

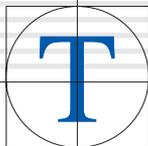
株主の皆様へ

三菱地所株式会社

2004年度事業報告書

自2004年4月1日 至2005年3月31日





株主の皆様へ

OP MESSAGE



目次

株主の皆様へ	1
事業の概況(連結).....	3
トピックス	5
環境保全への取り組みと 社会貢献.....	10
財務諸表の概要(連結).....	11
財務諸表の概要(単体).....	15
企業グループの概要	16
株式の概要	17
会社の概要	18
株主メモ	裏表紙

株主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

2004年度(自2004年4月1日至2005年3月31日)の事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

ご案内の通り、大阪市北区所在のOAPレジデンスタワーの販売に関し、敷地土壌に関する情報の不告知による宅地建物取引業法違反の疑いで、本年3月、当社役職員並びに当社他が書類送検されました。このたびの一連の事態で株主の皆様にも多大なるご迷惑とご心配をお掛けしておりますことを心よりお詫び申し上げます。

当社では、土壌調査等の対策を真摯に取り進めると併せ、同マンション管理組合との合意を経て、購入者住民の方々に対し金銭的解決等に関する事業者提案を行いました。これに理解を示されるご回答が多数寄せられ、和解に一定の目処をつけることができました。この状況を受け、皆様にご迷惑をお掛けしましたことに加え、会社の信頼を揺るがす

結果を招いたことに対する責任を明確にするため、取締役社長でありました高木茂が6月29日付でその職を辞し、後任として木村恵司が就任致しました。

今後は、住民の皆様安心して生活して頂けるよう、環境対策と補償等について全力を挙げて対応するのはもとより、当社を取り巻く環境の変化や時代の要請を的確に読み取り、より一層お客様の視点に立った業務遂行を徹底すると共に、このような事態になったことを深く反省してコンプライアンス体制の更なる強化を行い、再発防止と信頼回復に全社を挙げて取り組んで参ります。

さて、現在当社は継続して丸の内再構築に取り組んでおりますが、昨年は「丸ビル」がオープン2周年を迎えたほか、「丸の内オアゾ」がオープンするなど、着実に街の賑わいが増しております。また、本年10月には「東京ビル」が国際化、高度情報化に対応した質の高いオフィスビルとして誕生致します。その後につきまし

ても、2007年度には世界的な最高級ホテルが進出する「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」(日比谷パークビル建替計画)及び東京駅前の拠点ビルとなる「新丸の内ビル」が竣工する予定であり、「丸の内」をよりオープンでインタラクティブな、そしてますます活気ある街へと再構築していくことにより、エリアとしての競争力を一層強化して参りたいと存じます。

2004年度の当社グループの事業概況は後記の通りでございますが、ビル事業では新ビルの順調な稼働と積極的なテナント営業により所期の成績を収めたほか、住宅事業ではマンション販売が順調に推移し大幅な増収を確保できたことなどから、営業収益、経常利益共に前年度を上回ることができました。そしてこのような状況から、2004年度までの「中期経営計画」において、最終年度の計数目標としている経営指標EBITDA(金利・減価償却前事業利益)1,700億円につきましても、無事達成致しました。また、昨年12月、藤和不動

産(株)と戦略的パートナーシップを構築することを目的として、当社が実施する第三者割当増資の引き受け等により、同社を当社の関係会社とすると共に、マンション管理業界大手の藤和コミュニティ(株)を当社の子会社とすることに合意し、本年3月22日付にて一連の取引を完了しました。今後、最大限の事業シナジーを発揮し、幅広い顧客層との接点を持つデベロッパーグループとして、住宅事業において更なる競争力の強化を目指して参ります。

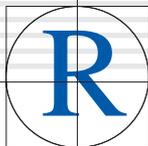
今後の当社グループを取り巻く環境と致しましては、ビル市場においては相次ぐ大規模再開発の竣工に伴うエリア間競争の激化が予想され、住宅市場についても都心部における大型マンションの大量供給が予定される中、需要の先細りが懸念されるなど、予断を許さない状況が続くものと思われま

す。こうした厳しい事業環境におきまして、丸の内を中心とするビル事業、マンション開発等の住宅事業につ

きましては、当社グループを支える基幹事業として一層の充実を図ると共に、資産開発事業を拡充し、グループ全体としての提案型営業を推進するべく、これらに対応した組織改正を本年4月1日付で実施しております。また、当社のコアコンピタンスは「デベロップメント」であることを再認識し、デベロップメントを核として高い不動産価値を創出する不動産会社として確かな地位を築いていくことを基本目標として掲げ、コンプライアンスを基盤とした企業の社会的責任の重さを強く自覚しつつ、信頼の回復と真の企業価値向上に向け全社一丸となって取り組んで参りますので、株主の皆様におかれましては、何卒引き続きご理解、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2005年6月

取締役社長 木村 恵司



事業の概況（連結）

VIEW OF OPERATIONS

当年度の不動産業界は、オフィスビル市場では、大型ビルの大量供給が一巡して、空室率が改善すると共に、都心部では賃料相場の下落傾向にも歯止めがかかるなど、底入れの動きが見られた一方、住宅市場では、引き続き需要は堅調であったものの都心部のマンションで一部供給過剰感も懸念される中、消費者の選別の眼が一層厳しく

なっており、エリアや商品企画、価格帯による優劣が目立ちました。

このような事業環境下、当社グループはビル事業においては若干の減収となったものの、住宅事業において大幅な増収となったことなどにより、営業収益は775,381百万円で前年度に比べ95,463百万円の増収(+14.0%)、営業利益は118,233百万円で14,484百

万円の増益(+14.0%)、経常利益は93,675百万円で14,973百万円の増益(+19.0%)となりました。

当期純利益については、新丸ノ内ビル建替等による固定資産除却関連損のほか、事業や資産のリストラチャリング等による特別損失等を計上したものの、前年度に比べ1,256百万円増益(+3.6%)の36,245百万円となりました。

事業種類別セグメントの業績

(単位 百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	当年度		前年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	286,959	83,785	287,281	86,615
住宅開発事業	211,088	17,651	148,410	16,313
設計監理事業	18,859	364	18,329	1,038
資産開発事業	8,609	3,946	2,984	305
海外事業	183,185	26,445	153,819	13,968
注文住宅事業	37,456	1,470	41,318	350
ホテル事業	32,111	912	31,134	321
その他の事業	13,480	589	10,685	572
消去又は全社	16,369	13,261	14,045	13,890
合計	775,381	118,233	679,918	103,749

事業種類別セグメントの概要

ビル事業

丸の内オアゾの当社単独保有ビル「丸の内北口ビル」が順調に稼働したほか、既存ビルについては積極的なテナント営業により空室率の改善に成功しましたが、再開発に伴う貸付面積の減少等のマイナス要因もあり、営業収益は286,959百万円、営業利益は83,785百万円で、前年度に比べ減収減益となりました。

住宅開発事業

「パークハウス清澄白河」「パークハウス芝タワー」等首都圏を中心とするマンション売上戸数が大幅に増加したほか、「泉パークタウン」「猪名川パークタウン」等住宅地・建売住宅の販売収入、パートナー事業として建設した建物等の請負収入、不動産仲介収入の寄与等により、営業収益は211,088百万円、営業利益は17,651百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

設計監理事業

(株)三菱地所設計において、「大阪証券取引所ビル新築工事設計監理業務」「丸の内オアゾ 丸の内ホテル設計監理他業務」等の売上を計上し、(株)メック・デザイン・インターナショナルにおいて、当社の所有ビル、分譲マンション等の内装工事請負等の売上を計上しました。その結果、営業収益は18,859百万円で前年度に比べ増収となりましたが、設計監理物件の原価率上昇等から、営業損益は364百万円の損失計上となりました。

資産開発事業

第一生命保険(相)他との共同事業である「二番町ガーデン」が昨年4月に竣工、稼働したほか、「GENTO YOKOHAMA(гент ヨコハマ)」が昨年11月に、「kurax(クラックス)」が本年2月にそれぞれランドオープンしました。その結果、エクイティ等投資収益、フィー収入等により営業収益は8,609百万円、営業利益は3,946百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

海外事業

投資マーケットを中心とした米国不動産市況の改善により、クッシュマン&ウェイクフィールド社の不動産仲介事業が大幅な増収となったほか、米国カリフォルニア州に現地法人が保有していたオフィスビル「777タワー」の売却が売上に寄与し、営業収益は183,185百万円、営業利益は26,445百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

注文住宅事業

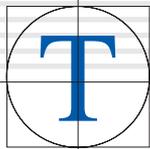
三菱地所ホーム(株)において、全館冷暖房換気住宅「エアロテック」を販売の主軸として受注活動に注力した結果、受注件数は前年度を上回ったものの、完成件数は一般注文住宅の引渡時期のずれ込み等により前年度を下回ったことから、営業収益は前年度に比べ減収の37,456百万円となり、営業損益は1,470百万円の損失計上となりました。

ホテル事業

イラク戦争やSARS等の影響で落ち込んだ外国人客が増加に転じたことや緩やかな回復基調にある国内景気に支えられ、ロイヤルパークホテルズ各ホテルとも宿泊需要は堅調に推移し、特に開業2年目となる「ロイヤルパーク汐留タワー」が立地の優位性や新しい運営スタイル等により順調に業績を伸ばしました。その結果、営業収益は32,111百万円、営業利益は912百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

その他の事業

その他の事業としては、(株)リーヴ・スポーツ(フィットネスクラブ運営)、メック情報開発(株)(情報システムの保守・管理)、(株)メックアーバンリゾート東北(スポーツ施設の運営管理)等の売上を計上し、営業収益は13,480百万円、営業利益は589百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。



ビル事業

丸の内再構築

当社は1998年4月、丸の内再構築に積極的に取り組んでいくことを表明、以降10年間を「第1ステージ」と位置づけ、約5,000億円を投じる6棟のビルの建替を推進しております。すでに丸ビル、三菱信託銀行本店ビル、丸の内オアゾが竣工しているのに加え、東京ビルが本年10月竣工予定であり、さらに日比谷パークビル建替、及び「第1ステージ」を締めくくる新丸ノ内ビル建替も後記の通り順調に進捗しています。

また、丸の内再構築の「第2ステージ」にあたる次の10年間においても、その第一弾として、「三菱一号館」の復元を含む「三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル」の建替を発表しており、ビル建替・更新のスピードを持続すると共に、「第1ステージ」で重点開発した東京駅前周辺の活気と賑わいを、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域に広げるべく取り組んで参ります。

このほか、本年3月にUFJ東京ビル(UFJ銀行東京本部入居)を当社が出資するSPCによって取得するなど、積極的な事業展開を行っています。

「新丸の内ビル」新築工事着工



新丸の内ビル 2007年4月竣工予定

東京駅前の行幸通りをはさみ、丸ビルと共に首都東京の「顔」を形作ることとなる「新丸ノ内ビル建替計画」の新築工事を、本年3月に着工しました。特例容積率適用区域制度の

活用によりJR東京駅駅舎の未利用容積を移転(購入)するほか、東京駅前地下広場整備及び行幸通り地下の再整備を実施することにより得られる容積割増も活用して、地上38階地下4階建て、延床面積約19万5,000㎡と丸ビルより一回り大きな規模で、2007年4月に竣工する予定です。

新しい新丸の内ビルは、国際ビジネスセンターにおける拠点ビルに相応しく、よりグローバルな視点から都市景観の形成を目指すため、コンセプトデザインには英国人建築家マイケル・ホプキンス卿を起用し、当地区の歴史性や周辺環境との調和に配慮しながら新たな感性を取り入れ、東京の表玄関に相応しいゲート性を備えた、象徴的かつ風格のある都市景観を形成するデザインとなっております。また、「オフィスワーカーへの快適な環境の提供」をコンセプトに高度・高質な執務空間を創出すると共に、商業機能についても、丸ビル、丸の内オアゾに続く、東京駅前の大規模商業施設として、上質

感のあふれる百数十店の物販、飲食及びサービスの専門店を集積させる予定です。

「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」 新築工事中



(仮称)ザ・ペニンシュラ東京 2007年度竣工予定

当社とザ・ホンコン・アンド・シャanghai・ホテルズ・リミテッドは銀座と丸の内との結節点に位置する有楽町一丁目において「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」(日比谷パークビル建替計画)の新築工事を昨年10月に着工しました。地上24階地下4階建て、

延床面積約6万㎡の規模であり、315室の客室に加え、各種レストラン、大小宴会場、結婚式場、スイミングプール、スパなどの施設を備えています。

このプロジェクトは、当社が同社と新建物の定期借家契約(50年間)を締結し取り進めているもので、世界的にも最高級といわれるペニンシュラブランドのホテル開業により、丸の内エリアのブランド価値がより一層高まるものと期待しており、2007年度中のホテルオープンを予定しています。

「(仮称)TXビル」 プロジェクトマネジメント支援業務受託



(仮称)TXビル 2006年1月竣工予定

石川島播磨重工業(株)(IHI)が特定目的会社を活用して江東区豊洲三丁目に建設する本社ビルに関し、当社グループが建設計画の全ての段階(設計・発注・工事・竣工)においてIHIをサポートしています。地上25階地下2階建て、延床面積約10万㎡の規模であり、明年1月に竣工の予定です。本支援業務は、丸の内のビル開発で培った当社グループのデベロップメントノウハウを結集した新しいフィービジネスであり、支援業務の全般を当社が担当、技術面の支援を(株)三菱地所設計、ビル運営管理体制の立ち上げ支援を(株)菱栄ビルマネジメント(当社子会社)が担当しており、また竣工後のプロパティマネジメント業務も(株)菱栄ビルマネジメントが担当します。

博多駅開発コンサルをJR九州より受注

2011年春の九州新幹線全線開通との同時開業を目指す、博多駅開発にあたって、当社グループは九州旅客鉄道(株)(JR九州)より、博多駅開発設計業務及び基本計画のコンサルティング

業務を受注致しました。

博多駅開発は、敷地面積約2万2,000㎡、建物延床面積約20万㎡(地上10階地下3階建て)の大きさに加え、駅と複合商業施設(百貨店、専門店、エンターテイメント、サービス)を包含する大規模プロジェクトであり、そのコンサルティング業務を受注したことは、当社SC事業分野の成長を示した事例であるといえます。当社では今後も同分野において、さまざまな開発の実績やノウハウを活かして、フィービジネスを含め、その展開を拡大して参ります。



博多駅完成イメージ図

住宅開発事業

「南青山テラス 常盤松フォレスト」販売

当社は昨年11月、住友商事(株)、(株)神戸製鋼所、三菱倉庫(株)と共同で総戸数196戸の分譲マンション「南青山テラス



南青山テラス 常盤松フォレスト

常盤松フォレスト(東京都港区)を販売しました。建物の外壁は焼し瓦色のレンガを採用した重厚感のあるデザインとなっており、既存樹を生かした2つの中庭は四季を彩ります。設備面では、天井カセット式エアコンを全居室に設置すると共に、ドラム式全自動洗濯乾燥機を標準装備としております。さらにディスプレイ及び24時間全熱交換型換気システム等を採用したほか、多彩なサービスメニューを用意したコンシェルジュカウンターを設置するなど、付加価値を高めた商品企画により快適な生活をサポートします。

「M.M.TOWERS FORESIS」販売

当社は本年6月、横浜みなとみらい21地区、みなとみらい駅徒歩1分の好立地に、東京急行電鉄(株)、三菱倉庫(株)と共同で、「立地」「環境」「安全」「快適」の4つの視点から「これからの都市生

活」の提案を目指した総戸数1,226戸の大規模ツインタワーマンション「M.M.TOWERS FORESIS(エムエムタワーズ フォレシス)」の販売を開始しました。

まず「環境」の視点では、建物を2棟に集約して敷地中央部に大規模な緑地スペースを確保すると共に、低層部分の屋上も積極的に緑化することで緑地割合約42%を実現。また、遮熱性・断熱性の高いサッシュや地域冷暖房の採用など省エネ対応に努め、民間企業で初めてCASBEE(建築物総合環境性能評価システム)評価で最高の「Sランク」の認証を取得しました。また、「安全」については、強固な地盤作りを行った上で免震構造を採用した結果、住宅性能表示制度の耐震等級で超高層マンションとしては数例しかない最高ランク



M.M. TOWERS FORESIS

の「3」を取得。また、不審者の侵入を防止するため入口と出口を分離し、入口には最新の技術(ICタグ)を用いたフラッパーゲートを採用しています。さらに「快適」の面では、住戸中央部の無柱・無梁化により、高い居住性を実現すると共に、将来のライフスタイルの変化に対応する可変性をもったスケルトン&インフィルの設計思想に基づいた提案を行っています。

こうした数々の企画は、都市に住む生活者の一人として、社会と個人との新しい関係に向けた諸活動を行っている世界的音楽家・坂本龍一氏に事業参画願ひ、同氏が志向する「都市において環境負荷の少ない、健康で持続可能なライフスタイルの実現」という考え方を反映する形でまとめています。

設計監理事業

「大阪証券取引所ビル」設計監理

(株)三菱地所設計が設計監理した「大阪証券取引所ビル」(建築主:平和不動産(株))が昨年11月に竣工しました。新ビルは、低層部分に大阪経済のシン

ボルとして長く市民に親しまれてきた旧建物の外観の一部を保存再生する一方、高層部分はガラスカーテンウォールによる先進的デザインでまとめられており、北浜の歴史的な街並み景観の継承を図りつつ最新の機能を組み込んだ建物として、テナント各位や地元の皆様から高い評価を頂いております。(㈱日建設計と共同設計)



大阪証券取引所ビル

資産開発事業

仙台市青葉区一番町の商業施設「kurax(クラックス)」オープン

「kurax」は、オフィスビル・商業施設等の収益用不動産開発事業に取り組

んでおります当社資産開発事業本部が担当した商業施設開発です。仙台の代表的なストリートである青葉通りと一番町のアーケード街が交差するランドマーク性に富んだ立地にあり、全館カジュアルテイストの中にも高質で都会的センスのある物販、飲食12店舗で構成する商業ビルとして、本年2月にオープンしました。

「kurax」とは、「kura(蔵)」と「X(無限性)・X(交わり・交差点)」からなる造語です。かつてこの地域は、塩蔵丁(しぐらちょう)と呼ばれ大きな塩蔵が存在したといわれる場所であることから、今後この場所が新しい情報を次々と発信し、多くの市民が行き交ひ親んでもらえるような蔵(商業施設)でありたいとの願いを込めました。



kurax

海外事業

ロンドン・シティで再開発



ボウベルズ・ハウス再開発計画

当社は三菱商事㈱との共同事業により、ロンドン・シティにおけるオフィス・商業店舗複合ビルの再開発事業「ボウベルズ・ハウス再開発計画」に着手しました。本計画地は、歴史的建造物Bow教会に隣接し、バンク駅とセント・ポール駅をつなぐ目抜き通りに面した、オフィス・商業店舗にとって屈指のロケーションにあり、ロンドンでも注目度の高い物件となっ

ています。地上8階地下1階建て、延床面積約2万㎡の規模で、2007年初めの竣工を予定しておりますが、竣工後は必ずしも保有に拘らず、早期売却による資金回収も視野に入れながら事業を進めて参ります。

当社としては、2003年に完成したパタノスター・プロジェクトに次ぐロンドン・シティ中心部での再開発第二弾となり、パタノスターの成功によりロンドンで認められたデベロッパーとしての評価を、さらに確固たるものになりたいと考えています。

注文住宅事業

「MASTER(マスター)」デザイン復活

三菱地所ホーム㈱では、会社創業(1984年)以来、同社の最上級フラッグシップ商品として位置づけてきた「MASTER(マスター)」を最新トレンドの外観にリメイクの上、外観デザインシリーズのラインナップに加え、本年1月に世田谷オークラランド展示場に同デザインのモデルハウスをオープンしました。

「MASTER(マスター)」デザインは、門や塀を住まいと一体化させた「ゲートウェイウォール」や窓周りの表情に彫りの深さを演出する縦リブ状の部材「マリオン」を用いて外観に落ち着きと重みを表現しています。

また、上期に投入した外観デザインシリーズ「Cerenity(セレニティ)」のモデルハウスが、昨年12月大阪(花博展示場)・本年1月仙台(利府展示場)にそれぞれオープンしました。

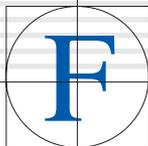
「三菱ホーム」については下記にお問い合わせ下さい。
三菱地所ホーム㈱営業推進室
TEL (0120)171-523(フリーダイヤル)
なお、「三菱ホーム」は一部施工エリア外の地域がございます。



東京 世田谷オークラランドモデルハウス



大阪 花博モデルハウス



財務諸表の概要（連結）

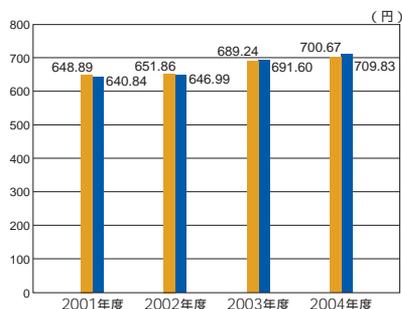
FINANCIAL DATA

単体 連結

総資産の推移



1株当たり純資産の推移



連結貸借対照表

(単位 百万円)

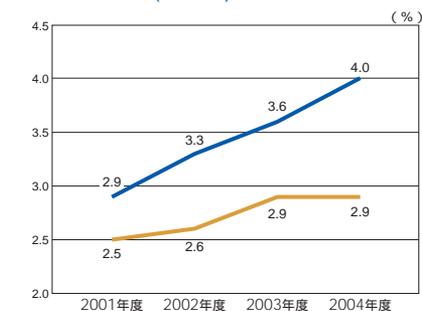
科目	当連結会計年度末 2005年3月31日現在	前連結会計年度末 2004年3月31日現在
< 資産の部 >	3,124,514	3,068,842
流動資産	605,590	555,799
現金及び預金	83,226	127,185
受取手形及び営業未収入金	75,063	60,497
有価証券	12,547	7,612
たな卸資産	263,566	276,445
エクイティ出資	103,761	
繰延税金資産	36,545	50,073
その他の流動資産	34,006	37,027
貸倒引当金	3,127	3,041
固定資産	2,518,924	2,513,042
有形固定資産	2,100,961	2,086,821
建物及び構築物	685,489	688,698
機械装置及び運搬具	18,594	17,385
土地	1,365,534	1,341,932
建設仮勘定	22,778	30,119
その他の有形固定資産	8,563	8,686
無形固定資産	59,967	56,458
借地権	28,294	28,620
連結調整勘定	23,986	19,415
その他の無形固定資産	7,686	8,421
投資その他の資産	357,994	369,763
投資有価証券	222,190	212,465
長期貸付金	2,201	2,120
差入敷金保証金	72,625	74,691
繰延税金資産	2,763	1,964
その他の投資	59,421	79,888
貸倒引当金	1,208	1,367
資産合計	3,124,514	3,068,842

(単位 百万円)

単体 連結

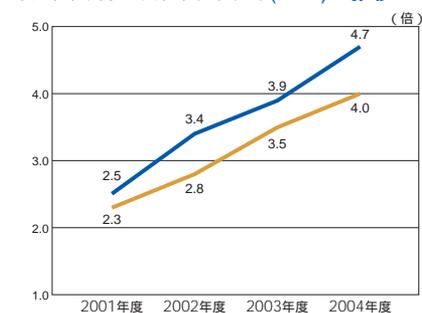
科 目	当連結会計年度末 2005年3月31日現在	前連結会計年度末 2004年3月31日現在
< 負債の部 >	2,168,280	2,139,240
流動負債	448,639	480,641
支払手形及び営業未払金	82,192	59,270
短期借入金	45,971	47,325
1年以内に返済予定の長期借入金	41,625	118,213
コマーシャルペーパー	58,000	
1年以内に償還予定の社債	73,005	134,789
未払法人税等	7,291	5,913
繰延税金負債		4
事業譲渡損失引当金	526	
その他の流動負債	140,025	115,124
固定負債	1,719,641	1,658,599
社債	542,233	575,385
長期借入金	437,535	336,174
受入敷金保証金	298,388	309,209
繰延税金負債	97,352	94,200
再評価に係る繰延税金負債	291,164	289,284
退職給付引当金	10,590	9,644
役員退職引当金	1,933	2,037
その他の固定負債	40,442	42,662
< 少数株主持分 >	35,303	32,102
< 資本の部 >	920,930	897,499
資本金	86,534	86,534
資本剰余金	115,236	115,216
利益剰余金	243,577	220,178
土地再評価差額金	424,785	421,663
その他有価証券評価差額金	68,865	70,296
為替換算調整勘定	16,268	15,016
自己株式	1,800	1,373
負債、少数株主持分及び資本合計	3,124,514	3,068,842

総資産利益率(ROA)の推移



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

インタレストカバレッジレシオ(ICR)の推移



$$ICR = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{社債利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$$

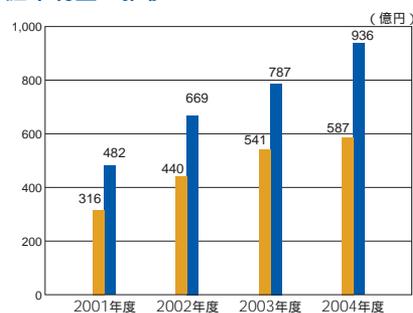
財務諸表の概要（連結）

単体 連結

営業収益の推移



経常利益の推移



連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 自2004年4月 1日 至2005年3月31日	前連結会計年度 自2003年4月 1日 至2004年3月31日
営業収益	775,381	679,918
営業原価	606,957	530,729
営業総利益	168,424	149,188
販売費及び一般管理費	50,190	45,438
営業利益	118,233	103,749
営業外収益	6,899	10,196
営業外費用	31,458	35,244
経常利益	93,675	78,701
特別利益	3,841	7,160
特別損失	21,582	28,918
税金等調整前当期純利益	75,933	56,943
法人税、住民税及び事業税	11,525	10,970
法人税等調整額	20,956	7,872
少数株主損益	7,205	3,111
当期純利益	36,245	34,989

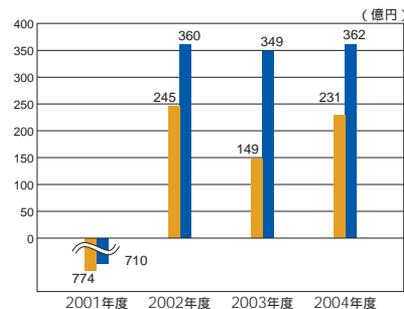
連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

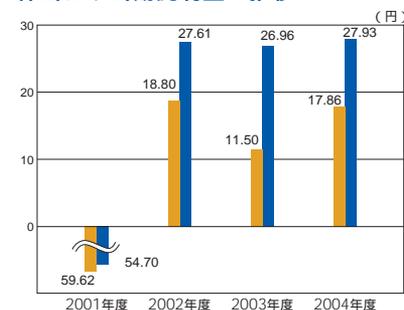
単体 連結

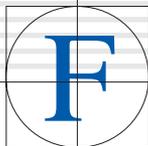
科 目	当連結会計年度 自2004年4月 1日 至2005年3月31日	前連結会計年度 自2003年4月 1日 至2004年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	88,900	77,708
投資活動によるキャッシュ・フロー	92,409	60,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,485	31,658
現金及び現金同等物の換算差額	1,977	1,801
現金及び現金同等物の増減額	38,971	16,397
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	275	9
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	42	
現金及び現金同等物の期首残高	136,063	152,450
現金及び現金同等物の期末残高	97,324	136,063

当期純利益の推移



1株当たり当期純利益の推移





財務諸表の概要（単体）

FINANCIAL DATA

貸借対照表

（単位 百万円）

科 目	当事業年度末 2005年3月31日現在	前事業年度末 2004年3月31日現在	科 目	当事業年度末 2005年3月31日現在	前事業年度末 2004年3月31日現在
< 資産の部 >	2,836,083	2,743,562	< 負債の部 >	1,927,021	1,849,129
流動資産	552,915	459,189	流動負債	434,230	386,601
固定資産	2,283,167	2,284,373	固定負債	1,492,790	1,462,527
有形固定資産	1,810,886	1,786,909	< 資本の部 >	909,062	894,433
無形固定資産	11,496	13,006	資本金	86,534	86,534
投資その他の資産	460,784	484,456	資本剰余金	115,236	115,216
			利益剰余金	215,822	202,112
			土地再評価差額金	424,403	421,663
			その他有価証券評価差額金	68,828	70,280
			自己株式	1,763	1,373
資産合計	2,836,083	2,743,562	負債及び資本合計	2,836,083	2,743,562

損益計算書

（単位 百万円）

科 目	当事業年度 自2004年4月 1日 至2005年3月31日	前事業年度 自2003年4月 1日 至2004年3月31日
営業収益	441,713	379,340
営業原価	336,288	281,684
営業総利益	105,424	97,655
販売費及び一般管理費	28,395	23,087
営業利益	77,029	74,568
営業外収益	4,704	8,374
営業外費用	22,957	28,824
経常利益	58,775	54,118
特別利益	3,790	—
特別損失	23,444	28,296
税金等調整前当期純利益	39,121	25,821
法人税、住民税及び事業税	14	15
法人税等調整額	15,931	10,875
当期純利益	23,175	14,930
前期繰越利益	13,611	16,646
土地再評価差額金取崩額	2,739	11,056
合併に伴う未処分利益増加額	3,651	—
中間配当額	5,190	5,191
当期末処分利益	32,508	15,328

利益処分

（単位 百万円）

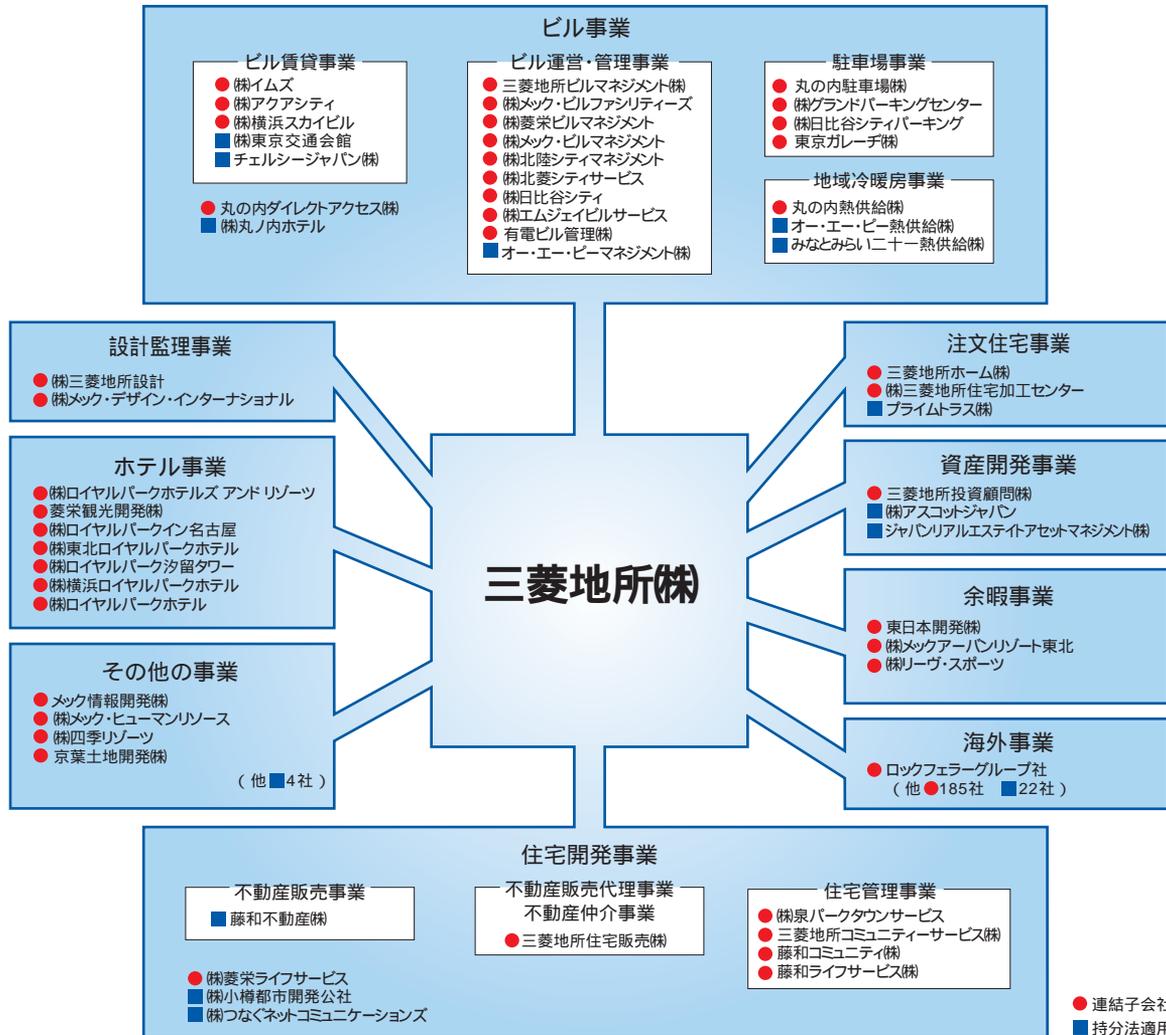
科 目	当事業年度 自2004年4月 1日 至2005年3月31日	前事業年度 自2003年4月 1日 至2004年3月31日
当期末処分利益	32,508	15,328
固定資産圧縮積立金取崩額	1,657	4,001
特別償却準備金取崩額	143	36
計	34,309	19,367
配当金	5,189	5,190
	(1株につき4円)	(1株につき4円)
固定資産圧縮積立金	944	—
特別償却準備金	173	564
次期繰越利益	28,001	13,611

(注)1株当たり中間配当金 前事業年度 4円
当事業年度 4円

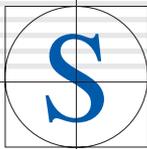


企業グループの概要 (2005年3月31日現在)

GROUP STRUCTURE



(注) ㈱メック・ビルマネジメントは2005年4月1日付で㈱メック・ビルファミリーーズに吸収合併されております。



株式の概要 (2005年3月31日現在)

HARE INFORMATION

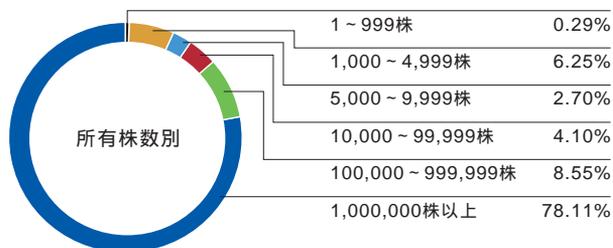
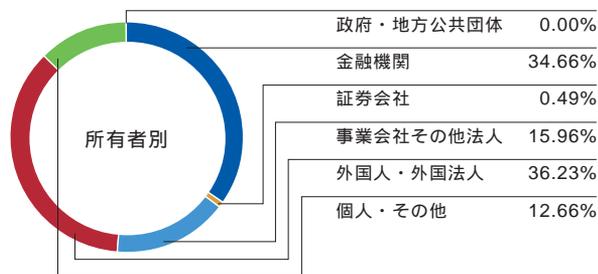
株式の状況

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
	(前年度末比 増減なし)
株主総数	83,385名
	(前年度末比 181名減)

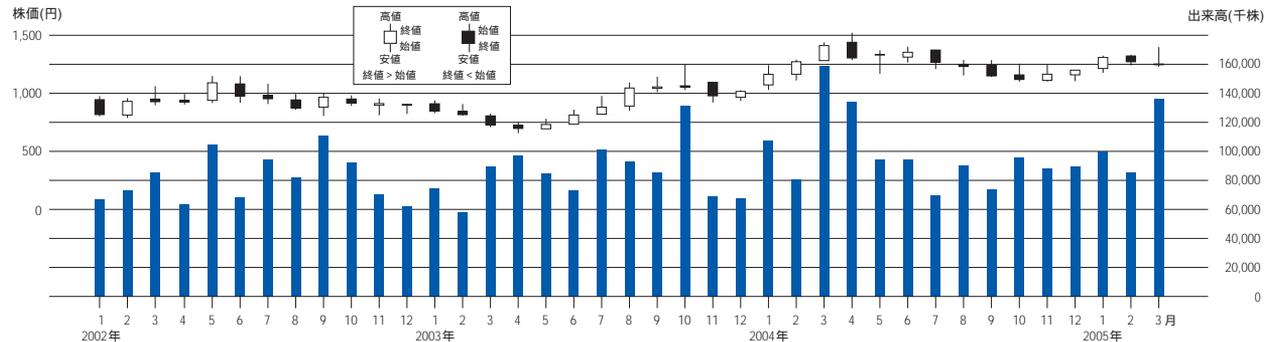
大株主

	持株数(千株)	出資比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	58,954	4.54
明治安田生命保険(株)	57,421	4.42
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	54,843	4.22
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー 505103	52,389	4.03
(株)東京三菱銀行	43,270	3.33
東京海上日動火災保険(株)	40,597	3.12
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	32,931	2.53
ザチェスマンハッタンバンクエヌエイロンドン	30,477	2.35
大成建設(株)	29,168	2.25
(株)竹中工務店	28,150	2.17

株式分布状況 (株式数構成比率)



株価及び出来高の推移



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	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 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 (0120)70-7696 (フリーダイヤル)
	住所変更、配当金振込指定・変更、単元未満株式買取・買増請求に必要な各用紙及び株式の 相続手続依頼書のご請求は、専用のフリーダイヤル(0120)86-4490(24時間:自動 音声対応)でも承ります。
取 次 所	三菱信託銀行株式会社全国各支店
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞 なお貸借対照表及び損益計算書の開示は、日本経済新聞への公告に 代えて当社ホームページに掲載しております。 http://www.mec.co.jp/j/group/investor/index.htm

表紙写真：東京駅と丸の内
2005年4月撮影



三菱地所のホームページアドレス
<http://www.mec.co.jp/>