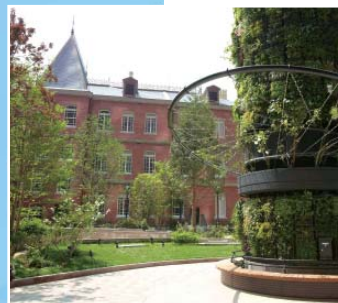


# 株主の皆様へ

## 三菱地所株式会社

2008年度 自2008年4月 1日  
至2009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活動の紹介 .....	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2008年度(自2008年4月1日至2009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

当社の丸の内再構築においては、1998年から2007年までの10年間で「第1ステージ」と位置づけ、「丸の内ビル」「新丸の内ビル」をはじめとした計6棟のビルの建替により、東京駅前周辺を重点的に機能更新しながら活気と賑わいを創出しました。2008年からの10年間となる「第2ステージ」では、先ず、本年4月に第1弾プロジェクトである「丸の内パークビルディング」及び「三菱一号館※」が竣工致しました。また、既に着手している〔(仮称)丸の内1-4計画〕(東銀ビル・住友信託銀行東京ビル・三菱UFJ信託銀行東京ビル建替計画)については、2011年秋の竣工を目指して取り進め、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「朝日生命大手町ビル」を当社出資先のSPC(特別目的会社)が取得したほか、本年4月には、当社が事業パートナーとして参画している「大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業」が、大手町地区連鎖型再開発事業の第1弾として竣工致しました。

※「三菱一号館美術館」は2010年4月オープンを予定しております。

## 》2008年度の概況

2008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、分譲マンション市場においては、建築工事費の高騰等に伴う販売価格の上昇や景況感の悪化に伴う消費者の購入

マインドの冷え込み等により販売は非常に低迷し、供給戸数は大幅に低迷しました。また、金融市場の信用収縮は、不動産投資市場の大幅な縮小や資金繰りの悪化による一部の不動産会社の破綻に繋がるなど、当不動産業界にも大きな影響を与え、比較的堅調に推移してきたオフィスビル賃貸市場においても、企業経営を取り巻く環境の急速な悪化に伴い空室率の上昇傾向が続くなど、懸念される動きが見られました。

このような厳しい状況の中で、当社グループの営業収益は増収となりましたが、営業利益、経常利益は共に前年度を下回る結果となりました。

## 》 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事業環境と致しましては、分譲マンション市場において、物件価格の調整が進む中、住宅ローン減税の拡充等もあり、モデルルームへの来場者が増えるなどの動きがあるものの、本格的な市況の回復には暫く時間を要するものと思われま。また、不動産投資市場では、資金調達環境が冷え込む中、引き続き厳しい状況が見込まれ、オフィスビル賃貸市場においても、企業経営を取り巻く環境は依然として厳しく、業績悪化に伴うオフィス需要の減退が見込まれるなど、今後も予断を許さない状況が続くものと予想されます。

このような中、当社グループでは、不動産業界並びに当社グループが極めて厳しい状況に置かれている現実をしっかりと見据え、グループの全社員が強い危機意識を共有することによりその総力を挙げてこの難局を乗り越え、将来に向けて確実な成長に繋げて参りたいと考えております。

## 》 当社の利益配分

当社の利益配分につきましては、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、配当を

中心に、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方針としており、2008年度の期末配当金につきましては、定時株主総会において1株につき8円にてご提案、ご承認頂いております(年16円、前年度同額)。

また、今後の配当の水準につきましては、業績の水準等を総合的に勘案し、連結配当性向25%から30%程度を目処として決定していきたいと考えております。これを踏まえ、2009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6円、年12円とする計画であります。

## 》 最後に

当社グループでは、藤和不動産(株)の完全子会社化による住宅事業の強化をはじめとして、各事業の基盤整備や収益力の強化を図る一方で、当社グループ全体としての効率性・健全性にも配慮した施策を進めることによって、現下の厳しい事業環境に的確に対処していくことが重要であると認識しております。加えて、そうした環境下にあってもいたずらに縮小均衡に陥ることなく、中長期的な視点をもって今後の経営にのぞむべく、中期経営計画「アクション2010」(2008~2010年度)において掲げた将来像「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」の実現を目指し、着実にコーポレートブランドの強化に努めると共に、企業としての信頼を向上させ、CSR(企業の社会的責任)を積極的に果たすため、「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。

2009年6月

取締役社長 木村 恵司



当年度の当社グループは、ビル事業、資産開発事業、及び当社に加え連結子会社である藤和不動産㈱のマンション売上を計上した住宅事業等において増収となったことにより、営業収益は942,626百万円で前年度に比べ154,973百万円の増収（+19.7%）となりましたが、住宅事業における藤和不動産㈱の営業損失計上、海外事業における為替換算レートの影響等により、営業利益は138,567百万円で39,416百万円の減益（△22.1%）、経常利益は108,624百万円で53,437百万円の減益（△33.0%）となりました。

当期純利益については、関係会社株式売却益を特別利益に計上しましたが、投資有価証券評価損、たな卸資産評価損、不動産売買契約解除損、固定資産除却関連損、減損損失を特別損失に計上した結果、前年度に比べ41,540百万円減益（△47.8%）の45,423百万円となりました。

## 》 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	406,606	119,204	380,562	114,490
住宅事業	309,039	△15,460	213,903	24,326
資産開発事業	91,919	33,504	29,430	16,863
海外事業	47,382	12,526	71,920	27,544
設計監理事業	20,058	2,178	19,086	2,324
注文住宅事業	29,349	△281	31,216	△616
ホテル事業	30,775	△19	33,163	1,362
不動産サービス事業	23,374	△445	27,941	4,108
その他の事業	3,872	669	4,982	995
消去又は全社	△19,752	△13,309	△24,554	△13,415
合計	942,626	138,567	787,652	177,983

## 》 事業種別セグメントの概要

### ◆ ビル事業

通期稼働した「新丸の内ビル」の収益及び既存ビルの賃料改定等が寄与したほか、連結子会社である㈱サンシャインシティや㈱東京交通会館等の収益が新たに寄与し、建物賃貸収益が増収となったこと、また、ビル運営管理受託収益も管理受託面積の増加により増収となったことから、営業収益は406,606百万円、営業利益は119,204百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

### ◆ 海外事業

米国の各都市や英国ロンドン市に保有する主要な資産は概ね安定的に稼働しましたが、円高の影響があったことに加え、米国オレゴン州所在の稼働ビル等を売却した前年度に比べ資産売却による収益が減少したことにより、不動産開発・賃貸収益が減収となった結果、営業収益は47,382百万円、営業利益は12,526百万円で、前年度に比べ減収減益となりました。なお、既存の米国及び英国の拠点に加え、アジア事業の拠点としてシンガポールに三菱地所アジア社を設立し、昨年10月より営業を開始致しました。

### ◆ ホテル事業

国内外の景気減速の影響を受け、ロイヤルパークホテルズ各ホテルとも苦戦を強いられました。宿泊部門では特に年度後半に国内外の宿泊客減少の影響を受け、宴会部門では婚礼宴会部門は概ね堅調に推移したものの一般宴会部門が企業業績悪化等の影響で振るわず、また、料飲部門も消費の冷え込み等が影響し、営業収益は前年度に比べ減収の30,775百万円、営業損益は19百万円の損失計上となりました。

### ◆ 住宅事業

「本郷パークハウス ザ・プレミアフォート」、「広尾ガーデンフォレスト」、「THE TOYOSU TOWER」等のマンション、「ルーシーテラス」、「ティリアテラス江戸川台」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、住宅管理業務受託収入等を計上したことから、営業収益は前年度に比べ増収の309,039百万円となりましたが、藤和不動産(株)の営業損失等により営業損益は15,460百万円の損失計上となりました。

### ◆ 設計監理事業

㈱三菱地所設計において、「フリーゼタワー」、「慶應義塾日吉キャンパス「協生館」」、「泉パークタウン タビオ」、「麻倉ゴルフ倶楽部」等に係る設計監理売上を計上したほか、㈱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20,058百万円、営業利益は2,178百万円で、前年度に比べ増収減益となりました。

### ◆ 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減収となり、不動産仲介収益についても取扱件数の減少及び1件当たり取扱高の減少により減収となった結果、営業収益は前年度に比べ減収の23,374百万円、営業損益は445百万円の損失計上となりました。

### ◆ 資産開発事業

エクイティ等投資収益として、当社連結子会社において、「トレードピアお台場」、「新藤田ビル」の売却に伴う収入を計上したほか、当社においてもエクイティ等投資収益等を計上し、また、三菱地所投資顧問(株)において、不動産投資に係る専門サービスを提供による手数料収入等を計上した結果、営業収益は91,919百万円、営業利益は33,504百万円で、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、「三菱ホーム」の受注活動に継続的に注力致しましたが、注文住宅市場における受注競争の激化やマーケットの急激な冷え込み等の影響もあり、一般注文住宅及び請負事業の売上件数が減少しました。その結果、営業収益は前年度に比べ減収の29,349百万円となり、営業損益は281百万円の損失計上となりましたが、前年度比で335百万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、メック情報開発(株)(情報システムの保守・管理)及び京業土地開発(株)(商業施設の所有・賃貸)等の売上を計上し、営業収益は3,872百万円、営業利益は669百万円で、前年度に比べ減収減益となりました。

お知らせ：2008年度から事業部門に替わり、成長を目指す戦略ミッションの単位として、会計上の事業セグメントとは異なる視点から、新たに「事業グループ」を導入しております。

## ビルアセット事業グループ

### 》「丸の内パークビルディング」・「三菱一号館」竣工

本年4月30日に竣工した本プロジェクトは、エリア最大級かつ最高水準のスペックを備えたオフィスビル「丸の内パークビルディング」と、丸の内最初の賃貸オフィスビルを忠実に復元した「三菱一号館」で構成される大規模複合プロジェクトです。

「丸の内パークビルディング」5～34階のオフィスゾーンは、1フロア約3,600㎡を超える無柱空間を実現し、新日本製鐵(株)、三菱商事(株)等の企業に入居いただき、竣工時満室で稼働しております。なお、低層部の商業ゾーンには、多彩な飲食・物販店舗とフィットネスクラブが入居し、本年9月に本格開業する予定です。

一方、ジョサイア・コンドルが設計した明治の赤煉瓦建築を

現代に蘇らせた「三菱一号館」は、「三菱一号館美術館」として2010年4月に開館を予定しており、エリアの芸術・文化の情報発信拠点として活用して参ります。

更に、これらの建物に囲まれた緑豊かな中庭空間「一号館広場」には、四季折々の多様な植栽や水景施設等が設置され、集う人々に憩いと潤いを提供致します。

また、各設備機器の効率化、屋上太陽光発電パネルやエアフローウィンドウシステムの採用、大規模な緑化、給水型保水性舗装の敷設等、様々な手法により環境負荷を低減し、地球環境との共生に配慮しております。

当社は、丸の内再構築「第2ステージ」の第1弾となるこのプロジェクトを皮切りに、今後も「世界でもっともインタラクシオンが活発な街」を目指して丸の内再構築を推進して参ります。



丸の内パークビルディングと三菱一号館



一号館広場

## ▶ 「(仮称)丸の内1-4計画」計画概要について

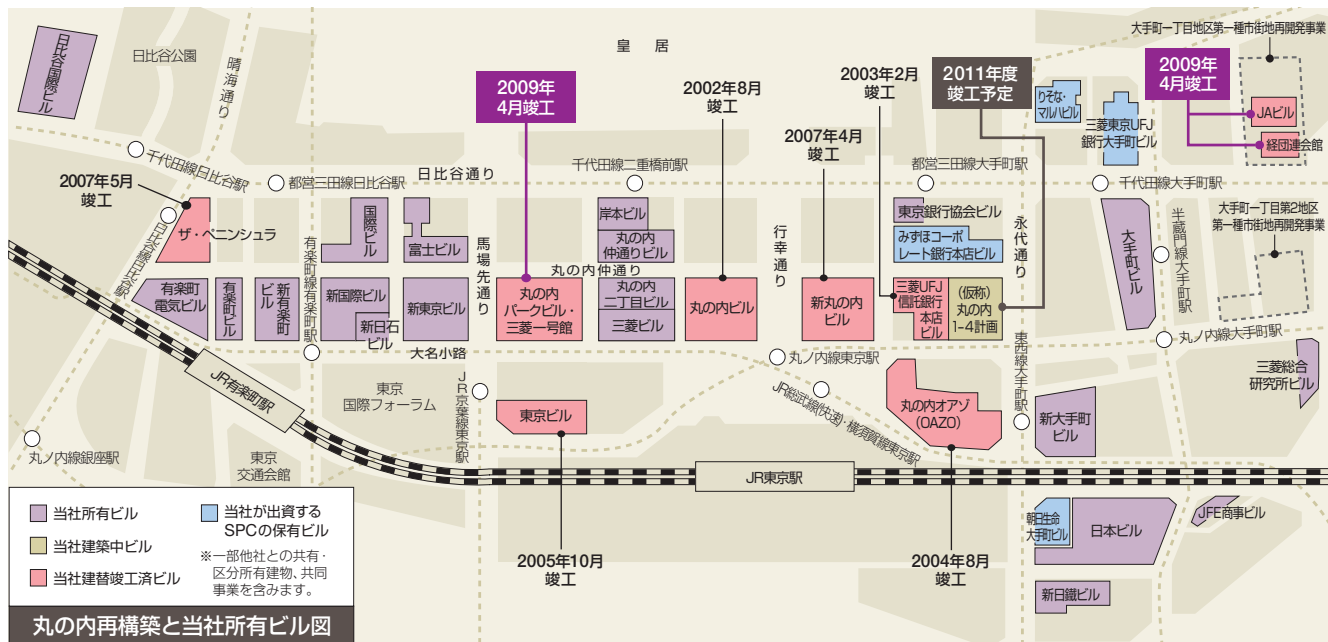
当社は、丸の内再構築「第2ステージ」の第2弾プロジェクトである「(仮称)丸の内1-4計画」を、住友信託銀行(株)及び(株)三菱東京UFJ銀行と共同で進めております。これは丸の内地区と大手町地区の結節点に位置する対象地を再開発し、金融の中枢機能が集積している当エリアに相応しい、高水準のオフィスの建築を計画するものです。

大名小路に面した区画には共同事業者である住友信託銀行(株)及び(株)三菱東京UFJ銀行が店舗・営業拠点等を構えると共に、丸の内エリアでも有数のフロア面積となる大型オフィス空間を整備します。地下1階と1階を中心に商業店舗を配置し、丸の内仲通りの街並みの連続性と新たな賑わいを創出することに

より、街全体としての「広がり」と「深まり」を実現すると共に、隣接ビルと地上・地下で接続することにより、東京駅から新丸の内ビルを経由し大手町駅へと繋がる新しい歩行者ネットワークを構築し、賑わいと回遊性を創出致します。また、環境共生にも積極的に取り組み、様々な面で環境に配慮した最先端ビルを目指します。



(仮称)丸の内1-4計画(パース)





## 》「大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業」の推進

本年4月1日、当社が事業パートナーとして参加した大手町地区連鎖型再開発事業の第1弾プロジェクト「大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業」が竣工致しました。



大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業  
(手前が経団連会館、中央がJAビル)

第1弾プロジェクト参加地権者の移転跡地を開発街区とする第2弾プロジェクトに、当社は地権者（権利変換後）及び共同施行者として参加しており、引き続き大手町地区の都市機能更新の一翼を担って参ります。

第1弾プロジェクト参加地権者の移転跡地を開発街区とする第2弾プロジェクトに、当社は地権者（権利変換後）及び共同施行者として参加しており、引き続き大手町地区の都市機能更新の一翼を担って参ります。

## 商業施設事業グループ

### 》「maruyama class(マルヤマクラス)」 グランドオープン

当社は、札幌市中央区のメルパルク札幌跡地に商業施設「maruyama class(マルヤマクラス)」を本年3月18日に開業致しました。本施設は、毎日のショッピングはもちろん、友人やご家族と過ごす「憩い」のひとつときや、健やかな生活をつくる



maruyama class

「潤い」のひとつときなど、様々な目的で集うことができる「クラブハウス」として、お客様の暮らしの充実と地域の発展に貢献していくことを目指しております。

施設内容としては、大型店の「ダイエー」や「コナミスポーツクラブ 札幌円山」をはじめ、暮らしをサポートする食品・日用品、こだわりのレストラン、多彩なライフスタイルを提案するファッション、雑貨、各種スクール等の多様な店舗(店舗数:82店舗/店舗面積:約14,400㎡)から構成されています。なお、本プロジェクトは、丸紅(株)との共同事業で、施設の運営管理については、昨年10月に開業致しました仙台市泉区の「泉パークタウン タピオ」、東京都江東区の「南砂町ショッピングセンター SUNAMO」と同様、当社グループの商業専門PM(プロパティマネジメント)会社である三菱地所リアルマネジメント(株)が担って参ります。

### 》チェルシージャパン(株)の連結子会社化

当社グループの商業施設事業としては、①丸ビルをはじめとする都心型商業施設、②「南砂町ショッピングセンター SUNAMO」のような近隣集客型商業施設(NSC)を展開しておりますが、本年3月30日付で当社は、商業施設「プレミアム・アウトレット」を開発・運営するチェルシージャパン(株)の株式(発行済株式の30%)を取得することにより、同社を連結子会社と致しました(取得後出資比率60%)。当社グループと致しましては、同社の事業展開により既存の当社グループ商業施設事業とのシナジー効果が期待されること、日本にアウトレットモールが登場した



仙台泉プレミアム・アウトレット



2000年より10年近くが経過し、お客様からの支持も得ていることから、アウトレット施設の開発・運営を当社グループの商業施設事業の3つ目の柱として取り組んでいきたいと考えております。

## 都市開発事業グループ

### 》「(仮称)豊洲3-1街区ビル計画」新築工事着工

当社では昨年12月に(株)IHIと共同で、東京臨海部の中でも「職・住・遊・学」機能の集積が進む江東区豊洲において、「(仮称)豊洲3-1街区ビル計画」の新築工事に着手致しました。

本プロジェクトは、当社が出資するSPC(特別目的会社)と(株)IHIが、地上15階建て、延床面積約11万㎡のオフィスビルを建設するもので、2010年8月の竣工を予定しております。また、晴海通りに面し、東京メトロ有楽町線豊洲駅より徒歩2分という交通利便性に恵まれた立地にありますが、建物開発と合わせて同建物と豊洲駅を結ぶ地下連絡通路も整備予定であり、雨に濡れることなくビルへのアクセスが可能です。

事務所部分の基準階は、有効面積約5,000㎡、奥行きが約18~20mとレイアウト効率に優れていることから、幅広いテナントニーズに応えることが可能です。また、環境にも配慮し、



(仮称)豊洲3-1街区ビル計画(パース)

敷地面積の約35%を緑化するほか、外気を建物内に取り入れる「外気冷房機能」を装備すると共に、建物の中心部を最上階まで吹き抜け空間とし、自然光の利用、自然換気を行うことにより、標準的なオフィスビルに比べ約26%のCO<sub>2</sub>削減を実現します。

## 住宅事業グループ

### 》藤和不動産(株)の完全子会社化



パークハウス桜並高井戸(当社・藤和不動産(株)共同事業)(パース)

当社が2004年12月に藤和不動産(株)へ資本参加して以降、両社ではそれぞれの強みを活かした共同事業の実施、シナジー効果が期待できる収益向上への各種取り組みを推進して参りましたが、昨年来の分譲マンション市場の厳しい事業環境を乗り越え、当社グループ住宅事業の競争力を維持・強化していくため、本年4月に株式交換を実施し、同社は当社の完全子会社となりました。

今後は、両社の重複機能の効率化や共通機能の一体的運用を実現すると共に、商品ブランド・事業エリア・顧客層について両社の棲み分けを一層推進し、それぞれの得意分野を更に強化することにより、当社グループの企業価値向上に繋げて参ります。

## 》(株)メックecoライフ設立について

当社は住宅事業において、これまで以上に環境配慮の取り組みを積極的に推進することを目的に、昨年12月に新会社(株)メックecoライフを設立致しました。

同社は、当社の分譲マンション「パークハウス」、賃貸マンション「パークハビオ」及び藤和不動産(株)の分譲マンション「ベリスタ」等、当社グループが開発する集合住宅の企画に対して、環境・デザインに関する様々な研究・提案を行って参ります。

具体的には、新規マンション計画における、環境に配慮したデザインや再生可能エネルギーについて、また、既存マンションのリノベーション、リフォーム、リサイクルサービス等の向上について研究を行っていく予定です。

## 投資マネジメント事業グループ

### 》 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)の連結子会社化

当社グループは、中期経営計画「アクション2010」において「不動産投資マネジメント」事業をコア事業の一つとして位置づけ、中長期的視野でその比率を高めていくことを目指しておりますが、本年3月に当社はジャパンリアルエステイト投資法人(以下「JRE投資法人」)の資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)(以下「JREA社」)の株式(発行済株式の27%)を取得することにより、JREA社を連結子会社と致しました(取得後出資比率63%)。

今後も、当社グループの「不動産投資マネジメント」事業の強化に取り組むと共に、当社グループのノウハウや経験をより効率的に活かすことによって、JRE投資法人の一層の成長を図って参ります。

## 注文住宅事業グループ

### 》 三菱地所ホーム(株)、新商品「セレキューブ」を発表

三菱地所ホーム(株)では、昨年4月に長期50年保証システム「ロングサポート50」を打ち出し、同年5月には国産針葉樹を使った構造用合板を標準仕様として採用するなど、注文住宅の受注活動に注力する中で積極的な事業展開を行っています。今般、ライフスタイルの提案として新たに「SELECUBE(セレキューブ)」を発表し、ラインナップに加えました。

セレキューブは、「SMART・SIMPLE・SUITABLE」を指向し、ご好評をいただいている全館空調システム「エアロテック」をはじめ、合理的なプランニングや時代にマッチした機能的な仕様の中から、お客様に選ぶ楽しさを味わっていただくと共に、高いコストパフォーマンスを実現することができます。

今後とも“楽しんで家をつくる人たちに”をキーワードに様々なライフスタイルに合わせたご提案をさせていただきますので、新築、リフォーム等、お住まいに関するご相談は、お気軽に三菱地所ホーム(株)までお問い合わせ下さい。



#### お問い合わせ

三菱地所ホーム株式会社 営業推進室

0120-171523

9:30 ~ 18:30 (水・日曜日を除く)

※一部施工エリア外の地域がございます

## 全社提案営業・不動産サービス事業グループ

### 》CRE戦略支援システム「CRE@M」サービス提供開始

企業のCRE(企業不動産)に関する経営判断は、資産効率の更なる改善に対する強い期待、会計制度や不動産関連の法制度の改正等を背景に複雑化する傾向にあります。不動産マーケットの急激な変動は、この傾向に更に拍車をかけており、CRE戦略的的確な立案、実行は企業にとっての重要課題であると言えます。

このような状況の中、当社と三菱地所リアルエステート

サービス(株)では、当社グループが築き上げてきた様々なノウハウ・リソースを活用し、CREの情報整理から価値評価、戦略立案・実行までトータルに企業のCRE戦略をサポートする新たな情報管理システム「CRE@M(クリーム)」を開発し、昨年11月よりサービスを開始致しました。

今後も当社グループでは総力を挙げて企業のCRE戦略立案に関するアドバイス、それぞれの資産の特性に応じたコンサルティングや有効活用提案等、各種サービスに取り組み、不動産オーナー企業にとっての「ベスト・パートナー」の地位確立を目指し、様々なソリューションを提供して参ります。

## CSR活動の紹介

### 丸の内エリアの環境戦略拠点「エコツェリア」

2007年の竣工と同時に新丸ビル10階にオープンした「エコツェリア」は、再開発が進む大手町・丸の内・有楽町地区における環境共生の取り組みを推進する戦略拠点です。20周年を迎えた「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」が策定した「大丸有環境ビジョン」(2007年)の実現のため、施設を運営する「エコツェリア協会」が旗振り役となって、ハードからソフトに至る様々な取り組みをここ「エコツェリア」で展開しています。定番セミナーの「地球大学アドバンス」や地域企業が参加する「丸の内地球環境倶楽部」の活動のほか、「朝型ライフスタイル」の実践プログラムとして、2009年春から「朝大学」(開講時間:7時30分~8時30分)が開講しております。

## Corporate Social Responsibility

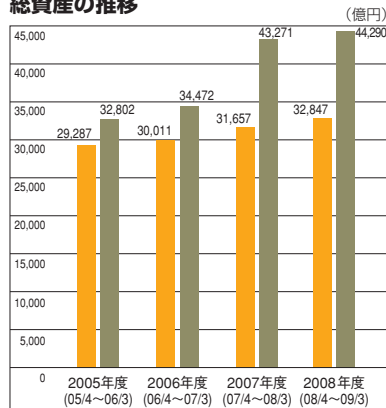


エコツェリア

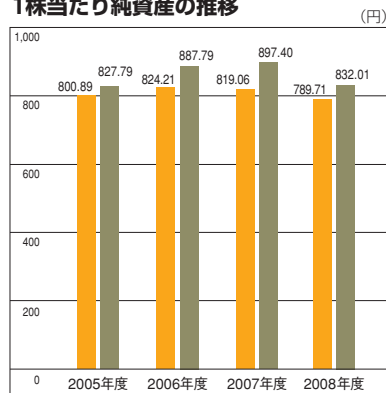


■ 単体 ■ 連結

### 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)

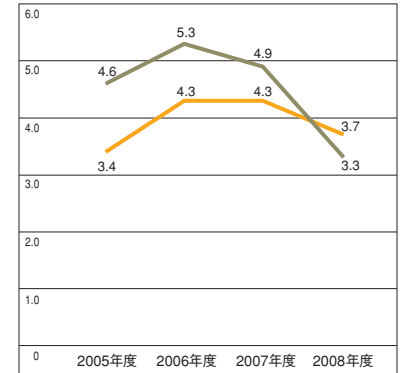
科 目	当連結会計年度 2009年3月31日	前連結会計年度 2008年3月31日
<資産の部>	<b>4,429,070</b>	<b>4,327,137</b>
○流動資産	<b>1,175,139</b>	<b>1,141,385</b>
現金及び預金	181,168	186,321
受取手形及び営業未収入金	28,949	37,063
有価証券	4,442	31,739
たな卸資産	—	602,824
販売用不動産	198,085	—
仕掛販売用不動産	383,352	—
開発用不動産	8,974	—
未成工事支出金	9,162	—
その他のたな卸資産	960	—
エクイティ出資	257,879	185,640
繰延税金資産	43,559	47,053
その他	59,006	51,179
貸倒引当金	△402	△436
○固定資産	<b>3,253,930</b>	<b>3,185,752</b>
有形固定資産	<b>2,869,718</b>	<b>2,714,735</b>
建物及び構築物(純額)	792,064	753,179
機械装置及び運搬具(純額)	22,733	25,516
土地	1,632,779	1,564,953
信託土地	277,425	280,547
建設仮勘定	136,344	83,271
その他(純額)	8,371	7,267
無形固定資産	<b>92,481</b>	<b>66,183</b>
借地権	86,076	61,684
その他	6,405	4,498
投資その他の資産	<b>291,731</b>	<b>404,834</b>
投資有価証券	152,424	251,805
長期貸付金	1,799	3,387
敷金及び保証金	88,983	86,595
繰延税金資産	3,952	8,156
その他	47,608	56,520
貸倒引当金	△3,037	△1,631
資産合計	<b>4,429,070</b>	<b>4,327,137</b>

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 2009年3月31日	前連結会計年度 2008年3月31日
<負債の部>	<b>3,154,357</b>	<b>2,979,841</b>
○流動負債	<b>689,597</b>	<b>583,913</b>
支払手形及び営業未払金	101,450	114,780
短期借入金	139,300	56,131
1年内返済予定の長期借入金	194,087	161,418
コマーシャル・ペーパー	10,000	10,000
1年内償還予定の社債	63,216	43,587
未払法人税等	20,273	38,372
繰延税金負債	33	—
その他	161,236	159,622
○固定負債	<b>2,464,759</b>	<b>2,395,928</b>
社債	545,000	540,000
長期借入金	880,129	834,269
受入敷金保証金	371,141	359,561
繰延税金負債	206,460	226,241
再評価に係る繰延税金負債	333,045	323,953
退職給付引当金	14,296	18,083
役員退職慰労引当金	786	691
負ののれん	84,921	67,172
その他	28,979	25,955
<純資産の部>	<b>1,274,713</b>	<b>1,347,295</b>
○株主資本	<b>706,810</b>	<b>685,524</b>
資本金	136,534	136,534
資本剰余金	165,216	165,216
利益剰余金	408,775	387,214
自己株式	△3,715	△3,440
○評価・換算差額等	<b>441,684</b>	<b>553,364</b>
その他有価証券評価差額金	30,730	89,621
繰延ヘッジ損益	△591	△357
土地再評価差額金	460,009	472,578
為替換算調整勘定	△48,462	△8,478
○新株予約権	218	142
○少数株主持分	125,999	108,264
負債純資産合計	<b>4,429,070</b>	<b>4,327,137</b>

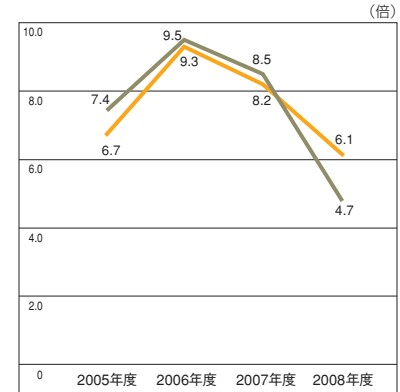
— 単体 — 連結

## 総資産利益率 (ROA) の推移 (%)



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

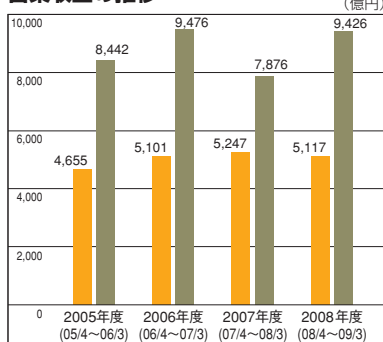
## インタレストカバレッジレシオ (ICR) の推移 (倍)



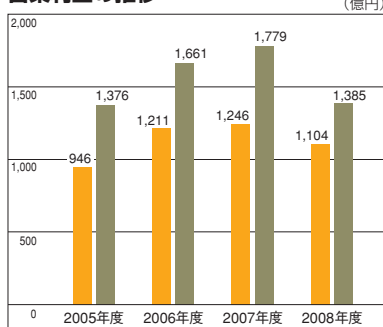
$$ICR = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{社債利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$$

■ 単体 ■ 連結

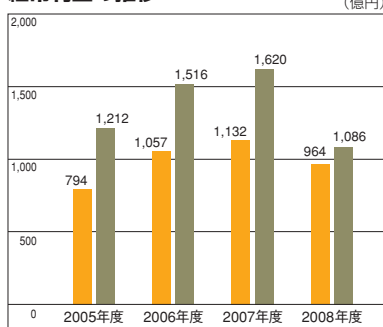
営業収益の推移



営業利益の推移



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2008年4月 1日 至2009年3月31日	前連結会計年度 自2007年4月 1日 至2008年3月31日
営業収益	942,626	787,652
営業原価	728,002	551,455
営業総利益	214,623	236,196
販売費及び一般管理費	76,056	58,213
営業利益	138,567	177,983
営業外収益	11,235	14,316
営業外費用	41,179	30,238
経常利益	108,624	162,061
特別利益	6,283	5,690
特別損失	24,902	8,088
税金等調整前当期純利益	90,005	159,663
法人税、住民税及び事業税	34,707	52,390
法人税等調整額	△6,606	9,472
少数株主利益	16,481	10,836
当期純利益	45,423	86,963

》 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2008年4月 1日 至2009年3月31日	前連結会計年度 自2007年4月 1日 至2008年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	45,824	△16,248
投資活動によるキャッシュ・フロー	△214,500	△212,207
財務活動によるキャッシュ・フロー	141,055	238,942
現金及び現金同等物に係る換算差額	△7,585	△2,765
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△35,206	7,721
現金及び現金同等物の期首残高	219,712	206,089
新規連結に伴う 現金及び現金同等物の増加額	542	5,901
連結除外に伴う 現金及び現金同等物の減少額	△495	—
現金及び現金同等物の期末残高	184,552	219,712

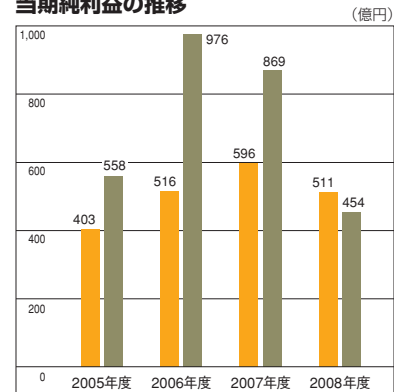


## ▶▶ 連結株主資本等変動計算書 (自2008年4月1日 至2009年3月31日) (単位 百万円)

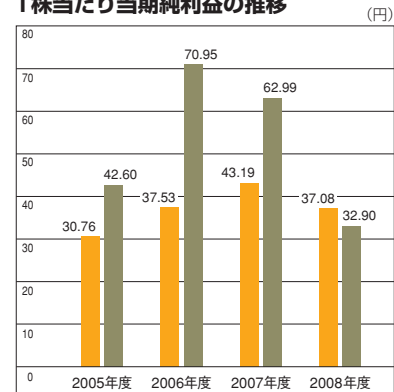
科 目	当連結会計年度	科 目	当連結会計年度
株主資本		繰延ヘッジ損益	
資本金		前期末残高	△ 357
前期末残高	136,534	当期変動額	
当期変動額	—	株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 234
当期変動額合計	—	当期変動額合計	△ 234
当期末残高	136,534	当期末残高	△ 591
資本剰余金		土地再評価差額金	
前期末残高	165,216	前期末残高	472,578
当期変動額	—	当期変動額	
当期変動額合計	—	株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 12,568
当期末残高	165,216	当期変動額合計	△ 12,568
利益剰余金		当期末残高	460,009
前期末残高	387,214	為替換算調整勘定	
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	△ 3,860	前期末残高	△ 8,478
当期変動額	—	当期変動額	
剰余金の配当	△ 22,088	株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 39,984
当期純利益	45,423	当期変動額合計	△ 39,984
自己株式の処分	△ 99	当期末残高	△ 48,462
土地再評価差額金の取崩	2,062	評価・換算差額等合計	
連結範囲の変動	123	前期末残高	553,364
当期変動額合計	25,421	当期変動額	
当期末残高	408,775	株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 111,679
自己株式		当期変動額合計	△ 111,679
前期末残高	△ 3,440	当期末残高	441,684
当期変動額	—	新株予約権	
自己株式の取得	△ 649	前期末残高	142
自己株式の処分	374	当期変動額	
当期変動額合計	△ 275	株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	75
当期末残高	△ 3,715	当期変動額合計	75
株主資本合計		当期末残高	218
前期末残高	685,524	少数株主持分	
在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	△ 3,860	前期末残高	108,264
当期変動額	—	当期変動額	
剰余金の配当	△ 22,088	株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	17,735
当期純利益	45,423	当期変動額合計	17,735
自己株式の取得	△ 649	当期末残高	125,999
自己株式の処分	274	純資産合計	
土地再評価差額金の取崩	2,062	前期末残高	1,347,295
連結範囲の変動	123	在外子会社の会計処理の変更に伴う増減	△ 3,860
当期変動額合計	25,145	当期変動額	
当期末残高	706,810	剰余金の配当	△ 22,088
評価・換算差額等		当期純利益	45,423
その他有価証券評価差額金		自己株式の取得	△ 649
前期末残高	89,621	自己株式の処分	274
当期変動額	—	土地再評価差額金の取崩	2,062
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 58,891	連結範囲の変動	123
当期変動額合計	△ 58,891	株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△ 93,868
当期末残高	30,730	当期変動額合計	△ 68,722
		当期末残高	1,274,713

■ 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)

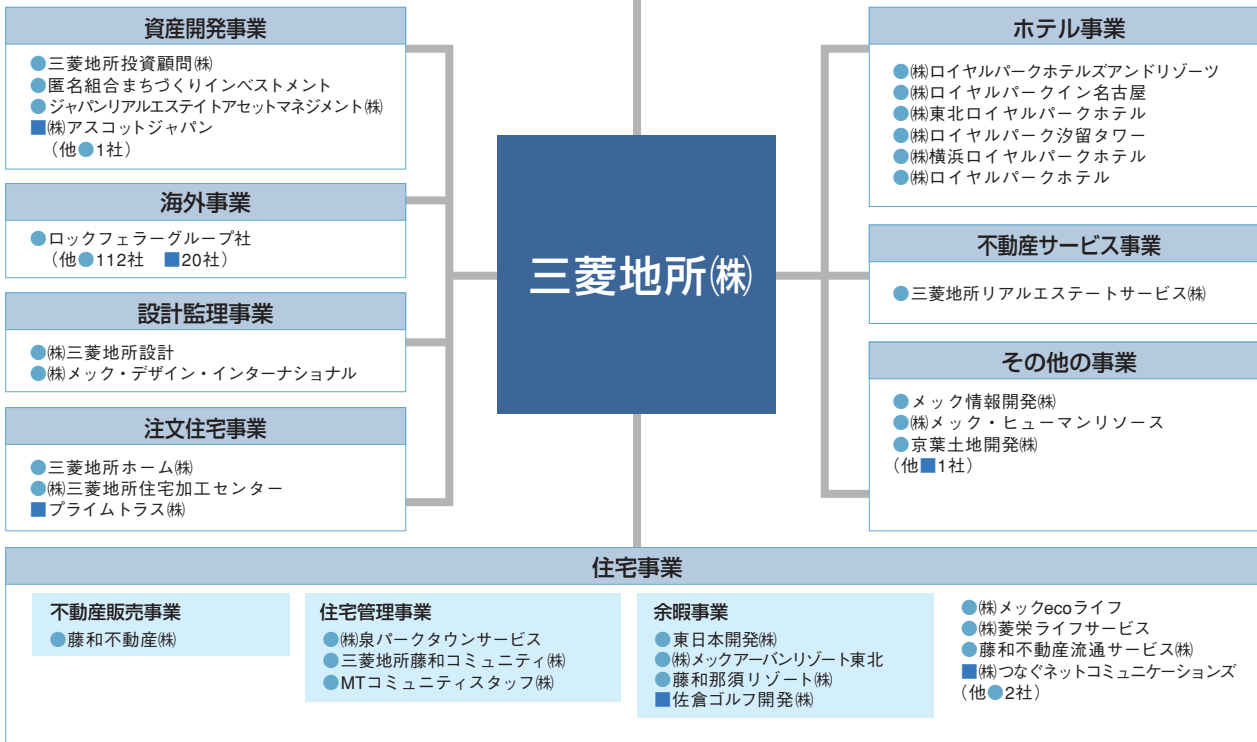
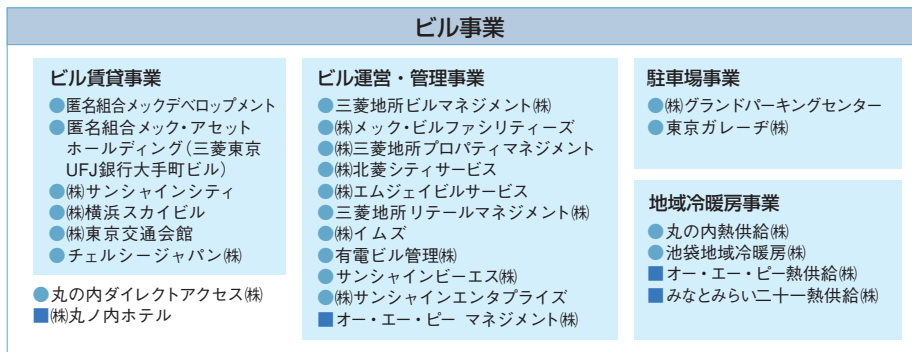
科 目	当年度 2009年3月31日	前年度 2008年3月31日
<資産の部>	<b>3,284,712</b>	<b>3,165,713</b>
流動資産	891,859	766,257
固定資産	2,392,852	2,399,456
資産合計	<b>3,284,712</b>	<b>3,165,713</b>
<負債の部>	<b>2,194,324</b>	<b>2,034,811</b>
流動負債	461,318	407,726
固定負債	1,733,006	1,627,085
<純資産の部>	<b>1,090,387</b>	<b>1,130,901</b>
株主資本	<b>599,813</b>	<b>568,973</b>
資本金	<b>136,534</b>	<b>136,534</b>
資本剰余金	<b>165,216</b>	<b>165,216</b>
利益剰余金	<b>301,697</b>	<b>270,625</b>
自己株式	△ <b>3,633</b>	△ <b>3,402</b>
評価・換算差額等	<b>490,355</b>	<b>561,785</b>
その他有価証券評価差額金	<b>30,728</b>	<b>89,589</b>
土地再評価差額金	<b>459,627</b>	<b>472,196</b>
新株予約権	<b>218</b>	<b>142</b>
負債純資産合計	<b>3,284,712</b>	<b>3,165,713</b>

## 損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当年度 自2008年4月 1日 至2009年3月31日	前年度 自2007年4月 1日 至2008年3月31日
営業収益	511,758	524,711
営業原価	372,081	372,130
営業総利益	139,677	152,581
販売費及び一般管理費	29,213	27,938
営業利益	110,463	124,642
営業外収益	12,323	11,001
営業外費用	26,346	22,384
経常利益	96,440	113,259
特別利益	—	1,681
特別損失	17,019	5,401
税引前当期純利益	79,421	109,538
法人税、住民税及び事業税	25,352	38,482
法人税等調整額	2,872	11,424
当期純利益	51,196	59,631

- 連結子会社
- 持分法適用会社





## 株式の状況

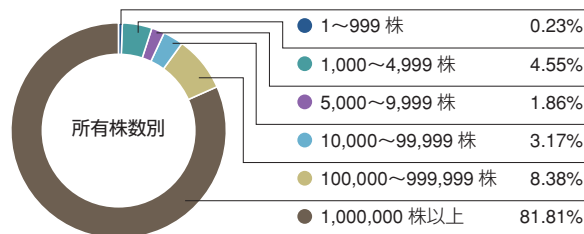
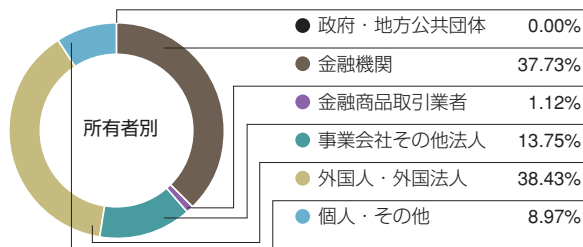
発行可能株式総数	1,980,000,000株
発行済株式の総数	1,382,518,351株*
	(前年度末比 増減なし)
株主総数	68,482名
	(前年度末比 485名増)

※当社を完全親会社、藤和不動産(株)を完全子会社とする株式交換に伴い、その効力発生日である2009年4月30日をもって発行済株式の総数が7,878,746株増加し、1,390,397,097株となりました。そのため資本金は141,373,214,071円となっております。

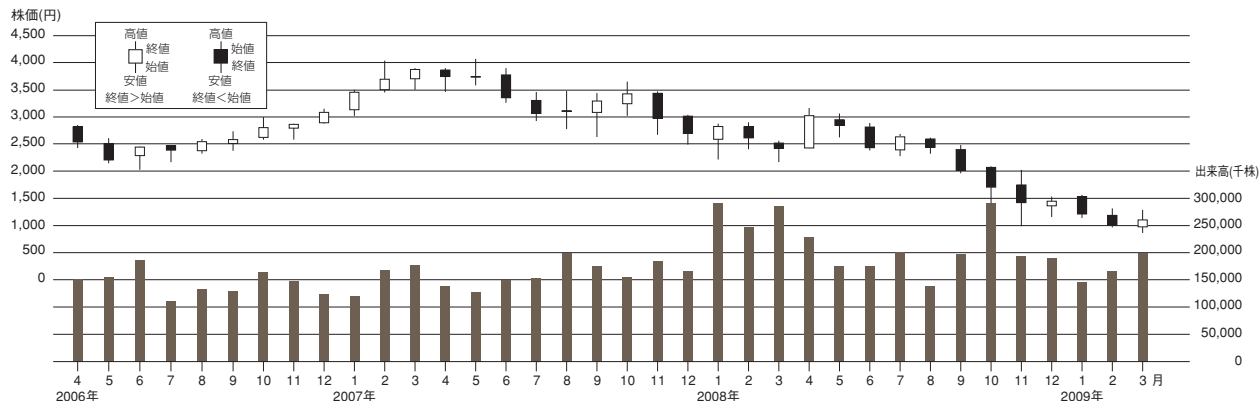
## 大株主

	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	78,143	5.65
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口4G	68,427	4.94
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	57,643	4.16
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
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	43,234	3.12
東京海上日動火災保険(株)	40,597	2.93
大成建設(株)	29,168	2.10
ザチエスマンハットバンクエヌエイロンドンエスエルコムバスアカウント	24,213	1.75
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



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  
 (左ページ※をご参照下さい)  
 従 業 員 数 1,438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 (2009年6月26日付)

<取締役・監査役>

代表取締役 木 村 惠 司  
 取締役社長  
 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 河 野 雅 明  
 代表取締役 伊 藤 裕 慶  
 取 締 役 柳 澤 裕  
 取 締 役 杉 山 博 孝  
 取締役相談役 高 木 茂  
 取 締 役 松 橋 功  
 取 締 役 常 盤 文 克  
 取 締 役 五 味 康 昌  
 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 暎 郎

<執行役員>

社長執行役員 木 村 惠 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  
 専務執行役員 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  
 常務執行役員 風 間 利 彦  
 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 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  
 執 行 役 員 豊 泉 正 雄  
 執 行 役 員 藪 和 之  
 執 行 役 員 岩 田 研 一  
 執 行 役 員 興 野 敦 郎

## 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
特別口座の口座管理機関*	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
（電話問合わせ） 郵便物送付先	東京都江東区東砂七丁目10番11号（〒137-8081） 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）
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/j/group/koukoku/index.htm">http://www.mec.co.jp/j/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。

※当社は、2009年4月30日を効力発生日とする藤和不動産(株)との株式交換に伴い、株券電子化制度施行時に同社が開設した特別口座に係る地位を承継していることから、旧藤和不動産(株)株主様のための特別口座の口座管理機関は引き続き中央三井信託銀行(株)(東京都港区芝三丁目33番1号)となります。

### 【株式事務に関するご案内】

- 1. 証券会社等の口座に記録された株式**  
株券電子化に伴い、お届出住所等のご変更、配当金の受領方法のご指定、単元未満株式の買取及び買増のご請求等、株主様の各種お手続きにつきましては、原則として口座を開設されている口座管理機関(証券会社等)が窓口となりますので、口座を開設されている証券会社等にお問合わせ下さい。株主名簿管理人(三菱UFJ信託銀行(株))ではお取り扱いできませんのでご注意ください。
- 2. 特別口座に記録された株式**  
特別口座に記録された株式に関する各種お手続きにつきましては、左記「特別口座の口座管理機関(※)」が窓口となりますのでお問合わせ下さい。
- 3. 未受領の配当金のお支払について**  
未受領の配当金は、上記1及び2のいずれの株式につきましても三菱UFJ信託銀行(株)の本支店でお支払い致します。

表紙：丸の内パークビルディングと三菱一号館(写真(2009年4月撮影)及びパース)

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/>