



## 平成25年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成25年5月7日

上場取引所 東 大 名

上場会社名 三菱地所株式会社

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) 杉山 博孝

問合せ先責任者 (役職名) 広報部長

(氏名) 高野 圭司

TEL 03-3287-5200

定時株主総会開催予定日 平成25年6月27日

配当支払開始予定日

平成25年6月28日

有価証券報告書提出予定日 平成25年6月27日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成25年3月期の連結業績(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

#### (1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	927,157	△8.5	118,349	△19.1	92,381	△23.4	45,507	△19.5
24年3月期	1,013,069	2.5	146,299	△7.6	120,665	△7.8	56,512	△12.0

(注) 包括利益 25年3月期 96,979百万円 (16.7%) 24年3月期 83,134百万円 (112.5%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	営業収益営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
25年3月期	32.79	32.78	3.6	2.0	12.8
24年3月期	40.72	40.71	4.6	2.8	14.4

(参考) 持分法投資損益 25年3月期 517百万円 24年3月期 515百万円

#### (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
25年3月期	4,711,521	1,366,011	26.3	893.27
24年3月期	4,387,015	1,373,915	28.6	905.60

(参考) 自己資本 25年3月期 1,239,547百万円 24年3月期 1,256,791百万円

#### (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
25年3月期	122,286	△217,992	27,150	191,837
24年3月期	203,243	△272,009	57,189	215,771

### 2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
24年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	16,653	29.5	1.4
25年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00	16,651	36.6	1.3
26年3月期(予想)	—	6.00	—	6.00	12.00		28.7	

### 3. 平成26年3月期の連結業績予想(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		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	1,070,000	15.4	160,000	35.2	122,000	32.1	58,000	27.5	41.80

※ 注記事項

(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) : 有

新宿六丁目特定目的会社  
 新規 4社 (社名) 大手町デベロップメント特定目的会社、除外 1社 (社名) 大手町デベロップメント特定目的会社  
 豊洲3の1特定目的会社  
 新宿六丁目S街区開発特定目的会社

(注)詳細は、添付資料22ページ 3. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)をご覧ください。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有  
 ② ①以外の会計方針の変更 : 有  
 ③ 会計上の見積りの変更 : 有  
 ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料22ページ 3. 連結財務諸表(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)をご覧ください。なお、第1四半期における減価償却方法の変更は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」第14条の7(会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合)に該当するものであります。

(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)	25年3月期	1,390,397,097 株	24年3月期	1,390,397,097 株
② 期末自己株式数	25年3月期	2,744,114 株	24年3月期	2,593,632 株
③ 期中平均株式数	25年3月期	1,387,704,030 株	24年3月期	1,387,801,783 株

(参考)個別業績の概要

平成25年3月期の個別業績(平成24年4月1日～平成25年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	380,844	△10.8	64,909	△34.5	53,421	△38.3	△29,889	—
24年3月期	426,947	△9.4	99,060	△14.5	86,557	△14.1	36,700	△29.8

  

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
25年3月期	△21.54	—
24年3月期	26.45	26.44

(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	百万円	百万円	%	円 銭	円 銭	
25年3月期	3,921,922	1,178,640	30.0	849.02				
24年3月期	3,567,727	1,203,423	33.7	866.82				

(参考)自己資本 25年3月期 1,178,140百万円 24年3月期 1,202,972百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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。業績予想に関する事項は、添付資料8ページ「経営成績に関する分析」(次年度の見通し)をご覧ください。
- 決算補足説明資料はTDnetで同日開示しており、また、当社ホームページに掲載しております。

## ○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	p.	2
(1) 経営成績に関する分析	p.	2
(2) 財政状態に関する分析	p.	9
(3) 会社の利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	p.	10
2. 経営方針	p.	11
(1) 会社の経営の基本方針	p.	11
(2) 中長期的な経営戦略等、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題	p.	11
3. 連結財務諸表	p.	13
(1) 連結貸借対照表	p.	13
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	p.	15
連結損益計算書	p.	15
連結包括利益計算書	p.	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	p.	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	p.	20
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	p.	22
(継続企業の前提に関する注記)	p.	22
(会計方針の変更)	p.	22
(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)	p.	22
(連結貸借対照表関係)	p.	23
(連結損益計算書関係)	p.	24
(賃貸等不動産関係)	p.	25
(セグメント情報等)	p.	26
(1株当たり情報)	p.	30
(重要な後発事象)	p.	30

## 1. 経営成績・財政状態に関する分析

### (1) 経営成績に関する分析

#### 当年度の概況

当年度における我が国経済は、前半は欧州債務危機問題、新興国市場の成長鈍化等世界経済減速の影響で景気は一時的に後退期に入っていたものの、後半からは円安や海外経済の回復による輸出の改善、新政権への期待によるマインドの改善が見られました。家計部門においては、依然として所得環境が改善しない中で個人消費の本格的な回復には至っていないものの、新政権政策による円安・株高を受け、マインドの改善が見られました。企業部門においては、海外経済の減速による輸出の減少の為、生産や設備投資に弱い動きが見られていましたが、海外経済が回復するにつれ輸出は持ち直してきました。

当不動産業界におきましては、分譲マンション市場は歴史的な低金利を背景とした堅調な需要が持続し、成約率や在庫水準等の指標は好調な状態を示していました。J-REIT市場においては、良好な資金調達環境を背景とした新規上場・公募増資と活発な物件取得、新政権による金融緩和期待・デフレ脱却期待等により大幅に改善しました。オフィスビル賃貸市場においては、市場全体としては、賃料水準が未だ弱含みであるものの、東京都心部における新築オフィスビルの供給が一巡し、一部で稼働率が改善するなど、回復の動きが見られました。

今後の見通しとしては、欧州債務危機問題の長期化、中国経済の減速等懸念材料は依然として残るものの、円安や世界経済の回復によって輸出が下げ止まることや、積み増された公共投資の遂行等の政策効果により、景気回復の勢いに弾みがつくことが期待されます。

当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境が大きく変化する中、着実に事業に取り組んで参りましたが、今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図って参る所存であります。

当年度の業績は、営業収益が927,157百万円で前年度に比べ85,911百万円の減収(△8.5%)、営業利益は118,349百万円で27,949百万円の減益(△19.1%)、経常利益は28,283百万円減益(△23.4%)の92,381百万円となりました。特別損益につきましては、前年度において固定資産売却益2,205百万円を特別利益に、固定資産除却関連損7,728百万円、減損損失18,133百万円、土壌問題対策関連損1,569百万円、エクイティ出資評価損3,011百万円、サービスアパートメント事業関連損3,618百万円、診療所閉鎖関連損1,296百万円の計35,357百万円を特別損失に計上したのに対して、当年度においては、固定資産売却益6,165百万円、負ののれん発生益1,374百万円の計7,540百万円を特別利益に、固定資産除却関連損24,338百万円、減損損失2,826百万円、エクイティ出資評価損8,985百万円、債務保証損失引当金繰入額7,030百万円の計43,181百万円を特別損失に計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は56,741百万円となり、当期純利益は前年度に比べ11,004百万円減益(△19.5%)の45,507百万円となりました。

当年度の業績及び各セグメントの業績は次の通りであります。

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度	増減
営業収益	1,013,069	927,157	△85,911
営業利益	146,299	118,349	△27,949
経常利益	120,665	92,381	△28,283
当期純利益	56,512	45,507	△11,004

(単位：百万円)

	前年度		当年度	
	営業収益	営業利益又は 営業損失(△)	営業収益	営業利益又は 営業損失(△)
ビル事業	510,850	146,007	442,748	107,667
住宅事業	342,823	4,792	315,351	2,317
都市開発事業	55,809	1,609	50,278	11,180
海外事業	42,108	8,020	60,892	8,371
投資マネジメント事業	5,924	1,464	7,108	2,129
設計監理事業	19,932	1,190	19,568	1,234
ホテル事業	25,654	△278	28,299	474
不動産サービス事業	26,085	△57	27,209	1,058
その他の事業	3,506	181	4,408	△10
調整額	△19,628	△16,632	△28,707	△16,074
合計	1,013,069	146,299	927,157	118,349

## (a) ビル事業

- ・当年度においては、平成24年1月に竣工した「丸の内永楽ビルディング」（当社所有部分の建物名称）の収益等が寄与したことから、建物賃貸収益は前年度に比べ増収となりました。その他収益は前年度に「赤坂パークビル」の売却に伴う収入を計上したことから、減収となりました。  
なお、当社の平成25年3月末の空室率は3.98%となっております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は442,748百万円と前年度に比べ68,102百万円の減収となり、営業利益は107,667百万円と前年度に比べ38,339百万円の減益となりました。
- ・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「拡がり」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ことを計画しております。なお、平成22年4月に新築工事に着手した「大手町フィナンシャルシティ」は平成24年10月に竣工し、引き続き「(仮称)大手町1-1計画」（A棟平成27年度、B棟平成28年度竣工予定）に着手しております。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	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) 2,498,785㎡ (転貸) 1,253,823㎡ <u>(合計) 3,752,608㎡</u>	378,804	貸付面積 (所有) 2,446,347㎡ (転貸) 1,460,942㎡ <u>(合計) 3,907,289㎡</u>	379,525
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,888,533㎡	16,834	管理受託面積 2,182,243㎡	18,184
営繕請負工事	受注件数 6,312件 完成件数 6,475件	12,589	受注件数 6,294件 完成件数 6,448件	11,035
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル91棟 ホテル 5棟 地下鉄16駅舎	7,828	供給先 オフィスビル92棟 ホテル 5棟 地下鉄16駅舎	8,326
その他	—	94,792	—	25,675
合 計	—	510,850	—	442,748

(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

- ・マンション事業の主な売上計上物件

「ザ・パークハウス津田沼奏の杜」	(千葉県習志野市)
「ザ・パークハウス追浜」	(神奈川県横須賀市)
「ザ・パークハウス三軒茶屋タワー」	(東京都世田谷区)
「ザ・パークハウス市ヶ尾」	(神奈川県横浜市)
「ザ・パークハウス小石川後樂園」	(東京都文京区)

- ・当年度のマンション事業収益は、売上計上戸数が減少したことにより、前年度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315,351百万円と前年度に比べ27,472百万円の減収となり、営業利益は2,317百万円と前年度に比べ2,475百万円の減益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	売上計上戸数 5,482戸	243,638	売上計上戸数 4,552戸	196,404
住宅管理業務受託	受託件数 186,623件	31,122	受託件数 190,804件	32,166
注文住宅事業	—	31,142	—	30,508
その他	—	36,919	—	56,271
合 計	—	342,823	—	315,351

- (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売上計上戸数及び金額は当社持分によっております。

## (c) 都市開発事業

- ・当年度においては、物件売却に伴う収入が減少した影響により、前年度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50,278百万円と前年度に比べ5,530百万円の減収となりましたが、営業利益は11,180百万円と前年度に比べ9,570百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
都市開発	55,809	50,278
合 計	55,809	50,278

- (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

- ・当年度においては、米国の各都市や英国ロンドンに保有する資産が安定的に稼働したことに加え、米国において保有する物件の売却を行ったこと等により、前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は60,892百万円と前年度に比べ18,783百万円の増収となり、営業利益は8,371百万円と前年度に比べ350百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度		
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益	
不動産開発・賃貸	貸付面積	619,203㎡	38,082	貸付面積	560,517㎡
	管理受託面積	188,196㎡		管理受託面積	218,684㎡
その他	—	4,026	—	3,722	
合 計	—	42,108	—	60,892	

- (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) 投資マネジメント事業

- ・当年度においては、エクイティ出資の売却や当社等が出資している匿名組合等からの分配収入の増加等により、前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は7,108百万円と前年度に比べ1,183百万円の増収となり、営業利益は2,129百万円と前年度に比べ665百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
投資マネジメント	5,924	7,108
合 計	5,924	7,108

- (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) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「大手町フィナンシャルシティ」(東京都千代田区)、「新宿イーストサイドスクエア」(東京都新宿区)等の設計監理業務他を売上計上しました。
- ・当年度においては、設計監理収益は、売上件数が増加したものの1件当たりの金額が減少したことにより、前年度に比べ減収となりました。内装工事収益は、売上件数が増加したこと及び1件当たりの金額が大幅に増加したこと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19,568百万円、営業利益は1,234百万円とそれぞれ前年度並みとなりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度		
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益	
設計監理	受注件数	996件	17,472	受注件数	1,092件
	売上件数	1,000件		売上件数	1,119件
内装工事	受注件数	169件	1,017	受注件数	205件
	売上件数	174件		売上件数	203件
その他	—	1,443	—	914	
合 計	—	19,932	—	19,568	

- (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」各ホテルの体質強化及び「ロイヤルパークホテル ザ (+都市名)」のブランド名による新たなホテル事業の展開を図っております。
- ・当年度においては、東日本大震災の影響により需要が減少した前年度に比べ、営業収益は28,299百万円となり2,644百万円の増収、営業利益は474百万円となり753百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前年度	当年度
宿泊部門	8,791	10,774
レストラン・バー部門	6,255	6,694
宴会部門	8,128	8,348
その他	2,478	2,480
合 計	25,654	28,299

- (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

- ・当年度においては、取扱件数は前年度並みとなりましたが、1件当たりの手数料が増加したことにより、不動産仲介収益は前年度に比べ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は27,209百万円と前年度に比べ1,123百万円の増収となり、営業利益は1,058百万円と前年度に比べ1,116百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前年度		当年度	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
不動産仲介	取扱件数 2,786件	9,394	取扱件数 2,761件	9,763
その他	—	16,691	—	17,446
合 計	—	26,085	—	27,209

- (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。

## 次年度の見通し

次年度のセグメント別の業績見通しにつきましては、ビル事業セグメントにおいて物件売却収入の増加及び新規ビルの通期稼働により増収増益、住宅事業セグメントにおいてマンション販売収入の増加により増収増益となるほか、都市開発事業セグメントにおいて当期の物件売却収入の反動減により減収減益となるものの、海外事業セグメントにおいては物件売却収入の増加により増収増益を見込んでおります。

この結果、営業収益が10,700億円で当年度に比べ1,428億円の増収、営業利益は1,600億円で当年度に比べ416億円の増益、経常利益は1,220億円で当年度に比べ296億円の増益となり、当期純利益は当年度に比べ124億円増益の580億円となる見込みです。

次年度の見通しは以下の通りであります。

[次年度（平成25年4月1日～平成26年3月31日）の見通し]

(単位：百万円)

区分	当年度	次年度(予想)	増 減
営業収益	927,157	1,070,000	142,843
営業利益	118,349	160,000	41,651
経常利益	92,381	122,000	29,619
当期純利益	45,507	58,000	12,493

セグメント別の次年度の見通しは以下の通りであります。

(単位：百万円)

	当年度		次年度(予想)	
	営業収益	営業利益又は 営業損失(△)	営業収益	営業利益又は 営業損失(△)
ビル事業	442,748	107,667	509,000	117,000
住宅事業	315,351	2,317	390,000	27,000
都市開発事業	50,278	11,180	35,000	5,000
海外事業	60,892	8,371	77,000	20,000
投資マネジメント事業	7,108	2,129	5,000	2,000
設計監理事業	19,568	1,234	20,000	1,000
ホテル事業	28,299	474	30,000	500
不動産サービス事業	27,209	1,058	26,000	1,000
その他の事業	4,408	△10	3,000	0
調整額	△28,707	△16,074	△25,000	△13,500
合計	927,157	118,349	1,070,000	160,000

## (2) 財政状態に関する分析

**当年度の連結キャッシュ・フロー**

当年度における連結ベースの現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前当期純利益、長期借入れ、社債の発行等による収入、有形固定資産の取得、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ23,934百万円減少し、191,837百万円となりました。

**(営業活動によるキャッシュ・フロー)**

当年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、122,286百万円の資金の増加（前年度比△80,956百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益56,741百万円に非資金損益項目である減価償却費73,364百万円等を調整した資金の増加に、たな卸資産の増減、法人税等の支払額等による資金の増減を加えたものであります。

**(投資活動によるキャッシュ・フロー)**

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、217,992百万円の資金の減少（前年度比+54,016百万円）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)**

当年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、27,150百万円の資金の増加（前年度比△30,038百万円）となりました。これは長期借入れや社債の発行等によるものであります。

**当年度末の連結貸借対照表**

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度
資産合計	4,387,015	4,711,521
負債合計	3,013,100	3,345,509
純資産合計	1,373,915	1,366,011
(参考) 有利子負債	1,716,890	2,085,417

### 次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次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2,800億円のキャッシュ・イン・フロー、投資活動は2,130億円のキャッシュ・アウト・フロー、財務活動は465億円のキャッシュ・アウト・フローを予定しております。

また次年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は4兆8,000億円、「負債の部」は3兆4,000億円、「純資産の部」は1兆4,000億円となる見込みであります。

### キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
自己資本比率	27.2%	28.3%	28.6%	26.3%
時価ベースの自己資本比率	48.8%	46.0%	46.7%	76.5%
債務償還年数	8.3年	6.3年	8.4年	17.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	7.3	10.4	8.9	4.9

※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〕

### (3) 会社の利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、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、配当を中心に、株主各位に対する安定的な利益還元を努めていくことを利益配分の基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案しながら、連結配当性向25%から30%程度を目処として、決定して参りたいと考えております。

当期につきましては、中間配当金を1株につき6円とした他、期末配当金についても前年度と同様、1株当たり6円とする予定であります（1株当たり年間配当金は12円の予定）。

また、平成25年度につきましても、今後の見通し及び上記配当方針を総合的に勘案した結果、中間配当金、期末配当金をそれぞれ6円とし、1株当たり年間配当金は12円とする計画であります。

## 2. 経営方針

### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「まちづくりを通じて社会に貢献する」という基本使命のもと、「人を、想う力。街を、想う力。」というブランドスローガンを掲げ、企業グループとしての成長と、様々なステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせながら、「真の企業価値の向上」を目指しています。

### (2) 中長期的な経営戦略等、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

当社グループでは前中期経営計画（平成20～22年度）において、当社グループの目指す将来像を「デベロップメントを核とした、グローバルな不動産ソリューションプロバイダー」と掲げ、デベロップメント力の強化、各事業のグローバル展開、提案型全社営業の進化をはじめとした取り組みにより、中長期的な成長への基盤作りを進めました。この基盤に立脚しつつ、更なる飛躍を目指すべく、長期ビジョン“BREAKTHROUGH 2020”を平成23年6月に策定しました。

当社グループを取り巻く外部環境は、国内市場における「成熟化」「ボーダレス化」、国際都市間競争のより一層の激化等、パラダイムシフトが明確化しています。“BREAKTHROUGH 2020”では、より長期的な視点で外部環境に対応するため、平成23年度を初年度とする、10年間の長期基本戦略と3年間の中期戦略を定めました。

中長期経営計画では当社の将来像を以下の通り設定し、その実現のための価値観、行動指針として、「5つの“Value”」「5つの“Action”」を掲げております。

平成23～32年度中長期経営計画 三菱地所グループの長期ビジョン	
「Mitsubishi Estate Group Vision : BREAKTHROUGH 2020」 都市の未来へ、世界を舞台に快適な空間と時間を演出する企業グループ	
5つの“Value”	5つの“Action”
“Innovative”	「都市再生の革新的な担い手としてチャレンジを続けます」
“Eco-conscious”	「環境への先進的取組みにより持続可能な成長を目指します」
“Customer-oriented”	「お客様を中心にお客様にとっての価値とは何かを考えます」
“Global”	「グローバルティの時代へ人も組織も事業も進化します」
“As One Team”	「グループ社員が一つになってビジョンに向かい進みます」

将来像に基づく長期基本戦略として、当社グループの事業を、資金投下によりデベロップメント事業を行い収益の柱とする「投資開発事業領域」（「丸の内」「都市開発」「住宅」「海外」の4事業）と、プロフェッショナルなサービスにより価値を提供する「マネジメント・サービス事業領域」に分類し、両事業領域間の連携を更に高め“バリューチェーン”を強化することで、従来から強みのある「投資開発事業領域」におけるNo.1を確立し、グループとしての成長を目指すことといたしました。

平成23年度からの3年間の中期戦略では、長期基本戦略を踏まえ、以下の事業領域毎のテーマ、全社テーマを設けています。

#### ○事業領域毎のテーマ

##### (i) 投資開発事業領域

###### ①「丸の内」事業：丸の内地区の価値最大化

世界有数のビジネス集積を促進すると共に、都市開発諸制度の活用や多様な都市機能の導入、災害に強い街づくりを見据えた公民連携を含むエリアマネジメント等を通じ、エリアとしての魅力・価値向上に努めます。

###### ②都市開発事業：マーケットをリードする開発促進

ポートフォリオマネジメントの強化を行うと共に、再開発・複合開発への積極的な参画、多様な用途の物件開発を通じ、不動産投資市場への優良物件の継続供給に努めます。

###### ③住宅事業：分譲マンション事業を中心とした事業強化

三菱地所レジデンスへの統合効果の発揮と併せて、管理・仲介・リフォームといった周辺ストックビジネスの強化を図ります。

###### ④海外事業：欧米ポートフォリオの拡大、アジア展開推進

英米での実績・ネットワークを生かした、欧米での更なる不動産開発の推進と、現地パートナーとの提携によるアジアでの事業拡大を図ります。

(ii) マネジメント・サービス事業領域：グループ力を生かしたソリューションサービスの提供

「PM・リーシング」、「商業」、「投資マネジメント」、「ホテル」、「不動産サービス」、「設計監理」の各領域にて、プロ集団として顧客への価値提供力を向上させると共に、グループ内の連携とバリューチェーンの強化に努めます。

○全社的テーマ

(i) 全社グローバル化推進

国内におけるグローバル化対応 (out-in)、海外での展開 (in-out) 双方の観点から、それぞれの事業領域でのグローバル化を推進します。

(ii) 環境への取り組み

地球環境との共生に積極的に取り組むべく「長期環境ビジョン」に基づき、環境負荷低減に向け、再生可能エネルギーの活用や環境共生技術研究の推進等、それぞれの事業において先進的な取り組みを行います。

(iii) 経営インフラの強化

グループ経営、リスクマネジメント、アセットマネジメント、リサーチ&アナリシスといった経営インフラ機能の強化を行います。

(iv) 人財の育成、活力ある職場づくり

人財のグローバル化や、多様性と活力のある組織・風土づくりを通して、当社グループの企業価値向上を支える人財の育成を行います。

定量目標につきましては、中長期経営計画“BREAKTHROUGH 2020”策定時に、当初3年間の中期戦略の最終年度（平成26年3月期）に目標とする経営指標として、EBITDA（※1）2,650億円、EBITDA（※1）／総資産5.3%以上、ネット有利子負債（※2）／EBITDA 7.5倍以内を掲げております。その後の事業環境変化の影響等を受け、例えば、EBITDAに関しては、平成26年3月期において2,420億円程度と見込んでいる状況ではありますが、引き続き、財務体質の健全性等とのバランスも勘案した上で、キャッシュ・フロー増大による企業価値の向上を目指して参ります。

なお、定量目標の前提として、S P C連結後の計数を用いています。

※1 EBITDA＝営業利益＋受取配当・利息＋持分法投資損益＋減価償却費

※2 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

3. 連結財務諸表  
(1) 連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	* 2 215,741	* 2 192,076
受取手形及び営業未収入金	41,927	* 2 29,925
有価証券	866	612
販売用不動産	120,573	152,354
仕掛販売用不動産	328,127	343,621
開発用不動産	8,632	8,615
未成工事支出金	7,208	5,509
その他のたな卸資産	859	935
エクイティ出資	288,548	208,523
繰延税金資産	15,148	21,064
その他	58,199	63,736
貸倒引当金	△2,130	△201
<b>流動資産合計</b>	<b>1,083,704</b>	<b>1,026,773</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	* 2 1,969,910	* 2 2,063,217
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,144,307	△1,177,223
建物及び構築物（純額）	825,602	885,994
機械装置及び運搬具	82,046	* 2 89,095
減価償却累計額及び減損損失累計額	△61,400	△64,361
機械装置及び運搬具（純額）	20,646	24,733
土地	1,672,379	* 2 1,883,246
信託土地	* 2 308,932	377,854
建設仮勘定	41,037	* 2 33,909
その他	41,254	* 2 46,542
減価償却累計額及び減損損失累計額	△27,617	△28,444
その他（純額）	13,637	18,098
<b>有形固定資産合計</b>	<b>2,882,235</b>	<b>3,223,836</b>
<b>無形固定資産</b>		
借地権	88,889	86,947
その他	7,454	7,485
<b>無形固定資産合計</b>	<b>96,344</b>	<b>94,432</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	173,991	201,005
長期貸付金	1,672	1,601
敷金及び保証金	101,833	110,689
繰延税金資産	7,803	16,798
その他	41,407	38,309
貸倒引当金	△1,978	△1,924
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>324,730</b>	<b>366,479</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>3,303,310</b>	<b>3,684,748</b>
<b>資産合計</b>	<b>4,387,015</b>	<b>4,711,521</b>

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	77,860	53,044
短期借入金	79,002	68,291
1年内返済予定の長期借入金	147,695	166,445
コマーシャル・ペーパー	—	35,000
1年内償還予定の社債	76,235	57,567
未払法人税等	15,455	8,935
債務保証損失引当金	—	7,030
繰延税金負債	—	879
その他	162,804	142,249
流動負債合計	559,053	539,444
固定負債		
社債	560,000	*2 689,664
長期借入金	*2 845,635	*2 1,058,240
受入敷金保証金	373,189	378,876
繰延税金負債	181,398	194,827
再評価に係る繰延税金負債	321,230	321,972
退職給付引当金	15,420	16,671
役員退職慰労引当金	712	743
負ののれん	*1 82,995	*1 88,143
その他	73,463	56,925
固定負債合計	2,454,046	2,806,065
負債合計	3,013,100	3,345,509
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	170,485
利益剰余金	471,087	413,392
自己株式	△4,366	△4,585
株主資本合計	778,580	720,666
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	47,251	70,608
繰延ヘッジ損益	△238	△221
土地再評価差額金	500,647	498,103
為替換算調整勘定	△69,449	△49,608
その他の包括利益累計額合計	478,211	518,881
新株予約権	451	500
少数株主持分	116,672	125,963
純資産合計	1,373,915	1,366,011
負債純資産合計	4,387,015	4,711,521



(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書  
(連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益	1,013,069	927,157
営業原価	*1 790,233	*1 733,392
営業総利益	222,836	193,765
販売費及び一般管理費	76,536	75,415
営業利益	146,299	118,349
営業外収益		
受取利息	334	420
受取配当金	3,829	3,603
負ののれん償却額	835	835
持分法による投資利益	515	517
その他	3,606	4,759
営業外収益合計	9,122	10,136
営業外費用		
支払利息	23,046	24,540
固定資産除却損	6,586	5,744
その他	5,124	5,819
営業外費用合計	34,756	36,104
経常利益	120,665	92,381
特別利益		
固定資産売却益	2,205	6,165
負ののれん発生益	—	1,374
特別利益合計	2,205	7,540
特別損失		
固定資産除却関連損	7,728	24,338
減損損失	*2 18,133	*2 2,826
土壌問題対策関連損	1,569	—
エクイティ出資評価損	3,011	8,985
サービスアパートメント事業関連損	3,618	—
診療所閉鎖関連損	1,296	—
債務保証損失引当金繰入額	—	7,030
特別損失合計	35,357	43,181
税金等調整前当期純利益	87,513	56,741
法人税、住民税及び事業税	28,715	16,528
法人税等調整額	△10,070	△14,620
法人税等合計	18,644	1,907
少数株主損益調整前当期純利益	68,869	54,833
少数株主利益	12,356	9,325
当期純利益	56,512	45,507

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	68,869	54,833
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△770	23,358
繰延ヘッジ損益	△246	△65
土地再評価差額金	23,717	△1,384
為替換算調整勘定	△8,299	19,556
持分法適用会社に対する持分相当額	△134	679
その他の包括利益合計	14,264	42,145
包括利益	83,134	96,979
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	71,203	87,337
少数株主に係る包括利益	11,931	9,641

## (3) 連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	141,373	141,373
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	141,373	141,373
<b>資本剰余金</b>		
当期首残高	170,485	170,485
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	170,485	170,485
<b>利益剰余金</b>		
当期首残高	449,889	471,087
会計方針の変更による累積的影響額	—	△89,146
遡及処理後当期首残高	449,889	381,940
当期変動額		
剰余金の配当	△16,653	△16,652
当期純利益	56,512	45,507
自己株式の処分	△19	△29
土地再評価差額金の取崩	△18,608	1,160
連結範囲の変動	△32	1,466
当期変動額合計	21,198	31,451
当期末残高	471,087	413,392
<b>自己株式</b>		
当期首残高	△4,390	△4,366
当期変動額		
自己株式の取得	△74	△384
自己株式の処分	98	166
当期変動額合計	23	△218
当期末残高	△4,366	△4,585
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	757,358	778,580
会計方針の変更による累積的影響額	—	△89,146
遡及処理後当期首残高	757,358	689,433
当期変動額		
剰余金の配当	△16,653	△16,652
当期純利益	56,512	45,507
自己株式の取得	△74	△384
自己株式の処分	78	136
土地再評価差額金の取崩	△18,608	1,160
連結範囲の変動	△32	1,466
当期変動額合計	21,221	31,233
当期末残高	778,580	720,666

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金		
当期首残高	48,021	47,251
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△770	23,356
当期変動額合計	△770	23,356
当期末残高	47,251	70,608
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△254	△238
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	16	16
当期変動額合計	16	16
当期末残高	△238	△221
土地再評価差額金		
当期首残高	458,297	500,647
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	42,350	△2,544
当期変動額合計	42,350	△2,544
当期末残高	500,647	498,103
為替換算調整勘定		
当期首残高	△61,151	△69,449
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△8,297	19,840
当期変動額合計	△8,297	19,840
当期末残高	△69,449	△49,608
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	444,912	478,211
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	33,298	40,669
当期変動額合計	33,298	40,669
当期末残高	478,211	518,881
新株予約権		
当期首残高	381	451
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	70	49
当期変動額合計	70	49
当期末残高	451	500
少数株主持分		
当期首残高	112,395	116,672
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,276	9,291
当期変動額合計	4,276	9,291
当期末残高	116,672	125,963

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	1,315,047	1,373,915
会計方針の変更による累積的影響額	—	△89,146
遡及処理後当期首残高	1,315,047	1,284,768
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	△16,653	△16,652
当期純利益	56,512	45,507
自己株式の取得	△74	△384
自己株式の処分	78	136
土地再評価差額金の取崩	△18,608	1,160
連結範囲の変動	△32	1,466
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	37,645	50,009
当期変動額合計	58,867	81,243
当期末残高	1,373,915	1,366,011

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	87,513	56,741
減価償却費	67,465	73,364
有形固定資産除売却損益(△は益)	7,886	11,560
有価証券売却損益(△は益)	△229	△260
有価証券評価損益(△は益)	333	—
エクイティ出資評価損	3,011	8,985
減損損失	18,133	2,826
社債発行費	375	573
のれん償却額	3,604	3,496
負ののれん発生益	—	△1,374
持分法による投資損益(△は益)	△515	△517
引当金の増減額(△は減少)	3,193	4,973
受取利息及び受取配当金	△4,164	△4,023
支払利息	23,087	24,594
売上債権の増減額(△は増加)	△6,416	11,672
たな卸資産の増減額(△は増加)	109,481	43,173
エクイティ出資の増減額(△は増加)	△82,423	△24,319
前渡金の増減額(△は増加)	△2,442	1,764
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△4,554	△11,083
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,146	△13,833
未払消費税等の増減額(△は減少)	△4,708	5,004
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△1,743	5,965
その他	35,860	△24,920
小計	249,601	174,363
利息及び配当金の受取額	4,379	6,277
利息の支払額	△22,931	△24,940
法人税等の支払額	△27,805	△33,413
営業活動によるキャッシュ・フロー	203,243	122,286
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	512	462
定期預金の預入による支出	△462	△412
有価証券の売却及び償還による収入	1,179	181
有価証券の取得による支出	△1,000	—
有形固定資産の売却による収入	10,592	9,948
有形固定資産の取得による支出	△282,109	△206,608
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,728	2,247
投資有価証券の取得による支出	△922	△2,804
借地権の売却による収入	—	52
借地権の取得による支出	△62	△1,527
短期貸付金の回収による収入	20	13,415
短期貸付けによる支出	△8	△17,777
長期貸付金の回収による収入	86	67
長期貸付けによる支出	△57	△9
共同事業による収入	837	8,417

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
共同事業による支出	△1,144	△21,987
その他	△1,199	△1,658
投資活動によるキャッシュ・フロー	△272,009	△217,992
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	4,794	△13,301
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	—	35,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△1,273	△1,807
長期借入れによる収入	241,898	399,752
長期借入金の返済による支出	△235,393	△486,374
社債の発行による収入	105,270	187,650
社債の償還による支出	△35,630	△82,881
自己株式の純増減額 (△は増加)	△9	△296
配当金の支払額	△16,653	△16,652
少数株主への配当金の支払額	△4,688	△9,094
その他	△1,126	15,157
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,189	27,150
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,262	3,838
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△13,839	△64,716
現金及び現金同等物の期首残高	229,062	215,771
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	7	42,724
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△66	△1,942
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	607	—
現金及び現金同等物の期末残高	215,771	191,837

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)、「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23年3月25日)、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日)及び「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」(実務対応報告第20号 平成23年3月25日)が平成23年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることになったことに伴い、第1四半期連結会計期間よりこれらの会計基準等を適用し、新宿六丁目特定目的会社、大手町デベロップメント特定目的会社、豊洲3の1特定目的会社、新宿六丁目S街区開発特定目的会社等、計6社を新たに連結子会社としました。

新たに連結子会社となる新宿六丁目特定目的会社、大手町デベロップメント特定目的会社、豊洲3の1特定目的会社、新宿六丁目S街区開発特定目的会社等、計6社への会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項(4)に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において新宿六丁目特定目的会社等に関する資産及び負債の全てを時価により評価しております。

この結果、当連結会計年度の期首の利益剰余金が89,146百万円減少しております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産については、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、上記の変更による当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。



(連結貸借対照表関係)

## \* 1 のれん及び負ののれん

のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
のれん	24,289百万円	21,199百万円
負ののれん	107,285百万円	109,342百万円
純額	82,995百万円	88,143百万円

## \* 2 長期借入金等のうち、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債務（ノンリコース債務）であります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
社債	—	4,664百万円
長期借入金	128,700百万円	174,635百万円

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。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
現金及び預金	1,904百万円	15,693百万円
受取手形及び営業未収入金	—	1,103百万円
建物及び構築物	8,123百万円	45,692百万円
機械装置及び運搬具	—	155百万円
土地	—	137,505百万円
信託土地	243,942百万円	—
建設仮勘定	—	353百万円
その他の有形固定資産	—	2,171百万円

(連結損益計算書関係)

\* 1 収益性の低下による簿価切下額は、以下の通りであり、営業原価に含めております。

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
13,941百万円	13,301百万円

\* 2 以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計23ヶ所)	長期前払費用、建物等	神奈川県横浜市他

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よって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、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23件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (18,133百万円) として特別損失に計上しました。

その内訳は、長期前払費用7,492百万円、建物・構築物他7,360百万円、土地・信託土地3,279百万円であります。

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・フローを主として5%で割り引いて算定しております。

当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

主な用途	種類	場所
賃貸資産その他 (計19ヶ所)	土地、建物等	埼玉県さいたま市他

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よって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、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19件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失 (2,826百万円) として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地1,615百万円、建物・構築物他1,210百万円であります。

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・フローを主として5%で割り引いて算定しております。

## (賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域及び海外（米国、英国）において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。

なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社を使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,467,177	2,622,741
期中増減額	155,563	342,654
期末残高	2,622,741	2,965,396
期末時価	4,469,512	4,920,768
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	233,688	232,419
期中増減額	△1,269	△4,854
期末残高	232,419	227,564
期末時価	330,100	339,800

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期末の時価は、以下によっております。

(1) 国内の不動産については、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

(2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	345,288	349,767
賃貸費用	224,155	231,696
差額	121,133	118,070
その他損益	△20,984	△17,189
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸収益	19,052	17,646
賃貸費用	16,393	16,431
差額	2,659	1,215
その他損益	△444	△5,534

(注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。

なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、建物管理費用、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

2. その他損益は、固定資産除却損、固定資産除却関連損、減損損失等であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会、その他の会議体が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。当社グループにおいて、管掌する事業・業務領域に則した共通の事業・業務目標と目標管理の責任を持つ組織単位として、複数の事業グループで構成される事業領域毎に業績を集計し、これを報告セグメントとして業績の開示を行います。報告セグメントの主要な内容は以下の通りであります。

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・賃貸・管理・リフォーム、不動産受託販売、ニュータウンの開発、余暇施設の運営、注文住宅の設計・請負
都市開発事業	オフィスビル・物流施設等の収益用不動産の開発・運用
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営・不動産投資マネジメント
投資マネジメント事業	不動産投資マネジメント
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
ホテル事業	ホテル施設の開発・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

2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表計上額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	都市開発事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
営業収益													
(1) 外部顧客への営業収益	504,100	341,040	55,650	42,108	5,756	13,502	25,093	24,817	1,012,070	998	1,013,069	—	1,013,069
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	6,749	1,783	159	—	168	6,430	561	1,268	17,120	2,507	19,628	△19,628	—
計	510,850	342,823	55,809	42,108	5,924	19,932	25,654	26,085	1,029,191	3,506	1,032,697	△19,628	1,013,069
セグメント利益又は損失(△)	146,007	4,792	1,609	8,020	1,464	1,190	△278	△57	162,750	181	162,932	△16,632	146,299
セグメント資産	2,915,905	685,447	230,467	328,935	28,147	21,520	23,462	25,171	4,259,057	27,468	4,286,526	100,489	4,387,015
その他の項目													
減価償却費(注) 4	55,948	1,932	1,766	5,673	40	73	1,174	512	67,123	86	67,210	254	67,465
有形固定資産及び無形固定資産の増加額(注) 4	143,767	8,511	81,007	57,330	54	26	1,251	734	292,683	119	292,803	△131	292,671

(注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。

2. セグメント利益又は損失の調整額△16,632百万円には、セグメント間取引消去△544百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,087百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

セグメント資産の調整額100,489百万円には、全社資産316,191百万円、セグメント間消去△215,701百万円が含まれております。

その他の項目の減価償却費調整額254百万円は、全社資産の償却額及びセグメント間消去であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額△131百万円は、全社資産の増減額及びセグメント間消去であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益と調整しております。
4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増減額が含まれております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント									その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務 諸表計上 額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	都市開 発事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監 理事業	ホテル 事業	不動産 サービス 事業	計				
営業収益													
(1)外部顧客への営業収益	434,743	310,833	46,113	60,892	7,044	12,582	27,841	26,126	926,176	980	927,157	—	927,157
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	8,004	4,517	4,165	—	64	6,986	457	1,083	25,280	3,427	28,707	△28,707	—
計	442,748	315,351	50,278	60,892	7,108	19,568	28,299	27,209	951,456	4,408	955,865	△28,707	927,157
セグメント利益又は損失(△)	107,667	2,317	11,180	8,371	2,129	1,234	474	1,058	134,434	△10	134,423	△16,074	118,349
セグメント資産	3,030,858	602,166	432,556	383,824	31,240	23,108	24,152	25,103	4,553,010	27,261	4,580,272	131,248	4,711,521
その他の項目													
減価償却費(注) 4	56,479	2,664	6,248	5,987	38	72	1,088	457	73,036	84	73,121	242	73,364
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額(注) 4	128,016	32,254	45,910	5,196	16	39	793	469	212,696	25	212,722	1,759	214,481

(注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。

2. セグメント利益又は損失の調整額△16,074百万円には、セグメント間取引消去△918百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,155百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

セグメント資産の調整額131,248百万円には、全社資産298,933百万円、セグメント間消去△167,685百万円が含まれております。

その他の項目の減価償却費調整額242百万円は、全社資産の償却額及びセグメント間消去であります。また有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,759百万円は、全社資産の増減額及びセグメント間消去であります。

3. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書における営業利益と調整しております。
4. その他の項目の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増減額が含まれております。

## 【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への営業収益及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の営業収益及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益の内、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

## 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスごとの情報は「セグメント情報」の「2. 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報」に同様の記載をしているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

本邦の外部顧客への営業収益及び本邦に所在している有形固定資産の金額が、いずれも連結損益計算書の営業収益及び連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えているため、地域ごとの情報の記載を省略しております。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益の内、特定の顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	都市開発事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
減損損失	8,657	9,111	54	269	—	—	39	—	18,133	—	18,133	—	18,133

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	都市開発事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
減損損失	16	2,715	—	94	—	—	—	—	2,826	—	2,826	—	2,826

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	都市開発事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
のれん償却額	489	3,126	—	753	70	—	—	—	4,440	0	4,440	—	4,440
のれん未償却残高	113	17,723	—	6,312	140	—	—	—	24,289	0	24,289	—	24,289
負ののれん償却額	835	—	—	—	—	—	—	—	835	—	835	—	835
負ののれん未償却残高	107,285	—	—	—	—	—	—	—	107,285	—	107,285	—	107,285

当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	ビル事業	住宅事業	都市開発事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	ホテル事業	不動産サービス事業	計				
のれん償却額	388	3,126	—	746	70	—	—	—	4,331	0	4,331	—	4,331
のれん未償却残高	—	14,597	—	6,530	70	—	—	—	21,198	0	21,199	—	21,199
負ののれん償却額	835	—	—	—	—	—	—	—	835	—	835	—	835
負ののれん未償却残高	109,342	—	—	—	—	—	—	—	109,342	—	109,342	—	109,342

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	905.60円	893.27円
1株当たり当期純利益金額	40.72円	32.79円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	40.71円	32.78円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	56,512	45,507
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	56,512	45,507
普通株式の期中平均株式数(株)	1,387,801,783	1,387,704,030
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	323,027	401,951
(うち、新株予約権)	(323,027)	(401,951)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権 ストックオプション(平成16年6月29日株主総会決議分)。 潜在株式の数 102,000株	—

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。