

平成 15年 3月期 中間決算短信(連結)

平成14年11月15日

上場会社名 三菱地所株式会社

上場取引所 東大名福札

コード番号 8802

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 広報部長

東京都

氏名 伊藤 裕慶

TEL (03) 3287 - 5200

中間決算取締役会開催日 平成 14年 11月 15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 9月中間期の連結業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 14年 9月 30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 9月中間期	276,977	9.0	33,974	0.8	19,635	5.0
13年 9月中間期	304,257	13.4	33,712	4.8	18,707	26.6
14年 3月期	631,564		76,920		48,223	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益		潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円 銭		円 銭	
14年 9月中間期	19,380	178.5	14.92		13.96	
13年 9月中間期	6,958	37.8	5.36		5.03	
14年 3月期	71,057		54.70		-	

(注) 持分法投資損益 14年 9月中間期 996 百万円 13年 9月中間期 811 百万円 14年 3月期 1,667 百万円
 期中平均株式数(連結) 14年 9月中間期 1,298,964,004 株 13年 9月中間期 1,299,180,768 株 14年 3月期 1,299,124,831 株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(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 9月中間期	3,069,554		834,317		27.2		642.36	
13年 9月中間期	2,448,340		511,147		20.9		393.44	
14年 3月期	3,035,794		832,497		27.4		640.84	

(注)期末発行済株式数(連結) 14年 9月中間期 1,298,842,444 株 13年 9月中間期 1,299,183,014 株 14年 3月期 1,299,071,141 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 9月中間期	32,146		32,186		30,013		157,351	
13年 9月中間期	30,114		66,213		41,140		103,668	
14年 3月期	104,106		120,532		35,150		131,374	

(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) 3 社 (除外) 3 社 持分法(新規) 1 社 (除外) 1 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)

通 期	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
	668,000		60,000		34,000	

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 26 円 17 銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、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、様々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㈱横浜スカイビル、及び持分法適用会社である㈱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㈱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㈱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㈱イムズ、持分法適用会社である㈱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㈱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㈱、㈱菱栄ビルマネジメント、及び持分法適用会社であるオー・イー・ピー マネジメント㈱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㈱メック・ビルマネジメント、㈱メック・ビルファシリティーズ、㈱北陸シティマネジメント、丸ノ内建物管理㈱、千代田建物管理㈱、㈱北菱シティサービス、有電ビル管理㈱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㈱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㈱、㈱グラウンドパーキングセンター、東京ガレージ㈱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㈱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㈱、及び持分法適用会社であるオー・イー・ピー熱供給㈱、みなとみらい二十一熱供給㈱は、各供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス㈱は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。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㈱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㈱泉パークタウンサービス、㈱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㈱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、建築・土木工事の設計監理の他、建築全般に亘る各種コンサルティング業務を行っております。
- ・ 連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、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㈱ほかへ供給しております。

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、菱栄観光開発㈱、㈱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。
- ・ 連結子会社である㈱アスコットジャパンは、サービスアパートメントの運営・管理業務、高級賃貸マンションのフロント業務を受託しております。
- ・ 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。

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168社並びに持分法適用会社15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。

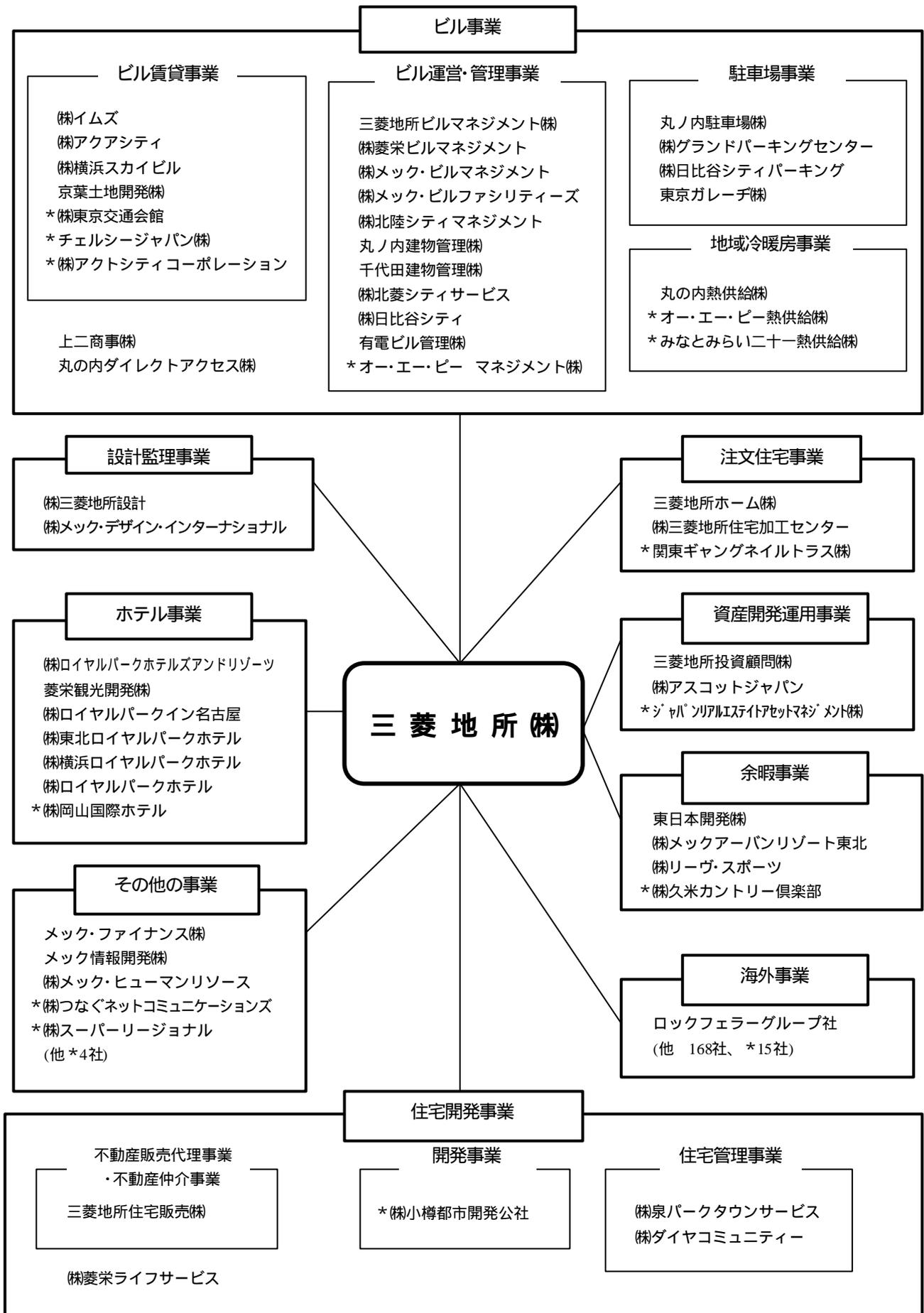
・連結子会社である㈱メック・ヒューマンリソースは、当社の給与厚生研修関連業務の受託を行っております。

・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(株)	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	11/11	
丸ノ内駐車場(株)	東京都 千代田区	200	"	100.0	駐車場の管理委託	6/6	
(株)三菱ビルマネジメント	東京都 千代田区	50	"	100.0	ビルの運営管理委託	8/8	
(株)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	8/8	
(株)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)	-	7/7	
(株)比陸シティマネジメント	石川県 金沢市	10	"	100.0	当社ビルの運営管理委託	4/4	
丸ノ内建物管理(株)	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(株)	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	
(株)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	5/5	
(株)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(株)	東京都 千代田区	10	"	100.0	-	3/3	
(株)イムズ	福岡県 福岡市	100	"	82.0	不動産の賃貸	5/9	
(株)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	
(株)アクアシティ	東京都 港区	13,071	"	62.4	-	5/11	
丸の内熱供給(株)	東京都 千代田区	2,775	"	56.8	冷温熱の購入	8/12	
(株)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	3/6	
東京ガレージ(株)	東京都 千代田区	10	"	54.9	駐車場の管理委託	4/6	
(株)横浜スカイビル	神奈川県 横浜市	3,591	"	54.3	-	8/12	
有電ビル管理(株)	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(株)	東京都 千代田区	490	"	51.0	-	3/5	
京葉土地開発(株)	東京都 千代田区	2,000	"	41.9	-	4/8	*5,6
三菱地所住宅販売(株)	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	
(株)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	
(株)ダイヤコミュニティ	東京都 千代田区	50	"	100.0 (40.0)	-	10/10	
(株)三菱ライフサービス	東京都 世田谷区	100	"	80.0	不動産の賃貸	3/5	
(株)三菱地所設計	東京都 千代田区	2,000	設計監理事業	100.0	設計監理業務の委託	15/15	
(株)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	10/13	

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	11/12		
(株)三菱地所住宅加工センター	千葉県 千葉市	360	"	85.0	不動産の賃貸	7/8		
(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	東京都 中央区	495	ホテル事業	100.0	不動産の賃貸	12/12		
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	4/6		
(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	"	45.2 (3.0)	-	6/16	*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		
(株)アスコットジャパン	東京都 港区	25	"	51.0	-	3/5		
東日本開発(株)	静岡県 駿東郡	1,800	"	100.0	-	6/8		
(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	6/8		
(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	6/9		
(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	8/8		
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)	-	4/5		
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)	-	4/4		
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		75.2 (75.2)	-	1/35		
その他158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	-	3/7	
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	2/6	
(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	25.5 (25.5)	-	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	-	2/18	
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	36.0	-	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	
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	1,500	"	20.0	-	1/6	
池袋地域冷暖房(株)	東京都 豊島区	1,200	"	18.8	-	2/8	*7
(株)サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	"	17.3	-	3/17	*5,7
(株)東京流通センター	東京都 大田区	4,000	"	16.1	-	2/9	*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15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. 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

不動産業、とりわけ当社グループの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不可欠であり、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つつ、丸の内再構築をはじ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、より一層の配慮をした上で決定すべきであると考えております。

当中間期につきましては、上記方針を踏まえ、昨年と同様に1株につき、4円の中間配当を実施することといたしました。

(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まいります。

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4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) 当中間期の概況及び通期の見通し

当中間連結会計期間の我が国経済は、春先には輸出等外需主導により一部に持ち直しの動きが見られました。しかしながら、アメリカ企業会計に対する不信感や国際政治情勢に関する不安から世界経済の不透明感が強まったこともあり、株式や土地等の資産デフレ傾向が続き、個人消費や企業の設備投資も引き続き低迷したことから、底ばいの景気状態が続きました。

当不動産業界においては、ビル賃貸事業、住宅開発事業ともに、軟化傾向が強まりました。「2003年問題」と呼ばれる大型ビルの大量供給の影響が顕在化しつつあり、都心のオフィスビルにおいても空室率が上昇し始めました。また、住宅市場では、都心部の大型分譲マンションの販売が好調であった一方で、物件の立地や規模、商品企画等による消費者の選別傾向はより強まりました。

このような状況の下、当社グループは市場の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業を取り進めてまいりました。

この結果、当中間連結会計期間の業績は、ビル事業が、前連結会計年度に固定資産の評価減を実施したことに伴う減価償却費の減少、在外子会社の増収等により増収増益となった一方で、住宅開発事業が、当初住宅減税の適用を受けるためには昨年6月に竣工引渡が要件となっていたことから年度上半期の収益計上が多かった前中間連結会計期間との比較で減収減益となり、全体としては、営業収益は276,977百万円で前中間連結会計期間に比べ27,279百万円の減収(9.0%)、営業利益は33,974百万円で261百万円の増益(+0.8%)、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2,062百万円減少したこと等により927百万円増益(+5.0%)の19,635百万円となりました。

当中間連結会計期間の特別損益と致しましては、三菱商事ビル別館底地の売却益、神田橋パークビルの売却益等で20,157百万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、たな卸資産について2,444百万円、投資有価証券について2,624百万円の評価損を計上し、合計5,069百万円の特別損失を計上しております。

この結果、当中間連結会計期間の税金等調整前中間純利益は前中間連結会計期間に比べ21,437百万円増の34,723百万円、中間純利益は前中間連結会計期間に比べ12,422百万円増の19,380百万円となりました。

なお、当連結会計年度の業績につきましては、営業収益が6,680億円、営業利益が890億円、経常利益が600億円、当期純利益は340億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通期の見通しは次の通りであります。

(a)ビル事業

当社において、前連結会計年度に名古屋広小路ビルを売却したことや、丸の内地区再開発に伴い建て替え予定の日比谷パークビル、

東京ビルの貸し止め、既存ビルの貸付異動等による減収がありましたが、連結子会社においては、海外子会社において貸付異動等による増収のほか、円安による円換算額の増加があり、また持分法適用会社であった㈱イムズを持分の追加取得に伴い前連結会計年度下半期より連結対象としたことによる増収等もありましたので、当中間連結会計期間の営業収益は162,844百万円となり、前中間連結会計期間に比べ1,235百万円の増収(+0.8%)となりました。また、減価償却費の減少等により営業原価が大きく減少し、営業利益は47,066百万円で、前中間連結会計期間に比べ5,616百万円の増益(+13.5%)となりました。

なお、当社におきまして9月にグランドオープンした丸の内ビルの増収が当連結会計年度下半期より本格的に寄与しますが、これを第一弾とする丸の内再開発は、丸の内エリアの優位性を確立し、今後のビル事業へ大きく貢献するものと予想しております。当連結会計年度の業績につきましては営業収益3,385億円、営業利益925億円を予定しております。

(b)住宅開発事業

当社において、パークハウス下馬1丁目、新百合ヶ丘パークハウスヒルズテラス等、特に首都圏で好調に推移したマンション等の竣工引渡が続いておりますが、前連結会計年度は住宅減税の適用条件との関連から上半期の引渡物件が多かったこと、前中間連結会計期間は当社の東京都千代田区六番町土地の更地販売、当社のパートナー事業として京王新宿追分ビル等の完成引渡があったことから、営業収益は前中間連結会計期間に比べ24,521百万円の減収(-35.4%)となり、44,656百万円となりました。また営業損益は、5,694百万円の減益により1,505百万円の営業損失となっております。

なお、当連結会計年度の業績につきましては、当社において当連結会計年度下期に引き続き大型マンションの竣工引渡があること等により、営業収益1,600億円、営業利益110億円を予定しております。

(c)設計監理事業

当中間連結会計期間につきましては、㈱三菱地所設計において、日本テレビタワー建設工事や明治生命館街区再開発計画に係る設計監理業務等の大型案件業務の進行基準売上が減少したこと等により、営業収益は6,555百万円で、前中間連結会計期間に比べ2,495百万円の減収(-27.6%)となり、営業損失は425百万円で、前中間連結会計期間の6百万円の営業利益から431百万円の減益となりました。

なお、当連結会計年度の業績につきましては、㈱三菱地所設計において当連結会計年度下期にA D K松竹スクエア新築工事監理業務等の大型案件の竣工もあり、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

クッシュマン&ウェイクフィールド社を中心とした在外子会社においては、前連結会計年度に引き続き米国等の景気減退の影響で、契約数の落ち込みに加えて契約面積の減少傾向が進み外貨ベースの収益は減少しましたが、円安により円換算額は増加し、国内では、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減収となり、営業収益は33,547百万円で前中間連結会計期間に比べ92百万円の減収(-0.3%)となりました。三菱地所住宅販売㈱において営業原価が減少し、在外子会社においてもコスト削減により外貨ベースの営業原価、販売費及び一般管理費が減少しましたので、営業損益につきましては、948百万円の営業損失ではあったものの、前中間連結会計期間比1,225百万円の増益となりました。

なお、当連結会計年度の業績につきましては営業収益790億円、営業利益20億円を予定しております。

(e)注文住宅事業

三菱地所ホーム㈱において「三菱ホーム」の受注活動に注力した結果、当中間連結会計期間の受注件数は増加していますが、前連結会計年度に市況低迷の為受注件数が減少していたことから、当中間連結会計期間の竣工引渡件数は前中間連結会計期間に比べ減少しており、工事原価、販売費及び一般管理費の削減に努めてはいるものの、当中間連結会計期間の営業収益は10,416百万円で前中間連結会計年度に比べ144百万円の減収(-1.4%)、また営業損益は、1,648百万円の営業損失で、前中間連結会計期間に比べ49百万円の減益となりました。

三菱地所ホーム㈱におきましては、当連結会計年度より、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しており、業績向上にさらに注力しております。

なお、当連結会計年度の業績につきましては営業収益315億円、営業損益は5億円の営業損失を予定しております。

(f)ホテル事業

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中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っておりますが、当中間連結会計期間においては、宿泊部門が増収となったものの、レストラン・バー部門、宴会部門は長引く景気の低迷により減収となり、営業収益は14,331百万円で前中間連結会計期間に比べ446百万円の減収(-3.0%)となりました。営業損益は、ホテル建物等の減価償却費の減少やコスト減少により前中間連結会計期間に比べ745百万円の増益となり、営業利益は492百万円となりました。

なお、㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、汐留地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、当連結会計年度の業績につきましては営業収益310億円、営業利益10億円を予定しております。

(g)その他の事業

前連結会計年度下期より不動産投資家向けの様々なサポート・サービス業務の提供を目的に設立した三菱地所投資顧問(株)を、また当中間連結会計期間よりサービスアパートの管理運営業務を行う(株)アスコットジャパンを新規に連結対象とする等資産開発運用事業において新たな事業展開を行ったほか、余暇事業においても東日本開発(株)がゴルフ場集客増加とコスト削減、(株)リーヴスポーツが新規店舗稼働によりいずれも増収増益となり、米国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コンサル事業及び通信事業の増収や円安による円換算額の増加もあったことから、営業収益は11,476百万円となり、前中間連結会計期間に比べ665百万円の増収(+6.2%)となりました。営業損益は、995百万円の営業損失となりましたが、前中間連結会計期間に比べ201百万円の増益となりました。

なお、当連結会計年度の業績につきましては営業収益235億円、営業損益は20億円の営業損失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、住宅開発事業、設計監理事業等全体的に減収であったため、前中間連結会計年度に比べ30,308百万円の減収(12.1%)で、営業収益は220,428百万円となりましたが、住宅事業の減益をビル事業等の増益でカバーし、営業利益は38,103百万円で665百万円の増益(+1.8%)となりました。

(b)米国

外貨ベースでは米国内の景気減退を受け減収となったもののコスト削減により増益となり、円安による円換算額の増加もありましたので円ベースでは増収・増益となりました(当中間連結会計期間129.72円/ドル、前中間連結会計期間120.52円/ドル)。その結果、営業収益は47,749百万円で前中間連結会計期間に比べ2,649百万円の増収(+5.9%)、営業利益は3,864百万円で468百万円の増益(+13.8%)となりました。

(c)その他

主に欧州で、市況が悪化傾向にある中、外貨ベースでは前期とほぼ横這いでしたが円換算額では増収となり、営業収益は9,316百万円で前中間連結会計期間に比べ503百万円の増収(+5.7%)となりました。また、コストの圧縮を進めた結果、営業損益は147百万円の営業損失であります前中間連結会計期間に比べ485百万円の増益となっております。

今後の経済情勢としましては、米国経済の減速により輸出の急速な回復も期待できないなか、国際情勢の不安や不良債権問題の動向による国内景気への影響などもあって先行き不透明感が強まっております。また、当業界においては、大型ビルの大量供給の本格化によるオフィス市場の悪化や購入意欲の低下による住宅市場の冷え込みが懸念されるなど、事業環境は一層厳しさを増すものと予想されます。

このような事業環境下にあります。当社では丸の内ビルの竣工をスタートに丸の内の再構築を始めとするプロジェクトを着実に取り進め、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命として、グループ全体としての価値向上を図り、株主の皆様の御期待に沿うべく努力していく所存であります。

< 財政状態 >

(1) 当中間期の連結キャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における連結ベースの現金及び現金同等物(以下、「資金」)は、税金等調整前中間純利益、減価償却費、有形固定資産の売却、社債の発行、短期・長期借入金の借入等による収入、有形固定資産の取得、社債の償還、長期借入金の返済等による支出により、前連結会計年度末に比べ25,863百万円増加(+19.7%)し、157,351百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において、営業活動による資金の増加は32,146百万円(前中間連結会計期間比+2,032百万円)となりました。当中間連結会計期間は、非資金損益項目である減価償却、たな卸資産評価損、投資有価証券評価損実施後の税金等調整前中間純利益を34,723百万円計上し、そのほかに売上債権の回収、差入敷金保証金の回収等による資金の増加があったことにより、利息、法人税等の支払、仕入債務の弁済等による資金の減少をまかなったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間において、投資活動による資金の減少は32,186百万円(前中間連結会計期間比+34,027百万円)となりました。これは当社において、丸の内再開発関係で「三菱商事ビル別館」底地を売却し、一方で「三菱重工ビル」を取得したこと、「丸の内ビル」「三菱信託銀行本店ビル」に係る建築工事等のほか、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等の購入及び償還、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投資があったこと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)

当中間連結会計期間において、財務活動による資金の増加は30,013百万円(前中間連結会計期間比+71,154百万円)となりました。これは短期・長期借入金の借入・返済によるネット収入27,998百万円、社債の発行・償還によるネット収入9,286百万円、及び配当金の支払い5,315百万円等によるものであります。

(2) 当中間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、当中間連結会計期間においてはたな卸資産・投資有価証券等に対する評価減を実施し、また㈱アスコットジャパン等の子会社の新規連結等により「資産の部」は前連結会計年度比で33,759百万円増加の3,069,554百万円となりました。

また、「負債の部」は前連結会計年度比で34,217百万円増加し2,194,503百万円に、「少数株主持分」は前連結会計年度比で2,278百万円減少し40,733百万円に、「資本の部」は中間純利益の計上、その他有価証券評価差額金、為替換算調整勘定の減少等により前連結会計年度比で1,820百万円増加し834,317百万円となりました。

(3) 通期のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

当連結会計年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は1,103億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1,118億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276億円のキャッシュアウトフローを予定しております。

また当連結会計年度の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は30,700億円、「負債の部」は21,840億円、「少数株主持分」は420億円、「資本の部」は8,440億円となる見込みであります。

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、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、様々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。

(3)連結財務諸表等

中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	当中間連結会計期間末 平成14年9月30日現在		前連結会計年度末 平成14年3月31日現在		増 減		前中間連結会計期間末 平成13年9月30日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)		%		%		%		%
・流動資産								
1.現金及び預金	150,732		131,737		18,994		100,396	
2.受取手形及び営業未収入金	39,616		49,792		10,175		49,608	
3.有価証券	32,572		28,861		3,710		20,428	
4.たな卸資産	252,120		242,404		9,715		240,797	
5.繰延税金資産	50,421		50,439		18		56,049	
6.その他の流動資産	42,293		32,147		10,145		26,220	
7.貸倒引当金	5,205		5,007		197		5,415	
流動資産合計	562,552	18.3	530,376	17.5	32,175	6.1	488,086	19.9
・固定資産								
1.有形固定資産								
(1)建物及び構築物*1,2	678,568		646,910		31,658		799,397	
(2)機械装置及び運搬具*1,2	19,362		20,811		1,448		20,063	
(3)土地*2	1,353,652		1,341,163		12,489		666,682	
(4)建設仮勘定	26,916		57,600		30,684		45,152	
(5)その他の有形固定資産*1	10,666		10,987		321		14,173	
有形固定資産計	2,089,166	68.1	2,077,474	68.4	11,691	0.6	1,545,469	63.1
2.無形固定資産								
(1)借地権*2	61,083		54,730		6,352		44,557	
(2)連結調整勘定	18,290		17,779		510		11,434	
(3)その他の無形固定資産	5,910		4,921		988		4,156	
無形固定資産計	85,284	2.8	77,432	2.6	7,851	10.1	60,148	2.5
3.投資その他の資産								
(1)投資有価証券	172,784		183,344		10,559		198,333	
(2)長期貸付金	1,905		1,742		162		1,992	
(3)差入敷金保証金	85,433		90,579		5,146		85,323	
(4)繰延税金資産	1,423		1,215		208		1,836	
(5)その他の投資*2	72,760		75,055		2,295		68,332	
(6)貸倒引当金	1,755		1,425		329		1,183	
投資その他の資産計	332,552	10.8	350,511	11.5	17,959	5.1	354,635	14.5
固定資産合計	2,507,002	81.7	2,505,418	82.5	1,584	0.1	1,960,253	80.1
資産合計	3,069,554	100.0	3,035,794	100.0	33,759	1.1	2,448,340	100.0

(単位 百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 平成14年9月30日現在		前連結会計年度末 平成14年3月31日現在		増 減		前中間連結会計期間末 平成13年9月30日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%		%
・ 流 動 負 債								
1. 支払手形及び営業未払金	46,726		52,401		5,674		49,059	
2. 短期借入金 *2	101,281		89,919		11,361		80,055	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金 *2	48,645		37,253		11,391		67,715	
4. コマーシャルペーパー	-		1,979		1,979		1,869	
5. 1年以内に償還予定の社債	192,929		171,280		21,649		65,408	
6. 未払法人税等	2,186		4,678		2,492		2,137	
7. 繰延税金負債	2		0		1		0	
8. その他の流動負債 *2	113,214		100,831		12,383		82,540	
流動負債合計	504,985	16.5	458,344	15.1	46,641	10.2	348,785	14.2
・ 固 定 負 債								
1. 社 債 *2	597,496		612,736		15,240		719,394	
2. 長期借入金 *2	345,265		347,015		1,749		308,205	
3. 受入敷金保証金	325,055		323,869		1,186		324,286	
4. 繰延税金負債	67,499		59,894		7,605		132,662	
5. 再評価に係る繰延税金負債	291,116		290,082		1,034		-	
6. 退職給付引当金	10,408		10,731		322		10,392	
7. 役員退職引当金	3,583		4,012		428		4,843	
8. その他の固定負債 *2	49,090		53,599		4,508		45,572	
固定負債合計	1,689,517	55.0	1,701,941	56.1	12,424	0.7	1,545,358	63.1
負債合計	2,194,503	71.5	2,160,285	71.2	34,217	1.6	1,894,143	77.3
(少 数 株 主 持 分)								
少数株主持分	40,733	1.3	43,011	1.4	2,278	5.3	43,049	1.8
(資 本 の 部)								
・ 資 本 金	-		86,534		86,534		86,534	
・ 資 本 準 備 金	-		115,216		115,216		115,216	
・ 再 評 価 差 額 金	-		399,768		399,768		-	
・ 連 結 剰 余 金	-		182,528		182,528		265,622	
・ その他有価証券評価差額金	-		48,709		48,709		50,148	
・ 為 替 換 算 調 整 勘 定	-		144		144		6,372	
・ 自 己 株 式	-		115		115		2	
資 本 合 計	-		832,497	27.4	832,497	-	511,147	20.9
・ 資 本 金	86,534		-		86,534		-	
・ 資 本 剰 余 金	115,216		-		115,216		-	
・ 利 益 剰 余 金	195,346		-		195,346		-	
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	401,194		-		401,194		-	
・ その他有価証券評価差額金	44,345		-		44,345		-	
・ 為 替 換 算 調 整 勘 定	7,982		-		7,982		-	
・ 自 己 株 式	336		-		336		-	
資 本 合 計	834,317	27.2	-	-	834,317	-	-	-
負債、少数株主持分及び資本合計	3,069,554	100.0	3,035,794	100.0	33,759	1.1	2,448,340	100.0

中間連結損益計算書

(単位 百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間 自平成14年4月1日 至平成14年9月30日		前中間連結会計期間 自平成13年4月1日 至平成13年9月30日		増 減		前連結会計年度 自平成13年4月1日 至平成14年3月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比	金 額	百分比
		%		%		%		%
・ 営 業 収 益	276,977	100.0	304,257	100.0	27,279	9.0	631,564	100.0
・ 営 業 原 価	219,708	79.3	247,231	81.3	27,522	11.1	510,377	80.8
営 業 総 利 益	57,268	20.7	57,025	18.7	243	0.4	121,186	19.2
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 *1	23,294	8.4	23,312	7.7	18	0.1	44,265	7.0
営 業 利 益	33,974	12.3	33,712	11.1	261	0.8	76,920	12.2
・ 営 業 外 収 益								
1. 受 取 利 息	553		646		93		1,122	
2. 受 取 配 当 金	951		959		7		1,499	
3. 連 結 調 整 勘 定 償 却 額	-		-		-		1,444	
4. 持 分 法 投 資 利 益	996		811		184		1,667	
5. そ の 他 の 営 業 外 収 益	1,291		1,394		102		3,174	
営 業 外 収 益 計	3,793	1.4	3,812	1.3	18	0.5	8,908	1.4
・ 営 業 外 費 用								
1. 支 払 利 息	15,035		17,098		2,062		32,552	
2. そ の 他 の 営 業 外 費 用	3,096		1,718		1,378		5,053	
営 業 外 費 用 計	18,132	6.6	18,817	6.2	684	3.6	37,605	6.0
経 常 利 益	19,635	7.1	18,707	6.1	927	5.0	48,223	7.6
・ 特 別 利 益								
1. 固 定 資 産 売 却 益 *2	18,386		1,622		16,763		1,741	
2. 投 資 有 価 証 券 売 却 益	1,771		-		1,771		-	
特 別 利 益 計	20,157	7.2	1,622	0.5	18,535	1,142.3	1,741	0.3
・ 特 別 損 失								
1. た な 卸 資 産 評 価 損 *3	2,444		4,304		1,860		9,680	
2. 固 定 資 産 売 却 損 *4	-		2,739		2,739		7,171	
3. 固 定 資 産 評 価 損	-		-		-		156,365	
4. 投 資 有 価 証 券 評 価 損	2,624		-		2,624		3,595	
特 別 損 失 計	5,069	1.8	7,043	2.3	1,974	28.0	176,812	28.0
税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期) 純 利 益	34,723	12.5	13,286	4.4	21,437	161.3	126,847	20.1
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	3,243	1.2	2,667	0.9	575	21.6	7,018	1.1
法 人 税 等 調 整 額	11,203	4.0	3,040	1.0	8,163	268.5	61,191	9.7
少 数 株 主 損 益	896	0.3	620	0.2	275	44.3	1,616	0.3
中 間 (当 期) 純 利 益	19,380	7.0	6,958	2.3	12,422	178.5	71,057	11.3

中間連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	増 減	前連結会計年度
		自平成14年4月1日 至平成14年9月30日	自平成13年4月1日 至平成13年9月30日		自平成13年4月1日 至平成14年3月31日
		金 額	金 額	金 額	金 額
・ 連結剰余金期首残高		-	264,091	264,091	264,091
・ 連結剰余金増加高					
1. 連結会社減少に伴う連結剰余金増加高		-	-	-	118
連結剰余金増加高計		-	-	-	118
・ 連結剰余金減少高					
1. 連結会社増加に伴う連結剰余金減少高		-	9	9	9
2. 持分法適用会社増加に伴う連結剰余金減少高		-	36	36	36
3. 配 当 金		-	5,196	5,196	10,393
4. 役 員 賞 与 (うち監査役分)		-	183	183	183
		-	(17)	(17)	(17)
連結剰余金減少高計		-	5,426	5,426	10,622
・ 中間(当期)純利益		-	6,958	6,958	71,057
・ 連結剰余金中間期末(期末)残高		-	265,622	265,622	182,528
(資本剰余金の部)					
・ 資本剰余金期首残高					
1. 資本準備金期首残高		115,216	-	115,216	-
資本剰余金期首残高計		115,216	-	115,216	-
・ 資本剰余金増加高		-	-	-	-
・ 資本剰余金減少高		-	-	-	-
・ 資本剰余金中間期末残高		115,216	-	115,216	-
(利益剰余金の部)					
・ 利益剰余金期首残高					
1. 連結剰余金期首残高		182,528	-	182,528	-
利益剰余金期首残高計		182,528	-	182,528	-
・ 利益剰余金増加高					
1. 中間純利益		19,380	-	19,380	-
2. 連結会社増加に伴う増加高		56	-	56	-
3. 持分法適用会社減少に伴う増加高		5	-	5	-
利益剰余金増加高計		19,443	-	19,443	-
・ 利益剰余金減少高					
1. 配 当 金		5,196	-	5,196	-
2. 役 員 賞 与 (うち監査役分)		3	-	3	-
		0	-	0	-
3. 土地再評価差額金取崩額		1,425	-	1,425	-
利益剰余金減少高計		6,625	-	6,625	-
・ 利益剰余金中間期末残高		195,346	-	195,346	-

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間		増 減	前連結会計年度 自平成13年4月1日 至平成14年3月31日
	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日		自平成13年4月1日 至平成13年9月30日			
	金 額	金 額	金 額	金 額		
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー						
税金等調整前中間(当期)純利益	34,723	13,286	21,437	126,847		
減価償却費	27,199	32,060	4,860	65,082		
有形固定資産除売却損益	17,271	1,812	19,083	7,575		
有価証券売却損益	1,844	208	1,636	616		
有価証券評価損	2,624	206	2,418	4,048		
たな卸資産評価損	2,444	4,304	1,860	9,680		
固定資産評価損	-	-	-	156,365		
社債発行費	311	59	251	75		
連結調整勘定償却額	327	517	190	1,444		
持分法による投資損益	996	811	184	1,667		
引当金の増減額	600	94	695	1,234		
受取利息及び受取配当金	1,505	1,606	100	2,622		
支払利息及びコミマーシャルペーパー利息	15,035	17,098	2,062	32,638		
売上債権の増減額	6,978	8,779	1,801	10,390		
たな卸資産の増減額	215	5,856	5,640	10,856		
前渡金の増減額	1,568	714	854	4,044		
差入敷金保証金の増減額	5,277	744	4,532	361		
仕入債務の増減額	4,550	14,727	10,176	3,749		
未払消費税等の増減額	1,997	288	1,708	101		
受入敷金保証金の増減額	949	4,636	3,686	796		
その他	18,891	19,925	1,034	11,979		
役員賞与の支払額	7	185	178	185		
小 計	51,190	52,229	1,038	141,987		
利息及び配当金の受取額	2,121	1,915	206	3,091		
利息の支払額	15,458	19,286	3,828	34,229		
法人税等の支払額	5,707	4,744	963	6,742		
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,146	30,114	2,032	104,106		
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー						
定期預金の払戻	421	1,236	815	786		
定期預金の預入	380	1,840	1,459	521		
有価証券の売却及び償還	16,395	1,450	14,945	15,873		
有価証券の取得	14,993	1,499	13,493	18,257		
有形固定資産の売却	26,665	16,119	10,545	19,895		
有形固定資産の取得	57,168	66,520	9,351	115,618		
投資有価証券の売却及び償還	4,307	2,959	1,348	4,472		
投資有価証券の取得	1,502	20,519	19,016	22,561		
借地権の売却	-	-	-	53		
借地権の取得	5,770	1,592	4,177	8,825		
短期貸付金の回収	234	4,048	3,814	4,091		
短期貸付金の実行	230	53	177	66		
長期貸付金の回収	34	2	31	192		
長期貸付金の実行	198	1	197	1		
その他	0	3	3	45		
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,186	66,213	34,027	120,532		

(単位 百万円)

科 目	期 別		増 減	前連結会計年度 自平成13年4月1日 至平成14年3月31日
	当中間連結会計期間 自平成14年4月1日 至平成14年9月30日	前中間連結会計期間 自平成13年4月1日 至平成13年9月30日		
	金 額	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	13,068	7,467	5,600	16,951
コマーシャルペーパーの増減額	1,945	-	1,945	-
長期借入れによる収入	28,206	21,705	6,500	82,270
長期借入金の返済	13,276	33,524	20,247	89,013
社債の発行による収入	63,808	29,613	34,195	43,431
社債の償還による支出	54,521	61,303	6,781	76,141
社債の買入消却による支出	-	-	-	1,819
少数株主への株式発行による収入	224	167	56	240
自己株式純増減額	234	4	238	113
配当金の支払い	5,196	5,196	0	10,393
少数株主への配当金の支払い	119	75	43	561
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,013	41,140	71,154	35,150
・現金及び現金同等物の換算差額	4,111	1,185	5,296	2,771
・現金及び現金同等物の増減額	25,863	76,054	101,917	48,805
・子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	113	800	687	1,499
・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
・現金及び現金同等物の期首残高	131,374	178,922	47,547	178,922
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	157,351	103,668	53,683	131,374

中間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

三菱地所住宅販売(株)、三菱地所ホーム(株)、(株)横浜ロイヤルパークホテル、(株)アクアシティ、丸の内熱供給(株)、(株)横浜スカイビル、(株)ロイヤルパークホテル、ロックフェラーグループ社

なお、(株)北陸シティマネジメントについては重要性が増加したため、(株)アスコットジャパン及びRock-Monroe, LLCについては新規設立のため、連結子会社に含めております。一方、Cushman Realty Corporationは他の在外連結子会社に合併したため、C & W Thailand Private Limitedほか1社については解散により連結の範囲から除いております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社は(株)ロイヤルパーク汐留タワーであります。

非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、中間純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも中間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、Rock Monarch One LLCについては新規設立により新たに持分法を適用しており、(株)富士スピードウェイについては持分比率の低下に伴い関連会社でなくなったことから連結の範囲より除いております。

(3) 主要な持分法非適用会社の名称等

主要な持分法非適用子会社は(株)ロイヤルパーク汐留タワー、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、中間純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

(4) その他

持分法適用会社のうち、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、当該会社の中間会計期間に係る中間財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の(中間)決算日等に関する事項

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168社の中間決算日は6月30日、京葉土地開発(株)の中間決算日は7月31日であり、同日現在の中間財務諸表を使用しております。ただし、中間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 中間決算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 機械装置及び車輛運搬具 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、当中間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、当中間期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17年で費用処理しております。

なお、会計基準変更時差異については、当社及び国内連結子会社は発生年度において費用処理済であります。在外連結子会社は所在国の会計基準に従い発生時から主として20年で均等額を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、内規に基づく中間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中間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・社債
通貨スワップ	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中間連結会計期間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

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

手許現金

随時引き出し可能な預金

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

追加情報

(中間連結貸借対照表)

1. 中間連結財務諸表規則の改正により当中間連結会計期間から「資本準備金」は「資本剰余金」、「連結剰余金」は「利益剰余金」として表示しております。

2. 中間連結財務諸表規則の改正により当中間連結会計期間から「再評価差額金」は「土地再評価差額金」として表示しております。

(中間連結剰余金計算書)

1. 中間連結財務諸表規則の改正により当中間連結会計期間から中間連結剰余金計算書を資本剰余金の部及び利益剰余金の部に区分して記載しております。

2. 中間連結財務諸表規則の改正により当中間連結会計期間から「連結剰余金期首残高」は「利益剰余金期首残高」、「連結剰余金増加高」は「利益剰余金増加高」、「連結剰余金減少高」は「利益剰余金減少高」、「連結剰余金中間期末残高」は「利益剰余金中間期末残高」として表示しております。

また、前中間連結会計期間において独立掲記しておりました中間純利益については「利益剰余金増加高」の内訳として表示していません。

注記事項

(中間連結貸借対照表関連)

*1. 有形固定資産の減価償却累計額 871,351百万円

なお、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。

*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	141,699百万円
機械装置及び運搬具	4,468百万円
土地	26,848百万円
借地権	8,311百万円
その他の投資	2,624百万円
計	183,952百万円

(2) 担保を付している債務

短期借入金	1,710百万円
1年以内に返済予定の長期借入金	9,991百万円
その他の流動負債	346百万円
長期借入金	96,611百万円
その他の固定負債	5,653百万円
計	114,312百万円

(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) 1,276百万円

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者	28百万円
従業員(住宅取得資金)	894百万円
(株)大空リサイクルセンター	164百万円
(株)アントニオ	4百万円
合計	2,368百万円

(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、中間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

(中間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	6,377百万円
広告宣伝費	3,134百万円
退職給付引当金繰入額	1,363百万円
役員退職引当金繰入額	389百万円
貸倒引当金繰入額	359百万円

*2. 固定資産売却益の内訳

土地	19,850百万円
建物	391百万円

土地・建物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却益、建物部分については売却損が発生したため、売却損益を通算して固定資産売却益として計上しております。

*3. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産	1,048百万円
仕掛不動産	65百万円
開発用不動産	1,330百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の当中間連結会計期間末残高と中間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	150,732百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	2,013百万円
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	8,632百万円
現金及び現金同等物	157,351百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	642.35円
1株当たり中間純利益	14.92円
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	13.96円

(追加情報)

当中間会計期間より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

当中間会計期間における1株当たり中間純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

1株当たり中間純利益金額	
中間純利益()	19,380百万円
うち普通株主に帰属しない金額()	-百万円
普通株式に係る中間純利益金額(-)	19,380百万円
期中平均株式数	1,298,964,004株
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額	
中間純利益調整額	399百万円
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	399百万円
普通株式増加数	118,289,487株
(うち、転換社債)	118,289,487株

潜在株式のうち、希薄化効果を有しないものの概要

ストックオプション（平成13年6月28日株主総会決議分）

潜在株式の数 237,000株

行使価額 1,205円

ストックオプション（平成14年6月27日株主総会決議分）

潜在株式の数 345,000株

行使価額 1,039円

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30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	160,274	44,439	3,855	33,448	10,154	14,287	10,516	276,977	-	276,977
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	2,570	216	2,699	99	261	44	959	6,851	(6,851)	-
計	162,844	44,656	6,555	33,547	10,416	14,331	11,476	283,828	(6,851)	276,977
営業費用	115,778	46,161	6,980	34,496	12,064	13,839	12,472	241,794	1,208	243,002
営業利益又は営業損失()	47,066	1,505	425	948	1,648	492	995	42,034	(8,060)	33,974
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,258,009	239,112	16,646	68,418	12,863	31,727	100,493	2,727,272	342,282	3,069,554
減価償却費	23,428	341	44	1,505	83	559	918	26,880	318	27,199
資本的支出	64,576	414	16	1,739	116	372	1,069	68,306	356	68,663

前中間連結会計期間(自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30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	159,005	69,017	7,777	33,539	10,123	14,725	10,067	304,257	-	304,257
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	2,603	160	1,272	100	437	52	743	5,371	(5,371)	-
計	161,609	69,177	9,050	33,640	10,560	14,778	10,811	309,628	(5,371)	304,257
営業費用	120,159	64,988	9,044	35,815	12,158	15,031	12,008	269,206	1,338	270,544
営業利益又は営業損失()	41,449	4,188	6	2,174	1,598	253	1,197	40,422	(6,709)	33,712
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	1,623,752	269,944	12,711	67,596	13,930	40,095	122,305	2,150,337	298,002	2,448,340
減価償却費	28,013	434	38	1,359	90	944	930	31,810	249	32,060
資本的支出	66,300	150	62	1,517	1	518	798	69,349	327	69,676

前連結会計年度(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

(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中間連結会計期間7,711百万円、前中間連結会計期間

6,430百万円、前連結会計年度12,689百万円であります。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中間連結会計期間372,137百万円、前中間連結会計期間314,328百万円、前連結会計年度332,193百万円であります。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

[前中間連結会計期間]

- (1) 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、当中間連結会計期間より、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が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5,250百万円、営業費用が3,598百万円、営業利益が1,652百万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、当中間連結会計期間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868百万円、住宅開発事業162百万円、設計監理事業820百万円、注文住宅事業242百万円、ホテル事業170百万円、その他の事業80百万円増加し、営業利益の金額がそれぞれ同額減少しており、また消去または全社については営業費用が2,345百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

[前連結会計年度]

- (1) 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) 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) 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。

2. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間(自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30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	220,052	47,709	9,215	276,977	-	276,977
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	375	40	101	516	(516)	-
計	220,428	47,749	9,316	277,494	(516)	276,977
営業費用	182,324	43,885	9,463	235,673	7,329	243,002
営業利益又は営業損失()	38,103	3,864	147	41,820	7,845	33,974
2. 資産	2,400,218	300,732	16,392	2,717,343	352,210	3,069,554

前中間連結会計期間(自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30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	250,469	45,061	8,726	304,257	-	304,257
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	267	39	86	393	(393)	-
計	250,736	45,100	8,813	304,650	(393)	304,257
営業費用	213,298	41,705	9,446	264,450	6,093	270,544
営業利益又は営業損失()	37,437	3,395	632	40,200	(6,487)	33,712
2. 資産	1,845,101	270,435	19,451	2,134,988	313,351	2,448,340

前連結会計年度(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

(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、当中間連結会計期間7,711百万円、前中間連結会計期間6,430百万円、前連結会計年度12,689百万円であります。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中間連結会計期間372,137百万円、前中間連結会計期間314,328百万円、前連結会計年度332,193百万円であります。その主なものは当社の余資産運用資金(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

[前中間連結会計期間]

(1) 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、当中間連結会計期間より、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が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4,691百万円、営業費用が3,242百万円、営業利益が1,449百万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、当中間連結会計期間より出向先の関係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2,216百万円、米国セグメント78百万円、その他の地域セグメント51百万円増加し、営業利益の金額が同額減少しており、また消去または全社については営業費用が2,345百万円減少し、営業利益が同額増加しております。

[前連結会計年度]

(1) 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、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)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)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

当中間連結会計期間(自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)

(単位 百万円)

	米国	その他の地域	計
海外営業収益	47,747	9,223	56,971
連結営業収益			276,977
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	17.2	3.3	20.6

前中間連結会計期間(自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日)

(単位 百万円)

	米国	その他の地域	計
海外営業収益	45,066	8,712	53,779
連結営業収益			304,257
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	14.8	2.9	17.7

前連結会計年度(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

(注)1. 海外営業収益は、連結子会社の本邦以外の国又は地域における営業収益であります。

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

当中間連結会計期間 自 平成14年4月 1日 至 平成14年9月30日	前中間連結会計期間 自 平成13年4月 1日 至 平成13年9月30日	前連結会計年度 自 平成13年4月 1日 至 平成14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中間期末残高相当額</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>中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>百万円 1,162</td> <td>百万円 478</td> <td>百万円 683</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>472</td> <td>154</td> <td>317</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>6,477</td> <td>3,536</td> <td>2,941</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>249</td> <td>139</td> <td>109</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,361</td> <td>4,309</td> <td>4,052</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産等の中間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)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,494百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>2,558百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,052百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産等の中間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>978百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>978百万円</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> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>4,507百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>27,838百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>32,346百万円</td> </tr> </table> <p>(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>54,467百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>456,241百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>510,708百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額	建物	百万円 1,162	百万円 478	百万円 683	機械装置及び運搬具	472	154	317	その他の有形固定資産	6,477	3,536	2,941	その他の無形固定資産	249	139	109	合計	8,361	4,309	4,052	1年内	1,494百万円	<u>1年超</u>	<u>2,558百万円</u>	合計	4,052百万円	支払リース料	978百万円	減価償却費相当額	978百万円	未経過リース料		1年内	4,507百万円	<u>1年超</u>	<u>27,838百万円</u>	合計	32,346百万円	未経過リース料		1年内	54,467百万円	<u>1年超</u>	<u>456,241百万円</u>	合計	510,708百万円	<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中間期末残高相当額</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>中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>百万円 1,047</td> <td>百万円 419</td> <td>百万円 628</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>366</td> <td>173</td> <td>193</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>7,054</td> <td>3,691</td> <td>3,363</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>241</td> <td>168</td> <td>73</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,710</td> <td>4,452</td> <td>4,257</td> </tr> </tbody> </table> <p>同 左</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,592百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>2,664百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,257百万円</td> </tr> </table> <p>同 左</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>957百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>957百万円</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> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>4,568百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>33,071百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>37,640百万円</td> </tr> </table> <p>(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>36,766百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>386,057百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>422,824百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額	建物	百万円 1,047	百万円 419	百万円 628	機械装置及び運搬具	366	173	193	その他の有形固定資産	7,054	3,691	3,363	その他の無形固定資産	241	168	73	合計	8,710	4,452	4,257	1年内	1,592百万円	<u>1年超</u>	<u>2,664百万円</u>	合計	4,257百万円	支払リース料	957百万円	減価償却費相当額	957百万円	未経過リース料		1年内	4,568百万円	<u>1年超</u>	<u>33,071百万円</u>	合計	37,640百万円	未経過リース料		1年内	36,766百万円	<u>1年超</u>	<u>386,057百万円</u>	合計	422,824百万円	<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> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>百万円 1,322</td> <td>百万円 601</td> <td>百万円 720</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>412</td> <td>151</td> <td>260</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>7,504</td> <td>4,543</td> <td>2,960</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>168</td> <td>67</td> <td>101</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,408</td> <td>5,365</td> <td>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>1,569百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>2,473百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>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>1,798百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,798百万円</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> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>5,035百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>32,150百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>37,185百万円</td> </tr> </table> <p>(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>47,300百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>454,660百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>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
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																																																																																					
建物	百万円 1,162	百万円 478	百万円 683																																																																																																																																																					
機械装置及び運搬具	472	154	317																																																																																																																																																					
その他の有形固定資産	6,477	3,536	2,941																																																																																																																																																					
その他の無形固定資産	249	139	109																																																																																																																																																					
合計	8,361	4,309	4,052																																																																																																																																																					
1年内	1,494百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>2,558百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	4,052百万円																																																																																																																																																							
支払リース料	978百万円																																																																																																																																																							
減価償却費相当額	978百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	4,507百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>27,838百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	32,346百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	54,467百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>456,241百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	510,708百万円																																																																																																																																																							
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																																																																																					
建物	百万円 1,047	百万円 419	百万円 628																																																																																																																																																					
機械装置及び運搬具	366	173	193																																																																																																																																																					
その他の有形固定資産	7,054	3,691	3,363																																																																																																																																																					
その他の無形固定資産	241	168	73																																																																																																																																																					
合計	8,710	4,452	4,257																																																																																																																																																					
1年内	1,592百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>2,664百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	4,257百万円																																																																																																																																																							
支払リース料	957百万円																																																																																																																																																							
減価償却費相当額	957百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	4,568百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>33,071百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	37,640百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	36,766百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>386,057百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	422,824百万円																																																																																																																																																							
	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																																																																																																																																																							

有価証券関係

当中間連結会計期間(平成14年9月30日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

	中間連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1)国債・地方債等	221	224	3
(2)社 債	9,019	8,993	26
(3)その他	17,341	17,334	6
合 計	26,582	26,552	30

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

	取得原価	中間連結貸借対照表 計上額	差 額
(1)株 式	55,976	132,899	76,923
(2)債 券			
国債・地方債等	-	-	-
社 債	852	852	0
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合 計	56,828	133,751	76,923

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(1)満期保有目的の債券	コマーシャルペーパー	1,499百万円
(2)その他有価証券	非上場株式(店頭売買株式を除く)	20,045百万円
	公社債投資信託	2,415百万円
	貸付信託	208百万円
	コマーシャルペーパー	2,055百万円

(注)当中間連結会計期間において、その他有価証券で時価のある株式について2,555百万円、時価のない株式について68百万円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で時価のある株式については、その時価が取得価額に比して30%程度以下に下落した場合、著しい下落と判断し減損処理を行うこととしております。

前中間連結会計期間(平成13年9月30日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

	中間連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1)国債・地方債等	225	230	4
(2)社 債	18,218	18,137	80
(3)その他	5,996	5,986	9
合 計	24,440	24,355	85

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

	取得原価	中間連結貸借対照表 計上額	差 額
(1)株 式	62,001	149,198	87,197
(2)債 券			
国債・地方債等	-	-	-
社 債	371	371	0
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合 計	62,372	149,569	87,197

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(1)満期保有目的の債券	金融債	2百万円
--------------	-----	------

(2) その他有価証券	非上場株式(店頭売買株式を除く)	20,263百万円
	公社債投資信託	5,312百万円
	貸付信託	74百万円
	コマーシャルペーパー	871百万円

(注) 当中間連結会計期間において、その他有価証券で時価のある株式について89百万円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で時価のある株式については、その時価が取得価額に比して50%程度以下に下落した場合、著しい下落と判断し減損処理を行うこととしております。

前連結会計年度(平成14年3月31日現在)

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	-	-	-
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	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 債 券	52,139	137,632	85,493
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	946	946	0
そ の 他	-	-	-
そ の 他	-	-	-
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 債 券	6,921	5,929	992
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
そ の 他	-	-	-
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				
国債・地方債等	125	65	20	-
社債	13,220	943	-	-
その他の	12,347	384	-	-
その他の	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。

デリバティブ取引関係

当中間連結会計期間(平成14年9月30日現在)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

(単位 百万円)

対象物の種類	取引の種類	契約額等	時価	評価損益
金 利	スワップ取引 受取変動・支払固定	5,000	147	147
	スワップ取引 受取固定・支払変動	5,000	238	238
合 計		10,000	90	90

(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。

前中間連結会計期間(平成13年9月30日現在)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

(単位 百万円)

対象物の種類	取引の種類	契約額等	時価	評価損益
金 利	スワップ取引 受取変動・支払固定	5,000	141	141
	スワップ取引 受取固定・支払変動	5,000	257	257
合 計		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。

前連結会計年度(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裁した上で、経理部において実行及びリスク管理を行い、取引状況を定期的に担当役員に報告する体制となっております。

(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
			うち年超		
市 以 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。

(4) 生産、受注及び販売の状況

当中間連結会計期間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	
		前中間期比
ビル事業	162,844百万円	+ 0.8%
住宅開発事業	44,656百万円	35.4%
設計監理事業	6,555百万円	27.6%
不動産仲介事業	33,547百万円	0.3%
注文住宅事業	10,416百万円	1.4%
ホテル事業	14,331百万円	3.0%
その他の事業	11,476百万円	+ 6.2%
消去又は全社	6,851百万円	-
合計	276,977百万円	9.0%

(1) ビル事業

摘要	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積 3,096,565㎡ (うち転貸面積 462,467㎡)	139,573百万円
ビル運営管理受託	管理受託面積 29,232,820㎡	6,770百万円
営繕請負工事	受注件数 2,673件 完成件数 2,622件	3,801百万円
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル80棟 ホテル1棟、地下鉄15駅舎	4,785百万円
その他	-	7,914百万円
合計	-	162,844百万円

(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 645戸	30,305百万円
建売住宅	販売戸数 31戸	1,107百万円
更地販売等	販売区画数 163区画	3,647百万円
事業受託	受注件数 1件 完成件数 2件	821百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 27,922戸	2,399百万円
住宅販売受託	受託件数 732件	829百万円
その他	-	5,545百万円
合計	-	44,656百万円

(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 432件 完成件数 289件	4,967百万円
内 装 工 事	受注件数 204件 完成件数 188件	1,036百万円
そ の 他	-	551百万円
合 計	-	6,555百万円

(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	4,318件
営 業 収 益	33,547百万円

(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	506件
完 成 件 数	254件
営 業 収 益	10,416百万円

(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	4,603百万円
レ ス ト ラ ン ・ バ ー 部 門	4,158百万円
宴 会 部 門	4,964百万円
そ の 他	605百万円
合 計	14,331百万円

(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	3,820百万円
余 暇 事 業	4,335百万円
通 信 事 業	2,357百万円
そ の 他	963百万円
合 計	11,476百万円

(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 15年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 14年 11月 15日

上場会社名 三菱地所株式会社

上場取引所 東大名福札

コード番号 8802

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 広報部長

東京都

氏名 伊藤 裕慶

TEL (03) 3287 - 5200

中間決算取締役会開催日 平成 14年 11月 15日

中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成 14年 12月 10日

単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

1. 14年 9月中間期の業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 14年 9月 30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 9月中間期	162,431	15.1	28,019	1.9	16,576	10.7
13年 9月中間期	191,259	16.2	27,488	13.1	14,974	64.6
14年 3月期	381,145		56,798		31,694	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
14年 9月中間期	17,766	202.5	13.68	
13年 9月中間期	5,872	44.9	4.52	
14年 3月期	77,455		59.62	

(注) 期中平均株式数 14年 9月中間期 1,298,964,004 株 13年 9月中間期 1,299,180,768 株 14年 3月期 1,299,124,831 株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 配当状況

	1株当たり 中間配当金	1株当たり 年間配当金
	円 銭	円 銭
14年 9月中間期	4.00	-
13年 9月中間期	4.00	-
14年 3月期	-	8.00

(注) 14年 9月中間期中間配当金内訳

記念配当 0円 00銭

特別配当 0円 00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 9月中間期	2,692,192	851,287	31.6	655.42
13年 9月中間期	2,068,249	531,683	25.7	409.24
14年 3月期	2,620,592	842,959	32.2	648.89

(注) 期末発行済株式数 14年 9月中間期 1,298,842,444 株 13年 9月中間期 1,299,183,014 株 14年 3月期 1,299,071,141 株

期末自己株式数 14年 9月中間期 342,610 株 13年 9月中間期 2,040 株 14年 3月期 113,913 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	
	百万円	百万円	百万円	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
通期	400,000	40,500	24,500	4.00	8.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 18円 86銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、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、様々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。

個別中間財務諸表等

中間貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別	当中間会計期間末 平成14年9月30日現在		前事業年度末 平成14年3月31日現在		増減		前中間会計期間末 平成13年9月30日現在	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)			%		%		%		%
・流動資産									
1. 現金及び預金		107,660		62,795		44,864		58,498	
2. 営業未収金		12,524		22,799		10,275		16,235	
3. 有価証券		26,361		25,563		797		14,117	
4. 販売用不動産		149,984		167,226		17,241		171,007	
5. 仕掛不動産		53,018		40,846		12,171		33,739	
6. 開発用不動産		22,334		23,743		1,408		24,052	
7. 未成工事支出金		1,630		549		1,080		1,192	
8. 前渡金		4,516		6,090		1,573		1,331	
9. 前払費用		5,280		4,121		1,158		2,977	
10. 繰延税金資産		48,812		48,923		110		54,551	
11. その他の流動資産		17,138		7,993		9,144		6,894	
12. 貸倒引当金		895		892		3		804	
流動資産合計		448,364	16.7	409,760	15.6	38,604	9.4	383,793	18.6
・固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物	*1	494,162		449,815		44,347		604,919	
(2) 構築物	*1	8,232		6,686		1,545		9,559	
(3) 機械装置	*1	3,169		2,879		290		3,071	
(4) 車輜及び運搬具	*1	31		30		0		37	
(5) 工具器具及び備品	*1	2,277		2,503		226		2,862	
(6) 土地		1,266,500		1,246,362		20,138		570,717	
(7) 建設仮勘定		23,403		49,474		26,070		35,329	
(8) その他の有形固定資産	*1	14		14		-		14	
有形固定資産計		1,797,791	66.8	1,757,767	67.1	40,023	2.3	1,226,513	59.3
2. 無形固定資産									
(1) 借地権		8,506		8,506		-		8,562	
(2) ソフトウェア		3,120		1,808		1,311		949	
(3) その他の無形固定資産		514		522		7		552	
無形固定資産計		12,142	0.4	10,838	0.4	1,304	12.0	10,063	0.5
3. 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券		145,361		154,592		9,230		167,893	
(2) 関係会社株式		187,270		187,536		265		184,009	
(3) 長期貸付金		950		950		-		950	
(4) 関係会社長期貸付金		1,123		996		127		1,245	
(5) 差入敷金保証金		76,072		78,512		2,439		75,475	
(6) 破産・更生債権等		258		131		126		131	
(7) 長期前払費用		12,808		11,576		1,231		11,434	
(8) その他の投資		12,007		9,572		2,435		8,347	
(9) 貸倒引当金		1,958		1,640		317		1,606	
投資その他の資産計		433,894	16.1	442,226	16.9	8,332	1.9	447,879	21.6
固定資産合計		2,243,827	83.3	2,210,832	84.4	32,995	1.5	1,684,456	81.4
資産合計		2,692,192	100.0	2,620,592	100.0	71,599	2.7	2,068,249	100.0

(単位 百万円)

科 目	当中間会計期間末 平成14年9月30日現在		前事業年度末 平成14年3月31日現在		増 減		前中間会計期間末 平成13年9月30日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%		%
・ 流 動 負 債								
1. 営 業 未 払 金	20,747		17,371		3,375		23,319	
2. 短 期 借 入 金	79,150		79,050		100		64,950	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	38,052		29,976		8,076		60,426	
4. 1年以内に償還予定の社債	85,000		70,000		15,000		60,000	
5. 1年以内に償還予定の転換社債	90,886		90,886		-		-	
6. 未 払 金 *4	24,323		6,963		17,359		5,738	
7. 未 払 法 人 税 等	7		17		9		10	
8. 未 払 費 用	6,946		7,368		422		7,052	
9. 前 受 金	37,087		31,193		5,893		30,046	
10. 預 り 金	11,771		6,115		5,656		866	
11. 前 受 収 益	21		29		8		65	
12. その他の流動負債	813		595		218		895	
流動負債合計	394,808	14.7	339,568	13.0	55,239	16.3	253,371	12.3
・ 固 定 負 債								
1. 社 債 *2	480,000		485,000		5000		495,000	
2. 転 換 社 債	100,000		100,000		-		192,682	
3. 長 期 借 入 金	239,378		237,915		1,463		204,348	
4. 受 入 敷 金 保 証 金	278,261		273,897		4,364		274,518	
5. 繰 延 税 金 負 債	30,218		22,159		8,059		88,214	
6. 再評価に係る繰延税金負債	291,116		290,082		1,034		-	
7. 役員退職引当金	3,540		3,970		429		4,826	
8. その他の固定負債	23,580		25,038		1,458		23,603	
固定負債合計	1,446,097	53.7	1,438,064	54.8	8,032	0.6	1,283,194	62.0
負債合計	1,840,905	68.4	1,777,633	67.8	63,272	3.6	1,536,566	74.3
(資 本 の 部)								
・ 資 本 金	-		86,534	3.3	86,534		86,534	4.2
・ 資 本 準 備 金	-		115,216	4.4	115,216		115,216	5.6
・ 利 益 準 備 金	-		21,658	0.8	21,658		21,658	1.0
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	-		399,768	15.3	399,768		-	-
・ その他の剰余金								
1. 任 意 積 立 金								
(1) 特別償却準備金	-		158		158		158	
(2) 固定資産圧縮積立金	-		74,781		74,781		74,781	
(3) 固定資産圧縮特別勘定積立金	-		15,265		15,265		15,265	
(4) 別 途 積 立 金	-		155,254		155,254		155,254	
任意積立金合計	-		245,459		245,459		245,459	
2. 中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	-		71,092		71,092		17,432	
その他の剰余金合計	-		174,366	6.7	174,366		262,891	12.7
・ その他有価証券評価差額金	-		45,530	1.7	45,530		45,385	2.2
	-		843,075		843,075		531,686	
・ 自 己 株 式	-		115	0.0	115		2	0.0
資本合計	-		842,959	32.2	842,959		531,683	25.7
・ 資 本 金	86,534	3.2	-		86,534		-	
・ 資 本 剰 余 金								
1. 資 本 準 備 金	115,216		-		115,216		-	
資本剰余金合計	115,216	4.3	-		115,216		-	
・ 利 益 剰 余 金								
1. 利 益 準 備 金	21,658		-		21,658		-	
2. 任 意 積 立 金	157,938		-		157,938		-	
3. 中 間 未 処 分 利 益	27,573		-		27,573		-	
利益剰余金合計	207,170	7.7	-		207,170		-	
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	401,194	14.9	-		401,194		-	
・ その他有価証券評価差額金	41,508	1.5	-		41,508		-	
・ 自 己 株 式	336	0.0	-		336		-	
資本合計	851,287	31.6	-		851,287		-	
負債・資本合計	2,692,192	100.0	2,620,592	100.0	71,599	2.7	2,068,249	100.0

中間損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当中間会計期間		前中間会計期間		増 減		前事業年度	
	自 平成14年4月 1日 至 平成14年9月30日		自 平成13年4月 1日 至 平成13年9月30日				自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
. 営 業 収 益		%		%		%		%
1. ビル事業収益	123,409		125,746		2,337		253,805	
2. 住宅開発事業収益	37,366		62,324		24,957		122,779	
3. 設計監理事業収益	-		631		631		631	
4. その他の事業収益	1,655		2,556		900		3,928	
営業収益計	162,431	100.0	191,259	100.0	28,827	15.1	381,145	100.0
. 営 業 原 価								
1. ビル事業費用	84,421		92,101		7,680		184,887	
2. 住宅開発事業原価	34,969		53,877		18,907		106,595	
3. 設計監理事業原価	-		969		969		969	
4. その他の事業費用	2,802		4,175		1,373		7,337	
営業原価計	122,193	75.2	151,123	79.0	28,930	19.1	299,789	78.7
営業総利益	40,238	24.8	40,135	21.0	102	2.6	81,355	21.3
. 販売費及び一般管理費	12,218	7.5	12,646	6.6	427	3.4	24,556	6.4
営業利益	28,019	17.2	27,488	14.4	530	1.9	56,798	14.9
. 営 業 外 収 益								
1. 受取利息	67		96		29		170	
2. 受取配当金	1,394		1,340		53		1,832	
3. その他の営業外収益	1,207		1,173		34		2,777	
営業外収益計	2,669	1.6	2,611	1.4	58	2.2	4,780	1.3
. 営 業 外 費 用								
1. 支払利息	2,763		3,050		286		5,935	
2. 社債利息	9,688		10,556		868		20,047	
3. その他の営業外費用	1,659		1,517		141		3,901	
営業外費用計	14,112	8.7	15,125	7.9	1,013	6.7	29,885	7.8
経常利益	16,576	10.2	14,974	7.8	1,602	10.7	31,694	8.3
. 特 別 利 益								
1. 固定資産売却益 *1	18,389		1,622		16,766		1,691	
特別利益計	18,389	11.3	1,622	0.8	16,766	1,033.3	1,691	0.4
. 特 別 損 失								
1. たな卸資産評価損 *2	2,444		4,304		1,860		9,680	
2. 固定資産売却損	-		2,739		2,739		6,675	
3. 固定資産評価損	-		-		-		143,915	
4. 投資有価証券評価損	2,624		-		2,624		3,494	
5. 関係会社株式評価損	-		-		-		64	
6. 関係会社整理損	-		-		-		3,855	
特別損失計	5,069	3.1	7,043	3.7	1,974	28.0	167,685	44.0
税引前中間(当期)純利益	29,896	18.4	9,553	5.0	20,343	212.9	134,299	35.2
法人税、住民税及び事業税 *3	7	0.0	9	0.0	1	17.0	16	0.0
法人税等調整額 *3	12,122	7.5	3,671	1.9	8,451	230.2	56,860	14.9
中間(当期)純利益	17,766	10.9	5,872	3.1	11,893	202.5	77,455	20.3
前期繰越利益	11,231		11,559		328		11,559	
土地再評価差額金取崩額	1,425		-		1,425		-	
中間配当額	-		-		-		5,196	
中間(当期)未処分利益	27,573		17,432		10,140		71,092	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) たな卸資産

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

(2) 有価証券

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 中間会計期間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

(3) デリバティブ

時価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 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)

建物及び構築物	2～60年
機械装置及び車輦運搬具	2～22年

(2) 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

3. 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、当中間会計期間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中間会計期間末要支給額を計上しております。

4. リース取引の処理方法

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

5. 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

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金・社債

(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。

6. 消費税等の会計処理

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

追加情報

(中間貸借対照表)

1. 中間財務諸表等規則の改正により当中間会計期間から「資本準備金」は「資本剰余金」の内訳、「利益準備金」「任意積立金」「中間未処分利益」は「利益剰余金」の内訳として表示しております。
2. 中間財務諸表規則の改正により当中間会計期間から「再評価差額金」は「土地再評価差額金」として表示しております。

注記事項

(中間貸借対照表関係)

*1. 有形固定資産の減価償却累計額 741,636百万円
 なお、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。

*2. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保付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。

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)

㈱三菱ライフサービス	2,679百万円	
チエルシージャパン㈱	1,276百万円	
Paternoster Associates	11,011百万円	(57,500千英ポンド)
MEC Finance USA	32,622百万円	(194,240千米ドル)
		(46,000千英ポンド)

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者	28百万円
従業員(住宅取得資金)	894百万円
合 計	48,513百万円

(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、中間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、当中間会計期間末における連帯債務残高は11,384百万円であります。

(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、中間貸借対照表の負債の部には当該譲渡金額は表示していませんが、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

*4. 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上、流動負債の「未払金」に含めて表示しております。なお、相殺金額は5,883百万円であり、相殺後の金額は280百万円であります。

(損益計算書関係)

*1. 固定資産売却益の内訳

土地	18,622百万円
建物	233百万円

土地・建物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却益、建物部分については売却損が発生したため、売却損益を通算して固定資産売却益として計上しております。

*2. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産	1,048百万円
仕掛不動産	65百万円
開発用不動産	1,330百万円

*3. 「法人税、住民税及び事業税」及び「法人税等調整額」の計算に当たり、当事業年度の利益処分において取崩しを予定している固定資産圧縮積立金、特別償却準備金の額を課税所得及び一時差異の額に反映させております。

4. 減価償却実施額

有形固定資産	17,295百万円
無形固定資産	384百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	655.42円
1株当たり中間純利益	13.68円
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	12.82円

(追加情報)

当中間会計期間より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

当中間会計期間における1株当たり中間純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

1株当たり中間純利益金額

中間純利益()	17,766百万円
うち普通株主に帰属しない金額()	-百万円
普通株式に係る中間純利益金額(-)	17,766百万円
期中平均株式数	1,298,964,004株

潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額

中間純利益調整額	399百万円
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	399百万円
普通株式増加数	118,289,487株
(うち、転換社債)	118,289,487株

潜在株式のうち、希薄化効果を有しないものの概要

ストックオプション(平成13年6月28日株主総会決議分)	
潜在株式の数	237,000株
行使価額	1,205円
ストックオプション(平成14年6月27日株主総会決議分)	
潜在株式の数	345,000株
行使価額	1,039円

リース取引

当中間会計期間 自 平成14年4月 1日 至 平成14年9月30日	前中間会計期間 自 平成13年4月 1日 至 平成13年9月30日	前事業年度 自 平成13年 4月 1日 至 平成14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中間期末残高相当額</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>中間期 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>68</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>32</td> <td>9</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>49</td> <td>27</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>1,743</td> <td>1,099</td> <td>644</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>78</td> <td>17</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>2,139</td> <td>1,221</td> <td>918</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産等の中間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)未経過リース料中間期末残高相当額 1年内 366百万円 1年超 551百万円 合 計 918百万円 なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産等の中間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 支払リース料 323百万円 減価償却費相当額 323百万円</p> <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) 未経過リース料 1年内 27,168百万円 1年超 132,331百万円 合 計 159,500百万円</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期 末残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建 物	236	68	167	機械装置	32	9	22	車輛運搬具	49	27	21	工具器具備品	1,743	1,099	644	ソフトウェア	78	17	61	合 計	2,139	1,221	918	<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中間期末残高相当額</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>中間期 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>21</td> <td>215</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>32</td> <td>3</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>車輛運搬具</td> <td>39</td> <td>19</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,375</td> <td>1,419</td> <td>955</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>20</td> <td>12</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>2,703</td> <td>1,475</td> <td>1,228</td> </tr> </tbody> </table> <p>同 左</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額 1年内 492百万円 1年超 735百万円 合 計 1,228百万円 同 左</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 268百万円 減価償却費相当額 268百万円</p> <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) 未経過リース料 1年内 13,719百万円 1年超 61,675百万円 合 計 75,395百万円</p>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期 末残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建 物	236	21	215	機械装置	32	3	29	車輛運搬具	39	19	20	工具器具備品	2,375	1,419	955	ソフトウェア	20	12	7	合 計	2,703	1,475	1,228	<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>中間期 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 1年内 475百万円 1年超 731百万円 合 計 1,206百万円 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 支払リース料 547百万円 減価償却費相当額 547百万円</p> <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) 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>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期 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
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期 末残高 相当額																																																																																															
	百万円	百万円	百万円																																																																																															
建 物	236	68	167																																																																																															
機械装置	32	9	22																																																																																															
車輛運搬具	49	27	21																																																																																															
工具器具備品	1,743	1,099	644																																																																																															
ソフトウェア	78	17	61																																																																																															
合 計	2,139	1,221	918																																																																																															
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期 末残高 相当額																																																																																															
	百万円	百万円	百万円																																																																																															
建 物	236	21	215																																																																																															
機械装置	32	3	29																																																																																															
車輛運搬具	39	19	20																																																																																															
工具器具備品	2,375	1,419	955																																																																																															
ソフトウェア	20	12	7																																																																																															
合 計	2,703	1,475	1,228																																																																																															
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期 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																																																																																															

有価証券関係

前中間会計期間、当中間会計期間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。