

連結決算短信

平成9年3月期 連結決算短信

(1) 業績の概況

(2) 比較連結貸借対照表

(3) 比較連結損益計算書

(4) 比較連結剰余金計算書

(5) 連結財務諸表作成のための基本となる事項

(6) セグメント情報－ 1

セグメント情報－ 2 ・ 3

上場会社名 三菱地所株式会社 上場取引所(所属部) 東京、大阪、名古屋(各第一部)
 コード番号 8802 札幌、新潟、京都、広島、福岡
 本社所在地 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 問合せ先 責任者役職名 広報部長 TEL(03)3287-5200
 氏名 小田川 和男

1. 9年3月期の業績(平成8年4月1日~平成9年3月31日)

(1) 経営成績 (注)百万円未満は切捨表示

	売上高 [対前期増減率]		営業利益 [対前期増減率]		経常利益 [対前期増減率]	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
9年3月期	559,119	(1.4)	62,394	(△23.6)	20,403	(△11.3)
8年3月期	551,256	(△2.2)	81,626	(△10.8)	23,001	(△18.7)

	当期利益 [対前期増減率]	1株当たり当期利益	潜在株式調整後1株当たり当期利益	株主資本当期利益率	総資産経常利益率	売上高経常利益率
	百万円 %	円銭	円銭	%	%	%
9年3月期	38,361 (—)	29.53	—	9.2	1.0	3.6
8年3月期	△98,970 (—)	△76.18	—	—	1.0	4.2

(注)持分法投資損益 - 百万円 (前期 - 百万円)

(2) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円銭
9年3月期	2,066,310	432,785	20.9	333.12
8年3月期	2,151,409	403,582	18.8	310.64

(3) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 127社 [主要会社名 三菱地所ホーム(株)、三菱地所住宅販売(株)、(株)横浜ロイヤルパークホテル、富士スピードウェイ(株)、丸の内熱供給(株)、ロックフェラーグループ(株)、メックユーエスエイ(株)]

非連結子会社数 23社 [うち持分法適用会社 なし]

関連会社数 25社 [うち持分法適用会社 なし]

(4) 会計処理の方法等の変更

1. 連結範囲及び持分法の適用の異動状況
 連結(新規)7社 丸の内熱供給(株) 外6社
 (除外)2社 JWLN,Inc. 外1社
2. 会計処理の方法の変更 なし

2. 10年3月期の業績予想(平成9年4月1日~平成10年3月31日)

	売上高	経常利益	当期利益
	百万円	百万円	百万円
10年3月期	570,000	17,000	12,500

(参考) 1株当たり予想当期利益(連結)9円62銭
 1株当たり予想当期利益(単独)13円09銭

[参考] 連結財務諸表提出会社の9年3月期の業績(平成8年4月1日~平成9年3月31日)

売上高 [対前期増減率]	営業利益 [対前期増減率]	経常利益 [対前期増減率]
百万円 %	百万円 %	百万円 %
401,920 (△0.7)	52,512 (△28.3)	16,321 (△44.3)

当期利益 [対前期増減率]	1株当たり当期利益	潜在株式調整後1株当たり当期利益	総資産	株主資本
百万円 %	円銭	円銭	百万円	百万円
37,396 (—)	28.78	—	1,851,164	451,589

(1) 業績の概況

当連結会計年度の売上高は559,119百万円で、丸の内熱供給(株)を連結の範囲に加えたこと等により、前連結会計年度に比べ7,863百万円(1.4%増)の増収となっております。

事業種類別概況

1) 土地建物賃貸部門

土地建物賃貸部門では、長引く市況低迷の影響を受けた結果、売上高は274,480百万円(前期比4.7%減)、営業利益は78,633百万円(前期比9.5%減)の減収減益となりました。

2) 不動産販売部門

不動産販売部門では、マンションの販売が好調であったこと等により、売上高は166,504百万円(前期比22.3%増)となりましたが、連結財務諸表提出会社の保有不動産の処分損等により、営業利益は4,414百万円(前期比64.6%減)の減益となりました。

3) 設計監理・請負工事部門

設計監理部門では、売上高は18,302百万円(前期比5.9%増)、営業利益は1,635百万円(前期比48.3%減)となり、請負工事部門では売上高50,254百万円(前期比20.8%減)営業利益1,525百万円(前期比33.2%減)となっております。

4) その他

その他の部門では、ホテル事業、余暇事業等により、売上高は49,579百万円(前期比7.1%増)、営業損益は3,908百万円(前期比5.6%減)の損失でありました。

当連結会計年度の経常利益は、営業外収支の改善があったものの営業利益の悪化の影響が大きく、前連結会計年度に比べて2,598百万円減の20,403百万円(11.3%減)となりました。

当期利益は、38,361百万円となっておりますが、これは、主として、連結財務諸表提出会社で特別利益65,888百万円、特別損失42,586百万円を計上したことによるものであります。

[戻る]

(2) 比較連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当 期 (9/3/31現在)		前 期 (8/3/31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	(2,066,310)	%	(2,151,409)	%	(△ 85,098)	△ 4.0
流動資産	(511,428)	24.8	(586,894)	27.3	(△ 75,466)	△12.9
現金預金	57,829		95,727		△ 37,898	
受取手形・営業未収入金	30,731		45,023		△ 14,291	
有価証券	101,541		104,159		△ 2,617	
たな卸資産	301,561		313,674		△ 12,112	
前渡金	1,975		1,829		146	
前払費用	3,930		3,815		115	
その他の流動資産	20,666		24,578		△ 3,912	
貸倒引当金	△ 6,809		△ 1,913		△ 4,896	
固定資産	(1,547,873)	74.9	(1,563,479)	72.7	(△ 15,605)	△ 1.0
有形固定資産	(1,332,283)	64.5	(1,356,911)	63.1	(△ 24,628)	△ 1.8
地物・構築物	731,062		746,644		△ 15,581	
機械装置	17,568		7,961		9,627	
土地	537,207		556,091		△ 18,883	
建設仮勘定	32,926		31,834		1,092	
その他の有形固定資産	13,497		14,380		△ 882	
無形固定資産	(29,435)	1.4	(26,013)	1.2	(3,421)	13.2
借地権	27,913		24,426		3,486	
その他の無形固定資産	1,522		1,587		△ 64	
投資その他の資産	(186,154)	9.0	(180,554)	8.4	(5,600)	3.1
投資有価証券	45,799		46,453		△ 653	
長期貸付金	13,848		8,076		5,771	
長期前払費用	32,995		34,300		△ 1,305	
その他の投資	93,612		91,797		1,814	
貸倒引当金	△ 101		△ 74		△ 26	
連結調整勘定	(1,348)	0.0	(1,035)	0.0	(313)	30.2
為替換算調整勘定	(5,660)	0.3	(-)	-	(5,660)	-
資 産 合 計	2,066,310	100.0	2,151,409	100.0	△ 85,098	△ 4.0

(注) 百万円未満は切捨表示

(単位 百万円)

科 目	当 期 (9/3/31現在)		前 期 (8/3/31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	(1,633,525)	79.1	(1,747,826)	81.2	(△114,301)	△ 6.5
流動負債	(405,893)	19.7	(375,006)	17.4	(30,886)	8.2
支払手形・営業未払金	43,332		45,487		△ 2,154	
短期借入金	127,975		129,322		△ 1,346	
短期借入金	64,368		56,200		8,168	
未払法人税等	1,704		10,088		△ 8,383	
未払事業税等	571		360		211	
未払費用	19,177		19,786		△ 609	
前受金	53,767		57,550		△ 3,782	
その他の流動負債	94,995		56,211		38,783	
固定負債	(1,212,301)	58.7	(1,358,326)	63.1	(△146,025)	△10.8
社 債	556,586		633,667		△ 77,081	
長期借入金	319,867		383,040		△ 63,172	
受取敷金保証金	276,522		279,668		△ 3,146	
退職給与引当金	29,626		26,403		3,223	
役員退職引当金	4,679		4,695		△ 16	
長期納税引当金	31		28		6	
その他の固定負債	24,984		30,822		△ 5,837	
為替換算調整勘定	(-)	-	(681)	0.0	(△ 681)	-
少数株主持分	(15,330)	0.7	(13,812)	0.7	(1,518)	11.0
(資本の部)	(432,785)	20.9	(403,582)	18.8	(29,203)	7.2
資 本 金	86,534		86,534		-	
資本準備金	115,194		115,194		-	
利益準備金	21,633		21,633		-	
その他の剰余金	209,435		180,237		29,197	
自己株式	△ 12		△ 17		5	
負 債 ・ 資 本 合 計	2,066,310	100.0	2,151,409	100.0	△ 85,098	△ 4.0

(注) 百万円未満は切捨表示

(3) 比較連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当 期 (8/4/1 ~9/3/31)		前 期 (7/4/1 ~8/3/31)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
営業収益	(559,119)	(100.0)	(551,256)	(100.0)	(7,863)	1.4
土地建物賃貸収益	274,480	49.1	288,086	52.3	△ 13,606	
不動産販売収益	166,504	29.8	136,140	24.7	30,363	
設計監理、請負工事収益	68,556	12.2	80,750	14.6	△ 12,194	
その他の営業収益	49,579	8.9	46,278	8.4	3,300	
営業費用	(496,725)		(469,629)		(27,095)	
営業原価	447,360		422,080		25,280	
販売費及び一般管理費	49,365		47,549		1,815	
営業利益	62,394	※ 11.2	81,626	※ 14.8	△ 19,231	△ 23.6
営業外収益	(19,449)		(23,159)		(△ 3,710)	
受取利息	5,417		4,933		483	
受取配当金	3,679		3,246		433	
その他の営業外収益	10,352		14,979		△ 4,627	
営業外費用	(61,440)		(81,784)		(△ 20,343)	
支払利息	51,893		60,148		△ 8,254	
その他の営業外費用	9,546		21,635		△ 12,089	
経常利益	20,403	※ 3.6	23,001	※ 4.2	△ 2,598	△ 11.3
特別利益	(65,937)		(-)		(65,937)	
固定資産売却益	65,937		-		65,937	
特別損失	(44,987)		(102,645)		(△ 57,657)	
固定資産売却損	10,856		-		10,856	
固定資産整理損	-		78,033		△ 78,033	
固定資産評価損	6,292		24,612		△ 18,320	
固定資産除却関連損	9,017		-		9,017	
債権売却特別勘定繰入額	4,494		-		4,494	
社債償還損	14,327		-		14,327	
税金等調整前当期純利益	41,353		△ 79,643		120,996	-
法人税及び住民税	2,605		13,103		△ 10,498	
長期納税引当金繰入額	4		4		-	
未払法人税等戻入額	3,099		-		3,099	
少数株主損益	2,120		4,085		△ 1,965	
連結調整勘定当期償却額	1,351		2,132		△ 771	
当期純利益	38,351	※ 6.9	△ 98,970	-	137,331	-

(注) 1. 百分比欄の※は売上高利益率を示しております。

2. 百万円未満は切捨表示

[\[戻る \]](#)

(4) 比較連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	当 期 (8/4/1~9/3/31)	前 期 (7/4/1~8/3/31)	増 減	
	金 額	金 額	金 額	前期比
その他の剰余金期首残高	180,237	290,842	△110,605	△ 38.0 %
その他の剰余金増加高	1,235	-	1,235	-
連結子会社増加による増加高	1,235	-	1,235	-
その他の剰余金減少高	10,399	11,634	△1,235	△ 10.6
利益準備金繰入額	-	1,057	△1,057	
配当金	10,393	10,393	0	
役員賞与金	5	183	△ 177	
(うち監査役分)	(-)	(17)	(△ 17)	
当期純利益	38,361	△ 98,970	137,331	-
その他の剰余金期末残高	209,435	180,237	29,197	16.2

(注) 百万円未満は切捨表示

[\[戻る\]](#)

(5) 連結財務諸表作成のための基本となる事項

1. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のロックフェラーグループ(株)及びその子会社94社、メックユーエスエイ(株)及びその子会社10社の決算日は12月31日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

2. 会計処理基準に関する事項

(1)重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券	取引所の相場のある有価証券	主として移動平均法による低価格法
たな卸資産	その他の有価証券	移動平均法による原価法
固定資産		主として個別法による原価法

米国の連結子会社は、価値が著しく下落し、回復する見込みがないと判断される固定資産について時価を付しております。

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産	国内子会社は主として定率法 在外連結子会社は主として定額法
無形固定資産	定額法

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	法人税法の規定による限度額（法定繰入率）のほか、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。
退職給与引当金	主として期末自己都合要支給額の100%を計上しております。
役員退職引当金	連結財務諸表提出会社は、内規に基づく期末要支給額を計上しております。
長期納税引当金	外貨建社債の長期為替予約に伴う為替予約差額のうち、当期までの配分額に対する将来納付見込の事業税、法人税及び住民税の見積額を計上しております。

(4)重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(5)消費税の会計処理

税抜方式によっております。

3. 投資勘定と資本勘定との相殺消去に関する事項

(1)取得日を基準とする段階法によっております。

(2)相殺消去にあたり生じた消去差額については、個別に原因分析を行い、発生原因の明らかな部分については適切な科目に振替え、残りは連結調整勘定として処理し、連結調整勘定は、発生日以後5年間で均等償却することとしております。

4. 未実現損益の消去に関する事項

連結会社相互間の資産の売買に伴う未実現損益は、全額消去しております。ただし、たな卸資産の時価がその取得価額より下落している場合において、連結会社相互間で当該資産の時価により取引することによって生じた内部損失は消去しないこととしております。

5. 在外連結子会社等の財務諸表項目の換算に関する事項

在外連結子会社の財務諸表項目の円貨への換算は、「外貨建取引等会計処理基準」の改訂（昭和54年6月26日 最終改正平成7年5月26日企業会計審議会報告）に定める方法によっております。

6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。

7. 法人税等の期間配分の処理に関する事項

法人税等の期間配分の処理は行っておりません。ただし、在外連結子会社は、法人税等の期間配分を行っております。

[戻る]

(6) セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（自平成7年4月1日・至平成8年3月31日）

（単位 百万円）

	土地賃貸	不動産	企画営業	建築工事	その他	計	前連結	連結
I. 売上高及び営業損益								
(1)外部顧客に対する売上高	288,086	136,140	17,288	63,462	46,278	551,256	-	551,256
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	5,815	-	799	3,839	3,107	13,562	(13,562)	-
計	293,901	136,140	18,088	67,301	49,386	564,818	(13,562)	551,256
営業費用	207,049	123,669	14,928	65,016	53,087	463,752	5,877	469,629
営業利益	86,851	12,470	3,160	2,284	△3,700	101,065	(19,439)	81,626
II. 資産、減価償却費、及び資本的支出								
資産	1,438,325	380,772	14,061	20,254	79,829	1,933,243	218,165	2,151,409
減価償却費	45,414	1,149	3	91	1,625	48,284	1,235	49,519
資本的支出	109,930	1,280	1	57	731	112,000	2,373	114,374

当連結会計年度（自平成8年4月1日・至平成9年3月31日）

（単位 百万円）

	土地賃貸	不動産	企画営業	建築工事	その他	計	前連結	連結
I. 売上高及び営業損益								
(1)外部顧客に対する売上高	274,480	166,504	18,302	50,254	49,579	559,119	-	559,119
(2)セグメント間の内部売上高又は振替高	8,388	-	1,296	2,689	3,629	16,204	(16,204)	-
計	282,868	166,504	19,598	52,943	53,408	575,323	(16,204)	559,119
営業費用	204,235	162,089	17,963	51,418	57,317	493,024	3,701	496,725
営業利益	78,633	4,414	1,635	1,525	△3,908	82,299	(19,905)	62,394
II. 資産、減価償却費、及び資本的支出								
資産	1,373,254	311,935	13,179	21,103	72,277	1,791,750	274,560	2,066,310
減価償却費	47,706	934	13	72	3,529	52,256	860	53,117
資本的支出	48,850	1,675	7	2,499	1,154	54,187	4,311	58,498

(注) 1. 事業区分の方法

連結損益計算書の売上集計区分に準じております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

土地建物賃貸 …… 土地、建物等の賃貸及び管理運営

不動産販売 …… 住宅、マンション等の建設、分譲、仲介、特装

設計監理 …… 建築及び土木の設計、監理

請負工事 …… 建築及び土木の請負

その他 …… 不動産の鑑定、ホテル及び観光・娯楽施設の管理運営

3. 前連結会計年度における配賦不能営業費用の主なものは、連結財務諸表提出会社本社の一般管理部門に係る費用であります。当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は19,837百万円であり、その主なものは連結財務諸表提出会社本社の一般管理部門に係る費用であります。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は281,427百万円でありその主なものは連結財務諸表提出会社本社の余裕運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）及び一般管理部門に係る資産等であります。

* このセグメント情報は画像処理の都合で見にくい部分がございます。
FAXをご希望の方は下記へお問い合わせください。

問い合わせ先：広報部 TEL (03) 3287-5200

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度（自平成7年4月1日・至平成8年3月31日）

（単位 百万円）

	本 国	本国以外	計	連結	連 結
I. 売 上 高					
(1)外部顧客に対する売上高	482,373	68,882	551,256	-	551,256
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	122	122	(122)	-
計	482,373	69,004	551,378	(122)	551,256
営 業 費 用	407,571	62,079	469,651	(21)	469,629
営 業 利 益	74,801	6,924	81,726	(100)	81,626
II. 資 産	2,014,397	182,124	2,196,521	(45,112)	2,151,409

当連結会計年度（自平成8年4月1日・至平成9年3月31日）

（単位 百万円）

	本 国	本国以外	計	連結	連 結
I. 売 上 高					
(1)外部顧客に対する売上高	492,584	66,535	559,119	-	559,119
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	201	201	(201)	-
計	492,584	66,736	559,320	(201)	559,119
営 業 費 用	435,173	61,767	496,940	(215)	496,725
営 業 利 益	57,411	4,968	62,380	(△14)	62,394
II. 資 産	1,948,939	201,313	2,150,252	(83,941)	2,066,310

（注）I.当連結会計年度における営業費用及び、当連結会計年度における資産は全てセグメントに配賦したため、消去又は全社の項目に含まれている全社費用及び全社資産はありません。

3. 海外売上高

前連結会計年度（自平成7年4月1日・至平成8年3月31日）

I. 海外売上高	-----68,882百万円
II. 連結売上高	551,256
II. 連結売上高に占める割合	12.5%

当連結会計年度（自平成8年4月1日・至平成9年3月31日）

I. 海外売上高	-----66,535百万円
II. 連結売上高	559,119
II. 連結売上高に占める割合	11.9%

（注）海外売上高は、連結子会社の本邦以外の国又は地域における売上高であります。

*このセグメント情報は画像処理の都合で見にくい部分がございます。
FAXをご希望の方は下記へお問い合わせください。

問い合わせ先：広報部 TEL (03) 3287-5200

[戻る]

決算短信

平成9年3月期 決算短信

(1) 当期の業績の概況

(2) 配当政策

(3) - 1 比較貸借対照表

- 2 比較損益計算書

- 3 比較利益処分案

重要な会計方針

(4) 有価証券及びデリバティブ取引の状況

(5) 役員の変動

(6) 幹部人事

平成9年3月期 決算短信

平成9年5月15日

上場会社名 三菱地所株式会社
 コード番号 8802
 本社所在地 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 問合せ先 責任者役職名 広報部長
 氏名 小田川 和男
 決算取締役会開催日 平成9年5月15日
 連結決算の有無 有

上場取引所(所属部) 東京、大阪、名古屋
 (各第一部)
 札幌、新潟、京都
 広島、福岡
 TEL (03)3287-5200
 定時株主総会開催日 平成9年6月27日
 中間配当制度の有無 有

1. 9年3月期の業績(平成8年4月1日～平成9年3月31日)

(1) 経営成績 (注)百万円未満は切捨表示

	売上高	対前期 増減率	営業利益	対前期 増減率	経常利益	対前期 増減率
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
9年3月期	401,920	(△ 0.7)	52,512	(△ 28.3)	16,321	(△ 44.3)
8年3月期	404,749	(△ 3.7)	73,267	(△ 13.4)	29,308	(△ 10.3)

	当期利益	対前期 増減率	1株当たり 当期利益	潜在株式調整後 1株当たり当期利益	株式資本 当期利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
9年3月期	37,396	(—)	28.78	—	8.5	0.9	4.1
8年3月期	△121,333	(—)	△ 93.39	—	—	1.4	7.2

(注) 1. 期中平均株式数 9年3月期 1,299,185千株
8年3月期 1,299,185千株

2. 会計処理の方法の変更 なし

(2) 配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中 間	期 末			
9年3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	27.8	2.3
8年3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	—	2.4

(3) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
9年3月期	1,851,164	451,589	24.4	347.59
8年3月期	1,926,401	424,586	22.0	326.81

(注) 1. 期末発行済株式数 9年3月期 1,299,185千株 (額面株式 1単位の株式数 1千株)
8年3月期 1,299,185千株

2. 有価証券の時価と貸借対照表計上額との差額 290,771百万円

3. デリバティブ取引の時価と契約額等との差額 — 百万円

2. 10年3月期の業績予想(平成9年4月1日～平成10年3月31日)

	売上高	経常利益	当期利益	1株当たり年間配当金		
				中 間	期 末	円 銭
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中 間 期	188,500	6,000	6,000	4.00	—	—
通 期	404,000	17,000	17,000	—	4.00	8.00

(参考) 1株当たり予想当期利益(通期) 13円09銭

[戻る]

(1) 当期の業績の概況

当期の営業収益は、4,019億20百万円(前期比28億29百万円減)、営業利益は525億12百万円(前期比207億54百万円減)、経常利益は163億21百万円(前期比129億87百万円減)となりましたが、丸紅ビル売却に伴う特別利益を計上したことにより、当期利益は373億96百万円(前期1,213億33百万円の損失に対し1,587億29百万円増)となりました。

土地建物賃貸部門

当期末の営業用建物は総延面積3,467,298m²で、このうち当社所有建物は2,942,548m²であります。

当期中、本部門では「錦パークビル」(名古屋市)、「OPA Towers」(大阪市)等が通期稼働し、昨年9月「仙台パークビルディング」(仙台市)が稼働を開始しましたが、長引く市況低迷の影響により、収益は2,406億64百万円(前期比58億88百万円減)に止まりました。

新築中のビルディングにつきましては、本年5月、「花京院一丁目第二地区市街地再開発事業」(仙台市)の建設工事に着手し、また、同6月末、みなとみらい21地区において建設中の「クイーンズスクエア横浜」(横浜市)が竣工する予定であります。

このほか、「丸ノ内ビルディング」(東京都千代田区)は本年3月末、賃借人の移転が完了し、改築に向けた作業が順調に進捗しております。なお、昨年4月に「丸紅ビルディング」(東京都千代田区)土地建物を丸紅(株)に売却致しました。

不動産販売部門

当期中、マンションでは「パークハウス六本木」(東京都港区)、「高田馬場パークハウス」(東京都新宿区)、「新百合ヶ丘パークハウス2番街」(川崎市)、「桃花台パークヒルズ」(愛知県小牧市)、「ジェームス山ヒルズ」(神戸市)、「パークハウス姪浜駅前」(福岡市)等を売上計上しました。このほか住宅地、建売住宅については、「緑苑台ニュータウン」(北海道石狩市)、「泉パークタウン」(仙台市)、「藤沢ふじの台住宅地」(神奈川県藤沢市)、「安芸矢野ニュータウン」(広島市)等において分譲を実施致しました。

本部門の収益は、マンションの販売が好調であったことに加え、所有ビルの売却等により、前期に比べ263億6百万円増の1,291億90百万円となりました。今後の販売物件としては、マンションでは「川口幸町パークハウス」(埼玉県川口市)、「(仮称)駒込パークハウス」(東京都豊島区)、「雲雀丘パークハウス」(兵庫県宝塚市)「パークハウス筑紫丘」(福岡市)等各地で建設、分譲を進めると共に、住宅地、建売住宅については「泉パークタウン」「千葉ニュータウン三菱地所滝野住宅地」(千葉県本埜村)、「猪名川パークタウン」(兵庫県猪名川町)等において販売する予定であります。

このほか、首都圏各地において「プライムスクエア」の名称で都市型戸建住宅事業を実施することにしております。また昨年12月、研究・研修所用地を含む宅地開発ゾーンとゴルフ場からなる複合開発である「(仮称)ちばりサーチパーク」(千葉市、佐倉市)の造成工事に着手したほか、当社初の定期借地権付きマンションである「明石町パークハウス」(東京都中央区)の計画も取り進めております。

設計監理、請負工事部門

当期中の設計監理完成業務件数は417件、受託業務件数は431件、次期繰越業務件数は266件でありまして、完成業務のうち主なものは、スカイビル新築工事(横浜市)、七十七銀行泉センター新築工事(仙台市)、麒麟ビール神戸工場建設工事(神戸市)、ダイヤモンドコンピュータサービス千葉情報センター新築工事(千葉県印西市)等に係る業務であります。また請負工事では、パートナー事業として賃貸ビル建設等に係る事業受託により、「港南台スポーツクラブ」(横浜市)等が完成し売上に寄与しました。

このほか当社ビルディングの賃借人から多くの室内造作工事を請負い実施致しました。

しかしながら、本部門の収益は、事業受託による大型業務用ビルの完成が業績に寄与した前期に比べ229億65百万円減の265億63百万円となりました。

(2) 配当政策

不動産業、とりわけ当社事業の基幹をなすビル賃貸事業においては、長期的な展望に立った事業の遂行が必要であり、常に安定した経営基盤を維持すると共に、財務体質を強化することが重要な課題であります。こうした観点から、配当政策については、将来の事業展開を見据え、内部留保の充実に意を用いつつ、業績の推移を考慮の上、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基本としております。

当期は、前期に引き続き減収及び経常減益となるほか、丸紅ビルヂングの売却益を特別利益に計上する一方で、地価下落に伴って事業化が困難となった資産の整理を進めるなど、全体としては非常に厳しい状況であります。上記の方針に基づき、期末配当金については昨年12月に実施致しました中間配当金と同額の1株につき4円とし、昨年同様、年間配当金を8円とさせて頂く予定であります。

この結果、当期は配当性向27.8%、株主資本配当率2.3%となり、また、株主資本利益率は8.5%となります。

また、当期の内部留保資金に関しては、土地建物賃貸部門ではクイーンズスクエア横浜の新築工事費等に充当するほか、不動産販売部門についてはマンションや都市型戸建住宅等、短期回転型プロジェクトの事業費の一部に充てることと致したいと存じます。

[\[戻る\]](#)

(3) - 1 比較貸借対照表

(単位 百万円)

科目	当期 (9 . 3 . 3 1 現在)		前期 (8 . 3 . 3 1 現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)	(1,851,164)	%	(1,926,401)	%	(75,236)	%
流動資産	(429,490)	23.2	(493,218)	25.6	(63,728)	12.9
現金預金	36,697		72,374		35,677	
営業未収入金	13,319		31,503		18,183	
有価証券	80,872		79,788		1,084	
販売用不動産	174,704		183,528		8,824	
仕掛不動産	64,781		54,448		10,333	
開発用不動産	37,148		47,560		10,411	
設計監理等支出金	13,379		12,922		457	
貯蔵品	33		36		3	
前渡金	1,975		1,815		160	
前払費用	2,546		2,175		370	
短期貸付金	399		449		50	
未収入金	2,991		5,101		2,110	
その他の流動資産	1,750		2,312		562	
貸倒引当金	1,111		800		311	
固定資産	(1,421,674)	76.8	(1,433,182)	74.4	(11,508)	0.8
有形固定資産	(1,106,977)	59.8	(1,155,400)	60.0	(48,423)	4.2
建物	619,475		637,581		18,106	
構築物	11,546		19,290		7,743	
機械装置	3,004		3,754		749	
車輛運搬具	78		102		24	
工具器具備品	4,736		5,202		465	
土地	438,544		471,542		32,997	
建設仮勘定	28,977		17,280		11,696	
その他の有形固定資産	614		646		32	
無形固定資産	(9,468)	0.5	(10,386)	0.5	(917)	8.8
借地権	8,568		9,375		807	
電力等供給施設利用権	364		429		65	
その他の無形固定資産	535		580		45	
投資等	(305,228)	16.5	(267,395)	13.9	(37,832)	14.1
投資有価証券	30,111		30,733		621	
子会社株式	185,602		143,853		41,748	
長期貸付金	950		1,000		50	
差入敷金保証金	68,928		68,599		328	
長期前払費用	12,710		16,040		3,329	
その他の投資	6,931		7,174		243	
貸倒引当金	5		5		-	
資産合計	1,851,164	100.0	1,926,401	100.0	75,236	3.9

(単位 百万円)

科目	当期 (9 . 3 . 3 1 現在)		前期 (8 . 3 . 3 1 現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(負債の部)	(1,399,574)	75.6	(1,501,814)	78.0	(102,239)	6.8
流動負債	(296,435)	16.0	(257,721)	13.4	(38,713)	15.0
営業未払金	23,020		26,031		3,011	
短期借入金	98,366		74,586		23,780	
コマーシャルペーパー	45,000		-		45,000	
短期償還社債	51,728		56,200		4,471	
未払金	12,412		26,206		13,794	
未払法人税等	29		16		12	
未払事業税等	177		166		11	
未払費用	13,633		15,220		1,586	
前受金	49,461		53,129		3,668	
預り金	2,509		2,324		184	
前受収益	27		8		19	
その他の流動負債	68		3,831		3,762	
固定負債	(1,103,139)	59.6	(1,244,092)	64.6	(140,953)	11.3
社債	549,035		615,763		66,728	
長期借入金	254,190		326,324		72,134	
受入敷金保証金	258,676		260,305		1,629	
退職給与引当金	23,050		22,556		494	
役員退職引当金	4,640		4,695		54	
長期納税引当金	34		28		6	
その他の固定負債	13,511		14,418		906	
(資本の部)	(451,589)	24.4	(424,586)	22.0	(27,002)	6.4
資本金	(86,534)	4.7	(86,534)	4.5	(-)	-
法定準備金	(136,828)	7.4	(136,828)	7.1	(-)	-
資本準備金	115,194		115,194		-	
利益準備金	21,633		21,633		-	
剰余金	(228,227)	12.3	(201,224)	10.4	(27,002)	13.4
海外投資等損失準備金	20		20		-	
固定資産圧縮積立金	44,451		40,088		4,363	
別途積立金	145,254		278,254		133,000	
当期末処分利益	38,501		117,138		155,639	
(うち当期利益)	(37,396)		(121,333)		(158,729)	
負債及び資本合計	1,851,164	100.0	1,926,401	100.0	75,236	3.9

(注) 百万円未満は切捨表示

(3) - 2 比較損益計算書

(単位 百万円)

科目	当期 (8.4.1~9.3.31)		前期 (7.4.1~8.3.31)		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率
(経常損益の部)						
営業損益		%		%		%
営業収益	(401,920)	(100.0)	(404,749)	(100.0)	(2,829)	(0.7)
土地建物賃貸収益	240,664	59.9	246,552	60.9	5,888	2.4
不動産販売収益	129,190	32.1	102,883	25.4	26,306	25.6
設計監理、請負工事収益	26,563	6.6	49,529	12.3	22,965	46.4
その他の営業収益	5,502	1.4	5,784	1.4	281	4.9
営業費用	(349,407)		(331,482)		(17,924)	
営業原価	325,321		308,167		17,154	
販売費及び一般管理費	24,085		23,315		770	
営業利益	52,512	* 13.1	73,267	* 18.1	20,754	28.3
営業外損益						
営業外収益	(11,369)		(18,051)		(6,682)	
受取利息	813		2,420		1,606	
受取配当金	3,398		3,215		183	
その他の営業外収益	7,157		12,416		5,259	
営業外費用	(47,561)		(62,010)		(14,448)	
支払利息	43,967		50,483		6,515	
その他の営業外費用	3,593		11,526		7,933	
経常利益	16,321	* 4.1	29,308	* 7.2	12,987	44.3
(特別損益の部)						
特別利益	(65,888)		(-)		(65,888)	
固定資産売却益	65,888		-		65,888	
特別損失	(42,586)		(150,608)		(108,021)	
子会社株式評価損	-		150,608		150,608	
子会社支援損	8,310		-		8,310	
固定資産売却損	10,856		-		10,856	
固定資産除却関連損	9,092		-		9,092	
社債償還損	14,327		-		14,327	
税引前当期利益	39,623	* 9.9	121,299	* 30.0	160,922	-
法人税及び住民税	2,227		34		2,192	
当期利益	37,396	* 9.3	121,333	* 30.0	158,729	-
前期繰越利益	6,301		9,910		3,609	
中間配当額	5,196		5,196		0	
利益準備金積立額	-		518		518	
当期未処分利益	38,501		117,138		155,639	

(注) 1. 百分比欄の*印は売上高利益率を示しております。

2. 百万円未満は切捨表示

[戻る]

(3) - 3 比較利益処分案

(単位 百万円)

科目	9年3月期	8年3月期	増減	
	金額	金額	金額	前期比
当期末処分利益	38,501	117,138	155,639	%
固定資産圧縮積立金取崩額	3,254	2,433	820	
別途積立金取崩額	-	133,000	133,000	
計	41,755	18,295	23,460	128.2
これを次の通り処分致します。				
株主配当金	5,196 (1株につき4円)	5,196 (1株につき4円)	0 (-)	
役員賞与金 (うち監査役分)	180 (17.6)	- (-)	180 (17.6)	
固定資産圧縮積立金	2,064	6,797	4,732	
固定資産圧縮特別勘定積立金	3,774	-	3,774	
別途積立金	19,000	-	19,000	
次期繰越利益	11,540	6,301	5,238	83.1

(注) 百万円未満は切捨表示

[\[戻る\]](#)

重要な会計方針

-
1. 有価証券の評価基準及び評価方法
取引所の相場のある有価証券 移動平均法による低価法
その他の有価証券 移動平均法による原価法
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法
販売用不動産 個別法による原価法
仕掛不動産 同上
開発用不動産 同上
設計監理等支出金 同上
貯蔵品 先入先出法による原価法
3. 有形固定資産の減価償却の方法
法人税法の規定に基づく定率法
(但し、横浜ランドマークタワーについては定額法)
4. 繰延資産の処理方法
支出時に全額を費用として処理しております。
5. 引当金の計上基準
・貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、法人税法の規定による限度額
(法定繰入率)のほか、債権の回収可能性を個別に検討して計上して
おります。
・退職給与引当金
従業員の退職により支給する退職給与にあてるため、期末自己都合要支
給額の100%を計上しております。
・役員退職引当金
役員の退職により支給する退職慰労金にあてるため、内規に基づく期末
要支給額を計上しております。
・長期納税引当金
外貨建社債の長期為替予約に伴う為替予約差額のうち、当期までの配分
額に対する将来納付見込の事業税、法人税及び住民税の見積額を計上し
ております。
6. リース取引の処理方法
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナ
ンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に準じた会計処理に
よっております。
7. 外貨建社債の為替予約に伴う処理
為替予約の付されている外貨建社債には、当該予約による円貨額を付し
ており、これによる為替予約差額は、当該予約を行った日の属する期か
ら決済日の属する期までの各期に月数により配分することとしておりま
す。なお、次期以降の配分額は、その他の固定負債として貸借対照表に
計上しております。
8. 消費税の会計処理
税抜方式によっております。

注記事項

-
1. 貸借対照表に関する事項
(1) 有形固定資産の減価償却累計額
381,343百万円 (前期 348,573百万円)
(2) 保証債務
4,402百万円 (前期 4,547百万円)
(3) 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務
154,800百万円 (前期 84,800百万円)
(4) 自己株式はその他の流動資産に含めて計上しております。
8,487株 12百万円 (前期 12,952株 17百万円)
(5) 当期中の発行済株式数の増加
なし
2. 損益計算書に関する事項
なし

(4) 有価証券及びデリバティブ取引の状況

有価証券の時価等

(単位 百万円)

	第93期(9年3月31日現在)			第92期(8年3月31日現在)		
	貸借対照表価額	時 価	評価損益	貸借対照表価額	時 価	評価損益
1 流動資産に属するもの 株式 債券 その他	79,373 16	370,142 19	290,769 2	79,041 68	473,265 74	394,224 6
小計	79,390	370,161	290,771	79,109	473,340	394,230
2 固定資産に属するもの 株式 債券 その他						
小計						
	79,390	370,161	290,771	79,109	473,340	394,230

注記事項

第93期(9年3月31日現在)	第92期(8年3月31日現在)
<p>1. 時価等の算定方法 上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 店頭売買有価証券 日本証券業協会が公表する売買価格</p> <p>2. 株式には自己株式を含んで表示しております。</p> <p>3. 開示の対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額 (流動資産) 残存償還期間が1年以内の 非上場内国債券 1,494百万円 (固定資産) 非上場株式 215,714百万円 (店頭売買株式を除く) (内関係会社199,340百万円)</p>	<p>1. 時価等の算定方法 上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 店頭売買有価証券 日本証券業協会が公表する売買価格</p> <p>2. 株式には自己株式を含んで表示しております。</p> <p>3. 開示の対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額 (流動資産) 残存償還期間が1年以内の 非上場内国債券 696百万円 (固定資産) 非上場株式 174,587百万円 (店頭売買株式を除く) (内関係会社158,327百万円)</p>

デリバティブ取引の状況

市場取引以外の取引として金利スワップ取引があり、その種類と契約額は以下の通りであります。

受取変動・支払固定 80,945百万円(うち1年超 71,185百万円)
受取固定・支払変動 30,785百万円(うち1年超 29,985百万円)

(注) 百万円未満は切捨表示

(5) 役員の変動

6月27日付

(1) 新任取締役

取締役 (株) 横浜ロイヤルホテル

取締役社長 志賀口 瑋之助

(2) 新任監査役候補

監査役 三菱信託銀行(株)

取締役会長 林 宏

(3) 退任予定取締役

取締役 山下 晋作

(常勤顧問に就任予定)

(4) 退任予定監査役

監査役 赤間 義洋

[\[戻る \]](#)

(6) 幹部人事

6月27日付

東北支店長事務取扱を解く (常務取締役東北支店長)	河 野 香
常務取締役	
常務取締役東北支店長 (常務取締役)	山 崎 建 人
関連事業部長 (大手町管理部長)	市 毛 茂
大手町管理部長 (大手町管理部副長)	吉 村 俊 秀
ホテル・S C 事業部長 (三菱地所住宅販売 (株) 専務取締役)	長 坂 武 志

尚、関係会社の役員として下記の通り就任の予定。

三菱地所住宅販売(株) 専務取締役	(関連事業部長)	鯉 沼 宏 治
(株)東北ロイヤルホテル 取締役社長	(ビル営業部副長)	相 京 智 彦

[戻る]