



平成 17年 3月期 第1四半期財務 業績の概況(連結)

平成16年8月10日

上場会社名 三菱地所株式会社 上場取引所 東大名福札
(コード番号 8802)

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

本社所在都道府県 東京都

代表者役職・氏名

取締役社長

高木 茂

問合せ先 責任者役職・氏名

執行役員広報部長

伊藤 裕慶

TEL (03) 3287 - 5200

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無

最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

(内容) 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益は、従来営業外損益に計上しておりましたが、

当第1四半期より営業損益として計上する方法に変更いたしました。(「会計処理の変更」参照)

連結及び持分法の適用範囲の異動の有無 : 有

連結 (新規) 1社 (除外) 1社

持分法 (新規) 2社

2. 平成17年3月期第1四半期財務 業績の概況(平成16年4月1日～平成16年6月30日)

(1) 経営成績(連結)の進捗状況

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

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年3月期第1四半期	133,669	8.1	17,775	20.6	11,785	28.2	3,538	19.8
16年3月期第1四半期	123,629	-	14,744	-	9,193	-	4,413	-
(参考)16年3月期	679,918		103,749		78,701		34,989	

	1株当たり四半期 (当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
17年3月期第1四半期	2.73		2.56	
16年3月期第1四半期	3.40		3.20	
(参考)16年3月期	26.96		25.33	

(注) 売上高、営業利益、経常利益、四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率

(2) 財政状態(連結)の変動状況

	総資産		株主資本		株主資本比率		1株当たり株主資本	
	百万円		百万円		%	円	銭	
17年3月期第1四半期	3,004,096		893,779		29.8	688.77		
16年3月期第1四半期	2,969,311		846,515		28.5	652.20		
(参考)16年3月期	3,068,842		897,499		29.2	691.60		

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
17年3月期第1四半期	34,268		12,638		6,215		83,266	
16年3月期第1四半期	33,697		16,581		156		102,226	
(参考)16年3月期	77,708		60,645		31,658		136,063	

3. 平成17年3月期の連結業績予想(平成16年4月1日～平成17年3月31日)

業績は概ね順調に推移しており、現時点において平成16年5月13日に発表いたしました業績予想の変更はありません。

	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
中間期	306,000		33,500		6,500	
通期	743,000		89,000		36,000	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 27円 74銭

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

(1) 業績の状況

< 経営成績 >

(1) 当年度の概況

当第1四半期の我が国経済は、米国、中国などの世界経済が成長を続ける中、企業部門の収益改善が家計部門に広がり、堅調な回復が見られました。

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、特にビル賃貸事業につきましては、「2003年問題」と言われる大型ビル大量供給は一巡したものの、引き続き賃料相場の下落傾向が見受けられました。

住宅市場では、一部で供給過剰感も懸念されておりますが、今のところ目立った市況の変化はなく、概ね好調に推移しております。しかしながら、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は一層厳しいものとなってきております。

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。

当第1四半期の業績は、営業収益が133,669百万円で前年同期に比べ10,039百万円の増収(+8.1%)、営業利益は17,775百万円で3,031百万円の増益(+20.6%)、経常利益は2,592百万円増益(+28.2%)の11,785百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期において特別利益及び特別損失を計上しなかったのに対して、当第1四半期においては固定資産売却損3,819百万円の特別損失を計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は7,966百万円となり、当期純利益は前年同期に比べ874百万円減益(19.8%)の3,538百万円となりました。

なお、業績は概ね当初予定通り順調に推移しており、通期の業績見通しについては、当初予想通り営業収益7,430億円、営業利益1,150億円、経常利益890億円、当期純利益360億円を見込んでおります。

当第1四半期(平成16年4月1日～平成16年6月30日)の業績及び事業の種類別セグメントの業績は次の通りであります。

なお、前第1四半期においては「ビル事業」「住宅開発事業」「設計監理事業」「不動産仲介事業」「注文住宅事業」「ホテル事業」「その他の事業」の7つのセグメントにより事業区分しておりましたが、「その他の事業」セグメントに含めていた「資産開発事業」の重要性が増加したこと等、当社グループの経営状況をより適正に表示するために、当社グループで採用している事業本部制に一致した8つの事業区分(「ビル事業」「住宅開発事業」「設計監理事業」「資産開発事業」「海外事業」「注文住宅事業」「ホテル事業」「その他の事業」)に当第1四半期より変更いたしました。

以下、業績につきましては、前第1四半期の業績を変更後の事業区分に組替えた上で前年同期との比較を行っております。

[当第1四半期の業績]

(単位：百万円)

区 分	当第1四半期	前第1四半期	増 減
営 業 収 益	133,669	123,629	10,039
営 業 利 益	17,775	14,744	3,031
経 常 利 益	11,785	9,193	2,592
当 期 純 利 益	3,538	4,413	874

[当第1四半期の業績]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当第1四半期		前第1四半期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビ ル 事 業	70,258	20,440	71,791	21,931
住 宅 開 発 事 業	19,076	294	12,455	1,416
設 計 監 理 事 業	2,607	491	2,814	53
資 産 開 発 事 業	2,436	815	388	269
海 外 事 業	27,326	1,404	25,297	404
注 文 住 宅 事 業	3,231	1,390	4,223	1,150
ホ テ ル 事 業	7,915	254	6,928	319
そ の 他 の 事 業	4,208	500	2,487	156
消 去 又 は 全 社	3,390	3,462	2,757	4,225
合 計	133,669	17,775	123,629	14,744

(注)前第1四半期の業績については、当第1四半期より変更した事業区分に組替えております。

(a)ビル事業

- ・当第1四半期においては、空室率が平成16年3月末の4.8%から4.4%へ減少し、「2003年問題」と言われた大型ビルの大量供給が一巡したものの、建物賃貸収益は前年同期に比べ減収となりました。また、ビル運営管理受託収益は、新規ビルの管理受注等により前年同期に比べ増収となりましたが、営繕請負工事収益は前年同期の大型営繕請負工事がなくなったことにより減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は70,258百万円と前年同期に比べ1,533百万円の減収となりましたが、営業費用も減少し、営業利益は1,491百万円減の20,440百万円となりました。
- ・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「丸の内北口ビル」は当年度の収益に寄与することとなります。
- ・当年度の業績につきましては、当初予想通り営業収益2,890億円、営業利益880億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	当第1四半期		前第1四半期	
	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 2,541,632㎡ (うち転貸面積 618,226㎡)	61,220	貸付面積 2,476,219㎡ (うち転貸面積 455,646㎡)	62,136
ビル運営管理受託	管理受託面積 364,348㎡	1,907	管理受託面積 264,396㎡	1,317
営 繕 請 負 工 事	受注件数 1,314件 完成件数 1,447件	2,718	受注件数 1,311件 完成件数 1,307件	3,479
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	2,032	供給先 オフィスビル80棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	2,185
そ の 他	-	2,378	-	2,672
合 計	-	70,258	-	71,791

- (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

「パークハウス三鷹連雀通り」	マンション	(東京都三鷹市)
「パークハウス エスプラナード」	マンション	(東京都中央区)
「パークハウス鵜沼海岸」	マンション	(神奈川県藤沢市)
「泉パークタウン 紫山 シエステージュ」	建売住宅	(宮城県仙台市)
「猪名川パークタウン ヴァンコリーヌ」	建売住宅	(兵庫県川辺郡猪名川町)

- ・当第1四半期においては、マンションの竣工物件が前年同期に比べ増加、売上計上戸数が大幅に増加したこと等により、当セグメントの営業収益は19,076百万円と前年同期に比べ6,621百万円の増収となりました。営業損益は294百万円の損失となり、前年同期に比べ1,121百万円改善しました。なお、マンションの通期売上計上予定分のうち約76%は既に契約済であります。
- ・なお、当第1四半期の営業収益は通期見込みの10%の水準となっておりますが、これはマンション等の竣工及び顧客への引渡し下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、当初予想通り営業収益1,940億円、営業利益125億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	当第1四半期		前第1四半期	
	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 292戸	12,291	販売戸数 114戸	5,733
建売住宅	販売戸数 14戸	447	販売戸数 18戸	714
更地販売等	販売区画数 20区画	277	販売区画数 14区画	212
事業受託	受注件数 1件 / 完成件数 0件	-	受注件数 1件 / 完成件数 0件	-
住宅管理業務受託	管理戸数 33,546 戸	1,456	管理戸数 30,340戸	1,378
住宅販売受託	受託件数 139件	285	受託件数 945件	786
不動産仲介	取扱件数 401件	1,092	取扱件数 372件	987
その他	-	3,224	-	2,641
合計	-	19,076	-	12,455

- (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、「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)等の設計監理業務等を売上計上致しました。
- ・当セグメントの営業収益は、内装工事収益が増加したものの、設計監理収益が減少したことにより、2,607百万円と前年同期に比べ207百万円の減収となりました。営業損益は491百万円の損失を計上し、前年同期に比べ438百万円悪化しました。なお、長期大型事業については、工事進行基準により業務の進捗に応じた売上を計上しております。
- ・当第1四半期の営業収益は通期見込みの15%の水準となっておりますが、これは工事完成基準による事業の完成が下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、当初予想通り営業収益170億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	当第1四半期		前第1四半期	
	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 242件 完成件数 133件	2,036	受注件数 253件 完成件数 128件	2,510
内装工事	受注件数 107件 完成件数 74件	415	受注件数 91件 完成件数 33件	189
その他	-	154	-	114
合計	-	2,607	-	2,814

- (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) 資産開発事業

- ・当社において、特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益を前年度までは営業外損益に計上していましたが、当第1四半期より営業損益に計上することとしました。この結果、匿名組合出資分配益等によりエクイティ等投資収益は大幅増収となっております。
- ・第一生命保険(相)ほかとの共同開発であります「二番町ガーデン」(東京都千代田区)が竣工し、当第1四半期より稼働しております。
- ・当セグメントの営業収益は2,436百万円と前年同期に比べ2,048百万円の増収となり、営業利益は1,085百万円増の815百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、当初予想通り営業収益90億円、営業利益25億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当第1四半期	前第1四半期
エクイティ等投資収益	1,814	226
フ ィ ー 収 入	617	139
そ の 他	4	21
合 計	2,436	388

- (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) 海外事業

- ・米国の景気回復の影響を受け、クッシュマン&ウェイクフィールド社の不動産仲介事業収益は、外貨ベースで増収となり、大幅な円高(当年度107.36円/ドル、前年度118.93円/ドル)にもかかわらず円換算額でも増収となったほか、建物賃貸収益及びビル運営管理受託収益も外貨・円貨ベース共に増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は27,326百万円と前年同期に比べ2,028百万円の増収となり、営業利益は999百万円増の1,404百万円となりました。
- ・なお、当第1四半期の営業収益は通期見込みの17%の水準となっておりますが、これは営業収益の過半を占める不動産仲介事業の成約が、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、当初予想通り営業収益1,630億円、営業利益260億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	当第1四半期		前第1四半期	
	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 594,037 m ²	8,388	貸付面積 575,365 m ²	7,925
ビル運営管理受託	管理受託面積 34,059,415 m ²	1,778	管理受託面積 30,250,515 m ²	1,666
不 動 産 仲 介	取扱件数 1,695件	14,053	取扱件数 1,497件	12,783
そ の 他	-	3,106	-	2,922
合 計	-	27,326	-	25,297

- (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) 注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム(株)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結果、当第1四半期は前年同期を上回る186件の一般注文住宅を受注したほか、法人等から請負物件の受注件数も前年同期を上回りました。また、完成件数については、一般注文住宅の完成及び引渡し時期が当第1四半期以降へずれ込んだことから、前年同期に比べ減少しました。なお、通期の受注計画に対して、受注は順調に推移しております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、一般注文住宅の売上が引渡し時期のずれ込みにより減少したこと等により、3,231百万円と前年同期に比べ992百万円の減収となり、営業損益は前年同期に比べ239百万円悪化し、1,390百万円の損失を計上しました。
- ・なお、当第1四半期の営業収益は通期見込みの8%の水準となっておりますが、これは注文住宅の完成及び顧客への引渡し下期、特に年度末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、当初予想通り営業収益400億円、営業利益0億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	当第1四半期		前第1四半期	
	受注件数等	営業収益	受注件数等	営業収益
一般注文住宅事業	受注件数 186件 完成件数 15件	578	受注件数 174件 完成件数 46件	1,537
請負事業	受注件数 140件 完成件数 43件	970	受注件数 85件 完成件数 20件	603
その他	-	1,682	-	2,082
合計	-	3,231	-	4,223

- (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) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である(株)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、昨年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。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、前年度第2四半期より「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、7,915百万円と前年同期に比べ986百万円の増収となり、営業費用も増加したものの、営業利益は254百万円と前年同期に比べ574百万円の増益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、当初予想通り営業収益330億円、営業利益10億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	当第1四半期	前第1四半期
宿泊部門	2,060	1,899
レストラン・バー部門	1,900	1,946
宴会部門	2,491	2,662
その他	1,463	421
合計	7,915	6,928

- (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。

(h) その他の事業

- ・当セグメントの営業収益は、4,208百万円と前年同期に比べ1,720百万円の増収となり、営業利益は500百万円と前年同期に比べ657百万円増益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、当初予想通り営業収益120億円、営業損失5億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当第1四半期	前第1四半期
余 暇 事 業	2,006	2,025
そ の 他	2,201	462
合 計	4,208	2,487

- (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。

(2) 連結財務諸表等

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	当第1四半期末		前年度末		増減		(参考)前年同四半期末	
	平成16年6月30日現在		平成16年3月31日現在				平成15年6月30日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	
(資産の部)		%		%		%		
流動資産								
1. 現金及び預金	72,470		127,185		54,714		102,083	
2. 受取手形及び営業未収入金	37,768		60,497		22,728		34,277	
3. 有価証券	9,387		7,612		1,774		6,466	
4. たな卸資産	299,826		276,445		23,381		253,380	
5. エクイティ出資	31,593		-		31,593		-	
6. 繰延税金資産	44,627		50,073		5,446		36,265	
7. その他の流動資産	36,501		37,027		525		32,345	
8. 貸倒引当金	3,285		3,041		244		3,099	
流動資産計	528,891	17.6	555,799	18.1	26,908	4.8	461,720	
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	1,503,526		1,492,552				1,515,793	
減価償却累計額	813,858	689,668	803,854	688,698	969		831,586	684,207
(2) 機械装置及び運搬具	61,817		61,051				63,143	
減価償却累計額	44,296	17,521	43,666	17,385	136		43,597	19,546
(3) 土地		1,339,726		1,341,932	2,205			1,354,993
(4) 建設仮勘定		27,215		30,119	2,904			67,848
(5) その他の有形固定資産	29,049		28,943				29,857	
減価償却累計額	20,576	8,472	20,257	8,686	213		20,651	9,205
有形固定資産計		2,082,603		2,086,821	4,217	0.2		2,135,801
2. 無形固定資産								
(1) 借地権		28,737		28,620	116			30,818
(2) 連結調整勘定		19,409		19,415	5			18,872
(3) その他の無形固定資産		8,148		8,421	273			7,862
無形固定資産計		56,295		56,458	162	0.3		57,552
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券		198,031		212,465	14,433			158,991
(2) 長期貸付金		2,308		2,120	187			1,705
(3) 差入敷金保証金		75,017		74,691	325			83,634
(4) 繰延税金資産		2,287		1,964	322			1,502
(5) その他の投資		60,078		79,888	19,810			69,981
(6) 貸倒引当金		1,417		1,367	50			1,578
投資その他の資産計		336,305		369,763	33,457	9.1		314,237
固定資産計		2,475,205	82.4	2,513,042	37,837	1.5		2,507,591
資産合計		3,004,096	100.0	3,068,842	64,746	2.1		2,969,311

(単位:百万円)

科目	当第1四半期末		前年度末		増減		(参考)前年同四半期末	
	平成16年6月30日現在		平成16年3月31日現在				平成15年6月30日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	
(負債の部)		%		%		%		
流動負債								
1. 支払手形及び営業未払金	34,195		59,270		25,074		34,549	
2. 短期借入金	53,175		47,325		5,849		63,837	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	121,192		118,213		2,978		56,350	
4. 1年以内に償還予定の社債	124,470		134,789		10,318		85,015	
5. 未払法人税等	1,046		5,913		4,867		487	
6. 繰延税金負債	0		4		4		5	
7. その他の流動負債	91,160		115,124		23,963		94,674	
流動負債計	425,241	14.1	480,641	15.7	55,400	11.5	334,920	
固定負債								
1. 社債	575,313		575,385		72		664,544	
2. 長期借入金	337,309		336,174		1,134		363,832	
3. 受入敷金保証金	307,569		309,209		1,640		319,263	
4. 繰延税金負債	89,142		94,200		5,057		58,673	
5. 再評価に係る繰延税金負債	289,291		289,284		6		282,627	
6. 退職給付引当金	9,968		9,644		324		9,913	
7. 役員退職引当金	1,872		2,037		165		1,904	
8. その他の固定負債	41,590		42,662		1,072		44,010	
固定負債計	1,652,056	55.0	1,658,599	54.0	6,542	0.4	1,744,769	
負債合計	2,077,298	69.1	2,139,240	69.7	61,942	2.9	2,079,689	
(少数株主持分)								
少数株主持分計	33,018	1.1	32,102	1.1	915	2.9	43,107	
(資本の部)								
資本金	86,534		86,534		-		86,534	
資本剰余金	115,219		115,216		3		115,216	
利益剰余金	218,781		220,178		1,397		204,496	
土地再評価差額金	422,054		421,663		391		411,959	
その他有価証券評価差額金	67,972		70,296		2,324		36,375	
為替換算調整勘定	15,321		15,016		305		6,934	
自己株式	1,461		1,373		88		1,132	
資本合計	893,779	29.8	897,499	29.2	3,719	0.4	846,515	
負債、少数株主持分及び資本合計	3,004,096	100.0	3,068,842	100.0	64,746	2.1	2,969,311	

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	当第1四半期		前年同四半期		増減		(参考)前年度
	自平成16年4月1日 至平成16年6月30日		自平成15年4月1日 至平成15年6月30日				平成15年度
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率	金額
		%		%		%	
営業収益	133,669	100.0	123,629	100.0	10,039	8.1	679,918
営業原価	104,899	78.5	97,072	78.5	7,827	8.1	530,729
営業総利益	28,770	21.5	26,557	21.5	2,212	8.3	149,188
販売費及び一般管理費	10,994	8.2	11,813	9.6	818	6.9	45,438
営業利益	17,775	13.3	14,744	11.9	3,031	20.6	103,749
営業外収益							
1. 受取利息	62		106		44		455
2. 受取配当金	883		888		4		1,785
3. 連結調整勘定償却額	3		15		12		42
4. 持分法投資利益	644		577		66		2,164
5. 匿名組合出資分配益	-		-		-		2,294
6. その他の営業外収益	747		1,890		1,142		3,454
営業外収益計	2,340	1.8	3,478	2.8	1,137	32.7	10,196
営業外費用							
1. 支払利息	6,921		6,795		126		27,482
2. 固定資産除却損	625		-		625		3,777
3. その他の営業外費用	783		2,233		1,450		3,984
営業外費用計	8,331	6.2	9,029	7.3	698	7.7	35,244
経常利益	11,785	8.8	9,193	7.4	2,592	28.2	78,701
特別利益							
1. 投資有価証券売却益	-		-		-		7,160
特別利益計	-	-	-	-	-	-	7,160
特別損失							
1. たな卸資産評価損	-		-		-		4,008
2. 固定資産売却損	3,819		-		3,819		4,562
3. 固定資産除却関連損	-		-		-		14,225
4. 投資有価証券評価損	-		-		-		1,059
5. サブリース解約損	-		-		-		5,061
特別損失計	3,819	2.9	-	-	3,819	-	28,918
税金等調整前当期純利益	7,966	6.0	9,193	7.4	1,227	13.3	56,943
法人税、住民税及び事業税	625		462		162		10,970
法人税等調整額	1,208		3,838		2,629		7,872
少数株主損益	2,592		478		2,114		3,111
当期純利益	3,538	2.6	4,413	3.6	874	19.8	34,989

連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当第1四半期 自平成16年4月1日 至平成16年6月30日	前年同四半期 自平成15年4月1日 至平成15年6月30日	(参考)前年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日
		金額	金額	金額
(資本剰余金の部)				
資本剰余金期首残高		115,216	115,216	115,216
資本剰余金増加高				
1. 自己株式処分差益		3	-	-
資本剰余金期末残高		115,219	115,216	115,216
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高		220,178	206,813	206,813
利益剰余金増加高				
1. 当期純利益		3,538	4,413	34,989
2. 連結会社増加に伴う増加高		106	-	-
3. 持分法適用会社増加に伴う増加高		162	-	-
4. 持分法適用会社減少に伴う増加高		-	-	5
利益剰余金増加高計		3,808	4,413	34,994
利益剰余金減少高				
1. 連結会社増加に伴う減少高		-	0	0
2. 連結会社減少に伴う減少高		0	-	-
3. 持分法適用会社減少に伴う減少高		-	-	4
4. 配当金		5,190	5,191	10,383
5. 役員賞与		5	184	184
(うち監査役分)		(0)	(18)	(18)
6. 土地再評価差額金取崩額		9	1,353	11,056
利益剰余金減少高計		5,205	6,730	21,629
利益剰余金期末残高		218,781	204,496	220,178

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当第1四半期	前年同四半期	(参考)前年度
		自平成16年4月1日 至平成16年6月30日	自平成15年4月1日 至平成15年6月30日	自平成15年4月1日 至平成16年3月31日
		金額	金額	金額
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益		7,966	9,193	56,943
減価償却費		13,310	14,163	57,024
有形固定資産除売却損益		4,443	975	12,809
固定資産信託受益権売却損益		0	-	174
有価証券売却損益		152	469	7,074
有価証券評価損		5	18	1,059
たな卸資産評価損		-	-	4,008
社債発行費		48	352	424
連結調整勘定償却額		3	15	42
持分法による投資損益		644	577	2,164
引当金の増減額		548	3,736	3,324
受取利息及び受取配当金		945	994	2,240
支払利息		6,921	6,795	27,482
売上債権の増減額		22,320	21,123	8,126
たな卸資産の増減額		23,588	13,126	614
エクイティ出資の増減額		58	-	-
前渡金の増減額		2,627	222	3,706
差入敷金保証金の増減額		326	615	9,556
仕入債務の増減額		24,795	35,243	7,529
未払消費税等の増減額		2,947	813	3,134
受入敷金保証金の増減額		1,640	935	10,989
その他		25,412	21,192	13,925
役員賞与の支払額		8	188	188
小計		22,215	22,650	112,692
利息及び配当金の受取額		1,271	1,505	3,457
利息の支払額		7,787	5,877	26,991
法人税等の支払額		5,537	6,675	11,449
営業活動によるキャッシュ・フロー		34,268	33,697	77,708
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		170	10	562
定期預金の預入		20	740	302
有価証券の売却及び償還		3	478	10,028
有価証券の取得		-	-	8,200
有形固定資産の売却		480	803	3,459
有形固定資産の取得		12,724	17,738	70,205
投資有価証券の売却及び償還		857	1,355	9,292
投資有価証券の取得		1,275	1,256	7,149
有形固定資産信託受益権の売却		58	-	954
短期貸付金の回収		0	1,427	1,933
短期貸付金の実行		-	-	506
長期貸付金の回収		38	37	83
長期貸付金の実行		226	0	513
その他		0	0	82
投資活動によるキャッシュ・フロー		12,638	16,581	60,645
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金純増減額		6,021	37,354	39,609
長期借入れによる収入		8,710	37,727	139,960
長期借入金の返済		4,547	1,340	78,737
社債の発行による収入		14,932	57,791	85,190
社債の償還による支出		25,236	50,832	115,406
少数株主への株式発行による収入		-	-	205
自己株式の売買による収入又は支出		47	13	254
配当金の支払い		5,190	5,191	10,383
少数株主に対する配当金の支払い		857	630	12,623
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,215	156	31,658
現金及び現金同等物の換算差額		93	112	1,801
現金及び現金同等物の増減額		53,029	50,234	16,397
子会社新規連結による現金及び現金同等物の増加額		275	9	9
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額		42	-	-
現金及び現金同等物の期首残高		136,063	152,450	152,450
現金及び現金同等物の期末残高		83,266	102,226	136,063

<会計処理の変更>

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上していましたが、当第1四半期より営業損益として計上する方法に変更いたしました。

これは、平成16年6月29日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は948百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ598百万円増加しておりますが、経常利益に与える影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響については、セグメント情報に記載しております。

(3) セグメント情報

事業の種類別セグメント情報

当第1四半期(自平成16年4月1日至平成16年6月30日)

(単位:百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	資産開 発事業	海外 事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	計	消去又 は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益											
(1)外部顧客に対する営業収益	68,844	18,994	1,212	2,421	27,326	3,099	7,887	3,884	133,669	-	133,669
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,413	81	1,394	15	-	132	28	324	3,390	(3,390)	-
計	70,258	19,076	2,607	2,436	27,326	3,231	7,915	4,208	137,060	(3,390)	133,669
営業費用	49,818	19,371	3,098	1,620	25,921	4,621	7,660	3,707	115,821	72	115,893
営業利益又は営業損失()	20,440	294	491	815	1,404	1,390	254	500	21,238	(3,462)	17,775
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出											
資産	1,980,346	267,739	15,823	61,422	302,673	11,426	32,034	82,096	2,753,562	250,534	3,004,096
減価償却費	10,413	220	28	123	1,838	43	308	209	13,185	125	13,310
資本的支出	10,425	64	1	3,141	1,905	233	50	337	16,161	(326)	15,835

・事業区分の方法の変更

事業区分の方法については、従来、当社グループが採用している事業本部制をベースに、事業内容の類似性や事業の売上・資産規模等の重要性を考慮して事業区分を設定しておりましたが、事業本部制の導入目的である権限の委譲と責任の明確化が進展したこと、また「その他の事業」セグメントに含めていた資産開発事業の重要性が、不動産の証券化市場の発達や不動産有効活用に対するニーズの高まりに伴い増加したこと等を勘案し、当社グループの経営状況をより適正に表示するために、事業本部制に一致した8つの事業区分(「ビル事業」「住宅開発事業」「設計監理事業」「資産開発事業」「海外事業」「注文住宅事業」「ホテル事業」「その他の事業」)に当第1四半期より変更いたしました。

なお、前第1四半期のセグメント情報を当第1四半期の事業区分の方法により区分すると、以下の通りとなります。

・会計処理の変更

会計処理の変更に記載の通り、当第1四半期より特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益の計上方法を変更いたしました。この変更により従来の方法によった場合と比較して、「資産開発事業」において営業収益が948百万円、営業利益が598百万円増加しております。

前第1四半期(自平成15年4月1日至平成15年6月30日)

[当第1四半期より変更した事業区分の方法に基づく表示]

(単位:百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	資産開 発事業	海外 事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	計	消去又 は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益											
(1)外部顧客に対する営業収益	70,295	12,335	2,453	346	25,297	3,847	6,893	2,159	123,629	-	123,629
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	1,496	119	361	41	-	375	34	328	2,757	(2,757)	-
計	71,791	12,455	2,814	388	25,297	4,223	6,928	2,487	126,387	(2,757)	123,629
営業費用	49,860	13,871	2,867	657	24,893	5,374	7,248	2,644	107,417	1,468	108,885
営業利益又は営業損失()	21,931	1,416	53	269	404	1,150	319	156	18,970	(4,225)	14,744
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出											
資産	2,004,817	232,695	14,070	38,729	337,184	14,542	32,211	75,008	2,749,259	220,052	2,969,311
減価償却費	10,960	180	30	62	2,268	39	291	199	14,032	131	14,163
資本的支出	9,965	365	65	1,570	5,797	35	1,120	30	18,949	178	19,128

前第1四半期(自平成15年4月1日至平成15年6月30日)

[従前の事業区分の方法に基づく表示]

(単位:百万円)

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



平成 17年 3月期 第1四半期財務 業績の概況(個別)

平成16年8月10日

上場会社名
(コート番号 8802)

三菱地所株式会社

上場取引所 東大名福札

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

本社所在都道府県 東京都

代表者役職・氏名

取締役社長

高木 茂

問合せ先 責任者役職・氏名

執行役員広報部長

伊藤 裕慶

TEL (03) 3287 - 5200

1. 四半期財務情報の作成等に係る事項

会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無

最近事業年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有

(内容) 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益は、従来営業外損益に計上しておりましたが、当第1四半期より営業損益として計上する方法に変更いたしました。(「会計処理の変更」参照)

2. 平成17年3月期第1四半期財務 業績の概況(平成16年4月1日～平成16年6月30日)

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

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年3月期第1四半期	79,217	11.5	16,499	17.2	11,768	16.7	6,997	16.0
16年3月期第1四半期	71,072	-	14,076	-	10,087	-	6,031	-
(参考)16年3月期	379,340		74,568		54,118		14,930	

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
17年3月期第1四半期	5.39		5.07	
16年3月期第1四半期	4.65		4.37	
(参考)16年3月期	11.50		10.81	

(注) 売上高、営業利益、経常利益、四半期純利益におけるパーセント表示は、対前年同四半期増減率

(2)財政状態(個別)の変動状況

	総資産		株主資本		株主資本比率		1株当たり株主資本	
	百万円		百万円		%		円 銭	
17年3月期第1四半期	2,680,316		893,864		33.3		688.82	
16年3月期第1四半期	2,606,132		854,926		32.8		658.68	
(参考)16年3月期	2,743,562		894,433		32.6		689.24	

3. 平成17年3月期の個別業績予想(平成16年4月1日～平成17年3月31日)

業績は概ね順調に推移しており、現時点において平成16年5月13日に発表いたしました業績予想の変更はありません。

	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
中間期	159,000		20,000		6,000	
通期	435,000		56,000		26,000	

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 20円 4銭

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

個別財務諸表等

貸借対照表

(単位:百万円)

科目	当第1四半期末 平成16年6月30日現在		前年度末 平成16年3月31日現在		増減		(参考)前年同四半期末 平成15年6月30日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	
		%		%		%		
(資産の部)								
流動資産								
1. 現金及び預金	43,349		89,744		46,394		70,113	
2. 営業未収入金	13,058		41,202		28,144		8,179	
3. 有価証券	1,899		2,899		999		1,899	
4. 販売用不動産	121,606		124,925		3,318		126,342	
5. 仕掛不動産	131,711		110,556		21,155		96,935	
6. 開発用不動産	14,025		13,960		65		18,719	
7. 未成工事支出金	4,291		2,123		2,168		569	
8. エクイティ出資	31,593		-		31,593		-	
9. 前渡金	2,093		4,721		2,627		1,236	
10. 前払費用	6,842		6,494		348		5,086	
11. 繰延税金資産	43,373		48,598		5,225		35,229	
12. その他の流動資産	15,858		14,240		1,618		12,130	
13. 貸倒引当金	416		276		139		430	
流動資産計	429,288	16.0	459,189	16.7	29,900	6.5	376,012	
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物	1,193,812		1,183,727				1,229,980	
減価償却累計額	705,632	488,179	697,125	486,601	1,577		726,457	
(2) 構築物	25,183		24,918				24,776	
減価償却累計額	17,497	7,686	17,289	7,629	57		16,841	
(3) 機械装置	8,888		8,880				9,085	
減価償却累計額	6,209	2,679	6,130	2,750	71		6,091	
(4) 車両運搬具	167		167				170	
減価償却累計額	146	21	144	23	1		140	
(5) 工具器具備品	9,860		9,753				10,871	
減価償却累計額	8,171	1,688	8,175	1,578	110		8,822	
(6) 土地		1,266,436		1,264,825	1,610		1,267,994	
(7) 建設仮勘定		22,120		23,486	1,366		13,679	
(8) その他の有形固定資産		14		14	-		14	
有形固定資産計		1,788,827		1,786,909	1,917	0.1	1,798,219	
2. 無形固定資産								
(1) 借地権		8,490		8,530	40		8,530	
(2) ソフトウェア		3,815		4,059	243		4,144	
(3) その他の無形固定資産		403		417	13		476	
無形固定資産計		12,709		13,006	297	2.3	13,151	
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券		174,261		188,964	14,702		129,046	
(2) 関係会社株式		190,624		190,630	5		190,507	
(3) 長期貸付金		1,176		950	226		950	
(4) 関係会社長期貸付金		2,689		2,722	33		2,547	
(5) 差入敷金保証金		66,159		65,801	357		74,344	
(6) 破産・更生債権等		91		79	11		106	
(7) 長期前払費用		8,143		6,824	1,319		8,971	
(8) その他の投資		7,562		29,696	22,134		13,697	
(9) 貸倒引当金		1,218		1,212	6		1,424	
投資その他の資産計		449,490		484,456	34,966	7.2	418,747	
固定資産計		2,251,027	84.0	2,284,373	83.3	33,346	2,230,119	
資産合計		2,680,316	100.0	2,743,562	100.0	63,246	2,606,132	

(単位:百万円)

科 目	当第1四半期末 平成16年6月30日現在		前年度末 平成16年3月31日現在		増減		(参考)前年同四半期末 平成15年6月30日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額	
		%		%		%		
(負債の部)								
流動負債								
1. 営業未払金	14,382		30,056		15,674		14,789	
2. 短期借入金	37,410		41,160		3,750		53,000	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	69,644		71,769		2,124		43,213	
4. 1年以内に償還予定の社債	110,000		120,000		10,000		60,000	
5. 未払金	8,816		9,881		1,064		9,940	
6. 未払法人税等	136		15		120		3	
7. 未払費用	6,275		6,730		455		6,634	
8. 前受金	29,106		27,327		1,779		27,897	
9. 預り金	41,505		78,466		36,961		30,765	
10. 前受収益	-		-		-		3	
11. その他の流動負債	2,975		1,193		1,781		1,222	
流動負債計	320,252	12.0	386,601	14.1	66,348	17.2	247,470	
固定負債								
1. 社債	470,000		470,000		-		550,000	
2. 転換社債	100,000		100,000		-		100,000	
3. 長期借入金	265,248		257,562		7,685		253,618	
4. 受入敷金保証金	261,563		263,085		1,522		273,820	
5. 繰延税金負債	57,191		59,254		2,062		20,993	
6. 再評価に係る繰延税金負債	289,291		289,284		6		282,627	
7. 退職給付引当金	649		334		314		232	
8. 役員退職引当金	1,823		1,971		147		1,854	
9. その他の固定負債	20,432		21,033		601		20,587	
固定負債計	1,466,199	54.7	1,462,527	53.3	3,671	0.3	1,503,734	
負債合計	1,786,452	66.7	1,849,129	67.4	62,677	3.4	1,751,205	
(資本の部)								
資本金	86,534	3.2	86,534	3.2	-	-	86,534	
資本剰余金								
1. 資本準備金	115,216		115,216		-		115,216	
2. その他資本剰余金	3		-		3		-	
資本剰余金合計	115,219	4.3	115,216	4.2	3	0.0	115,216	
利益剰余金								
1. 利益準備金	21,658		21,658		-		21,658	
2. 任意積立金								
(1) 特別償却準備金	669		141		527		141	
(2) 固定資産圧縮積立金	92,727		96,728		4,001		96,728	
(3) 別途積立金	68,254	161,650	68,254	165,124	-		68,254	
3. 当期末処分利益		20,599		15,328	5,271		21,325	
利益剰余金合計		203,909		202,112	1,797	0.9	208,108	
土地再評価差額金	421,672	15.7	421,663	15.4	9	0.0	411,959	
その他有価証券評価差額金	67,951	2.6	70,280	2.5	2,329	3.3	34,240	
自己株式	1,423	0.1	1,373	0.1	50	3.7	1,132	
資本合計	893,864	33.3	894,433	32.6	569	0.1	854,926	
負債・資本合計	2,680,316	100.0	2,743,562	100.0	63,246	2.3	2,606,132	

損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当第1四半期		前年同四半期		増減		(参考)前年度
		自平成16年4月1日 至平成16年6月30日		自平成15年4月1日 至平成15年6月30日				平成15年度
		金額	構成比	金額	構成比	金額	増減率	金額
営業収益			%		%		%	
1. ビル事業収益		60,394		62,671		2,276		248,439
2. 住宅開発事業収益		14,155		7,457		6,697		126,700
3. その他の事業収益		4,667		943		3,723		4,200
営業収益計		79,217	100.0	71,072	100.0	8,144	11.5	379,340
営業原価								
1. ビル事業費用		40,871		42,107		1,236		167,644
2. 住宅開発事業原価		13,297		8,053		5,243		107,906
3. その他の事業費用		3,500		1,398		2,102		6,133
営業原価計		57,669	72.8	51,559	72.5	6,109	11.8	281,684
営業総利益		21,547	27.2	19,512	27.5	2,035	10.4	97,655
販売費及び一般管理費		5,047	6.4	5,435	7.7	387	7.1	23,087
営業利益		16,499	20.8	14,076	19.8	2,422	17.2	74,568
営業外収益								
1. 受取利息		25		19		5		83
2. 受取配当金		1,258		2,458		1,200		3,470
3. 匿名組合出資分配益		-		-		-		2,294
4. その他の営業外収益		616		1,227		611		2,524
営業外収益計		1,899	2.4	3,705	5.2	1,806	48.7	8,374
営業外費用								
1. 支払利息		1,290		1,324		34		5,197
2. 社債利息		4,194		4,466		271		17,201
3. 固定資産除却損		519		-		519		3,429
4. その他の営業外費用		626		1,903		1,277		2,996
営業外費用計		6,631	8.4	7,695	10.8	1,063	13.8	28,824
経常利益		11,768	14.9	10,087	14.2	1,680	16.7	54,118
特別利益								
特別利益計		-	-	-	-	-	-	-
特別損失								
1. たな卸資産評価損		-		-		-		3,961
2. 固定資産売却損		-		-		-		3,930
3. 固定資産除却関連損		-		-		-		14,283
4. 投資有価証券評価損		-		-		-		1,059
5. サブリース解約損		-		-		-		5,061
特別損失計		-	-	-	-	-	-	28,296
税引前当期純利益		11,768	14.9	10,087	14.2	1,680	16.7	25,821
法人税、住民税及び事業税		3		3		0		15
法人税等調整額		4,766		4,052		714		10,875
当期純利益		6,997	8.8	6,031	8.5	966	16.0	14,930
前期繰越利益		13,611		16,646		3,035		16,646
土地再評価差額金取崩額		9		1,353		1,343		11,056
中間配当額		-		-		-		5,191
当期末処分利益		20,599		21,325		725		15,328

<会計処理の変更>

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益は、従来、営業外損益に計上していましたが、当第1四半期より営業損益として計上する方法に変更いたしました。

これは、平成16年6月29日開催の当社定時株主総会において定款の一部変更が承認可決され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社)及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理」を追加し、同取引を営業取引として行うこととしたために変更するものであります。

この変更により、従来の方法によった場合と比較して、営業収益は948百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ598百万円増加しておりますが、経常利益に与える影響はありません。