

平成15年度 有価証券報告書

自 平成15年4月1日
至 平成16年3月31日

三菱地所株式会社

(591002)

平成15年度（自平成15年4月1日 至平成16年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は証券取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用して、平成16年6月29日に提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書の添付書類は含まれておりませんが、監査報告書は末尾に綴じ込んでおります。

三菱地所株式会社

目 次

頁

平成15年度 有価証券報告書

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	10
5 【従業員の状況】	13
第2 【事業の状況】	14
1 【業績等の概要】	14
2 【生産、受注及び販売の状況】	21
3 【対処すべき課題】	21
4 【事業等のリスク】	23
5 【経営上の重要な契約等】	24
6 【研究開発活動】	24
7 【財政状態及び経営成績の分析】	25
第3 【設備の状況】	26
1 【設備投資等の概要】	26
2 【主要な設備の状況】	28
3 【設備の新設、除却等の計画】	40
第4 【提出会社の状況】	42
1 【株式等の状況】	42
2 【自己株式の取得等の状況】	49
3 【配当政策】	49
4 【株価の推移】	50
5 【役員の状況】	51
6 【コーポレート・ガバナンスの状況】	55
第5 【経理の状況】	57
1 【連結財務諸表等】	58
2 【財務諸表等】	96
第6 【提出会社の株式事務の概要】	126
第7 【提出会社の参考情報】	127
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	128

監査報告書

平成15年3月連結会計年度	129
平成16年3月連結会計年度	131
平成15年3月会計年度	133
平成16年3月会計年度	135

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成16年6月29日

【事業年度】 第100期(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

【会社名】 三菱地所株式会社

【英訳名】 Mitsubishi Estate Company, Limited

【代表者の役職氏名】 取締役社長 高 木 茂

【本店の所在の場所】 東京都千代田区大手町一丁目6番1号

【電話番号】 (03)3287—5100

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 杉 山 博 孝

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区大手町一丁目6番1号

【電話番号】 (03)3287—5100

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 杉 山 博 孝

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)
株式会社大阪証券取引所
(大阪府中央区北浜一丁目6番10号)
株式会社名古屋証券取引所
(名古屋市中区栄三丁目3番17号)
証券会員制法人札幌証券取引所
(札幌市中央区南一条西五丁目14番地の1)
証券会員制法人福岡証券取引所
(福岡市中央区天神二丁目14番2号)
三菱地所株式会社横浜支店
(横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号)
三菱地所株式会社名古屋支店
(名古屋市中村区名駅三丁目28番12号)
三菱地所株式会社大阪支店
(大阪府北区天満橋一丁目8番30号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

事業年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
営業収益 (百万円)	574,396	630,990	631,564	681,726	679,918
経常利益 (百万円)	31,560	43,583	48,223	66,978	78,701
当期純利益 又は当期純損失 (△) (百万円)	18,421	19,831	△71,057	36,039	34,989
純資産額 (百万円)	440,730	518,765	832,497	839,953	897,499
総資産額 (百万円)	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842
1株当たり純資産額 (円)	339.24	399.30	640.84	646.99	691.60
1株当たり当期純利益 又は当期純損失 (△) (円)	14.18	15.26	△54.70	27.61	26.96
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	14.84	—	25.87	25.33
自己資本比率 (%)	19.3	20.5	27.4	27.9	29.2
自己資本利益率 (%)	4.1	4.1	—	4.3	4.0
株価収益率 (倍)	78.5	76.0	—	26.4	52.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	72,401	107,642	104,106	134,606	77,708
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△11,611	△49,169	△120,532	△72,311	△60,645
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△57,331	32,706	△35,150	△38,901	△31,658
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	86,457	178,922	131,374	152,450	136,063
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	14,257 [2,035]	15,062 [2,260]	14,992 [2,569]	14,585 [2,732]	14,885 [2,847]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 平成11年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、調整計算の結果1株当たり当期純利益が希薄化しないため、平成13年度は1株当たり当期純損失が計上されているため、「—」表示としております。

3 平成11年度より従来資産に計上していた為替換算調整勘定を資本の部に計上したため、純資産額及び総資産額が減少し、1株当たり純資産額、自己資本比率及び自己資本利益率が影響を受けております。また、平成12年度より時価のあるその他有価証券を時価評価し、税効果相当額を負債の部、税効果控除後の評価差額を資本の部に計上したため、総資産額及び純資産額が増加し、1株当たり純資産額、自己資本比率及び自己資本利益率が影響を受けております。

4 平成14年度より1株当たり純資産額、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にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

事業年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
営業収益 (百万円)	359,078	389,995	381,145	397,102	379,340
経常利益 (百万円)	15,155	20,477	31,694	44,020	54,118
当期純利益 又は当期純損失 (△) (百万円)	11,781	6,403	△77,455	24,590	14,930
資本金 (百万円)	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
発行済株式総数 (千株)	1,299,185	1,299,185	1,299,185	1,299,185	1,299,185
純資産額 (百万円)	486,441	543,634	842,959	846,266	894,433
総資産額 (百万円)	1,969,517	2,156,699	2,620,592	2,604,167	2,743,562
1株当たり純資産額 (円)	374.42	418.44	648.89	651.86	689.24
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	8.00 (4.00)	8.00 (4.00)	8.00 (4.00)	8.00 (4.00)	8.00 (4.00)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失 (△) (円)	9.07	4.93	△59.62	18.80	11.50
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	4.79	—	17.66	10.81
自己資本比率 (%)	24.7	25.2	32.2	32.5	32.6
自己資本利益率 (%)	2.5	1.2	—	2.9	1.7
株価収益率 (倍)	122.7	235.3	—	38.8	122.7
配当性向 (%)	88.2	162.3	—	42.6	69.5
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (人)	1,592 [124]	1,519 [91]	1,017 [46]	952 [45]	898 [51]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 平成11年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、調整計算の結果1株当たり当期純利益が希薄化しないため、平成13年度は1株当たり当期純損失が計上されているため、「—」表示としております。

3 提出会社の従業員数は、出向者を含んでおりません。

4 平成12年度より時価のあるその他有価証券を時価評価し、税効果相当額を負債の部、税効果控除後の評価差額を資本の部に計上したため、提出会社の経営指標等における総資産額及び純資産額が増加し、1株当たり純資産額、自己資本比率及び自己資本利益率が影響を受けております。また平成13年度より自己株式を資本に対する控除項目としており、また1株当たり純資産額、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各数値は発行済株式数から自己株式数を控除して計算してあります。

5 平成14年度より1株当たり純資産額、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に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用してあります。

2 【沿革】

当社は明治中期以来三菱合資会社の地所部が担当していた貸事務所経営部門を継承して、昭和12年5月7日設立され、爾来丸の内ビジネスセンターの整備拡充に努めて来ましたが、昭和40年代以降、不動産販売事業、レジャー事業さらにはパートナー事業(土地所有者との共同事業)等事業の多様化を図ると共に、子会社をはじめとした当社グループによる事業の展開を進めることで経営規模の拡大を図っております。

今日までの経過の概要は次の通りであります。

年月	摘要
昭和12年5月	当社設立：資本金1,500万円 三菱合資会社より丸の内ビル並びに同敷地の所有権及び丸の内地区他の土地建物営業権を譲り受ける
昭和12年11月	三菱合資会社より同社建築課の業務一切を引継ぐ
昭和20年4月	丸の内八重洲ビル並びに同敷地の所有権を(株)三菱本社より譲り受ける
昭和25年1月	丸の内、八重洲両ビルを除く丸の内地区他の土地建物営業権を(株)三菱本社に返還 (株)三菱本社解散に伴い、第二会社として陽和不動産(株)、開東不動産(株)を設立
昭和28年4月	陽和不動産(株)、開東不動産(株)両社を合併
昭和28年5月	東京、大阪両証券取引所に株式を上場
昭和29年8月	札幌証券取引所に株式を上場
昭和30年1月	福岡証券取引所に株式を上場
昭和30年2月	名古屋証券取引所に株式を上場
昭和34年7月	丸の内総合改造計画策定
昭和40年5月	丸の内、有楽町、大手町各管理事務所を新設(平成14年4月各営業管理部に改組)
昭和44年5月	赤坂パークハウス分譲(マンション事業に進出)
昭和47年6月	泉パークタウン第1期起工
昭和47年10月	名菱不動産(株)、北菱不動産(株)両社を吸収合併
昭和47年12月	三菱地所住宅販売(株)(連結子会社)を設立
昭和48年11月	札幌、仙台(平成元年7月東北支店に改称)、名古屋、大阪各支店を新設
昭和50年7月	港地区管理事務所を新設(平成14年4月首都圏営業管理部に改組)
昭和58年3月	「みなとみらい21」計画区域内土地取得
昭和58年4月	名古屋第一ホテル(平成13年4月ロイヤルパークイン名古屋に改称)を開業し、ホテル事業に進出
昭和59年7月	三菱地所ホーム(株)(連結子会社)を設立
昭和61年10月	横浜事業所を新設(平成12年4月横浜支店に改組)
平成元年3月	イムズ開業(商業施設事業に進出)
平成元年7月	広島支店(平成12年4月中国支店に改称)、九州支店を新設
平成2年4月	米国ロックフェラーグループ社(連結子会社)に資本参加
平成3年4月	大阪支店神戸営業所を新設(平成11年6月大阪支店に統合)、777タワー竣工
平成5年7月	横浜ランドマークタワー竣工
平成8年1月	OAPタワーズ竣工
平成8年11月	本店を東京ビルに移転
平成11年4月	丸の内ビルの新築工事着工(丸の内再開発に着手)
平成12年4月	機構改革の実施(関係会社一体の事業本部制導入等) (株)アクアシティ(連結子会社)が経営する複合商業ビル「アクアシティお台場」を開業
平成12年11月	ホテル事業統括会社として(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ(連結子会社)を設立
平成13年6月	設計監理事業本部を(株)三菱地所設計(連結子会社)に分社
平成14年8月	丸の内ビル竣工
平成15年3月	本店を大手町ビルに移転

3 【事業の内容】

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。

① 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、オフィスを主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。

② 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・エー・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。

③ 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、駐車場事業を運営にて行うと共に、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。

④ 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・エー・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。

⑤ 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。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ その他事業

・当社は、「パートナー事業」として建物の建設等に係る事業受託を行っております。

・連結子会社である㈱三菱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建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㈱ほかにも供給しております。

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營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・稼動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。

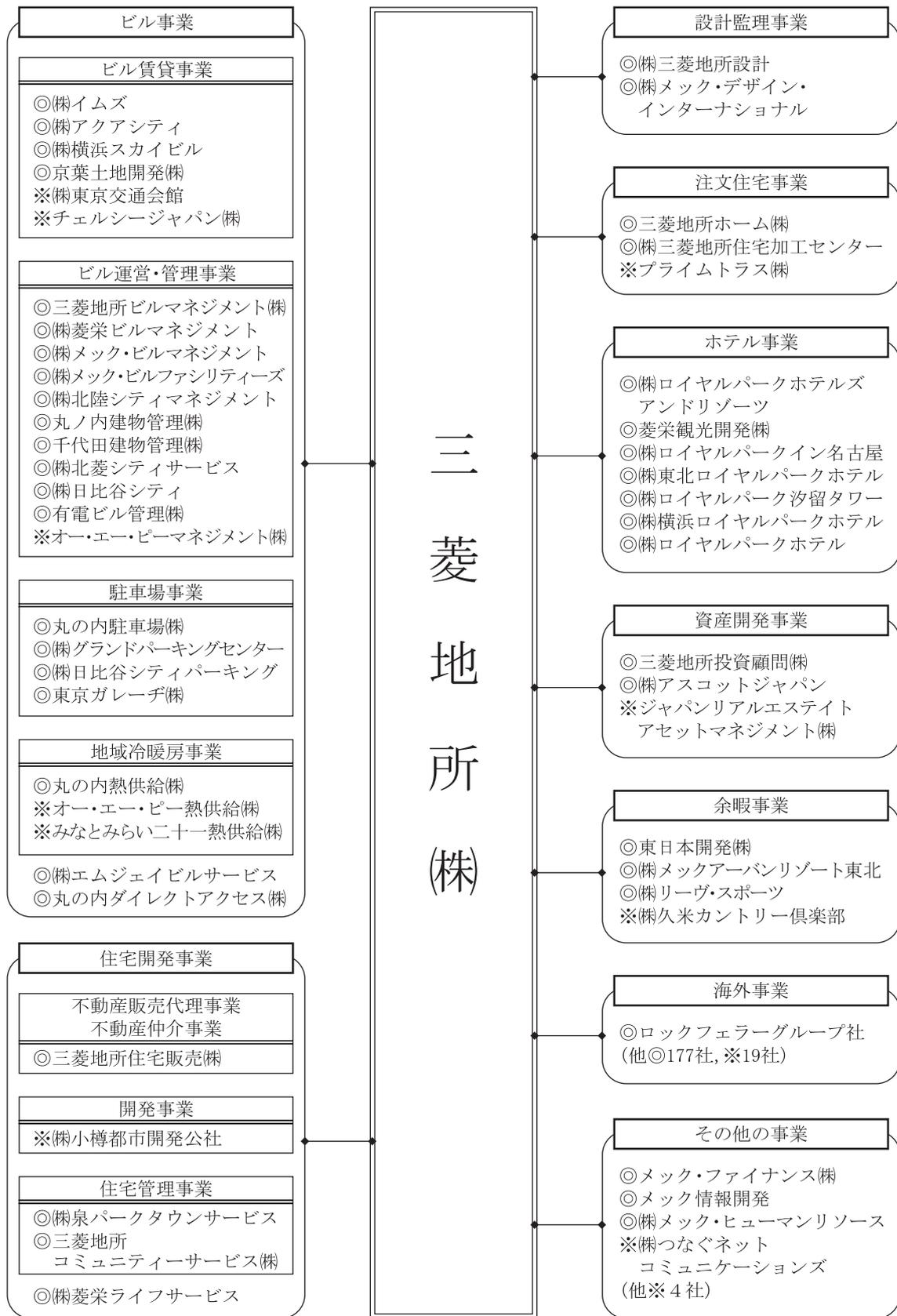
海外事業のうち、ビル事業はビル事業セグメント、不動産仲介事業は不動産仲介事業セグメント、その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

(9) その他の事業

- ・連結子会社であるメック・ファイナンス㈱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㈱は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・ヒューマンリソースは、当社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㈱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ー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トラス(株)から商号変更) から商号を変更しております。

4 【関係会社の状況】

① 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
㈱菱栄ビルマネジメント	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	
東京ガレージ㈱	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
㈱菱栄ライフサービス	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	
三菱地所ホーム㈱	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	
㈱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	

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		概要	
					営業上の取引	当社関係者 /全取締役		
(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	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 不動産仲介事業 その他の事業	100.0	—	4/5	*3, 4	
Rockefeller Group International, Inc.	米国・ニュ ーヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	—	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								

② 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	
㈱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㈱	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㈱	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㈱	東京都千代田区	249	〃	30.0	—	3/9	
みなとみらい二十一熱供給㈱	神奈川県横浜市	3,000	〃	29.2	冷温熱の購入	3/10	
㈱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㈱	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アセット マネジメント㈱	東京都千代田区	263	その他の事業	36.0	—	2/4	
㈱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㈱	東京都町田市	210	〃	35.0	不動産の賃貸	1/7	
池袋地域冷暖房㈱	東京都豊島区	1,200	〃	21.0	—	2/8	
㈱東京流通センター	東京都大田区	4,000	〃	20.3	—	2/9	*5
㈱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	
㈱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 関係内容の(当社関係者/全取締役)の欄は、各社の取締役に占める当社関係者の人数を記載しております。尚、当社関係者は、当社役員、従業員及び転籍者であります。

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

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

* 5 京葉土地開発㈱、㈱サンシャインシティ及び㈱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㈱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 ㈱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㈱は平成15年4月1日付で㈱ダイヤコミュニティーから商号を変更しております。

* 10 ㈱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㈱から商号を変更しております。

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

* 12 プライムトラス㈱は平成16年2月13日付でテクノトラス㈱(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。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成16年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(人)
ビル事業	6,557 [1,206]
住宅開発事業	897 [486]
設計監理事業	469 [99]
不動産仲介事業	3,025 [54]
注文住宅事業	461 [45]
ホテル事業	1,343 [526]
その他の事業	1,908 [419]
全社(共通)	225 [12]
合計	14,885 [2,847]

(注) 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は [] 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成16年3月31日現在

従業員数	平均年齢	平均勤続年数	平均年間給与
898人 [51人]	41歳8か月	16年11か月	9,999,887円

(注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時従業員数は [] 内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

当社(994名)、丸の内駐車場(株)(16名)、丸ノ内建物管理(株)(125名)、(株)北菱シティサービス(14名)及びRockefeller Group, Inc. (1,363名)にはそれぞれ労働組合が組織されておりますが、労使関係は円満裡に推移しており、特記すべき事項はありません。

なお、()内は平成16年3月31日現在(Rockefeller Group, Inc. は平成15年12月31日現在)の組合員数であります。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

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(株)が同年5月に入居し、本格的に稼働致しました。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(株)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・ロンドン市及びアメリカ・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(株)及び(株)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してまいります。
 - 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」全域に広がります。
 - 機能の多様性の拡大
街機能の多様性を更に広げ、「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・コミュニティーの創造」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 シェステージュ」	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&ベ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になりました。

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㈱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($\Delta 0.9\%$)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($\Delta 13.2\%$)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($\Delta 27.5\%$)の12,116百万円となりました。

(c) その他

イギリス・ロンドン市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) 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($\Delta 10.7\%$)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 $\Delta 56,897$ 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 【生産、受注及び販売の状況】

生産、受注及び販売の状況については、「1 業績等の概要」における事業の種類別セグメントの業績に関連付けて記載しております。

3 【対処すべき課題】

(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。

① 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。

② 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。

③ 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) 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。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

ビル事業においては、「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年間で「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。

住宅開発事業においては、マンション市場については、全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。

4 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、株価及び財政状態等に影響を及ぼす可能性のあるリスクについて、主な事項を記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資家の皆様の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避および発生した場合の対応に努める所存であります。本項における将来に関する事項は、当年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 不動産市況悪化のリスク

国内外の要因により景気が急降下する結果不動産市況が停滞或いは下落し、特に東京のオフィス市場の空室率が再び大きく上昇を続ける展開となる場合、また保有する不動産については前倒しで評価の見直しを進め必要に応じて評価減等を実施して参りましたが、今後の我が国の景気動向等によっては不動産価格が下落する場合、当社グループの業績に悪影響を与えるおそれがあります。

(2) 各種規制変更のリスク

当社グループは、現時点の規制に従って、また、規制上のリスク（日本および当社グループが事業を営むその他の市場における、法律、規則、政策、実務慣行、解釈、財政及びその他の政策の変更の影響を含みます。）を伴って、業務を遂行しております。将来における法律、規則、政策、実務慣行、解釈、財政及びその他の政策の変更ならびにそれらによって発生する事態が、当社グループの業務遂行や業績等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利上昇のリスク

現在、日本銀行は、いわゆるゼロ金利政策を維持しております。当社の資金調達には将来の金利上昇に備えて主に固定金利による長期債の発行を継続してきておりますが、今後この金利政策が変更され、また国内外の要因により景気の急降下と金利の急上昇が同時に起こるような経済状況となる場合、日本国債等債券価格の下落、借入金利の上昇等により、当社グループの業績や財政状態に悪影響が及ぶおそれがあります。

(4) 為替レート変動のリスク

当社グループの業務は為替レートの変動の影響を受けます。円が上昇した場合、外貨建て取引の円換算額は目減りすることになります。さらに、当社グループの資産および負債の一部の項目は、連結財務諸表の作成のために円換算されております。これらの項目は元の現地通貨における価値が変わらなかったとしても、円換算後の価値が影響を受ける可能性があります。

(5) 株価下落のリスク

当社グループは上場および非上場の株式を保有しております。全般的かつ大幅な株価下落が生じる場合には、保有有価証券に減損または評価損が発生し、当社グループの業績に悪影響を与えるおそれがあります。

(6) 自然災害、人災等によるリスク

地震、暴風雨、洪水その他の自然災害、事故、火災、戦争、暴動、テロその他の人災等が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に悪影響がおよぶおそれがあります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

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、引き続き賃料相場の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と予想されます。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に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。

(注) 本項における将来に関する事項は、当年度末現在において当社グループが判断したものであります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、丸の内ビル、三菱信託銀行本店ビルを始めとする丸の内地区の再開発や既存ビルのリニューアル、情報化対応などの丸の内の魅力を高めることに重点を置き設備投資を実施しております。

当年度は、有形固定資産の取得により、ビル事業で60,287百万円、ホテル事業で2,276百万円、その他の事業で5,221百万円等、総額で70,205百万円の設備投資を実施いたしました。

ビル事業では、当社において、丸の内再開発関係で丸の内1丁目1街区開発計画（「丸の内オアゾ（OAZO）」）、東京ビル建替計画等の新築工事、既存ビルの修繕工事等を実施いたしました。また、ロックフェラーグループ社においては「パタノスタープロジェクト」ほかの開発計画関連の投資を実施致しました。

ホテル事業では、当年度より営業を開始した「ロイヤルパーク汐留タワー」等において設備投資を実施しております。

その他の事業では、当社において資産開発運用事業関連の投資を行っております。

なお、当年度においてビル事業に係る以下の設備を取得いたしました。

(賃貸用建物)

会社名	名称	用途	所在地	規模	面積	取得価額	竣工年月
Rockefeller Group, Inc の子会社	Paternoster Square *1 *2						
	Warwick Court	賃貸ビル	英国 ロンドン市	地上8階 地下2階	建物 29,480㎡	18,838百万円	平成15年5月
	10 Paternoster Square	〃	〃	地上8階 地下2階	建物 34,866㎡	21,578百万円	〃
	Paternoster Lodge 地下駐車場、共用広場等	〃	〃	—	—	413百万円	〃

(注) *1. 建物等を建設し、将来的には、マーケットの状況に応じて、第三者へ売却することを前提としております。

*2. 「St.Martin's Court」については開発物件として第三者へ売却しております。

また、当年度において、ビル事業に係る次の設備を売却いたしました。

会社名	名称	用途	所在地	規模	面積	帳簿価額
当社	浜松アクトタワー *1	賃貸ビル	静岡県 浜松市	地上45階 地下2階	土地 3,700㎡ 建物 45,293㎡	1,129百万円
当社	桜木町ゴールデン センター	賃貸ビル	神奈川県 横浜市	地上12階 地下3階	土地 1,378㎡ 建物 18,966㎡	3,344百万円

(注) *1. 土地・建物について信託を設定し、交付を受けた信託受益権を第三者へ売却しております。

また、当年度において、ビル事業に係る次の設備を建て替えのため除却いたしました。

会社名	名称	用途	所在地	規模	面積	帳簿価額
当社	日比谷パークビル	賃貸ビル	東京都千代田区	地上9階 地下4階	建物 48,404㎡	3,431百万円

また、当年度において、その他事業に係る次の設備を再開発のため除却いたしました。

会社名	名称	用途	所在地	面積	帳簿価額
当社	東京ホテル浦島	事業用資産	東京都中央区	建物 27,270㎡	1,220百万円

また、一部の固定資産について、たな卸資産へ科目を振り替えております。

なお、当年度に振り替えた主なものは以下の通りです。

会社名	名称	用途	所在地	面積	帳簿価額
(ビル事業)					
RGI	777 Tower	賃貸ビル	米国 カリフォルニア州	土地 2,885㎡ 建物 105,063㎡	13,815百万円
(その他の事業)					
当社	東京ホテル浦島跡地	事業用地	東京都中央区	土地 4,663㎡	3,633百万円

2 【主要な設備の状況】

(1) 事業の種類別セグメント内訳

事業の種類別 セグメントの名称	帳簿価額(百万円)					従業員数 [外、臨時 従業員](人)
	土地 (面積)	建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	その他 *1	合計	
ビル事業	1,254,969 (1,875,186㎡)	657,348	14,792	56,194	1,983,305	6,557 [1,206]
住宅開発事業	17,535 (348,681㎡)	4,250	5	444	22,235	897 [486]
設計監理事業	—	308	—	54	363	469 [99]
不動産仲介事業	—	5	860	4,203	5,068	3,025 [54]
注文住宅事業	2,444 (4,077㎡)	361	65	146	3,017	461 [45]
ホテル事業	9,367 (48,790㎡)	14,439	164	1,198	25,170	1,343 [526]
その他の事業	31,022 (4,158,587㎡)	9,897	1,393	5,353	47,665	1,908 [419]
小計	1,315,338 (6,435,323㎡)	686,611	17,281	67,594	2,086,826	14,660 [2,835]
消去又は全社	26,593 (66,368㎡)	2,086	103	△168	28,615	225 [12]
合計	1,341,932 (6,501,691㎡)	688,698	17,385	67,426	2,115,442	14,885 [2,847]

(注) *1. 帳簿価額のその他に含まれる設備は、建設仮勘定、その他の有形固定資産及び借地権であります。

(2) 会社別の状況

① 当社

(a) ビル事業セグメント

(ア) 賃貸用建物

名称	所在地	建物				土地	
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
大手町ビル	東京都千代田区大手町	地上12階 地下3階	101,631	10,788	昭和33年	10,496	66,156
日本ビル	〃	地上14階 地下4階	130,314	17,038	昭和37年	9,864 [5,185]	45,728 [602]
新大手町ビル	〃	地上10階 地下3階	88,784	12,940	昭和33年	8,530	50,674
新日鐵ビル	〃	地上20階 地下5階	63,066	7,437	昭和45年	3,352	19,713
川鉄商事ビル	〃	地上13階 地下3階	14,270	1,377	昭和47年	1,528	3,750
新丸ノ内ビル	東京都千代田区丸の内	地上8階 地下1階	65,488	2,956	昭和27年	9,184	71,203
東銀ビル	〃	地上13階 地下3階	23,935	2,324	昭和35年	2,663	11,216
東京銀行協会 ビル	〃	地上20階 地下4階	11,215 [7,379]	3,448	平成5年	976	7,570
三菱信託銀行 本店ビル	〃	地上30階 地下4階	93,993	23,978	平成15年	6,990	43,890
みずほコーポ レート銀行 本店ビル	〃	地上15階 地下5階	[74,088]	—	昭和48年	—	—
丸の内ビル	〃	地上37階 地下4階	159,907	49,945	平成14年	10,027	73,228

名称	所在地	建物				土地	
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
三菱ビル	東京都千代田区丸の内	地上15階 地下4階	61,136	7,178	昭和48年	5,343	39,804
三菱商事ビル	〃	地上15階 地下4階	55,274	3,387	昭和46年	3,505	26,132
古河ビル	〃	地上9階 地下4階	51,636	6,445	昭和40年	4,830	23,764
三菱電機ビル	〃	地上10階 地下4階	46,102	4,124	昭和38年	4,529	28,030
文部科学省ビル	〃	地上10階 地下4階	47,754	7,129	昭和39年	4,268	39,840
丸ノ内八重洲ビル	〃	地上8階 地下1階	18,379	1,188	昭和3年	3,326	25,349
岸本ビル	〃	地上11階 地下2階	12,582 [204]	1,353	昭和55年	1,154	8,913
東京三菱銀行本館	〃	地上24階 地下5階	60,790	9,455	昭和55年	5,397	37,719
新東京ビル	〃	地上9階 地下4階	106,004	11,532	昭和38年	9,639	56,187
国際ビル	〃	地上9階 地下6階	73,640 [942]	7,144	昭和41年	5,623	34,847
新国際ビル	〃	地上9階 地下4階	67,027 [480]	7,564	昭和40年	7,090	32,897
富士ビル	〃	地上10階 地下4階	63,374	6,835	昭和37年	5,906	31,870
新日石ビル	〃	地上11階 地下2階	7,495 [406]	583	昭和56年	737	5,095
新有楽町ビル	東京都千代田区有楽町	地上14階 地下4階	75,241 [227]	10,537	昭和42年	7,233	35,860
有楽町ビル	〃	地上11階 地下5階	42,159	6,127	昭和41年	3,551	20,636
有楽町電気ビル	〃	地上20階 地下4階	39,219 [3,643]	4,293	昭和50年	2,706 [347]	16,288 [739]
日比谷国際ビル	東京都千代田区内幸町	地上31階 地下5階	128,402	15,140	昭和56年	10,111	44,573 [628]
神田橋パークビル	東京都千代田区 神田錦町	地上10階 地下1階	468 [9,007]	126	平成5年	67	164
山王グランドビル	東京都千代田区永田町	地上9階 地下2階	17,616 [13,780]	1,774	昭和41年	1,831	6,025
山王パークタワー	〃	地上44階 地下4階	26,349 [107,374]	11,584	平成12年	1,640	3,630
青山ビル	東京都港区北青山	地上13階 地下5階	44,037	5,376	昭和47年	7,065	16,933
青山セント・シオンビル	〃	地上8階 地下2階	[5,136]	—	平成5年	—	—
新青山ビル	東京都港区南青山	地上23階 地下4階	98,806 [1,029]	9,269	昭和53年	9,804 [80]	23,865 [472]
三田国際ビル	東京都港区三田	地上26階 地下3階	110,151	8,845	昭和50年	20,772	22,046
赤坂パークビル	東京都港区赤坂	地上30階 地下2階	98,536	26,229	平成5年	14,224	11,645
品川クリスタルスクエア	東京都港区港南	地上20階 地下2階	[14,572]	—	平成6年	—	—
青葉六本木ビル	東京都港区六本木	地上11階 地下3階	[20,954]	—	平成5年	—	—
東京三菱銀行別館	東京都中央区日本橋 本石町	地上14階 地下4階	14,864	2,519	昭和54年	1,557	3,757

名称	所在地	建物				土地	
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
晴海パークビル	東京都中央区晴海	地上6階 地下2階	11,609	865	昭和44年	6,530	4,534
晴海パークビル 新館	〃	地上10階 地下1階	23,232	1,985	昭和60年		
新川三幸ビル	東京都中央区新川	地上10階 地下1階	[6,079]	—	平成2年	—	—
TGビル	東京都中央区八重洲	地上8階 地下2階	[27,499]	—	昭和29年	—	—
八重洲センター ビル	〃	地上14階 地下3階	[9,833]	—	平成4年	—	—
日教販ビル	東京都文京区後楽	地上8階 地下2階	[7,768]	—	平成元年	—	—
小石川大国ビル	東京都文京区小石川	地上9階 地下1階	[6,007]	—	平成6年	—	—
NFパークビル	東京都品川区二葉	地上4階	[20,395]	—	平成元年	—	—
アイ・ケイ・ ビル	東京都品川区上大崎	地上7階 地下1階	[12,134]	—	平成5年	—	—
池袋パークビル	東京都豊島区南池袋	地上9階 地下1階	[9,086]	—	平成元年	—	—
サウスゲート 新宿	東京都渋谷区千駄ヶ谷	地上9階 地下1階	[17,077]	—	平成5年	—	—
山口ビル7	東京都台東区台東	地上11階 地下1階	[11,795]	—	平成6年	—	—
潮見コヤマビル	東京都江東区潮見	地上10階 地下1階	[17,916]	—	平成7年	—	—
松戸ビル	千葉県松戸市 松戸字坂下	地上20階 地下3階	76,564	7,388	昭和49年	10,325	4,709
厚木パークビル	神奈川県厚木市中町	地上10階 地下3階	13,453	1,559	平成6年	1,885	578
横浜ランド マークタワー	神奈川県横浜市 西区みなとみらい	地上70階 地下4階	392,884	94,771	平成5年	38,061	41,586
クイーンズ タワーA	〃	地上36階 地下5階	72,632	10,686	平成9年	5,403	5,405
TSプラザビル	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町	地上17階 地下3階	[32,051]	—	平成5年	—	—
高津パーク プラザ	神奈川県川崎市高津区 二子	地上7階 地下1階	[14,652]	—	平成6年	—	—
北海道ビル	北海道札幌市中央区 北二条	地上9階 地下2階	23,205 [595]	3,137	昭和37年	528 [2,010]	566 [244]
新北海道ビル	北海道札幌市北区 北七条	地上12階 地下2階	7,854 [4,708]	1,565	平成4年	900	365
仙台パークビル	宮城県仙台市青葉区 国分町	地上12階 地下2階	6,407 [13,311]	1,280	平成8年	804	355
定禅寺パーク ビル	〃	地上8階 地下1階	262 [4,893]	38	平成5年	51	39
花京院スクエア	宮城県仙台市青葉区 花京院	地上23階 地下2階	27,683 [13,027]	5,610	平成11年	3,283	1,950
三菱電機明治 生命仙台ビル	宮城県仙台市青葉区 上杉	地上8階 地下1階	[8,073]	—	平成5年	—	—
仙台橋本ビル	宮城県仙台市青葉区 立町	地上12階 地下1階	[18,074]	—	平成10年	—	—
大名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区 名駅	地上12階 地下4階	69,491 [1,482]	5,711	昭和40年	2,486 [3,601]	4,174 [1,842]

名称	所在地	建物				土地	
		規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	竣工	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
梅田新道ビル	大阪府大阪市北区堂島	地上12階 地下3階	8,847 [7,138]	1,285	昭和54年	1,012	870
錦パークビル	愛知県名古屋市中区錦	地上22階 地下4階	13,472 [6,566]	2,382	平成7年	769 [303]	661
高岳パークビル	愛知県名古屋市中区東桜	地上11階 地下1階	[6,372]	—	平成6年	—	—
金沢パークビル	石川県金沢市広岡	地上12階 地下2階	434 [23,997]	89	平成3年	66	25
OAPタワーズ	大阪府大阪市北区天満橋	地上39階 地下3階	129,216	24,251	平成8年	18,874	3,884
広島パークビル	広島県広島市中区大手町	地上12階 地下1階	14,436	1,412	平成元年	815 [780]	623 [9]
NHK広島放送センタービル	〃	地上21階 地下2階	9,787 [6,138]	1,995	平成6年	[830]	[3,138]
番町壺井ビル	香川県高松市番町	地上10階 地下1階	[6,939]	—	平成6年	—	—
天神MMビル	福岡県福岡市中央区天神	地上14階 地下4階	22,431 [22,431]	220	平成元年	2,235 [84]	5,041 [97]

(注)1. 建物延面積の [] 内は転貸借入面積で外数であります。

2. 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額でそれぞれ外数であります。

(イ)建設中土地

名称	所在地	土地	
		面積(㎡)	帳簿価額(百万円)
丸の内1丁目1街区開発計画(丸の内オアゾ)	東京都千代田区	6,280	39,076
東京ビル建替計画	〃	8,068	53,521
日比谷パークビル建替計画	〃	4,287	28,188

(ウ)地域冷暖房設備

名称	所在地	設備の内容	機械装置
			帳簿価額(百万円)
青山地区	東京都港区	温熱・冷熱の製造及び供給設備	899

(b) ホテル事業セグメント

名称	所在地	建物				土地	
		規模	客室数	延面積(m ²)	帳簿価額(百万円)	面積(m ²)	帳簿価額(百万円)
横浜ロイヤルパークホテル *1	神奈川県横浜市西区	地上70階 地下4階	603室	—	—	—	—
厚木ロイヤルパークホテル	神奈川県厚木市	地上11階 地下2階	156室	20,071	116	4,548	1,326
仙台ロイヤルパークホテル	宮城県仙台市泉区	地上7階 地下1階	114室	22,866	45	32,603	1,882
ロイヤルパークイン名古屋	愛知県名古屋市中村区	地上10階 地下1階	314室	13,517	958	2,706	1,344

(注) *1. 横浜ロイヤルパークホテルは、ビル事業セグメントに記載している横浜ランドマークタワーの一部(79,437m²)をホテルとして使用しております。

(c) その他の事業セグメント

(ア) ゴルフ場

名称	所在地	設備の内容	建物及び構築物	土地	
			帳簿価額(百万円)	面積(m ²)	帳簿価額(百万円)
泉パークタウンゴルフ倶楽部	宮城県仙台市泉区	クラブハウス ゴルフコース	655	1,378,731	19,172
リゾートパークオニコウベゴルフクラブ	宮城県玉造郡鳴子町	〃	2,366	1,059,039	480
久米カントリークラブ	岡山県久米郡久米町	〃	203	438,762	287

(イ) リゾートホテル

名称	所在地	建物				土地	
		規模	客室数	延面積(m ²)	帳簿価額(百万円)	面積(m ²)	帳簿価額(百万円)
リゾートパークホテルオニコウベ	宮城県玉造郡鳴子町	地上4階 地下1階	109室	8,857	8	4,237	0

(ウ) サービスアパートメント

名称	所在地	建物		土地	
		延面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)
サマセット麻布 イースト*1	東京都港区東麻布	6,190	1,033	727	983

(注) *1. 当該事業は土地を購入して建物等を建設し、サービスアパートメントとして安定稼働後に第三者に売却することを予定しております。

(エ) 建設中土地

名称	所在地	土地	
		面積(㎡)	帳簿価額(百万円)
二番町ガーデン	東京都千代田区	4,382	3,465
(仮称)仙台北一番町ビル	東京都千代田区	999	1,334

(d) 事業所別の状況

事業所名	所在地	事業の種類別セグメント	従業員数 (人)
本店	東京都千代田区	ビル事業、住宅開発事業、その他の事業、全社	774
札幌支店	北海道札幌市中央区	〃	17
東北支店	宮城県仙台市青葉区	〃	24
横浜支店	神奈川県横浜市西区	〃	14
名古屋支店	愛知県名古屋市中村区	〃	21
大阪支店	大阪府大阪市北区	〃	24
中国支店	広島県広島市中区	〃	14
九州支店	福岡県福岡市博多区	〃	10

② 国内子会社

(a) ビル事業セグメント

(ア) 賃貸用建物

会社名	名称	所在地	建物			土地	
			規模	延面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)
(株)アクアシティ	アクアシティ お台場	東京都 港区	地上9階	93,975	16,435	[25,072]	[10,299]
(株)横浜スカイビル	スカイビル	神奈川県 横浜市西区	地上30階 地下3階	87,125	47,341	7,530	699
	横浜新都市ビル	〃	地上11階 地下3階	66,096 [56]	8,210	6,967	999
京葉土地開発(株)	パット稲毛 ショッピング センター	千葉県 千葉市美浜区	地上2階	21,302	315	86,171	6,071

(注)1. 建物延面積の [] 内は転貸借入面積で外数であります。

2. 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額でそれぞれ外数であります。

(イ) 地域冷暖房施設

会社名	名称	所在地	設備の内容	帳簿価額 (百万円)	
				構築物	機械 装置
丸の内 熱供給(株)	大手町地区 大手町センター(メインプラント) ほか4サブプラント	東京都 千代田区	温熱・冷熱の製造及び 供給設備、中水道施設	4,295	4,781
	内幸町地区 内幸町センター(メインプラント) ほか1サブプラント	〃	〃	554	1,847
	丸の内一丁目地区 丸の内一丁目センター(メインプラント) ほか1サブプラント	〃	温熱の製造 及び供給設備	306	1,602
	有楽町地区 有楽町センター(第1、第2プラント)	〃	〃	251	1,436
	丸の内二丁目地区 丸の内二丁目センター(メインプラント) ほか1サブプラント	〃	〃	63	1,026

(b) ホテル事業セグメント

会社名	名称	所在地	建物				土地	
			規模	客室数	延面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)
(株)ロイヤルパーク ホテルズアンド リゾーツ	ロイヤル パークホテル	東京都 中央区	地上18階 地下3階	450室	2,214	171	237	1,490
(株)ロイヤル パークホテル					54,703	11,928	7,178	3,043

(注) ロイヤルパークホテルは、建物は(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツと(株)ロイヤルパークホテルの共有、土地は分有であります。なお、建物・土地の面積・帳簿価額はそれぞれの所有分であります。

(c) その他の事業セグメント

(ア) ゴルフ場

会社名	名称	所在地	設備の内容	建物及び 構築物	土地	
				帳簿価額 (百万円)	面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)
東日本開発(株)	東富士 カントリークラブ	静岡県 駿東郡小山町	クラブハウス ゴルフコース	564	[864, 564]	436 [325]
	富士国際 ゴルフ倶楽部	〃	〃	2, 810	226, 902 [1, 187, 695]	3, 836 [77]

(注) 土地面積の [] 内は借地面積、帳簿価額の [] 内は借地権価額でそれぞれ外数であります。また、土地にはゴルフ場のコース勘定が含まれております。

(イ) フィットネスクラブ

会社名	名称	所在地	設備の内容	建物及び 構築物
				帳簿価額 (百万円)
(株)リーヴ・スポーツ	リーヴ・ルネサンス 有楽町、 赤坂、横浜、相模大野、 東久留米、ひばりヶ丘ほか3店舗	東京都 千代田区 ほか	備品等	345

(d) 事業所別の状況

会社名	事業の種類別 セグメント	事業所名	主な所在地	従業員数 (人)
三菱地所ビルマネジメント(株)	ビル事業	本店、ほか1事業所	神奈川県横浜市西区 ほか	138
		丸の内事業部	東京都千代田区	61
(株)菱栄ビルマネジメント	〃	本社、ほか1事業所	東京都千代田区	167
		名古屋支店、ほか1営業所	愛知県名古屋市 ほか	20
(株)メック・ビルマネジメント	〃	本店	東京都千代田区	36
丸の内駐車場(株)	〃	本店、丸の内駐車場、 ほか21駐車場施設	東京都千代田区 ほか	30
(株)メック・ビルファシリティーズ	〃	本社	東京都千代田区	41
丸ノ内建物管理(株)	〃	本社	東京都千代田区	57
千代田建物管理(株)	〃	本社	東京都千代田区	44
(株)日比谷シティ	〃	本社	東京都千代田区	32
(株)北菱シティサービス	〃	本社	北海道札幌市中央区	49
(株)グランドパーキングセンター	〃	本社	東京都千代田区	22
(株)アクアシティ	〃	本店	東京都港区	29
(株)北陸シティマネジメント	〃	本店	石川県金沢市	6
丸の内熱供給(株)	〃	本社、大手町センター ほか熱供給施設4センター	東京都千代田区 ほか	112
(株)日比谷シティパーキング	〃	本社	東京都千代田区	0
東京ガレージ(株)	〃	本社、ほか5駐車場施設	東京都千代田区 ほか	38
(株)横浜スカイビル	〃	本社	神奈川県横浜市西区	25
有電ビル管理(株)	〃	本店	東京都千代田区	4
京葉土地開発(株)	〃	本社	東京都千代田区	2
(株)イムズ	〃	本店	福岡県福岡市中央区	24

会社名	事業の種類別 セグメント	事業所名	主な所在地	従業員数 (人)
丸の内ダイレクトアクセス㈱	ビル事業	本店	東京都千代田区	3
㈱エムジェイビルサービス	〃	本店	東京都千代田区	0
三菱地所住宅販売㈱	住宅開発事業 不動産仲介事業	本社	東京都千代田区	532
		新宿店、ほか首都圏6店	東京都新宿区 ほか	65
		札幌支店	北海道札幌市中央区	20
		東北支店、ほか仙台市内1店	宮城県仙台市青葉区 ほか	41
		名古屋支店	愛知県名古屋市中村区	20
		大阪支店、ほか近畿圏2店	大阪府大阪市北区 ほか	86
		広島支店	広島県広島市中区	16
九州支店	福岡県福岡市博多区	17		
三菱地所コミュニティーサービス㈱	住宅開発事業	本社	東京都千代田区	102
		大阪支店	大阪府大阪市北区	35
		横浜営業所、ほか4営業所	神奈川県横浜市中区 ほか	39
㈱泉パークタウンサービス	〃	本社、ほか物販店6店舗	宮城県仙台市泉区	46
㈱菱栄ライフサービス	〃	ロイヤルライフ奥沢	東京都世田谷区	24
㈱三菱地所設計	設計監理事業	本店	東京都千代田区	343
		札幌支店	北海道札幌市中央区	10
		東北支店	宮城県仙台市青葉区	13
		横浜事務所	神奈川県横浜市西区	2
		名古屋支店	愛知県名古屋市中村区	10
		大阪支店	大阪府大阪市北区	16
		九州支店	福岡県福岡市博多区	10
㈱メック・デザイン・ インターナショナル	〃	本社	東京都千代田区	65
三菱地所ホーム㈱	注文住宅事業	本店、ほか首都圏8支店	東京都港区 ほか	335
		大阪支店	大阪府大阪市北区	30
		仙台支店	宮城県仙台市泉区	22
		広島支店	広島県広島市中区	11
㈱三菱地所住宅加工センター	〃	本社	千葉県千葉市美浜区	43
		東北支店及び仙台工場	宮城県仙台市泉区	10
		大阪支店及び大阪工場	大阪府堺市	10
㈱ロイヤルパークホテルズ アンドリゾーツ	ホテル事業	本社	東京都中央区 ほか	9
㈱横浜ロイヤルパークホテル	〃	横浜ロイヤルパークホテル ほか2営業所	神奈川県横浜市西区 ほか	448
菱栄観光開発㈱	〃	厚木ロイヤルパークホテル	神奈川県厚木市	106
㈱東北ロイヤルパークホテル	〃	仙台ロイヤルパークホテル	宮城県仙台市泉区	163
㈱ロイヤルパークイン名古屋	〃	ロイヤルパークイン名古屋	愛知県名古屋市中村区	33
㈱ロイヤルパーク汐留タワー	〃	ロイヤルパーク汐留タワー	東京都港区	0
㈱ロイヤルパークホテル	〃	ロイヤルパークホテル、 ほか2営業所	東京都中央区 ほか	519
東日本開発㈱	その他の事業	本社	静岡県駿東郡小山町	7
		東富士カントリークラブ	静岡県駿東郡小山町	62
		富士国際ゴルフ倶楽部	静岡県駿東郡小山町	91
		富士植物園 ほか	静岡県駿東郡小山町	35

会社名	事業の種類別 セグメント	事業所名	主な所在地	従業員数 (人)
(株)メックアーバンリゾート東北	その他の事業	泉事業部門	宮城県仙台市泉区	67
		鬼首事業部門	宮城県玉造郡鳴子町	59
(株)リーヴ・スポーツ	"	本社	東京都千代田区	30
		リーヴ・ルネサンス有楽町 ほかフィットネスクラブ8施設	東京都千代田区 ほか	38
(株)メック・ヒューマンリゾース	"	本社	東京都千代田区	15
メック情報開発(株)	"	東京本社、ほか2営業所	東京都千代田区 ほか	80
メック・ファイナンス(株)	"	本社	東京都千代田区	0
(株)アスコットジャパン	"	本店	東京都港区	21
三菱地所投資顧問(株)	"	本店	東京都千代田区	25

③ 在外子会社

(a) ビル事業セグメント

(ア) 賃貸用建物

会社名	名称	所在地	建物			土地	
			規模	延面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)	面積 (㎡)	帳簿価額 (百万円)
Rockefeller Group, Inc. 及びその子会社	Time-Life Building	米国 ニューヨーク州	地上47階 地下5階	171,539	31,850	7,649	23,925
	McGraw-Hill Building	〃	地上51階 地下7階	237,126	16,110	10,075	17,629
	Paternoster Square						
	Warwick Court	英国 ロンドン市	地上8階 地下2階	29,480	18,838	[16,941]	[8,825]
	10 Paternoster Square	〃	地上8階 地下2階	34,866	21,578		
	Paternoster Lodge 地下駐車場・共用 広場等	〃	—	—	413		

(注)1. 建物及び土地の帳簿価額は在外子会社の決算期末日レートでの円換算額を表示しております。

2. Paternoster Squareの土地面積・帳簿価格は、それぞれ借地面積・借地権価格であります。尚、将来的には、マーケットの状況に応じて、第三者に売却することを前提としております。

(b) 事業所別の状況

会社名	事業の種類別 セグメント	事業所名	所在地	従業員数 (人)
Rockefeller Group International, Inc.	全社	本社	米国ニューヨーク州	65
Rockefeller Group Development Corp.	ビル事業	本社ほか	米国ニューヨーク州ほか	272
New Jersey Foreign Trade Zone Venture	〃	本社	米国ニュージャージー州	13
Rockefeller Group Telecommunications, Inc.	その他の事業	本社ほか	米国ニューヨーク州ほか	110
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	ビル事業	Site 1, 2, 3	米国ニューヨーク州	13
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	〃	Site 4	米国カリフォルニア州	4
Mitsubishi Estate New York, Inc.	〃	本社	米国ニューヨーク州	9
California MEC & 777TA.	〃	本社	米国カリフォルニア州	5
MEC UK Limited	〃	本社	英国ロンドン市	8
Common Wealth Partners	〃	本社ほか	米国カリフォルニア州ほか	87

会社名	事業の種類別 セグメント	事業所名	所在地	従業員数 (人)
Cushman & Wakefield, Inc. 及びその子会社	ビル事業			3,548
	不動産仲介事業	不動産仲介店舗45店舗ほか	米国	1,284
	その他の事業			1,131
	不動産仲介事業	不動産仲介店舗3店舗	英国	555
	〃	不動産仲介店舗1店舗	オランダ	58
	〃	不動産仲介店舗2店舗	スペイン	79
	〃	不動産仲介店舗1店舗	アラブ首長国連邦	2
	〃	不動産仲介店舗3店舗	イタリア	76
	〃	不動産仲介店舗1店舗	ベルギー	65
	〃	不動産仲介店舗1店舗	ハンガリー	36
	〃	不動産仲介店舗2店舗	ドイツ	67
	〃	不動産仲介店舗1店舗	ポルトガル	36
	〃	不動産仲介店舗1店舗	フランス	117
	〃	不動産仲介店舗1店舗	チェコ	43
	〃	不動産仲介店舗1店舗	スウェーデン	11
	〃	不動産仲介店舗1店舗	ポーランド	56
	〃	不動産仲介店舗1店舗	香港	35
	〃	不動産仲介店舗2店舗	中国	66
	〃	不動産仲介店舗1店舗	シンガポール	18
	〃	不動産仲介店舗2店舗	インド	123
	〃	不動産仲介店舗1店舗	韓国	26
	〃	不動産仲介店舗1店舗	日本	12
	〃	不動産仲介店舗1店舗	メキシコ	58
	〃	不動産仲介店舗1店舗	ブラジル	24
	〃	不動産仲介店舗1店舗	アルゼンチン	16
	ビル事業	賃貸用建物管理室	ブラジル	1,277

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、連結会社各社が個別に策定した事業計画に基づき計画しておりますが、事業部門全体及びグループ全体で投資効率をより向上させるべく、必要に応じて当社にて調整しております。

当年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は以下の通りであります。その所要資金につきましては、入居保証金、借入金、社債の発行及び自己資金でまかなう予定であります。資金需要に合わせ、その時点での最適な資金調達手段を選択することとしており、現時点で詳細は確定しておりません。

なお、当年度後1年間の設備投資は115,000百万円を予定しております。

(1) 設備の新設計画

① ビル事業

会社名	設備の名称	所在地	規模	投資予定金額		着手及び完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	丸の内1丁目1街区 開発計画 (「丸の内オアゾ」) *1	東京都 千代田区	[A街区] A棟：地上28階地下4階約88,000㎡ B棟：地上29階地下4階約66,000㎡ C棟：地上17階地下4階 ホテル約14,000㎡ 店舗約21,000㎡ 共用通路・駐車場等約36,000㎡	119,000	105,141	平成13年6月 ～ 16年8月
	東京ビル建替計画 *2 *3	〃	地上33階地下4階 延床面積約150,000㎡	35,000	1,530	平成15年10月 ～ 17年10月
	日比谷パークビル 建替計画 *3 *4	〃	—	20,000	101	平成16年度 ～ 19年度
	新丸ノ内ビル 建替計画 *5	〃	地上38階地下4階 延床面積約195,000㎡	90,000	620	平成16年夏 ～ 19年度
	三菱商事ビル・ 古河ビル・ 丸ノ内八重洲ビル 建替計画 *6	〃	延床面積約200,000㎡	65,000	—	平成18年度 ～ 21年度

(注) *1. A街区は、日本生命保険(相)及び(株)丸ノ内ホテルとの共同開発であり、このほか中央不動産(株)がB街区を開発しております。なお、A街区の当社持分は、B棟100%、C棟店舗の20%であり、また投資予定金額の既支払額には落札等による土地の取得価額を含んでおります。

また、開発に係る権利関係を整理するため、計画地の底地の一部を共同事業者へ売却し、借地権の一部を取得しておりますが、売却・取得に係る差引の資金支出額を、投資予定金額の既支払額に含めて記載しております。

*2. 「特例容積率適用区域制度」を活用し、東日本旅客鉄道(株)が所有する東京駅丸の内駅舎の未利用容積の一部を本計画敷地に移転する計画であります。なお、本計画は同社との共同事業を予定しており、投資予定金額は当社分を記載しております。

*3. 「育成用途の集約化を可能とする特例」を活用して、東京ビル建替計画の育成用途(交流施設、文化施設及び活性化施設)を日比谷パークビルに集約し、東京ビルはオフィスを中心とした計画、日比谷パークビルはホテルを中心とした計画としております。

*4. ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・ホテルズ・リミテッドとの共同事業でホテルを建築する予定ですが、詳細は未定であります。なお、投資予定金額は当社分を記載しております。

*5. 「特例容積率適用区域制度」を活用し、東日本旅客鉄道(株)が所有する東京駅丸の内駅舎の未利用容積の一部を本計画敷地に移転する方向で同社と協議を行っております。

*6. 3棟を同時に建替え、大型街区として整備する計画であります。

② その他の事業

会社名	設備の名称	所在地	規模	投資予定金額		着手及び完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	二番町ガーデン *1	東京都千代田区	地上14階地下2階 延床面積58,207㎡	20,000	17,600	平成13年9月 ～16年4月 *2
	(仮称) 仙台一番町ビル	宮城県仙台市	地上7階地下1階 延床面積約6,100㎡	2,600	1,354	平成16年3月 ～17年1月

- (注) *1. 第一生命保険(相)ほかとの共同開発であります。なお、規模は建物全体のものであり、事業割合については当社持分は約38%であります。
*2. 建物は平成16年4月末までに竣工しております。

(2) 設備の改修計画

会社名	設備の名称	所在地	事業の種類別 セグメント	投資予定金額		着手及び完了予定
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)	
当社	既存ビル *1	東京都千代田区 外	ビル事業	16,000	—	平成16年4月 ～17年3月

- (注) 1. 丸の内地区等のビルにおける設備改修工事等であります。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	1,980,000,000
計	1,980,000,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成16年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成16年6月29日)	上場証券取引所名又は登録証券業協会名	内容
普通株式	1,299,185,054	1,299,185,054	東京・大阪・名古屋・札幌・福岡 各証券取引所 (市場第一部 東京・大阪・名古屋 各証券取引所)	—
計	1,299,185,054	1,299,185,054	—	—

(注) 提出日(平成16年6月29日)現在の発行数には、平成16年6月1日から提出日現在までの新株予約権の行使(旧転換社債の株式への転換を含む)により発行された株式数は、含めておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 当社は商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を発行しております。

株主総会の決議日(平成15年6月27日)

	事業年度末現在 (平成16年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成16年5月31日)
新株予約権の数	*1 581個	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	581,000株	同左
新株予約権の行使時の払込金額	951円	同左
新株予約権の行使期間	平成17年6月28日から 平成25年6月27日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 951円 資本組入額 476円	同左
新株予約権の行使の条件	*2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可	同左

- (注) * 1 新株予約権 1 個当たりの株式数は、1,000株であります。
- * 2 新株予約権の行使の条件
- (1) 新株予約権の割当を受けた対象者（以下「新株予約権者」という）は、当社の取締役又は執行役員の地位を失った後も、これを行行使することができる。また、新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。但し、いずれの場合も新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
 - (2) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
 - (3) 上記の他、各新株予約権者から当社への新株予約権返還事由、新株予約権の行使の制限その他に関して新株予約権割当契約に定めるものとする。
- ② 当社は商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき新株予約権を発行しております。
- 株主総会の決議日（平成14年 6 月27日）

	事業年度末現在 (平成16年 3 月31日)	提出日の前月末現在 (平成16年 5 月31日)
新株予約権の数	* 1 345個	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	345,000株	同左
新株予約権の行使時の払込金額	1,039円	同左
新株予約権の行使期間	平成16年 6 月28日から 平成24年 6 月27日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 1,039円 資本組入額 520円	同左
新株予約権の行使の条件	* 2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可	同左

- (注) * 1 新株予約権 1 個当たりの株式数は、1,000株であります。
- * 2 新株予約権の行使の条件
- (1) 新株予約権の割当を受けた対象者（以下「新株予約権者」という）は、当社の取締役又は執行役員の地位を失った後も、これを行行使することができる。また、新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができる。但し、いずれの場合も新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
 - (2) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
 - (3) 上記の他、各新株予約権者から当社への新株予約権返還事由、新株予約権の行使の制限その他に関して新株予約権割当契約に定めるものとする。
- ③ 当社は、旧商法第280条ノ19の規定に基づき新株引受権を発行しております。
- 株主総会の決議日（平成13年 6 月28日）

	事業年度末現在 (平成16年 3 月31日)	提出日の前月末現在 (平成16年 5 月31日)
新株予約権の数	* 1 237個	224個
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数	237,000株	224,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1,205円	同左
新株予約権の行使期間	平成15年 6 月29日から 平成23年 6 月28日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額	発行価格 1,205円 資本組入額 603円	同左
新株予約権の行使の条件	* 2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他の処分不可	同左

(注) * 1 新株予約権 1 個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 新株予約権の行使の条件

- (1) 権利を付与された者は、当社の取締役又は執行役員の地位を失った後もこれを行使することができる。また、権利を付与された者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができる。但し、いずれの場合にも当社と付与の対象者との間で締結する権利付与契約(以下「契約」)に定める条件による。
- (2) 権利を付与された者は、付与された権利を第三者に譲渡、質入その他の処分をすることができない。
- (3) 権利付与日以降、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行う場合、株式交換もしくは株式移転を行う場合、会社分割を行う場合、その他これらの場合に類して調整を必要とする事由が生じた場合は、必要最小限かつ合理的な範囲で新株予約権の目的たる株式の数、新株発行価額、権利行使期間その他について調整を行い、また権利行使を制限し、未行使の権利を失効させることができるものとする。
- (4) この他権利行使の条件及び細目については、契約に定めるところによる。

④ 旧転換社債

2006年満期ユーロ円建転換社債（平成12年10月6日発行）

	事業年度末現在 (平成16年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成16年5月31日)
転換社債の残高（百万円）	100,000	100,000
転換価格（円）	1,200	1,200
資本組入額（円）	600	600

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円) 注1	資本準備金 残高 (百万円)
平成13年3月16日	—	1,299,185,054	—	86,534	21	115,216

(注) 1 菱和不動産㈱との合併による資本準備金の増加であります。なお、合併比率は1：1であります。

(4) 【所有者別状況】

平成16年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	証券会社	その他の 法人	外国 法人等	外国法人 等のうち 個人	個人 その他	計	
株主数 (人)	1	231	43	900	565	15	56,039	57,779	—
所有株式数 (単元)	2	501,710	5,831	207,861	415,054	34	159,465	1,289,923	9,262,054
所有株式数 の割合(%)	0.00	38.91	0.45	16.11	32.17	0.00	12.36	100	—

(注) 証券保管振替機構名義の株式が、「その他の法人」に36単元含まれており、また株主名簿上の自己株式は「個人その他」に1,473単元及び「単元未満株式の状況」に130株含まれております。なお、自己株式の内、実質保有株式数は1,471,130株であります。

(5) 【大株主の状況】

平成16年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	議決権比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	東京都港区浜松町2の11の3	74,593	5.79
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	東京都中央区晴海1の8の11	69,844	5.42
ステートストリートバンクアンドトラスト カンパニー (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行)	米国 (東京都中央区日本橋兜町6の7)	64,579	5.01
明治安田生命保険(相)	東京都千代田区丸の内2の1の1	57,421	4.46
(株)東京三菱銀行	東京都千代田区丸の内2の7の1	43,270	3.36
東京海上火災保険(株)	東京都千代田区丸の内1の2の1	40,597	3.15
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロ ンドン (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行)	英国 (東京都中央区日本橋兜町6の7)	40,533	3.15
大成建設(株)	東京都新宿区西新宿1の25の1	29,168	2.26
メロンバンクトリートリークライアーツオ ムニバス (常任代理人 香港上海銀行)	米国 (東京都中央区日本橋3の11の1)	28,458	2.21
(株)竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町4の1の13	28,150	2.19
計	—	476,613	37.00

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成16年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,471,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,288,452,000	1,288,452	—
単元未満株式	普通株式 9,262,054	—	一単元(1,000株)未満の株
発行済株式総数	1,299,185,054	—	—
総株主の議決権	—	1,288,452	—

(注) 1 完全議決権株式(その他)の株式数に証券保管振替機構名義の株式36,000株(議決権36個)、株主名簿上は当社名義となっているものの実質的に所有していない株式2,000株(議決権2個)及び、相互保有の株式100,000株(議決権100個)を含めております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式130株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成16年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
(自己保有株式) 三菱地所株式会社	東京都千代田区 大手町一丁目6番1号	1,471,000	—	1,471,000	0.0
計	—	1,471,000	—	1,471,000	0.0

(注) 株主名簿上は、当社名義となっておりますが、実質的に所有していない株式が2,000株(議決権2個)あります。

なお、当該株式数は上記「発行済株式」の「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式に含めております。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

① 当社は、平成13年6月28日の定時株主総会において、旧商法第280条ノ19の規定に基づき、平成13年6月28日の同総会終結時に在任する当社取締役に対して以下の通り新株引受権を付与することを、決議しております。

決議年月日	平成13年6月28日
付与対象者の区分及び人数	取締役28名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

②当社は、平成14年6月27日の定時株主総会において、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、同総会終結時に在任する当社取締役に対して新株予約権を発行することを、決議しております。

決議年月日	平成14年6月27日
付与対象者の区分及び人数	取締役28名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

③当社は、平成15年6月27日の定時株主総会において、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、同総会終結時に在任する当社取締役及び執行役員に対して新株予約権を発行することを、決議しております。

決議年月日	平成15年6月27日
付与対象者の区分及び人数	取締役及び執行役員31名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

④当社は、平成16年6月29日の定時株主総会において、商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、同総会終結時に在任する当社取締役及び執行役員に対して新株予約権を発行することを、決議しております。

決議年月日	平成16年6月29日
付与対象者の区分及び人数	取締役及び執行役員30名
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
株式の数	225,000株
新株予約権の行使時の払込金額（円）	*1
新株予約権の行使期間	平成18年6月30日から 平成26年6月29日まで
新株予約権の行使の条件	*2
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入、その他一切の処分不可

(注) *1 新株予約権の行使時の払込金額

各新株予約権の行使に際して払込みをなすべき金額は、各新株予約権の行使により発行又は移転する株式1株当たりの払込金額（以下「行使価額」という）に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、発行日の属する月の前月の各日（取引が成立しない日を除く）の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げる。但し、その金額が発行日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値を下回る場合は、当該終値を行使価額とする。

なお、発行日後、当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、新株式を発行又は自己株式を処分する場合（新株予約権の行使、「商法等の一部を改正する法律」（平成13年法律第128号）の施行前の商法（以下「旧商法」という）に基づく転換社債の転換、旧商法第280条ノ19の規定に基づく新株引受権の行使及び商法第221条ノ2の規定（単元未満株式の売渡請求）に基づく自己株式の譲渡の場合を除く）は、次

の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

* 2 権利行使の条件

- (1) 新株予約権の割当を受けた対象者（以下「新株予約権者」という）は、当社の取締役又は執行役員の地位を失った後も、これを行使することができる。また、新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができる。但し、いずれの場合も新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (2) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (3) 上記の他、各新株予約権者から当社への新株予約権返還事由、新株予約権の行使の制限その他に関して新株予約権割当契約に定めるものとする。

2 【自己株式の取得等の状況】

(1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

① 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

平成16年6月29日現在

区分	株式の種類	株式数(株)	価額の総額(円)
自己株式取得に係る決議	—	—	—

(注) 平成16年6月29日開催の定時株主総会において定款の一部を変更し、「当社は、商法第211条ノ3第1項第2号の規定により、取締役会の決議をもって自己株式を買い受けることができる。」旨を定款に定めております。

3 【配当政策】

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。

当年度の当社グループの業績は、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。

このような状況において、当社の期末配当金につきましては上記基本方針である長期的、安定的な利益還元の観点より、昨年12月に実施致しました中間配当金と同様の1株4円を維持することとし、昨年同様、年間配当金を8円と致しました。

今後ともグループ経営を推進、強化するとともに内部留保の充実と安定的な配当水準の確保に注力致します。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成15年11月13日

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

決算年月	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
最高(円)	1,362	1,338	1,440	1,152	1,439
最低(円)	894	937	792	713	657

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成15年 10月	11月	12月	平成16年 1月	2月	3月
最高(円)	1,250	1,100	1,026	1,242	1,290	1,439
最低(円)	1,029	920	934	1,030	1,111	1,281

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
取締役会長		福澤 武	昭和7年9月4日生	昭和36年4月 当社入社 昭和60年6月 大手町管理事務所長 昭和61年10月 営業部長 昭和63年6月 取締役営業部長 平成元年7月 取締役ビル営業部長 平成2年6月 常務取締役 平成4年6月 専務取締役 平成6年6月 取締役社長 平成13年4月 取締役会長(現任) 平成13年6月 (株)三菱地所設計取締役会長(現任)	43
代表取締役 取締役社長 社長執行役員		高木 茂	昭和14年4月1日生	昭和37年4月 当社入社 昭和61年10月 人事部長 昭和63年6月 取締役経理部長 平成3年6月 常務取締役経理部長 平成6年6月 常務取締役 平成7年6月 専務取締役 平成8年6月 専務取締役社長室長 平成10年6月 取締役副社長社長室長 平成12年4月 取締役副社長ビル事業本部長 平成13年4月 取締役社長ビル事業本部長 平成13年6月 取締役社長 平成15年4月 取締役社長 社長執行役員(現任)	33
代表取締役 副社長執行役員	企画管理 本部長 (コンプライア ンス担当)	丹 英 司	昭和16年8月1日生	昭和39年4月 当社入社 平成元年7月 広島支店長 平成3年6月 企画部長 平成5年6月 取締役大阪支店長 平成6年6月 取締役経理部長 平成8年6月 常務取締役経理部長 平成10年1月 常務取締役 平成12年4月 専務取締役企画本部長 平成15年4月 取締役兼副社長執行役員 企画管理本部長(現任)	27
代表取締役 専務執行役員	ビル事業 本部長	渡邊 泰彦	昭和17年1月25日生	昭和39年4月 (株)三菱銀行入社 平成3年6月 同社取締役京都支店長 平成6年1月 同社取締役名古屋支店長 平成7年6月 同社常務取締役名古屋支店長 平成8年4月 (株)東京三菱銀行常務取締役名古屋支店長 平成9年10月 同社常務取締役 平成12年6月 同上退任 平成12年6月 当社常勤監査役 平成13年6月 専務取締役ビル事業本部長 平成15年4月 取締役兼専務執行役員 ビル事業本部長(現任)	4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 専務執行役員	住宅開発事業 本部長兼余暇 事業部門担当	森 本 淳 之	昭和17年1月3日生	昭和40年4月 当社入社 平成3年6月 広島支店長 平成5年6月 開発業務部長 平成6年6月 取締役開発業務部長 平成8年6月 常務取締役開発業務部長 平成8年10月 常務取締役開発業務部長兼鑑定室 長 平成10年1月 常務取締役 平成12年4月 常務取締役住宅開発事業本部副 本部長 平成14年4月 専務取締役住宅開発事業本部長兼 余暇事業部門担当 平成15年4月 取締役兼専務執行役員住宅開発事 業本部長兼余暇事業部門担当 (現 任)	10
代表取締役 専務執行役員	資産開発事業 本部長	宮 本 照 武	昭和18年9月16日生	昭和41年4月 当社入社 平成5年6月 企画部長 平成8年6月 取締役企画部長 平成10年1月 取締役経理部長 平成12年4月 常務取締役資産開発運用部門担当 平成15年4月 取締役兼専務執行役員 資産開発事業本部長 (現任)	17
代表取締役 専務執行役員	海外事業 部門担当	木 村 恵 司	昭和22年2月21日生	昭和45年5月 当社入社 平成8年6月 秘書部長 平成10年1月 企画部長 平成12年4月 経営企画部長 平成12年6月 取締役経営企画部長 平成15年4月 取締役兼常務執行役員企画管理本 部副本部長 平成15年6月 常務執行役員企画管理本部副本 部長 平成16年4月 専務執行役員海外事業部門担当 (株)ロイヤルパークホテルズアン ド リゾート取締役社長 (現任) メックユーエスエイ社取締役社長 (現任) 平成16年6月 取締役兼専務執行役員海外事業部 門担当 (現任)	6
取締役 専務執行役員		原 隆 之	昭和15年9月21日生	昭和39年4月 建設省入省 平成5年7月 国土庁土地局長 平成6年7月 建設大臣官房総務審議官 平成7年7月 首都高速道路公団理事 平成10年7月 当社顧問 平成11年6月 専務取締役 平成12年4月 専務取締役海外事業部門担当 平成15年4月 取締役兼専務執行役員海外事業部 門担当 平成16年4月 取締役兼専務執行役員 (現任) 平成16年6月 丸の内熱供給(株)取締役社長 (現 任)	18

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
取締役 専務執行役員		小田川 和男	昭和18年12月25日生	昭和42年4月 当社入社 平成5年6月 広報部長 平成10年1月 総務部長兼社会環境部長 平成10年6月 取締役総務部長 平成12年4月 取締役ビル事業本部副本部長 平成13年4月 常務取締役ビル事業本部副本部長 平成15年4月 取締役兼常務執行役員ビル事業本部副本部長 平成15年6月 常務執行役員ビル事業本部副本部長 平成16年4月 専務執行役員 (株)三菱地所設計取締役社長(現任) 平成16年6月 取締役兼専務執行役員(現任)	14
取締役 専務執行役員		鯉 沼 宏 治	昭和19年1月15日生	昭和42年4月 当社入社 平成5年6月 広島支店長 平成7年6月 関連事業部長 平成12年6月 取締役 平成14年4月 (株)三菱地所住宅加工センター取締役社長 平成15年4月 取締役兼常務執行役員 三菱地所ホーム(株)代表取締役兼社長執行役員(現任) (株)三菱地所住宅加工センター代表取締役兼社長執行役員(現任) 平成15年6月 常務執行役員 平成16年4月 専務執行役員 平成16年6月 取締役兼専務執行役員(現任)	13
常勤監査役		佐竹 靖夫	昭和15年4月8日生	昭和38年4月 当社入社 昭和63年6月 人事部長 平成3年6月 取締役人事部長 平成6年6月 取締役大阪支店長 平成10年1月 取締役開発業務部長兼鑑定室長 平成10年6月 常務取締役 平成11年6月 常勤監査役(現任)	18
常勤監査役		井上 邦洋	昭和19年7月17日生	昭和43年4月 (株)三菱銀行入社 平成8年6月 (株)東京三菱銀行取締役 平成10年6月 ダイヤモンドスタッフサービス(株)取締役社長 平成12年6月 日本信託銀行(株)常務取締役 平成13年6月 当社常勤監査役(現任)	8
監査役		波多 健治郎	昭和3年7月27日生	昭和29年5月 明治生命保険(相)入社 平成2年4月 同社取締役社長 平成10年4月 同社取締役会長 平成15年7月 同社相談役 平成16年1月 明治安田生命保険(相)相談役(現任) 平成16年6月 当社監査役(現任)	—
監査役		岡本 和也	昭和9年10月16日生	昭和33年4月 (株)三菱銀行入社 平成10年1月 (株)東京三菱銀行副頭取 平成10年6月 東京三菱証券(株)取締役社長 平成13年6月 同社取締役会長 平成14年6月 当社監査役(現任)	—
監査役		中野 豊士	昭和10年12月16日生	昭和34年4月 三菱信託銀行(株)入社 平成7年6月 同社取締役社長 平成11年6月 同社取締役会長 平成15年6月 当社監査役(現任) 平成16年4月 三菱信託銀行(株)最高顧問(現任)	—
計					211

- 注 1. 監査役のうち、井上邦洋、波多健治郎、岡本和也及び中野豊士の4名は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める資格要件を満たす監査役(いわゆる社外監査役)であります。
2. 執行役員は上記取締役執行役員(9名)のほか、次の21名であり、その担当業務は記載の通りであります。

常務執行役員	大山 智	三菱地所住宅販売(株)取締役社長
常務執行役員	鈴木 康人	三菱地所ビルマネジメント(株)取締役社長
常務執行役員	遠藤 孝也	住宅開発事業本部副本部長
常務執行役員	鈴木 誠一郎	企画管理本部副本部長 兼 総務部長
常務執行役員	飯塚 延幸	企画管理本部副本部長
常務執行役員	長島 俊夫	ビル事業本部副本部長 兼 ビル開発企画部長
常務執行役員	岩井 光男	(株)三菱地所設計専務取締役
執行役員	吉村 俊秀	横浜支店長
執行役員	宮内 豊久	ビル事業本部副本部長 兼 ビル営業部長
執行役員	河野 雅明	ビル事業本部副本部長 兼 SC事業部長
執行役員	檀野 博	資産開発事業本部副本部長 兼 資産開発事業部長
執行役員	高橋 和夫	(株)三菱地所設計常務取締役
執行役員	柴垣 譲	住宅開発事業本部住宅事業部長
執行役員	八木橋 孝男	住宅開発事業本部パートナー事業部長
執行役員	伊藤 裕慶	企画管理本部広報部長
執行役員	柳澤 裕	企画管理本部経営企画部長
執行役員	中島 洋	資産開発事業本部不動産活用推進部長
執行役員	大内 政男	(株)三菱地所設計常務取締役
執行役員	杉山 博孝	企画管理本部経理部長
執行役員	藤原 康雄	ビル事業本部ビル管理部長
執行役員	渡会 一郎	ビル事業本部有楽町営業管理部長

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

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。

① 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。

② 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しての意見を聴取しました。

③ 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。

④ 遵法経営の徹底

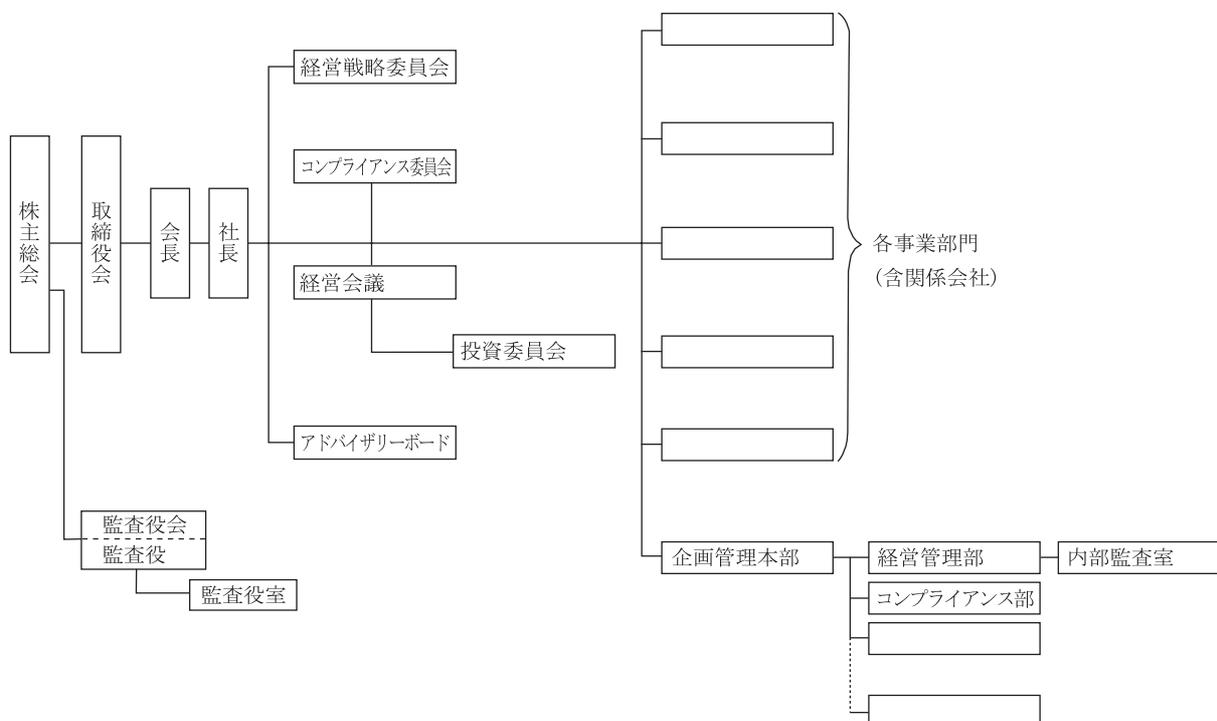
当社グループでは、「コンプライアンス委員会」を設置し、行動規範となる「三菱地所グループ行動憲章」をはじめ、グループ各社においても「行動憲章」を制定し、グループあげでの遵法経営を実践しております。

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。

⑤ コーポレート・ガバナンス体制の整備の状況

当社グループのコーポレート・ガバナンス体制につきましては、以下のようになっており、今後も必要に応じて組織、体制を見直していく所存であります。

[当社グループのコーポレート・ガバナンス体制]



⑥ 役員報酬及び監査報酬

当年度における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬並びに監査法人に対する監査報酬は以下の通りとなっております。

[役員報酬]

- ・ 取締役に支払った報酬 529百万円
- ・ 監査役に支払った報酬 75百万円

[監査報酬]

- ・ 監査証明に係る報酬 46百万円
- ・ 上記以外の報酬 6百万円

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)は改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)は改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

また、当連結会計年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則を適用しております。

(2) 当社の財務諸表は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

なお、前事業年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)は改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)は改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当事業年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)は「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則を適用しております。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)及び前事業年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)及び当事業年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金			143,552		127,185	
2 受取手形及び 営業未収入金			55,472		60,497	
3 有価証券			14,488		7,612	
4 たな卸資産			240,252		276,445	
5 繰延税金資産			35,017		50,073	
6 その他の流動資産			28,938		37,027	
7 貸倒引当金			△5,225		△3,041	
流動資産合計			512,498	17.0	555,799	18.1
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物	* 2	1,515,249		1,492,552		
減価償却累計額	* 5	822,871	692,377	803,854	688,698	
(2) 機械装置及び運搬具	* 2	62,704		61,051		
減価償却累計額		42,523	20,180	43,666	17,385	
(3) 土地	* 2, 4		1,355,159		1,341,932	
(4) 建設仮勘定			61,438		30,119	
(5) その他の有形固定資産		31,745		28,943		
減価償却累計額		21,568	10,176	20,257	8,686	
有形固定資産合計			2,139,332	71.1	2,086,821	68.0
2 無形固定資産						
(1) 借地権			30,989		28,620	
(2) 連結調整勘定			19,147		19,415	
(3) その他の無形固定資産			6,576		8,421	
無形固定資産合計			56,713	1.9	56,458	1.8
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	* 1		145,413		212,465	
(2) 長期貸付金			1,742		2,120	
(3) 差入敷金保証金			84,249		74,691	
(4) 繰延税金資産			1,507		1,964	
(5) その他の投資	* 1, 2		68,086		79,888	
(6) 貸倒引当金			△1,616		△1,367	
投資その他資産合計			299,383	10.0	369,763	12.1
固定資産合計			2,495,429	83.0	2,513,042	81.9
資産合計			3,007,927	100.0	3,068,842	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1		支払手形及び営業未払金	68,968		59,270	
2	* 2	短期借入金	87,181		47,325	
3	* 2	1年以内に返済予定の 長期借入金	67,390		118,213	
4	* 2	1年以内に償還予定の 社債	107,668		134,789	
5		未払法人税等	6,730		5,913	
6		繰延税金負債	10		4	
7	* 2	その他の流動負債	110,388		115,124	
		流動負債合計	448,338	14.9	480,641	15.7
II 固定負債						
1	* 2	社債	634,642		575,385	
2	* 2	長期借入金	330,640		336,174	
3		受入敷金保証金	320,198		309,209	
4		繰延税金負債	49,384		94,200	
5		再評価に係る 繰延税金負債	281,699		289,284	
6		退職給付引当金	9,559		9,644	
7		役員退職引当金	3,809		2,037	
8	* 2	その他の固定負債	45,728		42,662	
		固定負債合計	1,675,663	55.7	1,658,599	54.0
		負債合計	2,124,002	70.6	2,139,240	69.7
(少数株主持分)						
		少数株主持分	43,970	1.5	32,102	1.1
(資本の部)						
I	* 6	資本金	86,534	2.9	86,534	2.8
II		資本剰余金	115,216	3.8	115,216	3.7
III		利益剰余金	206,813	6.9	220,178	7.2
IV	* 4	土地再評価差額金	410,606	13.7	421,663	13.7
V		その他有価証券評価差額金	28,358	0.9	70,296	2.3
VI		為替換算調整勘定	△6,455	△0.2	△15,016	△0.5
VII	* 7	自己株式	△1,118	△0.0	△1,373	△0.0
		資本合計	839,953	27.9	897,499	29.2
		負債、少数株主持分 及び資本合計	3,007,927	100.0	3,068,842	100.0

② 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	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)		当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	
I 営業収益			681,726	100.0	679,918	100.0
II 営業原価			538,105	78.9	530,729	78.0
営業総利益			143,621	21.1	149,188	22.0
III 販売費及び一般管理費	* 1		47,597	7.0	45,438	6.7
営業利益			96,023	14.1	103,749	15.3
IV 営業外収益						
1 受取利息		811			455	
2 受取配当金		1,807			1,785	
3 連結調整勘定償却額		—			42	
4 持分法投資利益		1,811			2,164	
5 匿名組合出資分配益		—			2,294	
6 その他の営業外収益		3,183	7,614	1.1	3,454	10,196
V 営業外費用						
1 支払利息		29,647			27,482	
2 固定資産除却損	* 5	—			3,777	
3 その他の営業外費用		7,011	36,659	5.4	3,984	35,244
経常利益			66,978	9.8		78,701
VI 特別利益						
1 固定資産売却益	* 2	18,427			—	
2 投資有価証券売却益		1,872	20,300	3.0	7,160	7,160
VII 特別損失						
1 たな卸資産評価損	* 3	5,915			4,008	
2 固定資産売却損	* 4	—			4,562	
3 固定資産除却関連損	* 5	7,541			14,225	
4 投資有価証券評価損		3,957			1,059	
5 サブリース解約損	* 6	—	17,414	2.6	5,061	28,918
税金等調整前当期純利益			69,864	10.2		56,943
法人税、住民税 及び事業税		11,924			10,970	
法人税等調整額		18,785	30,710	4.5	7,872	18,842
少数株主損益			3,114	0.5		3,111
当期純利益			36,039	5.3		34,989

③ 【連結剰余金計算書】

		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)		当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			115,216		115,216
II 資本剰余金期末残高			115,216		115,216
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			182,528		206,813
II 利益剰余金増加高					
1 当期純利益		36,039		34,989	
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	36,102	5	34,994
III 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		10,391		10,383	
4 役員賞与 (うち監査役分)		3 (0)		184 (18)	
5 土地再評価差額金取崩額		1,422	11,817	11,056	21,629
IV 利益剰余金期末残高			206,813		220,178

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

		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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
I 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		69,864	56,943
減価償却費		56,122	57,024
有形固定資産除売却損益		△10,508	12,809
固定資産信託受益権売却損益		—	174
有価証券売却損益		△1,887	△7,074
有価証券評価損		3,957	1,059
たな卸資産評価損		5,915	4,008
社債発行費		677	424
連結調整勘定償却額		617	△42
持分法による投資損益		△1,811	△2,164
引当金の増減額		△225	△3,324
受取利息及び受取配当金		△2,619	△2,240
支払利息		29,649	27,482
売上債権の増減額		△7,342	△8,126
たな卸資産の増減額		12,917	△614
前渡金の増減額		5,075	△3,706
差入敷金保証金の増減額		5,461	9,556
仕入債務の増減額		17,518	△7,529
未払消費税等の増減額		△1,359	3,134
受入敷金保証金の増減額		△2,907	△10,989
その他		△8,032	△13,925
役員賞与の支払額		△7	△188
小計		171,076	112,692
利息及び配当金の受取額		3,010	3,457
利息の支払額		△29,854	△26,991
法人税等の支払額		△9,626	△11,449
営業活動によるキャッシュ・フロー		134,606	77,708
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の払戻		981	562
定期預金の預入		△851	△302
有価証券の売却及び償還		41,946	10,028
有価証券の取得		△20,093	△8,200
有形固定資産の売却		29,325	3,459
有形固定資産の取得		△128,807	△70,205
投資有価証券の売却及び償還		6,689	9,292
投資有価証券の取得		△4,609	△7,149
有形固定資産信託受益権の売却		—	954
借地権の売却		2	—
短期貸付金の回収		3,587	1,933
短期貸付金の実行		△233	△506
長期貸付金の回収		164	83
長期貸付金の実行		△430	△513
その他		18	△82
投資活動によるキャッシュ・フロー		△72,311	△60,645

		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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金純増減額		△5,566	△39,609
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		61,972	139,960
長期借入金の返済		△42,760	△78,737
社債の発行による収入		132,538	85,190
社債の償還による支出		△171,723	△115,406
少数株主への株式発行による収入		30	205
自己株式純増減額		△1,003	△254
配当金の支払い		△10,391	△10,383
少数株主への配当金の支払い		△119	△12,623
財務活動によるキャッシュ・フロー		△38,901	△31,658
IV 現金及び現金同等物の換算差額		△2,430	△1,801
V 現金及び現金同等物の増減額		20,962	△16,397
VI 子会社の新規連結による 現金及び現金同等物の増加額		113	9
VII 現金及び現金同等物の期首残高		131,374	152,450
VIII 現金及び現金同等物の期末残高	* 1	152,450	136,063

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>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)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 210社 主要な連結子会社名は、「第1企業の概況」の「4 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。 なお、㈱北陸シティマネジメントについては重要性が増したため、㈱アスコットジャパンほか2社については新規設立のため、連結子会社に含めております。一方、Cushman Realty Corporationは他の連結子会社に合併したため、Rock-Florham SPE, LLCは売却したため、C & W Thailand Private Limitedほか3社は解散により連結の範囲から除いております。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社は㈱ロイヤルパーク汐留タワーであります。 非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、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。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法適用非連結子会社の数 5社 そのうち主要な子会社はM&M Oregon Associatesであります。</p> <p>(2) 持分法適用関連会社の数 28社 そのうち主要な関連会社は㈱東京交通会館、㈱東京流通センター、㈱サンシャインシティであります。 なお、Rock Monarch One LLCほか1社については新規設立により新たに持分法を適用しており、㈱富士スピードウェイについては持分比率の低下に伴い関連会社でなくなったことから連結の範囲より除いております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社の数 222社 主要な連結子会社名は、「第1企業の概況」の「4 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。 なお、㈱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。</p> <p>(2) 主要な非連結子会社の名称等 主要な非連結子会社は㈱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。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(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社は持分比率が増したため、持分法適用非連結子会社に含めております。</p> <p>(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㈱東京交通会館、㈱東京流通センター、㈱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、㈱スーパーリージョナル及び㈱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、㈱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社は持分比率が増したため、持分法適用非連結子会社へ含めております。</p>

<p style="text-align: center;">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)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>(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㈱ロイヤルパーク汐留タワー、主要な持分法非適用関連会社は㈱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の額のうち持分に見合う額の合計額等が、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。</p> <p>(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。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社166社の決算日は12月31日、京葉土地開発㈱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。</p> <p>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 満期保有目的の債券 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。</p>	<p>(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㈱四季リゾート、主要な持分法非適用関連会社は㈱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。</p> <p>(4) その他 同左</p> <p>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㈱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。</p> <p>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 満期保有目的の債券 同左 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 デリバティブ 同左 たな卸資産 同左 固定資産 同左</p>

<p style="text-align: center;">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)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>				
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>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)</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2～60年</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び車輛運搬具</td> <td style="text-align: right;">2～35年</td> </tr> </table> <p>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</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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。</p> <p>退職給付引当金 従業員の退職による給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 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。</p> <p>役員退職引当金 役員の退職による慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>(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。</p>	建物及び構築物	2～60年	機械装置及び車輛運搬具	2～35年	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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 同左</p>
建物及び構築物	2～60年				
機械装置及び車輛運搬具	2～35年				

<p style="text-align: center;">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)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>												
<p>(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。</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① 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。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金・社債</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">通貨スワップ</td> <td style="text-align: center;">外貨建社債</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 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。</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。</p> <p>(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</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金・社債	通貨スワップ	外貨建社債	<p>(5) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(6) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金・社債</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">通貨スワップ</td> <td style="text-align: center;">社債</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>(7) 消費税等の会計処理 同左</p> <p>(8) 営業収益の計上基準 同左</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金・社債	通貨スワップ	社債
ヘッジ手段	ヘッジ対象												
金利スワップ	借入金・社債												
通貨スワップ	外貨建社債												
ヘッジ手段	ヘッジ対象												
金利スワップ	借入金・社債												
通貨スワップ	社債												

<p style="text-align: center;">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)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>① 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準 当連結会計年度より「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準(企業会計基準第1号)を適用しております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。なお、連結財務諸表規則の改正により当連結会計年度における連結貸借対照表の資本の部及び連結剰余金計算書については、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p> <p>② 1株当たり情報 当連結会計年度より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。 なお、適用による影響については「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。</p> <p>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。</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 連結調整勘定の償却につきましては、5年間の均等償却を行っております。 ただし、在外子会社については、米国の会計基準に従い連結調整勘定の償却は行わず、時価が帳簿価格を下回った場合にその差額を損失計上しております。</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について、連結会計年度中に確定した利益処分に基いて作成しております。</p> <p>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。</p> <p>① 手許現金 ② 随時引き出し可能な預金 ③ 容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少な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</p>	<p style="text-align: center;">—————</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 同左</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

表示方法の変更

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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p style="text-align: center;">—————</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。

追加情報

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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>(売却による投資回収を目的とした開発物件の売却損益の会計処理)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 当社及びロックフェラーグループ社では売却により投資を回収する事を目的とした物件の開発を行っております。当該事業は土地を購入して建物等を建設し、テナント入居後第三者へ売却する事を事業の目的としており、当連結会計年度において売却による損益が発生しております。 開発物件の売却損益につきましては、連結損益計算書において営業損益に計上しております。 	<p style="text-align: center;">—————</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)																																												
<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">21,306百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資(出資金)</td> <td style="text-align: right;">3,287百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	21,306百万円	その他の投資(出資金)	3,287百万円	<p>* 1 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">22,424百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資(出資金)</td> <td style="text-align: right;">3,034百万円</td> </tr> </table>	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																																				
投資有価証券(株式)	21,306百万円																																												
その他の投資(出資金)	3,287百万円																																												
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																																												
<p>* 2 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">133,802百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">4,107百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">23,851百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">2,633百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">164,394百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,710百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,653百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動負債</td> <td style="text-align: right;">387百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">85,660百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の固定負債</td> <td style="text-align: right;">5,423百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">105,835百万円</td> </tr> </table> <p>(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。</p>	建物及び構築物	133,802百万円	機械装置及び運搬具	4,107百万円	土地	23,851百万円	その他の投資	2,633百万円	計	164,394百万円	短期借入金	1,710百万円	1年以内に返済予定の 長期借入金	12,653百万円	その他の流動負債	387百万円	長期借入金	85,660百万円	その他の固定負債	5,423百万円	計	105,835百万円	<p>* 2 担保に供している資産及び担保を付している債務</p> <p>(1) 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">114,534百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">6,138百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">18,358百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の投資</td> <td style="text-align: right;">1,046百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">140,078百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 担保を付している債務</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">7,359百万円</td> </tr> <tr> <td>1年以内に返済予定の 長期借入金</td> <td style="text-align: right;">13,646百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の流動負債</td> <td style="text-align: right;">387百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">58,952百万円</td> </tr> <tr> <td>その他の固定負債</td> <td style="text-align: right;">5,036百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">85,382百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 企業担保権の設定 同左</p>	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	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
建物及び構築物	133,802百万円																																												
機械装置及び運搬具	4,107百万円																																												
土地	23,851百万円																																												
その他の投資	2,633百万円																																												
計	164,394百万円																																												
短期借入金	1,710百万円																																												
1年以内に返済予定の 長期借入金	12,653百万円																																												
その他の流動負債	387百万円																																												
長期借入金	85,660百万円																																												
その他の固定負債	5,423百万円																																												
計	105,835百万円																																												
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																																												
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																																												
<p>3 偶発債務</p> <p>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。</p> <p>(関係会社)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">1,223百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産ローン 適用購入者</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員(住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">784百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)大空リサイクルセンター</td> <td style="text-align: right;">144百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2,170百万円</td> </tr> </table>	チェルシージャパン(株)	1,223百万円	販売用不動産ローン 適用購入者	17百万円	従業員(住宅取得資金)	784百万円	(株)大空リサイクルセンター	144百万円	合計	2,170百万円	<p>3 偶発債務</p> <p>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。</p> <p>(関係会社)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">チェルシージャパン(株)</td> <td style="text-align: right;">1,117百万円</td> </tr> </table> <p>(その他)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産ローン 適用購入者</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>従業員(住宅取得資金)</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> <tr> <td>(株)大空リサイクルセンター</td> <td style="text-align: right;">106百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,827百万円</td> </tr> </table>	チェルシージャパン(株)	1,117百万円	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																								
チェルシージャパン(株)	1,223百万円																																												
販売用不動産ローン 適用購入者	17百万円																																												
従業員(住宅取得資金)	784百万円																																												
(株)大空リサイクルセンター	144百万円																																												
合計	2,170百万円																																												
チェルシージャパン(株)	1,117百万円																																												
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																																												

前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
<p>* 4 土地の再評価</p> <p>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。</p> <p>再評価の方法</p> <p>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</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p> <p>再評価を行った土地の当連結会計年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額</p> <p style="text-align: right;">10,298百万円</p>	<p>* 4 土地の再評価</p> <p>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。</p> <p>再評価の方法</p> <p>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</p> <p>再評価を行った年月日 平成14年3月31日</p>
<p>* 5 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。</p>	<p>* 5 同左</p>
<p>* 6 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。</p>	<p>* 6 同左</p>
<p>* 7 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する当社の株式は普通株式1,229,510株であります。</p>	<p>* 7 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数は、普通株式1,471,130株であります。</p>

(連結損益計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																																						
<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">12,217百万円</td> </tr> <tr> <td>広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">5,759百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">2,487百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">877百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">542百万円</td> </tr> </table> <p>* 2 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">18,597百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">△169百万円</td> </tr> </table> <p>土地及び建物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却益、建物部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益として計上しております。</p> <p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">1,048百万円</td> </tr> <tr> <td>仕掛不動産</td> <td style="text-align: right;">65百万円</td> </tr> <tr> <td>開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,801百万円</td> </tr> </table> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> <p>* 5 固定資産除却関連損7,541百万円は、東京ビル、日比谷パークビル、新丸ノ内ビル建て替えに係る損失であります。</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>	従業員給料手当	12,217百万円	広告宣伝費	5,759百万円	退職給付引当金繰入額	2,487百万円	貸倒引当金繰入額	877百万円	役員退職引当金繰入額	542百万円	土地	18,597百万円	建物	△169百万円	販売用不動産	1,048百万円	仕掛不動産	65百万円	開発用不動産	4,801百万円	<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">従業員給料手当</td> <td style="text-align: right;">12,965百万円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">4,433百万円</td> </tr> <tr> <td>貸倒引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">735百万円</td> </tr> <tr> <td>役員退職引当金繰入額</td> <td style="text-align: right;">207百万円</td> </tr> </table> <p>* 3 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">704百万円</td> </tr> <tr> <td>開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">3,304百万円</td> </tr> </table> <p>* 4 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">土地</td> <td style="text-align: right;">1,642百万円</td> </tr> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">2,917百万円</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table> <p>* 5 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。</p> <p>* 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。</p>	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	販売用不動産	704百万円	開発用不動産	3,304百万円	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
従業員給料手当	12,217百万円																																						
広告宣伝費	5,759百万円																																						
退職給付引当金繰入額	2,487百万円																																						
貸倒引当金繰入額	877百万円																																						
役員退職引当金繰入額	542百万円																																						
土地	18,597百万円																																						
建物	△169百万円																																						
販売用不動産	1,048百万円																																						
仕掛不動産	65百万円																																						
開発用不動産	4,801百万円																																						
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																																						
販売用不動産	704百万円																																						
開発用不動産	3,304百万円																																						
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																																						

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																		
<p>* 1 現金及び現金同等物の当連結会計年度末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">143,552百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△1,925百万円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">10,823百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">152,450百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	143,552百万円	預入期間が3か月を超える定期預金	△1,925百万円	取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券	10,823百万円	現金及び現金同等物	152,450百万円	<p>* 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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">127,185百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3か月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△1,665百万円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">5,543百万円</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td style="text-align: right;">5,000百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">136,063百万円</td> </tr> </table>	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
現金及び預金勘定	143,552百万円																		
預入期間が3か月を超える定期預金	△1,925百万円																		
取得日から満期または償還までの期間が3か月以内の有価証券	10,823百万円																		
現金及び現金同等物	152,450百万円																		
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																		

(リース取引関係)

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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																																																																				
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>2,666</td> <td>596</td> <td>2,070</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>940</td> <td>223</td> <td>717</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>6,829</td> <td>3,177</td> <td>3,651</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>343</td> <td>215</td> <td>127</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,780</td> <td>4,214</td> <td>6,566</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,872百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,693百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,566百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,864百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,864百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(5) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	2,666	596	2,070	機械装置及び運搬具	940	223	717	その他の有形固定資産	6,829	3,177	3,651	その他の無形固定資産	343	215	127	合計	10,780	4,214	6,566	1年内	1,872百万円	1年超	4,693百万円	合計	6,566百万円	支払リース料	1,864百万円	減価償却費相当額	1,864百万円	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>4,322</td> <td>888</td> <td>3,434</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>1,083</td> <td>416</td> <td>666</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>6,773</td> <td>3,206</td> <td>3,566</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>576</td> <td>241</td> <td>335</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>12,756</td> <td>4,753</td> <td>8,002</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>2,070百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>5,932百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,002百万円</td> </tr> </table> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>2,105百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,105百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 同左</p> <p>(5) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	4,322	888	3,434	機械装置及び運搬具	1,083	416	666	その他の有形固定資産	6,773	3,206	3,566	その他の無形固定資産	576	241	335	合計	12,756	4,753	8,002	1年内	2,070百万円	1年超	5,932百万円	合計	8,002百万円	支払リース料	2,105百万円	減価償却費相当額	2,105百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																		
建物	2,666	596	2,070																																																																		
機械装置及び運搬具	940	223	717																																																																		
その他の有形固定資産	6,829	3,177	3,651																																																																		
その他の無形固定資産	343	215	127																																																																		
合計	10,780	4,214	6,566																																																																		
1年内	1,872百万円																																																																				
1年超	4,693百万円																																																																				
合計	6,566百万円																																																																				
支払リース料	1,864百万円																																																																				
減価償却費相当額	1,864百万円																																																																				
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																		
建物	4,322	888	3,434																																																																		
機械装置及び運搬具	1,083	416	666																																																																		
その他の有形固定資産	6,773	3,206	3,566																																																																		
その他の無形固定資産	576	241	335																																																																		
合計	12,756	4,753	8,002																																																																		
1年内	2,070百万円																																																																				
1年超	5,932百万円																																																																				
合計	8,002百万円																																																																				
支払リース料	2,105百万円																																																																				
減価償却費相当額	2,105百万円																																																																				

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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
2 オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内 4,264百万円 1年超 26,385百万円 合計 30,650百万円 (貸主側) 未経過リース料 1年内 54,210百万円 1年超 435,008百万円 合計 489,218百万円	2 オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内 5,385百万円 1年超 41,781百万円 合計 47,166百万円 (貸主側) 未経過リース料 1年内 86,799百万円 1年超 731,739百万円 合計 818,539百万円

(有価証券関係)

I 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)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
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

種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
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 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
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)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債・地方債等	30	173	20	—
社債	479	839	—	—
その他	1,900	—	—	—
その他	—	—	—	—
合計	2,409	1,012	20	—

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

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

Ⅱ 当連結会計年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
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

種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	60,088	178,687	118,599
債券			
国債・地方債等	—	—	—
社債	392	392	0
その他	—	—	—
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	—	—	—
その他	—	—	—
小計	—	—	—
合計	60,480	179,079	118,599

3 当連結会計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)

売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
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 2,142百万円

 MMF 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)

	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
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。

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

<p>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)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>(1) 取引の内容 当社は金利スワップ取引を行っております。</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的 当社のデリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ、及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。 金利スワップについては、変動金利による資金調達を支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。また、金利の低下局面において、低金利のメリットを享受するため、固定金利の変動化の金利スワップ取引も行っております。</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、当社のデリバティブ取引は信用度の高い金融機関のみを相手としており、信用リスクは殆ど無いものと考えております。</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 当社では、デリバティブ取引は経理部担当役員が決済した上で、経理部において実行及びリスク管理を行い、取引状況を定期的に担当役員に報告する体制となっております。</p> <p>(5) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明 「取引の時価等に関する事項」の記載に当たっては、取引先金融機関提示の時価評価額を使用しております。また本項における契約額等の金額は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。</p> <p>なお、一部の在外子会社は、当社と同様の取引方針及び利用目的で金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を行っております。</p>	<p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的 同左</p> <p>(3) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>(5) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明 同左</p> <p>同左</p>

2 取引の時価等に関する事項
金利関連

区分	取引の種類	前連結会計年度 (平成15年3月31日)				当連結会計年度 (平成16年3月31日)			
		契約額等 (百万円)	契約額等 のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)	契約額等 (百万円)	契約額等 のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)	評価損益 (百万円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引								
	受取変動・ 支払固定	5,000	5,000	△137	△137	5,000	5,000	△86	△86
	受取固定・ 支払変動	5,000	5,000	215	215	5,000	5,000	138	138
	合 計	10,000	10,000	77	77	10,000	10,000	51	51

(注)

	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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1 時価は取引先金融機関から提示された時価評価額を使用しております。		1 同左
2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。		2 同左

(退職給付関係)

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

	前連結会計年度 (平成15年3月31日) (百万円)	当連結会計年度 (平成16年3月31日) (百万円)
①退職給付債務	△72,019	△77,622
②年金資産	39,271	63,190
③未積立退職給付債務(①+②)	△32,748	△14,432
④会計基準変更時差異の未処理額	563	453
⑤未認識数理計算上の差異	25,490	10,397
⑥未認識過去勤務債務	97	1,083
⑦未認識年金資産	—	△2,903
⑧連結貸借対照表計上額純額(③+④+⑤+⑥+⑦)	△6,596	△5,402
⑨前払年金費用	2,962	4,241
⑩退職給付引当金(⑧-⑨)	△9,559	△9,644

前連結会計年度
(平成15年3月31日)

当連結会計年度
(平成16年3月31日)

(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。

(注)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

	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) (百万円)	当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日) (百万円)
①勤務費用	2,950	3,470
②利息費用	2,185	2,210
③期待運用収益	△1,221	△1,105
④会計基準変更時差異の費用処理額	58	54
⑤数理計算上の差異の費用処理額	1,214	2,622
⑥過去勤務債務の費用処理額	14	126
⑦臨時に支払った割増退職金等	1,035	454
⑧退職給付費用	6,238	7,833

前連結会計年度
(平成15年3月31日)

当連結会計年度
(平成16年3月31日)

(注)簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「①勤務費用」に計上しております。

(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「①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

	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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
①退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同左
②割引率	2.5～6.75%	2.0～6.25%
③期待運用収益率	2.25～7.5%	同左
④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)	同左
⑤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)	同左
⑥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)	同左

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳	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
繰延税金資産	繰延税金資産
税務上の繰越欠損金 28,490百万円	税務上の繰越欠損金 28,720百万円
退職給付引当金 10,471百万円	退職給付引当金 11,925百万円
役員退職引当金 1,550百万円	たな卸資産評価損 30,213百万円
たな卸資産評価損 29,827百万円	固定資産評価損 49,139百万円
固定資産評価損 67,570百万円	投資有価証券評価損 3,809百万円
投資有価証券評価損 5,065百万円	土地再評価差額金 100,885百万円
土地再評価差額金 108,566百万円	未払賞与 2,038百万円
その他有価証券評価差額金 3百万円	その他有価証券評価差額金 23百万円
その他 12,468百万円	その他 13,125百万円
繰延税金資産小計 264,014百万円	繰延税金資産小計 239,880百万円
評価性引当額 △18,252百万円	評価性引当額 △14,776百万円
繰延税金資産合計 245,761百万円	繰延税金資産合計 225,104百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
固定資産圧縮積立金 68,680百万円	固定資産圧縮積立金 63,616百万円
土地再評価差額金 390,265百万円	土地再評価差額金 390,170百万円
資本連結における固定資産評価益 40,104百万円	資本連結における固定資産評価益 31,161百万円
その他有価証券評価差額金 21,173百万円	その他有価証券評価差額金 48,258百万円
その他 20,105百万円	その他 23,349百万円
繰延税金負債合計 540,330百万円	繰延税金負債合計 556,555百万円
繰延税金の純額(負債) 294,568百万円	繰延税金の純額(負債) 331,451百万円
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	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
当社の法定実効税率 42.05%	当社の法定実効税率 42.05%
(調整)	(調整)
当社と連結子会社の実効税率の差による差異 1.07%	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 0.65%	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 △0.10%	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 △7.62%	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 2.69%	関係会社の配当可能利益に対する税効果 4.86%
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 0.17%
その他 3.82%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率 33.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担税率 43.96%	

前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)
<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当社において法定実効税率が42.05%から40.69%に変更となるため、当連結会計年度末の繰延税金資産及び繰延税金負債のうち、平成16年度以降に解消が予定される金額について、変更後の法定実効税率40.69%で算定した金額との差額を取り崩しております。</p> <p>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。</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。</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986百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額の金額が同額増加しております。</p>	<hr/>

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

I 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)

	ビル事業 (百万円)	住宅開発 事業 (百万円)	設計監理 事業 (百万円)	不動産 仲介事業 (百万円)	注文住宅 事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 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
II 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

II 当連結会計年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

	ビル事業 (百万円)	住宅開発 事業 (百万円)	設計監理 事業 (百万円)	不動産 仲介事業 (百万円)	注文住宅 事業 (百万円)	ホテル 事業 (百万円)	その他の 事業 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 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
II 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

- (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。

【所在地別セグメント情報】

I 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)

	日本 (百万円)	米国 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計(百万円)	消去又は 全社(百万円)	連結(百万円)
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

II 当連結会計年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

	日本 (百万円)	米国 (百万円)	その他の地域 (百万円)	計(百万円)	消去又は 全社(百万円)	連結(百万円)
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

- (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。

【海外売上高】

I 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)

	米国	その他の地域	計
1 海外営業収益(百万円)	104,177	24,029	128,207
2 連結営業収益(百万円)			681,726
3 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

II 当連結会計年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

	米国	その他の地域	計
1 海外営業収益(百万円)	112,568	40,665	153,233
2 連結営業収益(百万円)			679,918
3 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

- (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。

【関連当事者との取引】

I 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)

該当事項はありません。

II 当連結会計年度(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

属性	氏名	住所	資本金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	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。

(1株当たり情報)

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)		当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
1株当たり純資産額	646.99円	1株当たり純資産額	691.60円
1株当たり当期純利益	27.61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	25.87円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	25.33円
当連結会計年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用した場合、1株当たり純資産額、1株当たり当期純損失に与える影響は軽微であります。			

(注) 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。

	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)	当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	36,039	34,989
普通株主に帰属しない金額(百万円)	184	5
(うち、利益処分による役員賞与金(百万円))	(184)	(5)
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	35,854	34,984
期中平均株式数(株)	1,298,589,335	1,297,841,658
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(百万円)	795	0
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))(百万円)	(795)	(0)
普通株式増加数(株)	118,289,487	83,360,695
(うち、転換社債)	(118,289,487)	(83,333,333)
(うち、新株予約権)	(-)	(27,362)
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日株主総会決議分及び平成14年6月27日株主総会決議分) これらの詳細については、第4提出会社の状況1株式等の状況(2)新株予約権等の状況に記載の通りであります。	同左

(重要な後発事象)

<p>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)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>1 当社は、平成15年3月27日開催の取締役会の決議に基づき、国内市場において無担保社債を次の通り発行致しました。</p> <p>第64回無担保社債(担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①発行総額 100億円 ②発行価額 額面100円につき金100円 ③利率 年1.50% ④払込期日 平成15年4月16日 ⑤償還期限 平成34年12月20日 ⑥資金の用途 社債償還資金及び借入金返済資金</p> <p>2 当社は、平成15年3月27日開催の取締役会の決議に基づき、国内市場において無担保社債を次の通り発行致しました。</p> <p>第65回無担保社債(担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①発行総額 200億円 ②発行価額 額面100円につき金100円 ③利率 年2.04% ④払込期日 平成15年4月22日 ⑤償還期限 平成44年12月20日 ⑥資金の用途 社債償還資金及び借入金返済資金</p> <p>3 当社は、平成15年3月27日開催の取締役会の決議に基づき、国内市場において無担保社債を次の通り発行致しました。</p> <p>第66回無担保社債(担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①発行総額 100億円 ②発行価額 額面100円につき金100円 ③利率 年0.785% ④払込期日 平成15年5月9日 ⑤償還期限 平成25年5月9日 ⑥資金の用途 社債償還資金及び借入金返済資金</p> <p>4 当社は、平成15年3月27日開催の取締役会の決議に基づき、国内市場において無担保社債を次の通り発行致しました。</p> <p>第67回無担保社債(担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①発行総額 100億円 ②発行価額 額面100円につき金100円 ③利率 年1.72% ④払込期日 平成15年6月19日 ⑤償還期限 平成45年4月20日 ⑥資金の用途 社債償還資金及び借入金返済資金</p>	<hr/>

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (年・%)	担保	償還期限
当社	第17回2号物上担保付社債	平成4年 8月10日	50,000	50,000 (50,000)	5.6	企業担保 第1順位	平成16年 8月10日
	第19回1号物上担保付社債	平成5年 1月19日	50,000	50,000 (50,000)	5.275	企業担保 第2順位	平成17年 1月19日
	第19回2号物上担保付社債	平成5年 9月7日	50,000	50,000	4.8	企業担保 第2順位	平成17年 9月7日
	第20回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成8年 6月20日	15,000	—	3.05	—	平成15年 6月20日
	第21回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成8年 6月20日	10,000	10,000	3.4	—	平成18年 6月20日
	第22回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成8年 10月24日	10,000	—	2.55	—	平成15年 10月24日
	第23回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成8年 10月24日	10,000	10,000	3.0	—	平成18年 10月24日
	第24回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成8年 10月24日	10,000	10,000	3.1	—	平成20年 10月24日
	第26回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成9年 5月30日	20,000	—	2.35	—	平成15年 5月30日
	第27回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成9年 5月30日	30,000	30,000	2.975	—	平成19年 5月30日
	第28回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成9年 6月25日	10,000	10,000 (10,000)	2.55	—	平成16年 6月25日
	第29回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成9年 6月25日	10,000	10,000	3.075	—	平成21年 6月25日
	第30回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成9年 6月25日	10,000	10,000	3.275	—	平成24年 6月25日
	第31回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成9年 9月26日	10,000	10,000	3.125	—	平成29年 9月26日
	第34回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成10年 3月11日	10,000	10,000	2.575	—	平成20年 3月11日
	第35回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成10年 4月28日	10,000	—	1.775	—	平成15年 4月28日
	第36回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成10年 4月28日	10,000	10,000	2.125	—	平成17年 4月28日
	第37回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成10年 4月28日	10,000	10,000	2.525	—	平成20年 4月28日
	第39回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成10年 7月23日	10,000	—	1.7	—	平成15年 7月23日
	第40回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成10年 7月23日	10,000	10,000	3.0	—	平成30年 7月23日
	第41回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 3月16日	10,000	—	1.7	—	平成16年 3月16日
	第42回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 3月16日	10,000	10,000	2.21	—	平成18年 3月16日
	第43回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 6月1日	10,000	10,000 (10,000)	0.9	—	平成16年 6月1日
	第44回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 6月1日	10,000	10,000	1.325	—	平成18年 6月1日
	第45回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 6月1日	10,000	10,000	1.82	—	平成21年 6月1日
	第46回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 7月27日	10,000	10,000	2.0	—	平成21年 7月27日
	第47回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成11年 12月10日	10,000	10,000	1.985	—	平成21年 12月10日

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (年・%)	担保	償還期限
当社	第48回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成12年 5月15日	10,000	10,000	2.5	—	平成32年 5月15日
	第49回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成12年 6月14日	10,000	10,000	1.9	—	平成22年 6月14日
	第50回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成13年 3月16日	10,000	10,000	1.55	—	平成23年 3月16日
	第51回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成13年 6月21日	10,000	10,000	1.44	—	平成23年 6月21日
	第52回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 1月11日	10,000	10,000	1.47	—	平成24年 1月11日
	第53回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 4月26日	20,000	20,000	1.58	—	平成24年 4月26日
	第55回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 6月26日	10,000	10,000	1.65	—	平成26年 6月26日
	第56回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 8月8日	10,000	10,000	2.42	—	平成34年 6月20日
	第57回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 9月30日	10,000	10,000	1.16	—	平成23年 9月30日
	第58回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 10月29日	10,000	10,000	2.9	—	平成44年 5月20日
	第59回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 12月10日	10,000	10,000	0.72	—	平成21年 12月10日
	第60回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 12月10日	10,000	10,000	1.2	—	平成24年 12月10日
	第61回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 12月20日	10,000	10,000	2.615	—	平成44年 11月22日
	第62回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 2月12日	10,000	10,000	1.0	—	平成25年 2月12日
	第63回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 3月27日	10,000	10,000	0.37	—	平成20年 3月27日
	第64回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 4月16日	—	10,000	1.5	—	平成34年 12月20日
	第65回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 4月22日	—	20,000	2.04	—	平成44年 12月20日
	第66回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 5月9日	—	10,000	0.785	—	平成25年 5月9日
	第67回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 6月19日	—	10,000	1.72	—	平成45年 4月20日
	第68回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成15年 11月28日	—	10,000	1.395	—	平成24年 11月28日
第69回無担保社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成16年 3月31日	—	10,000	1.349	—	平成26年 3月31日	
第54回無担保変動利付社債 (担保提供制限等財務上特約無)	平成14年 6月24日	10,000	10,000	1.655	—	平成26年 12月24日	
2003年満期円建普通社債	平成7年 6月20日	10,000	—	3.1	—	平成15年 9月26日	
2006年満期ユーロ円建転換社債 * 1	平成12年 10月6日	100,000	100,000	無利息	—	平成18年 9月30日	
* 2	子会社普通社債	1998年 11月12日 ～2003年 5月21日	千米\$ 311,184 [37,310]	千米\$ 188,325 (138,054) [20,175] [(14,789)]	1.22 ～7.37	—	2004年 1月27日 ～2008年 11月12日
	小計	—	742,310	710,175	—	—	—
	内部取引の消去	—	—	—	—	—	—
	合計	—	742,310 (107,668)	710,175 (134,789)	—	—	—

(注) * 1 転換社債に関する記載は次の通りであります。

2006年満期ユーロ円建転換社債

①転換価額 1,200円

ただし、時価を下回る払込金額で新株式を発行する場合には、次の算式により調整されます。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新発行株式数}}$$

②転換により発行する株式 普通株式

③転換を請求できる期間 平成12年10月20日から平成18年9月15日まで

④資本組入額 600円

- * 2 在外子会社であるRockefeller Group, Inc.の子会社が発行する社債をまとめて記載しております。
 なお、[]内に各期末の為替レート(前連結会計年度119.90円/ドル、当連結会計年度107.13円/ドル)による円換算額を記載しております。
- 3 当期末残高のうち、1年以内に償還が予定されるものを()内に内書で表示しております。
- 4 連結決算日後5年内における償還予定額は以下の通りであります。

1年内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
134,789	73,089	130,765	50,765	20,765

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	90,831	48,025	0.46%	—
1年以内に返済予定の長期借入金	67,426	118,213	2.14%	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	331,095	337,828	1.94%	平成17年～平成35年
小計	489,354	504,067	—	—
内部取引の消去	4,141	2,354	—	—
合計	485,213	501,713	—	—

- (注) 1 平均利率は、当期末残高に対する当期末の利率を加重平均しております。なお、短期借入金、1年以内に返済予定の長期借入金及び長期借入金には在外子会社の借入金を含んでおります。
- 2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算後5年内における返済予定額は以下の通りであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	53,127	110,047	20,778	38,523

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前年度 (平成15年3月31日)		当年度 (平成16年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金			62,793		89,744	
2 営業未収入金			41,763		41,202	
3 有価証券			1,899		2,899	
4 販売用不動産			130,043		124,925	
5 仕掛不動産			80,772		110,556	
6 開発用不動産			18,733		13,960	
7 未成工事支出金			1,046		2,123	
8 前渡金			1,009		4,721	
9 前払費用			5,143		6,494	
10 繰延税金資産			33,710		48,598	
11 その他の流動資産			9,149		14,240	
12 貸倒引当金			△1,269		△ 276	
流動資産合計			384,795	14.8	459,189	16.7
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	* 2	1,230,051		1,183,727		
減価償却累計額	* 8	719,710	510,341	697,125	486,601	
(2) 構築物	* 2	24,743		24,918		
減価償却累計額	* 8	16,744	7,998	17,289	7,629	
(3) 機械装置	* 2	9,167		8,880		
減価償却累計額		6,086	3,080	6,130	2,750	
(4) 車輛及び運搬具		171		167		
減価償却累計額		145	25	144	23	
(5) 工具器具及び備品		11,145		9,753		
減価償却累計額		8,942	2,203	8,175	1,578	
(6) 土地	* 2, 7		1,268,182		1,264,825	
(7) 建設仮勘定			11,462		23,486	
(8) その他の有形固定資産			14		14	
有形固定資産計			1,803,308	69.2	1,786,909	65.1

区分	注記 番号	前年度 (平成15年3月31日)		当年度 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
2 無形固定資産					
(1) 借地権		8,530		8,530	
(2) ソフトウェア		4,063		4,059	
(3) その他の無形固定資産		491		417	
無形固定資産計		13,084	0.5	13,006	0.5
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		115,482		188,964	
(2) 関係会社株式		190,389		190,630	
(3) 長期貸付金		950		950	
(4) 関係会社長期貸付金		1,130		2,722	
(5) 差入敷金保証金		74,933		65,801	
(6) 破産・更生債権等		129		79	
(7) 長期前払費用		9,246		6,824	
(8) その他の投資		12,155		29,696	
(9) 貸倒引当金		△1,438		△1,212	
投資その他の資産計		402,978	15.5	484,456	17.7
固定資産合計		2,219,371	85.2	2,284,373	83.3
資産合計		2,604,167	100.0	2,743,562	100.0

区分	注記 番号	前年度 (平成15年3月31日)		当年度 (平成16年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1		営業未払金	39,772		30,056	
2		短期借入金	80,600		41,160	
3		1年以内に返済予定の 長期借入金	54,083		71,769	
4	* 1	1年以内に償還予定の 社債	85,000		120,000	
5		未払金	14,292		9,881	
6		未払法人税等	15		15	
7		未払費用	7,154		6,730	
8		前受金	26,966		27,327	
9	* 3	預り金	16,093		78,466	
10		前受収益	9		—	
11		その他の流動負債	390		1,193	
		流動負債合計	324,379	12.5	386,601	14.1
II 固定負債						
1	* 1	社債	520,000		470,000	
2		転換社債	100,000		100,000	
3		長期借入金	220,132		257,562	
4		受入敷金保証金	274,321		263,085	
5		繰延税金負債	10,853		59,254	
6	* 7	再評価に係る 繰延税金負債	281,699		289,284	
7		退職給付引当金	—		334	
8		役員退職引当金	3,761		1,971	
9		その他の固定負債	22,754		21,033	
		固定負債合計	1,433,521	55.0	1,462,527	53.3
		負債合計	1,757,901	67.5	1,849,129	67.4

区分	注記 番号	前年度 (平成15年3月31日)		当年度 (平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資本の部)					
I 資本金	* 4	86,534	3.3	86,534	3.2
II 資本剰余金					
1 資本準備金		115,216		115,216	
資本剰余金合計		115,216	4.4	115,216	4.2
III 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		130		141	
(2) 固定資産圧縮積立金		73,552		96,728	
(3) 固定資産圧縮特別勘定 積立金		16,000		—	
(4) 別途積立金		68,254	157,938	68,254	165,124
3 当期未処分利益			29,204		15,328
利益剰余金合計		208,802	8.0	202,112	7.4
IV 土地再評価差額金	* 7	410,606	15.8	421,663	15.4
V その他有価証券評価差額金		26,226	1.0	70,280	2.5
VI 自己株式	* 5	△1,118	△0.0	△1,373	△0.1
資本合計		846,266	32.5	894,433	32.6
負債・資本合計		2,604,167	100.0	2,743,562	100.0

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)			当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
I 営業収益							
1 ビル事業収益		251,802			248,439		
2 住宅開発事業収益		141,986			126,700		
3 その他の事業収益		3,314	397,102	100.0	4,200	379,340	100.0
II 営業原価							
1 ビル事業費用		175,945			167,644		
2 住宅開発事業原価		122,736			107,906		
3 その他の事業費用		5,854	304,537	76.7	6,133	281,684	74.2
営業総利益			92,565	23.3		97,655	25.8
III 販売費及び一般管理費	* 1		25,758	6.5		23,087	6.1
営業利益			66,806	16.8		74,568	19.7
IV 営業外収益							
1 受取利息		149			83		
2 受取配当金	* 2	2,232			3,470		
3 匿名組合出資分配益		—			2,294		
4 その他の営業外収益		3,590	5,972	1.5	2,524	8,374	2.2
V 営業外費用							
1 支払利息		5,397			5,197		
2 社債利息		19,204			17,201		
3 固定資産除却損	* 6	—			3,429		
4 その他の営業外費用		4,156	28,758	7.2	2,996	28,824	7.6
経常利益			44,020	11.1		54,118	14.3

区分	注記 番号	前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)			当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
VI 特別利益							
1 固定資産売却益	* 3	18,425	18,425	4.6	—	—	—
VII 特別損失							
1 たな卸資産評価損	* 4	5,915			3,961		
2 固定資産売却損	* 5	—			3,930		
3 固定資産除却関連損	* 6	7,887			14,283		
4 投資有価証券評価損		3,932			1,059		
5 関係会社株式評価損		121			—		
6 サブリース解約損	* 7	—	17,857	4.5	5,061	28,296	7.5
税引前当期純利益			44,589	11.2		25,821	6.8
法人税、住民税 及び事業税		15			15		
法人税等調整額		19,982	19,998	5.0	10,875	10,891	2.9
当期純利益			24,590	6.2		14,930	3.9
前期繰越利益			11,231			16,646	
土地再評価差額金取崩額			△ 1,422			△ 11,056	
中間配当額			5,195			5,191	
当期未処分利益			29,204			15,328	

[ビル事業費用明細書]

区分	注記 番号	前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
租税公課		25,339	14.4	21,468	12.8
人件費		7,781	4.4	7,520	4.5
建物管理費用		34,129	19.4	30,700	18.3
運営委託費		4,615	2.6	4,904	2.9
水道光熱費		7,971	4.5	8,770	5.2
不動産賃借料		37,863	21.5	35,992	21.5
修繕維持費		4,713	2.7	3,680	2.2
減価償却費		37,023	21.0	38,405	22.9
営繕請負工事費		10,274	5.9	9,451	5.7
その他諸経費		6,233	3.6	6,751	4.0
合計		175,945	100.0	167,644	100.0

[住宅開発事業原価明細書]

区分	注記 番号	前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接販売原価 (土地代、造成費、建築費等)		107,248	87.4	96,257	89.2
事業受託工事費		4,077	3.3	1,896	1.8
人件費		3,174	2.6	3,326	3.1
その他諸経費		8,236	6.7	6,426	5.9
合計		122,736	100.0	107,906	100.0

(注) 原価計算方法は、個別原価計算法によっております。

[その他の事業費用明細書]

区分	注記 番号	前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
外注費		1,622	27.7	1,660	27.1
人件費		1,002	17.1	923	15.1
諸経費		3,230	55.2	3,549	57.8
合計		5,854	100.0	6,133	100.0

③ 【利益処分計算書】

株主総会承認年月日		前年度 (平成15年6月27日)		当年度 (平成16年6月29日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)	
I 当期末処分利益			29,204		15,328
II 任意積立金取崩額					
1 固定資産圧縮積立金 取崩額		4,686		4,001	
2 固定資産圧縮特別勘定 積立金取崩額		16,000		—	
3 特別償却準備金取崩額		28	20,715	36	4,038
合計			49,920		19,367
III 利益処分数額					
1 配当金		5,191		5,190	
2 役員賞与金 (うち監査役分)		180 (17)		— (一)	
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		38	33,273	564	5,755
IV 次期繰越利益			16,646		13,611

重要な会計方針

前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的債券 償却原価法(定額法)</p> <p>子会社及び関連会社株式 移動平均法による原価法</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)</p> <p>時価のないもの 移動平均法による原価法</p> <p>2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 時価法</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産 個別法による原価法</p> <p>仕掛不動産 同上</p> <p>開発用不動産 同上</p> <p>未成工事支出金 同上</p> <p>4 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 定率法</p> <p>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)</p> <p>建物及び構築物 2～60年</p> <p>機械装置及び車輛運搬具 2～22年</p> <p>無形固定資産 定額法</p> <p>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</p> <p>長期前払費用 定額法</p> <p>5 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 支出時に全額費用処理</p> <p>6 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金</p> <p>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。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>満期保有目的債券 同左</p> <p>子会社及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法</p> <p>販売用不動産 同左</p> <p>仕掛不動産 同左</p> <p>開発用不動産 同左</p> <p>未成工事支出金 同左</p> <p>4 固定資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p> <p>5 繰延資産の処理方法</p> <p>社債発行費 同左</p> <p>6 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p>

<p style="text-align: center;">前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>				
<p>(2) 退職給付引当金 従業員の退職による給付に備えるため、当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計上しております。 なお、数理計算上の差異は、発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数(10年)による定額法により翌年度より費用処理しております。</p> <p>(3) 役員退職引当金 役員の退職により支給する退職慰労金にあてるため内規に基づく期末要支給額を計上しております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金、社債</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>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。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金、社債	<p>(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。</p> <p>(3) 役員退職引当金 同左</p> <p>7 リース取引の処理方法 同左</p> <p>8 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>9 消費税等の会計処理 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象				
金利スワップ	借入金、社債				

<p style="text-align: center;">前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>
<p>10 その他財務諸表作成のための重要な事項</p> <p>(1) 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準</p> <p>当事業年度より、「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)を適用しております。これにより、当事業年度の損益に与える影響はありません。なお、財務諸表等規則の改正により、当期における貸借対照表の資本の部につきましては、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p> <p>(2) 1株当たり情報</p> <p>当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、これによる影響額につきましては「1株当たり情報に関する注記に記載しております。</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>

(表示方法の変更)

前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
—————	<ol style="list-style-type: none">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)

前年度 (平成15年3月31日)	当年度 (平成16年3月31日)
<p>* 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。</p>	<p>* 1 担保に供している資産及び担保を付している債務同左</p>
<p>* 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。</p>	<p>* 2 同左</p>
	<p>* 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</p>
<p>* 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 発行済株式の総数 普通株式 1,299,185,054株</p>	<p>* 4 会社が発行する株式及び発行済株式の総数同左</p>
<p>* 5 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,229,510株であります。</p>	<p>* 5 当社が保有する自己株式の数は、普通株式1,471,130株であります。</p>
<p>6 偶発債務 (1) 保証債務 下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。 (関係会社) ㈱三菱ライフサービス 2,606百万円 チェルシージャパン㈱ 1,223百万円 Paternoster Associates 22,866百万円 (120,700千英ポンド) MEC Finance USA 37,372百万円 (191,130千米ドル) (76,000千英ポンド) (その他) 販売用不動産ローン適用購入者 17百万円 従業員(住宅取得資金) 784百万円 合計 64,871百万円</p>	<p>6 偶発債務 (1) 保証債務 下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。 (関係会社) ㈱三菱ライフサービス 2,306百万円 チェルシージャパン㈱ 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</p>
<p>(2) 連帯債務 会社分割により㈱三菱地所設計に承継した前受金等に関し返還義務が生じた場合の債務について債権者に対し連帯債務を負っておりますが、負担割合は㈱三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、貸借対照表に連帯債務の金額は計上していません。なお、当年度末における連帯債務残高は9,117百万円であります。</p>	<p>(2) 連帯債務 会社分割により㈱三菱地所設計に承継した前受金等に関し返還義務が生じた場合の債務について債権者に対し連帯債務を負っておりますが、負担割合は㈱三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、貸借対照表に連帯債務の金額は計上していません。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。</p>

前年度 (平成15年3月31日)	当年度 (平成16年3月31日)
<p>* 7 土地の再評価 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。</p> <p>再評価の方法 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出 再評価を行った年月日 平成14年3月31日 再評価を行った土地の当事業年度末における時価と再評価後の帳簿価額との差額 10,298百万円</p> <p>* 8 建物及び構築物の減価償却累計額には、固定資産評価損の金額が含まれております。</p> <p>9 配当制限 商法第290条第1項第6号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は436,796百万円であります。</p>	<p>* 7 土地の再評価 「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」(平成13年3月31日公布法律第19号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として資本の部に計上しております。</p> <p>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</p> <p>* 8 同左</p> <p>9 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。</p>

(損益計算書関係)

前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																																
<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">4,052百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">1,578百万円</td></tr> <tr><td>出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">3,664百万円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">2,715百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">4,477百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">306百万円</td></tr> <tr><td>役員退職引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">287百万円</td></tr> <tr><td>貸倒引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">519百万円</td></tr> </table> <p>なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね32対68であります。</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>	販売手数料	4,052百万円	退職給付引当金繰入額	1,578百万円	出向者給料手当	3,664百万円	従業員給料手当	2,715百万円	広告宣伝費	4,477百万円	減価償却費	306百万円	役員退職引当金繰入額	287百万円	貸倒引当金繰入額	519百万円	<p>* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売手数料</td><td style="text-align: right;">3,573百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">3,384百万円</td></tr> <tr><td>出向者給料手当</td><td style="text-align: right;">3,106百万円</td></tr> <tr><td>従業員給料手当</td><td style="text-align: right;">2,535百万円</td></tr> <tr><td>広告宣伝費</td><td style="text-align: right;">2,222百万円</td></tr> <tr><td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">426百万円</td></tr> <tr><td>役員退職引当金繰入額</td><td style="text-align: right;">194百万円</td></tr> </table> <p>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。</p> <p>* 2 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>受取配当金</td><td style="text-align: right;">1,754百万円</td></tr> </table> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>	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	受取配当金	1,754百万円
販売手数料	4,052百万円																																
退職給付引当金繰入額	1,578百万円																																
出向者給料手当	3,664百万円																																
従業員給料手当	2,715百万円																																
広告宣伝費	4,477百万円																																
減価償却費	306百万円																																
役員退職引当金繰入額	287百万円																																
貸倒引当金繰入額	519百万円																																
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																																
受取配当金	1,754百万円																																
<p>* 3 固定資産売却益の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">18,653百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">△227百万円</td></tr> </table> <p>土地及び建物が一体となった固定資産を売却した際、土地部分については売却益、建物部分については売却損が発生しているため、売却損益を通算して固定資産売却益として計上しております。</p>	土地	18,653百万円	建物	△227百万円	<hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>																												
土地	18,653百万円																																
建物	△227百万円																																
<p>* 4 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">1,048百万円</td></tr> <tr><td>仕掛不動産</td><td style="text-align: right;">65百万円</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td style="text-align: right;">4,801百万円</td></tr> </table> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>	販売用不動産	1,048百万円	仕掛不動産	65百万円	開発用不動産	4,801百万円	<p>* 4 たな卸資産評価損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>販売用不動産</td><td style="text-align: right;">657百万円</td></tr> <tr><td>開発用不動産</td><td style="text-align: right;">3,304百万円</td></tr> </table>	販売用不動産	657百万円	開発用不動産	3,304百万円																						
販売用不動産	1,048百万円																																
仕掛不動産	65百万円																																
開発用不動産	4,801百万円																																
販売用不動産	657百万円																																
開発用不動産	3,304百万円																																
<hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>	<p>* 5 固定資産売却損の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">1,172百万円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">2,757百万円</td></tr> </table>	土地	1,172百万円	建物	2,757百万円																												
土地	1,172百万円																																
建物	2,757百万円																																
<p>* 6 固定資産除却関連損7,887百万円は、東京ビル、日比谷パークビル、新丸ノ内ビル建て替えに係る損失であります。</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>	<p>* 6 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。</p> <p>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。</p> <p>* 7 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。</p>																																

(リース取引関係)

前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)																																																																																																				
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,597</td> <td>145</td> <td>1,451</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>346</td> <td>34</td> <td>311</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>36</td> <td>19</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,448</td> <td>752</td> <td>1,696</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,435</td> <td>954</td> <td>3,481</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">745百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">2,736百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">3,481百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">553百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">553百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p style="text-align: center;">—————</p> <p>(貸主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">27,945百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">127,321百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">155,266百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	1,597	145	1,451	機械装置	346	34	311	車両運搬具	36	19	17	工具器具備品	2,448	752	1,696	ソフトウェア	7	2	5	合計	4,435	954	3,481	1年内	745百万円	1年超	2,736百万円	合計	3,481百万円	支払リース料	553百万円	減価償却費相当額	553百万円	未経過リース料		1年内	27,945百万円	1年超	127,321百万円	合計	155,266百万円	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>3,338</td> <td>372</td> <td>2,966</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>346</td> <td>88</td> <td>257</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>46</td> <td>24</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>2,773</td> <td>1,079</td> <td>1,693</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>109</td> <td>30</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,614</td> <td>1,594</td> <td>5,019</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">955百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">4,063百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">5,019百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">854百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">854百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">1,080百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">22,320百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">23,400百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">61,512百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">366,410百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">427,923百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	3,338	372	2,966	機械装置	346	88	257	車両運搬具	46	24	21	工具器具備品	2,773	1,079	1,693	ソフトウェア	109	30	79	合計	6,614	1,594	5,019	1年内	955百万円	1年超	4,063百万円	合計	5,019百万円	支払リース料	854百万円	減価償却費相当額	854百万円	未経過リース料		1年内	1,080百万円	1年超	22,320百万円	合計	23,400百万円	未経過リース料		1年内	61,512百万円	1年超	366,410百万円	合計	427,923百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																																		
建物	1,597	145	1,451																																																																																																		
機械装置	346	34	311																																																																																																		
車両運搬具	36	19	17																																																																																																		
工具器具備品	2,448	752	1,696																																																																																																		
ソフトウェア	7	2	5																																																																																																		
合計	4,435	954	3,481																																																																																																		
1年内	745百万円																																																																																																				
1年超	2,736百万円																																																																																																				
合計	3,481百万円																																																																																																				
支払リース料	553百万円																																																																																																				
減価償却費相当額	553百万円																																																																																																				
未経過リース料																																																																																																					
1年内	27,945百万円																																																																																																				
1年超	127,321百万円																																																																																																				
合計	155,266百万円																																																																																																				
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																																		
建物	3,338	372	2,966																																																																																																		
機械装置	346	88	257																																																																																																		
車両運搬具	46	24	21																																																																																																		
工具器具備品	2,773	1,079	1,693																																																																																																		
ソフトウェア	109	30	79																																																																																																		
合計	6,614	1,594	5,019																																																																																																		
1年内	955百万円																																																																																																				
1年超	4,063百万円																																																																																																				
合計	5,019百万円																																																																																																				
支払リース料	854百万円																																																																																																				
減価償却費相当額	854百万円																																																																																																				
未経過リース料																																																																																																					
1年内	1,080百万円																																																																																																				
1年超	22,320百万円																																																																																																				
合計	23,400百万円																																																																																																				
未経過リース料																																																																																																					
1年内	61,512百万円																																																																																																				
1年超	366,410百万円																																																																																																				
合計	427,923百万円																																																																																																				

(有価証券関係)

前年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)及び当年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)における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。

(税効果会計関係)

前年度 (平成15年3月31日現在)	当年度 (平成16年3月31日現在)
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	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
繰延税金資産	繰延税金資産
税務上の繰越欠損金 12,801百万円	税務上の繰越欠損金 15,163百万円
未払賞与損金算入限度超過額 838百万円	未払賞与損金算入限度超過額 966百万円
貸倒引当金損金算入限度超過額 258百万円	貸倒引当金損金算入限度超過額 119百万円
退職給付引当金 8,998百万円	退職給付引当金 9,970百万円
役員退職引当金 1,530百万円	役員退職引当金 802百万円
投資有価証券評価損 4,783百万円	投資有価証券評価損 4,430百万円
たな卸資産評価損 29,767百万円	たな卸資産評価損 30,181百万円
ゴルフ会員権評価損 597百万円	ゴルフ会員権評価損 534百万円
固定資産評価損 56,147百万円	固定資産評価損 45,563百万円
固定資産除却損 2,147百万円	固定資産除却関連損 2,134百万円
土地再評価差額金 108,566百万円	土地再評価差額金 100,885百万円
その他有価証券評価差額金 359百万円	その他有価証券評価差額金 23百万円
その他 2,303百万円	その他 2,315百万円
繰延税金資産小計 229,100百万円	繰延税金資産小計 213,090百万円
評価性引当額 ー百万円	評価性引当額 ー百万円
繰延税金資産合計 229,100百万円	繰延税金資産合計 213,090百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
固定資産圧縮積立金 68,680百万円	固定資産圧縮積立金 63,616百万円
退職給付信託設定益 9,472百万円	退職給付信託設定益 9,472百万円
土地再評価差額金 390,265百万円	土地再評価差額金 390,170百万円
その他有価証券評価差額金 18,352百万円	その他有価証券評価差額金 48,240百万円
その他 1,170百万円	その他 1,532百万円
繰延税金負債合計 487,941百万円	繰延税金負債合計 513,031百万円
繰延税金の純額(負債) 258,841百万円	繰延税金の純額(負債) 299,940百万円
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	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
法定実効税率 42.05%	法定実効税率 42.05%
(調整)	(調整)
交際費等永久に損金に算入されない項目 0.66%	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 △0.18%	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 0.04%	住民税均等割 0.06%
税率変更による繰延税金資産取崩 2.31%	その他 △0.55%
その他 △0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率 42.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担税率 44.85%	

前年度 (平成15年3月31日現在)	当年度 (平成16年3月31日現在)
<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>	<p>—————</p>

(1株当り情報)

前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)		当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	
1株当たり純資産額	651.86円	1株当たり純資産額	689.24円
1株当たり当期純利益	18.80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	17.66円	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	10.81円
当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、同会計基準及び適用指針を前事業年度に適用した場合、1株当たり純資産額、1株当たり当期純損失に与える影響はありません。			

(注) 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。

	前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	24,590	14,930
普通株主に帰属しない金額(百万円)	180	—
(うち、利益処分による役員賞与金(百万円))	(180)	(—)
普通株式に係る当期純利益金額(百万円)	24,410	14,930
期中平均株式数(株)	1,298,589,335	1,297,841,658
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(百万円)	0	0
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))(百万円)	(0)	(0)
普通株式増加数(株)	83,333,333	83,360,695
(うち、転換社債)	(83,333,333)	(83,333,333)
(うち、新株予約権)	(—)	(27,362)
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日株主総会決議分及び平成14年6月27日株主総会決議分) これらの詳細については、第4提出会社の状況1株式等の状況(2)新株予約権等の状況に記載の通りであります。	同左

(重要な後発事象)

前年度 (自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)	当年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)
<p>1 当社は、平成15年3月27日開催の取締役会の決議に基づき、国内市場において無担保社債を次の通り発行致しました。</p> <p>第64回無担保社債(担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①発行総額 100億円 ②発行価額 額面100円につき金100円 ③利率 年1.50% ④払込期日 平成15年4月16日 ⑤償還期限 平成34年12月20日 ⑥資金の用途 社債償還資金及び借入金返済資金</p>	
<p>2 当社は、平成15年3月27日開催の取締役会の決議に基づき、国内市場において無担保社債を次の通り発行致しました。</p> <p>第65回無担保社債(担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①発行総額 200億円 ②発行価額 額面100円につき金100円 ③利率 年2.04% ④払込期日 平成15年4月22日 ⑤償還期限 平成44年12月20日 ⑥資金の用途 社債償還資金及び借入金返済資金</p>	
<p>3 当社は、平成15年3月27日開催の取締役会の決議に基づき、国内市場において無担保社債を次の通り発行致しました。</p> <p>第66回無担保社債(担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①発行総額 100億円 ②発行価額 額面100円につき金100円 ③利率 年0.785% ④払込期日 平成15年5月9日 ⑤償還期限 平成25年5月9日 ⑥資金の用途 社債償還資金及び借入金返済資金</p>	_____
<p>4 当社は、平成15年3月27日開催の取締役会の決議に基づき、国内市場において無担保社債を次の通り発行致しました。</p> <p>第67回無担保社債(担保提供制限等財務上特約無)</p> <p>①発行総額 100億円 ②発行価額 額面100円につき金100円 ③利率 年1.72% ④払込期日 平成15年6月19日 ⑤償還期限 平成45年4月20日 ⑥資金の用途 社債償還資金及び借入金返済資金</p>	

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
株三菱東京フィナンシャル・グループ	48,456.23	49,909
旭硝子株	22,703,385	25,518
三菱商事株	13,088,522	16,098
三菱重工業株	23,469,976	7,932
大成建設株	17,604,450	7,745
三菱倉庫株	6,490,234	7,217
麒麟麦酒株	5,045,306	5,665
株ニコン	2,547,567	3,528
三菱マテリアル株	11,640,378	2,956
株みずほフィナンシャルグループ	6,578	2,946
日本空港ビルデング株	3,111,400	2,853
三菱化学株	7,932,149	2,522
株横浜銀行	4,112,796	2,517
株八十二銀行	3,442,204	2,371
トヨタ自動車株	598,541	2,322
太陽生命保険株	9,700	2,172
横浜高速鉄道株	37,800	1,890
ダイヤモンドドリース株	376,000	1,729
清水建設株	2,739,082	1,555
株大林組	2,405,117	1,368
信越化学工業株	308,213	1,349
株日興コーディアルグループ	1,897,000	1,308
三菱レイヨン株	3,287,680	1,301
宇宙通信株	20,000	1,121
株千葉銀行	1,841,317	1,069
小田急電鉄株	1,802,997	1,027
東海旅客鉄道株	1,047	969
株常陽銀行	2,000,000	892
日本建鉄株	2,979,781	882
株百五銀行	1,509,145	867
その他(176銘柄)	30,229,377.14	15,891
小 計	173,286,198.37	177,506
合 計	173,286,198.37	177,506

【債券】

銘柄	券面総額(百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
(有価証券)		
(満期保有目的の債券)		
農林中央金庫 割引農林債券	1,900	1,899
(その他有価証券)		
Sovereign Investment Securities Two Limited	1,000	1,000
小 計	2,900	2,899
合 計	2,900	2,899

【その他】

種類及び銘柄	投資口数等(口)	貸借対照表計上額 (百万円)
(投資有価証券)		
(その他有価証券)		
ジャパンリアルエステイト投資法人 投資口	10,160	8,432
クロッシング特定目的会社 優先出資証券	42,440	2,122
メック六本木特定目的会社 優先出資証券	36,000	781
大崎開発特定目的会社 優先出資証券	2,400	120
日本ビルファンド投資法人 投資口	1	0
小 計	91,001	11,457
合 計	91,001	11,457

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	1,230,051	25,865	72,189	1,183,727	697,125	36,351	486,601
構築物	24,743	562	386	24,918	17,289	882	7,629
機械装置	9,167	121	408	8,880	6,130	373	2,750
車両及び運搬具	171	7	10	167	144	9	23
工具器具及び備品	11,145	255	1,647	9,753	8,175	521	1,578
土地	1,268,182	25,253	28,609	1,264,825	—	—	1,264,825
建設仮勘定	11,462	44,131	32,106	23,486	—	—	23,486
その他の 有形固定資産	14	—	—	14	—	—	14
有形固定資産計	2,554,938	96,195	135,359	2,515,775	728,865	38,137	1,786,909
無形固定資産							
借地権	8,586	—	—	8,586	55	—	8,530
ソフトウェア	5,163	1,216	150	6,229	2,170	1,139	4,059
その他の 無形固定資産	981	—	82	898	481	55	417
無形固定資産計	14,731	1,216	233	15,714	2,707	1,195	13,006
長期前払費用	15,826	2	1,529	14,298	7,474	1,039	6,824
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 建設仮勘定の増加の主なものは、丸の内1丁目1街区開発計画工事費 10,040百万円及び営業用建物改修工事費 29,814百万円であります。また、減少の主なものは、上記改修工事費の建物外への振替 31,546百万円であります。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金(百万円)		86,534	—	—	86,534
資本金のうち 既発行株式	普通株式 *1 (株)	(1,299,185,054)	(—)	(—)	(1,299,185,054)
	普通株式 (百万円)	86,534	—	—	86,534
	計 (株)	(1,299,185,054)	(—)	(—)	(1,299,185,054)
	計 (百万円)	86,534	—	—	86,534
資本準備金及び その他 資本剰余金	(資本準備金)				
	合併差益 (百万円)	195	—	—	195
	株式払込剰余金 (百万円)	114,819	—	—	114,819
	再評価積立金 (百万円)	200	—	—	200
	計 (百万円)	115,216	—	—	115,216
利益準備金及び 任意積立金	(利益準備金) (百万円)	21,658	—	—	21,658
	(任意積立金)				
	特別償却準備金 *2 (百万円)	130	38	28	141
	固定資産圧縮積立金 *2 (百万円)	73,552	27,862	4,686	96,728
	固定資産圧縮特別 勘定積立金 *2 (百万円)	16,000	—	16,000	—
	別途積立金 (百万円)	68,254	—	—	68,254
	計 (百万円)	157,938	27,901	20,715	165,124

*1 当期末における自己株式数は1,471,130株であります。

*2 特別償却準備金、固定資産圧縮積立金の当期増加額及び当期減少額は、平成14年度利益処分による増加及び取崩であります。

また、固定資産圧縮特別勘定積立金の当期減少額は、平成14年度利益処分による取崩であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金 *1	2,708	1,488	363	2,345	1,488
役員退職引当金 *2	3,761	237	386	1,641	1,971

*1 貸倒引当金の当期減少額その他は、洗替による戻入額であります。

*2 役員退職引当金の当期減少額その他は、退任役員に対する支払留保退職慰労金及び未払年金が、株主総会決議に伴い確定債務額となったため「その他の固定負債」に振替えたものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

(a) 現金及び預金

区 分	金 額 (百 万 円)
現 金	6
預 金	
当座預金	51
普通預金	28,685
定期預金	61,000
小 計	89,737
合 計	89,744

(b) 営業未収入金

(ア) 相手先別内訳

相 手 先	金 額 (百 万 円)
三菱地所住宅販売(株)	16,754
野村不動産(株)	6,406
三菱地所ビルマネジメント(株)	1,233
(株)菱栄ビルマネジメント	601
文部科学省	422
その他	15,784
合 計	41,202

(イ) 営業未収入金の回収及び滞留状況

前期繰越高 (百万円)	当期売上高 (百万円)	当期回収高 (百万円)	次期繰越高 (百万円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{366}$
41,763	379,340	379,901	41,202	90.2	40.0

(c) 販売用不動産、仕掛不動産及び開発用不動産

(ア) 科目別内訳

科目	摘要	面積 (千㎡)	金額 (百万円)	主な内容
販売用不動産	土地	2,534	117,111	神奈川県横浜市西区所在土地
	建物	615	7,814	宮城県仙台市 泉パークタウン
	計	—	124,925	兵庫県川辺郡猪名川町 猪名川パークタウン外
仕掛不動産	土地	1,242	96,330	東京都江東区所在土地
	建物	—	14,226	北海道石狩市 緑苑台ニュータウン
	計	—	110,556	東京都港区所在土地
開発用不動産	土地	8,595	13,960	宮城県仙台市 泉パークタウン
	建物	—	—	北海道小樽市所在土地 外
	計	—	13,960	
合計	土地	12,372	227,402	
	建物	615	22,040	
	計	—	249,442	

(注) 土地には借地権が含まれております。

(イ) 地域別内訳

摘要	面積			金額 (百万円)
	土地 (千㎡)	借地権 (千㎡)	建物 (千㎡)	
北海道	4,694	—	1	25,864
東北	4,521	—	21	36,403
関東	1,469	—	525	158,877
中部	943	550	—	6,721
近畿	176	—	36	16,858
中国・四国	9	—	17	1,866
九州	6	—	12	2,851
合計	11,822	550	615	249,442

(d) 未成工事支出金

摘要	金額 (百万円)
請負工事に係る未成工事支出金	2,123
合計	2,123

② 固定資産

(a) 関係会社株式

銘 柄	金 額 (百 万 円)
Rockefeller Group, Inc.	130,720
(株)アクアシティ	8,162
三菱地所ホーム(株)	7,800
(株)サンシャインシティ	6,211
(株)横浜ロイヤルパークホテル	4,655
その他	33,079
合 計	190,630

③ 流動負債

(a) 営業未払金

相 手 先	金 額 (百 万 円)
(株)大林組	3,514
横浜市	3,359
戸田建設(株)	2,508
清水建設(株)	2,316
三井住友建設(株)	1,260
その他	17,097
合 計	30,056

④ 固定負債

(a) 社債

摘 要	金 額 (百 万 円)
第21回無担保社債ほか	470,000
合 計	470,000

(注) 明細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 ⑤連結附属明細表 社債明細表」に記載しております。

(b) 長期借入金

借 入 先	金 額 (百 万 円)
(株)東京三菱銀行	50,000
日本政策投資銀行	48,562
明治安田生命保険(相)	35,000
三菱信託銀行(株)	32,000
日本生命保険(相)	17,000
その他	75,000
合 計	257,562

(c) 受入敷金保証金

摘 要	金 額 (百 万 円)
敷金	99,445
保証金	163,640
合 計	263,085

(d) 再評価に係る繰延税金負債

摘 要	金 額 (百 万 円)
土地再評価に係る繰延税金負債	289,284
合 計	289,284

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
株主名簿閉鎖の期間	—
基準日	3月31日
株券の種類	1株券、5株券、10株券、50株券、100株券、500株券、1,000株券、10,000株券、100,000株券、100株未満の株式については、必要と認めるとき、その株数を表示した株券 ただし、1,000株未満の株式数を表示した株券については、法令により発行が認められる場合を除き発行致しません。
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社
事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	三菱信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料[ただし、不所持株券の発行又は返還各1枚につき印紙税相当額と消費税額の合計額]
株券喪失登録手数料	登録1件につき3,150円、登録株券1枚につき378円。(いずれも消費税額を含む)
単元未満株式の買取り・買増し	
代理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社
事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	三菱信託銀行株式会社 全国各支店
手数料	当社の定める株式の売買の委託に係る手数料相当額
公告掲載新聞名	日本経済新聞 貸借対照表及び損益計算書掲載のホームページアドレス http://www.mec.co.jp/j/group/investor/index.htm
株主に対する特典	なし

第7 【提出会社の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|--|------------------|------------------------------|---|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類 | 事業年度
(第99期) | 自 平成14年4月1日
至 平成15年3月31日 | 平成15年6月27日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 発行登録追補書類及びその添付書類 | | | 平成15年 4月 3日 平成15年 4月 8日
平成15年 4月23日 平成15年 6月 6日
平成16年 4月15日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 訂正発行登録書 | | | 平成15年 6月27日 平成15年 7月24日
平成15年 8月15日 平成15年12月17日
平成16年 2月20日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 半期報告書 | 事業年度
(第100期中) | 自 平成15年 4月1日
至 平成15年9月30日 | 平成15年12月17日
関東財務局長に提出。 |
| (5) 臨時報告書 | | | 平成15年 7月24日
関東財務局長に提出。 |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2
(新株予約権の発行) に基づく臨時報告書であります。 | | | 平成16年 2月20日
関東財務局長に提出。 |
| 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号 (代表取締役の異動) に基づく臨時報告書であります。 | | | |
| (6) 臨時報告書の訂正報告書 | | | 平成15年 8月15日
関東財務局長に提出。 |
| 平成15年7月24日に提出した臨時報告書の訂正報告書であります。 | | | |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。