

2003/5/15

三菱地所株式会社

FACT BOOK 2003 / 3

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 IR室
小林・西島・祖父江
TEL:03-3287-5206/5207
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

目次

	Page		Page
. 決算比較表		. 主要子会社の状況	
1. 2003/3期実績 / 2002/3期実績連結PL比較表	3	1. (株)三菱地所設計	26
2. 2003/3期実績 / 2003/3期修正予想PL比較表	4	2. 三菱地所住宅販売(株)	27
3. 2004/3期予想 / 2003/3期実績連結PL比較表	5	3. 三菱地所ホーム(株)	28
4. 2003/3実績 / 2002/3実績連結BS比較表	6	4. (株)横浜ロイヤルパークホテル	29
. ハイライト		5. (株)アクアシティ	30
1. 主な財務データ(連結)	7	6. 丸の内熱供給(株)	31
2. セグメント別内訳(連結)	8	7. (株)横浜スカイビル	32
3. ビル事業データ(単体)	9	8. (株)ロイヤルパークホテル	33
4. 丸の内データ	9	9. ロックフェラーグループ(株)	34
5. 住宅開発事業データ(単体)	9		
. 連結決算		. 主要プロジェクトの概要	
1. 連結貸借対照表	10, 11	1. ビル事業	35 ~ 39
2. 連結損益計算書	12	2. 住宅開発事業	40 ~ 42
3. 連結キャッシュフロー	13	3. 資産開発運用事業	43
4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)	14	4. 海外事業	44 ~ 46
5. 有利子負債(連結)	14		
6. セグメント別内訳(連結)	15, 16		
7. 会社別内訳(連結)	17		
. 単体決算			
1. 2003/3期実績 / 2002/3期実績単体PL比較表	18		
2. 2004/3期予想 / 2003/3期実績単体PL比較表	19		
3. 単体貸借対照表	20, 21		
4. 単体損益計算書	22		
5. 単体キャッシュフロー	23		
6. 総資産、設備投資、減価償却費(単体)	24		
7. 有利子負債(単体)	24		
8. 事業別内訳(単体)	25		

決算比較表

1. 2003年3月期実績 / 2002年3月期実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3 実績	2002/3 実績	増減	
ビル事業収益	353,577	327,422	26,154	三菱地所は貸室料の減少等により20億円減、RGが265億円増、前期連結したイムズの通期寄与による11億円増。
住宅開発事業収益	158,516	137,351	21,165	マンション販売の増加により三菱地所が192億円増、三菱地所住宅販売が16億円増。
設計監理事業収益	18,488	16,357	2,131	
不動産仲介事業収益	81,291	79,690	1,600	
注文住宅事業収益	34,095	30,897	3,198	三菱地所ホームの売上増。
ホテル事業収益	29,308	30,451	1,143	
その他の事業収益 (消去または全社)	23,596 17,148	22,182 12,789	1,413 4,358	三菱地所投資顧問の増など。
営業収益	681,726	631,564	50,162	
(セグメント別営業利益)				
ビル事業	98,626	85,043	13,583	三菱地所が減価償却費の減少等により67億円増、RGが59億円増。
住宅開発事業	12,510	8,418	4,091	マンション販売の増加により三菱地所が36億円増、三菱地所住宅販売が4億円増。
設計監理事業	242	708	951	
不動産仲介事業	2,254	1,163	3,418	クッシュマンアンドウィークフィールドの改善によりRGが28億円増、法人仲介の増収により三菱地所住宅販売が5億円増。
注文住宅事業	875	1,165	290	
ホテル事業	523	404	118	
その他の事業 (消去または全社)	1,885 15,371	2,285 11,621	399 3,750	
営業利益	96,023	76,920	19,102	
営業外収益	7,614	8,908	1,294	
営業外費用	36,659	37,605	946	支払利息減など。
経常利益	66,978	48,223	18,754	
特別利益	20,300	1,741	18,558	
特別損失	17,414	176,812	159,397	
税引前当期純利益	69,864	126,847	196,711	
法人税、住民税及び事業税	11,924	7,018	4,906	
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	36,039	71,057	107,097	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2003/3 実績	2002/3 実績	増減	
固定資産売却益	18,427	1,741	16,686	三菱商事ビル別館底地売却益175億円、神田橋パークビル売却益8億円。
投資有価証券売却益	1,872	-	1,872	アヤマ株売却益。
特別利益合計	20,300	1,741	18,558	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2003/3 実績	2002/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	5,915	9,680	3,764	
固定資産売却損	-	7,171	7,171	
固定資産評価損	-	156,365	156,365	
投資有価証券評価損	3,957	3,595	361	
固定資産除却関連損	7,541	-	7,541	東京ビル除却関連損等。
特別損失合計	17,414	176,812	159,397	

2. 2003年3月期実績 / 2003年3月期修正予想連結PL比較表

科目	単位：百万円（百万円未満切り捨て）			
	2003/3 実績	2003/3 修正予想	増減	
ビル事業収益	353,577	338,500	15,077	三菱地所は貸室料が増加したが、営繕負担工事収入の減等により1億円の減。RGは米国不動産投資マーケットの好調を背景に、開発物件売却を実施し153億円の増。
住宅開発事業収益	158,516	160,000	1,484	
設計監理事業収益	18,488	20,000	1,512	三菱地所が、マンション販売増となるも、素地等販売減等により15億円減。
不動産仲介事業収益	81,291	79,000	2,291	
注文住宅事業収益	34,095	31,500	2,595	RGが10億円の増。三菱地所住宅販売が10億円の増。
ホテル事業収益	29,308	31,000	1,692	
その他の事業収益	23,596	23,500	96	
（消去または全社）	17,148	15,500	1,648	
営業収益	681,726	668,000	13,726	
（セグメント別営業利益）				三菱地所、丸の内熱供給等が増となった他、開発物件の売却益等によりRGが38億円増。
ビル事業	98,626	92,500	6,126	
住宅開発事業	12,510	11,000	1,510	広告宣伝費の減少等による。
設計監理事業	242	0	242	
不動産仲介事業	2,254	2,000	254	
注文住宅事業	875	500	375	
ホテル事業	523	1,000	477	
その他の事業	1,885	2,000	115	
（消去または全社）	15,371	15,000	371	
営業利益	96,023	89,000	7,023	
営業外収益	7,614	6,000	1,614	
営業外費用	36,659	35,000	1,659	
経常利益	66,978	60,000	6,978	
特別利益	20,300	20,500	200	
特別損失	17,414	17,500	86	
税引前当期純利益	69,864	63,000	6,864	
法人税、住民税及び事業税	11,924	11,000	924	
法人税等調整額	18,785	15,000	3,785	
少数株主損益	3,114	3,000	114	
当期純利益	36,039	34,000	2,039	

特別利益内訳	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2003/3 実績	2003/3 修正予想	増減
固定資産売却益	18,427	18,386	41
投資有価証券売却益	1,872	2,000	128
特別利益合計	20,300	20,500	200

特別損失内訳	単位：百万円（百万円未満切り捨て）			
	2003/3 実績	2003/3 修正予想	増減	
たな卸資産評価損	5,915	1,500	4,415	
投資有価証券評価損	3,957	2,624	1,333	
固定資産除却関連損	7,541	13,500	5,959	東京ビルの除却関連損の減。日比谷パークビル除却関連損が翌期にずれたことによる減。
特別損失合計	17,414	17,500	86	

3. 2004年3月期予想 / 2003年3月期実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3 予想	2003/3 実績	増減	
ビル事業収益	351,000	353,577	2,577	三菱地所が16億円増となるも、RGの27億円減等によりトータルでは25億円の減収。
住宅開発事業収益	140,000	158,516	18,516	三菱地所がマンション販売収益の減等により184億円減。
設計監理事業収益	19,000	18,488	512	
不動産仲介事業収益	85,000	81,291	3,709	三菱地所住宅販売が9億円減となるも、RGが44億円増。
注文住宅事業収益	37,000	34,095	2,905	
ホテル事業収益	34,000	29,308	4,692	ロイヤルパーク汐留ターミナルの開業による。
その他の事業収益	26,000	23,596	2,404	
（消去または全社）	16,000	17,148	1,148	
営業収益	676,000	681,726	5,726	
（セグメント別営業利益）				
ビル事業	101,500	98,626	2,874	三菱地所がコスト削減等により58億円増となるも、RGの9億円減、国内子会社の減等もありトータルでは28億円増。
住宅開発事業	12,000	12,510	510	三菱地所はマンション粗利の減を販売費の減により補い前期並となるが、三菱地所住宅販売が5億円減。
設計監理事業	0	242	242	
不動産仲介事業	2,500	2,254	246	
注文住宅事業	0	875	875	
ホテル事業	1,000	523	477	
その他の事業	2,000	1,885	115	
（消去または全社）	18,000	15,371	2,629	
営業利益	97,000	96,023	977	
営業外収益	6,500	7,614	1,114	
営業外費用	36,500	36,659	159	
経常利益	67,000	66,978	22	
特別利益	0	20,300	20,300	
特別損失	11,500	17,414	5,914	
税引前当期純利益	55,500	69,864	14,364	
法人税、住民税及び事業税	10,500	11,924	1,424	
法人税等調整額	16,000	18,785	2,785	
少数株主損益	3,000	3,114	114	
当期純利益	26,000	36,039	10,039	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3 予想	2003/3 実績	増減
固定資産売却益	-	18,427	18,427
投資有価証券売却益	-	1,872	1,872
特別利益合計	-	20,300	20,300

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3 予想	2003/3 実績	増減
たな卸資産評価損	-	5,915	5,915
投資有価証券評価損	-	3,957	3,957
固定資産除却関連損	11,500	7,541	3,959
特別損失合計	11,500	17,414	5,914

日比谷パークビル除却関連損、晴海地区開発物件の除却関連損等。

3. 2003年3月末 / 2002年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3末	2002/3末	増 減
(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	530,376	17,878
・固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	692,377	646,910	45,466
(2) 機械装置及び運搬具	20,180	20,811	630
(3) 土地	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	10,176	10,987	811
有形固定資産合計	2,139,332	2,077,474	61,858
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
無形固定資産合計	56,713	77,432	20,719
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	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	68,086	75,055	6,968
(6) 貸倒引当金	1,616	1,425	190
投資その他の資産合計	299,383	350,511	51,128
固定資産合計	2,495,429	2,505,418	9,989
資産合計	3,007,927	3,035,794	27,867

三菱地所が運用債券の償還等により236億円減。

丸ビル、三菱信託銀行本店ビル等竣工等による増。

三菱重工ビル底地権取得等による増。

主として三菱地所の評価差額による減。

三菱重工ビル持分取得による減等。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3末	2002/3末	増 減
(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	87,181	89,919	2,738
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	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	110,388	100,831	9,557
流動負債合計	448,338	458,344	10,005
・固定負債			
1. 社債	634,642	612,736	21,905
2. 長期借入金	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	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	45,728	53,599	7,871
固定負債合計	1,675,663	1,701,941	26,277
負債合計	2,124,002	2,160,285	36,282
(少数株主持分)			
少数株主持分	43,970	43,011	958
(資本の部)			
・資本金			
資本準備金	86,534	86,534	0
利益剰余金	115,216	115,216	0
土地再評価差額金	206,813	182,528	24,284
その他の有価証券評価差額金	410,606	399,768	10,837
為替換算調整勘定	28,358	48,709	20,350
自己株式	6,455	144	6,311
資本合計	1,118	115	1,003
負債、少数株主持分及び資本合計	839,953	832,497	7,456
負債、少数株主持分及び資本合計	3,007,927	3,035,794	27,867

三菱地所の社債償還。

三菱地所の社債発行による増など。

事業税の外形標準課税導入に伴う実効税率変更による取崩等。

．ハイライト

1．主な財務データ（連結）

	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3（予想）
営業収益	565,259 百万円	574,396 百万円	630,990 百万円	631,564 百万円	681,726 百万円	676,000 百万円
営業利益	68,827 百万円	68,201 百万円	80,638 百万円	76,920 百万円	96,023 百万円	97,000 百万円
経常利益	31,816 百万円	31,560 百万円	43,583 百万円	48,223 百万円	66,978 百万円	67,000 百万円
当期純利益	22,326 百万円	18,421 百万円	19,831 百万円	71,057 百万円	36,039 百万円	26,000 百万円
総資産	2,283,773 百万円	2,285,771 百万円	2,535,262 百万円	3,035,794 百万円	3,007,927 百万円	3,025,000 百万円
株主資本	459,573 百万円	440,730 百万円	518,765 百万円	832,497 百万円	839,953 百万円	857,000 百万円
有利子負債	1,275,795 百万円	1,219,822 百万円	1,271,504 百万円	1,260,185 百万円	1,227,524 百万円	1,221,000 百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	- 百万円	72,401 百万円	107,642 百万円	104,106 百万円	134,606 百万円	62,300 百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	- 百万円	11,611 百万円	49,169 百万円	120,532 百万円	72,311 百万円	109,700 百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	- 百万円	57,331 百万円	32,706 百万円	35,150 百万円	38,901 百万円	19,400 百万円
EBITDA（営業利益＋受取利息・配当＋持分法投資損益＋減価償却費）	132,446 百万円	136,902 百万円	150,634 百万円	146,434 百万円	157,553 百万円	158,157 百万円
総資産事業利益率（ROA）	<small>営業利益＋受取利息＋受取配当＋持分法投資損益</small> <small>総資産（期首期末平均）</small>					
	3.4 %	3.2 %	3.6 %	2.9 %	3.3 %	3.3 %
インタレストカバレッジレシオ（ICR）	<small>営業利益＋受取利息＋受取配当＋持分法投資損益</small> <small>支払利息＋コマーシャルペーパー利息</small>					
	1.7 倍	1.8 倍	2.4 倍	2.5 倍	3.4 倍	3.4 倍
株主資本当期純利益率（ROE）	<small>当期純利益</small> <small>株主資本（期首期末平均）</small>					
	4.9 %	4.1 %	4.1 %	10.5 %	4.3 %	3.2 %
1株当たり当期純利益（EPS）	<small>当期純利益</small> <small>期中平均株数</small>					
	17.19 円	14.18 円	15.26 円	54.70 円	27.61 円	20.52 円

2. セグメント別内訳（連結）

営業収益	1999/3		(新セグメント)	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3(予想)	
	百万円			百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
(旧セグメント)													
土地建物賃貸	303,074	52.5%	ビル事業	300,713	51.0%	317,906	49.5%	327,422	50.8%	353,577	50.6%	351,000	50.7%
不動産販売	155,998	27.0%	住宅開発事業	102,845	17.5%	132,916	20.7%	137,351	21.3%	158,516	22.7%	140,000	20.2%
設計監理	12,451	2.2%	設計監理事業	25,624	4.3%	15,616	2.4%	16,357	2.5%	18,488	2.6%	19,000	2.7%
請負工事	48,450	8.4%	不動産仲介事業	73,286	12.4%	87,364	13.6%	79,690	12.4%	81,291	11.6%	85,000	12.3%
その他	57,125	9.9%	注文住宅事業	35,668	6.1%	37,148	5.8%	30,897	4.8%	34,095	4.9%	37,000	5.3%
			ホテル事業	32,953	5.6%	32,604	5.1%	30,451	4.7%	29,308	4.2%	34,000	4.9%
			その他の事業	18,103	3.1%	18,392	2.9%	22,182	3.4%	23,596	3.4%	26,000	3.8%
セグメント間消去又は全社	12,069		セグメント間消去又は全社	14,798		10,959		12,789		17,148		16,000	
	565,259			574,396		630,990		631,564		681,726		676,000	

営業利益	1999/3		(セグメント)	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3(予想)	
	百万円			百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
(旧セグメント)													
土地建物賃貸	87,841		ビル事業	83,700		79,939		85,043		98,626		101,500	
不動産販売	4,466		住宅開発事業	1,430		9,971		8,418		12,510		12,000	
設計監理	396		設計監理事業	2,163		32		708		242		0	
請負工事	658		不動産仲介事業	4,585		6,275		1,163		2,254		2,500	
その他	4,796		注文住宅事業	8		586		1,165		875		0	
			ホテル事業	599		698		404		523		1,000	
			その他の事業	2,449		1,573		2,285		1,885		2,000	
セグメント間消去又は全社	18,422		セグメント間消去又は全社	17,760		15,227		11,621		15,371		18,000	
	68,827			68,201		80,638		76,920		96,023		97,000	

3. ビル事業データ(単体)

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
営業延床面積						
当社保有面積	3,079 千㎡	3,117 千㎡	2,988 千㎡	2,953 千㎡	3,103 千㎡	3,055 千㎡
当社借受面積	559 千㎡	643 千㎡	542 千㎡	596 千㎡	580 千㎡	580 千㎡
営業延床面積合計	3,638 千㎡	3,760 千㎡	3,530 千㎡	3,550 千㎡	3,684 千㎡	3,636 千㎡
空室率(全国全用途)	8.05 %	9.71 %	4.82 %	4.43 %	5.64 %	7.20 %
平均賃料(全国全用途)	25,213 円	22,760 円	23,143 円	23,062 円	22,817 円	22,200 円

営業延床面積について、2001年3月期(中間)から営業損益計上区分が変更されたことにより、ビル事業本部内の物件のみ集計。

住宅開発事業本部、資産開発運用部門などの除外物件合計は、2000年3月期現在で約139千㎡。

2003/3期空室率については、建替予定の日比谷パークビルを除外して算出している。

4. 丸の内データ

項目	2002/3	2003/3
延床面積	1,586 千㎡	1,677 千㎡
貸付有効面積	1,042 千㎡	1,063 千㎡
事務所空室率	4.00 %	6.06 %
ビル賃貸売上高	125,405 百万円	126,666 百万円

5. 住宅開発事業データ(単体)

項目	1999/3		2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3(予想)	
売上内訳	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
【マンション】	53,307	1,084	66,394	1,316	82,366	1,955	95,855	2,096	122,048	2,437	111,070	2,370
【建売】	10,171	199	7,823	163	5,152	125	3,310	83	4,271	103	4,614	108
		区画		区画		区画		区画		区画		区画
【更地】	12,508	350	8,837	316	8,430	286	4,056	182	5,845	347	2,116	100
住宅用地	10,120	339	8,119	312	5,857	281	4,056	182	5,630	346	1,716	99
業務用地	2,388	11	718	4	2,573	5	0	0	215	1	400	1
【その他】	11,008		1,778		23,352		19,558		9,822		5,700	
売上合計	86,994		84,832		119,300		122,779		141,986		123,500	
完成在庫	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
【マンション】	13,603	278	7,751	184	7,506	180	6,279	139	5,634	122	-	-
【戸建て】	2,662	76	3,079	86	2,652	88	1,813	60	1,174	35	-	-
完成在庫合計	16,265		10,830		10,158		8,092		6,808		-	
マンション粗利益率	12.2 %		12.2 %		18.1 %		20.0 %		22.7 %		21.0 %	
マンション新規発売戸数	1,075 戸		1,984 戸		2,353 戸		3,087 戸		1,885 戸		3,494 戸	

．連結決算概要

1．連結貸借対照表

(百万円)

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3
【資産の部】					
< 流動資産 >					
現金及び預金	70,524	74,581	171,805	131,737	143,552
受取手形及び営業未収入金	44,316	49,274	56,087	49,792	55,472
有価証券	97,235	87,585	17,293	28,861	14,488
たな卸資産	259,738	235,297	251,113	242,404	240,252
繰延税金資産	-	35,298	64,008	50,439	35,017
その他の流動資産	29,562	25,142	23,636	32,147	28,938
貸倒引当金	7,604	4,744	5,248	5,007	5,225
流動資産合計	493,773	502,435	578,696	530,376	512,498
< 固定資産 >					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	807,450	812,367	803,038	646,910	692,377
機械装置及び運搬具	18,310	18,447	19,085	20,811	20,180
土地	691,573	693,206	660,135	1,341,163	1,355,159
建設仮勘定	32,472	31,459	39,413	57,600	61,438
その他の有形固定資産	13,872	13,821	13,658	10,987	10,176
有形固定資産合計	1,563,678	1,569,302	1,535,331	2,077,474	2,139,332
(無形固定資産)					
借地権	-	-	42,111	54,730	30,989
連結調整勘定	17,323	14,320	10,595	17,779	19,147
その他の無形固定資産	38,596	40,202	4,082	4,921	6,576
無形固定資産合計	55,919	54,523	56,789	77,432	56,713
(投資その他の資産)					
投資有価証券	30,789	31,043	211,004	183,344	145,413
長期貸付金	1,655	1,485	2,414	1,742	1,742
差入敷金保証金	-	-	86,053	90,579	84,249
繰延税金資産	-	327	1,536	1,215	1,507
その他の投資	130,107	126,925	64,538	75,055	68,086
貸倒引当金	20	271	1,102	1,425	1,616
投資その他の資産合計	162,531	159,509	364,445	350,511	299,383
固定資産合計	1,782,129	1,783,335	1,956,566	2,505,418	2,495,429
為替換算調整勘定	7,870	-	-	-	-
資産合計	2,283,773	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927

(百万円)

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	52,712	57,285	59,864	52,401	68,968
短期借入金	149,540	101,226	72,030	89,919	87,181
1年以内に返済予定の長期借入金	-	-	87,997	37,253	67,390
コマーシャルペーパー	-	-	1,721	1,979	-
1年以内に償還予定の社債	-	-	72,610	171,280	107,668
未払法人税等	3,231	3,171	4,091	4,678	6,730
繰延税金負債	-	44	3	0	10
その他の流動負債	157,654	183,687	118,018	100,831	110,388
流動負債合計	363,137	345,416	416,338	458,344	448,338
<固定負債>					
社債	687,586	666,538	740,363	612,736	634,642
長期借入金	369,823	369,659	296,780	347,015	330,640
受入敷金保証金	297,807	296,934	319,464	323,869	320,198
繰延税金負債	-	61,699	146,736	59,894	49,384
再評価に係る繰延税金負債	-	-	-	290,082	281,699
退職給与引当金	30,047	29,356	-	-	-
退職給付引当金	-	-	10,198	10,731	9,559
役員退職引当金	4,584	4,695	4,780	4,012	3,809
長期納税引当金	43	-	-	-	-
その他の固定負債	41,830	40,902	41,212	53,599	45,728
固定負債合計	1,431,724	1,469,784	1,559,536	1,701,941	1,675,663
負債合計	1,794,862	1,815,201	1,975,874	2,160,285	2,124,002
【少数株主持分】					
少数株主持分	29,337	29,838	40,622	43,011	43,970
【資本の部】					
資本金	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
資本剰余金	-	-	-	-	115,216
資本準備金	115,194	115,194	115,216	115,216	-
利益剰余金	-	-	-	-	206,813
土地再評価差額金	-	-	-	-	410,606
再評価差額金	-	-	-	399,768	-
連結剰余金	257,853	254,871	264,091	182,528	-
その他有価証券評価差額金	-	-	63,155	48,709	28,358
為替換算調整勘定	-	15,859	10,223	144	6,455
自己株式	9	9	7	155	1,118
資本合計	459,573	440,730	518,765	832,497	839,953
負債、少数株主持分及び資本合計	2,283,773	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
営業収益	565,259	574,396	630,990	631,564	681,726	676,000
営業利益	68,827	68,201	80,638	76,920	96,023	97,000
〔営業外収益〕						
受取利息	2,398	1,584	1,678	1,122	811	-
受取配当金	2,313	2,725	2,098	1,499	1,807	-
連結調整勘定償却額	-	-	-	1,444	-	-
有価証券売却益	4,396	-	-	-	-	-
持分法投資利益	511	1,689	1,507	1,667	1,811	-
その他の営業外収益	3,491	3,253	3,910	3,174	3,183	-
営業外収益合計	13,112	9,252	9,195	8,908	7,614	6,500
〔営業外費用〕						
支払利息	44,348	40,317	36,310	32,552	29,647	-
その他の営業外費用	5,775	5,576	9,940	5,053	7,011	-
営業外費用合計	50,124	45,894	46,251	37,605	36,659	36,500
経常利益	31,816	31,560	43,583	48,223	66,978	67,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	-	50,311	26,277	1,741	18,427	-
固定資産信託受益権売却益	-	-	21,123	-	-	-
有価証券売却益	-	18,009	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	20,374	-	1,872	-
関係会社株式売却益	-	-	1,792	-	-	-
退職給付信託設定益	-	-	23,279	-	-	-
特別利益合計	-	68,320	92,848	1,741	20,300	0
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	-	32,614	94,239	9,680	5,915	-
固定資産売却損	-	8,802	1,543	7,171	-	-
固定資産評価損	-	-	-	156,365	-	-
固定資産除却関連損	-	6,237	1,323	-	7,541	11,500
投資有価証券評価損	-	-	1,469	3,595	3,957	-
関係会社支援損	-	2,833	-	-	-	-
関係会社整理損	-	4,181	-	-	-	-
適格年金過去勤務債務償却額	-	8,664	-	-	-	-
退職給付会計適用に伴う会計基準変更時差異に係る引当金繰入額	-	-	4,714	-	-	-
特別損失合計	-	63,332	103,290	176,812	17,414	11,500
税金等調整前当期純利益	31,816	36,548	33,140	126,847	69,864	55,500
法人税、住民税及び事業税	7,941	8,887	8,383	7,018	11,924	10,500
法人税等調整額	-	7,531	2,839	61,191	18,785	16,000
長期納税引当金繰入額	5	-	-	-	-	-
長期納税引当金取崩額	3	-	-	-	-	-
少数株主損益	1,545	1,709	2,085	1,616	3,114	3,000
当期純利益	22,326	18,421	19,831	71,057	36,039	26,000

3. 連結キャッシュフロー

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
税金等調整前当期純利益	36,548	33,140	126,847	69,864	55,500
特別損益等調整	20,639	7,687	177,052	2,523	8,000
減価償却費	62,703	64,713	65,082	56,122	57,000
販売用不動産等の増減	398	6,106	10,856	12,917	7,600
その他	6,609	8,208	22,037	1,774	50,600
営業活動によるキャッシュ・フロー	72,401	107,642	104,106	134,606	62,300
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	24,183	37,667	20,345	48,635	5,100
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	68,866	56,749	19,895	29,325	1,400
設備投資	102,160	105,644	124,443	128,807	100,000
その他	2,500	37,941	36,329	21,464	16,200
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,611	49,169	120,532	72,311	109,700
新規調達	277,009	156,663	142,652	188,944	178,000
返済	324,671	113,647	166,973	216,360	184,000
配当金の支払い	10,393	10,393	10,393	10,510	13,000
その他	724	83	436	975	400
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,331	32,706	35,150	38,901	19,400
現金及び現金同等物の換算差額	3,744	1,150	2,771	2,430	-
現金及び現金同等物の増減額	3,458	92,330	48,805	20,962	66,800
合併による現金及び現金同等物の増加額	47	-	-	-	-
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	-	186	1,499	113	-
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	-	51	242	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	86,695	86,457	178,922	131,374	152,450
現金及び現金同等物の期末残高	86,457	178,922	131,374	152,450	85,650

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
総資産	2,283,773	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,025,000
設備投資	150,326	102,160	105,644	124,443	128,807	100,000
減価償却費	58,397	62,703	64,713	65,082	56,122	57,000

2003/3設備投資主な内訳 1,288億円	三菱地所 901億円	ビル事業	丸の内再開発建築工事費348億円 リニューアル182億円、三菱重工ビル他260億円
		その他	資産開発事業（固定資産）29億円
	その他 386億円	RGほか子会社	RGI312億円、丸の内熱供給46億円

2004/3設備投資主な内訳 1,000億円	三菱地所 700億円	ビル事業	丸の内再開発建築工事費200億円 リニューアル200億円
		その他	資産開発事業（固定資産）50億円
	その他 300億円	RGほか子会社	RGI240億円 丸の内熱供給36億円、ロイヤルホテルズアンドリゾーツ12億円

5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
有利子負債	1,275,795	1,219,822	1,271,504	1,260,185	1,227,524	1,221,000
支払利息	44,348	40,317	36,310	32,552	29,647	29,500
金融収支 1	39,637	36,008	32,533	29,930	27,028	27,700
平均金利 2	3.63%	3.23%	2.91%	2.57%	2.38%	2.36%
D/Eレシオ 3	2.77	2.76	2.45	1.51	1.46	1.42

1 金融収支 = 受取利息 + 受取配当金 - 支払利息

2 平均金利 = 支払利息 / 期中平均有利子負債

3 D/Eレシオ = 有利子負債 / 自己資本

6. セグメント別内訳 (連結)

営業収益	1999/3		(新セグメント)	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3(予想)	
	百万円	構成比		百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
(旧セグメント)													
土地建物賃貸	303,074	52.5%	ビル事業	300,713	51.0%	317,906	49.5%	327,422	50.8%	353,577	50.6%	351,000	50.7%
不動産販売	155,998	27.0%	住宅開発事業	102,845	17.5%	132,916	20.7%	137,351	21.3%	158,516	22.7%	140,000	20.2%
設計監理	12,451	2.2%	設計監理事業	25,624	4.3%	15,616	2.4%	16,357	2.5%	18,488	2.6%	19,000	2.7%
請負工事	48,680	8.4%	不動産仲介事業	73,286	12.4%	87,364	13.6%	79,690	12.4%	81,291	11.6%	85,000	12.3%
その他	57,125	9.9%	注文住宅事業	35,668	6.1%	37,148	5.8%	30,897	4.8%	34,095	4.9%	37,000	5.3%
			ホテル事業	32,953	5.6%	32,604	5.1%	30,451	4.7%	29,308	4.2%	34,000	4.9%
			その他の事業	18,103	3.1%	18,392	2.9%	22,182	3.4%	23,596	3.4%	26,000	3.8%
セグメント間消去又は全社	12,069		セグメント間消去又は全社	14,798		10,959		12,789		487,1		16,000	
	565,259			574,396		630,990		631,564		681,726		676,000	

営業利益	1999/3		(新セグメント)	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3(予想)	
	百万円			百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
(旧セグメント)													
土地建物賃貸	87,841		ビル事業	83,700		79,939		85,043		98,626		101,500	
不動産販売	4,466		住宅開発事業	1,430		9,971		8,418		12,510		12,000	
設計監理	396		設計監理事業	2,163		32		708		242		0	
請負工事	658		不動産仲介事業	4,585		6,275		1,163		2,254		2,500	
その他	4,796		注文住宅事業	8		586		1,165		875		0	
			ホテル事業	599		698		404		523		1,000	
			その他の事業	2,449		1,573		2,285		1,885		2,000	
セグメント間消去又は全社	18,422		セグメント間消去又は全社	17,760		15,227		11,621		715,3		18,000	
	68,827			68,201		80,638		76,920		96,023		97,000	

利益率	1999/3		(新セグメント)	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3(予想)	
(旧セグメント)													
土地建物賃貸	29.0%		ビル事業	27.8%		25.1%		26.0%		27.9%		28.9%	
不動産販売	2.9%		住宅開発事業	-1.4%		7.5%		6.1%		7.9%		8.6%	
設計監理	3.2%		設計監理事業	8.4%		-0.2%		-4.3%		1.3%		0.0%	
請負工事	-1.4%		不動産仲介事業	6.3%		7.2%		-1.5%		2.8%		2.9%	
その他	-8.4%		注文住宅事業	0.0%		1.6%		-3.8%		-2.6%		0.0%	
			ホテル事業	-1.8%		2.1%		1.3%		1.8%		2.9%	
			その他の事業	-13.5%		-8.6%		-10.3%		-8.0%		-7.7%	
セグメント間消去又は全社			セグメント間消去又は全社										
	12.2%			11.9%		12.8%		12.2%		14.1%		14.3%	

減価償却費	1999/3		(新セグメント)	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3(予想)	
	百万円			百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
(旧セグメント)													
土地建物賃貸	52,447		ビル事業	55,695		56,650		56,683		48,261		-	
不動産販売	1,447		住宅開発事業	886		887		881		674		-	
設計監理	6		設計監理事業	27		44		179		94		-	
請負工事	328		不動産仲介事業	1,123		2,368		2,761		3,168		-	
その他	3,745		注文住宅事業	134		154		181		171		-	
			ホテル事業	2,146		2,035		1,940		1,155		-	
			その他の事業	2,293		1,958		1,909		1,910		-	
セグメント間消去又は全社	420		セグメント間消去又は全社	395		615		545		685		-	
	58,397			62,703		64,713		65,082		56,122		57,000	

償却前営業利益	1999/3		2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
(旧セグメント)	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
土地建物賃貸	140,288	ビル事業	139,395	136,589	141,726	146,887	-
不動産販売	5,913	住宅開発事業	544	10,858	9,299	13,184	-
設計監理	402	設計監理事業	2,190	12	529	336	-
請負工事	330	不動産仲介事業	5,708	8,643	1,598	5,422	-
その他	1,051	注文住宅事業	126	740	984	704	-
		ホテル事業	1,547	2,733	2,344	1,678	-
		その他の事業	156	385	376	25	-
セグメント間消去又は全社	18,002	セグメント間消去又は全社	17,365	14,612	11,076	14,686	-
	127,224		130,904	145,351	142,002	152,145	154,000
資本的支出	1999/3		2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
(旧セグメント)	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
土地建物賃貸	145,115	ビル事業	103,932	105,072	124,179	133,269	-
不動産販売	3,220	住宅開発事業	1,332	2,854	329	915	-
設計監理	10	設計監理事業	76	146	328	365	-
請負工事	131	不動産仲介事業	2,250	2,755	3,512	2,352	-
その他	1,363	注文住宅事業	274	343	95	113	-
		ホテル事業	627	856	894	786	-
		その他の事業	2,238	4,252	2,314	3,421	-
セグメント間消去又は全社	484	セグメント間消去又は全社	681	1,431	39	1,550	-
	150,326		111,412	117,714	131,615	142,775	-
総資産	1999/3		2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
(旧セグメント)	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
土地建物賃貸	1,662,684	ビル事業	1,539,678	1,611,727	2,216,571	2,277,103	-
不動産販売	309,239	住宅開発事業	316,282	279,633	262,492	276,459	-
設計監理	13,035	設計監理事業	19,794	19,549	15,869	17,287	-
請負工事	20,943	不動産仲介事業	53,169	70,874	80,391	70,299	-
その他	91,490	注文住宅事業	14,074	13,870	13,983	16,209	-
		ホテル事業	42,304	42,527	32,325	31,197	-
		その他の事業	140,839	119,807	97,599	100,643	-
セグメント間消去又は全社	186,380	セグメント間消去又は全社	159,629	377,273	316,559	218,726	-
	2,283,773		2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,025,000

7.会社別内訳 (連結)

2003年3月期実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所		397,102	66,806	44,020	24,590	2,604,167	846,266	1,059,815	38,973
三菱地所設計	100.00%	14,066	1,828	1,841	1,135	15,691	5,513	0	90
三菱地所住宅販売	100.00%	19,893	2,500	2,418	95	45,470	1,087	1,900	172
三菱地所ホーム	100.00%	30,720	411	426	437	12,305	1,782	3,200	121
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	12,664	403	413	105	3,621	58	0	100
アクアシティ	62.45%	5,566	645	439	252	31,693	13,059	3,048	1,247
丸の内熱供給	56.82%	11,934	2,113	1,904	1,084	22,791	12,635	9,053	1,937
横浜スカイビル	54.32%	8,067	2,362	1,103	628	64,953	3,960	39,595	2,409
ロイヤルパークホテル	48.61%	10,035	715	447	205	18,322	5,564	9,613	728
RGI	100.00%	151,474	16,566	14,568	4,767	289,762	89,018	102,608	9,014
連結全体	-	681,726	96,023	66,978	36,039	3,007,927	839,953	1,227,524	56,122

2003年3月期外貨換算レート

円/ドル

BS 119.90

PL 125.18

2004年3月期予想

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所		382,000	71,000	47,500	20,000	2,619,000	857,000	1,065,000	40,300
三菱地所設計	100.00%	15,408	1,443	1,443	797	16,488	6,310	0	120
三菱地所住宅販売	100.00%	18,752	1,207	1,092	230	42,000	1,318	1,600	150
三菱地所ホーム	100.00%	33,750	127	117	106	12,411	1,888	3,200	116
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	13,534	25	29	21	3,577	80	0	154
アクアシティ	62.45%	5,513	526	359	206	31,063	13,277	3,726	1,130
丸の内熱供給	56.82%	12,013	1,169	1,004	582	24,700	13,300	10,310	2,206
横浜スカイビル	54.32%	8,001	1,966	683	368	62,245	4,328	37,269	2,416
ロイヤルパークホテル	48.61%	10,448	1,069	818	398	18,481	5,962	8,479	750
RGI	100.00%	154,370	16,880	13,954	4,631	290,959	95,820	95,348	8,734
連結全体	-	676,000	97,000	67,000	26,000	3,025,000	857,000	1,221,000	57,000

2004年3月期外貨換算レート

円/ドル

BS 120.00

PL 120.00

単体決算概要

1. 2003年3月期実績 / 2002年3月期実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3 実績	2002/3 実績	増減	
ビル事業収益	251,802	253,805	2,003	貸室料は新規ビルで43億円増となるも既存ビルで64億円減となり貸室料全体では20億円減。
住宅開発事業収益	141,986	122,779	19,207	マンション販売収益が261億円増となり事業受託販売収益の18億円減等があるも大幅増収。
設計監理事業収益	-	631	631	
その他の事業収益	3,314	3,928	614	
営業収益	397,102	381,145	15,957	不動産取得税が39億円増となるも減価償却費の87億円減、保有課税の19億円減等があり増益。
ビル事業	75,856	68,918	6,937	マンション売上増に伴う利益増。
住宅開発事業	19,249	16,183	3,066	
設計監理事業	-	337	337	
その他の事業	2,540	3,408	868	
営業総利益	92,565	81,355	11,210	
販売費	8,172	8,772	599	退職給付費用9億円増、本社移転費用の発生等。
一般管理費	17,586	15,784	1,801	
販売費及び一般管理費	25,758	24,556	1,201	
営業利益	66,806	56,798	10,008	
営業外収益	5,972	4,780	1,191	支払利息が13億円減。
営業外費用	28,758	29,885	1,126	
経常利益	44,020	31,694	12,326	
特別利益	18,425	1,691	16,734	
特別損失	17,857	167,685	149,828	
税引前当期純利益	44,589	134,299	178,889	
法人税等	19,998	56,844	76,842	
当期純利益	24,590	77,455	102,046	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2003/3 実績	2002/3 実績	増減	
固定資産売却益	18,425	1,691	16,734	三菱商事ビル別館底地売却益175億円、神田橋パークビル売却益8億円。
特別利益合計	18,425	1,691	16,734	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2003/3 実績	2002/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	5,915	9,680	3,764	東京ビル除却関連損等。
固定資産売却損	-	6,675	6,675	
固定資産評価損	-	143,915	143,915	
固定資産除却関連損	7,887	-	7,887	
投資有価証券評価損	3,932	3,494	438	
関係会社株式評価損	121	64	57	
関係会社整理損	-	3,855	3,855	
特別損失合計	17,857	167,685	149,828	

2. 2004年3月期予想 / 2003年3月期実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3 予想	2003/3 実績	増減	
ビル事業収益	253,500	251,802	1,698	⇒ 貸室料は22億円減となるも共益料他の増もあり増収。
住宅開発事業収益	123,500	141,986	18,486	⇒ 主として、マンション販売収益の110億円減等による。
その他の事業収益	5,000	3,314	1,686	
営業収益	382,000	397,102	15,102	⇒ 不動産取得税の39億円減、不動産賃借料の30億円減、管理コストの削減等による増益。
ビル事業	82,000	75,856	6,144	⇒ マンション販売減に伴う減益。
住宅開発事業	16,500	19,249	2,749	
その他の事業収益	3,000	2,540	460	
営業総利益	95,500	92,565	2,935	
販売費	6,000	8,172	2,172	⇒ 広告宣伝費の計上時期を販売時から引渡時に変更することによる減など。
一般管理費	18,500	17,586	914	
販売費及び一般管理費	24,500	25,758	1,258	
営業利益	71,000	66,806	4,194	
営業外収益	5,500	5,972	472	
営業外費用	29,000	28,758	242	
経常利益	47,500	44,020	3,480	
特別利益	-	18,425	18,425	
特別損失	11,500	17,857	6,357	
税引前当期純利益	36,000	44,589	8,589	
法人税等	16,000	19,998	3,998	
当期純利益	20,000	24,590	4,590	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3 予想	2003/3 実績	増減
固定資産売却益	-	18,425	18,425
特別利益合計	-	18,425	18,425

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3 予想	2003/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	-	5,915	5,915	
固定資産除却関連損	11,500	7,887	3,613	⇒ 日比谷ハ-ル除却関連損、晴海地区開発物件の除却関連損等。
投資有価証券評価損	-	3,932	3,932	
関係会社株式評価損	-	121	121	
特別損失合計	11,500	17,857	6,357	

3. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	41,402	37,182	117,968	62,795	62,793
受取手形	240	-	-	-	-
営業未収入金	24,946	25,469	22,011	22,799	41,763
有価証券	73,642	69,665	6,916	25,563	1,899
自己株式	9	9	7	-	-
販売用不動産	165,134	149,071	172,260	167,226	130,043
仕掛不動産	41,217	38,292	42,152	40,846	80,772
開発用不動産	35,245	31,321	23,637	23,743	18,733
未成工事支出金	-	-	-	549	1,046
設計監理支出金	8,322	7,199	7,161	-	-
請負工事支出金	868	2,320	2,075	-	-
貯蔵品	42	39	34	-	-
前渡金	6,461	4,150	2,077	6,090	1,009
前払費用	2,231	2,190	1,948	4,121	5,143
繰延税金資産	-	34,795	62,947	48,923	33,710
その他の流動資産	5,854	5,898	5,806	7,993	9,149
貸倒引当金	1,830	958	957	892	1,269
流動資産合計	403,788	406,648	466,048	409,760	384,795
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	611,660	616,729	609,458	449,815	510,341
構築物	10,447	9,500	9,489	6,686	7,998
機械装置	2,682	3,469	3,144	2,879	3,080
車輛及び運搬具	43	42	36	30	25
工具器具及び備品	3,604	3,857	3,166	2,503	2,203
土地	605,940	616,037	568,200	1,246,362	1,268,182
建設仮勘定	25,221	28,992	31,918	49,474	11,462
その他の有形固定資産	1,024	-	17	14	14
有形固定資産合計	1,260,624	1,278,647	1,225,431	1,757,767	1,803,308
(無形固定資産)					
借地権	8,568	8,568	8,562	8,506	8,530
ソフトウェア	-	1,045	1,241	1,808	4,063
その他の無形固定資産	817	760	607	522	491
無形固定資産合計	9,386	10,375	10,411	10,838	13,084
(投資その他の資産)					
投資有価証券	9,635	8,916	180,033	154,592	115,482
関係会社株式	177,318	180,277	178,663	187,536	190,389
長期貸付金	950	950	950	950	950
関係会社長期貸付金	-	-	990	996	1,130
差入敷金保証金	66,304	65,414	75,497	78,512	74,933
破産・更正債権等	-	-	223	131	129
長期前払費用	12,847	12,206	11,882	11,576	9,246
その他の投資	6,904	6,088	8,194	9,572	12,155
貸倒引当金	393	6	1,627	1,640	1,438
投資その他の資産合計	273,567	273,846	454,806	442,226	402,978
固定資産合計	1,543,578	1,562,868	1,690,650	2,210,832	2,219,371
資産合計	1,947,367	1,969,517	2,156,699	2,620,592	2,604,167

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	30,717	32,876	28,610	17,371	39,772
短期借入金	44,150	54,300	59,550	79,050	80,600
コマースナルペーパー	17,000	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	69,351	23,296	78,132	29,976	54,083
1年以内に償還予定の社債	43,000	70,000	53,000	70,000	85,000
1年以内に償還予定の転換社債	-	-	-	90,886	-
未払金	8,090	16,629	24,202	6,963	14,292
未払法人税等	27	28	19	17	15
未払費用	11,454	11,084	9,860	7,368	7,154
前受金	19,447	20,874	24,674	31,193	26,966
設計監理受入金	8,185	4,754	6,007	-	-
請負工事受入金	2,529	3,637	4,521	-	-
預り金	3,111	6,464	1,443	6,115	16,093
前受収益	2	43	7	29	9
その他の流動負債	528	804	1,622	595	390
流動負債合計	257,597	244,793	291,653	339,568	324,379
<固定負債>					
社債	578,000	558,000	535,000	485,000	520,000
転換社債	92,682	92,682	192,682	100,000	100,000
長期借入金	245,278	261,082	198,018	237,915	220,132
受入敷金保証金	254,354	249,527	268,828	273,897	274,321
繰延税金負債	-	28,133	101,866	22,159	10,853
再評価に係る繰延税金負債	-	-	-	290,082	281,699
退職給与引当金	23,055	22,464	-	-	-
退職給付引当金	-	-	399	-	-
役員退職引当金	4,547	4,653	4,762	3,970	3,761
長期納税引当金	43	-	-	-	-
その他の固定負債	21,062	21,739	19,854	25,038	22,754
固定負債合計	1,219,023	1,238,282	1,321,411	1,438,064	1,433,521
負債合計	1,476,621	1,483,075	1,613,064	1,777,633	1,757,901
【資本の部】					
<資本金>	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
<資本剰余金>					
資本準備金	-	-	-	-	115,216
資本剰余金合計	-	-	-	-	115,216
<資本準備金>	115,194	115,194	115,216	115,216	-
<利益剰余金>					
(利益準備金)	-	-	-	-	21,658
(任意積立金)	-	-	-	-	157,938
特別償却準備金	-	-	-	-	130
固定資産圧縮積立金	-	-	-	-	73,522
固定資産圧縮特別勘定積立金	-	-	-	-	16,000
別途積立金	-	-	-	-	68,254
(当期末処分利益)	-	-	-	-	29,204
利益剰余金合計	-	-	-	-	208,802
<利益準備金>	21,633	21,633	21,658	21,658	-
<土地再評価差額金>	-	-	-	-	410,606
<再評価差額金>	-	-	-	399,768	-
<その他の剰余金>					
(任意積立金)					
海外投資等損失準備金	16	6	4	-	-
特別償却準備金	35	117	100	158	-
固定資産圧縮積立金	80,532	47,686	70,099	74,781	-
固定資産圧縮特別勘定積立金	3,492	1,428	-	15,265	-
別途積立金	135,254	145,254	175,254	155,254	-
任意積立金合計	219,329	194,492	245,458	245,459	-
(当期末処分利益)	28,053	68,586	16,937	71,092	-
その他の剰余金合計	247,383	263,078	262,395	174,366	-
<その他有価証券評価差額金>	-	-	57,829	45,530	26,226
<自己株式>	470,746	486,441	543,634	843,075	-
資本合計	470,746	486,441	543,634	842,959	846,266
負債・資本合計	1,947,367	1,969,517	2,156,699	2,620,592	2,604,167

4. 単体損益計算書

(百万円)

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
営業収益	363,732	359,078	389,995	381,145	397,102	382,000
営業利益	51,485	47,500	53,100	56,798	66,806	71,000
〔営業外収益〕						
受取利息	235	99	268	170	149	-
受取配当金	2,631	2,423	2,359	1,832	2,232	-
有価証券売却益	4,108	-	-	-	-	-
その他の営業外収益	2,619	1,550	2,102	2,777	3,590	-
営業外収益合計	9,595	4,073	4,729	4,780	5,972	5,500
〔営業外費用〕						
支払利息	8,976	8,280	6,483	5,935	5,397	-
社債利息	25,847	24,124	23,016	20,047	19,204	-
その他の営業外費用	4,484	4,013	7,852	3,901	4,156	-
営業外費用合計	39,307	36,417	37,352	29,885	28,758	29,000
経常利益	21,773	15,155	20,477	31,694	44,020	47,500
〔特別利益〕						
固定資産売却益	-	48,515	25,607	1,691	18,425	-
固定資産信託受益権売却益	-	-	21,123	-	-	-
有価証券売却益	-	18,009	-	-	-	-
有価証券現物出資益	-	1,574	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	20,282	-	-	-
関係会社株式売却益	-	-	1,421	-	-	-
退職給付信託設定益	-	-	23,279	-	-	-
特別利益合計	-	68,098	91,715	1,691	18,425	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	-	32,614	93,474	9,680	5,915	-
固定資産売却損	-	5,487	-	6,675	-	-
固定資産評価損	-	-	-	143,915	-	-
固定資産除却関連損	-	6,237	1,323	-	7,887	11,500
投資有価証券評価損	-	-	1,345	3,494	3,932	-
関係会社株式評価損	-	-	1,789	64	121	-
関係会社支援損	-	6,571	-	-	-	-
関係会社整理損	-	4,094	-	3,855	-	-
ホテル事業再編関連損	-	-	2,082	-	-	-
適格年金過去勤務債務償却額	-	8,664	-	-	-	-
退職給付会計適用に伴う会計基準 変更時差異に係る引当金繰入額	-	-	2,139	-	-	-
特別損失合計	-	63,668	102,155	167,685	17,857	11,500
税引前当期純利益	21,773	19,585	10,037	134,299	44,589	36,000
法人税、住民税及び事業税	25	26	19	16	15	-
長期納税引当金繰入額	5	-	-	-	-	-
長期納税引当金取崩額	3	-	-	-	-	-
法人税等調整額	-	7,777	3,613	56,860	19,982	-
当期純利益	21,745	11,781	6,403	77,455	24,590	20,000

5. 単体キャッシュフロー

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
税金等調整前当期純利益	19,585	10,037	134,299	44,589	36,000
特別損益等調整	24,489	8,833	167,226	2,261	7,800
減価償却費	49,665	49,586	48,686	38,973	40,300
販売用不動産等の増減	120	7,279	9,313	4,700	23,500
その他	3,556	12,118	15,380	9,543	8,900
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,197	73,295	75,546	86,144	51,700
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	22,715	36,141	17,723	44,658	5,100
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	52,760	53,024	17,854	26,979	1,200
設備投資	83,454	87,426	86,653	90,178	70,000
その他	3,844	31,597	45,482	22,520	15,900
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,823	29,858	96,558	41,061	79,600
新規調達	209,808	141,095	110,224	157,172	145,000
返済	240,151	94,296	133,877	190,862	139,000
配当金の支払い	10,393	10,393	10,393	10,391	10,400
その他	5	5	114	1,003	500
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,741	36,401	34,160	45,084	4,900
現金及び現金同等物の増減額	4,367	79,838	55,173	1	32,800
合併による現金及び現金同等物の増加額	47	1,047	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	41,402	37,082	117,968	62,795	62,793
現金及び現金同等物の期末残高	37,082	117,968	62,795	62,793	29,993

6．総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
総資産	1,947,367	1,969,517	2,156,699	2,620,592	2,604,167	2,628,000
設備投資	135,747	83,454	87,426	86,653	90,178	70,000
減価償却費	49,240	49,666	49,586	48,686	38,973	40,300

7．有利子負債（単体）

（百万円）

項目	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
有利子負債	1,089,462	1,059,360	1,116,382	1,092,828	1,059,815	1,065,000
支払利息	34,823	32,404	29,499	25,983	24,601	23,300
金融収支 1	31,957	29,882	26,872	23,981	22,219	20,000
平均金利 2	3.28 %	3.01 %	2.71 %	2.35 %	2.28 %	2.19 %
固定比率	82.50 %	82.90 %	84.50 %	83.10 %	82.30 %	- %
長期比率	94.40 %	94.90 %	94.70 %	92.80 %	92.40 %	- %
D / E レシオ 3	2.31	2.17	2.05	1.29	1.25	1.24

1 金融収支 = 受取利息 + 受取配当金 - 支払利息

2 平均金利 = 支払利息 / 期中平均有利子負債

3 D / E レシオ = 有利子負債 / 自己資本

8. 事業別内訳 (単体)

営業収益	1999/3			2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3 (予想)	
	百万円	(構成比) %		百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %
土地建物賃貸	239,987	66.0	ビル事業	244,634	68.1	252,729	64.8	253,805	66.6	251,802	63.4	253,500	66.4
不動産販売	86,994	23.9	住宅開発事業	90,439	25.2	119,300	30.6	122,779	32.2	141,986	35.8	123,500	32.3
設計監理請負工事	31,314	8.6	設計監理事業	18,624	5.2	11,149	2.9	631	0.2	-	-	-	-
その他	5,436	1.5	その他の事業	5,380	1.5	6,815	1.7	3,928	1.0	3,314	0.8	5,000	1.3
	363,732			359,078		389,995		381,145		397,102		382,000	

営業利益	1999/3			2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3 (予想)	
	百万円			百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
土地建物賃貸	71,960		ビル事業	67,592		62,810		68,918		75,856		82,000	
不動産販売	4,793		住宅開発事業	4,839		15,814		16,183		19,249		16,500	
設計監理請負工事	1,574		設計監理事業	1,634		76		337		-		-	
その他	3,568		その他の事業	4,047		3,707		3,408		2,540		3,000	
販売費	6,907		販売費	6,753		7,660		8,772		8,172		6,000	
一般管理費	16,365		一般管理費	15,765		14,232		15,784		17,586		18,500	
	51,485			47,500		53,100		56,798		66,806		71,000	

利益率	1999/3			2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3 (予想)	
	%			%		%		%		%		%	
土地建物賃貸	30.0		ビル事業	27.6		24.9		27.2		30.1		32.3	
不動産販売	5.5		住宅開発事業	5.4		13.3		13.2		13.6		13.4	
設計監理請負工事	5.0		設計監理事業	8.8		0.7		53.4		-		-	
その他	65.6		その他の事業	75.2		54.4		86.8		76.6		60.0	
	14.2			13.2		13.6		14.9		16.8		18.6	

.主要子会社の個別データ

1.株式会社三菱地所設計 [Mitsubishi Jisho Sekkei Inc.]

事業内容 建築、土木の設計監理事業
本店所在地 〒100-0005 東京都千代田区丸の内3-2-3
設立年月日 2001年3月1日
資本金 2,000,000,000円
持株比率 100.00%

業績推移	(百万円)		
	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
営業収益	12,324	14,066	15,408
営業利益	1,526	1,828	1,443
経常利益	1,519	1,841	1,443
当期利益	844	1,135	797
総資産	14,379	15,691	16,488
自己資本	4,377	5,513	6,310

業績コメント 2003/3月期は、丸ビル、日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル、品川三菱ビル等の大型物件の竣工により増収増益となった。
 2004/3月期は、日本テレビタワー、M.M.タワーズ等により更なる増収を見込む。

その他 受注金額 (百万円)

	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
受注額	13,325	12,625	11,500

2.三菱地所住宅販売株式会社 [Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.]

事業内容 住宅宅地の販売並びに仲介、斡旋、保険代理
本店所在地 〒100-0006 東京都千代田区有楽町一丁目8番1号(日比谷パークビル)
設立年月日 1972年12月20日
資本金 2,400,000,000円
持株比率 100.00%

	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
営業収益	14,146	15,112	18,289	18,897	19,893	18,752
営業利益	366	769	2,593	1,476	2,500	1,207
経常利益	766	6	2,331	1,035	2,418	1,092
当期利益	787	25	330	200	95	230
総資産	26,690	22,748	24,656	35,405	45,470	42,000
自己資本	487	461	791	992	1,087	1,318

業績コメント

2003/3月期の不動産販売受託部門は、大型物件の増加に伴う販売経費の増加があったが、タワー型マンションの販売が好調を維持、利益についてはほぼ計画通りの結果となった。
 不動産流通部門は、法人部門の強化・店舗統廃合による経費圧縮等により業務効率化を図った。特に2003/3月期は、法人部門の大型案件の決済があり利益に大きく貢献した。
 2003/3月期は、不良資産の処分を進めたことで当期利益は減少した。

その他

セグメント別内訳	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
住宅開発事業	-	11,061	11,583	12,920	14,534	14,364
不動産仲介事業	-	4,050	6,706	5,977	5,360	4,389
売上計	-	15,112	18,289	18,897	19,894	18,753

	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
住宅開発事業	-	170	1,306	719	1,162	630
不動産仲介事業	-	939	1,286	756	1,339	578
営業利益計	-	769	2,593	1,476	2,501	1,208

仲介部門取扱件数等推移	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
件数	1,402件	1,870件	1,811件	1,787件	1,808件	1,734件
取扱高	954	1,035	1,360	1,471	1,354	1,154

受託部門(手数料)の三菱地所物件と他社物件の比率	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
地所物件	61%	59%	57%	70%	66%	68%
他社物件	39%	41%	43%	30%	34%	32%

3.三菱地所ホーム株式会社 [Mitsubishi Estate Home Co., Ltd.]

事業内容 三菱ホームの販売並びに施工
本店所在地 〒107-0052 東京都港区赤坂八丁目11番38号 (乃木坂パークビル)
設立年月日 1984年7月2日
資本金 2,200,000,000円
持株比率 100.00%

	(百万円)					
業績推移	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
営業収益	26,863	33,066	34,546	28,113	30,720	33,750
営業利益	1,704	127	508	883	411	127
経常利益	1,869	164	471	880	426	117
当期利益	1,882	176	310	891	437	106
総資産	9,579	12,396	12,212	10,378	12,305	12,411
自己資本	133	2,317	2,532	1,021	1,782	1,888

業績コメント 2003/3月期は引き続き厳しい事業環境のもと売上高は307億円(前期比9.3%増)を確保した。しかし相対的に利益率の低い法人向け建売物件の比率が高まったことから、全体の利益率は低下し粗利益の伸びは抑えられた。
 営業損益は所期の目標であった収支均衡には至らなかったが、徹底的な経費削減等により4億7千万円強の改善ができた。
 受注高は1,016棟320億円強を確保し2004/3月期は1億2千万円強の営業利益を見込んでいる。エアロテックを中心に商品差別化の徹底や、リフォーム事業の拡大並びに更なるコスト削減の施策を進める。

その他 丸ビルに、住まいと暮らしの情報拠点としてのショールーム「ホームネクサス」を開設。
 ・「NEWエアロテック」の発売を機に「健康で快適な空気の家」を企業コンセプトとして、「エアロテック」の販売を強化。
 キーワード「家は空気。エアロテックの三菱ホーム」を制定しシンボルキャラクター「ワーさん」を発表。

	(棟)					
受注棟数、売上棟数	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
受注棟数	915	1,033	1,037	912	1,016	1,100
売上棟数	727	986	1,070	834	954	1,063

	請負工事原価率推移					
	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
請負工事原価率	81.1%	81.2%	80.5%	81.3%	82.5%	82.1%

4.株式会社横浜ロイヤルパークホテル [Yokohama Royal Park Hotel Co., Ltd.]

事業内容 横浜ロイヤルパークホテルの運営
本店所在地 〒220-8150 横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号 (横浜ランドマークタワー50階)
設立年月日 1991年3月7日
資本金 905,000,000円
持株比率 100.00% (三菱地所88.4%、ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ11.6%)

	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
営業収益	14,199	14,482	14,196	13,226	12,664	13,534
営業利益	408	93	1,328	1,074	403	25
経常利益	365	134	545	1,079	413	29
当期利益	369	130	1,715	194	105	21
総資産	1,706	2,053	4,181	3,663	3,621	3,577
自己資本	3,686	3,556	1,841	46	58	80

業績コメント 2001/3月期より実施した3か年の再建計画により2003/3月期に債務超過を脱却。
 2003/3月期は、稼働率は前期並みを維持したものの各部門が減収。再建計画の終了による賃料減免解消により利益は減少した。
 2004/4月期はランドマークタワー開業10周年イベントとの相乗効果や料飲施設の効率活用、バンケットの改修により増収を見込む。

その他

宿泊稼働率

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
2000/3期	75.0%	81.6%	79.9%	81.0%	94.8%	86.5%	86.0%	83.3%	86.1%	71.2%	82.3%	90.3%	83.2%
2001/3期	70.4%	77.6%	80.6%	81.0%	94.9%	80.3%	84.3%	86.6%	81.8%	68.7%	78.6%	91.4%	81.4%
2002/3期	71.7%	71.2%	71.5%	77.8%	85.7%	74.3%	82.5%	87.4%	83.3%	66.5%	74.2%	84.8%	77.6%
2003/3期	71.1%	79.2%	70.3%	80.1%	94.0%	81.8%	80.1%	81.4%	82.0%	60.6%	74.6%	77.5%	77.7%

ホテル概要

客室数 603室
付帯施設 宴会場12室、フィットネス施設、婚礼施設、料飲施設10カ所

5.株式会社アクアシティ [Aqua City Co, Ltd.]

事業内容 商業施設運営
本店所在地 〒135- 8707 東京都港区台場一丁目7番1号 (アクアシティお台場4階)
設立年月日 1991年3月25日
資本金 13,071,500,000円
持株比率 62.43%

	(百万円)					
業績推移	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
営業収益	0	37	6,282	5,612	5,566	5,513
営業利益	97	173	887	582	645	526
経常利益	100	96	308	360	439	359
当期利益	101	97	306	262	252	206
総資産	15,350	32,624	34,468	32,541	31,693	31,063
自己資本	12,335	12,237	12,544	12,807	13,059	13,277

業績コメント 2003/3月期は、長引く不況の最中ではあったが、りんかい線の延伸等交通基盤の整備が進んだこともあり施設売上高(テナント売上高)・当社営業収益とも昨年並みの水準を維持することができた。また、効率的な会社運営に努めて原価及び経費を圧縮し経常増益を達成した。

2004/3月期は、施設開業後4年連続の経常黒字を見込む。また、今期をもって累損解消の見込み。

その他 「アクアシティお台場」概要
 所在地 港区台場一丁目7番1号
 開業時期 2000年4月1日
 敷地面積 約25,000㎡(7,600坪)
 延床面積 約94,000㎡(28,400坪)
 建物階数 地上9階(店舗部分は6階まで)
 施設構成 物販、サービス店舗(69店) 約13,900㎡
 飲食店舗(69店) 約10,000㎡
 ソニーグループによるエンターテインメント施設「メディアージュ」
 (ネマコンプレックス、アトラクション他) 約26,100㎡

6.丸の内熱供給株式会社 [Marunouchi Heat Supply Co., Ltd.]

事業内容 丸の内、大手町、有楽町、内幸町地区における温冷熱供給事業
本店所在地 〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目4番2号(東銀ビル6階)
設立年月日 1973年7月31日
資本金 2,775,000,000円
持株比率 56.82%

	(百万円)					
業績推移	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
営業収益	12,307	12,795	11,904	11,675	11,934	12,013
営業利益	2,432	2,977	1,849	1,944	2,113	1,169
経常利益	1,857	2,589	1,487	1,686	1,904	1,004
当期利益	1,081	1,470	841	953	1,084	582
総資産	22,473	22,431	20,856	21,062	22,791	24,700
自己資本	8,712	10,246	10,922	11,711	12,635	13,300

業績コメント 2003/3月期の営業収益は、丸の内ビルへの供給開始と厳冬により温熱を中心に増収。経常利益は三菱信託銀行本店ビルサブプラント等の竣工に伴う固定費負担増があったが、エネルギーコストの低減等に努め増益となった。

2004/3月期の営業収益はほぼ横這い。経常利益は三菱信託銀行本店ビルサブプラントの通期稼働による償却費等固定費増により減益となる見込。

その他 熱供給事業法」に基づく公益事業。事業の認可、料金などは経済産業大臣の許認可事項。
 熱供給事業専業会社としては、我が国最大の事業規模を有する。
 供給推移
 1976年大手町地区供給開始。1980年内幸町地区開始。1984年丸の内一丁目地区開始。
 1990年有楽町地区開始。1997年丸の内二丁目地区開始。
 供給状況(2003年3月31日時点)
 供給区域面積(大手町、内幸町、丸の内一丁目、有楽町、丸の内二丁目)103.4ha
 供給棟数 77棟14駅
 供給延床面積 474万㎡(143万坪)

7.株式会社 横浜スカイビル [Yokohama Sky Building Co., Ltd.]

事業内容 スカイビル等の経営
本店所在地 〒220-0011神奈川県横浜市西区高島二丁目19番12号(スカイビル21階)
設立年月日 1961年9月27日
資本金 3,591,000,000円
持株比率 54.32%

業績推移	(百万円)					
	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
営業収益	8,144	8,305	8,213	8,253	8,067	8,001
営業利益	2,052	2,049	2,148	2,357	2,362	1,966
経常利益	183	390	596	914	1,103	683
当期利益	182	215	314	533	628	368
総資産	74,850	73,740	71,062	67,522	64,953	62,245
自己資本	2,171	2,483	2,798	3,332	3,960	4,328

業績コメント 2003/3月期は、取立電気料単価の減額等により売上減となったが、ビル管理費用等の削減によりこれを吸収し増益を確保した。また、有利子負債の削減により金利負担が軽減したことから、当期利益は前期比95百万円増となり累損一掃となった。

2004/3月期は、入居率低下等により売上減が見込まれるが、営業力の強化と更なるコスト削減に努め減益幅の縮小を図る。

その他 ・スカイビルは、1996年9月の開業以来、一部テナントの入れ替えはあるが、継続的に高入居率を保つ。
 (2003年3月末現在入居率はほぼ100%)

8.株式会社 ロイヤルパークホテル [Royal Park Hotel Co., Ltd.]

事業内容 ロイヤルパークホテルの経営
本店所在地 〒103-8520 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目1番1号
設立年月日 1889年12月28日
資本金 6,000,000,000円
持株比率 48.61% (三菱地所45.61%、ロイヤルパークホテルズ&リゾート3%)

業績推移	(百万円)					
	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3 (予想)
営業収益	11,061	10,793	10,772	10,378	10,035	10,448
営業利益	485	725	876	748	715	1,069
経常利益	151	446	486	453	447	818
当期利益	144	132	230	211	205	398
総資産	21,221	20,082	19,305	19,192	18,322	18,481
自己資本	4,747	4,917	5,148	5,359	5,564	5,962

業績コメント ・ロイヤルパークホテルズの中核ホテル。
 2003/3月期は前期に比べ、宴会を中心に各部門減収となり費用削減の効果はあったものの当期利益は若干の減益となる。
 2004/3月期は魅力ある商品とサービス向上により増収を図り更なる経費削減と効率化により前期を上回る利益確保を目指す。

その他 宿泊稼働率

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
2000/3期	75.6%	77.9%	78.6%	75.3%	71.3%	78.8%	88.0%	86.8%	70.3%	71.2%	88.0%	88.5%	79.1%
2001/3期	80.5%	79.3%	79.1%	77.2%	67.4%	75.0%	85.8%	90.5%	71.7%	70.0%	88.3%	85.6%	79.1%
2002/3期	81.8%	82.2%	78.0%	76.7%	70.0%	65.3%	74.5%	86.1%	70.4%	65.8%	86.0%	83.4%	76.6%
2003/3期	79.9%	82.8%	75.6%	78.1%	68.0%	72.7%	80.8%	88.0%	68.4%	61.5%	75.0%	80.5%	75.9%

ホテル概要 客室数 449室
 付帯施設 宴会場12室、
 フィットネス施設
 婚礼施設
 料飲施設10カ所

9. ロックフェラーグループ株式会社[Rockefeller Group, Inc.]

事業内容	不動産業
本店所在地	1221 Avenue of the Americas, New York 10020-1095, U.S.A. (マクローヒルビル29階)
設立年月日	1928年 12月 6日
資本金	1,640千ドル
持株比率	100.00%

	(百万円)					
業績推移	1998/12	1999/12	2000/12	2001/12	2002/12	2003/12 (予想)
営業収益	102,334	108,572	120,550	122,391	151,474	154,370
営業利益	13,502	13,930	14,857	8,233	16,566	16,880
経常利益	9,551	11,323	13,349	5,283	14,568	13,954
当期利益	3,148	6,138	5,118	9,208	4,767	4,631
総資産	244,706	210,090	244,726	296,072	289,762	290,959
自己資本	91,191	75,767	80,697	88,385	89,018	95,820

PL	131.05	113.98	107.84	121.56	125.18	120.00 円 / ドル
BS	115.70	102.40	114.75	131.95	119.90	120.00

業績コメント 2002/12月期は、不動産投資マーケットの好調を背景に、開発物件の売却を実施。
 ・RG傘下のクッシュマン・アンド・ウエイクフィールド社のコスト削減等により不動産仲介事業損益は大幅増益。
 2003/12月期は、ロンドン パタノスター開発のビル3の売却を見込む。

その他 ・RGは、米国ニューヨークにオフィスビル2棟(タイムライフビル、マグローヒルビル)西海岸にオフィスビル2棟を保有 経営する他、米国内で開発事業を行っている。また、米国ニューヨーク 英国ロンドンに開発プロジェクトを持つ。さらに、米国の大手総合不動産サービス会社クッシュマン・アンド・ウエイクフィールド社(C&W)を傘下に置くC&Wは全世界に49カ国147ヶ所の拠点を持ち、不動産の仲介をメインとする世界有数の総合不動産サービス会社である。
 ・ロンドンのパタノスター開発計画については、オフィス部分のテナントが決定したことを受けて、2001年の10月に建設工事に着手した。2003年の5月及び8月に竣工の予定。2002年9月にビル3(St Martin's Court)の売却契約を締結した。

セグメント別内訳	(百万円)				
	1999/12	2000/12	2001/12	2002/12	2003/12 (予想)
ビル事業	31,185	31,421	37,630	64,190	61,390
不動産仲介事業	69,236	80,658	73,713	75,931	80,389
その他事業	8,150	8,470	11,048	11,352	12,589
営業収益計	108,572	120,550	122,391	151,474	154,370

	1999/12	2000/12	2001/12	2002/12	2003/12 (予想)
ビル事業	10,769	11,022	11,798	17,717	16,767
不動産仲介事業	3,881	4,988	1,920	915	2,005
その他事業	679	559	46	86	335
全社費用	1,400	1,711	1,690	1,980	2,228
営業利益計	13,930	14,857	8,233	16,566	16,880

. 主要プロジェクトの概要

1. ビル事業

丸の内ビル		日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル		(仮称)丸の内1丁目1街区開発計画 (東京駅丸の内北口)		日比谷パークビル建替計画 '(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」プロジェクト	
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	所在地	千代田区丸の内一丁目4番5号・6号	所在地	千代田区丸の内一丁目	所在地	千代田区有楽町1丁目8番1号
敷地面積	約10,029㎡	敷地面積	約8,100㎡	敷地面積	約23,800㎡	敷地面積	約4,300㎡
建物計画	延床面積：約160,000㎡ 主要用途：事務所、店舗等 建物規模：地下4階地上37階 最高高さ：約180m 駐車台数：409台	建物計画	延床面積：約109,830㎡(駐車場含む) 日本工業倶楽部会館：13,070㎡ 三菱信託銀行本店ビル：96,760㎡ 主要用途：日本工業倶楽部会館、事務所 店舗、DHC 建物規模：地下4階、地上30階 最高高さ：約148m 駐車台数：241台	建物計画	約335,000㎡ A棟(事務所)：地上28階地下4階：約88,000㎡ B棟(事務所)：地上29階地下4階：約66,000㎡ C棟(ビル・店舗等)：地上17階地下4階： ビル約14,000㎡、店舗約21,000㎡ 共用通路・駐車場約36,000㎡ D棟(事務所・店舗等)：地上25階地下3階 丸の内ビル(事務所・店舗等) 既存建物	建物計画	未定(客室数300室以上のホテル)
容積率	1437%	容積率	1234%	容積率	1272%	容積率	
事業者	当社	事業者	当社、(社)日本工業倶楽部	事業者	当社、日本生命、丸の内ホテル、 中央不動産	事業者	当社、ザ・ペニンシュラ東京・ジャパン・リミテッド
スケジュール	1995/11 「丸の内ビルディング」建替決定 1997/ 3 テナント移転完了 1997/ 7 解体工事着手 1999/ 4 新築工事着手 2002/ 8 竣工 2002/ 9 グランドオープン	スケジュール	2000/ 3 解体工事着手 2000/12 着工 2003/ 2 竣工	スケジュール	2001/ 2 解体工事着手 2001/ 6 新築工事着手 2004/ 8 竣工予定	スケジュール	2007年 ホテルオープン予定
備考	事業費 約 581億円	備考	事業費 約 414億円(当社分)	備考	事業費 約707億円(当社分) (土地については土地再評価後の数字を使用)	備考	事業費 約200億円(当社)

東京ビル建替計画		新丸ビル建替計画		みなとみらい21	
				(全 体)	ランドマークタワー
所在地	千代田区丸の内2丁目7番3号	所在地	千代田区丸の内1丁目5番1号	所在地	横浜市西区みなとみらい21地区
敷地面積	約8,100㎡	敷地面積	約10,002㎡	敷地面積	186ha (一般87ha, 道路等42ha, 公園等46ha, ふ頭11ha)
建物計画	延床面積: 約150,000㎡ (駐車場含む) 主要用途: 事務所、店舗、DHC 建物規模: 地下4階、地上33階 最高高さ: 約164m 駐車台数: 約300台	建物計画	未定	事業者	横浜市、国、住宅・都市整備公団等
容積率	約1700% (東京三菱銀行本館敷地を含む一団地での換算では約1300%となる)	事業者	当社	スケジュール	1983/11 みなとみらい21事業起工式 1985/ 9 横浜そごうオープン 1988/ 1 三菱地所25街区開発基本構想発表 1989/ 3 横浜博開幕 1989/11 横浜美術館開館 1990/ 3 三菱地所25街区ランドマークター-着工 1991/ 7 ルシフィ横浜竣工 1993/ 7 横浜ランドマークター-オープン 1993/ 9 横浜銀行本店ビルオープン 1993/ 9 横浜ロイヤルパークビルエコオープン 1994/ 4 国立国際会議場開業 1994/ 6 三菱重工横浜ビル竣工 1996/ 1 けいゆう病院開業 1997/ 7 クイーンズスクエア横浜開業 1997/ 7 日石横浜ビル竣工 1999/ 5 横浜メディアター-オープン 1999/ 9 横浜ワールドポーターズオープン 1999/10 ジャックモールオープン 1999/11 北沢横浜オープン 2000/10 ワンダホリオープン 2002/ 4 横浜赤レンガ倉庫オープン
スケジュール	2003/ 5 解体工事着工 2005年度 竣工予定	スケジュール	2004年度中着工 2007年度中竣工予定		
事業者	当社、東日本旅客鉄道、東京三菱銀行	備考	事業費 約980億円		
備考	事業費 約380億円 (当社分)				
					所在地
					横浜市西区みなとみらい21丁目2番
					敷地面積
					延床面積: 39288㎡ 建築面積 23.2 規模: (ター-棟) 70F、B3F、塔屋3F、 最高高さ296m (ブ-棟) 5F、B部7F 基本構想: ヒューズ氏及び ザ・イグニス・アソシ 施工会社 大成建設他 主要施設 オフィス、ホテル、ショッピ-モール、2号ド-ック、展望コア、 文化施設、フィットネ-施設、駐車場他
					施設別内訳
					オフィス 約166,000 ㎡ ホテル 約 83,000 ㎡ ショッピ-ングモール 約 74,000 ㎡ 駐車場 約 60,000 ㎡ その他 約 10,000 ㎡

みなとみらい2 1	花京院スクエア	浜松アクトタワー	OAP Towers (商業・業務地区)
<p>クイーンズスクエア横浜</p> <p>所在地 横浜市西区みなとみらい二丁目3番</p> <p>敷地面積 延床面積：496,386㎡ タワーA (36F, 約172m) 約91,400㎡ タワーB (28F, 約138m) 約65,000㎡ タワーC (21F, 約105m) 約54,300㎡ 商業(5F, 約37m) 約54,400㎡ ホテル(25F, 約105m) 約62,800㎡[485室] コンサートホール(7F) 約18,500㎡ 駐車場(1700台) 約99,300㎡ DHCスペース 約10,000㎡ 共用部分他 約40,700㎡ 建築面積 34,490㎡</p> <p>事業者 建築主：当社、T・R・Y90事業者組合（住友商事他）、住宅・都市整備公団、日揮</p> <p>建物所有形態：当社、T・R・Y90事業者組合、日揮、横浜市による区分所有建物。当社はDHCスペース（100%）、タワーA（約36%）、駐車場（約28%）及び共用部（約12%）を所有。</p> <p><区分所有面積></p> <ul style="list-style-type: none"> ・当社 72,633㎡ ・日揮 61,198㎡ ・T・R・Y90事業者組合 322,988㎡ ・横浜市 39,171㎡ <p>スケジュール 1993/10 準備工事着手 1994/ 2 本体工事着手 1994/ 5 土地・建物売買契約締結 1997/ 7 開業</p>	<p>所在地 仙台市青葉区花京院一丁目1番20号</p> <p>敷地面積 4,828 ㎡ (当社分3,283㎡、68%)</p> <p>建物計画 延床面積：40,712㎡ 建物規模：地下2階、地上23階 建物用途：事務所、店舗 駐車場：185台</p> <p>事業者 花京院一丁目第二地区市街地再開発組合</p> <p>スケジュール 1996/ 7 再開発組合設立認可 1997/ 2 権利変換計画認可 1997/ 5 施設建築物工事着工 1999/10 竣工・保留床取得</p> <p>備考 事業手法：第一種市街地再開発事業 所有形態：土地建物共有 共有持分：68%</p>	<p>所在地 静岡県浜松市板屋町111番2</p> <p>敷地面積 12,334.88㎡</p> <p>建物計画 延床面積：150,989㎡ 建物規模：45FB2建1棟、高さ212m 建物用途：ホテル・ビル・商業施設</p> <p>事業者 当社(30%)、第一生命(70%)</p> <p>スケジュール 1990/ 1 当選決定 1990/ 4 民間サイドの運営会社「(株)アクトビルコーポレーション」設立 1991/ 7 着工 1994/ 8 竣工 1994/10 グランドオープン 1999/ 4 プラザ・リニューアルオープン</p>	<p>所在地 大阪市北区天満橋一丁目8番30号他</p> <p>敷地面積 36,476 ㎡</p> <p>建物計画 延床面積：257964㎡ 用途：オフィス・店舗 144,259㎡ ホテル 74,235㎡ DHC等 6,857㎡ 駐車場 32,613㎡</p> <p>事業者 当社(50%)、三菱マテリアル(50%) (土地・建物：共有)</p> <p>スケジュール 1988/12 都市計画決定 1992/ 7 オフィス・ホ着工 1996/ 1 オフィス・ホ竣工 1996/ 3 ホテル商業施設開業</p> <p>備考 当社分延床面積 128,982㎡ 旧三菱金属大阪製錬所跡地の再開発</p>

横浜スカイビル		アパティお台場		御殿場プレミアムアウトレット		ひんくろプレミアムアウトレット	
所在地	横浜市西区高島2-19-12	所在地	東京都港区台場一丁目4番	所在地	静岡県御殿場市深沢1312番地	所在地	大阪府泉佐野市ひんくろ往来南3-28
敷地面積	7,614㎡	敷地面積	25,072.71㎡	敷地面積	約355,000㎡	敷地面積	約86,000㎡
建物計画	延床面積：102,072㎡ 建物規模：地上30F、地下3F、高さ132m 建物用途：オフィス、商業	建物計画	建物面積：93,980.94㎡ 建物用途：物販・飲食・シマコンプレックス・ アパティオン他 駐車場：約 90台	建物計画 (1期)	S造1階建 延床面積：約22,400㎡ 店舗面積：約20,100㎡	建物計画	S造2階建 約29,500㎡ 店舗面積：約23,400㎡
事業者	㈱横浜スカイビル 86% 横浜新都市センター㈱ 14%	事業者	㈱アパティ(当社、竹中、みずほコーポレート銀行、東亜建設、角川書店、新日鉄)	事業者	チエルシージャパン(株) 米国チルシー社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)	事業者	チエルシージャパン(株) 米国チルシー社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)
スケジュール	1992/ 9 着工 1996/ 9 竣工	スケジュール	1993/ 3 都和土地賃貸借契約締結 1997/ 2 都和土地賃貸借変更契約締結 1998/ 6 着工 1998/ 8 施設名称決定 2000/ 2 竣工 2000/ 4 開業	スケジュール	1999/ 4 御殿場市土地利用委員会 1999/ 9 小田急ファミリーランド閉園・遊具施設撤去 1999/ 9 静岡県開発審査会 1999/10 小田急電鉄㈱と事業用定期借地契約締結 1999/12 1期工事着工 2000/ 7 1期開業 2002/ 7 2期工事着工 2003/ 7 2期開業(予定)	スケジュール	2000/ 3 大阪府と事業用定期借地契約締結 2000/ 4 1期工事着工 2000/11 期開業 2001/ 8 2期工事着工 2002/ 3 2期開業

佐野プレミアムアウトレット		鳥栖プレミアムアウトレット		土岐プレミアムアウトレット	
所在地	栃木県佐野市佐野新都市土地区画整理事業地内68街区、78街区、92街区 (佐野新都市高萩・越名地区)	所在地	佐賀県鳥栖市鳥栖北部丘陵新都市区画整理事業地内産業用地(G-1、2、3区画及び4、5、6区画を一括)	所在地	岐阜県土岐市土岐都市計画事業プラズマ・リサーチパーク第一土地区画整理事業地内4街区
敷地面積	約103,000㎡	敷地面積	約134,400㎡	敷地面積	約182,200㎡
建物計画	S造1階建 延床面積 約19,300㎡ 店舗面積: 約17,500㎡	建物計画	S造1階建 延床面積 約19,000㎡	建物計画	S造1階建 延床面積 約18,500㎡
	物販・飲食 駐車場 約3,700台		物販・飲食 駐車場 約2,000台		物販・飲食 駐車場 約3,300台
事業者	チエルシージャパン(株) 米国フェルシ-社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)	事業者	チエルシージャパン(株) 米国フェルシ-社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)	事業者	チエルシージャパン(株) 米国フェルシ-社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)
スケジュール	2002/ 6 地域振興整備公団と事業用定期 借地契約締結 2002/ 8 工事着工 2003/ 3 開	スケジュール	2003/ 2 地域振興整備公団から土地利用 に関する賃貸決定通知書を受領 2003/ 8 工事着工予定 2004年春 開予定	スケジュール	2002/10 都市基盤整備公団と事業用借地 設定予約契約を締結 2004年 開予定

2. 住宅開発事業

サ・ヨコハマタワース		M・M・TOWERS		Wコンフォートタワース		銀座タワー	
所在地	横浜市神奈川区栄町10番地35	所在地	横浜市西区みなとみらい4丁目10番	所在地	東京都江東区東雲一丁目1番3他	所在地	東京都中央区銀座一丁目211-1
交通	JR「横浜」駅より徒歩11分	交通	みなとみらい21線「(仮称)みなとみらい中央駅」徒歩3分(平成15年度末開業予定) JR「横浜駅」より徒歩17分 JR「桜木町駅」より徒歩17分	交通	営団地下鉄有楽町線 「辰巳」駅より徒歩6分	交通	JR「東京」駅より徒歩13分 営団地下鉄有楽町線「銀座一丁目」駅 徒歩4分
敷地面積	17,174.19㎡	敷地面積	16,341.29㎡	敷地面積	20,710.48㎡	敷地面積	2,938.76㎡ (888.97坪)
建物計画	全体延床面積：116,504㎡ 建物規模： 超高層住宅棟A棟・B棟 42階建 業務棟 5階建 街路型住宅棟 6階建 店舗棟、管理棟 1階建 総戸数：816戸、アトリウム50室	建物計画	建物構造：RC造、一部SRC造 建物規模：地上30階地下1階 3棟 総戸数：862戸 the East 287戸 the South 287戸 the West 288戸	建物計画	建物構造：RC造 2棟 建物規模：地上54階地下2階(イ-スト) 地上45階地下2階(ウ-スト) 総戸数：1,149戸 (イ-スト 673戸、ウ-スト 476戸)	建物計画	建物構造 RC造 建物規模 地上25階地下2階 棟 総戸数 180戸(その他事務所戸)
事業主	当社、新日鉄都市開発、関東菱重興産、 平和不動産、トーヨーカネツ	事業主	当社(70%)、前田建設工業(30%)	事業主	当社・三菱商事・菱進都市開発 (各社1/3)	事業主	当社(100%)
スケジュール	1996/ 8 再開発準備組合設立 1998/12 再開発組合設立 1999/ 8 権利変換計画認可 1999/ 9 着工 2000/ 3 タワーウエスト販売開始 2001/11 タワーウエスト竣工 2002/ 3 タワーイースト販売開始 2003/11 タワーイースト竣工予定	スケジュール	2000/ 9 the East 着工 2000/12 the South 着工 2001/ 5 the West 着工 2001/ 4 販売開始 2003/ 2 the East 竣工 2003/10 the West 竣工予定 2003/11 the South 竣工予定	スケジュール	1999/11 都市計画決定 2001/12 着工 2002/ 3 販売開始 2004/12 イ-スト棟竣工予定 2005/ 4 ウ-スト棟竣工予定	スケジュール	2001/ 5 着工 2002/ 1 販売開始 2003/ 8 竣工予定
備考	当社は第一種市街地再開発事業の地権者及び参加組合員として、超高層住宅A・B棟の権利床及び保留床の55%(合計約430戸)を取得し、分譲。保留床の他社シェアは、新日鉄都市開発25%、関東菱重興産10%、平和不動産10%。			備考	1998年10月3日、東雲地区(東雲1丁目全域及び2丁目の一部等)において、住宅市街地総合整備事業の整備計画が建設大臣承認を受け隣地の公園敷地を含め、当該土地は主要な街区に位置づけられている。現在、超高層集合住宅2棟の建設工事中。	その他	一般定期借地権(地権)付分譲マンション

パークハウス芝タワー		パークハウス清澄白河		(仮称)神戸研究学園都市プロジェクト		ちばりサーチパーク	
所在地	東京都港区芝3丁目2番31他	所在地	東京都江東区白河二丁目1他	(マンション計画)		所在地	佐倉市内田・飯塚・宮内・西御門地先
交通	都営三田線「芝公園」駅徒歩2分 JR山手線「田町」駅徒歩9分	交通	営団地下鉄半蔵門線・都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅徒歩2分	所在地	神戸市西区学園東町3丁目1884-35	交通	東関東自動車道「佐倉」ICより車10分(約6km) 千葉都市モノレール「千城台」駅よりバス20分(約4km)
敷地面積	2,324.83㎡	敷地面積	南街区 2,167.70㎡ (655.72坪) 北街区 10,434.9㎡ (3,156.56坪) 合計 12,602.6㎡ (3,812.28坪)	敷地面積	15,953.51㎡	敷地面積	190.4ha (57.5万坪) うち佐倉市 142.2ha 葉市 48.2ha
建物計画	延床面積 23,822.1㎡ (7,206.20坪) 構造規模 鉄骨コンクリート造(CFT造)地上3階 地下2階建	建物計画	延床面積 南街区 9,697.44㎡ (2,933.47坪) 北街区 41,013.6㎡ (12,406.63坪) 合計 50,711.1㎡ (15,340.11坪) 構造規模 RC造 地下1階地上2階建2棟	建物計画	延床面積 43,538.76㎡ (13,170.47坪) 構造規模 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造) (一部RC造)地上14階地下1階建 総戸数 359戸	計画概要	研究研修施設用地開発 54.6ha 住宅用地開発 9.2ha ゴルフ場開発 93.7ha
総戸数	178戸(うち分譲162戸)	総戸数	473戸 (南棟103戸、北棟370戸)	事業主	当社(50%)、神戸製鋼所(30%)、 阪神電気鉄道(20%)	スケジュール	1996/11 開発許可取得 2000/3 着工・リサーチ・コンフォート竣工 2001/9 研究研修施設用地一部竣工 2001/10 アクセス道路整備完了し、地区 内道路供用開始 2005/9全工区竣工予定
事業主	当社(80%)、リックス・リアルティ(20%)	事業主	当社(100%)	(建売計画)			
スケジュール	2002/6 着工 2003/2 第1期分譲 2003/5 第2期分譲予定 2004/10 竣工予定	スケジュール	2003/4 着工 2003/7 開開始 2005/3竣工予定	所在地	神戸市西区学園東町3丁目1884-36外		
				交通	神戸市営地下鉄「学園都市」駅徒歩10分		
				敷地面積	2,572.63㎡		
				建物計画	延床面積 110.63㎡ - 126.88㎡ 構造規模 木造2階建(2×4工法) 総戸数 15戸		
				事業主	当社(50%)、神戸製鋼所(30%)、 阪神電気鉄道(20%)		
				スケジュール	2003/3 着工 2003/7 販売開始予定 竣工予定		

泉パークタウン		コートヴェール芦屋	
所在地	宮城仙台市泉区高森他	所在地	芦屋市海洋町5番地1他
交通	仙台市営地下鉄「泉中央」駅よりバス10分	交通	阪神本線「芦屋」駅より阪急バス 南芦屋浜行き乗車約8分 JR神戸線「芦屋」駅より同約12分 「陽光町」バス停下車徒歩2分
計画面積	1,070ha (324万坪)	全体事業	埋立地約126haの内、約56ha
計画戸数	13,500戸 (定着戸数7,554戸)		< 第1期住宅事業 >
計画人口	50,000人 (定着人口23,961人)	計画面積	ゾーン面積約21,383㎡ (6,468坪) 宅地面積約15,721㎡ (4,755坪)
スケジュール	1972/ 4 住宅団地第1期着工 1974/ 9 住宅団地第1期販売開始 1976/ 4 住宅団地第1期竣工 1980/ 2 流通団地第1期着工 1980/ 8 流通団地第1期竣工 1982/10 ゴルフ場着工 1985/ 7 ゴルフ場オープン 1991/ 9 工業流通団地第4期竣工 1993/12 泉ソフトパーク着工 1995/ 4 仙台ロイヤルホテルオープン 1998/ 3 宮城県図書館オープン 1998/ 4 仙台白百合学園開校 1999/ 3 泉ソフトパーク竣工 1999/ 4 宮城県産業技術総合センターオープン 1999/ 7 住宅団地第5期竣工 2003/ 1 泉ソフトパーク/グリーンシティ稼働	供給戸数	75戸 (内、当社単独18区画 共同4区画)
		スケジュール	1997/ 9 コンペ当選 2001/12 第1期住宅事業化決定 2002/ 8 民間による建築工事着手 2002/11 現地事前案内会開催 2002/12 建築工事竣工 2003/1 建売分譲開始 (街開き)
		事業主	当社 (約25%) ・三井不動産 (約25%) ・阪神電鉄 (約25%) ・住友不動産 (約20%) ・アパネックス (大阪ガス子会社) (約5%) 松下電器産業 (協力企業) (ノシェア)
備考	住宅団地 767ha 販売済み住戸 : 8,288戸 定着戸数 : 7,554戸 定着人口 : 23,961人 (うち開発済・中 625ha) 工業・流通団地 153ha ゴルフ場・スポーツガーデン他 150ha 合計 1,070ha	備考	第2期住宅事業については、現在土地所有者である兵庫県企業庁との間で条件交渉中。

3. 資産開発事業

サマゼット麻布イースト		晴海二丁目再開発計画		(仮称)二番町プロジェクト	
所在地	東京都港区東麻布1丁目9番1	所在地	東京都中央区晴海二丁目	所在地	東京都千代田区二番町8番ほか
敷地面積	727.81㎡	敷地面積	116,530㎡ (内当社21,638㎡)	敷地面積	11,057㎡
建物計画	建築面積：511.70㎡ 延床面積：6,190.14㎡ 建物用途：共同住宅 構造：RC造 規模：地上14階、地下1階、塔屋1階 高さ：44.9m 住戸数：79戸 駐車台数：19台	事業者 東京都、太平洋セメント、日本水産 鹿島、当社 スケジュール 未定 当社は晴海二丁目ビル1棟を所有している。 東京ホテル浦島(2F、17F、27、527㎡、敷地面積4,664㎡)、日東製粉工場跡地(16,974㎡)	建物計画 主要用途：事務所・店舗・共同住宅 階数・高さ：地下2階、地上14階、塔屋1階 最高62.98m 構造：(地上階)S造、(地下階)SRC造 建築面積：7,216㎡ 延床面積：58,412㎡ 容積対象面積：50,961㎡ 住戸数：43戸(予定) 駐車台数：145台(予定) 設計監理者：三菱地所設計 施工者： (仮称)二番町プロジェクト新築工事共同企業体 代表者 大成建設(株)	事業者 当社 (不動産特定共同事業により、平和不動産が事業費の40%を出資)	事業者 第一生命、太陽生命、三菱地所グループ
スケジュール	2001年9月着工 2003年2月竣工 2003年3月オープン	現在、土地区画整理事業施行に向け都及び中央区と協議中。	スケジュール 2001年9月 着工 2004年7月末 竣工予定		

4. 海外事業

所有・運営管理

タイムライフビル		マグロービルビル		777タワー		バックウエストセンター	
所在地	ニューヨーク州マンハッタン	所在地	ニューヨーク州マンハッタン	所在地	カリフォルニア州ロスアンゼルス市	所在地	オレゴン州ポートランド市
開発主体	Rockefeller Center North, Inc. 当社 100%	開発主体	Rock-McGraw, Inc. 当社 55% マグロービル 45%	開発主体	777 Tower Associates 当社 100%	開発主体	1200 Building Associates 当社 34% 明生 23% モルガンスタンレー 15% キーバンク 10% マイヤー 10% ラッセル 8%
敷地面積	7,649㎡	敷地面積	10,075㎡	敷地面積	2,885㎡	敷地面積	3,700㎡
規模	地上48階 地下3階	規模	地上51階 地下階	規模	地上52階地下2階	規模	地上30階地下3階
建物延面積	171,539㎡	建物延面積	237,126㎡	建物延面積	105,063㎡	建物延面積	68,200㎡
スケジュール	着工 : 1956 竣工 : 1959	スケジュール	着工 : 1969 竣工 : 1972	スケジュール	着工 : 1988 竣工 : 1991	スケジュール	着工 : 1982 竣工 : 1984
当社事業参加	1990/4	当社事業参加	1990/4	当社事業参加	1987/7	当社事業参加	1984/6
入居率	100%	入居率	99%	入居率	96%	入居率	96%

開発事業			
ハタノスタープロジェクト	745 Seventh Avenue	ロックフェラーグループコーポレートパーク (フローナムパーク)	ロッキンガムグループフォワードゾーン (クランベリー)
所在地 英国ロンドン市	所在地 ニューヨーク州マンハッタン	所在地 ニュージャージー州カマデン郡	所在地 ニュージャージー州カマデン郡
開発主体 Paternoster Associates 当社 100%	開発主体 Rock-Forty-Ninth, LLC 当社 100% 30年後を目途に、リーマンブラザーズと50:50の合弁会社 設立予定	開発主体 Rock Florham, LLC 当社 100%	開発主体 Rock Florham, LLC 当社 100%
敷地面積 16,941㎡	敷地面積 5,691㎡	開発規模 開発面積(期) :332,000㎡	開発規模 開発面積 : 620,000㎡
建物延面積 88,000㎡ ビル1 :28,400㎡ ビル2 :33,300㎡ ビル3 :17,200㎡ インフラ:9,100㎡	規模 地上32階 地下階 建物延面積 97,400㎡ スケジュール 着工 : 1999/9 竣工 : 2002/8	既存建物(2棟) :33,000㎡ 計画建物(2棟) : 41,000㎡ 計画2棟の内、1棟竣工済(2001/1)	配送センター(4棟) : 190,000㎡
スケジュール 着工 : ビル1 2002/1 ビル2 2001/10 ビル3 2001/9 竣工 : ビル1 2003/8予定 ビル2、3 2003/8予定	当社事業参加 1998/11	当社事業参加 1997/11	当社事業参加 2001/8
当社事業参加 1990/2	備考 事業パートナーがモルガンスタンレーからリーマンブラ ザーズに変更となった	備考 2002/11 既に2棟及び計画2棟の内竣工済 1棟の計3棟につき売却。	備考 2002/9 配送センター1棟につき売却済。 2003/2 配送センター2棟開発許可取得、 内1棟着工済 2003年末 竣工予定。
主要テナント ビル1 Goldman Sachs International ビル2 London Stock Exchange ビル3 CB Hillier Parker			
備考 2002/9 ビル3につき、Legal And General Assurance Society Limitedと、フォワードコミットメント方式によ る売却契約締結			

開発事業	
ルーセント テクノロジー (ミラマー)	Dubner (ミラマー)
所在地 フロリダ州ミラマー	所在地 フロリダ州ミラマー
開発主体 Rock-Miramar, Inc. 当社 100%	開発主体 Rock-Miramar, Inc. 50% Dubner氏 50%
開発規模 開発面積 : 78,200㎡ 建物延面積 : 21,100㎡	開発規模 開発面積 : 302,900千㎡
スケジュール 着工 : 2000/5 竣工 : 2001/5	
当社事業参加 2000/1	当社事業参加 2000/6
備考 当社がオフィスビルを建設し、ルーセントテクノロジー-社宛一括リース済。	備考 テント決定次第土地取得、開発 コルセンター 1棟 (4,600㎡) 2002/12 着工 2003年秋 竣工予定