

三菱地所株式会社

FACT BOOK 2013/3 第3四半期

お問い合せ先: 三菱地所株式会社 I R室

四塚·玉木·木下·加川 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. 2013年3月期3Q累計実績/2012年3月期3Q累計実績連結PL比較表	3
	2. 2013年3月期今回予想/2012年3月期実績連結PL比較表	4
	3.2013年3月期今回予想/2013年3月期前回予想連結PL比較表	5
	4. 2012年12月末/2012年3月末連結BS比較表	6
Ⅱ. ハイライト	1. 主な財務データ(連結)	7
	2. セグメント別内訳(連結)	8,9
	3. ビル事業データ(連結)	10
	4. ビル事業データ(三菱地所単体)	10
	5. 丸の内データ(三菱地所単体)	10
	6. マンション事業データ	10
	7. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(三菱地所単体)	11
Ⅲ. 連結決算概要	1. 連結貸借対照表	12,13
	2. 連結損益計算書	14
	3. 連結キャッシュ・フロー	15
	4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)	16
	5. 有利子負債(連結)	16
	6. 会社別内訳(連結)	17

※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. 2013年3月期3Q累計実績/2012年3月期3Q累計実績連結PL比較表

	単位	:百万円(百万円	1未満切り捨て)				単位:	百万円(百万円ま	に満切り捨て)	(2013/3-30 内容)
科目	2013/3 3Q累計実績	2012/3 3Q累計実績	増減			■特別利益内訳 ^ヿ	2013/3 3Q累計実績	2012/3 3Q累計実績	増減	
 ビル事業	330, 513	390, 410	△ 59,896		物件売却収入の反動減等。 	固定資産売却益	6, 014	2, 008	4, 005	
					震災の影響からの回復によるマンショ	負ののれん発生益	1, 372	_	1, 372	■⇒ 連結子会社の持分変動に
住宅事業	220, 121	158, 954	61, 166	-	ン売上の増加等。	特別利益合計	7, 387	2, 008	5, 378	よる。
都市開発事業	13, 255	51, 372	△ 38, 117	 ⇒	物件売却収入の反動減等。		•			
海外事業	49, 814	30, 222	19, 591		賃貸収入、物件売却収入の増加等。]				
投資マネジメント事業	5, 093	3, 475	1, 618		2000]				
設計監理事業	10, 916	11, 015	△ 99	l ,		٦				
ホテル事業	21, 377	18, 785	2, 591	>	震災の影響からの回復、新規ホテルの					
不動産サービス事業	18, 133	18, 307	△ 174		寄与等。 ————————————————————————————————————					
その他の事業	3, 119	2, 462	656							
(消去)	△ 17, 367	△ 12, 975	△ 4, 391							
営業収益	654, 976	672, 031	△ 17, 054		加州主和サクロ科派笠	1	単位:	百万円(百万円ま	 に満切り捨て)	(2013/3-30 内容)
ビル事業	83, 635	116, 403	△ 32, 767		物件売却益の反動減等。	」 〕 ■特別損失内訳	2013/3	2012/3	増減	
					マンション売上の増加及び粗利益率の	■付別很大內部	3Q累計実績	3Q累計実績	垣 / 「	保有する固定資産の再開
住宅事業	6, 034	△ 7,858	13, 892	➡		固定資産除却関連損	24, 068	_	24, 068	■→ 発に伴う除却等。
都市開発事業	2, 723	1, 845	877	▭	物件売却益の増加等。	投資有価証券評価損	-	4, 305	△ 4, 305	
海外事業	5, 754	6, 052	△ 297			」 エクイティ出資評価損	3, 849	_	3, 849	■ 一部のエクイティ出資にお
投資マネジメント事業	1, 472	1, 101	371			サービスアパートメント事業関連損	_	3, 620	△ 3,620	いて評価損を計上したこと
設計監理事業	△ 413	△ 408	Δ 4		電災の影響からの同復 並用ナニョの	¬ 特別損失合計	27, 918	7, 925	19, 992	による。
ホテル事業	427	△ 416	844	□ ⇒	震災の影響からの回復、新規ホテルの 寄与等。					
不動産サービス事業	△ 984	△ 1, 258	273		H 7 110					
その他の事業	△ 175	35	△ 211							
(消去または全社)	Δ 10, 837	△ 11,819	981							
営業利益	87, 635	103, 676	△ 16,040							
営業外収益	8, 229	6, 347	1, 881							
営業外費用	26, 646	27, 093	△ 447							
経常利益	69, 219	82, 930	△ 13, 711							
特別利益	7, 387	2, 008	5, 378							
特別損失	27, 918	7, 925	19, 992							
税金等調整前当期純利益	48, 688	77, 014	△ 28, 325							
法人税等	9, 927	14, 941	△ 5, 013							
少数株主損益調整前当期純利益	38, 760	62, 072	Δ 23, 312							
少数株主損益	4, 857	10, 216	△ 5, 358							
 四半期純利益	33, 902	51, 856	△ 17, 953							

2. 2013年3月期今回予想/2012年3月期実績連結PL比較表

7, 400

29, 000

83, 400

27, 900

55, 500

5, 500

50, 000

2, 205

35, 357

87, 513

18, 644

68, 869

12, 356

56, 512

5, 195

9, 256

△ 6, 357

△ 4, 113

△ 13, 369

△ 6,856

△ 6, 512

特別利益

特別損失

法人税等

当期純利益

少数株主損益

税金等調整前当期純利益

少数株主損益調整前当期純利益

	単位	:百万円(百万円)	未満切り捨て)				単位:百	百万円(百万円 未	∈満切り捨て)_	(2013/3 内容)
科目	2013/3 今回予想	2012/3 実績	増減	Г		■特別利益内訳	2013/3 今回予想	2012/3 実績	増減	
ビル事業	479, 000	510, 850	△ 31,850	➡	物件売却収入の反動減等。	固定資産売却益	6, 000	2, 205	3, 795	
				Ī	マンション販売戸数の減少等。	負ののれん発生益	1, 400	_	1, 400 🚾	⇒ 連結子会社の持分変動に
住宅事業	315, 000	342, 823	△ 27, 823	╼╸┌		特別利益合計	7, 400	2, 205	5, 195	よる。
都市開発事業	37, 000	55, 809	△ 18,809	➾	物件売却収入の反動減等。					
海外事業	46, 000	42, 108	3, 892	╼╸	物件売却収入による増加等。					
投資マネジメント事業	5, 000	5, 924	△ 924	L	1311 30 A 1 - 0 4 C - 0 A 1 A 1 A 1					
設計監理事業	19, 000	19, 932	△ 932	Γ	震災の影響からの回復、新規ホテルの					
ホテル事業	30, 000	25, 654	4, 346		寄与等。					
不動産サービス事業	27, 000	26, 085	915	L						
その他の事業	4, 000	3, 506	494							
(消去)	△ 28,000	△ 19,628	△ 8, 372							
営業収益	934, 000	1, 013, 069	△ 79,069	Г			単位:	<u>百万円(百万円未</u>	-満切り捨て)	(2013/3 内容)
ビル事業	127, 000	146, 007	△ 19,007	$\Rightarrow $	物件売却益の反動減等。	■特別損失内訳	2013/3 今回予想	2012/3 実績	増減	
住宅事業	8, 000	4, 792	3, 208	\Rightarrow	マンションの粗利益率の改善等。	固定資産除却関連損	25, 000	7, 728	17, 272	保有する固定資産の再開 ⇒ 発に伴う除却等。
都市開発事業	2, 000	1, 609	391	_		減損損失	-	18, 133	△ 18, 133	
海外事業	8, 000	8, 020	△ 20			土壌問題対策関連損	-	1, 569	△ 1,569	
投資マネジメント事業	2, 000	1, 464	536			エクイティ出資評価損	4, 000	3, 011	989 📼	⇒ 一部のエクイティ出資において評価損を計上したこと
設計監理事業	1, 000	1, 190	△ 190			サービスアパートメント事業関連損	-	3, 618	△ 3,618	による。
ホテル事業	500	△ 278	778			診療所閉鎖関連損	_	1, 296	△ 1, 296	1-0.00
不動産サービス事業	500	△ 57	557			特別損失合計	29, 000	35, 357	△ 6, 357	
その他の事業	500	181	319							
(消去または全社)	△ 15, 500	△ 16, 632	1, 132							
営業利益	134, 000	146, 299	△ 12, 299							
営業外収益	9, 000	9, 122	△ 122							
営業外費用	38, 000	34, 756	3, 244							
経常利益	105, 000	120, 665	△ 15, 665							

3. 2013年3月期今回予想/2013年3月期前回予想連結PL比較表

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	<u>単位</u>	:百万円(百万円	円未満切り捨て <u>)</u>	
科目	2013/3 今回予想	2013/3 前回予想	増減	
ビル事業	479, 000	479, 000	_	
住宅事業	315, 000	315, 000	-	
都市開発事業	37, 000	37, 000	-	
海外事業	46, 000	46, 000	-	
投資マネジメント事業	5, 000	5, 000	-	
設計監理事業	19, 000	19, 000	-	
ホテル事業	30, 000	30, 000	-	
不動産サービス事業	27, 000	27, 000	-	
その他の事業	4, 000	4, 000	-	
(消去)	△ 28,000	△ 28,000	-	
営業収益	934, 000	934, 000	-	
ビル事業	127, 000	127, 000	-	
住宅事業	8, 000	8, 000	-	
都市開発事業	2, 000	2, 000	-	
海外事業	8, 000	8, 000	-	
投資マネジメント事業	2, 000	2, 000	-	
設計監理事業	1, 000	1, 000	-	
ホテル事業	500	500	-	
不動産サービス事業	500	500	-	
その他の事業	500	500	-	
(消去または全社)	△ 15, 500	△ 15, 500	_	
営業利益	134, 000	134, 000		
営業外収益	9, 000	9, 000	_	
営業外費用	38, 000	38, 000	_	
経常利益	105, 000	105, 000	_	
特別利益	7, 400	1, 200	6, 200	
特別損失	29, 000	26, 000	3, 000	
税金等調整前当期純利益	83, 400	80, 200	3, 200	
法人税等	27, 900	24, 700	3, 200	
少数株主損益調整前当期純利益	55, 500	55, 500		
少数株主損益	5, 500	5, 500		
当期純利益	50, 000	50, 000	_	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				

(2013/3 内容)

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

		H 131 3 (H 131 31)	11-1 73 7 1H C 7
■特別利益内訳	2013/3 今回予想	2013/3 前回予想	増減
固定資産売却益	6, 000	-	6, 000
負ののれん発生益	1, 400	1, 200	200
特別利益合計	7, 400	1, 200	6, 200

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

2013/3 2013/3 ■特別損失内訳 増減 今回予想 前回予想 固定資産除却関連損 25, 000 25, 000 投資有価証券評価損 1, 000 △ 1,000 エクイティ出資評価損 4, 000 4, 000 \Longrightarrow 特別損失合計 29, 000 26, 000 3,000

(2013/3 内容)

一部のエクイティ出資にお いて評価損を計上したこと による。

4. 2012年12月末/2012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	2012/12末	2012/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	133, 854	215, 741	△ 81,886
2. 受取手形及び営業未収入金	25, 397	41, 927	△ 16, 530
3. 有価証券	911	866	44
4. 販売用不動産	291, 333	120, 573	170, 759
5. 仕掛販売用不動産	336, 377	328, 127	8, 250
6. 開発用不動産	8, 616	8, 632	△ 16
7. 未成工事支出金	9, 499	7, 208	2, 290
8.その他のたな卸資産	1, 023	859	164
9.エクイティ出資	207, 458	288, 548	△ 81,090
10.繰延税金資産	4, 267	15, 148	△ 10,880
11.その他の流動資産	73, 263	58, 199	15, 063
1 2.貸倒引当金	△ 288	△ 2, 130	1, 841
流動資産合計	1, 091, 715	1, 083, 704	8, 011
Ⅱ.固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	885, 514	825, 602	59, 911
(2) 機械装置及び運搬具	25, 341	20, 646	4, 694
(3) 土地	1, 860, 095	1, 672, 379	187, 716
(4) 信託土地	260, 707	308, 932	△ 48, 225
(5) 建設仮勘定	36, 888	41, 037	△ 4, 148
(6) その他の有形固定資産	18, 171	13, 637	4, 534
有形固定資産合計	3, 086, 718	2, 882, 235	204, 482
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	89, 391	88, 889	501
(2) その他の無形固定資産	6, 969	7, 454	△ 485
無形固定資産合計	96, 360	96, 344	16
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	174, 016	173, 991	24
(2) 長期貸付金	1, 617	1, 672	△ 55
(3) 敷金及び保証金	104, 431	101, 833	2, 597
(4) 繰延税金資産	8, 214	7, 803	410
(5) その他の投資	37, 475	41, 407	△ 3, 931
(6) 貸倒引当金	△ 1, 961	△ 1,978	16
投資その他の資産合計 国宝姿産会計	323, 793	324, 730 3 303 310	△ 937
固定資産合計 資産合計	3, 506, 872 4, 598, 588	3, 303, 310 4, 387, 015	203, 561 211, 572
界注目引	ਜ, ਹਰਹ, ਹਰਹ	7,007,010	411, 572

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

2. 短期借入金 3. 1年内返済予定の長期借入金 4. コマーシャル・ペーパー 5. 1年内償還予定の社債 6. 未払法人税等 7. 繰延税金負債 8. その他の流動負債 1. 社債 2. 長期借入金 4. 繰延税金負債 1. 社債 2. 長期借入金 4. 繰延税金負債 1. 社債 2. 長期借入金 4. 繰延税金負債 1. 社債 2. 長期借入金 3. 受入敷金保証金 4. 繰延税金負債 1. (2. 長期借入金 3. 受入敷金保証金 4. 繰延税金負債 5. 再評価に係る繰延税金負債 5. 再評価に係る繰延税金負債 6. 退職給付引当金 7. 役員退職慰労引当金 8. 負ののれん 9. その他の固定負債 1. 株主資本 1. 資本金 2. 資本剰余金 3. 利益剰余金 4. 自己株式 5. 何他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額合計 2. 繰延へッジ損益 3. 土地再評価差額金 4. 為替換算調整勘定 4. の他の包括利益累計額合計 1. 新株予約権 4. 自387 451 481,985 478,211 547 451	科目	2012/12末	2012/3末	増減
1. 支払手形及び営業未払金	(負債の部)			
2. 短期借入金 3. 1年内返済予定の長期借入金 162,536 147,695 14,84 4. コマーシャル・ペーパー 70,000 - 70,000 5. 1年内償還予定の社債 23,791 76,235 △ 52,444 6. 未払法人税等 4,459 15,455 △ 10,999 7. 繰延税金負債 7,655 - 7,655 8. その他の流動負債 524,750 559,053 △ 34,303 II. 固定負債 1,社債 679,664 560,000 119,666 2. 長期借入金 372,382 373,189 △ 80,205,833 受入敷金保証金 372,382 373,189 △ 80,205,833 分支4、繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,85-65 1,205,833 分支4、繰延税金負債 320,687 321,230 △ 54,466 15,440 15,420 29,400,405 19,666 15,446 15,420 29,400,405 19,666 15,446 15,420 29,400,405 10,405 19,400,405 10,405 10,405 19,400,405 10,405	I. 流動負債			
3. 1年内返済予定の長期借入金 4. コマーシャル・ペーパー 5. 1年内償還予定の社債 6. 未払法人税等 7. 655 8. その他の流動負債 134,837 162,804 次動負債合計 1. 社債 2. 長期借入金 3. 受入敷金保証金 4. 繰延税金負債 1. 社債 2. 長期借入金 3. 受入敷金保証金 4. 繰延税金負債 5. 再評価に係る繰延税金負債 5. 再評価に係る繰延税金負債 5. 再評価に係る繰延税金負債 5. 再評価に係る繰延税金負債 5. 根職給付引当金 7. 役員退職慰労引当金 8. 負ののれん 9. その他の固定負債 1. 株主資本 1. 資本金 2. 資本剰余金 1. 資本金 2. 資本剰余金 1. 資本金 2. 資本剰余金 1. 在の他有価証券評価差額金 4. 格主資本合計 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額合計 1. 新株予約権 1. 新株予約権 1. 新株予約権 1. 新株予約権 1. 新株予約権 1. 新株予約権 1. 新株予約権 1. 新株予約権 1. 表信,635 205,837 321,230 679,664 560,000 119,666 560,000 119,664 560,000 119,664 560,000 119,664 560,000 119,664 560,000 119,664 560,000 119,664 560,000 119,664 560,000 119,664 560,000 119,664 560,000 119,664 560,000 119,665 30,000 119,665 30,000 119,665 30,000 119,665 500,000 119,665 30,000 119,665 30,000 119,665 205,833 301,300 205,865 300,000 31,47,251 206,866 500,647 47,251 2,164 481,985 47,251 2,164 481,985 47,251 2,164 481,985 47,251 2,164 481,985 47,251 2,164 481,985 47,251 2,164 481,985 47,251 2,164 49,415 49,415 47,251 48,985 47,211 3,77	1. 支払手形及び営業未払金	40, 200	77, 860	△ 37, 659
4. コマーシャル・ペーパー 70,000	2. 短期借入金	81, 270	79, 002	2, 267
5. 1年内償還予定の社債 6. 未払法人税等 7. 繰延税金負債 8. その他の流動負債 134,837 162,804 △ 27,96 8. その他の流動負債 134,837 162,804 △ 27,96 8. その他の流動負債 134,837 162,804 △ 27,96 8. その他の流動負債 1,24債 2. 長期借入金 3. 受入敷金保証金 4. 繰延税金負債 5. 再評価に係る繰延税金負債 5. 再評価に係る繰延税金負債 6. 退職給付引当金 8. 負ののれん 9. その他の固定負債 10. 株主資本 1. 資本金 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額合計 Ⅲ. 新株予約権 1. 新株予約権 23,774 451 1. 新株予約権 23,774 451 1. 新株予約権 23,774 451 1. 第645 2,754,218 2,454,046 300,175 266,908 270,664 270,655 370,655 373,463 372,382 373,189 △ 80 372,382 373,189 △ 80 372,382 373,189 △ 80 372,382 373,189 △ 80 372,382 373,189 △ 16,856 320,687 321,230 △ 54 481,373 321,230 △ 54 485,635 320,587 321,230 △ 54 485,635 320,587 321,230 △ 54 485,635 320,587 321,230 △ 54 485,983 321,230 △ 54 485,983 321,230 △ 54 485,983 321,230 △ 54 485,983 321,230 △ 54 485,635 320,887 321,230 △ 54 485,635 321,230 △ 54 485,985 321,230 △ 54 485,985 321,230 △ 54 485,985 321,230 △ 54 485,985 321,230 △ 54 485,985 321,230 △ 54 485,985 321,230 △ 54 485,635 321,230 △ 54 485,856 321,230 △ 54 485,856 321,230 △ 54 485,856 321,230 △ 54 485,856 321,230 △ 54 485,635 321,230 △ 54 485,635 321,230 △ 54 485,635 321,230 △ 54 485,856 321,230 △ 54 485,856 321,230 △ 54 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 485,635 4	3. 1年内返済予定の長期借入金	162, 536	147, 695	14, 841
6. 未払法人税等 7、	4. コマーシャル・ペーパー	70, 000	-	70, 000
7. 繰延税金負債 8. その他の流動負債 134,837 162,804 △ 27,96 134,837 162,804 △ 27,96 1524,750 559,053 △ 34,303 II. 固定負債 1. 社債 679,664 560,000 119,666 2. 長期借入金 372,382 373,189 △ 80 4. 繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,856 5. 再評価に係る繰延税金負債 320,687 321,230 △ 543 6. 退職給付引当金 702 712 △ 50 6. 以表 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60 60	5. 1年内償還予定の社債	23, 791	76, 235	△ 52, 444
8. その他の流動負債 流動負債合計 524,750 559,053 △ 34,303 II. 固定負債 7524,750 559,053 △ 34,303 II. 固定負債 759,664 560,000 119,666 2. 長期借入金 1,051,472 845,635 205,83 3. 受入敷金保証金 372,382 373,189 △ 80 4. 繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,856 5. 再評価に係る繰延税金負債 320,687 321,230 △ 54 54 5. 與職給付引当金 702 712 △ 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	6. 未払法人税等	4, 459	15, 455	△ 10, 996
流動負債合計 524,750 559,053 △ 34,305 II. 固定負債 1. 社債 679,664 560,000 119,666 2. 長期借入金 1,051,472 845,635 205,83 3. 受入敷金保証金 372,382 373,189 △ 80 4. 繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,856 5. 再評価に係る繰延税金負債 320,687 321,230 △ 545 6. 退職給付引当金 702 712 △ 9 8. 負ののれん 88,093 82,995 5,096 9. その他の固定負債 61,225 73,463 △ 12,233 「会債合計 2,754,218 2,454,046 300,175 負債合計 3,278,968 3,013,100 265,868 (純資産の部) I. 株主資本 1. 資本金 141,373 141,373 - 141,373 265,868 (純資産の部) I. 株主資本 1. 資本金 141,373 141,373 - 141,373 265,868 (純資産の部) I. 株主資本 170,485 170,485 - 170,485 3. 利益剰余金 401,611 471,087 △ 69,476 4. 自己株式 △ 4,598 △ 4,366 △ 23 株主資本合計 708,871 778,580 △ 69,708 II. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 1. その他の包括利益累計額 49,415 47,251 2,166 2. 繰延ヘッジ損益 △ 187 △ 238 56 3. 土地再評価差額金 49,415 47,251 2,166 4. 為替換算調整勘定 △ 66,908 △ 69,449 2,544	7. 繰延税金負債	7, 655	-	7, 655
Ⅱ. 固定負債 1. 社債 679,664 560,000 119,666 2. 長期借入金 1,051,472 845,635 205,83 3. 受入敷金保証金 372,382 373,189 △ 80 4. 繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,856 5. 再評価に係る繰延税金負債 320,687 321,230 △ 546 6. 退職給付引当金 702 712 △ 9 8. 負ののれん 88,093 82,995 5,099 9. その他の固定負債 61,225 73,463 △ 12,230	8. その他の流動負債	134, 837	162, 804	△ 27, 967
1. 社債 679,664 560,000 119,664 2. 長期借入金 372,382 373,189 △ 80* 372,382 373,189 △ 80* 4. 繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,854 5. 再評価に係る繰延税金負債 320,687 321,230 △ 54* 6. 退職給付引当金 702 712 △ 5* 6. 退職給付引当金 702 712 △ 5* 6. 退職慰労引当金 88,093 82,995 5,098 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61	流動負債合計	524, 750	559, 053	△ 34, 303
1. 社債 679,664 560,000 119,664 2. 長期借入金 372,382 373,189 △ 80* 372,382 373,189 △ 80* 4. 繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,854 5. 再評価に係る繰延税金負債 320,687 321,230 △ 54* 6. 退職給付引当金 702 712 △ 5* 6. 退職給付引当金 702 712 △ 5* 6. 退職慰労引当金 88,093 82,995 5,098 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61				
2. 長期借入金 1,051,472 845,635 205,83 3. 受入敷金保証金 372,382 373,189 △ 80 4. 繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,855 5. 再評価に係る繰延税金負債 320,687 321,230 △ 54 54 6. 退職給付引当金 702 712 △ 5 8 6. 退職慰労引当金 88,093 82,995 5,098 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61,225 73,463 △ 12,238 61		679, 664	560, 000	119, 664
372,382 373,189 △ 80 4. 繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,854 5. 再評価に係る繰延税金負債 320,687 321,230 △ 545 6. 退職給付引当金 702 712 △ 9 8. 負ののれん 88,093 82,995 5,098 9. その他の固定負債 61,225 73,463 △ 12,236 固定負債合計 2,754,218 2,454,046 300,175 負債合計 3,278,968 3,013,100 265,868 (純資産の部) I. 株主資本 1. 資本金 141,373 141,373 - 265,868 3. 利益剰余金 401,611 471,087 △ 69,476 4. 自己株式 △ 4,598 △ 4,366 △ 237 株主資本合計 708,871 778,580 △ 69,470 4. 自己株式 △ 4,598 △ 4,366 △ 237 株主資本合計 708,871 778,580 △ 69,708 II. その他の包括利益累計額 49,415 47,251 2,164 2. 繰延ヘッジ損益 49,415 47,251 2,164 2. 繰延ヘッジ損益 49,415 47,251 2,164 3. 土地再評価差額金 49,415 47,251 2,164 4. 為替換算調整勘定 △ 66,908 △ 69,449 2,544 4. 為替換算調整勘定 ←の他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,774 II. 新株予約権 481,985 478,211 3,774			-	
4. 繰延税金負債 164,544 181,398 △ 16,856 5. 再評価に係る繰延税金負債 320,687 321,230 △ 545 6. 退職給付引当金 702 712 △ 55 8. 負ののれん 88,093 82,995 5,098 9. その他の固定負債 61,225 73,463 △ 12,236 △ 12,236 位 265,865 (純資産の部) I. 株主資本 1. 資本金 141,373 141,373 265,865 (純資産の部) I. 株主資本 1. 資本金 401,611 471,087 △ 69,476 4. 自己株式 △ 4,598 △ 4,366 △ 23 株主資本合計 708,871 778,580 △ 69,706 4. 為替換算調整勘定 その他の包括利益累計額合計 49,415 47,251 2,166 2. 繰延ヘッジ損益 49,415 47,251 2,166 2. 繰延ヘッジ損益 △ 187 △ 238 50 66,908 △ 66,9449 2,546 4. 為替換算調整勘定 その他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,774 Ⅲ. 新株予約権 451 95				
6. 退職給付引当金 15,446 15,420 25 712 △ 5 8 負ののれん 88,093 82,995 5,098 9. その他の固定負債 61,225 73,463 △ 12,238 自債合計 2,754,218 2,454,046 300,175 自債合計 3,278,968 3,013,100 265,868 (純資産の部) I. 株主資本 1. 資本金 141,373 141,373 265,868 3.利益剰余金 401,611 471,087 △ 69,476 4.自己株式 △ 4,598 △ 4,366 △ 23 株主資本合計 708,871 778,580 △ 69,708 II. その他の包括利益累計額 1. その他有価証券評価差額金 49,415 47,251 2,164 2. 繰延ヘッジ損益 △ 187 △ 238 56 3. 土地再評価差額金 499,666 500,647 △ 98 4. 為替換算調整勘定 その他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,777 III. 新株予約権 481,985 478,211 3,777 95	4. 繰延税金負債			△ 16, 854
7. 役員退職慰労引当金 88,093 82,995 5,098 9. その他の固定負債 61,225 73,463 △ 12,238 自債合計 負債合計 3,278,968 3,013,100 265,868 (純資産の部) I. 株主資本 1. 資本金 141,373 141,373 26,3 3. 利益剰余金 401,611 471,087 △ 69,476 4. 自己株式 △ 4,598 △ 4,366 △ 23 株主資本合計 708,871 778,580 △ 69,708 II. その他の包括利益累計額 1. その他有価証券評価差額金 49,415 47,251 2,166 2. 繰延ヘッジ損益 △ 187 △ 238 50	5. 再評価に係る繰延税金負債	320, 687	321, 230	△ 543
8. 負ののれん 9. その他の固定負債	6. 退職給付引当金	15, 446	15, 420	25
9. その他の固定負債	7. 役員退職慰労引当金	702	712	△ 9
固定負債合計 2,754,218 2,454,046 300,172 265,868 (純資産の部) I. 株主資本 1. 資本金 141,373 141,373 - ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	8. 負ののれん	88, 093	82, 995	5, 098
負債合計 3, 278, 968 3, 013, 100 265, 868 (純資産の部) I. 株主資本	9. その他の固定負債	61, 225	73, 463	△ 12, 238
(純資産の部) I. 株主資本 1. 資本金 141,373 141,373 - 2. 資本剰余金 170,485 170,485 170,485 471,087 △ 69,476 4. 自己株式 △ 4,598 △ 4,366 △ 23 株主資本合計 708,871 778,580 △ 69,708 II. その他の包括利益累計額 1. その他有価証券評価差額金 49,415 47,251 2,164 2. 繰延ヘッジ損益 △ 187 △ 238 50 3. 土地再評価差額金 499,666 500,647 △ 98 4. 為替換算調整勘定 ←の他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,774 151 新株予約権 481,985 478,211 3,774 95	固定負債合計	2, 754, 218	2, 454, 046	300, 172
 I. 株主資本 1. 資本金 2. 資本剰余金 3. 利益剰余金 4. 自己株式	負債合計	3, 278, 968	3, 013, 100	265, 868
1. 資本金 2. 資本剰余金 3. 利益剰余金 4. 自己株式 株主資本合計 I. その他の包括利益累計額 1. その他有価証券評価差額金 2. 繰延ヘッジ損益 3. 土地再評価差額金 4. 為替換算調整勘定 その他の包括利益累計額合計 II. 新株予約権 1. 新株予約権 1. 新株予約権 1. 本の他の包括利益累計額合計 2. 繰延へッジ損益 3. 土地再評価差額金 49, 415 47, 251 47, 251 47	(純資産の部)			
2. 資本剰余金 170, 485 471, 087 △ 69, 476 4. 自己株式	I. 株主資本			
3. 利益剰余金 4. 自己株式 株主資本合計 II. その他の包括利益累計額 1. その他有価証券評価差額金 2. 繰延ヘッジ損益 3. 土地再評価差額金 4. 為替換算調整勘定 その他の包括利益累計額合計 II. 新株予約権 401,611 △ 4,598 708,871 ○ 4,366 778,580 △ 69,708 49,415 △ 187 △ 238 △ 238 ○ 50 △ 69,449 △ 69,449 △ 69,449 △ 69,449 △ 69,449 △ 69,449 △ 69,449 ○ 66,908 ○ 69,449 ○ 66,908 ○ 69,449 ○ 68,908 ○ 69,449 ○ 69,449 ○ 68,908 ○ 69,449 ○ 69,449	1. 資本金	141, 373	141, 373	-
4. 自己株式 ム 4,598 ム 4,366 ム 23 株主資本合計 708,871 778,580 ム 69,708 II. その他の包括利益累計額 49,415 47,251 2,164 2. 繰延ヘッジ損益 ム 187 ム 238 50 3. 土地再評価差額金 499,666 500,647 ム 98 4. 為替換算調整勘定 ム 66,908 ム 69,449 2,540 その他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,774 III. 新株予約権 547 451 95	2. 資本剰余金	170, 485	170, 485	-
株主資本合計 708,871 778,580 △ 69,708 II. その他の包括利益累計額 49,415 47,251 2,164 2. 繰延ヘッジ損益 △ 187 △ 238 50 3. 土地再評価差額金 499,666 500,647 △ 98 4. 為替換算調整勘定 △ 66,908 △ 69,449 2,540 その他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,774 51 98	3. 利益剰余金	401, 611	471, 087	△ 69, 476
 Ⅲ. その他の包括利益累計額 1. その他有価証券評価差額金 2. 繰延ヘッジ損益 3. 土地再評価差額金 49,415 47,251 2,164 30,666 500,647 499,666 500,647 40,415 47,251 47,251 40,415 47,251 40,415 41,251 47,251 40,415 40,415 41,251 47,251 40,415 41,251 47,251 47,251 40,415 40,415 41,251 47,251 40,415 47,251 40,416 47,251 4	4. 自己株式	△ 4, 598	△ 4,366	△ 231
1. その他有価証券評価差額金 49,415 47,251 2,164 2. 繰延へッジ損益 △ 187 △ 238 50 3. 土地再評価差額金 499,666 500,647 △ 98 4. 為替換算調整勘定 △ 66,908 △ 69,449 2,540 その他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,774 工. 新株予約権 547 451 95	株主資本合計	708, 871	778, 580	△ 69, 708
2. 繰延ヘッジ損益 △ 187 △ 238 50 3. 土地再評価差額金 499,666 500,647 △ 98 4. 為替換算調整勘定 △ 66,908 △ 69,449 2,540 その他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,774 工. 新株予約権 547 451 95	Ⅱ. その他の包括利益累計額			
3. 土地再評価差額金 499,666 500,647 △ 98 4. 為替換算調整勘定 △ 66,908 △ 69,449 2,546 その他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,774 Ⅲ. 新株予約権 547 451 98		49, 415	47, 251	2, 164
4. 為替換算調整勘定	2.繰延ヘッジ損益	△ 187	△ 238	50
その他の包括利益累計額合計 481,985 478,211 3,774 皿. 新株予約権 547 451 99	3. 土地再評価差額金	499, 666	500, 647	△ 981
□ 新株予約権 547 451 9!		·		2, 540
				3, 774
IN/ ハスポチェー・ナエノン 170 71/1 11 <i>に は 1</i> 71 11 <i>に 1</i> 7				95
				11, 542 △ 54, 295
				211, 572

Ⅱ. ハイライト

1. 主な財務データ(連結)

_ 1. エな別物 / 一ブ	(建和)						
		2010/3	2011/3	2012/3-30	2012/3	2013/3-30	2013/3(予想)
営業収益		1, 013, 415 百万円	988, 447 百万円	672,031 百万円	1, 013, 069 百万円	654,976 百万円	934,000 百万円
営業利益		148,972 百万円	158, 258 百万円	103,676 百万円	146, 299 百万円	87,635 百万円	134,000 百万円
経常利益		117,381 百万円	130,830 百万円	82,930 百万円	120,665 百万円	69, 219 百万円	105,000 百万円
当期(四半期)純利益		11,900 百万円	64, 219 百万円	51,856 百万円	56,512 百万円	33,902 百万円	50,000 百万円
総資産		4, 355, 065 百万円	4, 245, 209 百万円	4, 332, 463 百万円	4, 387, 015 百万円	4, 598, 588 百万円	4, 748, 000 百万円
自己資本(純資産−新株予約権−少数株主持分)		1, 183, 156 百万円	1, 202, 270 百万円	1, 252, 562 百万円	1, 256, 791 百万円	1, 190, 857 百万円	1, 214, 000 百万円
有利子負債		1, 762, 111 百万円	1, 639, 050 百万円	1,777,736 百万円	1, 716, 890 百万円	2, 079, 021 百万円	2, 113, 500 百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー		212,668 百万円	259, 263 百万円	43, 515 百万円	203, 243 百万円	26,647 百万円	95,000 百万円
投資活動によるキャッシ <i>=</i>	↓・フロー	△ 112,639 百万円	△ 67,223 百万円	△ 233,787 百万円	△ 272,009 百万円	△ 187,574 百万円	△ 238,500 百万円
財務活動によるキャッシ <i>=</i>	↓・フロー	△ 106,852 百万円	△ 140,269 百万円	120, 232 百万円	57, 189 百万円	38,058 百万円	76, 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)	230, 730 百万円	237, 109 百万円	160, 682 百万円	222,885 百万円	149,649 百万円	215, 500 百万円
総資産事業利益率(ROA)	^{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益} 総資産(期首期末平均)	3.5 %	3.8 %	- %	3.5 %	- %	3.0 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	<u>営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益</u> 支払利息+コマーシャルペーパー利息	5.2 倍	6.6倍	- 倍	6. 5 倍	- 倍	5.3 倍
自己資本当期純利益率(ROE)	当期純利益 自己資本(期首期末平均)	1.0 %	5.4 %	- %	4.6 %	- %	4.0 %
1 株当たり当期純利益(EPS)	当期純利益 期中平均株数	8.58 円	46. 27 円	37.37 円	40.72 円	24.43 円	35.99 円

2.セグメント別内訳(連結)

①営業収益	2010	/3	2011/	3		2011/	′3	2012/3-	-3Q	2012/	/3	2013/3-	-3Q	2013/3(予想)
C par P14 p4 and	百万円	構成比	百万円	構成比	(新セグメント)	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	489, 696	47. 4%	463, 939	46. 0%	ビル事業	463, 939	46. 0%	390, 410	57. 0%	510, 850	49. 5%	330, 513	49. 2%	479, 000	49. 8%
住宅事業	350, 008	33. 8%	336, 595	33. 3%	住宅事業	369, 145	36. 6%	158, 954	23. 2%	342, 823	33. 2%	220, 121	32. 7%	315, 000	32. 7%
	50, 691	4. 9%	52, 987	5. 2%	都市開発事業	47, 907	4. 7%	51, 372	7. 5%	55, 809	5. 4%	13, 255	2. 0%	37, 000	3. 8%
海外事業	40, 187	3. 9%	45, 091	4. 5%	海外事業	45, 091	4. 5%	30, 222	4. 4%	42, 108	4. 1%	49, 814	7. 4%	46, 000	4. 8%
7471 4780	10, 101	0.070	.5, 551	0 /0	投資マネジメント事業	5, 220	0. 5%	3, 475	0. 5%	5, 924	0. 6%	5, 093	0. 8%	5, 000	0. 5%
) 設計監理事業	19, 466	1. 9%	18, 584	1. 8%	設計監理事業	18, 584	1. 8%	11, 015	1. 6%	19, 932	1. 9%	10, 916	1. 6%	19, 000	2. 0%
注文住宅事業	26, 427	2. 5%	33, 290	3. 3%	欧川並生于木	10,001	1. 0/0	11, 010	1. 0/0	10, 002	1.070	10, 010	1. 0/0	10, 000	2. 0/0
ホテル事業	28, 564	2. 8%	27, 643	2. 7%	ホテル事業	27, 643	2. 7%	18, 785	2. 7%	25, 654	2. 5%	21, 377	3. 2%	30, 000	3. 1%
不動産サービス事業	25, 816	2. 5%	27, 719	2. 7%	不動産サービス事業	27, 719	2. 7%	18, 307	2. 6%	26, 085	2. 5%	18, 133	2. 7%	27, 000	2. 8%
その他の事業	3, 281	0. 3%	3, 443	0. 3%	その他の事業	3, 443	0. 3%	2, 462	0. 4%	3, 506	0. 3%	3, 119	0. 4%	4, 000	0. 5%
セグメント間消去又は全社	△ 20, 724	0.070	△ 20, 849	0.0/0	セグメント間消去又は全社		0.0/0	△ 12, 975	O. 470	△ 19, 628	0.070	△ 17, 367	O. 470	△ 28, 000	0.070
とググンド間沿五人は土住	1, 013, 415		988, 447		ピノグンド向州公人は王社	988, 447		672, 031		1, 013, 069		654, 976		934, 000	
L	1, 010, 410		300, 447			300, 447		072, 001		1, 010, 003		034, 370		304, 000	
②営業利益	2010,	/3	2011/	3		2011/	′3	2012/3-	-3Q	2012/	/3	2013/3-	-3Q	2013/3(ਤੋ	5想)
	百万円		百万円		(新セグメント)	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	149, 836		141, 823		ビル事業	141, 823		116, 403		146, 007		83, 635		127, 000	
住宅事業	△ 35, 730		11, 783		住宅事業	12, 234		△ 7,858		4, 792		6, 034		8, 000	
資産開発事業	40, 259		8, 187		都市開発事業	5, 674		1, 845		1, 609		2, 723		2, 000	
海外事業	10, 496		10, 015		海外事業	10, 015		6, 052		8, 020		5, 754		8, 000	
	,		,		投資マネジメント事業	2, 528		1, 101		1, 464		1, 472		2, 000	
設計監理事業	1, 392		590		設計監理事業	590		△ 408		1, 190		△ 413		1, 000	
注文住宅事業	△ 370		478												
ホテル事業	△ 112		△ 340		ホテル事業	△ 340		△ 416		△ 278		427		500	
不動産サービス事業	210		430		不動産サービス事業	430		△ 1, 258		△ 57		△ 984		500	
その他の事業	189		411		その他の事業	411		35		181		△ 175		500	
セグメント間消去又は全社	△ 17, 198		△ 15, 121		セグメント間消去又は全社	△ 15, 109		△ 11,819		△ 16,632		△ 10,837		△ 15, 500	
	148, 972		158, 258			158, 258		103, 676		146, 299		87, 635		134, 000	
③営業利益率	2010,	/3	2011/	3		2011/	′3	2012/3-	-3Q	2012/	/3	2013/3-	-3Q	2013/3(-	7想)
					(新セグメント)										
ビル事業	30. 6		30. 6		ビル事業	30. 6		29. 8		28. 6		25. 3		26. 5 %	
住宅事業	△ 10.2		3. 5		住宅事業	3. 3		△ 4.9		1.4		2. 7		2. 5 %	
資産開発事業	79. 4		15. 5		都市開発事業	11.8		3. 6		2. 9		20. 5		5.49	
海外事業	26. 1	%	22. 2	%	海外事業	22. 2		20. 0		19. 0		11.6		17. 4 9	
					投資マネジメント事業	48. 4		31. 7		24. 7		28. 9		40.09	
設計監理事業	7. 2		3. 2		設計監理事業	3. 2	%	△ 3.7	%	6. 0	%	△ 3.8	%	5.3 %	%
注文住宅事業	△ 1.4		1.4												
ホテル事業	△ 0.4		Δ 1.2		ホテル事業	Δ 1.2		Δ 2.2		Δ 1.1		2.0		1.79	
不動産サービス事業	0.8		1.6		不動産サービス事業	1. 6		△ 6.9		△ 0.2		△ 5.4		1.9 9	
その他の事業	5. 8	%	11.9	%	その他の事業	11. 9	%	1.4	%	5. 2	%	△ 5.6	% 0	12. 5 %	%
セグメント間消去又は全社	44.7	0/	40.04	V	セグメント間消去又は全社	10.0	0/	45.4	n/	44.4	0/	40.44	V	11.00	W.
	14. 7	%	16. 0	70		16. 0	%	15. 4	%	14. 4	%	13. 4	⁷ 0	14. 3 %	0
④減価償却費	ı	/2	2011/	3		2011/	′3	2012/3-	-3Q	2012/	/3	2013/3-	-3Q	2013/3(F想)
_ ···· ·· · · · · · · · · · · · · · · ·	2010	/ J						百万円		百万円		百万円	-	百万円	
	2010 _/ 百万円	/ 3	百万円		(新セグメント)	百万円		П / Л 1						-	
ビル事業		/ ა			(新セグメント) ビル事業	百万円 59, 501		41, 005		55, 948		42, 234		_	
ビル事業 住宅事業	百万円	/3	百万円											-	
	百万円 61, 743	/3	百万円 59, 501		ビル事業	59, 501		41, 005		55, 948		42, 234		- - -	
住宅事業	百万円 61,743 1,962	/3	百万円 59, 501 1, 850		ビル事業 住宅事業	59, 501 2, 014		41, 005 1, 477		55, 948 1, 932		42, 234 1, 898		- - -	
住宅事業 資産開発事業	百万円 61,743 1,962 1,780	/3	百万円 59,501 1,850 1,434		ビル事業 住宅事業 都市開発事業	59, 501 2, 014 1, 401		41, 005 1, 477 1, 139		55, 948 1, 932 1, 766		42, 234 1, 898 4, 530		- - - -	
住宅事業 資産開発事業	百万円 61,743 1,962 1,780	/3	百万円 59,501 1,850 1,434		ビル事業 住宅事業 都市開発事業 海外事業	59, 501 2, 014 1, 401 5, 689		41, 005 1, 477 1, 139 4, 372		55, 948 1, 932 1, 766 5, 673		42, 234 1, 898 4, 530 4, 595		- - - -	
住宅事業 資産開発事業 海外事業	百万円 61,743 1,962 1,780 6,302	/3	百万円 59,501 1,850 1,434 5,689		ビル事業 住宅事業 都市開発事業 海外事業 投資マネジメント事業	59, 501 2, 014 1, 401 5, 689 33		41, 005 1, 477 1, 139 4, 372 25		55, 948 1, 932 1, 766 5, 673 40		42, 234 1, 898 4, 530 4, 595 25		- - - -	
住宅事業 資産開発事業 海外事業 設計監理事業	百万円 61,743 1,962 1,780 6,302	/3	百万円 59,501 1,850 1,434 5,689		ビル事業 住宅事業 都市開発事業 海外事業 投資マネジメント事業	59, 501 2, 014 1, 401 5, 689 33		41, 005 1, 477 1, 139 4, 372 25		55, 948 1, 932 1, 766 5, 673 40		42, 234 1, 898 4, 530 4, 595 25		-	
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	百万円 61, 743 1, 962 1, 780 6, 302 69 144	/3	百万円 59,501 1,850 1,434 5,689 79 200		ビル事業 住宅事業 都市開発事業 海外事業 投資マネジメント事業 設計監理事業	59, 501 2, 014 1, 401 5, 689 33 79		41, 005 1, 477 1, 139 4, 372 25 55		55, 948 1, 932 1, 766 5, 673 40 73		42, 234 1, 898 4, 530 4, 595 25 53		- - - -	
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	百万円 61, 743 1, 962 1, 780 6, 302 69 144 1, 275	/3	百万円 59,501 1,850 1,434 5,689 79 200 1,153		ビル事業 住宅事業 都市開発事業 海外事業 投資マネジメント事業 設計監理事業 ホテル事業	59, 501 2, 014 1, 401 5, 689 33 79		41, 005 1, 477 1, 139 4, 372 25 55		55, 948 1, 932 1, 766 5, 673 40 73		42, 234 1, 898 4, 530 4, 595 25 53		-	
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	百万円 61,743 1,962 1,780 6,302 69 144 1,275 537	/3	百万円 59,501 1,850 1,434 5,689 79 200 1,153 537		ビル事業 住宅事業 都市開発事業 海外事業 投資マネジメント事業 設計監理事業 ホテル事業 不動産サービス事業	59, 501 2, 014 1, 401 5, 689 33 79 1, 153 537 72		41, 005 1, 477 1, 139 4, 372 25 55 802 386		55, 948 1, 932 1, 766 5, 673 40 73 1, 174 512		42, 234 1, 898 4, 530 4, 595 25 53 807 341		-	
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	百万円 61, 743 1, 962 1, 780 6, 302 69 144 1, 275 537 79	/3	百万円 59,501 1,850 1,434 5,689 79 200 1,153 537 72		ビル事業 住宅事業 都市開発事業 海外事業 投資計監理事業 ホテル事業 不動産サービス事業 その他の事業	59, 501 2, 014 1, 401 5, 689 33 79 1, 153 537 72		41, 005 1, 477 1, 139 4, 372 25 55 802 386 63		55, 948 1, 932 1, 766 5, 673 40 73 1, 174 512 86		42, 234 1, 898 4, 530 4, 595 25 53 807 341 65		- - - - - - - 73,000	

※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	2010/3	2011/3		2011/3	2012/3-3Q	2012/3	2013/3-3Q	2013/3(予想)
	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	211, 579	201, 324	ビル事業	201, 324	157, 408	201, 955	125, 869	-
住宅事業	△ 33, 768	13, 633	住宅事業	14, 248	△ 6,381	6, 724	7, 932	-
資産開発事業	42, 039	9, 621	都市開発事業	7, 075	2, 984	3, 375	7, 253	-
海外事業	16, 798	15, 704	海外事業	15, 704	10, 424	13, 693	10, 349	_
			投資マネジメント事業	2, 561	1, 126	1, 504	1, 497	_
設計監理事業	1, 461	669	設計監理事業	669	△ 353	1, 263	△ 360	-
注文住宅事業	△ 226	678						
ホテル事業	1, 163	813	ホテル事業	813	386	896	1, 234	-
不動産サービス事業	747	967	不動産サービス事業	967	△ 872	455	△ 643	-
その他の事業	268	483	その他の事業	483	98	267	△ 110	-
セグメント間消去又は全社	△ 17, 167	△ 15, 012	セグメント間消去又は全社	△ 14, 964	△ 11,612	△ 16, 378	△ 10,696	_
	222, 898	228, 886		228, 886	153, 212	213, 764	142, 329	207, 000

⑥資本的支出	2010/3	2011/3		2011/3	2012/3-3Q	2012/3	2013/3-30	2013/3(予想)
	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	79, 748	55, 853	ビル事業	55, 853	120, 188	143, 767	100, 546	-
住宅事業	6, 502	8, 375	住宅事業	8, 644	5, 256	8, 511	25, 911	-
資産開発事業	21, 964	6, 658	都市開発事業	6, 332	78, 601	81, 007	45, 146	-
海外事業	8, 222	7, 594	海外事業	7, 594	38, 872	57, 330	4, 551	-
			投資マネジメント事業	326	38	54	6	-
設計監理事業	151	60	設計監理事業	60	22	26	29	-
注文住宅事業	321	308						
ホテル事業	330	530	ホテル事業	530	1, 100	1, 251	311	-
不動産サービス事業	301	461	不動産サービス事業	461	708	734	377	-
その他の事業	34	28	その他の事業	28	9	119	6	-
セグメント間消去又は全社	4, 197	△ 520	セグメント間消去又は全社	△ 482	△ 1, 270	△ 131	△ 501	-
	121, 775	79, 350		79, 350	243, 526	292, 671	176, 387	_

	2010/3	2011/3		2011/3	2012/3-3Q	2012/3	2013/3-30	2013/3(予想)
	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	2, 846, 909	2, 886, 101	ビル事業	2, 886, 101	2, 894, 975	2, 915, 905	3, 011, 794	-
住宅事業	688, 298	671, 769	住宅事業	683, 265	657, 210	685, 447	569, 606	-
資産開発事業	250, 005	192, 667	都市開発事業	164, 610	229, 283	230, 467	466, 198	-
海外事業	318, 075	292, 808	海外事業	292, 808	321, 040	328, 935	336, 115	-
			投資マネジメント事業	28, 056	31, 338	28, 147	27, 329	-
設計監理事業	25, 016	24, 333	設計監理事業	24, 333	20, 835	21, 520	20, 727	-
注文住宅事業	14, 250	14, 845						
ホテル事業	25, 416	23, 151	ホテル事業	23, 151	23, 533	23, 462	23, 707	-
不動産サービス事業	55, 691	25, 265	不動産サービス事業	25, 265	24, 310	25, 171	24, 093	-
その他の事業	27, 188	27, 609	その他の事業	27, 609	27, 502	27, 468	27, 026	-
セグメント間消去又は全社	104, 213	86, 655	セグメント間消去又は全社	90, 005	102, 431	100, 489	91, 988	-
·	4, 355, 065	4, 245, 209		4, 245, 209	4, 332, 463	4, 387, 015	4, 598, 588	4, 748, 000

※外貨換算レート 2012年3月期3Q 2013年3月期3Q 2013年3月期(予想)

円/ドル PL 80.59 BS 76.65 PL 79.39 BS 77.60 PL 80.00 BS 80.00 円/ポンド PL 130.14 BS 119.77 PL 125.74 BS 125.98 PL 125.00 BS 125.00

3. ビル事業データ(連結)

項目	2009/3	2010/3	2011/3	2011/12	2012/3	2012/12
貸付面積	3, 280 千㎡	3, 643 ┼ ㎡	3, 727 + m [*]	3, 653 千㎡	3, 752 + m [*]	3, 773 千 ㎡
(所有)	2, 265 千㎡	2,560 千㎡	2,556 ┼㎡	2, 445 ∸ m [*]	2, 498 ÷ m [*]	2, 383 千 ㎡
(転貸)	1, 015 千 ㎡	1,082 ┼㎡	1, 170 ┼ ㎡	1, 207 ∸ m ²	1, 253 ∓ ㎡	1, 389 ∓ ㎡

4. ビル事業データ (三菱地所単体)

	F 'T'/						
項目	2009/3	2010/3	2011/3	2011/12	2012/3	2012/12	2013/3 (予想)
①営業延床面積							
当社保有面積	3, 161 ∓ ㎡	3, 359 ┼ ㎡	3, 362 ∓ ㎡	3, 177 ∸ ㎡	3, 269 ∓ m⁴	3, 244 千 ㎡	3, 234 千 ㎡
当社借受面積	1, 186 ∓ ㎡	1,301 ┼ ㎡	1, 534 千 ㎡	1, 635 千 ㎡	1, 769 ∓ ㎡	1, 956 ∓ ㎡	2, 082 ∓ ㎡
営業延床面積合計	4, 347 千㎡	4, 660 千㎡	4, 896 千㎡	4, 812 千 ㎡	5, 038 ∓ ㎡	5, 200 ∓ ㎡	5, 316 千㎡
②貸付有効面積	2, 824 千㎡	2, 983 千㎡	3, 067 千 ㎡	3, 010 千 ㎡	3, 073 ∓ ㎡	3, 140 千 ㎡	3, 328 千 ㎡
③空室率(全国全用途)	2.86 %	3. 40 %	3. 58 %	4. 72 %	3.58 %	5. 51 %	4.5 %
④平均賃料(全国全用途)	23, 560 円	24,864 円	24, 423 円	23, 981 円	23, 974 円	23, 701 円	24,000 円

5. 丸の内データ (三菱地所単体)

項目	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3-30	2012/3	2013/3-30
延床面積	2, 258 千 ㎡	2, 565 ┼ ㎡	2, 565 千㎡	2, 523 + m [*]	2, 687 千 ㎡	2, 759 ∓ m ²
貸付有効面積	1, 477 千 ㎡	1, 614 千 ㎡	1, 582 千㎡	1,539 ┼ ㎡	1, 605 千 ㎡	1, 622 ∓ m ²
事務所空室率	1.09 %	2. 42 %	2. 26 %	4. 92 %	2. 42 %	5.65 %
ビル賃貸売上高	180, 265 百万円	199, 230 百万円	217, 796 百万円	146,534 百万円	196, 710 百万円	144,687 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

空室率

貸付面積 …テナント企業宛てに実際に貸付けている面積(貸付有効面積一空室面積) ···空室面積÷貸付有効面積

空室面積 …貸付有効面積のうち、空室となっている面積

6. マンション事業データ

	2010/3	2011/3	2012/3-30	2012/3	2013/3-3Q	2013/3(予想)
売上	275, 120 百万円	259,605 百万円	99,065 百万円	243,638 百万円	131,949 百万円	201,000 百万円
売上計上戸数	6,987 戸	6, 148 戸	2, 183 戸	5,482 戸	3, 182 戸	4,600 戸
粗利益率	10.8 %	16.0 %	16.8 %	17. 3 %	18.6 %	18.0 %
完成在庫	1,622 戸	571 戸	247 戸	296 戸	247 戸	- 戸
新規発売戸数	5,910 戸	5,359 戸	4,638 戸	5,882 戸	3,922 戸	5,500 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。

※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。

7. 特定目的会社 (TMK)・匿名組合 (TK) データ (三菱地所単体)

			71 1 11 7				
	2009/3	2010/3	2011/3	2011/12	2012/3	2012/	[/] 12
ビル事業						(内、	非連結TMK•TK)
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	848 億円	868 億円	900 億円	970 億円	992 億円	352 億円	352 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	469 億円	518 億円	782 億円	1,097 億円	1,047 億円	688 億円	688 億円
TMK·TK有利子負債残高	4,306 億円	5,044 億円	6,156 億円	6,136 億円	6,113 億円	3,041 億円	2,861 億円
住宅事業			(内、	非連結TMK•TK)			
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	24 億円	89 億円	139 億円	137 億円	336 億円	171 億円	16 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	- 億円	20 億円	25 億円	23 億円	22 億円	20 億円	20 億円
TMK·TK有利子負債残高	- 億円	- 億円	- 億円	43 億円	43 億円	43 億円	43 億円
都市開発事業						(内、	非連結TMK•TK)
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	1,715 億円	1,176 億円	839 億円	1,101 億円	1,094 億円	1,657 億円	792 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	980 億円	472 億円	279 億円	309 億円	300 億円	296 億円	154 億円
TMK•TK有利子負債残高	4,533 億円	4,086 億円	4,282 億円	3,856 億円	3,776 億円	3,242 億円	1,500 億円
合計						(内、	非連結TMK•TK)
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	2,587 億円	2,134 億円	1,879 億円	2,209 億円	2,424 億円	2,181 億円	1,162 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	1,450 億円	1,011 億円	1,088 億円	1,431 億円	1,370 億円	1,005 億円	863 億円
TMK·TK有利子負債残高	8,840 億円	9,131 億円	10,439 億円	10,036 億円	9,933 億円	6,326 億円	4,404 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

⁽注3)2012/6より主要6TMKを連結している

Ⅲ. 連結決算概要

1. 連結貸借対照表

項目 2010/3 2011/3 2011/12 2012/3 2012/12 [資産の部]	RY
<流動資産> 175, 159 224, 688 156, 415 215, 741 133, 854 受取手形及び営業未収入金 31, 889 40, 130 37, 541 41, 927 25, 397 有価証券 3, 567 5, 094 1, 272 866 911 販売用不動産 150, 245 217, 420 118, 103 120, 573 291, 333 仕掛販売用不動産 323, 943 324, 713 391, 188 328, 127 336, 377	R T
現金及び預金 175, 159 224, 688 156, 415 215, 741 133, 854 受取手形及び営業未収入金 31, 889 40, 130 37, 541 41, 927 25, 397 有価証券 3, 567 5, 094 1, 272 866 911 販売用不動産 150, 245 217, 420 118, 103 120, 573 291, 333 仕掛販売用不動産 323, 943 324, 713 391, 188 328, 127 336, 377	. –
受取手形及び営業未収入金 有価証券 31,889 40,130 37,541 41,927 25,397 有価証券 販売用不動産 150,245 217,420 118,103 120,573 291,333 仕掛販売用不動産 323,943 324,713 391,188 328,127 336,377	
有価証券3,5675,0941,272866911販売用不動産150,245217,420118,103120,573291,333仕掛販売用不動産323,943324,713391,188328,127336,377	とび預金
販売用不動産 150, 245 217, 420 118, 103 120, 573 291, 333 仕掛販売用不動産 323, 943 324, 713 391, 188 328, 127 336, 377	
仕掛販売用不動産 323,943 324,713 391,188 328,127 336,377	_ · ·
	ī売用不動産
開発用不動産 8,844 8,801 8,637 8,632 8,616	引不動産
未成工事支出金 9,926 7,627 10,956 7,208 9,499	- 事支出金
その他のたな卸資産 814 841 1, 134 859 1, 023	也のたな卸資産
エクイティ出資 226, 201 209, 900 268, 714 288, 548 207, 458	(ティ出資
繰延税金資産 41,850 18,849 11,644 15,148 4,267	总 金資産
その他の流動資産 57, 146 42, 361 59, 752 58, 199 73, 263	也の流動資産
貸倒引当金 △ 506 △ 502 △ 1,050 △ 2,130 △ 288	当金
流動資産合計 1,029,082 1,099,926 1,064,308 1,083,704 1,091,715	E 合計
<固定資産>	Ē>
(有形固定資産)	国定資産)
建物及び構築物 876, 239 788, 952 791, 526 825, 602 885, 514	別及び構築物
機械装置及び運搬具 24, 223 21, 575 20, 646 25, 341	成装置及び運搬具 ロ
土地 1,652,937 1,613,702 1,681,978 1,672,379 1,860,095	<u>t</u>
信託土地 277, 425 245, 091 302, 813 308, 932 260, 707	£土地
建設仮勘定 26,723 35,516 65,533 41,037 36,888	设仮勘定
その他の有形固定資産 14,472 12,467 12,197 13,637 18,171)他の有形固定資産
有形固定資産合計 2,872,021 2,717,305 2,874,805 2,882,235 3,086,718	国定資産合計
(無形固定資産)	国定資産)
借地権 88,665 86,802 84,958 88,889 89,391	
その他の無形固定資産 6,927 8,578 7,589 7,454 6,969)他の無形固定資産
無形固定資産合計 95,593 95,381 92,548 96,344 96,360	国定資産合計 一
(投資その他の資産)	この他の資産)
投資有価証券 201, 303 183, 318 150, 164 173, 991 174, 016	
長期貸付金 1,769 1,726 1,661 1,672 1,617	月貸付金
敷金及び保証金 96,017 97,238 99,677 101,833 104,431	
繰延税金資産 7,757 5,847 6,117 7,803 8,214	
その他の投資 53, 374 46, 571 45, 221 41, 407 37, 475	
貸倒引当金 △ 1,853 △ 2,105 △ 2,042 △ 1,978 △ 1,961	
投資その他の資産合計 358,368 332,596 300,800 324,730 323,793	
固定資産合計 3, 325, 982 3, 145, 283 3, 268, 154 3, 303, 310 3, 506, 872	
資産合計	

項目	2010/3	2011/3	2011/12	2012/3	2012/12
【負債の部】	,	,	,	,	,
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	78, 800	76, 113	38, 692	77, 860	40, 200
短期借入金	105, 586	75, 507	80, 634	79, 002	81, 270
1 年内返済予定の長期借入金	286, 169	201, 885	150, 649	147, 695	162, 536
コマーシャル・ペーパー	-	-	90, 000	_	70, 000
1 年内償還予定の社債	39, 916	36, 330	76, 158	76, 235	23, 791
未払法人税等	8, 472	15, 857	4, 519	15, 455	4, 459
繰延税金負債	0	1	-	_	7, 655
その他の流動負債	132, 077	127, 210	133, 995	162, 804	134, 837
流動負債合計	651, 023	532, 906	574, 648	559, 053	524, 750
<固定負債>					
社債	550, 000	530, 000	550, 000	560, 000	679, 664
長期借入金	772, 149	788, 097	823, 958	845, 635	1, 051, 472
受入敷金保証金	382, 413	374, 719	367, 426	373, 189	372, 382
繰延税金負債	223, 756	214, 060	196, 296	181, 398	164, 544
再評価に係る繰延税金負債	332, 194	332, 181	285, 241	321, 230	320, 687
退職給付引当金	15, 570	15, 322	15, 650	15, 420	15, 446
役員退職慰労引当金	644	587	643	712	702
負ののれん	83, 705	79, 074	82, 226	82, 995	88, 093
その他の固定負債	37, 384	63, 210	67, 909	73, 463	61, 225
固定負債合計	2, 397, 819	2, 397, 254	2, 389, 353	2, 454, 046	2, 754, 218
負債合計	3, 048, 842	2, 930, 161	2, 964, 001	3, 013, 100	3, 278, 968
【純資産の部】					
<株主資本>					
資本金	141, 373	141, 373	141, 373	141, 373	141, 373
資本剰余金	170, 485	170, 485	170, 485	170, 485	170, 485
利益剰余金	402, 792	449, 889	493, 900	471, 087	401, 611
自己株式	△ 3, 926	△ 4, 390	△ 4, 381	△ 4, 366	△ 4, 598
株主資本合計	710, 724	757, 358	801, 378	778, 580	708, 871
< その他の包括利益累計額>	F0 700	40.004	04 000	47.054	40.445
その他有価証券評価差額金	59, 729	48, 021	31, 999	47, 251	49, 415
繰延へッジ損益	△ 376	△ 254	△ 287	△ 238	△ 187
土地再評価差額金	458, 303	458, 297	490, 315	500, 647	499, 666
為替換算調整勘定	△ 45, 223	△ 61, 151	△ 70, 843	△ 69, 449	△ 66, 908
その他の包括利益累計額合計	472, 432	444, 912	451, 184	478, 211	481, 985
<新株予約権>	305	381	451	451	547
<少数株主持分>	122, 760	112, 395	115, 448	116, 672	128, 214
純資産合計	1, 306, 222	1, 315, 047	1, 368, 461	1, 373, 915	1, 319, 619
負債・純資産合計	4, 355, 065	4, 245, 209	4, 332, 463	4, 387, 015	4, 598, 588

2. 連結損益計算書

項目	2010/3	2011/3	2012/3-3Q	2012/3	2013/3-30	2013/3(予想)
登	1. 013. 415	988. 447	672. 031	1. 013. 069	654. 976	934. 000
営業利益	148, 972	158, 258	103, 676	146, 299	87, 635	134, 000
古朱利亜 〔営業外収益〕	170, 072	100, 200	100, 070	170, 200	07, 000	104, 000
[音樂外級無] 受取利息	390	435	253	334	313	500
支权利志 受取配当金	2, 781	3, 265	3, 397	3, 829	3, 200	4, 000
文 取 配 当 並 のれん償却額 (連結調整勘定償却額)	1, 060	943	626	835	626	1, 000
	763	661	479	515	499	500
持分法投資利益	4. 345	3, 196	1. 591	3, 606	3, 589	3, 000
その他の営業外収益	9, 342	8, 503	6, 347	9, 122	8, 229	9, 000
営業外収益合計	9, 342	8, 503	0, 347	9, 122	8, 229	9, 000
「営業外費用」	00 007	04 777	17.004	02.046	10.070	00.000
支払利息	29, 207	24, 777	17, 364	23, 046	18, 876	26, 000
固定資産除却損	6, 676	6, 136	4, 897	6, 586	3, 288	7, 000
その他の営業外費用	5, 049	5, 016	4, 831	5, 124	4, 480	5, 000
営業外費用合計	40, 933	35, 930	27, 093	34, 756	26, 646	38, 000
経常利益	117, 381	130, 830	82, 930	120, 665	69, 219	105, 000
[特別利益]						
固定資産売却益		_	2, 008	2, 205	6, 014	6, 000
投資有価証券売却益	1, 059	_	_	_	-	_
容積利用権設定益	1, 263	_	_	_	_	_
負ののれん発生益		_	-	-	1, 372	1, 400
特別利益合計	2, 323	_	2, 008	2, 205	7, 387	7, 400
〔特別損失〕						
固定資産除却関連損	-	3, 052	_	7, 728	24, 068	25, 000
投資有価証券評価損	-	3, 286	4, 305	-	-	-
エクイティ出資評価損	54, 523	3, 587	-	3, 011	3, 849	4, 000
減損損失	34, 309	2, 788	-	18, 133	-	-
災害による損失	-	2, 159	-	_	_	-
サービスアパートメント事業関連損	-	_	3, 620	3, 618	_	_
土壌問題対策関連損	_	_	_	1, 569	-	_
診療所閉鎖関連損	-	-	7 005	1, 296	-	-
特別損失合計	88, 832	14, 874	7, 925	35, 357	27, 918	29, 000
税金等調整前当期(四半期)純利益	30, 872	115, 955	77, 014	87, 513	48, 688	83, 400
法人税、住民税及び事業税	16, 319	26, 953	17, 345	28, 715	10, 582	27 , 900
法人税等調整額	△ 4, 966	21, 687	△ 2, 404	△ 10,070	△ 654	ν
少数株主損益調整前当期(四半期)純利益	19, 518	67, 314	62, 072	68, 869	38, 760	55, 500
少数株主損益	7, 618	3, 095	10, 216	12, 356	4, 857	5, 500
当期(四半期)純利益	11, 900	64, 219	51, 856	56, 512	33, 902	50, 000

3. 連結キャッシュ・フロー

写目 2010/3 2011/3 2011/3 2012/3-30 2012/3 2013/3 (予想)				•			1
特別損益等調整 94,000 15,968 7,268 32,223 5,155 21,500 減価債却 73,926 70,628 49,536 67,465 54,694 73,000 たな卸資産の増減 106,227 71,676 34,782 109,481 12,610 9,000 エクイティ出資の増減 △ 20,284 9,183 △ 60,193 △ 82,423 △ 18,911 △ 23,000 その他 △ 37,837 △ 12,076 △ 38,937 16,788 △ 44,440 △ △ 37,900 法人税等の支払額 △ 37,837 △ 12,073 △ 25,954 △ 27,805 △ 31,148 △ 31,000 営業活動によるキャッシュ・フロー 212,668 259,263 43,515 203,243 26,647 95,000 売助・保湿、投資有価証券の売却・保湿、投資有価証券の売却・保湿、投資有価証券の売却・保湿、投資有価証券の売却・保湿、投資有価証券の売却・よる収入 4,468 157 6,986 10,592 8,203 15,500 設備投資 △ 114,085 △ 76,332 △ 239,429 △ 282,171 △ 171,384 △ 230,000 その他 △ 5,246 4,045 △ 2,711 △ 3,338 △ 26,074 △ 26,000 投資活動によるキャッシュ・フロー △ 112,639 △ 67,223 △ 233,787 △ 272,009 △ 187,574 △ 238,500 新規調達 282,461 277,245 354,286 347,169 541,744 595,000 超済金の支払い △ 24,328 △ 20,905 △ 20,331 △ 21,342 △ 21,199 △ 21,000 その他 △ 42,191 △ 33,880 △ 4,069 2,385 18,652 43,500	i	2010/3	2011/3	2012/3-3Q	2012/3	2013/3-3Q	2013/3(予想)
滅価償却費 73,926 70,628 49,536 67,465 54,694 73,000 たな卸資産の増減 106,227 71,676 34,782 109,481 12,610 9,000 エクイティ出資の増減 △ 20,284 9,183 △ 60,193 △ 82,423 △ 18,911 △ 23,000 その他 △ 34,234 △ 12,076 △ 38,937 16,788 △ 44,440 △ 37,900 法人税等の支払額 △ 37,837 △ 12,073 △ 25,954 △ 27,805 △ 31,148 △ 31,000 営業活動によるキャッシュ・フロー 212,668 259,263 43,515 203,243 26,647 95,000 売却による収入 イ格器 157 6,986 10,592 8,203 15,500 設備投資 △ 114,085 △ 76,332 △ 239,429 △ 282,171 △ 171,384 △ 230,000 投資活動によるキャッシュ・フロー △ 112,639 △ 67,223 △ 233,787 △ 272,009 △ 187,574 △ 238,500 財規調達 282,461 277,245 354,286 347,169 541,744 595,000 販売場金の支払い △ 24,328 △ 20,905 △ 20,331 △ 21,342 △ 21,199 △ 21,000 元 その他 △ 42,191 △ 33,890 △ 4,069 2,385 18,652 43,500	金等調整前当期(四半期)純利益	30, 872	115, 955	77, 014	87, 513	48, 688	83, 400
たな卸資産の増減 106、227 71、676 34、782 109、481 12、610 9、000 エクイティ出資の増減 △ 20、284 9、183 △ 60、193 △ 82、423 △ 18、911 △ 23、000 その他 △ 34、234 △ 12、076 △ 38、937 16、788 △ 44、440 △ 37、800 法人税等の支払額 △ 37、837 △ 12、073 △ 25、954 △ 27、805 △ 31、148 △ 31、000 営業活動によるキャッシュ・フロー 212、668 259、263 43、515 203、243 26、647 95、000 有価証券の売却・慎温、投資有価証券の売却による収入 4、468 157 6、986 10、592 8、203 15、500 設備投資 △ 14、085 △ 76、332 △ 239、429 △ 282、171 △ 171、384 △ 230、000 全の後費 ○ 12、639 △ 67、223 △ 67、223 △ 233、787 △ 272、009 △ 187、574 △ 238、500 対策措置を 282、461 277、245 354、286 347、169 541、744 595、000 返済 △ 32、794 △ 362、719 △ 209、652 △ 271、023 △ 50、139 △ 54、000 ← 2、000 ← 2、385 18、652 43、500 ← 2 0.000 ← 2、385 18、652 43、500 ← 2 0.000 ← 2 0.	別損益等調整	94, 000	15, 968	7, 268	32, 223	5, 155	21, 500
エウイティ出資の増減	価償却費	73, 926	70, 628	49, 536	67, 465	54, 694	73, 000
その他 ム 34, 234 ム 12,076 ム 38,937 16,788 ム 44,440 ム 37,900 法人税等の支払額 ム 37,837 ム 12,073 ム 25,954 ム 27,805 ム 31,148 ム 31,000 営業活動によるキャッシュ・フロー 212,668 259,263 43,515 203,243 26,647 95,000 有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却・償還、投資有価証券の信託受資産信託受益権の売却による収入 4,904 1,367 2,907 1,680 2,000 有形固定資産信託受益権の売却による収入 4,468 157 6,986 10,592 8,203 15,500 設備投資 ム 114,085 ム 76,332 ム 239,429 ム 282,171 ム 171,384 ム 230,000 その他 ム 5,246 4,045 ム 2,711 ム 3,338 ム 26,074 ム 26,000 投資活動によるキャッシュ・フロー ム 112,639 ム 67,223 ム 233,787 ム 272,009 ム 187,574 ム 238,500 新規調達 282,461 277,245 354,286 347,169 541,744 595,000 返済 ム 322,794 ム 362,719 ム 209,652 ム 271,023 ム 501,139 ム 541,000 電の支針の支払い ム 24,328 ム 20,905 ム 20,331 ム 21,342 ム 21,199 ム 21,000	な卸資産の増減	106, 227	71, 676	34, 782	109, 481	12, 610	9, 000
法人税等の支払額	クイティ出資の増減	△ 20, 284	9, 183	△ 60, 193	△ 82, 423	△ 18,911	△ 23,000
営業活動によるキャッシュ・フロー 212,668 259,263 43,515 203,243 26,647 95,000 有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入 2,223 4,904 1,367 2,907 1,680 2,000 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 4,468 157 6,986 10,592 8,203 15,500 設備投資 その他 △ 114,085 △ 76,332 △ 239,429 △ 282,171 △ 171,384 △ 230,000 その他 △ 5,246 4,045 △ 2,711 △ 3,338 △ 26,074 △ 26,000 投資活動によるキャッシュ・フロー △ 112,639 △ 67,223 △ 233,787 △ 272,009 △ 187,574 △ 238,500 新規調達 282,461 277,245 354,286 347,169 541,744 595,000 返済 △ 322,794 △ 362,719 △ 209,652 △ 271,023 △ 501,139 △ 541,000 配当金の支払い △ 24,328 △ 20,905 △ 20,331 △ 21,342 △ 21,199 △ 21,000 その他 △ 42,191 △ 33,890 △ 4,069 2,385 18,652 43,500	の他	△ 34, 234	△ 12, 076	△ 38, 937	16, 788	△ 44, 440	△ 37, 900
有価証券の売却・償還、投資有価証券の 売却による収入 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 設備投資	人税等の支払額	△ 37, 837	△ 12, 073	△ 25, 954	△ 27,805	△ 31,148	△ 31,000
売却による収入 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	営業活動によるキャッシュ・フロー	212, 668	259, 263	43, 515	203, 243	26, 647	95, 000
売却による収入 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							
信託受益権の売却による収入 4,468 157 6,966 10,392 8,203 15,300 2000 2000 2000 2000 2000 2000 2000		2, 223	4, 904	1, 367	2, 907	1, 680	2, 000
その他 △ 5, 246 4,045 △ 2,711 △ 3,338 △ 26,074 △ 26,000 投資活動によるキャッシュ・フロー △ 112,639 △ 67,223 △ 233,787 △ 272,009 △ 187,574 △ 238,500 新規調達 282,461 277,245 354,286 347,169 541,744 595,000 返済 △ 322,794 △ 362,719 △ 209,652 △ 271,023 △ 501,139 △ 541,000 配当金の支払い △ 24,328 △ 20,905 △ 20,331 △ 21,342 △ 21,199 △ 21,000 その他 △ 42,191 △ 33,890 △ 4,069 2,385 18,652 43,500		4, 468	157	6, 986	10, 592	8, 203	15, 500
投資活動によるキャッシュ・フロー	#備投資	△ 114, 085	△ 76, 332	△ 239, 429	△ 282, 171	△ 171, 384	△ 230,000
新規調達 282,461 277,245 354,286 347,169 541,744 595,000 返済 △ 322,794 △ 362,719 △ 209,652 △ 271,023 △ 501,139 △ 541,000 配当金の支払い △ 24,328 △ 20,905 △ 20,331 △ 21,342 △ 21,199 △ 21,000 その他 △ 42,191 △ 33,890 △ 4,069 2,385 18,652 43,500	の他	△ 5, 246	4, 045	△ 2,711	△ 3,338	△ 26,074	△ 26,000
返済	投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 112, 639	△ 67, 223	△ 233, 787	△ 272,009	△ 187, 574	△ 238, 500
返済							
配当金の支払い △ 24,328 △ 20,905 △ 20,331 △ 21,342 △ 21,199 △ 21,000 その他 △ 42,191 △ 33,890 △ 4,069 2,385 18,652 43,500	規調達	282, 461	277, 245	354, 286	347, 169	541, 744	595, 000
その他 ム 42, 191 ム 33, 890 ム 4, 069 2, 385 18, 652 43, 500	済	△ 322, 794	△ 362,719	△ 209, 652	△ 271,023	△ 501,139	△ 541,000
	当金の支払い	△ 24, 328	△ 20, 905	△ 20, 331	△ 21,342	△ 21,199	△ 21,000
財務活動によるキャッシュ・フロー △ 106,852 △ 140,269 120,232 57,189 38,058 76,500	の他	△ 42, 191	△ 33,890	△ 4,069	2, 385	18, 652	43, 500
	財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 106, 852	△ 140, 269	120, 232	57, 189	38, 058	76, 500
現金及び現金同等物の換算差額 612 △ 2,096 △ 2,703 △ 2,262 214 -	l金及び現金同等物の換算差額	612	△ 2,096	△ 2,703	△ 2, 262	214	_
現金及び現金同等物の増減額 △ 6,210 49,674 △ 72,742 △ 13,839 △ 122,653 △ 67,000	金及び現金同等物の増減額	Δ 6, 210	49, 674	△ 72,742	△ 13,839	△ 122, 653	△ 67,000
子会社の新規連結による現金及び 現金同等物の増加額 - 1,563 7 7 42,724 42,500	会社の新規連結による現金及び						
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額 - Δ 66 Δ 1,937 -		△ 516	-	Δ 66	△ 66	△ 1,937	_
合併による現金及び現金同等物の増加額 607 607	併による現金及び現金同等物の増加額	-		607	607		_
現金及び現金同等物の期首残高 184,552 177,825 229,062 229,062 215,771 216,000	金及び現金同等物の期首残高	184, 552	177, 825	229, 062	229, 062	215, 771	216, 000
現金及び現金同等物の期末残高 177,825 229,062 156,868 215,771 133,905 191,500	金及び現金同等物の期末残高	177, 825	229, 062	156, 868	215, 771	133, 905	191, 500

4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)

(百万円)

項目	2010/3	2011/3	2012/3-3Q	2012/3	2013/3-3Q	2013/3(予想)
総資産	4, 355, 065	4, 245, 209	4, 332, 463	4, 387, 015	4, 598, 588	4, 748, 000
設備投資	114, 085	76, 332	239, 429	282, 171	171, 384	230, 000
減価償却費	73, 926	70, 628	49, 536	67, 465	54, 694	73, 000

※2013/3-30 設備投資主な内訳

1,713億円

	三菱地所	ビル事業	新築・再開発ビル(丸の内再開発等)			760億円		
3	991億円		リニューアルほか	142億円				
		その他	都市開発事業	26億円	住宅事業	63億円		
	その他	RGIほか子会社	連結TMK	605億円	丸の内熱供給	35億円	チェルシージャパン	35億円
	722億円		RGI	24億円	サンシャイン	23億円		

※2013/3 (予想) 設備投資主な内訳2,300億円

訳	三菱地所	ビル事業	新築・再開発ビル(丸の内再開発等)			840億円		
門	1,280億円		リニューアルほか 210億円					
		その他	都市開発事業	100億円	住宅事業	130億円		
	その他	RGIほか子会社	連結TMK	600億円	RGI	240億円	チェルシージャパン	65億円
	1,020億円		サンシャイン	50億円	丸の内熱供給	40億円		

[※]上記内訳の内、重要性のある内部取引については、連結消去後の金額を掲載しています。

5. 有利子負債(連結)

	· 11111 PCPC (ACMA)						
項 目	2010/3	2011/3	2012/3-30	2012/3	2013/3-30	2013/3(予想)	
有利子負債	1, 762, 111	1, 639, 050	1, 777, 736	1, 716, 890	2, 079, 021	2, 113, 500	
ネット有利子負債※1	1, 584, 286	1, 409, 987	1, 620, 868	1, 501, 118	1, 945, 116	1, 922, 000	
支払利息	29, 235	24, 777	17, 391	23, 087	18, 912	26, 000	
金融収支※2	△ 26,063	△ 21,076	△ 13, 741	△ 18, 923	△ 15, 398	△ 21,500	
平均金利※3	1.63 %	1. 46 %	1.36 %	1. 38 %	1. 33 %	1.37 %	
D/Eレシオ※4	1.49	1. 36	1. 42	1. 37	1. 75	1. 74	

- ※1 ネット有利子負債=有利子負債一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

6. 会社別内訳(連結)

①2013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	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	_	282,667	45,011	38,873	△ 30,688	3,832,218	1,157,535	1,711,388	31,807
三菱地所レジデンス	100.00%	143,970	7,192	6,283	4,913	439,319	263,570	127,623	510
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	15,420	△ 854	△ 773	△ 837	21,416	12,202	25	300
三菱地所ホーム	100.00%	13,511	△ 970	△ 956	△ 963	10,674	1,674	-	112
三菱地所設計	100.00%	8,353	421	442	242	19,019	14,616	-	43
ロイヤルハ゜ークホテルス゛アント゛リソ゛ーツ	100.00%	14,900	211	200	205	7,021	262	2,481	306
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	26,590	1,920	1,938	1,189	38,279	8,861	89	59
三菱地所コミュニティ	100.00%	23,614	1,389	1,382	818	9,406	5,917	-	135
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	17,286	963	982	590	21,032	9,896	-	21
丸の内熱供給	64.16%	9,822	148	173	112	26,261	15,438	7,821	1,917
チェルシージャパン	60.00%	24,900	7,909	7,788	4,705	82,758	23,615	33,464	4,080
サンシャインシティ	63.20%	20,928	5,341	4,767	3,349	99,940	48,628	26,901	4,069
ロイヤルパークホテル	55.61%	7,357	347	274	168	15,596	6,865	5,381	504
RGI	100.00%	45,445	5,057	4,286	1,176	179,058	91,178	63,645	2,941
連結全体	_	654,976	87,635	69,219	33,902	4,598,588	1,190,857	2,079,021	54,694

②2012年3月期第3四半期累計実績

	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	_	318,405	81,012	72,041	44,900	3,502,144	1,213,085	1,453,244	30,226
三菱地所レジデンス	100.00%	106,789	△ 4,025	△ 4,871	△ 5,071	490,036	250,858	185,659	509
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	15,467	△ 998	△ 400	△ 448	21,352	12,339	39	330
三菱地所ホーム	100.00%	17,040	△ 262	△ 227	△ 213	10,739	1,906	-	104
三菱地所設計	100.00%	9,476	625	585	316	19,201	13,784	-	42
ロイヤルハ゜ークホテルス゛アント゛リソ゛ーツ	100.00%	12,856	△ 242	△ 267	△ 477	6,355	△ 65	2,500	278
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	25,405	1,446	1,470	863	34,238	7,584	2	48
三菱地所コミュニティ	100.00%	22,330	842	873	497	8,503	5,250	-	152
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	16,744	941	956	582	20,184	9,367	-	21
丸の内熱供給	64.16%	9,133	232	175	99	24,869	15,389	5,950	1,831
チェルシージャパン	60.00%	22,904	7,396	6,990	3,688	82,448	21,585	36,675	4,034
サンシャインシティ	59.62%	21,467	5,479	4,942	2,295	102,845	45,522	32,554	4,411
ロイヤルパークホテル	51.00%	6,882	12	△ 95	△ 46	16,229	6,626	6,461	518
RGI	100.00%	26,424	5,372	4,421	1,149	172,316	84,497	63,460	2,965
連結全体	_	672,031	103,676	82,930	51,856	4,332,463	1,252,562	1,777,736	49,536