

■2011/7/29



三菱地所株式会社

*FACT BOOK 2012/3 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・谷村  
TEL:03-3287-6517  
FAX:03-3212-3757

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

# ■目次

	Page
I. 決算比較表	
1. 2012年3月期1Q実績/2011年3月期1Q実績連結PL比較表	3
2. 2011年6月末実績/2011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	9
7. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）	9
III. 連結決算概要	
1. 連結貸借対照表	10, 11
2. 連結損益計算書	12
3. 連結キャッシュ・フロー	13
4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）	14
5. 有利子負債（連結）	14
6. 会社別内訳（連結）	15
IV. 単体決算概要	
1. 2012年3月期1Q実績/2011年3月期1Q実績単体PL比較表	16
2. 単体貸借対照表	17, 18
3. 単体損益計算書	19
4. 単体キャッシュ・フロー	20
5. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）	21
6. 有利子負債（単体）	21

※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. 2012年3月期1Q実績/2011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	2012/3 1Q実績	2011/3 1Q実績	増減
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	107,322	107,351	△ 29
住宅事業	35,577	57,163	△ 21,586
都市開発事業	47,740	2,521	45,219
海外事業	10,086	9,045	1,041
投資マネジメント事業	879	1,285	△ 405
設計監理事業	3,592	2,788	804
ホテル事業	5,158	7,041	△ 1,883
不動産サービス事業	5,762	5,731	30
その他の事業 （消去）	△ 3,931	△ 4,757	825
<b>営業収益</b>	<b>212,936</b>	<b>189,014</b>	<b>23,922</b>
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	29,484	29,975	△ 491
住宅事業	△ 6,216	△ 2,143	△ 4,073
都市開発事業	739	1,166	△ 427
海外事業	1,594	1,938	△ 344
投資マネジメント事業	375	804	△ 428
設計監理事業	△ 167	△ 414	246
ホテル事業	△ 474	67	△ 542
不動産サービス事業	△ 688	△ 754	65
その他の事業 （消去または全社）	△ 3,904	△ 3,644	△ 260
<b>営業利益</b>	<b>20,802</b>	<b>27,078</b>	<b>△ 6,276</b>
営業外収益	3,025	2,817	208
営業外費用	9,969	10,635	△ 666
<b>経常利益</b>	<b>13,858</b>	<b>19,260</b>	<b>△ 5,402</b>
特別利益	1,544	-	1,544
特別損失	-	1,385	△ 1,385
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>15,402</b>	<b>17,874</b>	<b>△ 2,471</b>
法人税等	8,971	8,930	40
<b>少数株主損益調整前四半期純利益</b>	<b>6,431</b>	<b>8,943</b>	<b>△ 2,512</b>
少数株主損益	1,973	2,176	△ 202
<b>四半期純利益</b>	<b>4,458</b>	<b>6,767</b>	<b>△ 2,309</b>

1Q期間内の竣工、引渡物件が少なかったことなどによる。

物件売却収入の増加などによる。

物件売却収入の増加などによる。

震災の影響に伴う売上減少など。

1Q期間内の竣工、引渡物件が少なかったことなどによる。

震災の影響に伴う売上減少など。

支払利息の減少など。

※2012年3月期より、下記の通りセグメント変更を行っております。  
 ・注文住宅事業を住宅事業に統合  
 ・資産開発事業を「都市開発事業」に名称変更  
 ・また国内の投資マネジメント事業を都市開発事業から独立させ、「投資マネジメント事業」を新設

尚、2011/3-1Qの数字も新セグメントに組み換えて算出しています。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2012/3 1Q実績	2011/3 1Q実績	増減
■特別利益内訳			
固定資産売却益	1,544	-	1,544
特別利益合計	1,544	-	1,544

（2012/3-1Q 内容）

保有する一部資産を売却。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2012/3 1Q実績	2011/3 1Q実績	増減
■特別損失内訳			
エクイティ出資評価損	-	1,385	△ 1,385
特別損失合計	-	1,385	△ 1,385

【参考】2012/3通期予想（2011年5月9日発表）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2012/3 予想	2011/3 実績	増減
営業収益	977,000	988,447	△ 11,447
営業利益	145,000	158,258	△ 13,258
経常利益	110,000	130,830	△ 20,830
当期純利益	55,000	64,219	△ 9,219

## 2. 2011年6月末実績／2011年3月末実績連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2011/6末	2011/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	138,286	224,688	△ 86,401
2. 受取手形及び営業未収入金	34,480	40,130	△ 5,650
3. 有価証券	5,183	5,094	89
4. 販売用不動産	166,023	217,420	△ 51,397
5. 仕掛販売用不動産	347,092	324,713	22,378
6. 開発用不動産	8,758	8,801	△ 42
7. 未成工事支出金	8,952	7,627	1,324
8. その他のたな卸資産	938	841	96
9. エクイティ出資	234,752	209,900	24,852
10. 繰延税金資産	12,928	18,849	△ 5,920
11. その他の流動資産	50,591	42,361	8,230
12. 貸倒引当金	△ 467	△ 502	35
流動資産合計	1,007,519	1,099,926	△ 92,406
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	785,515	788,952	△ 3,436
(2) 機械装置及び運搬具	22,205	21,575	629
(3) 土地	1,621,812	1,613,702	8,109
(4) 信託土地	245,091	245,091	-
(5) 建設仮勘定	67,063	35,516	31,546
(6) その他の有形固定資産	12,231	12,467	△ 235
有形固定資産合計	2,753,919	2,717,305	36,613
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	87,175	86,802	373
(2) その他の無形固定資産	8,232	8,578	△ 345
無形固定資産合計	95,408	95,381	27
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	174,831	183,318	△ 8,487
(2) 長期貸付金	1,713	1,726	△ 13
(3) 敷金及び保証金	95,136	97,238	△ 2,101
(4) 繰延税金資産	6,363	5,847	515
(5) その他の投資	47,995	46,571	1,424
(6) 貸倒引当金	△ 2,081	△ 2,105	24
投資その他の資産合計	323,959	332,596	△ 8,637
固定資産合計	3,173,287	3,145,283	28,003
資産合計	4,180,807	4,245,209	△ 64,402

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2011/6末	2011/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	40,101	76,113	△ 36,011
2. 短期借入金	90,247	75,507	14,740
3. 1年内返済予定の長期借入金	196,223	201,885	△ 5,662
4. 1年内償還予定の社債	66,129	36,330	29,799
5. 未払法人税等	2,948	15,857	△ 12,909
6. 繰延税金負債	-	1	△ 1
7. その他の流動負債	147,550	127,210	20,339
流動負債合計	543,201	532,906	10,294
II. 固定負債			
1. 社債	530,000	530,000	-
2. 長期借入金	729,064	788,097	△ 59,033
3. 受入敷金保証金	368,707	374,719	△ 6,011
4. 繰延税金負債	215,261	214,060	1,200
5. 再評価に係る繰延税金負債	327,045	332,181	△ 5,136
6. 退職給付引当金	16,039	15,322	717
7. 役員退職慰労引当金	578	587	△ 9
8. 負ののれん	79,647	79,074	572
9. その他の固定負債	61,574	63,210	△ 1,636
固定負債合計	2,327,918	2,397,254	△ 69,336
負債合計	2,871,120	2,930,161	△ 59,041
(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	453,502	449,889	3,612
4. 自己株式	△ 4,365	△ 4,390	25
株主資本計	760,995	757,358	3,637
II. その他の包括利益累計額			
1. その他の有価証券評価差額金	43,171	48,021	△ 4,850
2. 繰延ヘッジ損益	△ 185	△ 254	68
3. 土地再評価差額金	450,810	458,297	△ 7,486
4. 為替換算調整勘定	△ 57,580	△ 61,151	3,570
その他の包括利益累計額合計	436,215	444,912	△ 8,696
III. 新株予約権	371	381	△ 9
IV. 少数株主持分	112,103	112,395	△ 292
純資産合計	1,309,686	1,315,047	△ 5,361
負債・純資産合計	4,180,807	4,245,209	△ 64,402

## II. ハイライト

### 1. 主な財務データ (連結)

	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3	2012/3-1Q	2012/3 (予想)	
営業収益	942,626 百万円	1,013,415 百万円	189,014 百万円	988,447 百万円	212,936 百万円	977,000 百万円	
営業利益	138,567 百万円	148,972 百万円	27,078 百万円	158,258 百万円	20,802 百万円	145,000 百万円	
経常利益	108,624 百万円	117,381 百万円	19,260 百万円	130,830 百万円	13,858 百万円	110,000 百万円	
当期 (四半期) 純利益	45,423 百万円	11,900 百万円	6,767 百万円	64,219 百万円	4,458 百万円	55,000 百万円	
総資産	4,429,070 百万円	4,355,065 百万円	4,270,235 百万円	4,245,209 百万円	4,180,807 百万円	4,412,000 百万円	
自己資本 (純資産-新株予約権-少数株主持分)	1,148,494 百万円	1,183,156 百万円	1,162,284 百万円	1,202,270 百万円	1,197,211 百万円	1,242,000 百万円	
有利子負債	1,834,195 百万円	1,762,111 百万円	1,734,686 百万円	1,639,050 百万円	1,618,631 百万円	1,755,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,824 百万円	212,668 百万円	△ 12,980 百万円	259,263 百万円	△ 22,029 百万円	149,000 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 214,500 百万円	△ 112,639 百万円	△ 4,550 百万円	△ 67,223 百万円	△ 31,251 百万円	△ 294,000 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	141,055 百万円	△ 106,852 百万円	△ 44,117 百万円	△ 140,269 百万円	△ 34,362 百万円	92,500 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)	209,522 百万円	230,730 百万円	47,167 百万円	237,109 百万円	39,959 百万円	223,000 百万円	
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{総資産 (期首期末平均)}}$	3.3 %	3.5 %	- %	3.8 %	- %	3.5 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{支払利息+コマーシャルペーパー利息}}$	4.7 倍	5.2 倍	- 倍	6.6 倍	- 倍	6.1 倍
自己資本当期純利益率 (ROE)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本 (期首期末平均)}}$	3.8 %	1.0 %	- %	5.4 %	- %	4.5 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$	32.90 円	8.58 円	4.88 円	46.27 円	3.21 円	39.63 円

2. セグメント別内訳（連結）

①営業収益	2009/3		2010/3		2011/3-10		2011/3		(新セグメント)	2011/3		2012/3-10		2012/3(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	百万円	構成比
ビル事業	406,606	42.3%	489,696	47.4%	107,351	55.4%	463,939	46.0%	ビル事業	463,939	46.0%	107,322	49.5%	507,000	51.0%
住宅事業	309,039	32.1%	350,008	33.8%	52,402	27.0%	336,595	33.3%	住宅事業	369,145	36.6%	35,577	16.4%	311,000	31.3%
資産開発事業	91,919	9.6%	50,691	4.9%	3,775	1.9%	52,987	5.2%	都市開発事業	47,907	4.7%	47,740	22.0%	58,000	5.8%
海外事業	47,382	4.9%	40,187	3.9%	9,045	4.7%	45,091	4.5%	海外事業	45,091	4.5%	10,086	4.7%	38,000	3.8%
設計監理事業	20,058	2.1%	19,466	1.9%	2,788	1.4%	18,584	1.8%	投資マネジメント事業	5,220	0.5%	879	0.4%	5,000	0.5%
注文住宅事業	29,349	3.0%	26,427	2.5%	4,763	2.5%	33,290	3.3%	設計監理事業	18,584	1.8%	3,592	1.7%	19,000	1.9%
ホテル事業	30,775	3.2%	28,564	2.8%	7,041	3.6%	27,643	2.7%	ホテル事業	27,643	2.7%	5,158	2.4%	26,000	2.6%
不動産サービス事業	23,374	2.4%	25,816	2.5%	5,731	3.0%	27,719	2.7%	不動産サービス事業	27,719	2.7%	5,762	2.6%	27,000	2.7%
その他の事業	3,872	0.4%	3,281	0.3%	841	0.5%	3,443	0.3%	その他の事業	3,443	0.3%	747	0.3%	3,000	0.4%
セグメント間消去又は全社	△ 19,752		△ 20,724		△ 4,728		△ 20,849		セグメント間消去又は全社	△ 20,248		△ 3,931		△ 17,000	
	942,626		1,013,415		189,014		988,447			988,447		212,936		977,000	

②営業利益	2009/3		2010/3		2011/3-10		2011/3		(新セグメント)	2011/3		2012/3-10		2012/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円			百万円		百万円		百万円	
ビル事業	119,204		149,836		29,975		141,823		ビル事業	141,823		29,484		147,000	
住宅事業	△ 15,460		△ 35,730		△ 1,648		11,783		住宅事業	12,234		△ 6,216		3,000	
資産開発事業	33,504		40,259		1,970		8,187		都市開発事業	5,674		739		1,000	
海外事業	12,526		10,496		1,938		10,015		海外事業	10,015		1,594		7,000	
設計監理事業	2,178		1,392		△ 414		590		投資マネジメント事業	2,528		375		2,000	
注文住宅事業	△ 281		△ 370		△ 508		478		設計監理事業	590		△ 167		1,000	
ホテル事業	△ 19		△ 112		67		△ 340		ホテル事業	△ 340		△ 474		0	
不動産サービス事業	△ 445		210		△ 754		430		不動産サービス事業	430		△ 688		0	
その他の事業	669		189		82		411		その他の事業	411		60		500	
セグメント間消去又は全社	△ 13,309		△ 17,198		△ 3,630		△ 15,121		セグメント間消去又は全社	△ 15,109		△ 3,904		△ 16,500	
	138,567		148,972		27,078		158,258			158,258		20,802		145,000	

③営業利益率	2009/3		2010/3		2011/3-10		2011/3		(新セグメント)	2011/3		2012/3-10		2012/3(予想)	
ビル事業	29.3%		30.6%		27.9%		30.6%		ビル事業	30.6%		27.5%		29.0%	
住宅事業	△ 5.0%		△ 10.2%		△ 3.1%		3.5%		住宅事業	3.3%		△ 17.5%		1.0%	
資産開発事業	36.4%		79.4%		52.2%		15.5%		都市開発事業	11.8%		1.5%		1.7%	
海外事業	26.4%		26.1%		21.4%		22.2%		海外事業	22.2%		15.8%		18.4%	
設計監理事業	10.9%		7.2%		△ 14.8%		3.2%		投資マネジメント事業	48.4%		42.7%		40.0%	
注文住宅事業	△ 1.0%		△ 1.4%		△ 10.7%		1.4%		設計監理事業	3.2%		△ 4.6%		5.3%	
ホテル事業	△ 0.1%		△ 0.4%		1.0%		△ 1.2%		ホテル事業	△ 1.2%		△ 9.2%		0.0%	
不動産サービス事業	△ 1.9%		0.8%		△ 13.2%		1.6%		不動産サービス事業	1.6%		△ 11.9%		0.0%	
その他の事業	17.3%		5.8%		9.8%		11.9%		その他の事業	11.9%		8.0%		16.7%	
セグメント間消去又は全社									セグメント間消去又は全社						
	14.7%		14.7%		14.3%		16.0%			16.0%		9.8%		14.8%	

④減価償却費	2009/3		2010/3		2011/3-10		2011/3		(新セグメント)	2011/3		2012/3-10		2012/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円			百万円		百万円		百万円	
ビル事業	49,207		61,743		14,686		59,501		ビル事業	59,501		13,408		-	
住宅事業	1,643		1,962		435		1,850		住宅事業	2,014		488		-	
資産開発事業	1,260		1,780		469		1,434		都市開発事業	1,401		398		-	
海外事業	6,070		6,302		1,506		5,689		海外事業	5,689		1,414		-	
設計監理事業	45		69		18		79		投資マネジメント事業	33		5		-	
注文住宅事業	143		144		37		200		設計監理事業	79		18		-	
ホテル事業	1,425		1,275		282		1,153		ホテル事業	1,153		237		-	
不動産サービス事業	451		537		128		537		不動産サービス事業	537		126		-	
その他の事業	114		79		19		72		その他の事業	72		19		-	
セグメント間消去又は全社	3		31		△ 31		109		セグメント間消去又は全社	145		37		-	
	60,364		73,926		17,553		70,628			70,628		16,154		68,500	

※2012年3月期より、下記の通りセグメント変更を行っております。

- ・注文住宅事業を住宅事業に統合
- ・資産開発事業を都市開発事業に名称変更
- ・また国内の投資マネジメント事業を都市開発事業から独立させ、「投資マネジメント事業」を新設

⑤償却前営業利益	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3		2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円
ビル事業	168,411	211,579	44,661	201,324	ビル事業	201,324	42,892	-
住宅事業	△ 13,817	△ 33,768	△ 1,213	13,633	住宅事業	14,248	△ 5,728	-
資産開発事業	34,764	42,039	2,439	9,621	都市開発事業	7,075	1,137	-
海外事業	18,596	16,798	3,444	15,704	海外事業	15,704	3,008	-
					投資マネジメント事業	2,561	380	-
設計監理事業	2,223	1,461	△ 396	669	設計監理事業	669	△ 149	-
注文住宅事業	△ 138	△ 226	△ 471	678				
ホテル事業	1,406	1,163	349	813	ホテル事業	813	△ 237	-
不動産サービス事業	6	747	△ 626	967	不動産サービス事業	967	△ 562	-
その他の事業	783	268	101	483	その他の事業	483	79	-
セグメント間消去又は全社	△ 13,306	△ 17,167	△ 3,661	△ 15,012	セグメント間消去又は全社	△ 14,964	△ 3,867	-
	198,932	222,898	44,631	228,886		228,886	36,956	213,500

⑥資本的支出	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3		2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円
ビル事業	111,413	79,748	25,943	55,853	ビル事業	55,853	19,182	-
住宅事業	11,475	6,502	1,270	8,375	住宅事業	8,644	2,338	-
資産開発事業	11,128	21,964	160	6,658	都市開発事業	6,332	261	-
海外事業	70,829	8,222	1,710	7,594	海外事業	7,594	17,690	-
					投資マネジメント事業	326	0	-
設計監理事業	132	151	6	60	設計監理事業	60	0	-
注文住宅事業	213	321	11	308				
ホテル事業	1,057	330	62	530	ホテル事業	530	228	-
不動産サービス事業	725	301	299	461	不動産サービス事業	461	117	-
その他の事業	99	34	0	28	その他の事業	28	3	-
セグメント間消去又は全社	△ 393	4,197	△ 285	△ 520	セグメント間消去又は全社	△ 482	△ 269	-
	206,681	121,775	29,179	79,350		79,350	39,554	-

⑦総資産	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3		2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円
ビル事業	2,828,850	2,846,909	2,839,093	2,886,101	ビル事業	2,886,101	2,849,543	-
住宅事業	750,489	688,298	646,295	671,769	住宅事業	683,265	661,326	-
資産開発事業	325,851	250,005	249,223	192,667	都市開発事業	164,610	167,718	-
海外事業	303,982	318,075	318,691	292,808	海外事業	292,808	330,817	-
					投資マネジメント事業	28,056	27,683	-
設計監理事業	25,329	25,016	23,913	24,333	設計監理事業	24,333	21,754	-
注文住宅事業	14,113	14,250	14,075	14,845				
ホテル事業	26,902	25,416	24,709	23,151	ホテル事業	23,151	22,214	-
不動産サービス事業	56,026	55,691	32,569	25,265	不動産サービス事業	25,265	24,284	-
その他の事業	26,401	27,188	26,896	27,609	その他の事業	27,609	27,351	-
セグメント間消去又は全社	71,122	104,213	94,767	86,655	セグメント間消去又は全社	90,005	48,112	-
	4,429,070	4,355,065	4,270,235	4,245,209		4,245,209	4,180,807	4,412,000

※外貨換算レート	2011年3月期1Q			2012年3月期1Q				
円/ドル	PL	90.69	BS	93.04	PL	82.31	BS	83.15
円/ポンド	PL	141.52	BS	140.40	PL	131.96	BS	133.89

### 3. ビル事業データ（連結）

項目	2008/3	2009/3	2010/3	2010/6	2011/3	2011/6
貸付面積	2,881 千㎡	3,280 千㎡	3,643 千㎡	3,572 千㎡	3,727 千㎡	3,689 千㎡
（所有）	2,021 千㎡	2,265 千㎡	2,560 千㎡	2,545 千㎡	2,556 千㎡	2,518 千㎡
（転貸）	859 千㎡	1,015 千㎡	1,082 千㎡	1,027 千㎡	1,170 千㎡	1,171 千㎡

### 4. ビル事業データ（三菱地所単体）

項目	2008/3	2009/3	2010/3	2010/6	2011/3	2011/6	2012/3（予想）
①営業延床面積							
当社保有面積	3,218 千㎡	3,161 千㎡	3,359 千㎡	3,362 千㎡	3,362 千㎡	3,345 千㎡	3,497 千㎡
当社借受面積	956 千㎡	1,186 千㎡	1,301 千㎡	1,285 千㎡	1,534 千㎡	1,535 千㎡	1,483 千㎡
営業延床面積合計	4,175 千㎡	4,347 千㎡	4,660 千㎡	4,647 千㎡	4,896 千㎡	4,881 千㎡	4,980 千㎡
②貸付有効面積	2,736 千㎡	2,824 千㎡	2,983 千㎡	2,944 千㎡	3,067 千㎡	3,060 千㎡	3,144 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.06 %（※）	2.86 %	3.40 %	4.46 %	3.58 %	4.76 %	4.0 %
④平均賃料（全国全用途）	22,602 円	23,560 円	24,864 円	24,773 円	24,423 円	24,169 円	24,000 円

注：※） 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	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3-10	2011/3	2012/3-10
延床面積	2,195 千㎡	2,258 千㎡	2,565 千㎡	2,528 千㎡	2,565 千㎡	2,549 千㎡
貸付有効面積	1,415 千㎡	1,477 千㎡	1,614 千㎡	1,587 千㎡	1,582 千㎡	1,569 千㎡
事務所空室率	0.19 %	1.09 %	2.42 %	3.67 %	2.26 %	3.33 %
ビル賃貸売上高	165,928 百万円	180,265 百万円	199,230 百万円	49,992 百万円	217,796 百万円	49,554 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

	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
売上	219,945 百万円	275,120 百万円	35,985 百万円	259,605 百万円	19,565 百万円	215,000 百万円
売上計上戸数	5,103 戸	6,987 戸	848 戸	6,148 戸	442 戸	4,700 戸
粗利益率	15.1 %	10.8 %	14.1 %	16.0 %	7.0 %	17.0 %
完成在庫	1,611 戸	1,622 戸	1,107 戸	571 戸	462 戸	- 戸
新規発売戸数	5,525 戸	5,910 戸	1,607 戸	5,359 戸	1,034 戸	5,500 戸

※2011/3以降は三菱地所レジデンスの数字。2011/3より完成在庫数については、契約済の住戸を除外する等、カウント方法を変更しています。

(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。

## 7. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）

	2008/3	2009/3	2010/3	2010/6	2011/3	2011/6
<b>ビル事業</b>						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	442 億円	848 億円	868 億円	896 億円	900 億円	929 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	280 億円	469 億円	518 億円	562 億円	782 億円	914 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,283 億円	4,306 億円	5,044 億円	5,271 億円	6,156 億円	6,401 億円
<b>住宅事業</b>						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	- 億円	24 億円	89 億円	89 億円	139 億円	139 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	- 億円	- 億円	20 億円	20 億円	25 億円	25 億円
TMK・TK有利子負債残高	7 億円	- 億円	- 億円	- 億円	- 億円	- 億円
<b>都市開発事業</b>						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	1,392 億円	1,715 億円	1,176 億円	1,176 億円	839 億円	1,036 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	822 億円	980 億円	472 億円	448 億円	279 億円	351 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,296 億円	4,533 億円	4,086 億円	4,262 億円	4,282 億円	3,885 億円
<b>合計</b>						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	1,835 億円	2,587 億円	2,134 億円	2,162 億円	1,879 億円	2,105 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	1,103 億円	1,450 億円	1,011 億円	1,031 億円	1,088 億円	1,292 億円
TMK・TK有利子負債残高	6,587 億円	8,840 億円	9,131 億円	9,533 億円	10,439 億円	10,287 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、当社の簿価を持つ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	2009/3	2010/3	2010/6	2011/3	2011/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	181,168	175,159	111,831	224,688	138,286
受取手形及び営業未収入金	28,949	31,889	21,151	40,130	34,480
有価証券	4,442	3,567	5,454	5,094	5,183
販売用不動産	198,085	150,245	135,158	217,420	166,023
仕掛販売用不動産	383,352	323,943	353,131	324,713	347,092
開発用不動産	8,974	8,844	8,798	8,801	8,758
未成工事支出金	9,162	9,926	14,765	7,627	8,952
その他のたな卸資産	960	814	814	841	938
エクイティ出資	257,879	226,201	227,676	209,900	234,752
繰延税金資産	43,559	41,850	36,416	18,849	12,928
その他の流動資産	59,006	57,146	62,636	42,361	50,591
貸倒引当金	△ 402	△ 506	△ 459	△ 502	△ 467
流動資産合計	1,175,139	1,029,082	977,377	1,099,926	1,007,519
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	792,064	876,239	868,186	788,952	785,515
機械装置及び運搬具	22,733	24,223	23,764	21,575	22,205
土地	1,632,779	1,652,937	1,665,637	1,613,702	1,621,812
信託土地	277,425	277,425	277,166	245,091	245,091
建設仮勘定	136,344	26,723	25,927	35,516	67,063
その他の有形固定資産	8,371	14,472	13,809	12,467	12,231
有形固定資産合計	2,869,718	2,872,021	2,874,491	2,717,305	2,753,919
(無形固定資産)					
借地権	86,076	88,665	88,394	86,802	87,175
その他の無形固定資産	6,405	6,927	6,850	8,578	8,232
無形固定資産合計	92,481	95,593	95,245	95,381	95,408
(投資その他の資産)					
投資有価証券	152,424	201,303	171,734	183,318	174,831
長期貸付金	1,799	1,769	1,758	1,726	1,713
敷金及び保証金	88,983	96,017	91,587	97,238	95,136
繰延税金資産	3,952	7,757	7,295	5,847	6,363
その他の投資	47,608	53,374	52,670	46,571	47,995
貸倒引当金	△ 3,037	△ 1,853	△ 1,924	△ 2,105	△ 2,081
投資その他の資産合計	291,731	358,368	323,121	332,596	323,959
固定資産合計	3,253,930	3,325,982	3,292,858	3,145,283	3,173,287
資産合計	4,429,070	4,355,065	4,270,235	4,245,209	4,180,807

項目	2009/3	2010/3	2010/6	2011/3	2011/6
<b>【負債の部】</b>					
<b>&lt;流動負債&gt;</b>					
支払手形及び営業未払金	101,450	78,800	51,958	76,113	40,101
短期借入金	139,300	105,586	100,496	75,507	90,247
1年内返済予定の長期借入金	194,087	286,169	165,034	201,885	196,223
コマーシャルペーパー	10,000	-	-	-	-
1年内償還予定の社債	63,216	39,916	30,402	36,330	66,129
未払法人税等	20,273	8,472	2,737	15,857	2,948
繰延税金負債	33	0	0	1	-
その他の流動負債	161,236	132,077	123,135	127,210	147,550
流動負債合計	689,597	651,023	473,765	532,906	543,201
<b>&lt;固定負債&gt;</b>					
社債	545,000	550,000	540,000	530,000	530,000
長期借入金	880,129	772,149	890,829	788,097	729,064
受入敷金保証金	371,141	382,413	379,584	374,719	368,707
繰延税金負債	206,460	223,756	213,246	214,060	215,261
再評価に係る繰延税金負債	333,045	332,194	332,194	332,181	327,045
退職給付引当金	14,296	15,570	15,906	15,322	16,039
役員退職慰労引当金	786	644	448	587	578
負ののれん	84,921	83,705	84,368	79,074	79,647
その他固定負債	28,979	37,384	61,565	63,210	61,574
固定負債合計	2,464,759	2,397,819	2,518,144	2,397,254	2,327,918
<b>負債合計</b>	<b>3,154,357</b>	<b>3,048,842</b>	<b>2,991,909</b>	<b>2,930,161</b>	<b>2,871,120</b>
<b>【純資産の部】</b>					
<b>&lt;株主資本&gt;</b>					
資本金	136,534	141,373	141,373	141,373	141,373
資本剰余金	165,216	170,485	170,485	170,485	170,485
利益剰余金	408,775	402,792	401,217	449,889	453,502
自己株式	△ 3,715	△ 3,926	△ 3,977	△ 4,390	△ 4,365
株主資本計	706,810	710,724	709,099	757,358	760,995
<b>&lt;その他の包括利益累計額&gt;</b>					
その他有価証券評価差額金	30,730	59,729	40,934	48,021	43,171
繰延ヘッジ損益	△ 591	△ 376	△ 529	△ 254	△ 185
土地再評価差額金	460,009	458,303	458,303	458,297	450,810
為替換算調整勘定	△ 48,462	△ 45,223	△ 45,522	△ 61,151	△ 57,580
その他の包括利益累計額合計	441,684	472,432	453,184	444,912	436,215
<b>&lt;新株予約権&gt;</b>	218	305	305	381	371
<b>&lt;少数株主持分&gt;</b>	125,999	122,760	115,736	112,395	112,103
<b>純資産合計</b>	<b>1,274,713</b>	<b>1,306,222</b>	<b>1,278,325</b>	<b>1,315,047</b>	<b>1,309,686</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>4,429,070</b>	<b>4,355,065</b>	<b>4,270,235</b>	<b>4,245,209</b>	<b>4,180,807</b>

(※)「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2009年度以前の金額は、「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。

## 2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
営業収益	942,626	1,013,415	189,014	988,447	212,936	977,000
営業利益	138,567	148,972	27,078	158,258	20,802	145,000
〔営業外収益〕						
受取利息	1,714	390	108	435	103	500
受取配当金	4,053	2,781	1,254	3,265	1,644	3,000
のれん償却額(連結調整勘定償却額)	1,041	1,060	258	943	208	1,000
持分法投資利益	1,558	763	242	661	139	500
その他の営業外収益	2,867	4,345	953	3,196	929	2,000
営業外収益合計	11,235	9,342	2,817	8,503	3,025	7,000
〔営業外費用〕						
支払利息	31,073	29,207	6,299	24,777	5,773	24,500
固定資産除却損	4,024	6,676	3,243	6,136	1,767	7,500
その他の営業外費用	6,080	5,049	1,091	5,016	2,428	10,000
営業外費用合計	41,179	40,933	10,635	35,930	9,969	42,000
経常利益	108,624	117,381	19,260	130,830	13,858	110,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	-	-	-	-	1,544	1,000
投資有価証券売却益	-	1,059	-	-	-	-
関係会社株式売却益	6,283	-	-	-	-	-
容積利用権設定益	-	1,263	-	-	-	-
特別利益合計	6,283	2,323	-	-	1,544	1,000
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	7,375	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	2,562	-	-	3,052	-	4,000
投資有価証券評価損	7,524	-	-	3,286	-	-
エクイティ出資評価損	-	54,523	1,385	3,587	-	-
減損損失	2,447	34,309	-	2,788	-	-
不動産売買契約解除損	4,991	-	-	-	-	-
災害による損失	-	-	-	2,159	-	-
特別損失合計	24,902	88,832	1,385	14,874	-	4,000
税金等調整前当期(四半期)純利益	90,005	30,872	17,874	115,955	15,402	107,000
法人税、住民税及び事業税	34,707	16,319	2,279	26,953	4,201	45,000
法人税等調整額	△ 6,606	△ 4,966	6,650	21,687	4,769	
少数株主損益調整前当期(四半期)純利益	-	19,518	8,943	67,314	6,431	62,000
少数株主損益	16,481	7,618	2,176	3,095	1,973	7,000
当期(四半期)純利益	45,423	11,900	6,767	64,219	4,458	55,000

### 3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3	2012/3-1Q	2012/3 (予想)
税金等調整前当期 (四半期) 純利益	90,005	30,872	17,874	115,955	15,402	107,000
特別損益等調整	19,316	94,000	2,528	15,968	97	8,000
減価償却費	60,364	73,926	17,553	70,628	16,154	68,500
たな卸資産の増減	16,048	106,227	△ 15,224	71,676	27,863	84,500
エクイティ出資の増減	△ 93,848	△ 20,284	△ 5,509	9,183	△ 22,787	△ 70,500
その他	9,230	△ 34,234	△ 21,099	△ 12,076	△ 43,027	△ 21,500
法人税等の支払額	△ 55,293	△ 37,837	△ 9,102	△ 12,073	△ 15,732	△ 27,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,824	212,668	△ 12,980	259,263	△ 22,029	149,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	9,046	2,223	2	4,904	1	-
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	169	4,468	88	157	6,865	-
設備投資	△ 201,088	△ 114,085	△ 28,979	△ 76,332	△ 36,513	△ 296,000
その他	△ 22,627	△ 5,246	24,337	4,045	△ 1,604	2,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 214,500	△ 112,639	△ 4,550	△ 67,223	△ 31,251	△ 294,000
新規調達	334,439	282,461	146,012	277,245	62,356	347,000
返済	△ 226,649	△ 322,794	△ 171,265	△ 362,719	△ 99,688	△ 281,000
配当金の支払い	△ 27,357	△ 24,328	△ 10,184	△ 20,905	△ 10,556	△ 20,500
その他	60,622	△ 42,191	△ 8,680	△ 33,890	13,525	47,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	141,055	△ 106,852	△ 44,117	△ 140,269	△ 34,362	92,500
現金及び現金同等物の換算差額	△ 7,585	612	229	△ 2,096	△ 280	-
現金及び現金同等物の増減額	△ 35,206	△ 6,210	△ 61,418	49,674	△ 87,924	△ 52,500
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	-	-	-	498	-
子会社の新規連結による現金及び 現金同等物の増加額	542	-	-	1,563	-	-
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	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	219,712	184,552	177,825	177,825	229,062	229,062
現金及び現金同等物の期末残高	184,552	177,825	116,406	229,062	141,635	176,562

#### 4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

(百万円)

項目	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
総資産	4,429,070	4,355,065	4,270,235	4,245,209	4,180,807	4,412,000
設備投資	201,088	114,085	28,979	76,332	36,513	296,000
減価償却費	60,364	73,926	17,553	70,628	16,154	68,500

※2012/3-1Q 設備投資主な内訳 365億円	三菱地所 184億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 108億円 リニューアルほか 53億円			
		その他	住宅事業 19億円			
	その他 181億円	RGIほか子会社	RGI 144億円	サンシャインシティ 17億円	丸の内熱供給 11億円	

※2012/3(予想) 設備投資主な内訳 2,960億円	三菱地所 2,420億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 1,250億円 リニューアルほか 210億円			
		その他	都市開発事業（固定資産） 840億円 住宅事業 120億円			
	その他 540億円	RGIほか子会社	RGI 215億円	チェルシージャパン 70億円	サンシャイン 55億円 丸の内熱供給 40億円	

#### 5. 有利子負債（連結）

(百万円)

項目	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
有利子負債	1,834,195	1,762,111	1,734,686	1,639,050	1,618,631	1,755,000
ネット有利子負債※1	1,649,642	1,584,286	1,618,279	1,409,987	1,476,996	1,578,500
支払利息	31,073	29,235	6,299	24,777	5,773	24,500
金融収支※2	△ 25,304	△ 26,063	△ 4,937	△ 21,076	△ 4,026	△ 21,000
平均金利※3	1.79% ※5	1.63%	1.44%	1.46%	1.42%	1.44%
D/Eレシオ※4	1.60	1.49	1.49	1.36	1.35	1.41

※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1.80%となる。

※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

## 6. 会社別内訳(連結)

### ① 2012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	四半期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	83,653	18,334	17,014	12,515	3,382,524	1,159,339	1,278,308	9,808
三菱地所レジデンス(※1)	100.00%	21,650	△ 4,302	△ 4,546	△ 4,575	495,294	251,364	193,668	173
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	4,856	△ 548	△ 500	△ 674	21,407	12,160	45	107
三菱地所ホーム	100.00%	3,129	△ 491	△ 459	△ 440	9,099	1,678	-	33
三菱地所設計	100.00%	2,999	119	63	18	20,382	13,486	-	14
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	100.00%	3,282	△ 395	△ 395	△ 524	5,310	△ 112	1,452	70
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	9,070	605	613	361	35,189	7,082	2	15
三菱地所コミュニティ(※2)	100.00%	7,395	260	276	152	8,169	4,907	-	46
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	5,225	318	319	217	19,575	9,002	-	6
丸の内熱供給	64.16%	2,729	△ 78	△ 146	△ 88	23,737	15,202	4,864	599
チェルシージャパン	60.00%	6,933	2,313	2,172	1,285	74,883	19,181	35,950	1,231
サンシャインシティ	59.62%	6,387	1,469	1,285	745	104,541	43,975	36,741	1,413
ロイヤルパークホテル	51.00%	2,168	△ 25	△ 74	△ 29	16,170	6,643	6,559	165
RGI	100.00%	8,989	1,750	1,486	279	185,214	91,013	68,739	981
連結全体	-	212,936	20,802	13,858	4,458	4,180,807	1,197,211	1,618,631	16,154

※1 2011年1月より、三菱地所・三菱地所リアルエステートサービス・藤和不動産の住宅分譲事業を統合し、三菱地所レジデンスを発足

※2 2011年4月1日付で「三菱地所藤和コミュニティ」から社名変更

### ② 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	四半期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	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&リゾート	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

## IV. 単体決算概要

### 1. 2012年3月期1Q実績/2011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	2012/3 1Q実績	2011/3 1Q実績	増減
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	80,413	80,023	390
住宅事業	1,287	24,866	△ 23,579
都市開発事業	1,388	1,914	△ 526
その他の事業	563	1,109	△ 546
<b>営業収益</b>	<b>83,653</b>	<b>107,914</b>	<b>△ 24,261</b>
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	23,907	23,753	153
住宅事業	△ 425	1,969	△ 2,394
都市開発事業	413	888	△ 474
その他の事業	△ 13	450	△ 464
<b>営業総利益</b>	<b>23,882</b>	<b>27,062</b>	<b>△ 3,180</b>
販売費	99	1,044	△ 945
一般管理費	5,447	5,182	265
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>5,547</b>	<b>6,227</b>	<b>△ 680</b>
<b>営業利益</b>	<b>18,334</b>	<b>20,835</b>	<b>△ 2,500</b>
営業外収益	6,195	5,437	758
営業外費用	7,515	8,795	△ 1,279
<b>経常利益</b>	<b>17,014</b>	<b>17,476</b>	<b>△ 462</b>
特別利益	1,199	-	1,199
特別損失	-	1,385	△ 1,385
<b>税引前四半期純利益</b>	<b>18,214</b>	<b>16,090</b>	<b>2,123</b>
法人税等	5,698	5,178	519
<b>四半期純利益</b>	<b>12,515</b>	<b>10,912</b>	<b>1,603</b>

2011年1月の三菱地所レジデンス発足に伴い、マンション事業が移管されたことによる。

2011年1月の三菱地所レジデンス発足に伴い、マンション事業が移管されたことによる。

※2012年3月期より、下記の通りセグメント変更を行っております。  
 ・資産開発事業を「都市開発事業」に名称変更  
 ・また国内の投資マネジメント事業を都市開発事業から除き、「その他の事業」に計上  
 尚、2011/3-1Qの数字も新セグメントに組み換えて算出しています。

(2012/3-1Q 内容)

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2012/3 1Q実績	2011/3 1Q実績	増減
固定資産売却益	1,199	-	1,199
<b>特別利益合計</b>	<b>1,199</b>	<b>-</b>	<b>1,199</b>

保有する一部資産を売却。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2012/3 1Q実績	2011/3 1Q実績	増減
エクイティ出資評価損	-	1,385	△ 1,385
<b>特別損失合計</b>	<b>-</b>	<b>1,385</b>	<b>△ 1,385</b>

【参考】2012/3通期予想（2011年5月9日発表）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2012/3 予想	2011/3 実績	増減
営業収益	423,000	471,123	△ 48,123
営業利益	103,000	115,853	△ 12,853
経常利益	78,000	100,790	△ 22,790
当期純利益	45,500	52,289	△ 6,789



## 2. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2009/3	2010/3	2010/6	2011/3	2011/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	82,444	117,648	61,803	136,923	64,454
営業未収入金	39,216	47,207	19,118	28,815	27,716
販売用不動産	141,486	115,355	104,539	103,364	103,257
仕掛販売用不動産	267,800	224,168	238,579	18,552	18,762
開発用不動産	8,641	8,626	8,580	8,592	8,600
未成工事支出金	2,180	2,070	4,690	503	503
エクイティ出資	275,030	230,620	232,272	206,478	228,837
前渡金	4,193	2,331	4,509	—	—
前払費用	13,216	12,274	12,216	11,572	11,420
関係会社短期貸付金	—	132,755	140,255	164,725	189,154
繰延税金資産	39,390	38,594	33,791	12,723	8,227
その他の流動資産	18,457	24,531	27,244	12,370	15,212
貸倒引当金	△ 199	△ 1,781	△ 1,685	△ 1,696	△ 1,883
流動資産合計	891,859	954,402	885,916	702,924	674,265
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	495,363	562,588	558,436	501,384	490,945
構築物	7,907	8,239	8,114	7,141	6,893
機械及び装置	3,625	3,216	3,175	2,560	2,439
車輛運搬具	0	1	1	4	3
工具、器具及び備品	2,897	3,507	3,395	3,548	3,638
土地	1,264,996	1,285,031	1,296,920	1,316,805	1,317,368
建設仮勘定	114,490	10,581	11,144	22,513	52,555
その他の有形固定資産	92	5,516	5,307	4,698	4,493
有形固定資産合計	1,889,374	1,878,682	1,886,496	1,858,657	1,878,338
(無形固定資産)					
のれん	623	453	411	283	240
借地権	6,423	9,624	9,624	9,243	9,243
ソフトウェア	1,880	1,822	1,699	1,393	1,283
その他の無形固定資産	174	762	757	717	716
無形固定資産合計	9,102	12,663	12,492	11,637	11,484
(投資その他の資産)					
投資有価証券	134,231	179,825	150,097	164,323	155,737
関係会社株式	266,539	286,640	286,640	542,482	561,291
関係会社社債	3,400	3,580	3,580	1,260	1,640
長期貸付金	1,284	1,284	1,284	1,284	1,284
関係会社長期貸付金	2,346	1,896	1,830	1,446	1,360
敷金及び保証金	72,170	79,030	74,511	79,227	76,957
破産更正債権等	2,047	1,290	1,359	1,025	1,137
長期前払費用	10,469	20,609	19,992	18,260	17,688
その他の投資	3,239	2,986	3,696	2,081	1,910
貸倒引当金	△ 1,352	△ 829	△ 918	△ 548	△ 570
投資その他の資産合計	494,375	576,313	542,073	810,842	818,435
固定資産合計	2,392,852	2,467,659	2,441,062	2,681,137	2,708,258
資産合計	3,284,712	3,422,062	3,326,979	3,384,061	3,382,524

(百万円)

項目	2009/3	2010/3	2010/6	2011/3	2011/6
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	57,006	49,788	35,594	9,802	9,957
短期借入金	104,750	76,250	72,250	50,750	50,750
1年内返済予定の長期借入金	69,067	97,539	107,428	143,750	161,717
1年内償還予定の社債	50,000	20,000	20,000	30,000	50,000
未払金	21,961	17,956	10,418	18,516	34,061
未払費用	6,966	6,871	4,850	6,673	4,728
未払法人税等	12,499	1,135	216	9,435	626
前受金	9,705	9,173	14,501	7,269	8,110
預り金	129,238	179,825	122,420	197,230	165,747
その他の流動負債	123	935	2,324	894	1,736
流動負債合計	461,318	459,475	390,006	474,323	487,435
<固定負債>					
社債	525,000	540,000	530,000	520,000	530,000
長期借入金	501,124	556,585	545,772	495,334	481,555
受入敷金保証金	297,269	308,885	306,964	303,134	299,120
繰延税金負債	51,938	63,953	53,328	46,992	48,357
再評価に係る繰延税金負債	333,045	332,194	332,194	332,134	326,997
退職給付引当金	1,287	1,515	1,749	1,731	1,963
債務履行引受引当金	4,633	4,494	4,540	4,475	4,544
その他の固定負債	18,707	21,807	45,483	45,576	42,838
固定負債合計	1,733,006	1,829,436	1,820,035	1,749,379	1,735,377
負債合計	2,194,324	2,288,911	2,210,041	2,223,703	2,222,813
【純資産の部】					
<株主資本>					
(資本金)	136,534	141,373	141,373	141,373	141,373
(資本剰余金)					
資本準備金	165,216	170,485	170,485	170,485	170,485
資本剰余金合計	165,216	170,485	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	280,033	285,563	288,134	321,139	332,809
特別償却準備金	250	181	656	884	607
固定資産圧縮積立金	92,998	105,649	105,379	104,567	103,665
固定資産圧縮特別勘定積立金	6,335	-	-	-	-
別途積立金	108,254	108,254	108,254	108,254	108,254
繰越利益剰余金	72,194	71,478	73,844	107,434	120,283
利益剰余金合計	301,697	307,227	309,798	342,803	354,473
(自己株式)	△ 3,633	△ 3,886	△ 3,880	△ 4,390	△ 4,365
株主資本合計	599,813	615,199	617,776	650,272	661,967
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	30,728	59,724	40,934	48,028	43,182
土地再評価差額金	459,627	457,921	457,921	461,676	454,189
評価・換算差額等合計	490,355	517,645	498,855	509,705	497,371
<新株予約権>	218	305	305	381	371
純資産合計	1,090,387	1,133,150	1,116,937	1,160,358	1,159,711
負債純資産合計	3,284,712	3,422,062	3,326,979	3,384,061	3,382,524

### 3. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
営業収益	511,758	572,829	107,914	471,123	83,653	423,000
営業利益	110,463	107,104	20,835	115,853	18,334	103,000
〔営業外収益〕						
受取利息	223	586	258	1,040	277	1,500
受取配当金	9,632	8,589	4,547	6,931	5,526	6,500
その他の営業外収益	2,467	2,760	631	2,938	390	1,500
営業外収益合計	12,323	11,936	5,437	10,910	6,195	9,500
〔営業外費用〕						
支払利息	8,809	9,169	2,035	7,907	1,857	8,000
社債利息	10,798	10,705	2,621	10,466	2,585	10,500
固定資産除却損	3,672	5,528	3,203	5,764	1,361	6,500
その他の営業外費用	3,065	4,759	935	1,834	1,710	9,500
営業外費用合計	26,346	30,162	8,795	25,974	7,515	34,500
経常利益	96,440	88,878	17,476	100,790	17,014	78,000
〔特別利益〕						
投資有価証券売却益	-	1,058	-	-	-	-
固定資産売却益	-	-	-	-	1,199	1,000
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	-	14,545	-	-	1,199	1,000
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	5,629	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	2,583	-	-	3,721	-	4,000
投資有価証券評価損	7,430	-	-	3,286	-	-
減損損失	1,375	31,613	-	-	-	-
エクイティ出資評価損	-	53,188	1,385	11,132	-	-
子会社清算損	-	1,256	-	-	-	-
災害による損失	-	-	-	1,834	-	-
特別損失合計	17,019	86,057	1,385	19,975	-	4,000
税引前当期(四半期)純利益	79,421	17,366	16,090	80,814	18,214	75,000
法人税、住民税及び事業税	25,352	186	28	13,704	1,542	} 29,500
過年度法人税等戻入額(益)	-	-	△ 185	-	-	
法人税等調整額	2,872	△ 6,247	5,335	14,820	4,155	
当期(四半期)純利益	51,196	23,428	10,912	52,289	12,515	45,500

#### 4. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2009/3	2010/3	2011/3-10	2011/3	2012/3-10	2012/3(予想)
税金等調整前当期（四半期）純利益	79,421	17,366	16,090	80,814	18,214	75,000
特別損益等調整	17,149	75,978	2,101	19,065	△ 688	8,000
減価償却費	41,523	47,074	11,082	44,541	9,808	43,000
たな卸資産の増減	△ 18,213	66,959	△ 6,037	22,243	△ 112	58,500
エクイティ出資の増減	△ 76,557	△ 8,360	△ 4,484	12,192	△ 22,318	△ 47,500
その他	6,223	41,822	△ 41,230	15,681	△ 37,236	△ 35,000
法人税等の支払額	△ 43,257	△ 21,318	△ 1,862	2,628	△ 9,704	△ 15,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,288	219,522	△ 24,339	197,169	△ 42,038	87,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の 売却による収入	2,651	33,893	-	3,011	-	-
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	4	4,394	-	9	6,461	-
設備投資	△ 118,193	△ 77,674	△ 24,768	△ 92,373	△ 18,472	△ 242,000
その他	△ 57,823	△ 164,721	16,886	△ 20,293	△ 43,777	△ 38,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 173,360	△ 204,107	△ 7,882	△ 109,645	△ 55,788	△ 280,000
新規調達	237,758	187,855	7,500	92,458	62,356	305,500
返済	△ 84,107	△ 119,067	△ 18,422	△ 117,539	△ 28,312	△ 174,000
配当金の支払い	△ 22,088	△ 19,372	△ 8,328	△ 16,657	△ 8,326	△ 16,500
その他	53,159	△ 29,627	△ 4,370	△ 26,510	△ 358	50,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	184,722	19,788	△ 23,622	△ 68,248	25,358	165,000
現金及び現金同等物の増減額	17,649	35,203	△ 55,844	19,275	△ 72,468	△ 28,000
現金及び現金同等物の期首残高	64,794	82,444	117,648	117,648	136,923	136,923
現金及び現金同等物の期末残高	82,444	117,648	61,803	136,923	64,454	108,923

## 5. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
総資産	3,284,712	3,422,062	3,326,979	3,384,061	3,382,524	3,578,000
設備投資	118,193	77,674	24,768	92,373	18,472	242,000
減価償却費	41,523	47,074	11,082	44,541	9,808	43,000

## 6. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2009/3	2010/3	2011/3-1Q	2011/3	2012/3-1Q	2012/3(予想)
有利子負債	1,250,019	1,295,827	1,280,550	1,244,471	1,278,308	1,426,000
ネット有利子負債※1	1,167,575	1,178,179	1,218,747	1,107,547	1,213,853	1,317,000
支払利息	19,607	19,874	4,656	18,374	4,443	18,500
金融収支※2	△ 9,752	△ 10,698	149	△ 10,402	1,361	△ 10,500
平均金利※3	1.71 %	1.56 %	1.45 %	1.45 %	1.41 %	1.39 %
固定比率	68.86 %	68.90 %	68.85 %	70.50 %	70.90 %	- %
長期比率	91.62 %	94.09 %	94.34 %	95.90 %	96.00 %	- %
D/Eレシオ※4	1.15	1.14	1.15	1.07	1.10	1.20

※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