

株主の皆様へ

三菱地所株式会社

平成16年度中間事業報告書

自平成16年4月1日 至平成16年9月30日



株主の皆様へ

株主の皆様にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平成16年度上半期(自平成16年4月1日至平成16年9月30日)における当社グループの事業概況についてご報告申し上げます。

当上半期の我が国経済は、米国、中国を中心とした世界的な景気拡大の動きの中、企業収益の改善や輸出の増加など堅調な回復が見られました。当不動産業界においては、ビル賃貸市場は依然軟化傾向にあるものの、「2003年問題」といわれた大型ビルの大量供給が一巡したことから空室率が改善し、都心部では賃料相場の下落傾向にも歯止めがかかりつつあります。また、住宅市場は一部で供給過剰感も懸念されているものの概ね好調に推移しておりますが、立地や商品企画、価格帯による優劣が目立つなど消費者の選別の眼は一層厳しいものとなっております。

このような事業環境下にありまして、当社グループは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を推し進め、鋭意業績向上に努めました結果、連結ベースにおける営業収益、経常利益はともに前年同期を上回りましたが、中間純利益については、「新丸ノ内ビル」建替に伴う固定資産除却関連損等の特別損失計上により前年同期と比べ減益となりました。

平成16年度中間配当金につきましては、株主各位に対する安定的な利益還元を基本とし、前年同期と同様1株につき4円と決定させていただきました。

また、本年11月1日付にて、宮城県玉造郡鳴子町において展開しておりましたスキー場・ゴルフ場を中心とするオニコウベ事業一切に係る営業を



会社分割し、発行された新設会社株式の全てを㈱ホテルサンバレー宛譲渡致しましたことを併せてご報告申し上げます。

今後の経済情勢としましては、景気の先行きに明るさが見られずものの、原油価格や為替の動向など外的なリスク要因もあり、いまだ不透明な状況にあります。このような中、当社グループでは、デベロップメントを核として事業領域ごとにその環境を見据え、市場の成長性やグループとしてのシナジー効果等も考慮して適切な経営資源の配分を行っていくほか、新たな事業機会を的確に捉える機動的な経営を一層推進することなどにより、グループ全体の価値向上を図っていく所存であります。

株主の皆様におかれましては、何卒倍旧のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

平成16年12月

取締役社長

高木 茂

事業の概要（連結）

当上半期の当社グループの業績は、ビル事業、住宅開発事業等が減収となった一方、設計監理事業、資産開発事業及び海外事業等が増収となりました。

この結果、全体としては、営業収益は3,124億円で前年同期と比べ317億円(11.3%)の増収、営業利益は479億円で75億円(18.8%)の増益、経常利益は347億円で84億円(32.1%)の増益となりました。中間純

利益は、「新丸ノ内ビル」建替に伴う固定資産除却関連損を50億円計上したことなどにより70億円となり、前年同期比では43億円(38.1%)の減益となりました。

なお、平成16年度通期の業績については、営業収益7,615億円、経常利益905億円、当期純利益は360億円を予定しております。

(注)平成16年度通期の業績は、中間決算発表時の予想値です。

ビル事業

新規ビルの管理受注等によりビル運営管理受託収益が、また猛暑の影響等により地域冷暖房事業収益がそれぞれ増収となったものの、丸の内地区再開発に伴う「新丸ノ内ビル」「日比谷パークビル」の建替等により建物賃貸収益が減収となったことから、ビル事業全体では前年同期に比べ減収減益となりました。

住宅開発事業

「パークハウス三鷹連雀通り」「大崎南パークハウス」等のマンションの売上を計上しましたが、前年同期に比べ大型マンション物件の竣工、売上が少なかったことなどにより、住宅開発事業全体では減収となり、営業損益も損失計上となりました。

設計監理事業

(株)三菱地所設計において、「みなとみらいビジネススクエア」「明治安田生命ビル街区再開発計画新築工事」等の設計監理業務等を売上計上するなど、設計監理収益、内装工事収益共に増収となったことから、設計監理事業全体では前年同期に比べ営業収益は増収となり、営業損益は損失計上ながら改善しました。

資産開発事業

前年度まで営業外損益に計上していた特定目的会社等を利用した不動産事業に係る損益を当中間期より営業損益に計上していることから、匿名組合出資分配等によりエクイティ等投資収益が大幅増収となり、資産開発事業全体でも前年同期に比べ増収増益となりました。

海外事業

米国における景気回復の影響を受け、クッシュマン＆ウェイクフィールド社の不動産仲介事業収益が増収となったほか、米国ロサンゼルス・ダウンタウンの777タワーを売却したことなどから、海外事業全体では前年同期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「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、受注活動に注力した結果、前年同期を上回る契約を獲得したものの、一般注文住宅の売上が引渡時期のずれ込みにより減少したことなどから、注文住宅事業全体では前年同期に比べ減収となり、営業損益も損失計上となりました。

ホテル事業

「ロイヤルパーク汐留タワー」が通期稼働したことや前年同期のマイナス要因であったイラク戦争及びSARSの影響がなくなったことなどにより、ホテル事業全体では前年同期に比べ増収となり、営業利益も改善しました。

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)や東日本開発(株)(ゴルフ場運営)、メック情報開発(株)(情報システムの保守・管理)等の売上を計上しており、前年同期に比べ増収増益となりました。

事業ハイライト

「丸の内オアゾ(OAZO)」オープン

当社、日本生命保険(株)、丸ノ内ホテル及び中央不動産(株)が、東京駅前にて開発を進めて参りました「丸の内オアゾ(OAZO)」が本年9月14日にグランドオープン、さらに丸ノ内ホテルが10月1日より営業を開始しました。



丸の内オアゾ(OAZO)

オアゾ(OAZO)はエスペラント語で「オアシス」を意味し、また丸の内と大手町をつなぐ重要な結節点となることから、「丸の内(マル)と大手町(オ:オー)のエリアで働く人々や、暮らしの潤いを求めて訪れる人々に、すべての都市機能(A~Z)を提供する空間」という意味も込められています。

JR東京駅(丸の内北口)と大手町を結ぶ貫通通路や開放的なパブリックスペースに加え、国内最大級の書店やクリニック施設のほか、飲食・物販を中心に約40店舗が出店した商業ゾーン。ホテルと合わせ、ゆったり過ごせる時間と活動的にビジネスを進める時間作りをサポートします。おかげさまでグランドオープン以来、商業施設の来場者数・売上はともに予想を大きく上回り、回遊者によって広域丸の内の活性化にも貢献しています。

また、当社が単独所有するオフィスビル「丸の内北口ビル」(延床面積6.6万㎡)は、満室オープンとなりました。

丸の内の再構築に終わりはなく、今後は「文化」「居住」といった機能整備にも取り組み、「国際都市・丸の内」ならではの多様な機能を強化し、都市観光的な視点からの魅力も盛り込んで参ります。

「三番町パークテラス 桜苑」販売

当社は本年4月、三菱商事(株)と共同で分譲マンション「三番町パークテラス 桜苑」(東京都千代田区)の販売を開始しました。同マンションは閑静な住宅街に位置

しながらも、交通利便性に優れた立地にあり、独創性溢れる意匠デザインをはじめ、手厚いセキュリティや多彩なコンシェルジュサービス等、付加価値を高めた商品企画により、高いご支持をいただいております。

また、昨年4月、賃貸住宅事業室を新設し、不動産投資ファンドなど投資家への売却を前提とした賃貸マンションの開発事業に着手しましたが、「パークハビオ」のブランド名で事業展開することを決定し、本年9月には、第1号物件となる「パークハビオ京橋」(東京都中央区)が竣工しました。明年2月には、更に2物件が竣工する予定です。当社では今後も、「パークハウス」ブランドで展開してきた分譲マンションの実績やノウハウを活かし、賃貸住宅事業をはじめ、「スタイルハウス」ブランドのコーポラティブハウス事業(顧客の自由設計志向に適ったマンション版注文住宅)など、多種多様なニーズに対応した住宅事業を展開して参ります。



三番町パークテラス 桜苑

「佐野プレミアム・アウトレット」増設オープン

当社関連会社のチェルシージャパン(株)は、栃木県佐野市所在の「佐野プレミアム・アウトレット」(平成15年3月開業)の施設を本年7月23日に増設オープンしました。新たに日本初出店のブランド5店舗を含む22店舗が出店、店舗数は飲食も含め111店舗となりました。このほか、大阪府泉佐野市にある「りんくうプレミアム・アウトレット」(平成12年11月開業)は、本年12月3日に30店舗を増設し、計150店舗となるのに加え、岐阜県土岐市にも、「土岐プレミアム・アウトレット」を明年3月にオープンするべく建設工事を進めており、今後もさらに多くの



佐野プレミアム・アウトレット

地域の皆様にご満足いただけるよう、全国展開を目指して参ります。

「明治安田生命ビル」竣工

㈱三菱地所設計が設計監理を担当した「明治安田生命ビル」(事業主: 明治安田生命保険(株))が本年8月末丸の内に竣工しました。昭和の建造物として初めて国の重要文化財に指定された「明治生命館」を全面保存しながら、重要文化財特別型特定街区制度の適用により高さ150mの高層オフィスを実現しています。1階のバサージュとアトリウムは、人々が自由に通行だけでなく、仲通りから「明治生命館」や皇居外苑の緑を見通すことができるなど、丸の内にこれまでなかった都市景観を創り出しています。



明治安田生命ビル
事業主: 明治安田生命保険(株)

「GENTO YOKOHAMA(ゲント ヨコハマ)」 グランドオープン

当社では本年11月に東急不動産(株)、㈱東京放送、㈱テイクアンドギヴ・ニーズと共同で横浜市みなとみらい21地区において総合エンターテインメント施設「GENTO YOKOHAMA(ゲント ヨコハマ)」をオープンしました。本施設はシネマコンプレックス「109シネマズMM横浜」、横浜発祥の「もののはじめ」がテーマのアミューズメント施設「横浜はじめて物語」に加え、ライブハウスやハウスウェディングも備えているほか、個性豊かなショップ&レストランにより構成されています。



「GENTO YOKOHAMA(ゲント ヨコハマ)」

三菱ホーム 新モデルハウスオープン

三菱地所ホーム(株)では、『自分らしさを志向する団塊の世代』に向け、格調と現代的センスの美しい調和を表現

した「Cerenity(セレンティ)」シリーズに新デザインを投入するとともに、東京都武蔵野市の武蔵野ハウジングスクウェア内に新たなモデルハウスをオープンしました。

同モデルハウスでは、大型カウンター付のアイランドキッチンを採用し、「集い語らう」要素を取り入れるなどコミュニケーション豊かなクリエイティブライフを提案しています。



「Cerenity新モデルハウス」

「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(株)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。

㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ 集中予約センター「Royal Access」本稼働

㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツでは、海外及び国内の宿泊予約や販売状況、顧客情報などを一括管理する集中予約センター「Royal Access」を本年10月から本稼働、グループ内3ホテル(ロイヤルパークホテル、ロイヤルパーク汐留タワー、横浜ロイヤルパークホテル)で運用を開始しました。集中予約センターと参画ホテル間で予約状況等を共有し、顧客満足度の更なる向上を図って参ります。



開業1周年を迎えた
ロイヤルパーク汐留タワー
客室(スタンダードツイン)

「フィットネスクラブ リーヴ」2店舗オープン

㈱リーヴ・スポーツでは、本年4月に「フィットネスクラブ リーヴ幕張」(千葉県美浜区)、本年8月に「フィットネスクラブ リーヴ橋本」(神奈川県相模原市)をそれぞれオープンしました。特に「リーヴ橋本」では、新たな顧客層の開拓を目指してマッサージ、エステ、アロマテラピー等の癒しのサービスを提供するデバイス「ianx(イアックス)」をリーヴで初めて導入しました。

中間財務諸表の概要(連結)

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16年9月30日現在	前連結会計年度末 平成16年3月31日現在	科 目	当中間連結会計期間末 平成16年9月30日現在	前連結会計年度末 平成16年3月31日現在
資産の部	3,013,038	3,068,842	負債の部	2,088,502	2,139,240
流動資産	553,531	555,799	流動負債	476,790	480,641
現金及び預金	89,675	127,185	支払手形及び営業未払金	46,083	59,270
受取手形及び営業未収入金	41,433	60,497	短期借入金	51,459	47,325
有価証券	12,113	7,612	1年以内に返済予定の長期借入金	120,242	118,213
たな卸資産	296,502	276,445	コマーシャルペーパー	20,000	-
エクイティ出資	35,571	-	1年以内に償還予定の社債	126,198	134,789
繰延税金資産	46,434	50,073	未払法人税等	2,926	5,913
その他の流動資産	35,157	37,027	繰延税金負債	-	4
貸倒引当金	3,355	3,041	事業譲渡損失引当金	5,958	-
固定資産	2,459,507	2,513,042	その他の流動負債	103,921	115,124
有形固定資産	2,083,758	2,086,821	固定負債	1,611,711	1,658,599
建物及び構築物	705,589	688,698	社 債	534,128	575,385
機械装置及び運搬具	19,796	17,385	長期借入金	338,027	336,174
土 地	1,339,914	1,341,932	受入敷金保証金	303,440	309,209
建設仮勘定	9,762	30,119	繰延税金負債	88,803	94,200
その他の有形固定資産	8,695	8,686	再評価に係る繰延税金負債	289,291	289,284
無形固定資産	56,859	56,458	退職給付引当金	10,151	9,644
借 地 権	28,832	28,620	役員退職引当金	1,837	2,037
連結調整勘定	19,723	19,415	その他の固定負債	46,031	42,662
その他の無形固定資産	8,303	8,421	少数株主持分	33,740	32,102
投資その他の資産	318,889	369,763	資本の部	890,795	897,499
投資有価証券	184,465	212,465	資 本 金	86,534	86,534
長期貸付金	1,703	2,120	資本剰余金	115,228	115,216
差入敷金保証金	70,557	74,691	利益剰余金	222,330	220,178
繰延税金資産	2,307	1,964	土地再評価差額金	422,054	421,663
その他の投資	61,217	79,888	その他有価証券評価差額金	60,414	70,296
貸倒引当金	1,361	1,367	為替換算調整勘定	14,231	15,016
			自 己 株 式	1,535	1,373
資産合計	3,013,038	3,068,842	負債、少数株主持分及び資本合計	3,013,038	3,068,842

科 目	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間
	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
営業収益	312,432	280,694
営業原価	242,190	217,802
営業総利益	70,242	62,892
販売費及び一般管理費	22,321	22,540
営業利益	47,920	40,351
営業外収益	3,663	4,735
営業外費用	16,810	18,768
経常利益	34,773	26,319
特別利益	2,317	3,138
特別損失	18,635	8,960
税金等調整前中間純利益	18,455	20,497
法人税、住民税及び事業税	2,653	3,172
法人税等調整額	4,759	4,688
少数株主損益	3,953	1,188
中間純利益	7,089	11,446

科 目	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間
	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
営業活動による キャッシュ・フロー	16,146	8,049
投資活動による キャッシュ・フロー	17,785	31,984
財務活動による キャッシュ・フロー	30,720	25,893
現金及び現金同等物 の換算差額	652	9
現金及び現金同等物 の増減額	33,012	65,937
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 の中間期末残高	103,283	86,523

科 目	当中間連結会計期間 (自平成16年4月1日 至平成16年9月30日)									計	消去又は 全社	連結
	ビル 事業	住宅開発 事業	設計監理 事業	資産開発 事業	海外 事業	注文住宅 事業	ホテル 事業	その他の 事業				
営業収益	144,053	40,061	8,292	4,691	89,159	11,521	15,171	7,400	320,350	7,917	312,432	
営業費用	103,089	40,790	8,660	3,039	74,519	13,488	15,159	6,848	265,593	1,081	264,512	
営業利益	40,964	729	367	1,651	14,640	1,966	11	552	54,757	6,836	47,920	

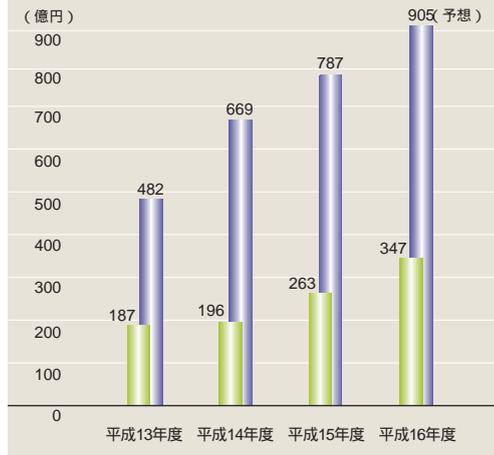
業績の推移(連結)

上半期 通期

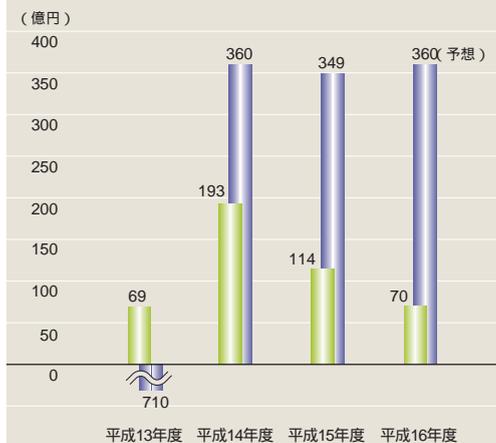
営業収益の推移



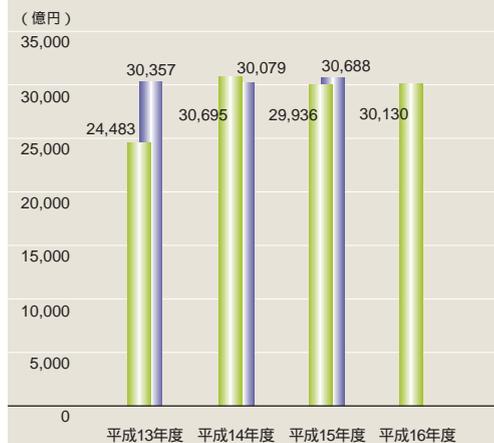
経常利益の推移



当期純利益の推移



総資産の推移



平成16年度通期の業績(営業収益、経常利益、当期純利益)は、中間決算発表時の予想値です。

中間財務諸表の概要(単体)

科 目	当中間会計期間末	前事業年度末	科 目	当中間会計期間末	前事業年度末
	平成16年9月30日現在	平成16年3月31日現在		平成16年9月30日現在	平成16年3月31日現在
資産の部	2,685,693	2,743,562	負債の部	1,801,041	1,849,129
流動資産	452,902	459,189	流動負債	367,523	386,601
固定資産	2,232,790	2,284,373	固定負債	1,433,517	1,462,527
有形固定資産	1,791,236	1,786,909	資本の部	884,652	894,433
無形固定資産	12,638	13,006	資本金	86,534	86,534
投資その他の資産	428,915	484,456	資本剰余金	115,228	115,216
			利益剰余金	202,319	202,112
			土地再評価差額金	421,672	421,663
			その他有価証券評価差額金	60,395	70,280
			自己株式	1,497	1,373
資産合計	2,685,693	2,743,562	負債及び資本合計	2,685,693	2,743,562

科 目	当中間会計期間	前中間会計期間
	自平成16年4月1日 至平成16年9月30日	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日
営業収益	158,927	164,738
営業原価	117,977	120,089
営業総利益	40,949	44,648
販売費及び一般管理費	10,485	11,160
営業利益	30,464	33,488
営業外収益	3,489	4,896
営業外費用	12,283	16,261
経常利益	21,669	22,123
特別利益	2,313	—
特別損失	14,840	8,002
税引前中間純利益	9,143	14,120
法人税、住民税及び事業税	7	7
法人税等調整額	3,728	5,763
中間純利益	5,407	8,348
前期繰越利益	13,611	16,646
土地再評価差額金取崩額	9	10,732
中間未処分利益	19,009	14,262

株式の概要 (平成16年9月30日現在)

株式の状況

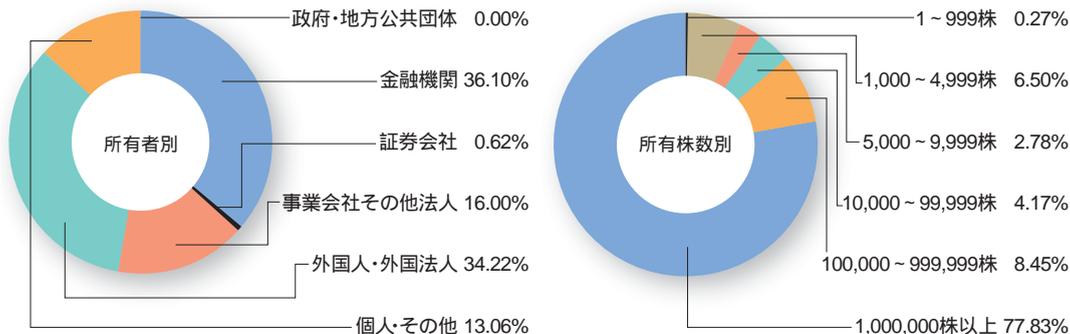
発行する株式の総数	1,980,000,000株
発行済株式総数	1,299,185,054株(前年度末比増減なし)
株主総数	84,294名(前年度末比728名増)

大株主

	持株数(千株)	議決権比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	61,560	4.78
明治安田生命保険(株)	57,421	4.46
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	55,824	4.33
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	48,287	3.75
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	45,968	3.57
(株)東京三菱銀行	43,270	3.36
東京海上火災保険(株)	40,597	3.15
大成建設(株)	29,168	2.26
(株)竹中工務店	28,150	2.18
ザ チェースマンハッタンバンクエヌエイロンドン	26,358	2.05

本年10月1日より合併に伴い東京海上日動火災保険(株)に商号変更しております。

株式分布状況 (株式数構成比率)



会社の概要 (平成16年10月31日現在)

商号 三菱地所株式会社
 MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.
 設立 昭和12年5月7日
 資本金 86,534,186,632円
 従業員数 1,550名

本店
 東京都千代田区大手町一丁目6番1号(〒100-8133)
 大手町ビル TEL(03)3287-5100

札幌支店
 札幌市中央区北二条西四丁目1番地(〒060-0002)
 北海道ビル TEL(011)221-6101

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 TEL(022)261-1361

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

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 TEL(052)565-7111

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

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 TEL(082)245-1241

九州支店
 福岡市博多区中洲五丁目6番20号(〒810-0801)
 明治安田生命福岡ビル TEL(092)281-6321

役員

取締役 取締役会長	執行役員 福澤 武
代表取締役 取締役社長	社長執行役員 高木 茂
代表取締役	副社長執行役員 丹 英 司
取締役	専務執行役員 原 隆 之
代表取締役	専務執行役員 渡 邊 泰 彦
代表取締役	専務執行役員 森 本 淳 之
代表取締役	専務執行役員 宮 本 照 武
取締役	専務執行役員 小田川 和 男
取締役	専務執行役員 鯉 沼 宏 治
代表取締役	専務執行役員 木 村 惠 司
	常務執行役員 大 山 智 人
	常務執行役員 鈴 木 康 也
	常務執行役員 遠 藤 孝 一
	常務執行役員 鈴 木 誠 一
	常務執行役員 飯 塚 延 幸
	常務執行役員 長 島 俊 夫
	常務執行役員 岩 井 光 男
執行役員	吉 村 俊 秀
執行役員	宮 内 豊 久
執行役員	河 野 雅 明
執行役員	檀 野 博 夫
執行役員	高 橋 和 夫
執行役員	柴 垣 讓 一
執行役員	八木橋 孝 男
執行役員	伊 藤 裕 慶
執行役員	柳 澤 裕 裕
執行役員	中 島 洋 男
執行役員	大 内 政 博
執行役員	杉 山 孝 雄
執行役員	藤 原 康 一
監査役 常勤監査役	佐 竹 靖 夫
常勤監査役	井 上 邦 洋
監査役	波 多 健 治 郎
監査役	岡 本 和 也 士
監査役	中 野 豊 士

