,958	281,597	172,926	206,681	90,823	-

⑦総資産	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	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	2,017,633	2,566,825	2,646,837	2,828,850	2,856,170	-
住宅事業	397,118	731,816	716,824	750,489	694,783	-
資産開発事業	250,542	337,375	309,009	325,851	340,192	-
海外事業	332,225	351,016	343,640	303,982	309,162	-
設計監理事業	19,664	22,155	21,765	25,329	22,706	-
注文住宅事業	14,225	14,992	15,562	14,113	14,304	-
ホテル事業	30,127	28,626	28,528	26,902	26,198	-
不動産サービス事業	104,559	31,909	28,342	56,026	26,475	-
その他の事業	37,977	26,406	25,834	26,401	26,954	-
セグメント間消去又は全社	243,198	216,013	167,893	71,122	85,155	-
	3,447,272	4,327,137	4,304,237	4,429,070	4,402,103	4,425,000

3. ビル事業データ（連結）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2008/12	2009/3	2009/12
貸付面積	2,699 千㎡	2,684 千㎡	2,881 千㎡	3,250 千㎡	3,280 千㎡	3,582 千㎡
（所有）	1,883 千㎡	1,774 千㎡	2,021 千㎡	2,307 千㎡	2,265 千㎡	2,536 千㎡
（転貸）	815 千㎡	909 千㎡	859 千㎡	942 千㎡	1,015 千㎡	1,046 千㎡

4. ビル事業データ（三菱地所単体）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2008/12	2009/3	2009/12	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㎡	3,263 千㎡	3,161 千㎡	3,349 千㎡	3,354 千㎡
当社借受面積	846 千㎡	890 千㎡	956 千㎡	1,034 千㎡	1,186 千㎡	1,248 千㎡	1,279 千㎡
営業延床面積合計	3,907 千㎡	3,769 千㎡	4,175 千㎡	4,297 千㎡	4,347 千㎡	4,596 千㎡(※3)	4,633 千㎡(※3)
②貸付有効面積	2,567 千㎡	2,499 千㎡	2,736 千㎡	2,791 千㎡	2,824 千㎡	2,935 千㎡	2,954 千㎡
③空室率（全国全用途）	3.59 % (※1)	1.68 %	2.06 % (※2)	2.75 %	2.86 %	3.89 %	3.2 %
④平均賃料（全国全用途）	21,711 円	21,733 円	22,602 円	23,663 円	23,560 円	24,908 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） 2009/12、2010/3（予想）は、新日鐵ビルが全館リニューアル工事により閉館中のため、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	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q
延床面積	2,024 千㎡	1,897 千㎡	2,195 千㎡	2,208 千㎡	2,258 千㎡	2,499 千㎡(※2)
貸付有効面積	1,308 千㎡	1,246 千㎡	1,415 千㎡	1,444 千㎡	1,477 千㎡	1,566 千㎡
事務所空室率	2.77 % (※1)	0.55 %	0.19 %	0.78 %	1.09 %	3.89 %
ビル賃貸売上高	145,005 百万円	146,399 百万円	165,928 百万円	134,031 百万円	180,265 百万円	148,045 百万円

注：※1） 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。）

※2） 2010/3-3Qは、新日鐵ビルが全館リニューアル工事により閉館中のため、全館を延床面積から除外し算出している。

<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）

	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3(予想)
マンション売上	122,776 百万円	219,945 百万円	164,916 百万円	297,809 百万円
マンション売上計上戸数	2,762 戸	5,103 戸	4,198 戸	7,350 戸
マンション粗利益率	19.3 %	15.1 %	13.7 %	10.4 %
マンション完成在庫 (内、未契約完成在庫数)	1,441 戸 (1,252 戸)	1,902 戸 (1,611 戸)	2,087 戸 (1,733 戸)	- 戸 (- 戸)
マンション新規発売戸数	4,133 戸	5,525 戸	4,551 戸	5,700 戸

7. 住宅事業データ（三菱地所単体）

項目	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3-3Q		2009/3		2010/3-3Q		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	80,485	1,412	124,700	2,125	71,272	1,501	148,524	3,000
【建売】	6,182	138	5,561	126	4,302	82	1,674	33	2,635	51	1,545	28	1,785	37
		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	3,236	90	3,601	107	1,339	55	3,485	198
住宅用地	2,710	196	4,885	251	6,769	176	2,843	88	3,071	104	1,159	54	2,911	195
業務用地	510	2	1,721	7	921	3	393	2	530	3	180	1	574	3
【その他】	11,788		13,462		13,140		21,932		28,576		8,440		12,373	
売上合計	166,033		193,321		173,814		107,327		159,512		82,597		166,167	
②完成在庫														
【マンション】	7,823	226	6,140	126	7,415	214	29,730	540	41,426	895	48,439	1,163	-	-
(内、未契約完成在庫数)		(165)		(77)		(194)		(498)		(801)		(983)		(-)
【戸建て】	1,655	43	1,280	31	1,444	34	1,877	33	1,231	26	461	15	-	-
完成在庫合計	9,478		7,420		8,859		31,607		42,657		48,900		-	
③マンション粗利益率	20.0 %		22.4 %		24.6 %		22.1 %		21.7 %		13.5 %		9.7 %	
④マンション新規発売戸数	4,083 戸		2,474 戸		2,323 戸		1,208 戸		1,754 戸		1,874 戸		2,200 戸	

8. マンション事業データ（藤和不動産単体）

	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3(予想)
マンション売上	42,291 百万円	95,245 百万円	93,644 百万円	149,285 百万円
マンション売上計上戸数	1,350 戸	2,978 戸	2,697 戸	4,350 戸
マンション粗利益率	13.8 %	6.4 %	13.8 %	11.2 %
マンション完成在庫 (内、未契約完成在庫数)	901 戸 (754 戸)	1,007 戸 (810 戸)	924 戸 (750 戸)	- 戸 (- 戸)
マンション新規発売戸数	2,925 戸	3,771 戸	2,677 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。

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	2008/12	2009/3	2009/12
ビル事業					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	320 億円	442 億円	812 億円	848 億円	832 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	277 億円	280 億円	368 億円	469 億円	458 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,283 億円	3,635 億円	4,306 億円	4,346 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	89 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	20 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	1,579 億円	1,715 億円	1,720 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	358 億円	822 億円	1,010 億円	980 億円	898 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	4,296 億円	4,488 億円	4,533 億円	4,478 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	2,416 億円	2,587 億円	2,642 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	668 億円	1,103 億円	1,379 億円	1,450 億円	1,377 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	6,587 億円	8,131 億円	8,840 億円	8,825 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	2008/12	2009/3	2009/12
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	201,107	186,321	159,365	181,168	96,165
受取手形及び営業未収入金	33,912	37,063	19,327	28,949	17,334
有価証券	6,160	31,739	7,999	4,442	6,159
販売用不動産(※)	-	(153,085)	143,743	198,085	189,207
仕掛販売用不動産(※)	-	(429,181)	440,984	383,352	370,743
開発用不動産(※)	-	(9,139)	9,015	8,974	8,958
未成工事支出金(※)	-	(10,315)	13,670	9,162	15,278
その他のたな卸資産(※)	-	(1,102)	1,305	960	956
たな卸資産	300,180	-	-	-	-
エクイティ出資	127,099	185,640	250,621	257,879	273,247
繰延税金資産	36,827	47,053	42,243	43,559	33,268
その他の流動資産	33,702	51,179	54,197	59,006	63,077
貸倒引当金	△ 421	△ 436	△ 625	△ 402	△ 222
流動資産合計	738,568	1,141,385	1,141,848	1,175,139	1,074,175
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	659,167	753,179	739,332	792,064	862,688
機械装置及び運搬具	16,400	25,516	23,016	22,733	24,914
土地	1,414,754	1,564,953	1,602,849	1,632,779	1,652,671
信託土地	-	280,547	277,422	277,425	277,425
建設仮勘定	88,170	83,271	123,284	136,344	75,936
その他の有形固定資産	5,746	7,267	7,242	8,371	14,110
有形固定資産合計	2,184,239	2,714,735	2,773,148	2,869,718	2,907,747
(無形固定資産)					
のれん(連結調整勘定)	7,925	-	-	-	-
借地権	17,739	61,684	64,653	86,076	88,098
その他の無形固定資産	3,565	4,498	4,715	6,405	7,112
無形固定資産合計	29,231	66,183	69,368	92,481	95,211
(投資その他の資産)					
投資有価証券	356,928	251,805	173,554	152,424	185,233
長期貸付金	2,426	3,387	3,068	1,799	1,784
差入敷金保証金	77,571	86,595	88,055	88,983	92,403
繰延税金資産	5,116	8,156	4,809	3,952	4,185
その他の投資	54,106	56,520	52,139	47,608	43,313
貸倒引当金	△ 916	△ 1,631	△ 1,755	△ 3,037	△ 1,950
投資その他の資産合計	495,233	404,834	319,871	291,731	324,969
固定資産合計	2,708,704	3,185,752	3,162,388	3,253,930	3,327,928
資産合計	3,447,272	4,327,137	4,304,237	4,429,070	4,402,103

(※) 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	2008/12	2009/3	2009/12
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	72,301	114,780	72,746	101,450	66,219
短期借入金	47,043	56,131	179,978	139,300	109,716
1年以内に返済予定の長期借入金	42,944	161,418	170,015	194,087	338,206
コマーシャルペーパー	-	10,000	16,500	10,000	-
1年以内に償還予定の社債	50,980	43,587	72,327	63,216	29,862
未払法人税等	38,078	38,372	11,808	20,273	3,531
繰延税金負債	-	0	63	33	33
事業譲渡損失引当金	0	-	-	-	-
その他の流動負債	222,607	159,622	116,525	161,236	120,133
流動負債合計	473,956	583,913	639,966	689,597	667,703
<固定負債>					
社債	415,000	540,000	545,000	545,000	560,000
長期借入金	456,619	834,269	863,716	880,129	783,503
受入敷金保証金	306,546	359,561	360,914	371,141	380,107
繰延税金負債	159,210	226,241	198,615	206,460	219,663
再評価に係る繰延税金負債	322,457	323,953	324,022	333,045	332,886
退職給付引当金	13,433	18,083	14,932	14,296	15,194
役員退職引当金	49	691	716	786	620
負のれん	-	67,172	72,608	84,921	82,569
その他固定負債	39,090	25,955	29,105	28,979	44,044
固定負債合計	1,712,407	2,395,928	2,409,632	2,464,759	2,418,591
負債合計	2,186,364	2,979,841	3,049,599	3,154,357	3,086,294
【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	374,026	408,775	424,538
自己株式	△ 2,965	△ 3,440	△ 3,662	△ 3,715	△ 3,891
株主資本計	623,396	685,524	672,114	706,810	732,505
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	133,843	89,621	37,168	30,730	49,346
繰延ヘッジ損益	161	△ 357	△ 206	△ 591	△ 502
土地再評価差額金	470,397	472,578	472,679	460,009	459,777
為替換算調整勘定	△ 2,154	△ 8,478	△ 25,999	△ 48,462	△ 47,869
評価・換算差額等計	602,247	553,364	483,642	441,684	460,750
<新株予約権>	79	142	218	218	305
<少数株主持分>	35,185	108,264	98,663	125,999	122,247
純資産合計	1,260,908	1,347,295	1,254,638	1,274,713	1,315,809
負債・純資産合計	3,447,272	4,327,137	4,304,237	4,429,070	4,402,103

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3(予想)
営業収益	947,641	787,652	660,225	942,626	640,374	974,000
営業利益	166,165	177,983	105,508	138,567	86,452	142,000
〔営業外収益〕						
受取利息	1,247	3,349	1,515	1,714	290	500
受取配当金	2,865	3,474	3,708	4,053	2,522	2,500
のれん償却額(連結調整勘定償却額)	-	-	779	1,041	779	1,000
持分法投資利益	8,094	3,739	1,294	1,558	735	1,000
その他の営業外収益	2,495	3,752	1,903	2,867	2,554	3,000
営業外収益合計	14,703	14,316	9,201	11,235	6,881	8,000
〔営業外費用〕						
支払利息	18,867	22,167	23,304	31,073	22,457	30,500
固定資産除却損	6,843	4,616	3,475	4,024	5,728	5,500
その他の営業外費用	3,482	3,454	3,635	6,080	3,263	5,000
営業外費用合計	29,194	30,238	30,414	41,179	31,449	41,000
経常利益	151,674	162,061	84,294	108,624	61,884	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	6,412	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	-	-	-	-	-
容積利用権設定益	-	-	-	-	1,263	1,300
特別利益合計	45,222	5,690	6,412	6,283	1,263	1,300
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	-	1,458	7,375	7,375	-	-
固定資産除却関連損	13,423	1,194	2,887	2,562	-	-
投資有価証券評価損	-	2,769	3,371	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	-	-	-	-
エクイティ出資評価損	-	-	-	-	2,945	-
不動産売買契約解除損	-	-	4,354	4,991	-	-
特別損失合計	18,926	8,088	17,989	24,902	2,945	-
税金等調整前当期純利益	177,969	159,663	72,717	90,005	60,203	110,300
法人税、住民税及び事業税	54,069	52,390	28,583	34,707	9,308	48,300
法人税等調整額	20,100	9,472	16,134	△ 6,606	10,305	
少数株主損益調整前四半期純利益	-	-	-	-	40,588	62,000
少数株主損益	6,137	10,836	15,177	16,481	5,658	7,000
当期純利益	97,662	86,963	12,823	45,423	34,929	55,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3 (予想)
税金等調整前当期純利益	177,969	159,663	72,717	90,005	60,203	110,300
特別損益等調整	△ 36,809	△ 124	12,598	19,316	7,281	4,500
減価償却費	54,257	56,867	44,294	60,364	53,483	72,500
たな卸資産の増減	8,394	△ 79,102	△ 5,000	16,048	16,925	61,000
エクイティ出資の増減	△ 20,388	△ 85,042	△ 74,283	△ 93,848	△ 17,873	△ 46,000
その他	2,426	△ 14,669	△ 45,867	9,230	△ 49,399	△ 41,300
法人税等の支払額	△ 35,138	△ 53,840	△ 55,762	△ 55,293	△ 28,459	△ 27,500
営業活動によるキャッシュ・フロー	150,710	△ 16,248	△ 51,302	45,824	42,161	133,500
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	9,068	9,046	821	1,000
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	97	169	32	5,000
設備投資	△ 138,169	△ 270,798	△ 169,347	△ 201,088	△ 88,113	△ 122,000
その他	△ 18,167	33,889	△ 8,849	△ 22,627	△ 3,142	△ 4,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 85,389	△ 212,207	△ 169,030	△ 214,500	△ 90,401	△ 120,500
新規調達	141,896	389,537	243,110	334,439	219,689	257,000
返済	△ 156,601	△ 130,408	△ 155,786	△ 226,649	△ 197,175	△ 276,000
配当金の支払い	△ 19,181	△ 33,878	△ 26,260	△ 27,357	△ 22,859	△ 24,000
その他	△ 206	13,691	110,952	60,622	△ 35,246	△ 6,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 34,093	238,942	172,016	141,055	△ 35,591	△ 49,000
現金及び現金同等物の換算差額	3,344	△ 2,765	△ 3,938	△ 7,585	1,326	-
現金及び現金同等物の増減額	34,571	7,721	△ 52,255	△ 35,206	△ 82,504	△ 36,000
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	0	-
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	△ 495	△ 516	△ 500
現金及び現金同等物の期首残高	167,090	206,089	219,712	219,712	184,552	184,552
現金及び現金同等物の期末残高	206,089	219,712	167,503	184,552	101,531	148,052

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3(予想)
総資産	3,447,272	4,327,137	4,304,237	4,429,070	4,402,103	4,425,000
設備投資	138,169	270,798	169,347	201,088	88,113	122,000
減価償却費	54,257	56,867	44,294	60,364	53,483	72,500

※2010/3-3Q設備投資主な内訳
881億円

三菱地所 572億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 370億円 リニューアルほか 134億円			
	その他	資産開発事業（固定資産） 47億円			
その他 309億円	RGIほか子会社	匿名組合	125億円	チェルシージャパン	76億円
		RGI	43億円	サンシャインシティ	37億円 丸の内熱供給 8億円

5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3(予想)
有利子負債	1,012,588	1,645,407	1,850,005	1,834,195	1,829,436	1,810,000
ネット有利子負債※1	806,499	1,425,695	1,682,501	1,649,642	1,727,904	1,662,000
支払利息	18,867	22,167	23,304	31,073	22,457	30,500
金融収支※2	△ 14,755	△ 15,344	△ 18,080	△ 25,304	△ 19,645	△ 27,500
平均金利※3	1.86%	1.66% (※5)	1.78%	1.79% (※6)	1.63%	1.67%
D/Eレシオ※4	0.82	1.32	1.60	1.60	1.53	1.52

※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)

① 2010年3月第3四半期累計実績

(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	-	332,853	58,551	46,597	48,263	3,369,058	1,147,528	1,299,820	34,000
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	17,213	△ 1,811	△ 1,725	△ 1,909	26,409	10,399	43	406
三菱地所ホーム	100.00%	13,693	△ 733	△ 727	△ 735	7,617	961	-	63
三菱地所設計	100.00%	10,612	1,716	1,703	975	21,167	12,696	-	39
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	100.00%	15,496	△ 82	△ 88	△ 88	5,483	1,130	471	289
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	25,875	1,556	1,611	774	33,740	5,791	4	109
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	23,640	1,010	1,029	586	7,195	3,946	-	187
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	15,329	1,078	1,079	651	16,829	8,361	-	18
藤和不動産	100.00%	111,977	2,250	318	△ 97	212,786	13,862	167,060	369
丸の内熱供給	64.16%	9,769	696	681	223	25,480	14,891	7,086	1,972
チェルシージャパン	60.00%	21,186	5,901	5,471	3,212	82,755	16,502	43,879	4,129
サンシャインシティ	59.59%	21,717	4,926	4,472	2,693	108,135	41,905	40,491	4,262
ロイヤルパークホテル	51.00%	7,236	242	139	72	16,749	6,770	6,853	555
RGi	100.00%	28,538	7,107	4,690	925	252,755	128,986	105,169	3,971
連結全体	-	640,374	86,452	61,884	34,929	4,402,103	1,193,256	1,829,436	53,483

2010年3月期第3四半期外貨換算レート 円/ドル
 P L 94.96
 B S 90.21

② 2009年3月第3四半期累計実績

(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	-	358,967	79,321	70,858	36,344	3,218,603	1,092,277	1,242,476	30,616
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	16,122	△ 1,501	△ 1,237	△ 809	28,276	12,403	-	322
三菱地所ホーム	100.00%	15,084	△ 535	△ 508	△ 522	8,322	1,296	-	66
三菱地所設計	100.00%	10,035	1,655	1,730	991	19,973	11,427	-	25
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	100.00%	16,694	174	153	91	6,174	1,888	864	330
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	20,122	1,811	1,893	1,109	34,579	5,071	-	31
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	25,317	1,317	1,322	760	7,528	3,271	-	140
丸の内熱供給	64.16%	9,713	901	929	549	23,509	15,013	6,329	1,488
サンシャインシティ	59.59%	22,324	5,746	5,216	3,255	107,997	39,446	41,710	4,155
藤和不動産	53.57%	54,356	△ 12,848	△ 15,975	△ 26,573	259,402	6,885	221,215	357
ロイヤルパークホテル	51.00%	8,094	430	290	153	17,058	6,712	7,252	589
RGi	100.00%	33,343	9,257	7,305	7,032	288,092	149,918	119,633	3,880
連結全体	-	660,225	105,508	84,294	12,823	4,304,237	1,155,756	1,850,005	44,294

2009年3月期第3四半期外貨換算レート 円/ドル
 P L 105.84
 B S 103.57

IV. 単体決算概要

1. 2010年3月期3Q実績/2009年3月期3Q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 3Q累計実績	2009/3 3Q累計実績	増減	
ビル事業	241,283	223,471	17,812	丸の内パークビルの新規稼働などによる。
住宅事業	82,597	107,327	△ 24,730	マンション売上及び事業受託収入の減少など。
資産開発事業	7,552	26,735	△ 19,182	匿名組合出資分配金収入の減少など。
その他の事業	1,419	1,432	△ 13	
営業収益	332,853	358,967	△ 26,113	
ビル事業	76,182	70,342	5,840	丸の内パークビルの新規稼働などによる。
住宅事業	1,363	9,620	△ 8,256	マンション事業の利益の減少などによる。
資産開発事業	3,004	19,983	△ 16,979	匿名組合出資分配金の減少などによる。
その他の事業	△ 182	△ 173	△ 9	
営業総利益	80,367	99,772	△ 19,404	
販売費	5,957	5,825	131	
一般管理費	15,858	14,624	1,233	退職給付費用の増加など。
販売費及び一般管理費	21,815	20,450	1,365	
営業利益	58,551	79,321	△ 20,770	
営業外収益	10,292	10,972	△ 680	
営業外費用	22,246	19,436	2,810	支払利息、固定資産除去損の増加など。
経常利益	46,597	70,858	△ 24,261	
特別利益	13,487	-	13,487	
特別損失	2,945	11,866	△ 8,921	
税引前四半期純利益	57,140	58,992	△ 1,852	
法人税等	8,876	22,647	△ 13,770	海外事業再編に伴う法人税等の減少。
四半期純利益	48,263	36,344	11,918	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2010/3 3Q累計実績	2009/3 3Q累計実績	増減	
子会社株式売却益	12,223	-	12,223	RGIが三菱地所から自社株買いを実施したことによる売却益。
容積利用権設定益	1,263	-	1,263	当社所有ビルの未利用容積率を、丸の内1-4計画において容積利用権として設定したことによる。
特別利益合計	13,487	-	13,487	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2010/3 3Q累計実績	2009/3 3Q累計実績	増減	
たな卸資産評価損	-	5,629	△ 5,629	
固定資産除却関連損	-	2,914	△ 2,914	
投資有価証券評価損	-	3,323	△ 3,323	
エクイティ出資評価損	2,945	-	2,945	収益用不動産を開発・保有する特定目的会社及び匿名組合への出資の評価損。
特別損失合計	2,945	11,866	△ 8,921	

【参考】2010/3通期予想（2009年10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	528,000	511,758	16,242
営業利益	101,000	110,463	△ 9,463
経常利益	82,500	96,440	△ 13,940
当期純利益	50,000	51,196	△ 1,196

2. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2008/12	2009/3	2009/12
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	95,503	61,794	94,037	82,444	41,926
営業未収入金	58,830	32,743	18,151	39,216	15,799
販売用不動産	84,140	102,610	116,347	141,486	150,934
仕掛販売用不動産	193,566	281,304	283,193	267,800	259,509
開発用不動産	8,997	8,767	8,674	8,641	8,626
未成工事支出金	1,713	2,476	2,977	2,180	4,827
エクイティ出資	131,646	202,578	257,870	275,030	279,797
前渡金	2,665	4,132	3,939	4,193	5,687
前払費用	10,023	13,552	12,512	13,216	11,660
関係会社短期貸付金	-	-	-	-	59,155
繰延税金資産	32,871	35,081	38,458	39,390	30,986
その他の流動資産	18,196	21,451	19,159	18,457	23,550
貸倒引当金	△ 176	△ 235	△ 428	△ 199	△ 258
流動資産合計	637,979	766,257	854,893	891,859	892,203
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	449,287	504,932	495,329	495,363	549,599
構築物	5,832	7,416	7,779	7,907	7,286
機械及び装置	2,216	4,946	3,840	3,625	3,275
車輛運搬具	38	1	0	0	0
工具、器具及び備品	2,486	2,998	2,808	2,897	2,870
土地	1,239,021	1,265,030	1,277,517	1,264,996	1,285,836
建設仮勘定	81,096	69,223	104,261	114,490	59,168
その他の有形固定資産	14	14	96	92	5,683
有形固定資産合計	1,779,995	1,854,562	1,891,634	1,889,374	1,913,719
(無形固定資産)					
のれん	-	793	666	623	496
借地権	6,256	6,423	6,423	6,423	9,238
ソフトウェア	1,927	2,142	1,778	1,880	1,841
その他の無形固定資産	255	211	190	174	767
無形固定資産合計	8,439	9,570	9,058	9,102	12,343
(投資その他の資産)					
投資有価証券	295,652	229,610	149,181	134,231	165,268
関係会社株式	195,672	218,307	222,586	266,539	289,367
関係会社社債	-	-	3,300	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	2,052	2,346	2,055
敷金及び保証金	68,953	70,275	71,563	72,170	75,762
破産更正債権等	184	180	180	2,047	1,402
長期前払費用	9,215	11,153	10,564	10,469	9,963
その他の投資	2,368	2,970	3,129	3,239	3,208
貸倒引当金	△ 758	△ 762	△ 825	△ 1,352	△ 920
投資その他の資産合計	574,703	535,322	463,016	494,375	550,791
固定資産合計	2,363,139	2,399,456	2,363,710	2,392,852	2,476,855
資産合計	3,001,119	3,165,713	3,218,603	3,284,712	3,369,058

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2008/12	2009/3	2009/12
【負債の部】					
＜流動負債＞					
営業未払金	58,129	62,148	47,053	57,006	40,997
短期借入金	41,450	51,250	144,250	104,750	77,750
1年内返済予定の長期借入金	35,535	64,107	53,597	69,067	114,547
1年内償還予定の社債	50,000	20,000	50,000	50,000	10,000
未払金	33,641	42,863	15,379	21,961	10,373
未払費用	5,745	6,543	5,034	6,966	5,050
未払法人税等	14,733	30,604	8,848	12,499	111
前受金	31,176	33,271	14,941	9,705	14,709
預り金	156,437	90,169	97,989	129,238	114,577
事業譲渡損失引当金	0	-	-	-	-
その他の流動負債	6	6,768	1,138	123	1,510
流動負債合計	426,856	407,726	438,231	461,318	389,627
＜固定負債＞					
社債	415,000	520,000	525,000	525,000	550,000
長期借入金	296,298	387,191	469,547	501,124	542,000
受入敷金保証金	260,341	286,889	291,352	297,269	304,093
繰延税金負債	101,786	81,217	52,805	51,938	65,254
再評価に係る繰延税金負債	322,457	323,953	324,022	333,045	332,886
退職給付引当金	870	1,170	1,287	1,287	1,518
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	19,072	18,707	31,225
固定負債合計	1,436,301	1,627,085	1,687,875	1,733,006	1,831,597
負債合計	1,863,157	2,034,811	2,126,107	2,194,324	2,221,224
【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	263,031	280,033	309,117
特別償却準備金	456	351	279	250	198
固定資産圧縮積立金	83,465	90,735	90,037	92,998	98,528
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	58,125	72,194	102,136
利益剰余金合計	235,354	270,625	284,695	301,697	330,781
(自己株式)	△ 2,927	△ 3,402	△ 3,625	△ 3,633	△ 3,852
株主資本合計	534,176	568,973	582,820	599,813	638,787
＜評価・換算差額等＞					
その他有価証券評価差額金	133,690	89,589	37,158	30,728	49,346
土地再評価差額金	470,015	472,196	472,297	459,627	459,395
評価・換算差額等合計	603,705	561,785	509,456	490,355	508,741
＜新株予約権＞	79	142	218	218	305
純資産合計	1,137,962	1,130,901	1,092,495	1,090,387	1,147,834
負債純資産合計	3,001,119	3,165,713	3,218,603	3,284,712	3,369,058

3. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3(予想)
営業収益	510,190	524,711	358,967	511,758	332,853	528,000
営業利益	121,193	124,642	79,321	110,463	58,551	101,000
〔営業外収益〕						
受取利息	131	305	155	223	434	1,000
受取配当金	4,840	7,856	9,287	9,632	8,330	8,000
投資有価証券売却益	868	-	-	-	-	-
その他の営業外収益	1,218	2,839	1,529	2,467	1,527	1,500
営業外収益合計	7,058	11,001	10,972	12,323	10,292	10,500
〔営業外費用〕						
支払利息	4,558	6,616	6,402	8,809	7,060	10,000
社債利息	8,990	9,539	8,097	10,798	8,093	11,000
固定資産除却損	6,577	4,214	3,293	3,672	4,742	4,500
その他の営業外費用	2,350	2,014	1,642	3,065	2,349	3,500
営業外費用合計	22,476	22,384	19,436	26,346	22,246	29,000
経常利益	105,774	113,259	70,858	96,440	46,597	82,500
〔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	-	-	-	-	-
容積利用権設定益	-	-	-	-	1,263	1,300
子会社株式売却益	-	-	-	-	12,223	-
特別利益合計	3,092	1,681	-	-	13,487	1,300
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	-	1,438	5,629	5,629	-	-
固定資産除却関連損	13,526	1,194	2,914	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	3,323	7,430	-	-
減損損失	1,349	-	-	1,375	-	-
エクイティ出資評価損	-	-	-	-	2,945	-
特別損失合計	19,857	5,401	11,866	17,019	2,945	-
税引前当期純利益	89,010	109,538	58,992	79,421	57,140	83,800
法人税、住民税及び事業税	20,114	38,482	21,280	25,352	10	} 33,800
過年度法人税等戻入額(益)	-	-	-	-	549	
法人税等調整額	17,237	11,424	1,367	2,872	9,416	
当期(四半期)純利益	51,658	59,631	36,344	51,196	48,263	50,000

4. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3(予想)
税金等調整前当期純利益	89,010	109,538	58,992	79,421	57,140	83,800
特別損益等調整	8,326	3,757	11,038	17,149	△ 7,182	4,500
減価償却費	35,372	42,019	30,616	41,523	34,000	46,000
たな卸資産の増減	△ 13,812	△ 87,872	△ 22,832	△ 18,213	△ 5,596	20,000
エクイティ出資の増減	△ 18,422	△ 76,288	△ 58,990	△ 76,557	△ 8,443	△ 34,000
その他	19,023	△ 655	△ 13,197	6,223	△ 2,824	22,200
法人税等の支払額	△ 16,862	△ 22,887	△ 42,608	△ 43,257	△ 14,323	△ 14,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	102,636	△ 32,388	△ 36,980	6,288	52,769	128,500
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	2,555	2,651	32,641	500
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	3	5,000
設備投資	△ 103,271	△ 131,916	△ 98,924	△ 118,193	△ 57,230	△ 77,500
その他	△ 4,345	△ 36,817	△ 14,612	△ 57,823	△ 92,525	△ 81,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 92,208	△ 161,690	△ 110,977	△ 173,360	△ 117,110	△ 153,000
新規調達	79,608	279,408	169,758	237,758	153,855	180,000
返済	△ 90,623	△ 103,335	△ 63,154	△ 84,107	△ 82,644	△ 119,000
配当金の支払い	△ 15,132	△ 22,089	△ 22,088	△ 22,088	△ 19,372	△ 19,000
その他	242	9,234	92,685	53,159	△ 28,015	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,905	163,218	177,201	184,722	23,823	42,000
現金及び現金同等物の増減額	△ 15,477	△ 30,860	29,243	17,649	△ 40,517	17,500
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	94,037	82,444	41,926	99,944

5. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3(予想)
総資産	3,001,119	3,165,713	3,218,603	3,284,712	3,369,058	3,397,000
設備投資	103,271	131,916	98,924	118,193	57,230	77,500
減価償却費	35,372	42,019	30,616	41,523	34,000	46,000

6. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3(予想)
有利子負債	838,283	1,042,548	1,242,476	1,250,019	1,299,820	1,310,000
ネット有利子負債※1	742,779	977,754	1,148,438	1,167,575	1,257,894	1,210,000
支払利息	13,548	16,155	14,499	19,607	15,154	21,000
金融収支※2	△ 8,577	△ 7,994	△ 5,056	△ 9,752	△ 6,390	△ 12,000
平均金利※3	1.59%	1.71%	1.68%	1.71%	1.58%	1.64%
固定比率	82.8%	79.6%	67.7%	68.86%	70.08%	-%
長期比率	95.1%	95.1%	88.4%	91.62%	93.99%	-%
D/Eレシオ※4	0.73	0.92	1.14	1.15	1.13	1.16

※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		2009/3-3Q		2009/3		2010/3-3Q		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	223,471	62.3	320,341	62.6	241,283	72.5	325,500	61.6
住宅事業	193,321	37.9	173,814	33.1	107,327	29.9	159,512	31.2	82,597	24.8	166,000	31.4
資産開発事業	30,706	6.0	20,583	3.9	26,735	7.4	29,992	5.9	7,552	2.3	34,500	6.5
その他の事業	1,886	0.4	1,907	0.4	1,432	0.4	1,912	0.4	1,419	0.4	2,000	0.4
	510,190		524,711		358,967		511,758		332,853		528,000	

②営業総利益	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	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	70,342	101,002	76,182	103,500
住宅事業	34,093	32,471	9,620	16,952	1,363	5,000
資産開発事業	21,171	13,149	19,983	21,947	3,004	25,000
その他の事業	△ 231	△ 41	△ 173	△ 225	△ 182	0
販売費	10,091	8,807	5,825	9,551	5,957	10,500
一般管理費	17,934	19,130	14,624	19,662	15,858	22,000
営業利益	121,193	124,642	79,321	110,463	58,551	101,000

③営業総利益率	2007/3	2008/3	2009/3-3Q	2009/3	2010/3-3Q	2010/3（予想）
	%	%	%	%	%	%
ビル事業	33.1	32.6	31.5	31.5	31.6	31.8
住宅事業	17.6	18.7	9.0	10.6	1.7	3.0
資産開発事業	68.9	63.9	74.7	73.2	39.8	72.5
その他の事業	△ 12.2	△ 2.1	△ 12.1	△ 11.8	△ 12.8	0.0
営業利益率	23.8	23.8	22.1	21.6	17.6	19.1