



平成 17年 3月期 決算短信(連結)

平成17年5月12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

広報部長

風間 利彦

TEL (03) 3287 - 5200

決算取締役会開催日 平成 17年5月12日

米国会計基準採用の有無

無

1. 17年3月期の連結業績(平成16年4月1日～平成17年3月31日)

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

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年3月期	775,381	14.0	118,233	14.0	93,675	19.0
16年3月期	679,918	0.3	103,749	8.0	78,701	17.5

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17年3月期	36,245	3.6	27.93	26.24	4.0	3.0	12.1
16年3月期	34,989	2.9	26.96	25.33	4.0	2.6	11.6

(注) 持分法投資損益 17年3月期 2,670百万円 16年3月期 2,164百万円

期中平均株式数(連結) 17年3月期 1,297,553,133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、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年3月期	3,124,514	920,930	29.5	709.83
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) 17年3月期 1,297,389,220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
17年3月期	88,900	92,409	33,485	97,324
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 229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 29社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 12社 (除外) 5社 持分法(新規) 6社 (除外) 1社

2. 18年3月期の連結業績予想(平成17年4月1日～平成18年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	348,000	46,000	16,000
通期	776,000	98,500	44,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 33円91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。

なお、業績予想の前提条件その他関連する事項につきましては、添付資料の20ページを参照して下さい。

(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」を当社ほか出資のSPC アクアシティプロパティーズ有限公司より賃借の上、これを転貸しております。
- ・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(株)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」、「土岐プレミアム・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(株)、㈱菱栄ビルマネジメント、㈱北陸シティマネジメント及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー マネジメント(株)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・ビルファシリティーズ、㈱メック・ビルマネジメント、㈱北菱シティサービス、㈱エムジェイビルサービス、有電ビル管理(株)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(株)、㈱グランドパーキングセンター、東京ガレージ(株)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(株)、及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー熱供給(株)、みなとみらい二十一熱供給(株)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(株)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

- ・当社はマンション、建売住宅等の建設、販売等を行っております。
- ・持分法適用会社である藤和不動産(株)はマンション等の建設、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(株)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(株)、藤和コミュニティ(株)、藤和ライフサービス(株)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。

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(株)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(株)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185社並びに持分法適用会社22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(株)は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅「三菱ホーム」の受注並びに当社ほかより建築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(株)は、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム(株)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(株)、㈱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、静岡県において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、宮城県において当社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。

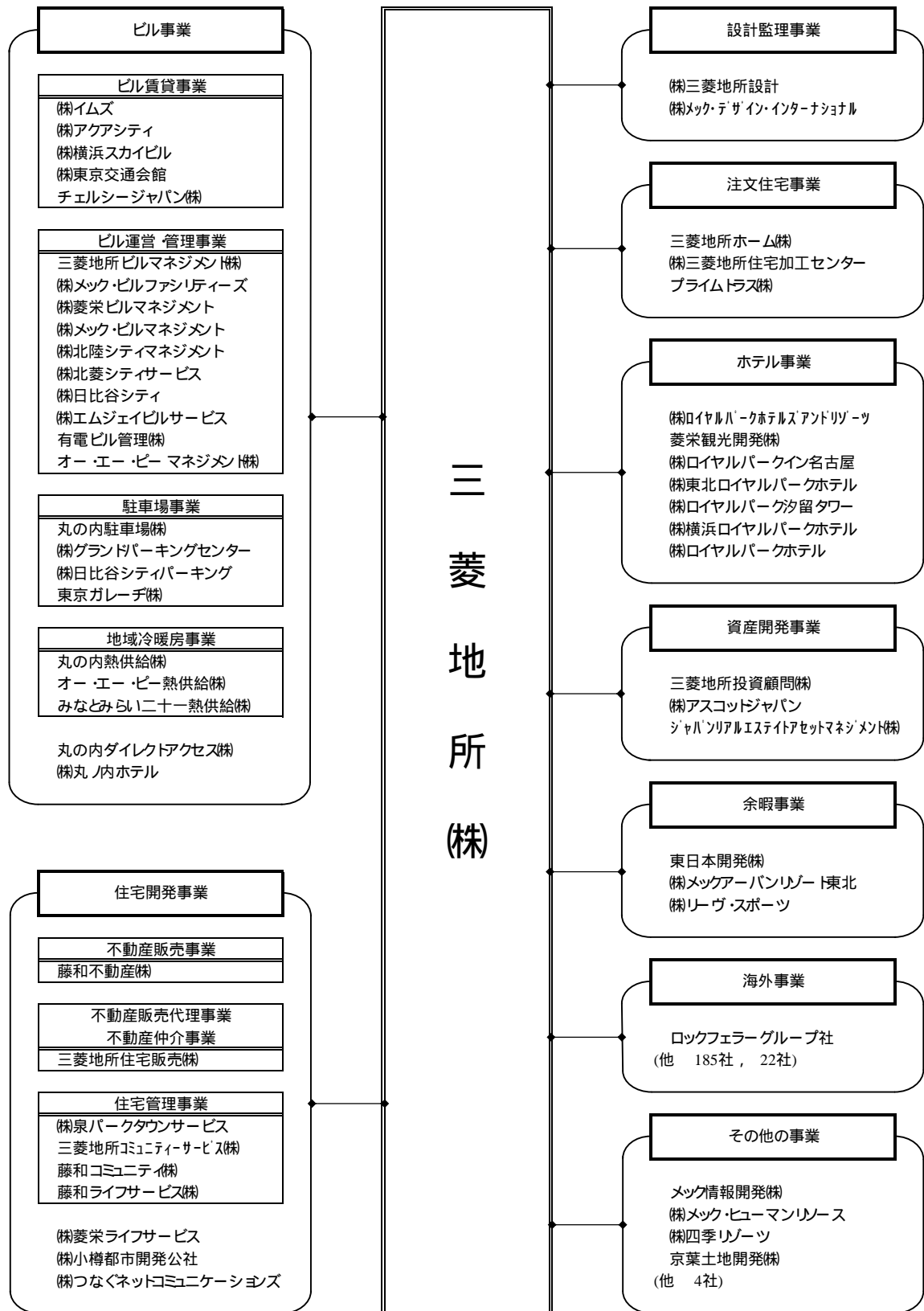
余暇事業はその他の事業セグメントに区分しております。

(9)その他の事業

- ・連結子会社である㈱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

(注) (株)メック・ビルマネジメントは平成17年4月1日付で(株)メック・ビルファシリティーズに吸収合併されております。

連結子会社

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役	
三菱地所ビルマネジメント㈱	神奈川県 横浜市	310	ビル事業	100.0	ビルの運営管理委託	10/10	
丸の内駐車場㈱	東京都 千代田区	200	"	100.0	駐車場の管理委託	5/5	
㈱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	10/10	
㈱三菱ビルマネジメント	東京都 千代田区	50	"	100.0	ビルの運営管理委託	7/8	
㈱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	5/5	*8
㈱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	
㈱三菱シティサービス	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	7/7	
㈱イムズ	福岡県 福岡市	100	"	82.0	不動産の賃貸	4/8	
㈱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	-	4/9	*7
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	8/12	
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	2/5	
㈱横浜スカイビル	神奈川県 横浜市	3,591	"	54.3	-	7/11	
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ーサービス㈱	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	
㈱三菱ライフサービス	東京都 世田谷区	100	"	85.0	不動産の賃貸	3/4	
藤和コミュニティ㈱	東京都 中央区	3,000	"	51.0	-	-	
藤和ライフサービス㈱	東京都 中央区	10	"	51.0 (51.0)	-	-	
㈱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)	-	4/5	
三菱地所ホーム㈱	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	

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)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	100	"	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	9/10		
(株)ロイヤルパークホテル	東京都 中央区	6,000	"	51.0 (3.0)	-	6/22		
東日本開発株	静岡県 駿東郡	1,800	その他の事業	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	5/6		
(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		
(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	6/6		
京葉土地開発株	東京都 千代田区	2,000	"	43.5	-	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	*7	
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)	-	-	*9	
Cushman & Wakefield, Inc.	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 66		77.8 (77.8)	-	2/37		
その他176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	-	2/7	*4
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	-	5/11	
藤和不動産(株)	東京都 中央区	30,041	"	33.6	-	2/14	*4
(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	
菱明ロイヤルライフ(株)	東京都 町田市	210	その他の事業	35.0	不動産の賃貸	1/8	
(株)サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	"	25.3	-	3/19	*4
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
その他22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)丸ノ内ホテル、藤和不動産(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以下ではありますが、実質的に支配しているため子会社としております。

6. 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。

*7. (株)アクアシティ及びMITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.は特定子会社に該当しております。

*8. (株)メック・ビルマネジメントは平成17年4月1日付で(株)メック・ビルファシリティーズに吸収合併されております。

*9. Rockefeller Group Telecommunications Services, Inc. は平成17年1月5日付でRockefeller Group Technology Solutions, Inc. に商号を変更しております。

(2) 経営方針及び経営成績

・ 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

当社グループとして策定した平成14～16年度中期経営計画においては、次の3つの経営基本方針を掲げました。

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

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まいりました。

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

平成16年度のEBITDAは連結ベースで、1,783億円となり、上記目標については達成しております。今後とも、EBITDAを経営指標として、EBITDAの増大を目指して、経営に取り組んでいく考えであり、平成17年度は、EBITDA 1,800億円を年次の目標に掲げております。

(5) 中長期的な経営戦略

上記中期経営計画においては、アセットビジネスとノンアセットビジネスの融合、資産ソリューション機能の強化、マネジメントシステムの強化、の3つの経営戦略を実施することにより、目標実現を目指してまいりました。その結果、平成16年度の経営指標が目標を上回る水準に達したほか、丸の内再構築の進展、住宅事業の収益向上、資産開発事業本部における外部資本を活用した収益用不動産の成長等の成果があり、後記「コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況」に記載したようなマネジメントシステムの整備も進めており、計画策定時に想定していた内容は概ね達成できたものと評価しております。

平成17年度以降も、当社グループとして、企業価値の更なる向上を図るべく、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なっていく考えであります。

事業領域別の戦略としては、まずビル事業に関しては、「丸の内ビル」の建替からスタートした丸の内再構築の「第1ステージ」に引き続き、平成20年から始まる10年間を「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、一部のエリアにおいては供給過剰による不透明感が出てきているものの、首都圏に関しては今後も人口流入が続くと予想されることから、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、平成17年3月には、藤和不動産㈱への資本参加を行ないました。今後は、供給するマンションの主たる顧客ターゲットや事業エリアの異なる同社との提携により、相互補完を図りつつ、グループとしてのマンション供給力を高めるとともに、マンション管理事業をはじめとする住宅ストック関連事業の拡充を進めていく考えであります。

不動産投資市場が成長する中、当社グループでは、資産開発事業として、収益用不動産の開発を展開し、外部資本の活用と出口戦略を見据えた省資金型の開発事業を進めるとともに、子会社等を活用して不動産ファンドの組成、運営等の事業を展開しておりますが、市場拡大に伴う事業機会の増加を見据え、当該事業部門の更なる成長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。

(6) 会社の対処すべき課題

当社グループでは次の4つの項目を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、強化を図っております。

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向上を進めております。

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進めております。

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いる中、様々な事業活動を通じ、地球環境及び周辺社会に対する貢献を目指していくこととしております。

(7) 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

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、株主価値重視の経営を目指しており、経営の透明性、客観性の確保に努めるとともに、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進めております。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。

コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

(i) 会社の経営上の意思決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

(a) 会社の機関の内容

(7) 監査役制度を維持した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。

(f) 社外取締役、社外監査役選任の状況

当社の取締役は10名であり、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。

(g) 各種会議体の概要

「経営戦略委員会」は、平成15年4月に、当社グループ全体の経営戦略に関する議論を行なう場として新設したもので、社内取締役及び社長の指名する者で構成され、毎月1回の頻度で開催しております。

「経営会議」は、当社グループの業務執行に係る重要な意思決定を行なう機関であり、社長以下、全本部長、部門長及び社長の指名する者で構成され、毎週1回の頻度で開催しております。

「投資委員会」は「経営会議」の下部組織として、平成15年4月に新設したもので、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、事前に論点等を整理することにより、「経営会議」における議論・経営判断の高度化を図る役割を担っております。

また、経営の透明性を高めるため、平成15年4月から外部の有識者等により構成される「アドバイザリーボード」を設置し、当社の経営方針等に関しての意見を聴取しております。

(I) 業務執行及び経営監視の仕組み

当社の業務執行に関しては、上記の通り、執行役員制度を導入しております。執行役員は31名(社長、副社長、専務執行役員7

名、常務執行役員10名、執行役員12名)となっており、それぞれの担当領域の業務執行を担っております。また、上記の通り、業務執行に関する重要な意思決定については、「経営会議」で審議を行なうこととしております。

業務執行の監督及び監査に関しては、法令に基づき、取締役会及び監査役会を設置しております。取締役会は、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催も行ない、重要な業務執行及び法定事項に関する決定を行なうとともに、業務執行の監督を行なっております。監査役監査に関しては、各監査役が取締役会に出席している他、常勤監査役を中心に、「経営会議」への出席、各部署毎の業務執行状況の監査を行なう等の活動を行なっております。尚、平成12年4月より、監査役監査の充実を図るべく、監査役スタッフとして「監査役室」を設置しております。また、会計監査については、法令に基づき、会計監査人を置き、監査を実施しております。

(a) 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報酬制度を拡充してまいります。

(b) 内部統制システム及びリスク管理体制の整備の状況

内部監査に関しては、平成15年4月に内部監査機能を強化するべく、企画管理本部内に専属の部署として「内部監査室」を新設致しました。平成17年4月からは、公正性、独立性の観点より、「内部監査室」の組織上の位置付けを変更し、他の本部や部とは独立した組織として、一層の内部監査機能の充実を図っております。

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

また、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まいりました。「コンプライアンス部」については、平成17年4月より「CSR推進部」に改組されており、当社グループとして、企業の社会的責任に対する要請に応えるべく、CSR(企業の社会的責任)に関する本格的な取り組みを開始しておりますが、引き続き「CSR推進部」内にコンプライアンス担当を置き、コンプライアンス遵守を推進してまいります。

「事業等のリスク」については、内容毎に関連するセクションで、発生の可能性を分析するとともに、各々のリスクに応じて、発生の回避及び発生した場合の対策については複数のセクションで検討する体制としております。特に、非常災害に関しては、全社的な非常災害発生時の体制を定めるとともに、当該体制の定期的な点検、見直し・拡充を図っております。

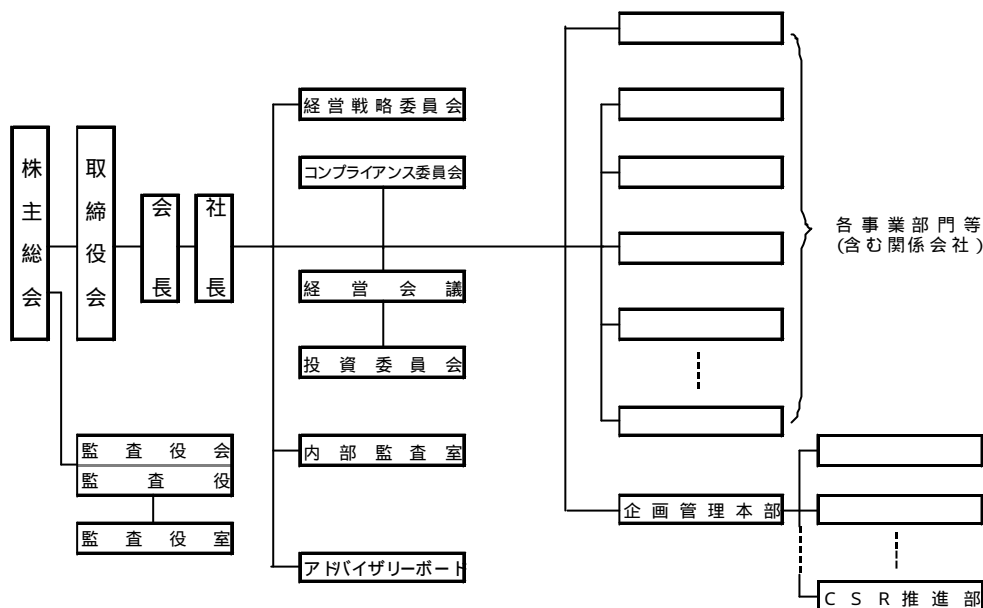
各事業のプロジェクト遂行に関するリスクについては、上記の通り、重要案件につき、「経営会議」での審議を行なうとともに、特に重要な投資案件について、「投資委員会」で事前に審議を行なう体制とし、リスクの内容、程度、顕在化した場合に備えた対応策をチェックし、プロジェクト着手の可否やプロジェクト遂行に当たっての留意事項を検討できる体制としております。

(c) コーポレート・ガバナンス体制図

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】

平成17年4月～



(d) 内部監査及び監査役監査、会計監査の状況

内部監査室では、全社的なリスク評価に基づいて策定された年間の監査計画にしたがい内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況が適切かどうかを確認しております。監査結果についてはすべて社長に報告し、取締役会にもその概要を報告しております。また、監査において発見された問題点については、被監査部門・部署に通知して改善のための措置を求めるとともに、改善の状況についての確認を行っております。内部監査室スタッフとしては現時点で室長以下計4名を配置しております。

監査役監査では、各監査役は監査役会が定めた監査の方針、監査計画等に基づき、取締役会や経営会議等の重要な会議に出席するほか、各部署毎の業務執行状況を監査しております。また、監査役の監査業務を補佐するため「監査役室」を設置し、現時点で室長以下計4名のスタッフを配置しております。

会計監査では、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」及び「証券取引法」に基づき、監査契約を締結している新日本監査法人は、年間の監査計画にしたがい、監査を実施しております。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名：指定社員・業務執行社員 片淵 勝，藤野 謙
- ・監査業務に係る補助者の構成：公認会計士10名，会計士補4名

なお、監査役は内部監査室が実施した内部監査結果を定期的に報告を受けております。また、監査役は会計監査人と定期的な情報や意見交換を行なうとともに、会計監査人による監査結果の報告を受けるほか、適宜会計監査人による監査に立ち会う等、緊密な相互連携をとっております。

(e) 役員報酬及び監査報酬

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

- ・取締役を支払った報酬：523百万円
- ・監査役を支払った報酬：74百万円

また、当社の「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」及び「証券取引法」に基づく会計監査人である新日本監査法人に対し、当社及び連結子会社が支払う報酬は以下の通りとなっております。

- ・公認会計士法第2条第1項の業務に対する報酬：115百万円
- ・上記以外の報酬：-百万円

(ii) 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係の概要

当社は現在のところ社外取締役は選任しておりません。また、当社は社外監査役4名との間に、特別の利害関係はありません。

(iii) 会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた取り組みの最近1年間における実施状況

(a) 取締役会・監査役会の開催状況

取締役会は、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催も行ない、当年度中、19回開催しました。また、監査役会は10回開催しました。

(b) 各種会議体の開催状況

「経営戦略委員会」は、当年度中、10回開催し、主として当社グループの中期的な経営計画につき、議論しました。

「経営会議」は、当年度中、47回開催し、重要案件に関する審議、報告を行ないました。

「アドバイザリーボード」は、当年度中、3回開催し、丸の内再開発の状況や今後の展開方針、取締役会で審議された議案等に関する説明及び意見聴取を行ないました。

「コンプライアンス委員会」は、当年度中、3回開催し、コンプライアンス実践状況に関する報告や個人情報保護に関する取り組み等につき審議、確認を行ないました。

(c) 当年度における体制の変更

当年度中に実行された組織の新設、変更はありませんでしたが、上記の通り、「内部監査室」の組織上の位置付けの変更や「CSR推進部」の新設を行なうことを決定し、平成17年4月1日付で組織改正を実施しております。

(8) 親会社等に関する事項

当社は親会社等がありません。

・経営成績及び財政状態

<経営成績>

(1) 当年度の概況

当年度の業績は、営業収益が775,381百万円で前年度に比べ95,463百万円の増収(+14.0%)、営業利益は118,233百万円で14,484百万円の増益(+14.0%)、経常利益は14,973百万円増益(+19.0%)の93,675百万円となりました。

特別損益につきましては、前年度において投資有価証券売却益7,160百万円を特別利益に計上したのに対して、当年度においては固定資産売却益及び投資有価証券売却益の計3,841百万円を計上するとともに、また特別損失では、前年度において固定資産除却関連損等28,918百万円を計上したのに対して、当年度においては、宮城県玉造郡鳴子町において展開していたスキー場・ゴルフ場を中心とするオニコウベ事業を第三者へ譲渡したこと等に伴う事業譲渡損6,390百万円、新丸ノ内ビル建替等に伴う固定資産除却関連損5,359百万円、たな卸資産評価損5,102百万円及び固定資産売却損4,730百万円の計21,582百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前当期純利益は75,933百万円となり、当期純利益は前年度に比べ1,256百万円増益(+3.6%)の36,245百万円となりました。

当年度の業績は次の通りであります。

区 分	当年度	前年度	増 減
営 業 収 益	775,381	679,918	95,463
営 業 利 益	118,233	103,749	14,484
経 常 利 益	93,675	78,701	14,973
当 期 純 利 益	36,245	34,989	1,256

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、前年度においては「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、前年度の業績を変更後の事業区分に組替えた上で前年度との比較を行っております。

事業の種類別 セグメントの名称	当年度		前年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビ ル 事 業	286,959	83,785	287,281	86,615
住 宅 開 発 事 業	211,088	17,651	148,410	16,313
設 計 監 理 事 業	18,859	364	18,329	1,038
資 産 開 発 事 業	8,609	3,946	2,984	305
海 外 事 業	183,185	26,445	153,819	13,968
注 文 住 宅 事 業	37,456	1,470	41,318	350
ホ テ ル 事 業	32,111	912	31,134	321
そ の 他 の 事 業	13,480	589	10,685	572
消 去 又 は 全 社	16,369	13,261	14,045	13,890
合 計	775,381	118,233	679,918	103,749

(a)ビル事業

- ・当年度においては、「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、同街区の当社単独保有ビル「丸の内北口ビル」が稼動しました。また、積極的な営業活動により空室率は前年度末の4.8%から2.8%まで改善しましたが、丸の内地区再開発に伴う「新丸ノ内ビル」の建替え等により、建物賃貸収益は前年度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度に比べ増収、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建物賃貸収益減少の影響で286,959百万円と前年度に比べ322百万円の減収となり、営業費用が「丸の内オアゾ」の開業費用等で増加したため、営業利益は2,829百万円減の83,785百万円となりました。
- ・なお、丸の内再構築においては、建築中である「東京ビル」が本年10月に竣工する予定で、次年度の収益に寄与することとなります。また、昨年10月に「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」(日比谷パークビル建替計画)、本年3月に「新丸の内ビル」の新築工事に着手し、平成19年度の竣工を予定しております。

(単位：百万円)

摘 要	当年度		前年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建 物 賃 貸	貸付面積 1,928,319㎡ (うち転貸面積 720,819㎡)	245,262	貸付面積 1,937,981㎡ (うち転貸面積 602,916㎡)	247,782
ビル運営管理受託	管理受託面積 581,760㎡	7,110	管理受託面積 348,021㎡	5,932
営 繕 請 負 工 事	受注件数 5,162件 完成件数 5,241件	14,483	受注件数 5,576件 完成件数 5,839件	13,514
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	8,925	供給先 オフィスビル77棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	8,395
そ の 他	-	11,177	-	11,656
合 計	-	286,959	-	287,281

(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

「パークハウス清澄白河」	マンション	(東京都江東区)
「パークハウス芝タワー」	マンション	(東京都港区)
「パークハウス四谷」	マンション	(東京都新宿区)
「恵比寿パークハウス」	マンション	(東京都渋谷区)
「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)

- ・当セグメントの営業収益は、首都圏を中心とするマンション売上計上戸数が大幅に増加したこと、事業受託物件の完成件数が増加したこと、三菱地所住宅販売(株)の不動産仲介件数が増加したこと等により、211,088百万円と前年度に比べ62,678百万円の大幅増収となりました。増収に伴い営業原価及び販管費も増加しましたが、営業利益は1,338百万円増の17,651百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	当年度		前年度	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 3,451戸	167,064	販売戸数 2,299戸	110,254
建売住宅	販売戸数 77戸	3,700	販売戸数 100戸	4,300
更地販売等	販売区画数 255区画	4,367	販売区画数 117区画	1,989
事業受託	受注件数 3件 / 完成件数 7件	5,731	受注件数 5件 / 完成件数 5件	2,043
住宅管理業務受託	管理戸数 37,970戸	6,130	管理戸数 33,233戸	5,600
住宅販売受託	受託件数 2,201件	3,455	受託件数 2,320件	3,850
不動産仲介	取扱件数 1,850件	7,477	取扱件数 1,808件	5,248
その他	-	13,161	-	15,122
合計	-	211,088	-	148,410

(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、「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)、「丸の内オアゾ 丸の内ホテル設計監理他業務」(東京都千代田区)、「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、設計監理収益が減少しましたが、内装工事収益及びその他収益が増加したことにより、18,859百万円と前年度に比べ530百万円の増収となりました。しかしながら、設計監理物件の原価率が上昇したこと等から、営業原価が増加し、営業損益は364百万円の損失を計上し、前年度に比べ1,402百万円悪化しました。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。

(単位：百万円)

摘要	当年度		前年度	
	完成件数等	営業収益	完成件数等	営業収益
設計監理	受注件数 819件 完成件数 890件	14,103	受注件数 857件 完成件数 852件	14,543
内装工事	受注件数 311件 完成件数 314件	2,604	受注件数 278件 完成件数 210件	2,000
その他	-	2,151	-	1,785
合計	-	18,859	-	18,329

(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「GENTO YOKOHAMA(гент ヨコハマ)」が平成16年11月に、仙台市において開発を進めてきた商業施設「kurax (クラックス)」(宮城県仙台市)が本年2月にそれぞれオープンしました。
- ・当セグメントの営業収益は8,609百万円と前年度に比べ5,624百万円の増収となり、営業利益は3,640百万円増の3,946百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当年度	前年度
エクイティ等投資収益	5,588	654
フ ィ ー 収 入	3,016	2,250
そ の 他	4	79
合 計	8,609	2,984

- (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

- ・投資マーケットを中心とした米国不動産市況の改善により、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、円高(当年度108.23円/ドル、前年度116.00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183,185百万円と前年度に比べ29,366百万円の増収となり、営業利益は12,476百万円増の26,445百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	当年度		前年度	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建 物 賃 貸	貸付面積 504,000㎡	33,218	貸付面積 592,543㎡	34,587
ビル運営管理受託	管理受託面積 38,754,132㎡	7,665	管理受託面積 34,087,285㎡	7,278
不 動 産 仲 介	取扱件数 8,853件	94,256	取扱件数 8,189件	78,082
そ の 他	-	48,044	-	33,870
合 計	-	183,185	-	153,819

- (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ほか、法人から請負物件を受注しましたが、一般注文住宅及び請負物件の完成件数は引渡し時期のずれ込み等により前年度に比べ減少しました。
- この結果、当セグメントの営業収益は37,456百万円と前年度に比べ3,861百万円の減収となり、営業損益は前年度に比べ1,120百万円悪化し、1,470百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘 要	当年度		前年度	
	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 678件 完成件数 593件	19,813	受注件数 715件 完成件数 662件	22,191
請 負 事 業	受注件数 383件 完成件数 340件	7,870	受注件数 349件 完成件数 366件	10,271
そ の 他	-	9,772	-	8,854
合 計	-	37,456	-	41,318

- (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、平成15年7月1日、東京都港区において「ロイヤルパーク汐留タワー」を開業致しました。
- 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、「ロイヤルパーク汐留タワー」が通期で稼働したこともあり、32,111百万円と前年度に比べ976百万円の増収となり、営業費用も増加したものの、営業利益は912百万円と前年度に比べ590百万円の増益となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当年度	前年度
宿 泊 部 門	11,490	10,392
レストラン・バー部門	8,564	8,627
宴 会 部 門	10,217	10,519
そ の 他	1,839	1,595
合 計	32,111	31,134

- (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、13,480百万円と前年度に比べ2,795百万円の増収となり、営業利益は前年度に比べ1,162百万円増益の589百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当年度	前年度
余 暇 事 業	7,813	7,861
そ の 他	5,667	2,824
合 計	13,480	10,685

- (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

住宅開発事業、資産開発事業等が増収となったことにより、営業収益は593,381百万円と前年度に比べ66,188百万円の増収(+12.6%)となりました。住宅開発事業の営業原価等が増加したものの、営業利益は916百万円の増益(+0.9%)の104,247百万円となりました。

(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、営業収益は148,420百万円で前年度に比べ38,377百万円の増収(+34.9%)となり、営業利益は9,505百万円の増益(+78.5%)の21,621百万円となりました。

(c)その他

英国ロンドンの「パタノスタースクエア」のビルが稼働し収益に寄与しましたが、前年度に英国ロンドンの開発物件を売却したのに対して、当年度は売却物件がなかったことから、営業収益は34,169百万円で前年度に比べ9,111百万円の減収(-21.1%)となりました。しかしながら、営業費用も減少したため、営業利益は604百万円増益(+14.7%)の4,715百万円となりました。

(2) 次年度の見通し

次年度の業績につきましては、以下の通り、営業収益が7,760億円、営業利益が1,185億円、経常利益が985億円、当期純利益は440億円を予定しております。

[次年度の業績]

(単位：百万円)

区 分	次年度(予想)	当年度	増 減
営 業 収 益	776,000	775,381	619
営 業 利 益	118,500	118,233	267
経 常 利 益	98,500	93,675	4,825
当 期 純 利 益	44,000	36,245	7,755

事業の種類別セグメントの次年度の見通しは次の通りであります。

なお、次年度(平成17年度)より当社グループで採用している事業本部制の一部を改正することに伴い、当年度まで「住宅開発事業」セグメントに含めていた三菱地所住宅販売(株)の事業を「不動産サービス事業」セグメントとして独立させるほか、「住宅開発事業」セグメントの名称を「住宅事業」セグメントに変更することとしており、次年度の見通しについては変更後のセグメント区分により表示しています。また、当年度の実績についても、変更後のセグメント区分に組替えてあります。

[次年度の見通し]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	次年度(予想)		当年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビ ル 事 業	299,000	88,000	286,959	83,785
住 宅 事 業	196,000	13,500	200,465	13,248
資 産 開 発 事 業	35,000	10,500	8,609	3,946
海 外 事 業	147,500	16,000	183,185	26,445
設 計 監 理 事 業	16,500	500	18,859	364
注 文 住 宅 事 業	41,500	0	37,456	1,470
ホ テ ル 事 業	32,500	1,000	32,111	912
不 動 産 サ ー ビ ス 事 業	25,000	3,500	23,895	3,728
そ の 他 の 事 業	4,000	500	5,627	1,250
消 去 又 は 全 社	21,000	14,000	21,788	13,247
合 計	776,000	118,500	775,381	118,233

<財政状態>

(1) 当年度の連結キャッシュ・フロー

当年度における連結ベースの現金及び現金同等物(以下、「資金」)は、税金等調整前当期純利益、減価償却費、コマーシャルペーパーの発行、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38,739百万円減少(28.5%)し、97,324百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、88,900百万円の資金の増加(前年度比+11,191百万円)となりました。これは、税金等調整前当期純利益75,933百万円や非資金損益項目である減価償却費55,545百万円を計上し、そのほかにたな卸資産の原価回収等による資金の増加があったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、92,409百万円の資金の減少(前年度比31,763百万円)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」「東京ビル」に係る建築工事を実施するなど有形固定資産の取得等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、33,485百万円の資金の減少(前年度比1,826百万円)となりました。これは長期借入金の借入やコマーシャルペーパーの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) 当年度末の連結貸借対照表

上記の営業・投資・財務活動による資産・負債の増減により、当年度末における「資産の部」は前年度比で55,671百万円増加の3,124,514百万円となりました。

また、「負債の部」は前年度比で29,040百万円増加し2,168,280百万円に、「少数株主持分」は前年度比で3,200百万円増加し35,303百万円に、「資本の部」は当期純利益の計上等により前年度比で23,430百万円増加し920,930百万円となりました。

(単位：百万円)

区 分	当年度末	前年度末
資 産 合 計	3,124,514	3,068,842
負 債 合 計	2,168,280	2,139,240
少 数 株 主 持 分	35,303	32,102
資 本 合 計	920,930	897,499
(参考) 有利子負債	1,198,371	1,211,888

(3) 次年度のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

次年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は1,080億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385億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960億円のキャッシュアウトフローを予定しております。

また次年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は3兆800億円、「負債の部」は2兆900億円、「少数株主持分」は350億円、「資本の部」は9,550億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	平成15年度	平成14年度	平成13年度
自己資本比率	29.5%	29.3%	27.9%	27.4%
時価ベースの自己資本比率	51.7%	59.7%	31.5%	39.9%
債務償還年数	13.5年	15.6年	9.1年	12.1年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	3.5	2.9	4.5	3.0

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

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

<経営成績及び財政状態の分析>

当年度の我が国経済は、年度前半から輸出の鈍化や在庫調整に伴って足踏みが続いておりましたが、その後米国や中国の堅調な景気を反映し、設備投資を主導として踊り場の中で回復基調が続いており、また雇用情勢の改善から個人消費にも底堅さが見られました。今後の我が国経済は、世界経済の着実な回復に伴って平成17年度半ばに向け設備投資主導の緩やかな景気回復が続くと予測されるものの、原油などの国際商品市況の上昇による世界経済への影響や、社会保障負担・税負担の増加等の影響により、持続的な成長軌道に乗るにはまだ時間がかかるというのが、一般的な予測であります。

当不動産業界におきましては、オフィスビル賃貸市場では主として都心5区については「2003年問題」といわれる大型ビル大量供給の影響が一巡し、経済の回復基調と相まって、事務所の統合や立地の改善等を目的とした需要が増加した結果、空室率が低下し、賃料相場の下落傾向にも歯止めがかかる等、底入れの動きが見られました。また、商業地では再開発や商業集積の進む優良地に対する国内外のファンドや不動産投資信託(REIT)等の取得意欲は依然として強く、都心5区の地価が14年ぶりに上昇に転じました。

今後のオフィスビル市場では、短期的には供給が抑制傾向にあるため、供給による需要喚起の効果は限定的になると見られるものの、竣工が予定される新築大型ビルの中には既にテナントが内定し募集を終了しているビルも見受けられるため、景気動向によっては更に需給が逼迫し、相場が改善していく可能性もあります。投資市場では、量的金融緩和を背景とした投資マネーの流入が暫く続くことが予想されますが、都心の一部優良物件の獲得競争が激化し利回りが急激に低下する等ヒートアップした状況も見受けられ、今後こうした状況を注視していく必要があると思われまます。

住宅市場では、特に首都圏のマンション供給は高水準で推移する一方、需要は全般的に底堅く好調を維持しておりますが、一部のエリアにおいて供給過剰による不透明感が生じてきており、エリアや商品企画、価格帯による優劣が目立つなど消費者の選別の眼が一層厳しくなっております。今後の住宅市場では、市況全般として供給過剰感が徐々に強まる中、エリアや商品企画、価格帯によっては需要は底堅いと予想しております。

このような状況の下、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業に取り組んでまいりました。今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図ってまいります。

当社グループは、平成14～16年度中期経営計画において、最終年度である平成16年度(平成17年3月期)に達成すべき経営指標として、EBITDA(金利・減価償却前事業利益)1,700億円を目標に掲げておりましたが、当年度においては、連結ベースのEBITDAで、1,783億円となり、上記目標については達成しております。今後とも、EBITDAを経営指標として、EBITDAの増大を目指して、経営に取り組んでいく考えであり、平成17年度は、EBITDA1,800億円を年次の目標に掲げております。

当社グループの財務戦略については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。特に現在は低金利の恩恵を享受するため、期間10年以上の長期社債を中心とした調達を行っています。平成14～16年度中期経営計画において、中期経営計画の最終年度である平成16年度(平成17年3月期)に有利子負債を1兆1,600億円にする目標を掲げました。当年度においても引き続き有利子負債の削減に努めましたが、急成長を遂げている資産開発事業への追加投資、及び住宅事業の拡充とシナジー効果を目的とした藤和不動産グループへの資本参加等により、期末時点では、1兆1,983億円となりました。

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

<事業等のリスク>

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

(1) 不動産市況悪化のリスク

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

(2) 各種規制変更のリスク

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

(3) 金利上昇のリスク

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

(4) 為替レート変動のリスク

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

(5) 株価下落のリスク

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

(6) 自然災害、人災等によるリスク

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

(7) 大阪アメニティーパーク(OAP)レジデンスタワーについて

大阪アメニティーパーク(OAP)レジデンスタワーの販売に関連し、本年3月29日に当社並びに当社役員などが宅地建物取引業法第47条に対する違反容疑で書類送検され、当局の最終判断を待っているところであります。

仮に宅地建物取引業者が宅地建物取引業法違反で罰金刑以上の刑事罰に処せられた場合には、宅地建物取引業法第66条及び第5条により、宅地建物取引業法の免許が自動的に5年間取り消されるものとなっております。免許が必要となる業務は主として住宅事業であり、免許の取り消しがなされた場合、当社グループの業績に悪影響を与えるおそれがあります。

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せん。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。

(3) 連結財務諸表等

連結貸借対照表

(単位:百万円)

科目	期別	当年度末 平成17年3月31日現在		前年度末 平成16年3月31日現在		増減		
		金額		金額		金額	前期比	
			構成比		構成比			
(資産の部)			%		%		%	
流動資産								
1. 現金及び預金		83,226		127,185		43,958		
2. 受取手形及び営業未収入金		75,063		60,497		14,566		
3. 有価証券		12,547		7,612		4,934		
4. たな卸資産		263,566		276,445		12,878		
5. エクイティ出資	*4	103,761		-		103,761		
6. 繰延税金資産		36,545		50,073		13,528		
7. その他の流動資産		34,006		37,027		3,020		
8. 貸倒引当金		3,127		3,041		85		
流動資産計		605,590	19.4	555,799	18.1	49,790	9.0	
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物及び構築物	*2	1,509,040		1,492,552				
減価償却累計額	*5	823,550	685,489	803,854	688,698	3,208		
(2) 機械装置及び運搬具	*2	64,529		61,051				
減価償却累計額		45,934	18,594	43,666	17,385	1,209		
(3) 土地	*2		1,365,534		1,341,932	23,602		
(4) 建設仮勘定			22,778		30,119	7,340		
(5) その他の有形固定資産		29,840		28,943				
減価償却累計額		21,276	8,563	20,257	8,686	122		
有形固定資産計			2,100,961	67.2	2,086,821	68.0	14,139	0.7
2. 無形固定資産								
(1) 借地権			28,294		28,620	325		
(2) 連結調整勘定			23,986		19,415	4,571		
(3) その他の無形固定資産			7,686		8,421	735		
無形固定資産計			59,967	1.9	56,458	3,509	6.2	
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券	*1,2		222,190		212,465	9,725		
(2) 長期貸付金			2,201		2,120	81		
(3) 差入敷金保証金			72,625		74,691	2,066		
(4) 繰延税金資産			2,763		1,964	799		
(5) その他の投資	*1,2		59,421		79,888	20,467		
(6) 貸倒引当金			1,208		1,367	158		
投資その他の資産計			357,994	11.5	369,763	11,768	3.2	
固定資産計			2,518,924	80.6	2,513,042	5,881	0.2	
資産合計			3,124,514	100.0	3,068,842	55,671	1.8	

(単位:百万円)

科目	期別	当年度末 平成17年3月31日現在		前年度末 平成16年3月31日現在		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
			%		%		%
(負債の部)							
流動負債							
1. 支払手形及び営業未払金		82,192		59,270		22,922	
2. 短期借入金	*2	45,971		47,325		1,353	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	*2	41,625		118,213		76,587	
4. コマーシャルペーパー		58,000		-		58,000	
5. 1年以内に償還予定の社債	*2	73,005		134,789		61,784	
6. 未払法人税等		7,291		5,913		1,378	
7. 繰延税金負債		-		4		4	
8. 事業譲渡損失引当金		526		-		526	
9. その他の流動負債		140,025		115,124		24,901	
流動負債計		448,639	14.4	480,641	15.7	32,001	6.7
固定負債							
1. 社債		542,233		575,385		33,152	
2. 長期借入金	*2	437,535		336,174		101,361	
3. 受入敷金保証金		298,388		309,209		10,820	
4. 繰延税金負債		97,352		94,200		3,152	
5. 再評価に係る繰延税金負債	*8	291,164		289,284		1,879	
6. 退職給付引当金		10,590		9,644		946	
7. 役員退職引当金		1,933		2,037		104	
8. その他の固定負債		40,442		42,662		2,220	
固定負債計		1,719,641	55.0	1,658,599	54.0	61,042	3.7
負債合計		2,168,280	69.4	2,139,240	69.7	29,040	1.4
(少数株主持分)							
少数株主持分		35,303	1.1	32,102	1.1	3,200	10.0
(資本の部)							
資本金	*6	86,534	2.7	86,534	2.8	-	
資本剰余金		115,236	3.7	115,216	3.7	20	
利益剰余金		243,577	7.8	220,178	7.2	23,399	
土地再評価差額金	*8	424,785	13.6	421,663	13.7	3,121	
その他有価証券評価差額金		68,865	2.2	70,296	2.3	1,430	
為替換算調整勘定		16,268	0.5	15,016	0.5	1,252	
自己株式	*7	1,800	0.0	1,373	0.0	427	
資本合計		920,930	29.5	897,499	29.2	23,430	2.6
負債、少数株主持分及び資本合計		3,124,514	100.0	3,068,842	100.0	55,671	1.8

連結損益計算書

(単位 :百万円)

科 目	期 別	当年度 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日		前年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日		増 減	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
			%		%		%
営業収益		775,381	100.0	679,918	100.0	95,463	14.0
営業原価		606,957	78.3	530,729	78.0	76,227	14.4
営業総利益		168,424	21.7	149,188	22.0	19,235	12.9
販売費及び一般管理費	*1	50,190	6.5	45,438	6.7	4,751	10.5
営業利益		118,233	15.2	103,749	15.3	14,484	14.0
営業外収益							
1. 受取利息		356		455		98	
2. 受取配当金		1,690		1,785		95	
3. 連結調整勘定償却額		8		42		34	
4. 持分法投資利益		2,670		2,164		506	
5. 匿名組合出資分配益		-		2,294		2,294	
6. その他の営業外収益		2,173		3,454		1,281	
営業外収益計		6,899	0.9	10,196	1.5	3,297	32.3
営業外費用							
1. 支払利息		26,102		27,482		1,379	
2. 固定資産除却損	*5	1,374		3,777		2,403	
3. その他の営業外費用		3,980		3,984		3	
営業外費用計		31,458	4.0	35,244	5.2	3,786	10.7
経常利益		93,675	12.1	78,701	11.6	14,973	19.0
特別利益							
1. 固定資産売却益	*2	1,196		-		1,196	
2. 投資有価証券売却益		2,644		7,160		4,515	
特別利益計		3,841	0.5	7,160	1.1	3,319	46.4
特別損失							
1. たな卸資産評価損	*3	5,102		4,008		1,093	
2. 固定資産売却損	*4	4,730		4,562		167	
3. 固定資産除却関連損	*5	5,359		14,225		8,866	
4. 投資有価証券評価損		-		1,059		1,059	
5. サブリース解約損		-		5,061		5,061	
6. 事業譲渡損	*6	6,390		-		6,390	
特別損失計		21,582	2.8	28,918	4.3	7,335	25.4
税金等調整前当期純利益		75,933	9.8	56,943	8.4	18,989	33.3
法人税、住民税及び事業税		11,525	1.5	10,970	1.6	555	
法人税等調整額		20,956	2.7	7,872	1.2	13,083	
少数株主損益		7,205	0.9	3,111	0.5	4,094	
当期純利益		36,245	4.7	34,989	5.1	1,256	3.6

連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当年度	前年度
		自平成16年4月1日 至平成17年3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
(資本剰余金の部)			
資本剰余金期首残高		115,216	115,216
資本剰余金増加高			
1. 自己株式処分差益		20	-
資本剰余金期末残高		115,236	115,216
(利益剰余金の部)			
利益剰余金期首残高		220,178	206,813
利益剰余金増加高			
1. 当期純利益		36,245	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		11	5
利益剰余金増加高計		36,525	34,994
利益剰余金減少高			
1. 連結会社増加に伴う減少高		-	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
5. 役員賞与		5	184
(うち監査役分)		(0)	(18)
6. 土地再評価差額金取崩額		2,739	11,056
利益剰余金減少高計		13,126	21,629
利益剰余金期末残高		243,577	220,178

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科 目	期 別	当年度	前年度	増 減
		自平成16年4月1日	自平成15年4月1日	
		至平成17年3月31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		75,933	56,943	18,989
減価償却費		55,545	57,024	1,479
有形固定資産除売却損益		11,434	12,809	1,375
固定資産信託受益権売却損益		0	174	175
有価証券売却損益		2,644	7,074	4,430
有価証券評価損		346	1,059	712
たな卸資産評価損		5,102	4,008	1,093
社債発行費		187	424	236
連結調整勘定償却額		8	42	34
持分法による投資損益		2,670	2,164	506
引当金の増減額		958	3,324	4,282
受取利息及び受取配当金		2,047	2,240	193
支払利息		26,105	27,482	1,377
売上債権の増減額		15,237	8,126	7,110
たな卸資産の増減額		17,005	614	17,619
エクイティ出資の増減額		70,960	-	70,960
前渡金の増減額		3,677	3,706	7,384
差入敷金保証金の増減額		2,351	9,556	7,205
仕入債務の増減額		29,462	7,529	36,992
未払消費税等の増減額		4,142	3,134	7,276
受入敷金保証金の増減額		10,818	10,989	170
その他		2,538	13,925	16,463
役員賞与の支払額		8	188	179
小計		122,111	112,692	9,418
利息及び配当金の受取額		2,814	3,457	642
利息の支払額		25,195	26,991	1,795
法人税等の支払額		10,830	11,449	618
営業活動によるキャッシュ・フロー		88,900	77,708	11,191
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻		402	562	160
定期預金の預入		112	302	190
有価証券の売却及び償還		2,025	10,028	8,002
有価証券の取得		1,899	8,200	6,301
有形固定資産の売却		7,304	3,459	3,845
有形固定資産の取得		79,793	70,205	9,588
投資有価証券の売却及び償還		5,498	9,292	3,793
投資有価証券の取得		25,705	7,149	18,556
有形固定資産信託受益権の売却		58	954	896
短期貸付金の回収		395	1,933	1,538
短期貸付金の実行		-	506	506
長期貸付金の回収		122	83	39
長期貸付金の実行		706	513	193
その他		0	82	82
投資活動によるキャッシュ・フロー		92,409	60,645	31,763
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金純増減額		1,487	39,609	38,122
コマーシャルペーパー純増減額		58,000	-	58,000
長期借入れによる収入		152,513	139,960	12,552
長期借入金の返済		133,234	78,737	54,497
社債の発行による収入		51,489	85,190	33,700
社債の償還による支出		146,618	115,406	31,211
少数株主への株式発行による収入		70	205	135
自己株式の売買による収入又は支出		369	254	115
配当金の支払い		10,381	10,383	1
少数株主に対する配当金の支払い		3,465	12,623	9,158
財務活動によるキャッシュ・フロー		33,485	31,658	1,826
現金及び現金同等物の換算差額		1,977	1,801	176
現金及び現金同等物の増減額		38,971	16,397	22,574
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	265
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	-	42
現金及び現金同等物の期首残高		136,063	152,450	16,387
現金及び現金同等物の期末残高	*1	97,324	136,063	38,739

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 229社

主要な連結子会社名

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

なお、(株)四季リゾートについては重要性が増加したため、藤和コミュニティ(株)については持分を新たに取得したため、Rock Green TRS,Inc.、Rock Flushing LLC、Flushing Commons, LLC、Rockfeller Group WTY-I Development SRL 他5社については新規設立のため、連結子会社に含めております。また、当社が藤和コミュニティ(株)を子会社化したことに伴い、藤和ライフサービス(株)を連結子会社に含めております。

一方、(株)アスコットジャパンは持分比率が減少したため、連結子会社から除外しております。

また、丸ノ内建物管理(株)、千代田建物管理(株)、メック・ファイナンス(株)については当社に吸収合併したため、

Rock Florham SPE, Inc.については所有資産を売却し休眠化したため、連結の範囲から除いております。

(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、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

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. は持分比率が増加したため、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 29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は持分比率が減少したため、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)丸ノ内ホテルについては平成16年10月より「丸ノ内ホテル」の営業を開始したため、藤和不動産(株)については持分を新たに取得したため、Rock-IDI Central Crossings, LLC 他2社については新規設立のため、持分法適用関連会社としております。

一方、(株)久米カントリー倶楽部は清算が終了したため、連結の範囲から除いております。

また、1200 Building Associates, Ltd. は持分比率が増加したため、持分法適用非連結子会社へ含めております。

(3) 主要な持分法非適用会社の名称等

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

(4) その他

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社185社と(株)四季リゾートの決算日は12月31日、京葉土地開発(株)の決算日は1月31日であり、同日現在の決算財務諸表を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

退職給付引当金

従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当年度末における要支給額を、計上しております。過去勤務債務及び数理計算上の差異は発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、過去勤務債務については6年及び10年、数理計算上の差異については5年から15年で費用処理しております。

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

役員退職引当金

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

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年度の費用として処理しております。

(8)営業収益の計上基準

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

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

5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

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

6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却につきましては、5年間の均等償却を行っております。ただし、その効果の発現する期間の見積もりが可能な場合には、その見積期間で均等償却し、僅少なものについては一括償却しております。

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

7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

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

8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

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

会計処理の変更

(連結損益計算書関係)

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。

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、従来の方によった場合と比較して、営業収益は3,656百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ2,793百万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、当年度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7,556百万円減少し、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。

追加情報

(連結調整勘定の償却期間)

連結調整勘定の償却は在外子会社を除き、5年間均等償却を行っておりますが、当年度において新たに実施した成長戦略に基づく外部提携につきましては、その効果の発現する期間を合理的に見積もることが可能なため、当該見積期間で償却することと致しました。

注記事項

(連結貸借対照表関連)

*1. 非連結子会社及び関連会社の株式及び出資金の額

投資有価証券(株式)	46,121百万円
その他の投資(出資金)	3,510百万円

*2. 担保に供している資産及び担保を付している債務

(1) 担保に供している資産

建物及び構築物	73,190百万円
機械装置及び運搬具	13,310百万円
土地	12,979百万円
投資有価証券	0百万円
その他の投資	27,795百万円
計	127,276百万円

(2) 担保を付している債務

短期借入金	1,846百万円
1年以内に返済予定の長期借入金	9,659百万円
長期借入金	69,162百万円
計	80,668百万円

(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)50,000百万円に対し企業担保権が設定されております。

3. 偶発債務

・保証債務等

下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。

(関係会社)

チェルシージャパン(株)	1,011百万円
--------------	----------

(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)	534百万円
(株)大空リサイクルセンター	68百万円
合計	1,613百万円

*4. 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、当年度から「エクイティ出資」として表示したものです。なお、前年度末においては、当年度末ではエクイティ出資に区分される匿名組合出資21,870百万円が「その他の投資」に、優先出資、不動産投資信託投資等11,463百万円が「投資有価証券」に含まれております。

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

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

*7. 連結会社、持分法を適用した非連結子会社及び関連会社が保有する自己株式の株は、普通株式1,795,834株であります。

*8. 土地再評価差額金

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

再評価の方法	土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出
再評価を行った年月日	平成14年3月31日

(連結損益計算書関係)

*1. 販売費及び一般管理費の主要な費目

従業員給料手当	13,741百万円
広告宣伝費	6,878百万円
退職給付引当金繰入額	3,070百万円
貸倒引当金繰入額	181百万円
役員退職引当金繰入額	169百万円

*2. 固定資産売却益の内訳

土地	1,132百万円
建物及び構築物	47百万円
その他	16百万円

*3. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産	4,700百万円
仕掛不動産	183百万円
開発用不動産	217百万円

*4. 固定資産売却損の内訳

土地	3,859百万円
建物及び構築物	773百万円
機械装置及び運搬具	97百万円

*5. 固定資産除却関連損5,359百万円は、新丸ノ内ビル等の建て替えに係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損1,374百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。

*6. 事業譲渡損6,390百万円は、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。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

現金及び預金勘定	83,226百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,375百万円
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	10,472百万円
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	97,324百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	709.83円
1株当たり当期純利益	27.93円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	26.24円

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

1株当たり当期純利益金額	
当期純利益	36,245百万円
普通株主に帰属しない金額	5百万円
(うち、利益処分による役員賞与金)	(5百万円)
普通株式に係る当期純利益金額	36,240百万円
期中平均株式数	1,297,553,133株
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額	0百万円
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	(0百万円)
普通株式増加数	83,543,828株
(うち、転換社債)	(83,333,333株)
(うち、新株予約権)	(210,495株)

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

新株予約権	ストックオプション(平成16年6月29日株主総会決議分)	潜在株式の数	225,000株
-------	------------------------------	--------	----------

(重要な後発事象)

当年度 自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日	前年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日
<p>大阪府大阪市所在の大阪アメニティパーク(OAP)内のOAPレジデンスタワーの土壌・地下水問題について購入者との問題解決をはかるべく以前より当事者間で鋭意協議を重ねてまいりましたが、平成17年5月8日付で事業者4社(三菱マテリアル株、当社、株大林組、三菱マテリアル不動産株)とオー・エー・ビー・レジデンスタワー管理組合法人との間で、同マンションを事業者から購入した現所有者に対し金銭的解決等に関する提案を行うことについて合意に至ったので確認書を締結し、当社は平成17年5月12日開催の取締役会において、この確認書を機関決定致しました。確認書の主な内容は以下の通りです。</p> <p>1. 継続所有を希望する購入者に対する提案 購入価格の25%を支払う。 土壌調査の結果が判明し、その対策工事が確定した後に異議が生じた場合は、協議を申し入れることができるものとする。協議が整わない場合は、公的な紛争解決機関に解決を委ねる。</p> <p>2. 売却を希望する購入者に対する提案 双方が合意する不動産鑑定業者に、土壌・地下水問題がないことを前提とした鑑定評価を依頼し、事業者がその鑑定価格により買い取る。 買い取りの外、鑑定価格の10%を支払う。</p> <p>3. 上記以外の解決を求める購入者に対する提案 土壌・地下水問題の解決方法について誠実に協議を行うものとする。協議が整わない場合は、公的な紛争解決機関に紛争の解決を委ねる。 購入価格の5%を支払う。この金員は、最終的解決により支払われる金員の一部とする。</p> <p>当該確認書の内容をガイドラインとして、同マンションを事業者から購入された現所有者の方々の意向を確認した上で、個別にガイドラインに沿った合意を得ることとしております。現時点では、最終的な影響額は未定でございます。</p>	

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

当年度(自平成16年4月1日至平成17年3月31日)

(単位:百万円)

	ビル事業	住宅開発事業	設計監理事業	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	281,454	210,681	12,435	8,501	183,185	35,723	31,974	11,426	775,381	-	775,381
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	5,504	407	6,423	108	-	1,733	136	2,054	16,369	(16,369)	-
計	286,959	211,088	18,859	8,609	183,185	37,456	32,111	13,480	791,750	(16,369)	775,381
営業費用	203,173	193,436	19,224	4,662	156,740	38,926	31,199	12,891	660,255	(3,107)	657,147
営業利益又は営業損失()	83,785	17,651	364	3,946	26,445	1,470	912	589	131,495	(13,261)	118,233
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出											
資産	2,063,603	368,760	16,415	88,268	302,049	14,812	33,069	73,277	2,960,257	164,256	3,124,514
減価償却費	43,702	689	113	539	7,793	161	1,312	730	55,042	502	55,545
資本的支出	67,398	945	22	5,374	9,121	333	1,634	911	85,742	(954)	84,787

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

2. 各事業区分に属する主要な内容

ビル事業	オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸・管理運営、駐車場事業、地域冷暖房事業
住宅開発事業	マンション・戸建住宅等の建設・販売、ニュータウンの開発、不動産仲介・斡旋
設計監理事業	建築及び土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負
資産開発事業	収益用不動産の開発、資産運用
海外事業	海外における不動産開発・賃貸・管理運営・仲介・不動産関係アドバイザー
注文住宅事業	注文住宅の請負
ホテル事業	ホテル施設の運営
その他の事業	フィットネスクラブ・ゴルフ場等余暇施設の運営

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は当年度12,778百万円、前年度13,664百万円であり、その主なものは一般管理部門に係る費用であります。

4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は当年度303,660百万円、前年度361,450百万円であります。

その主なものは当社の余資運用資産(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。

5. 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3,656百万円、営業利益が2,793百万円増加しております。

6. 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、前年度のセグメント情報を当年度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。

前年度(自平成15年4月1日至平成16年3月31日)

[当年度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

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)

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

2. 各事業区分に属する主要内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は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。

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

2. 所在地別セグメント情報

当年度(自 平成16年4月1日 至 平成17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	592,791	148,420	34,169	775,381	-	775,381
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	590	-	-	590	(590)	-
計	593,381	148,420	34,169	775,972	(590)	775,381
営業費用	489,133	126,799	29,453	645,386	11,761	657,147
営業利益	104,247	21,621	4,715	130,585	(12,351)	118,233
2. 資産	2,652,657	207,870	93,811	2,954,338	170,175	3,124,514

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、当年度12,778百万円、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年度303,660百万円、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運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等
であります。

3. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

3. 海外営業収益

当年度(自 平成16年4月1日 至 平成17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	148,428	34,170	182,598
連結営業収益			775,381
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	19.1	4.4	23.5

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

EDINET により開示を行なうため記載を省略しております。

関連当事者との取引

当年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

役員及び個人主要株主等

(単位 百万円)

属性	氏名	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼務等	事業上の関係				
役員 の 近親者	当社代表取締役 渡邊泰彦の二女	-	-	-	-	-	-	住宅分譲における 設計変更工事に伴う増額分	2	-	-

(注) 1. 取引金額には消費税を含んでおりません。

2. 取引金額については、市場価格を勘案して一般的取引条件と同様に決定しております。

3. 当該物件は共同事業であり、取引金額は当社持分相当額のみを記載しております。

税効果会計

当年度 自 平成16年4月 1日 至 平成17年3月31日	前年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日																																																																																																																		
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">22,362</td><td style="text-align: right;">百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">14,813</td><td></td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">23,192</td><td></td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">46,505</td><td></td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,928</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">98,555</td><td></td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">2,277</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">30</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">11,184</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">222,850</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">14,366</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">208,483</td><td></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">63,127</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">389,720</td><td></td></tr> <tr><td>資本連結における固定資産評価益</td><td style="text-align: right;">33,062</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">47,282</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">24,498</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">557,690</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">349,207</td><td></td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	22,362	百万円	退職給付引当金	14,813		たな卸資産評価損	23,192		固定資産評価損	46,505		投資有価証券評価損	3,928		土地再評価差額金	98,555		未払賞与	2,277		その他有価証券評価差額金	30		その他	11,184		繰延税金資産小計	222,850		評価性引当額	14,366		繰延税金資産合計	208,483		固定資産圧縮積立金	63,127		土地再評価差額金	389,720		資本連結における固定資産評価益	33,062		その他有価証券評価差額金	47,282		その他	24,498		繰延税金負債合計	557,690		繰延税金の純額（負債）	349,207		<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table border="0"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">28,720</td><td style="text-align: right;">百万円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">11,925</td><td></td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">30,213</td><td></td></tr> <tr><td>固定資産評価損</td><td style="text-align: right;">49,139</td><td></td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">3,809</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">100,885</td><td></td></tr> <tr><td>未払賞与</td><td style="text-align: right;">2,038</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">23</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">13,125</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">239,880</td><td></td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">14,776</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">225,104</td><td></td></tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table border="0"> <tr><td>固定資産圧縮積立金</td><td style="text-align: right;">63,616</td><td></td></tr> <tr><td>土地再評価差額金</td><td style="text-align: right;">390,170</td><td></td></tr> <tr><td>資本連結における固定資産評価益</td><td style="text-align: right;">31,161</td><td></td></tr> <tr><td>その他有価証券評価差額金</td><td style="text-align: right;">48,258</td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">23,349</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">556,555</td><td></td></tr> <tr><td>繰延税金の純額（負債）</td><td style="text-align: right;">331,451</td><td></td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	28,720	百万円	退職給付引当金	11,925		たな卸資産評価損	30,213		固定資産評価損	49,139		投資有価証券評価損	3,809		土地再評価差額金	100,885		未払賞与	2,038		その他有価証券評価差額金	23		その他	13,125		繰延税金資産小計	239,880		評価性引当額	14,776		繰延税金資産合計	225,104		固定資産圧縮積立金	63,616		土地再評価差額金	390,170		資本連結における固定資産評価益	31,161		その他有価証券評価差額金	48,258		その他	23,349		繰延税金負債合計	556,555		繰延税金の純額（負債）	331,451	
税務上の繰越欠損金	22,362	百万円																																																																																																																	
退職給付引当金	14,813																																																																																																																		
たな卸資産評価損	23,192																																																																																																																		
固定資産評価損	46,505																																																																																																																		
投資有価証券評価損	3,928																																																																																																																		
土地再評価差額金	98,555																																																																																																																		
未払賞与	2,277																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	30																																																																																																																		
その他	11,184																																																																																																																		
繰延税金資産小計	222,850																																																																																																																		
評価性引当額	14,366																																																																																																																		
繰延税金資産合計	208,483																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金	63,127																																																																																																																		
土地再評価差額金	389,720																																																																																																																		
資本連結における固定資産評価益	33,062																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	47,282																																																																																																																		
その他	24,498																																																																																																																		
繰延税金負債合計	557,690																																																																																																																		
繰延税金の純額（負債）	349,207																																																																																																																		
税務上の繰越欠損金	28,720	百万円																																																																																																																	
退職給付引当金	11,925																																																																																																																		
たな卸資産評価損	30,213																																																																																																																		
固定資産評価損	49,139																																																																																																																		
投資有価証券評価損	3,809																																																																																																																		
土地再評価差額金	100,885																																																																																																																		
未払賞与	2,038																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	23																																																																																																																		
その他	13,125																																																																																																																		
繰延税金資産小計	239,880																																																																																																																		
評価性引当額	14,776																																																																																																																		
繰延税金資産合計	225,104																																																																																																																		
固定資産圧縮積立金	63,616																																																																																																																		
土地再評価差額金	390,170																																																																																																																		
資本連結における固定資産評価益	31,161																																																																																																																		
その他有価証券評価差額金	48,258																																																																																																																		
その他	23,349																																																																																																																		
繰延税金負債合計	556,555																																																																																																																		
繰延税金の純額（負債）	331,451																																																																																																																		
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>当社の法定実効税率</td><td style="text-align: right;">40.69%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">1.88 %</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.48 %</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.26%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td style="text-align: right;">2.26%</td></tr> <tr><td>関係会社の配当可能利益に対する税効果</td><td style="text-align: right;">2.53%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.27%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">42.79%</td></tr> </table>	当社の法定実効税率	40.69%	(調整)		当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.88 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.48 %	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.26%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	2.26%	関係会社の配当可能利益に対する税効果	2.53%	その他	0.27%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.79%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳</p> <table border="0"> <tr><td>当社の法定実効税率</td><td style="text-align: right;">42.05%</td></tr> <tr><td>(調整)</td><td></td></tr> <tr><td>当社と連結子会社の実効税率の差による差異</td><td style="text-align: right;">1.41 %</td></tr> <tr><td>交際費等永久に損金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.77 %</td></tr> <tr><td>受取配当金等永久に益金に算入されない項目</td><td style="text-align: right;">0.22%</td></tr> <tr><td>回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上</td><td style="text-align: right;">15.95%</td></tr> <tr><td>関係会社の配当可能利益に対する税効果</td><td style="text-align: right;">4.86%</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">0.17%</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担税率</td><td style="text-align: right;">33.09%</td></tr> </table>	当社の法定実効税率	42.05%	(調整)		当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.41 %	交際費等永久に損金に算入されない項目	0.77 %	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.22%	回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	15.95%	関係会社の配当可能利益に対する税効果	4.86%	その他	0.17%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率	33.09%																																																																														
当社の法定実効税率	40.69%																																																																																																																		
(調整)																																																																																																																			
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.88 %																																																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.48 %																																																																																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.26%																																																																																																																		
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	2.26%																																																																																																																		
関係会社の配当可能利益に対する税効果	2.53%																																																																																																																		
その他	0.27%																																																																																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.79%																																																																																																																		
当社の法定実効税率	42.05%																																																																																																																		
(調整)																																																																																																																			
当社と連結子会社の実効税率の差による差異	1.41 %																																																																																																																		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.77 %																																																																																																																		
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.22%																																																																																																																		
回収可能性の検討による繰延税金資産の未計上	15.95%																																																																																																																		
関係会社の配当可能利益に対する税効果	4.86%																																																																																																																		
その他	0.17%																																																																																																																		
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	33.09%																																																																																																																		

有価証券関係

当年度(平成17年3月31日現在)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	197	199	1
社債	-	-	-
その他の	-	-	-
小 計	197	199	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	9	9	0
社債	-	-	-
その他の	1,899	1,898	0
小 計	1,909	1,908	0
合 計	2,106	2,107	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	取 得 原 価	連結貸借対照表 計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	60,139	176,341	116,202
債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他の	-	-	-
小 計	60,139	176,341	116,202
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	66	49	17
債券	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
社債	108	108	-
その他の	-	-	-
小 計	175	157	17
合 計	60,314	176,498	116,184

3. 当年度中に売却したその他有価証券(自 平成16年4月1日 至 平成17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
3,752	2,644	-

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17年3月31日現在)

(1)満期保有目的債券

なし

(2)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	18,948 百万円
公社債投資信託	343 百万円
コマーシャルペーパー	10,181 百万円

(3)その他

匿名組合出資金	84,299 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17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	40	160	10	-
社債	160	-	-	-
その他の	1,900	-	-	-
その他	-	-	-	-
合計	2,100	160	10	-

(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346百万円の減損処理を行っております。

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

前年度(平成16年3月31日現在)

有 価 証 券

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位 百万円)

種 類	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	222	224	1
社債	-	-	-
その他の	-	-	-
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	-	-	-
その他の	1,899	1,898	1
小 計	1,899	1,898	1
合 計	2,121	2,122	0

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位 百万円)

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

(単位 百万円)

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
8,755	7,160	86

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

(1)満期保有目的債券

コマーシャルペーパー 1,999 百万円

(2)その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く) 10,831 百万円

公社債投資信託 448 百万円

貸付信託 20 百万円

社債 1,000 百万円

コマーシャルペーパー 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

EDINETにより開示を行なうため記載を省略しております。

退職給付会計

当年度(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 退職給付債務に関する事項(平成17年3月31日現在)

(単位:百万円)	
退職給付債務	80,219
年金資産	62,062
未積立退職給付債務(+)	18,156
会計基準変更時差異の未処理額	391
未認識数理計算上の差異	10,866
未認識過去勤務債務	922
連結貸借対照表計上額純額(+ + +)	5,976
前払年金費用	4,614
退職給付引当金(-)	10,590

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

3. 退職給付費用に関する事項(自 平成16年4月1日 至平成17年3月31日)

(単位:百万円)	
勤務費用	3,740
利息費用	1,982
期待運用収益	1,194
会計基準変更時差異の費用処理額	48
数理計算上の差異の費用処理額	1,320
過去勤務債務の費用処理額	125
臨時に支払った割増退職金等	255
退職給付費用	6,277

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

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.0～6.0%
期待運用収益率	1.0～7.5%
過去勤務債務の額の処理年数	6年及び10年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
数理計算上の差異の処理年数	5年から15年 (発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数による定額法による)
会計基準変更時差異の処理年数	在外子会社であるロックフェラーグループ社は20年で処理 (なお、当社及び国内子会社については一括処理済み)

前年度(自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 退職給付債務に関する事項（平成16年3月31日現在）

(単位：百万円)	
退職給付債務	77,622
年金資産	63,190
未積立退職給付債務(+)	14,432
会計基準変更時差異の未処理額	453
未認識数理計算上の差異	10,397
未認識過去勤務債務	1,083
未認識年金資産	2,903
連結貸借対照表計上額純額(+ + + +)	5,402
前払年金費用	4,241
退職給付引当金(-)	9,644

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

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

(単位：百万円)	
勤務費用	3,470
利息費用	2,210
期待運用収益	1,105
会計基準変更時差異の費用処理額	54
数理計算上の差異の費用処理額	2,622
過去勤務債務の費用処理額	126
臨時に支払った割増退職金等	454
退職給付費用	7,833

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

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

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



平成 17年 3月期 個別財務諸表の概要

平成17年5月12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 広報部長 風間 利彦

TEL (03) 3287 - 5200

決算取締役会開催日 平成 17年 5月 12日

中間配当制度の有無 有

配当支払開始予定日 平成 17年 6月 30日

定時株主総会開催日平成 17年 6月 29日

単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000 株)

1. 17年3月期の業績(平成16年4月1日～平成17年3月31日)

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

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
17年3月期	441,713	16.4	77,029	3.3	58,775	8.6
16年3月期	379,340	4.5	74,568	11.6	54,118	22.9

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
17年3月期	23,175	55.2	17.86	16.78	2.6	2.1	13.3
16年3月期	14,930	39.3	11.50	10.81	1.7	2.0	14.3

(注) 期中平均株式数 17年3月期 1,297,583,603 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、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中間	期末			
17年3月期	8.00	4.00	4.00	10,380	44.8	1.1
16年3月期	8.00	4.00	4.00	10,382	69.5	1.2

(3)財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
17年3月期	2,836,083	909,062	32.1	700.67
16年3月期	2,743,562	894,433	32.6	689.24

(注) 期末発行済株式数 17年3月期 1,297,419,690 株 16年3月期 1,297,713,924 株

期末自己株式数 17年3月期 1,765,364 株

16年3月期 1,471,130 株

2. 18年3月期の業績予想(平成17年4月1日～平成18年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	円 銭
中間期	207,500	40,500	18,000	4.00	-	-
通期	452,000	74,000	38,000	-	4.00	8.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 29円29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。

なお、業績予想の前提条件その他関連する事項につきましては、添付資料の20ページを参照して下さい。

個別財務諸表等

貸借対照表

(単位:百万円)

科 目	期 別	当年度末 平成17年3月31日現在		前年度末 平成16年3月31日現在		増 減		
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	
			%		%		%	
(資産の部)								
流動資産								
1. 現金及び預金		52,088		89,744		37,655		
2. 営業未収入金		75,919		41,202		34,716		
3. 有価証券		1,899		2,899		1,000		
4. 販売用不動産		128,701		124,925		3,775		
5. 仕掛不動産		110,878		110,556		322		
6. 開発用不動産		13,648		13,960		312		
7. 未成工事支出金		3,920		2,123		1,797		
8. エクイティ出資	*10	111,285		-		111,285		
9. 前渡金		1,045		4,721		3,675		
10. 前払費用		7,706		6,494		1,212		
11. 繰延税金資産		32,620		48,598		15,977		
12. その他の流動資産		13,742		14,240		497		
13. 貸倒引当金		541		276		264		
流動資産計		552,915	19.5	459,189	16.7	93,726	20.4	
固定資産								
1. 有形固定資産								
(1) 建物	*2	1,207,641		1,183,727				
減価償却累計額	*9	719,586	488,054	697,125	486,601	1,452		
(2) 構築物	*2	21,201		24,918				
減価償却累計額	*9	14,624	6,576	17,289	7,629	1,052		
(3) 機械装置	*2	8,841		8,880				
減価償却累計額		6,274	2,566	6,130	2,750	183		
(4) 車両及び運搬具		84		167				
減価償却累計額		71	13	144	23	9		
(5) 工具器具及び備品		9,525		9,753				
減価償却累計額		7,859	1,665	8,175	1,578	87		
(6) 土地	*2		1,292,688		1,264,825	27,863		
(7) 建設仮勘定			19,306		23,486	4,180		
(8) その他の有形固定資産			14		14	-		
有形固定資産計			1,810,886	63.9	1,786,909	65.1	23,976	1.3
2. 無形固定資産								
(1) 借地権			7,759		8,530	770		
(2) ソフトウェア			3,380		4,059	678		
(3) その他の無形固定資産			355		417	61		
無形固定資産計			11,496	0.4	13,006	0.5	1,510	11.6
3. 投資その他の資産								
(1) 投資有価証券			175,263		188,964	13,700		
(2) 関係会社株式			205,992		190,630	15,362		
(3) 長期貸付金			1,176		950	226		
(4) 関係会社長期貸付金			2,391		2,722	331		
(5) 差入敷金保証金			63,249		65,801	2,552		
(6) 破産・更生債権等			3		79	75		
(7) 長期前払費用			6,802		6,824	21		
(8) その他の投資			6,910		29,696	22,786		
(9) 貸倒引当金			1,003		1,212	208		
投資その他の資産計			460,784	16.2	484,456	17.7	23,672	4.9
固定資産計			2,283,167	80.5	2,284,373	83.3	1,205	0.1
資産合計			2,836,083	100.0	2,743,562	100.0	92,520	3.4

(単位:百万円)

科目	期別	当年度末 平成17年3月31日現在		前年度末 平成16年3月31日現在		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
			%		%		%
(負債の部)							
流動負債							
1. 営業未払金		45,908		30,056		15,851	
2. 短期借入金		38,250		41,160		2,910	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金		29,475		71,769		42,293	
4. コマーシャルペーパー		58,000		-		58,000	
5. 1年以内に償還予定の社債	*1	70,000		120,000		50,000	
6. 未払金		23,704		9,881		13,823	
7. 未払法人税等		610		15		594	
8. 未払費用		5,777		6,730		952	
9. 前受金		30,246		27,327		2,919	
10. 預り金	*3	131,712		78,466		53,245	
11. 事業譲渡損失引当金		526		-		526	
12. その他の流動負債		16		1,193		1,176	
流動負債計		434,230	15.3	386,601	14.1	47,628	12.3
固定負債							
1. 社債		440,000		470,000		30,000	
2. 転換社債		100,000		100,000		-	
3. 長期借入金		315,261		257,562		57,698	
4. 受入敷金保証金		262,458		263,085		627	
5. 繰延税金負債		56,331		59,254		2,922	
6. 再評価に係る繰延税金負債	*8	291,164		289,284		1,879	
7. 退職給付引当金		939		334		604	
8. 役員退職引当金		1,891		1,971		79	
9. その他の固定負債		24,744		21,033		3,710	
固定負債計		1,492,790	52.6	1,462,527	53.3	30,263	2.1
負債合計		1,927,021	67.9	1,849,129	67.4	77,891	4.2
(資本の部)							
資本金	*4	86,534	3.1	86,534	3.2	-	-
資本剰余金							
1. 資本準備金		115,216		115,216		-	
2. その他資本剰余金		20		-		20	
資本剰余金合計		115,236	4.1	115,216	4.2	20	0.0
利益剰余金							
1. 利益準備金		21,663		21,658		5	
2. 任意積立金							
(1) 特別償却準備金		669		141			
(2) 固定資産圧縮積立金		92,727		96,728			
(3) 別途積立金		68,254		68,254		3,473	
3. 当期末処分利益		32,508		15,328		17,179	
利益剰余金合計		215,822	7.6	202,112	7.4	13,710	6.8
土地再評価差額金	*8	424,403	15.0	421,663	15.4	2,739	0.6
その他有価証券評価差額金		68,828	2.4	70,280	2.5	1,451	2.1
自己株式	*5	1,763	0.1	1,373	0.1	390	28.4
資本合計		909,062	32.1	894,433	32.6	14,628	1.6
負債・資本合計		2,836,083	100.0	2,743,562	100.0	92,520	3.4

損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当年度		前年度		増減	
		自平成16年4月1日 至平成17年3月31日		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	前期比
営業収益			%		%		%
1. ビル事業収益		244,963		248,439		3,476	
2. 住宅開発事業収益		185,417		126,700		58,717	
3. その他の事業収益		11,332		4,200		7,131	
営業収益計		441,713	100.0	379,340	100.0	62,372	16.4
営業原価							
1. ビル事業費用		165,702		167,644		1,942	
2. 住宅開発事業原価		161,506		107,906		53,599	
3. その他の事業費用		9,079		6,133		2,945	
営業原価計		336,288	76.1	281,684	74.2	54,603	19.4
営業総利益		105,424	23.9	97,655	25.8	7,769	8.0
販売費及び一般管理費	*1	28,395	6.5	23,087	6.1	5,308	23.0
営業利益		77,029	17.4	74,568	19.7	2,461	3.3
営業外収益							
1. 受取利息		90		83		7	
2. 受取配当金	*2	3,167		3,470		302	
3. 匿名組合出資分配益		-		2,294		2,294	
4. その他の営業外収益		1,445		2,524		1,079	
営業外収益計		4,704	1.1	8,374	2.2	3,669	43.8
営業外費用							
1. 支払利息		5,279		5,197		81	
2. 社債利息		14,558		17,201		2,642	
3. 固定資産除却損	*5	1,081		3,429		2,348	
4. その他の営業外費用		2,038		2,996		957	
営業外費用計		22,957	5.2	28,824	7.6	5,866	20.4
経常利益		58,775	13.3	54,118	14.3	4,657	8.6
特別利益							
1. 投資有価証券売却益		2,640		-		2,640	
2. 固定資産売却益	*3	1,149		-		1,149	
特別利益計		3,790	0.8	-	-	3,790	-
特別損失							
1. たな卸資産評価損	*4	5,110		3,961		1,149	
2. 固定資産売却損		-		3,930		3,930	
3. 固定資産除却関連損	*5	5,386		14,283		8,896	
4. 投資有価証券評価損		-		1,059		1,059	
5. サブリース解約損		-		5,061		5,061	
6. 事業譲渡損	*6	6,390		-		6,390	
7. 関係会社株式評価損		6,557		-		6,557	
特別損失計		23,444	5.3	28,296	7.5	4,851	17.1
税引前当期純利益		39,121	8.8	25,821	6.8	13,300	51.5
法人税、住民税及び事業税		14	0.0	15	0.0	1	7.0
法人税等調整額		15,931	3.6	10,875	2.9	5,055	46.5
当期純利益		23,175	5.2	14,930	3.9	8,245	55.2
前期繰越利益		13,611		16,646		3,035	
土地再評価差額金取崩額		2,739		11,056		8,316	
合併に伴う未処分利益増加額		3,651		-		3,651	
中間配当額		5,190		5,191		0	
当期末処分利益		32,508		15,328		17,179	

利益処分案

(単位 :百万円)

科 目	期 別	平成17年6月29日 定時株主総会付議予定		平成16年6月29日		増減
		金 額		金 額		金 額
当期末処分利益			32,508		15,328	
任意積立金取崩額						
1. 固定資産圧縮積立金取崩額		1,657		4,001		
2. 特別償却準備金取崩額		143	1,801	36	4,038	2,237
合計			34,309		19,367	14,942
利益処分額						
1. 配当金		5,189		5,190		
2. 任意積立金						
(1)固定資産圧縮積立金		944		-		
(2)特別償却準備金		173	6,307	564	5,755	552
次期繰越利益			28,001		13,611	14,390

重要な会計方針

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

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

2. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

デリバティブ	時価法
--------	-----

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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

4. 固定資産の減価償却の方法

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

5. 繰延資産の処理方法

社債発行費	支出時に全額費用処理
-------	------------

6. 引当金の計上基準

(1)貸倒引当金

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

(2)退職給付引当金

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

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

(3)役員退職引当金

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

(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。

7. リース取引の処理方法

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

8. ヘッジ会計の方法

(1)ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理を採用しております。

(2)ヘッジ手段とヘッジ対象

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

(3)ヘッジ方針

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

9. 消費税等の会計処理

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

10. 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3,656百万円、営業総利益及び営業利益はそれぞれ2,793百万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

(貸借対照表関係)

*1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保附社債信託法に基づき、普通社債(第19回)50,000百万円に対し企業担保権が設定されております。

*2. 国庫等補助金受入による圧縮記帳累計額は、建物70百万円、構築物17百万円、機械装置45百万円、土地298百万円であり
ます。

*3. 区分掲記されたもの以外で、関係会社に対する負債は次の通りであります。

預り金 127,044百万円

*4. 会社が発行する株式及び発行済株式の総数

会社が発行する株式の総数	普通株式	1,980,000,000株
発行済株式総数	普通株式	1,299,185,054株

*5. 自己株式

会社が保有する自己株式の数 普通株式 1,765,364株

6. 偶発債務

(1)保証債務等

下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。

(関係会社)

(株)菱栄ライフサービス	2,062百万円	
チェルシージャパン(株)	1,011百万円	
Paternoster Associates	30,304百万円	(150,000千英ポンド)
MEC Finance USA	7,071百万円	(46,700千米ドル)
		(10,180千英ポンド)

(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)	450百万円

合計 40,900百万円

(2)連帯債務

会社分割により(株)三菱地所設計に承継した前受金等に関し返還義務が生じた場合の債務について債権者に対し連帯債務を負っておりますが、負担割合は(株)三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、貸借対照表に連帯債務の金額は計上しておりません。なお、当年度末における連帯債務残高は480百万円であります。

7. 配当制限

商法施行規則第124条第3号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は493,231百万円であります。

*8. 土地の再評価

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

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

再評価を行った年月日 平成14年3月31日

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

*10. 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

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、当年度から「エクイティ出資」として表示したものです。尚、前年度末においては、当年度末ではエクイティ出資に区分される匿名組合出資 21,870百万円が「その他の投資」に、優先出資、不動産投資信託投資口等11,463百万円が「投資有価証券」に含まれております。

(損益計算書関係)

*1. 販売費及び一般管理費の主要な費目

販売手数料	5,101百万円
退職給付引当金繰入額	2,121百万円
出向者給料手当	4,004百万円
従業員給料手当	2,470百万円
広告宣伝費	5,832百万円
減価償却費	397百万円
役員退職引当金繰入額	155百万円

なお、販売費と一般管理費との割合は、おおむね37対63であります。

*2. 関係会社との取引

受取配当金	1,603百万円
-------	----------

*3. 固定資産売却益の内訳

土地	1,132百万円
建物	16百万円

*4. たな卸資産評価損の内訳

販売用不動産	4,700百万円
仕掛不動産	192百万円
開発用不動産	217百万円

*5. 固定資産除却関連損5,386百万円は、新丸ノ内ビル等の建て替えに係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損1,081百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。

*6. 事業譲渡損6,390百万円は、事業の譲渡に伴い発生した損失であります。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	700.67円
1株当たり当期純利益	17.86円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	16.78円

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

1株当たり当期純利益金額

当期純利益	23,175百万円
普通株主に帰属しない金額	- 百万円
普通株式に係る当期純利益	23,175百万円
普通株式の期中平均株式数	1,297,583,603株

潜在株式調整後1株当たり当期純利益

当期純利益調整額	0百万円
(うち支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))	0百万円)
普通株式増加数	83,543,828株
(うち転換社債)	83,333,333株)
(うち新株予約権)	210,495株)

希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要
 新株予約権 ストックオプション(平成16年6月29日株主総会決議分) 潜在株式の数 225,000株

リース取引

EDINETにより開示を行なうため記載を省略しております。

有価証券関係

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるもの

(単位:百万円)

区分	当年度 (平成17年3月31日現在)			前年度 (平成16年3月31日現在)		
	貸借対照表 計上額	時価	差額	貸借対照表 計上額	時価	差額
子会社株式	-	-	-	-	-	-
関連会社株式	8,918	14,121	5,202	-	-	-
合計	8,918	14,121	5,202	-	-	-

税効果会計

当年度 自平成16年4月1日 至平成17年3月31日		前年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産	百万円	繰延税金資産	百万円
税務上の繰越欠損金	7,041	税務上の繰越欠損金	15,163
未払賞与損金算入限度超過額	983	未払賞与損金算入限度超過額	966
貸倒引当金損金算入限度超過額	224	貸倒引当金損金算入限度超過額	119
退職給付引当金	10,473	退職給付引当金	9,970
役員退職引当金	769	役員退職引当金	802
投資有価証券評価損	6,880	投資有価証券評価損	4,430
たな卸資産評価損	23,179	たな卸資産評価損	30,181
ゴルフ会員権評価損	466	ゴルフ会員権評価損	534
固定資産評価損	41,750	固定資産評価損	45,563
固定資産除却関連損	2,137	固定資産除却関連損	2,134
土地再評価差額金	98,555	土地再評価差額金	100,885
その他有価証券評価差額金	30	その他有価証券評価差額金	23
その他	2,683	その他	2,315
繰延税金資産小計	195,176	繰延税金資産小計	213,090
評価性引当額	-	評価性引当額	-
繰延税金資産合計	195,176	繰延税金資産合計	213,090
繰延税金負債		繰延税金負債	
固定資産圧縮積立金	63,127	固定資産圧縮積立金	63,616
退職給付信託設定益	9,472	退職給付信託設定益	9,472
土地再評価差額金	389,720	土地再評価差額金	390,170
その他有価証券評価差額金	47,250	その他有価証券評価差額金	48,240
その他	481	その他	1,532
繰延税金負債合計	510,052	繰延税金負債合計	513,031
繰延税金の純額(負債)	314,875	繰延税金の純額(負債)	299,940
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率の差異の内訳	
法定実効税率	40.69%	法定実効税率	42.05%
(調整)		(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.47%	交際費等永久に損金に算入されない項目	1.01%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.46%	受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.39%
住民税均等割	0.04%	住民税均等割	0.06%
その他	0.02%	その他	0.55%
税効果会計適用後の法人税等の負担税率	40.76%	税効果会計適用後の法人税等の負担税率	42.18%

役員異動

1. 取締役の異動
該当ありません。
2. 監査役の異動
該当ありません。