

平成 16年 3月期 中間決算短信(連結)

平成15年11月13日

上場会社名 三菱地所株式会社(コード番号 8802)

上場取引所 東大名福札

(URL http://www.mec.co.jp)

本社所在都道府県 東京都

代表者役職・氏名

取締役社長

高木 茂

TEL (03) 3287 - 5200

問合せ先 責任者役職・氏名

執行役員広報部長

伊藤 裕慶

中間決算取締役会開催日 平成 15年 11月 13日

親会社名 (コード番号:)

親会社における当社の株式保有比率: %

米国会計基準採用の有無 無

1. 15年9月中間期の連結業績(平成15年4月1日～平成15年9月30日)

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

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年9月中間期	280,694	1.3	40,351	18.8	26,319	34.0
14年9月中間期	276,977	9.0	33,974	0.8	19,635	5.0
15年3月期	681,726		96,023		66,978	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当 り中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
15年9月中間期	11,446	40.9	8.82	8.29
14年9月中間期	19,380	178.5	14.92	13.96
15年3月期	36,039		27.61	25.87

(注) 持分法投資損益 15年9月中間期 1,193百万円 14年9月中間期 996百万円 15年3月期 1,811百万円
 期中平均株式数(連結) 15年9月中間期 1,297,908,150株 14年9月中間期 1,298,964,004株 15年3月期 1,298,589,335株
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
15年9月中間期	2,993,618	863,620	28.8	665.42
14年9月中間期	3,069,554	834,317	27.2	642.36
15年3月期	3,007,927	839,953	27.9	646.99

(注)期末発行済株式数(連結) 15年9月中間期 1,297,848,947株 14年9月中間期 1,298,842,444株 15年3月期 1,297,955,544株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
15年9月中間期	8,049	31,984	25,893	86,523
14年9月中間期	32,146	32,186	30,013	157,351
15年3月期	134,606	72,311	38,901	152,450

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 214社 持分法適用非連結子会社数 5社 持分法適用関連会社数 27社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)社(除外)社 持分法(新規)社(除外)1社

2. 16年3月期の連結業績予想(平成15年4月1日～平成16年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	659,000	69,000	30,000

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 22円98銭

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

(1) 企業集団の状況

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

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

(1) ビル事業

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

ビル賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを中心とする当社の単独又は共同所有ビルを直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。また、「建設業法」に基づく許可を取得し、当社所有ビルの賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。
- ・連結子会社である㈱横浜スカイビル、及び持分法適用会社である㈱東京交通会館は、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社である㈱アクアシティは、複合商業ビル「アクアシティお台場」を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である京葉土地開発㈱は、商業施設「パット稲毛」を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である㈱イムズは、当社ほかの共同所有ビルを賃借の上、転貸しております。
- ・持分法適用会社であるチェルシージャパン㈱は、商業施設「御殿場プレミアム・アウトレット」、「りんくうプレミアム・アウトレット」、「佐野プレミアム・アウトレット」を所有し、これを賃貸しております。

ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所ビルマネジメント㈱、㈱菱栄ビルマネジメント、及び持分法適用会社であるオー・イー・ピー マネジメント㈱は、当社の単独又は共同所有ビル、土地所有者との共同事業ビルほかの運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱メック・ビルマネジメント、㈱メック・ビルファシリティーズ、㈱北陸シティマネジメント、丸ノ内建物管理㈱、千代田建物管理㈱、㈱北菱シティサービス、有電ビル管理㈱は、当社の単独又は共同所有ビルの管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱日比谷シティは、当社所有ビルの管理業務及び商店街振興のためのイベントを企画・開催しております。

駐車場事業

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

地域冷暖房事業

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

その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス㈱は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。ビル事業はビル事業セグメントに区分しております。

(2) 住宅開発事業

当社グループはマンション、建売住宅等の建設、販売、住宅地、業務用地等の造成、販売を行うほか、マンション・住宅の管理、ニュータウンの開発を行っております。

不動産販売事業

- ・当社は、東京都内及び全国各地において、マンション、建売住宅等の建設、販売、住宅地の造成、販売を行っております。
- #### 不動産販売代理事業・不動産仲介事業
- ・連結子会社である三菱地所住宅販売㈱は、当社ほかより不動産の販売代理業務を受託するほか、不動産仲介事業等を行っております。

住宅管理事業

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

開発事業

- ・当社は、ニュータウンの開発事業を行っております。
- ・持分法適用会社である㈱小樽都市開発公社は、当社と共同でニュータウンの開発事業を行っております。

その他事業

- ・当社は、「パートナー事業」として建物の建設等に係る事業受託を行っております。
 - ・連結子会社である㈱菱栄ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅を経営しております。
- 住宅開発事業のうち、不動産仲介事業は不動産仲介事業セグメント、それ以外の事業は住宅開発事業セグメントに区分しております。

(3)設計監理事業

当社グループは建築・土木工事の設計監理等を行っております。

- ・連結子会社である㈱三菱地所設計は、建築・土木工事の設計監理の他、建築・土木全般に亙る各種コンサルティング業務を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、当社の所有ビル、マンション等販売物件の内装工事請負ほか、建築工事の設計監理等を行っております。

設計監理事業は設計監理事業セグメントに区分しております。

(4)注文住宅事業

当社グループは住宅建築工事の請負などを行っております。

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

注文住宅事業は注文住宅事業セグメントに区分しております。

(5)ホテル事業

当社グループはホテル事業を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しております。

- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、グループホテルの統括管理、運営支援並びにコンサルティングを含め新規ホテル開発を行っております。
- ・連結子会社である、㈱ロイヤルパークイン名古屋、菱栄観光開発㈱、㈱東北ロイヤルパークホテル、㈱横浜ロイヤルパークホテルは、当社より建物を賃借し、ホテルを経営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテル、及び持分法適用会社である㈱岡山国際ホテルは、建物を所有しホテルを経営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパーク汐留タワーは、㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツよりホテルの運営・管理業務を受託しております。

ホテル事業はホテル事業セグメントに区分しております。

(6)資産開発事業

当社グループは収益用不動産の開発、並びに資産運用事業等を行っております。

- ・当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・連結子会社である三菱地所投資顧問㈱は、不動産投資家のためのアセットマネジメント業務、資産取得のサポート業務等、不動産投資に関する総合的サービスを提供しております。
- ・連結子会社である㈱アスコットジャパンは、サービスアパートメントの運営・管理業務、高級賃貸マンションのフロント業務を受託しております。
- ・持分法適用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱は、「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく認可を取得し、同法に基づく投資法人資産運用事業等を行っております。

資産開発事業はその他の事業セグメントに区分しております。

(7)余暇事業

当社グループはゴルフ場の経営、フィットネスクラブの経営等を行っております。

- ・当社は、宮城県及び岡山県においてゴルフ場並びにテニスクラブ等を経営しております。また、静岡県において別荘地、研究研修用地等の販売を行っております。
- ・連結子会社である東日本開発㈱は、ゴルフ場を経営しております。
- ・連結子会社である㈱メックアーバンリゾート東北は、当社よりゴルフ場の運営・管理業務を受託しております。
- ・持分法適用会社である㈱久米カントリー倶楽部は、当社ほかよりゴルフ場の運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱リーヴ・スポーツは、フィットネスクラブを経営しております。

余暇事業はその他の事業セグメントに区分しております。

(8)海外事業

当社グループは海外においてビル事業、不動産仲介事業等を多角的に展開しております。

・連結子会社であるロックフェラーグループ社及びその子会社169社並びに持分法適用会社16社は、米国ニューヨーク市、同ロサンゼルス市、同ポートランド市、英国ロンドン市ほかにおいてオフィスビルを経営、米国内外で不動産仲介業ほかの事業を行っております。

また、同社は米国カリフォルニア州、ニュージャージー州、フロリダ州ほかにおいてオフィスビルや産業施設を中心とした複合開発事業を行っております。

海外事業のうち、ビル事業はビル事業セグメント、不動産仲介事業は不動産仲介事業セグメント、その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

(9)その他の事業

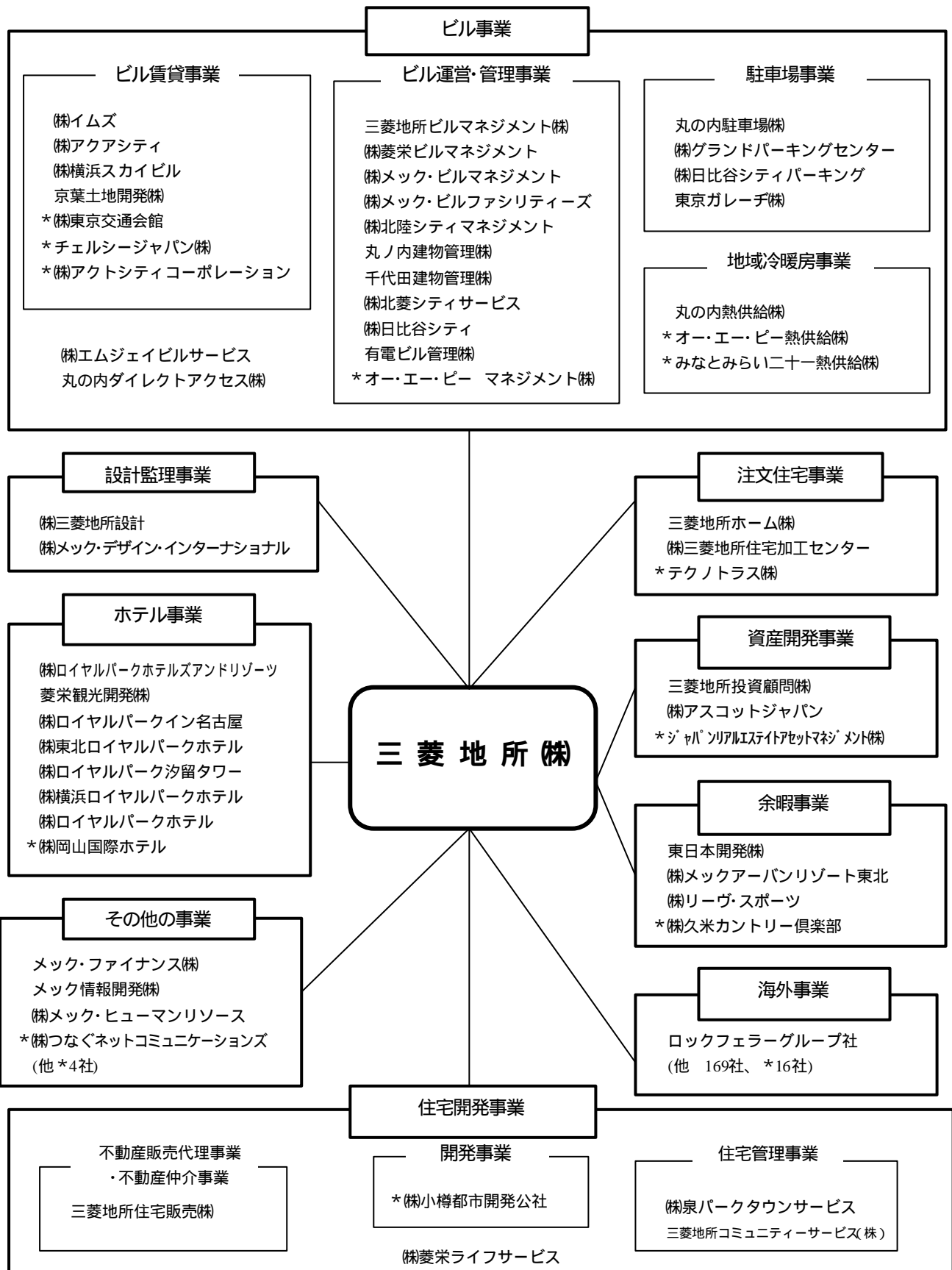
・連結子会社であるメック・ファイナンス(株)は、国内関係会社の資金調達及び余資運用業務を行っております。

・連結子会社であるメック情報開発(株)は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。

・連結子会社である(株)メック・ヒューマンリソースは、当社の給与厚生研修関連業務の受託を行っております。

・持分法適用会社である(株)つなぐネットコミュニケーションズは、集合住宅に対して、インターネット接続事業を行っております。
その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次頁の通りとなります。



(参考) : 連結子会社、* : 持分法適用会社

(注)・三菱地所コミュニティーサービス(株)は平成15年4月1日付で(株)ダイヤコミュニティから商号を変更しております。

・テクノトラス(株)は平成15年4月1日付で関東ギャングネイルトラス(株)から商号を変更しております。

・(株)エムジェイビルサービスは平成15年6月2日付で上二商事(株)から商号を変更しております。

・丸の内駐車場(株)は平成15年7月14日付で丸ノ内駐車場(株)から商号を変更しております。

連結子会社

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役	
三菱地所ビルマネジメント㈱	神奈川県 横浜市	310	ビル事業	100.0	当社所有ビルの運営管理委託	11/11	
丸の内駐車場㈱	東京都 千代田区	200	"	100.0	駐車場の管理委託	6/6	*12
㈱三菱ビルマネジメント	東京都 千代田区	50	"	100.0	ビルの運営管理委託	8/8	
㈱メック・ビルマネジメント	東京都 千代田区	20	"	100.0	当社所有ビルの管理委託	7/7	
㈱メック・ビルファシリティーズ	東京都 千代田区	60	"	100.0 (100.0)	-	6/6	
㈱北陸シティマネジメント	石川県 金沢市	10	"	100.0	当社ビルの運営管理委託	4/4	
丸ノ内建物管理㈱	東京都 千代田区	10	"	100.0	当社所有ビルの清掃業務委託	4/4	
千代田建物管理㈱	東京都 千代田区	10	"	100.0	当社所有ビルの清掃業務委託	4/4	
㈱北菱シティサービス	北海道 札幌市	10	"	100.0	当社所有ビルの管理委託	5/5	
㈱日比谷シティ	東京都 千代田区	10	"	100.0	当社所有ビル管理・催事企画の委託	4/4	
㈱エムジェイビルサービス	東京都 千代田区	10	"	100.0	-	4/4	*11
㈱イムズ	福岡県 福岡市	100	"	82.0	不動産の賃貸	5/9	
㈱グランドパーキングセンター	東京都 千代田区	202	"	79.1	駐車場の管理委託	4/7	
㈱アクアシティ	東京都 港区	13,071	"	62.5	-	5/11	
丸の内熱供給㈱	東京都 千代田区	2,775	"	56.8	冷温熱の購入	8/12	
㈱日比谷シティパーキング	東京都 千代田区	12	"	56.4	駐車場の管理委託	3/6	
東京ガレーヂ㈱	東京都 千代田区	10	"	56.6	駐車場の管理委託	4/5	
㈱横浜スカイビル	神奈川県 横浜市	3,591	"	54.3	-	8/12	
有電ビル管理㈱	東京都 千代田区	10	"	62.5	当社所有ビルの管理委託	2/5	
丸の内ダイレクトアクセス㈱	東京都 千代田区	490	"	51.0	-	3/5	
京葉土地開発㈱	東京都 千代田区	2,000	"	41.9	-	4/8	*5,6
三菱地所住宅販売㈱	東京都 千代田区	2,400	住宅開発事業 不動産仲介事業	100.0	当社販売不動産の販売委託	10/10	
㈱泉パークタウンサービス	宮城県 仙台市	30	住宅開発事業	100.0	ニュータウンの維持管理業務委託	4/4	
三菱地所コミュニティーサービス㈱	東京都 千代田区	50	"	100.0 (40.0)	-	10/10	*9
㈱三菱ライフサービス	東京都 世田谷区	100	"	80.0	不動産の賃貸	3/5	
㈱三菱地所設計	東京都 千代田区	2,000	設計監理事業	100.0	設計監理業務の委託	18/18	
㈱メック・デザイン・インターナショナル	東京都 港区	100	"	100.0 (100.0)	設計監理業務の委託	9/12	

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要	
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役		
三菱地所ホーム(株)	東京都 港区	2,200	注文住宅事業	100.0	当社建売住宅の建築を委託	7/7		
(株)三菱地所住宅加工センター	千葉県 千葉市	360	"	85.0	不動産の賃貸	5/6		
(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	東京都 中央区	495	ホテル事業	100.0	不動産の賃貸	12/12		
菱栄観光開発(株)	神奈川県 厚木市	245	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	4/6		
(株)ロイヤルパークイン名古屋	愛知県 名古屋市	400	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	4/4		
(株)東北ロイヤルパークホテル	宮城県 仙台市	100	"	100.0 (100.0)	不動産の賃貸	5/5		
(株)ロイヤルパーク汐留タワー	東京都 港区	10	"	100.0 (100.0)	-	4/5		
(株)横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県 横浜市	905	"	100.0 (11.6)	不動産の賃貸	9/10		
(株)ロイヤルパークホテル	東京都 中央区	6,000	"	51.0 (3.0)	-	6/19		
三菱地所投資顧問(株)	東京都 千代田区	150	その他の事業	100.0 (25.0)	-	3/3		
(株)アスコットジャパン	東京都 港区	25	"	51.0	-	3/5		
東日本開発(株)	静岡県 駿東郡	1,800	"	100.0	-	6/9		
(株)メックアーバンリゾート東北	宮城県 仙台市	30	"	100.0	スポーツ施設の運営管理委託	6/8		
(株)リーヴ・スポーツ	東京都 千代田区	250	"	86.0	不動産の賃貸	5/6		
メック・ファイナンス(株)	東京都 千代田区	400	"	100.0	当社グループ内の余資運用及び貸付	4/4		
メック情報開発(株)	東京都 千代田区	30	"	100.0	当社グループの情報システム管理・ソフト開発委託	6/9		
(株)メック・ヒューマンリソース	東京都 千代田区	10	"	100.0	給与、厚生サービス、教育・研修関連業務の委託	8/8		
Rockefeller Group, Inc. (ロックフェラーグループ社)	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 1,640	ビル事業 不動産仲介事業 その他の事業	100.0	-	4/5	*3,4	
Rockefeller Group International, Inc.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	6/8		
MEC USA, Inc.	米国・ デラウェア州	米ドル 34,866		100.0 (100.0)	-	5/6	*3	
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 71,940		100.0 (100.0)	-	4/5		
MEC UK Limited	英国・ ロンドン市	千英ポンド 200		100.0 (100.0)	-	3/3		
MEC Finance USA, Inc.	米国・ デラウェア州	千米ドル 500		100.0 (100.0)	-	5/6		
California MEC, Inc.	米国・ カリフォルニア州	千米ドル 20,000		100.0 (100.0)	-	4/4		
Rockefeller Group Business Centers, Inc.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	-		
Rockefeller Group Development Corp.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	-		
Rockefeller Group Telecommunications Services, Inc.	米国・ ニューヨーク州	米ドル 100		100.0 (100.0)	-	-		
Cushman & Wakefield, Inc.	米国・ ニューヨーク州	千米ドル 626		76.5 (76.5)	-	2/37		
その他159社								

持分法適用子会社及び関連会社

名 称	住 所	資本金 (百万円)	主 要 な 事 業 内 容	議決権の 所有割合 (%)	関 係 内 容		摘 要
					営 業 上 の 取 引	当社関係者 / 全取締役	
(株)東京交通会館	東京都 千代田区	400	ビル事業	50.0	-	3/8	
オー・エー・ピー マネジメント(株)	大阪府 大阪市	50	"	50.0	当社所有ビルの運営管理委託	3/5	
オー・エー・ピー熱供給(株)	大阪府 大阪市	1,200	"	35.0	冷温熱の購入	2/6	
チェルシージャパン(株)	東京都 千代田区	249	"	30.0	-	3/9	
みなとみらい二十一熱供給(株)	神奈川県 横浜市	3,000	"	29.2	冷温熱の購入	3/10	
(株)アクトシティコーポレーション	静岡県 浜松市	40	"	23.0	-	2/6	
(株)小樽都市開発公社	北海道 小樽市	103	住宅開発事業	35.0	当社所有施設の運営管理委託 不動産の賃借	5/11	
テクノトラス(株)	東京都 江東区	280	注文住宅事業	25.5 (25.5)	-	1/6	*10
(株)岡山国際ホテル	岡山県 岡山市	3,200	ホテル事業	24.9	-	2/18	
ジャパンリアルエステイトマネジメント(株)	東京都 千代田区	263	その他の事業	36.0	-	2/4	
(株)久米カントリー倶楽部	岡山県 久米郡	40	"	50.0	ゴルフ場の運営管理委託	3/5	
菱明ロイヤルライフ(株)	東京都 町田市	210	"	35.0	不動産の賃貸	1/7	
池袋地域冷暖房(株)	東京都 豊島区	1,200	"	21.0	-	2/8	
(株)東京流通センター	東京都 大田区	4,000	"	20.2	-	2/9	*5
(株)つなぐネットコミュニケーションズ	東京都 港区	1,500	"	20.0	-	1/7	
(株)サンシャインシティ	東京都 豊島区	19,200	"	17.3	-	3/16	*5,7
その他16社							

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2. 関係内容の(当社関係者/全取締役)の欄は、各社の取締役員に占める当社関係者の人数を記載しております。尚、当社関係者は、当社役員、従業員及び転籍者であります。

*3. Rockefeller Group, Inc. 及びMEC USA, Inc.は特定子会社に該当しております。

*4. Rockefeller Group, Inc. については、営業収益(連結会社相互間の内部営業収益を除く)の連結営業収益に占める割合が10%を超えておりますが、当該連結子会社の営業収益は所在地別セグメントにおける米国及びその他の地域の営業収益の90%を超えておりますので、主要な損益情報等の記載を省略しております。

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

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

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

8. 議決権の所有割合の()内は間接所有割合で内数であります。

*9. 三菱地所コミュニティーサービス(株)は平成15年4月1日付で(株)ダイヤコミュニティーから商号を変更しております。

*10. テクノトラス(株)は平成15年4月1日付で関東ギャングネイルトラス(株)から商号を変更しております。

*11. (株)エムジェイビルサービスは平成15年6月2日付で上二商事(株)から商号を変更しております。

*12. 丸の内駐車場(株)は平成15年7月14日付で丸ノ内駐車場(株)から商号を変更しております。

(2) 経営方針及び経営成績

・経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

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

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

企業価値の向上

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

顧客第一主義の徹底

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

コラボレーション経営

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

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

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

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

当中間期につきましては、上記方針を踏まえ、昨年と同様に1株につき、4円の間配当を実施することと致しました。

(3) 投資単位の引き下げに関する考え方及び方針等

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

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

(4) 会社の対処すべき課題

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

$$E B I T D A = \text{営業利益} + \text{受取配当} \cdot \text{利息} + \text{持分法投資損益} + \text{減価償却費}$$

先行き不透明で厳しい経営環境のもとで、上記目標を達成するために、当社グループでは次の4つの項目に取り組んでまいります。

連結グループ経営の一層の推進

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

競争力の強化

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

時価経営の推進

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

社会環境問題への対応

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

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

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

執行役員制度の導入

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

また、「経営戦略委員会」を新設し、全社的な経営戦略に関する議論を深めております。

業務執行の重要な意思決定を行う経営会議の下部組織として、投資委員会を新設し、特に重要な投資案件について検討しており

ます。

経営の透明性・客観性の確保

当社は現在のところ、社外取締役は選任しておりませんが、監査役5名の内、いわゆる社外監査役を4名(内、常勤監査役1名)とし、従来より経営の透明性・客観性の確保に向けた取り組みを行っております。尚、社外監査役の中野豊士氏は三菱信託銀行㈱の代表取締役であり、同社は当社と同一の部類に属する事業(不動産仲介業等)を営んでおりますが、社外監査役と当社には、特別な利害関係はありません。

さらに透明性を高めるために平成15年4月からは外部の有識者等から構成される「アドバイザリーボード」を新設致しました。法令に基づき、会計監査人を置き、監査を実施しておりますが、合わせて、必要に応じて、弁護士、税理士等の専門家の意見を聴取しております。

また、平成12年4月には監査役監査の充実を図り、監査役室を設置し、平成14年4月からはグループ全体の経営監査及び業務監査機能を担う経営管理部を新設し、内部管理体制を強化しました。平成15年4月からは内部監査機能をさらに強化するために同部内において専属の部署として内部監査室を新設致しました。

業績連動型報酬制度の拡充

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

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

遵法経営の徹底

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

企業倫理の実践全般を担当していた業務監理室を平成14年4月よりコンプライアンス部に改称し、役員、従業員全員への冊子配布、コンプライアンス推進委員の任命、研修の実施などを通じて、法令、倫理、社内規程などの規範遵守を広く推進する体制づくりをしております。

・経営成績及び財政状態

<経営成績>

(1) 当中間連結会計期間の概況及び通期の見通し

当中間連結会計期間の我が国経済は、期間前半において世界経済の先行き不透明感から厳しい環境の中でおおむね横ばいの状況が続きましたが、その後アメリカ経済の回復に伴う世界的な景気回復への明るい見通しから、家計関連指標や企業収益の改善、雇用の上向きといった景気持ち直しに向けた具体的な動きが見られました。

当不動産業界におきましては、ビル賃貸事業、住宅開発事業ともに依然軟化傾向にあり、特にビル賃貸事業につきましては「2003年問題」といわれる大型ビル大量供給の影響が顕著になり賃料相場の下落傾向が見受けられました。住宅市場では、消費者の住宅取得マインドの低下に伴い供給過剰感が強まる中、エリアや商品企画、価格帯による優劣が目立つなど消費者の選別の眼が一層厳しくなってきております。

このような状況の下、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を敏感に読み取りながらスピードと柔軟性をもって着実に事業に取り組んでまいりました。

この結果、当中間連結会計期間の業績は、営業収益が280,694百万円で前中間連結会計期間に比べ3,716百万円の増収(+1.3%)、営業利益は40,351百万円で6,377百万円の増益(+18.8%)、経常利益は6,684百万円の増益(+34.0%)の26,319百万円となりました。

特別損益につきましては、前中間連結会計期間において固定資産売却益等20,157百万円を特別利益に計上したのに対して、当中間連結会計期間においては投資有価証券売却益3,138百万円を計上するにとどまり、また特別損失では、前中間連結会計期間において投資有価証券評価損等5,069百万円を計上したのに対して、当中間連結会計期間においては日比谷パークビル建替等に伴う固定資産除却関連損7,890百万円、固定資産売却損1,070百万円の計8,960百万円を計上しました。

この結果、税金等調整前中間純利益は20,497百万円となり、中間純利益は前中間連結会計期間に比べ7,933百万円減益(-40.9%)の11,446百万円となりました。

なお、当連結会計年度の業績につきましては、営業収益が6,590億円、営業利益が970億円、経常利益が690億円、当期純利益は300億円を予定しております。

当中間連結会計期間の業績及び通期の見通しは次の通りであります。

[中間連結会計期間の業績]

(単位：百万円)

区 分	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	増 減
営業収益	280,694	276,977	+3,716
営業利益	40,351	33,974	+6,377
経常利益	26,319	19,635	+6,684
中間純利益	11,446	19,380	7,933

[通期の見通し]

(単位：百万円)

区 分	当連結会計年度		前連結会計年度
	今回予想	前回予想 (平成15年5月)	実績
営業収益	659,000	676,000	681,726
営業利益	97,000	97,000	96,023
経常利益	69,000	67,000	66,978
当期純利益	30,000	26,000	36,039

事業の種類別セグメントの業績及び通期の見通しは次の通りであります。

[中間連結会計期間の業績]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	167,067	51,353	162,844	47,066
住宅開発事業	43,418	1,994	44,656	1,505
設計監理事業	6,372	405	6,555	425
不動産仲介事業	31,823	1,483	33,547	948
注文住宅事業	11,944	1,502	10,416	1,648
ホテル事業	13,966	572	14,331	492
その他の事業	12,162	418	11,476	995
消去又は全社	6,061	8,613	6,851	8,060
合計	280,694	40,351	276,977	33,974

[通期の見通し]

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	今回予想		前回予想(平成15年5月)	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	345,000	101,500	351,000	101,500
住宅開発事業	137,000	12,500	140,000	12,000
設計監理事業	19,000	500	19,000	0
不動産仲介事業	80,000	2,500	85,000	2,500
注文住宅事業	37,000	0	37,000	0
ホテル事業	32,000	500	34,000	1,000
その他の事業	24,000	2,500	26,000	2,000
消去又は全社	15,000	18,000	16,000	18,000
合計	659,000	97,000	676,000	97,000

(a)ビル事業

- ・本年2月に竣工した「三菱信託銀行本店ビル」にメインテナントである三菱信託銀行㈱が5月に入居し、本格的に稼働致しました。
- ・昨年9月に開業した「丸の内ビル」では本年9月末時点で来場者が2,500万人を超え、また“丸の内仲通り”を中心に商業施設の集積が高まり、街の活性化が進んでおります。
- ・建物賃貸収益は、当社において、丸の内地区再開発に伴い建替予定の「新丸ビル」「日比谷パークビル」の貸し止めや既存ビルの貸付異動があったものの、新規ビルの稼働等により増収となったほか、連結子会社においてロックフェラーグループ社が賃料改定等により増収となりました。また、営繕請負工事収益は新規テナントの室内造作工事等により増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は167,067百万円と前中間連結会計期間に比べ4,222百万円の増収となり、営業費用は新規稼働ビルの減価償却費増があったもののコスト削減に努めた結果、営業利益は4,287百万円増の51,353百万円となりました。
- ・なお、「丸の内ビル」を第一弾とする丸の内地区再開発は順調に進捗しており、本年10月には「(仮称)東京ビル新築工事」に東日本旅客鉄道㈱及び㈱東京三菱銀行と共同で着手しました。
- ・当連結会計年度の業績につきましては営業収益3,450億円、営業利益1,015億円を予定しております。

(単位：百万円)

摘 要	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建 物 賃 貸	貸付面積 3,023,638㎡ (うち転貸面積 433,825㎡)	142,177	貸付面積 3,096,565㎡ (うち転貸面積 462,467㎡)	139,573
ビル運営管理受託	管理受託面積 30,552,273㎡	6,400	管理受託面積 29,232,820㎡	6,770
営 繕 請 負 工 事	受注件数 2,485件 完成件数 2,832件	7,512	受注件数 2,673件 完成件数 2,622件	3,801
地 域 冷 暖 房 事 業	供給先 オフィスビル78棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	4,447	供給先 オフィスビル80棟 ホテル1棟 地下鉄15駅舎	4,785
そ の 他	-	6,529	-	7,914
合 計	-	167,067	-	162,844

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(b)住宅開発事業

・マンション事業、建売住宅事業の主な売上計上物件

「GINZA TOWER」	マンション	(東京都中央区)
「パークハウス吉祥寺エクシオ」	マンション	(東京都武蔵野市)
「幕張ベイタウンマリフオート」	マンション	(千葉県千葉市)
「カルチェリベルテ学園都市」	建売住宅	(兵庫県神戸市)
「プライムヒルズ神丘公園」	建売住宅	(愛知県名古屋)

- この結果、当セグメントの営業収益は、地方大規模物件の更地販売が減少したこと等により、43,418百万円と前中間連結会計期間に比べ1,238百万円の減収となりましたが、マンション販売原価率の改善等により営業原価が減少し、営業利益は3,499百万円増の1,994百万円となりました。
- なお、当中間連結会計期間の営業収益及び営業利益は、通期の見通しに対してそれぞれ32%及び16%の水準となっておりますが、これはマンション等の竣工及び顧客への引渡が下期、特に期末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- 当連結会計年度の業績につきましては営業収益1,370億円、営業利益125億円を予定しております。

(単位：百万円)

摘 要	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	販売戸数 707戸	29,962	販売戸数 645戸	30,305
建売住宅	販売戸数 42戸	1,621	販売戸数 31戸	1,107
更地販売等	販売区画数 45区画	840	販売区画数 163区画	3,647
事業受託	受注件数 2件 / 完成件数 3件	1,602	受注件数 1件 / 完成件数 2件	821
住宅管理業務受託	管理戸数 31,371戸	2,715	管理戸数 27,922戸	2,399
住宅販売受託	受託件数 1,299件	1,253	受託件数 732件	829
その他	-	5,421	-	5,545
合 計	-	43,418	-	44,656

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

3. 他社との共同事業物件の販売戸数及び金額は当社持分によっております。

(c)設計監理事業

- (株)三菱地所設計において、「三菱信託銀行本店ビル」のメインテナントである三菱信託銀行(株)より請け負った内部造作工事の設計監理業務等を売上計上致しました。
- このほか、長期大型事業については、工事進行基準により業務の進捗に応じた売上を計上しております。
- この結果、当セグメントの営業収益は6,372百万円と前中間連結会計期間に比べ182百万円の減収となりましたが、営業原価も減少し、営業損益は405百万円の損失と前中間連結会計期間に比べ20百万円改善しました。
- なお、当中間連結会計期間の営業収益は通期の見通しに対して34%の水準となっておりますが、これは工事完成基準による事業の、完成時期が下期、特に期末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- 当連結会計年度の業績につきましては営業収益190億円、営業利益5億円を予定しております。

(単位：百万円)

摘 要	当中間連結会計期間		前中間連結会計期間	
	完成件数等	営業収益	完成件数等	営業収益
設計監理	受注件数 443件 完成件数 351件	5,232	受注件数 432件 完成件数 289件	4,967
内装工事	受注件数 157件 完成件数 125件	598	受注件数 204件 完成件数 188件	1,036
その他	-	541	-	551
合 計	-	6,372	-	6,555

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(d)不動産仲介事業

- ・クッシュマン&ウェイクフィールド社を中心とした在外子会社は、米国内の景気回復を受け外貨ベースの収益は増加しましたが、大幅な円高(当中間連結会計期間118.71円/ドル、前中間連結会計期間129.72円/ドル)により円換算額は減少し、国内では三菱地所住宅販売(株)における流通事業が増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は31,823百万円と前中間連結会計期間に比べ1,724百万円の減収となり、営業損益は1,483百万円の損失と前中間連結会計期間に比べ534百万円悪化しました。
- ・なお、当中間連結会計期間の営業収益は通期の見通しに対して40%の水準となっておりますが、これは営業収益の大半を占める海外の仲介事業は年末に成約が集中する傾向があるためであります。
- ・当連結会計年度の業績につきましては営業収益800億円、営業利益25億円を予定しております。

摘 要	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間
取 扱 件 数	4,336件	4,318件
営 業 収 益	31,823百万円	33,547百万円

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e)注文住宅事業

- ・三菱地所ホーム(株)においては「エアロテック(全館冷暖房換気の家)」により商品の差別化を図り、「三菱ホーム」の受注活動に注力した結果、当中間連結会計期間は前中間連結会計期間を上回る555件を受注、290件を売上計上致しました。なお、通期の受注計画に対して、受注は順調に推移しております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は11,944百万円と前中間連結会計期間に比べ1,528百万円の増収となり、営業損益は1,502百万円の損失と前中間連結会計期間に比べ145百万円改善しました。
- ・なお、当中間連結会計期間の営業収益は通期の見通しに対して32%の水準となっておりますが、これは注文住宅の完成及び顧客への引渡が下期、特に期末に集中する傾向があることによる季節要因であります。
- ・当連結会計年度の業績につきましては営業収益370億円、営業利益0億円を予定しております。

摘 要	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間
受 注 件 数	555件	506件
完 成 件 数	290件	254件
営 業 収 益	11,944百万円	10,416百万円

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(f)ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っており、本年7月1日、東京都港区において「ロイヤルパーク汐留タワー」を開業致しました。
- ・しかしながら、イラク戦争及び重症急性呼吸器症候群(SARS=サーズ)の影響を受け、東京都中央区の「ロイヤルパークホテル」をはじめ外国人需要の高いホテルを中心に減収となりました。
- ・当セグメントの営業収益は、当中間連結会計期間より「ロイヤルパーク汐留タワー」の営業を開始致しましたが、13,966百万円と前中間連結会計期間に比べ365百万円の減収となり、営業損益は572百万円の損失と前中間連結会計期間に比べ1,064百万円悪化しました。
- ・当連結会計年度の業績につきましては営業収益320億円、営業利益5億円を予定しております。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間
宿 泊 部 門	4,634	4,603
レストラン・バー部門	4,033	4,158
宴 会 部 門	4,558	4,964
そ の 他	738	605
合 計	13,966	14,331

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(g)その他の事業

- ・鑑定・コンサルタント事業では、三菱地所投資顧問㈱において投資家に対する収益用不動産取得に関する手数料収入等が増加、また米国子会社であるロックフェラーグループ社の子会社によるコンサル事業収益が増加したことから増収となりましたが、余暇事業及び通信事業は共に減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は12,162百万円と前中間連結会計期間に比べ686百万円の増収となり、営業損益は418百万円の損失と前中間連結会計期間に比べ577百万円改善しました。
- ・当連結会計年度の業績につきましては営業収益240億円、営業損失25億円を予定しております。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間
鑑定・コンサルタント事業	4,961	3,820
余 暇 事 業	4,194	4,335
通 信 事 業	2,139	2,357
そ の 他	866	963
合 計	12,162	11,476

(注)1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

また、所在地別のセグメントで見ますと次の通りであります。

(a)日本

住宅開発事業、ホテル事業等は減収となったもののビル事業、注文住宅事業等が増収となり、営業収益は225,261百万円と前中間連結会計期間に比べ4,832百万円の増収(+2.2%)となりました。営業利益は、ビル事業の増収に伴う増益や、マンション販売原価率の改善等による住宅開発事業の増益等により、44,532百万円で6,428百万円の増益(+16.9%)となりました。

(b)米国

外貨ベースでは米国内の景気回復を受け増収となったものの円高(当中間連結会計期間118.71円/ドル、前中間連結会計期間129.72円/ドル)の影響により円ベースで減収となり、営業収益は47,006百万円で前中間連結会計期間に比べ743百万円の減収(-1.6%)となりましたが、営業費用が円ベースで1,901百万円減少したことにより、営業利益は1,158百万円の増益(+30.0%)の5,022百万円となりました。

(c)その他

欧州の市況が全般的に軟調に推移した中、ヒーリー & ベーカー社の仲介収益は外貨ベースでは増収となったものの、円高の影響により、営業収益は8,867百万円で前中間連結会計期間に比べ448百万円の減収(-4.8%)となりました。また、営業損益は356百万円の営業損失で前中間連結会計期間に比べ209百万円の悪化となっております。

< 財政状態 >

(1) 当中間連結会計期間の連結キャッシュ・フロー

当中間連結会計期間における連結ベースの現金及び現金同等物(以下、「資金」)は、税金等調整前中間純利益、減価償却費、社債の発行、長期借入金の借入等による収入、有形固定資産の取得、社債の償還、長期借入金の返済等による支出により、前連結会計年度末に比べ65,927百万円減少(-43.2%)し、86,523百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、前中間連結会計期間における32,146百万円の資金の増加に対して、8,049百万円の資金の減少(前中間連結会計期間比 -40,196百万円)となりました。これは、税金等調整前中間純利益20,497百万円や非資金損益項目である減価償却費28,214百万円等の資金の増加に比べて、たな卸資産の取得や仕入債務の弁済等による資金の減少が大きかったためであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、前中間連結会計期間における32,186百万円の資金の減少に対して、31,984百万円の資金の減少(前中間連結会計期間比 +201百万円)となりました。これは当社において、丸の内再開発関係で「(仮称)丸の内1丁目1街区開発計画」に係る建築工事を実施するなど有形固定資産の取得等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、前中間連結会計期間における30,013百万円の資金の増加に対して、25,893百万円の資金の減少(前中間連結会計期間比 -55,907百万円)となりました。これは長期借入金の借入や社債発行等による資金の増加があったのに比べ、短期借入金の純増減、長期借入金の返済や社債償還等による資金の減少が大きかったためであります。

(2) 当中間連結会計期間末の連結貸借対照表

上記の営業・投資・財務活動による資産・負債の増減により、当中間連結会計期間末における「資産の部」は前連結会計年度比で14,309百万円減少の2,993,618百万円となりました。

また、「負債の部」は前連結会計年度比で37,739百万円減少し2,086,262百万円に、「少数株主持分」は前連結会計年度比で235百万円減少し43,734百万円に、「資本の部」は中間純利益の計上、その他有価証券評価差額金の増加等により前連結会計年度比で23,666百万円増加し863,620百万円となりました。

(単位：百万円)

区 分	当中間連結会計期間末	前連結会計年度末	前中間連結会計期間末
資 産 合 計	2,993,618	3,007,927	3,069,554
負 債 合 計	2,086,262	2,124,002	2,194,503
少数株主持分	43,734	43,970	40,733
資 本 合 計	863,620	839,953	834,317
(参考) 有利子負債	1,209,082	1,227,524	1,285,618

(3) 当連結会計年度通期のキャッシュ・フロー及び連結貸借対照表

当連結会計年度通期のキャッシュ・フローにつきましては、営業活動は655億円のキャッシュインフロー、投資活動は丸の内地区における建替ビルの建築工事、既存ビルの営繕工事等の設備投資を中心に982億円のキャッシュアウトフロー、財務活動は有利子負債の増減、配当金の支払等により542億円のキャッシュアウトフローを予定しております。

また当連結会計年度末の連結貸借対照表につきましては、「資産の部」は2兆9,790億円、「負債の部」は2兆730億円、「少数株主持分」は470億円、「資本の部」は8,590億円となる見込みであります。

(4) キャッシュ・フロー指標のトレンド

項目	平成15年度 中間期	平成14年度	平成13年度	平成12年度	平成11年度
自己資本比率	28.8%	27.9%	27.4%	20.5%	19.3%
時価ベースの自己資本比率	45.7%	31.5%	39.9%	59.4%	63.3%
債務償還年数	-	9.1年	12.1年	11.8年	16.8年
インタレスト・カバレッジ・レシオ	-	4.5	3.0	2.9	1.8

各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。

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

尚、平成15年度中間期の「債務償還年数」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」は、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

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

(3)連結財務諸表等

中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	当中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在		前連結会計年度末 平成15年3月31日現在		増 減		前中間連結会計期間末 平成14年9月30日現在	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)		%		%		%		%
・流動資産								
1.現金及び預金	86,176		143,552		57,376		150,732	
2.受取手形及び営業未収入金	39,789		55,472		15,682		39,616	
3.有価証券	7,628		14,488		6,860		32,572	
4.たな卸資産	276,826		240,252		36,573		252,120	
5.繰延税金資産	51,456		35,017		16,438		50,421	
6.その他の流動資産	30,302		28,938		1,363		42,293	
7.貸倒引当金	3,120		5,225		2,105		5,205	
流動資産合計	489,060	16.3	512,498	17.0	23,438	4.6	562,552	18.3
・固定資産								
1.有形固定資産								
(1)建物及び構築物*1,2	719,585		692,377		27,207		678,568	
(2)機械装置及び運搬具*1,2	18,872		20,180		1,307		19,362	
(3)土地*2	1,353,280		1,355,159		1,879		1,353,652	
(4)建設仮勘定	20,748		61,438		40,689		26,916	
(5)その他の有形固定資産*1	8,977		10,176		1,198		10,666	
有形固定資産計	2,121,464	70.9	2,139,332	71.1	17,867	0.8	2,089,166	68.1
2.無形固定資産								
(1)借地権	28,926		30,989		2,062		61,083	
(2)連結調整勘定	19,486		19,147		339		18,290	
(3)その他の無形固定資産	7,547		6,576		971		5,910	
無形固定資産計	55,960	1.9	56,713	1.9	752	1.3	85,284	2.8
3.投資その他の資産								
(1)投資有価証券	173,413		145,413		27,999		172,784	
(2)長期貸付金	1,700		1,742		41		1,905	
(3)差入敷金保証金	82,173		84,249		2,076		85,433	
(4)繰延税金資産	1,507		1,507		0		1,423	
(5)その他の投資*2	69,800		68,086		1,713		72,760	
(6)貸倒引当金	1,462		1,616		154		1,755	
投資その他の資産計	327,132	10.9	299,383	10.0	27,749	9.3	332,552	10.8
固定資産合計	2,504,558	83.7	2,495,429	83.0	9,128	0.4	2,507,002	81.7
資産合計	2,993,618	100.0	3,007,927	100.0	14,309	0.5	3,069,554	100.0

(単位：百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在		前連結会計年度末 平成15年3月31日現在		増 減		前中間連結会計期間末 平成14年9月30日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%		%
・ 流 動 負 債								
1. 支払手形及び営業未払金	48,137		68,968		20,830		46,726	
2. 短期借入金 *2	56,264		87,181		30,917		101,281	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金 *2	73,872		67,390		6,481		48,645	
4. 1年以内に償還予定の社債 *2	117,436		107,668		9,768		192,929	
5. 未払法人税等	1,861		6,730		4,868		2,186	
6. 繰延税金負債	0		10		10		2	
7. その他の流動負債 *2	99,658		110,388		10,730		113,214	
流動負債合計	397,232	13.3	448,338	14.9	51,106	11.4	504,985	16.5
・ 固 定 負 債								
1. 社 債 *2	609,633		634,642		25,008		597,496	
2. 長期借入金 *2	351,874		330,640		21,233		345,265	
3. 受入敷金保証金	309,410		320,198		10,788		325,055	
4. 繰延税金負債	74,805		49,384		25,421		67,499	
5. 再評価に係る繰延税金負債	289,062		281,699		7,363		291,116	
6. 退職給付引当金	10,164		9,559		604		10,408	
7. 役員退職引当金	1,946		3,809		1,863		3,583	
8. その他の固定負債 *2	42,133		45,728		3,595		49,090	
固定負債合計	1,689,030	56.4	1,675,663	55.7	13,366	0.8	1,689,517	55.0
負債合計	2,086,262	69.7	2,124,002	70.6	37,739	1.8	2,194,503	71.5
(少 数 株 主 持 分)								
少数株主持分	43,734	1.5	43,970	1.5	235	0.5	40,733	1.3
(資 本 の 部)								
・ 資 本 金	86,534		86,534		-		86,534	
・ 資 本 剰 余 金	115,216		115,216		-		115,216	
・ 利 益 剰 余 金	202,156		206,813		4,656		195,346	
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	421,338		410,606		10,732		401,194	
・ その他有価証券評価差額金	45,694		28,358		17,336		44,345	
・ 為 替 換 算 調 整 勘 定	6,102		6,455		353		7,982	
・ 自 己 株 式	1,217		1,118		98		336	
資 本 合 計	863,620	28.8	839,953	27.9	23,666	2.8	834,317	27.2
負債、少数株主持分及び資本合計	2,993,618	100.0	3,007,927	100.0	14,309	0.5	3,069,554	100.0

中間連結損益計算書

(単位：百万円)

期別 科目	当中間連結会計期間 自平成15年4月1日 至平成15年9月30日		前中間連結会計期間 自平成14年4月1日 至平成14年9月30日		増減		前連結会計年度 自平成14年4月1日 至平成15年3月31日	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	金額	百分比
. 営業収益	280,694	100.0	276,977	100.0	3,716	1.3	681,726	100.0
. 営業原価	217,802	77.6	219,708	79.3	1,906	0.9	538,105	78.9
営業総利益	62,892	22.4	57,268	20.7	5,623	9.8	143,621	21.1
. 販売費及び一般管理費 *1	22,540	8.0	23,294	8.4	753	3.2	47,597	7.0
営業利益	40,351	14.4	33,974	12.3	6,377	18.8	96,023	14.1
. 営業外収益								
1. 受取利息	195		553		357		811	
2. 受取配当金	994		951		42		1,807	
3. 連結調整勘定償却額	38		-		38		-	
4. 持分法投資利益	1,193		996		197		1,811	
5. 匿名組合出資分配益	540		-		540		-	
6. その他の営業外収益	1,772		1,291		480		3,183	
営業外収益計	4,735	1.7	3,793	1.4	942	24.8	7,614	1.1
. 営業外費用								
1. 支払利息	13,540		15,035		1,495		29,647	
2. 固定資産除却損 *3	2,319		-		2,319		-	
3. その他の営業外費用	2,908		3,096		187		7,011	
営業外費用計	18,768	6.7	18,132	6.6	635	3.5	36,659	5.4
経常利益	26,319	9.4	19,635	7.1	6,684	34.0	66,978	9.8
. 特別利益								
1. 固定資産売却益	-		18,386		18,386		18,427	
2. 投資有価証券売却益	3,138		1,771		1,367		1,872	
特別利益計	3,138	1.1	20,157	7.2	17,018	84.4	20,300	3.0
. 特別損失								
1. たな卸資産評価損	-		2,444		2,444		5,915	
2. 固定資産売却損 *2	1,070		-		1,070		-	
3. 固定資産除却関連損 *3	7,890		-		7,890		7,541	
4. 投資有価証券評価損	-		2,624		2,624		3,957	
特別損失計	8,960	3.2	5,069	1.8	3,891	76.8	17,414	2.6
税金等調整前中間(当期)純利益	20,497	7.3	34,723	12.5	14,226	41.0	69,864	10.2
法人税、住民税及び事業税	3,172	1.1	3,243	1.2	70	2.2	11,924	1.7
法人税等調整額	4,688	1.7	11,203	4.0	6,514	58.1	18,785	2.7
少数株主損益	1,188	0.4	896	0.3	292	32.7	3,114	0.5
中間(当期)純利益	11,446	4.1	19,380	7.0	7,933	40.9	36,039	5.3

中間連結剰余金計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	増 減	前連結会計年度
		自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日		自平成14年4月1日 至平成15年3月31日
		金 額	金 額	金 額	金 額
(資 本 剰 余 金 の 部)					
. 資 本 剰 余 金 期 首 残 高					
1. 資 本 準 備 金 期 首 残 高		115,216	115,216	-	115,216
資 本 剰 余 金 期 首 残 高 計		115,216	115,216	-	115,216
. 資 本 剰 余 金 中 間 期 末 (期 末) 残 高		115,216	115,216	-	115,216
(利 益 剰 余 金 の 部)					
. 利 益 剰 余 金 期 首 残 高					
1. 連 結 剰 余 金 期 首 残 高		206,813	182,528	24,284	182,528
利 益 剰 余 金 期 首 残 高 計		206,813	182,528	24,284	182,528
. 利 益 剰 余 金 増 加 高					
1. 中 間 (当 期) 純 利 益		11,446	19,380	7,933	36,039
2. 連 結 会 社 増 加 に 伴 う 増 加 高		-	56	56	56
3. 持 分 法 適 用 会 社 減 少 に 伴 う 増 加 高		5	5	0	5
利 益 剰 余 金 増 加 高 計		11,452	19,443	7,990	36,102
. 利 益 剰 余 金 減 少 高					
1. 配 当 金		5,191	5,196	4	10,391
2. 役 員 賞 与		184	3	180	3
(うち 監 査 役 分)		(18)	(0)	(17)	(0)
3. 土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額		10,732	1,425	9,307	1,422
4. 連 結 会 社 増 加 に 伴 う 減 少 高		0	-	0	-
利 益 剰 余 金 減 少 高 計		16,109	6,625	9,483	11,817
. 利 益 剰 余 金 中 間 期 末 (期 末) 残 高		202,156	195,346	6,809	206,813

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

科 目	期 別		増 減	前連結会計年度 自平成14年4月1日 至平成15年3月31日
	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間		
	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日		
	金 額	金 額	金 額	金 額
・営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前中間(当期)純利益	20,497	34,723	14,226	69,864
減価償却費	28,214	27,199	1,015	56,122
有形固定資産除売却損益	6,814	17,271	24,085	10,508
固定資産信託受益権売却益	173	-	173	-
有価証券売却損益	3,135	1,844	1,290	1,887
有価証券評価損	17	2,624	2,606	3,957
たな卸資産評価損	718	2,444	1,725	5,915
社債発行費	355	311	44	677
連結調整勘定償却額	38	327	365	617
持分法による投資損益	1,193	996	197	1,811
引当金の増減額	3,517	600	4,117	225
受取利息及び受取配当金	1,190	1,505	314	2,619
支払利息及びコマーシャルペーパー利息	13,540	15,035	1,495	29,649
売上債権の増減額	15,811	6,978	8,833	7,342
たな卸資産の増減額	20,945	215	21,160	12,917
前渡金の増減額	528	1,568	2,096	5,075
差入敷金保証金の増減額	2,076	5,277	3,200	5,461
仕入債務の増減額	21,263	4,550	16,712	17,518
未払消費税等の増減額	1,367	1,997	3,364	1,359
受入敷金保証金の増減額	10,930	949	11,880	2,907
その他	14,828	18,891	4,062	8,032
役員賞与の支払額	188	7	181	7
小 計	11,827	51,190	39,363	171,076
利息及び配当金の受取額	2,100	2,121	21	3,010
利息の支払額	13,972	15,458	1,486	29,854
法人税等の支払額	8,004	5,707	2,297	9,626
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,049	32,146	40,196	134,606
・投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の払戻	42	421	378	981
定期預金の預入	201	380	179	851
有価証券の売却及び償還	1,146	16,395	15,249	41,946
有価証券の取得	2,499	14,993	12,493	20,093
有形固定資産の売却	978	26,665	25,686	29,325
有形固定資産の取得	36,769	57,168	20,399	128,807
投資有価証券の売却及び償還	4,743	4,307	435	6,689
投資有価証券の取得	1,787	1,502	284	4,609
有形固定資産信託受益権の売却	955	-	955	-
借地権の売却	-	-	-	2
借地権の取得	-	5,770	5,770	-
短期貸付金の回収	1,427	234	1,193	3,587
短期貸付金の実行	-	230	230	233
長期貸付金の回収	43	34	8	164
長期貸付金の実行	1	198	196	430
その他	62	0	63	18
投資活動によるキャッシュ・フロー	31,984	32,186	201	72,311

(単位：百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	増 減	前連結会計年度
		自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日	自 平成14年4月 1日 至 平成14年9月30日		自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日
		金 額	金 額	金 額	金 額
. 財務活動によるキャッシュ・フロー					
短期借入金純増減額		30,967	13,068	44,035	5,566
コマーシャルペーパーの純増減額		-	1,945	1,945	1,877
長期借入れによる収入		49,493	28,206	21,286	61,972
長期借入金の返済		22,544	13,276	9,268	42,760
社債の発行による収入		65,495	63,808	1,686	132,538
社債の償還による支出		81,449	54,521	26,927	171,723
少数株主への株式発行による収入		-	224	224	30
自己株式純増減額		99	234	135	1,003
配当金の支払い		5,191	5,196	4	10,391
少数株主への配当金の支払い		629	119	509	119
財務活動によるキャッシュ・フロー		25,893	30,013	55,907	38,901
. 現金及び現金同等物の換算差額		9	4,111	4,101	2,430
. 現金及び現金同等物の増減額		65,937	25,863	91,810	20,962
. 子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額		9	113	103	113
. 現金及び現金同等物の期首残高		152,450	131,374	21,076	131,374
. 現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高		86,523	157,351	70,827	152,450

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 214社

主要な連結子会社名

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

なお、(株)ロイヤルパーク汐留タワーについては営業を開始したため、RGTS of Canada ULC、RGT Utilities of Connecticut, Inc、RGT Utilities of Florida, Incについては新規設立のため、連結子会社に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社は(株)四季リゾートであります。

非連結子会社はいずれも小規模であり、総資産の合計額、売上高の合計額、中間純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用非連結子会社の数 5社

そのうち主要な子会社はM&M Oregon Associatesであります。

(2) 持分法適用関連会社の数 27社

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

なお、(株)スーパーリージョナルについては持分比率の低下に伴い関連会社でなくなったことから連結の範囲より除いております。

(3) 主要な持分法非適用会社の名称等

主要な持分法非適用子会社は(株)四季リゾート、主要な持分法非適用関連会社は(株)丸ノ内ホテルであります。

これらはいずれも小規模であり、中間純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

(4) その他

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

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

連結子会社のロックフェラーグループ社及びその子会社169社の中間決算日は6月30日、京葉土地開発(株)の中間決算日は7月31日であり、同日現在の中間財務諸表を使用しております。ただし、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

デリバティブ 時価法

たな卸資産 主として個別法による原価法

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

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

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

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

退職給付引当金

執行役員の退職による退職慰労金の支払い及び従業員の退職による給付に備えるため、執行役員については内規に基づく中間連結会計期間末要支給額、従業員については当連結会計年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

過去勤務債務及び数理計算上の差異は発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数による定額法により、過去勤務債務については6年及び10年、数理計算上の差異については5年から17年で費用処理しております。

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

役員退職引当金

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

(4)重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

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

(5)重要なリース取引の処理方法

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

(6)重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

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

ヘッジ手段とヘッジ対象

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

ヘッジ方針

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

(7)消費税等の会計処理

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

(8)営業収益の計上基準

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

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

5. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

手許現金

随時引き出し可能な預金

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

表示方法の変更

(中間連結損益計算書関係)

1. 前中間連結会計期間において、「その他の営業外収益」に含めていた「匿名組合出資分配益」は営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当中間連結会計期間より区分掲記することと致しました。
2. 前中間連結会計期間において、「その他の営業外費用」に含めていた「固定資産除却損」は営業外費用の総額の100分の10を超えたため、当中間連結会計期間より区分掲記することと致しました。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

- *1. 有形固定資産の減価償却累計額 864,939百万円
なお、減価償却累計額には、固定資産評価損の金額が含まれております。

*2. 担保に供している資産及び担保を付している債務

(1)担保に供している資産

建物及び構築物	131,341百万円
機械装置及び運搬具	3,816百万円
土地	23,825百万円
その他の投資	1,202百万円
計	160,185百万円

(2)担保を付している債務

短期借入金	1,600百万円
1年以内に返済予定の長期借入金	15,737百万円
その他の流動負債	387百万円
長期借入金	78,371百万円
その他の固定負債	5,230百万円
計	101,326百万円

(3)企業担保権の設定

担保附社債信託法に基づき、当社が発行している普通社債(第17回)50,000百万円に対し第1順位、同(第19回)100,000百万円に対し第2順位の企業担保権が設定されております。

3. 偶発債務

(1)保証債務等

下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。

(関係会社)

チエルシージャパン(株)	1,170百万円
--------------	----------

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者	10百万円
従業員(住宅取得資金)	682百万円
(株)大空リサイクルセンター	125百万円
合計	1,988百万円

(中間連結損益計算書関係)

*1. 販売費及び一般管理費の主要な費目

従業員給料手当	6,316百万円
退職給付引当金繰入額	2,200百万円
役員退職引当金繰入額	148百万円
貸倒引当金繰入額	565百万円

*2. 固定資産売却損の内訳

土地	706百万円
建物	362百万円
その他	1百万円

*3. 固定資産除却関連損7,890百万円は、東京ビル、日比谷パークビル建て替えに係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損2,319百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

現金及び預金勘定	86,176百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	2,083百万円
取得日から満期または償還 までの期間が3か月以内の有価証券	2,430百万円
現金及び現金同等物	86,523百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	665.42円
1株当たり中間純利益	8.82円
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	8.29円

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

1株当たり中間純利益金額			
中間純利益()		11,446百万円	
うち普通株主に帰属しない金額()		- 百万円	
普通株式に係る中間純利益金額(-)		11,446百万円	
期中平均株式数		1,297,908,150株	
潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額			
中間純利益調整額		0百万円	
(うち、支払利息及び社債事務費(税金相当額控除後))		0百万円	
普通株式増加数		83,333,333株	
(うち、転換社債)		83,333,333株	
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要			
新株予約権	ストックオプション(平成13年6月28日株主総会決議分)	潜在株式の数	237,000株
	ストックオプション(平成14年6月27日株主総会決議分)	"	345,000株
	ストックオプション(平成15年6月27日株主総会決議分)	"	581,000株

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

(単位:百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	不動産 仲介事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	計	消去又 は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益										
(1)外部顧客に対する営業収益	164,294	43,221	5,116	31,777	11,089	13,895	11,299	280,694	-	280,694
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	2,773	197	1,255	46	854	70	863	6,061	(6,061)	-
計	167,067	43,418	6,372	31,823	11,944	13,966	12,162	286,755	(6,061)	280,694
営業費用	115,714	41,423	6,777	33,306	13,446	14,538	12,581	237,789	2,552	240,342
営業利益又は営業損失()	51,353	1,994	405	1,483	1,502	572	418	48,965	(8,613)	40,351
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,267,964	263,226	16,054	61,176	13,563	29,861	107,256	2,759,103	234,514	2,993,618
減価償却費	24,429	329	61	1,464	80	613	893	27,872	342	28,214
資本的支出	33,396	309	69	738	82	1,295	2,833	38,725	180	38,905

前中間連結会計期間(自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)

(単位:百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	不動産 仲介事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	計	消去又 は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益										
(1)外部顧客に対する営業収益	160,274	44,439	3,855	33,448	10,154	14,287	10,516	276,977	-	276,977
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	2,570	216	2,699	99	261	44	959	6,851	(6,851)	-
計	162,844	44,656	6,555	33,547	10,416	14,331	11,476	283,828	(6,851)	276,977
営業費用	115,778	46,161	6,980	34,496	12,064	13,839	12,472	241,794	1,208	243,002
営業利益又は営業損失()	47,066	1,505	425	948	1,648	492	995	42,034	(8,060)	33,974
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,258,009	239,112	16,646	68,418	12,863	31,727	100,493	2,727,272	342,282	3,069,554
減価償却費	23,428	341	44	1,505	83	559	918	26,880	318	27,199
資本的支出	64,576	414	16	1,739	116	372	1,069	68,306	356	68,663

前連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位:百万円)

	ビル 事業	住宅開 発事業	設計監 理事業	不動産 仲介事業	注文住 宅事業	ホテル 事業	その他 の事業	計	消去又 は全社	連結
1. 営業収益及び営業損益										
(1)外部顧客に対する営業収益	347,661	158,168	11,596	81,108	32,623	29,130	21,438	681,726		681,726
(2)セグメント間の内部営業収益又は振替高	5,916	348	6,892	183	1,472	177	2,157	17,148	(17,148)	
計	353,577	158,516	18,488	81,291	34,095	29,308	23,596	698,874	(17,148)	681,726
営業費用	254,950	146,006	18,246	79,037	34,971	28,784	25,482	587,478	(1,776)	585,702
営業利益又は営業損失()	98,626	12,510	242	2,254	875	523	1,885	111,395	(15,371)	96,023
2. 資産、減価償却費、及び資本的支出										
資産	2,277,103	276,459	17,287	70,299	16,209	31,197	100,643	2,789,201	218,726	3,007,927
減価償却費	48,261	674	94	3,168	171	1,155	1,910	55,436	685	56,122
資本的支出	133,269	915	365	2,352	113	786	3,421	141,225	1,550	142,775

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

2. 各事業区分に属する主要な内容

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

3. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は当中間連結会計期間8,409百万円、前中間連結会計期間7,711百万円、前連結会計年度14,806百万円であります。その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。
4. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は当中間連結会計期間285,901百万円、前中間連結会計期間372,137百万円、前連結会計年度248,536百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

2. 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

(単位:百万円)

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

前中間連結会計期間(自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)

(単位:百万円)

	日本	米国	その他の地域	計	消去又は 全社	連結
1. 営業収益及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	220,052	47,709	9,215	276,977	-	276,977
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	375	40	101	516	(516)	-
計	220,428	47,749	9,316	277,494	(516)	276,977
営業費用	182,324	43,885	9,463	235,673	7,329	243,002
営業利益又は営業損失()	38,103	3,864	147	41,820	(7,845)	33,974
2. 資産	2,400,218	300,732	16,392	2,717,343	352,210	3,069,554

前連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位:百万円)

	日本	米国	その他の地域	計	消去又は 全社	連結
1. 営業収益及び営業損益						
(1) 外部顧客に対する営業収益	531,044	126,665	24,015	681,726		681,726
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	943	85	201	1,230	(1,230)	
計	531,987	126,751	24,217	682,956	(1,230)	681,726
営業費用	439,554	110,047	22,710	572,312	13,389	585,702
営業利益	92,432	16,704	1,507	110,644	(14,620)	96,023
2. 資産	2,445,190	316,421	19,785	2,781,397	226,530	3,007,927

(注) 1. 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、当中間連結会計期間8,409百万円、前中間連結会計期間7,711百万円、前連結会計年度14,806百万円であります。その主なものは当社の一般管理部門に係る費用であります。

2. 資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は当中間連結会計期間285,901百万円、前中間連結会計期間372,137百万円、前連結会計年度248,536百万円であります。その主なものは当社の余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)、繰延税金資産及び一般管理部門に係る資産等であります。

3. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

3. 海外営業収益

当中間連結会計期間(自 平成15年4月1日 至 平成15年9月30日)

(単位：百万円)

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

前中間連結会計期間(自 平成14年4月1日 至 平成14年9月30日)

(単位：百万円)

	米国	その他の地域	計
海外営業収益	47,747	9,223	56,971
連結営業収益			276,977
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	17.2	3.3	20.6

前連結会計年度(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位：百万円)

	米国	その他の地域	計
海外営業収益	104,177	24,029	128,207
連結営業収益			681,726
連結営業収益に占める 海外営業収益の割合(%)	15.3	3.5	18.8

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

2. その他の地域に含まれる主要な国は英国であります。

リース取引

当中間連結会計期間 自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日	前中間連結会計期間 自 平成14年4月 1日 至 平成14年9月30日	前連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日																																																																																																																																																						
<p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>百万円 2,740</td> <td>百万円 796</td> <td>百万円 1,944</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>1,062</td> <td>315</td> <td>746</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>6,894</td> <td>2,943</td> <td>3,951</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>631</td> <td>193</td> <td>437</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,329</td> <td>4,249</td> <td>7,080</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産等の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>2,027百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>5,052百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,080百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産等の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,063百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,063百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>5,640百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>47,040百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>52,680百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>74,203百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>642,099百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>716,302百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額	建物	百万円 2,740	百万円 796	百万円 1,944	機械装置及び運搬具	1,062	315	746	その他の有形固定資産	6,894	2,943	3,951	その他の無形固定資産	631	193	437	合計	11,329	4,249	7,080	1年内	2,027百万円	<u>1年超</u>	<u>5,052百万円</u>	合計	7,080百万円	支払リース料	1,063百万円	減価償却費相当額	1,063百万円	未経過リース料		1年内	5,640百万円	<u>1年超</u>	<u>47,040百万円</u>	合計	52,680百万円	未経過リース料		1年内	74,203百万円	<u>1年超</u>	<u>642,099百万円</u>	合計	716,302百万円	<p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>中間期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>百万円 1,162</td> <td>百万円 478</td> <td>百万円 683</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>472</td> <td>154</td> <td>317</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>6,477</td> <td>3,536</td> <td>2,941</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>249</td> <td>139</td> <td>109</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,361</td> <td>4,309</td> <td>4,052</td> </tr> </tbody> </table> <p>同 左</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,494百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>2,558百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,052百万円</td> </tr> </table> <p>同 左</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>978百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>978百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同 左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>4,507百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>27,838百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>32,346百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>54,467百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>456,241百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>510,708百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額	建物	百万円 1,162	百万円 478	百万円 683	機械装置及び運搬具	472	154	317	その他の有形固定資産	6,477	3,536	2,941	その他の無形固定資産	249	139	109	合計	8,361	4,309	4,052	1年内	1,494百万円	<u>1年超</u>	<u>2,558百万円</u>	合計	4,052百万円	支払リース料	978百万円	減価償却費相当額	978百万円	未経過リース料		1年内	4,507百万円	<u>1年超</u>	<u>27,838百万円</u>	合計	32,346百万円	未経過リース料		1年内	54,467百万円	<u>1年超</u>	<u>456,241百万円</u>	合計	510,708百万円	<p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額</th> <th>減価償却累計額相当額</th> <th>期末残高相当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>百万円 2,666</td> <td>百万円 596</td> <td>百万円 2,070</td> </tr> <tr> <td>機械装置及び運搬具</td> <td>940</td> <td>223</td> <td>717</td> </tr> <tr> <td>その他の有形固定資産</td> <td>6,829</td> <td>3,177</td> <td>3,651</td> </tr> <tr> <td>その他の無形固定資産</td> <td>343</td> <td>215</td> <td>127</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,780</td> <td>4,214</td> <td>6,566</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>1,872百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>4,693百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,566百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,864百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,864百万円</td> </tr> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同 左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 (借主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>4,264百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>26,385百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>30,650百万円</td> </tr> </table> <p>(貸主側)</p> <table> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>54,210百万円</td> </tr> <tr> <td><u>1年超</u></td> <td><u>435,008百万円</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>489,218百万円</td> </tr> </table>		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額	建物	百万円 2,666	百万円 596	百万円 2,070	機械装置及び運搬具	940	223	717	その他の有形固定資産	6,829	3,177	3,651	その他の無形固定資産	343	215	127	合計	10,780	4,214	6,566	1年内	1,872百万円	<u>1年超</u>	<u>4,693百万円</u>	合計	6,566百万円	支払リース料	1,864百万円	減価償却費相当額	1,864百万円	未経過リース料		1年内	4,264百万円	<u>1年超</u>	<u>26,385百万円</u>	合計	30,650百万円	未経過リース料		1年内	54,210百万円	<u>1年超</u>	<u>435,008百万円</u>	合計	489,218百万円
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																																																																																					
建物	百万円 2,740	百万円 796	百万円 1,944																																																																																																																																																					
機械装置及び運搬具	1,062	315	746																																																																																																																																																					
その他の有形固定資産	6,894	2,943	3,951																																																																																																																																																					
その他の無形固定資産	631	193	437																																																																																																																																																					
合計	11,329	4,249	7,080																																																																																																																																																					
1年内	2,027百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>5,052百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	7,080百万円																																																																																																																																																							
支払リース料	1,063百万円																																																																																																																																																							
減価償却費相当額	1,063百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	5,640百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>47,040百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	52,680百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	74,203百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>642,099百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	716,302百万円																																																																																																																																																							
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	中間期末残高相当額																																																																																																																																																					
建物	百万円 1,162	百万円 478	百万円 683																																																																																																																																																					
機械装置及び運搬具	472	154	317																																																																																																																																																					
その他の有形固定資産	6,477	3,536	2,941																																																																																																																																																					
その他の無形固定資産	249	139	109																																																																																																																																																					
合計	8,361	4,309	4,052																																																																																																																																																					
1年内	1,494百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>2,558百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	4,052百万円																																																																																																																																																							
支払リース料	978百万円																																																																																																																																																							
減価償却費相当額	978百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	4,507百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>27,838百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	32,346百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	54,467百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>456,241百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	510,708百万円																																																																																																																																																							
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																																																																																																																																																					
建物	百万円 2,666	百万円 596	百万円 2,070																																																																																																																																																					
機械装置及び運搬具	940	223	717																																																																																																																																																					
その他の有形固定資産	6,829	3,177	3,651																																																																																																																																																					
その他の無形固定資産	343	215	127																																																																																																																																																					
合計	10,780	4,214	6,566																																																																																																																																																					
1年内	1,872百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>4,693百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	6,566百万円																																																																																																																																																							
支払リース料	1,864百万円																																																																																																																																																							
減価償却費相当額	1,864百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	4,264百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>26,385百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	30,650百万円																																																																																																																																																							
未経過リース料																																																																																																																																																								
1年内	54,210百万円																																																																																																																																																							
<u>1年超</u>	<u>435,008百万円</u>																																																																																																																																																							
合計	489,218百万円																																																																																																																																																							

有価証券関係

当中間連結会計期間(平成15年9月30日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

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

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位:百万円)

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

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

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

(注) 当中間連結会計期間において、時価のない株式について17百万円減損処理を行っております。

なお、売買目的以外の有価証券の内、株式については、その時価等が取得価額に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断し減損処理を行うこととしております。

前中間連結会計期間(平成14年9月30日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	中間連結貸借対照表 計上額	時 価	差 額
(1)国債・地方債等	221	224	3
(2)社 債	9,019	8,993	26
(3)その他	17,341	17,334	6
合 計	26,582	26,552	30

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位:百万円)

	取得原価	中間連結貸借対照表 計上額	差 額
(1)株 式	55,976	132,899	76,923
(2)債 券			
国債・地方債等	-	-	-
社 債	852	852	0
その他	-	-	-
(3)その他	-	-	-
合 計	56,828	133,751	76,923

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容及び中間連結貸借対照表計上額

(1)満期保有目的の債券	コマーシャルペーパー	1,499百万円
(2)その他有価証券	非上場株式(店頭売買株式を除く)	20,045百万円
	公社債投資信託	2,415百万円
	貸付信託	208百万円
	コマーシャルペーパー	2,055百万円

(注) 当中間連結会計期間において、その他有価証券で時価のある株式について2,555百万円、時価のない株式について68百万円減損処理を行っております。

なお、売買目的以外の有価証券で時価のある株式については、その時価が取得価額に比して30%程度以上下落した場合、著しい下落と判断し減損処理を行うこととしております。

前連結会計年度(平成15年3月31日現在)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位：百万円)

種 類	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国 債 ・ 地 方 債 等	221	224	2
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	221	224	2
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	-	-	-
そ の 他	1,899	1,898	1
小 計	1,899	1,898	1
合 計	2,121	2,122	1

2. その他有価証券で時価のあるもの

(単位：百万円)

種 類	取 得 原 価	連結貸借対照表計上額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株 式 債 券	44,272	99,261	54,988
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	1,347	1,347	0
そ の 他	-	-	-
小 計	45,619	100,608	54,988
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株 式 債 券	4,053	3,224	829
国 債 ・ 地 方 債 等	-	-	-
社 債	-	-	-
そ の 他	-	-	-
小 計	4,053	3,224	829
合 計	49,673	103,832	54,159

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

(単位：百万円)

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
2,191	1,872	59

4. 時価のない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成15年3月31日現在)

(1) その他有価証券

非上場株式(店頭売買株式を除く)	20,387百万円
公社債投資信託	1,674百万円
貸付信託	148百万円
コマーシャルペーパー	1,486百万円
MMF	8,945百万円

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の今後の償還予定額(平成15年3月31日現在)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券				
国債・地方債等	30	173	20	-
社債	479	839	-	-
その他の	1,900	-	-	-
その他の	-	-	-	-
合計	2,409	1,012	20	-

(注) 当連結会計年度において、その他有価証券で時価のある株式について3,867百万円、その他有価証券で時価のない株式について89百万円の減損処理を行っております。

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

デリバティブ取引関係

当中間連結会計期間(平成15年9月30日現在)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

(単位：百万円)

対象物の種類	取引の種類	契約額等	時価	評価損益
金利	スワップ取引 受取変動・支払固定	5,000	87	87
	スワップ取引 受取固定・支払変動	5,000	152	152
合計		10,000	64	64

(注)1. 時価は取引先金融機関から提示された時価評価額を使用しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

前中間連結会計期間(平成14年9月30日現在)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益の状況

(単位：百万円)

対象物の種類	取引の種類	契約額等	時価	評価損益
金利	スワップ取引 受取変動・支払固定	5,000	147	147
	スワップ取引 受取固定・支払変動	5,000	238	238
合計		10,000	90	90

(注)1. 時価は取引先金融機関から提示された時価評価額を使用しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

前連結会計年度(平成15年3月31日現在)

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

当社は金利スワップ取引を行っております。

(2) 取引に対する取り組み方針及び取引の利用目的

当社のデリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ、及び支払金利の軽減を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

金利スワップについては、変動金利による資金調達支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。また、金利の低下局面において、低金利のメリットを享受するため、固定金利の変動化の金利スワップ取引も行っております。

(3) 取引に係るリスクの内容

金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、当社のデリバティブ取引は信用度の高い金融機関のみを相手としており、信用リスクは殆ど無いものと考えております。

(4) 取引に係るリスク管理体制

当社では、デリバティブ取引は経理部担当役員が決裁した上で、経理部において実行及びリスク管理を行い、取引状況を定期的に担当役員に報告する体制となっております。

(5) 「取引の時価等に関する事項」に係る補足説明

「取引の時価等に関する事項」の記載に当たっては、取引先金融機関提示の時価評価額を使用しております。また本項における契約額等の金額は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。

なお、一部の在外子会社は、当社と同様の取引方針及び利用目的で金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

金利関連

(単位：百万円)

区分	取引の種類	契約額等		時価	評価損益
			うち年超		
市以外の取引	金利スワップ取引				
	受取変動・支払固定	5,000	5,000	137	137
	受取固定・支払変動	5,000	5,000	215	215
	合計	10,000	10,000	77	77

(注)1. 時価は取引先金融機関から提示された時価評価額を使用しております。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引は除いております。

平成 16年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 15年 11月 13日

上 場 会 社 名 三菱地所株式会社 (コード番号 8802)
(URL http://www.mec.co.jp)

上場取引所 東大名福札
本社所在都道府県 東京都

代表者役職・氏名

取締役社長

高木 茂

TEL (03) 3287 - 5200

問合せ先 責任者役職・氏名

執行役員広報部長

伊藤 裕慶

中間決算取締役会開催日 平成 15年 11月 13日

中間配当制度の有無 有

中間配当支払開始日 平成 15年 12月 10日

単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)

1. 15年 9月中間期の業績 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15年 9月 30日)

(1) 経営成績

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

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年 9月中間期	164,738	1.4	33,488	19.5	22,123	33.5
14年 9月中間期	162,431	15.1	28,019	1.9	16,576	10.7
15年 3月期	397,102		66,806		44,020	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
15年 9月中間期	8,348	53.0	6.43	
14年 9月中間期	17,766	202.5	13.68	
15年 3月期	24,590		18.80	

(注) 期中平均株式数 15年 9月中間期 1,297,908,150 株 14年 9月中間期 1,298,964,004 株 15年 3月期 1,298,589,335 株
会計処理の方法の変更 無
売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2) 配当状況

	1株当たり 中間配当金	1株当たり 年間配当金
	円 銭	円 銭
15年 9月中間期	4.00	-
14年 9月中間期	4.00	-
15年 3月期	-	8.00

(3) 財政状態

	総 資 産	株 主 資 本	株主資本比率	1株当たり 株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
15年 9月中間期	2,629,380	866,744	33.0	667.83
14年 9月中間期	2,692,192	851,287	31.6	655.42
15年 3月期	2,604,167	846,266	32.5	651.86

(注) 期末発行済株式数 15年 9月中間期 1,297,848,947 株 14年 9月中間期 1,298,842,444 株 15年 3月期 1,297,955,544 株
期末自己株式数 15年 9月中間期 1,336,107 株 14年 9月中間期 342,610 株 15年 3月期 1,229,510 株

2. 16年 3月期の業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1株当たり年間配当金	
				期 末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
通 期	374,000	48,000	17,000	4.00	8.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 12 円 96 銭

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

個別中間財務諸表等

中間貸借対照表

(単位：百万円)

科目	期別	当中間会計期間末 平成15年9月30日現在		前事業年度末 平成15年3月31日現在		増減		前中間会計期間末 平成14年9月30日現在	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)			%		%		%		%
・流動資産									
1.現金及び預金		53,311		62,793		9,482		107,660	
2.営業未収入金		15,166		41,763		26,597		12,524	
3.有価証券		4,899		1,899		3,000		26,361	
4.販売用不動産		128,111		130,043		1,931		149,984	
5.仕掛不動産		101,798		80,772		21,025		53,018	
6.開発用不動産		18,345		18,733		388		22,334	
7.未成工事支出金		188		1,046		858		1,630	
8.前渡金		1,542		1,009		533		4,516	
9.前払費用		5,066		5,143		76		5,280	
10.繰延税金資産		50,135		33,710		16,424		48,812	
11.その他の流動資産		10,115		9,149		965		17,138	
12.貸倒引当金		303		1,269		966		895	
流動資産合計		388,377	14.8	384,795	14.8	3,581	0.9	448,364	16.7
・固定資産									
1.有形固定資産									
(1)建物*1		495,627		510,341		14,714		494,162	
(2)構築物*1		7,804		7,998		194		8,232	
(3)機械装置*1		2,880		3,080		200		3,169	
(4)車輛及び運搬具*1		27		25		1		31	
(5)工具器具及び備品*1		1,637		2,203		566		2,277	
(6)土地		1,266,932		1,268,182		1,249		1,266,500	
(7)建設仮勘定		16,856		11,462		5,394		23,403	
(8)その他の有形固定資産		14		14		-		14	
有形固定資産計		1,791,781	68.1	1,803,308	69.2	11,527	0.6	1,797,791	66.8
2.無形固定資産									
(1)借地権		8,530		8,530		-		8,506	
(2)ソフトウェア		3,986		4,063		76		3,120	
(3)その他の無形固定資産		443		491		47		514	
無形固定資産計		12,961	0.5	13,084	0.5	123	0.9	12,142	0.4
3.投資その他の資産									
(1)投資有価証券		145,864		115,482		30,382		145,361	
(2)関係会社株式		190,490		190,389		100		187,270	
(3)長期貸付金		950		950		-		950	
(4)関係会社長期貸付金		2,521		1,130		1,391		1,123	
(5)差入敷金保証金		73,206		74,933		1,727		76,072	
(6)破産・更生債権等		102		129		27		258	
(7)長期前払費用		8,694		9,246		551		12,808	
(8)その他の投資		15,715		12,155		3,560		12,007	
(9)貸倒引当金		1,285		1,438		153		1,958	
投資その他の資産計		436,260	16.6	402,978	15.5	33,282	8.3	433,894	16.1
固定資産合計		2,241,003	85.2	2,219,371	85.2	21,631	1.0	2,243,827	83.3
資産合計		2,629,380	100.0	2,604,167	100.0	25,212	1.0	2,692,192	100.0

(単位：百万円)

科 目	当中間会計期間末 平成15年9月30日現在		前事業年度末 平成15年3月31日現在		増 減		前中間会計期間末 平成14年9月30日現在	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%		%
・ 流 動 負 債								
1. 営 業 未 払 金	25,872		39,772		13,899		20,747	
2. 短 期 借 入 金	48,000		80,600		32,600		79,150	
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	57,613		54,083		3,530		38,052	
4. 1年以内に償還予定の社債 *2	90,000		85,000		5,000		85,000	
5. 1年以内に償還予定の転換社債	-		-		-		90,886	
6. 未 払 金 *4	10,865		14,292		3,427		24,323	
7. 未 払 法 人 税 等	7		15		7		7	
8. 未 払 費 用	6,774		7,154		380		6,946	
9. 前 受 金	27,016		26,966		50		37,087	
10. 預 り 金	40,500		16,093		24,407		11,771	
11. 前 受 収 益	-		9		9		21	
12. その他の流動負債	889		390		498		813	
流動負債合計	307,540	11.7	324,379	12.5	16,839	5.2	394,808	14.7
・ 固 定 負 債								
1. 社 債 *2	500,000		520,000		20,000		480,000	
2. 転 換 社 債	100,000		100,000		-		100,000	
3. 長 期 借 入 金	242,265		220,132		22,133		239,378	
4. 受 入 敷 金 保 証 金	263,816		274,321		10,504		278,261	
5. 繰 延 税 金 負 債	37,752		10,853		26,899		30,218	
6. 再評価に係る繰延税金負債	289,062		281,699		7,363		291,116	
7. 退 職 給 付 引 当 金	274		-		274		-	
8. 役 員 退 職 引 当 金	1,893		3,761		1,868		3,540	
9. その他の固定負債	20,030		22,754		2,723		23,580	
固定負債合計	1,455,095	55.3	1,433,521	55.0	21,573	1.5	1,446,097	53.7
負債合計	1,762,635	67.0	1,757,901	67.5	4,734	0.3	1,840,905	68.4
(資 本 の 部)								
・ 資 本 金	86,534	3.3	86,534	3.3	-	-	86,534	3.2
・ 資 本 剰 余 金								
1. 資 本 準 備 金	115,216		115,216		-		115,216	
資本剰余金合計	115,216	4.4	115,216	4.4	-	-	115,216	4.3
・ 利 益 剰 余 金								
1. 利 益 準 備 金	21,658		21,658		-		21,658	
2. 任 意 積 立 金	165,124		157,938		7,186		157,938	
3. 中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	14,262		29,204		14,942		27,573	
利益剰余金合計	201,046	7.6	208,802	8.0	7,755	3.7	207,170	7.7
・ 土 地 再 評 価 差 額 金	421,338	16.0	410,606	15.8	10,732	2.6	401,194	14.9
・ そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	43,826	1.7	26,226	1.0	17,599	67.1	41,508	1.5
・ 自 己 株 式	1,217	0.0	1,118	0.0	98	8.8	336	0.0
資本合計	866,744	33.0	846,266	32.5	20,478	2.4	851,287	31.6
負債・資本合計	2,629,380	100.0	2,604,167	100.0	25,212	1.0	2,692,192	100.0

中間損益計算書

(単位：百万円)

科目	当中間会計期間		前中間会計期間		増 減		前事業年度	
	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日		自平成14年4月1日 至平成14年9月30日				自平成14年4月1日 至平成15年3月31日	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
. 営業収益		%		%		%		%
1. ビル事業収益	127,011		123,409		3,601		251,802	
2. 住宅開発事業収益	35,622		37,366		1,743		141,986	
3. その他の事業収益	2,103		1,655		448		3,314	
営業収益計	164,738	100.0	162,431	100.0	2,306	1.4	397,102	100.0
. 営業原価								
1. ビル事業費用	85,463		84,421		1,041		175,945	
2. 住宅開発事業原価	31,663		34,969		3,305		122,736	
3. その他の事業費用	2,962		2,802		160		5,854	
営業原価計	120,089	72.9	122,193	75.2	2,103	1.7	304,537	76.7
営業総利益	44,648	27.1	40,238	24.8	4,410	11.0	92,565	23.3
. 販売費及び一般管理費	11,160	6.8	12,218	7.5	1,058	8.7	25,758	6.5
営業利益	33,488	20.3	28,019	17.2	5,468	19.5	66,806	16.8
. 営業外収益								
1. 受取利息	40		67		27		149	
2. 受取配当金	2,681		1,394		1,286		2,232	
3. 匿名組合出資分配益	540		-		540		-	
4. その他の営業外収益	1,634		1,207		427		3,590	
営業外収益計	4,896	3.0	2,669	1.6	2,227	83.4	5,972	1.5
. 営業外費用								
1. 支払利息	2,556		2,763		207		5,397	
2. 社債利息	8,799		9,688		888		19,204	
3. 固定資産除却損 *1	2,217		-		2,217		-	
4. その他の営業外費用	2,688		1,659		1,029		4,156	
営業外費用計	16,261	9.9	14,112	8.7	2,149	15.2	28,758	7.2
経常利益	22,123	13.4	16,576	10.2	5,546	33.5	44,020	11.1
. 特別利益								
1. 固定資産売却益	-		18,389		18,389		18,425	
特別利益計	-	-	18,389	11.3	18,389	100.0	18,425	4.6
. 特別損失								
1. たな卸資産評価損	-		2,444		2,444		5,915	
2. 固定資産除却関連損 *1	8,002		-		8,002		7,887	
3. 投資有価証券評価損	-		2,624		2,624		3,932	
4. 関係会社株式評価損	-		-		-		121	
特別損失計	8,002	4.8	5,069	3.1	2,933	57.9	17,857	4.5
税引前中間(当期)純利益	14,120	8.6	29,896	18.4	15,776	52.8	44,589	11.2
法人税、住民税及び事業税 *2	7	0.0	7	0.0	-	-	15	0.0
法人税等調整額 *2	5,763	3.5	12,122	7.5	6,358	52.5	19,982	5.0
中間(当期)純利益	8,348	5.1	17,766	10.9	9,417	53.0	24,590	6.2
前期繰越利益	16,646		11,231		5,414		11,231	
土地再評価差額金取崩額	10,732		1,425		9,307		1,422	
中間配当額	-		-		-		5,195	
中間(当期)未処分利益	14,262		27,573		13,310		29,204	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) たな卸資産

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

(2) 有価証券

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

(3) デリバティブ

時価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産 定率法

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

(主な耐用年数)

建物及び構築物	2～60年
機械装置及び車輛運搬具	2～22年

(2) 無形固定資産 定額法

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

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 退職給付引当金

執行役員の退職による退職慰労金の支払い及び従業員の退職による給付に備えるため、執行役員については内規に基づく中間会計期間末要支給額、従業員については当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

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

(3) 役員退職引当金

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

4. リース取引の処理方法

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

5. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

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

(3) ヘッジ方針

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

6. 消費税等の会計処理

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

表示方法の変更

(中間損益計算書関係)

- 前中間会計期間において、「その他の営業外収益」に含めていた「匿名組合出資分配益」は、その金額の重要性が増加したため、当中間会計期間より区分掲記することと致しました。
- 前中間会計期間において、「その他の営業外費用」に含めていた「固定資産除却損」は、その金額の重要性が増加したため、当中間会計期間より区分掲記することと致しました。

注記事項

(中間貸借対照表関係)

*1. 有形固定資産の減価償却累計額 724,717百万円

なお、減価償却累計額には、固定資産評価損の金額が含まれております。

*2. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保附社債信託法に基づき、普通社債(第17回)50,000百万円に対し第1順位、同(第19回)100,000百万円に対し第2順位の企業担保権が設定されております。

3. 偶発債務

(1)保証債務等

下記の金融機関借入金等に対し債務保証等を行っております。

(関係会社)

㈱三菱ライフサービス	2,481百万円	
チエルシージャパン㈱	1,170百万円	
Paternoster Associates	26,818百万円	(144,700千英ポンド)
MEC Finance USA	22,433百万円	(167,180千米ドル)
		(20,690千英ポンド)

(その他)

販売用不動産ローン適用購入者	10百万円
従業員(住宅取得資金)	682百万円

合 計 53,597百万円

(2)連帯債務

会社分割により㈱三菱地所設計に承継した前受金等に関し返還義務が生じた場合の債務について債権者に対し連帯債務を負っておりますが、負担割合は㈱三菱地所設計100%とすることで同社と合意しており、中間貸借対照表に連帯債務の金額は計上しておりません。なお、当中間会計期間末における連帯債務残高は8,506百万円であります。

*4. 仮払消費税等及び仮受消費税等は、相殺の上、流動負債の「未払金」に含めて表示しております。なお、相殺金額は4,885百万円であり、相殺後の金額は2,225百万円であります。

(中間損益計算書関係)

*1. 固定資産除却関連損8,002百万円は、東京ビル、日比谷パークビル建て替えに係る損失であります。なお、営業外費用の固定資産除却損2,217百万円は、営業中の建物の造作等除却に係る経常的な損失であります。

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

3. 減価償却実施額

有形固定資産	18,911百万円
無形固定資産	582百万円

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額	667.83円
1株当たり中間純利益	6.43円
潜在株式調整後1株当たり中間純利益	6.04円

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

1株当たり中間純利益金額

中間純利益 ()	8,348百万円
うち普通株主に帰属しない金額 ()	- 百万円
普通株式に係る中間純利益金額 (-)	8,348百万円
期中平均株式数	1,297,908,150株

潜在株式調整後1株当たり中間純利益金額

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

希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株あたり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要

新株予約権	ストックオプション(平成13年6月28日株主総会決議分)	潜在株式の数	237,000株
"	(平成14年6月27日	"	" 345,000株
"	(平成15年6月27日	"	" 581,000株

リース取引

当中間会計期間 自 平成15年4月 1日 至 平成15年9月30日	前中間会計期間 自 平成14年4月 1日 至 平成14年9月30日	前事業年度 自 平成14年 4月 1日 至 平成15年 3月31日																																																																																																																																																														
<p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>中間期末 残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>1,617</td> <td>240</td> <td>1,376</td> </tr> <tr> <td>機 械 装 置</td> <td>346</td> <td>61</td> <td>284</td> </tr> <tr> <td>車 輛 運 搬 具</td> <td>45</td> <td>21</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>工 具 器 具 備 品</td> <td>2,833</td> <td>900</td> <td>1,932</td> </tr> <tr> <td>ソ フ ト ウ ェ ア</td> <td>97</td> <td>10</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>4,939</td> <td>1,235</td> <td>3,703</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産等の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>818百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,885百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>3,703百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、未経過リース料中間期末残高が有形固定資産等の中間期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>411百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>411百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>47,972百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>332,568百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>380,541百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(借主側)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>1,080百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>22,860百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>23,940百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建 物	1,617	240	1,376	機 械 装 置	346	61	284	車 輛 運 搬 具	45	21	23	工 具 器 具 備 品	2,833	900	1,932	ソ フ ト ウ ェ ア	97	10	87	合 計	4,939	1,235	3,703	1年内	818百万円	1年超	2,885百万円	合 計	3,703百万円	支払リース料	411百万円	減価償却費相当額	411百万円	未経過リース料		1年内	47,972百万円	1年超	332,568百万円	合 計	380,541百万円	未経過リース料		1年内	1,080百万円	1年超	22,860百万円	合 計	23,940百万円	<p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>中間期末 残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>236</td> <td>68</td> <td>167</td> </tr> <tr> <td>機 械 装 置</td> <td>32</td> <td>9</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>車 輛 運 搬 具</td> <td>49</td> <td>27</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>工 具 器 具 備 品</td> <td>1,743</td> <td>1,099</td> <td>644</td> </tr> <tr> <td>ソ フ ト ウ ェ ア</td> <td>78</td> <td>17</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>2,139</td> <td>1,221</td> <td>918</td> </tr> </tbody> </table> <p>同 左</p> <p>(2)未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>366百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>551百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>918百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>同 左</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>323百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>323百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同 左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>27,168百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>132,331百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>159,500百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建 物	236	68	167	機 械 装 置	32	9	22	車 輛 運 搬 具	49	27	21	工 具 器 具 備 品	1,743	1,099	644	ソ フ ト ウ ェ ア	78	17	61	合 計	2,139	1,221	918	1年内	366百万円	1年超	551百万円	合 計	918百万円	支払リース料	323百万円	減価償却費相当額	323百万円	未経過リース料		1年内	27,168百万円	1年超	132,331百万円	合 計	159,500百万円	<p>1.リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借主側)</p> <p>(1)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>1,597</td> <td>145</td> <td>1,451</td> </tr> <tr> <td>機 械 装 置</td> <td>346</td> <td>34</td> <td>311</td> </tr> <tr> <td>車 輛 運 搬 具</td> <td>36</td> <td>19</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>工 具 器 具 備 品</td> <td>2,448</td> <td>752</td> <td>1,696</td> </tr> <tr> <td>ソ フ ト ウ ェ ア</td> <td>7</td> <td>2</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>4,435</td> <td>954</td> <td>3,481</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2)未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>745百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,736百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>3,481百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産等の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3)支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>553百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>553百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)減価償却費相当額の算定方法 同 左</p> <p>2.オペレーティング・リース取引 (貸主側)</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>27,945百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>127,321百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>155,266百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建 物	1,597	145	1,451	機 械 装 置	346	34	311	車 輛 運 搬 具	36	19	17	工 具 器 具 備 品	2,448	752	1,696	ソ フ ト ウ ェ ア	7	2	5	合 計	4,435	954	3,481	1年内	745百万円	1年超	2,736百万円	合 計	3,481百万円	支払リース料	553百万円	減価償却費相当額	553百万円	未経過リース料		1年内	27,945百万円	1年超	127,321百万円	合 計	155,266百万円
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額																																																																																																																																																													
	百万円	百万円	百万円																																																																																																																																																													
建 物	1,617	240	1,376																																																																																																																																																													
機 械 装 置	346	61	284																																																																																																																																																													
車 輛 運 搬 具	45	21	23																																																																																																																																																													
工 具 器 具 備 品	2,833	900	1,932																																																																																																																																																													
ソ フ ト ウ ェ ア	97	10	87																																																																																																																																																													
合 計	4,939	1,235	3,703																																																																																																																																																													
1年内	818百万円																																																																																																																																																															
1年超	2,885百万円																																																																																																																																																															
合 計	3,703百万円																																																																																																																																																															
支払リース料	411百万円																																																																																																																																																															
減価償却費相当額	411百万円																																																																																																																																																															
未経過リース料																																																																																																																																																																
1年内	47,972百万円																																																																																																																																																															
1年超	332,568百万円																																																																																																																																																															
合 計	380,541百万円																																																																																																																																																															
未経過リース料																																																																																																																																																																
1年内	1,080百万円																																																																																																																																																															
1年超	22,860百万円																																																																																																																																																															
合 計	23,940百万円																																																																																																																																																															
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間期末 残高 相当額																																																																																																																																																													
	百万円	百万円	百万円																																																																																																																																																													
建 物	236	68	167																																																																																																																																																													
機 械 装 置	32	9	22																																																																																																																																																													
車 輛 運 搬 具	49	27	21																																																																																																																																																													
工 具 器 具 備 品	1,743	1,099	644																																																																																																																																																													
ソ フ ト ウ ェ ア	78	17	61																																																																																																																																																													
合 計	2,139	1,221	918																																																																																																																																																													
1年内	366百万円																																																																																																																																																															
1年超	551百万円																																																																																																																																																															
合 計	918百万円																																																																																																																																																															
支払リース料	323百万円																																																																																																																																																															
減価償却費相当額	323百万円																																																																																																																																																															
未経過リース料																																																																																																																																																																
1年内	27,168百万円																																																																																																																																																															
1年超	132,331百万円																																																																																																																																																															
合 計	159,500百万円																																																																																																																																																															
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																																																																																																																																													
	百万円	百万円	百万円																																																																																																																																																													
建 物	1,597	145	1,451																																																																																																																																																													
機 械 装 置	346	34	311																																																																																																																																																													
車 輛 運 搬 具	36	19	17																																																																																																																																																													
工 具 器 具 備 品	2,448	752	1,696																																																																																																																																																													
ソ フ ト ウ ェ ア	7	2	5																																																																																																																																																													
合 計	4,435	954	3,481																																																																																																																																																													
1年内	745百万円																																																																																																																																																															
1年超	2,736百万円																																																																																																																																																															
合 計	3,481百万円																																																																																																																																																															
支払リース料	553百万円																																																																																																																																																															
減価償却費相当額	553百万円																																																																																																																																																															
未経過リース料																																																																																																																																																																
1年内	27,945百万円																																																																																																																																																															
1年超	127,321百万円																																																																																																																																																															
合 計	155,266百万円																																																																																																																																																															

有価証券関係

前中間会計期間、当中間会計期間及び前事業年度のいずれにおいても、子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。