

平成 14年 3月期 決算短信 (連結)

平成 14年 5月 23日

上場会社名 三菱地所株式会社  
 コード番号 8802  
 (URL <http://www.mec.co.jp/>)

上場取引所 東大名福札  
 本社所在都道府県  
 東京都

問合せ先 責任者役職名 広報部長  
 氏名 伊藤 裕慶 TEL (03) 3287 - 5200

決算取締役会開催日 平成 14年 5月 23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: %

米国会計基準採用の有無 無

1. 14年 3月期の連結業績 (平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14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	%
14年 3月期	631,564	0.1	76,920	4.6	48,223	10.6
13年 3月期	630,990	9.9	80,638	18.2	43,583	38.1

	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	円 銭	%	%	%
14年 3月期	71,057	458.3	54.70	-	-	10.5	1.7	7.6
13年 3月期	19,831	7.7	15.26	14.84	14.84	4.1	1.8	6.9

(注) 持分法投資損益 14年 3月期 1,667 百万円 13年 3月期 1,507 百万円

期中平均株式数 (連結) 14年 3月期 1,299,124,831 株 13年 3月期 1,299,177,090 株

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
14年 3月期	3,035,794	832,497	27.4	640.84
13年 3月期	2,535,262	518,765	20.5	399.30

(注)期末発行済株式数 (連結) 14年 3月期 1,299,071,141 株 13年 3月期 1,299,178,521 株

(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
14年 3月期	104,106	120,532	35,150	131,374
13年 3月期	107,642	49,169	32,706	178,922

(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 212 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 27 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 33 社 (除外) 6 社 持分法 (新規) 4 社 (除外) 3 社

2. 15年 3月期の連結業績予想 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15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	278,500	16,500	7,500
通期	660,000	55,000	22,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 16 円 93 銭

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、さまざまな要素により、異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。

## (1) 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(あわせて以下当社グループという)においては、所有ビルの賃貸を中心とするビル事業、マンション・建売住宅の販売を中心とする住宅開発事業、設計監理事業、注文住宅事業、ホテル事業、資産開発運用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)ビル事業

当社グループはビル事業として、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。また、「建設業法」に基づく許可を取得し、当社所有ビルの賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。
- ・連結子会社である上二商事(株)、(株)横浜スカイビル、及び持分法適用会社である(株)東京交通会館は、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社である(株)アクアシティは、複合商業ビル「アクアシティお台場」を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である京葉土地開発(株)は、商業施設「パット稲毛」を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である(株)イムズ、持分法適用会社である(株)アクトシティコーポレーションは、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チェルシージャパン(株)は、商業施設「御殿場プレミアム・アウトレット」、「りんくうプレミアム・アウトレット」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(株)、(株)三菱ビルマネジメント、及び持分法適用会社であるオー・イー・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、(株)メック・ビルファシリティーズ、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、当社ほかより運営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営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・イー・ピー熱供給(株)、みなとみらい二十一熱供給(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。

#### その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス(株)は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。ビル事業はビル事業セグメントに区分しております。

### (2)住宅開発事業

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、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。

#### 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。

#### その他事業

- ・当社は、「パートナー事業」として建物の建設等に係る事業受託を行っております。
  - ・連結子会社である㈱三菱ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅を経営しております。
- 住宅開発事業のうち、不動産仲介事業は不動産仲介事業セグメント、それ以外の事業は住宅開発事業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等を行っております。

- ・連結子会社である㈱三菱地所設計は、会社分割により当社の設計監理事業本部を承継し、建築・土木工事の設計監理等を行っております。
- ・連結子会社である㈱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事業セグメントに区分しております。

### (4)注文住宅事業

当社グループは住宅建築工事の請負などを行っております。

- ・連結子会社である三菱地所ホーム㈱は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅「三菱ホーム」の受注並びに当社ほかより建売住宅を請負建築しております。
- ・連結子会社である㈱三菱地所住宅加工センター、及び持分法適用会社である関東ギャングネイルトラス㈱は、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム㈱ほかに供給しております。

注文住宅事業は注文住宅事業セグメントに区分しております。

### (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㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、グループホテルの統括管理、運営支援並びにコンサルティングを含め新規ホテル開発を行っております。
- ・連結子会社である、㈱ロイヤルパークイン名古屋、三菱観光開発㈱、㈱東北ロイヤルパークホテル、㈱横浜ロイヤルパークホテルは、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㈱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。

ホテル事業はホテル事業セグメントに区分しております。

### (6)資産開発運用事業

当社グループは収益用不動産の開発、並びに資産運用事業等を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所投資顧問㈱は、不動産投資家のためのアセットマネジメント業務、資産取得のサポート業務等、不動産投資に関する総合的サービスを提供しております。
- ・持分法適用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく認可を取得し、同法に基づく投資法人資産運用事業等を行っております。

資産開発運用事業はその他の事業セグメントに区分しております。

### (7)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、当社よりゴルフ場の運営・管理業務を受託しております。
- ・持分法適用会社である㈱久米カントリー倶楽部は、当社ほかよりゴルフ場の運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱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。
- ・持分法適用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。

余暇事業はその他の事業セグメントに区分しております。

### (8)海外事業

当社グループは海外においてビル事業、不動産仲介事業等を多角的に展開しております。

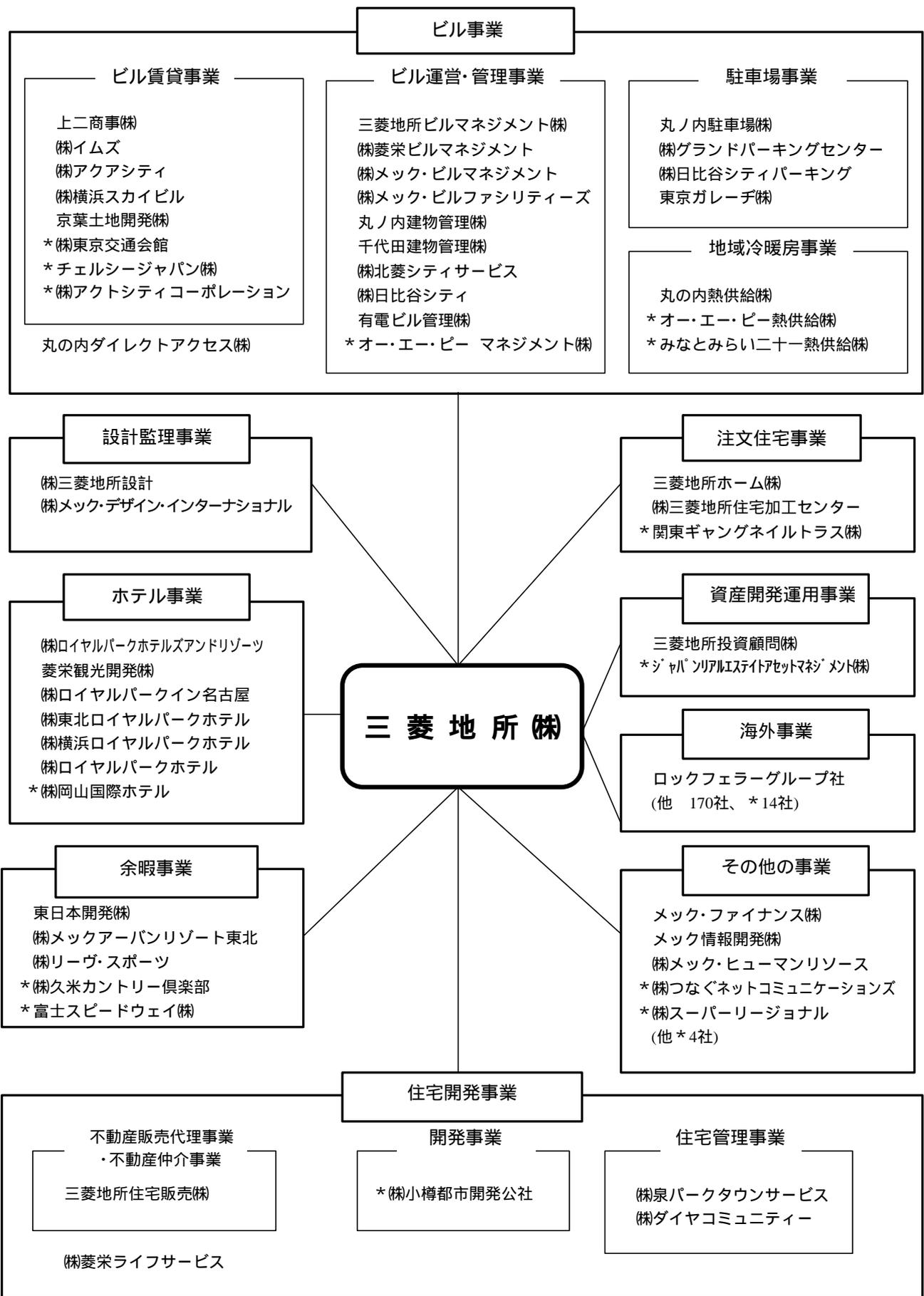
- ・連結子会社であるロックフェラーグループ社及びその子会社170社並びに持分法適用会社14社は、米国ニューヨーク市、同ロサンゼルス市、同ポートランド市ほかにおいてオフィスビルを経営、米国内外で不動産仲介業ほかの事業を行っております。
- また、同社は英国ロンドン市ほかにおいてオフィスビルを中心とした複合開発事業を行っております。

海外事業のうち、ビル事業はビル事業セグメント、不動産仲介事業は不動産仲介事業セグメント、その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

(9)その他の事業

- ・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㈱メック・ヒューマンリソースは、当社の給与厚生研修関連業務の受託を行っております。
  - ・持分法適用会社である㈱つなぐネットコミュニケーションズは、集合住宅に対して、インターネット接続事業を行っております。
  - ・持分法適用会社である㈱スーパーリージョナルは、企業社宅・寮に対して、インターネット接続事業を行っております。
- その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次頁の通りとなります。



(参考) : 連結子会社、\* : 持分法適用会社

連結子会社

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役	
三菱地所ビルマネジメント㈱	神奈川県 横浜市	310	ビル事業	100.0	当社所有ビルの運営管理委託	8/8	
丸ノ内駐車場㈱	東京都 千代田区	200	"	100.0	駐車場の管理委託	4/4	
㈱菱栄ビルマネジメント	東京都 千代田区	50	"	100.0	ビルの運営管理委託	7/7	
㈱メック・ビルマネジメント	東京都 千代田区	20	"	100.0	当社所有ビルの管理委託	7/7	
㈱メック・ビルファシリティーズ	東京都 千代田区	60	"	100.0 (100.0)	-	8/8	
丸ノ内建物管理㈱	東京都 千代田区	10	"	100.0	当社所有ビルの清掃業務委託	4/4	
千代田建物管理㈱	東京都 千代田区	10	"	100.0	当社所有ビルの清掃業務委託	4/4	
㈱北菱シティサービス	北海道 札幌市	10	"	100.0	当社所有ビルの管理委託	6/6	
㈱日比谷シティ	東京都 千代田区	10	"	100.0	当社所有ビル管理・催事企画の委託	5/5	
上二商事㈱	東京都 千代田区	10	"	100.0	同社所有ビルを賃借し、併せて 当該ビルの管理業務を受託	3/3	
㈱イムズ	福岡県 福岡市	100	"	82.0	不動産の賃貸	5/10	
㈱グランドパーキングセンター	東京都 千代田区	202	"	79.1	駐車場の管理委託	4/7	
㈱アクアシティ	東京都 港区	13,071	"	62.4	-	5/11	
丸の内熱供給㈱	東京都 千代田区	2,775	"	56.8	冷温熱の購入	9/13	
㈱日比谷シティパーキング	東京都 千代田区	12	"	56.4	駐車場の管理委託	4/7	
東京ガレージ㈱	東京都 千代田区	10	"	54.9	駐車場の管理委託	3/5	
㈱横浜スカイビル	神奈川県 横浜市	3,591	"	54.3	-	7/11	
有電ビル管理㈱	東京都 千代田区	10	"	54.2	当社所有ビルの管理委託	2/5	
丸の内ダイレクトアクセス㈱	東京都 千代田区	490	"	51.0	-	3/5	
京葉土地開発㈱	東京都 千代田区	2,000	"	41.8	-	4/8	* 5,6
三菱地所住宅販売㈱	東京都 千代田区	2,400	住宅開発事業 不動産仲介事業	100.0	当社販売不動産の販売委託	10/10	
㈱泉パークタウンサービス	宮城県 仙台市	30	住宅開発事業	100.0	ニュータウンの維持管理業務委託	4/4	
㈱ダイヤコミュニティー	東京都 千代田区	50	"	100.0 (40.0)	-	10/10	
㈱菱栄ライフサービス	東京都 世田谷区	100	"	80.0	不動産の賃貸	3/5	
㈱三菱地所設計	東京都 港区	2,000	設計監理事業	100.0	設計監理業務の委託	19/19	
㈱メック・デザイン・インターナショナル	東京都 千代田区	100	"	100.0 (100.0)	設計監理業務の委託	9/12	

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要	
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役		
三菱地所ホーム(株)	東京都 港区	1,280	注文住宅事業	100.0	当社建売住宅の建築を委託	13/14		
(株)三菱地所住宅加工センター	千葉県 千葉市	300	"	80.0	不動産の賃貸	8/9		
(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	東京都 千代田区	495	ホテル事業	100.0	不動産の賃貸	11/11		
菱栄観光開発(株)	神奈川県 厚木市	245	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	5/7		
(株)ロイヤルパークイン名古屋	愛知県 名古屋市	400	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	4/4		
(株)東北ロイヤルパークホテル	宮城県 仙台市	100	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	5/5		
(株)横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県 横浜市	905	"	100.0 (11.6)	不動産の賃貸	9/10		
(株)ロイヤルパークホテル	東京都 中央区	6,000	"	44.5 (3.0)	-	6/20	* 6	
三菱地所投資顧問(株)	東京都 千代田区	150	その他の事業	100.0 (25.0)	-	3/3		
東日本開発(株)	静岡県 駿東郡	1,800	"	100.0	-	5/7		
(株)メックアーバンリゾート東北	宮城県 仙台市	30	"	100.0	スポーツ施設の運営管理委託	7/8		
(株)リーヴ・スポーツ	東京都 千代田区	100	"	80.0	不動産の賃貸	5/6		
メック・ファイナンス(株)	東京都 千代田区	400	"	100.0	当社グループ内の余資運用及び 貸付	4/4		
メック情報開発(株)	東京都 港区	30	"	100.0	当社グループの情報システム管 理・ソフト開発委託	7/10		
(株)メック・ヒューマンリソース	東京都 千代田区	10	"	100.0	給与、厚生サービス、教育・研 修関連業務の委託	7/7		
Rockefeller Group, Inc. (ロックフェラーグループ社)	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 1,640	ビル事業 不動産仲介事業 その他の事業	100.0	-	4/5	* 3,4	
Rockefeller Group International, Inc.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	5/8		
MEC USA, Inc.	米国・ デラウェア州	米ドル 34,866		100.0 (100.0)	-	2/3	* 3	
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 71,940		100.0 (100.0)	-	3/4		
MEC UK Limited	英国・ ロンドン市	千英ポンド 200		100.0 (100.0)	-	2/2		
MEC Finance USA, Inc.	米国・ デラウェア州	千米ドル 500		100.0 (100.0)	-	5/6		
California MEC, Inc.	米国・カ リフォルニア州	千米ドル 20,000		100.0 (100.0)	-	3/3		
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	-		
Rockefeller Group Development Corp.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	-		
Rockefeller Group Telecommunications Services, Inc.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	-		
Cushman & Wakefield, Inc.	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 626		73.4 (73.4)	-	1/35		
その他160社								

持分法適用子会社及び関連会社

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 /全取締役	
(株)東京交通会館	東京都 千代田区	400	ビル事業	50.0	-	3/6	
オー・エー・ピー マネジメント(株)	大阪府 大阪市	50	"	50.0	当社所有ビルの運営管理委託	3/5	
オー・エー・ピー熱供給(株)	大阪府 大阪市	1,200	"	35.0	冷温熱の購入	1/6	
チェルシージャパン(株)	東京都 千代田区	249	"	30.0	-	3/9	
みなとみらい二十一熱供給(株)	神奈川県 横浜市	3,000	"	29.2	冷温熱の購入	3/10	
(株)アクトシティコーポレーション	静岡県 浜松市	40	"	23.0	当社所有ビルの運営管理委託 不動産の賃貸	3/7	
(株)小樽都市開発公社	北海道 小樽市	103	住宅開発事業	35.0	当社所有施設の運営管理委託 不動産の賃借	5/11	
関東ギャングネイルトラス(株)	東京都 江東区	280	注文住宅事業	24.0 (24.0)	-	1/6	
(株)岡山国際ホテル	岡山県 岡山市	3,200	ホテル事業	24.9	-	2/17	
ジャパンリアルエステイトマネジメント(株)	東京都 千代田区	263	その他の事業	40.0	-	2/4	
(株)久米カントリー倶楽部	岡山県 久米郡	40	"	50.0	ゴルフ場の運営管理委託	3/5	
富士スピードウェイ(株)	東京都 千代田区	3,988	"	15.1	-	1/6	*7
菱明ロイヤルライフ(株)	東京都 町田市	210	"	35.0	不動産の賃貸	1/5	
(株)つなぐネットコミュニケーションズ	東京都 中央区	1,000	"	20.0	-	1/7	
池袋地域冷暖房(株)	東京都 豊島区	1,200	"	18.8	-	2/7	*7
(株)サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	"	17.3	-	2/15	*5,7
(株)東京流通センター	東京都 大田区	4,000	"	15.6	-	2/8	*5,7
(株)スーパーリージョナル	東京都 港区	120	"	15.0	-	1/6	*7
その他14社							

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 関係内容の(当社関係者/全取締役)の欄は、各社の取締役に占める当社関係者の人数を記載しております。尚、当社関係者は、当社役員、従業員及び転籍者であります。

\*3. Rockefeller Group, Inc. 及びMEC USA, Inc. は特定子会社に該当しております。

\*4. Rockefeller Group, Inc. については、営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超えておりますが、当該連結子会社の営業収益は所在地別セグメントにおける米国及びその他の地域の営業収益の90%を超えておりますので、主要な損益情報等の記載を省略しております。

\*5. 京葉土地開発(株)、(株)サンシャインシティ及び(株)東京流通センターは有価証券報告書を提出しております。

\*6. (株)ロイヤルパークホテル、京葉土地開発(株)は、持分は100分の50以下であります。実質的に支配しているため子会社としております。

\*7. 富士スピードウェイ(株)、池袋地域冷暖房(株)、(株)サンシャインシティ、(株)東京流通センター及び(株)スーパーリージョナルは、持分は100分の20未満であります。実質的な影響力を持っているため関連会社としております。

8. 議決権の所有割合の( )内は間接所有割合で内数であります。

## (2) 経営方針及び経営成績

### 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは平成14年度を最終年度とする中期経営計画を掲げ、実行してまいりましたが、その間、商法改正、税制・会計制度の変更、投信法改正に伴う不動産投資信託（いわゆるJ-REIT）市場の創設など、経営環境が急激に変化しております。

こうした状況の下、不動産の流動化、所有と運営の分離が進展し、我が国の不動産事業は大きな変革期を迎えているため、当社グループは、本年3月に新たに平成14～16年度中期経営計画を策定致しました。

当社グループと致しましては、状況の変化に応じたスピード経営を目指す一方で、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」という基本使命の下、付加価値を創造し、リスクに見合ったリターンを獲得していく事業の中心は今後ともデベロップメントであると考えております。即ち、当社グループは、デベロップメントを核として、その周辺事業をグループとして展開し、個々の事業を束ね、シナジー効果を発揮することで、グループ全体の価値向上を図ってまいります。

新中期経営計画においては、3つの経営基本方針を掲げております。

企業価値の向上

株主価値を重視したキャッシュフロー経営を進めながら、グループ全体の価値の向上を目指します。

顧客第一主義の徹底

市場競争を勝ち抜くために、顧客との永続的関係を構築すべく、顧客第一主義を徹底致します。

コラボレーション経営

グループ内外の関係者との様々な協同活動を通じて、より高い付加価値の実現を目指すコラボレーション経営を推進致します。

#### (2) 配当政策

不動産事業、とりわけ当社事業の基幹をなすビル賃貸事業においては、長期的な展望に立った事業の遂行が必要であり、常に安定した経営基盤を維持するとともに、財務体質を強化することが重要な課題であります。

こうした観点から、配当政策については、株主各位に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本としておりますが、丸の内等都心部でのデベロップメントを始めとする今後の事業展開に備えるべく、業績の推移と資金需要のバランスに関し、十分に配慮した上で決定すべきであると認識しております。

当期は、営業収益は前期と比べほぼ横這い、経常利益は前期比で4,640百万円の増益となりましたが、固定資産について評価減を実施したこと等により特別損失を計上したことから、当期純利益は710億円の損失となりました。

このように厳しい状況下にあります。上記基本方針である長期的、安定的な利益還元の観点より、期末配当金につきましては別途積立金等を一部取り崩し、昨年12月に実施致しました中間配当金と同額の1株4円を維持することとし、昨年同様、年間配当金を8円とさせていただきます。なお、役員賞与金については利益処分額に計上しておりません。

今後は新連結中期経営計画に則り、グループ経営を推進、強化するとともに内部留保の充実と安定的な配当水準の確保に注力致します。

#### (3) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式の流動性を高めるため、個人投資家の皆様が広く株式市場にご参加いただけるような施策が重要であると認識しております。

しかし、投資単位の引下げにつきましては、今後の株主構成の変化や株式の流通状況、また引下げに伴う費用並びに効果等を考え合わせ、なお慎重に検討してまいりたいと考えております。

#### (4) 会社の対処すべき課題

今後の我が国経済は、企業収益の回復が予想される一方で、個人消費が上向きには時間を要すると思われ、底入れすることができるかどうかについては、依然、不透明な状況にあります。

また、米国経済も、昨年9月に起こりました同時多発テロの影響で、景気回復が遅れております。

こうした激変する経営環境、厳しい事業環境の下、企業価値の向上を目指す当社グループと致しましては、中期的経営課題として次の4つの項目に取り組んでまいります。

連結グループ経営の一層の推進

商法改正、会計制度変更、連結納税導入といった法制度等の変更を踏まえて、尚一層のグループ経営を推進、強化してまいります。

競争力の強化

グループ全体の価値を上げるために、当社グループの総合力を活かしながら個々の事業において競争力を高めてまいります。

時価経営の推進

グローバル化、時価会計への移行が進む中で、公正な情報開示、バランスシートの透明性・健全性の確保が求められており、時価及びキャッシュフローに基づく効率的な経営を目指してまいります。

社会環境問題への対応

企業価値をとらえる要素の一つとして、企業市民としての社会環境問題への対応の重要度が増しております。引き続き、様々な事業活動を通じて、地球環境及び周辺社会に対し貢献してまいります。

以上の経営課題に取り組みながら、次の3つの経営戦略に基づき、新中期経営計画における最終平成16年度に達成すべき経営指標として、E B I T D A（金利・減価償却前事業利益）1700億円を目標に掲げて、キャッシュフロー増大による企業価値向上の最大化を目指しております。

E B I T D A = 営業利益 + 受取配当・利息 + 持分法投資損益 + 減価償却費

アセットビジネスとノンアセットビジネスの融合

不動産の所有と運営の分離が進む状況の下、グループ全体の価値を高めるために、安定的なキャッシュフローを獲得するアセットビジネスとしての資産ポートフォリオと、他人資本を利用しながら自己資本効率向上を図るノンアセットビジネスとしての事業ポートフォリオの最適化をそれぞれ図ります。

資産ソリューション機能の強化

不動産を中心とした資産に関して顧客が抱える諸問題を解決するために、専門的なソリューション機能を強化してまいります。

マネジメントシステムの強化

業績及び能力を高めるために、よりインセンティブが働く人事・組織制度の構築、コーポレートガバナンスの強化、環境・社会との共生に向けたマネジメントシステムの構築など、さまざまなマネジメントシステムの強化に努めてまいります。

## (5) 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

当社は監査役5名の内、いわゆる社外監査役を3名とし、従来より経営の透明性・客観性の確保に向けた取り組みを行っております。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したが、平成14年4月からはグループ全体の経営監査及び業務監査機能を担う経営管理部を新設し、内部管理体制を強化することとしました。

業績連動型報酬制度の拡充

株主と取締役の利害の共有化による企業価値の最大化を図るため、グループ全体の経営指標と事業本部・部門別の経営指標などをミックスした取締役の業績評価を実施し、賞与額を連動させることとしております。

また、中長期的な企業価値向上に対するインセンティブを更に強めるために取締役へのストックオプション制度を導入致しました。マネジメントシステム強化の一環として、今後ともよりインセンティブの働く業績連動型制度を拡充してまいります。

遵法経営の徹底

「三菱地所行動憲章」を制定し、役員、従業員全員への冊子配布、コンプライアンス推進委員の任命、研修の実施などを行っております。グループ各社においても「行動憲章」を制定し、グループあげての遵法経営を実践しております。

また、企業倫理の実践全般を担当していた業務監理室を平成14年4月よりコンプライアンス部に改称し、法令、倫理、社内規程などの規範遵守（コンプライアンス）を広く推進する体制づくりをしております。

## ・ 経営成績及び財政状態

### < 経営成績 >

#### (1) 当期の概況及び次期の見通し

当年度のわが国経済は、雇用環境の悪化により個人消費が冷え込む中、企業の設備投資も減少するなど、年度を通じて国内需要が低迷しました。年明け以降は海外向けの輸出が好転するなど一部に景気が下げ止まる兆しも見られましたが、全体としてはデフレが進行する厳しい一年となりました。

当不動産業界においては、マンション販売が大規模・超高層物件を牽引役に好調を維持した一方で、オフィスビル市場では国内企業のリストラや外資系企業の撤退などにより、年度後半は需要が低迷し、賃料相場も弱含みとなりました。米国では景気が後退する中、昨年9月には同時多発テロ事件が発生したため、景気の底入れが遅れることとなりましたが、年明け以降、ようやく回復の兆しが見えてまいりました。

このような厳しい市場環境の下、当社グループと致しましては、グループ会社一体の事業本部制に基づき、事業部門毎により迅速な事業判断と、より積極的な営業活動を展開してまいりました。今年度はそれを一層推進するためにホテル事業の統括業務を子会社に全面移管したほか、設計監理事業本部を分社化致しました。

当連結会計年度の業績は、ビル事業が貸付異動等により増収増益となった一方で、米国を中心とした景気の減退を受けた不動産仲介事業が大きく減収減益となった結果、全体としては、営業収益は631,564百万円で前連結会計年度に比べ573百万円の増収(+0.1%)、営業利益は76,920百万円で3,717百万円の減益(-4.6%)、また、経常利益は有利子負債に対する平均金利の低下により支払利息が3,758百万円減少したこと等により4,640百万円増益(+10.6%)の48,223百万円となりました。

従前よりたな卸資産については評価減を実施し、前連結会計年度においては未稼働・低稼働の固定資産を販売目的に振り替え、同じく評価減を実施するなど財務体質の健全化に努めてまいりましたが、当連結会計年度においては、更なる財務体質の強化を図る事を目的として「土地の再評価に関する法律」により保有する全ての事業用土地を再評価し、また賃貸ビル等の収益用不動産については固定資産評価減を実施しております。

これにより、評価減の対象となる収益用不動産の将来キャッシュフローに基づいた収益還元法による評価額が当連結会計年度末にお

ける帳簿価格を30%以上下回っているものについて、その差額156,365百万円を特別損失として計上しております。当連結会計年度のその他の特別損益と致しましては、(仮称)丸の内1丁目1街区開発計画に関連し権利変換を目的とした土地の売却益等で1,741百万円を特別利益として計上しております。特別損失としては、昨年9月に不動産投信として日本で初めて上場したジャパンリアルエステイト投資法人に対して運用資産として名古屋広小路ビル及び金沢パークビルを売却したこと等による固定資産売却損7,171百万円を計上し、加えて固定資産評価減の適用基準に合わせて、たな卸資産及び有価証券についても評価減の適用基準を50%から30%に引き下げたことにより、たな卸資産について9,680百万円、投資有価証券について3,595百万円の評価損を計上し、合計176,812百万円の特別損失を計上しております。

この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は前連結会計年度に比べ159,988百万円減の126,847百万円の損失、当期純利益は前連結会計年度に比べ90,889百万円減の71,057百万円の当期純損失となりました。

なお、次期の業績につきましては、営業収益が6,600億円、営業利益が870億円、経常利益が550億円、当期純利益は220億円を予定しております。

事業の種類別セグメントの業績及び次期の見通しは次の通りであります。

なお、当連結会計年度より、設計監理事業セグメントの営業収益の計上基準を工事完成基準から工事進行基準に変更し、また、当社から子会社に出向している役員及び従業員に関する人件費等関係費用を従来の全社費用から出向先のセグメントに配賦することに変更しております。

#### (a)ビル事業

当社において、前期に三菱総合研究所ビルの売却や丸の内再開発に伴う既存ビルの除却を実施、千代田ビルの底地を売却する等の資産入れ替えを行った事により、建物賃貸収益や地代収入が減少し、また連結子会社においては、(株)アクアシティが商業施設「アクアシティお台場」の開業景気の一服により減収となりましたが、一方当社において日比谷国際ビル・有楽町電気ビル等、また海外子会社において貸付異動等のほか、円安による為替換算差額の影響により建物賃貸収益が増収となりました。その他(株)三菱ビルマネジメントの新規管理受託(名古屋広小路ビル・三菱総研ビル・渋谷クロスタワー等)や山王パークタワーにおける営繕請負工事の増加による増収に加え、前期下期より連結対象とした京葉土地開発(株)が通期で寄与したこと、持分法適用会社であった(株)イムズを持分の追加取得に伴い下期より連結対象としたこと等により、営業収益は327,422百万円で前連結会計年度に比べ9,515百万円の増収(+3.0%)となりました。また営業利益は、当連結会計年度より当社から関係会社に出向している出向者の関係費用を全社費用から出向先セグメントへの配賦に変更したことに伴う営業費用の増加1,393百万円があったものの85,043百万円を確保し、前連結会計年度に比べ5,103百万円の増益(+6.4%)となりました。

なお、丸の内エリアの優位性を確立し、収益力の向上を目指すべく取り進め中の丸の内再開発の第一弾である「丸の内ビル」が9月にグランドオープンを迎える予定であり、今後のビル事業へ大きく寄与するものと予想しております。

また、次期の業績につきましては営業収益3,260億円、営業利益905億円を予定しております。

#### (b)住宅開発事業

引き続き価格の低下や低金利の継続等に支えられ、特に首都圏においてザ・ヨコハマ タワーズ タワーウエスト、ガーデンセシア 参番館等の大型マンションの分譲が好調に推移致しました。しかしながら、建売・更地販売等の戸建住宅は全国的に苦戦し、また事業受託についても当社のパートナー事業物件として京王新宿追分ビル等8件の完成引渡があったものの、前連結会計年度比では減収となりました。この結果、営業収益は137,351百万円で前連結会計年度に比べ4,434百万円の増収(+3.3%)となりましたが、営業利益は出向者関係費用の配賦基準変更により営業費用が327百万円増加したことも影響し、前連結会計年度の9,971百万円から15.6%減益の8,418百万円となりました。

なお、次期の業績につきましては営業収益1,545億円、営業利益90億円を予定しております。

#### (c)設計監理事業

当社グループの設計監理業務は、従来当社設計監理事業本部を中心に各種建築物の設計監理や地域開発等のコンサルティング業務に取り組んでまいりましたが、会社分割制度を活用し(株)三菱地所設計として昨年6月1日付で分社し、同社と(株)メック・デザイン・インターナショナルとの連携により、技術力・企画力の更なる発展、経営の効率化等を図っていくことと致しました。

設計監理事業セグメントの営業収益計上基準については、従来は工事完成基準によっておりましたが、近年丸の内や汐留等の都心再開発案件の増加に代表されるように、事業が長期化・大型化する傾向にあることに伴い、期間損益をより適正に表示することを目的として長期大型事業については工事進行基準を採用することに変更致しました。

当連結会計年度につきましては、(株)三菱地所設計において、日本テレビ放送網(株)新社屋建設工事や明治生命館街区再開発計画の設計監理業務等の大型案件の業務の進捗等により、営業収益は16,357百万円で前連結会計年度に比べ741百万円の増収(+4.7%)となりましたが、営業利益は出向者関係費用の配賦基準変更による営業費用の増加1,765百万円の影響もあり708百万円の営業損失となりました。なお、工事進行基準への変更に伴い、営業収益が6,580百万円、営業利益が2,086百万円それぞれ増加しております。また、次期の業績につきましては営業収益200億円、営業利益0億円を予定しております。

#### (d)不動産仲介事業

米国国内の景気減退の影響を受けて、契約数の落ち込みに加えて契約面積の減少傾向が進み、クッシュマン&ウエイクフィールド

社を中心とした在外子会社の収益が大きく悪化したことと合わせ、国内でも市場景気動向を反映して三菱地所住宅販売㈱における流通事業が不調であったため、円安による円換算額の増加があったものの、営業収益は79,690百万円で前連結会計年度に比べ7,674百万円の減収( 8.8%)、営業損益は7,439百万円の減益により1,163百万円の営業損失となりました。  
なお、次期の業績につきましては営業収益880億円、営業利益40億円を予定しております。

(e)注文住宅事業

三菱地所ホーム㈱における注文住宅の新ブランドである「三菱ホーム」の受注活動に注力してまいりましたが、好調な首都圏のマンションとは対照的に戸建住宅の市況は悪化しており、さらに他社との受注競争の激化により受注件数が減少したため、工事原価、販売費及び一般管理費の削減に努めましたが、当連結会計年度の営業収益は30,897百万円で前連結会計年度に比べ6,251百万円の減収( 16.8%)、営業損益は出向者関係費用の配賦基準変更による営業費用の増加454百万円の影響もあり、1,752百万円減益の1,165百万円の営業損失となりました。

三菱地所ホーム㈱におきましては、来年度より、厳しい事業環境の下で最適な意思決定を行うべく意思決定・監督機能を有する取締役会と業務執行機能を担う執行役員とを明確にした組織を構築することが決定しており、業績向上にさらに注力致します。  
なお、次期の業績につきましては営業収益315億円、営業損失5億円を予定しております。

(f)ホテル事業

前連結会計年度に当社のホテル事業部を母体として、グループにおけるホテル事業の経営・運営の統一による効率化と運営レベルの向上を目的として、ホテル事業統括会社㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを設立し、同社を中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業を強化する体制を構築致しました。

当連結会計年度においては、千葉県千葉市の幕張新都心に立地する「ホテル ザ・マンハッタン」の運営を受託し、新たに「ロイヤルパークホテルズ」に加えるなど事業の強化に努めましたが、長引く景気の低迷により宿泊部門、レストラン・バー部門、宴会部門が総じて減収となり、営業収益は30,451百万円で前連結会計年度に比べ2,152百万円の減収( 6.6%)となりました。営業損益につきましては、出向者関係費用の配賦基準変更による営業費用の増加329百万円の影響もあり、前連結会計年度と比べ294百万円減益となり、営業利益は404百万円に減少致しました。

なお、㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、東京都都市計画事業汐留土地区画整理事業地内の通称「汐留C街区」において建物を賃借する方式により「ロイヤルパーク汐留タワー」の開業を2003年7月に予定しております。

また、次期の業績につきましては営業収益315億円、営業利益10億円を予定しております。

(g)その他の事業

前連結会計年度の下期に連結子会社であった富士スピードウェイ㈱の株式を一部売却し同社を持分法適用会社としたことにより営業収益が減少致しましたが、当社において東京都港区高輪の(財)日本ユニセフ協会本部建物の事業企画の受託等による増収や米子会社であるロックフェラーグループ社の子会社による通信事業の増収や円安による円換算額の増加等により、営業収益は22,182百万円で前連結会計年度に比べ3,790百万円の増収(+ 20.6%)となりましたが、営業原価の増加や出向者関係費用の配賦基準変更による増加189百万円等により営業費用が高んだため、営業損益は711百万円悪化し、2,285百万円の営業損失となりました。  
なお、次期の業績につきましては営業収益230億円、営業損失15億円を予定しております。

また、所在地別のセグメントで見ますと次の通りであります。

(a)日本

ビル事業が増収・増益であったものの、他の事業における落ち込みが影響し、営業収益は510,803百万円で前連結会計年度に比べ873百万円の減収( 0.2%)、営業利益は78,782百万円で1,157百万円の減益( 1.4%)となりました。なお、出向者関係費用の配賦基準変更により営業費用が4,459百万円増加し、営業利益が同額減少しております。また、事業の種類別セグメント情報における設計監理事業セグメントの営業収益の計上基準を工事完成基準から工事進行基準へ変更したことに伴い、営業収益が5,453百万円、営業利益が1,691百万円それぞれ多く計上されております。

(b)米国

ビル事業については貸付異動、円安による円換算額の増加等により増収となりましたが(当連結会計期間121.56円/ドル、前連結会計期間107.84円/ドル)、米国内の景気減退を受け、不動産仲介事業において営業収益、営業利益とも大幅に減少致しました。その結果、営業収益は101,661百万円で前連結会計年度に比べ536百万円の減収( 0.5%)、営業利益は9,641百万円で 5,906百万円の減益( 38.0%)となりました。なお、出向者関係費用の配賦基準変更により営業費用が156百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

(c)その他

主に英国で市況が堅調なこともあり、営業収益は20,417百万円で前連結会計年度に比べ2,155百万円増収(+ 11.8%)となりましたが、コストの増加等もあり、営業損益は950百万円の減益となり383百万円の営業損失となりました。なお、出向者関係費用の配賦基準変更により営業費用が108百万円増加し、営業利益が同額減少しております。

今後のわが国経済は、企業収益の回復が予想される一方、個人消費が上向きには時間を要すると思われ、底入れすることができるかなお不透明な状況にあります。

当不動産業界においては、オフィスビル市場では明年にかけての大型オフィスビルの供給増加により競争が一層激化するものと思われ、住宅市場ではマンション市況が近年の大量供給の反動で弱含みとなることが懸念されます。

このような事業環境下にあります、当社では本年3月に策定した、キャッシュフロー重視による企業価値の向上、顧客第一主義の徹底及びグループ内外との協同活動を通じてより高い付加価値を実現するコラボレーション経営を基本方針とする中期経営計画に則り、丸の内再構築を一層推進するほか、当社グループ全体として収益力の強化に努めてまいります。

また、内部管理体制の充実に重要な経営課題と捉え、コンプライアンス体制の強化、リスク管理の徹底など、実効性ある仕組みづくりを進めております。

当社では、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命に、グループ会社一体の事業本部制の下で効率的な経営を推進し、「デベロップメント」を事業の核としてグループ全体の価値向上を図ることによって、株主の皆様への御期待に沿うべく努力してまいりますので、何卒一層の御支援と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

## < 財政状態 >

### (1) 当期の連結キャッシュ・フロー

当連結会計年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下、「資金」)は、税金等調整前当期純損失、減価償却費、社債の発行、短期・長期借入金の借入等による収入があったものの、有形固定資産・投資有価証券の取得、社債の償還、長期借入金の返済等により、前連結会計年度末に比べ47,547百万円減少(26.6%)し、131,374百万円となりました。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、営業活動による資金の増加は104,106百万円(前連結会計年度比 3,536百万円)となりました。当連結会計年度は、税金等調整前純損失を126,847百万円計上致しましたが、損失の主な要因が非資金損益項目である減価償却、たな卸資産評価損、固定資産評価損であったことに加え、売上債権の回収、たな卸資産の原価回収等による資金の増加があったためであります。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、投資活動による資金の減少は120,532百万円(前連結会計年度比 71,363百万円)となりました。これは当社において、丸の内再開発関係で「丸の内ビル」に係る建築工事等のほか、「山王パークタワー」の持分追加取得や前期に取得した「青山ビル」持分の残金の支払い、及び所有する既存ビルの営繕工事等を実施し、また余資運用としての利付債の購入、上場不動産投信であるジャパンリアルエステイト投資法人の投資口購入及び海外子会社による英国における複合開発事業であるパタノスタープロジェクトへの設備投資等によるものであります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において、財務活動による資金の減少は35,150百万円(前連結会計期間比 67,856百万円)となりました。これは短期・長期借入金によるネット収入10,207百万円、社債の発行・償還及び買入消却によるネット支出34,529百万円、及び配当金の支払い10,955百万円等によるものであります。

### (2) 当期の連結貸借対照表

上記の営業・投資・財務活動による資産・負債の増減のほか、当連結会計年度においては土地再評価及び固定資産・たな卸資産・投資有価証券等に対する評価減を実施し、また(株)イムズほかの子会社の新規連結・北陸地所(株)の連結除外等により「資産の部」は前連結会計年度比で500,531百万円増加の3,035,794百万円となりました。

「負債の部」は土地再評価差額に係る繰延税金負債の計上等により、前連結会計年度比で184,411百万円増加し2,160,285百万円に、「少数株主持分」は前連結会計年度比で2,389百万円増加し43,011百万円に、「資本の部」は当期純損失の計上、土地再評価差額金の計上、その他有価証券評価差額金の減少等により前連結会計年度比で313,731百万円増加し832,497百万円となりました。

### (3) 次期のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は1,000億円のキャッシュインフロー、投資活動は丸の内地区における建替ビルの建築工事、既存ビルの営繕工事等の設備投資を中心に1,185億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は有利子負債の増減、配当金の支払等により36億円のキャッシュアウトフローを予定しております。

また次期の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は30,760億円、「負債の部」は21,880億円、「少数株主持分」は450億円、「資本の部」は8,430億円となる見込みであります。

## (3)連結財務諸表等

連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	当連結会計年度末 平成14年3月31日現在		前連結会計年度末 平成13年3月31日現在		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)		%		%		%
・流動資産						
1.現金及び預金	131,737		171,805		40,067	
2.受取手形及び営業未収入金	49,792		56,087		6,294	
3.有価証券	28,861		17,293		11,567	
4.たな卸資産	242,404		251,113		8,708	
5.繰延税金資産	50,439		64,008		13,568	
6.その他の流動資産	32,147		23,636		8,511	
7.貸倒引当金	5,007		5,248		240	
流動資産合計	530,376	17.5	578,696	22.8	48,319	8.3
・固定資産						
1.有形固定資産						
(1)建物及び構築物*2	1,443,093		1,403,109			
減価償却累計額*5	796,183	646,910	600,071	803,038	156,128	
(2)機械装置及び運搬具*2	61,498		55,895			
減価償却累計額	40,687	20,811	36,810	19,085	1,725	
(3)土地*2,4		1,341,163		660,135	681,027	
(4)建設仮勘定		57,600		39,413	18,187	
(5)その他の有形固定資産	32,501		32,394			
減価償却累計額	21,513	10,987	18,735	13,658	2,670	
有形固定資産計		2,077,474		1,535,331	542,142	35.3
2.無形固定資産						
(1)借地権		54,730		42,111	12,619	
(2)連結調整勘定		17,779		10,595	7,183	
(3)その他の無形固定資産		4,921		4,082	838	
無形固定資産計		77,432		56,789	20,642	36.3
3.投資その他の資産						
(1)投資有価証券*1		183,344		211,004	27,660	
(2)長期貸付金		1,742		2,414	671	
(3)差入敷金保証金		90,579		86,053	4,526	
(4)繰延税金資産		1,215		1,536	321	
(5)その他の投資*1,2		75,055		64,538	10,516	
(6)貸倒引当金		1,425		1,102	323	
投資その他の資産計		350,511		364,445	13,933	3.8
固定資産合計		2,505,418		1,956,566	548,851	28.1
資産合計		3,035,794		2,535,262	500,531	19.7

(単位 百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度末 平成14年3月31日現在		前連結会計年度末 平成13年3月31日現在		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)		%		%		%
・ 流 動 負 債						
1. 支払手形及び営業未払金	52,401		59,864		7,463	
2. 短期借入金 *2	89,919		72,030		17,888	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金 *2	37,253		87,997		50,743	
4. コマーシャルペーパー	1,979		1,721		258	
5. 1年以内に償還予定の社債 *3	171,280		72,610		98,669	
6. 未払法人税等	4,678		4,091		586	
7. 繰延税金負債	0		3		3	
8. その他の流動負債 *2	100,831		118,018		17,187	
流動負債合計	458,344	15.1	416,338	16.4	42,005	10.1
・ 固 定 負 債						
1. 社 債 *2	612,736		740,363		127,626	
2. 長期借入金 *2	347,015		296,780		50,235	
3. 受入敷金保証金	323,869		319,464		4,404	
4. 繰延税金負債	59,894		146,736		86,842	
5. 再評価に係る繰延税金負債 *4	290,082		-		290,082	
6. 退職給付引当金	10,731		10,198		533	
7. 役員退職引当金	4,012		4,780		768	
8. その他の固定負債 *2	53,599		41,212		12,387	
固定負債合計	1,701,941	56.1	1,559,536	61.5	142,405	9.1
負債合計	2,160,285	71.2	1,975,874	77.9	184,411	9.3
(少数株主持分)						
少数株主持分	43,011	1.4	40,622	1.6	2,389	5.9
(資本の部)						
・ 資 本 金	86,534		86,534		-	
・ 資 本 準 備 金	115,216		115,216		-	
・ 再 評 価 差 額 金 *4	399,768		-		399,768	
・ 連 結 剰 余 金	182,528		264,091		81,562	
・ その他有価証券評価差額金	48,709		63,155		14,446	
・ 為替換算調整勘定	144		10,223		10,079	
	832,612		518,773		313,839	
・ 自 己 株 式	115		7		108	
資本合計	832,497	27.4	518,765	20.5	313,731	60.5
負債、少数株主持分及び資本合計	3,035,794	100.0	2,535,262	100.0	500,531	19.7

## 連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 自平成13年4月1日 至平成14年3月31日		前連結会計年度 自平成12年4月1日 至平成13年3月31日		増 減	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
			%		%		%
. 営 業 収 益		631,564	100.0	630,990	100.0	573	0.1
. 営 業 原 価		510,377	80.8	507,447	80.4	2,930	0.6
営 業 総 利 益		121,186	19.2	123,543	19.6	2,356	1.9
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	*1	44,265	7.0	42,904	6.8	1,361	3.2
営 業 利 益		76,920	12.2	80,638	12.8	3,717	4.6
. 営 業 外 収 益							
1. 受 取 利 息		1,122		1,678		555	
2. 受 取 配 当 金		1,499		2,098		598	
3. 連 結 調 整 勘 定 償 却 額		1,444		-		1,444	
4. 持 分 法 投 資 利 益		1,667		1,507		159	
5. そ の 他 の 営 業 外 収 益		3,174		3,910		735	
営 業 外 収 益 計		8,908	1.4	9,195	1.5	286	3.1
. 営 業 外 費 用							
1. 支 払 利 息		32,552		36,310		3,758	
2. そ の 他 の 営 業 外 費 用		5,053		9,940		4,887	
営 業 外 費 用 計		37,605	6.0	46,251	7.3	8,645	18.7
経 常 利 益		48,223	7.6	43,583	6.9	4,640	10.6
. 特 別 利 益							
1. 固 定 資 産 売 却 益	*2	1,741		26,277		24,536	
2. 固 定 資 産 信 託 受 益 権 売 却 益		-		21,123		21,123	
3. 投 資 有 価 証 券 売 却 益		-		20,374		20,374	
4. 関 係 会 社 株 式 売 却 益		-		1,792		1,792	
5. 退 職 給 付 信 託 設 定 益		-		23,279		23,279	
特 別 利 益 計		1,741	0.3	92,848	14.7	91,106	98.1
. 特 別 損 失							
1. た な 卸 資 産 評 価 損	*3	9,680		94,239		84,559	
2. 固 定 資 産 売 却 損	*4	7,171		1,543		5,628	
3. 固 定 資 産 評 価 損	*5	156,365		-		156,365	
4. 固 定 資 産 除 却 関 連 損		-		1,323		1,323	
5. 投 資 有 価 証 券 評 価 損		3,595		1,469		2,125	
6. 退 職 給 付 会 計 適 用 に 伴 う 会 計 基 準 変 更 時 差 異 に 係 る 引 当 金 繰 入 額		-		4,714		4,714	
特 別 損 失 計		176,812	28.0	103,290	16.4	73,521	71.2
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		126,847	20.1	33,140	5.3	159,988	482.8
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		7,018		8,383		1,365	
法 人 税 等 調 整 額		61,191		2,839		64,030	
少 数 株 主 損 益		1,616		2,085		3,702	
当 期 純 利 益		71,057	11.3	19,831	3.1	90,889	458.3

連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科目	期別	当連結会計年度	前連結会計年度	増減
		自平成13年4月1日 至平成14年3月31日	自平成12年4月1日 至平成13年3月31日	
		金額	金額	金額
・連結剰余金期首残高		264,091	254,871	9,219
・連結剰余金増加高				
1. 連結会社増加に伴う連結剰余金増加高		-	39	39
2. 連結会社減少に伴う連結剰余金増加高		118	23	95
3. 持分法適用会社増加に伴う連結剰余金増加高		-	6	6
連結剰余金増加高計		118	69	48
・連結剰余金減少高				
1. 合併に伴う連結剰余金減少高		-	13	13
2. 連結会社増加に伴う連結剰余金減少高		9	3	5
3. 連結会社減少に伴う連結剰余金減少高		-	75	75
4. 持分法適用会社増加に伴う連結剰余金減少高		36	12	24
5. 配当金		10,393	10,393	0
6. 役員賞与		183	183	0
(うち監査役分)		(17)	(17)	0
連結剰余金減少高計		10,622	10,681	58
・当期純利益		71,057	19,831	90,889
・連結剰余金期末残高		182,528	264,091	81,562

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度	前連結会計年度	増 減
		自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日	自 平成12年4月 1日 至 平成13年3月31日	
		金 額	金 額	金 額
・ 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		126,847	33,140	159,988
減価償却費		65,082	64,713	369
有形固定資産除売却損益		7,575	22,317	29,892
有価証券売却損益		616	21,497	20,880
有価証券評価損		4,048	1,664	2,383
たな卸資産評価損		9,680	94,239	84,559
固定資産評価損		156,365	-	156,365
固定資産信託受益権売却益		-	21,123	21,123
退職給付信託設定益		-	23,279	23,279
社債発行費		75	2,654	2,578
連結調整勘定償却額		1,444	1,015	2,459
持分法による投資損益		1,667	1,507	159
引当金の増減額		1,234	10,899	12,134
受取利息及び受取配当金		2,622	3,777	1,154
支払利息及びコマーシャルペーパー利息		32,638	36,436	3,797
売上債権の増減額		10,390	4,514	14,904
たな卸資産の増減額		10,856	6,106	16,962
前渡金の増減額		4,044	2,105	6,150
差入敷金保証金の増減額		361	10,713	11,074
仕入債務の増減額		3,749	1,129	2,620
未払消費税等の増減額		101	1,806	1,704
受入敷金保証金の増減額		796	22,003	22,800
その他		11,979	5,693	6,286
役員賞与の支払額		185	183	2
小 計		141,987	148,836	6,848
利息及び配当金の受取額		3,091	3,962	870
利息の支払額		34,229	37,400	3,170
法人税等の支払額		6,742	7,755	1,012
営業活動によるキャッシュ・フロー		104,106	107,642	3,536
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		786	1,655	868
定期預金の預入		521	1,630	1,109
有価証券の売却及び償還		15,873	2,417	13,455
有価証券の取得		18,257	13,593	4,664
有形固定資産の売却		19,895	29,488	9,593
有形固定資産の取得		115,618	105,644	9,973
固定資産信託受益権の売却		-	27,261	27,261
投資有価証券の売却及び償還		4,472	35,250	30,777
連結範囲の変更を伴う子会社株式の売却		-	2,292	2,292
投資有価証券の取得		22,561	20,160	2,401
借地権の売却		53	-	53
借地権の取得		8,825	4,235	4,590
短期貸付金の回収		4,091	1,312	2,778
短期貸付金の実行		66	2,914	2,848
長期貸付金の回収		192	395	202
長期貸付金の実行		1	1,324	1,322
その他		45	261	306
投資活動によるキャッシュ・フロー		120,532	49,169	71,363

(単位 百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度	前連結会計年度	増 減
		自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日	自 平成12年4月 1日 至 平成13年3月31日	
		金 額	金 額	金 額
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金純増減額		16,951	2,311	14,640
長期借入れによる収入		82,270	12,961	69,308
長期借入金の返済		89,013	32,207	56,806
社債の発行による収入		43,431	141,391	97,960
社債の償還による支出		76,141	81,440	5,299
社債の買入消却による支出		1,819	-	1,819
少数株主への株式発行による収入		240	213	26
自己株式純増減額		113	5	108
配当金の支払い		10,393	10,393	0
少数株主への配当金の支払い		561	125	436
財務活動によるキャッシュ・フロー		35,150	32,706	67,856
現金及び現金同等物の換算差額		2,771	1,150	1,621
現金及び現金同等物の増減額		48,805	92,330	141,135
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額		1,499	186	1,313
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額		242	51	190
現金及び現金同等物の期首残高		178,922	86,457	92,465
現金及び現金同等物の期末残高		131,374	178,922	47,547

## 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社の数 212社

##### 主要な連結子会社名

主要な連結子会社名は、(1)企業集団の状況に記載しているため省略しております。

なお、(株)三菱地所設計については当社の設計監理事業の分社により、三菱地所投資顧問(株)及びRGT Services of California, Inc.ほか在外子会社19社については新規設立のため、TAG The Apartment Group LLCほか在外子会社6社については株式の新規取得のため、また従来持分法適用会社であった(株)イムズ及びRock-Winchester, LLCについては持分の追加取得により、丸の内ダイレクトアクセス(株)、上二商事(株)については重要性が増加したため、それぞれ連結子会社に含めております。一方、北陸地所(株)及びRock-Waterloo LLCほか在外子会社2社については解散を決議したため、Rockefeller Group Capital Corporationは他の在外連結子会社に合併したため、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)四季リゾートであります。

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。

#### (2) 持分法適用関連会社の数 27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、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)は重要性が増加したため、(株)つなぐネットコミュニケーションズ、関東ギャングネイルトラス(株)は持分を新規に取得したため、(株)スーパーリージョナルについては新規設立のため新たに持分法を適用しております。一方、MECA Associates USAは解散のため連結の範囲から除いており、(株)イムズ及びOne South Market LLC(昨年4月にRock-Winchester, LLCに商号変更しております)については持分の追加取得により連結子会社としております。

#### (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)四季リゾート、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いません。

#### (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170社の決算日は12月31日、京葉土地開発(株)の決算日は1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	満期保有目的債券	償却原価法(当社及び国内連結子会社は定額法、在外連結子会社は利息法)
	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 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定) 時価のないもの 移動平均法による原価法
デリバティブ	時価法	
たな卸資産	主として個別法による原価法	
固定資産	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 (主な耐用年数)	
	建物及び構築物	2～60年
	機械装置及び運搬具	2～35年
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

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。

#### 退職給付引当金

従業員の退職による給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる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による定額法により、過去勤務債務については6年及び10年、数理計算上の差異については5年から11年で費用処理しております。

#### 役員退職引当金

役員の退職による退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

### (4)重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社の資産及び負債は当該子会社の決算日の直物為替相場、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部の為替換算調整勘定として表示しております。

### (5)重要なリース取引の処理方法

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

### (6)重要なヘッジ会計の方法

#### ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を、振当処理の要件を満たしている通貨スワップについては振当処理を採用しております。

#### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金
通貨スワップ	外貨建社債

#### ヘッジ方針

リスクヘッジ取引は、「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」等の内部規定に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。

### (7)消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

### (8)営業収益の計上基準

設計監理事業セグメントにおける長期大型事業の営業収益の計上基準については、工事進行基準を採用しております。

設計監理業務 業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上

請負工事業務 業務期間1年以上かつ請負金額50億円以上

なお、設計監理事業セグメントにおける営業収益の計上基準については、従来、工事完成基準を採用しておりましたが、当連結会計年度より長期大型事業(業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上の設計監理業務及び業務期間1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採用することに変更致しました。

この変更は、丸の内や汐留等の都心再開発案件の増加に代表されるように、近年、事業が長期化、大型化する傾向にあることに伴い、長期大型事業について期間損益をより適正に表示することを目的として行ったものであります。

この変更により、従来と同一の基準によった場合に比べ、営業収益が5,453百万円、営業費用が3,762百万円、営業利益、経常利益、及び税金等調整前当期純利益が1,691百万円それぞれ多く計上されております。

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。

ただし、在外子会社については、米国の会計基準の変更により、平成13年7月1日以降に発生した連結調整勘定については償却をしておりません。

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づ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

表示方法の変更

1. 役員退職引当金のうち、既に退任した役員に対する未払年金については、退任時の株主総会の決議により確定債務となっていることに鑑み、当連結会計年度より「その他の固定負債」に計上することに変更致しました。

なお、当連結会計年度末の「その他の固定負債」に含まれる確定済未払年金の金額は1,047百万円であります。

追加情報

1. 時価が帳簿価額に対して著しく下落している固定資産について評価減を実施し、帳簿価額を時価まで切り下げしております。評価減の実施額は、建物及び構築物145,385百万円、土地10,925百万円、借地権55百万円であり、合計156,365百万円を固定資産評価損に計上しております。

注記事項

(連結貸借対照表関連)

\*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)	18,886百万円
その他の投資(出資金)	3,578百万円

\*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

建物及び構築物	149,228百万円
機械装置及び運搬具	4,840百万円
土地	29,133百万円
その他の投資	1,898百万円
計	185,101百万円

(2)担保を付している債務

短期借入金	1,970百万円
1年以内に返済予定の長期借入金	6,517百万円
その他の流動負債	151百万円
長期借入金	104,222百万円
その他の固定負債	5,848百万円
計	118,710百万円

(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17回)50,000百万円に対し第1順位、同(第19回)100,000百万円に対し第2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) 1,320百万円

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者 43百万円

従業員(住宅取得資金) 990百万円

新宿西戸山開発(株) 120百万円

(株)大空リサイクルセンター 183百万円

(株)三國商事 18百万円

(株)アントニオ 10百万円

合 計 2,685百万円

(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 (百万円)
2002年満期 円建普通社債	三菱信託銀行	平成9年2月28日	40,000
	東京三菱銀行	平成9年2月28日	10,000

\*4. 土地の再評価

当社は「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「再評価差額金」として資本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

再評価前の帳簿価額 556,510百万円

再評価後の帳簿価額 1,246,362百万円

\*5. 建物及び構築物の減価償却累計額には、固定資産評価損の金額が含まれております。

(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 12,431百万円

広告宣伝費 7,590百万円

退職給付引当金繰入額 1,595百万円

役員退職引当金繰入額 582百万円

貸倒引当金繰入額 311百万円

\*2. 固定資産売却益の内訳

土地 1,669百万円

建物 22百万円

借地権 49百万円

\*3. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産 6,935百万円

仕掛不動産 2,172百万円

開発用不動産 572百万円

\*4. 固定資産売却損の内訳

土地 2,321百万円

建物 4,849百万円

\*5. 固定資産評価損の内訳

建物及び構築物	145,385百万円
土地	10,925百万円
借地権	55百万円

(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	131,737百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	2,054百万円
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	1,691百万円
現金及び現金同等物	131,374百万円

2. 株式の購入により連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の購入により㈱イムズを当連結会計年度の下期より連結子会社としておりますが、引き継いだ資産及び負債の内訳は次の通りであります。

流動資産	889百万円
固定資産	4,952百万円
流動負債	542百万円
固定負債	5,035百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	640.84円
1株当たり当期純損失	54.70円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-円

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が計上されているため記載しておりません。

## セグメント情報

### 1. 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)

(単位 百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	不動産 仲介事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	計	消去又 は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益										
(1)外部顧客に対する営業収益	321,916	136,604	12,783	79,357	29,943	30,370	20,587	631,564	-	631,564
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	5,505	746	3,573	332	954	81	1,595	12,789	(12,789)	-
計	327,422	137,351	16,357	79,690	30,897	30,451	22,182	644,354	(12,789)	631,564
営業費用	242,379	128,932	17,066	80,854	32,063	30,046	24,467	555,811	(1,168)	554,643
営業利益又は営業損失( )	85,043	8,418	708	1,163	1,165	404	2,285	88,542	(11,621)	76,920
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,216,571	262,492	15,869	80,391	13,983	32,325	97,599	2,719,234	316,559	3,035,794
減価償却費	56,683	881	179	2,761	181	1,940	1,909	64,537	545	65,082
資本的支出	124,179	329	328	3,512	95	894	2,314	131,654	39	131,615

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)

(単位 百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	不動産 仲介事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	計	消去又 は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益										
(1)外部顧客に対する営業収益	313,227	132,216	14,296	87,003	34,886	32,524	16,835	630,990	-	630,990
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	4,679	700	1,320	361	2,262	79	1,556	10,959	(10,959)	-
計	317,906	132,916	15,616	87,364	37,148	32,604	18,392	641,949	(10,959)	630,990
営業費用	237,966	122,945	15,648	81,089	36,562	31,905	19,965	546,084	4,267	550,351
営業利益又は営業損失( )	79,939	9,971	32	6,275	586	698	1,573	95,865	(15,227)	80,638
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	1,611,727	279,633	19,549	70,874	13,870	42,527	119,807	2,157,989	377,273	2,535,262
減価償却費	56,650	887	44	2,368	154	2,035	1,958	64,098	615	64,713
資本的支出	105,072	2,854	146	2,755	343	856	4,252	116,282	1,431	117,714

(注) 1. 事業区分の方法 連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

#### 2. 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業	オフィスビル・商業施設等の賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
住宅開発事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売・管理、ニュータウンの開発
設計監理事業	建築及び土木の設計監理及び建築工事・内装工事等の請負
不動産仲介事業	オフィス・住宅等の仲介・斡旋
注文住宅事業	注文住宅の請負
ホテル事業	ホテル施設の運営
その他の事業	不動産関係のコンサルティング・鑑定等のサービスの提供、フィットネスクラブ・ゴルフ場等余暇施設の運営

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当連結会計年度12,689百万円、前連結会計年度15,630百万円であります。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当連結会計年度332,193百万円、前連結会計年度392,135百万円であります。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

[当連結会計年度]

(1)「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」4. 会計処理基準に関する事項「(8)営業収益の計上基準」に記載の通り、設計監理事業セグメントにおける営業収益の計上基準について、当連結会計年度より、長期大型事業(業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上の設計監理業務及び業務期間1年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務)については工事完成基準から工事進行基準に変更致しました。

この変更により、従来と同一の基準によった場合に比べ、設計監理事業セグメントの営業収益が6,580百万円、営業費用が4,494百万円、営業利益が2,086百万円それぞれ多く計上されております。

(2)当社から関係会社に出向している役員及び従業員について当社が負担している出向者人件費関係費用については、従来、全社費用としておりましたが、出向者の増加により当該費用が増加の傾向にあるため、セグメント情報を適正に表示するため、当連結

会計年度より出向先の関係会社が所属するセグメントに配賦することに変更致しました。

この変更により、従来と同一の基準によった場合に比べ、営業費用の金額が、ビル事業1,393百万円、住宅開発事業327百万円、設計監理事業1,765百万円、注文住宅事業454百万円、ホテル事業329百万円、その他の事業189百万円増加し、営業利益の金額がそれぞれ同額減少しており、また消去又は全社については営業費用が4,459百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

- (3) 「追加情報」欄に記載の通り、時価が帳簿価額に対して著しく下落している固定資産について評価減を実施しております。このため、資産の額がビル事業で140,776百万円、住宅開発事業で5,106百万円、ホテル事業で9,409百万円、その他の事業で1,073百万円、それぞれ減少しております。
- (4) 「注記事項」(連結貸借対照表関連)「\*4. 土地の再評価」欄に記載の通り、事業用土地の再評価を行っております。このため、資産の額がビル事業で707,482百万円、ホテル事業で1,573百万円、消去又は全社で18,572百万円増加し、住宅開発事業で4,848百万円、注文住宅事業で755百万円、その他の事業で32,173百万円減少しております。

## 6. 事業区分の方法の変更

[前連結会計年度]

従来、連結グループ各社が行っている事業を取引先との契約形態により分類する方法により事業区分を設定しておりましたが、本年度に当社において実施した機構改革により事業本部制を採用し、当社の各事業本部にグループ会社を帰属させ、各事業本部へグループ会社の経営を含めた権限を委譲するとともに、事業本部ごとの責任を明確化することによってグループ全体の戦略的分権化を進める体制となったことに伴って、企業集団の経営実態をより明確に表すことを目的として、事業本部をベースとする方法により事業区分を再編成致しました。

なお、前事業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11年4月1日 至 平成12年3月31日)

(単位 百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	不動産 仲介事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	計	消去又 は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益										
(1)外部顧客に対する営業収益	294,217	101,974	22,914	73,029	32,681	32,894	16,683	574,396	-	574,396
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	6,495	870	2,710	257	2,987	58	1,420	14,798	(14,798)	-
計	300,713	102,845	25,624	73,286	35,668	32,953	18,103	589,195	(14,798)	574,396
営業費用	217,012	104,275	23,461	68,701	35,677	33,553	20,552	503,233	2,961	506,194
営業利益又は営業損失( )	83,700	1,430	2,163	4,585	8	599	2,449	85,961	(17,760)	68,201
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	1,539,678	316,282	19,794	53,169	14,074	42,304	140,839	2,126,141	159,629	2,285,771
減価償却費	55,695	886	27	1,123	134	2,146	2,293	62,307	395	62,703
資本的支出	103,932	1,332	76	2,250	274	627	2,238	110,730	681	111,412

## 2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度(自 平成13年4月1日 至 平成14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
1. 営業収益及び営業損益						
(1)外部顧客に対する営業収益	510,017	101,320	20,226	631,564	-	631,564
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	786	340	191	1,318	(1,318)	-
計	510,803	101,661	20,417	632,882	(1,318)	631,564
営業費用	432,021	92,019	20,801	544,842	9,800	554,643
営業利益又は営業損失( )	78,782	9,641	383	88,039	(11,118)	76,920
2. 資産	2,376,728	313,664	19,162	2,709,556	326,238	3,035,794

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13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
1. 営業収益及び営業損益						
(1)外部顧客に対する営業収益	510,990	102,035	17,964	630,990	-	630,990
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	686	162	297	1,146	(1,146)	-
計	511,677	102,197	18,262	632,136	(1,146)	630,990
営業費用	431,737	86,649	17,695	536,082	14,269	550,351
営業利益又は営業損失( )	79,939	15,547	566	96,054	(15,415)	80,638
2. 資産	1,861,545	260,368	21,286	2,143,200	392,062	2,535,262

- (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、当連結会計年度12,689百万円、前連結会計年度15,630百万円であります。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当連結会計年度332,193百万円、前連結会計年度392,135百万円であります。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。
3. 会計処理基準等の変更  
[当連結会計年度]
- (1) 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」「4. 会計処理基準に関する事項」「(8)営業収益の計上基準」に記載の通り、事業の種類別セグメント情報における設計監理事業セグメントの営業収益の計上基準について、当連結会計年度より、長期大型事業(業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上の設計監理業務及び業務期間1年以上かつ請負金額50億円以上の請負工事業務)については工事完成基準から工事進行基準に変更致しました。  
この変更により、従来と同一の基準によった場合に比べ、日本セグメントの営業収益が5,453百万円、営業費用が3,762百万円、営業利益が1,691百万円それぞれ多く計上されております。
- (2) 当社から関係社に出向している役員及び従業員について当社が負担している出向者人件費関係費用については、従来、全社費用としておりましたが、出向者の増加により当該費用が増加の傾向にあるため、セグメント情報を適正に表示するため、当連結会計年度より出向先の関係会社が所属するセグメントに配賦することに変更致しました。  
この変更により、従来と同一の基準によった場合に比べ、営業費用の金額が、日本セグメント4,459百万円、米国セグメント156百万円、その他の地域セグメント108百万円増加し、営業利益の金額が同額減少しており、また消去又は全社については営業費用が4,724百万円減少し、営業利益が同額増加しております。
- (3) 「追加情報」欄に記載の通り、時価が帳簿価額に対して著しく下落している固定資産について評価減を実施しております。このため、資産の額が日本セグメントで156,365百万円減少しております。
- (4) 「注記事項」「(連結貸借対照表関連)」「\*4. 土地の再評価」欄に記載の通り、事業用土地の再評価を行っております。このため、資産の額が日本セグメントで671,278百万円、消去又は全社で18,572百万円増加しております。
4. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

### 3. 海外営業収益

当連結会計年度(自 平成13年4月1日 至 平成14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	101,335	20,237	121,573
連結営業収益			631,564
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	16.0	3.2	19.2

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13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	102,186	17,820	120,006
連結営業収益			630,990
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	16.2	2.8	19.0

(注) 1. 海外営業収益は、当社及び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。

2. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

## リース取引

当連結会計年度 自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日	前連結会計年度 自 平成12年4月 1日 至 平成13年3月31日																																																																																																				
<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">百万円 1,322</td> <td style="text-align: right;">百万円 601</td> <td style="text-align: right;">百万円 720</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">412</td> <td style="text-align: right;">151</td> <td style="text-align: right;">260</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">7,504</td> <td style="text-align: right;">4,543</td> <td style="text-align: right;">2,960</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">168</td> <td style="text-align: right;">67</td> <td style="text-align: right;">101</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">9,408</td> <td style="text-align: right;">5,365</td> <td style="text-align: right;">4,042</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,569百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td style="text-align: right;"><u>2,473百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">4,042百万円</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,798百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,798百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">5,035百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td style="text-align: right;"><u>32,150百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">37,185百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">47,300百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td style="text-align: right;"><u>454,660百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">501,960百万円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	建物	百万円 1,322	百万円 601	百万円 720	機械装置及び運搬具	412	151	260	その他の有形固定資産	7,504	4,543	2,960	その他の無形固定資産	168	67	101	合 計	9,408	5,365	4,042	1年内	1,569百万円	<u>1年超</u>	<u>2,473百万円</u>	合 計	4,042百万円	支払リース料	1,798百万円	減価償却費相当額	1,798百万円	未経過リース料		1年内	5,035百万円	<u>1年超</u>	<u>32,150百万円</u>	合 計	37,185百万円	未経過リース料		1年内	47,300百万円	<u>1年超</u>	<u>454,660百万円</u>	合 計	501,960百万円	<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">百万円 1,159</td> <td style="text-align: right;">百万円 799</td> <td style="text-align: right;">百万円 359</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">431</td> <td style="text-align: right;">172</td> <td style="text-align: right;">258</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">7,574</td> <td style="text-align: right;">4,255</td> <td style="text-align: right;">3,318</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">225</td> <td style="text-align: right;">142</td> <td style="text-align: right;">83</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">9,391</td> <td style="text-align: right;">5,370</td> <td style="text-align: right;">4,020</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,608百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td style="text-align: right;"><u>2,411百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">4,020百万円</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,877百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,877百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同 左</p> <p>2. オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">3,884百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td style="text-align: right;"><u>31,965百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">35,849百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">未経過リース料</td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">30,559百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td style="text-align: right;"><u>340,419百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">370,979百万円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額	建物	百万円 1,159	百万円 799	百万円 359	機械装置及び運搬具	431	172	258	その他の有形固定資産	7,574	4,255	3,318	その他の無形固定資産	225	142	83	合 計	9,391	5,370	4,020	1年内	1,608百万円	<u>1年超</u>	<u>2,411百万円</u>	合 計	4,020百万円	支払リース料	1,877百万円	減価償却費相当額	1,877百万円	未経過リース料		1年内	3,884百万円	<u>1年超</u>	<u>31,965百万円</u>	合 計	35,849百万円	未経過リース料		1年内	30,559百万円	<u>1年超</u>	<u>340,419百万円</u>	合 計	370,979百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																																																		
建物	百万円 1,322	百万円 601	百万円 720																																																																																																		
機械装置及び運搬具	412	151	260																																																																																																		
その他の有形固定資産	7,504	4,543	2,960																																																																																																		
その他の無形固定資産	168	67	101																																																																																																		
合 計	9,408	5,365	4,042																																																																																																		
1年内	1,569百万円																																																																																																				
<u>1年超</u>	<u>2,473百万円</u>																																																																																																				
合 計	4,042百万円																																																																																																				
支払リース料	1,798百万円																																																																																																				
減価償却費相当額	1,798百万円																																																																																																				
未経過リース料																																																																																																					
1年内	5,035百万円																																																																																																				
<u>1年超</u>	<u>32,150百万円</u>																																																																																																				
合 計	37,185百万円																																																																																																				
未経過リース料																																																																																																					
1年内	47,300百万円																																																																																																				
<u>1年超</u>	<u>454,660百万円</u>																																																																																																				
合 計	501,960百万円																																																																																																				
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																																																		
建物	百万円 1,159	百万円 799	百万円 359																																																																																																		
機械装置及び運搬具	431	172	258																																																																																																		
その他の有形固定資産	7,574	4,255	3,318																																																																																																		
その他の無形固定資産	225	142	83																																																																																																		
合 計	9,391	5,370	4,020																																																																																																		
1年内	1,608百万円																																																																																																				
<u>1年超</u>	<u>2,411百万円</u>																																																																																																				
合 計	4,020百万円																																																																																																				
支払リース料	1,877百万円																																																																																																				
減価償却費相当額	1,877百万円																																																																																																				
未経過リース料																																																																																																					
1年内	3,884百万円																																																																																																				
<u>1年超</u>	<u>31,965百万円</u>																																																																																																				
合 計	35,849百万円																																																																																																				
未経過リース料																																																																																																					
1年内	30,559百万円																																																																																																				
<u>1年超</u>	<u>340,419百万円</u>																																																																																																				
合 計	370,979百万円																																																																																																				

## 関連当事者との取引

該当事項はありません。

税効果会計

当連結会計年度 自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日	前連結会計年度 自 平成12年4月 1日 至 平成13年3月31日																																																																																																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">46,307</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">10,325</td> <td></td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金</td> <td style="text-align: right;">1,688</td> <td></td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">36,822</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定資産評価損</td> <td style="text-align: right;">78,755</td> <td></td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">2,803</td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地再評価差額金</td> <td style="text-align: right;">114,615</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">436</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">10,927</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金資産小計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>302,683</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>評価性引当額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>34,549</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金資産合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>268,133</b></td> <td></td> </tr> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">53,371</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定資産圧縮特別勘定積立金</td> <td style="text-align: right;">11,610</td> <td></td> </tr> <tr> <td>土地再評価差額金</td> <td style="text-align: right;">404,698</td> <td></td> </tr> <tr> <td>資本連結における固定資産評価益</td> <td style="text-align: right;">41,506</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">36,183</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">19,084</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金負債合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>566,455</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金の純額（負債）</b></td> <td style="text-align: right;"><b>298,322</b></td> <td></td> </tr> </table> </table>	税務上の繰越欠損金	46,307	百万円	退職給付引当金損金算入限度超過額	10,325		役員退職引当金	1,688		たな卸資産評価損	36,822		固定資産評価損	78,755		投資有価証券評価損	2,803		土地再評価差額金	114,615		その他有価証券評価差額金	436		その他	10,927		<b>繰延税金資産小計</b>	<b>302,683</b>		<b>評価性引当額</b>	<b>34,549</b>		<b>繰延税金資産合計</b>	<b>268,133</b>		固定資産圧縮積立金	53,371		固定資産圧縮特別勘定積立金	11,610		土地再評価差額金	404,698		資本連結における固定資産評価益	41,506		その他有価証券評価差額金	36,183		その他	19,084		<b>繰延税金負債合計</b>	<b>566,455</b>		<b>繰延税金の純額（負債）</b>	<b>298,322</b>		<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">32,108</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">11,089</td> <td></td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金</td> <td style="text-align: right;">2,010</td> <td></td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">52,856</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定資産評価損</td> <td style="text-align: right;">10,869</td> <td></td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">1,275</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">441</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">8,925</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金資産小計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>119,576</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>評価性引当額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>29,018</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金資産合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>90,557</b></td> <td></td> </tr> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">54,782</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定資産圧縮特別勘定積立金</td> <td style="text-align: right;">11,076</td> <td></td> </tr> <tr> <td>資本連結における固定資産評価益</td> <td style="text-align: right;">41,030</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">46,940</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">17,923</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金負債合計</b></td> <td style="text-align: right;"><b>171,752</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>繰延税金の純額（負債）</b></td> <td style="text-align: right;"><b>81,195</b></td> <td></td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当社の法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">42.05%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td> <td style="text-align: right;">1.70%</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.13%</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">2.37%</td> </tr> <tr> <td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td> <td style="text-align: right;">5.88%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2.76%</td> </tr> <tr> <td><b>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</b></td> <td style="text-align: right;"><b>33.86%</b></td> </tr> </table> </table>	税務上の繰越欠損金	32,108	百万円	退職給付引当金損金算入限度超過額	11,089		役員退職引当金	2,010		たな卸資産評価損	52,856		固定資産評価損	10,869		投資有価証券評価損	1,275		その他有価証券評価差額金	441		その他	8,925		<b>繰延税金資産小計</b>	<b>119,576</b>		<b>評価性引当額</b>	<b>29,018</b>		<b>繰延税金資産合計</b>	<b>90,557</b>		固定資産圧縮積立金	54,782		固定資産圧縮特別勘定積立金	11,076		資本連結における固定資産評価益	41,030		その他有価証券評価差額金	46,940		その他	17,923		<b>繰延税金負債合計</b>	<b>171,752</b>		<b>繰延税金の純額（負債）</b>	<b>81,195</b>		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	1.70%	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.13%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.37%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	5.88%	その他	2.76%	<b>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</b>	<b>33.86%</b>
税務上の繰越欠損金	46,307	百万円																																																																																																																																	
退職給付引当金損金算入限度超過額	10,325																																																																																																																																		
役員退職引当金	1,688																																																																																																																																		
たな卸資産評価損	36,822																																																																																																																																		
固定資産評価損	78,755																																																																																																																																		
投資有価証券評価損	2,803																																																																																																																																		
土地再評価差額金	114,615																																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	436																																																																																																																																		
その他	10,927																																																																																																																																		
<b>繰延税金資産小計</b>	<b>302,683</b>																																																																																																																																		
<b>評価性引当額</b>	<b>34,549</b>																																																																																																																																		
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>268,133</b>																																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金	53,371																																																																																																																																		
固定資産圧縮特別勘定積立金	11,610																																																																																																																																		
土地再評価差額金	404,698																																																																																																																																		
資本連結における固定資産評価益	41,506																																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	36,183																																																																																																																																		
その他	19,084																																																																																																																																		
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>566,455</b>																																																																																																																																		
<b>繰延税金の純額（負債）</b>	<b>298,322</b>																																																																																																																																		
税務上の繰越欠損金	32,108	百万円																																																																																																																																	
退職給付引当金損金算入限度超過額	11,089																																																																																																																																		
役員退職引当金	2,010																																																																																																																																		
たな卸資産評価損	52,856																																																																																																																																		
固定資産評価損	10,869																																																																																																																																		
投資有価証券評価損	1,275																																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	441																																																																																																																																		
その他	8,925																																																																																																																																		
<b>繰延税金資産小計</b>	<b>119,576</b>																																																																																																																																		
<b>評価性引当額</b>	<b>29,018</b>																																																																																																																																		
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>90,557</b>																																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金	54,782																																																																																																																																		
固定資産圧縮特別勘定積立金	11,076																																																																																																																																		
資本連結における固定資産評価益	41,030																																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	46,940																																																																																																																																		
その他	17,923																																																																																																																																		
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>171,752</b>																																																																																																																																		
<b>繰延税金の純額（負債）</b>	<b>81,195</b>																																																																																																																																		
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	1.70%																																																																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.13%																																																																																																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.37%																																																																																																																																		
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	5.88%																																																																																																																																		
その他	2.76%																																																																																																																																		
<b>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</b>	<b>33.86%</b>																																																																																																																																		

## 有価証券関係

当連結会計年度(平成14年3月31日現在)

### 有 価 証 券

#### 1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	227	231	3
社債	-	-	-
その他の債	-	-	-
小 計	227	231	3
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等	-	-	-
社債	13,219	13,159	59
その他の債	12,729	12,722	6
小 計	25,948	25,882	65
合 計	26,175	26,113	62

#### 2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	取 得 原 価	連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	52,139	137,632	85,493
債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
社債	946	946	0
その他の債	-	-	-
その他の債	-	-	-
小 計	53,086	138,579	85,493
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	6,921	5,929	992
債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他の債	-	-	-
その他の債	-	-	-
小 計	6,921	5,929	992
合 計	60,007	144,508	84,501

#### 3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)

(単位 百万円)

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
26,871	861	360

#### 4. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成14年3月31日現在)

##### (1) 満期保有目的の債券

コマーシャルペーパー 999百万円

##### (2) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 19,372百万円

公社債投資信託 2,173百万円

貸付信託 88百万円

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成14年3月31日現在)

(単位 百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券				
国債・地方債等	125	65	20	-
社 債	13,220	943	-	-
そ の 他	12,347	384	-	-
そ の 他	1,000	-	-	-
合 計	26,692	1,392	20	-

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について2,371百万円、その他有価証券で時価のない株式について1,223百万円の減損処理を行っております。

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

前連結会計年度(平成13年3月31日現在)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	314	320	5
社 債	18	20	2
そ の 他	99	99	0
小 計	432	440	7
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等	-	-	-
社 債	11,000	10,949	50
そ の 他	1,916	1,911	4
小 計	12,916	12,860	55
合 計	13,348	13,301	47

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	取 得 原 価	連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株 式 債 券	51,177	161,707	110,530
国債・地方債等	-	-	-
社 債	455	455	0
そ の 他	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	51,632	162,163	110,530
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株 式 債 券	7,135	6,303	832
国債・地方債等	-	-	-
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	7,135	6,303	832
合 計	58,768	168,466	109,697

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)

(単位 百万円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
34,274	20,392	385

4. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成13年3月31日現在)

(1)満期保有目的の債券

私募債 500百万円

(2)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 18,543百万円

公社債投資信託 6,209百万円

貸付信託 104百万円

コマーシャルペーパー 2,018百万円

MMF 1,209百万円

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成13年3月31日現在)

(単位 百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	100	196	20	-
社債	5,729	6,249	-	-
その他の債	2,028	-	-	-
その他の	2,018	-	-	-
合計	9,876	6,445	20	-

## デリバティブ取引

当連結会計年度(平成14年3月31日現在)

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支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。また、金利の低下局面において、低金利のメリットを享受するため、固定金利の変動化の金利スワップ取引も行っております。

(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、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及び通貨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	取引の種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市 外 の 取 引	金利スワップ取引				
	受取変動・支払固定	5,000	5,000	136	136
	受取固定・支払変動	5,000	5,000	240	240
合 計		10,000	10,000	103	103

(注) 1. 時価は取引先金融機関から提示された時価評価額を使用しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

前連結会計年度(平成13年3月31日現在)

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、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	取引の種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市 外 の 取 引	金利スワップ取引				
	受取変動・支払固定	5,000	5,000	107	107
	受取固定・支払変動	5,000	5,000	236	236
	受取変動・支払変動	5,000	-	12	12
合 計		15,000	10,000	116	116

(注) 1. 時価は取引先金融機関から提示された時価評価額を使用しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

## 退職給付会計

当連結会計年度(自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)

### 1. 採用している退職給付制度の概要

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

### 2. 退職給付債務に関する事項(平成14年3月31日現在)

(単位:百万円)

退職給付債務	68,576
年金資産	47,561
未積立退職給付債務(+)	21,015
会計基準変更時差異の未処理額	682
未認識数理計算上の差異	11,536
未認識過去勤務債務	120
連結貸借対照表計上額純額(+ + +)	8,675
前払年金費用	2,055
退職給付引当金(-)	10,731

(注)一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

### 3. 退職給付費用に関する事項(自 平成13年4月1日 至平成14年3月31日)

(単位:百万円)

勤務費用	2,814
利息費用	2,274
期待運用収益	1,223
会計基準変更時差異の費用処理額	56
数理計算上の差異の費用処理額	101
過去勤務債務の費用処理額	10
臨時に支払った割増退職金等	743
退職給付費用	4,777

(注)簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

### 4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.5～7.5%
期待運用収益率	2.25～7.5%
過去勤務債務の額の処理年数	6年及び10年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
数理計算上の差異の処理年数	5年から11年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
会計基準変更時差異の処理年数	在外子会社であるロックフェラーグループ社は20年で処理 (なお、当社及び国内子会社については前連結会計年度において一括処理済み)

前連結会計年度(自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 退職給付債務に関する事項(平成13年3月31日現在)

(単位：百万円)

退職給付債務	63,467
年金資産	52,699
未積立退職給付債務( + )	10,767
会計基準変更時差異の未処理額	646
未認識数理計算上の差異	148
未認識過去勤務債務	71
連結貸借対照表計上額純額( + + + )	10,198
前払年金費用	-
退職給付引当金( - )	10,198

(注)一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項(自 平成12年4月1日 至平成13年3月31日)

(単位：百万円)

勤務費用	2,762
利息費用	2,148
期待運用収益	1,019
会計基準変更時差異の費用処理額	4,750
数理計算上の差異の費用処理額	93
過去勤務債務の費用処理額	9
臨時に支払った割増退職金等	789
退職給付費用	9,347

(注)簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	3.0～7.5%
期待運用収益率	2.25～7.5%
過去勤務債務の額の処理年数	10年及び11年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
数理計算上の差異の処理年数	5年から11年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
会計基準変更時差異の処理年数	1年 (なお、在外子会社であるロックフェラーグループ社は主として20年で処理)

## (4) 生産、受注及び販売の状況

当連結会計年度における事業の種類別営業収益の状況は次の通りであります。

事業の種類別セグメントの名称	営業収益	
		前期比
ビル事業	327,422百万円	+ 3.0%
住宅開発事業	137,351百万円	+ 3.3%
設計監理事業	16,357百万円	+ 4.7%
不動産仲介事業	79,690百万円	8.8%
注文住宅事業	30,897百万円	16.8%
ホテル事業	30,451百万円	6.6%
その他の事業	22,182百万円	+ 20.6%
消去又は全社	12,789百万円	-
合計	631,564百万円	+ 0.1%

### (1)ビル事業

摘要	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積 3,037,643㎡ (うち転貸面積 476,746㎡)	278,427百万円
ビル運営管理受託	管理受託面積 28,729,012㎡	11,521百万円
営繕請負工事	受注件数 7,536件 完成件数 7,597件	11,866百万円
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル79棟 ホテル1棟、地下鉄15駅舎	8,994百万円
その他	-	16,613百万円
合計	-	327,422百万円

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

### (2)住宅開発事業

摘要	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 2,096戸	96,535百万円
建売住宅	販売戸数 83戸	3,315百万円
更地販売等	販売区画数 188区画	13,739百万円
事業受託	受注件数 10件 完成件数 8件	6,443百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 27,423戸	4,356百万円
住宅販売受託	受託件数 1,674件	2,720百万円
その他	-	10,238百万円
合計	-	137,351百万円

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

3. 他社との共同事業物件の販売戸数及び金額は当社持分によっております。

## (3)設計監理事業

摘 要	完 成 件 数 等	営 業 収 益
設 計 監 理	受注件数637件 完成件数664件	12,451百万円
内 装 工 事	受注件数246件 完成件数248件	1,496百万円
そ の 他	-	2,409百万円
合 計	-	16,357百万円

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (4)不動産仲介事業

取 扱 件 数	7,757件
営 業 収 益	79,690百万円

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (5)注文住宅事業

受 注 件 数	912件
完 成 件 数	834件
営 業 収 益	30,897百万円

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (6)ホテル事業

摘 要	営 業 収 益
宿 泊 部 門	8,924百万円
レ ス ト ラ ン ・ パ ー 部 門	8,983百万円
宴 会 部 門	11,445百万円
そ の 他	1,098百万円
合 計	30,451百万円

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (7)その他の事業

摘 要	営 業 収 益
鑑 定 ・ コ ン サ ル タ ン ト 事 業	8,047百万円
余 暇 事 業	7,739百万円
通 信 事 業	4,800百万円
そ の 他	1,594百万円
合 計	22,182百万円

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

# 平成 14年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 14年 5月 23日

上場会社名 三菱地所株式会社  
 コード番号 8802  
 (URL <http://www.mec.co.jp/>)

上場取引所 東大名福札  
 本社所在都道府県  
 東京都

問合せ先 責任者役職名 広報部長  
 氏名 伊藤 裕慶

TEL (03) 3287 - 5200

決算取締役会開催日 平成 14年 5月 23日  
 定時株主総会開催日 平成 14年 6月 27日

中間配当制度の有無 有  
 単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

## 1. 14年 3月期の業績 (平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14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	%
14年 3月期	381,145	2.3	56,798	7.0	31,694	54.8
13年 3月期	389,995	8.6	53,100	11.8	20,477	35.1

	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	%	%	%
14年 3月期	77,455	1,309.5	59.62	-	11.2	1.3	8.3
13年 3月期	6,403	45.6	4.93	4.79	1.2	1.0	5.3

(注) 期中平均株式数 14年 3月期 1,299,124,831 株 13年 3月期 1,299,185,054 株

会計処理の方法の変更 無

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 円 銭	期末 円 銭			
14年 3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	13.4	1.2
13年 3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	162.3	1.9

(注) 14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
14年 3月期	2,620,592	842,959	32.2	648.89
13年 3月期	2,156,699	543,634	25.2	418.44

(注) 期末発行済株式数 14年 3月期 1,299,071,141 株 13年 3月期 1,299,185,054 株

期末自己株式数 14年 3月期 113,913 株 13年 3月期 6,533 株

## 2. 15年 3月期の業績予想 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15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 円 銭	期末 円 銭	円 銭
中間期	161,500	14,000	8,500	4.00	-	-
通期	392,000	38,000	16,500	-	4.00	8.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 12 円 70 銭

上記の予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、さまざまな要素により、異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。

個別財務諸表等

貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別	当事業年度末 平成14年3月31日現在		前事業年度末 平成13年3月31日現在		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)			%		%		%
・流動資産							
1.現金及び預金		62,795		117,968		55,173	
2.営業未収金		22,799		22,011		788	
3.有価証券		25,563		6,916		18,647	
4.自己株式		-		7		7	
5.販売用不動産		167,226		172,260		5,034	
6.仕掛不動産		40,846		42,152		1,306	
7.開発用不動産		23,743		23,637		105	
8.未成工事支出金		549		-		549	
9.設計監理支出金		-		7,161		7,161	
10.請負工事支出金		-		2,075		2,075	
11.貯蔵品		-		34		34	
12.前渡金		6,090		2,077		4,012	
13.前払費用		4,121		1,948		2,173	
14.繰延税金資産		48,923		62,947		14,024	
15.その他の流動資産		7,993		5,806		2,186	
16.貸倒引当金		892		957		65	
流動資産合計		409,760	15.6	466,048	21.6	56,288	12.1
・固定資産							
1.有形固定資産							
(1)建物	*2	1,144,953		1,120,774			
減価償却累計額	*6	695,137	449,815	511,316	609,458	159,643	
(2)構築物	*2	22,723		23,522			
減価償却累計額	*6	16,037	6,686	14,033	9,489	2,802	
(3)機械装置	*2	8,717		8,693			
減価償却累計額		5,838	2,879	5,549	3,144	265	
(4)車両及び運搬具		177		174			
減価償却累計額		146	30	138	36	5	
(5)工具器具及び備品		11,605		12,398			
減価償却累計額		9,101	2,503	9,231	3,166	662	
(6)土地	*5		1,246,362		568,200	678,161	
(7)建設仮勘定			49,474		31,918	17,555	
(8)その他の有形固定資産			14		17	3	
有形固定資産計		1,757,767	67.1	1,225,431	56.8	532,335	43.4
2.無形固定資産							
(1)借地権		8,506		8,562		55	
(2)ソフトウェア		1,808		1,241		567	
(3)その他の無形固定資産		522		607		85	
無形固定資産計		10,838	0.4	10,411	0.5	426	4.1
3.投資その他の資産							
(1)投資有価証券		154,592		180,033		25,441	
(2)関係会社株式		187,536		178,663		8,872	
(3)長期貸付金		950		950		-	
(4)関係会社長期貸付金		996		990		6	
(5)差入敷金保証金		78,512		75,497		3,014	
(6)破産・更生債権等		131		223		91	
(7)長期前払費用		11,576		11,882		305	
(8)その他の投資		9,572		8,194		1,377	
(9)貸倒引当金		1,640		1,627		12	
投資その他の資産計		442,226	16.9	454,806	21.1	12,580	2.8
固定資産合計		2,210,832	84.4	1,690,650	78.4	520,181	30.8
資産合計		2,620,592	100.0	2,156,699	100.0	463,893	21.5

(単位 百万円)

科目	当事業年度末 平成14年3月31日現在		前事業年度末 平成13年3月31日現在		増 減		
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	
( 負 債 の 部 )		%		%		%	
・ 流 動 負 債							
1. 営 業 未 払 金	17,371		28,610		11,239		
2. 短 期 借 入 金	79,050		59,550		19,500		
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	29,976		78,132		48,155		
4. 1年以内に償還予定の社債 *4	160,886		53,000		107,886		
5. 未 払 金	6,963		24,202		17,239		
6. 未 払 法 人 税 等	17		19		2		
7. 未 払 費 用 金	7,368		9,860		2,492		
8. 前 受 金	31,193		24,674		6,519		
9. 設 計 監 理 受 入 金	-		6,007		6,007		
10. 請 負 工 事 受 入 金	-		4,521		4,521		
11. 預 り 金	6,115		1,443		4,672		
12. 前 受 収 益	29		7		22		
13. その他の流動負債	595		1,622		1,027		
流動負債合計	339,568	13.0	291,653	13.5	47,915	16.4	
・ 固 定 負 債							
1. 社 債 *1	485,000		535,000		50,000		
2. 転 換 社 債	100,000		192,682		92,682		
3. 長 期 借 入 金	237,915		198,018		39,897		
4. 受 入 敷 金 保 証 金	273,897		268,828		5,069		
5. 繰 延 税 金 負 債	22,159		101,866		79,706		
6. 再評価に係る繰延税金負債 *5	290,082		-		290,082		
7. 退 職 給 付 引 当 金	-		399		399		
8. 役 員 退 職 引 当 金	3,970		4,762		791		
9. その他の固定負債	25,038		19,854		5,183		
固定負債合計	1,438,064	54.8	1,321,411	61.3	116,653	8.8	
負債合計	1,777,633	67.8	1,613,064	74.8	164,568	10.2	
( 資 本 の 部 )							
・ 資 本 金 *3	86,534	3.3	86,534	4.0	-	-	
・ 資 本 準 備 金	115,216	4.4	115,216	5.3	-	-	
・ 利 益 準 備 金	21,658	0.8	21,658	1.0	-	-	
・ 再 評 価 差 額 金 *5	399,768	15.3	-	-	399,768	-	
・ その他の剰余金							
1. 任 意 積 立 金							
(1) 海外投資等損失準備金	-		4		4		
(2) 特別償却準備金	158		100		58		
(3) 固定資産圧縮積立金	74,781		70,099		4,681		
(4) 固定資産圧縮特別勘定積立金	15,265		-		15,265		
(5) 別 途 積 立 金	155,254	245,459	175,254	245,458	20,000		
2. 当 期 未 処 分 利 益		71,092		16,937	88,029		
その他の剰余金合計		174,366		262,395	88,029	33.5	
・ その他有価証券評価差額金		45,530		57,829	12,298	21.3	
自己株式		843,075		543,634	299,440		
資 本 合 計		115		-	115	-	
負債・資本合計		842,959	32.2	543,634	25.2	299,325	55.1
負債・資本合計		2,620,592	100.0	2,156,699	100.0	463,893	21.5

損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当事業年度 自平成13年4月1日 至平成14年3月31日		前事業年度 自平成12年4月1日 至平成13年3月31日		増 減	
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	前 期 比
			%		%		%
. 営 業 収 益			%		%		%
1. ビル事業収益		253,805		252,729		1,076	
2. 住宅開発事業収益		122,779		119,300		3,478	
3. 設計監理事業収益		631		11,149		10,517	
4. その他の事業収益		3,928		6,815		2,886	
営業収益計		381,145	100.0	389,995	100.0	8,849	2.3
. 営 業 原 価							
1. ビル事業費用		184,887		189,919		5,032	
2. 住宅開発事業原価		106,595		103,486		3,109	
3. 設計監理事業原価		969		11,072		10,103	
4. その他の事業費用		7,337		10,523		3,186	
営業原価計		299,789	78.7	315,002	80.8	15,212	4.8
営業利益		81,355	21.3	74,993	19.2	6,362	8.5
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	*1	24,556	6.4	21,893	5.6	2,663	12.2
営業利益		56,798	14.9	53,100	13.6	3,698	7.0
. 営 業 外 収 益							
1. 受取利息		170		268		97	
2. 受取配当金		1,832		2,359		526	
3. その他の営業外収益		2,777		2,102		675	
営業外収益計		4,780	1.3	4,729	1.2	50	1.1
. 営 業 外 費 用							
1. 支払利息		5,935		6,483		547	
2. 社債利息		20,047		23,016		2,968	
3. その他の営業外費用		3,901		7,825		3,950	
営業外費用計		29,885	7.8	37,352	9.6	7,466	20.0
経常利益		31,694	8.3	20,477	5.3	11,216	54.8
. 特 別 利 益							
1. 固定資産売却益	*2	1,691		25,607		23,915	
2. 固定資産信託受益権売却益		-		21,123		21,123	
3. 投資有価証券売却益		-		20,282		20,282	
4. 関係会社株式売却益		-		1,421		1,421	
5. 退職給付信託設定益		-		23,279		23,279	
特別利益計		1,691	0.4	91,715	23.5	90,023	98.2
. 特 別 損 失							
1. たな卸資産評価損	*3	9,680		93,474		83,794	
2. 固定資産売却損	*4	6,675		-		6,675	
3. 固定資産評価損	*5	143,915		-		143,915	
4. 固定資産除却関連損		-		1,323		1,323	
5. 投資有価証券評価損		3,494		1,345		2,149	
6. 関係会社株式評価損		64		1,789		1,725	
7. 関係会社整理損	*6	3,855		-		3,855	
8. ホテル事業再編関連損		-		2,082		2,082	
9. 退職給付会計適用に伴う会計基準 変更時差異に係る引当金繰入額		-		2,139		2,139	
特別損失計		167,685	44.0	102,155	26.2	65,530	64.2
税金等調整前当期純利益		134,299	35.2	10,037	2.6	144,337	1,438.0
法人税、住民税及び事業税		16		19		2	
法人税等調整額		56,860		3,613		60,474	
当期純利益		77,455	20.3	6,403	1.6	83,859	1,309.5
前期繰越利益		11,559		12,243		683	
合併に伴う未処分利益増加額		-		3,486		3,486	
中間配当額		5,196		5,196		0	
当期末処分利益		71,092		16,937		88,029	

## 利益処分案

(単位 百万円)

科 目	期 別		平成14年6月27日 定時総会付議予定		平成13年6月28日	増 減
			金 額		金 額	金 額
・ 当 期 未 処 分 利 益		71,092			16,937	88,029
・ 任 意 積 立 金 取 崩 額						
1. 固 定 資 産 圧 縮 積 立 金 取 崩 額	1,228			2,661		
2. 海 外 投 資 等 損 失 準 備 金 取 崩 額	-			4		
3. 特 別 償 却 準 備 金 取 崩 額	28			17		
4. 別 途 積 立 金 取 崩 額	87,000	88,256	20,000	22,683	65,572	
合 計		17,163			39,620	22,456
・ 利 益 処 分 額						
1. 配 当 金	5,196			5,196		
2. 役 員 賞 与 金 (うち監査役分)	-			180		
	(-)			(17)		
3. 任 意 積 立 金						
(1) 固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	-			7,343		
(2) 固 定 資 産 圧 縮 特 別 勘 定 積 立 金	735			15,265		
(3) 特 別 償 却 準 備 金	-	5,932	75	28,060	22,128	
・ 次 期 繰 越 利 益		11,231			11,559	328

## 重要な会計方針

### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的債券	償却原価法(定額法)
子会社及び関連会社株式	移動平均法による原価法
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 (評価差額は全部資本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

### 2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ	時価法
--------	-----

### 3. 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
未成工事支出金	同上

### 4. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産	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(主な耐用年数)	
建物、構築物	2～60年
機械装置、車輛及び運搬具	2～22年
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(5年)に基づく定額法	
長期前払費用	定額法

### 5. 繰延資産の処理方法

社債発行費	支出時に全額費用処理
-------	------------

### 6. 引当金の計上基準

#### (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。

#### (2)退職給付引当金

従業員の退職による給付に備えるため、当期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計上しております。なお、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翌年度より費用処理することとしております。

#### (3)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。

### 7. リース取引の処理方法

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

### 8. ヘッジ会計の方法

#### (1)ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理を採用しております。

#### (2)ヘッジ手段とヘッジ対象

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
金利スワップ	借入金

#### (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、金利変動リスクのヘッジを目的としております。

### 9. 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当年度の費用として処理しております。

## 表示方法の変更

1. 昨年6月に当社設計監理事業本部を会社分割し、(株)三菱地所設計に事業を承継したことに伴い、流動資産の「設計監理支出金」及び「請負工事支出金」、流動負債の「設計監理受入金」及び「請負工事受入金」の重要性が低下したため、「設計監理支出

金」と「請負工事支出金」を合わせて「未成工事支出金」とし、また「設計監理受入金」と「請負工事受入金」を「前受金」に統合して表示することに変更致しました。

なお、当事業年度末の「未成工事支出金」に含まれる「設計監理支出金」は0百万円、「請負工事支出金」は549百万円であり、また、当事業年度末の「前受金」に含まれる「設計監理受入金」は32百万円、「請負工事受入金」は1,925百万円であります。

2. 役員退職引当金のうち、既に退任した役員に対する未払年金については、退任時の株主総会の決議により確定債務となっていることに鑑み、当年度より「その他の固定負債」に計上することに変更致しました。
- なお、当事業年度末の「その他の固定負債」に含まれる確定済未払年金の金額は1,047百万円であります。

#### 追加情報

1. 自己株式は、前事業年度までは資産の部に記載しておりましたが、平成13年9月25日に改正された財務諸表等規則第68条の2の3の規定により、当事業年度より資本の部の控除項目として記載することに変更致しました。
2. 平成13年6月1日付で設計監理事業本部を会社分割し、100%子会社である㈱三菱地所設計に事業を承継致しました。分割した資産は総額9,635百万円、負債は6,402百万円であり、差額の3,232百万円を関係会社株式として固定資産に計上しております。
3. 時価が帳簿価額に対して著しく下落している固定資産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。評価減の実施額は、建物142,159百万円、構築物1,700百万円、借地権55百万円であり、合計143,915百万円を固定資産評価損に計上しております。

#### 注記事項

##### (貸借対照表関係)

- \*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務  
担保附社債信託法に基づき、普通社債(第17回)50,000百万円に対し第1順位、同(第19回)100,000百万円に対し第2順位の企業担保権が設定されております。
- \*2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物70百万円、構築物17百万円、機械装置45百万円、土地298百万円であります。

##### \*3. 会社が発行する株式及び発行済株式の総数

会社が発行する株式の総数	1,980,000,000株
発行済株式総数	1,299,185,054株

##### \*4. 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)

㈱三菱栄ライフサービス	2,838百万円	
MEC Finance USA	33,243百万円	(169,240千米ドル) (45,790千英ポンド)

チェルシージャパン㈱	1,320百万円	
Paternoster Associates	3,151百万円	(16,600千英ポンド)

###### (その他)

新宿西戸山開発㈱	120百万円
販売用不動産ローン適用購入者	43百万円
従業員(住宅取得資金)	990百万円
合計	41,707百万円

###### (2)連帯債務

会社分割により㈱三菱地所設計に承継した前受金等に関し返還義務が生じた場合の債務について債権者に対し連帯債務を負っておりますが、負担割合は㈱三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、貸借対照表に連帯債務の金額は計上しておりません。なお、当事業年度末における連帯債務残高は9,321百万円であります。

###### (3)社債の債務履行引受契約に係る偶発債務

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、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、社債権者に対する当社の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 (百万円)
2002年満期 円建普通社債	三菱信託銀行	平成9年2月28日	40,000
	東京三菱銀行	平成9年2月28日	10,000

\*5. 土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「再評価差額金」として資本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
再評価前の帳簿価額	556,510百万円
再評価後の帳簿価額	1,246,362百万円

\*6. 建物及び構築物の減価償却累計額には、固定資産評価損の金額が含まれております。

(損益計算書関係)

\*1. 販売費及び一般管理費の主要な費目

販売手数料	3,387百万円
広告宣伝費	5,990百万円
従業員給料手当	2,969百万円
出向者給料手当	3,106百万円
減価償却費	168百万円
退職給付引当金繰入額	593百万円
役員退職引当金繰入額	301百万円

なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね36対64であります。

\*2. 固定資産売却益の内訳

土地	1,669百万円
建物	22百万円

\*3. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産	6,935百万円
仕掛不動産	2,172百万円
開発用不動産	572百万円

\*4. 固定資産売却損の内訳

土地	3,851百万円
建物	2,824百万円

\*5. 固定資産評価損の内訳

建物	142,159百万円
構築物	1,700百万円
借地権	55百万円

\*6. 関係会社整理損3,855百万円は、北陸地所(株)の整理に伴う損失であります。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	649.89円
1株当たり当期純損失	59.62円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-円

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が計上されているため記載しておりません。なお、1株当たり情報の計算については、当事業年度より自己株式数を控除して算出しております。

リース取引

当事業年度 自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日	前事業年度 自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日																																																																																												
<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</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>236</td> <td>44</td> <td>191</td> </tr> <tr> <td>機 械 装 置</td> <td>32</td> <td>6</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>車 輛 運 搬 具</td> <td>42</td> <td>23</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>工 具 器 具 備 品</td> <td>2,546</td> <td>1,646</td> <td>899</td> </tr> <tr> <td>ソ フ ト ウ ェ ア</td> <td>78</td> <td>7</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>2,935</td> <td>1,728</td> <td>1,206</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、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>475百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>731百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,206百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>547百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>547百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>20,354百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>71,060百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>91,415百万円</td> </tr> </table>		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	236	44	191	機 械 装 置	32	6	25	車 輛 運 搬 具	42	23	18	工 具 器 具 備 品	2,546	1,646	899	ソ フ ト ウ ェ ア	78	7	70	合 計	2,935	1,728	1,206	1年内	475百万円	1年超	731百万円	合 計	1,206百万円	支払リース料	547百万円	減価償却費相当額	547百万円	未経過リース料		1年内	20,354百万円	1年超	71,060百万円	合 計	91,415百万円	<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</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機 械 装 置</td> <td>73</td> <td>3</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>工 具 器 具 備 品</td> <td>3,751</td> <td>2,300</td> <td>1,451</td> </tr> <tr> <td>車 輛 運 搬 具</td> <td>53</td> <td>25</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>3,878</td> <td>2,329</td> <td>1,549</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、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>665百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>883百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,549百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>766百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>766百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同 左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>10,078百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>38,288百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>48,366百万円</td> </tr> </table>		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	機 械 装 置	73	3	70	工 具 器 具 備 品	3,751	2,300	1,451	車 輛 運 搬 具	53	25	27	合 計	3,878	2,329	1,549	1年内	665百万円	1年超	883百万円	合 計	1,549百万円	支払リース料	766百万円	減価償却費相当額	766百万円	未経過リース料		1年内	10,078百万円	1年超	38,288百万円	合 計	48,366百万円
	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	236	44	191																																																																																										
機 械 装 置	32	6	25																																																																																										
車 輛 運 搬 具	42	23	18																																																																																										
工 具 器 具 備 品	2,546	1,646	899																																																																																										
ソ フ ト ウ ェ ア	78	7	70																																																																																										
合 計	2,935	1,728	1,206																																																																																										
1年内	475百万円																																																																																												
1年超	731百万円																																																																																												
合 計	1,206百万円																																																																																												
支払リース料	547百万円																																																																																												
減価償却費相当額	547百万円																																																																																												
未経過リース料																																																																																													
1年内	20,354百万円																																																																																												
1年超	71,060百万円																																																																																												
合 計	91,415百万円																																																																																												
	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																																																																																										
機 械 装 置	73	3	70																																																																																										
工 具 器 具 備 品	3,751	2,300	1,451																																																																																										
車 輛 運 搬 具	53	25	27																																																																																										
合 計	3,878	2,329	1,549																																																																																										
1年内	665百万円																																																																																												
1年超	883百万円																																																																																												
合 計	1,549百万円																																																																																												
支払リース料	766百万円																																																																																												
減価償却費相当額	766百万円																																																																																												
未経過リース料																																																																																													
1年内	10,078百万円																																																																																												
1年超	38,288百万円																																																																																												
合 計	48,366百万円																																																																																												

有価証券関係

当事業年度及び前事業年度のいずれにおいても、子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

税効果会計

当事業年度 自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日	前事業年度 自 平成12年 4月 1日 至 平成13年 3月31日
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
税務上の繰越欠損金 21,134 百万円	税務上の繰越欠損金 9,820 百万円
未払賞与損金算入限度超過額 580	未払賞与損金算入限度超過額 698
貸倒引当金損金算入限度超過額 634	貸倒引当金損金算入限度超過額 301
退職給付引当金損金算入限度超過額 8,809	退職給付引当金損金算入限度超過額 9,543
役員退職引当金 1,669	役員退職引当金 2,002
投資有価証券評価損 3,359	投資有価証券評価損 1,883
たな卸資産評価損 36,547	たな卸資産評価損 52,534
ゴルフ会員権評価損 778	ゴルフ会員権評価損 707
固定資産評価損 60,516	その他有価証券評価差額金 363
土地再評価差額金 114,615	その他 2,005
その他有価証券評価差額金 434	繰延税金資産小計 79,860
その他 1,750	評価性引当額 -
繰延税金資産小計 250,830	繰延税金資産合計 79,860
評価性引当額 -	繰延税金負債
繰延税金資産合計 250,830	固定資産圧縮積立金 54,263
繰延税金負債	固定資産圧縮特別勘定積立金 11,076
固定資産圧縮積立金 53,371	退職給付信託設定益 9,789
固定資産圧縮特別勘定積立金 11,610	その他有価証券評価差額金 42,325
退職給付信託設定益 9,789	その他 1,324
土地再評価差額金 404,698	繰延税金負債合計 118,778
その他有価証券評価差額金 33,472	繰延税金の純額（負債） 38,918
その他 1,208	
繰延税金負債合計 514,150	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
繰延税金の純額（負債） 263,319	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 2.28%
	受取配当金等永久に益金に算入されない項目 7.75%
	住民税均等割 0.20%
	その他 0.58%
	税効果会計適用後の法人税等の負担税率 36.20%

## 役員異動

4月1日付

取締役副社長管理本部長・コンプライアンス担当（取締役副社長住宅開発事業本部長） 馬場 浩  
専務取締役住宅開発事業本部長兼余暇事業部門担当（常務取締役住宅開発事業本部副本部長）  
森本 淳之  
取締役（専務取締役管理本部長） 奥泉 裕史  
取締役（専務取締役余暇事業部門担当） 河野 香  
取締役兼(株)ダイヤコミュニティ取締役社長（取締役横浜支店長） 原 俊昭  
取締役兼三菱地所ホーム(株)取締役副社長兼(株)三菱地所住宅加工センター取締役社長（取締役兼三菱地所住宅販売(株)取締役社長）  
鯉沼 宏治  
取締役兼三菱地所住宅販売(株)取締役社長（取締役管理本部総務部長） 神吉 博隆  
取締役住宅開発事業本部副本部長（取締役住宅開発事業本部開発業務部長） 遠藤 孝也  
取締役ビル事業本部ビル開発企画部長（取締役ビル事業本部丸の内開発企画部長） 長島 俊夫  
取締役ビル事業本部ビル事業企画部長（取締役企画本部経理部長） 鈴木誠一郎

6月27日付

取締役兼(株)三菱地所設計専務取締役（取締役兼(株)三菱地所設計常務取締役） 伊藤 肇

### ・新任取締役候補

取締役兼(株)三菱地所設計常務取締役丸の内設計部長（(株)三菱地所設計取締役丸の内設計部長）  
岩井 光男  
取締役横浜支店長（横浜支店長） 吉村 俊秀  
取締役管理本部総務部長（管理本部総務部長） 河野 雅明  
取締役ビル事業本部ビル営業部長（ビル事業本部ビル営業部長） 宮内 豊久  
取締役資産開発事業部長（資産開発事業部長） 檀野 博

### ・退任取締役

顧問兼(株)横浜スカイビル取締役社長（取締役） 奥泉 裕史  
顧問兼東日本開発(株)取締役社長（取締役兼東日本開発(株)取締役社長） 河野 香  
顧問兼(株)三菱地所設計取締役副社長・技師長（取締役兼(株)三菱地所設計取締役副社長・技師長）  
清水 重男  
顧問兼(株)三菱地所設計専務取締役（取締役兼(株)三菱地所設計専務取締役） 青木 幹男  
顧問兼(株)ダイヤコミュニティ取締役社長（取締役兼(株)ダイヤコミュニティ取締役社長）  
原 俊昭

### ・新任監査役候補

非常勤監査役（社外監査役）岡本 和也 東京三菱証券(株)取締役会長、元(株)東京三菱銀行副頭取

### ・退任監査役

非常勤監査役 岸 暁