



株主の皆様へ

三菱地所株式会社
2007年度（中間）

自2007年4月1日 至2007年9月30日



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。

2007年度中間期(自2007年4月1日至2007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。

当中間期の我が国経済は、高水準の企業収益を背景に増加していた設備投資にやや鈍化がみられたものの、世界経済の拡大を背景に輸出が持ち直し、雇用情勢や個人消費等の家計部門の各指標も着実に改善、増加基調を続けるなど、国内民間需要を中心とした景気の回復が続いております。但し、期間の後半における、いわゆる米国のサブプライムローン問題や政権変動による影響等には引き続き留意が必要と思われま

す。当不動産業界においては、オフィス賃貸市場では企業の借室需要は引き続き旺盛であり、都心5区では空室率が3%を下回る水準で推移するなど需給が逼迫した状況にあり、賃料相場も上昇基調が続いております。また、住宅市場では大都市圏を中心に好立地の用地取得競争が激化する中、用地取得費及び建築工事費の上昇と共に、新築マンションの販売価格は引き続き上昇しており、エリアや利便性、商品企画、価格帯により優劣が鮮明になり始めております。

このような事業環境下にありまして、当中間期の当社グルー

プの業績は、ビル事業、住宅事業、設計監理事業等が増収となった一方、資産開発事業、海外事業、注文住宅事業等が減収となり、営業収益は3,178億円で前年同期と比べ654億円(17.1%)の減収、営業利益は582億円で121億円(17.3%)の減益、経常利益は503億円で98億円(16.3%)の減益となりました。また、特別損益において関係会社株式売却益、たな卸資産評価損等を計上致しました結果、中間純利益は253億円となり、前年同期比で40億円(13.7%)の減益となりました。

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等にも配慮しつつ、業績水準を十分に踏まえる方針としており、現在の業績水準と通期業績予想等を総合的に勘案した結果、2007年度中間配当金につきましては、1株につき8円(前年同期に比べ2円の増配)と決定させていただきました。

今後の経済情勢としましては、景気は緩やかな拡大を継続するとみられるものの、上昇基調の国内企業物価等の動向にも留意する必要があると、また、当不動産業界においては、特に耐震構造設計の偽装問題に端を発した建築基準法の改正が住宅着工に与える影響等も見極めていく必要があると思われま

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。

2007年12月

取締役社長 木村 恵司

ビル事業

本年4月竣工の「新丸ビル」、9月オープンの「ザ・ペニンシュラ東京」及び既存ビルの賃料改定等により建物賃貸収益は前年同期に比べ増収となり、宮繕請負工事収益も増収となりましたが、ビルの持分売却による収益がなかったその他収益は大幅な減収となり、また、竣工ビルの減価償却費等営業費用の増加もあって、ビル事業全体では増収減益となりました。

海外事業

米国・英国における良好な不動産マーケットを受けて、オフィス賃貸等の不動産開発・賃貸収益は前年同期に比べ増収となり、その他収益(不動産投資マネジメント業務収益等)も増収となりましたが、前年度末のクッシュマン&ウェイクフィールド社全株式の譲渡により、不動産仲介事業を中心とした不動産総合サービス収益がなくなったため、海外事業全体では減収増益となりました。

ホテル事業

ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業は、前年度下期に「厚木ロイヤルパークホテル」を売却したものの、「ロイヤルパークホテル」をはじめとする既存のホテルが好調に推移した結果、ホテル事業全体では前年同期に比べ減収増益となりました。

住宅事業

マンション収益は、「パークハウス代沢ブレイス」「パークハウス笹塚アーバンズ」等を売上計上し、売上計上戸数が前年同期に比べ減少したものの、1戸当たりの金額の増加により増収となったほか、管理戸数の増加による住宅管理業務受託収益の増収もあり、住宅事業全体では増収増益となりました。

設計監理事業

設計監理収益は、(株)三菱地所設計において「新丸の内ビルディング」等の設計監理業務他を売上計上し、完成件数の増加により前年同期に比べ増収となったほか、内装工事収益は、(株)メック・デザイン・インターナショナルにおいて大型工事の増加によって増収となり、設計監理事業全体では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、住宅販売受託収益は受託件数の減少により前年同期に比べ減収となりましたが、不動産仲介収益は、取扱件数は減少したものの1件当たりの取扱高の増加により増収となったことから、不動産サービス事業全体では増収減益となりました。

資産開発事業

「サマセット麻布イースト」の売却等によるエクイティ等投資収益等を計上しましたが、大型物件売却に伴う匿名組合出資分配益があった前年同期に比べ、資産開発事業全体では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、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力したものの、一般注文住宅の完成件数が前年同期を下回り、注文住宅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。

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)、京葉土地開発(株)(商業施設の所有及び賃貸)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。

事業別営業収益及び営業利益 当中間連結会計期間(自2007年4月1日 至2007年9月30日)

(単位 百万円)

科目	ビル事業	住宅事業	資産開発事業	海外事業	設計監理事業	注文住宅事業	ホテル事業	不動産サービス事業	その他の事業	計	消去又は全社	連結
営業収益	166,165	70,410	17,532	23,953	7,433	12,131	15,908	13,133	2,364	329,032	△11,221	317,810
営業費用	123,189	65,603	7,898	17,360	7,078	13,160	15,400	11,311	1,899	262,902	△3,370	259,532
営業利益又は営業損失	42,976	4,806	9,633	6,593	354	△1,028	507	1,821	464	66,129	△7,851	58,277

ビル事業

ホテル「ザ・ペニンシュラ東京」オープン



ザ・ペニンシュラ

当社が進めている大手町・丸の内・有楽町地区での再開発において、有楽町地区での最初のプロジェクトとなる「ザ・ペニンシュラ」が本年5月31日に建物竣工し、続いて9月1日に「ザ・ペニンシュラ東京」のオープンを迎えました。

当社は2002年9月竣工の丸の内ビルディング以降、順次保有ビルの建替を推進して参りましたが、今回竣工致しました「ザ・ペニンシュラ」は、当社による丸の内再構築「第1ステージ」の6棟目で、締め括りのプロジェクトにあたります。

「ザ・ペニンシュラ東京」は、皇居に面し、桜田門から銀座に向かう晴海通りのアイストップとなる角地に立地しています。外観は、高さ31mの基壇部・タワー・頂部の3層構成となっており、シンメトリーを守ったデザインは落ち着きとホテルの格の高さを表現しています。基壇部は御影石とブロンズを用いた高級感のある外装とし、通り沿いに落ち着いた景観を形成しています。

ペニンシュラブランドでの日本初進出となる「ザ・ペニンシュラ東京」は、47のスイートルームを含む計314の客室と5つの個性溢れるレストラン・ラウンジバー等により構成されています。都内でも有数の広さを誇る客室からは皇居外苑と日比谷公園の眺望を堪能でき、内装はモダンながらも日本の美意識や自然観を感じ取れる空間となっています。

銀座から有楽町・丸の内へ続くルートの玄関口にて、世界でも最高級の評価を得ているペニンシュラホテルがオープンすることにより、街全体に一層の活気もたらされ、エリアのブランド価値が今まで以上に高まることが期待されます。

住宅事業

「パークハウス プレシアタワー」

マンションギャラリーオープン

当社は、千葉県船橋市湊町2丁目において、アフタヌーンティーとのコラボレーションによる大規模定期借地権付分譲マンション「パークハウス プレシアタワー」のマンションギャラリーを本年9月にオープン致しました。本物件はJR総武本線船橋駅より徒歩10分、船橋市役所前の利便性の高い立地に誕生致します。免震構造を採用し、インターホン型緊急地震速報サービスを取り入れた、地上38階建、総戸数315戸のタワーレジデンスである本物件は、外観のフォルムを柔らかな三角形状とすることにより、周辺環境に馴染むよう配慮しているほか、定期借地権により広々とした住戸計画を実現しております。尚、販売に関しましては、本年11月下旬より開始致しております。



パークハウス プレシアタワー

設計監理事業

「国際文化会館の保存再生」業務 日本建築学会賞(業績)を受賞

(株)三菱地所設計は、「国際文化会館の保存再生」業務において、(財)国際文化会館、清水建設(株)他と共に「2007年日本建築学会賞(業績)」を受賞しました。同館は港区六本木の旧岩崎小彌太郎敷地に前川國男、吉村順三、板倉準三の共同設計により1955年に建築された日本を代表するモダニズム建築です。2005年より2期にわたり、本館の全面改修、耐震補強、多目的ホール等増築など一連の工事を行い、施設の耐震性、経済性、機能性などの多くの課題を総合的な技術力によって解決し、新しい時代に利用される施設へと再生したことが評価されました。



国際文化会館

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)が 丸ビルに「丸の内サロン」を開設

三菱地所リアルエステートサービス(株)は、不動産総合サービスをワンストップで提供するプライベートサロン「丸の内サロン」を丸ビル7階に開設致しました。

約50坪のスペースに大中小3タイプの商談応接室を用意し、6名の専任スタッフ(不動産バトラー)が対応します。

丸の内サロンは、都心の高額物件ニーズにより積極的に対応していくために開設したもので、これまで各部門・エリアごとに対応してきたサービスを一元化することで、顧客本位の営業スタイルを目指しています。



丸の内サロン

コーポレートブランドの強化

人を、想う力。
街を、想う力。

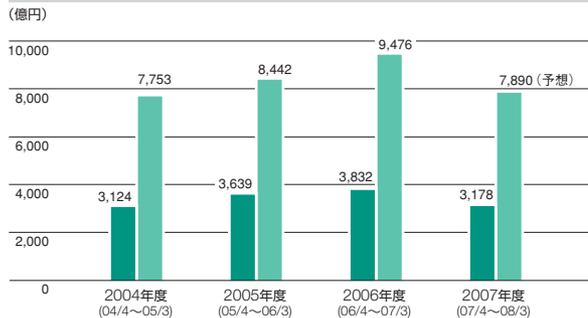
— 私たち三菱地所グループは、チャレンジを続けます。

- 今年から、企業グループとしての競争力を更
- に強化すべく、コーポレートブランドを高める
- 取り組みをスタートさせました。この度策定し
- たブランドスローガンは、私たちが目指す企業像
- の実現をステークホルダーの皆さんに約束する、
- 三菱地所グループからのメッセージです。街に
- 住む人、働く人、訪れる人にどうすれば夢や感動
- を感じていただけるか、絶えずその答えを追い
- 求め、街を舞台に新たな価値創造や環境との共生
- に挑戦します。

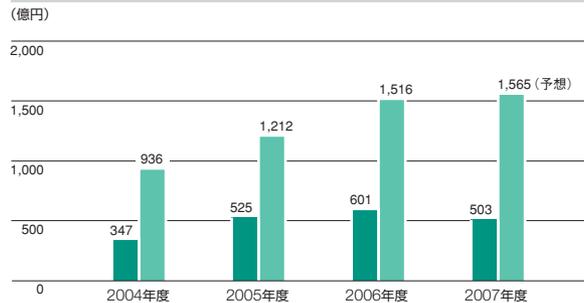
■ 中間期 ■ 通期*

※2007年度通期の業績は、中間決算発表時の予想値です。

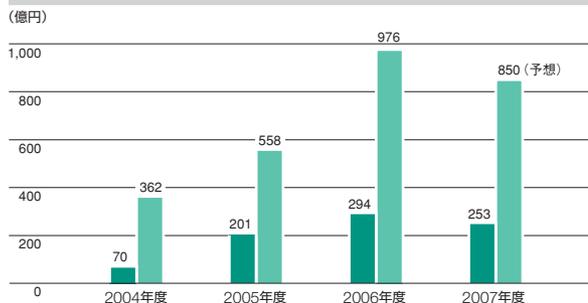
営業収益の推移



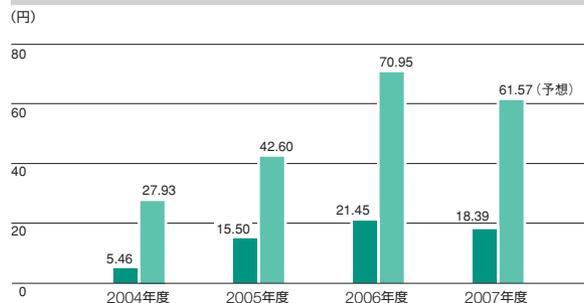
経常利益の推移



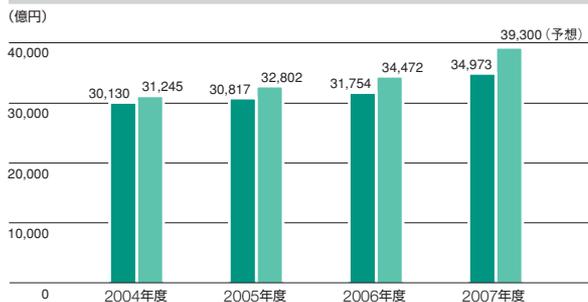
当期純利益の推移



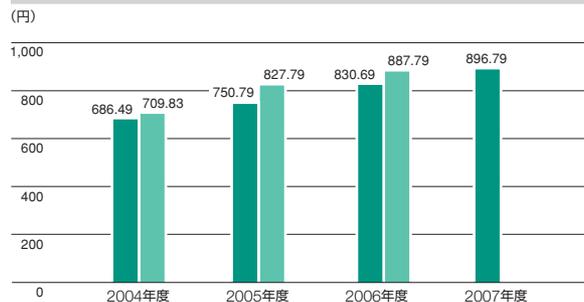
1株当たり当期純利益の推移



総資産の推移



1株当たり純資産の推移



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 2007年9月30日現在	前連結会計年度末 2007年3月31日現在	科 目	当中間連結会計期間末 2007年9月30日現在	前連結会計年度末 2007年3月31日現在
<資産の部>	3,497,372	3,447,272	<負債の部>	2,221,179	2,186,364
○流動資産	693,387	738,568	○流動負債	452,056	473,956
現金及び預金	76,922	201,107	支払手形及び営業未払金	44,425	72,301
受取手形及び営業未収入金	25,044	33,912	短期借入金	47,047	47,043
有価証券	48,659	6,160	1年以内に返済予定の長期借入金	99,474	42,944
たな卸資産	334,171	300,180	コマーシャルペーパー	20,000	—
エクイティ出資	123,284	127,099	1年以内に償還予定の社債	31,023	50,980
繰延税金資産	38,776	36,827	未払法人税等	26,307	38,078
その他の流動資産	46,907	33,702	事業譲渡損失引当金	0	0
貸倒引当金	△378	△421	その他の流動負債	183,778	222,607
			○固定負債	1,769,123	1,712,407
○固定資産	2,803,984	2,708,704	社債	455,000	415,000
有形固定資産	2,290,065	2,184,239	長期借入金	473,506	456,619
建物及び構築物	743,300	659,167	受入敷金保証金	320,182	306,546
機械装置及び運搬具	20,859	16,400	繰延税金負債	162,069	159,210
土地	1,475,780	1,414,754	再評価に係る繰延税金負債	322,986	322,457
建設仮勘定	44,369	88,170	退職給付引当金	14,497	13,433
その他の有形固定資産	5,754	5,746	役員退職引当金	122	49
無形固定資産	29,593	29,231	その他の固定負債	20,757	39,090
借地権	18,327	17,739	<純資産の部>	1,276,192	1,260,908
のれん	7,917	7,925	○株主資本	636,673	623,396
その他の無形固定資産	3,347	3,565	資本金	136,534	136,534
投資その他の資産	484,326	495,233	資本剰余金	165,216	165,216
投資有価証券	343,919	356,928	利益剰余金	338,096	324,611
長期貸付金	2,909	2,426	自己株式	△3,173	△2,965
差入敷金保証金	76,825	77,571	○評価・換算差額等	601,438	602,247
繰延税金資産	5,077	5,116	その他有価証券評価差額金	126,122	133,843
その他の投資	56,337	54,106	繰延ヘッジ損益	283	161
貸倒引当金	△743	△916	土地再評価差額金	471,169	470,397
			為替換算調整勘定	3,863	△2,154
			○新株予約権	142	79
			○少数株主持分	37,938	35,185
資産合計	3,497,372	3,447,272	負債・純資産合計	3,497,372	3,447,272

中間連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当中間連結会計期間	
	自2007年4月1日 至2007年9月30日	前中間連結会計期間 自2006年4月1日 至2006年9月30日
営業収益	317,810	383,269
営業原価	231,794	284,197
営業総利益	86,016	99,071
販売費及び一般管理費	27,738	28,617
営業利益	58,277	70,454
営業外収益	6,002	4,357
営業外費用	13,942	14,645
経常利益	50,338	60,166
特別利益	2,362	1,668
特別損失	1,160	13,407
税金等調整前中間純利益	51,539	48,428
法人税、住民税及び事業税	17,052	17,311
法人税等調整額	6,360	△643
少数株主損益	2,732	2,328
中間純利益	25,393	29,431

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	当中間連結会計期間	
	自2007年4月1日 至2007年9月30日	前中間連結会計期間 自2006年4月1日 至2006年9月30日
営業活動による キャッシュ・フロー	△21,676	△17,048
投資活動による キャッシュ・フロー	△155,280	△46,504
財務活動による キャッシュ・フロー	97,494	△29,538
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,475	△183
現金及び現金同等物の増減額	△76,987	△93,275
子会社の新規連結による 現金及び現金同等物の増加額	166	—
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中間期末残高	129,268	73,815

中間連結株主資本等変動計算書 (自2007年4月1日 至2007年9月30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
中間連結会計期間中の変動額													
剰余金の配当			△11,044		△11,044								△11,044
中間純利益			25,393		25,393								25,393
自己株式の取得				△527	△527								△527
自己株式の処分			△92	319	227								227
土地再評価差額金取崩額			△771		△771								△771
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)						△7,721	122	771	6,018	△809	63	2,753	2,007
中間連結会計期間中の変動額合計	—	—	13,485	△207	13,277	△7,721	122	771	6,018	△809	63	2,753	15,284
2007年9月30日残高	136,534	165,216	338,096	△3,173	636,673	126,122	283	471,169	3,863	601,438	142	37,938	1,276,192

中間貸借対照表(単体)

(単位 百万円)

科 目	当中間会計期間末	前年度末
	2007年9月30日現在	2007年3月31日現在
<資産の部>	2,986,627	3,001,119
流動資産	597,852	637,979
固定資産	2,388,774	2,363,139
資産合計	2,986,627	3,001,119
<負債の部>	1,843,221	1,863,157
流動負債	378,463	426,856
固定負債	1,464,758	1,436,301
<純資産の部>	1,143,406	1,137,962
株主資本	546,465	534,176
資本金	136,534	136,534
資本剰余金	165,216	165,216
利益剰余金	247,850	235,354
自己株式	△3,135	△2,927
評価・換算差額等	596,798	603,705
その他有価証券評価差額金	126,010	133,690
土地再評価差額金	470,787	470,015
新株予約権	142	79
負債・純資産合計	2,986,627	3,001,119

中間損益計算書(単体)

(単位 百万円)

科 目	当中間会計期間	前中間会計期間
	自2007年4月 1日 至2007年9月30日	自2006年4月 1日 至2006年9月30日
営業収益	206,197	210,137
営業原価	151,585	141,427
営業総利益	54,612	68,710
販売費及び一般管理費	12,418	11,888
営業利益	42,193	56,821
営業外収益	8,377	4,949
営業外費用	10,456	11,414
経常利益	40,115	50,357
特別利益	—	—
特別損失	1,167	13,510
税引前中間純利益	38,947	36,847
法人税、住民税及び事業税	11,498	11,873
法人税等調整額	3,043	1,652
中間純利益	24,405	23,320

中間株主資本等変動計算書(単体) (自2007年4月1日 至2007年9月30日)

(単位 百万円)

	株主資本				株主資本合計	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		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
中間会計期間中の変動額										
剰余金の配当			△11,044		△11,044					△11,044
中間純利益			24,405		24,405					24,405
自己株式の取得				△527	△527					△527
自己株式の処分			△92	319	227					227
土地再評価差額金取崩額			△771		△771					△771
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)						△7,679	771	△6,907	63	△6,844
中間会計期間中の変動額合計	—	—	12,496	△207	12,288	△7,679	771	△6,907	63	5,443
2007年9月30日残高	136,534	165,216	247,850	△3,135	546,465	126,010	470,787	596,798	142	1,143,406

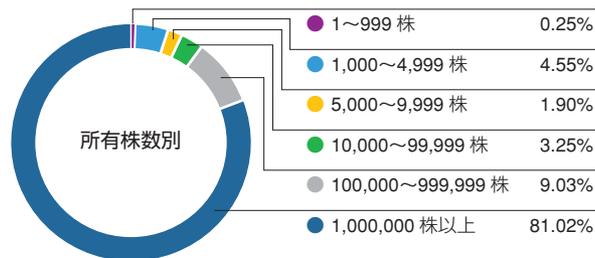
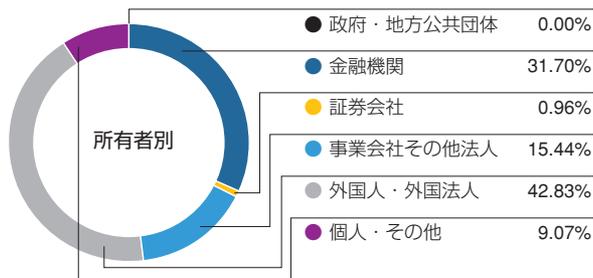
株式の状況

発行可能株式総数 1,980,000,000株
 発行済株式総数 1,382,518,351株
 株主総数 69,388名
 (前年度末比 111名減)

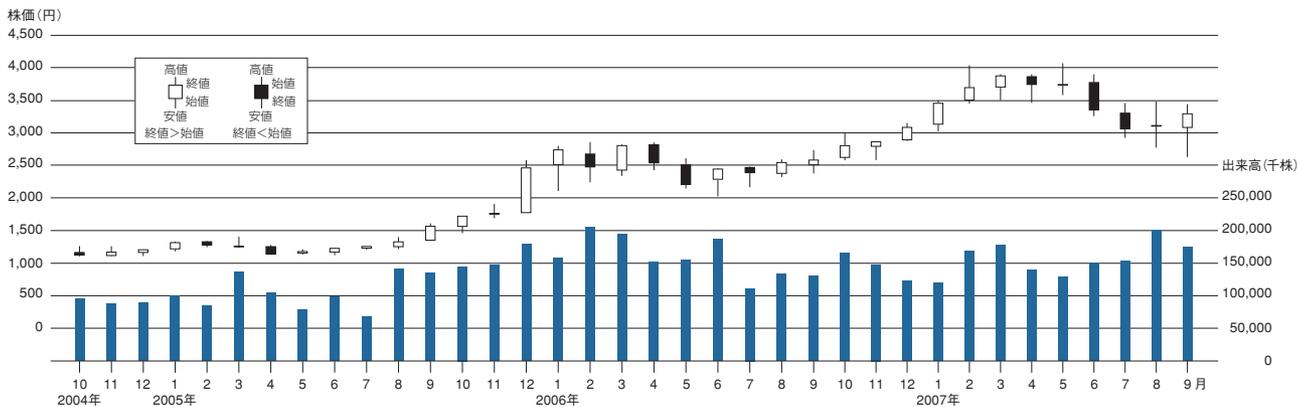
大株主

	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	62,208	4.49
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	60,001	4.34
明治安田生命保険(相)	52,421	3.79
(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	37,737	2.72
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	31,155	2.25
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ピーエルシー	27,824	2.01

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 1,494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

<取締役・監査役>

代表取締役	木 村 恵 司
取締役社長	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 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：丸の内界限 2007年10月撮影

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/>