

2003/11/13

三菱地所株式会社

FACT BOOK 2004 / 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	
1．2004/3期中間実績 / 2003/3期中間実績連結PL比較表	3	1．(株)三菱地所設計	27
2．2004/3期今回予想 / 2003/3期実績連結PL比較表	4	2．三菱地所住宅販売(株)	28
3．2004/3期今回予想 / 2004/3期当初予想連結PL比較表	5	3．三菱地所ホーム(株)	29
4．2003/9月末 / 2003/3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, 45
3．連結キャッシュフロー	13	4．海外事業	46～48
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			
1．2004/3期中間実績 / 2003/3期中間実績単体PL比較表	18		
2．2004/3期今回予想 / 2003/3期実績単体PL比較表	19		
3．2004/3期今回予想 / 2004/3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. 2004年3月期中間実績 / 2003年3月期中間実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3 中間実績	2003/3 中間実績	増減	
ビル事業収益	167,067	162,844	4,222	⇒ 既存ビルは減収となったが、新ビルの通期・新規稼働による賃貸収入の増加、営業請負工事の増加により、三菱地所が36億円の増。
住宅開発事業収益	43,418	44,656	1,238	⇒ 三菱地所が更地販売の減少により17億円の減。
設計監理事業収益	6,372	6,555	182	
不動産仲介事業収益	31,823	33,547	1,724	⇒ カジコマンパド・ウエイフィールドが為替の影響により19億円の減。（円/\$レート：前期129.72 当期118.71）
注文住宅事業収益	11,944	10,416	1,528	
ホテル事業収益	13,966	14,331	365	
その他の事業収益 （消去または全社）	12,162	11,476	686	
6,061	6,851	790		
営業収益	280,694	276,977	3,716	
（セグメント別営業利益）				
ビル事業	51,353	47,066	4,287	⇒ 三菱地所が新ビルの通期・新規稼働の寄与に加え、不動産取得税、ビル管理コストの減少などにより増。
住宅開発事業	1,994	1,505	3,499	⇒ 原価率の改善、広告宣伝費の減少などによる増。
設計監理事業	405	425	20	
不動産仲介事業	1,483	948	534	
注文住宅事業	1,502	1,648	145	
ホテル事業	572	492	1,064	⇒ イラク戦争、SARSの影響などによる減。
その他の事業 （消去または全社）	418	995	577	
8,613	8,060	553		
営業利益	40,351	33,974	6,377	
営業外収益	4,735	3,793	942	
営業外費用	18,768	18,132	635	
経常利益	26,319	19,635	6,684	
特別利益	3,138	20,157	17,018	
特別損失	8,960	5,069	3,891	
税金等調整前当期純利益	20,497	34,723	14,226	
法人税、住民税及び事業税	3,172	3,243	70	
法人税等調整額	4,688	11,203	6,514	
少数株主損益	1,188	896	292	
当期純利益	11,446	19,380	7,933	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3中間	2003/3中間	増減	
固定資産売却益	-	18,386	18,386	
投資有価証券売却益	3,138	1,771	1,367	⇒ アヤラ社株式売却益など。
特別利益合計	3,138	20,157	17,018	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3中間	2003/3中間	増減	
たな卸資産評価損	-	2,444	2,444	⇒ 低稼働資産の売却損。
固定資産売却損	1,070	-	1,070	
投資有価証券評価損		2,624	2,624	⇒ 建替予定ビルの除却関連損など。
固定資産除却関連損	7,890	-	7,890	
特別損失合計	8,960	5,069	3,891	

2. 2004年3月期今回予想 / 2003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	2004/3 今回予想	2003/3 実績	増減	
ビル事業収益	345,000	353,577	8,577	⇒ 新ビルの通期・新規稼働の寄与があるものの、既存ビルの減収により、三菱地所が23億円の減。RGIが主として為替の影響により56億円の減。
住宅開発事業収益	137,000	158,516	21,516	⇒ マンション引渡戸数の減少。
設計監理事業収益	19,000	18,488	512	
不動産仲介事業収益	80,000	81,291	1,291	⇒ 三菱地所住宅販売の仲介事業が9億円の減。
注文住宅事業収益	37,000	34,095	2,905	⇒ 三菱地所ホームの売上棟数の増。
ホテル事業収益	32,000	29,308	2,692	⇒ ロイヤル・グランド・開業による増。
その他の事業収益 （消去または全社）	24,000 15,000	23,596 17,148	404 2,148	
営業収益	659,000	681,726	22,726	
（セグメント別営業利益）				
ビル事業	101,500	98,626	2,874	⇒ 三菱地所が新ビルの通期・新規稼働の寄与に加え、不動産取得税の減少やビル管理コストの削減などにより52億円増となるが、RGIが為替の影響により12億円の減、丸の内熱供給が8億円の減。
住宅開発事業	12,500	12,510	10	⇒ マンション販売の減収分を広告宣伝費の減少等がカバーし前期並を確保。
設計監理事業	500	242	258	
不動産仲介事業	2,500	2,254	246	⇒ クッシュマント・ウェイフィールドは9億円の増だが、三菱地所住宅販売が7億円の減。
注文住宅事業	0	875	875	⇒ 三菱地所ホームの売上増により改善。
ホテル事業	500	523	23	
その他の事業 （消去または全社）	2,500 18,000	1,885 15,371	615 2,629	
営業利益	97,000	96,023	977	
営業外収益	7,500	7,614	114	
営業外費用	35,500	36,659	1,159	⇒ 支払利息の減による。
経常利益	69,000	66,978	2,022	
特別利益	5,000	20,300	15,300	
特別損失	20,000	17,414	2,586	
税金等調整前当期純利益	54,000	69,864	15,864	
法人税、住民税及び事業税	10,500	11,924	1,424	
法人税等調整額	10,500	18,785	8,285	
少数株主損益	3,000	3,114	114	
当期純利益	30,000	36,039	6,039	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3 今回予想	2003/3 実績	増減	
固定資産売却益	-	18,427	18,427	
投資有価証券売却益	5,000	1,872	3,128	⇒ アヤラ株式会社売却益など。
特別利益合計	5,000	20,300	15,300	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3 今回予想	2003/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	-	5,915	5,915	⇒ 低稼働資産の売却損。
固定資産売却損	1,070	-	1,070	
投資有価証券評価損	-	3,957	3,957	
固定資産除却関連損	15,000	7,541	7,459	⇒ 建替予定ビルの除却関連損など。
その他の特別損失	4,000	-	4,000	
特別損失合計	20,000	17,414	2,586	

3. 2004年3月期今回予想 / 2004年3月期当初予想連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3 今回予想	2004/3 当初予想	増減	
ビル事業収益	345,000	351,000	6,000	三菱地所が既存ビルの減収や管繕工 事の減などにより40億円減。RGI が為替の影響などにより28億円減。
住宅開発事業収益	137,000	140,000	3,000	マンションの引渡しが一歩翌期にず れることによる減。
設計監理事業収益	19,000	19,000	0	
不動産仲介事業収益	80,000	85,000	5,000	「キャッシュアット・ウェイクフィールド」が為替の影響 により減。
注文住宅事業収益	37,000	37,000	0	
ホテル事業収益	32,000	34,000	2,000	イラク戦争、SARSの影響などによる 減。
その他の事業収益	24,000	26,000	2,000	
（消去または全社）	15,000	16,000	1,000	
営業収益	659,000	676,000	17,000	
（セグメント別営業利益）				
ビル事業	101,500	101,500	0	三菱地所は減収分をコスト削減によ り吸収し5億円減。アガティ、丸の内 熱供給等グループ企業が改善。
住宅開発事業	12,500	12,000	500	原価率の改善による。
設計監理事業	500	0	500	
不動産仲介事業	2,500	2,500	0	
注文住宅事業	0	0	0	
ホテル事業	500	1,000	500	イラク戦争、SARSの影響などによる 減。
その他の事業	2,500	2,000	500	
（消去または全社）	18,000	18,000	0	
営業利益	97,000	97,000	0	
営業外収益	7,500	6,500	1,000	
営業外費用	35,500	36,500	1,000	
経常利益	69,000	67,000	2,000	
特別利益	5,000	0	5,000	
特別損失	20,000	11,500	8,500	
税金等調整前当期純利益	54,000	55,500	1,500	
法人税、住民税及び事業税	10,500	10,500	0	
法人税等調整額	10,500	16,000	5,500	
少数株主損益	3,000	3,000	0	
当期純利益	30,000	26,000	4,000	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3 今回予想	2004/3 当初予想	増減	
投資有価証券売却益	5,000	-	5,000	アヤラ社株式売却益など。
特別利益合計	5,000	-	5,000	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3 今回予想	2004/3 当初予想	増減	
固定資産売却損	1,000	-	1,000	建替予定ビルの除却関連損 など。
固定資産除却関連損	15,000	11,500	3,500	
その他の特別損失	4,000	-	4,000	
特別損失合計	20,000	11,500	8,500	

4. 2003年9月末 / 2003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	2003/9末	2003/3末	増減
(資産の部)			
・流動資産			
1. 現金及び預金	86,176	143,552	57,376
2. 受取手形及び営業未収入金	39,789	55,472	15,682
3. 有価証券	7,628	14,488	6,860
4. たな卸資産	276,826	240,252	36,573
5. 繰延税金資産	51,456	35,017	16,438
6. その他の流動資産	30,302	28,938	1,363
7. 貸倒引当金	3,120	5,225	2,105
流動資産合計	489,060	512,498	23,438
・固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	719,585	692,377	27,207
(2) 機械装置及び運搬具	18,872	20,180	1,307
(3) 土地	1,353,280	1,355,159	1,879
(4) 建設仮勘定	20,748	61,438	40,689
(5) その他の有形固定資産	8,977	10,176	1,198
有形固定資産合計	2,121,464	2,139,332	17,867
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	28,926	30,989	2,062
(2) 連結調整勘定	19,486	19,147	339
(3) その他の無形固定資産	7,547	6,576	971
無形固定資産合計	55,960	56,713	752
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	173,413	145,413	27,999
(2) 長期貸付金	1,700	1,742	41
(3) 差入敷金保証金	82,173	84,249	2,076
(4) 繰延税金資産	1,507	1,507	0
(5) その他の投資	69,800	68,086	1,713
(6) 貸倒引当金	1,462	1,616	154
投資その他の資産合計	327,132	299,383	27,749
固定資産合計	2,504,558	2,495,429	9,128
資産合計	2,993,618	3,007,927	14,309

三菱地所のマンション販売未収入金の減。

主として三菱地所のマンション用地、建築工事費等の増。

主としてRGIのバタスター竣工による増。

浜松アクトウ売却などによる減。

主としてRGIのバタスター竣工による減。

主として三菱地所の投資有価証券評価差額の増。

山王パークタワーの減など。

大崎1丁目ビル計画イキティ出資など。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2003/9末	2003/3末	増減
(負債の部)			
・流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	48,137	68,968	20,830
2. 短期借入金	56,264	87,181	30,917
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	73,872	67,390	6,481
4. 1年以内に償還予定の社債	117,436	107,668	9,768
5. 未払法人税等	1,861	6,730	4,868
6. 繰延税金負債	0	10	10
7. その他の流動負債	99,658	110,388	10,730
流動負債合計	397,232	448,338	51,106
・固定負債			
1. 社債	609,633	634,642	25,008
2. 長期借入金	351,874	330,640	21,233
3. 受入敷金保証金	309,410	320,198	10,788
4. 繰延税金負債	74,805	49,384	25,421
5. 再評価に係る繰延税金負債	289,062	281,699	7,363
6. 退職給付引当金	10,164	9,559	604
7. 役員退職引当金	1,946	3,809	1,863
8. その他の固定負債	42,133	45,728	3,595
固定負債合計	1,689,030	1,675,663	13,366
負債合計	2,086,262	2,124,002	37,739
(少数株主持分)			
少数株主持分	43,734	43,970	235
(資本の部)			
・資本金			
資本準備金	86,534	86,534	-
資本準備金	115,216	115,216	-
利益剰余金	202,156	206,813	4,656
土地再評価差額金	421,338	410,606	10,732
その他の有価証券評価差額金	45,694	28,358	17,336
為替換算調整勘定	6,102	6,455	353
自己株式	1,217	1,118	98
資本合計	863,620	839,953	23,666
負債、少数株主持分及び資本合計	2,993,618	3,007,927	14,309

三菱地所のマンション建築工事費の減など。

三菱地所とRGIの増。

三菱地所の新規発行500億円、長短振替700億円など。

主として三菱地所の増。

三菱重工ビルの受入敷金の減、ゴルフ場預託金の返還など。

主として浜松アクトウ土地売却に伴う増。

. ハイライト

1. 主な財務データ (連結)

	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3 (予想)	
営業収益	630,990 百万円	631,564 百万円	276,977 百万円	681,726 百万円	280,694 百万円	659,000 百万円	
営業利益	80,638 百万円	76,920 百万円	33,974 百万円	96,023 百万円	40,351 百万円	97,000 百万円	
経常利益	43,583 百万円	48,223 百万円	19,635 百万円	66,978 百万円	26,319 百万円	69,000 百万円	
当期純利益	19,831 百万円	71,057 百万円	19,380 百万円	36,039 百万円	11,446 百万円	30,000 百万円	
総資産	2,535,262 百万円	3,035,794 百万円	3,069,554 百万円	3,007,927 百万円	2,993,618 百万円	2,979,000 百万円	
株主資本	518,765 百万円	832,497 百万円	834,317 百万円	839,953 百万円	863,620 百万円	859,000 百万円	
有利子負債	1,271,504 百万円	1,260,185 百万円	1,285,618 百万円	1,227,524 百万円	1,209,082 百万円	1,184,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	107,642 百万円	104,106 百万円	32,146 百万円	134,606 百万円	8,049 百万円	65,500 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	49,169 百万円	120,532 百万円	32,186 百万円	72,311 百万円	31,984 百万円	98,200 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,706 百万円	35,150 百万円	30,013 百万円	38,901 百万円	25,893 百万円	54,200 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)	150,634 百万円	146,434 百万円	63,675 百万円	157,553 百万円	71,491 百万円	158,500 百万円	
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産 (期首期末平均)}}$	3.6 %	2.9 %	-	3.3 %	-	3.4 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$	2.4 倍	2.5 倍	-	3.4 倍	-	3.7 倍
株主資本当期純利益率 (ROE)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{株主資本 (期首期末平均)}}$	4.1 %	10.5 %	-	4.3 %	-	3.6 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$	15.26 円	54.70 円	-	27.61 円	-	23.28 円

2. セグメント別内訳（連結）

営業収益	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3(予想)	
(セグメント)	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	317,906	49.5%	327,422	50.8%	162,844	57.4%	353,577	50.6%	167,067	58.3%	345,000	51.2%
住宅開発事業	132,916	20.7%	137,351	21.3%	44,656	15.7%	158,516	22.7%	43,418	15.1%	137,000	20.3%
設計監理事業	15,616	2.4%	16,357	2.5%	6,555	2.3%	18,488	2.6%	6,372	2.2%	19,000	2.8%
不動産仲介事業	87,364	13.6%	79,690	12.4%	33,547	11.8%	81,291	11.6%	31,823	11.1%	80,000	11.9%
注文住宅事業	37,148	5.8%	30,897	4.8%	10,416	3.7%	34,095	4.9%	11,944	4.2%	37,000	5.5%
ホテル事業	32,604	5.1%	30,451	4.7%	14,331	5.0%	29,308	4.2%	13,966	4.9%	32,000	4.7%
その他の事業	18,392	2.9%	22,182	3.4%	11,476	4.0%	23,596	3.4%	12,162	4.2%	24,000	3.6%
セグメント間消去又は全社	10,959		12,789		6,851		17,148		6,061		15,000	
	630,990		631,564		276,977		681,726		280,694		659,000	

営業利益	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3(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	79,939		85,043		47,066		98,626		51,353		101,500	
住宅開発事業	9,971		8,418		1,505		12,510		1,994		12,500	
設計監理事業	32		708		425		242		405		500	
不動産仲介事業	6,275		1,163		948		2,254		1,483		2,500	
注文住宅事業	586		1,165		1,648		875		1,502		0	
ホテル事業	698		404		492		523		572		500	
その他の事業	1,573		2,285		995		1,885		418		2,500	
セグメント間消去又は全社	15,227		11,621		8,060		15,371		8,613		18,000	
	80,638		76,920		33,974		96,023		40,351		97,000	

利益率	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3(予想)	
(セグメント)												
ビル事業	25.1%		26.0%		28.9%		27.9%		30.7%		29.4%	
住宅開発事業	7.5%		6.1%		-3.4%		7.9%		4.6%		9.1%	
設計監理事業	-0.2%		-4.3%		-6.5%		1.3%		-6.4%		2.6%	
不動産仲介事業	7.2%		-1.5%		-2.8%		2.8%		-4.7%		3.1%	
注文住宅事業	1.6%		-3.8%		-15.8%		-2.6%		-12.6%		0.0%	
ホテル事業	2.1%		1.3%		3.4%		1.8%		-4.1%		1.6%	
その他の事業	-8.6%		-10.3%		-8.7%		-8.0%		-3.4%		-10.4%	
セグメント間消去又は全社												
	12.8%		12.2%		12.3%		14.1%		14.4%		14.7%	

3. ビル事業データ(単体)

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
営業延床面積						
当社保有面積	2,988 千㎡	2,953 千㎡	3,130 千㎡	3,103 千㎡	3,158 千㎡	3,065 千㎡
当社借受面積	542 千㎡	596 千㎡	586 千㎡	580 千㎡	578 千㎡	578 千㎡
営業延床面積合計	3,530 千㎡	3,550 千㎡	3,716 千㎡	3,684 千㎡	3,736 千㎡	3,643 千㎡
貸付有効面積	2,317 千㎡	2,355 千㎡	2,423 千㎡	2,373 千㎡	2,405 千㎡	2,351 千㎡
空室率(全国全用途)	4.82 %	4.43 %	6.06 %	5.64 %	7.53 %	6.20 %
平均賃料(全国全用途)	23,143 円	23,062 円	22,611 円	22,817 円	21,893 円	22,400 円

2004/3中間期空室率より、建替予定の新丸ビルの空室を除外して算出している。

4. 丸の内データ(単体)

項目	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間
延床面積	1,586 千㎡	1,745 千㎡	1,677 千㎡	1,772 千㎡
貸付有効面積	1,042 千㎡	1,092 千㎡	1,063 千㎡	1,081 千㎡
事務所空室率	4.00 %	5.89 %	6.06 %	7.62 %
ビル賃貸売上高	125,405 百万円	62,252 百万円	126,666 百万円	64,615 百万円

5. 住宅開発事業データ(単体)

項目	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3(予想)	
売上内訳	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
【マンション】	82,366	1,955	95,855	2,096	30,305	645	122,048	2,437	29,962	707	107,033	2,224
【建売】	5,152	125	3,310	83	1,107	31	4,271	103	1,621	42	4,965	115
		区画		区画		区画		区画		区画		区画
【更地】	8,430	286	4,056	182	2,741	161	5,845	347	840	45	1,868	84
住宅用地	5,857	281	4,056	182	2,526	160	5,630	346	840	45	1,468	83
業務用地	2,573	5	0	0	215	1	215	1	0	0	400	1
【その他】	23,352		19,558		3,213		9,822		3,199		6,134	
売上合計	119,300		122,779		37,366		141,986		35,622		120,000	
完成在庫	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
【マンション】	7,506	180	6,279	139	3,662	101	5,634	122	4,844	112	-	-
【戸建て】	2,652	88	1,813	60	1,596	46	1,174	35	1,174	38	-	-
完成在庫合計	10,158		8,092		5,258		6,808		6,019		-	-
マンション粗利益率	18.1 %		20.0 %		14.7 %		22.7 %		22.0 %		22.2 %	
マンション新規発売戸数	2,353 戸		3,087 戸		971 戸		1,885 戸		971 戸		3,311 戸	

. 連結決算概要

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間
【資産の部】					
< 流動資産 >					
現金及び預金	171,805	131,737	150,732	143,552	86,176
受取手形及び営業未収入金	56,087	49,792	39,616	55,472	39,789
有価証券	17,293	28,861	32,572	14,488	7,628
たな卸資産	251,113	242,404	252,120	240,252	276,826
繰延税金資産	64,008	50,439	50,421	35,017	51,456
その他の流動資産	23,636	32,147	42,293	28,938	30,302
貸倒引当金	5,248	5,007	5,205	5,225	3,120
流動資産合計	578,696	530,376	562,552	512,498	489,060
< 固定資産 >					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	803,038	646,910	678,568	692,377	719,585
機械装置及び運搬具	19,085	20,811	19,362	20,180	18,872
土地	660,135	1,341,163	1,353,652	1,355,159	1,353,280
建設仮勘定	39,413	57,600	26,916	61,438	20,748
その他の有形固定資産	13,658	10,987	10,666	10,176	8,977
有形固定資産合計	1,535,331	2,077,474	2,089,166	2,139,332	2,121,464
(無形固定資産)					
借地権	42,111	54,730	61,083	30,989	28,926
連結調整勘定	10,595	17,779	18,290	19,147	19,486
その他の無形固定資産	4,082	4,921	5,910	6,576	7,547
無形固定資産合計	56,789	77,432	85,284	56,713	55,960
(投資その他の資産)					
投資有価証券	211,004	183,344	172,784	145,413	173,413
長期貸付金	2,414	1,742	1,905	1,742	1,700
差入敷金保証金	86,053	90,579	85,433	84,249	82,173
繰延税金資産	1,536	1,215	1,423	1,507	1,507
その他の投資	64,538	75,055	72,760	68,086	69,800
貸倒引当金	1,102	1,425	1,755	1,616	1,462
投資その他の資産合計	364,445	350,511	332,552	299,383	327,132
固定資産合計	1,956,566	2,505,418	2,507,002	2,495,429	2,504,558
資産合計	2,535,262	3,035,794	3,069,554	3,007,927	2,993,618

(百万円)

(百万円)

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	59,864	52,401	46,726	68,968	48,137
短期借入金	72,030	89,919	101,281	87,181	56,264
1年以内に返済予定の長期借入金	87,997	37,253	48,645	67,390	73,872
コマーシャルペーパー	1,721	1,979	-	-	-
1年以内に償還予定の社債	72,610	171,280	192,929	107,668	117,436
未払法人税等	4,091	4,678	2,186	6,730	1,861
繰延税金負債	3	0	2	10	0
その他の流動負債	118,018	100,831	113,214	110,388	99,658
流動負債合計	416,338	458,344	504,985	448,338	397,232
<固定負債>					
社債	740,363	612,736	597,496	634,642	609,633
長期借入金	296,780	347,015	345,265	330,640	351,874
受入敷金保証金	319,464	323,869	325,055	320,198	309,410
繰延税金負債	146,736	59,894	67,499	49,384	74,805
再評価に係る繰延税金負債	-	290,082	291,116	281,699	289,062
退職給付引当金	10,198	10,731	10,408	9,559	10,164
役員退職引当金	4,780	4,012	3,583	3,809	1,946
その他の固定負債	41,212	53,599	49,090	45,728	42,133
固定負債合計	1,559,536	1,701,941	1,689,517	1,675,663	1,689,030
負債合計	1,975,874	2,160,285	2,194,503	2,124,002	2,086,262
【少数株主持分】					
少数株主持分	40,622	43,011	40,733	43,970	43,734
【資本の部】					
資本金	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
資本剰余金	-	-	115,216	115,216	115,216
資本準備金	115,216	115,216	-	-	-
利益剰余金	-	-	195,346	206,813	202,156
土地再評価差額金	-	-	401,194	410,606	421,338
再評価差額金	-	399,768	-	-	-
連結剰余金	264,091	182,528	-	-	-
その他有価証券評価差額金	63,155	48,709	44,345	28,358	45,694
為替換算調整勘定	10,223	144	7,982	6,455	6,102
自己株式	7	155	336	1,118	1,217
資本合計	518,765	832,497	834,317	839,953	863,620
負債、少数株主持分及び資本合計	2,535,262	3,035,794	3,069,554	3,007,927	2,993,618

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
営業収益	630,990	631,564	276,977	681,726	280,694	659,000
営業利益	80,638	76,920	33,974	96,023	40,351	97,000
〔営業外収益〕						
受取利息	1,678	1,122	553	811	195	-
受取配当金	2,098	1,499	951	1,807	994	-
連結調整勘定償却額	-	1,444	-	-	38	-
持分法投資利益	1,507	1,667	996	1,811	1,193	-
匿名組合出資分配金	-	-	-	-	540	-
その他の営業外収益	3,910	3,174	1,291	3,183	1,772	-
営業外収益合計	9,195	8,908	3,793	7,614	4,735	7,500
〔営業外費用〕						
支払利息	36,310	32,552	15,035	29,647	13,540	-
固定資産除却損	-	-	-	-	2,319	-
その他の営業外費用	9,940	5,053	3,096	7,011	2,908	-
営業外費用合計	46,251	37,605	18,132	36,659	18,768	35,500
経常利益	43,583	48,223	19,635	66,978	26,319	69,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	26,277	1,741	18,386	18,427	-	-
固定資産信託受益権売却益	21,123	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	20,374	-	1,771	1,872	3,138	5,000
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	92,848	1,741	20,157	20,300	3,138	5,000
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	94,239	9,680	2,444	5,915	-	-
固定資産売却損	1,543	7,171	-	-	1,070	1,070
固定資産評価損	-	156,365	-	-	-	-
固定資産除却関連損	1,323	-	-	7,541	7,890	15,000
投資有価証券評価損	1,469	3,595	2,624	3,957	-	-
その他の特別損失	-	-	-	-	-	4,000
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	103,290	176,812	5,069	17,414	8,960	20,000
税金等調整前当期純利益	33,140	126,847	34,723	69,864	20,497	54,000
法人税、住民税及び事業税	8,383	7,018	3,243	11,924	3,172	10,500
法人税等調整額	2,839	61,191	11,203	18,785	4,688	10,500
少数株主損益	2,085	1,616	896	3,114	1,188	3,000
当期純利益	19,831	71,057	19,380	36,039	11,446	30,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
税金等調整前当期純利益	33,140	126,847	34,723	69,864	20,497	54,000
特別損益等調整	7,687	177,052	14,047	2,523	4,587	10,900
減価償却費	64,713	65,082	27,199	56,122	28,214	57,000
販売用不動産等の増減	6,106	10,856	215	12,917	20,945	21,700
その他	8,208	22,037	15,944	1,774	40,402	34,700
営業活動によるキャッシュ・フロー	107,642	104,106	32,146	134,606	8,049	65,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	37,667	20,345	20,702	48,635	5,889	10,700
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	56,749	19,895	26,665	29,325	1,933	2,170
設備投資	105,644	124,443	62,938	128,807	36,769	84,000
その他	37,941	36,329	16,615	21,464	3,037	27,070
投資活動によるキャッシュ・フロー	49,169	120,532	32,186	72,311	31,984	98,200
新規調達	156,663	142,652	105,082	188,944	84,021	183,700
返済	113,647	166,973	69,742	216,360	103,993	227,300
配当金の支払い	10,393	10,393	5,315	10,510	5,820	10,500
その他	83	436	12	975	101	100
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,706	35,150	30,013	38,901	25,893	54,200
現金及び現金同等物の換算差額	1,150	2,771	4,111	2,430	9	9
現金及び現金同等物の増減額	92,330	48,805	25,863	20,962	65,937	86,909
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	1,499	113	113	9	9
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	51	242	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	86,457	178,922	131,374	131,374	152,450	152,450
現金及び現金同等物の期末残高	178,922	131,374	157,351	152,450	86,523	65,550

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
総資産	2,535,262	3,035,794	3,069,554	3,007,927	2,993,618	2,979,000
設備投資	105,644	124,443	62,938	128,807	36,769	84,000
減価償却費	64,713	65,082	27,199	56,122	28,214	57,000

2003/3設備投資主な内訳
1,288億円

三菱地所 901億円	ビル事業	丸の内再開発建築工事費 3 4 8 億円 リニューアル 1 8 2 億円、三菱重工ビル他 2 6 0 億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 2 9 億円
その他 386億円	RGほか子会社	R G I 3 1 2 億円、丸の内熱供給 4 6 億円

2004/3設備投資主な内訳
840億円

三菱地所 550億円	ビル事業	丸の内再開発建築工事費 2 1 5 億円 リニューアル 2 0 0 億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 5 0 億円
その他 290億円	RGほか子会社	R G I 2 3 0 億円 丸の内熱供給 3 6 億円、ロイヤル・ホテルズ・アンド・リゾーツ 1 2 億円

5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
有利子負債	1,271,504	1,260,185	1,285,618	1,227,524	1,209,082	1,184,000
支払利息	36,310	32,552	15,035	29,647	13,540	27,600
金融収支 1	32,533	29,930	13,530	27,028	12,351	25,600
平均金利 2	2.91 %	2.57 %	- %	2.38 %	- %	2.23 %
D / E レシオ 3	2.45	1.51	1.54	1.46	1.40	1.37

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)	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3(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	317,906	49.5%	327,422	50.8%	162,844	57.4%	353,577	50.6%	167,067	58.3%	345,000	51.2%
住宅開発事業	132,916	20.7%	137,351	21.3%	44,656	15.7%	158,516	22.7%	43,418	15.1%	137,000	20.3%
設計監理事業	15,616	2.4%	16,357	2.5%	6,555	2.3%	18,488	2.6%	6,372	2.2%	19,000	2.8%
不動産仲介事業	87,364	13.6%	79,690	12.4%	33,547	11.8%	81,291	11.6%	31,823	11.1%	80,000	11.9%
注文住宅事業	37,148	5.8%	30,897	4.8%	10,416	3.7%	34,095	4.9%	11,944	4.2%	37,000	5.5%
ホテル事業	32,604	5.1%	30,451	4.7%	14,331	5.0%	29,308	4.2%	13,966	4.9%	32,000	4.7%
その他の事業	18,392	2.9%	22,182	3.4%	11,476	4.0%	23,596	3.4%	12,162	4.2%	24,000	3.6%
セグメント間消去又は全社	10,959		12,789		6,851		17,148		6,061		15,000	
	630,990		631,564		276,977		681,726		280,694		659,000	

営業利益 (セグメント)	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	79,939		85,043		47,066		98,626		51,353		101,500	
住宅開発事業	9,971		8,418		1,505		12,510		1,994		12,500	
設計監理事業	32		708		425		242		405		500	
不動産仲介事業	6,275		1,163		948		2,254		1,483		2,500	
注文住宅事業	586		1,165		1,648		875		1,502		0	
ホテル事業	698		404		492		523		572		500	
その他の事業	1,573		2,285		995		1,885		418		2,500	
セグメント間消去又は全社	15,227		11,621		8,060		15,371		8,613		18,000	
	80,638		76,920		33,974		96,023		40,351		97,000	

利益率 (セグメント)	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3(予想)	
ビル事業	25.1%		26.0%		28.9%		27.9%		30.7%		29.4%	
住宅開発事業	7.5%		6.1%		-3.4%		7.9%		4.6%		9.1%	
設計監理事業	-0.2%		-4.3%		-6.5%		1.3%		-6.4%		2.6%	
不動産仲介事業	7.2%		-1.5%		-2.8%		2.8%		-4.7%		3.1%	
注文住宅事業	1.6%		-3.8%		-15.8%		-2.6%		-12.6%		0.0%	
ホテル事業	2.1%		1.3%		3.4%		1.8%		-4.1%		1.6%	
その他の事業	-8.6%		-10.3%		-8.7%		-8.0%		-3.4%		-10.4%	
セグメント間消去又は全社												
	12.8%		12.2%		12.3%		14.1%		14.4%		14.7%	

減価償却費	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(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	56,650	56,683	23,428	48,261	24,429	-
住宅開発事業	887	881	341	674	329	-
設計監理事業	44	179	44	94	61	-
不動産仲介事業	2,368	2,761	1,505	3,168	1,464	-
注文住宅事業	154	181	83	171	80	-
ホテル事業	2,035	1,940	559	1,155	613	-
その他の事業	1,958	1,909	918	1,910	893	-
セグメント間消去又は全社	615	545	318	685	342	-
	64,713	65,082	27,199	56,122	28,214	57,000

償却前営業利益	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(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	136,589	141,726	70,494	146,887	75,782	-
住宅開発事業	10,858	9,299	1,164	13,184	2,323	-
設計監理事業	12	529	381	336	344	-
不動産仲介事業	8,643	1,598	557	5,422	19	-
注文住宅事業	740	984	1,565	704	1,422	-
ホテル事業	2,733	2,344	1,051	1,678	41	-
その他の事業	385	376	77	25	475	-
セグメント間消去又は全社	14,612	11,076	7,742	14,686	8,271	-
	145,351	142,002	61,173	152,145	68,565	154,000

資本的支出	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(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	105,072	124,179	64,576	133,269	33,396	-
住宅開発事業	2,854	329	414	915	309	-
設計監理事業	146	328	16	365	69	-
不動産仲介事業	2,755	3,512	1,739	2,352	738	-
注文住宅事業	343	95	116	113	82	-
ホテル事業	856	894	372	786	1,295	-
その他の事業	4,252	2,314	1,069	3,421	2,833	-
セグメント間消去又は全社	1,431	39	356	1,550	180	-
	117,714	131,615	68,663	142,775	38,905	-

総資産	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
(セグメント)		百万円				百万円
ビル事業	1,611,727	2,216,571	2,258,009	2,277,103	2,267,964	-
住宅開発事業	279,633	262,492	239,112	276,459	263,226	-
設計監理事業	19,549	15,869	16,646	17,287	16,054	-
不動産仲介事業	70,874	80,391	68,418	70,299	61,176	-
注文住宅事業	13,870	13,983	12,863	16,209	13,563	-
ホテル事業	42,527	32,325	31,727	31,197	29,861	-
その他の事業	119,807	97,599	100,493	100,643	107,256	-
セグメント間消去又は全社	377,273	316,559	342,282	218,726	234,514	-
	2,535,262	3,035,794	3,069,554	3,007,927	2,993,618	2,979,000

7.会社別内訳(連結)

2004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		164,738	33,488	22,123	8,348	2,629,380	866,744	1,037,878	20,043
三菱地所設計	100.00%	5,119	490	547	336	14,227	5,849	0	59
三菱地所住宅販売	100.00%	8,497	248	222	755	20,721	332	1,900	89
三菱地所ホーム	100.00%	9,497	1,425	1,435	1,442	8,850	1,707	0	56
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	5,800	97	93	98	3,568	39	0	53
アクアシティ	62.45%	2,910	655	570	329	31,289	13,389	2,371	552
丸の内熱供給	56.82%	6,007	850	891	512	22,452	12,984	8,325	1,066
横浜スカイビル	54.32%	4,009	1,067	422	240	63,815	4,200	38,675	1,211
ロイヤルパークホテル	51.00%	4,426	51	81	72	18,018	5,491	9,446	380
RGI	100.00%	55,912	3,891	3,136	1,838	280,776	89,809	109,145	4,071
連結全体	-	280,694	40,351	26,319	11,446	2,993,618	863,620	1,209,082	28,214

2004年3月期中間外貨換算レート 円/ドル
BS 119.80
PL 118.71

2004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		374,000	71,000	48,000	17,000	2,628,000	852,000	1,030,000	40,000
三菱地所設計	100.00%	15,044	2,085	2,124	1,191	15,049	6,671	0	120
三菱地所住宅販売	100.00%	18,972	1,249	1,239	375	42,000	1,464	1,600	176
三菱地所ホーム	100.00%	33,750	0	7	25	10,463	3,215	0	112
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	12,674	240	242	234	3,751	292	0	145
アクアシティ	62.45%	5,554	643	476	276	31,239	13,347	1,695	1,089
丸の内熱供給	56.82%	11,611	1,301	1,275	738	24,000	13,100	10,310	2,233
横浜スカイビル	54.32%	7,997	1,998	706	393	62,333	4,416	37,269	2,431
ロイヤルパークホテル	51.00%	10,008	865	616	272	18,381	5,822	9,479	747
RGI	100.00%	146,549	16,122	14,036	9,204	276,800	94,820	89,304	8,312
連結全体	-	659,000	97,000	69,000	30,000	2,979,000	859,000	1,184,000	57,000

2004年3月期外貨換算レート 円/ドル
BS 116.00
PL 116.00

単体決算概要

1. 2004年3月期中間実績 / 2003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	2004/3 中間実績	2003/3 中間実績	増減	
ビル事業収益	127,011	123,409	3,601	⇒ 既存ビルは減収となったが、丸ビルの通期稼働、三菱信託銀行本店ビルの新規稼働により賃貸収入が増加。新規テナント貸付による管理請負工事も増加。
住宅開発事業収益	35,622	37,366	1,743	⇒ マンション販売収益は前期並であったが、更地の販売収益が16億円減。
その他の事業収益	2,103	1,655	448	⇒ 資産開発事業収益の2億円増など。
営業収益	164,738	162,431	2,306	
ビル事業	41,548	38,988	2,560	⇒ 減価償却費は17億円増となったが、不動産取得税が25億円減となったほか、ビル管理コストの削減により増益。
住宅開発事業	3,959	2,397	1,562	⇒ 原価率の改善による増。
その他の事業	858	1,147	289	
営業総利益	44,648	40,238	4,410	
販売費	1,474	3,164	1,690	⇒ 広告宣伝費の計上時期を販売時から引渡時に変更したことなどによる減。
一般管理費	9,685	9,053	631	
販売費及び一般管理費	11,160	12,218	1,058	
営業利益	33,488	28,019	5,468	
営業外収益	4,896	2,669	2,227	⇒ 受取配当金の増など。
営業外費用	16,261	14,112	2,149	⇒ ビル事業における固定資産除却損など。
経常利益	22,123	16,576	5,546	
特別利益	-	18,389	18,389	
特別損失	8,002	5,069	2,933	
税金等調整前当期純利益	14,120	29,896	15,776	
法人税等		12,129		
当期純利益	8,348	17,766	9,417	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3中間	2003/3中間	増減
固定資産売却益	-	18,389	18,389
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	2004/3中間	2003/3中間	増減
たな卸資産評価損	-	2,444	2,444
固定資産除却関連損	8,002	-	8,002
投資有価証券評価損	-	2,624	2,624
特別損失合計	8,002	5,069	2,933

⇒ 建替予定ビルの除却関連損など。

2. 2004年3月期今回予想 / 2003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	2004/3 今回予想	2003/3 実績	増減	
ビル事業収益	249,500	251,802	2,302	⇒ 新ビルの通期・新規稼働により113億円増。付帯収入の増もあるものの、既存ビル賃室料が155億円減。
住宅開発事業収益	120,000	141,986	21,986	⇒ マンション引渡戸数の減少。
その他の事業収益	4,500	3,314	1,186	
営業収益	374,000	397,102	23,102	
ビル事業	81,500	75,856	5,644	⇒ 新ビルの通期・新規稼働の寄与に加え、不動産取得税などが39億円減となるほか、ビル管理コストの削減などにより増益。
住宅開発事業	17,000	19,249	2,249	⇒ マンション販売収益の減による。
その他の事業	3,000	2,540	460	
営業総利益	95,500	92,565	2,935	
販売費	6,000	8,172	2,172	⇒ 広告宣伝費の減。
一般管理費	18,500	17,586	914	⇒ 退職給付費用の増など。
販売費及び一般管理費	24,500	25,758	1,258	
営業利益	71,000	66,806	4,194	
営業外収益	6,000	5,972	28	
営業外費用	29,000	28,758	242	⇒ 支払利息の21億円減があるものの、固定資産売却損などにより前期並。
経常利益	48,000	44,020	3,980	
特別利益	-	18,425	18,425	
特別損失	19,000	17,857	1,143	
税金等調整前当期純利益	29,000	44,589	15,589	
法人税等	12,000	19,998	7,998	
当期純利益	17,000	24,590	7,590	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3 今回予想	2003/3 実績	増減
固定資産売却益	-	18,425	18,425
特別利益合計	-	18,425	18,425

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3 今回予想	2003/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	-	5,915	5,915	
固定資産除却関連損	15,000	7,887	7,113	⇒ 建替予定ビルの除却関連損など。
投資有価証券評価損	-	3,932	3,932	
関係会社株式評価損	-	121	121	
その他の特別損失	4,000	-	4,000	
特別損失合計	19,000	17,857	1,143	

3. 2004年3月期今回予想 / 2004年3月期当初予想単体P L比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3 今回予想	2004/3 当初予想	増減	
ビル事業収益	249,500	253,500	4,000	⇒ 既存ビルの貸室料などが20億円減、 営業請負工事等の付帯収入が20億円減。
住宅開発事業収益	120,000	123,500	3,500	⇒ マンションの引渡しの一部翌期にず れることによる減。
その他の事業収益	4,500	5,000	500	
営業収益	374,000	382,000	8,000	
ビル事業	81,500	82,000	500	⇒ 減収分をコスト削減により吸収。
住宅開発事業	17,000	16,500	500	⇒ 原価率の改善による。
その他の事業	3,000	3,000	0	
営業総利益	95,500	95,500	0	
販売費	6,000	6,000	0	
一般管理費	18,500	18,500	0	
販売費及び一般管理費	24,500	24,500	0	
営業利益	71,000	71,000	0	
営業外収益	6,000	5,500	500	
営業外費用	29,000	29,000	0	
経常利益	48,000	47,500	500	
特別利益	-	-	-	
特別損失	19,000	11,500	7,500	
税金等調整前当期純利益	29,000	36,000	7,000	
法人税等	12,000	16,000	4,000	
当期純利益	17,000	20,000	3,000	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3 今回予想	2004/3 当初予想	増減
特別利益合計	-	-	-

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3 今回予想	2004/3 当初予想	増減	
固定資産除却関連損	15,000	11,500	3,500	⇒ 建替予定ビルの除却関連損な ど。
その他の特別損失	4,000	-	4,000	
特別損失合計	19,000	11,500	7,500	

4. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間
【資産の部】					
< 流動資産 >					
現金及び預金	117,968	62,795	107,660	62,793	53,311
営業未収入金	22,011	22,799	12,524	41,763	15,166
有価証券	6,916	25,563	26,361	1,899	4,899
自己株式	7	-	-	-	-
販売用不動産	172,260	167,226	149,984	130,043	128,111
仕掛不動産	42,152	40,846	53,018	80,772	101,798
開発用不動産	23,637	23,743	22,334	18,733	18,345
未成工事支出金	-	549	1,630	1,046	188
設計監理支出金	7,161	-	-	-	-
請負工事支出金	2,075	-	-	-	-
貯蔵品	34	-	-	-	-
前渡金	2,077	6,090	4,516	1,009	1,542
前払費用	1,948	4,121	5,280	5,143	5,066
繰延税金資産	62,947	48,923	48,812	33,710	50,135
その他の流動資産	5,806	7,993	17,138	9,149	10,115
貸倒引当金	957	892	895	1,269	303
流動資産合計	466,048	409,760	448,364	384,795	388,377
< 固定資産 >					
(有形固定資産)					
建物	609,458	449,815	494,162	510,341	495,627
構築物	9,489	6,686	8,232	7,998	7,804
機械装置	3,144	2,879	3,169	3,080	2,880
車輛及び運搬具	36	30	31	25	27
工具器具及び備品	3,166	2,503	2,277	2,203	1,637
土地	568,200	1,246,362	1,266,500	1,268,182	1,266,932
建設仮勘定	31,918	49,474	23,403	11,462	16,856
その他の有形固定資産	17	14	14	14	14
有形固定資産合計	1,225,431	1,757,767	1,797,791	1,803,308	1,791,781
(無形固定資産)					
借地権	8,562	8,506	8,506	8,530	8,530
ソフトウェア	1,241	1,808	3,120	4,063	3,986
その他の無形固定資産	607	522	514	491	443
無形固定資産合計	10,411	10,838	12,142	13,084	12,961
(投資その他の資産)					
投資有価証券	180,033	154,592	145,361	115,482	145,864
関係会社株式	178,663	187,536	187,270	190,389	190,490
長期貸付金	950	950	950	950	950
関係会社長期貸付金	990	996	1,123	1,130	2,521
差入敷金保証金	75,497	78,512	76,072	74,933	73,206
破産・更正債権等	223	131	258	129	102
長期前払費用	11,882	11,576	12,808	9,246	8,694
その他の投資	8,194	9,572	12,007	12,155	15,715
貸倒引当金	1,627	1,640	1,958	1,438	1,285
投資その他の資産合計	454,806	442,226	433,894	402,978	436,260
固定資産合計	1,690,650	2,210,832	2,243,827	2,219,371	2,241,003
資産合計	2,156,699	2,620,592	2,692,192	2,604,167	2,629,380

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	28,610	17,371	20,747	39,772	25,872
短期借入金	59,550	79,050	79,150	80,600	48,000
1年以内に返済予定の長期借入金	78,132	29,976	38,052	54,083	57,613
1年以内に償還予定の社債	53,000	70,000	85,000	85,000	90,000
1年以内に償還予定の転換社債	-	90,886	90,886	-	-
未払金	24,202	6,963	24,323	14,292	10,865
未払法人税等	19	17	7	15	7
未払費用	9,860	7,368	6,946	7,154	6,774
前受金	24,674	31,193	37,087	26,966	27,016
設計監理受入金	6,007	-	-	-	-
請負工事受入金	4,521	-	-	-	-
預り金	1,443	6,115	11,771	16,093	40,500
前受収益	7	29	21	9	-
その他の流動負債	1,622	595	813	390	889
流動負債合計	291,653	339,568	394,808	324,379	307,540
<固定負債>					
社債	535,000	485,000	480,000	520,000	500,000
転換社債	192,682	100,000	100,000	100,000	100,000
長期借入金	198,018	237,915	239,378	220,132	242,265
受入敷金保証金	268,828	273,897	278,261	274,321	263,816
繰延税金負債	101,866	22,159	30,218	10,853	37,752
再評価に係る繰延税金負債	-	290,082	291,116	281,699	289,062
退職給付引当金	399	-	-	-	274
役員退職引当金	4,762	3,970	3,540	3,761	1,893
その他の固定負債	19,854	25,038	23,580	22,754	20,030
固定負債合計	1,321,411	1,438,064	1,446,097	1,433,521	1,455,095
負債合計	1,613,064	1,777,633	1,840,905	1,757,901	1,762,635
【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	115,216	115,216
資本剰余金合計	-	-	115,216	115,216	115,216
<資本準備金>	115,216	115,216	-	-	-
<利益剰余金>					
利益準備金	-	-	21,658	21,658	21,658
任意積立金	-	-	157,938	157,938	165,124
中間未処分利益	-	-	27,573	29,204	14,262
利益剰余金合計	-	-	207,170	208,802	201,046
<利益準備金>	21,658	21,658	-	-	-
<土地再評価差額金>	-	399,768	401,194	410,606	421,338
<その他の有価証券評価差額金>	57,829	45,530	41,508	26,226	43,826
<その他の剰余金>					
(任意積立金)					
海外投資等損失準備金	4	-	-	-	-
特別償却準備金	100	158	-	-	-
固定資産圧縮積立金	70,099	74,781	-	-	-
固定資産圧縮特別勘定積立金	-	15,265	-	-	-
別途積立金	175,254	155,254	-	-	-
任意積立金合計	245,458	245,459	-	-	-
(当期末処分利益)	16,937	71,092	-	-	-
その他の剰余金合計	262,395	174,366	-	-	-
<自己株式>	543,634	843,075	-	-	-
	-	115	336	1,118	1,217
資本合計	543,634	842,959	851,287	846,266	866,744
負債・資本合計	2,156,699	2,620,592	2,692,192	2,604,167	2,629,380

5. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
営業収益	389,995	381,145	162,431	397,102	164,738	374,000
営業利益	53,100	56,798	28,019	66,806	33,488	71,000
〔営業外収益〕						
受取利息	268	170	67	149	40	-
受取配当金	2,359	1,832	1,394	2,232	2,681	-
匿名組合出資分配益	-	-	-	-	540	-
その他の営業外収益	2,102	2,777	1,207	3,590	1,634	-
営業外収益合計	4,729	4,780	2,669	5,972	4,896	6,000
〔営業外費用〕						
支払利息	6,483	5,935	2,763	5,397	2,556	-
社債利息	23,016	20,047	9,688	19,204	8,799	-
固定資産除却損	-	-	-	-	2,217	-
その他の営業外費用	7,852	3,901	1,659	4,156	2,688	-
営業外費用合計	37,352	29,885	14,112	28,758	16,261	29,000
経常利益	20,477	31,694	16,576	44,020	22,123	48,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	25,607	1,691	18,389	18,425	-	-
固定資産信託受益権売却益	21,123	-	-	-	-	-
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	91,715	1,691	18,389	18,425	-	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	93,474	9,680	2,444	5,915	-	-
固定資産売却損	-	6,675	-	-	-	-
固定資産評価損	-	143,915	-	-	-	-
固定資産除却関連損	1,323	-	-	7,887	8,002	-
投資有価証券評価損	1,345	3,494	2,624	3,932	-	-
関係会社株式評価損	1,789	64	-	121	-	-
ホテル事業再編関連損	2,082	3,855	-	-	-	-
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	102,155	167,685	5,069	17,857	8,002	19,000
税引前当期純利益	10,037	134,299	29,896	44,589	14,120	29,000
法人税、住民税及び事業税	19	16	7	15	7	-
法人税等調整額	3,613	56,860	12,122	19,982	5,763	-
当期純利益	6,403	77,455	17,766	24,590	8,348	17,000

6. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
税金等調整前当期純利益	10,037	134,299	29,896	44,589	14,120	29,000
特別損益等調整	8,833	167,226	12,939	2,261	7,084	13,000
減価償却費	49,586	48,686	18,284	38,973	20,043	40,000
販売用不動産等の増減	7,279	9,313	2,730	4,700	18,637	36,100
その他	12,118	15,380	18,013	9,543	21,309	35,300
営業活動によるキャッシュ・フロー	73,295	75,546	55,984	86,144	43,919	81,200
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	36,141	17,723	18,741	44,658	654	4,000
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	53,024	17,854	23,973	26,979	1,551	1,580
設備投資	87,426	86,653	48,103	90,178	22,249	55,000
その他	31,597	45,482	15,643	22,520	4,774	23,880
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,858	96,558	21,032	41,061	24,818	73,300
新規調達	141,095	110,224	79,288	157,172	60,744	154,900
返済	94,296	133,877	59,960	190,862	83,036	185,100
配当金の支払い	10,393	10,393	5,196	10,391	5,191	10,400
その他	5	114	221	1,003	100	100
財務活動によるキャッシュ・フロー	36,401	34,160	13,911	45,084	27,583	40,700
現金及び現金同等物の増減額	79,838	55,173	48,863	1	8,482	32,800
合併による現金及び現金同等物の増加額	1,047	-	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	37,082	117,968	62,795	62,795	62,793	62,793
現金及び現金同等物の期末残高	117,968	62,795	111,658	62,793	54,311	29,993

7. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
総資産	2,156,699	2,620,592	2,692,192	2,604,167	2,629,380	2,628,000
設備投資	87,426	86,653	48,103	90,178	22,249	55,000
減価償却費	49,586	48,686	18,284	38,973	20,043	40,000

8. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
有利子負債	1,116,382	1,092,828	1,112,466	1,059,815	1,037,878	1,030,000
支払利息	29,499	25,983	12,452	24,601	11,355	22,500
金融収支 1	26,872	23,981	10,091	22,219	8,634	19,000
平均金利 2	2.71 %	2.35 %	- %	2.28 %	- %	2.15 %
固定比率	84.50 %	83.10 %	83.60 %	82.30 %	82.40 %	- %
長期比率	94.70 %	92.80 %	92.90 %	92.40 %	95.40 %	- %
D / E レシオ 3	2.05	1.29	1.30	1.25	1.19	1.20

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	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3 (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	252,729	64.8	253,805	66.6	123,409	76.0	251,802	63.4	127,011	77.1	249,500	66.7
住宅開発事業	119,300	30.6	122,779	32.2	37,366	23.0	141,986	35.8	35,622	21.6	120,000	32.1
設計監理事業	11,149	2.9	631	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-
その他の事業	6,815	1.7	3,928	1.0	1,655	1.0	3,314	0.8	2,103	1.3	4,500	1.2
	389,995		381,145		162,431		397,102		164,738		374,000	

営業利益	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3 (予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	62,810		68,918		38,988		75,856		41,548		81,500	
住宅開発事業	15,814		16,183		2,397		19,249		3,959		17,000	
設計監理事業	76		337		-		-		-		-	
その他の事業	3,707		3,408		1,147		2,540		858		3,000	
販売費	7,660		8,772		3,164		8,172		1,474		6,000	
一般管理費	14,232		15,784		9,053		17,586		9,685		18,500	
	53,100		56,798		28,019		66,806		33,488		71,000	

利益率	2001/3		2002/3		2003/3中間		2003/3		2004/3中間		2004/3 (予想)	
	%		%		%		%		%		%	
ビル事業	24.9		27.2		31.6		30.1		32.7		32.7	
住宅開発事業	13.3		13.2		6.4		13.6		11.1		14.2	
設計監理事業	0.7		53.4		-		-		-		-	
その他の事業	54.4		86.8		69.3		76.6		40.8		66.7	
	13.6		14.9		17.2		16.8		20.3		19.0	

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 〒100-0005 東京都千代田区丸の内三丁目2番3号(富士ビル)
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%

	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
営業収益	12,324	4,713	14,066	5,119	15,044
営業利益	1,526	371	1,828	490	2,085
経常利益	1,519	380	1,841	547	2,124
当期利益	844	200	1,135	336	1,191
総資産	14,379	14,919	15,691	14,227	15,049
自己資本	4,377	4,577	5,513	5,849	6,671

業績コメント 2004/3中間期
 ・三菱信託銀行本店ビル内部造作工事「農林中金昭島センター第2期」等により、前年同期に比して増収増益。

2004/3期
 ・M.M.タワーズ」ほか大型物件寄与等により、増収増益を見込む。

その他 受注金額 (百万円)

	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
受注額	13,325	5,002	12,625	5,184	12,000

2004/3中間期において「横浜山の内開発C街区」の実施設計・工事監理、「港区南青山七丁目共同住宅新築工事」の設計監理ほかを受注。

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 〒100-8348 東京都千代田区丸の内二丁目6番1号(古河ビル)
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%

	(百万円)						
業績推移	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)	
営業収益	18,289	18,897	7,990	19,893	8,497	18,972	
営業利益	2,593	1,476	322	2,500	248	1,249	
経常利益	2,331	1,035	386	2,418	222	1,239	
当期利益	330	200	827	95	755	375	
総資産	24,656	35,405	19,512	45,470	20,721	42,000	
自己資本	791	992	165	1,087	332	1,464	

業績コメント 2004/3中間期
 ・不動産販売受託部門において首都圏の都心型高層マンションの販売が好調。
 ・不動産流通部門においても法人部門が好調であったほか、仲介店舗の統廃合等による経費削減、業務効率化を図り、業績は前年同期に比して改善。

2004/3期
 ・上記両部門の好調維持に努めるとともに、不動産賃貸部門の営業強化を図る。

その他

セグメント別内訳	(百万円)			
	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
住宅開発事業	11,583	12,920	14,534	14,583
不動産仲介事業	6,706	5,977	5,360	4,389
営業収益計	18,289	18,897	19,894	18,972

	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
住宅開発事業	1,306	719	1,162	665
不動産仲介事業	1,286	756	1,339	583
営業利益計	2,593	1,476	2,501	1,249

不動産流通部門取扱件数等推移	(億円)			
	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
件数	1,811件	1,787件	1,808件	1,672件
取扱高	1,360	1,471	1,354	1,133

不動産販売受託部門における受託手数料の三菱地所物件と他社物件の比率	(%)			
	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
地所物件	57%	70%	66%	68%
他社物件	43%	30%	34%	32%

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 〒107-0052 東京都港区赤坂八丁目11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 2,200,000,000円
持株比率 100.00%

	(百万円)						
業績推移	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)	
営業収益	34,546	28,113	8,895	30,720	9,497	33,750	
営業利益	508	883	1,409	411	1,425	0	
経常利益	471	880	1,419	426	1,435	7	
当期利益	310	891	1,419	437	1,442	25	
総資産	12,212	10,378	8,908	12,305	8,850	10,463	
自己資本	2,532	1,021	210	1,782	1,707	3,215	

業績コメント 2004/3中間期
 ・営業収益は前年同期に比して6.8%増加したが、利益率の低下により、営業損益では前年同期を僅かながら下回った。

2004/3期
 ・資産(土地・株式)の売却により借入金を全額返済したことから、期末の自己資本比率は30%を超え、財務体質は大幅に改善される見込み。

その他 都市部の面積の限られた敷地でも、スタイリッシュなデザインと戸建らしい住空間を実現した新商品「U・CONCE(ユー・コンセ)」を発売。

受注棟数、売上棟数	(棟)			
	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
受注棟数	1,037	912	1,016	1,100
売上棟数	1,070	834	954	1,063

2004/3中間期は、引き続き厳しい事業環境であったが、受注高は174億円(前年同期に比して9.1%増)を確保。

請負工事原価率推移	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3(予想)
請負工事原価率	80.5%	81.3%	82.5%	82.4%

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 〒220-8150 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 100.0% (三菱地所88.4%、ロイヤルパークホテルズ&リゾート11.6%)

	(百万円)					
業績推移	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
営業収益	14,196	13,226	6,161	12,664	5,800	12,674
営業利益	1,328	1,074	438	403	97	240
経常利益	545	1,079	440	413	93	242
当期利益	1,715	194	423	105	98	234
総資産	4,181	3,663	4,020	3,621	3,568	3,751
自己資本	1,841	46	376	58	39	292

業績コメント 2004/3中間期
 ・SARS(サーズ)等の影響もあり各部門減収減益。

2004/3期
 開業10周年イベントや料飲施設の効率活用、宴会場改修等の効果により前期並みの営業収益を見込む。
 前期に繰延税金資産の取崩を実施していることなどから、今期は当期利益ベースで増益となる見込み。

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	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%	80.1%	81.4%	82.0%	60.6%	74.6%	77.5%	77.7%
2004/3期	64.7%	72.7%	76.8%	73.7%	91.0%	80.1%	-	-	-	-	-	-	76.5%

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 〒135-8707 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 62.45%

	(百万円)					
業績推移	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
営業収益	6,282	5,612	2,868	5,566	2,910	5,554
営業利益	887	582	283	645	655	643
経常利益	308	360	170	439	570	476
当期利益	306	262	97	252	329	276
総資産	34,468	32,541	32,257	31,693	31,289	31,239
自己資本	12,544	12,807	12,905	13,059	13,389	13,347

業績コメント 2004/3中間期
 ・りんかい線の延伸等交通基盤の整備が進んだことや、地域をあげた様々な集客努力の結果、前年同期に比して増収。特にフジテレビによるイベントが人気を博した8月は、開業以来最高の月間施設売上高(テナント売上高)を記録。
 ・また、原価及び経費の圧縮にも努め大幅増益となり、累損を一掃。

2004/3期
 ・下期に施設の中規模改修工事等を予定しており、営業原価 経費が増加して、営業利益は横這いを見込む。

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(70店) 約13,900㎡
 飲食店舗(50店) 約10,000㎡
 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」
 (ソネマコンプレックス、アトラクション他) 約26,100㎡

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

事業内容 大手町、丸の内、有楽町、内幸町地区における温冷熱供給事業
本店所在地 〒100-0005 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)						
業績推移	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)	
営業収益	11,904	11,675	6,119	11,934	6,007	11,611	
営業利益	1,849	1,944	1,190	2,113	850	1,301	
経常利益	1,487	1,686	1,122	1,904	891	1,275	
当期利益	841	953	642	1,084	512	738	
総資産	20,856	21,062	21,442	22,791	22,452	24,000	
自己資本	10,922	11,711	12,190	12,635	12,984	13,100	

業績コメント 2004/3中間期
 ・営業収益は、前年度加入ビルが寄与したものの、冷夏・ビル立替に伴う供給停止等により減収。
 新規稼働設備の固定費増等もあり、営業利益は前年同期に比して減少。

2004/3期
 ・冷夏等による減収、三菱信託ビルサブブランド通期稼働による償却費等固定費増により、減益となる見込み。

その他 熱供給事業法」に基づく公益事業。事業の許可、料金などは経済産業大臣の許認可事項。
 熱供給事業専業会社としては、我が国最大級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(2003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)103.4万㎡
 ・供給棟数 75棟 14駅
 ・供給延床面積 462万㎡(140万坪)

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%

	(百万円)					
業績推移	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)
営業収益	8,213	8,253	4,133	8,067	4,009	7,997
営業利益	2,148	2,357	1,192	2,362	1,067	1,998
経常利益	596	914	508	1,103	422	706
当期利益	314	533	289	628	240	393
総資産	71,062	67,522	66,161	64,953	63,815	62,333
自己資本	2,798	3,332	3,621	3,960	4,200	4,416

業績コメント 2004/3中間期
 一部テナントの解約等により前年同期に比して減収減益。

2004/3期
 ・テナント入居率の改善に努め、前期並の売上水準を見込むが、修繕費等が増加し営業利益は減少の見込。

その他 2003年9月末現在入居率 約95%

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 〒103-8520 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 51.00% (三菱地所48.0%、ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ3%)

	(百万円)						
業績推移	2001/3	2002/3	2003/3中間	2003/3	2004/3中間	2004/3(予想)	
営業収益	10,772	10,378	4,977	10,035	4,426	10,008	
営業利益	876	748	357	715	51	865	
経常利益	486	453	216	447	81	616	
当期利益	230	211	101	205	72	272	
総資産	19,305	19,192	18,500	18,322	18,018	18,381	
自己資本	5,148	5,359	5,460	5,564	5,491	5,822	

業績コメント

2004/3中間期

・SARS(サース)の影響があり、欧米人を中心に宿泊客が大幅に減少。宴会も売上が伸びず、前年同期に比して減収減益。

2004/3期

・宿泊部門は回復基調にあり、宴会部門においても婚礼フロア改装により受注増を図り、前期並の営業収益確保と業務効率化による経費削減で増益を見込む。

その他

・7月に開業した「ロイヤルパーク汐留タワー」の調理業務、電話交換業務を受託。

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%	80.8%	88.0%	68.4%	61.5%	75.0%	80.5%	75.9%
2004/3期	60.2%	64.7%	62.1%	65.3%	64.8%	72.2%	-	-	-	-	-	-	64.9%

ホテル概要

ロイヤルパークホテルズの中核ホテル

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ヵ所

9. ロックフェラーグループ株式会社[Rockefeller Group, Inc.]

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. (マグロービル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	2000/12	2001/12	2002/12中間	2002/12	2003/12中間	2003/12(予想)	
営業収益	120,550	122,391	57,225	151,474	55,912	146,549	
営業利益	14,857	8,233	2,828	16,566	3,891	16,122	
経常利益	13,349	5,283	1,906	14,568	3,136	14,036	
当期利益	5,118	9,208	603	4,767	1,838	9,204	
総資産	244,726	296,072	274,244	289,762	280,776	276,800	
自己資本	80,697	88,385	81,555	89,018	89,809	94,820	
PL	107.84	121.56	129.72	125.18	118.71	116.00 円 / ドル	
BS	114.75	131.95	119.50	119.90	119.80	116.00	

業績コメント 2003/12期
 ・ロンドンパタノスター開発のビル3(St Martin's Court)を売却。
 ・不動産仲介事業損益は、RG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増益。

その他
 ・RGは、米国ニューヨークに大型オフィスビル2棟(タイムライフビル、マグロービルビル)、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。
 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。

英国ロンドンではパタノスターが2003年5月に竣工。ビル3(St Martin's Court)の売却 引き渡しを行い、残りのビル2棟(Warwick Court、King Edward Court)を保有 経営。

セグメント別内訳	(百万円)			
	2000/12	2001/12	2002/12	2003/12(予想)
ビル事業	31,421	37,630	64,190	58,588
不動産仲介事業	80,658	73,713	75,931	75,915
その他事業	8,470	11,048	11,352	12,046
営業収益計	120,550	122,391	151,474	146,549

	2000/12	2001/12	2002/12	2003/12(予想)
ビル事業	11,022	11,798	17,717	16,577
不動産仲介事業	4,988	1,920	915	1,844
その他事業	559	46	86	27
全社費用	1,711	1,690	1,980	2,327
営業利益計	14,857	8,233	16,566	16,122

. 主要プロジェクトの概要

1. ビル事業

丸の内ビル	日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル	(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4番1号	所在地 千代田区丸の内一丁目4番5号・6号	所在地 千代田区丸の内一丁目	所在地 千代田区有楽町1丁目8番1号
敷地面積 約10,029㎡	敷地面積 約8,100㎡	敷地面積 約23,800㎡	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：409台	建物計画 延床面積：約109,830㎡(駐車場含む) 日本工業倶楽部会館：13,070㎡ 三菱信託銀行本店ビル：96,760㎡ 主要用途：日本工業倶楽部会館、事務所 店舗、DHC 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 約335,000㎡ A棟(事務所)：地上28階地下4階：約88,000㎡ B棟(事務所)：地上29階地下4階：約66,000㎡ C棟(ホテル・店舗等)：地上17階地下4階： ホテル約14,000㎡、店舗約21,000㎡ 共用通路・駐車場約36,000㎡ 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 未定(客室数300室以上のホテル) 事業者 当社、ザ・ペニンシュラ・アンド・ホテルズ・リミテッド スケジュール 2007年 ホテルオープン予定 備考 事業費 約200億円(当社分)
容積率 1437%	容積率 1234%	容積率 1272%	
事業者 当社	事業者 当社、(社)日本工業倶楽部	事業者 当社、日本生命、丸ノ内ホテル、中央不動産	
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 2000/3 解体工事着手 2000/12 着工 2003/2 竣工	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	
備考 事業費 約581億円	備考 事業費 約414億円(当社分)	備考 事業費 約707億円(当社分) (土地代については土地再評価後の数字を使用)	

東京ビル建替計画		新丸ビル建替計画		みなとみらい21	
				(全 体)	ランドマークタワー
所在地	千代田区丸の内2丁目7番3号	所在地	千代田区丸の内1丁目5番1号	所在地	横浜市西区みなとみらい21地区
敷地面積	約8,100㎡	敷地面積	約10,002㎡	敷地面積	186万㎡(一般87万㎡, 道路等42万㎡, 公園等46万㎡, ふ頭11万㎡)
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、DHC 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	建物計画	未定	事業者	横浜市、国、住宅・都市整備公団等
容積率	約1700%(東京三菱銀行本館敷地を含む一団地での換算では約1300%となる)	スケジュール	2004年度中着工 2007年度中竣工予定	スケジュール	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 横浜ロイヤルパークホテルリニューアル 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 ビオス横浜オープン 2000/10 ワシントンホテルオープン 2002/4 横浜赤レンガ倉庫オープン
事業者	当社、東日本旅客鉄道、東京三菱銀行	事業者	当社	建物計画	延床面積: 392,885㎡ 建築面積: 23,208㎡ 建物規模: (タワー棟)70F、B3F、塔屋3F (プラザ棟)5F(一部7F)、B4F 最高高さ: 296m
スケジュール	2003/4 解体工事着工 2003/10 新築工事着工 2005/10 新築工事竣工予定	備考	事業費 約980億円	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、展望フロア、文化施設、フィットネス施設、駐車場他
備考	事業費 約380億円(当社分)			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㎡

みなとみらい21	花京院スクエア	OAP Towers (商業・業務地区)
クイーンズスクエア横浜	所在地 仙台市青葉区花京院一丁目1番20号	所在地 大阪市北区天満橋一丁目8番30号他
所在地 横浜市西区みなとみらい二丁目3番	敷地面積 4,828 m ² (当社分3,283m ² 、68%)	敷地面積 36,476 m ²
敷地面積 5,403.85m ²	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	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
建物計画 延床面積：496,386m ² タワーA(36F,約172m)約91,400m ² タワーB(28F,約138m)約65,000m ² タワーC(21F,約105m)約54,300m ² 商業(5F,約37m)約54,400m ² ホテル(25F,約105m)約62,800m ² [485室] コンサートホール(7F)約18,500m ² 駐車場(1700台)約99,300m ² DHCスペース 約10,000m ² 共用部分他 約40,700m ² 建築面積 34,490m ²	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(50%)、三菱マテリアル(50%) (土地・建物：共有)
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	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 建築工事着工 1999/10 竣工・保留床取得	スケジュール 1989/12 都市計画決定 1992/7 オフィス・ホテル着工 1996/1 オフィス・ホテル竣工 1996/3 帝国ホテル、商業施設開業
備考 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	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
<区分所有面積> ・当社 72,633m ² ・日揮 61,198m ² ・T・R・Y90事業者組合 322,988m ² ・横浜市 39,171m ²		
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		

横浜スカイビル	アクティお台場	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
所在地 横浜市西区高島2-19-12	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
敷地面積 7,614㎡	敷地面積 25,072.71㎡	敷地面積 約355,000㎡	敷地面積 約86,000㎡
建物計画 延床面積：102,072㎡ 建物規模：地上30F、地下3F、高さ132m 建物用途：オフィス、商業	建物計画 建物面積：93,980.94㎡ 建物用途：物販・飲食・シネコンプレックス・ アトラクション他 駐車場：約 900台	建物計画 1階建 延床面積：約22,400㎡ (1期) 店舗面積：約20,100㎡ 建物計画 1階建 延床面積：約17,600㎡ (2期) 店舗面積：約15,000㎡ 建物計画 建物用途：物販・飲食 (共通)	建物計画 2階建 約29,500㎡ 店舗面積：約23,400㎡ 物販・飲食 駐車場約2,500台 建物面積、店舗面積は1期、2期合計値
事業者 (株)横浜スカイビル 86% 横浜新都市センター(株) 14%	事業者 (株)アクティ(当社、竹中、みずほコーポレート銀行、東亜建設、角川書店、新日鉄)	事業者 チェルシージャパン(株) 米田ビル社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)	事業者 チェルシージャパン(株) 米田ビル社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)
スケジュール 1992/ 9 着工 1996/ 9 竣工	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 1期工事着工 2000/ 7 1期開業 2002/ 7 2期工事着工 2003/ 7 2期開業	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 1期工事着工 2000/11 1期開業 2001/ 8 2期工事着工 2002/ 3 2期開業

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	
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・越名地区）	所在地	佐賀県鳥栖市鳥栖北部丘陵新都市区画整理事業地内産業用地(G-1、2、3区画及び4、5、6区画を一括)	所在地	岐阜県土岐市土岐都市計画事業プラズマ・リサーチパーク第一土地区画整理事業地内4街区
敷地面積	約103,000㎡	敷地面積	約134,400㎡	敷地面積	約182,200㎡
建物計画	1階建 延床面積 約19,300㎡ 店舗面積: 約17,500㎡ 物販・飲食 駐車場 約3,700台	建物計画	1階建 延床面積 約19,000㎡ 物販・飲食 駐車場 約3,000台	建物計画	1階建 延床面積 約18,500㎡ 物販・飲食 駐車場 約3,300台
事業者	チェルシージャパン(株) 米国フィルシ-社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)	事業者	チェルシージャパン(株) 米国フィルシ-社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)	事業者	チェルシージャパン(株) 米国フィルシ-社(40%)日商岩井(30%)、当社(30%)
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/ 3 開業	スケジュール	2003/ 2 地域振興整備公団から土地利用に関する賃貸決定通知書を受領 2003/ 8 工事着工 2004年春 開業予定	スケジュール	2002/10 都市基盤整備公団と事業用借地設定予約契約を締結 2005年春 開業予定

2.住宅開発事業

ザ・ヨコハマタワーズ		M.M.TOWERS		Wコンフォートタワーズ		銀座タワー	
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	東京都江東区東雲一丁目1番3他	所在地	東京都中央区銀座一丁目211-1
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	営団地下鉄有楽町線 「辰巳」駅より徒歩6分	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
敷地面積	17,174.19㎡	敷地面積	16,341.29㎡	敷地面積	20,710.48㎡	敷地面積	2,938.76㎡(888.97坪)
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トリール-450室	建物計画	建物規模:地上30階地下1階 3棟 総戸数:862戸 the East 287戸 the South 287戸 the West 288戸 the West 288戸	建物計画	建物規模:地上54階地下2階(イスト) 地上45階地下2階(ウエスト) 総戸数:1,149戸 (イスト 673戸、ウエスト 476戸)	建物計画	建物規模:地上25階地下2階1棟 総戸数:180戸(その他事務所1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・三菱商事・菱進都市開発 (各社1/3)	事業主	当社(100%)
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 2001/5 the West 着工 2001/4 販売開始 2003/2 the East 竣工 2003/10 the West 竣工予定 2003/11 the South 竣工予定 2003/11 the South 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 ウエスト棟竣工予定	スケジュール	2001/5 着工 2002/1 販売開始 2003/8 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	1998年10月3日、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。	その他	一般定期借地権(地上権)付分譲マンション

パークハウス芝タワー	パークハウス清澄白河	(仮称)神戸研究学園都市プロジェクト	ちばりサーチパーク
<p>所在地 東京都港区芝3丁目21番31他</p> <p>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</p> <p>敷地面積 2,324.83㎡</p> <p>建物計画 延床面積 23,822.17㎡ (7,206.20坪) 建物規模：地上3階地下2階建 総戸数：178戸 (うち分譲162戸)</p> <p>事業主 当社(80%)、オックスリアルエステ(20%)</p> <p>スケジュール 2002/6 着工 2003/2 第1期分譲 2003/5 第2期分譲予定 2004/10 竣工予定</p>	<p>所在地 東京都江東区白河二丁目1他</p> <p>交通 菅田地下鉄半蔵門線・都営地下鉄大江戸線 「清澄白河」駅徒歩2分</p> <p>敷地面積 南街区 2,167.70㎡ (655.72坪) 北街区 10,434.91㎡ (3,156.56坪) 合計 12,602.61㎡ (3,812.28坪)</p> <p>建物計画 延床面積： 南街区 9,697.44㎡ (2,933.47坪) 北街区 41,013.67㎡ (12,406.63坪) 合計 50,711.11㎡ (15,340.11坪) 建物規模：地上2階地下1階建2棟 総戸数：473戸 (南棟103戸、北棟370戸)</p> <p>事業主 当社(100%)</p> <p>スケジュール 2003/4 着工 2003/7 販売開始 2005/3 竣工予定</p>	<p>【マンション計画】</p> <p>所在地 神戸市西区学園東町3丁目1884-35</p> <p>交通 神戸市営地下鉄「学園都市」駅徒歩8分</p> <p>敷地面積 15,953.51㎡</p> <p>建物計画 延床面積：43,538.76㎡ (13,170.47坪) 建物規模：地上14階地下1階建 総戸数 359戸</p> <p>事業主 当社(50%)、神戸製鋼所(30%)、 阪神電気鉄道(20%)</p> <p>スケジュール 2003/5 着工 2003/9 販売開始予定 2005/1 竣工予定</p> <p>【建売計画】</p> <p>所在地 神戸市西区学園東町3丁目1884-36外</p> <p>交通 神戸市営地下鉄「学園都市」駅徒歩10分</p> <p>敷地面積 2,572.63㎡</p> <p>建物計画 延床面積：110.63㎡～126.88㎡ 建物規模：2階建(2×4工法) 総戸数 15戸</p> <p>事業主 当社(50%)、神戸製鋼所(30%)、 阪神電気鉄道(20%)</p> <p>スケジュール 2003/3 着工 2003/7 販売開始予定 竣工予定</p>	<p>所在地 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) 千葉都市モルル「千城台」駅よりバス20分(約4km)</p> <p>敷地面積 190.4万㎡ (57.5万坪) うち佐倉市 142.2ha 千葉市 48.2ha</p> <p>計画概要 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・ソート竣工 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、地区 内道路供用開始 2005/9 全工区竣工予定</p>

泉パークタウン		コートヴェール芦屋	
所在地	宮城仙台市泉区高森他	所在地	芦屋市海洋町5番地1他
交通	仙台市営地下鉄「泉中央」駅よりバス10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
計画面積	1,070万㎡(324万坪)	全体事業	埋立地約126万㎡の内、約56万㎡
計画戸数	13,500戸(定着戸数7,554戸)		<第1期住宅事業>
計画人口	50,000人(定着人口23,961人)	計画面積	ゾーン面積約21,383㎡(6,468坪) 宅地面積約15,721㎡(4,755坪)
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 1999/4 宮城県産業技術総合センターオープン 1999/7 住宅団地第5期竣工 2003/1 泉ソフトパーク/グリーンシティ稼働	供給戸数	75戸(内、当社単独18区画 共同4区画)
		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%) ・アールネックス(大阪ガス子会社)(約5%) 松下電器産業(協力企業)(ノシア)
備考	住宅団地 767万㎡ 販売済み住戸:8,288戸 定着戸数:7,554戸 定着人口:23,961人 (うち開発済・中 625ha) 工業・流通団地 153万㎡ ゴルフ場・スポーツガーデン他 150万㎡ 合計 1,070万㎡	備考	第2期住宅事業については、現在土地所有者である兵庫県企業庁との間で条件交渉中。

3.資産開発事業

サマセット麻布イースト	晴海二丁目再開発計画	(仮称)二番町プロジェクト
<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 延床面積：6,190.14㎡ 建物用途：共同住宅 建物規模：地上14階、地下1階、塔屋1階 最高高さ：44.9m 住戸数：79戸 駐車台数：19台</p> <p>事業者 当社 (不動産特定共同事業により、平和不動産が事業費の40%を出資)</p> <p>スケジュール 2001年9月着工 2003年2月竣工 2003年3月オープン</p>	<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 (土地区画整理事業) 平成15年8月 施工区域の公告申請 11月 組合設立認可申請 平成16年1月 事業認可 平成20年3月 事業完了 (東京ホテル浦島) 平成15年9月末営業終了、10月末賃借室明渡し予定。今後の利用計画については現在検討中。</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 建物規模：地下2階、地上14階、塔屋1階 最高高さ：62.98m 建築面積：7,216㎡ 延床面積：58,412㎡ 容積対象面積：50,961㎡ 住戸数：48戸(予定) 駐車台数：131台(予定)</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>

仙台一番町プロジェクト	(仮称)大崎一丁目ビル
<p>所在地 仙台市青葉区一番町三丁目</p> <p>敷地面積 1,015.18㎡</p> <p>建物計画 未定</p> <p>事業者 当社</p> <p>スケジュール 2004年春 着工予定 2005年春 竣工・オープン予定</p>	<p>所在地 東京都品川区大崎一丁目二番</p> <p>敷地面積 約3,680㎡</p> <p>建物計画 延床面積：24,200㎡ 主要用途：事務所（一部店舗）、駐車場（64台） 建物規模：地下なし/地上15階/塔屋1階</p> <p>事業者 建築主 クロッシング特定目的会社 開発業務受託者 三菱地所株式会社</p> <p>スケジュール 2003年10月末 本体工事着工 2005年6月 竣工</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
敷地面積	7,649㎡	敷地面積	10,075㎡	敷地面積	2,885㎡	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2階	規模	地上30階地下3階
建物延面積	171,539㎡	建物延面積	237,126㎡	建物延面積	105,063㎡	建物延面積	68,200㎡
事業者	Rockefeller Center North, Inc. 当社 100%	事業者	Rock-McGraw, Inc. 当社 55% マグローヒル 45% 竣工 : 1972	事業者	777 Tower Associates 当社 100%	事業者	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%
スケジュール	1990/4 当社事業参加 1956 着工 1959 竣工	スケジュール	1990/4 当社事業参加 1969 着工 1972 竣工	スケジュール	1987/7 当社事業参加 1988 着工 1991 竣工	スケジュール	1982 着工 1984 竣工 1984/6 当社事業参加
入居率	99%	入居率	99%	入居率	91%	入居率	94%

開発事業

パタノスタープロジェクト	745 Seventh Avenue	ロックフェラーグループコーポレートパーク (フローナムパーク)	ロックフェラーグループフォリントレードゾーン (克蘭ベリー)
<p>所在地 英国ロンドン市</p> <p>敷地面積 14,824㎡</p> <p>建物延面積 79,700㎡ ビル1:28,400㎡ ビル2:33,600㎡ ビル3:16,900㎡ インフラ:5,024㎡</p> <p>事業者 Paternoster Associates 当社 100%</p> <p>スケジュール 1990/2 当社事業参加 2001/9 ビル3 着工 2001/9 ビル3 着工 2001/10 ビル2 着工 2003/5 ビル1～3 竣工 2003/7 ビル3 売却引渡</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>所在地 ニューヨーク州マンハッタン</p> <p>敷地面積 5,691㎡</p> <p>規模 地上32階 地下1階</p> <p>建物延面積 97,400㎡</p> <p>事業者 Rock-Forty-Ninth, LLC 当社 100% 30年後を目的に、リーマンブラザーズと50:50の合弁会社設立予定</p> <p>スケジュール 1998/11 当社事業参加 1999/9 着工 2002/8 竣工</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ナム郡</p> <p>開発規模 開発面積(期): 332,000㎡ 既存建物(2棟): 33,000㎡ 計画建物(2棟): 41,000㎡ 計画2棟の内、1棟竣工済(2001/1)</p> <p>事業者 Rock Florham, LLC 当社 100%</p> <p>スケジュール 1997/11 当社事業参加 2002/11 既存ビル2棟及び計画ビルの内竣工済1棟の計3棟につき売却。</p>	<p>所在地 ニュージャージー州克蘭ベリー</p> <p>開発規模 開発面積: 620,000㎡ 配送センター(4棟): 190,000㎡</p> <p>事業者 Rock Florham, LLC 当社 100%</p> <p>スケジュール 2001/8 当社事業参加 2002/9 配送センター1棟につき売却済。 2003/2 配送センター2棟(63,000㎡) 開発許可取得、 2003/3 内1棟着工 2003年末 竣工予定</p>

開発事業	
ルーセント テクノロジー (ミラマー)	Dubner (ミラマー)
所在地 フロリダ州ミラマー	所在地 フロリダ州ミラマー
開発規模 開発面積 : 78,200m ² 建物延面積 : 21,100m ²	開発規模 開発面積 : 302,900千m ²
事業者 Rock-Miramar, Inc. 当社 100%	事業者 Rock-Miramar, Inc. 50% Dubner氏 50%
	テナント決定次第土地取得、開発
スケジュール 2000/1 当社事業参加 2000/5 着工 2001/5 竣工	スケジュール 2000/6 当社事業参加 2002/11 コルセンター 1 棟 (4,600m ²) 着工 2003/08 コルセンター 1 棟 (4,600m ²) 竣工
備考 当社がオフィスビルを建設し、ルーセントテクノロジー - 社宛一括リース済。	