



# 平成 16年 3月期 決算短信(連結)

平成16年5月13日

上場会社名 三菱地所株式会社

上場取引所 東大名福札

(コード番号 8802)

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

本社所在都道府県 東京都

代表者役職・氏名

取締役社長

高木 茂

問合せ先 責任者役職・氏名

執行役員広報部長

伊藤 裕慶

TEL (03) 3287 - 5200

決算取締役会開催日 平成 16年5月13日

米国会計基準採用の有無

無

## 1. 16年3月期の連結業績(平成15年4月1日～平成16年3月31日)

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

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年3月期	679,918	0.3	103,749	8.0	78,701	17.5
15年3月期	681,726	7.9	96,023	24.8	66,978	38.9

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
16年3月期	34,989	2.9	26.96	25.33	4.0	2.6	11.6
15年3月期	36,039	-	27.61	25.87	4.3	2.2	9.8

(注) 持分法投資損益 16年3月期 2,164百万円 15年3月期 1,811百万円

期中平均株式数(連結) 16年3月期 1,297,841,658株 15年3月期 1,298,589,335株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

## (2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年3月期	3,068,842	897,499	29.2	691.60
15年3月期	3,007,927	839,953	27.9	646.99

(注)期末発行済株式数(連結) 16年3月期 1,297,713,924株 15年3月期 1,297,955,544株

## (3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
16年3月期	77,708	60,645	31,658	136,063
15年3月期	134,606	72,311	38,901	152,450

## (4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 222社 持分法適用非連結子会社数 8社 持分法適用関連会社数 25社

## (5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 12社 (除外) 0社 持分法(新規) 3社 (除外) 3社

## 2. 17年3月期の連結業績予想(平成16年4月1日～平成17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	306,000	33,500	6,500
通期	743,000	89,000	36,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 27円 74銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。

## (1) 企業集団の状況

連結財務諸表提出会社(以下当社という)及び当社関係会社(あわせて以下当社グループという)においては、所有ビルの賃貸を中心とするビル事業、マンション・建売住宅の販売を中心とする住宅開発事業、設計監理事業、注文住宅事業、ホテル事業、資産開発事業等幅広い事業分野で事業活動を行っております。

各事業分野につきまして、当社及び当社関係会社の営む主な事業内容、当該事業における位置付け、及び事業の種類別セグメントとの関係は次の通りであります。

### (1) ビル事業

当社グループはビルの開発・賃貸事業を中心に、運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業などを行っております。

#### ビル賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを中心とする当社の単独又は共同事業としてビルを開発・建設し、直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。また、「建設業法」に基づく許可を取得し、当社所有ビルの賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。
- ・連結子会社である㈱横浜スカイビル、及び持分法適用会社である㈱東京交通会館は、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社である㈱アクアシティは、複合商業ビル「アクアシティお台場」を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である京葉土地開発㈱は、商業施設「パット稲毛」を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である㈱イムズは、当社ほかの共同所有ビルを賃借の上、転貸しております。
- ・持分法適用会社であるチェルシージャパン㈱は、商業施設「御殿場プレミアム・アウトレット」、「りんくうプレミアム・アウトレット」、「佐野プレミアム・アウトレット」、「鳥栖プレミアム・アウトレット」を所有し、これを賃貸しております。

#### ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所ビルマネジメント㈱、㈱菱栄ビルマネジメント、及び持分法適用会社であるオー・イー・ピー マネジメント㈱は、当社の単独又は共同所有ビル、土地所有者との共同事業ビルほかの運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱メック・ビルマネジメント、㈱メック・ビルファシリティーズ、㈱北陸シティマネジメント、丸ノ内建物管理㈱、千代田建物管理㈱、㈱北菱シティサービス、有電ビル管理㈱は、当社の単独又は共同所有ビルの管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱日比谷シティは、当社所有ビルの管理業務及び商店街振興のためのイベントを企画・開催しております。

#### 駐車場事業

- ・連結子会社である丸の内駐車場㈱、㈱グランドパーキングセンター、東京ガレーヂ㈱は、駐車場事業を直営にて行うと共に、当社ほかより運営業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱日比谷シティパーキングは、当社ほかより駐車場運営業務を受託しております。

#### 地域冷暖房事業

- ・連結子会社である丸の内熱供給㈱、及び持分法適用会社であるオー・イー・ピー熱供給㈱、みなとみらい二十一熱供給㈱は、各供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

#### その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス㈱は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。ビル事業はビル事業セグメントに区分しております。

### (2) 住宅開発事業

当社グループはマンション、建売住宅等の建設、販売、住宅地、業務用地等の造成、販売を行うほか、マンション・住宅の管理、ニュータウンの開発を行っております。

#### 不動産販売事業

- ・当社は、東京都内及び全国各地において、マンション、建売住宅等の建設、販売、住宅地の造成、販売を行っております。
- #### 不動産販売代理事業・不動産仲介事業
- ・連結子会社である三菱地所住宅販売㈱は、当社ほかより不動産の販売代理業務を受託するほか、不動産仲介事業等を行っております。

#### 住宅管理事業

- ・連結子会社である㈱泉パークタウンサービス、三菱地所コミュニティーサービス㈱は、当社ほかの供給したマンション・住宅の管理を行っております。

#### 開発事業

- ・当社は、ニュータウンの開発事業を行っております。
- ・持分法適用会社である㈱小樽都市開発公社は、当社と共同でニュータウンの開発事業を行っております。

#### その他事業

- ・当社は、「パートナー事業」として建物の建設等に係る事業受託を行っております。
  - ・連結子会社である㈱菱栄ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅を経営しております。
- 住宅開発事業のうち、不動産仲介事業は不動産仲介事業セグメント、それ以外の事業は住宅開発事業セグメントに区分しております。

#### (3)設計監理事業

当社グループは建築・土木工事の設計監理等を行っております。

- ・連結子会社である㈱三菱地所設計は、建築・土木工事の設計監理の他、建築・土木全般に亙る各種コンサルティング業務を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、当社の所有ビル、マンション等販売物件の内装工事請負ほか、建築工事の設計監理等を行っております。

設計監理事業は設計監理事業セグメントに区分しております。

#### (4)注文住宅事業

当社グループは住宅建築工事の請負などを行っております。

- ・連結子会社である三菱地所ホーム㈱は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅「三菱ホーム」の受注並びに当社ほかより販売住宅を請負建築しております。
- ・連結子会社である㈱三菱地所住宅加工センター、及び持分法適用会社であるプライムトラス㈱は、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム㈱ほかに供給しております。

注文住宅事業は注文住宅事業セグメントに区分しております。

#### (5)ホテル事業

当社グループはホテル事業を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しております。

- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、グループホテルの統括管理、運営支援並びにコンサルティングを含めた新規ホテル開発を行っております。また、当社より建物を賃借し、ホテルを経営しております。
- ・連結子会社である、㈱ロイヤルパークイン名古屋、菱栄観光開発㈱、㈱東北ロイヤルパークホテル、㈱横浜ロイヤルパークホテルは、当社より建物を賃借し、ホテルを経営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルは、建物を所有しホテルを経営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパーク汐留タワーは、㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツよりホテルの運営業務を受託しております。

ホテル事業はホテル事業セグメントに区分しております。

#### (6)資産開発事業

当社グループは収益用不動産の開発、並びに資産運用事業等を行っております。

- ・当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・連結子会社である三菱地所投資顧問㈱は、不動産投資家のためのアセットマネジメント業務、資産取得のサポート業務等、不動産投資に関する総合的サービスを提供しております。
- ・連結子会社である㈱アスコットジャパンは、サービスアパートメントの運営・管理業務、高級賃貸マンションのフロント業務を受託しております。
- ・持分法適用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく認可を取得し、同法に基づく投資法人資産運用事業等を行っております。

資産開発事業はその他の事業セグメントに区分しております。

#### (7)余暇事業

当社グループはゴルフ場の経営、フィットネスクラブの経営等を行っております。

- ・当社は、宮城県及び岡山県においてゴルフ場並びにテニスクラブ等を経営しております。また、静岡県において別荘地、研究研修所用地等の販売を行っております。
- ・連結子会社である東日本開発㈱は、ゴルフ場を経営しております。
- ・連結子会社である㈱メックアーバンリゾート東北は、当社よりゴルフ場の運営・管理業務を受託しております。
- ・持分法適用会社である㈱久米カントリー倶楽部は、当社ほかよりゴルフ場の運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱リーヴ・スポーツは、フィットネスクラブを経営しております。

余暇事業はその他の事業セグメントに区分しております。

(8)海外事業

当社グループは海外においてビル事業、不動産仲介事業等を多角的に展開しております。

・連結子会社であるロックフェラーグループ社及びその子会社177社並びに持分法適用会社19社は、米国ニューヨーク市、同ロサンゼルス市、同ポートランド市、英国ロンドン市ほかにおいてオフィスビルを経営、米国内外で不動産仲介業ほかの事業を行っております。

また、同社は米国カリフォルニア州、同ニュージャージー州、同フロリダ州ほかにおいてオフィスビルや産業施設を中心とした複合開発事業を行っております。

海外事業のうち、ビル事業はビル事業セグメント、不動産仲介事業は不動産仲介事業セグメント、その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

(9)その他の事業

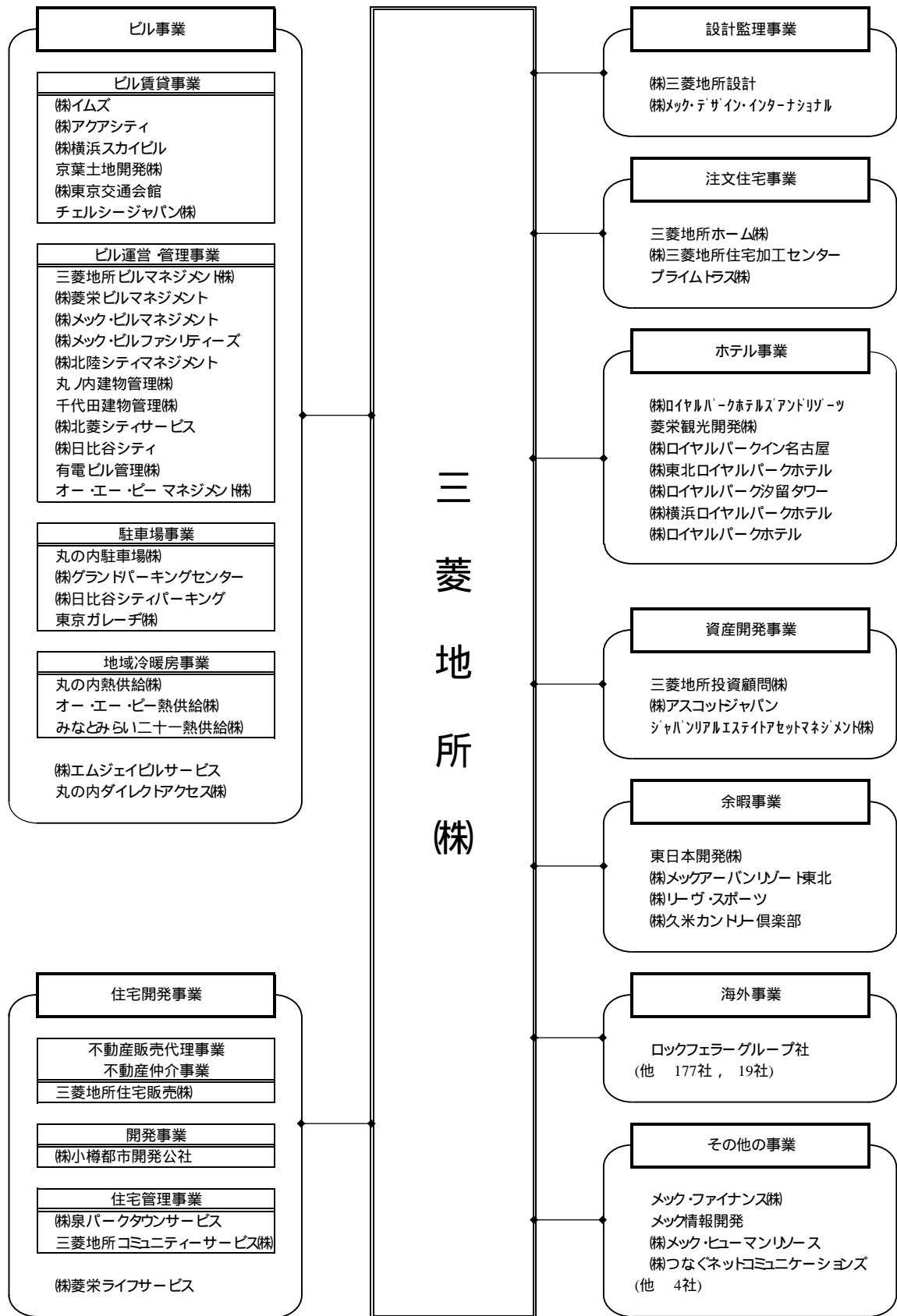
・連結子会社であるメック・ファイナンス(株)は、当社グループの資金調達及び余資運用業務を行っております。

・連結子会社であるメック情報開発(株)は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。

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

・持分法適用会社である(株)つなぐネットコミュニケーションズは、集合住宅に対して、インターネット接続事業を行っております。  
その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次頁の通りとなります。



(参考) :連結子会社 :持分法適用会社

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

(株)エムジェイビルサービスは平成15年6月2日付で上二商事(株)から商号を変更しております。

丸の内駐車場(株)は平成15年7月14日付で丸ノ内駐車場(株)から商号を変更しております。

プライムトラス(株)は平成16年2月13日付でテクノトラス(株)(平成15年4月1日付で関東ギャングネイルトラス(株)から商号変更)から商号を変更しております。

連結子会社

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役	
三菱地所ビルマネジメント㈱	神奈川県 横浜市	310	ビル事業	100.0	当社所有ビルの運営管理委託	11/11	
丸の内駐車場㈱	東京都 千代田区	200	"	100.0	駐車場の管理委託	6/6	*11
㈱三菱ビルマネジメント	東京都 千代田区	50	"	100.0	ビルの運営管理委託	8/8	
㈱メック・ビルマネジメント	東京都 千代田区	20	"	100.0	当社所有ビルの管理委託	7/7	
㈱メック・ビルファシリティーズ	東京都 千代田区	60	"	100.0	当社所有ビルの管理委託	5/5	
㈱北陸シティマネジメント	石川県 金沢市	10	"	100.0	当社ビルの運営管理委託	4/4	
丸ノ内建物管理㈱	東京都 千代田区	10	"	100.0	当社所有ビルの清掃業務委託	4/4	
千代田建物管理㈱	東京都 千代田区	10	"	100.0	当社所有ビルの清掃業務委託	4/4	
㈱北菱シティサービス	北海道 札幌市	10	"	100.0	当社所有ビルの管理委託	5/5	
㈱日比谷シティ	東京都 千代田区	10	"	100.0	当社所有ビル管理・催事企画の委託	4/4	
㈱エムジェイビルサービス	東京都 千代田区	10	"	100.0	-	4/4	*10
㈱イムズ	福岡県 福岡市	100	"	82.0	不動産の賃貸	5/9	
㈱グランドパーキングセンター	東京都 千代田区	202	"	79.1	駐車場の管理委託	3/6	
㈱アクアシティ	東京都 港区	13,071	"	62.5	-	5/11	
有電ビル管理㈱	東京都 千代田区	10	"	62.5	当社所有ビルの管理委託	2/4	
丸の内熱供給㈱	東京都 千代田区	2,775	"	56.8	冷温熱の購入	7/11	
東京ガレーヂ㈱	東京都 千代田区	10	"	56.6	駐車場の管理委託	4/5	
㈱日比谷シティパーキング	東京都 千代田区	12	"	56.4	駐車場の管理委託	3/6	
㈱横浜スカイビル	神奈川県 横浜市	3,591	"	54.3	-	8/12	
丸の内ダイレクトアクセス㈱	東京都 千代田区	490	"	51.0	-	3/5	
京葉土地開発㈱	東京都 千代田区	2,000	"	41.9	-	4/8	*5,6
三菱地所住宅販売㈱	東京都 千代田区	2,400	住宅開発事業 不動産仲介事業	100.0	当社販売不動産の販売委託	10/10	
㈱泉パークタウンサービス	宮城県 仙台市	30	住宅開発事業	100.0	ニュータウンの維持管理業務委託	4/4	
三菱地所コミュニティーサービス㈱	東京都 千代田区	50	"	100.0 (40.0)	当社分譲マンションの管理業務委託	10/10	*9
㈱三菱ライフサービス	東京都 世田谷区	100	"	80.0	不動産の賃貸	3/5	
㈱三菱地所設計	東京都 千代田区	2,000	設計監理事業	100.0	設計監理業務の委託	18/18	
㈱メック・デザイン・インターナショナル	東京都 港区	100	"	100.0 (100.0)	設計監理業務の委託	9/12	

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役	
三菱地所ホーム(株)	東京都 港区	2,200	注文住宅事業	100.0	当社建売住宅の建築を委託	7/7	
(株)三菱地所住宅加工センター	千葉県 千葉市	360	"	85.0	不動産の賃貸	5/6	
(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	東京都 中央区	495	ホテル事業	100.0	不動産の賃貸	13/13	
菱栄観光開発(株)	神奈川県 厚木市	245	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	4/5	
(株)ロイヤルパークイン名古屋	愛知県 名古屋市	400	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	4/4	
(株)東北ロイヤルパークホテル	宮城県 仙台市	100	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	5/5	
(株)ロイヤルパーク汐留タワー	東京都 港区	10	"	100.0 (100.0)	-	4/5	
(株)横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県 横浜市	905	"	100.0 (11.6)	不動産の賃貸	9/10	
(株)ロイヤルパークホテル	東京都 中央区	6,000	"	51.0 (3.0)	-	6/21	
三菱地所投資顧問(株)	東京都 千代田区	150	その他の事業	100.0 (25.0)	-	5/6	
(株)アスコットジャパン	東京都 港区	25	"	51.0	-	3/5	
東日本開発(株)	静岡県 駿東郡	1,800	"	100.0	-	6/8	
(株)メックアーバンリゾート東北	宮城県 仙台市	30	"	100.0	スポーツ施設の運営管理委託	6/8	
(株)リーヴ・スポーツ	東京都 千代田区	250	"	86.0	不動産の賃貸	5/6	
メック・ファイナンス(株)	東京都 千代田区	400	"	100.0	当社グループ内の余資運用及び貸付	4/4	
メック情報開発(株)	東京都 千代田区	30	"	100.0	当社グループの情報システム管理・ソフト開発委託	6/9	
(株)メック・ヒューマンリソース	東京都 千代田区	10	"	100.0	給与・厚生サービス、教育・研修関連業務の委託	8/8	
Rockefeller Group, Inc. (ロックフェラーグループ社)	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 1,640	ビル事業	100.0	-	4/5	*3,4
Rockefeller Group International, Inc.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	6/8	
MEC USA, Inc.	米国・ デラウェア州	米ドル 34,903		100.0 (100.0)	-	5/5	*3
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 71,940		100.0 (100.0)	-	4/4	
MEC UK Limited	英国・ ロンドン市	千英ポンド 200		100.0 (100.0)	-	3/3	
MEC Finance USA, Inc.	米国・ デラウェア州	千米ドル 500		100.0 (100.0)	-	5/5	
California MEC, Inc.	米国・ カリフォルニア州	千米ドル 20,000		100.0 (100.0)	-	4/4	
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	-	
Rockefeller Group Development Corp.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	-	
Rockefeller Group Telecommunications Services, Inc.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	-	
Cushman & Wakefield, Inc.	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 66	76.7 (76.7)	-	2/35		
その他167社							

持分法適用子会社及び関連会社

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役	
(株)東京交通会館	東京都 千代田区	400	ビル事業	50.0	-	3/8	
オー・エー・ピー マネジメント(株)	大阪府 大阪市	50	"	50.0	当社所有ビルの運営管理委託	3/5	
オー・エー・ピー熱供給(株)	大阪府 大阪市	1,200	"	35.0	冷温熱の購入	2/6	
チェルシージャパン(株)	東京都 千代田区	249	"	30.0	-	3/9	
みなとみらい二十一熱供給(株)	神奈川県 横浜市	3,000	"	29.2	冷温熱の購入	3/10	
(株)小樽都市開発公社	北海道 小樽市	103	住宅開発事業	35.0	当社所有施設の運営管理委託 不動産の賃借	5/11	
プライムトラス(株)	東京都 江東区	280	注文住宅事業	25.5 (25.5)	-	1/6	*12
ジャパンリアルエステイトマネジメント(株)	東京都 千代田区	263	その他の事業	36.0	-	2/4	
(株)久米カントリー倶楽部	岡山県 久米郡	40	"	50.0	ゴルフ場の運営管理委託	3/5	
菱明ロイヤルライフ(株)	東京都 町田市	210	"	35.0	不動産の賃貸	1/7	
池袋地域冷暖房(株)	東京都 豊島区	1,200	"	21.0	-	2/8	
(株)東京流通センター	東京都 大田区	4,000	"	20.3	-	2/9	*5
(株)つなぐネットコミュニケーションズ	東京都 港区	1,500	"	20.0	-	1/6	
(株)サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	"	17.3	-	3/16	*5,7
その他19社							

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 関係内容(当社関係者/全取締役)の欄は、各社の取締役役に占める当社関係者の人数を記載しております。尚、当社関係者は、当社役員、従業員及び転籍者であります。

\*3. Rockefeller Group, Inc. 及びMEC USA, Inc.は特定子会社に該当しております。

\*4. Rockefeller Group, Inc. については、営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超えておりますが、当該連結子会社の営業収益は所在地別セグメントにおける米国及びその他の地域の営業収益の90%を超えておりますので、主要な損益情報等の記載を省略しております。

\*5. 京葉土地開発(株)、(株)サンシャインシティ及び(株)東京流通センターは有価証券報告書を提出しております。

\*6. 京葉土地開発(株)は、持分は100分の50以下であります。が、実質的に支配しているため子会社としております。

\*7. (株)サンシャインシティは、持分は100分の20未満であります。が、実質的な影響力を持っているため関連会社としております。

8. 議決権の所有割合の( )内は間接所有割合で内数であります。

\*9. 三菱地所コミュニティーサービス(株)は平成15年4月1日付で(株)ダイヤコミュニティーから商号を変更しております。

\*10. (株)エムジェイビルサービスは平成15年6月2日付で上二商事(株)から商号を変更しております。

\*11. 丸の内駐車場(株)は平成15年7月14日付で丸の内駐車場(株)から商号を変更しております。

\*12. プライムトラス(株)は平成16年2月13日付でテクノトラス(株)(平成15年4月1日付で関東ギャングネイルトラスから商号変更)から商号を変更しております。



## (2) 経営方針及び経営成績

### ・ 経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」という基本使命の下、デベロップメントを核として、その周辺事業をグループで展開し、個々の事業を束ね、シナジー効果を発揮することで、グループ全体の価値向上を図ってまいります。

当社グループは、平成14～16年度中期経営計画において、次の3つの経営基本方針を掲げております。

企業価値の向上

株主価値を重視したキャッシュ・フロー経営を進めながら、グループ全体の価値の向上を目指します。

顧客第一主義の徹底

市場競争を勝ち抜くために、顧客との永続的関係を構築すべく、顧客第一主義を徹底致します。

コラボレーション経営

グループ内外の関係者との様々な協同活動を通じて、より高い付加価値の実現を目指すコラボレーション経営を推進致します。

#### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

不動産業、とりわけ当社グループの事業の基幹をなすビル賃貸事業においては、長期的な展望に立った事業の遂行が不可欠であり、常に安定した経営基盤を維持するとともに、財務体質を強化することが重要な課題であります。

こうした観点から、会社の利益配分については、株主各位に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本としつつ、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に備えるべく、業績の推移と資金需要のバランスに、より一層の配慮をした上で決定すべきであると考えております。

#### (3) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

当社は、株式の流動性を高めるため、個人投資家の皆様が広く株式市場にご参加いただけるような施策が重要であると認識しております。

しかし、投資単位の引下げにつきましては、今後の株主構成の変化や株式の流通状況、また引下げに伴う費用並びに効果等を考え合わせ、なお慎重に検討してまいりたいと考えております。

#### (4) 目標とする経営指標、会社の対処すべき課題及び中長期的な経営戦略

当社グループは、平成14～16年度中期経営計画において、最終年度に達成すべき経営指標として、EBITDA(金利・減価償却前事業利益)1,700億円を目標に掲げ、キャッシュ・フロー増大による企業価値の向上を目指しております。

EBITDA = 営業利益 + 受取配当・利息 + 持分法投資損益 + 減価償却費

先行き不透明で厳しい経営環境のもとで、上記目標を達成するために、当社グループでは次の4つの項目を中期的な経営課題と認識して、事業に取り組んでおります。

連結グループ経営の一層の推進

商法改正、会計制度変更、連結納税導入といった法制度等の変更を踏まえて、尚一層のグループ経営を推進、強化してまいります。

競争力の強化

グループ全体の価値を上げるために、当社グループの総合力を活かしながら個々の事業において競争力を高めてまいります。

時価経営の推進

グローバル化、時価会計への移行が進む中で、公正な情報開示、バランスシートの透明性・健全性の確保が求められており、時価及びキャッシュ・フローに基づく効率的な経営を目指してまいります。

社会環境問題への対応

企業価値をとらえる要素の一つとして、企業市民としての社会環境問題への対応の重要度が増しております。引き続き、様々な事業活動を通じて、地球環境及び周辺社会に対し貢献してまいります。

当社グループは、上記経営課題を踏まえ、事業領域ごとに事業環境を見据え、市場の成長性や当社グループの優位性を考慮して、適切な経営資源の配分を行うことなどにより、企業価値の更なる向上を図ってまいります。

当社グループでは、「丸の内ビル」の建替からスタートした丸の内再構築の「第1ステージ」に引き続き、平成20年から始まる10年間を「第2ステージ」と位置付け、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を目指し、「第2ステージ」に取り組んでまいります。

一方、既存ビルについては、オフィスマーケットや商品特性等を踏まえた戦略的な営業に努めるとともに、リニューアルによる競争力の維持および管理コストの削減等により、収益力の向上を図ってまいります。

マンション市場については、一般的に市況に陰りが出てきているものの、首都圏に関しては今後も人口流入が続くと予想されることや一戸建てからの需要シフト等により、需要は底堅いと予想しております。今後も引き続きエリア戦略や商品企画を重視し、売れ筋に特化することで販売リスクの軽減を図ってまいります。

また、当社グループでは、ノンアセットビジネス及び資産ソリューション事業の展開も積極的に進めており、丸の内以外のエリアでは所有にこだわらず、ノンアセットビジネスとして出口戦略を見据えた省資金型の不動産開発とフィービジネスを展開し、アセットビジネスとノンアセットビジネスの融合を図ってまいります。

更に、海外事業につきましても、リスク分散、情報収集の観点から必要な事業であると認識しており、引き続き、リスクとリターンを考慮しながら事業を展開してまいります。

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

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

##### 執行役員制度の導入

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

同じく平成15年4月より、「経営戦略委員会」及び「投資委員会」を新設致しました。「経営戦略委員会」は、毎月1回の頻度で開催し、全社的な経営戦略に関する議論を深めております。また、「投資委員会」は業務執行の重要な意思決定を行う「経営会議」の下部組織として、特に重要な投資案件が「経営会議」にかかる場合に前もって開催し、事前に論点等を整理した上で、「経営会議」における議論・経営判断の高度化を図っております。

##### 経営の透明性・客観性の確保

当社は現在のところ、社外取締役は選任しておりませんが、監査役5名の内、いわゆる社外監査役を4名(内、常勤監査役1名)とし、従来より経営の透明性・客観性の確保に向けた取り組みを行っております。

尚、社外監査役の中野豊士氏は三菱信託銀行㈱の代表取締役(平成16年3月31日現在)であり、同社は当社と同一の部類に属する事業(不動産仲介業等)を営んでおりますが、社外監査役と当社には、特別な利害関係はありません。

平成12年4月には監査役監査の充実を図り、「監査役室」を設置し、平成14年4月からはグループ全体の経営監査及び業務監査機能を担う「経営管理部」を新設し、内部管理体制を強化しました。平成15年4月からは内部監査機能をさらに強化するために同部内において専属の部署として「内部監査室」を新設致しました。

また、法令に基づき、会計監査人を置き、監査を実施しており、合わせて、必要に応じて、弁護士、税理士等の専門家の意見を聴取しておりますが、さらに透明性を高めるために平成15年4月からは外部の有識者等から構成される「アドバイザーボード」を新設致しました。当年度においては、4回の「アドバイザーボード」を開催し、当社の経営方針等に関する意見を聴取しました。

##### 業績連動型報酬制度の拡充

株主と取締役及び執行役員の利害の共有化による企業価値の最大化を図るため、グループ全体の経営指標と事業本部・部門別の経営指標などをミックスした取締役及び執行役員の業績評価を実施し、報酬額を連動させることとしております。

また、中長期的な企業価値向上に対するインセンティブを更に強めるために取締役及び執行役員へのストックオプション制度を導入致しております。マネジメントシステム強化の一環として、今後ともよりインセンティブの働く業績連動型制度を拡充してまいります。

##### 遵法経営の徹底

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

企業倫理の実践全般を担当していた「業務監理室」を平成14年4月より「コンプライアンス部」に改称し、役員、従業員全員への冊子配布、コンプライアンス推進委員の任命、研修の実施などを通じて、法令、倫理、社内規程などの規範遵守を広く推進する体制づくりをしております。



## ・経営成績及び財政状態

### <経営成績>

#### (1) 当年度の概況

当年度の業績は、営業収益が679,918百万円で前年度に比べ1,808百万円の減収( 0.3%)、営業利益は103,749百万円で7,726百万円の増益(+8.0%)、経常利益は11,723百万円増益(+17.5%)の78,701百万円となりました。

特別損益につきましては、前年度において固定資産売却益等20,300百万円を特別利益に計上したのに対して、当年度においては投資有価証券売却益7,160百万円を計上するにとどまり、また特別損失では、前年度において固定資産除却関連損等17,414百万円を計上したのに対して、当年度においては日比谷パークビル建替等に伴う固定資産除却関連損14,225百万円、サブリース解約損5,061百万円等の計28,918百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は56,943百万円となり、当期純利益は前年度に比べ1,050百万円減益( 2.9%)の34,989百万円となりました。

当年度の業績は次の通りであります。

[当年度の業績] (単位：百万円)

区 分	当年度	前年度	増 減
営 業 収 益	679,918	681,726	1,808
営 業 利 益	103,749	96,023	7,726
経 常 利 益	78,701	66,978	11,723
当 期 純 利 益	34,989	36,039	1,050

事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

[当年度の業績] (単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当年度		前年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビ ル 事 業	351,246	101,242	353,577	98,626
住 宅 開 発 事 業	143,747	15,240	158,516	12,510
設 計 監 理 事 業	18,329	1,038	18,488	242
不 動 産 仲 介 事 業	83,417	2,908	81,291	2,254
注 文 住 宅 事 業	41,318	350	34,095	875
ホ テ ル 事 業	31,134	321	29,308	523
そ の 他 の 事 業	24,893	641	23,596	1,885
消 去 又 は 全 社	14,169	16,010	17,148	15,371
合 計	679,918	103,749	681,726	96,023

(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、本格的に移働致しました。また、一昨年の平成14年9月に開業した「丸の内ビル」の当年度1年間の来場者は2,000万人を超え、“丸の内仲通り”を中心に商業施設の集積が高まり、街の活性化が進んでおります。
- ・建物賃貸収益は、当社において新規ビルの稼働があったものの、丸の内地区再開発に伴い建替予定の「新丸ノ内ビル」「日比谷パークビル」等の貸し止めや既存ビルの貸付異動があり減収となりましたが、連結子会社のロックフェラーグループ社において、イギリス・ロンドンの「パタノスタースクエア」完成によるビルの新規稼働や、アメリカ・ニューヨーク市の「マグローヒルビル」の賃貸契約更改による賃料収入増等があり、増収となりました。また、営繕請負工事収益は新規テナントの室内造作工事等が減少したことにより減収となりました。
- ・ビル運営管理受託収益は、三菱地所ビルマネジメント㈱が微増であったのに対して、連結子会社のロックフェラーグループ社が大幅な円高(当年度116.00円/ドル、前年度125.18円/ドル)の影響を受けたこと等により減収となりました。その他収益では、連結子会社においてロックフェラーグループ社がイギリス・ロンドン及びアメリカ・フロリダ州において開発物件を売却し、アメリカ・ニュージャージー州において開発物件を売却した前年度に比べ外貨ベースで微減となり、大幅な円高の影響により円換算ベースでも減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は351,246百万円と前年度に比べ2,330百万円の減収となりましたが、営業費用は新規稼働ビルの減価償却費増があったもののコスト削減に努めた結果、営業利益は2,615百万円増の101,242百万円となりました。
- ・なお、丸の内地区では、建設を取り進めていた「丸の内1丁目1街区開発計画」の街区名称が「丸の内オアゾ(OAZO)」に決定し、本年9月にグランドオープンする予定であり、同街区の当社保有ビルは次年度の収益に寄与することとなるほか、平成15年10月に東日本旅客鉄道㈱及び㈱東京三菱銀行と共同で着手した「(仮称)東京ビル建替計画」は平成17年10月の竣工を目指して順調に工事が進捗しています。
- ・また、「日比谷パークビル建替計画」(平成19年度竣工予定)、「新丸ノ内ビル建替計画」(平成19年度竣工予定)迄の丸の内再構築「第1ステージ」に引き続き、平成20年から始まる10年間を「第2ステージ」と位置付け、その第一弾として「三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替計画」を本年3月に発表致しました。また、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を目指し、「第2ステージ」では次のような事業展開をまいります。
  - 建替・機能更新スピードの持続  
平成20年からの10年間に4,500億円を投資し、「第1ステージ」のビル建替・機能更新スピードを持続します。(7~8棟の建替、既存ビルのリニューアルならびにインフラ整備を想定しております。)
  - 機能更新エリアの拡大  
「第1ステージ」において重点開発した東京駅前周辺の活気と賑わいを、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域に拡げます。
  - 機能の多様性の拡大  
街機能の多様性を更に拡げ、「文化」、「居住」機能の整備に着手します。
  - エリアマネジメントの深化  
「環境共生の推進」、「ホスピタリティの充実」などを通じ、持続成長する「サステナブル・コミュニティの創造」に注力し、エリアマネジメントを更に深化させます。

(単位：百万円)

摘 要	当年度		前年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建 物 賃 貸	貸付面積 3,133,440㎡ (うち転貸面積 602,916㎡)	282,374	貸付面積 2,996,258㎡ (うち転貸面積 452,385㎡)	279,783
ビル運営管理受託	管理受託面積 34,435,306㎡	13,211	管理受託面積 29,192,407㎡	13,645
営 繕 請 負 工 事	受注件数 5,576件 完成件数 5,839件	13,514	受注件数 5,371件 完成件数 5,351件	14,087
地 域 冷 暖 房 事 業	供給先 オフィスビル77棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	8,395	供給先 オフィスビル81棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	9,195
そ の 他	-	33,751	-	36,865
合 計	-	351,246	-	353,577

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (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)
「神楽坂TWICERE」	マンション	(東京都新宿区)
「プライムヒルズ神丘公園」	建売住宅	(愛知県名古屋市)
「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 紫山 シエステージュ」	建売住宅	(宮城県仙台市)

・当セグメントの営業収益は、マンション売上計上戸数や地方大規模物件の更地販売が減少したこと等により、143,747百万円と前年度に比べ14,768百万円の減収となりましたが、首都圏を中心としたマンション分譲は好調に推移しています。営業原価は販売原価率の改善等により減少し、販売費も減少したことにより、営業利益は2,730百万円増の15,240百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	当年度		前年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 2,299戸	110,254	販売戸数 2,437戸	122,048
建売住宅	販売戸数 100戸	4,300	販売戸数 103戸	4,271
更地販売等	販売区画数 117区画	1,989	販売区画数 350区画	5,827
事業受託	受注件数 5件 / 完成件数 5件	2,043	受注件数 0件 / 完成件数 6件	4,560
住宅管理業務受託	管理戸数 33,233戸	5,600	管理戸数 30,212戸	4,999
住宅販売受託	受託件数 2,320件	3,850	受託件数 2,509件	3,974
その他	-	15,708	-	12,834
合計	-	143,747	-	158,516

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

3. 他社との共同事業物件の販売戸数及び金額は当社持分によっております。

## (c)設計監理事業

・(株)三菱地所設計において、「(仮称)明治安田生命ビル街区再開発計画新築工事」(東京都千代田区)、日本テレビ放送網(株)の「日本テレビタワー」(東京都港区)、「リーフみなとみらい新築工事」(神奈川県横浜市)等の設計監理業務や、「三菱信託銀行本店ビル」(東京都千代田区)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、内装工事収益が減少したことにより、18,329百万円と前年度に比べ159百万円の減収となりましたが、営業原価、販売費及び一般管理費も減少し、営業利益は795百万円増の1,038百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	当年度		前年度	
	完成件数等	営業収益	完成件数等	営業収益
設計監理	受注件数 857件 完成件数 852件	14,543	受注件数 811件 完成件数 798件	14,504
内装工事	受注件数 278件 完成件数 210件	2,000	受注件数 349件 完成件数 347件	2,269
その他	-	1,785	-	1,714
合計	-	18,329	-	18,488

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(d)不動産仲介事業

- ・クッシュマン&ウエイクフィールド社を中心とした在外子会社は、米国内の緩やかな景気回復や米国外におけるヒーリー&ペーカー社の好調な営業成績により、外貨ベースの収益は増収となり、大幅な円高(当年度116.00円/ドル、前年度125.18円/ドル)にもかかわらず円換算額でも増収となり、国内では三菱地所住宅販売㈱における流通事業が減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は83,417百万円と前年度に比べ2,125百万円の増収となり、営業損益は654百万円増の2,908百万円となりました。

摘要	当年度	前年度
取扱件数	10,024件	9,636件
営業収益	83,417百万円	81,291百万円

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e)注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム㈱においては「エアロテック(全館冷暖房換気の家)」により商品の差別化を図り、「三菱ホーム」の受注活動に注力したほか、法人から大型請負物件を受注する等、当年度は前年度を上回る1,064件を受注し、完成件数も前年度を上回る1,028件を売上計上致しました。また、リフォーム事業の受注活動にも注力し、売上も拡大基調となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は41,318百万円と前年度に比べ7,222百万円の増収となりましたが、請負工事原価率の上昇により営業原価が増加した結果、営業損益は前年度に比べ525百万円改善したものの、350百万円の損失を計上することとなりました。

摘要	当年度	前年度
受注件数	1,064件	1,016件
完成件数	1,028件	954件
営業収益	41,318百万円	34,095百万円

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(f)ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っており、平成15年7月1日、東京都港区において「ロイヤルパーク汐留タワー」を開業致しました。
- ・しかしながら、当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)の影響を受け、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、当年度より「ロイヤルパーク汐留タワー」の営業を開始したこともあり、31,134百万円と前年度に比べ1,826百万円の増収となりましたが、営業原価、販売費及び一般管理費も増加したことから、営業利益は201百万円減の321百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	当年度	前年度
宿泊部門	10,392	8,904
レストラン・バー部門	8,627	8,539
宴会部門	10,519	10,678
その他	1,595	1,186
合計	31,134	29,308

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(g) その他の事業

- ・鑑定・コンサルタント事業では、三菱地所投資顧問(株)において投資家に対する収益用不動産取得に関する手数料収入等が増加、また米国子会社であるロックフェラーグループ社の子会社によるコンサル事業収益が増加したことから増収となりましたが、余暇事業及び通信事業は共に減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は24,893百万円と前年度に比べ1,296百万円の増収となり、営業損益は641百万円の損失と前年度に比べ1,243百万円改善しました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当年度	前年度
鑑定・コンサルタント事業	10,674	8,935
余 暇 事 業	7,862	8,025
通 信 事 業	4,455	4,535
そ の 他	1,900	2,100
合 計	24,893	23,596

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

また、所在地別のセグメントで見ますと次の通りであります。

(a)日本

注文住宅事業、ホテル事業等が増収となったものの、ビル事業、住宅開発事業等の減収が大きく、営業収益は527,193百万円と前年度に比べ4,794百万円の減収(0.9%)となりました。営業利益は、ビル事業のコスト削減等による営業費用減少、住宅開発事業の営業原価減少等により、10,898百万円の増益(+11.8%)の103,331百万円となりました。

(b)米国

外貨ベース、円換算額でも減収となり、営業収益は110,043百万円で前年度に比べ16,708百万円の減収(13.2%)となり、営業費用が外貨ベース、円換算額共に減少したものの、営業利益は4,587百万円の減益(27.5%)の12,116百万円となりました。

(c)その他

イギリス・ロンドンの開発物件を売却したこと等により、外貨ベース、円換算額でも増収となり、営業収益は43,280百万円で前年度に比べ19,063百万円の増収(+78.7%)となりました。営業費用も増加したものの、営業利益は2,604百万円増益(+172.8%)の4,111百万円となりました。



## (2) 次年度の見通し

次年度の業績につきましては、以下の通り、営業収益が7,430億円、営業利益が1,150億円、経常利益が890億円、当期純利益は360億円を予定しております。

[次年度の業績]

(単位：百万円)

区 分	次年度(予想)	当年度	増 減
営 業 収 益	743,000	679,918	63,082
営 業 利 益	115,000	103,749	11,251
経 常 利 益	89,000	78,701	10,299
当 期 純 利 益	36,000	34,989	1,011

事業の種類別セグメントの次年度の見通しは次の通りであります。

なお、当年度まで「その他の事業」セグメントに含めていた「資産開発事業」の重要性が増加したこと等、当社グループの経営状況をより適正に表示するために、次年度(平成16年度)より当社グループで採用している事業本部制に基づいたセグメント区分に変更することとしており、次年度の見通しについては変更後のセグメント区分により表示しています。また、当年度の実績についても、変更後のセグメント区分に組替えてあります。

[次年度の見通し]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	次年度(予想)		当年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビ ル 事 業	289,000	88,000	287,281	86,615
住 宅 開 発 事 業	194,000	12,500	148,410	16,313
設 計 監 理 事 業	17,000	500	18,329	1,038
資 産 開 発 事 業	9,000	2,500	2,984	305
海 外 事 業	163,000	26,000	153,819	13,968
注 文 住 宅 事 業	40,000	0	41,318	350
ホ テ ル 事 業	33,000	1,000	31,134	321
そ の 他 の 事 業	12,000	500	10,685	572
消 去 又 は 全 社	14,000	15,000	14,045	13,890
合 計	743,000	115,000	679,918	103,749

## < 財政状態 >

### (1) 当年度の連結キャッシュ・フロー

当年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下、「資金」)は、税金等調整前当期純利益、減価償却費、社債の発行、長期借入金の借入等による収入、有形固定資産の取得、社債の償還、長期借入金の返済等による支出により、前年度末に比べ16,387百万円減少(10.7%)し、136,063百万円となりました。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、77,708百万円の資金の増加(前年度比 56,897百万円)となりました。これは、税金等調整前当期純利益56,943百万円や非資金損益項目である減価償却費57,024百万円を計上し、そのほかに差入敷金保証金の回収等による資金の増加があったためであります。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、60,645百万円の資金の減少(前年度比+11,665百万円)となりました。これは当社において、丸の内地区再開発関係で「(仮称)丸の内1丁目1街区開発計画」に係る建築工事を実施するなど有形固定資産の取得等によるものであります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、31,658百万円の資金の減少(前年度比+7,242百万円)となりました。これは長期借入金の借入や社債発行等による資金の増加があったのに比べ、短期借入金の純増減、長期借入金の返済や社債償還等による資金の減少が大きかったためであります。

### (2) 当年度末の連結貸借対照表

上記の営業・投資・財務活動による資産・負債の増減により、当年度末における「資産の部」は前年度比で60,915百万円増加の3,068,842百万円となりました。

また、「負債の部」は前年度比で15,237百万円増加し2,139,240百万円に、「少数株主持分」は前年度比で11,868百万円減少し32,102百万円に、「資本の部」は当期純利益の計上、その他有価証券評価差額金の増加等により前年度比で57,545百万円増加し897,499百万円となりました。

(単位：百万円)

区 分	当年度末	前年度末
資 産 合 計	3,068,842	3,007,927
負 債 合 計	2,139,240	2,124,002
少 数 株 主 持 分	32,102	43,970
資 本 合 計	897,499	839,953
(参考) 有利子負債	1,211,888	1,227,524

### (3) 次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は1,360億円のキャッシュインフロー、投資活動は丸の内地区における建替ビルの建築工事、既存ビルの営繕工事等の設備投資を中心に1,160億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は有利子負債の削減、配当金の支払等により810億円のキャッシュアウトフローを予定しております。

また次年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は3兆100億円、「負債の部」は2兆500億円、「少数株主持分」は400億円、「資本の部」は9,200億円となる見込みであります。

#### (4) キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成15年度	平成14年度	平成13年度	平成12年度
自己資本比率	29.3%	27.9%	27.4%	20.5%
時価ベースの自己資本比率	59.7%	31.5%	39.9%	59.4%
債務償還年数	15.6年	9.1年	12.1年	11.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.9	4.5	3.0	2.9

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

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

#### <経営成績及び財政状態の分析>

当年度の我が国経済は、年度前半において世界経済の先行き不透明感から厳しい環境の中でおおむね横ばいの状況が続きましたが、その後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通しから、輸出・設備投資を主導とした景気の回復により企業収益に改善が見られ、また家計関連指標や雇用に関しても足元で回復の兆しが見られました。今後の我が国経済は、平成16年度いっぱいには輸出・設備投資主導の堅調な景気回復が続くと予測されるものの、社会保障負担・税負担の増加等の影響により、個人消費の高まりによる全面的な景気拡大局面へと移行する可能性は小さいというのが、一般的な予測であります。

当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、特にオフィスビル市場では「2003年問題」といわれる大型ビル大量供給の影響は一巡したものの、引き続き賃料相場下落傾向が見受けられました。今後のオフィスビル市場では、「2003年問題」により悪化した市況も供給が一段落し、新築ビルが概ねテナントを確保したことで、空室率が改善する傾向にあります。賃料水準についてはまだ弱含みが続く予想されます。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。今後の住宅市場では、市況全般として供給過剰感が強まる傾向が続く中、エリアや商品企画、価格帯によっては需要は底堅いと予想しております。

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。今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図ってまいります。

当社グループは、平成14～16年度中期経営計画において、最終年度である平成16年度(平成17年3月期)に達成すべき経営指標として、EBITDA(金利・減価償却前事業利益)1,700億円を目標に掲げておりますが、当年度においては、その中間年度として、EBITDA1,674億円を達成しました。平成16年度は、中期経営計画の最終年度として、当該目標を達成すべく更に努力していく所存であります。当社グループの財務戦略については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。特に現在は低金利の恩恵を享受するため、期間10年以上の長期社債を中心とした調達を行っています。平成14～16年度中期経営計画において、中期経営計画の最終年度である平成16年度(平成17年3月期)に有利子負債を1兆1,600億円にする目標を掲げましたが、当年度においては引き続き有利子負債の削減に努め、期末時点では、1兆2,118億円(参考)となりました。

今後とも、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命に、「デベロップメント」を核とした事業展開を通じて、当社グループ全体の価値の向上を図ります。また、デベロップメントとその周辺事業を強化すると同時に、不採算事業については見直しを図っていくことで、資産ポートフォリオを機動的に入れ替え、株主価値を高めるべく一丸となって努力して参りますので、何卒一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。

## (3)連結財務諸表等

連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	当年度末 平成16年3月31日現在		前年度末 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	127,185		143,552		16,367	
2.受取手形及び営業未収入金	60,497		55,472		5,024	
3.有価証券	7,612		14,488		6,876	
4.たな卸資産	276,445		240,252		36,192	
5.繰延税金資産	50,073		35,017		15,055	
6.その他の流動資産	37,027		28,938		8,088	
7.貸倒引当金	3,041		5,225		2,184	
流動資産合計	555,799	18.1	512,498	17.0	43,301	8.4
・固定資産						
1.有形固定資産						
(1)建物及び構築物*2	1,492,552		1,515,249			
減価償却累計額*4	803,854	688,698	822,871	692,377	3,678	
(2)機械装置及び運搬具*2	61,051		62,704			
減価償却累計額	43,666	17,385	42,523	20,180	2,795	
(3)土地*2,7		1,341,932		1,355,159	13,227	
(4)建設仮勘定		30,119		61,438	31,318	
(5)その他の有形固定資産	28,943		31,745			
減価償却累計額	20,257	8,686	21,568	10,176	1,490	
有形固定資産計		2,086,821		2,139,332	52,511	2.5
2.無形固定資産						
(1)借地権		28,620		30,989	2,368	
(2)連結調整勘定		19,415		19,147	267	
(3)その他の無形固定資産		8,421		6,576	1,845	
無形固定資産計		56,458		56,713	255	0.4
3.投資その他の資産						
(1)投資有価証券*1		212,465		145,413	67,051	
(2)長期貸付金		2,120		1,742	378	
(3)差入敷金保証金		74,691		84,249	9,558	
(4)繰延税金資産		1,964		1,507	456	
(5)その他の投資*1,2		79,888		68,086	11,801	
(6)貸倒引当金		1,367		1,616	249	
投資その他の資産計		369,763	12.1	299,383	70,379	23.5
固定資産合計		2,513,042	81.9	2,495,429	17,613	0.7
資産合計		3,068,842	100.0	3,007,927	60,915	2.0

(単位：百万円)

期 別 科 目	当年度末 平成16年3月31日現在		前年度末 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	59,270		68,968		9,698	
2. 短期借入金 *2	47,325		87,181		39,855	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金 *2	118,213		67,390		50,822	
4. 1年以内に償還予定の社債 *2	134,789		107,668		27,120	
5. 未払法人税等	5,913		6,730		816	
6. 繰延税金負債	4		10		5	
7. その他の流動負債 *2	115,124		110,388		4,735	
流動負債合計	480,641	15.7	448,338	14.9	32,302	7.2
・ 固 定 負 債						
1. 社 債 *2	575,385		634,642		59,256	
2. 長期借入金 *2	336,174		330,640		5,533	
3. 受入敷金保証金	309,209		320,198		10,989	
4. 繰延税金負債	94,200		49,384		44,815	
5. 再評価に係る繰延税金負債	289,284		281,699		7,585	
6. 退職給付引当金	9,644		9,559		84	
7. 役員退職引当金	2,037		3,809		1,771	
8. その他の固定負債 *2	42,662		45,728		3,066	
固定負債合計	1,658,599	54.0	1,675,663	55.7	17,064	1.0
負債合計	2,139,240	69.7	2,124,002	70.6	15,237	0.7
( 少 数 株 主 持 分 )						
少数株主持分	32,102	1.1	43,970	1.5	11,868	27.0
( 資 本 の 部 )						
・ 資 本 金 *5	86,534	2.8	86,534	2.9	-	
・ 資 本 剰 余 金	115,216	3.7	115,216	3.8	-	
・ 利 益 剰 余 金	220,178	7.2	206,813	6.9	13,365	
・ 土地再評価差額金 *7	421,663	13.7	410,606	13.7	11,056	
・ その他有価証券評価差額金	70,296	2.3	28,358	0.9	41,937	
・ 為替換算調整勘定	15,016	0.5	6,455	0.2	8,560	
・ 自 己 株 式 *6	1,373	0.0	1,118	0.0	254	
資 本 合 計	897,499	29.2	839,953	27.9	57,545	6.9
負債、少数株主持分及び資本合計	3,068,842	100.0	3,007,927	100.0	60,915	2.0

連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日		前年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日		増 減	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
			%		%		%
・ 営 業 収 益		679,918	100.0	681,726	100.0	1,808	0.3
・ 営 業 原 価		530,729	78.0	538,105	78.9	7,375	1.4
営 業 総 利 益		149,188	22.0	143,621	21.1	5,567	3.9
・ 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費 *1		45,438	6.7	47,597	7.0	2,158	4.5
営 業 利 益		103,749	15.3	96,023	14.1	7,726	8.0
・ 営 業 外 収 益							
1. 受 取 利 息		455		811		356	
2. 受 取 配 当 金		1,785		1,807		21	
3. 連 結 調 整 勘 定 償 却 額		42		-		42	
4. 持 分 法 投 資 利 益		2,164		1,811		352	
5. 匿 名 組 合 出 資 分 配 益		2,294		-		2,294	
6. そ の 他 の 営 業 外 収 益		3,454		3,183		270	
営 業 外 収 益 計		10,196	1.5	7,614	1.1	2,582	33.9
・ 営 業 外 費 用							
1. 支 払 利 息		27,482		29,647		2,165	
2. 固 定 資 産 除 却 損 *4		3,777		-		3,777	
3. そ の 他 の 営 業 外 費 用		3,984		7,011		3,027	
営 業 外 費 用 計		35,244	5.2	36,659	5.4	1,415	3.9
経 常 利 益		78,701	11.6	66,978	9.8	11,723	17.5
・ 特 別 利 益							
1. 固 定 資 産 売 却 益		-		18,427		18,427	
2. 投 資 有 価 証 券 売 却 益		7,160		1,872		5,287	
特 別 利 益 計		7,160	1.1	20,300	3.0	13,139	64.7
・ 特 別 損 失							
1. た な 卸 資 産 評 価 損 *2		4,008		5,915		1,906	
2. 固 定 資 産 売 却 損 *3		4,562		-		4,562	
3. 固 定 資 産 除 却 関 連 損 *4		14,225		7,541		6,684	
4. 投 資 有 価 証 券 評 価 損		1,059		3,957		2,897	
5. サ ブ リ ー ス 解 約 損 *5		5,061		-		5,061	
特 別 損 失 計		28,918	4.3	17,414	2.6	11,503	66.1
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		56,943	8.4	69,864	10.2	12,920	18.5
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		10,970	1.6	11,924	1.7	953	8.0
法 人 税 等 調 整 額		7,872	1.2	18,785	2.8	10,913	58.1
少 数 株 主 損 益		3,111	0.5	3,114	0.4	2	0.1
当 期 純 利 益		34,989	5.1	36,039	5.3	1,050	2.9

連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当年度	前年度
		自 平成15年4月 1日 至 平成16年3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		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		206,813	182,528
. 利 益 剰 余 金 増 加 高			
1. 当 期 純 利 益		34,989	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		34,994	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. 持 分 法 適 用 会 社 減 少 に 伴 う 減 少 高		4	-
3. 配 当 金		10,383	10,391
4. 役 員 賞 与		184	3
( うち 監 査 役 分 )		(18)	(0)
5. 土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額		11,056	1,422
利 益 剰 余 金 減 少 高 計		21,629	11,817
. 利 益 剰 余 金 期 末 残 高		220,178	206,813

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当年度	前年度	増 減
		自 平成15年4月 1日 至 平成16年3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	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		56,943	69,864	12,920
減価償却費		57,024	56,122	902
有形固定資産除売却損益		12,809	10,508	23,318
固定資産信託受益権売却損益		174	-	174
有価証券売却損益		7,074	1,887	5,187
有価証券評価損		1,059	3,957	2,897
たな卸資産評価損		4,008	5,915	1,906
社債発行費		424	677	252
連結調整勘定償却額		42	617	660
持分法による投資損益		2,164	1,811	352
引当金の増減額		3,324	225	3,099
受取利息及び受取配当金		2,240	2,619	378
支払利息		27,482	29,649	2,166
売上債権の増減額		8,126	7,342	783
たな卸資産の増減額		614	12,917	13,532
前渡金の増減額		3,706	5,075	8,782
差入敷金保証金の増減額		9,556	5,461	4,095
仕入債務の増減額		7,529	17,518	25,047
未払消費税等の増減額		3,134	1,359	4,493
受入敷金保証金の増減額		10,989	2,907	8,082
その他		13,925	8,032	5,892
役員賞与の支払額		188	7	181
小 計		112,692	171,076	58,383
利息及び配当金の受取額		3,457	3,010	446
利息の支払額		26,991	29,854	2,863
法人税等の支払額		11,449	9,626	1,823
営業活動によるキャッシュ・フロー		77,708	134,606	56,897
・ 投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		562	981	418
定期預金の預入		302	851	549
有価証券の売却及び償還		10,028	41,946	31,918
有価証券の取得		8,200	20,093	11,893
有形固定資産の売却		3,459	29,325	25,865
有形固定資産の取得		70,205	128,807	58,602
投資有価証券の売却及び償還		9,292	6,689	2,602
投資有価証券の取得		7,149	4,609	2,539
有形固定資産信託受益権の売却		954	-	954
借地権の売却		-	2	2
短期貸付金の回収		1,933	3,587	1,653
短期貸付金の実行		506	233	272
長期貸付金の回収		83	164	80
長期貸付金の実行		513	430	82
その他		82	18	100
投資活動によるキャッシュ・フロー		60,645	72,311	11,665



(単位 百万円)

科 目	期 別	当年度	前年度	増 減
		自 平成15年4月 1日 至 平成16年3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	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		39,609	5,566	34,043
コマーシャルペーパー純増減額		-	1,877	1,877
長期借入れによる収入		139,960	61,972	77,988
長期借入金の返済		78,737	42,760	35,977
社債の発行による収入		85,190	132,538	47,348
社債の償還による支出		115,406	171,723	56,316
少数株主への株式発行による収入		205	30	175
自己株式純増減額		254	1,003	749
配当金の支払い		10,383	10,391	8
少数株主への配当金の支払い		12,623	119	12,504
財務活動によるキャッシュ・フロー		31,658	38,901	7,242
・ 現金及び現金同等物の換算差額		1,801	2,430	629
・ 現金及び現金同等物の増減額		16,397	20,962	37,360
・ 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	103
・ 現金及び現金同等物の期首残高		152,450	131,374	21,076
・ 現金及び現金同等物の期末残高		136,063	152,450	16,387

## 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社の数 222社

##### 主要な連結子会社名

主要な連結子会社名は、(1)企業集団の状況に記載しているため省略しております。

なお、(株)ロイヤルパーク汐留タワーについては営業を開始したため、RGTS of Canada ULC、RGT Utilities of Connecticut, Inc.、RGT Utilities of Florida, Inc. 他8社については新規設立のため、連結子会社に含めております。

#### (2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社は(株)四季リゾートであります。

非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用非連結子会社の数 8社

そのうち主要な子会社はM&M Oregon Associatesであります。

なお、C&W Servicios, S.A. de C.V. 他2社は持分比率が増加したため、持分法適用非連結子会社に含めております。

#### (2) 持分法適用関連会社の数 25社

そのうち主要な関連会社は(株)東京交通会館、(株)東京流通センター、(株)サンシャインシティであります。

なお、Rock-IDI Cranbury LLC他2社については新規設立のため、持分法適用関連会社に含めております。

また、(株)スーパーリージョナル及び(株)岡山国際ホテルについては持分比率の低下に伴い関連会社でなくなったため、(株)アクトシティコーポレーションについては清算が終了したため連結の範囲より除いております。なお、C&W Servicios, S.A. de C.V. 他2社は持分比率が増加したため、持分法適用非連結子会社へ含めております。

#### (3) 主要な持分法非適用会社の名称等

主要な持分法非適用子会社は(株)四季リゾート、主要な持分法非適用関連会社は(株)丸ノ内ホテルであります。

これらはいずれも小規模であり、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金等の額のうち持分に見合う額の合計額が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

#### (4) その他

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社177社の決算日は12月31日、京葉土地開発(株)の決算日は1月31日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券	満期保有目的債券	償却原価法（当社及び国内連結子会社は定額法、在外連結子会社は利息法）
	その他有価証券	時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)
		時価のないもの 移動平均法による原価法
デリバティブ	時価法	
たな卸資産	主として個別法による原価法	
固定資産	価値が著しく下落し、回復する見込みがないと判断される固定資産について時価を付しております。	

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産	当社及び国内連結子会社は主として定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法 在外連結子会社は定額法
--------	---

	(主な耐用年数)	
	建物及び構築物	2～60年
	機械装置及び運搬具	2～35年
無形固定資産	定額法	
	なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間(主として5年)に基づく定額法	

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当年度末における要支給額を、計上しております。

過去勤務債務及び数理計算上の差異は発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、過去勤務債務については6年及び10年、数理計算上の差異については5年から17年で費用処理しております。

なお、会計基準変更時差異については、当社及び国内連結子会社は発生年度において費用処理済であります。在外連結子会社は所在国の会計基準に従い発生時から20年で均等額を費用処理しております。

役員退職引当金

役員の退職による退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく年度末要支給額を計上しております。

(4)重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社の資産及び負債は当該子会社の決算日の直物為替相場、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部の為替換算調整勘定として表示しております。

(5)重要なリース取引の処理方法

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

(6)重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を、振当処理の要件を満たしている通貨スワップについては振当処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
金利スワップ	借入金・社債
通貨スワップ	社債

ヘッジ方針

リスクヘッジ取引は、「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」等の内部規定に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。

(7)消費税等の会計処理

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

(8)営業収益の計上基準

設計監理事業セグメントにおける長期大型事業の営業収益の計上基準については、工事進行基準を採用しております。

設計監理業務	業務期間1年以上かつ請負金額5億円以上
請負工事業務	業務期間1年以上かつ請負金額50億円以上

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価につきましては、全面時価評価法を採用しております。

#### 6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却につきましては、5年間の均等償却を行っております。

ただし、在外子会社については米国の会計基準に従い連結調整勘定の償却は行わず、時価が帳簿価格を下回った場合にその差額を損失処理しております。

#### 7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。

#### 8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

手許現金

随時引き出し可能な預金

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

#### 表示方法の変更

1. 前年度において「その他の営業外収益」に含めていた「匿名組合出資分配益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当年度より区分掲記することといたしました。
2. 前年度において「その他の営業外費用」に含めていた「固定資産除却損」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当年度より区分掲記することといたしました。

#### 注記事項

(連結貸借対照表関連)

##### \*1. 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額

投資有価証券(株式)	22,424百万円
その他の投資(出資金)	3,034百万円

##### \*2. 担保に供している資産及び担保を付している債務

###### (1)担保に供している資産

建物及び構築物	114,534百万円
機械装置及び運搬具	6,138百万円
土地	18,358百万円
その他の投資	1,046百万円
計	140,078百万円

###### (2)担保を付している債務

短期借入金	7,359百万円
1年以内に返済予定の長期借入金	13,646百万円
その他の流動負債	387百万円
長期借入金	58,952百万円
その他の固定負債	5,036百万円
計	85,382百万円

###### (3)企業担保権の設定

担保附社債信託法に基づき、当社が発行している普通社債(第17回)50,000百万円に対し第1順位、同(第19回)100,000百万円に対し第2順位の企業担保権が設定されております。

### 3. 偶発債務

#### (1)保証債務等

下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。

(関係会社)

チェルシージャパン(株) 1,117百万円

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者 3百万円

従業員(住宅取得資金) 600百万円

(株)大空リサイクルセンター 106百万円

合 計 1,827百万円

\*4. 建物及び構築物の減価償却累計額には、固定資産評価損の金額が含まれております。

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

\*6. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の株は、普通株式1,471,130株であります。

#### \*7. 土地再評価差額金

当社は「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。

再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

(連結損益計算書関係)

#### \*1. 販売費及び一般管理費の主要な費目

従業員給料手当 12,965百万円

退職給付引当金繰入額 4,433百万円

貸倒引当金繰入額 735百万円

役員退職引当金繰入額 207百万円

#### \*2. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産 704百万円

開発用不動産 3,304百万円

#### \*3. 固定資産売却損の内訳

土地 1,642百万円

建物及び構築物 2,917百万円

機械装置及び運搬具 1百万円

\*4. 固定資産除却関連損14,225百万円は、日比谷パークビル、東京ホテル浦島、新丸ノ内ビル、東京ビルの建て替えに係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損3,777百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。

\*5. サブリース解約損5,061百万円は、転貸ビルにおけるビル所有者との賃貸借契約解約に伴う損失であります。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の当年度末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

現金及び預金勘定	127,185百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,665百万円
取得日から満期または償還までの 期間が3か月以内の有価証券	5,543百万円
取引の開始から終了までの期間が 3か月以内の売戻条件付現先	5,000百万円
現金及び現金同等物	136,063百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	691.60円
1株当たり当期純利益	26.96円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	25.33円

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

1株当たり当期純利益金額	
当期純利益	34,989百万円
普通株主に帰属しない金額 (うち、利益処分による役員賞与金)	5百万円 (5百万円)
普通株式に係る当期純利益金額	34,984百万円
期中平均株式数	1,297,841,658株
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額	0百万円
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	(0百万円)
普通株式増加数	83,360,695株
(うち、転換社債)	(83,333,333株)
(うち、新株予約権)	(27,362株)

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

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

## セグメント情報

### 1. 事業の種類別セグメント情報

当年度(自 平成15年4月1日 至 平成16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	345,519	143,383	14,172	83,266	39,560	30,986	23,028	679,918		679,918
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	5,727	363	4,156	151	1,757	148	1,864	14,169	(14,169)	
計	351,246	143,747	18,329	83,417	41,318	31,134	24,893	694,087	(14,169)	679,918
営業費用	250,004	128,506	17,291	80,508	41,668	30,813	25,535	574,327	1,840	576,168
営業利益又は営業損失( )	101,242	15,240	1,038	2,908	350	321	641	119,760	(16,010)	103,749
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,224,297	306,393	16,831	63,836	14,871	32,272	127,891	2,786,395	282,447	3,068,842
減価償却費	49,402	655	122	2,909	167	1,265	1,794	56,317	707	57,024
資本的支出	69,331	701	81	1,390	164	2,381	7,062	81,113	11	81,125

前年度(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

(注)1. 事業区分の方法 連結グループ各社の行っている事業内容により区分しております。

#### 2. 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業	オフィスビル・商業施設等の賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
住宅開発事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売・管理、ニュータウンの開発
設計監理事業	建築及び土木の設計監理及び建築工事・内装工事等の請負
不動産仲介事業	オフィス・住宅等の仲介・斡旋
注文住宅事業	注文住宅の請負
ホテル事業	ホテル施設の運営
その他の事業	不動産関係のコンサルティング・鑑定等のサービスの提供、 フィットネスクラブ・ゴルフ場等余暇施設の運営

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は当年度15,729百万円、前年度14,806百万円であります。その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は当年度378,598百万円、前年度248,536百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

## 2. 所在地別セグメント情報

当年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

(単位 百万円)

	日本	米国	その他の地域	計	消去又は 全社	連結
1. 営業収益及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	526,598	110,043	43,276	679,918		679,918
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	594		4	599	(599)	
計	527,193	110,043	43,280	680,517	(599)	679,918
営業費用	423,862	97,927	39,169	560,959	15,209	576,168
営業利益	103,331	12,116	4,111	119,558	(15,809)	103,749
2. 資産	2,482,924	219,673	77,921	2,780,519	288,323	3,068,842

前年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位 百万円)

	日本	米国	その他の地域	計	消去又は 全社	連結
1. 営業収益及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	531,044	126,665	24,015	681,726		681,726
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	943	85	201	1,230	(1,230)	
計	531,987	126,751	24,217	682,956	(1,230)	681,726
営業費用	439,554	110,047	22,710	572,312	13,389	585,702
営業利益	92,432	16,704	1,507	110,644	(14,620)	96,023
2. 資産	2,445,190	316,421	19,785	2,781,397	226,530	3,007,927

(注) 1. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、当年度15,729百万円、前年度14,806百万円であり  
ます。その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。

2. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は当年度378,598百万円、前年度248,536百万円であり  
ます。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等  
であります。

3. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

## 3. 海外営業収益

当年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

(単位 百万円)

	米国	その他の地域	計
海外営業収益	112,568	40,665	153,233
連結営業収益			679,918
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	16.6	6.0	22.5

前年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位 百万円)

	米国	その他の地域	計
海外営業収益	104,177	24,029	128,207
連結営業収益			681,726
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	15.3	3.5	18.8

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

2. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。



## リース取引

EDINET により開示を行なうため記載を省略しております。

## 関連当事者との取引

当年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

役員及び個人主要株主等

(単位 百万円)

属性	氏名	住所	資本金	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有(被 所有)割合	関係内容		取引の内容	取引 金額	科目	期末 残高
						役員の 兼務等	事業上 の関係				
役員	高木 茂	-	-	当社 取締役社長	被所有 直接 0.00%	-	-	住宅分譲におけ る設計変更工事 に伴う増額分	4	-	-

- (注) 1. 取引金額には消費税を含んでおりません。  
 2. 取引金額については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。  
 3. 当該物件は共同事業であり、取引金額は当社持分相当額のみを記載しております。

税効果会計

当年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日	前年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日																																																																																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">28,720</td><td style="text-align: right;">百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">11,925</td><td></td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">30,213</td><td></td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">49,139</td><td></td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,809</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">100,885</td><td></td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">2,038</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">23</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">13,125</td><td></td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産小計</b></td><td style="text-align: right;"><b>239,880</b></td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">14,776</td><td></td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>225,104</b></td><td></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">63,616</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">390,170</td><td></td></tr> <tr><td>資本連結における固定資産評価益</td><td style="text-align: right;">31,161</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">48,258</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">23,349</td><td></td></tr> <tr><td><b>繰延税金負債合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>556,555</b></td><td></td></tr> <tr><td><b>繰延税金の純額（負債）</b></td><td style="text-align: right;"><b>331,451</b></td><td></td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	28,720	百万円	退職給付引当金	11,925		たな卸資産評価損	30,213		固定資産評価損	49,139		投資有価証券評価損	3,809		土地再評価差額金	100,885		未払賞与	2,038		その他有価証券評価差額金	23		その他	13,125		<b>繰延税金資産小計</b>	<b>239,880</b>		評価性引当額	14,776		<b>繰延税金資産合計</b>	<b>225,104</b>		固定資産圧縮積立金	63,616		土地再評価差額金	390,170		資本連結における固定資産評価益	31,161		その他有価証券評価差額金	48,258		その他	23,349		<b>繰延税金負債合計</b>	<b>556,555</b>		<b>繰延税金の純額（負債）</b>	<b>331,451</b>		<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">28,490</td><td style="text-align: right;">百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">10,471</td><td></td></tr> <tr><td>役員退職引当金</td><td style="text-align: right;">1,550</td><td></td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">29,827</td><td></td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">67,570</td><td></td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">5,065</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">108,566</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">3</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">12,468</td><td></td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産小計</b></td><td style="text-align: right;"><b>264,014</b></td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">18,252</td><td></td></tr> <tr><td><b>繰延税金資産合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>245,761</b></td><td></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">68,680</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">390,265</td><td></td></tr> <tr><td>資本連結における固定資産評価益</td><td style="text-align: right;">40,104</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">21,173</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">20,105</td><td></td></tr> <tr><td><b>繰延税金負債合計</b></td><td style="text-align: right;"><b>540,330</b></td><td></td></tr> <tr><td><b>繰延税金の純額（負債）</b></td><td style="text-align: right;"><b>294,568</b></td><td></td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	28,490	百万円	退職給付引当金	10,471		役員退職引当金	1,550		たな卸資産評価損	29,827		固定資産評価損	67,570		投資有価証券評価損	5,065		土地再評価差額金	108,566		その他有価証券評価差額金	3		その他	12,468		<b>繰延税金資産小計</b>	<b>264,014</b>		評価性引当額	18,252		<b>繰延税金資産合計</b>	<b>245,761</b>		固定資産圧縮積立金	68,680		土地再評価差額金	390,265		資本連結における固定資産評価益	40,104		その他有価証券評価差額金	21,173		その他	20,105		<b>繰延税金負債合計</b>	<b>540,330</b>		<b>繰延税金の純額（負債）</b>	<b>294,568</b>	
税務上の繰越欠損金	28,720	百万円																																																																																																																	
退職給付引当金	11,925																																																																																																																		
たな卸資産評価損	30,213																																																																																																																		
固定資産評価損	49,139																																																																																																																		
投資有価証券評価損	3,809																																																																																																																		
土地再評価差額金	100,885																																																																																																																		
未払賞与	2,038																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	23																																																																																																																		
その他	13,125																																																																																																																		
<b>繰延税金資産小計</b>	<b>239,880</b>																																																																																																																		
評価性引当額	14,776																																																																																																																		
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>225,104</b>																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金	63,616																																																																																																																		
土地再評価差額金	390,170																																																																																																																		
資本連結における固定資産評価益	31,161																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	48,258																																																																																																																		
その他	23,349																																																																																																																		
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>556,555</b>																																																																																																																		
<b>繰延税金の純額（負債）</b>	<b>331,451</b>																																																																																																																		
税務上の繰越欠損金	28,490	百万円																																																																																																																	
退職給付引当金	10,471																																																																																																																		
役員退職引当金	1,550																																																																																																																		
たな卸資産評価損	29,827																																																																																																																		
固定資産評価損	67,570																																																																																																																		
投資有価証券評価損	5,065																																																																																																																		
土地再評価差額金	108,566																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	3																																																																																																																		
その他	12,468																																																																																																																		
<b>繰延税金資産小計</b>	<b>264,014</b>																																																																																																																		
評価性引当額	18,252																																																																																																																		
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>245,761</b>																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金	68,680																																																																																																																		
土地再評価差額金	390,265																																																																																																																		
資本連結における固定資産評価益	40,104																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	21,173																																																																																																																		
その他	20,105																																																																																																																		
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>540,330</b>																																																																																																																		
<b>繰延税金の純額（負債）</b>	<b>294,568</b>																																																																																																																		
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>当社の法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.05%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">1.41 %</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.77 %</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.22%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td style="text-align: right;">15.95%</td></tr> <tr><td>関係会社の配当可能利益に対する税効果</td><td style="text-align: right;">4.86%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.17%</td></tr> <tr><td><b>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</b></td><td style="text-align: right;"><b>33.09%</b></td></tr> </table>	当社の法定実効税率	42.05%	(調整)		当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.41 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.77 %	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.22%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	15.95%	関係会社の配当可能利益に対する税効果	4.86%	その他	0.17%	<b>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</b>	<b>33.09%</b>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>当社の法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.05%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">1.07 %</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.65 %</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.10%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td style="text-align: right;">7.62%</td></tr> <tr><td>関係会社の配当可能利益に対する税効果</td><td style="text-align: right;">2.69%</td></tr> <tr><td>税率変更による期末繰延税金資産の減額修正</td><td style="text-align: right;">1.41%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">3.82%</td></tr> <tr><td><b>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</b></td><td style="text-align: right;"><b>43.96%</b></td></tr> </table>	当社の法定実効税率	42.05%	(調整)		当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.07 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.65 %	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.10%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	7.62%	関係会社の配当可能利益に対する税効果	2.69%	税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.41%	その他	3.82%	<b>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</b>	<b>43.96%</b>																																																																												
当社の法定実効税率	42.05%																																																																																																																		
(調整)																																																																																																																			
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.41 %																																																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.77 %																																																																																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.22%																																																																																																																		
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	15.95%																																																																																																																		
関係会社の配当可能利益に対する税効果	4.86%																																																																																																																		
その他	0.17%																																																																																																																		
<b>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</b>	<b>33.09%</b>																																																																																																																		
当社の法定実効税率	42.05%																																																																																																																		
(調整)																																																																																																																			
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.07 %																																																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.65 %																																																																																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.10%																																																																																																																		
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	7.62%																																																																																																																		
関係会社の配当可能利益に対する税効果	2.69%																																																																																																																		
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.41%																																																																																																																		
その他	3.82%																																																																																																																		
<b>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</b>	<b>43.96%</b>																																																																																																																		
	<p>3. 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率          法人事業税の一部が平成16年度より外形標準化されることにより          当社において法定実効税率が42.05%から40.69%に変更となるため、          当年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債のうち、平成16年度以降に          解消が予定される金額について、変更後の法定実効税率40.69%で算定した          金額との差額を取り崩しております。          また、外形標準が適用となる一部の国内子会社においても各社の実効税率          により当社と同様の処理をしております。          これにより、土地再評価に係る繰延税金負債の金額が9,415百万円、その          他有価証券評価差額金に係る繰延税金負債の金額が613百万円減少し、          資本の部の土地再評価差額金、その他有価証券評価差額金がそれぞれ同額          増加しております。          また、土地再評価及びその他有価証券評価差額以外の繰延税金資産の          金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が986百万円減少し、          当年度に計上された法人税等調整額の金額が同額増加しております。</p>																																																																																																																		

有価証券関係

当年度(平成16年3月31日現在)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国 債 ・ 地 方 債 等	222	224	1
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	222	224	1
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	-	-	-
そ の 他	1,899	1,898	1
小 計	1,899	1,898	1
合 計	2,121	2,122	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	取 得 原 価	連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株 式 債 券	60,088	178,687	118,599
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	392	392	0
そ の 他	-	-	-
小 計	60,480	179,079	118,599
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株 式 債 券	-	-	-
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	-	-	-
合 計	60,480	179,079	118,599

3. 当年度中に売却したその他有価証券(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

(単位 百万円)

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
8,755	7,160	86

4. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成16年3月31日現在)

(1) 満期保有目的債券

コマーシャルペーパー 1,999 百万円

(2) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 10,831 百万円

公社債投資信託 448 百万円

貸付信託 20 百万円

社債 1,000 百万円

コマーシャルペーパー  
MMF

2,142 百万円  
9 百万円

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成16年3月31日現在)

(単位 百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券				
国債・地方債等	143	60	20	-
社 債	1,000	374	-	-
そ の 他	1,900	-	-	-
そ の 他	2,000	-	-	-
合 計	5,043	434	20	-

(注) 当年度において、その他有価証券で時価のない株式について1,059百万円の減損処理を行っております。

なお、売買目的以外の有価証券については、その時価が取得価額に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断しております。

前年度(平成15年3月31日現在)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	221	224	2
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	221	224	2
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等	-	-	-
社 債	-	-	-
そ の 他	1,899	1,898	1
小 計	1,899	1,898	1
合 計	2,121	2,122	1

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	取 得 原 価	連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株 式	44,272	99,261	54,988
債 券			
国債・地方債等	-	-	-
社 債	1,347	1,347	0
そ の 他	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	45,619	100,608	54,988
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株 式	4,053	3,224	829
債 券			
国債・地方債等	-	-	-
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	4,053	3,224	829
合 計	49,673	103,832	54,159

3. 当年度中に売却したその他有価証券(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位 百万円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
2,191	1,872	59

4. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成15年3月31日現在)

(1) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	20,387 百万円
公社債投資信託	1,674 百万円
貸付信託	148 百万円
コマーシャルペーパー	1,486 百万円
MMF	8,945 百万円

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成15年3月31日現在)

(単位 百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債券				
国債・地方債等	30	173	20	-
社債	479	839	-	-
その他の債	1,900	-	-	-
その他の	-	-	-	-
合計	2,409	1,012	20	-

(注) 当年度において、その他有価証券で時価のある株式について3,867百万円、その他有価証券で時価のない株式について89百万円の減損処理を行っております。

なお、売買目的以外の有価証券については、その時価が取得価額に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断しております。

## デリバティブ取引

EDINETにより開示を行なうため記載を省略しております。

## 退職給付会計

当年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度、適格退職年金制度等を設けております。また、当社は退職一時金及び適格退職年金の支払に備えるため退職給付信託を設定しております。在外連結子会社であるロックフェラーグループ社は外部拠出による確定給付型年金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項(平成16年3月31日現在)

(単位: 百万円)

退職給付債務	77,622
年金資産	63,190
未積立退職給付債務(+)	14,432
会計基準変更時差異の未処理額	453
未認識数理計算上の差異	10,397
未認識過去勤務債務	1,083
未認識年金資産	2,903
連結貸借対照表計上額純額(+ + + +)	5,402
前払年金費用	4,241
退職給付引当金(-)	9,644

(注) 1. 当社の執行役員及び一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

（単位：百万円）

勤務費用	3,470
利息費用	2,210
期待運用収益	1,105
会計基準変更時差異の費用処理額	54
数理計算上の差異の費用処理額	2,622
過去勤務債務の費用処理額	126
臨時に支払った割増退職金等	454
<b>退職給付費用</b>	<b>7,833</b>

(注)簡便法を採用している当社の執行役員及び連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.0～6.25%
期待運用収益率	2.25～7.5%
過去勤務債務の額の処理年数	6年及び10年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
数理計算上の差異の処理年数	5年から17年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
会計基準変更時差異の処理年数	在外子会社であるロックフェラーグループ社は20年で処理 (なお、当社及び国内子会社については一括処理済み)

前年度(自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び国内連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度、適格退職年金制度等を設けております。また、当社は退職一時金及び適格退職年金の支払に備えるため退職給付信託を設定しております。在外連結子会社であるロックフェラーグループ社は外部拠出による確定給付型年金制度を採用しております。

2. 退職給付債務に関する事項（平成15年3月31日現在）

（単位：百万円）

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

(注)一部の連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3. 退職給付費用に関する事項（自 平成14年4月1日 至平成15年3月31日）

（単位：百万円）

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

(注)簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「勤務費用」に計上しております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.5～6.75%
期待運用収益率	2.25～7.5%
過去勤務債務の額の処理年数	6年及び10年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
数理計算上の差異の処理年数	5年から17年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
会計基準変更時差異の処理年数	在外子会社であるロックフェラーグループ社は20年で処理 (なお、当社及び国内子会社については一括処理済み)



# 平成 16年 3月期 個別財務諸表の概要

平成16年5月13日

上場会社名 三菱地所株式会社

上場取引所 東大名福札

(コード番号 8802)

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

本社所在都道府県 東京都

代表者役職・氏名

取締役社長

高木 茂

問合せ先 責任者役職・氏名

執行役員広報部長

伊藤 裕慶

TEL (03) 3287 - 5200

決算取締役会開催日 平成 16年 5月 13日

中間配当制度の有無 有

定時株主総会開催日 平成 16年 6月 29日

単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

## 1. 16年3月期の業績(平成15年4月1日～平成16年3月31日)

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

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年3月期	379,340	4.5	74,568	11.6	54,118	22.9
15年3月期	397,102	4.2	66,806	17.6	44,020	38.9

	当期純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	円 銭	%	%	%
16年3月期	14,930	39.3	11.50	10.81	10.81	1.7	2.0	14.3
15年3月期	24,590	-	18.80	17.66	17.66	2.9	1.7	11.1

(注) 期中平均株式数 16年3月期 1,297,841,658 株 15年3月期 1,298,589,335 株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

## (2)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	円 銭	円 銭			
16年3月期	8.00	4.00	4.00	10,382	69.5	1.2
15年3月期	8.00	4.00	4.00	10,387	42.6	1.2

## (3)財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年3月期	2,743,562	894,433	32.6	689.24
15年3月期	2,604,167	846,266	32.5	651.86

(注) 期末発行済株式数 16年3月期 1,297,713,924 株 15年3月期 1,297,955,544 株

期末自己株式数 16年3月期 1,471,130 株

15年3月期 1,229,510 株

## 2. 17年3月期の業績予想(平成16年4月1日～平成17年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	159,000	20,000	6,000	4.00	-	-
通期	435,000	56,000	26,000	-	4.00	8.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 20円4銭

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。



個別財務諸表等

貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別	当年度末 平成16年3月31日現在		前年度末 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		89,744		62,793		26,950	
2. 営業未収入金		41,202		41,763		561	
3. 有価証券		2,899		1,899		1,000	
4. 販売用不動産		124,925		130,043		5,117	
5. 仕掛不動産		110,556		80,772		29,783	
6. 開発用不動産		13,960		18,733		4,772	
7. 未成工事支出金		2,123		1,046		1,076	
8. 前渡金		4,721		1,009		3,711	
9. 前払費用		6,494		5,143		1,350	
10. 繰延税金資産		48,598		33,710		14,887	
11. その他の流動資産		14,240		9,149		5,090	
12. 貸倒引当金		276		1,269		993	
流動資産合計		459,189	16.7	384,795	14.8	74,393	19.3
・固定資産							
1. 有形固定資産							
(1) 建物	*2	1,183,727		1,230,051			
減価償却累計額	*9	697,125	486,601	719,710	510,341	23,739	
(2) 構築物	*2	24,918		24,743			
減価償却累計額	*9	17,289	7,629	16,744	7,998	369	
(3) 機械装置	*2	8,880		9,167			
減価償却累計額		6,130	2,750	6,086	3,080	330	
(4) 車輛及び運搬具		167		171			
減価償却累計額		144	23	145	25	2	
(5) 工具器具及び備品		9,753		11,145			
減価償却累計額		8,175	1,578	8,942	2,203	625	
(6) 土地	*2,8	1,264,825		1,268,182		3,356	
(7) 建設仮勘定		23,486		11,462		12,024	
(8) その他の有形固定資産		14		14		-	
有形固定資産計		1,786,909	65.1	1,803,308	69.2	16,399	0.9
2. 無形固定資産							
(1) 借地権		8,530		8,530		-	
(2) ソフトウェア		4,059		4,063		3	
(3) その他の無形固定資産		417		491		74	
無形固定資産計		13,006	0.5	13,084	0.5	78	0.6
3. 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		188,964		115,482		73,481	
(2) 関係会社株式		190,630		190,389		240	
(3) 長期貸付金		950		950		-	
(4) 関係会社長期貸付金		2,722		1,130		1,592	
(5) 差入敷金保証金		65,801		74,933		9,131	
(6) 破産・更生債権等		79		129		49	
(7) 長期前払費用		6,824		9,246		2,421	
(8) その他の投資		29,696		12,155		17,541	
(9) 貸倒引当金		1,212		1,438		226	
投資その他の資産計		484,456	17.7	402,978	15.5	81,478	20.2
固定資産合計		2,284,373	83.3	2,219,371	85.2	65,001	2.9
資産合計		2,743,562	100.0	2,604,167	100.0	139,394	5.4

(単位 百万円)

期 別 科 目	当年度末 平成16年3月31日現在		前年度末 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	30,056		39,772		9,715	
2. 短 期 借 入 金	41,160		80,600		39,440	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	71,769		54,083		17,685	
4. 1年以内に償還予定の社債 *1	120,000		85,000		35,000	
5. 未 払 金	9,881		14,292		4,411	
6. 未 払 法 人 税 等	15		15		0	
7. 未 払 費 用	6,730		7,154		423	
8. 前 受 金	27,327		26,966		361	
9. 預 り 金 *3	78,466		16,093		62,373	
10. 前 受 収 益	-		9		9	
11. その他の流動負債	1,193		390		802	
流動負債合計	386,601	14.1	324,379	12.5	62,222	19.2
・ 固 定 負 債						
1. 社 債 *1	470,000		520,000		50,000	
2. 転 換 社 債	100,000		100,000		-	
3. 長 期 借 入 金	257,562		220,132		37,430	
4. 受 入 敷 金 保 証 金	263,085		274,321		11,235	
5. 繰 延 税 金 負 債	59,254		10,853		48,400	
6. 再評価に係る繰延税金負債 *8	289,284		281,699		7,585	
7. 退 職 給 付 引 当 金	334		-		334	
8. 役 員 退 職 引 当 金	1,971		3,761		1,790	
9. その他の固定負債	21,033		22,754		1,720	
固定負債合計	1,462,527	53.3	1,433,521	55.0	29,005	2.0
負債合計	1,849,129	67.4	1,757,901	67.5	91,227	5.2
( 資 本 の 部 )						
・ 資 本 金 *4	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	4.2	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		68,254		7,186	
3. 当 期 未 処 分 利 益	15,328		29,204		13,876	
利益剰余金合計	202,112	7.4	208,802	8.0	6,689	3.2
・ 土 地 再 評 価 差 額 金 *8	421,663	15.4	410,606	15.8	11,056	2.7
・ その他有価証券評価差額金	70,280	2.5	26,226	1.0	44,054	168.0
・ 自 己 株 式 *5	1,373	0.1	1,118	0.0	254	22.7
資本合計	894,433	32.6	846,266	32.5	48,166	5.7
負債・資本合計	2,743,562	100.0	2,604,167	100.0	139,394	5.4

損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当年度		前年度		増 減	
		自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31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	金 額	前 期 比
. 営 業 収 益			%		%		%
1. ビル事業収益		248,439		251,802		3,362	
2. 住宅開発事業収益		126,700		141,986		15,286	
3. その他の事業収益		4,200		3,314		886	
営業収益計		379,340	100.0	397,102	100.0	17,762	4.5
. 営 業 原 価							
1. ビル事業費用		167,644		175,945		8,300	
2. 住宅開発事業原価		107,906		122,736		14,830	
3. その他の事業費用		6,133		5,854		279	
営業原価計		281,684	74.2	304,537	76.7	22,852	7.5
営業総利益		97,655	25.8	92,565	23.3	5,090	5.5
. 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	*1	23,087	6.1	25,758	6.5	2,671	10.4
営業利益		74,568	19.7	66,806	16.8	7,761	11.6
. 営 業 外 収 益							
1. 受取利息		83		149		65	
2. 受取配当金	*2	3,470		2,232		1,237	
3. 匿名組合出資分配益		2,294		-		2,294	
4. その他の営業外収益		2,524		3,590		1,065	
営業外収益計		8,374	2.2	5,972	1.5	2,401	40.2
. 営 業 外 費 用							
1. 支払利息		5,197		5,397		200	
2. 社債利息		17,201		19,204		2,002	
3. 固定資産除却損	*5	3,429		-		3,429	
4. その他の営業外費用		2,996		4,156		1,160	
営業外費用計		28,824	7.6	28,758	7.2	66	0.2
経常利益		54,118	14.3	44,020	11.1	10,097	22.9
. 特 別 利 益							
1. 固定資産売却益		-		18,425		18,425	
特別利益計		-	-	18,425	4.6	18,425	100.0
. 特 別 損 失							
1. たな卸資産評価損	*3	3,961		5,915		1,954	
2. 固定資産売却損	*4	3,930		-		3,930	
3. 固定資産除却関連損	*5	14,283		7,887		6,396	
4. 投資有価証券評価損		1,059		3,932		2,873	
5. 関係会社株式評価損		-		121		121	
6. サブリース解約損	*6	5,061		-		5,061	
特別損失計		28,296	7.5	17,857	4.5	10,439	58.5
税引前当期純利益		25,821	6.8	44,589	11.2	18,767	42.1
法人税、住民税及び事業税		15	0.0	15	0.0	0	0.6
法人税等調整額		10,875	2.9	19,982	5.0	9,107	45.6
当期純利益		14,930	3.9	24,590	6.2	9,660	39.3
前期繰越利益		16,646		11,231		5,414	
土地再評価差額金取崩額		11,056		1,422		9,634	
中間配当額		5,191		5,195		3	
当期末処分利益		15,328		29,204		13,876	

## 利益処分案

(単位 百万円)

科 目	期 別	平成16年6月29日 定時総会付議予定		平成15年6月27日		増 減
		金 額		金 額		金 額
. 当 期 未 処 分 利 益			15,328		29,204	
. 任 意 積 立 金 取 崩 額						
1. 固 定 資 産 圧 縮 積 立 金 取 崩 額		4,001		4,686		
2. 固 定 資 産 圧 縮 特 別 勘 定 積 立 金 取 崩 額		-		16,000		
3. 特 別 償 却 準 備 金 取 崩 額		36	4,038	28	20,715	16,676
合 計			19,367		49,920	30,553
. 利 益 処 分 額						
1. 配 当 金		5,190		5,191		
2. 役 員 賞 与 金		-		180		
(うち 監 査 役 分)		(-)		(17)		
3. 任 意 積 立 金						
(1) 固 定 資 産 圧 縮 積 立 金		-		27,862		
(2) 特 別 償 却 準 備 金		564	5,755	38	33,273	27,518
. 次 期 繰 越 利 益			13,611		16,646	3,035

## 重要な会計方針

### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的債券	償却原価法(定額法)	
子会社及び関連会社株式	移動平均法による原価法	
その他有価証券	時価のあるもの	当年度末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)
	時価のないもの	移動平均法による原価法

### 2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ	時価法
--------	-----

### 3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産	個別法による原価法
仕掛不動産	同上
開発用不動産	同上
未成工事支出金	同上

### 4. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産	定率法
	但し、横浜ランドマークタワー及び平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法
(主な耐用年数)	
建物、構築物	2~60年
機械装置、車輛及び運搬具	2~22年
無形固定資産	定額法
	なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間(5年)に基づく定額法
長期前払費用	定額法

### 5. 繰延資産の処理方法

社債発行費	支出時に全額費用処理
-------	------------

### 6. 引当金の計上基準

#### (1)貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。

#### (2)退職給付引当金

従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当年度末における要支給額を、計上しております。

なお、過去勤務債務及び数理計算上の差異は、発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数(10年)による定額法により、過去勤務債務は発生時より、数理計算上の差異は翌年度より、それぞれ費用処理しております。

#### (3)役員退職引当金

役員の退職により支給する退職慰労金にあてるため、内規に基づく当年度末要支給額を計上しております。

### 7. リース取引の処理方法

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

### 8. ヘッジ会計の方法

#### (1)ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理を採用しております。

#### (2)ヘッジ手段とヘッジ対象

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
金利スワップ	借入金、社債

#### (3)ヘッジ方針

当社のリスクヘッジ取引は、当社の内部規定である「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。

### 9. 消費税等の会計処理

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

## 表示方法の変更

1. 前年度において「その他の営業外収益」に含めていた「匿名組合出資分配益」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当年度より区分掲記いたしました。
2. 前年度において「その他の営業外費用」に含めていた「固定資産除却損」は、営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当年度より区分掲記いたしました。

## 注記事項

### (貸借対照表関係)

- \*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務  
担保附社債信託法に基づき、普通社債(第17回)50,000百万円に対し第1順位、同(第19回)100,000百万円に対し第2順位の企業担保権が設定されております。
- \*2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物70百万円、構築物17百万円、機械装置45百万円、土地298百万円であります。
- \*3. 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する負債は次の通りであります。  
預り金 75,982百万円
- \*4. 会社が発行する株式及び発行済株式の総数
- |              |      |                |
|--------------|------|----------------|
| 会社が発行する株式の総数 | 普通株式 | 1,980,000,000株 |
| 発行済株式総数      | 普通株式 | 1,299,185,054株 |
- \*5. 自己株式
- |               |      |            |
|---------------|------|------------|
| 会社が保有する自己株式の数 | 普通株式 | 1,471,130株 |
|---------------|------|------------|
6. 偶発債務
- (1)保証債務等  
下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。
- (関係会社)
- |                        |           |                |
|------------------------|-----------|----------------|
| (株)菱栄ライフサービス           | 2,306百万円  |                |
| チェルシーージャパン(株)          | 1,117百万円  |                |
| Paternoster Associates | 25,101百万円 | (130,000千英ポンド) |
| MEC Finance USA        | 18,612百万円 | (139,400千米ドル)  |
|                        |           | (20,090千英ポンド)  |
- (その他)
- |                |           |
|----------------|-----------|
| 販売用不動産ローン適用購入者 | 3百万円      |
| 従業員(住宅取得資金)    | 600百万円    |
| 合計             | 47,741百万円 |
- (2)連帯債務  
会社分割により(株)三菱地所設計に承継した前受金等に関し返還義務が生じた場合の債務について債権者に対し連帯債務を負っておりますが、負担割合は(株)三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、貸借対照表に連帯債務の金額は計上しておりません。なお、当年度末における連帯債務残高は4,568百万円であります。
7. 配当制限  
商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は491,943百万円であります。
- \*8. 土地の再評価  
「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。
- 再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出
- 再評価を行った年月日 平成14年3月31日
- \*9. 建物及び構築物の減価償却累計額には、固定資産評価損の実施額が含まれております。

(損益計算書関係)

\*1. 販売費及び一般管理費の主要な費目

販売手数料	3,573百万円
退職給付引当金繰入額	3,384百万円
出向者給料手当	3,106百万円
従業員給料手当	2,535百万円
広告宣伝費	2,222百万円
減価償却費	426百万円
役員退職引当金繰入額	194百万円

なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね22対78であります。

\*2. 関係会社との取引

受取配当金	1,754百万円
-------	----------

\*3. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産	657百万円
開発用不動産	3,304百万円

\*4. 固定資産売却損の内訳

土地	1,172百万円
建物	2,757百万円

\*5. 固定資産除却関連損14,283百万円は、日比谷パークビル、東京ホテル浦島、新丸ノ内ビル、東京ビル建て替えに係る損失であります。

なお、営業外費用の固定資産除却損3,429百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。

\*6. サブリース解約損5,061百万円は、転貸ビルにおけるビル所有者との賃貸借契約解約に伴う損失であります。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	689.24円
1株当たり当期純利益	11.50円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	10.81円

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

1株当たり当期純利益金額

当期純利益	14,930百万円
普通株主に帰属しない金額	- 百万円
普通株式に係る当期純利益	14,930百万円
普通株式の期中平均株式数	1,297,841,658株

潜在株式調整後1株当たり当期純利益

当期純利益調整額	0百万円
(うち支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	0百万円 )
普通株式増加数	83,360,695株
(うち転換社債	83,333,333株 )
(うち新株予約権	27,362株 )

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

新株予約権	ストックオプション(平成13年6月28日株主総会決議分)	"	237,000株
	ストックオプション(平成14年6月27日株主総会決議分)	"	345,000株

リース取引

EDINETにより開示を行なうため記載を省略しております。

有価証券関係

当年度及び前年度のいずれにおいても、子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

税効果会計

当年度 自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日	前年度 自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日																																																																																																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">15,163</td> </tr> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">966</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">119</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">9,970</td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金</td> <td style="text-align: right;">802</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">4,430</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">30,181</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">534</td> </tr> <tr> <td>固定資産評価損</td> <td style="text-align: right;">45,563</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却関連損</td> <td style="text-align: right;">2,134</td> </tr> <tr> <td>土地再評価差額金</td> <td style="text-align: right;">100,885</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">23</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,315</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">213,090</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">213,090</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">63,616</td> </tr> <tr> <td>退職給付信託設定益</td> <td style="text-align: right;">9,472</td> </tr> <tr> <td>土地再評価差額金</td> <td style="text-align: right;">390,170</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">48,240</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,532</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">513,031</td> </tr> <tr> <td>繰延税金の純額（負債）</td> <td style="text-align: right;">299,940</td> </tr> </table>	繰延税金資産	百万円	税務上の繰越欠損金	15,163	未払賞与損金算入限度超過額	966	貸倒引当金損金算入限度超過額	119	退職給付引当金	9,970	役員退職引当金	802	投資有価証券評価損	4,430	たな卸資産評価損	30,181	ゴルフ会員権評価損	534	固定資産評価損	45,563	固定資産除却関連損	2,134	土地再評価差額金	100,885	その他有価証券評価差額金	23	その他	2,315	繰延税金資産小計	213,090	評価性引当額	-	繰延税金資産合計	213,090	繰延税金負債		固定資産圧縮積立金	63,616	退職給付信託設定益	9,472	土地再評価差額金	390,170	その他有価証券評価差額金	48,240	その他	1,532	繰延税金負債合計	513,031	繰延税金の純額（負債）	299,940	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">12,801</td> </tr> <tr> <td>未払賞与損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">838</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">258</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">8,998</td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金</td> <td style="text-align: right;">1,530</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券評価損</td> <td style="text-align: right;">4,783</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">29,767</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">597</td> </tr> <tr> <td>固定資産評価損</td> <td style="text-align: right;">56,147</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損</td> <td style="text-align: right;">2,147</td> </tr> <tr> <td>土地再評価差額金</td> <td style="text-align: right;">108,566</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">359</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,303</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">229,100</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">229,100</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td>固定資産圧縮積立金</td> <td style="text-align: right;">68,680</td> </tr> <tr> <td>退職給付信託設定益</td> <td style="text-align: right;">9,472</td> </tr> <tr> <td>土地再評価差額金</td> <td style="text-align: right;">390,265</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">18,352</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,170</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">487,941</td> </tr> <tr> <td>繰延税金の純額（負債）</td> <td style="text-align: right;">258,841</td> </tr> </table>	繰延税金資産	百万円	税務上の繰越欠損金	12,801	未払賞与損金算入限度超過額	838	貸倒引当金損金算入限度超過額	258	退職給付引当金	8,998	役員退職引当金	1,530	投資有価証券評価損	4,783	たな卸資産評価損	29,767	ゴルフ会員権評価損	597	固定資産評価損	56,147	固定資産除却損	2,147	土地再評価差額金	108,566	その他有価証券評価差額金	359	その他	2,303	繰延税金資産小計	229,100	評価性引当額	-	繰延税金資産合計	229,100	繰延税金負債		固定資産圧縮積立金	68,680	退職給付信託設定益	9,472	土地再評価差額金	390,265	その他有価証券評価差額金	18,352	その他	1,170	繰延税金負債合計	487,941	繰延税金の純額（負債）	258,841
繰延税金資産	百万円																																																																																																				
税務上の繰越欠損金	15,163																																																																																																				
未払賞与損金算入限度超過額	966																																																																																																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	119																																																																																																				
退職給付引当金	9,970																																																																																																				
役員退職引当金	802																																																																																																				
投資有価証券評価損	4,430																																																																																																				
たな卸資産評価損	30,181																																																																																																				
ゴルフ会員権評価損	534																																																																																																				
固定資産評価損	45,563																																																																																																				
固定資産除却関連損	2,134																																																																																																				
土地再評価差額金	100,885																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	23																																																																																																				
その他	2,315																																																																																																				
繰延税金資産小計	213,090																																																																																																				
評価性引当額	-																																																																																																				
繰延税金資産合計	213,090																																																																																																				
繰延税金負債																																																																																																					
固定資産圧縮積立金	63,616																																																																																																				
退職給付信託設定益	9,472																																																																																																				
土地再評価差額金	390,170																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	48,240																																																																																																				
その他	1,532																																																																																																				
繰延税金負債合計	513,031																																																																																																				
繰延税金の純額（負債）	299,940																																																																																																				
繰延税金資産	百万円																																																																																																				
税務上の繰越欠損金	12,801																																																																																																				
未払賞与損金算入限度超過額	838																																																																																																				
貸倒引当金損金算入限度超過額	258																																																																																																				
退職給付引当金	8,998																																																																																																				
役員退職引当金	1,530																																																																																																				
投資有価証券評価損	4,783																																																																																																				
たな卸資産評価損	29,767																																																																																																				
ゴルフ会員権評価損	597																																																																																																				
固定資産評価損	56,147																																																																																																				
固定資産除却損	2,147																																																																																																				
土地再評価差額金	108,566																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	359																																																																																																				
その他	2,303																																																																																																				
繰延税金資産小計	229,100																																																																																																				
評価性引当額	-																																																																																																				
繰延税金資産合計	229,100																																																																																																				
繰延税金負債																																																																																																					
固定資産圧縮積立金	68,680																																																																																																				
退職給付信託設定益	9,472																																																																																																				
土地再評価差額金	390,265																																																																																																				
その他有価証券評価差額金	18,352																																																																																																				
その他	1,170																																																																																																				
繰延税金負債合計	487,941																																																																																																				
繰延税金の純額（負債）	258,841																																																																																																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率（調整）</td> <td style="text-align: right;">42.05%</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">1.01%</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.39%</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.06%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.55%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td> <td style="text-align: right;">42.18%</td> </tr> </table>	法定実効税率（調整）	42.05%	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.01%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.39%	住民税均等割	0.06%	その他	0.55%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.18%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率（調整）</td> <td style="text-align: right;">42.05%</td> </tr> <tr> <td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.66%</td> </tr> <tr> <td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td> <td style="text-align: right;">0.18%</td> </tr> <tr> <td>住民税均等割</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td>税率変更による繰延税金資産取崩</td> <td style="text-align: right;">2.31%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td> <td style="text-align: right;">44.85%</td> </tr> </table>	法定実効税率（調整）	42.05%	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.66%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.18%	住民税均等割	0.04%	税率変更による繰延税金資産取崩	2.31%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率	44.85%																																																																										
法定実効税率（調整）	42.05%																																																																																																				
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.01%																																																																																																				
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.39%																																																																																																				
住民税均等割	0.06%																																																																																																				
その他	0.55%																																																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.18%																																																																																																				
法定実効税率（調整）	42.05%																																																																																																				
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.66%																																																																																																				
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.18%																																																																																																				
住民税均等割	0.04%																																																																																																				
税率変更による繰延税金資産取崩	2.31%																																																																																																				
その他	0.03%																																																																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	44.85%																																																																																																				
	<p>3. 繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率</p> <p>法人事業税の一部が平成16年度より外形標準化されることにより法定実効税率が42.05%から40.69%に変更となるため、当年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債のうち、平成16年度以降に解消が予定される金額について、変更後の法定実効税率40.69%で算定した金額との差額を取り崩しております。</p> <p>これにより、土地再評価に係る繰延税金負債の金額が9,415百万円、その他有価証券評価差額に係る繰延税金負債の金額が601百万円減少し、資本の部の土地再評価差額金、その他有価証券評価差額金がそれぞれ同額増加しております。</p> <p>また、土地再評価及びその他有価証券評価差額以外の繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が1,028百万円減少し、当年度に計上された法人税等調整額の金額が同額増加しております。</p>																																																																																																				



## 役員異動

### 1. 取締役の異動

6月29日付

#### (1) 新任取締役候補

取締役兼専務執行役員兼(株)三菱地所設計取締役社長(専務執行役員兼(株)三菱地所設計取締役社長) 小田川和男

取締役兼専務執行役員兼三菱地所ホーム(株)取締役社長(専務執行役員兼三菱地所ホーム(株)取締役社長) 鯉沼 宏治

代表取締役兼専務執行役員海外事業部門担当兼(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ取締役社長(専務執行役員海外事業部門担当兼(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ取締役社長) 木村 恵司

#### (2) 取締役の退任

顧問(取締役) 島田 勝久

### 2. 監査役の異動

6月29日付

#### (1) 新任監査役候補

監査役 波多 健治郎 明治安田生命保険(相)相談役

#### (2) 監査役の退任

土田 晃透 明治安田生命保険(相)相談役