



## 平成18年3月期 第3四半期財務・業績の概況（連結）

平成18年2月9日

上場会社名 三菱地所株式会社

上場取引所 東大名福札

(コード番号 8802)

(URL http://www.mec.co.jp)

本社所在都道府県 東京都

代表者役職・氏名 取締役社長 木村 恵司

問合せ先 責任者役職・氏名 執行役員広報部長 風間 利彦

TEL (03) 3287-5200

### 1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
- ② 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有  
住宅等の受託販売に係る受託手数料の収益計上基準については、従来、売主から買主への所有権移転時に収益計上していましたが、当年度より契約締結に係る役務提供部分については契約時に収益計上し、所有権移転までの役務提供部分については所有権移転時に計上することに変更致しました。（「会計処理の変更」参照）  
当年度より、「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。（「会計処理の変更」参照）
- ③ 連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有  
連結 (新規) 21社 (除外) 5社  
持分法 (新規) 9社 (除外) 7社

### 2. 平成18年3月期第3四半期財務・業績の概況（平成17年4月1日～平成17年12月31日）

(1) 経営成績（連結）の進捗状況 (注) 百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同様)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年3月期第3四半期	559,531	9.9	93,386	19.6	78,103	33.0	33,853	89.1
17年3月期第3四半期	509,170	7.2	78,052	7.0	58,717	12.0	17,901	△34.5
(参考) 17年3月期	775,381		118,233		93,675		36,245	

	1株当たり四半期(当期)純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益
	円 銭	円 銭
18年3月期第3四半期	26.06	24.74
17年3月期第3四半期	13.80	12.96
(参考) 17年3月期	27.93	26.24

(注) 売上高、営業利益、経常利益、四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率

(2) 財政状態（連結）の変動状況

	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
18年3月期第3四半期	3,168,337	1,024,516	32.3	781.16
17年3月期第3四半期	3,067,166	906,640	29.6	698.78
(参考) 17年3月期	3,124,514	920,930	29.5	709.83

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18年3月期第3四半期	85,714	65,644	△107,710	139,045
17年3月期第3四半期	64,317	△28,162	△22,936	149,365
(参考) 17年3月期	88,900	△92,409	△33,485	97,324

### 3. 平成18年3月期の連結業績予想（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	840,000	113,500	50,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 38円 12銭

※ 本資料及び添付資料記載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ことを、ご承知おき下さい。

## (1) 業績の状況

### <経営成績>

#### (1) 当年度の概況

当第3四半期の不動産市況におきましては、オフィスビル賃貸市場では、経済の回復に伴った需給の改善により空室率が一段の低下の傾向を示し、賃料相場に底入れ感が広がるなかで、大型新築ビルの賃料は小幅ながら上昇を示すなど、回復の動きが見受けられました。

住宅市場では、高水準のマンション供給が首都圏で続くなかで、需要は概ね好調を維持しておりますが、エリアや商品企画、価格帯による優劣が生じるなど、消費者の選別の眼が一層厳しくなっております。

このような状況の下、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業に取り組んでまいりました。

当第3四半期の業績は、営業収益が559,531百万円で前年同期に比べ50,361百万円の増収（+9.9%）、営業利益は93,386百万円で15,334百万円の増益（+19.6%）、経常利益は19,385百万円増益（+33.0%）の78,103百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期において投資有価証券売却益2,317百万円を特別利益に、事業譲渡損6,251百万円、固定資産除却関連損5,068百万円、固定資産売却損4,710百万円、たな卸資産評価損3,787百万円の計19,817百万円を特別損失に計上したのに対して、当第3四半期においては、特別利益として固定資産売却益57,823百万円、特別損失として減損損失34,453百万円、たな卸資産評価損26,412百万円、固定資産信託受益権売却損3,327百万円の計64,193百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は71,733百万円となり、当期純利益は前年同期に比べ15,952百万円増益（+89.1%）の33,853百万円となりました。

なお、通期の見通しについては、営業収益8,400億円、営業利益1,315億円、経常利益1,135億円を見込んでおり、特別利益として固定資産売却益580億円、特別損失としてたな卸資産評価損265億円、固定資産信託受益権売却損35億円、減損損失345億円、リストラ損15億円、土壌問題対策関連損50億円を計上することにより、当期純利益は500億円を見込んでおります。

当第3四半期（平成17年4月1日～平成17年12月31日）の業績及び事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

なお、当社グループは事業本部制に一致した事業区分を設定しており、前年度においては、8つの事業区分（「ビル事業」「住宅開発事業」「設計監理事業」「資産開発事業」「海外事業」「注文住宅事業」「ホテル事業」「その他の事業」）としておりましたが、平成17年4月1日付の組織改正により、従来住宅開発事業本部の所管であった三菱地所住宅販売㈱が不動産サービス事業部門として独立したこと、住宅開発事業本部が住宅事業本部に名称変更したこと、余暇事業部門が住宅事業本部に統合されたことに伴い、当年度より、「不動産サービス事業」セグメントを新設して9事業区分とし、「住宅開発事業」セグメントを「住宅事業」セグメントに名称変更したほか、従来「その他の事業」セグメントに含めていた余暇事業を「住宅事業」セグメントに計上しております。

以下、業績につきましては、前第3四半期の業績を変更後の事業区分に組替えた上で前年同期との比較を行っております。

(単位：百万円)

区 分	当第3四半期	前第3四半期
営業収益	559,531	509,170
営業利益	93,386	78,052
経常利益	78,103	58,717
当期純利益	33,853	17,901

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当第3四半期		前第3四半期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	221,135	65,498	215,433	61,636
住宅事業	114,591	9,315	89,869	3,466
資産開発事業	30,220	11,514	5,688	1,988
海外事業	127,569	14,707	133,417	20,915
設計監理事業	8,230	△1,215	11,952	△671
注文住宅事業	25,026	△1,300	23,320	△1,866
ホテル事業	24,439	1,146	24,169	826
不動産サービス事業	22,087	6,240	14,713	664
その他の事業	3,027	446	4,315	1,062
消去又は全社	△16,796	△12,967	△13,709	△9,969
合 計	559,531	93,386	509,170	78,052

(a) ビル事業

- 当第3四半期においては、空室率が平成17年3月末の2.77%から3.55%へと微増したものの、平成16年9月にグラ  
ンドオープンした「丸の内オアゾ(OAZO)」の当社単独保有ビル「丸の内北口ビル」が収益に寄与したことで、建物  
賃貸収益は前年同期に比べ増収となりました。また、営繕請負工事収益は営繕請負工事の完成件数が増加しまし  
たが、大規模案件が無かったために減収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は221,135百万円と前年同期に比べ5,701百万円の増収となり、営業利益は3,862  
百万円増の65,498百万円となりました。
- なお、丸の内地区では、建設を取り進めていた「東京ビル」が平成17年10月に竣工し、当年度の収益に寄与して  
おり、「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」(日比谷パークビル建替計画)及び「新丸の内ビル」の竣工を平成19年度  
に控え、順調に建設が行われております。
- 当年度の業績につきましては、営業収益3,075億円、営業利益885億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	当第3四半期		前第3四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積	190,307	貸付面積	183,788
	(所有) 1,867,750㎡		(所有) 1,940,758㎡	
	(転貸) 806,384㎡		(転貸) 613,860㎡	
	合計 2,674,134㎡		合計 2,554,618㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 621,918㎡	6,003	管理受託面積 463,156㎡	6,628
営繕請負工事	受注件数 4,773件	8,503	受注件数 3,793件	11,019
	完成件数 4,664件		完成件数 3,966件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル81棟 ホテル2棟 地下鉄15駅舎	6,622	供給先 オフィスビル82棟 ホテル2棟 地下鉄15駅舎	6,679
その他	—	9,697	—	7,318
合 計	—	221,135	—	215,433

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(b) 住宅事業

- ・マンション事業、建売住宅事業の主な売上計上物件

「三番町パークテラス桜苑」	マンション	(東京都千代田区)
「井の頭公園パークハウス吉祥寺南町」	マンション	(東京都武蔵野市)
「W Comfort Towers West」	マンション	(東京都江東区)
「ヴィルクレア西神南」	建売住宅	(兵庫県神戸市)
「ルーシースクエア」	建売住宅	(千葉県船橋市)

- ・当第3四半期においては、マンションの売上計上戸数が大幅に増加したことや、藤和コミュニティ(株)の連結に伴い住宅管理業務受託件数が大幅に増加したこと等により、当セグメントの営業収益は114,591百万円と前年同期に比べ24,722百万円の増収となりました。営業利益は前年同期に比べ5,849百万円増益の9,315百万円となりました。なお、マンションの通期売上計上予定額のうち約96%は既に契約済であります。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの56%の水準となっておりますが、これはマンション等の竣工及び顧客への引渡し下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益2,055億円、営業利益175億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	当第3四半期		前第3四半期	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 1,485戸	72,003	販売戸数 1,432戸	65,446
建売住宅	販売戸数 99戸	4,287	販売戸数 57戸	2,131
更地販売等	販売区画数 148区画	1,969	販売区画数 118区画	1,796
事業受託	受注件数3件／完成件数4件	3,695	受注件数2件／完成件数6件	5,501
住宅管理業務受託	管理戸数 144,804件	21,366	管理戸数 35,760件	3,876
余暇事業	—	5,743	—	6,331
その他	—	5,525	—	4,784
合 計	—	114,591	—	89,869

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
 2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。  
 3. 他社との共同事業物件の販売戸数及び金額は当社持分によっております。

(c) 資産開発事業

- ・当社において「二番町ガーデン」(東京都千代田区)の売却等によるエクイティ等投資収益、平成17年6月に竣工した「大崎フロントタワー」(東京都品川区)の建築請負工事収益等を計上致しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は30,220百万円と前年同期に比べ24,531百万円と大幅な増収となり、営業利益は、9,525百万円増益の11,514百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益360億円、営業利益120億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当第3四半期	前第3四半期
エクイティ等投資収益	22,200	4,265
フィー収入	1,580	1,418
請負工事収入	6,439	—
その他	—	4
合 計	30,220	5,688

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
 2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(d) 海外事業

- ・米国における不動産投資需要等に支えられ、不動産総合サービス収益（クッシュマン&ウェイクフィールド社の不動産仲介収益やアドバイザー業務収益等）及びその他収益（不動産投資マネジメント業務収益等）が外貨・円貨ベース（当第3四半期107.83円/ドル、前第3四半期109.00円/ドル）共に前年同期に比べ増収となりました。また、オフィス賃貸等の不動産開発・賃貸収益は、米国カリフォルニア州において開発物件を売却した前年同期に比べ、大幅減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は127,569百万円と前年同期に比べ5,848百万円の減収となり、営業利益は6,208百万円減益の14,707百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益1,925億円、営業利益230億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	当第3四半期		前第3四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産総合サービス	取扱件数 6,388件	82,315	取扱件数 6,082件	69,846
不動産開発・賃貸	貸付面積 552,963m <sup>2</sup>		34,971	
	管理受託面積 38,656,961m <sup>2</sup>	管理受託面積 36,589,562m <sup>2</sup>		56,696
その他	—	10,282	—	6,874
合 計	—	127,569	—	133,417

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「西梅田プロジェクト設計監理他業務」（大阪市北区）等の設計監理業務他を売上計上致しました。
- ・当セグメントの営業収益は、設計監理収益、内装工事収益共に減少したことにより、8,230百万円となり、前年同期に比べ3,722百万円の減収となりました。営業損益は1,215百万円の損失を計上し、前年同期に比べ543百万円の減益となりました。なお、長期大型事業については、進行基準により業務の進捗に応じた売上を計上しております。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの50%の水準となっておりますが、これは工事完成基準による事業の完成が下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益165億円、営業損失5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	当第3四半期		前第3四半期	
	完成件数等	営業収益	完成件数等	営業収益
設計監理	受注件数 698件	6,584	受注件数 591件	9,542
	完成件数 514件		完成件数 521件	
内装工事	受注件数 141件	784	受注件数 253件	1,532
	完成件数 118件		完成件数 234件	
その他	—	860	—	876
合 計	—	8,230	—	11,952

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(f) 注文住宅事業

- 三菱地所ホーム(株)においては、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力してきた結果、当第3四半期は前年同期に比べ一般注文住宅及び法人等からの請負物件の完成件数は減少したものの、1棟（1軒）当り単価の大幅増により完成工事高は前年同期を上回りました。なお、通期の受注計画に対して、受注は順調に推移しております。
- この結果、当セグメントの営業収益は、25,026百万円と前年同期に比べ1,706百万円の増収となり、営業損益は前年同期に比べ566百万円改善したものの、1,300百万円の損失を計上しました。
- なお、当第3四半期の営業収益は通期見込みの64%の水準となっておりますが、これは注文住宅の完成及び顧客への引渡し下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- 当年度の業績につきましては、営業収益390億円、営業損失5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	当第3四半期		前第3四半期	
	受注件数等	営業収益	受注件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数 443件 完成件数 320件	11,971	受注件数 540件 完成件数 367件	11,757
請負事業	受注件数 266件 完成件数 229件	4,799	受注件数 293件 完成件数 225件	4,473
その他	—	8,256	—	7,089
合 計	—	25,026	—	23,320

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(g) ホテル事業

- ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っております。
- 当第3四半期においては、「ロイヤルパークイン名古屋」をはじめとする各ホテルの宿泊部門が好調に推移したこと等もあり、営業収益が24,439百万円と前年同期に比べ270百万円の増収となり、営業費用も増加したものの、営業利益は1,146百万円と前年同期に比べ319百万円の増益となりました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益325億円、営業利益10億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当第3四半期	前第3四半期
宿泊部門	9,122	8,733
レストラン・バー部門	6,490	6,366
宴会部門	7,475	7,805
その他	1,350	1,265
合 計	24,439	24,169

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(h) 不動産サービス事業

- 三菱地所住宅販売(株)においては、受託販売に係る受託手数料の収益計上基準を変更したこともあり、住宅販売受託収益が前年同期に比べ大幅な増収となったほか、不動産仲介収益も取扱高増加により増収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は、22,087百万円と前年同期に比べ7,374百万円の増収となり、営業費用が増加したものの、営業利益は5,576百万円増益の6,240百万円となりました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益300億円、営業利益70億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	当第3四半期		前第3四半期	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
住宅販売受託	受託件数 8,493件	8,462	受託件数 3,423件	3,255
不動産仲介	取扱件数 1,483件	6,696	取扱件数 1,376件	5,373
その他	—	6,928	—	6,084
合 計	—	22,087	—	14,713

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(i) その他の事業

- 当セグメントの営業収益は、3,027百万円と前年同期に比べ1,288百万円の減収となり、営業利益は446百万円と前年同期に比べ616百万円の減益となりました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益45億円、営業利益10億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当第3四半期	前第3四半期
その他	3,027	4,315
合 計	3,027	4,315

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。  
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。



## (2) 連結財務諸表等

## 連結貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当第3四半期末 平成17年12月31日現在			前年度末 平成17年3月31日現在			増 減		(参考) 前年同四半期末 平成16年12月31日現在	
	金 額		構成比	金 額		構成比	金 額	増減率	金 額	
			%			%		%		
(資産の部)										
I 流動資産										
1. 現金及び預金		121,615			83,226		38,389			140,419
2. 受取手形及び営業未収入金		45,906			75,063		△29,156			47,821
3. 有価証券		15,329			12,547		2,781			7,408
4. たな卸資産		265,011			263,566		1,445			289,950
5. エクイティ出資		101,217			103,761		△2,544			35,314
6. 繰延税金資産		37,296			36,545		750			41,354
7. その他の流動資産		51,105			34,006		17,099			39,129
8. 貸倒引当金		△3,748			△3,127		△621			△3,508
流動資産計		633,734	20.0		605,590	19.4	28,144	4.7		597,889
II 固定資産										
1. 有形固定資産										
(1) 建物及び構築物	1,521,150			1,509,040					1,515,944	
減価償却累計額	853,391	667,758		823,550	685,489		△17,730		821,561	694,383
(2) 機械装置及び運搬具	67,002			64,529					65,056	
減価償却累計額	48,569	18,432		45,934	18,594		△162		45,788	19,268
(3) 土地		1,294,955			1,365,534		△70,579			1,339,459
(4) 建設仮勘定		19,223			22,778		△3,555			13,922
(5) その他の有形固定資産	31,790			29,840					30,177	
減価償却累計額	23,571	8,218		21,276	8,563		△345		21,484	8,693
有形固定資産計		2,008,588	63.4		2,100,961	67.2	△92,373	△4.4		2,075,726
2. 無形固定資産										
(1) 借地権		26,998			28,294		△1,296			28,932
(2) 連結調整勘定		30,079			23,986		6,092			20,151
(3) その他の無形固定資産		5,656			7,686		△2,029			8,064
無形固定資産計		62,734	2.0		59,967	1.9	2,766	4.6		57,148
3. 投資その他の資産										
(1) 投資有価証券		324,504			222,190		102,313			201,222
(2) 長期貸付金		2,577			2,201		375			1,701
(3) 差入敷金保証金		71,692			72,625		△932			71,297
(4) 繰延税金資産		2,951			2,763		188			2,331
(5) その他の投資		62,637			59,421		3,215			61,218
(6) 貸倒引当金		△1,084			△1,208		124			△1,371
投資その他の資産計		463,279	14.6		357,994	11.5	105,285	29.4		336,400
固定資産計		2,534,603	80.0		2,518,924	80.6	15,678	0.6		2,469,276
資産合計		3,168,337	100.0		3,124,514	100.0	43,822	1.4		3,067,166

(単位：百万円)

科 目	当第3四半期末 平成17年12月31日現在		前年度末 平成17年3月31日現在		増 減		(参考) 前年同四半期末 平成16年12月31日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	増減率	金 額	
( 負 債 の 部 )		%		%		%		
I 流動負債								
1. 支払手形及び営業未払金	55,538		82,192		△26,654		55,062	
2. 短期借入金	51,580		45,971		5,608		44,697	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	53,520		41,625		11,894		99,816	
4. コマーシャルペーパー	—		58,000		△58,000		32,000	
5. 1年以内に償還予定の社債	126,047		73,005		53,042		118,933	
6. 未払法人税等	9,653		7,291		2,362		3,732	
7. 事業譲渡損失引当金	526		526		—		531	
8. その他の流動負債	136,043		140,025		△3,981		113,414	
流動負債計	432,911	13.7	448,639	14.4	△15,728	△3.5	468,188	
II 固定負債								
1. 社債	447,425		542,233		△94,807		543,172	
2. 長期借入金	419,857		437,535		△17,678		367,190	
3. 受入敷金保証金	302,092		298,388		3,704		302,518	
4. 繰延税金負債	127,779		97,352		30,427		95,029	
5. 再評価に係る繰延税金負債	319,352		291,164		28,188		291,114	
6. 退職給付引当金	11,937		10,590		1,347		10,325	
7. 役員退職引当金	2,163		1,933		229		1,884	
8. その他の固定負債	49,708		40,442		9,266		45,485	
固定負債計	1,680,318	53.0	1,719,641	55.0	△39,323	△2.3	1,656,721	
負債合計	2,113,229	66.7	2,168,280	69.4	△55,051	△2.5	2,124,910	
( 少 数 株 主 持 分 )								
少数株主持分	30,591	1.0	35,303	1.1	△4,712	△13.4	35,615	
( 資 本 の 部 )								
I 資本金	94,996		86,534		8,462		86,534	
II 資本剰余金	123,690		115,236		8,454		115,232	
III 利益剰余金	224,662		243,577		△18,915		225,294	
IV 土地再評価差額金	465,872		424,785		41,087		424,712	
V その他有価証券評価差額金	128,228		68,865		59,363		68,795	
VI 為替換算調整勘定	△11,038		△16,268		5,230		△12,226	
VII 自己株式	△1,896		△1,800		△95		△1,702	
資本合計	1,024,516	32.3	920,930	29.5	103,586	11.3	906,640	
負債、少数株主持分及び資本合計	3,168,337	100.0	3,124,514	100.0	43,822	1.4	3,067,166	

連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当第3四半期 自平成17年4月1日 至平成17年12月31日		前第3四半期 自平成16年4月1日 至平成16年12月31日		増 減		(参考)前年度 平成16年度
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率	金 額
I 営業収益	559,531	100.0	509,170	100.0	50,361	9.9	775,381
II 営業原価	427,278	76.4	396,928	78.0	30,350	7.6	606,957
営業総利益	132,252	23.6	112,241	22.0	20,010	17.8	168,424
III 販売費及び一般管理費	38,866	6.9	34,189	6.7	4,676	13.7	50,190
営業利益	93,386	16.7	78,052	15.3	15,334	19.6	118,233
IV 営業外収益							
1. 受取利息	448		204		243		356
2. 受取配当金	1,836		1,505		330		1,690
3. 連結調整勘定償却額	—		4		△4		8
4. 持分法による投資利益	1,472		1,864		△392		2,670
5. その他の営業外収益	2,010		1,172		837		2,173
営業外収益計	5,767	1.0	4,752	0.9	1,014	21.4	6,899
V 営業外費用							
1. 支払利息	15,130		20,507		△5,376		26,102
2. 固定資産除却損	3,409		1,004		2,405		1,374
3. その他の営業外費用	2,510		2,575		△65		3,980
営業外費用計	21,051	3.7	24,087	4.7	△3,036	△12.6	31,458
経常利益	78,103	14.0	58,717	11.5	19,385	33.0	93,675
VI 特別利益							
1. 固定資産売却益	57,823		—		57,823		1,196
2. 投資有価証券売却益	—		2,317		△2,317		2,644
特別利益計	57,823	10.3	2,317	0.5	55,506	2,395.1	3,841
VII 特別損失							
1. たな卸資産評価損	26,412		3,787		22,624		5,102
2. 固定資産売却損	—		4,710		△4,710		4,730
3. 固定資産信託受益権売却損	3,327		—		3,327		—
4. 固定資産除却関連損	—		5,068		△5,068		5,359
5. 事業譲渡損	—		6,251		△6,251		6,390
6. 減損損失	34,453		—		34,453		—
特別損失計	64,193	11.5	19,817	3.9	44,375	223.9	21,582
税金等調整前当期純利益	71,733	12.8	41,217	8.1	30,515	74.0	75,933
法人税、住民税及び事業税	14,787		5,433		9,353		11,525
法人税等調整額	18,192		12,150		6,041		20,956
少数株主損益	4,900		5,732		△832		7,205
当期純利益	33,853	6.1	17,901	3.5	15,952	89.1	36,245

連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	当第3四半期	前第3四半期	(参考)前年度
	自 平成17年4月1日 至 平成17年12月31日	自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日	自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日
	金額	金額	金額
( 資 本 剰 余 金 の 部 )			
I 資本剰余金期首残高	115,236	115,216	115,216
II 資本剰余金増加高			
1. 自己株式処分差益	-	16	20
2. 転換社債株式転換に伴う増加高	8,462	-	-
資本剰余金増加高計	8,462	16	20
III 資本剰余金減少高			
1. 自己株式処分差損	8	-	-
資本剰余金減少高計	8	-	-
IV 資本剰余金期末残高	123,690	115,232	115,236
( 利 益 剰 余 金 の 部 )			
I 利益剰余金期首残高	243,577	220,178	220,178
II 利益剰余金増加高			
1. 当期純利益	33,853	17,901	36,245
2. 連結会社増加に伴う増加高	-	105	105
3. 持分法適用会社増加に伴う増加高	-	162	162
4. 持分法適用会社減少に伴う増加高	-	-	11
利益剰余金増加高計	33,853	18,169	36,525
III 利益剰余金減少高			
1. 連結会社減少に伴う減少高	-	0	0
2. 配当金	11,676	10,381	10,381
3. 役員賞与	5	5	5
(うち監査役分)	(0)	(0)	(0)
4. 土地再評価差額金取崩額	41,087	2,667	2,739
利益剰余金減少高計	52,769	13,053	13,126
IV 利益剰余金期末残高	224,662	225,294	243,577

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	当第3四半期	前第3四半期	(参考)前年度
	自平成17年4月1日 至平成17年12月31日	自平成16年4月1日 至平成16年12月31日	自平成16年4月1日 至平成17年3月31日
	金額	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益	71,733	41,217	75,933
減価償却費	39,946	41,274	55,545
有形固定資産売却損益	△56,165	12,159	11,434
固定資産信託受益権売却損益	3,327	0	△0
有価証券売却損益	△160	△2,317	△2,644
有価証券評価損	340	21	346
減損損失	34,453	—	—
たな卸資産評価損	26,412	3,787	5,102
社債発行費	113	153	187
連結調整勘定償却額	289	△4	△8
持分法による投資損益	△1,472	△1,864	△2,670
引当金の増減額	1,537	1,281	958
受取利息及び受取配当金	△2,285	△1,710	△2,047
支払利息	15,133	20,508	26,105
売上債権の増減額	30,537	13,063	△15,237
たな卸資産の増減額	△11,310	△13,077	17,005
エクイティ出資の増減額	6,006	△2,625	△70,960
前渡金の増減額	△2,148	2,809	3,677
差入敷金保証金の増減額	894	3,394	2,351
仕入債務の増減額	△31,286	△5,448	29,462
未払消費税等の増減額	2,939	△3,393	△4,142
受入敷金保証金の増減額	3,704	△6,690	△10,818
その他	△26,210	△12,283	2,538
役員賞与の支払額	△9	△8	△8
小計	106,320	90,246	122,111
利息及び配当金の受取額	5,731	2,334	2,814
利息の支払額	△13,395	△20,128	△25,195
法人税等の支払額	△12,942	△8,135	△10,830
営業活動によるキャッシュ・フロー	85,714	64,317	88,900
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の払戻	562	402	402
定期預金の預入	△1	△111	△112
有価証券の売却及び償還	1,419	1,407	2,025
有価証券の取得	△1,414	△1,399	△1,899
有形固定資産の売却	111,899	2,918	7,304
有形固定資産の取得	△33,469	△32,027	△79,793
投資有価証券の売却及び償還	710	4,576	5,498
投資有価証券の取得	△20,527	△4,298	△25,705
有形固定資産信託受益権の売却	9,277	58	58
借地権の取得	△1,294	—	—
短期貸付金の回収	41	519	395
短期貸付金の実行	△25	△110	—
長期貸付金の回収	139	128	122
長期貸付金の実行	△24	△226	△706
その他	△1,650	—	△0
投資活動によるキャッシュ・フロー	65,644	△28,162	△92,409
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金純増減額	5,429	△3,179	△1,487
コマーシャルペーパー純増減額	△58,000	32,000	58,000
長期借入れによる収入	53,733	73,160	152,513
長期借入金の返済	△61,824	△62,917	△133,234
社債の発行による収入	39,018	41,520	51,489
社債の償還による支出	△64,364	△90,352	△146,618
少数株主への株式発行による収入	266	70	70
少数株主に対する子会社減資による支出	△4,939	—	—
自己株式の売買による収入又は支出	△103	△275	△369
配当金の支払い	△11,676	△10,381	△10,381
少数株主に対する配当金の支払い	△5,248	△2,581	△3,465
財務活動によるキャッシュ・フロー	△107,710	△22,936	△33,485
IV 現金及び現金同等物の換算差額	△1,927	△148	△1,977
V 現金及び現金同等物の増減額	41,721	13,069	△38,971
VI 子会社新規連結による現金及び現金同等物の増加額	—	275	275
VII 子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	—	△42	△42
VIII 現金及び現金同等物の期首残高	97,324	136,063	136,063
IX 現金及び現金同等物の期末残高	139,045	149,365	97,324

#### <会計処理の変更>

「不動産サービス事業」セグメントにおける住宅等の受託販売に係る受託手数料の収益計上基準については、従来、売主から買主への所有権移転時に収益計上しておりましたが、当年度より契約締結に係る役務提供部分については契約時に収益計上し、所有権移転までの役務提供部分については所有権移転時に計上することに変更致しました。

この変更は、長期の大型物件の販売受託が増加しており今後も増加する傾向にあることから、営業実態に応じた費用と収益の合理的な対応により、期間損益をより適正に表示することを目的として行ったものであります。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、連結損益計算書においては営業収益が2,086百万円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ1,941百万円増加しております。

なお、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報に記載しております。

「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が平成17年4月1日以後開始する連結会計年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当年度から同会計基準および同適用指針を適用しております。

これにより、税金等調整前当期純利益は34,453百万円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表等規則に基づき減損損失累計額を減価償却累計額に含めて表示しております。

#### <その他>

大阪府大阪市所在の大阪アメニティパーク(OAP)内のOAPレジデンスタワーの土壌・地下水問題につきましては、平成17年5月8日付でオー・エー・ピー・レジデンスタワー管理組合法人と事業者4社（三菱マテリアル㈱、当社、㈱大林組、三菱マテリアル不動産㈱）との間で締結した確認書に基づき、購入者に対して金銭的解決を提案し問題解決に向けて協議が進行しております。

また、平成18年1月29日、オー・エー・ピー・レジデンスタワー管理組合法人と事業者4社の間で、土壌・地下水問題対策工事について合意に達し、協定書を締結しました。

対策工事につきましては、平成17年7月より学識者、コンサルタント、住民、事業者で構成する技術評価検討会において議論を重ね、12月に工事案が提示されておりましたが、管理組合臨時総会において同案が承認されたものです。

工事の概要は以下の通りです。

- ①表層土壌対策                     ・・・表層2mまでの土壌の入れ替え
- ②汚染の周辺拡散防止対策・・・敷地周辺部に深さ23mの遮水壁を設置
- ③封じ込め内部の対策           ・・・汚染土壌の濃度が高い箇所について表層5mまでの土壌入れ替え

今後、施工に向けてすみやかに工事の準備を進めてまいります。

### (3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

当第3四半期（自 平成17年4月1日 至 平成17年12月31日）

（単位：百万円）

	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	216,893	113,886	30,200	127,569	4,952	22,929	24,275	17,241	1,582	559,531	—	559,531
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	4,241	704	19	—	3,277	2,097	164	4,846	1,444	16,796	(16,796)	—
計	221,135	114,591	30,220	127,569	8,230	25,026	24,439	22,087	3,027	576,328	(16,796)	559,531
営業費用	155,636	105,275	18,705	112,862	9,445	26,327	23,293	15,846	2,580	469,974	(3,829)	466,145
営業利益又は営業損失（△）	65,498	9,315	11,514	14,707	△1,215	△1,300	1,146	6,240	446	106,353	(12,967)	93,386
2. 資産、減価償却費及び資本的支出												
資産	1,984,104	294,076	92,712	313,150	15,860	14,111	31,133	27,230	36,333	2,808,712	359,624	3,168,337
減価償却費	31,206	682	181	6,204	78	114	1,010	162	128	39,769	177	39,946
資本的支出	23,760	648	6,786	4,818	4	212	751	213	129	37,326	(1,565)	35,760

(注) 1. 事業区分の方法：連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業	オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
住宅事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売・管理、ニュータウンの開発、余暇施設の運営
資産開発事業	収益用不動産の開発、資産運用
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営・仲介・不動産関係アドバイザー
設計監理事業	建築及び土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負
注文住宅事業	注文住宅の請負
ホテル事業	ホテル施設の運営
不動産サービス事業	不動産仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング
その他の事業	その他

・事業区分の方法の変更

当社グループは事業本部制に一致した事業区分を設定しており、平成17年4月1日付けの組織改正により、従来住宅開発事業本部の所管であった三菱地所住宅販売㈱が不動産サービス事業部門として独立したこと、住宅開発事業本部が住宅事業本部に名称変更したこと、余暇事業部門が住宅事業本部に統合されたことに伴い、当年度より、「不動産サービス事業」セグメントを新設し、「住宅開発事業」セグメントを「住宅事業」セグメントに名称変更したほか、従来「その他の事業」セグメントに含めていた余暇事業を「住宅事業」セグメントに計上しております。

なお、前第3四半期のセグメント情報を変更後の事業区分の方法により区分すると、以下の通りとなります。

・会計処理の変更

「不動産サービス事業」セグメントにおける受託販売に係る受託手数料の計上基準については、従来、売主から買主への所有権移転時に収益計上しておりましたが、当年度より契約締結に係る役務提供部分については契約時に収益計上し、所有権移転までの役務提供部分については所有権移転時に計上することに变更致しました。この変更により、従来の方によった場合と比較して、「不動産サービス事業」セグメントの営業収益が4,594百万円増加し、同セグメントの営業利益が4,450百万円増加しております。

前第3四半期（自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日）

[当年度より変更した事業区分の方法に基づく表示]

(単位：百万円)

	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	211,213	89,177	5,661	133,417	7,391	22,401	24,076	12,711	3,118	509,170	—	509,170
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	4,220	691	27	—	4,560	918	92	2,001	1,197	13,709	(13,709)	—
計	215,433	89,869	5,688	133,417	11,952	23,320	24,169	14,713	4,315	522,879	(13,709)	509,170
営業費用	153,797	86,402	3,700	112,502	12,623	25,186	23,343	14,048	3,253	434,858	(3,740)	431,117
営業利益又は営業損失(△)	61,636	3,466	1,988	20,915	△671	△1,866	826	664	1,062	88,021	(9,969)	78,052
2. 資産、減価償却費及び資本的支出												
資産	1,967,317	318,940	65,193	300,385	14,380	14,437	33,232	40,690	44,140	2,798,719	268,446	3,067,166
減価償却費	32,392	832	379	5,839	84	119	969	113	166	40,897	377	41,274
資本的支出	21,173	704	5,131	7,339	12	288	1,245	304	449	36,647	(189)	36,458

前第3四半期（自 平成16年4月1日 至 平成16年12月31日）

[前年度の事業区分の方法に基づく表示]

(単位：百万円)

	ビル事業	住宅開発事業	設計監理事業	資産開発事業	海外事業	注文住宅事業	ホテル事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益											
(1) 外部顧客に対する営業収益	211,213	95,533	7,391	5,661	133,417	22,401	24,076	9,474	509,170	—	509,170
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	4,220	260	4,560	27	—	918	92	1,233	11,313	(11,313)	—
計	215,433	95,794	11,952	5,688	133,417	23,320	24,169	10,707	520,484	(11,313)	509,170
営業費用	153,797	91,392	12,623	3,700	112,502	25,186	23,343	9,916	432,462	(1,344)	431,117
営業利益又は営業損失(△)	61,636	4,401	△671	1,988	20,915	△1,866	826	791	88,021	(9,969)	78,052
2. 資産、減価償却費及び資本的支出											
資産	1,967,317	307,597	14,380	65,193	300,385	14,437	33,232	77,842	2,780,388	286,777	3,067,166
減価償却費	32,392	527	84	379	5,839	119	969	584	40,897	377	41,274
資本的支出	21,173	793	12	5,131	7,339	288	1,245	665	36,648	(190)	36,458

(注) 1. 事業区分の方法：連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業	オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
住宅開発事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売、ニュータウンの開発、不動産仲介・斡旋
設計監理事業	建築及び土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負
資産開発事業	収益用不動産の開発、資産運用
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営・仲介・不動産関係アドバイザー
注文住宅事業	注文住宅の請負
ホテル事業	ホテル施設の運営
その他の事業	フィットネスクラブ・ゴルフ場等余暇施設の運営





## 平成18年3月期 第3四半期財務・業績の概況（個別）

平成18年2月9日

上場会社名 三菱地所株式会社

上場取引所 東大名福札

(コード番号 8802)

(URL <http://www.mec.co.jp>)

本社所在都道府県 東京都

問合せ先 代表者役職・氏名 取締役社長 木村 恵司

責任者役職・氏名 執行役員広報部長 風間 利彦

TEL (03) 3287-5200

### 1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

- ① 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
- ② 最近事業年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有  
当年度より、「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。（「会計処理の変更」参照）

### 2. 平成18年3月期第3四半期財務・業績の概況（平成17年4月1日～平成17年12月31日）

(1) 経営成績（個別）の進捗状況（注）百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。（以下同様）

	売上高		営業利益		経常利益		四半期（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年3月期第3四半期	303,484	12.0	67,093	34.1	57,174	58.5	31,181	126.7
17年3月期第3四半期	270,851	△0.4	50,046	△13.1	36,067	△11.1	13,753	△10.2
(参考) 17年3月期	441,713		77,029		58,775		23,175	

	1株当たり四半期（当期）純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益	
	円	銭	円	銭
18年3月期第3四半期	24.00		22.78	
17年3月期第3四半期	10.60		9.96	
(参考) 17年3月期	17.86		16.78	

(注) 売上高、営業利益、経常利益、四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率

### (2) 財政状態（個別）の変動状況

	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	
18年3月期第3四半期	2,825,997		1,004,497		35.5		765.88	
17年3月期第3四半期	2,752,899		896,024		32.5		690.58	
(参考) 17年3月期	2,836,083		909,062		32.1		700.67	

### 3. 平成18年3月期の個別業績予想（平成17年4月1日～平成18年3月31日）

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円		
通期	465,500	79,000	40,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益（通期） 30円50銭

※ 本資料及び添付資料記載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ことを、ご承知おき下さい。

## 個別財務諸表

### 貸借対照表

(単位：百万円)

科 目	当第3四半期末 平成17年12月31日現在			前年度末 平成17年3月31日現在			増減		(参考)前年同四半期末 平成16年12月31日現在
	金額		構成比	金額		構成比	金額	増減率	金額
		%			%		%		
(資産の部)									
I 流動資産			%			%		%	
1. 現金及び預金	94,170			52,088		42,082		107,961	
2. 営業未収入金	16,582			75,919		△59,336		24,889	
3. 有価証券	1,899			1,899		0		1,899	
4. 販売用不動産	102,158			128,701		△26,542		123,452	
5. 仕掛不動産	135,802			110,878		24,924		137,967	
6. 開発用不動産	9,226			13,648		△4,421		13,768	
7. 未成工事支出金	7,459			3,920		3,538		3,438	
8. エクイティ出資	106,073			111,285		△5,211		35,314	
9. 前渡金	3,195			1,045		2,149		1,911	
10. 前払費用	7,746			7,706		40		7,155	
11. 繰延税金資産	32,779			32,620		158		40,248	
12. その他の流動資産	26,300			13,742		12,557		15,335	
13. 貸倒引当金	△224			△541		317		△492	
流動資産計	543,173	19.2		552,915	19.5	△9,742	△1.8	512,849	
II 固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物	1,208,069			1,207,641				1,207,157	
減価償却累計額	733,393	474,676		719,586	488,054	△13,378		711,875	
(2) 構築物	21,321			21,201				21,092	
減価償却累計額	15,837	5,483		14,624	6,576	△1,092		14,441	
(3) 機械装置	8,660			8,841				8,751	
減価償却累計額	6,432	2,227		6,274	2,566	△339		6,185	
(4) 車両運搬具	97			84				88	
減価償却累計額	64	33		71	13	20		73	
(5) 工具器具備品	9,508			9,525				9,437	
減価償却累計額	7,982	1,526		7,859	1,665	△139		7,806	
(6) 土地	1,223,510			1,292,688		△69,178		1,265,899	
(7) 建設仮勘定	16,574			19,306		△2,732		11,106	
(8) その他の有形固定資産	14			14		-		14	
有形固定資産計	1,724,045	61.0		1,810,886	63.9	△86,840	△4.8	1,783,164	
2. 無形固定資産									
(1) 借地権	6,671			7,759		△1,087		8,490	
(2) ソフトウェア	2,961			3,380		△418		3,455	
(3) その他の無形固定資産	312			355		△43		360	
無形固定資産計	9,946	0.4		11,496	0.4	△1,549	△13.5	12,306	
3. 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券	278,887			175,263		103,624		174,177	
(2) 関係会社株式	190,254			205,992		△15,738		192,200	
(3) 長期貸付金	1,176			1,176		-		1,176	
(4) 関係会社長期貸付金	2,770			2,391		379		2,062	
(5) 差入敷金保証金	62,988			63,249		△261		62,264	
(6) 破産・更生債権等	0			3		△3		44	
(7) 長期前払費用	7,049			6,802		247		6,836	
(8) その他の投資	6,536			6,910		△373		7,053	
(9) 貸倒引当金	△831			△1,003		172		△1,235	
投資その他の資産計	548,831	19.4		460,784	16.2	88,046	19.1	444,579	
固定資産計	2,282,824	80.8		2,283,167	80.5	△343	△0.0	2,240,050	
資産合計	2,825,997	100.0		2,836,083	100.0	△10,086	△0.4	2,752,899	

(単位：百万円)

科 目	当第3四半期末 平成17年12月31日現在		前年度末 平成17年3月31日現在		増減		(参考)前年同四半期末 平成16年12月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	
(負債の部)		%		%		%		
I 流動負債								
1. 営業未払金	23,070		45,908		△22,837		28,181	
2. 短期借入金	40,250		38,250		2,000		36,750	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	40,399		29,475		10,924		49,545	
4. コマーシャルペーパー	—		58,000		△58,000		32,000	
5. 1年以内に償還予定の社債	40,000		70,000		△30,000		110,000	
6. 1年以内に償還予定の転換社債	83,075		—		83,075		—	
7. 未払金	28,801		23,704		5,096		9,374	
8. 未払法人税等	3,739		610		3,128		405	
9. 未払費用	3,473		5,777		△2,304		5,405	
10. 前受金	43,071		30,246		12,824		31,938	
11. 預り金	69,487		131,712		△62,224		72,260	
12. 事業譲渡損失引当金	526		526		—		531	
13. その他の流動負債	709		16		692		698	
流動負債計	376,604	13.3	434,230	15.3	△57,625	△13.3	377,090	
II 固定負債								
1. 社債	445,000		440,000		5,000		440,000	
2. 転換社債	—		100,000		△100,000		100,000	
3. 長期借入金	300,480		315,261		△14,780		306,880	
4. 受入敷金保証金	258,823		262,458		△3,635		256,965	
5. 繰延税金負債	85,341		56,331		29,009		57,524	
6. 再評価に係る繰延税金負債	319,352		291,164		28,188		291,114	
7. 退職給付引当金	1,862		939		923		848	
8. 役員退職引当金	2,109		1,891		218		1,846	
9. その他の固定負債	31,923		24,744		7,179		24,603	
固定負債計	1,444,894	51.2	1,492,790	52.6	△47,896	△3.2	1,479,783	
負債合計	1,821,499	64.5	1,927,021	67.9	△105,521	△5.5	1,856,874	
(資本の部)								
I 資本金	94,996	3.4	86,534	3.1	8,462	9.8	86,534	
II 資本剰余金								
1. 資本準備金	123,678		115,216		8,462		115,216	
2. その他資本剰余金								
(1) 自己株式処分差益	11	11	20	20	△8		16	
資本剰余金合計	123,690	4.4	115,236	4.1	8,454	7.3	115,232	
III 利益剰余金								
1. 利益準備金	21,663		21,663		—		21,658	
2. 任意積立金								
(1) 特別償却準備金	698		669		29		669	
(2) 固定資産圧縮積立金	92,014		92,727		△712		92,727	
(3) 別途積立金	68,254	160,967	68,254	161,650	—		68,254	
3. 当期末処分利益		11,608		32,508	△20,899		19,507	
利益剰余金合計	194,240	6.9	215,822	7.6	△21,582	△10.0	202,817	
IV 土地再評価差額金	465,490	16.4	424,403	15.0	41,087	9.7	424,330	
V その他有価証券評価差額金	127,938	4.5	68,828	2.4	59,109	85.9	68,775	
VI 自己株式	△1,858	△0.1	△1,763	△0.1	△95	△5.4	△1,665	
資本合計	1,004,497	35.5	909,062	32.1	95,435	10.5	896,024	
負債・資本合計	2,825,997	100.0	2,836,083	100.0	△10,086	△0.4	2,752,899	

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当第3四半期 自平成17年4月1日 至平成17年12月31日		前第3四半期 自平成16年4月1日 至平成16年12月31日		増減		(参考)前年度 平成16年度
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額
I 営業収益		%		%		%	
1. ビル事業収益	186,398		183,641		2,757		244,963
2. 住宅(開発)事業収益	86,706		78,157		8,549		185,417
3. 資産開発事業収益	28,925		—		28,925		—
4. その他の事業収益	1,454		9,052		△7,598		11,332
営業収益計	303,484	100.0	270,851	100.0	32,633	12.0	441,713
II 営業原価							
1. ビル事業費用	124,652		125,610		△958		165,702
2. 住宅(開発)事業原価	74,118		70,633		3,485		161,506
3. 資産開発事業費用	17,984		—		17,984		—
4. その他の事業費用	1,705		7,478		△5,772		9,079
営業原価計	218,460	72.0	203,721	75.2	14,739	7.2	336,288
営業総利益	85,023	28.0	67,129	24.8	17,894	26.7	105,424
III 販売費及び一般管理費	17,929	5.9	17,082	6.3	846	5.0	28,395
営業利益	67,093	22.1	50,046	18.5	17,047	34.1	77,029
IV 営業外収益							
1. 受取利息	72		69		2		90
2. 受取配当金	4,037		2,983		1,053		3,167
3. その他の営業外収益	1,772		1,018		753		1,445
営業外収益計	5,881	1.9	4,071	1.5	1,809	44.4	4,704
V 営業外費用							
1. 支払利息	3,395		4,029		△634		5,279
2. 社債利息	8,106		11,540		△3,433		14,558
3. 固定資産除却損	2,427		772		1,654		1,081
4. その他の営業外費用	1,872		1,708		163		2,038
営業外費用計	15,800	5.2	18,050	6.7	△2,250	△12.5	22,957
経常利益	57,174	18.8	36,067	13.3	21,107	58.5	58,775
VI 特別利益							
1. 投資有価証券売却益	—		2,313		△2,313		2,640
2. 固定資産売却益	57,793		—		57,793		1,149
特別利益計	57,793	19.0	2,313	0.9	55,479	2,397.7	3,790
VII 特別損失							
1. たな卸資産評価損	26,412		3,787		22,624		5,110
2. 固定資産除却関連損	—		5,094		△5,094		5,386
3. 事業譲渡損	—		6,251		△6,251		6,390
4. 関係会社株式評価損	7,815		—		7,815		6,557
5. 減損損失	25,649		—		25,649		—
6. 固定資産信託受益権売却損	3,347		—		3,347		—
特別損失計	63,225	20.8	15,133	5.6	48,091	317.8	23,444
税引前当期純利益	51,742	17.0	23,247	8.6	28,495	122.6	39,121
法人税、住民税及び事業税	4,074		11		4,063		14
法人税等調整額	16,486		9,482		7,004		15,931
当期純利益	31,181	10.3	13,753	5.1	17,427	126.7	23,175
前期繰越利益	28,001		13,611		14,390		13,611
土地再評価差額金取崩額	△41,087		△2,667		△38,420		△2,739
合併に伴う未処分利益増加額	—		—		—		3,651
中間配当額	6,486		5,190		1,296		5,190
当期未処分利益	11,608		19,507		△7,898		32,508

#### <会計処理の変更>

「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が平成17年4月1日以後開始する会計年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当年度から同会計基準および同適用指針を適用しております。

これにより、税金等調整前当期純利益は25,649百万円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の財務諸表等規則に基づき減損損失累計額を減価償却累計額に含めて表示しております。

#### <表示方法の変更>

##### 1. 資産開発事業本部の事業に係る収益、費用の区分掲記

資産開発事業本部に係る営業収益、費用は、従来「その他の事業収益」、「その他の事業費用」に含めて表示しておりましたが、資産開発事業本部の事業に係る営業収益、費用の金額的重要性が増加したことに伴い、当年度より「資産開発事業収益」、「資産開発事業費用」として区分掲記しております。なお、前第3四半期の「その他の事業収益」、「その他の事業費用」に含まれている資産開発事業本部の営業収益は4,881百万円、営業費用は3,079百万円であります。

##### 2. 住宅事業本部の収益、費用の勘定名称及び余暇事業部門の収益、費用計上区分の変更

平成17年4月1日付の組織改正により、住宅開発事業本部が住宅事業本部に名称変更したこと、余暇事業部門が住宅事業本部に統合されたことに伴い、当年度より、「住宅開発事業収益」、「住宅開発事業原価」を「住宅事業収益」、「住宅事業原価」に名称変更したほか、従来「その他の事業収益」、「その他の事業費用」に含めていた余暇事業に係る営業収益、費用を「住宅事業収益」、「住宅事業原価」に計上しております。前第3四半期の「その他の事業収益」、「その他の事業費用」に含まれている余暇事業に係る営業収益は1,179百万円、営業費用は1,645百万円、当第3四半期の「住宅事業収益」、「住宅事業原価」に含まれている余暇事業に係る営業収益は698百万円、営業費用は756百万円です。

#### <その他>

大阪府大阪市所在の大阪アメニティパーク(OAP)内のOAPレジデンスタワーの土壌・地下水問題につきましては、平成17年5月8日付でオー・エー・ピー・レジデンスタワー管理組合法人と事業者4社（三菱マテリアル㈱、当社、㈱大林組、三菱マテリアル不動産㈱）との間で締結した確認書に基づき、購入者に対して金銭的解決を提案し問題解決に向けて協議が進行しております。

また、平成18年1月29日、オー・エー・ピー・レジデンスタワー管理組合法人と事業者4社の間で、土壌・地下水問題対策工事について合意に達し、協定書を締結しました。

対策工事につきましては、平成17年7月より学識者、コンサルタント、住民、事業者で構成する技術評価検討会において議論を重ね、12月に工事案が提示されておりましたが、管理組合臨時総会において同案が承認されたものです。

工事の概要は以下の通りです。

- ①表層土壌対策                     ・・・表層2mまでの土壌の入れ替え
- ②汚染の周辺拡散防止対策・・・敷地周辺部に深さ23mの遮水壁を設置
- ③封じ込め内部の対策           ・・・汚染土壌の濃度が高い箇所について表層5mまでの土壌入れ替え

今後、施工に向けてすみやかに工事の準備を進めてまいります。