

【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23年6月29日
【事業年度】	第56期（自平成22年4月1日至平成23年3月31日）
【会社名】	三菱地所レジデンス株式会社 （旧会社名 藤和不動産株式会社）
【英訳名】	Mitsubishi Jisho Residence Co.,Ltd. （旧英訳名 Towa Real Estate Development Co., Ltd.） （注）平成22年12月15日開催の臨時株主総会の決議により、平成23年1月2日から会社名を上記のとおり変更いたしました。
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 八木橋 孝男
【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 （注）平成23年1月2日から本店所在地 東京都中央区八重洲二丁目3番13号 が上記のように移転しております。
【電話番号】	03(3287)8090
【事務連絡者氏名】	経理部長 山口 利孝
【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(3287)8090
【事務連絡者氏名】	経理部長 山口 利孝
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

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

回次 決算年月	第52期 平成19年3月	第53期 平成20年3月	第54期 平成21年3月	第55期 平成22年3月	第56期 平成23年3月
売上高(百万円)	143,809	162,750	111,428	163,698	211,569
経常損益(百万円)	16,161	9,263	27,237	835	9,927
当期純損益(百万円)	11,885	5,636	38,438	1,037	9,571
包括利益(百万円)					9,566
純資産額(百万円)	33,179	42,057	13,949	15,003	255,942
総資産額(百万円)	250,509	292,810	265,902	230,407	508,848
1株当たり純資産額(円)	94.20	21.31	36.11	34.26	43,373.84
1株当たり当期純損益金額 (円)	92.20	35.76	160.25	1.96	5,013.98
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額(円)	45.01	18.23		0.97	
自己資本比率(%)	13.24	14.36	5.24	6.51	50.30
自己資本利益率(%)	42.46	14.98	137.26	7.16	3.74
株価収益率(倍)	6.92	3.36	0.28	27.10	
営業活動によるキャッシュ・ フロー(百万円)	733	31,191	29,166	10,035	38,921
投資活動によるキャッシュ・ フロー(百万円)	100	466	5,369	631	113
財務活動によるキャッシュ・ フロー(百万円)	38,973	46,614	1,337	2,173	4,570
現金及び現金同等物の期末残 高(百万円)	55,749	70,705	45,571	52,802	95,695
従業員数(人)	1,012	1,043	1,075	1,103	1,406

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第54期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの当期純損失であるため記載しておりません。
3. 当社は平成21年4月30日に株式交換により三菱地所株式会社の完全子会社となったことに伴い、平成21年4月23日付で上場廃止となったため、第55期の株価収益率は平成21年4月22日の終値で算出しております。
4. 当社は平成22年7月15日付で株式1,000株につき1株の株式併合を行っております。
5. 第56期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第52期 平成19年3月	第53期 平成20年3月	第54期 平成21年3月	第55期 平成22年3月	第56期 平成23年3月
売上高(百万円)	134,705	151,660	100,612	155,423	205,892
経常損益(百万円)	14,822	8,528	26,326	540	9,649
当期純損益(百万円)	10,874	5,973	38,749	766	9,899
資本金(百万円)	12,641	17,641	27,107	27,107	50,000
発行済株式総数					
普通株式(千株)	111,258	153,993	481,193	480,987	5,900
優先株式(千株)	70,000	62,390	51,500	51,250	-
純資産額(百万円)	33,187	42,403	13,984	14,768	255,378
総資産額(百万円)	247,180	290,655	263,630	227,630	507,638
1株当たり純資産額(円)	94.13	23.56	36.04	34.74	43,278.40
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)					
普通株式(円)	3.00 (-)	3.00 (-)	0.00 (-)	0.00 (-)	0.00 (-)
A種優先株式(円)	8.05 (-)	10.85 (-)	0.00 (-)	0.00 (-)	- (-)
B種優先株式(円)	8.05 (-)	10.85 (-)	0.00 (-)	0.00 (-)	- (-)
C種優先株式(円)	8.05 (-)	10.85 (-)	0.00 (-)	0.00 (-)	- (-)
D種優先株式(円)	8.05 (-)	10.85 (-)	0.00 (-)	0.00 (-)	- (-)
E種優先株式(円)	62.05 (-)	64.85 (-)	0.00 (-)	0.00 (-)	- (-)
1株当たり当期純損益金額 (円)	83.09	38.57	161.55	1.39	5,185.95
潜在株式調整後1株当たり当 期純利益金額(円)	41.18	19.32		0.71	
自己資本比率(%)	13.4	14.6	5.3	6.5	50.3
自己資本利益率(%)	38.1	15.8	137.4	5.3	3.9
株価収益率(倍)	6.5	3.1	0.3	38.1	
配当性向(%)	3.61	7.78			
従業員数(人)	629	646	684	709	1,261

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第54期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの当期純損失であるため記載しておりません。
3. 当社は平成21年4月30日に株式交換により三菱地所株式会社の完全子会社となったことに伴い、平成21年4月23日付で上場廃止となったため、第55期の株価収益率は平成21年4月22日の終値で算出しております。
4. 当社は平成22年7月15日付で株式1,000株につき1株の株式併合を行っております。
5. 第56期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【沿革】

当社は、昭和32年6月1日に設立されたが、株式の額面変更のため、昭和23年12月24日設立の株式会社風月食品店（昭和42年10月31日藤和不動産株式会社に商号変更）を形式上の存続会社とし、昭和43年4月1日を合併期日として吸収合併を行ったものであります。さらに、平成23年1月2日に三菱地所レジデンス株式会社に商号変更を行っております。

従って以下の記載については、実質上の存続会社である三菱地所レジデンス株式会社（被合併会社）に関する事項について記載しております。

昭和32年6月	当社設立 本社を東京都中央区八重洲四丁目5番地に設置
昭和38年5月	大阪営業所（現大阪支店）開設
昭和39年1月	本社を東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目20番の6に移転
12月	広島営業所（現広島支店）開設
昭和40年9月	本社を東京都中央区八重洲四丁目5番地に移転（現二丁目3番13号）
昭和44年12月	藤和管理株式会社（現三菱地所コミュニティ株式会社）設立
12月	藤和那須管理株式会社（現藤和那須リゾート株式会社）設立（現連結子会社）
12月	名古屋営業所（現名古屋支店）開設
昭和47年5月	東京証券取引所市場第二部に株式上場
昭和48年4月	東京証券取引所市場第一部に昇格
5月	大阪証券取引所市場第一部に株式上場
昭和59年7月	藤和不動産流通サービス株式会社（現三菱地所ハウスネット株式会社）設立
昭和62年6月	大阪支店を大阪市北区梅田一丁目11番4 - 2000号に移転
昭和63年2月	第32回定時株主総会の決議により決算期を11月30日から、3月31日に変更
7月	広島支店を広島市中区大手町三丁目1番3号に移転
平成5年1月	パシフィック都市開発株式会社設立
平成12年10月	パシフィック都市開発株式会社は藤和不動産流通サービス株式会社（現三菱地所ハウスネット株式会社）を吸収合併し、同月藤和不動産流通サービス株式会社（現三菱地所ハウスネット株式会社）に社名変更
平成13年6月	名古屋支店を名古屋市中区錦二丁目20番8号に移転
平成15年1月	エフ・ティー都市開発株式会社の株式を追加取得
平成15年5月	大阪証券取引所市場第一部の株式上場廃止（平成15年4月当社より申請）
平成17年3月	三菱地所株式会社の資本参加により、同社の持分法適用会社となる。
平成20年1月	三菱地所株式会社を割当先とした第三者割当による新株式を発行し、同社が親会社となる。
平成21年2月	三菱地所株式会社を完全親会社、当社を完全子会社とする株式交換契約を締結
4月	株式交換により三菱地所株式会社の完全子会社となり、東京証券取引所市場第一部の株式上場廃止
平成22年6月	大阪支店を大阪市北区天満橋一丁目8番30号に移転
平成22年9月	藤和不動産流通サービス株式会社（現三菱地所ハウスネット株式会社）株式を三菱地所株式会社及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社へ売却
平成22年10月	三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる住宅分譲事業統合に関する分割契約締結
平成22年12月	名古屋支店を名古屋市中村区名駅三丁目28番12号に移転
12月	札幌営業所を札幌市中央区北二条西四丁目1番に開設
12月	仙台営業所を仙台市青葉区国分町三丁目6番1号に開設
12月	福岡支店を福岡市中央区天神一丁目6番8号に開設
平成23年1月	商号を三菱地所レジデンス株式会社に変更
1月	本社を東京都千代田区大手町一丁目6番1号に移転
1月	株式会社メックe c oライフの株式を取得（現連結子会社）

3【事業の内容】

当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社と連結子会社2社ならびに非連結子会社1社によって構成されており、不動産販売事業、リゾート事業を営んでおります。

また、当社は三菱地所株式会社の連結子会社であります。

なお、連結子会社でありました藤和不動産流通サービス株式会社（現 三菱地所ハウスネット株式会社）が仲介事業を営んでおりましたが、平成22年9月に当社が保有する同社の全株式を当社の親会社である三菱地所株式会社およびその子会社である三菱地所リアルエステートサービス株式会社へ売却し、当社グループは仲介事業から撤退しました。

当社グループの事業に係わる位置づけは次のとおりであります。

なお、次の各部門は「第5 経理の状況 1. (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

〔不動産販売事業〕

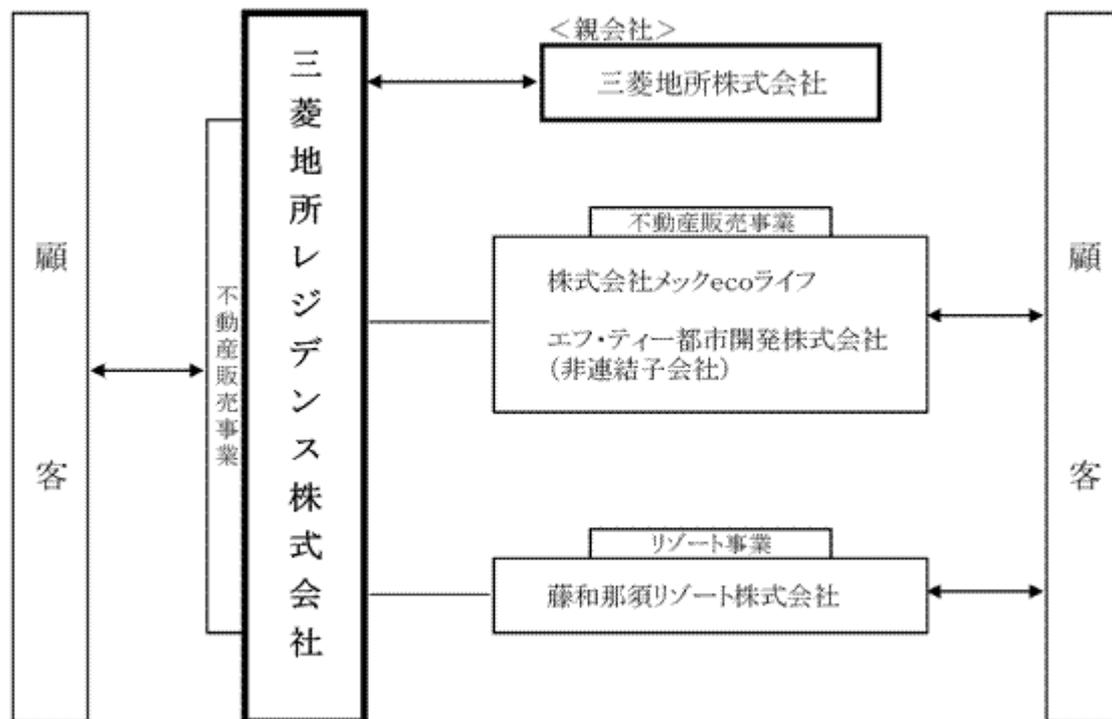
当社は、首都圏・中京圏・近畿圏の3大都市圏をはじめ、札幌・仙台・広島・福岡の各都市圏においてマンション分譲を主力とした不動産販売事業を行っております。また、連結子会社株式会社メックecoライフは、集合住宅における環境配慮の取り組みの研究・提案を行っております。

〔リゾート事業〕

連結子会社藤和那須リゾート株式会社が遊園地の運営ならびに別荘地の分譲・管理等を行っております。

当社グループを事業系統図によって示すと、次のとおりとなります。

（事業系統図）



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容 (注) 1	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 藤和那須リゾート(株)	栃木県那須郡	100	リゾート事業	100	別荘地等の管理・運営
(株)メックエコライフ	東京都千代田区	10	不動産販売事業	100	環境共生型マンションのデザイン研究・提案等
(非連結子会社) エフ・ティー都市開発(株)	東京都千代田区	10	不動産販売事業	100	マンション分譲の共同事業
(親会社) 三菱地所(株) (注) 2	東京都千代田区	141,373	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 (注) 3	100 (被所有)	マンション販売・管理・ 仲介業務における提携

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。
 2. 有価証券報告書を提出しております。
 3. 三菱地所の事業区分によるセグメント名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成23年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	1,265
リゾート事業	141
合計	1,406

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 従業員数が前連結会計年度末に比べ303人増加しておりますが、主な要因は、三菱地所株式会社の住宅分譲事業ならびに三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継する吸収分割が行われたことによる増加ならびに連結子会社でありました藤和不動産流通サービス株式会社(現 三菱地所ハウスネット株式会社)を、株式売却により連結の範囲から除外したことによる減少であります。

(2) 提出会社の状況

平成23年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
1,261	37.7	12.5	6,363,055

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。
 3. 従業員数は、すべて不動産販売事業に含まれます。
 4. 従業員数が前事業年度末に比べ552人増加しておりますが、主な要因は、三菱地所株式会社の住宅分譲事業ならびに三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継する吸収分割が行われたことによる増加であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりません。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度（平成22年4月1日～平成23年3月31日）のマンション事業を取り巻く環境は、住宅ローン減税の大幅拡充や住宅取得資金贈与の非課税枠拡大、フラット35Sの金利引き下げ期間延長、住宅エコポイント制度などの政策支援が消費マインドを押し上げ、マンション販売は好調に推移致しました。

当社は、三菱地所グループ内の住宅分譲事業統合の基本方針の下、本年1月1日付で藤和八重洲ビル運営開発事業を会社分割により三菱地所株式会社へ承継し、1月2日付で三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割により承継し、三菱地所レジデンス株式会社に商号変更を行い新たなスタートを切りました。

平成23年3月期の当社の業績につきましては、マンション販売が堅調に進捗し、加えて上記統合により移管された事業の収益が計上されたこと、更に本年3月11日に発生した東日本大震災の影響は軽微で順調に引き渡しが進捗したことなどにより、売上計上戸数は前期比で大幅に増加し売上高が増加致しました。

当連結会計年度の業績は、売上高211,569百万円（前期比29.2%増）、営業利益11,659百万円（前期比250.5%増）、経常利益9,927百万円（前期比1,088.3%増）となりました。

特別損益では、子会社株式売却益254百万円、その他利益を含め特別利益計256百万円を計上し、資産移管に伴う旧本社ビルの減損損失11,972百万円、企業結合に伴う処理損1,960百万円、その他損失を含め特別損失計14,240百万円を計上した結果、当期純損失は9,571百万円（前期は1,037百万円の当期純利益）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、次のとおりであります。

不動産販売事業

当セグメントの主力であるマンション分譲事業の当連結会計年度における売上計上戸数は4,788戸（前期比580戸増）となりました。

実需を中心とした住宅需要により、モデルルームへの来場者数、契約件数ともに堅調に推移し、売上高、売上計上戸数が増加しました。

その結果、当セグメントの業績は、売上高205,929百万円（前期比32.5%増）、営業利益11,272百万円（前期比296.1%増）となりました。

なお、当連結会計年度のマンション完成在庫は571戸となりました。

平成23年3月期より、完成在庫数については、契約済の住戸を除外する等、カウント方法を変更しています。

仲介事業

当セグメントにおきましては、三菱地所グループにおける再編により、第2四半期に当社が所有していた藤和不動産流通サービス株式会社（現 三菱地所ハウスネット株式会社）の全株式を三菱地所株式会社及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社に売却し、同社は当社の連結子会社から外れました。

その結果、当セグメントに連結される業績は、同社の株式売却前の第1四半期～第2四半期が対象となることにより売上高が減少し、2,303百万円（前期比51.5%減）、営業損失39百万円（前期は営業利益11百万円）となりました。

リゾート事業

那須ハイランドパーク事業におきましては概ね順調に推移し、売上高3,336百万円（前期比6.2%減）、営業利益418百万円（前期比8.7%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当期の営業活動によるキャッシュ・フローは、主に売上計上によるたな卸資産の減少により38,921百万円のネット収入額（前期は10,035百万円のネット収入額）となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に固定資産の取得により113百万円のネット支払額（前期は631百万円のネット支払額）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に社債の償還により4,570百万円のネット支払額（前期は2,173百万円のネット支払額）となりました。

以上の結果、現金及び現金同等物は、期首から42,893百万円増加し、95,695百万円となりました。

2【生産、受注及び販売の状況】

当社グループにおける販売品目は受注生産形態をとらない品目がほとんどであり、生産規模および受注規模を金額あるいは数量で示すことは行っておりません。

販売の状況をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
	売上高(百万円)	前年同期比(%)
不動産販売事業		
中高層住宅	199,295	41.2
その他	6,634	53.4
仲介事業	2,303	51.5
リゾート事業	3,336	6.2
合計	211,569	29.2

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去をしております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

なお、参考として当社単体の中高層住宅(マンション分譲事業)における用地仕入、新規供給、期中契約の状況を金額または戸数ベースで示すと、次のとおりであります。

	第56期 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)	
	数量	前年比較増減
用地仕入高(百万円)	66,429	35,509
新規供給戸数(戸)	3,836	429
期中契約高(百万円)	172,318	42,011

3【対処すべき課題】

マンション分譲市場においては、地方圏の回復は緩やかながら、首都圏では順調に契約率が向上するなど、事業環境は改善してきておりましたが、本年3月に発生致しました東日本大震災により、資材不足、物流の停滞、電力不足等による工事の遅延、消費マインドの低下など、分譲事業に一部影響が生じており、今後も景気・経済情勢など外部環境の動向も含め引き続き予断を許さない状況が続くものと思われまます。

このような状況の中で、当社は震災の影響を最小限にとどめるべく種々の経営資源を集中して対処し、且つ、顧客・マーケットのニーズをより的確に把握できるよう努力し、コア事業であるマンション分譲事業を安定して発展、成長させ、企業価値の向上に努めて参ります。

4【事業等のリスク】

当社グループの事業および業績(経営成績、財政状態)等に関し、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある主な事項について記載しております。なお、当社グループは、これらの事項の可能性を認識した上で、発生の回避および発生した場合の対応に努める所存であります。また、文中における将来に関する事項は、当連結会計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) 経済情勢の動向

主力事業であるマンション分譲事業は、景気動向、個人所得等の動向、住宅ローン金利の動向、競合他社の供給や価格動向等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。また、マンション分譲事業の原価となる土地については地価高騰による取得価格の上昇、建築工事費についても原材料や人件費の高騰が当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 金利の変動

主力事業であるマンション分譲事業の事業資金については、親会社の三菱地所株式会社の他、金融機関等から調達しております。従いまして、想定を上回って借入金利が上昇した場合は、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 不動産関連法制の変更

当社グループの行う事業には、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、国土利用計画法、建物の区分所有に関する法律、金融商品取引法等の各種法規制があり、これらの法規制の改廃や新設によっては、当社グループの事業や業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 不動産関連税制の変更

不動産関連税制が変更され、不動産の取得・売却時のコスト増加または住宅購入顧客の購買意欲の減退等につながる場合は、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 近隣住民との紛争

マンション開発に際しては、建築基準法等の法律や行政の指導要項等、開発に必要な許認可を取得することに加え、近隣住民の方々と誠意をもって協議しております。然しながら協議の結果によっては、必要な許認可を取得している場合においても、当初の開発計画等に変更が生じることも想定されます。その場合、当社グループの事業や業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 天災、人災、施工者破綻等

主力事業であるマンション分譲事業においては、売上計上がお客さまへのマンション引き渡し時となります。当社においては、引き渡し時期が下半期に集中していることから、売上高、営業利益、経常利益ともに下半期に偏重しておりますので、業績を判断する際には留意する必要があります。従いまして、地震、風水害等の自然災害や事故、火災等の人的災害、施工業者の破綻など予期し得ない事態の発生による建築工期の遅延など、不測の事態により引き渡し時期が期末を超える場合は、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

(1) 子会社株式の譲渡について

当社は、平成22年9月24日開催の取締役会において、当社の100%子会社である藤和不動産流通サービス株式会社（現 三菱地所ハウスネット株式会社）の全株式を三菱地所株式会社ならびに三菱地所リアルエステートサービス株式会社に譲渡することを決議し、譲渡いたしました。

売却理由

三菱地所グループ内の住宅ストックビジネス強化の一環として住宅流通事業の強化を図る為、不動産サービス事業グループの下でリテール仲介事業を強化し、事業機会、収益の拡大を図るとともに、住宅事業とのバリューチェーンの強化を目指すもの。

売却先

三菱地所株式会社、三菱地所リアルエステートサービス株式会社

売却時期

（契約締結日）平成22年9月27日

（株式譲渡日）平成22年9月28日

子会社の名称、事業内容及び会社との取引内容

（子会社名称）藤和不動産流通サービス株式会社（現 三菱地所ハウスネット株式会社）

（事業内容）仲介事業

（当社との取引内容）不動産の仲介、当社顧客のマンション売買等の斡旋

譲渡株式数、売却価額、売却損益、売却後の持分

（譲渡株式数）三菱地所株式会社 15,000株

三菱地所リアルエステートサービス株式会社 15,000株

（売却価額）399百万円

（売却損益）254百万円

（売却後持分）なし

その他重要な特約等

なし

(2) 住宅事業統合に関する吸収分割契約の締結について

当社、三菱地所株式会社（以下、「三菱地所」といいます。）及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社（以下、「三菱地所リアルエステートサービス」といいます。）は、平成22年10月29日開催の各社取締役会において、三菱地所の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービスの住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる住宅分譲事業統合に関する分割契約書を締結することにつき決議し、同日これを締結し、平成23年1月2日をもって本会社分割に係る効力が発生致しました。

会社分割の概要は次のとおりであります。

（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。

吸収分割の相手会社に関する事項

三菱地所

a. 商号、本店の所在地、代表者の氏名、資本金の額、純資産の額、総資産の額及び事業の内容

商号	三菱地所株式会社
本店の所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者の氏名	取締役社長 木村 恵司
資本金の額	141,373百万円(平成22年3月31日現在)
純資産の額	1,133,150百万円(平成22年3月31日現在)
総資産の額	3,422,062百万円(平成22年3月31日現在)
事業の内容	不動産業

b. 最近3年間に終了した各事業年度の営業収益、営業利益、経常利益及び純利益

決算期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
営業収益(百万円)	524,711	511,758	572,829
営業利益(百万円)	124,642	110,463	107,104
経常利益(百万円)	113,259	96,440	88,878
当期純利益(百万円)	59,631	51,196	23,428

c. 大株主の名称及び発行済株式の総数に占める大株主の持株数の割合

(平成22年3月31日現在)

大株主の名称	発行済株式の総数に占める大株主の持株数の割合
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	6.16%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	4.31%
明治安田生命保険(相)	3.77%
(株)三菱東京UFJ銀行	3.23%
東京海上日動火災保険(株)	2.87%

d. 提出会社との間の資本関係、人的関係及び取引関係

資本関係	三菱地所は当社の完全親会社です。
人的関係	三菱地所は当社に取締役2名及び監査役2名を派遣しております。
取引関係	住宅分譲事業に関して共同事業を行っております。

三菱地所リアルエステートサービス

a. 商号、本店の所在地、代表者の氏名、資本金の額、純資産の額、総資産の額及び事業の内容

商号	三菱地所リアルエステートサービス株式会社
本店の所在地	東京都千代田区大手町二丁目2番1号
代表者の氏名	取締役社長 柴垣 譲
資本金の額	2,400百万円(平成22年3月31日現在)
純資産の額	12,901百万円(平成22年3月31日現在)
総資産の額	55,624百万円(平成22年3月31日現在)
事業の内容	不動産業

b. 最近3年間に終了した各事業年度の営業収益、営業利益、経常利益及び純利益

決算期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
営業収益(百万円)	27,941	23,374	25,816
営業利益又は営業損失()(百万円)	4,245	312	372
経常利益又は経常損失()(百万円)	4,519	66	471
当期純利益又は当期純損失()(百万円)	2,633	903	592

c. 大株主の名称及び発行済株式の総数に占める大株主の持株数の割合

(平成22年3月31日現在)

大株主の名称	発行済株式の総数に占める大株主の持株数の割合
三菱地所株式会社	100%

d. 提出会社との間の資本関係、人的関係及び取引関係

資本関係	該当事項はありません。
人的関係	該当事項はありません。
取引関係	販売受託事業に関して共同事業を行っております。

当該吸収分割の目的

当社は、三菱地所との平成16年12月の資本提携契約締結以降、平成20年1月に第三者割当増資により連結子会社となり、さらに両社の戦略的な一体性と機動性の向上を図ることを目的に事業体制を再構築するため平成21年4月に株式交換により完全子会社となりました。

住宅分譲市場は、一昨年のリーマンショック以降の厳しい状況が改善の兆しを見せ、市場の需給バランスが回復しつつある一方、国内の人口減少と都心への人口流入、ライフスタイル、世帯構成の変化、顧客ニーズの多様化など、市場の構造変化が起こっており、今後は、一定の市場ボリュームの中で、より事業品質の向上が求められていくことが予想されます。

このような事業環境の見通しの中、より競争の激しい市場で勝ち残っていくためには、事業の戦略性を高め、スケールメリットを活かしてオペレーションを効率化することにより、住宅分譲事業の競争力強化・収益力の最大化を図ることが必要であるとの認識に至り、三菱地所グループ内3社の住宅分譲事業機能を集約した製販一体の体制整備を図ります。

本統合により、当社、三菱地所、三菱地所リアルエステートサービスそれぞれの強みを活かす体制を整えることで、普及価格帯から高価格帯マンションまでの幅広い商品ラインナップにおいて事業展開を図るとともに、顧客のニーズや社会からの要請に応え、住まいの多様な価値を実現し、顧客から常に選ばれるサービス、商品を提供していくことを目指します。

当該吸収分割の方法、吸収分割に係る割当ての内容、その他の吸収分割契約の内容

a. 吸収分割の方法

三菱地所及び三菱地所リアルエステートサービスを分割会社とし、当社を承継会社とする吸収分割です。

b. 会社分割の日程

平成22年10月29日 会社分割契約承認取締役会
 (当社、三菱地所、三菱地所リアルエステートサービス)
 平成22年10月29日 会社分割契約締結
 平成22年12月15日 会社分割契約承認株主総会
 (当社、三菱地所リアルエステートサービス)
 平成23年1月2日 効力発生日

c. 吸収分割に係る割当ての内容

当社は三菱地所に対し普通株式4,907,619株を割当交付します。三菱地所リアルエステートサービスに対しては株式、金銭その他の財産の交付は行いません。

d. 会社分割により増減する資本金等

当該吸収分割により増加する当社の資本金等は次のとおりであります。

資本金	22,892,780,000円
その他資本剰余金	当社が三菱地所から承継する純資産の帳簿価額より同社の住宅分譲事業に係る評価・換算差額及び22,892,780,000円を差し引いた価額、及び当社が三菱地所リアルエステートサービスから承継する純資産の帳簿価額。

e. 承継会社が承継する権利義務

三菱地所の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービスの住宅販売受託事業並びに当該両事業に付随する事業に関して有する権利義務を承継します。ただし、雇用契約は承継しません。

なお、承継する権利義務については、重畳的債務引受によるものとします。

f. 債務履行の見込み

当該会社分割後の当社、三菱地所及び三菱地所リアルエステートサービスの負担すべき債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと判断しております。

当該吸収分割に係る割当ての内容の算定根拠

承継会社である当社は三菱地所の100%子会社であり、当該会社分割後においても三菱地所が当社の株式を100%保有し続けることから、当社と三菱地所の間で、承継させる資産及び負債の承継時点における予測額に基づき、当社の1株当たりの純資産額等を考慮して決定しております。

当該吸収分割の後の吸収分割承継会社となる会社の商号、本店の所在地、代表者の氏名、資本金の額、純資産の額、総資産の額及び事業の内容（平成23年1月2日現在）

商号（ 1 ）	三菱地所レジデンス株式会社
本店の所在地（ 1 ）	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者の氏名	代表取締役 八木橋 孝男
資本金の額	50,000百万円
純資産の額	249,000百万円
総資産の額	485,000百万円
事業の内容	1. マンションの建設、販売、分譲事業 2. 建売住宅の建設、販売、分譲事業 3. 宅地の造成、販売、分譲事業 4. マンション、建売住宅、宅地の販売受託事業

（ 1 ）当社は、効力発生日である平成23年1月2日を以って、商号を「三菱地所レジデンス株式会社」、本店所在地を「東京都千代田区大手町一丁目6番1号」にそれぞれ変更いたしました。

（ 3 ）藤和八重洲ビル運営開発事業に関する吸収分割契約の締結について

当社及び三菱地所株式会社（以下、「三菱地所」といいます。）は、平成22年11月25日開催の両社取締役会において、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を会社分割により三菱地所へ承継すること及びこれに関する分割契約書を締結することにつき決議し、同日これを締結し、平成23年1月1日をもって本会社分割に係る効力が発生致しました。

会社分割の概要は次のとおりであります。

（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。

吸収分割の相手会社に関する事項

- a. 商号、本店の所在地、代表者の氏名、資本金の額、純資産の額、総資産の額及び事業の内容

商号	三菱地所株式会社
本店の所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者の氏名	取締役社長 木村 恵司
資本金の額	141,373百万円(平成22年3月31日現在)
純資産の額	1,133,150百万円(平成22年3月31日現在)
総資産の額	3,422,062百万円(平成22年3月31日現在)
事業の内容	不動産業

- b. 最近3年間に終了した各事業年度の営業収益、営業利益、経常利益及び純利益

決算期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
営業収益(百万円)	524,711	511,758	572,829
営業利益(百万円)	124,642	110,463	107,104
経常利益(百万円)	113,259	96,440	88,878
当期純利益(百万円)	59,631	51,196	23,428

- c. 大株主の名称及び発行済株式の総数に占める大株主の持株数の割合

(平成22年9月30日現在)

大株主の名称	発行済株式の総数に占める大株主の持株数の割合
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	8.09%
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	4.41%
明治安田生命保険(相)	3.60%
東京海上日動火災保険(株)	2.79%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	1.88%

- d. 提出会社との間の資本関係、人的関係及び取引関係

資本関係	三菱地所は当社の完全親会社です。
人的関係	三菱地所は当社に取締役2名及び監査役2名を派遣しております。
取引関係	住宅分譲事業に関して共同事業を行っております。

会社分割の目的

当社、三菱地所及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社は、平成22年10月29日付にて住宅分譲事業統合に関する分割契約書を締結致しましたが、今般、効率的なオフィスビルの運営、開発計画の検討を目的として、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を三菱地所に吸収分割(簡易分割)することと致しました。

当該吸収分割の方法、吸収分割に係る割当ての内容、その他の吸収分割契約の内容

- a. 吸収分割の方法

当社を分割会社とし、三菱地所を承継会社とする吸収分割であります。

- b. 会社分割の日程

平成22年11月25日 会社分割契約承認取締役会
 (当社、三菱地所)

平成22年11月25日 会社分割契約締結

平成23年1月1日 効力発生日

- c. 吸収分割に係る割当ての内容

本件分割に際し、三菱地所は当社に対して株式、金銭その他の財産の交付は行いません。

d . 承継する権利義務

当該吸収分割により、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業並びに当該事業に付随する事業に関して有する権利義務を三菱地所に承継します。但し、雇用契約は承継しません。

なお、承継する権利義務については、重畳的債務引受によるものとします。

当該吸収分割に係る割当ての内容の算定根拠

承継会社である三菱地所は当社の完全親会社であることから、本件分割に際し、三菱地所は当社に対して株式、金銭その他の財産の交付は行いません。

当該吸収分割の後の吸収分割承継会社となる会社の商号、本店の所在地、代表者の氏名、資本金の額、純資産の額、総資産の額及び事業の内容（平成23年1月1日現在）

商号	三菱地所株式会社
本店の所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
代表者の氏名	取締役社長 木村 恵司
資本金の額	141,373百万円
純資産の額	1,148,000百万円
総資産の額	3,353,000百万円
事業の内容	不動産業

(3) その他経営上の重要な契約等

当連結会計年度において、上記以外に経営上の重要な契約等の決定または締結はありません。

なお、当社のマンション分譲事業について、仕掛販売用不動産に計上しているものの他、特別目的会社（SPC）と前連結会計年度までに売買契約を締結し、竣工後に購入を予定しているものが以下の通りあります。

所在地	金額（百万円）	購入予定
神奈川県横浜市神奈川区新子安1丁目	5,693	平成24年8月
神奈川県横浜市神奈川区新子安1丁目	6,489	平成24年3月

（注）上記金額は消費税等を含んでおります。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、当連結会計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) 財政状態

当連結会計年度末の総資産は、508,848百万円で前連結会計年度（以下「前期末」）比278,441百万円(120.8%)の増加となりました。流動資産は481,105百万円で前期末比289,694百万円(151.3%)の増加、固定資産は27,743百万円で前期末比11,253百万円(28.9%)の減少となりました。

流動資産増加の主な要因は、平成23年1月2日付で三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる吸収分割が行われたことに伴い、三菱地所より277,848百万円、三菱地所リアルエステートサービス株式会社より9,219百万円の流動資産を承継したことであります。

固定資産減少の主な要因は、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を三菱地所株式会社に吸収分割することに伴い、本社ビルについて減損損失を11,972百万円計上し、平成23年1月1日付で7,890百万円の固定資産を三菱地所株式会社に承継したことであります。

当連結会計年度末の負債の合計は、252,906百万円で前期末比37,502百万円(17.4%)の増加となりました。流動負債は236,208百万円で前期末比41,088百万円(21.1%)の増加、固定負債は16,698百万円で前期末比3,586百万円(17.7%)の減少となりました。

有利子負債は、社債の償還及び既存借入の返済等により、前期末比7,181百万円(4.0%)減少の171,672百万円となりました。短期借入金等は前期末比1,405百万円(0.9%)の減少、長期借入金等は前期末比5,776百万円(34.3%)の減少となっております。

当連結会計年度末の純資産は、平成23年1月2日付で三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる吸収分割が行われたことにより258,395百万円増加した一方で、平成23年1月1日付で当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を三菱地所株式会社に吸収分割したことに伴い17,890百万円の減少したことと、当期純損失の計上等により、前期末比240,938百万円(1,605.9%)増加の255,942百万円となりました。

この結果、自己資本比率は前期末の6.5%に対し、50.3%となりました。

(2) 経営成績

当年度の我が国経済はリーマンショック後の経済危機から脱し、景気は持ち直してきたものの、本年3月の東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっております。先行きについては、当面は東日本大震災の影響から弱い動きが続くと見込まれております。その後、生産活動が回復していくのに伴い、景気が持ち直していくことが期待されますが、電力供給の制約やサプライチェーン立て直しの遅れ、原油価格上昇の影響等により、景気が下振れするリスクが存在し、また、デフレの影響や雇用情勢の悪化懸念が依然として残っていることなど、先行きに予断を許さない状況が続くものと想定されます。

当連結会計年度のマンション事業を取り巻く環境は、住宅ローン減税の大幅拡充や住宅取得資金贈与の非課税枠拡大、フラット35Sの金利引き下げ期間延長、住宅エコポイント制度などの政策支援が消費マインドを押し上げ、マンション販売は好調に推移しました。

当社は、三菱地所グループ内の住宅分譲事業統合の基本方針の下、本年1月1日付で藤和八重洲ビル運営開発事業を会社分割により三菱地所株式会社へ承継し、1月2日付で三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割により承継し、新会社・三菱地所レジデンス株式会社として新たなスタートを切りました。

平成23年3月期の当社の業績につきましては、マンション販売が堅調に進捗したこと、及び上記統合により移管された事業の収益が計上されたこと、ならびに東日本大震災の影響は軽微で順調に引き渡しが進捗したことなどにより、売上計上戸数は前期比で大幅に増加し、売上高211,569百万円（前期比29.2%増）、営業利益11,659百万円（前期比250.5%増）、経常利益9,927百万円（前期比1,088.3%増）を計上致しました。

特別損益では、子会社株式売却益254百万円、その他利益を含め特別利益計256百万円を計上し、資産移管に伴う旧本社ビルの減損損失11,972百万円、企業結合に伴う処理損1,960百万円、その他損失を含め特別損失計14,240百万円を計上した結果、当期純損失は9,571百万円（前期は1,037百万円の当期純利益）となりました。

(3) 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

住宅分譲市場では、国内の人口減少と都心への人口流入、ライフスタイル、世帯構成の変化、顧客ニーズの多様化など、市場構造の変化が起こっており、今後は更に競争の厳しい市場が予想されます。

このような事業環境の見通しの中、三菱地所グループの住宅分譲事業機能を集約し住宅分譲事業の競争力強化・収益力の最大化を図るため、昨年3月25日開催の取締役会において決議した住宅分譲事業統合の基本方針に基づき、昨年10月29日開催の取締役会において、三菱地所株式会社及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社を吸収分割会社、当社を吸収分割承継会社として、会社分割された住宅分譲事業を当社が承継することを決議し、同日、吸収分割契約を締結、本年1月2日に吸収分割の効力が発生し、統合会社として新たなスタートを切りました。その後の本年3月に発生した東日本大震災の影響による我が国経済のこのところの弱い動きと景気下振れリスクの存在など予断は許さない状況にあります。この統合により、普及価格帯から高価格帯マンションまでの幅広い商品ラインナップにおいて事業展開を図るとともに、お客さまのニーズや社会からの要請に応え、住まいの多様な価値を実現し、顧客から常に選ばれるサービス、商品を提供していくことを目指してまいります。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の所要資金は、主に親会社である三菱地所株式会社から調達しており、引き続き親会社と密な連携を図り安定的な財務運営を行ってまいります。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

平成20年のリーマンショック以降の厳しい市況が改善の兆しを見せ、市場の需給バランスが回復しつつある一方、国内では市場の構造変化が起こっており、今後は一定の市場ボリュームの中で、より事業品質の向上が求められていくことが予想されます。

このような事業環境の中、より競争の激しい市場で勝ち残っていくためには、住宅分譲事業の競争力の強化・収益力の最大化を図ることが必要であるとの認識に至り、三菱地所グループの住宅分譲事業機能を集約した製販一体の体制整備を図りました。

なお、マンション分譲事業の業務運営に関する基本方針等は以下のとおりです。

～三菱地所グループによるマンション分譲業界におけるトップグループの地位を確立するとともにマンション事業の収益力強化を図ります。～

周到なりサーチと更なる販売力の強化を推進し、商品の認知度と理解度を高めるとともに、お客さま満足度の向上を図り、市場における優位性を確立してまいります。

都心～郊外のエリアバランスの確保を基本とし、準都心、近郊エリアを中心に短期、中期的な事業期間での回転を重視したプロジェクトへの取り組みに重点を置いてまいります。

商品企画力の向上のほか、スケール効果の最大化を追求しコスト競争力の強化を図ってまいります。

(6) キャッシュ・フロー

当期の営業活動によるキャッシュ・フローは、主に売上計上によるたな卸資産の減少により38,921百万円のネット収入額（前期は10,035百万円のネット収入額）となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に固定資産の取得により113百万円のネット支払額（前期は631百万円のネット支払額）となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に社債の償還により4,570百万円のネット支払額（前期は2,173百万円のネット支払額）となりました。

以上の結果、現金及び現金同等物は、期首から42,893百万円増加し、95,695百万円となりました。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当社グループ（当社および連結子会社）では、設備投資を193百万円実施いたしました。

不動産販売事業においては、当社本社・大阪支店・名古屋支店の移転に伴う事務所施設の増設等に124百万円の設備投資を行っております。

リゾート事業においては、那須遊園地施設等新設・改修工事等に68百万円の設備投資を行っております。

なお当社及び三菱地所株式会社は当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を三菱地所株式会社に吸収分割することとし、平成23年1月1日を効力発生日とする吸収分割契約書を平成22年11月25日に締結いたしました。その結果本社ビルについて帳簿価格を回収可能価格まで減額し、当該減少額を減損損失11,972百万円として、不動産販売事業の特別損失に計上しております。また、本契約に基づき、平成23年1月1日付でその効力が発生し、本社ビル資産7,890百万円を三菱地所株式会社に承継しております。

2【主要な設備の状況】

当社グループ（当社および連結子会社）における主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成23年3月31日現在

事業所名	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）					従業員数（人）	
			建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地（面積千㎡）	リース資産	その他		合計
本社他	不動産販売事業	賃貸用土地・建物	4,014	71	7,204 (15.1)	-	41	11,331	-

(2) 国内子会社

平成23年3月31日現在

会社名	事業所名（所在地）	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額（百万円）					従業員数（人）	
				建物及び構築物	機械装置及び運搬具	土地（面積千㎡）	リース資産	その他		合計
藤和那須リゾート(株)	本社（栃木県那須郡）	リゾート事業	本社土地・建物 遊園地施設 賃貸用土地・建物	1,599	290	3,782 (2,260.8)	27	92	5,792	141

（注）帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品、建設仮勘定、借地権の合計であります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修等に係る投資予定金額は160百万円ですが、その所要資金については、自己資金を充当する予定であります。

重要な設備の新設、除却等の計画は、以下のとおりであります。

(1) 新設

会社名 事業所名	所在地	セグメントの名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手および完了予定		完成後の増加能力
				総額（百万円）	既支払額（百万円）		着手	完了	
藤和那須リゾート(株)	栃木県那須郡	リゾート事業	那須遊園地施設他	160	0	自己資金	平成23年1月	平成23年9月	-

(2) 改修

特記すべき事項はありません。

(3) 除却等

特記すべき事項はありません。

（注）上記金額には、消費税等は含まれておりません。

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	1,000,000,000
計	1,000,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成23年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (平成23年6月29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	5,900,839	5,900,839	非上場・非登録	当社は単元株制度 は採用しておりま せん。(注)
計	5,900,839	5,900,839		

(注) 当社の株式を譲渡により取得するには、取締役会の承認を要する旨定款に定めております。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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 (千株)	発行済株式総 数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成19年8月1日 (注)1	7,610	173,648	-	12,641,240	-	50,000
平成20年1月7日 (注)2	42,735	216,383	4,999,995	17,641,235	4,999,995	5,049,995
平成20年4月1日～ 平成20年4月30日 (注)3	53,912	270,296	-	17,641,235	-	5,049,995
平成20年8月1日 (注)4	15,900	254,396	-	17,641,235	-	5,049,995
平成20年9月1日～ 平成20年9月30日 (注)5	130	254,526	-	17,641,235	-	5,049,995
平成20年11月1日～ 平成20年11月30日 (注)5	1,956	256,483	-	17,641,235	-	5,049,995
平成21年2月20日 (注)6	275,010	531,493	9,465,985	27,107,220	9,465,985	14,515,980
平成21年3月1日～ 平成21年3月31日 (注)7	1,200	532,693	-	27,107,220	-	14,515,980
平成21年4月28日 (注)8	455	532,237	-	27,107,220	-	14,515,980
平成22年6月30日 (注)9	512,232	1,044,470	-	27,107,220	-	14,515,980

年月日	発行済株式総 数増減数 (千株)	発行済株式総 数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成22年7月15日 (注)10	51,250	993,220	-	27,107,220	-	14,515,980
平成22年7月15日 (注)11	992,226	993	-	27,107,220	-	14,515,980
平成23年1月2日 (注)12	4,907	5,900	22,892,780	50,000,000	-	14,515,980

- (注) 1. E種優先株式の取得、消却による減少であります。
2. 第三者割当による増資 42,735,000株(普通株式)
発行価額 1株当たり234円
資本組入額 1株当たり117円
割当先 三菱地所株式会社 42,735,000株
3. A種およびB種優先株式の転換請求権の行使による普通株式の増加によるものであります。
4. 転換請求権の行使により自己株式となったA種およびB種優先株式の消却ならびにE種優先株式の取得、消却による減少であります。
5. A種優先株式の転換請求権の行使による普通株式の増加によるものであります。
6. 第三者割当による増資
(1) 普通株式 270,000,000株
発行価額 1株当たり57円
資本組入額 1株当たり28.5円
割当先 三菱地所株式会社 270,000,000株
(2) A種優先株式 3,730,000株
発行価額 1株当たり801円
資本組入額 1株当たり400.5円
割当先 三菱地所株式会社 3,730,000株
(3) B種優先株式 1,280,000株
発行価額 1株当たり433円
資本組入額 1株当たり216.5円
割当先 三菱地所株式会社 1,280,000株
7. A種優先株式の転換請求権の行使による普通株式の増加によるものであります。
8. 普通株式および転換請求権の行使により自己株式となったA種優先株式の消却による減少であります。
9. A・B・C・D・E種優先株式の転換請求権の行使による普通株式の増加によるものであります。
10. 転換請求権の行使により自己株式となったA・B・C・D・E種優先株式の消却による減少であります。
11. 株式併合(1,000株を1株に併合)によるものであります。
12. 三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる吸収分割を平成23年1月2日に行いました。それに伴い、当社は三菱地所に対し普通株式4,907,619株を割当交付しております。また、この吸収分割により、資本金が22,892,780千円増加しております。

(6)【所有者別状況】

平成23年3月31日現在

区分	株式の状況							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	-	-	1	-	-	-	1	-
所有株式 (株)	-	-	-	5,900,839	-	-	-	5,900,839	-
所有株式数の 割合(%)	-	-	-	100.00	-	-	-	100.00	-

(7) 【大株主の状況】

平成23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(%)
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町1-6-1	5,900	100.00
計		5,900	100.00

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成23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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,900,839	5,900,839	-
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	5,900,839	-	-
総株主の議決権	-	5,900,839	-

【自己株式等】

平成23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 (%)
計					

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

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4号に該当する優先株式の取得

(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(円)
当事業年度における取得自己株式	51,250,000	-
当期間における取得自己株式	-	-

(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 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (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	51,250,000	-	-	-
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 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	-	-	-	-

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
保有自己株式数	-	-	-	-

3【配当政策】

当社は、今後の事業展開と経営体質の強化のために必要な内部留保を確保しつつ、業績水準等を総合的に勘案のうえ株主様への配当に関する方針を決定いたしております。

当社は、期末に年1回の剰余金の配当を行うことを基本方針としており、この剰余金の配当の決定機関は、株主総会であります。

当社は、当期(平成23年3月期)の配当につきましては、経営実績に鑑み、誠に遺憾ながら前期に引き続き無配とさせていただきます。

内部留保資金の使途につきましては、財務体質の強化及び今後の事業展開に充たいたします。

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次 決算年月	第52期 平成19年3月	第53期 平成20年3月	第54期 平成21年3月	第55期 平成22年3月	第56期 平成23年3月
最高(円)	959	648	147	58	-
最低(円)	485	111	36	47	-

(注) 1. 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. 第55期については、平成21年4月23日付で上場廃止し、三菱地所株式会社の完全子会社となったことに伴い、最終取引日である平成21年4月22日までの株価について記載しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

平成21年4月23日付で上場廃止したため、該当事項はありません。

5【役員 の 状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長兼社長 執行役員	内部監査室 担当	八木橋 孝男	昭和23年6月18日生	昭和48年4月 三菱地所株式会社入社 平成7年6月 三菱地所住宅販売株式会社(現 三菱地所 リアルエステートサービス株式会社)取締 役法人営業部長 平成12年4月 同社専務取締役 平成15年4月 三菱地所株式会社執行役員 住宅開発事業本部パートナー事業部長 平成17年6月 同社常務執行役員不動産サービス事業部門 担当兼三菱地所住宅販売株式会社(現 三 菱地所リアルエステートサービス株式会 社)取締役社長 平成20年4月 三菱地所株式会社専務執行役員兼三菱地所 リアルエステートサービス株式会社取締役 社長 平成21年3月 当社代表取締役社長兼社長執行役員 (現 任)	(注)1	-
代表取締役 副社長兼副 社長執行役 員	社長補佐 営業マネジ メント部門 担当	小野 真路	昭和27年6月6日生	昭和51年4月 三菱地所株式会社入社 平成15年4月 三菱地所コミュニティーサービス株式会 社(現 三菱地所コミュニティー株式会社)取 締役副社長 平成18年4月 三菱地所株式会社資産開発事業本部資産開 発事業部長 平成19年4月 同社執行役員資産開発事業部長 平成20年4月 同社執行役員都市開発事業部長 平成22年4月 同社常務執行役員 平成22年6月 同社取締役兼常務執行役員 平成23年1月 当社代表取締役副社長兼副社長執行役員 (現任)	(注)1	-
代表取締役 副社長兼副 社長執行役 員	東日本事業 部門担当	瀬川 修	昭和25年2月28日生	昭和47年4月 当社入社 平成3年4月 当社住宅本部関東支店第二営業部長 平成5年1月 当社関東支店長 平成10年4月 当社首都圏本部東京営業部長 平成12年4月 当社首都圏販売事業部長 平成12年6月 当社取締役 平成17年4月 当社首都圏事業本部販売事業部長 平成18年4月 当社常務取締役 平成18年4月 エフ・ティー都市開発株式会社代表取締役 社長(現任) 平成21年2月 当社代表取締役副社長 平成21年3月 当社代表取締役副社長兼副社長執行役員 (現任)	(注)1	-
取締役兼 専務執行役 員	支店担当	藪 和之	昭和28年5月25日生	昭和51年4月 三菱地所株式会社入社 平成11年4月 三菱地所住宅販売株式会社(現 三菱地所 リアルエステートサービス株式会社)受託 営業部長 平成14年4月 同社執行役員住宅営業本部副本部長 平成15年4月 同社常務取締役兼執行役員 平成18年4月 同社代表取締役兼専務執行役員 平成19年4月 三菱地所株式会社住宅事業部長 平成21年4月 同社執行役員住宅事業部長 平成23年1月 同社執行役員(現任) 当社取締役兼専務執行役員(現任)	(注)1	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役兼 専務執行役員	クオリティ マネジメント部門、 コーポレート部門、統 合推進室担 当	興野 敦郎	昭和31年 8月 8日生	昭和54年 4月 三菱地所株式会社入社 平成17年 4月 同社住宅事業本部開発業務部長 平成19年 4月 同社開発業務部長 平成20年 4月 同社住宅企画業務部長 平成21年 3月 当社取締役 平成21年 4月 三菱地所株式会社執行役員（現任） 平成23年 1月 当社取締役兼専務執行役員（現任）	(注)1	-
取締役 (非常勤)		木村 恵司	昭和22年 2月21日生	昭和45年 5月 三菱地所株式会社入社 平成 8年 6月 同社秘書部長 平成10年 1月 同社企画部長 平成12年 6月 同社取締役企画本部経営企画部長 平成15年 4月 同社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 同社常務執行役員企画管理本部副本部長 平成16年 4月 同社専務執行役員海外事業部門担当兼株式 会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾ ーツ取締役社長 平成16年 6月 同社代表取締役専務執行役員海外事業部門 担当兼株式会社ロイヤルパークホテルズア ンドリゾーツ取締役社長 平成17年 6月 同社代表取締役社長 平成23年 4月 同社代表取締役会長（現任） 当社取締役（現任）	(注)1	-
取締役 (非常勤)		飯塚 延幸	昭和23年 5月10日生	昭和46年 4月 三菱地所株式会社入社 平成 9年 4月 同社建築業務部長 平成12年 4月 同社設計監理事業本部建築業務部長 平成13年 6月 同社取締役兼株式会社三菱地所設計常務取 締役 平成15年 4月 同社取締役兼執行役員兼株式会社三菱地所 設計専務取締役 平成15年 6月 同社執行役員兼株式会社三菱地所設計専務 取締役 平成16年 4月 同社常務執行役員企画管理本部副本部長 平成17年 1月 同社常務執行役員企画管理本部副本部長兼 企画管理本部人事企画部長 平成17年 6月 同社代表取締役兼副社長執行役員企画管理 本部長 平成18年 4月 同社代表取締役兼副社長執行役員（現任） 平成23年 1月 当社取締役（現任）	(注)1	-
取締役 (非常勤)		加藤 謙	昭和29年 4月14日生	昭和52年 4月 三菱地所株式会社入社 平成15年 4月 同社海外事業部長 平成19年 4月 同社執行役員兼三菱地所ビルマネジメント 株式会社取締役社長 平成22年 4月 同社常務執行役員兼三菱地所ビルマネジメ ント株式会社取締役社長 平成23年 4月 同社常務執行役員 当社取締役（現任）	(注)1	-
取締役 (非常勤)		渡会 一郎	昭和25年 8月 6日生	昭和49年 4月 三菱地所株式会社入社 平成14年 4月 同社ビル事業本部有楽町営業管理部長 平成16年 4月 同社執行役員ビル事業本部有楽町営業管理 部長 平成17年 4月 同社執行役員横浜支店長 平成20年 4月 同社執行役員名古屋支店長 平成23年 4月 同社執行役員兼三菱地所コミュニティ株式 会社取締役社長（現任） 当社取締役（現任）	(注)1	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(千株)
取締役 (非常勤)		福沢 美之輔	昭和33年9月20日生	昭和56年4月 三菱地所株式会社入社 平成20年4月 三菱地所リアルエステートサービス株式会社取締役兼常務執行役員 平成22年4月 同社取締役兼専務執行役員 平成23年1月 三菱地所株式会社住宅業務部長(現任) 当社取締役(現任)	(注)1	-
監査役 (常勤)		石森 進	昭和26年12月21日生	昭和49年4月 三菱地所株式会社入社 平成15年4月 株式会社ロイヤルパークホテル取締役 平成15年6月 同社常務取締役 平成18年8月 三菱地所株式会社監査役室長 平成21年6月 当社常勤監査役(現任)	(注)2	-
監査役		大草 透	昭和30年6月24日生	昭和55年4月 三菱地所株式会社入社 平成20年4月 同社経理部長 平成21年6月 当社監査役(現任) 平成22年4月 三菱地所株式会社執行役員経理部長(現任)	(注)2	-
監査役		田島 穰	昭和33年1月24日生	昭和55年4月 三菱地所株式会社入社 平成20年4月 同社経営企画部長 平成22年4月 同社執行役員経営企画部長(現任) 平成23年4月 当社監査役(現任)	(注)3	-
計						-

(注)1. 就任の時から平成24年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

2. 就任の時から平成25年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

3. 就任の時から平成27年3月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。

4. 当社では、経営を担う取締役と、業務執行を担う執行役員を区分することで役割を明確化し、三菱地所の経営戦略と連動した円滑な経営の推進、経営の効率化等を図るため、執行役員制度を導入しております。

執行役員は上記取締役執行役員(5名)のほか、次の13名であり、その担当業務は記載の通りであります。

執行役員 鶴田 隆 商品企画部 品質管理部 発注統括部 アフターサービス部担当
商品企画部長

執行役員 森本 一彦 街開発事業部 パートナー事業部 戸建事業部 ポートフォリオ部
担当

執行役員 栢森 靖 城西事業部 城北事業部担当

執行役員 須藤 良太 広域営業部 海外事業推進室担当

執行役員 長谷川 良裕 大阪支店長

執行役員 西上 秀樹 都心事業部 城南事業部担当

執行役員 奥本 信宏 経営企画部 人事部 経理部 総務部 CSR推進部担当

執行役員 佐藤 公治 受託事業部 業務部 営業推進部 ブランド・CS推進部担当
ブランド・CS推進部長

執行役員 原 一史 横浜事業部 札幌営業所 仙台営業所担当

執行役員 花形 雅人 経営企画部長

執行役員 南 伸一 城東事業部担当

執行役員 中村 桂吾 三菱地所コミュニティ株式会社専務執行役員
MTコミュニティスタッフ株式会社代表取締役社長

執行役員 鈴江 豊之 藤和那須リゾート株式会社代表取締役社長

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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

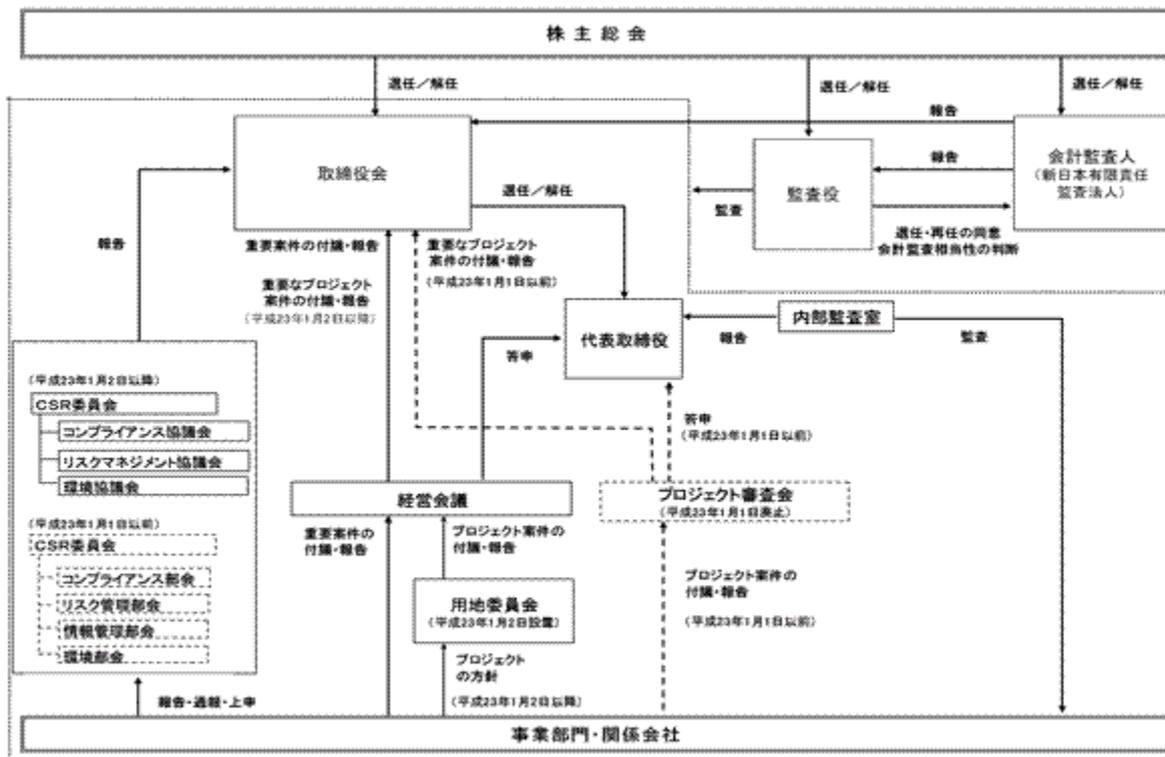
当社は、経営の透明性・健全性・効率性の確保の観点から、様々なステークホルダーの皆様の信頼にお応えするため、そして社会に貢献していく企業を目指して、コーポレート・ガバナンスの整備・充実に取り組んでおります。当社は三菱地所グループの住宅分譲事業機能を集約し住宅分譲事業の競争力強化・収益力の最大化を図るため、本年1月2日をもって住宅分譲事業を統合し三菱地所レジデンス株式会社として新たなスタートを切りました。「暮らしに、いつも新しいよこびを。」というスローガンを掲げ、お客様の声を中心に、住まいづくりに真摯に向き合い、街を舞台に喜びと感動を分かち合えるライフデザインを提供し、又、お客様に支持され、環境を意識した商品づくり等を通じて社会に貢献できる企業を目指してまいります。当該基本使命のもと、当社は業務執行、監査・監督等を区分しつつ、経営の透明性、客観性の確保に努めるとともに、効率的で活力・柔軟性のあるガバナンスのシステムを絶えず追及してまいります。

コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

業務執行・経営の監視・内部統制の仕組み

当社は、内部統制システムの構築・運用が重要な経営課題と認識しており、平成18年5月の会社法施行に伴い、取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針について決議し、構築された内部統制システムが適切に運用されているか、取締役会において監督し、必要に応じシステムの見直しを行っております。なお、当社は平成21年3月30日より執行役員制度を導入し、経営を担う取締役と、業務執行を担う執行役員を区分し役割を明確化し、三菱地所株式会社の経営戦略と連動した円滑な経営の推進、経営の効率化等を図っております。

決議された内部統制システムの構築に関する基本方針に基づく経営組織の概要は、次のとおりであります。



1) 取締役会

取締役会は、原則として毎月1回以上開催し、重要な業務執行を決定しております。

取締役数は提出日現在で10名であり、十分な議論のうえに的確な意思決定を行なうことができる構成となっております。なお、当社の取締役は10名以内とする旨定款に定めております。また、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行い、累積投票によらない旨定款に定めております。

）監査役

取締役会や経営会議などの重要な会議に出席するほか、当社の監査を積極的に実施し、その業務執行の適法性、妥当性に関するチェックを行なうなど、監査体制の充実を図っております。なお、当社が三菱地所株式会社の完全子会社であること及び当社の事業規模等を考慮し、監査役3名の体制としております。なお、平成22年6月29日の定時株主総会にて、監査役1名の退任に伴い監査役は2名となっておりますが、本年1月2日に増員し3名となっております。

）経営会議

経営会議は常勤取締役及び執行役員を出席者として原則月2回開催し、経営トップが個々のプロジェクトに係る事項以外の業務執行にあたって的確かつ迅速な対応ができるよう必要な答申を行なっておりますが、経営効率の観点から、本年1月2日より用地委員会の審議を経たプロジェクトに係る事項も含め、原則週1回開催し必要な答申を行なっております。

）用地委員会

プロジェクト案件の審査にあたり、個々のプロジェクトに係る意思決定の迅速化等を目的に執行役員5名で構成するプロジェクト審査会を原則週1回開催し、経営トップが個々のプロジェクトに係る業務執行にあたって的確かつ迅速な対応ができるよう必要な答申を行なっておりますが、本年1月1日をもって当該審査会を廃止し、新たに用地委員会を設定し、原則週2回開催し、部門担当役員の下、用地の購入にあたり事業計画を審議し方針を決定しております。

）CSR委員会

CSRに関する事項（コンプライアンス、リスク管理、情報管理、環境）などの審議や情報共有を図るための場として設置しており、取締役社長、全執行役員、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実施しております。

）内部統制システムの整備の状況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、三菱地所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」に基づき、「情報管理規程」を設け、CSR委員会が統括を行う。

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や文書の保存方法・期間や廃棄ルール等、文書の保管および廃棄に関する管理について定める「文書規程」、情報システムおよび電子情報の保護に関する管理対策について定める情報システム取扱規則等の社内規程の運用を通じて、取締役の職務の執行に係る情報の適切な保存および管理を行う。

(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、「三菱地所グループリスク管理規程」に基づき、「リスク管理規程」を設け、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とし、リスク管理規程に定める「リスク管理責任者」が、自部署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、「取締役会」や「経営会議」・「用地委員会」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。

事業継続計画についてもCSR推進部の下で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、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の基礎として、「取締役会規程」「経営会議規程」「職制規程」「稟議・伺い書取扱規程」「用地委員会規程」等の社内規程に基づく職務権限および意思決定ルールを整備する。当社の経営にかかわる重要事項の決定や一定規模以上の重要な投資案件にかかわる事項の決定については、取締役会を月1回定時に開催するほか必要に応じて適宜臨時に開催する。また、経営会議においては重要な業務執行にかかわる事項の議論を行い、用地委員会においてはすべての重要な投資案件にかかわる事項の議論を行い、それぞれその審議を経て社長が執行決定を行う。

執行役員制度を導入することにより、経営を担う取締役と、業務執行を担う執行役員を区分し役割を明確化し、三菱地所株式会社の経営戦略と連動した円滑な経営の推進、経営の効率化等を図る。

(エ)取締役・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」、および、当社「経営ビジョン」に示す「行動規範」の実践の為の位置づけを「コンプライアンス規程」に定め、その徹底を図ることで、役職員が遵守すべき行動規程を示すと共に、C S R委員会による統括、C S R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、監査役による監査活動、役職員の教育、研修等を通じ、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、C S R推進部担当役員を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」とするほか、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)当該株式会社ならびにその親会社およ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

当社および当社の子会社では、三菱地所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」等に基づき、三菱地所C S R委員会による統括の下、その徹底を図ることで、当社および当社の子会社をあげて遵法経営の実践、企業倫理の実践および業務の適正の確保に努める。

また、当社および当社の子会社では、三菱地所株式会社の「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三菱地所株式会社と当社および当社の子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、三菱地所グループとしての経営の適正、効率性の促進とリスク管理の強化に努め、三菱地所グループ全体の価値最大化の達成を目標として当社および当社の子会社の経営に取り組む。

更には、三菱地所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）」に基づき、当社の財務報告に係る内部統制の整備、運用の基本方針に関する事項について「財務報告内部統制規程」を定め、財務報告に係る内部統制を一元的に管理、監視するために内部統制委員会を経営企画部の下に設置し、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

監査役の職務を補助すべき使用人は、監査役の職務に関連性のある部署より若干名を選任することとする。

(キ)前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項

前号の使用人の人事異動、懲罰等については、監査役の同意を得た上で行うこととする。

(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、C S R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例的または臨時的に報告を行う体制を整備することとする。

(ケ)監査役が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、社長をはじめとする当社経営陣、内部監査室、C S R推進部、および当社会計監査人等と定例的または臨時的に意見交換等を行う。また、常勤監査役は、取締役会のほか、重要な意思決定および業務の執行状況を把握するため、経営会議等重要な会議に出席する。

）内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

当社は、内部統制の有効性を確保する観点から内部監査室を設置し、監査役監査との連携をとりながら業務監査を計画的に実施し、監査結果を経営トップへ報告するとともに業務の改善指導を行なう体制を整備しております。

当社は、法令に基づく会計監査を実施しており、当社からの適正な情報提供により新日本有限責任監査法人が監査業務を執行しております。

業務を執行した公認会計士の氏名

公認会計士の氏名等		所属する監査法人名
指定有限責任社員 業務執行社員	杉山 義勝	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	岡 研三	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	小川 伊智郎	新日本有限責任監査法人

(注) 継続監査年数については、それぞれ7年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務に関わる補助者の構成

公認会計士6名 その他11名

）株主総会決議事項を取締役会で決議できることとしている事項

該当する事項はありません。

）株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める決議について、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。

会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係の概要
当社は、現在のところ、社外取締役は選任しておりません。また、社外監査役に関して特記すべき事項はございません。

役員報酬の内容

当事業年度における当社の取締役および監査役に対する役員報酬は以下のとおりです。

取締役を支払った報酬	68百万円
監査役を支払った報酬	11百万円
計	79百万円

(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	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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	44	-	47	-
連結子会社	8	-	5	-
計	53	-	52	-

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【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】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

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21年4月1日から平成22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22年4月1日から平成23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、前事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度（平成22年4月1日から平成23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21年4月1日から平成22年3月31日まで）及び当連結会計年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）及び当事業年度（平成22年4月1日から平成23年3月31日まで）の財務諸表について新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

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22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,057	2,265
受取手形及び営業未収入金	472	1,573
販売用不動産	34,719	67,824
仕掛販売用不動産	2 100,535	306,781
開発用不動産	541	532
その他のたな卸資産	75	96
預け金	51,745	93,430
繰延税金資産	264	2,820
その他	2,030	5,814
貸倒引当金	31	33
流動資産合計	191,410	481,105
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	14,247	15,223
減価償却累計額	9,104	8,405
建物及び構築物（純額）	5,142	6,818
機械装置及び運搬具	2,439	2,525
減価償却累計額	2,084	2,164
機械装置及び運搬具（純額）	355	361
工具、器具及び備品	1,385	994
減価償却累計額	1,187	793
工具、器具及び備品（純額）	197	200
土地	28,468	5 15,206
建設仮勘定	0	1
その他	29	75
減価償却累計額	4	10
その他（純額）	25	64
有形固定資産合計	34,189	22,653
無形固定資産		
借地権	32	29
その他	159	267
無形固定資産合計	191	296
投資その他の資産		
投資有価証券	141	1 151
長期貸付金	98	87
破産更生債権等	143	139
差入保証金	3,696	4,410
その他	1,118	1,184
貸倒引当金	582	1,179
投資その他の資産合計	4,615	4,794
固定資産合計	38,997	27,743
資産合計	230,407	508,848

	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	19,551	56,922
短期借入金	3 19,885	-
関係会社短期借入金	132,100	160,600
1年内償還予定の社債	10,000	-
未払法人税等	67	459
未払消費税等	817	-
前受金	5,025	10,154
預り金	4,899	5,955
賞与引当金	502	575
その他	2,271	1,541
流動負債合計	195,120	236,208
固定負債		
社債	10,000	10,000
長期借入金	3 6,770	1,000
長期預り保証金	1,788	1,609
繰延税金負債	8	11
再評価に係る繰延税金負債	-	5 47
退職給付引当金	1,513	1,489
役員退職慰労引当金	70	49
その他	133	2,490
固定負債合計	20,284	16,698
負債合計	215,404	252,906
純資産の部		
株主資本		
資本金	27,107	50,000
資本剰余金	14,515	245,900
利益剰余金	26,632	36,203
自己株式	-	-
株主資本合計	14,990	259,697
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	12	17
土地再評価差額金	-	5 3,772
その他の包括利益累計額合計	12	3,755
純資産合計	15,003	255,942
負債純資産合計	230,407	508,848

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月 31日)
営業収入	163,698	211,569
営業原価	138,046 ₁	187,701 ₁
売上総利益	25,652	23,867
販売費及び一般管理費		
販売費	19,132 ₂	7,449 ₂
一般管理費	3,193 ₂	4,758 ₂
営業利益	3,326	11,659
営業外収益		
受取利息	60	47
受取配当金	1	1
負ののれん償却額	2	1
雑収入	95	123
営業外収益合計	159	173
営業外費用		
支払利息	2,468	1,350
コマーシャル・ペーパー利息	28	-
貸倒引当金繰入額	-	525
雑損失	154	29
営業外費用合計	2,650	1,905
経常利益	835	9,927
特別利益		
前期損益修正益	17	-
子会社株式売却益	-	254
貸倒引当金戻入額	96	-
開発事業精算益	385	-
その他	11	2
特別利益合計	511	256
特別損失		
前期損益修正損	0	-
固定資産除却損	25 ₃	93 ₃
企業結合に伴う処理損	-	1,960 ₄
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	37
減損損失	-	11,972 ₅
災害による損失	-	160
その他	17	16
特別損失合計	43	14,240
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失()	1,303	4,056
法人税、住民税及び事業税	24	18
法人税等調整額	242	5,496
法人税等合計	266	5,515
少数株主損益調整前当期純損失()	-	9,571
当期純利益又は当期純損失()	1,037	9,571

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
少数株主損益調整前当期純損失 ()	-	9,571
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	4
その他の包括利益合計	-	2 4
包括利益	-	1 9,566
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	-	9,566
少数株主に係る包括利益	-	-

【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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	27,107	27,107
当期変動額		
会社分割による増加	-	22,892
当期変動額合計	-	22,892
当期末残高	27,107	50,000
資本剰余金		
前期末残高	14,515	14,515
当期変動額		
会社分割による増加	-	239,275
分割型の会社分割による減少	-	7,890
当期変動額合計	-	231,384
当期末残高	14,515	245,900
利益剰余金		
前期末残高	27,623	26,632
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失()	1,037	9,571
自己株式の処分	0	-
自己株式の消却	45	-
当期変動額合計	991	9,571
当期末残高	26,632	36,203
自己株式		
前期末残高	45	-
当期変動額		
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	0	-
自己株式の消却	45	-
当期変動額合計	45	-
当期末残高	-	-
株主資本合計		
前期末残高	13,953	14,990
当期変動額		
会社分割による増加	-	262,168
分割型の会社分割による減少	-	7,890
当期純利益又は当期純損失()	1,037	9,571
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	0	-
自己株式の消却	-	-
当期変動額合計	1,036	244,706
当期末残高	14,990	259,697

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	4	12
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17	4
当期変動額合計	17	4
当期末残高	12	17
土地再評価差額金		
前期末残高	-	-
当期変動額		
会社分割による増加	-	3,772
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-
当期変動額合計	-	3,772
当期末残高	-	3,772
その他の包括利益累計額合計		
前期末残高	4	12
当期変動額		
会社分割による増加	-	3,772
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17	4
当期変動額合計	17	3,767
当期末残高	12	3,755
純資産合計		
前期末残高	13,949	15,003
当期変動額		
会社分割による増加	-	258,395
分割型の会社分割による減少	-	7,890
当期純利益又は当期純損失（ ）	1,037	9,571
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	0	-
自己株式の消却	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17	4
当期変動額合計	1,054	240,938
当期末残高	15,003	255,942

【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21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23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又は税金等調整前当期純損失()	1,303	4,056
減価償却費	483	495
減損損失	-	11,972
貸倒引当金の増減額(は減少)	751	556
退職給付引当金の増減額(は減少)	74	70
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	158	6
受取利息及び受取配当金	61	48
支払利息	2,496	1,350
子会社株式売却損益(は益)	-	254
投資有価証券売却損益(は益)	0	0
固定資産除却損	25	93
固定資産売却損益(は益)	0	-
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	37
前期損益修正損益(は益)	16	-
開発事業精算益	385	-
賞与引当金の増減額(は減少)	20	174
売上債権の増減額(は増加)	260	434
たな卸資産の増減額(は増加)	38,465	13,891
前渡金の増減額(は増加)	-	1,870
仕入債務の増減額(は減少)	15,207	14,209
前受金の増減額(は減少)	15,852	2,812
預り金の増減額(は減少)	2,565	969
立替金の増減額(は増加)	5	188
差入保証金の増減額(は増加)	7	646
預り保証金の増減額(は減少)	284	190
その他	4,019	4,781
小計	12,393	40,272
利息及び配当金の受取額	61	48
利息の支払額	2,395	1,378
法人税等の支払額	23	21
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,035	38,921
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	661	137
有形及び無形固定資産の売却による収入	0	0
投資有価証券の売却による収入	0	13
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	-	2 80
貸付けによる支出	43	32
貸付金の回収による収入	57	44
その他	16	82
投資活動によるキャッシュ・フロー	631	113

	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31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）	127,538	31,109
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	10,000	-
長期借入れによる収入	20,319	595
長期借入金の返済による支出	139,996	26,250
自己株式の取得による支出	0	-
社債の償還による支出	-	10,000
その他	34	24
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,173	4,570
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	7,230	34,237
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	16
会社統合に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	8,640
現金及び現金同等物の期首残高	45,571	52,802
現金及び現金同等物の期末残高	52,802	95,695

【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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1. 連結の範囲に関する事項	<p>(1) 連結子会社の数3社 主要な連結子会社名は、「第1企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略いたしました。</p> <p>(2) 非連結子会社の数 なし</p>	<p>(1) 連結子会社の数2社 主要な連結子会社名は、「第1企業の概況 4. 関係会社の状況」に記載しているため、省略いたしました。 前連結会計年度において連結子会社であった藤和不動産流通サービス(株)(現 三菱地所ハウスネット(株))は、保有株式の売却に伴い、連結範囲から除外しております。 また、株式の取得に伴い、当連結会計年度より(株)メックecoライフを連結の範囲に含めております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 エフ・ティー都市開発(株) エフ・ティー都市開発(株)は、小規模会社であり、かつ総資産、売上高、当期純利益及び利益剰余金等がいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。</p>
2. 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法適用会社の数 なし</p> <p>(2) 持分法非適用会社の数 なし</p>	<p>(1) 持分法適用会社の数 なし</p> <p>(2) 持分法非適用会社の数 なし</p>
3. 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社藤和那須リゾート(株)の決算日は12月31日であり、連結財務諸表の作成にあたっては、同決算日現在の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上必要な調整を行っております。また、連結子会社エフ・ティー都市開発(株)の決算日は12月31日ではありますが、連結財務諸表の作成にあたっては3月31日の仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	<p>連結子会社藤和那須リゾート(株)及び(株)メックecoライフの決算日は12月31日であり、連結財務諸表の作成にあたっては、同決算日現在の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上必要な調整を行っております。</p>
4. 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券 その他有価証券 時価のあるもの ...決算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) 時価のないもの ...移動平均法による原価法</p>	<p>(1) 有価証券 同左</p>

	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
(2) 重要な減価償却資産の 減価償却の方法	<p>(2) たな卸資産 販売用不動産 仕掛販売用不動産 開発用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定） その他のたな卸資産 個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）または最終仕入原価法（貸借対照表価額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>(1) 有形固定資産 有形固定資産（リース資産を除く）の減価償却の方法は定率法、賃貸用ビルおよび施設のサービスを提供する目的で保有する固定資産については定額法を採用しております。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）については定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。</p> <p>建物及び構築物 2年～50年 機械装置及び運搬具 2年～18年</p> <p>(2) 無形固定資産 無形固定資産（リース資産を除く）の償却方法は定額法を採用しております。 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期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>(3) リース資産 リース資産の償却方法は、所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産は自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産はリース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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>(2) たな卸資産 販売用不動産 仕掛販売用不動産 開発用不動産 同左 その他のたな卸資産 同左</p> <p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) リース資産 同左</p>

	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 売掛債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率等により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担分を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。 なお、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により費用計上しております。 数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理することとしております。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>

	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
(4) 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、手許現金、随時引き出し可能な預金および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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資及びCMS預け金からなっております。
(5) その他の連結財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理方法 税抜方式によっております。また、控除対象外消費税等は一般管理費(租税公課・交際費)ならびに投資その他の資産のその他(繰延消費税等)に計上し、繰延消費税等については法人税法に定める期間により償却しております。	消費税等の会計処理方法 同左
5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産および負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	
6. のれん及び負ののれんの償却に関する事項	のれん及び負ののれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。	
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、手許現金、随時引き出し可能な預金および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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資及びCMS預け金からなっております。 (会計方針の変更) 資金(現金及び現金同等物)の範囲については、従来、「手許現金、随時引き出し可能な預金及び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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資」としていましたが、第1四半期連結会計期間より、親会社である三菱地所株式会社とキャッシュ・マネジメント・システム(CMS)利用契約を締結したため、CMS預け金を資金の範囲に含めております。 これにより、現金及び現金同等物の当連結会計年度期末残高は51,745百万円増加しております。なお期首においてはCMS預け金の残高はありません。	

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用) 当連結会計年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、税金等調整前当期純損失は37百万円増加しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は38百万円であります。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等の適用) 当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26日)、「持分法に関する会計基準」(企業会計基準第16号 平成20年12月26日公表分)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20年12月26日)を適用しております。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「シンジケートローン手数料」(当連結会計年度99百万円)は、当連結会計年度において重要性が乏しくなったため、営業外費用の「雑損失」に含めて表示しております。</p> <p>2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「投資有価証券売却益」(当連結会計年度0百万円)は、当連結会計年度において重要性が乏しくなったため、特別利益の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(連結損益計算書)</p> <p>1. 前連結会計年度まで営業外費用の「雑損失」に含めて表示しておりました「貸倒引当金繰入額」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前連結会計年度における「貸倒引当金繰入額」の金額は0百万円であります。</p> <p>2. 前連結会計年度まで区分掲記しておりました「貸倒引当金戻入額」(当連結会計年度は1百万円)は、特別利益の総額の100分の10以下となったため、特別利益の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>3. 当連結会計年度より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成20年12月26日)に基づき、「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21年3月24日 内閣府令第5号)を適用し、「少数株主損益調整前当期純損失」の科目で表示しております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(住宅事業に係る企画販売直接人件費及び事務関連費用の計上方法)</p> <p>住宅事業に係る企画販売直接人件費及び事務関連費用の計上方法につきましては、従来販売費及び一般管理費に計上する方法によっておりましたが、当連結会計年度より営業原価に計上する方法に変更いたしました。この変更は、平成23年1月に三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる住宅分譲事業統合が行われたことによる親子会社間の表示方法の統一を目的とした変更であり、第4四半期連結会計期間より適用しております。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法によった場合に比べ、営業原価が11,650百万円増加し、売上総利益は11,650百万円減少しております。なお、営業利益には影響がありません。</p> <p>上記の変更は第4四半期会計期間からの適用であり、当第3四半期累計期間は従来の方法によっております。したがって、当第3四半期累計期間は、仮に変更後の方法によった場合に比べ、営業原価は7,379百万円少なく、売上総利益は7,379百万円多く計上されております。なお、営業利益には影響がありません。</p> <p>(包括利益の表示に関する会計基準の適用)</p> <p>当連結会計年度より、「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 平成22年6月30日)を適用しております。ただし、「その他の包括利益累計額」及び「その他の包括利益累計額合計」の前連結会計年度の金額は、「評価・換算差額等」及び「評価・換算差額等合計」の金額を記載しております。</p>

【注記事項】
 (連結貸借対照表関係)

項目	前連結会計年度 (平成22年3月31日)	当連結会計年度 (平成23年3月31日)
1. 非連結子会社及び関連会社に対するものは次のとおりであります。 1		百万円 投資有価証券(株式) 15
2. 短期借入金、長期借入金に対する担保資産 2	百万円 仕掛販売用不動産 16,675 計 16,675	
3. 担保付借入金 3	百万円 短期借入金 14,247 長期借入金 3,770 計 18,017	
4. 保証債務	百万円	百万円
(1) ゴルフローンの連帯保証債務	128	82
(2) 住宅ローンの連帯保証債務	124	54
(3) 提携ローン登記終了までの連帯保証債務	33,850	44,350
	計 34,104	計 44,487
5. 土地の再評価 5		「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。 再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出 再評価を行った年月日 平成14年3月31日

(連結損益計算書関係)

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)						
1. 営業原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 1	百万円 650	百万円 1,803						
2. 販売費及び一般管理費の主要な費目 2	販売費及び一般管理費の主要な費目は次のとおりであります。 (1) 販売費 百万円 広告宣伝費 6,971 給与手当 5,226 事務用消耗品費 2,090 賞与引当金繰入額 438 退職給付費用 569 貸倒引当金繰入額 0 (2) 一般管理費 百万円 給与手当 768 事務用消耗品費 368 租税公課 463 賞与引当金繰入額 64 退職給付費用 278 役員退職慰労引当金繰入額 24	販売費及び一般管理費の主要な費目は次のとおりであります。 (1) 販売費 百万円 広告宣伝費 6,510 販売手数料 900 貸倒引当金繰入額 38 (2) 一般管理費 百万円 給与手当 804 租税公課 1,015 賞与引当金繰入額 106 退職給付費用 124 役員退職慰労引当金繰入額 11						
3. 固定資産除却損の内訳 3	百万円 建物除却損 20 機械装置除却損 0 構築物除却損 0 工具、器具及び備品除却損 5 その他 0 計 25	百万円 建物除却損 45 機械装置除却損 0 構築物除却損 0 工具、器具及び備品除却損 24 その他 21 計 93						
4. 企業結合に伴う処理損の内訳 4		企業統合に伴う処理損の内訳は以下の通りであります。 百万円 不動産の名義変更料 778 未実現損益修正損 1,181 計 1,960						
5. 減損損失 5		当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都中央区</td> <td>本社ビル (1件)</td> <td>土地 建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社のグループは、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いました。なお、寮等は共用資産としておりません。</p>	場所	主な用途	種類	東京都中央区	本社ビル (1件)	土地 建物等
場所	主な用途	種類						
東京都中央区	本社ビル (1件)	土地 建物等						

項目	前連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
		<p>当社及び三菱地所株式会社は、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を三菱地所株式会社に吸収分割することとし、平成23年1月1日を効力発生日とする吸収分割契約書を平成22年11月25日付にて締結致しました。その結果、本社ビルについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失11,972百万円として、特別損失に計上いたしました。</p> <p>その内訳は、土地11,281百万円、建物及び構築物666百万円、工具、器具及び備品24百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</p>

(連結包括利益計算書関係)

当連結会計年度(自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)

1 当連結会計年度の直前連結会計年度における包括利益

親会社株主に係る包括利益	1,054百万円
少数株主に係る包括利益	-
計	1,054百万円

2 当連結会計年度の直前連結会計年度におけるその他の包括利益

その他の有価証券評価差額金	17百万円
計	17百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	481,193,191		205,360	480,987,831
A種優先株式	8,333,000		250,000	8,083,000
B種優先株式	8,333,000			8,333,000
C種優先株式	16,667,000			16,667,000
D種優先株式	16,667,000			16,667,000
E種優先株式	1,500,000			1,500,000
合計	532,693,191		455,360	532,237,831

(変動事由の概要)

普通株式の発行済株式総数の減少205,360株は、消却による減少であります。

A種優先株式の発行済株式総数の減少250,000株は、消却による減少であります。

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	202,952	2,784	205,736	
A種優先株式	250,000		250,000	
合計	452,952	2,784	455,736	

(変動事由の概要)

普通株式の自己株式の株式数の増加2,784株は、単元未満株式の買取によるものであります。

普通株式の自己株式の株式数の減少205,736株は、消却による減少205,360株、平成21年4月30日に行った三菱地所株式会社との株式交換による減少376株であります。

A種優先株式の自己株式の株式数の減少250,000株は、消却による減少であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	480,987,831	517,139,987	992,226,979	5,900,839
A種優先株式	8,083,000		8,083,000	
B種優先株式	8,333,000		8,333,000	
C種優先株式	16,667,000		16,667,000	
D種優先株式	16,667,000		16,667,000	
E種優先株式	1,500,000		1,500,000	
合計	532,237,831	517,139,987	1,043,476,979	5,900,839

(変動事由の概要)

普通株式の発行済株式総数の増加517,139,987株は、A・B・C・D・E種優先株式の普通株式への転換による増加512,232,368株、三菱地所株式会社の住宅分譲事業を会社分割し当社に承継させる吸収分割に伴う割当交付4,907,619株によるものであります。

普通株式の発行済株式総数の減少992,226,979株は、株式併合(1,000株を1株に併合)による減少であります。

A・B・C・D・E種優先株式の発行済株式総数の減少は、消却による減少であります。

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式				
A種優先株式		8,083,000	8,083,000	
B種優先株式		8,333,000	8,333,000	
C種優先株式		16,667,000	16,667,000	
D種優先株式		16,667,000	16,667,000	
E種優先株式		1,500,000	1,500,000	
合計		51,250,000	51,250,000	

(変動事由の概要)

A・B・C・D・E種優先株式の自己株式の株式数の増加は、転換請求による取得による増加であります。

A・B・C・D・E種優先株式の自己株式の株式数の減少は、消却による減少であります。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
	百万円		百万円	
1. 現金及び現金同等物の期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 1	(平成22年3月31日現在) 現金及び預金勘定 1,057 預け金勘定 51,745 現金及び現金同等物 52,802		(平成23年3月31日現在) 現金及び預金勘定 2,265 預け金勘定 93,430 現金及び現金同等物 95,695	
2. 株式の売却により連結子会社でなくなった会社の資産及び負債の主な内訳 2			株式の売却により藤和不動産流通サービス株式会社(現 三菱地所ハウスネット株式会社)が連結子会社でなくなったことに伴う売却時の資産及び負債の内訳並びに同社株式の売却価額と売却による収入は次のとおりであります。	
			百万円 流動資産 455 固定資産 4,328 流動負債 3,861 固定負債 657 未実現利益等 121 株式売却益 254 株式売却価額 399 現金及び現金同等物 318 差引：売却による収入 80	
3. 重要な非資金取引の内容			(1)当連結会計年度に行った吸収分割により三菱地所株式会社から承継した資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。また、これにより増加した資本金及び資本剰余金は、それぞれ22,892百万円、239,203百万円であります。	
			百万円 流動資産 277,848 固定資産 13,304 資産合計 291,152 流動負債 31,369 固定負債 1,460 負債合計 32,829	
			(2)当連結会計年度に行った吸収分割により当社から三菱地所株式会社に承継した資産は次のとおりであります。また、これにより減少した資本剰余金は、7,890百万円であります。	
			百万円 固定資産 7,890 資産合計 7,890	

(リース取引関係)

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23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)	<p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>車輜 運搬具</th> <th>器具備品</th> <th>機械装置</th> <th>計</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td>43</td> <td>180</td> <td>155</td> <td>378</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td>30</td> <td>108</td> <td>90</td> <td>229</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td>12</td> <td>71</td> <td>64</td> <td>149</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>68百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>81百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>149百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額および未経過リース料期末残高相当額は、重要性が乏しいため利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法によっております。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>84百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>84百万円</td> </tr> </tbody> </table> <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>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		車輜 運搬具	器具備品	機械装置	計		百万円	百万円	百万円	百万円	取得価額相当額	43	180	155	378	減価償却累計額相当額	30	108	90	229	期末残高相当額	12	71	64	149	1年以内	68百万円	1年超	81百万円	計	149百万円	支払リース料	84百万円	減価償却費相当額	84百万円	<p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>車輜 運搬具</th> <th>器具備品</th> <th>機械装置</th> <th>計</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td>30</td> <td>73</td> <td>155</td> <td>259</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td>24</td> <td>63</td> <td>116</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>38</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>41百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>13百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>55百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>同左</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>54百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>54百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p>同左</p>		車輜 運搬具	器具備品	機械装置	計		百万円	百万円	百万円	百万円	取得価額相当額	30	73	155	259	減価償却累計額相当額	24	63	116	204	期末残高相当額	5	10	38	55	1年以内	41百万円	1年超	13百万円	計	55百万円	支払リース料	54百万円	減価償却費相当額	54百万円
	車輜 運搬具	器具備品	機械装置	計																																																																				
	百万円	百万円	百万円	百万円																																																																				
取得価額相当額	43	180	155	378																																																																				
減価償却累計額相当額	30	108	90	229																																																																				
期末残高相当額	12	71	64	149																																																																				
1年以内	68百万円																																																																							
1年超	81百万円																																																																							
計	149百万円																																																																							
支払リース料	84百万円																																																																							
減価償却費相当額	84百万円																																																																							
	車輜 運搬具	器具備品	機械装置	計																																																																				
	百万円	百万円	百万円	百万円																																																																				
取得価額相当額	30	73	155	259																																																																				
減価償却累計額相当額	24	63	116	204																																																																				
期末残高相当額	5	10	38	55																																																																				
1年以内	41百万円																																																																							
1年超	13百万円																																																																							
計	55百万円																																																																							
支払リース料	54百万円																																																																							
減価償却費相当額	54百万円																																																																							
2. オペレーティング・リース取引	<p>未経過リース料(借主側)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>64百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>115百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>180百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	64百万円	1年超	115百万円	計	180百万円	<p>未経過リース料(借主側)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>1,118百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>11,730百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>12,849百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(貸主側)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>656百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>14,439百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>15,096百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	1,118百万円	1年超	11,730百万円	計	12,849百万円	1年以内	656百万円	1年超	14,439百万円	計	15,096百万円																																																				
1年以内	64百万円																																																																							
1年超	115百万円																																																																							
計	180百万円																																																																							
1年以内	1,118百万円																																																																							
1年超	11,730百万円																																																																							
計	12,849百万円																																																																							
1年以内	656百万円																																																																							
1年超	14,439百万円																																																																							
計	15,096百万円																																																																							

(金融商品関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品の状況に関する取組方針

当社グループは、資金運用については預金及び預け金等に限定し、親会社及び銀行等金融機関からの借入金及び社債により、運転資金並びにプロジェクト資金を調達しております。

なお、デリバティブ取引は行なっておりません。

(2) 金融商品の内容及びリスク

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は主として株式であり、上場株式については、市場価格の変動リスクに晒されております。また、主に社員に対する厚生資金等の長期貸付を行なっております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが5ヶ月以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、運転資金並びにプロジェクト資金に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後3年であります。金利は主に変動金利をベースとしているため、金利変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

受取手形及び営業未収入金に係る顧客の信用リスクは内部管理規程に沿ってリスク低減を図っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

投資有価証券は株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行なっております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が月次に資金繰計画を作成するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価格が含まれております。当該価格の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価格が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注2参照)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,057	1,057	
(2) 受取手形及び営業未収入金 貸倒引当金(1)	472 28		
	443	443	
(3) 預け金	51,745	51,745	
(4) 投資有価証券 その他有価証券	85	85	
(5) 長期貸付金 貸倒引当金(2)	98 14		
	84	93	9
資産計	53,415	53,425	9
(1) 支払手形及び営業未払金	19,551	19,551	
(2) 短期借入金	19,885	19,885	
(3) 関係会社短期借入金	132,100	132,100	
(4) 1年内償還予定の社債	10,000	10,000	
(5) 社債	10,000	10,407	407
(6) 長期借入金	6,770	6,794	24
負債計	198,306	198,739	432

(1) 受取手形及び営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(2) 長期貸付金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

これらの時価については、連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3) 預け金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

(5) 長期貸付金

これらの時価については、元利金の受取見込額を残存期間に対応する安全性の高い利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

- (2) 短期借入金
 これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (3) 関係会社短期借入金
 これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (4) 1年内償還予定の社債
 これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (5) 社債
 これらの時価については、市場価格によっております。
- (6) 長期借入金
 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。
 固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式 1	56
差入保証金 2	3,696
預り保証金 3	1,788

- 1 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- 2 賃借物件において預託している差入保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- 3 賃貸物件における賃借人から預託されている預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	1,016			
受取手形及び営業未収入金	472			
預け金	51,745			
長期貸付金		98		
合計	53,234	98		

4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品の状況に関する取組方針

当社グループは、資金運用については預金及び預け金等に限定し、親会社及び銀行等金融機関からの借入金及び社債により、運転資金及びプロジェクト資金を調達しております。

なお、デリバティブ取引は行なっておりません。

(2) 金融商品の内容及びリスク

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は主として株式であり、上場株式については、市場価格の変動リスクに晒されております。また、主に社員に対する厚生資金等の長期貸付を行なっております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが5ヶ月以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、運転資金並びにプロジェクト資金に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後2年であります。金利は主に変動金利をベースとしているため、金利変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

受取手形及び営業未収入金に係る顧客の信用リスクは内部管理規程に沿ってリスク低減を図っております。

市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券は株式であり、上場株式については四半期ごとに時価の把握を行なっております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が月次に資金繰計画を作成するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価格が含まれております。当該価格の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価格が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注2参照)

(単位：百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,265	2,265	
(2) 受取手形及び営業未収入金 貸倒引当金(1)	1,573 32		
	1,540	1,540	
(3) 預け金	93,430	93,430	
(4) 投資有価証券 その他有価証券	80	80	
(5) 長期貸付金 貸倒引当金(2)	87 14		
	72	85	12
資産計	97,389	97,402	12
(1) 支払手形及び営業未払金	56,922	56,922	
(2) 関係会社短期借入金	160,600	160,600	
(3) 社債	10,000	10,290	290
(4) 長期借入金	1,000	1,001	1
負債計	228,522	228,813	291

(1) 受取手形及び営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(2) 長期貸付金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及び有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

これらの時価については、連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3) 預け金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 投資有価証券

これらの時価については、株式等は取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

(5) 長期貸付金

これらの時価については、元利金の受取見込額を残存期間に対応する安全性の高い利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負債

(1) 支払手形及び営業未払金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 関係会社短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 社債

これらの時価については、市場価格によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：百万円)

区分	連結貸借対照表計上額
非上場株式 1	71
差入保証金 2	4,410
預り保証金 3	1,609

- 1 非上場株式については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- 2 賃借物件において預託している差入保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。
- 3 賃貸物件における賃借人から預託されている預り保証金は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であり、その他の預託金等についても、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的な将来キャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	2,265			
受取手形及び営業未収入金	1,573			
預け金	93,430			
長期貸付金	3	83		
合計	97,273	83		

4. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

連結附属明細表「社債明細表」及び「借入金等明細表」をご参照下さい。

(有価証券関係)

有価証券

前連結会計年度(平成22年3月31日)

その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(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	(1) 株式	72	51	21
	(2) 債券			
	国債・地方債	-	-	-
	等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	72	51	21
連結貸借対照表計上額 が取得原価を超えないもの	(1) 株式	12	13	0
	(2) 債券			
	国債・地方債	-	-	-
	等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	12	13	0
	合計	85	64	20

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 56百万円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（平成23年3月31日）

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	取得原価（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	(1) 株式	80	51	29
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	80	51	29
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
	合計	80	51	29

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額 71百万円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券（自平成22年4月1日至平成23年3月31日）

種類	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）
(1) 株式	13	0	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	13	0	-

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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22年4月1日至平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)																																				
<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p>	<p>1. 採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、確定給付企業年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p>																																				
<p>2. 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">5,131百万円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">3,155百万円</td> </tr> <tr> <td>未積立退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,975百万円</td> </tr> <tr> <td>会計基準変更時差異の未処理額</td> <td style="text-align: right;">852百万円</td> </tr> <tr> <td>未認識過去勤務債務(債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">366百万円</td> </tr> <tr> <td>連結貸借対照表計上額純額</td> <td style="text-align: right;">1,513百万円</td> </tr> <tr> <td>前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1,513百万円</td> </tr> </table>	退職給付債務	5,131百万円	年金資産	3,155百万円	未積立退職給付債務	1,975百万円	会計基準変更時差異の未処理額	852百万円	未認識過去勤務債務(債務の減額)	24百万円	未認識数理計算上の差異	366百万円	連結貸借対照表計上額純額	1,513百万円	前払年金費用	百万円	退職給付引当金	1,513百万円	<p>2. 退職給付債務に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">4,741百万円</td> </tr> <tr> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,722百万円</td> </tr> <tr> <td>未積立退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">2,018百万円</td> </tr> <tr> <td>会計基準変更時差異の未処理額</td> <td style="text-align: right;">666百万円</td> </tr> <tr> <td>未認識過去勤務債務(債務の減額)</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">49百万円</td> </tr> <tr> <td>連結貸借対照表計上額純額</td> <td style="text-align: right;">1,411百万円</td> </tr> <tr> <td>前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">77百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">1,489百万円</td> </tr> </table>	退職給付債務	4,741百万円	年金資産	2,722百万円	未積立退職給付債務	2,018百万円	会計基準変更時差異の未処理額	666百万円	未認識過去勤務債務(債務の減額)	10百万円	未認識数理計算上の差異	49百万円	連結貸借対照表計上額純額	1,411百万円	前払年金費用	77百万円	退職給付引当金	1,489百万円
退職給付債務	5,131百万円																																				
年金資産	3,155百万円																																				
未積立退職給付債務	1,975百万円																																				
会計基準変更時差異の未処理額	852百万円																																				
未認識過去勤務債務(債務の減額)	24百万円																																				
未認識数理計算上の差異	366百万円																																				
連結貸借対照表計上額純額	1,513百万円																																				
前払年金費用	百万円																																				
退職給付引当金	1,513百万円																																				
退職給付債務	4,741百万円																																				
年金資産	2,722百万円																																				
未積立退職給付債務	2,018百万円																																				
会計基準変更時差異の未処理額	666百万円																																				
未認識過去勤務債務(債務の減額)	10百万円																																				
未認識数理計算上の差異	49百万円																																				
連結貸借対照表計上額純額	1,411百万円																																				
前払年金費用	77百万円																																				
退職給付引当金	1,489百万円																																				
<p>3. 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">365百万円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">103百万円</td> </tr> <tr> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">67百万円</td> </tr> <tr> <td>会計基準変更時差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">170百万円</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">106百万円</td> </tr> <tr> <td>過去勤務債務の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">451百万円</td> </tr> </table>	勤務費用	365百万円	利息費用	103百万円	期待運用収益	67百万円	会計基準変更時差異の費用処理額	170百万円	数理計算上の差異の費用処理額	106百万円	過去勤務債務の費用処理額	14百万円	退職給付費用	451百万円	<p>3. 退職給付費用に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">311百万円</td> </tr> <tr> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">95百万円</td> </tr> <tr> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">73百万円</td> </tr> <tr> <td>会計基準変更時差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">168百万円</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">173百万円</td> </tr> <tr> <td>過去勤務債務の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">314百万円</td> </tr> </table>	勤務費用	311百万円	利息費用	95百万円	期待運用収益	73百万円	会計基準変更時差異の費用処理額	168百万円	数理計算上の差異の費用処理額	173百万円	過去勤務債務の費用処理額	14百万円	退職給付費用	314百万円								
勤務費用	365百万円																																				
利息費用	103百万円																																				
期待運用収益	67百万円																																				
会計基準変更時差異の費用処理額	170百万円																																				
数理計算上の差異の費用処理額	106百万円																																				
過去勤務債務の費用処理額	14百万円																																				
退職給付費用	451百万円																																				
勤務費用	311百万円																																				
利息費用	95百万円																																				
期待運用収益	73百万円																																				
会計基準変更時差異の費用処理額	168百万円																																				
数理計算上の差異の費用処理額	173百万円																																				
過去勤務債務の費用処理額	14百万円																																				
退職給付費用	314百万円																																				
<p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: center;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td style="text-align: right;">2.0%</td> </tr> <tr> <td>期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">2.5%</td> </tr> <tr> <td>過去勤務債務の額の処理年数</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td>会計基準変更時差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">15年</td> </tr> </table>	退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	割引率	2.0%	期待運用収益率	2.5%	過去勤務債務の額の処理年数	10年	数理計算上の差異の処理年数	10年	会計基準変更時差異の処理年数	15年	<p>4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: center;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>割引率</td> <td style="text-align: right;">2.0%</td> </tr> <tr> <td>期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">2.5%</td> </tr> <tr> <td>過去勤務債務の額の処理年数</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td>数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">10年</td> </tr> <tr> <td>会計基準変更時差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">15年</td> </tr> </table>	退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	割引率	2.0%	期待運用収益率	2.5%	過去勤務債務の額の処理年数	10年	数理計算上の差異の処理年数	10年	会計基準変更時差異の処理年数	15年												
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																				
割引率	2.0%																																				
期待運用収益率	2.5%																																				
過去勤務債務の額の処理年数	10年																																				
数理計算上の差異の処理年数	10年																																				
会計基準変更時差異の処理年数	15年																																				
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																				
割引率	2.0%																																				
期待運用収益率	2.5%																																				
過去勤務債務の額の処理年数	10年																																				
数理計算上の差異の処理年数	10年																																				
会計基準変更時差異の処理年数	15年																																				

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22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22年4月1日至平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

項目	前連結会計年度 (平成22年3月31日)		当連結会計年度 (平成23年3月31日)	
	(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	繰延税金資産		繰延税金資産
	たな卸資産評価損	5,008百万円	たな卸資産評価損	12,017百万円
	固定資産評価損	3,223百万円	固定資産評価損	3,216百万円
	減損損失	13,347百万円	減損損失	13,406百万円
	貸倒引当金	246百万円	貸倒引当金	491百万円
	賞与引当金	205百万円	賞与引当金	234百万円
	退職給付引当金	617百万円	退職給付引当金	575百万円
	税務上の繰越欠損金	16,764百万円	土地再評価差額金	1,563百万円
	その他	523百万円	税務上の繰越欠損金	10,220百万円
	繰延税金資産小計	39,937百万円	その他	1,226百万円
	評価性引当額	39,672百万円	繰延税金資産小計	42,952百万円
	繰延税金資産合計	264百万円	評価性引当額	40,132百万円
	繰延税金負債		繰延税金資産合計	2,820百万円
	その他有価証券評価差額金	8百万円	繰延税金負債	
	繰延税金負債合計	8百万円	土地再評価差額金	47百万円
	繰延税金資産の純額	256百万円	その他有価証券評価差額金	11百万円
			繰延税金負債合計	59百万円
			繰延税金資産の純額	2,761百万円
	(注) 当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。		(注) 当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	
	流動資産 繰延税金資産	264百万円	流動資産 繰延税金資産	2,820百万円
	固定負債 繰延税金負債	8百万円	固定負債 繰延税金負債	11百万円
			固定負債 再評価に係る	47百万円
			繰延税金負債	
(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との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	国内の法定実効税率	40.69%	税金等調整前当期純損失を計上しているため記載しておりません。	
	(調整)			
	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.62%		
	住民税均等割	1.84%		
	評価性引当額	249.19%		
	繰越欠損金の期限切れ	221.85%		
	その他	2.61%		
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.42%		

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

当社および子会社では、東京都その他の地域において、賃貸住宅や賃貸用土地、賃貸用のオフィスビル等の不動産を有しております。なお、賃貸用オフィスビルの一部については、当社および一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当期増減額および時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
	前連結会計年度末 残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末 残高	
賃貸等不動産	2,044	18	2,025	1,817
賃貸等不動産として使用 される部分を含む不動産	582	7	575	207

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

2. 当期末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で査定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成22年3月期における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益 (百万円)	賃貸費用 (百万円)	差額 (百万円)	その他(売却損益等) (百万円)
賃貸等不動産	127	49	78	
賃貸等不動産として使用 される部分を含む不動産	13	10	3	

(追加情報)

当連結会計年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号平成20年11月28日)を適用しております。

当連結会計年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

当社および子会社では、東京都その他の地域において、賃貸住宅や賃貸用土地、賃貸用のオフィスビル等の不動産を有しております。なお、賃貸用オフィスビルの一部については、当社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当期増減額および時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額(百万円)			当連結会計年度末の時価 (百万円)
	前連結会計年度末 残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末 残高	
賃貸等不動産	2,025	10,533	12,559	16,548
賃貸等不動産として使用 される部分を含む不動産	575	5	569	198

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

2. 当期末の時価は、「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で査定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成23年3月期における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益 (百万円)	賃貸費用 (百万円)	差額 (百万円)	その他(売却損益等) (百万円)
賃貸等不動産	243	145	98	
賃貸等不動産として使用 される部分を含む不動産	12	11	0	

(セグメント情報等)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

	不動産 販売事業 (百万円)	仲介事業 (百万円)	リゾート 事業 (百万円)	その他 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	153,568	3,471	3,393	3,265	163,698		163,698
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高		155	1	67	224	(224)	
計	153,568	3,627	3,394	3,333	163,923	(224)	163,698
営業費用	151,429	3,220	2,945	3,011	160,607	(234)	160,372
営業利益	2,139	406	448	321	3,316	10	3,326
資産、減価償却費、及び資本的支出							
資産	162,518	1,138	6,438	15,707	185,802	44,604	230,407
減価償却費	167	89	193	32	483		483
資本的支出	18	3	199	1	221		221

(注) 1. 事業区分の方法

事業区分は事業内容を勘案して、分類しております。

2. 各事業区分の主な内容

不動産販売.....中高層住宅および宅地等の分譲

仲 介.....不動産の売買仲介および賃貸斡旋

リ ゾ ー ト.....レジャー施設の運営

そ の 他.....オフィスビル等の賃貸等

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用はありません。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は58,383百万円であり、主に連結財務諸表提出会社の現金・預金、CMS預け金および投資有価証券であります。

5. 会計方針の変更

(「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3))

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度より「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。なお、この変更による営業利益に与える影響はありません。

6. 事業区分の方法の変更

これまでレジャー施設の運営を「その他事業」の一部としておりましたが、営業損益に占める比率が高まったことから、当連結会計年度より「リゾート事業」を区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「その他事業」に含まれる「リゾート事業」の売上高は3,236百万円(うち外部顧客に対する売上高は3,234百万円)、営業費用は2,931百万円、営業利益は305百万円、資産は6,466百万円、減価償却費は162百万円、資本的支出は237百万円であります。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

前連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び在外支店がないため、該当事項はございません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

前連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)において、海外売上高がないため該当事項はございません。

【セグメント情報】

当連結会計年度（自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、当社及び株式会社メック e c oライフによる不動産販売事業、藤和不動産流通サービス株式会社（現 三菱地所ハウスネット株式会社）による仲介事業、藤和那須リゾート株式会社によるリゾート事業から構成されており、グループ各社を基礎とする事業別の当該区分を報告セグメントとしております。

不動産販売事業は、主にマンションや宅地の分譲を行っております。仲介事業は、不動産の売買および賃貸の斡旋等を行っております。リゾート事業は、遊園地の運営ならびに別荘地の分譲、管理等を行っております。

なお、仲介事業は藤和不動産流通サービス株式会社（現 三菱地所ハウスネット株式会社）が行ってまいりましたが、平成22年 9月に当社が保有する同社の全株式を当社の親会社である三菱地所株式会社およびその子会社である三菱地所リアルエステートサービス株式会社へ売却し、当社グループは仲介事業から撤退しました。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースでの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は、市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自平成21年 4月 1日 至平成22年 3月31日）

（単位：百万円）

	不動産販売事業	仲介事業	リゾート事業	合計
売上高				
外部顧客への売上高	155,396	4,744	3,557	163,698
セグメント間の内部売上高又は振替高	26	226	1	254
計	155,423	4,970	3,559	163,953
セグメント利益	2,846	11	458	3,316
セグメント資産	227,628	4,892	8,558	241,078
その他の項目				
減価償却費	166	122	193	483
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	18	4	199	221

当連結会計年度（自平成22年4月1日 至平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	不動産販売事業	仲介事業	リゾート事業	合計
売上高				
外部顧客への売上高	205,929	2,303	3,336	211,569
セグメント間の内部売上高又は振替高	8	77	2	88
計	205,938	2,381	3,338	211,657
セグメント利益又は損失（ ）	11,272	39	418	11,651
セグメント資産	507,644	-	8,370	516,014
その他の項目				
減価償却費	239	54	201	495
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	12,454	1	71	12,527

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	163,953	211,657
セグメント間取引消去	254	88
連結財務諸表の売上高	163,698	211,569

（単位：百万円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	3,316	11,651
セグメント間取引消去	10	7
連結財務諸表の営業利益	3,326	11,659

（単位：百万円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	241,078	516,014
セグメント間債権債務消去	10,671	7,142
その他の調整額	-	22
連結財務諸表の資産合計	230,407	508,848

（単位：百万円）

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	483	495	-	-	483	495
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	221	12,527	-	-	221	12,527

【関連情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

（単位：百万円）

	不動産販売事業	仲介事業	リゾート事業	合計
減損損失	11,972	-	-	11,972

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

金額的重要性が低いため、記載を省略しております。

（追加情報）

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

当連結会計年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等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20号 平成20年3月21日）を適用しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）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)
親会社	三菱地所株式会社	東京都千代田区	141,373	オフィスビル・商業施設の開発、賃貸管理、マンション・建売住宅等の建設、販売	(被所有) 直接 100.0	マンション販売・管理・仲介業務における提携	資金の借入	190,200	関係会社短期借入金	132,100
							資金の返済	58,100		
							利息の支払(注)1	368	未払費用	2
							CMSによる資金の預け	315,465	預け金	51,745
							CMSによる資金の預り	263,720		
							利息の受取(注)1	55	-	-
							不動産の売却	1,676	-	-

(注) 1. 金利については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

(イ) 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
 重要な取引がないため、記載を省略しております。

(ウ) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等
 重要な取引がないため、記載を省略しております。

(2) 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
 重要な取引がないため、記載を省略しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

三菱地所株式会社
 （東京証券取引所、大阪証券取引所、名古屋証券取引所に上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）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)
親会社	三菱地所株式会社	東京都千代田区	141,373	オフィスビル・商業施設の開発、賃貸管理、マンション・建売住宅等の建設、販売	(被所有) 直接 100.0	マンション販売・管理・仲介業務における提携 役員の兼任	資金の借入	173,100	関係会社短期借入金	160,600
							資金の返済	144,600		
							利息の支払(注)1	813	未払費用	2
							CMSによる資金の預け	304,014	預け金	93,430
							CMSによる資金の預り	262,328		
							利息の受取(注)1	44	-	-
							当社を事業分離先とする事業の吸収分割(注)2			
							承継資産	291,152	-	-
							承継負債	32,829	-	-
当社を事業分離元とする事業の吸収分割(注)2										
分離資産	7,890	-	-							

(注) 1. 金利については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

2. 事業分離については、親会社の算定した対価に基づき決定しております。

(イ) 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 の 近親者	当社取締役 藪和之の 義母	-	-	-	なし	-	マンションの購入(注)1、2	41	-	-

(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。

(ウ) 連結財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

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)
同一の親会社を持つ会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	東京都千代田区	2,400	不動産の仲介、賃貸、保険代理	なし	マンション販売・管理・仲介業務における提携 役員の兼任	当社を事業分離先とする事業の吸収分割(注)1			
							承継資産	9,292	-	-
							承継負債	9,219	-	-

(注) 1. 事業分離については、親会社の算定した対価に基づき決定しております。

(2) 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

重要な取引がないため、記載を省略しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

三菱地所株式会社

(東京証券取引所、大阪証券取引所、名古屋証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

前連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)
該当事項はありません。

当連結会計年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)

<住宅分譲事業統合>

当社、三菱地所株式会社(以下、「三菱地所」といいます。)及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社(以下、「三菱地所リアルエステートサービス」といいます。)は、平成22年10月29日開催の各社取締役会において、三菱地所の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービスの住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる住宅分譲事業統合に関する分割契約書を締結することにつき決議し、同日これを締結致しました。

本契約に基づき、平成23年1月2日付でその効力が発生し、吸収分割が行われました。

(1) 統合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

統合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容

当社：不動産販売事業、仲介事業、その他の事業

三菱地所：住宅分譲事業

三菱地所リアルエステートサービス：住宅販売受託事業

企業結合日

平成23年1月2日

企業結合の法的形式

三菱地所及び三菱地所リアルエステートサービスを分割会社とし、当社を承継会社とする吸収分割

結合後企業の名称

三菱地所レジデンス株式会社

取引の目的を含む取引の概要

当社は三菱地所との平成16年12月の資本提携契約締結以降、平成20年1月に第三者割当増資により連結子会社となり、さら両社の戦略的な一体性と機動性の向上を図ることを目的に事業体制を再構築するため平成21年4月に株式交換により完全子会社となりました。

住宅分譲事業市場は、一昨年のリーマンショック以降の厳しい状況が改善の兆しを見せ、市場の需給バランスが回復しつつある一方、国内の人口減少と都心への人口流入、ライフスタイル、世帯構成の変化、顧客ニーズの多様化など、市場の構造変化が起こっており、今後は、一定の市場ボリュームの中で、より事業品質の向上が求められていくことが予想されます。

このような事業見通しの中、より競争の激しい市場で勝ち残っていくためには、事業の戦略性を高め、スケールメリットを活かしてオペレーションを効率化することにより、住宅分譲事業の競争力強化・収益力の最大化を図ることが必要であるとの認識に至り、三菱地所グループ内3社の住宅分譲事業機能を集約した製販一体の体制整備を図るため、この度、本吸収分割を実施いたしました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26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20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

三菱地所から承継した資産、負債の内訳

資産合計 291,152百万円(流動資産 277,848百万円、固定資産 13,304百万円)

負債合計 32,829百万円(流動負債 31,369百万円、固定負債 1,460百万円)

三菱地所リアルエステートサービスから承継した資産、負債の内訳

資産合計 9,292百万円(流動資産 9,219百万円、固定資産 72百万円)

負債合計 9,219百万円(流動負債 9,219百万円)

< 藤和八重洲ビル運営開発事業会社分割 >

当社及び三菱地所株式会社(以下、「三菱地所」といいます。)は、平成22年11月25日開催の両社取締役会において、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を会社分割により三菱地所へ承継すること及びこれに関する分割契約書を締結することにつき決議し、同日これを締結いたしました。

本契約に基づき、平成23年1月1日付でその効力が発生し、吸収分割が行われました。

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

結合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容

当社：藤和八重洲ビル運営開発事業

企業結合日

平成23年1月1日

企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、三菱地所を承継会社とする吸収分割

結合後企業の名称

三菱地所株式会社

取引の目的を含む取引の概要

当社、三菱地所及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社は、平成22年10月29日付にて住宅事業統合に関する分割契約書を締結いたしました。今般、効率的なオフィスビルの運営、開発計画の検討を目的として、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を三菱地所に吸収分割(簡易分割)することと致しました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26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20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

当社が承継させた資産の内訳

資産合計 7,890百万円(固定資産 7,890百万円)

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1. 1株当たり純資産額	34円26銭	43,373円84銭
2. 1株当たり当期純損益金額	1円96銭	5,013円98銭
3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	0円97銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。

(注) 1. 当社は平成22年7月15日付で株式1,000株につき1株の株式併合を行っております。当該株式併合が前連結会計年度の開始の日に行なわれたと仮定した場合における前連結会計年度の1株当たり純資産額は34,256円63銭、1株当たり当期純利益金額は1,955円97銭、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は966円12銭であります。

2. 1株当たり純資産額、1株当たり当期純損益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1株当たり純資産額		
当期末純資産額(百万円)	15,003	255,942
普通株主に帰属しない金額(百万円)	31,480	-
当期末発行済優先株式総発行価額(百万円)	31,285	-
優先株式配当額(百万円) 1	194	-
普通株式の当期末発行済株式数(千株)	480,987	5,900
1株当たり当期純損益金額		
当期純損益金額(百万円)	1,037	9,571
普通株主に帰属しない金額(百万円)	96	-
優先株式配当額(百万円) 2	96	-
普通株式に係る当期純損益金額(百万円)	940	9,571
普通株式の期中平均株式数(千株)	480,987	1,908
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)	96	-
普通株式増加数(千株)	592,383	-
(うち優先株式)(千株)	592,383	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

1. 累積型配当優先株式の当連結会計年度末に係る要支払額を含んでおります。

2. 累積型配当優先株式の当連結会計年度に係る要支払額を含んでおります。

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>当社は、平成23年6月29日開催の定時株主総会において、剰余金の処分について決議いたしました。</p> <p>1 剰余金の処分の目的 会社法第452条の規定に基づき、繰越利益剰余金の欠損填補を目的として剰余金の処分を行います。</p> <p>2 剰余金の処分の内容 会社法第452条の規定に基づき、その他資本剰余金を繰越利益剰余金に振替えます。</p> <p>(1) 減少する剰余金の項目とその額 その他資本剰余金 37,300,176,023円</p> <p>(2) 増加する剰余金の項目とその額 繰越利益剰余金 37,300,176,023円</p> <p>3 日程</p> <p>(1) 取締役会決議日 平成23年6月16日 (2) 定時株主総会決議日 平成23年6月29日 (3) 効力発生日 平成23年6月29日</p>

【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 (%)	担保	償還期限
三菱地所レジデンス(株)	第2回普通社債	平成19年6月26日	10,000	- (-)	2.29	無担保	平成22年6月25日
三菱地所レジデンス(株)	第3回普通社債	平成19年6月26日	10,000	10,000 (-)	2.77	無担保	平成24年6月26日
合計	-	-	20,000	10,000 (-)	-	-	-

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年以内における償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (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)
	10,000		-	-

【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	-	-		
1年以内に返済予定の長期借入金	19,885	-	1.34	
1年以内に返済予定のリース債務	37	17		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	6,770	1,000	1.36	平成25年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	61	55		平成25年～平成28年
その他有利子負債				
関係会社借入金	132,100	160,600	0.57	
合計	158,853	161,672		

(注) 1. 平均利率は期中加重平均で算出しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

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年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	1,000	-	-	-
リース債務	17	15	12	9

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(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22年4月1日 至平成22年6月30日	第2四半期 自平成22年7月1日 至平成22年9月30日	第3四半期 自平成22年10月1日 至平成22年12月31日	第4四半期 自平成23年1月1日 至平成23年3月31日
売上高(百万円)	19,134	36,267	23,730	132,436
税金等調整前四半期純損益金額 (百万円)	2,574	989	12,268	9,797
四半期純損益金額(百万円)	2,577	984	12,273	4,295
1株当たり四半期純損益金額 (円)	4.55	991.01	12,357.30	845.04

(注) 当社は平成22年7月15日付で株式1,000株につき1株の株式併合を行っております。

2【財務諸表等】
 (1)【財務諸表】
 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	514	1,912
営業未収入金	281	1,484
販売用不動産	32,680	65,803
仕掛販売用不動産	¹ 100,655	306,781
開発用不動産	461	452
原材料及び貯蔵品	-	26
前渡金	2	1,856
前払費用	1,778	238
未収消費税等	-	172
預け金	⁴ 51,745	⁴ 93,430
繰延税金資産	264	2,820
その他	215	3,566
貸倒引当金	3	4
流動資産合計	188,595	478,541
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,414	8,376
減価償却累計額	3,182	3,230
建物(純額)	2,232	5,145
構築物	5	115
減価償却累計額	4	42
構築物(純額)	1	72
機械及び装置	32	144
減価償却累計額	31	72
機械及び装置(純額)	0	71
工具、器具及び備品	686	366
減価償却累計額	608	258
工具、器具及び備品(純額)	77	107
土地	22,477	⁵ 11,424
建設仮勘定	-	1
その他	-	39
減価償却累計額	-	1
その他(純額)	-	37
有形固定資産合計	24,789	16,860
無形固定資産		
借地権	5	29
ソフトウェア	34	167
その他	41	89
無形固定資産合計	81	286

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	131	126
関係会社株式	5,727	5,348
長期貸付金	15	14
従業員に対する長期貸付金	77	72
関係会社長期貸付金	8,071	5,159
破産更生債権等	143	139
長期前払費用	1	5
差入保証金	2,803	4,399
その他	864	923
貸倒引当金	3,670	4,237
投資その他の資産合計	14,163	11,950
固定資産合計	39,034	29,096
資産合計	227,630	507,638
負債の部		
流動負債		
支払手形	18,928	19,331
営業未払金	469	37,543
関係会社短期借入金	132,100	160,600
1年内返済予定の長期借入金	² 19,885	-
1年内償還予定の社債	10,000	-
未払法人税等	56	455
未払消費税等	765	-
未払費用	2,063	1,172
前受金	4,780	9,994
預り金	3,989	5,927
前受収益	0	-
賞与引当金	411	575
その他	6	84
流動負債合計	193,456	235,684
固定負債		
社債	10,000	10,000
長期借入金	² 6,770	1,000
長期預り保証金	1,175	1,599
繰延税金負債	8	11
再評価に係る繰延税金負債	-	⁵ 47
退職給付引当金	1,358	1,417
役員退職慰労引当金	38	36
その他	54	2,461
固定負債合計	19,405	16,574
負債合計	212,862	252,259

	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	27,107	50,000
資本剰余金		
資本準備金	14,515	14,515
その他資本剰余金	-	231,384
資本剰余金合計	14,515	245,900
利益剰余金		
利益準備金	533	533
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	27,400	37,300
利益剰余金合計	26,867	36,766
自己株式	-	-
株主資本合計	14,755	259,134
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	12	17
土地再評価差額金	-	5 3,772
評価・換算差額等合計	12	3,755
純資産合計	14,768	255,378
負債純資産合計	227,630	507,638

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
営業収入		
不動産販売高	152,117	
賃貸収入	1,098	
仲介手数料収入	487	
その他	1,719	
営業収入	155,423	205,892
営業原価		
不動産販売原価		
期首棚卸高	172,074	
当期仕入高	94,846	
合計	266,920	
他勘定振替高	-	
期末棚卸高	133,796	
不動産販売原価	¹ 133,123	
賃貸原価	1,184	
支払手数料	5	
その他	184	
営業原価	134,498	¹ 183,419
売上総利益	20,925	22,473
販売費及び一般管理費		
販売費	² 16,021	² 7,107
一般管理費	² 2,056	² 4,092
営業利益	2,846	11,273
営業外収益		
受取利息	³ 267	³ 182
受取配当金	1	1
雑収入	60	83
営業外収益合計	328	267
営業外費用		
支払利息	³ 2,468	³ 1,350
貸倒引当金繰入額	-	525
雑損失	166	16
営業外費用合計	2,635	1,892
経常利益	540	9,649

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
特別利益		
前期損益修正益	17	-
子会社株式売却益	-	9
貸倒引当金戻入額	98	8
開発事業精算益	385	-
その他	1	-
特別利益合計	502	18
特別損失		
固定資産除却損	4 2	4 75
企業結合に伴う処理損	-	5 1,960
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	-	30
減損損失	-	6 11,972
その他	17	16
特別損失合計	20	14,055
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ()	1,022	4,387
法人税、住民税及び事業税	13	15
法人税等調整額	242	5,496
法人税等合計	255	5,511
当期純利益又は当期純損失 ()	766	9,899

【不動産販売原価明細書】

区分	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
1. 土地代				
(1) 期首棚卸高	123,158		-	
(2) 当期仕入高	30,919		-	
計	154,077		-	
(3) 他勘定へ振替高	-		-	
(4) 期末棚卸高	97,617		-	
当期土地代		56,459		-
		39.4		-
2. 外注工事代				
(1) 前期繰越高	52,444		-	
(2) 当期発生高	60,445		-	
計	112,889		-	
(3) 他勘定へ振替高	-		-	
(4) 次期繰越高	32,620		-	
当期外注工事代		80,268		-
		56.0		-
3. 経費				
(1) 前期繰越高	10,863		-	
(2) 当期発生高	3,482		-	
計	14,345		-	
(3) 他勘定へ振替高	-		-	
(4) 次期繰越高	7,790		-	
当期経費		6,555		-
		4.6		-
当期不動産販売原価		143,283		-
		100.0		-

(注) 1. 原価計算の方法：個別原価計算

2. 前事業年度において、上記のほか、たな卸資産の評価損計上の影響額が前期繰越高に14,391百万円、期末棚卸高に4,231百万円、不動産販売原価に10,160百万円それぞれ含まれております。その結果、前事業年度の不動産販売原価は土地代56,459百万円、外注工事代80,268百万円、経費6,555百万円の計143,283百万円に、評価損10,160百万円を加え、合計133,123百万円となりました。

【営業原価明細書】

区分	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
不動産販売原価	-	-	172,051	93.8
賃貸費用	-	-	1,160	0.6
販売用不動産経費	-	-	3,188	1.8
部門営業費	-	-	7,006	3.8
その他	-	-	11	0.0
営業原価	-	-	183,419	100.0

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	27,107	27,107
当期変動額		
会社分割による増加	-	22,892
当期変動額合計	-	22,892
当期末残高	27,107	50,000
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	14,515	14,515
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	14,515	14,515
その他資本剰余金		
資本金及び資本準備金減少差益		
前期末残高	-	-
当期変動額		
会社分割による増加	-	239,275
分割型の会社分割による減少	-	7,890
当期変動額合計	-	231,384
当期末残高	-	231,384
資本剰余金合計		
前期末残高	14,515	14,515
当期変動額		
会社分割による増加	-	239,275
分割型の会社分割による減少	-	7,890
当期変動額合計	-	231,384
当期末残高	14,515	245,900
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	533	533
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	533	533
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
前期末残高	28,121	27,400
当期変動額		
自己株式の処分	0	-
自己株式の消却	45	-
当期純利益又は当期純損失()	766	9,899
当期変動額合計	720	9,899
当期末残高	27,400	37,300

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	27,588	26,867
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失 ()	766	9,899
自己株式の処分	0	-
自己株式の消却	45	-
当期変動額合計	720	9,899
当期末残高	26,867	36,766
自己株式		
前期末残高	45	-
当期変動額		
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	0	-
自己株式の消却	45	-
当期変動額合計	45	-
当期末残高	-	-
株主資本合計		
前期末残高	13,989	14,755
当期変動額		
会社分割による増加	-	262,168
分割型の会社分割による減少	-	7,890
当期純利益又は当期純損失 ()	766	9,899
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	0	-
自己株式の消却	-	-
当期変動額合計	766	244,378
当期末残高	14,755	259,134
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	4	12
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	17	4
当期変動額合計	17	4
当期末残高	12	17
土地再評価差額金		
前期末残高	-	-
当期変動額		
会社分割による増加	-	3,772
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	-	-
当期変動額合計	-	3,772
当期末残高	-	3,772

	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
評価・換算差額等合計		
前期末残高	4	12
当期変動額		
会社分割による増加	-	3,772
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	17	4
当期変動額合計	17	3,767
当期末残高	12	3,755
純資産合計		
前期末残高	13,984	14,768
当期変動額		
会社分割による増加	-	258,395
分割型の会社分割による減少	-	7,890
当期純利益又は当期純損失()	766	9,899
自己株式の取得	0	-
自己株式の処分	0	-
自己株式の消却	-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	17	4
当期変動額合計	783	240,610
当期末残高	14,768	255,378

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式および関連会社株式 ...移動平均法による原価法 (2) その他有価証券 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、売却原価は移動平 均法により算定) 時価のないもの ...移動平均法による原価法	(1) 子会社株式および関連会社株式 同左 (2) その他有価証券 同左
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産・仕掛販売用不動産お よび開発用不動産ともに個別法によ る原価法(貸借対照表価額は収益性 の低下に基づく簿価切下げの方法に より算定)により評価しております。 (2) 仕掛販売用不動産および開発用不動 産のうち一定基準をこえる特定物件 にかかわる借入金利息を当該たな卸 資産の取得価額に算入する方法を採 用しておりますが、当期の算入額およ び当期末残高はありません。	(1) 同左
3. 固定資産の減価償却の方 法	(1) 有形固定資産 賃貸用ビルは定額法、その他は定率法 を採用しております。 ただし、平成10年4月1日以降に取得 した建物(附属設備を除く)につい ては定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりで あります。 建物 3年~50年 構築物 10年~20年 機械装置 15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しております。 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期間(5 年)に基づく定額法を採用しており ます。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース 取引のうち、リース取引開始日が平成20年 3月31日以前の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 処理によりしております。	(1) 有形固定資産 賃貸用ビルは定額法、その他は定率法 を採用しております。 ただし、平成10年4月1日以降に取得 した建物(附属設備を除く)につい ては定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数は以下のとおりで あります。 建物 3年~50年 構築物 10年~50年 機械装置 10年~15年 (2) 無形固定資産 同左 同左

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
5. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 売掛債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当期負担分を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。なお、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により費用計上しております。 数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(10年)による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌事業年度から費用処理することとしております。 (会計方針の変更) 当事業年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号平成20年7月31日)を適用しております。 なお、これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>
6. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 不動産販売高の計上基準は、引渡基準を採用しております。</p>	<p>(1) 同左</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 消費税等の会計処理方法 税抜方式を採用しております。また控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費(租税公課、交際費)ならびに投資その他の資産のその他(繰延消費税等)に計上し、繰延消費税等については法人税法に定める期間により償却しております。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理方法 同左</p>

【会計処理方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>これにより、税引前当期純損失は30百万円増加しております。また、当会計基準等の適用開始による資産除去債務の変動額は31百万円であります。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等の適用)</p> <p>当事業年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「研究開発費等に係る会計基準」の一部改正(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26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20年12月26日)を適用しております。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで区分掲記しておりました「シンジケートローン手数料」(当事業年度99百万円)は、当事業年度において重要性が乏しくなったため、営業外費用の「雑損失」に含めて表示しております。</p>	<p>(損益計算書)</p> <p>前期まで営業外費用の「雑損失」に含めて表示しておりました「貸倒引当金繰入額」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため区分掲記しました。</p> <p>なお、前期における「貸倒引当金繰入額」の金額は1百万円であります。</p>

【追加情報】

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)																							
	<p>(住宅事業に係る企画販売直接人件費及び事務関連費用の計上方法)</p> <p>住宅事業に係る企画販売直接人件費及び事務関連費用の計上方法につきましては、従来販売費及び一般管理費に計上する方法によっておりましたが、当事業年度より営業原価に計上する方法に変更いたしました。</p> <p>この変更は、平成23年1月に三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる住宅分譲事業統合が行われたことによる親子会社間の表示方法の統一を目的とした変更であり、第4四半期会計期間より適用しております。</p> <p>この変更により、従来と同一の方法によった場合に比べ、営業原価が10,195百万円増加し、売上総利益は10,195百万円減少しております。なお、営業利益には影響がありません。</p> <p>(損益計算書関係)</p> <p>従来、営業収入は「不動産販売高」、「賃貸収入」、「仲介手数料収入」、「その他」、をその内訳項目として表示しておりましたが、平成23年1月に三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる住宅分譲事業統合が行われたことにより、「不動産販売高」以外の売上の重要性が低下いたしました。よって、当事業年度より営業収入につきましては「営業収入」に一括表示することに変更いたしました。それに伴い、営業原価につきましても、「営業原価」に一括表示することに変更いたしました。</p> <p>営業原価明細書を当事業年度の区分で示すと次の通りであります。なお、住宅事業に係る企画販売直接人件費及び事務関連費用の計上につきましては、変更後で表示しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">区分</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> <th style="text-align: center;">百分比(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産販売原価</td> <td style="text-align: right;">133,123</td> <td style="text-align: right;">92.7</td> </tr> <tr> <td>賃貸費用</td> <td style="text-align: right;">1,184</td> <td style="text-align: right;">0.8</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産経費</td> <td style="text-align: right;">3,743</td> <td style="text-align: right;">2.6</td> </tr> <tr> <td>部門営業費</td> <td style="text-align: right;">5,326</td> <td style="text-align: right;">3.7</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">190</td> <td style="text-align: right;">0.2</td> </tr> <tr> <td>営業原価</td> <td style="text-align: right;">143,568</td> <td style="text-align: right;">100.0</td> </tr> </tbody> </table>	区分	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)		金額(百万円)	百分比(%)	不動産販売原価	133,123	92.7	賃貸費用	1,184	0.8	販売用不動産経費	3,743	2.6	部門営業費	5,326	3.7	その他	190	0.2	営業原価	143,568	100.0
区分	前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																							
	金額(百万円)	百分比(%)																						
不動産販売原価	133,123	92.7																						
賃貸費用	1,184	0.8																						
販売用不動産経費	3,743	2.6																						
部門営業費	5,326	3.7																						
その他	190	0.2																						
営業原価	143,568	100.0																						

【財務諸表の注記】
 (貸借対照表関係)

項目	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)
1. 短期借入金、長期借入金に 対する担保資産 1	百万円 仕掛販売用不動産 16,675 計 16,675	
2. 担保付借入金 2	百万円 1年内返済予定の長期 借入金 14,247 長期借入金 3,770 計 18,017	
3. 保証債務	百万円	百万円
(1) ゴルフローンの連帯保 証債務	128	82
(2) 提携ローンの登記完了 までの連帯保証債務	33,850	44,350
(3) 住宅ローンの連帯保証 債務	59	54
	保証債務合計 34,039	保証債務合計 44,487
4. 関係会社との取引に係る もの 4	関係会社との取引にかかるものが次のと おり含まれております。 百万円 預け金 51,745	関係会社との取引にかかるものが次のと おり含まれております。 百万円 預け金 93,430
5. 土地の再評価 5		「土地の再評価に関する法律」(平成10 年3月31日公布法律第34号)及び「土地 の再評価に関する法律の一部を改正する 法律」(平成13年3月31日公布法律第19 号)に基づき、事業用の土地の再評価を行 い、当該評価差額に係る税効果相当額を 「再評価に係る繰延税金負債」として負 債の部に、これを控除した金額を「土地再 評価差額金」として純資産の部に計上し ております。 再評価の方法 「土地の再評価に関する法律施行令」 (平成10年3月31日公布政令第119 号)第2条第3号に定める固定資産税 評価額に合理的な調整を行って算定す る方法により算出 再評価を行った年月日 平成14年3月31日

(損益計算書関係)

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1. 営業原価に含まれるたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 1	百万円 652	百万円 1,802
2. 販売費及び一般管理費の 主要な費目 2	販売費及び一般管理費の主要な費目は次のとおりであります。 (1) 販売費 百万円 販売手数料 564 広告宣伝費 6,419 給与手当 3,535 賞与引当金繰入額 358 事務用消耗品費 1,031 租税公課 566 退職給付費用 569 減価償却費 25 (2) 一般管理費 百万円 広告宣伝費 11 給与手当 563 賞与引当金繰入額 52 事務用消耗品費 273 租税公課 384 退職給付費用 119 減価償却費 99 役員退職慰労引当金繰入額 14	販売費及び一般管理費の主要な費目は次のとおりであります。 (1) 販売費 百万円 販売手数料 907 広告宣伝費 6,187 貸倒引当金繰入額 13 (2) 一般管理費 百万円 給与手当 690 租税公課 944 賞与引当金繰入額 92 退職給付費用 48 役員退職慰労引当金繰入額 5
3. 関係会社との取引に係るもの 3	関係会社との取引にかかるものが次のとおり含まれております。 百万円 受取利息 262 支払利息 368	関係会社との取引にかかるものが次のとおり含まれております。 百万円 受取利息 179 支払利息 813
4. 固定資産除却損の内訳 4	百万円 建物除却損 0 工具、器具及び備品除却損 2 その他 0 計 2	百万円 建物除却損 33 工具、器具及び備品除却損 20 その他 21 計 75
5. 企業結合に伴う処理損の内訳 5		企業統合に伴う処理損の内訳は以下の通りであります。 百万円 不動産の名義変更料 778 未実現損益修正損 1,181 計 1,960

項目	前事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当事業年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)						
6 . 減損損失 6		<p>当事業年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" data-bbox="954 282 1402 394"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>主な用途</th> <th>種類</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>東京都中央区</td> <td>本社ビル (1 件)</td> <td>土地 建物等</td> </tr> </tbody> </table> <p>当社のグループは、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の拠って資産のグループ化を行いました。なお、寮等は共用資産としております。</p> <p>当社及び三菱地所株式会社は、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を三菱地所株式会社に吸収分割することとし、平成23年1月1日を効力発生日とする吸収分割契約書を平成22年11月25日付にて締結致しました。その結果、本社ビルについて帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失11,972百万円として、特別損失に計上いたしました。</p> <p>その内訳は、土地11,281百万円、建物及び構築物666百万円、工具、器具及び備品24百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。</p>	場所	主な用途	種類	東京都中央区	本社ビル (1 件)	土地 建物等
場所	主な用途	種類						
東京都中央区	本社ビル (1 件)	土地 建物等						

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	202,952	2,784	205,736	
A種優先株式	250,000		250,000	
合計	452,952	2,784	455,736	

(変動事由の概要)

普通株式の自己株式の株式数の増加2,784株は、単元未満株式の買取によるものであります。

普通株式の自己株式の株式数の減少205,736株は、消却による減少205,360株、平成21年4月30日に行った三菱地所株式会社との株式交換による減少376株であります。

A種優先株式の自己株式の株式数の減少250,000株は、消却による減少であります。

当事業年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	前事業年度末 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式				
A種優先株式		8,083,000	8,083,000	
B種優先株式		8,333,000	8,333,000	
C種優先株式		16,667,000	16,667,000	
D種優先株式		16,667,000	16,667,000	
E種優先株式		1,500,000	1,500,000	
合計		51,250,000	51,250,000	

(変動事由の概要)

A・B・C・D・E種優先株式の自己株式の株式数の増加は、転換請求による取得による増加であります。

A・B・C・D・E種優先株式の自己株式の株式数の減少は、消却による減少であります。

(リース取引関係)

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23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)	<p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1" data-bbox="438 470 893 660"> <thead> <tr> <th></th> <th>車両運搬具</th> <th>器具備品</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td>21</td> <td>14</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td>17</td> <td>8</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" data-bbox="502 694 893 806"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>5百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>9百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額および未経過リース料期末残高相当額は、重要性が乏しいため利息相当額の合理的な見積額を控除しない方法によっております。</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table border="1" data-bbox="470 985 893 1052"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>18百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>18百万円</td> </tr> </tbody> </table> <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>(減損損失について)</p> <p>リース資産に配分された減損損失はありません。</p>		車両運搬具	器具備品	計	取得価額相当額	21	14	35	減価償却累計額相当額	17	8	25	期末残高相当額	4	5	9	1年以内	5百万円	1年超	4百万円	計	9百万円	支払リース料	18百万円	減価償却費相当額	18百万円	<p>所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前の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、その内容は次のとおりであります。</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額</p> <table border="1" data-bbox="938 470 1393 660"> <thead> <tr> <th></th> <th>車両運搬具</th> <th>器具備品</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得価額相当額</td> <td>8</td> <td>73</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>減価償却累計額相当額</td> <td>6</td> <td>63</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>期末残高相当額</td> <td>1</td> <td>10</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1" data-bbox="1002 694 1393 806"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>11百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>0百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>11百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>同左</p> <p>(3) 支払リース料および減価償却費相当額</p> <table border="1" data-bbox="970 985 1393 1052"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>23百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>23百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>同左</p> <p>(減損損失について)</p> <p>同左</p>		車両運搬具	器具備品	計	取得価額相当額	8	73	82	減価償却累計額相当額	6	63	70	期末残高相当額	1	10	11	1年以内	11百万円	1年超	0百万円	計	11百万円	支払リース料	23百万円	減価償却費相当額	23百万円
	車両運搬具	器具備品	計																																																			
取得価額相当額	21	14	35																																																			
減価償却累計額相当額	17	8	25																																																			
期末残高相当額	4	5	9																																																			
1年以内	5百万円																																																					
1年超	4百万円																																																					
計	9百万円																																																					
支払リース料	18百万円																																																					
減価償却費相当額	18百万円																																																					
	車両運搬具	器具備品	計																																																			
取得価額相当額	8	73	82																																																			
減価償却累計額相当額	6	63	70																																																			
期末残高相当額	1	10	11																																																			
1年以内	11百万円																																																					
1年超	0百万円																																																					
計	11百万円																																																					
支払リース料	23百万円																																																					
減価償却費相当額	23百万円																																																					
2. オペレーティング・リース取引	<p>未経過リース料</p> <p>(借主側)</p> <table border="1" data-bbox="502 1344 893 1456"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>64百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>115百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>180百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	64百万円	1年超	115百万円	計	180百万円	<p>未経過リース料</p> <p>(借主側)</p> <table border="1" data-bbox="1002 1344 1393 1456"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>1,019百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>11,291百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>12,310百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(貸主側)</p> <table border="1" data-bbox="1002 1523 1393 1635"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>547百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>13,959百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>14,506百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年以内	1,019百万円	1年超	11,291百万円	計	12,310百万円	1年以内	547百万円	1年超	13,959百万円	計	14,506百万円																																		
1年以内	64百万円																																																					
1年超	115百万円																																																					
計	180百万円																																																					
1年以内	1,019百万円																																																					
1年超	11,291百万円																																																					
計	12,310百万円																																																					
1年以内	547百万円																																																					
1年超	13,959百万円																																																					
計	14,506百万円																																																					

(有価証券関係)

前事業年度(平成22年3月31日)

子会社株式および関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式5,727百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成23年3月31日)

子会社株式および関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式5,348百万円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

項目	前事業年度 (平成22年3月31日)	当事業年度 (平成23年3月31日)		
(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	繰延税金資産	繰延税金資産		
	たな卸資産評価損	4,054百万円	たな卸資産評価損	11,074百万円
	固定資産評価損	3,221百万円	固定資産評価損	3,216百万円
	減損損失	9,488百万円	減損損失	9,678百万円
	株式評価損	2,949百万円	株式評価損	2,494百万円
	貸倒引当金	1,490百万円	貸倒引当金	1,723百万円
	賞与引当金	167百万円	賞与引当金	234百万円
	退職給付引当金	552百万円	退職給付引当金	545百万円
	税務上の繰越欠損金	12,541百万円	土地再評価差額金	1,563百万円
	その他	472百万円	税務上の繰越欠損金	9,794百万円
	繰延税金資産小計	34,938百万円	その他	1,156百万円
	評価性引当額	34,673百万円	繰延税金資産小計	41,481百万円
	繰延税金資産合計	264百万円	評価性引当額	38,661百万円
	繰延税金負債		繰延税金資産合計	2,820百万円
	その他有価証券評価差額金	8百万円	繰延税金負債	
繰延税金負債合計	8百万円	土地再評価差額金	47百万円	
繰延税金資産の純額	256百万円	その他有価証券評価差額金	11百万円	
		繰延税金負債合計	59百万円	
		繰延税金資産の純額	2,761百万円	
	(注) 当事業年度における繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。	(注) 当事業年度における繰延税金資産の純額は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。		
	流動資産 - 繰延税金資産	264百万円	流動資産 - 繰延税金資産	2,820百万円
	固定負債 - 繰延税金負債	8百万円	固定負債 - 繰延税金負債	11百万円
			固定負債 - 再評価に係る繰延税金負債	47百万円
(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との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目の内訳	国内の法定実効税率	40.69%	税引前当期純損失を計上しているため記載しておりません。	
	(調整)			
	交際費等永久に損金に算入されない項目	2.32%		
	住民税均等割	1.32%		
	評価性引当額	301.74%		
	繰越欠損金の期限切れ	282.84%		
	その他	0.42%		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.01%			

(企業結合等関係)

前事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)

該当事項はありません。

当事業年度(平成22年4月1日から平成23年3月31日まで)

<住宅分譲事業統合>

当社、三菱地所株式会社(以下、「三菱地所」といいます。)及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社(以下、「三菱地所リアルエステートサービス」といいます。)は、平成22年10月29日開催の各社取締役会において、三菱地所の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービスの住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる住宅分譲事業統合に関する分割契約書を締結することにつき決議し、同日これを締結致しました。本契約に基づき、平成23年1月2日付でその効力が発生し、吸収分割が行われました。

(1) 統合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

統合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容

当社：不動産販売事業、仲介事業、その他の事業

三菱地所：住宅分譲事業

三菱地所リアルエステートサービス：住宅販売受託事業

企業結合日

平成23年1月2日

企業結合の法的形式

三菱地所及び三菱地所リアルエステートサービスを分割会社とし、当社を承継会社とする吸収分割

結合後企業の名称

三菱地所レジデンス株式会社

取引の目的を含む取引の概要

当社は三菱地所との平成16年12月の資本提携契約締結以降、平成20年1月に第三者割当増資により連結子会社となり、さら両社の戦略的な一体性と機動性の向上を図ることを目的に事業体制を再構築するため平成21年4月に株式交換により完全子会社となりました。

住宅分譲事業市場は、一昨年のリーマンショック以降の厳しい状況が改善の兆しを見せ、市場の需給バランスが回復しつつある一方、国内の人口減少と都心への人口流入、ライフスタイル、世帯構成の変化、顧客ニーズの多様化など、市場の構造変化が起こっており、今後は、一定の市場ボリュームの中で、より事業品質の向上が求められていくことが予想されます。

このような事業見通しの中、より競争の激しい市場で勝ち残っていくためには、事業の戦略性を高め、スケールメリットを活かしてオペレーションを効率化することにより、住宅分譲事業の競争力強化・収益力の最大化を図ることが必要であるとの認識に至り、三菱地所グループ内3社の住宅分譲事業機能を集約した製販一体の体制整備を図るため、この度、本吸収分割を実施いたしました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26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20年12月26日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

三菱地所から承継した資産、負債の内訳

資産合計 291,152百万円(流動資産 277,848百万円、固定資産 13,304百万円)

負債合計 32,829百万円(流動負債 31,369百万円、固定負債 1,460百万円)

三菱地所リアルエステートサービスから承継した資産、負債の内訳

資産合計 9,292百万円(流動資産 9,219百万円、固定資産 72百万円)

負債合計 9,219百万円(流動負債 9,219百万円)

<藤和八重洲ビル運営開発事業会社分割>

当社及び三菱地所株式会社(以下、「三菱地所」といいます。)は、平成22年11月25日開催の両社取締役会において、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を会社分割により三菱地所へ承継すること及びこれに関する分割契約書を締結することにつき決議し、同日これを締結いたしました。

本契約に基づき、平成23年1月1日付でその効力が発生し、吸収分割が行われました。

(1) 結合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容、企業結合の法的形式、結合後企業の名称並びに取引の目的を含む取引の概要

結合当事企業又は対象となった事業の名称及びその事業の内容

当社：藤和八重洲ビル運営開発事業

企業結合日

平成23年1月1日

企業結合の法的形式

当社を分割会社とし、三菱地所を承継会社とする吸収分割

結合後企業の名称

三菱地所株式会社

取引の目的を含む取引の概要

当社、三菱地所及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社は、平成22年10月29日付にて住宅事業統合に関する分割契約書を締結いたしました。今般、効率的なオフィスビルの運営、開発計画の検討を目的として、当社の藤和八重洲ビル運営開発事業を三菱地所に吸収分割（簡易分割）することと致しました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26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20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

当社が承継させた資産の内訳

資産合計 7,890百万円（固定資産 7,890百万円）

(1株当たり情報)

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1. 1株当たり純資産額	34円74銭	43,278円40銭
2. 1株当たり当期純損益金額	1円39銭	5,185円95銭
3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	0円71銭	潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

- (注) 1. 当社は平成22年7月15日付で株式1,000株につき1株の株式併合を行っております。当該株式併合が前事業年度の開始の日に行なわれたと仮定した場合における前事業年度の1株当たり純資産額は34,744円96銭、1株当たり当期純利益金額は1,393円61銭、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は714円13銭であります。
2. 1株当たり純資産額、1株当たり当期純損益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当事業年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
1株当たり純資産額		
当期末純資産額(百万円)	14,768	255,378
普通株主に帰属しない金額(百万円)	31,480	-
当期末発行済優先株式総発行価額(百万円)	31,285	-
優先株式配当額(百万円) 1	194	-
普通株式の当期末発行済株式数(千株)	480,987	5,900
1株当たり当期純損益金額		
当期純損益金額(百万円)	766	9,899
普通株主に帰属しない金額(百万円)	96	-
優先株式配当額(百万円) 2	96	-
普通株式に係る当期純損益金額(百万円)	670	9,899
普通株式の期中平均株式数(千株)	480,987	1,908
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)	96	-
普通株式増加数(千株)	592,383	-
(うち優先株式)(千株)	592,383	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		

1. 累積型配当優先株式の当事業年度末に係る要支払額を含んでおります。
2. 累積型配当優先株式の当事業年度に係る要支払額を含んでおります。

(重要な後発事象)

前事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当事業年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
	<p>当社は、平成23年6月29日開催の定時株主総会において、剰余金の処分について決議いたしました。</p> <p>1 剰余金の処分の目的 会社法第452条の規定に基づき、繰越利益剰余金の欠損填補を目的として剰余金の処分を行います。</p> <p>2 剰余金の処分の内容 会社法第452条の規定に基づき、その他資本剰余金を繰越利益剰余金に振替えます。</p> <p>(1) 減少する剰余金の項目とその額 その他資本剰余金 37,300,176,023円</p> <p>(2) 増加する剰余金の項目とその額 繰越利益剰余金 37,300,176,023円</p> <p>3 日程</p> <p>(1) 取締役会決議日 平成23年6月16日 (2) 定時株主総会決議日 平成23年6月29日 (3) 効力発生日 平成23年6月29日</p>

【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	その他有価証券	(株)住生活グループ	26,700
		東京湾横断道路(株)	480
		TOTO(株)	34,000
		その他3銘柄	15,502
	小計		76,682
計		76,682	126

【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	5,414	5,643	2,682 (666)	8,376	3,230	163	5,145
構築物	5	114	4 (0)	115	42	3	72
機械及び装置	32	111	450 (24)	144	72	6	71
工具、器具及び備品	686	130	19,000 (11,281)	366	258	26	107
土地	22,477	7,946		11,424			11,424
その他 建設仮勘定		39 1		39 1	1	1	37 1
有形固定資産計	28,616	13,987	22,137 (11,972)	20,466	3,606	201	16,860
無形固定資産							
借地権	5	23		29			29
ソフトウェア	55	542	50	547	379	36	167
その他	45	49		95	5	1	89
無形固定資産計	106	615	50	671	385	38	286
長期前払費用	1	4	0	5	0	0	5

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

2. 「当期増加額」及び「当期減少額」は主に会社分割によるものであります。

【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	3,673	587	5	14	4,241
賞与引当金	411	575	411		575
役員退職慰労引当金	38	10	12		36

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)のうち、4百万円は債権回収によるものであり、10百万円は一般債権の貸倒実績率洗替額であります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

資産の部

イ．現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	2
預金	
当座預金	499
普通預金	1,409
小計	1,909
合計	1,912

ロ．営業未収入金

相手先	金額(百万円)
野村不動産株	547
東急リバブル株	197
三菱地所コミュニティ株	83
(財)首都圏不燃建築公社	80
近鉄不動産株	77
その他	498
計	1,484

営業未収入金の滞留状況は次のとおりであります。

前期繰越残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越残高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
A	B	C	D	$\frac{C}{A+B} \times 100$	$\frac{365}{(A+D) \div 2}$
281	211,515	210,312	1,484	99.30	1.52

(注)消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

ハ．販売用不動産

区分	金額(百万円)	摘要
土地	2,074	9,577m ²
土地・建物	63,728	35,718m ²
計	65,803	45,295m ²

ニ．仕掛販売用不動産

区分	金額(百万円)	摘要
土地	34	9,102m ²
土地・建物	306,747	527,992m ²
計	306,781	537,094m ²

ホ．開発用不動産

区分	金額（百万円）	摘要
土地	452	13,353,542㎡
計	452	13,353,542㎡

土地、土地・建物地域別内訳

区分	金額（百万円）	摘要
北海道	265	1,157㎡
東北	1,375	12,852,189㎡
関東	97,637	501,264㎡
東京	226,670	211,496㎡
中部	8,714	26,095㎡
関西	33,417	274,716㎡
中国・四国	2,538	64,690㎡
九州	2,417	4,321㎡
計	373,037	13,935,932㎡

へ．預け金

相手先	金額（百万円）
三菱地所(株)	93,430
計	93,430

負債の部

イ．支払手形

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額（百万円）	摘要
大末建設(株)	4,083	
日本国土開発(株)	3,507	
南海辰村建設(株)	2,595	
東急建設(株)	2,249	
新日本建設(株)	1,678	
その他	5,218	(株)長谷工コーポレーション 他
計	19,331	

(口) 期日別内訳

決済期限	金額(百万円)	摘要
平成23年4月	1,406	
平成23年5月	2,700	
平成23年6月	3,796	
平成23年7月	3,839	
平成23年8月	7,589	
計	19,331	

口・営業未払金

相手先	金額(百万円)	摘要
(株)竹中工務店	12,132	
木内建設(株)	2,675	
三井住友建設(株)	2,608	
(株)浅沼組	2,436	
大豊建設(株)	1,925	
その他	15,765	東亜建設工業(株)他
計	37,543	

八・関係会社短期借入金

借入先	金額(百万円)
三菱地所(株)	160,600
計	160,600

(3) 【その他】

当社、三菱地所株式会社及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社は、平成22年10月29日開催の各社取締役会において、三菱地所株式会社の住宅分譲事業及び三菱地所リアルエステートサービス株式会社の住宅販売受託事業を会社分割し、当社に承継させる住宅分譲事業統合に関する分割契約書を締結することにつき決議し、同日これを締結いたしました。

本契約に基づき、平成23年1月2日付でその効力が発生し、吸収分割が行われました。

三菱地所株式会社の最近2事業年度の財務諸表は下記の通りであります。

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22年3月31日)	当年度 (平成23年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	117,648	136,923
営業未収入金	* 2 47,207	28,815
販売用不動産	115,355	103,364
仕掛販売用不動産	224,168	18,552
開発用不動産	8,626	8,592
未成工事支出金	2,070	503
エクイティ出資	* 6 230,620	* 6 206,478
前渡金	2,331	-
前払費用	12,274	11,572
関係会社短期貸付金	132,755	164,725
繰延税金資産	38,594	12,723
その他	24,531	12,370
貸倒引当金	1,781	1,696
流動資産合計	954,402	702,924
固定資産		
有形固定資産		
建物	* 1 1,359,069	* 1 1,283,750
減価償却累計額及び減損損失累計額	796,481	782,366
建物(純額)	562,588	501,384
構築物	* 1 27,317	* 1 26,085
減価償却累計額及び減損損失累計額	19,077	18,943
構築物(純額)	8,239	7,141
機械及び装置	* 1 9,718	* 1 9,442
減価償却累計額及び減損損失累計額	6,502	6,881
機械及び装置(純額)	3,216	2,560
車両運搬具	5	9
減価償却累計額及び減損損失累計額	3	5
車両運搬具(純額)	1	4
工具、器具及び備品	11,664	12,001
減価償却累計額及び減損損失累計額	8,157	8,453
工具、器具及び備品(純額)	3,507	3,548
土地	* 1, * 5 1,285,031	* 1, * 5 1,316,805
建設仮勘定	10,581	22,513
その他	6,311	6,363
減価償却累計額及び減損損失累計額	794	1,665
その他(純額)	5,516	4,698
有形固定資産合計	1,878,682	1,858,657
無形固定資産		
のれん	453	283
借地権	9,624	9,243
ソフトウェア	1,822	1,393
その他	762	717
無形固定資産合計	12,663	11,637

(単位：百万円)

	前年度 (平成22年3月31日)	当年度 (平成23年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	*3 179,825	*3 164,323
関係会社株式	286,640	542,482
関係会社社債	3,580	1,260
長期貸付金	1,284	1,284
関係会社長期貸付金	1,896	1,446
敷金及び保証金	79,030	79,227
破産更生債権等	1,290	1,025
長期前払費用	20,609	18,260
その他	2,986	2,081
貸倒引当金	829	548
投資その他の資産合計	576,313	810,842
固定資産合計	2,467,659	2,681,137
資産合計	3,422,062	3,384,061
負債の部		
流動負債		
営業未払金	49,788	9,802
短期借入金	76,250	50,750
1年内返済予定の長期借入金	97,539	143,750
1年内償還予定の社債	20,000	30,000
未払金	17,956	18,516
未払費用	6,871	6,673
未払法人税等	1,135	9,435
前受金	9,173	7,269
預り金	*2 179,825	*2 197,230
その他	935	894
流動負債合計	459,475	474,323
固定負債		
社債	540,000	520,000
長期借入金	556,585	495,334
受入敷金保証金	308,885	303,134
繰延税金負債	63,953	46,992
再評価に係る繰延税金負債	*5 332,194	*5 332,134
退職給付引当金	1,515	1,731
債務履行引受引当金	4,494	4,475
その他	21,807	45,576
固定負債合計	1,829,436	1,749,379
負債合計	2,288,911	2,223,703

(単位：百万円)

	前年度 (平成22年3月31日)	当年度 (平成23年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	141,373
資本剰余金		
資本準備金	170,485	170,485
資本剰余金合計	170,485	170,485
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	181	884
固定資産圧縮積立金	105,649	104,567
別途積立金	108,254	108,254
繰越利益剰余金	71,478	107,434
利益剰余金合計	307,227	342,803
自己株式	3,886	4,390
株主資本合計	615,199	650,272
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	59,724	48,028
土地再評価差額金	*5 457,921	*5 461,676
評価・換算差額等合計	517,645	509,705
新株予約権	305	381
純資産合計	1,133,150	1,160,358
負債純資産合計	3,422,062	3,384,061

損益計算書

(単位：百万円)

	前年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
営業収益		
ビル事業収益	372,529	351,079
住宅事業収益	152,543	90,024
資産開発事業収益	45,823	27,943
その他の事業収益	1,933	2,074
営業収益合計	572,829	471,123
営業原価		
ビル事業費用	244,834	230,519
住宅事業原価	180,147	84,615
資産開発事業費用	7,039	13,280
その他の事業費用	2,305	2,321
営業原価合計	* 1 434,326	330,736
営業総利益	138,503	140,386
販売費及び一般管理費	* 2 31,399	* 2 24,532
営業利益	107,104	115,853
営業外収益		
受取利息	586	1,040
受取配当金	* 3 8,589	* 3 6,931
その他	2,760	2,938
営業外収益合計	11,936	10,910
営業外費用		
支払利息	9,169	7,907
社債利息	10,705	10,466
固定資産除却損	5,528	* 5 5,764
その他	4,759	1,834
営業外費用合計	30,162	25,974
経常利益	88,878	100,790
特別利益		
容積利用権設定益	1,263	-
投資有価証券売却益	1,058	-
子会社株式売却益	12,223	-
特別利益合計	14,545	-
特別損失		
固定資産除却関連損	-	* 5 3,721
投資有価証券評価損	-	3,286
子会社清算損	1,256	-
減損損失	* 4 31,613	-
エクイティ出資評価損	53,188	11,132
災害による損失	-	* 6 1,834
特別損失合計	86,057	19,975
税引前当期純利益	17,366	80,814
法人税、住民税及び事業税	186	13,704
法人税等調整額	6,247	14,820
法人税等合計	6,061	28,525
当期純利益	23,428	52,289

ビル事業費用明細書

区分	注記 番号	前年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当年度 (自平成22年4月1日 至平成23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		27,966	11.4	28,143	12.2
人件費		5,764	2.4	6,079	2.6
建物管理費用		26,704	10.9	28,385	12.3
運営委託費		8,060	3.3	7,892	3.4
水道光熱費		20,947	8.6	21,251	9.2
不動産賃借料		74,066	30.2	74,484	32.3
修繕維持費		3,950	1.6	3,676	1.6
減価償却費		43,881	17.9	41,813	18.2
営繕請負工事費		1,132	0.5	372	0.2
その他諸経費		32,359	13.2	18,420	8.0
合計		244,834	100.0	230,519	100.0

住宅事業原価明細書

区分	注記 番号	前年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当年度 (自平成22年4月1日 至平成23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)		160,620	89.2	57,206	67.6
事業受託工事費		6,102	3.4	14,859	17.6
人件費		3,963	2.2	3,078	3.6
その他諸経費		9,460	5.2	9,471	11.2
合計		180,147	100.0	84,615	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21年4月1日 至平成22年3月31日)		当年度 (自平成22年4月1日 至平成23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)		5,356	76.1	11,403	85.9
人件費		1,106	15.7	1,140	8.6
その他諸経費		576	8.2	736	5.5
合計		7,039	100.0	13,280	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21年4月1日 至 平成22年3月31日)		当年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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		1,595	69.2	1,546	66.6
人件費		156	6.8	198	8.5
その他諸経費		553	24.0	577	24.9
合計		2,305	100.0	2,321	100.0

株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	前年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	136,534	141,373
当期変動額		
新株の発行	4,839	-
当期変動額合計	4,839	-
当期末残高	141,373	141,373
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	165,216	170,485
当期変動額		
新株の発行	5,269	-
当期変動額合計	5,269	-
当期末残高	170,485	170,485
資本剰余金合計		
前期末残高	165,216	170,485
当期変動額		
新株の発行	5,269	-
当期変動額合計	5,269	-
当期末残高	170,485	170,485
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	250	181
当期変動額		
特別償却準備金の積立	-	742
特別償却準備金の取崩	69	39
当期変動額合計	69	703
当期末残高	181	884
固定資産圧縮積立金		
前期末残高	92,998	105,649
当期変動額		
固定資産圧縮積立金の積立	13,730	-
固定資産圧縮積立金の取崩	1,079	1,082
当期変動額合計	12,651	1,082
当期末残高	105,649	104,567
固定資産圧縮特別勘定積立金		
前期末残高	6,335	-
当期変動額		
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	6,335	-

(単位：百万円)

	前年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
当期変動額合計	6,335	-
当期末残高	-	-
別途積立金		
前期末残高	108,254	108,254
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	108,254	108,254
繰越利益剰余金		
前期末残高	72,194	71,478
当期変動額		
剰余金の配当	19,372	16,657
当期純利益	23,428	52,289
自己株式の処分	41	74
固定資産圧縮積立金の積立	13,730	-
固定資産圧縮積立金の取崩	1,079	1,082
固定資産圧縮特別勘定積立金の取崩	6,335	-
特別償却準備金の積立	-	742
特別償却準備金の取崩	69	39
土地再評価差額金の取崩	1,516	18
当期変動額合計	716	35,955
当期末残高	71,478	107,434
利益剰余金合計		
前期末残高	301,697	307,227
当期変動額		
剰余金の配当	19,372	16,657
当期純利益	23,428	52,289
自己株式の処分	41	74
土地再評価差額金の取崩	1,516	18
当期変動額合計	5,530	35,576
当期末残高	307,227	342,803
自己株式		
前期末残高	3,633	3,886
当期変動額		
自己株式の取得	432	789
自己株式の処分	179	285
当期変動額合計	253	503
当期末残高	3,886	4,390
株主資本合計		
前期末残高	599,813	615,199
当期変動額		
新株の発行	10,108	-
剰余金の配当	19,372	16,657
当期純利益	23,428	52,289
自己株式の取得	432	789
自己株式の処分	137	211

(単位：百万円)

	前年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)	当年度 (自 平成22年 4月 1日 至 平成23年 3月31日)
土地再評価差額金の取崩	1,516	18
当期変動額合計	15,385	35,072
当期末残高	615,199	650,272
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	30,728	59,724
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	28,996	11,695
当期変動額合計	28,996	11,695
当期末残高	59,724	48,028
土地再評価差額金		
前期末残高	459,627	457,921
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,705	3,755
当期変動額合計	1,705	3,755
当期末残高	457,921	461,676
評価・換算差額等合計		
前期末残高	490,355	517,645
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	27,290	7,940
当期変動額合計	27,290	7,940
当期末残高	517,645	509,705
新株予約権		
前期末残高	218	305
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	87	75
当期変動額合計	87	75
当期末残高	305	381
純資産合計		
前期末残高	1,090,387	1,133,150
当期変動額		
新株の発行	10,108	-
剰余金の配当	19,372	16,657
当期純利益	23,428	52,289
自己株式の取得	432	789
自己株式の処分	137	211
土地再評価差額金の取崩	1,516	18
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	27,377	7,864
当期変動額合計	42,762	27,208
当期末残高	1,133,150	1,160,358

重要な会計方針

前年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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 (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 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 2~22年</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 同左</p> <p>仕掛販売用不動産 同左</p> <p>開発用不動産 同左</p> <p>未成工事支出金 同左</p> <p>4 固定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>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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23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。 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>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21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)				
<p>7 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) 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採用しております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 50%;"><u>ヘッジ手段</u></td> <td style="text-align: center; width: 50%;"><u>ヘッジ対象</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">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>8 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>9 営業収益の計上基準 請負工事に係る収益の計上基準については、当年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>10 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。</p>	<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>	金利スワップ	借入金・社債	<p>7 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>8 消費税等の会計処理 同左</p> <p>9 営業収益の計上基準 同左</p> <p>10 のれんの償却に関する事項 同左</p>
<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>				
金利スワップ	借入金・社債				

会計処理の変更

前年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(工事契約に関する会計基準)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、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については工事進行基準を、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を当年度より適用し、当年度に着手した工事契約から当年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。なお、これにより営業収益、営業利益、経常利益、及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準の一部改正(その3))</p> <p>当年度より、「『退職給付に係る会計基準』の一部改正(その3)」(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。なお、これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響はありません。</p> <p>(企業結合に関する会計基準等)</p> <p>「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)、「『研究開発費等に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第23号 平成20年12月26日)、「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成20年12月26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20年12月26日)が平成21年4月1日以後開始する事業年度において最初に実施される企業結合及び事業分離等から適用することができることになったことに伴い、当年度からこれらの会計基準等を適用しております。</p>	<p>(資産除去債務に関する会計基準の適用)</p> <p>当年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しております。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p>

表示方法の変更

前年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	当年度 (自 平成22年4月1日 至 平成23年3月31日)
<p>(貸借対照表関係)</p> <p>前年度末において、流動資産の「その他」に含めて表示していた「関係会社短期貸付金」は資産の100分の1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、前年度末において、流動資産の「その他」に含めておりました「関係会社短期貸付金」は1,055百万円であります。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

前年度 (平成22年3月31日)	当年度 (平成23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45百万円、構築物216百万円、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、関係会社に対する資産・負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">営業未収入金</td> <td style="text-align: right;">31,654百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">176,739百万円</td> </tr> </table> <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%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> </table> <p>4 偶発債務</p> <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。</p> <p>(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;">812百万円</td> </tr> <tr> <td>佐倉ゴルフ開発(株)</td> <td style="text-align: right;">2,290百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">960百万円</td> </tr> <tr> <td>Paternoster Associates</td> <td style="text-align: right;">45,559百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(324,500千英ポンド)</td> </tr> <tr> <td>MEC Finance USA</td> <td style="text-align: right;">11,532百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(25,000千米ドル)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(65,576千英ポンド)</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員(住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">61,220百万円</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49%とすることで共同出資者と合意しております。</p>	営業未収入金	31,654百万円	預り金	176,739百万円	投資有価証券	65百万円	計	65百万円	(株)菱栄ライフサービス	812百万円	佐倉ゴルフ開発(株)	2,290百万円	チェルシージャパン(株)	960百万円	Paternoster Associates	45,559百万円		(324,500千英ポンド)	MEC Finance USA	11,532百万円		(25,000千米ドル)		(65,576千英ポンド)	従業員(住宅取得資金)	65百万円	合計	61,220百万円	<p>* 1 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物66百万円、構築物216百万円、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、関係会社に対する資産・負債は次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">預り金</td> <td style="text-align: right;">189,314百万円</td> </tr> </table> <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%;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> </table> <p>4 偶発債務</p> <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。</p> <p>(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;">619百万円</td> </tr> <tr> <td>佐倉ゴルフ開発(株)</td> <td style="text-align: right;">1,720百万円</td> </tr> <tr> <td>チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">747百万円</td> </tr> <tr> <td>Paternoster Associates</td> <td style="text-align: right;">35,782百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(267,250千英ポンド)</td> </tr> <tr> <td>MEC Finance USA</td> <td style="text-align: right;">8,192百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(25,000千米ドル)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(45,660千英ポンド)</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員(住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">45百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">47,106百万円</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49%とすることで共同出資者と合意しております。</p>	預り金	189,314百万円	投資有価証券	65百万円	計	65百万円	(株)菱栄ライフサービス	619百万円	佐倉ゴルフ開発(株)	1,720百万円	チェルシージャパン(株)	747百万円	Paternoster Associates	35,782百万円		(267,250千英ポンド)	MEC Finance USA	8,192百万円		(25,000千米ドル)		(45,660千英ポンド)	従業員(住宅取得資金)	45百万円	合計	47,106百万円
営業未収入金	31,654百万円																																																						
預り金	176,739百万円																																																						
投資有価証券	65百万円																																																						
計	65百万円																																																						
(株)菱栄ライフサービス	812百万円																																																						
佐倉ゴルフ開発(株)	2,290百万円																																																						
チェルシージャパン(株)	960百万円																																																						
Paternoster Associates	45,559百万円																																																						
	(324,500千英ポンド)																																																						
MEC Finance USA	11,532百万円																																																						
	(25,000千米ドル)																																																						
	(65,576千英ポンド)																																																						
従業員(住宅取得資金)	65百万円																																																						
合計	61,220百万円																																																						
預り金	189,314百万円																																																						
投資有価証券	65百万円																																																						
計	65百万円																																																						
(株)菱栄ライフサービス	619百万円																																																						
佐倉ゴルフ開発(株)	1,720百万円																																																						
チェルシージャパン(株)	747百万円																																																						
Paternoster Associates	35,782百万円																																																						
	(267,250千英ポンド)																																																						
MEC Finance USA	8,192百万円																																																						
	(25,000千米ドル)																																																						
	(45,660千英ポンド)																																																						
従業員(住宅取得資金)	45百万円																																																						
合計	47,106百万円																																																						

(損益計算書関係)

前年度 (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当年度 (自 平成22年 4 月 1 日 至 平成23年 3 月31日)																																												
<p>* 1 収益性の低下による簿価切下額36,871百万円は、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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">3,921百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">3,458百万円</td></tr> <tr><td>出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">3,719百万円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">3,525百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">6,825百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">430百万円</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">7百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">269百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね 31対69であります。</p> <p>* 3 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取配当金</td><td style="text-align: right;">5,911百万円</td></tr> </table> <p>* 4 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; margin-left: 20px;"> <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>建設仮勘定等</td> <td>東京都新宿区他</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よって資産のグループ化を行ないました。なお、社宅等は共用資産としております。</p> <p>その結果、当年度において、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ6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(31,613百万円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建設仮勘定31,366百万円、土地196百万円、建物・構築物他49百万円であります。</p> <p>なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを5%で割り引いて算定しております。</p>	販売手数料	3,921百万円	退職給付引当金繰入額	3,458百万円	出向者給料手当	3,719百万円	従業員給料手当	3,525百万円	広告宣伝費	6,825百万円	減価償却費	430百万円	貸倒損失	7百万円	貸倒引当金繰入額	269百万円	受取配当金	5,911百万円	主な用途	種類	場所	賃貸資産その他 (計6ヶ所)	建設仮勘定等	東京都新宿区他	<p>* 2 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">1,965百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">2,614百万円</td></tr> <tr><td>出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">3,986百万円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">3,474百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,576百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">434百万円</td></tr> <tr><td>貸倒損失</td><td style="text-align: right;">24百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">39百万円</td></tr> <tr><td>公租公課</td><td style="text-align: right;">1,525百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね 15対85であります。</p> <p>* 3 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取配当金</td><td style="text-align: right;">3,752百万円</td></tr> </table> <p>* 5 固定資産除却関連損3,721百万円は、大名古屋ビルの建て替え等に係る損失であります。</p> <p>なお、営業外費用の固定資産除却損5,764百万円は、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 東日本大震災によるものです。</p>	販売手数料	1,965百万円	退職給付引当金繰入額	2,614百万円	出向者給料手当	3,986百万円	従業員給料手当	3,474百万円	広告宣伝費	2,576百万円	減価償却費	434百万円	貸倒損失	24百万円	貸倒引当金繰入額	39百万円	公租公課	1,525百万円	受取配当金	3,752百万円
販売手数料	3,921百万円																																												
退職給付引当金繰入額	3,458百万円																																												
出向者給料手当	3,719百万円																																												
従業員給料手当	3,525百万円																																												
広告宣伝費	6,825百万円																																												
減価償却費	430百万円																																												
貸倒損失	7百万円																																												
貸倒引当金繰入額	269百万円																																												
受取配当金	5,911百万円																																												
主な用途	種類	場所																																											
賃貸資産その他 (計6ヶ所)	建設仮勘定等	東京都新宿区他																																											
販売手数料	1,965百万円																																												
退職給付引当金繰入額	2,614百万円																																												
出向者給料手当	3,986百万円																																												
従業員給料手当	3,474百万円																																												
広告宣伝費	2,576百万円																																												
減価償却費	434百万円																																												
貸倒損失	24百万円																																												
貸倒引当金繰入額	39百万円																																												
公租公課	1,525百万円																																												
受取配当金	3,752百万円																																												

(株主資本等変動計算書関係)

前年度(自平成21年4月1日至平成22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	2,048	321	102	2,267
合計	2,048	321	102	2,267

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加321千株は、単元未満株式の買取りによる増加321千株、減少102千株はストックオプション行使による減少53千株及び単元未満株式の売却による減少49千株等によるものです。

当年度(自平成22年4月1日至平成23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	2,267	497	168	2,596
合計	2,267	497	168	2,596

(注) 自己株式の株式数の増加497千株は、所在不明株主の株式の買取りによる増加265千株及び単元未満株式の買取りによる増加178千株並びに反対株主からの買取請求による増加54千株、減少168千株はストックオプション行使による減少125千株及び単元未満株式の売却による減少43千株によるものです。

(リース取引関係)

前年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	当年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)																																																																				
<p>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おります。</p> <p>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)</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>11,027</td> <td>5,219</td> <td>5,808</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>191</td> <td>71</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>69</td> <td>40</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>842</td> <td>527</td> <td>315</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,131</td> <td>5,859</td> <td>6,272</td> </tr> </tbody> </table> <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> <tr> <td>1年内</td> <td>3,059百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3,212百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,272百万円</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> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,632百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,632百万円</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り算定しております。</p>		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	11,027	5,219	5,808	機械及び装置	191	71	120	車両運搬具	69	40	28	工具、器具及び備品	842	527	315	合計	12,131	5,859	6,272	1年内	3,059百万円	1年超	3,212百万円	合計	6,272百万円	支払リース料	1,632百万円	減価償却費相当額	1,632百万円	<p>同左</p> <p>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)</p> <p>(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</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>6,064</td> <td>3,113</td> <td>2,951</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>191</td> <td>87</td> <td>104</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>39</td> <td>23</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>473</td> <td>335</td> <td>138</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,768</td> <td>3,559</td> <td>3,209</td> </tr> </tbody> </table> <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> <tr> <td>1年内</td> <td>2,280百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>929百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,209百万円</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> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,243百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,243百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		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	6,064	3,113	2,951	機械及び装置	191	87	104	車両運搬具	39	23	15	工具、器具及び備品	473	335	138	合計	6,768	3,559	3,209	1年内	2,280百万円	1年超	929百万円	合計	3,209百万円	支払リース料	1,243百万円	減価償却費相当額	1,243百万円
	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	11,027	5,219	5,808																																																																		
機械及び装置	191	71	120																																																																		
車両運搬具	69	40	28																																																																		
工具、器具及び備品	842	527	315																																																																		
合計	12,131	5,859	6,272																																																																		
1年内	3,059百万円																																																																				
1年超	3,212百万円																																																																				
合計	6,272百万円																																																																				
支払リース料	1,632百万円																																																																				
減価償却費相当額	1,632百万円																																																																				
	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	6,064	3,113	2,951																																																																		
機械及び装置	191	87	104																																																																		
車両運搬具	39	23	15																																																																		
工具、器具及び備品	473	335	138																																																																		
合計	6,768	3,559	3,209																																																																		
1年内	2,280百万円																																																																				
1年超	929百万円																																																																				
合計	3,209百万円																																																																				
支払リース料	1,243百万円																																																																				
減価償却費相当額	1,243百万円																																																																				

前年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
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)		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)	
1年内	1,879百万円	1年内	2,062百万円
1年超	47,681百万円	1年超	41,717百万円
合計	49,561百万円	合計	43,780百万円
(貸主側)		(貸主側)	
1年内	156,711百万円	1年内	169,143百万円
1年超	447,605百万円	1年超	446,636百万円
合計	604,317百万円	合計	615,780百万円

(有価証券関係)

前年度(平成22年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	6	65	59
合計	6	65	59

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	281,155
関連会社株式	5,478

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

当年度(平成23年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	6	34	28
合計	6	34	28

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	537,048
関連会社株式	5,428

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

前年度 (平成22年3月31日)	当年度 (平成23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
退職給付引当金 9,812百万円	退職給付引当金 9,903百万円
未払賞与 1,108百万円	未払賞与 1,106百万円
投資有価証券評価損 5,850百万円	投資有価証券評価損 5,987百万円
たな卸資産評価損 12,140百万円	たな卸資産評価損 3,859百万円
ゴルフ会員権評価損 411百万円	ゴルフ会員権評価損 345百万円
固定資産評価損 41,687百万円	固定資産評価損 45,493百万円
土地再評価差額金 54,306百万円	土地再評価差額金 52,742百万円
債務履行引受引当金 1,828百万円	債務履行引受引当金 1,820百万円
エクイティ出資評価損 21,642百万円	エクイティ出資評価損 5,268百万円
税務上の繰越欠損金 2,471百万円	組織再編に伴う事業移転 8,004百万円
その他 7,180百万円	その他 11,265百万円
繰延税金資産小計 158,439百万円	繰延税金資産小計 145,797百万円
評価性引当額 20,978百万円	評価性引当額 22,473百万円
繰延税金資産合計 137,461百万円	繰延税金資産合計 123,324百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
固定資産圧縮積立金 65,373百万円	固定資産圧縮積立金 64,748百万円
退職給付信託設定益 9,825百万円	退職給付信託設定益 9,825百万円
土地再評価差額金 375,804百万円	土地再評価差額金 375,743百万円
その他有価証券評価差額金 39,448百万円	その他有価証券評価差額金 34,550百万円
その他 4,561百万円	その他 4,858百万円
繰延税金負債合計 495,015百万円	繰延税金負債合計 489,727百万円
繰延税金の純額(負債) 357,553百万円	繰延税金の純額(負債) 366,402百万円
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
法定実効税率 40.69%	法定実効税率 40.69%
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 1.99%	交際費等永久に損金に算入されない項目 0.28%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目 86.00%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 2.67%
住民税均等割 0.08%	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増減 7.18%	回収可能性の検討による繰延税金資産の増減 3.00%
その他 1.16%	その他 0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 34.90%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 35.30%

(企業結合等関係)

前年度(自平成21年4月1日至平成22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22年4月1日至平成23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。

(資産除去債務関係)

当年度(自平成22年4月1日至平成23年3月31日)

(1) 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

当該資産除去債務の概要

定期借地契約に伴う原状回復義務であります。

当該資産除去債務の金額の算定方法

契約に基づく残存年数を使用見込期間と見積り、割引率は1.4%~2.4%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

当年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高(注)	213百万円
時の経過による調整額	3百万円
期末残高	217百万円

(注) 当年度より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号平成20年3月31日)を適用したことによる期首時点における残高であります。

(2) 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

以下の通り、一部の資産除去債務につきましては資産除去債務計上額より除いております。

(一部の有形固定資産に使用されている石綿について、当該有形固定資産を除去する際に、石綿障害予防規則の要求する特別な方法で除去する義務に係る債務)

当該有形固定資産につきましては、建物の解体時に石綿の除去義務が発生しますが、過去において多数の関係者との調整が必要な再開発等による取壊し以外に解体実績はなく、老朽化等を原因とする資産の物理的使用可能期間の予測による債務の履行時期の見積りが困難であり、具体的な経営計画に基づかない限り解体時期を見積ることができません。また、石綿対策として、テナント退去時等、除去工事が可能な状況になった石綿は適時自主的に除去を実施しておりますが、当該自主的な除去作業の今後の進捗について過去におけるテナントの退去実績等から合理的に見積ることが難しく、当該有形固定資産の解体時における残存石綿量を見積ることができません。さらに、当該石綿を除去するためのみにかかる費用を通常の解体費用と区分して見積ることは、困難であります。これらの理由から、決算日現在入手可能な証拠を勘案し最善の見積りを行いました。資産除去債務の範囲及び金額に対する蓋然性の予測が困難でありますので、当該債務について資産除去債務計上額から除いております。

(1株当たり情報)

前年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)		当年度 (自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)	
1株当たり純資産額	816.09円	1株当たり純資産額	835.84円
1株当たり当期純利益金額	16.88円	1株当たり当期純利益金額	37.67円
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	16.88円	潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額	37.66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21年4月1日 至平成22年3月31日)	当年度 (自平成22年4月1日 至平成23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)	23,428	52,289
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)	23,428	52,289
普通株式の期中平均株式数(株)	1,387,599,798	1,388,083,819
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)	228,043	280,053
(うち、新株予約権)	(228,043)	(280,053)
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21年4月1日 至平成22年3月31日)
 該当事項はありません。

当年度(自平成22年4月1日 至平成23年3月31日)
 該当事項はありません。

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)		
(その他有価証券)		
三菱商事(株)	13,088,457	30,221
旭硝子(株)	22,703,030	23,747
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	48,852,342	18,759
三菱重工業(株)	23,469,976	8,965
三菱倉庫(株)	7,331,109	6,817
(株)ニコン	3,510,000	6,019
麒麟ホールディングス(株)	5,044,338	5,513
三菱電機(株)	5,577,294	5,476
三菱マテリアル(株)	17,397,000	4,905
平和不動産(株)	21,370,500	4,103
大成建設(株)	17,604,450	3,608
日本空港ビルデング(株)	3,111,400	3,263
(株)三菱ケミカルホールディングス	5,646,000	2,952
東日本旅客鉄道(株)	565,200	2,614
東海旅客鉄道(株)	3,679	2,424
トヨタ自動車(株)	598,462	2,004
横浜高速鉄道(株)	37,800	1,890
(株)八十二銀行	3,441,500	1,648
JFEホールディングス(株)	599,600	1,459
その他(161銘柄)	61,082,892	27,896
合 計	261,035,029	164,293

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)		
(その他有価証券)		
投資事業有限責任組合 出資金 1銘柄	100	29
新株予約権 33銘柄	167,611	0
合 計	-	29

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	1,359,069	24,422	99,741	1,283,750	782,366	39,717 (156)	501,384
構築物 * 1, 2	27,317	334	1,567	26,085	18,943	1,171 (21)	7,141
機械及び装置 * 1, 2	9,718	184	460	9,442	6,881	631 (10)	2,560
車両運搬具	5	3	-	9	5	1	4
工具、器具及び 備品 * 1, 2	11,664	934	596	12,001	8,453	663 (5)	3,548
土地 * 1, 4	1,285,031	72,656	40,882 (569)	1,316,805	-	-	1,316,805
建設仮勘定 * 5	10,581	46,984	35,052	22,513	-	-	22,513
その他 (その他の有形固定資産)	6,311	76	23	6,363	1,665	880	4,698
有形固定資産計 * 1, 2	2,709,700	145,596	178,324 (569)	2,676,971	818,314	43,066 (194)	1,858,657
無形固定資産							
のれん	850	-	-	850	567	170	283
借地権	9,624	92	473	9,243	-	-	9,243
ソフトウェア	3,687	439	1,179	2,947	1,554	680	1,393
その他 (その他の無形固定資産) * 1	992	-	247 (0)	745	27	18	717
無形固定資産計 * 1	15,154	532	1,899 (0)	13,786	2,148	868	11,637
長期前払費用 * 1	25,368	672	2,493 (0)	23,547	5,287	967	18,260
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 建物の減少の主なものは、赤坂パークビル販売用不動産への振替 73,616百万円であります。

* 4 土地の増加の主なものは、北ヤード敷地の取得 32,600百万円であります。

また、減少の主なものは、赤坂パークビル販売用不動産への振替 11,645百万円であります。

* 5 建設仮勘定の増加の主なものは、丸の内1 - 4計画建設工事費 9,840百万円であります。

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	2,610	2,245	207	2,403	2,245
債務履行引受引当金 * 2	4,494	46	-	65	4,475

(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。

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	
株券の種類	株券不発行
剰余金の配当の基準日	3月31日
1単元の株式数	
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
株主名簿管理人	三菱地所レジデンス株式会社 総務部
取次所	
名義書換手数料	
新券交付手数料	
単元未満株式の買取り	
取扱場所	
株主名簿管理人	
取次所	
買取手数料	
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子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。 なお、電子公告は当社ホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。 http://www.mec-r.com/company/ir.html
株主に対する特典	
株式の譲渡制限	定款の規定により株式の譲渡制限を行っております。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は上場会社ではありませんので、金融商品取引法第24条の7第1項の適用がありません。

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並びに確認書

事業年度（第55期）（自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日）平成22年6月29日関東財務局長に提出

(2) 四半期報告書

（第56期第1四半期）（自 平成22年4月1日 至 平成22年6月30日）平成22年8月10日関東財務局長に提出

（第56期第2四半期）（自 平成22年7月1日 至 平成22年9月30日）平成22年11月12日関東財務局長に提出

（第56期第3四半期）（自 平成22年10月1日 至 平成22年12月31日）平成23年2月10日関東財務局長に提出

(3) 臨時報告書

平成22年11月2日関東財務局長に提出

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7号(吸収分割)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年11月26日関東財務局長に提出

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7号(吸収分割)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年12月2日関東財務局長に提出

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9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書であります。

平成22年12月10日関東財務局長に提出

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12号及び19号(財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)の規定に基づく臨時報告書であります。

(4) 臨時報告書の訂正報告書

平成22年12月2日関東財務局長に提出

平成22年11月2日提出の臨時報告書(吸収分割)に係る訂正報告書であります。

平成23年2月10日関東財務局長に提出

平成22年11月2日提出の臨時報告書(吸収分割)に係る訂正報告書であります。

平成23年2月10日関東財務局長に提出

平成22年11月26日提出の臨時報告書(吸収分割)に係る訂正報告書であります。

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22年6月29日

藤和不動産株式会社

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 杉山 義勝 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岡 研三 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている藤和不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22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、藤和不動産株式会社及び連結子会社の平成22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

-
- (注) 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23年6月29日

三菱地所レジデンス株式会社

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 杉山 義勝 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岡 研三 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小川 伊智郎 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レジデンス株式会社の平成22年4月1日から平成23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、連結包括利益計算書、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、三菱地所レジデンス株式会社及び連結子会社の平成23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

(注) 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22年 6月29日

藤和不動産株式会社

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 杉山 義勝 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岡 研三 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている藤和不動産株式会社の平成21年4月1日から平成22年3月31日までの第55期事業年度の財務諸表、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、藤和不動産株式会社の平成22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

(注) 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、その原本は当社が別途保管しております。

2. 財務諸表の範囲にはXBRL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23年6月29日

三菱地所レジデンス株式会社

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 杉山 義勝 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 岡 研三 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小川 伊智郎 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レジデンス株式会社の平成22年4月1日から平成23年3月31日までの第56期事業年度の財務諸表、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にあり、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、三菱地所レジデンス株式会社の平成23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

(注) 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、その原本は当社が別途保管しておりません。

2. 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。