

2002/11/15

三菱地所株式会社

FACT BOOK 2003 / 3 中間

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 I R 室
小林・西島・祖父江
TEL:03-3287-5207
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

目次

	Page		Page
．決算比較表		．主要子会社の状況	
1．2003/3期中間実績 / 2002/3期中間実績連結PL比較表	3	1．(株)三菱地所設計	27
2．2003/3期今回予想 / 2002/3期実績連結PL比較表	4	2．三菱地所住宅販売(株)	28
3．2003/3期今回予想 / 2003/3期当初予想連結PL比較表	5	3．三菱地所ホーム(株)	29
4．2002/9月末 / 2002/3月末連結BS比較表	6	4．(株)横浜ロイヤルパークホテル	30
．ハイライト		5．(株)アクアシティ	31
1．主な財務データ(連結)	7	6．丸の内熱供給(株)	32
2．セグメント別内訳(連結)	8	7．(株)横浜スカイビル	33
3．ビル事業データ(単体)	9	8．(株)ロイヤルパークホテル	34
4．丸の内データ	9	9．ロックフェラーグループ(株)	35
5．住宅開発事業データ(単体)	9	．主要プロジェクトの概要	
．連結決算		1．ビル事業	36～40
1．連結貸借対照表	10,11	2．住宅開発事業	41～43
2．連結損益計算書	12	3．資産開発運用事業	44
3．連結キャッシュフロー	13	4．海外事業	45,46
4．総資産、設備投資、減価償却費(連結)	14		
5．有利子負債(連結)	14		
6．セグメント別内訳(連結)	15,16		
7．会社別内訳(連結)	17		
．単体決算			
1．2003/3期中間実績 / 2002/3期中間実績単体PL比較表	18		
2．2003/3期今回予想 / 2002/3期実績単体PL比較表	19		
3．2003/3期今回予想 / 2003/3期当初予想単体PL比較表	20		
4．単体貸借対照表	21,22		
5．単体損益計算書	23		
6．単体キャッシュフロー	24		
7．総資産、設備投資、減価償却費(単体)	25		
8．有利子負債(単体)	25		
9．事業別内訳(単体)	26		

決算比較表

1. 2003年3月期中間実績 / 2002年3月期中間実績連結 P L 比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3 中間実績	2002/3 中間実績	増減	
ビル事業収益	162,844	161,609	1,235	三菱地所は貸室料の減等により23億円の減だが、RGIが24億円の増、仏入の新規連結による11億円増、三菱ビルが7億円の増により、トータルでは12億円の増。
住宅開発事業収益	44,656	69,177	24,521	三菱地所が249億円の減（マンション引渡が下期に集中するため）
設計監理事業収益	6,555	9,050	2,495	
不動産仲介事業収益	33,547	33,640	92	
注文住宅事業収益	10,416	10,560	144	
ホテル事業収益	14,331	14,778	446	
その他の事業収益	11,476	10,811	665	
（消去または全社）	6,851	5,371	1,480	
営業収益	276,977	304,257	27,279	
（セグメント別営業利益）				
ビル事業	47,066	41,449	5,616	三菱地所が減価償却費の減少等により53億円の増、RGIが3億円の増。
住宅開発事業	1,505	4,188	5,694	マンション引渡が下期に集中することにより三菱地所が販管費差引後で45億円の減、三菱地所住宅販売が11億円の減。
設計監理事業	425	6	431	
不動産仲介事業	948	2,174	1,225	「クッシュマント」ウェブサイト」の改善によりRGIが6億円の増、三菱地所住宅販売が5億円の増。
注文住宅事業	1,648	1,598	49	
ホテル事業	492	253	745	
その他の事業	995	1,197	201	
（消去または全社）	8,060	6,709	1,350	
営業利益	33,974	33,712	261	
営業外収益	3,793	3,812	18	
営業外費用	18,132	18,817	684	支払利息20億円減
経常利益	19,635	18,707	927	
特別利益	20,157	1,622	18,535	
特別損失	5,069	7,043	1,974	
税引前当期純利益	34,723	13,286	21,437	
法人税、住民税及び事業税	3,243	2,667	575	
法人税等調整額	11,203	3,040	8,163	
少数株主損益	896	620	275	
当期純利益	19,380	6,958	12,422	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2003/3中間	2002/3中間	増減	
固定資産売却益	18,386	1,622	16,763	三菱商事ビル別館底地売却益175億円、神田橋ビル売却益8億円
投資有価証券売却益	1,771	-	1,771	
特別利益合計	20,157	1,622	18,535	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2003/3中間	2002/3中間	増減	
たな卸資産評価損	2,444	4,304	1,860	
固定資産売却損	-	2,739	2,739	
投資有価証券評価損	2,624	-	2,624	
特別損失合計	5,069	7,043	1,974	

2. 2003年3月期今回予想 / 2002年3月期実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3 今回予想	2002/3 実績	増減	
ビル事業収益	338,500	327,422	11,078	三菱地所が8億円の減となるも、R G I が112億円の増、三菱地所ビルマネジメントが20億円の増、三菱地所ビルマネジメントが9億円の増によりトータルでは110億円の増。
住宅開発事業収益	160,000	137,351	22,649	三菱地所が超高層マンション物件の寄与により207億円の増、三菱地所住宅販売が15億円の増。
設計監理事業収益	20,000	16,357	3,643	汐留地区の大型物件が寄与。
不動産仲介事業収益	79,000	79,690	690	三菱地所住宅販売が17億円の減となるも、クッシュマンアンドウエイフイールドの改善によりR G I が11億円の増。
注文住宅事業収益	31,500	30,897	603	
ホテル事業収益	31,000	30,451	549	
その他の事業収益	23,500	22,182	1,318	R G I が4億円の増、リーグスツが3億円の増
(消去または全社)	15,500	12,789	2,711	
営業収益	668,000	631,564	36,436	
(セグメント別営業利益)				
ビル事業	92,500	85,043	7,457	三菱地所が貸室料の減あるも減価償却費の減等により65億円の増、R G I が20億円の増。
住宅開発事業	11,000	8,418	2,582	三菱地所がマンション売上増により23億円の増。
設計監理事業	0	708	708	
不動産仲介事業	2,000	1,163	3,163	クッシュマンアンドウエイフイールドの改善によりR G I が34億円の増。
注文住宅事業	500	1,165	665	
ホテル事業	1,000	404	596	
その他の事業	2,000	2,285	285	
(消去または全社)	15,000	11,621	3,379	
営業利益	89,000	76,920	12,080	
営業外収益	6,000	8,908	2,908	
営業外費用	35,000	37,605	2,605	支払利息26億円減。
経常利益	60,000	48,223	11,777	
特別利益	20,500	1,741	18,759	
特別損失	17,500	176,812	159,312	
税引前当期純利益	63,000	126,847	189,847	
法人税、住民税及び事業税	11,000	7,018	3,982	
法人税等調整額	15,000	61,191	76,191	
少数株主損益	3,000	1,616	4,616	
当期純利益	34,000	71,057	105,057	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2003/3 今回予想	2002/3 実績	増減	
固定資産売却益	18,386	1,741	16,645	三菱商事ビル別館底地売却益175億円、神田橋ビル売却益8億円
投資有価証券売却益	2,000	-	2,000	
特別利益合計	20,500	1,741	18,759	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2003/3 今回予想	2002/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	1,500	9,680	8,180	
固定資産売却損	-	7,171	7,171	
投資有価証券評価損	2,624	3,595	971	
固定資産除却関連損	13,500	-	13,500	東京ビル、日比谷ビル除却関連損他
固定資産評価損	-	156,365	156,365	
特別損失合計	17,500	176,812	159,312	

3. 2003年3月期今回予想 / 2003年3月期当初予想連結P L比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3 今回予想	2003/3 当初予想	増減	
ビル事業収益	338,500	326,000	12,500	三菱地所が、貸室料12億円増、その他賃貸収入13億円増により25億円の増、R G Iが86億円の増。
住宅開発事業収益	160,000	154,500	5,500	三菱地所がマンション販売の増加等により50億円の増。
設計監理事業収益	20,000	20,000	0	
不動産仲介事業収益	79,000	88,000	9,000	キャッシュアワード「エイクワイアード」の減少により、R G Iが89億円の減。
注文住宅事業収益	31,500	31,500	0	
ホテル事業収益	31,000	31,500	500	
その他の事業収益	23,500	23,000	500	
（消去または全社）	15,500	14,500	1,000	
営業収益	668,000	660,000	8,000	
（セグメント別営業利益）				
ビル事業	92,500	90,500	2,000	三菱地所が貸室料増加等により5億円の増、R G Iが14億円の増。
住宅開発事業	11,000	9,000	2,000	三菱地所のマンション売上増による。
設計監理事業	0	0	0	
不動産仲介事業	2,000	4,000	2,000	キャッシュアワード「エイクワイアード」の減少により、R G Iが20億円の減。
注文住宅事業	500	500	0	
ホテル事業	1,000	1,000	0	
その他の事業	2,000	1,500	500	
（消去または全社）	15,000	15,500	500	
営業利益	89,000	87,000	2,000	
営業外収益	6,000	5,500	500	
営業外費用	35,000	37,500	2,500	支払利息29億円減。
経常利益	60,000	55,000	5,000	
特別利益	20,500	-	20,500	
特別損失	17,500	10,000	7,500	
税引前当期純利益	63,000	45,000	18,000	
法人税、住民税及び事業税	11,000	10,000	1,000	
法人税等調整額	15,000	10,000	5,000	
少数株主損益	3,000	3,000	0	
当期純利益	34,000	22,000	12,000	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2003/3 今回予想	2003/3 当初予想	増減	
固定資産売却益	18,386	-	18,386	三菱商事ビル別館底地売却益175億円、神田橋ビル売却益8億円
投資有価証券売却益	2,000	-	2,000	
特別利益合計	20,500	-	20,500	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2003/3 今回予想	2003/3 当初予想	増減	
たな卸資産評価損	1,500	-	1,500	
投資有価証券評価損	2,624	-	2,624	
固定資産除却関連損	13,500	10,000	3,500	東京ビル、日比谷ビル除却関連損他
特別損失合計	17,500	10,000	7,500	

4. 2002年9月末 / 2002年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2002/9末	2002/3末	増 減
(資産の部)			
・流動資産			
1. 現金及び預金	150,732	131,737	18,994
2. 受取手形及び営業未収入金	39,616	49,792	10,175
3. 有価証券	32,572	28,861	3,710
4. たな卸資産	252,120	242,404	9,715
5. 繰延税金資産	50,421	50,439	18
6. その他の流動資産	42,293	32,147	10,145
7. 貸倒引当金	5,205	5,007	197
流動資産合計	562,552	530,376	32,175
・固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	678,568	646,910	31,658
(2) 機械装置及び運搬具	19,362	20,811	1,448
(3) 土地	1,353,652	1,341,163	12,489
(4) 建設仮勘定	26,916	57,600	30,684
(5) その他の有形固定資産	10,666	10,987	321
有形固定資産合計	2,089,166	2,077,474	11,691
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	61,083	54,730	6,352
(2) 連結調整勘定	18,290	17,779	510
(3) その他の無形固定資産	5,910	4,921	988
無形固定資産合計	85,284	77,432	7,851
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	172,784	183,344	10,559
(2) 長期貸付金	1,905	1,742	162
(3) 差入敷金保証金	85,433	90,579	5,146
(4) 繰延税金資産	1,423	1,215	208
(5) その他の投資	72,760	75,055	2,295
(6) 貸倒引当金	1,755	1,425	329
投資その他の資産合計	332,552	350,511	17,959
固定資産合計	2,507,002	2,505,418	1,584
資産合計	3,069,554	3,035,794	33,759

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2002/9末	2002/3末	増 減
(負債の部)			
・流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	46,726	52,401	5,674
2. 短期借入金	101,281	89,919	11,361
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	48,645	37,253	11,391
4. コマーシャルペーパー	-	1,979	1,979
5. 1年以内に償還予定の社債	192,929	171,280	21,649
6. 未払法人税等	2,186	4,678	2,492
7. 繰延税金負債	2	0	1
8. その他の流動負債	113,214	100,831	12,383
流動負債合計	504,985	458,344	46,641
・固定負債			
1. 社債	597,496	612,736	15,240
2. 長期借入金	345,265	347,015	1,749
3. 受入敷金保証金	325,055	323,869	1,186
4. 繰延税金負債	67,499	59,894	7,605
5. 再評価に係る繰延税金負債	291,116	290,082	1,034
6. 退職給付引当金	10,408	10,731	322
7. 役員退職引当金	3,583	4,012	428
8. その他の固定負債	49,090	53,599	4,508
固定負債合計	1,689,517	1,701,941	12,424
負債合計	2,194,503	2,160,285	34,217
(少数株主持分)			
少数株主持分	40,733	43,011	2,278
(資本の部)			
・資本金			
資本金	86,534	86,534	-
資本準備金	115,216	115,216	-
再評価差額金	401,194	399,768	1,425
連結剰余金	195,346	182,528	12,817
・その他有価証券評価差額金	44,345	48,709	4,363
・為替換算調整勘定	7,982	144	7,838
	834,654	832,612	2,041
・自己株式			
	336	115	220
資本合計	834,317	832,497	1,820
負債、少数株主持分及び資本合計	3,069,554	3,035,794	33,759

. ハイライト

1. 主な財務データ (連結)

	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3 (予想)	
営業収益	574,396 百万円	630,990 百万円	304,257 百万円	631,564 百万円	276,977 百万円	668,000 百万円	
営業利益	68,201 百万円	80,638 百万円	33,712 百万円	76,920 百万円	33,974 百万円	89,000 百万円	
経常利益	31,560 百万円	43,583 百万円	18,707 百万円	48,223 百万円	19,635 百万円	60,000 百万円	
当期純利益	18,421 百万円	19,831 百万円	6,958 百万円	71,057 百万円	19,380 百万円	34,000 百万円	
総資産	2,285,771 百万円	2,535,262 百万円	2,448,340 百万円	3,035,794 百万円	3,069,554 百万円	3,070,000 百万円	
株主資本	440,730 百万円	518,765 百万円	511,147 百万円	832,497 百万円	834,317 百万円	844,000 百万円	
有利子負債	1,219,822 百万円	1,271,504 百万円	1,242,648 百万円	1,260,185 百万円	1,285,618 百万円	1,243,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	72,401 百万円	107,642 百万円	30,114 百万円	104,106 百万円	32,146 百万円	110,300 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,611 百万円	49,169 百万円	66,213 百万円	120,532 百万円	32,186 百万円	111,800 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,331 百万円	32,706 百万円	41,140 百万円	35,150 百万円	30,013 百万円	27,600 百万円	
EBITDA (営業利益 + 受取利息・配当 + 持分法投資損益 + 減価償却費)	136,902 百万円	150,634 百万円	68,188 百万円	146,292 百万円	63,675 百万円	147,500 百万円	
総資産事業利益率 (ROA)	<small>営業利益 + 受取利息 + 受取配当 + 持分法投資損益</small> 総資産 (期首期末平均)	3.2 %	3.6 %	-	2.9 %	-	3.0 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	<small>営業利益 + 受取利息 + 受取配当 + 持分法投資損益</small> 支払利息 + コマーシャルペーパー利息	1.8 倍	2.4 倍	-	2.5 倍	-	3.1 倍
株主資本当期純利益率 (ROE)	<u>当期純利益</u> 株主資本 (期首期末平均)	4.1 %	4.1 %	-	10.5 %	-	4.1 %
1 株当たり当期純利益 (EPS)	<u>当期純利益</u> 期中平均株数	14.18 円	15.26 円	-	54.70 円	-	26.20 円

2. セグメント別内訳 (連結)

営業収益	2000/3		2001/3		2002/3中間		2002/3		2003/3中間		2003/3(予想)	
	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
(セグメント)												
ビル事業	300,713	51.0%	317,906	49.5%	161,609	52.2%	327,422	50.8%	162,844	57.4%	338,500	49.5%
住宅開発事業	102,845	17.5%	132,916	20.7%	69,177	22.3%	137,351	21.3%	44,656	15.7%	160,000	23.4%
設計監理事業	25,624	4.3%	15,616	2.4%	9,050	2.9%	16,357	2.5%	6,555	2.3%	20,000	2.9%
不動産仲介事業	73,286	12.4%	87,364	13.6%	33,640	10.9%	79,690	12.4%	33,547	11.8%	79,000	11.6%
注文住宅事業	35,668	6.1%	37,148	5.8%	10,560	3.4%	30,897	4.8%	10,416	3.7%	31,500	4.6%
ホテル事業	32,953	5.6%	32,604	5.1%	14,778	4.8%	30,451	4.7%	14,331	5.0%	31,000	4.5%
その他の事業	18,103	3.1%	18,392	2.9%	10,811	3.5%	22,182	3.4%	11,476	4.0%	23,500	3.4%
セグメント間消去又は全社	14,798		10,959		5,371		12,789		6,851		15,500	
	574,396		630,990		304,257		631,564		276,977		668,000	

営業利益	2000/3		2001/3		2002/3中間		2002/3		2003/3中間		2003/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
(セグメント)												
ビル事業	83,700		79,939		41,449		85,043		47,066		92,500	
住宅開発事業	1,430		9,971		4,188		8,418		1,505		11,000	
設計監理事業	2,163		32		6		708		425		0	
不動産仲介事業	4,585		6,275		2,174		1,163		948		2,000	
注文住宅事業	8		586		1,598		1,165		1,648		500	
ホテル事業	599		698		253		404		492		1,000	
その他の事業	2,449		1,573		1,197		2,285		995		2,000	
セグメント間消去又は全社	17,760		15,227		6,709		11,621		8,060		15,000	
	68,201		80,638		33,712		76,920		33,974		89,000	

3. ビル事業データ (単体)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業延床面積						
当社保有面積	3,117 千㎡	2,988 千㎡	2,965 千㎡	2,953 千㎡	3,130 千㎡	3,103 千㎡
当社借受面積	643 千㎡	542 千㎡	555 千㎡	596 千㎡	586 千㎡	586 千㎡
営業延床面積合計	3,760 千㎡	3,530 千㎡	3,520 千㎡	3,550 千㎡	3,716 千㎡	3,690 千㎡
空室率 (全国全用途)	9.71 %	4.82 %	4.43 %	4.43 %	6.06 %	5.20 %
平均賃料 (全国全用途)	22,760 円	23,143 円	23,376 円	23,062 円	22,611 円	22,430 円

営業延床面積について、2001年3月期(中間)から営業損益計上区分が変更されたことにより、ビル事業本部内の物件のみ集計。

住宅開発事業本部、資産開発運用部門などの除外物件合計は、2000年3月期現在で約139千㎡。

2003/3期空室率については、建替予定の東京ビル・日比谷パークビルを除外して算出している。

4. 丸の内データ

項目	2002/3中間	2002/3	2003/3中間
延床面積	1,586 千㎡	1,586 千㎡	1,745 千㎡
貸付有効面積	1,043 千㎡	1,042 千㎡	1,092 千㎡
事務所空室率	4.58 %	4.00 %	5.89 %
ビル賃貸売上高	62,491 百万円	125,405 百万円	62,252 百万円

5. 住宅開発事業データ (単体)

項目	2000/3		2001/3		2002/3中間		2002/3		2003/3中間		2003/3(予想)	
	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
売上内訳												
【マンション】	66,394	1,316	82,366	1,955	47,225	1,053	95,855	2,096	30,305	645	121,207	2,446
【建売】	7,823	163	5,152	125	1,962	47	3,310	83	1,107	31	4,920	110
		区画		区画		区画		区画		区画		区画
【更地】	8,837	316	8,430	286	1,811	73	4,056	182	2,741	161	6,324	374
住宅用地	8,119	312	5,857	281	1,811	73	4,056	182	2,526	160	5,912	369
業務用地	718	4	2,573	5	0	0	0	0	215	1	412	5
【その他】	7,385		23,352		11,326		19,558		3,213		11,049	
売上合計	90,439		119,300		62,324		122,779		37,366		143,500	
完成在庫												
【マンション】	7,751	184	7,506	180	4,970	140	6,279	139	3,662	101	-	-
【戸建て】	3,079	86	2,652	88	2,792	74	1,813	60	1,596	46	-	-
完成在庫合計	10,830		10,158		7,762		8,092		5,258		-	-
マンション粗利益率	12.2 %		18.1 %		21.2 %		20.0 %		14.7 %		22.3 %	
マンション新規発売戸数	1,984 戸		2,353 戸		1,555 戸		3,087 戸		971 戸		2,331 戸	

. ハイライト

・連結決算概要

2002/11/15
三菱地所株式会社 FACT BOOK 2003

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	74,581	171,805	100,396	131,737	150,732
受取手形及び営業未収入金	49,274	56,087	49,608	49,792	39,616
有価証券	87,585	17,293	20,428	28,861	32,572
たな卸資産	235,297	251,113	240,797	242,404	252,120
繰延税金資産	35,298	64,008	56,049	50,439	50,421
その他の流動資産	25,142	23,636	26,220	32,147	42,293
貸倒引当金	4,744	5,248	5,415	5,007	5,205
流動資産合計	502,435	578,696	488,086	530,376	562,552
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	812,367	803,038	799,397	646,910	678,568
機械装置及び運搬具	18,447	19,085	20,063	20,811	19,362
土地	693,206	660,135	666,682	1,341,163	1,353,652
建設仮勘定	31,459	39,413	45,152	57,600	26,916
その他の有形固定資産	13,821	13,658	14,173	10,987	10,666
有形固定資産合計	1,569,302	1,535,331	1,545,469	2,077,474	2,089,166
(無形固定資産)					
借地権	-	42,111	44,557	54,730	61,083
連結調整勘定	14,320	10,595	11,434	17,779	18,290
その他の無形固定資産	40,202	4,082	4,156	4,921	5,910
無形固定資産合計	54,523	56,789	60,148	77,432	85,284
(投資その他の資産)					
投資有価証券	31,043	211,004	198,333	183,344	172,784
長期貸付金	1,485	2,414	1,992	1,742	1,905
差入敷金保証金	-	86,053	85,323	90,579	85,433
繰延税金資産	327	1,536	1,836	1,215	1,423
その他の投資	126,925	64,538	68,332	75,055	72,760
貸倒引当金	271	1,102	1,183	1,425	1,755
投資その他の資産合計	159,509	364,445	354,635	350,511	332,552
固定資産合計	1,783,335	1,956,566	1,960,253	2,505,418	2,507,002
資産合計	2,285,771	2,535,262	2,448,340	3,035,794	3,069,554

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間
【負債の部】					
< 流動負債 >					
支払手形及び営業未払金	57,285	59,864	49,059	52,401	46,726
短期借入金	101,226	72,030	80,055	89,919	101,281
1年以内に返済予定の長期借入金	-	87,997	67,715	37,253	48,645
コマーシャルペーパー	-	1,721	1,869	1,979	-
1年以内に償還予定の社債	-	72,610	65,408	171,280	192,929
未払法人税等	3,171	4,091	2,137	4,678	2,186
繰延税金負債	44	3	0	0	2
その他の流動負債	183,687	118,018	82,540	100,831	113,214
流動負債合計	345,416	416,338	348,785	458,344	504,985
< 固定負債 >					
社債	666,538	740,363	719,394	612,736	597,496
長期借入金	369,659	296,780	308,205	347,015	345,265
受入敷金保証金	296,934	319,464	324,286	323,869	325,055
繰延税金負債	61,699	146,736	132,662	59,894	67,499
再評価に係る繰延税金負債	-	-	-	290,082	291,116
退職給与引当金	29,356	-	-	-	-
退職給付引当金	-	10,198	10,392	10,731	10,408
役員退職引当金	4,695	4,780	4,843	4,012	3,583
その他の固定負債	40,902	41,212	45,572	53,599	49,090
固定負債合計	1,469,784	1,559,536	1,545,358	1,701,941	1,689,517
負債合計	1,815,201	1,975,874	1,894,143	2,160,285	2,194,503
【少数株主持分】					
少数株主持分	29,838	40,622	43,049	43,011	40,733
【資本の部】					
資本金	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
資本剰余金	-	-	-	-	115,216
資本準備金	115,194	115,216	115,216	115,216	-
利益剰余金	-	-	-	-	195,346
土地再評価差額金	-	-	-	-	401,194
再評価差額金	-	-	-	399,768	-
連結剰余金	254,871	264,091	265,622	182,528	-
その他有価証券評価差額金	-	63,155	50,148	48,709	44,345
為替換算調整勘定	15,859	10,223	6,372	144	7,982
自己株式	9	7	2	155	336
資本合計	440,730	518,765	511,147	832,497	834,317
負債、少数株主持分及び資本合計	2,285,771	2,535,262	2,448,340	3,035,794	3,069,554

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	574,396	630,990	304,257	631,564	276,977	668,000
営業利益	68,201	80,638	33,712	76,920	33,974	89,000
〔営業外収益〕						
受取利息	1,584	1,678	646	1,122	553	-
受取配当金	2,725	2,098	959	1,499	951	-
連結調整勘定償却額	-	-	-	1,444	-	-
持分法投資利益	1,689	1,507	811	1,667	996	-
その他の営業外収益	3,253	3,910	1,394	3,174	1,291	-
営業外収益合計	9,252	9,195	3,812	8,908	3,793	6,000
〔営業外費用〕						
支払利息	40,317	36,310	17,098	32,552	15,035	-
その他の営業外費用	5,576	9,940	1,718	5,053	3,096	-
営業外費用合計	45,894	46,251	18,817	37,605	18,132	35,000
経常利益	31,560	43,583	18,707	48,223	19,635	60,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	50,311	26,277	1,622	1,741	18,386	18,386
固定資産信託受益権売却益	-	21,123	-	-	-	-
有価証券売却益	18,009	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	20,374	-	-	1,771	2,000
関係会社株式売却益	-	1,792	-	-	-	-
退職給付信託設定益	-	23,279	-	-	-	-
特別利益合計	68,320	92,848	1,622	1,741	20,157	20,500
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	32,614	94,239	4,304	9,680	2,444	1,500
固定資産売却損	8,802	1,543	2,739	7,171	-	-
固定資産評価損	-	-	-	156,365	-	-
固定資産除却関連損	6,237	1,323	-	-	-	13,500
投資有価証券評価損	-	1,469	-	3,595	2,624	2,624
関係会社支援損	2,833	-	-	-	-	-
関係会社整理損	4,181	-	-	-	-	-
適格年金過去勤務債務償却額	8,664	-	-	-	-	-
退職給付会計適用に伴う会計基準変更時差異に係る引当金繰入額	-	4,714	-	-	-	-
特別損失合計	63,332	103,290	7,043	176,812	5,069	17,500
税金等調整前当期純利益	36,548	33,140	13,286	126,847	34,723	63,000
法人税、住民税及び事業税	8,887	8,383	2,667	7,018	3,243	11,000
法人税等調整額	7,531	2,839	3,040	61,191	11,203	15,000
少数株主損益	1,709	2,085	620	1,616	896	3,000
当期純利益	18,421	19,831	6,958	71,057	19,380	34,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)	2003/3予想に関するコメント
税金等調整前当期純利益	36,548	33,140	13,286	126,847	34,723	63,000	
特別損益等調整	20,639	7,687	6,115	177,052	14,047	13,947	三菱商事ビル別館底地売却益他
減価償却費	62,703	64,713	32,060	65,082	27,199	55,000	
販売用不動産等の増減	398	6,106	5,856	10,856	215	9,170	主としてRGIによる開発物件の売却
その他	6,609	8,208	27,203	22,037	15,944	2,923	
営業活動によるキャッシュ・フロー	72,401	107,642	30,114	104,106	32,146	110,300	
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	24,183	37,667	4,409	20,345	20,702	45,273	三菱地所の短期運用債券の償還など
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	68,866	56,749	16,119	19,895	26,665	26,784	三菱商事ビル別館底地売却、神田橋ビル売却など
設備投資	102,160	105,644	66,520	124,443	62,938	163,000	三菱地所1185億円(丸の内再開発515億円、リニューアル195億円、三菱重工ビル他260億円、資産開発事業100億円)、子会社445億円
その他	2,500	37,941	20,221	36,329	16,615	20,857	
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,611	49,169	66,213	120,532	32,186	111,800	
新規調達	277,009	156,663	58,786	142,652	105,082	188,950	三菱地所1530億円, RGI330億円
返済	324,671	113,647	94,827	166,973	69,742	206,151	三菱地所の社債の償還1600億円
配当金の支払い	10,393	10,393	5,196	10,393	5,315	10,453	
その他	724	83	97	436	12	54	
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,331	32,706	41,140	35,150	30,013	27,600	
現金及び現金同等物の換算差額	3,744	1,150	1,185	2,771	4,111	-	
現金及び現金同等物の増減額	3,458	92,330	76,054	48,805	25,863	29,100	
合併による現金及び現金同等物の増加額	47	-	-	-	-	-	
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	-	186	800	1,499	113	113	
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	-	51	-	242	-	-	
現金及び現金同等物の期首残高	86,695	86,457	178,922	178,922	131,374	131,374	
現金及び現金同等物の期末残高	86,457	178,922	103,668	131,374	157,351	102,387	

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
総資産	2,285,771	2,535,262	2,448,340	3,035,794	3,069,554	3,070,000
設備投資	102,160	105,644	66,520	124,443	62,938	163,000
減価償却費	62,703	64,713	32,060	65,082	27,199	55,000

2002/3設備投資主な内訳 1,244億円	三菱地所	丸の内再開発関係	建築工事費 286億円 丸の内ホテル借地権 76億円、交通公社ビル借地権 60億円 リニューアル 203億円
		その他	山王パークタワー 119億円、青山ビル 100億円
	その他 378億円	RGIほか子会社	

2003/3設備投資主な内訳 1,630億円	三菱地所	ビル事業	丸の内再開発建築工事費 515億円 リニューアル 195億円、三菱重工ビル他 260億円
		その他	資産開発事業 100億円
	その他 445億円	RGIほか子会社	

5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
有利子負債	1,219,822	1,271,504	1,242,648	1,260,185	1,285,618	1,243,000
支払利息	40,317	36,310	17,098	32,552	15,035	29,944
金融収支 1	36,008	32,533	15,492	29,930	13,530	27,649
平均金利 2	3.23%	2.91%	-%	2.57%	-%	2.39%
D/Eレシオ 3	2.76	2.45	2.43	1.51	1.54	1.47

1 金融収支 = 受取利息 + 受取配当金 - 支払利息

2 平均金利 = 支払利息 / 期中平均有利子負債

3 D/Eレシオ = 有利子負債 / 自己資本

6. セグメント別内訳 (連結)

営業収益 (セグメント)	2000/3		2001/3		2002/3中間		2002/3		2003/3中間		2003/3(予想)	
	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	300,713	51.0%	317,906	49.5%	161,609	52.2%	327,422	50.8%	162,844	57.4%	338,500	49.5%
住宅開発事業	102,845	17.5%	132,916	20.7%	69,177	22.3%	137,351	21.3%	44,656	15.7%	160,000	23.4%
設計監理事業	25,624	4.3%	15,616	2.4%	9,050	2.9%	16,357	2.5%	6,555	2.3%	20,000	2.9%
不動産仲介事業	73,286	12.4%	87,364	13.6%	33,640	10.9%	79,690	12.4%	33,547	11.8%	79,000	11.6%
注文住宅事業	35,668	6.1%	37,148	5.8%	10,560	3.4%	30,897	4.8%	10,416	3.7%	31,500	4.6%
ホテル事業	32,953	5.6%	32,604	5.1%	14,778	4.8%	30,451	4.7%	14,331	5.0%	31,000	4.5%
その他の事業	18,103	3.1%	18,392	2.9%	10,811	3.5%	22,182	3.4%	11,476	4.0%	23,500	3.4%
セグメント間消去又は全社	14,798		10,959		5,371		12,789		6,851		15,500	
	574,396		630,990		304,257		631,564		276,977		668,000	

営業利益 (セグメント)	2000/3		2001/3		2002/3中間		2002/3		2003/3中間		2003/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	83,700		79,939		41,449		85,043		47,066		92,500	
住宅開発事業	1,430		9,971		4,188		8,418		1,505		11,000	
設計監理事業	2,163		32		6		708		425		0	
不動産仲介事業	4,585		6,275		2,174		1,163		948		2,000	
注文住宅事業	8		586		1,598		1,165		1,648		500	
ホテル事業	599		698		253		404		492		1,000	
その他の事業	2,449		1,573		1,197		2,285		995		2,000	
セグメント間消去又は全社	17,760		15,227		6,709		11,621		8,060		15,000	
	68,201		80,638		33,712		76,920		33,974		89,000	

利益率 (セグメント)	2000/3		2001/3		2002/3中間		2002/3		2003/3中間		2003/3(予想)	
ビル事業	27.8%		25.1%		25.6%		26.0%		28.9%		27.3%	
住宅開発事業	-1.4%		7.5%		6.1%		6.1%		-3.4%		6.9%	
設計監理事業	8.4%		-0.2%		0.1%		-4.3%		-6.5%		0.0%	
不動産仲介事業	6.3%		7.2%		-6.5%		-1.5%		-2.8%		2.5%	
注文住宅事業	-0.0%		1.6%		-15.1%		-3.8%		-15.8%		-1.6%	
ホテル事業	-1.8%		2.1%		-1.7%		1.3%		3.4%		3.2%	
その他の事業	-13.5%		-8.6%		-11.1%		-10.3%		-8.7%		-8.5%	
セグメント間消去又は全社												
	11.9%		12.8%		11.1%		12.2%		12.3%		13.3%	

減価償却費	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	55,695	56,650	28,013	56,683	23,428	-
住宅開発事業	886	887	434	881	341	-
設計監理事業	27	44	38	179	44	-
不動産仲介事業	1,123	2,368	1,359	2,761	1,505	-
注文住宅事業	134	154	90	181	83	-
ホテル事業	2,146	2,035	944	1,940	559	-
その他の事業	2,293	1,958	930	1,909	918	-
セグメント間消去又は全社	395	615	249	545	318	-
	62,703	64,713	32,060	65,082	27,199	55,000
償却前営業利益	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	139,395	136,589	69,462	141,726	70,494	-
住宅開発事業	544	10,858	4,622	9,299	1,164	-
設計監理事業	2,190	12	44	529	381	-
不動産仲介事業	5,708	8,643	815	1,598	557	-
注文住宅事業	126	740	1,508	984	1,565	-
ホテル事業	1,547	2,733	691	2,344	1,051	-
その他の事業	156	385	267	376	77	-
セグメント間消去又は全社	17,365	14,612	6,460	11,076	7,742	-
	130,904	145,351	65,772	142,002	61,173	144,000
資本的支出	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	103,932	105,072	66,300	124,179	64,576	-
住宅開発事業	1,332	2,854	150	329	414	-
設計監理事業	76	146	62	328	16	-
不動産仲介事業	2,250	2,755	1,517	3,512	1,739	-
注文住宅事業	274	343	1	95	116	-
ホテル事業	627	856	518	894	372	-
その他の事業	2,238	4,252	798	2,314	1,069	-
セグメント間消去又は全社	681	1,431	327	39	356	-
	111,412	117,714	69,676	131,615	68,663	-
総資産	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	1,539,678	1,611,727	1,623,752	2,216,571	2,258,009	-
住宅開発事業	316,282	279,633	269,944	262,492	239,112	-
設計監理事業	19,794	19,549	12,711	15,869	16,646	-
不動産仲介事業	53,169	70,874	67,596	80,391	68,418	-
注文住宅事業	14,074	13,870	13,930	13,983	12,863	-
ホテル事業	42,304	42,527	40,095	32,325	31,727	-
その他の事業	140,839	119,807	122,305	97,599	100,493	-
セグメント間消去又は全社	159,629	377,273	298,002	316,559	342,282	-
	2,285,771	2,535,262	2,448,340	3,035,794	3,069,554	3,070,000

7. 会社別内訳（連結）

2003年3月期中間実績

（百万円）

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所		162,431	28,019	16,576	17,766	2,692,192	851,287	1,112,467	18,284
三菱地所設計	100.00%	4,713	371	380	200	14,919	4,577	0	42
三菱地所住宅販売	100.00%	7,990	322	386	827	19,512	165	2,400	87
三菱地所ホーム	100.00%	8,895	1,409	1,419	1,419	8,908	210	3,315	59
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	6,161	438	440	423	4,020	376	0	47
アクアシティ	62.43%	2,868	283	170	97	32,257	12,905	3,724	620
丸の内熱供給	56.82%	6,119	1,190	1,122	642	21,442	12,190	8,050	943
横浜スカイビル	54.32%	4,133	1,192	508	289	66,161	3,621	40,403	1,200
ロイヤルパークホテル	44.52%	4,977	357	216	101	18,500	5,460	9,980	362
R G I	100.00%	57,225	2,828	1,906	603	274,244	81,555	106,895	4,892
連結全体	-	276,977	33,974	19,635	19,380	3,069,554	834,317	1,285,618	27,199

2003年3月期中間外貨換算レ

円/ドル

B S 119.50

P L 129.72

2003年3月期予想

（百万円）

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所		400,000	65,500	40,500	24,500	2,660,000	854,000	1,055,000	38,500
三菱地所設計	100.00%	16,248	1,474	1,503	833	15,552	5,210	0	84
三菱地所住宅販売	100.00%	18,734	1,554	1,433	554	35,380	1,546	2,200	195
三菱地所ホーム	100.00%	28,950	21	11	0	10,400	1,021	3,200	130
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	13,318	578	581	254	3,900	300	0	125
アクアシティ	62.43%	5,651	490	278	159	31,305	12,907	3,049	1,235
丸の内熱供給	56.82%	11,822	1,872	1,763	1,058	22,700	12,600	9,100	1,960
横浜スカイビル	54.32%	8,083	2,217	862	474	65,158	3,806	39,595	2,425
ロイヤルパークホテル	44.52%	10,635	1,069	790	380	17,800	5,660	9,413	737
R G I	100.00%	135,196	13,700	12,018	4,289	301,265	84,432	113,127	8,488
連結全体	-	668,000	89,000	60,000	34,000	3,070,000	844,000	1,243,000	55,000

2003年3月期外貨換算レート

円/ドル

B S 120.00

P L 120.00

単体決算概要

1. 2003年3月期中間実績 / 2002年3月期中間実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3 中間実績	2002/3 中間実績	増減
ビル事業収益	123,409	125,746	2,337
住宅開発事業収益	37,366	62,324	24,957
設計監理事業収益	-	631	631
その他の事業収益	1,655	2,556	900
営業収益	162,431	191,259	28,827
ビル事業	38,988	33,645	5,343
住宅開発事業	2,397	8,447	6,050
設計監理事業	-	337	337
その他の事業	1,147	1,619	472
営業総利益	40,238	40,135	102
販売費	3,164	4,466	1,301
一般管理費	9,053	8,179	873
販売費及び一般管理費	12,218	12,646	427
営業利益	28,019	27,488	530
営業外収益	2,669	2,611	58
営業外費用	14,112	15,125	1,013
経常利益	16,576	14,974	1,602
特別利益	18,389	1,622	16,766
特別損失	5,069	7,043	1,974
税引前当期純利益	29,896	9,553	20,343
法人税等	12,129	3,680	8,449
当期純利益	17,766	5,872	11,893

貸室料14億円減、営繕請負工事23億円減あるも、土地売却増等により、トータルでは23億円の減。

引渡が下期に集中するため、マンション売上169億円の減、事業受託33億円の減。

貸室料は14億円減となるも、減価償却費の53億円減もあり、トータルでは53億円の増。

マンション売上減に伴う利益減

広告宣伝費・販売手数料の減

支払利息11億円減

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2003/3中間	2002/3中間	増減
固定資産売却益	18,389	1,622	16,766
特別利益合計	18,389	1,622	16,766

三菱商事ビル別館底地売却益175億円、神田橋Aビル売却益8億円

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2003/3中間	2002/3中間	増減
たな卸資産評価損	2,444	4,304	1,860
固定資産売却損	-	2,739	2,739
投資有価証券評価損	2,624	-	2,624
特別損失合計	5,069	7,043	1,974

2. 2003年3月期今回予想 / 2002年3月期実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3 今回予想	2002/3実績	増減	
ビル事業収益	253,000	253,805	805	貸室料の31億円減、土地売却の29億円減あるも、営業請負工事の52億円増等によりトータルでは8億円の減。
住宅開発事業収益	143,500	122,779	20,721	マンション253億円増、建売16億円増だが、事業受託17億円減、素地減等によりトータル207億円増。
設計監理事業収益	-	631	631	
その他の事業収益	3,500	3,928	428	
営業収益	400,000	381,145	18,855	
ビル事業	75,500	68,918	6,582	貸室料の31億円減あるも、減価償却費の91億円減等によりトータルでは65億円の増。
住宅開発事業	18,500	16,183	2,317	マンション粗利益は77億円増だが、更地、素地などの売却益が減少。
設計監理事業	-	337	337	
その他の事業	2,500	3,408	908	
営業総利益	91,500	81,355	10,145	
販売費	8,500	8,772	272	
一般管理費	17,500	15,784	1,716	退職給付費用10億円増。
販売費及び一般管理費	26,000	24,556	1,444	
営業利益	65,500	56,798	8,702	
営業外収益	4,000	4,780	780	
営業外費用	29,000	29,885	885	支払利息8億円減。
経常利益	40,500	31,694	8,806	
特別利益	18,389	1,691	16,698	
特別損失	17,500	167,685	150,185	
税引前当期純利益	41,500	134,299	175,799	
法人税等	17,000	56,844	73,844	
当期純利益	24,500	77,455	101,955	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2003/3 今回予想	2002/3実績	増減	
固定資産売却益	18,389	1,691	16,698	三菱商事ビル別館底地売却益175億円、神田橋ハビル売却益8億円。
特別利益合計	18,389	1,691	16,698	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2003/3 今回予想	2002/3実績	増減	
たな卸資産評価損	1,500	9,680	8,180	
固定資産売却損	-	6,675	6,675	
固定資産評価損	-	143,915	143,915	
固定資産除却関連損	13,500	-	13,500	東京ビル、日比谷ビル除却関連損他
投資有価証券評価損	2,624	3,494	870	
関係会社株式評価損	-	64	64	
関係会社評価損	-	3,855	3,855	
特別損失合計	17,500	167,685	150,185	

3. 2003年3月期今回予想 / 2003年3月期当初予想単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/3 今回予想	2003/3 当初予想	増減	
ビル事業収益	253,000	250,500	2,500	貸室料12億円増、その他賃貸収入13億円増。
住宅開発事業収益	143,500	138,500	5,000	マンション35億円増、更地18億円増。
その他の事業収益	3,500	3,000	500	
営業収益	400,000	392,000	8,000	
ビル事業	75,500	75,000	500	貸室料他の増収による寄与。
住宅開発事業	18,500	17,500	1,000	マンション売上増による。
その他の事業	2,500	2,500	0	
営業総利益	91,500	90,000	1,500	
販売費	8,500	9,000	500	広告宣伝費の減による。
一般管理費	17,500	17,500	0	
販売費及び一般管理費	26,000	26,500	500	
営業利益	65,500	63,500	2,000	
営業外収益	4,000	3,500	500	
営業外費用	29,000	29,000	0	
経常利益	40,500	38,000	2,500	
特別利益	18,389	-	18,389	
特別損失	17,500	10,000	7,500	
税引前当期純利益	41,500	28,000	13,500	
法人税等	17,000	11,500	5,500	
当期純利益	24,500	16,500	8,000	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2003/3 今回予想	2003/3 当初予想	増減	
固定資産売却益	18,389	-	18,389	三菱商事ビル別館底地売却益175億円、神田橋ビル売却益8億円。
特別利益合計	18,389	-	18,389	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2003/3 今回予想	2003/3 当初予想	増減	
たな卸資産評価損	1,500	-	1,500	
固定資産除却関連損	13,500	10,000	3,500	東京ビル、日比谷ビル除却関連損他
投資有価証券評価損	2,624	-	2,624	
特別損失合計	17,500	10,000	7,500	

4. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間
【資産の部】					
< 流動資産 >					
現金及び預金	37,182	117,968	58,498	62,795	107,660
営業未収入金	25,469	22,011	16,235	22,799	12,524
有価証券	69,665	6,916	14,117	25,563	26,361
自己株式	9	7	-	-	-
販売用不動産	149,071	172,260	171,007	167,226	149,984
仕掛不動産	38,292	42,152	33,739	40,846	53,018
開発用不動産	31,321	23,637	24,052	23,743	22,334
未成工事支出金	-	-	1,192	549	1,630
設計監理支出金	7,199	7,161	-	-	-
請負工事支出金	2,320	2,075	-	-	-
貯蔵品	39	34	-	-	-
前渡金	4,150	2,077	1,331	6,090	4,516
前払費用	2,190	1,948	2,977	4,121	5,280
繰延税金資産	34,795	62,947	54,551	48,923	48,812
その他の流動資産	5,898	5,806	6,894	7,993	17,138
貸倒引当金	958	957	804	892	895
流動資産合計	406,648	466,048	383,793	409,760	448,364
< 固定資産 >					
(有形固定資産)					
建物	616,729	609,458	604,919	449,815	494,162
構築物	9,500	9,489	9,559	6,686	8,232
機械装置	3,469	3,144	3,071	2,879	3,169
車輛及び運搬具	42	36	37	30	31
工具器具及び備品	3,857	3,166	2,862	2,503	2,277
土地	616,037	568,200	570,717	1,246,362	1,266,500
建設仮勘定	28,992	31,918	35,329	49,474	23,403
その他の有形固定資産	17	17	14	14	14
有形固定資産合計	1,278,647	1,225,431	1,226,513	1,757,767	1,797,791
(無形固定資産)					
借地権	8,568	8,562	8,562	8,506	8,506
ソフトウェア	1,045	1,241	949	1,808	3,120
その他の無形固定資産	760	607	552	522	514
無形固定資産合計	10,375	10,411	10,063	10,838	12,142
(投資その他の資産)					
投資有価証券	8,916	180,033	167,893	154,592	145,361
関係会社株式	180,277	178,663	184,009	187,536	187,270
長期貸付金	950	950	950	950	950
関係会社長期貸付金	-	990	1,245	996	1,123
差入敷金保証金	65,414	75,497	75,475	78,512	76,072
破産・更正債権等	-	223	131	131	258
長期前払費用	12,206	11,882	11,434	11,576	12,808
その他の投資	6,088	8,194	8,347	9,572	12,007
貸倒引当金	6	1,627	1,606	1,640	1,958
投資その他の資産合計	273,846	454,806	447,879	442,226	433,894
固定資産合計	1,562,868	1,690,650	1,684,456	2,210,832	2,243,827
資産合計	1,969,517	2,156,699	2,068,249	2,620,592	2,692,192

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	32,876	28,610	23,319	17,371	20,747
短期借入金	54,300	59,550	64,950	79,050	79,150
1年以内に返済予定の長期借入金	23,296	78,132	60,426	29,976	38,052
1年以内に償還予定の社債	70,000	53,000	60,000	70,000	85,000
1年以内に償還予定の転換社債	-	-	-	90,886	90,886
未払金	16,629	24,202	5,738	6,963	24,323
未払法人税等	28	19	10	17	7
未払費用	11,084	9,860	7,052	7,368	6,946
前受金	20,874	24,674	30,046	31,193	37,087
設計監理受入金	4,754	6,007	-	-	-
請負工事受入金	3,637	4,521	-	-	-
預り金	6,464	1,443	866	6,115	11,771
前受収益	43	7	65	29	21
その他の流動負債	804	1,622	895	595	813
流動負債合計	244,793	291,653	253,371	339,568	394,808
<固定負債>					
社債	558,000	535,000	495,000	485,000	480,000
転換社債	92,682	192,682	192,682	100,000	100,000
長期借入金	261,082	198,018	204,348	237,915	239,378
受入敷金保証金	249,527	268,828	274,518	273,897	278,261
繰延税金負債	28,133	101,866	88,214	22,159	30,218
再評価に係る繰延税金負債	-	-	-	290,082	291,116
退職給与引当金	22,464	-	-	-	-
退職給付引当金	-	399	-	-	-
役員退職引当金	4,653	4,762	4,826	3,970	3,540
その他の固定負債	21,739	19,854	23,603	25,038	23,580
固定負債合計	1,238,282	1,321,411	1,283,194	1,438,064	1,446,097
負債合計	1,483,075	1,613,064	1,536,566	1,777,633	1,840,905
【資本の部】					
<資本金>	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
<資本剰余金>					
資本準備金	-	-	-	-	115,216
資本剰余金合計	-	-	-	-	115,216
<資本準備金>	115,194	115,216	115,216	115,216	-
<利益剰余金>					
利益準備金	-	-	-	-	21,658
任意積立金	-	-	-	-	157,938
中間未処分利益	-	-	-	-	27,573
利益剰余金合計	-	-	-	-	207,170
<利益準備金>	21,633	21,658	21,658	21,658	-
<土地再評価差額金>	-	-	-	399,768	401,194
<その他の剰余金>					
(任意積立金)					
海外投資等損失準備金	6	4	-	-	-
特別償却準備金	117	100	158	158	-
固定資産圧縮積立金	47,686	70,099	74,781	74,781	-
固定資産圧縮特別勘定積立金	1,428	-	15,265	15,265	-
別途積立金	145,254	175,254	155,254	155,254	-
任意積立金合計	194,492	245,458	245,459	245,459	-
(当期末処分利益)	68,586	16,937	17,432	71,092	-
その他の剰余金合計	263,078	262,395	262,891	174,366	-
<その他有価証券評価差額金>	-	57,829	45,385	45,530	41,508
<自己株式>	486,441	543,634	531,686	843,075	-
資本合計	486,441	543,634	531,683	842,959	851,287
負債・資本合計	1,969,517	2,156,699	2,068,249	2,620,592	2,692,192

5. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	359,078	389,995	191,259	381,145	162,431	400,000
営業利益	47,500	53,100	27,488	56,798	28,019	65,500
〔営業外収益〕						
受取利息	99	268	96	170	67	-
受取配当金	2,423	2,359	1,340	1,832	1,394	-
その他の営業外収益	1,550	2,102	1,173	2,777	1,207	-
営業外収益合計	4,073	4,729	2,611	4,780	2,669	4,000
〔営業外費用〕						
支払利息	8,280	6,483	3,050	5,935	2,763	-
社債利息	24,124	23,016	10,556	20,047	9,688	-
その他の営業外費用	4,013	7,852	1,517	3,901	1,659	-
営業外費用合計	36,417	37,352	15,125	29,885	14,112	29,000
経常利益	15,155	20,477	14,974	31,694	16,576	40,500
〔特別利益〕						
固定資産売却益	48,515	25,607	1,622	1,691	18,389	18,389
固定資産信託受益権売却益	-	21,123	-	-	-	-
有価証券売却益	18,009	-	-	-	-	-
有価証券現物出資益	1,574	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	20,282	-	-	-	-
関係会社株式売却益	-	1,421	-	-	-	-
退職給付信託設定益	-	23,279	-	-	-	-
特別利益合計	68,098	91,715	1,622	1,691	18,389	18,389
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	32,614	93,474	4,304	9,680	2,444	1,500
固定資産売却損	5,487	-	2,739	6,675	-	-
固定資産除却関連損	6,237	1,323	-	143,915	-	13,500
投資有価証券評価損	-	1,345	-	-	2,624	2,624
関係会社株式評価損	-	1,789	-	3,494	-	-
関係会社株式現物出資損	-	-	-	64	-	-
関係会社支援損	6,571	-	-	-	-	-
関係会社整理損	4,094	-	-	-	-	-
ホテル事業再編関連損	-	2,082	-	3,855	-	-
適格年金過去勤務債務償却額	8,664	-	-	-	-	-
退職給付会計適用に伴う会計基準 変更時差異に係る引当金繰入額	-	2,139	-	-	-	-
特別損失合計	63,668	102,155	7,043	167,685	5,069	17,500
税引前当期純利益	19,585	10,037	9,553	134,299	29,896	41,500
法人税、住民税及び事業税	26	19	9	16	7	-
法人税等調整額	7,777	3,613	3,671	56,860	12,122	-
当期純利益	11,781	6,403	5,872	77,455	17,766	24,500

6. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
税金等調整前当期純利益	19,585	10,037	9,553	134,299	29,896	41,500
特別損益等調整	24,489	8,833	6,115	167,226	12,939	13,236
減価償却費	49,665	49,586	24,095	48,686	18,284	38,500
販売用不動産等の増減	120	7,279	5,103	9,313	2,730	376
その他	3,556	12,118	2,484	15,380	18,013	21,412
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,197	73,295	47,350	75,546	55,984	87,800
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	22,715	36,141	2,789	17,723	18,741	43,484
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	52,760	53,024	16,207	17,854	23,973	23,973
設備投資	83,454	87,426	59,055	86,653	48,103	118,500
その他	3,844	31,597	22,533	45,482	15,643	22,357
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,823	29,858	62,592	96,558	21,032	73,400
新規調達	209,808	141,095	31,680	110,224	79,288	153,000
返済	240,151	94,296	70,716	133,877	59,960	190,863
配当金の支払い	10,393	10,393	5,196	10,393	5,196	10,393
その他	5	5	5	114	221	144
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,741	36,401	44,227	34,160	13,911	48,400
現金及び現金同等物の増減額	4,367	79,838	59,469	55,173	48,863	34,000
合併による現金及び現金同等物の増加額	47	1,047	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	41,402	37,082	117,968	117,968	62,795	62,795
現金及び現金同等物の期末残高	37,082	117,968	58,498	62,795	111,658	28,795

7. 総資産、設備投資、減価償却費 (単体)

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
総資産	1,969,517	2,156,699	2,068,249	2,620,592	2,692,192	2,660,000
設備投資	83,454	87,426	59,055	86,653	48,103	118,500
減価償却費	49,666	49,586	24,095	48,686	18,284	38,500

8. 有利子負債 (単体)

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
有利子負債	1,059,360	1,116,382	1,077,406	1,092,828	1,112,466	1,055,000
支払利息	32,404	29,499	13,607	25,983	12,452	25,100
金融収支 1	29,882	26,872	12,170	23,981	10,091	23,005
平均金利 2	3.01 %	2.71 %	- %	2.35 %	- %	2.33 %
固定比率	82.90 %	84.50 %	84.10 %	83.10 %	83.60 %	- %
長期比率	94.90 %	94.70 %	94.00 %	92.80 %	92.90 %	- %
D / E レシオ 3	2.17	2.05	2.02	1.29	1.30	1.23

1 金融収支 = 受取利息 + 受取配当金 - 支払利息

2 平均金利 = 支払利息 / 期中平均有利子負債

3 D / E レシオ = 有利子負債 / 自己資本

9 . 事業別内訳 (単体)

営業収益	2000/3		2001/3		2002/3中間		2002/3		2003/3中間		2003/3 (予想)	
	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %
ビル事業	244,634	68.1	252,729	64.8	125,746	65.7	253,805	66.6	123,409	76.0	253,000	63.3
住宅開発事業	90,439	25.2	119,300	30.6	62,324	32.6	122,779	32.2	37,366	23.0	143,500	35.9
設計監理事業	18,624	5.2	11,149	2.9	631	0.3	631	0.2	-	-	-	-
その他の事業	5,380	1.5	6,815	1.7	2,556	1.3	3,928	1.0	1,655	1.0	3,500	0.9
	359,078		389,995		191,259		381,145		162,431		400,000	

営業利益	2000/3		2001/3		2002/3中間		2002/3		2003/3中間		2003/3 (予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	67,592		62,810		33,645		68,918		38,988		75,500	
住宅開発事業	4,839		15,814		8,447		16,183		2,397		18,500	
設計監理事業	1,634		76		337		337		-		-	
その他の事業	4,047		3,707		1,619		3,408		1,147		2,500	
販売費	6,753		7,660		4,466		8,772		3,164		8,500	
一般管理費	15,765		14,232		8,179		15,784		9,053		17,500	
	47,500		53,100		27,488		56,798		28,019		65,500	

利益率	2000/3		2001/3		2002/3中間		2002/3		2003/3中間		2003/3 (予想)	
	%		%		%		%		%		%	
ビル事業	27.6		24.9		26.8		27.2		31.6		29.8	
住宅開発事業	5.4		13.3		13.6		13.2		6.4		12.9	
設計監理事業	8.8		0.7		53.4		53.4		-		-	
その他の事業	75.2		54.4		63.3		86.8		69.3		71.4	
	13.2		13.6		14.4		14.9		17.2		16.4	

．主要子会社の個別データ

1．株式会社三菱地所設計 [Mitsubishi Jisho Sekkei Inc.]

事業内容 建築、土木の設計監理事業
 本店所在地 〒107-00 東京都港区南青山1-1-1
 設立年月日 2001年3月1日
 資本金 2,000,000,000円
 持株比率 100.00%

業績推移	(百万円)			
	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	7,084	12,324	4,713	16,248
営業利益	1,356	1,526	371	1,474
経常利益	1,356	1,519	380	1,503
当期利益	773	844	200	833
総資産	11,081	14,379	14,919	15,552
自己資本	4,306	4,377	4,577	5,210

業績コメント

- ・2003/3月中間期は売上4,713百万円、営業利益371百万円に止まったが、通期では「TOKYO TWIN PARKS」「(仮称)三菱商事・三菱自動車品川新オフィスビル新築工事」「A D K松竹スクエア新築工事監理業務」ほか大型物件寄与等により、売上16,248百万円、営業利益1,474百万円、経常利益1,503百万円、当期利益833百万円を見込む。
- ・尚、当上期において「(仮称)前原市図書館整備事業PFI導入可能性調査業務」「新城市庁舎建設事業PFI導入可能性調査業務」ほかを受注した。

その他

受注金額	(百万円)			
	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
受注額	8,830	13,325	5,002	12,000

2. 三菱地所住宅販売株式会社 [Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.]

事業内容 住宅宅地の販売並びに仲介、斡旋、保険代理
本店所在地 〒100-00 東京都千代田区有楽町一丁目8番1号(日比谷パークビル)
設立年月日 1972年12月20日
資本金 2,400,000,000円
持株比率 100.00%

業績推移

	(百万円)					
	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	15,112	18,289	8,436	18,897	7,990	18,734
営業利益	769	2,593	232	1,476	322	1,554
経常利益	6	2,331	179	1,035	386	1,433
当期利益	25	330	146	200	827	554
総資産	22,748	24,656	18,569	35,405	19,512	35,380
自己資本	461	791	938	992	165	1,546

業績コメント

- ・2003/3中間期の不動産販売受託部門においては、都心型タワーマンションの販売が引き続き好調であった。下期に関しても、首都圏内大型物件の早期完売を目指す。
- ・2003/3中間期の不動産流通部門においては、法人部門の強化、店舗統廃合による経費圧縮、業務効率化により業績は順調に推移した。下期はコンサルティング営業を引き続き実施し、情報ルートの開拓に努める。
- ・支店においては総じて業績は不調であった。
- ・不動産賃貸部門においては、原価圧縮を図り、利益率を上げている。下期については、一層の原価圧縮と解約が予想されるテナントの補充を計る。

その他

セグメント別内訳

(百万円)

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3(予想)
住宅開発事業	11,061	11,583	12,920	14,462
不動産仲介事業	4,050	6,706	5,977	4,271
売上計	15,112	18,289	18,897	18,734

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3(予想)
住宅開発事業	170	1,306	719	989
不動産仲介事業	939	1,286	756	564
営業利益計	769	2,593	1,476	1,554

仲介部門取扱件数等推移

(億円)

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3(予想)
件数	1,870件	1,811件	1,787件	1,937件
取扱高	1,035	1,360	1,471	1,101

受託部門(手数料)の三菱地所物件と他社物件の比率

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3(予想)
地所物件	59%	57%	70%	67%
他社物件	41%	43%	30%	33%

3. 三菱地所ホーム株式会社 [Mitsubishi Estate Home Co., Ltd.]

事業内容 三菱ホームの販売並びに施工
 本店所在地 〒107-000 東京都港区赤坂八丁目1番38号(乃木坂パークビル)
 設立年月日 1984年7月2日
 資本金 1,280,000,000円
 持株比率 100.00%

業績推移

	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	33,066	34,546	9,202	28,113	8,895	28,950
営業利益	127	508	1,531	883	1,409	21
経常利益	164	471	1,529	880	1,419	11
当期利益	176	310	1,529	891	1,419	0
総資産	12,396	12,212	9,348	10,378	8,908	10,400
自己資本	2,317	2,532	625	1,021	210	1,021

業績コメント

・2003/3中間期は引き続き厳しい事業環境であったが、受注高はリフォーム事業の拡大もあり158億円(前中間期に比較し17.4%増)を確保した。売上高は前中間期に比較し3.3%減少したが、徹底的なコスト削減により、営業損益で1億円余の改善ができた。2003/3通期では当初予想通り、最終損益で収支均衡を見込んでいる。

その他

・丸ビルに、住まいと暮らしの情報拠点としてのショールーム「ホームネクサス」を開設。
 ・「NEWエアロテック」の発売を機に「健康で快適な空気の家」を企業コンセプトとして、「エアロテック」の販売を強キーワード「家は空気。エアロテックの三菱ホーム」を制定し、シンボルキャラクター「フーさん」を発表。

受注棟数、売上棟数

(棟)

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3(予想)
受注棟数	1,033	1,037	912	1,000
売上棟数	986	1,070	834	900

請負工事原価率推移

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3(予想)
請負工事原価率	81.2%	80.5%	81.3%	80.2%

4. 株式会社横浜ロイヤルパークホテル [Yokohama Royal Park Hotel Co., Ltd.]

事業内容 横浜ロイヤルパークホテルの運営
本店所在地 〒220-81 横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号(横浜ランドマークタワー50階)
設立年月日 1991年3月7日
資本金 905,000,000円
持株比率 100.00% (三菱地所88.4%、ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ11.6%)

	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	14,482	14,196	6,255	13,226	6,161	13,318
営業利益	93	1,328	258	1,074	438	578
経常利益	134	545	259	1,079	440	581
当期利益	130	1,715	147	194	423	254
総資産	2,053	4,181	3,559	3,663	4,020	3,900
自己資本	3,556	1,841	93	46	376	300

- 業績コメント**
- ・ 同社は2001/3期より、3カ年の再建計画を実施している。計画内容は以下の通り。
 - ・ 2001年5月に16億円の増資と、三菱地所保有株式67,900株(約34億円)の減資を実施。これにより資本金は9億5百万円、資本準備金は8億円となった。
 - ・ 2000年4月より2年6ヶ月間不動産賃借料の減額(80%)を実施。
 - ・ 2001年4月1日に(株)JALホテルズとの技術援助契約を解約。
 - ・ 2003/3中間期売上は宿泊部門で増収、レストラン部門で減収となった。

その他

	宿泊稼働率												計
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
2001/3期	70.4%	77.6%	80.6%	81.0%	94.9%	80.3%	84.3%	86.6%	81.8%	68.7%	78.6%	91.4%	81.4%
2002/3期	71.7%	71.2%	71.5%	77.8%	85.7%	74.3%	82.5%	87.4%	83.3%	66.5%	74.2%	84.8%	77.6%
2003/3期	71.1%	79.2%	70.3%	80.1%	94.0%	81.8%							79.5%

ホテル概要
客室数 603室
付帯施設 宴会場12室、フィットネス施設、婚礼施設、料飲施設10カ所

5. 株式会社アクアシティ [Aqua City Co., Ltd.]

事業内容 商業施設運営
本店所在地 〒135-87 東京都港区台場一丁目7番1号(アクアシティお台場4階)
設立年月日 1991年3月25日
資本金 13,071,500,000円
持株比率 62.43%

業績推移

	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	37	6,282	2,968	5,612	2,868	5,651
営業利益	173	887	409	582	283	490
経常利益	96	308	294	360	170	278
当期利益	97	306	213	262	97	159
総資産	32,624	34,468	33,238	32,541	32,257	31,305
自己資本	12,237	12,544	12,758	12,807	12,905	12,907

業績コメント

- ・2003/3中間期は、前年中間期と比較すると、来館者数の減少もあり、若干ではあるが売上高が減少(3%)した。一方、費用が増加(+1%)したこともあり、経常減益となった。
- ・2003/3期は、増収を目指し、施設開業後3年連続の経常黒字を見込む。

その他

「アクアシティお台場」概要
所在地 港区台場一丁目7番1号
開業時期 2000年4月1日
敷地面積 約25,000㎡(7,600坪)
延床面積 約94,000㎡(28,400坪)
建物階数 地上9階(店舗部分は6階まで)
施設構成 物販、サービス店舗(65店) 約12,500㎡
 飲食店舗(52店) 約11,800㎡
 ソニーグループによるエンターテインメント施設「メディアージュ」
 (シネマコンプレックス、アトラクション他) 約27,000㎡

6 . 丸の内熱供給株式会社 [Marunouchi Heat Supply Co., Ltd.]

事業内容 丸の内、大手町、有楽町、内幸町地区における温冷熱供給事業
本店所在地 〒100-000 東京都千代田区丸の内一丁目4番2号（東銀ビル6階）
設立年月日 1973年7月31日
資本金 2,775,000,000円
持株比率 56.82%

(百万円)

	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	12,795	11,904	6,172	11,675	6,119	11,822
営業利益	2,977	1,849	1,126	1,944	1,190	1,872
経常利益	2,589	1,487	1,061	1,686	1,122	1,763
当期利益	1,470	841	605	953	642	1,058
総資産	22,431	20,856	21,048	21,062	21,442	22,700
自己資本	10,246	10,922	11,363	11,711	12,190	12,600

業績コメント

- ・2003/3中間期は、前年中間期と比較すると、冷熱販売熱量の伸び悩み等で売上は微減となったものの、設備更新に伴う高効率機器稼働によるコスト低減等により、経常利益は増益となった。
- ・2003/3期の損益は、丸ビルの竣工により売上は前期比増収、高効率機器稼働、修繕費圧縮等によるコスト低減効果とも相俟って、経常利益は増益となる見込み。

その他

「熱供給事業法」に基づく公益事業。事業の認可、料金などは経済産業大臣の許認可事項。
 熱供給事業専門会社としては、我が国最大の事業規模を有する。

供給推移

1976年大手町地区供給開始。1980年内幸町地区開始。1984年丸の内一丁目地区開始。
 1990年有楽町地区開始。1997年丸の内二丁目地区開始。

供給状況(2002年9月30日時点)

- ・供給区域面積(大手町、内幸町、丸の内一丁目、有楽町、丸の内二丁目)103.4ha
- ・供給棟数 77棟14駅
- ・供給延床面積47.2万㎡(14.3万坪)

7. 株式会社 横浜スカイビル [Yokohama Sky Building Co., Ltd.]

事業内容 スカイビル等の経営
本店所在地 〒220-0011 神奈川県横浜市西区高島二丁目19番12号(スカイビル21階)
設立年月日 1961年9月27日
資本金 3,591,000,000円
持株比率 54.32%

業績推移

	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	8,305	8,213	4,176	8,253	4,133	8,083
営業利益	2,049	2,148	1,162	2,357	1,192	2,217
経常利益	390	596	438	914	508	862
当期利益	215	314	250	533	289	474
総資産	73,740	71,062	68,816	67,522	66,161	65,158
自己資本	2,483	2,798	3,048	3,332	3,621	3,806

(百万円)

業績コメント

- ・2003/3中間期は、前年中間期と比較すると、取立電気料単価等の減額により売上は微減となったが、営業費用の削減により、前年並み営業利益を確保。さらに、有利子負債の削減効果で経常利益は増益になり、累損一掃となった。
- ・2003/3期予想では、売上は減収となるものの継続的な費用削減により、前年並み利益の確保を目指す。

その他

- ・スカイビルは、1996年9月の開業以来、一部テナントの入れ替えはあるが、継続的な高入居率を保つ。
(2002年9月末現在入居率はほぼ100%)

8. 株式会社 ロイヤルパークホテル [Royal Park Hotel Co., Ltd.]

事業内容 ロイヤルパークホテルの経営
 本店所在地 〒103-85 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目1番1号
 設立年月日 1889年12月28日
 資本金 6,000,000,000円
 持株比率 44.52% (三菱地所41.52%、ロイヤルパークホテルズ&リゾート3%)

業績推移

	2000/3	2001/3	2002/3中間	2002/3	2003/3中間	2003/3(予想)
営業収益	10,793	10,772	5,142	10,378	4,977	10,365
営業利益	725	876	250	748	357	1,069
経常利益	446	486	92	453	216	790
当期利益	132	230	26	211	101	380
総資産	20,082	19,305	18,719	19,192	18,500	17,800
自己資本	4,917	5,148	5,174	5,359	5,460	5,660

業績コメント

- ・ロイヤルパークホテルズの中核ホテル。
- ・2003/3中間期は前中間期に比べ、宴会を中心に各部門減収となったが、費用削減の効果もあり、当期利益は大幅に増益となった。
- ・2003/3期、通期見込みは収益においては、ほぼ前年並みであるが、経営の効率化と費用削減により、前期を上回る当期利益確保を目指す。

その他

宿泊稼働率

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
2001/3期	80.5%	79.3%	79.1%	77.2%	67.4%	75.0%	85.8%	90.5%	71.7%	70.0%	88.3%	85.6%	79.1%
2002/3期	81.8%	82.2%	78.0%	76.7%	70.0%	65.3%	74.5%	86.1%	70.4%	65.8%	86.0%	83.4%	76.6%
2003/3期	79.9%	82.8%	75.6%	78.1%	68.0%	72.7%							76.2%

ホテル概要 客室数 449室
 付帯施設 宴会場12室、
 フィットネス施設
 婚礼施設
 料飲施設10カ所

事業内容	不動産業
本店所在地	1221 Avenue of the Americas, New York 10020-1095, U.S.A. (マグロ-ヒルビル29階)
設立年月日	1928年 12月 6日
資本金	1,640千ドル
持株比率	100.00%

	(百万円)					
業績推移	1999/12	2000/12	2001/12中間	2001/12	2002/12中間	2002/12(予想)
営業収益	108,572	120,550	54,197	122,391	57,225	135,196
営業利益	13,930	14,857	2,151	8,233	2,828	13,700
経常利益	11,323	13,349	562	5,283	1,906	12,018
当期利益	6,138	5,118	181	9,208	603	4,289
総資産	210,090	244,726	254,919	296,072	274,244	301,265
自己資本	75,767	80,697	84,424	88,385	81,555	84,432
P L	113.98	107.84	120.52	121.56	129.72	120.00 円 / ドル
B S	102.40	114.75	124.60	131.95	119.50	120.00

- 業績コメント
- ・ 好調な不動産投資マーケットを背景に、下期に開発物件の売却を予定。
 - ・ R G I傘下のクッシュマン・アンド・ウエイクフィールド社のコスト削減等により不動産仲介事業損益は大幅増益を見込む。

- その他
- ・ R G Iは、米国ニューヨークにオフィスビル2棟(タイムライフビル、マグロ-ヒルビル)、米国西海岸にオフィスビル2棟を保有・経営する他、米国内で開発事業を行っている。また、米国ニューヨーク、英国ロンドンに開発プロジェクトを持つ。さらに、米国の大手総合不動産サービス会社クッシュマン・アンド・ウエイクフィールド社(C&W)を傘下に置く。C&Wは全世界に49カ国 147ヶ所の拠点を持ち、不動産の仲介をメインとする世界有数の総合不動産サービス会社である。
 - ・ ロンドンのパタノスター開発計画については、オフィス部分のテナントが決定したことを受けて、2001年の10月に建設工事に着手した。2003年の5月及び8月に竣工の予定となっている。2002年9月にビル3(St Martin's Court)の売却契約を締結した。

	(百万円)			
セグメント別内訳	1999/12	2000/12	2001/12	2002/12(予想)
ビル事業	31,185	31,421	37,630	48,855
不動産仲介事業	69,236	80,658	73,713	74,855
その他事業	8,150	8,470	11,048	11,486
営業収益計	108,572	120,550	122,391	135,196

	(百万円)			
	1999/12	2000/12	2001/12	2002/12(予想)
ビル事業	10,769	11,022	11,798	13,890
不動産仲介事業	3,881	4,988	1,920	1,554
その他事業	679	559	46	178
全社費用	1,400	1,711	1,690	1,923
営業利益計	13,930	14,857	8,233	13,700

. 主要プロジェクトの概要

1. ビル事業

丸の内ビル	(仮称)丸の内1丁目1街区開発計画 (東京駅丸の内北口)	日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル 共同開発計画	日比谷パークビル建替計画 「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」プロジェクト
所在地 東京都千代田区丸の内二丁目	所在地 千代田区丸の内一丁目	所在地 千代田区丸の内一丁目4番	所在地 千代田区有楽町1-8-1
敷地面積 約10,029㎡	敷地面積 約23,800㎡	敷地面積 約8,100㎡	敷地面積 約4,300㎡
建物計画 延床面積:約160,000㎡ 主要用途:事務所、店舗等 建物規模:地下4階地上37階 最高高さ:約180m 駐車台数:408台	建物計画 約335,000㎡ A棟(事務所):地上28階地下4階 B棟(事務所):地上29階地下4階 C棟(ビル・店舗等):地上17階地下4階 D棟(事務所・店舗等):地上25階地下3階 丸の内センタービル(事務所・店舗等) 既存建物	建物計画 延床面積:約109,700㎡(駐車場含む) 主要用途:日本工業倶楽部会館、事務所 店舗 建物規模:地下4階、地上30階 最高高さ:約148m 駐車台数:241台	建物計画 未定(客室数300室以上のホテル)
容積率 1437%	容積率 1272%	容積率 1234%	
事業者 当社	事業者 当社、日本生命、丸ノ内ホテル、中央不動産	事業者 当社、(社)日本工業倶楽部	事業者 当社、ザ・ホコノ・アンド・ジャパン・ホテルズ・リミテッド
スケジュール 1995/11 「丸ノ内ビルディング」建替決定 1997/ 3 テナント移転完了 1997/ 7 解体工事着手 1999/ 4 新築工事着手 2002/ 8 竣工 2002/ 9 グランドオープン	スケジュール 2001/ 2 解体工事着手 2001/ 6 新築工事着手 2004/ 8 竣工予定	スケジュール 2000/ 3 解体工事着手 2000/12 着工 2003/ 2 竣工予定	スケジュール 2007年 ホテルオープン予定
備考 事業費 約630億円	備考 事業費 約1,180億円(当社分)	備考 事業費 約390億円(当社分)	備考 事業費 約200億円(当社分)

東京ビル建替計画	新丸ビル建替計画
<p>所在地 千代田区丸の内2丁目7番3号</p> <p>敷地面積 約8,100㎡</p> <p>建物計画 延床面積：約150,000㎡（駐車場含む） 主要用途：事務所、店舗 建物規模：地下4階、地上33階 最高高さ：約164m 駐車台数：約300台</p> <p>容積率 1650%</p> <p>事業者 当社、東日本旅客鉄道、東京三菱銀行</p> <p>スケジュール 2003/夏 解体工事着手 2006年度 竣工予定</p> <p>備考 事業費 約450億円（全体）</p>	<p>所在地 千代田区丸の内1丁目5番1号</p> <p>敷地面積 約10,002㎡</p> <p>建物計画 未定</p> <p>事業者 当社</p> <p>スケジュール 2004年度中着工 2007年度中竣工予定</p>

みなとみらい21		みなとみらい21	
(全 体)		ランドマークタワー	クイーンズスクエア横浜
所在地	横浜市西区みなとみらい21地区	所在地	横浜市西区みなとみらい二丁目2番
敷地面積	186ha (一般87ha, 道路等42ha, 公園等46ha, ふ頭11ha)	敷地面積	延床面積: 392,885㎡ 建築面積: 23,208㎡ 規模: (タワー棟) 70F、B3F、塔屋3F、 最高高さ296m (プラザ棟) 5F(一部7F)、B4F 基本構想: ヒューズビルズ氏及び ザ・スプレッド・アソシエイツ 施工会社 大成建設他 主要施設 オフィス、ホテル、ショッピングモール、2号ドック、展望ロビー、文化施設、フィットネス施設、駐車場 他 施設別内訳 オフィス 約166,000㎡ ホテル 約83,000㎡ ショッピングモール 約74,000㎡ 駐車場 約60,000㎡ その他 約10,000㎡
事業者	横浜市、国、住宅・都市整備公団等	事業者	建築主: 当社、T・R・Y90事業者組合(住友商事他)、住宅・都市整備公団、日揮 建物所有形態: 当社、T・R・Y90事業者組合、日揮、横浜市による区分所有建物。当社はDHCスペース(100%)、タワーA(約36%)、駐車場(約28%)及び共用部(約12%)を所有。 <区分所有面積> ・当社 72,633㎡ ・日揮 61,198㎡ ・T・R・Y90事業者組合 322,988㎡ ・横浜市 39,171㎡
スケジュール	1983/11 みなとみらい21事業起工式 1985/9 横浜そごうオープン 1988/1 三菱地所25街区開発基本構想発表 1989/3 横浜博開幕 1989/11 横浜美術館開館 1990/3 三菱地所25街区ランドマークタワー着工 1991/7 パシフィコ横浜竣工 1993/7 横浜ランドマークタワーオープン 1993/9 横浜銀行本店ビルオープン 1993/9 横浜ロイヤルホテルリニューアルオープン 1994/4 国立国際会議場開業 1994/6 三菱重工横浜ビル竣工 1996/1 けいゆう病院開業 1997/7 クイーンズスクエア横浜開業 1997/7 日石横浜ビル竣工 1999/5 横浜メディアタワーオープン 1999/9 横浜ワールドポーターズオープン 1999/10 ジャックモールオープン 1999/11 北極星横浜オープン 2000/10 ランタナホールオープン 2002/4 横浜赤レンガ倉庫オープン	敷地面積	延床面積: 496,386㎡ タワーA(36F,約172m) 約91,400㎡ タワーB(28F,約138m) 約65,000㎡ タワーC(21F,約105m) 約54,300㎡ 商業(5F,約37m) 約54,400㎡ ホテル(25F,約105m) 約62,800㎡[485室] コンサートホール(7F) 約18,500㎡ 駐車場(1700台) 約99,300㎡ DHCスペース 約10,000㎡ 共用部分他 約40,700㎡ 建築面積 34,490㎡
		スケジュール	1993/10 準備工事着手 1994/2 本体工事着工 1994/5 土地・建物売買契約締結 1997/7 開業

花京院スクエア	浜松アクトタワー	OAP Towers (商業・業務地区)	横浜スカイビル
所在地 仙台市青葉区花京院一丁目1番20号	所在地 静岡県浜松市板屋町11番2	所在地 大阪市北区天満橋一丁目8番30号他	所在地 横浜市西区高島2-19-12
敷地面積 4,828 m ² (当社分3,283m ² 、68%) 建物計画 延床面積：40,712m ² 建物規模：地下2階、地上23階 建物用途：事務所、店舗 駐車場：185台	敷地面積 12,334.88m ² 建物計画 延床面積：150,989m ² 建物規模：45FB2建1棟、高さ212m 建物用途：オフィス・ビル・商業施設	敷地面積 36,476 m ² 建物計画 延床面積：257,964m ² 用途：オフィス・店舗 144,259m ² ホテル 74,235m ² DHC等 6,857m ² 駐車場 32,613m ²	敷地面積 7,614m ² 建物計画 延床面積：102,072m ² 建物規模：地上30F、地下3F、高さ132m 建物用途：オフィス、商業
事業者 花京院一丁目第二地区市街地再開発組合	事業者 当社(30%)、第一生命(70%)	事業者 当社(50%)、三菱マテリアル(50%) (土地・建物：共有)	事業者 (株)横浜スカイビル 86% 横浜新都市センター(株) 14%
スケジュール 1996/7 再開発組合設立認可 1997/2 権利変換計画認可 1997/5 施設建築物工事着工 1999/10 竣工・保留床取得	スケジュール 1990/1 当選決定 1990/4 民間サイドの運営会社 「(株)アクトシティコロシアム」設立 1991/7 着工 1994/8 竣工 1994/10 グランドオープン 1999/4 プラザ・リニューアルオープン	スケジュール 1989/12 都市計画決定 1990/4 帝国ホテル進出発表 1992/7 オフィス・ホテル着工 1996/1 オフィス・ホテル竣工 1996/3 ホテル、商業施設開業	スケジュール 1992/9 着工 1996/9 竣工
備考 事業手法：第一種市街地再開発事業 所有形態：土地建物共有 共有持分：68%		備考 当社分延床面積 128,982m ² 旧三菱金属大阪製錬所跡地の再開発	

アパティお台場	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
所在地 東京都港区台場一丁目4番	所在地 静岡県御殿場市深沢1312番地	所在地 大阪府泉佐野市りんくう往来南3-28	所在地 栃木県佐野市佐野新都市土地区画整理事業地内68街区、78街区、92街区（佐野新都市高萩・誠名地区）
敷地面積 25,072.71㎡	敷地面積 約107,000坪	敷地面積 約22,000坪(隔地駐車場9,000坪を含む)	敷地面積 約31,039坪
建物計画 建物面積：93,980.94㎡ 建物用途：物販・飲食・シネコン ^{レックス} ・アトラクション他 駐車場：約 900台	建物計画 建物規模：S造1階建 約6,740坪 建物用途：物販・飲食 駐車場：約1,700台	建物計画 S造2階建 約6,350坪 物販・飲食 駐車場約2,000台 増設後 店舗面積 7,140坪 駐車場台数 約2,500台	建物計画 S造1階建 延床面積 約5,900坪 物販・飲食 駐車場 約2,100台
事業者 ㈱アパティ(当社、竹中、みずほ ^{コホ} レポート銀行、東亜建設、角川書店、新日鉄)	事業者 チェルシージャパン(株) 米国 ^{フィル} 社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)	事業者 チェルシージャパン(株) 米国 ^{フィル} 社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)	事業者 チェルシージャパン(株) 米国 ^{フィル} 社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)
スケジュール 1993/ 3 都と土地賃貸借契約締結 1997/ 2 都と土地賃貸借変更契約締結 1998/ 6 着工 1998/ 8 施設名称決定 2000/ 2 竣工 2000/ 4 開業	スケジュール 1999/ 4 御殿場市土地利用委員会 1999/ 9 小田急 ^{ファミリーランド} 閉園・遊具施設撤去 1999/ 9 静岡県開発審査会 1999/10 小田急電鉄株と事業用定期借地契約締結 1999/12 工事着工 2000/ 7 開業	スケジュール 2000/ 3 大阪府と事業用定期借地契約締結 2000/ 4 工事着工 2000/11 開業 2001/ 8 2期工事着工 2002/ 3 2期開業	スケジュール 2002/ 6 地域振興整備公団と事業用定期借地契約締結 2002/ 8 工事着工 2003/ 春 竣工開業予定

2. 住宅開発事業

ザ・ヨコハマタワーズ		M.M.TOWERS		東京ツインパークス		Wコンフォートタワーズ	
所在地	横浜市神奈川区栄町10番地35	所在地	横浜市西区みなとみらい4丁目10番	所在地	港区東新橋1丁目	所在地	江東区東雲一丁目1番3他
交通	JR「横浜」駅より徒歩11分	交通	みなとみらい21線「(仮称)みなとみらい中央駅」徒歩3分(平成15年度未開業予定)、「JR「横浜駅」より徒歩17分、JR「桜木町駅」より徒歩17分	交通	JR「浜松町」駅より徒歩6分 JR「新橋」駅より徒歩8分 ゆりかもめ「汐留」(仮称)駅より徒歩3分 都営地下鉄大江戸線「汐留」駅より徒歩2分	交通	営団地下鉄有楽町線 「辰巳」駅より徒歩6分
敷地面積	17,174.19㎡	敷地面積	16,341.29㎡	敷地面積	15,564.87㎡(4,708.37坪)	敷地面積	20,710.48㎡
建物計画	全体延床面積:116,504㎡ 建物規模: 超高層住宅棟A棟・B棟 42階建 業務棟 5階建 街路型住宅棟 6階建 店舗棟、管理棟 1階建 総戸数:816戸、7トリプル-450室	建物計画	建物構造:RC造、一部SRC造 建物規模:地上30階地下1階 3棟 総戸数:862戸	建物計画	延床面積:149,208.60㎡(45,135.60坪) 構造規模:RC造47階建 2棟 総戸数:1,000戸	建物計画	総戸数:イ-スト棟・ウ-スト棟 合計1,149戸
事業主	当社、新日鉄都市開発、関東菱重興産、平和不動産、トーヨーカネツ	事業主	当社(70%)、前田建設工業(30%)	事業主	当社(17%)、三井不動産、住友不動産、東京建物、オリックス、住友商事、三井物産、平和不動産	事業主	当社・三菱商事・菱進都市開発(各社1/3)
スケジュール	1996/8 再開発準備組合設立 1998/12 再開発組合設立 1999/8 権利変換計画認可 1999/9 着工 2000/3 タワーウエスト販売開始 2001/11 タワーウエスト竣工 2002/3 タワーイースト販売開始 2003/11 タワーイースト竣工予定	スケジュール	2000/9 the East 着工 2000/12 the South 着工 2001/05 the West 着工 2001/04 販売開始 2003/2 the East 竣工予定 2003/9 the West 竣工予定 2003/10 the South 竣工予定	スケジュール	1997/10 事業団募集説明会 1997/12 土地入札・建物計画書提出 1998/2 入札 1998/3 土地売買契約締結 1999/2 土地引渡 1999/10 着工 2000/10 販売開始 2002/11 LEFT WING 竣工予定 2002/11 RIGHT WING 竣工予定	スケジュール	1999/11 都市計画決定 2001/12 着工 2002/3 販売開始 2004/12 イ-スト棟竣工予定 2005/4 ウ-スト棟竣工予定
備考	当社は第一種市街地再開発事業の地権者及び参加組合員として、超高層住宅A・B棟の権利床及び保留床の55%(合計約430戸)を取得し、分譲。保留床の他社シェアは、新日鉄都市開発25%、関東菱重興産10%、平和不動産10%。			備考	当社は事業持分の一部につき、不動産特定共同事業と海外SPCを利用した証券化を行った。	備考	1998年10年3月、東雲地区(東雲1丁目全域及び2丁目の一部等)において、住宅市街地総合整備事業の整備計画が建設大臣承認を受け隣地の公団敷地を含め、当該土地は主要な街区に位置づけられている。現在、超高層集合住宅2棟の建設工事中。

○APレジデンスタワー	泉パークタウン	銀座タワー	ちばりサーチパーク
<p>所在地 大阪市北区天満橋1-1-20</p> <p>交通 JR東西線「大阪天満宮」駅より徒歩7分、 JR環状線「桜ノ宮」駅より徒歩9分、地下鉄堺筋線・谷町線「南森町駅」より徒歩10分</p> <p>建物計画 計画面積：15,034.97㎡ (アートコート117.54㎡を含む) 計画戸数：518戸(東館224戸、西館294戸) 建物構造：SRC造 建物規模：地下1階地上30階棟屋1階計2棟</p> <p>スケジュール 1994/6 第1期工事(東館及び地下部分及び西館1階部分)着工 1998/2 第1期工事竣工 1998/4 第2期工事(西館地上部分)着工 2000/11 第2期工事竣工</p> <p>事業主 当社(33%)、三菱マテリアル(0.25%) 菱金(49.75%)、大林組(17%)</p>	<p>所在地 宮城仙台市泉区高森他</p> <p>交通 仙台市営地下鉄「泉中央」駅よりバス10分</p> <p>計画面積 1,070ha(324万坪) 計画戸数 13,513戸(定着戸数7,366戸) 計画人口 51,820人(定着人口23,635人)</p> <p>スケジュール 1972/4 住宅団地第1期着工 1974/9 住宅団地第1期販売開始 1976/4 住宅団地第1期竣工 1980/2 流通団地第1期着工 1980/8 流通団地第1期竣工 1982/10 ゴルフ場着工 1985/7 ゴルフ場オープン 1991/9 工業流通団地第4期竣工 1993/12 泉ソフトパーク着工 1995/4 仙台ロイヤルパークホテルオープン 1998/3 宮城県図書館オープン 1998/4 仙台白百合学園開校 1999/3 泉ソフトパーク竣工 1999/7 住宅団地第5期竣工</p> <p>備考 住宅団地 767ha 販売済み住戸：8,288戸 定着戸数：7,366戸 定着人口：23,635人 (うち開発済・中 625ha) 工業・流通団地 153ha ゴルフ場・スポーツガーデン他 150ha 合計 1,070ha</p>	<p>所在地 東京都中央区銀座一丁目211-1</p> <p>交通 JR「東京」駅より徒歩13分 営団地下鉄有楽町線「銀座一丁目」駅徒歩4分</p> <p>敷地面積 2,938.76㎡(888.97坪) 建物計画 延床面積 26,748.75㎡(8,091.45坪) 構造規模 RC造地下2階地上25階棟屋1階 総戸数 180戸(その他事務所1戸)</p> <p>事業主 当社</p> <p>スケジュール 2001/5 着工 2002/1 販売開始 2003/8 竣工予定</p> <p>一般定期借地権(地上権)付き分譲マンション</p>	<p>所在地 千葉県佐倉市内田・飯塚・宮内・西御門地先</p> <p>交通 東関東自動車道「佐倉」ICより車10分(約6km)・千葉都市モレール「千城台」駅よりバス20分(約4km)</p> <p>計画概要 190.4ha(57.5万坪) うち佐倉市 142.2ha 千葉市 48.2ha (備考) 研究研修施設用地開発 54.6ha 住宅用地開発 9.2ha ゴルフ場開発 93.7ha</p> <p>スケジュール 1996/11 開発許可取得 2000/3 メディア・リサーチゾーン外竣工 2001/9 研究・研修施設用地一部竣工 2001/10 アクセス道路整備完了し、区内道路供用開始 2003/9 全工区竣工予定</p>

PARK HOUSE SHIBA TOWER	コートヴェール芦屋
所在地 東京都港区芝3丁目2番31他(地番)	所在地 芦屋市海洋町5番地1他
交通 都営三田線「芝公園」駅徒歩2分 JR山手線「田町」駅徒歩9分	交通 阪神本線「芦屋」駅より阪急バス南芦屋浜行き乗車約8分 JR神戸線「芦屋」駅より同約12分 「陽光町」バス停下車徒歩2分
敷地面積 2,324.83㎡	全体事業 埋立地約126haの内、約56ha <第1期住宅事業>
建物計画 延床面積 23,822.17㎡(7,206.20坪) 構造規模 鉄骨コンクリート造(CFT造)地上32階 地下2階建 総戸数 178戸	計画面積 ヴン面積約21,383㎡(6,468坪) 宅地面積約15,721㎡(4,755坪)
事業主 当社(80%)、オックス・リアルエステート(20%)	供給戸数 75戸(内、当社単独19区画 共同4区画)
スケジュール 2002/6 着工 2003/2 販売開始予定 2004/10 竣工予定	スケジュール 1997/9 コンペ当選 2001/12 第1期住宅事業化決定 2002/8 民間による建築工事着手 2002/11 現地事前案内会開催 2002/12 建築工事竣工 2003/1 建売分譲開始(街開き)
	事業主 当社(約25%)・三井不動産(約25%)・阪神電鉄(約25%)・住友不動産(約20%)・アパックス(大阪ガス子会社)(約5%) 松下電器産業(協力企業)(ノジヤ)

3. 資産開発運用事業

晴海二丁目再開発計画	(仮称)二番町プロジェクト	(仮称)東麻布レジデンス
<p>所在地 東京都中央区晴海二丁目</p> <p>敷地面積 116,530㎡ (内当社21,638㎡)</p> <p>事業者 東京都、太平洋セメント、日本水産 鹿島、当社</p> <p>スケジュール 未定</p> <p>当社は晴海二丁目ビル1棟を所有している。 東京ホテル浦島(B2F、17F、27,527㎡、敷地面積4,664㎡)、日東製粉工場跡地(16,974㎡)</p> <p>現在、土地区画整理事業施行に向け都及び中央区と協議中。</p>	<p>所在地 東京都千代田区二番町8番ほか</p> <p>敷地面積 11,057㎡</p> <p>建物計画 主要用途：事務所・店舗・共同住宅 階数・高さ：地下2階、地上14階、塔屋1階 最高62.98m 構造：(地上階)S造、(地下階)SRC造 建築面積：7,216㎡ 延床面積：58,412㎡ 容積対象面積：50,961㎡ 住戸数：43戸(予定) 駐車台数：145台(予定) 設計監理者：三菱地所設計 施工者： (仮称)二番町プロジェクト外新築工事共同企業体 代表者 大成建設(株)</p> <p>事業者 第一生命、太陽生命、三菱地所グループ</p> <p>スケジュール 2001年9月 着工 2004年7月末 竣工予定</p>	<p>所在地 東京都港区東麻布1丁目9番1</p> <p>敷地面積 727.81㎡</p> <p>建物計画 建築面積：511.70㎡ 延床面積：6,190.14㎡ 建物用途：共同住宅 構造：RC造 規模：地上14階、地下1階、塔屋1階 高さ：44.9m 住戸数：79戸</p> <p>事業者 当社</p> <p>スケジュール 2001年9月着工 2003年2月竣工予定</p>

4. 海外事業

所有・運営管理			
タイムライフビル	マグローヒルビル	777タワー	バックウェストセンター
所在地 ニューヨーク州マンハッタン	所在地 ニューヨーク州マンハッタン	所在地 カリフォルニア州ロスアンゼルス市	所在地 オレゴン州ポートランド市
開発主体 Rockefeller Center North, Inc. 当社 100%	開発主体 Rock-McGraw, Inc. 当社 55% マグローヒル 45%	開発主体 777 Tower Associates 当社 100%	開発主体 1200 Building Associates 当社 34% 明生 23% モルガンスタンレー 15% キーバンク 10% マイヤー 10% ラッセル 8%
敷地面積 7,600㎡ (82,000sf)	敷地面積 9,600㎡(103,000sf)	敷地面積 2,900㎡	敷地面積 3,700㎡
規模 地上48階 地下3階	規模 地上51階 地下5階	規模 地上52階地下4階	規模 地上30階地下3階
建物延面積 181,000㎡	建物延面積 232,000㎡	建物延面積 105,000㎡	建物延面積 68,000㎡
スケジュール 着工 : 1956 竣工 : 1959	スケジュール 着工 : 1969 竣工 : 1972	スケジュール 着工 : 1988 竣工 : 1991	スケジュール 着工 : 1982 竣工 : 1984
当社事業参加 1990/4	当社事業参加 1990/4	当社事業参加 1987/7	当社事業参加 1984/6
入居率 100%	入居率 99%	入居率 96%	入居率 96%

開発事業		
パタノスター	745 Seventh Avenue	ロックフェラーグループコーポレートパーク (フロアムパーク)
<p>所在地 英国ロンドン市</p> <p>開発主体 Paternoster Associates 当社 100%</p> <p>敷地面積 15,000㎡</p> <p>建物延面積 85,000㎡</p> <p>スケジュール 着工：ビル1 2002/1 ビル2 2001/10 ビル3 2001/9 竣工：ビル1 2003/8予定 ビル2、3 2003/5予定</p> <p>当社事業参加 1990/2</p> <p>主要テナント ビル1 Goldman Sachs International ビル2 London Stock Exchange ビル3 CB Hillier Parker</p> <p>備考 2002/9 ビル3につき、Legal And General Assurance Society Limitedと、フォワードコミットメント方式による売却契約締結</p>	<p>所在地 ニューヨーク州マンハッタン</p> <p>開発主体 Rock-Forty-Ninth, LLC 当社 100% 30年後を目途に、リーマンブラザーズと50:50の合併会社設立予定</p> <p>敷地面積 6,000㎡</p> <p>規模 地上32階 地下1階</p> <p>建物延面積 98,000㎡</p> <p>スケジュール 着工：1999/9 竣工：2002/8</p> <p>当社事業参加 1998/11</p> <p>備考 事業パートナーがモルガンスタンレーからリーマンブラザーズに変更となった</p>	<p>所在地 ニュージャージー州フロアム郡</p> <p>開発主体 Rock Florham, LLC 当社 100%</p> <p>開発規模 開発面積(期)：332千㎡ 既存建物(3棟)：56千㎡ 計画建物(1棟)：20千㎡</p> <p>当社事業参加 1997/11</p>