



# 平成 17年 3月期 中間決算短信(連結)

平成16年11月11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

中間決算取締役会開催日

平成 16年11月11日

米国会計基準採用の有無

無

## 1. 16年9月中間期の連結業績(平成16年4月1日～平成16年9月30日)

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

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年9月中間期	312,432	11.3	47,920	18.8	34,773	32.1
15年9月中間期	280,694	1.3	40,351	18.8	26,319	34.0
16年3月期	679,918		103,749		78,701	

	中間(当期)純利益		1株当たり 中間(当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円 銭		円 銭	
16年9月中間期	7,089	38.1	5.46		5.13	
15年9月中間期	11,446	40.9	8.82		8.29	
16年3月期	34,989		26.96		25.33	

(注) 持分法投資損益 16年9月期:1,404百万円 15年9月期:1,193百万円 16年3月期:2,164百万円

期中平均株式数(連結) 16年9月中間期:1,297,642,050株 15年9月中間期:1,297,908,150株 16年3月期:1,297,841,658株

会計処理の方法の変更 有

売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

## (2)連結財政状態

	総資産		株主資本		株主資本比率		1株当たり株主資本	
	百万円		百万円		%		円 銭	
16年9月中間期	3,013,038		890,795		29.6		686.49	
15年9月中間期	2,993,618		863,620		28.8		665.42	
16年3月期	3,068,842		897,499		29.2		691.60	

(注)期末発行済株式数(連結) 16年9月中間期: 1,297,600,389株 15年9月中間期: 1,297,848,947株 16年3月期: 1,297,713,924株

## (3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
16年9月中間期	16,146		17,785		30,720		103,283	
15年9月中間期	8,049		31,984		25,893		86,523	
16年3月期	77,708		60,645		31,658		136,063	

## (4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 227社 持分法適用非連結子会社数 9社 持分法適用関連会社数 26社

## (5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)6社 (除外)1社 持分法(新規)2社 (除外)0社

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

通 期	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
	761,500		90,500		36,000	

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 27円 74銭

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

## (1) 企業集団の状況

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

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

### (1)ビル事業

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

#### ビル賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを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㈱イムズは、当社ほかの共同所有ビルを賃借の上、転貸しております。
- ・持分法適用会社であるチェルシージャパン㈱は、商業施設「御殿場プレミアム・アウトレット」、「りんくうプレミアム・アウトレット」、「佐野プレミアム・アウトレット」、「鳥栖プレミアム・アウトレット」を所有し、これを賃貸しております。

#### ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所ビルマネジメント㈱、㈱菱栄ビルマネジメント、及び持分法適用会社であるオー・イー・ピー マネジメント㈱は、当社ビルほかの運営・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、丸の内建物管理㈱、千代田建物管理㈱、㈱北陸シティマネジメント、㈱北菱シティサービス、有電ビル管理㈱、㈱エムジェイビルサービスは、当社ほかの所有ビルの管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱日比谷シティは、当社所有ビルの管理業務及び商店街振興のためのイベントを企画・開催しております。

#### 駐車場事業

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

#### 地域冷暖房事業

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

#### その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス㈱は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。
- ・持分法適用会社である㈱丸ノ内ホテルは、当社ほかと建物を所有し、ホテルを経営しております。

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、販売等を行うほか、マンション・住宅の管理、ニュータウンの開発を行っております。

#### 不動産販売事業

- ・当社は、東京都内及び全国各地において、マンション、建売住宅等の建設、販売等を行っております。

#### 不動産販売代理事業・不動産仲介事業

- ・連結子会社である三菱地所住宅販売㈱は、当社ほかより不動産の販売代理業務を受託するほか、不動産仲介事業等を行っております。

#### 住宅管理事業

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

#### 開発事業

- ・当社は、泉パークタウンや猪名川パークタウン等の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、当社と共同でおたる望洋パークタウンの開発事業を行っております。

#### その他事業

- ・当社は、「パートナー事業」として建物の建設等に係る事業受託を行っております。
- ・連結子会社である㈱三菱ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅「ロイヤルライフ奥沢」を経営しております。
- ・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。住宅開発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・土木全般に互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)資産開発事業

当社グループは収益用不動産の開発、並びに資産運用事業等を行っております。

- ・当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・連結子会社である三菱地所投資顧問㈱は、不動産投資家のためのアセットマネジメント業務、資産取得のサポート業務等、不動産投資に関する総合的サービスを提供しております。
- ・持分法適用会社である㈱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。

資産開発事業は資産開発事業セグメントに区分しております。

#### (5)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182社並びに持分法適用会社19社は、米国ニューヨーク市、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。

海外事業は海外事業セグメントに区分しております。

#### (6)注文住宅事業

当社グループは住宅建築工事の請負などを行っております。

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

#### (7)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、三菱観光開発㈱、㈱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、それぞれ各ホテル(「ロイヤルパークイン名古屋」「厚木ロイヤルパークホテル」「仙台ロイヤルパークホテル」「横浜ロイヤルパークホテル」)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(「ロイヤルパークホテル」)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(「ロイヤルパーク汐留タワー」)の運営業務を受託しております。

ホテル事業はホテル事業セグメントに区分しております。

(8)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。

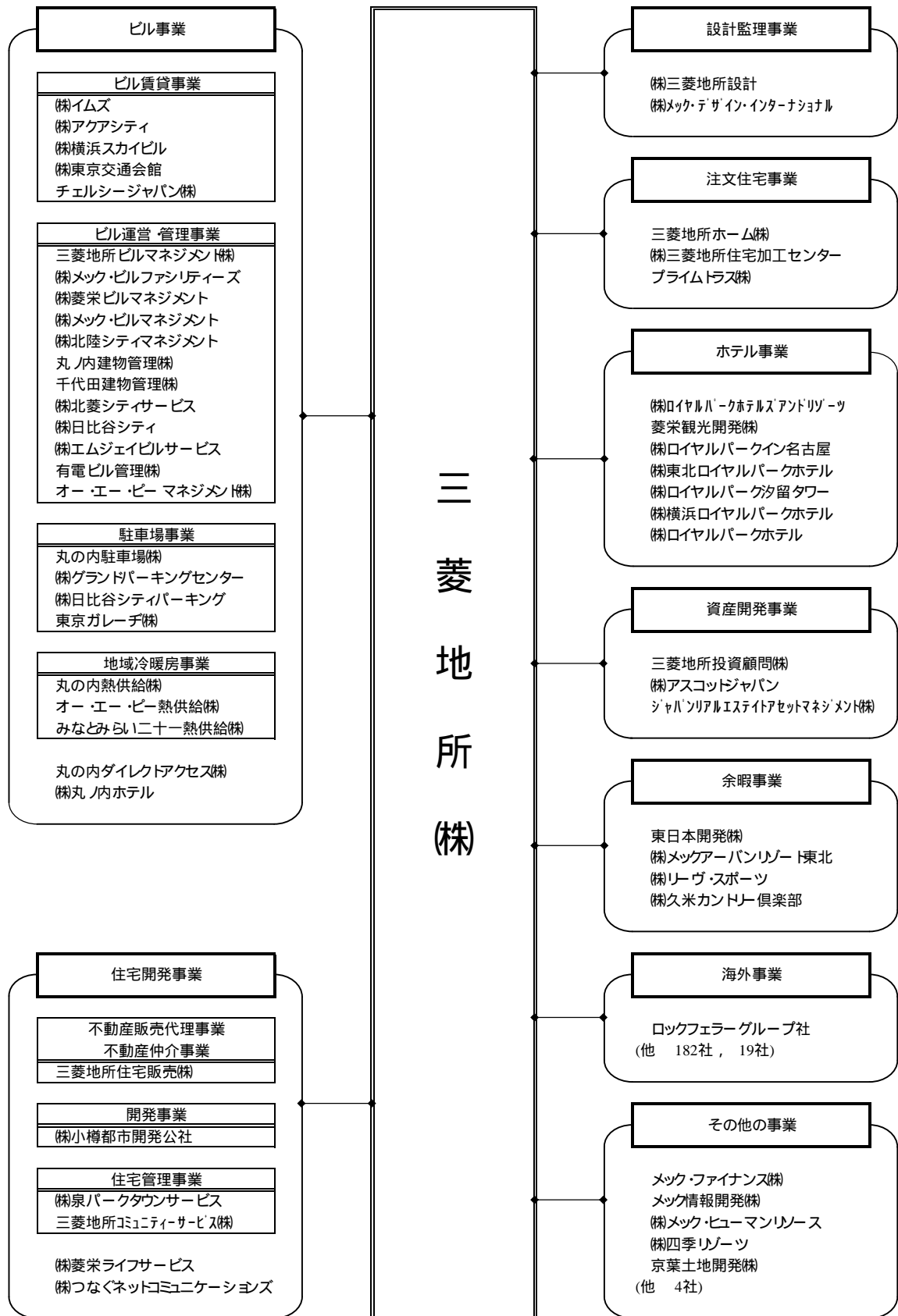
余暇事業はその他の事業セグメントに区分しております。

(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㈱四季リゾートは、保養所等の運営及び管理受託に関する事業を行っております。
- ・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。
- ・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。

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

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	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	
㈱メック・ビルファシリティーズ	東京都 千代田区	60	"	100.0	ビルの管理委託	5/5	
㈱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	ビルの管理委託	7/7	
㈱北陸シティマネジメント	石川県 金沢市	10	"	100.0	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	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	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	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	ビル管理委託・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	ビルの管理委託	4/4	
㈱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	ビルの管理委託	2/4	
丸の内熱供給㈱	東京都 千代田区	2,775	"	56.8	冷温熱の購入	7/11	
東京ガレーヂ㈱	東京都 千代田区	10	"	54.9	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	
三菱地所住宅販売㈱	東京都 千代田区	2,400	住宅開発事業	100.0	販売不動産の販売委託	11/11	
㈱泉パークタウンサービス	宮城県 仙台市	30	"	100.0	販売不動産のアフターサービス等の委託	4/4	
三菱地所コミュニティサービス㈱	東京都 中央区	50	"	100.0 (40.0)	販売不動産のアフターサービス等の委託	10/10	
㈱菱栄ライフサービス	東京都 世田谷区	100	"	85.0	不動産の賃貸	3/4	
㈱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	17/17	
㈱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	9/10	
三菱地所投資顧問㈱	東京都 千代田区	150	資産開発事業	100.0 (25.0)	-	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		摘 要	
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役		
三菱地所ホーム(株)	東京都 港区	2,200	注文住宅事業	100.0	建売住宅の建築を委託	7/7		
(株)三菱地所住宅加工センター	千葉県 千葉市	360	"	85.0	不動産の賃貸	5/6		
(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	東京都 千代田区	495	ホテル事業	100.0	不動産の賃貸	14/14		
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	4/4		
(株)ロイヤルパークイン名古屋	愛知県 名古屋市	400	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	5/5		
(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	7/8		
(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	10/11		
(株)ロイヤルパークホテル	東京都 中央区	6,000	"	51.0 (3.0)	-	6/22		
東日本開発(株)	静岡県 駿東郡	1,800	その他事業	100.0	-	5/7		
(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	5/7		
(株)リーヴ・スポーツ	東京都 千代田区	250	"	86.0	不動産の賃貸	4/5		
メック・ファイナンス(株)	東京都 千代田区	400	"	100.0	グループ内の余資運用及び貸付	4/4		
(株)四季リゾート	東京都 千代田区	42	"	100.0	不動産の賃貸	3/3		
メック情報開発(株)	東京都 千代田区	30	"	100.0	グループ内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		
京葉土地開発(株)	東京都 千代田区	2,000	"	43.3	-	4/6	*4,5	
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	海外事業	100.0	-	4/5	*3	
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		
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		
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		77.8 (77.8)	-	2/35		
その他173社								

持分法適用子会社及び関連会社

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役	
(株)東京交通会館	東京都 千代田区	400	ビル事業	50.0	-	3/8	
オー・エー・ピー マネジメント(株)	大阪府 大阪市	50	"	50.0	ビルの運営管理委託	3/5	
オー・エー・ピー熱供給(株)	大阪府 大阪市	1,200	"	35.0	冷温熱の購入	2/6	
(株)丸ノ内ホテル	東京都 千代田区	202	"	30.5	-	2/8	
チェルシージャパン(株)	東京都 千代田区	249	"	30.0	-	3/9	
みなとみらい二十一熱供給(株)	神奈川県 横浜市	3,000	"	29.2	冷温熱の購入	3/10	
(株)小樽都市開発公社	北海道 小樽市	103	住宅開発事業	35.0	施設の運営管理委託 不動産の賃借	5/11	
(株)つなぐネットコミュニケーションズ	東京都 港区	1,500	"	20.0	-	1/6	
(株)アスコットジャパン	東京都 港区	25	資産開発事業	40.0	-	2/5	
ジャパンリアルエステイトマネジメント(株)	東京都 千代田区	263	"	36.0	-	2/4	
プライムトラス(株)	東京都 江東区	280	注文住宅事業	25.5 (25.5)	-	1/6	
(株)久米カントリー倶楽部	岡山県 久米郡	40	その他事業	50.0	ゴルフ場の運営管理委託	3/5	
菱明ロイヤルライフ(株)	東京都 町田市	210	"	35.0	不動産の賃貸	1/8	
池袋地域冷暖房(株)	東京都 豊島区	1,200	"	21.0	-	2/8	
(株)東京流通センター	東京都 大田区	4,000	"	20.3	-	2/9	*4
(株)サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	"	17.3	-	3/19	*4,6
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. 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。

\*4. 京葉土地開発(株)、(株)サンシャインシティ及び(株)東京流通センターは有価証券報告書を提出しております。

\*5. 京葉土地開発(株)は、持分は100分の50以下であります。が、実質的に支配しているため子会社としております。

\*6. (株)サンシャインシティは、持分は100分の20未満であります。が、実質的な影響力を持っているため関連会社としております。

7. 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。



## (2) 経営方針並びに経営成績及び財政状態

### ・経営方針

#### (1) 会社の経営の基本方針

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

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

企業価値の向上

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

顧客第一主義の徹底

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

コラボレーション経営

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

#### (2) 会社の利益配分に関する基本方針

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

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

#### (3) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

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

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

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

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

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

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

連結グループ経営の一層の推進

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

競争力の強化

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

時価経営の推進

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

社会環境問題への対応

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

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

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

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

マンション市場については、一部で供給過剰感が懸念されるものの、首都圏に関しては今後も人口流入が続くと予想され、需要は底堅いと予想しております。今後も引き続きエリア戦略や商品企画を重視し、売れ筋に特化することで販売リスクの軽減を図ってまいります。

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

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

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

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

##### 執行役員制度の導入

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

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

##### 経営の透明性・客観性の確保

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

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「アドバイザリーボード」を新設致しました。定期的に「アドバイザリーボード」を開催し、当社の経営方針等に関する意見を聴取しております。

##### 業績連動型報酬制度の拡充

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

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

##### 遵法経営の徹底

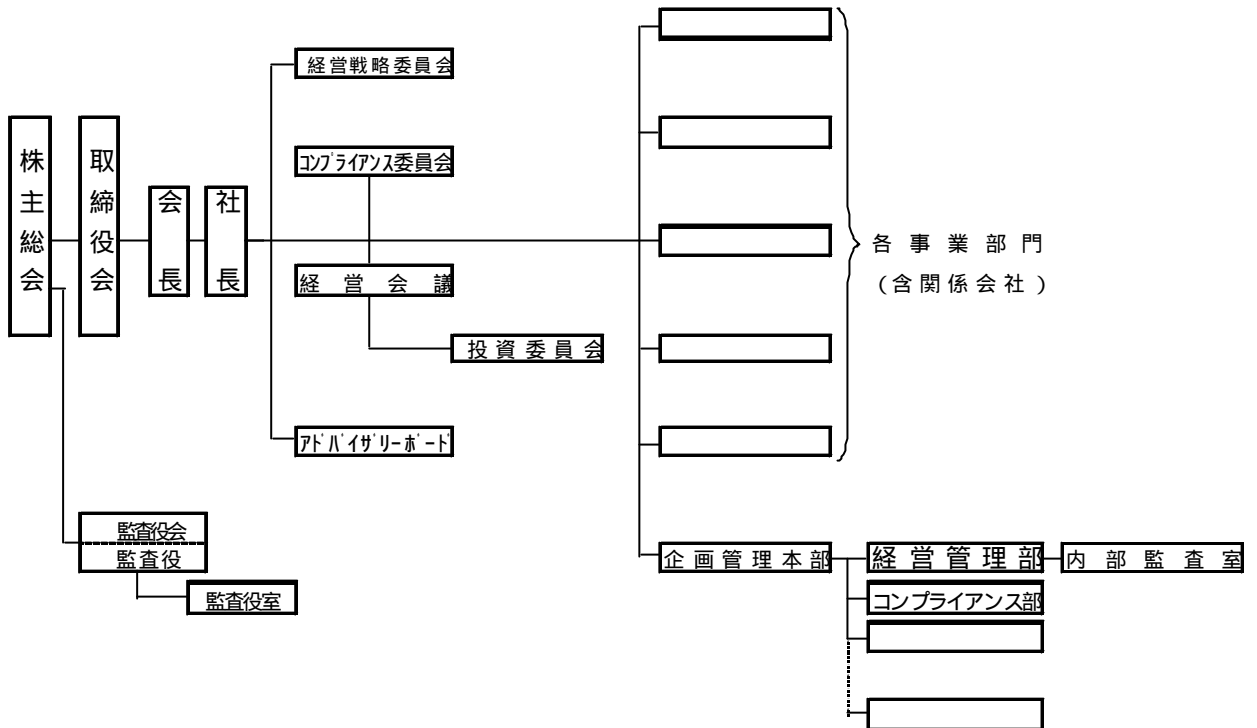
当社グループでは、「コンプライアンス委員会」を設置し、行動規範となる「三菱地所グループ行動憲章」をはじめ、グループ各社においても「行動憲章」を制定し、グループあがりの遵法経営を実践しております。

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。

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】



## ・ 経営成績及び財政状態

### < 経営成績 >

#### (1) 当中間期の概況

当中間期の我が国経済は、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るものの、ビル賃貸事業につきましては、「2003年問題」と言われた大型ビル大量供給が一巡し、空室率が改善してきており、都心部では賃料相場の下落傾向にも歯止めがかかりつつあります。

住宅市場では、一部で供給過剰感も懸念される中、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が、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。

当中間期の業績は、営業収益が312,432百万円で前年同期に比べ31,738百万円の増収(+11.3%)、営業利益は47,920百万円で7,568百万円の増益(+18.8%)、経常利益は8,454百万円増益(+32.1%)の34,773百万円となりました。

特別損益につきましては、前年同期において投資有価証券売却益3,138百万円を特別利益に、固定資産売却損1,070百万円、固定資産除却関連損7,890百万円の計8,960百万円を特別損失に計上したのに対して、当中間期においては、特別利益として投資有価証券売却益2,317百万円、特別損失としてたな卸資産評価損3,787百万円、固定資産売却損3,820百万円、固定資産除却関連損5,068百万円、事業譲渡損5,958百万円の計18,635百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は18,455百万円となり、当期純利益は前年同期に比べ4,357百万円減益( 38.1%)の7,089百万円となりました。

なお、通期の業績見通しについては、営業収益7,615億円(当初予算7,430億円)、営業利益1,170億円(当初予算1,150億円)、経常利益905億円(当初予算890億円)、当期純利益360億円(当初予算通り)を見込んでおります。

当中間期及び通期(平成16年4月1日～平成17年3月31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、前年同期においては「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」)に当中間期より変更いたしました。

以下、業績につきましては、前中間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。

[当中間期の業績]

(単位:百万円)

区 分	当中間期	前中間期	増 減
営 業 収 益	312,432	280,694	31,738
営 業 利 益	47,920	40,351	7,568
経 常 利 益	34,773	26,319	8,454
当 期 純 利 益	7,089	11,446	4,357

[当中間期の業績]

(単位:百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当中間期		前中間期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	144,053	40,964	146,135	44,688
住宅開発事業	40,061	729	45,876	2,462
設計監理事業	8,292	367	6,372	405
資産開発事業	4,691	1,651	1,378	161
海外事業	89,159	14,640	55,905	3,484
注文住宅事業	11,521	1,966	11,944	1,502
ホテル事業	15,171	11	13,966	572
その他の事業	7,400	552	5,122	288
消去又は全社	7,917	6,836	6,007	7,675
合計	312,432	47,920	280,694	40,351

(注)前中間期の業績については、当中間期より変更した事業区分に組替えております。

[当年度通期(平成16年4月1日～平成17年3月31日)の見通し]

(単位:百万円)

区分	当年度 (今回予想)	当年度 (前回予想(平成16年5月))	前年度 実績
営業収益	761,500	743,000	679,918
営業利益	117,000	115,000	103,749
経常利益	90,500	89,000	78,701
当期純利益	36,000	36,000	34,989

[当年度通期(平成16年4月1日～平成17年3月31日)の見通し]

(単位:百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	今回予想		前回予想(平成16年5月)	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	290,000	88,000	289,000	88,000
住宅開発事業	201,500	14,500	194,000	12,500
設計監理事業	17,500	500	17,000	500
資産開発事業	9,000	2,500	9,000	2,500
海外事業	173,000	26,000	163,000	26,000
注文住宅事業	40,500	0	40,000	0
ホテル事業	32,500	1,000	33,000	1,000
その他の事業	13,000	0	12,000	500
消去又は全社	15,500	15,500	14,000	15,000
合計	761,500	117,000	743,000	115,000

## (a)ビル事業

- ・当中間期においては、空室率が平成16年3月末の4.8%から4.2%へ減少したものの、丸の内地区再開発に伴う「新丸ビル」「日比谷パークビル」の建替え等により、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、地域冷暖房事業収益は猛暑の影響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減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は144,053百万円と前年同期に比べ2,081百万円の減収となりました。一方で営業費用は、「丸の内オアゾ」の開業費用等により増加し、営業利益は3,723百万円減の40,964百万円となりました。
- ・なお、建設を取り進めていた「丸の内1丁目1街区開発計画」(街区名称:「丸の内オアゾ(OAZO)」)は本年9月にグランドオープンし、同街区の当社保有ビル「丸の内北口ビル」が稼働したほか、本年10月に「(仮称)ザ・ペニンシュラホテル東京」(日比谷パークビル建替計画)の新築工事に着手しました。また、平成15年10月に東日本旅客鉄道㈱及び㈱東京三菱銀行と共同で着手した「(仮称)東京ビル建替計画」は平成17年10月の竣工を目指して順調に工事が進捗しています。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益2,900億円、営業利益880億円を見込んでおります。

(単位:百万円)

摘 要	当中間期		前中間期	
	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 1,948,977㎡ (うち転貸面積 624,338㎡)	122,977	貸付面積 1,967,886㎡ (うち転貸面積 433,825㎡)	125,561
ビル運営管理受託	管理受託面積 409,324㎡	4,323	管理受託面積 301,758㎡	2,888
営 繕 請 負 工 事	受注件数 2,635件 完成件数 2,749件	7,271	受注件数 2,485件 完成件数 2,832件	7,512
地 域 冷 暖 房 事 業	供給先 オフィスビル82棟 ホテル2棟 地下鉄15駅舎	4,667	供給先 オフィスビル78棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	4,447
そ の 他	-	4,813	-	5,725
合 計	-	144,053	-	146,135

- (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)
「大崎南パークハウス」	マンション	(東京都品川区)
「パークハウス エスプラナード」	マンション	(東京都中央区)
「パークハウス武蔵新城ソレイユテラス」	マンション	(神奈川県川崎市)
「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)
「ウィングスガーデン南大沢」	建売住宅	(東京都八王子市)

- ・当中間期においては、大型マンション物件の竣工、売上がなかったこと等により、当セグメントの営業収益は40,061百万円と前年同期に比べ5,815百万円の減収となりました。営業損益は729百万円の損失となり、前年同期に比べ3,191百万円悪化しました。
- ・なお、当中間期の営業収益は通期見込みの約20%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。マンションの通期売上計上予定分の当中間期末における契約残高は140,388百万円(前年同期100,774百万円)と販売は順調に推移しております。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益2,015億円、営業利益145億円を見込んでおります。

(単位:百万円)

摘要	当中間期		前中間期	
	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 568戸	23,789	販売戸数 707戸	29,962
建売住宅	販売戸数 33戸	1,357	販売戸数 42戸	1,621
更地販売等	販売区画数 68区画	1,004	販売区画数 45区画	840
事業受託	受注件数 2件 / 完成件数 1件	928	受注件数 2件 / 完成件数 3件	1,602
住宅管理業務受託	管理戸数 33,902戸	2,946	管理戸数 31,371戸	2,716
住宅販売受託	受託件数 710件	860	受託件数 1,299件	1,253
不動産仲介	取扱件数 860件	3,232	取扱件数 843件	2,405
その他	-	5,941	-	5,472
合計	-	40,061	-	45,876

- (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、「みなとみらいビジネススクエア」(神奈川県横浜市)、「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、設計監理収益、内装工事収益共に増加したことにより8,292百万円となり、前年同期に比べ1,919百万円の増収となりました。営業損益は367百万円の損失を計上しましたが、前年同期に比べ37百万円改善しました。なお、長期大型事業については、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。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益175億円、営業利益5億円を見込んでおります。

(単位:百万円)

摘要	当中間期		前中間期	
	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 432件 完成件数 310件	6,609	受注件数 443件 完成件数 351件	5,232
内装工事	受注件数 189件 完成件数 168件	1,307	受注件数 157件 完成件数 125件	598
その他	-	374	-	541
合計	-	8,292	-	6,372

- (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、当中間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)が本年4月に竣工、稼働しております。
- ・当セグメントの営業収益は4,691百万円と前年同期に比べ3,312百万円の増収となり、営業利益は1,490百万円増の1,651百万円となりました。
- ・みなとみらい21地区(神奈川県横浜市)におきましては、共同事業者と開発を進めております総合エンターテインメント施設「GENTO YOKOHAMA(гент ヨコハマ)」が本年11月にグランドオープンの予定です。
- ・当年度の業績につきましては、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	
	当中間期	前中間期
エクイティ等投資収益	3,524	408
フ ィ ー 収 入	1,161	924
そ の 他	4	45
合 計	4,691	1,378

- (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108.50円/ドル、前年度118.71円/ドル)にもかかわらず円換算額でも増収となりました。また、米国カリフォルニア州において開発物件を売却したことによりその他収益が大幅増収となりました。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89,159百万円と前年同期に比べ33,253百万円の増収となり、営業利益は11,155百万円増の14,640百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益1,730億円、営業利益260億円を見込んでおります。

(単位:百万円)

摘 要	当中間期		前中間期	
	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 569,460㎡	16,953	貸付面積 621,927㎡	16,613
ビル運営管理受託	管理受託面積 34,139,419㎡	3,644	管理受託面積 30,250,515㎡	3,512
不 動 産 仲 介	取扱件数 3,961件	35,268	取扱件数 3,484件	29,391
そ の 他	-	33,292	-	6,388
合 計	-	89,159	-	55,905

- (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、当中間期は前年同期を上回る394件の一般注文住宅を受注したほか、法人等からの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下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、11,521百万円と前年同期に比べ422百万円の減収となり、営業損益は前年同期に比べ464百万円悪化し、1,966百万円の損失を計上しました。
- ・なお、当中間期の営業収益は通期見込みの28%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、営業収益405億円、営業利益0億円を見込んでおります。

(単位:百万円)

摘要	当中間期		前中間期	
	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 394件 完成件数 140件	4,524	受注件数 353件 完成件数 181件	6,017
請負事業	受注件数 210件 完成件数 139件	2,877	受注件数 202件 完成件数 109件	2,176
その他	-	4,119	-	3,750
合計	-	11,521	-	11,944

- (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、前年同期のイラク戦争及び重症急性呼吸器症候群(SARS=サーズ)の影響がなくなったことや、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、15,171百万円と前年同期に比べ1,204百万円の増収となり、営業費用も増加したものの、営業利益は11百万円となり、前年同期の営業損失572百万円に比べ584百万円改善しました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益325億円、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	
	当中間期	前中間期
宿泊部門	5,679	4,634
レストラン・バー部門	4,072	4,033
宴会部門	4,548	4,558
その他	871	738
合計	15,171	13,966

- (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、7,400百万円と前年同期に比べ2,278百万円の増収となり、営業利益は552百万円と前年同期に比べ841百万円増益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益130億円、営業利益0億円を見込んでおります。

(単位:百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当 中 間 期	前 中 間 期
余 暇 事 業	4,097	4,194
そ の 他	3,302	928
合 計	7,400	5,122

- (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

資産開発事業、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223,781百万円と前年同期に比べ1,479百万円の減収( 0.7%)となり、営業利益についても、5,139百万円の減益( 11.5%)の39,393百万円となりました。

(b)米国

カリフォルニア州において開発物件を売却したこと等により、外貨ベース、円換算ベースいずれも増収となり、前年同期に比べ営業収益は77,293百万円で30,286百万円の増収(+64.4%)、営業利益は15,427百万円で10,404百万円の増益(+207.2%)となりました。

(c)その他

イギリス・ロンドンの「パタノスタースクエア」のビルが稼働したこと等により、外貨ベース、円換算ベースいずれも増収となり、営業収益は11,602百万円で前年同期に比べ2,734百万円の増収(+30.8%)となりました。営業費用も増加したものの、営業利益は732百万円増益(+205.6%)の376百万円となりました。

## <財政状態>

### (1) 当中間期の連結キャッシュ・フロー

当中間期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32,780百万円減少(24.1%)し、103,283百万円となりました。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期における営業活動によるキャッシュ・フローは、16,146百万円の資金の増加(前年同期比+24,195百万円)となりました。これは、税金等調整前当期純利益18,455百万円に非資金損益項目である減価償却費27,180百万円等を調整した資金の増加に、売上債権、たな卸資産、仕入債務等の増減による資金の増減を加えたものです。

#### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間期における投資活動によるキャッシュ・フローは17,785百万円の資金の減少(前年同期比+14,199百万円)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「丸の内オアゾ」「(仮称)東京ビル建替計画」等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)

当中間期における財務活動によるキャッシュ・フローは、30,720百万円の資金の減少(前年同期比4,827百万円)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、長期借入金の返済や社債償還等による資金の減少が大きかったためであります。

### (2) 当中間期末の連結貸借対照表

上記の営業・投資・財務活動による資産・負債の増減により、当中間期末における「資産の部」は前年度比で5,804百万円減少の3,013,038百万円となりました。

また、「負債の部」は前年度比で50,738百万円減少し2,088,502百万円に、「少数株主持分」は前年度比で1,637百万円増加し33,740百万円に、「資本の部」は中間純利益の計上、その他有価証券評価差額金の減少等により前年度比で6,703百万円減少し890,795百万円となりました。

(単位：百万円)

区 分	当中間期末	前年度末
資 産 合 計	3,013,038	3,068,842
負 債 合 計	2,088,502	2,139,240
少 数 株 主 持 分	33,740	32,102
資 本 合 計	890,795	897,499
(参考) 有利子負債	1,190,057	1,211,888

### (3) 通期のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

当年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は1,237億円のキャッシュインフロー、投資活動は丸の内地区における建替ビルの建築工事、既存ビルの営繕工事等の設備投資を中心に796億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は有利子負債の削減、配当金の支払等により999億円のキャッシュアウトフローを予定しております。

また当年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は2兆9,920億円、「負債の部」は2兆350億円、「少数株主持分」は390億円、「資本の部」は9,180億円となる見込みであります。

#### (4) キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成16年度 中間期	平成15年度	平成14年度	平成13年度	平成12年度
自己資本比率	29.6%	29.3%	27.9%	27.4%	20.5%
時価ベースの自己資本比率	49.5%	59.7%	31.5%	39.9%	59.4%
債務償還年数	-	15.6年	9.1年	12.1年	11.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-	2.9	4.5	3.0	2.9

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

- ・「自己資本比率」= 自己資本 / 総資産
- ・「時価ベースの自己資本比率」= 株式時価総額 / 総資産  
〔株式時価総額：会計年度末日の株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)〕
- ・「債務償還年数」= 有利子負債 / 営業キャッシュ・フロー  
〔営業キャッシュ・フロー：連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フロー〕
- ・「インタレスト・カバレッジ・レシオ」= 営業キャッシュ・フロー / 利払い  
〔利払い：連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額〕

尚、中間期の「債務償還年数」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」は、中間期の営業キャッシュ・フローの変動が毎中間期大きく、通期の指標と比較する有効性が低いと判断したため、記載しておりません。

## (3) 連結財務諸表等

中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期末 平成16年9月30日現在		前年度末 平成16年3月31日現在		増減		(参考)前中間期末 平成15年9月30日現在	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)									
流動資産									
1. 現金及び預金		89,675		127,185		37,509		86,176	
2. 受取手形及び営業未収入金		41,433		60,497		19,064		39,789	
3. 有価証券		12,113		7,612		4,500		7,628	
4. たな卸資産		296,502		276,445		20,056		276,826	
5. エクイティ出資	*4	35,571		-		35,571		-	
6. 繰延税金資産		46,434		50,073		3,639		51,456	
7. その他の流動資産		35,157		37,027		1,869		30,302	
8. 貸倒引当金		3,355		3,041		314		3,120	
流動資産計		553,531	18.4	555,799	18.1	2,268	0.4	489,060	16.3
固定資産									
1. 有形固定資産									
(1) 建物及び構築物	*1.2	705,589		688,698		16,891		719,585	
(2) 機械装置及び運搬具	*1.2	19,796		17,385		2,411		18,872	
(3) 土地	*2	1,339,914		1,341,932		2,017		1,353,280	
(4) 建設仮勘定		9,762		30,119		20,357		20,748	
(5) その他の有形固定資産	*1	8,695		8,686		8		8,977	
有形固定資産計		2,083,758	69.1	2,086,821	68.0	3,063	0.1	2,121,464	70.9
2. 無形固定資産									
(1) 借地権		28,832		28,620		211		28,926	
(2) 連結調整勘定		19,723		19,415		308		19,486	
(3) その他の無形固定資産		8,303		8,421		118		7,547	
無形固定資産計		56,859	1.9	56,458	1.8	401	0.7	55,960	1.9
3. 投資その他の資産									
(1) 投資有価証券		184,465		212,465		27,999		173,413	
(2) 長期貸付金		1,703		2,120		417		1,700	
(3) 差入敷金保証金		70,557		74,691		4,133		82,173	
(4) 繰延税金資産		2,307		1,964		342		1,507	
(5) その他の投資	*2	61,217		79,888		18,671		69,800	
(6) 貸倒引当金		1,361		1,367		5		1,462	
投資その他の資産計		318,889	10.6	369,763	12.1	50,873	13.8	327,132	10.9
固定資産計		2,459,507	81.6	2,513,042	81.9	53,535	2.1	2,504,558	83.7
資産合計		3,013,038	100.0	3,068,842	100.0	55,804	1.8	2,993,618	100.0

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期末		前年度末		増減		(参考)前中間期末	
		平成16年9月30日現在		平成16年3月31日現在				平成15年9月30日現在	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(負債の部)			%		%		%		%
流動負債									
1. 支払手形及び営業未払金		46,083		59,270		13,187		48,137	
2. 短期借入金	*2	51,459		47,325		4,134		56,264	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	*2	120,242		118,213		2,029		73,872	
4. コマーシャルペーパー		20,000		-		20,000		-	
5. 1年以内に償還予定の社債	*2	126,198		134,789		8,591		117,436	
6. 未払法人税等		2,926		5,913		2,987		1,861	
7. 繰延税金負債		-		4		4		0	
8. 事業譲渡損失引当金		5,958		-		5,958		-	
9. その他の流動負債	*2	103,921		115,124		11,202		99,658	
流動負債計		476,790	15.8	480,641	15.7	3,851	0.8	397,232	13.3
固定負債									
1. 社債		534,128		575,385		41,257		609,633	
2. 長期借入金	*2	338,027		336,174		1,853		351,874	
3. 受入敷金保証金		303,440		309,209		5,769		309,410	
4. 繰延税金負債		88,803		94,200		5,396		74,805	
5. 再評価に係る繰延税金負債		289,291		289,284		6		289,062	
6. 退職給付引当金		10,151		9,644		507		10,164	
7. 役員退職引当金		1,837		2,037		200		1,946	
8. その他の固定負債	*2	46,031		42,662		3,368		42,133	
固定負債計		1,611,711	53.5	1,658,599	54.0	46,887	2.8	1,689,030	56.4
負債合計		2,088,502	69.3	2,139,240	69.7	50,738	2.4	2,086,262	69.7
(少数株主持分)									
少数株主持分		33,740	1.1	32,102	1.1	1,637	5.1	43,734	1.5
(資本の部)									
資本金		86,534		86,534		-		86,534	
資本剰余金		115,228		115,216		12		115,216	
利益剰余金		222,330		220,178		2,152		202,156	
土地再評価差額金		422,054		421,663		391		421,338	
その他有価証券評価差額金		60,414		70,296		9,882		45,694	
為替換算調整勘定		14,231		15,016		784		6,102	
自己株式		1,535		1,373		162		1,217	
資本合計		890,795	29.6	897,499	29.2	6,703	0.8	863,620	28.8
負債、少数株主持分及び資本合計		3,013,038	100.0	3,068,842	100.0	55,804	1.8	2,993,618	100.0

## 中間連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期		前中間期		増減		参考前年度	
		自平成16年4月1日 至平成16年9月30日		自平成15年4月1日 至平成15年9月30日				平成15年度	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	金額	百分比
営業収益		312,432	100.0	280,694	100.0	31,738	11.3	679,918	100.0
営業原価		242,190	77.5	217,802	77.6	24,388	11.2	530,729	78.0
営業総利益		70,242	22.5	62,892	22.4	7,350	11.7	149,188	22.0
販売費及び一般管理費	*1	22,321	7.2	22,540	8.0	218	1.0	45,438	6.7
営業利益		47,920	15.3	40,351	14.4	7,568	18.8	103,749	15.3
営業外収益									
1. 受取利息		121		195		73		455	
2. 受取配当金		1,191		994		196		1,785	
3. 連結調整勘定償却額		1		38		36		42	
4. 持分法投資利益		1,404		1,193		210		2,164	
5. 匿名組合出資分配益		-		540		540		2,294	
6. その他の営業外収益		944		1,772		828		3,454	
営業外収益計		3,663	1.2	4,735	1.7	1,072	22.6	10,196	1.5
営業外費用									
1. 支払利息		14,207		13,540		666		27,482	
2. 固定資産除却損	*4	744		2,319		1,574		3,777	
3. その他の営業外費用		1,858		2,908		1,049		3,984	
営業外費用計		16,810	5.4	18,768	6.7	1,957	10.4	35,244	5.2
経常利益		34,773	11.1	26,319	9.4	8,454	32.1	78,701	11.6
特別利益									
1. 投資有価証券売却益		2,317		3,138		821		7,160	
特別利益計		2,317	0.7	3,138	1.1	821	26.2	7,160	1.1
特別損失									
1. たな卸資産評価損	*2	3,787		-		3,787		4,008	
2. 固定資産売却損	*3	3,820		1,070		2,749		4,562	
3. 固定資産除却関連損	*4	5,068		7,890		2,821		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	
6. 事業譲渡損	*5	5,958		-		5,958		-	
特別損失計		18,635	5.9	8,960	3.2	9,674	108.0	28,918	4.3
税金等調整前中間(当期)純利益		18,455	5.9	20,497	7.3	2,041	10.0	56,943	8.4
法人税、住民税及び事業税		2,653	0.8	3,172	1.1	519	16.4	10,970	1.6
法人税等調整額		4,759	1.5	4,688	1.7	70	1.5	7,872	1.2
少数株主損益		3,953	1.3	1,188	0.4	2,764	232.6	3,111	0.5
中間(当期)純利益		7,089	2.3	11,446	4.1	4,357	38.1	34,989	5.1

中間連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当中間期	前中間期	(参考)前年度
		自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成15年4月1日 至平成15年9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
(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		12	-	-
資本剰余金中間期末(期末)残高		115,228	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. 中間(当期)純利益		7,089	11,446	34,989
2. 連結会社増加に伴う増加高		105	-	-
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	5
利益剰余金増加高計		7,357	11,452	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	10,732	11,056
利益剰余金減少高計		5,205	16,109	21,629
利益剰余金中間期末(期末)残高		222,330	202,156	220,178



中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当中間期	前中間期	(参考)前年度
		自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成15年4月1日 至平成15年9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				
税金等調整前中間(当期)純利益		18,455	20,497	56,943
減価償却費		27,180	28,214	57,024
有形固定資産除売却損益		7,361	6,814	12,809
固定資産信託受益権売却損益		0	173	174
有価証券売却損益		2,317	3,135	7,074
有価証券評価損		21	17	1,059
たな卸資産評価損		3,787	718	4,008
社債発行費		94	355	424
連結調整勘定償却額		1	38	42
持分法による投資損益		1,404	1,193	2,164
引当金の増減額		6,491	3,517	3,324
受取利息及び受取配当金		1,313	1,190	2,240
支払利息		14,207	13,540	27,482
売上債権の増減額		19,356	15,811	8,126
たな卸資産の増減額		19,787	20,945	614
エクイティ出資の増減額		2,770	-	-
前渡金の増減額		2,583	528	3,706
差入敷金保証金の増減額		4,133	2,076	9,556
仕入債務の増減額		13,683	21,263	7,529
未払消費税等の増減額		4,377	1,367	3,134
受入敷金保証金の増減額		5,769	10,930	10,989
その他		18,032	14,828	13,925
役員賞与の支払額		8	188	188
小計		34,208	11,827	112,692
利息及び配当金の受取額		1,768	2,100	3,457
利息の支払額		13,822	13,972	26,991
法人税等の支払額		6,008	8,004	11,449
営業活動によるキャッシュ・フロー		16,146	8,049	77,708
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		252	42	562
定期預金の預入		1	201	302
有価証券の売却及び償還		503	1,146	10,028
有価証券の取得		499	2,499	8,200
有形固定資産の売却		496	978	3,459
有形固定資産の取得		20,073	36,769	70,205
投資有価証券の売却及び償還		3,972	4,743	9,292
投資有価証券の取得		2,536	1,787	7,149
有形固定資産信託受益権の売却		58	955	954
短期貸付金の回収		174	1,427	1,933
短期貸付金の実行		-	-	506
長期貸付金の回収		92	43	83
長期貸付金の実行		226	1	513
その他		0	62	82
投資活動によるキャッシュ・フロー		17,785	31,984	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		3,902	30,967	39,609
コマーシャルペーパー純増減額		20,000	-	-
長期借入れによる収入		39,160	49,493	139,960
長期借入金の返済		36,586	22,544	78,737
社債の発行による収入		31,529	65,495	85,190
社債の償還による支出		81,793	81,449	115,406
少数株主への株式発行による収入		56	-	205
自己株式の売買による収入又は支出		112	99	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		1,685	629	12,623
財務活動によるキャッシュ・フロー		30,720	25,893	31,658
現金及び現金同等物の換算差額		652	9	1,801
現金及び現金同等物の増減額		33,012	65,937	16,397
子会社の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中間期末(期末)残高		103,283	86,523	136,063

## 中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社の数 227社

##### 主要な連結子会社名

三菱地所住宅販売(株)、三菱地所ホーム(株)、(株)三菱地所設計、(株)横浜ロイヤルパークホテル、三菱地所ビルマネジメント(株)、(株)アクアシティ、丸の内熱供給(株)、(株)横浜スカイビル、(株)ロイヤルパークホテル、ロックフェラーグループ社

なお、(株)四季リゾートについては重要性が増加したため、Rock Green TRS, Inc.、Rock Flushing LLC、Flushing Commons, LLC、Rock-IDI Central Crossings, LLC、Rockfeller Group WTY-I Development SRL 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。また、(株)アスコットジャパンは持分比率の減少により連結子会社から除外しております。

#### (2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社は(株)横浜スイミングセンターであります。

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、中間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、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用非連結子会社の数 9社

そのうち主要な子会社はM&M Oregon Associatesであります。なお、1200 Building Associates, Ltd. については持分比率の増加に伴い、持分法適用関連会社から持分法適用非連結子会社になっております。

#### (2) 持分法適用関連会社の数 26社

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

なお、(株)アスコットジャパンについては持分比率の減少に伴い、連結子会社から持分法適用関連会社になっております。(株)丸ノ内ホテルは平成16年10月より「丸ノ内ホテル」が営業開始となることから持分法適用関連会社としております。

#### (3) 主要な持分法非適用会社の名称等

主要な持分法非適用子会社は(株)横浜スイミングセンター、主要な持分法非適用関連会社はセントラルコンサルタント(株)であります。

これらはいずれも小規模であり、中間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、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

#### (4) その他

持分法適用会社のうち、中間決算日が中間連結決算日と異なる会社については、当該会社の中間期に係る中間財務諸表を使用しております。

### 3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

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182社と(株)四季リゾートの中間決算日は6月30日、京葉土地開発(株)の中間決算日は7月31日であり、同日現在の中間財務諸表を使用しております。ただし、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券	満期保有目的債券	償却原価法(当社及び国内連結子会社は定額法、在外連結子会社は利息法)
	その他有価証券	時価のあるもの 中間期末日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)
		時価のないもの 移動平均法による原価法

デリバティブ 時価法

たな卸資産 主として個別法による原価法

固定資産 価値が著しく下落し、回復する見込みがないと判断される固定資産について時価を付しております。

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産	当社及び国内連結子会社は主として定率法 ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法 在外連結子会社は定額法 (主な耐用年数) 建物及び構築物 2~60年 機械装置及び車輛運搬具 2~35年
無形固定資産	定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間(主として5年)に基づく定額法

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

退職給付引当金

従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間期末において発生していると認められる額を、執行役員については内規に基づく中間期末要支給額をそれぞれ計上しております。

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主として20年で均等額を費用処理しております。

役員退職引当金

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

事業譲渡損失引当金

事業の譲渡に伴い発生する損失の見積額を計上しております。

(4)重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

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

(5)重要なリース取引の処理方法

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

(6)重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

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

ヘッジ方針

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

(7)消費税等の会計処理

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

(8)営業収益の計上基準

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

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

## 5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

手許現金

随時引き出し可能な預金

容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少な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

### 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おりましたが、当中間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2,458百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ1,595百万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。また、この変更に伴い、エクイティ出資のうち従来投資活動によるキャッシュ・フローとしていた優先出資、不動産投資信託投資口等の増減に伴うキャッシュ・フローを、当中間期から営業活動に伴うキャッシュ・フローとしたことにより、従来の方法によった場合と比較して、営業活動によるキャッシュ・フローが800百万円減少し、投資活動によるキャッシュ・フローが同額増加しております。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。

### 注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

\*1. 有形固定資産の減価償却累計額 884,778百万円

なお、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。

\*2. 担保に供している資産及び担保を付している債務

#### (1) 担保に供している資産

建物及び構築物	99,143百万円
機械装置及び運搬具	5,635百万円
土地	10,305百万円
その他の投資	1,031百万円
計	116,115百万円

#### (2) 担保を付している債務

短期借入金	5,111百万円
1年以内に返済予定の長期借入金	17,961百万円
その他の流動負債	387百万円
長期借入金	42,010百万円
その他の固定負債	4,842百万円
計	70,313百万円

#### (3) 企業担保権の設定

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

## 3. 偶発債務

### (1) 保証債務等

下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。

(関係会社)

チエルシージャパン(株) 1,064百万円

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者 0百万円

従業員(住宅取得資金) 513百万円

(株)大空リサイクルセンター 87百万円

合計 1,665百万円

\*4. エクイティ出資

会計方針の変更に記載の通り特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益を営業損益に計上するのに伴い、従来は「投資有価証券」及び「その他の投資」に含めて表示しておりました特定目的会社等を利用して不動産事業を行っている物件に係る匿名組合出資、優先出資、不動産投資信託投資口等を、当中間期から「エクイティ出資」として表示したものです。なお、前中間期末においては、当中間期末ではエクイティ出資に区分される匿名組合出資7,770百万円が「その他の投資」に、優先出資、不動産投資信託投資口等8,390百万円が「投資有価証券」に含まれております。

(中間連結損益計算書関係)

\*1. 販売費及び一般管理費の主要な費目

従業員給料手当	6,648百万円
退職給付引当金繰入額	1,751百万円
役員退職引当金繰入額	99百万円
貸倒引当金繰入額	120百万円

\*2. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産	3,395百万円
仕掛不動産	192百万円
開発用不動産	200百万円

\*3. 固定資産売却損の内訳

土地	3,276百万円
建物	540百万円
その他	3百万円

\*4. 固定資産除却関連損5,068百万円は、新丸ノ内ビル建て替えに係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損744百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。

\*5. 事業譲渡損5,958百万円は、当社の宮城県玉造郡鳴子町におけるリゾート事業及び岡山県久米郡久米町におけるゴルフ場事業の譲渡による損失であります。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1. 現金及び現金同等物の当中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

現金及び預金勘定	89,675百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,413百万円
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	10,022百万円
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	103,283百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	686.49円
1株当たり中間純利益	5.46円
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	5.13円

当中間期における1株当たり中間純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

1株当たり中間純利益金額

中間純利益( )	7,089百万円
うち普通株主に帰属しない金額( )	-百万円
普通株式に係る中間純利益金額( - )	7,089百万円
期中平均株式数	1,297,642,050株

潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額

中間純利益調整額	0百万円
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	0百万円
普通株式増加数	83,567,865株
(うち、転換社債)	83,333,333株

希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間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16年6月29日株主総会決議分)	潜在株式の数	225,000株
-------	------------------------------	--------	----------

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間期(自平成16年4月1日至平成16年9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	141,188	39,875	4,977	4,664	89,159	10,918	15,110	6,539	312,432	-	312,432
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	2,865	186	3,314	26	-	602	60	861	7,917	(7,917)	-
計	144,053	40,061	8,292	4,691	89,159	11,521	15,171	7,400	320,350	(7,917)	312,432
営業費用	103,089	40,790	8,660	3,039	74,519	13,488	15,159	6,848	265,593	(1,081)	264,512
営業利益又は営業損失( )	40,964	729	367	1,651	14,640	1,966	11	552	54,757	(6,836)	47,920
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出											
資産	1,971,610	291,237	15,889	64,490	302,913	13,383	33,169	81,514	2,774,208	238,830	3,013,038
減価償却費	21,367	370	56	246	3,758	76	631	421	26,929	251	27,180
資本的支出	13,064	492	7	4,348	4,507	251	966	434	24,073	(583)	23,490

(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6,341百万円であり、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300,611百万円であり、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(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。

・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」)に当中間期より変更いたしました。

なお、前中間期、前年度のセグメント情報を当中間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、当中間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。この変更により当中間期は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2,458百万円、営業利益が1,595百万円増加しております。

前中間期(自平成15年4月1日至平成15年9月30日)

[当中間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	143,387	45,672	5,116	1,282	55,905	11,089	13,895	4,343	280,694	-	280,694
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	2,747	203	1,255	95	-	854	70	779	6,007	(6,007)	-
計	146,135	45,876	6,372	1,378	55,905	11,944	13,966	5,122	286,702	(6,007)	280,694
営業費用	101,447	43,414	6,777	1,216	52,420	13,446	14,538	5,411	238,674	1,668	240,342
営業利益又は営業損失( )	44,688	2,462	405	161	3,484	1,502	572	288	48,027	(7,675)	40,351
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出											
資産	1,995,939	250,572	16,054	42,526	340,384	13,563	29,836	75,021	2,763,898	229,720	2,993,618
減価償却費	21,999	348	61	125	4,295	80	613	422	27,948	266	28,214
資本的支出	20,793	405	69	2,490	13,689	82	1,295	119	38,945	(39)	38,905

(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7,484百万円であり、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281,141百万円であり、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(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。

前中間期(自平成15年4月1日至平成15年9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	164,294	43,221	5,116	31,777	11,089	13,895	11,299	280,694	-	280,694
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	2,773	197	1,255	46	854	70	863	6,061	(6,061)	-
計	167,067	43,418	6,372	31,823	11,944	13,966	12,162	286,755	(6,061)	280,694
営業費用	115,714	41,423	6,777	33,306	13,446	14,538	12,581	237,789	2,552	240,342
営業利益又は営業損失( )	51,353	1,994	405	1,483	1,502	572	418	48,965	(8,613)	40,351
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,267,964	263,226	16,054	61,176	13,563	29,861	107,256	2,759,103	234,514	2,993,618
減価償却費	24,429	329	61	1,464	80	613	893	27,872	342	28,214
資本的支出	33,396	309	69	738	82	1,295	2,833	38,725	180	38,905

(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8,409百万円であり、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285,901百万円であり、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(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。

前年度(自平成15年4月1日至平成16年3月31日)

[当中間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	281,606	147,993	14,172	2,825	153,819	39,560	30,986	8,954	679,918	-	679,918
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	5,675	417	4,156	158	-	1,757	148	1,731	14,045	(14,045)	-
計	287,281	148,410	18,329	2,984	153,819	41,318	31,134	10,685	693,964	(14,045)	679,918
営業費用	200,666	132,097	17,291	2,678	139,850	41,668	30,813	11,258	576,324	(155)	576,168
営業利益又は営業損失( )	86,615	16,313	1,038	305	13,968	350	321	572	117,639	(13,890)	103,749
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出											
資産	1,996,856	298,395	16,831	59,676	314,790	14,871	32,272	70,039	2,803,733	265,109	3,068,842
減価償却費	44,328	701	122	198	8,852	167	1,265	845	56,482	542	57,024
資本的支出	48,856	821	81	4,373	24,597	164	2,381	338	81,614	489	81,125

(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13,664百万円であり、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361,450百万円であり、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(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。

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

(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15,729百万円であり、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378,598百万円であり、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(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。



## 2. 所在地別セグメント情報

当中間期(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)

(単位:百万円)

	日本	米国	その他の地域	計	消去又は 全社	連結
1. 営業収益及び営業損益						
(1)外部顧客に対する営業収益	223,537	77,293	11,602	312,432	-	312,432
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	244	-	-	244	(244)	-
計	223,781	77,293	11,602	312,677	(244)	312,432
営業費用	184,388	61,865	11,226	257,480	7,032	264,512
営業利益又は営業損失( )	39,393	15,427	376	55,197	(7,276)	47,920
2. 資産	2,463,502	219,500	84,351	2,767,355	245,683	3,013,038

前中間期(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

(単位:百万円)

	日本	米国	その他の地域	計	消去又は 全社	連結
1. 営業収益及び営業損益						
(1)外部顧客に対する営業収益	224,968	47,006	8,719	280,694	-	280,694
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	292	-	148	440	(440)	-
計	225,261	47,006	8,867	281,135	(440)	280,694
営業費用	180,728	41,983	9,223	231,936	8,406	240,342
営業利益又は営業損失( )	44,532	5,022	356	49,199	(8,847)	40,351
2. 資産	2,408,041	319,136	16,142	2,743,320	250,297	2,993,618

前年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

(単位:百万円)

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

(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、当中間期 6,341百万円、前中間期 8,409百万円、前年度 15,729百万円であります。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中間期 300,611百万円、前中間期 285,901百万円、前年度 378,598百万円であります。その主なものは当社の余資産運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

3. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

## 3. 海外営業収益

当中間期(自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)

(単位:百万円)

	米国	その他の地域	計
海外営業収益	77,296	11,602	88,899
連結営業収益			312,432
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	24.7	3.7	28.5

前中間期(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

(単位:百万円)

	米国	その他の地域	計
海外営業収益	46,953	8,680	55,633
連結営業収益			280,694
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	16.7	3.1	19.8

前年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

(単位:百万円)

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

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

2. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

#### リース取引

半期報告書でEDINETにより開示を行なうため記載を省略しております。

## 有価証券関係

当中間期(平成16年9月30日現在)

### 1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	中間連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1)国債・地方債等	222	224	1
(2)社 債	-	-	-
(3)その他	1,899	1,898	0
合 計	2,122	2,122	0

### 2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	取得原価	中間連結貸借対照表 計上額	差 額
(1)株 式	59,292	161,232	101,939
(2)債 券			
国債・地方債等	-	-	-
社 債	115	115	-
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合 計	59,408	161,348	101,939

### 3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(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)	11,676 百万円
公社債投資信託	345 百万円
コマーシャルペーパー	7,730 百万円

(注)当中間連結会計期間において、時価のない株式について 21百万円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の内、株式については、その時価等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減損処理を行うこととしております。

前中間期(平成15年9月30日現在)

### 1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	中間連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1)国債・地方債等	242	243	1
(2)社 債	2,000	1,999	0
(3)その他	2,899	2,898	0
合 計	5,141	5,141	0

### 2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	取得原価	中間連結貸借対照表 計上額	差 額
(1)株 式	53,489	130,362	76,873
(2)債 券			
国債・地方債等	-	-	-
社 債	979	979	0
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合 計	54,468	131,341	76,873

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(1) 其他有価証券	非上場株式(店頭売買株式を除く)	20,171百万円
	公社債投資信託	1,275百万円
	貸付信託	128百万円
	コマーシャルペーパー	1,030百万円

(注) 当中間連結会計期間において、時価のない株式について17百万円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の内、株式については、その時価等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減損処理を行うこととしております。

前年度(平成16年3月31日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

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

2. 其他有価証券で時価のあるもの

(単位:百万円)

種 類	取 得 原 価	連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株 式 債 券	60,088	178,687	118,599
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	392	392	0
そ の 他	-	-	-
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. 当年度中に売却した其他有価証券(自平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

(単位:百万円)

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
8,755	7,160	86

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

(1)満期保有目的債券	
コマーシャルペーパー	1,999 百万円
(2)その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	10,831 百万円
公社債投資信託	448 百万円
貸付信託	20 百万円
社債	1,000 百万円
コマーシャルペーパー	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)

(単位:百万円)

	1 年 以 内	1年超5年以内	5年超10年以内	10 年 超
債 券				
国 債 ・ 地 方 債 等	143	60	20	-
社 債	1,000	374	-	-
そ の 他	1,900	-	-	-
そ の 他	2,000	-	-	-
合 計	5,043	434	20	-

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

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

デリバティブ取引関係

EDINET により開示を行なうため記載を省略しております。



# 平成 17年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成16年11月11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

中間決算取締役会開催日 平成 16年11月11日

中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成 16年12月10日

単元株制度採用の有無 有 (1単元1,000株)

## 1. 16年9月中間期の業績(平成16年4月1日～平成16年9月30日)

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

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年9月中間期	158,927	3.5	30,464	9.0	21,669	2.0
15年9月中間期	164,738	1.4	33,488	19.5	22,123	33.5
16年3月期	379,340		74,568		54,118	

	中間(当期)純利益		1株当たり 中間(当期)純利益	
	百万円	%	円 銭	
16年9月中間期	5,407	35.2	4.16	
15年9月中間期	8,348	53.0	6.43	
16年3月期	14,930		11.50	

(注) 期中平均株式数 16年9月中間期:1,297,672,520株 15年9月中間期:1,297,908,150株 16年3月期:1,297,841,658株

会計処理の方法の変更 有

売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

## (2)配当状況

	1株当たり 中間配当金	1株当たり 年間配当金
	円 銭	円 銭
16年9月中間期	4.00	-
15年9月中間期	4.00	-
16年3月期	-	8.00

## (3)財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり 株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
16年9月中間期	2,685,693	884,652	32.9	681.74
15年9月中間期	2,629,380	866,744	33.0	667.83
16年3月期	2,743,562	894,433	32.6	689.24

(注) 期末発行済株式数 16年9月中間期:1,297,630,859株 15年9月中間期:1,297,848,947株 16年3月期:1,297,713,924株

期末自己株式数 16年9月中間期: 1,554,195株 15年9月中間期: 1,336,107株 16年3月期: 1,471,130株

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

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
				期 末	期 末
通 期	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
	443,000	58,000	26,000	4.00	8.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 20円 4銭

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

## 個別中間財務諸表等

### 中間貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	当中間期末		前年度末		増 減		(参考)前中間期末	
	平成16年9月30日現在		平成16年3月31日現在				平成15年9月30日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)								
流動資産								
1. 現金及び預金	51,503		89,744		38,240		53,311	
2. 営業未収入金	12,929		41,202		28,273		15,166	
3. 有価証券	1,899		2,899		999		4,899	
4. 販売用不動産	119,511		124,925		5,413		128,111	
5. 仕掛不動産	144,021		110,556		33,465		101,798	
6. 開発用不動産	13,827		13,960		132		18,345	
7. 未成工事支出金	5,185		2,123		3,062		188	
8. エクイティ出資	35,571	*5	-		35,571		-	
9. 前渡金	2,138		4,721		2,583		1,542	
10. 前払費用	7,318		6,494		824		5,066	
11. 繰延税金資産	44,846		48,598		3,751		50,135	
12. その他の流動資産	14,603	*4	14,240		362		10,115	
13. 貸倒引当金	455		276		178		303	
流動資産計	452,902	16.9	459,189	16.7	6,286	1.4	388,377	14.8
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物	504,001	*1	486,601		17,399		495,627	
(2) 構築物	8,090	*1	7,629		461		7,804	
(3) 機械装置	2,642	*1	2,750		107		2,880	
(4) 車両運搬具	20	*1	23		2		27	
(5) 工具器具備品	1,685	*1	1,578		107		1,637	
(6) 土地	1,266,680		1,264,825		1,855		1,266,932	
(7) 建設仮勘定	8,101		23,486		15,385		16,856	
(8) その他の有形固定資産	14		14		-		14	
有形固定資産計	1,791,236	66.7	1,786,909	65.1	4,327	0.2	1,791,781	68.1
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	3,757		4,059		301		3,986	
(3) その他の無形固定資産	390		417		26		443	
無形固定資産計	12,638	0.5	13,006	0.5	368	2.8	12,961	0.5
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	159,636		188,964		29,327		145,864	
(2) 関係会社株式	190,621		190,630		8		190,490	
(3) 長期貸付金	1,176		950		226		950	
(4) 関係会社長期貸付金	2,062		2,722		660		2,521	
(5) 差入敷金保証金	61,518		65,801		4,283		73,206	
(6) 破産・更生債権等	60		79		19		102	
(7) 長期前払費用	7,865		6,824		1,041		8,694	
(8) その他の投資	7,181		29,696		22,515		15,715	
(9) 貸倒引当金	1,205		1,212		6		1,285	
投資その他の資産計	428,915	15.9	484,456	17.7	55,541	11.5	436,260	16.6
固定資産計	2,232,790	83.1	2,284,373	83.3	51,582	2.3	2,241,003	85.2
資産合計	2,685,693	100.0	2,743,562	100.0	57,869	2.1	2,629,380	100.0

(単位:百万円)

科 目	期 別	当中間期末 平成16年9月30日現在		前年度末 平成16年3月31日現在		増 減		(参考)前中間期末 平成15年9月30日現在	
		金額	構成比		構成比	金額	前期比	金額	構成比
(負債の部)			%		%		%		%
流動負債									
1. 営業未払金		20,260		30,056		9,795		25,872	
2. 短期借入金		37,250		41,160		3,910		48,000	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金		71,180		71,769		589		57,613	
4. コマーシャルペーパー		20,000		-		20,000		-	
5. 1年以内に償還予定の社債	*2	110,000		120,000		10,000		90,000	
6. 未払金		10,594		9,881		712		10,865	
7. 未払法人税等		295		15		279		7	
8. 未払費用		6,258		6,730		472		6,774	
9. 前受金		32,540		27,327		5,212		27,016	
10. 預り金		52,830		78,466		25,636		40,500	
11. 事業譲渡損失引当金		5,958		-		5,958		-	
12. その他の流動負債		355		1,193		838		889	
流動負債計		367,523	13.7	386,601	14.1	19,078	4.9	307,540	11.7
固定負債									
1. 社債		430,000		470,000		40,000		500,000	
2. 転換社債		100,000		100,000		-		100,000	
3. 長期借入金		276,259		257,562		18,696		242,265	
4. 受入敷金保証金		257,839		263,085		5,246		263,816	
5. 繰延税金負債		52,442		59,254		6,811		37,752	
6. 再評価に係る繰延税金負債		289,291		289,284		6		289,062	
7. 退職給付引当金		779		334		444		274	
8. 役員退職引当金		1,802		1,971		168		1,893	
9. その他の固定負債		25,102		21,033		4,068		20,030	
固定負債計		1,433,517	53.4	1,462,527	53.3	29,009	2.0	1,455,095	55.3
負債合計		1,801,041	67.1	1,849,129	67.4	48,088	2.6	1,762,635	67.0
(資本の部)									
資本金		86,534	3.2	86,534	3.2	-	-	86,534	3.3
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		12		-		12		-	
資本剰余金合計		115,228	4.3	115,216	4.2	12	0.0	115,216	4.4
利益剰余金									
1. 利益準備金		21,658		21,658		-		21,658	
2. 任意積立金		161,650		165,124		3,473		165,124	
3. 中間(当期)末処分利益		19,009		15,328		3,681		14,262	
利益剰余金合計		202,319	7.5	202,112	7.4	207	0.1	201,046	7.6
土地再評価差額金		421,672	15.7	421,663	15.4	9	0.0	421,338	16.0
その他有価証券評価差額金		60,395	2.2	70,280	2.5	9,885	14.1	43,826	1.7
自己株式		1,497	0.0	1,373	0.1	124	9.1	1,217	0.0
資本合計		884,652	32.9	894,433	32.6	9,781	1.1	866,744	33.0
負債・資本合計		2,685,693	100.0	2,743,562	100.0	57,869	2.1	2,629,380	100.0



## 中間損益計算書

(単位:百万円)

科目	当中間期		前中間期		増 減		(参考)前年度	
	自 平成16年4月 1日 至 平成16年9月30日		自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日				平成15年度	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
営業収益		%		%		%		%
1. ビル事業収益	122,675		127,011		4,336		248,439	
2. 住宅開発事業収益	28,928		35,622		6,694		126,700	
3. その他の事業収益	7,323		2,103		5,219		4,200	
営業収益計	158,927	100.0	164,738	100.0	5,810	3.5	379,340	100.0
営業原価								
1. ビル事業費用	84,131		85,463		1,332		167,644	
2. 住宅開発事業原価	27,897		31,663		3,765		107,906	
3. その他の事業費用	5,948		2,962		2,986		6,133	
営業原価計	117,977	74.2	120,089	72.9	2,111	1.8	281,684	74.2
営業総利益	40,949	25.8	44,648	27.1	3,699	8.3	97,655	25.8
販売費及び一般管理費	10,485	6.6	11,160	6.8	674	6.0	23,087	6.1
営業利益	30,464	19.2	33,488	20.3	3,024	9.0	74,568	19.7
営業外収益								
1. 受取利息	47		40		7		83	
2. 受取配当金	2,652		2,681		28		3,470	
3. 匿名組合出資分配益	-		540		540		2,294	
4. その他の営業外収益	788		1,634		846		2,524	
営業外収益計	3,489	2.1	4,896	3.0	1,407	28.8	8,374	2.2
営業外費用								
1. 支払利息	2,596		2,556		40		5,197	
2. 社債利息	7,977		8,799		822		17,201	
3. 固定資産除却損	576		2,217		1,640		3,429	
4. その他の営業外費用	1,132		2,688		1,556		2,996	
営業外費用計	12,283	7.8	16,261	9.9	3,978	24.5	28,824	7.6
経常利益	21,669	13.5	22,123	13.4	453	2.0	54,118	14.3
特別利益								
1. 投資有価証券売却益	2,313		-		2,313		-	
特別利益計	2,313	1.5	-	-	2,313	-	-	-
特別損失								
1. たな卸資産評価損	3,787		-		3,787		3,961	
2. 固定資産売却損	-		-		-		3,930	
3. 固定資産除却関連損	5,094		8,002		2,908		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	
6. 事業譲渡損	5,958		-		5,958		-	
特別損失計	14,840	9.3	8,002	4.8	6,837	85.4	28,296	7.5
税引前中間(当期)純利益	9,143	5.7	14,120	8.6	4,977	35.2	25,821	6.8
法人税、住民税及び事業税	7	0.0	7	0.0	0	7.6	15	0.0
法人税等調整額	3,728	2.3	5,763	3.5	2,035	35.3	10,875	2.9
中間(当期)純利益	5,407	3.4	8,348	5.1	2,941	35.2	14,930	3.9
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		10,732		10,722		11,056	
中間配当額	-		-		-		5,191	
中間(当期)末処分利益	19,009		14,262		4,746		15,328	

## 中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### (1) たな卸資産

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

#### (2) 有価証券

満期保有目的債券	償却原価法(定額法)
子会社及び関連会社株式	移動平均法による原価法
その他有価証券	時価のあるもの 中間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) 時価のないもの 移動平均法による原価法

#### (3) デリバティブ

時価法

### 2. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産 定率法

但し、横浜ランドマークタワー及び平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法

(主な耐用年数)

建物及び構築物	2～60年
機械装置及び車輛運搬具	2～22年

#### (2) 無形固定資産 定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間(5年)に基づく定額法

### 3. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

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

#### (2) 退職給付引当金

従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については、当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間期末において発生していると認められる額を、執行役員については、内規に基づく中間期末要支給額をそれぞれ計上しております。

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

#### (3) 役員退職引当金

役員の退職により支給する退職慰労金にあてるため内規に基づく中間期末要支給額を計上しております。

#### (4) 事業譲渡損失引当金

事業の譲渡に伴い発生する損失の見積額を計上しております。

### 4. 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。

### 5. ヘッジ会計の方法

#### (1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理を採用しております。

#### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

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

#### (3) ヘッジ方針

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

### 6. 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中間期の費用として処理しております。

#### 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はありましたが、当中間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2,458百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ1,595百万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。

#### 注記事項

(中間貸借対照表関係)

\*1.有形固定資産の減価償却累計額 739,580百万円  
なお、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。

\*2.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19回)100,000百万円に対し企業担保権が設定されております。

#### 3.偶発債務

##### (1)保証債務等

下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。

(関係会社)

㈱三菱ライフサービス	2,139百万円	
チエルシージャパン㈱	1,064百万円	
Paternoster Associates	26,009百万円	( 130,000千英ポンド)
MEC Finance USA	10,921百万円	( 61,700千米ドル)
		( 20,340千英ポンド)

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者	0百万円
従業員(住宅取得資金)	513百万円

合 計 40,648百万円

##### (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、中間貸借対照表に連帯債務の金額は計上しておりません。なお、当中間期末における連帯債務残高は940百万円であります。

\*4.仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上、未収額を流動資産の「その他の流動資産」に含めて表示しております。なお、相殺金額は5,372百万円であり、相殺後の金額は334百万円であります。

#### \*5.エクイティ出資

会計処理の変更に記載の通り特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益を営業損益に計上するのに伴い、従来は「投資有価証券」及び「その他の投資」に含めて表示しておりました特定目的会社等を利用して不動産事業を行っている物件に係る匿名組合出資、優先出資、不動産投資信託投資口等を、当中間期から「エクイティ出資」として表示したものです。尚、前中間期末においては、当中間期末ではエクイティ出資に区分される匿名組合出資 7,770百万円が「その他の投資」に、優先出資、不動産投資信託投資口等8,390百万円が「投資有価証券」に含まれております。

(中間損益計算書関係)

\*1.たな卸資産評価損の内訳  
販売用不動産 3,395百万円  
仕掛不動産 192百万円  
開発用不動産 200百万円

\*2.固定資産除却関連損5,094百万円は、新丸ノ内ビル建て替えに係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損576百万円は、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。

\*3.事業譲渡損5,958百万円は、宮城県玉造郡鳴子町におけるリゾート事業及び岡山県久米郡久米町におけるゴルフ場事業の譲渡による損失であります。

\*4.「法人税、住民税及び事業税」及び「法人税等調整額」の計算に当たり、当年度の利益処分において取崩しを予定している固定資産圧縮積立金、特別償却準備金の額を課税所得及び一時差異の額に反映させております。

#### 5.減価償却実施額

有形固定資産	18,398百万円
無形固定資産	667百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	681.74円
1株当たり中間純利益	4.17円
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	3.92円

当中間期における1株当たり中間純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額の算定上の基礎は次の通りであります。

1株当たり中間純利益金額

中間純利益( )	5,407百万円
うち普通株主に帰属しない金額( )	- 百万円
普通株式に係る中間純利益金額( - )	5,407百万円
期中平均株式数	1,297,672,520株

潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額

中間純利益調整額	0百万円
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	0百万円 )
普通株式増加数	83,567,865株
(うち、転換社債)	83,333,333株 )

希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株あたり中間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16年6月29日株主総会決議分) 潜在株式の数 225,000

リース取引

EDINETにより開示を行なうため記載を省略しております。

有価証券関係

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