

■2010/7/30



三菱地所株式会社

*FACT BOOK 2011/3 第1四半期*

お問い合わせ先：三菱地所株式会社 IR室

四塚・玉木・石井

TEL:03-3287-4827/6517

FAX:03-3212-3757

<http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

# ■目次

	Page
I. 決算比較表	1. 2011年3月期1Q実績/2010年3月期1Q実績連結PL比較表 3
	2. 2010年6月末実績/2010年3月末実績連結BS比較表 4
II. ハイライト	1. 主な財務データ（連結） 5
	2. セグメント別内訳（連結） 6, 7
	3. ビル事業データ（連結） 8
	4. ビル事業データ（三菱地所単体） 8
	5. 丸の内データ（三菱地所単体） 8
	6. マンション事業データ（連結） 9
	7. 住宅事業データ（三菱地所単体） 9
	8. マンション事業データ（藤和不動産単体） 9
	9. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体） 10
III. 連結決算概要	1. 連結貸借対照表 11,12
	2. 連結損益計算書 13
	3. 連結キャッシュ・フロー 14
	4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結） 15
	5. 有利子負債（連結） 15
	6. 会社別内訳（連結） 16
IV. 単体決算概要	1. 2011年3月期1Q実績/2010年3月期1Q実績単体PL比較表 17
	2. 単体貸借対照表 18,19
	3. 単体損益計算書 20
	4. 単体キャッシュ・フロー 21
	5. 総資産、設備投資、減価償却費（単体） 22
	6. 有利子負債（単体） 22
	7. 事業別内訳（単体） 23

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

# I. 決算比較表

## 1. 2011年3月期1Q実績/2010年3月期1Q実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2011/3 1Q実績	2010/3 1Q実績	増減
ビル事業	107,351	105,945	1,406
住宅事業	52,402	75,527	△ 23,124
資産開発事業	3,775	2,492	1,282
海外事業	9,045	9,176	△ 131
設計監理事業	2,788	3,909	△ 1,120
注文住宅事業	4,763	4,371	391
ホテル事業	7,041	7,042	△ 0
不動産サービス事業	5,731	5,141	590
その他の事業	841	871	△ 29
(消去)	△ 4,728	△ 4,865	137
<b>営業収益</b>	<b>189,014</b>	<b>209,613</b>	<b>△ 20,599</b>
ビル事業	29,975	30,613	△ 637
住宅事業	△ 1,648	2,357	△ 4,006
資産開発事業	1,970	795	1,174
海外事業	1,938	1,935	2
設計監理事業	△ 414	588	△ 1,003
注文住宅事業	△ 508	△ 566	58
ホテル事業	67	△ 22	90
不動産サービス事業	△ 754	△ 1,218	464
その他の事業	82	145	△ 62
(消去または全社)	△ 3,630	△ 4,711	1,080
<b>営業利益</b>	<b>27,078</b>	<b>29,917</b>	<b>△ 2,839</b>
営業外収益	2,817	2,346	470
営業外費用	10,635	11,028	△ 392
<b>経常利益</b>	<b>19,260</b>	<b>21,235</b>	<b>△ 1,975</b>
特別利益	-	-	-
特別損失	1,385	-	1,385
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>17,874</b>	<b>21,235</b>	<b>△ 3,361</b>
法人税、住民税及び事業税	2,279	2,170	109
法人税等調整額	6,650	7,556	△ 905
<b>少数株主損益調整前四半期純利益</b>	<b>8,943</b>	<b>11,508</b>	<b>△ 2,565</b>
少数株主損益	2,176	1,873	302
<b>四半期純利益</b>	<b>6,767</b>	<b>9,635</b>	<b>△ 2,867</b>

チェルシージャパンの増収などによる。

藤和不動産のマンション販売の前期比減などによる。

新規ビルの通期稼働などによる。

前期に大型物件の竣工に伴う売上があった反動減など。

三菱地所の賃貸費用増加の影響などによる。

藤和不動産のマンション販売の前期比減などによる。

新規ビルの通期稼働などによる。

前期に大型物件の売上があった反動減など。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

### ■特別損失内訳

科目	2011/3 1Q実績	2010/3 1Q実績	増減
エクイティ出資評価損	1,385	-	1,385
特別損失合計	1,385	-	1,385

(2011/3-1Q 内容)

事業撤退に伴うエクイティ出資評価損の計上。

### 【参考】2011/3通期予想（4月30日発表）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2011/3 予想	2010/3 実績	増減
営業収益	975,000	1,013,415	△ 38,415
営業利益	156,000	148,972	7,028
経常利益	121,000	117,381	3,619
当期純利益	63,000	11,900	51,100

2. 2010年6月末/2010年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2010/6末	2010/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	111,831	175,159	△ 63,327
2. 受取手形及び営業未収入金	21,151	31,889	△ 10,737
3. 有価証券	5,454	3,567	1,887
4. 販売用不動産	135,158	150,245	△ 15,086
5. 仕掛販売用不動産	353,131	323,943	29,187
6. 開発用不動産	8,798	8,844	△ 46
7. 未成工事出資金	14,765	9,926	4,838
8. その他のたな卸資産	814	814	0
9. エクイティ出資	227,676	226,201	1,475
10. 繰延税金資産	36,416	41,850	△ 5,433
11. その他の流動資産	62,636	57,146	5,490
12. 貸倒引当金	△ 459	△ 506	46
流動資産合計	977,377	1,029,082	△ 51,705
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	868,186	876,239	△ 8,053
(2) 機械装置及び運搬具	23,764	24,223	△ 459
(3) 土地	1,665,637	1,652,937	12,700
(4) 信託土地	277,166	277,425	△ 259
(5) 建設仮勘定	25,927	26,723	△ 796
(6) その他の有形固定資産	13,809	14,472	△ 662
有形固定資産合計	2,874,491	2,872,021	2,469
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	88,394	88,665	△ 270
(2) その他の無形固定資産	6,850	6,927	△ 77
無形固定資産合計	95,245	95,593	△ 347
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	171,734	201,303	△ 29,568
(2) 長期貸付金	1,758	1,769	△ 11
(3) 差入敷金保証金	91,587	96,017	△ 4,430
(4) 繰延税金資産	7,295	7,757	△ 461
(5) その他の投資	52,670	53,374	△ 703
(6) 貸倒引当金	△ 1,924	△ 1,853	△ 70
投資その他の資産合計	323,121	358,368	△ 35,246
固定資産合計	3,292,858	3,325,982	△ 33,124
資産合計	4,270,235	4,355,065	△ 84,829

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2010/6末	2010/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	51,958	78,800	△ 26,841
2. 短期借入金	100,496	105,586	△ 5,090
3. 1年内返済予定の長期借入金	165,034	286,169	△ 121,134
4. 1年内償還予定の社債	30,402	39,916	△ 9,514
5. 未払法人税等	2,737	8,472	△ 5,734
6. 繰延税金負債	0	0	0
7. その他の流動負債	123,135	132,077	△ 8,941
流動負債合計	473,765	651,023	△ 177,257
II. 固定負債			
1. 社債	540,000	550,000	△ 10,000
2. 長期借入金	890,829	772,149	118,680
3. 受入敷金保証金	379,584	382,413	△ 2,828
4. 繰延税金負債	213,246	223,756	△ 10,510
5. 再評価に係る繰延税金負債	332,194	332,194	-
6. 退職給付引当金	15,906	15,570	336
7. 役員退職慰労引当金	448	644	△ 196
8. 負ののれん	84,368	83,705	662
9. その他の固定負債	61,565	37,384	24,180
固定負債合計	2,518,144	2,397,819	120,324
負債合計	2,991,909	3,048,842	△ 56,933
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	141,373	141,373	-
2. 資本剰余金	170,485	170,485	-
3. 利益剰余金	401,217	402,792	△ 1,574
4. 自己株式	△ 3,977	△ 3,926	△ 50
株主資本計	709,099	710,724	△ 1,624
II. 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金	40,934	59,729	△ 18,795
2. 繰延ヘッジ損益	△ 529	△ 376	△ 153
3. 土地再評価差額金	458,303	458,303	-
4. 為替換算調整勘定	△ 45,522	△ 45,223	△ 298
評価・換算差額等計	453,184	472,432	△ 19,247
III. 新株予約権			
	305	305	-
IV. 少数株主持分			
	115,736	122,760	△ 7,023
純資産合計	1,278,325	1,306,222	△ 27,896
負債・純資産合計	4,270,235	4,355,065	△ 84,829

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3（予想）
営業収益	787,652 百万円	942,626 百万円	209,613 百万円	1,013,415 百万円	189,014 百万円	975,000 百万円
営業利益	177,983 百万円	138,567 百万円	29,917 百万円	148,972 百万円	27,078 百万円	156,000 百万円
経常利益	162,061 百万円	108,624 百万円	21,235 百万円	117,381 百万円	19,260 百万円	121,000 百万円
当期（四半期）純利益	86,963 百万円	45,423 百万円	9,635 百万円	11,900 百万円	6,767 百万円	63,000 百万円
総資産	4,327,137 百万円	4,429,070 百万円	4,393,514 百万円	4,355,065 百万円	4,270,235 百万円	4,365,000 百万円
自己資本（純資産-新株予約権-少数株主持分）	1,238,889 百万円	1,148,494 百万円	1,188,013 百万円	1,183,156 百万円	1,162,284 百万円	1,235,000 百万円
有利子負債	1,645,407 百万円	1,834,195 百万円	1,834,596 百万円	1,762,111 百万円	1,734,686 百万円	1,660,000 百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 16,248 百万円	45,824 百万円	△ 21,591 百万円	212,668 百万円	△ 12,980 百万円	200,000 百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 212,207 百万円	△ 214,500 百万円	△ 35,506 百万円	△ 112,639 百万円	△ 4,550 百万円	△ 60,000 百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	238,942 百万円	141,055 百万円	△ 16,914 百万円	△ 106,852 百万円	△ 44,117 百万円	△ 120,000 百万円
EBITDA（営業利益+受取利息・配当+持分法投資損益+減価償却費）	245,911 百万円	209,522 百万円	49,324 百万円	230,730 百万円	47,167 百万円	233,000 百万円
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$					
	4.9 %	3.3 %	-	3.5 %	-	3.7 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$					
	8.5 倍	4.7 倍	-	5.2 倍	-	5.9 倍
自己資本当期純利益率 (ROE)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$					
	7.1 %	3.8 %	-	1.0 %	-	5.3 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$					
	62.99 円	32.90 円	6.95 円	8.58 円	4.88 円	45.99 円

2. セグメント別内訳（連結）

①営業収益	2008/3		2009/3		2010/3-10		2010/3		2011/3-10		2011/3(予想)	
	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	380,562	46.9%	406,606	42.3%	105,945	49.4%	489,696	47.4%	107,351	55.4%	467,000	47.0%
住宅事業	213,903	26.3%	309,039	32.1%	75,527	35.2%	350,008	33.8%	52,402	27.0%	338,000	34.0%
資産開発事業	29,430	3.6%	91,919	9.6%	2,492	1.2%	50,691	4.9%	3,775	1.9%	29,000	2.9%
海外事業	71,920	8.9%	47,382	4.9%	9,176	4.3%	40,187	3.9%	9,045	4.7%	49,500	5.0%
設計監理事業	19,086	2.3%	20,058	2.1%	3,909	1.8%	19,466	1.9%	2,788	1.4%	18,500	1.9%
注文住宅事業	31,216	3.8%	29,349	3.0%	4,371	2.0%	26,427	2.5%	4,763	2.5%	31,000	3.1%
ホテル事業	33,163	4.1%	30,775	3.2%	7,042	3.3%	28,564	2.8%	7,041	3.6%	29,500	3.0%
不動産サービス事業	27,941	3.4%	23,374	2.4%	5,141	2.4%	25,816	2.5%	5,731	3.0%	27,500	2.8%
その他の事業	4,982	0.6%	3,872	0.4%	871	0.4%	3,281	0.3%	841	0.5%	3,000	0.3%
セグメント間消去又は全社	△ 24,554		△ 19,752		△ 4,865		△ 20,724		△ 4,728		△ 18,000	
	787,652		942,626		209,613		1,013,415		189,014		975,000	

②営業利益	2008/3		2009/3		2010/3-10		2010/3		2011/3-10		2011/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	114,490		119,204		30,613		149,836		29,975		147,000	
住宅事業	24,326		△ 15,460		2,357		△ 35,730		△ 1,648		6,500	
資産開発事業	16,863		33,504		795		40,259		1,970		6,000	
海外事業	27,544		12,526		1,935		10,496		1,938		10,500	
設計監理事業	2,324		2,178		588		1,392		△ 414		1,000	
注文住宅事業	△ 616		△ 281		△ 566		△ 370		△ 508		0	
ホテル事業	1,362		△ 19		△ 22		△ 112		67		500	
不動産サービス事業	4,108		△ 445		△ 1,218		210		△ 754		500	
その他の事業	995		669		145		189		82		0	
セグメント間消去又は全社	△ 13,415		△ 13,309		△ 4,711		△ 17,198		△ 3,630		△ 16,000	
	177,983		138,567		29,917		148,972		27,078		156,000	

③営業利益率	2008/3		2009/3		2010/3-10		2010/3		2011/3-10		2011/3(予想)	
ビル事業	30.1%		29.3%		28.9%		30.6%		27.9%		31.5%	
住宅事業	11.4%		△ 5.0%		3.1%		△ 10.2%		△ 3.1%		1.9%	
資産開発事業	57.3%		36.4%		31.9%		79.4%		52.2%		20.7%	
海外事業	38.3%		26.4%		21.1%		26.1%		21.4%		21.2%	
設計監理事業	12.2%		10.9%		15.0%		7.2%		△ 14.8%		5.4%	
注文住宅事業	△ 2.0%		△ 1.0%		△ 12.9%		△ 1.4%		△ 10.7%		0.0%	
ホテル事業	4.1%		△ 0.1%		△ 0.3%		△ 0.4%		1.0%		1.7%	
不動産サービス事業	14.7%		△ 1.9%		△ 23.7%		0.8%		△ 13.2%		1.8%	
その他の事業	20.0%		17.3%		16.6%		5.8%		9.8%		0.0%	
セグメント間消去又は全社												
	22.6%		14.7%		14.3%		14.7%		14.3%		16.0%	

④減価償却費	2008/3		2009/3		2010/3-10		2010/3		2011/3-10		2011/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	45,893		49,207		14,307		61,743		14,686		-	
住宅事業	795		1,643		439		1,962		435		-	
資産開発事業	2,316		1,260		359		1,780		469		-	
海外事業	5,539		6,070		1,415		6,302		1,506		-	
設計監理事業	40		45		14		69		18		-	
注文住宅事業	144		143		32		144		37		-	
ホテル事業	1,510		1,425		308		1,275		282		-	
不動産サービス事業	388		451		135		537		128		-	
その他の事業	139		114		18		79		19		-	
セグメント間消去又は全社	99		3		5		31		△ 31		-	
	56,867		60,364		17,036		73,926		17,553		69,000	

⑤償却前営業利益	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	160,384	168,411	44,920	211,579	44,661	-
住宅事業	25,121	△ 13,817	2,796	△ 33,768	△ 1,213	-
資産開発事業	19,179	34,764	1,154	42,039	2,439	-
海外事業	33,083	18,596	3,350	16,798	3,444	-
設計監理事業	2,364	2,223	602	1,461	△ 396	-
注文住宅事業	△ 471	△ 138	△ 534	△ 226	△ 471	-
ホテル事業	2,872	1,406	286	1,163	349	-
不動産サービス事業	4,496	6	△ 1,083	747	△ 626	-
その他の事業	1,134	783	163	268	101	-
セグメント間消去又は全社	△ 13,315	△ 13,306	△ 4,706	△ 17,167	△ 3,661	-
	234,850	198,932	46,953	222,898	44,631	225,000

  

⑥資本的支出	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	122,149	111,413	28,806	79,748	25,943	-
住宅事業	1,835	11,475	1,135	6,502	1,270	-
資産開発事業	106,345	11,128	4,552	21,964	160	-
海外事業	44,857	70,829	1,209	8,222	1,710	-
設計監理事業	63	132	41	151	6	-
注文住宅事業	205	213	10	321	11	-
ホテル事業	1,216	1,057	56	330	62	-
不動産サービス事業	729	725	104	301	299	-
その他の事業	397	99	1	34	0	-
セグメント間消去又は全社	3,798	△ 393	△ 291	4,197	△ 285	-
	281,597	206,681	35,624	121,775	29,179	-

  

⑦総資産	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	2,566,825	2,828,850	2,830,345	2,846,909	2,839,093	-
住宅事業	731,816	750,489	725,423	688,298	646,295	-
資産開発事業	337,375	325,851	327,948	250,005	249,223	-
海外事業	351,016	303,982	317,305	318,075	318,691	-
設計監理事業	22,155	25,329	23,088	25,016	23,913	-
注文住宅事業	14,992	14,113	12,824	14,250	14,075	-
ホテル事業	28,626	26,902	25,970	25,416	24,709	-
不動産サービス事業	31,909	56,026	25,394	55,691	32,569	-
その他の事業	26,406	26,401	26,119	27,188	26,896	-
セグメント間消去又は全社	216,013	71,122	79,094	104,213	94,767	-
	4,327,137	4,429,070	4,393,514	4,355,065	4,270,235	4,365,000

### 3. ビル事業データ（連結）

項目	2007/3	2008/3	2009/3	2009/6	2010/3	2010/6
貸付面積	2,684 千㎡	2,881 千㎡	3,280 千㎡	3,559 千㎡	3,643 千㎡	3,572 千㎡
（所有）	1,774 千㎡	2,021 千㎡	2,265 千㎡	2,530 千㎡	2,560 千㎡	2,545 千㎡
（転貸）	909 千㎡	859 千㎡	1,015 千㎡	1,029 千㎡	1,082 千㎡	1,027 千㎡

### 4. ビル事業データ（三菱地所単体）

項目	2007/3	2008/3	2009/3	2009/6	2010/3	2010/6	2011/3(予想)
①営業延床面積							
当社保有面積	2,879 千㎡	3,218 千㎡	3,161 千㎡	3,383 千㎡	3,359 千㎡	3,362 千㎡	3,359 千㎡
当社借受面積	890 千㎡	956 千㎡	1,186 千㎡	1,218 千㎡	1,301 千㎡	1,285 千㎡	1,425 千㎡
営業延床面積合計	3,769 千㎡	4,175 千㎡	4,347 千㎡	4,601 千㎡	4,660 千㎡	4,647 千㎡	4,785 千㎡
②貸付有効面積	2,499 千㎡	2,736 千㎡	2,824 千㎡	2,930 千㎡	2,983 千㎡	2,944 千㎡	3,097 千㎡
③空室率（全国全用途）	1.68 %	2.06 % (※1)	2.86 %	3.41 %	3.40 %	4.46 %	3.7 %
④平均賃料（全国全用途）	21,733 円	22,602 円	23,560 円	23,972 円	24,864 円	24,773 円	25,000 円

注：※1) 2008/3の空室率は、赤坂パークビルのリニューアル工事部分を空室として算出している。  
 （尚、跡賃テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は1.26%となる。）

### 5. 丸の内データ（三菱地所単体）

項目	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q
延床面積	1,897 千㎡	2,195 千㎡	2,258 千㎡	2,528 千㎡	2,565 千㎡	2,528 千㎡
貸付有効面積	1,246 千㎡	1,415 千㎡	1,477 千㎡	1,579 千㎡	1,614 千㎡	1,587 千㎡
事務所空室率	0.55 %	0.19 %	1.09 %	2.26 %	2.42 %	3.67 %
ビル賃貸売上高	146,399 百万円	165,928 百万円	180,265 百万円	48,479 百万円	199,230 百万円	49,992 百万円

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



## 6. マンション事業データ（連結）

	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
マンション売上	219,945 百万円	59,121 百万円	275,120 百万円	35,985 百万円	267,000 百万円
マンション売上計上戸数	5,103 戸	1,456 戸	6,987 戸	848 戸	6,100 戸
マンション粗利益率	15.1 %	18.8 %	10.8 %	14.1 %	14.0 %
マンション完成在庫 (内、未契約完成在庫数)	1,902 戸 (1,611 戸)	2,180 戸 (1,750 戸)	1,910 戸 (1,622 戸)	1,441 戸 (1,107 戸)	- 戸 (- 戸)
マンション新規発売戸数	5,525 戸	1,534 戸	5,910 戸	1,607 戸	5,600 戸

## 7. 住宅事業データ（三菱地所単体）

項目	2007/3		2008/3		2009/3		2010/3-1Q		2010/3		2011/3-1Q		2011/3(予想)	
	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
①売上内訳														
【マンション】	167,692	3,445	148,678	2,780	124,700	2,125	15,316	322	133,950	2,779	18,736	416	132,000	2,500
【建売】	5,561	126	4,302	82	2,635	51	450	7	1,745	33	61	2	300	10
		区画		区画		区画		区画		区画		区画		区画
【更地】	6,606	258	7,690	179	3,601	107	274	7	3,718	220	969	16	3,200	110
住宅用地	4,885	251	6,769	176	3,071	104	94	6	3,538	219	969	16	2,700	107
業務用地	1,721	7	921	3	530	3	180	1	180	1	0	0	500	3
【その他】	13,462		13,140		28,576		2,453		13,129		5,085		21,000	
売上合計	193,321		173,814		159,512		18,495		152,543		24,853		156,500	
②完成在庫														
【マンション】	6,140	126	7,415	214	41,426	895	41,100	974	41,526	1,103	32,676	864	-	-
(内、未契約完成在庫数)		(77)		(194)		(801)		(858)		(951)		(679)		(-)
【戸建て】	1,280	31	1,444	34	1,231	26	970	25	298	10	239	8	-	-
完成在庫合計	7,420		8,859		42,657		42,070		41,824		32,915		-	
③マンション粗利益率	22.4 %		24.6 %		21.7 %		19.3 %		8.8 %		17.6 %		15.0 %	
④マンション新規発売戸数	2,474 戸		2,323 戸		1,754 戸		599 戸		2,503 戸		606 戸		2,200 戸	

## 8. マンション事業データ（藤和不動産単体）

	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
マンション売上	95,245 百万円	43,804 百万円	141,170 百万円	17,249 百万円	135,000 百万円
マンション売上計上戸数	2,978 戸	1,134 戸	4,208 戸	432 戸	3,600 戸
マンション粗利益率	6.4 %	18.6 %	12.6 %	10.3 %	13.0 %
マンション完成在庫 (内、未契約完成在庫数)	1,007 戸 (810 戸)	1,206 戸 (892 戸)	807 戸 (671 戸)	577 戸 (428 戸)	- 戸 (- 戸)
マンション新規発売戸数	3,771 戸	935 戸	3,407 戸	1,001 戸	3,400 戸

(注記)

「マンション粗利益率」は、マンション売上から原価（土地取得費、造成工事費、建築工事費）を差し引いた「粗利益」の対売上比率として、算出しております。

9. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）

	2007/3	2008/3	2009/3	2009/6	2010/3	2010/6
<b>ビル事業</b>						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	320 億円	442 億円	848 億円	845 億円	868 億円	896 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	277 億円	280 億円	469 億円	471 億円	518 億円	562 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,283 億円	4,306 億円	4,306 億円	5,044 億円	5,271 億円
<b>住宅事業</b>						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	9 億円	0 億円	24 億円	73 億円	89 億円	89 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	32 億円	0 億円	0 億円	0 億円	20 億円	20 億円
TMK・TK有利子負債残高	191 億円	7 億円	0 億円	0 億円	0 億円	0 億円
<b>資産開発事業</b>						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	781 億円	1,392 億円	1,715 億円	1,727 億円	1,176 億円	1,176 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	358 億円	822 億円	980 億円	982 億円	472 億円	448 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	4,296 億円	4,533 億円	4,548 億円	4,086 億円	4,262 億円
<b>合計</b>						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	1,111 億円	1,835 億円	2,587 億円	2,645 億円	2,134 億円	2,162 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	668 億円	1,103 億円	1,450 億円	1,453 億円	1,011 億円	1,031 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	6,587 億円	8,840 億円	8,855 億円	9,131 億円	9,533 億円

(注1)当データは以下のものを対象として集計している

- ①資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)に対する優先出資の内、当社出資比率が20%以上のもの
- ②商法に基づく匿名組合(TK)出資の内、当社出資比率が20%以上のもの

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

(注3)TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)は、当社の簿価を持分で換算する等の方法により算出

## Ⅲ. 連結決算概要

### 1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2009/6	2010/3	2010/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	186,321	181,168	108,015	175,159	111,831
受取手形及び営業未収入金	37,063	28,949	19,482	31,889	21,151
有価証券	31,739	4,442	3,572	3,567	5,454
販売用不動産	153,085	198,085	188,831	150,245	135,158
仕掛販売用不動産	429,181	383,352	379,116	323,943	353,131
開発用不動産	9,139	8,974	8,976	8,844	8,798
未成工事支出金	10,315	9,162	12,827	9,926	14,765
その他のたな卸資産	1,102	960	824	814	814
エクイティ出資	185,640	257,879	267,639	226,201	227,676
繰延税金資産	47,053	43,559	36,596	41,850	36,416
その他の流動資産	51,179	59,006	58,551	57,146	62,636
貸倒引当金	△ 436	△ 402	△ 404	△ 506	△ 459
流動資産合計	1,141,385	1,175,139	1,084,028	1,029,082	977,377
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	753,179	792,064	865,743	876,239	868,186
機械装置及び運搬具	25,516	22,733	26,335	24,223	23,764
土地	1,564,953	1,632,779	1,637,234	1,652,937	1,665,637
信託土地	280,547	277,425	277,425	277,425	277,166
建設仮勘定	83,271	136,344	71,161	26,723	25,927
その他の有形固定資産	7,267	8,371	8,598	14,472	13,809
有形固定資産合計	2,714,735	2,869,718	2,886,499	2,872,021	2,874,491
(無形固定資産)					
借地権	61,684	86,076	85,561	88,665	88,394
その他の無形固定資産	4,498	6,405	6,313	6,927	6,850
無形固定資産合計	66,183	92,481	91,875	95,593	95,245
(投資その他の資産)					
投資有価証券	251,805	152,424	186,239	201,303	171,734
長期貸付金	3,387	1,799	1,789	1,769	1,758
差入敷金保証金	86,595	88,983	92,994	96,017	91,587
繰延税金資産	8,156	3,952	4,076	7,757	7,295
その他の投資	56,520	47,608	48,594	53,374	52,670
貸倒引当金	△ 1,631	△ 3,037	△ 2,582	△ 1,853	△ 1,924
投資その他の資産合計	404,834	291,731	331,112	358,368	323,121
固定資産合計	3,185,752	3,253,930	3,309,486	3,325,982	3,292,858
資産合計	4,327,137	4,429,070	4,393,514	4,355,065	4,270,235

項目	2008/3	2009/3	2009/6	2010/3	2010/6
<b>【負債の部】</b>					
＜流動負債＞					
支払手形及び営業未払金	114,780	101,450	71,787	78,800	51,958
短期借入金	56,131	139,300	110,047	105,586	100,496
1年内返済予定の長期借入金	161,418	194,087	307,975	286,169	165,034
コマーシャルペーパー	10,000	10,000	-	-	-
1年内償還予定の社債	43,587	63,216	59,485	39,916	30,402
未払法人税等	38,372	20,273	2,363	8,472	2,737
繰延税金負債	0	33	33	0	0
その他の流動負債	159,622	161,236	117,322	132,077	123,135
流動負債合計	583,913	689,597	669,015	651,023	473,765
＜固定負債＞					
社債	540,000	545,000	540,000	550,000	540,000
長期借入金	834,269	880,129	813,972	772,149	890,829
受入敷金保証金	359,561	371,141	380,761	382,413	379,584
繰延税金負債	226,241	206,460	220,092	223,756	213,246
再評価に係る繰延税金負債	323,953	333,045	333,045	332,194	332,194
退職給付引当金	18,083	14,296	15,426	15,570	15,906
役員退職慰労引当金	691	786	554	644	448
負ののれん	67,172	84,921	81,311	83,705	84,368
その他固定負債	25,955	28,979	30,111	37,384	61,565
固定負債合計	2,395,928	2,464,759	2,415,274	2,397,819	2,518,144
負債合計	2,979,841	3,154,357	3,084,289	3,048,842	2,991,909
<b>【純資産の部】</b>					
＜株主資本＞					
資本金	136,534	136,534	141,373	141,373	141,373
資本剰余金	165,216	165,216	170,485	170,485	170,485
利益剰余金	387,214	408,775	407,348	402,792	401,217
自己株式	△ 3,440	△ 3,715	△ 3,839	△ 3,926	△ 3,977
株主資本計	685,524	706,810	715,368	710,724	709,099
＜評価・換算差額等＞					
その他有価証券評価差額金	89,621	30,730	52,029	59,729	40,934
繰延ヘッジ損益	△ 357	△ 591	△ 624	△ 376	△ 529
土地再評価差額金	472,578	460,009	460,009	458,303	458,303
為替換算調整勘定	△ 8,478	△ 48,462	△ 38,769	△ 45,223	△ 45,522
評価・換算差額等計	553,364	441,684	472,645	472,432	453,184
＜新株予約権＞	142	218	218	305	305
＜少数株主持分＞	108,264	125,999	120,993	122,760	115,736
純資産合計	1,347,295	1,274,713	1,309,225	1,306,222	1,278,325
負債・純資産合計	4,327,137	4,429,070	4,393,514	4,355,065	4,270,235

## 2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
営業収益	787,652	942,626	209,613	1,013,415	189,014	975,000
営業利益	177,983	138,567	29,917	148,972	27,078	156,000
〔営業外収益〕						
受取利息	3,349	1,714	79	390	108	500
受取配当金	3,474	4,053	1,158	2,781	1,254	2,000
のれん償却額(連結調整勘定償却額)	-	1,041	259	1,060	258	1,000
持分法投資利益	3,739	1,558	162	763	242	500
その他の営業外収益	3,752	2,867	686	4,345	953	2,000
営業外収益合計	14,316	11,235	2,346	9,342	2,817	6,000
〔営業外費用〕						
支払利息	22,167	31,073	7,521	29,207	6,299	27,000
固定資産除却損	4,616	4,024	2,037	6,676	3,243	6,500
その他の営業外費用	3,454	6,080	1,469	5,049	1,091	7,500
営業外費用合計	30,238	41,179	11,028	40,933	10,635	41,000
経常利益	162,061	108,624	21,235	117,381	19,260	121,000
〔特別利益〕						
投資有価証券売却益	1,697	-	-	1,059	-	-
関係会社株式売却益	2,255	6,283	-	-	-	-
固定資産信託受益権売却益	1,737	-	-	-	-	-
容積利用権設定益	-	-	-	1,263	-	-
特別利益合計	5,690	6,283	-	2,323	-	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	1,458	7,375	-	-	-	-
固定資産除却関連損	1,194	2,562	-	-	-	3,000
投資有価証券評価損	2,769	7,524	-	-	-	-
エクイティ出資評価損	-	-	-	54,523	1,385	-
減損損失	1,498	2,447	-	34,309	-	-
借入金期限前返済精算金	1,168	-	-	-	-	-
不動産売買契約解除損	-	4,991	-	-	-	-
特別損失合計	8,088	24,902	-	88,832	1,385	3,000
税金等調整前当期純利益	159,663	90,005	21,235	30,872	17,874	118,000
法人税、住民税及び事業税	52,390	34,707	2,170	16,319	2,279	47,500
法人税等調整額	9,472	△ 6,606	7,556	△ 4,966	6,650	
少数株主損益調整前当期純利益	-	-	11,508	19,518	8,943	70,500
少数株主損益	10,836	16,481	1,873	7,618	2,176	7,500
当期(四半期)純利益	86,963	45,423	9,635	11,900	6,767	63,000

### 3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3 (予想)
税金等調整前当期純利益	159,663	90,005	21,235	30,872	17,874	118,000
特別損益等調整	△ 124	19,316	2,325	94,000	2,528	7,500
減価償却費	56,867	60,364	17,036	73,926	17,553	69,000
たな卸資産の増減	△ 79,102	16,048	12,720	106,227	△ 15,224	37,000
エクイティ出資の増減	△ 85,042	△ 93,848	△ 7,708	△ 20,284	△ 5,509	△ 37,000
その他	△ 14,669	9,230	△ 47,635	△ 34,234	△ 21,099	18,000
法人税等の支払額	△ 53,840	△ 55,293	△ 19,565	△ 37,837	△ 9,102	△ 12,500
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 16,248	45,824	△ 21,591	212,668	△ 12,980	200,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	11,448	9,046	51	2,223	2	0
有形固定資産の売却、有形固定資産 信託受益権の売却による収入	13,253	169	22	4,468	88	0
設備投資	△ 270,798	△ 201,088	△ 34,906	△ 114,085	△ 28,979	△ 82,000
その他	33,889	△ 22,627	△ 673	△ 5,246	24,337	22,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 212,207	△ 214,500	△ 35,506	△ 112,639	△ 4,550	△ 60,000
新規調達	389,537	334,439	105,331	282,461	146,012	138,000
返済	△ 130,408	△ 226,649	△ 73,744	△ 322,794	△ 171,265	△ 200,000
配当金の支払い	△ 33,878	△ 27,357	△ 12,444	△ 24,328	△ 10,184	△ 20,000
その他	13,691	60,622	△ 36,057	△ 42,191	△ 8,680	△ 38,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	238,942	141,055	△ 16,914	△ 106,852	△ 44,117	△ 120,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 2,765	△ 7,585	1,692	612	229	-
現金及び現金同等物の増減額	7,721	△ 35,206	△ 72,319	△ 6,210	△ 61,418	20,000
子会社の新規連結による現金及び 現金同等物の増加額	5,901	542	-	-	-	-
子会社の連結除外による現金及び 現金同等物の減少額	-	△ 495	△ 516	△ 516	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	206,089	219,712	184,552	184,552	177,825	177,825
現金及び現金同等物の期末残高	219,712	184,552	111,716	177,825	116,406	197,825

#### 4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
総資産	4,327,137	4,429,070	4,393,514	4,355,065	4,270,235	4,365,000
設備投資	270,798	201,088	34,906	114,085	28,979	82,000
減価償却費	56,867	60,364	17,036	73,926	17,553	69,000

※2011/3-1Q設備投資主な内訳  
289億円

三菱地所 247億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 141億円 リニューアルほか 91億円
	その他	住宅事業 11億円
その他 42億円	RGHほか子会社	RGI 16億円 丸の内熱供給 11億円 チェルシージャパン 3億円 サンシャインシティ 3億円

※2011/3（予想）設備投資主な内訳  
820億円

三菱地所 495億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 300億円 リニューアルほか 180億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 10億円
その他 325億円	RGHほか子会社	RGI 160億円 チェルシージャパン 75億円 サンシャイン 40億円 丸の内熱供給 20億円

#### 5. 有利子負債（連結）

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
有利子負債	1,645,407	1,834,195	1,834,596	1,762,111	1,734,686	1,660,000
ネット有利子負債※1	1,425,695	1,649,642	1,722,880	1,584,286	1,618,279	1,462,000
支払利息	22,167	31,073	7,521	29,235	6,299	27,000
金融収支※2	△ 15,344	△ 25,304	△ 6,283	△ 26,063	△ 4,937	△ 24,500
平均金利※3	1.66% ※5	1.79% ※6	1.64%	1.63%	1.44%	1.58%
D/Eレシオ※4	1.32	1.60	1.54	1.49	1.49	1.34

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

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

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

## 6. 会社別内訳(連結)

2011年3月期1Q実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	107,914	20,835	17,476	10,912	3,326,979	1,116,632	1,280,550	11,082
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	5,731	△ 720	△ 659	△ 451	32,569	12,311	44	128
三菱地所ホーム	100.00%	3,691	△ 479	△ 472	△ 474	7,528	969	0	27
三菱地所設計	100.00%	2,413	△ 37	△ 31	△ 34	22,544	12,706	0	12
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	4,763	△ 195	△ 195	△ 194	4,840	567	61	82
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	8,400	646	656	420	32,573	6,179	3	23
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	7,434	287	282	170	7,606	4,446	0	51
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	4,826	263	363	170	17,730	8,389	0	7
藤和不動産	100.00%	19,134	△ 2,151	△ 2,493	△ 2,577	207,429	12,420	169,001	117
丸の内熱供給	64.16%	3,102	217	258	152	24,561	14,999	6,172	611
チェルシージャパン	60.00%	7,109	2,083	1,935	1,148	78,539	17,149	41,218	1,407
サンシャインシティ	59.59%	6,852	1,686	1,583	886	104,447	42,463	38,554	1,410
ロイヤルパークホテル	51.00%	2,619	254	213	137	16,584	6,972	6,605	173
RGI	100.00%	7,787	1,464	1,223	128	183,452	95,267	63,418	1,048
連結全体	-	189,014	27,078	19,260	6,767	4,270,235	1,162,284	1,734,686	17,553

2011年3月期1Q外貨換算レート	円/ドル		円/ポンド	
P L	90.69	P L	141.52	
B S	93.04	B S	140.40	

2010年3月期1Q実績

(百万円)

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

2010年3月期1Q外貨換算レート	円/ドル	
P L	93.76	
B S	98.23	



## IV. 単体決算概要

### 1. 2011年3月期1Q実績/2010年3月期1Q実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2011/3 1Q実績	2010/3 1Q実績	増減	
ビル事業	80,023	79,699	323	新規ビルの通期稼働などによる。
住宅事業	24,853	18,495	6,357	マンション売上の増加などによる。
資産開発事業	2,454	1,846	607	匿名組合出資分配益の増加などによる。
その他の事業	583	473	109	
<b>営業収益</b>	<b>107,914</b>	<b>100,514</b>	<b>7,399</b>	
ビル事業	23,753	24,495	△ 741	賃貸費用増加の影響などによる。
住宅事業	1,972	1,341	631	マンション売上の増加などによる。
資産開発事業	1,377	635	742	匿名組合出資分配益の増加などによる。
その他の事業	△ 41	△ 17	△ 23	
<b>営業総利益</b>	<b>27,062</b>	<b>26,454</b>	<b>608</b>	
販売費	1,044	1,473	△ 429	
一般管理費	5,182	5,538	△ 355	
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>6,227</b>	<b>7,012</b>	<b>△ 784</b>	
<b>営業利益</b>	<b>20,835</b>	<b>19,442</b>	<b>1,393</b>	
営業外収益	5,437	6,695	△ 1,258	前期にあった子会社からの受取配当金の減少など。
営業外費用	8,795	7,709	1,086	固定資産除却損の増加などによる。
<b>経常利益</b>	<b>17,476</b>	<b>18,429</b>	<b>△ 952</b>	
特別利益	-	-	-	
特別損失	1,385	-	1,385	
<b>税引前四半期純利益</b>	<b>16,090</b>	<b>18,429</b>	<b>△ 2,338</b>	
法人税等	5,178	5,433	△ 254	
<b>四半期純利益</b>	<b>10,912</b>	<b>12,996</b>	<b>△ 2,083</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2011/3 1Q実績	2010/3 1Q実績	増減	(2011/3-1Q 内容)
■特別損失内訳				
エクイティ出資評価損	1,385	-	1,385	事業撤退に伴うエクイティ出資評価損の計上。
特別損失合計	1,385	-	1,385	

【参考】2011/3通期予想（4月30日発表）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2011/3 予想	2010/3 実績	増減
営業収益	531,000	572,829	△ 41,829
営業利益	109,500	107,104	2,396
経常利益	85,500	88,878	△ 3,378
当期純利益	45,500	23,428	22,072

## 2. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2009/6	2010/3	2010/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	61,794	82,444	60,732	117,648	61,803
営業未収入金	32,743	39,216	15,205	47,207	19,118
販売用不動産	102,610	141,486	143,000	115,355	104,539
仕掛販売用不動産	281,304	267,800	269,810	224,168	238,579
開発用不動産	8,767	8,641	8,643	8,626	8,580
未成工事支出金	2,476	2,180	4,256	2,070	4,690
エクイティ出資	202,578	275,030	281,079	230,620	232,272
前渡金	4,132	4,193	5,941	2,331	4,509
前払費用	13,552	13,216	12,996	12,274	12,216
関係会社短期貸付金	-	-	59,155	132,755	140,255
繰延税金資産	35,081	39,390	34,002	38,594	33,791
その他の流動資産	21,451	18,457	19,046	24,531	27,244
貸倒引当金	△ 235	△ 199	△ 336	△ 1,781	△ 1,685
流動資産合計	766,257	891,859	913,533	954,402	885,916
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	504,932	495,363	567,005	562,588	558,436
構築物	7,416	7,907	7,642	8,239	8,114
機械及び装置	4,946	3,625	3,578	3,216	3,175
車輛運搬具	1	0	0	1	1
工具、器具及び備品	2,998	2,897	2,827	3,507	3,395
土地	1,265,030	1,264,996	1,265,039	1,285,031	1,296,920
建設仮勘定	69,223	114,490	51,329	10,581	11,144
その他の有形固定資産	14	92	561	5,516	5,307
有形固定資産合計	1,854,562	1,889,374	1,897,985	1,878,682	1,886,496
(無形固定資産)					
のれん	793	623	581	453	411
借地権	6,423	6,423	6,423	9,624	9,624
ソフトウェア	2,142	1,880	1,878	1,822	1,699
その他の無形固定資産	211	174	165	762	757
無形固定資産合計	9,570	9,102	9,048	12,663	12,492
(投資その他の資産)					
投資有価証券	229,610	134,231	167,821	179,825	150,097
関係会社株式	218,307	266,539	276,662	286,640	286,640
関係会社社債	-	3,400	3,400	3,580	3,580
長期貸付金	1,284	1,284	1,284	1,284	1,284
関係会社長期貸付金	2,303	2,346	2,280	1,896	1,830
敷金及び保証金	70,275	72,170	76,268	79,030	74,511
破産更正債権等	180	2,047	2,276	1,290	1,359
長期前払費用	11,153	10,469	10,445	20,609	19,992
その他の投資	2,970	3,239	3,120	2,986	3,696
貸倒引当金	△ 762	△ 1,352	△ 929	△ 829	△ 918
投資その他の資産合計	535,322	494,375	542,629	576,313	542,073
固定資産合計	2,399,456	2,392,852	2,449,663	2,467,659	2,441,062
資産合計	3,165,713	3,284,712	3,363,197	3,422,062	3,326,979

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2009/6	2010/3	2010/6
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	62,148	57,006	34,362	49,788	35,594
短期借入金	51,250	104,750	80,750	76,250	72,250
1年内返済予定の長期借入金	64,107	69,067	74,057	97,539	107,428
1年内償還予定の社債	20,000	50,000	40,000	20,000	20,000
未払金	42,863	21,961	11,555	17,956	10,418
未払費用	6,543	6,966	5,097	6,871	4,850
未払法人税等	30,604	12,499	111	1,135	216
前受金	33,271	9,705	13,316	9,173	14,501
預り金	90,169	129,238	143,623	179,825	122,420
その他の流動負債	6,768	123	1,697	935	2,324
流動負債合計	407,726	461,318	404,572	459,475	390,006
<固定負債>					
社債	520,000	525,000	530,000	540,000	530,000
長期借入金	387,191	501,124	576,701	556,585	545,772
受入敷金保証金	286,889	297,269	306,612	308,885	306,964
繰延税金負債	81,217	51,938	65,838	63,953	53,328
再評価に係る繰延税金負債	323,953	333,045	333,045	332,194	332,194
退職給付引当金	1,170	1,287	1,524	1,515	1,749
債務履行引受引当金	4,789	4,633	4,619	4,494	4,540
その他の固定負債	21,873	18,707	16,750	21,807	45,483
固定負債合計	1,627,085	1,733,006	1,835,092	1,829,436	1,820,035
負債合計	2,034,811	2,194,324	2,239,664	2,288,911	2,210,041
【純資産の部】					
<株主資本>					
(資本金)	136,534	136,534	141,373	141,373	141,373
(資本剰余金)					
資本準備金	165,216	165,216	170,485	170,485	170,485
資本剰余金合計	165,216	165,216	170,485	170,485	170,485
(利益剰余金)					
利益準備金	21,663	21,663	21,663	21,663	21,663
その他利益剰余金	248,961	280,033	281,957	285,563	288,134
特別償却準備金	351	250	233	181	656
固定資産圧縮積立金	90,735	92,998	99,074	105,649	105,379
固定資産圧縮特別勘定積立金	6,335	6,335	-	-	-
別途積立金	88,254	108,254	108,254	108,254	108,254
繰越利益剰余金	63,285	72,194	74,395	71,478	73,844
利益剰余金合計	270,625	301,697	303,621	307,227	309,798
(自己株式)	△ 3,402	△ 3,633	△ 3,806	△ 3,886	△ 3,880
株主資本合計	568,973	599,813	611,674	615,199	617,776
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	89,589	30,728	52,013	59,724	40,934
土地再評価差額金	472,196	459,627	459,627	457,921	457,921
評価・換算差額等合計	561,785	490,355	511,640	517,645	498,855
<新株予約権>	142	218	218	305	305
純資産合計	1,130,901	1,090,387	1,123,532	1,133,150	1,116,937
負債純資産合計	3,165,713	3,284,712	3,363,197	3,422,062	3,326,979

### 3. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
営業収益	524,711	511,758	100,514	572,829	107,914	531,000
営業利益	124,642	110,463	19,442	107,104	20,835	109,500
〔営業外収益〕						
受取利息	305	223	104	586	258	1,500
受取配当金	7,856	9,632	6,176	8,589	4,547	5,000
その他の営業外収益	2,839	2,467	414	2,760	631	1,500
営業外収益合計	11,001	12,323	6,695	11,936	5,437	8,000
〔営業外費用〕						
支払利息	6,616	8,809	2,376	9,169	2,035	9,000
社債利息	9,539	10,798	2,717	10,705	2,621	10,500
固定資産除却損	4,214	3,672	1,755	5,528	3,203	6,500
その他の営業外費用	2,014	3,065	859	4,759	935	6,000
営業外費用合計	22,384	26,346	7,709	30,162	8,795	32,000
経常利益	113,259	96,440	18,429	88,878	17,476	85,500
〔特別利益〕						
投資有価証券売却益	1,681	-	-	1,058	-	-
子会社株式売却益	-	-	-	12,223	-	-
容積利用権設定益	-	-	-	1,263	-	-
特別利益合計	1,681	-	-	14,545	-	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	1,438	5,629	-	-	-	-
固定資産除却関連損	1,194	2,583	-	-	-	4,000
投資有価証券評価損	2,769	7,430	-	-	-	-
減損損失	-	1,375	-	31,613	-	-
エクイティ出資評価損	-	-	-	53,188	1,385	-
子会社清算損	-	-	-	1,256	-	-
特別損失合計	5,401	17,019	-	86,057	1,385	4,000
税引前当期純利益	109,538	79,421	18,429	17,366	16,090	81,500
法人税、住民税及び事業税	38,482	25,352	3	186	28	} 36,000
過年度法人税等戻入額(益)	-	-	549	-	185	
法人税等調整額	11,424	2,872	5,978	△ 6,247	5,335	
当期(四半期)純利益	59,631	51,196	12,996	23,428	10,912	45,500

#### 4. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-10	2010/3	2011/3-10	2011/3(予想)
税金等調整前当期純利益	109,538	79,421	18,429	17,366	16,090	81,500
特別損益等調整	3,757	17,149	1,536	75,978	2,101	8,000
減価償却費	42,019	41,523	10,916	47,074	11,082	42,000
たな卸資産の増減	△ 87,872	△ 18,213	△ 5,602	66,959	△ 6,037	11,000
エクイティ出資の増減	△ 76,288	△ 76,557	△ 5,591	△ 8,360	△ 4,484	△ 31,000
その他	△ 655	6,223	20,017	41,822	△ 41,230	0
法人税等の支払額	△ 22,887	△ 43,257	△ 11,463	△ 21,318	△ 1,862	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 32,388	6,288	28,241	219,522	△ 24,339	111,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の 売却による収入	6,050	2,651	7	33,893	-	-
有形固定資産の売却、有形固定資産信託 受益権の売却による収入	992	4	-	4,394	-	-
設備投資	△ 131,916	△ 118,193	△ 30,368	△ 77,674	△ 24,768	△ 49,500
その他	△ 36,817	△ 57,823	△ 59,843	△ 164,721	16,886	△ 1,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 161,690	△ 173,360	△ 90,204	△ 204,107	△ 7,882	△ 51,000
新規調達	279,408	237,758	98,941	187,855	7,500	95,000
返済	△ 103,335	△ 84,107	△ 23,432	△ 119,067	△ 18,422	△ 135,500
配当金の支払い	△ 22,089	△ 22,088	△ 11,043	△ 19,372	△ 8,328	△ 16,000
その他	9,234	53,159	△ 24,213	△ 29,627	△ 4,370	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	163,218	184,722	40,250	19,788	△ 23,622	△ 56,500
現金及び現金同等物の増減額	△ 30,860	17,649	△ 21,712	35,203	△ 55,844	4,000
合併による現金及び現金同等物の増加額	151	-	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	95,503	64,794	82,444	82,444	117,648	117,648
現金及び現金同等物の期末残高	64,794	82,444	60,732	117,648	61,803	121,648

## 5. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
総資産	3,165,713	3,284,712	3,363,197	3,422,062	3,326,979	3,450,000
設備投資	131,916	118,193	30,368	77,674	24,768	49,500
減価償却費	42,019	41,523	10,916	47,074	11,082	42,000

## 6. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3(予想)
有利子負債	1,042,548	1,250,019	1,302,055	1,295,827	1,280,550	1,255,000
ネット有利子負債※1	977,754	1,167,575	1,241,323	1,178,179	1,218,747	1,133,000
支払利息	16,155	19,607	5,094	19,874	4,656	19,500
金融収支※2	△ 7,994	△ 9,752	1,187	△ 10,698	149	△ 13,000
平均金利※3	1.71 %	1.71 %	1.59 %	1.56 %	1.45 %	1.53 %
固定比率	79.60 %	68.86 %	70.67 %	68.90 %	68.85 %	- %
長期比率	95.10 %	91.62 %	93.80 %	94.09 %	94.34 %	- %
D/Eレシオ※4	0.92	1.15	1.15	1.14	1.15	1.08

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

## 7. 事業別内訳（単体）

（百万円）

①営業収益	2008/3		2009/3		2010/3-1Q		2010/3		2011/3-1Q		2011/3（予想）	
	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %
ビル事業	328,406	62.6	320,341	62.6	79,699	79.3	372,529	65.0	80,023	74.2	351,000	66.1
住宅事業	173,814	33.1	159,512	31.2	18,495	18.4	152,543	26.6	24,853	23.0	156,500	29.5
資産開発事業	20,583	3.9	29,992	5.9	1,846	1.8	45,823	8.0	2,454	2.3	21,500	4.0
その他の事業	1,907	0.4	1,912	0.4	473	0.5	1,933	0.3	583	0.5	2,000	0.4
	524,711		511,758		100,514		572,829		107,914		531,000	

②営業総利益	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3（予想）
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	107,001	101,002	24,495	127,694	23,753	124,000
住宅事業	32,471	16,952	1,341	△ 27,603	1,972	12,000
資産開発事業	13,149	21,947	635	38,784	1,377	3,000
その他の事業	△ 41	△ 225	△ 17	△ 372	△ 41	0
販売費	8,807	9,551	1,473	9,853	1,044	8,500
一般管理費	19,130	19,662	5,538	21,546	5,182	21,000
営業利益	124,642	110,463	19,442	107,104	20,835	109,500

③営業総利益率	2008/3	2009/3	2010/3-1Q	2010/3	2011/3-1Q	2011/3（予想）
	%	%	%	%	%	%
ビル事業	32.6	31.5	30.7	34.3	29.7	35.3
住宅事業	18.7	10.6	7.3	△ 18.1	7.9	7.7
資産開発事業	63.9	73.2	34.4	84.6	56.1	14.0
その他の事業	△ 2.1	△ 11.8	△ 3.6	△ 19.2	△ 7.0	0.0
営業利益率	23.8	21.6	19.3	18.7	19.3	20.6