

## 平成20年3月期 中間決算短信

平成19年10月31日

上場会社名 三菱地所株式会社 上場取引所 東・大・名・札・福  
 コード番号 8802 URL <http://www.mec.co.jp>  
 代表者 (役職名) 取締役社長 (氏名) 木村 恵司 TEL (03) 3287-5200  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員広報部長 (氏名) 風間 利彦 配当支払開始予定日 平成19年12月4日  
 半期報告書提出予定日 平成19年12月25日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成19年9月中間期の連結業績 (平成19年4月1日～平成19年9月30日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	317,810	△17.1	58,277	△17.3	50,338	△16.3	25,393	△13.7
18年9月中間期	383,269	5.3	70,454	9.6	60,166	14.4	29,431	46.4
19年3月期	947,641	—	166,165	—	151,674	—	97,662	—

	1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
19年9月中間期	18	39	18	39
18年9月中間期	21	45	21	31
19年3月期	70	95	70	71

(参考)持分法投資損益 19年9月中間期 403百万円 18年9月中間期 758百万円 19年3月期 8,094百万円

### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	百万円	%	円	銭
19年9月中間期	3,497,372	1,276,192	35.4	896	79
18年9月中間期	3,175,449	1,180,250	36.1	830	69
19年3月期	3,447,272	1,260,908	35.6	887	79

(参考)自己資本 19年9月中間期 1,238,111百万円 18年9月中間期 1,146,970百万円 19年3月期 1,225,644百万円

### (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
19年9月中間期	△21,676	△155,280	97,494	129,268
18年9月中間期	△17,048	△46,504	△29,538	73,815
19年3月期	150,710	△85,389	△34,093	206,089

### 2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金		
	中間期末	期末	年間
	円 銭	円 銭	円 銭
19年3月期	6 00	8 00	14 00
20年3月期	8 00	—	16 00
20年3月期(予想)	—	8 00	

### 3. 平成20年3月期の連結業績予想 (平成19年4月1日～平成20年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	銭
通期	789,000	△16.7	169,500	2.0	156,500	3.2	85,000	△13.0	61	57

## 4. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動） 無
- (2) 中間連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの）
- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無
- (注) 詳細は、27ページ「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

## (3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む） 19年9月中間期 1,382,518,351株 18年9月中間期 1,382,518,351株 19年3月期 1,382,518,351株
- ② 期末自己株式数 19年9月中間期 1,920,032株 18年9月中間期 1,774,519株 19年3月期 1,969,290株

(注) 1株当たり中間（当期）純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、42ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

## (参考) 個別業績の概要

## 1. 平成19年9月中間期の個別業績（平成19年4月1日～平成19年9月30日）

## (1) 個別経営成績 (%表示は対前年中間期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
19年9月中間期	206,197	△1.9	42,193	△25.7	40,115	△20.3	24,405	4.6
18年9月中間期	210,137	2.7	56,821	16.9	50,357	21.2	23,320	6.6
19年3月期	510,190	—	121,193	—	105,774	—	51,658	—

	1株当たり中間（当期）純利益	
	円	銭
19年9月中間期	17	68
18年9月中間期	16	99
19年3月期	37	53

## (2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	百万円	%	円	銭
19年9月中間期	2,986,627	1,143,406	38.3	828	07
18年9月中間期	2,810,410	1,105,119	39.3	800	30
19年3月期	3,001,119	1,137,962	37.9	824	21

(参考) 自己資本 19年9月中間期 1,143,263 百万円 18年9月中間期 1,105,040 百万円 19年3月期 1,137,882 百万円

## ※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、上記予想に関する事項は3ページ「1. 経営成績」をご参照下さい。
- 本資料に記載されている連結業績予想に関しましては、平成19年5月10日発表時点から予想数値を修正致しました。なお、当該予想数値の修正に関する事項は3ページ「1. 経営成績」をご参照下さい。

## 1. 経営成績

### (1) 経営成績に関する分析

#### 当中間期の概況

当中間期の我が国経済は、高水準の企業収益を背景に増加していた設備投資にやや鈍化が見られたものの、世界経済の拡大を背景に輸出が持ち直しました。また、雇用情勢や個人消費等の家計部門の各指標も着実に改善、増加基調を続けるなど、国内民間需要を中心とした景気の回復が続いています。ただし、期間の後半における、いわゆる米国のサブプライムローン問題や政権の変動による影響等には引き続き留意が必要と思われます。

当中間期の不動産市況につきましては、オフィスビル賃貸市場では、すでに需給が逼迫した状況にあることから空室率には下げ止まり感があるものの、景気回復に伴う事務所の拡張移転や増床等、企業の借室需要は引き続き旺盛であり、全体として活発な市況が持続しています。中でも都心5区については空室率が引き続き3%を下回る水準で推移しており、特に大型優良ビルにおける需給が逼迫しております。これを受けて賃料相場についても、上昇基調が続いております。

住宅市場では、大都市圏の住宅地では、好立地の用地取得競争が激化する中で、用地取得費及び建築工事費の上昇とともに新築マンションの販売価格は引き続き上昇しており、エリアや利便性、商品企画、価格帯により優劣が鮮明になり始めたことに加え、期間の後半においては耐震構造設計の偽装問題に端を発した建築基準法の改正により、全国的に住宅着工に停滞が生じたこともあり、これまで安定的に推移してきた事業環境に変化が生じております。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。

当中間期の業績は、営業収益が317,810百万円で前年同期に比べ65,458百万円の減収(△17.1%)、営業利益は58,277百万円で12,176百万円の減益(△17.3%)、経常利益は9,828百万円減益(△16.3%)の50,338百万円となりました。特別損益につきましては、前年同期において、関係会社株式売却益1,668百万円を特別利益に、固定資産除却関連損13,407百万円を特別損失に計上したのに対して、当中間期においては、特別利益として関係会社株式売却益2,362百万円、特別損失としてたな卸資産評価損1,160百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前中間純利益は51,539百万円となり、中間純利益は前年同期に比べ4,037百万円減益(△13.7%)の25,393百万円となりました。

なお、通期の業績見通しについては、中間期の実績及び今後の見通しを勘案の上、平成19年5月10日発表時から修正し、営業収益7,890億円(前回予想7,930億円)、営業利益1,695億円(前回予想1,675億円)、経常利益1,565億円(前回予想1,560億円)、当期純利益850億円(前回予想845億円)を見込んでおります。

当中間期及び通期(平成19年4月1日～平成20年3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。

[当中間期の業績]

(単位：百万円)

区分	前中間期	当中間期	増減
営業収益	383,269	317,810	△65,458
営業利益	70,454	58,277	△12,176
経常利益	60,166	50,338	△9,828
中間純利益	29,431	25,393	△4,037

[当中間期の業績]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前中間期		当中間期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	162,533	46,900	166,165	42,976
住宅事業	69,455	3,106	70,410	4,806
資産開発事業	22,391	19,818	17,532	9,633
海外事業	87,829	5,771	23,953	6,593
設計監理事業	6,243	△666	7,433	354
注文住宅事業	12,944	△811	12,131	△1,028
ホテル事業	16,081	464	15,908	507
不動産サービス事業	13,095	2,685	13,133	1,821
その他の事業	1,864	287	2,364	464
消去又は全社	△9,169	△7,103	△11,221	△7,851
合計	383,269	70,454	317,810	58,277

[当年度通期（平成19年4月1日～平成20年3月31日）の見通し]

(単位：百万円)

区分	前年度実績	当年度	
		前回予想（平成19年5月）	今回予想
営業収益	947,641	793,000	789,000
営業利益	166,165	167,500	169,500
経常利益	151,674	156,000	156,500
当期純利益	97,662	84,500	85,000

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前回予想（平成19年5月）		今回予想	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	367,500	110,000	374,000	112,500
住宅事業	225,000	25,500	216,500	26,000
資産開発事業	35,500	16,500	35,500	16,500
海外事業	67,500	21,000	64,500	21,000
設計監理事業	17,500	500	18,000	500
注文住宅事業	34,500	0	34,000	0
ホテル事業	32,500	1,500	32,500	1,500
不動産サービス事業	29,000	5,000	30,000	5,500
その他の事業	4,500	500	4,500	500
消去又は全社	△20,500	△13,000	△20,500	△14,500
合計	793,000	167,500	789,000	169,500

(a) ビル事業

- ・当中間期においては、平成19年4月に竣工した「新丸ビル」、9月にオープンした「ザ・ペニンシュラ東京」及び既存ビルの賃料改定等が収益に寄与し、建物賃貸収益は増収となり、また、営繕請負工事収益も「新丸ビル」の竣工に伴い増収となりました。その他収益は、ビルの持分一部売却があった前年同期に比べ大幅な減収となりました。尚、平成19年9月末の空室率は1.92%と、同年3月末の1.68%からわずかに上昇しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は166,165百万円と前年同期に比べ3,632百万円の増収となりましたが、竣工ビルの減価償却費等営業費用が増加し、営業利益は42,976百万円と前年同期に比べ3,924百万円の減益となりました。
- ・丸の内再構築においては、平成10年からの10年間を「第1ステージ」と位置付け、東京駅前周辺を重点的に機能更新しながら「丸ビル」をはじめとする計6棟のビルの建替を進め、「ザ・ペニンシュラ」の竣工をもって「第1ステージ」が完了しました。
- ・平成20年からの10年間となる「第2ステージ」では、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「広がり」と「深まり」を目指し、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させる計画です。なお、本年2月に建築工事に着手した「丸の内パークビル」及び「三菱一号館」は平成21年の竣工を目指しており、引き続き「東銀ビル建替計画」（平成23年度竣工予定）に着手することとしております。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益3,740億円、営業利益1,125億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 (所有) 1,816,335㎡ (転貸) 831,130㎡ (合計) 2,647,465㎡	126,906	貸付面積 (所有) 1,891,963㎡ (転貸) 927,311㎡ (合計) 2,819,274㎡	135,250
ビル運営管理受託	管理受託面積 854,831㎡	4,877	管理受託面積 973,236㎡	5,399
営繕請負工事	受注件数 2,942件 完成件数 2,931件	7,401	受注件数 2,851件 完成件数 2,929件	13,108
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル79棟 ホテル2棟 地下鉄15駅舎	4,625	供給先 オフィスビル82棟 ホテル3棟 地下鉄15駅舎	4,458
その他	—	18,722	—	7,948
合計	—	162,533	—	166,165

- (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

「パークハウス代沢プレイス」	マンション	(東京都世田谷区)
「パークハウス笹塚アーバンズ」	マンション	(東京都杉並区)
「パークハウスセントリエ」	マンション	(東京都新宿区)
「ルーシーテラス」	建売住宅	(千葉県船橋市)
「ドリームズ・デザインおゆみ野南」	建売住宅	(千葉県千葉市)

- ・当中間期においては、マンションの売上計上戸数が前年同期に比べ減少したものの、1戸当りの金額が増加したことによりマンション収益は増収となったほか、住宅管理業務受託収益が管理戸数の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前年同期と比べ微増の70,410百万円となりました。営業利益はマンションの原価率の改善等により、前年同期に比べ1,700百万円増益の4,806百万円となりました。  
なお、マンションの通期売上計上予定額のうち約93%は既に契約済であります。
- ・当中間期の営業収益は通期見込みの約33%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しが下期、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2,165億円、営業利益260億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 837戸	36,929	販売戸数 733戸	41,323
建売住宅	販売戸数 57戸	2,601	販売戸数 31戸	1,414
更地販売等	販売区画数 124 区画	1,739	販売区画数 95区画	1,406
事業受託	受注件数 2件／完成件数 1件	4,377	受注件数 4件／完成件数 2件	3,630
住宅管理業務受託	管理戸数 150,488件	13,887	管理戸数 158,360件	15,121
余暇事業	—	3,818	—	3,794
その他	—	6,101	—	3,719
合計	—	69,455	—	70,410

- (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、「サマセット麻布イースト」(東京都港区)の売却等によるエクイティ等投資収益等を計上しましたが、大型物件売却に伴う匿名組合出資分配益があった前年同期に比べ減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は17,532百万円と前年同期に比べ4,858百万円の減収となり、営業利益も10,185百万円減益の9,633百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益355億円、営業利益165億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前中間期	当中間期
エクイティ等投資収益	21,118	15,446
フィー収入	1,022	2,085
請負工事収入	250	—
合計	22,391	17,532

- (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

- ・当中間期においては、事業を展開する米国の各都市や英国ロンドン市における良好な不動産マーケットに支えられ、オフィス賃貸等の不動産開発・賃貸収益は、外貨・円貨ベース（前中間期115.77円/ドル、当中間期120.15円/ドル）共に前年同期に比べ増収となりました。また、その他収益（不動産投資マネジメント業務収益等）も前年同期を上回りました。
- ・一方で、当社の連結子会社Rockefeller Group International, Inc.がCushman & Wakefield Holdings, Inc.の全株式を前年度末に譲渡したことにより、不動産仲介事業を中心とした不動産総合サービス収益がなくなりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は23,953百万円と前年同期に比べ63,876百万円の大幅な減収となりましたが、営業費用、販売費及び一般管理費の減少により、営業利益は前年同期に比べ822百万円増益の6,593百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益645億円、営業利益210億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 4,207件	66,126	貸付面積 529,299㎡	—
不動産開発・賃貸	貸付面積 548,972㎡ 管理受託面積 40,365,538㎡		管理受託面積 485,578㎡	
その他	—	2,050	—	2,182
合計	—	87,829	—	23,953

- (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

- ・㈱三菱地所設計において、「新丸の内ビルディング」（東京都千代田区）等の設計監理業務他を売上計上しました。
- ・当中間期においては、設計監理収益は完成件数の増加により、内装工事収益は大型工事の増加により、それぞれ増収となり、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ1,189百万円増収の7,433百万円となりました。営業利益は354百万円と前年同期に比べ1,021百万円改善しました。尚、長期大型事業については、工事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。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益180億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 566件 完成件数 373件	5,020	受注件数 546件 完成件数 432件	5,627
内装工事	受注件数 94件 完成件数 91件		受注件数 96件 完成件数 88件	
その他	—	593	—	503
合計	—	6,243	—	7,433

- (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。

(f) 注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム㈱においては、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力したものの、当中間期は前年同期に比べ一般注文住宅の完成件数が前年同期を下回りました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は12,131百万円と前年同期に比べ812百万円の減収となり、営業損益も1,028百万円の赤字と、前年同期から217百万円悪化しました。
- ・なお、当中間期の営業収益は通期見込みの約36%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340億円、営業利益0億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 230件 完成件数 151件	5,480	受注件数 161件 完成件数 118件	5,005
請負事業	受注件数 114件 完成件数 98件	2,385	受注件数 112件 完成件数 87件	2,398
その他	—	5,078	—	4,727
合計	—	12,944	—	12,131

- (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㈱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。
- ・当中間期においては、前年下期に「厚木ロイヤルパークホテル」を売却した影響により、営業収益は15,908百万円と前年同期に比べ173百万円の減収となりましたが、「ロイヤルパークホテル」をはじめとする既存のホテルが好調に推移したため、営業利益は前年同期に比べ42百万円増益の507百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益325億円、営業利益15億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前中間期	当中間期
宿泊部門	5,957	5,874
レストラン・バー部門	4,236	4,200
宴会部門	4,671	4,606
その他	1,215	1,227
合計	16,081	15,908

- (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

- 三菱地所リアルエステートサービス㈱において、住宅販売受託収益は受託件数の減少により減収となりましたが、不動産仲介収益は、取扱件数は減少したものの1件当り取扱高の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、13,133百万円と前年同期に比べ37百万円の増収となりましたが、営業費用も増加し、営業利益は864百万円減益の1,821百万円となりました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益300億円、営業利益55億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	前中間期		当中間期	
	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 3,166件	2,961	受託件数 2,034件	2,430
不動産仲介	取扱件数 931件	5,194	取扱件数 920件	5,395
その他	—	4,939	—	5,307
合計	—	13,095	—	13,133

- (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、2,364百万円と前年同期に比べ499百万円の増収となり、営業利益は464百万円と前年同期に比べ177百万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45億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前中間期	当中間期
その他	1,864	2,364
合計	1,864	2,364

- (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) 財政状態に関する分析

## ① 資産・負債・純資産の状況

当中間期末の総資産は、建物及び構築物、土地等の取得による固定資産の増加等により、前年度末に比べ50,100百万円増の3,497,372百万円となりました。

負債は、社債や長期借入金の増加、支払手形及び営業未払金の減少等により、前年度末に比べ34,815百万円増の2,221,179百万円となりました。

純資産は、利益剰余金の増加等により、前年度末に比べ15,284百万円増の1,276,192百万円となりました。

有利子負債は、前年度末に比べ113,463百万円増の1,126,051百万円となり、自己資本比率は35.4%となりました。

## ② キャッシュ・フローの状況

当中間期における連結ベースの現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前中間純利益、社債の発行、長期借入金の借入等による収入、たな卸資産の純増、有形固定資産の取得、社債の償還等による支出により、前年度末に比べ76,821百万円減少し、129,268百万円となりました。

## (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期における営業活動によるキャッシュ・フローは、21,676百万円の資金の減少（前年同期比△4,627百万円）となりました。これは、税金等調整前中間純利益51,539百万円に非資金損益項目である減価償却費27,230百万円等を調整した資金の増加に、売上債権、たな卸資産、仕入債務等の増減による資金の増減を加えたものです。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期における投資活動によるキャッシュ・フローは155,280百万円の資金の減少（前年同期比△108,775百万円）となりました。これは有形固定資産の取得等によるものであります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期における財務活動によるキャッシュ・フローは、97,494百万円の資金の増加（前年同期比+127,032百万円）となりました。これは長期借入金の借入や社債発行等によるものであります。

## (3) 通期の財政状態の見通し

当年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は3兆9,300億円、「負債の部」は2兆5,840億円、「純資産の部」は1兆3,460億円となる見込みであります。

また、当年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は305億円のキャッシュインフロー、投資活動は2,825億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は資金調達、配当金の支払等により2,320億円のキャッシュインフローを予定しております。

## (参考) キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成15年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度 中間期
自己資本比率	29.3%	29.5%	34.6%	35.6%	35.4%
時価ベースの自己資本比率	59.7%	51.7%	116.5%	155.0%	129.9%
債務償還年数	15.6年	13.5年	5.9年	6.7年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.9倍	3.5倍	8.8倍	8.1倍	—

※各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

- ・「自己資本比率」＝自己資本／総資産
- ・「時価ベースの自己資本比率」＝株式時価総額／総資産  
〔株式時価総額：決算期末の株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）〕
- ・「債務償還年数」＝有利子負債／営業キャッシュ・フロー  
〔営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー〕
- ・「インタレスト・カバレッジ・レシオ」＝営業キャッシュ・フロー／利払い  
〔利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額〕

※なお、中間期の「債務償還年数」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」は、中間期の営業キャッシュ・フローの変動が毎中間期大きく、通期の指標と比較する有効性が低いと判断したため、記載しておりません。

## (3) 利益配分に関する基本方針及び当期の配当

当社の利益配分については、株主各位に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本とし、また、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、業績水準を十分に踏まえて、決定してまいりたいと考えております。

なお、当中間期の中間配当金につきましては、本日開催の取締役会において、1株につき前期比2円増の8円と決議させていただきました（1株当たり年間配当金は16円の予定）。

## 2. 企業集団の状況

連結財務諸表提出会社（以下当社という）及び当社関係会社（あわせて以下当社グループという）においては、所有ビルの賃貸を中心とするビル事業、マンション・建売住宅の販売を中心とする住宅事業、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等幅広い事業分野で事業活動を行っております。各事業分野につきまして、当社及び当社関係会社の営む主な事業内容、当該事業における位置付け、及び事業の種類別セグメントとの関係は次の通りであります。

### (1) ビル事業

当社グループはビルの開発・賃貸事業を中心に、運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業などを行っております。

#### ① ビル賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを主とする当社の単独又は共同事業としてビルを開発・建設し、直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。また、「建設業法」に基づく許可を取得し、当社所有ビルの賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。
- ・連結子会社である㈱横浜スカイビル、及び持分法適用会社である㈱東京交通会館は、所有するビルを賃貸しております。
- ・持分法適用会社であるチェルシージャパン㈱は、「御殿場プレミアム・アウトレット」ほかの商業施設を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である㈱イムズは、当社ほかの共同所有ビルを賃借の上、転貸しております。
- ・連結子会社である匿名組合アクアシティ・プロパティーズは、複合商業ビル「アクアシティお台場」を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である匿名組合メックデベロップメントは、収益用不動産(信託受益権)の保有・開発等を行っております。

#### ② ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所ビルマネジメント㈱、㈱三菱地所プロパティマネジメント及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー マネジメント㈱は、当社ビルほかの運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱メック・ビルファシリティーズ、㈱北菱シティサービス、㈱エムジェイビルサービス、有電ビル管理㈱は、当社ほかの所有ビルの管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である三菱地所リテールマネジメント㈱は、商業施設の運営・管理業務を受託しております。

#### ③ 駐車場事業

- ・連結子会社である㈱グランドパーキングセンター、東京ガレーヂ㈱は、駐車場事業を直営にて行うと共に、当社ほかより運営業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱日比谷シティパーキングは、当社ほかより駐車場運営業務を受託しております。

#### ④ 地域冷暖房事業

- ・連結子会社である丸の内熱供給㈱、及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー熱供給㈱、みなとみらい二十一熱供給㈱は、各供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

#### ⑤ その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス㈱は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。
- ・持分法適用会社である㈱丸ノ内ホテルは、当社ほかと建物を所有し、ホテルを経営しております。

ビル事業はビル事業セグメントに区分しております。

(2) 住宅事業

当社グループはマンション、建売住宅等の建設、販売等を行うほか、マンション・住宅の管理、ニュータウンの開発、ゴルフ場の経営・フィットネスクラブの経営等の余暇事業を行っております。

① 不動産販売事業

- ・当社はマンション、建売住宅等の建設、販売等を行っております。
- ・持分法適用会社である藤和不動産㈱はマンション等の建設、販売等を行っております。

② 住宅管理事業

- ・連結子会社である㈱泉パークタウンサービス、三菱地所藤和コミュニティ㈱、MTコミュニティスタッフ㈱は、当社ほかの供給したマンション・住宅の管理等を行っております。

③ 開発事業

- ・当社は、泉パークタウンや猪名川パークタウン等のニュータウンの開発事業を行っております。

④ 余暇事業

- ・当社は、宮城県においてゴルフ場並びにテニスクラブ等を経営しております。
- ・連結子会社である東日本開発㈱は、静岡県においてゴルフ場を経営しております。
- ・連結子会社である㈱メックアーバンリゾート東北は、宮城県において当社よりゴルフ場の運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱リーヴ・スポーツは、フィットネスクラブを経営しております。
- ・持分法適用会社である佐倉ゴルフ開発㈱は、千葉県においてゴルフ場の開発を行っております。

⑤ その他事業

- ・当社は、「パートナー事業」として建物の建設等に係る事業受託を行っております。
- ・連結子会社である㈱菱栄ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅「ロイヤルライフ奥沢」を経営しております。
- ・持分法適用会社である㈱つなぐネットコミュニケーションズは、集合住宅に対して、インターネット接続事業を行っております。

住宅事業は住宅事業セグメントに区分しております。

(3) 資産開発事業

当社グループは収益用不動産の開発、並びに資産運用事業等を行っております。

- ・当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・連結子会社である三菱地所投資顧問㈱は、不動産投資家のためのアセットマネジメント業務、資産取得のサポート業務等、不動産投資に関する総合的サービスを提供しております。
- ・連結子会社である匿名組合まちづくりインベストメント他2社は、収益用不動産(信託受益権)の保有・開発等を行っております。
- ・持分法適用会社である㈱アスコットジャパンは、サービスアパートメントの運営・管理業務、高級賃貸マンションのフロント業務を受託しております。
- ・持分法適用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく認可を取得し、同法に基づく投資法人資産運用事業等を行っております。

資産開発事業は資産開発事業セグメントに区分しております。

(4) 海外事業

当社グループは海外においてオフィスビルをはじめとする開発事業、管理・運営事業、不動産投資顧問事業を多角的に展開しております。

- ・連結子会社であるロックフェラーグループ社及びその子会社117社並びに持分法適用会社21社は、米国並びに英国において開発事業を展開するほか、米国ニューヨーク、同ポートランド、英国ロンドンにおいて保有するオフィスビルの運営・管理業務を行っております。

海外事業は海外事業セグメントに区分しております。

(5) 設計監理事業

当社グループは建築・土木工事の設計監理等を行っております。

- ・連結子会社である㈱三菱地所設計は、建築・土木工事の設計監理の他、建築・土木全般に亙る各種コンサルティング業務を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、ビル、マンション等の内装工事請負ほか、インテリア関連工事の設計監理等を行っております。

設計監理事業は設計監理事業セグメントに区分しております。

(6) 注文住宅事業

当社グループは住宅建築工事の請負等を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所ホーム㈱は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅「三菱ホーム」の受注並びに当社ほかより建売住宅を請負建築しております。
- ・連結子会社である㈱三菱地所住宅加工センター、及び持分法適用会社であるプライムトラス㈱は、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム㈱ほかに供給しております。

注文住宅事業は注文住宅事業セグメントに区分しております。

(7) ホテル事業

当社グループはホテル事業を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しております。

- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、グループホテルの統括管理、運営支援並びにコンサルティングを含めた新規ホテル開発を行っております。また、当社より建物を賃借し、ホテルを経営しております。
- ・連結子会社である、㈱東北ロイヤルパークホテル、㈱横浜ロイヤルパークホテルは、当社より建物を賃借し、それぞれ各ホテル（「仙台ロイヤルパークホテル」「横浜ロイヤルパークホテル」）を経営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルは、建物を所有し、ホテル（「ロイヤルパークホテル」）を経営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークイン名古屋、㈱ロイヤルパーク汐留タワーは、㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツよりホテル（「ロイヤルパークイン名古屋」「ロイヤルパーク汐留タワー」）の運営業務を受託しております。

ホテル事業はホテル事業セグメントに区分しております。

(8) 不動産サービス事業

当社グループは不動産の販売代理業務、不動産仲介事業等を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所リアルエステートサービス㈱は、当社ほかより不動産の販売代理業務を受託するほか、不動産仲介事業等を行っております。

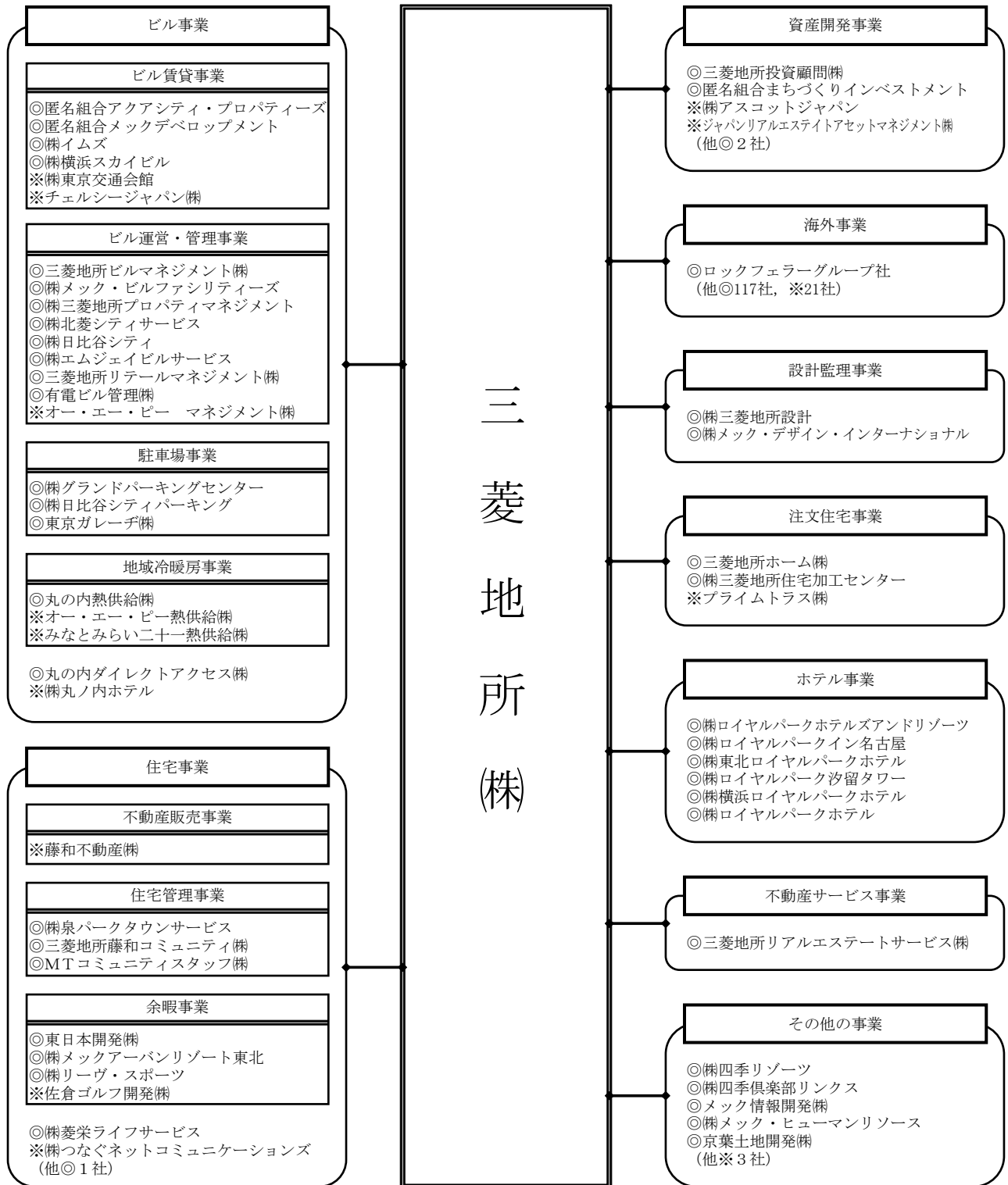
不動産サービス事業は不動産サービス事業セグメントに区分しております。

(9) その他の事業

- ・連結子会社である㈱四季リゾートは、保養所等の運営及び管理受託に関する事業を行っております。
- ・連結子会社である㈱四季倶楽部リンクスは、㈱四季リゾートが運営管理する保養所等の予約業務及び提携旅館等への送客に係る事業を行っております。
- ・連結子会社であるメック情報開発㈱は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・ヒューマンリソースは、当社グループの給与厚生研修関連業務の受託を行っております。
- ・連結子会社である京葉土地開発㈱は、商業施設「パット稲毛」を所有し、これを賃貸しております。

その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次頁の通りとなります。



(参考) ◎：連結子会社 ※：持分法適用会社

(注) 三菱地所リアルエステートサービス(株)は、平成19年4月1日付で三菱地所住宅販売(株)より商号変更しております。  
 三菱地所リテールマネジメント(株)は平成19年7月1日付で(株)アクアシティより商号変更しております。

なお、最近の有価証券報告書(平成19年6月28日提出)における「関係会社の状況」から重要な変更がないため、「関係会社の状況」の開示を省略しております。

### 3. 経営方針

「会社の経営の基本方針」「目標とする経営指標」「中長期的な会社の経営戦略」「会社の対処すべき課題」につきましては、平成19年3月期決算短信(平成19年5月10日開示)により開示を行った内容から重要な変更がないため開示を省略しております。

当該決算短信は、次のURLからご覧頂くことができます。

(当社ホームページ)

<http://www.mec.co.jp>

(東京証券取引所ホームページ(上場会社情報検索ページ))

<http://www.tse.or.jp/listing/compsearch/index.html>

## 4. 中間連結財務諸表

## (1) 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成19年3月31日現在)		対前年度 末比	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(資産の部)									
I 流動資産									
1 現金及び預金	*1,5	62,991		76,922		201,107		△124,185	
2 受取手形及び営業 未収入金	*1	58,438		25,044		33,912		△8,868	
3 有価証券		8,384		48,659		6,160		42,499	
4 たな卸資産	*1,4	322,244		334,171		300,180		33,990	
5 エクイティ出資		104,189		123,284		127,099		△3,814	
6 繰延税金資産		39,629		38,776		36,827		1,949	
7 その他の流動資産		45,142		46,907		33,702		13,204	
8 貸倒引当金		△3,705		△378		△421		43	
流動資産合計		637,316	20.1	693,387	19.8	738,568	21.4	△45,180	
II 固定資産									
1 有形固定資産									
(1) 建物及び構築 物	*1,5	1,480,465		1,623,106		1,515,603			
減価償却累計 額	*3	849,858	630,606	879,805	743,300	856,435	659,167	84,132	
(2) 機械装置及び 運搬具	*1	69,378		67,217		61,733			
減価償却累計 額	*3	50,945	18,432	46,358	20,859	45,333	16,400	4,458	
(3) 土地	*1,5		1,302,345		1,475,780		1,414,754	61,026	
(4) 建設仮勘定	*1		49,814		44,369		88,170	△43,800	
(5) その他の有形 固定資産	*1		35,335		20,675		20,473		
減価償却累計 額	*3		25,318		14,921		14,727	5,746	
有形固定資産合計			2,011,217	63.3	2,290,065	65.5	2,184,239	63.4	105,825
2 無形固定資産									
(1) 借地権			17,523		18,327		17,739	587	
(2) のれん			33,413		7,917		7,925	△7	
(3) その他の無形 固定資産	*1		5,548		3,347		3,565	△218	
無形固定資産合計			56,485	1.8	29,593	0.8	29,231	0.8	361
3 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券	*1		328,219		343,919		356,928	△13,008	
(2) 長期貸付金			2,492		2,909		2,426	483	
(3) 差入敷金保証 金			73,925		76,825		77,571	△745	
(4) 繰延税金資産			5,091		5,077		5,116	△39	
(5) その他の投資	*1		61,592		56,337		54,106	2,230	
(6) 貸倒引当金			△890		△743		△916	172	
投資その他の資産 合計			470,430	14.8	484,326	13.9	495,233	14.4	△10,907
固定資産合計			2,538,132	79.9	2,803,984	80.2	2,708,704	78.6	95,280
資産合計			3,175,449	100.0	3,497,372	100.0	3,447,272	100.0	50,100



区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日現在)		当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日現在)		前連結会計年度末 (平成19年3月31日現在)		対前年度 末比	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(負債の部)									
I		流動負債							
1		57,968		44,425		72,301		△27,876	
2	*1	56,331		47,047		47,043		3	
3	*1,5	48,540		99,474		42,944		56,529	
4		—		20,000		—		20,000	
5		41,867		31,023		50,980		△19,957	
6		18,235		26,307		38,078		△11,771	
7		3		0		0		0	
8		133,830		183,778		222,607		△38,828	
		356,777	11.2	452,056	12.9	473,956	13.7	△21,900	
II		固定負債							
1		416,646		455,000		415,000		40,000	
2	*1,5	410,174		473,506		456,619		16,887	
3		301,710		320,182		306,546		13,635	
4		126,889		162,069		159,210		2,858	
5		319,910		322,986		322,457		529	
6		10,908		14,497		13,433		1,064	
7		42		122		49		73	
8		52,137		20,757		39,090		△18,332	
		1,638,420	51.6	1,769,123	50.6	1,712,407	49.7	56,716	
		1,995,198	62.8	2,221,179	63.5	2,186,364	63.4	34,815	
(純資産の部)									
I		株主資本							
1		136,534	4.3	136,534	3.9	136,534	3.9	—	
2		165,216	5.2	165,216	4.7	165,216	4.8	—	
3		268,382	8.5	338,096	9.7	324,611	9.4	13,485	
4		△2,282	△0.1	△3,173	△0.1	△2,965	△0.0	△207	
		567,850	17.9	636,673	18.2	623,396	18.1	13,277	
II		評価・換算差額等							
1		120,362	3.8	126,122	3.6	133,843	3.9	△7,721	
2		—	—	283	0.0	161	0.0	122	
3		466,685	14.7	471,169	13.5	470,397	13.6	771	
4		△7,927	△0.3	3,863	0.1	△2,154	△0.0	6,018	
		579,119	18.2	601,438	17.2	602,247	17.5	△809	
III		79	0.0	142	0.0	79	0.0	63	
IV		33,201	1.1	37,938	1.1	35,185	1.0	2,753	
		1,180,250	37.2	1,276,192	36.5	1,260,908	36.6	15,284	
		3,175,449	100.0	3,497,372	100.0	3,447,272	100.0	50,100	

## (2) 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)		対前中間 期比	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)				
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)		増減 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)		
I 営業収益			383,269	100.0		317,810	100.0	△65,458		947,641	100.0
II 営業原価			284,197	74.2		231,794	72.9	△52,403		719,337	75.9
営業総利益			99,071	25.8		86,016	27.1	△13,055		228,303	24.1
III 販売費及び一般管理費	* 1		28,617	7.4		27,738	8.8	△878		62,137	6.6
営業利益			70,454	18.4		58,277	18.3	△12,176		166,165	17.5
IV 営業外収益											
1 受取利息		491			1,546				1,247		
2 受取配当金		1,531			1,803				2,865		
3 持分法投資利益		758			403				8,094		
4 投資有価証券売却益		762			836				—		
5 その他の営業外収益		812	4,357	1.1	1,413	6,002	1.9	1,645	2,495	14,703	1.6
V 営業外費用											
1 支払利息		9,096			9,821				18,867		
2 固定資産除却損	* 4	3,240			1,731				6,843		
3 その他の営業外費用		2,308	14,645	3.8	2,389	13,942	4.4	△702	3,482	29,194	3.1
経常利益			60,166	15.7		50,338	15.8	△9,828		151,674	16.0
VI 特別利益											
1 固定資産売却益	* 2	—			—				1,115		
2 関係会社株式売却益		1,668			2,362				40,060		
3 出資金売却益		—			—				2,150		
4 事業譲渡益		—	1,668	0.4	—	2,362	0.7	693	1,895	45,222	4.8
VII 特別損失											
1 たな卸資産評価損	* 3	—			1,160				—		
2 固定資産除却関連損	* 4	13,407			—				13,423		
3 減損損失	* 5	—	13,407	3.5	—	1,160	0.3	△12,246	5,503	18,926	2.0
税金等調整前中間(当期) 純利益			48,428	12.6		51,539	16.2	3,111		177,969	18.8
法人税、住民税及び事業 税		17,311			17,052				54,069		
法人税等調整額		△643	16,667	4.3	6,360	23,412	7.3	6,745	20,100	74,169	7.8
少数株主損益			2,328	0.6		2,732	0.9	404		6,137	0.7
中間(当期)純利益			29,431	7.7		25,393	8.0	△4,037		97,662	10.3

## (3) 中間連結株主資本等変動計算書

前中間連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年9月30日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高(百万円)	129,736	158,421	246,246	△2,024	532,381
中間連結会計期間中の変動額					
新株の発行(転換社債の転換)	6,797	6,797			13,594
剰余金の配当(注)			△6,847		△6,847
中間純利益			29,431		29,431
自己株式の取得				△408	△408
自己株式の処分		△2	△8	150	139
役員賞与(注)			△5		△5
土地再評価差額金取崩額			△425		△425
連結範囲の変動			△8		△8
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計(百万円)	6,797	6,794	22,135	△258	35,469
平成18年9月30日残高(百万円)	136,534	165,216	268,382	△2,282	567,850

	評価・換算差額等				新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計			
平成18年3月31日残高(百万円)	142,040	466,259	△7,057	601,242	—	32,717	1,166,340
中間連結会計期間中の変動額							
新株の発行(転換社債の転換)							13,594
剰余金の配当(注)							△6,847
中間純利益							29,431
自己株式の取得							△408
自己株式の処分							139
役員賞与(注)							△5
土地再評価差額金取崩額							△425
連結範囲の変動							△8
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)	△21,678	425	△869	△22,122	79	484	△21,559
中間連結会計期間中の変動額合計(百万円)	△21,678	425	△869	△22,122	79	484	13,909
平成18年9月30日残高(百万円)	120,362	466,685	△7,927	579,119	79	33,201	1,180,250

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年9月30日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日残高(百万円)	136,534	165,216	324,611	△2,965	623,396
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当			△11,044		△11,044
中間純利益			25,393		25,393
自己株式の取得				△527	△527
自己株式の処分			△92	319	227
土地再評価差額金取崩額			△771		△771
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計(百万円)	—	—	13,485	△207	13,277
平成19年9月30日残高(百万円)	136,534	165,216	338,096	△3,173	636,673

	評価・換算差額等					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計			
平成19年3月31日残高(百万円)	133,843	161	470,397	△2,154	602,247	79	35,185	1,260,908
中間連結会計期間中の変動額								
剰余金の配当								△11,044
中間純利益								25,393
自己株式の取得								△527
自己株式の処分								227
土地再評価差額金取崩額								△771
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)	△7,721	122	771	6,018	△809	63	2,753	2,007
中間連結会計期間中の変動額合計(百万円)	△7,721	122	771	6,018	△809	63	2,753	15,284
平成19年9月30日残高(百万円)	126,122	283	471,169	3,863	601,438	142	37,938	1,276,192

前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高 (百万円)	129,736	158,421	246,246	△2,024	532,381
連結会計年度中の変動額					
新株の発行 (転換社債の転換)	6,797	6,797			13,594
剰余金の配当 (注)			△6,847		△6,847
剰余金の配当			△8,284		△8,284
当期純利益			97,662		97,662
自己株式の取得				△1,145	△1,145
自己株式の処分		△2	△13	204	187
役員賞与 (注)			△5		△5
土地再評価差額金取崩額			△4,138		△4,138
連結範囲の変動			△8		△8
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	6,797	6,794	78,364	△941	91,015
平成19年3月31日残高 (百万円)	136,534	165,216	324,611	△2,965	623,396

	評価・換算差額等					新株予約権	少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計			
平成18年3月31日残高 (百万円)	142,040	—	466,259	△7,057	601,242	—	32,717	1,166,340
連結会計年度中の変動額								
新株の発行 (転換社債の転換)								13,594
剰余金の配当 (注)								△6,847
剰余金の配当								△8,284
当期純利益								97,662
自己株式の取得								△1,145
自己株式の処分								187
役員賞与 (注)								△5
土地再評価差額金取崩額								△4,138
連結範囲の変動								△8
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)	△8,197	161	4,138	4,902	1,005	79	2,467	3,552
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△8,197	161	4,138	4,902	1,005	79	2,467	94,567
平成19年3月31日残高 (百万円)	133,843	161	470,397	△2,154	602,247	79	35,185	1,260,908

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

## (4) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

		前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間 (当期) 純利益		48,428	51,539	177,969
減価償却費		25,310	27,230	54,257
有形固定資産除売却損益		9,747	1,055	9,789
固定資産信託受益権売却損益		—	—	△1,895
有価証券売却損益		△2,404	△3,198	△40,945
有価証券評価損		74	26	119
出資金売却損益		—	—	△2,150
たな卸資産評価損		—	1,160	—
減損損失		—	—	5,503
社債発行費		—	233	87
のれん償却額		716	176	775
持分法による投資損益		△758	△403	△8,094
引当金の増減額		△2,494	642	△1,501
受取利息及び受取配当金		△2,023	△3,349	△4,112
支払利息及びコマースペーパー利息		9,096	9,898	18,873
売上債権の増減額		3,095	6,225	△18,132
たな卸資産の増減額		△17,381	△30,974	8,394
エクイティ出資の増減額		4,616	△482	△20,388
前渡金の増減額		1,394	△1,102	△909
差入敷金保証金の増減額		△1,977	752	△5,622
仕入債務の増減額		△28,808	△30,236	16,225
未払消費税等の増減額		△1,541	△483	△1,529
受入敷金保証金の増減額		△2,405	13,629	△35
その他		△33,562	△30,046	12,999
役員賞与の支払額		△8	—	△8
小計		9,115	12,293	199,668
利息及び配当金の受取額		2,728	4,784	4,818
利息の支払額		△9,043	△9,870	△18,637
法人税等の支払額		△19,849	△28,884	△35,138
営業活動によるキャッシュ・フロー		△17,048	△21,676	150,710

		前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	金額 (百万円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		2	65	52
定期預金の預入		△271	△301	△352
有価証券の売却及び償還		2,529	—	3,928
有価証券の取得		△18	—	△109
有形固定資産の売却		1,030	908	7,771
有形固定資産の取得		△49,614	△155,018	△138,169
投資有価証券の売却及び償還		3,049	6,344	56,388
投資有価証券の取得		△8,030	△5,258	△22,640
有形固定資産信託受益権の売却		—	—	2,858
短期貸付金の回収		5,172	—	5,186
短期貸付金の実行		△4,500	△1,110	△4,500
長期貸付金の回収		100	110	198
長期貸付金の実行		△77	△565	△123
その他		4,121	△454	4,121
投資活動によるキャッシュ・フロー		△46,504	△155,280	△85,389
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		6,300	900	△2,835
コマーシャルペーパー純増減額		—	20,000	—
長期借入れによる収入		35,376	86,468	119,922
長期借入金の返済		△42,036	△17,943	△123,524
社債の発行による収入		1,049	50,764	21,974
社債の償還による支出		△21,184	△31,039	△33,077
少数株主への株式発行による収入		114	—	5,988
少数株主への株式の払戻による支出		—	—	△2,401
自己株式の売買による収入又は支出		△269	△300	△957
配当金の支払い		△6,847	△11,044	△15,132
少数株主に対する配当金の支払い		△2,041	△2,144	△4,049
その他		—	1,834	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		△29,538	97,494	△34,093
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△183	2,475	3,344
V 現金及び現金同等物の増減額		△93,275	△76,987	34,571
VI 子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額		—	166	4,427
VII 現金及び現金同等物の期首残高		167,090	206,089	167,090
VIII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	* 1	73,815	129,268	206,089

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社の数 293社 主要な連結子会社名 三菱地所住宅販売㈱、三菱地所ホーム㈱、㈱三菱地所設計、㈱横浜ロイヤルパークホテル、三菱地所ビルマネジメント㈱、丸の内熱供給㈱、㈱横浜スカイビル、㈱ロイヤルパークホテル、三菱地所藤和コミュニティ㈱、ロックフェラーグループ社 なお、㈱四季倶楽部リンクス、Bayshore Properties, LLC 他20社については新規設立のため、連結子会社に含めております。また、Brumas Pembroke, Inc. 他1社は重要性の増加により、持分法適用非連結子会社から連結子会社になっております。なお、三菱地所コミュニティーサービス㈱は他の連結子会社への吸収合併、丸の内駐車場㈱は当社への吸収合併により、菱栄観光開発㈱は持分を売却したため、連結子会社から除外しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社の数 163社 主要な連結子会社名 三菱地所リアルエステートサービス㈱、三菱地所ホーム㈱、㈱三菱地所設計、㈱横浜ロイヤルパークホテル、三菱地所ビルマネジメント㈱、丸の内熱供給㈱、㈱横浜スカイビル、㈱ロイヤルパークホテル、三菱地所藤和コミュニティ㈱、ロックフェラーグループ社 なお、Haveland-Boston LLC他3社については、新規設立のため連結子会社に含めておりません。また、匿名組合メックデベロップメントは重要性の増加により、非連結子会社から連結子会社になっております。なお、㈱北陸シティマネジメントは他の連結子会社への吸収合併により、また California MEC, Inc他4社は解散により、連結子会社から除外しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社の数 164社 主要な連結子会社名は、「2. 企業集団の状況」に記載しているため省略しております。なお、㈱四季倶楽部リンクス、Bayshore Properties, LLC 他30社については新規設立のため、富久商事㈱は買収により、連結子会社に含めております。また、Brumas Pembroke, Inc. 他1社は重要性の増加により持分法適用非連結子会社から連結子会社になっております。C&amp;W/GCI Operacion de Servicios S.A. de C.V. 他3社については持分比率が増加したため、持分法適用関連会社から連結子会社になっております。当年度より「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号)を適用しており、匿名組合まちづくりインベストメント他3社は重要性の増加に伴い連結子会社としております。一方、三菱地所コミュニティーサービス㈱は他の連結子会社への吸収合併、丸の内駐車場㈱は当社への吸収合併により、菱栄観光開発㈱は持分を売却したため、また、C&amp;W Netherlands B.V. 他3社は解散により、連結子会社から除外しております。Cushman &amp; Wakefield Holdings, Inc. 他143社については、株式の譲渡に伴い、連結子会社から除外しました。</p>



<p>前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社は㈱横浜スイミングセンターであります。 非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、中間純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 0社 Brumas Pembroke, Inc. 他1社は、重要性の増加により、持分法適用非連結子会社から連結子会社になっております。</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 43社 そのうち主要な関連会社は㈱東京交通会館、藤和不動産㈱、㈱東京流通センター、㈱サンシャインシティであります。 なお、Cushman &amp; Wakefield Hotels Limited 他3社については新規設立のため、持分法適用関連会社としております。また、菱明ロイヤルライフ㈱は持分比率の減少に伴い持分法適用関連会社から除外しました。</p>	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 0社</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 36社 そのうち主要な関連会社は㈱東京交通会館、藤和不動産㈱、㈱東京流通センター、㈱サンシャインシティであります。 なお、HBR-38 Chauncy Member LLC他1社については新規設立のため、持分法適用関連会社としております。</p>	<p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社は㈱横浜スイミングセンターであります。 非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 0社 Brumas Pembroke, Inc. 他1社は、重要性の増加により、持分法適用非連結子会社から連結子会社へ含めております。</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 34社 そのうち主要な関連会社は㈱東京交通会館、藤和不動産㈱、㈱東京流通センター、㈱サンシャインシティであります。 なお、佐倉ゴルフ開発㈱、Cushman &amp; Wakefield Hotels Limited 他6社については新規設立のため、持分法適用関連会社としております。 一方、菱明ロイヤルライフ㈱は持分比率の減少に伴い、Rock Monarch One LLC は解散により、持分法適用関連会社から除外しております。 また、C&amp;W/GCI Operacion de Servicios S.A. de C.V. 他3社については持分比率が増加したため、連結子会社へ含めております。 Cushman &amp; Wakefield Residential Limited 他7社は株式の譲渡に伴い、持分法適用関連会社から除外しました。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等 主要な持分法非適用子会社は(株)横浜スイミングセンター、主要な持分法非適用関連会社はセントラルコンサルタント(株)であります。 これらはいずれも小規模であり、中間純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p> <p>(4) その他 持分法適用会社のうち、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、当該会社の中間会計期間に係る中間財務諸表を使用しております。</p> <p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社252社と(株)四季リゾート及びその子会社1社の中間決算日は6月30日、京葉土地開発(株)の中間決算日は7月31日であり、同日現在の中間財務諸表を使用しております。ただし、中間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。</p>	<p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等 同左</p> <p>(4) その他 同左</p> <p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社117社と(株)四季リゾート他2社の中間決算日は6月30日、京葉土地開発(株)他3社の中間決算日は7月31日、匿名組合堂島インベストメントの中間決算日は8月31日であり、同日現在の中間財務諸表を使用しております。ただし、中間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。</p>	<p>(3) 主要な持分法非適用会社の名称等 主要な持分法非適用子会社は(株)横浜スイミングセンター、主要な持分法非適用関連会社はセントラルコンサルタント(株)であります。 これらはいずれも小規模であり、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。</p> <p>(4) その他 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。</p> <p>3 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社及びその子会社118社と(株)四季リゾート及びその子会社1社の決算日は12月31日、京葉土地開発(株)他2社の決算日は1月31日、匿名組合堂島インベストメントの決算日は2月28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。</p>

なお、上記連結の範囲に関する事項及び持分法の適用に関する事項並びに連結子会社の中間決算日等に関する事項以外は、最近の半期報告書(平成18年12月21日提出)における記載から重要な変更がないため、開示を省略しております。

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は、1,146,970百万円であります。 なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日)を適用しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前中間純利益は、それぞれ79百万円減少しております。</p> <p>(企業結合に係る会計基準等) 当中間連結会計期間より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成17年12月27日)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成17年12月27日)を適用しております。</p>	<p>—————</p> <p>—————</p> <p>—————</p> <p>(有形固定資産の減価償却の方法の変更) 法人税法の改正に伴い、当中間連結会計期間より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。なお、この変更による当中間連結会計期間の損益に与える影響は軽微であります。</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当年度より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は、1,225,482百万円であります。 なお、当年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>(ストック・オプション等に関する会計基準) 当年度より、「ストック・オプション等に関する会計基準」(企業会計基準第8号 平成17年12月27日)及び「ストック・オプション等に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第11号 平成18年5月31日)を適用しております。 これにより営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益は、それぞれ79百万円減少しております。</p> <p>(企業結合に係る会計基準) 当年度より、「企業結合に係る会計基準」(企業会計審議会 平成15年10月31日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成17年12月27日)並びに「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成17年12月27日)を適用しております。</p> <p>(投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い) 当年度より、「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年9月8日 実務対応報告第20号)を適用しております。これにより連結総資産は129,838百万円増加しておりますが、連結損益に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)
<p>(中間連結貸借対照表関係) 前中間連結会計期間において、連結調整勘定として掲記されていたものは、当中間連結会計期間からのれん又は負ののれんを表示しております。</p> <p>(中間連結損益計算書関係) 前中間連結会計期間においてその他の営業外収益に含めて表示していた投資有価証券売却益は、営業外収益の総額の100分の10を超えるため、当中間連結会計期間から区分掲記することに変更しました。</p> <p>(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前中間連結会計期間において連結調整勘定償却額と掲記されていたものは、当中間連結会計期間から、のれん償却額と表示しております。</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

追加情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
_____	<p>開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>なお、当中間連結会計期間より、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成19年3月29日)を適用しております。</p>	_____

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)																																																																																																												
<p>* 1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table> <tr><td>たな卸資産</td><td>25,920百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>78,947百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>4,091百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>11,495百万円</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td>1,713百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>0百万円</td></tr> <tr><td>その他の投資</td><td>1,060百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>123,229百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>1,085百万円</td></tr> <tr><td>1年以内に返済予定の長期借入金</td><td>3,735百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>70,590百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>75,411百万円</td></tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務等</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。</p> <p>(関係会社)</p> <table> <tr><td>チェルシージャパン㈱</td><td>851百万円</td></tr> </table> <p>(その他)</p> <table> <tr><td>注文住宅購入者</td><td>110百万円</td></tr> <tr><td>従業員(住宅取得資金)</td><td>294百万円</td></tr> <tr><td>㈱大空リサイクルセンター</td><td>10百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,266百万円</td></tr> </table>	たな卸資産	25,920百万円	建物及び構築物	78,947百万円	機械装置及び運搬具	4,091百万円	土地	11,495百万円	建設仮勘定	1,713百万円	投資有価証券	0百万円	その他の投資	1,060百万円	計	123,229百万円	短期借入金	1,085百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	3,735百万円	長期借入金	70,590百万円	計	75,411百万円	チェルシージャパン㈱	851百万円	注文住宅購入者	110百万円	従業員(住宅取得資金)	294百万円	㈱大空リサイクルセンター	10百万円	合計	1,266百万円	<p>* 1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>2,700百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>114,076百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>3,449百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>73,328百万円</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td>1,791百万円</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>200百万円</td></tr> <tr><td>その他の無形固定資産</td><td>300百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>0百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>195,370百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>730百万円</td></tr> <tr><td>1年以内に返済予定の長期借入金</td><td>31,280百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>98,308百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>130,319百万円</td></tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務等</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。</p> <p>(関係会社)</p> <table> <tr><td>佐倉ゴルフ開発㈱</td><td>1,000百万円</td></tr> <tr><td>チェルシージャパン㈱</td><td>745百万円</td></tr> </table> <p>(その他)</p> <table> <tr><td>従業員(住宅取得資金)</td><td>197百万円</td></tr> <tr><td>注文住宅購入者</td><td>81百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,024百万円</td></tr> </table> <p>佐倉ゴルフ開発㈱の債務について、債権者に対し当社は同社に対する共同出資者と連帯保証しておりますが、当社の負担割合は50%とすることで共同出資者と合意しております。</p>	現金及び預金	2,700百万円	建物及び構築物	114,076百万円	機械装置及び運搬具	3,449百万円	土地	73,328百万円	建設仮勘定	1,791百万円	その他の有形固定資産	200百万円	その他の無形固定資産	300百万円	投資有価証券	0百万円	計	195,370百万円	短期借入金	730百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	31,280百万円	長期借入金	98,308百万円	計	130,319百万円	佐倉ゴルフ開発㈱	1,000百万円	チェルシージャパン㈱	745百万円	従業員(住宅取得資金)	197百万円	注文住宅購入者	81百万円	合計	2,024百万円	<p>* 1 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table> <tr><td>現金及び預金</td><td>2,926百万円</td></tr> <tr><td>受取手形及び営業未収入金</td><td>43百万円</td></tr> <tr><td>建物及び構築物</td><td>115,683百万円</td></tr> <tr><td>機械装置及び運搬具</td><td>3,796百万円</td></tr> <tr><td>土地</td><td>45,576百万円</td></tr> <tr><td>建設仮勘定</td><td>2,031百万円</td></tr> <tr><td>その他の有形固定資産</td><td>22百万円</td></tr> <tr><td>その他の無形固定資産</td><td>300百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券</td><td>0百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>170,083百万円</td></tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table> <tr><td>短期借入金</td><td>1,000百万円</td></tr> <tr><td>1年以内に返済予定の長期借入金</td><td>6,994百万円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>104,013百万円</td></tr> <tr><td>計</td><td>112,008百万円</td></tr> </table> <p>2 偶発債務</p> <p>(1) 保証債務等</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。</p> <p>(関係会社)</p> <table> <tr><td>佐倉ゴルフ開発㈱</td><td>1,000百万円</td></tr> <tr><td>チェルシージャパン㈱</td><td>798百万円</td></tr> </table> <p>(その他)</p> <table> <tr><td>従業員(住宅取得資金)</td><td>249百万円</td></tr> <tr><td>注文住宅購入者</td><td>74百万円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>2,122百万円</td></tr> </table> <p>佐倉ゴルフ開発㈱の債務について、債権者に対し当社は同社に対する共同出資者と連帯保証しておりますが、当社の負担割合は50%とすることで共同出資者と合意しております。</p>	現金及び預金	2,926百万円	受取手形及び営業未収入金	43百万円	建物及び構築物	115,683百万円	機械装置及び運搬具	3,796百万円	土地	45,576百万円	建設仮勘定	2,031百万円	その他の有形固定資産	22百万円	その他の無形固定資産	300百万円	投資有価証券	0百万円	計	170,083百万円	短期借入金	1,000百万円	1年以内に返済予定の長期借入金	6,994百万円	長期借入金	104,013百万円	計	112,008百万円	佐倉ゴルフ開発㈱	1,000百万円	チェルシージャパン㈱	798百万円	従業員(住宅取得資金)	249百万円	注文住宅購入者	74百万円	合計	2,122百万円
たな卸資産	25,920百万円																																																																																																													
建物及び構築物	78,947百万円																																																																																																													
機械装置及び運搬具	4,091百万円																																																																																																													
土地	11,495百万円																																																																																																													
建設仮勘定	1,713百万円																																																																																																													
投資有価証券	0百万円																																																																																																													
その他の投資	1,060百万円																																																																																																													
計	123,229百万円																																																																																																													
短期借入金	1,085百万円																																																																																																													
1年以内に返済予定の長期借入金	3,735百万円																																																																																																													
長期借入金	70,590百万円																																																																																																													
計	75,411百万円																																																																																																													
チェルシージャパン㈱	851百万円																																																																																																													
注文住宅購入者	110百万円																																																																																																													
従業員(住宅取得資金)	294百万円																																																																																																													
㈱大空リサイクルセンター	10百万円																																																																																																													
合計	1,266百万円																																																																																																													
現金及び預金	2,700百万円																																																																																																													
建物及び構築物	114,076百万円																																																																																																													
機械装置及び運搬具	3,449百万円																																																																																																													
土地	73,328百万円																																																																																																													
建設仮勘定	1,791百万円																																																																																																													
その他の有形固定資産	200百万円																																																																																																													
その他の無形固定資産	300百万円																																																																																																													
投資有価証券	0百万円																																																																																																													
計	195,370百万円																																																																																																													
短期借入金	730百万円																																																																																																													
1年以内に返済予定の長期借入金	31,280百万円																																																																																																													
長期借入金	98,308百万円																																																																																																													
計	130,319百万円																																																																																																													
佐倉ゴルフ開発㈱	1,000百万円																																																																																																													
チェルシージャパン㈱	745百万円																																																																																																													
従業員(住宅取得資金)	197百万円																																																																																																													
注文住宅購入者	81百万円																																																																																																													
合計	2,024百万円																																																																																																													
現金及び預金	2,926百万円																																																																																																													
受取手形及び営業未収入金	43百万円																																																																																																													
建物及び構築物	115,683百万円																																																																																																													
機械装置及び運搬具	3,796百万円																																																																																																													
土地	45,576百万円																																																																																																													
建設仮勘定	2,031百万円																																																																																																													
その他の有形固定資産	22百万円																																																																																																													
その他の無形固定資産	300百万円																																																																																																													
投資有価証券	0百万円																																																																																																													
計	170,083百万円																																																																																																													
短期借入金	1,000百万円																																																																																																													
1年以内に返済予定の長期借入金	6,994百万円																																																																																																													
長期借入金	104,013百万円																																																																																																													
計	112,008百万円																																																																																																													
佐倉ゴルフ開発㈱	1,000百万円																																																																																																													
チェルシージャパン㈱	798百万円																																																																																																													
従業員(住宅取得資金)	249百万円																																																																																																													
注文住宅購入者	74百万円																																																																																																													
合計	2,122百万円																																																																																																													
<p>* 3 有形固定資産に係る減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれておりません。</p>	<p>* 3 同左</p>	<p>* 3 同左</p>																																																																																																												

前中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成19年9月30日)	前連結会計年度末 (平成19年3月31日)
<p>* 4 当社の連結子会社である㈱アクアシティは、同社所有の賃貸用建物「アクアシティお台場」をみずほ信託銀行(株)宛に信託し、その信託受益権を平成17年3月10日に特別目的会社であるアクアシティ・プロパティーズ有限会社に譲渡致しました。ただし、当社はアクアシティ・プロパティーズ有限会社に譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、連結上は当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>この結果、当該資産は売却処理せず連結貸借対照表に計上するとともに、長期借入金19,465百万円を計上しております。</p> <p>なお、対象資産の当中間連結会計期間末における帳簿価額は次の通りであります。</p> <p>たな卸資産 25,920百万円</p>	<p>* 5 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金(ノンリコースローン)であります。</p> <p>1年以内に返済予定の長期借入金 24,200百万円</p> <p>長期借入金 50,400百万円</p> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。</p> <p>現金及び預金 2,700百万円</p> <p>建物及び構築物 36,960百万円</p> <p>土地 61,453百万円</p> <p>その他 61百万円</p> <p>(※上記借入金及び資産は、「* 1 担保に供している資産及び担保を付している債務」に記載の金額に含まれております。)</p>	<p>* 5 長期借入金のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付借入金(ノンリコースローン)であります。</p> <p>長期借入金 52,300百万円</p> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。</p> <p>現金及び預金 2,926百万円</p> <p>建物及び構築物 37,860百万円</p> <p>土地 28,863百万円</p> <p>その他 65百万円</p> <p>(※上記借入金及び資産は、担保付資産及び債務の注記額に含まれております。)</p>

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)																																														
<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">8,903百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">717百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">367百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">168百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">—————</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">—————</td> </tr> </table> <p>* 4 固定資産除却関連損の内訳 固定資産除却関連損13,407百万円は、三菱商事ビル、古河ビル、丸ノ内八重洲ビル建替に係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損3,240百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。</p>	従業員給料手当	8,903百万円	退職給付引当金繰入額	717百万円	役員退職引当金繰入額	367百万円	貸倒引当金繰入額	168百万円	—————		—————		<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">8,554百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">653 百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">44 百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">9 百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">—————</td> </tr> </table> <p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,071百万円</td> </tr> <tr> <td>開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">—————</td> </tr> </table>	従業員給料手当	8,554百万円	退職給付引当金繰入額	653 百万円	貸倒引当金繰入額	44 百万円	役員退職引当金繰入額	9 百万円	—————		販売用不動産	1,071百万円	開発用不動産	89百万円	—————		<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">20,525百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">6,955百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">671百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">374百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">326百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">154百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">938百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">—————</td> </tr> </table> <p>* 4 固定資産除却関連損13,423百万円は、三菱商事ビル、古河ビル、丸ノ内八重洲ビルの建て替え等に係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損6,843百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。</p>	従業員給料手当	20,525百万円	広告宣伝費	6,955百万円	退職給付引当金繰入額	671百万円	役員退職引当金繰入額	374百万円	貸倒引当金繰入額	326百万円	土地	154百万円	建物及び構築物	938百万円	その他	22百万円	—————	
従業員給料手当	8,903百万円																																															
退職給付引当金繰入額	717百万円																																															
役員退職引当金繰入額	367百万円																																															
貸倒引当金繰入額	168百万円																																															
—————																																																
—————																																																
従業員給料手当	8,554百万円																																															
退職給付引当金繰入額	653 百万円																																															
貸倒引当金繰入額	44 百万円																																															
役員退職引当金繰入額	9 百万円																																															
—————																																																
販売用不動産	1,071百万円																																															
開発用不動産	89百万円																																															
—————																																																
従業員給料手当	20,525百万円																																															
広告宣伝費	6,955百万円																																															
退職給付引当金繰入額	671百万円																																															
役員退職引当金繰入額	374百万円																																															
貸倒引当金繰入額	326百万円																																															
土地	154百万円																																															
建物及び構築物	938百万円																																															
その他	22百万円																																															
—————																																																

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)												
		<p>*5 当年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。</p> <table border="1" data-bbox="1018 309 1445 528"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>テニスクラブ (計1ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>宮城県仙台市</td> </tr> <tr> <td>賃貸資産その他 (計8ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>東京都品川区他</td> </tr> <tr> <td>海外事業 (計 1件)</td> <td>のれん</td> <td>米国カリフォルニア州</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行ないました。なお、社宅等は共用資産としております。</p> <p>その結果、当年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ10件について帳簿価額を回収可能額まで減額し、当該減少額を減損損失(5,503百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、のれん4,153百万円、土地1,329百万円、建物・構築物他20百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p> <p>また、海外事業の減損については、在外連結子会社につき米国の会計基準に基づいて算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	テニスクラブ (計1ヶ所)	建物、土地等	宮城県仙台市	賃貸資産その他 (計8ヶ所)	建物、土地等	東京都品川区他	海外事業 (計 1件)	のれん	米国カリフォルニア州
主な用途	種類	場所												
テニスクラブ (計1ヶ所)	建物、土地等	宮城県仙台市												
賃貸資産その他 (計8ヶ所)	建物、土地等	東京都品川区他												
海外事業 (計 1件)	のれん	米国カリフォルニア州												



(中間連結株主資本等変動計算書関係)

前中間連結会計期間(自平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当中間連結会計期間 増加株式数(千株)	当中間連結会計期間 減少株式数(千株)	当中間連結会計期間 末株式数(千株)
発行済株式				
普通株式 (注) 1	1,371,189	11,329	—	1,382,518
合計	1,371,189	11,329	—	1,382,518
自己株式				
普通株式 (注) 2	1,732	165	123	1,774
合計	1,732	165	123	1,774

(注) 1. 普通株式の発行済株式総数の増加11,329千株は、2006年満期ユーロ転換社債の普通株式への転換による増加11,329千株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加165千株は、単元未満株式の買取りによる増加165千株、減少123千株はストックオプション行使による減少115千株及び単元未満株式の売却による減少8千株等によるものです。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(千株)				当中間連結会 計期間末残高 (百万円)
			前連結会計 年度末	当中間連結会 計期間増加	当中間連結会 計期間減少	当中間連結会 計期間末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとしての 新株予約権			—			79
連結子会社	—			—			—
合計				—			79

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	普通株式	6,847	5	平成18年3月31日	平成18年6月30日

## (2) 基準日が当中間期に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間期末後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年11月9日 取締役会	普通株式	8,284	利益剰余金	6	平成18年9月30日	平成18年12月8日

当中間連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年9月30日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当中間連結会計期間 増加株式数(千株)	当中間連結会計期間 減少株式数(千株)	当中間連結会計期間 末株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	1,382,518	-	-	1,382,518
合計	1,382,518	-	-	1,382,518
自己株式				
普通株式(注)	1,969	156	206	1,920
合計	1,969	156	206	1,920

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加156千株は、単元未満株式の買取りによる増加156千株、減少206千株はストックオプション行使による減少198千株及び単元未満株式の売却による減少7千株等によるものです。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(千株)				当中間連結会 計期間末残高 (百万円)
			前連結会計 年度末	当中間連結会 計期間増加	当中間連結会 計期間減少	当中間連結会 計期間末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとしての 新株予約権		-				142
連結子会社	-		-				-
	合計		-				142

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	11,044	8	平成19年3月31日	平成19年6月29日

## (2) 基準日が当中間期に属する配当のうち、配当の効力発生日が中間期末後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年10月31日 取締役会	普通株式	11,045	利益剰余金	8	平成19年9月30日	平成19年12月4日

前連結会計年度(自平成18年4月1日至平成19年3月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 株式数(千株)	当連結会計年度 増加株式数(千株)	当連結会計年度 減少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式(注)1	1,371,189	11,329	—	1,382,518
合計	1,371,189	11,329	—	1,382,518
自己株式				
普通株式(注)2	1,732	398	161	1,969
合計	1,732	398	161	1,969

(注)1. 普通株式の発行済株式総数の増加11,329千株は、2006年満期ユーロ転換社債の普通株式への転換による増加11,329千株であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加398千株は、単元未満株式の買取りによる増加398千株、減少161千株はストックオプション行使による減少151千株及び単元未満株式の売却による減少10千株等によるものです。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(千株)				当連結会計 年度末残高 (百万円)
			前連結会計 年度末	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとしての 新株予約権			—			79
連結子会社	—			—			—
	合計			—			79

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	普通株式	6,847	5	平成18年3月31日	平成18年6月30日
平成18年11月9日 取締役会	普通株式	8,284	6	平成18年9月30日	平成18年12月8日

## (2) 基準日が当年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が次年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	11,044	利益剰余金	8	平成19年3月31日	平成19年6月29日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)
<p>*1 現金及び現金同等物の当中間連結会計期間末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金勘定 62,991百万円</p> <p>預入期間が3か月を超える定期預金 △1,083百万円</p> <p>取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券 6,907百万円</p> <p>取引の開始から終了までの期間が3ヶ月以内の売戻条件付現先 5,000百万円</p> <hr/> <p>現金及び現金同等物 73,815百万円</p>	<p>*1 現金及び現金同等物の当中間連結会計期間末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金勘定 76,922百万円</p> <p>預入期間が3か月を超える定期預金 △1,313百万円</p> <p>取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券 48,659百万円</p> <p>取引の開始から終了までの期間が3ヶ月以内の売戻条件付現先 5,000百万円</p> <hr/> <p>現金及び現金同等物 129,268百万円</p>	<p>*1 現金及び現金同等物の当年度末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <p>現金及び預金勘定 201,107百万円</p> <p>預入期間が3か月を超える定期預金 △1,178百万円</p> <p>取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券 6,160百万円</p> <hr/> <p>現金及び現金同等物 206,089百万円</p>

(開示対象特別目的会社関係)

当中間連結会計期間(自平成19年4月1日至平成19年9月30日)

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社(資産流動化法上の特定目的会社であります)6社に対し、優先出資を行っております。当該優先出資は、特別目的会社が顧客から取得した不動産の賃貸収入及び一定期間後の売却、又はビル等建築後の売却によって回収する予定です。

当中間連結会計期間における主な特別目的会社との取引金額等は、次の通りです。

(単位:百万円)

	主な取引の金額又は 当中間連結会計期間 末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
優先出資証券(注1)	20,620	営業収益(注1)	88
マネジメント業務	—————	営業収益(注2)	31
仲介業務		営業収益(注3)	91
不動産賃借		営業原価(注4)	668

(注1) 優先出資証券は、当中間連結会計期間末における出資額によって記載しております。また、当社は、当該出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

(注2) 当社及び三菱地所投資顧問㈱は特別目的会社からアセットマネジメント業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

(注3) 三菱地所リアルエステートサービス㈱は、特別目的会社から不動産売買仲介業務を受託しており、営業収益を計上しております。

(注4) 当社は、特別目的会社と不動産賃貸借契約を締結しており、営業原価を計上しております。

また、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等は有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。特別目的会社の直近の決算日における主な資産及び負債(単純合計)は、次の通りです。なお、事業初年度で決算期末到来の特別目的会社については、下記に含めておりません。

(単位:百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	17,252	借入金等	12,034
その他	4,597	優先出資証券(注5)	8,580
		その他	1,235
合計	21,849	合計	21,849

(注5) 優先出資証券には、当社からの拠出分が含まれております。これらの当中間連結会計期間末残高については、(注1)をご参照下さい。

(開示の省略)

「リース取引関係」「有価証券関係」「デリバティブ取引関係」「ストック・オプション等関係」「企業結合等関係」に関する注記事項については中間決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しております。

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

	ビル 事業 (百万円)	住宅 事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外 事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービス 事業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
1 営業収益及び営業損益												
営業収益												
(1)外部顧客に対する営業収益	159,432	69,022	22,373	87,829	3,872	12,356	15,888	11,426	1,065	383,269	—	383,269
(2)セグメント間の内部営業 収益又は振替高	3,100	432	17	—	2,370	587	192	1,668	799	9,169	(9,169)	—
計	162,533	69,455	22,391	87,829	6,243	12,944	16,081	13,095	1,864	392,438	(9,169)	383,269
営業費用	115,632	66,348	2,572	82,058	6,909	13,755	15,616	10,409	1,577	314,880	(2,065)	312,814
営業利益又は営業損失 (△)	46,900	3,106	19,818	5,771	△666	△811	464	2,685	287	77,558	(7,103)	70,454
2 資産、減価償却費、 及び資本的支出												
資産	1,978,887	338,480	99,492	335,132	16,519	13,884	30,384	31,209	38,589	2,882,580	292,868	3,175,449
減価償却費	18,986	385	270	4,546	29	54	733	123	63	25,194	116	25,310
資本的支出	29,572	402	7,919	11,684	3	120	1,021	280	72	51,078	(384)	50,693

(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

3. 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6,792百万円であり、その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。

4. 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387,729百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

	ビル 事業 (百万円)	住宅 事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外 事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービス 事業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
1 営業収益及び営業損益												
営業収益												
(1)外部顧客に対する営業収益	162,940	69,914	17,519	23,953	3,767	11,409	15,535	11,671	1,098	317,810	—	317,810
(2)セグメント間の内部営業 収益又は振替高	3,225	495	12	—	3,665	721	372	1,461	1,265	11,221	(11,221)	—
計	166,165	70,410	17,532	23,953	7,433	12,131	15,908	13,133	2,364	329,032	(11,221)	317,810
営業費用	123,189	65,603	7,898	17,360	7,078	13,160	15,400	11,311	1,899	262,902	(3,370)	259,532
営業利益又は営業損失 (△)	42,976	4,806	9,633	6,593	354	△1,028	507	1,821	464	66,129	(7,851)	58,277
2 資産、減価償却費、 及び資本的支出												
資産	2,087,334	385,874	237,159	361,358	19,354	12,988	29,373	30,932	38,579	3,202,954	294,418	3,497,372
減価償却費	21,962	364	1,132	2,699	18	69	724	189	63	27,223	6	27,230
資本的支出	99,698	1,444	18,334	34,560	4	147	854	453	291	155,788	817	156,605

- (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・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                                    |
3. 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7,187百万円であり、その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。
4. 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401,705百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

前連結会計年度（自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）

	ビル事業 (百万円)	住宅事業 (百万円)	資産開発事業 (百万円)	海外事業 (百万円)	設計監理事業 (百万円)	注文住宅事業 (百万円)	ホテル事業 (百万円)	不動産サービス事業 (百万円)	その他の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
1 営業収益及び営業損益												
営業収益												
(1)外部顧客に対する営業収益	347,540	230,631	38,181	226,444	11,802	33,718	33,100	23,896	2,324	947,641	—	947,641
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	6,416	882	35	—	5,988	831	393	4,954	1,935	21,437	(21,437)	—
計	353,956	231,514	38,216	226,444	17,790	34,550	33,493	28,851	4,260	969,078	(21,437)	947,641
営業費用	253,742	207,535	14,695	204,438	16,609	34,719	31,877	22,769	3,461	789,849	(8,373)	781,475
営業利益又は営業損失（△）	100,214	23,979	23,520	22,005	1,181	△169	1,616	6,082	798	179,229	(13,064)	166,165
2 資産、減価償却費、減損損失及び資本的支出												
資産	2,017,633	397,118	250,542	332,225	19,664	14,225	30,127	104,559	37,977	3,204,074	243,198	3,447,272
減価償却費	38,531	780	2,931	9,774	51	119	1,444	279	114	54,029	227	54,257
減損損失	—	776	486	4,153	—	—	—	—	87	5,503	—	5,503
資本的支出	93,906	816	23,846	26,816	17	254	1,353	665	172	147,849	(890)	146,958

- (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                                    |
3. 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当年度12,543百万円、前年度13,673百万円であり、その主なものは一般管理部門に係る費用であります。
4. 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当年度454,614百万円、前年度496,471百万円であり、その主なものは当社の余資運用資金（現金及び有価証券）、長期投資資金（投資有価証券）、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

## b. 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

	日本 (百万円)	米国 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
1 営業収益及び営業損益						
営業収益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	295,641	61,907	25,720	383,269	—	383,269
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	354	—	—	354	(354)	—
計	295,995	61,907	25,720	383,623	(354)	383,269
営業費用	224,722	58,578	23,277	306,579	6,235	312,814
営業利益	71,272	3,328	2,442	77,044	(6,589)	70,454
2 資産	2,534,007	230,452	105,048	2,869,508	305,940	3,175,449

当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

全セグメントの売上高の合計額に占める「本邦」の割合が90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	日本 (百万円)	米国 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計 (百万円)	消去又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
1 営業収益及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	721,883	154,139	71,618	947,641	—	947,641
(2) セグメント間の内部営業 収益又は振替高	805	—	—	805	(805)	—
計	722,689	154,139	71,618	948,447	(805)	947,641
営業費用	566,125	142,641	61,357	770,124	11,351	781,475
営業利益	156,563	11,498	10,260	178,322	(12,156)	166,165
2 資産	2,822,916	254,884	77,803	3,155,604	291,667	3,447,272

- (注) 1. 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、前中間連結会計期間6,532百万円、当中間連結会計期間6,792百万円、前連結会計年度12,543百万円であります。その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。
2. 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前中間連結会計期間401,295百万円、当中間連結会計期間387,729百万円、前連結会計年度454,614百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。
3. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。



## c. 海外営業収益

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

	米国	その他の地域	計
I 海外営業収益 (百万円)	61,910	25,781	87,691
II 連結営業収益 (百万円)			383,269
III 連結営業収益に占める海外営業収益の割合 (%)	16.2	6.7	22.9

当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)

海外売上高が、連結売上高の10%未満のため、海外売上高の記載を省略しております。

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	米国	その他の地域	計
I 海外営業収益 (百万円)	148,783	71,739	220,523
II 連結営業収益 (百万円)			947,641
III 連結営業収益に占める海外営業収益の割合 (%)	15.7	7.6	23.3

(注) 1 海外営業収益は、当社及び連結子会社の本邦以外の国又は地域における営業収益であります。

2 その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

## (1株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
1株当たり純資産額	830.69円	1株当たり純資産額	896.79円	1株当たり純資産額	887.79円
1株当たり中間純利益	21.45円	1株当たり中間純利益	18.39円	1株当たり当期純利益	70.95円
潜在株式調整後		潜在株式調整後		潜在株式調整後	
1株当たり中間純利益	21.31円	1株当たり中間純利益	18.39円	1株当たり当期純利益	70.71円

(注) 1株当たり中間(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎

	前中間連結会計期間 (自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)	当中間連結会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	前連結会計年度 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	29,431	25,393	97,662
うち普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—	—
普通株式に係る中間(当期)純利益金額 (百万円)	29,431	25,393	97,662
普通株式の期中平均株式数(株)	1,372,221,640	1,380,608,172	1,376,420,898
潜在株式調整後1株当たり中間(当期) 純利益金額			
中間(当期)純利益調整額 (百万円)	0	—	0
(うち、支払利息及び社債事務費(税金 相当額控除後))(百万円)	(0)	(—)	(0)
普通株式増加数(株)	9,052,789	470,547	4,810,173
(うち、転換社債)	(8,538,881)	(—)	(4,269,440)
(うち、新株予約権)	(513,908)	(470,547)	(540,733)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調 整後1株当たり中間(当期)純利益の算 定に含めなかった潜在株式の概要	—	—	—

(重要な後発事象)

<p>前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>当社の連結子会社Rockefeller Group International, Inc. (当社実質出資比率100%) は、平成18年12月19日(現地日時)開催の同社取締役会において、同社の保有する連結子会社Cushman &amp; Wakefield Holdings, Inc. の全株式について下記の通り譲渡を行うことを決議致しました。</p> <p>(1) 譲渡の理由 当社グループの海外事業ポートフォリオ再構築の観点により、Cushman &amp; Wakefield Holdings, Inc. の全株式を譲渡し、今後は海外のコア事業である「不動産開発事業」に加えて「不動産投資顧問事業」の拡大を図っていく方針であるため。</p> <p>(2) 譲渡する相手会社の名称 C&amp;W Group, Inc. (IFIL Groupの新設子会社)</p> <p>(3) 譲渡の時期 平成18年12月19日 Rockefeller Group International, Inc. 取締役会決議 平成18年12月19日 契約締結 平成19年1月31日 引渡し(予定)(欧州及び米国での独占禁止法に基づく監督官庁の了承を必要とする)</p> <p>(4) 当該連結子会社の名称、事業内容及び当社との取引内容 名称 : Cushman &amp; Wakefield Holdings, Inc. 主な事業内容 : Cushman &amp; Wakefield Holdings, Inc. は、傘下の事業子会社Cushman &amp; Wakefield, Inc. を通じて、世界55ヶ国197拠点で、不動産賃貸・売買仲介事業、不動産運営管理事業、コンサルティング事業等の不動産総合サービス事業を展開している。 当社との取引 : 該当事項なし。</p> <p>(5) 譲渡する株式数 譲渡前の所有株式数 : 452,086株 譲渡する株式数 : 452,086株 譲渡後の所有株式数 : 0株</p> <p>(6) 譲渡価格 譲渡価格につきましてはCushman &amp; Wakefield Holdings, Inc. 傘下の事業子会社Cushman &amp; Wakefield, Inc. の企業価値総額を975百万ドル(約1,121億円)とし、平成18年12月31日時点での同社の運転資金、有利子負債等を調整して算出されます。従って、現時点では正確な価格は未定ですが、少数株主所有分を差し引いたRockefeller Group International, Inc. 所有株式(67.5%)に対する譲渡価格は約563百万ドル(約647億円)を見込んでおります。</p>		

<p>前中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>
<p>(7)業績への影響、今後の見通し等 本件譲渡に伴い、株式売却益が発生する見込みですが、上述(6)の理由により金額は変動する可能性があります。従って、現時点では正確な金額は未定ですが、関係会社株式売却益として約415百万<sup>千</sup>円(約477億円)を見込んでおり、その内約330百万<sup>千</sup>円(約379億円)を平成19年3月期に特別利益として計上の見込みです。残る約85百万<sup>千</sup>円(約97億円)は瑕疵担保に備えた留保分等であり、瑕疵等がなければ平成21年3月期までに特別利益として計上の見込みです。</p> <p>(8)その他 本文中の邦貨は参考値として1<sup>千</sup>円=115.00円にて換算したものです。</p>	<p>匿名組合メック・アセットホールディング (以下、同社)は、平成19年10月5日に㈱三菱東京UFJ銀行との間で三菱東京UFJ銀行大手町ビルの一部と三菱東京UFJ銀行日本橋第二別館の交換契約を締結しました。当社は同社に対し、匿名組合出資及びアセットマネジメント業務の受託を行っておりますが、本件交換契約により当社が同社を実質的に支配していると認められることとなったため(財務諸表等規則第八条第3項・同第4項)、平成20年3月期下半期より、匿名組合メック・アセットホールディングは当社の連結子会社に該当することとなりました。当該匿名組合の匿名組合出資金の総額は、当社の資本金の100分の10以上に相当するため、特定子会社に該当します。</p> <p>(1)当該異動に係る特定子会社の名称、住所、代表者の氏名、出資の額及び事業の内容</p> <p>①名称 匿名組合メック・アセットホールディング (三菱東京UFJ銀行大手町ビル)</p> <p>②住所及び代表者の氏名 (営業者) 東京都中央区日本橋室町二丁目4番3号 有限会社メック・アセットホールディング 取締役 小泉 義広 (匿名組合員) 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 三菱地所株式会社 代表取締役 取締役社長 木村 恵司</p> <p>③出資の額 26,803百万円 (内当社出資額 18,454百万円) 平成19年7月31日現在</p> <p>④事業の内容 不動産(信託受益権)の保有・開発・売却</p> <p>⑤当社との取引 アセットマネジメント業務契約</p> <p>(2)業績への影響、今後の見通し等 連結上、メック・アセットホールディングの連結子会社化並びに本件交換契約の総資産及び損益に与える影響は軽微となる見込みです。</p>	

## 5. 中間個別財務諸表

## (1) 中間貸借対照表

区分	前中間会計期間末 (平成18年9月30日現在)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日現在)		前年度末 (平成19年3月31日現在)		対前年度 末比 増減 (百万円)
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金及び預金	33,853		44,112		95,503		△51,391
2 営業未収入金	21,788		25,287		58,830		△33,542
3 有価証券	1,399		—		—		—
4 販売用不動産	93,330		90,161		84,140		6,021
5 仕掛不動産	183,644		218,483		193,566		24,916
6 開発用不動産	8,894		8,907		8,997		△90
7 未成工事支出金	2,548		1,357		1,713		△356
8 エクイティ出資	101,701		134,880		131,646		3,233
9 前渡金	349		3,733		2,665		1,067
10 前払費用	8,578		11,744		10,023		1,720
11 繰延税金資産	35,950		33,986		32,871		1,115
12 その他の流動資産	24,383		25,407		18,196		7,210
13 貸倒引当金	△162		△208		△176		△32
流動資産合計	516,260	18.4	597,852	20.0	637,979	21.3	△40,126
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	1,182,656		1,260,254		1,181,459		
減価償却累計額	728,317	454,339	749,653	510,600	732,172	449,287	61,313
(2) 構築物	21,091		22,070		21,577		
減価償却累計額	15,663	5,427	16,041	6,028	15,744	5,832	196
(3) 機械装置	8,955		11,434		8,550		
減価償却累計額	6,513	2,441	6,480	4,953	6,333	2,216	2,736
(4) 車輛及び運搬具	95		95		95		
減価償却累計額	67	27	63	32	57	38	△6
(5) 工具器具及び備品	9,800		10,259		10,343		
減価償却累計額	8,068	1,731	7,649	2,609	7,856	2,486	122
(6) 土地	1,225,014		1,259,000		1,239,021		19,979
(7) 建設仮勘定	44,675		33,722		81,096		△47,374
(8) その他の有形固定資産	14		14		14		—
有形固定資産合計	1,733,672	61.7	1,816,964	60.8	1,779,995	59.3	36,968
2 無形固定資産							
(1) 借地権	7,090		6,256		6,256		—
(2) ソフトウェア	2,242		1,857		1,927		△70
(3) その他の無形固定資産	278		226		255		△29
無形固定資産合計	9,611	0.3	8,340	0.3	8,439	0.3	△99
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券	276,877		285,921		295,652		△9,730
(2) 関係会社株式	193,260		194,368		195,672		△1,304
(3) 長期貸付金	1,240		1,284		1,262		21
(4) 関係会社長期貸付金	2,235		2,610		2,153		457
(5) 差入敷金保証金	65,266		68,311		68,953		△642
(6) 破産・更生債権等	0		44		184		△140
(7) 長期前払費用	6,665		9,177		9,215		△38
(8) その他の投資	6,050		2,357		2,368		△11
(9) 貸倒引当金	△731		△604		△758		154
投資その他の資産合計	550,865	19.6	563,470	18.9	574,703	19.1	△11,233
固定資産合計	2,294,149	81.6	2,388,774	80.0	2,363,139	78.7	25,635
資産合計	2,810,410	100.0	2,986,627	100.0	3,001,119	100.0	△14,491

区分	前中間会計期間末 (平成18年9月30日現在)		当中間会計期間末 (平成19年9月30日現在)		前年度末 (平成19年3月31日現在)		増減 (百万円)	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)		
(負債の部)								
I 流動負債								
1 営業未払金	25,904		36,171		58,129		△21,957	
2 短期借入金	46,450		42,450		41,450		1,000	
3 1年以内に返済予定の長期借入金	42,291		65,503		35,535		29,968	
4 コマーシャルペーパー	—		20,000		—		20,000	
5 1年以内に償還予定の社債	40,000		30,000		50,000		△20,000	
6 未払金	22,151		37,792		33,641		4,150	
7 未払法人税等	12,080		13,268		14,733		△1,465	
8 未払費用	5,678		5,670		5,745		△74	
9 前受金	37,267		36,354		31,176		5,178	
10 預り金	78,586		82,059		156,437		△74,377	
11 事業譲渡損失引当金	3		0		0		—	
12 その他の流動負債	526		9,192		6		9,185	
流動負債合計	310,940	11.1	378,463	12.7	426,856	14.2	△48,392	
II 固定負債								
1 社債	415,000		455,000		415,000		40,000	
2 長期借入金	281,780		289,277		296,298		△7,021	
3 受入敷金保証金	258,287		274,703		260,341		14,362	
4 繰延税金負債	82,845		100,147		101,786		△1,638	
5 再評価に係る繰延税金負債	319,910		322,986		322,457		529	
6 退職給付引当金	1,062		1,170		870		300	
7 債務履行引受引当金	—		4,961		4,981		△19	
8 その他の固定負債	35,463		16,511		34,566		△18,054	
固定負債合計	1,394,350	49.6	1,464,758	49.0	1,436,301	47.9	28,457	
負債合計	1,705,290	60.7	1,843,221	61.7	1,863,157	62.1	△19,935	
(純資産の部)								
I 株主資本								
1 資本金	136,534	4.8	136,534	4.6	136,534	4.6	—	
2 資本剰余金								
(1) 資本準備金	165,216		165,216		165,216		—	
資本剰余金合計	165,216	5.9	165,216	5.5	165,216	5.5	—	
3 利益剰余金								
(1) 利益準備金	21,663		21,663		21,663		—	
(2) その他利益剰余金								
特別償却準備金	570		403		456		△52	
固定資産圧縮積立金	84,401		86,958		83,465		3,492	
固定資産圧縮特別勘定積立金	1,020		—		3,962		△3,962	
別途積立金	68,254		88,254		68,254		20,000	
繰越利益剰余金	43,108		50,570		57,551		△6,981	
利益剰余金合計	219,018	7.8	247,850	8.3	235,354	7.8	12,496	
4 自己株式	△2,244	△0.1	△3,135	△0.1	△2,927	△0.1	△207	
株主資本合計	518,524	18.4	546,465	18.3	534,176	17.8	12,288	
II 評価・換算差額等								
1 その他有価証券評価差額金	120,212	4.3	126,010	4.2	133,690	4.4	△7,679	
2 土地再評価差額金	466,303	16.6	470,787	15.8	470,015	15.7	771	
評価・換算差額等合計	586,515	20.9	596,798	20.0	603,705	20.1	△6,907	
III 新株予約権	79	0.0	142	0.0	79	0.0	63	
純資産合計	1,105,119	39.3	1,143,406	38.3	1,137,962	37.9	5,443	
負債純資産合計	2,810,410	100.0	2,986,627	100.0	3,001,119	100.0	△14,491	

## (2) 中間損益計算書

区分	前中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		当中間会計期間 (自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日)		対前中間 期比	前年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			
	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)		増減 (百万円)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 営業収益									
1 ビル事業収益	136,418		140,833				284,276		
2 住宅事業収益	51,319		50,937				193,321		
3 資産開発事業収益	21,457		13,516				30,706		
4 その他の事業収益	941	210,137	910	206,197	100.0	△3,939	1,886	510,190	100.0
II 営業原価									
1 ビル事業費用	92,764		101,133				190,091		
2 住宅事業原価	45,549		44,054				159,227		
3 資産開発事業費用	2,074		5,445				9,535		
4 その他の事業費用	1,039	141,427	952	151,585	73.5	10,158	2,117	360,971	70.8
営業総利益		68,710		54,612	26.5	△14,097		149,218	29.2
III 販売費及び一般管理費		11,888		12,418	6.0	530		28,025	5.5
営業利益		56,821		42,193	20.5	△14,628		121,193	23.7
IV 営業外収益									
1 受取利息	67		166				131		
2 受取配当金	3,522		6,223				4,840		
3 投資有価証券売却益	—		—				868		
4 その他の営業外収益	1,359	4,949	1,987	8,377	4.1	3,428	1,218	7,058	1.4
V 営業外費用									
1 支払利息	2,057		2,947				4,558		
2 社債利息	4,556		4,398				8,990		
3 固定資産除却損	3,031		1,399				6,577		
4 その他の営業外費用	1,768	11,414	1,711	10,456	5.1	△957	2,350	22,476	4.4
経常利益		50,357		40,115	19.5	△10,242		105,774	20.7
VI 特別利益									
1 固定資産売却益	—		—				1,197		
2 事業譲渡益	—	—	—	—	—	—	1,895	3,092	0.6
VII 特別損失									
1 たな卸資産評価損	—		1,167				—		
2 固定資産除却関連損	13,510		—				13,526		
3 減損損失	—		—				1,349		
4 債務履行引受引当金繰入損	—	13,510	—	1,167	0.6	△12,342	4,981	19,857	3.9
税引前中間(当期)純利益		36,847		38,947	18.9	2,100		89,010	17.4
法人税、住民税及び事業税	11,873		11,498				20,114		
法人税等調整額	1,652	13,526	3,043	14,542	7.1	1,015	17,237	37,351	7.3
中間(当期)純利益		23,320		24,405	11.8	1,084		51,658	10.1

(3) 中間株主資本等変動計算書

前中間会計期間(自平成18年4月1日 至平成18年9月30日)

	株主資本												株主資本計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金							自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金					利益剰余金合計		
						特別償却準備金	固定資産圧縮積立金	固定資産圧縮特別勘定積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日 残高 (百万円)	129,736	158,418	2	158,421	21,663	698	92,014	—	68,254	20,348	202,979	△1,986	489,151
中間会計期間中の 変動額													
新株の発行 (転換社債の転換)	6,797	6,797		6,797									13,594
剰余金の配当 (注)										△6,847	△6,847		△6,847
中間純利益										23,320	23,320		23,320
自己株式の取得												△408	△408
自己株式の処分			△2	△2						△8	△8	150	139
固定資産圧縮積立 金取崩額(注)							△7,185			7,185	—		—
固定資産圧縮積立 金取崩額							△426			426	—		—
固定資産圧縮特別 勘定積立金積立額								1,020		△1,020	—		—
特別償却準備金取 崩額 (注)						△178				178	—		—
特別償却準備金積 立額						122				△122	—		—
特別償却準備金取 崩額						△73				73	—		—
土地再評価差額金 取崩額										△425	△425		△425
株主資本以外の項 目の中間会計期間 中の変動額(純額)													
中間会計期間中の 変動額合計 (百万円)	6,797	6,797	△2	6,794	—	△128	△7,612	1,020	—	22,760	16,039	△258	29,373
平成18年9月30日 残高 (百万円)	136,534	165,216	—	165,216	21,663	570	84,401	1,020	68,254	43,108	219,018	△2,244	518,524

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。



	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	土地再評価差額金	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計		
平成18年3月31日残高 (百万円)	465,877	141,778	607,656	—	1,096,807
中間会計期間中の変動額					
新株の発行 (転換社債の転換)					13,594
剰余金の配当(注)					△6,847
中間純利益					23,320
自己株式の取得					△408
自己株式の処分					139
固定資産圧縮積立金 取崩額(注)					—
固定資産圧縮積立金 取崩額					—
固定資産圧縮特別勘定積 立金積立額					—
特別償却準備金取崩額 (注)					—
特別償却準備金積立額					—
特別償却準備金取崩額					—
土地再評価差額金 取崩額					△425
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)	425	△21,566	△21,140	79	△21,061
中間会計期間中の変動額 合計 (百万円)	425	△21,566	△21,140	79	8,311
平成18年9月30日残高 (百万円)	466,303	120,212	586,515	79	1,105,119

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当中間会計期間 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)

	株主資本											自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金							利益 剰余金 合計		
		資本 準備金	資本 剰余金 合計	利 益 準備金	その他利益剰余金								
					特別償却 準備金	固定資産 圧縮積 立金	固定資産 圧縮特別 勘定積立 金	別 途 積立金	繰越利益 剰余金				
平成19年3月31日残高 (百万円)	136,534	165,216	165,216	21,663	456	83,465	3,962	68,254	57,551	235,354	△2,927	534,176	
中間会計期間中の変動 額													
剰余金の配当									△11,044	△11,044		△11,044	
中間純利益									24,405	24,405		24,405	
自己株式の取得											△527	△527	
自己株式の処分									△92	△92	319	227	
固定資産圧縮積立金積 立額						3,962			△3,962	-		-	
固定資産圧縮積立金取 崩額						△469			469	-		-	
固定資産圧縮特別勘定 積立金取崩額							△3,962		3,962	-		-	
特別償却準備金積立額					31				△31	-		-	
特別償却準備金取崩額					△83				83	-		-	
別途積立金積立額								20,000	△20,000	-		-	
土地再評価差額金取崩 額									△771	△771		△771	
株主資本以外の項目の 中間会計期間中の変動 額(純額)													
中間会計期間中 の変動額合計 (百万円)	-	-	-	-	△52	3,492	△3,962	20,000	△6,981	12,496	△207	12,288	
平成19年9月30日 残高 (百万円)	136,534	165,216	165,216	21,663	403	86,958	-	88,254	50,570	247,850	△3,135	546,465	

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額 等合計		
平成19年3月31日残高 (百万円)	133,690	470,015	603,705	79	1,137,962
中間会計期間中の変動額					
剰余金の配当					△11,044
中間純利益					24,405
自己株式の取得					△527
自己株式の処分					227
固定資産圧縮積立金 積立額					—
固定資産圧縮積立金 取崩額					—
固定資産圧縮特別勘定積 立金取崩額					—
特別償却準備金積立額					—
特別償却準備金取崩額					—
別途積立金積立額					—
土地再評価差額金 取崩額					△771
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)	△7,679	771	△6,907	63	△6,844
中間会計期間中の変動額 合計 (百万円)	△7,679	771	△6,907	63	5,443
平成19年9月30日残高 (百万円)	126,010	470,787	596,798	142	1,143,406

前年度の株主資本等変動計算書 (自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

	株主資本												自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金			利益 準備金	利益剰余金					利益 剰余金 合計			
		資本 準備金	その他 資本 剰余金	資本 剰余金 合計		その他利益剰余金								
						特別償却 準備金	固定資産 圧縮積 立金	固定資産 圧縮特別 勘定積立 金	別 途 積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年3月31日 残高 (百万円)	129,736	158,418	2	158,421	21,663	698	92,014	—	68,254	20,348	202,979	△1,986	489,151	
当年度中の変動額														
新株の発行 (転換社債の転換)	6,797	6,797		6,797									13,594	
剰余金の配当 (注)										△6,847	△6,847		△6,847	
剰余金の配当										△8,284	△8,284		△8,284	
当期純利益										51,658	51,658		51,658	
自己株式の取得												△1,145	△1,145	
自己株式の処分			△2	△2						△13	△13	204	187	
固定資産圧縮積立 金取崩額(注)							△7,185			7,185	—		—	
固定資産圧縮積立 金取崩額							△1,362			1,362	—		—	
固定資産圧縮特別 勘定積立金取崩額								3,962		△3,962	—		—	
特別償却準備金取 崩額 (注)						△178				178	—		—	
特別償却準備金積 立額						151				△151	—		—	
特別償却準備金取 崩額						△215				215	—		—	
土地再評価差額金 取崩額										△4,138	△4,138		△4,138	
株主資本以外の項 目の当年度中の変 動額(純額)														
当年度中の変動額 合計 (百万円)	6,797	6,797	△2	6,794	—	△242	△8,548	3,962	—	37,203	32,374	△941	45,025	
平成19年3月31日 残高 (百万円)	136,534	165,216	—	165,216	21,663	456	83,465	3,962	68,254	57,551	235,354	△2,927	534,176	

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計		
平成18年3月31日残高 (百万円)	141,778	465,877	607,656	—	1,096,807
当年度中の変動額					
新株の発行(転換社債の転換)					13,594
剰余金の配当(注)					△6,847
剰余金の配当					△8,284
当期純利益					51,658
自己株式の取得					△1,145
自己株式の処分					187
固定資産圧縮積立金取崩額(注)					—
固定資産圧縮積立金取崩額					—
固定資産圧縮特別勘定積立金積立額					—
特別償却準備金取崩額(注)					—
特別償却準備金積立額					—
特別償却準備金取崩額					—
土地再評価差額金取崩額					△4,138
株主資本以外の項目の当年度中の変動額(純額)	△8,088	4,138	△3,950	79	△3,871
当年度中の変動額合計 (百万円)	△8,088	4,138	△3,950	79	41,154
平成19年3月31日残高 (百万円)	133,690	470,015	603,705	79	1,137,962

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。