


株主の皆様へ

第96期事業報告書

自平成11年4月1日 至平成12年3月31日



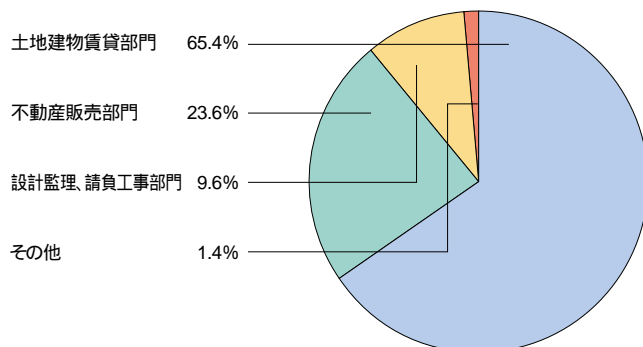
 三菱地所株式会社

業績の概要

(単位 百万円)

	第96期 平成11/4～12/3	第95期 平成10/4～11/3	第94期 平成9/4～10/3
営業収益	359,078	363,732	391,203
経常利益	15,155	21,773	19,568
当期利益	11,781	21,745	18,557
1株当たり当期利益(円)	9.07	16.74	14.28
総資産	1,969,517	1,947,367	1,851,786
純資産	486,441	470,746	459,573
1株当たり純資産(円)	374.42	362.34	353.74
1株当たり年間配当金(円)	8	8	8

当期の部門別営業収益



目次

株主の皆様へ	1
第96期事業の概況	2
土地建物賃貸部門	2
不動産販売部門	3
設計監理、請負工事部門	4
貸借対照表／損益計算書／利益処分	5
業績の推移	6
トピックス	8
株式の概要	10
会社の概要	11
企業グループの概要	12
丸の内地区当社所有ビル	13

表紙:(仮称)丸ノ内ビルディング完成予想図(CG)
 中央:全体外観
 左:1Fアトリウム
 右:エントランス3連アーチ

株主の皆様へ

株主の皆様にはますます御清祥のこととお慶び申し上げます。

第96期 自平成11年4月1日至平成12年3月31日)の決算につき、ここに御報告申し上げます。

当期のわが国経済は、政府の景気対策や在庫調整の進展などにより昨前半には最悪期を脱し、年明け以降情報技術関連投資を牽引役に民間設備投資が持ち直すなど、自立的回復に向けた動きが徐々に現れてきましたが、通期では高い失業率や個人消費の低迷により不況色の濃い一年となり、不動産業界においても、住宅市場が好調を維持した反面、オフィスビル市場では依然賃料相場の下落傾向が続く厳しい環境にありました。

このような事業環境下にありまして、当社では各事業部門において顧客主義の徹底を図ると共に、積極的な営業活動を展開し鋭意業績の維持伸張に努めましたが、賃料相場下落等の影響は拭い難く、営業収益、経常利益とも前期を下回ることとなりました。また、保有資産の売却等により特別利益を計上したものの、たな卸資産の評価減等に伴う特別損失もあり、当期利益も前期を下回る結果となりましたが、当期の株主配当金につきましては、昨年12月実施の中間配当金と同様1株につき4円とさせていただきます。

今後のわが国経済は、設備投資を中心とする民間需要が息切れし始めた公的需要を補い、緩やかながらも回復基調に向かうと予測されますが、個人消費の低迷が続くと見込まれることから、本格的な回復にはなお時間を要するものと思われます。


今後も厳しい経営環境が継続すると予想されますが、ビル事業においては、丸ビル街区を始めとする再開発や既存ビルのリニューアル、情報化対応など、あらゆる方策を講じて丸の内の魅力を高め、住宅開発事業やその他の事業においては、機動的な事業展開と顧客ニーズを的確に捉える商品企画力の充実により、競争力の強化に努めて参存存であります。

なお、本年4月1日付で、グループ会社一体の事業本部制導入を中心とする機構改革を実施し、ビル・住宅開発・設計監理の各事業本部等においてキャッシュフローと資産効率を重視した経営を行うことと致しました。また、不動産ファンドビジネス等を担う資産開発運用部門については、独立組織化して機能強化を図りました。更に、平成13年4月を目処に設計監理事業本部を分社、独立させる方針であります。

当社では、透明で公正な企業活動を常に念頭に置き、株主の皆様を始めお客様や地域社会からもより高い評価の得られる会社を目指し、その実現に向け当社グループ一丸となって取り組む所存でありますので、何卒一層の御支援と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

平成12年6月

取締役社長



第96期事業の概況 (自平成11年4月1日 至平成12年3月31日)

土地建物賃貸部門

当期末の営業用建物は総延面積3,759,958㎡で、このうち当社所有建物は3,117,033㎡であります。

当期中、本部門では「東京三菱銀行本館 (東京都千代田区)」「東京三菱銀行別館 (東京都中央区)」が通期稼働し、新たに「花京院スクエア (仙台市)」「山王パークタワー (東京都千代田区)」が稼働を開始しましたが、賃料相場が低調に推移したことに加え、「千代田ビルヂング (東京都千代田区)」建物を売却した影響等もあり、収益は前期に比べ52億23百万円減の2,347億64百万円となりました。

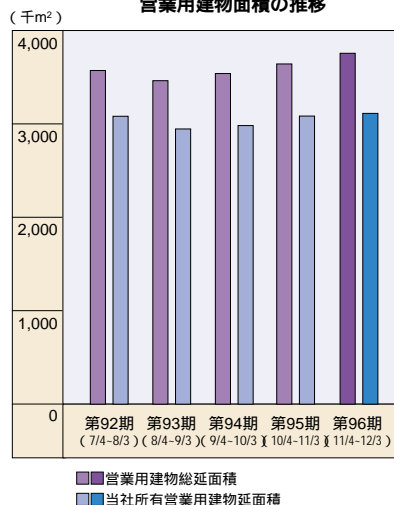
丸の内地区においては、昨年4月に着手した丸ビル街区での新ビル建設工事が順調に進ちよくし、「永楽ビルヂング」と社日本工業倶楽部が所有する「日本工業倶楽部会館」との共同建替計画については、本年2月に都市計画決定がなされております。また、旧国鉄本社跡地を含む(仮称)丸の内1丁目1街区(東京駅丸の内北口)開発計画についても計画概要がほぼまとまり、建設工事の着手に向けて環境アセスメント手続等種々の作業を取り進めるなど、丸の内再構築は着実に前進しております。

なお、昨年6月、賃貸ビル事業全体における環境負荷の軽減を図るべく、環境管理の国際規格である「ISO14001」の認証を総合デベロッパーとして初めて取得致しました。



花京院スクエア

営業用建物面積の推移



不動産販売部門

当期中、マンションでは「パークハウス西麻布（東京都港区）」「新百合ヶ丘パークハウス3番街（川崎市）」「パークハウス徳川山町（名古屋市）」「池田五月丘パークハウス（大阪府池田市）」「パークハウス東山サザンスクエア（広島市）」「パークハウス春日（福岡県春日市）」等を売上計上したほか、住宅地、建売住宅については、「森林公園パークタウン（札幌市）」「泉パークタウン（仙台市）」「プライムヒルズ港南台（横浜市）」「金沢文庫パークタウン（横浜市）」等において分譲を実施致しました。

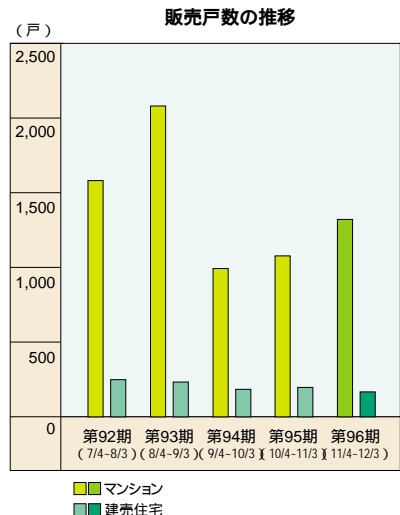
本部門の収益は、住宅減税等の政策効果もありマンション等の販売は好調を維持しましたが、大型業務用地の販売が売上計上された前期に比べ21億61百万円減の848億32百万円となりました。

今後の販売物件としては、マンションでは（仮称）汐留D南街区マンション（東京都港区）」「小石川後楽園パークハウス（東京都文京区）」「ザ・ヨコハマタワーズタワーウエスト（横浜市）」（仮称）逗子パークハウス（神奈川県逗子市）」「パークハウス長束リバーフロント（広島市）」等各地で建設、分譲を進めると共に、住宅地、建売住宅については、「泉パークタウン」「プライムヒルズたまプラザ（横浜市）」「猪名川パークタウン（兵庫県猪名川町）」「高須台パークタウン（広島市）」等において逐次販売する予定であります。

また、多様化する顧客ニーズに応えるため、自由設計マンション「アールクレエシリーズ」を商品化し、その第一弾として「アールクレエ本郷（東京都文京区）」の販売を開始しました。



新百合ヶ丘パークハウス3番街



設計監理、請負工事部門

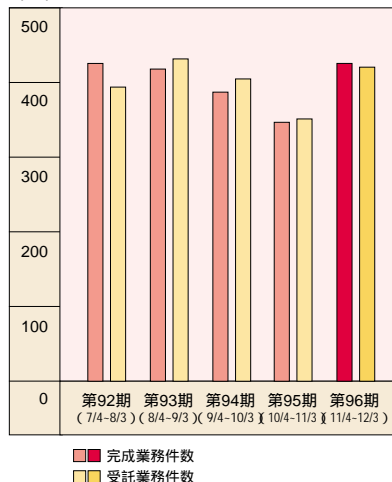
当期中の設計監理完成業務件数は425件、受託業務件数は420件、次期繰越業務件数は283件でありまして、完成業務のうち主なものは、山王パークタワー建設工事(東京都千代田区)、麻布十番公共駐車場建設工事(東京都港区)、アクアシティお台場新築工事(東京都港区)、三菱信託銀行神戸支店改築工事(神戸市)等に係る業務であります。また請負工事では、山王パークタワー入居関連工事を中心に当社営業用建物の賃借人から多くの室内造作工事を請け負い実施したほか、パートナー事業として建物の建設等に係る事業受託により完成した物件が売上に寄与しました。

この結果、本部門の収益は、前期に比べ31億22百万円増の344億36百万円となりました。



山王パークタワー

設計監理完成業務件数 / 受託業務件数の推移
(件)



貸借対照表

第95期:平成11年3月31日現在
第96期:平成12年3月31日現在

(単位 百万円)

科 目	第96期	第95期	科 目	第96期	第95期
資産の部	1,969,517	1,947,367	負債の部	1,483,075	1,476,621
流動資産	406,648	403,788	流動負債	244,793	257,597
現金預金	37,182	41,402	営業未払金	32,876	30,717
営業未収入金	25,469	24,946	短期借入金	77,596	113,501
有価証券	69,665	73,642	短期償還社債	70,000	43,000
たな卸資産	228,244	250,830	その他	64,321	70,378
繰延税金資産	34,795	—	固定負債	1,238,282	1,219,023
その他	12,249	14,797	社債	650,682	670,682
貸倒引当金	958	1,830	長期借入金	261,082	245,278
固定資産	1,562,868	1,543,578	受入敷金保証金	249,527	254,354
有形固定資産	1,278,647	1,260,624	繰延税金負債	28,133	—
建物	616,729	611,660	退職給与引当金	22,464	23,055
土地	616,037	605,940	その他	26,392	25,653
建設仮勘定	28,992	25,221			
その他	16,888	17,801	資本の部	486,441	470,746
無形固定資産	10,375	9,386	資本金	86,534	86,534
投資等	273,846	273,567	法定準備金	136,828	136,828
投資有価証券	26,741	27,474	剰余金	263,078	247,383
子会社株式	162,452	159,479	任意積立金	194,492	219,329
差入敷金保証金	65,414	66,304	当期末処分利益	68,586	28,053
その他	19,238	20,307	(うち当期利益)	(11,781)	(21,745)
資産合計	1,969,517	1,947,367	負債及び資本合計	1,969,517	1,947,367

(注)有形固定資産の減価償却累計額
第95期 465,251百万円
第96期 501,382百万円

損益計算書

第95期:自平成10年4月1日 至平成11年3月31日
第96期:自平成11年4月1日 至平成12年3月31日

(単位 百万円)

科 目	第96期	第95期
営業収益	359,078	363,732
営業費用	311,578	312,247
営業利益	47,500	51,485
営業外収益	4,073	9,595
営業外費用	36,417	39,307
経常利益	15,155	21,773
特別利益	68,098	—
特別損失	63,668	—
税引前当期利益	19,585	21,773
法人税、住民税及び事業税	26	27
法人税等調整額	7,777	—
当期利益	11,781	21,745
前期繰越利益	11,785	11,504
過年度税効果調整額	14,482	—
税効果会計適用に伴う任意積立金取崩高	35,728	—
合併に伴う未処分利益増加額	4	—
中間配当額	5,196	5,196
当期末処分利益	68,586	28,053

利益処分

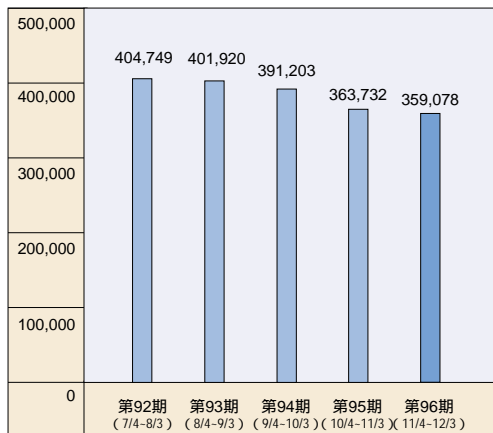
(単位 百万円)

摘 要	第96期	第95期
当期末処分利益	68,586	28,053
固定資産圧縮積立金取崩額	1,454	2,367
固定資産圧縮特別勘定積立金取崩額	1,428	1,027
海外投資等損失準備金取崩額	2	4
特別償却準備金取崩額	17	5
計	71,488	31,458
株主配当金	5,196	5,196
	1株につき4円	1株につき4円
役員賞与金	180	180
(うち監査役分)	(17)	(17)
固定資産圧縮積立金	23,867	4,124
特別償却準備金	—	172
別途積立金	30,000	10,000
次期繰越利益	12,243	11,785

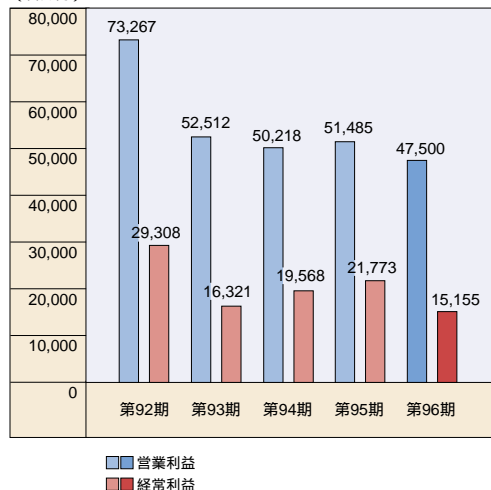
(注)1株当り中間配当金 第95期 4円
第96期 4円

業績の推移

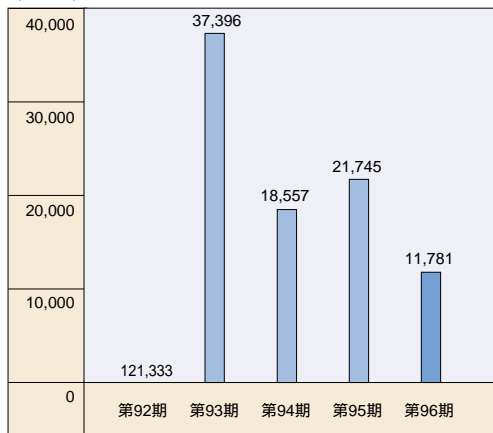
（百万円） 営業収益の推移



（百万円） 営業利益・経常利益の推移

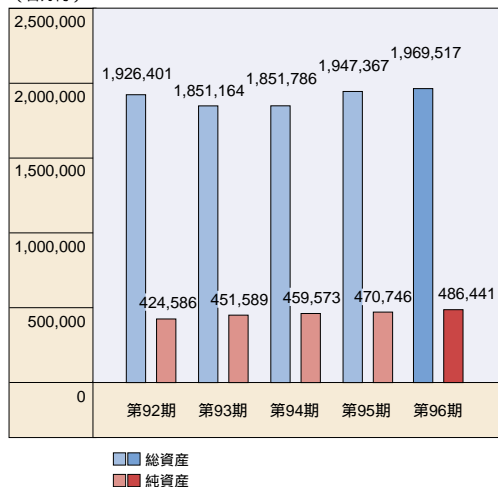


（百万円） 当期利益の推移

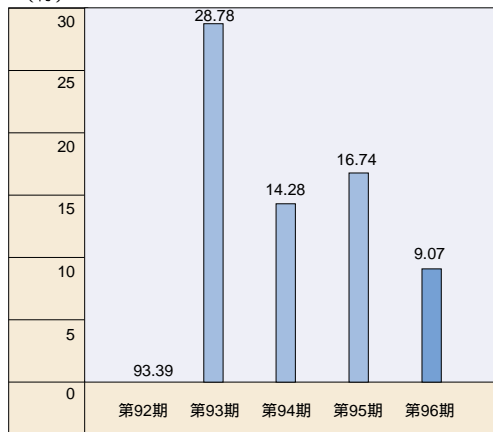


第92期は、121,333百万円の当期損失を計上致しました。

（百万円） 総資産・純資産の推移

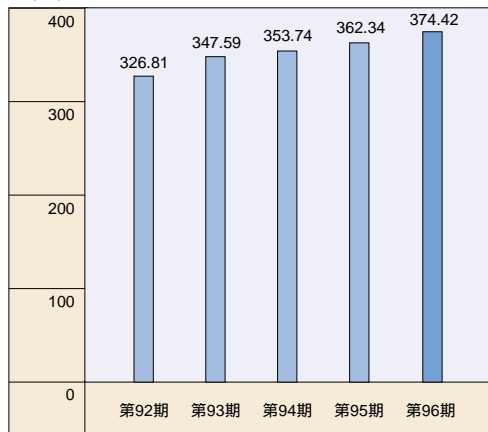


(円) 1株当り当期利益の推移

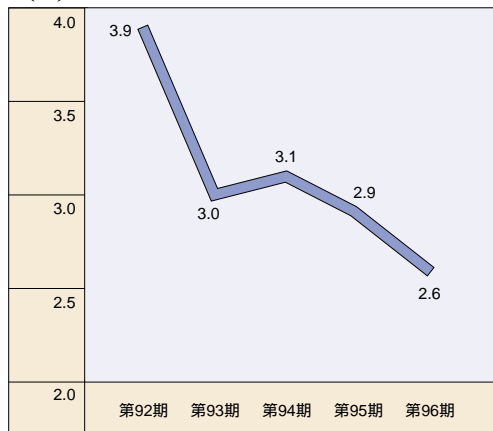


第92期は、1株当り当期損失が93.39円でした。

(円) 1株当り純資産の推移

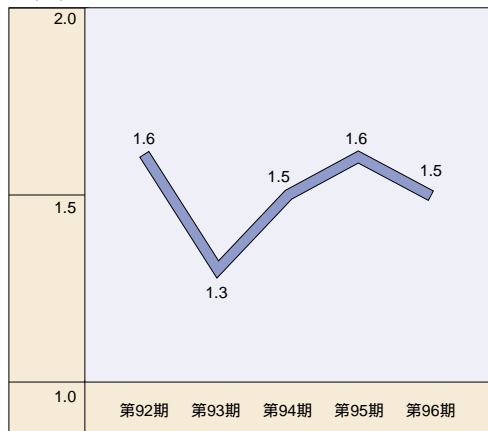


(%) 総資産利益率(ROA)の推移



$$ROA = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当金}}{\text{総資産(期首期末平均)}} \times 100$$

(倍) インタレストカバレッジレシオ(ICR)の推移



$$ICR = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当金}}{\text{支払利息}}$$

トピックス

丸の内再開発の本格的始動

平成14年8月の竣工を予定している丸ビル街区開発計画に続き、「永楽ビルヂング」と「日本工業倶楽部会館」との共同建替計画が都市計画決定を受け、解体工事に着手しました。新築ビルでは、事務所部分においては快適且つ高機能のオフィス空間を創出し、日本工業倶楽部会館部分においては、同会館が歴史的建造物（登録文化財）であることを踏まえて、シンボルである坑夫と織女の彫像や正面玄関の石柱を残すほか、建物内でも大会堂等の保存により内部空間が再現されます。更に、旧国鉄本社跡地を含む（仮称）丸の内1丁目1街区（東京駅丸の内北口）開発計画についても、オフィス、ホテル、大規模商業施設を中心とした複合開発を行なうことに共同事業者との間で合意するなど、丸の内再開発は本格的に動き始めました。

一方、既存ビルにおいては「丸の内スーパーネットプロジェクト」の推進により、全ビルで光ファイバーの敷設が完了するなど最新の情報通信インフラの整備が進んでいるほか、オフィスサポートのための各種サービス機能

を備えたスモールオフィスやビジネス会議センターを新設するなど、顧客ニーズに対応したオフィス環境を提供しております。

また、各種イベントで賑わう「Marunouchi Café」の展開などにより積極的に取り組んできた丸の内地区の活性化は、丸の内仲通りを中心にブランドショップなどの商業施設やレストランを誘致したことに加え、昨年末に実施され100万人以上の観客を動員したイルミネーションイベント「東京ミレナリオ」に協賛するなどして、一層の充実、進展を図っております。

丸の内は人々の触れあいと賑わいに満ちた空間へと変貌しつつあります。



日本工業倶楽部会館・永楽ビルヂング共同建替計画完成予想図

アクアシティお台場オープン

本年4月1日、人気の東京臨海副都心お台場に当社子会社が運営する商業施設「アクアシティお台場」が開業しました。同施設は「エンタテインメント」をキーワードにした延床面積約94,000㎡の大型ショッピングシティで、大型マルチプレックスシネマ(複合映画館)や各種アトラクションを展開する「メディアージュ」70店の飲食店舗による日本最大級のグルメゾーン、人気店の立ち並ぶ約300mものブティック街などで構成されており、開業以来多くの人出で賑わっています。

また、本年7月には当社関連会社の運営する大型アウト

レットモール「御殿場プレミアム・アウトレット」が開業し、今秋には大阪りんくうタウンにも進出を予定しています。



アクアシティお台場

「アセット」シリーズに環境共生住宅「エコフィール」が新登場

三菱地所ホーム㈱の注文住宅「アセット」に、次世代省エネルギー基準に対応した環境共生住宅「エコフィール」が新たに加わりました。

「エコフィール」は、クリーンな太陽エネルギーを利用した太陽光発電システム、調理や給湯を電気でもかなうオール電化仕様や24時間換気システムを標準装備とし、省エネ・省コストを追求した商品であり、全開放サッシとウッドデッキの採用により自然と触れあう健康的な生活を提案します。

また、同社は「住まいづくりを通じて地球環境に貢献する」という理念から、昨年9月、国内住宅メーカーとして初めて全社的に環境マネジメントシステム「ISO14001」の認証を取得しました。



アセット エコフィール

「アセット」に関しては、下記にお問い合わせ下さい。

三菱地所ホーム㈱営業推進部TEL(03)5474-3605

なお、「アセット」は施工できない地域も一部ございます。

株式の概要 (平成12年3月31日現在)

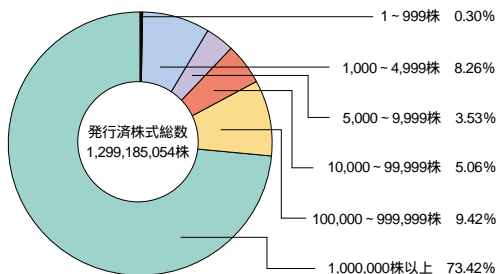
株式の状況

発行する株式の総数 1,980,000,000株
 発行済株式総数 1,299,185,054株(前期末比増減なし)
 株主総数 99,879名(前期末比3,030名増)

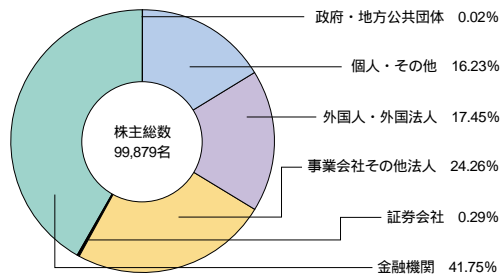
大株主

	持株数(千株)	持株比率(%)
(株)東京三菱銀行	61,814	4.76
明治生命保険(株)	58,421	4.50
大成建設(株)	48,268	3.72
三菱信託銀行(株)	44,630	3.44
東京海上火災保険(株)	42,759	3.29
三菱信託銀行(株)信託口	32,787	2.52
住友信託銀行(株)信託口	31,581	2.43
清水建設(株)	31,099	2.39
(株)大林組	30,052	2.31
(株)竹中工務店	28,150	2.17

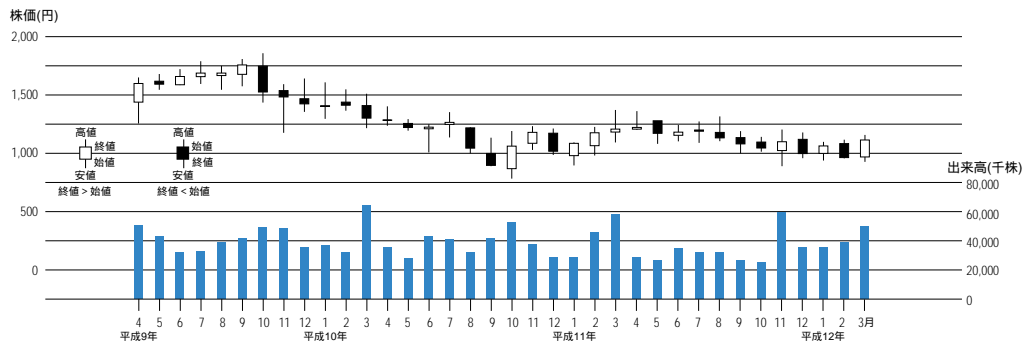
所有株数別分布状況 (自己名義、機関名義分を除く)



所有者別分布状況 (自己名義、機関名義分を除く)



株価及び出来高の推移



(注) 東京証券取引所の株価及び出来高を表示しております。

会社の概要 (平成12年4月1日現在)

設立 昭和12年5月7日
 資本金 86,534,186,632円
 従業員数 1,855名
 営業種目 賃貸ビルの経営
 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
 ホテルの経営
 観光・娯楽施設の管理、運営
 建築・土木の設計監理、請負
 不動産の売買、仲介、鑑定
 不動産特定共同事業法に基づく事業

本店
 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号(〒100-8330)
 東京ビルヂング TEL(03)3287-5100(受付案内台)

札幌支店
 札幌市北区北七条西四丁目3番地1(〒060-0807)
 新北海道ビルヂング TEL(011)746-4001(代)

東北支店
 仙台市青葉区国分町三丁目6番1号(〒980-0803)
 仙台パークビルヂング TEL(022)261-1361(代)

横浜支店
 横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号(〒220-8115)
 横浜ランドマークタワー TEL(045)224-2211(代)

名古屋支店
 名古屋市中村区名駅三丁目28番12号(〒450-0002)
 大名古屋ビルヂング TEL(052)665-7111(代)

大阪支店
 大阪市北区天満橋一丁目8番30号(〒530-6023)
 OAPタワー TEL(06)6881-5160(代)

中国支店
 広島市中区大手町三丁目7番5号(〒730-0051)
 広島パークビルヂング TEL(082)245-1241(代)

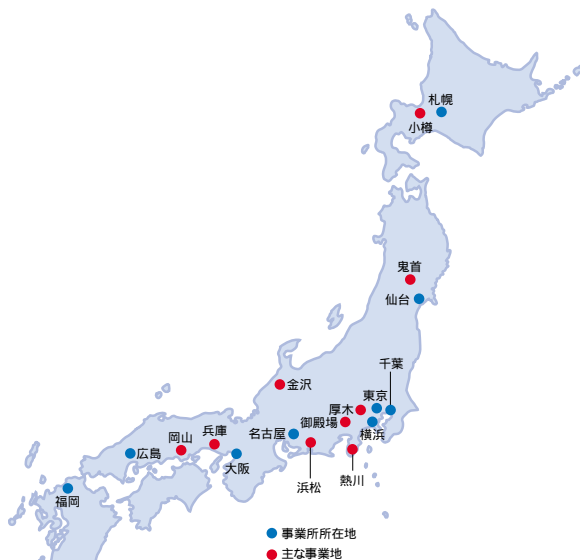
九州支店
 福岡市博多区中洲五丁目6番20号(〒810-0801)
 福岡明治生命館 TEL(092)281-6321(代)

千葉事務所
 千葉市中央区富士見二丁目3番1号(〒260-0015)
 塚本大千葉ビルディング TEL(043)222-2257(代)

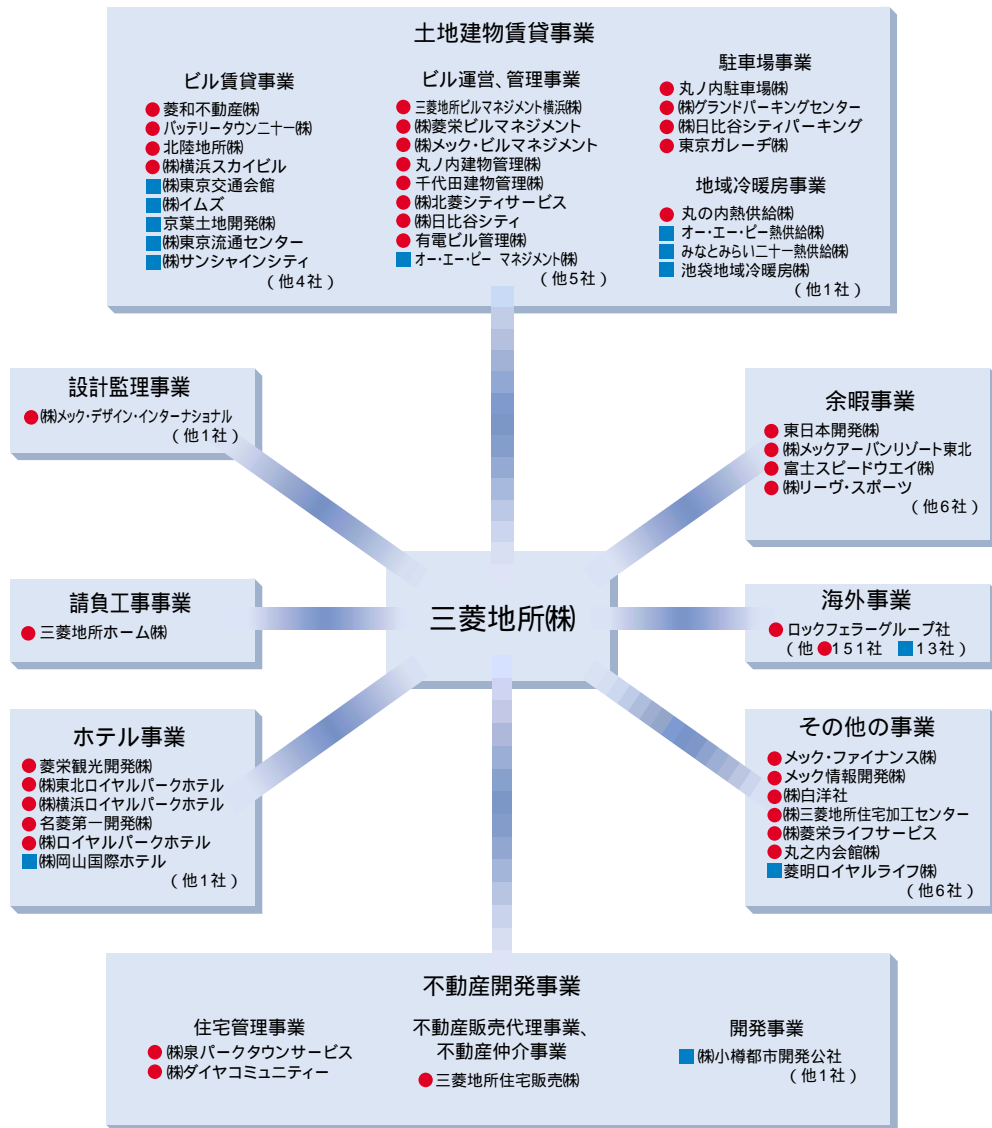
インターネットホームページアドレス <http://www.mec.co.jp>

役員

取締役社長	福澤武	取締役	岸 曉
取締役副社長	高木茂	取締役	内田 忠孝
専務取締役	馬場浩	取締役	青木 繁
専務取締役	奥泉裕史	取締役	山崎 建人
専務取締役	島田勝久	取締役	山中 政弘
専務取締役	原 隆之	取締役	浜野 喜雄
専務取締役	丹 英司	取締役	大西 健之
専務取締役	清水重男	取締役	牧野 巖
常務取締役	河野 香	取締役	原 俊昭
常務取締役	森本 淳之	取締役	志賀口 琇之助
常務取締役	中村 裕	取締役	大山 智
常務取締役	青木 幹男	取締役	小田川 和男
常務取締役	宮本 照武	取締役	鈴木 康人
		常勤監査役	中村 和夫
		常勤監査役	佐竹 靖夫
		監査役	土田 晃透
		監査役	林 宏



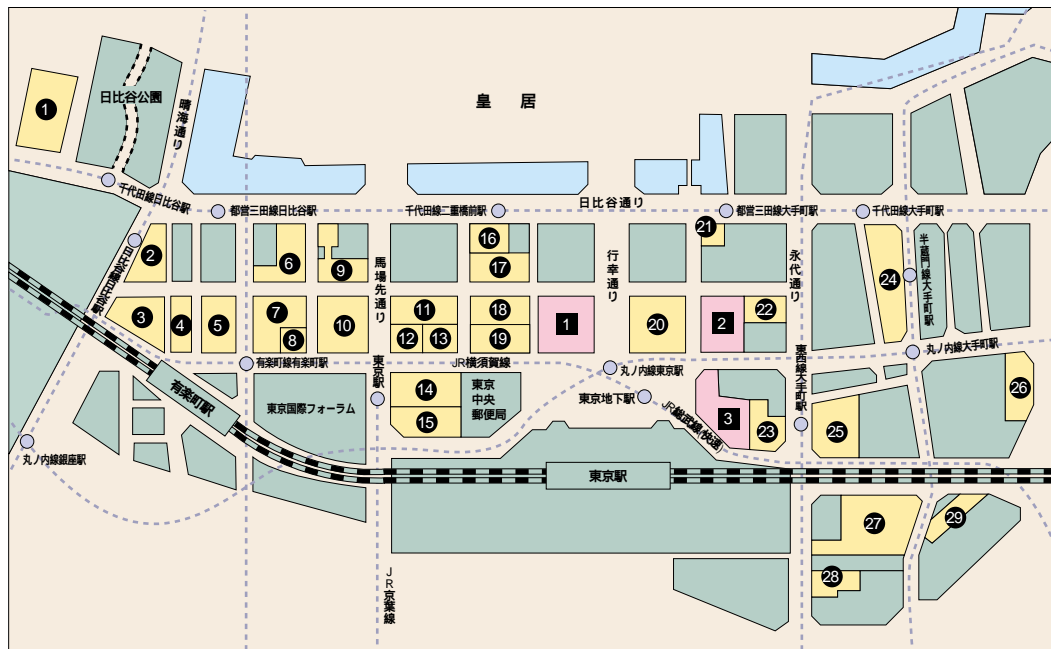
企業グループの概要 (平成12年3月31日現在)



● 連結子会社 ■ 持分法適用会社

注:バッテリー・タウン二十一㈱は、平成12年4月1日付で㈱アクアシティに商号を変更しております。

丸の内地区当社所有ビル



当社所有ビル(一部他社との共有、区分所有建物を含む)
 当社再開発用地(一部他社との共同事業を含む)

- ① 日比谷国際ビルディング
- ② 日比谷パークビルディング
- ③ 有楽町電気ビルディング
- ④ 有楽町ビルディング
- ⑤ 新有楽町ビルディング
- ⑥ 国際ビルディング
- ⑦ 新国際ビルディング
- ⑧ 新日石ビルディング
- ⑨ 富士ビルディング
- ⑩ 新東京ビルディング
- ⑪ 古河ビルディング

- ⑫ 三菱商事ビルディング
- ⑬ 丸ノ内八重洲ビルディング
- ⑭ 東京三菱銀行本館
- ⑮ 東京ビルディング
- ⑯ 岸本ビルディング
- ⑰ 三菱電機ビルディング
- ⑱ 三菱重工ビルディング
- ⑲ 三菱ビルディング
- ⑳ 新丸ノ内ビルディング
- ㉑ 東京銀行協会ビルディング
- ㉒ 東銀ビルディング

- ㉓ 交通公社ビルディング
- ㉔ 大手町ビルディング
- ㉕ 新大手町ビルディング
- ㉖ 三菱総合研究所ビルディング
- ㉗ 日本ビルディング
- ㉘ 新日鐵ビルディング
- ㉙ 川鉄商事ビルディング

- ① (仮称)丸ノ内ビルディング(工事中)
- ② 日本工業倶楽部会館・有楽ビルディング
共同建替計画(計画中)
- ③ 旧国鉄本社跡地(計画中)

株主メモ

決 算 期	3月31日
定 時 株 主 総 会	6月下旬
株主配当金支払株主確定日	3月31日
中間配当金支払株主確定日	9月30日
名 義 書 換 代 理 人	東京都千代田区永田町二丁目11番1号(〒100-8212) 三菱信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区永田町二丁目11番1号(〒100-8212) 三菱信託銀行株式会社証券代行部
(電 話 問 合 わ せ)	東京都豊島区西池袋一丁目7番7号(〒171-8508)
(郵 便 物 送 付 先)	三菱信託銀行株式会社証券代行部 TEL(03)5391-1900(代)
	住所変更、配当金振込指定・変更、単位未満株式買取請求に必要な各用紙 及び株式の相続手続依頼書の御請求は、名義書換代理人のフリーダイヤル (0120)86-4490(24時間)でも承ります。
取 次 所	三菱信託銀行株式会社全国各支店
転 換 社 債	(第16回無担保転換社債)
転 換 価 額	2,600円
転 換 請 求 期 間	自昭和62年11月2日 至平成15年3月28日
転 換 請 求 受 付 場 所	東京都千代田区永田町二丁目11番1号(〒100-8212) 三菱信託銀行株式会社本店
転 換 請 求 取 次 場 所	東京三菱銀行、三菱信託銀行、日興証券、野村証券、 大和証券、新光証券、勸角証券、東京証券、 東京三菱パーソナル証券の本店及び全国各支店
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞

