

三菱地所グループの財務データ(2002年度の業績)

2002年度の業績はビル事業がロックフェラーグループ社の開発物件売却等により増収、住宅開発事業が首都圏を中心とした大型マンションの分譲が好調に推移し増収となったほか、ホテル事業を除く全事業において増収となり、全体としては、営業収益は681,726百万円(前年度比7.9%増)、営業利益は96,023百万円(同比24.8%増)、経常利益は66,978百万円(同比38.9%増)となりました。当期純利益は、前年度においてはバランスシートの透明性

と健全性を高めるため、土地再評価と固定資産評価減を組み合わせて実施し、土地・建物の含み損を一掃した結果、71,057百万円の損失となりましたが、2002年度は36,039百万円の利益となりました。不動産業界では、都心部のオフィスビル市場において、いわゆる「2003年問題」と呼ばれる大型ビルの大量供給の影響が、オフィスビルの空室率の上昇、賃料相場の軟化という形で顕在化し、住宅分譲市場においては、マンション販

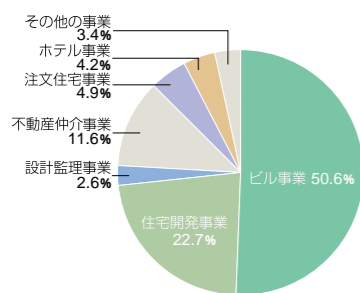
財務諸表の概要(連結)

連結貸借対照表 (単位:百万円)		連結損益計算書 (単位:百万円)	
科目	当連結会計年度末 2003年3月31日現在	科目	当連結会計年度 自2002年4月1日 至2003年3月31日
●資産の部	3,007,927	●負債の部	2,124,002
流動資産	512,498	流動負債	448,338
現金及び預金	143,552	支払手形及び営業未払金	68,968
受取手形及び営業未収入金	55,472	短期借入金	87,181
有価証券	14,488	1年以内に返済予定の長期借入金	67,390
たな卸資産	240,252	1年以内に償還予定の社債	107,668
繰延税金資産	35,017	未払法人税等	6,730
その他の流動資産	28,938	繰延税金負債	10
貸倒引当金	△5,225	その他の流動負債	110,388
固定資産	2,495,429	固定負債	1,675,663
有形固定資産	2,139,332	社債	634,642
建物及び構築物	692,377	長期借入金	330,640
機械装置及び運搬具	20,180	受入敷金保証金	320,198
土地	1,355,159	繰延税金負債	49,384
建設仮勘定	61,438	再評価に係る繰延税金負債	281,699
その他の有形固定資産	10,176	退職給付引当金	9,559
無形固定資産	56,713	役員退職引当金	3,809
借地権	30,989	その他の固定負債	45,728
連結調整勘定	19,147	●少数株主持分	43,970
その他の無形固定資産	6,576	●資本の部	839,953
投資その他の資産	299,383	資本金	86,534
投資有価証券	145,413	資本剰余金	115,216
長期貸付金	1,742	利益剰余金	206,813
差入敷金保証金	84,249	土地再評価差額金	410,606
繰延税金資産	1,507	その他有価証券評価差額金	28,358
その他の投資	68,086	為替換算調整勘定	△6,455
貸倒引当金	△1,616	自己株式	△1,118
資産合計	3,007,927	負債、少数株主持分及び資本合計	3,007,927

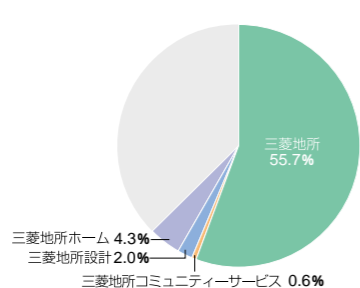
連結損益計算書 (単位:百万円)	
科目	当連結会計年度 自2002年4月1日 至2003年3月31日
営業収益	681,726
営業原価	538,105
営業総利益	143,621
販売費及び一般管理費	47,597
営業利益	96,023
営業外収益	7,614
営業外費用	36,659
経常利益	66,978
特別利益	20,300
特別損失	17,414
税金等調整前当期純利益	69,864
法人税、住民税及び事業税	11,924
法人税等調整額	18,785
少数株主損益	3,114
当期純利益	36,039

連結キャッシュ・フロー計算書 (単位:百万円)	
科目	当連結会計年度 自2002年4月1日 至2003年3月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	134,606
投資活動による キャッシュ・フロー	△72,311
財務活動による キャッシュ・フロー	△38,901
現金及び現金同等物の 換算差額	△2,430
現金及び現金同等物の 増減額	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	113
現金及び現金同等物の 期首残高	131,374
現金及び現金同等物の 期末残高	152,450

セグメント別営業収益

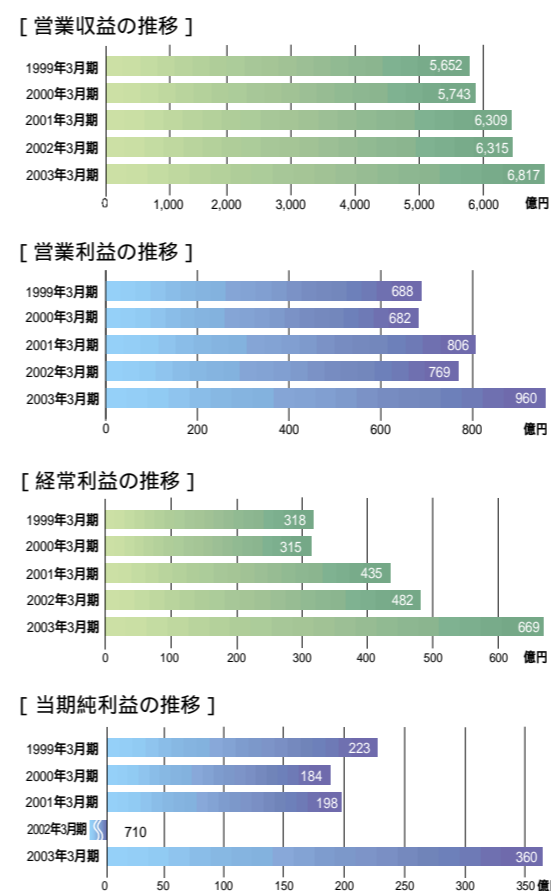


報告書対象4社のグループ全体収益に占める割合

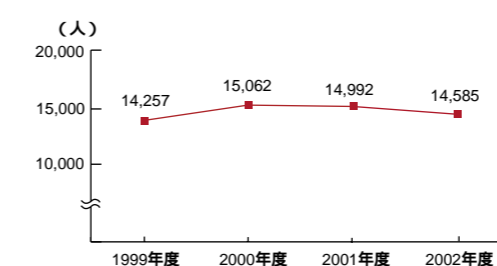


売は都心部の好立地の物件を中心に比較的堅調に推移しましたが、全体的には近年の大量供給の反動で完成在庫が増加するなど懸念材料もでてきています。こうした事業環境のもと、当社グループは「丸ビル」をはじめとする丸の内再構築に注力するとともに、経営環境の変動、市場の変化に応じて経営の効率化、収益力の強化をはかっています。

業績の推移(連結)



従業員数の推移(連結)



報告書対象会社の概要

三菱地所株式会社

商号 三菱地所株式会社
 〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号
 設立 1937年5月7日
 資本金 86,534,186,632円
 営業種目 オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理/マンション・建売住宅等の建設、販売/住宅用地・工業用地等の造成、販売/余暇施設等の運営/不動産の売買、仲介、コンサルティング
 営業収益 連結681,726百万円、単独397,102百万円
 従業員 952名
 連結対象会社 連結子会社210社、持分法適用子会社及び関連会社33社
<http://www.mec.co.jp>

三菱地所コミュニティーサービス株式会社

商号 三菱地所コミュニティーサービス株式会社(2003年4月1日付で株式会社ダイヤコミュニティーより商号変更)
 〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目5番1号
 設立 1989年3月23日
 資本金 50,000,000円(三菱地所株式会社60%・三菱地所住宅販売株式会社40%出資)
 営業種目 不動産の管理・賃貸・売買並びにそれらの受託・仲介/建築・土木・造園工事並びに住宅リフォーム・室内装飾の設計・監理・施工・請負/損害保険代理業・生命保険代理業/物品販売及びレンタル/各種情報提供サービス
 営業収益 4,151百万円
 従業員 181名
<http://www.mjcs.jp>

株式会社 三菱地所設計

商号 株式会社 三菱地所設計
 〒100-0005 東京都千代田区丸の内三丁目2番3号
 設立 2001年3月1日(営業開始 同年6月1日)
 資本金 2,000,000,000円(三菱地所株式会社100%出資)
 営業種目 建築の設計・監理/都市・地域開発に関するコンサルティング・設計・監理/環境・土木に関するコンサルティング・設計・監理/建築のリニューアル関連/CM(コンストラクションマネジメント)等
 営業収益 14,066百万円
 従業員 415名
<http://www.mj-sekkei.com>

三菱地所ホーム株式会社

商号 三菱地所ホーム株式会社
 〒107-8524 東京都港区赤坂八丁目11番38号
 設立 1984年7月2日
 資本金 2,200,000,000円(三菱地所株式会社100%出資)
 営業種目 戸建て注文住宅の設計・監理・施工請負/集合注文住宅の設計・監理・施工請負/リフォームの設計・監理・施工請負/建売事業に関する設計・監理・施工請負並びにコンサルティング/土地有効活用のコンサルティング/不動産の仲介・媒介・販売・購入/住宅に関する技術の開発/住宅に関するアフターサービス業務/土木工事・造園工事・内装仕上工事の設計・監理・施工請負/インテリア関連商品の販売/損害保険代理業・生命保険代理業
 営業収益 30,720百万円
 従業員 391名
<http://www.mitsubishi-home.com>

三菱地所グループの事業概要と今後の展開

三菱地所グループは総合デベロッパーとして、その業務はビル事業、住宅開発事業、設計監理事業、資産開発運用事業、注文住宅事業など不動産に関わるビジネスチャンスに幅広く取り組んでいます。その事業領域は日本最大のビジ

ネスセンター「丸の内」で進めている再構築事業をはじめ多岐にわたっています。各事業の内容と今後の展開を紹介します。

ビル事業

ビル事業では、国内主要都市でのビルの賃貸・管理を中心に、大型ショッピングセンターの運営、地域冷暖房事業などを全国で展開しており、快適な空間とさまざまな管理運営サービスの提供を行っています。現在丸の内再構築を最重要課題とし、ビルの建替及び大規模リニューアルによる機能更新を進めています。当事業部門では「環境との共生」をはかることが将来を見つめた街づくりの重要なテ



ビル事業本部長
渡邊 泰彦



ーマと捉え、省資源・省エネルギー、廃棄物の削減、防災対策など環境に配慮した事業活動を行っています。こうした街づくりをより一層充実したものとするため、ISO14001の認証範囲を現在のビル管理運営部署からビル開発関係部署を含めたビル事業本部全体へと拡大する予定です。

住宅開発事業

住宅開発事業は常に住む人の立場に立ち、優れた住環境の提供を目的として、マンションや建売住宅、宅地の開発・分譲のほか、マンションの管理業務、不動産の有効活用に関するコンサルティングなどを行っています。住宅開発事業本部では、地球環境問題が重要な経営課題のひとつであるとの認識のもと、今後環境経営をめざすべく首都圏(本社)分譲マンション事業においてISO14001の認証を



住宅開発事業本部長
森本 淳之



取得しました。建物の商品企画における環境配慮、工事施工段階における環境負荷軽減の推進を発注者の立場から請負者に促す等、ISO14001の環境マネジメントシステムに則った上で、継続的に環境負荷の軽減をめざしながら魅力あふれるまちづくりを心がけ、真に価値ある社会の実現をめざし行動しています。

設計監理事業

設計監理事業では、超高層ビルから小規模な改修工事まで、さまざまな用途・規模の建築・土木の設計監理業務を行っています。またリニューアル関連、都市・地域開発関連、コンストラクションマネジメント等の調査・コンサルティング業務や(株)メック・デザイン・インターナショナルにおいてインテリアの設計監理業務を行っています。



設計監理事業部門担当役員
(株)三菱地所設計社長
島田 勝久



(株)三菱地所設計では、「環境・文化・未来のグランドデザイナー」をカンパニースローガンに、地球環境保全を設計監理業務の重要なテーマとして位置づけ、東京本店の他、札幌・東北・名古屋・大阪・九州の5支店及び横浜事務所の約400名の社員にて、「環境との共生」という新しい時代の街づくりに取り組んでいます。

注文住宅事業

注文住宅事業では、豊かな人生のベースとなる高品質な住宅供給をめざし、三菱地所ホーム(株)を中心に個人注文住宅及び法人建売住宅の建築請負を行っています。主力商品である2×4工法の戸建て住宅においては、「三菱ホーム」のブランドで、お客様との密接なコミュニケーションを柱に、長くご満足いただける住宅の建設に努めています。2003年7月には、シックハウスに係る改正建築基準法が施行されましたが、それに先立ち4月より三菱ホームの注文住宅全商品にエアロテックを標準装備し、省エネかつオールシーズン健康で快適な住まいの実現に取り組んでいます。



注文住宅事業部門担当役員
三菱地所ホーム(株)社長
鯉沼 宏治



また、マンション、戸建てのリフォーム事業については、バック商品の受注を拡大し、注文住宅に次ぐ柱として育成をはかっています。

資産開発運用事業

資産開発事業本部では、機関投資家の資金や個人金融資産等を背景とする投資家市場での収益用不動産に対する需要に応え、優良な収益用不動産を開発・運営することを基本的戦略としています。この基本戦略のもと、開発・稼働・売却という「開発」機能としてのデベロップメント



資産開発事業本部長
宮本 照武



ビジネスを軸に、運用・運営管理という「運用」機能としてのマネジメントビジネスもあわせた2段階での事業展開を推進していきます。また収益用不動産の開発にあたっては、施設の運営管理を考慮したライフサイクルレベルで、環境への負荷軽減をはかっています。

海外事業

海外事業では、ロックフェラーグループ社(RGI)を中核に、ニューヨーク、ロサンゼルスなど米国にオフィスビルを所有・運営するほか、全米各地及びロンドンで不動産開発事業を行っています。また、RGI傘下のクッシュマン&ウエイクフィールド社では、不動産仲介を中心とした総合不動産サービスをワールドワイドに提供して



海外事業部門担当役員
原 隆之



います。2003年5月には、英国・ロンドンの金融街シティのセントポール寺院に隣接する敷地に、オフィス・店舗の複合施設4棟(延床面積約79,700㎡)からなる「パタノスタースクエア再開発プロジェクト」が竣工しました。同開発においては、英国の建物の環境保全性を計る指標であるBREEM(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)のアクセスメントを受け、Very Goodの認定が受けられる環境性評価の高い建物を建築しています。

ホテル事業

ホテル事業は、ホテル統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツのもと経営と運営を一元化し、「経営の効率化」「ノウハウの蓄積」「運営レベルの向上」をはかっています。「ロイヤルパークホテルズ」は2003年7月1日に「ロイヤルパーク汐留タワー」が開業したことにより、国内で9ホテル2,535室のホテルチェーンとなりました。ロイヤルパークホテルズではロイヤルパークホテルがISO14001の認証



ホテル事業部門担当役員
(株)ロイヤルパークホテルズ
アンドリゾーツ社長
中村 裕



取得をめざしている他、ロイヤルパーク汐留タワーでは備品の省パッケージ化、シャンブー等詰替式ボトルの採用、客室における分別ゴミ箱の設置、自然換気ができるエコレーターの採用等、環境問題に積極的に取り組んでいます。

余暇事業

余暇事業では主として、フィットネスクラブやゴルフ場の経営など、余暇時間の拡大や高齢社会に対応する事業を展開しています。フィットネスクラブを運営する株リーヴ・スポーツは、「フィットネスクラブ リーブ」を首都圏に7店舗、フットサルクラブ1店舗、マッサージ店2店舗を展開しています。



余暇事業部門担当役員
森本 淳之



ゴルフ場事業については、施設の充実をはかりながらコストダウンによる経営効率化を進めており、発生する刈草等の廃棄物処理について、環境配慮の観点から取り組んでいます。その他、会員制のテニスクラブなどの都市型余暇事業も展開しています。