

株主の皆様へ

三菱地所株式会社
2005年度事業報告書
自2005年4月1日 至2006年3月31日





目次

| | |
|------------------|-----|
| 株主の皆様へ..... | 1 |
| 事業の概況(連結)..... | 3 |
| トピックス..... | 5 |
| CSRへの取り組み..... | 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。

2005年度(自2005年4月1日至2006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。

概況

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10月に竣工した「東京ビル」が満室で稼働を開始し、また、「新丸の内ビル」及び「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」(日比谷パークビル建替計画)の建設も順調に進捗しております。さらに、これに続く計画として、「三菱商事ビル・古河ビル・丸の内八重洲ビル建替計画」に着手しておりますほか、本年4月に「東銀ビル建替計画」を発表致しました。丸の内を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。

2005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、ビル事業では積極的なテナント営業を展開したことにより空室率が改善したほか、住宅事業ではマンション販売が順調に推移し、また、資産開発事業も大きく成長したことなどにより、営業収益、経常利益共に前年度を上回りました。

中期経営計画

(FF2007 : Foundation for the Future～未来の礎を築く)

このような状況から、昨年策定致しました中期経営計画(2005年度～2007年度)におきまして経営指標として掲げておりますEBITDA(金利・減価償却前事業利益)の2005年度実績は2,009億円となり、最終年度のEBITDA2,000億円の目標を2年前倒しで達成することができました。引き続きEBITDAの増大を目指して取り組んで参ります。

今後の当社グループを取り巻く環境と致しましては、オフィスビル賃貸市場においては相次ぐ新築大型ビルの開発・竣工にも拘わらず、好調な企業収益を背景としたオフィス需要の高まりにより、市場は引き続き強含みで推移するものと見込まれ、また、住宅市場についても耐震強度偽装問題の影響は懸念されるものの、雇用情勢や所得環境の改善を受けて、需要は底堅いものと予想されます。

こうした事業環境におきまして、当社グループは、デベロップメントを核とした高い不動産価値創出能力を持つ、新時代の不動産会社として確かな地位を築くことを中期経営計画の基本目標として取り組んで参ります。

同計画の戦略方針と致しましては、「インフラ戦略」、「資源投入戦略」、「コア成長戦略」の3つを掲げておりますが、第一の「インフラ戦略」では、社外取締役の導入をはじめとしたコーポレートガバナンスのさらなる強化やコンプライアンスへの取り組みの強化をはじめとした施策を講じ、第二の「資源投入戦略」では、事業や資産の選択と集中を進めており、最後の「コア成長戦略」としては、資産開発事業の強化、SC事業の強化を目指した組織の整備、マンション管理事業の統合・強化や不動産サービス事業の強化、不動産活用推進部の活動を軸として進める提案型全社営業機能の強化などに取り組んでおり、これらを通じて引き続き積極的な事業展開を図って参ります。

信頼回復に向けて

大阪市北区所在のOAPレジデンスタワーの土壌・地下水問題につきましては、株主の皆様にご多大なるご迷惑、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。本件につきましては、本年6月、国土交通省関東地方整備局よ

り、当社及び三菱地所住宅販売株式会社がそれぞれ宅地建物取引業法第65条第1項に基づく行政処分（指示処分）を受けました。当社と致しましては、この事態を厳粛に受け止め、引き続き再発防止に全力を尽くして参ります。

現在までの対応状況を簡単に申し上げますと、まず、土壌・地下水対策工事につきましては、本年1月にOAPレジデンスタワー管理組合法人との合意に達し、同6月より工事に着手致しました。また、ご迷惑をお掛けしました購入者の皆様に対しましては、金銭的解決を提案の上で問題解決に向け鋭意協議を進め、全体の9割を超える皆様と合意に至っております。

当社としては、今回の問題の反省を踏まえて、改めてコンプライアンスに対する取り組みを強化することとし、その一環として、昨年7月に社外有識者からなる社長直轄の諮問委員会「コンプライアンス特別委員会」を設置し、同委員会での議論・指摘等を受けて、本年1月に行動憲章を社会の変化に対応した内容に改正したほか、同月末に同委員会の約半年間に渡る活動の成果として提言に関する報告書の提出を受けたことから、これを真摯に受け止め、提言の趣旨に沿った改革等の取り組みに着手しております。

当社グループでは、CSR（企業の社会的責任）に対する社会的な要請が高まる中、企業としての信頼を回復し、社会的責任を積極的に果たすべく、グループ一丸となって努力して参りますので、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、心よりお願い申し上げます。

2006年6月

取締役社長 **木村 恵司**

当年度の不動産業界は、オフィスビル賃貸市場では景気の回復に伴う需要増から空室率は一段と改善し、賃料相場も底入れ感が広がる中で小幅ながら上昇傾向が見られ、また、商業地では優良物件に対する国内外のファンドや不動産投資信託(REIT)等の旺盛な取得意欲により不動産取引が活発化しました。住宅市場では、特に分譲マンションにおいて、エリアや商品企画、価格帯による優劣が目立ったことに加え、建物の安全性に関する問題により消費者の選別の目は一層厳しくなったものの、全体としては依然として底堅い需要を背景に供給戸数・成約率共に高水準を維持しました。

このような事業環境の下、当社グループはビル事業・資産

開発事業において大幅な増収となったこと等により、営業収益は844,217百万円で前年度に比べ68,836百万円の増収(+8.9%)、営業利益は137,614百万円で19,380百万円の増益(+16.4%)、経常利益は121,236百万円で27,561百万円の増益(+29.4%)となりました。

当期純利益については、減損損失やたな卸資産評価損等を計上したものの、東京三菱銀行本館及び東京三菱銀行日本橋別館等の固定資産売却益の計上もあり、前年度に比べ19,579百万円増益(+54.0%)の55,825百万円となりました。

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 | 312,099 | 89,492 | 286,959 | 83,785 |
| 住宅事業 | 204,213 | 17,736 | 200,465 | 13,248 |
| 資産開発事業 | 34,274 | 14,169 | 8,609 | 3,946 |
| 海外事業 | 193,223 | 23,199 | 183,185 | 26,445 |
| 設計監理事業 | 17,103 | 227 | 18,859 | △364 |
| 注文住宅事業 | 41,477 | △404 | 37,456 | △1,470 |
| ホテル事業 | 32,399 | 1,247 | 32,111 | 912 |
| 不動産サービス事業 | 30,775 | 7,753 | 23,895 | 3,728 |
| その他の事業 | 4,717 | 747 | 5,627 | 1,250 |
| 消去又は全社 | △26,065 | △16,554 | △21,788 | △13,247 |
| 合計 | 844,217 | 137,614 | 775,381 | 118,233 |

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」の通期稼働や昨年10月に竣工した「東京ビル」の順調な稼働が収益に寄与したほか、既存ビルについても積極的なテナント営業によって空室率の改善を達成したことにより、営業収益は312,099百万円、営業利益は89,492百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

海外事業

米国における旺盛な不動産投資需要等により、クッシュマン&ウェイクフィールド社の不動産仲介収益やアドバイザー業務収益、コモンウェルス・パートナーズ社の不動産投資マネジメント業務収益等が増収となる一方、不動産開発・賃貸収益は米国カリフォルニア州の開発物件を売却した前年度に比べて減収となり、営業収益は193,223百万円、営業利益は23,199百万円で、前年度に比べ増収減益となりました。

ホテル事業

外資系高級ホテルの新規開業や既存ホテルのリニューアルによる競争激化等のマイナス材料があったものの、国内景気の回復を背景に愛知万博の宿泊需要を取り込んだ「ロイヤルパークイン名古屋」や開業3年目となる「ロイヤルパーク汐留タワー」をはじめ、各ホテルの宿泊部門が好調に推移した結果、営業収益は32,399百万円、営業利益は1,247百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

住宅事業

「南青山テラス 常盤松フォレスト」、「三番町パークテラス 桜苑」等のマンション、「泉パークタウン」、「ルーシースクエア」等の住宅地・建売住宅の販売収入、パートナー事業等による事業受託収入、藤和コミュニティ(株)等の住宅管理業務受託収入の寄与等により、営業収益は204,213百万円、営業利益は17,736百万円で、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、「北の丸スクエア設計監理業務」、「三菱商事ビルディング新築工事設計監理業務」等の売上を計上したほか、(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17,103百万円、営業利益は227百万円で、前年度に比べ減収増益となりました。

不動産サービス事業

三菱地所住宅販売(株)において、国内外のファンドや不動産投資信託(REIT)等の旺盛な不動産取得意欲に即応した積極的な営業活動により不動産仲介収入が増収になったほか、販売受託件数の増加及び受託手数料の収益計上基準の変更により販売受託収入も大幅な増収となりました。その結果、営業収益は30,775百万円、営業利益は7,753百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

資産開発事業

一昨年4月に竣工した「二番町ガーデン」の持分一部売却によるエクイティ等投資収益、昨年6月に竣工した「大崎フロントタワー」の建築請負工事収入等により、営業収益は34,274百万円、営業利益は14,169百万円で、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、全館冷暖房換気の特徴とした「エアロテックの家」の受注活動に注力する中で、事業のリストラクチャリングを実施したことから、受注件数は前年度を下回ったものの、前年度受注物件の当年度売上計上の増加等により、営業収益は前年度に比べ増収の41,477百万円、営業損益は404百万円の損失計上となりましたが、前年度比で1,065百万円改善しております。

その他の事業

その他の事業としては、京葉土地開発(株)(商業施設の所有・賃貸)、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、営業収益は4,717百万円、営業利益は747百万円で、前年度に比べ減収減益となりました。

ビル事業

丸の内再構築

当社では、「世界で最もインタラクティブな街」を目指して、「丸の内」をそれまでのビジネスに特化した街から開かれた多様性のある街へと転換を図るため、ハード・ソフト両面から丸の内再構築を推進しています。

1998年からの10年間で「第1ステージ」と位置付け、東京駅周辺を重点的に機能更新しながら、「丸の内ビル」を皮切りに現在新築中の「新丸の内ビル」等6棟のビルの建替を進めています。

また、情報通信ネットワークの整備などビジネスサポート環境の充実、多様な商業テナント出店による新しい商業エリ

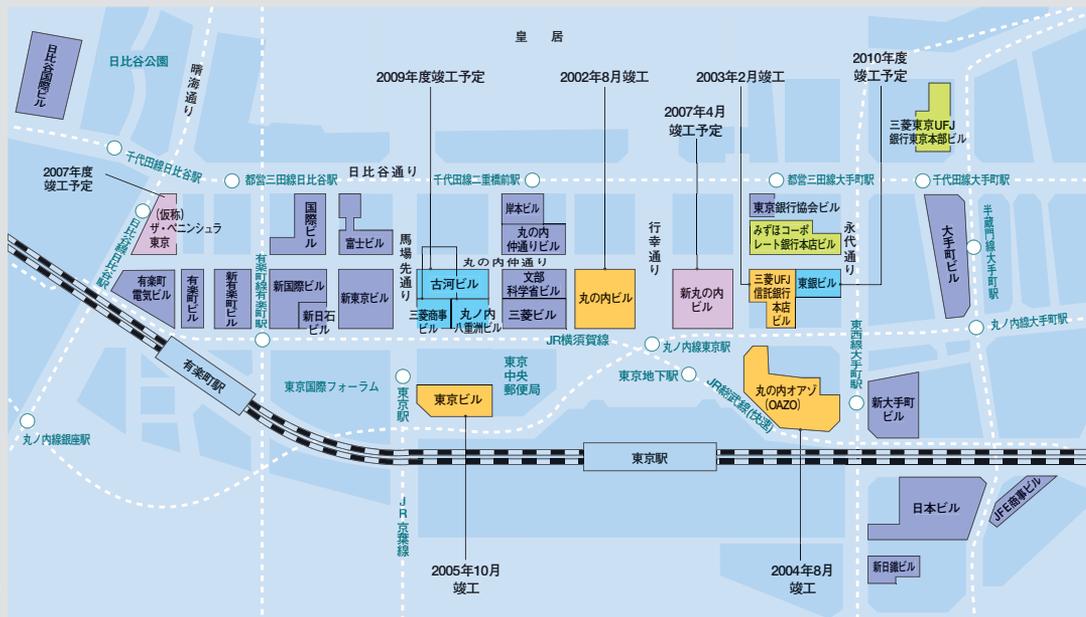


丸の内ビルと新丸の内ビル（建築中）

アの誕生、ベンチャー支援や大学の拠点集積による多様な交流の創出などにも取り組んでいます。

丸の内再構築と当社所有ビル図

- 当社所有ビル
- 当社建替予定ビル
- 当社建築中ビル
- 当社建替竣工済ビル
- 当社が出資するSPCの保有ビル



※一部他社との共有・区分所有建物、共同事業を含みます。

さらに、2008年からの10年間となる「第2ステージ」については、既に「三菱一号館」の復元を含む「三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替計画」(2009年度竣工予定)を本年度後半の着工に向け取り進めておりますが、これに続く第2弾目のプロジェクトとして「東銀ビル建替計画」(2010年度竣工予定)に、建物区分所有者である(株)三菱東京UFJ銀行と共に着手することを本年4月発表しました。

「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を目指し、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させていきます。

〔(仮称)読売銀座2丁目ビル〕のフィービジネス

当社グループでは、(株)読売新聞東京本社が取り進める地上12階地下4階建て、延床面積約1万9,000㎡の商業ビル「(仮称)読売銀座2丁目ビル」の設計監修・工事監理業務、リーシングマネジメント業務、プロパティマネジメント業務を受注し、各業務を(株)三菱地所設計、当社SC営業部、三菱地所ビルマネジメント(株)がそれぞれ担当しています。本業務は丸の内をはじめとする商業施設における当社グループのノウハウを結集したビジネスと言えます。

東京メトロ銀座駅・銀座一丁目駅、JR有楽町駅に至近という好立地に誕生する当ビルを、ファッション専門店、ライフスタイル提案型ショップ、高感度レストランなどからなり、洗練されたライフスタイルニーズに応えていく空間とすべく、現在、2007年9月の開業を目指して、当社SC営業部が鋭意リーシング活動を行っています。

衆議院新議員会館整備等事業(PFI)の事業者に決定

当社、(株)三菱地所設計他6社が構成員となり、(株)大林組が代表企業となるグループが、衆議院新議員会館の設計、建設、工事監理、維持管理・運営管理業務を行うPFI事業の入札に参加し、昨年11月、同事業の民間事業者に選定されました。

この事業は、2020年3月までの期間において、衆議院新議員会館の建築物、仮庁舎等を整備し、新議員会館等の維持管理・運営に関する業務を行うものです。

今回のPFI事業への参画は、総合デベロッパーとしての事業機会拡大の契機となるものであり、今後とも当社グループはデベロッパーとしての役割が必要となるようなPFI事業への参画を検討していきます。



衆議院新議員会館完成予想イメージ

住宅事業

〔三菱地所藤和コミュニティ(株)〕誕生

当社と藤和不動産(株)は、戦略的パートナーシップの構築を目的として昨年3月に業務・資本提携を結び、当社は同社のマンション管理子会社である藤和コミュニティ(株)の発行済株

式の51%を取得しました。当社は、住宅管理子会社の三菱地所コミュニティーサービス(株)と藤和コミュニティ(株)との合併について藤和不動産(株)と協議を進め、本年4月1日に「三菱地所藤和コミュニティ(株)」が誕生しました。

新会社は管理戸数約14万戸となる事業規模を活かして更なる業務の効率化や合理化を進めると共に、これまで培ってきたマンション管理及びマンション修繕など総合的な管理事業のノウハウの融合に努め、競争力の強化を図っていくこととしています。

当社では、今後ともマンション管理事業を住宅事業における戦略的な柱と位置づけ、更なる成長を目指して参ります。

マンション建替事業への取り組み

マンション居住は今やライフスタイルの一つとして定着してきている一方で、築後年数を経たマンションが今後急激に

増加すると予想され、耐久性や耐震性、居住性等の問題を解決するために、マンション建替事業が注目されてきています。

こうした中で、建替にあたっての権利調整をはじめとしたデベロッパーとしての再開発ノウハウを活かして当社



パークハウス赤坂氷川

も既に「パークハウス千石丸山町」(東京都文京区)など既存マンションの建替事業を手掛けていますが、本年6月には当社物件で「マンション建替円滑化法」が初めて適用された「パークハウス赤坂氷川」(東京都港区)を販売する運びとなりました。

東京メトロ赤坂駅より徒歩5分の高台に位置する同マンションの建替に当社は参加組合員として参画、上層階を中心に48戸(総戸数97戸)を分譲する予定で、住戸は50㎡台~110㎡台の幅広いタイプをご用意しております。

当社としては、こうした建替事業に今後も取り組んでいくと共に、住まいを求めの方、土地を活用されたい方などそれぞれのニーズに対応した多様な事業手法による住宅事業を展開して参ります。

資産開発事業

「北の丸スクエア」竣工



北の丸スクエア

当社と東急不動産(株)のプロジェクトマネジメントにより建設を進めておりました「北の丸スクエア」(東京都千代田区)が本年1月に竣工しました。

同ビルは、開発型証券化手法を用いた開発案件で、当社、東急不動産(株)、ドイツ銀行グ

ループ会社の3社がエクイティ出資する特別目的会社（SPC）が、2002年7月に整理回収機構から信託受益権の形で取得した旧あおぞら銀行本店を、同行移転後に再開発したものです。

オフィス、店舗、賃貸住宅などからなる、地上26階地下2階建て、延床面積約5万9,000㎡の複合ビルで、地下鉄3路線が乗り入れる九段下駅に隣接する交通利便性を有し、北の丸公園に至近という環境に恵まれた立地でもあることから、賃貸物件として高いマーケット競争力を持ち、特にオフィス部分は満室で稼働しています。

なお、SPCが保有する同ビルの信託受益権は、本年2月にジャパンリアルエステイト投資法人に譲渡され、本年度の当社エクイティ等投資収益に寄与します。

「名古屋錦フロントタワー」竣工



名古屋錦フロントタワー

当社が名古屋市中区錦において建築を進めておりました「名古屋錦フロントタワー」が本年4月に竣工しました。

同ビルは一昨年4月に土地を取得し既存建物を解体した上で、将来の売却を想定した収益用不動産として開発を進めてきたもので、1・2階を店舗、3階から14

階をオフィスとする、地上14階地下1階建て、延床面積約1万5,000㎡の複合ビルです。

名古屋市内の主要道路である「桜通り」に面すると共に、地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内駅」徒歩1分という交通至便の立地にあります。

設計監理事業

「上海市浦東新区唐鎮新市鎮」基本構想国際コンペ当選



唐鎮新市鎮計画イメージ図

（株）三菱地所設計は、上海市浦東新区唐鎮地区の新市鎮基本構想に係る国際コンペに当選し、昨年11月、同地区の都市計画設計のコンサルタント業務を受注しました。

唐鎮地区は、上海市中心部と浦東国際空港との間に位置しており、同コンペは、行政・文化の中心地区及び国際的住宅地を予定する面積18.17k㎡・人口約15万人の再開発計画の概念設計について募集されたものです。

当選したプランは、既存の水路網を活用した「水」と豊かな「緑」のネットワークのもと、商業・文化・業務・住宅の様々な建物群を低層で構成し、ヒューマンスケールで多様なアク

ティビティを生む街並みを形成するものとなっています。

(株)三菱地所設計では、今後も中国でのコンペ等への参加や設計コンサルタント業務の受注に積極的に取り組んで参ります。

注文住宅事業

三菱ホーム「Ecofeel Me」発売

三菱地所ホーム(株)では、優れた経済性や環境への配慮のほか、安全性という点でもお客様のニーズが高まっている「オール電化住宅」と、発売以来4,500棟を超える実績がありご好評をいただいている24時間冷暖房換気住宅「エアロテック」を融合した商品「Ecofeel Me」(エコフィール・ミー)を発売致しました。

同商品は、他熱源を利用した床面積150㎡の同社商品と比較し、年間光熱費は6.8万円程度の削減、またCO₂の排出量も約40%の抑制が可能となり、地球環境への配慮をより高めたものとなっています。



「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)事業統括室
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。

ホテル事業

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」、伊豆旅館女将団体「THE OKAMI」と提携

(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、ロイヤルパークホテル(東京都中央区)内に設置の集中予約センター「ROYAL ACCESS」を運営していますが、同社は伊豆の旅館組合(静岡県ホテル・旅館生活衛生組合)のうち有志25旅館で組織する「THE OKAMI」との業務提携により、インターネット宿泊予約の受配信業務を受注し、本年4月より予約業務を開始しました。予約業務のほか共同告知イベントや「ROYAL ACCESS」会員限定特別プランの提供も行っています。

旅館とホテルという異なる業態間の提携で様々な相乗効果が期待されることに加え、将来的には、旅館とホテルの共同イベントなども視野に入れ提携範囲の拡大を目指します。また、「ROYAL ACCESS」では、今後、他のホテルや旅館との提携も進めていく方針であり、顧客の開拓を重点として積極的な事業展開を図って参ります。



ロイヤルパークホテルズ
集中予約センター

ご宿泊
予約

Royal Access厳選オリジナルプランが満載!
会員募集中(登録無料)

「ROYAL ACCESS」は、ホームページの上記バナーボタンからご利用いただけます。

ROYAL ACCESS ● ホームページアドレス
<http://www.royalparkhotels.co.jp/rsev/>
● お問い合わせ先
info@royalaccess.jp

CSRビジョン

近年CSR（企業の社会的責任）への関心が高まっておりますが、CSRは、一般的に「企業がステークホルダー（株主、顧客、取引先、従業員、地域社会など利害関係を有する方々）の信頼を獲得し、企業と社会全体が持続的な成長を目指す取り組み」と捉えられています。これを私たちの事業の視点で見れば、当社グループにとってのCSRは、グループの基本使命にうたっている「住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した

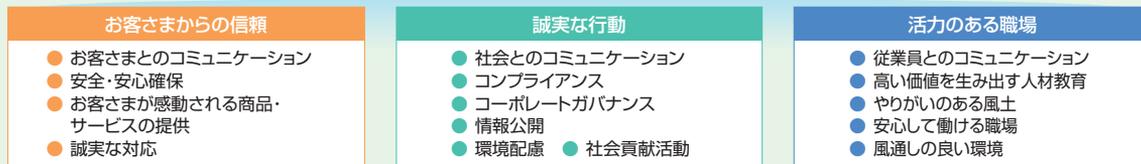
魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します」という課題を実践することであると考えています。

そのためには、誠実な企業であること、お客さまから信頼を得られるよう努めること、活力のある職場をつくること、という3つのことを大切にし、ステークホルダーを意識した事業活動、社会に対し創造的に働きかける企業を目指し、CSRの推進に取り組んで参ります。

三菱地所グループ基本使命

私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します

私たちは、住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します。



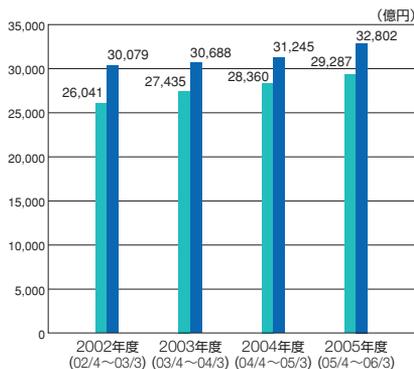
CSR推進体制の整備

当社では、一昨年2月に「CSR検討委員会」を発足させ、CSRへの取り組み課題の抽出とその対応について検討してきましたが、CSRに対してより積極的に取り組み、これを推進する体制を整備するため、昨年4月に「CSR推進部」、同年9月には「CSR委員会」を設置しました。

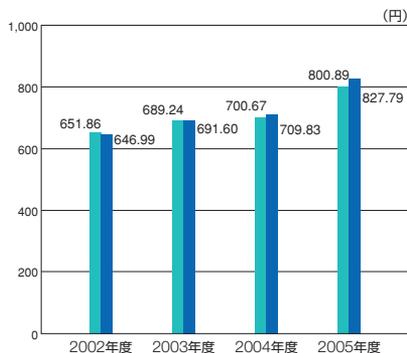
CSR委員会はグループ会社も含めて構成されており、当社社長が委員長となって、CSRに関する事項などの審議や情報共有を図るため、年2回の定期開催に加え、必要に応じ随時開催しています。また、CSR委員会の事前協議の場として、「コンプライアンス協議会」「環境協議会」を設けています。

■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)

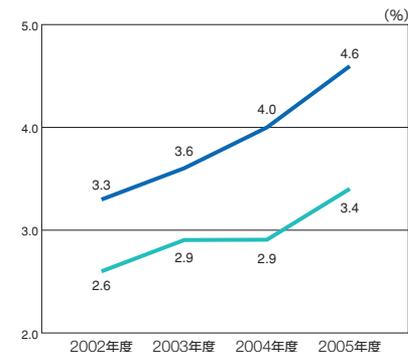
| 科目 | 当連結会計年度末 2006年3月31日現在 | 前連結会計年度末 2005年3月31日現在 |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| <資産の部> | 3,280,209 | 3,124,514 |
| ○流動資産 | 728,679 | 605,590 |
| 現金及び預金 | 139,605 | 83,226 |
| 受取手形及び営業未収入金 | 63,763 | 75,063 |
| 有価証券 | 27,289 | 12,547 |
| たな卸資産 | 305,800 | 263,566 |
| エクイティ出資 | 108,978 | 103,761 |
| 繰延税金資産 | 38,786 | 36,545 |
| その他の流動資産 | 47,758 | 34,006 |
| 貸倒引当金 | △3,303 | △3,127 |
| ○固定資産 | 2,551,530 | 2,518,924 |
| 有形固定資産 | 1,996,372 | 2,100,961 |
| 建物及び構築物 | 646,489 | 685,489 |
| 機械装置及び運搬具 | 18,517 | 18,594 |
| 土地 | 1,293,186 | 1,365,534 |
| 建設仮勘定 | 28,353 | 22,778 |
| その他の有形固定資産 | 9,825 | 8,563 |
| 無形固定資産 | 54,947 | 59,967 |
| 借地権 | 17,279 | 28,294 |
| 連結調整勘定 | 31,824 | 23,986 |
| その他の無形固定資産 | 5,842 | 7,686 |
| 投資その他の資産 | 500,210 | 357,994 |
| 投資有価証券 | 361,790 | 222,190 |
| 長期貸付金 | 2,515 | 2,201 |
| 差入敷金保証金 | 71,949 | 72,625 |
| 繰延税金資産 | 4,548 | 2,763 |
| その他の投資 | 60,397 | 59,421 |
| 貸倒引当金 | △990 | △1,208 |
| 資産合計 | 3,280,209 | 3,124,514 |

(単位 百万円)

| 科 目 | 当連結会計年度末 2006年3月31日現在 | 前連結会計年度末 2005年3月31日現在 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <負債の部> | 2,113,868 | 2,168,280 |
| ○流動負債 | 445,668 | 448,639 |
| 支払手形及び営業未払金 | 85,502 | 82,192 |
| 短期借入金 | 49,118 | 45,971 |
| 1年以内に返済予定の長期借入金 | 71,981 | 41,625 |
| コマーシャルペーパー | — | 58,000 |
| 1年以内に償還予定の社債 | 45,645 | 73,005 |
| 未払法人税等 | 20,889 | 7,291 |
| 繰延税金負債 | 23 | — |
| 事業譲渡損失引当金 | 15 | 526 |
| その他の流動負債 | 172,491 | 140,025 |
| ○固定負債 | 1,668,200 | 1,719,641 |
| 社債 | 446,686 | 542,233 |
| 長期借入金 | 394,328 | 437,535 |
| 受入敷金保証金 | 304,189 | 298,388 |
| 繰延税金負債 | 140,134 | 97,352 |
| 再評価に係る繰延税金負債 | 319,618 | 291,164 |
| 退職給付引当金 | 11,787 | 10,590 |
| 役員退職引当金 | 2,214 | 1,933 |
| その他の固定負債 | 49,241 | 40,442 |
| <少数株主持分> | 32,717 | 35,303 |
| <資本の部> | 1,133,623 | 920,930 |
| 資本金 | 129,736 | 86,534 |
| 資本剰余金 | 158,421 | 115,236 |
| 利益剰余金 | 246,246 | 243,577 |
| 土地再評価差額金 | 466,259 | 424,785 |
| その他有価証券評価差額金 | 142,040 | 68,865 |
| 為替換算調整勘定 | △7,057 | △16,268 |
| 自己株式 | △2,024 | △1,800 |
| 負債、少数株主持分及び資本合計 | 3,280,209 | 3,124,514 |

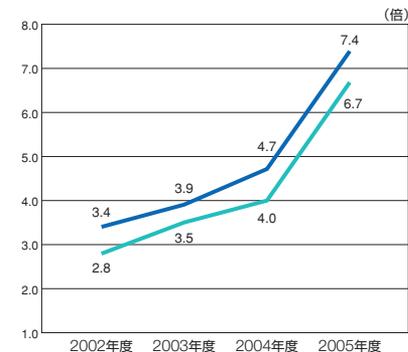
— 単体 — 連結

総資産利益率(ROA)の推移



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

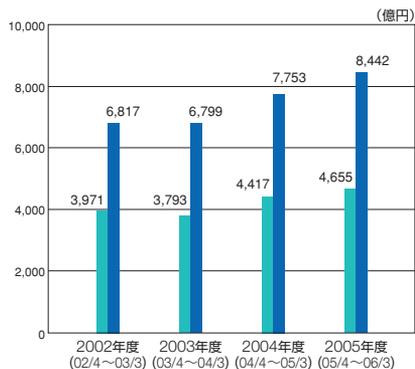
インタレストカバレッジレシオ(ICR)の推移



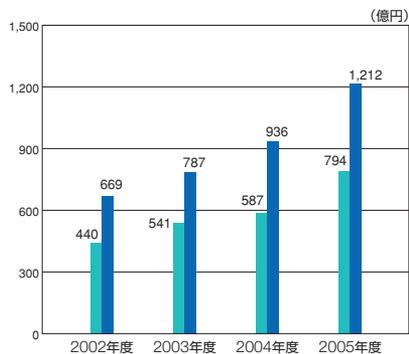
$$ICR = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{社債利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$$

■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2005年4月 1日 至2006年3月31日 | 前連結会計年度 自2004年4月 1日 至2005年3月31日 |
|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 営業収益 | 844,217 | 775,381 |
| 営業原価 | 650,389 | 606,957 |
| 営業総利益 | 193,828 | 168,424 |
| 販売費及び一般管理費 | 56,213 | 50,190 |
| 営業利益 | 137,614 | 118,233 |
| 営業外収益 | 13,050 | 6,899 |
| 営業外費用 | 29,428 | 31,458 |
| 経常利益 | 121,236 | 93,675 |
| 特別利益 | 57,823 | 3,841 |
| 特別損失 | 71,147 | 21,582 |
| 税金等調整前当期純利益 | 107,913 | 75,933 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 28,509 | 11,525 |
| 法人税等調整額 | 17,217 | 20,956 |
| 少数株主損益 | 6,360 | 7,205 |
| 当期純利益 | 55,825 | 36,245 |

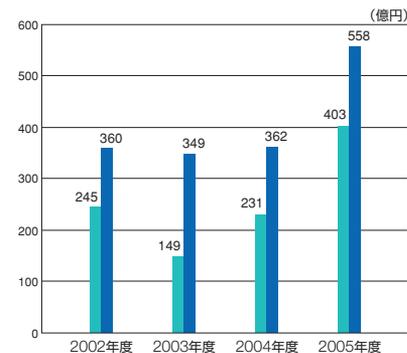
○連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

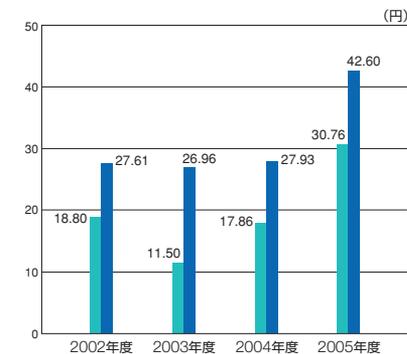
| 科 目 | 当連結会計年度 自2005年4月 1日 至2006年3月31日 | 前連結会計年度 自2004年4月 1日 至2005年3月31日 |
|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 169,744 | 88,900 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 29,883 | △92,409 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △132,463 | △33,485 |
| 現金及び現金同等物の換算差額 | 2,602 | △1,977 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 69,766 | △38,971 |
| 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 |
| 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 | 97,324 | 136,063 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 167,090 | 97,324 |

■単体 ■連結

当期純利益の推移



1株当たり当期純利益の推移



○貸借対照表

(単位 百万円)

| 科 目 | 当事業年度末 2006年3月31日現在 | 前事業年度末 2005年3月31日現在 | 科 目 | 当事業年度末 2006年3月31日現在 | 前事業年度末 2005年3月31日現在 |
|----------|------------------------|------------------------|--------------|------------------------|------------------------|
| <資産の部> | 2,928,705 | 2,836,083 | <負債の部> | 1,831,898 | 1,927,021 |
| ○流動資産 | 610,018 | 552,915 | 流動負債 | 403,123 | 434,230 |
| ○固定資産 | 2,318,687 | 2,283,167 | 固定負債 | 1,428,774 | 1,492,790 |
| 有形固定資産 | 1,725,875 | 1,810,886 | <資本の部> | 1,096,807 | 909,062 |
| 無形固定資産 | 10,175 | 11,496 | 資本金 | 129,736 | 86,534 |
| 投資その他の資産 | 582,636 | 460,784 | 資本剰余金 | 158,421 | 115,236 |
| | | | 利益剰余金 | 202,979 | 215,822 |
| | | | 土地再評価差額金 | 465,877 | 424,403 |
| | | | その他有価証券評価差額金 | 141,778 | 68,828 |
| | | | 自己株式 | △1,986 | △1,763 |
| 資産合計 | 2,928,705 | 2,836,083 | 負債及び資本合計 | 2,928,705 | 2,836,083 |

○損益計算書

(単位 百万円)

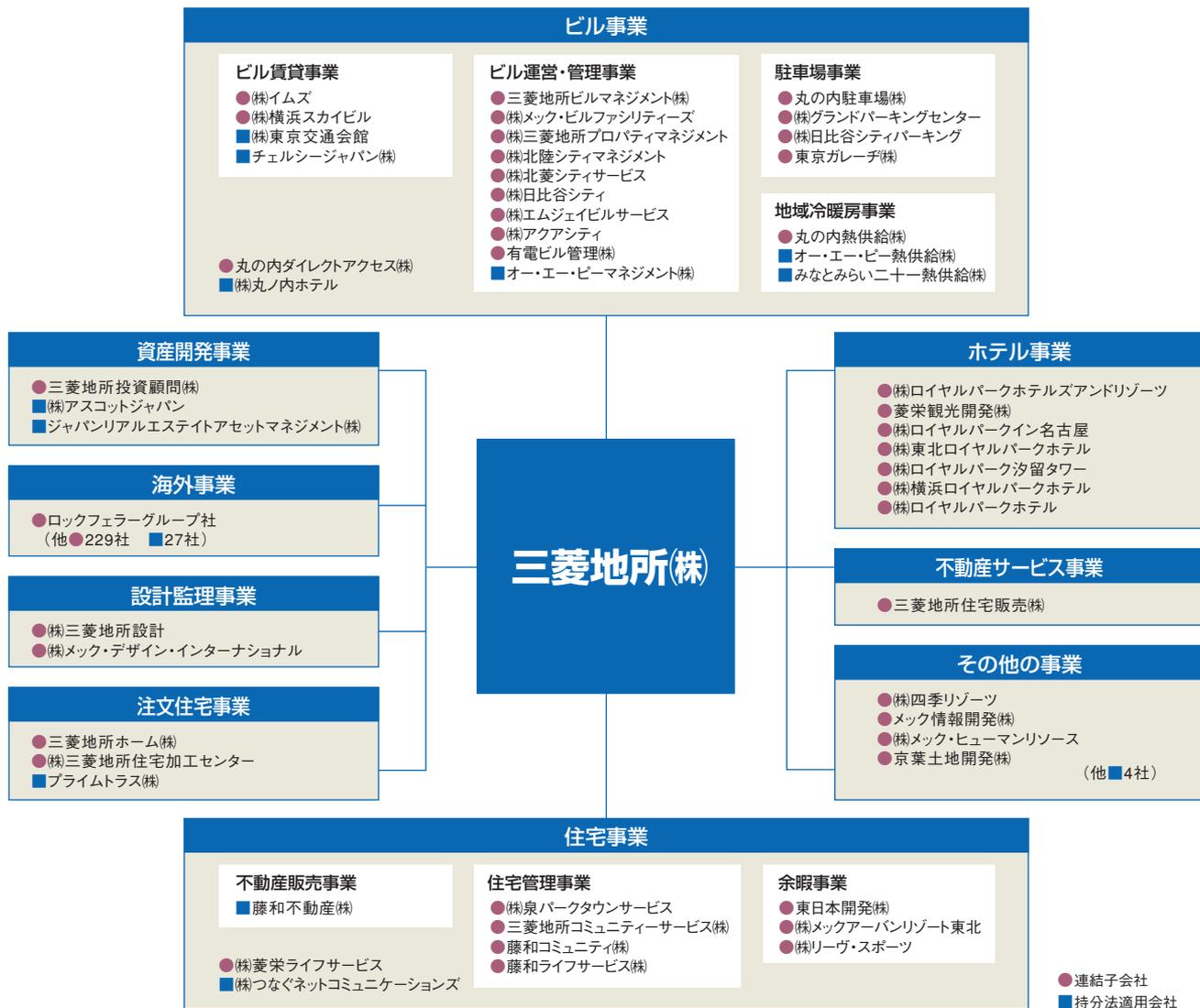
| 科 目 | 当事業年度 自2005年4月 1日 至2006年3月31日 | 前事業年度 自2004年4月 1日 至2005年3月31日 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業収益 | 465,557 | 441,713 |
| 営業原価 | 343,341 | 336,288 |
| 営業総利益 | 122,216 | 105,424 |
| 販売費及び一般管理費 | 27,605 | 28,395 |
| 営業利益 | 94,611 | 77,029 |
| 営業外収益 | 6,649 | 4,704 |
| 営業外費用 | 21,766 | 22,957 |
| 経常利益 | 79,494 | 58,775 |
| 特別利益 | 57,793 | 3,790 |
| 特別損失 | 70,079 | 23,444 |
| 税引前当期純利益 | 67,208 | 39,121 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 11,876 | 14 |
| 法人税等調整額 | 15,024 | 15,931 |
| 当期純利益 | 40,307 | 23,175 |
| 前期繰越利益 | 28,001 | 13,611 |
| 土地再評価差額金取崩額 | △41,474 | △2,739 |
| 合併に伴う未処分利益増加額 | — | 3,651 |
| 中間配当額 | 6,486 | 5,190 |
| 当期末処分利益 | 20,348 | 32,508 |

○利益処分

(単位 百万円)

| 科 目 | 当事業年度 自2005年4月 1日 至2006年3月31日 | 前事業年度 自2004年4月 1日 至2005年3月31日 |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 当期末処分利益 | 20,348 | 32,508 |
| 固定資産圧縮積立金取崩額 | 7,185 | 1,657 |
| 特別償却準備金取崩額 | 178 | 143 |
| 計 | 27,712 | 34,309 |
| 配当金 | 6,847 | 5,189 |
| | (1株につき5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 |
| 次期繰越利益 | 20,865 | 28,001 |

(注) 1株当たり中間配当金 前事業年度 4円
当事業年度 5円



(注) ● 三菱地所コミュニティサービス(株)と藤和コミュニティ(株)は本年4月1日付で合併し、三菱地所藤和コミュニティ(株)となっております。
 ● 藤和ライフサービス(株)は本年4月1日付で三菱地所コミュニティサービス(株)及び藤和コミュニティ(株)の一部事業を承継し、MTコミュニティスタッフ(株)に商号変更しております。

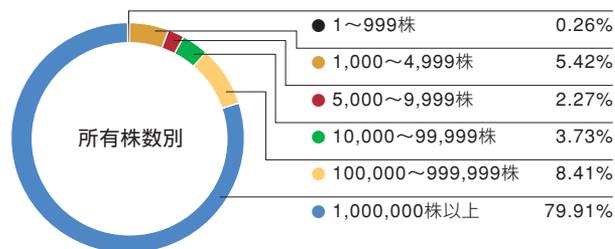
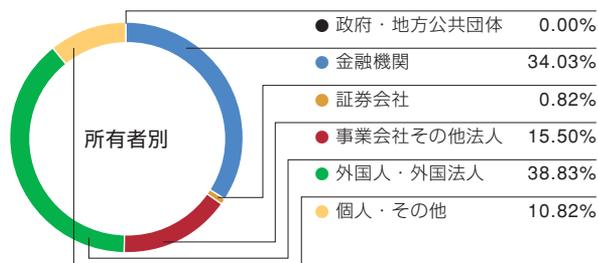
株式の状況

| | |
|-----------|--|
| 発行する株式の総数 | 1,980,000,000株 |
| 発行済株式総数 | 1,371,189,197株 (前年度末比 72,004,143株増) |
| 株主総数 | 78,169名 (前年度末比 5,216名減) |

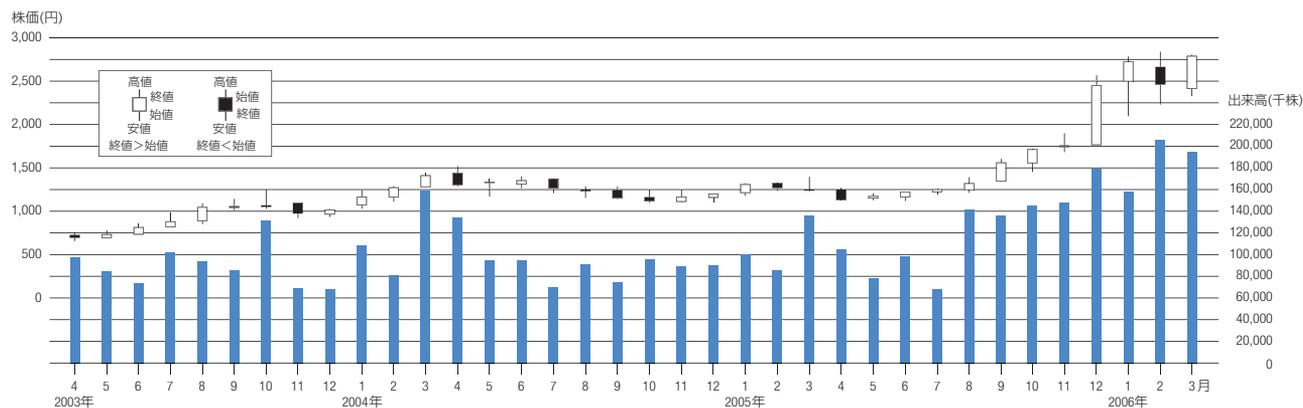
大株主

| | 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 | 68,067 | 4.96 |
| ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー | 62,942 | 4.59 |
| 明治安田生命保険(相) | 57,421 | 4.19 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口 | 48,780 | 3.56 |
| (株)三菱東京UFJ銀行 | 43,270 | 3.16 |
| 東京海上日動火災保険(株) | 40,597 | 2.96 |
| 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 | 35,507 | 2.59 |
| 大成建設(株) | 29,168 | 2.13 |
| (株)竹中工務店 | 28,150 | 2.05 |
| 旭硝子(株) | 22,714 | 1.66 |

株式分布状況 (株式数構成比率)



株価及び出来高の推移



(注) 東京証券取引所市場における株価及び出来高を表示しております。

商号 三菱地所株式会社
MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.

設立 1937年5月7日

資本金 129,736,672,432円

従業員数 1,525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(〒530-6033)
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 (2006年6月29日付)

<取締役・監査役>

| | |
|----------------|--------|
| 取締役会長 | 福澤 武 |
| 代表取締役 取締役社長 | 木村 恵司 |
| 代表取締役 | 飯塚 延幸 |
| 代表取締役 | 大山 智 |
| 代表取締役 | 長島 俊夫 |
| 代表取締役 | 檀野 博 |
| 取締役相談役 | 高木 茂 |
| 取締役 | 鈴木 誠一郎 |
| 取締役 | 常盤 文克 |
| 取締役 | 岡本 和也 |
| 取締役 | 富岡 秀 |
| 常勤監査役 | 丹 英司 |
| 常勤監査役 | 井上 邦洋 |
| 監査役 | 波多 健治郎 |
| 監査役 | 中野 豊士 |

<執行役員>

| | |
|---------|--------|
| 社長執行役員 | 木村 恵司 |
| 副社長執行役員 | 飯塚 延幸 |
| 専務執行役員 | 原 隆之 |
| 専務執行役員 | 宮本 照武 |
| 専務執行役員 | 小田川 和男 |
| 専務執行役員 | 鯉沼 宏治 |
| 専務執行役員 | 大山 智 |
| 専務執行役員 | 長島 俊夫 |
| 専務執行役員 | 檀野 博 |
| 常務執行役員 | 遠藤 孝也 |
| 常務執行役員 | 鈴木 誠一郎 |
| 常務執行役員 | 岩井 光男 |
| 常務執行役員 | 宮内 豊久 |
| 常務執行役員 | 河野 雅明 |
| 常務執行役員 | 八木橋 孝男 |
| 常務執行役員 | 伊藤 裕慶 |
| 常務執行役員 | 柳澤 裕 |
| 常務執行役員 | 柴垣 讓 |
| 執行役員 | 吉村 俊秀 |
| 執行役員 | 高橋 和夫 |
| 執行役員 | 中島 洋 |
| 執行役員 | 大内 政男 |
| 執行役員 | 杉山 博孝 |
| 執行役員 | 藤原 康雄 |
| 執行役員 | 渡会 一郎 |
| 執行役員 | 小野 恩彦 |
| 執行役員 | 風間 利彦 |
| 執行役員 | 深澤 義和 |

株主メモ

| | |
|--------------|---|
| 事業年度 | 毎年4月1日から翌年3月31日まで |
| 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 |
| 株主名簿管理人 | 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ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UFJ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UFJ信託銀行株式会社証券代行部 TEL (0120)707-696 (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)864-490(24時間:自動 音声対応)でも承ります。 |
| 取次所 | 三菱UFJ信託銀行株式会社全国各支店 |
| 公告掲載方法 | 日本経済新聞に掲載 |

表紙写真：丸の内界隈と大手町カフェ 2006年5月撮影



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