



平成23年3月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成23年5月9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 (氏名) 杉山 博孝

問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 高野 圭司 TEL 03-3287-5200

定時株主総会開催予定日 平成23年6月29日 配当支払開始予定日 平成23年6月30日

有価証券報告書提出予定日 平成23年6月29日

決算補足説明資料作成の有無：有

決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	988,447	△2.5	158,258	6.2	130,830	11.5	64,219	439.6
22年3月期	1,013,415	7.5	148,972	7.5	117,381	8.1	11,900	△73.8

(注) 包括利益 23年3月期 39,115百万円 (△24.5%) 22年3月期 51,838百万円 (－%)

	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	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
23年3月期	46.27	46.26	5.4	3.0	16.0
22年3月期	8.58	8.58	1.0	2.7	14.7

(参考) 持分法投資損益 23年3月期 661百万円 22年3月期 763百万円

(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
23年3月期	4,245,209	1,315,047	28.3	866.31
22年3月期	4,355,065	1,306,222	27.2	852.36

(参考) 自己資本 23年3月期 1,202,270百万円 22年3月期 1,183,156百万円

(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
23年3月期	259,263	△67,223	△140,269	229,062
22年3月期	212,668	△112,639	△106,852	177,825

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (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	%	%
22年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	16,657	139.9	1.4
23年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	16,657	25.9	1.4
24年3月期(予想)	—	6.00	—	6.00	12.00		30.3	

3. 平成24年3月期の連結業績予想（平成23年4月1日～平成24年3月31日）

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	404,000	△6.2	46,000	△39.2	28,000	△54.5	7,000	△75.6	5.04
通期	977,000	△1.2	145,000	△8.4	110,000	△15.9	55,000	△14.4	39.63

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）： 無

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更： 有

② ①以外の変更： 無

(注) 詳細は、22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）

23年3月期	1,390,397,097株	22年3月期	1,390,397,097株
23年3月期	2,596,617株	22年3月期	2,297,588株
23年3月期	1,388,040,913株	22年3月期	1,387,565,809株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数

(参考) 個別業績の概要

1. 平成23年3月期の個別業績（平成22年4月1日～平成23年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年3月期	471,123	△17.8	115,853	8.2	100,790	13.4	52,289	123.2
22年3月期	572,829	11.9	107,104	△3.0	88,878	△7.8	23,428	△54.2

	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
23年3月期	37.67	37.66
22年3月期	16.88	16.88

(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
23年3月期	3,384,061	1,160,358	34.3	835.84
22年3月期	3,422,062	1,133,150	33.1	816.09

(参考) 自己資本 23年3月期 1,159,977百万円 22年3月期 1,132,844百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、2ページ「経営成績に関する分析」（次年度の見通し）をご覧ください。

2. 決算補足説明資料はTDnetで同日開示しており、また、当社ホームページに掲載しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績	p.	2
(1) 経営成績に関する分析	p.	2
(2) 財政状態に関する分析	p.	10
(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	p.	11
2. 経営方針	p.	12
(1) 会社の経営の基本方針	p.	12
(2) 中長期的な経営戦略等、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題	p.	12
3. 連結財務諸表	p.	13
(1) 連結貸借対照表	p.	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	p.	15
連結損益計算書	p.	15
連結包括利益計算書	p.	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	p.	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	p.	20
(5) 継続企業の前提に関する注記	p.	22
(6) 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	p.	22
追加情報	p.	24
表示方法の変更	p.	24
(7) 連結財務諸表に関する注記事項	p.	25
(連結貸借対照表関係)	p.	25
(連結損益計算書関係)	p.	26
(連結包括利益計算書関係)	p.	27
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	p.	27
(セグメント情報等)	p.	28
(企業結合等関係)	p.	31
(賃貸等不動産関係)	p.	33
(開示対象特別目的会社関係)	p.	35
(1株当たり情報)	p.	37
(重要な後発事象)	p.	37

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、政策効果で押し上げられた個人消費に反動減の動きが出たことや、米欧を中心とした海外景気の下振れ懸念や為替の変動などにより、一時期踊り場の状態となりましたが、その後は海外経済の回復が続き、輸出や生産が持ち直し、回復軌道に戻りつつありました。

当不動産業界におきましては、分譲マンション市場は低金利や政策効果などにより契約率が順調に推移するなど好調を維持しました。J-REIT市場においては、年明け以降、公募増資とこれに伴い物件取得が活発化するなど、不動産投資市場は改善しつつあります。賃貸オフィス市場におきましては、東京都心の空室率は依然として高水準で推移している一方で、S、Aクラスビルにおいては空室率に改善の動きが見られました。

しかし、東日本大震災により、先行きの不透明感は非常に強くなっており、今後の見通しは、震災の復興が順調に行われるかに大きく影響を受けると想定されます。地震による直接的な被害や計画停電等による製造業のサプライチェーンの機能低下は、今後も経済を低迷させるリスクがあります。また、福島第一原子力発電所における原発事故の影響は、国民生活の安全を脅かすのみならず、海外からの我が国への信頼にも大きく影響しており、今後の動向が非常に懸念されます。

当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境が大きく変化する中、着実に事業に取り組んで参りましたが、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る所存であります。

当年度の業績は、営業収益が988,447百万円で前年度に比べ24,967百万円の減収(△2.5%)、営業利益は158,258百万円で9,285百万円の増益(+6.2%)、経常利益は13,449百万円増益(+11.5%)の130,830百万円となりました。

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たのに対して、当年度においては、固定資産除却関連損3,052百万円、投資有価証券評価損3,286百万円、減損損失2,788百万円、エクイティ出資評価損3,587百万円、災害による損失2,159百万円の計14,874百万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115,955百万円となり、当期純利益は前年度に比べ52,318百万円増益(+439.6%)の64,219百万円となりました。

当年度の業績は以下の通りであります。

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度	増減
営業収益	1,013,415	988,447	△24,967
営業利益	148,972	158,258	9,285
経常利益	117,381	130,830	13,449
当期純利益	11,900	64,219	52,318

(単位：百万円)

	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	489,696	149,836	463,939	141,823
住宅事業	350,008	△35,730	336,595	11,783
資産開発事業	50,691	40,259	52,987	8,187
海外事業	40,187	10,496	45,091	10,015
設計監理事業	19,466	1,392	18,584	590
注文住宅事業	26,427	△370	33,290	478
ホテル事業	28,564	△112	27,643	△340
不動産サービス事業	25,816	210	27,719	430
その他の事業	3,281	189	3,443	411
調整額(注)	△20,724	△17,198	△20,849	△15,121
合計	1,013,415	148,972	988,447	158,258

(注) 当年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日)を適用しております。前年度において記載しておりました消去又は全社の金額を調整額として記載しております。

(a) ビル事業

・当年度においては、平成21年度に竣工した「丸の内パークビル」の収益等が通期寄与したことから、建物賃貸収益は前年度に比べ増収となりましたが、前年度に「青山ビル」の持分売却に伴う収入を計上したことから、その他収益は減収となりました。

なお、当社の平成23年3月末の空室率は3.58%となっております。

・この結果、当セグメントの営業収益は463,939百万円と前年度に比べ25,756百万円の減収となり、営業利益は前年度に比べ8,013百万円減益の141,823百万円となりました。

・平成20年からの10年間となる「第2ステージ」では、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」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。なお、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	386,504	貸付面積	389,347
	(所有) 2,560,378㎡		(所有) 2,556,982㎡	
	(転貸) 1,082,808㎡		(転貸) 1,170,903㎡	
	(合計) 3,643,186㎡		(合計) 3,727,885㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,452,794㎡	15,160	管理受託面積 1,637,542㎡	15,680
営繕請負工事	受注件数 6,194件	14,027	受注件数 6,119件	14,039
	完成件数 6,170件		完成件数 6,152件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル 91棟 ホテル 5棟 地下鉄 16駅舎	8,524	供給先 オフィスビル 90棟 ホテル 5棟 地下鉄16駅舎	8,704
その他	—	65,479	—	36,168
合計	—	489,696	—	463,939

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(b) 住宅事業

・マンション事業の主な売上計上物件

「MID OASIS TOWERS (ミッドオアシスタワーズ)」	マンション	(神奈川県相模原市)
「パークハウス清澄白河タワー」	マンション	(東京都江東区)
「麻布台パークハウス」	マンション	(東京都港区)
「BELISTA高井戸駅前」	マンション	(東京都杉並区)

・マンション事業において売上計上戸数が前年度に比べ減少したため減収となりました。

・この結果、当セグメントの営業収益は336,595百万円と前年度に比べ13,413百万円の減収となりましたが、営業利益は前年度に比べ47,513百万円増益の11,783百万円となりました。

(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
マンション	販売戸数 6,987戸	275,120	販売戸数 6,148戸	259,605
建売住宅	販売戸数 37戸	1,854	販売戸数 13戸	417
更地販売等	販売区画数 250区画	7,702	販売区画数 177区画	7,054
事業受託等	受注件数 1件／売上件数 2件	6,473	受注件数 0件／売上件数 2件	15,626
住宅管理業務受託	受託件数 180,536件	31,707	受託件数 183,361件	31,459
余暇事業	—	6,180	—	5,706
その他	—	20,969	—	16,724
合計	—	350,008	—	336,595

(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、当社等にて保有する物件の持分を一部売却したこと等により、エクイティ等投資収益は前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は52,987百万円と前年度に比べ2,296百万円の増収となりましたが、当社出資先の匿名組合にて保有する大型物件の持分を一部売却した前年度に比べ、営業利益は32,071百万円減益の8,187百万円となりました。

(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	44,919	47,391
フィー収入	5,771	5,596
合計	50,691	52,987

- (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ことに加え、米英においてそれぞれ物件売却が実現したこと及び投資マネジメント事業の増収等により、前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は45,091百万円と前年度に比べ4,904百万円の増収となりましたが、物件売却の利益率の低下等により、営業利益は前年度に比べ481百万円減益の10,015百万円となりました。

(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 532,977㎡ 管理受託面積 425,676㎡	37,718	貸付面積 531,308㎡ 管理受託面積 403,604㎡	41,429
その他	—	2,469	—	3,662
合計	—	40,187	—	45,091

- (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、「麻布台パークハウス」(東京都港区)、「MID OASIS TOWERS (ミッドオアシスタワーズ)」(神奈川県相模原市)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、設計監理収益及び内装工事収益の売上件数が減少したことにより、それぞれ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18,584百万円と前年度に比べ882百万円減収となり、営業利益は前年度に比べ802百万円減益の590百万円となりました。

(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 938件 売上件数 1,006件	17,307	受注件数 940件 売上件数 960件	16,693
内装工事	受注件数 176件 売上件数 174件	944	受注件数 162件 売上件数 149件	800
その他	—	1,214	—	1,089
合計	—	19,466	—	18,584

(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事業及び請負事業の受注件数・売上件数は共に前年度を上回りました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は33,290百万円と前年度に比べ6,863百万円の増収となり、営業損益は前年度に比べ848百万円増益となり、478百万円の利益を計上しました。

(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 417件 売上件数 366件	15,628	受注件数 437件 売上件数 435件	18,185
請負事業	受注件数 135件 売上件数 92件	2,429	受注件数 231件 売上件数 223件	6,256
その他	—	8,369	—	8,848
合計	—	26,427	—	33,290

(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、レストラン・バー及び宴会部門等で減収となったものの、経費の圧縮に努め利益ベースでは改善を示しておりましたが、平成23年3月の東日本大震災によって業績は大幅に悪化しました。また平成23年2月に「ロイヤルパークイン名古屋」の営業を終了しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は27,643百万円と前年度に比べ920百万円の減収となり、営業損益は前年度に比べ227百万円悪化し、340百万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	9,625	9,591
レストラン・バー部門	7,312	6,844
宴会部門	9,043	8,587
その他	2,581	2,619
合計	28,564	27,643

- (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

- ・当年度においては、住宅販売受託事業が平成23年1月の住宅分譲事業統合に伴い三菱地所リアルエステートサービス(株)から分割されたことにより、前年度に比べ減収となりましたが、不動産仲介収益は取扱件数が増加したことにより前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は27,719百万円と前年度に比べ1,903百万円の増収となり、営業利益は前年度に比べ220百万円増益の430百万円となりました。

(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	取扱件数 4,870件	5,336	取扱件数 3,111件	3,848
不動産仲介	取扱件数 1,890件	7,499	取扱件数 2,510件	8,833
その他	—	12,980	—	15,037
合計	—	25,816	—	27,719

- (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

次年度のセグメント別の業績見通しにつきましては、ビル事業セグメント等において増収増益となるものの、震災の影響等による竣工及び顧客への引渡し時期の遅れ等で住宅事業セグメントでは減収減益となるほか、海外事業セグメント等でも減収減益を見込んでおります。

営業収益が9,770億円で当年度に比べ114億円の減収、営業利益は1,450億円で当年度に比べ132億円の減益、経常利益は1,100億円で当年度に比べ208億円の減益となり、当期純利益は当年度に比べ92億円減益の550億円となる見込みです。

なお、本業績見通しは、当社を取り巻く事業環境が東日本大震災による諸々の状況から先行き不透明な環境にあると認識し、これらによる影響を現在入手している情報および合理的であると判断する一定の前提に基づいて算定しております。

[次年度（平成23年4月1日～平成24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	988,447	977,000	△11,447
営業利益	158,258	145,000	△13,258
経常利益	130,830	110,000	△20,830
当期純利益	64,219	55,000	△9,219

セグメントの次年度の見通しは以下の通りであります。

なお、次年度より当社の組織を一部改正することに伴い、セグメント区分についても変更致します。当年度まで「資産開発事業」セグメントに含めていた投資マネジメント事業を「投資マネジメント事業」セグメントとして独立させた上で、「資産開発事業」セグメントの名称は「都市開発事業」セグメントに変更致します。また「注文住宅事業」セグメントとして区分していた事業を「住宅事業」セグメントに集約致します。

以下の次年度の見通し及び当年度実績は、変更後のセグメント区分により表示しております。

(単位：百万円)

	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	463,939	141,823	507,000	147,000
住宅事業	369,145	12,234	311,000	3,000
都市開発事業	47,907	5,674	58,000	1,000
海外事業	45,091	10,015	38,000	7,000
投資マネジメント事業	5,220	2,528	5,000	2,000
設計監理事業	18,584	590	19,000	1,000
ホテル事業	27,643	△340	26,000	0
不動産サービス事業	27,719	430	27,000	0
その他の事業	3,443	411	3,000	500
調整額	△20,248	△15,109	△17,000	△16,500
合計	988,447	158,258	977,000	145,000

(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、長期借入等による収入、長期借入金の返済、預り敷金及び保証金の減少等による支出により、前年度末に比べ51,237百万円増加し、229,062百万円となりました。

(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、259,263百万円の資金の増加（前年度比+46,595百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益115,955百万円に非資金損益項目である減価償却費70,628百万円等を調整した資金の増加に、たな卸資産、売上債権の増減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、67,223百万円の資金の減少（前年度比+45,415百万円）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、140,269百万円の資金の減少（前年度比△33,416百万円）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	4,355,065	4,245,209
負債合計	3,048,842	2,930,161
純資産合計	1,306,222	1,315,047
(参考) 有利子負債	1,762,111	1,639,050

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1,490億円のキャッシュインフロー、投資活動は2,940億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は借入による収入等により925億円のキャッシュイン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4兆4,120億円、「負債の部」は3兆570億円、「純資産の部」は1兆3,550億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19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
自己資本比率	28.6%	25.9%	27.2%	28.3%
時価ベースの自己資本比率	77.2%	34.3%	48.8%	46.0%
債務償還年数	—	40.0年	8.3年	6.3年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	1.5	7.3	10.4

※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、中間配当金を1株につき6円とした他、期末配当金についても前年度と同様、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）。

また、平成23年度につきましても、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. 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等、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

平成22年度を最終年度とする中期経営計画“アクション2010”では、「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」という将来像を目指し、丸の内再開発の促進や住宅分譲事業における競争力強化・収益力最大化を目的とした統合会社の発足、投資マネジメント事業会社のM&A等を進めました。定量面では、EBITDA (※1) 3,000億円、EBITDA/総資産6.5%、ネット有利子負債 (※2) ・ EBITDA倍率6.0倍以内の達成を目標といたしましたが、リーマンショックを契機とする事業環境変化の影響等を受け、平成22年度の実績値は、EBITDA 2,371億円、EBITDA/総資産 5.5%に留まっておりま

す。ネット有利子負債・EBITDA倍率については5.9倍となり目標値を達成いたしました。今後は東日本大震災の影響等、先行き不透明な事業環境にありますが、成長戦略の面で丸の内再開発事業・都市開発事業の一層の推進、三菱地所レジデンス株を中心とした住宅事業の体制整備と充実、全社グローバル化推進の3点を強化ポイントとして位置づけるほか、環境への積極的な取り組み、経営インフラの強化、人材の育成等も全社テーマとして設定し、災害に強い街づくりも重視しながら、これまでの成長路線・戦略を承継して参ります。

なお、現在、新中期経営計画及び当該計画における経営指標について策定中であり、開示が可能となった時点で開示いたします。

※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

3. 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 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	*2 175,159	*2 224,688
受取手形及び営業未収入金	31,889	40,130
有価証券	3,567	5,094
販売用不動産	150,245	*2 217,420
仕掛販売用不動産	323,943	324,713
開発用不動産	8,844	8,801
未成工事支出金	9,926	7,627
その他のたな卸資産	814	841
エクイティ出資	226,201	209,900
繰延税金資産	41,850	18,849
その他	57,146	42,361
貸倒引当金	△506	△502
流動資産合計	1,029,082	1,099,926
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	*2 1,972,256	*2 1,882,691
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,096,016	△1,093,739
建物及び構築物（純額）	876,239	788,952
機械装置及び運搬具	*2 80,464	80,066
減価償却累計額及び減損損失累計額	△56,241	△58,490
機械装置及び運搬具（純額）	24,223	21,575
土地	*2 1,652,937	1,613,702
信託土地	*2 277,425	*2 245,091
建設仮勘定	26,723	35,516
その他	38,018	37,755
減価償却累計額及び減損損失累計額	△23,546	△25,288
その他（純額）	14,472	12,467
有形固定資産合計	2,872,021	2,717,305
無形固定資産		
借地権	88,665	86,802
その他	6,927	8,578
無形固定資産合計	95,593	95,381
投資その他の資産		
投資有価証券	201,303	183,318
長期貸付金	1,769	1,726
敷金及び保証金	96,017	97,238
繰延税金資産	7,757	5,847
その他	53,374	46,571
貸倒引当金	△1,853	△2,105
投資その他の資産合計	358,368	332,596
固定資産合計	3,325,982	3,145,283
資産合計	4,355,065	4,245,209

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	78,800	76,113
短期借入金	105,586	75,507
1年内返済予定の長期借入金	*2 286,169	201,885
1年内償還予定の社債	39,916	36,330
未払法人税等	8,472	15,857
繰延税金負債	0	1
その他	132,077	127,210
流動負債合計	651,023	532,906
固定負債		
社債	550,000	530,000
長期借入金	*2 772,149	*2 788,097
受入敷金保証金	382,413	374,719
繰延税金負債	223,756	214,060
再評価に係る繰延税金負債	332,194	332,181
退職給付引当金	15,570	15,322
役員退職慰労引当金	644	587
負ののれん	*1 83,705	*1 79,074
その他	37,384	63,210
固定負債合計	2,397,819	2,397,254
負債合計	3,048,842	2,930,161
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	170,485
利益剰余金	402,792	449,889
自己株式	△3,926	△4,390
株主資本合計	710,724	757,358
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	59,729	48,021
繰延ヘッジ損益	△376	△254
土地再評価差額金	458,303	458,297
為替換算調整勘定	△45,223	△61,151
その他の包括利益累計額合計	472,432	444,912
新株予約権	305	381
少数株主持分	122,760	112,395
純資産合計	1,306,222	1,315,047
負債純資産合計	4,355,065	4,245,209

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
営業収益		1,013,415		988,447
営業原価		*1 784,789		*1 751,953
営業総利益		228,625		236,494
販売費及び一般管理費		79,653		78,235
営業利益		148,972		158,258
営業外収益				
受取利息		390		435
受取配当金		2,781		3,265
負ののれん償却額		1,060		943
持分法による投資利益		763		661
その他		4,345		3,196
営業外収益合計		9,342		8,503
営業外費用				
支払利息		29,207		24,777
固定資産除却損		6,676		6,136
その他		5,049		5,016
営業外費用合計		40,933		35,930
経常利益		117,381		130,830
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		—
特別利益合計		2,323		—
特別損失				
固定資産除却関連損		—		3,052
投資有価証券評価損		—		3,286
減損損失		*2 34,309		*2 2,788
エクイティ出資評価損		54,523		3,587
災害による損失		—		*3 2,159
特別損失合計		88,832		14,874
税金等調整前当期純利益		30,872		115,955
法人税、住民税及び事業税		16,319		26,953
法人税等調整額		△4,966		21,687
法人税等合計		11,353		48,641
少数株主損益調整前当期純利益		19,518		67,314
少数株主利益		7,618		3,095
当期純利益		11,900		64,219

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	—	67,314
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	△11,717
繰延ヘッジ損益	—	113
土地再評価差額金	—	0
為替換算調整勘定	—	△16,613
持分法適用会社に対する持分相当額	—	18
その他の包括利益合計	—	*2 △28,198
包括利益	—	*1 39,115
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	—	36,717
少数株主に係る包括利益	—	2,398

(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 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	136,534	141,373
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	141,373	141,373
資本剰余金		
前期末残高	165,216	170,485
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	170,485	170,485
利益剰余金		
前期末残高	408,775	402,792
当期変動額		
剰余金の配当	△19,372	△16,657
当期純利益	11,900	64,219
自己株式の処分	△27	△71
土地再評価差額金の取崩	1,516	18
連結範囲の変動	—	△411
当期変動額合計	△5,983	47,097
当期末残高	402,792	449,889
自己株式		
前期末残高	△3,715	△3,926
当期変動額		
自己株式の取得	△432	△749
自己株式の処分	221	285
当期変動額合計	△210	△463
当期末残高	△3,926	△4,390
株主資本合計		
前期末残高	706,810	710,724
当期変動額		
新株の発行	10,108	—
剰余金の配当	△19,372	△16,657
当期純利益	11,900	64,219
自己株式の取得	△432	△749
自己株式の処分	194	214
土地再評価差額金の取崩	1,516	18
連結範囲の変動	—	△411
当期変動額合計	3,914	46,633
当期末残高	710,724	757,358

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	30,730	59,729
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	28,999	△11,708
当期変動額合計	28,999	△11,708
当期末残高	59,729	48,021
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△591	△376
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	215	122
当期変動額合計	215	122
当期末残高	△376	△254
土地再評価差額金		
前期末残高	460,009	458,303
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△1,705	△6
当期変動額合計	△1,705	△6
当期末残高	458,303	458,297
為替換算調整勘定		
前期末残高	△48,462	△45,223
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,238	△15,927
当期変動額合計	3,238	△15,927
当期末残高	△45,223	△61,151
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	441,684	472,432
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	30,747	△27,519
当期変動額合計	30,747	△27,519
当期末残高	472,432	444,912
新株予約権		
前期末残高	218	305
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	87	75
当期変動額合計	87	75
当期末残高	305	381
少数株主持分		
前期末残高	125,999	122,760
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,239	△10,364
当期変動額合計	△3,239	△10,364
当期末残高	122,760	112,395

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	1,274,713	1,306,222
当期変動額		
新株の発行	10,108	—
剰余金の配当	△19,372	△16,657
当期純利益	11,900	64,219
自己株式の取得	△432	△749
自己株式の処分	194	214
土地再評価差額金の取崩	1,516	18
連結範囲の変動	—	△411
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	27,595	△37,808
当期変動額合計	31,509	8,825
当期末残高	1,306,222	1,315,047

(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 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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	30,872	115,955
減価償却費	73,926	70,628
有形固定資産除売却損益(△は益)	4,442	4,388
有価証券売却損益(△は益)	△1,058	△337
有価証券評価損益(△は益)	976	3,286
エクイティ出資評価損	54,523	3,587
減損損失	34,309	2,788
容積利用権設定益	△1,263	—
社債発行費	144	41
のれん償却額	2,834	2,916
持分法による投資損益(△は益)	△763	△661
引当金の増減額(△は減少)	23	△12
受取利息及び受取配当金	△3,172	△3,700
支払利息	29,235	24,777
売上債権の増減額(△は増加)	△2,091	△13,640
たな卸資産の増減額(△は増加)	106,227	71,676
エクイティ出資の増減額(△は増加)	△20,284	9,183
前渡金の増減額(△は増加)	1,864	477
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△7,033	△1,218
仕入債務の増減額(△は減少)	△24,352	△530
未払消費税等の増減額(△は減少)	6,450	1,916
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	11,272	△7,929
その他	△20,777	8,844
小計	276,302	292,440
利息及び配当金の受取額	3,422	3,943
利息の支払額	△29,219	△25,047
法人税等の支払額	△37,837	△12,073
営業活動によるキャッシュ・フロー	212,668	259,263
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	537	472
定期預金の預入による支出	△442	△462
有価証券の売却及び償還による収入	312	1,220
有価証券の取得による支出	—	△1,000
有形固定資産の売却による収入	4,468	157
有形固定資産の取得による支出	△112,214	△76,239
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,911	3,683
投資有価証券の取得による支出	△4,112	△8,838
借地権の売却による収入	78	—
借地権の取得による支出	△1,871	△92
短期貸付金の回収による収入	63	18
短期貸付けによる支出	△22	△3
長期貸付金の回収による収入	92	78
長期貸付けによる支出	△77	△51
共同事業による収入	—	26,245

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
共同事業による支出	—	△1,836
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	*1 △9,147
その他	△1,362	△1,428
投資活動によるキャッシュ・フロー	△112,639	△67,223
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△30,678	△22,786
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	△1,060	△1,132
長期借入れによる収入	236,677	260,170
長期借入金の返済による支出	△261,603	△323,857
社債の発行による収入	45,784	17,074
社債の償還による支出	△61,190	△38,861
自己株式の純増減額 (△は増加)	△294	△129
配当金の支払額	△19,372	△16,657
少数株主への配当金の支払額	△4,955	△4,247
その他	△156	△9,841
財務活動によるキャッシュ・フロー	△106,852	△140,269
現金及び現金同等物に係る換算差額	612	△2,096
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,210	49,674
現金及び現金同等物の期首残高	184,552	177,825
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	1,563
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△516	—
現金及び現金同等物の期末残高	177,825	229,062

(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の変更

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(工事契約に関する会計基準)</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>なお、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>(退職給付に係る会計基準の一部改正(その3))</p> <p>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。</p> <p>なお、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>—————</p> <p>—————</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)</p>
<p>(企業結合に関する会計基準等)</p> <p>「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)、</p> <p>「『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、当年度からこれらの会計基準等を適用しております。</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p style="text-align: center;">—————</p>	<p style="text-align: center;">—————</p> <p>(「持分法に関する会計基準」及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」)</p> <p>当年度より、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年3月10日公表分)及び「持分法適用関連会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第24号 平成20年3月10日)を適用しております。なお、これによる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>(資産除去債務に関する会計基準)</p> <p>当年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。なお、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軽微であります。</p>

(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)</p> <p>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いましたが、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>	<p>—————</p> <p>(包括利益の表示に関する会計基準) 当年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<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>

(7) 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 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)																								
<p>* 1 のれん及び負ののれん 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">のれん</td> <td style="text-align: right;">24,710百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">負ののれん</td> <td style="text-align: right;">108,416百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">83,705百万円</td> </tr> </table>	のれん	24,710百万円	負ののれん	108,416百万円	純額	83,705百万円	<p>* 1 のれん及び負ののれん 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">のれん</td> <td style="text-align: right;">28,726百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">負ののれん</td> <td style="text-align: right;">107,801百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">79,074百万円</td> </tr> </table>	のれん	28,726百万円	負ののれん	107,801百万円	純額	79,074百万円												
のれん	24,710百万円																								
負ののれん	108,416百万円																								
純額	83,705百万円																								
のれん	28,726百万円																								
負ののれん	107,801百万円																								
純額	79,074百万円																								
<p>* 2 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">121,500百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,640百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">21,912百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">332百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">63,086百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">276,443百万円</td> </tr> </table>	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	<p>* 2 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">168,937百万円</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">4,803百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">45,862百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">8,759百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">信託土地</td> <td style="text-align: right;">243,942百万円</td> </tr> </table>	長期借入金	168,937百万円	現金及び預金	4,803百万円	販売用不動産	45,862百万円	建物及び構築物	8,759百万円	信託土地	243,942百万円
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																								
長期借入金	168,937百万円																								
現金及び預金	4,803百万円																								
販売用不動産	45,862百万円																								
建物及び構築物	8,759百万円																								
信託土地	243,942百万円																								

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)															
<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 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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他 (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 (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よ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>	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他 (計9ヶ所)	建設仮勘定等	東京都新宿区他	海外事業 (計6ヶ所)	建設仮勘定等	米国カリフォルニア州他	<p>* 1 収益性の低下による簿価切下額11,443百万円は、営業原価に含めております。</p> <p>* 2 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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他 (計10ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>東京都千代田区他</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よ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10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(2,788百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、土地2,165百万円、建物・構築物他622百万円であります。</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>	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他 (計10ヶ所)	建物、土地等	東京都千代田区他
主な用途	種類	場所														
賃貸資産その他 (計9ヶ所)	建設仮勘定等	東京都新宿区他														
海外事業 (計6ヶ所)	建設仮勘定等	米国カリフォルニア州他														
主な用途	種類	場所														
賃貸資産その他 (計10ヶ所)	建物、土地等	東京都千代田区他														
	<p>* 3 東日本大震災によるものです。</p>															

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

* 1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	44,164百万円
少数株主に係る包括利益	7,673百万円
計	51,838百万円

* 2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他有価証券評価差額金	28,988百万円
繰延ヘッジ損益	212百万円
土地再評価差額金	△189百万円
為替換算調整勘定	3,306百万円
持分法適用会社に対する持分相当額	2百万円
計	32,319百万円

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																
	<p>* 1 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</p> <p>株式の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> <tr> <td>流動資産</td> <td>87百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td>2,688百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td>7,614百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td>△989百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td>△672百万円</td> </tr> <tr> <td>為替換算調整勘定</td> <td>418百万円</td> </tr> <tr> <td>株式取得価額</td> <td>9,147百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：取得による支出(注)</td> <td>△9,147百万円</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>	流動資産	87百万円	固定資産	2,688百万円	のれん	7,614百万円	固定負債	△989百万円	少数株主持分	△672百万円	為替換算調整勘定	418百万円	株式取得価額	9,147百万円	差引：取得による支出(注)	△9,147百万円
流動資産	87百万円																
固定資産	2,688百万円																
のれん	7,614百万円																
固定負債	△989百万円																
少数株主持分	△672百万円																
為替換算調整勘定	418百万円																
株式取得価額	9,147百万円																
差引：取得による支出(注)	△9,147百万円																

(セグメント情報等)

a. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度 (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 事業	住宅 事業	資産開 発事業	海外 事業	設計監 理事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	不動産 サービス 事業	その他 の事業	計	消去又 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 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 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)

「会計処理の変更」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

前連結会計年度(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

前連結会計年度(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。

d. セグメント情報

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループにおいて、管掌する事業・業務領域に則した共通の事業・業務目標と目標管理の責任を持つ組織単位として、複数の事業グループで構成される事業領域毎に業績を集計し、これを報告セグメントとして業績の開示を行います。報告セグメントの主要な内容は以下の通りであります。

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・賃貸・管理、ニュータウンの開発、余暇施設の運営、不動産販売代理
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

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

当連結会計年度(自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント									その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表計上額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
営業収益													
(1)外部顧客への営業収益	457,784	334,948	52,840	45,091	12,904	32,560	27,017	24,174	987,320	1,126	988,447	—	988,447
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	6,155	1,647	147	—	5,680	730	626	3,545	18,532	2,316	20,849	△20,849	—
計	463,939	336,595	52,987	45,091	18,584	33,290	27,643	27,719	1,005,853	3,443	1,009,296	△20,849	988,447
セグメント利益又は損失(△)	141,823	11,783	8,187	10,015	590	478	△340	430	172,968	411	173,379	△15,121	158,258
セグメント資産	2,886,101	671,769	192,667	292,808	24,333	14,845	23,151	25,265	4,130,943	27,609	4,158,553	86,655	4,245,209
その他の項目													
減価償却費(注) 4	59,501	1,850	1,434	5,689	79	200	1,153	537	70,446	72	70,519	109	70,628
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4	55,853	8,375	6,658	7,594	60	308	530	461	79,843	28	79,871	△520	79,350

(注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。

2. 調整額の内、セグメント利益の調整額△15,121百万円には、セグメント間取引消去294百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,416百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

セグメント資産の調整額86,655百万円には、全社資産292,484百万円、セグメント間消去△205,828百万円が含まれております。

その他の項目の減価償却費調整額109百万円は、全社資産の償却額及びセグメント間消去であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△520百万円は、全社資産の増減額及びセグメント間消去であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益又は営業損失の額と調整しております。

4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増減額が含まれております。

e. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
減損損失	35	130	2,207	—	—	—	414	—	2,788	—	2,788	—	2,788

f. 報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
のれん償却額	498	3,124	70	164	—	—	—	—	3,857	—	3,857	—	3,857
のれん未償却残高	283	20,849	211	7,381	—	—	—	—	28,726	0	28,726	—	28,726
負ののれん償却額	909	—	—	—	—	—	—	—	909	33	943	—	943
負ののれん未償却残高	107,801	—	—	—	—	—	—	—	107,801	—	107,801	—	107,801

g. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

金額的重要性が低いいため、記載を省略しております。

(追加情報)

当年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21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 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。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

<住宅分譲事業統合>

当社、三菱地所リアルエステートサービス株式会社（以下、「三菱地所リアルエステートサービス」といいます。）及び藤和不動産株式会社（以下、「藤和不動産」といいます。）は、平成22年10月29日開催の各社取締役会において、当社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービスの住宅販売受託事業を会社分割（当社より簡易分割）し、当社100%出資子会社である藤和不動産に承継させる住宅分譲事業統合に関する分割契約書を締結することにつき決議し、同日これを締結致しました。

本契約に基づき、平成23年1月2日付でその効力が発生し、吸収分割が行われました。

(1) 取引の概要

①対象となった事業の名称及びその事業の内容

当社：住宅分譲事業

三菱地所リアルエステートサービス：住宅販売受託事業

藤和不動産：不動産販売事業、仲介事業、その他事業

②企業結合日

平成23年1月2日

③企業結合の法的形式

当社及び三菱地所リアルエステートサービスを分割会社とし、既存の藤和不動産を承継会社とする吸収分割

④結合後企業の名称

三菱地所レジデンス株式会社

⑤その他取引の概要に関する事項

当社は、藤和不動産との平成16年12月の資本提携契約締結以降、平成20年1月に第三者割当増資引き受けにより子会社化し、さらに両社の戦略的な一体性と機動性の向上を図ることを目的に事業体制を再構築するため平成21年4月に株式交換により完全子会社化致しました。

住宅分譲市場は、一昨年のリーマンショック以降の厳しい状況が改善の兆しを見せ、市場の需給バランスが回復しつつある一方、国内の人口減少と都心への人口流入、ライフスタイル、世帯構成の変化、顧客ニーズの多様化など、市場の構造変化が起こっており、今後は、一定の市場ボリュームの中で、より事業品質の向上が求められていくことが予想されます。

このような事業環境の見通しの中、より競争の激しい市場で勝ち残っていくためには、事業の戦略性を高め、スケールメリットを活かしてオペレーションを効率化することにより、住宅分譲事業の競争力強化・収益力の最大化を図ることが必要であるとの認識に至り、当社グループ内3社の住宅分譲事業機能を集約した製販一体の体制整備を図るため、この度、本吸収分割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、共通支配下の取引として処理しております。

①当社が承継させた資産、負債の内訳

資産合計 291,152百万円（流動資産 277,848百万円、固定資産 13,304百万円）

負債合計 32,829百万円（流動負債 31,369百万円、固定負債 1,460百万円）

②三菱地所リアルエステートサービスが承継させた資産、負債の内訳

資産合計 9,292百万円（流動資産 9,219百万円、固定資産 72百万円）

負債合計 9,219百万円（流動負債 9,219百万円）

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(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 (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。

2. 当年度末の時価は、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。

また、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平成22年3月期における損益は、次の通りであります。

	賃貸収益 (百万円)	賃貸費用 (百万円)	差額 (百万円)	その他損益 (百万円)
賃貸等不動産	339,750	215,040	124,709	△38,328
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	21,474	17,352	4,121	△632

(注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。

なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、建物管理費用、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

2. その他損益は、減損損失(34,243百万円)等であります。

(追加情報)

当年度より、「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。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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で使用しているため、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 （百万円）
	前連結会計年度末 残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末 残高	
賃貸等不動産	2,615,827	△148,649	2,467,177	4,316,530
賃貸等不動産として 使用される部分を含 む不動産	234,910	△1,221	233,688	323,700

(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。

2. 当年度末の時価は、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。

また、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平成23年3月期における損益は、次の通りであります。

	賃貸収益 （百万円）	賃貸費用 （百万円）	差額 （百万円）	その他損益 （百万円）
賃貸等不動産	341,761	217,064	124,697	△10,486
賃貸等不動産として使用さ れる部分を含む不動産	20,268	15,476	4,792	△373

(注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社で使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。

なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、建物管理費用、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

2. その他損益は、固定資産除却損等であります。

(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 当連結会計年度 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。なお、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。なお、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。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23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 当連結会計年度 末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
優先出資証券等（注1）	105,532	営業収益（注2）	8,707
		営業外収益（注3）	46
マネジメント業務		営業収益（注4）	3,584
不動産仲介業務		営業収益（注5）	180
不動産賃借		営業原価（注6）	5,096
設計監理業務・内装工事		営業収益（注7）	687

（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ます。なお、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）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。

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	544,191	借入金等（注8）	371,575
その他	47,092	優先出資証券（注9）	219,708
合計	591,283	合計	591,283

（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 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	852.36円	1株当たり純資産額	866.31円
1株当たり当期純利益金額	8.58円	1株当たり当期純利益金額	46.27円
潜在株式調整後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 純利益金額	46.26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 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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)	11,900	64,219
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金額(百万円)	11,900	64,219
普通株式の期中平均株式数(株)	1,387,565,809	1,388,040,913
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)	228,043	280,053
(うち、新株予約権)	(228,043)	(280,053)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。