



平成21年4月30日

各 位

会社名 三菱地所株式会社
代表者名 取締役社長 木村 恵司
コード番号 8802
問合せ先 執行役員広報部長 清沢 光司
(TEL 03-3287-5200)

(訂正) 平成20年3月期 決算短信

平成20年4月30日13時00分に発表した標記開示資料について訂正がありましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 訂正箇所 (正誤表)

訂正箇所は [] を付して表示しております。

31ページ

4. 連結財務諸表

注記事項

(連結貸借対照表関係)

【訂正前】

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産	担保に供している資産
現金及び預金 2,926百万円	現金及び預金 5,518百万円
受取手形及び営業未収入金 43百万円	たな卸資産 127,409百万円
建物及び構築物 115,683百万円	建物及び構築物 <u>172,827</u> 百万円
機械装置及び運搬具 3,796百万円	機械装置及び運搬具 6,375百万円
土地 45,576百万円	土地 <u>118,825</u> 百万円
建設仮勘定 2,031百万円	信託土地 279,567百万円
その他の有形固定資産 22百万円	その他の有形固定資産 3百万円
その他の無形固定資産 3百万円	その他の無形固定資産 27百万円
投資有価証券 0百万円	投資有価証券 94百万円
計 170,083百万円	計 <u>710,648</u> 百万円

【訂正後】

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)
担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産	担保に供している資産
現金及び預金	現金及び預金
2,926百万円	5,518百万円
受取手形及び営業未収入金	たな卸資産
43百万円	127,409百万円
建物及び構築物	建物及び構築物
115,683百万円	<u>151,547</u> 百万円
機械装置及び運搬具	機械装置及び運搬具
3,796百万円	6,375百万円
土地	土地
45,576百万円	<u>230,507</u> 百万円
建設仮勘定	信託土地
2,031百万円	279,567百万円
その他の有形固定資産	その他の有形固定資産
22百万円	3百万円
その他の無形固定資産	その他の無形固定資産
3百万円	27百万円
投資有価証券	投資有価証券
0百万円	94百万円
計	計
170,083百万円	<u>801,051</u> 百万円

以 上



平成20年6月20日

各位

会社名 三菱地所株式会社
代表者名 取締役社長 木村 恵司
コード番号 8802
問合せ先 執行役員広報部長 清沢 光司
(TEL 03-3287-5200)

(訂正) 平成20年3月期 決算短信

平成20年4月30日13時00分に発表した標記開示資料について訂正がありましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 訂正箇所 (正誤表)

訂正箇所は [] を付して表示しております。

19ページ

3. 経営方針

(2) 中長期的な経営戦略、目標とする経営指標及び会社の対処すべき課題

【訂正前】

定量目標については、前中期経営計画に於ける「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す。」という方針を踏襲し、最終年度に達成すべき経営指標を以下の通り掲げております。

平成22年度 経営指標

○EBITDA (※1)	3,000億円	(平成19年度実績) 2,459億円 (※3)
○EBITDA (※1) / 総資産	6.5%以上	(平成19年度実績) 6.3%
○ネット有利子負債・EBITDA倍率 (※2)	6.0倍以内	(平成19年度実績) 5.1倍 (※4)
(前提となる計数計画)		
営業収益 12,200億円		(平成19年度実績) <u>7,890億円</u>
営業利益 2,350億円		(平成19年度実績) <u>1,695億円</u>
経常利益 2,000億円		(平成19年度実績) <u>1,565億円</u>

【訂正後】

定量目標については、前中期経営計画に於ける「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す。」という方針を踏襲し、最終年度に達成すべき経営指標を以下の通り掲げております。

平成22年度 経営指標

○EBITDA (※1)	3,000億円	(平成19年度実績) 2,459億円 (※3)
○EBITDA (※1) / 総資産	6.5%以上	(平成19年度実績) 6.3%
○ネット有利子負債・EBITDA倍率 (※2)	6.0倍以内	(平成19年度実績) 5.1倍 (※4)
(前提となる計数計画)		
営業収益 12,200億円		(平成19年度実績) <u>7,876億円</u>
営業利益 2,350億円		(平成19年度実績) <u>1,779億円</u>
経常利益 2,000億円		(平成19年度実績) <u>1,620億円</u>

30ページ

4. 連結財務諸表

表示方法の変更

【訂正前】

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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
_____	(連結貸借対照表関係) 前年度において、「土地」に含めて表示していた「信託土地」は、資産の100分の5を超えたため、当年度から区分掲記することに変更しております。なお、前年度の「土地」に含めておりました「信託土地」は41,233百万円であります。

【訂正後】

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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(連結貸借対照表関係) 前年度において、「連結調整勘定」として掲記されていたものは、当年度から「のれん」又は「負ののれん」と表示しております。 _____	(連結貸借対照表関係) _____
(連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前年度において「連結調整勘定償却額」と掲記されていたものは、当年度から「のれん償却額」と表示しております。	_____

38ページ

4. 連結財務諸表

注記事項

(企業結合等)

(1)対象となった事業体の名称及びその事業の内容

①対象となった事業体

【訂正前】

事業体の名称：匿名組合アクアシティ・プロパティ _____

【訂正後】

事業体の名称：匿名組合アクアシティ・プロパティ ーズ

39ページ

4. 連結財務諸表

注記事項

(開示対象特別目的会社関係)

【訂正前】

(注5) (株)三菱地所設計は、特別目的会社と設計監理業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

【訂正後】

(注5) (株)三菱地所設計は、特別目的会社から設計監理業務等を受託しており、営業収益を計上しております。

以上



平成20年5月16日

各 位

会社名 三菱地所株式会社
代表者名 取締役社長 木村 恵司
コード番号 8802
問合せ先 執行役員広報部長 清沢 光司
(TEL 03-3287-5200)

(訂正) 平成20年3月期 決算短信

平成20年4月30日13時00分に発表した標記開示資料について訂正がありましたのでお知らせいたします。

記

1. 訂正の理由

連結子会社「匿名組合堂島インベストメント」の決算日及びセグメント情報の減損損失の表記に誤りがありましたので、これを訂正するものです。

尚、連結財務諸表、個別財務諸表への影響はございません。

2. 訂正箇所 (正誤表)

訂正箇所は [] を付して表示しております。

P 2 8

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

【訂正前】

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124社と㈱四季リゾート他2社の決算日は12月31日、京葉土地開発㈱他5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。

【訂正後】

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124社と㈱四季リゾート他2社の決算日は12月31日、京葉土地開発㈱他5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29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 4 1

(セグメント情報)

a. 事業の種類別セグメント情報

II 当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

【訂正前】

(単位：百万円)

	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
減損損失	—	32	—	1,401	—	56	—	—	—	—	7	1,498

【訂正後】

(単位：百万円)

	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
減損損失	—	32	—	1,401	—	56	—	—	—	1,490	7	1,498

以 上

平成20年3月期 決算短信

平成20年 4月30日

上場会社名 三菱地所株式会社 上場取引所 東大名福札
 コード番号 8802 URL <http://www.mec.co.jp>
 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) 清沢 光司 配当支払開始予定日 平成20年 6月30日
 定時株主総会開催予定日 平成20年 6月27日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年 6月27日

(百万円未満切捨て)

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

(1) 連結経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	787,652	△16.9	177,983	7.1	162,061	6.8	86,963	△11.0
19年3月期	947,641	12.3	166,165	20.7	151,674	25.1	97,662	74.9

	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	売上高 営業利益率
	円	銭	円	銭	%	%	%
20年3月期	62	99	62	97	7.1	4.2	22.6
19年3月期	70	95	70	71	8.3	4.5	17.5

(参考) 持分法投資損益 20年3月期 3,739百万円 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	百万円	百万円	%	円	銭
20年3月期	4,327,137	1,347,295	1,347,295	28.6	897	40	
19年3月期	3,447,272	1,260,908	1,260,908	35.6	887	79	

(参考) 自己資本 20年3月期 1,238,889百万円 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
20年3月期	△16,248	△212,207	238,942	219,712
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			配当金総額 (年間)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)			
	中間期末	期末	年間						
19年3月期	円 6	銭 00	円 8	銭 00	円 14	銭 00	百万円 19,329	% 19.7	% 1.6
20年3月期	円 8	銭 00	円 8	銭 00	円 16	銭 00	百万円 22,089	% 25.4	% 1.8
21年3月期 (予想)	円 8	銭 00	円 8	銭 00	円 16	銭 00	—	% 27.4	—

3. 平成21年3月期の連結業績予想 (平成20年4月1日～平成21年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期連結累計期間	456,500	43.6	80,500	38.1	63,000	25.2	30,000	18.1	21	73
通期	1,072,000	36.1	196,500	10.4	162,500	0.3	80,500	△7.4	58	31

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） 有

新規 3社 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)、㈱サンシャインシティ、藤和不動産㈱
除外 0社

(注) 詳細は、17ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 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（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、29ページ「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） 20年3月期 1,382,518,351株 19年3月期 1,382,518,351株
- ② 期末自己株式数 20年3月期 1,993,604株 19年3月期 1,969,290株

(注) 1株当たり当期純利益（連結）の算定の基礎となる株式数については、43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20年3月期の個別業績（平成19年4月1日～平成20年3月31日）

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年3月期	524,711	2.8	124,642	2.8	113,259	7.1	59,631	15.4
19年3月期	510,190	9.6	121,193	28.1	105,774	33.1	51,658	28.2

	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
20年3月期	43	19	43	18
19年3月期	37	53	37	40

(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	
20年3月期	3,165,713	1,130,901	1,130,901	1,130,901	35.7	819	06	
19年3月期	3,001,119	1,137,962	1,137,962	1,137,962	37.9	824	21	

(参考) 自己資本 20年3月期 1,130,759百万円 19年3月期 1,137,882百万円

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、業績予想の前提条件その他関連する事項につきましては、10ページ「1. 経営成績（1）経営成績に関する分析」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

当年度の概況

当年度の我が国経済は、年度前半では輸出、生産といった指標について足踏みがみられましたが、設備投資が増加基調で推移し、雇用情勢も着実な改善を示しました。年度後半からは、建築基準法の改正による住宅投資の減少が見られましたが、輸出が回復に向かうとともに設備投資も緩やかに増加したことにより、景気は一部に弱さが見られるものの緩やかな拡大を続けました。

今後は、足元で企業の設備投資に慎重な姿勢が見られるなど、景気の先行きに不透明感が広がりつつあります。原油価格の高騰等による諸コストの増加、サブプライムローン問題による世界の金融市場の混乱といった要因により、企業収益は弱含んでおり、海外経済、特に米国経済の動向等には引き続き留意する必要があります。

当不動産業界におきましては、オフィスビル賃貸市場では、減速していた設備投資が再び増加するなど、景気の回復基調を背景にした企業の前向きな事務所移転により、逼迫した需給状況が続いておりましたが、今年に入って一部の地方中核都市において新規供給に伴う解約が見られ、空室率が上昇に転じております。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、特に大型新築ビルの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、高水準で推移しております。

また、公示地価が全国平均で2年連続で前年を上回り、地価の上昇はオフィスや住宅の根強い需要を背景に3大都市圏から地方の中核都市や大都市周辺にも波及しました。ただ昨年後半からはいわゆるサブプライムローン問題などの影響を受け、都心部では上昇率が鈍化した地点も見られています。

今後のオフィスビル市場では、都心5区では前年に比べ新規供給面積が約半分に減少する一方、大型新築ビルの募集動向が順調に推移しているなど企業の潜在需要は堅調であるものと見られ、需給が逼迫する状況は続くと思われれます。不動産投資市場では、一部のエリアでは物件獲得競争が継続し、高水準の価格帯での取引が為されました。一方で昨年後半以降は、前述のサブプライムローン問題などの影響から、一部の投資ファンドや機関投資家に投資を手控える動きも見られ始める等、先行き不透明感が出てきており、今後の市場動向に十分な注意を払う必要があると認識しております。

住宅市場では、2007年の首都圏のマンション供給戸数が6万戸強（対前年比約18%減）に止まり、2年連続して前年水準を大幅に下回りました。これは地価・建築工事費の上昇に伴う販売価格の上昇により、一部の郊外物件などで販売動向に鈍化傾向が見られたことが要因の一つとして考えられますが、加えて年後半における建築基準法改正に伴う住宅着工の遅れの影響から更に供給戸数が減少したものと思われれます。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、新築マンションの販売価格は引き続き高水準で推移しておりますが、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、停滞していた住宅着工について改善の兆しが見えてきている中、供給時期や竣工時期が集中する等の影響も懸念されることから、注視を要する状況が続いております。

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。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まいります。

当年度の業績は、営業収益が787,652百万円で前年度に比べ159,988百万円の減収(△16.9%)、営業利益は177,983百万円で11,818百万円の増益(+7.1%)、経常利益は10,386百万円増益(+6.8%)の162,061百万円となりました。

特別損益につきましては、前年度において関係会社株式売却益40,060百万円、出資金売却益2,150百万円、事業譲渡益1,895百万円、固定資産売却益1,115百万円の計45,222百万円を特別利益に、固定資産除却関連損13,423百万円、減損損失5,503百万円の計18,926百万円を特別損失に計上したのに対して、当年度においては、特別利益として関係会社株式売却益2,255百万円、固定資産信託受益権売却益1,737百万円、投資有価証券売却益1,697百万円の計5,690百万円を、特別損失として投資有価証券評価損2,769百万円、減損損失1,498百万円、たな卸資産評価損1,458百万円、固定資産除却関連損1,194百万円、借入金期限前返済精算金1,168百万円の計8,088百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は159,663百万円となり、当期純利益は前年度に比べ10,698百万円減益(△11.0%)の86,963百万円となりました。

当年度の業績は以下の通りであります。

[当年度の業績]

(単位：百万円)

区分	前年度	当年度	増減
営業収益	947,641	787,652	△159,988
営業利益	166,165	177,983	11,818
経常利益	151,674	162,061	10,386
当期純利益	97,662	86,963	△10,698

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

[当年度の業績]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	前年度		当年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	353,956	100,214	380,562	114,490
住宅事業	231,514	23,979	213,903	24,326
資産開発事業	38,216	23,520	29,430	16,863
海外事業	226,444	22,005	71,920	27,544
設計監理事業	17,790	1,181	19,086	2,324
注文住宅事業	34,550	△169	31,216	△616
ホテル事業	33,493	1,616	33,163	1,362
不動産サービス事業	28,851	6,082	27,941	4,108
その他の事業	4,260	798	4,982	995
消去又は全社	△21,437	△13,064	△24,554	△13,415
合計	947,641	166,165	787,652	177,983

(a) ビル事業

- ・当年度においては、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「MMパークビル」等を売却したものの、前年度に比べ減収となりました。尚、空室率は、平成19年3月末時点で1.68%だったのに対し、平成20年3月末時点では2.06%となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は380,562百万円と前年度に比べ26,605百万円の増収となり、営業利益は前年度に比べ14,275百万円増益の114,490百万円となりました。
- ・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「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、平成19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。

(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) 1,774,615㎡ (転貸) 909,482㎡ (合計) 2,684,097㎡	254,102	貸付面積 (所有) 2,021,464㎡ (転貸) 859,850㎡ (合計) 2,881,314㎡	280,291
ビル運営管理受託	管理受託面積 891,391㎡	10,035	管理受託面積 1,093,508㎡	11,350
営繕請負工事	受注件数 6,059件 完成件数 6,070件	13,500	受注件数 5,711件 完成件数 5,989件	26,637
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	8,620	供給先 オフィスビル 82棟 ホテル 3棟 地下鉄 15駅舎	8,278
その他	—	67,698	—	54,004
合計	—	353,956	—	380,562

- (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. 貸付面積等には、当年度末から新たに連結した子会社の数値は含めておりません。

(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

「M. M. TOWERS FORESIS」	マンション	(神奈川県横浜市)
「ザ・センター東京」	マンション	(東京都新宿区)
「CAPITAL MARK TOWER」	マンション	(東京都港区)
「ルーシーテラス」	建売住宅	(千葉県船橋市)
「ドリームズ・デザイン鷺沼土橋」	建売住宅	(神奈川県川崎市)

- ・当年度においては、マンションの売上計上戸数が前年度に比べ減少したため、マンション収益は減収となりました。住宅管理業務受託収益は受託件数の増加により増収となりました。当セグメントの営業収益は213,903百万円と前年度に比べ17,611百万円の減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業利益は、マンションの原価率の改善等により、前年度に比べ347百万円増益の24,326百万円となりました。

(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	販売戸数 3,445戸	167,692	販売戸数 2,780戸	148,678
建売住宅	販売戸数 126戸	5,560	販売戸数 82戸	4,302
更地販売等	販売区画数 251区画	4,885	販売区画数 176区画	6,769
事業受託	受注件数 4件／完成件数 4件	6,612	受注件数 7件／完成件数 6件	6,464
住宅管理業務受託	受託件数 156,986件	29,782	受託件数 164,306件	31,638
余暇事業	—	7,272	—	7,097
その他	—	9,708	—	8,952
合計	—	231,514	—	213,903

- (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度に比べ減収となりました。また、前年度においては請負工事収入を計上しましたが、今年度は計上物件がありませんでした。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は29,430百万円と前年度に比べ8,785百万円の減収となり、営業利益も6,657百万円減益の16,863百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
エクイティ等投資収益	28,193	24,189
フィー収入	3,412	5,240
請負工事収入	6,610	—
合計	38,216	29,430

- (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、事業を展開する米国の各都市や英国ロンドン市においてオフィス賃貸マーケットが堅調に推移したこと、また、米国オレゴン州において物件を売却したこと等により、不動産開発・賃貸収益は、外貨・円貨ベース(前年度116.40円/ドル、当年度117.85円/ドル)共に前年度に比べ大幅な増収となりました。また、その他収益(不動産投資マネジメント業務収益等)も前年度を上回りました。
- 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71,920百万円と前年度に比べ154,523百万円の大幅な減収となりましたが、不動産総合サービスの営業費用がなくなったこと、物件売却益の寄与等により、営業利益は前年度に比べ5,538百万円増益の27,544百万円となりました。

(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
不動産総合サービス	取扱件数 9,336件	176,044	貸付面積 482,911㎡	—
不動産開発・賃貸	貸付面積 515,220㎡		管理受託面積 485,896㎡	
	管理受託面積 484,948㎡	46,281		67,613
その他	—	4,118	—	4,306
合計	—	226,444	—	71,920

- (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。
- ・ 当年度においては、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度に比べ1,295百万円増収の19,086百万円となりました。
- ・ この結果、当セグメントの営業利益は、大型物件を中心に原価率が改善したこと等により、前年度に比べ1,143百万円の大幅増益の2,324百万円となりました。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が計上しております。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	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 1,030件 完成件数 1,012件	14,248	受注件数 1,067件 完成件数 1,079件	15,547
内装工事	受注件数 184件 完成件数 171件	1,273	受注件数 180件 完成件数 177件	2,012
その他	—	2,268	—	1,526
合計	—	17,790	—	19,086

- (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、一般注文住宅及び請負事業の受注件数は前年度を下回りました。
- ・ 当年度においては、一般注文住宅及び請負事業の完成件数は減少し、1件当たりの金額が増加したものの、営業収益は31,216百万円と前年度に比べ3,333百万円の減収となり、営業損益は616百万円の損失を計上し、前年度比で446百万円悪化しました。

(単位：百万円)

摘要	前年度		当年度	
	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 401件 完成件数 425件	17,108	受注件数 333件 完成件数 342件	15,305
請負事業	受注件数 238件 完成件数 233件	7,210	受注件数 214件 完成件数 201件	6,427
その他	—	10,231	—	9,483
合計	—	34,550	—	31,216

- (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。
- ・当年度においては、「ロイヤルパークホテル」等好調に推移したホテルもありましたが、前年度に「厚木ロイヤルパークホテル」を売却した影響により、全体としては、営業収益が前年度に比べ330百万円減の33,163百万円となり、営業利益は前年度に比べ254百万円減益の1,362百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
宿泊部門	11,828	11,821
レストラン・バー部門	8,736	8,655
宴会部門	10,490	10,227
その他	2,438	2,459
合計	33,493	33,163

- (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㈱においては、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微増となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、27,941百万円と前年度に比べ910百万円の減収となり、営業費用、販売費及び一般管理費も増加したことにより、営業利益は前年度に比べ1,973百万円減益の4,108百万円となりました。

(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
住宅販売受託	受託件数 8,158件	8,360	受託件数 5,879件	6,424
不動産仲介	取扱件数 1,888件	10,574	取扱件数 1,809件	10,758
その他	—	9,916	—	10,758
合計	—	28,851	—	27,941

- (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、4,982百万円と前年度に比べ722百万円の増収となり、営業利益は995百万円と前年度に比べ196百万円増益となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
その他	4,260	4,982
合計	4,260	4,982

- (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

事業の種類別セグメントの業績見通しについては、ビル事業セグメント及び住宅事業セグメントにおいて当年度末に新規連結した子会社の売上寄与により増収増益、資産開発事業セグメントにおいて増収増益、海外事業セグメントにおいて減収減益、設計監理事業セグメントにおいて増収減益、不動産サービス事業セグメントにおいて増収増益を見込んでおります。

営業収益が1兆720億円で当年度に比べ2,843億円の増収(+36.1%)、営業利益は当年度に比べ185億円増益の1,965億円、経常利益は当年度と同水準の1,625億円となり、当期純利益は805億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20年4月1日～平成21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	787,652	1,072,000	284,348
営業利益	177,983	196,500	18,517
経常利益	162,061	162,500	439
当期純利益	86,963	80,500	△6,463

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

(単位:百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当年度		次年度(予想)	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	380,562	114,490	407,000	123,000
住宅事業	213,903	24,326	422,500	32,000
資産開発事業	29,430	16,863	87,500	30,500
海外事業	71,920	27,544	55,500	15,500
設計監理事業	19,086	2,324	20,000	1,500
注文住宅事業	31,216	△616	34,000	0
ホテル事業	33,163	1,362	33,000	1,500
不動産サービス事業	27,941	4,108	31,000	5,000
その他の事業	4,982	995	3,500	500
消去又は全社	△24,554	△13,415	△22,000	△13,000
合計	787,652	177,983	1,072,000	196,500

(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、減価償却費、有形固定資産の売却、社債の発行、長期借入金の借入等による収入、有形固定資産の取得、社債の償還、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ13,622百万円増加し、219,712百万円となりました。

(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、16,248百万円の資金の減少（前年度比△166,958百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益159,663百万円に非資金損益項目である減価償却費56,867百万円等を調整した資金の増加に、売上債権、エクイティ出資、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)

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、212,207百万円の資金の減少（前年度比△126,817百万円）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、238,942百万円の資金の増加（前年度比+273,036百万円）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資金の増加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	3,447,272	4,327,137
負債合計	2,186,364	2,979,841
純資産合計	1,260,908	1,347,295
(参考) 有利子負債	1,012,588	1,645,407

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475億円のキャッシュインフロー、投資活動は2,155億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は新規調達、配当金の支払等により1,300億円のキャッシュイン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4兆5,220億円、「負債の部」は3兆1,280億円、「純資産の部」は1兆3,940億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16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度
自己資本比率	29.5%	34.6%	35.6%	28.6%
時価ベースの自己資本比率	51.7%	116.5%	155.0%	77.2%
債務償還年数	13.5年	5.9年	6.7年	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	3.5	8.8	8.1	—

※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〕

※平成19年度においては、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため、「債務償還年数」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」は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・次期の配当

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を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。

当期につきましては、中間配当金を1株につき前期比2円増の8円とした他、期末配当金についても昨年と同様、1株当たり8円とする予定であります（1株当たり年間配当金は16円の予定）。

また、平成20年度につきましても、中間配当金、期末配当金をそれぞれ8円とし、1株当たり年間配当金は16円とする計画であります。

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㈱サンシャインシティ、㈱横浜スカイビル、㈱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。
- ・連結子会社である匿名組合メックデベロップメント他1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。

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、サンシャインビーエス㈱、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㈱、㈱イムズは、当社商業施設ほかの運営・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、東京ガレージ㈱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。

④ 地域冷暖房事業

- ・連結子会社である丸の内熱供給㈱、池袋地域冷暖房㈱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。
- ・連結子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。
- ・連結子会社である藤和那須リゾート㈱は、遊園地及び別荘地の管理・運営を行っております。
- ・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。
- ・連結子会社である藤和不動産流通サービス㈱は、不動産に関するプロパティマネジメント事業、不動産コンサルティング事業を行っております。
- ・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、金融商品取引法に基づく投資運用業の登録を受け、ジャパンリアルエステイト投資法人(東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場)の資産運用を行っております。

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、主に不動産開発事業、不動産投資顧問事業を行っております。

- ・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124社並びに持分法適用会社24社は、全米各地及び英国ロンドンにおいて、オフィスビルの保有・運営を含む不動産開発事業並びに不動産投資顧問事業を行っております。

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㈱ほかにも供給しております。

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、ホテルを運営しております。
- ・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」）を運営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークイン名古屋、㈱東北ロイヤルパークホテル、㈱ロイヤルパーク汐留タワー、㈱横浜ロイヤルパークホテルは、㈱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」「仙台ロイヤルパークホテル」「ロイヤルパーク汐留タワー」「横浜ロイヤルパークホテル」）の運營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。

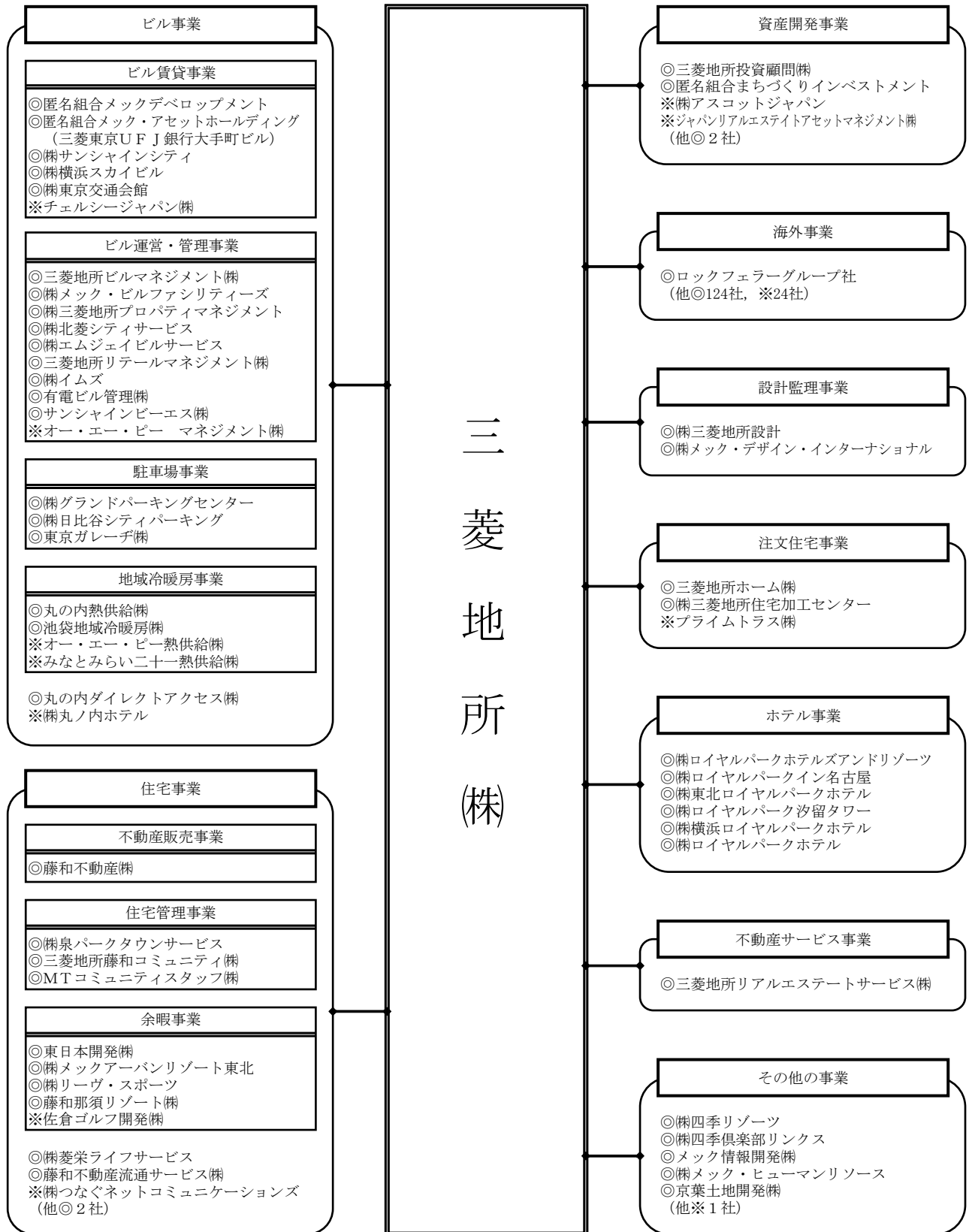
- ・連結子会社である三菱地所リアルエステートサービス㈱は、当社ほかより不動産の販売代理業務を受託するほか、不動産仲介事業等を行っております。

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。

関係会社の状況

① 連結子会社

当年度において新たに連結子会社となった会社の内、特定子会社に該当する会社は以下の通りです。

名称	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	
					営業上の取引	当社関係者 ／全取締役
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)	東京都 中央区	25,942 [71.2]	ビル事業	—	—	—
㈱サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	〃	59.6	—	3/16
藤和不動産㈱	東京都 中央区	17,641	住宅事業	52.1	—	2/13

(注) 資本金又は出資金の[]内は出資総額に対する当社出資比率(%)であります。

上記3社以外の関係会社については、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

(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、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17～19年度）に於いて、「デベロップメントを核とした高い不動産価値創出能力を持つ、新時代の不動産会社として確かな地位を築く（未来への礎を築く）」を基本目標に設定し、デベロップメント機能、不動産サービス機能、提案型全社営業機能の強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。この基盤に立脚し更なる飛躍を目指すべく、平成20～22年度（2008～2010年度）を対象期間とする新中期経営計画“アクション2010”を本年2月に策定しましたが、策定に当たっては、当社グループを取り巻く以下4点の経営環境の変化に着目しました。

- ・グローバル化：不動産の投資家（資金）・ユーザー・競合のグローバル化が進展
- ・不動産の金融化：年金・政府系ファンドなどの資産運用ニーズの拡大、不動産プレーヤーの多様化
- ・加速する情報化：IT環境の革新の下、市場等の変化のスピードが加速・変化の度合いが拡大
- ・環境との共生：環境問題への取り組みに関する意識の世界的高まり

以上の前中期経営計画の成果、コーポレートブランド、経営環境の変化を踏まえ、新中期経営計画では当社の将来像を以下の通り設定し、それに向かったアクションを推進することとしております。

平成20～22年度中期経営計画 当社グループの目指す将来像
「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」

将来像に基づく個別アクション・テーマの設定に当たっては、当社グループのコア事業を、それぞれの事業特性と事業環境を踏まえ、次の四つの領域に分類しました。

- 領域1 不動産保有事業：不動産からの賃料収入（インカムゲイン）を得る事業
- 領域2 不動産回転投資事業：不動産の開発利益・キャピタルゲインを得る事業
- 領域3 不動産投資マネジメント事業：投資家に運用サービスを提供してフィー収入を得る事業
- 領域4 不動産サービス事業：不動産に関するサービスの提供でフィー収入を得る事業

これまでの当社グループにおいては、不動産保有事業（領域1）、不動産回転投資事業（領域2）に、事業プレゼンス、経営資源が集中していましたが、昨今の当社グループを取り巻く顧客・市場の構造変化も踏まえ、「当社グループの目指す将来像」では、中長期的視野で不動産投資マネジメント事業（領域3）、不動産サービス事業（領域4）の比率を高めていくことを目指すことと致しました。

①各事業領域のアクション・テーマ

(i) 領域1：不動産保有事業

○丸の内などの保有資産価値の最大化

- ・アセットマネジメント（AM）機能を強化して、保有資産から得られるキャッシュフローの向上や、投資効率が高い再開発を推進し、丸の内を中心とする保有資産の価値最大化に努めます。
- ・その一環として、プロパティマネジメント（PM）機能、リーシング機能をAM機能から組織上分化し、一層の強化を図ります。

(ii) 領域2：不動産回転投資事業

○デベロップメント力の更なる強化とリスク管理能力の進化

- ・用途、手法、期間、エリアなど多様な開発メニューにおいて強みを持ち、幅広く開発事業への投資を進めます。
- ・デベロップメント力の強化を進める一方、開発投資資金のポートフォリオの状況を的確に把握し、リスク管理能力を進化させます。
- ・藤和不動産㈱とのコラボレーションを進め、グループとしてのデベロップメント力を磨きます。

(iii) 領域3：不動産投資マネジメント事業

○グローバルプラットフォームの構築

- ・不動産への資金導入を促す主導的な役割を果たし、資金運用セクターとしての不動産の地位の確立に貢献します。
- ・海外の主要都市で展開できるさまざまなネットワークを築くなど、不動産への資金導入の受け皿として、グローバルな不動産投資マネジメントのプラットフォーム構築を進めます。

(iv) 領域4：不動産サービス事業

○デベロップメント力向上にも資するトップ・サービス・プロバイダーを目指す

- ・仲介、アドバイザー業務など多様な不動産サービスメニューを生かし、CRE（企業不動産）に関するさまざまなソリューション提供力を高めることで、法人に対するサービス提供の分野における「ベストパートナー」、「ベストプレイヤー」としての地位を確立します。
- ・保有・回転投資・投資マネジメント各事業における競争力の源泉として、PM、リーシング、設計監理をはじめとした不動産サービスの提供能力を高めます。

②事業横断的な競争力強化のアクション・テーマ

(i) 各事業のグローバル展開

海外に保有する資産の持続的な価値向上を目指すとともに、海外における回転投資、投資マネジメント、不動産サービス事業も成長領域として位置づけ、それぞれの時間軸でグローバル化を進めながら、中長期的に営業利益の2割程度を海外で獲得することを目指します。

(ii) デベロップメント力を活かした各事業のパワーアップ

デベロップメント力を、全ての事業の競争力の源泉として確認し、更なる強化を目指すとともに、デベロップメント力の核として力を付けてきた回転投資事業が、投資マネジメントや不動産サービスなど、他の事業の成長を支援し、相乗効果をもたらしていく仕組み作り、取り組みを進めます。

(iii) 提案型全社営業の更なる進化

中長期的な関係を築き得る顧客の「顧客価値」に着目し、当該顧客へソリューションを提供していくことにより事業化を目指すという提案型全社営業の意義を再確認するとともに、当社グループならではの強みとして、更なる強化を図ります。

③経営インフラのアクション・テーマ

(i) 経営・ヒト・組織のインフラ強化

全社的な経営方針の浸透、チャレンジを促進する企業風土の醸成、経営と人財のグローバル化をインフラ整備の基本方針として位置づけ、グローバル人材育成などに取り組みます。また、拡大・多様化・高度化するグループ各事業について、リスク管理・コンプライアンス・内部統制など、ガバナンス体制の強化や、意識の向上に努めます。

(ii) 環境との共生に向けた能動的な取り組み

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」を策定し、環境負荷低減に向け、能動的に社会に貢献していく姿勢をより明確にします。また、「長期環境ビジョン」を実現していくためのアクションプランを作成し、実行します。

定量目標については、前中期経営計画に於ける「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す。」という方針を踏襲し、最終年度に達成すべき経営指標を以下の通り掲げております。

平成22年度 経営指標

○EBITDA (※1)	3,000億円 (平成19年度実績)	2,459億円 (※3)
○EBITDA (※1) / 総資産	6.5%以上 (平成19年度実績)	6.3%
○ネット有利子負債・EBITDA倍率 (※2)	6.0倍以内 (平成19年度実績)	5.1倍 (※4)
(前提となる計数計画)		
営業収益	12,200億円 (平成19年度実績)	7,890億円
営業利益	2,350億円 (平成19年度実績)	1,695億円
経常利益	2,000億円 (平成19年度実績)	1,565億円

※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 平成19年度実績は、前中期経営計画（平成17～19年度）における平成19年度の経営指標（2,000億円）を達成しております。

※4 平成19年度末から新たに連結子会社となった会社は、平成19年度末の連結貸借対照表においては連結対象となりますが、連結損益計算書上は平成20年度から連結対象となることから、ネット有利子負債・EBITDA倍率の計算式の有利子負債からは除外しております。

また、前中期経営計画策定時に前提としていなかった匿名組合連結の影響も除外すると、平成19年度の有利子負債・EBITDA倍率は約4.4倍となり、前中期経営計画における同年度の経営指標（5.0倍以内）を達成しております。

4. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
		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	*2,7		201,107		186,321	△14,786
2 受取手形及び営業未収入金	*2		33,912		37,063	3,150
3 有価証券			6,160		31,739	25,578
4 たな卸資産	*2,7		300,180		602,824	302,643
5 エクイティ出資	*1		127,099		185,640	58,541
6 繰延税金資産			36,827		47,053	10,226
7 その他の流動資産			33,702		51,179	17,477
8 貸倒引当金			△421		△436	△14
流動資産合計			738,568	21.4	1,141,385	402,816
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	*2,7	1,515,603		1,766,921		
減価償却累計額	*6	856,435	659,167	1,013,742	753,179	94,011
(2) 機械装置及び運搬具	*2	61,733		80,803		
減価償却累計額	*6	45,333	16,400	55,287	25,516	9,115
(3) 土地	*2,5,7		1,414,754		1,564,953	150,199
(4) 信託土地	*2,7		—		280,547	280,547
(5) 建設仮勘定	*2		88,170		83,271	△4,899
(6) その他の有形固定資産	*2	20,473		25,628		
減価償却累計額	*6	14,727	5,746	18,361	7,267	1,521
有形固定資産合計			2,184,239	63.4	2,714,735	530,495
2 無形固定資産						
(1) のれん	*4		7,925		—	△7,925
(2) 借地権			17,739		61,684	43,944
(3) その他の無形固定資産	*2		3,565		4,498	933
無形固定資産合計			29,231	0.8	66,183	36,951
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	*1,2		356,928		251,805	△105,123
(2) 長期貸付金			2,426		3,387	960
(3) 差入敷金保証金			77,571		86,595	9,024
(4) 繰延税金資産			5,116		8,156	3,039
(5) その他の投資	*1		54,106		56,520	2,413
(6) 貸倒引当金			△916		△1,631	△714
投資その他の資産合計			495,233	14.4	404,834	△90,399
固定資産合計			2,708,704	78.6	3,185,752	477,048
資産合計			3,447,272	100.0	4,327,137	879,865

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)	
		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		72,301		114,780		42,479	
2	*2	47,043		56,131		9,087	
3	*2,7	42,944		161,418		118,474	
4		—		10,000		10,000	
5		50,980		43,587		△7,393	
6		38,078		38,372		294	
7		0		—		△0	
8		222,607		159,622		△62,985	
		流動負債合計	473,956	13.7	583,913	13.5	109,956
II 固定負債							
1		415,000		540,000		125,000	
2	*2,7	456,619		834,269		377,649	
3		306,546		359,561		53,015	
4		159,210		226,241		67,030	
5	*5	322,457		323,953		1,495	
6		13,433		18,083		4,650	
7		49		691		641	
8	*4	—		67,172		67,172	
9		39,090		25,955		△13,135	
		固定負債合計	1,712,407	49.7	2,395,928	55.4	683,521
		負債合計	2,186,364	63.4	2,979,841	68.9	793,477
(純資産の部)							
I 株主資本							
1		136,534	3.9	136,534	3.1	—	
2		165,216	4.8	165,216	3.8	—	
3		324,611	9.4	387,214	8.9	62,603	
4		△2,965	△0.0	△3,440	△0.0	△474	
		株主資本合計	623,396	18.1	685,524	15.8	62,128
II 評価・換算差額等							
1		133,843	3.9	89,621	2.1	△44,222	
2		161	0.0	△357	△0.0	△518	
3	*5	470,397	13.6	472,578	10.9	2,180	
4		△2,154	△0.0	△8,478	△0.2	△6,323	
		評価・換算差額等合計	602,247	17.5	553,364	12.8	△48,883
III 新株予約権							
		79	0.0	142	0.0	63	
IV 少数株主持分							
		35,185	1.0	108,264	2.5	73,079	
		純資産合計	1,260,908	36.6	1,347,295	31.1	86,387
		負債純資産合計	3,447,272	100.0	4,327,137	100.0	879,865

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	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)			当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			対前年比 増減 (百万円)
		金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 営業収益			947,641	100.0		787,652	100.0	△159,988
II 営業原価			719,337	75.9		551,455	70.0	△167,882
営業総利益			228,303	24.1		236,196	30.0	7,893
III 販売費及び一般管理費	*1		62,137	6.6		58,213	7.4	△3,924
営業利益			166,165	17.5		177,983	22.6	11,818
IV 営業外収益								
1 受取利息		1,247			3,349			
2 受取配当金		2,865			3,474			
3 持分法による投資利益		8,094			3,739			
4 その他の営業外収益		2,495	14,703	1.6	3,752	14,316	1.8	△386
V 営業外費用								
1 支払利息		18,867			22,167			
2 固定資産除却損	*4	6,843			4,616			
3 その他の営業外費用		3,482	29,194	3.1	3,454	30,238	3.8	1,044
経常利益			151,674	16.0		162,061	20.6	10,386
VI 特別利益								
1 固定資産売却益	*2	1,115			—			
2 固定資産信託受益権売却益		—			1,737			
3 投資有価証券売却益		—			1,697			
4 関係会社株式売却益		40,060			2,255			
5 出資金売却益		2,150			—			
6 事業譲渡益		1,895	45,222	4.8	—	5,690	0.7	△39,531
VII 特別損失								
1 たな卸資産評価損	*3	—			1,458			
2 固定資産除却関連損	*4	13,423			1,194			
3 投資有価証券評価損		—			2,769			
4 減損損失	*5	5,503			1,498			
5 借入金期限前返済精算金		—	18,926	2.0	1,168	8,088	1.0	△10,838
税金等調整前当期純利益			177,969	18.8		159,663	20.3	△18,306
法人税、住民税及び事業税		54,069			52,390			
法人税等調整額		20,100	74,169	7.8	9,472	61,862	7.9	△12,307
少数株主利益			6,137	0.7		10,836	1.4	4,699
当期純利益			97,662	10.3		86,963	11.0	△10,698

(3) 連結株主資本等変動計算書

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。

当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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19年3月31日残高 (百万円)	136,534	165,216	324,611	△2,965	623,396
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△22,089		△22,089
当期純利益			86,963		86,963
自己株式の取得				△870	△870
自己株式の処分			△90	396	305
土地再評価差額金取崩額			△2,180		△2,180
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)	-	-	62,603	△474	62,128
平成20年3月31日 残高 (百万円)	136,534	165,216	387,214	△3,440	685,524

	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
連結会計年度中の変動額								
剰余金の配当								△22,089
当期純利益								86,963
自己株式の取得								△870
自己株式の処分								305
土地再評価差額金取崩額								△2,180
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額 (純額)	△44,222	△518	2,180	△6,323	△48,883	63	73,079	24,259
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△44,222	△518	2,180	△6,323	△48,883	63	73,079	86,387
平成20年3月31日 残高 (百万円)	89,621	△357	472,578	△8,478	553,364	142	108,264	1,347,295

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		177,969	159,663	△18,306
減価償却費		54,257	56,867	2,609
有形固定資産除売却損益		9,789	1,319	△8,469
固定資産信託受益権売却損益		△1,895	△1,737	157
有価証券売却損益		△40,945	△3,950	36,995
有価証券評価損		119	2,769	2,649
出資金売却損益		△2,150	—	2,150
たな卸資産評価損		—	1,458	1,458
減損損失		5,503	1,498	△4,005
社債発行費		87	591	504
のれん償却額		775	497	△278
持分法による投資損益		△8,094	△3,739	4,354
引当金の増減額		△1,501	959	2,461
受取利息及び受取配当金		△4,112	△6,823	△2,710
支払利息及びコマーシャルペーパー利息		18,873	22,251	3,378
借入金期限前返済精算金		—	1,168	1,168
売上債権の増減額		△18,132	△6,452	11,680
たな卸資産の増減額		8,394	△79,102	△87,496
エクイティ出資の増減額		△20,388	△85,042	△64,654
前渡金の増減額		△909	△1,507	△597
差入敷金保証金の増減額		△5,622	△971	4,651
仕入債務の増減額		16,225	△465	△16,690
未払消費税等の増減額		△1,529	240	1,769
受入敷金保証金の増減額		△35	25,538	25,573
その他		12,999	△34,544	△47,543
役員賞与の支払額		△8	—	8
小計		199,668	50,487	△149,180
利息及び配当金の受取額		4,818	8,233	3,415
利息の支払額		△18,637	△21,128	△2,491
法人税等の支払額		△35,138	△53,840	△18,702
営業活動によるキャッシュ・フロー		150,710	△16,248	△166,958
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		52	37	△15
定期預金の預入		△352	△307	44
有価証券の売却及び償還		3,928	—	△3,928
有価証券の取得		△109	—	109
有形固定資産の売却		7,771	1,157	△6,613
有形固定資産の取得		△138,169	△270,798	△132,629
投資有価証券の売却及び償還		56,388	11,448	△44,939
投資有価証券の取得		△22,640	△18,796	3,843
有形固定資産信託受益権の売却		2,858	12,095	9,236
短期貸付金の回収		5,186	1,050	△4,136
短期貸付金の実行		△4,500	△1,110	3,390
長期貸付金の回収		198	240	41
長期貸付金の実行		△123	△677	△554
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	*2	—	△8,495	△8,495
連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	*2	—	62,134	62,134
その他		4,121	△184	△4,306
投資活動によるキャッシュ・フロー		△85,389	△212,207	△126,817

		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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	対前年比
区分	注記 番号	金額 (百万円)	金額 (百万円)	増減 (百万円)
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		△2,835	9,700	12,536
長期借入れによる収入		119,922	248,925	129,003
長期借入金の返済		△123,524	△78,410	45,113
社債の発行による収入		21,974	140,612	118,637
社債の償還による支出		△33,077	△51,997	△18,920
少数株主への株式発行による収入		5,988	—	△5,988
少数株主への株式の払戻による支出		△2,401	—	2,401
自己株式の売買による収入又は支出		△957	△565	392
配当金の支払い		△15,132	△22,089	△6,957
少数株主に対する配当金の支払い		△4,049	△11,789	△7,739
その他財務活動フロー		—	4,555	4,555
財務活動によるキャッシュ・フロー		△34,093	238,942	273,036
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		3,344	△2,765	△6,109
Ⅴ 現金及び現金同等物の増減額		34,571	7,721	△26,849
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		4,427	5,901	1,473
Ⅶ 現金及び現金同等物の期首残高		167,090	206,089	38,998
Ⅷ 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	206,089	219,712	13,622

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<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>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(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&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&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 & 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>(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>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 177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、Haveland-Boston LLC 他10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、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。 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)は当社が実質的に支配することとなったため、連結子会社になっております。 また、従来持分法適用会社であった藤和不動産㈱、㈱サンシャインシティ、㈱東京交通会館については持分の追加取得により、それぞれ連結子会社に含めております。 また、当社が㈱サンシャインシティを子会社化したことに伴い、従来持分法適用会社であった池袋地域冷暖房㈱を連結子会社に含めております。 また、当社が藤和不動産㈱を子会社化したことに伴い藤和不動産流通サービス㈱(他2社)を、㈱サンシャインシティを子会社化したことに伴いサンシャインビーエス㈱を、それぞれ連結子会社に含めております。 一方、㈱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、㈱日比谷シティは当社への吸収合併により、匿名組合アクアシティ・プロパティーズは消滅により、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>(2) 主要な非連結子会社の名称等 同左</p> <p>(追加情報) 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。 なお、当連結会計年度より、「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>

<p style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</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 & 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&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 & 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> <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㈱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㈱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㈱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㈱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>	<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 35社 そのうち主要な関連会社は㈱東京流通センターであります。 なお、HBR-38 Chauncy Member LLC 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、㈱東京交通会館、藤和不動産㈱、㈱サンシャインシティについては持分の追加取得により、池袋地域冷暖房㈱については、当社が㈱サンシャインシティを子会社化したことに伴い、連結子会社としております。 また、Rock-IDI 7A LLC 他1社については解散により、持分法適用関連会社から除外しました。</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124社と㈱四季リゾート他2社の決算日は12月31日、京葉土地開発㈱他5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事業年度等に関する事項以外は、最近の有価証券報告書(平成19年6月28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。

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

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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>	<p>—————</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、当年度より、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、この変更による当年度の損益に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>前年度において、「土地」に含めて表示していた「信託土地」は、資産の100分の5を超えたため、当年度から区分掲記することに変更しております。なお、前年度の「土地」に含めておりました「信託土地」は41,233百万円であります。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																																																																														
<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">エクイティ出資 (出資金)</td> <td style="text-align: right;">74,986百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券 (株式)</td> <td style="text-align: right;">56,458百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資 (出資金)</td> <td style="text-align: right;">3,086百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,926百万円</td> </tr> <tr> <td>受取手形及び営業未収入金</td> <td style="text-align: right;">43百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">115,683百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">3,796百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">45,576百万円</td> </tr> <tr> <td>建設仮勘定</td> <td style="text-align: right;">2,031百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">170,083百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,994百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">104,013百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">112,008百万円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務</p> <p>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">佐倉ゴルフ開発㈱</td> <td style="text-align: right;">1,000百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン㈱</td> <td style="text-align: right;">798百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員 (住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">249百万円</td> </tr> <tr> <td>注文住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">74百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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>	エクイティ出資 (出資金)	74,986百万円	投資有価証券 (株式)	56,458百万円	その他の投資 (出資金)	3,086百万円	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	3百万円	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>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">エクイティ出資 (出資金)</td> <td style="text-align: right;">152,497百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券 (株式)</td> <td style="text-align: right;">15,474百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資 (出資金)</td> <td style="text-align: right;">661百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,518百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">127,409百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">172,827百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">6,375百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">118,825百万円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">279,567百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">27百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">94百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">710,648百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">211百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の</td> <td></td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">92,440百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">350,824百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">443,476百万円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務</p> <p>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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">佐倉ゴルフ開発㈱</td> <td style="text-align: right;">1,180百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン㈱</td> <td style="text-align: right;">692百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員 (住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">330百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">41,451百万円</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権購入者</td> <td style="text-align: right;">243百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,897百万円</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> <p>尚、住宅購入者の保証債務は、主として購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務であります。</p>	エクイティ出資 (出資金)	152,497百万円	投資有価証券 (株式)	15,474百万円	その他の投資 (出資金)	661百万円	現金及び預金	5,518百万円	たな卸資産	127,409百万円	建物及び構築物	172,827百万円	機械装置及び運搬具	6,375百万円	土地	118,825百万円	信託土地	279,567百万円	その他の有形固定資産	3百万円	その他の無形固定資産	27百万円	投資有価証券	94百万円	計	710,648百万円	短期借入金	211百万円	1年以内に返済予定の		長期借入金	92,440百万円	長期借入金	350,824百万円	計	443,476百万円	佐倉ゴルフ開発㈱	1,180百万円	チェルシージャパン㈱	692百万円	従業員 (住宅取得資金)	330百万円	住宅購入者	41,451百万円	ゴルフ会員権購入者	243百万円	合計	43,897百万円
エクイティ出資 (出資金)	74,986百万円																																																																																														
投資有価証券 (株式)	56,458百万円																																																																																														
その他の投資 (出資金)	3,086百万円																																																																																														
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	3百万円																																																																																														
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																																																																																														
エクイティ出資 (出資金)	152,497百万円																																																																																														
投資有価証券 (株式)	15,474百万円																																																																																														
その他の投資 (出資金)	661百万円																																																																																														
現金及び預金	5,518百万円																																																																																														
たな卸資産	127,409百万円																																																																																														
建物及び構築物	172,827百万円																																																																																														
機械装置及び運搬具	6,375百万円																																																																																														
土地	118,825百万円																																																																																														
信託土地	279,567百万円																																																																																														
その他の有形固定資産	3百万円																																																																																														
その他の無形固定資産	27百万円																																																																																														
投資有価証券	94百万円																																																																																														
計	710,648百万円																																																																																														
短期借入金	211百万円																																																																																														
1年以内に返済予定の																																																																																															
長期借入金	92,440百万円																																																																																														
長期借入金	350,824百万円																																																																																														
計	443,476百万円																																																																																														
佐倉ゴルフ開発㈱	1,180百万円																																																																																														
チェルシージャパン㈱	692百万円																																																																																														
従業員 (住宅取得資金)	330百万円																																																																																														
住宅購入者	41,451百万円																																																																																														
ゴルフ会員権購入者	243百万円																																																																																														
合計	43,897百万円																																																																																														

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																																
<p>—————</p> <p>* 5 土地の再評価 当社は「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出 再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>* 6 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す。</p> <p>* 7 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">52,300百万円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">2,926百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">37,860百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">28,863百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> </table> <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>	長期借入金	52,300百万円	現金及び預金	2,926百万円	建物及び構築物	37,860百万円	土地	28,863百万円	その他	65百万円	<p>* 4 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">30,718百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">97,891百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,172百万円</td> </tr> </table> <p>* 5 同左</p> <p>* 6 同左</p> <p>* 7 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 style="padding-left: 20px;">1年以内に返済予定の長期借入金</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td style="text-align: right;">34,200百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">184,000百万円</td> </tr> </table> <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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,518百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td style="text-align: right;">33,907百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">19,055百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">63,035百万円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">279,567百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> <p>(※上記借入金及び資産は、「※2 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>	のれん	30,718百万円	負ののれん	97,891百万円	純額	67,172百万円		34,200百万円	長期借入金	184,000百万円	現金及び預金	5,518百万円	たな卸資産	33,907百万円	建物及び構築物	19,055百万円	土地	63,035百万円	信託土地	279,567百万円	その他	1百万円
長期借入金	52,300百万円																																
現金及び預金	2,926百万円																																
建物及び構築物	37,860百万円																																
土地	28,863百万円																																
その他	65百万円																																
のれん	30,718百万円																																
負ののれん	97,891百万円																																
純額	67,172百万円																																
	34,200百万円																																
長期借入金	184,000百万円																																
現金及び預金	5,518百万円																																
たな卸資産	33,907百万円																																
建物及び構築物	19,055百万円																																
土地	63,035百万円																																
信託土地	279,567百万円																																
その他	1百万円																																

(連結損益計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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;">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> </table> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> <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	<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;">16,979百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">6,453百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">998百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">297百万円</td> </tr> </table> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> <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;">1,368百万円</td> </tr> <tr> <td>開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> </tr> </table> <p>* 4 固定資産除却関連損1,194百万円は、東銀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4,616百万円は、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	16,979百万円	広告宣伝費	6,453百万円	退職給付引当金繰入額	998百万円	役員退職引当金繰入額	17百万円	貸倒引当金繰入額	297百万円	販売用不動産	1,368百万円	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																														
従業員給料手当	16,979百万円																														
広告宣伝費	6,453百万円																														
退職給付引当金繰入額	998百万円																														
役員退職引当金繰入額	17百万円																														
貸倒引当金繰入額	297百万円																														
販売用不動産	1,368百万円																														
開発用不動産	89百万円																														

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)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">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	<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他 (計6ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>千葉県千葉市他</td> </tr> <tr> <td>海外事業 (計2件)</td> <td>のれん、建設 仮勘定等</td> <td>米国カリフォルニア州他</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8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(1,498百万円)として特別損失に計上しました。</p> <p>その内訳は、のれん789百万円、建設仮勘定482百万円、建物・構築物他225百万円であります。</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	賃貸資産その他 (計6ヶ所)	建物、土地等	千葉県千葉市他	海外事業 (計2件)	のれん、建設 仮勘定等	米国カリフォルニア州他
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																				
賃貸資産その他 (計6ヶ所)	建物、土地等	千葉県千葉市他																				
海外事業 (計2件)	のれん、建設 仮勘定等	米国カリフォルニア州他																				

(連結株主資本等変動計算書関係)

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

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20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	1,382,518	—	—	1,382,518
合計	1,382,518	—	—	1,382,518
自己株式				
普通株式(注)1	1,969	275	251	1,993
合計	1,969	275	251	1,993

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加275千株は、単元未満株式の買取りによる増加275千株、減少251千株はストックオプション行使による減少225千株及び単元未満株式の売却による減少26千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			—		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
平成19年10月31日 取締役会	普通株式	11,045	8	平成19年9月30日	平成19年12月4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

決議予定	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20年6月27日 定時株主総会	普通株式	11,044	利益剰余金	8	平成20年3月31日	平成20年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)																																														
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">201,107百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△1,178百万円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">6,160百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">206,089百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	201,107百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△1,178百万円	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	現金及び現金同等物	206,089百万円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">186,321百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△1,348百万円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">31,739百万円</td> </tr> <tr> <td>取引の開始から終了までの期間が3か月以内の売戻条件付現先</td> <td style="text-align: right;">3,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">219,712百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳</p> <p style="margin-left: 20px;">株式の追加取得により新たに連結子会社となった会社の連結開始時の資産及び負債の内訳並びに当該連結子会社株式の取得価額と取得による収入及び支出との関係は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">260,126百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">268,436百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">22,809百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△142,723百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△243,458百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△32,170百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△63,134百万円</td> </tr> <tr> <td>株式取得価額</td> <td style="text-align: right;">69,885百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法評価額</td> <td style="text-align: right;">△45,971百万円</td> </tr> <tr> <td>追加取得した株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">23,913百万円</td> </tr> <tr> <td>未払額</td> <td style="text-align: right;">△33百万円</td> </tr> <tr> <td>新規連結子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△77,518百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：取得による収入(注)</td> <td style="text-align: right;">62,134百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：取得による支出(注)</td> <td style="text-align: right;">△8,495百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 収入についてはプラス、支出についてはマイナスで表記しております。</p>	現金及び預金勘定	186,321百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△1,348百万円	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	31,739百万円	取引の開始から終了までの期間が3か月以内の売戻条件付現先	3,000百万円	現金及び現金同等物	219,712百万円	流動資産	260,126百万円	固定資産	268,436百万円	のれん	22,809百万円	流動負債	△142,723百万円	固定負債	△243,458百万円	負ののれん	△32,170百万円	少数株主持分	△63,134百万円	株式取得価額	69,885百万円	支配獲得時までの持分法評価額	△45,971百万円	追加取得した株式の取得価額	23,913百万円	未払額	△33百万円	新規連結子会社の現金及び現金同等物	△77,518百万円	差引：取得による収入(注)	62,134百万円	差引：取得による支出(注)	△8,495百万円
現金及び預金勘定	201,107百万円																																														
預入期間が3か月を超える定期預金	△1,178百万円																																														
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																																														
現金及び現金同等物	206,089百万円																																														
現金及び預金勘定	186,321百万円																																														
預入期間が3か月を超える定期預金	△1,348百万円																																														
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	31,739百万円																																														
取引の開始から終了までの期間が3か月以内の売戻条件付現先	3,000百万円																																														
現金及び現金同等物	219,712百万円																																														
流動資産	260,126百万円																																														
固定資産	268,436百万円																																														
のれん	22,809百万円																																														
流動負債	△142,723百万円																																														
固定負債	△243,458百万円																																														
負ののれん	△32,170百万円																																														
少数株主持分	△63,134百万円																																														
株式取得価額	69,885百万円																																														
支配獲得時までの持分法評価額	△45,971百万円																																														
追加取得した株式の取得価額	23,913百万円																																														
未払額	△33百万円																																														
新規連結子会社の現金及び現金同等物	△77,518百万円																																														
差引：取得による収入(注)	62,134百万円																																														
差引：取得による支出(注)	△8,495百万円																																														

(企業結合等)

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

(1) 対象となった事業体の名称及びその事業の内容

① 対象となった事業体

事業体の名称：匿名組合アクアシティ・プロパティ

事業の内容：商業施設「アクアシティお台場」の信託受益権の一部を所有

② 企業結合の法的形式

「アクアシティ・プロパティーズ有限会社」は「匿名組合アクアシティ・プロパティーズ(当社連結子会社)」の営業者として商業施設「アクアシティお台場」の信託受益権の一部(以下、本資産)を保有していましたが、平成19年12月27日に当社は本資産を当社資産として保有することを目的に当社を存続会社とする吸収合併を行い、アクアシティ・プロパティーズ有限会社は解散、匿名組合アクアシティ・プロパティーズは混同により消滅しました。

(2) 実施した会計処理の概要

「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「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 最終改正平成18年12月22日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(開示対象特別目的会社関係)

当連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31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)12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。

当連結会計年度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 当連結会計年度 末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
優先出資証券(注1)	82,327	営業収益(注1)	874
マネジメント業務		営業収益(注2)	447
仲介業務		営業収益(注3)	104
不動産賃借		営業原価(注4)	1,335
設計監理業務		営業収益(注5)	123

(注1) 優先出資証券は、当連結会計年度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。

(注5) ㈱三菱地所設計は、特別目的会社と設計監理業務等を受託しており、営業収益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	292,823	借入金等	188,239
その他	18,901	優先出資証券(注6)	122,850
		その他	635
合計	311,725	合計	311,725

(注6) 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。これらの当連結会計年度末残高については、(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」「退職給付関係」「ストック・オプション等関係」「税効果会計関係」「関連当事者との取引」に関する注記事項については、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

I 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)

(単位:百万円)

	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	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、当年度の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12,543百万円であり、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、当年度の消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は454,614百万円であり、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。

Ⅱ 当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

(単位:百万円)

	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益												
(1) 外部顧客に対する営業収益	374,041	212,869	29,391	71,920	11,569	29,082	32,577	23,773	2,427	787,652	—	787,652
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	6,521	1,033	39	—	7,517	2,134	585	4,167	2,554	24,554	(24,554)	—
計	380,562	213,903	29,430	71,920	19,086	31,216	33,163	27,941	4,982	812,207	(24,554)	787,652
営業費用	266,071	189,576	12,567	44,376	16,762	31,833	31,801	23,832	3,986	620,808	(11,139)	609,669
営業利益又は営業損失(△)	114,490	24,326	16,863	27,544	2,324	△616	1,362	4,108	995	191,398	(13,415)	177,983
2. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出												
資産	2,566,825	731,816	337,375	351,016	22,155	14,992	28,626	31,909	26,406	4,111,124	216,013	4,327,137
減価償却費	45,893	795	2,316	5,539	40	144	1,510	388	139	56,767	99	56,867
減損損失	—	32	—	1,401	—	56	—	—	—	—	7	1,498
資本的支出	122,149	1,835	106,345	44,857	63	205	1,216	729	397	277,799	3,798	281,597

(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、当年度の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13,797百万円であり、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、当年度の消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は362,932百万円であり、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

I 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、当年度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当年度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。

II 当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

全セグメントの売上高及び資産の合計額に占める「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。

c. 海外売上高

I 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
1 海外営業収益(百万円)	148,783	71,739	220,523
2 連結営業収益(百万円)			947,641
3 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。

II 当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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。

(1株当たり情報)

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)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	887.79円	1株当たり純資産額	897.40円
1株当たり当期純利益	70.95円	1株当たり当期純利益	62.99円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	70.71円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	62.97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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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)	97,662	86,963
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)	97,662	86,963
普通株式の期中平均株式数(株)	1,376,420,898	1,380,581,952
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)	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)	(—)
普通株式増加数(株)	4,810,173	420,503
(うち、転換社債)	(4,269,440)	(—)
(うち、新株予約権)	(540,733)	(420,503)
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

5. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	前年度 (平成19年3月31日)		当年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
	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	95,503		61,794		△33,709
2 営業未収入金	58,830		32,743		△26,087
3 販売用不動産	84,140		102,610		18,470
4 仕掛不動産	193,566		281,304		87,737
5 開発用不動産	8,997		8,767		△230
6 未成工事支出金	1,713		2,476		762
7 エクイティ出資	131,646		202,578		70,932
8 前渡金	2,665		4,132		1,467
9 前払費用	10,023		13,552		3,528
10 繰延税金資産	32,871		35,081		2,210
11 その他の流動資産	18,196		21,451		3,255
12 貸倒引当金	△176		△235		△58
流動資産合計	637,979	21.3	766,257	24.2	128,277
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物	1,181,459		1,251,854		
減価償却累計額	732,172	449,287	746,921	504,932	55,644
(2) 構築物	21,577		23,790		
減価償却累計額	15,744	5,832	16,373	7,416	1,583
(3) 機械装置	8,550		11,547		
減価償却累計額	6,333	2,216	6,601	4,946	2,729
(4) 車両運搬具	95		22		
減価償却累計額	57	38	21	1	△37
(5) 工具器具備品	10,343		10,720		
減価償却累計額	7,856	2,486	7,721	2,998	511
(6) 土地		1,239,021		1,265,030	26,009
(7) 建設仮勘定		81,096		69,223	△11,873
(8) その他の有形固定資産		14		14	—
有形固定資産合計		1,779,995		1,854,562	74,567
2 無形固定資産					
(1) のれん		—		793	793
(2) 借地権		6,256		6,423	166
(3) ソフトウェア		1,927		2,142	214
(4) その他の無形固定資産		255		211	△44
無形固定資産合計		8,439		9,570	1,130
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		295,652		229,610	△66,041
(2) 関係会社株式		195,672		218,307	22,634
(3) 長期貸付金		1,262		1,284	21
(4) 関係会社長期貸付金		2,153		2,303	150
(5) 差入敷金保証金		68,953		70,275	1,322
(6) 破産・更生債権等		184		180	△3
(7) 長期前払費用		9,215		11,153	1,938
(8) その他の投資		2,368		2,970	601
(9) 貸倒引当金		△758		△762	△3
投資その他の資産合計		574,703		535,322	△39,381
固定資産合計		2,363,139		2,399,456	36,316
資産合計		3,001,119		3,165,713	164,594

区分	前年度 (平成19年3月31日)		当年度 (平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
	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	58,129		62,148		4,018
2 短期借入金	41,450		51,250		9,800
3 1年以内に返済予定の長期借入金	35,535		64,107		28,572
4 1年以内に償還予定の社債	50,000		20,000		△30,000
5 未払金	33,641		42,863		9,221
6 未払費用	5,745		6,543		797
7 未払法人税等	14,733		30,604		15,871
8 前受金	31,176		33,271		2,095
9 預り金	156,437		90,169		△66,267
10 事業譲渡損失引当金	0		—		△0
11 その他の流動負債	6		6,768		6,761
流動負債合計	426,856	14.2	407,726	12.9	△19,129
II 固定負債					
1 社債	415,000		520,000		105,000
2 長期借入金	296,298		387,191		90,892
3 受入敷金保証金	260,341		286,889		26,548
4 繰延税金負債	101,786		81,217		△20,568
5 再評価に係る繰延税金負債	322,457		323,953		1,495
6 退職給付引当金	870		1,170		300
7 債務履行引受引当金	4,981		4,789		△192
8 その他の固定負債	34,566		21,873		△12,692
固定負債合計	1,436,301	47.9	1,627,085	51.4	190,784
負債合計	1,863,157	62.1	2,034,811	64.3	171,654
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金	136,534	4.6	136,534	4.3	—
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金	165,216		165,216		
資本剰余金合計	165,216	5.5	165,216	5.2	—
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金	21,663		21,663		—
(2) その他利益剰余金					
特別償却準備金	456		351		△104
固定資産圧縮積立金	83,465		90,735		7,269
固定資産圧縮特別勘定積立金	3,962		6,335		2,372
別途積立金	68,254		88,254		20,000
繰越利益剰余金	57,551		63,285		5,733
利益剰余金合計	235,354	7.8	270,625	8.6	35,271
4 自己株式	△2,927	△0.1	△3,402	△0.1	△474
株主資本合計	534,176	17.8	568,973	18.0	34,796
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価差額金	133,690	4.4	89,589	2.8	△44,100
2 土地再評価差額金	470,015	15.7	472,196	14.9	2,180
評価・換算差額等合計	603,705	20.1	561,785	17.7	△41,920
III 新株予約権	79	0.0	142	0.0	63
純資産合計	1,137,962	37.9	1,130,901	35.7	△7,060
負債純資産合計	3,001,119	100.0	3,165,713	100.0	164,594

(2) 損益計算書

区分	前年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		百分比 (%)	当年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		対前年比 増減 (百万円)
	金額 (百万円)			金額 (百万円)	百分比 (%)	
I 営業収益						
1 ビル事業収益	284,276			328,406		
2 住宅事業収益	193,321			173,814		
3 資産開発事業収益	30,706			20,583		
4 その他の事業収益	1,886	510,190	100.0	1,907	524,711	100.0
II 営業原価						
1 ビル事業費用	190,091			221,404		
2 住宅事業原価	159,227			141,342		
3 資産開発事業費用	9,535			7,434		
4 その他の事業費用	2,117	360,971	70.8	1,949	372,130	70.9
営業総利益		149,218	29.2		152,581	29.1
III 販売費及び一般管理費		28,025	5.5		27,938	5.3
営業利益		121,193	23.7		124,642	23.8
IV 営業外収益						
1 受取利息	131			305		
2 受取配当金	4,840			7,856		
3 投資有価証券売却益	868			—		
4 その他の営業外収益	1,218	7,058	1.4	2,839	11,001	2.1
V 営業外費用						
1 支払利息	4,558			6,616		
2 社債利息	8,990			9,539		
3 固定資産除却損	6,577			4,214		
4 その他の営業外費用	2,350	22,476	4.4	2,014	22,384	4.3
経常利益		105,774	20.7		113,259	21.6
VI 特別利益						
1 投資有価証券売却益	—			1,681		
2 固定資産売却益	1,197			—		
3 事業譲渡益	1,895	3,092	0.6	—	1,681	0.3
VII 特別損失						
1 たな卸資産評価損	—			1,438		
2 固定資産除却関連損	13,526			1,194		
3 投資有価証券評価損	—			2,769		
4 減損損失	1,349			—		
5 債務履行引受引当金繰入損	4,981	19,857	3.9	—	5,401	1.0
税引前当期純利益		89,010	17.4		109,538	20.9
法人税、住民税及び事業税	20,114			38,482		
法人税等調整額	17,237	37,351	7.3	11,424	49,906	9.5
当期純利益		51,658	10.1		59,631	11.4

(3) 株主資本等変動計算書

前年度 (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	株主資本計
		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	
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 勘定積立金積立額								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。

当年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	株主資本											自己株式	株主資本 合計
	資本剰余金			利益剰余金									
	資本金	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					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	
当年度中の変動額													
剰余金の配当									△22,089	△22,089		△22,089	
当期純利益									59,631	59,631		59,631	
自己株式の取得											△870	△870	
自己株式の処分									△90	△90	396	305	
固定資産圧縮積立 金積立額						8,208			△8,208	-		-	
固定資産圧縮積立 金取崩額						△939			939	-		-	
固定資産圧縮特別 勘定積立金積立額							6,335		△6,335	-		-	
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					63				△63	-		-	
特別償却準備金取 崩額					△167				167	-		-	
別途積立金積立額								20,000	△20,000	-		-	
土地再評価差額金 取崩額									△2,180	△2,180		△2,180	
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)	-	-	-	-	△104	7,269	2,372	20,000	5,733	35,271	△474	34,796	
平成20年3月31日 残高 (百万円)	136,534	165,216	165,216	21,663	351	90,735	6,335	88,254	63,285	270,625	△3,402	568,973	

	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
当年度中の変動額					
剰余金の配当					△22,089
当期純利益					59,631
自己株式の取得					△870
自己株式の処分					305
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 別勘定積立金積 立額					—
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					△2,180
株主資本以外の項 目の当年度中の変 動額(純額)	△44,100	2,180	△41,920	63	△41,857
当年度中の変動額 合計 (百万円)	△44,100	2,180	△41,920	63	△7,060
平成20年3月31日 残高 (百万円)	89,589	472,196	561,785	142	1,130,901