

平成 15年 3月期 決算短信 (連結)

平成 15年 5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 執行役員広報部長

東京都

氏名 伊藤 裕慶

TEL (03) 3287 - 5200

決算取締役会開催日 平成 15年 5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. 15年 3月期の連結業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15年 3月 31日)

(1)連結経営成績 (注)百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同様)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年 3月期	681,726	7.9	96,023	24.8	66,978	38.9
14年 3月期	631,564	0.1	76,920	4.6	48,223	10.6

	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	%	%	%
15年 3月期	36,039	-	27.61	25.87	4.3	2.2	9.8
14年 3月期	71,057	458.3	54.70	-	10.5	1.7	7.6

(注) 持分法投資損益 15年 3月期 1,811 百万円 14年 3月期 1,667 百万円

期中平均株式数 (連結) 15年 3月期 1,298,589,335 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、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
15年 3月期	3,007,927	839,953	27.9	646.99
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) 15年 3月期 1,297,955,544 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
15年 3月期	134,606	72,311	38,901	152,450
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 210 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 28 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) 4 社 (除外) 6 社 持分法 (新規) 2 社 (除外) 1 社

2. 16年 3月期の連結業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16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	287,000	22,000	5,000
通期	676,000	67,000	26,000

(参考)1株当たり予想当期純利益 (通期) 19 円 89 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、オフィスを中心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」、「佐野プレミアム・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㈱、㈱グランドパーキングセンター、東京ガレーヂ㈱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・土木全般に亙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請負ほか、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築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、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。

- ・当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・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、フィットネスクラブの経営等を行っております。

- ・当社は、宮城県及び岡山県においてゴルフ場並びにテニスクラブ等を経営しております。また、静岡県において別荘地、研究研修用地等の販売を行っております。
- ・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166社並びに持分法適用会社16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。

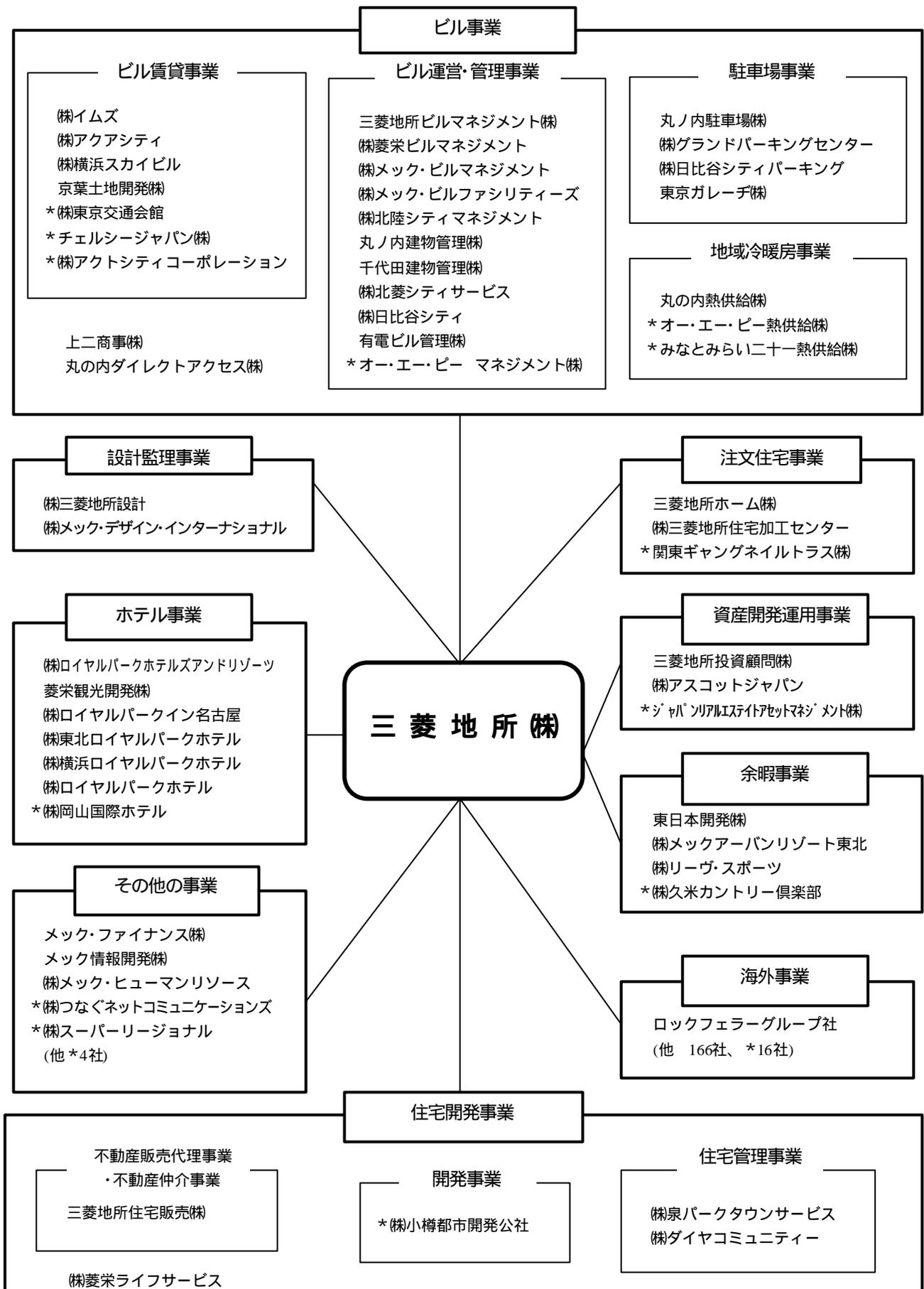
・連結子会社である㈱メック・ヒューマンリソースは、当社の給与厚生研修関連業務の受託を行っております。

・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

(注) (株)ダイヤコミュニティは平成15年4月1日付で三菱地所コミュニティサービス(株)に商号を変更しております。

関東ギャングネイルトラス(株)は平成15年4月1日付でテクノトラス(株)に商号を変更しております。

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	10/10	
丸ノ内駐車場㈱	東京都 千代田区	200	"	100.0	駐車場の管理委託	6/6	
㈱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	
㈱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	
㈱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	
㈱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㈱	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	5/5	
㈱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	-	3/3	
㈱イムズ	福岡県 福岡市	100	"	82.0	不動産の賃貸	5/9	
㈱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	"	62.5	-	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	8/12	
㈱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	4/6	
㈱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㈱	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	"	41.9	-	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	東京都 千代田区	50	"	100.0 (40.0)	-	10/10	*9
㈱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	
㈱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	
㈱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	2,200	注文住宅事業	100.0	当社建売住宅の建築を委託	11/11		
(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	"	48.6 (3.0)	-	6/19	*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	250	"	86.0	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 千代田区	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		75.5 (75.5)	-	1/36		
その他156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	2/6	
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	2/7	
(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	25.5 (25.5)	-	1/6	*10
(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アセットマネジメント(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	
池袋地域冷暖房(株)	東京都 豊島区	1,200	"	21.0	-	2/8	
(株)東京流通センター	東京都 大田区	4,000	"	20.2	-	2/9	*5
(株)つなぐネットコミュニケーションズ	東京都 港区	1,500	"	20.0	-	1/6	
(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)スーパーリージョナル	東京都 港区	120	"	15.0	-	1/6	*7
その他16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. (株)サンシャインシティ、(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。
- *9. (株)ダイヤコミュニティは平成15年4月1日付で三菱地所コミュニティーサービス(株)に商号を変更しております。
- *10. 関東ギャングネイルトラス(株)は平成15年4月1日付でテクノトラス(株)に商号を変更しております。

(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、「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、デベロップメントを核として、その周辺事業をグループで展開し、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。

当社グループは、平成14～16年度中期経営計画において、次の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) 会社の利益配分に関する基本方針

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、会社の利益配分については、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。

(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

当社グループは、平成14～16年度中期経営計画において、最終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）1,700億円を目標に掲げ、キャッシュフロー増大による企業価値の向上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

先行き不透明で厳しい経営環境のもとで、上記目標を達成するために、当社グループでは次の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。

(5) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

当社グループは、株主価値重視の経営を目指しており、効率的且つ健全なグループ経営のためのマネジメントシステムの強化を経営戦略の一つに掲げております。中でもコーポレート・ガバナンスは最も重要なシステムの一つとして捉えており、当社グループに最も適した仕組みづくりを絶えず追求しております。

執行役員制度の導入

経営・監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化、意思決定の迅速化等を目的として、平成15年4月から監査役制度を維持しながら執行役員制度を導入することといたしました。経営・監督機能を担う取締役と業務執行機能を担う執行役員を区分することで、取締役の人数を削減し、取締役会の活性化を図っております。

また、「経営戦略委員会」を新設し、全社的な経営戦略に関する議論を深めてまいります。

業務執行の重要な意思決定を行う経営会議の下部組織として、投資委員会を新設し、特に重要な投資案件について検討いたします。

経営の透明性・客観性の確保

当社は現在のところ、社外取締役は選任しておりませんが、監査役4名の内、いわゆる社外監査役を3名（内、常勤監査役1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。尚、社外監査役と当社には、特別な利害関係はありません。

さらに透明性を高めるために平成15年4月からは外部の有識者等から構成される「アドバイザリーボード」を新設することといたしました。

法令に基づき、会計監査人を置き、監査を実施しておりますが、合わせて、必要に応じて、弁護士、税理士等の専門家の意見を聴取しております。

また、平成12年4月には監査役監査の充実を図り、監査役室を設置し、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。平成15年4月からは内部監査機能をさらに強化するために同部内において専属の部署として内部監査室を新設することといたしました。

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、報酬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

当社グループでは、コンプライアンス委員会を設置し、行動規範となる「三菱地所グループ行動憲章」をはじめ、グループ各社においても「行動憲章」を制定し、グループあがての遵法経営を実践しております。

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、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、研修の実施などを通じて、法令、倫理、社内規程などの規範遵守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

当連結会計年度における我が国経済は、一時景気底入れの兆しが見られたものの、深刻化する雇用不安や失業率の高止まりにより個人消費の低迷が続き、デフレ脱却の糸口が見いだせない厳しい状況のまま推移いたしました。

また、一時は回復傾向にあった米国経済も、雇用環境の悪化を背景に個人消費に翳りが見られるなど、景気は減速傾向に転じたところ、年度末にはイラク攻撃が開始され一層の先行き不透明感が高まりました。

当不動産業界では、都心部のオフィスビル市場において、いわゆる「2003年問題」と呼ばれる大型ビルの大量供給の影響が、オフィスビルの空室率の上昇、賃料相場の軟化という形で顕在化してまいりました。また、住宅分譲市場においては、マンション販売は都心部の好立地の物件を中心に比較的堅調に推移しましたが、全体的には近年の大量供給の反動で完成在庫が増加するなど懸念材料もでてまいりました。

このような事業環境のもと、当社グループは、「丸の内ビル」をはじめとする丸の内再構築に注力すると共に、経営環境の変動、市場の変化に応じて経営の効率化、収益力の強化を図ってまいりました。

当連結会計年度の業績は、ビル事業がロックフェラーグループ社の開発物件売却等により増収、住宅開発事業が好調なマンション分譲により増収となったほか、ホテル事業を除く全事業において増収となり、全体としては、営業収益は681,726百万円で前連結会計年度に比べ50,162百万円の増収(+7.9%)、営業利益は96,023百万円で19,102百万円の増益(+24.8%)となりました。また、営業外収益は前連結会計年度に計上した連結調整勘定償却額がなくなったことにより減少、営業外費用も金利低下による支払利息減に伴い減少し、経常利益は18,754百万円増益(+38.9%)の66,978百万円となりました。

特別損益につきましては、特別利益として「三菱商事ビル別館」底地の売却等固定資産売却益をはじめとする20,300百万円を計上、特別損失では、前連結会計年度においては固定資産評価損等176,812百万円を計上したのに対して、当連結会計年度においては東京ビル建替等に伴う固定資産除却関連損7,541百万円、たな卸資産評価損5,915百万円及び投資有価証券評価損3,957百万円の計17,414百万円を計上しました。

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196,711百万円増の69,864百万円の利益、当期純利益は前連結会計年度71,057百万円の損失に対し、36,039百万円の利益となりました。

なお、次期の業績につきましては、営業収益が6,760億円、営業利益が970億円、経常利益が670億円、当期純利益は260億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。

(a)ビル事業

当社において、昨年8月に竣工した「丸の内ビル」が順調に稼動したものの、前連結会計年度の「名古屋広小路ビル」売却、丸の内地区再開発に伴う建替予定の「日比谷パークビル」「東京ビル」の貸し止め、既存ビルの空室率上昇等により減収となりましたが、連結子会社においては、ロックフェラーグループ社がアメリカ・ニュージャージー州の開発物件売却等により増収となったほか、前連結会計年度下期より連結対象とした㈱イムズが通期で業績に寄与したこと等により、営業収益は353,577百万円と前連結会計年度に比べ26,154百万円の増収(+8.0%)となりました。また、営業原価は前連結会計年度において実施した固定資産評価減に伴う減価償却費の減少があったものの、全体では前連結会計年度に比べ11,611百万円増加し、営業利益は98,626百万円で前連結会計年度に比べ13,583百万円の増益(+16.0%)となりました。

なお、丸の内地区では本年2月に「三菱信託銀行本店ビル」が竣工し次期の収益に寄与するほか、「(仮称)丸の内1丁目1街区(東京駅丸の内北口)開発計画」は明年8月の竣工を目指して順調に工事が進捗しております。

また、次期の業績につきましては営業収益3,510億円、営業利益1,015億円を予定しております。

(b)住宅開発事業

当社において、「TOKYO TWIN PARKS」「M.M.TOWERS the East」「パークハウスプレシア」等の首都圏を中心とした大型マンションの分譲が好調に推移したほか、建売・更地販売も前連結会計年度を上回る結果となり、営業収益は158,516百万円と前連結会計年度に比べ21,165百万円の増収(+15.4%)となりました。また、営業原価は増加したものの、販売費及び一般管理費が減少し、営業利益は12,510百万円で前連結会計年度に比べ4,091百万円の増益(+48.6%)となりました。

なお、次期の業績につきましては営業収益1,400億円、営業利益120億円を予定しております。

(c)設計監理事業

㈱三菱地所設計において、「丸の内ビル」「日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル」「品川三菱ビル」新築工事設計監理業務並びに㈱メック・デザイン・インターナショナルにおいて「丸の内ビル」内装工事等で収益を伸ばしたことにより、営業収益は18,488百万円と前連結会計年度に比べ2,131百万円の増収(+13.0%)となりました。また、営業原価、販売費及び一般管理費はそれぞれ増加したものの、営業損益は前連結会計年度に比べ951百万円改善し、242百万円の営業利益を計上いたしました。

また、次期の業績につきましては営業収益190億円、営業利益0億円を予定しております。

(d)不動産仲介事業

米国国内のオフィス市況低迷の影響を受けて、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の収益は外貨ベースで伸び悩みましたが、円安により円換算額は増加し、また三菱地所住宅販売㈱は減収となったものの、営業収益は81,291百万円と前連結会計年度に比べ1,600百万円の増収(+2.0%)、営業原価、販売費及び一般管理費の減少により、営業損益は前連結会計年度に比べ3,418百万円改善し、2,254百万円の営業利益を計上いたしました。

なお、次期の業績につきましては営業収益850億円、営業利益25億円を予定しております。

(e)注文住宅事業

首都圏を中心とする分譲マンションの販売が比較的好調であったのに対し戸建住宅市況は低調に推移したなか、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、受注件数・完成件数共に増加し、当連結会計年度の営業収益は34,095百万円と前連結会計年度に比べ3,198百万円の増収(+10.4%)となりました。しかしながら、工事原価率の上昇等により営業原価が増加し、営業損益は875百万円の営業損失となりましたが、前連結会計年度に比べ290百万円改善しております。

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いたします。

なお、次期の業績につきましては営業収益370億円、営業利益0億円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、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29,308百万円で前連結会計年度に比べ1,143百万円の減収(-3.8%)となりました。営業原価は減価償却費の減少やコスト削減等により減少し、営業利益は523百万円で前連結会計年度に比べ118百万円の増益(+29.2%)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」の開業を本年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340億円、営業利益10億円を予定しております。

(g)その他の事業

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行う三菱地所投資顧問㈱を前連結会計年度下期より、またサービスアパートメントの管理運営業務を行う目的で設立した㈱アスコットジャパンを当連結会計年度より連結対象とする等、資産開発運用事業において新たな事業展開を図ったほか、メック情報開発㈱がシステム関連業務増加により、㈱リーヴ・スポーツが新規店舗稼

動によりいずれも増収となり、営業収益は23,596百万円と前連結会計年度に比べ1,413百万円の増収(+6.4%)となりましたが、営業原価、販売費及び一般管理費は増加し、営業損益は前連結会計年度に比べ399百万円改善する1,885百万円の営業損失にとどまりました。

なお、次期の業績につきましては営業収益260億円、営業損失20億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

ビル事業が減収となったものの、住宅開発事業や設計監理事業等が増収となったため、営業収益は531,987百万円で前連結会計年度に比べ21,184百万円の増収(+4.1%)、営業利益は92,432百万円で13,650百万円の増益(+17.3%)となりました。

(b)米国

ビル事業についてはロックフェラーグループ社の開発物件売却等により増収となったほか、不動産仲介事業は外貨ベースでほぼ横ばいだったものの円安(当連結会計期間125.18円/ドル、前連結会計期間121.56円/ドル)により円ベースで増収となり、営業収益は126,751百万円で前連結会計年度に比べ25,090百万円の増収(+24.7%)、営業利益は16,704百万円で7,062百万円の増益(+73.3%)となりました。

(c)その他

ヒーリー&パーカー社の仲介収益が増加した等により、営業収益は24,217百万円で前連結会計年度に比べ3,800百万円増収(+18.6%)となり営業利益は1,507百万円で1,891百万円の増益となりました。

今後のわが国経済は、再び景気後退色が強まるものとみられ、不良債権処理の加速による雇用情勢の悪化、社会保障負担・税負担の増加等の影響で、個人消費が上向きには時間を要するものと思われま

す。当不動産業界においては、オフィスビル市場では大型オフィスの供給増加による空室率の悪化に伴い、競争が一層激化するものと思われま

す。住宅市場では住宅ローン減税の期限切れに併せて若干の駆け込み的な需要は見込まれるものの、雇用や所得の安定感が揺らいで

いるなかで、住宅需要は弱含みで推移す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。当社グループとしては、各事業領域ごとに事業環境を見据え、市場の成長性や当社グループの優位性を考慮して、適切な経営資源の配分を行うことなどにより、企業価値の更なる向上を図ってまいります。

当社では今後とも、「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、「デベロップメント」を事業の核として、当社グループ全体の価値向上を図り、株主の皆様の御期待に沿うべく一丸となって努力して参りますので、何卒一層のご支援とご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利益、減価償却費、有形固定資産の売却、長期借入金の借入、社債の発行等による収入、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21,076百万円増加(+16.0%)し、152,450百万円となりました。

(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134,606百万円(前連結会計年度比+30,500百万円)となりました。当連結会計年度は、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当期純利益を69,864百万円計上し、そのほかに差入敷金の回収、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72,311百万円(前連結会計年度比+48,221百万円)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」底地を売却した一方で「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)

当連結会計年度において、財務活動による資金の減少は38,901百万円(前連結会計期間比-3,751百万円)となりました。これは短期・長期借入金によるネット収入13,645百万円、社債の発行・償還によるネット支出39,184百万円、及び配当金の支払い10,511百万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たな卸資産・投資有価証券に対する評価減の実施や固定資産除却関連損等により、「資産の部」は前連結会計年度比で27,867百万円減少の3,007,927百万円となりました。

「負債の部」は前連結会計年度比で36,282百万円減少し2,124,002百万円に、「少数株主持分」は前連結会計年度比で958百万円増加し43,970百万円に、「資本の部」は当期純利益の計上、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7,456百万円増加し839,953百万円となりました。

(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623億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1,097億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194億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30,250億円、「負債の部」は21,240億円、「少数株主持分」は440億円、「資本の部」は8,570億円となる見込みであります。

(4) キャッシュ・フロー指標のトレンド

項 目	平成14年度	平成13年度	平成12年度	平成11年度
自 己 資 本 比 率	27.9%	27.4%	20.5%	19.3%
時価ベースの自己資本比率	31.5%	39.9%	59.4%	63.3%
債 務 償 還 年 数	9.1年	12.1年	11.8年	16.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	4.5	3.0	2.9	1.8

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

- ・自己資本比率：自己資本 / 総資産
- ・時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産
〔株式時価総額：会計年度末日の株価終値 × 期末発行済株式数(自己株式控除後)〕
- ・債務償還年数：有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー
〔営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー〕
〔有利子負債：連結貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っている全ての負債を対象〕
- ・インタレスト・カバレッジ・レシオ = 営業キャッシュ・フロー / 利払い
〔利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額〕

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

連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別	当連結会計年度末 平成15年3月31日現在		前連結会計年度末 平成14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		143,552		131,737		11,814		
2.受取手形及び営業未収入金		55,472		49,792		5,679		
3.有価証券		14,488		28,861		14,372		
4.たな卸資産		240,252		242,404		2,151		
5.繰延税金資産		35,017		50,439		15,421		
6.その他の流動資産		28,938		32,147		3,208		
7.貸倒引当金		5,225		5,007		217		
流動資産合計		512,498	17.0	530,376	17.5	17,878	3.4	
・固定資産								
1.有形固定資産								
(1)建物及び構築物*2		1,515,249		1,443,093				
減価償却累計額*4		822,871	692,377	796,183	646,910	45,466		
(2)機械装置及び運搬具*2		62,704		61,498				
減価償却累計額		42,523	20,180	40,687	20,811	630		
(3)土地*2,7			1,355,159		1,341,163	13,996		
(4)建設仮勘定			61,438		57,600	3,837		
(5)その他の有形固定資産		31,745		32,501				
減価償却累計額		21,568	10,176	21,513	10,987	811		
有形固定資産計			2,139,332	71.1	2,077,474	68.4	61,858	3.0
2.無形固定資産								
(1)借地権			30,989		54,730	23,741		
(2)連結調整勘定			19,147		17,779	1,368		
(3)その他の無形固定資産			6,576		4,921	1,654		
無形固定資産計			56,713	1.9	77,432	2.6	20,719	26.8
3.投資その他の資産								
(1)投資有価証券*1			145,413		183,344	37,930		
(2)長期貸付金			1,742		1,742	0		
(3)差入敷金保証金			84,249		90,579	6,330		
(4)繰延税金資産			1,507		1,215	292		
(5)その他の投資*1,2			68,086		75,055	6,968		
(6)貸倒引当金			1,616		1,425	190		
投資その他の資産計			299,383	10.0	350,511	11.5	51,128	14.6
固定資産合計			2,495,429	83.0	2,505,418	82.5	9,989	0.4
資産合計			3,007,927	100.0	3,035,794	100.0	27,867	0.9

(単位 百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度末 平成15年3月31日現在		前連結会計年度末 平成14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	68,968		52,401		16,567	
2. 短期借入金 *2	87,181		89,919		2,738	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金 *2	67,390		37,253		30,137	
4. コマーシャルペーパー	-		1,979		1,979	
5. 1年以内に償還予定の社債	107,668		171,280		63,611	
6. 未払法人税等	6,730		4,678		2,051	
7. 繰延税金負債	10		0		9	
8. その他の流動負債 *2	110,388		100,831		9,557	
流動負債合計	448,338	14.9	458,344	15.1	10,005	2.2
・ 固 定 負 債						
1. 社 債 *2	634,642		612,736		21,905	
2. 長期借入金 *2	330,640		347,015		16,375	
3. 受入敷金保証金	320,198		323,869		3,670	
4. 繰延税金負債	49,384		59,894		10,509	
5. 再評価に係る繰延税金負債 *7	281,699		290,082		8,383	
6. 退職給付引当金	9,559		10,731		1,171	
7. 役員退職引当金	3,809		4,012		202	
8. その他の固定負債 *2	45,728		53,599		7,871	
固定負債合計	1,675,663	55.7	1,701,941	56.1	26,277	1.5
負債合計	2,124,002	70.6	2,160,285	71.2	36,282	1.7
(少 数 株 主 持 分)						
少数株主持分	43,970	1.5	43,011	1.4	958	2.2
(資 本 の 部)						
・ 資 本 金	-		86,534		-	
・ 資 本 準 備 金	-		115,216		-	
・ 再 評 価 差 額 金 *7	-		399,768		-	
・ 連 結 剰 余 金	-		182,528		-	
・ その他有価証券評価差額金	-		48,709		-	
・ 為 替 換 算 調 整 勘 定	-		144		-	
・ 自 己 株 式	-		115		-	
資 本 合 計	-		832,497	27.4	-	-
・ 資 本 金 *5	86,534		-		-	
・ 資 本 剰 余 金	115,216		-		-	
・ 利 益 剰 余 金	206,813		-		-	
・ 土 地 再 評 価 差 額 金 *7	410,606		-		-	
・ その他有価証券評価差額金	28,358		-		-	
・ 為 替 換 算 調 整 勘 定	6,455		-		-	
・ 自 己 株 式 *6	1,118		-		-	
資 本 合 計	839,953	27.9	-	-	-	-
負債、少数株主持分及び資本合計	3,007,927	100.0	3,035,794	100.0	27,867	0.9

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14年4月1日 至平成15年3月31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		増減	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
			%		%		%
・営業収益		681,726	100.0	631,564	100.0	50,162	7.9
・営業原価		538,105	78.9	510,377	80.8	27,727	5.4
営業総利益		143,621	21.1	121,186	19.2	22,434	18.5
・販売費及び一般管理費	*1	47,597	7.0	44,265	7.0	3,331	7.5
営業利益		96,023	14.1	76,920	12.2	19,102	24.8
・営業外収益							
1. 受取利息		811		1,122		311	
2. 受取配当金		1,807		1,499		308	
3. 連結調整勘定償却額		-		1,444		1,444	
4. 持分法投資利益		1,811		1,667		144	
5. その他の営業外収益		3,183		3,174		9	
営業外収益計		7,614	1.1	8,908	1.4	1,294	14.5
・営業外費用							
1. 支払利息		29,647		32,552		2,904	
2. その他の営業外費用		7,011		5,053		1,958	
営業外費用計		36,659	5.4	37,605	6.0	946	2.5
経常利益		66,978	9.8	48,223	7.6	18,754	38.9
・特別利益							
1. 固定資産売却益	*2	18,427		1,741		16,686	
2. 投資有価証券売却益		1,872		-		1,872	
特別利益計		20,300	3.0	1,741	0.3	18,558	1,065.9
・特別損失							
1. たな卸資産評価損	*3	5,915		9,680		3,764	
2. 固定資産売却損		-		7,171		7,171	
3. 固定資産評価損		-		156,365		156,365	
4. 固定資産除却関連損		7,541		-		7,541	
5. 投資有価証券評価損		3,957		3,595		361	
特別損失計		17,414	2.6	176,812	28.0	159,397	90.2
税金等調整前当期純利益 又は当期純損失()		69,864	10.2	126,847	20.1	196,711	-
法人税、住民税及び事業税		11,924		7,018		4,906	69.9
法人税等調整額		18,785		61,191		79,977	-
少数株主損益		3,114		1,616		4,730	-
当期純利益又は当期純損失()		36,039	5.3	71,057	11.3	107,097	-

連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当連結会計期間	前連結会計年度	増 減
		自平成14年4月1日 至平成15年3月31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	-
・ 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	-
2. 持分法適用会社増加に伴う連結剰余金減少高		-	36	-
3. 配 当 金		-	10,393	-
4. 役 員 賞 与		-	183	-
(うち監査役分)		-	(17)	-
連結剰余金減少高計		-	10,622	-
・ 当期純損失		-	71,057	-
・ 連結剰余金期末残高		-	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	-	-
資本剰余金期首残高計		115,216	-	-
・ 資本剰余金期末残高		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	-	-
利益剰余金期首残高計		182,528	-	-
・ 利益剰余金増加高				
1. 当期純利益		36,039	-	-
2. 連結会社増加に伴う増加高		56	-	-
3. 持分法適用会社減少に伴う増加高		5	-	-
利益剰余金増加高計		36,102	-	-
・ 利益剰余金減少高				
1. 配 当 金		10,391	-	-
2. 役 員 賞 与		3	-	-
(うち監査役分)		(0)	-	-
3. 土地再評価差額金取崩額		1,422	-	-
利益剰余金減少高計		11,817	-	-
・ 利益剰余金期末残高		206,813	-	-

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14年4月 1日 至 平成15年3月31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
・ 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益又は当期純損失()		69,864	126,847	196,711
減価償却費		56,122	65,082	8,960
有形固定資産除売却損益		10,508	7,575	18,083
有価証券売却損益		1,887	616	1,270
有価証券評価損		3,957	4,048	90
たな卸資産評価損		5,915	9,680	3,764
固定資産評価損		-	156,365	156,365
社債発行費		677	75	601
連結調整勘定償却額		617	1,444	2,061
持分法による投資損益		1,811	1,667	144
引当金の増減額		225	1,234	1,009
受取利息及び受取配当金		2,619	2,622	3
支払利息及びコマーシャルペーパー利息		29,649	32,638	2,989
売上債権の増減額		7,342	10,390	17,733
たな卸資産の増減額		12,917	10,856	2,061
前渡金の増減額		5,075	4,044	9,120
差入敷金保証金の増減額		5,461	361	5,099
仕入債務の増減額		17,518	3,749	21,268
未払消費税等の増減額		1,359	101	1,460
受入敷金保証金の増減額		2,907	796	2,110
その他		8,032	11,979	3,946
役員賞与の支払額		7	185	178
小 計		171,076	141,987	29,089
利息及び配当金の受取額		3,010	3,091	80
利息の支払額		29,854	34,229	4,374
法人税等の支払額		9,626	6,742	2,883
営業活動によるキャッシュ・フロー		134,606	104,106	30,500
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		981	786	195
定期預金の預入		851	521	330
有価証券の売却及び償還		41,946	15,873	26,073
有価証券の取得		20,093	18,257	1,836
有形固定資産の売却		29,325	19,895	9,429
有形固定資産の取得		128,807	115,618	13,188
投資有価証券の売却及び償還		6,689	4,472	2,217
投資有価証券の取得		4,609	22,561	17,951
借地権の売却		2	53	50
借地権の取得		-	8,825	8,825
短期貸付金の回収		3,587	4,091	503
短期貸付金の実行		233	66	166
長期貸付金の回収		164	192	28
長期貸付金の実行		430	1	429
その他		18	45	63
投資活動によるキャッシュ・フロー		72,311	120,532	48,221

(単位 百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31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	増 減
		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		5,566	16,951	22,518
コマーシャルペーパー純増減額		1,877	-	1,877
長期借入れによる収入		61,972	82,270	20,297
長期借入金の返済		42,760	89,013	46,253
社債の発行による収入		132,538	43,431	89,107
社債の償還による支出		171,723	76,141	95,581
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		30	240	210
自己株式純増減額		1,003	113	889
配当金の支払い		10,391	10,393	1
少数株主への配当金の支払い		119	561	442
財務活動によるキャッシュ・フロー		38,901	35,150	3,751
・ 現金及び現金同等物の換算差額		2,430	2,771	5,202
・ 現金及び現金同等物の増減額		20,962	48,805	69,767
・ 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	1,499	1,386
・ 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	242
・ 現金及び現金同等物の期首残高		131,374	178,922	47,547
・ 現金及び現金同等物の期末残高		152,450	131,374	21,076

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 210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)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ほか2社については新規設立のため、連結子会社を含めております。一方、Cushman Realty Corporationは他の在外連結子会社に合併したため、Rock-Florham SPE, LLCは売却したため、C & W Thailand Private Limitedほか3社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、当期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 28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ほか1社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、当期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166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）
	其他有価証券	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・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

(9)自己株式及び法定準備金の取崩し等に関する会計基準

当連結会計年度より「自己株式及び法定準備金の取崩し等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。なお、連結財務諸表規則の改正により当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。

(10)1株当たり情報

当連結会計年度より「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。

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に従い連結調整勘定の償却は行わず、時価が帳簿価格を下回った場合にその差額を損失計上しております。

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基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

1. 売却による投資回収を目的とした開発物件の売却損益の会計処理

当社及びロックフェラーグループ社では売却により投資を回収する事を目的とした物件の開発を行っております。当該事業は土地を購入して建物等を建設し、テナント入居後第三者へ売却する事を事業の目的としており、当連結会計年度において売却による損益が発生しております。

開発物件の売却損益につきましては、連結損益計算書において営業損益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) 21,306百万円

その他の投資(出資金) 3,287百万円

*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	133,802百万円
機械装置及び運搬具	4,107百万円
土地	23,851百万円
その他の投資	2,633百万円
計	164,394百万円

(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	12,653百万円
その他の流動負債	387百万円
長期借入金	85,660百万円
その他の固定負債	5,423百万円
計	105,835百万円

(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) 1,223百万円

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者 17百万円

従業員(住宅取得資金) 784百万円

(株)大空りサイクルセンター 144百万円

合 計 2,170百万円

*4. 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。

*5. 当社の発行済株式総数は、普通株式 1,299,185,054株であります。

*6. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する当社の株式はありません。

*7. 土地再評価差額金

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「土地再評価差額金」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

再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 10,298百万円

(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 12,217百万円

広告宣伝費 5,759百万円

退職給付引当金繰入額 2,487百万円

役員退職引当金繰入額 542百万円

貸倒引当金繰入額 877百万円

*2. 固定資産売却益の内訳

土地 18,597百万円

建物 169百万円

土地及び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ているため、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 4,801百万円

(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 143,552百万円

預入期間が3か月を超える定期預金 1,925百万円

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 10,823百万円

現金及び現金同等物 152,450百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	646.99円
1株当たり当期純利益	27.61円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	25.87円

当連結会計年度より、「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。

1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

1株当たり当期純利益金額	
当期純利益	36,039百万円
普通株主に帰属しない金額	184百万円
(うち、利益処分による役員賞与金)	(184百万円)
普通株式に係る当期純利益金額	35,854百万円
期中平均株式数	1,298,589,335株
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額	795百万円
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	(795百万円)
普通株式増加数	118,289,487株
(うち、転換社債)	(118,289,487株)

希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要

新株予約権	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
	ストックオプション(平成14年6月27日株主総会決議分)	"	345,000株

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14年4月1日 至 平成15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	347,661	158,168	11,596	81,108	32,623	29,130	21,438	681,726		681,726
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	5,916	348	6,892	183	1,472	177	2,157	17,148	(17,148)	
計	353,577	158,516	18,488	81,291	34,095	29,308	23,596	698,874	(17,148)	681,726
営業費用	254,950	146,006	18,246	79,037	34,971	28,784	25,482	587,478	(1,776)	585,702
営業利益又は営業損失()	98,626	12,510	242	2,254	875	523	1,885	111,395	(15,371)	96,023
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,277,103	276,459	17,287	70,299	16,209	31,197	100,643	2,789,201	218,726	3,007,927
減価償却費	48,261	674	94	3,168	171	1,155	1,910	55,436	685	56,122
資本的支出	133,269	915	365	2,352	113	786	3,421	141,225	1,550	142,775

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連結会計年度14,806百万円、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連結会計年度248,536百万円、前連結会計年度332,193百万円あります。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变更致しました。

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

当連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15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	531,044	126,665	24,015	681,726		681,726
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	943	85	201	1,230	(1,230)	
計	531,987	126,751	24,217	682,956	(1,230)	681,726
営業費用	439,554	110,047	22,710	572,312	13,389	585,702
営業利益	92,432	16,704	1,507	110,644	(14,620)	96,023
2. 資産	2,445,190	316,421	19,785	2,781,397	226,530	3,007,927

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、当連結会計年度14,806百万円、前連結会計年度12,689百万円であり、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248,536百万円、前連結会計年度332,193百万円であり、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

[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变更致しました。

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

当連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15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	104,177	24,029	128,207
連結営業収益			681,726
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	15.3	3.5	18.8

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、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14年4月 1日 至 平成15年3月31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> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2,666</td> <td style="text-align: right;">596</td> <td style="text-align: right;">2,070</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">940</td> <td style="text-align: right;">223</td> <td style="text-align: right;">717</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">6,829</td> <td style="text-align: right;">3,177</td> <td style="text-align: right;">3,651</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">343</td> <td style="text-align: right;">215</td> <td style="text-align: right;">127</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">10,780</td> <td style="text-align: right;">4,214</td> <td style="text-align: right;">6,566</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 style="width: 100%;"> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,872百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td style="text-align: right;"><u>4,693百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">6,566百万円</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 style="width: 100%;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">1,864百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">1,864百万円</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>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">4,264百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td style="text-align: right;"><u>26,385百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">30,650百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">54,210百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td style="text-align: right;"><u>435,008百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td style="text-align: right;">489,218百万円</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	2,666	596	2,070	機械装置及び運搬具	940	223	717	その他の有形固定資産	6,829	3,177	3,651	その他の無形固定資産	343	215	127	合 計	10,780	4,214	6,566	1年内	1,872百万円	<u>1年超</u>	<u>4,693百万円</u>	合 計	6,566百万円	支払リース料	1,864百万円	減価償却費相当額	1,864百万円	未経過リース料		1年内	4,264百万円	<u>1年超</u>	<u>26,385百万円</u>	合 計	30,650百万円	未経過リース料		1年内	54,210百万円	<u>1年超</u>	<u>435,008百万円</u>	合 計	489,218百万円	<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> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,322</td> <td style="text-align: right;">601</td> <td style="text-align: right;">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>未経過リース料</td> <td></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>未経過リース料</td> <td></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		百万円	百万円	百万円	建物	1,322	601	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																																																																																																										
	百万円	百万円	百万円																																																																																																										
建物	2,666	596	2,070																																																																																																										
機械装置及び運搬具	940	223	717																																																																																																										
その他の有形固定資産	6,829	3,177	3,651																																																																																																										
その他の無形固定資産	343	215	127																																																																																																										
合 計	10,780	4,214	6,566																																																																																																										
1年内	1,872百万円																																																																																																												
<u>1年超</u>	<u>4,693百万円</u>																																																																																																												
合 計	6,566百万円																																																																																																												
支払リース料	1,864百万円																																																																																																												
減価償却費相当額	1,864百万円																																																																																																												
未経過リース料																																																																																																													
1年内	4,264百万円																																																																																																												
<u>1年超</u>	<u>26,385百万円</u>																																																																																																												
合 計	30,650百万円																																																																																																												
未経過リース料																																																																																																													
1年内	54,210百万円																																																																																																												
<u>1年超</u>	<u>435,008百万円</u>																																																																																																												
合 計	489,218百万円																																																																																																												
	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	1,322	601	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																																																																																																												

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14年4月 1日 至 平成15年3月31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. 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 border="0"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">28,490</td><td style="text-align: right;">百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">10,471</td><td></td></tr> <tr><td>役員退職引当金</td><td style="text-align: right;">1,550</td><td></td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">29,827</td><td></td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">67,570</td><td></td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">5,065</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">108,566</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">3</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">12,468</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">264,014</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">18,252</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">245,761</td><td></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">68,680</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">390,265</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;">40,104</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">21,173</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">20,105</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">540,330</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">294,568</td><td></td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	28,490	百万円	退職給付引当金	10,471		役員退職引当金	1,550		たな卸資産評価損	29,827		固定資産評価損	67,570		投資有価証券評価損	5,065		土地再評価差額金	108,566		その他有価証券評価差額金	3		その他	12,468		繰延税金資産小計	264,014		評価性引当額	18,252		繰延税金資産合計	245,761		固定資産圧縮積立金	68,680		土地再評価差額金	390,265		資本連結における固定資産評価益	40,104		その他有価証券評価差額金	21,173		その他	20,105		繰延税金負債合計	540,330		繰延税金の純額（負債）	294,568		<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 border="0"> <tr><td>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>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">302,683</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">34,549</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">268,133</td><td></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0"> <tr><td>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>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">566,455</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">298,322</td><td></td></tr> </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		繰延税金資産小計	302,683		評価性引当額	34,549		繰延税金資産合計	268,133		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		繰延税金負債合計	566,455		繰延税金の純額（負債）	298,322	
税務上の繰越欠損金	28,490	百万円																																																																																																																				
退職給付引当金	10,471																																																																																																																					
役員退職引当金	1,550																																																																																																																					
たな卸資産評価損	29,827																																																																																																																					
固定資産評価損	67,570																																																																																																																					
投資有価証券評価損	5,065																																																																																																																					
土地再評価差額金	108,566																																																																																																																					
その他有価証券評価差額金	3																																																																																																																					
その他	12,468																																																																																																																					
繰延税金資産小計	264,014																																																																																																																					
評価性引当額	18,252																																																																																																																					
繰延税金資産合計	245,761																																																																																																																					
固定資産圧縮積立金	68,680																																																																																																																					
土地再評価差額金	390,265																																																																																																																					
資本連結における固定資産評価益	40,104																																																																																																																					
その他有価証券評価差額金	21,173																																																																																																																					
その他	20,105																																																																																																																					
繰延税金負債合計	540,330																																																																																																																					
繰延税金の純額（負債）	294,568																																																																																																																					
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																																																																																																																					
繰延税金資産小計	302,683																																																																																																																					
評価性引当額	34,549																																																																																																																					
繰延税金資産合計	268,133																																																																																																																					
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																																																																																																																					
繰延税金負債合計	566,455																																																																																																																					
繰延税金の純額（負債）	298,322																																																																																																																					
<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 border="0"> <tr><td>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;">1.07%</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;">0.65%</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;">0.10%</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;">7.62%</td></tr> <tr><td>関係会社の配当可能利益に対する税効果</td><td style="text-align: right;">2.69%</td></tr> <tr><td>税率変更による期末繰延税金資産の減額修正</td><td style="text-align: right;">1.41%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3.82%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">43.96%</td></tr> </table>	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	1.07%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.65%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.10%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	7.62%	関係会社の配当可能利益に対する税効果	2.69%	税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.41%	その他	3.82%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率	43.96%																																																																																																		
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	1.07%																																																																																																																					
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.65%																																																																																																																					
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.10%																																																																																																																					
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	7.62%																																																																																																																					
関係会社の配当可能利益に対する税効果	2.69%																																																																																																																					
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.41%																																																																																																																					
その他	3.82%																																																																																																																					
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	43.96%																																																																																																																					
<p>3. 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率 法人事業税の一部が平成16年度より外形標準化されることにより 当社において法定実効税率が42.05%から40.69%に変更となるため、 当連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債のうち、平成16年度 以降に解消が予定される金額について、変更後の法定実効税率40.69% で算定した金額との差額を取り崩しております。また、外形標準が適用 となる一部の国内子会社においても各社の実効税率により当社と同様の 処理をしております。これにより、土地再評価に係る繰延税金負債の金額 が9,415百万円、その他有価証券評価差額金に係る繰延税金負債の金額が 613百万円減少し、資本の部の土地再評価差額金、その他有価証券評価 差額金がそれぞれ同額増加しております。また、土地再評価及びその 他有価証券評価差額以外の繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を 控除した金額)が986百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人 税等調整額の金額が同額増加しております。</p>																																																																																																																						

有価証券関係

当連結会計年度(平成15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	221	224	2
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	221	224	2
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	-	-	-
そ の 他	1,899	1,898	1
小 計	1,899	1,898	1
合 計	2,121	2,122	1

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	44,272	99,261	54,988
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	1,347	1,347	0
そ の 他	-	-	-
小 計	45,619	100,608	54,988
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	4,053	3,224	829
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	4,053	3,224	829
合 計	49,673	103,832	54,159

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成14年4月1日 至 平成15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
2,435	144	275

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15年3月31日現在)

(1) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	20,387 百万円
公社債投資信託	1,674 百万円
貸付信託	148 百万円
コマーシャルペーパー	1,486 百万円
MMF	8,945 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15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	30	173	20	-
社債	479	839	-	-
その他の	1,900	-	-	-
その他の	-	-	-	-
合計	2,409	1,012	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3,867百万円、その他有価証券で時価のない株式について89百万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	-	-	-
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	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
その他の	-	-	-
その他の	-	-	-
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	-	-	-
その他の	-	-	-
その他の	-	-	-
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。

デリバティブ取引

当連結会計年度(平成15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	137	137
	受取固定・支払変動	5,000	5,000	215	215
	合 計	10,000	10,000	77	77

(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。

退職給付会計

当連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15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15年3月31日現在）

（単位：百万円）

退職給付債務	72,019
年金資産	39,271
未積立退職給付債務（ + ）	32,748
会計基準変更時差異の未処理額	563
未認識数理計算上の差異	25,490
未認識過去勤務債務	97
連結貸借対照表計上額純額（ + + + ）	6,596
前払年金費用	2,962
退職給付引当金（ - ）	9,559

（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14年4月1日 至平成15年3月31日）

（単位：百万円）

勤務費用	2,950
利息費用	2,185
期待運用収益	1,221
会計基準変更時差異の費用処理額	58
数理計算上の差異の費用処理額	1,214
過去勤務債務の費用処理額	14
臨時に支払った割増退職金等	1,035
退職給付費用	6,238

（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	2.5～6.75%
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17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一括処理済み）

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)

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17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)

継続企業の前提

当連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

該当事項はありません。

(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	353,577百万円	+ 8.0%
住宅開発事業	158,516百万円	+ 15.4%
設計監理事業	18,488百万円	+ 13.0%
不動産仲介事業	81,291百万円	+ 2.0%
注文住宅事業	34,095百万円	+ 10.4%
ホテル事業	29,308百万円	3.8%
その他の事業	23,596百万円	+ 6.4%
消去又は全社	17,148百万円	-
合計	681,726百万円	+ 7.9%

(1) ビル事業

摘要	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積 2,996,258㎡ (うち転貸面積 452,385㎡)	279,783百万円
ビル運営管理受託	管理受託面積 29,192,407㎡	13,645百万円
営繕請負工事	受注件数 5,371件 完成件数 5,351件	14,087百万円
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル81棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	9,195百万円
その他	-	36,865百万円
合計	-	353,577百万円

(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 2,437戸	122,048百万円
建売住宅	販売戸数 103戸	4,271百万円
更地販売等	販売区画数 350区画	5,827百万円
事業受託	受注件数 0件 完成件数 6件	4,560百万円
住宅管理業務受託	管理戸数 30,212戸	4,999百万円
住宅販売受託	受託件数 2,509件	3,974百万円
その他	-	12,834百万円
合計	-	158,516百万円

(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 811件 完成件数 798件	14,504百万円
内 装 工 事	受注件数 349件 完成件数 347件	2,269百万円
そ の 他	-	1,714百万円
合 計	-	18,488百万円

(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	9,636件
営 業 収 益	81,291百万円

(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	1,016件
完 成 件 数	954件
営 業 収 益	34,095百万円

(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	8,904百万円
レ ス ト ラ ン ・ バ ー 部 門	8,539百万円
宴 会 部 門	10,678百万円
そ の 他	1,186百万円
合 計	29,308百万円

(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	8,935百万円
余 暇 事 業	8,025百万円
通 信 事 業	4,535百万円
そ の 他	2,100百万円
合 計	23,596百万円

(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 個別財務諸表の概要

平成 15年 5月 15日

上場会社名 三菱地所株式会社
 コード番号 8802
 問合せ先 責任者役職名 執行役員広報部長
 氏名 伊藤 裕慶

上場取引所 東大名福札
 本社所在都道府県 東京都

決算取締役会開催日 平成 15年 5月 15日
 定時株主総会開催日 平成 15年 6月 27日

TEL (03) 3287 - 5200
 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. 15年 3月期の業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15年 3月 31日)

(1)経営成績 (注)百万円単位の記載金額は、百万円未満切捨てによっております。(以下同様)

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年 3月期	397,102	4.2	66,806	17.6	44,020	38.9
14年 3月期	381,145	2.3	56,798	7.0	31,694	54.8

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整 後1株当たり当 期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
15年 3月期	24,590	-	18.80	17.66	2.9	1.7	11.1
14年 3月期	77,455	1,309.5	59.62	-	11.2	1.3	8.3

(注) 期中平均株式数 15年 3月期 1,298,589,335 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、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中間	期末			
15年 3月期	8.00	4.00	4.00	10,387	42.6	1.2
14年 3月期	8.00	4.00	4.00	10,393	13.4	1.2

(注)15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
15年 3月期	2,604,167	846,266	32.5	651.86
14年 3月期	2,620,592	842,959	32.2	648.89

(注) 期末発行済株式数 15年 3月期 1,297,955,544 株 14年 3月期 1,299,071,141 株
 期末自己株式数 15年 3月期 1,229,510 株 14年 3月期 113,913 株

2. 16年 3月期の業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	円 銭
中間期	166,000	20,000	8,500	4.00	-	-
通期	382,000	47,500	20,000	-	4.00	8.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 15円27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15年3月31日現在		前事業年度末 平成14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		62,793		62,795		1	
2.営業未収入金		41,763		22,799		18,964	
3.有価証券		1,899		25,563		23,664	
4.販売用不動産		130,043		167,226		37,182	
5.仕掛不動産		80,772		40,846		39,926	
6.開発用不動産		18,733		23,743		5,009	
7.未成工事支出金		1,046		549		496	
8.前渡金		1,009		6,090		5,080	
9.前払費用		5,143		4,121		1,021	
10.繰延税金資産		33,710		48,923		15,212	
11.その他の流動資産		9,149		7,993		1,156	
12.貸倒引当金		1,269		892		377	
流動資産合計		384,795	14.8	409,760	15.6	24,964	6.1
・固定資産							
1.有形固定資産							
(1)建物	*2	1,230,051		1,144,953			
減価償却累計額	*8	719,710	510,341	695,137	449,815	60,526	
(2)構築物	*2	24,743		22,723			
減価償却累計額	*8	16,744	7,998	16,037	6,686	1,311	
(3)機械装置	*2	9,167		8,717			
減価償却累計額		6,086	3,080	5,838	2,879	201	
(4)車輛及び運搬具		171		177			
減価償却累計額		145	25	146	30	5	
(5)工具器具及び備品		11,145		11,605			
減価償却累計額		8,942	2,203	9,101	2,503	300	
(6)土地	*2,7	1,268,182		1,246,362		21,820	
(7)建設仮勘定		11,462		49,474		38,012	
(8)その他の有形固定資産		14		14		-	
有形固定資産計		1,803,308	69.2	1,757,767	67.1	45,541	2.6
2.無形固定資産							
(1)借地権		8,530		8,506		23	
(2)ソフトウェア		4,063		1,808		2,254	
(3)その他の無形固定資産		491		522		31	
無形固定資産計		13,084	0.5	10,838	0.4	2,246	20.7
3.投資その他の資産							
(1)投資有価証券		115,482		154,592		39,109	
(2)関係会社株式		190,389		187,536		2,853	
(3)長期貸付金		950		950		-	
(4)関係会社長期貸付金		1,130		996		134	
(5)差入敷金保証金		74,933		78,512		3,578	
(6)破産・更生債権等		129		131		2	
(7)長期前払費用		9,246		11,576		2,330	
(8)その他の投資		12,155		9,572		2,583	
(9)貸倒引当金		1,438		1,640		202	
投資その他の資産計		402,978	15.5	442,226	16.9	39,248	8.9
固定資産合計		2,219,371	85.2	2,210,832	84.4	8,539	0.4
資産合計		2,604,167	100.0	2,620,592	100.0	16,425	0.6

(単位 百万円)

期 別 科 目	当事業年度末 平成15年3月31日現在		前事業年度末 平成14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	39,772		17,371		22,400	
2. 短 期 借 入 金	80,600		79,050		1,550	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	54,083		29,976		24,107	
4. 1年以内に償還予定の社債	85,000		70,000		15,000	
5. 1年以内に償還予定の転換社債	-		90,886		90,886	
6. 未 払 金	14,292		6,963		7,329	
7. 未 払 法 人 税 等	15		17		1	
8. 未 払 費 用 金	7,154		7,368		213	
9. 前 受 り 金	26,966		31,193		4,227	
10. 預 り 金	16,093		6,115		9,977	
11. 前 受 収 益	9		29		20	
12. そ の 他 の 流 動 負 債	390		595		204	
流 動 負 債 合 計	324,379	12.5	339,568	13.0	15,189	4.5
・ 固 定 負 債						
1. 社 債 債 権 *1	520,000		485,000		35,000	
2. 転 換 社 債	100,000		100,000		-	
3. 長 期 借 入 金	220,132		237,915		17,783	
4. 受 入 敷 金 保 証 金	274,321		273,897		424	
5. 繰 延 税 金 負 債	10,853		22,159		11,306	
6. 再 評 価 に 係 る 繰 延 税 金 負 債 *7	281,699		290,082		8,383	
7. 役 員 退 職 引 当 金	3,761		3,970		208	
8. そ の 他 の 固 定 負 債	22,754		25,038		2,284	
固 定 負 債 合 計	1,433,521	55.0	1,438,064	54.8	4,542	0.3
負 債 合 計	1,757,901	67.5	1,777,633	67.8	19,731	1.1
(資 本 の 部)						
・ 資 本 金 *3	-		86,534	3.3	-	
・ 資 本 準 備 金	-		115,216	4.4	-	
・ 利 益 準 備 金	-		21,658	0.8	-	
・ 再 評 価 差 額 金 *7	-		399,768	15.3	-	
・ そ の 他 の 剰 余 金						
1. 任 意 積 立 金						
(1) 特 別 償 却 準 備 金	-	158	-	-	-	
(2) 固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	-	74,781	-	-	-	
(3) 固 定 資 産 圧 縮 特 別 勘 定 積 立 金	-	15,265	-	-	-	
(4) 別 途 積 立 金	-	155,254	245,459	-	-	
2. 当 期 未 処 理 損 失	-	-	71,092	-	-	
そ の 他 の 剰 余 金 合 計	-	-	174,366	6.7	-	
・ そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	-	-	45,530	1.7	-	
・ 自 己 株 式	-	-	843,075	-	-	
資 本 合 計	-	-	115	0.0	-	
資 本 合 計	-	-	842,959	32.2	-	
・ 資 本 剰 余 金 *3	86,534	3.3	-	-	-	
1. 資 本 準 備 金	115,216	4.4	-	-	-	
資 本 剰 余 金 合 計	115,216	4.4	-	-	-	
・ 利 益 剰 余 金						
1. 利 益 準 備 金	21,658		-	-	-	
2. 任 意 積 立 金						
(1) 特 別 償 却 準 備 金	130		-	-	-	
(2) 固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	73,552		-	-	-	
(3) 固 定 資 産 圧 縮 特 別 勘 定 積 立 金	16,000		-	-	-	
(4) 別 途 積 立 金	68,254		-	-	-	
3. 当 期 未 処 分 利 益	29,204		-	-	-	
利 益 剰 余 金 合 計	208,802	8.0	-	-	-	
・ 土 地 再 評 価 差 額 金 *7	410,606	15.8	-	-	-	
・ そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	26,226	1.0	-	-	-	
・ 自 己 株 式 *4	1,118	0.0	-	-	-	
資 本 合 計	846,266	32.5	-	-	-	
負 債 ・ 資 本 合 計	2,604,167	100.0	2,620,592	100.0	16,425	0.6

損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当事業年度		前事業年度		増 減	
		自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日		自 平成13年4月 1日 至 平成14年3月31日		金 額	前 期 比
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比		
. 営 業 収 益			%		%		%
1. ビル事業収益		251,802		253,805		2,003	
2. 住宅開発事業収益		141,986		122,779		19,207	
3. 設計監理事業収益		-		631		631	
4. その他の事業収益		3,314		3,928		614	
営業収益計		397,102	100.0	381,145	100.0	15,957	4.2
. 営業原価							
1. ビル事業費用		175,945		184,887		8,941	
2. 住宅開発事業原価		122,736		106,595		16,141	
3. 設計監理事業原価		-		969		969	
4. その他の事業費用		5,854		7,337		1,482	
営業原価計		304,537	76.7	299,789	78.7	4,747	1.6
営業総利益		92,565	23.3	81,355	21.3	11,210	13.8
. 販売費及び一般管理費 *1		25,758	6.5	24,556	6.4	1,201	4.9
営業利益		66,806	16.8	56,798	14.9	10,008	17.6
. 営業外収益							
1. 受取利息		149		170		21	
2. 受取配当金		2,232		1,832		400	
3. その他の営業外収益		3,590		2,777		812	
営業外収益計		5,972	1.5	4,780	1.3	1,191	24.9
. 営業外費用							
1. 支払利息		5,397		5,935		537	
2. 社債利息		19,204		20,047		843	
3. その他の営業外費用		4,156		3,901		254	
営業外費用計		28,758	7.2	29,885	7.8	1,126	3.8
経常利益		44,020	11.1	31,694	8.3	12,326	38.9
. 特別利益							
1. 固定資産売却益 *2		18,425		1,691		16,734	
特別利益計		18,425	4.6	1,691	0.4	16,734	989.2
. 特別損失							
1. たな卸資産評価損 *3		5,915		9,680		3,764	
2. 固定資産売却損		-		6,675		6,675	
3. 固定資産評価損		-		143,915		143,915	
4. 固定資産除却関連損 *4		7,887		-		7,887	
5. 投資有価証券評価損		3,932		3,494		438	
6. 関係会社株式評価損		121		64		57	
7. 関係会社整理損		-		3,855		3,855	
特別損失計		17,857	4.5	167,685	44.0	149,828	89.4
税引前当期純利益又は当期純損失()		44,589	11.2	134,299	35.2	178,889	-
法人税、住民税及び事業税		15		16		0	
法人税等調整額		19,982		56,860		76,843	-
当期純利益又は当期純損失()		24,590	6.2	77,455	20.3	102,046	-
前期繰越利益		11,231		11,559		328	
土地再評価差額金取崩額		1,422		-		1,422	
中間配当額		5,195		5,196		1	
当期末処分利益 又は当期末処理損失()		29,204		71,092		100,297	

利益処分案

(単位 百万円)

科 目	平成15年6月27日 定時総会付議予定		平成14年6月27日		増 減
	金 額		金 額		金 額
当 期 未 処 分 利 益 ・ 又 は 当 期 未 処 理 損 失 () ・ 任 意 積 立 金 取 崩 額		29,204		71,092	100,297
1. 固 定 資 産 圧 縮 積 立 金 取 崩 額	4,686		1,228		
2. 固 定 資 産 圧 縮 特 別 勘 定 積 立 金 取 崩 額	16,000		-		
3. 特 別 償 却 準 備 金 取 崩 額	28		28		
4. 別 途 積 立 金 取 崩 額	-	20,715	87,000	88,256	67,541
合 計		49,920		17,163	32,756
・ 利 益 処 分 額					
1. 配 当 金	5,191		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	27,862		-		
(2) 固 定 資 産 圧 縮 特 別 勘 定 積 立 金	-		735		
(3) 特 別 償 却 準 備 金	38	33,273	-	5,932	27,341
・ 次 期 繰 越 利 益		16,646		11,231	5,414

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事業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、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。

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事業年度の費用として処理しております。

10. その他財務諸表作成のための重要な事項

(1)自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準

当事業年度より、「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しております。これによる当事業年度の損益に与える影響はありません。

なお、財務諸表等規則の改正により、当事業年度における貸借対照表の資本の部については、改正後の財務諸表等規則により作成しております。

(2)1株当たり情報

当事業年度より、「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。

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	普通株式	1,980,000,000株
発行済株式総数	普通株式	1,299,185,054株

*4. 自己株式

会社が保有する自己株式の数	普通株式	1,229,510株
---------------	------	------------

5. 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	2,606百万円	
チエルシージャパン㈱	1,223百万円	
Paternoster Associates	22,866百万円	(120,700千英ポンド)
MEC Finance USA	37,372百万円	(191,130千米ドル)
		(76,000千英ポンド)

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者	17百万円
従業員(住宅取得資金)	784百万円
合計	64,871百万円

(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9,117百万円であります。

6. 配当制限

商法第290条第1項第6号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は436,796百万円であります。

*7. 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「土地再評価差額金」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

再評価前を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 10,298百万円

*8. 建物及び構築物の減価償却累計額には、固定資産評価損の実施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	4,052百万円
広告宣伝費	4,477百万円
従業員給料手当	2,715百万円
出向者給料手当	3,664百万円
減価償却費	306百万円
貸倒引当金繰入額	519百万円
退職給付引当金繰入額	1,578百万円
役員退職引当金繰入額	532百万円

なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね32対68であります。

*2. 固定資産売却益の内訳

土地	18,653百万円
建物	227百万円

土地及び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ているため、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	4,801百万円

*4. 固定資産除却関連損7,887百万円は、東京ビル、日比谷パークビル、新丸ノ内ビル建て替えに係る損失であります。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	651.86円
1株当たり当期純利益	18.80円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	17.66円

当事業年度より、「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。

1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は次の通りであります。

1株当たり当期純利益金額

当期純利益	24,590百万円
普通株主に帰属しない金額	180百万円
(うち利益処分による役員賞与金)	180百万円)
普通株式に係る当期純利益	24,410百万円
普通株式の期中平均株式数	1,298,589,335株

潜在株式調整後1株当たり当期純利益

当期純利益調整額	0百万円
(うち支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	0百万円)
普通株式増加数	83,333,333株
(うち転換社債)	83,333,333株)

希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要

転換社債	第16回転換社債	潜在株式の数	34,956,154株
新株予約権	ストックオプション(平成13年6月28日株主総会決議分)	"	237,000株
	ストックオプション(平成14年6月27日株主総会決議分)	"	345,000株

リース取引

当事業年度 自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日				前事業年度 自 平成13年 4月 1日 至 平成14年 3月31日			
1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (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				1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側) (1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額	減価償却累 計額相当額	期末残高 相当額		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		百万円	百万円	百万円
建物	1,597	145	1,451	建物	236	44	191
機械装置	346	34	311	機械装置	32	6	25
車輛運搬具	36	19	17	車輛運搬具	42	23	18
工具器具備品	2,448	752	1,696	工具器具備品	2,546	1,646	899
ソフトウェア	7	2	5	ソフトウェア	78	7	70
合計	4,435	954	3,481	合計	2,935	1,728	1,206
<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 745百万円 1年超 2,736百万円 合計 3,481百万円 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 602百万円 減価償却費相当額 602百万円</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>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 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>			
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 27,945百万円 1年超 127,321百万円 合計 155,266百万円				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			

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14年 4月 1日 至 平成15年 3月31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. 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> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">12,801</td></tr> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">838</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">258</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">8,998</td></tr> <tr><td>役員退職引当金</td><td style="text-align: right;">1,530</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">4,783</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">29,767</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">597</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">56,147</td></tr> <tr><td>固定資産除却損</td><td style="text-align: right;">2,147</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">108,566</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">359</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2,303</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">229,100</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">229,100</td></tr> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金負債</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">68,680</td></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td style="text-align: right;">9,472</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">390,265</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">18,352</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,170</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">487,941</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">258,841</td></tr> </tbody> </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 border="1"> <tbody> <tr><td>法定実効税率 (調整)</td><td style="text-align: right;">42.05%</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;">0.66%</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;">0.18%</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.04%</td></tr> <tr><td>税率変更による繰延税金資産取崩</td><td style="text-align: right;">2.31%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.03%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">44.85%</td></tr> </tbody> </table> <p>3. 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率</p> <p>法人事業税の一部が平成16年度より外形標準化されることにより法定実効税率が42.05%から40.69%に変更となるため、当事業年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債のうち、平成16年度以降に解消が予定される金額について、変更後の法定実効税率40.69%で算定した金額との差額を取り崩しております。</p> <p>これにより、土地再評価に係る繰延税金負債の金額が9,415百万円、その他有価証券評価差額に係る繰延税金負債の金額が601百万円減少し、資本の部の土地再評価差額金、その他有価証券評価差額金がそれぞれ同額増加しております。</p> <p>また、土地再評価及びその他有価証券評価差額以外の繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が1,028百万円減少し、当事業年度に計上された法人税等調整額の金額が同額増加しております。</p>	繰延税金資産	百万円	税務上の繰越欠損金	12,801	未払賞与損金算入限度超過額	838	貸倒引当金損金算入限度超過額	258	退職給付引当金	8,998	役員退職引当金	1,530	投資有価証券評価損	4,783	たな卸資産評価損	29,767	ゴルフ会員権評価損	597	固定資産評価損	56,147	固定資産除却損	2,147	土地再評価差額金	108,566	その他有価証券評価差額金	359	その他	2,303	繰延税金資産小計	229,100	評価性引当額	-	繰延税金資産合計	229,100	繰延税金負債	百万円	固定資産圧縮積立金	68,680	退職給付信託設定益	9,472	土地再評価差額金	390,265	その他有価証券評価差額金	18,352	その他	1,170	繰延税金負債合計	487,941	繰延税金の純額（負債）	258,841	法定実効税率 (調整)	42.05%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.66%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.18%	住民税均等割	0.04%	税率変更による繰延税金資産取崩	2.31%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率	44.85%	<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> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金資産</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">21,134</td></tr> <tr><td>未払賞与損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">580</td></tr> <tr><td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">634</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;">8,809</td></tr> <tr><td>役員退職引当金</td><td style="text-align: right;">1,669</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,359</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">36,547</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権評価損</td><td style="text-align: right;">778</td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">60,516</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">114,615</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">434</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,750</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">250,830</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">250,830</td></tr> <tr> <th style="text-align: left;">繰延税金負債</th> <th style="text-align: right;">百万円</th> </tr> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">53,371</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></tr> <tr><td>退職給付信託設定益</td><td style="text-align: right;">9,789</td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">404,698</td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">33,472</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1,208</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">514,150</td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">263,319</td></tr> </tbody> </table>	繰延税金資産	百万円	税務上の繰越欠損金	21,134	未払賞与損金算入限度超過額	580	貸倒引当金損金算入限度超過額	634	退職給付引当金損金算入限度超過額	8,809	役員退職引当金	1,669	投資有価証券評価損	3,359	たな卸資産評価損	36,547	ゴルフ会員権評価損	778	固定資産評価損	60,516	土地再評価差額金	114,615	その他有価証券評価差額金	434	その他	1,750	繰延税金資産小計	250,830	評価性引当額	-	繰延税金資産合計	250,830	繰延税金負債	百万円	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	退職給付信託設定益	9,789	土地再評価差額金	404,698	その他有価証券評価差額金	33,472	その他	1,208	繰延税金負債合計	514,150	繰延税金の純額（負債）	263,319
繰延税金資産	百万円																																																																																																																		
税務上の繰越欠損金	12,801																																																																																																																		
未払賞与損金算入限度超過額	838																																																																																																																		
貸倒引当金損金算入限度超過額	258																																																																																																																		
退職給付引当金	8,998																																																																																																																		
役員退職引当金	1,530																																																																																																																		
投資有価証券評価損	4,783																																																																																																																		
たな卸資産評価損	29,767																																																																																																																		
ゴルフ会員権評価損	597																																																																																																																		
固定資産評価損	56,147																																																																																																																		
固定資産除却損	2,147																																																																																																																		
土地再評価差額金	108,566																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	359																																																																																																																		
その他	2,303																																																																																																																		
繰延税金資産小計	229,100																																																																																																																		
評価性引当額	-																																																																																																																		
繰延税金資産合計	229,100																																																																																																																		
繰延税金負債	百万円																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金	68,680																																																																																																																		
退職給付信託設定益	9,472																																																																																																																		
土地再評価差額金	390,265																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	18,352																																																																																																																		
その他	1,170																																																																																																																		
繰延税金負債合計	487,941																																																																																																																		
繰延税金の純額（負債）	258,841																																																																																																																		
法定実効税率 (調整)	42.05%																																																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.66%																																																																																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.18%																																																																																																																		
住民税均等割	0.04%																																																																																																																		
税率変更による繰延税金資産取崩	2.31%																																																																																																																		
その他	0.03%																																																																																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	44.85%																																																																																																																		
繰延税金資産	百万円																																																																																																																		
税務上の繰越欠損金	21,134																																																																																																																		
未払賞与損金算入限度超過額	580																																																																																																																		
貸倒引当金損金算入限度超過額	634																																																																																																																		
退職給付引当金損金算入限度超過額	8,809																																																																																																																		
役員退職引当金	1,669																																																																																																																		
投資有価証券評価損	3,359																																																																																																																		
たな卸資産評価損	36,547																																																																																																																		
ゴルフ会員権評価損	778																																																																																																																		
固定資産評価損	60,516																																																																																																																		
土地再評価差額金	114,615																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	434																																																																																																																		
その他	1,750																																																																																																																		
繰延税金資産小計	250,830																																																																																																																		
評価性引当額	-																																																																																																																		
繰延税金資産合計	250,830																																																																																																																		
繰延税金負債	百万円																																																																																																																		
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																																																																																																																		
退職給付信託設定益	9,789																																																																																																																		
土地再評価差額金	404,698																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	33,472																																																																																																																		
その他	1,208																																																																																																																		
繰延税金負債合計	514,150																																																																																																																		
繰延税金の純額（負債）	263,319																																																																																																																		

役員異動

1. 取締役の退任

6月27日付

顧問	(取締役)	馬場 浩
顧問	(取締役)	山崎 建人
常務執行役員兼三菱地所ビルマネジメント(株)取締役社長 (取締役兼常務執行役員兼三菱地所ビルマネジメント(株)取締役社長)		山中 政弘
常務執行役員兼(株)イマ・ホリス・アンド・リゾーツ取締役社長 (取締役兼常務執行役員兼(株)イマ・ホリス・アンド・リゾーツ取締役社長)		中村 裕
常務執行役員兼三菱地所住宅販売(株)取締役社長(取締役兼常務執行役員兼三菱地所住宅販売(株)取締役社長)		大山 智
常務執行役員ビル事業本部副本部長 (取締役兼常務執行役員ビル事業本部副本部長)		小田川和男
常務執行役員ビル事業本部副本部長 (取締役兼常務執行役員ビル事業本部副本部長)		鈴木 康人
常務執行役員兼(株)三菱地所設計取締役副社長(取締役兼常務執行役員兼(株)三菱地所設計取締役副社長)		伊藤 肇
常務執行役員兼三菱地所ホーム(株)取締役社長 (取締役兼常務執行役員兼三菱地所ホーム(株)取締役社長)		鯉沼 宏治
常務執行役員企画管理本部副本部長 (取締役兼常務執行役員企画管理本部副本部長)		木村 恵司
執行役員企画管理本部副本部長 (取締役兼執行役員企画管理本部副本部長)		神吉 博隆
執行役員住宅開発事業本部副本部長 (取締役兼執行役員住宅開発事業本部副本部長)		遠藤 孝也
執行役員ビル事業本部ビル事業企画部長 (取締役兼執行役員ビル事業本部ビル事業企画部長)		鈴木誠一郎
執行役員兼(株)三菱地所設計専務取締役 (取締役兼執行役員兼(株)三菱地所設計専務取締役)		飯塚 延幸
執行役員ビル事業本部ビル開発企画部長 (取締役兼執行役員ビル事業本部ビル開発企画部長)		長島 俊夫
執行役員兼(株)三菱地所設計専務取締役 (取締役兼執行役員兼(株)三菱地所設計専務取締役)		岩井 光男
執行役員横浜支店長 (取締役兼執行役員横浜支店長)		吉村 俊秀
執行役員ビル事業本部ビル営業部長 (取締役兼執行役員ビル事業本部ビル営業部長)		宮内 豊久
執行役員企画管理本部総務部長 (取締役兼執行役員企画管理本部総務部長)		河野 雅明
執行役員資産開発事業本部資産開発事業部長 (取締役兼執行役員資産開発事業本部資産開発事業部長)		檀野 博

2. 監査役の異動

6月27日付

新任監査役候補

監査役 中野 豊土 三菱信託銀行(株)取締役会長