

13年3月期中間期 / 12年3月期中間期実績比較表

単位：億円(1億円未満切捨)

摘要	13年3月期中間実績	12年3月期中間実績	増減	
ビル事業収益	1,252	1,233	19	山王パークタワーの通期稼働により増収となるものの、既存ビルの減収分もありトータルでは19億円の増収。
住宅開発事業収益	292	271	21	マンション販売好調。
設計監理事業収益	64	32	32	大型物件の設計、請負工事(山王パークタワー)が寄与。
その他の事業収益	36	29	7	
(営業収益)	1,646	1,566	79	
ビル事業費用	933	877	56	不動産賃借料(山王パークタワー)の増加。
住宅開発事業原価	256	267	-11	
設計監理事業原価	63	37	26	
その他の事業費用	51	49	1	
(営業原価)	1,303	1,231	72	
販売費及び一般管理費	99	108	-8	一般管理費の削減。
(営業利益)	242	226	16	
(営業外収益)	25	42	-16	
(営業外費用)	177	185	-8	
(経常利益)	91	82	8	
固定資産売却益	47	485	-437	今期：日本工業倶楽部会館底地。
投資有価証券売却益	123	0	123	
(特別利益)	170	485	-314	
たな卸資産評価損	41	0	41	
固定資産売却損	0	53	-53	西品川土地の売却等。
投資有価証券評価損	13	0	13	
関係会社株式評価損	8	0	8	
投資会社整理損失引当金繰入額	0	42	-42	鬼首高原開発。
適格年金過去勤務債務償却額	0	86	-86	
退職給付変更時差異	21	0	21	
(特別損失)	84	182	-97	
(税引前中間純利益)	176	385	-208	
(法人税等)	70	158	-88	
(中間純利益)	106	226	-120	

13年3月期予想 / 12年3月期実績比較表

単位：億円(1億円未満切捨)

摘要	13年3月期予想	12年3月期実績	増減	
ビル事業収益	2,485	2,446	39	山王パークタワーの通期稼働により増収となるものの、既存ビルの減収分もありトータルでは39億円の増収。
住宅開発事業収益	1,195	904	291	マンション販売好調。
設計監理事業収益	105	186	-81	前期は山王パークタワーが竣工。
その他の事業収益	70	53	17	
(営業収益)	3,855	3,590	265	
ビル事業費用	1,855	1,770	85	不動産賃借料(山王パークタワー)の増加。
住宅開発事業原価	1,045	856	189	
設計監理事業原価	105	169	-64	
その他の事業費用	105	94	11	
(営業原価)	3,110	2,890	220	
販売費及び一般管理費	215	225	-10	一般管理費の削減。
(営業利益)	530	475	55	
(営業外収益)	40	40	0	
(営業外費用)	350	364	-14	
(経常利益)	220	151	69	
固定資産売却益	455	485	-30	今期：日本工業倶楽部会館底地、千代田ビル底地売却。
有価証券売却益	0	180	-180	
有価証券現物出資益	0	15	-15	三菱地所ホーム宛現物出資。
投資有価証券売却益	265	0	265	
退職給付信託設定益	180	0	180	
(特別利益)	900	680	220	
たな卸資産評価損	940	326	614	未稼働固定資産の含み損を一掃。
固定資産売却損	0	54	-54	西品川土地の売却等。
固定資産除却関連損	30	62	-32	今期：交通公社ビル、前期：永楽ビル建て替えに伴う除却損。
投資有価証券評価損	13	0	13	
関係会社株式評価損	8	0	8	
関係会社支援損	0	65	-65	三菱地所住宅販売、菱明ロイヤルライフ宛支援損。
関係会社整理損	0	40	-40	鬼首高原開発。
適格年金過去勤務債務償却額	0	86	-86	
退職給付変更時差異	21	0	21	
ホテル統括会社設立関係損	20	0	20	
(特別損失)	1,035	636	399	
(税引前当期純利益)	85	195	-110	
(法人税等)	30	78	-48	
(当期純利益)	55	117	-62	

平成13年3月期より事業本部制に基づく収益分類に変更しております。尚、前期実績については、新分類に組み替えた数字を使用しております。

13年3月期中間実績 / 当初予想比較表

単位：億円(1億円未満切捨)

摘 要	13年3月期中間 実績	13年3月期中間 当初予想	増 減
ビル事業収益	1,252	1,205	47
住宅開発事業収益	292	300	-8
設計監理事業収益	64	45	19
その他の事業収益	36	35	1
(営業収益)	1,646	1,585	61
ビル事業費用	933	895	38
住宅開発事業原価	256	280	-24
設計監理事業原価	63	45	18
その他の事業費用	51	50	1
(営業原価)	1,303	1,270	33
販売費及び一般管理費	99	100	-1
(営業利益)	242	215	27
(営業外収益)	25	20	5
(営業外費用)	177	160	17
(経常利益)	91	75	16
固定資産売却益	47	50	-3
投資有価証券売却益	123	100	23
(特別利益)	170	150	20
たな卸資産評価損	41	0	41
投資有価証券評価損	13	0	13
関係会社株式評価損	8	0	8
退職給付変更時差異	21	20	1
(特別損失)	84	20	64
税引前中間純利益	176	205	-29
法人税等	70	85	-15
(中間純利益)	106	120	-14

平成13年3月期より事業本部制に基づく収益分類に変更しております。尚、当初予想についても、新分類に組み替えた数字を使用しております。

単体キャッシュフロー計算書

平成13年3月期(中間)単体キャッシュフロー計算書

	(百万円)
税金等調整前中間純利益	17,672
減価償却費	24,369
有形固定資産除売却損益	3,892
有価証券売却損益	12,239
有価証券評価損	2,205
たな卸資産評価損	4,132
社債発行費	109
引当金の増減額	9,322
受取利息及び配当金	1,583
支払利息	15,298
売上債権の増減額	7,237
たな卸資産の増減額	26,881
前渡金の増減額	2,905
差入敷金保証金の増減額	12,470
仕入債務の増減額	13,512
未払消費税等の増減額	964
受入敷金保証金の増減額	4,995
その他	6,168
役員賞与の支払額	180
小計	12,283
利息及び配当金の受取額	1,564
利息の支払額	17,845
法人税等の支払額	27
営業活動によるキャッシュフロー	4,025
定期預金の払戻	100
定期預金の預入	0
有価証券の売却	1,499
有価証券の取得	7,249
有形固定資産の売却	4,947
有形固定資産の取得	34,825
投資有価証券の売却	17,418
投資有価証券の取得	375
長期貸付金の実行	990
投資活動によるキャッシュフロー	19,474
短期借入れによる収入	60,650
短期借入金の返済	57,200
コマーシャルペーパー増減額	38,000
長期借入れによる収入	3,500
長期借入金の返済	8,086
社債の発行による収入	19,890
社債の償還による支出	35,000
自己株式の取得及び売却	0
配当金の支払い	5,196
財務活動によるキャッシュフロー	16,557
現金及び現金同等物の増加額	6,942
現金及び現金同等物期首残高	37,082
現金及び現金同等物期末残高	30,140

平成13年3月期 単体キャッシュフロー予想

	(億円)
税金等調整前当期利益	85
特別損益等調整	121
減価償却費	495
販売用不動産の増減	101
その他	64
営業活動によるキャッシュフロー	538
有価証券の売却による収入	365
有形固定資産の売却による収入	505
有形固定資産の取得による支出	947
その他	178
投資活動によるキャッシュフロー	255
新規調達	1,799
返済	1,352
配当金の支払	103
財務活動によるキャッシュフロー	342
現金及び現金同等物の増加額	626
現金及び現金同等物の期首残高	371
現金及び現金同等物の期末残高	997

<平成13年3月期中間期単体決算>

単体決算推移表

1. 決算概要

網掛け部分は前年同期比増減率

項目	10/3(中間)		10/3		11/3(中間)		11/3		12/3(中間)		12/3		13/3(中間)		13/3(予想)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
営業収益	183,559	6.0	391,203	2.7	155,199	15.4	363,732	7.0	156,624	0.9	359,078	1.3	164,620	5.1	385,500	7.4
営業利益	25,130	9.1	50,218	4.4	25,706	2.3	51,485	2.5	22,638	11.9	47,500	7.7	24,297	7.3	53,000	11.6
経常利益	6,905	38.0	19,568	19.9	6,941	0.5	21,773	11.3	8,291	19.4	15,155	30.4	9,100	9.8	22,000	45.2
当期利益	6,888	90.5	18,557	50.4	6,930	0.6	21,745	17.2	22,687	227.4	11,781	45.8	10,660	53.0	5,500	53.3

2. 営業収益内訳

項目	10/3(中間)		10/3		11/3(中間)		11/3		12/3(中間)		12/3		項目	13/3(中間)		利益率(%)	13/3(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)%		百万円	(構成比)%
土地建物賃貸収益	120,613	65.7	241,518	61.7	120,753	77.8	239,987	66.0	118,677	75.8	234,764	65.4	ビル事業収益	125,236	76.1	25.5	248,500	64.5
不動産販売収益	48,586	26.5	102,959	26.3	23,937	15.4	86,994	23.9	23,765	15.2	84,832	23.6	住宅開発事業収益	29,273	17.8	12.5	119,500	31.0
設計監理請負工事収益	11,386	6.2	41,089	10.5	7,580	4.9	31,314	8.6	11,517	7.3	34,436	9.6	設計監理事業収益	6,484	3.9	1.8	10,500	2.7
その他	2,973	1.6	5,635	1.5	2,927	1.9	5,436	1.5	2,663	1.7	5,044	1.4	その他の事業収益	3,625	2.2	40.9	7,000	1.8
合計	183,559	100.0	391,203	100.0	155,199	100.0	363,732	100.0	156,624	100.0	359,078	100.0	合計	164,620	100.0	20.8	385,500	100.0

3. 営業延床面積

(千㎡)

項目	10/3(中間)		10/3		11/3(中間)		11/3		12/3(中間)		12/3		13/3(中間)		13/3(予想)	
当社保有面積	3,016		2,976		3,002		3,079		3,133		3,117		2,991	1	2,971	
当社借受面積	538		559		559		559		509		643		636		592	
合計	3,554		3,535		3,562		3,638		3,643		3,760		3,627		3,563	

1 13年3月期(中間)から営業損益計上区分が変更されたことにより、ビル事業本部内の物件のみ集計。住宅開発事業本部、資産開発運用部門などの除外物件合計は、平成12年3月期現在で約139千㎡。

4. 空室率(全国全用途)

項目	10/3(中間)		10/3		11/3(中間)		11/3		12/3(中間)		12/3		13/3(中間)		13/3(予想)	
空室率	8.05%		7.94%		7.95%		8.05%		9.40%		9.71%		7.00%		改善	

5. 不動産販売内訳

6. 住宅開発事業内訳

項目	10/3(中間)		10/3		11/3(中間)		11/3		12/3(中間)		12/3		13/3(中間)		13/3(予想)	
	戸	億円	戸	億円	戸	億円	戸	億円	戸	億円	戸	億円	戸	億円	戸	億円
マンション	319	116	998	409	253	97	1,084	533	300	160	1,316	664	406	165	1,979	838
建売	79	36	187	86	66	32	199	102	56	26	163	78	59	25	139	60
更地	101	34	313	212	126	44	350	125	151	46	316	88	97	25	244	76
住宅用地	(100)	(31)	(307)	(93)	(119)	(31)	(339)	(101)	(149)	(42)	(312)	(81)	(94)	(21)	(239)	(54)
業務用地	(1)	(3)	(6)	(119)	(7)	(13)	(11)	(24)	(2)	(4)	(4)	(7)	(3)	(4)	(5)	(22)
その他	300		322		66		110		6		18		77		221	
合計	486		1,029		239		870		238		848				1,195	
完成在庫(マンション)	262	74	308	111	213	88	278	136	95	42	184	78	92	42	-	
(戸建て)	136	50	140	58	151	62	76	27	90	37	86	31	79	24	-	
マンション新規販売戸数	659		983		739		1,075		861		1,984		1,247		2,577	

7. 設計監理請負工事内訳

(億円) 8. 設計監理事業内訳

(億円)

項目	10/3(中間)		10/3		11/3(中間)		11/3		12/3(中間)		12/3		項目	13/3(中間)		13/3(予想)	
設計監理	30		91		26		85		19		115		建築設計監理	41		80	
請負工事	84		319		49		228		96		229		建築請負工事	23		25	
(内事業受託)	(6)		(142)		(5)		(11)		(25)		(34)		2				
合計	114		410		75		313		115		344		合計	64		105	

2 請負工事に含まれていた事業受託は、13年3月(中間)以降、住宅開発事業に移行。同じく営繕請負工事はビル事業に移行。

9. 投資 (億円)

項目	10/3	11/3	12/3	項目	13/3(中間)	13/3(予想)
土地建物賃貸部門及び ホテル・海外 不動産販売部門 その他	1,298 781 26	1,320 767 46	920 763 26	ビル事業 住宅開発事業 その他	496 513 109	994 937 306
計	2,105	2,133	1,710		1,118	2,237
設備投資額	1,228	1,357	834	設備投資額	348	947
減価償却費	479	492	497	減価償却費	243	495

10. 有利子負債の状況 (億円)

項目	10/3(中間)	10/3	11/3(中間)	11/3	12/3(中間)	12/3	13/3(中間)	13/3(予想)
有利子負債残高 (内社債残高)	9,981 (6,642)	10,294 (6,841)	10,185 (7,342)	10,895 (7,137)	10,874 (7,106)	10,594 (7,207)	10,812 (7,056)	11,040
支払利息	193	376	181	348	165	324	152	296
手元流動性	1,089	1,178	1,045	1,150	1,118	1,068	377	1,016
D/Eレシオ	2.2	2.2	2.2	2.3	2.2	2.2	1.9	-
金融収支	170	302	162	320	149	299	137	271
3	170	304	163	321	149	299	137	271

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

3 有価証券償還益、CP利息含む

11. 資本金などの推移 網掛け部分は株主資本比率

項目	10/3(中間)		10/3		11/3(中間)		11/3		12/3(中間)		12/3		13/3(中間)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
総資産	1,826,215		1,851,786		1,842,956		1,947,367		1,984,576		1,969,517		2,150,226	
資本金	86,534		86,534		86,534		86,534		86,534		86,534		86,534	
株主資本	453,101	24.8	459,573	24.8	461,127	25.0	470,746	24.2	502,540	25.3	486,441	24.7	576,920	26.8

12. 財務諸指標

適用	10/3	11/3	12/3
総資本事業利益率 (ROA) 営業利益+受取利息+受取配当 総資本(前期末平均)	3.1%	2.9%	2.6%
インタレストカバレッジレシオ (ICR) 営業利益+受取利息+受取配当 支払利息+マニ-シャルバ-利息	1.5倍	1.6倍	1.5倍