

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成20年8月13日
【四半期会計期間】	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）
【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】

回次	平成20年度 第1四半期連結 累計(会計)期間	平成19年度
会計期間	自平成20年4月1日 至平成20年6月30日	自平成19年4月1日 至平成20年3月31日
営業収益(百万円)	209,757	787,652
経常利益(百万円)	32,314	162,061
四半期(当期)純利益(百万円)	15,017	86,963
純資産額(百万円)	1,335,001	1,347,295
総資産額(百万円)	4,270,984	4,327,137
1株当たり純資産額(円)	891.95	897.40
1株当たり四半期(当期)純利益 金額(円)	10.88	62.99
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額(円)	10.88	62.97
自己資本比率(%)	28.8	28.6
営業活動による キャッシュ・フロー(百万円)	76,796	16,248
投資活動による キャッシュ・フロー(百万円)	46,390	212,207
財務活動による キャッシュ・フロー(百万円)	30,428	238,942
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高(百万円)	121,515	219,712
従業員数(人)	8,014	7,617

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しているため、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第1四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

3【関係会社の状況】

当第1四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20年6月30日現在

従業員数（人）	8,014	[5,354]
---------	-------	---------

（注）従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は[]内に当第1四半期連結会計期間の国内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20年6月30日現在

従業員数（人）	782	[204]
---------	-----	-------

（注）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[]内に当第1四半期会計期間の平均人員を外数で記載しております。

第2【事業の状況】

1【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、「3 財政状態及び経営成績の分析」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。

2【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

3【財政状態及び経営成績の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期報告書提出日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1)業績の状況

当第1四半期における我が国経済は、企業収益環境の悪化や原油を始めとする諸物価の上昇により設備投資や個人消費といった指標について足踏みがみられました。米国経済の減速、世界の金融市場の混乱といった世界経済の状況が国内の景気動向に影響を与えており、国内経済は減速の動きを広げつつありますが、輸出は漸増を続けており、経済全体としてみると緩やかな拡大を維持している状況と考えられます。

今後は、企業の設備投資への慎重な姿勢や物価高への懸念など、景気の先行きに不透明感が広がっていくことが懸念されます。原油価格高騰に伴うインフレ懸念や欧米の金融機関の経営問題、いわゆるサブプライムローン問題の長期化による世界の金融市場の混乱といった要因により、企業収益は弱含んでおり、海外経済、特に米国経済の動向等には引き続き留意する必要があります。

当第1四半期の業績は、営業収益209,757百万円、営業利益39,950百万円、経常利益32,314百万円となり、特別損失として、たな卸資産評価損6,225百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前四半期純利益は26,089百万円となり、四半期純利益は15,017百万円となりました。

当第1四半期（平成20年4月1日～平成20年6月30日）の業績及び事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

（単位：百万円）

区 分	当第1四半期
営業収益	209,757
営業利益	39,950
経常利益	32,314
四半期純利益	15,017

（単位：百万円）

事業の種類別 セグメントの名称	当第1四半期	
	営業収益	営業利益又は 営業損失（ ）
ビル事業	91,666	27,421
住宅事業	38,609	1,980
資産開発事業	52,383	16,513
海外事業	10,385	2,807
設計監理事業	2,201	148
注文住宅事業	4,832	629
ホテル事業	7,956	285
不動産サービス事業	4,773	1,021
その他の事業	1,108	198
消去又は全社	4,160	3,496
合計	209,757	39,950

(a) ビル事業

- ・当第1四半期においては、建物賃貸収益に、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㈱東京交通会館の収益が新たに寄与しました。また、ビル運営管理受託収益にも㈱サンシャインシティの収益が寄与しました。
 なお、当社の平成20年6月末の空室率は2.11%となっております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は91,666百万円、営業利益は27,421百万円となりました。
- ・平成20年からの10年間となる「第2ステージ」では、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「広がり」と「深まり」を目指し、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させる計画です。なお、平成19年2月に建築工事に着手した「丸の内パークビル」及び「三菱一号館」は平成21年の竣工を目指しており、引き続き「東銀ビル建替計画」（平成23年度竣工予定）に着手することとしております。

(単位：百万円)

摘要	当第1四半期	
	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積 (所有) 2,276,155㎡ (転貸) 894,207㎡ (合計) 3,170,362㎡	78,103
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,119,889㎡	4,317
営繕請負工事	受注件数 1,648件 完成件数 1,490件	3,009
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル93棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	2,048
その他	-	4,187
合計	-	91,666

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(b) 住宅事業

- ・ マンション事業、建売住宅事業の主な売上計上物件
 「パークハウス赤坂氷川」 マンション（東京都港区）
 「HOUSE岩本町」 マンション（東京都千代田区）
 「ティリアテラス江戸川台」 建売住宅（千葉県流山市）
 「ドリームズ・デザインおゆみ野南パークサイド」 建売住宅（千葉県千葉市）
- ・ 当社のマンション事業収益においては、連結子会社である藤和不動産㈱のマンション売上を新たに計上しました。
- ・ この結果、当セグメントの営業収益は38,609百万円となりましたが、連結子会社の藤和不動産㈱が季節要因による営業損失を計上したため、営業損益は1,980百万円の損失を計上しました。
- ・ 尚、マンション等の竣工及び顧客への引渡しは下期、特に年度末に集中する為、売上計上も年度末に集中する傾向があります。

（単位：百万円）

摘要	当第1四半期	
	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 582戸	22,842
建売住宅	販売戸数 17戸	688
更地販売等	販売区画数 41区画	1,327
事業受託等	受注件数 0件 / 完成件数 1件	16
住宅管理業務受託	受託件数 170,979件	7,774
余暇事業	-	2,036
その他	-	3,923
合計	-	38,609

- （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

- ・当第1四半期においては、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）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52,383百万円、営業利益は16,513百万円となりました。

（単位：百万円）

摘要	営業収益
	当第1四半期
エクイティ等投資収益	51,718
フィー収入	664
合計	52,383

- （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

- ・当第1四半期においては、米国の各都市や英国ロンドン市に保有する資産が安定的に稼働し、オフィス賃貸等の不動産開発・賃貸収益、その他収益（不動産投資マネジメント業務収益等）を計上しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は10,385百万円、営業利益は2,807百万円となりました。
- ・尚、収益については105.25円/ドルで換算しております。

（単位：百万円）

摘要	当第1四半期	
	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	貸付面積 521,531m ²	9,637
	管理受託面積 486,026m ²	
その他	-	747
合計	-	10,385

- （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設計監理業務他を売上計上しました。
- ・当セグメントの営業収益は2,201百万円となりましたが、営業損益は148百万円の損失を計上しました。尚、長期大型事業については、工事進行基準により業務の進捗に応じた売上を計上しております。

(単位：百万円)

摘要	当第1四半期	
	完成件数等	営業収益
設計監理	受注件数 305件	1,985
	完成件数 203件	
内装工事	受注件数 43件	98
	完成件数 28件	
その他	-	118
合計	-	2,201

(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ました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は4,832百万円となりましたが、営業損益は629百万円の損失を計上しました。
- ・尚、注文住宅の完成及び顧客への引渡しは下期、特に年度末に集中する為、売上計上も年度末に集中する傾向があります。

(単位：百万円)

摘要	当第1四半期	
	受注件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数 72件	1,280
	完成件数 25件	
請負事業	受注件数 22件	1,461
	完成件数 37件	
その他	-	2,090
合計	-	4,832

(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。
- ・当第1四半期においては、営業収益は7,956百万円、営業利益は285百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益
	当第1四半期
宿泊部門	2,781
レストラン・バー部門	1,965
宴会部門	2,537
その他	671
合計	7,956

- (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、住宅販売受託収益や不動産仲介収益を計上しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は4,773百万円となりましたが、営業損益は1,021百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘要	当第1四半期	
	販売数量等	営業収益
住宅販売受託	受託件数 625件	669
不動産仲介	取扱件数 341件	1,283
その他	-	2,820
合計	-	4,773

- (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1,108百万円、営業利益は198百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益
	当第1四半期
その他	1,108
合計	1,108

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

なお、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%を越えているため、記載を省略しております。

(2) キャッシュ・フロー - の状況

当第1四半期における現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前四半期純利益、社債の発行、短期借入金の増減、長期借入金の借入等による収入、エクイティ出資の増減、有形固定資産の取得、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ98,196百万円減少し、121,515百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第1四半期における営業活動によるキャッシュ・フローは、76,796百万円の資金の減少となりました。これは、税金等調整前四半期純利益26,089百万円に非資金損益項目である減価償却費等を調整した資金の増加に、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）

当第1四半期における投資活動によるキャッシュ・フローは46,390百万円の資金の減少となりました。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）

当第1四半期における財務活動によるキャッシュ・フローは、30,428百万円の資金の増加となりました。これは短期借入金の増減や長期借入金の借入、社債発行等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

なお、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、当社が企業価値ひ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ひ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、対象会社を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、これらの中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値ひ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、当社の企業価値ひ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に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。

(ii)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

(iii)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)各組合員その他の構成員・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、買付等の方法の適法性、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

(iv)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。）を定めた上で、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。

(v)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。

(vi)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

(vii)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）。

(viii)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。

(ix)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、株主の皆様には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)研究開発活動

該当事項はありません。

(5)経営成績に重要な影響を与える要因及び経営戦略の現状と見通し

当不動産業界におきましては、オフィスビル賃貸市場では、今年に入って一部の地方中核都市において空室率が上昇に転じております。また都心5区については当第1四半期において募集面積が一時的に増加したこともあり、空室率が漸増している状況にあります。これをを受けて賃料相場についても、平均賃料の上昇スピードは緩やかになりつつあるものの、高水準で推移しております。都心5区における今年の新規供給床面積は前年に比べ約半分減少する一方、企業の潜在需要は堅調であるものと見られ、当面、優良物件については引き続き高い稼働状態が続くと思われ。

住宅市場では、平成19年の首都圏のマンション供給戸数が6万戸強（対前年比約18%減）に止まり、2年連続して前年水準を大幅に下回りました。地価・建築工事費の上昇に伴う販売価格の上昇により、一部の地方・郊外物件などで販売動向に鈍化傾向が見られたことが要因の一つとして考えられますが、加えて年後半における建築基準法改正に伴う住宅着工の遅れの影響があり、更に供給戸数が減少したものと思われ。大都市圏の住宅地では、建築工事費の高騰に伴い新築マンションの販売価格は引き続き高水準で推移しておりますが、顧客ニーズにあった高い付加価値を提供する物件への需要は底堅く、今後益々エリアや利便性、商品企画、価格帯による優劣が鮮明になると予想されます。

このような状況の下、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業に取り組んでまいりました。今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図ってまいります。

(6)資本の財源及び資金の流動性についての分析

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。当年度より始まる中期経営計画においては、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にも考慮しながら、調達手段に柔軟性を持たせつつ運営を行って参る所存であります。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第1四半期連結会計期間において、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 〔5,301㎡〕 建物 38,079㎡	12,735百万円

(注) 土地面積の〔 〕内は、借地面積であります。

なお、取得価額には長期前払費用を含んでおります。

Rockefeller Group, Incの子会社の第1四半期決算期末日における為替レート(100.19円/ドル)で換算しております。

当第1四半期連結会計期間において、資産開発事業に係る次の固定資産について、たな卸資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) 設備の新設、除却等の計画

当第1四半期連結会計期間において、前連結会計年度末に計画した重要な設備の新設、除却等について、重要な変更はありません。また、新たに確定した重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等の計画はありません。

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	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (平成20年6月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成20年8月13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	同左	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)	
計	1,382,518,351	同左		

(注) 提出日(平成20年8月13日)現在の発行数には、平成20年8月1日からこの四半期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19年7月26日）

	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数	* 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	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	21,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1円
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
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
新株予約権の行使の条件	* 2
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
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	* 3

(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 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。

* 3 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に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18年7月27日）

	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数	* 1 34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	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	34,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1円
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
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
新株予約権の行使の条件	* 2
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
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	* 3

(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 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。

＊ 3 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）

	第1四半期会計期間末現在 （平成20年6月30日）
新株予約権の数	* 1 181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	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	181,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,345円
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
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
新株予約権の行使の条件	* 2
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
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 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。ただし、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)

	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数	* 1 37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	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	37,000株
新株予約権の行使時の払込金額	951 円
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
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
新株予約権の行使の条件	* 2
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
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 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。ただし、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）

	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数	* 1 120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	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	120,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,039円
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
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
新株予約権の行使の条件	* 2
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
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 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。ただし、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)

	第1四半期会計期間末現在 (平成20年6月30日)
新株予約権の数	* 1 108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	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	108,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,205円
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
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
新株予約権の行使の条件	* 2
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
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 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20年4月1日～ 平成20年6月30日	-	1,382,518,351	-	136,534	-	165,216

(5) 【大株主の状況】

大量保有報告書等の写しの送付等がなく、当第1四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の議決権の状況については、実質株主が把握できず、記載することができませんので、直前の基準日（平成20年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

平成20年6月30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1,963,000 （相互保有株式） 普通株式 107,000		
完全議決権株式（その他）	普通株式1,373,150,000	1,373,150	
単元未満株式	普通株式 7,298,351		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		1,373,150	

（注） 完全議決権株式（その他）の株式数に㈱証券保管振替機構名義の株式11,000株（議決権11個）、株主名簿上は当社名義となっているものの実質的に所有していない株式1,000株（議決権1個）、及び名義人以外から株券喪失登録のある株式1,000株（議決権1個）を含めております。

【自己株式等】

平成20年6月30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㈱	東京都千代田区 大手町一丁目6番 1号	1,963,000	-	1,963,000	0.1
㈱丸ノ内ホテル	東京都千代田区 大手町二丁目2番 1号	100,000	-	100,000	0.0
日本創造企画㈱	東京都千代田区 丸の内三丁目2番 3号	7,000	-	7,000	0.0
計		2,070,000	-	2,070,000	0.1

（注） 株主名簿上は、当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が1,000株（議決権1個）あります。なお、当該株式数は上記「発行済株式」の「完全議決権株式（その他）」欄の普通株式に含めております。

2【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成20年 4月	5月	6月
最高(円)	3,160	3,060	2,885
最低(円)	2,420	2,620	2,380

(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。

3【役員の様況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当四半期報告書の提出日までにおいて、役員の様動はありません。

第5【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号、以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、四半期連結財務諸表は、「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）附則第7条第1項第4号及び第5号ただし書きにより、改正後の四半期連結財務諸表規則を適用しています。

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、当第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

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【四半期連結財務諸表】
(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	100,751	186,321
受取手形及び営業未収入金	20,605	37,063
有価証券	20,501	31,739
販売用不動産	135,121	153,085
仕掛販売用不動産	441,534	429,181
開発用不動産	9,029	9,139
未成工事支出金	12,926	10,315
その他のたな卸資産	* 2 1,150	* 2 1,102
エクイティ出資	227,744	185,640
繰延税金資産	45,476	47,053
その他	57,053	51,179
貸倒引当金	319	436
流動資産合計	1,071,575	1,141,385
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,754,019	1,766,921
減価償却累計額及び減損損失累計額	1,017,387	1,013,742
建物及び構築物(純額)	736,631	753,179
機械装置及び運搬具	80,425	80,803
減価償却累計額及び減損損失累計額	55,092	55,287
機械装置及び運搬具(純額)	25,332	25,516
土地	1,567,958	1,564,953
信託土地	277,383	280,547
建設仮勘定	93,206	83,271
その他	25,444	25,628
減価償却累計額及び減損損失累計額	18,399	18,361
その他(純額)	7,045	7,267
有形固定資産合計	2,707,558	2,714,735
無形固定資産		
借地権	65,075	61,684
その他	4,562	4,498
無形固定資産合計	69,637	66,183
投資その他の資産		
投資有価証券	272,637	251,805
長期貸付金	3,235	3,387
敷金及び保証金	85,260	86,595
繰延税金資産	10,333	8,156
その他	52,343	56,520
貸倒引当金	1,598	1,631
投資その他の資産合計	422,212	404,834
固定資産合計	3,199,408	3,185,752
資産合計	4,270,984	4,327,137

(単位：百万円)

	当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末に係る 連結貸借対照表 (平成20年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	69,317	114,780
短期借入金	98,113	56,131
1年内返済予定の長期借入金	170,655	161,418
コマーシャル・ペーパー	-	10,000
1年内償還予定の社債	53,054	43,587
未払法人税等	4,842	38,372
その他	143,548	159,622
流動負債合計	539,531	583,913
固定負債		
社債	540,000	540,000
長期借入金	823,026	834,269
受入敷金保証金	356,928	359,561
繰延税金負債	235,852	226,241
再評価に係る繰延税金負債	323,992	323,953
退職給付引当金	14,912	18,083
役員退職慰労引当金	600	691
負ののれん	* ₃ 71,403	* ₃ 67,172
その他	29,735	25,955
固定負債合計	2,396,451	2,395,928
負債合計	2,935,982	2,979,841
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	387,346	387,214
自己株式	3,426	3,440
株主資本合計	685,669	685,524
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	102,235	89,621
繰延ヘッジ損益	439	357
土地再評価差額金	472,635	472,578
為替換算調整勘定	28,704	8,478
評価・換算差額等合計	545,726	553,364
新株予約権	142	142
少数株主持分	103,462	108,264
純資産合計	1,335,001	1,347,295
負債純資産合計	4,270,984	4,327,137

(2) 【四半期連結損益計算書】
【第 1 四半期連結累計期間】

(単位 : 百万円)

	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 6 月30日)
営業収益	209,757
営業原価	152,752
営業総利益	57,004
販売費及び一般管理費	* 1 17,053
営業利益	39,950
営業外収益	
受取利息	583
受取配当金	1,684
負ののれん償却額	259
持分法による投資利益	372
その他	847
営業外収益合計	3,746
営業外費用	
支払利息	7,315
固定資産除却損	2,396
その他	1,670
営業外費用合計	11,383
経常利益	32,314
特別損失	
たな卸資産評価損	* 2 6,225
特別損失合計	6,225
税金等調整前四半期純利益	26,089
法人税、住民税及び事業税	4,458
法人税等調整額	356
法人税等合計	4,814
少数株主利益	6,257
四半期純利益	15,017

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年6月30日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	26,089
減価償却費	14,470
有形固定資産除売却損益(は益)	149
有価証券売却損益(は益)	6
有価証券評価損益(は益)	2
たな卸資産評価損	6,225
社債発行費	84
のれん償却額	558
持分法による投資損益(は益)	372
引当金の増減額(は減少)	722
受取利息及び受取配当金	2,267
支払利息	*2 7,322
売上債権の増減額(は増加)	16,314
たな卸資産の増減額(は増加)	9,866
エクイティ出資の増減額(は増加)	47,200
前渡金の増減額(は増加)	803
敷金及び保証金の増減額(は増加)	1,332
仕入債務の増減額(は減少)	46,954
未払消費税等の増減額(は減少)	646
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	2,633
その他	17,281
小計	32,116
利息及び配当金の受取額	2,511
利息の支払額	7,218
法人税等の支払額	39,974
営業活動によるキャッシュ・フロー	76,796
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	1,322
定期預金の預入による支出	0
有形固定資産の売却による収入	75
有形固定資産の取得による支出	42,335
投資有価証券の売却及び償還による収入	212
投資有価証券の取得による支出	536
借地権の取得による支出	4,912
短期貸付金の回収による収入	0
長期貸付金の回収による収入	88
長期貸付けによる支出	42
その他	261
投資活動によるキャッシュ・フロー	46,390

(単位：百万円)

当第1四半期連結累計期間
 (自平成20年4月1日
 至平成20年6月30日)

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)	42,531
コマーシャル・ペーパーの増減額(は減少)	10,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	1
長期借入れによる収入	57,307
長期借入金の返済による支出	48,002
社債の発行による収入	24,228
社債の償還による支出	14,264
自己株式の純増減額(は増加)	33
配当金の支払額	11,044
少数株主への配当金の支払額	2,461
その他	7,831
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,428
現金及び現金同等物に係る換算差額	5,979
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	98,739
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	542
現金及び現金同等物の期首残高	219,712
現金及び現金同等物の四半期末残高	* 1 121,515

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

	当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
1. 連結の範囲に関する事項の変更	<p>(1)連結の範囲の変更 当第1四半期連結会計期間より、One North Central LLC他1社については新規設立のため連結子会社を含めております。 また、従来(株)サンシャインシティの非連結子会社であった(株)サンシャインエンタプライズは重要性の増加により連結子会社になっております。 一方、(株)日比谷シティパーキングは清算終了により、CommonWealth Partners, LLC他4社は売却により、連結子会社から除外しております。</p> <p>(2)変更後の連結子会社の数 174社</p>
2. 持分法の適用に関する事項の変更	<p>(1)持分法適用関連会社の変更 当第1四半期連結会計期間より、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を含めております。 一方、Fifth Street Properties, LLCは売却により、持分法適用関連会社から除外しております。</p> <p>(2)変更後の持分法適用関連会社の数 35社</p>

		当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)																							
3. 開示対象特別目的 会社関係	<p>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6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。当第1四半期連結会計期間における主な特別目的会社との取引金額等は、次の通りです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">主な取引の金額又は 当第1四半期連結会計 期間末残高</th> <th colspan="2">主な損益</th> </tr> <tr> <th>(項目)</th> <th>(金額)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>優先出資証券(注1)</td> <td>120,037</td> <td>営業原価(注1)</td> <td>293</td> </tr> <tr> <td>マネジメント業務</td> <td></td> <td>営業収益(注2)</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>不動産賃借</td> <td></td> <td>営業原価(注3)</td> <td>981</td> </tr> <tr> <td>設計監理業務</td> <td></td> <td>営業収益(注4)</td> <td>32</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 優先出資証券は、当第1四半期連結会計期間末における出資額によって記載しております。 また、当社は、当該出資に対する利益配当を営業収益とし、関連費用を営業原価に計上しております。</p> <p>(注2) 当社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。</p> <p>(注3) 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。</p> <p>(注4) (株)三菱地所設計は、特別目的会社から設計監理業務等を受託しており、営業収益を計上しております。</p>				主な取引の金額又は 当第1四半期連結会計 期間末残高	主な損益		(項目)	(金額)	優先出資証券(注1)	120,037	営業原価(注1)	293	マネジメント業務		営業収益(注2)	52	不動産賃借		営業原価(注3)	981	設計監理業務		営業収益(注4)	32
	主な取引の金額又は 当第1四半期連結会計 期間末残高	主な損益																							
		(項目)	(金額)																						
優先出資証券(注1)	120,037	営業原価(注1)	293																						
マネジメント業務		営業収益(注2)	52																						
不動産賃借		営業原価(注3)	981																						
設計監理業務		営業収益(注4)	32																						

当第1四半期連結会計期間
 (自平成20年4月1日
 至平成20年6月30日)

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。このうち、当第1四半期連結会計期間中に新たに優先出資を行った特別目的会社1社につきましては、出資時における総資産は約162,000百万円であります。

(単位：百万円)

主な資産		主な負債及び純資産	
不動産	291,250	借入金等	187,873
その他	16,973	優先出資証券(注5)	120,350
合計	308,223	合計	308,223

(注5) 優先出資証券には、当社からの拠出分が含まれております。
 これらの当第1四半期連結会計期間末残高については、(注1)をご参照下さい。

	当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
4. 会計処理基準に関する事項の変更	<p>(1)重要な資産の評価基準及び評価方法の変更</p> <p>たな卸資産 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、当第1四半期連結会計期間より「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)が適用されたことに伴い、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。 これにより、たな卸資産評価損6,225百万円を特別損失に計上し、税金等調整前四半期純利益は6,225百万円減少しております。</p> <p>(2)「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」の適用 当第1四半期連結会計期間より、「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。 尚、この変更により損益に与える影響はありません。</p> <p>(3)リース取引に関する会計基準の適用 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、「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))が平成20年4月1日以後開始する連結会計年度に係る四半期連結財務諸表から適用することができることに伴い、当第1四半期連結会計期間からこれらの会計基準等を適用し、通常の売買取引に係る会計処理によっております。 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。 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> <p>(4)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、当連結会計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。 これにより従来の方法によった場合と比べ、営業利益は259百万円減少しておりますが、経常利益及び税金等調整前四半期純利益に与える影響はありません。</p>

【簡便な会計処理】

	当第1四半期連結会計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)
法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法	法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。 繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度決算において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第 1 四半期連結会計期間末 (平成20年 6 月30日)	前連結会計年度末 (平成20年 3 月31日)																														
<p>1 保証債務等</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。 (関係会社)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">佐倉ゴルフ開発(株)</td> <td style="text-align: right;">1,370 百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">639 百万円</td> </tr> <tr> <td>(その他)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>従業員 (住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">248 百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">11,295 百万円</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権購入者</td> <td style="text-align: right;">229 百万円</td> </tr> <tr> <td>大京町住宅マンション建替組合</td> <td style="text-align: right;">416 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,197 百万円</td> </tr> </table> <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>なお、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>	佐倉ゴルフ開発(株)	1,370 百万円	チェルシージャパン(株)	639 百万円	(その他)		従業員 (住宅取得資金)	248 百万円	住宅購入者	11,295 百万円	ゴルフ会員権購入者	229 百万円	大京町住宅マンション建替組合	416 百万円	合計	14,197 百万円	<p>1 保証債務等</p> <p>下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。 (関係会社)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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>(その他)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>従業員 (住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">330 百万円</td> </tr> <tr> <td>住宅購入者</td> <td style="text-align: right;">41,451 百万円</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権購入者</td> <td style="text-align: right;">243 百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,897 百万円</td> </tr> </table> <p>佐倉ゴルフ開発(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>なお、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>	佐倉ゴルフ開発(株)	1,180 百万円	チェルシージャパン(株)	692 百万円	(その他)		従業員 (住宅取得資金)	330 百万円	住宅購入者	41,451 百万円	ゴルフ会員権購入者	243 百万円	合計	43,897 百万円
佐倉ゴルフ開発(株)	1,370 百万円																														
チェルシージャパン(株)	639 百万円																														
(その他)																															
従業員 (住宅取得資金)	248 百万円																														
住宅購入者	11,295 百万円																														
ゴルフ会員権購入者	229 百万円																														
大京町住宅マンション建替組合	416 百万円																														
合計	14,197 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																														
(その他)																															
従業員 (住宅取得資金)	330 百万円																														
住宅購入者	41,451 百万円																														
ゴルフ会員権購入者	243 百万円																														
合計	43,897 百万円																														
<p>* 2 その他のたな卸資産の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">524 百万円</td> </tr> <tr> <td>商品</td> <td style="text-align: right;">625 百万円</td> </tr> </table>	貯蔵品	524 百万円	商品	625 百万円	<p>* 2 その他のたな卸資産の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貯蔵品</td> <td style="text-align: right;">519 百万円</td> </tr> <tr> <td>商品</td> <td style="text-align: right;">583 百万円</td> </tr> </table>	貯蔵品	519 百万円	商品	583 百万円																						
貯蔵品	524 百万円																														
商品	625 百万円																														
貯蔵品	519 百万円																														
商品	583 百万円																														

当第1四半期連結会計期間末 (平成20年6月30日)	前連結会計年度末 (平成20年3月31日)																
<p>* 3 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">26,269百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">97,673百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>純額</td> <td style="text-align: right;">71,403百万円</td> </tr> </table>	のれん	26,269百万円	負ののれん	97,673百万円	<hr/>		純額	71,403百万円	<p>* 3 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">のれん</td> <td style="text-align: right;">30,718百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">97,891百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>純額</td> <td style="text-align: right;">67,172百万円</td> </tr> </table>	のれん	30,718百万円	負ののれん	97,891百万円	<hr/>		純額	67,172百万円
のれん	26,269百万円																
負ののれん	97,673百万円																
<hr/>																	
純額	71,403百万円																
のれん	30,718百万円																
負ののれん	97,891百万円																
<hr/>																	
純額	67,172百万円																

(四半期連結損益計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	
* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目	
従業員給料手当	5,020百万円
退職給付引当金繰入額	836百万円
役員退職慰労引当金繰入額	28百万円
貸倒引当金繰入額	21百万円
* 2 たな卸資産評価損の内訳	
販売用不動産	1,538百万円
仕掛販売用不動産	4,575百万円
開発用不動産	110百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期連結累計期間 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	
* 1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	
現金及び預金勘定	100,751百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	3,027百万円
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	20,491百万円
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	3,299百万円
現金及び現金同等物	121,515百万円

当第1四半期連結累計期間
(自平成20年4月1日
至平成20年6月30日)

*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。

(株主資本等関係)

当第1四半期連結会計期間末(平成20年6月30日)及び当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数

普通株式 1,382,518千株

2. 自己株式の種類及び株式数

普通株式 1,957千株

3. 新株予約権の四半期連結会計期間末残高

ストック・オプションとしての新株予約権 親会社 142百万円

4. 配当に関する事項

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	配当の原資
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	利益剰余金

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間(自平成20年4月1日至平成20年6月30日)

	ビル 事業 (百万円)	住宅 事業 (百万円)	資産開 発事業 (百万円)	海外 事業 (百万円)	設計監 理事業 (百万円)	注文住 宅事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	不動産 サービ ス事 業 (百万円)	その他 の事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又 は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益												
(1)外部顧客に対する営業収益	90,222	38,295	52,352	10,385	1,718	4,116	7,807	4,318	540	209,757	-	209,757
(2)セグメント間の内部営業 収益又は振替高	1,444	313	30	-	483	716	148	455	568	4,160	(4,160)	-
計	91,666	38,609	52,383	10,385	2,201	4,832	7,956	4,773	1,108	213,917	(4,160)	209,757
営業利益又は営業損失()	27,421	1,980	16,513	2,807	148	629	285	1,021	198	43,447	(3,496)	39,950

(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

【所在地別セグメント情報】

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日至平成20年6月30日）

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

【海外売上高】

当第1四半期連結累計期間（自平成20年4月1日至平成20年6月30日）

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

(1 株当たり情報)

1 . 1 株当たり純資産額

当第 1 四半期連結会計期間末 (平成20年 6月30日)		前連結会計年度末 (平成20年 3月31日)	
1 株当たり純資産額	891.95円	1 株当たり純資産額	897.40円

2 . 1 株当たり四半期純利益金額等

当第 1 四半期連結累計期間 (自平成20年 4月 1日 至平成20年 6月30日)	
1 株当たり四半期純利益金額	10.88円
潜在株式調整後 1 株当たり四半期 純利益金額	10.88円

(注) 1 株当たり四半期純利益金額及び潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおり
 であります。

	当第 1 四半期連結累計期間 (自平成20年 4月 1日 至平成20年 6月30日)
1 株当たり四半期純利益金額	
四半期純利益 (百万円)	15,017
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-
普通株式に係る四半期純利益金額 (百万円)	15,017
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,380,549,069
潜在株式調整後 1 株当たり四半期純利益金額	
四半期純利益調整額 (百万円)	-
普通株式増加数 (株)	355,215
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当 たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株 式で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要	

2 【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成20年 8月13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 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 杉 山 義 勝 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 丸 山 高 雄 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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第1四半期連結累計期間（平成20年4月1日から平成20年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期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四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューは、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析の手続その他の四半期レビュー手続により行われており、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実施される年度の財務諸表の監査に比べ限定された手続により行われた。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三菱地所株式会社及び連結子会社の平成20年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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

(注) 1. 上記は、四半期レビュー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（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。