

平成21年3月期 決算短信

平成21年4月30日

上場取引所 東大名札幌

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) 木村 恵司

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員広報部長

(氏名) 清沢 光司

TEL 03-3287-5200

定時株主総会開催予定日 平成21年6月26日

配当支払開始予定日

平成21年6月29日

有価証券報告書提出予定日 平成21年6月26日

(百万円未満切捨て)

1. 21年3月期の連結業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	942,626	19.7	138,567	△22.1	108,624	△33.0	45,423	△47.8
20年3月期	787,652	△16.9	177,983	7.1	162,061	6.8	86,963	△11.0

	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	%	%	%
21年3月期	32.90	32.90	3.8	2.5	14.7
20年3月期	62.99	62.97	7.1	4.2	22.6

(参考) 持分法投資損益 21年3月期 1,558百万円 20年3月期 3,739百万円

(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
21年3月期	4,429,070	1,274,713	25.9	832.01
20年3月期	4,327,137	1,347,295	28.6	897.40

(参考) 自己資本 21年3月期 1,148,494百万円 20年3月期 1,238,889百万円

(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
21年3月期	45,824	△214,500	141,055	184,552
20年3月期	△16,248	△212,207	238,942	219,712

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)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	年間			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
20年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00	22,089	25.4	1.8
21年3月期	—	8.00	—	8.00	16.00	22,088	48.6	1.9
22年3月期 (予想)	—	6.00	—	6.00	12.00		30.3	

3. 22年3月期の連結業績予想(平成21年4月1日～平成22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	450,500	3.8	66,500	△11.9	51,500	△13.2	27,500	22.3	19.83
通期	994,500	5.5	142,000	2.5	109,000	0.3	55,000	21.1	39.64

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無
 新規 ー社 (社名) 除外 ー社 (社名)

(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 有

(注)詳細は、26ページ「連結財務諸表作成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) 21年3月期 1,382,518,351株 20年3月期 1,382,518,351株
- ② 期末自己株式数 21年3月期 2,124,502株 20年3月期 1,993,604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. 21年3月期の個別業績(平成20年4月1日～平成21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	%
21年3月期	511,758	△2.5	110,463	△11.4	96,440	△14.8	51,196	△14.1
20年3月期	524,711	2.8	124,642	2.8	113,259	7.1	59,631	15.4

	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
21年3月期	37.08	37.08
20年3月期	43.19	43.18

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
21年3月期	3,284,712	1,090,387	33.2	789.71
20年3月期	3,165,713	1,130,901	35.7	819.06

(参考)自己資本 21年3月期 1,090,169百万円 20年3月期 1,130,759百万円

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 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、3ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。
2. 当社と藤和不動産株式会社(以下「藤和不動産」といいます。)は平成21年2月5日開催の各々の取締役会において、当社を完全親会社、藤和不動産を完全子会社とする株式交換を行うことを決議し、株式交換契約書を締結いたしました。尚、「3. 22年3月期の連結業績予想」の1株当たり当期純利益は、当該株式交換契約の影響を考慮しております。

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、国際金融市場の混乱に端を発する世界的な経済危機の影響を受け、急速に減速しました。欧米経済の失速に伴う輸出の激減により企業収益は大きく減少しており、設備投資の大幅な縮小や雇用情勢の急速な悪化に繋がっております。家計部門についても、失業率の上昇など雇用・所得環境は悪化の傾向を強めており、非常に厳しい状況にあると考えられます。

今後の見通しとしては、国際金融市場の混乱が未だに収束していないことや、外需が縮小する中で、国内経済を牽引するだけの内需拡大の要素も見あたりにくいことなど、景気は引き続き厳しい状況が続くと考えられます。今後の景気の動向は、欧米経済をはじめとする世界経済の回復のタイミングに大きく左右されるものと思われま

す。当不動産業界におきましては、分譲マンション市場においては、建築費の高騰に伴う販売価格の上昇や、景況感の悪化に伴う消費者の購入マインドの冷え込みにより、販売は非常に低迷し、本年度の供給戸数は大幅に低迷しました。物件価格の調整が一定程度進んでいることや住宅ローン減税の拡充を受け、モデルルームへの来場者が増えるなど、足下で回復の兆しが見え始めているものの、本格的な市況の回復にはまだまだ時間を要するものと思われま

す。また、金融市場の信用収縮は、不動産投資市場の大幅な縮小や、資金繰りの悪化による一部の不動産会社の破綻に繋がるなど、当業界にも大きな影響を与えました。金融市場の混乱が続く中、投資資金流入の糸口は見えておらず、不動産投資市場は引き続き厳しい状況にあると言えます。

比較的堅調に推移してきた賃貸オフィス市場においても、企業収益環境の急速な悪化に伴い、空室率の上昇傾向が続くなど、昨年度に比べ市況は一変しました。企業収益を取り巻く環境は依然として厳しく、各社の経費削減が進む中、オフィスコストの圧縮要望が高まることも想定され、今後も予断を許さない状況が続くものと考えられま

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942,626百万円で前年度に比べ154,973百万円の増収(+19.7%)、営業利益は138,567百万円で39,416百万円の減益(△22.1%)、経常利益は53,437百万円減益(△33.0%)の108,624百万円となりました。

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5,690百万円を特別利益に、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6,283百万円を、特別損失として投資有価証券評価損7,524百万円、たな卸資産評価損7,375百万円、不動産売買契約解除損4,991百万円、固定資産除却関連損2,562百万円、減損損失2,447百万円の計24,902百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は90,005百万円となり、当期純利益は前年度に比べ41,540百万円減益(△47.8%)の45,423百万円となりました。

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	787,652	942,626	154,973
営業利益	177,983	138,567	△39,416
経常利益	162,061	108,624	△53,437
当期純利益	86,963	45,423	△41,540

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	380,562	114,490	406,606	119,204
住宅事業	213,903	24,326	309,039	△15,460
資産開発事業	29,430	16,863	91,919	33,504
海外事業	71,920	27,544	47,382	12,526
設計監理事業	19,086	2,324	20,058	2,178
注文住宅事業	31,216	△616	29,349	△281
ホテル事業	33,163	1,362	30,775	△19
不動産サービス事業	27,941	4,108	23,374	△445
その他の事業	4,982	995	3,872	669
消去又は全社	△24,554	△13,415	△19,752	△13,309
合計	787,652	177,983	942,626	138,567

(a) ビル事業

- ・当年度においては、当社の「新丸ビル」の収益及び既存ビルの賃料改定等が寄与したほか、連結子会社である㈱サンシャインシティや㈱東京交通会館等の収益が新たに寄与したことから、建物賃貸収益は増収となりました。また、ビル運営管理受託収益も管理受託面積の増加により増収となりました。一方で、営繕請負工事収益は、「新丸ビル」において大型案件があった前年度に比べ減収となりました。尚、空室率は、平成20年3月末時点で2.06%だったのに対し、平成21年3月末時点では2.86%となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は406,606百万円と前年度に比べ26,044百万円の増収となり、営業利益は前年度に比べ4,714百万円増益の119,204百万円となりました。
- ・尚、丸の内地区では、丸の内再構築第2ステージの第1弾プロジェクトとして、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」が本年4月に竣工しました。「丸の内パークビル」の商業ゾーンは本年9月に、「三菱一号館」は平成22年4月にオープンする予定です。本プロジェクトは、次年度以降の収益に寄与することとなります。また、「(仮称)丸の内1-4計画(東銀ビル・住友信託銀行東京ビル・三菱UFJ信託銀行東京ビル建替計画)」(平成23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	280,291	貸付面積	328,318
	(所有) 2,021,464㎡		(所有) 2,265,048㎡	
	(転貸) 859,850㎡		(転貸) 1,015,674㎡	
	(合計) 2,881,314㎡		(合計) 3,280,722㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,093,508㎡	11,350	管理受託面積 1,227,677㎡	13,903
営繕請負工事	受注件数 5,711件	26,637	受注件数 6,263件	15,754
	完成件数 5,989件		完成件数 6,404件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル 82棟 ホテル 3棟 地下鉄 15駅舎	8,278	供給先 オフィスビル 90棟 ホテル 5棟 地下鉄 16駅舎	8,787
その他	—	54,004	—	39,842
合計	—	380,562	—	406,606

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(b) 住宅事業

・マンション事業、建売住宅事業の主な売上計上物件

「本郷パークハウス ザ・プレミアフォート」	マンション	(東京都文京区)
「広尾ガーデンフォレスト」	マンション	(東京都渋谷区)
「THE TOYOSU TOWER」	マンション	(東京都江東区)
「ルーシーテラス」	建売住宅	(千葉県船橋市)
「ティリアテラス江戸川台」	建売住宅	(千葉県流山市)

- ・当社のマンション事業において売上計上戸数が前年度に比べ減少したため減収となりましたが、連結子会社である藤和不動産㈱のマンション売上を計上したことから、マンション事業収益は前年度に比べ、増収となりました。
- ・また、その他収益では、港北ニュータウンの業務施設を売却したことにより、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、309,039百万円と前年度に比べ95,136百万円の増収となりましたが、連結子会社の藤和不動産㈱が営業損失を計上したため、営業損益は前年度に比べ39,786百万円悪化し、15,460百万円の損失を計上しました。尚、「棚卸資産の評価に関する会計基準」の適用に伴い、収益性の低下による簿価切下額25,776百万円は営業原価に含めております。

(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 2,780戸	148,678	販売戸数 5,148戸	221,163
建売住宅	販売戸数 82戸	4,302	販売戸数 54戸	2,699
更地販売等	販売区画数 176区画	6,769	販売区画数 149区画	6,765
事業受託	受注件数 7件／売上件数 6件	6,464	受注件数 4件／売上件数 9件	14,302
住宅管理業務受託	受託件数 164,306件	31,638	受託件数 176,564件	33,140
余暇事業	—	7,097	—	7,051
その他	—	8,952	—	23,917
合計	—	213,903	—	309,039

- (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

- ・当年度においては、エクイティ等投資収益として、当社連結子会社において、「トレードピアお台場」（東京都港区）、「新藤田ビル」（大阪府大阪市）の売却に伴う収入を計上したほか、当社においてもエクイティ等投資収益等を計上しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は91,919百万円と前年度に比べ62,488百万円の大幅な増収となり、営業利益も16,640百万円増益の33,504百万円となりました。

(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	24,189	87,360
フィー収入	5,240	4,558
合計	29,430	91,919

- (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、オフィス賃貸等の不動産開発・賃貸収益は、米国オレゴン州において稼働資産を売却した前年度に比べ、外貨ベースで減収となり、また大幅な円高（前年度117.85円/ドル、当年度103.48円/ドル）の影響を受け、円貨ベースにおいても減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は47,382百万円と前年度に比べ24,537百万円の減収となり、営業利益は前年度に比べ15,017百万円減益の12,526百万円となりました。

(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
不動産開発・賃貸	貸付面積 482,911㎡ 管理受託面積 485,896㎡	67,613	貸付面積 534,830㎡ 管理受託面積 424,249㎡	44,226
その他	—	4,306	—	3,156
合計	—	71,920	—	47,382

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

(e) 設計監理事業

- ・株三菱地所設計において、「ブリーゼタワー」(大阪府大阪市)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、設計監理収益が増収となり、当セグメントの営業収益は前年度に比べ971百万円増収の20,058百万円となりましたが、営業利益は、利益率の低下に伴い、146百万円減益の2,178百万円となりました。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を計上しております。

(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 1,067件 売上件数 1,079件	15,547	受注件数 987件 売上件数 1,028件	17,149
内装工事	受注件数 180件 売上件数 177件	2,012	受注件数 137件 売上件数 153件	1,355
その他	—	1,526	—	1,553
合計	—	19,086	—	20,058

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

(f) 注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム株において、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力し、一般注文住宅の受注件数は前年度を上回りました。
- ・当年度においては、一般注文住宅及び請負事業の売上件数は減少し、1件当たりの金額が増加したものの、営業収益は29,349百万円と前年度に比べ1,867百万円の減収となり、営業損益は前年度に比べて335百万円改善したものの281百万円の損失を計上しました。

(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
一般注文住宅事業	受注件数 333件 売上件数 342件	15,305	受注件数 378件 売上件数 316件	14,377
請負事業	受注件数 214件 売上件数 201件	6,427	受注件数 97件 売上件数 178件	5,980
その他	—	9,483	—	8,990
合計	—	31,216	—	29,349

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

(g) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っております。
- ・当年度においては、景気動向の影響を受け、宿泊部門をはじめとする各部門で減収となり、営業収益は前年度に比べ2,387百万円減の30,775百万円に、営業損益は前年度に比べ1,381百万円悪化し、19百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
宿泊部門	11,821	10,748
レストラン・バー部門	8,655	7,945
宴会部門	10,227	9,779
その他	2,459	2,302
合計	33,163	30,775

- (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(株)において、住宅販売受託収益は受託件数の減少により減収となり、不動産仲介収益も、取扱件数の減少及び1件当り取扱高の減少により減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、23,374百万円と前年度に比べ4,566百万円の減収となり、営業損益は前年度に比べ4,554百万円減益の445百万円の損失を計上しました。

(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 5,879件	6,424	受託件数 4,426件	4,424
不動産仲介	取扱件数 1,809件	10,758	取扱件数 1,562件	7,092
その他	—	10,758	—	11,856
合計	—	27,941	—	23,374

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

(i) その他の事業

- ・当セグメントの営業収益は、3,872百万円と前年度に比べ1,109百万円の減収となり、営業利益は669百万円と前年度に比べ325百万円減益となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前年度	当年度
その他	4,982	3,872
合計	4,982	3,872

- (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において当年度末に新規連結した子会社の売上寄与や新規稼働ビルの売上寄与等により増収増益、住宅事業セグメントにおいてマンション事業の損益改善による増収増益、資産開発事業セグメントにおいて当年度の物件売却の反動による減収減益、海外事業セグメント及び設計監理事業セグメントにおいて減収減益、ホテル事業及び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9,945億円で当年度に比べ518億円の増収、営業利益は当年度に比べ34億円増益の1,420億円、経常利益は当年度と同水準の1,090億円となり、当期純利益は当年度に比べ95億円増益の550億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21年4月1日～平成22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	942,626	994,500	51,874
営業利益	138,567	142,000	3,433
経常利益	108,624	109,000	376
当期純利益	45,423	55,000	9,577

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	406,606	119,204	443,000	132,500
住宅事業	309,039	△15,460	383,000	3,500
資産開発事業	91,919	33,504	27,500	10,500
海外事業	47,382	12,526	46,500	8,000
設計監理事業	20,058	2,178	19,500	1,500
注文住宅事業	29,349	△281	29,500	0
ホテル事業	30,775	△19	31,500	1,000
不動産サービス事業	23,374	△445	28,500	2,000
その他の事業	3,872	669	3,000	500
消去又は全社	△19,752	△13,309	△17,500	△17,500
合計	942,626	138,567	994,500	142,000

(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、減価償却費、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35,159百万円減少し、184,552百万円となりました。

(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、45,824百万円の資金の増加（前年度比+62,072百万円）となりました。これは、税金等調整前当期純利益90,005百万円に非資金損益項目である減価償却費60,364百万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、214,500百万円の資金の減少（前年度比△2,293百万円）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、141,055百万円の資金の増加（前年度比△97,886百万円）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	4,327,137	4,429,070
負債合計	2,979,841	3,154,357
純資産合計	1,347,295	1,274,713
(参考) 有利子負債	1,645,407	1,834,195

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1,555億円のキャッシュインフロー、投資活動は1,760億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195億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4兆4,970億円、「負債の部」は3兆1,790億円、「純資産の部」は1兆3,180億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17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
自己資本比率	34.6%	35.6%	28.6%	25.9%
時価ベースの自己資本比率	116.5%	155.0%	77.2%	34.3%
債務償還年数	5.9年	6.7年	—	40.0年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	8.8	8.1	—	1.5

※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基本方針としております。

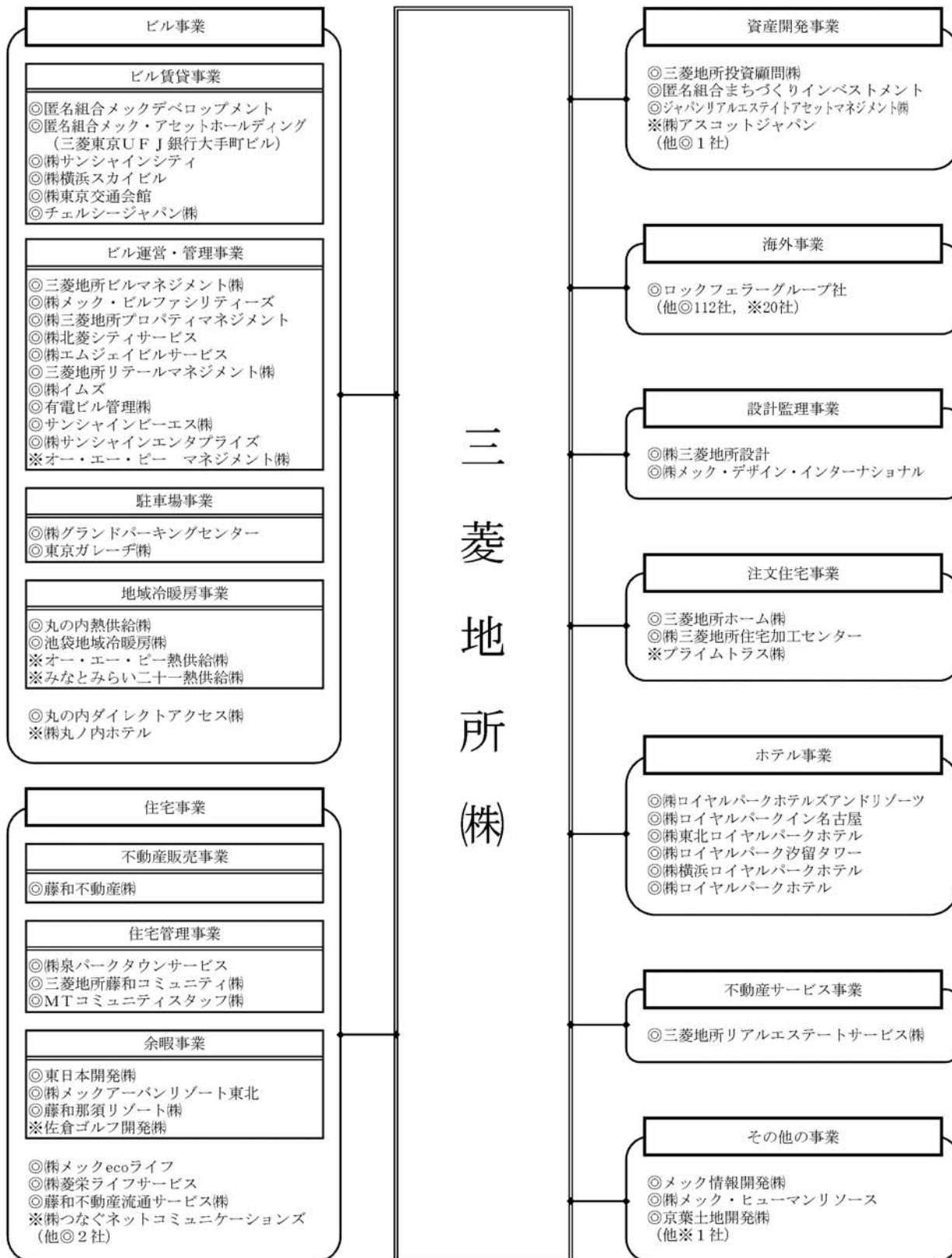
当期につきましては、中間配当金を1株につき前期と同額の8円とした他、期末配当金についても昨年と同様、1株当たり8円とする予定であります（1株当たり年間配当金は16円の予定）。

また、今後の配当の水準につきましては、業績の水準等を総合的に勘案し、連結配当性向25%から30%程度を目処として、決定していきたいと考えております。

平成21年度につきましては、上記方針に基づき、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. 企業集団の状況

「事業系統図」



(参考) ◎: 連結子会社 ※: 持分法適用会社

尚、最近の有価証券報告書（平成20年6月27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）を対象期間とする中期経営計画“アクション2010”を昨年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

中期経営計画“アクション2010”では、当社グループのコーポレートブランドの観点とともに、このような前中期経営計画の成果、経営環境の変化を踏まえ、当社の将来像を以下の通り設定し、それに向かっての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（株）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、アドバイザリー業務など多様な不動産サービスメニューを活かし、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」、「ベストプレーヤー」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
○EBITDA (※1) / 総資産	6.5%以上
○ネット有利子負債・EBITDA倍率 (※2)	6.0倍以内

(前提となる計数計画)

営業収益	12,200億円
営業利益	2,350億円
経常利益	2,000億円

※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

4. 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20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	*3, *8 186,321	*3, *8 181,168
受取手形及び営業未収入金	37,063	28,949
有価証券	31,739	4,442
たな卸資産	*3, *8 602,824	—
販売用不動産	—	*3 198,085
仕掛販売用不動産	—	*3 383,352
開発用不動産	—	*3 8,974
未成工事支出金	—	9,162
その他のたな卸資産	—	*2 960
エクイティ出資	*1 185,640	*1 257,879
繰延税金資産	47,053	43,559
その他	51,179	59,006
貸倒引当金	△436	△402
流動資産合計	1,141,385	1,175,139
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	*3, *8 1,766,921	*3, *8 1,840,117
減価償却累計額及び減損損失累計額	*7 △1,013,742	△1,048,053
建物及び構築物(純額)	753,179	792,064
機械装置及び運搬具	*3 80,803	*3 77,894
減価償却累計額及び減損損失累計額	*7 △55,287	△55,160
機械装置及び運搬具(純額)	25,516	22,733
土地	*3, *6, *8 1,564,953	*3, *6, *8 1,632,779
信託土地	*3, *8 280,547	*3, *8 277,425
建設仮勘定	83,271	136,344
その他	*3, *8 25,628	*3 29,062
減価償却累計額及び減損損失累計額	*7 △18,361	△20,691
その他(純額)	7,267	8,371
有形固定資産合計	2,714,735	2,869,718
無形固定資産		
借地権	61,684	86,076
その他	*3 4,498	*3 6,405
無形固定資産合計	66,183	92,481
投資その他の資産		
投資有価証券	*1, *3 251,805	*1, *3 152,424
長期貸付金	3,387	1,799
敷金及び保証金	86,595	88,983
繰延税金資産	8,156	3,952
その他	*1 56,520	*1 47,608
貸倒引当金	△1,631	△3,037
投資その他の資産合計	404,834	291,731
固定資産合計	3,185,752	3,253,930
資産合計	4,327,137	4,429,070

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	114,780	101,450
短期借入金	*3 56,131	*3 139,300
1年内返済予定の長期借入金	*3, *8 161,418	*3 194,087
コマーシャル・ペーパー	10,000	10,000
1年内償還予定の社債	43,587	63,216
未払法人税等	38,372	20,273
繰延税金負債	—	33
その他	159,622	161,236
流動負債合計	583,913	689,597
固定負債		
社債	540,000	545,000
長期借入金	*3, *8 834,269	*3, *8 880,129
受入敷金保証金	359,561	371,141
繰延税金負債	226,241	206,460
再評価に係る繰延税金負債	*6 323,953	*6 333,045
退職給付引当金	18,083	14,296
役員退職慰労引当金	691	786
負ののれん	*5 67,172	*5 84,921
その他	25,955	28,979
固定負債合計	2,395,928	2,464,759
負債合計	2,979,841	3,154,357
純資産の部		
株主資本		
資本金	136,534	136,534
資本剰余金	165,216	165,216
利益剰余金	387,214	408,775
自己株式	△3,440	△3,715
株主資本合計	685,524	706,810
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	89,621	30,730
繰延ヘッジ損益	△357	△591
土地再評価差額金	*6 472,578	*6 460,009
為替換算調整勘定	△8,478	△48,462
評価・換算差額等合計	553,364	441,684
新株予約権	142	218
少数株主持分	108,264	125,999
純資産合計	1,347,295	1,274,713
負債純資産合計	4,327,137	4,429,070

(2) 連結損益計算書

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益	787,652	942,626
営業原価	551,455	*1 728,002
営業総利益	236,196	214,623
販売費及び一般管理費	*2 58,213	*2 76,056
営業利益	177,983	138,567
営業外収益		
受取利息	3,349	1,714
受取配当金	3,474	4,053
負ののれん償却額	—	1,041
持分法による投資利益	3,739	1,558
その他	3,752	2,867
営業外収益合計	14,316	11,235
営業外費用		
支払利息	22,167	31,073
固定資産除却損	*4 4,616	*4 4,024
その他	3,454	6,080
営業外費用合計	30,238	41,179
経常利益	162,061	108,624
特別利益		
固定資産信託受益権売却益	1,737	—
投資有価証券売却益	1,697	—
関係会社株式売却益	2,255	6,283
特別利益合計	5,690	6,283
特別損失		
たな卸資産評価損	*3 1,458	*3 7,375
固定資産除却関連損	*4 1,194	*4 2,562
投資有価証券評価損	2,769	7,524
減損損失	*5 1,498	*5 2,447
不動産売買契約解除損	—	4,991
借入金期限前返済精算金	1,168	—
特別損失合計	8,088	24,902
税金等調整前当期純利益	159,663	90,005
法人税、住民税及び事業税	52,390	34,707
法人税等調整額	9,472	△6,606
法人税等合計	61,862	28,101
少数株主利益	10,836	16,481
当期純利益	86,963	45,423

(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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	136,534	136,534
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	136,534	136,534
資本剰余金		
前期末残高	165,216	165,216
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	165,216	165,216
利益剰余金		
前期末残高	324,611	387,214
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	—	△3,860
当期変動額		
剰余金の配当	△22,089	△22,088
当期純利益	86,963	45,423
自己株式の処分	△90	△99
土地再評価差額金の取崩	△2,180	2,062
連結範囲の変動	—	123
当期変動額合計	62,603	25,421
当期末残高	387,214	408,775
自己株式		
前期末残高	△2,965	△3,440
当期変動額		
自己株式の取得	△870	△649
自己株式の処分	396	374
当期変動額合計	△474	△275
当期末残高	△3,440	△3,715
株主資本合計		
前期末残高	623,396	685,524
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	—	△3,860
当期変動額		
剰余金の配当	△22,089	△22,088
当期純利益	86,963	45,423
自己株式の取得	△870	△649
自己株式の処分	305	274
土地再評価差額金の取崩	△2,180	2,062
連結範囲の変動	—	123
当期変動額合計	62,128	25,145
当期末残高	685,524	706,810

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	133,843	89,621
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△44,222	△58,891
当期変動額合計	△44,222	△58,891
当期末残高	89,621	30,730
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	161	△357
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△518	△234
当期変動額合計	△518	△234
当期末残高	△357	△591
土地再評価差額金		
前期末残高	470,397	472,578
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,180	△12,568
当期変動額合計	2,180	△12,568
当期末残高	472,578	460,009
為替換算調整勘定		
前期末残高	△2,154	△8,478
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△6,323	△39,984
当期変動額合計	△6,323	△39,984
当期末残高	△8,478	△48,462
評価・換算差額等合計		
前期末残高	602,247	553,364
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△48,883	△111,679
当期変動額合計	△48,883	△111,679
当期末残高	553,364	441,684
新株予約権		
前期末残高	79	142
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	63	75
当期変動額合計	63	75
当期末残高	142	218
少数株主持分		
前期末残高	35,185	108,264
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	73,079	17,735
当期変動額合計	73,079	17,735
当期末残高	108,264	125,999

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
純資産合計		
前期末残高	1,260,908	1,347,295
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	—	△3,860
当期変動額		
剰余金の配当	△22,089	△22,088
当期純利益	86,963	45,423
自己株式の取得	△870	△649
自己株式の処分	305	274
土地再評価差額金の取崩	△2,180	2,062
連結範囲の変動	—	123
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	24,259	△93,868
当期変動額合計	86,387	△68,722
当期末残高	1,347,295	1,274,713

(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19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
	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	159,663		90,005	
減価償却費	56,867		60,364	
有形固定資産除売却損益(△は益)	1,319		2,779	
固定資産信託受益権売却損益(△は益)	△1,737		—	
有価証券売却損益(△は益)	△3,950		△6,473	
有価証券評価損益(△は益)	2,769		7,532	
たな卸資産評価損	1,458		7,375	
減損損失	1,498		2,447	
不動産売買契約解除損	—		4,991	
社債発行費	591		241	
のれん償却額	497		2,220	
持分法による投資損益(△は益)	△3,739		△1,558	
引当金の増減額(△は減少)	959		2,079	
受取利息及び受取配当金	△6,823		△5,768	
支払利息及びコマーシャルペーパー利息	22,251		—	
支払利息	—		*2 31,240	
借入金期限前返済精算金	1,168		—	
売上債権の増減額(△は増加)	△6,452		7,394	
たな卸資産の増減額(△は増加)	△79,102		16,048	
エクイティ出資の増減額(△は増加)	△85,042		△93,848	
前渡金の増減額(△は増加)	△1,507		△222	
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△971		△1,893	
仕入債務の増減額(△は減少)	△465		△12,655	
未払消費税等の増減額(△は減少)	240		△3,943	
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	25,538		6,082	
その他	△34,544		10,900	
小計	50,487		125,343	
利息及び配当金の受取額	8,233		6,330	
利息の支払額	△21,128		△30,555	
法人税等の支払額	△53,840		△55,293	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,248		45,824	

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	37	1,845
定期預金の預入による支出	△307	△502
有価証券の売却及び償還による収入	—	142
有形固定資産の売却による収入	1,157	169
有形固定資産の取得による支出	△270,798	△196,258
投資有価証券の売却及び償還による収入	11,448	8,903
投資有価証券の取得による支出	△18,796	△10,681
有形固定資産信託受益権の売却	12,095	—
借地権の取得による支出	—	△4,829
短期貸付金の回収による収入	1,050	81
短期貸付けによる支出	△1,110	—
長期貸付金の回収による収入	240	381
長期貸付けによる支出	△677	△102
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	556
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	*3 △8,495	*3 △12,150
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	*3 62,134	—
その他	△184	△2,054
投資活動によるキャッシュ・フロー	△212,207	△214,500
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)	9,700	81,114
ファイナンス・リース債務の返済による支出	—	△372
長期借入れによる収入	248,925	267,790
長期借入金の返済による支出	△78,410	△185,047
社債の発行による収入	140,612	66,649
社債の償還による支出	△51,997	△41,601
自己株式の純増減額 (△は増加)	△565	△330
配当金の支払額	△22,089	△22,088
少数株主への配当金の支払額	△11,789	△5,269
その他	4,555	△19,789
財務活動によるキャッシュ・フロー	238,942	141,055
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,765	△7,585
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	7,721	△35,206
現金及び現金同等物の期首残高	206,089	*1 219,712
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	5,901	542
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△495
現金及び現金同等物の期末残高	*1 219,712	*1 184,552

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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 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(株)、(株)サンシャインシティ、(株)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(株)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(株)を連結子会社に含めております。 また、当社が藤和不動産(株)を子会社化したことに伴い藤和不動産流通サービス(株)他2社を、(株)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ピーエス(株)を、それぞれ連結子会社に含めております。 一方、(株)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、(株)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 主要な非連結子会社は(株)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>(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>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、(株)メックecoライフ他15社については新規設立などのため連結子会社に含めております。 また、従来持分法適用会社であったチェルシージャパン(株)、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)、Rock-GW LLC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、当社連結子会社である(株)サンシャインシティが、同社非連結子会社であった(株)サンシャインエンタプライズを当期より連結子会社化したことに伴い、(株)サンシャインエンタプライズを当社の連結子会社に含めております。 一方、(株)日比谷シティパーキングは清算終了により、(株)リーヴ・スポーツは他社への吸収合併に伴う解散により、(株)四季リゾートはマネジメント・バイアウトにより、(株)四季倶楽部リンクスは親会社である(株)四季リゾートのマネジメント・バイアウトにより、CommonWealth Pacific, LLC他4社は持分売却により、匿名組合バッテリーインベストメント他23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>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<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</p> <p>そのうち主要な関連会社は(株)東京流通センターであります。</p> <p>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。</p> <p>一方、(株)東京交通会館、藤和不動産(株)、(株)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(株)については、当社が(株)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。</p> <p>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</p> <p>主要な持分法非適用子会社は(株)横浜スイミングセンター、主要な持分法非適用関連会社はセントラルコンサルタント(株)であります。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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(株)四季リゾート他2社の決算日は12月31日、京葉土地開発(株)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>	<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 29社</p> <p>そのうち主要な関連会社は(株)東京流通センターであります。</p> <p>なお、RG-Kim Block 4B Residential LLCについては新規設立のため、持分法適用関連会社としております。</p> <p>一方、チェルシージャパン(株)、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)、Rock-GW LLCについては持分の追加取得により、連結子会社としております。</p> <p>また、Fifth Street Properties, LLC他1社については持分売却により、400 International Drive Partners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</p> <p>同左</p> <p>(4) その他</p> <p>同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</p> <p>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112社と(株)メックecoライフ他2社の決算日は12月31日、京葉土地開発(株)他4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>

尚、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20年6月27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。

(7) 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
(会計処理の変更)

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</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> <hr/> <hr/> <hr/>	<p>_____</p> <p>(棚卸資産の評価に関する会計基準) 通常の販売目的で保有するたな卸資産については、従来、主として個別法による原価法によっておりましたが、当年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用し、主として個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)により算定しております。尚、期首在庫に含まれる変更差額7,375百万円は特別損失に計上しております。</p> <p>この変更により、従来の方法によった場合に比べて、当年度の営業利益、経常利益はそれぞれ19,282百万円減少し、税金等調整前当期純利益は26,658百万円減少しております。</p> <p>尚、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>(連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い) 当年度より、「連結財務諸表作成における在外子会社の会計処理に関する当面の取扱い」(実務対応報告第18号 平成18年5月17日)を適用し、連結決算上必要な修正を行っております。</p> <p>尚、この変更により損益に与える影響はありません。</p> <p>(リース取引に関する会計基準) 所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりましたが、当年度より、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号(平成5年6月17日(企業会計審議会第一部会)、平成19年3月30日改正)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第16号(平成6年1月18日(日本公認会計士協会 会計制度委員会)、平成19年3月30日改正))を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。</p> <p>但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用しております。</p> <p>尚、この変更により損益に与える影響は軽微であります。</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
_____	(のれん) のれん及び負ののれんの償却額につきましては、従来、いずれかの金額の重要性が乏しいことから、相殺して表示しておりましたが、当年度より金額の重要性が増したため、のれん償却額と負ののれん償却額を両建てとしております。 これにより従来の方法によった場合と比べ、当年度の営業利益は1,041百万円減少しておりますが、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。

(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
_____	(営業収益の計上基準) 当年度より、設計監理事業セグメント以外において業務期間2年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務を実施しておりますが、長期かつ大型の工事について期間損益を適正に表示することを目的として工事進行基準を採用しております。 この会計処理により計上している当年度の営業収益は1,360百万円、営業費用は1,282百万円、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益は78百万円であります。 尚、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

(表示方法の変更)

<p>前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</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> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>_____</p> <p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令（平成20年8月7日内閣府令第50号）が適用となることに伴い、前年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」「未成工事支出金」「その他のたな卸資産」に区分掲記しております。尚、前年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「開発用不動産」「未成工事支出金」「その他のたな卸資産」は、それぞれ153,085百万円、429,181百万円、9,139百万円、10,315百万円、1,102百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前年度において、「支払利息及びコマーシャルペーパー利息」として掲記されていたものは、EDINETへのXBRL導入に伴い連結財務諸表の比較可能性を向上するため、当年度より「支払利息」として掲記しております。</p>

(8) 連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21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> <p>エクイティ出資 (出資金) 152,497百万円</p> <p>投資有価証券 (株式) 15,474百万円</p> <p>その他の投資 (出資金) 661百万円</p> <hr/> <p>* 3 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> <p>現金及び預金 5,518百万円</p> <p>たな卸資産 127,409百万円</p> <p>建物及び構築物 151,547百万円</p> <p>機械装置及び運搬具 6,375百万円</p> <p>土地 230,507百万円</p> <p>信託土地 279,567百万円</p> <p>その他の有形固定資産 3百万円</p> <p>その他の無形固定資産 27百万円</p> <p>投資有価証券 94百万円</p> <hr/> <p>計 801,051百万円</p> <p>(2) 担保を付している債務</p> <p>短期借入金 211百万円</p> <p>1年以内に返済予定の 長期借入金 92,440百万円</p> <p>長期借入金 350,824百万円</p> <hr/> <p>計 443,476百万円</p>	<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式等及び出資金の額</p> <p>エクイティ出資 (出資金) 227,192百万円</p> <p>投資有価証券 (株式等) 15,139百万円</p> <p>その他(その他の投資 (出資金)) 251百万円</p> <p>* 2 その他のたな卸資産の内訳</p> <p>貯蔵品 412百万円</p> <p>商品 548百万円</p> <p>* 3 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> <p>現金及び預金 6,229百万円</p> <p>販売用不動産 2,314百万円</p> <p>仕掛販売用不動産 67,975百万円</p> <p>開発用不動産 583百万円</p> <p>建物及び構築物 163,644百万円</p> <p>機械装置及び運搬具 5,691百万円</p> <p>土地 267,816百万円</p> <p>信託土地 276,443百万円</p> <p>その他(その他の有形固定資産) 1百万円</p> <p>その他(その他の無形固定資産) 27百万円</p> <p>投資有価証券 68百万円</p> <hr/> <p>計 790,796百万円</p> <p>(2) 担保を付している債務</p> <p>短期借入金 640百万円</p> <p>1年内返済予定の長期借入金 84,011百万円</p> <p>長期借入金 319,628百万円</p> <hr/> <p>計 404,280百万円</p>

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<p>4 偶発債務 保証債務等 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。 (関係会社) 佐倉ゴルフ開発株 1,180百万円 チェルシージャパン株 692百万円 (その他) 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 <hr/>合計 43,897百万円 佐倉ゴルフ開発株の債務について、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。 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> <p>* 5 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。 のれん 30,718百万円 負ののれん 97,891百万円 <hr/>純額 67,172百万円</p> <p>* 6 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。 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>* 7 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>4 偶発債務 保証債務等 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。 (関係会社) 佐倉ゴルフ開発株 2,890百万円 (その他) 従業員 (住宅取得資金) 180百万円 住宅購入者 64,620百万円 ゴルフ会員権購入者 180百万円 大京町住宅マンション建替組合 416百万円 <hr/>合計 68,286百万円 佐倉ゴルフ開発株の債務について、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49%とすることで共同出資者と合意しております。 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> <p>* 5 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。 のれん 24,220百万円 負ののれん 109,142百万円 <hr/>純額 84,921百万円</p> <p>* 6 同左</p>

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
<p>* 8 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: 2em;">1年以内に返済予定の長期借入金</p> <p style="text-align: right;">34,200百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">長期借入金</p> <p style="text-align: right;">184,000百万円</p> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。</p> <p style="padding-left: 2em;">現金及び預金</p> <p style="text-align: right;">5,518百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">たな卸資産</p> <p style="text-align: right;">33,907百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物及び構築物</p> <p style="text-align: right;">19,055百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">土地</p> <p style="text-align: right;">63,035百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">信託土地</p> <p style="text-align: right;">279,567百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">その他</p> <p style="text-align: right;">1百万円</p> <p>(※上記借入金及び資産は、「* 3 担保に供している資産及び担保を付している債務」に記載の金額に含まれております。)</p>	<p>* 8 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: 2em;">長期借入金</p> <p style="text-align: right;">187,000百万円</p> <p>債務支払の引当の対象となる責任財産は、以下の資産及びこれに付随する資産であります。</p> <p style="padding-left: 2em;">現金及び預金</p> <p style="text-align: right;">6,229百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">建物及び構築物</p> <p style="text-align: right;">10,084百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">土地</p> <p style="text-align: right;">62,978百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">信託土地</p> <p style="text-align: right;">276,443百万円</p> <p style="padding-left: 2em;">(※上記借入金及び資産は、「* 3 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>

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																
<p>* 2 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table border="1"> <tr> <td>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> <p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>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> <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"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>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。 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。 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。 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。 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>	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	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	<p>* 1 収益性の低下による簿価切下額25,778百万円は、営業原価に含めております。</p> <p>* 2 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table border="1"> <tr> <td>従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">18,898百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">14,662百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,864百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">151百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">726百万円</td> </tr> </table> <p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,614百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">5,628百万円</td> </tr> <tr> <td>開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">132百万円</td> </tr> </table> <p>* 4 固定資産除却関連損2,562百万円は、東銀ビルの建て替え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4,024百万円は、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> <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"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸資産その他 (計15ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>東京都港区他</td> </tr> <tr> <td>海外事業 (計1件)</td> <td>建設仮勘定</td> <td>米国フロリダ州</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。 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16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(2,447百万円)として特別損失に計上しました。 その内訳は、土地976百万円、建物・構築物他1,057百万円、建設仮勘定413百万円であります。 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。 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>	従業員給料手当	18,898百万円	広告宣伝費	14,662百万円	退職給付引当金繰入額	2,864百万円	役員退職引当金繰入額	151百万円	貸倒引当金繰入額	726百万円	販売用不動産	1,614百万円	仕掛販売用不動産	5,628百万円	開発用不動産	132百万円	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他 (計15ヶ所)	建物、土地等	東京都港区他	海外事業 (計1件)	建設仮勘定	米国フロリダ州
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																																																
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																																															
従業員給料手当	18,898百万円																																																
広告宣伝費	14,662百万円																																																
退職給付引当金繰入額	2,864百万円																																																
役員退職引当金繰入額	151百万円																																																
貸倒引当金繰入額	726百万円																																																
販売用不動産	1,614百万円																																																
仕掛販売用不動産	5,628百万円																																																
開発用不動産	132百万円																																																
主な用途	種類	場所																																															
賃貸資産その他 (計15ヶ所)	建物、土地等	東京都港区他																																															
海外事業 (計1件)	建設仮勘定	米国フロリダ州																																															

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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	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

当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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	1,993	342	211	2,124
合計	1,993	342	211	2,124

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加342千株は、単元未満株式の買取りによる増加296千株及び持分法適用会社を取得した自己株式 (当社株式) の当社帰属分45千株、減少211千株はストックオプション行使による減少120千株及び単元未満株式の売却による減少91千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		—				218
連結子会社	—		—				—
	合計		—				218

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20年6月27日 定時株主総会	普通株式	11,044	8	平成20年3月31日	平成20年6月30日
平成20年10月31日 取締役会	普通株式	11,044	8	平成20年9月30日	平成20年12月2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21年6月26日 定時株主総会	普通株式	11,044	利益剰余金	8	平成21年3月31日	平成21年6月29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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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;">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>	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	<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;">181,168百万円</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;">△760百万円</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;">4,145百万円</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;">184,552百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	181,168百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△760百万円	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	4,145百万円	現金及び現金同等物	184,552百万円																																				
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																																																						
現金及び預金勘定	181,168百万円																																																						
預入期間が3か月を超える定期預金	△760百万円																																																						
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	4,145百万円																																																						
現金及び現金同等物	184,552百万円																																																						
<p>* 3 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>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>	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	<p>* 2 営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息には、コマーシャル・ペーパー利息が含まれておりません。</p> <p>* 3 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>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;">19,035百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">142,416百万円</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">351百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△18,329百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△73,478百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">△12,060百万円</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△27,792百万円</td> </tr> <tr> <td>株式取得価額</td> <td style="text-align: right;">30,142百万円</td> </tr> <tr> <td>支配獲得時までの持分法評価額</td> <td style="text-align: right;">△4,925百万円</td> </tr> <tr> <td>追加取得した株式の取得価額</td> <td style="text-align: right;">25,216百万円</td> </tr> <tr> <td>未払額</td> <td style="text-align: right;">△273百万円</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;">△12,792百万円</td> </tr> <tr> <td>差引：取得による支出(注)</td> <td style="text-align: right;">△12,150百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 支出についてマイナスで表記しております。</p>	流動資産	19,035百万円	固定資産	142,416百万円	のれん	351百万円	流動負債	△18,329百万円	固定負債	△73,478百万円	負ののれん	△12,060百万円	少数株主持分	△27,792百万円	株式取得価額	30,142百万円	支配獲得時までの持分法評価額	△4,925百万円	追加取得した株式の取得価額	25,216百万円	未払額	△273百万円	新規連結子会社の現金及び現金同等物	△12,792百万円	差引：取得による支出(注)	△12,150百万円
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																																																						
流動資産	19,035百万円																																																						
固定資産	142,416百万円																																																						
のれん	351百万円																																																						
流動負債	△18,329百万円																																																						
固定負債	△73,478百万円																																																						
負ののれん	△12,060百万円																																																						
少数株主持分	△27,792百万円																																																						
株式取得価額	30,142百万円																																																						
支配獲得時までの持分法評価額	△4,925百万円																																																						
追加取得した株式の取得価額	25,216百万円																																																						
未払額	△273百万円																																																						
新規連結子会社の現金及び現金同等物	△12,792百万円																																																						
差引：取得による支出(注)	△12,150百万円																																																						

(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	—	—	—	1,490	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13,797百万円であります。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。

II 当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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	400,653	307,871	91,744	47,382	15,114	27,447	30,243	20,610	1,559	942,626	—	942,626
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	5,953	1,168	174	—	4,943	1,901	532	2,764	2,313	19,752	(19,752)	—
計	406,606	309,039	91,919	47,382	20,058	29,349	30,775	23,374	3,872	962,379	(19,752)	942,626
営業費用	287,402	324,500	58,414	34,855	17,880	29,630	30,795	23,820	3,202	810,502	(6,443)	804,059
営業利益又は営業損失(△)	119,204	△15,460	33,504	12,526	2,178	△281	△19	△445	669	151,876	(13,309)	138,567
2. 資産、減価償却費、減損損失 及び資本的支出												
資産	2,828,850	750,489	325,851	303,982	25,329	14,113	26,902	56,026	26,401	4,357,948	71,122	4,429,070
減価償却費	49,207	1,643	1,260	6,070	45	143	1,425	451	114	60,361	3	60,364
減損損失	302	431	1,014	413	—	—	280	—	5	2,447	—	2,447
資本的支出	111,413	11,475	11,128	70,829	132	213	1,057	725	99	207,075	(393)	206,681

(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
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	不動産販売代理・仲介・管理・賃貸・不動産関係総合コンサルティング
その他の事業	その他

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用は14,653百万円であります。その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は291,576百万円であります。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であります。

5. 会計処理の変更

(棚卸資産の評価に関する会計基準)

「会計処理の変更」に記載の通り、当年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。この変更により、従来の方法によった場合に比べて、当年度の営業利益は、住宅事業セグメントで19,280百万円減少し、注文住宅事業セグメントで1百万円減少しております。

6. 追加情報

(営業収益の計上基準)

「追加情報」に記載の通り、当年度より、設計監理事業セグメント以外において業務期間2年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務を実施しておりますが、長期かつ大型の工事について期間損益を適正に表示することを目的として工事進行基準を採用しております。この会計処理により、当年度の住宅事業セグメントにおいて、営業収益1,360百万円、営業費用1,282百万円、営業利益78百万円を計上しております。

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。

II 当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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。

II 当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21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。

(税効果会計関係)

当連結会計年度 (平成21年3月31日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
	繰延税金資産
	税務上の繰越欠損金 20,105百万円
	退職給付引当金 13,571百万円
	たな卸資産評価損 47,651百万円
	固定資産評価損 53,436百万円
	投資有価証券評価損 5,963百万円
	資本連結における固定資産評価損 17,991百万円
	土地再評価差額金 55,109百万円
	未払賞与 2,577百万円
	その他 20,781百万円
	繰延税金資産小計 237,188百万円
	評価性引当額 △69,505百万円
	繰延税金資産合計 167,683百万円
	繰延税金負債
	固定資産圧縮積立金 63,802百万円
	土地再評価差額金 377,647百万円
	資本連結における固定資産評価益 180,405百万円
	その他有価証券評価差額金 21,800百万円
	その他 16,053百万円
	繰延税金負債合計 659,709百万円
	繰延税金の純額(負債) 492,026百万円
2	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳
	当社の法定実効税率 40.69%
	(調整)
	当社と連結子会社の実効税率の差による差異 0.66%
	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.71%
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 △0.74%
	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上 23.02%
	関係会社の配当可能利益に対する税効果 △30.66%
	持分法投資損益 △0.57%
	その他 △1.89%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率 31.22%

(企業結合等関係)

前連結会計年度(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・プロパティーズ

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公司」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)を保有しておりましたが、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公司は解散、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。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(1) 対象となった企業の名称及びその事業の内容

①対象となった企業

企業の名称: 三菱地所藤和コミュニティ株式会社

事業の内容: マンション・ビルの総合管理、リフォーム工事

②企業結合の法的形式

当社は、平成20年12月22日に、藤和不動産株式会社より、同社が保有する三菱地所藤和コミュニティ株式会社の全株式を取得しました。

(2) 実施した会計処理の概要

藤和不動産株式会社及び三菱地所藤和コミュニティ株式会社は当社の連結子会社であるため、本取引は「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 平成19年11月15日公表分)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)

前連結会計年度 (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)
優先出資証券等(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) 優先出資証券等は、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(株)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(株)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) (株)三菱地所設計は、特別目的会社から設計監理業務を受託しており、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。

当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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) 14社に対し、優先出資を行うとともに、一部の特別目的会社が発行した特定社債の引受けを行っております。これらの優先出資等は、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)
優先出資証券等 (注1)	153,392	営業収益 (注2)	598
		営業外収益 (注3)	47
マネジメント業務		営業収益 (注4)	1,873
不動産賃貸		営業原価 (注5)	6,531
設計監理業務・内装工事		営業収益 (注6)	1,019

(注1) 優先出資証券等は、当年度末における出資額及び特定社債の引受額の残高であります。尚、将来において損失が発生した場合には、当社が負担する損失の額は優先出資額等に限られます。

(注2) 当社は、優先出資に対する利益配当を営業収益とし、関連費用を営業原価に計上しております。

(注3) 当社は、特定社債の引受けに対する受取利息を営業外収益に計上しております。

(注4) 当社、三菱地所ビルマネジメント(株)及び(株)三菱地所プロパティマネジメント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5) 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6) (株)三菱地所設計及び(株)メック・デザイン・インターナショナルは、特別目的会社から設計監理業務の受託及び内装工事の請負をしており、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。尚、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	499,187	借入金等 (注7)	339,893
その他	29,067	優先出資証券 (注8)	188,361
合計	528,254	合計	528,254

(注7) 借入金等には、当社が引受けた特定社債が含まれております。

(注8) 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。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	897.40円	1株当たり純資産額	832.01円
1株当たり当期純利益金額	62.99円	1株当たり当期純利益金額	32.90円
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	62.97円	潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	32.90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19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21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)	86,963	45,423
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)	86,963	45,423
普通株式の期中平均株式数(株)	1,380,581,952	1,380,493,398
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)	420,503	274,967
(うち、新株予約権)	(420,503)	(274,967)
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	—	—

(重要な後発事象)

(株式交換)

当社と藤和不動産株式会社(以下「藤和不動産」といいます。)は平成21年2月5日開催の各々の取締役会において、当社を完全親会社、藤和不動産を完全子会社とする株式交換(以下「本株式交換」といいます。)を行うことを決議し、株式交換契約書(以下「本契約」といいます。)を締結いたしました。

本契約により、藤和不動産の普通株式は4月23日付で上場廃止となり、平成21年4月30日に藤和不動産は当社の完全子会社になりました。

(1) 株式交換の日程

株式交換決議取締役会	平成21年2月5日
株式交換契約締結	平成21年2月5日
臨時株主総会基準日公告(藤和不動産)	平成21年2月6日
臨時株主総会招集決議(藤和不動産)	平成21年2月20日
臨時株主総会基準日(藤和不動産)	平成21年2月21日
A種優先株主ないしE種優先株主による種類株主総会(藤和不動産)	平成21年3月27日
普通株主による種類株主総会(藤和不動産)	平成21年3月30日
臨時株主総会(藤和不動産)	平成21年3月30日
上場廃止日(藤和不動産)	平成21年4月23日
株式交換日(効力発生日)	平成21年4月30日

(注) 藤和不動産は、株主総会に加えて、普通株主及びA種優先株主ないしE種優先株主による各種種類株主総会を開催し本株式交換の承認を得ております。

(注) 当社は、会社法第796条第3項の規定に基づく簡易株式交換の手続きにより、株式交換承認株主総会は開催しておりません。

(2) 株式交換に係る割当の内容

会社名	当社(完全親会社)	藤和不動産(完全子会社)
株式交換比率	普通株式 1	普通株式 0.042
		A種優先株式 0.585
		B種優先株式 0.316
		E種優先株式 0.572
株式交換により発行する新株式数	普通株式 7,878,746株	

(注) 株式の割当比率

①普通株式

藤和不動産の普通株式1株につき、当社の普通株式0.042株を割当て交付します。ただし、当社が保有する藤和不動産の普通株式382,504,695株については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

②A種優先株式

藤和不動産のA種優先株式1株につき、当社の普通株式0.585株を割当て交付します。ただし、当社が保有する藤和不動産のA種優先株式6,473,000株については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

③B種優先株式

藤和不動産のB種優先株式1株につき、当社の普通株式0.316株を割当て交付します。ただし、当社が保有する藤和不動産のB種優先株式1,280,000株については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

④C種優先株式

C種優先株式については、当社が全株式を保有している為、本株式交換による株式の割当ては行いません。

⑤D種優先株式

D種優先株式については、当社が全株式を保有している為、本株式交換による株式の割当ては行いません。

⑥E種優先株式

藤和不動産のE種優先株式1株につき、当社の普通株式0.572株を割当て交付します。ただし、当社が保有する藤和不動産のE種優先株式500,250株については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

(3) 業績への影響

本株式交換により平成22年3月期に、資本金及び資本剰余金がそれぞれ約4,800百万円、のれんが約3,800百万円増加することになります。尚、のれんはその効果の発現する見積期間で均等償却する予定です。

(開示の省略)

「リース取引関係」「関連当事者情報」「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」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くないと考えられるため開示を省略しております。

5. 個別財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：百万円)

	前年度 (平成20年3月31日)	当年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	61,794	82,444
営業未収入金	32,743	39,216
販売用不動産	102,610	141,486
仕掛販売用不動産	281,304	267,800
開発用不動産	8,767	8,641
未成工事支出金	2,476	2,180
エクイティ出資	202,578	275,030
前渡金	4,132	4,193
前払費用	13,552	13,216
繰延税金資産	35,081	39,390
その他	21,451	18,457
貸倒引当金	△235	△199
流動資産合計	766,257	891,859
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,251,854	1,261,579
減価償却累計額及び減損損失累計額	△746,921	△766,216
建物(純額)	504,932	495,363
構築物	23,790	25,804
減価償却累計額及び減損損失累計額	△16,373	△17,897
構築物(純額)	7,416	7,907
機械及び装置	11,547	9,607
減価償却累計額及び減損損失累計額	△6,601	△5,982
機械及び装置(純額)	4,946	3,625
車両運搬具	22	20
減価償却累計額及び減損損失累計額	△21	△20
車両運搬具(純額)	1	0
工具、器具及び備品	10,720	10,900
減価償却累計額及び減損損失累計額	△7,721	△8,002
工具、器具及び備品(純額)	2,998	2,897
土地	1,265,030	1,264,996
建設仮勘定	69,223	114,490
その他	14	103
減価償却累計額及び減損損失累計額	—	△10
その他(純額)	14	92
有形固定資産合計	1,854,562	1,889,374
無形固定資産		
のれん	793	623
借地権	6,423	6,423
ソフトウェア	2,142	1,880
その他	211	174
無形固定資産合計	9,570	9,102

(単位：百万円)

	前年度 (平成20年3月31日)	当年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	229,610	134,231
関係会社株式	218,307	266,539
関係会社社債	—	3,400
長期貸付金	1,284	1,284
関係会社長期貸付金	2,303	2,346
敷金及び保証金	70,275	72,170
破産更生債権等	180	2,047
長期前払費用	11,153	10,469
その他	2,970	3,239
貸倒引当金	△762	△1,352
投資その他の資産合計	535,322	494,375
固定資産合計	2,399,456	2,392,852
資産合計	3,165,713	3,284,712
負債の部		
流動負債		
営業未払金	62,148	57,006
短期借入金	51,250	104,750
1年内返済予定の長期借入金	64,107	69,067
1年内償還予定の社債	20,000	50,000
未払金	42,863	21,961
未払費用	6,543	6,966
未払法人税等	30,604	12,499
前受金	33,271	9,705
預り金	90,169	129,238
その他	6,768	123
流動負債合計	407,726	461,318
固定負債		
社債	520,000	525,000
長期借入金	387,191	501,124
受入敷金保証金	286,889	297,269
繰延税金負債	81,217	51,938
再評価に係る繰延税金負債	323,953	333,045
退職給付引当金	1,170	1,287
債務履行引受引当金	4,789	4,633
その他	21,873	18,707
固定負債合計	1,627,085	1,733,006
負債合計	2,034,811	2,194,324

(単位:百万円)

	前年度 (平成20年3月31日)	当年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	136,534	136,534
資本剰余金		
資本準備金	165,216	165,216
資本剰余金合計	165,216	165,216
利益剰余金		
利益準備金	21,663	21,663
その他利益剰余金		
特別償却準備金	351	250
固定資産圧縮積立金	90,735	92,998
固定資産圧縮特別勘定積立金	6,335	6,335
別途積立金	88,254	108,254
繰越利益剰余金	63,285	72,194
利益剰余金合計	270,625	301,697
自己株式	△3,402	△3,633
株主資本合計	568,973	599,813
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	89,589	30,728
土地再評価差額金	472,196	459,627
評価・換算差額等合計	561,785	490,355
新株予約権	142	218
純資産合計	1,130,901	1,090,387
負債純資産合計	3,165,713	3,284,712

(2) 損益計算書

(単位:百万円)

	前年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益		
ビル事業収益	328,406	320,341
住宅事業収益	173,814	159,512
資産開発事業収益	20,583	29,992
その他の事業収益	1,907	1,912
営業収益合計	524,711	511,758
営業原価		
ビル事業費用	221,404	219,338
住宅事業原価	141,342	142,560
資産開発事業費用	7,434	8,044
その他の事業費用	1,949	2,137
営業原価合計	372,130	372,081
営業総利益	152,581	139,677
販売費及び一般管理費	27,938	29,213
営業利益	124,642	110,463
営業外収益		
受取利息	305	223
受取配当金	7,856	9,632
その他	2,839	2,467
営業外収益合計	11,001	12,323
営業外費用		
支払利息	6,616	8,809
社債利息	9,539	10,798
固定資産除却損	4,214	3,672
その他	2,014	3,065
営業外費用合計	22,384	26,346
経常利益	113,259	96,440
特別利益		
投資有価証券売却益	1,681	—
特別利益合計	1,681	—
特別損失		
たな卸資産評価損	1,438	5,629
固定資産除却関連損	1,194	2,583
投資有価証券評価損	2,769	7,430
減損損失	—	1,375
特別損失合計	5,401	17,019
税引前当期純利益	109,538	79,421
法人税、住民税及び事業税	38,482	25,352
法人税等調整額	11,424	2,872
法人税等合計	49,906	28,224
当期純利益	59,631	51,196

(3) 株主資本等変動計算書

(単位:百万円)

	前年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	136,534	136,534
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	136,534	136,534
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	165,216	165,216
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	165,216	165,216
資本剰余金合計		
前期末残高	165,216	165,216
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	165,216	165,216
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	21,663	21,663
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	21,663	21,663
その他利益剰余金		
特別償却準備金		
前期末残高	456	351
当期変動額		
特別償却準備金の積立	63	57
特別償却準備金の取崩	△167	△158
当期変動額合計	△104	△101
当期末残高	351	250
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	83,465	90,735
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	8,208	3,193
固定資産圧縮積立金の取崩	△939	△930
当期変動額合計	7,269	2,263
当期末残高	90,735	92,998
固定資産圧縮特別勘定積立金		
前期末残高	3,962	6,335
当期変動額		
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	6,335	—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	△3,962	—
当期変動額合計	2,372	—
当期末残高	6,335	6,335

(単位：百万円)

	前年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
別途積立金		
前期末残高	68,254	88,254
当期変動額		
別途積立金の積立	20,000	20,000
当期変動額合計	20,000	20,000
当期末残高	88,254	108,254
繰越利益剰余金		
前期末残高	57,551	63,285
当期変動額		
剰余金の配当	△22,089	△22,088
当期純利益	59,631	51,196
自己株式の処分	△90	△99
固定資産圧縮積立金の積立	△8,208	△3,193
固定資産圧縮積立金の取崩	939	930
固定資産圧縮特別勘定積立金の積立	△6,335	—
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	3,962	—
特別償却準備金の積立	△63	△57
特別償却準備金の取崩	167	158
別途積立金の積立	△20,000	△20,000
土地再評価差額金の取崩	△2,180	2,062
当期変動額合計	5,733	8,908
当期末残高	63,285	72,194
利益剰余金合計		
前期末残高	235,354	270,625
当期変動額		
剰余金の配当	△22,089	△22,088
当期純利益	59,631	51,196
自己株式の処分	△90	△99
土地再評価差額金の取崩	△2,180	2,062
当期変動額合計	35,271	31,071
当期末残高	270,625	301,697
自己株式		
前期末残高	△2,927	△3,402
当期変動額		
自己株式の取得	△870	△604
自己株式の処分	396	374
当期変動額合計	△474	△230
当期末残高	△3,402	△3,633
株主資本合計		
前期末残高	534,176	568,973
当期変動額		
剰余金の配当	△22,089	△22,088
当期純利益	59,631	51,196
自己株式の取得	△870	△604
自己株式の処分	305	274

(単位:百万円)

	前年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
土地再評価差額金の取崩	△2,180	2,062
当期変動額合計	34,796	30,840
当期末残高	568,973	599,813
評価・換算差額等		
其他有価証券評価差額金		
前期末残高	133,690	89,589
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△44,100	△58,861
当期変動額合計	△44,100	△58,861
当期末残高	89,589	30,728
土地再評価差額金		
前期末残高	470,015	472,196
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,180	△12,568
当期変動額合計	2,180	△12,568
当期末残高	472,196	459,627
評価・換算差額等合計		
前期末残高	603,705	561,785
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△41,920	△71,430
当期変動額合計	△41,920	△71,430
当期末残高	561,785	490,355
新株予約権		
前期末残高	79	142
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	63	75
当期変動額合計	63	75
当期末残高	142	218
純資産合計		
前期末残高	1,137,962	1,130,901
当期変動額		
剰余金の配当	△22,089	△22,088
当期純利益	59,631	51,196
自己株式の取得	△870	△604
自己株式の処分	305	274
土地再評価差額金の取崩	△2,180	2,062
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△41,857	△71,354
当期変動額合計	△7,060	△40,513
当期末残高	1,130,901	1,090,387

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 重要な後発事象

(株式交換)

当社と藤和不動産株式会社(以下「藤和不動産」といいます。)は平成21年2月5日開催の各々の取締役会において、当社を完全親会社、藤和不動産を完全子会社とする株式交換(以下「本株式交換」といいます。)を行うことを決議し、株式交換契約書を締結いたしました。

本株式交換により平成22年3月期に、当社が発行する新株式数は普通株式7,878,746株であり、資本金及び資本準備金がそれぞれ約4,800百万円、関係会社株式が約9,600百万円増加することになります。

本件の詳細につきましては、44ページ「4. 連結財務諸表(8)連結財務諸表に関する注記事項(重要な後発事象)」をご覧ください。

6. その他

(1) 役員の異動

開示内容が定まった時点で開示いたします。