

平成12年3月期 決算短信 (連結)

目次

<u>決算短信 (連結)</u>
<u>企業集団の状況</u>
<u>経営方針</u>
<u>経営成績</u>
<u>比較連結貸借対照表</u>
<u>比較連結損益計算書</u>
<u>比較連結剰余金計算書</u>
<u>H11 年度/連結キャッシュフロー計算書</u>
<u>(連結財務諸表作成のための基本となる事項)</u>
<u>(連結財務諸表作成のための基本となる事項の変更)</u>
<u>(表示方法の変更)</u>
<u>(追加情報)</u>

平成 12年 3月期 決算短信 (連結)

平成 12年 6月 6日

上場会社名 三菱地所株式会社

上場取引所東大名福京札

コード番号 8802

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 広報部長

東京都

氏名 河野 雅明

TEL (03) 3287 - 5200

決算取締役会開催日 平成 12年 6月 6日

親会社名 (コード番号:)

親会社における当社の株式保有比率: %

1. 12年 3月期の連結業績 (平成 11年 4月 1日 ~ 平成 12年 3月 31日)

(1) 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
12年 3月期	574,396	1.6	68,201	0.9	31,560	0.8
11年 3月期	565,259	3.0	68,827	18.2	31,816	60.8

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整 後1株当たり当 期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
12年 3月期	18,421	17.5	14.18	-	4.1	1.4	5.5
11年 3月期	22,326	29.9	17.19	-	4.9	1.5	5.6

(注) 持分法投資損益 12年 3月期 1,689 百万円 11年 3月期 511 百万円
 有価証券の評価損益 185,678 百万円 デリバティブ取引の評価損益 1 百万円
 会計処理の方法の変更 有
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2) 連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
12年 3月期	2,285,771	440,730	19.3	339.24
11年 3月期	2,283,773	459,573	20.1	353.74

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
12年 3月期	72,401	11,611	57,331	86,457
11年 3月期	-	-	-	-

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 189 社 持分法適用非連結子会社数 5 社 持分法適用関連会社数 20 社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 9社 (除外) 11社 持分法 (新規) 0社 (除外) 3社

2. 13年 3月期の連結業績予想 (平成 12年 4月 1日 ~ 平成 13年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	254,500	9,500	9,000
通期	592,000	34,500	15,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 11 円 55 銭

企業集団の状況

連結財務諸表提出会社(以下当社という)及び当社関係会社(あわせ以下当社グループという)においては、所有ビルの賃貸を中心とする土地建物賃貸事業、マンション・建売住宅の販売を中心とする不動産開発事業、設計監理事業、請負工事事業等、幅広い事業分野で事業活動を行っております。

各事業分野につきまして、当社及び当社関係会社の営む主な事業内容、当該事業における位置付け、及び事業の種類別セグメントとの関係は次の通りであります。

(1)土地建物賃貸事業

当社グループは土地建物賃貸事業として、所有ビルの賃貸事業を中心に、ビル運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業などを行っております。

ビル賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを主とする当社の単独又は共同所有ビルを直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。
- ・連結子会社である菱和不動産(株)、北陸地所(株)、(株)横浜スカイビル、及び持分法適用会社である(株)東京交通会館、(株)東京流通センター、(株)サンシャインシティは、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社であるバッテリータウン二十一(株)は、複合商業ビル「アクアシティお台場」を建設の上、平成12年3月より賃貸を開始しております。
- ・持分法適用会社である(株)イムズは、福岡における当社ほかの共同所有ビルを賃借の上、転貸しております。
- ・持分法適用会社である京葉土地開発(株)は、商業施設「パット稲毛」を所有し、これを賃貸しております。

ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所ビルマネジメント横浜(株)、(株)菱栄ビルマネジメント、及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー マネジメント(株)は、当社の単独又は共同所有ビル、土地所有者との共同事業ビルほかの運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である(株)メック・ビルマネジメント、丸ノ内建物管理(株)、千代田建物管理(株)、(株)北菱シティサービス、有電ビル管理(株)は、当社の単独又は共同所有ビルの管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である(株)日比谷シティは、当社所有ビルの管理業務及び商店街振興のためのイベントを企画・開催しております。

駐車場事業

- ・連結子会社である丸ノ内駐車場(株)、(株)グランドパーキングセンター、東京ガレーヂ(株)は、駐車場事業を直営にて行うと共に、当社ほかより運營業務を受託しております。
- ・連結子会社である(株)日比谷シティパーキングは、当社ほかより駐車場運營業務を受託しております。

地域冷暖房事業

- ・連結子会社である丸の内熱供給(株)、及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー熱供給(株)、みなとみらい二十一熱供給(株)、池袋地域冷暖房(株)は、各供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

土地建物賃貸事業は土地建物賃貸セグメントに区分しております。

(注)バッテリータウン二十一(株)は、平成12年4月1日(株)アクアシティに社名変更してお

ります。

(2)不動産開発事業

当社グループはマンション、建売住宅等の建設、販売、住宅地、別荘地、業務用地等の造成、販売を行うほか、マンション・住宅の管理、ニュータウンの開発を行っております。

不動産販売事業

- ・当社は、東京都内及び全国各地において、マンション、建売住宅等の建設、販売、住宅地の造成、販売を行っております。

また、別荘地の造成、販売を行っております。

不動産販売代理事業・不動産仲介事業

- ・連結子会社である三菱地所住宅販売(株)は、当社ほかより不動産の販売代理業務を受託するほか、不動産仲介事業等を行っております。

住宅管理事業

- ・連結子会社である(株)泉パークタウンサービス、(株)ダイヤコミュニティーは、当社ほかの供給したマンション・住宅の管理を行っております。

開発事業

- ・当社は、ニュータウンの開発事業を行っております。
- ・持分法適用会社である(株)小樽都市開発公社は、当社と共同でニュータウンの開発事業を行っております。

不動産開発事業のうち、不動産販売事業、住宅管理事業及び開発事業は不動産販売セグメント、不動産販売代理事業及び不動産仲介事業は不動産仲介セグメントに区分しております。

(3)設計監理事業

当社グループは建築・土木工事の設計監理を行っております。

- ・当社は「建築士法」に基づく一級建築士事務所の登録を行い、建築・土木工事の設計監理を行っております。

- ・連結子会社である(株)メック・デザイン・インターナショナルは、「建築士法」に基づく一級建築士事務所の登録を行い、当社の所有ビル、マンション等販売物件の内装工事ほか、建築工事の設計監理等を行っております。

設計監理事業は設計監理セグメントに区分しております。

(4)請負工事事業

当社グループはビルの室内造作工事及び住宅建築工事の請負などを行っております。

- ・当社は「建設業法」に基づく許可を取得し、当社所有ビルの賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。

また、「パートナー事業」として建物の建設等に係る事業受託を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所ホーム(株)は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅「アセットホーム」の受注並びに当社ほかより建売住宅を請負建築しております。

請負工事事業は請負工事セグメントに区分しております。

(5)ホテル事業

当社グループはホテル事業を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しております。

- ・連結子会社である菱栄観光開発(株)、(株)横浜ロイヤルパークホテル、名菱第一開発(株)は、当社より建物を賃借し、ホテルを経営しております。

- ・連結子会社である㈱東北ロイヤルパークホテルは、当社よりホテルの運営業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテル、及び持分法適用会社である㈱岡山国際ホテルは、建物を所有し、ホテルを経営しております。
ホテル事業はその他セグメントに区分しております。

(6)余暇事業

当社グループはゴルフ場の経営等を行っております。

- ・連結子会社である東日本開発㈱は、ゴルフ場を経営しております。
- ・連結子会社である㈱メックアーバンリゾート東北は、当社よりゴルフ場及びテニスクラブの運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である富士スピードウェイ㈱は、自動車レース場を経営しております。
- ・連結子会社である㈱リーヴ・スポーツは、フィットネスクラブを経営しております。
余暇事業はその他セグメントに区分しております。

(7)海外事業

当社グループは海外において土地建物賃貸事業、不動産販売代理事業、不動産仲介事業等を多角的に展開しております。

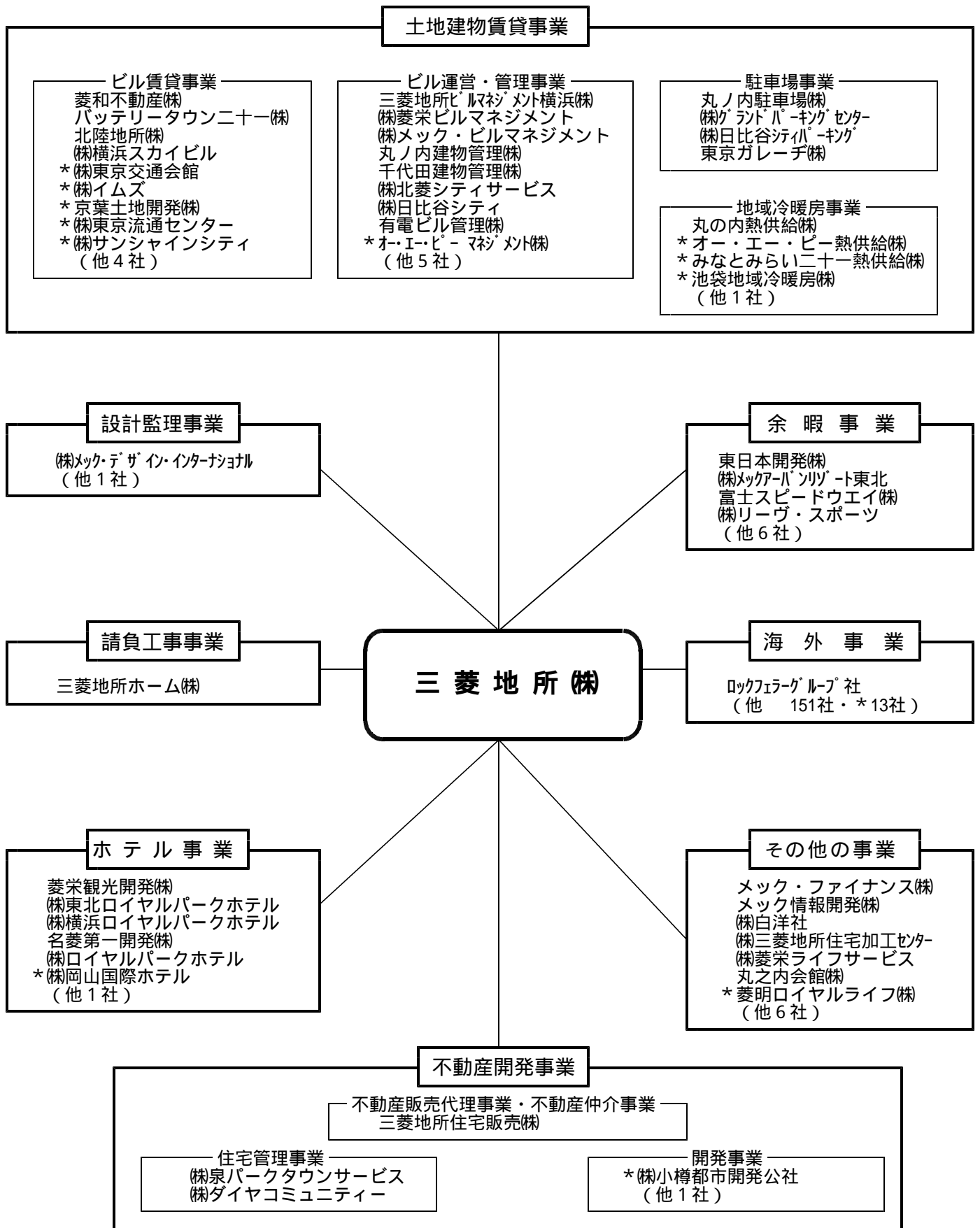
- ・連結子会社であるロックフェラーグループ社及びその子会社151社並びに持分法適用会社13社は、米国ニューヨーク市、同ロサンゼルス市、同ポートランド市、英国ロンドン市ほかにおいてオフィスビルを経営、米国内外で不動産仲介業ほかの事業を行っております。

また、同社は英国ロンドン市ほかにおいてオフィスビルを中心とした複合開発事業を行っております。

海外事業のうち、土地建物賃貸事業は土地建物賃貸セグメント、不動産販売代理事業及び不動産仲介事業は不動産仲介セグメント、その他の事業はその他セグメントに区分しております。

(8)その他の事業

- ・当社は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく登録を行い、不動産の鑑定評価を行っております。
- ・連結子会社であるメック・ファイナンス㈱は、国内関係会社の資金調達及び余資運用業務を行っております。
- ・連結子会社であるメック情報開発㈱は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱白洋社は、当社所有ビル内ほかで煙草、食品等を販売しております。
- ・連結子会社である㈱三菱地所住宅加工センターは、建築資材を製造・加工し、主として三菱地所ホーム㈱に供給しております。
- ・連結子会社である㈱菱栄ライフサービス、及び持分法適用会社である菱明ロイヤルライフ㈱は、当社ほかより建物を賃借し、高齢者向け住宅を経営しております。
- ・連結子会社である丸之内会館㈱は、当社転貸ビル内でレストランを経営しております。
その他の事業はその他セグメントに区分しております。



(参考) : 連結子会社、* : 持分法適用会社

経営方針

(1)会社の経営の基本方針

当社は、21世紀に向けた経営の基本指針として、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」という基本使命と「株主、顧客、取引先、地域社会など様々なステークホルダーとの良好なコミュニケーション」など、8か条にわたる行動原則を定めた「三菱地所行動憲章」を平成9年12月に制定し、クリーンでフェアな事業を推進しております。この基本使命・行動原則の実践により、企業ブランド価値を向上させるとともに、株式会社の責務である企業価値の最大化を実現してまいります。

また当社グループを形成する主要関係会社においても、それぞれの事業分野において、「真に価値ある社会の実現に貢献する」ことを共通の基本使命として独自に「行動憲章」の制定を進めており、当社及びグループ各社がこの「行動憲章」を常に念頭に置きつつ、種々の事業活動に邁進することにより、グループの総合力を高めてまいります。

(2)会社の対処すべき課題

当社グループが対処すべき課題と致しまして、連結経営時代に即したグループビジョンの確立、資産効率の向上、顧客主義の徹底を挙げております。

連結経営時代に即したグループビジョンの確立

連結経営時代に即したグループ経営を行うには、まずそれに見合った体制作りが不可欠です。

そこで当社では、当社グループ全体を事業本部・関係会社一体の業務体制に再編することを目的として、本年4月1日付で、事業本部制導入を中心とする機構改革を実施致しました。これは、各本部長や事業担当役員が権限と責任をもって関係会社も含めた事業戦略を展開する一方で、経営会議をはじめとする本社機能がグループ経営方針等の経営戦略を担うもので、これによりグループ全体の戦略的分権化を図ることを目指しています。

設計監理事業本部につきましては、平成13年4月を目処に分社、独立、また、ホテル事業部門についても本年10月を目処にホテル経営統括会社を設立し、既存会社を含め経営を一本化する予定です。

さらに、資産開発運用事業を戦略事業の一つに位置づけ、ノンアセットビジネスの拡充のため本年4月1日付で「資産開発運用部」を設置致しました。

資産効率の向上

当社グループの基幹事業であるビル賃貸事業は、長期の事業期間と多額の設備投資を要する事業であるため、常に保有資産の効率性を検証し、その向上を図ることが必要と考えております。

そこで当社グループでは、資産効率の向上とリスクマネジメントの観点から、総資産事業利益率（ROA）とインタレストカバレッジレシオ（ICR）を経営指標として採用しており、平成14年度の目標数値として連結ベースで

$$ROA = 3.9\%$$

$$ROA = (\text{営業利益} + \text{受取利息} \cdot \text{配当金}) / \text{総資産}$$

$$ICR = 2.5$$

$$ICR = (\text{営業利益} + \text{受取利息} \cdot \text{配当金}) / \text{支払利息}$$

を目指しています。

顧客主義の徹底

グローバル化・情報化のすすむ市場において、当社グループが競争力を高めて行くには、多様化する顧客ニーズを的確にとらえることが不可欠であり、そのために顧客主義の徹底を図っております。

ここに言う顧客主義とは、単に顧客を大切にするとか顧客の立場に立つという意味のみならず、常に顧客の視点で、顧客の満足度を意識して、提言型の仕事をすすめていくことを意味しています。

当社グループでは、現在、丸の内仲通りの活性化、ビジネスサポート機能の充実等に注力しているほか、「アフタヌーンティー」ブランドの生活提案を取り入れたライフスタイル提案型マンションを供給するなどして、顧客主義の実践に努めています。

(3)会社の利益配分に関する基本方針

当期は、依然として厳しい事業環境下において前期比では減収減益という結果となりましたが、基本である安定的な利益還元の見点を重視し、期末配当金については昨年12月に実施いたしました中間配当金と同額の1株につき4円とし、昨年同様、年間配当金を8円とさせていただき予定であります。

(4)会社の経営管理組織の整備等(コーポレート・ガバナンスの充実)に関する施策

経営の透明性・客観性の確保

当社は独立した地位にある社外取締役1名及び監査役4名(内、社外監査役3名)を、取締役会の構成員とし、経営の透明性・客観性を確保すべく取り組んでおります。また、平成12年4月より監査役室を設置し、監査役監査の充実に努めてまいります。

遵法経営の徹底

「三菱地所行動憲章」制定にあたり、グループ各社を含めた企業倫理の実践全般を担当する「業務監理室」を設置し、当社役員、従業員全員への冊子配布、企業倫理推進委員の任命、幹部社員への研修などを実施しております。今後はグループ各社においても、主要関係会社における「行動憲章」制定をふまえ、当社同様周知徹底を図り、遵法経営を実践してまいります。

経営成績

(1)当期の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の景気対策や在庫調整の進展により昨年前半には最悪期を脱し、年明け以降情報技術関連投資を牽引役に民間設備投資が持ち直すなど、自律的回復に向けた動きが徐々に現れてきましたが、通期では高い失業率や個人消費の低迷により不況色の濃い一年となりました。

当不動産業界においては、住宅市場では価格の低下と政策効果を背景にマンション販売が好調に推移しましたが、オフィスビル市場では都心部において大型新築ビルがほぼ満室になるなど空室率の上昇に一応の歯止めがかかったものの、企業のコスト削減の動きは依然顕著であり、賃料相場の下落傾向が続く厳しい環境にありました。

一方海外では、米国の好景気は依然衰えず、不動産市場は一年を通して活発な動きを見せておりました。

このような事業環境下にありまして、当社グループは、経費の削減、原価の低減に努めると共に、積極的な営業活動を行い鋭意業績の維持伸張を図ってきました。

この結果、当連結会計年度の営業収益は574,396百万円で前連結会計年度に比べ9,137百万円(+1.6%)の増収となりました。一方、営業利益は68,201百万円で前連結会計年度に比べ625百万円(0.9%)の減益、経常利益は31,560百万円で255百万円(0.8%)の減益となりましたが、ほぼ前年並みの水準にあります。なお、経常利益につきましては、前連結会計年度には営業外収益に計上しておりました有価証券売却益(計上金額4,396百万円)を、当期は金額が著しく大きかったため特別利益に計上しており、区分変更による悪化要因の影響を除いた場合、経常利益は4,141百万円の増益となります。

また、当連結会計年度は固定資産売却益50,311百万円、有価証券売却益18,009百万円、合計68,320百万円を特別利益に計上し、たな卸資産評価損32,614百万円、固定資産売却損8,802百万円、固定資産除却関連損6,237百万円、関係会社支援損2,833百万円、関係会社整理損4,181百万円、及び適格年金過去勤務債務償却額8,664百万円、合計63,332百万円を特別損失に計上した結果、税金等調整前当期純利益は36,548百万円で4,732百万円(+14.9%)の増益となりましたが、当連結会計年度より税効果会計を適用し、法人税等調整額を7,531百万円計上したことにより、当期純利益は18,421百万円と3,905百万円(-17.5%)の減益となりました。

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

なお、前連結会計年度は、不動産仲介事業を不動産販売事業に含めておりましたが、以下

の業績は前連結会計年度について仲介事業と販売事業を分割した金額を前提に記載しております。

(a)土地建物賃貸事業

土地建物賃貸事業は、当社において花京院スクエア、山王パークタワー等が新規稼働致しましたが、貸付異動や千代田ビルディングを売却したこと等が大きな減収要因となり、また海外においては営業収益はほぼ前年度並であったものの、円高(期中平均レート 前連結会計年度131.05円/ドル、当連結会計年度113.98円/ドル)の影響で円換算額が減少したことにより、営業収益は293,911百万円で前連結会計年度に比べ9,162百万円(3.0%)の減収、営業利益は82,728百万円で5,112百万円(5.8%)の減益となりました。

(b)不動産販売事業

不動産販売事業は、住宅減税、低金利等の政策効果もあり、当社においてマンション等の販売は好調に推移致しましたが、前連結会計年度において大型の業務用地の販売が売上に計上されたこともあり、営業収益は90,726百万円で2,210百万円(2.4%)の減収、営業損失は1,671百万円で993百万円の減益となりました。

(c)不動産仲介事業

不動産仲介事業は、米国における好景気に支えられてCushman & Wakefield社において取扱高を大きく増加させ、また国内においても三菱地所住宅販売(株)が取扱高を増加させた結果、収益は大きく増加致しましたが、円高により円換算額が減少したことにより、結果として営業収益は77,958百万円で12,484百万円(+19.1%)の増収、営業利益は5,120百万円で24百万円(0.5%)の減益となりました。

(d)設計監理事業

設計監理事業は、当社において山王パークタワー建築工事等多くの設計監理を実施した結果、営業収益は17,680百万円で5,229百万円(+42.0%)の増収、営業利益は1,435百万円で1,039百万円(+262.1%)の増益となりました。

(e)請負工事事業

請負工事事業は、三菱地所ホーム(株)において、住宅減税、低金利の持続による住宅市況の好況により、注文住宅の受注が伸びた結果、営業収益は55,851百万円で7,171百万円(+14.7%)の増収、営業利益は1,571百万円で2,229百万円の増益となりました。

(f)その他事業

その他事業は、主に(株)横浜ロイヤルパークホテル、(株)ロイヤルパークホテル等のホテル会社において、長期にわたる不況の影響による厳しい経営環境の下、営業収益は横這いだったものの、厳しいコスト管理の実施等により、営業利益を改善させております。この結果、当連結会計年度の営業収益は57,574百万円で449百万円(+0.8%)増加し、営業損失は2,482百万円改善したものの2,314百万円の損失となりました。なお、当連結会計年度においては、(株)鬼首高原開発を清算しスキー場事業から撤退しております。

(2)次期の見通し

今後のわが国経済は、設備投資を中心とする民間需要が息切れし始めた公的需要を補い、緩やかながらも回復基調に向かうと予測されますが、個人消費の低迷が続くと見込まれることから、本格的な回復にはなお時間を要するものと思われれます。

今後も厳しい経営環境が継続すると予想されますが、当社グループにおいては、土地建物賃貸事業では、丸ビル街区をはじめとする再開発や既存ビルのリニューアル、情報化対応など、あらゆる方策を講じて丸の内を中心に商品の魅力を高めることに努め、住宅開発事業やその他の事業においては、機動的な事業展開と顧客ニーズを的確に捉える商品企画力の充実等により、競争力の強化に努めてまいります。

なお、次期の業績につきましては、連結営業収益5,920億円、経常利益345億円、当期純利益150億円を見込んでおります。

比較連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (12/3/31現在)		前連結会計年度 (11/3/31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	(2,285,771)	%	(2,283,773)	%	(1,997)	0.1
<u>流動資産</u>	(502,435)	22.0	(493,773)	21.6	(8,662)	1.8
現金預金	74,581		70,524		4,056	
受取手形及び営業未収入金	49,274		44,316		4,957	
有価証券	87,585		97,235		9,650	
たな卸資産	235,297		259,738		24,441	
繰延税金資産	35,298		-		35,298	
その他の流動資産	25,142		29,562		4,419	
貸倒引当金	4,744		7,604		2,860	
<u>固定資産</u>	(1,783,335)	78.0	(1,782,129)	78.0	(1,206)	0.1
<u>有形固定資産</u>	(1,569,302)	68.6	(1,563,678)	68.5	(5,624)	0.4
建物及び構築物	812,367		807,450		4,917	
機械装置及び運搬具	18,447		18,310		137	
土地	693,206		691,573		1,633	
建設仮勘定	31,459		32,472		1,012	
その他の有形固定資産	13,821		13,872		51	
<u>無形固定資産</u>	(54,523)	2.4	(55,919)	2.4	(1,396)	2.5
連結調整勘定	14,320		17,323		3,002	
その他の無形固定資産	40,202		38,596		1,606	
<u>投資その他の資産</u>	(159,509)	7.0	(162,531)	7.1	(3,021)	1.9
投資有価証券	31,043		30,789		253	
長期貸付金	1,485		1,655		169	
繰延税金資産	327		-		327	
その他の投資	126,925		130,107		3,182	
貸倒引当金	271		20		251	
<u>為替換算調整勘定</u>	(-)	-	(7,870)	0.4	(7,870)	100.0
資 産 合 計	2,285,771	100.0	2,283,773	100.0	1,997	0.1

(注) 百万円未満は切捨表示

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (12/3/31現在)		前連結会計年度 (11/3/31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
		%		%		%
(負債の部)	(1,815,201)	79.4	(1,794,862)	78.6	(20,339)	1.1
<u>流 動 負 債</u>	(345,416)	15.1	(363,137)	15.9	(17,721)	4.9
支払手形及び営業未払金	57,285		52,712		4,573	
短期借入金	101,226		149,540		48,314	
未払法人税等	3,171		3,231		59	
繰延税金負債	44		-		44	
その他の流動負債	183,687		157,654		26,033	
<u>固 定 負 債</u>	(1,469,784)	64.3	(1,431,724)	62.7	(38,060)	2.7
社 債	666,538		687,586		21,048	
長期借入金	369,659		369,823		164	
受入敷金保証金	296,934		297,807		873	
繰延税金負債	61,699		-		61,699	
退職給与引当金	29,356		30,047		690	
役員退職引当金	4,695		4,584		110	
長期納税引当金	-		43		43	
その他の固定負債	40,902		41,830		928	
(少数株主持分)	(29,838)	1.3	(29,337)	1.3	(500)	1.7
<u>少 数 株 主 持 分</u>	29,838		29,337		500	
(資本の部)	(440,730)	19.3	(459,573)	20.1	(18,842)	4.1
<u>資 本 金</u>	86,534		86,534		-	
<u>資 本 準 備 金</u>	115,194		115,194		-	
<u>連 結 剰 余 金</u>	254,871		257,853		2,982	
<u>為替換算調整勘定</u>	15,859		-		15,859	
<u>自 己 株 式</u>	9		9		0	
負債、少数株主持分及び資本合計	2,285,771	100.0	2,283,773	100.0	1,997	0.1

(注) 百万円未満は切捨表示

比較連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (11/4/1 ~ 12/3/31)		前連結会計年度 (10/4/1 ~ 11/3/31)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
営業収益	(574,396)	%	(565,259)	%	(9,137)	%
土地建物賃貸収益	287,520	(100.0)	296,480	(100.0)	8,959	1.6
不動産販売収益	90,314	50.1	155,408	52.4	65,094	
不動産仲介収益	75,067	15.7	-	-	75,067	
設計監理収益	15,632	13.1	11,822	-	3,810	
請負工事収益	52,498	2.7	47,467	2.1	5,030	
その他の営業収益	53,363	9.1	54,081	8.4	717	
営業費用	(506,194)	9.3	(496,431)	9.6	(9,763)	
営業原価	463,708		438,171		25,536	
販売費及び一般管理費	42,486		58,259		15,773	
営業利益	68,201	11.9	68,827	12.2	625	0.9
営業外収益	(9,252)		(13,112)		(3,859)	
受取利息	1,584		2,398		814	
受取配当金	2,725		2,313		411	
持分法投資利益	1,689		511		1,177	
その他の営業外収益	3,253		7,888		4,634	
営業外費用	(45,894)		(50,124)		(4,230)	
支払利息	40,317		44,348		4,030	
その他の営業外費用	5,576		5,775		199	
経常利益	31,560	5.5	31,816	5.6	255	0.8
特別利益	(68,320)		(-)		(68,320)	
固定資産売却益	50,311		-		50,311	
有価証券売却益	18,009		-		18,009	
特別損失	(63,332)		(-)		(63,332)	
たな卸資産評価損	32,614		-		32,614	
固定資産売却損	8,802		-		8,802	
固定資産除却関連損	6,237		-		6,237	
関係会社支援損	2,833		-		2,833	
関係会社整理損	4,181		-		4,181	
適格年金過去勤労債務償却額	8,664		-		8,664	
税金等調整前当期純利益	36,548		31,816		4,732	14.9
法人税、住民税及び事業税	8,887		7,941		945	
法人税等調整額	7,531		-		7,531	
長期納税引当金繰入額	-		5		5	
長期納税引当金取崩額	-		3		3	
少数株主損益	1,709		1,545		163	
当期純利益	18,421	3.2	22,326	3.9	3,905	17.5

(注) 1. 百分比欄の は売上高利益率を示しております。

2. 百万円未満は切捨表示

比較連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (11/4/1~12/3/31)	前連結会計年度 (10/4/1~11/3/31)	増 減	
	金 額	金 額	金 額	前期比
連結剰余金期首残高	257,853	252,336	5,516	2.2
その他の剰余金期首残高	-	230,702	230,702	
利益準備金期首残高	-	21,633	21,633	
過年度税効果調整額	10,830	-	10,830	-
連結剰余金増加高	4	8,965	8,961	100.0
合併に伴う連結剰余金増加高	4	-	4	
連結子会社増加による増加高	-	1,122	1,122	
持分法会社増加による増加高	-	7,843	7,843	
連結剰余金減少高	10,577	25,775	15,198	59.0
連結子会社増加による減少高	-	7,027	7,027	
持分法会社増加による減少高	-	8,173	8,173	
配当金	10,393	10,393	0	
役員賞与	183	181	2	
(うち監査役分)	(18)	(18)	(0)	
当期純利益	18,421	22,326	3,905	17.5
連結剰余金期末残高	254,871	257,853	2,982	1.2

(注) 百万円未満は切捨表示

H11年度/連結キャッシュフロー計算書

(百万円)

税金等調整前当期純利益	36,548
減価償却費	62,703
有形固定資産除売却損益	-37,407
有価証券売却損益	-18,012
有価証券評価損	2,166
たな卸資産評価損	32,614
社債発行費	241
連結調整勘定償却額	1,464
持分法による投資損益	-1,689
引当金の増減額	-2,431
受取利息及び受取配当金	-4,309
支払利息	40,317
為替差損益	61
売上債権の増減額	-8,267
たな卸資産の増減額	398
前渡金の増減額	2,311
差入敷金保証金の増減額	958
仕入債務の増減額	12,000
未払消費税等の増減額	-1,685
受入敷金保証金の増減額	-893
その他	979
役員賞与の支払額	-183
小計	117,888
利息及び配当金の受取額	3,949
利息の支払額	-40,706
法人税等の支払額	-8,729
営業活動によるキャッシュフロー	72,401
定期預金の払戻	1,710
定期預金の預入	-895
有価証券の売却	24,183
有価証券の取得	-2,938
有形固定資産の売却	68,866
有形固定資産の取得	-102,160
投資有価証券の売却	1,950
投資有価証券の取得	-1,529
借地権の売却	503
借地権の取得	-2,581
短期貸付金の回収	1,621
短期貸付金の実行	-457
長期貸付金の回収	115
投資活動によるキャッシュフロー	-11,611
短期借入れによる収入	136,572
短期借入金の返済	-131,282
コマーシャルペーパー純増減額	-17,000
長期借入れによる収入	77,508
長期借入金の返済	-120,770
社債の発行による収入	62,929
社債の償還による支出	-55,619
少数株主への株式発行による収入	785
自己株式純増減額	-3
配当金の支払い	-10,393
少数株主への配当金の支払い	-58
財務活動によるキャッシュフロー	-57,331
現金及び現金同等物の換算差額	-3,744
現金及び現金同等物の減少額	-285
合併による現金及び現金同等物の増加額	47
現金及び現金同等物期首残高	86,695
現金及び現金同等物期末残高	86,457

連結財務諸表作成のための基本となる事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 189社

主要な連結子会社名は、企業集団の状況に記載しているため省略しております。なお、Fiftieth Broadway Corporationを重要性が増加したことにより持分法適用から連結に変更し、このほか8社を新規設立により連結の範囲に含めており、一方、(株)鬼首高原開発ほか9社は会社清算により、また、メックパーキング横浜(株)は連結子会社である三菱地所ビルマネジメント横浜(株)に吸収合併したことにより連結の範囲から除いております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社は(株)メック・ヒューマンリソースであります。非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用非連結子会社の数 5社

そのうち主要な子会社はM&M Oregon Associatesであります。なお、Fiftieth Broadway Corporationを当期より持分法適用から連結に変更し、またこのほか1社を解散により持分法適用の範囲から除いております。

(2) 持分法適用関連会社の数 20社

そのうち主要な関連会社は(株)東京交通会館、(株)東京流通センター、(株)サンシャインシティであります。なお、MORGAN-MITSUBISHI DEVELOPMENT CO.を解散により持分法適用の範囲から除いております。

(3) 主要な持分法非適用会社の名称等

主要な持分法非適用子会社は(株)メック・ヒューマンリソース、主要な持分法非適用関連会社は(株)丸ノ内ホテルであります。これらはいずれも小規模であり、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

(4) その他

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社150社の決算日は12月31日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

取引所の相場のある有価証券

主として移動平均法による低価法(洗替え方式)

その他の有価証券

移動平均法による原価法

たな卸資産

主として個別法による原価法

(追加情報)

なお、平成12年3月末に保有する販売用不動産、仕掛不動産及び開発用不動産のうち、時価が著しく下落し、取得価額まで回復する見込みがないと認められるものについて評価減を実施し、帳簿価額を時価まで切り下げております。

固定資産

米国の連結子会社は、価値が著しく下落し、回復する見込みがないと判断される固定資産について時価を付しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当社及び国内連結子会社は主として定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法

在外連結子会社は定額法

無形固定資産 定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間(主として5年)に基づく定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

当社及び国内連結子会社は、法人税法の規定による限度額(実績繰入率)のほか、債権の回収可能性を個別に検討して計上しており、在外連結子会社は、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。

退職給与引当金

主として期末自己都合要支給額の100%を計上しております。

役員退職引当金

当社は、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

長期納税引当金

(追加情報)

税効果会計の適用に伴い、繰延税金負債に統合致しました。

(4)重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(5)適格退職年金制度

当社及び連結子会社16社が適格退職年金制度を採用しております。また、在外連結子会社であるロックフェラーグループ社は外部拠出による確定給付型年金制度を採用しております。

(6)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期の費用として処理しております。

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価につきましては、全面時価評価法を採用しております。

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却につきましては、5年間及び25年間の均等償却を行っております。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基いて作成しております。

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、以下のものを対象としております。

手許現金

随時引き出し可能な預金

容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

連結財務諸表作成のための基本となる事項の変更

1. 適格退職年金の過去勤務債務の償却年数の変更

当社における適格退職年金の過去勤務債務については、従来掛金拠出時の費用として処理しておりましたが、年金資産の運用環境の低迷が続く中、当年度期首における年金の財政再計算に際して財政の健全化を図るべく予定利率の引き下げを行った結果、過去勤務債務の額が増大したため、財務体質の健全性を保つべく、当連結会計年度から未払いの過去勤務債務全額を未払金に計上し、発生時に費用処理する方法に変更致しました。この変更により、当年度期首における当社の過年度分の過去勤務債務8,664百万円を特別損失として計上しております。この結果、従来の方法に比べ、販売費及び一般管理費が1,764百万円減少、営業利益及び経常利益は同額増加し、また税金等調整前当期純利益は6,899百万円減少しております。なお、セグメント情報に与える影響は、セグメント情報の欄に記載しております。

2. ホテル子会社の営業費用の区分の変更

連結子会社のうち、ホテル業を営む会社については、ホテル業界の経理処理の慣行に従い、従来、事業に直接かかわる人員の人件費、業務委託費、水道光熱費等の直接経費を販売費及び一般管理費に区分しておりましたが、ホテル業以外の業態との整合性、連結財務諸表としての親子会社間の経理処理の統一性を考慮し、当連結会計年度より直接経費については営業原価に区分することに変更致しました。この変更により、従来の方法に比べ、営業原価(その他の営業費用)が13,503百万円増加し、販売費及び一般管理費が同額減少、その結果、営業総利益の額が同額減少しております。

表示方法の変更

1. 不動産仲介収益及びその原価は、前連結会計年度まで不動産販売収益及び原価に含めて表示しておりましたが、その金額の重要性が増してきたことから、当連結会計年度より不動産仲介収益及び費用として独立して表示することに変更致しました。なお、前連結会計年度の不動産販売収益及び原価に含まれる不動産仲介収益及び費用は以下の通りであります。

不動産仲介収益 63,138百万円

不動産仲介費用 56,829百万円

2. サブリースビル等賃借している建物内に所有する内部造作等の資産は、前期まで「その他の有形固定資産」に表示しており

ましたが、当期より「建物及び構築物」に含めて表示することに変更致しました。これにより、「建物及び構築物」が916百万円増加し、「その他の有形固定資産」が同額減少しております。

(追加情報)

(連結貸借対照表)

1. 為替換算調整勘定は、前連結会計年度までは資産の部または負債の部に記載しておりましたが、平成12年3月13日に改正された連結財務諸表規則第42条第6項を改正附則第2項の規定により早期適用し、当連結会計年度より資本の部に記載することに変更致しました。これにより、資産の部及び資本の部がそれぞれ15,859百万円減少しております。なお、セグメント情報に与える影響は、セグメント情報の欄に記載しております。

2. 当連結会計年度末における連結有利子負債の科目ごとの内訳は以下の通りであります。

短期借入金	101,226百万円
(1年以内に返済予定の長期借入金含む)	
その他の流動負債	82,399百万円
(コマーシャルペーパー及び1年以内に償還予定の社債)	
社債	666,538百万円
長期借入金	369,659百万円
合計	1,219,822百万円

3. 当連結会計年度末において、借地権は「その他の無形固定資産」に36,959百万円、差入敷金保証金は「その他の投資」に75,382百万円含まれております。

(連結損益計算書)

1. 「有価証券売却益」は営業外収益に計上しておりましたが、当期はその金額が著しく大きく、従来通り営業外収益に計上した場合、経常利益を大きく歪めるものと判断されたため、当期は特別利益に計上しております。

(税効果会計)

1. 財務諸表等規則の改正により、当連結会計年度より税効果会計を適用しております。これにより、税効果会計を適用しない場合に比べ、流動資産35,298百万円、固定資産327百万円、流動負債44百万円及び固定負債61,699百万円が増加するとともに、当期純利益は7,531百万円減少し、連結剰余金期末残高は18,361百万円減少しております。なお、セグメント情報に与える影響は、セグメント情報の欄に記載しております。

2. 外貨建社債の長期為替予約に伴う為替予約差額に対する将来納付見込みの法人税、住民税及び事業税相当額として前期まで固定負債に計上していた「長期納税引当金」及び「長期納税引当金繰入額」は、税効果会計の適用に伴いそれぞれ「繰延税金負債」、「法人税等調整額」に統合致しました。

(ソフトウェア)

1. 前期まで投資その他の資産(「その他の投資」)に含めていたソフトウェアについては、「研究開発費及びソフトウェアの会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第12号 平成11年3月31日)の規定により、無形固定資産(「その他の無形固定資産」)に表示を変更しております。なお、減価償却の方法については、利用可能見積期間(主として5年)に基づく定額法によっております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

1. 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額

投資有価証券(株式)	21,427百万円
その他の投資(出資金)	2,820百万円

2. 担保に供している資産及び担保を付している債務

(1) 担保に供している資産

現金及び預金	20百万円
建物及び構築物	145,898百万円
機械装置及び運搬具	6,755百万円
土地	22,110百万円
その他の有形固定資産	10百万円
その他の投資	377百万円
計	175,172百万円

(2)担保を付している債務

短期借入金	10,570百万円
長期借入金	98,504百万円
その他の固定負債	6,000百万円
計	115,075百万円

(3)企業担保権の設定

担保附社債信託法に基づき、当社が発行している普通社債(第15回)35,000百万円に対し第1順位、同(第17回)50,000百万円に対し第2順位、同(第19回)100,000百万円に対し第3順位の企業担保権が設定されております。

3.偶発債務

(1)保証債務等

下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。

(関係会社)

チェルシージャパン(株) 480百万円

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者 102百万円

ゴルフ会員権ローン適用購入者 202百万円

従業員(住宅取得資金) 1,702百万円

(株)大空リサイクルセンター 500百万円

(株)三國商事 105百万円

(株)アントニオ 33百万円

合計 3,126百万円

(2)社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

当社が発行している下記の社債については、下記金融機関との間に債務の履行引受契約を締結し、社債の償還に必要な金額を同金融機関に支払い、履行すべき債務を譲渡しました。従って、連結貸借対照表の負債の部には当該譲渡金額は表示しておりませんが、社債権者に対する社債償還義務は社債償還完了時迄存続します。

銘柄	債務の履行引受 金融機関	契約締結日	期末残高
2001年 満期円建 普通社債	Bank of Tokyo- Mitsubishi(Belgium) S.A.	平成 6年9月20日	百万円 10,000
	Mitsubishi Trust Finance(Asia),Ltd.	6年9月20日	10,000
	日本長期信用銀行	6年9月20日	10,000
2002年 満期円建 普通社債	三菱信託銀行	9年2月28日	40,000
	東京三菱銀行	9年2月28日	10,000
2001年 満期円建 普通社債	東京三菱銀行	9年2月28日	10,000
	日本興業銀行	9年2月28日	5,000
	日本長期信用銀行	9年2月28日	5,000

(連結損益計算書関係)

1. 販売費及び一般管理費の主要な費目

従業員給料手当	12,020百万円
広告宣伝費	5,215百万円
退職給与引当金繰入額	565百万円
貸倒引当金繰入額	489百万円
役員退職引当金繰入額	301百万円

2. 固定資産売却益の内訳

土地	12百万円
建物	1,120百万円
借地権	47,535百万円
小計	48,668百万円

なお、このほかに在外子会社の固定資産売却益が1,643百万円ありますが、これらについては、契約書上売却益の金額を科目別に区分することは困難なため、内訳を記載しておりません。

3. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産	18,903百万円
仕掛不動産	9,425百万円
開発用不動産	4,286百万円

4. 固定資産売却損の内訳

土地	8,104百万円
建物	697百万円

5. 固定資産除却関連損6,237百万円は、永楽ビルディング建替に係る損失であります。

6. 関係会社支援損は、持分法適用会社である菱明ロイヤルライフ㈱に対する支援損2,833百万円であります。

7. 関係会社整理損4,181百万円は、連結子会社であった㈱鬼首高原開発の整理に伴う損失であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

現金及び預金勘定	74,581百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	887百万円
取得日から満期または償還 までの期間が3か月以内の有価証券	12,762百万円
現金及び現金同等物	86,457百万円

2. 重要な非資金取引の内容

当連結会計年度に合併した錦パークビル住宅㈱より引き継いだ資産及び負債の内訳は次の通りであります。

固定資産	700百万円
流動負債	6百万円
固定負債	727百万円

(リース取引関係)

1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

(借主側)

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
	百万円	百万円	百万円
建 物	1,360	887	473
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	314	177	137
そ の 他	7,189	4,034	3,155
合 計	8,864	5,098	3,766

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の期末残高等に占める割合が低い場合、支払利子込み法により算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額

1年内	1,617百万円
1年超	2,148百万円
合 計	3,766百万円

(3) 支払リース料及び減価償却費相当額

支払リース料	1,750百万円
減価償却費相当額	1,750百万円

(4) 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の期末残高等に占める割合が低い場合、支払利子込み法により算定しております。

(5) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

未経過リース料

1年内	2,314百万円
1年超	15,703百万円
合 計	18,017百万円

(貸主側)

未経過リース料

1年内	21,450百万円
1年超	261,769百万円
合 計	283,219百万円

税効果会計関係

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

繰延税金資産

税務上の繰越欠損金	50,975百万円
退職給与引当金損金算入限度超過額	6,684百万円
役員退職引当金	2,015百万円
適格年金過去勤務債務償却額	2,906百万円
たな卸資産評価損	13,714百万円
固定資産評価損	9,823百万円
その他	8,209百万円
<hr/>	
繰延税金資産小計	94,330百万円
評価性引当額	28,293百万円
<hr/>	
繰延税金資産合計	66,037百万円

繰延税金負債

固定資産圧縮積立金	51,419百万円
固定資産評価益	35,249百万円
その他	5,487百万円
<hr/>	
繰延税金負債合計	92,155百万円
繰延税金の純額(負債)	26,118百万円

2. 法定実効税率と税効果適用後の法人税等の負担率の差異の内訳

当社の法定実効税率	42.05%
(調整)	
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.78%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.18%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	1.65%
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	1.32%
その他	0.24%
<hr/>	
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	44.92%

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)

(単位 百万円)

	土地建 物賃貸	不動産 販売	設計 監理	請負 工事	その他	計	消去又 は全社	連結
営業収益及び営業損益								
(1)外部顧客に対する営業収益	296,480	155,408	11,822	47,467	54,081	565,259	-	565,259
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	6,593	590	629	1,212	3,043	12,069	(12,069)	-
計	303,074	155,998	12,451	48,680	57,125	577,328	(12,069)	565,259
営業費用	215,232	151,531	12,054	49,338	61,921	490,079	6,352	496,431
営業利益	87,841	4,466	396	658	4,796	87,249	(18,422)	68,827
資産、減価償却費、及び資本的支出								
資産	1,662,684	309,239	13,035	20,943	91,490	2,097,392	186,380	2,283,773
減価償却費	52,447	1,447	6	328	3,745	57,976	420	58,397
資本的支出	145,115	3,220	10	131	1,363	149,842	484	150,326

(注) 1. 事業区分の方法 連結損益計算書の収益集計区分に準じております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

土地建物賃貸	土地、建物等の賃貸及び管理運営
不動産販売	住宅、マンション等の建設、分譲、仲介、斡旋
設計監理	建築及び土木の設計、監理
請負工事	建築及び土木の請負
その他	その他不動産の鑑定、ホテル及び観光・娯楽施設の管理運営

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、18,666百万円であります。その主なものは連結財務諸表提出会社本社の一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、202,915百万円であります。その主なものは連結財務諸表提出会社本社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び一般管理部門に係る資産等であります。

5. 会計処理基準等の変更

「連結財務諸表作成のための基本となる事項」4(2)(3)に記載の通り、平成10年度の税制改正に伴い会計処理基準を変更(新規取得建物(建物附属設備を除く)について定額法を採用し、あわせて耐用年数を短縮、貸倒引当金の計上基準を法定繰入率から実績繰入率に変更)し、また「追加情報」に記載の通り、事業税の表示区分を変更しております。これらの変更に伴い、前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、営業利益については、土地建物賃貸事業3,100百万円、不動産販売事業134百万円、設計監理事業3百万円、請負工事業22百万円、その他事業141百万円それぞれ少なく計上され、資産については、土地建物賃貸事業3,199百万円、不動産販売事業137百万円、設計監理事業3百万円、請負工事業22百万円、その他事業148百万円それぞれ少なく計上され、また、減価償却費は土地建物賃貸事業3,150百万円、不動産販売事業4百万円、その他事業151百万円それぞれ多く計上されております。

当連結会計年度(自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)

(単位 百万円)

	土地建 物賃貸	不動産 販売	不動産 仲介	設計 監理	請負 工事	その他	計	消去又 は全社	連結
営業収益及び営業損益									
(1)外部顧客に対する営業収益	287,520	90,314	75,067	15,632	52,498	53,363	574,396	-	574,396
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	6,390	412	2,891	2,048	3,353	4,210	19,307	(19,307)	-
計	293,911	90,726	77,958	17,680	55,851	57,574	593,703	(19,307)	574,396
営業費用	211,183	92,398	72,837	16,245	54,280	59,889	506,834	(639)	506,194
営業利益	82,728	1,671	5,120	1,435	1,571	2,314	86,869	(18,667)	68,201
資産、減価償却費、及び資本的支出									
資産	1,689,439	239,333	58,074	12,137	26,317	103,532	2,128,834	156,936	2,285,771
減価償却費	56,661	305	1,123	6	126	4,057	62,279	423	62,703
資本的支出	105,316	518	2,250	80	244	1,957	110,368	1,044	111,412

(注) 1. 事業区分の方法 連結損益計算書の収益集計区分に準じております。

2. 各事業区分に属する主要な内容

土地建物賃貸	土地、建物等の賃貸及び管理運営
不動産販売	住宅、マンション等の建設、分譲
不動産仲介	住宅、マンション等の販売代理、仲介、斡旋、オフィス等の仲介、斡旋
設計監理	建築及び土木の設計、監理
請負工事	建築及び土木の請負
その他	不動産の鑑定、ホテル及び観光・娯楽施設の管理運営、通信事業、等

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、18,025百万円であります。その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、193,692百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

5. 会計処理基準等の変更

(1)「連結財務諸表作成のための基本となる事項の変更」欄に記載の通り、当社における適格年金の過去勤務債務の処理方法を発生時に一括費用処理する方法に変更致しました。

この変更により、前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、消去又は全社及び連結の営業費用が1,764百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

(2)「追加情報」欄に記載の通り、為替換算調整勘定は、前連結会計年度までは資産の部または負債の部に記載しておりましたが、平成12年3月13日に改正された連結財務諸表規則第42条第6項を改正附則第2項の規定により早期適用し、当連結会計年度より資本の部に記載することに変更致しました。この変更により、前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、消去又は全社及び連結の資産の額が15,859百万円減少しております。

(3)「追加情報」欄に記載の通り、当連結会計年度より税効果会計を適用しております。これにより、税効果会計を適用しない場合に比べ、資産について、土地建物賃貸事業は464百万円、不動産販売事業は24百万円、設計監理事業は157百万円、その他事業は158百万円、消去及び全社は34,820百万円、連結は35,625百万円、それぞれ金額が増加しております。

6. 事業区分の方法の変更

事業区分の方法については、従来、不動産仲介事業を不動産販売事業に含めて表示しておりましたが、主に国外において不動産仲介事業を大きく拡大しており不動産仲介事業の占める割合が増加してきていること、不動産仲介事業にはオフィススペースの仲介等不動産販売事業とは直接関係のない事業が含まれており、両者を区別して表示した方が、より適切で事業の実態を反映したセグメント区分となること、から、当連結会計年度より不動産仲介事業を独立セグメントとして表示することに变更致しました。

前連結会計年度のセグメント情報を、当連結会計年度の事業区分の方法により区分すると以下の通りとなります。

前連結会計年度(自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)

(単位 百万円)

	土地建 物賃貸	不動産 販売	不動産 仲介	設計 監理	請負 工事	その他	計	消去又 は全社	連結
.営業収益及び営業損益									
(1)外部顧客に対する営業収益	296,480	92,270	63,138	11,822	47,467	54,081	565,259	-	565,259
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	6,593	666	2,336	629	1,212	3,043	14,482	(14,482)	-
計	303,074	92,936	65,474	12,451	48,680	57,125	579,741	(14,482)	565,259
営業費用	215,232	93,615	60,328	12,054	49,338	61,921	492,491	3,940	496,431
営業利益	87,841	678	5,145	396	658	4,796	87,249	(18,422)	68,827
.資産、減価償却費、及び資本的支出									
資産	1,662,684	262,698	47,335	13,035	20,943	91,490	2,098,187	185,585	2,283,773
減価償却費	52,447	318	1,129	6	328	3,745	57,976	420	58,397
資本的支出	145,115	381	2,839	10	131	1,363	149,842	484	150,326

2. 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成10年4月1日 至 平成11年3月31日)

(単位 百万円)

	日本	米国	その他の地域	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益						
(1)外部顧客に対する営業収益	463,207	96,639	5,411	565,259	-	565,259
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	20	242	21	283	(283)	-
計	463,228	96,881	5,433	565,543	(283)	565,259
営業費用	391,399	82,704	5,441	479,545	16,886	496,431
営業利益	71,828	14,177	8	85,997	(17,170)	68,827
資産	1,838,826	223,955	18,124	2,080,906	202,866	2,283,773

- (注) 1. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、18,666百万円であります。その主なものは連結財務諸表提出会社本社の一般管理部門に係る費用であります。
2. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、202,915百万円であります。その主なものは連結財務諸表提出会社本社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び一般管理部門に係る資産等であります。
3. 会計処理基準等の変更
「連結財務諸表作成のための基本となる事項」4(2)(3)に記載の通り、平成10年度の税制改正に伴い会計処理基準を変更(新規取得建物(建物附属設備を除く)について定額法を採用し、あわせて耐用年数を短縮、貸倒引当金の計上基準を法定繰入率から実績繰入率に変更)し、また「追加情報」に記載の通り、事業税の表示区分を変更しております。これらの変更に伴い、前連結会計年度と同一の基準によった場合に比べ、日本セグメントについて営業利益は3,401百万円、資産は3,511百万円少なく計上されております。

当連結会計年度(自 平成11年4月1日 至 平成12年3月31日)

(単位 百万円)

	日本	米国	その他の地域	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益						
(1)外部顧客に対する営業収益	466,192	92,889	15,314	574,396	-	574,396
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	961	259	209	1,430	(1,430)	-
計	467,153	93,149	15,524	575,826	(1,430)	574,396
営業費用	395,023	79,845	14,224	489,093	17,101	506,194
営業利益	72,130	13,303	1,299	86,733	(18,531)	68,201
資産	1,870,283	218,721	17,957	2,106,962	178,808	2,285,771

- (注) 1. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、18,025百万円であります。その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。
2. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は、193,692百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等あります。
3. 会計処理基準等の変更
(1)「連結財務諸表作成のための基本となる事項の変更」欄に記載の通り、当社における適格年金の過去勤務債務の処理方法を発生時に一括費用処理する方法に変更致しました。
この変更により、前事業年度と同一の基準によった場合に比べ、消去又は全社及び連結の営業費用が1,764百万円減少し、営業利益が同額増加しております。
- (2)「追加情報」欄に記載の通り、為替換算調整勘定は、前連結会計年度までは資産の部または負債の部に記載しておりましたが、平成12年3月13日に改正された連結財務諸表規則第42条第6項を改正附則第2項の規定により早期適用し、当連結会計年度より資本の部に記載することに変更致しました。この変更により、前事業年度と同一の基準によった場合に比べ、消去又は全社及び連結の資産の額が15,859百万円減少しております。
- (3)「追加情報」欄に記載の通り、当連結会計年度より税効果会計を適用しております。これにより、税効果会計を適用しない場合に比べ、資産について、日本セグメントは805百万円、消去及び全社は34,820百万円、連結は35,625百万円、それぞれ金額が増加しております。

3. 海外営業収益

前連結会計年度(自平成10年4月1日・至平成11年3月31日)

(単位 百万円)

	米国	その他の地域	計
・ 海 外 営 業 収 益	96,178	5,860	102,038
・ 連 結 営 業 収 益			565,259
・ 連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	17.0	1.0	18.1

(注)海外営業収益は、連結子会社の本邦以外の国又は地域における営業収益であります。

当連結会計年度(自平成11年4月1日・至平成12年3月31日)

(単位 百万円)

	米国	その他の地域	計
・ 海 外 営 業 収 益	98,963	15,342	114,306
・ 連 結 営 業 収 益			574,396
・ 連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	17.2	2.7	19.9

(注)海外営業収益は、連結子会社の本邦以外の国又は地域における営業収益であります。

生産、受注及び販売の状況

(1)土地建物賃貸

摘 要	貸付面積等	収 益
建 物 賃 貸	貸付面積 3,008,775 m ² (うち転貸面積 485,427m ²)	264,862百万円
土 地 賃 貸	貸付面積 123,361 m ²	7,094百万円
ビル運営管理受託	管理受託面積 30,810,505 m ²	12,305百万円
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル82棟 ホテル1棟、地下鉄15駅舎	9,649百万円
合 計		293,911百万円

(注)金額は消費税等抜きで表示しております。

(2)不動産販売

摘 要	販売数量等	収 益
マ ン シ ョ ン	販売戸数 1,317戸	66,493百万円
建 売 住 宅	販売戸数 166戸	8,631百万円
更 地 販 売 等	販売区画数 327区画	10,841百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 20,734戸	3,167百万円
そ の 他		1,591百万円
合 計		90,726百万円

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 他社との共同事業物件の販売戸数、面積及び金額は当社持分によっております。

(3)不動産仲介

取 扱 件 数	14,155件
収 益	77,958百万円

(注)金額は消費税等抜きで表示しております。

(4)設計監理

受 注 件 数	1,465件
完 成 件 数	1,451件
収 益	17,680百万円

(注)金額は消費税等抜きで表示しております。

(5)請負工事

受 注 件 数	7,894件
完 成 件 数	7,814件
収 益	55,851百万円

(注)金額は消費税等抜きで表示しております。

(6)その他

摘 要	収 益	
ホ テ ル 事 業	宿 泊 部 門	9,608百万円
	レ ス ト ラ ン ・ パ ー 部 門	10,073百万円
	宴 会 部 門	12,025百万円
	そ の 他	984百万円
	計	32,690百万円
余 暇 事 業	8,083百万円	
鑑 定 ・ コ ン サ ル タ ン ト 事 業	4,827百万円	
通 信 事 業	3,368百万円	
そ の 他	8,604百万円	
合 計	57,574百万円	

(注)金額は消費税等抜きで表示しております。

有価証券の時価等

前事業年度に係る「有価証券の時価等」については、個別財務諸表における注記事項として記載しております。

有 価 証 券 の 時 価 等

(単位 百万円)

種 類	当連結会計年度(平成12年3月31日現在)		
	貸借対照表計上額	時 価	評 価 損 益
流動資産に属するもの			
株 式	69,694	255,277	185,582
債 券	3,199	3,292	92
そ の 他	-	-	-
小 計	72,893	258,569	185,675
固定資産に属するもの			
株 式	-	-	-
債 券	67	70	2
そ の 他	-	-	-
小 計	67	70	2
合 計	72,961	258,640	185,678

(注) 1. 時価等の算定方法

上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格

店頭売買有価証券 主に日本証券業協会が公表する売買価格

2. 開示の対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額

流動資産に属するもの	残存償還期間が1年以内の非上場内国債券	1,928百万円
	MMF	10,848百万円
	コマーシャルペーパー	1,023百万円
	ローンパーティシペーション	890百万円
固定資産に属するもの	非上場株式(店頭売買株式を除く)	30,871百万円
	貸付信託	104百万円

デリバティブ取引の契約額、時価及び評価損益

前事業年度に係る「デリバティブ取引関係」については、個別財務諸表における注記事項として記載しております。

1. 取引の状況に関する事項

(1)取引の内容

当社は金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を行っております。

(2)取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的

当社のデリバティブ取引は、金利変動リスクや為替変動リスクのヘッジ、及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

金利スワップについては、変動金利による資金調達を支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。また、金利の低下局面において、低金利のメリットを享受するため、固定金利の変動化及び受取変動・支払変動の金利スワップ取引も行っております。

通貨スワップについては、外貨建社債の発行時に支払利息額及び元本償還額を円ベースで確定することで、将来の為替変動リスクをヘッジする取引のみを行っております。

(3)取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、当社のデリバティブ取引は信用度の高い金融機関のみを相手としており、信用リスクは殆ど無いものと考えております。

(4)取引に係るリスク管理体制

当社では、デリバティブ取引は経理部担当役員が決済した上で、経理部において実行及びリスク管理を行い、取引状況を定期的に担当役員に報告する体制となっております。

(5)「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明

「取引の時価等に関する事項」の記載に当たっては、取引先金融機関提示の時価評価額を使用しております。また本項における契約額等の金額は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。

なお、通貨スワップについては、「外貨建取引等会計処理基準」により外貨建金銭債権債務等に振り当てたデリバティブ取引として注記の対象から除外しております。

なお、一部の在外子会社は、当社と同様の取引方針及び利用目的で金利スワップ取引を行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

金 利 関 連

(単位 百万円)

区分	種 類	当連結会計年度(平成12年3月31日現在)			
		契 約 額 等		時 価	評 価 損 益
			内1年超		
市 以 場 外 の 取 引	金利スワップ取引				
	受取変動・支払固定	11,101	9,601	73	73
	受取固定・支払変動	11,024	11,024	41	41
	受取変動・支払変動	5,000	5,000	30	30
合 計		27,125	25,625	1	1

関連当事者との取引

該当事項はありません。

平成 12年 3月期個別財務諸表の概要

目次

個別財務諸表の概要

(1) 比較貸借対照表

(2) 比較損益計算書

(3) 比較利益処分案

重要な会計方針

会計方針の変更

表示方法の変更

追加情報

貸借対照表

損益計算書

(4) 有価証券及びデリバティブ取引の状況

平成 12年 3月期個別財務諸表の概要

目次

個別財務諸表の概要

(1) 比較貸借対照表

(2) 比較損益計算書

(3) 比較利益処分案

重要な会計方針

会計方針の変更

貸借対照表

損益計算書

(4) 有価証券及びデリバティブ取引の状況

平成 12年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 12年 5月 18日

上場会社名 三菱地所株式会社

上場取引所 東大名福京札

コード番号 8802

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 広報部長

東京都

氏名 河野 雅明

TEL (03) 3287 - 5200

決算取締役会開催日 平成 12年 5月 18日

中間配当制度の有無 有

定時株主総会開催日 平成 12年 6月 29日

1. 12年 3月期の業績(平成 11年 4月 1日 ~ 平成 12年 3月 31日)

(1)経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
12年 3月期	359,078	△ 1.3	47,500	△ 7.7	15,155	△ 30.4
11年 3月期	363,732	△ 7.0	51,485	2.5	21,773	11.3

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整 後1株当たり当 期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
12年 3月期	11,781	△ 45.8	9.07	-	2.5	0.8	4.2
11年 3月期	21,745	17.2	16.74	-	4.7	1.1	6.0

(注)①期中平均株式数 12年 3月期 1,299,185,054 株 11年 3月期 1,299,185,054 株

②会計処理の方法の変更 有

③売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中間	期末			
12年 3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	88.2	2.1
11年 3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	47.8	2.2

(注)12年 3月期期末配当金の内訳 記念配当 - 円 銭、特別配当 - 円 銭

(3)財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
12年 3月期	1,969,517	486,441	24.7	374.42
11年 3月期	1,947,367	470,746	24.2	362.34

(注)期末発行済株式数 12年 3月期 1,299,185,054 株 11年 3月期 1,299,185,054株

2. 13年 3月期の業績予想(平成 12年 4月 1日 ~ 平成 13年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	158,500	7,500	12,000	4.00	-	-
通期	374,000	21,000	12,500	-	4.00	8.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 9円62銭

(1) 比較貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当 期 (1 2 . 3 . 3 1 現在)		前 期 (1 1 . 3 . 3 1 現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(資産の部)	(1,969,517)	%	(1,947,367)	%	(22,150)	
<u>流動資産</u>	(406,648)	20.6	(403,788)	20.7	(2,859)	0.7
現金預金	37,182		41,402		4,219	
受取手形	-		240		240	
営業未収入金	25,469		24,946		523	
有価証券	69,665		73,642		3,976	
販売用不動産	149,071		165,134		16,063	
仕掛不動産	38,292		41,217		2,925	
開発用不動産	31,321		35,245		3,923	
設計監理等支出金	9,520		9,190		329	
貯蔵品	39		42		2	
前渡金	4,150		6,461		2,310	
前払費用	2,190		2,231		40	
繰延税金資産	34,795		-		34,795	
その他の流動資産	5,907		5,863		44	
貸倒引当金	958		1,830		871	
<u>固定資産</u>	(1,562,868)	79.4	(1,543,578)	79.3	(19,290)	1.2
<u>有形固定資産</u>	(1,278,647)	64.9	(1,260,624)	64.7	(18,022)	1.4
建物	616,729		611,660		5,068	
構築物	9,500		10,447		946	
機械装置	3,469		2,682		787	
車両運搬具	42		43		0	
工具器具備品	3,857		3,604		253	
土地	616,037		605,940		10,096	
建設仮勘定	28,992		25,221		3,771	
その他の有形固定資産	17		1,024		1,006	
<u>無形固定資産</u>	(10,375)	0.6	(9,386)	0.5	(988)	10.5
借地権	8,568		8,568		-	
ソフトウェア	1,045		-		1,045	
その他の無形固定資産	760		817		57	
<u>投資等</u>	(273,846)	13.9	(273,567)	14.1	(279)	0.1
投資有価証券	26,741		27,474		733	
子会社株式	162,452		159,479		2,972	
長期貸付金	950		950		-	
差入敷金保証金	65,414		66,304		890	
長期前払費用	12,206		12,847		640	
その他の投資	6,088		6,904		815	
貸倒引当金	6		393		386	
資 産 合 計	1,969,517	100.0	1,947,367	100.0	22,150	1.1

(注) 百万円未満は切捨表示

(単位 百万円)

科 目	当 期 (1 2 . 3 . 3 1 現在)		前 期 (1 1 . 3 . 3 1 現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)	(1,483,075)	75.3	(1,476,621)	75.8	(6,454)	0.4
<u>流動負債</u>	(244,793)	12.4	(257,597)	13.2	(12,803)	5.0
営業未払金	32,876		30,717		2,158	
短期借入金	77,596		113,501		35,905	
コマーシャルペーパー	-		17,000		17,000	
短期償還社債	70,000		43,000		27,000	
未払金	16,629		8,090		8,539	
未払費用	11,084		11,454		369	
未払法人税等	28		27		0	
前受金	29,266		30,162		896	
預り金	6,464		3,111		3,352	
前受収益	43		2		41	
その他の流動負債	804		528		275	
<u>固定負債</u>	(1,238,282)	62.9	(1,219,023)	62.6	(19,258)	1.6
社債	650,682		670,682		20,000	
長期借入金	261,082		245,278		15,803	
受入敷金保証金	249,527		254,354		4,827	
繰延税金負債	28,133		-		28,133	
退職給与引当金	22,464		23,055		590	
役員退職引当金	4,653		4,547		105	
長期納税引当金	-		43		43	
その他の固定負債	21,739		21,062		676	
(資本の部)	(486,441)	24.7	(470,746)	24.2	(15,695)	3.3
<u>資本金</u>	(86,534)	4.4	(86,534)	4.5	(-)	-
<u>法定準備金</u>	(136,828)	6.9	(136,828)	7.0	(-)	-
資本準備金	115,194		115,194		-	
利益準備金	21,633		21,633		-	
<u>剰余金</u>	(263,078)	13.4	(247,383)	12.7	(15,695)	6.3
海外投資等損失準備金	6		16		9	
特別償却準備金	117		35		82	
固定資産圧縮積立金	47,686		80,532		32,845	
固定資産圧縮特別勘定積立金	1,428		3,492		2,064	
別途積立金	145,254		135,254		10,000	
当期末処分利益	68,586		28,053		40,532	
(うち当期純利益)	(11,781)		(21,745)		(9,963)	
負債及び資本合計	1,969,517	100.0	1,947,367	100.0	22,150	1.1

(注) 百万円未満は切捨表示

(2) 比較損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当 期 (11.4.1~12.3.31)		前 期 (10.4.1~11.3.31)		増 減	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	増減率
(経常損益の部)						
営業損益		%		%		%
営業収益	(359,078)	(100.0)	(363,732)	(100.0)	(4,654)	(1.3)
土地建物賃貸収益	234,764	65.4	239,987	66.0	5,223	2.2
不動産販売収益	84,832	23.6	86,994	23.9	2,161	2.5
設計監理、請負工事収益	34,436	9.6	31,314	8.6	3,122	10.0
その他の営業収益	5,044	1.4	5,436	1.5	391	7.2
営業費用	(311,578)		(312,247)		(668)	(0.2)
営業原価	289,059		288,974		85	0.0
販売費及び一般管理費	22,518		23,273		754	3.2
営業利益	47,500	* 13.2	51,485	* 14.2	3,985	7.7
営業外損益						
営業外収益	(4,073)		(9,595)		(5,522)	
受取利息	99		235		136	
受取配当金	2,423		2,631		207	
その他の営業外収益	1,550		6,728		5,178	
営業外費用	(36,417)		(39,307)		(2,890)	
支払利息	32,404		34,823		2,419	
その他の営業外費用	4,013		4,484		470	
経常利益	15,155	* 4.2	21,773	* 6.0	6,617	30.4
(特別損益の部)						
特別利益	(68,098)		(-)		(68,098)	
固定資産売却益	48,515		-		48,515	
有価証券売却益	18,009		-		18,009	
有価証券現物出資益	1,574		-		1,574	
特別損失	(63,668)		(-)		(63,668)	
たな卸資産評価損	32,614		-		32,614	
固定資産売却損	5,487		-		5,487	
固定資産除却関連損	6,237		-		6,237	
子会社支援損	3,738		-		3,738	
投資会社支援損	2,833		-		2,833	
投資会社整理損	4,094		-		4,094	
適格年金過去勤務債務償却額	8,664		-		8,664	
税引前当期純利益	19,585	* 5.5	21,773	* 6.0	2,187	10.0
法人税、住民税及び事業税	26		27		1	
法人税等調整額	7,777		-		7,777	
当期純利益	11,781	* 3.3	21,745	* 6.0	9,963	45.8
前期繰越利益	11,785		11,504		280	
過年度税効果調整額	14,482		-		14,482	
海外投資等損失準備金取崩高	5		-		5	
特別償却準備金取崩高	85		-		85	
固定資産圧縮積立金取崩高	34,602		-		34,602	
固定資産圧縮特別勘定積立金取崩高	1,036		-		1,036	
合併に伴う未処分利益増加額	4		-		4	
中間配当額	5,196		5,196		0	
当期未処分利益	68,586		28,053		40,532	

(注) 1 . 百分比欄の*印は売上高利益率を示しております。
 2 . 百万円未満は切捨表示

(3) 比較利益処分案

(単位 百万円)

科 目	12年3月期	11年3月期	増 減	
	金 額	金 額	金 額	前 期 比
当 期 未 処 分 利 益	68,586	28,053	40,532	%
固定資産圧縮積立金取崩額	1,454	2,367	913	
固定資産圧縮特別勘定積立金取崩額	1,428	1,027	400	
海外投資等損失準備金取崩額	2	4	1	
特別償却準備金取崩額	17	5	12	
計	71,488	31,458	40,029	127.2
これを次の通り 処分致します。				
株 主 配 当 金	5,196 (1株につき4円)	5,196 (1株につき4円)	0 (ー)	
役 員 賞 与 金 (うち監査役分)	180 (17.6)	180 (17.6)	- (-)	
固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	23,867	4,124	19,743	
特 別 償 却 準 備 金	-	172	172	
別 途 積 立 金	30,000	10,000	20,000	
次 期 繰 越 利 益	12,243	11,785	458	3.9

(注) 百万円未満は切捨表示

重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

取引所の相場のある有価証券	移動平均法による低価法(洗替え方式)
その他の有価証券	移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産	個別法による原価法
仕掛不動産	同上
開発用不動産	同上
設計監理等支出金	同上
貯蔵品	先入先出法による原価法

なお、平成12年3月末に保有する販売用不動産、仕掛不動産及び開発用不動産のうち、時価が著しく下落し、取得価額まで回復する見込みがないと認められるものについて評価減を実施し、帳簿価額を時価まで切り下げております。

3. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産	法人税法の規定に基づく定率法(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)
無形固定資産	法人税法の規定に基づく定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間(5年)に基づく定額法

4. 繰延資産の処理方法

支出時に全額を費用として処理しております。

5. 引当金の計上基準

貸倒引当金	債権の貸倒れによる損失に備えるため、法人税法の規定による限度額(実績繰入率)のほか、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。
退職給与引当金	従業員の退職により支給する退職給与にあてるため、期末自己都合要支給額の100%を計上しております。
役員退職引当金	役員の退職により支給する退職慰労金にあてるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

6. リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に準じた会計処理によっております。

7. 外貨建社債の為替予約に伴う処理

為替予約の付されている外貨建社債には、当該予約による円貨額を付しており、これによる為替予約差額は、当該予約を行った日の属する期から決済日の属する期までの各期に月数により配分することとしております。なお、次期以降の配分額は、その他の固定負債として貸借対照表に計上しております。

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。

会計方針の変更

1. 適格退職年金の過去勤務債務の償却年数の変更

適格退職年金の過去勤務債務については、従来掛金拠出時の費用として処理していましたが、年金資産の運用環境の低迷が続く中、当期における年金の財政再計算に際して財政の健全化を図るべく予定利率の引き下げを行った結果、過去勤務債務の額が増大したため、財務体質の健全性を保つべく、当期から未払いの過去勤務債務全額を未払金に計上し、発生時に費用処理する方法に変更致しました。

この変更により、当期首における過年度分の過去勤務債務8,664百万円を特別損失として計上しております。この結果、従来の方法に比べ、販売費及び一般管理費が1,764百万円減少、営業利益及び経常利益は同額増加し、また税引前当期純利益は6,899百万円減少しております。

表示方法の変更

1. サブリースビル等賃借している建物内に所有する内部造作等の資産は、前期まで「その他の有形固定資産」に表示していましたが、当期より「建物」に含めて表示することに変更致しました。これにより、「建物」が916百万円増加し、「その他の有形固定資産」が同額減少しております。

追 加 情 報

1. 当期より税効果会計を適用しております。これにより、税効果会計を適用しない場合に比べ、流動資産34,795百万円、固定負債28,133百万円が増加するとともに、当期純利益は7,777百万円減少し、当期末処分利益は42,434百万円増加しております。
なお、適用に当たり、当事業年度の利益処分において積立て及び取崩しを予定している固定資産圧縮積立金、並びに取崩しを予定している海外投資等損失準備金、特別償却準備金、固定資産圧縮特別勘定積立金の額を一時差異の金額に反映させております。
2. 外貨建社債の長期為替予約に伴う為替予約差額に対する将来納付見込みの法人税、住民税及び事業税相当額として前期まで固定負債に計上していた「長期納税引当金」は、税効果会計の適用に伴い「繰延税金負債」に統合致しました。また「長期納税引当金繰入額」につきましては、前期において、事業税相当額は「販売費及び一般管理費」、法人税及び住民税相当額は「法人税及び住民税」に含めて計上していましたが、当期より「法人税等調整額」(事業税相当額0百万円、法人税及び住民税相当額3百万円)に計上しております。
3. 前期まで投資その他の資産の「長期前払費用」に含めていたソフトウェアについては、当期より無形固定資産の「ソフトウェア」に表示を変更し、減価償却の方法については、利用可能見積期間(5年)に基づく定額法によっております。
4. 「有価証券売却益」は営業外収益に計上していましたが、当期はその金額が著しく大きく、従来通り営業外収益に計上した場合、経常利益を大きく歪めるものと判断されたため、当期は特別利益に計上しております。

貸借対照表

1. 子会社に対する金銭債権及び債務		
短期金銭債権	3,089百万円	長期金銭債権 2,127百万円
短期金銭債務	3,063百万円	長期金銭債務 2,181百万円
2. 自己株式(その他の流動資産に含む。)		9,395株 9百万円
3. 有形固定資産の減価償却累計額		501,382百万円
4. 有形固定資産の国庫等補助金受入額による圧縮記帳累計額		133百万円
5. 担保に供している資産		
担保附社債信託法に基づき、総資産に企業担保権を設定しております。		
6. 保証債務等		31,243百万円
7. 社債の債務履行引受契約に係る偶発債務		100,000百万円
8. 重要な外貨建資産及び負債		
子会社株式		130,720百万円(1,129,707千米ドル)
9. 役員退職引当金は商法第287条ノ2の引当金であります。		
10. 1株当りの当期利益(期中平均発行済株式総数に基づき算出)		9円7銭
11. 税効果関係		
(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金		28,778百万円
未払賞与損金算入限度超過額		638
貸倒引当金損金算入限度超過額		327
退職給与引当金損金算入限度超過額		6,267
役員退職引当金		2,015
投資有価証券評価損		660
適格年金過去勤務債務未払計上額		2,901
たな卸資産評価損		13,714
その他		2,642
繰延税金資産小計		57,946
評価性引当額		-
繰延税金資産合計		57,946
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金		50,865
その他		418
繰延税金負債合計		51,284
繰延税金資産の純額		6,661
(2) 法定実効税率と税効果適用後の法人税等の負担率の差異の内訳		
法定実効税率		42.05%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目		1.68%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目		4.02%
住民税均等割		0.14%
税効果会計適用後の法人税等の負担税率		39.84%

12. 平成12年3月16日付で100%子会社である錦パークビル住宅㈱を吸収合併し、資産747百万円、負債743百万円、差引正味財産4百万円を引き継いでおります。

損 益 計 算 書

子会社との間の取引

営業収益	9,501百万円
営業費用	32,432百万円
営業取引以外の取引高	5,848百万円

以 上

(4) 有価証券及びデリバティブ取引の状況

有価証券の時価等

(単位 百万円)

	第 9 6 期 (1 2 年 3 月 3 1 日 現在)			第 9 5 期 (1 1 年 3 月 3 1 日 現在)		
	貸借対照表価額	時 価	評価損益	貸借対照表価額	時 価	評価損益
1. 流動資産に属するもの						
株式	67,762	238,639	170,877	71,641	257,768	186,127
債券	16	20	3	16	19	2
その他	—	—	—	—	—	—
小 計	67,779	238,660	170,881	71,658	257,788	186,129
2. 固定資産に属するもの						
株式	—	—	—	—	—	—
債券	—	—	—	—	—	—
その他	—	—	—	—	—	—
小 計	—	—	—	—	—	—
	67,779	238,660	170,881	71,658	257,788	186,129

(注記事項)

第 9 6 期 (1 2 年 3 月 3 1 日 現在)	第 9 5 期 (1 1 年 3 月 3 1 日 現在)
<p>1. 時価等の算定方法 上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 店頭売買有価証券 日本証券業協会が公表する売買価格</p> <p>2. 株式には自己株式を含んで表示しております。なお流動資産に属するものの評価損は1百万円であります。</p> <p>3. 開示の対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額 (流動資産) 残存償還期間が1年以内の 非上場内国債券 1,896百万円 (固定資産) 非上場株式 189,193百万円 (店頭売買株式を除く) (内関係会社180,277百万円)</p>	<p>1. 時価等の算定方法 上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 店頭売買有価証券 日本証券業協会が公表する売買価格</p> <p>2. 株式には自己株式を含んで表示しております。なお流動資産に属するものの評価損は0百万円であります。</p> <p>3. 開示の対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額 (流動資産) 残存償還期間が1年以内の 非上場内国債券 1,993百万円 (固定資産) 非上場株式 186,954百万円 (店頭売買株式を除く) (内関係会社177,318百万円)</p>

デリバティブ取引の状況

(単位 百万円)

区 分	種 類	当 期 (1 2 年 3 月 3 1 日 現在)				前 期 (1 1 年 3 月 3 1 日 現在)			
		契 約 額 等		時 価	評 価 損 益	契 約 額 等		時 価	評 価 損 益
		内1年超				内1年超			
市 場 外 取 引 引	金利スワップ取引								
	受取変動・支払固定	2,500	1,000	90	90	65,185	2,500	2,063	2,063
	受取固定・支払変動	10,000	10,000	0	0	39,985	10,000	1,766	1,766
	受取変動・支払変動	5,000	5,000	30	30	5,000	5,000	40	40
	合 計	17,500	16,000	120	120	110,170	17,500	337	337