

株主の皆様へ

三菱地所株式会社

2007年度 自2007年4月 1日
至2008年3月31日



株主の皆様へ

TOP MESSAGE



目次

株主の皆様へ	1
中期経営計画	3
事業の概況(連結)	5
トピックス	7
環境経営の推進	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2007年度(自2007年4月1日至2008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

～第1ステージから第2ステージへ～

当社の丸の内再構築においては、1998年から2007年までの10年間を「第1ステージ」と位置づけ、東京駅周辺を重点的に機能更新しながら「丸の内ビル」をはじめとする計6棟のビルの建替を進めて参りました。ちょうど10年目にあたる昨年(2007年)4月に竣工した「新丸の内ビル」が、オフィスゾーンの満室稼働に加え、商業ゾーンも開業から1年間で2,500万人もの方々にご来場頂き、約260億円の売上を計上するなど、丸の内ビルと共に景観的にも機能的にも「丸の内の顔」として地域の活性化に大きく貢献したほか、第1ステージの最終プロジェクトである「ザ・ペニンシュラ」が竣工し、世界的な最高級ホテル「ザ・ペニンシュラ東京」として同年9月にオープンしております。

2008年からの10年間となる「第2ステージ」では、その第1弾プロジェクトである「丸の内パークビル」及び「三菱一号館」について2009年度の竣工を目指して新築工事を進める一方で、引き続き2011年度竣工予定の「(仮称)丸の内1-4計画」(東銀ビル他建替計画)に着手するなど、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参ります。

このほか、同地区においては、本年3月に「りそな・マルハビル」の(株)りそな銀行が所有する区分所有権の譲渡予定者に選定され、本年4月末に取得しております。

2007年度の概況と新中期経営計画の策定

2007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稼働が収益に寄与し、貸室料の増額設定も順調に進み増収となった一方で、海外事業における不動産仲介子会社の全株式譲渡に伴う減収等があり、営業収益は前年度を下回ったものの、営業利益、経常利益は共に前年度を上回りました。

2005年度～2007年度を計画期間とする前中期経営計画「FF2007」では、「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(未来への礎を築く)」という基本目標を掲げ、全社で鋭意取り組んだ結果、EBITDA*2,000億円の数値目標を達成したのをはじめ、概ね所期の成果を上げることができ、着実に中長期的な成長への基盤作りを進めて参りました。このような状況の下、当社グループを取り巻く様々な経営環境の変化を踏まえ、当社グループの更なる飛躍を目指すべく、2008年度から3年間の行動計画となる新たな中期経営計画「アクション2010」(2008年度～2010年度)を本年2月に策定致しました(「アクション2010」の詳細内容につきましては、p.3～p.4をご参照下さい。)

また、新中期経営計画における各種目標を実現するための施策の一環として、本年4月1日付で、従来の事業部門に替わり、成長を目指す戦略ミッションの単位として新たに「事業グループ」を導入する組織改正を実施しております。

※EBITDA＝営業利益＋受取利息・配当＋持分法投資損益＋減価償却費

今後の見通し

今後の当社グループを取り巻く事業環境と致しましては、オフィスビル賃貸市場において、新築大型ビルを中心にオフィス需要は底堅く、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、資金調達面に起因する一部ファンドマネーの引き揚げの動きも窺われるなど、先行きに不透明感が

出ていることから、楽観できない状況にあります。また、住宅市場においては、建築工事費が高騰する中で、新築マンションの販売価格の上昇により契約率の低下が目立つなど、調整局面に入っており、今後、益々エリアや利便性、商品企画、価格等による優劣が出てくるものと予想されます。

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而努力し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、2007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16円、前年度比2円増)、2008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、新中期経営計画の策定内容に基づき、グループとしての競争力をより一層高め、業容、業績の拡大に注力して参ります。その基盤として、コーポレートブランドの強化に努めると共に、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。

2008年6月

取締役社長 木村 恵司

中期経営計画

MEDIUM-TERM MANAGEMENT PLAN

三菱地所グループでは、2008年度を初年度とする中期経営計画「アクション2010」(2008年度～2010年度)を策定しました。「アクション2010」の内容は次の通りです。

1. 「当社グループの目指す将来像」と中期経営計画「アクション2010」

「アクション2010」では、コーポレートブランドスローガンに込めた想い、三菱地所グループを取り巻く経営環境、2007年度を最終年度とする前中期経営計画「FF2007」の成果を踏まえ、「当社グループの目指す将来像」を、「**デベロップメントを核とした、グローバルな不動産ソリューションプロバイダー**」と決めました。

「ソリューションプロバイダー」とは、不動産の「エンドユーザー」、「オーナー」、「インベスター」に対して、高い付加価値を提供し、顧客価値を実現する不動産会社として定義しています。

「アクション2010」は、「当社グループの目指す将来像」実現のための2008年度から3年間の行動計画となります。

人を、想う力。 街を、想う力。 ——私たち三菱地所グループは、 チャレンジを続けます。	誠実・信頼
	顧客志向
	価値創造志向
	チャレンジ志向

コーポレートブランドの具現化

アクション2010～当社グループの目指す将来像
**デベロップメントを核とした、
グローバルな不動産ソリューションプロバイダー**



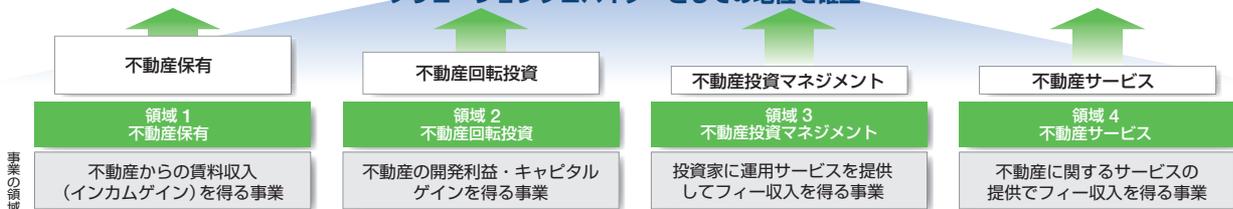
2. 四つの事業領域

「アクション2010」では、当社グループのコア事業を、それぞれの事業特性と事業環境を踏まえ、次の四つの領域に分類しました。

これまでの当社グループにおいては、不動産保有事業(領域1)、不動産回転投資事業(領域2)に、事業プレゼンス、経営資源が集

中していましたが、昨今の当社グループを取り巻く顧客・市場の構造変化も踏まえ、「当社グループの目指す将来像」では、中長期的視野で不動産投資マネジメント事業(領域3)、不動産サービス事業(領域4)の比率を高めていくことを目指します。

不動産保有・回転投資に加えて、不動産投資マネジメント、不動産サービスでも存在感を高め、 ソリューションプロバイダーとしての地位を確立



3. 「将来像」実現のためのキーワード

「当社グループの目指す将来像」を実現するため4つのキーワードを掲げました。

イノベティブ INNOVATIVE 革新的・創造的な三菱地所グループ	エコ・コンシャス ECO-CONSCIOUS 環境との共生に主体的に取り組む 三菱地所グループ	グローバル GLOBAL グローバルな三菱地所グループ	アズ・ワン・チーム AS ONE TEAM 一つになって、将来像に向かって進む 三菱地所グループ
---------------------------------------	---	--------------------------------	--

4. 具体的なアクション・テーマ

「将来像」を実現するためのアクション・テーマとして、各事業領域のテーマ(下図I-1)~(4))、事業横断的なテーマ(同II-1)~(3))、経営インフラに関わるテーマ(同III-1)~(2))を設定し、主要な9つのテーマとして掲げました。

	領域 1 不動産保有	領域 2 不動産回転投資	領域 3 不動産投資マネジメント	領域 4 不動産サービス
I. 各事業領域の アクション・テーマ	I-1) 丸の内などの 保有資産価値の最大化	I-2) デベロップメント力の 更なる強化とリスク管理 能力の進化	I-3) グローバルプラット フォームの構築	I-4) デベロップメント力向上に も資するトップ・サービス・ プロバイダーを目指す
II. 事業横断的な 競争力強化の アクション・テーマ	II-1) 各事業のグローバル展開 ~海外保有資産の持続的価値向上と、回転投資、投資マネジメント、不動産サービスの海外展開			
	II-2) デベロップメント力を活かした各事業のパワーアップ ~デベロップメント力の更なる強化と、各領域の事業との間の相乗効果の発揮			
	II-3) 提案型全社営業の更なる進化 ~顧客価値に注目し、当社グループならではの強みとして強化を図る取り組み			
III. 経営インフラの アクション・テーマ	III-1) 経営・ヒト・組織のインフラ強化 ~チャレンジを促進する企業風土、経営・人財のグローバル化、ガバナンス体制の強化等			
	III-2) 環境との共生に向けた能動的な取り組み ~長期環境ビジョンの策定と、アクションプランの作成、実行			

各事業領域のテーマの骨子は以下の通りであり、それぞれ成長を目指して参ります。

領域 1：不動産保有	領域 2：不動産回転投資
I-1) 丸の内などの保有資産価値の最大化 アセットマネジメント (AM) 機能を強化して、保有資産から得られるキャッシュ・フローの向上や、投資効率が高い再開発を推進し、丸の内を中心とする保有資産の価値最大化に努めます。	I-2) デベロップメント力の更なる強化とリスク管理能力の進化 用途、手法、期間、エリアなど多様な開発メニューにおいて強みを持ち、幅広く開発事業への投資を進めます。また、藤和不動産(株)とのコラボレーションにより、グループとしてのデベロップメント力を磨きます。
領域 3：不動産投資マネジメント	領域 4：不動産サービス
I-3) グローバルプラットフォームの構築 海外の主要都市で展開できる様々なネットワークを築くなど、不動産への資金導入の受け皿として、グローバルな不動産投資マネジメントのプラットフォーム構築を進めます。	I-4) デベロップメント力向上にも資するトップ・サービス・プロバイダーを目指す 仲介、アドバイザー業務など多様な不動産サービスメニューを活かし、法人を中心とする外部へのソリューション提供を進めると共に、上記領域 1~3の各事業における競争力の源泉として、プロバティマネジメント(PM)、リーシング、設計監理等の不動産サービスの提供能力を高めます。

5. 目標指標

	2007 年度実績	2010 年度目標
EBITDA (金利・償却前事業利益)※1	2,459 億円	3,000 億円
EBITDA (金利・償却前事業利益) / 総資産	6.3%	6.5% 以上
ネット有利子負債※2・EBITDA 倍率	5.8倍	6.0倍以内

※1 EBITDA=営業利益+受取利息・配当+持分法投資損益+減価償却費

※2 ネット有利子負債=有利子負債-現金及び現金同等物

事業の概況(連結)

REVIEW OF OPERATIONS

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、空室率が低い水準で推移すると共に、都心部では引き続き逼迫した需給状況が続き、賃料相場についても高水準で推移しました。不動産投資市場では、一部のエリアでは高水準の価格帯での取引がなされる一方、年度後半には、投資ファンドや機関投資家の一部で投資を手控える動きも見られました。住宅市場では、特に分譲マンションにおいて、建築工事費の高騰等に伴う販売価格の上昇により、一部の郊外物件等で販売の鈍化傾向が見られたことに加え、改正建築基準法の施行に伴う建築工事の遅れ等の影響もあり、首都圏のマンション供給戸数が前年水準を大幅に下回りました。

このような事業環境の下、当社グループはビル事業等において増収となった一方、海外事業における不動産仲介子会社の全株式譲渡に伴う減収等もあって、営業収益は787,652百万円で前年度に比べ159,988百万円の減収(△16.9%)となりましたが、営業利益は177,983百万円で11,818百万円の増益(+7.1%)、経常利益は162,061百万円で10,386百万円の増益(+6.8%)となりました。

当期純利益については、スカイビルの一部持分に係る信託受益権の譲渡や投資有価証券の売却等の特別利益を計上しましたが、資産の除却関連損、評価損等の特別損失もあり、前年度に比べ10,698百万円減益(△11.0%)の86,963百万円となりました。

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	380,562	114,490	353,956	100,214
住宅事業	213,903	24,326	231,514	23,979
資産開発事業	29,430	16,863	38,216	23,520
海外事業	71,920	27,544	226,444	22,005
設計監理事業	19,086	2,324	17,790	1,181
注文住宅事業	31,216	△616	34,550	△169
ホテル事業	33,163	1,362	33,493	1,616
不動産サービス事業	27,941	4,108	28,851	6,082
その他の事業	4,982	995	4,260	798
消去又は全社	△24,554	△13,415	△21,437	△13,064
合計	787,652	177,983	947,641	166,165

事業種別セグメントの概要

ビル事業

昨年4月に竣工の「新丸の内ビル」、同年9月にオープンした「ザ・ペニンシュラ東京」がそれぞれ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貸室料の増額改定が順調に進み、また、資産ポートフォリオ戦略の一環とした「MMパークビル」等の売却もあって、営業収益は380,562百万円、営業利益は114,490百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

海外事業

英国ロンドン市にて、オフィスビル「リバープレート・ハウス」の取得、「ボウベルズ・ハウス」の竣工等があり、また、米国オレゴン州にて「バックウエストセンター」を売却しましたが、ロックフェラーグループインターナショナル社保有の不動産仲介子会社の全株式を前年度末に譲渡したことに伴い、不動産総合サービス収益がなくなった結果、営業収益は71,920百万円、営業利益は27,544百万円で、前年度に比べ減収増益となりました。

ホテル事業

「ロイヤルパーク汐留タワー」では主力の宿泊部門に加え料飲部門等も好調を維持し、「ロイヤルパークホテル」では一般宴会部門が、「横浜ロイヤルパークホテル」では客室リニューアルによって宿泊部門がそれぞれ業績を伸ばすなど、各ホテルとも概ね堅調に推移しましたが、前年度下期実施の「厚木ロイヤルパークホテル」売却による収益面の影響もあり、営業収益は33,163百万円、営業利益は1,362百万円で、前年度に比べ減収減益となりました。

住宅事業

「パークハウス三番町」、「パークハウス常磐松」、「有栖川パークハウス」、「トワイシア用賀」等のマンション、「ドリームズ・デザイン花小金井南町」、「ドリームズ・デザイン鷺沼土橋」等における住宅地・建売住宅の販売収入に加え、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213,903百万円、営業利益は24,326百万円で、前年度に比べ減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、「新丸の内ビル」、「ザ・ペニンシュラ東京」、「有楽町イトシア」、「京都ダイヤビル」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19,086百万円、営業利益は2,324百万円で、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

三菱地所リアルエステートサービス(株)^{*}において、流通営業部門は企業の合併・買収や企業再生等へのCRE(企業不動産)戦略事業への取り組みを強化し、賃貸営業部門は高稼働率を維持しつつ取扱件数の増加を図りました。受託販売部門は都心部の、特に高額物件の比重を高めました。建築基準法改正等の影響によるマイナス要因もありました。その結果、営業収益は27,941百万円、営業利益は4,108百万円で、前年度に比べ減収減益となりました。

*同社は昨年4月1日付で三菱地所住宅販売(株)より商号変更致しました。

資産開発事業

開発中案件としては、「汐留ビルディング」、「天神ロフトビル」、賃貸住宅「PARK HABIO」シリーズ他の竣工・稼働があったほか、収益用不動産として開発した「秋葉原センタープレイスビル」の信託受益権の売却等を行った結果、営業収益は29,430百万円、営業利益は16,863百万円で、大型物件売却に伴う匿名組合出資分配益があった前年度に比べ減収減益となりました。

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」を販売の軸として受注活動に注力する中で、売上計上物件の利益率は前年度に続き改善したものの、注文住宅市場の受注競争が激しさを増したことに加え、建築確認申請事務の混乱の影響もあったことから、営業収益は前年度に比べ減収の31,216百万円となり、営業損益は616百万円の損失計上となりました。

その他の事業

その他の事業としては、メック情報開発(株)(情報システムの保守・管理)、(株)四季リゾート(保養所等の運営及び管理受託)及び京葉土地開発(株)(商業施設の所有・賃貸)等の売上を計上し、営業収益は4,982百万円、営業利益は995百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

トピックス

TOPICS

ビル事業

「三菱一号館美術館」オープンに向けて

当社は、丸の内再構築「第2ステージ」の第1弾プロジェクトとなる「丸の内パークビル」及び「三菱一号館」の建設を進めております。同プロジェクトは2009年春に竣工し、復元した「三菱一号館」を活用する「三菱一号館美術館」が2010年春のオープンを予定しています。

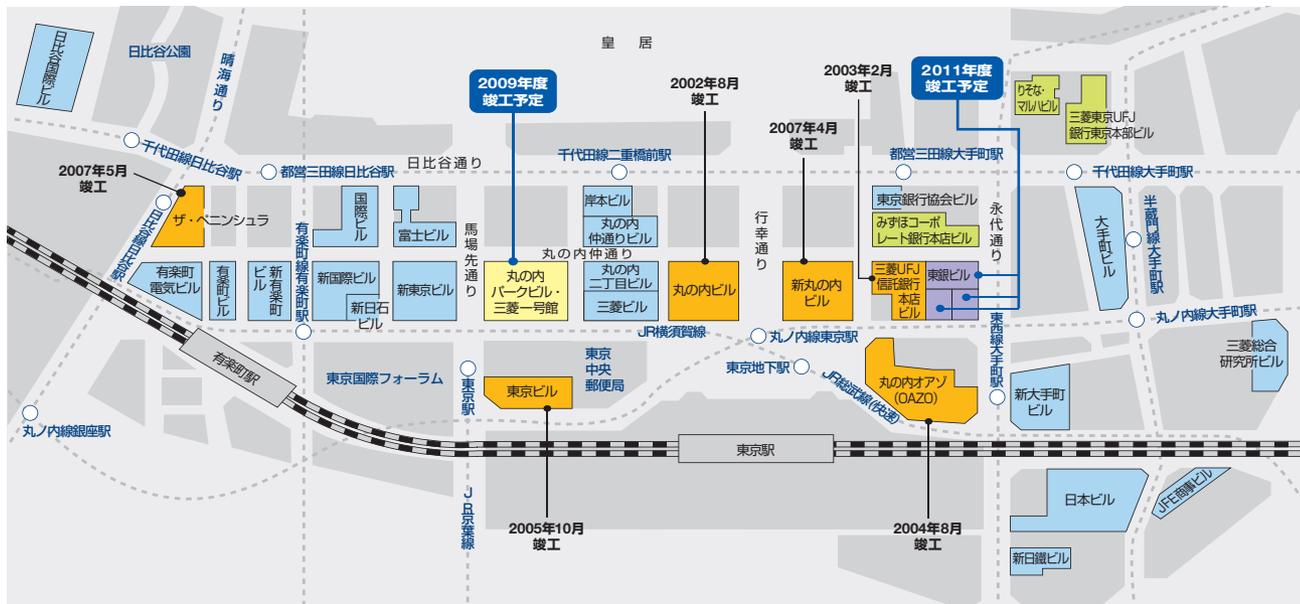
「三菱一号館美術館」は、東京の玄関口というアクセス性に優れた立地を活かし、国内外の文化施設との連携を行うと共に、



三菱一号館美術館(パース)

復元する歴史的建物を通じて、多くの人々が丸の内の歴史や文化、更には質の高い文化芸術とふれあうことのできる、開かれた美術館として、丸の内の回遊性・多様性の核となることを目指しています。

近代東京の基点である丸の内の歴史と立地を踏まえた、文化交流・発信の中核施設として、「三菱一号館美術館」から都市文化を創造・発信し、新たな街づくりを進めていきます。



丸の内再構築と当社所有ビル図

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

※一部他社との共有・区分所有建物、共同事業を含みます。

住宅事業

藤和不動産(株)との業務・資本提携強化

当社及び藤和不動産(株)は、これまで共同事業を実施するなど一定の業務提携効果を上げてきましたが、今後シナジー効果を更に追求していくためには、両社の一層の関係強化が必要であるとの認識に至り、当社が本年1月に藤和不動産(株)の第三者割当増資を引き受け、同社は当社の連結子会社となりました。両社は今後、それぞれの強みを活かした共同事業の実施、商品企画、マーケティング等の情報交換やノウハウの共有を推進していくこととしており、様々なフェーズにおいてより一層のシナジー効果を発揮し、分譲住宅業界における競争力の強化と、業績の向上を目指して参ります。

また、業務提携の一環として、両社及びマンション管理会社である三菱地所藤和コミュニティ(株)は、セコム(株)と共に新マンションセキュリティシステム「LIFE EYE'S」を共同開発し、新規分譲マンションに採用しております。本システムは、安全・安心・便利・迅速をキーワードとし、セキュリティレベルの向上を図るだけでなく、住戸毎の個別の緊急時対応を実現するなど、お客様の多様なニーズにお応えすることにより、生活の質を向上させ、豊かな暮らしの実現をサポートします。

「麻倉ゴルフ倶楽部」開業

当社は東急不動産(株)と共同で出資する佐倉ゴルフ開発(株)を通じて、本年10月に「麻倉ゴルフ倶楽部」(千葉県佐倉市)を開



麻倉ゴルフ倶楽部クラブハウス(パース)

業します。都心から約60分と交通利便性に優れた当倶楽部は、当社が開発を進めている「ちばリサーチパーク」内に位置し、18ホール、7,000ヤードを超える距離を誇り、公式トーナメントの開催にも対応できる本格的なチャンピオンコースとして誕生します。また、フラットな地形と自然林を活かした設計で、幅広いレベルのゴルファーが楽しめる、戦略性と難易度に配慮したコースとして新しい名門クラブを目指します。

資産開発事業

「汐留ビルディング」竣工

当社が東京都港区海岸において東急不動産(株)と共同で開発を進めておりました「汐留ビルディング」が昨年12月に竣工しました。

同ビルは、開発資金をノンリコースローンとエクイティ出資により調達する開発型証券化手法を活用した物件で、JR浜松町駅前に近接し、汐留地区の南玄関口という好立地にあります。オフィスゾーンは、基準階にて有効面積約3,500㎡(約



汐留ビルディング

1,060坪)の大規模空間を実現し、天井高2.9m+OAフロア10cmを確保しており、また、天井高3.2m+OAフロア40cmの特殊階も設けるなど、会議室や来客スペース等様々なビジネスニーズに対応できます。

飲食を中心に約20店舗からなる商業ゾーン「HAMASITE Gurume(ハマサイト・グルメ)」は、汐留エリアの住民やオフィスワーカーだけではなく、来街者がふと立ち寄りたくなるような開放的で暖かな空間を目指しています。

開発にあたっては、開発業務及びテナントリーシングは当社

及び東急不動産(株)、建物の設計監理は(株)三菱地所設計及び(株)日建設計が担当しました。また、運営管理につきましても、(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「ボウベルズ・ハウス」竣工

英国ロンドン・シティにおいて、当社グループが三菱商事(株)と共同で進めていた「ボウベルズ・ハウス再開発」が昨年12月に竣工しました。

本物件は、オフィス・店舗からなる延床面積 約20,000㎡の複合ビルであり、交通至便なロケーションに位置し、歴史的建造物であるボウ教会にも隣接しています。

オフィスは予定を上回る好条件で、欧州大手金融機関バンクオブアイルランド及びランズバンクへの貸付が決定しております。店舗部分にはカフェやレストラン、物販店等の入居を予定しています。

本物件は、2003年に竣工した「パタノスター・プロジェクト」に次ぐ、ロンドンでの第2弾プロジェクトです。2009年末竣工予定の「セントラル・セント・ジャイルス」をはじめ、今後も海外における開発事業を積極的に展開して参ります。



ボウベルズ・ハウス

設計監理事業

「有楽町イトシア」設計監理

「有楽町イトシア」の開発は、1947年の戦後復興計画における有楽町駅前再開発を当初の構想とし、1980年には法定再開発



有楽町イトシア

事業として都市計画決定されていたものですが、その後の紆余曲折を経て、(株)三菱地所設計による設計監理のもと、2005年6月に着工に至り、昨年10月に竣工を迎えました。専門店舗からなる低層棟(4階)と核店舗とオフィスで構成される高層棟(21階)が貫通通路を挟んで地下と地上2階、4階でつながっています。

外装は周辺建物との調和を考慮し、大きな曲面を用いたシンプルで柔らかいデザインとしました。ガラスカーテンウォールで包まれた高層階のオフィスは、シャープに都市を映し出し、中層階の円弧状のタイル壁面は、光の角度により微妙に表情が変化し、建物全体に統一感を与えています。3階までの低層部は、ライトチューブを仕込んだガラス壁面で覆い、夜も華やかで快適な歩行者空間を実現しました。

注文住宅事業

三菱地所ホーム(株)、リフォーム事業の拡大へ

三菱地所ホーム(株)では、業績が好調であるリフォーム部門を本年4月から独立事業部としました。同社の得意分野を最大限に活かし、以下の5つの商品ラインナップを取り揃えて、積極的な事業展開を図っております。

- ① デザイナーズリフォーム:「リフォームだからこそこだわりたい」というお客様のご要望に、個性的な設計士がきめ細かくお応えします。

- ② エアロテックリフォーム：「365日心地よい空気の中で暮らす喜び」がリフォームでも実現できます。
 - ③ エコライフリフォーム：「地球にも、家計にもやさしい暮らしのすすめ」の実現に向けて、エコロジー企業としてご提案します。
 - ④ リフレッシュリフォーム：「時を重ねたお住まいに、新築時の輝き」を甦らせるため、最先端技術を駆使してご提案します。
 - ⑤ マンションリフォーム：「ニューステージを、選べる定額リフォーム」でより美しいマンションライフを創造します。
- また、住まいの情報発信スペース「丸の内ホームネクサス」では、リフォームのご要望の他にも、住宅の新築や土地有効活用等、住まいに関する幅広いご相談を承っておりますので、是非お気軽にお立ち寄り下さい。

住まいの情報発信スペース「丸の内ホームネクサス」が、リニューアルOPENしました。

Tel 03-3240-0061(代)

「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

2007年日本ホテル宿泊客満足度調査SM 部門第1位(同率)受賞

当社グループでは「顧客満足経営」を掲げ「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名でホテル事業を展開し、海外からのお客様からも高い評価を得ておりますが、J.D. パワー アジア・パシフィックが発表した「2007年日本ホテル宿泊客満足度調査」SMにおきまして、1泊15,000円～35,000円未満を主要販売価格帯とする部門のホテル宿泊客満足度No.1(同率1位)に輝きました。

また、昨年末に出版され話題となりました「ミシュランガイド 東京2008」の「ホテルの快適度の評価」においても、数多くの都内のホテルから28ホテルのみが選出された中に、当社ホテル事業の「ロイヤルパークホテル」及び「ロイヤルパーク汐留タワー」の両ホテルが選ばれております。

環境経営の推進

三菱地所グループでは、新中期経営計画「アクション2010」において、環境負荷低減に向けて能動的に社会に貢献していく姿勢をより明確にしました。気候変動問題を意識し、低炭素社会や循環型社会形成に向けて積極的に取り組むなど、当社グループのあらゆる事業活動を通じて、お客様と共に持続可能なまちづくりを進めていきます。大手町・丸の内・有楽町地区では、ビルの断熱性能の向上、高効率型の空調設備の導入、屋上緑化や壁面緑化、保水性舗装によるヒートアイランド現象の防止といったハード面の対策と共に、環境イベントやセミナーの開催等のソフト面の施策も実施し、公民協調のもと、エリア全体で環境負荷低減に取り組んでいます。



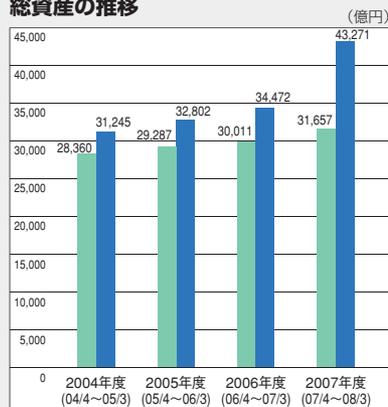
新丸の内ビル 壁面緑化

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 2008年3月31日現在	前連結会計年度末 2007年3月31日現在
<資産の部>	4,327,137	3,447,272
○流動資産	1,141,385	738,568
現金及び預金	186,321	201,107
受取手形及び営業未収入金	37,063	33,912
有価証券	31,739	6,160
たな卸資産	602,824	300,180
エクイティ出資	185,640	127,099
繰延税金資産	47,053	36,827
その他の流動資産	51,179	33,702
貸倒引当金	△436	△421
○固定資産	3,185,752	2,708,704
有形固定資産	2,714,735	2,184,239
建物及び構築物	753,179	659,167
機械装置及び運搬具	25,516	16,400
土地	1,564,953	1,414,754
信託土地	280,547	—
建設仮勘定	83,271	88,170
その他の有形固定資産	7,267	5,746
無形固定資産	66,183	29,231
のれん	—	7,925
借地権	61,684	17,739
その他の無形固定資産	4,498	3,565
投資その他の資産	404,834	495,233
投資有価証券	251,805	356,928
長期貸付金	3,387	2,426
差入敷金保証金	86,595	77,571
繰延税金資産	8,156	5,116
その他の投資	56,520	54,106
貸倒引当金	△1,631	△916
資産合計	4,327,137	3,447,272

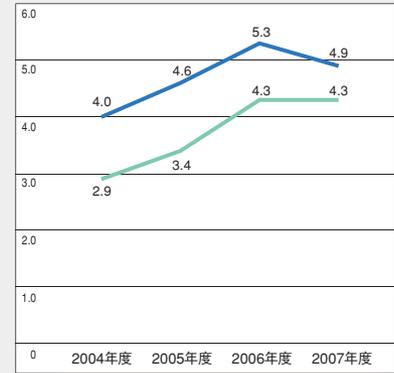
(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度末 2008年3月31日現在	前連結会計年度末 2007年3月31日現在
<負債の部>	2,979,841	2,186,364
○流動負債	583,913	473,956
支払手形及び営業未払金	114,780	72,301
短期借入金	56,131	47,043
1年以内に返済予定の長期借入金	161,418	42,944
コマーシャルペーパー	10,000	—
1年以内に償還予定の社債	43,587	50,980
未払法人税等	38,372	38,078
事業譲渡損失引当金	—	0
その他の流動負債	159,622	222,607
○固定負債	2,395,928	1,712,407
社債	540,000	415,000
長期借入金	834,269	456,619
受入敷金保証金	359,561	306,546
繰延税金負債	226,241	159,210
再評価に係る繰延税金負債	323,953	322,457
退職給付引当金	18,083	13,433
役員退職引当金	691	49
負のれん	67,172	—
その他の固定負債	25,955	39,090
<純資産の部>	1,347,295	1,260,908
株主資本	685,524	623,396
資本金	136,534	136,534
資本剰余金	165,216	165,216
利益剰余金	387,214	324,611
自己株式	△3,440	△2,965
評価・換算差額等	553,364	602,247
その他有価証券評価差額金	89,621	133,843
繰延ヘッジ損益	△357	161
土地再評価差額金	472,578	470,397
為替換算調整勘定	△8,478	△2,154
新株予約権	142	79
少数株主持分	108,264	35,185
負債・純資産合計	4,327,137	3,447,272

— 単体 — 連結

総資産利益率(ROA)の推移

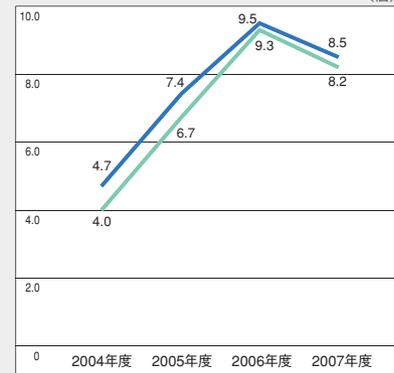
(%)



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

インタレストカバレッジレシオ(ICR)の推移

(倍)

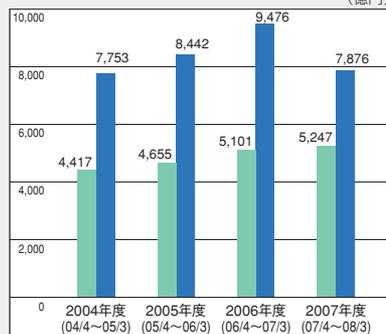


$$ICR = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{社債利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$$

■ 単体 ■ 連結

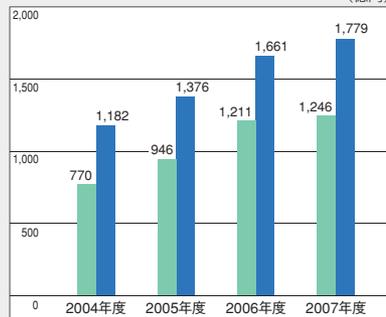
営業収益の推移

(億円)



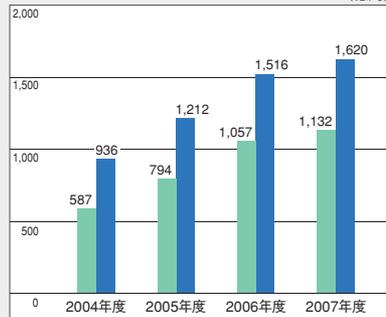
営業利益の推移

(億円)



経常利益の推移

(億円)



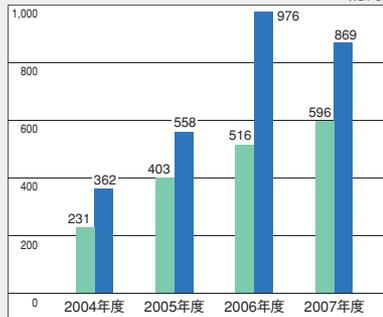
■ 連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度	前連結会計年度
	自2007年4月 1日 至2008年3月31日	自2006年4月 1日 至2007年3月31日
営業収益	787,652	947,641
営業原価	551,455	719,337
営業総利益	236,196	228,303
販売費及び一般管理費	58,213	62,137
営業利益	177,983	166,165
営業外収益	14,316	14,703
営業外費用	30,238	29,194
経常利益	162,061	151,674
特別利益	5,690	45,222
特別損失	8,088	18,926
税金等調整前当期純利益	159,663	177,969
法人税、住民税及び事業税	52,390	54,069
法人税等調整額	9,472	20,100
少数株主利益	10,836	6,137
当期純利益	86,963	97,662

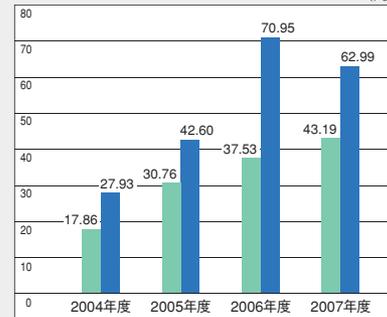
当期純利益の推移

(億円)



1株当たり当期純利益の推移

(円)



■ 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	前連結会計年度
	自2007年4月 1日 至2008年3月31日	自2006年4月 1日 至2007年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,248	150,710
投資活動によるキャッシュ・フロー	△212,207	△85,389
財務活動によるキャッシュ・フロー	238,942	△34,093
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,765	3,344
現金及び現金同等物の増減額	7,721	34,571
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	5,901	4,427
現金及び現金同等物の期首残高	206,089	167,090
現金及び現金同等物の期末残高	219,712	206,089

■ 連結株主資本等変動計算書 (自2007年4月1日 至2008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			
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
連結会計年度中の変動額													
剰余金の配当			△22,089		△22,089								△22,089
当期純利益			86,963		86,963								86,963
自己株式の取得				△870	△870								△870
自己株式の処分			△90	396	305								305
土地再評価差額金取崩額			△2,180		△2,180								△2,180
株主資本以外の項目の連結会計 年度中の変動額 (純額)						△44,222	△518	2,180	△6,323	△48,883	63	73,079	24,259
連結会計年度中の変動額合計	—	—	62,603	△474	62,128	△44,222	△518	2,180	△6,323	△48,883	63	73,079	86,387
2008年3月31日残高	136,534	165,216	387,214	△3,440	685,524	89,621	△357	472,578	△8,478	553,364	142	108,264	1,347,295

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	前事業年度末
	2008年3月31日現在	2007年3月31日現在
<資産の部>	3,165,713	3,001,119
流動資産	766,257	637,979
固定資産	2,399,456	2,363,139
資産合計	3,165,713	3,001,119
<負債の部>	2,034,811	1,863,157
流動負債	407,726	426,856
固定負債	1,627,085	1,436,301
<純資産の部>	1,130,901	1,137,962
株主資本	568,973	534,176
資本金	136,534	136,534
資本剰余金	165,216	165,216
利益剰余金	270,625	235,354
自己株式	△ 3,402	△2,927
評価・換算差額等	561,785	603,705
その他有価証券評価差額金	89,589	133,690
土地再評価差額金	472,196	470,015
新株予約権	142	79
負債及び純資産合計	3,165,713	3,001,119

■ 損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当事業年度	前事業年度
	自2007年4月 1日 至2008年3月31日	自2006年4月 1日 至2007年3月31日
営業収益	524,711	510,190
営業原価	372,130	360,971
営業総利益	152,581	149,218
販売費及び一般管理費	27,938	28,025
営業利益	124,642	121,193
営業外収益	11,001	7,058
営業外費用	22,384	22,476
経常利益	113,259	105,774
特別利益	1,681	3,092
特別損失	5,401	19,857
税引前当期純利益	109,538	89,010
法人税、住民税及び事業税	38,482	20,114
法人税等調整額	11,424	17,237
当期純利益	59,631	51,658

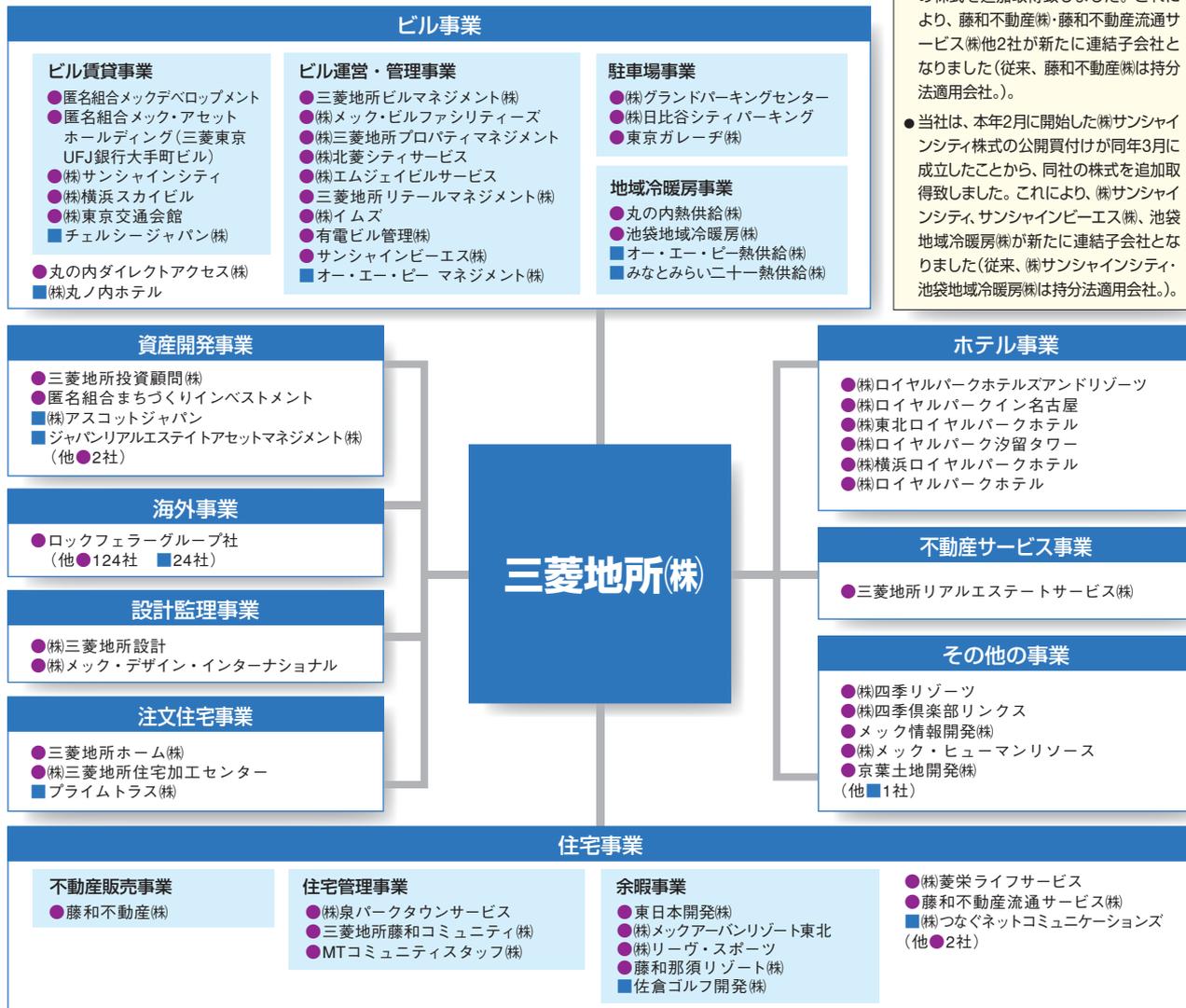
■ 株主資本等変動計算書 (自2007年4月1日 至2008年3月31日)

(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 差額等合計		
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
当事業年度中の変動額										
剰余金の配当			△22,089		△22,089					△22,089
当期純利益			59,631		59,631					59,631
自己株式の取得				△870	△870					△870
自己株式の処分			△90	396	305					305
その他			△2,180		△2,180					△2,180
株主資本以外の項目の 当事業年度中の変動額 (純額)						△44,100	2,180	△41,920	63	△41,857
当事業年度中の変動額合計	—	—	35,271	△474	34,796	△44,100	2,180	△41,920	63	△7,060
2008年3月31日残高	136,534	165,216	270,625	△3,402	568,973	89,589	472,196	561,785	142	1,130,901

企業グループの概要 (2008年3月31日現在)

GROUP STRUCTURE



●当社は、本年1月に藤和不動産株が実施した第三者割当増資を引き受け、同社の株式を追加取得致しました。これにより、藤和不動産(株)・藤和不動産流通サービス(株)2社が新たに連結子会社となりました(従来、藤和不動産株は持分法適用会社。)

●当社は、本年2月に開始した(株)サンシャインシティ株式の公開買付けが同年3月に成立したことから、同社の株式を追加取得致しました。これにより、(株)サンシャインシティ、サンシャインピーエス(株)、池袋地域冷暖房株が新たに連結子会社となりました(従来、(株)サンシャインシティ・池袋地域冷暖房株は持分法適用会社。)

(注) 三菱地所リアルエステートサービス(株)は、昨年4月1日付で三菱地所住宅販売(株)より商号変更致しました。
三菱地所リテールマネジメント(株)は昨年7月1日付で(株)アクアシティより商号変更致しました。

● 連結子会社
■ 持分法適用会社

株式の概要 (2008年3月31日現在)

SHARE INFORMATION

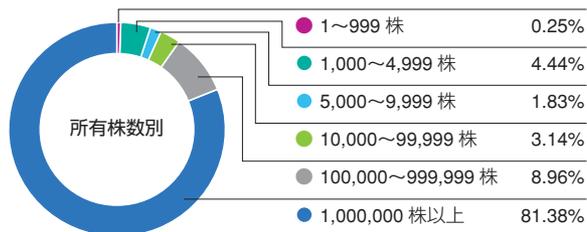
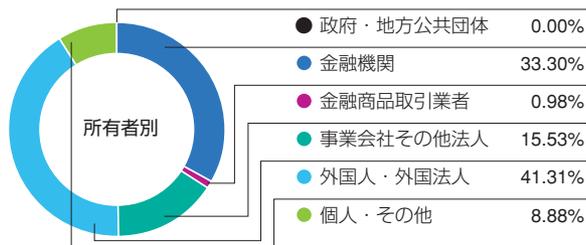
株式の状況

発行する株式の総数	1,980,000,000株
発行済株式総数	1,382,518,351株
	(前年度末比 増減なし)
株主総数	67,997名
	(前年度末比 1,502名減)

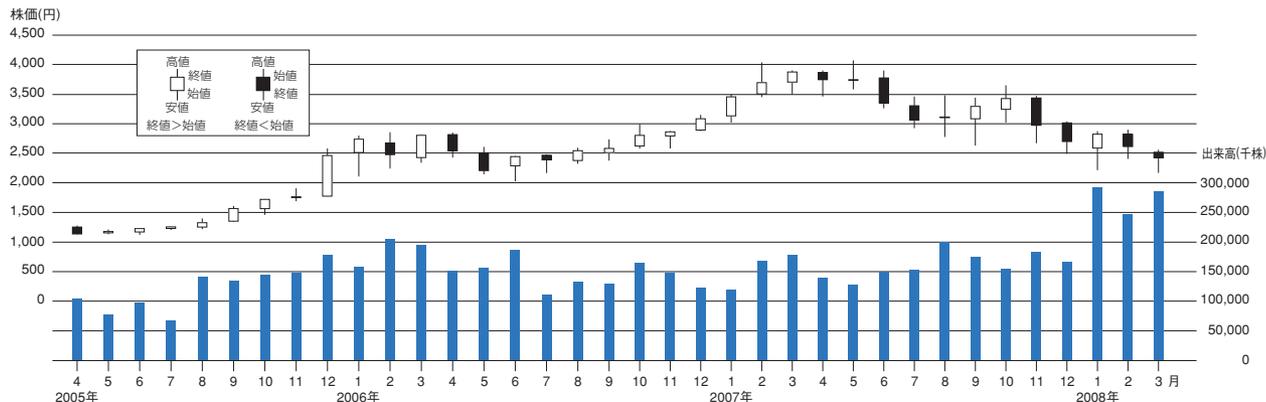
大株主

	持株数(千株)	出資比率(%)
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	74,762	5.40
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	67,376	4.87
明治安田生命保険(株)	52,421	3.79
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	46,791	3.38
(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
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	31,774	2.29
大成建設(株)	29,168	2.10
(株)竹中工務店	28,150	2.03
旭硝子(株)	22,714	1.64

株式分布状況 (株式数構成比率)



株価及び出来高の推移



会社の概要 (2008年3月31日現在)

CORPORATE DATA

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 1,474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 (2008年6月27日付)

<取締役・監査役>

代表取締役社長 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 長谷川 和 彦
監査役 波多 健治郎
監査役 内海 映 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 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
専務執行役員 河野 雅 明
専務執行役員 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
執行役員 東條 隆 郎
執行役員 清 沢 光 司

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 http://www.mec.co.jp/j/group/koukoku/index.htm 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：新丸の内ビルディング

人を、想う力。
街を、想う力。

 **三菱地所株式会社**

三菱地所のホームページアドレス

<http://www.mec.co.jp/>