

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)
 連結(新規) 4社 株式会社ロイヤルパーク汐留タワー 他3社
 持分法(除外) 1社 株式会社スーパーリージョナル

2. 平成16年3月期第3四半期の業績概要(平成15年4月1日～平成15年12月31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3四半期	474,905	-	72,945	-	52,448	-	27,341	-
15年3月期第3四半期	-	-	-	-	-	-	-	-
(参考) 15年3月期	681,726		96,023		66,978		36,039	

	1株当たり当期(四半期)純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期(四半期)純利益
	円 銭	円 銭
16年3月期第3四半期	21.07	19.80
15年3月期第3四半期	-	-
(参考) 15年3月期	27.61	25.87

(注) 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、前年第3四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3四半期	3,007,242	873,225	29.0	672.86
15年3月期第3四半期	-	-	-	-
(参考) 15年3月期	3,007,927	839,953	27.9	646.99

(注) 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、前年第3四半期の実績を記載しておりません。

(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3四半期	27,446	46,178	30,758	101,731
15年3月期第3四半期	-	-	-	-
(参考) 15年3月期	134,606	72,311	38,901	152,450

(注) 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、前年第3四半期の実績を記載しておりません。

3. 平成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
通 期	659,000	69,000	30,000

(注) 業績は概ね予定通り順調に推移しており、現時点において平成15年11月13日に発表いたしました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) 22円98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直し

当第3四半期の我が国経済は、アメリカ経済の回復に伴う世界的な景気回復への明るい見直しから、企業収益の改善、家計関連指標や雇用の上向きといった景気持ち直しに向けた具体的な動きが見られました。不動産業界におきましては、ビル賃貸事業、住宅開発事業ともに依然軟化傾向にあり、特にビル賃貸事業につきましては「2003年問題」といわれる大型ビル大量供給は一巡したものの、引き続き賃料相場の下落傾向が見受けられました。住宅市場では、消費者の住宅取得マインドの低下に伴い供給過剰感が強まる中、エリアや商品企画、価格帯による優劣が目立つなど消費者の選別の眼が一層厳しくなっております。このような状況の下、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境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に取り組んでまいりました。

この結果、当第3四半期の業績は、営業収益474,905百万円、営業利益72,945百万円、経常利益52,448百万円となりました。特別損益につきましては、投資有価証券売却益7,146百万円を特別利益に計上したのに対して、特別損失では、日比谷パークビル建替等に伴う固定資産除却関連損13,047百万円、固定資産売却損1,278百万円、投資有価証券評価損1,101百万円の計15,426百万円を計上しました。その結果、税金等調整前当期純利益は44,168百万円となり、当期純利益は27,341百万円となりました。

なお、業績は概ね予定通り順調に推移しており、現時点において平成15年11月13日に発表いたしました業績予想の変更はなく、営業収益6,590億円、営業利益970億円、経常利益690億円、当期純利益300億円を予定しております。

当第3四半期(平成15年4月1日～平成15年12月31日)の業績及び通期(平成15年4月1日～平成16年3月31日)の見直しは次の通りであります。

[業績及び通期の見直し]

(単位：百万円)

区 分	当第3四半期	通期 (前回から変更なし)	(参考) 前年度通期実績
営業収益	474,905	659,000	681,726
営業利益	72,945	97,000	96,023
経常利益	52,448	69,000	66,978
当期純利益	27,341	30,000	36,039

事業の種類別セグメントの業績及び通期の業績見直しは次の通りであります。

[当第3四半期の業績及び通期の見直し]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当第3四半期		通期(前回から変更なし)	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	263,319	75,779	345,000	101,500
住宅開発事業	94,331	12,132	137,000	12,500
設計監理事業	10,296	79	19,000	500
不動産仲介事業	51,856	658	80,000	2,500
注文住宅事業	23,116	1,470	37,000	0
ホテル事業	23,169	426	32,000	500
その他の事業	17,929	909	24,000	2,500
消去又は全社	9,114	12,275	15,000	18,000
合計	474,905	72,945	659,000	97,000

(a)ビル事業

- 平成15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㈱が同年5月に入居し、本格的に稼働致しました。また、既存ビルにおける空室部分の新規貸付が進んだことにより、当第3四半期末の空室率は、中間期末の7.5%から6.0%へ改善しました。連結子会社においては、ロックフェラーグループ社がイギリス・ロンドンの開発物件を売却いたしました。
- この結果、当セグメントの営業収益は263,319百万円、営業利益は75,779百万円となりました。営業収益の内訳は以下の通りです。
- 当社が積極的に取り組んでいる丸の内再構築につきましては、第一弾となる「丸の内ビル」が平成14年9月に開業、「日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル」も竣工し、現在「(仮称)丸の内1丁目1街区開発計画」「東京ビル建替計画」「日比谷パークビル建替計画」を取り進めております。また、平成15年12月には「新丸ノ内ビル建替計画」の概要を発表し、当該計画の新ビルが竣工する平成19年度には、丸の内再構築の「第一ステージ」が完了します。
- なお、通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益3,450億円、営業利益1,015億円を予定しております。

摘 要	貸付面積等	営業収益
建 物 賃 貸	貸付面積 3,105,415㎡ (うち転貸面積 471,291㎡)	211,995 百万円
ビ ル 運 営 管 理 受 託	管理受託面積 32,410,272㎡	9,931 百万円
営 繕 請 負 工 事	受注件数 3,968件 完成件数 4,308件	9,722 百万円
地 域 冷 暖 房 事 業	供給先 オフィスビル78棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	6,320 百万円
そ の 他	-	25,349 百万円
合 計	-	263,319 百万円

(b)住宅開発事業

- マンション事業、建売住宅事業の主な売上計上物件
「M.M. TOWERS (the South・the West)」 マンション (神奈川県横浜市)
「ザ・ヨコハマタワーズ タワーイースト」 マンション (神奈川県横浜市)
「高輪パークハウス コリーヌ」 マンション (東京都港区)
「ウインズガーデン南大沢」 建売住宅 (東京都多摩市)
「泉パークタウン 柴山 シェスステージ」 建売住宅 (宮城県仙台市)
- マンション事業では、都心部のマンションを中心に販売は順調に推移しております。また、当第3四半期末時点において、通期のマンション売上計上額予想の内、約98%が契約済となっております。
- この結果、当セグメントの営業収益は94,331百万円、営業利益は12,132百万円となりました。営業収益の内訳は以下の通りです。
- 通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益1,370億円、営業利益125億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 1,483戸	72,308 百万円
建 売 住 宅	販売戸数 81戸	3,451 百万円
更 地 販 売 等	販売区画数 67区画	1,263 百万円
事 業 受 託	受注件数3件 完成件数4件	1,602 百万円
住 宅 管 理 業 務 受 託	管理戸数 32,182戸	4,144 百万円
住 宅 販 売 受 託	受託件数 1,720件	2,290 百万円
そ の 他	-	9,269 百万円
合 計	-	94,331 百万円

(c)設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、主に日本テレビ放送網(株)の「日本テレビタワー」(東京都港区)の設計監理業務や「三菱信託銀行本店ビル」のメインテナント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。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は10,296百万円、営業損益は79百万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、当第3四半期の営業収益は通期の見通しに対して54%の水準となっておりますが、これは工事完成基準による事業の完成時期が期末に集中する傾向があるためであります。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益190億円、営業利益5億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 670件 完成件数 530件	7,541 百万円
内 装 工 事	受注件数 239件 完成件数 173件	1,392 百万円
そ の 他	-	1,361 百万円
合 計	-	10,296 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、当第3四半期の仲介取扱件数は6,814件となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は51,856百万円、営業損益は658百万円の損失となりました。
- ・なお、当第3四半期の営業収益は通期の見通しに対して65%の水準となっておりますが、これは営業収益の大半を占める海外の仲介事業は期末に成約が集中する傾向があるためであります。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益800億円、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、当第3四半期の注文住宅「三菱ホーム」の受注件数は758件、完成引渡件数は587件となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は23,116百万円、営業損益は1,470百万円の損失となりました。
- ・なお、当第3四半期の営業収益は通期見込みに対し62%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、期末に集中する傾向があるためであります。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、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

- ・平成15年度上期においてはイラク戦争及び重症急性呼吸器症候群(SARS= サーズ)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が、下期以降は改善の兆しが見られました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は23,169百万円、営業利益は426百万円となりました。営業収益の内訳は以下の通りです。
- ・なお、平成15年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。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益320億円、営業利益5億円を見込んでおります。

摘 要	営業収益
宿 泊 部 門	7,681 百万円
レ ス ト ラ ン ・ パ ー 部 門	6,472 百万円
宴 会 部 門	7,906 百万円
そ の 他	1,109 百万円
合 計	23,169 百万円

(g)その他の事業

- ・当セグメントの営業収益は17,929百万円、営業損益は909百万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。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益240億円、営業損失25億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	7,074 百万円
余 暇 事 業	6,196 百万円
通 信 事 業	3,307 百万円
そ の 他	1,351 百万円
合 計	17,929 百万円

(2)連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別	当第3四半期末 平成15年12月31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		99,803		143,552		43,749	
2.受取手形及び営業未収入金		40,825		55,472		14,647	
3.有価証券		12,174		14,488		2,314	
4.たな卸資産		269,696		240,252		29,443	
5.繰延税金資産		49,670		35,017		14,652	
6.その他の流動資産		30,753		28,938		1,814	
7.貸倒引当金		2,993		5,225		2,232	
流動資産合計		499,930	16.6	512,498	17.0	12,568	2.5
・固定資産							
1.有形固定資産							
(1)建物及び構築物		1,508,581		1,515,249			
減価償却累計額		806,159	702,422	822,871	692,377	10,045	
(2)機械装置及び運搬具		61,704		62,704			
減価償却累計額		43,855	17,849	42,523	20,180	2,331	
(3)土地		1,351,760		1,355,159		3,399	
(4)建設仮勘定		24,272		61,438		37,165	
(5)その他の有形固定資産		28,494		31,745			
減価償却累計額		19,969	8,525	21,568	10,176	1,651	
有形固定資産計		2,104,829	70.0	2,139,332	71.1	34,502	1.6
2.無形固定資産							
(1)借地権		28,288		30,989		2,701	
(2)連結調整勘定		18,134		19,147		1,012	
(3)その他の無形固定資産		6,575		6,576		0	
無形固定資産計		52,998	1.8	56,713	1.9	3,714	6.6
3.投資その他の資産							
(1)投資有価証券		184,305		145,413		38,891	
(2)長期貸付金		1,696		1,742		45	
(3)差入敷金保証金		81,591		84,249		2,658	
(4)繰延税金資産		1,552		1,507		44	
(5)その他の投資		81,764		68,086		13,677	
(6)貸倒引当金		1,426		1,616		190	
投資その他の資産計		349,483	11.6	299,383	10.0	50,100	16.7
固定資産合計		2,507,311	83.4	2,495,429	83.0	11,882	0.5
資産合計		3,007,242	100.0	3,007,927	100.0	685	0.0

(単位：百万円)

期 別 科 目	当第3四半期末 平成15年12月31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	50,341		68,968		18,626	
2. 短期借入金	55,229		87,181		31,952	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	83,204		67,390		15,813	
4. 1年以内に償還予定の社債	96,352		107,668		11,316	
5. 未払法人税等	1,426		6,730		5,303	
6. 繰延税金負債	5		10		4	
7. その他の流動負債	100,335		110,388		10,053	
流動負債合計	386,895	12.9	448,338	14.9	61,443	13.7
・ 固 定 負 債						
1. 社 債	618,056		634,642		16,586	
2. 長期借入金	349,498		330,640		18,857	
3. 受入敷金保証金	312,874		320,198		7,324	
4. 繰延税金負債	82,478		49,384		33,093	
5. 再評価に係る繰延税金負債	289,061		281,699		7,362	
6. 退職給付引当金	9,749		9,559		189	
7. 役員退職引当金	1,987		3,809		1,822	
8. その他の固定負債	40,684		45,728		5,044	
固定負債合計	1,704,390	56.7	1,675,663	55.7	28,726	1.7
負債合計	2,091,285	69.6	2,124,002	70.6	32,717	1.5
(少 数 株 主 持 分)						
少 数 株 主 持 分	42,730	1.4	43,970	1.5	1,239	2.8
(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	212,860		206,813		6,047	
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	421,337		410,606		10,731	
・ その他有価証券評価差額金	51,914		28,358		23,555	
・ 為 替 換 算 調 整 勘 定	13,356		6,455		6,900	
・ 自 己 株 式	1,280		1,118		161	
資 本 合 計	873,225	29.0	839,953	27.9	33,272	4.0
負債、少数株主持分及び資本合計	3,007,242	100.0	3,007,927	100.0	685	0.0

連結損益計算書

(単位：百万円)

科 目	当第3四半期 自平成15年 4月 1日 至平成15年12月31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	474,905	100.0	681,726	100.0
・ 営 業 原 価	369,160	77.7	538,105	78.9
営 業 総 利 益	105,744	22.3	143,621	21.1
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	32,798	6.9	47,597	7.0
営 業 利 益	72,945	15.4	96,023	14.1
・ 営 業 外 収 益				
1. 受 取 利 息	340		811	
2. 受 取 配 当 金	1,538		1,807	
3. 連 結 調 整 勘 定 償 却 額	40		-	
4. 持 分 法 投 資 利 益	1,771		1,811	
5. 匿 名 組 合 出 資 分 配 益	540		-	
6. そ の 他 の 営 業 外 収 益	2,025		3,183	
営 業 外 収 益 計	6,257	1.3	7,614	1.1
・ 営 業 外 費 用				
1. 支 払 利 息	20,552		29,647	
2. 固 定 資 産 除 却 損	2,664		-	
3. そ の 他 の 営 業 外 費 用	3,537		7,011	
営 業 外 費 用 計	26,754	5.6	36,659	5.4
経 常 利 益	52,448	11.0	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	7,146		1,872	
特 別 利 益 計	7,146	1.5	20,300	3.0
・ 特 別 損 失				
1. た な 卸 資 産 評 価 損	-		5,915	
2. 固 定 資 産 売 却 損	1,278		-	
3. 固 定 資 産 除 却 関 連 損	13,047		7,541	
4. 投 資 有 価 証 券 評 価 損	1,101		3,957	
特 別 損 失 計	15,426	3.2	17,414	2.6
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	44,168	9.3	69,864	10.2
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	5,068		11,924	
法 人 税 等 調 整 額	9,831		18,785	
少 数 株 主 損 益	1,927		3,114	
当 期 純 利 益	27,341	5.8	36,039	5.3

連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当第3四半期	(参考)前連結会計年度
		自 平成15年 4月 1日 至 平成15年12月31日	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			
(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		27,341	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	5
利 益 剰 余 金 増 加 高 計		27,346	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		10,383	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		10,731	1,422
利 益 剰 余 金 減 少 高 計		21,299	11,817
. 利 益 剰 余 金 期 末 残 高		212,860	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3四半期	(参考)前連結会計年度
		自 平成15年 4月 1日 至 平成15年12月31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		44,168	69,864
減価償却費		42,704	56,122
有形固定資産除売却損益		8,494	10,508
固定資産信託受益権売却損益		173	-
有価証券売却損益		7,063	1,887
有価証券評価損		1,101	3,957
たな卸資産評価損		718	5,915
社債発行費		391	677
連結調整勘定償却額		40	617
持分法による投資損益		1,771	1,811
引当金の増減額		3,516	225
受取利息及び受取配当金		1,879	2,619
支払利息及びコマーシャルペーパー利息		20,552	29,649
売上債権の増減額		11,822	7,342
たな卸資産の増減額		12,137	12,917
前渡金の増減額		599	5,075
差入敷金保証金の増減額		2,657	5,461
仕入債務の増減額		17,510	17,518
未払消費税等の増減額		2,734	1,359
受入敷金保証金の増減額		7,324	2,907
その他		27,646	8,032
役員賞与の支払額		188	7
小 計		55,840	171,076
利息及び配当金の受取額		2,938	3,010
利息の支払額		21,035	29,854
法人税等の支払額		10,297	9,626
営業活動によるキャッシュ・フロー		27,446	134,606
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の払戻		162	981
定期預金の預入		301	851
有価証券の売却及び償還		3,282	41,946
有価証券の取得		7,699	20,093
有形固定資産の売却		1,343	29,325
有形固定資産の取得		50,104	128,807
投資有価証券の売却及び償還		8,896	6,689
投資有価証券の取得		4,218	4,609
有形固定資産信託受益権の売却		955	-
借地権の売却		-	2
短期貸付金の回収		1,788	3,587
短期貸付金の実行		361	233
長期貸付金の回収		79	164
長期貸付金の実行		1	430
その他		-	18
投資活動によるキャッシュ・フロー		46,178	72,311

(単位：百万円)

科 目	期 別	当第3四半期	(参考)前連結会計年度
		自 平成15年 4月 1日 至 平成15年12月31日	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		31,760	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		74,059	61,972
長期借入金の返済		35,501	42,760
社債の発行による収入		75,381	132,538
社債の償還による支出		101,764	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		161	1,003
配当金の支払い		10,383	10,391
少数株主への配当金の支払い		627	119
財務活動によるキャッシュ・フロー		30,758	38,901
・ 現金及び現金同等物の換算差額		1,238	2,430
・ 現金及び現金同等物の増減額		50,729	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		101,731	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3四半期(自 平成15年4月1日 至 平成15年12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	259,079	94,044	8,411	51,771	22,017	23,069	16,510	474,905	-	474,905
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	4,239	287	1,884	84	1,098	100	1,419	9,114	(9,114)	-
計	263,319	94,331	10,296	51,856	23,116	23,169	17,929	484,019	(9,114)	474,905
営業費用	187,539	82,199	10,376	52,514	24,586	22,743	18,839	398,798	3,160	401,959
営業利益又は営業損失()	75,779	12,132	79	658	1,470	426	909	85,220	(12,275)	72,945
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出 資 産	2,243,872	274,271	15,546	57,197	15,525	32,577	120,208	2,759,198	248,043	3,007,242
減 価 償 却 費	37,107	495	2,121	92	123	936	1,305	42,181	523	42,704
資 本 的 支 出	45,280	624	76	1,020	128	2,033	4,569	53,734	(10)	53,723

(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

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)

問合せ先 代表者役職・氏名 取締役社長 高木 茂 TEL (03) 3287 - 5200
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. 平成16年3月期第3四半期の業績概要(平成15年4月1日～平成15年12月31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3四半期	271,960	-	57,599	-	40,586	-	15,318	-
15年3月期第3四半期	-	-	-	-	-	-	-	-
(参考) 15年3月期	397,102		66,806		44,020		24,590	

	1株当たり当期(四半期)純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期(四半期)純利益
	円 銭	円 銭
16年3月期第3四半期	11.80	11.09
15年3月期第3四半期	-	-
(参考) 15年3月期	18.80	17.66

(注) 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、前年第3四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3四半期	2,667,012	876,537	32.9	675.41
15年3月期第3四半期	-	-	-	-
(参考) 15年3月期	2,604,167	846,266	32.5	651.86

(注) 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、前年第3四半期の実績を記載しておりません。

3. 平成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
通 期	374,000	48,000	17,000

(注) 業績は概ね予定通り順調に推移しており、現時点において平成15年11月13日に発表いたしました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) 12円96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

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	当第3四半期末 平成15年12月31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	59,967		62,793		2,825		
2.営業未収入金	16,061		41,763		25,702		
3.有価証券	8,139		1,899		6,240		
4.販売用不動産	126,367		130,043		3,675		
5.仕掛不動産	107,932		80,772		27,159		
6.開発用不動産	17,839		18,733		893		
7.未成工事支出金	840		1,046		205		
8.前渡金	1,614		1,009		605		
9.前払費用	4,619		5,143		523		
10.繰延税金資産	49,048		33,710		15,337		
11.その他の流動資産	8,341		9,149		808		
12.貸倒引当金	296		1,269		973		
流動資産合計	400,475	15.0	384,795	14.8	15,679	4.1	
・固定資産							
1.有形固定資産							
(1)建物	1,188,115		1,230,051				
減価償却累計額	699,113	489,002	719,710	510,341	21,338		
(2)構築物	24,840		24,743				
減価償却累計額	17,137	7,703	16,744	7,998	295		
(3)機械装置	8,948		9,167				
減価償却累計額	6,156	2,792	6,086	3,080	288		
(4)車輜運搬具	170		171				
減価償却累計額	145	25	145	25	0		
(5)工具器具備品	9,689		11,145				
減価償却累計額	8,150	1,538	8,942	2,203	665		
(6)土地		1,268,215		1,268,182	32		
(7)建設仮勘定		19,868		11,462	8,406		
(8)その他の有形固定資産		14		14	-		
有形固定資産計		1,789,160	67.1	1,803,308	69.2	14,148	0.8
2.無形固定資産							
(1)借地権		8,530		8,530	-		
(2)ソフトウェア		3,761		4,063	302		
(3)その他の無形固定資産		430		491	60		
無形固定資産計		12,722	0.5	13,084	0.5	362	2.8
3.投資その他の資産							
(1)投資有価証券		160,559		115,482	45,076		
(2)関係会社株式		190,490		190,389	100		
(3)長期貸付金		950		950	-		
(4)関係会社長期貸付金		2,521		1,130	1,391		
(5)差入敷金保証金		72,885		74,933	2,047		
(6)破産・更生債権等		90		129	38		
(7)長期前払費用		8,420		9,246	825		
(8)その他の投資		29,990		12,155	17,835		
(9)貸倒引当金		1,254		1,438	183		
投資その他の資産計		464,654	17.4	402,978	15.5	61,676	15.3
固定資産合計		2,266,536	85.0	2,219,371	85.2	47,164	2.1
資産合計		2,667,012	100.0	2,604,167	100.0	62,844	2.4

(単位：百万円)

期 別 科 目	当第3四半期末 平成15年12月31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	26,031		39,772		13,740	
2. 短 期 借 入 金	48,100		80,600		32,500	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	72,573		54,083		18,490	
4. 1年以内に償還予定の社債	80,000		85,000		5,000	
5. 未 払 金	9,346		14,292		4,946	
6. 未 払 法 人 税 等	11		15		3	
7. 未 払 費 用	6,333		7,154		821	
8. 前 受 金	29,334		26,966		2,368	
9. 預 り 金	40,931		16,093		24,837	
10. 前 受 収 益	-		9		9	
11. その他の流動負債	1,896		390		1,505	
流動負債合計	314,558	11.8	324,379	12.5	9,820	3.0
・ 固 定 負 債						
1. 社 債	510,000		520,000		10,000	
2. 転 換 社 債	100,000		100,000		-	
3. 長 期 借 入 金	240,251		220,132		20,119	
4. 受 入 敷 金 保 証 金	267,085		274,321		7,236	
5. 繰 延 税 金 負 債	47,432		10,853		36,578	
6. 再評価に係る繰延税金負債	289,061		281,699		7,362	
7. 退 職 給 付 引 当 金	316		-		316	
8. 役 員 退 職 引 当 金	1,932		3,761		1,829	
9. その他の固定負債	19,836		22,754		2,917	
固定負債合計	1,475,915	55.3	1,433,521	55.0	42,393	3.0
負債合計	1,790,474	67.1	1,757,901	67.5	32,573	1.9
・ 資 本 金	86,534	3.2	86,534	3.3	-	-
・ 資 本 剰 余 金						
1. 資 本 準 備 金	115,216		115,216		-	
資本剰余金合計	115,216	4.3	115,216	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		16,042		29,204	13,162	
利益剰余金合計		202,826		208,802	5,976	2.9
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	421,337	15.8	410,606	15.8	10,731	2.6
・ その他有価証券評価差額金	51,904	2.0	26,226	1.0	25,677	97.9
・ 自 己 株 式	1,280	0.0	1,118	0.0	161	14.4
資本合計	876,537	32.9	846,266	32.5	30,271	3.6
負債・資本合計	2,667,012	100.0	2,604,167	100.0	62,844	2.4

損益計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当第3四半期 自平成15年4月1日 至平成15年12月31日		(参考)前事業年度 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		186,547		251,802	
2. 住宅開発事業収益		82,229		141,986	
3. その他の事業収益		3,183		3,314	
営業収益計		271,960	100.0	397,102	100.0
. 営 業 原 価					
1. ビル事業費用		125,588		175,945	
2. 住宅開発事業原価		67,689		122,736	
3. その他の事業費用		4,533		5,854	
営業原価計		197,811	72.7	304,537	76.7
営業総利益		74,148	27.3	92,565	23.3
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		16,549	6.1	25,758	6.5
営業利益		57,599	21.2	66,806	16.8
. 営 業 外 収 益					
1. 受取利息		60		149	
2. 受取配当金		3,221		2,232	
3. 匿名組合出資分配益		540		-	
4. その他の営業外収益		1,815		3,590	
営業外収益計		5,638	2.0	5,972	1.5
. 営 業 外 費 用					
1. 支払利息		3,893		5,397	
2. 社債利息		13,017		19,204	
3. 固定資産除却損		2,445		-	
4. その他の営業外費用		3,293		4,156	
営業外費用計		22,651	8.3	28,758	7.2
経常利益		40,586	14.9	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		13,168		7,887	
3. 投資有価証券評価損		1,100		3,932	
4. 関係会社株式評価損		-		121	
特別損失計		14,268	5.2	17,857	4.5
税引前当期純利益		26,317	9.7	44,589	11.2
法人税、住民税及び事業税		11		15	
法人税等調整額		10,987		19,982	
当期純利益		15,318	5.6	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		10,731		1,422	
中間配当額		5,191		5,195	
当期末処分利益		16,042		29,204	