

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成21年6月26日
【事業年度】	第105期（自平成20年4月1日至平成21年3月31日）
【会社名】	三菱地所株式会社
【英訳名】	Mitsubishi Estate Company, Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役 取締役社長 木村 恵 司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
【電話番号】	(03)3287-5100
【事務連絡者氏名】	経理部長 大草 透
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
【電話番号】	(03)3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 大草 透
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号） 証券会員制法人札幌証券取引所 （札幌市中央区南一条西五丁目14番地の1） 証券会員制法人福岡証券取引所 （福岡市中央区天神二丁目14番2号） 三菱地所株式会社横浜支店 （横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号） 三菱地所株式会社名古屋支店 （名古屋市中村区名駅三丁目28番12号） 三菱地所株式会社大阪支店 （大阪市北区天満橋一丁目8番30号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

事業年度		平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
営業収益	(百万円)	775,381	844,217	947,641	787,652	942,626
経常利益	(百万円)	93,675	121,236	151,674	162,061	108,624
当期純利益	(百万円)	36,245	55,825	97,662	86,963	45,423
純資産額	(百万円)	920,930	1,133,623	1,260,908	1,347,295	1,274,713
総資産額	(百万円)	3,124,514	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,429,070
1株当たり純資産額	(円)	709.83	827.79	887.79	897.40	832.01
1株当たり当期純利益金額	(円)	27.93	42.60	70.95	62.99	32.90
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)	26.24	40.42	70.71	62.97	32.90
自己資本比率	(%)	29.5	34.6	35.6	28.6	25.9
自己資本利益率	(%)	4.0	5.4	8.3	7.1	3.8
株価収益率	(倍)	44.6	65.5	54.5	38.4	33.49
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	88,900	169,744	150,710	16,248	45,824
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	92,409	29,883	85,389	212,207	214,500
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	33,485	132,463	34,093	238,942	141,055
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	97,324	167,090	206,089	219,712	184,552
従業員数	(人)	15,941	16,430	6,246	7,617	7,872
[外、平均臨時雇用者数]		[3,146]	[3,870]	[4,642]	[5,141]	[5,219]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 平成18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。

(2) 提出会社の経営指標等

事業年度	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度
営業収益 (百万円)	441,713	465,557	510,190	524,711	511,758
経常利益 (百万円)	58,775	79,494	105,774	113,259	96,440
当期純利益 (百万円)	23,175	40,307	51,658	59,631	51,196
資本金 (百万円)	86,534	129,736	136,534	136,534	136,534
発行済株式総数 (千株)	1,299,185	1,371,189	1,382,518	1,382,518	1,382,518
純資産額 (百万円)	909,062	1,096,807	1,137,962	1,130,901	1,090,387
総資産額 (百万円)	2,836,083	2,928,705	3,001,119	3,165,713	3,284,712
1株当たり純資産額 (円)	700.67	800.89	824.21	819.06	789.71
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	8.00 (4.00)	10.00 (5.00)	14.00 (6.00)	16.00 (8.00)	16.00 (8.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	17.86	30.76	37.53	43.19	37.08
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	16.78	29.19	37.40	43.18	37.08
自己資本比率 (%)	32.1	37.5	37.9	35.7	33.2
自己資本利益率 (%)	2.6	4.0	4.6	5.3	4.6
株価収益率 (倍)	69.8	90.7	103.1	56.03	29.72
配当性向 (%)	44.8	32.5	37.3	37.0	43.1
従業員数 (人) [外、平均臨時雇用者数]	756 [61]	763 [90]	771 [125]	786 [182]	759 [217]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 平成18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。

2【沿革】

当社は明治中期以来三菱合資会社の地所部が担当していた貸事務所経営部門を継承して、昭和12年5月7日設立され、爾来丸の内ビジネスセンターの整備拡充に努めて来ましたが、昭和40年代以降、事業の多様化を図ると共に、子会社をはじめとした当社グループによる事業の展開を進めることで経営規模の拡大を図っております。今日までの経過の概要は次の通りであります。

年月	摘要
昭和12年5月	当社設立：資本金1,500万円
昭和12年11月	三菱合資会社より丸ノ内ビル並びに同敷地の所有権及び丸の内地区他の土地建物営業権を譲り受ける
昭和20年4月	三菱合資会社より同社建築課の業務一切を引継ぐ
昭和25年1月	丸ノ内八重洲ビル並びに同敷地の所有権を(株)三菱本社より譲り受ける
昭和28年4月	丸ノ内、八重洲両ビルを除く丸の内地区他の土地建物営業権を(株)三菱本社に返還
昭和28年5月	(株)三菱本社解散に伴い、第二会社として陽和不動産(株)、開東不動産(株)を設立
昭和28年4月	陽和不動産(株)、開東不動産(株)両社を合併
昭和28年5月	東京、大阪両証券取引所に株式を上場
昭和29年8月	札幌証券取引所に株式を上場
昭和30年1月	福岡証券取引所に株式を上場
昭和30年2月	名古屋証券取引所に株式を上場
昭和34年7月	丸ノ内総合改造計画策定
昭和44年5月	赤坂パークハウス分譲（マンション事業に進出）
昭和47年4月	三菱地所ニューヨーク社を設立
昭和47年6月	泉パークタウン第1期起工
昭和47年10月	名菱不動産(株)、北菱不動産(株)両社を吸収合併
昭和47年12月	三菱地所住宅販売(株)（連結子会社）（平成19年4月三菱地所リアルエステートサービス(株)に改称）を設立
昭和48年11月	札幌、仙台（平成元年7月東北支店に改称）、名古屋、大阪各支店を新設
昭和58年3月	「みなとみらい121」計画区域内土地取得
昭和58年4月	名古屋第一ホテル（平成13年4月ロイヤルパークイン名古屋に改称）を開業し、ホテル事業に進出
昭和59年7月	三菱地所ホーム(株)（連結子会社）を設立
昭和61年3月	メックユウケー社を設立
昭和61年10月	横浜事業所を新設（平成12年4月横浜支店に改組）
年月	摘要
平成元年3月	イムズ開業（商業施設事業に進出）
平成元年7月	広島支店（平成12年4月中国支店に改称）、九州支店を新設
平成2年4月	米国ロックフェラーグループ社（連結子会社）に資本参加
平成3年4月	大阪支店神戸営業所を新設（平成11年6月大阪支店に統合）
平成5年7月	横浜ランドマークタワー竣工
平成8年11月	本店を東京ビルに移転
平成11年4月	丸の内ビルの新築工事着工（丸の内再開発に着手）
平成12年4月	機構改革の実施（関係会社一体の事業本部制導入等）
平成12年11月	ホテル事業統括会社として(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ（連結子会社）を設立
平成13年6月	設計監理事業本部を(株)三菱地所設計（連結子会社）に分社
平成14年8月	丸の内ビル竣工
平成15年3月	本店を大手町ビルに移転
平成16年9月	丸の内オアゾ（OAZO）グランドオープン（当社所有ビル「丸の内北口ビル」）
平成17年3月	藤和不動産(株)（持分法適用会社）に資本参加
平成17年10月	東京ビル竣工
平成19年4月	機構改革の実施（事業本部制の廃止及び担当役員制への移行）
平成19年9月	新丸の内ビル竣工
平成19年9月	ザ・ペニンシュラ東京オープン（同年5月竣工）
平成20年1月	藤和不動産(株)の増資引き受け（連結子会社化）
平成20年2月	(株)サンシャインシティ株式の公開買付けを実施し、同年3月同社株式を追加取得（連結子会社化）
平成20年4月	機構改革の実施（事業部門に替わり、事業グループを導入）
平成20年10月	三菱地所アジア社を開設
平成21年3月	チェルシージャパン(株)を連結子会社化
平成21年4月	藤和不動産(株)を完全子会社化
	丸の内パークビル・三菱一号館竣工

3【事業の内容】

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、当社グループ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。

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、オフィスを中心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、これを転賃しております。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。
- ・連結子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。

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、サンシャインピーエス㈱、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。
- ・連結子会社である㈱サンシャインエンタプライズは、㈱サンシャインシティより展望台・水族館等の運営・管理業務を受託しております。

駐車場事業

- ・連結子会社である㈱グランドパーキングセンター、東京ガレーヂ㈱は、駐車場事業を直営にて行うと共に、三菱地所ビルマネジメント㈱ほかより運営管理業務を受託しております。

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。

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、賃貸等を行うほか、マンション・住宅の管理、ニュータウンの開発、ゴルフ場の経営等の余暇事業を行っております。

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、賃貸等を行っております。
- ・連結子会社である藤和不動産(株)はマンション等の建設、販売等を行っております。

住宅管理事業

- ・連結子会社である(株)泉パークタウンサービス、三菱地所藤和コミュニティ(株)、MTコミュニティスタッフ(株)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。

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。

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(株)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(株)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。
- ・連結子会社である藤和那須リゾート(株)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(株)は、千葉県においてゴルフ場の経営を行っております。

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(株)メックecoライフは、住宅事業におけるエコ推進、先進的R&Dへの取り組み、また、住宅設備機器の共通化を中心としたコストマネジメントの推進を行っております。
- ・連結子会社である(株)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(株)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(株)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(株)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。
- ・連結子会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)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。
- ・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。
- ・持分法適用会社である(株)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。

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112社並びに持分法適用会社20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(株)三菱地所設計は、建築・土木工事の設計監理のほか、建築・土木全般に互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(株)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(株)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(株)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(株)は、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム(株)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(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、グループホテルの統括管理、運営支援並びにコンサルティングを含めた新規ホテル開発を行っております。また、当社より建物を賃借し、ホテルを経営しております。
- ・連結子会社である(株)ロイヤルパークホテルは、建物を所有し、ホテル(「ロイヤルパークホテル」)を経営しております。
- ・連結子会社である(株)ロイヤルパークイン名古屋、(株)東北ロイヤルパークホテル、(株)ロイヤルパーク汐留タワー、(株)横浜ロイヤルパークホテルは、(株)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(株)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。

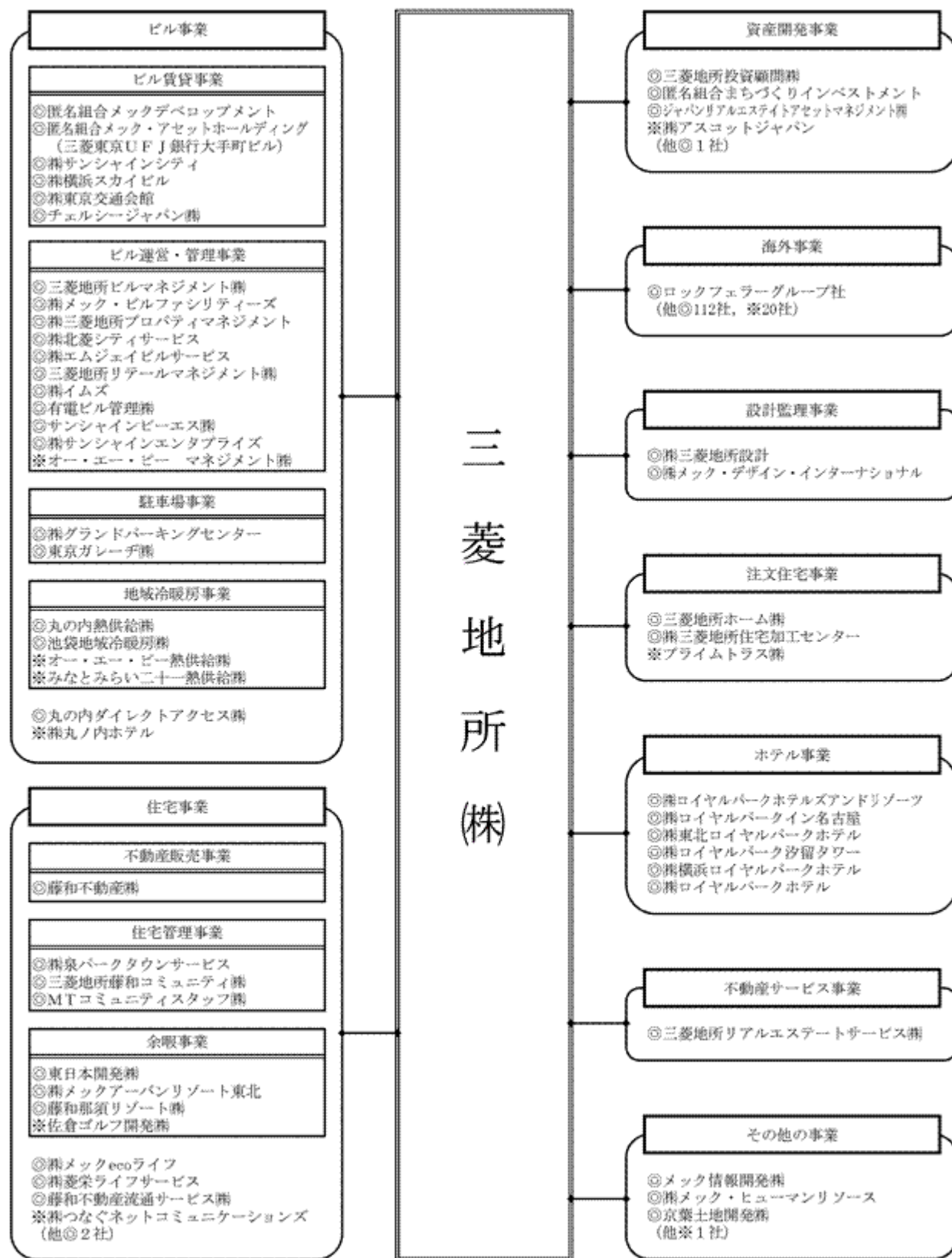
不動産サービス事業は不動産サービス事業セグメントに区分しております。

(9) その他の事業

- ・連結子会社であるメック情報開発(株)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(株)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(株)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

4【関係会社の状況】 連結子会社

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		摘要
					営業上の取引	当社関係 者/全取締 役	
三菱地所ビルマネジメント㈱	東京都 千代田区	310	ビル事業	100.0	ビルの運営管理委託	14/14	*3
㈱メック・ビルファシリティーズ	東京都 千代田区	80	"	100.0	ビルの管理委託	12/12	*3
㈱三菱地所プロパティマネジメント	東京都 千代田区	60	"	100.0	ビルの運営管理委託	14/16	
㈱北菱シティサービス	札幌市 中央区	10	"	100.0	ビルの管理委託	5/5	
㈱エムジェイビルサービス	東京都 千代田区	10	"	100.0	ビルの管理委託	-	
三菱地所リテールマネジメント㈱	東京都 港区	100	"	100.0	商業施設の運営管理委託	8/8	
㈱グランドパーキングセンター	東京都 千代田区	202	"	97.0	駐車場の運営管理委託	3/4	
匿名組合メックデベロップメント	東京都 千代田区	11,314 [82.3]	"	-	-	-	*8
㈱イムズ	福岡市 中央区	100	"	82.0	商業施設の運営管理委託	5/9	
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	23,513 [69.4]	"	-	-	-	*8,9
丸の内熱供給㈱	東京都 千代田区	2,775	"	64.2	冷温熱の購入	7/10	
有電ビル管理㈱	東京都 千代田区	10	"	62.5	ビルの管理委託	2/4	
チェルシージャパン㈱	東京都 千代田区	249	"	60.0	-	3/6	*4
㈱サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	"	59.6	-	3/17	*6,9
サンシャインピーエス㈱	東京都 豊島区	40	"	59.6 (59.6)	-	1/9	
㈱サンシャインエンタプライズ	東京都 豊島区	50	"	59.6 (59.6)	-	0/6	
東京ガレーヂ㈱	東京都 千代田区	10	"	54.9	駐車場の運営管理委託	3/5	
㈱横浜スカイビル	横浜市 西区	3,591	"	54.3	-	7/11	
丸の内ダイレクトアクセス㈱	東京都 千代田区	490	"	51.0	-	3/5	
㈱東京交通会館	東京都 千代田区	400	"	50.0	不動産の賃貸	4/8	
池袋地域冷暖房㈱	東京都 豊島区	1,200	"	49.0 (28.0)	-	3/7	
㈱泉パークタウンサービス	仙台市 泉区	30	住宅事業	100.0	販売不動産のアフター サービス等の委託	6/7	
東日本開発㈱	静岡県 駿東郡	100	"	100.0	-	5/7	
富久商事㈱	東京都 世田谷区	100	"	100.0	-	-	

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		摘要
					営業上の取引	当社関係 者/全取締 役	
(株)メックアーバンリゾート東北	仙台市 泉区	30	住宅事業	100.0	スポーツ施設の運営管理委託	5/6	
(株)メックecoライフ	東京都 千代田区	10	"	100.0	エコ関連業務の委託	6/6	
三菱地所藤和コミュニティ(株)	東京都 中央区	100	"	100.0 (15.5)	販売不動産のアフター サービス等の委託	9/12	
MTコミュニティスタッフ(株)	東京都 中央区	10	"	100.0 (100.0)	-	3/5	
(株)菱栄ライフサービス	東京都 世田谷区	100	"	85.0	不動産の賃貸	3/4	
藤和不動産(株)	東京都 中央区	27,107	"	79.6	マンション分譲の共同事業	3/4	*6.9
藤和不動産流通サービス(株)	東京都 文京区	1,500	"	79.6 (79.6)	-	1/10	
藤和那須リゾート(株)	栃木県 那須郡	100	"	79.6 (79.6)	-	0/5	
エフ・ティー都市開発(株)	東京都 中央区	10	"	79.6 (79.6)	-	0/3	
三菱地所投資顧問(株)	東京都 千代田区	150	資産開発事業	100.0 (25.0)	-	8/8	
匿名組合まちづくりインベストメン ト	東京都 中央区	25,117 [70.0]	"	-	-	-	*8.9
匿名組合堂島インベストメント	東京都 千代田区	18 [46.9]	"	-	-	-	*8
ジャパンリアルエステイト アセットマネジメント(株)	東京都 千代田区	263	"	63.0	-	2/4	*5
(株)三菱地所設計	東京都 千代田区	2,000	設計監理事業	100.0	設計監理業務の委託	12/12	
(株)メック・デザイン・インター ナショナル	東京都 港区	100	"	100.0 (100.0)	設計監理業務の委託	10/12	
三菱地所ホーム(株)	東京都 港区	2,093	注文住宅事業	100.0	建売住宅の建築を委託	7/7	
(株)三菱地所住宅加工センター	千葉市 美浜区	360	"	85.0	不動産の賃貸	6/7	
(株)ロイヤルパークホテルズアンド リゾーツ	東京都 千代田区	495	ホテル事業	100.0	不動産の賃貸	13/13	
(株)ロイヤルパークイン名古屋	名古屋市 中村区	10	"	100.0 (100.0)	-	5/5	
(株)東北ロイヤルパークホテル	仙台市 泉区	10	"	100.0 (100.0)	-	7/9	
(株)ロイヤルパーク汐留タワー	東京都 港区	10	"	100.0 (100.0)	-	4/5	
(株)横浜ロイヤルパークホテル	横浜市 西区	100	"	100.0 (100.0)	-	8/10	
(株)ロイヤルパークホテル	東京都 中央区	6,000	"	51.0 (3.0)	-	6/21	
三菱地所リアルエステートサービス (株)	東京都 千代田区	2,400	不動産 サービス事業	100.0	販売不動産の販売委託	11/11	

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		摘要
					営業上の取引	当社関係 者/全取締役	
メック情報開発㈱	東京都 千代田区	30	その他の事業	100.0	情報システム管理・ ソフト開発委託	8/8	
㈱メック・ヒューマンリソース	東京都 千代田区	10	"	100.0	給与、厚生サービス、 教育・研修関連業務の委託	6/6	
京葉土地開発㈱	東京都 千代田区	2,000	"	55.6	-	4/6	*6
Rockefeller Group, Inc. (ロックフェラーグループ社)	米国・ ニュー ヨーク州	千米ドル 1,640	海外事業	100.0	-	6/7	
Rockefeller Group International, Inc.	米国・ ニュー ヨーク州	米ドル 100	"	100.0 (100.0)	-	7/9	
MEC USA, Inc.	米国・ デラウェ ア州	米ドル 34,903	"	100.0 (100.0)	-	5/5	
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	米国・ ニュー ヨーク州	千米ドル 71,940	"	100.0 (100.0)	-	4/4	
MEC UK Limited	英国・ ロンドン 市	千英 ポンド 200	"	100.0 (100.0)	-	4/4	
MEC Finance USA, Inc.	米国・ デラウェ ア州	千米ドル 500	"	100.0 (100.0)	-	4/4	
Rockefeller Group Development Corp.	米国・ ニュー ヨーク州	米ドル 100	"	100.0 (100.0)	-	-	
Rockefeller Group Investment Management Corp.	米国・ デラウェ ア州	米ドル 100	"	100.0 (100.0)	-	-	
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	米国・ ニュー ヨーク州	米ドル 100	"	100.0 (100.0)	-	-	
Rockefeller Group Technology Solutions, Inc.	米国・ ニュー ヨーク州	米ドル 100	"	100.0 (100.0)	-	-	
その他103社							

持分法適用子会社及び関連会社

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		摘要
					営業上の取引	当社関係 者/全取締役	
オー・イー・ピー マネジメント㈱	大阪市 北区	50	ビル事業	50.0	ビルの運営管理委託	3/5	
オー・イー・ピー熱供給㈱	大阪市 北区	1,200	"	35.0	冷温熱の購入	2/6	
㈱丸ノ内ホテル	東京都 千代田区	202	"	30.5	-	2/7	*6
みなとみらい二十一熱供給㈱	横浜市 中区	3,000	"	29.6	冷温熱の購入	3/10	
佐倉ゴルフ開発㈱	千葉県 佐倉市	100	住宅事業	49.0	-	2/4	
㈱つなぐネット コミュニケーションズ	東京都 千代田区	1,500	"	20.0	-	1/6	
㈱アスコットジャパン	東京都 港区	25	資産開発事業	40.0	-	2/5	

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		摘要
					営業上の取引	当社関係 者/全取締 役	
プライムトラス(株)	東京都 江東区	280	注文住宅事業	25.5 (25.5)	-	1/6	
(株)東京流通センター	東京都 大田区	4,000	その他の事業	21.7	-	2/10	* 6
その他20社							

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2. 関係内容の(当社関係者/全取締役)の欄は、各社の取締役に占める当社関係者の人数を記載しております。尚、当社関係者は、当社役員、従業員及び転籍者であります。
- * 3. 三菱地所ビルマネジメント(株)と(株)メック・ビルファシリティーズは平成21年4月1日付で合併し、(株)メック・ビルファシリティーズは合併により解散しております。
- * 4. チェルシージャパン(株)は平成21年3月30日付で株式取得により持分法適用子会社から連結子会社になっております。
- * 5. ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)は平成21年3月27日付で株式取得により持分法適用子会社から連結子会社になっております。
- * 6. (株)サンシャインシティ、藤和不動産(株)、京葉土地開発(株)、(株)丸ノ内ホテル、(株)東京流通センターは有価証券報告書を提出しております。
7. 議決権の所有割合の()内は間接所有割合で内数であります。
- * 8. 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。
- * 9. 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)、(株)サンシャインシティ、藤和不動産(株)、匿名組合まちづくりインベストメントは特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)	
ビル事業	1,823	[1,325]
住宅事業	2,297	[2,775]
資産開発事業	153	[23]
海外事業	462	[2]
設計監理事業	523	[222]
注文住宅事業	346	[55]
ホテル事業	1,283	[585]
不動産サービス事業	657	[164]
その他の事業	137	[43]
全社(共通)	191	[25]
合計	7,872	[5,219]

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は[]内に国内年間平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成21年3月31日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
759人 [217人]	40歳 5か月	16年 7か月	11,391,600円

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含みます。

臨時従業員数は[]内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社(742名)、㈱北菱シティサービス(11名)及びRockefeller Group, Inc.(164名)にはそれぞれ労働組合が組織されておりますが、労使関係は円満裡に推移しており、特記すべき事項はありません。

尚、()内は平成21年3月31日現在(Rockefeller Group, Inc.は平成20年12月31日現在)の組合員数であります。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 当年度の概況

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。
3. 貸付面積等には、当該年度末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

「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		貸付面積等		
		営業収益		営業収益	
不動産開発・賃貸	貸付面積	482,911m ²	67,613	貸付面積	534,830m ²
	管理受託面積	485,896m ²		管理受託面積	424,249m ²
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)においては、「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㈱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㈱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。

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

(2) 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。

2 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における事業の種類別セグメントの業績に関連付けて記載しております。

3【対処すべき課題】

(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及び会社の対処すべき課題

当社グループでは平成17年度を初年度とする中期経営計画（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。

各事業領域のアクション・テーマ

()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。

()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。

()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。

()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。

事業横断的な競争力強化のアクション・テーマ

()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。

()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。

()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。

経営インフラのアクション・テーマ

()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。

()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。

(3) 株式会社の支配に関する基本方針

当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針、及び基本方針実現のための取組み、並びに各取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由は、以下の通りであります。

一 基本方針の内容

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者は、当社の企業価値の源泉を理解し、当社が企業価値 については株主共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えています。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主全体の意思に基づき行われるべきものと考えております。また、当社は、当社株式について大量買付がなされる場合、これが当社の企業価値については株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかしながら、株式の大量買付の中には、その目的等から見て企業価値・株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの、対象会社の取締役会や株主が株式の大量買付の内容等について検討しあるいは対象会社の取締役会が代替案を提案するための十分な時間や情報を提供しないもの、対象会社が買収者の提示した条件よりも有利な条件をもたらすために買収者との協議・交渉を必要とするもの等、大量買付の対象となる会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

当社では、グループとして企業価値の確保・向上に努めておりますが、特に、当社の企業価値の源泉は、不動産に関連する様々な事業・機能を束ねて高い付加価値を創出する総合的能力や、多様なステークホルダーとの良好かつ長期的な関係、更には当社グループ自体のブランドや商品・サービスのブランド価値等にあると認識しています。当社株式の大量買付を行う者が当社の企業価値の源泉を理解し、これらを中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値については株主共同の利益は毀損されることになりません。

当社としては、このような当社の企業価値・株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付に対しては必要かつ相当な対抗をすることにより、当社の企業価値については株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

二 基本方針実現のための取組み

(イ) 基本方針の実現に資する特別な取組み

(中期経営計画)

当社は、平成17年度を初年度とする中期経営計画（平成17～19年度）において、「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）」ことを基本目標として、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組みにより、概ね所期の成果を上げ、中長期的な成長への基盤作りを進めて参りました。

平成20年度を初年度とする中期経営計画「アクション2010」（平成20～22年度）においては、グローバル化や不動産の金融化等、当社グループを取り巻く経営環境の変化を受けて、当社グループの目指すべき将来像を「デベロップメントを核とした、グローバルな不動産ソリューションプロバイダー」と決めました。同計画に基づき、従来経営資源が集中していた「不動産保有事業」「不動産回転投資事業」に加えて「不動産投資マネジメント事業」「不動産サービス事業」の比率を高め、グローバルベースで、不動産のエンドユーザーやオーナー、インベスターに対して、高い付加価値を提供し、顧客価値を実現する会社を目指すと共に、企業価値・株主共同の利益の向上に鋭意取り組んで参ります。

(コーポレートガバナンスと株主還元)

当社は、経営監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化及び意思決定の迅速化等を目的として執行役員制度を採用する一方で、取締役全13名中4名を社外取締役とし、取締役会の経営監督機能の強化を行っております。また、経営陣の株主の皆様に対する責任をより一層明確化するため、取締役の任期を1年としております。それと共に、当社は、監査役について、取締役会からの独立性を高め、業務執行に対する監督機能を強化するため、監査役全4名のうち3名を社外監査役としております。その他、内部監査室による内部監査活動、社外アドバイザーも加えたCSR委員会による全社的な統括等を通じて、コーポレートガバナンスの強化に取り組んでおります。また、当社の利益配分については、株主の皆様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ながら、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参ります。

(ロ)基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み

当社は、平成19年5月10日開催の当社取締役会において、当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）（以下「本プラン」という）を導入することを決議し、平成19年6月28日開催の第108回定時株主総会において、本プランの有効期間の延長につき承認を得ております。

本プランによる基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みの具体的内容は、以下の通りです。

なお、本プランの詳細につきましては、平成19年5月10日付「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）の導入について」として公表しております。このプレスリリースの全文につきましては、当社ホームページ（<http://www.mec.co.jp/j/news/pdf/mec070510-1.pdf>）をご参照下さい。

()本プランの目的

本プランは、当社株式に対する大量買付が行われた際に、当該大量買付に応じるべきか否かを株主の皆様が判断し、あるいは当社取締役会が株主の皆様へ代替案を提案するために必要な時間及び情報を確保すると共に、株主の皆様のために大量買付者と協議・交渉等を行うことなどを可能とすることにより、当社の企業価値・株主共同の利益に反する大量買付を抑止するための枠組みを設け、当社グループの企業価値・株主共同の利益を確保し、又は向上させることを目的としております。

()対象となる買付等

本プランは、以下の 又は に該当する買付もしくはこれに類似する行為又はその提案（当社取締役会が友好的と認めるものを除き、以下「買付等」といい、買付等を行う者を「買付者等」という）がなされる場合を適用対象とします。

当社が発行者である株券等について、保有者の株券等保有割合が20%以上となる買付等

当社が発行者である株券等について、公開買付けに係る株券等の株券等所有割合及びその特別関係者の株券等所有割合の合計が20%以上となる公開買付け

()買付者等に対する情報提供の要求

上記(ii)に定める買付等を行う買付者等は、原則として、当該買付等の実施に先立ち、当社に対して、以下の各号に定める日本語で作成された情報（以下「本必要情報」という）及び当該買付者等が買付等に際して本プランに定める手続を遵守する旨の誓約文言等を日本語で記載した書面（以下「買付説明書」という）を当社の定める書式により提出していただきます。なお、独立委員会は、提出された情報が不十分であると判断した場合には、適宜回答期限を定めた上で、本必要情報を追加的に提出するよう求めることがあります。

買付者等及びそのグループ(共同保有者、特別関係者及び(ファンドの場合は)各組員その他の構成員・実質的資金供給者を含む)の詳細(具体的名称、資本構成、財務内容、当該買付等による買付等と同種の取引の詳細及びその結果、当社の事業と同種の事業の経験等を含む)

買付等の目的、方法及び内容(買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、関連する取引の仕組み、買付等の方法の適性、買付等の実現可能性に関する情報等を含む)

買付等の対価の価額の算定根拠(算定の前提事実、算定方法、算定に用いた数値情報、買付等に係る一連の取引により生じることが予想されるシナジーの内容、及びそのうち他の株主に対して分配されるシナジーの内容等を含む)

買付等の資金の裏付け(資金の提供者(実質的提供者を含む)の具体的名称、調達方法、当社株券等又は資産等への担保権設定状況及び予定、関連する取引の内容等を含む)

買付等に関して第三者との間における意思連絡の有無、及びその内容

買付等の後の当社及び当社グループの経営方針、経営体制、事業計画、資本政策、配当政策、及び資産運用計画等

買付等の後における当社の従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者等に対する対応方針

買付等の後における持続的、継続的な当社の企業価値向上のための施策及びそれにより企業価値が向上される根拠

当社の他の株主との間の利益相反を回避するための具体的方策

その他独立委員会等が合理的に必要と判断する情報

() 独立委員会による検討・勧告等

独立委員会は、買付者等から買付説明書及び本必要情報が提出された場合、当社取締役会に対しても、適宜回答期限（原則として60日を上限とします。）を定めた上、買付者等の買付等の内容に対する意見、その根拠資料、代替案等の提出を求めます。

独立委員会は、買付者等及び当社取締役会からの情報等を受領してから原則として60日が経過するまで（但し、一定の場合には、独立委員会は当該期間を延長することができるものとします。）（以下「独立委員会検討期間」という）に、買付者等の買付等の内容の検討、買付者等と当社取締役会の事業計画等に関する情報収集・比較検討、当社取締役会の提示する代替案の検討等、（必要に応じ）買付者等との協議・交渉等を行います。また、当社は、所定の事項のほか独立委員会が適切と判断する事項について、適時開示の規則を尊重して独立委員会が適切と判断する時点で情報開示を行います。

独立委員会は、買付者等が現れた場合において、所定の手続に従い取締役会に対する勧告等を行います。独立委員会は、買付者等が本プランに定められた手続を遵守しなかった場合、買付者等による買付等が(vi)記載の要件のいずれかに該当し、かつ新株予約権の無償割当てを実施することが相当であると判断した場合には、当社取締役会に対して、新株予約権の無償割当てを実施することを勧告します（但し、中止等あり）。他方、独立委員会が下記(vi)記載の要件のいずれにも該当しない、又は該当しても新株予約権の無償割当てを実施することが相当でないと判断した場合には、新株予約権の無償割当ての不実施を勧告し、また、独立委員会検討期間満了時まで、実施又は不実施の勧告を行うに至らない場合には、独立委員会検討期間を延長する旨の決議を行います。

() 取締役会の決議等

当社取締役会は、独立委員会の上記勧告を最大限尊重して新株予約権の無償割当ての実施又は不実施等に関する会社法上の機関としての決議を速やかに行うものとします。なお、当社取締役会が本プランの不発動の決議を行うまで、買付者等は買付等を行ってはならないものとします。当社取締役会は、上記決議を行った場合速やかに、当該決議の概要その他当社取締役会が適切と判断する事項について、情報開示を行います。

() 新株予約権無償割当ての要件

当社は、買付者等による買付等が以下のいずれかに該当し新株予約権の無償割当てを実施することが相当と認められる場合、当社取締役会の決議により、新株予約権の無償割当てを実施することを予定しております。

(a) 本プランに定める手続を遵守しない買付等である場合

(b) 下記に掲げる行為等により、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすおそれのある買付等である場合

株券等を買占め、その株券等について当社に対して高値で買取りを要求する行為

当社の経営を一時的に支配して、当社グループの重要な資産等を廉価に取得するなど当社の犠牲の下に買付者等の利益を実現する経営を行うような行為

当社グループの資産を買付者等やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為

当社の経営を一時的に支配して、当社グループの事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって、一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為

(c) 強圧的二段階買付（最初の買付で全株式の買付を勧誘することなく、二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは明確にしないで、公開買付け等の株式買付を行うことをいう）等株主に株式の売却を事実上強要するおそれのある買付等である場合

(d) 当社取締役会に、当該買付等に対する代替案を提示するために合理的に必要な期間を与えない買付等である場合

(e) 当社株主に対して、本必要情報その他買付等の内容を判断するために合理的に必要なとされる情報が提供されず、又は提供された場合であっても不十分な提供である場合

(f) 買付等の条件（買付等の対価の価額・種類、買付等の時期、買付等の方法の適法性、買付等の実現可能性、買付等の後の経営方針・事業計画、及び買付等の後における当社の他の株主、従業員、顧客、取引先その他の当社に係る利害関係者等に対する対応方針等を含む）が当社の本源的価値に鑑み、不十分又は不適当な買付等である場合

- (g) 当社の企業価値を生み出す上で必要不可欠な当社の株主、従業員、顧客、取引先等との関係又は当社のブランド価値、企業文化を破壊することなどにより、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に反する重大なおそれをもたらす買付等である場合

() 新株予約権の概要

本プランにおいて無償割当てを行う新株予約権は、その数につき割当期日における当社の最終の発行済株式総数（但し、自己株式の数を除く）を上限とし、また、割当期日における当社の最終の株主名簿又は実質株主名簿に記載又は記録された当社以外の株主に対し、原則として、その有する当社株式1株につき新株予約権1個の割合で割り当てられます。新株予約権1個の目的である株式の数（以下「対象株式数」という）は、最大1株までの範囲内で当社取締役会が別途定める数です。また、新株予約権の行使に際してする出資の目的は金銭、当該出資される財産の株式1株当たりの価額は1円です。その行使期間は、原則として、当社取締役会が別途定めた日を初日とし、1ヶ月から3ヶ月間までの範囲で別途定められる期間です。また、(a)当社が発行者である株券等の保有者で当該株券等に係る株券等保有割合が20%以上である者（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含む）、(b)その共同保有者、(c)公開買付けによって当社が発行者である株券等の買付等を行う旨の公告を行った者で、当該買付等の後におけるその者の所有に係る株券等の株券等所有割合がその者の特別関係者の株券等所有割合と合計して20%以上となる者（当社取締役会がこれに該当すると認めた者を含む）、(d)その特別関係者、もしくは(e)上記(a)から(d)に該当する者から新株予約権を当社取締役会の承認を得ることなく譲受けもしくは承継した者、又は(f)(a)から(e)に該当する者の関連者（以下(a)から(f)に該当する者を「非適格者」と総称する）は、原則として新株予約権を行使することができません。また、外国の適用法令上、新株予約権の行使に際し所定の手続が必要とされる非居住者も、原則として新株予約権を行使することができません。新株予約権の譲渡による取得については、当社取締役会の承認を要します。当社は、行使期間開始日の前日までの間いつでも新株予約権を無償取得することができると共に、非適格者以外の者が有する新株予約権のうち前営業日までに未行使のもの全てを取得し、これと引換えに、原則として新株予約権1個につき対象株式数の当社株式等を交付することができます（複数回取得することも可能）。

() 本プランの有効期間

本プランの当初の有効期間は、平成19年6月28日開催の第108回定時株主総会終結の時まででありましたが、同総会において株主の皆様のご承認をいただいたため、本プランの有効期間は同総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとなっております。但し、有効期間の満了前であっても、当社取締役会により本プランを廃止する旨の決議が行われた場合には、本プランはその時点で廃止されることとなります。

() 株主に対する影響

本プラン導入後であっても、新株予約権無償割当てが実施されていない場合、株主の皆様にごに直接具体的な影響が生じることはありません。他方、本プランが発動され、新株予約権無償割当てが実施された場合、割当期日の株主に対し、原則として、その保有する株式1株につき新株予約権1個の割合で新株予約権が無償にて割り当てられます。仮に、株主の皆様が新株予約権の行使にかかる手続を経なければその保有する当社株式が希釈化される場合があります。但し、当社が当社株式を対価として新株予約権の取得を行った場合、その保有する当社株式の希釈化は原則として生じません。

三 具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

当社の中期経営計画、コーポレートガバナンスの強化及び株主に対する安定的な利益還元等の各施策は、当社の企業価値・株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに当社の基本方針に沿うものです。

また、本プランは、当社株式に対する買付等が行われた際に、当社の企業価値・株主共同の利益を確保するための枠組みであり、基本方針に沿うものです。特に、本プランについては、「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則の要件を完全に充足していること、第108回定時株主総会において株主の皆様のご承認を得ていること、及び取締役の任期は1年であり、また取締役会によりいつでも本プランを廃止できるとされていること等株主意思を重視するものであること、独立性の高い社外取締役によって構成される独立委員会が設置され、本プランの発動に際しては必ず独立委員会の判断を経ることが必要とされていること、独立委員会は当社の費用で第三者専門家を利用し助言を受けることができるとされていること等により、その公正性・客観性が担保されており、企業価値ひいては株主共同の利益に資するものであって、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、株価及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資家の皆様の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。尚、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。本項における将来に関する事項は、当年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 不動産市況悪化のリスク

国内外の要因により景気が一段と後退し、不動産市況が更に悪化する場合には、当社グループの業績に悪影響を与えるおそれがあります。その場合には、特に東京の賃貸オフィス市場の空室率及び分譲マンション市場の販売状況に注意を要するものと思われま

(2) 各種規制変更のリスク

当社グループは、現時点の規制に従って、また、規制上のリスク(当社グループが事業を営む国内外の市場における、法律、規則、政策、実務慣行、解釈、財政及びその他の政策の変更の影響を含みます。)を伴って、業務を遂行しております。将来における法律、規則、政策、実務慣行、解釈、財政及びその他の政策の変更並びにそれらによって発生する事態が、当社グループの業務遂行や業績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利上昇のリスク

日本銀行は、金融市場の信用収縮や世界的な景気後退への対応策として、政策金利を0.1%に設定した金融緩和策を実施しております。当社の資金調達には将来の金利上昇に備えて固定金利による長期資金を主体としておりますが、金融緩和政策の変更や、増発に伴う国債の需給バランス悪化による金利の上昇等により、当社グループの業績や財政状態に悪影響が及ぶおそれがあります。

(4) 為替レート変動のリスク

当社グループの業務は為替レートの変動の影響を受けます。円が上昇した場合、外貨建て取引の円換算額は目減りすることになります。さらに、当社グループの資産及び負債の一部の項目は、連結財務諸表の作成のために円換算されております。これらの項目は元の現地通貨における価値が変わらなかつたとしても、円換算後の価値が影響を受ける可能性があります。

(5) 株価下落のリスク

当社グループは上場及び非上場の株式を保有しております。全般的かつ大幅な株価下落が生じる場合には、保有有価証券に減損又は評価損が発生し、当社グループの業績に悪影響を与えるおそれがあります。

(6) 自然災害、人災等によるリスク

地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に悪影響が及ぶおそれがあります。

5【経営上の重要な契約等】

藤和不動産株式会社との株式交換契約の締結

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。

株式交換による完全子会社化の目的

(a) 株式交換の目的

これまで当社と藤和不動産は、平成16年12月に資本提携契約を締結し、その後平成20年1月には当社が藤和不動産の第三者割当増資を引受け同社の子会社化を行うなどの資本関係強化を背景に、それぞれの強みを生かした共同事業を展開するなどシナジー効果を追求してまいりました。しかしながら、今後も当面続くであろうマンション市場における厳しい事業環境を踏まえると、両社の戦略的な一体性と機動性をこれまで以上に高めることにより、事業体制を再構築していく必要があるとの認識に至り、この度、本株式交換を実施することといたしました。

当社は、本株式交換による完全子会社化により、両社が一体的に当社グループ住宅事業全体のポートフォリオ最適化に則った投資行動・事業展開を行うことが可能となることから、今後両社のブランドの強みを活かし、それぞれが得意とする商品に一層注力することで、当社グループの住宅事業の強化、ひいては、当社グループ全体の企業価値向上に繋がると判断しております。

藤和不動産は、昨今のマンション市場の悪化の影響もあり、自己資本を増強することが最優先の経営課題であると判断し、当社を割当先とする第三者割当増資（以下「本増資」といいます。）を行うことを予定しております。しかしながら、厳しいマンション市場環境及び金融情勢はしばらく続くものと想定され、今後もコア事業であるマンション事業をより一層発展・成長させていくためには、財務基盤を安定させた上で、当社との戦略的一体性・機動性をこれまで以上に高め、事業体制を再構築していく必要があるとの考えに至り、本株式交換により当社の完全子会社となることといたしました。本株式交換による完全子会社化を通じて藤和不動産の信用力が強化されるとともに、製販一体体制を基にしたお客さま目線でのマンションづくりにより一層注力することにより、安定した事業展開が可能となり、ひいては藤和不動産の企業価値向上に繋がるものと判断しております。

以上の事由により、当社及び藤和不動産は、平成21年2月5日開催のそれぞれの取締役会において、本増資及び本株式交換の実施を決定すると共に、両社の間で株式引受契約及び株式交換契約を締結いたしました。

(b) 上場廃止の見通し

本株式交換により、その効力発生日である平成21年4月30日をもって、当社は藤和不動産の完全親会社となり、完全子会社となる藤和不動産の普通株式は株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」といいます。）の上場廃止基準に従い、平成21年4月23日付で上場廃止（売買最終日は平成21年4月22日）となる予定です。上場廃止後は、藤和不動産の普通株式を東京証券取引所において取引することができなくなりますが、当社を除く普通株主に対しては、本株式交換契約に従い、当社の株式が割り当てられます。藤和不動産の普通株式が上場廃止となった後も、本株式交換により藤和不動産の普通株主に割り当てられる当社の普通株式は、東京証券取引所等の国内5市場に上場されているため、本株式交換後も取引所市場での取引が可能となることから、藤和不動産の普通株式を23,810株以上保有する株主に対しては、引き続き株式の流動性を提供できるものと考えております。但し、23,810株未満の藤和不動産の普通株式を保有する株主には、当社の単元株式数である1,000株に満たない当社株式が割り当てられます。

尚、藤和不動産の普通株主は、上記の最終売買日である平成21年4月22日（予定）までは、東京証券取引所において、その保有する藤和不動産の普通株式を従来どおり取引することができます。

(c) 交換対価の公正性を担保する為の措置

本株式交換の検討にあたって、当社は藤和不動産の総株主の議決権の53.72%を保有していることから、公正性を確保するため、両社はそれぞれ独立した第三者機関による株式交換比率の算定を行い、その算定結果の報告を受けました。両社は、かかる算定結果を参考に、交渉・協議を行い、その結果合意された株式交換比率により本株式交換を行うこととしました。当社は、みずほ証券株式会社に、独立した第三者機関としての株式交換比率の算定を依頼し、算定書を受領しております。また、藤和不動産は、野村證券株式会社から、藤和不動産にとって合意された普通株式交換比率が財務的見地から妥当である旨の意見書を受領しております。

(d) 利益相反を回避する為の措置

藤和不動産の取締役のうち、取締役会長である寺澤剛忠は当社の顧問であり、取締役副社長である石川博史は当社の従業員（藤和不動産へ出向中）であるため、利益相反を回避する観点から、これら2名は、藤和不動産の本株式交換に係る取締役会の審議及び決議に参加しておりません。また、藤和不動産の監査役の三沢清は当社の従業員（藤和不動産へ出向中）であるため、利益相反を回避する観点から、藤和不動産の本株式交換に係る取締役会の審議への意見表明はしておりません。

株式交換の要旨

(a) 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（予定）
臨時株主総会招集決議（藤和不動産）	平成21年2月20日（予定）
臨時株主総会基準日（藤和不動産）	平成21年2月21日（予定）
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（予定）
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（予定）
臨時株主総会（藤和不動産）	平成21年3月30日（予定）
上場廃止日（藤和不動産）	平成21年4月23日（予定）
株式交換の予定日（効力発生日）	平成21年4月30日（予定）

（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る予定です。

（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を開催しない予定です。

(b) 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 7,881,187株（予定）	

（注1）株式の割当比率

・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。但し、当社が保有する藤和不動産の普通株式382,504,695株（本増資により当社が取得する270,000,000株を含みます。）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。

・A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。但し、当社が保有する藤和不動産のA種優先株式6,473,000株（本増資により当社が取得する3,730,000株を含みます。）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。

・B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。但し、当社が保有する藤和不動産のB種優先株式1,280,000株（本増資により当社が取得する1,280,000株を含みます。）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。

・C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。

・D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。

・E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。但し、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。

(注2) 株式交換により交付する株式数

本株式交換により当社が発行する新株式数については、藤和不動産が単元未満株主の単元未満株式買取請求や反対株主の株式買取請求等の適法な事由によって取得することとなる自己株式の消却等により今後修正される可能性があります。

その他

本株式交換契約は、以下に該当する場合、両社で本株式交換の条件の変更について協議する旨定めております。尚、平成21年5月28日までに、協議の結果、両社間の合意が成立しない場合には、本株式交換契約は終了します。

- (a) 効力発生日の前日までに、天変地異その他事由により、当社又は藤和不動産の財産状態又は経営状態に重大な変動が生じた場合、本株式交換の実行に重大な支障となる事態が発生した場合、その他本株式交換の目的の達成が困難となった場合
- (b) 会社法第796条第4項の規定に基づき、本株式交換に関して当社の株主総会による承認が必要となった場合
- (c) 効力発生日の前日までに、当社と藤和不動産との間で予定されている第三者割当増資の効力が生じなかった場合
- (d) 効力発生日の前日までに、会社法第797条第5項の規定に基づき、当社に対して2,000万株以上の株式買取請求が行われた場合

尚、藤和不動産の上場廃止後に、上記事象が発生した場合、当社及び藤和不動産は、藤和不動産の株主の利害を勘案の上、代替措置等の検討を行います。

業績への影響

本株式交換により平成21年4月以降、当社連結上ののれんが約38億円発生し、その効果の発現する見積期間で均等償却する予定です。

(注) 本項目については、契約締結時の状況を記載しております。

有価証券報告書提出日現在の状況については、「第5 経理の状況」「連結財務諸表等」の「(重要な後発事象)」に記載しております。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態及び経営成績の分析】

(1)業績の状況

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、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参りました。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参ります。

当社グループの財務戦略については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。中期経営計画（平成20～22年度）においては、収益力に応じた有利子負債残高水準を意識した経営を進めていく一方、期間中の金利状況や、既調達済有利子負債の償還期間等とのバランスも考慮しながら、調達手段に柔軟性を持たせつつ運営を行なって参る所存であります。

(2)キャッシュ・フローの状況

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。

（注）本項における将来に関する事項は、当年度末現在において当社グループが判断したものであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループでは、再開発や既存ビルのリニューアル、情報化対応など、丸の内地区の魅力を高めることに重点を置き設備投資を実施しております。

当年度は、有形固定資産の取得により、ビル事業で110,999百万円、海外事業で67,623百万円、資産開発事業で11,101百万円等、総額で201,088百万円の設備投資を実施いたしました。

ビル事業では、当社において、丸の内再開発関係で「丸の内パークビル」及び「三菱一号館」、「大手町連鎖開発」等の新築工事、既存ビルの修繕工事等を実施いたしました。

海外事業では、Rockefeller Group, Inc.の子会社において、新規物件の取得等を行っております。

当年度において、海外事業に係る次の設備を取得いたしました。

会社名	名称	用途	所在地	規模	面積	取得価額
Rockefeller Group, Inc.の子会社	Phelps Dodge Tower	賃貸ビル	米国アリゾナ州	地上20階 地下4階	土地 [5,292㎡] 建物 81,086㎡	11,571百万円
Rockefeller Group, Inc.の子会社	-	再開発事業用資産	米国ニューヨーク州及びニュージャージー州	-	土地 21,937㎡ほか	39,593百万円

(注) 1. 取得価額については、在外子会社の決算期末レートでの円換算額を表示しております。

2. 土地面積の[]内は借地面積であります。

当年度において、ビル事業に係る次の設備を除却いたしました。

会社名	名称	用途	所在地	規模	面積	帳簿価額
当社	東銀ビル	賃貸ビル	東京都千代田区	地上13階 地下3階	建物 23,935㎡	1,591百万円

当年度において、ビル事業に係る次の固定資産について、販売用不動産へ振り替えております。

会社名	名称	用途	所在地	規模	面積	帳簿価格
当社	青山ビル	賃貸ビル	東京都港区	地上13階 地下1階	土地 7,065㎡ 建物 44,037㎡	21,953百万円

当年度において、資産開発事業に係る次の固定資産について、販売用不動産へ振り替えております。

会社名	名称	用途	所在地	規模	面積	帳簿価額
匿名組合堂島インベストメント	新藤田ビル	賃貸ビル	大阪市北区	地上21階 地下2階	土地 6,160㎡ 建物 45,411㎡	13,033百万円

2【主要な設備の状況】

(1) 事業の種類別セグメント内訳

事業の種類別セグメント の名称	帳簿価額（百万円）				従業員数 [外、臨時 従業員] (人)	
	土地（面積）*1	建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	その他 *2		合計
ビル事業	1,633,366 (982,222m ²)	662,471	19,910	160,422	2,476,171	1,823 [1,325]
住宅事業	51,913 (4,476,415m ²)	16,612	500	3,451	72,478	2,297 [2,775]
資産開発事業	83,142 (45,777m ²)	12,365	178	41,518	137,204	153 [23]
海外事業	109,836 (3,866,510m ²)	87,788	1,988	22,391	222,004	462 [2]
設計監理事業	-	268	-	2,877	3,146	523 [222]
注文住宅事業	1,788 (3,147m ²)	152	94	124	2,159	346 [55]
ホテル事業	6,228 (42,726m ²)	13,204	139	1,169	20,742	1,283 [585]
不動産サービス事業	0 (0m ²)	383	-	82	465	657 [164]
その他の事業	6,299 (162,442m ²)	930	0	18	7,249	137 [43]
小計	1,892,575 (9,579,241m ²)	794,176	22,812	232,056	2,941,621	7,681 [5,194]
消去又は全社	17,629 (94,099m ²)	2,112	78	1,265	14,172	191 [25]
合計	1,910,204 (9,673,341m ²)	792,064	22,733	230,791	2,955,794	7,872 [5,219]

(注)*1. 信託土地を含んでおります。

(注)*2. 帳簿価額のその他に含まれる設備は、建設仮勘定、その他の有形固定資産（リース資産含む）及び借地権であります。

(2) 会社別の主要な設備の状況

当社

(a) ビル事業セグメント

(ア) 賃貸用建物

名称	所在地	建物				土地		その他	合計
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
大手町ビル	東京都千代田区	地上9階 地下3階	101,631	8,662	昭和33年	10,496	66,156	28	74,847
三菱総合研究所ビル	東京都千代田区	地上15階 地下2階	26,271	1,230	昭和45年	3,441	10,683	1,062	11,915
日本ビル	東京都千代田区	地上14階 地下4階	130,314	13,581	昭和37年	9,864 [5,297]	45,728 [602]	65	59,375 [602]
新大手町ビル	東京都千代田区	地上10階 地下3階	88,784	10,294	昭和33年	8,530	50,674	27	60,996
新日鐵ビル	東京都千代田区	地上20階 地下5階	63,066	6,160	昭和45年	3,352	19,713	13	25,886
JFE商事ビル	東京都千代田区	地上13階 地下3階	14,270	985	昭和47年	1,526	3,750	19	4,755
りそな・マルハビル	東京都千代田区	地上25階 地下4階	[36,454]	-	昭和53年	-	-	-	-
朝日生命大手町ビル	東京都千代田区	地上29階 地下4階	[49,295]	-	昭和46年	-	-	-	-

名称	所在地	建物				土地		その他	合計
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
東京銀行協会ビル	東京都千代田区	地上20階 地下4階	11,215 [7,940]	2,547	平成5年	976	7,570	5	10,123
三菱UFJ信託銀行本店ビル	東京都千代田区	地上30階 地下4階	72,750 [14,210]	13,566	平成15年	5,410	34,233	234	48,035
みずほコーポレート銀行本店ビル	東京都千代田区	地上15階 地下5階	[74,088]	-	昭和48年	-	-	-	-
丸の内ビル	東京都千代田区	地上37階 地下4階	159,907	38,312	平成14年	10,027	73,228	678	112,219
新丸の内ビル	東京都千代田区	地上38階 地下4階	193,685	48,081	平成19年	9,983	97,888	1,330	147,301
丸の内オアゾ	東京都千代田区	地上29階 地下4階	83,291 [16,045]	16,981	平成16年	6,280	39,288	427	56,697
東京ビル	東京都千代田区	地上33階 地下4階	149,339 [18,387]	22,627	平成17年	8,068	53,521	544	76,693
三菱ビル	東京都千代田区	地上15階 地下4階	61,136	6,840	昭和48年	5,343	39,804	166	46,811
丸の内仲通りビル	東京都千代田区	地上10階 地下4階	46,102	4,833	昭和38年	4,529	28,030	91	32,955
丸の内二丁目ビル	東京都千代田区	地上10階 地下4階	47,754	5,720	昭和39年	4,268	39,840	622	46,183
岸本ビル	東京都千代田区	地上11階 地下2階	12,582 [2,908]	1,387	昭和55年	1,154	8,913	19	10,319
新東京ビル	東京都千代田区	地上9階 地下4階	106,004	11,122	昭和38年	9,639	56,187	256	67,566
国際ビル	東京都千代田区	地上9階 地下6階	73,640 [942]	6,843	昭和41年	5,623	34,847	170	41,861
新国際ビル	東京都千代田区	地上9階 地下4階	67,027 [480]	5,795	昭和40年	7,090	32,897	269	38,962
富士ビル	東京都千代田区	地上10階 地下4階	61,295	6,397	昭和37年	5,922	33,184	110	39,693
新日石ビル	東京都千代田区	地上11階 地下2階	7,495 [406]	530	昭和56年	737	5,095	1	5,627
新有楽町ビル	東京都千代田区	地上14階 地下4階	75,241 [227]	7,734	昭和42年	6,899	35,860	307	43,902
有楽町ビル	東京都千代田区	地上11階 地下5階	42,159	4,514	昭和41年	3,551	20,636	67	25,218
ザ・ペニンシュラ	東京都千代田区	地上24階 地下4階	58,571	13,581	平成19年	4,287	28,188	339	42,109
有楽町電気ビル	東京都千代田区	地上20階 地下4階	39,219 [3,537]	4,657	昭和50年	2,706 [347]	16,288 [739]	114	21,060 [739]
日比谷国際ビル	東京都千代田区	地上31階 地下5階	128,402	15,656	昭和56年	10,111	44,573 [628]	394	60,624 [628]
山王パークタワー	東京都千代田区	地上44階 地下4階	26,349 [107,797]	9,750	平成12年	1,814	3,630	1,005	14,386

名称	所在地	建物				土地		その他	合計
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
二番町ガーデン	東京都千代田区	地上14階 地下2階	3,798 [30,352]	804	平成16年	828	1,017	0	1,842
新青山ビル	東京都港区	地上23階 地下4階	98,806 [1,042]	11,504	昭和53年	9,804 [80]	23,865 [472]	4,151	39,521 [472]
三田国際ビル	東京都港区	地上26階 地下3階	110,151	12,511	昭和50年	20,742	22,015	1,380	35,907
赤坂パークビル	東京都港区	地上30階 地下2階	98,536	25,739	平成5年	14,198	11,645	323	37,708
アクアシティお台場	東京都港区	地上9階 地下1階	25,308	7,151	平成12年	12,787	10,233	63	17,449

名称	所在地	建物				土地		その他	合計
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
南砂町ショッピングセンターSUNAMO	東京都江東区	地上7階	[92,871]	-	平成20年	-	-	-	-
横浜ランドマークタワー	神奈川県横浜市西区	地上70階 地下4階	392,884	77,835	平成5年	38,061	41,586	2,222	121,645
MMパークビル	神奈川県横浜市西区	地上15階 地下1階	[51,978]	-	平成19年	-	-	-	-
クイーンズタワーA	神奈川県横浜市西区	地上36階 地下5階	3,631 [69,001]	444	平成9年	270	270	8	722
北海道ビル	北海道札幌市中央区	地上9階 地下2階	25,951	2,621	昭和37年	1,801 [737]	1,491 [167]	8	4,121 [167]
仙台パークビル	宮城県仙台市青葉区	地上12階 地下2階	6,407 [13,311]	875	平成8年	804	355	17	1,248
泉パークタウンタピオ	宮城県仙台市泉区	地上3階	48,993	5,415	平成20年	26,599	689	37	6,142
大名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区	地上12階 地下4階	69,491 [3,713]	4,321	昭和40年	2,621 [3,466]	4,539 [1,801]	15	8,876 [1,801]
OAP Towers	大阪府大阪市北区	地上39階 地下3階	129,216	17,903	平成8年	18,874	3,884	337	22,125
広島パークビル	広島県広島市中区	地上12階 地下1階	14,436	1,636	平成元年	815 [780]	623 [9]	16	2,278 [9]
天神MMビル	福岡県福岡市中央区	地上14階 地下4階	22,431 [22,431]	652	平成元年	2,235 [84]	5,041 [97]	72	5,765 [97]

(注) 1. 建物延面積の [] 内は転貸借入面積で外数であります。

2. 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額でそれぞれ外数であります。

3. 帳簿価額のその他に含まれる設備は土地、建物以外の有形固定資産（建設仮勘定、リース資産含む）の合計を表示しています。

(イ) 建設中土地

名称	所在地	土地	
		面積 (m ²)	帳簿価額 (百万円)
丸の内パークビル・三菱一号館	東京都千代田区	11,662	85,702
大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業	東京都千代田区	1,844	21,237
(仮称)丸の内1 - 4計画	東京都千代田区	2,663	11,216

当年度より、記載対象設備について見直しを行っております。

(b) 事業所別の状況

事業所名	所在地	事業の種類別セグメント	従業員数 (人)
本店	東京都千代田区	ビル事業、住宅事業、その他、全社	630
札幌支店	北海道札幌市中央区	〃	16
東北支店	宮城県仙台市青葉区	〃	24
横浜支店	神奈川県横浜市西区	〃	21
名古屋支店	愛知県名古屋市中村区	〃	18
大阪支店	大阪府大阪市北区	〃	28
中国支店	広島県広島市中区	〃	11
九州支店	福岡県福岡市博多区	〃	11

国内子会社
(a) ビル事業セグメント
(ア) 賃貸用建物

会社名	名称	所在地	建物			土地		その他 帳簿価額 (百万円)	合計 帳簿価額 (百万円)
			規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)		
㈱横浜スカイビル	スカイビル	神奈川県 横浜市西区	地上30階 地下3階	65,346 [21,778]	29,183	5,455	508	68	29,760
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) *1	三菱東京UFJ 銀行大手町ビル	東京都 千代田区	地上26階 地下5階	86,948	8,463	8,759	235,393	2	243,860
㈱サンシャインシティ *2,3	サンシャインシティ	東京都 豊島区	地上60階 地下5階	509,940 [214]	50,005	55,719 [823]	103,850 [163]	2,919	156,775 [163]
当社及び㈱東京交通会館 *3	東京交通会館ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下4階	47,938	2,425	1,026 [4,885]	553 [41,896]	86	3,065 [41,896]
	有楽町駅前ビル	〃	地上21階 地下4階	10,900	3,401	1,334	23,349	14	26,765
チェルシージャパン㈱ *3	御殿場プレミアム アウトレット	静岡県 御殿場市	地上1階	56,300	28,296	318,369	33,103	263	61,663
	佐野プレミアム アウトレット	栃木県佐野市	地上1階	39,900	13,242	20,977 [86,500]	1,167 [7,490]	1,443	15,853 [7,490]

(注) *1. 土地・建物の信託受益権を所有しております。

*2. 建物延面積の [] 内は、借入面積で外数であります。

*3. 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額でそれぞれ外数であります。

4. 帳簿価額のその他に含まれる設備は土地、建物以外の有形固定資産（建設仮勘定、リース資産含む）の合計を表示しています。

(イ) 地域冷暖房施設

会社名	名称	所在地	設備の内容	帳簿価額（百万円）			
				構築物	機械装置	その他	合計
丸の内熱供給㈱	大手町地区ほか4地区 エネルギープラントほか	東京都 千代田区	温熱・冷熱の製造及び 供給設備、中水道施設	5,338	10,978	14	16,331

(注) 帳簿価額のその他に含まれる設備は構築物、機械装置以外の有形固定資産（建設仮勘定、リース資産含む）の合計を表示しています。

(ウ) 建設用地

会社名	名称	所在地	土地	
			面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
当社及び匿名組合メックデベロップメント	大阪駅北ヤード	大阪府大阪市北区	7,052	34,669

(b) 資産開発事業セグメント

(ア) 建設中土地

会社名	名称	所在地	土地	
			面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
匿名組合まちづくり インベストメント	(仮称)ベルギー大使館 建替計画 (民間棟)	東京都千代田区	6,490	63,035

(c) ホテル事業セグメント

会社名	名称	所在地	建物		土地		その他 帳簿価額 (百万円)	合計 帳簿価額 (百万円)
			延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)		
当社・(株)ロイヤルパークホテルズアン ドリゾーツ・(株)ロイヤルパークホテル	ロイヤルパークホテル ほか4か所	東京都中央区 ほか	93,301 [28,653]	13,107	42,726	6,228	1,326	20,662

(注) 1. 建物延面積の [] 内は借入面積で外数であります。

2. 帳簿価額のその他に含まれる設備は土地、建物以外の有形固定資産 (建設仮勘定、リース資産含む) の合計を表示しています。

当年度より、記載対象設備について見直しを行っております。

(d) 事業所別の状況

会社名	事業の種類別セグメント	事業所名	主な所在地	従業員数(人)
三菱地所ビルマネジメント(株) *1	ビル事業	本社	東京都千代田区	345
		横浜	神奈川県横浜市西区	101
(株)メック・ビルファシリティーズ *1	〃	本社	東京都千代田区	164
(株)三菱地所プロパティマネジメント	〃	本社、ほか1事業部	東京都千代田区	185
		青山事業部、ほか6営業所	東京都港区 ほか	89
(株)北菱シティサービス	〃	本社 ほか	北海道札幌市中央区 ほか	39
三菱地所リテールマネジメント(株)	〃	本社 ほか	東京都港区 ほか	53
(株)グランドパーキングセンター	〃	本社	東京都千代田区	16
(株)イムズ	〃	本社	福岡県福岡市中央区	20
丸の内熱供給(株)	〃	本社、大手町センター ほか	東京都千代田区 ほか	106
有電ビル管理(株)	〃	本社	東京都千代田区	6
チェルシージャパン(株)	〃	本店、ほか7アウトレット	東京都千代田区 ほか	98
東京ガレーヂ(株)	〃	本社、ほか13駐車場施設	東京都千代田区 ほか	40
(株)横浜スカイビル	〃	本社	神奈川県横浜市西区	21
(株)サンシャインシティ及びその子会社	〃	本店	東京都豊島区	234
池袋地域冷暖房(株)	〃	本社	東京都豊島区	24
(株)東京交通会館	〃	本社	東京都千代田区	41
丸の内ダイレクトアクセス(株)	〃	本社	東京都千代田区	9
(株)泉パークタウンサービス	住宅事業	本社 ほか	宮城県仙台市泉区	49
三菱地所藤和コミュニティ(株)	〃	本社 ほか	東京都中央区	314
		東京中央支店、ほか5支店 ほか10営業所	東京都中央区 ほか	371
東日本開発(株)	〃	本社 ほか	静岡県駿東郡小山町	34
		東富士カントリークラブ	〃	44
		富士国際ゴルフ倶楽部	〃	78
(株)メックアーバンリゾート東北	〃	本社	宮城県仙台市泉区	59
(株)メックecoライフ	〃	本社	東京都千代田区	1
(株)菱栄ライフサービス	〃	本店	東京都世田谷区	33
藤和不動産(株)及びその子会社	〃	本社 ほか	東京都中央区 ほか	1,015
MT コミュニティスタッフ(株)	〃	本社 ほか	東京都中央区 ほか	37
会社名	事業の種類別セグメント	事業所名	主な所在地	従業員数(人)
三菱地所投資顧問(株)	資産開発事業	本店	東京都千代田区	64
ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)	〃	本社	東京都千代田区	20
(株)三菱地所設計	設計監理事業	本店	東京都千代田区	395
		札幌支店	北海道札幌市中央区	5
		東北支店	宮城県仙台市青葉区	8
		名古屋支店	愛知県名古屋市中村区	10
		大阪支店	大阪府大阪市北区	25
		九州支店	福岡県福岡市博多区	15
		上海事務所	中国上海	2
(株)メック・デザイン・インターナショナル	〃	本社	東京都港区	63
三菱地所ホーム(株)	注文住宅事業	本店 ほか	東京都港区 ほか	274
		大阪事業部	大阪府大阪市北区	19
(株)三菱地所住宅加工センター	〃	本社	千葉県千葉市美浜区	36
		東北支店及び仙台工場	宮城県仙台市泉区	5
		大阪支店及び大阪工場	大阪府堺市 ほか	12
(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾート	ホテル事業	本社 ほか	東京都千代田区 ほか	23
(株)ロイヤルパークイン名古屋	〃	ロイヤルパークイン名古屋	愛知県名古屋市中村区	42
(株)東北ロイヤルパークホテル	〃	仙台ロイヤルパークホテル	宮城県仙台市泉区	128
(株)ロイヤルパーク汐留タワー	〃	ロイヤルパーク汐留タワー	東京都港区	68
(株)横浜ロイヤルパークホテル	〃	横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県横浜市西区	541
(株)ロイヤルパークホテル	〃	ロイヤルパークホテル ほか	東京都中央区 ほか	481

会社名	事業の種類別セグメント	事業所名	主な所在地	従業員数 (人)
三菱地所リアルエステートサービス(株)	不動産サービス事業	本社	東京都千代田区	482
		新宿店 ほか	東京都新宿区 ほか	44
		札幌支店	北海道札幌市中央区	10
		東北支店 ほか	宮城県仙台市青葉区 ほか	17
		名古屋支店	愛知県名古屋市中村区	11
		大阪支店 ほか	大阪府大阪市北区 ほか	79
		中国支店	広島県広島市中区	7
		九州支店	福岡県福岡市博多区	7
メック情報開発(株)	その他の事業	本社、ほか 1 営業所	東京都千代田区 ほか	109
(株)メック・ヒューマンリソース	"	本社	東京都千代田区	27
京葉土地開発(株)	"	本社	東京都千代田区	1

(注)*1 三菱地所ビルマネジメント(株)と(株)メック・ビルファシリティーズは平成21年4月1日付で合併し、(株)メック・ビルファシリティーズは合併により解散しております。

在外子会社

(a) 海外事業セグメント

(ア) 賃貸用建物

会社名	名称	所在地	建物			土地		その他 帳簿価額 (百万円)	合計 帳簿価額 (百万円)	
			規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)			
Rockefeller Group, Inc. 及びその 子会社	Time - Life Building	米国ニューヨーク州	地上47階 地下5階	171,539	25,691	7,649	23,194	28	48,915	
	McGraw - Hill Building	"	地上51階 地下7階	237,126	12,752	10,075	17,235	35	30,023	
	River Plate House	英国ロンドン市	地上7階 地下2階	18,688	6,896	2,084	5,733	-	12,629	
	Paternoster Square									
	Warwick Court	英国ロンドン市	地上8階 地下2階	29,480	11,969	[16,941]	[5,992]	-	31,902	
	10 Paternoster Square	"	地上8階 地下2階	34,866	13,682			-		
	Paternoster Lodge 地下駐車場・共用広場等	"	-	-	258			-		
	Phelps Dodge Tower	米国アリゾナ州	地上20階 地下4階	81,086	6,083	[5,292]	[4,172]	25	10,281	

- (注) 1. 建物及び土地の帳簿価額は在外子会社の決算期末日レートでの円換算額を表示しております。
2. 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額であります。
3. River Plate House、Paternoster Square、Phelps Dodge Towerは、将来的には、マーケットの状況に応じて、第三者に売却することを前提としております。
4. 帳簿価額のその他に含まれる設備は土地、建物以外の有形固定資産（建設仮勘定、リース資産含む）の合計を表示しています。

当年度より、記載対象設備について見直しを行っております。

(b) 事業所別の状況

会社名	事業の種類別 セグメント	事業所名	所在地	従業員数 (人)
Rockefeller Group International, Inc.	海外事業	本社	米国ニューヨーク州	74
Rockefeller Group Development Corp.	"	本社 ほか	米国ニューヨーク州ほか	275
Rock-Miramar	"	本社 ほか	米国フロリダ州ほか	7
Haveland Estates, LLC	"	本社	米国コネチカット州	4
Rockefeller Group Investment Management Corp.	"	本社	米国デラウェア州	4
Rockefeller Group Technology Solutions, Inc.	"	本社	米国ニューヨーク州	67
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	"	Site 1, 3	米国ニューヨーク州	6
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	"	Site 4	米国カリフォルニア州	3
Mitsubishi Estate New York, Inc.	"	本社	米国ニューヨーク州	9
MEC UK Limited	"	本社	英国ロンドン市	8

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、連結会社各社が個別に策定した事業計画に基づき計画しておりますが、事業部門全体及びグループ全体で投資効率をより向上させるべく、必要に応じて当社にて調整しております。

当年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は以下の通りであります。その所要資金につきましては、借入金、社債の発行及び自己資金でまかなう予定であります。資金需要に合わせ、その時点での最適な資金調達手段を選択することとしており、現時点で詳細は確定しておりません。

尚、当年度後1年間の設備投資は132,500百万円を予定しております。

(1) 設備の新設等計画

ビル事業

会社名	設備の名称	所在地	規模	投資予定金額		新築工事着工 及び 完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	丸の内パークビル・三菱一号館*1	東京都千代田区	延床面積 約205,000㎡ 地上34階 地下4階	75,000	63,086	平成19年2月～平成21年4月
〃	大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業*2	〃	延床面積 約242,000㎡ (全体) 地上37階 地下4階	29,000	21,543	土地取得 平成19年4月 建物取得 平成21年4月
〃	(仮称) 丸の内1-4計画*3	〃	延床面積 約141,000㎡ 地上27階 地下4階	60,000	654	平成20年12月～平成24年1月

(注)*1 三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル3棟を同時に建替え、丸の内パークビルを中心とする大型街区として整備する計画であります。

尚、「特例容積率適用区域制度」を活用し、東日本旅客鉄道(株)が所有する東京駅丸の内駅舎の未利用容積の一部を本計画敷地に移転しております。尚、平成21年4月に竣工しております。

*2 (有)大手町開発が施行を進めている再開発事業の保留床の一部を当社が取得するもので、平成21年4月に取得済であります。

尚、投資予定額は当社分を記載しております。

*3 東銀ビル並びに住友信託銀行東京ビル、三菱UFJ信託銀行東京ビルの敷地における街区一体の建替再開発事業であります。

資産開発事業

会社名	設備の名称	所在地	規模	投資予定金額		新築工事着工 及び 完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	(仮称)北新宿地区再開発計画(業務棟)*1	東京都新宿区	延床面積 約96,000㎡ 地上35階 地下2階	120,000	38,444	平成20年11月～平成23年6月
匿名組合まちづくり インベストメント	(仮称)ベルギー大使館建替計画(民間棟)	東京都千代田区	延床面積 約44,000㎡ 地上13階 地下2階	80,000	64,449	平成20年4月～平成21年7月

(注)*1 東京都新宿区における、東京都施行の第二種市街地再開発事業であります。当社は、本再開発事業の特定建築者として参画しております。

また、本事業は共同事業であり、既支払額は当社持分の支払額を記載したものです。

(2) 設備の改修計画

会社名	設備の名称	所在地	事業の種類別 セグメント	投資予定金額		着手及び 完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	既存ビル	東京都千代田区	ビル事業	21,500	-	平成21年4月～平成22年3月

(注)丸の内地区等のビルにおける設備改修工事等であります。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,980,000,000
計	1,980,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年6月26日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,382,518,351	1,390,397,097	東京・大阪・名古屋・札幌・福岡 各証券取引所 (市場第一部 東京・大阪・名古屋 各証券取引所)	単元株式数は1,000株であります。
計	1,382,518,351	1,390,397,097		

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

当社は会社法の規定に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日(平成20年7月31日)

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数	* 1 35個	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	35,000株	同左
新株予約権の行使時の払込金額	1円	同左
新株予約権の行使期間	自 平成20年8月16日 至 平成50年8月15日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 2,161円 資本組入額 1,081円	同左
新株予約権の行使の条件	* 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	* 4	同左

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員の内いずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) 上記(1)に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。

- (3) 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。
- (4) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (5) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。ただし、新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (6) この他権利行使の条件及び細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

* 4 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。

募集新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、各募集新株予約権の目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は1,000株とする。

ただし、当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式の分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各募集新株予約権を保有する者（新株予約権者）に公告又は通知する。ただし、当該適用の日の前日までに公告又は通知を行うことができない場合には、以後速やかに公告又は通知するものとする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

以下の 、 、 、 及び の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案

当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案

当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

次に準じて決定する。

新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

上記に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。

新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。

当社は会社法の規定に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成19年7月26日）

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数	* 1 21個	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	21,000株	同左
新株予約権の行使時の払込金額	1円	同左
新株予約権の行使期間	自 平成19年8月14日 至 平成49年8月13日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 3,016円 資本組入額 1,508円	同左
新株予約権の行使の条件	* 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	* 4	同左

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

- (2) 上記(1)に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
- (3) 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。
- (4) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (5) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。ただし、新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (6) この他権利行使の条件及び細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

* 4 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。

募集新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、各募集新株予約権の目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は1,000株とする。

ただし、当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式の分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各募集新株予約権を保有する者（新株予約権者）に公告又は通知する。ただし、当該適用の日の前日までに公告又は通知を行うことができない場合には、以後速やかに公告又は通知するものとする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の行使期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
次に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

以下の 、 、 、 及び の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

当社が消滅会社となる合併契約承認の議案

当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案

当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案

当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

次に準じて決定する。

新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員いずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

上記に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。

新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。

当社は会社法の規定に基づき新株予約権を発行しております。

取締役会の決議日（平成18年7月27日）

	事業年度末現在 （平成21年3月31日）	提出日の前月末現在 （平成21年5月31日）
新株予約権の数	* 1 34個	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	34,000株	同左
新株予約権の行使時の払込金額	1円	同左
新株予約権の行使期間	自 平成18年8月15日 至 平成48年8月14日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 2,329円 資本組入額 1,165円	同左
新株予約権の行使の条件	* 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	* 4	同左

（注）* 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。
- (2) 上記(1)にかかわらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
- (3) 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。
- (4) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (5) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。ただし、新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (6) この他権利行使の条件及び細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

* 4 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。

募集新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、各募集新株予約権の目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は1,000株とする。

ただし、当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該分割の基準日の翌日以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式の分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権原簿に記載された各募集新株予約権を保有する者（新株予約権者）に公告又は通知する。ただし、当該適用の日の前日までに公告又は通知を行うことができない場合には、以後速やかに公告又は通知するものとする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記

(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

- (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記の行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の行使期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
次に準じて決定する。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の取得条項
次に準じて決定する。
以下の、及びの議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。
当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- (9) その他の新株予約権の行使の条件
次に準じて決定する。
新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。
上記に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。

当社は旧商法の規定に基づき新株予約権を発行しております。
 株主総会の決議日（平成16年6月29日）

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数	* 1 180個	* 1 174個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	180,000株	174,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,345円	同左
新株予約権の行使期間	自 平成18年6月30日 至 平成26年6月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 1,345円 資本組入額 673円	同左
新株予約権の行使の条件	* 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) * 1 新株予約権 1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた対象者（以下「新株予約権者」という）は、当社の取締役及び執行役員の地位を失った後も、これを行行使することができる。また、新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。但し、いずれの場合も新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (2) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (3) 上記の他、各新株予約権者から当社への新株予約権返還事由、新株予約権の行使の制限その他に関して新株予約権割当契約に定めるものとする。

当社は旧商法の規定に基づき新株予約権を発行しております。
株主総会の決議日（平成15年6月27日）

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数	* 1 24個	* 1 21個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	24,000株	21,000株
新株予約権の行使時の払込金額	951円	同左
新株予約権の行使期間	平成17年6月28日から 平成25年6月27日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額	発行価格 951円 資本組入額 476円	同左
新株予約権の行使の条件	* 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた対象者（以下「新株予約権者」という）は、当社の取締役及び執行役員の地位を失った後も、これを行行使することができる。また、新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。但し、いずれの場合も新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (2) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (3) 上記の他、各新株予約権者から当社への新株予約権返還事由、新株予約権の行使の制限その他に関して新株予約権割当契約に定めるものとする。

当社は、旧商法の規定に基づき新株予約権を発行しております。
 株主総会の決議日（平成14年6月27日）

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数	* 1 97個	* 1 72個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	97,000株	72,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,039円	同左
新株予約権の行使期間	平成16年6月28日から 平成24年6月27日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額	発行価格 1,039円 資本組入額 520円	同左
新株予約権の行使の条件	* 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた対象者（以下「新株予約権者」という）は、当社の取締役の地位を失った後も、これを行使することができる。また、新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができる。但し、いずれの場合も新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (2) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (3) 上記の他、各新株予約権者から当社への新株予約権返還事由、新株予約権の行使の制限その他に関して新株予約権割当契約に定めるものとする。

当社は、旧商法(平成13年改正前)の規定に基づき新株引受権を発行しております。
株主総会の決議日(平成13年6月28日)

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数	* 1 104個	* 1 101個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	104,000株	101,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,205円	同左
新株予約権の行使期間	平成15年6月29日から 平成23年6月28日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 1,205円 資本組入額 603円	同左
新株予約権の行使の条件	* 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他の処分不可	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

- (1) 権利を付与された者は、当社の取締役たる地位を失った後もこれを行行使することができる。また、権利を付与された者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。ただし、いずれの場合にも当社と付与の対象者との間で締結する権利付与契約(以下「契約」)に定める条件による。
- (2) 権利を付与された者は、付与された権利を第三者に譲渡、質入その他の処分をすることができない。
- (3) 権利付与日以降、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合、株式交換もしくは株式移転を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に類して調整を必要とする事由が生じた場合は、必要最小限かつ合理的な範囲で新株予約権の目的たる株式の数、新株発行価額、権利行使期間その他について調整を行い、また権利行使を制限し、未行使の権利を失効させることができるものとする。
- (4) この他権利行使の条件及び細目については、契約に定めるところによる。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高(百万円)
平成17年4月1日～ 平成18年3月31日 (注)1	72,004,143	1,371,189,197	43,202	129,736	43,202	158,418
平成18年4月1日～ 平成19年3月31日 (注)1	11,329,154	1,382,518,351	6,797	136,534	6,797	165,216

(注) 1 旧商法(平成13年改正前)の規定に基づき発行した転換社債の株式への転換によるものであります。
2 平成21年4月30日を効力発生日とする藤和不動産(株)との株式交換に伴う新株発行により、発行済株式総数が7,878,746株、資本金が4,839百万円、資本準備金が5,269百万円それぞれ増加しております。

(5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	1	190	44	774	730	11	42,297	44,047	
所有株式数 (単元)	20	521,596	15,423	189,948	531,218	24	117,446	1,375,675	6,843,351
所有株式数の 割合(%)	0.00	37.91	1.12	13.81	38.62	0.00	8.54	100.00	

(注) (株)証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に7単元含まれており、また自己株式は「個人その他」に2,048単元及び「単元未満株式の状況」に327株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	東京都港区浜松町2の11の3	78,143	5.65
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口 4G	東京都中央区晴海1の8の11	68,427	4.94
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	東京都中央区晴海1の8の11	57,643	4.16
明治安田生命保険(相) (常任代理人 資産管理サービス信託銀行(株))	東京都千代田区丸の内2の1の1 (東京都中央区晴海1の8の12)	52,421	3.79
(株)三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2の7の1	43,270	3.12
ステート ストリート バンク アンド トラス トカンパニー (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町6の7)	43,234	3.12
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区丸の内1の2の1	40,597	2.93
大成建設(株)	東京都新宿区西新宿1の25の1	29,168	2.10
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウ ント (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6の7)	24,213	1.75
旭硝子(株)	東京都千代田区有楽町1の12の1	22,714	1.64
計		459,832	33.26

平成19年10月15日付にて(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ及びその共同保有者より株券等の大量保有報告書が提出されていますが、当事業年度末現在における実質保有の状況が完全に確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。尚、当該大量保有報告書による平成19年10月8日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
(株)三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2の7の1	54,270	3.93
三菱UFJ信託銀行(株)	東京都千代田区丸の内1の4の5	67,389	4.87
三菱UFJ証券(株)	東京都千代田区丸の内2の4の1	1,524	0.11
三菱UFJ投信(株)	東京都千代田区丸の内1の4の5	3,302	0.24
エム・ユー投資顧問(株)	東京都中央区日本橋室町3の2の15	4,565	0.33

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式2,048,000 (相互保有株式) 普通株式260,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式1,373,367,000	1,373,367	
単元未満株式	普通株式6,843,351		一単元(1,000株)未満 の株式
発行済株式総数	1,382,518,351		
総株主の議決権		1,373,367	

(注) 完全議決権株式(その他)の株式数に(株)証券保管振替機構名義の株式7,000株(議決権7個)を含めておりま
 す。

【自己株式等】

平成21年3月31日現在

所有者の氏名又は 名称	所有者の住所	自己名義所有株 式数(株)	他人名義所有株 式数(株)	所有株式数の合 計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
三菱地所(株)	東京都千代田区 大手町1の6の1	2,048,000		2,048,000	0.1
(株)丸ノ内ホテル	東京都千代田区 丸の内1の6の3	250,000		250,000	0.0
日本創造企画(株)	東京都千代田区 丸の内3の2の3	10,000		10,000	0.0
計		2,308,000		2,308,000	0.2

(8) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、平成13年6月28日の定時株主総会において、旧商法（平成13年改正前）第280条ノ19の規定に基づき、平成13年6月28日の同総会終結時に在任する当社取締役に対して以下の通り新株引受権を付与することを、決議しております。

決議年月日	平成13年6月28日
付与対象者の区分及び人数	取締役28名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	237,000株
新株予約権の行使時の払込金額（円）	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

当社は、平成14年6月27日の定時株主総会において、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、同総会終結時に在任する当社取締役に対して新株予約権を発行することを、決議しております。

決議年月日	平成14年6月27日
付与対象者の区分及び人数	取締役28名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	345,000株
新株予約権の行使時の払込金額(円)	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

当社は、平成15年6月27日の定時株主総会において、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、同総会終結時に在任する当社取締役及び執行役員に対して新株予約権を発行することを、決議しております。

決議年月日	平成15年6月27日
付与対象者の区分及び人数	取締役及び執行役員31名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	581,000株
新株予約権の行使時の払込金額(円)	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

当社は、平成16年6月29日の定時株主総会において、旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、同総会終結時に在任する当社取締役及び執行役員に対して新株予約権を発行することを、決議しております。

決議年月日	平成16年6月29日
付与対象者の区分及び人数	取締役及び執行役員31名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	225,000株
新株予約権の行使時の払込金額(円)	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

当社は、平成18年6月29日の定時株主総会において、取締役に対してストックオプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額の上限及び当該新株予約権の内容を決議したことを受け、同年7月27日の取締役会において、取締役の報酬の一部として、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、上記株主総会終結時に在任する当社取締役(但し社外取締役を除く)に対して新株予約権を割り当てることを決議しております。

決議年月日	平成18年7月27日
付与対象者の区分及び人数	取締役8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	34,000株
新株予約権の行使時の払込金額(円)	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

当社は、平成18年6月29日の定時株主総会において、取締役に対してストックオプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額の上限及び当該新株予約権の内容を決議したことを受け、平成19年7月26日の取締役会において、取締役の報酬の一部として、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、在任する当社取締役（但し社外取締役を除く）に対して新株予約権を割り当てることを決議しております。

決議年月日	平成19年7月26日
付与対象者の区分及び人数	取締役9名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	21,000株
新株予約権の行使時の払込金額(円)	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

当社は、平成18年6月29日の定時株主総会において、取締役に対してストックオプションとして割り当てる新株予約権に関する報酬等の額の上限及び当該新株予約権の内容を決議したことを受け、平成20年7月31日の取締役会において、取締役の報酬の一部として、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、在任する当社取締役（但し社外取締役を除く）に対して新株予約権を割り当てることを決議しております。

決議年月日	平成20年7月31日
付与対象者の区分及び人数	取締役9名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	35,000株
新株予約権の行使時の払込金額(円)	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(百万円)
当事業年度における取得自己株式	296,712	604
当期間における取得自己株式	39,999	54

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の取得による株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(百万円)	株式数(株)	処分価額の総額(百万円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(注)	211,519	374	42,653	75
保有自己株式数	2,048,327	-	2,045,673	-

(注) 1. 当期間における処分自己株式には、平成21年6月1日からこの有価証券報告書提出日までのストックオプションの行使及び単元未満株式の売却等による株式は含まれておりません。

2. 当事業年度の内訳は、ストックオプションの行使(株式数120,000株)及び単元未満株式の売却等(株式数91,519株)であります。また、当期間の内訳は、ストックオプションの行使(株式数37,000株)及び単元未満株式の売却等(株式数5,653株)であります。

3【配当政策】

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。毎事業年度における配当は年2回(期末配当、中間配当)としており、配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。当期につきましては、上記方針に基づき、中間配当金を1株につき8円、期末配当金についても前事業年度と同様、1株につき8円といたしました。(1株当たり年間配当金は16円)

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成20年10月31日 取締役会決議	11,044	8
平成21年6月26日 定時株主総会	11,043	8

内部留保資金につきましては、上記利益配分の考え方に記載の通り丸の内再構築をはじめとする今後の資金需要に充ちたいします。

尚、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

決算年月	平成17年3月 (平成16年度)	平成18年3月 (平成17年度)	平成19年3月 (平成18年度)	平成20年3月 (平成19年度)	平成21年3月 (平成20年度)
最高(円)	1,523	2,840	4,040	4,070	3,160
最低(円)	1,102	1,121	2,015	2,170	863

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年10月	11月	12月	平成21年1月	2月	3月
最高(円)	2,090	2,025	1,533	1,564	1,315	1,289
最低(円)	1,408	988	1,154	1,141	964	863

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 取締役社長 社長執行役員	木村 恵 司	昭和22年2月21日生	昭和45年5月 当社入社 平成8年6月 秘書部長 平成10年1月 企画部長 平成12年4月 企画本部経営企画部長 平成12年6月 取締役企画本部経営企画部長 平成15年4月 取締役兼常務執行役員企画管理本部副本部長 平成15年6月 常務執行役員企画管理本部副本部長 平成16年4月 専務執行役員海外事業部門担当 平成16年6月 取締役兼専務執行役員海外事業部門担当 (代表取締役 現在に至る) 平成17年6月 取締役社長 社長執行役員(現任)	注3	19
代表取締役 副社長執行役員	飯塚 延 幸	昭和23年5月10日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 建築業務部長 平成12年4月 設計監理事業本部建築業務部長 平成13年6月 取締役及び(株)三菱地所設計常務取締役 平成15年4月 取締役兼執行役員及び (株)三菱地所設計専務取締役 平成15年6月 執行役員及び (株)三菱地所設計専務取締役 平成16年4月 常務執行役員企画管理本部副本部長 平成17年1月 常務執行役員企画管理本部副本部長兼 人事企画部長 平成17年4月 常務執行役員企画管理本部副本部長 平成17年6月 取締役兼副社長執行役員企画管理本部長兼海外 事業部門担当兼コンプライアンス担当 (代表取締役 現在に至る) 平成18年4月 取締役兼副社長執行役員社長補佐兼海外事業部 門担当兼経営企画部担当兼人事企画部担当兼広 報部担当兼CSR推進部担当兼コンプライア ンス担当 平成19年4月 取締役兼副社長執行役員社長補佐兼海外事業部 担当兼経営企画部担当兼人事企画部担当兼広報 部担当兼コンプライアンス担当 平成20年4月 取締役兼副社長執行役員 社長補佐 経営企画部 グループ経営推進室 人事企画部 広報部 コン プライアンス担当 平成21年4月 取締役兼副社長執行役員 社長補佐 ビル管理企 画部 ビルソリューション推進室 リーシング営 業部 テナント営業部担当(現任)	注3	14
代表取締役 専務執行役員	長 島 俊 夫	昭和23年7月22日生	昭和46年4月 当社入社 平成9年4月 都市開発部長兼都市計画事業室長 平成9年10月 丸の内開発事業部長兼都市計画事業室長 平成12年4月 ビル事業本部丸の内開発企画部長兼 都市計画事業室長 平成13年4月 ビル事業本部丸の内開発企画部長 平成13年6月 取締役ビル事業本部丸の内開発企画部長 平成14年4月 取締役ビル事業本部ビル開発企画部長 平成15年4月 取締役兼執行役員ビル事業本部 ビル開発企画部長 平成15年6月 執行役員ビル事業本部ビル開発企画部長 平成16年4月 常務執行役員ビル事業本部 副本部長兼ビル開発企画部長 平成17年4月 常務執行役員ビル事業本部副本部長 平成17年6月 取締役兼専務執行役員ビル事業本部長 (代表取締役 現在に至る) 平成19年4月 取締役兼専務執行役員ビル開発企画部担当兼都 市計画事業室担当 平成20年4月 取締役兼専務執行役員 ビルアセット開発部 都市計画事業室担当(現任)	注3	17

役名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 専務執行役員	檀野 博	昭和24年2月25日生	<p>昭和48年4月 当社入社</p> <p>平成11年4月 都市開発事業部長</p> <p>平成12年4月 資産開発運用部長兼鑑定室長</p> <p>平成14年4月 資産開発事業部長</p> <p>平成14年6月 取締役資産開発事業部長</p> <p>平成15年4月 取締役兼執行役員資産開発事業本部 資産開発事業部長</p> <p>平成15年6月 執行役員資産開発事業本部資産開発事業部長</p> <p>平成16年4月 執行役員資産開発事業本部副本部長兼 資産開発事業部長</p> <p>平成17年4月 常務執行役員資産開発事業本部長兼 資産開発事業部長</p> <p>平成17年6月 取締役兼専務執行役員資産開発事業本部長兼資 産開発事業部長 (代表取締役 現在に至る)</p> <p>平成17年10月 取締役兼専務執行役員資産開発事業本部長兼資 産開発企画部長兼資産開発事業部長</p> <p>平成18年4月 取締役兼専務執行役員資産開発事業本部長兼 資産開発企画部長</p> <p>平成18年9月 取締役兼専務執行役員資産開発事業本部長</p> <p>平成19年4月 取締役兼専務執行役員資産開発企画部担当兼資 産開発事業部担当兼豊洲開発推進室担当</p> <p>平成20年4月 取締役兼専務執行役員 都市開発業務部 都市開 発事業部 開発企画室 豊洲開発推進室担当</p> <p>平成21年4月 取締役兼専務執行役員 ビルアセット業務部 街 ブランド企画部 投資マネジメント事業推進室 担当(現任)</p>	注3	16
代表取締役 専務執行役員	遠藤 孝也	昭和22年4月3日生	<p>昭和46年7月 当社入社</p> <p>平成9年10月 都市開発企画部長兼SC事業室長</p> <p>平成10年1月 都市開発企画部長</p> <p>平成11年4月 開発業務部長兼鑑定室長</p> <p>平成12年4月 住宅開発事業本部開発業務部長</p> <p>平成13年6月 取締役住宅開発事業本部開発業務部長</p> <p>平成14年4月 取締役住宅開発事業本部副本部長</p> <p>平成15年4月 取締役兼執行役員住宅開発事業本部副本部長</p> <p>平成15年6月 執行役員住宅開発事業本部副本部長</p> <p>平成16年4月 常務執行役員住宅開発事業本部副本部長</p> <p>平成17年4月 常務執行役員住宅事業本部副本部長</p> <p>平成19年4月 専務執行役員開発業務部担当兼パートナー事業 部担当兼商品企画部担当兼余暇事業室担当</p> <p>平成19年6月 取締役兼専務執行役員開発業務部担当兼 パートナー事業部担当兼商品企画部担当兼 余暇事業室担当 (代表取締役 現在に至る)</p> <p>平成20年4月 取締役兼専務執行役員 住宅企画業務部 パート ナー事業部 賃貸住宅事業部 商品企画部 余暇 事業室担当</p> <p>平成21年4月 取締役兼専務執行役員 住宅企画業務部 プロ ジェクト事業部 賃貸住宅事業部 商品企画部余 暇事業室担当(現任)</p>	注3	16

役名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 専務執行役員	河野 雅明	昭和24年12月11日生	昭和47年4月 当社入社 平成10年1月 広報部長 平成12年4月 企画本部広報部長 平成14年4月 管理本部総務部長 平成14年6月 取締役管理本部総務部長 平成15年4月 取締役兼執行役員企画管理本部総務部長 平成15年6月 執行役員企画管理本部総務部長 平成16年4月 執行役員ビル事業本部副本部長兼S C事業部長 平成17年4月 常務執行役員ビル事業本部副本部長兼S C事業部長 平成18年4月 常務執行役員ビル事業本部副本部長 平成19年4月 常務執行役員S C事業企画部担当兼S C営業部担当 平成20年4月 専務執行役員 商業施設業務室 商業施設開発事業部 商業施設営業部担当 平成21年4月 専務執行役員 商業施設業務部 商業施設開発事業部 商業施設営業部担当 平成21年6月 取締役兼専務執行役員 商業施設業務部 商業施設開発事業部 商業施設営業部担当 (現任) (代表取締役 現在に至る)	注3	9

代表取締役 専務執行役員	伊藤 裕慶	昭和26年3月12日生	昭和48年4月 当社入社 平成12年4月 ビル事業本部ソフト事業推進室長 平成14年4月 企画本部広報部長 平成15年4月 執行役員企画管理本部広報部長 平成17年4月 執行役員ビル事業本部ビル開発企画部長 平成17年6月 常務執行役員ビル事業本部副本部長兼 ビル開発企画部長 平成19年4月 常務執行役員ビル事業企画部担当兼街ブランド 企画部担当兼ビルマネジメント事業推進室担当 兼豊洲開発推進室副担当 平成19年6月 取締役兼常務執行役員ビル事業企画部担当兼街 ブランド企画部担当兼ビルマネジメント事業推 進室担当兼豊洲開発推進室副担当 平成20年4月 取締役兼常務執行役員 ビルアセット業務部 街 ブランド企画部 ビルマネジメント推進室担当 並びに豊洲開発推進室副担当 平成21年4月 取締役兼専務執行役員 都市開発業務部 都市開 発事業部 開発企画室 豊洲開発推進室担当 平成21年6月 取締役兼専務執行役員 都市開発業務部 都市開 発事業部 開発企画室 豊洲開発推進室担当 (現任) (代表取締役 現在に至る)	注3	8
取締役 常務執行役員	柳澤 裕	昭和25年9月2日生	昭和49年4月 当社入社 平成15年4月 執行役員企画管理本部経営企画部長 平成17年4月 執行役員企画管理本部経営企画部長兼内部監査 室長 平成17年6月 常務執行役員企画管理本部副本部長兼経営企画 部長 平成18年4月 常務執行役員経営企画部長兼人事企画部担当補 佐 平成19年4月 常務執行役員海外事業部副担当兼経営企画部長 平成20年4月 常務執行役員 グローバル事業推進部 三菱地所 ホーム㈱担当 平成21年4月 常務執行役員 グローバル事業推進部 広報部三 菱地所ホーム㈱担当 並びに内部監査室副担当 平成21年6月 取締役兼常務執行役員 グローバル事業推進部 経理部 広報部 三菱地所ホーム㈱担当 並びに 内部監査室副担当(現任)	注3	9
役名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 常務執行役員	杉山 博孝	昭和24年7月1日生	昭和49年4月 当社入社 平成13年4月 企画本部グループ企画部長 平成14年4月 企画本部経理部長 平成15年4月 企画管理本部経理部長 平成16年4月 執行役員企画管理本部経理部長 平成17年4月 執行役員企画管理本部総務部長 平成18年4月 執行役員総務部長 平成19年4月 常務執行役員総務部担当兼C S R推進部担当 平成19年6月 取締役兼常務執行役員総務部担当兼 C S R推進部担当 平成20年4月 取締役兼常務執行役員 総務部 C S R推進部 環境・防災担当 平成21年4月 取締役兼常務執行役員 経営企画部 グループ経 営推進室 人事部 総務部 C S R推進部 コンブ ライアンス 環境・防災担当(現任)	注3	8
取締役 相談役	高木 茂	昭和14年4月1日生	昭和37年4月 当社入社 昭和61年10月 人事部長 昭和63年6月 取締役経理部長 平成3年6月 常務取締役経理部長 平成6年6月 常務取締役 平成7年6月 専務取締役 平成8年6月 専務取締役社長室長 平成10年6月 取締役副社長社長室長 平成12年4月 取締役副社長ビル事業本部長 平成13年4月 取締役社長ビル事業本部長 平成13年6月 取締役社長 平成15年4月 取締役社長 社長執行役員 平成17年6月 取締役相談役(現任)	注3	39

役名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	松橋 功	昭和8年4月16日生	昭和31年4月 (財)日本交通公社入社 平成2年6月 (株)日本交通公社代表取締役社長 平成8年6月 同社代表取締役会長 平成14年6月 (株)ジェイティービー取締役相談役 平成16年4月 成田国際空港(株)取締役会長 平成16年6月 (株)ジェイティービー相談役(現任) 平成19年6月 成田国際空港(株)取締役会長退任 平成19年6月 当社取締役(現任)	注3	-
取締役	常盤 文克	昭和8年11月13日生	昭和32年4月 花王石鹼(株)入社 平成2年6月 花王(株)取締役社長 平成9年6月 同社取締役会長 平成12年6月 同退任 平成18年6月 当社取締役(現任)	注3	-
取締役	五味 康昌	昭和18年2月8日生	昭和41年4月 (株)三菱銀行入行 平成15年5月 (株)東京三菱銀行副頭取 平成16年6月 三菱証券(株)取締役会長 平成17年10月 三菱UFJ証券(株)取締役会長 平成21年5月 同社相談役(現任) 平成21年6月 当社取締役(現任)	注3	-
取締役	富岡 秀	昭和23年4月15日生	昭和50年11月 モルガン銀行入社 平成3年2月 JPモルガン証券会社東京支店長兼 日本における代表者 平成10年7月 同社取締役副会長 平成11年4月 同社日本における代表者 平成13年3月 同社ヴァイスチェアマン 平成14年10月 同社退社 平成18年6月 当社取締役(現任)	注3	-
役名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	丹 英 司	昭和16年8月1日生	昭和39年4月 当社入社 平成元年7月 広島支店長 平成3年6月 企画部長 平成5年6月 取締役大阪支店長 平成6年6月 取締役経理部長 平成8年6月 常務取締役経理部長 平成10年1月 常務取締役 平成12年4月 専務取締役企画本部長 平成15年4月 取締役兼副社長執行役員企画管理本部長 平成17年6月 常勤監査役(現任)	注4	30
常勤監査役	長谷川 和彦	昭和27年6月5日生	昭和50年4月 (株)三菱銀行入行 平成14年6月 (株)東京三菱銀行執行役員 平成17年6月 同行常勤監査役 平成18年1月 (株)三菱東京UFJ銀行常勤監査役 平成20年6月 同退任 平成20年6月 当社常勤監査役(現任)	注5	1
監査役	波多 健治郎	昭和3年7月27日生	昭和29年5月 明治生命保険(相)入社 平成2年4月 同社取締役社長 平成10年4月 同社取締役会長 平成15年7月 同社相談役 平成16年1月 明治安田生命保険(相)相談役 平成16年6月 当社監査役(現任) 平成17年12月 明治安田生命保険(相)特別顧問(現任)	注5	-
監査役	内海 暎郎	昭和17年9月7日生	昭和40年4月 三菱信託銀行(株)入社 平成11年6月 同社取締役社長 平成13年4月 (株)三菱東京フィナンシャル・グループ取締役会長 平成16年4月 三菱信託銀行(株)取締役会長 平成16年6月 (株)三菱東京フィナンシャル・グループ取締役 平成17年9月 (株)三菱東京フィナンシャル・グループ取締役退任 平成17年10月 三菱UFJ信託銀行(株)取締役会長 平成19年6月 当社監査役(現任) 平成20年6月 三菱UFJ信託銀行(株)最高顧問(現任)	注6	-
計					186

- 注 1. 取締役のうち、松橋功、常盤文克、五味康昌、富岡秀の4名は、会社法第2条第15号に定める資格要件を満たす社外取締役であります。
2. 監査役のうち、長谷川和彦、波多健治郎及び内海暎郎の3名は、会社法第2条第16号に定める資格要件を満たす社外監査役であります。
3. 選任（平成21年6月26日）後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。
4. 選任（平成21年6月26日）後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。
5. 選任（平成20年6月27日）後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。
6. 選任（平成19年6月28日）後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。
7. 執行役員は上記取締役執行役員（9名）のほか、次の21名であり、その担当業務は記載の通りであります。
- 専務執行役員 鈴木 誠一郎 (株)サンシャインシティ取締役社長
 - 専務執行役員 宮内 豊久 不動産活用推進一部 不動産活用推進二部担当兼(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ取締役社長
 - 専務執行役員 八木橋 孝男 藤和不動産(株)取締役社長
 - 常務執行役員 柴垣 譲 三菱地所リアルエステートサービス(株)取締役社長
 - 常務執行役員 中島 洋 住宅事業部 パートナー事業部担当兼パートナー事業部長
 - 常務執行役員 大内 政男 (株)三菱地所設計取締役副社長執行役員
 - 常務執行役員 風間 利彦 横浜支店長
 - 執行役員 藤原 康雄 (株)ロイヤルパークホテル取締役社長
 - 執行役員 渡会 一郎 名古屋支店長
 - 執行役員 小野 恩 大阪支店長
 - 執行役員 藤澤 司朗 ビルアセット業務部長
 - 執行役員 小野 真路 都市開発事業部長
 - 執行役員 林 総一郎 テナント営業部長
 - 執行役員 加藤 譲 三菱地所ビルマネジメント(株)取締役社長
 - 執行役員 合場 直人 ビルアセット開発部長
 - 執行役員 東條 隆郎 (株)三菱地所設計取締役専務執行役員
 - 執行役員 清沢 光司 広報部長
 - 執行役員 豊泉 正雄 (株)三菱地所設計取締役専務執行役員大阪支店長
 - 執行役員 藪 和之 住宅事業部長
 - 執行役員 岩田 研一 リーシング営業部長
 - 執行役員 興野 敦郎 住宅企画業務部長

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社グループは、「住み、働き、憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献する」という基本使命の実現に向けて、「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、「真の企業価値の向上」を目指しており、そのためには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ることが求められるものと認識しております。当該基本使命のもと、当社グループは、株主価値重視の経営を目指しており、監査役制度を維持しながら執行役員制度を導入する一方、取締役会については社外取締役の選任を行う等、業務執行、監査・監督等の区分・統制化をはかりつつ経営の透明性、客観性の確保に努めるとともに、効率的且つ健全なグループ経営のために活力と柔軟性を軸としたマネジメントシステムの再構築を進めております。中でもコーポレート・ガバナンスは最も重要なシステムの一つとして捉えており、当社グループに最も適した仕組みづくりを絶えず追求しております。

会社の機関の内容、内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

(a) 会社の機関の内容

(ア) 取締役会

取締役会は、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催も行い、重要な業務執行及び法定事項に関する決定を行うとともに、業務執行の監督を行っております。当社の取締役は平成21年6月26日現在14名であり、うち社外取締役4名となっております。また、平成18年7月より、意思決定の迅速化の観点から、緊急性のある入札等による資産の取得等に関する事項について、あらかじめ取締役会が選定した特別取締役の過半数の議決により決定できる仕組みを導入しております。

(イ) 監査役会及び監査役監査

当社監査役会の主な活動としては、各監査役が取締役会に出席するほか、常勤監査役が「経営会議」等重要な会議へ出席すると共に、社内各部署や関係会社に対して業務執行状況の監査を行っております。尚、監査役監査の充実を図るべく、監査役スタッフとして「監査役室」を設置しております。当社の監査役は平成21年6月26日現在4名であり、うち社外監査役が3名(内、常勤監査役1名)となっております。

(ウ) 執行役員制度

経営・監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、平成15年4月から監査役制度を維持しながら執行役員制度を導入しております。平成21年6月26日現在、執行役員30名(社長、副社長、専務執行役員8名、常務執行役員6名、執行役員14名)となっており、それぞれの担当領域の業務執行を担っております。また、後述の通り、業務執行に関する重要な意思決定については、「経営会議」で審議を行うこととしております。尚、経営・監督機能を担う取締役と業務執行機能を担う執行役員を区分することで、取締役の人数を削減し、取締役会の活性化を図っております。

(エ) 各種会議体の概要

「経営戦略委員会」は、当社グループ全体の経営戦略に関する議論を行う場であり、社内取締役、専務以上の執行役員のいずれかに該当する者及び社長の指名する者で構成され、原則として毎月1回の頻度で開催しております。

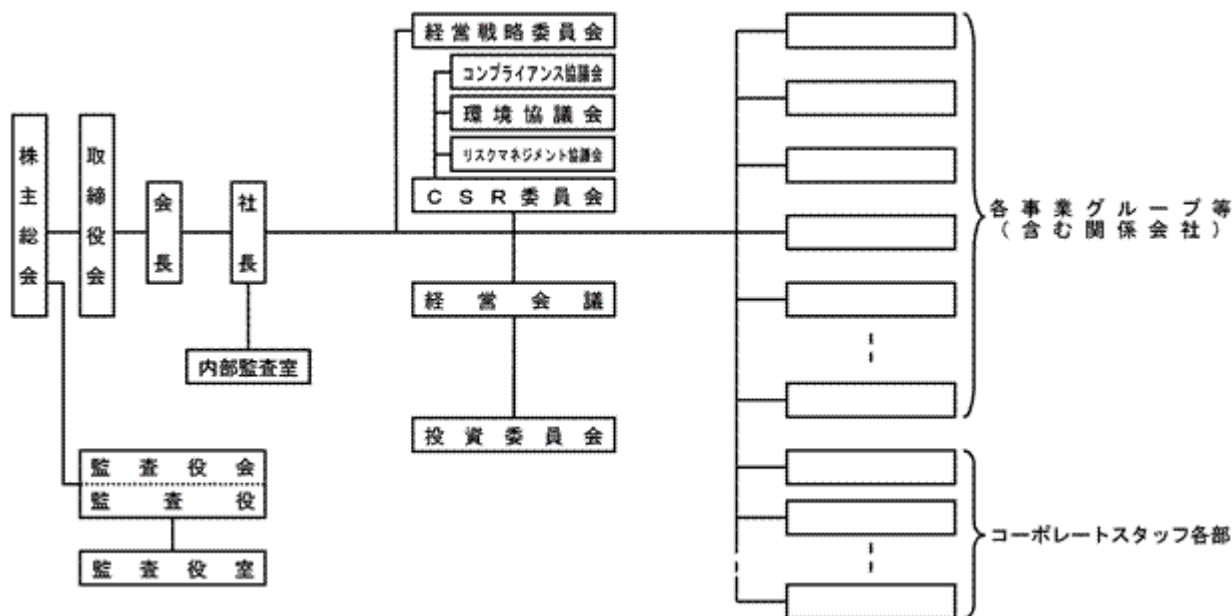
「経営会議」は、当社グループの業務執行に係る重要な意思決定を行う機関であり、社長以下、各事業グループ等担当役員、常勤監査役及び社長の指名する者で構成され、原則として毎週1回の頻度で開催しております。

「投資委員会」は「経営会議」の下部組織であり、特に重要な投資案件が「経営会議」にかかる場合に前もって開催、事前に論点等を整理することにより、「経営会議」における議論・経営判断の高度化を図る役割を担っております。

「CSR委員会」は、従前の「コンプライアンス委員会」「環境経営委員会」ほかを統合し、当社グループのCSRに関する事項(コンプライアンス、環境、リスク管理、情報管理)などの審議や情報共有を図るための場として平成17年9月に設置されたもので、社長、コンプライアンス担当役員、各事業グループのラインスタッフ部署及びコーポレートスタッフ担当役員、並びに主要グループ会社社長等で構成され、年2回の定例開催と適宜臨時開催をしております。また、当社グループにおけるリスク管理の推進を図るべく、平成18年10月、CSR委員会の下部組織として「リスクマネジメント協議会」を設置し、年2回の定例開催と適宜臨時開催を実施することとしております。

〔当社グループのコーポレート・ガバナンス体制〕

平成21年6月26日現在



(b) 内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制は以下の通りであります。

(ア) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社では、当社グループの保有する情報資産を適切に取り扱い、情報セキュリティを継続的に実践し、向上させるため、「三菱地所グループ情報管理コンプライアンス基本規程」に基づく組織体制を構築し、CSR委員会が全社的な統括を行う。

そうした体制の下、具体的には、当社の保有する情報の保護や取扱いに必要な管理対策全般について定める「情報取扱規則」、文書の保存方法・期間や廃棄ルール等、文書の保管及び廃棄に関する管理対策を定める「重要書類保管規則」「処理済文書整理規則」、情報システム及び電子情報の保護に関する管理対策を定める「情報システム取扱規則」等の社内規則を定め、それらの運用を通じて、取締役の職務の執行に係る情報の適切な保存及び管理を行う。

(イ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社では、当社グループが企業経営を行っていく上で、事業に関連する内外の様々なリスクを適切に評価及び管理し、当社グループの企業価値を維持・増大していくために、当社グループにおける全ての事業活動を対象としてリスク管理を実践する。

具体的には、当社グループの全ての役職員によって遂行されるべきリスク管理体制を制度化することにより適切なリスク管理を実現するべく、「三菱地所グループリスク管理規程」を制定し、その定めにより当社グループのリスク管理の推進を統括する機関として「CSR委員会」を、また、リスク管理に関する情報の集約等、実務的な合議体として「リスクマネジメント協議会」をそれぞれ位置づけるほか、CSR推進部担当役員をリスク管理の統括責任者、各事業グループラインスタッフ部署長及びコーポレートスタッフ部署長等を「リスク管理責任者」とし、事業グループ内管理とその統括を行う形でリスク管理を実施する。

一方、こうしたリスク管理体制を基礎としつつ、具体的事業の中で、特に重要な投資案件については、業務執行に係る重要事項の全社的意思決定機関である「取締役会」や「経営会議」での審議の前に、経営会議の諮問機関である「投資委員会」で審議を行い、リスクの内容や程度、リスクが顕在化した場合に備えた対応策等についてチェックを行う。

また、緊急事態発生時の行動指針や連絡・初動体制について「緊急事態対応マニュアル」を定めるほか、大地震、テロ等の非常災害に係る事前の予防対策や災害発生時の体制等に関しては「災害対策要綱」を定め、定期的な訓練や見直し、拡充を行うことで環境変化に対応すると共に、これらを包含する事業継続計画についても「三菱地所グループ事業継続計画ガイドライン」に基づき、順次具体策の整備を進める。

内部監査室は、リスク管理の実効を高めるべく、「内部監査規程」に従って内部監査活動を行う。

(ウ) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、企業の社会的責任を果たしていく中で、取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するために、当社に適した経営機構の整備を絶えず追求する。この方針の下、経営監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化及び意思決定の迅速化等を目的として、執行役員制度を採用するほか、入札案件等に対する機動的な意思決定を目的として特別取締役制度を導入し、更には担当役員制や「取締役会規則」「稟議規程」等の社内規則に基づく職務権限及び意思決定ルールの整備により、効率的に職務の執行が行われる体制とする。

(エ) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、「三菱地所グループ基本使命」「三菱地所グループ行動憲章」「三菱地所グループ行動指針」を定め、その徹底を図ることで、役職員が遵守すべき行動規準を示すと共に、社外アドバイザーも加えたCSR委員会による全社的な統括、CSR推進部によるコンプライアンス推進活動、内部監査室による内部監査活動、社外取締役導入による取締役会の経営監督機能の強化、監査役による監査活動等を通じて、取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保する。

また、「コンプライアンス規程」の定めに基づき、取締役会の決議により、当社全体のコンプライアンスに関する総合的な管理及び推進業務を担当する「コンプライアンス担当役員」を任命するほか、各部署長に対しては「コンプライアンス推進委員」を委嘱し、各部署においてコンプライアンスの率先垂範を求める。

このほか、コンプライアンスに関する相談及び連絡等の当社グループ及び取引先も含めた窓口として社内及び社外にヘルプラインを設置し、運用する。

(オ) 当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社グループでは、グループ全体の行動規範となる「三菱地所グループ基本使命」「三菱地所グループ行動憲章」「三菱地所グループ行動指針」等を定め、CSR委員会による統括の下、その徹底を図ることで、グループをあげて違法経営の実践、企業倫理の実践及び業務の適正の確保に努める。

また、当社グループでは、当社の各事業グループラインスタッフ部署に所管事業領域におけるグループ会社業務を担当させるほか、グループ会社の経営推進とスタッフ機能の支援を主な任務とするグループ経営推進室を当社に設置すると共に「三菱地所グループ経営規程」の運用を通じて、一定の重要事項については必ず当社とグループ会社が協議ないし情報交換を行うこととすることなどにより、グループ会社の経営の適正、効率性の促進とリスク管理の強化に努め、当社グループ全体の価値最大化の達成を目標としてグループ経営に取り組む。

更には、当社グループにおける財務報告の信頼性の確保に向け、「三菱地所グループ/財務報告に係る内部統制の基本的な方針（基本規程）」を定め、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応する。

(カ) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

「監査役監査基準」及び「職制」の定めにより、監査役の職務を補助すべき組織として「監査役室」を設置する。監査役室には、専任の室長以下、監査役の職務に関連性の深い他部署業務を兼務する室員若干名を配置する。

(キ) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役室長の人事異動、懲罰等については、常勤監査役の同意を得た上で行うこととする。監査役室員の人事異動、懲罰等については、監査役室長と事前に協議の上行うこととする。

(ク) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

当社では、法令もしくは定款に違反し、又は著しく不当な事項があると認められるときは、取締役、使用人を問わず、速やかにその旨を監査役に対して報告することはもとより、稟議書等の重要書類については社内規則により書類回覧を義務づけ、また、内部監査室による内部監査結果、CSR推進部によるコンプライアンス推進活動の状況等、監査役の職務上必要と判断される事項について定期的に報告を行う。

(ケ) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社常勤監査役は、「監査役監査基準」の定めに従い、取締役社長をはじめとする当社経営陣、CSR推進部、内部監査室、及び当社会計監査人等と定期的に会合を行い、意見交換等を行う。

また、常勤監査役は、経営会議等重要な会議に出席する。

(c) 内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

内部監査室では、全社的なリスク評価に基づいて策定された中期並びに年次の監査計画にしたがい内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認しております。監査結果についてはすべて社長に報告すると共に、社長報告後、常勤監査役、コンプライアンス担当役員にも内容を説明しております。また、経営会議及び取締役会にもその概要を報告しております。監査において発見された問題点については、被監査事業グループ等・部署に通知して改善のための措置を求めるとともに、改善の状況についての確認を行っております。内部監査室スタッフとしては平成21年6月26日時点で室長以下計7名を配置しております。

監査役監査では、各監査役は、監査役会で定めた監査役監査基準、監査の方針、監査計画等に従って、取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しております。また、監査役職務を補佐すべき組織として「監査役室」を設置し、専任の室長以下、監査役職務に関連性の深い他部署業務を兼務する室員、総勢5名を配置しております。

会計監査では、会社法及び金融商品取引法に基づき、監査契約を締結している新日本有限責任監査法人は、年間の監査計画にしたがい、監査を実施しております。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名：指定有限責任社員・業務執行社員 片淵 勝、杉山義勝、丸山高雄
- ・監査業務に係る補助者の構成：公認会計士15名、その他18名

尚、監査役は内部監査室が実施した内部監査結果の報告を定期的に受けております。また、監査役は会計監査人と定期的な情報や意見交換を行うとともに、会計監査人による監査結果の報告を受けるなど、緊密な相互連携をとっております。

(d) 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害關係の概要
当社と社外取締役4名及び社外監査役3名との間に、特別の利害關係はありません。

役員報酬の内容

当年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬は以下の通りとなっております。

- ・取締役を支払った報酬：683百万円（内、社外取締役 40百万円）
- ・監査役を支払った報酬： 88百万円（内、社外監査役 53百万円）

社外取締役及び社外監査役との間で締結した会社法第427条第1項に規定する契約の内容

社外取締役の松橋功、常盤文克、五味康昌及び富岡秀の4名、並びに社外監査役の長谷川和彦、波多健治郎及び内海暎郎の3名は、会社法第427条第1項の規程に基づき、当社との間で同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、社外取締役及び社外監査役共に1,000万円又は法令が定める額のいずれか高い額としております。

特別取締役による取締役会の決議制度の内容

当社は、意思決定の迅速化の観点から、緊急性のある入札等による資産の取得等に関する事項について、あらかじめ取締役会が選定した特別取締役の過半数の議決により決定できることとしております。

取締役の定数及び取締役の選任の決議要件

当社の取締役は15名以内とする旨定款に定めております。

当社の取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもってこれを行う旨定款に定めております。

取締役会にて決議できる株主総会決議事項

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。また、株主への機動的な利益配分を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前年度		当年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	-	-	155	13
連結子会社	-	-	200	7
計	-	-	356	21

【その他重要な報酬の内容】

当社連結子会社であるRockefeller Group International, Inc.、MEC USA, Inc.他3社は、当社の監査公認会計士等と同一のネットワークに属しているErnst&Young LLCに対して、監査証明業務に基づく報酬1,321千ドル、非監査業務に基づく報酬769千ドルを支払っております。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務(公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務)の内容は、同時提供の禁止対象以外の業務である財務報告に係る内部統制システムの整備・運営・評価等に係る助言業務であります。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する報酬については、監査計画に基づく監査日数、当社の規模や業務の特性等の要素を勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査役会の同意を得た上で、監査報酬を決定しております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号、以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の連結財務諸表及び前年度（平成19年4月1日から平成20年3月31日まで）の財務諸表については、新日本監査法人により監査を受け、当連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の連結財務諸表及び当年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）の財務諸表については、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、新日本有限責任監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成20年7月1日をもって新日本監査法人から名称変更しております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【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

	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

【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

【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

	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

	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

【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

	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	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

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

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 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、「第1 企業の概況」の「4 関係会社の状況」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、「第1 企業の概況」の「4 関係会社の状況」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・パイアウトにより、(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・パイアウトにより、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>

<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>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>

<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>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(当社及び国内連結子会社は定額法、在外連結子会社は利息法)</p> <p>その他有価証券</p> <p>投資有価証券</p> <p>時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>エクイティ出資</p> <p>時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>デリバティブ 時価法</p> <p>たな卸資産 主として個別法による原価法</p> <p>固定資産 当社及び国内連結子会社は減損会計を適用しており、在外連結子会社は米国の会計基準により処理しております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 当社及び国内連結子会社は主として定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物 (建物附属設備を除く)については定額法 在外連結子会社は定額法 (主な耐用年数)</p> <p>建物及び構築物 2～75年 機械装置及び運搬具 2～35年</p> <p>無形固定資産 定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間(主として5年)に基づく定額法</p>	<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>有価証券</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>投資有価証券</p> <p>時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>エクイティ出資 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>たな卸資産</p> <p>販売用不動産 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)</p> <p>仕掛販売用不動産 同上</p> <p>開発用不動産 同上</p> <p>未成工事支出金 同上</p> <p>固定資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p>

<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>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当年度末における要支給額を、計上しております。 過去勤務債務及び数理計算上の差異は主として発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、過去勤務債務については主として3年及び10年、数理計算上の差異については1年から15年で費用処理しております。 なお、会計基準変更時差異については、当社及び国内連結子会社は発生年度において費用処理済であります。在外連結子会社は所在国の会計基準に従い発生時から20年で均等額を費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 連結子会社においては、役員の退職による退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく年度末要支給額を計上しております。</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準 在外子会社の資産及び負債は当該子会社の決算日の直物為替相場、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部の為替換算調整勘定として表示しております。</p> <p>(5) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の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す。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当年度末における要支給額を、計上しております。 過去勤務債務及び数理計算上の差異は主として発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、過去勤務債務については2年から10年、数理計算上の差異については1年から15年で費用処理しております。 なお、会計基準変更時差異については、当社及び国内連結子会社は発生年度において費用処理済であります。在外連結子会社は所在国の会計基準に従い発生時から20年で均等額を費用処理しております。</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準 同左</p>

<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>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。 なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を、振当処理の要件を満たしている通貨スワップについては振当処理を採用しております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="113 459 762 560"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金・社債</td> </tr> <tr> <td>通貨スワップ</td> <td>社債</td> </tr> </tbody> </table> <p>ヘッジ方針 リスクヘッジ取引は、「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」等の内部規定に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当年度の費用として処理しております。</p> <p>(8) 営業収益の計上基準 設計監理事業セグメントにおける長期大型事業の営業収益の計上基準については、工事進行基準を採用しております。</p> <p>設計監理業務 業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上</p> <p>請負工事業務 業務期間1年以上かつ請負金額50億円以上</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金・社債	通貨スワップ	社債	<p>(6) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 営業収益の計上基準 設計監理事業セグメントにおける長期大型事業の営業収益の計上基準については、工事進行基準を採用しております。</p> <p>設計監理業務 業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上</p> <p>請負工事業務 業務期間1年以上かつ請負金額50億円以上</p> <p>設計監理事業セグメントを除く長期大型事業の営業収益の計上基準については、工事進行基準を採用しております。</p> <p>請負工事業務 業務期間2年以上かつ請負金額50億円以上</p> <p>(追加情報) 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。</p> <p>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。</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象						
金利スワップ	借入金・社債						
通貨スワップ	社債						
<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>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価につきましては、全面時価評価法を採用しております。</p>	<p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</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>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんの償却につきましては、5年間の均等償却を行っております。ただし、その効果の発現する期間の見積もりが可能な場合には、その見積期間で均等償却し、僅少なものについては一括償却しております。 また、在外連結子会社については、米国の会計基準に従いのれんの償却は行わず、時価が帳簿価格を下回った場合にその差額を損失計上しております。</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、以下のものを対象としております。 手許現金 随時引き出し可能な預金 容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資</p>	<p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 のれんの償却につきましては、5年間の均等償却を行っております。ただし、その効果の発現する期間の見積もりが可能な場合には、その見積期間で均等償却し、僅少なものについては一括償却しております。</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

【会計処理の変更】

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>(有形固定資産の減価償却の方法の変更)</p> <p>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>	<p>(棚卸資産の評価に関する会計基準)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)
	<p>(のれん)</p> <p>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加したため、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。</p> <p>これにより従来の方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。</p>

【表示方法の変更】

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>(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41,233百万円です。</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>

【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(その他の投資(出資金)) 661百万円</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>* 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 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(その他の有形固定資産) 3百万円</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 94百万円</p> <p>計 801,051百万円</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> <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 211百万円</p> <p>1年内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> <p>計 443,476百万円</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> <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</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> <p>佐倉ゴルフ開発(株) 1,180百万円</p> <p>チェルシージャパン(株) 692百万円</p> <p>(その他)</p> <p>従業員(住宅取得資金) 330百万円</p> <p>住宅購入者 41,451百万円</p> <p>ゴルフ会員権購入者 243百万円</p> <p>合計 43,897百万円</p> <p>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。</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>	<p>4 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> <p>佐倉ゴルフ開発(株) 2,890百万円</p> <p>(その他)</p> <p>従業員(住宅取得資金) 180百万円</p> <p>住宅購入者 64,620百万円</p> <p>ゴルフ会員権購入者 180百万円</p> <p>大京町住宅マンション建替組合 416百万円</p> <p>合計 68,286百万円</p> <p>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。</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>
<p>* 5 のれん及び負ののれん</p> <p>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> <p>のれん 30,718百万円</p> <p>負ののれん 97,891百万円</p> <p>純額 67,172百万円</p>	<p>* 5 のれん及び負ののれん</p> <p>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> <p>のれん 24,220百万円</p> <p>負ののれん 109,142百万円</p> <p>純額 84,921百万円</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>* 6 土地の再評価</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>* 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>1年内返済予定の長期借入金 34,200百万円 長期借入金 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> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>5,518百万円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産</td> <td>33,907百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>19,055百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>63,035百万円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>279,567百万円</td> </tr> <tr> <td>その他(その他の有形固定資産)</td> <td>1百万円</td> </tr> </table> <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>	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(その他の有形固定資産)	1百万円	<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>長期借入金 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> <table border="0"> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>6,229百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td>10,084百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>62,978百万円</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td>276,443百万円</td> </tr> </table> <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>	現金及び預金	6,229百万円	建物及び構築物	10,084百万円	土地	62,978百万円	信託土地	276,443百万円
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(その他の有形固定資産)	1百万円																				
現金及び預金	6,229百万円																				
建物及び構築物	10,084百万円																				
土地	62,978百万円																				
信託土地	276,443百万円																				

(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>* 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="0"> <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>役員退職慰労引当金繰入額</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="0"> <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" 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。 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	役員退職慰労引当金繰入額	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="0"> <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>役員退職慰労引当金繰入額</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="0"> <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" 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	役員退職慰労引当金繰入額	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																																																
役員退職慰労引当金繰入額	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																																																
役員退職慰労引当金繰入額	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)	1,969	275	251	1,993
合計	1,969	275	251	1,993

(注) 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	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	11,043	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>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">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>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">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す。</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																																																						

(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。平成20年3月末日現在、将来における損失はないと判断しております。また、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に限られます。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
不動産賃借		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。

(リース取引関係)

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)				
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額					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、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。 1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額				
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	減損損失累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	減損損失累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)
建物及び構築物	15,323	4,930	141	10,251	建物及び構築物	18,373	9,315	357	8,701
機械装置及び運搬具	875	349	-	526	機械装置及び運搬具	749	352	-	397
その他(その他の有形固定資産)	6,204	3,300	23	2,880	その他(その他の有形固定資産)	5,179	3,191	4	1,983
その他(その他の無形固定資産)	554	327	0	226	その他(その他の無形固定資産)	361	264	-	97
合計	22,958	8,907	165	13,884	合計	24,663	13,122	361	11,179
<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p>1年内 3,744百万円</p> <p>1年超 10,306百万円</p> <p>合計 14,050百万円</p> <p>リース資産減損勘定の残高 165百万円</p> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <p>支払リース料 3,520百万円</p> <p>リース資産減損勘定の取崩額 159百万円</p> <p>減価償却費相当額 3,520百万円</p> <p>減損損失 2百万円</p> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>					<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、リース料総額から利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p>1年内 3,491百万円</p> <p>1年超 8,049百万円</p> <p>合計 11,540百万円</p> <p>リース資産減損勘定の残高 361百万円</p> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、未経過リース料期末残高から利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額及び減損損失</p> <p>支払リース料 3,394百万円</p> <p>リース資産減損勘定の取崩額 99百万円</p> <p>減価償却費相当額 3,394百万円</p> <p>減損損失 302百万円</p> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同左</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)	
2 オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料		2 オペレーティング・リース取引 オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (借主側)	

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年内	2,341百万円	1年内	2,671百万円
1年超	22,633百万円	1年超	47,747百万円
合計	24,974百万円	合計	50,418百万円
(貸主側)		(貸主側)	
未経過リース料			
1年内	150,956百万円	1年内	147,730百万円
1年超	723,845百万円	1年超	552,060百万円
合計	874,801百万円	合計	699,790百万円

(有価証券関係)

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 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成20年3月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	64	65	1
社債	2,418	2,431	13
その他			
小計	2,482	2,497	15
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等	138	138	0
社債	2,759	2,759	
その他			
小計	2,898	2,898	0
合計	5,381	5,395	15

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成20年3月31日)

種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	71,157	213,864	142,707
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他	5,330	11,786	6,456
小計	76,487	225,651	149,164
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	10,429	9,799	629
債券			
国債・地方債等			
社債			
その他			
その他			
小計	10,429	9,799	629
合計	86,917	235,451	148,534

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
5,636	1,698	3

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成20年3月31日現在)

(1) その他有価証券

非上場株式	6,753百万円
公社債投資信託	293百万円
コマーシャル・ペーパー	6,741百万円
MMF	22,558百万円
匿名組合出資金	21,286百万円
その他の出資金	2,378百万円
その他	300百万円

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成20年3月31日現在)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債・地方債等	20	165	20	
社債		5,177		
その他				
その他				
合計	20	5,342	20	

(注) 当年度において、その他有価証券で時価のある株式2,760百万円、その他有価証券で時価のない株式8百万円の減損処理を行っております。

尚、売買目的以外の有価証券については、その時価が取得価額に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断しております。

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 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成21年3月31日)

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	214	215	1
社債	-	-	-
その他	-	-	-
小計	214	215	1
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等	-	-	-
社債	1,913	1,905	8
その他	-	-	-
小計	1,913	1,905	8
合計	2,127	2,121	6

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成21年3月31日)

種類	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	51,170	102,701	51,531
債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	5,331	7,682	2,351
小計	56,501	110,384	53,882
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	27,905	25,774	2,131
債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
その他	-	-	-
小計	27,905	25,774	2,131
合計	84,407	136,158	51,751

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
279	197	0

4 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成21年3月31日現在)

(1) その他有価証券

非上場株式	6,504百万円
公社債投資信託	344百万円
コマーシャル・ペーパー	1,499百万円
MMF	16百万円
匿名組合出資金	22,935百万円
その他の出資金	2,457百万円
その他	300百万円

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成21年3月31日現在)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債・地方債等	160	35	20	-
社債	177	218	1,517	-
その他	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	337	253	1,537	-

(注) 当年度において、その他有価証券で時価のある株式7,120百万円、その他有価証券で時価のない株式404百万円の減損処理を行っております。

尚、売買目的以外の有価証券については、その時価が取得価額に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断しております。

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

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) 取引の内容 当社は金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。 金利スワップについては、変動金利による資金調達 の支払利息を固定化することにより、金利変動リス クをヘッジする取引を行っております。また、金利 の低下局面において、低金利のメリットを享受する ため、固定金利の変動化の金利スワップ取引も行っ ております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを 有しています。なお、当社のデリバティブ取引は信 用度の高い金融機関のみを相手としており、信用リ スクは殆ど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 当社では、デリバティブ取引は経理部担当役員が決 裁した上で、経理部において実行及びリスク管理を 行い、取引状況を定期的に担当役員に報告する体制 となっております。</p> <p>なお、一部の連結子会社は、当社と同様の取引方針及び 利用目的で金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を 行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的 同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>なお、一部の連結子会社は、当社と同様の取引方針及び 利用目的で金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を 行っております。</p>

2 取引の時価等に関する事項

当社グループのデリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度、確定給付企業年金制度等を設けております。また、当社は退職一時金及び確定給付企業年金の支払に備えるため退職給付信託を設定しております。在外連結子会社であるロックフェラーグループ社は外部拠出による確定給付型年金制度を採用しております。

2 退職給付債務に関する事項

	前連結会計年度 (平成20年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成21年3月31日) (百万円)
退職給付債務	93,391	94,714
年金資産	83,962	62,832
未積立退職給付債務(+)	9,429	31,882
会計基準変更時差異の未処理額	-	38
未認識数理計算上の差異	619	27,521
未認識過去勤務債務	488	1,099
連結貸借対照表計上額純額(+ + +)	8,319	3,223
前払年金費用	10,134	11,422
退職給付引当金(-)	18,453	14,645

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)

(注) 1. 当社の執行役員及び一部の連結子会社は、退職給付の算定にあたり、簡便法を採用しております。

(注) 1. 同左

2. 在外連結子会社であるロックフェラーグループ社において退職給付引当金370百万円を米国の会計基準に従い「その他(その他の流動負債)」に計上しております。

2. 在外連結子会社であるロックフェラーグループ社において退職給付引当金349百万円を米国の会計基準に従い「その他(その他の流動負債)」に計上しております。

3 退職給付費用に関する事項

	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) (百万円)	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) (百万円)
勤務費用	3,836	4,182
利息費用	2,209	2,251
期待運用収益	1,686	1,645
会計基準変更時差異の費用処理額	74	10
数理計算上の差異の費用処理額	604	635
過去勤務債務の費用処理額	83	107
臨時に支払った割増退職金等	-	245
退職給付費用	3,913	5,787

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)

(注) 簡便法を採用している当社の執行役員及び連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

(注) 同左

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	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)
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
割引率	2.0~6.0%	同左
期待運用収益率	0.5~7.5%	同左
過去勤務債務の額の処理年数	主として3年及び10年 (主として発生時の従業員の平均 残存勤務期間以内の一定の年数 による定額法による)	2年から10年 同左
数理計算上の差異の処理年数	1年から15年 (発生時の従業員の平均残存勤務 期間以内の一定の年数による定 額法による)	同左
会計基準変更時差異の処理年数	在外子会社であるロックフェ ラーグループ社は20年で処理 (尚、当社及び国内子会社につい ては一括処理済)	同左

(ストック・オプション等関係)

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. スtock・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

営業原価 24百万円
販売費及び一般管理費 39百万円
計 63百万円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成13年 ストック・ オプション	平成14年 ストック・ オプション	平成15年 ストック・ オプション	平成16年 ストック・ オプション	平成18年 ストック・ オプション	平成19年 ストック・ オプション
付与対象者の 区分及び数	取締役 28名	取締役 28名	取締役及び執行役員 31名	取締役及び執行役員 31名	取締役 8名 * 1	取締役 9名 * 1
ストック・ オプション数 * 2	普通株式 237,000株	普通株式 345,000株	普通株式 581,000株	普通株式 225,000株	普通株式 34,000株	普通株式 21,000株
付与日	平成13年8月3日	平成14年8月13日	平成15年8月15日	平成16年8月16日	平成18年8月14日	平成19年8月13日
権利確定条件	付されておりません	同左	同左	同左	* 3	* 3
対象勤務期間	定めはありません	同左	同左	同左	同左	同左
権利行使期間	平成15年6月29日 から 平成23年6月28日 まで	平成16年6月28日 から 平成24年6月27日 まで	平成17年6月28日 から 平成25年6月27日 まで	平成18年6月30日 から 平成26年6月29日 まで	平成18年8月15日 から 平成48年8月14日 まで * 3	平成19年8月14日 から 平成49年8月13日 まで * 3

(注) * 1. 当社の取締役(社外取締役を除く)が付与対象者であります。

* 2. 株式数に換算して記載しております。

* 3. 権利確定条件及び権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成13年 ストック・ オプション	平成14年 ストック・ オプション	平成15年 ストック・ オプション	平成16年 ストック・ オプション	平成18年 ストック・ オプション	平成19年 ストック・ オプション
権利確定前 (株)						
前連結会計年度末	-	-	-	-	34,000	-
付与	-	-	-	-	-	21,000
失効	-	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	10,000	-
未確定残	-	-	-	-	24,000	21,000
権利確定後 (株)						
前連結会計年度末	134,000	239,000	175,000	202,000	-	-
権利確定	-	-	-	-	10,000	-
権利行使	8,000	81,000	120,000	16,000	-	-
失効	-	-	-	-	-	-
未行使残	126,000	158,000	55,000	186,000	10,000	-

単価情報

	平成13年 ストック・ オプション	平成14年 ストック・ オプション	平成15年 ストック・ オプション	平成16年 ストック・ オプション	平成18年 ストック・ オプション	平成19年 ストック・ オプション
権利行使価格 (円)	1,205	1,039	951	1,345	1	1
行使時平均株価 (円)	3,313	3,578	3,592	3,760	-	-
公正な評価単価(付与日) (円)	-	-	-	-	2,329	3,016

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された平成19年ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下の通りであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式
主な基礎数値及び見積方法

	平成19年ストック・オプション
株価変動性 * 1	37%
予想残存期間 * 2	15年
予想配当 * 3	14円 / 株
無リスク利率 * 4	2.00%

(注) * 1 . 15年間(平成4年8月14日から平成19年8月13日まで)の株価実績に基づき算定しております。

* 2 . 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積もりが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

* 3 . 平成19年3月期の配当実績によっております。

* 4 . 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

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. ストック・オプションに係る当連結会計年度における費用計上額及び科目名

営業原価 32百万円
販売費及び一般管理費 43百万円
計 75百万円

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	平成13年 ストック・ オプション	平成14年 ストック・ オプション	平成15年 ストック・ オプション	平成16年 ストック・ オプション	平成18年 ストック・ オプション	平成19年 ストック・ オプション	平成20年 ストック・ オプション
付与対象者の 区分及び数	取締役 28名	取締役 28名	取締役及び 執行役員 31名	取締役及び 執行役員 31名	取締役 8名 * 1	取締役 9名 * 1	取締役 9名 * 1
ストック・ オプション数 * 2	普通株式 237,000株	普通株式 345,000株	普通株式 581,000株	普通株式 225,000株	普通株式 34,000株	普通株式 21,000株	普通株式 35,000株
付与日	平成13年 8月3日	平成14年 8月13日	平成15年 8月15日	平成16年 8月16日	平成18年 8月14日	平成19年 8月13日	平成20年 8月15日
権利確定条件	付されて おりません	同左	同左	同左	* 3	* 3	* 3
対象勤務期間	定めは ありません	同左	同左	同左	同左	同左	同左
権利行使期間	平成15年 6月29日から 平成23年 6月28日まで	平成16年 6月28日から 平成24年 6月27日まで	平成17年 6月28日から 平成25年 6月27日まで	平成18年 6月30日から 平成26年 6月29日まで	平成18年 8月15日から 平成48年 8月14日まで * 3	平成19年 8月14日から 平成49年 8月13日まで * 3	平成20年 8月16日から 平成50年 8月15日まで * 3

(注) * 1. 当社の取締役（社外取締役を除く）が付与対象者であります。

* 2. 株式数に換算して記載しております。

* 3. 権利確定条件及び権利行使期間

新株予約権者は、上記の権利行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成13年 ストック・ オプション	平成14年 ストック・ オプション	平成15年 ストック・ オプション	平成16年 ストック・ オプション	平成18年 ストック・ オプション	平成19年 ストック・ オプション	平成20年 ストック・ オプション
権利確定前 (株)							
前連結会計年度末	-	-	-	-	24,000	21,000	-
付与	-	-	-	-	-	-	35,000
失効	-	-	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-	-	-
未確定残	-	-	-	-	24,000	21,000	35,000
権利確定後 (株)							
前連結会計年度末	126,000	158,000	55,000	186,000	10,000	-	-
権利確定	-	-	-	-	-	-	-
権利行使	22,000	61,000	31,000	6,000	-	-	-
失効	-	-	-	-	-	-	-
未行使残	104,000	97,000	24,000	180,000	10,000	-	-

単価情報

	平成13年 ストック・ オプション	平成14年 ストック・ オプション	平成15年 ストック・ オプション	平成16年 ストック・ オプション	平成18年 ストック・ オプション	平成19年 ストック・ オプション	平成20年 ストック・ オプション
権利行使価格 (円)	1,205	1,039	951	1,345	1	1	1
行使時平均株価 (円)	2,758	2,686	2,670	2,764	-	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	-	-	-	2,329	3,016	2,161

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された平成20年ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下の通りであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式
主な基礎数値及び見積方法

	平成20年ストック・オプション
株価変動性 * 1	38%
予想残存期間 * 2	15年
予想配当 * 3	16円 / 株
無リスク利率率 * 4	1.87%

(注) * 1. 15年間(平成5年8月16日から平成20年8月15日まで)の株価実績に基づき算定しております。

* 2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積もりが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

* 3. 平成20年3月期の配当実績によっております。

* 4. 予想残存期間に対応する国債の利回りであります。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(税効果会計関係)

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)	
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		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		繰延税金資産	
税務上の繰越欠損金	13,465百万円	税務上の繰越欠損金	20,105百万円
退職給付引当金	14,827百万円	退職給付引当金	13,571百万円
たな卸資産評価損	37,705百万円	たな卸資産評価損	47,651百万円
固定資産評価損	56,527百万円	固定資産評価損	53,436百万円
資本連結における固定資産評価損	18,897百万円	資本連結における固定資産評価損	17,991百万円
投資有価証券評価損	2,327百万円	投資有価証券評価損	5,963百万円
土地再評価差額金	55,179百万円	土地再評価差額金	55,109百万円
未払賞与	2,976百万円	未払賞与	2,577百万円
その他	22,089百万円	その他	20,781百万円
繰延税金資産小計	223,995百万円	繰延税金資産小計	237,188百万円
評価性引当額	27,541百万円	評価性引当額	69,505百万円
繰延税金資産合計	196,454百万円	繰延税金資産合計	167,683百万円
繰延税金負債		繰延税金負債	
固定資産圧縮積立金	59,373百万円	固定資産圧縮積立金	63,802百万円
土地再評価差額金	379,132百万円	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	141,394百万円	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	59,069百万円	その他有価証券評価差額金	21,800百万円
その他	52,469百万円	その他	16,053百万円
繰延税金負債合計	691,439百万円	繰延税金負債合計	659,709百万円
繰延税金の純額(負債)	494,984百万円	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		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(調整)	40.69%	当社の法定実効税率(調整)	40.69%
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.10%	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	0.38%	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	1.56%	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	1.84%	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	5.25%	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	1.14%	持分法投資損益	0.57%
その他	4.13%	その他	1.89%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.75%	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

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

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

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

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。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

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)

(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内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は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、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。

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、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、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. 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

（営業収益の計上基準）

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項（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。

【所在地別セグメント情報】

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）

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。

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。

【海外売上高】

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。

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。

【関連当事者情報】

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）

該当事項はありません。

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）

（追加情報）

当連結会計年度より、「関連当事者の開示に関する会計基準」（企業会計基準第11号 平成18年10月17日）及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日）を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結子会社と関連当事者との取引が開示対象に追加されております。

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親者	岡本和也 及び その次男			当社社外取締役		住宅建築工事の請 負等	自己の用に 供する建物の 解体・新築 請負工事	87		

（注）1．取引金額には消費税等は含まれておりません。

2．取引金額については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

(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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

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)

該当事項はありません。

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平成21年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

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。但し、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。

A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。但し、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。

B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。但し、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。

C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。

D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。

E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。但し、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、資本金が4,839百万円、資本剰余金が5,269百万円、のれんが4,310百万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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (年・%)	担保	償還期限
当社	第24回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成8年 10月24日	10,000		3.1		平成20年 10月24日
	第29回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成9年 6月25日	10,000	10,000 (10,000)	3.075		平成21年 6月25日
	第30回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成9年 6月25日	10,000	10,000	3.275		平成24年 6月25日
	第31回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成9年 9月26日	10,000	10,000	3.125		平成29年 9月26日
	第37回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成10年 4月28日	10,000		2.525		平成20年 4月28日
	第40回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成10年 7月23日	10,000	10,000	3.0		平成30年 7月23日
	第45回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 6月1日	10,000	10,000 (10,000)	1.82		平成21年 6月1日
	第46回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 7月27日	10,000	10,000 (10,000)	2.0		平成21年 7月27日
	第47回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 12月10日	10,000	10,000 (10,000)	1.985		平成21年 12月10日
	第48回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成12年 5月15日	10,000	10,000	2.5		平成32年 5月15日
	第49回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成12年 6月14日	10,000	10,000	1.9		平成22年 6月14日
	第50回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成13年 3月16日	10,000	10,000	1.55		平成23年 3月16日
	第51回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成13年 6月21日	10,000	10,000	1.44		平成23年 6月21日
	第52回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 1月11日	10,000	10,000	1.47		平成24年 1月11日
	第53回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 4月26日	20,000	20,000	1.58		平成24年 4月26日
	第55回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 6月26日	10,000	10,000	1.65		平成26年 6月26日
	第56回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 8月8日	10,000	10,000	2.42		平成34年 6月20日
	第57回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 9月30日	10,000	10,000	1.16		平成23年 9月30日
	第58回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 10月29日	10,000	10,000	2.9		平成44年 5月20日
	第59回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 12月10日	10,000	10,000 (10,000)	0.72		平成21年 12月10日
	第60回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 12月10日	10,000	10,000	1.2		平成24年 12月10日
	第61回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 12月20日	10,000	10,000	2.615		平成44年 11月22日
	第62回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 2月12日	10,000	10,000	1.0		平成25年 2月12日
	第64回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 4月16日	10,000	10,000	1.5		平成34年 12月20日
	第65回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 4月22日	20,000	20,000	2.04		平成44年 12月20日
	第66回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 5月9日	10,000	10,000	0.785		平成25年 5月9日

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (年・%)	担保	償還期限
当社	第67回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 6月19日	10,000	10,000	1.72		平成45年 4月20日
	第68回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 11月28日	10,000	10,000	1.395		平成24年 11月28日
	第69回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成16年 3月31日	10,000	10,000	1.349		平成26年 3月31日
	第70回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成16年 4月28日	10,000	10,000	1.675		平成26年 3月20日
	第71回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成16年 9月22日	10,000	10,000	1.75		平成26年 9月22日
	第72回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成16年 10月28日	10,000	10,000	2.28		平成36年 9月20日
	第73回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成17年 2月16日	10,000	10,000	1.409		平成27年 2月16日
	第74回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成17年 6月30日	15,000	15,000	1.443		平成28年 6月30日
	第75回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成17年 7月20日	10,000	10,000	1.295		平成27年 7月21日
	第76回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成17年 10月14日	10,000	10,000	1.572		平成27年 10月14日
	第77回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成18年 10月24日	10,000	10,000	1.985		平成28年 10月24日
	第78回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 2月7日	10,000	10,000	1.88		平成28年 12月20日
	第79回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 4月23日	10,000	10,000	1.79		平成29年 3月17日
	第80回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 6月8日	10,000	10,000	2.305		平成39年 3月19日
	第81回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 7月30日	10,000	10,000	2.045		平成29年 7月28日
	第82回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 9月20日	10,000	10,000	1.825		平成29年 9月20日
	第83回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 9月20日	10,000	10,000	2.385		平成39年 9月17日
	第84回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 10月19日	15,000	15,000	2.52		平成39年 10月19日
	第85回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 10月30日	10,000	10,000	1.975		平成31年 10月30日
	第86回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 10月30日	10,000	10,000	2.425		平成39年 10月29日
	第87回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 11月15日	20,000	20,000	1.77		平成29年 11月15日
	第88回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成19年 11月30日	10,000	10,000	1.805		平成31年 11月29日
	第89回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成20年 1月31日	10,000	10,000	2.075		平成35年 1月31日
	第90回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成20年 4月24日		10,000	1.65		平成30年 4月24日
	第91回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成20年 6月4日		10,000	2.005		平成30年 6月4日
	第92回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成20年 7月24日		15,000	1.84		平成30年 7月24日
	第93回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成20年 7月30日		10,000	2.555		平成40年 7月28日
	第94回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成20年 9月12日		10,000	1.72		平成30年 9月20日
	第54回無担保変動利付社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 6月24日	10,000	10,000	1.655		平成26年 12月24日

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (年・%)	担保	償還期限
藤和 不動産(株)	第1回普通社債	平成18年 2月27日	10,000		2.12		平成21年 2月27日
	第2回普通社債	平成19年 6月26日	10,000	10,000	2.29		平成22年 6月25日
	第3回普通社債	平成19年 6月26日	10,000	10,000	2.77		平成24年 6月26日
*1	在外子会社発行普通社債	平成20年 2月8日 ～平成20年 12月3日	千米\$ 119,031 [13,587]	千米\$ 145,184 (145,184) [13,216] [(13,216)]	3.31～5.98		平成21年 2月5日 ～平成21年 6月15日
小計			583,587	608,216			
内部取引の消去							
合計			583,587	608,216 (63,216)			

- * 1 在外子会社であるRockefeller Group, Inc.の子会社が発行する社債をまとめて記載しております。尚、
[]内に各期末の為替レート(前連結会計年度114.15円/ドル、当連結会計年度91.03円/ドル)による
円換算額を記載しております。
- 2 当期末残高のうち、1年以内に償還が予定されるものを()内に内書で表示しております。
- 3 連結決算日後5年内における償還予定額は以下の通りであります。

1年内(百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
63,216	30,000	30,000	70,000	30,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	56,481	140,045	1.43%	
1年以内に返済予定の長期借入金	161,418	194,487	1.96%	
1年以内に返済予定のリース債務		221		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	835,069	882,475	1.51%	平成22年～平成35年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)		2,241		平成22年～平成31年
其他有利子負債 コマーシャル・ペーパー(1年以内返済予定)	10,000	10,000	1.90%	
小計	1,062,969	1,229,470		
内部取引の消去	1,150	3,491		
合計	1,061,819	1,225,979		

- (注) 1 平均利率は、当期末残高に対する当期末の利率を加重平均しております。尚、短期借入金、1年以内に返済予定の長期借入金及び長期借入金には在外子会社の借入金を含んでおります。
- 2 当社及び連結子会社は、主としてリース料総額から利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法を用いている為、リース債務の平均利率の記載を省略しております。
- 3 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	309,235	200,251	107,826	80,549
リース債務	126	119	61	51

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	第2四半期 自平成20年7月1日 至平成20年9月30日	第3四半期 自平成20年10月1日 至平成20年12月31日	第4四半期 自平成21年1月1日 至平成21年3月31日
営業収益(百万円)	209,757	224,237	226,231	282,401
税金等調整前四半期純利益 金額(百万円)	26,089	31,036	15,591	17,287
四半期純利益金額又は四半 期純損失金額()(百万 円)	15,017	7,459	9,654	32,599
1株当たり四半期純利益金 額又は1株当たり四半期純 損失金額()(円)	10.88	5.40	6.99	23.62

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【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	*7 202,578	*7 275,030
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	*3 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 1,251,854	*1 1,261,579
減価償却累計額及び減損損失累計額	*6 746,921	766,216
建物（純額）	504,932	495,363
構築物	*1 23,790	*1 25,804
減価償却累計額及び減損損失累計額	*6 16,373	17,897
構築物（純額）	7,416	7,907
機械及び装置	*1 11,547	*1 9,607
減価償却累計額及び減損損失累計額	*6 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	*6 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	*6 7,721	8,002
工具、器具及び備品（純額）	2,998	2,897
土地	*1, *5 1,265,030	*1, *5 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

	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	* ₃ 134,231
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	* ₃ 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	* ₃ 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	* ₂ 90,169	* ₂ 129,238
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	* ₅ 323,953	* ₅ 333,045
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

	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	*5 472,196	*5 459,627
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

【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	* ₁ 372,081
営業総利益	152,581	139,677
販売費及び一般管理費	* ₂ 27,938	* ₂ 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	* ₃ 7,856	* ₃ 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	* ₅ 4,214	* ₅ 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	* ₄ 1,438	* ₄ 5,629
固定資産除却関連損	* ₅ 1,194	* ₅ 2,583
投資有価証券評価損	2,769	7,430
減損損失	-	* ₆ 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

【ビル事業費用明細書】

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		24,360	11.0	24,643	11.2
人件費		5,444	2.5	4,883	2.2
建物管理費用		23,704	10.7	25,829	11.8
運営委託費		5,430	2.4	8,384	3.8
水道光熱費		20,610	9.3	22,366	10.2
不動産賃借料		57,454	26.0	65,301	29.8
修繕維持費		3,870	1.7	2,700	1.2
減価償却費		40,442	18.3	39,389	18.0
営繕請負工事費		13,626	6.2	1,643	0.8
その他諸経費		26,459	11.9	24,194	11.0
合計		221,404	100.0	219,338	100.0

【住宅事業原価明細書】

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接販売原価 (土地代、造成費、建築費等)		122,402	86.6	115,064	80.7
事業受託工事費		6,041	4.3	13,470	9.5
人件費		4,016	2.8	4,276	3.0
その他諸経費		8,882	6.3	9,749	6.8
合計		141,342	100.0	142,560	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算法によっております。

【資産開発事業費用明細書】

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
エクイティ等投資関連費用 (優先出資証券等原価、 不動産賃貸費用、 不動産販売原価等)		5,288	71.1	5,945	73.9
人件費		929	12.5	1,170	14.5
その他諸経費		1,216	16.4	928	11.6
合計		7,434	100.0	8,044	100.0

【その他の事業費用明細書】

区分	注記 番号	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)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
不動産賃貸費用		1,539	79.0	1,615	75.6
人件費		95	4.9	142	6.7
その他諸経費		314	16.1	379	17.7
合計		1,949	100.0	2,137	100.0

【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

	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

	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		
その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

【重要な会計方針】

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)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)</p> <p>子会社及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>その他有価証券</p> <p>投資有価証券</p> <p>時価のあるもの</p> <p>期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法</p> <p>エクイティ出資</p> <p>時価のあるもの</p> <p>期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法</p> <p>2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 時価法</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>仕掛販売用不動産 同上</p> <p>開発用不動産 同上</p> <p>未成工事支出金 同上</p> <p>4 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 定率法</p> <p>但し、横浜ランドマークタワー及び平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法(主な耐用年数)</p> <p>建物及び構築物 2～60年</p> <p>機械及び装置 2～22年</p> <p>車両運搬具</p> <p>無形固定資産 定額法</p> <p>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間(5年)に基づく定額法</p> <p>長期前払費用 定額法</p> <p>5 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 支出時に全額費用処理</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的の債券 同左</p> <p>子会社及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券</p> <p>投資有価証券</p> <p>時価のあるもの</p> <p>同左</p> <p>時価のないもの</p> <p>同左</p> <p>エクイティ出資</p> <p>時価のあるもの</p> <p>同左</p> <p>時価のないもの</p> <p>同左</p> <p>2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産 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)</p> <p>仕掛販売用不動産 同上</p> <p>開発用不動産 同上</p> <p>未成工事支出金 同上</p> <p>4 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産</p> <p>同左</p> <p>無形固定資産</p> <p>同左</p> <p>長期前払費用 同左</p> <p>5 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 同左</p>

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)
<p>6 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。</p> <p>(2) 退職給付引当金 従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当年度末における要支給額を、計上しております。 なお、過去勤務債務及び数理計算上の差異は、発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数（10年）による定額法により、過去勤務債務は発生時より、数理計算上の差異は翌年度より、それぞれ費用処理しております。</p> <p>(3) 債務履行引受引当金 債務履行の引受に伴い発生する損失の見積額を計上しております。</p> <p>7 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の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す。</p>	<p>6 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 退職給付引当金 同左</p> <p>(3) 債務履行引受引当金 同左</p>

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)				
<p>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについては特例処理を採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金・社債</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 当社のリスクヘッジ取引は、当社の内部規定である「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。</p> <p>9 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当年度の費用として処理しております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金・社債	<p>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>9 消費税等の会計処理 同左</p> <p>10 営業収益の計上基準 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の営業収益の計上基準につきましては、工事進行基準を採用しております。</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象				
金利スワップ	借入金・社債				

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)
11 のれんの償却に関する事項 のれんの償却につきましては、5年間の均等償却を行っております。	(追加情報) 当年度より、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、税引前当期純利益は78百万円であります。 11 のれんの償却に関する事項 同左

【会計処理の変更】

<p>前年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当年度 (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>	<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5,629百万円は特別損失に計上しております。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、経常利益はそれぞれ6,630百万円減少し、税引前当期純利益は12,259百万円減少しております。</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>

【注記事項】
（貸借対照表関係）

前年度 (平成20年3月31日)	当年度 (平成21年3月31日)																																
<p>* 1 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物86百万円、構築物83百万円、機械及び装置45百万円、土地298百万円であります。</p> <p>* 2 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する負債は次の通りであります。</p> <p>預り金 86,315百万円</p>	<p>* 1 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物110百万円、構築物200百万円、機械及び装置13百万円、土地298百万円であります。</p> <p>* 2 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する負債は次の通りであります。</p> <p>預り金 125,626百万円</p>																																
<p>4 偶発債務</p> <p>(1) 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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(株)菱栄ライフサービス</td> <td style="text-align: right;">1,256百万円</td> </tr> <tr> <td>佐倉ゴルフ開発(株)</td> <td style="text-align: right;">1,180百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">692百万円</td> </tr> <tr> <td>Paternoster Associates</td> <td style="text-align: right;">53,329百万円 (266,500千英ポンド)</td> </tr> <tr> <td>MEC Finance USA</td> <td style="text-align: right;">15,573百万円 (25,000千米ドル) (65,308千英ポンド)</td> </tr> </table> <p>(その他) 従業員(住宅取得資金) 124百万円</p> <p style="text-align: right;">合計 72,155百万円</p> <p>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。</p>	(株)菱栄ライフサービス	1,256百万円	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	Paternoster Associates	53,329百万円 (266,500千英ポンド)	MEC Finance USA	15,573百万円 (25,000千米ドル) (65,308千英ポンド)	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他(その他の流動資産)</td> <td style="text-align: right;">225百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>関係会社長期貸付金</td> <td style="text-align: right;">1,173百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,463百万円</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%;">未払金</td> <td style="text-align: right;">1,398百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">1,398百万円</td> </tr> </table> <p>4 偶発債務</p> <p>(1) 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)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">(株)菱栄ライフサービス</td> <td style="text-align: right;">967百万円</td> </tr> <tr> <td>佐倉ゴルフ開発(株)</td> <td style="text-align: right;">2,890百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">1,172百万円</td> </tr> <tr> <td>Paternoster Associates</td> <td style="text-align: right;">39,627百万円 (282,150千英ポンド)</td> </tr> <tr> <td>MEC Finance USA</td> <td style="text-align: right;">11,843百万円 (25,000千米ドル) (66,843千英ポンド)</td> </tr> </table> <p>(その他) 従業員(住宅取得資金) 98百万円</p> <p style="text-align: right;">合計 56,600百万円</p> <p>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。</p>	その他(その他の流動資産)	225百万円	投資有価証券	65百万円	関係会社長期貸付金	1,173百万円	計	1,463百万円	未払金	1,398百万円	計	1,398百万円	(株)菱栄ライフサービス	967百万円	佐倉ゴルフ開発(株)	2,890百万円	チェルシージャパン(株)	1,172百万円	Paternoster Associates	39,627百万円 (282,150千英ポンド)	MEC Finance USA	11,843百万円 (25,000千米ドル) (66,843千英ポンド)
(株)菱栄ライフサービス	1,256百万円																																
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																																
Paternoster Associates	53,329百万円 (266,500千英ポンド)																																
MEC Finance USA	15,573百万円 (25,000千米ドル) (65,308千英ポンド)																																
その他(その他の流動資産)	225百万円																																
投資有価証券	65百万円																																
関係会社長期貸付金	1,173百万円																																
計	1,463百万円																																
未払金	1,398百万円																																
計	1,398百万円																																
(株)菱栄ライフサービス	967百万円																																
佐倉ゴルフ開発(株)	2,890百万円																																
チェルシージャパン(株)	1,172百万円																																
Paternoster Associates	39,627百万円 (282,150千英ポンド)																																
MEC Finance USA	11,843百万円 (25,000千米ドル) (66,843千英ポンド)																																

前年度 (平成20年3月31日)	当年度 (平成21年3月31日)
<p>* 5 土地の再評価 「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</p> <p>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>* 5 同左</p>

前年度 (平成20年3月31日)	当年度 (平成21年3月31日)
* 7 エクイティ出資 エクイティ出資の内、関係会社に該当する匿名組合及び特定目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資の金額は169,436百万円であります。	* 7 エクイティ出資 エクイティ出資の内、関係会社に該当する匿名組合及び特定目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資の金額は244,343百万円であります。

(損益計算書関係)

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)																																																								
<p>* 2 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table border="0"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">4,523百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">150百万円</td></tr> <tr><td>出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">4,025百万円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">3,221百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">5,583百万円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">1,814百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">396百万円</td></tr> <tr><td>貸倒損失</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;">229百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね 32対68であります。</p> <p>* 3 関係会社との取引</p> <table border="0"> <tr><td>受取配当金</td><td style="text-align: right;">4,412百万円</td></tr> </table> <p>* 4 たな卸資産評価損の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,341百万円</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td style="text-align: right;">96百万円</td></tr> </table> <p>* 5 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4,214百万円は、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>	販売手数料	4,523百万円	退職給付引当金繰入額	150百万円	出向者給料手当	4,025百万円	従業員給料手当	3,221百万円	広告宣伝費	5,583百万円	公租公課	1,814百万円	減価償却費	396百万円	貸倒損失	17百万円	貸倒引当金繰入額	229百万円	受取配当金	4,412百万円	販売用不動産	1,341百万円	開発用不動産	96百万円	<p>* 1 収益性の低下による簿価切下額7,995百万円は、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="0"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">3,683百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,160百万円</td></tr> <tr><td>出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">3,710百万円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">3,405百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">6,656百万円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">1,580百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">395百万円</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">28百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">456百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね 33対67であります。</p> <p>* 3 関係会社との取引</p> <table border="0"> <tr><td>受取配当金</td><td style="text-align: right;">5,652百万円</td></tr> </table> <p>* 4 たな卸資産評価損の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,042百万円</td></tr> <tr><td>仕掛販売用不動産</td><td style="text-align: right;">4,485百万円</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td style="text-align: right;">100百万円</td></tr> </table> <p>* 5 固定資産除却関連損2,583百万円は、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3,672百万円は、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>* 6 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12ヶ所)</td> <td>建物、土地等</td> <td>東京都港区他</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社は、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12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(1,375百万円)として特別損失に計上しました。 その内訳は、土地872百万円、建物・構築物他503百万円であります。 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。</p>	販売手数料	3,683百万円	退職給付引当金繰入額	1,160百万円	出向者給料手当	3,710百万円	従業員給料手当	3,405百万円	広告宣伝費	6,656百万円	公租公課	1,580百万円	減価償却費	395百万円	貸倒損失	28百万円	貸倒引当金繰入額	456百万円	受取配当金	5,652百万円	販売用不動産	1,042百万円	仕掛販売用不動産	4,485百万円	開発用不動産	100百万円	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他 (計12ヶ所)	建物、土地等	東京都港区他
販売手数料	4,523百万円																																																								
退職給付引当金繰入額	150百万円																																																								
出向者給料手当	4,025百万円																																																								
従業員給料手当	3,221百万円																																																								
広告宣伝費	5,583百万円																																																								
公租公課	1,814百万円																																																								
減価償却費	396百万円																																																								
貸倒損失	17百万円																																																								
貸倒引当金繰入額	229百万円																																																								
受取配当金	4,412百万円																																																								
販売用不動産	1,341百万円																																																								
開発用不動産	96百万円																																																								
販売手数料	3,683百万円																																																								
退職給付引当金繰入額	1,160百万円																																																								
出向者給料手当	3,710百万円																																																								
従業員給料手当	3,405百万円																																																								
広告宣伝費	6,656百万円																																																								
公租公課	1,580百万円																																																								
減価償却費	395百万円																																																								
貸倒損失	28百万円																																																								
貸倒引当金繰入額	456百万円																																																								
受取配当金	5,652百万円																																																								
販売用不動産	1,042百万円																																																								
仕掛販売用不動産	4,485百万円																																																								
開発用不動産	100百万円																																																								
主な用途	種類	場所																																																							
賃貸資産その他 (計12ヶ所)	建物、土地等	東京都港区他																																																							

(株主資本等変動計算書関係)

前年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前年度末株式数 (千株)	当年度増加株式数 (千株)	当年度減少株式数 (千株)	当年度末株式数 (千株)
自己株式				
普通株式	1,938	275	251	1,963
合計	1,938	275	251	1,963

(注) 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。

当年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前年度末株式数 (千株)	当年度増加株式数 (千株)	当年度減少株式数 (千株)	当年度末株式数 (千株)
自己株式				
普通株式	1,963	296	211	2,048
合計	1,963	296	211	2,048

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加296千株は、単元未満株式の買取りによる増加296千株、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。

(リース取引関係)

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)																									
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				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、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っている。 1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																									
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																						
建物及び構築物	14,483	4,414	10,069	建物	12,642	4,794	7,847																						
機械及び装置	254	102	152	機械及び装置	191	55	136																						
車両 運搬具	100	32	67	車両 運搬具	79	34	45																						
工具、器具及び備品	1,683	761	922	工具、器具及び備品	1,132	589	543																						
合計	16,522	5,310	11,211	合計	14,045	5,473	8,572																						
<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>1年内</td> <td>2,607百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,603百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,211百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,371百万円</td> </tr> <tr> <td>リース資産減損勘定の取崩額</td> <td>12百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,371百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年内	2,607百万円	1年超	8,603百万円	合計	11,211百万円	支払リース料	2,371百万円	リース資産減損勘定の取崩額	12百万円	減価償却費相当額	2,371百万円	<p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、リース料総額から利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額等 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>1年内</td> <td>2,298百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>6,274百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,572百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、未経過リース料期末残高から利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料、減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,117百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,117百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>				1年内	2,298百万円	1年超	6,274百万円	合計	8,572百万円	支払リース料	2,117百万円	減価償却費相当額	2,117百万円
1年内	2,607百万円																												
1年超	8,603百万円																												
合計	11,211百万円																												
支払リース料	2,371百万円																												
リース資産減損勘定の取崩額	12百万円																												
減価償却費相当額	2,371百万円																												
1年内	2,298百万円																												
1年超	6,274百万円																												
合計	8,572百万円																												
支払リース料	2,117百万円																												
減価償却費相当額	2,117百万円																												

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)	
2 オペレーティング・リース取引		2 オペレーティング・リース取引	
(借主側)		オペレーティング・リース取引のうち解約不能の ものに係る未経過リース料	
未経過リース料		(借主側)	
1年内	1,229百万円	1年内	1,517百万円
1年超	17,926百万円	1年超	41,726百万円
合計	19,155百万円	合計	43,244百万円
(貸主側)		(貸主側)	
未経過リース料			
1年内	120,760百万円	1年内	124,599百万円
1年超	352,165百万円	1年超	314,098百万円
合計	472,925百万円	合計	438,698百万円

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

(単位：百万円)

区分	前年度 (平成20年3月31日)			当年度 (平成21年3月31日)		
	貸借対照表 計上額	時価	差額	貸借対照表 計上額	時価	差額
子会社株式	19,086	9,587	9,499	35,992	17,212	18,779
関連会社株式	6	61	55	6	60	54
合計	19,093	9,648	9,444	35,998	17,273	18,725

(税効果会計関係)

前年度 (平成20年3月31日)	当年度 (平成21年3月31日)																																																																												
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="1"> <tr><td>退職給付引当金</td><td>9,163百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td>1,086百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td>6,680百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td>31,751百万円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td>351百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td>35,415百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td>55,179百万円</td></tr> <tr><td>債務履行引受引当金</td><td>1,948百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>10,031百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>151,608百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>10,424百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>141,183百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="1"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td>59,373百万円</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td>9,472百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td>379,132百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>59,024百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>4,270百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td>511,273百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td>370,089百万円</td></tr> </table>	退職給付引当金	9,163百万円	未払賞与	1,086百万円	投資有価証券評価損	6,680百万円	たな卸資産評価損	31,751百万円	ゴルフ会員権評価損	351百万円	固定資産評価損	35,415百万円	土地再評価差額金	55,179百万円	債務履行引受引当金	1,948百万円	その他	10,031百万円	繰延税金資産小計	151,608百万円	評価性引当額	10,424百万円	繰延税金資産合計	141,183百万円	固定資産圧縮積立金	59,373百万円	退職給付信託設定益	9,472百万円	土地再評価差額金	379,132百万円	その他有価証券評価差額金	59,024百万円	その他	4,270百万円	繰延税金負債合計	511,273百万円	繰延税金の純額(負債)	370,089百万円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="1"> <tr><td>退職給付引当金</td><td>9,246百万円</td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td>1,069百万円</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td>5,952百万円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td>35,822百万円</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td>440百万円</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td>30,563百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td>55,109百万円</td></tr> <tr><td>債務履行引受引当金</td><td>1,885百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>7,875百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>147,964百万円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>19,541百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>128,422百万円</td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="1"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td>63,802百万円</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td>9,472百万円</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td>377,647百万円</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td>21,762百万円</td></tr> <tr><td>その他</td><td>1,330百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td>474,015百万円</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額(負債)</td><td>345,592百万円</td></tr> </table>	退職給付引当金	9,246百万円	未払賞与	1,069百万円	投資有価証券評価損	5,952百万円	たな卸資産評価損	35,822百万円	ゴルフ会員権評価損	440百万円	固定資産評価損	30,563百万円	土地再評価差額金	55,109百万円	債務履行引受引当金	1,885百万円	その他	7,875百万円	繰延税金資産小計	147,964百万円	評価性引当額	19,541百万円	繰延税金資産合計	128,422百万円	固定資産圧縮積立金	63,802百万円	退職給付信託設定益	9,472百万円	土地再評価差額金	377,647百万円	その他有価証券評価差額金	21,762百万円	その他	1,330百万円	繰延税金負債合計	474,015百万円	繰延税金の純額(負債)	345,592百万円
退職給付引当金	9,163百万円																																																																												
未払賞与	1,086百万円																																																																												
投資有価証券評価損	6,680百万円																																																																												
たな卸資産評価損	31,751百万円																																																																												
ゴルフ会員権評価損	351百万円																																																																												
固定資産評価損	35,415百万円																																																																												
土地再評価差額金	55,179百万円																																																																												
債務履行引受引当金	1,948百万円																																																																												
その他	10,031百万円																																																																												
繰延税金資産小計	151,608百万円																																																																												
評価性引当額	10,424百万円																																																																												
繰延税金資産合計	141,183百万円																																																																												
固定資産圧縮積立金	59,373百万円																																																																												
退職給付信託設定益	9,472百万円																																																																												
土地再評価差額金	379,132百万円																																																																												
その他有価証券評価差額金	59,024百万円																																																																												
その他	4,270百万円																																																																												
繰延税金負債合計	511,273百万円																																																																												
繰延税金の純額(負債)	370,089百万円																																																																												
退職給付引当金	9,246百万円																																																																												
未払賞与	1,069百万円																																																																												
投資有価証券評価損	5,952百万円																																																																												
たな卸資産評価損	35,822百万円																																																																												
ゴルフ会員権評価損	440百万円																																																																												
固定資産評価損	30,563百万円																																																																												
土地再評価差額金	55,109百万円																																																																												
債務履行引受引当金	1,885百万円																																																																												
その他	7,875百万円																																																																												
繰延税金資産小計	147,964百万円																																																																												
評価性引当額	19,541百万円																																																																												
繰延税金資産合計	128,422百万円																																																																												
固定資産圧縮積立金	63,802百万円																																																																												
退職給付信託設定益	9,472百万円																																																																												
土地再評価差額金	377,647百万円																																																																												
その他有価証券評価差額金	21,762百万円																																																																												
その他	1,330百万円																																																																												
繰延税金負債合計	474,015百万円																																																																												
繰延税金の純額(負債)	345,592百万円																																																																												
<p>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</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率(調整)</td><td>40.69%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td>0.38%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td>2.22%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td>0.01%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td>6.86%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.16%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>45.56%</td></tr> </table>	法定実効税率(調整)	40.69%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.38%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.22%	住民税均等割	0.01%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	6.86%	その他	0.16%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.56%	<p>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</p> <table border="1"> <tr><td>法定実効税率(調整)</td><td>40.69%</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td>0.44%</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td>3.84%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td>0.02%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td>1.75%</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.02%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>35.54%</td></tr> </table>	法定実効税率(調整)	40.69%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.44%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.84%	住民税均等割	0.02%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	1.75%	その他	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.54%																																																
法定実効税率(調整)	40.69%																																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.38%																																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.22%																																																																												
住民税均等割	0.01%																																																																												
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	6.86%																																																																												
その他	0.16%																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	45.56%																																																																												
法定実効税率(調整)	40.69%																																																																												
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.44%																																																																												
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.84%																																																																												
住民税均等割	0.02%																																																																												
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	1.75%																																																																												
その他	0.02%																																																																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.54%																																																																												

(企業結合等関係)

前年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

当年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(1株当たり情報)

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)	
1株当たり純資産額	819.06円	1株当たり純資産額	789.71円
1株当たり当期純利益金額	43.19円	1株当たり当期純利益金額	37.08円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	43.18円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	37.08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)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	59,631	51,196
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)	59,631	51,196
普通株式の期中平均株式数(株)	1,380,612,422	1,380,527,676
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

前年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

該当事項はありません。

当年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

(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、資本金が4,839百万円、資本準備金が5,269百万円、関係会社株式が10,108百万円増加することになります。

本件の詳細につきましては、「第5 経理の状況」「連結財務諸表等」の「(重要な後発事象)」をご覧ください。

【附属明細表】
【有価証券明細表】
【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券)		
(其他有価証券)		
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	48,852,342	23,253
三菱商事(株)	13,088,457	16,818
旭硝子(株)	22,703,030	11,782
三菱倉庫(株)	7,331,109	7,001
三菱重工業(株)	23,469,976	6,994
麒麟ホールディングス(株)	5,044,338	5,256
三菱マテリアル(株)	17,397,000	4,610
(株)ニコン	3,510,000	3,882
大成建設(株)	17,604,450	3,309
日本空港ビルデング(株)	3,111,400	3,235
東日本旅客鉄道(株)	565,200	2,899
東京電力(株)	1,048,500	2,579
三菱電機(株)	5,577,294	2,459
東海旅客鉄道(株)	3,679	2,038
(株)八十二銀行	3,441,500	1,965
横浜高速鉄道(株)	37,800	1,890
トヨタ自動車(株)	598,462	1,867
信越化学工業(株)	308,212	1,470
(株)横浜銀行	3,452,500	1,443
小田急電鉄(株)	1,802,000	1,376
その他(167銘柄)	63,759,595	27,720
合 計	242,706,844	133,853

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券)		
(其他有価証券)		
転換社債型新株予約権付社債 1銘柄	1	300
投資事業有限責任組合 出資金 2銘柄	150	77
新株予約権 30銘柄	83,284	0
合 計	-	378

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物 *1,2,3	1,251,854	48,375	38,650	1,261,579	766,216	37,609 (442)	495,363
構築物 *1,2	23,790	2,686	671	25,804	17,897	1,201 (55)	7,907
機械及び装置 *1,2	11,547	759	2,699	9,607	5,982	802 (1)	3,625
車両運搬具 *2	22	-	1	20	20	0	0
工具、器具及び 備品 *1,2	10,720	523	344	10,900	8,002	546 (1)	2,897
土地 *1	1,265,030	21,148	21,181 (872)	1,264,996	-	-	1,264,996
建設仮勘定 *4	69,223	84,341	39,074	114,490	-	-	114,490
その他 (その他の有形固定資産)	14	88	-	103	10	10	92
有形固定資産計 *1,2	2,632,203	157,923	102,624 (872)	2,687,503	798,129	40,171 (502)	1,889,374
無形固定資産							
のれん	850	-	-	850	226	170	623
借地権	6,423	-	-	6,423	-	-	6,423
ソフトウェア *1	3,940	545	875 (1)	3,609	1,728	780	1,880
その他 (その他の無形固定資産)	772	35	160	647	472	41	174
無形固定資産計 *1	11,986	581	1,036 (1)	11,531	2,428	992	9,102
長期前払費用 *1	14,645	366	211 (0)	14,800	4,331	1,031	10,469
繰延資産							
繰延資産計							

(注) *1 「当期減少額」及び「当期償却額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

*2 「当期末減価償却累計額又は償却累計額」欄には減損損失累計額が含まれております。

*3 建物の増加の主なものは、泉パークタウンタピオの販売用不動産からの振替 5,499百万円、営業用建物改修費 22,609百万円であります。また、減少の主なものは青山ビルの販売用不動産への振替 13,510百万円であります。

*4 建設仮勘定の増加の主なものは、丸の内パークビル・三菱一号館建設計画 36,870百万円であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金 *1	997	1,551	110	887	1,551
債務履行引受引当金 *2	4,789	-	-	155	4,633

(注) *1 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、洗替による戻入額であります。

*2 債務履行引受引当金の当期減少額(その他)は、債務履行引受見込額が減少したことによる戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

(a) 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	6
預金	
当座預金	22
普通預金	57,015
定期預金	25,400
小計	82,437
合計	82,444

(b) 営業未収入金

(ア) 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
三菱地所リアルエステートサービス(株)	20,485
三井不動産レジデンシャル(株)	5,850
三菱地所ビルマネジメント(株)	2,713
東京都	1,799
(株)三菱地所プロパティマネジメント	880
その他	7,487
合計	39,216

(イ) 営業未収入金の回収及び滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期売上高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	(A) + (D) 2 (B) 365
32,743	511,758	505,285	39,216	92.8	25.7

(c) 販売用不動産、仕掛販売用不動産及び開発用不動産

(ア) 科目別内訳

科目	摘要	面積 (千㎡)	金額 (百万円)	主な内容
販売用不動産	土地	1,885	95,588	東京都港区所在土地建物
	建物	228	45,897	茨城県つくば市所在土地建物
	計	-	141,486	神奈川県横浜市西区所在土地建物 他
仕掛販売用不動産	土地	1,259	242,715	東京都中央区所在土地
	建物	-	25,085	東京都港区所在土地
	計	-	267,800	東京都新宿区所在土地 他
開発用不動産	土地	4,375	8,641	宮城県仙台市泉区 泉パークタウン 他
	建物	-	-	
	計	-	8,641	
合計	土地	7,520	346,945	
	建物	228	70,983	
	計	-	417,928	

(注) 土地には借地権等が含まれております。

(イ) 地域別内訳

摘要	面積		金額 (百万円)
	土地 (千㎡)	建物 (千㎡)	
北海道	2,763	11	11,640
東北	2,304	33	35,048
関東	1,181	127	340,238
中部	1,152	0	9,540
近畿	94	25	12,864
中国・四国	16	18	3,589
九州	7	11	5,007
合計	7,520	228	417,928

(注) 土地には借地権等が含まれております。

(d) 未成工事支出金

摘要	金額(百万円)
請負工事に係る未完成工事支出金	2,180
合計	2,180

(e) エクイティ出資

摘要	金額(百万円)
特定目的会社出資金	157,428
匿名組合出資金	109,851
不動産投資信託	7,681
一般社団法人出資金	69
合計	275,030

固定資産

(a) 関係会社株式

銘柄	金額(百万円)
Rockefeller Group, Inc.	130,720
藤和不動産(株)	43,220
チエルシージャパン(株)	24,421
(株)サンシャインシティ	23,955
三菱地所藤和コミュニティ(株)	9,225
その他	34,994
合計	266,539

流動負債

(a) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
鹿島建設(株)	14,382
(社)東京アメリカンクラブ	8,076
三菱地所ビルマネジメント(株)	3,381
清水建設(株)	3,042
(社)在日本インターボード宣教師社団	2,698
その他	25,425
合計	57,006

固定負債

(a) 社債

摘要	金額(百万円)
第94回無担保社債ほか	525,000
合計	525,000

(注) 明細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 連結附属明細表 社債明細表」に記載しております。

(b) 長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)日本政策投資銀行	49,269
明治安田生命保険(相)	48,000
三菱UFJ信託銀行(株)	46,000
(株)常陽銀行	28,000
第3回シンジケートローン	28,000
その他	301,855
合計	501,124

(注) 第3回シンジケートローンの貸出人は(株)三菱東京UFJ銀行他30社であります。

(c) 受入敷金保証金

摘要	金額(百万円)
敷金	160,756
保証金	136,512
合計	297,269

(d) 再評価に係る繰延税金負債

摘要	金額(百万円)
土地再評価に係る繰延税金負債	333,045
合計	333,045

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り・売渡し 株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
事務取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所 手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 電子公告掲載URL http://www.mec.co.jp/j/group/koukoku/index.htm
株主に対する特典	なし

- (注) 1. 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、同法第166条第1項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受け権利並びに単元未満株式の買増しの請求をする権利以外の権利を有しておりません。
2. 当社は、平成21年4月30日を効力発生日とする藤和不動産(株)との株式交換に伴い、株券電子化制度実施施行時に同社が開設した特別口座に係る地位を承継していることから、旧藤和不動産(株)株主のための特別口座管理機関は引き続き中央三井信託銀行(株)(東京都港区芝三丁目33番1号)であります。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|---|---|--|--|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類 | 事業年度
(第104期) | 自 平成19年4月1日
至 平成20年3月31日 | 平成20年6月27日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 有価証券報告書の訂正報告書 | | | 平成20年10月2日
平成21年4月30日
関東財務局長に提出。 |
| 第104期(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)の有価証券報告書に対する訂正報告書であります。 | | | |
| (3) 発行登録書及びその添付書類 | | | 平成20年8月4日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 発行登録追補書類及びその添付書類 | | | 平成20年4月17日
平成20年5月27日
平成20年7月16日
平成20年7月23日
平成20年9月5日
平成21年6月3日
関東財務局長に提出。 |
| (5) 訂正発行登録書 | | | 平成20年6月27日
平成20年8月13日
平成20年10月2日
平成20年11月13日
平成21年2月5日
平成21年2月13日
平成21年4月30日
関東財務局長に提出。 |
| (6) 四半期報告書及び
確認書 | (第105期第1四半期
(第105期第2四半期
(第105期第3四半期 | 自 平成20年4月1日
至 平成20年6月30日)
自 平成20年7月1日
至 平成20年9月30日)
自 平成20年10月1日
至 平成20年12月31日) | 平成20年8月13日
関東財務局長に提出。
平成20年11月13日
関東財務局長に提出。
平成21年2月13日
関東財務局長に提出。 |
| (7) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書 | | | 平成20年10月2日
関東財務局長に提出。 |
| 第105期第1四半期(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)の四半期報告書に対する訂正報告書及びその確認書であります。 | | | |
| (8) 四半期報告書の確認書の訂正確認書 | | | 平成21年2月18日
関東財務局長に提出。 |
| 第105期第3四半期(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)の四半期報告書の確認書に対する訂正確認書であります。 | | | |
| (9) 臨時報告書 | | | 平成21年2月5日
関東財務局長に提出。 |

当社は平成21年2月5日開催の当社取締役会において、藤和不動産株式会社(以下「藤和不動産」という。)を、藤和不動産の株主総会の承認を前提として株式交換の方法により完全子会社化することについて方針決定し、同日付で、藤和不動産との間で株式交換契約書を締結いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の2の規定に基づき、臨時報告書を提出するものです。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月27日

三菱地所株式会社
取締役会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 片 淵 勝

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤 野 譲

指定社員
業務執行社員 公認会計士 杉 山 義勝

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三菱地所株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三菱地所株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年6月26日

三菱地所株式会社
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	片 淵 勝
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	杉 山 義 勝
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	丸 山 高 雄

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三菱地所株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三菱地所株式会社及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、三菱地所株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、三菱地所株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 連結財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月27日

三菱地所株式会社
取締役会御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 片 淵 勝

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤 野 譲

指定社員
業務執行社員 公認会計士 杉 山 義 勝

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三菱地所株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの平成19年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三菱地所株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年6月26日

三菱地所株式会社
取締役会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 片 渕 勝

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 杉 山 義 勝

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 丸 山 高 雄

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている三菱地所株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの平成20年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三菱地所株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 財務諸表の範囲にはXBR Lデータ自体は含まれていません。