

# 株主の皆様へ

三菱地所株式会社

2006年度 自2006年4月 1日  
至2007年3月31日



# 1 株主の皆様へ



## 目次

株主の皆様へ	1
事業の概況（連結）	3
トピックス	5
社会貢献活動	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。

当社グループの2006年度(自2006年4月1日至2007年3月31日)事業概況をご報告するにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

### 丸の内再構築の状況

現在当社は丸の内再構築に継続して取り組んでおりますが、本年4月に「新丸の内ビル」が満室で稼働し、本年秋には「ザ・ペニンシュラ東京」が開業する予定となっており、これにより「丸の内ビル」を皮切りに1998年から推進して参りました丸の内再構築の「第1ステージ」が完了致します。引き続き、2008年からの10年間で「第2ステージ」と位置づけ、その第1弾プロジェクトとして、2009年春の竣工を目指し本年2月、「丸の内パークビル」及び「三菱一号館」の建築工事に着手しました。また、2011年度中の竣工を目指して「東銀ビル建替計画」に着手することとしており、魅力と活力のあるまちづくりを推進することによって、東京の都市再生、国際競争力の向上に積極的に貢献したいと考えております。

### 2006年度の概況

2006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、ビル事業では好調なオフィス需要を背景に貸付を推進すると共に、貸室料の増額改定を進め、また、住宅事業ではマンション販売が順調に推移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ることができました。

現中期経営計画(2005年度～2007年度)では、最終年度に達成すべき主要な経営指標としてEBITDA（金利・減価償却前事業利益）2,000億円を目標に掲げておりますが、上記の成果

により、目標を前倒しでクリアした2005年度実績2,009億円を更に上回り、2006年度実績は2,334億円を達成しました。今後も更なる業績の拡大を目指して参ります。

### ■ ■ ■ 今後の見通しと当社グループの取り組み

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今後竣工予定の新築大型ビルを中心に順調にテナント誘致が進むなど堅調なオフィス需要に支えられ、市場は引き続き強含みで推移するものと見込まれますが、一方、不動産投資市場では、ファンドを通じた海外投資資金の流入等の影響もあり、物件獲得競争の激化による利回りの低下等の現象が見られるなど、今後も諸状況を注視していく必要があります。また、住宅市場においては、金利の上昇による影響等が懸念されるものの、雇用情勢や所得環境の改善を受けて、引き続き需要は底堅いものと予想されます。

このような事業環境にありまして、当社グループでは、事業ポートフォリオの最適化と資産ポートフォリオの改善を進め、真の企業価値向上に努める一方で、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ため、丸の内を中心としたビル事業、マンション開発を主軸とした住宅事業、収益用不動産の開発等に取り組む資産開発事業等、当社事業展開の核となるデベロップメント機能の更なる強化を図ると共に、不動産サービス機能や提案型全社営業機能の強化に重点的に取り組み、競争力と事業機会の更なる拡充を図って参ります。

### ■ ■ ■ 当社の利益配分

当社の利益配分につきましては、株主の皆様に対する安定的

な利益還元に努めていくことを基本とし、また、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、業績水準を十分に踏まえて決定して参りたいと考えております。上記の業績及び今後の見通し等を勘案し、定時株主総会において、2006年度の期末配当金は1株につき8円にてご提案、ご承認頂き（年14円、前年度比4円増）、2007年度につきましては、中間配当金、期末配当金をそれぞれ1株につき8円、年16円とする計画であります。

### ■ ■ ■ 最後に

当社グループでは、今後とも上記の通り業容、業績の拡大に注力して参りますが、その基盤となるコーポレートガバナンスの強化にも積極的に取り組みます。

昨年5月、当社では会社法の施行に伴い取締役会においていわゆる「内部統制の基本方針」\*を決議しましたが、同方針の運用状況をチェックする中でガバナンスの改善を図り、効率的かつ健全な経営に努めて参ります。また、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向上させ、社会的責任を積極的に果たすべく、「まちづくりを通じて社会に貢献」することを基本使命として、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。

2007年6月

取締役社長 **木村 恵司**

\*最新版全文を「コーポレートガバナンスに関する報告書」に掲載しております（株東京証券取引所ほか証券取引所ホームページ又は当社ホームページをご参照下さい）。

### 3 事業の概況(連結)

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事務所の拡張移転や増床等により、空室率が一段と改善する一方で賃料相場も上昇基調が続きました。住宅市場では、特に分譲マンションにおいて、エリアや利便性、商品企画、価格帯による優劣が目立ったものの、全体としては、依然として底堅い需要を背景に引き続き好調に推移しました。また、公示地価が全国平均で16年ぶりに上昇するなど、地価の反転は3大都市圏から地方中核都市へと広がりを見せ、大規模開発の推進や投資資金の流入等を背景として、特に大都市圏の一等地では高い上昇率となりました。

このような事業環境の下、当社グループはビル事業・住

宅事業・海外事業等において大幅な増収となったこと等により、営業収益は947,641百万円で前年度に比べ103,423百万円の増収(+12.3%)、営業利益は166,165百万円で28,550百万円の増益(+20.7%)、経常利益は151,674百万円で30,437百万円の増益(+25.1%)となりました。

当期純利益については、三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替による固定資産除却関連損や減損損失を計上したものの、クッシュマン&ウェイクフィールド社の株式譲渡等による関係会社株式売却益の計上もあり、前年度に比べ41,837百万円増益(+74.9%)の97,662百万円となりました。

#### ■ 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	353,956	100,214	312,099	89,492
住宅事業	231,514	23,979	204,213	17,736
資産開発事業	38,216	23,520	34,274	14,169
海外事業	226,444	22,005	193,223	23,199
設計監理事業	17,790	1,181	17,103	227
注文住宅事業	34,550	△169	41,477	△404
ホテル事業	33,493	1,616	32,399	1,247
不動産サービス事業	28,851	6,082	30,775	7,753
その他の事業	4,260	798	4,717	747
消去又は全社	△21,437	△13,064	△26,065	△16,554
合計	947,641	166,165	844,217	137,614

## 事業種類別セグメントの概要

### ビル事業

一昨年10月に竣工した「東京ビル」が通期稼働し収益に寄与したほか、既存ビルについても好調なオフィス需要を背景に積極的なテナント営業を展開した結果、空室率が一層低下し賃室料の増額改定が進んだことから、営業収益は353,956百万円、営業利益は100,214百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

### 海外事業

主に米国・英国における不動産マーケットが引き続き好調に推移したことを受けて、不動産総合サービス収益が増収となったほか、不動産開発・賃貸事業も安定的に推移しました。その結果、営業収益は226,444百万円、営業利益は22,005百万円で、稼働資産の売却等があった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等によりホテル間競争が激しさを増したものの、国内景気の回復を背景に宿泊需要が堅調に推移し、宴会需要も法人利用を中心に一定の回復を見せる中、特に婚礼・宴会部門が健闘した「横浜ロイヤルパークホテル」や開業4年目となる「ロイヤルパーク汐留タワー」をはじめ、各ホテルとも順調に推移した結果、営業収益は33,493百万円、営業利益は1,616百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

### 住宅事業

「M.M.TOWERS FORESIS-R棟」、「番町パークハウス」等のマンション、「泉パークタウン」、「ドリームズ・デザインおゆみ野南」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、三菱地所藤和コミュニティ(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231,514百万円、営業利益は23,979百万円で、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、「カテリーナ三田タワースイート」、「読売北海道ビル」等に係る設計監理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致しました。その結果、営業収益は17,790百万円、営業利益は1,181百万円で、前年度に比べ増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)<sup>\*</sup>において、好調なマーケットを背景に積極的な提案型営業を推進すると共に、流通営業部門では企業合併・買収や企業再生支援にも取り組み、賃貸営業部門では高稼働率の維持と取扱件数の増加を図り、また、受託販売部門では大型物件等の受託件数の減少を受けて都心高額物件の比重を高めましたが、前年度の受託販売手数料に係る収益計上基準の変更により、営業収益は28,851百万円、営業利益は6,082百万円で、前年度に比べ減収減益となりました。

<sup>\*</sup>同社は本年4月1日付で三菱地所リアルエステートサービス(株)に商号変更しております。

### 資産開発事業

当社直接投資による「名古屋錦フロントタワー」が昨年4月に、当社出資先のSPC(特別目的会社)にて開発した「南町通センタービル」(仙台市)が本年3月にそれぞれ竣工・稼働すると共に、当社出資先のSPCにて開発した「北の丸スクエア」の売却に伴う匿名組合出資分配益等を中心に投資収益等を計上したこと等により、営業収益は38,216百万円、営業利益は23,520百万円で、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、前年度下半期に事業のリストラクチャリングを実施し、営業地域を首都圏と大阪に集約するなど事業の選択と集中を進めたことにより、売上計上金額は前年度を下回ったものの、利益率は改善致しました。その結果、営業収益は前年度に比べ減収の34,550百万円、営業損益は169百万円の損失計上となりましたが、前年度比で235百万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)、(株)四季リゾート(保養所等の運営及び管理受託)及びメック情報開発(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4,260百万円、営業利益は798百万円で、前年度に比べ減収増益となりました。



オフィスを融合させた「日本創生ビレッジ」を開設することにより、「新事業の創造拠点」を目指しています。

また、商業ゾーンは「大人の素敵な時間」をコンセプトに本質で選び抜かれたファッションや雑貨、下町の有名レストラン、国内各地で愛されている食の名店から海外のスターシェフによる日本初進出のレストランまで、153の店舗を配置しています。

新丸ビルでは、環境共生への取り組みも積極的に展開しています。壁面・屋上等の緑化をはじめ、太陽電池パネルやドライミストの設置等によるヒートアイランド対策、省エネルギーへの貢献のほか、丸の内エリアの環境戦略拠点として「エコツェリア」（「エコを創る広場」という意味の造語）を創設しています。ここでは、エリア内外の環境に関する様々な「ヒト・モノ・コト・情報」が交流して環境共生につながる新たな技術やシステムを生み出すと共に、一般の方も楽しみながら実践できる環境配慮型ライフスタイル・ワークスタイルを提案するスペースを提供していきます。



新丸ビル ビジネスサポートゾーン ラウンジ

新丸ビルオープンと同時に、旧丸の内駐車場の地下1階を歩行者専用通路に改修し、隣接建物・公共交通機関とのネットワークを構築すると共に、地下2階の駐車場は丸ビル・新丸ビルの駐車場と結んで一体利用しています。また、東京都と東京駅前地下広場を整備し、ターミナルにおける地下空間が形成され、エリア全体の利便性が向上します。

### 「神戸三田プレミアム・アウトレット」オープン



神戸三田プレミアム・アウトレット

当社関連会社のチェルシージャパン(株)では、6施設目となる「神戸三田プレミアム・アウトレット」（店舗面積約19,100㎡、店舗数89店舗）を本年7月6日に新設開業致します。同施設の所在する神戸市北区上津台へは、北摂地域及び神戸市街地方面から充実した道路網が整備されています。関西で第2番目の「プレミアム・アウトレット」となる同施設は、「開放感のあるプレミアムな大人の街」をテーマに、ロサンゼルス市郊外の住宅地パサディナをモデルとして建築され、港町チャールストンをモデルとした「りんくうプレミアム・アウトレット」（大阪

## 7 トピックス

府泉佐野市)とは一味違う雰囲気の中、ショッピングをお楽しみいただけます。

この他にも、佐賀県鳥栖市所在の「鳥栖プレミアム・アウトレット」(2004年3月開業)が本年12月に約30店舗を増設して計120店舗となるのに加え、静岡県御殿場市の「御殿場プレミアム・アウトレット」(2000年7月開業)も来年春に増床開業を予定しております。また、同社では今後仙台でも新施設を開業予定です。

### ■ ■ ■ 住宅事業

#### 藤和不動産とのマンション共同プロジェクトの推進

当社と藤和不動産(株)は、戦略的パートナーシップの一環としてマンション共同プロジェクトを全国において展開中であり、本年6月、「本郷パークハウス ザ・プレミアフォート」(東京都文京区)の販売を開始致しました。

また、本物件の他にも、現在「小石川アインス」(東京都文京

区)、「グリーンゲートシティ 大樹の国」(千葉県松戸市)、「ナタリーマリナタウン」(広島県廿日市市)等、合計4物件を販売中であり、今後についても、首都圏エリアを中心に複合再開発などの中長期的な事業も含め、共同事業の実施に向けて検討を進めております。

両社はこうした共同事業に取り組むことにより、それぞれが得意とする供給エリア、顧客ターゲットに対する事業企画、マーケティング、販売戦略などの情報やノウハウの共有を深め、業務のスキルアップ、事業機会の拡大を目指しております。

今後ともマンション事業に関する連携を強化し事業の相互補完を図りながら、住宅関連市場におけるポジションを高めるべく事業展開を進めて参ります。

#### 首都圏分譲マンションのアフターサービス直営化

住宅事業においては主要経営課題としてCS(顧客満足)向上を掲げており、企画・販売から引渡・アフターサービスの各段階にてそのための取り組みを鋭意推進しております。

なかでも分譲マンションのアフターサービスはお客様のマンション入居後の満足度、安心感を支える重要な業務と捉えており、首都圏分譲マンションに関しては、2003年より管理会社(現在の三菱地所藤和コミュニティ(株))のアフターサービス担当部署と商品企画セクション(当社商品企画部)の事務所を同一にし、お客様の声の迅速な把握、適正な対応を行うと共に、企画・設計に活かしていく業務体制としておりました。

本年4月より、その方向性をより強化する体制として首都圏分譲マンションについては従来の管理会社委託方式を取り止め、当社直営によるアフターサービス体制へ変更すること



本郷パークハウス ザ・プレミアフォート



とし、新組織「カスタマーセンター」を創設致しました。

なお、首都圏以外の支店物件アフターサービス直営化についても、状況をみながら検討を進めております。

## ■ ■ ■ 資産開発事業

### 「晴海センタービル」竣工

当社が東京都中央区晴海において進めておりました「晴海センタービル」が昨年11月に竣工致しました。

同ビルは、資産開発事業にて展開する収益用オフィスビル開発物件で、都営大江戸線勝どき駅より徒歩8分という立地にあります。また、基準階の有効面積は約2,140㎡、天井高2,800mmの大規模・整形の無柱空間を確保しており、効率の高いオフィスレイアウトが可能となっております。オフィス部分については満室で稼働を開始致しました。

開発にあたっては、資産流動化法に基づき設立した特定目的会社が建築主となり、開発業務及びテナントリーシングは



晴海センタービル

当社、建物の設計監理は(株)三菱地所設計と大成建設(株)が担当致しました。運営につきましても、アセットマネジメントは当社、プロパティマネジメントは(株)三菱地所プロパティマネジメントが担っております。

## ■ ■ ■ 海外事業

### ロンドンでの第3弾再開発プロジェクトを始動



セントラル・セント・ジャイルズ再開発プロジェクト

当社グループは、英国大手生命保険会社のリーガル&ジェネラル社との共同事業である「セントラル・セント・ジャイルズ再開発プロジェクト」に参画しました。本計画は「パタノスター・プロジェクト」、「ボウベルズ・ハウス・プロジェクト」に次ぐ、ロンドンでの再開発事業第3弾であり、オフィス・住宅・店舗の複合開発で、本年秋に着工、2009年末の竣工を予定しています。また、シティの中でも希少性の高い好立地にある「リバー・プレート・ハウス」を取得し、事業活動を積極化しています。

## クッシュマン&ウェイクフィールド社 売却

昨年12月に、海外事業ポートフォリオ再構築の観点から、当社グループは、仲介事業を中心とする不動産総合サービス会社であるクッシュマン&ウェイクフィールド社の全株式を、イタリアの投資会社であるIFILグループ宛に売却することを決定し、本年3月に売却手続を完了致しました。今後は海外のコア事業である「不動産開発事業」に加えて「不動産投資顧問事業」の拡大を図っていく方針です。

## ■ ■ ■ 設計監理事業

### 「追手門学院大学中央棟・6号館」設計監理



追手門学院大学中央棟 6号館

(株)三菱地所設計が設計監理した「追手門学院大学中央棟・6号館」が、昨年12月に竣工しました。本業務は同大学の創立120周年事業として計画され、2003年12月に実施された6社の設計コンペにより受注したものです。大阪平野を見下ろす斜面地に立つ既存キャンパス各棟からの眺望、動線、外壁の統一感を確保しつつ、新たなシンボルゾーンとして完成しました。用途としては、4つの大教室を低層棟(6号館)、事務所・研究室を高さ45mの高層棟(中央棟)に配置しており、高層棟では二層ガラスの内部に溜まった熱を外気によって排出するダブルスキンを全面的に採用すると共に、自然風を利用した天井ダクトを設置し、自然排熱による環境負荷低減を

図っています。外構では両棟間に開学時からの大階段を再生し、低層棟を屋上緑化し、シンボリックで快適な空間として、学生の記憶に残るキャンパスづくりを目指しました。

(株)三菱地所設計では、この他、成蹊大学情報図書館、慶應義塾日吉キャンパス複合施設、学習院初等科西館など、教育関連施設の設計監理業務を実施しており、少子高齢化社会に対応した教育関連施設の機能再構築を多数手がけております。

## ■ ■ ■ 注文住宅事業

### 三菱ホーム 心と身体の‘健康’ライフスタイル提案商品「PURE」発表

三菱地所ホーム(株)では、心と身体の‘健康’をテーマとした新しいライフスタイル提案商品「PURE」を発表しました。

同商品は、発売以来5,000棟を超える実績でご好評をいただいている三菱ホームの全館冷暖房換気「エアロテックの家」による快適な空気環境と多彩な住空間をベースにして、家族一人ひとりの心と身体の健康を育み、豊かなライフスタイルを実現する住まいとなっています。



ライフスタイル提案商品「PURE」

「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。

また、こうした提案を盛り込んだモデルハウスを、東京23区で最大規模の総合住宅展示場である駒沢公園ハウジングギャラリー（東京都世田谷区）に新たに出展致しました。同モデルハウスは、天然石仕上げによるキュービックな外観と、木造2×4工法の構造の可能性を追求することによって実現した大空間と大開口が大きな特徴となっています。また、リラクゼーションテラスや快適な睡眠環境をコントロールする快眠システムを装備し、ホテルライクなインテリアと相まって今までにない上質で快適な住空間を創出しています。

### ■ ■ ■ 不動産サービス事業

#### 企業不動産（CRE）に関するコンサルティングシステム・ブランド「ConsultingM」立ち上げ

三菱地所リアルエステートサービス(株)\*は、企業向け不動産サービス事業のCI (Corporate Identity) 戦略を推進するた

めの全社的ブランド「ConsultingM」を立ち上げました。「ConsultingM」は、企業価値向上をリードするCRE (Corporate Real Estate) 戦略をワンストップ型で提供するサービスのブランド名です。不動産デューデリジェンスからCRE戦略を構築し、的確に実行することにより、最適な不動産マネジメントを提供致します。

今後有望視されるCRE市場において、三菱地所グループの総合力を活かし、幅広いサービスメニューと情報力をもって、企業経営をサポートしていきます。

※同社は、本年4月1日付で商号変更しております。(旧社名「三菱地所住宅販売(株)」)

三菱地所リアルエステートサービスの不動産ソリューション

ConsultingM

### ■ ■ ■ 社会貢献活動

当社が社会貢献活動の一環として2002年よりスタートした、障がいのある子どもたちの絵画コンクール「キラキラっとアートコンクール」及び原画展「キラキラっとアート展」は、本年で6回目を迎えます。応募全作品をインターネット（こどものエコム<http://www.kodomonoe.com>）に公開し、優秀作品は丸ビル・横浜ランドマークタワー等で原画展を開催しています。

「子どもたちの才能を支援し、可能性を広げるお手伝いをしたい」という想いからスタートした本企画を通じて、カレンダーや冊子の表紙に使用され、プロへの第一歩を踏み出した子どもたちもいます。また、最近ではエリアイベント「カウパレード東京in丸の内」への参加や、建替工事中仮囲い（丸の内パークビル）のデザインに起用されるなど、丸の内エリアの活動も注目されてきています。

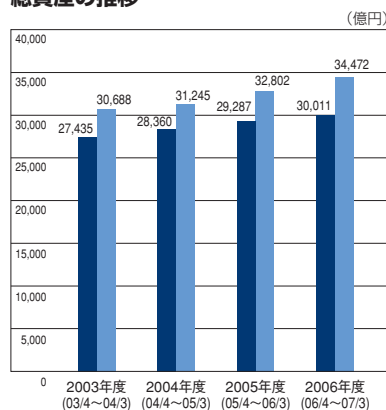


エリアイベント「カウパレード東京in丸の内」

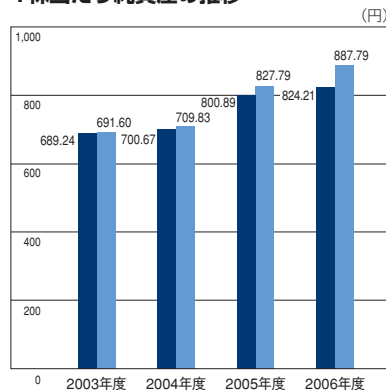
# 11 財務諸表の概要(連結)

■ 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)

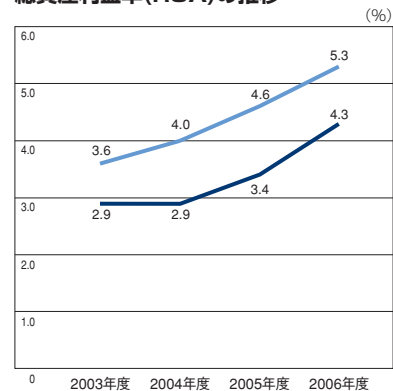
科 目	当連結会計年度末 2007年3月31日現在	前連結会計年度末 2006年3月31日現在
<資産の部>	<b>3,447,272</b>	<b>3,280,209</b>
○流動資産	<b>738,568</b>	<b>728,679</b>
現金及び預金	201,107	139,605
受取手形及び営業未収入金	33,912	63,763
有価証券	6,160	27,289
たな卸資産	300,180	305,800
エクイティ出資	127,099	108,978
繰延税金資産	36,827	38,786
その他の流動資産	33,702	47,758
貸倒引当金	△421	△3,303
○固定資産	<b>2,708,704</b>	<b>2,551,530</b>
有形固定資産	2,184,239	1,996,372
建物及び構築物	659,167	646,489
機械装置及び運搬具	16,400	18,517
土地	1,414,754	1,293,186
建設仮勘定	88,170	28,353
その他の有形固定資産	5,746	9,825
無形固定資産	<b>29,231</b>	<b>54,947</b>
借地権	17,739	17,279
連結調整勘定	—	31,824
のれん	7,925	—
その他の無形固定資産	3,565	5,842
投資その他の資産	<b>495,233</b>	<b>500,210</b>
投資有価証券	356,928	361,790
長期貸付金	2,426	2,515
差入敷金保証金	77,571	71,949
繰延税金資産	5,116	4,548
その他の投資	54,106	60,397
貸倒引当金	△916	△990
資産合計	<b>3,447,272</b>	<b>3,280,209</b>

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度末 2007年3月31日現在	前連結会計年度末 2006年3月31日現在
<負債の部>	<b>2,186,364</b>	<b>2,113,868</b>
○流動負債	473,956	445,668
支払手形及び営業未払金	72,301	85,502
短期借入金	47,043	49,118
1年以内に返済予定の長期借入金	42,944	71,981
1年以内に償還予定の社債	50,980	45,645
未払法人税等	38,078	20,889
繰延税金負債	—	23
事業譲渡損失引当金	0	15
その他の流動負債	222,607	172,491
○固定負債	<b>1,712,407</b>	<b>1,668,200</b>
社債	415,000	446,686
長期借入金	456,619	394,328
受入敷金保証金	306,546	304,189
繰延税金負債	159,210	140,134
再評価に係る繰延税金負債	322,457	319,618
退職給付引当金	13,433	11,787
役員退職引当金	49	2,214
その他の固定負債	39,090	49,241
<少数株主持分>	—	<b>32,717</b>
<資本の部>	—	<b>1,133,623</b>
資本金	—	<b>129,736</b>
資本剰余金	—	<b>158,421</b>
利益剰余金	—	<b>246,246</b>
土地再評価差額金	—	<b>466,259</b>
その他有価証券評価差額金	—	<b>142,040</b>
為替換算調整勘定	—	<b>△7,057</b>
自己株式	—	<b>△2,024</b>
負債、少数株主持分及び資本合計	—	<b>3,280,209</b>
<純資産の部>	<b>1,260,908</b>	—
株主資本	<b>623,396</b>	—
資本金	<b>136,534</b>	—
資本剰余金	<b>165,216</b>	—
利益剰余金	<b>324,611</b>	—
自己株式	<b>△2,965</b>	—
評価・換算差額等	<b>602,247</b>	—
その他有価証券評価差額金	<b>133,843</b>	—
繰延ヘッジ損益	<b>161</b>	—
土地再評価差額金	<b>470,397</b>	—
為替換算調整勘定	<b>△2,154</b>	—
新株予約権	<b>79</b>	—
少数株主持分	<b>35,185</b>	—
負債・純資産合計	<b>3,447,272</b>	—

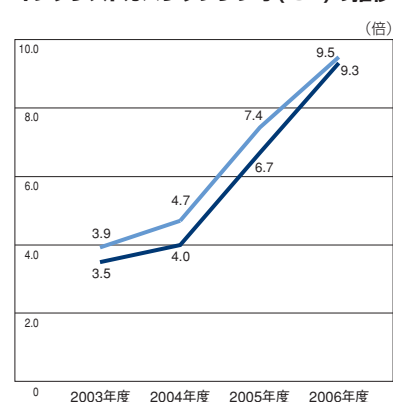
— 単体 — 連結

## 総資産利益率(ROA)の推移



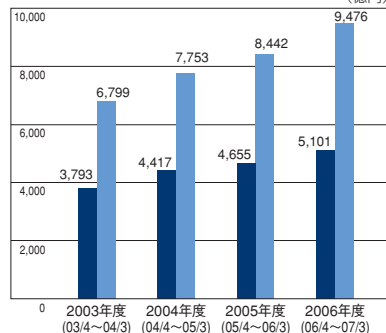
$$ROA = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産 (期首期末平均)}} \times 100$$

## インタレストカバレッジレシオ(ICR)の推移

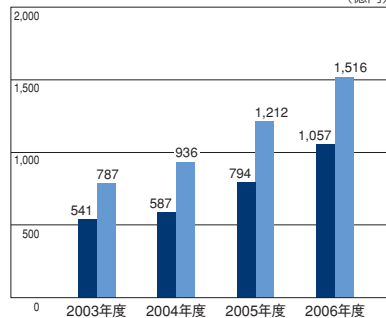


$$ICR = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{社債利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$$

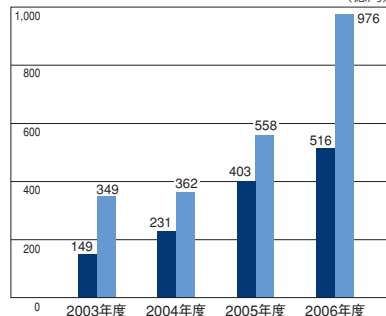
■ 単体 ■ 連結  
営業収益の推移 (億円)



経常利益の推移 (億円)



当期純利益の推移 (億円)



## ■ 連結損益計算書

(単位 百万円)

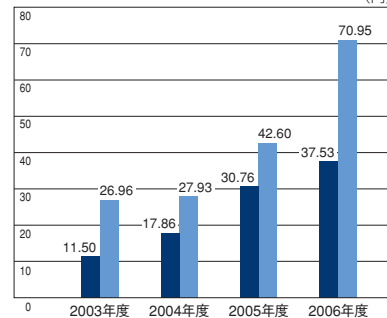
科 目	当連結会計年度 自2006年4月 1日 至2007年3月31日	前連結会計年度 自2005年4月 1日 至2006年3月31日
営業収益	947,641	844,217
営業原価	719,337	650,389
営業総利益	228,303	193,828
販売費及び一般管理費	62,137	56,213
営業利益	166,165	137,614
営業外収益	14,703	13,050
営業外費用	29,194	29,428
経常利益	151,674	121,236
特別利益	45,222	57,823
特別損失	18,926	71,147
税金等調整前当期純利益	177,969	107,913
法人税、住民税及び事業税	54,069	28,509
法人税等調整額	20,100	17,217
少数株主利益	6,137	6,360
当期純利益	97,662	55,825

## ■ 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2006年4月 1日 至2007年3月31日	前連結会計年度 自2005年4月 1日 至2006年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	150,710	169,744
投資活動によるキャッシュ・フロー	△85,389	29,883
財務活動によるキャッシュ・フロー	△34,093	△132,463
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,344	2,602
現金及び現金同等物の増減額	34,571	69,766
子会社の新規連結による 現金及び現金同等物の増加額	4,427	—
現金及び現金同等物の期首残高	167,090	97,324
現金及び現金同等物の期末残高	206,089	167,090

■ 単体 ■ 連結  
1株当たり当期純利益の推移 (円)



## ■ 連結株主資本等変動計算書 (自2006年4月1日 至2007年3月31日)

(単位 百万円)

	株主資本					評価・換算差額等				新株予約権	少数株主 持分	純資産合計	
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他の有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定				評価・換算 差額等合計
2006年3月31日残高	129,736	158,421	246,246	△2,024	532,381	142,040	—	466,259	△7,057	601,242	—	32,717	1,166,340
連結会計年度中の変動額													
新株の発行(転換社債の転換)	6,797	6,797			13,594								13,594
剰余金の配当(注)			△6,847		△6,847								△6,847
剰余金の配当			△8,284		△8,284								△8,284
当期純利益			97,662		97,662								97,662
自己株式の取得				△1,145	△1,145								△1,145
自己株式の処分		△2	△13	204	187								187
役員賞与(注)			△5		△5								△5
土地再評価差額金取崩額			△4,138		△4,138								△4,138
連結範囲の変動			△8		△8								△8
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額(純額)						△8,197	161	4,138	4,902	1,005	79	2,467	3,552
連結会計年度中の変動額合計	6,797	6,794	78,364	△941	91,015	△8,197	161	4,138	4,902	1,005	79	2,467	94,567
2007年3月31日残高	136,534	165,216	324,611	△2,965	623,396	133,843	161	470,397	△2,154	602,247	79	35,185	1,260,908

(注) 2006年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

# 15 財務諸表の概要 (単体)

## ■ 貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当事業年度末 2007年3月31日現在	前事業年度末 2006年3月31日現在
<資産の部>	<b>3,001,119</b>	<b>2,928,705</b>
流動資産	637,979	610,018
固定資産	2,363,139	2,318,687
資産合計	<b>3,001,119</b>	<b>2,928,705</b>
<負債の部>	<b>1,863,157</b>	<b>1,831,898</b>
流動負債	426,856	403,123
固定負債	1,436,301	1,428,774
<資本の部>	—	1,096,807
資本金	—	129,736
資本剰余金	—	158,421
利益剰余金	—	202,979
土地再評価差額金	—	465,877
その他有価証券評価差額金	—	141,778
自己株式	—	△1,986
負債・資本合計	—	<b>2,928,705</b>
<純資産の部>	<b>1,137,962</b>	—
株主資本	<b>534,176</b>	—
資本金	<b>136,534</b>	—
資本剰余金	<b>165,216</b>	—
利益剰余金	<b>235,354</b>	—
自己株式	<b>△2,927</b>	—
評価・換算差額等	<b>603,705</b>	—
その他有価証券評価差額金	<b>133,690</b>	—
土地再評価差額金	<b>470,015</b>	—
新株予約権	<b>79</b>	—
負債・純資産合計	<b>3,001,119</b>	—

## ■ 損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当事業年度 自2006年4月 1日 至2007年3月31日	前事業年度 自2005年4月 1日 至2006年3月31日
営業収益	510,190	465,557
営業原価	360,971	343,341
営業総利益	149,218	122,216
販売費及び一般管理費	28,025	27,605
営業利益	121,193	94,611
営業外収益	7,058	6,649
営業外費用	22,476	21,766
経常利益	105,774	79,494
特別利益	3,092	57,793
特別損失	19,857	70,079
税引前当期純利益	89,010	67,208
法人税、住民税及び事業税	20,114	11,876
法人税等調整額	17,237	15,024
当期純利益	51,658	40,307
前期繰越利益	—	28,001
土地再評価差額金取崩額	—	△41,474
中間配当額	—	6,486
当期末処分利益	—	20,348

## ■ 株主資本等変動計算書

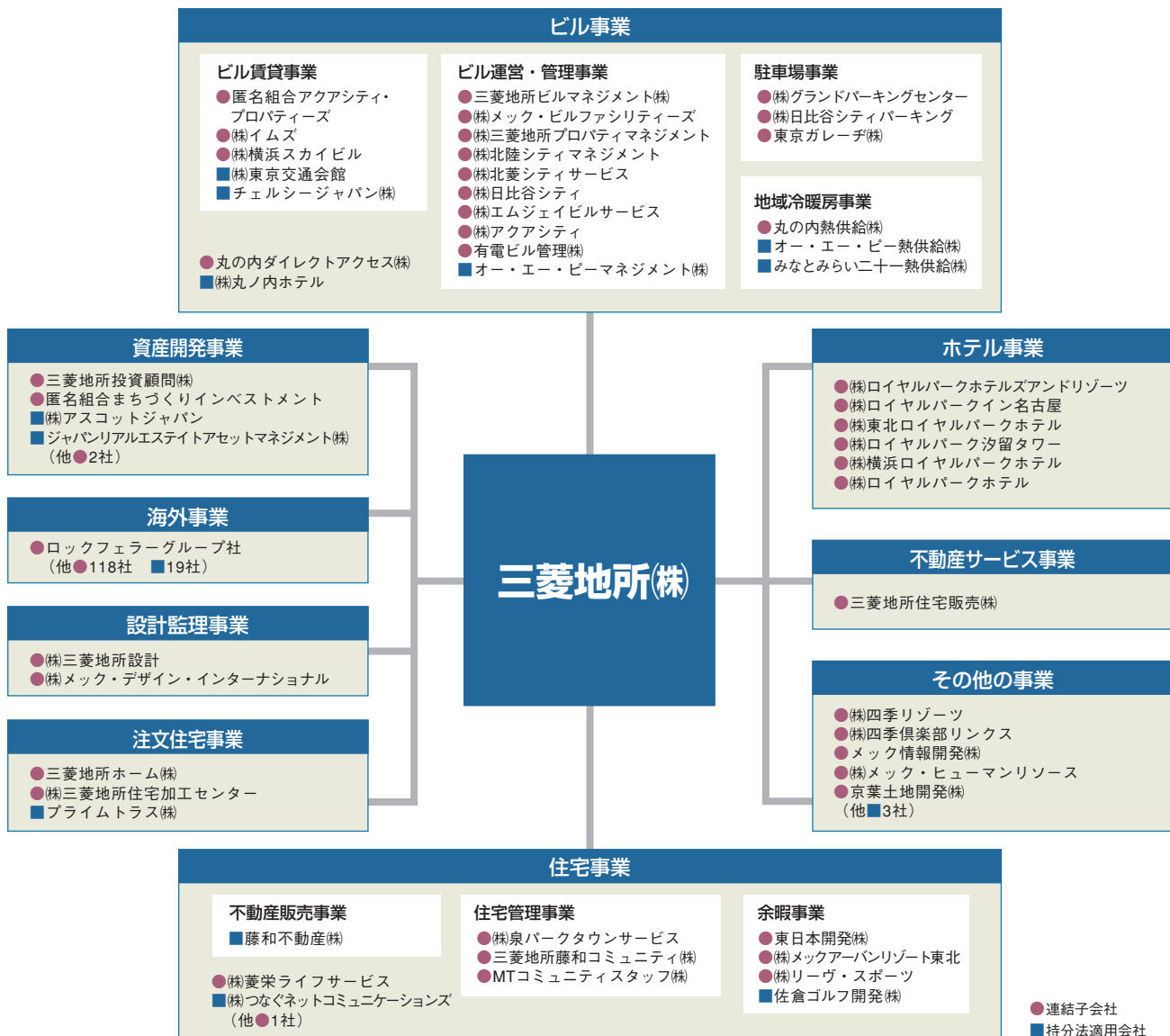
(自2006年4月1日 至2007年3月31日)

(単位 百万円)

	株主資本					評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額金合計		
2006年3月31日残高	129,736	158,421	202,979	△1,986	489,151	141,778	465,877	607,656	—	1,096,807
当年度中の変動額										
新株の発行 (転換社債の転換)	6,797	6,797			13,594					13,594
剰余金の配当 (注)			△6,847		△6,847					△6,847
剰余金の配当			△8,284		△8,284					△8,284
当期純利益			51,658		51,658					51,658
自己株式の取得				△1,145	△1,145					△1,145
自己株式の処分		△2	△13	204	187					187
その他			△4,138		△4,138					△4,138
株主資本以外の項目の 当年度中の変動額 (純額)						△8,088	4,138	△3,950	79	△3,871
当年度中の変動額合計	6,797	6,794	32,374	△941	45,025	△8,088	4,138	△3,950	79	41,154
2007年3月31日残高	136,534	165,216	235,354	△2,927	534,176	133,690	470,015	603,705	79	1,137,962

(注) 2006年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。





(注) ● (株)三菱地所プロパティマネジメントと(株)北陸シティマネジメントは本年4月1日付で合併し、(株)三菱地所プロパティマネジメントとなっております。  
● 三菱地所住宅販売(株)は、本年4月1日付で三菱地所リアルエステートサービス(株)に商号変更しております。

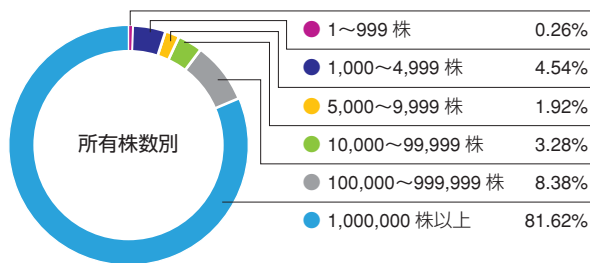
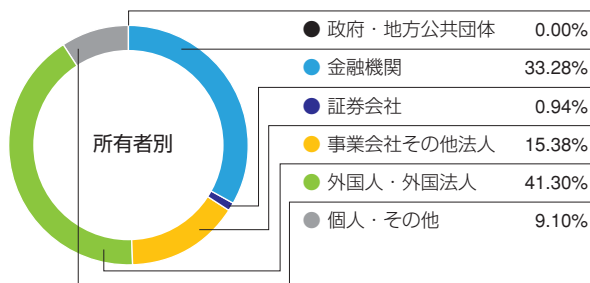
株式の状況

発行する株式の総数 1,980,000,000株  
 発行済株式総数 1,382,518,351株  
 (前年度末比 11,329,154株増)  
 株主総数 69,499名  
 (前年度末比 8,670名減)

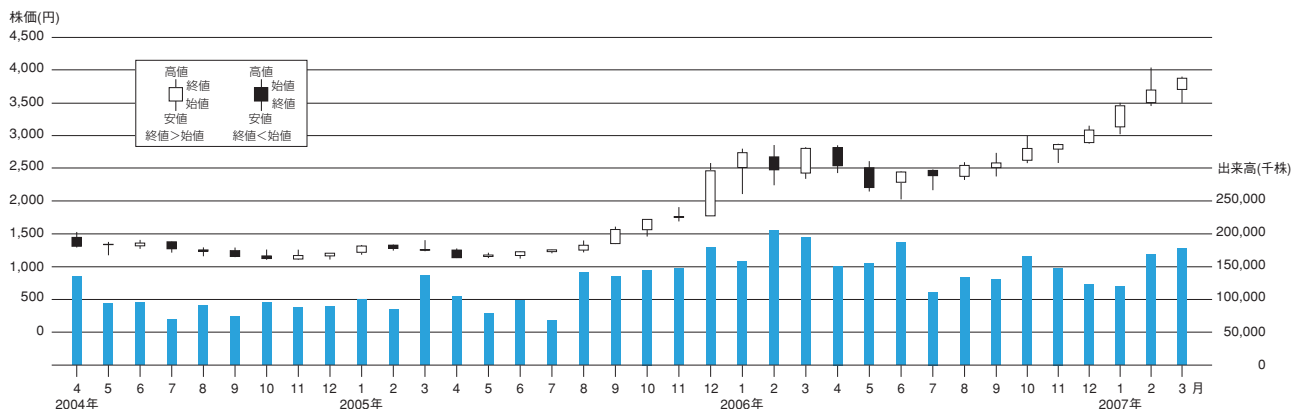
大株主

	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	75,433	5.45
明治安田生命保険(相)	52,421	3.79
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	50,718	3.66
(株)三菱東京UFJ銀行	43,270	3.12
東京海上日動火災保険(株)	40,597	2.93
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	37,918	2.74
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	33,344	2.41
大成建設(株)	29,168	2.10
(株)竹中工務店	28,150	2.03
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	27,651	2.00

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 136,534,164,832円  
従業員数 1,501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 (2007年6月28日付)

### <取締役・監査役>

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	長島 俊夫
代表取締役	檀野 博
代表取締役	遠藤 孝也
代表取締役	鈴木 誠一郎
取締役相談役	高木 茂
取締役	伊藤 裕慶
取締役	杉山 博孝
取締役	松橋 功
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	内海 暎郎

### <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	小田川 和男
専務執行役員	鯉沼 宏治
専務執行役員	長島 俊夫
専務執行役員	檀野 博
専務執行役員	遠藤 孝也
専務執行役員	鈴木 誠一郎
専務執行役員	宮内 豊久
常務執行役員	岩井 光男
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
常務執行役員	中島 洋
常務執行役員	大内 政男
常務執行役員	杉山 博孝
執行役員	吉村 俊秀
執行役員	高橋 和夫
執行役員	藤原 康雄
執行役員	渡会 一郎
執行役員	小野 恩
執行役員	風間 利彦
執行役員	深澤 義和
執行役員	藤澤 司朗
執行役員	小野 真路
執行役員	林 総一郎
執行役員	加藤 讓
執行役員	合場 直人

## 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
期末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)	東京都江東区東砂七丁目10番11号 (〒137-8081)
(郵便物送付先)	三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部 TEL (0120) 232-711 (通話料無料)
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社全国各支店
公告方法	電子公告 (当社ホームページに掲載致します。) 電子公告掲載アドレス <a href="http://www.mec.co.jp/group/koukoku/index.htm">http://www.mec.co.jp/group/koukoku/index.htm</a> 但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

表紙写真：新丸ビル(右)と丸ビル(左) 2007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/>