



## 平成22年3月期 決算短信

平成22年4月30日

上場取引所 東 大 名

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  
 定時株主総会開催予定日 平成22年6月29日  
 有価証券報告書提出予定日 平成22年6月29日

(氏名) 木村 恵司  
 (氏名) 清沢 光司  
 配当支払開始予定日

TEL 03-3287-5200  
 平成22年6月30日

(百万円未満切捨て)

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

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

|        | 売上高       |      | 営業利益    |       | 経常利益    |       | 当期純利益  |       |
|--------|-----------|------|---------|-------|---------|-------|--------|-------|
|        | 百万円       | %    | 百万円     | %     | 百万円     | %     | 百万円    | %     |
| 22年3月期 | 1,013,415 | 7.5  | 148,972 | 7.5   | 117,381 | 8.1   | 11,900 | △73.8 |
| 21年3月期 | 942,626   | 19.7 | 138,567 | △22.1 | 108,624 | △33.0 | 45,423 | △47.8 |

|        | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり<br>当期純利益 | 自己資本当期純利<br>益率 | 総資産経常利益率 | 売上高営業利益率 |
|--------|------------|-----------------------|----------------|----------|----------|
|        | 円 銭        | 円 銭                   | %              | %        | %        |
| 22年3月期 | 8.58       | 8.58                  | 1.0            | 2.7      | 14.7     |
| 21年3月期 | 32.90      | 32.90                 | 3.8            | 2.5      | 14.7     |

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 763百万円 21年3月期 1,558百万円

#### (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 | 4,355,065 | 1,306,222 | 27.2   | 852.36   |
| 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 1,183,156百万円 21年3月期 1,148,494百万円

#### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

|        | 営業活動によるキャッシュ・フロー | 投資活動によるキャッシュ・フロー | 財務活動によるキャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物期末残高 |
|--------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|        | 百万円              | 百万円              | 百万円              | 百万円           |
| 22年3月期 | 212,668          | △112,639         | △106,852         | 177,825       |
| 21年3月期 | 45,824           | △214,500         | 141,055          | 184,552       |

### 2. 配当の状況

|                | 1株当たり配当金 |        |        |      |       | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向<br>(連結) | 純資産配当<br>率(連結) |
|----------------|----------|--------|--------|------|-------|---------------|--------------|----------------|
|                | 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   | 百万円           | %            | %              |
| 21年3月期         | —        | 8.00   | —      | 8.00 | 16.00 | 22,088        | 48.6         | 1.9            |
| 22年3月期         | —        | 6.00   | —      | 6.00 | 12.00 | 16,657        | 139.9        | 1.4            |
| 23年3月期<br>(予想) | —        | 6.00   | —      | 6.00 | 12.00 |               | 26.4         |                |

### 3. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結結果計期間は対前年同四半期増減率)

|                 | 売上高     |      | 営業利益    |      | 経常利益    |      | 当期純利益  |       | 1株当たり当期<br>純利益 |
|-----------------|---------|------|---------|------|---------|------|--------|-------|----------------|
|                 | 百万円     | %    | 百万円     | %    | 百万円     | %    | 百万円    | %     | 円 銭            |
| 第2四半期<br>連結累計期間 | 442,000 | 2.8  | 73,000  | 23.5 | 52,500  | 27.1 | 25,000 | 25.5  | 18.01          |
| 通期              | 975,000 | △3.8 | 156,000 | 4.7  | 121,000 | 3.1  | 63,000 | 429.4 | 45.39          |

#### 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 ) 除外 1社 (社名 MEC Holdings-2 UK Limited )

(注)詳細は、13ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 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(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項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、27ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 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 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 2,297,588株 21年3月期 2,124,502株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、51ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

#### (参考)個別業績の概要

1. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

|        | 売上高     |      | 営業利益    |       | 経常利益   |       | 当期純利益  |       |
|--------|---------|------|---------|-------|--------|-------|--------|-------|
|        | 百万円     | %    | 百万円     | %     | 百万円    | %     | 百万円    | %     |
| 22年3月期 | 572,829 | 11.9 | 107,104 | △3.0  | 88,878 | △7.8  | 23,428 | △54.2 |
| 21年3月期 | 511,758 | △2.5 | 110,463 | △11.4 | 96,440 | △14.8 | 51,196 | △14.1 |

|        | 1株当たり当期純利益 | 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 |
|--------|------------|-------------------|
|        | 円 銭        | 円 銭               |
| 22年3月期 | 16.88      | 16.88             |
| 21年3月期 | 37.08      | 37.08             |

(2) 個別財政状態

|        | 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 | 3,422,062 | 1,133,150 | 33.1   | 816.09   |
| 21年3月期 | 3,284,712 | 1,090,387 | 33.2   | 789.71   |

(参考) 自己資本 22年3月期 1,132,844百万円 21年3月期 1,090,169百万円

#### ※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、3ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### 当年度の概況

当年度の我が国経済は、世界的な経済危機の影響による低迷から、依然として厳しい状態にあるものの、持ち直しの動きが続いております。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す。企業収益環境については、アジア向けの輸出の回復や、在庫調整の一巡等を背景に生産が着実に増加しており、回復傾向にあります。設備投資の低迷や、デフレの長期化等、下振れの懸念材料が残されている状況にあります。

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があり、全体として持ち直しの傾向が続くと思われますが、デフレや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す。また、欧州における財政不安により海外経済が再び低迷するリスク等、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す。

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、契約率が順調に推移する等、明るい兆しが見えているものの、市況の本格的回復にはなお時間を要するものと思われます。不動産投資市場につきましては、海外REIT市場と比較して回復が遅れているJ-REITにおいて、合併による再編に加え、公募増資による資金調達等、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、東京都心の空室率が過去最高水準にまで悪化しており、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新たな価値の創造の好機と捉え、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。

当年度の業績は、営業収益が1,013,415百万円で前年度に比べ70,788百万円の増収(+7.5%)、営業利益は148,972百万円で10,405百万円の増益(+7.5%)、経常利益は8,757百万円増益(+8.1%)の117,381百万円となりました。

特別損益につきましては、前年度において関係会社株式売却益6,283百万円を特別利益に、投資有価証券評価損7,524百万円、たな卸資産評価損7,375百万円、不動産売買契約解除損4,991百万円、固定資産除却関連損2,562百万円、減損損失2,447百万円の計24,902百万円を特別損失に計上したのに対して、当年度においては、容積利用権設定益1,263百万円、投資有価証券売却益1,059百万円の計2,323百万円を特別利益に、エクイティ出資評価損54,523百万円、減損損失34,309百万円の計88,832百万円を特別損失に計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は30,872百万円となり、当期純利益は前年度に比べ33,522百万円減益(△73.8%)の11,900百万円となりました。

当年度の業績は以下の通りであります。

[当年度の業績]

(単位：百万円)

| 区分    | 前年度     | 当年度       | 増減      |
|-------|---------|-----------|---------|
| 営業収益  | 942,626 | 1,013,415 | 70,788  |
| 営業利益  | 138,567 | 148,972   | 10,405  |
| 経常利益  | 108,624 | 117,381   | 8,757   |
| 当期純利益 | 45,423  | 11,900    | △33,522 |

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

[当年度の業績]

(単位：百万円)

| 事業の種類別<br>セグメントの名称 | 前年度     |         | 当年度       |         |
|--------------------|---------|---------|-----------|---------|
|                    | 営業収益    | 営業利益    | 営業収益      | 営業利益    |
| ビル事業               | 406,606 | 119,204 | 489,696   | 149,836 |
| 住宅事業               | 309,039 | △15,460 | 350,008   | △35,730 |
| 資産開発事業             | 91,919  | 33,504  | 50,691    | 40,259  |
| 海外事業               | 47,382  | 12,526  | 40,187    | 10,496  |
| 設計監理事業             | 20,058  | 2,178   | 19,466    | 1,392   |
| 注文住宅事業             | 29,349  | △281    | 26,427    | △370    |
| ホテル事業              | 30,775  | △19     | 28,564    | △112    |
| 不動産サービス事業          | 23,374  | △445    | 25,816    | 210     |
| その他の事業             | 3,872   | 669     | 3,281     | 189     |
| 消去又は全社             | △19,752 | △13,309 | △20,724   | △17,198 |
| 合計                 | 942,626 | 138,567 | 1,013,415 | 148,972 |

(a) ビル事業

- ・当年度においては、平成21年4月に竣工した「丸の内パークビル」の収益等が寄与したほか、連結子会社であるチエルシージャパン株の収益が新たに寄与したことから、建物賃貸収益は前年度に比べ増収となりました。また、「青山ビル」の持分売却等により、その他収益は前年度に比べ増収となりました。  
尚、当社の平成22年3月末の空室率は3.40%となっております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は489,696百万円と前年度に比べ83,089百万円の増収となり、営業利益は前年度に比べ30,631百万円増益の149,836百万円となりました。
- ・平成20年からの10年間となる丸の内再構築「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。

(単位：百万円)

| 摘要       | 前年度  |         | 当年度  |         |
|----------|--|---------|--|---------|
|          | 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<br>(所有) 2,265,048㎡<br>(転貸) 1,015,674㎡<br><u>(合計) 3,280,722㎡</u> | 328,318 | 貸付面積<br>(所有) 2,560,378㎡<br>(転貸) 1,082,808㎡<br><u>(合計) 3,643,186㎡</u> | 386,504 |
| ビル運営管理受託 | 管理受託面積 1,227,677㎡  | 13,903  | 管理受託面積 1,452,794㎡  | 15,160  |
| 営繕請負工事   | 受注件数 6,263件<br>完成件数 6,404件   | 15,754  | 受注件数 6,194件<br>完成件数 6,170件   | 14,027  |
| 地域冷暖房事業  | 供給先 オフィスビル 90棟<br>ホテル 5棟 地下鉄 16駅舎                                    | 8,787   | 供給先 オフィスビル 91棟<br>ホテル 5棟 地下鉄 16駅舎                                    | 8,524   |
| その他      | —  | 39,842  | —  | 65,479  |
| 合計       | —  | 406,606 | —  | 489,696 |

- (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. 前年度の貸付面積等には、前年度末に連結した子会社の数値は含めておりません。

## (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度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350,008百万円と前年度に比べ40,968百万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、営業損益は前年度に比べ20,269百万円悪化し、35,730百万円の損失を計上しました。尚、収益性の低下による簿価切下額37,314百万円は営業原価に含めております。

(単位：百万円)

| 摘要       | 前年度             |         | 当年度             |         |
|----------|-----------------|---------|-----------------|---------|
|          | 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 5,148戸     | 221,163 | 販売戸数 6,987戸     | 275,120 |
| 建売住宅     | 販売戸数 54戸        | 2,699   | 販売戸数 37戸        | 1,854   |
| 更地販売等    | 販売区画数 149区画     | 6,765   | 販売区画数 250区画     | 7,702   |
| 事業受託     | 受注件数 4件／売上件数 9件 | 14,302  | 受注件数 1件／売上件数 2件 | 6,473   |
| 住宅管理業務受託 | 受託件数 176,564件   | 33,140  | 受託件数 180,536件   | 31,707  |
| 余暇事業     | —               | 7,051   | —               | 6,180   |
| その他      | —               | 23,917  | —               | 20,969  |
| 合計       | —               | 309,039 | —               | 350,008 |

(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

- ・当年度においては、前年度に計上した「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50,691百万円と前年度に比べ41,227百万円の大幅な減収となりましたが、当社出資先の匿名組合にて保有する物件の持分を一部売却したこと等により、営業利益は前年度に比べ6,755百万円増益の40,259百万円となりました。

(単位：百万円)

| 摘要         | 営業収益   |        |
|------------|--------|--------|
|            | 前年度    | 当年度    |
| エクイティ等投資収益 | 87,360 | 44,919 |
| フィー収入      | 4,558  | 5,771  |
| 合計         | 91,919 | 50,691 |

(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

- ・当年度においては、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、大幅な円高(前年度103.48円/ドル、当年度93.65円/ドル)等の為替変動の影響を受け、前年度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40,187百万円と前年度に比べ7,195百万円の減収となり、営業利益は前年度に比べ2,030百万円減益の10,496百万円となりました。

(単位：百万円)

| 摘要       | 前年度    |          | 当年度   |          |
|----------|--------|----------|-------|----------|
|          | 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   | 534,830㎡ | 貸付面積  | 532,977㎡ |
|          | 管理受託面積 | 424,249㎡ |       |          |
| その他      | —      | 3,156    | —     | 2,469    |
| 合計       | —      | 47,382   | —     | 40,187   |

(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。
- ・当年度においては、設計監理収益は増収となりましたが、内装工事収益は売上件数が増加したものの1件当たりの売上高の減少により、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は19,466百万円と前年度に比べ591百万円減収となり、営業利益は前年度に比べ785百万円減益の1,392百万円となりました。

(単位：百万円)

| 摘要   | 前年度                      |        | 当年度                      |        |
|------|--------------------------|--------|--------------------------|--------|
|      | 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 987件<br>売上件数 1,028件 | 17,149 | 受注件数 938件<br>売上件数 1,006件 | 17,307 |
| 内装工事 | 受注件数 137件<br>売上件数 153件   | 1,355  | 受注件数 176件<br>売上件数 174件   | 944    |
| その他  | —                        | 1,553  | —                        | 1,214  |
| 合計   | —                        | 20,058 | —                        | 19,466 |

- (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、当年度の一般注文住宅の受注件数・売上件数は共に前年度を上回りました。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26,427百万円と前年度に比べ2,922百万円の減収となり、営業損益も前年度に比べ89百万円悪化し、370百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

| 摘要       | 前年度                    |        | 当年度                    |        |
|----------|------------------------|--------|------------------------|--------|
|          | 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 378件<br>売上件数 316件 | 14,377 | 受注件数 417件<br>売上件数 366件 | 15,628 |
| 請負事業     | 受注件数 97件<br>売上件数 178件  | 5,980  | 受注件数 135件<br>売上件数 92件  | 2,429  |
| その他      | —                      | 8,990  | —                      | 8,369  |
| 合計       | —                      | 29,349 | —                      | 26,427 |

- (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。
- ・当年度においては、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28,564百万円と前年度に比べ2,211百万円の減収となり、営業損益も前年度に比べ93百万円悪化し、112百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

| 摘要         | 営業収益   |        |
|------------|--------|--------|
|            | 前年度    | 当年度    |
| 宿泊部門       | 10,748 | 9,625  |
| レストラン・バー部門 | 7,945  | 7,312  |
| 宴会部門       | 9,779  | 9,043  |
| その他        | 2,302  | 2,581  |
| 合計         | 30,775 | 28,564 |

(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、不動産仲介収益は取扱件数の増加により、ともに増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、25,816百万円と前年度に比べ2,441百万円の増収となり、営業利益は前年度に比べ655百万円増益の210百万円となりました。

(単位：百万円)

| 摘要     | 前年度         |        | 当年度         |        |
|--------|-------------|--------|-------------|--------|
|        | 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 4,426件 | 4,424  | 受託件数 4,870件 | 5,336  |
| 不動産仲介  | 取扱件数 1,562件 | 7,092  | 取扱件数 1,890件 | 7,499  |
| その他    | —           | 11,856 | —           | 12,980 |
| 合計     | —           | 23,374 | —           | 25,816 |

(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、3,281百万円と前年度に比べ591百万円の減収となり、営業利益は前年度に比べ480百万円減益の189百万円となりました。

(単位：百万円)

| 摘要  | 営業収益  |       |
|-----|-------|-------|
|     | 前年度   | 当年度   |
| その他 | 3,872 | 3,281 |
| 合計  | 3,872 | 3,281 |

(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。

## 次年度の見通し

事業の種類別セグメントの業績見通しについては、ビル事業セグメントにおいて当年度末に計上した物件売却収入が無くなること等により減収減益、住宅事業セグメントにおいてマンション事業の販売戸数が減少するものの販売費削減等による利益率改善により減収増益、資産開発事業セグメントにおいて当年度の物件持分売却の反動により減収減益、海外事業、ホテル事業並びに不動産サービス事業セグメントにおいて増収増益、設計監理セグメントにおいて減収減益を見込んでおります。

営業収益が9,750億円で当年度に比べ384億円の減収、営業利益は当年度に比べ70億円増益の1,560億円、経常利益は当年度に比べ36億円増益の1,210億円となり、当期純利益は当年度に比べ511億円増益の630億円となる見込みです。

次年度の見通しは以下の通りであります。

[次年度(平成22年4月1日～平成23年3月31日)の見通し]

(単位:百万円)

| 区分    | 当年度       | 次年度(予想) | 増減      |
|-------|-----------|---------|---------|
| 営業収益  | 1,013,415 | 975,000 | △38,415 |
| 営業利益  | 148,972   | 156,000 | 7,028   |
| 経常利益  | 117,381   | 121,000 | 3,619   |
| 当期純利益 | 11,900    | 63,000  | 51,100  |

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)

| 事業の種類別<br>セグメントの名称 | 当年度       |         | 次年度(予想) |         |
|--------------------|-----------|---------|---------|---------|
|                    | 営業収益      | 営業利益    | 営業収益    | 営業利益    |
| ビル事業               | 489,696   | 149,836 | 467,000 | 147,000 |
| 住宅事業               | 350,008   | △35,730 | 338,000 | 6,500   |
| 資産開発事業             | 50,691    | 40,259  | 29,000  | 6,000   |
| 海外事業               | 40,187    | 10,496  | 49,500  | 10,500  |
| 設計監理事業             | 19,466    | 1,392   | 18,500  | 1,000   |
| 注文住宅事業             | 26,427    | △370    | 31,000  | 0       |
| ホテル事業              | 28,564    | △112    | 29,500  | 500     |
| 不動産サービス事業          | 25,816    | 210     | 27,500  | 500     |
| その他の事業             | 3,281     | 189     | 3,000   | 0       |
| 消去又は全社             | △20,724   | △17,198 | △18,000 | △16,000 |
| 合計                 | 1,013,415 | 148,972 | 975,000 | 156,000 |

## (2) 財政状態に関する分析

**当年度の連結キャッシュ・フロー**

当年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前当期純利益、減価償却費、長期借入等による収入、有形固定資産の取得、短期借入金の減少、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ6,727百万円減少し、177,825百万円となりました。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、212,668百万円の資金の増加（前年度比+166,844百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益30,872百万円に非資金損益項目である減価償却費73,926百万円等を調整した資金の増加に、たな卸資産、仕入債務の増減、利息の支払等による資金の増減を加えたものであります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、112,639百万円の資金の減少（前年度比+101,860百万円）となりました。これは有形固定資産の取得等によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、106,852百万円の資金の減少（前年度比△247,907百万円）となりました。これは長期借入金の返済や社債の償還等によるものであります。

**当年度末の連結貸借対照表**

(単位：百万円)

| 区分         | 前年度       | 当年度       |
|------------|-----------|-----------|
| 資産合計       | 4,429,070 | 4,355,065 |
| 負債合計       | 3,154,357 | 3,048,842 |
| 純資産合計      | 1,274,713 | 1,306,222 |
| (参考) 有利子負債 | 1,834,195 | 1,762,111 |

### 次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は2,000億円のキャッシュインフロー、投資活動は600億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は借入金の返済、配当金の支払等により1,200億円のキャッシュアウトフローを予定しております。

また次年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は4兆3,650億円、「負債の部」は3兆50億円、「純資産の部」は1兆3,600億円となる見込みであります。

### キャッシュ・フロー指標のトレンド

| 項目               | 平成18年度 | 平成19年度 | 平成20年度 | 平成21年度 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|
| 自己資本比率           | 35.6%  | 28.6%  | 25.9%  | 27.2%  |
| 時価ベースの自己資本比率     | 155.0% | 77.2%  | 34.3%  | 48.8%  |
| 債務償還年数           | 6.7年   | —      | 40.0年  | 8.3年   |
| インタレスト・カバレッジ・レシオ | 8.1    | —      | 1.5    | 7.3    |

※各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

- ・「自己資本比率」＝自己資本／総資産
- ・「時価ベースの自己資本比率」＝株式時価総額／総資産  
〔株式時価総額：決算期末の株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）〕
- ・「債務償還年数」＝有利子負債／営業キャッシュ・フロー  
〔営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー〕
- ・「インタレスト・カバレッジ・レシオ」＝営業キャッシュ・フロー／利払い  
〔利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額〕

※平成19年度においては、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため、「債務償還年数」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」は記載しておりません。

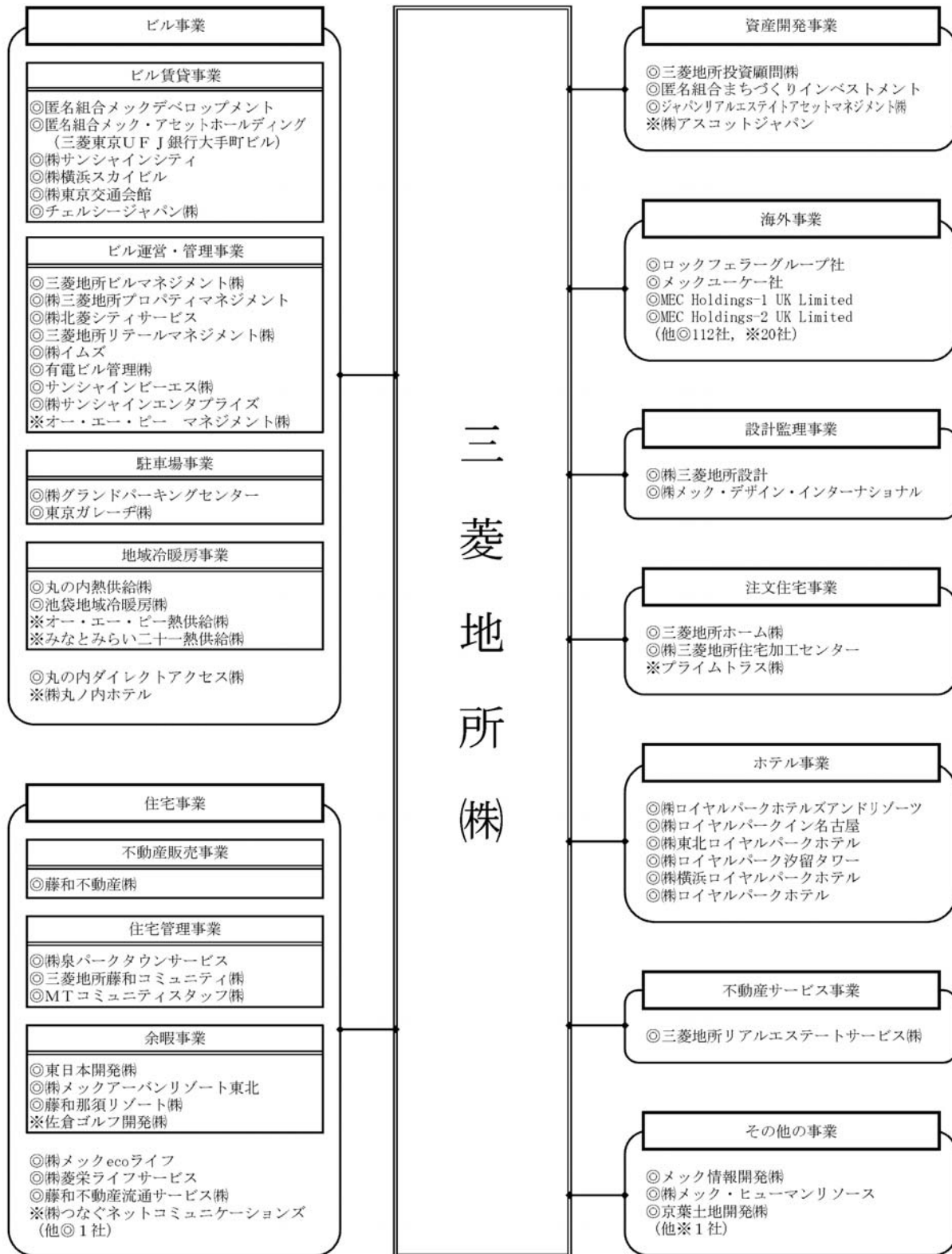
### (3) 会社の利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、配当を中心に、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを利益配分の基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案しながら、連結配当性向25%から30%程度を目処として、決定してまいりたいと考えております。当期につきましては現下の厳しい環境下ではありますが、安定的な利益還元の観点と、当期純利益の低下が一過性の特別損失計上によるものであることを勘案し、期末配当金につきましては、昨年12月に実施致しました中間配当金と同額の1株当たり6円とする予定であります（1株当たり年間配当金は12円の予定）。

平成22年度につきましては、上記方針に基づき、中間配当金、期末配当金をそれぞれ6円とし、1株当たり年間配当金は12円とする計画であります。

2. 企業集団の状況

「事業系統図」



(参考) ◎ : 連結子会社 ※ : 持分法適用会社

当年度において、以下の会社が新たに提出会社の関係会社となりました。

| 名称                                      | 住所       | 資本金<br>(千英ポンド) | 主要な事業の内容 | 議決権の所有割合<br>又は被所有割合<br>(%) | 関係内容   |
|---|----------|----------------|----------|----------------------------|--------|
|   |          |                |          |                            | 営業上の取引 |
| (連結子会社)<br>MEC Holdings-1<br>UK Limited | 英国・ロンドン市 | 109,303        | 海外事業     | 100.0                      | —      |
| (連結子会社)<br>MEC Holdings-2<br>UK Limited | 英国・ロンドン市 | 109,303        | 海外事業     | 100.0                      | —      |

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 両社共に特定子会社に該当しております。

上記2社以外の関係会社については、最近の有価証券報告書(平成21年6月26日提出)における「関係会社の状況」から重要な変更がないため、「関係会社の状況」の開示を省略しております。

### 3. 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「まちづくりを通じて社会に貢献する」という基本使命のもと、「人を、想う力。街を、想う力。」というブランドスローガンを掲げ、企業グループとしての成長と、様々なステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせながら、「真の企業価値の向上」を目指しています。

#### (2) 中長期的な経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

当社グループでは前中期経営計画（平成17～19年度）において、「デベロップメントを核とした高い不動産価値創出能力を持つ、新時代の不動産会社として確かな地位を築く（未来への礎を築く）」を基本目標に設定し、デベロップメント機能、不動産サービス機能、提案型全社営業機能の強化をはじめとした取り組みにより、中長期的な成長への基盤作りを進めました。この基盤に立脚し更なる飛躍を目指すべく、平成20～22年度（2008～2010年度）を対象期間とする中期経営計画“アクション2010”を2008年2月に策定しましたが、策定に当たっては、当社グループを取り巻く以下4点の経営環境の変化に着目しました。

- ・グローバル化：不動産の投資家（資金）・ユーザー・競合のグローバル化が進展
- ・不動産の金融化：年金・政府系ファンドなどの資産運用ニーズの拡大、不動産プレーヤーの多様化
- ・加速する情報化：IT環境の革新の下、市場等の変化のスピードが加速・変化の度合いが拡大
- ・環境との共生：環境問題への取り組みに関する意識の世界的高まり

中期経営計画“アクション2010”では、当社グループのコーポレートブランドの観点とともに、このような前中期経営計画の成果、経営環境の変化を踏まえ、当社の将来像を以下の通り設定し、それに向かつてのアクションを推進することとしております。

|  |
|--|
| 平成20～22年度中期経営計画 当社グループの目指す将来像          |
| 「デベロップメントを核とした、グローバルな不動産ソリューションプロバイダー」 |

将来像に基づく個別アクション・テーマの設定に当たっては、当社グループのコア事業を、それぞれの事業特性と事業環境を踏まえ、次の四つの領域に分類しました。

領域1 不動産保有事業：不動産からの賃料収入（インカムゲイン）を得る事業

領域2 不動産回転投資事業：不動産の開発利益・キャピタルゲインを得る事業

領域3 不動産投資マネジメント事業：投資家に運用サービスを提供してフィー収入を得る事業

領域4 不動産サービス事業：不動産に関するサービスの提供でフィー収入を得る事業

これまでの当社グループにおいては、不動産保有事業（領域1）、不動産回転投資事業（領域2）に、事業プレゼンス、経営資源が集中していましたが、昨今の当社グループを取り巻く顧客・市場の構造変化も踏まえ、「当社グループの目指す将来像」では、中長期的視野で不動産投資マネジメント事業（領域3）、不動産サービス事業（領域4）の比率を高めていくことを目指すことと致しました。

#### ①各事業領域のアクション・テーマ

##### (i) 領域1：不動産保有事業

#### ○丸の内などの保有資産価値の最大化

- ・アセットマネジメント（AM）機能を強化して、保有資産から得られるキャッシュフローの向上や、投資効率が高い再開発を推進し、丸の内を中心とする保有資産の価値最大化に努めます。
- ・その一環として、プロパティマネジメント（PM）機能、リーシング機能をAM機能から組織上分化し、一層の強化を図ります。

##### (ii) 領域2：不動産回転投資事業

#### ○デベロップメント力の更なる強化とリスク管理能力の進化

- ・用途、手法、期間、エリアなど多様な開発メニューにおいて強みを持ち、幅広く開発事業への投資を進めます。
- ・デベロップメント力の強化を進める一方、開発投資資金のポートフォリオの状況を的確に把握し、リスク管理能力を進化させます。
- ・藤和不動産㈱とのコラボレーションを進め、グループとしてのデベロップメント力を磨きます。

##### (iii) 領域3：不動産投資マネジメント事業

#### ○グローバルプラットフォームの構築

- ・不動産への資金導入を促す主導的な役割を果たし、資金運用セクターとしての不動産の地位の確立に貢献します。
- ・海外の主要都市で展開できるさまざまなネットワークを築くなど、不動産への資金導入の受け皿として、グローバルな不動産投資マネジメントのプラットフォーム構築を進めます。

(iv) 領域4：不動産サービス事業

○デベロップメント力向上にも資するトップ・サービス・プロバイダーを目指す

- ・仲介、アドバイザー業務など多様な不動産サービスメニューを活かし、CRE（企業不動産）に関するさまざまなソリューション提供力を高めることで、法人に対するサービス提供の分野における「ベストパートナー」、「ベストプレーヤー」としての地位を確立します。
- ・保有・回転投資・投資マネジメント各事業における競争力の源泉として、PM、リーシング、設計監理をはじめとした不動産サービスの提供能力を高めます。

②事業横断的な競争力強化のアクション・テーマ

(i) 各事業のグローバル展開

海外に保有する資産の持続的な価値向上を目指すとともに、海外における回転投資、投資マネジメント、不動産サービス事業も成長領域として位置づけ、それぞれの時間軸でグローバル化を進めながら、中長期的に営業利益の2割程度を海外で獲得することを目指します。

(ii) デベロップメント力を活かした各事業のパワーアップ

デベロップメント力を、全ての事業の競争力の源泉として確認し、更なる強化を目指すとともに、デベロップメント力の核として力を付けてきた回転投資事業が、投資マネジメントや不動産サービスなど、他の事業の成長を支援し、相乗効果をもたらしていく仕組み作り、取り組みを進めます。

(iii) 提案型全社営業の更なる進化

中長期的な関係を築き得る顧客の「顧客価値」に着目し、当該顧客へソリューションを提供していくことにより事業化を目指すという提案型全社営業の意義を再確認するとともに、当社グループならではの強みとして、更なる強化を図ります。

③経営インフラのアクション・テーマ

(i) 経営・ヒト・組織のインフラ強化

全社的な経営方針の浸透、チャレンジを促進する企業風土の醸成、経営と人財のグローバル化をインフラ整備の基本方針として位置づけ、グローバル人財育成などに取り組みます。また、拡大・多様化・高度化するグループ各事業について、リスク管理・コンプライアンス・内部統制など、ガバナンス体制の強化や、意識の向上に努めます。

(ii) 環境との共生に向けた能動的な取り組み

地球環境との共生に積極的に取り組むべく「長期環境ビジョン」を策定し、環境負荷低減に向け、能動的に社会に貢献していく姿勢をより明確にします。また、「長期環境ビジョン」を実現していくためのアクションプランを作成し、実行します。

定量目標につきましては、中期経営計画“アクション2010”策定時に最終年度（平成22年度）に目標とする経営指標として、EBITDA（※1）3,000億円、EBITDA（※1）／総資産6.5%、ネット有利子負債（※2）・EBITDA倍率6.0倍以内を掲げました。その後の事業環境変化の影響等を受け、例えば、EBITDAに関しては、平成22年3月期の実績値において2,307億円で留まり、また平成23年3月期についても2,330億円程度と見込んでいる状況ではありますが、引き続き、財務体質の健全性等とのバランスも勘案した上で、キャッシュ・フロー増大による企業価値の向上を目指して参ります。

※1 EBITDA＝営業利益＋受取配当・利息＋持分法投資損益＋減価償却費

※2 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物



4. 連結財務諸表  
 (1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

|                  | 前連結会計年度<br>(平成21年3月31日) | 当連結会計年度<br>(平成22年3月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>資産の部</b>      |                         |                         |
| 流動資産             |                         |                         |
| 現金及び預金           | *3, *7 181,168          | *3, *7 175,159          |
| 受取手形及び営業未収入金     | 28,949                  | 31,889                  |
| 有価証券             | 4,442                   | 3,567                   |
| 販売用不動産           | *3 198,085              | 150,245                 |
| 仕掛販売用不動産         | *3 383,352              | *3 323,943              |
| 開発用不動産           | *3 8,974                | 8,844                   |
| 未成工事支出金          | 9,162                   | 9,926                   |
| その他のたな卸資産        | *2 960                  | *2 814                  |
| エクイティ出資          | *1 257,879              | *1 226,201              |
| 繰延税金資産           | 43,559                  | 41,850                  |
| その他              | 59,006                  | 57,146                  |
| 貸倒引当金            | △402                    | △506                    |
| 流動資産合計           | 1,175,139               | 1,029,082               |
| 固定資産             |                         |                         |
| 有形固定資産           |                         |                         |
| 建物及び構築物          | *3, *7 1,840,117        | *3, *7 1,972,256        |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △1,048,053              | △1,096,016              |
| 建物及び構築物(純額)      | 792,064                 | 876,239                 |
| 機械装置及び運搬具        | *3 77,894               | *3, *7 80,464           |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △55,160                 | △56,241                 |
| 機械装置及び運搬具(純額)    | 22,733                  | 24,223                  |
| 土地               | *3, *6, *7 1,632,779    | *3, *6, *7 1,652,937    |
| 信託土地             | *3, *7 277,425          | *3, *7 277,425          |
| 建設仮勘定            | 136,344                 | 26,723                  |
| その他              | *3 29,062               | *3 38,018               |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △20,691                 | △23,546                 |
| その他(純額)          | 8,371                   | 14,472                  |
| 有形固定資産合計         | 2,869,718               | 2,872,021               |
| 無形固定資産           |                         |                         |
| 借地権              | 86,076                  | 88,665                  |
| その他              | *3 6,405                | 6,927                   |
| 無形固定資産合計         | 92,481                  | 95,593                  |
| 投資その他の資産         |                         |                         |
| 投資有価証券           | *1, *3 152,424          | *1, *3 201,303          |
| 長期貸付金            | 1,799                   | 1,769                   |
| 敷金及び保証金          | 88,983                  | 96,017                  |
| 繰延税金資産           | 3,952                   | 7,757                   |
| その他              | *1 47,608               | *1 53,374               |
| 貸倒引当金            | △3,037                  | △1,853                  |
| 投資その他の資産合計       | 291,731                 | 358,368                 |
| 固定資産合計           | 3,253,930               | 3,325,982               |
| 資産合計             | 4,429,070               | 4,355,065               |

(単位:百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(平成21年3月31日) | 当連結会計年度<br>(平成22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   | 101,450                 | 78,800                  |
| 短期借入金         | *3 139,300              | *3 105,586              |
| 1年内返済予定の長期借入金 | *3 194,087              | *3, *7 286,169          |
| コマーシャル・ペーパー   | 10,000                  | —                       |
| 1年内償還予定の社債    | 63,216                  | 39,916                  |
| 未払法人税等        | 20,273                  | 8,472                   |
| 繰延税金負債        | 33                      | 0                       |
| その他           | 161,236                 | 132,077                 |
| 流動負債合計        | 689,597                 | 651,023                 |
| 固定負債          |                         |                         |
| 社債            | 545,000                 | 550,000                 |
| 長期借入金         | *3, *7 880,129          | *3, *7 772,149          |
| 受入敷金保証金       | 371,141                 | 382,413                 |
| 繰延税金負債        | 206,460                 | 223,756                 |
| 再評価に係る繰延税金負債  | *6 333,045              | *6 332,194              |
| 退職給付引当金       | 14,296                  | 15,570                  |
| 役員退職慰労引当金     | 786                     | 644                     |
| 負ののれん         | *5 84,921               | *5 83,705               |
| その他           | 28,979                  | 37,384                  |
| 固定負債合計        | 2,464,759               | 2,397,819               |
| 負債合計          | 3,154,357               | 3,048,842               |
| 純資産の部         |                         |                         |
| 株主資本          |                         |                         |
| 資本金           | 136,534                 | 141,373                 |
| 資本剰余金         | 165,216                 | 170,485                 |
| 利益剰余金         | 408,775                 | 402,792                 |
| 自己株式          | △3,715                  | △3,926                  |
| 株主資本合計        | 706,810                 | 710,724                 |
| 評価・換算差額等      |                         |                         |
| その他有価証券評価差額金  | 30,730                  | 59,729                  |
| 繰延ヘッジ損益       | △591                    | △376                    |
| 土地再評価差額金      | *6 460,009              | *6 458,303              |
| 為替換算調整勘定      | △48,462                 | △45,223                 |
| 評価・換算差額等合計    | 441,684                 | 472,432                 |
| 新株予約権         | 218                     | 305                     |
| 少数株主持分        | 125,999                 | 122,760                 |
| 純資産合計         | 1,274,713               | 1,306,222               |
| 負債純資産合計       | 4,429,070               | 4,355,065               |

## (2) 連結損益計算書

(単位：百万円)

|                | 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) |         | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |           |
|----------------|--|---------|--|-----------|
| 営業収益           |  | 942,626 |  | 1,013,415 |
| 営業原価           | *1                                       | 728,002 | *1                                       | 784,789   |
| 営業総利益          |  | 214,623 |  | 228,625   |
| 販売費及び一般管理費     | *2                                       | 76,056  | *2                                       | 79,653    |
| 営業利益           |  | 138,567 |  | 148,972   |
| 営業外収益          |  |         |  |           |
| 受取利息           |  | 1,714   |  | 390       |
| 受取配当金          |  | 4,053   |  | 2,781     |
| 負ののれん償却額       |  | 1,041   |  | 1,060     |
| 持分法による投資利益     |  | 1,558   |  | 763       |
| その他            |  | 2,867   |  | 4,345     |
| 営業外収益合計        |  | 11,235  |  | 9,342     |
| 営業外費用          |  |         |  |           |
| 支払利息           |  | 31,073  |  | 29,207    |
| 固定資産除却損        | *4                                       | 4,024   |  | 6,676     |
| その他            |  | 6,080   |  | 5,049     |
| 営業外費用合計        |  | 41,179  |  | 40,933    |
| 経常利益           |  | 108,624 |  | 117,381   |
| 特別利益           |  |         |  |           |
| 容積利用権設定益       |  | —       |  | 1,263     |
| 投資有価証券売却益      |  | —       |  | 1,059     |
| 関係会社株式売却益      |  | 6,283   |  | —         |
| 特別利益合計         |  | 6,283   |  | 2,323     |
| 特別損失           |  |         |  |           |
| たな卸資産評価損       | *3                                       | 7,375   |  | —         |
| 固定資産除却関連損      | *4                                       | 2,562   |  | —         |
| 投資有価証券評価損      |  | 7,524   |  | —         |
| 減損損失           | *5                                       | 2,447   | *5                                       | 34,309    |
| 不動産売買契約解除損     |  | 4,991   |  | —         |
| エクイティ出資評価損     |  | —       |  | 54,523    |
| 特別損失合計         |  | 24,902  |  | 88,832    |
| 税金等調整前当期純利益    |  | 90,005  |  | 30,872    |
| 法人税、住民税及び事業税   |  | 34,707  |  | 16,319    |
| 法人税等調整額        |  | △6,606  |  | △4,966    |
| 法人税等合計         |  | 28,101  |  | 11,353    |
| 少数株主損益調整前当期純利益 |  | —       |  | 19,518    |
| 少数株主利益         |  | 16,481  |  | 7,618     |
| 当期純利益          |  | 45,423  |  | 11,900    |

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

|                    | 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|--------------------|--|--|
| <b>株主資本</b>        |  |  |
| <b>資本金</b>         |  |  |
| 前期末残高              | 136,534                                  | 136,534                                  |
| 当期変動額              |  |  |
| 新株の発行              | —  | 4,839                                    |
| 当期変動額合計            | —  | 4,839                                    |
| 当期末残高              | 136,534                                  | 141,373                                  |
| <b>資本剰余金</b>       |  |  |
| 前期末残高              | 165,216                                  | 165,216                                  |
| 当期変動額              |  |  |
| 新株の発行              | —  | 5,269                                    |
| 当期変動額合計            | —  | 5,269                                    |
| 当期末残高              | 165,216                                  | 170,485                                  |
| <b>利益剰余金</b>       |  |  |
| 前期末残高              | 387,214                                  | 408,775                                  |
| 在外子会社の会計処理の変更に伴う増減 | △3,860                                   | —  |
| 当期変動額              |  |  |
| 剰余金の配当             | △22,088                                  | △19,372                                  |
| 当期純利益              | 45,423                                   | 11,900                                   |
| 自己株式の処分            | △99                                      | △27                                      |
| 土地再評価差額金の取崩        | 2,062                                    | 1,516                                    |
| 連結範囲の変動            | 123                                      | —  |
| 当期変動額合計            | 25,421                                   | △5,983                                   |
| 当期末残高              | 408,775                                  | 402,792                                  |
| <b>自己株式</b>        |  |  |
| 前期末残高              | △3,440                                   | △3,715                                   |
| 当期変動額              |  |  |
| 自己株式の取得            | △649                                     | △432                                     |
| 自己株式の処分            | 374                                      | 221                                      |
| 当期変動額合計            | △275                                     | △210                                     |
| 当期末残高              | △3,715                                   | △3,926                                   |
| <b>株主資本合計</b>      |  |  |
| 前期末残高              | 685,524                                  | 706,810                                  |
| 在外子会社の会計処理の変更に伴う増減 | △3,860                                   | —  |
| 当期変動額              |  |  |
| 新株の発行              | —  | 10,108                                   |
| 剰余金の配当             | △22,088                                  | △19,372                                  |
| 当期純利益              | 45,423                                   | 11,900                                   |
| 自己株式の取得            | △649                                     | △432                                     |
| 自己株式の処分            | 274                                      | 194                                      |
| 土地再評価差額金の取崩        | 2,062                                    | 1,516                                    |
| 連結範囲の変動            | 123                                      | —  |
| 当期変動額合計            | 25,145                                   | 3,914                                    |
| 当期末残高              | 706,810                                  | 710,724                                  |

(単位:百万円)

|                     | 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|---------------------|--|--|
| 評価・換算差額等            |  |  |
| 其他有価証券評価差額金         |  |  |
| 前期末残高               | 89,621                                   | 30,730                                   |
| 当期変動額               |  |  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △58,891                                  | 28,999                                   |
| 当期変動額合計             | △58,891                                  | 28,999                                   |
| 当期末残高               | 30,730                                   | 59,729                                   |
| 繰延ヘッジ損益             |  |  |
| 前期末残高               | △357                                     | △591                                     |
| 当期変動額               |  |  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △234                                     | 215                                      |
| 当期変動額合計             | △234                                     | 215                                      |
| 当期末残高               | △591                                     | △376                                     |
| 土地再評価差額金            |  |  |
| 前期末残高               | 472,578                                  | 460,009                                  |
| 当期変動額               |  |  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △12,568                                  | △1,705                                   |
| 当期変動額合計             | △12,568                                  | △1,705                                   |
| 当期末残高               | 460,009                                  | 458,303                                  |
| 為替換算調整勘定            |  |  |
| 前期末残高               | △8,478                                   | △48,462                                  |
| 当期変動額               |  |  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △39,984                                  | 3,238                                    |
| 当期変動額合計             | △39,984                                  | 3,238                                    |
| 当期末残高               | △48,462                                  | △45,223                                  |
| 評価・換算差額等合計          |  |  |
| 前期末残高               | 553,364                                  | 441,684                                  |
| 当期変動額               |  |  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △111,679                                 | 30,747                                   |
| 当期変動額合計             | △111,679                                 | 30,747                                   |
| 当期末残高               | 441,684                                  | 472,432                                  |
| 新株予約権               |  |  |
| 前期末残高               | 142                                      | 218                                      |
| 当期変動額               |  |  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 75                                       | 87                                       |
| 当期変動額合計             | 75                                       | 87                                       |
| 当期末残高               | 218                                      | 305                                      |
| 少数株主持分              |  |  |
| 前期末残高               | 108,264                                  | 125,999                                  |
| 当期変動額               |  |  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 17,735                                   | △3,239                                   |
| 当期変動額合計             | 17,735                                   | △3,239                                   |
| 当期末残高               | 125,999                                  | 122,760                                  |

(単位:百万円)

|                     | 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|---------------------|--|--|
| <b>純資産合計</b>        |  |  |
| 前期末残高               | 1,347,295                                | 1,274,713                                |
| 在外子会社の会計処理の変更に伴う増減  | △3,860                                   | —  |
| 当期変動額               |  |  |
| 新株の発行               | —  | 10,108                                   |
| 剰余金の配当              | △22,088                                  | △19,372                                  |
| 当期純利益               | 45,423                                   | 11,900                                   |
| 自己株式の取得             | △649                                     | △432                                     |
| 自己株式の処分             | 274                                      | 194                                      |
| 土地再評価差額金の取崩         | 2,062                                    | 1,516                                    |
| 連結範囲の変動             | 123                                      | —  |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △93,868                                  | 27,595                                   |
| 当期変動額合計             | △68,722                                  | 31,509                                   |
| 当期末残高               | 1,274,713                                | 1,306,222                                |

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

|                     | 前連結会計年度 |             | 当連結会計年度 |             |
|---------------------|---------|-------------|---------|-------------|
|                     | (自      | 平成20年4月1日   | (自      | 平成21年4月1日   |
|                     | 至       | 平成21年3月31日) | 至       | 平成22年3月31日) |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |         |             |         |             |
| 税金等調整前当期純利益         |         | 90,005      |         | 30,872      |
| 減価償却費               |         | 60,364      |         | 73,926      |
| 有形固定資産除売却損益(△は益)    |         | 2,779       |         | 4,442       |
| 有価証券売却損益(△は益)       |         | △6,473      |         | △1,058      |
| 有価証券評価損益(△は益)       |         | 7,532       |         | 976         |
| エクイティ出資評価損          |         | —           |         | 54,523      |
| たな卸資産評価損            |         | 7,375       |         | —           |
| 減損損失                |         | 2,447       |         | 34,309      |
| 不動産売買契約解除損          |         | 4,991       |         | —           |
| 容積利用権設定益            |         | —           |         | △1,263      |
| 社債発行費               |         | 241         |         | 144         |
| のれん償却額              |         | 2,220       |         | 2,834       |
| 持分法による投資損益(△は益)     |         | △1,558      |         | △763        |
| 引当金の増減額(△は減少)       |         | 2,079       |         | 23          |
| 受取利息及び受取配当金         |         | △5,768      |         | △3,172      |
| 支払利息                | *2      | 31,240      | *2      | 29,235      |
| 売上債権の増減額(△は増加)      |         | 7,394       |         | △2,091      |
| たな卸資産の増減額(△は増加)     |         | 16,048      |         | 106,227     |
| エクイティ出資の増減額(△は増加)   |         | △93,848     |         | △20,284     |
| 前渡金の増減額(△は増加)       |         | △222        |         | 1,864       |
| 敷金及び保証金の増減額(△は増加)   |         | △1,893      |         | △7,033      |
| 仕入債務の増減額(△は減少)      |         | △12,655     |         | △24,352     |
| 未払消費税等の増減額(△は減少)    |         | △3,943      |         | 6,450       |
| 預り敷金及び保証金の増減額(△は減少) |         | 6,082       |         | 11,272      |
| その他                 |         | 10,900      |         | △20,777     |
| 小計                  |         | 125,343     |         | 276,302     |
| 利息及び配当金の受取額         |         | 6,330       |         | 3,422       |
| 利息の支払額              |         | △30,555     |         | △29,219     |
| 法人税等の支払額            |         | △55,293     |         | △37,837     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |         | 45,824      |         | 212,668     |

(単位:百万円)

|                          | 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|--------------------------|--|--|
| <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             | 1,845                                    | 537                                      |
| 定期預金の預入による支出             | △502                                     | △442                                     |
| 有価証券の売却及び償還による収入         | 142                                      | 312                                      |
| 有形固定資産の売却による収入           | 169                                      | 4,468                                    |
| 有形固定資産の取得による支出           | △196,258                                 | △112,214                                 |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入       | 8,903                                    | 1,911                                    |
| 投資有価証券の取得による支出           | △10,681                                  | △4,112                                   |
| 借地権の売却による収入              | —  | 78                                       |
| 借地権の取得による支出              | △4,829                                   | △1,871                                   |
| 短期貸付金の回収による収入            | 81                                       | 63                                       |
| 短期貸付けによる支出               | —  | △22                                      |
| 長期貸付金の回収による収入            | 381                                      | 92                                       |
| 長期貸付けによる支出               | △102                                     | △77                                      |
| 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                                      | —  |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | *3 △12,150                               | —  |
| その他                      | △2,054                                   | △1,362                                   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | △214,500                                 | △112,639                                 |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>  |  |  |
| 短期借入金の純増減額(△は減少)         | 81,114                                   | △30,678                                  |
| コマーシャル・ペーパーの純増減額(△は減少)   | —  | △10,000                                  |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出     | △372                                     | △1,060                                   |
| 長期借入れによる収入               | 267,790                                  | 236,677                                  |
| 長期借入金の返済による支出            | △185,047                                 | △261,603                                 |
| 社債の発行による収入               | 66,649                                   | 45,784                                   |
| 社債の償還による支出               | △41,601                                  | △61,190                                  |
| 自己株式の純増減額(△は増加)          | △330                                     | △294                                     |
| 配当金の支払額                  | △22,088                                  | △19,372                                  |
| 少数株主への配当金の支払額            | △5,269                                   | △4,955                                   |
| その他                      | △19,789                                  | △156                                     |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー         | 141,055                                  | △106,852                                 |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額         | △7,585                                   | 612                                      |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)      | △35,206                                  | △6,210                                   |
| 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期末残高           | *1 184,552                               | *1 177,825                               |



(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

| <p>前連結会計年度<br/>(自 平成20年4月1日<br/>至 平成21年3月31日)</p>   | <p>当連結会計年度<br/>(自 平成21年4月1日<br/>至 平成22年3月31日)</p>  |
|---|--|
| <p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 164社<br/>                     主要な連結子会社名は、2. 企業集団の状況に記載しているため省略しております。<br/>                     なお、(株)メックecoライブ他15社については新規設立などのため連結子会社を含めております。<br/>                     また、従来持分法適用会社であったチェルシージャパン(株)、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)、Rock-GW LLCについては持分の追加取得により、それぞれ連結子会社を含めております。<br/>                     また、当社連結子会社である(株)サンシャインシティが、同社非連結子会社であった(株)サンシャインエンタプライズを当期より連結子会社化したことに伴い、(株)サンシャインエンタプライズを当社の連結子会社を含めております。<br/>                     一方、(株)日比谷シティパーキングは清算終了により、(株)リーヴ・スポーツは他社への吸収合併に伴う解散により、(株)四季リゾートはマネジメント・バイアウトにより、(株)四季倶楽部リンクスは親会社である(株)四季リゾートのマネジメント・バイアウトにより、CommonWealth Pacific, LLC他4社は持分売却により、匿名組合バッテリーインベストメント他23社は解散により、連結子会社から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等<br/>                     主要な非連結子会社は(株)横浜スイミングセンターであります。<br/>                     非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社<br/>                     開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> | <p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 163社<br/>                     主要な連結子会社名は、2. 企業集団の状況に記載しているため省略しております。<br/>                     なお、MEC Holdings-1 UK Limited及びMEC Holdings-2 UK Limited他4社については新規設立のため連結子会社を含めております。<br/>                     一方、(株)メック・ビルファシリティーズは三菱地所ビルマネジメント(株)を存続会社とする吸収合併により、匿名組合堂島インベストメントは重要性の低下により、(株)エムジェイビルサービス及び富久商事(株)は清算終了により、RG-Tucson LLC他1社は解散により、RG-MWV LLCは持分売却により持分法適用関連会社となったため、連結子会社から除外しております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等<br/>                     同左</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社<br/>                     同左</p> |

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日)  |
|---|---|
| <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 0社</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 29社</p> <p>そのうち主要な関連会社は㈱東京流通センターであります。</p> <p>なお、RG-Kim Block 4B Residential LLCについては新規設立のため、持分法適用関連会社としております。</p> <p>一方、チェルシージャパン㈱、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱、Rock-GW LLCについては持分の追加取得により、連結子会社としております。</p> <p>また、Fifth Street Properties, LLC他1社については持分売却により、400 International Drive Partners他1社については解散により、持分法適用関連会社から除外しました。</p> <p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等</p> <p>主要な持分法非適用子会社は㈱横浜スイミングセンター、主要な持分法非適用関連会社はセントラルコンサルタント㈱であります。</p> <p>これらはいずれも小規模であり、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p> <p>(4) その他</p> <p>持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社112社と㈱メックecoライフ他2社の決算日は12月31日、京葉土地開発㈱他4社の決算日は1月31日、匿名組合堂島インベストメントの決算日は2月28日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。</p> | <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 0社</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 29社</p> <p>そのうち主要な関連会社は㈱東京流通センターであります。</p> <p>なお、RG-MWV LLCについては持分売却により、連結子会社から持分法適用関連会社としております。</p> <p>18-19 WEST, LLCについては新規設立のため、持分法適用関連会社としております。</p> <p>一方、Canfield Avenue Associates, LLC他1社については売却により、持分法適用関連会社から除外しました。</p> <p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等</p> <p>同左</p> <p>(4) その他</p> <p>同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>連結子会社のロックフェラーグループ社及び海外子会社115社と㈱メックecoライフ他2社の決算日は12月31日、京葉土地開発㈱他3社の決算日は1月31日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。</p> |

尚、上記連結の範囲に関する事項及び持分法の適用に関する事項並びに連結子会社の事業年度等に関する事項以外は、最近の有価証券報告書（平成21年6月26日提出）における記載から重要な変更がないため、開示を省略しております。

(7) 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更  
(会計処理の変更)

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|--|--|
| <p>(棚卸資産の評価に関する会計基準)<br/>通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用し、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。尚、期首在庫に含まれる変更差額7,375百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合に比べて、当年度の営業利益、経常利益はそれぞれ19,282百万円減少し、税金等調整前当期純利益は26,658百万円減少しております。</p> <p>尚、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い)<br/>当年度より、「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用し、連結決算上必要な修正を行っております。</p> <p>尚、この変更により損益に与える影響はありません。</p> <p>(リース取引に関する会計基準)<br/>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正))及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。</p> <p>但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>尚、この変更により損益に与える影響は軽微であります。</p> | <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>   |

| <p>前連結会計年度<br/>(自 平成20年4月1日<br/>至 平成21年3月31日)</p>  | <p>当連結会計年度<br/>(自 平成21年4月1日<br/>至 平成22年3月31日)</p>   |
|--|---|
| <p>(のれん)</p> <p>のれん及び負ののれんの償却額につきましては、従来、いずれかの金額の重要性が乏しいことから、相殺して表示しておりましたが、当年度より金額の重要性が増したため、のれん償却額と負ののれん償却額を両建てとしております。</p> <p>これにより従来の方法によった場合と比べ、当年度の営業利益は1,041百万円減少しておりますが、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <hr/> | <hr/> <p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)</p> <p>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)を当年度より適用し、当年度に着手した工事契約から当年度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。</p> <p>これにより、当年度の営業収益は421百万円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ131百万円増加しております。</p> <p>尚、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> |

| <p>前連結会計年度<br/>(自 平成20年4月1日<br/>至 平成21年3月31日)</p> | <p>当連結会計年度<br/>(自 平成21年4月1日<br/>至 平成22年3月31日)</p>   |
|---|---|
| <p>_____</p> <p>_____</p>                         | <p>(退職給付に係る会計基準の一部改正(その3)の適用)<br/>                     当年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。<br/>                     尚、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等の適用)<br/>                     「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、当年度よりこれらの会計基準等を適用しております。</p> |

(追加情報)

| <p>前連結会計年度<br/>(自 平成20年4月1日<br/>至 平成21年3月31日)</p>   | <p>当連結会計年度<br/>(自 平成21年4月1日<br/>至 平成22年3月31日)</p>  |
|---|--|
| <p>(営業収益の計上基準)</p> <p>当年度より、設計監理事業セグメント以外において業務期間2年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務を実施しておりますが、長期かつ大型の工事について期間損益を適正に表示することを目的として工事進行基準を採用しております。</p> <p>この会計処理により計上している当年度の営業収益は1,360百万円、営業費用は1,282百万円、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益は78百万円であります。</p> <p>尚、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <hr/> | <hr/> <p>(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)</p> <p>「連結の範囲に関する事項」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まいりましたが、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。</p> |

(表示方法の変更)

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日)   | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日)   |
|--|--|
| <p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」「未成工事支出金」「その他のたな卸資産」に区分掲記しております。尚、前年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」「未成工事支出金」「その他のたな卸資産」は、それぞれ153,085百万円、429,181百万円、9,139百万円、10,315百万円、1,102百万円であります。</p> <p>_____</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前年度において、「支払利息及びコマーシャル・ペーパー利息」として掲記されていたものは、EDINETへのXBRL導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当年度より「支払利息」として掲記しております。</p> | <p>_____</p> <p>(連結損益計算書関係)</p> <p>「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)に基づき「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成21年3月24日 内閣府令第5号)が平成21年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、当年度より「少数株主損益調整前当期純利益」の科目で表示しております。</p> <p>_____</p> |

(8) 連結財務諸表に関する注記事項  
(連結貸借対照表関係)

| 前連結会計年度<br>(平成21年3月31日)  | 当連結会計年度<br>(平成22年3月31日)  |
|--|--|
| <p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式等及び出資金の額</p> <p>エクイティ出資 (出資金) 227,192百万円</p> <p>投資有価証券 (株式等) 15,139百万円</p> <p>その他(その他の投資 (出資金)) 251百万円</p> <p>* 2 その他のたな卸資産の内訳</p> <p>貯蔵品 412百万円</p> <p>商品 548百万円</p> <p>* 3 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <p>現金及び預金 6,229百万円</p> <p>販売用不動産 2,314百万円</p> <p>仕掛販売用不動産 67,975百万円</p> <p>開発用不動産 583百万円</p> <p>建物及び構築物 163,644百万円</p> <p>機械装置及び運搬具 5,691百万円</p> <p>土地 267,816百万円</p> <p>信託土地 276,443百万円</p> <p>その他(その他の有形固定資産) 1百万円</p> <p>その他(その他の無形固定資産) 27百万円</p> <p>投資有価証券 68百万円</p> <hr/> <p>計 790,796百万円</p> <p>(2) 担保を付している債務</p> <p>短期借入金 640百万円</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 84,011百万円</p> <p>長期借入金 319,628百万円</p> <hr/> <p>計 404,280百万円</p> | <p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式等及び出資金の額</p> <p>エクイティ出資 (出資金) 194,319百万円</p> <p>投資有価証券 (株式等) 16,559百万円</p> <p>その他(その他の投資 (出資金)) 108百万円</p> <p>* 2 その他のたな卸資産の内訳</p> <p>貯蔵品 460百万円</p> <p>商品 353百万円</p> <p>* 3 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <p>現金及び預金 5,640百万円</p> <p>仕掛販売用不動産 16,675百万円</p> <p>建物及び構築物 179,178百万円</p> <p>機械装置及び運搬具 5,278百万円</p> <p>土地 256,393百万円</p> <p>信託土地 276,443百万円</p> <p>その他(その他の有形固定資産) 0百万円</p> <p>投資有価証券 68百万円</p> <hr/> <p>計 739,679百万円</p> <p>(2) 担保を付している債務</p> <p>短期借入金 100百万円</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 161,538百万円</p> <p>長期借入金 154,959百万円</p> <hr/> <p>計 316,598百万円</p> |



| 前連結会計年度<br>(平成21年3月31日)  | 当連結会計年度<br>(平成22年3月31日)  |
|--|--|
| <p>4 偶発債務<br/>保証債務等<br/>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。<br/>(関係会社)<br/>佐倉ゴルフ開発株 2,890百万円<br/>(その他)<br/>従業員 (住宅取得資金) 180百万円<br/>住宅購入者 64,620百万円<br/>ゴルフ会員権購入者 180百万円<br/>大京町住宅マンション建替組合 416百万円<br/><u>合計 68,286百万円</u><br/>佐倉ゴルフ開発株の債務について、債権者に対し当社は同社に対する共同出資者と連帯保証しておりますが、当社の負担割合は49%とすることで共同出資者と合意しております。<br/>なお、住宅購入者の保証債務は、主として購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務であります。</p> <p>* 5 のれん及び負ののれん<br/>のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次の通りであります。<br/>のれん 24,220百万円<br/>負ののれん 109,142百万円<br/><u>純額 84,921百万円</u></p> <p>* 6 土地の再評価<br/>当社は「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。<br/>再評価の方法<br/>土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出<br/>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> | <p>4 偶発債務<br/>保証債務等<br/>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。<br/>(関係会社)<br/>佐倉ゴルフ開発株 2,290百万円<br/>(その他)<br/>従業員 (住宅取得資金) 131百万円<br/>住宅購入者 53,686百万円<br/>ゴルフ会員権購入者 128百万円<br/><u>合計 56,237百万円</u><br/>佐倉ゴルフ開発株の債務について、債権者に対し当社は同社に対する共同出資者と連帯保証しておりますが、当社の負担割合は49%とすることで共同出資者と合意しております。<br/>なお、住宅購入者の保証債務は、主として購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務であります。</p> <p>* 5 のれん及び負ののれん<br/>のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次の通りであります。<br/>のれん 24,710百万円<br/>負ののれん 108,416百万円<br/><u>純額 83,705百万円</u></p> <p>* 6 同左</p> |

| 前連結会計年度<br>(平成21年3月31日)   | 当連結会計年度<br>(平成22年3月31日) |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
|---|-------------------------|------------|--------|----------|---------|-----------|----|-----------|------|------------|--|---------------|------------|-------|-----------|--------|----------|---------|-----------|-----------|--------|----|-----------|------|------------|
| <p>*7 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。</p> <table data-bbox="268 344 751 376"> <tr> <td>長期借入金</td> <td>187,000百万円</td> </tr> </table> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。</p> <table data-bbox="268 488 751 622"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>6,229百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>10,084百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>62,978百万円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>276,443百万円</td> </tr> </table> <p>(※上記借入金及び資産は、「*3 担保に供している資産及び担保を付している債務」に記載の金額に含まれております。)</p> | 長期借入金                   | 187,000百万円 | 現金及び預金 | 6,229百万円 | 建物及び構築物 | 10,084百万円 | 土地 | 62,978百万円 | 信託土地 | 276,443百万円 | <p>*7 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金（ノンリコースローン）であります。</p> <table data-bbox="890 344 1374 412"> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>121,500百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>78,000百万円</td> </tr> </table> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。</p> <table data-bbox="890 488 1374 663"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>5,640百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>21,912百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>332百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>63,086百万円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>276,443百万円</td> </tr> </table> <p>(※上記借入金及び資産は、「*3 担保に供している資産及び担保を付している債務」に記載の金額に含まれております。)</p> | 1年内返済予定の長期借入金 | 121,500百万円 | 長期借入金 | 78,000百万円 | 現金及び預金 | 5,640百万円 | 建物及び構築物 | 21,912百万円 | 機械装置及び運搬具 | 332百万円 | 土地 | 63,086百万円 | 信託土地 | 276,443百万円 |
| 長期借入金   | 187,000百万円              |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 現金及び預金  | 6,229百万円                |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 建物及び構築物   | 10,084百万円               |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 土地  | 62,978百万円               |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 信託土地  | 276,443百万円              |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 1年内返済予定の長期借入金   | 121,500百万円              |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 長期借入金   | 78,000百万円               |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 現金及び預金  | 5,640百万円                |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 建物及び構築物   | 21,912百万円               |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 機械装置及び運搬具   | 332百万円                  |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 土地  | 63,086百万円               |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |
| 信託土地  | 276,443百万円              |            |        |          |         |           |    |           |      |            |  |               |            |       |           |        |          |         |           |           |        |    |           |      |            |

(連結損益計算書関係)

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
|---|--|-------------|-------|-----------|------------|----------|--------------|--------|----------|--------|--------|----------|----------|----------|--------|--------|------|----|----|--------------------|--------|--------|---------------|-------|---------|--|---------|-----------|-------|-----------|------------|----------|--------------|--------|----------|--------|------|----|----|-------------------|--------|---------|----------------|--------|-------------|
| <p>* 1 収益性の低下による簿価切下額25,778百万円は、営業原価に含めております。</p> <p>* 2 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">18,898百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">14,662百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,864百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">151百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">726百万円</td> </tr> </table> <p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,614百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,628百万円</td> </tr> <tr> <td>開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">132百万円</td> </tr> </table> <p>* 4 固定資産除却関連損2,562百万円は、東銀ビルの建て替えに係る損失であります。<br/>なお、営業外費用の固定資産除却損4,024百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。</p> <p>* 5 当年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">主な用途</th> <th style="width: 20%;">種類</th> <th style="width: 50%;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他<br/>(計15ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>東京都港区他</td> </tr> <tr> <td>海外事業<br/>(計1件)</td> <td>建設仮勘定</td> <td>米国フロリダ州</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行ないました。なお、社宅等は共用資産としております。</p> <p>その結果、当年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ16件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(2,447百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、土地976百万円、建物・構築物他1,057百万円、建設仮勘定413百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割り引いて算定しております。</p> <p>また、海外事業の減損については、在外連結子会社につき米国の会計基準に基づいて算定しております。</p> | 従業員給料手当                                  | 18,898百万円   | 広告宣伝費 | 14,662百万円 | 退職給付引当金繰入額 | 2,864百万円 | 役員退職慰労引当金繰入額 | 151百万円 | 貸倒引当金繰入額 | 726百万円 | 販売用不動産 | 1,614百万円 | 仕掛販売用不動産 | 5,628百万円 | 開発用不動産 | 132百万円 | 主な用途 | 種類 | 場所 | 賃貸資産その他<br>(計15ヶ所) | 建物、土地等 | 東京都港区他 | 海外事業<br>(計1件) | 建設仮勘定 | 米国フロリダ州 | <p>* 1 収益性の低下による簿価切下額37,531百万円は、営業原価に含めております。</p> <p>* 2 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">18,583百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">14,953百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">5,057百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職慰労引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">148百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">340百万円</td> </tr> </table> <p>* 5 当年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">主な用途</th> <th style="width: 20%;">種類</th> <th style="width: 50%;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他<br/>(計9ヶ所)</td> <td>建設仮勘定等</td> <td>東京都新宿区他</td> </tr> <tr> <td>海外事業<br/>(計6ヶ所)</td> <td>建設仮勘定等</td> <td>米国カリフォルニア州他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行ないました。なお、社宅等は共用資産としております。</p> <p>その結果、当年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ15件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(34,309百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、土地815百万円、建物・構築物他427百万円、建設仮勘定33,066百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割り引いて算定しております。</p> <p>また、海外事業の減損については、在外連結子会社につき米国の会計基準に基づいて算定しております。</p> | 従業員給料手当 | 18,583百万円 | 広告宣伝費 | 14,953百万円 | 退職給付引当金繰入額 | 5,057百万円 | 役員退職慰労引当金繰入額 | 148百万円 | 貸倒引当金繰入額 | 340百万円 | 主な用途 | 種類 | 場所 | 賃貸資産その他<br>(計9ヶ所) | 建設仮勘定等 | 東京都新宿区他 | 海外事業<br>(計6ヶ所) | 建設仮勘定等 | 米国カリフォルニア州他 |
| 従業員給料手当   | 18,898百万円                                |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 広告宣伝費   | 14,662百万円                                |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 退職給付引当金繰入額  | 2,864百万円                                 |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 役員退職慰労引当金繰入額  | 151百万円                                   |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 貸倒引当金繰入額  | 726百万円                                   |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 販売用不動産  | 1,614百万円                                 |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 仕掛販売用不動産  | 5,628百万円                                 |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 開発用不動産  | 132百万円                                   |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 主な用途  | 種類                                       | 場所          |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 賃貸資産その他<br>(計15ヶ所)  | 建物、土地等                                   | 東京都港区他      |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 海外事業<br>(計1件)   | 建設仮勘定                                    | 米国フロリダ州     |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 従業員給料手当   | 18,583百万円                                |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 広告宣伝費   | 14,953百万円                                |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 退職給付引当金繰入額  | 5,057百万円                                 |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 役員退職慰労引当金繰入額  | 148百万円                                   |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 貸倒引当金繰入額  | 340百万円                                   |             |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 主な用途  | 種類                                       | 場所          |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 賃貸資産その他<br>(計9ヶ所)   | 建設仮勘定等                                   | 東京都新宿区他     |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |
| 海外事業<br>(計6ヶ所)  | 建設仮勘定等                                   | 米国カリフォルニア州他 |       |           |            |          |              |        |          |        |        |          |          |          |        |        |      |    |    |                    |        |        |               |       |         |  |         |           |       |           |            |          |              |        |          |        |      |    |    |                   |        |         |                |        |             |

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

|          | 前連結会計年度末<br>株式数(千株) | 当連結会計年度<br>増加株式数(千株) | 当連結会計年度<br>減少株式数(千株) | 当連結会計年度末<br>株式数(千株) |
|----------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 発行済株式    |                     |                      |                      |                     |
| 普通株式     | 1,382,518           | —                    | —                    | 1,382,518           |
| 合計       | 1,382,518           | —                    | —                    | 1,382,518           |
| 自己株式     |                     |                      |                      |                     |
| 普通株式(注)1 | 1,993               | 342                  | 211                  | 2,124               |
| 合計       | 1,993               | 342                  | 211                  | 2,124               |

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加342千株は、単元未満株式の買取りによる増加296千株及び持分法適用関連会社が取得した自己株式(当社株式)の当社帰属分45千株、減少211千株はストックオプション行使による減少120千株及び単元未満株式の売却による減少91千株等によるものです。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

| 区分            | 新株予約権の内訳                | 新株予約権の<br>目的となる<br>株式の種類 | 新株予約権の目的となる株式の数(千株) |               |               |              | 当連結会計<br>年度末残高<br>(百万円) |
|---------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|-------------------------|
|               |                         |                          | 前連結会計<br>年度末        | 当連結会計<br>年度増加 | 当連結会計<br>年度減少 | 当連結会計<br>年度末 |                         |
| 提出会社<br>(親会社) | ストック・オプションとしての<br>新株予約権 |                          |                     | —             |               | 218          |                         |
| 連結子会社         | —                       |                          |                     | —             |               | —            |                         |
| 合計            |                         |                          |                     | —             |               | 218          |                         |

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

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

## (2) 基準日が当年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が次年度となるもの

| 決議                   | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 配当の原資 | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-----------------|-------|---------------------|------------|------------|
| 平成21年6月26日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 11,043          | 利益剰余金 | 8                   | 平成21年3月31日 | 平成21年6月29日 |

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

|          | 前連結会計年度末<br>株式数(千株) | 当連結会計年度<br>増加株式数(千株) | 当連結会計年度<br>減少株式数(千株) | 当連結会計年度末<br>株式数(千株) |
|----------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| 発行済株式    |                     |                      |                      |                     |
| 普通株式     | 1,382,518           | 7,878                | —                    | 1,390,397           |
| 合計       | 1,382,518           | 7,878                | —                    | 1,390,397           |
| 自己株式     |                     |                      |                      |                     |
| 普通株式(注)1 | 2,124               | 321                  | 148                  | 2,297               |
| 合計       | 2,124               | 321                  | 148                  | 2,297               |

(注)1. 普通株式の自己株式の株式数の増加321千株は、単元未満株式の買取りによる増加321千株、減少148千株はストックオプション行使による減少53千株及び単元未満株式の売却による減少49千株並びに持分法適用関連会社が売却した自己株式(当社株式)の当社帰属分45千株等によるものです。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

| 区分            | 新株予約権の内訳                | 新株予約権の<br>目的となる<br>株式の種類 | 新株予約権の目的となる株式の数(千株) |               |               |              | 当連結会計<br>年度末残高<br>(百万円) |
|---------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|-------------------------|
|               |                         |                          | 前連結会計<br>年度末        | 当連結会計<br>年度増加 | 当連結会計<br>年度減少 | 当連結会計<br>年度末 |                         |
| 提出会社<br>(親会社) | ストック・オプションとしての<br>新株予約権 |                          |                     | —             |               |              | 305                     |
| 連結子会社         | —                       |                          |                     | —             |               |              | —                       |
|               | 合計                      |                          |                     | —             |               |              | 305                     |

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

| 決議                   | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-----------------|---------------------|------------|------------|
| 平成21年6月26日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 11,043          | 8                   | 平成21年3月31日 | 平成21年6月29日 |
| 平成21年10月30日<br>取締役会  | 普通株式  | 8,329           | 6                   | 平成21年9月30日 | 平成21年12月2日 |

## (2) 基準日が当年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が次年度となるもの

| 決議予定                 | 株式の種類 | 配当金の総額<br>(百万円) | 配当の原資 | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------|-------|-----------------|-------|---------------------|------------|------------|
| 平成22年6月29日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 8,328           | 利益剰余金 | 6                   | 平成22年3月31日 | 平成22年6月30日 |

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日)  | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
|---|--|------------|------------------|---------|------------------------------|----------|-----------|------------|------|-----------|------|------------|-----|--------|------|------------|------|------------|-------|------------|--------|------------|--------|-----------|----------------|-----------|---------------|-----------|-----|---------|-------------------|------------|---------------|------------|---|----------|------------|------------------|---------|------------------------------|----------|-----------|------------|
| <p>* 1 現金及び現金同等物の当年度末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">181,168百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△760百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券</td> <td style="text-align: right;">4,145百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">184,552百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息には、コマーシャル・ペーパー利息が含まれております。</p> <p>* 3 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳<br/>株式の追加取得により新たに連結子会社となった会社の連結開始時の資産及び負債の内訳並びに当該連結子会社株式の取得価額と取得による支出との関係は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">19,035百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">142,416百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">351百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△18,329百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△73,478百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△12,060百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△27,792百万円</td> </tr> <tr> <td>株式取得価額</td> <td style="text-align: right;">30,142百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法評価額</td> <td style="text-align: right;">△4,925百万円</td> </tr> <tr> <td>追加取得した株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">25,216百万円</td> </tr> <tr> <td>未払額</td> <td style="text-align: right;">△273百万円</td> </tr> <tr> <td>新規連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△12,792百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：取得による支出(注)</td> <td style="text-align: right;">△12,150百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 支出についてマイナスで表記しております。</p> | 現金及び預金勘定                                 | 181,168百万円 | 預入期間が3か月を超える定期預金 | △760百万円 | 取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券 | 4,145百万円 | 現金及び現金同等物 | 184,552百万円 | 流動資産 | 19,035百万円 | 固定資産 | 142,416百万円 | のれん | 351百万円 | 流動負債 | △18,329百万円 | 固定負債 | △73,478百万円 | 負ののれん | △12,060百万円 | 少数株主持分 | △27,792百万円 | 株式取得価額 | 30,142百万円 | 支配獲得時までの持分法評価額 | △4,925百万円 | 追加取得した株式の取得価額 | 25,216百万円 | 未払額 | △273百万円 | 新規連結子会社の現金及び現金同等物 | △12,792百万円 | 差引：取得による支出(注) | △12,150百万円 | <p>* 1 現金及び現金同等物の当年度末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">175,159百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△665百万円</td> </tr> <tr> <td>取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券</td> <td style="text-align: right;">3,331百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">177,825百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 同左</p> | 現金及び預金勘定 | 175,159百万円 | 預入期間が3か月を超える定期預金 | △665百万円 | 取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券 | 3,331百万円 | 現金及び現金同等物 | 177,825百万円 |
| 現金及び預金勘定  | 181,168百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 預入期間が3か月を超える定期預金  | △760百万円                                  |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券  | 4,145百万円                                 |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 現金及び現金同等物   | 184,552百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 流動資産  | 19,035百万円                                |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 固定資産  | 142,416百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| のれん   | 351百万円                                   |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 流動負債  | △18,329百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 固定負債  | △73,478百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 負ののれん   | △12,060百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 少数株主持分  | △27,792百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 株式取得価額  | 30,142百万円                                |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 支配獲得時までの持分法評価額  | △4,925百万円                                |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 追加取得した株式の取得価額   | 25,216百万円                                |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 未払額   | △273百万円                                  |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 新規連結子会社の現金及び現金同等物   | △12,792百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 差引：取得による支出(注)   | △12,150百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 現金及び預金勘定  | 175,159百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 預入期間が3か月を超える定期預金  | △665百万円                                  |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券  | 3,331百万円                                 |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |
| 現金及び現金同等物   | 177,825百万円                               |            |                  |         |                              |          |           |            |      |           |      |            |     |        |      |            |      |            |       |            |        |            |        |           |                |           |               |           |     |         |                   |            |               |            |   |          |            |                  |         |                              |          |           |            |

## (セグメント情報)

## a. 事業の種類別セグメント情報

## I 前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(単位:百万円)

|                             | ビル<br>事業  | 住宅<br>事業 | 資産開<br>発事業 | 海外<br>事業 | 設計監<br>理事業 | 注文住<br>宅事業 | ホテル<br>事業 | 不動産<br>サービス<br>事業 | その他<br>の事業 | 計         | 消去又<br>は全社 | 連結        |
|-----------------------------|-----------|----------|------------|----------|------------|------------|-----------|-------------------|------------|-----------|------------|-----------|
| 1. 営業収益及び営業損益               |           |          |            |          |            |            |           |                   |            |           |            |           |
| (1) 外部顧客に対する営業収益            | 400,653   | 307,871  | 91,744     | 47,382   | 15,114     | 27,447     | 30,243    | 20,610            | 1,559      | 942,626   | —          | 942,626   |
| (2) セグメント間の<br>内部営業収益又は振替高  | 5,953     | 1,168    | 174        | —        | 4,943      | 1,901      | 532       | 2,764             | 2,313      | 19,752    | (19,752)   | —         |
| 計                           | 406,606   | 309,039  | 91,919     | 47,382   | 20,058     | 29,349     | 30,775    | 23,374            | 3,872      | 962,379   | (19,752)   | 942,626   |
| 営業費用                        | 287,402   | 324,500  | 58,414     | 34,855   | 17,880     | 29,630     | 30,795    | 23,820            | 3,202      | 810,502   | (6,443)    | 804,059   |
| 営業利益又は営業損失(△)               | 119,204   | △15,460  | 33,504     | 12,526   | 2,178      | △281       | △19       | △445              | 669        | 151,876   | (13,309)   | 138,567   |
| 2. 資産、減価償却費、減損損失<br>及び資本的支出 |           |          |            |          |            |            |           |                   |            |           |            |           |
| 資 産                         | 2,828,850 | 750,489  | 325,851    | 303,982  | 25,329     | 14,113     | 26,902    | 56,026            | 26,401     | 4,357,948 | 71,122     | 4,429,070 |
| 減 価 償 却 費                   | 49,207    | 1,643    | 1,260      | 6,070    | 45         | 143        | 1,425     | 451               | 114        | 60,361    | 3          | 60,364    |
| 減 損 損 失                     | 302       | 431      | 1,014      | 413      | —          | —          | 280       | —                 | 5          | 2,447     | —          | 2,447     |
| 資 本 的 支 出                   | 111,413   | 11,475   | 11,128     | 70,829   | 132        | 213        | 1,057     | 725               | 99         | 207,075   | (393)      | 206,681   |

(注) 1. 事業区分の方法: 連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

## 2. 各事業区分に属する主要な内容

|           |  |
|-----------|--|
| ビル事業      | オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業  |
| 住宅事業      | マンション・戸建住宅等の建設・販売・管理、ニュータウンの開発、余暇施設の運営 |
| 資産開発事業    | 収益用不動産の開発、資産運用                         |
| 海外事業      | 海外における不動産開発・賃貸・管理運営・不動産投資マネジメント        |
| 設計監理事業    | 建築及び土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負            |
| 注文住宅事業    | 注文住宅の請負                                |
| ホテル事業     | ホテル施設の運営                               |
| 不動産サービス事業 | 不動産販売代理・仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング       |
| その他の事業    | その他                                    |

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は14,653百万円であります。その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は291,576百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産であります。

## 5. 会計処理の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「会計処理の変更」に記載の通り、当年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。この変更により、従来の方法によった場合に比べて、当年度の営業利益は、住宅事業セグメントで19,280百万円減少し、注文住宅事業セグメントで1百万円減少しております。

## 6. 追加情報

(営業収益の計上基準)

「追加情報」に記載の通り、当年度より、設計監理事業セグメント以外において業務期間2年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務を実施しておりますが、長期かつ大型の工事について期間損益を適正に表示することを目的として工事進行基準を採用しております。この会計処理により、当年度の住宅事業セグメントにおいて、営業収益1,360百万円、営業費用1,282百万円、営業利益78百万円を計上しております。

## Ⅱ 当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(単位:百万円)

|                             | ビル<br>事業  | 住宅<br>事業 | 資産開<br>発事業 | 海外<br>事業 | 設計監<br>理事業 | 注文住<br>宅事業 | ホテル<br>事業 | 不動産<br>サービス<br>事業 | その他<br>の事業 | 計         | 消去又<br>は全社 | 連結        |
|-----------------------------|-----------|----------|------------|----------|------------|------------|-----------|-------------------|------------|-----------|------------|-----------|
| 1. 営業収益及び営業損益               |           |          |            |          |            |            |           |                   |            |           |            |           |
| (1) 外部顧客に対する営業収益            | 483,821   | 348,720  | 50,551     | 40,187   | 12,636     | 26,374     | 28,017    | 22,122            | 983        | 1,013,415 | -          | 1,013,415 |
| (2) セグメント間の<br>内部営業収益又は振替高  | 5,875     | 1,288    | 139        | -        | 6,829      | 52         | 546       | 3,694             | 2,298      | 20,724    | (20,724)   | -         |
| 計                           | 489,696   | 350,008  | 50,691     | 40,187   | 19,466     | 26,427     | 28,564    | 25,816            | 3,281      | 1,034,140 | (20,724)   | 1,013,415 |
| 営業費用                        | 339,859   | 385,739  | 10,432     | 29,690   | 18,073     | 26,797     | 28,676    | 25,606            | 3,092      | 867,968   | (3,526)    | 864,442   |
| 営業利益又は営業損失(△)               | 149,836   | △35,730  | 40,259     | 10,496   | 1,392      | △370       | △112      | 210               | 189        | 166,171   | (17,198)   | 148,972   |
| 2. 資産、減価償却費、減損損失<br>及び資本的支出 |           |          |            |          |            |            |           |                   |            |           |            |           |
| 資産                          | 2,846,909 | 688,298  | 250,005    | 318,075  | 25,016     | 14,250     | 25,416    | 55,691            | 27,188     | 4,250,851 | 104,213    | 4,355,065 |
| 減価償却費                       | 61,743    | 1,962    | 1,780      | 6,302    | 69         | 144        | 1,275     | 537               | 79         | 73,895    | 31         | 73,926    |
| 減損損失                        | 39        | 43       | 31,501     | 2,630    | -          | -          | 3         | -                 | 90         | 34,309    | -          | 34,309    |
| 資本的支出                       | 79,748    | 6,502    | 21,964     | 8,222    | 151        | 321        | 330       | 301               | 34         | 117,578   | 4,197      | 121,775   |

(注) 1. 事業区分の方法: 連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

## 2. 各事業区分に属する主要な内容

|           |   |
|-----------|---|
| ビル事業      | オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・運営管理、駐車場事業、地域冷暖房事業     |
| 住宅事業      | マンション・戸建住宅等の建設・販売・賃貸・管理、ニュータウンの開発、余暇施設の運営 |
| 資産開発事業    | 収益用不動産の開発、資産運用                            |
| 海外事業      | 海外における不動産開発・賃貸・運営管理・不動産投資マネジメント           |
| 設計監理事業    | 建築及び土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負               |
| 注文住宅事業    | 注文住宅の請負                                   |
| ホテル事業     | ホテル施設の運営                                  |
| 不動産サービス事業 | 不動産販売代理・仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング          |
| その他の事業    | その他                                       |

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は16,573百万円であり、その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は378,685百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産であります。

## 5. 会計処理の変更

(完成工事高及び完成工事原価の計上基準の変更)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」に記載の通り、当年度より、「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)を適用しております。この変更により、従来の方法によった場合に比べて、設計監理事業セグメントにおいて営業収益は421百万円、営業利益は131百万円増加しております。



b. 所在地別セグメント情報

I 前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

全セグメントの売上高及び資産の合計額に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

II 当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

全セグメントの売上高及び資産の合計額に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

c. 海外売上高

I 前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3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。

II 当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3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。

## (金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外で事業を行うにあたり生じる外貨建ての営業債権は、為替の変動リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債権及び業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

エクイティ出資は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資及び不動産投資信託の投資口に対する出資並びに特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、それぞれ発行体の信用リスク及び金利の変動リスク、市場価格の変動リスクに晒されております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。一部外貨建てのものについては、為替の変動リスクに晒されております。

借入金及び社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後23年であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、金利スワップ及び通貨スワップであります。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。なお、一部の連結子会社は、当社と同様の取引方針及び利用目的で金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を行っております。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

## ①信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権及び敷金及び保証金について、各事業部門における営業管理部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

## ②市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金及び社債に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を利用しております。有価証券及び投資有価証券等については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

## ③資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注2参照)。

|                   | 連結貸借対<br>照表計上額<br>(百万円) | 時価<br>(百万円) | 差額<br>(百万円) |
|-------------------|-------------------------|-------------|-------------|
| (1) 現金及び預金        | 175,159                 | 175,159     | —           |
| (2) 受取手形及び営業未収入金  | 31,889                  | 31,889      | —           |
| 貸倒引当金(*1)         | △506                    | △506        | —           |
|                   | 31,382                  | 31,382      | —           |
| (3) 有価証券及び投資有価証券  |                         |             |             |
| ①満期保有目的の債券        | 3,927                   | 3,947       | 19          |
| ②その他有価証券          | 174,523                 | 174,523     | —           |
| (4) エクイティ出資       | 8,248                   | 8,248       | —           |
| 資産計               | 393,241                 | 393,261     | 19          |
| (1) 支払手形及び営業未払金   | 78,800                  | 78,800      | —           |
| (2) 短期借入金         | 105,586                 | 105,586     | —           |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 286,169                 | 286,169     | —           |
| (4) 1年内償還予定の社債    | 39,916                  | 39,916      | —           |
| (5) 社債            | 550,000                 | 560,818     | 10,818      |
| (6) 長期借入金         | 772,149                 | 776,558     | 4,408       |
| 負債計               | 1,832,622               | 1,847,849   | 15,227      |

(\*1)受取手形及び営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

（注1）金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格によっており、債券は主として取引金融機関等から提示された価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(4) エクイティ出資

これらの時価については、取引所の価格によっております。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 1年内償還予定の社債

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 社債

これらの時価については、市場価格等によっております。

(6) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

| 区分         | 連結貸借対照表計上額<br>(百万円) |
|------------|---------------------|
| ①非上場株式等*1  | 26,418              |
| ②エクイティ出資*2 | 217,952             |
| ③敷金及び保証金*3 | 96,017              |
| ④受入敷金保証金*4 | 382,413             |

- \*1 非上場株式等については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- \*2 エクイティ出資のうち、市場価格がないものについては、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- \*3 賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- \*4 賃貸物件における賃借人から預託されている受入敷金保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

(企業結合等関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(1) 対象となった企業の名称及びその事業の内容

①対象となった企業

企業の名称：三菱地所藤和コミュニティ株式会社

事業の内容：マンション・ビルの総合管理、リフォーム工事

②企業結合の法的形式

当社は、平成20年12月22日に、藤和不動産株式会社より、同社が保有する三菱地所藤和コミュニティ株式会社の全株式を取得しました。

(2) 実施した会計処理の概要

藤和不動産株式会社及び三菱地所藤和コミュニティ株式会社は当社の連結子会社であるため、本取引は「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31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19年11月15日公表分)に基づき共通支配下の取引として処理しております。

当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

<藤和不動産株式会社との株式交換>

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株式会社の第三者割当増資を引受け同社の子会社化を行うなどの資本関係強化を背景に、それぞれの強みを生かした共同事業を展開するなどシナジー効果を追求してまいりました。しかしながら、今後も当面続くであろうマンション市場における厳しい事業環境を踏まえると、両社の戦略的な一体性と機動性をこれまで以上に高めることにより、事業体制を再構築していく必要があるとの認識に至り、この度、本株式交換を実施いたしました。

(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 10,283百万円

(内訳)

資本金 4,839百万円

資本剰余金 5,269百万円

取得に直接要した費用 175百万円

計 10,283百万円

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) 発生したのれん金額 4,486百万円

(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。

## (賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域及び海外(米国、英国)において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。

なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産、及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額、及び時価は、次の通りであります。

|                        | 連結貸借対照表計上額(百万円) | 当連結会計年度末の時価<br>(百万円) |
|------------------------|-----------------|----------------------|
|                        | 当連結会計年度末残高      |                      |
| 賃貸等不動産                 | 2,615,827       | 4,549,292            |
| 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産 | 234,910         | 357,303              |

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

(注2) 当連結会計年度末の時価は、以下によっております。

- (1) 国内の不動産については、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。
- (2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。

## (追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。



(開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社であります)14社に対し、優先出資を行うとともに、一部の特別目的会社が発行した特定社債の引受けを行っております。これらの優先出資等は、特別目的会社が顧客から取得した不動産の賃貸収入及び一定期間後の売却、又はビル等建築後の売却によって回収する予定です。

当年度における主な特別目的会社との取引金額等は、次の通りです。

(単位:百万円)

|             | 主な取引の金額又は<br>当連結会計年度<br>末残高 | 主な損益      |       |
|-------------|-----------------------------|-----------|-------|
|             |                             | (項目)      | (金額)  |
| 優先出資証券等(注1) | 153,392                     | 営業収益(注2)  | 598   |
|             |                             | 営業外収益(注3) | 47    |
| マネジメント業務    |                             | 営業収益(注4)  | 1,873 |
| 不動産賃借       |                             | 営業原価(注5)  | 6,531 |
| 設計監理業務・内装工事 |                             | 営業収益(注6)  | 1,019 |

(注1) 優先出資証券等は、当年度末における出資額及び特定社債の引受額の残高であります。尚、将来において損失が発生した場合には、当社が負担する損失の額は優先出資額等に限られます。

(注2) 当社は、優先出資に対する利益配当を営業収益とし、関連費用を営業原価に計上しております。

(注3) 当社は、特定社債の引受けに対する受取利息を営業外収益に計上しております。

(注4) 当社、三菱地所ビルマネジメント(株)及び(株)三菱地所プロパティマネジメントは特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

(注5) 当社は、特別目的会社と不動産賃貸借契約を締結しており、営業原価を計上しております。

(注6) (株)三菱地所設計及び(株)メック・デザイン・インターナショナルは、特別目的会社から設計監理業務の受託及び内装工事の請負をしており、営業収益を計上しております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。特別目的会社の直近の決算日における主な資産及び負債(単純合計)は、次の通りです。尚、事業初年度で決算期末到来の特別目的会社については、下記に含めておりません。

(単位:百万円)

| 主な資産 |         | 主な負債及び純資産  |         |
|------|---------|------------|---------|
| 不動産  | 499,187 | 借入金等(注7)   | 339,893 |
| その他  | 29,067  | 優先出資証券(注8) | 188,361 |
| 合計   | 528,254 | 合計         | 528,254 |

(注7) 借入金等には、当社が引受けた特定社債が含まれております。

(注8) 優先出資証券には、当社からの拠出分が含まれております。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社であります)14社に対し、優先出資を行うとともに、一部の特別目的会社が発行した特定社債の引受けを行っております。これらの優先出資等は、特別目的会社が顧客から取得した不動産の賃貸収入及び一定期間後の売却、又はビル等建築後の売却によって回収する予定です。

当年度における主な特別目的会社との取引金額等は、次の通りです。

(単位：百万円)

|             | 主な取引の金額又は<br>当連結会計年度<br>末残高 | 主な損益      |       |
|-------------|-----------------------------|-----------|-------|
|             |                             | (項目)      | (金額)  |
| 優先出資証券等(注1) | 108,829                     | 営業収益(注2)  | 908   |
|             |                             | 営業外収益(注3) | 48    |
| マネジメント業務    |                             | 営業収益(注4)  | 1,658 |
| 不動産仲介業務     |                             | 営業収益(注5)  | 202   |
| 不動産賃借       |                             | 営業原価(注6)  | 8,198 |
| 設計監理業務・内装工事 |                             | 営業収益(注7)  | 854   |

(注1) 優先出資証券等は、当年度末における当社の出資額及び特定社債引受額の残高であり、当期にエクイティ出資評価損等を計上したことに伴い、44,563百万円減少しております。尚、将来において損失が発生した場合、当社が負担する損失の額は優先出資額等に限られます。

(注2) 当社は、優先出資に対する利益配当を営業収益とし、関連費用を営業原価に計上しております。

(注3) 当社は、特定社債の引受けに対する受取利息を営業外収益に計上しております。

(注4) 当社、三菱地所ビルマネジメント(株)及び(株)三菱地所プロパティマネジメントは特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

(注5) 当社及び三菱地所リアルエステートサービス(株)は、特別目的会社から不動産仲介業務を受託しており、営業収益を計上しております。

(注6) 当社は、特別目的会社と不動産賃貸借契約を締結しており、営業原価を計上しております。

(注7) (株)三菱地所設計及び(株)メック・デザイン・インターナショナルは、特別目的会社から設計監理業務の受託及び内装工事の請負をしており、営業収益を計上しております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は行っておらず、役員や従業員の派遣もありません。特別目的会社の直近の決算日における主な資産及び負債(単純合計)は、次の通りです。尚、事業初年度で決算期末到来の特別目的会社については、下記に含めておりません。

(単位：百万円)

| 主な資産 |         | 主な負債及び純資産  |         |
|------|---------|------------|---------|
| 不動産  | 515,818 | 借入金等(注8)   | 385,966 |
| その他  | 78,466  | 優先出資証券(注9) | 208,318 |
| 合計   | 594,284 | 合計         | 594,284 |

(注8) 借入金等には、当社が引受けた特定社債が含まれております。

(注9) 優先出資証券には、当社からの拠出分が含まれております。

(1株当たり情報)

| 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) |         | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |         |
|--|---------|--|---------|
| 1株当たり純資産額                                | 832.01円 | 1株当たり純資産額                                | 852.36円 |
| 1株当たり当期純利益金額                             | 32.90円  | 1株当たり当期純利益金額                             | 8.58円   |
| 潜在株式調整後1株当たり当期<br>純利益金額                  | 32.90円  | 潜在株式調整後1株当たり当期<br>純利益金額                  | 8.58円   |

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

|   | 前連結会計年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当連結会計年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|---|--|--|
| 1株当たり当期純利益金額                                    |  |  |
| 当期純利益(百万円)                                      | 45,423                                   | 11,900                                   |
| 普通株主に帰属しない金額(百万円)                               | —  | —  |
| 普通株式に係る当期純利益(百万円)                               | 45,423                                   | 11,900                                   |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                 | 1,380,493,398                            | 1,387,565,809                            |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額                             |  |  |
| 当期純利益調整額(百万円)                                   | —  | —  |
| 普通株式増加数(株)                                      | 274,967                                  | 228,043                                  |
| (うち、新株予約権)                                      | (274,967)                                | (228,043)                                |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要 | —  | —  |

(開示の省略)

「リース取引関係」「関連当事者情報」「税効果会計関係」「有価証券関係」「デリバティブ取引関係」「退職給付関係」「ストック・オプション等関係」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位: 百万円)

|                  | 前年度<br>(平成21年3月31日) | 当年度<br>(平成22年3月31日) |
|------------------|---------------------|---------------------|
| <b>資産の部</b>      |                     |                     |
| 流動資産             |                     |                     |
| 現金及び預金           | 82,444              | 117,648             |
| 営業未収入金           | 39,216              | 47,207              |
| 販売用不動産           | 141,486             | 115,355             |
| 仕掛販売用不動産         | 267,800             | 224,168             |
| 開発用不動産           | 8,641               | 8,626               |
| 未成工事支出金          | 2,180               | 2,070               |
| エクイティ出資          | 275,030             | 230,620             |
| 前渡金              | 4,193               | 2,331               |
| 前払費用             | 13,216              | 12,274              |
| 関係会社短期貸付金        | —                   | 132,755             |
| 繰延税金資産           | 39,390              | 38,594              |
| その他              | 18,457              | 24,531              |
| 貸倒引当金            | △199                | △1,781              |
| 流動資産合計           | 891,859             | 954,402             |
| 固定資産             |                     |                     |
| 有形固定資産           |                     |                     |
| 建物               | 1,261,579           | 1,359,069           |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △766,216            | △796,481            |
| 建物(純額)           | 495,363             | 562,588             |
| 構築物              | 25,804              | 27,317              |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △17,897             | △19,077             |
| 構築物(純額)          | 7,907               | 8,239               |
| 機械及び装置           | 9,607               | 9,718               |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △5,982              | △6,502              |
| 機械及び装置(純額)       | 3,625               | 3,216               |
| 車両運搬具            | 20                  | 5                   |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △20                 | △3                  |
| 車両運搬具(純額)        | 0                   | 1                   |
| 工具、器具及び備品        | 10,900              | 11,664              |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △8,002              | △8,157              |
| 工具、器具及び備品(純額)    | 2,897               | 3,507               |
| 土地               | 1,264,996           | 1,285,031           |
| 建設仮勘定            | 114,490             | 10,581              |
| その他              | 103                 | 6,311               |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △10                 | △794                |
| その他(純額)          | 92                  | 5,516               |
| 有形固定資産合計         | 1,889,374           | 1,878,682           |
| 無形固定資産           |                     |                     |
| のれん              | 623                 | 453                 |
| 借地権              | 6,423               | 9,624               |
| ソフトウェア           | 1,880               | 1,822               |
| その他              | 174                 | 762                 |
| 無形固定資産合計         | 9,102               | 12,663              |

(単位：百万円)

|                 | 前年度<br>(平成21年3月31日) | 当年度<br>(平成22年3月31日) |
|-----------------|---------------------|---------------------|
| <b>投資その他の資産</b> |                     |                     |
| 投資有価証券          | 134,231             | 179,825             |
| 関係会社株式          | 266,539             | 286,640             |
| 関係会社社債          | 3,400               | 3,580               |
| 長期貸付金           | 1,284               | 1,284               |
| 関係会社長期貸付金       | 2,346               | 1,896               |
| 敷金及び保証金         | 72,170              | 79,030              |
| 破産更生債権等         | 2,047               | 1,290               |
| 長期前払費用          | 10,469              | 20,609              |
| その他             | 3,239               | 2,986               |
| 貸倒引当金           | △1,352              | △829                |
| 投資その他の資産合計      | 494,375             | 576,313             |
| <b>固定資産合計</b>   | <b>2,392,852</b>    | <b>2,467,659</b>    |
| <b>資産合計</b>     | <b>3,284,712</b>    | <b>3,422,062</b>    |
| <b>負債の部</b>     |                     |                     |
| <b>流動負債</b>     |                     |                     |
| 営業未払金           | 57,006              | 49,788              |
| 短期借入金           | 104,750             | 76,250              |
| 1年内返済予定の長期借入金   | 69,067              | 97,539              |
| 1年内償還予定の社債      | 50,000              | 20,000              |
| 未払金             | 21,961              | 17,956              |
| 未払費用            | 6,966               | 6,871               |
| 未払法人税等          | 12,499              | 1,135               |
| 前受金             | 9,705               | 9,173               |
| 預り金             | 129,238             | 179,825             |
| その他             | 123                 | 935                 |
| 流動負債合計          | 461,318             | 459,475             |
| <b>固定負債</b>     |                     |                     |
| 社債              | 525,000             | 540,000             |
| 長期借入金           | 501,124             | 556,585             |
| 受入敷金保証金         | 297,269             | 308,885             |
| 繰延税金負債          | 51,938              | 63,953              |
| 再評価に係る繰延税金負債    | 333,045             | 332,194             |
| 退職給付引当金         | 1,287               | 1,515               |
| 債務履行引受引当金       | 4,633               | 4,494               |
| その他             | 18,707              | 21,807              |
| 固定負債合計          | 1,733,006           | 1,829,436           |
| <b>負債合計</b>     | <b>2,194,324</b>    | <b>2,288,911</b>    |

(単位:百万円)

|               | 前年度<br>(平成21年3月31日) | 当年度<br>(平成22年3月31日) |
|---------------|---------------------|---------------------|
| 純資産の部         |                     |                     |
| 株主資本          |                     |                     |
| 資本金           | 136,534             | 141,373             |
| 資本剰余金         |                     |                     |
| 資本準備金         | 165,216             | 170,485             |
| 資本剰余金合計       | 165,216             | 170,485             |
| 利益剰余金         |                     |                     |
| 利益準備金         | 21,663              | 21,663              |
| その他利益剰余金      |                     |                     |
| 特別償却準備金       | 250                 | 181                 |
| 固定資産圧縮積立金     | 92,998              | 105,649             |
| 固定資産圧縮特別勘定積立金 | 6,335               | —                   |
| 別途積立金         | 108,254             | 108,254             |
| 繰越利益剰余金       | 72,194              | 71,478              |
| 利益剰余金合計       | 301,697             | 307,227             |
| 自己株式          | △3,633              | △3,886              |
| 株主資本合計        | 599,813             | 615,199             |
| 評価・換算差額等      |                     |                     |
| その他有価証券評価差額金  | 30,728              | 59,724              |
| 土地再評価差額金      | 459,627             | 457,921             |
| 評価・換算差額等合計    | 490,355             | 517,645             |
| 新株予約権         | 218                 | 305                 |
| 純資産合計         | 1,090,387           | 1,133,150           |
| 負債純資産合計       | 3,284,712           | 3,422,062           |

## (2) 損益計算書

(単位:百万円)

|                 | 前年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>営業収益</b>     |                                      |                                      |
| ビル事業収益          | 320,341                              | 372,529                              |
| 住宅事業収益          | 159,512                              | 152,543                              |
| 資産開発事業収益        | 29,992                               | 45,823                               |
| その他の事業収益        | 1,912                                | 1,933                                |
| 営業収益合計          | 511,758                              | 572,829                              |
| <b>営業原価</b>     |                                      |                                      |
| ビル事業費用          | 219,338                              | 244,834                              |
| 住宅事業原価          | 142,560                              | 180,147                              |
| 資産開発事業費用        | 8,044                                | 7,039                                |
| その他の事業費用        | 2,137                                | 2,305                                |
| 営業原価合計          | 372,081                              | 434,326                              |
| <b>営業総利益</b>    | 139,677                              | 138,503                              |
| 販売費及び一般管理費      | 29,213                               | 31,399                               |
| <b>営業利益</b>     | 110,463                              | 107,104                              |
| <b>営業外収益</b>    |                                      |                                      |
| 受取利息            | 223                                  | 586                                  |
| 受取配当金           | 9,632                                | 8,589                                |
| その他             | 2,467                                | 2,760                                |
| 営業外収益合計         | 12,323                               | 11,936                               |
| <b>営業外費用</b>    |                                      |                                      |
| 支払利息            | 8,809                                | 9,169                                |
| 社債利息            | 10,798                               | 10,705                               |
| 固定資産除却損         | 3,672                                | 5,528                                |
| その他             | 3,065                                | 4,759                                |
| 営業外費用合計         | 26,346                               | 30,162                               |
| <b>経常利益</b>     | 96,440                               | 88,878                               |
| <b>特別利益</b>     |                                      |                                      |
| 容積利用権設定益        | —                                    | 1,263                                |
| 投資有価証券売却益       | —                                    | 1,058                                |
| 子会社株式売却益        | —                                    | 12,223                               |
| 特別利益合計          | —                                    | 14,545                               |
| <b>特別損失</b>     |                                      |                                      |
| たな卸資産評価損        | 5,629                                | —                                    |
| 固定資産除却関連損       | 2,583                                | —                                    |
| 投資有価証券評価損       | 7,430                                | —                                    |
| 子会社清算損          | —                                    | 1,256                                |
| 減損損失            | 1,375                                | 31,613                               |
| エクイティ出資評価損      | —                                    | 53,188                               |
| 特別損失合計          | 17,019                               | 86,057                               |
| <b>税引前当期純利益</b> | 79,421                               | 17,366                               |
| 法人税、住民税及び事業税    | 25,352                               | 186                                  |
| 法人税等調整額         | 2,872                                | △6,247                               |
| 法人税等合計          | 28,224                               | △6,061                               |
| <b>当期純利益</b>    | 51,196                               | 23,428                               |



## (3) 株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

|                  | 前年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>株主資本</b>      |                                      |                                      |
| 資本金              |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 136,534                              | 136,534                              |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 新株の発行            | —                                    | 4,839                                |
| 当期変動額合計          | —                                    | 4,839                                |
| 当期末残高            | 136,534                              | 141,373                              |
| 資本剰余金            |                                      |                                      |
| 資本準備金            |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 165,216                              | 165,216                              |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 新株の発行            | —                                    | 5,269                                |
| 当期変動額合計          | —                                    | 5,269                                |
| 当期末残高            | 165,216                              | 170,485                              |
| 資本剰余金合計          |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 165,216                              | 165,216                              |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 新株の発行            | —                                    | 5,269                                |
| 当期変動額合計          | —                                    | 5,269                                |
| 当期末残高            | 165,216                              | 170,485                              |
| 利益剰余金            |                                      |                                      |
| 利益準備金            |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 21,663                               | 21,663                               |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 当期変動額合計          | —                                    | —                                    |
| 当期末残高            | 21,663                               | 21,663                               |
| その他利益剰余金         |                                      |                                      |
| 特別償却準備金          |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 351                                  | 250                                  |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 特別償却準備金の積立       | 57                                   | —                                    |
| 特別償却準備金の取崩       | △158                                 | △69                                  |
| 当期変動額合計          | △101                                 | △69                                  |
| 当期末残高            | 250                                  | 181                                  |
| 固定資産圧縮積立金        |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 90,735                               | 92,998                               |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 固定資産圧縮積立金の積立     | 3,193                                | 13,730                               |
| 固定資産圧縮積立金の取崩     | △930                                 | △1,079                               |
| 当期変動額合計          | 2,263                                | 12,651                               |
| 当期末残高            | 92,998                               | 105,649                              |
| 固定資産圧縮特別勘定積立金    |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 6,335                                | 6,335                                |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩 | —                                    | △6,335                               |

(単位:百万円)

|                  | 前年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期変動額合計          | —                                    | △6,335                               |
| 当期末残高            | 6,335                                | —                                    |
| 別途積立金            |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 88,254                               | 108,254                              |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 別途積立金の積立         | 20,000                               | —                                    |
| 当期変動額合計          | 20,000                               | —                                    |
| 当期末残高            | 108,254                              | 108,254                              |
| 繰越利益剰余金          |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 63,285                               | 72,194                               |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 剰余金の配当           | △22,088                              | △19,372                              |
| 当期純利益            | 51,196                               | 23,428                               |
| 自己株式の処分          | △99                                  | △41                                  |
| 固定資産圧縮積立金の積立     | △3,193                               | △13,730                              |
| 固定資産圧縮積立金の取崩     | 930                                  | 1,079                                |
| 固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩 | —                                    | 6,335                                |
| 特別償却準備金の積立       | △57                                  | —                                    |
| 特別償却準備金の取崩       | 158                                  | 69                                   |
| 別途積立金の積立         | △20,000                              | —                                    |
| 土地再評価差額金の取崩      | 2,062                                | 1,516                                |
| 当期変動額合計          | 8,908                                | △716                                 |
| 当期末残高            | 72,194                               | 71,478                               |
| 利益剰余金合計          |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 270,625                              | 301,697                              |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 剰余金の配当           | △22,088                              | △19,372                              |
| 当期純利益            | 51,196                               | 23,428                               |
| 自己株式の処分          | △99                                  | △41                                  |
| 固定資産圧縮積立金の積立     | —                                    | —                                    |
| 固定資産圧縮積立金の取崩     | —                                    | —                                    |
| 固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩 | —                                    | —                                    |
| 特別償却準備金の取崩       | —                                    | —                                    |
| 土地再評価差額金の取崩      | 2,062                                | 1,516                                |
| 当期変動額合計          | 31,071                               | 5,530                                |
| 当期末残高            | 301,697                              | 307,227                              |
| 自己株式             |                                      |                                      |
| 前期末残高            | △3,402                               | △3,633                               |
| 当期変動額            |                                      |                                      |
| 自己株式の取得          | △604                                 | △432                                 |
| 自己株式の処分          | 374                                  | 179                                  |
| 当期変動額合計          | △230                                 | △253                                 |
| 当期末残高            | △3,633                               | △3,886                               |
| 株主資本合計           |                                      |                                      |
| 前期末残高            | 568,973                              | 599,813                              |

(単位: 百万円)

|                     | 前年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 新株の発行               | —                                    | 10,108                               |
| 剰余金の配当              | △22,088                              | △19,372                              |
| 当期純利益               | 51,196                               | 23,428                               |
| 自己株式の取得             | △604                                 | △432                                 |
| 自己株式の処分             | 274                                  | 137                                  |
| 土地再評価差額金の取崩         | 2,062                                | 1,516                                |
| 当期変動額合計             | 30,840                               | 15,385                               |
| 当期末残高               | 599,813                              | 615,199                              |
| 評価・換算差額等            |                                      |                                      |
| その他有価証券評価差額金        |                                      |                                      |
| 前期末残高               | 89,589                               | 30,728                               |
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △58,861                              | 28,996                               |
| 当期変動額合計             | △58,861                              | 28,996                               |
| 当期末残高               | 30,728                               | 59,724                               |
| 土地再評価差額金            |                                      |                                      |
| 前期末残高               | 472,196                              | 459,627                              |
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △12,568                              | △1,705                               |
| 当期変動額合計             | △12,568                              | △1,705                               |
| 当期末残高               | 459,627                              | 457,921                              |
| 評価・換算差額等合計          |                                      |                                      |
| 前期末残高               | 561,785                              | 490,355                              |
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △71,430                              | 27,290                               |
| 当期変動額合計             | △71,430                              | 27,290                               |
| 当期末残高               | 490,355                              | 517,645                              |
| 新株予約権               |                                      |                                      |
| 前期末残高               | 142                                  | 218                                  |
| 当期変動額               |                                      |                                      |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 75                                   | 87                                   |
| 当期変動額合計             | 75                                   | 87                                   |
| 当期末残高               | 218                                  | 305                                  |

(単位:百万円)

|                     | 前年度<br>(自 平成20年4月1日<br>至 平成21年3月31日) | 当年度<br>(自 平成21年4月1日<br>至 平成22年3月31日) |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>純資産合計</b>        |                                      |                                      |
| 前期末残高               | 1,130,901                            | 1,090,387                            |
| <b>当期変動額</b>        |                                      |                                      |
| 新株の発行               | —                                    | 10,108                               |
| 剰余金の配当              | △22,088                              | △19,372                              |
| 当期純利益               | 51,196                               | 23,428                               |
| 自己株式の取得             | △604                                 | △432                                 |
| 自己株式の処分             | 274                                  | 137                                  |
| 土地再評価差額金の取崩         | 2,062                                | 1,516                                |
| 株主資本以外の項目の当期変動額(純額) | △71,354                              | 27,377                               |
| <b>当期変動額合計</b>      | <b>△40,513</b>                       | <b>42,762</b>                        |
| 当期末残高               | 1,090,387                            | 1,133,150                            |

(4) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

## 6. その他

(1) 役員の変動  
開示内容が定まった時点で開示いたします。