



平成 17 年 3 月期 第 3 四半期財務 業績の概況(連結)

平成17年2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、
 当年度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 (前期末 (平成16年3月31日) との比較)
 連結 (新規) 6社 (除外) 1社
 持分法 (新規) 2社

2. 平成17年3月期第3四半期財務 業績の概況(平成16年4月1日～平成16年12月31日)

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

	売上高		営業利益		経常利益		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3四半期	509,170	7.2	78,052	7.0	58,717	12.0	17,901	34.5
16年3月期第3四半期	474,905	-	72,945	-	52,448	-	27,341	-
(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3四半期	13.80		12.96	
16年3月期第3四半期	21.07		19.80	
(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	百万円	百万円	%	円	銭	
17年3月期第3四半期	3,067,166		906,640		29.6	698.78		
16年3月期第3四半期	3,007,242		873,225		29.0	672.86		
(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	百万円	百万円	百万円	
17年3月期第3四半期	64,317		28,162		22,936		149,365	
16年3月期第3四半期	27,446		46,178		30,758		101,731	
(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11月11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	百万円	百万円	百万円
通期	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) 業績の状況

<経営成績>

(1) 当年度の概況

当第3四半期の我が国経済は、米国、中国などの世界経済が回復基調の中で、企業部門の収益改善が続く一方、個人消費の伸びが鈍化しており、回復のテンポは緩やかなものになってきました。

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。住宅着工は底堅く推移しているものの、マンション市場では一部で供給過剰感も懸念されるほか、都心部を中心とした用地供給の減少傾向も見受けられております。消費者の選別の眼は一層厳しいものとなってきており、エリア選別や商品企画の充実がさらに重要に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3四半期の業績は、営業収益が509,170百万円で前年同期に比べ34,265百万円の増収(+7.2%)、営業利益は78,052百万円で5,107百万円の増益(+7.0%)、経常利益は6,269百万円増益(+12.0%)の58,717百万円となりました。

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7,146百万円を特別利益に、固定資産売却損1,278百万円、投資有価証券売却損1,101百万円、固定資産除却関連損13,047百万円の計15,426百万円を特別損失に計上したのに対して、当第3四半期においては、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4,710百万円、固定資産除却関連損5,068百万円、事業譲渡損6,251百万円の計19,817百万円を計上しました。この結果、税金等調整前当期純利益は41,217百万円となり、当期純利益は前年同期に比べ9,440百万円減益(34.5%)の17,901百万円となりました。

なお、業績は概ね予定通り順調に推移しており、現時点において平成16年11月11日に発表いたしました業績予想の変更はなく、営業収益7,615億円、営業利益1,170億円、経常利益905億円、当期純利益360億円を予定しております。

当第3四半期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」)に当年度より変更いたしました。

以下、業績につきましては、前第3四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3四半期の業績]

(単位：百万円)

区 分	当第3四半期	前第3四半期	増 減
営 業 収 益	509,170	474,905	34,265
営 業 利 益	78,052	72,945	5,107
経 常 利 益	58,717	52,448	6,269
当 期 純 利 益	17,901	27,341	9,440

[当第3四半期の業績]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当第3四半期		前第3四半期	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビ ル 事 業	215,433	61,636	215,205	65,656
住 宅 開 発 事 業	95,794	4,401	97,262	12,580
設 計 監 理 事 業	11,952	671	10,296	79
資 産 開 発 事 業	5,688	1,988	1,788	164
海 外 事 業	133,417	20,915	104,836	6,847
注 文 住 宅 事 業	23,320	1,866	23,116	1,470
ホ テ ル 事 業	24,169	826	23,169	426
そ の 他 の 事 業	10,707	791	8,251	174
消 去 又 は 全 社	11,313	9,969	9,022	10,676
合 計	509,170	78,052	474,905	72,945

(注)前第3四半期の業績については、当年度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3四半期においては、「丸の内1丁目1街区開発計画」(街区名称:「丸の内オアゾ(OAZO)」)が平成16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」が稼動しました。しかしながら、丸の内地区再開発に伴う「新丸ビル」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前年同期に比べ増収となったほか、営繕請負工事収益は新規ビルでの営繕請負工事が完成したことから増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は215,433百万円と前年同期に比べ228百万円の増収となりましたが、営業費用が増加し、営業利益は4,019百万円減の61,636百万円となりました。
- ・なお、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」は本年10月の竣工を目指して順調に工事が進捗しております。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益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	当第3四半期		前第3四半期	
	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 1,940,758㎡ (うち転貸面積 613,860㎡)	183,788	貸付面積 2,020,813㎡ (うち転貸面積 471,291㎡)	186,162
ビル運営管理受託	管理受託面積 463,156㎡	6,628	管理受託面積 301,757㎡	4,308
営 繕 請 負 工 事	受注件数 3,793件 完成件数 3,966件	11,019	受注件数 3,968件 完成件数 4,308件	9,722
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	6,679	供給先 オフィスビル78棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	6,320
そ の 他	-	7,318	-	8,691
合 計	-	215,433	-	215,205

- (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 芝タワー」	マンション	(東京都港区)
「パークハウス三鷹連雀通り」	マンション	(東京都三鷹市)
「パークハウス菟窪」	マンション	(東京都杉並区)
「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3四半期においては、マンションの売上計上戸数が減少したこと等により、当セグメントの営業収益は95,794百万円と前年同期に比べ1,468百万円の減収となりました。営業利益は4,401百万円を計上しましたが、マンションの原価率の上昇等により、前年同期に比べ8,178百万円悪化しました。なお、マンションの通期売上計上予定分のうち約96%は既に契約済であります。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの48%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が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。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益2,015億円、営業利益145億円を見込んでおります。
- ・尚、当社は、平成16年12月に藤和不動産(株)本社(東京都中央区)と戦略的パートナーシップを構築することについて合意に至りました。今後、両社の特色、長所を活かしながら最大限の事業シナジーを発揮し、幅広い顧客層との接点を持つデベロッパーグループとして、マンション分譲並びに住宅周辺事業のマーケットにおいて更なる競争力の強化を目指してまいります。本件の今期業績に与える影響はありません。

(単位：百万円)

摘 要	当第3四半期		前第3四半期	
	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 1,432戸	65,446	販売戸数 1,483戸	72,308
建 売 住 宅	販売戸数 57戸	2,131	販売戸数 81戸	3,451
更 地 販 売 等	販売区画数 119区画	1,798	販売区画数 67区画	1,263
事 業 受 託	受注件数 2件 / 完成件数 6件	5,501	受注件数 3件 / 完成件数 4件	1,602
住宅管理業務受託	管理戸数 36,485戸	4,474	管理戸数 32,182戸	4,146
住 宅 販 売 受 託	受託件数 955件	1,511	受託件数 1,702件	2,290
不 動 産 仲 介	取扱件数 1,338件	5,286	取扱件数 1,274件	3,479
そ の 他	-	9,643	-	8,720
合 計	-	95,794	-	97,262

- (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

- ・㈱三菱地所設計において、平和不動産㈱の「大阪証券取引所ビル新築工事設計監理業務」(大阪府大阪市)、㈱丸ノ内ホテルの「丸の内オアゾ 丸ノ内ホテル設計監理他業務」(東京都千代田区)、東京海上日動火災保険㈱の「みなとみらいビジネススクエア新築工事設計監理業務」(神奈川県横浜市)等の売上を計上いたしました。
- ・当セグメントの営業収益は、設計監理収益及び内装工事収益共に増加したことにより、11,952百万円と前年同期に比べ1,655百万円の増収となりました。営業損益は671百万円の損失を計上し、前年同期に比べ592百万円悪化しました。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。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益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	当第3四半期		前第3四半期	
	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 591件 完成件数 521件	9,542	受注件数 670件 完成件数 530件	7,541
内 装 工 事	受注件数 253件 完成件数 234件	1,532	受注件数 239件 完成件数 173件	1,392
そ の 他	-	876	-	1,361
合 計	-	11,952	-	10,296

- (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、当年度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)が平成16年4月に竣工、稼働しているほか、みなとみらい21地区(神奈川県横浜市)において共同事業者と開発を進めていた総合エンターテインメント施設「GENT YOKOHAMA(гент ヨコハマ)」が平成16年11月に竣工、稼働しております。
- ・当セグメントの営業収益は5,688百万円と前年同期に比べ3,900百万円の増収となり、営業利益は2,153百万円増の1,988百万円となりました。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益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3四半期	前第3四半期
エクイティ等投資収益	4,265	556
フ ィ ー 収 入	1,418	1,168
そ の 他	4	63
合 計	5,688	1,788

- (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109.00円/ドル、前年度118.34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。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は133,417百万円と前年同期に比べ28,581百万円の増収となり、営業利益は14,068百万円増の20,915百万円となりました。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益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	当第3四半期		前第3四半期	
	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 500,855㎡	25,014	貸付面積 613,309㎡	25,830
ビル運営管理受託	管理受託面積 36,589,562㎡	5,607	管理受託面積 32,108,515㎡	5,418
不 動 産 仲 介	取扱件数 6,082件	58,914	取扱件数 5,521件	48,339
そ の 他	-	43,880	-	25,247
合 計	-	133,417	-	104,836

- (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、「三菱ホーム」の受注活動に注力した結果、当第3四半期は前年同期を上回る540件の一般注文住宅を受注し、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が、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ずれ込んだことから、前年同期とほぼ横ばいとなりました。
- ・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ましたが、請負物件の売上が前年同期を上回ったこと等により、23,320百万円と前年同期に比べ204百万円の増収となりました。しかしながら、原価率が悪化したことにより営業損益は前年同期に比べ396百万円悪化し、1,866百万円の損失を計上しました。
- ・当第3四半期の営業収益は通期見込みの58%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。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益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	当第3四半期		前第3四半期	
	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 540件 完成件数 367件	11,757	受注件数 507件 完成件数 402件	13,257
請 負 事 業	受注件数 293件 完成件数 225件	4,473	受注件数 251件 完成件数 185件	3,660
そ の 他	-	7,089	-	6,199
合 計	-	23,320	-	23,116

- (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㈱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」を開業いたしました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は、前年度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、24,169百万円と前年同期に比べ999百万円の増収となり、営業費用も増加したものの、営業利益は826百万円と前年同期に比べ399百万円の増益となりました。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益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	
	当第3四半期	前第3四半期
宿 泊 部 門	8,733	7,681
レストラン・バー部門	6,366	6,472
宴 会 部 門	7,805	7,906
そ の 他	1,265	1,109
合 計	24,169	23,169

- (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、10,707百万円と前年同期に比べ2,455百万円の増収となり、営業利益は791百万円と前年同期に比べ965百万円改善しました。
- ・通期の業績につきましては、前回発表した予想の通り、営業収益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	
	当第3四半期	前第3四半期
余 暇 事 業	6,337	6,195
そ の 他	4,370	2,056
合 計	10,707	8,251

- (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3四半期末		前年度末		増減		(参考)前年同四半期末	
	平成16年12月31日現在		平成16年3月31日現在				平成15年12月31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	140,419		127,185		13,234		99,803	
2. 受取手形及び営業未収入金	47,821		60,497		12,676		40,825	
3. 有価証券	7,408		7,612		204		12,174	
4. たな卸資産	289,950		276,445		13,505		269,696	
5. エクイティ出資	35,314		-		35,314		-	
6. 繰延税金資産	41,354		50,073		8,719		49,670	
7. その他の流動資産	39,129		37,027		2,102		30,753	
8. 貸倒引当金	3,508		3,041		467		2,993	
流動資産計	597,889	19.5	555,799	18.1	42,089	7.6	499,930	
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	1,515,944		1,492,552				1,508,581	
減価償却累計額	821,561	694,383	803,854	688,698	5,684		806,159	702,422
(2) 機械装置及び運搬具	65,056		61,051				61,704	
減価償却累計額	45,788	19,268	43,666	17,385	1,883		43,855	17,849
(3) 土地		1,339,459		1,341,932	2,472			1,351,760
(4) 建設仮勘定		13,922		30,119	16,197			24,272
(5) その他の有形固定資産	30,177		28,943				28,494	
減価償却累計額	21,484	8,693	20,257	8,686	6		19,969	8,525
有形固定資産計		2,075,726		2,086,821	11,094	0.5		2,104,829
2. 無形固定資産								
(1) 借地権		28,932		28,620	311			28,288
(2) 連結調整勘定		20,151		19,415	736			18,134
(3) その他の無形固定資産		8,064		8,421	357			6,575
無形固定資産計		57,148		56,458	690	1.2		52,998
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券		201,222		212,465	11,242			184,305
(2) 長期貸付金		1,701		2,120	418			1,696
(3) 差入敷金保証金		71,297		74,691	3,393			81,591
(4) 繰延税金資産		2,331		1,964	367			1,552
(5) その他の投資		61,218		79,888	18,670			81,764
(6) 貸倒引当金		1,371		1,367	3			1,426
投資その他の資産計		336,400	11.0	369,763	33,362	9.0		349,483
固定資産計		2,469,276	80.5	2,513,042	43,766	1.7		2,507,311
資産合計		3,067,166	100.0	3,068,842	1,676	0.1		3,007,242

(単位:百万円)

科目	当第3四半期末 平成16年12月31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12月31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	55,062		59,270		4,207		50,341	
2. 短期借入金	44,697		47,325		2,628		55,229	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	99,816		118,213		18,396		83,204	
4. コマーシャルペーパー	32,000		-		32,000		-	
5. 1年以内に償還予定の社債	118,933		134,789		15,856		96,352	
6. 未払法人税等	3,732		5,913		2,181		1,426	
7. 繰延税金負債	-		4		4		5	
8. 事業譲渡損失引当金	531		-		531		-	
9. その他の流動負債	113,414		115,124		1,709		100,335	
流動負債計	468,188	15.3	480,641	15.7	12,452	2.6	386,895	
固定負債								
1. 社債	543,172		575,385		32,212		618,056	
2. 長期借入金	367,190		336,174		31,016		349,498	
3. 受入敷金保証金	302,518		309,209		6,690		312,874	
4. 繰延税金負債	95,029		94,200		829		82,478	
5. 再評価に係る繰延税金負債	291,114		289,284		1,829		289,061	
6. 退職給付引当金	10,325		9,644		680		9,749	
7. 役員退職引当金	1,884		2,037		153		1,987	
8. その他の固定負債	45,485		42,662		2,822		40,684	
固定負債計	1,656,721	54.0	1,658,599	54.0	1,877	0.1	1,704,390	
負債合計	2,124,910	69.3	2,139,240	69.7	14,330	0.7	2,091,285	
(少数株主持分)								
少数株主持分	35,615	1.2	32,102	1.1	3,512	10.9	42,730	
(資本の部)								
資本金	86,534		86,534		-		86,534	
資本剰余金	115,232		115,216		16		115,216	
利益剰余金	225,294		220,178		5,115		212,860	
土地再評価差額金	424,712		421,663		3,049		421,337	
その他有価証券評価差額金	68,795		70,296		1,500		51,914	
為替換算調整勘定	12,226		15,016		2,789		13,356	
自己株式	1,702		1,373		329		1,280	
資本合計	906,640	29.5	897,499	29.2	9,140	1.0	873,225	
負債、少数株主持分及び資本合計	3,067,166	100.0	3,068,842	100.0	1,676	0.1	3,007,242	

連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	当第3四半期		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12月31日		自平成15年4月1日 至平成15年12月31日				自平成15年4月1日 至平成16年3月31日
	金額	百分比	金額	百分比	金額	増減率	金額
営業収益	509,170	100.0	474,905	100.0	34,265	7.2	679,918
営業原価	396,928	78.0	369,160	77.7	27,767	7.5	530,729
営業総利益	112,241	22.0	105,744	22.3	6,497	6.1	149,188
販売費及び一般管理費	34,189	6.7	32,798	6.9	1,390	4.2	45,438
営業利益	78,052	15.3	72,945	15.4	5,107	7.0	103,749
営業外収益							
1. 受取利息	204		340		136		455
2. 受取配当金	1,505		1,538		32		1,785
3. 連結調整勘定償却額	4		40		35		42
4. 持分法投資利益	1,864		1,771		92		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	1,172		2,025		852		3,454
営業外収益計	4,752	0.9	6,257	1.3	1,504	24.0	10,196
営業外費用							
1. 支払利息	20,507		20,552		45		27,482
2. 固定資産売却損	1,004		2,664		1,659		3,777
3. その他の営業外費用	2,575		3,537		961		3,984
営業外費用計	24,087	4.7	26,754	5.6	2,666	10.0	35,244
経常利益	58,717	11.5	52,448	11.0	6,269	12.0	78,701
特別利益							
1. 投資有価証券売却益	2,317		7,146		4,829		7,160
特別利益計	2,317	0.5	7,146	1.5	4,829	67.6	7,160
特別損失							
1. たな卸資産評価損	3,787		-		3,787		4,008
2. 固定資産売却損	4,710		1,278		3,432		4,562
3. 固定資産売却関連損	5,068		13,047		7,978		14,225
4. 投資有価証券評価損	-		1,101		1,101		1,059
5. サブリース解約損	-		-		-		5,061
6. 事業譲渡損	6,251		-		6,251		-
特別損失計	19,817	3.9	15,426	3.2	4,390	28.5	28,918
税金等調整前当期純利益	41,217	8.1	44,168	9.3	2,950	6.7	56,943
法人税、住民税及び事業税	5,433		5,068		365		10,970
法人税等調整額	12,150		9,831		2,319		7,872
少数株主損益	5,732		1,927		3,804		3,111
当期純利益	17,901	3.5	27,341	5.8	9,440	34.5	34,989

連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当第3四半期	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12月31日	自平成15年4月1日 至平成15年12月31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		16	-	-
資本剰余金期末残高		115,232	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		17,901	27,341	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		18,169	27,346	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		10,381	10,383	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		2,667	10,731	11,056
利益剰余金減少高計		13,053	21,299	21,629
利益剰余金期末残高		225,294	212,860	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3四半期	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12月31日	自平成15年4月1日 至平成15年12月31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		41,217	44,168	56,943
減価償却費		41,274	42,704	57,024
有形固定資産除売却損益		12,159	8,494	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	7,063	7,074
有価証券評価損		21	1,101	1,059
たな卸資産評価損		3,787	718	4,008
社債発行費		153	391	424
連結調整勘定償却額		4	40	42
持分法による投資損益		1,864	1,771	2,164
引当金の増減額		1,281	3,516	3,324
受取利息及び受取配当金		1,710	1,879	2,240
支払利息		20,508	20,552	27,482
売上債権の増減額		13,063	11,822	8,126
たな卸資産の増減額		13,077	12,137	614
エクイティ出資の増減額		2,625	-	-
前渡金の増減額		2,809	599	3,706
差入敷金保証金の増減額		3,394	2,657	9,556
仕入債務の増減額		5,448	17,510	7,529
未払消費税等の増減額		3,393	2,734	3,134
受入敷金保証金の増減額		6,690	7,324	10,989
その他		12,283	27,646	13,925
役員賞与の支払額		8	188	188
小計		90,246	55,840	112,692
利息及び配当金の受取額		2,334	2,938	3,457
利息の支払額		20,128	21,035	26,991
法人税等の支払額		8,135	10,297	11,449
営業活動によるキャッシュ・フロー		64,317	27,446	77,708
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		402	162	562
定期預金の預入		111	301	302
有価証券の売却及び償還		1,407	3,282	10,028
有価証券の取得		1,399	7,699	8,200
有形固定資産の売却		2,918	1,343	3,459
有形固定資産の取得		32,027	50,104	70,205
投資有価証券の売却及び償還		4,576	8,896	9,292
投資有価証券の取得		4,298	4,218	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		519	1,788	1,933
短期貸付金の実行		110	361	506
長期貸付金の回収		128	79	83
長期貸付金の実行		226	1	513
その他		-	-	82
投資活動によるキャッシュ・フロー		28,162	46,178	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		3,179	31,760	39,609
コマーシャルペーパー純増減額		32,000	-	-
長期借入れによる収入		73,160	74,059	139,960
長期借入金の返済		62,917	35,501	78,737
社債の発行による収入		41,520	75,381	85,190
社債の償還による支出		90,352	101,764	115,406
少数株主への株式発行による収入		70	-	205
自己株式の売買による収入又は支出		275	161	254
配当金の支払い		10,381	10,383	10,383
少数株主に対する配当金の支払い		2,581	627	12,623
財務活動によるキャッシュ・フロー		22,936	30,758	31,658
現金及び現金同等物の換算差額		148	1,238	1,801
現金及び現金同等物の増減額		13,069	50,729	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		149,365	101,731	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、当年度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2,846百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ1,983百万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3四半期(自平成16年4月1日至平成16年12月31日)

(単位:百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	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	211,213	95,533	7,391	5,661	133,417	22,401	24,076	9,474	509,170	-	509,170
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	4,220	260	4,560	27	-	918	92	1,233	11,313	(11,313)	-
計	215,433	95,794	11,952	5,688	133,417	23,320	24,169	10,707	520,484	(11,313)	509,170
営業費用	153,797	91,392	12,623	3,700	112,502	25,186	23,343	9,916	432,462	(1,344)	431,117
営業利益又は営業損失()	61,636	4,401	671	1,988	20,915	1,866	826	791	88,021	(9,969)	78,052
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出											
資産	1,967,317	307,597	14,380	65,193	300,385	14,437	33,232	77,842	2,780,388	286,777	3,067,166
減価償却費	32,392	527	84	379	5,839	119	969	584	40,897	377	41,274
資本的支出	21,173	793	12	5,131	7,339	288	1,245	665	36,648	(190)	36,458

・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」)に当年度より変更いたしました。

なお、前第3四半期のセグメント情報を当第3四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、当年度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2,846百万円、営業利益が1,983百万円増加しております。

前第3四半期(自平成15年4月1日至平成15年12月31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	211,033	96,931	8,411	1,641	104,836	22,017	23,069	6,962	474,905	-	474,905
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	4,171	330	1,884	147	-	1,098	100	1,288	9,022	(9,022)	-
計	215,205	97,262	10,296	1,788	104,836	23,116	23,169	8,251	483,927	(9,022)	474,905
営業費用	149,549	84,682	10,376	1,953	97,988	24,586	22,743	8,426	400,305	1,654	401,959
営業利益又は営業損失()	65,656	12,580	79	164	6,847	1,470	426	174	83,621	(10,676)	72,945
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出											
資産	1,994,484	263,217	15,546	55,792	313,877	15,525	32,577	73,509	2,764,531	242,710	3,007,242
減価償却費	33,131	527	92	167	6,692	123	936	631	42,301	402	42,704
資本的支出	30,519	723	76	3,961	16,385	128	2,033	262	54,091	(367)	53,723

前第3四半期(自平成15年4月1日至平成15年12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	259,079	94,044	8,411	51,771	22,017	23,069	16,510	474,905	-	474,905
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	4,239	287	1,884	84	1,098	100	1,419	9,114	(9,114)	-
計	263,319	94,331	10,296	51,856	23,116	23,169	17,929	484,019	(9,114)	474,905
営業費用	187,539	82,199	10,376	52,514	24,586	22,743	18,839	398,798	3,160	401,959
営業利益又は営業損失()	75,779	12,132	79	658	1,470	426	909	85,220	(12,275)	72,945
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,243,872	274,271	15,546	57,197	15,525	32,577	120,208	2,759,198	248,043	3,007,242
減価償却費	37,107	495	92	2,121	123	936	1,305	42,181	523	42,704
資本的支出	45,280	624	76	1,020	128	2,033	4,569	53,734	(10)	53,723



平成 17年 3月期 第3四半期財務 業績の概況(個別)

平成17年2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
 (コート番号 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、当年度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3四半期財務 業績の概況(平成16年4月1日～平成16年12月31日)

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

	売上高		営業利益		経常利益		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3四半期	270,851	0.4	50,046	13.1	36,067	11.1	13,753	10.2
16年3月期第3四半期	271,960	-	57,599	-	40,586	-	15,318	-
(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3四半期	10.60		9.96	
16年3月期第3四半期	11.80		11.09	
(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3四半期	2,752,899		896,024		32.5		690.58	
16年3月期第3四半期	2,667,012		876,537		32.9		675.41	
(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11月11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
通期	443,000	58,000	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3四半期末 平成16年12月31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12月31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	107,961		89,744		18,217		59,967	
2. 営業未収入金	24,889		41,202		16,313		16,061	
3. 有価証券	1,899		2,899		999		8,139	
4. 販売用不動産	123,452		124,925		1,473		126,367	
5. 仕掛不動産	137,967		110,556		27,410		107,932	
6. 開発用不動産	13,768		13,960		191		17,839	
7. 未成工事支出金	3,438		2,123		1,315		840	
8. エクイティ出資	35,314		-		35,314		-	
9. 前渡金	1,911		4,721		2,809		1,614	
10. 前払費用	7,155		6,494		661		4,619	
11. 繰延税金資産	40,248		48,598		8,349		49,048	
12. その他の流動資産	15,335		14,240		1,095		8,341	
13. 貸倒引当金	492		276		216		296	
流動資産計	512,849	18.6	459,189	16.7	53,660	11.7	400,475	
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物	1,207,157		1,183,727				1,188,115	
減価償却累計額	711,875	495,281	697,125	486,601	8,679		699,113	489,002
(2) 構築物	21,092		24,918				24,840	
減価償却累計額	14,441	6,651	17,289	7,629	977		17,137	7,703
(3) 機械装置	8,751		8,880				8,948	
減価償却累計額	6,185	2,565	6,130	2,750	184		6,156	2,792
(4) 車両運搬具	88		167				170	
減価償却累計額	73	14	144	23	8		145	25
(5) 工具器具備品	9,437		9,753				9,689	
減価償却累計額	7,806	1,630	8,175	1,578	52		8,150	1,538
(6) 土地	1,265,899		1,264,825		1,073		1,268,215	
(7) 建設仮勘定	11,106		23,486		12,380		19,868	
(8) その他の有形固定資産	14		14		-		14	
有形固定資産計	1,783,164	64.8	1,786,909	65.1	3,745	0.2	1,789,160	
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	3,455		4,059		603		3,761	
(3) その他の無形固定資産	360		417		56		430	
無形固定資産計	12,306	0.4	13,006	0.5	700	5.4	12,722	
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	174,177		188,964		14,786		160,559	
(2) 関係会社株式	192,200		190,630		1,570		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	62,264		65,801		3,537		72,885	
(6) 破産・更生債権等	44		79		34		90	
(7) 長期前払費用	6,836		6,824		11		8,420	
(8) その他の投資	7,053		29,696		22,643		29,990	
(9) 貸倒引当金	1,235		1,212		22		1,254	
投資その他の資産計	444,579	16.2	484,456	17.7	39,877	8.2	464,654	
固定資産計	2,240,050	81.4	2,284,373	83.3	44,323	1.9	2,266,536	
資産合計	2,752,899	100.0	2,743,562	100.0	9,336	0.3	2,667,012	

(単位:百万円)

科 目	当第3四半期末 平成16年12月31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12月31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	28,181		30,056		1,875		26,031	
2. 短期借入金	36,750		41,160		4,410		48,100	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	49,545		71,769		22,223		72,573	
4. コマーシャルペーパー	32,000		-		32,000		-	
5. 1年以内に償還予定の社債	110,000		120,000		10,000		80,000	
6. 未払金	9,374		9,881		507		9,346	
7. 未払法人税等	405		15		389		11	
8. 未払費用	5,405		6,730		1,325		6,333	
9. 前受金	31,938		27,327		4,611		29,334	
10. 預り金	72,260		78,466		6,206		40,931	
11. 事業譲渡損失引当金	531		-		531		-	
12. その他の流動負債	698		1,193		495		1,896	
流動負債計	377,090	13.7	386,601	14.1	9,510	2.5	314,558	
固定負債								
1. 社債	440,000		470,000		30,000		510,000	
2. 転換社債	100,000		100,000		-		100,000	
3. 長期借入金	306,880		257,562		49,317		240,251	
4. 受入敷金保証金	256,965		263,085		6,120		267,085	
5. 繰延税金負債	57,524		59,254		1,729		47,432	
6. 再評価に係る繰延税金負債	291,114		289,284		1,829		289,061	
7. 退職給付引当金	848		334		513		316	
8. 役員退職引当金	1,846		1,971		124		1,932	
9. その他の固定負債	24,603		21,033		3,569		19,836	
固定負債計	1,479,783	53.8	1,462,527	53.3	17,256	1.2	1,475,915	
負債合計	1,856,874	67.5	1,849,129	67.4	7,745	0.4	1,790,474	
(資本の部)								
資本金	86,534	3.1	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	16		-		16		-	
資本剰余金合計	115,232	4.2	115,216	4.2	16	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		19,507		15,328	4,178		16,042	
利益剰余金合計	202,817	7.4	202,112	7.4	705	0.3	202,826	
土地再評価差額金	424,330	15.4	421,663	15.4	2,667	0.6	421,337	
その他有価証券評価差額金	68,775	2.5	70,280	2.5	1,505	2.1	51,904	
自己株式	1,665	0.1	1,373	0.1	292	21.3	1,280	
資本合計	896,024	32.5	894,433	32.6	1,591	0.2	876,537	
負債・資本合計	2,752,899	100.0	2,743,562	100.0	9,336	0.3	2,667,012	

損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当第3四半期		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12月31日		自平成15年4月1日 至平成15年12月31日		増減		自平成15年4月1日 至平成16年3月31日
		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		183,641		186,547		2,906		248,439
2. 住宅開発事業収益		78,157		82,229		4,072		126,700
3. その他の事業収益		9,052		3,183		5,869		4,200
営業収益計		270,851	100.0	271,960	100.0	1,109	0.4	379,340
営業原価								
1. ビル事業費用		125,610		125,588		22		167,644
2. 住宅開発事業原価		70,633		67,689		2,943		107,906
3. その他の事業費用		7,478		4,533		2,944		6,133
営業原価計		203,721	75.2	197,811	72.7	5,910	3.0	281,684
営業総利益		67,129	24.8	74,148	27.3	7,019	9.5	97,655
販売費及び一般管理費		17,082	6.3	16,549	6.1	533	3.2	23,087
営業利益		50,046	18.5	57,599	21.2	7,552	13.1	74,568
営業外収益								
1. 受取利息		69		60		8		83
2. 受取配当金		2,983		3,221		237		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		1,018		1,815		796		2,524
営業外収益計		4,071	1.5	5,638	2.0	1,566	27.8	8,374
営業外費用								
1. 支払利息		4,029		3,893		135		5,197
2. 社債利息		11,540		13,017		1,477		17,201
3. 固定資産除却損		772		2,445		1,672		3,429
4. その他の営業外費用		1,708		3,293		1,585		2,996
営業外費用計		18,050	6.7	22,651	8.3	4,600	20.3	28,824
経常利益		36,067	13.3	40,586	14.9	4,519	11.1	54,118
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	0.9	-	-	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		13,168		8,074		14,283
4. 投資有価証券評価損		-		1,100		1,100		1,059
5. サブリース解約損		-		-		-		5,061
6. 事業譲渡損		6,251		-		6,251		-
特別損失計		15,133	5.6	14,268	5.2	864	6.1	28,296
税引前当期純利益		23,247	8.6	26,317	9.7	3,070	11.7	25,821
法人税、住民税及び事業税		11		11		0		15
法人税等調整額		9,482		10,987		1,504		10,875
当期純利益		13,753	5.1	15,318	5.6	1,564	10.2	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		2,667		10,731		8,063		11,056
中間配当額		5,190		5,191		0		5,191
当期末処分利益		19,507		16,042		3,465		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、当年度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2,846百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ1,983百万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。