

平成 16年 3月期

第1四半期業績の概況 (連結)

平成 15年 8月 8日

上場会社名 三菱地所株式会社 (コード番号 8802 東大名福札)

(URL http://www.mec.co.jp)

代表者役職・氏名 取締役社長 高木 茂 TEL (03) 3287 - 5200

問合せ先 責任者役職・氏名 執行役員広報部長 伊藤 裕慶

1. 四半期業績の概況の作成等に係る事項

会計処理の方法の最近連結会計年度における認識の方法との相違の有無 : 無

連結及び持分法の適用範囲の異動の状況

(前期末 (平成15年3月31日)との比較)

新規連結 株式会社ロイヤルパーク汐留タワー

2. 16年 3月期第1四半期の業績概要 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15年 6月 30日)

(1)経営成績 (連結)の進捗状況 (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		当期 (四半期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年 3月期第1四半期	123,629	-	14,744	-	9,193	-	4,413	-
15年 3月期第1四半期	-	-	-	-	-	-	-	-
(参考)15年3月期	681,726	7.9	96,023	24.8	66,978	38.9	36,039	-

	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
	円 銭	円 銭
16年 3月期第1四半期	3.40	3.20
15年 3月期第1四半期	-	-
(参考)15年3月期	27.61	25.87

(注)15年3月期の売上高、営業利益、経常利益におけるパーセント表示は、対前期増減率を示しております。但し、当期純利益については、14年 3月期に純損失を計上したため増減率を記載しておりません。四半期業績の開示は当第1四半期より実施しているため、前年同四半期の実績及び増減率を記載しておりません。

(2)連結財政状態の変動状況

	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
16年 3月期第1四半期	2,969,311	846,515	28.5	652.20
15年 3月期第1四半期	-	-	-	-
(参考)15年3月期	3,007,927	839,953	27.9	646.99

(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
16年 3月期第1四半期	33,697	16,581	156	102,226
15年 3月期第1四半期	-	-	-	-
(参考)15年3月期	134,606	72,311	38,901	152,450

3. 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

(注)業績は概ね当初予定通り順調に推移しており、業績予想の変更はありません。

(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)業績の状況

(1) 業績の概要及び通期の業績見通し

当第1四半期の我が国経済は、輸出等外需主導により持ち直しの動きも見られましたが、世界経済の不透明感が拭えないまま、おおむね横這いの状態が続きました。当不動産業界においては、ビル賃貸事業、住宅開発事業ともに、若干軟化傾向にありました。

このような状況下、当社グループは市場の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業を取り進めてまいりました。この結果、当第1四半期の業績は、営業収益123,629百万円、営業利益14,744百万円、経常利益9,193百万円、当期純利益4,413百万円となりました。

なお、業績は概ね当初予定通り順調に推移しており、通期の業績見通しについては、当初予想通り営業収益6,760億円、営業利益970億円、経常利益670億円、当期純利益260億円を見込んでおります。

事業の種類別セグメントの業績及び通期の業績見通しは次の通りであります。

(a)ビル事業

- ・本年2月に竣工した「三菱信託銀行本店ビル」にメインテナントである三菱信託銀行㈱が5月に入居し、本格的に稼働致しました。
- ・昨年9月に開業した「丸の内ビル」は、来場者が2,000万人を超え、商業ゾーンの売上高も好調を維持しております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は81,832百万円、営業利益は23,869百万円となりました。営業収益の内訳は以下の通りです。
- ・なお、当期の業績につきましては、当初予想通り営業収益3,510億円、営業利益1,015億円を見込んでおります。

摘 要	貸付面積等	営業収益
建 物 賃 貸	貸付面積 3,051,585㎡ (うち転貸面積 455,646㎡)	70,062百万円
ビル運営管理受託	管理受託面積 30,514,911㎡	3,050百万円
営 繕 請 負 工 事	受注件数 1,311件 完成件数 1,307件	3,479百万円
地 域 冷 暖 房 事 業	供給先 オフィスビル80棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	2,185百万円
そ の 他	-	3,054百万円
合 計	-	81,832百万円

(b)住宅開発事業

- ・マンション事業においては、「パークハウス吉祥寺エクシオ」(東京都)等が竣工し、売上計上致しました。
- ・建売住宅事業においては、「プライムヒルズ神丘公園」(愛知県)、「コートヴェール芦屋」(兵庫県)等を販売し、売上計上致しました。
- ・このほか、「緑苑台ニュータウン」(北海道)、「泉パークタウン」(宮城県)において更地を販売致しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は11,442百万円、営業損益は1,439百万円の損失となりました。営業収益の内訳は以下の通りです。
- ・なお、第1四半期の営業収益は通期見込みの10%弱の水準となっておりますが、これはマンション等の竣工及び顧客への引き渡しが下期、特に期末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当期の業績につきましては、当初予想通り営業収益1,400億円、営業利益120億円を見込んでおります。

摘 要	販売数量等	営業収益
マ ン シ ョ ン	販売戸数 114戸	5,733百万円
建 売 住 宅	販売戸数 18戸	714百万円
更 地 販 売 等	販売区画数 14区画	212百万円
事 業 受 託	受注件数 1件 完成件数 0件	- 百万円
住 宅 管 理 業 務 受 託	管理戸数 30,340戸	1,378百万円
住 宅 販 売 受 託	受託件数 945件	786百万円
そ の 他	-	2,616百万円
合 計	-	11,442百万円

(c)設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、主に「三菱信託銀行本店ビル」のメンテナンスである三菱信託銀行(株)より請け負った内部造作工事の設計監理業務等を売上計上致しました。
- ・このほか、長期大型事業については、工事進行基準により業務の進捗に応じた売上を計上しております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は2,814百万円、営業損益は53百万円の損失となりました。営業収益の内訳は以下の通りです。
- ・なお、当期の業績につきましては、当初予想通り営業収益190億円、営業利益0億円を見込んでおります。

摘 要	完成件数等	営業収益
設 計 監 理	受注件数 253件 完成件数 128件	2,510百万円
内 装 工 事	受注件数 91件 完成件数 33件	189百万円
そ の 他	-	114百万円
合 計	-	2,814百万円

(d)不動産仲介事業

- ・海外においてはクッシュマン&ウェイクフィールド社及びその子会社により、また国内においては三菱地所住宅販売(株)により、第1四半期の仲介取扱件数は1,872件となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は13,785百万円、営業損益は779百万円の損失となりました。
- ・なお、営業収益の大半を占める海外の仲介事業は、年末に成約が集中する傾向があり、第1四半期の営業収益は通期見込みに対して15%強の水準となっております。
- ・当期の業績につきましては、当初予想通り営業収益850億円、営業利益25億円を見込んでおります。

(e)注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム(株)において、第1四半期の注文住宅の受注件数は259件、完成引渡件数は66件となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は4,223百万円、営業損益は1,150百万円の損失となりました。
- ・なお、第1四半期の営業収益は通期見込みに対し概ね10%強の水準となっておりますが、注文住宅の完成及び顧客への引き渡しは、下期、特に期末に集中する傾向があり、季節要因によるものであります。
- ・受注面においては、住宅ローン減税の優遇措置が本年末に期限を迎えることによる駆け込み需要や、7月の建築基準法改正によりシックハウス対策が強化されたことによる影響もあり、好調を維持しております。
- ・当期の業績につきましては、当初予想通り営業収益370億円、営業利益0億円を見込んでおります。

(f)ホテル事業

- ・イラク戦争及びSARSの影響により、東京都中央区の「ロイヤルパークホテル」をはじめ外国人需要の高いホテルを中心に減収要因となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は6,928百万円、営業損益は319百万円の損失となりました。営業収益の内訳は以下の通りです。
- ・なお、7月1日に、東京都港区において、「ロイヤルパーク汐留タワー」が開業致しました。
- ・当期の業績につきましては、当初予想通り営業収益340億円、営業利益10億円を見込んでおります。

摘 要	営業収益
宿 泊 部 門	1,899百万円
レ ス ト ラ ン ・ パ ー 部 門	1,946百万円
宴 会 部 門	2,662百万円
そ の 他	421百万円
合 計	6,928百万円

(g)その他の事業

- ・当セグメントの営業収益は5,394百万円、営業損益は602百万円の損失となりました。営業収益の内訳は以下の通りです。
- ・なお、当期の業績につきましては、当初予想通り営業収益260億円、営業損失20億円を見込んでおります。

摘 要	営業収益
鑑 定 ・ コ ン サ ル タ ン ト 事 業	1,906百万円
余 暇 事 業	2,025百万円
通 信 事 業	1,022百万円
そ の 他	439百万円
合 計	5,394百万円

(2)連結財務諸表等

連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別	当第1四半期末 平成15年6月30日現在		前連結会計年度末 平成15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		102,083		143,552		41,649	
2.受取手形及び営業未収入金		34,277		55,472		21,194	
3.有価証券		6,466		14,488		8,021	
4.たな卸資産		253,380		240,252		13,127	
5.繰延税金資産		36,265		35,017		1,247	
6.その他の流動資産		32,345		28,938		3,407	
7.貸倒引当金		3,099		5,225		2,125	
流動資産合計		461,720	15.5	512,498	17.0	50,777	9.9
・固定資産							
1.有形固定資産							
(1)建物及び構築物		1,515,793		1,515,249			
減価償却累計額		831,586	684,207	822,871	692,377	8,170	
(2)機械装置及び運搬具		63,143		62,704			
減価償却累計額		43,597	19,546	42,523	20,180	634	
(3)土地		1,354,993		1,355,159		166	
(4)建設仮勘定		67,848		61,438		6,409	
(5)その他の有形固定資産		29,857		31,745			
減価償却累計額		20,651	9,205	21,568	10,176	970	
有形固定資産計		2,135,801	71.9	2,139,332	71.1	3,531	0.2
2.無形固定資産							
(1)借地権		30,818		30,989		171	
(2)連結調整勘定		18,872		19,147		275	
(3)その他の無形固定資産		7,862		6,576		1,286	
無形固定資産計		57,552	2.0	56,713	1.9	839	1.5
3.投資その他の資産							
(1)投資有価証券		158,991		145,413		13,577	
(2)長期貸付金		1,705		1,742		37	
(3)差入敷金保証金		83,634		84,249		615	
(4)繰延税金資産		1,502		1,507		5	
(5)その他の投資		69,981		68,086		1,894	
(6)貸倒引当金		1,578		1,616		38	
投資その他の資産計		314,237	10.6	299,383	10.0	14,853	5.0
固定資産合計		2,507,591	84.5	2,495,429	83.0	12,162	0.5
資産合計		2,969,311	100.0	3,007,927	100.0	38,615	1.3

(単位 百万円)

期 別 科 目	当第1四半期末 平成15年6月30日現在		前連結会計年度末 平成15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	34,549		68,968		34,419	
2. 短期借入金	63,837		87,181		23,344	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	56,350		67,390		11,040	
4. 1年以内に償還予定の社債	85,015		107,668		22,653	
5. 未払法人税等	487		6,730		6,242	
6. 繰延税金負債	5		10		4	
7. その他の流動負債	94,674		110,388		15,714	
流動負債合計	334,920	11.3	448,338	14.9	113,418	25.3
・ 固 定 負 債						
1. 社 債	664,544		634,642		29,902	
2. 長期借入金	363,832		330,640		33,191	
3. 受入敷金保証金	319,263		320,198		935	
4. 繰延税金負債	58,673		49,384		9,288	
5. 再評価に係る繰延税金負債	282,627		281,699		928	
6. 退職給付引当金	9,913		9,559		353	
7. 役員退職引当金	1,904		3,809		1,905	
8. その他の固定負債	44,010		45,728		1,718	
固定負債合計	1,744,769	58.8	1,675,663	55.7	69,105	4.1
負債合計	2,079,689	70.0	2,124,002	70.6	44,313	2.1
(少 数 株 主 持 分)						
少 数 株 主 持 分	43,107	1.5	43,970	1.5	863	2.0
(資 本 の 部)						
・ 資 本 金	86,534		86,534		-	
・ 資 本 剰 余 金	115,216		115,216		-	
・ 利 益 剰 余 金	204,496		206,813		2,316	
・ 土地再評価差額金	411,959		410,606		1,353	
・ その他有価証券評価差額金	36,375		28,358		8,016	
・ 為替換算調整勘定	6,934		6,455		478	
・ 自 己 株 式	1,132		1,118		13	
資 本 合 計	846,515	28.5	839,953	27.9	6,561	0.8
負債、少数株主持分及び資本合計	2,969,311	100.0	3,007,927	100.0	38,615	1.3

連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当第1四半期 自 平成15年4月 1日 至 平成15年6月30日		(参考)前連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日	
	金 額	百分比	金 額	百分比
		%		%
・ 営 業 収 益	123,629	100.0	681,726	100.0
・ 営 業 原 価	97,072	78.5	538,105	78.9
営 業 総 利 益	26,557	21.5	143,621	21.1
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	11,813	9.6	47,597	7.0
営 業 利 益	14,744	11.9	96,023	14.1
・ 営 業 外 収 益				
1. 受 取 利 息	106		811	
2. 受 取 配 当 金	888		1,807	
3. 連 結 調 整 勘 定 償 却 額	15		-	
4. 持 分 法 投 資 利 益	577		1,811	
5. そ の 他 の 営 業 外 収 益	1,890		3,183	
営 業 外 収 益 計	3,478	2.8	7,614	1.1
・ 営 業 外 費 用				
1. 支 払 利 息	6,795		29,647	
2. そ の 他 の 営 業 外 費 用	2,233		7,011	
営 業 外 費 用 計	9,029	7.3	36,659	5.4
経 常 利 益	9,193	7.4	66,978	9.8
・ 特 別 利 益				
1. 固 定 資 産 売 却 益	-		18,427	
2. 投 資 有 価 証 券 売 却 益	-		1,872	
特 別 利 益 計	-	-	20,300	3.0
・ 特 別 損 失				
1. た な 卸 資 産 評 価 損	-		5,915	
2. 固 定 資 産 除 却 関 連 損	-		7,541	
3. 投 資 有 価 証 券 評 価 損	-		3,957	
特 別 損 失 計	-	-	17,414	2.6
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	9,193	7.4	69,864	10.2
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	462		11,924	
法 人 税 等 調 整 額	3,838		18,785	
少 数 株 主 損 益	478		3,114	
当 期 純 利 益	4,413	3.6	36,039	5.3

連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当第1四半期 自 平成15年4月 1日 至 平成15年6月30日	(参考)前連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日
		金 額	金 額
(資 本 剰 余 金 の 部)			
・ 資 本 剰 余 金 期 首 残 高			
1. 資 本 準 備 金 期 首 残 高		115,216	115,216
資 本 剰 余 金 期 首 残 高 計		115,216	115,216
・ 資 本 剰 余 金 期 末 残 高		115,216	115,216
(利 益 剰 余 金 の 部)			
・ 利 益 剰 余 金 期 首 残 高			
1. 連 結 剰 余 金 期 首 残 高		206,813	182,528
利 益 剰 余 金 期 首 残 高 計		206,813	182,528
・ 利 益 剰 余 金 増 加 高			
1. 当 期 純 利 益		4,413	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		4,413	36,102
・ 利 益 剰 余 金 減 少 高			
1. 連 結 会 社 増 加 に 伴 う 減 少 高		0	-
2. 配 当 金		5,191	10,391
3. 役 員 賞 与		184	3
(うち 監 査 役 分)		(18)	(0)
4. 土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額		1,353	1,422
利 益 剰 余 金 減 少 高 計		6,730	11,817
・ 利 益 剰 余 金 期 末 残 高		204,496	206,813

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当第1四半期	(参考)前連結会計年度
		自 平成15年4月 1日 至 平成15年6月30日	自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日
		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		9,193	69,864
減価償却費		14,163	56,122
有形固定資産除売却損益		975	10,508
有価証券売却損益		469	1,887
有価証券評価損		18	3,957
たな卸資産評価損		-	5,915
社債発行費		352	677
連結調整勘定償却額		15	617
持分法による投資損益		577	1,811
引当金の増減額		3,736	225
受取利息及び受取配当金		994	2,619
支払利息及びコマーシャルペーパー利息		6,795	29,649
売上債権の増減額		21,123	7,342
たな卸資産の増減額		13,126	12,917
前渡金の増減額		222	5,075
差入敷金保証金の増減額		615	5,461
仕入債務の増減額		35,243	17,518
未払消費税等の増減額		813	1,359
受入敷金保証金の増減額		935	2,907
その他		21,192	8,032
役員賞与の支払額		188	7
小 計		22,650	171,076
利息及び配当金の受取額		1,505	3,010
利息の支払額		5,877	29,854
法人税等の支払額		6,675	9,626
営業活動によるキャッシュ・フロー		33,697	134,606
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の払戻		10	981
定期預金の預入		740	851
有価証券の売却及び償還		478	41,946
有価証券の取得		-	20,093
有形固定資産の売却		803	29,325
有形固定資産の取得		17,738	128,807
投資有価証券の売却及び償還		1,355	6,689
投資有価証券の取得		1,256	4,609
借地権の売却		-	2
短期貸付金の回収		1,427	3,587
短期貸付金の実行		-	233
長期貸付金の回収		37	164
長期貸付金の実行		0	430
その他		0	18
投資活動によるキャッシュ・フロー		16,581	72,311

(単位 百万円)

科 目	期 別	当第1四半期 自 平成15年4月 1日 至 平成15年6月30日	(参考)前連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日
		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		37,354	5,566
コマーシャルペーパー純増減額		-	1,877
長期借入れによる収入		37,727	61,972
長期借入金の返済		1,340	42,760
社債の発行による収入		57,791	132,538
社債の償還による支出		50,832	171,723
少数株主への株式発行による収入		-	30
自己株式純増減額		13	1,003
配当金の支払い		5,191	10,391
少数株主への配当金の支払い		630	119
財務活動によるキャッシュ・フロー		156	38,901
・ 現金及び現金同等物の換算差額		112	2,430
・ 現金及び現金同等物の増減額		50,234	20,962
・ 子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額		9	113
・ 現金及び現金同等物の期首残高		152,450	131,374
・ 現金及び現金同等物の期末残高		102,226	152,450

(3) セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

当第1四半期(自 平成15年4月1日 至 平成15年6月30日)

(単位 百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	不動産 仲介事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	計	消去又 は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益										
(1)外部顧客に対する営業収益	80,311	11,326	2,453	13,766	3,847	6,893	5,029	123,629		123,629
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,520	116	361	18	375	34	364	2,791	(2,791)	
計	81,832	11,442	2,814	13,785	4,223	6,928	5,394	126,421	(2,791)	123,629
営業費用	57,963	12,882	2,867	14,564	5,374	7,248	5,996	106,896	1,988	108,885
営業利益又は営業損失()	23,869	1,439	53	779	1,150	319	602	19,524	(4,780)	14,744
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,268,610	245,585	14,070	62,721	14,542	32,211	103,111	2,740,852	228,459	2,969,311
減価償却費	12,191	163	30	834	39	291	444	13,995	168	14,163
資本的支出	15,429	160	65	297	35	1,120	1,711	18,820	308	19,128

(参考)前連結会計年度(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

平成 16年 3月期

第1四半期業績の概況 (個別)

平成 15年 8月 8日

上場会社名 三菱地所株式会社 (コード番号 8802 東大名福札)

(URL http://www.mec.co.jp)

代表者役職・氏名

取締役社長

高木 茂

TEL (03) 3287 - 5200

問合せ先 責任者役職・氏名

執行役員広報部長 伊藤 裕慶

1. 四半期業績の概況の作成等に係る事項

会計処理の方法の最近個別会計年度における認識の方法との相違の有無 : 無

2. 16年 3月期第1四半期の業績概要 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15年 6月 30日)

(1) 経営成績 (個別) の進捗状況

(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		当期 (四半期) 純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年 3月期第1四半期	71,072	-	14,076	-	10,087	-	6,031	-
15年 3月期第1四半期	-	-	-	-	-	-	-	-
(参考) 15年 3月期	397,102	4.2	66,806	17.6	44,020	38.9	24,590	-

	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
	円 銭	円 銭
16年 3月期第1四半期	4.65	4.37
15年 3月期第1四半期	-	-
(参考) 15年 3月期	18.80	17.66

(注) 15年 3月期の売上高、営業利益、経常利益におけるパーセント表示は、対前期増減率を示しております。但し、当期純利益については、14年 3月期に純損失を計上したため増減率を記載しておりません。四半期業績の開示は当第1四半期より実施しているため、前年同四半期の実績及び増減率を記載しておりません。

(2) 個別財政状態の変動状況

	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
16年 3月期第1四半期	2,606,132	854,926	32.8	658.68
15年 3月期第1四半期	-	-	-	-
(参考) 15年 3月期	2,604,167	846,266	32.5	651.86

3. 16年 3月期の個別業績予想 (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	166,000	20,000	8,500
通期	382,000	47,500	20,000

(注) 業績は概ね当初予定通り順調に推移しており、業績予想の変更はありません。

(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	当第1四半期末 平成15年6月30日現在		前事業年度末 平成15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		70,113		62,793		7,319		
2.営業未収入金		8,179		41,763		33,584		
3.有価証券		1,899		1,899		0		
4.販売用不動産		126,342		130,043		3,700		
5.仕掛不動産		96,935		80,772		16,163		
6.開発用不動産		18,719		18,733		13		
7.未成工事支出金		569		1,046		477		
8.前渡金		1,236		1,009		227		
9.前払費用		5,086		5,143		56		
10.繰延税金資産		35,229		33,710		1,518		
11.その他の流動資産		12,130		9,149		2,980		
12.貸倒引当金		430		1,269		839		
流動資産合計		376,012	14.4	384,795	14.8	8,783	2.3	
・固定資産								
1.有形固定資産								
(1)建物		1,229,980		1,230,051				
減価償却累計額		726,457	503,523	719,710	510,341	6,817		
(2)構築物		24,776		24,743				
減価償却累計額		16,841	7,934	16,744	7,998	63		
(3)機械装置		9,085		9,167				
減価償却累計額		6,091	2,994	6,086	3,080	86		
(4)車輜運搬具		170		171				
減価償却累計額		140	29	145	25	4		
(5)工具器具備品		10,871		11,145				
減価償却累計額		8,822	2,048	8,942	2,203	154		
(6)土地			1,267,994		1,268,182		187	
(7)建設仮勘定			13,679		11,462		2,217	
(8)その他の有形固定資産			14		14		-	
有形固定資産計			1,798,219	69.0	1,803,308	69.2	5,088	0.3
2.無形固定資産								
(1)借地権			8,530		8,530		-	
(2)ソフトウェア			4,144		4,063		81	
(3)その他の無形固定資産			476		491		15	
無形固定資産計			13,151	0.5	13,084	0.5	66	0.5
3.投資その他の資産								
(1)投資有価証券			129,046		115,482		13,564	
(2)関係会社株式			190,507		190,389		118	
(3)長期貸付金			950		950		-	
(4)関係会社長期貸付金			2,547		1,130		1,417	
(5)差入敷金保証金			74,344		74,933		589	
(6)破産・更生債権等			106		129		22	
(7)長期前払費用			8,971		9,246		274	
(8)その他の投資			13,697		12,155		1,542	
(9)貸倒引当金			1,424		1,438		14	
投資その他の資産計			418,747	16.1	402,978	15.5	15,769	3.9
固定資産合計			2,230,119	85.6	2,219,371	85.2	10,747	0.5
資産合計			2,606,132	100.0	2,604,167	100.0	1,964	0.1

(単位 百万円)

期 別 科 目	当第1四半期末 平成15年6月30日現在		前事業年度末 平成15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	14,789		39,772		24,982	
2. 短 期 借 入 金	53,000		80,600		27,600	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	43,213		54,083		10,870	
4. 1年以内に償還予定の社債	60,000		85,000		25,000	
5. 未 払 金	9,940		14,292		4,352	
6. 未 払 法 人 税 等	3		15		11	
7. 未 払 費 用	6,634		7,154		520	
8. 前 受 金	27,897		26,966		931	
9. 預 り 金	30,765		16,093		14,671	
10. 前 受 収 益	3		9		5	
11. その他の流動負債	1,222		390		831	
流動負債合計	247,470	9.5	324,379	12.5	76,908	23.7
・ 固 定 負 債						
1. 社 債	550,000		520,000		30,000	
2. 転 換 社 債	100,000		100,000		-	
3. 長 期 借 入 金	253,618		220,132		33,486	
4. 受 入 敷 金 保 証 金	273,820		274,321		501	
5. 繰 延 税 金 負 債	20,993		10,853		10,140	
6. 再評価に係る繰延税金負債	282,627		281,699		928	
7. 退 職 給 付 引 当 金	232		-		232	
8. 役 員 退 職 引 当 金	1,854		3,761		1,907	
9. その他の固定負債	20,587		22,754		2,166	
固定負債合計	1,503,734	57.7	1,433,521	55.0	70,212	4.9
負債合計	1,751,205	67.2	1,757,901	67.5	6,696	0.4
・ 資 本 金						
・ 資 本 剰 余 金						
1. 資 本 準 備 金	115,216		115,216		-	
資本剰余金合計	115,216	4.4	115,216	4.4	-	-
・ 利 益 剰 余 金						
1. 利 益 準 備 金	21,658		21,658		-	
2. 任 意 積 立 金						
(1) 特 別 償 却 準 備 金	141		130			
(2) 固 定 資 産 圧 縮 積 立 金	96,728		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	165,124	68,254	157,938	7,186	
3. 当 期 未 処 分 利 益		21,325		29,204	7,879	
利益剰余金合計	208,108	8.0	208,802	8.0	693	0.3
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	411,959	15.8	410,606	15.8	1,353	0.3
・ そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	34,240	1.3	26,226	1.0	8,014	30.6
・ 自 己 株 式	1,132	0.0	1,118	0.0	13	1.2
資本合計	854,926	32.8	846,266	32.5	8,660	1.0
負債・資本合計	2,606,132	100.0	2,604,167	100.0	1,964	0.1

損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当第1四半期		(参考)前事業年度	
		自平成15年4月1日 至平成15年6月30日		自平成14年4月1日 至平成15年3月31日	
		金 額	構 成 比	金 額	構 成 比
. 営 業 収 益			%		%
1. ビル事業収益		62,671		251,802	
2. 住宅開発事業収益		7,457		141,986	
3. その他の事業収益		943		3,314	
営業収益計		71,072	100.0	397,102	100.0
. 営 業 原 価					
1. ビル事業費用		42,107		175,945	
2. 住宅開発事業原価		8,053		122,736	
3. その他の事業費用		1,398		5,854	
営業原価計		51,559	72.5	304,537	76.7
営業総利益		19,512	27.5	92,565	23.3
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		5,435	7.7	25,758	6.5
営業利益		14,076	19.8	66,806	16.8
. 営 業 外 収 益					
1. 受取利息		19		149	
2. 受取配当金		2,458		2,232	
3. その他の営業外収益		1,227		3,590	
営業外収益計		3,705	5.2	5,972	1.5
. 営 業 外 費 用					
1. 支払利息		1,324		5,397	
2. 社債利息		4,466		19,204	
3. その他の営業外費用		1,903		4,156	
営業外費用計		7,695	10.8	28,758	7.2
経常利益		10,087	14.2	44,020	11.1
. 特 別 利 益					
1. 固定資産売却益		-		18,425	
特別利益計		-	-	18,425	4.6
. 特 別 損 失					
1. たな卸資産評価損		-		5,915	
2. 固定資産除却関連損		-		7,887	
3. 投資有価証券評価損		-		3,932	
4. 関係会社株式評価損		-		121	
特別損失計		-	-	17,857	4.5
税引前当期純利益		10,087	14.2	44,589	11.2
法人税、住民税及び事業税		3		15	
法人税等調整額		4,052		19,982	
当期純利益		6,031	8.5	24,590	6.2
前期繰越利益		16,646		11,231	
土地再評価差額金取崩額		1,353		1,422	
中間配当額		-		5,195	
当期末処分利益		21,325		29,204	