

■2011/2/4



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2011/3 第3四半期

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 IR室
四塚・玉木・石井
TEL:03-3287-6517/5207
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3Q実績/2010年3月期3Q実績連結PL比較表	3
2. 2010年12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3Q実績/2010年3月期3Q実績単体PL比較表	17
2. 単体貸借対照表	18, 19
3. 単体損益計算書	20
4. 単体キャッシュ・フロー	21
5. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）	22
6. 有利子負債（単体）	22
7. 事業別内訳（単体）	23

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

I. 決算比較表

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

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2011/3 3Q累計実績	2010/3 3Q累計実績	増減	
ビル事業	343,466	325,865	17,601	三菱地所の建物賃貸収益の増加、及びチェルシー・ジャパンの増収などによる。
住宅事業	188,669	219,600	△ 30,930	マンション売上の減少などによる。
資産開発事業	15,650	10,679	4,971	新規ビルの通期稼働などによる。
海外事業	35,989	28,538	7,451	物件売却収入の増加などによる。
設計監理事業	10,921	11,999	△ 1,077	前期に大型物件の竣工があった反動減など。
注文住宅事業	21,002	17,161	3,841	受注・売上棟数の増加などによる。
ホテル事業	21,677	21,780	△ 102	
不動産サービス事業	19,263	17,213	2,049	住宅販売受託収入の増加など。
その他の事業 (消去)	△ 13,294	△ 14,872	1,577	
営業収益	645,801	640,374	5,427	
ビル事業	108,955	93,656	15,298	三菱地所の建物賃貸収益の増加などによる。
住宅事業	359	△ 3,396	3,756	前期にたな卸資産の評価損を計上したため。
資産開発事業	6,594	3,881	2,712	新規ビルの通期稼働などによる。
海外事業	9,134	6,477	2,657	物件売却益の増加などによる。
設計監理事業	△ 499	757	△ 1,256	前期に大型物件の竣工があった反動減など。
注文住宅事業	△ 296	△ 800	504	
ホテル事業	429	145	283	
不動産サービス事業	△ 1,284	△ 1,929	645	
その他の事業 (消去または全社)	△ 11,055	△ 12,653	1,597	
営業利益	112,592	86,452	26,140	
営業外収益	6,703	6,881	△ 178	
営業外費用	25,733	31,449	△ 5,716	支払利息の減少などによる。
経常利益	93,563	61,884	31,678	
特別利益	-	1,263	△ 1,263	
特別損失	5,228	2,945	2,283	
税金等調整前四半期純利益	88,334	60,203	28,131	
法人税、住民税及び事業税	12,919	9,308	3,610	
法人税等調整額	25,691	10,305	15,386	
少数株主損益調整前四半期純利益	49,723	40,588	9,134	
少数株主損益	5,273	5,658	△ 385	
四半期純利益	44,449	34,929	9,519	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2011/3 3Q累計実績	2010/3 3Q累計実績	増減
容積利用権設定益	-	1,263	△ 1,263
特別利益合計	-	1,263	△ 1,263

(2011/3-3Q 内容)

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2011/3 3Q累計実績	2010/3 3Q累計実績	増減	
投資有価証券評価損	1,606	-	1,606	保有する有価証券の評価損を計上。
エクイティ出資評価損	1,385	2,945	△ 1,559	事業撤退に伴うエクイティ出資評価損の計上。
減損損失	2,236	-	2,236	
特別損失合計	5,228	2,945	2,283	一部の固定資産において評価の見直しを行ったことによる。

【参考】2011/3通期予想（2010年10月29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12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	2010/12末	2010/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	175,844	175,159	685
2. 受取手形及び営業未収入金	37,217	31,889	5,328
3. 有価証券	5,323	3,567	1,755
4. 販売用不動産	206,049	150,245	55,804
5. 仕掛販売用不動産	365,445	323,943	41,501
6. 開発用不動産	8,782	8,844	△ 62
7. 未成工事支出金	11,392	9,926	1,465
8. その他のたな卸資産	1,016	814	201
9. エクイティ出資	214,003	226,201	△ 12,197
10. 繰延税金資産	16,779	41,850	△ 25,070
11. その他の流動資産	54,687	57,146	△ 2,459
12. 貸倒引当金	△ 594	△ 506	△ 88
流動資産合計	1,095,946	1,029,082	66,864
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	820,889	876,239	△ 55,350
(2) 機械装置及び運搬具	21,796	24,223	△ 2,427
(3) 土地	1,586,190	1,652,937	△ 66,746
(4) 信託土地	277,166	277,425	△ 259
(5) 建設仮勘定	29,337	26,723	2,613
(6) その他の有形固定資産	13,026	14,472	△ 1,445
有形固定資産合計	2,748,406	2,872,021	△ 123,614
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	87,122	88,665	△ 1,543
(2) その他の無形固定資産	6,376	6,927	△ 551
無形固定資産合計	93,498	95,593	△ 2,094
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	184,606	201,303	△ 16,696
(2) 長期貸付金	1,738	1,769	△ 31
(3) 敷金及び保証金	95,758	96,017	△ 258
(4) 繰延税金資産	7,239	7,757	△ 517
(5) その他の投資	47,063	53,374	△ 6,310
(6) 貸倒引当金	△ 1,658	△ 1,853	195
投資その他の資産合計	334,748	358,368	△ 23,619
固定資産合計	3,176,653	3,325,982	△ 149,329
資産合計	4,272,600	4,355,065	△ 82,464

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2010/12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	63,779	78,800	△ 15,020
2. 短期借入金	82,660	105,586	△ 22,926
3. 1年内返済予定の長期借入金	239,360	286,169	△ 46,808
4. 1年内償還予定の社債	38,381	39,916	△ 1,535
5. 未払法人税等	4,680	8,472	△ 3,792
6. 繰延税金負債	0	0	0
7. その他の流動負債	132,257	132,077	179
流動負債合計	561,119	651,023	△ 89,904
II. 固定負債			
1. 社債	540,000	550,000	△ 10,000
2. 長期借入金	779,199	772,149	7,049
3. 受入敷金保証金	376,031	382,413	△ 6,381
4. 繰延税金負債	216,117	223,756	△ 7,638
5. 再評価に係る繰延税金負債	332,183	332,194	△ 11
6. 退職給付引当金	15,542	15,570	△ 27
7. 役員退職慰労引当金	537	644	△ 107
8. 負のれん	85,743	83,705	2,038
9. その他の固定負債	62,366	37,384	24,981
固定負債合計	2,407,722	2,397,819	9,902
負債合計	2,968,841	3,048,842	△ 80,001
(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	430,558	402,792	27,766
4. 自己株式	△ 3,934	△ 3,926	△ 7
株主資本計	738,483	710,724	27,759
II. 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金	49,164	59,729	△ 10,565
2. 繰延ヘッジ損益	△ 514	△ 376	△ 138
3. 土地再評価差額金	458,300	458,303	△ 2
4. 為替換算調整勘定	△ 56,739	△ 45,223	△ 11,515
評価・換算差額等計	450,211	472,432	△ 22,221
III. 新株予約権	385	305	80
IV. 少数株主持分	114,678	122,760	△ 8,081
純資産合計	1,303,759	1,306,222	△ 2,463
負債・純資産合計	4,272,600	4,355,065	△ 82,464

II. ハイライト

1. 主な財務データ (連結)

	2008/3	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3 (予想)	
営業収益	787,652 百万円	942,626 百万円	640,374 百万円	1,013,415 百万円	645,801 百万円	975,000 百万円	
営業利益	177,983 百万円	138,567 百万円	86,452 百万円	148,972 百万円	112,592 百万円	156,000 百万円	
経常利益	162,061 百万円	108,624 百万円	61,884 百万円	117,381 百万円	93,563 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	34,929 百万円	11,900 百万円	44,449 百万円	63,000 百万円	
総資産	4,327,137 百万円	4,429,070 百万円	4,402,103 百万円	4,355,065 百万円	4,272,600 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	1,193,256 百万円	1,183,156 百万円	1,188,695 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	1,829,436 百万円	1,762,111 百万円	1,686,867 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	42,161 百万円	212,668 百万円	129,075 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	△ 90,401 百万円	△ 112,639 百万円	△ 29,707 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	△ 35,591 百万円	△ 106,852 百万円	△ 94,500 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+のれん償却費)	245,911 百万円	209,522 百万円	146,405 百万円	230,730 百万円	172,236 百万円	233,000 百万円	
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{総資産 (期首期末平均)}}$	4.9 %	3.3 %	- %	3.5 %	- %	3.7 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{支払利息+コマーシャルペーパー利息}}$	8.5 倍	4.7 倍	- 倍	5.2 倍	- 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	25.18 円	8.58 円	32.02 円	45.39 円

2. セグメント別内訳（連結）

①営業収益	2008/3		2009/3		2010/3-3Q		2010/3		2011/3-3Q		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%	325,865	49.7%	489,696	47.4%	343,466	52.1%	467,000	47.0%
住宅事業	213,903	26.3%	309,039	32.1%	219,600	33.5%	350,008	33.8%	188,669	28.6%	338,000	34.0%
資産開発事業	29,430	3.6%	91,919	9.6%	10,679	1.6%	50,691	4.9%	15,650	2.4%	29,000	2.9%
海外事業	71,920	8.9%	47,382	4.9%	28,538	4.4%	40,187	3.9%	35,989	5.5%	49,500	5.0%
設計監理事業	19,086	2.3%	20,058	2.1%	11,999	1.8%	19,466	1.9%	10,921	1.7%	18,500	1.9%
注文住宅事業	31,216	3.8%	29,349	3.0%	17,161	2.6%	26,427	2.5%	21,002	3.2%	31,000	3.1%
ホテル事業	33,163	4.1%	30,775	3.2%	21,780	3.3%	28,564	2.8%	21,677	3.3%	29,500	3.0%
不動産サービス事業	27,941	3.4%	23,374	2.4%	17,213	2.6%	25,816	2.5%	19,263	2.9%	27,500	2.8%
その他の事業	4,982	0.6%	3,872	0.4%	2,408	0.4%	3,281	0.3%	2,454	0.3%	3,000	0.3%
セグメント間消去又は全社	△ 24,554		△ 19,752		△ 14,872		△ 20,724		△ 13,294		△ 18,000	
	787,652		942,626		640,374		1,013,415		645,801		975,000	

②営業利益	2008/3		2009/3		2010/3-3Q		2010/3		2011/3-3Q		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		93,656		149,836		108,955		147,000	
住宅事業	24,326		△ 15,460		△ 3,396		△ 35,730		359		6,500	
資産開発事業	16,863		33,504		3,881		40,259		6,594		6,000	
海外事業	27,544		12,526		6,477		10,496		9,134		10,500	
設計監理事業	2,324		2,178		757		1,392		△ 499		1,000	
注文住宅事業	△ 616		△ 281		△ 800		△ 370		△ 296		0	
ホテル事業	1,362		△ 19		145		△ 112		429		500	
不動産サービス事業	4,108		△ 445		△ 1,929		210		△ 1,284		500	
その他の事業	995		669		313		189		255		0	
セグメント間消去又は全社	△ 13,415		△ 13,309		△ 12,653		△ 17,198		△ 11,055		△ 16,000	
	177,983		138,567		86,452		148,972		112,592		156,000	

③営業利益率	2008/3		2009/3		2010/3-3Q		2010/3		2011/3-3Q		2011/3(予想)	
ビル事業	30.1%		29.3%		28.7%		30.6%		31.7%		31.5%	
住宅事業	11.4%		△ 5.0%		△ 1.5%		△ 10.2%		0.2%		1.9%	
資産開発事業	57.3%		36.4%		36.3%		79.4%		42.1%		20.7%	
海外事業	38.3%		26.4%		22.7%		26.1%		25.4%		21.2%	
設計監理事業	12.2%		10.9%		6.3%		7.2%		△ 4.6%		5.4%	
注文住宅事業	△ 2.0%		△ 1.0%		△ 4.7%		△ 1.4%		△ 1.4%		0.0%	
ホテル事業	4.1%		△ 0.1%		0.7%		△ 0.4%		2.0%		1.7%	
不動産サービス事業	14.7%		△ 1.9%		△ 11.2%		0.8%		△ 6.7%		1.8%	
その他の事業	20.0%		17.3%		13.0%		5.8%		10.4%		0.0%	
セグメント間消去又は全社												
	22.6%		14.7%		13.5%		14.7%		17.4%		16.0%	

④減価償却費	2008/3		2009/3		2010/3-3Q		2010/3		2011/3-3Q		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		44,745		61,743		43,669		-	
住宅事業	795		1,643		1,443		1,962		1,192		1,192	
資産開発事業	2,316		1,260		1,273		1,780		1,182		-	
海外事業	5,539		6,070		4,403		6,302		4,274		-	
設計監理事業	40		45		48		69		58		-	
注文住宅事業	144		143		100		144		116		-	
ホテル事業	1,510		1,425		932		1,275		861		-	
不動産サービス事業	388		451		406		537		398		-	
その他の事業	139		114		57		79		62		-	
セグメント間消去又は全社	99		3		72		31		1,235		-	
	56,867		60,364		53,483		73,926		53,052		69,000	

⑤償却前営業利益	2008/3	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	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	138,401	211,579	152,624	-
住宅事業	25,121	△ 13,817	△ 1,953	△ 33,768	1,551	-
資産開発事業	19,179	34,764	5,154	42,039	7,776	-
海外事業	33,083	18,596	10,880	16,798	13,408	-
設計監理事業	2,364	2,223	805	1,461	△ 441	-
注文住宅事業	△ 471	△ 138	△ 700	△ 226	△ 180	-
ホテル事業	2,872	1,406	1,077	1,163	1,290	-
不動産サービス事業	4,496	6	△ 1,523	747	△ 886	-
その他の事業	1,134	783	370	268	317	-
セグメント間消去又は全社	△ 13,315	△ 13,306	△ 12,581	△ 17,167	△ 9,820	-
	234,850	198,932	139,935	222,898	165,644	225,000

⑥資本的支出	2008/3	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	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	62,587	79,748	43,166	-
住宅事業	1,835	11,475	6,641	6,502	2,607	-
資産開発事業	106,345	11,128	17,290	21,964	845	-
海外事業	44,857	70,829	4,842	8,222	4,093	-
設計監理事業	63	132	58	151	57	-
注文住宅事業	205	213	243	321	157	-
ホテル事業	1,216	1,057	141	330	460	-
不動産サービス事業	729	725	220	301	421	-
その他の事業	397	99	26	34	23	-
セグメント間消去又は全社	3,798	△ 393	△ 1,228	4,197	△ 476	-
	281,597	206,681	90,823	121,775	51,357	-

⑦総資産	2008/3	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	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	2,856,170	2,846,909	2,852,750	-
住宅事業	731,816	750,489	694,783	688,298	648,631	-
資産開発事業	337,375	325,851	340,192	250,005	236,538	-
海外事業	351,016	303,982	309,162	318,075	303,663	-
設計監理事業	22,155	25,329	22,706	25,016	22,904	-
注文住宅事業	14,992	14,113	14,304	14,250	16,935	-
ホテル事業	28,626	26,902	26,198	25,416	25,074	-
不動産サービス事業	31,909	56,026	26,475	55,691	32,591	-
その他の事業	26,406	26,401	26,954	27,188	27,220	-
セグメント間消去又は全社	216,013	71,122	85,155	104,213	106,288	-
	4,327,137	4,429,070	4,402,103	4,355,065	4,272,600	4,365,000

3. ビル事業データ（連結）

項目	2007/3	2008/3	2009/3	2009/12	2010/3	2010/12
貸付面積	2,684 千㎡	2,881 千㎡	3,280 千㎡	3,582 千㎡	3,643 千㎡	3,585 千㎡
（所有）	1,774 千㎡	2,021 千㎡	2,265 千㎡	2,536 千㎡	2,560 千㎡	2,514 千㎡
（転貸）	909 千㎡	859 千㎡	1,015 千㎡	1,046 千㎡	1,082 千㎡	1,070 千㎡

4. ビル事業データ（三菱地所単体）

項目	2007/3	2008/3	2009/3	2009/12	2010/3	2010/12	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㎡	3,349 千㎡	3,359 千㎡	3,362 千㎡	3,361 千㎡
当社借受面積	890 千㎡	956 千㎡	1,186 千㎡	1,248 千㎡	1,301 千㎡	1,391 千㎡	1,421 千㎡
営業延床面積合計	3,769 千㎡	4,175 千㎡	4,347 千㎡	4,596 千㎡(※2)	4,660 千㎡	4,752 千㎡	4,782 千㎡
②貸付有効面積	2,499 千㎡	2,736 千㎡	2,824 千㎡	2,935 千㎡	2,983 千㎡	2,961 千㎡	3,006 千㎡
③空室率（全国全用途）	1.68 %	2.06 % (※1)	2.86 %	3.89 %	3.40 %	4.78 %	4.0 %
④平均賃料（全国全用途）	21,733 円	22,602 円	23,560 円	24,908 円	24,864 円	25,008 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。）

※2） 2009/12は、J Xビル（旧新日鐵ビル）が全館リニューアル工事により閉館中のため、全館を営業延床面積から除外し算出している。

5. 丸の内データ（三菱地所単体）

項目	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q
延床面積	1,897 千㎡	2,195 千㎡	2,258 千㎡	2,499 千㎡(※1)	2,565 千㎡	2,565 千㎡
貸付有効面積	1,246 千㎡	1,415 千㎡	1,477 千㎡	1,566 千㎡	1,614 千㎡	1,569 千㎡
事務所空室率	0.55 %	0.19 %	1.09 %	3.89 %	2.42 %	3.95 %
ビル賃貸売上高	146,399 百万円	165,928 百万円	180,265 百万円	148,045 百万円	199,230 百万円	167,153 百万円

注：※1） 2010/3-3Qは、J Xビル（旧新日鐵ビル）が全館リニューアル工事により閉館中のため、全館を延床面積から除外し算出している。

<各用語の定義>

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

6. マンション事業データ（連結）

	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3(予想)
マンション売上	219,945 百万円	164,916 百万円	275,120 百万円	130,243 百万円	260,000 百万円
マンション売上計上戸数	5,103 戸	4,198 戸	6,987 戸	3,374 戸	6,100 戸
マンション粗利益率	15.1 %	13.7 %	10.8 %	14.3 %	15.0 %
マンション完成在庫 (内、未契約完成在庫数)	1,902 戸 (1,611 戸)	2,087 戸 (1,733 戸)	1,910 戸 (1,622 戸)	898 戸 (671 戸)	- 戸 (- 戸)
マンション新規発売戸数	5,525 戸	4,551 戸	5,910 戸	4,322 戸	5,500 戸

※2011年1月のグループの住宅事業再編の影響を除外して算出しております。

7. 住宅事業データ（三菱地所単体）

※2011/3-3Qまで。2011/3（予想）については、2011年1月のグループの住宅事業再編の影響を除外して算出しております。

項目	2007/3		2008/3		2009/3		2010/3-3Q		2010/3		2011/3-3Q		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	71,272	1,501	133,950	2,779	60,309	1,360	126,000	2,500
【建売】	5,561	126	4,302	82	2,635	51	1,545	28	1,745	33	238	8	400	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	1,339	55	3,718	220	4,185	114	5,100	142
住宅用地	4,885	251	6,769	176	3,071	104	1,159	54	3,538	219	3,742	111	4,600	138
業務用地	1,721	7	921	3	530	3	180	1	180	1	443	3	500	4
【その他】	13,462		13,140		28,576		8,440		13,129		18,650		25,000	
売上合計	193,321		173,814		159,512		82,597		152,543		83,384		156,500	
②完成在庫														
【マンション】	6,140	126	7,415	214	41,426	895	48,439	1,163	41,526	1,103	21,018	494	-	-
(内、未契約完成在庫数)		(77)		(194)		(801)		(983)		(951)		(357)		(-)
【戸建て】	1,280	31	1,444	34	1,231	26	461	15	298	10	62	2	-	-
完成在庫合計	7,420		8,859		42,657		48,900		41,824		21,081		-	
③マンション粗利益率	22.4 %		24.6 %		21.7 %		13.5 %		8.8 %		16.8 %		16.0 %	
④マンション新規発売戸数	2,474 戸		2,323 戸		1,754 戸		1,874 戸		2,503 戸		1,523 戸		2,100 戸	

8. マンション事業データ（藤和不動産単体）

※2011/3-3Qまで。2011/3（予想）については、2011年1月のグループの住宅事業再編の影響を除外して算出しております。

	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3(予想)
マンション売上	95,245 百万円	93,644 百万円	141,170 百万円	69,934 百万円	134,000 百万円
マンション売上計上戸数	2,978 戸	2,697 戸	4,208 戸	2,014 戸	3,600 戸
マンション粗利益率	6.4 %	13.8 %	12.6 %	12.2 %	14.0 %
マンション完成在庫 (内、未契約完成在庫数)	1,007 戸 (810 戸)	924 戸 (750 戸)	807 戸 (671 戸)	404 戸 (314 戸)	- 戸 (- 戸)
マンション新規発売戸数	3,771 戸	2,677 戸	3,407 戸	2,799 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	2009/12	2010/3	2010/12
ビル事業						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	320 億円	442 億円	848 億円	832 億円	868 億円	898 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	458 億円	518 億円	582 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,283 億円	4,306 億円	4,346 億円	5,044 億円	5,155 億円
住宅事業						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	9 億円	0 億円	24 億円	89 億円	89 億円	139 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	20 億円	20 億円	25 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
資産開発事業						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	781 億円	1,392 億円	1,715 億円	1,720 億円	1,176 億円	1,083 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	898 億円	472 億円	315 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	4,296 億円	4,533 億円	4,478 億円	4,086 億円	4,696 億円
合計						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	1,111 億円	1,835 億円	2,587 億円	2,642 億円	2,134 億円	2,121 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	1,377 億円	1,011 億円	923 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	6,587 億円	8,840 億円	8,825 億円	9,131 億円	9,852 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	2009/12	2010/3	2010/12
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	186,321	181,168	96,165	175,159	175,844
受取手形及び営業未収入金	37,063	28,949	17,334	31,889	37,217
有価証券	31,739	4,442	6,159	3,567	5,323
販売用不動産	153,085	198,085	189,207	150,245	206,049
仕掛販売用不動産	429,181	383,352	370,743	323,943	365,445
開発用不動産	9,139	8,974	8,958	8,844	8,782
未成工事支出金	10,315	9,162	15,278	9,926	11,392
その他のたな卸資産	1,102	960	956	814	1,016
エクイティ出資	185,640	257,879	273,247	226,201	214,003
繰延税金資産	47,053	43,559	33,268	41,850	16,779
その他の流動資産	51,179	59,006	63,077	57,146	54,687
貸倒引当金	△ 436	△ 402	△ 222	△ 506	△ 594
流動資産合計	1,141,385	1,175,139	1,074,175	1,029,082	1,095,946
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	753,179	792,064	862,688	876,239	820,889
機械装置及び運搬具	25,516	22,733	24,914	24,223	21,796
土地	1,564,953	1,632,779	1,652,671	1,652,937	1,586,190
信託土地	280,547	277,425	277,425	277,425	277,166
建設仮勘定	83,271	136,344	75,936	26,723	29,337
その他の有形固定資産	7,267	8,371	14,110	14,472	13,026
有形固定資産合計	2,714,735	2,869,718	2,907,747	2,872,021	2,748,406
(無形固定資産)					
借地権	61,684	86,076	88,098	88,665	87,122
その他の無形固定資産	4,498	6,405	7,112	6,927	6,376
無形固定資産合計	66,183	92,481	95,211	95,593	93,498
(投資その他の資産)					
投資有価証券	251,805	152,424	185,233	201,303	184,606
長期貸付金	3,387	1,799	1,784	1,769	1,738
敷金及び保証金	86,595	88,983	92,403	96,017	95,758
繰延税金資産	8,156	3,952	4,185	7,757	7,239
その他の投資	56,520	47,608	43,313	53,374	47,063
貸倒引当金	△ 1,631	△ 3,037	△ 1,950	△ 1,853	△ 1,658
投資その他の資産合計	404,834	291,731	324,969	358,368	334,748
固定資産合計	3,185,752	3,253,930	3,327,928	3,325,982	3,176,653
資産合計	4,327,137	4,429,070	4,402,103	4,355,065	4,272,600

項目	2008/3	2009/3	2009/12	2010/3	2010/12
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	114,780	101,450	66,219	78,800	63,779
短期借入金	56,131	139,300	109,716	105,586	82,660
1年内返済予定の長期借入金	161,418	194,087	338,206	286,169	239,360
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	29,862	39,916	38,381
未払法人税等	38,372	20,273	3,531	8,472	4,680
繰延税金負債	0	33	33	0	0
その他の流動負債	159,622	161,236	120,133	132,077	132,257
流動負債合計	583,913	689,597	667,703	651,023	561,119
<固定負債>					
社債	540,000	545,000	560,000	550,000	540,000
長期借入金	834,269	880,129	783,503	772,149	779,199
受入敷金保証金	359,561	371,141	380,107	382,413	376,031
繰延税金負債	226,241	206,460	219,663	223,756	216,117
再評価に係る繰延税金負債	323,953	333,045	332,886	332,194	332,183
退職給付引当金	18,083	14,296	15,194	15,570	15,542
役員退職慰労引当金	691	786	620	644	537
負ののれん	67,172	84,921	82,569	83,705	85,743
その他固定負債	25,955	28,979	44,044	37,384	62,366
固定負債合計	2,395,928	2,464,759	2,418,591	2,397,819	2,407,722
負債合計	2,979,841	3,154,357	3,086,294	3,048,842	2,968,841
【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	165,216	165,216	170,485	170,485	170,485
利益剰余金	387,214	408,775	424,538	402,792	430,558
自己株式	△ 3,440	△ 3,715	△ 3,891	△ 3,926	△ 3,934
株主資本計	685,524	706,810	732,505	710,724	738,483
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	89,621	30,730	49,346	59,729	49,164
繰延ヘッジ損益	△ 357	△ 591	△ 502	△ 376	△ 514
土地再評価差額金	472,578	460,009	459,777	458,303	458,300
為替換算調整勘定	△ 8,478	△ 48,462	△ 47,869	△ 45,223	△ 56,739
評価・換算差額等計	553,364	441,684	460,750	472,432	450,211
<新株予約権>	142	218	305	305	385
<少数株主持分>	108,264	125,999	122,247	122,760	114,678
純資産合計	1,347,295	1,274,713	1,315,809	1,306,222	1,303,759
負債・純資産合計	4,327,137	4,429,070	4,402,103	4,355,065	4,272,600

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3(予想)
営業収益	787,652	942,626	640,374	1,013,415	645,801	975,000
営業利益	177,983	138,567	86,452	148,972	112,592	156,000
〔営業外収益〕						
受取利息	3,349	1,714	290	390	321	500
受取配当金	3,474	4,053	2,522	2,781	2,851	2,000
のれん償却額(連結調整勘定償却額)	-	1,041	779	1,060	734	1,000
持分法投資利益	3,739	1,558	735	763	612	500
その他の営業外収益	3,752	2,867	2,554	4,345	2,182	2,000
営業外収益合計	14,316	11,235	6,881	9,342	6,703	6,000
〔営業外費用〕						
支払利息	22,167	31,073	22,457	29,207	18,721	27,000
固定資産除却損	4,616	4,024	5,728	6,676	5,060	6,500
その他の営業外費用	3,454	6,080	3,263	5,049	1,951	7,500
営業外費用合計	30,238	41,179	31,449	40,933	25,733	41,000
経常利益	162,061	108,624	61,884	117,381	93,563	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	1,263	-	-
特別利益合計	5,690	6,283	1,263	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	-	-	-	3,100
投資有価証券評価損	2,769	7,524	-	-	1,606	-
エクイティ出資評価損	-	-	2,945	54,523	1,385	1,400
減損損失	1,498	2,447	-	34,309	2,236	2,200
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	2,945	88,832	5,228	6,700
税金等調整前当期(四半期)純利益	159,663	90,005	60,203	30,872	88,334	114,300
法人税、住民税及び事業税	52,390	34,707	9,308	16,319	12,919	43,800
法人税等調整額	9,472	△ 6,606	10,305	△ 4,966	25,691	
少数株主損益調整前当期(四半期)純利益	-	-	40,588	19,518	49,723	70,500
少数株主損益	10,836	16,481	5,658	7,618	5,273	7,500
当期(四半期)純利益	86,963	45,423	34,929	11,900	44,449	63,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3 (予想)
税金等調整前当期純利益	159,663	90,005	60,203	30,872	88,334	114,300
特別損益等調整	△ 124	19,316	7,281	94,000	7,395	11,200
減価償却費	56,867	60,364	53,483	73,926	53,052	69,000
たな卸資産の増減	△ 79,102	16,048	16,925	106,227	2,780	37,000
エクイティ出資の増減	△ 85,042	△ 93,848	△ 17,873	△ 20,284	7,228	△ 37,000
その他	△ 14,669	9,230	△ 49,399	△ 34,234	△ 21,636	13,500
法人税等の支払額	△ 53,840	△ 55,293	△ 28,459	△ 37,837	△ 8,080	△ 8,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 16,248	45,824	42,161	212,668	129,075	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	821	2,223	1,119	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	32	4,468	112	0
設備投資	△ 270,798	△ 201,088	△ 88,113	△ 114,085	△ 50,324	△ 82,000
その他	33,889	△ 22,627	△ 3,142	△ 5,246	19,385	22,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 212,207	△ 214,500	△ 90,401	△ 112,639	△ 29,707	△ 60,000
新規調達	389,537	334,439	219,689	282,461	239,828	273,000
返済	△ 130,408	△ 226,649	△ 197,175	△ 322,794	△ 287,107	△ 365,000
配当金の支払い	△ 33,878	△ 27,357	△ 22,859	△ 24,328	△ 20,115	△ 20,000
その他	13,691	60,622	△ 35,246	△ 42,191	△ 27,106	△ 8,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	238,942	141,055	△ 35,591	△ 106,852	△ 94,500	△ 120,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 2,765	△ 7,585	1,326	612	△ 3,311	-
現金及び現金同等物の増減額	7,721	△ 35,206	△ 82,504	△ 6,210	1,555	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	101,531	177,825	179,380	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	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3(予想)
総資産	4,327,137	4,429,070	4,402,103	4,355,065	4,272,600	4,365,000
設備投資	270,798	201,088	88,113	114,085	50,324	82,000
減価償却費	56,867	60,364	53,483	73,926	53,052	69,000

※2011/3-3Q 設備投資主な内訳 503億円	三菱地所 387億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 198億円			
		その他	リニューアルほか 154億円			
			資産開発事業 8億円			
その他 116億円	RGIほか子会社	RGI	31億円	チエルシージャパン	25億円	
		サンシャインシティ	17億円	丸の内熱供給	14億円	

※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			
		その他	リニューアルほか 180億円			
			資産開発事業（固定資産） 10億円			
その他 325億円	RGIほか子会社	RGI	160億円	チエルシージャパン	70億円	
		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	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3(予想)
有利子負債	1,645,407	1,834,195	1,829,436	1,762,111	1,686,867	1,660,000
ネット有利子負債※1	1,425,695	1,649,642	1,727,904	1,584,286	1,507,486	1,462,000
支払利息	22,167	31,073	22,457	29,235	18,721	27,000
金融収支※2	△ 15,344	△ 25,304	△ 19,645	△ 26,063	△ 15,548	△ 24,500
平均金利※3	1.66% ※5	1.79% ※6	1.63%	1.63%	1.45%	1.58%
D/Eレシオ※4	1.32	1.60	1.53	1.49	1.42	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

※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。

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※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。

※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

6. 会社別内訳(連結)

① 2011年3月期第3四半期累計実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	354,978	82,755	71,525	41,894	3,352,672	1,147,447	1,256,419	33,433
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	18,241	△ 1,166	△ 1,135	△ 1,483	29,487	11,279	48	385
三菱地所ホーム	100.00%	17,263	△ 172	△ 160	△ 168	9,968	1,276	-	86
三菱地所設計	100.00%	9,633	560	585	309	21,252	13,050	-	40
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	15,203	112	107	113	5,225	875	52	255
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	26,559	1,700	1,717	1,069	37,086	6,828	3	72
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	22,928	1,163	1,166	668	8,748	4,945	-	152
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	15,198	788	896	469	18,088	8,689	-	21
藤和不動産	100.00%	79,132	△ 1,041	△ 2,019	△ 13,866	201,904	1,133	163,400	271
丸の内熱供給	64.16%	10,268	1,070	1,101	648	24,661	15,495	5,398	1,845
チェルシージャパン	60.00%	22,466	6,463	5,992	3,509	79,240	19,510	39,174	4,377
サンシャインシティ	59.62%	20,255	4,203	3,888	2,308	103,257	43,885	35,280	4,289
ロイヤルパークホテル	51.00%	7,462	322	203	48	16,437	6,883	6,507	525
RGI	100.00%	30,905	6,177	5,405	1,539	168,629	87,216	59,029	2,907
連結全体	-	645,801	112,592	93,563	44,449	4,272,600	1,188,695	1,686,867	53,052

2011年3月期第3四半期外貨換算レート	円/ドル	円/ポンド
P L	89.49	P L 137.15
B S	83.82	B S 132.67

② 2010年3月期第3四半期累計実績

(百万円)

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

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

IV. 単体決算概要

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

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2011/3 3Q累計実績	2010/3 3Q累計実績	増減	
ビル事業	258,869	241,283	17,585	⇒ 建物賃貸収入の増加などによる。
住宅事業	83,384	82,597	787	⇒ 事業受託収入の増加などによる。
資産開発事業	11,198	7,552	3,645	⇒ 新規物件の稼動によるプロジェクトマネジメントフィーの増加など。
その他の事業	1,525	1,419	105	
営業収益	354,978	332,853	22,124	
ビル事業	91,236	76,182	15,054	⇒ 建物賃貸収益の増加などによる。
住宅事業	5,769	1,363	4,405	⇒ 前期にたな卸資産の評価損を計上したため。
資産開発事業	4,732	3,004	1,728	⇒ 新規物件の稼動によるプロジェクトマネジメントフィーの増加など。
その他の事業	△ 198	△ 182	△ 15	
営業総利益	101,540	80,367	21,173	
販売費	3,471	5,957	△ 2,485	
一般管理費	15,312	15,858	△ 545	
販売費及び一般管理費	18,784	21,815	△ 3,030	
営業利益	82,755	58,551	24,203	
営業外収益	8,755	10,292	△ 1,536	⇒ 受取配当金の減少など。
営業外費用	19,986	22,246	△ 2,259	⇒ 支払利息の減少など。
経常利益	71,525	46,597	24,927	
特別利益	-	13,487	△ 13,487	
特別損失	2,992	2,945	47	
税引前四半期純利益	68,532	57,140	11,392	
法人税等	26,638	8,876	17,761	
四半期純利益	41,894	48,263	△ 6,369	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2011/3 3Q累計実績	2010/3 3Q累計実績	増減
容積利用権設定益	-	1,263	△ 1,263
子会社株式売却益	-	12,223	△ 12,223
特別利益合計	-	13,487	△ 13,487

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2011/3 3Q累計実績	2010/3 3Q累計実績	増減	(2011/3-3Q 内容)
投資有価証券評価損	1,606	-	1,606	⇒ 保有する有価証券の評価損を計上。
エクイティ出資評価損	1,385	2,945	△ 1,559	⇒ 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	2,992	2,945	47	

2. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2009/12	2010/3	2010/12
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	61,794	82,444	41,926	117,648	99,717
営業未収入金	32,743	39,216	15,799	47,207	37,025
販売用不動産	102,610	141,486	150,934	115,355	108,074
仕掛販売用不動産	281,304	267,800	259,509	224,168	246,598
開発用不動産	8,767	8,641	8,626	8,626	8,573
未成工事支出金	2,476	2,180	4,827	2,070	503
エクイティ出資	202,578	275,030	279,797	230,620	229,261
前渡金	4,132	4,193	5,687	2,331	3,724
前払費用	13,552	13,216	11,660	12,274	12,722
関係会社短期貸付金	-	-	59,155	132,755	148,855
繰延税金資産	35,081	39,390	30,986	38,594	14,738
その他の流動資産	21,451	18,457	23,550	24,531	18,160
貸倒引当金	△ 235	△ 199	△ 258	△ 1,781	△ 1,926
流動資産合計	766,257	891,859	892,203	954,402	926,029
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	504,932	495,363	549,599	562,588	533,143
構築物	7,416	7,907	7,286	8,239	7,603
機械及び装置	4,946	3,625	3,275	3,216	2,776
車輛運搬具	1	0	0	1	4
工具、器具及び備品	2,998	2,897	2,870	3,507	3,733
土地	1,265,030	1,264,996	1,285,836	1,285,031	1,288,862
建設仮勘定	69,223	114,490	59,168	10,581	17,013
その他の有形固定資産	14	92	5,683	5,516	4,877
有形固定資産合計	1,854,562	1,889,374	1,913,719	1,878,682	1,858,015
(無形固定資産)					
のれん	793	623	496	453	326
借地権	6,423	6,423	9,238	9,624	9,174
ソフトウェア	2,142	1,880	1,841	1,822	1,677
その他の無形固定資産	211	174	767	762	738
無形固定資産合計	9,570	9,102	12,343	12,663	11,917
(投資その他の資産)					
投資有価証券	229,610	134,231	165,268	179,825	160,406
関係会社株式	218,307	266,539	289,367	286,640	289,406
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	2,055	1,896	1,605
敷金及び保証金	70,275	72,170	75,762	79,030	78,644
破産更正債権等	180	2,047	1,402	1,290	1,030
長期前払費用	11,153	10,469	9,963	20,609	18,745
その他の投資	2,970	3,239	3,208	2,986	2,776
貸倒引当金	△ 762	△ 1,352	△ 920	△ 829	△ 770
投資その他の資産合計	535,322	494,375	550,791	576,313	556,710
固定資産合計	2,399,456	2,392,852	2,476,855	2,467,659	2,426,642
資産合計	3,165,713	3,284,712	3,369,058	3,422,062	3,352,672

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2009/12	2010/3	2010/12
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	62,148	57,006	40,997	49,788	35,973
短期借入金	51,250	104,750	77,750	76,250	50,750
1年内返済予定の長期借入金	64,107	69,067	114,547	97,539	124,352
1年内償還予定の社債	20,000	50,000	10,000	20,000	30,000
未払金	42,863	21,961	10,373	17,956	12,869
未払費用	6,543	6,966	5,050	6,871	4,843
未払法人税等	30,604	12,499	111	1,135	1,584
前受金	33,271	9,705	14,709	9,173	15,369
預り金	90,169	129,238	114,577	179,825	135,341
その他の流動負債	6,768	123	1,510	935	1,836
流動負債合計	407,726	461,318	389,627	459,475	412,921
<固定負債>					
社債	520,000	525,000	550,000	540,000	530,000
長期借入金	387,191	501,124	542,000	556,585	516,647
受入敷金保証金	286,889	297,269	304,093	308,885	302,704
繰延税金負債	81,217	51,938	65,254	63,953	57,095
再評価に係る繰延税金負債	323,953	333,045	332,886	332,194	332,183
退職給付引当金	1,170	1,287	1,518	1,515	1,737
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	31,225	21,807	47,008
固定負債合計	1,627,085	1,733,006	1,831,597	1,829,436	1,791,918
負債合計	2,034,811	2,194,324	2,221,224	2,288,911	2,204,840
【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	309,117	285,563	310,772
特別償却準備金	351	250	198	181	807
固定資産圧縮積立金	90,735	92,998	98,528	105,649	104,837
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	102,136	71,478	96,872
利益剰余金合計	270,625	301,697	330,781	307,227	332,436
(自己株式)	△ 3,402	△ 3,633	△ 3,852	△ 3,886	△ 3,934
株主資本合計	568,973	599,813	638,787	615,199	640,360
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	89,589	30,728	49,346	59,724	49,178
土地再評価差額金	472,196	459,627	459,395	457,921	457,907
評価・換算差額等合計	561,785	490,355	508,741	517,645	507,086
<新株予約権>	142	218	305	305	385
純資産合計	1,130,901	1,090,387	1,147,834	1,133,150	1,147,832
負債純資産合計	3,165,713	3,284,712	3,369,058	3,422,062	3,352,672

3. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3(予想)
営業収益	524,711	511,758	332,853	572,829	354,978	531,000
営業利益	124,642	110,463	58,551	107,104	82,755	109,500
〔営業外収益〕						
受取利息	305	223	434	586	792	1,500
受取配当金	7,856	9,632	8,330	8,589	6,530	5,000
その他の営業外収益	2,839	2,467	1,527	2,760	1,433	1,500
営業外収益合計	11,001	12,323	10,292	11,936	8,755	8,000
〔営業外費用〕						
支払利息	6,616	8,809	7,060	9,169	6,032	9,000
社債利息	9,539	10,798	8,093	10,705	7,879	10,500
固定資産除却損	4,214	3,672	4,742	5,528	4,801	6,500
その他の営業外費用	2,014	3,065	2,349	4,759	1,273	6,000
営業外費用合計	22,384	26,346	22,246	30,162	19,986	32,000
経常利益	113,259	96,440	46,597	88,878	71,525	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	12,223	-	-
容積利用権設定益	-	-	1,263	1,263	-	-
特別利益合計	1,681	-	13,487	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	-	-	1,606	-
減損損失	-	1,375	-	31,613	-	-
エクイティ出資評価損	-	-	2,945	53,188	1,385	1,400
子会社清算損	-	-	-	1,256	-	-
特別損失合計	5,401	17,019	2,945	86,057	2,992	5,400
税引前当期(四半期)純利益	109,538	79,421	57,140	17,366	68,532	80,100
法人税、住民税及び事業税	38,482	25,352	10	186	2,991	} 34,600
過年度法人税等戻入額(益)	-	-	549	-	-	
法人税等調整額	11,424	2,872	9,416	△ 6,247	23,647	
当期(四半期)純利益	59,631	51,196	48,263	23,428	41,894	45,500

4. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2008/3	2009/3	2010/3-30	2010/3	2011/3-30	2011/3(予想)
税金等調整前当期純利益	109,538	79,421	57,140	17,366	68,532	80,100
特別損益等調整	3,757	17,149	△ 7,182	75,978	3,792	9,400
減価償却費	42,019	41,523	34,000	47,074	33,433	42,000
たな卸資産の増減	△ 87,872	△ 18,213	△ 5,596	66,959	7,731	11,000
エクイティ出資の増減	△ 76,288	△ 76,557	△ 8,443	△ 8,360	△ 285	△ 31,000
その他	△ 655	6,223	△ 2,824	41,822	△ 48,281	△ 7,000
法人税等の支払額	△ 22,887	△ 43,257	△ 14,323	△ 21,318	6,221	7,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 32,388	6,288	52,769	219,522	71,144	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	32,641	33,893	415	-
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	3	4,394	9	-
設備投資	△ 131,916	△ 118,193	△ 57,230	△ 77,674	△ 38,781	△ 49,500
その他	△ 36,817	△ 57,823	△ 92,525	△ 164,721	5,499	△ 1,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 161,690	△ 173,360	△ 117,110	△ 204,107	△ 32,856	△ 51,000
新規調達	279,408	237,758	153,855	187,855	74,958	95,000
返済	△ 103,335	△ 84,107	△ 82,644	△ 119,067	△ 88,124	△ 135,500
配当金の支払い	△ 22,089	△ 22,088	△ 19,372	△ 19,372	△ 16,657	△ 16,000
その他	9,234	53,159	△ 28,015	△ 29,627	△ 26,394	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	163,218	184,722	23,823	19,788	△ 56,218	△ 56,500
現金及び現金同等物の増減額	△ 30,860	17,649	△ 40,517	35,203	△ 17,930	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	41,926	117,648	99,717	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	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3(予想)
総資産	3,165,713	3,284,712	3,369,058	3,422,062	3,352,672	3,450,000
設備投資	131,916	118,193	57,230	77,674	38,781	49,500
減価償却費	42,019	41,523	34,000	47,074	33,433	42,000

6. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2008/3	2009/3	2010/3-3Q	2010/3	2011/3-3Q	2011/3(予想)
有利子負債	1,042,548	1,250,019	1,299,820	1,295,827	1,256,419	1,255,000
ネット有利子負債※1	977,754	1,167,575	1,257,894	1,178,179	1,156,701	1,133,000
支払利息	16,155	19,607	15,154	19,874	13,911	19,500
金融収支※2	△ 7,994	△ 9,752	△ 6,390	△ 10,698	△ 6,588	△ 13,000
平均金利※3	1.71 %	1.71 %	1.58 %	1.56 %	1.45 %	1.53 %
固定比率	79.60 %	68.86 %	70.08 %	68.90 %	70.78 %	- %
長期比率	95.10 %	91.62 %	93.99 %	94.09 %	95.95 %	- %
D/Eレシオ※4	0.92	1.15	1.13	1.14	1.09	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）

①営業収益	2008/3		2009/3		2010/3-3Q		2010/3		2011/3-3Q		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	241,283	72.5	372,529	65.0	258,869	72.9	351,000	66.1
住宅事業	173,814	33.1	159,512	31.2	82,597	24.8	152,543	26.6	83,384	23.5	156,500	29.5
資産開発事業	20,583	3.9	29,992	5.9	7,552	2.3	45,823	8.0	11,198	3.2	21,500	4.0
その他の事業	1,907	0.4	1,912	0.4	1,419	0.4	1,933	0.3	1,525	0.4	2,000	0.4
	524,711		511,758		332,853		572,829		354,978		531,000	

②営業総利益	2008/3		2009/3		2010/3-3Q		2010/3		2011/3-3Q		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		76,182		127,694		91,236		124,000	
住宅事業	32,471		16,952		1,363		△ 27,603		5,769		12,000	
資産開発事業	13,149		21,947		3,004		38,784		4,732		3,000	
その他の事業	△ 41		△ 225		△ 182		△ 372		△ 198		0	
販売費	8,807		9,551		5,957		9,853		3,471		8,500	
一般管理費	19,130		19,662		15,858		21,546		15,312		21,000	
営業利益	124,642		110,463		58,551		107,104		82,755		109,500	

③営業総利益率	2008/3		2009/3		2010/3-3Q		2010/3		2011/3-3Q		2011/3（予想）	
	%		%		%		%		%		%	
ビル事業	32.6		31.5		31.6		34.3		35.2		35.3	
住宅事業	18.7		10.6		1.7		△ 18.1		6.9		7.7	
資産開発事業	63.9		73.2		39.8		84.6		42.3		14.0	
その他の事業	△ 2.1		△ 11.8		△ 12.8		△ 19.2		△ 13.0		0.0	
営業利益率	23.8		21.6		17.6		18.7		23.3		20.6	

※住宅事業の2011/3（予想）については、2011年1月のグループの住宅事業再編の影響を除外して算出しております。