



株主の皆様へ

三菱地所株式会社

2009年度 自2009年4月1日
至2010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2009年度(自2009年4月1日至2010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。

2009年度の概況及び当社グループの取り組み

2009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、新ビルの収益等の寄与によるビル事業の増収やマンション事業の進捗による住宅事業の増収等により営業収益は前年度に比べて増収となり、また、住宅事業等における当社の営業損失計上があったものの営業利益は増益、経常利益も増益となりましたが、特別損失の計上が影響し、残念ながら当期純利益は前年度を下回る結果となりました。

当社の丸の内再構築においては、1998年からの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が、2008年からの10年間となる「第2ステージ」では、昨年4月に同ステージの第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」が竣工したほか、他の各プロジェクトについても鋭意取り進めております。

また、地方都市における取り組みと致しましては、昨年12月に、名古屋市において竣工後47年を経過した「大名古屋ビル」について、隣接する当社グループ運営の「ロイヤルパークイン名古屋」との一体的な建替計画を決定したほか、本年3月には、大阪市において当社を含む開発事業者12社で進めている「大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト」の新築工事に着手致しました。

商業施設においては、昨年9月に「丸の内パークビル」の商業ゾーン「Marunouchi BRICK SQUARE(丸の内ブリックスクエア)」が、昨年11月には「東久留米ショッピングセンター

クルネ(QURUNE)」（東京都東久留米市）がそれぞれグランドオープンしたほか、昨年7月には当社連結子会社であるチェルシージャパン(株)が「あみプレミアム・アウトレット」（茨城県稲敷郡阿見町）をグランドオープン致しました。

一方、住宅事業においては、昨年4月に連結子会社である藤和不動産(株)との戦略的な一体性と機動性の向上を図ることを目的に株式交換により同社を完全子会社化しておりますが、より競争の激しい市場で勝ち抜いていくためには、事業の戦略性を高め、スケールメリットを活かしてオペレーションを効率化することにより、当社グループ住宅分譲事業の競争力強化・収益力最大化を図ることが必要であるとの認識に至り、会社分割の手法により当社、三菱地所リアルエステートサービス(株)及び藤和不動産(株)の住宅分譲事業機能を集約・統合した製販一体の体制整備を進める基本方針を本年3月に決定致しました。

● 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、契約率の上昇等の明るい兆しが見えているものの、雇用・賃金動向には依然不透明感があり、市況の本格的回復にはなお時間を要するものと思われま

す。また、不動産投資市場においては、一部で回復に向けた動きが見られるものの、全体としては引き続き厳しい状況にあり、オフィスビル賃貸市場においても、テナント誘致競争の激化と賃料水準の調整が進んでおり、市場動向についてより一層注視しなければならないと考えております。

このような中、当社グループでは、不動産業界を取り巻く外部環境が一変したことを踏まえ、より一層バランスシートの効率性・健全性に重点をおいた経営を推進していく観点から、事業の見直しや再編、資産の入れ替え等を行う一方で、将来の成長の種となる投資を厳選して行い、次の飛躍に備えて

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利益配分の基本方針とし、業績の水準等を総合的に勘案しながら、決定して参りたいと考えておりますことから、2009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6円にてご提案、ご承認頂いております(年12円)。

また、今後の配当の水準につきましては、利益配分の基本方針及び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、2010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、今後予定している住宅分譲事業の統合を着実に取り進めていくと共に、各事業の基盤整備や経営の効率化、収益力の強化を図ることによって、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、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、何卒一層のご支援とご協力を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

2010年6月

取締役社長 木村 恵司

当年度の不動産業界は、住宅市場では、特に分譲マンションにおいて、価格調整の進展や政策効果により契約率が堅調に推移するなど改善の動きが見られたほか、不動産投資市場では、回復が遅れていたJ-REIT(日本版不動産投資信託)において、合併による再編に加えて公募増資による資金調達等の外部成長を再開する動きが見られました。一方、オフィスビル賃貸市場においては、企業のオフィス需要の減退等により東京都心の空室率が過去最高水準にまで悪化するなど、厳しい事業環境が続きました。

このような事業環境の下、当社グループは前年度に比べ資産開発事業における物件売却収入の減少等があったものの、新ビ

ルの収益等やチエルシージャパン(株)の連結子会社化によるビル事業の増収やマンション事業の売上計上戸数の増加等による住宅事業の増収等があり、営業収益は1,013,415百万円で前年度に比べ70,788百万円の増収(+7.5%)、営業利益は住宅事業等における当社の営業損失計上がありました。148,972百万円で10,405百万円の増益(+7.5%)、経常利益は117,381百万円で8,757百万円の増益(+8.1%)となりました。

当期純利益については、容積利用権設定益及び投資有価証券売却益を特別利益に計上しましたが、エクイティ出資評価損及び減損損失を特別損失に計上した結果、前年度に比べ33,522百万円減益(△73.8%)の11,900百万円となりました。

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	489,696	149,836	406,606	119,204
住宅事業	350,008	△35,730	309,039	△15,460
資産開発事業	50,691	40,259	91,919	33,504
海外事業	40,187	10,496	47,382	12,526
設計監理事業	19,466	1,392	20,058	2,178
注文住宅事業	26,427	△370	29,349	△281
ホテル事業	28,564	△112	30,775	△19
不動産サービス事業	25,816	210	23,374	△445
その他の事業	3,281	189	3,872	669
消去又は全社	△20,724	△17,198	△19,752	△13,309
合計	1,013,415	148,972	942,626	138,567

事業種類別セグメントの概要

ビル事業

昨年4月竣工の「丸の内パークビル」の賃料収入等が収益に寄与したほか、昨年度グランドオープン「泉パークタウン タビオ」及び「南砂町ショッピングセンター SUNAMO(スナモ)」等の商業施設が通期稼働したことや連結子会社であるチエルシージャパン(株)の収益が新たに寄与したこと等によって建物賃貸収益が増収となり、また、資産ポートフォリオ戦略の一環として「青山ビル」の持分売却を行ったこと等から、営業収益は489,696百万円、営業利益は149,836百万円で、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、大幅な円高等の為替変動の影響を受けたことにより、不動産開発・賃貸収益が減収となった結果、営業収益は40,187百万円、営業利益は10,496百万円で、前年度に比べ減収減益となりました。

ホテル事業

国内外での景気低迷長期化の影響を受け、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。宿泊部門が客室単価の低下等により減収となったほか、宴会部門では前年度底堅く推移した婚礼需要が伸び悩み、一般宴会も主力の法人需要が振るわず、料飲部門でも個人消費の低迷が響き減収となったことから、営業収益は前年度に比べ減収の28,564百万円、営業損益は112百万円の損失計上となりました。

住宅事業

「パークハウス フォレストリエ」、「広尾ガーデンフォレスト」、「武蔵野タワーズ」、「パークハウスワズタワー」等のマンション、「ルーシーヒルズ」、「ティアテラス江戸川台」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、三菱地所藤和コミュニティ(株)等による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350,008百万円となりましたが、たな卸資産評価損を計上したため、営業損益は35,730百万円の損失計上となりました。

設計監理事業

(株)三菱地所設計において、「丸の内パークビル・三菱一号館」、「追手門学院大学1号館」、「北洋銀行はまなす複合施設」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19,466百万円、営業利益は1,392百万円で、前年度に比べ減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、流通営業部門ではCRE(企業不動産)の評価、仲介及びコンサルタント業務の受託を推進し成約件数を伸ばしたほか、賃貸営業部門では取扱件数の増加、昨年度参入したパーキング事業における受託台数の拡大を図り、受託販売部門では積極的な販売活動により首都圏物件を中心に契約件数が徐々に増加致しました。その結果、営業収益は25,816百万円、営業利益は210百万円で、前年度に比べ増収増益となりました。

資産開発事業

収益用不動産として開発した「汐留ビルディング」の信託受益権の一部持分の売却に伴う匿名組合出資分配益等があったものの、大型物件の売却収入があった前年度に比べエウキティ等投資収益が減収となったほか、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の提供による手数料収入等を計上した結果、営業収益は50,691百万円、営業利益は40,259百万円で、前年度に比べ減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、全館冷暖房換気住宅「エアロテック」を販売の主軸として受注活動に注力する中で、同社創立25周年を機に新しいプロモーション企画「いえしるべ」を積極的に展開したことにより、注文住宅事業は順調な伸びを示しましたが、建売住宅市場の急激かつ大幅な冷え込みの影響やリフォーム事業の伸び悩み等もありました。その結果、営業収益は前年度に比べ減収の26,427百万円、営業損益は370百万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)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3,281百万円、営業利益は189百万円で、前年度に比べ減収減益となりました。



三菱一号館美術館と一号館広場



併設するカフェ(「Café 1894」)



開館セレモニーでのテープカット(本年4月6日)

ビルアセット事業グループ

「三菱一号館美術館」オープン

昨年9月3日、「Marunouchi BRICK SQUARE (丸の内ブリックスクエア)」のオープンと同時にプレオープンした「三菱一号館」では竣工記念展「一丁倫敦と丸の内スタイル」を開催。「三菱一号館」の建物紹介を行いながら、復元の意義や丸の内の歴史を伝える展覧会として話題を呼びました。

「三菱一号館」は本年4月6日に「三菱一号館美術館」として本格オープン。開館記念展第1弾として「マネとモダン・パリ」(2010年4月6日～7月25日)を開催しております。展覧会は大変好評で、会期中20万人の総来館者想定のところ、開館後36日目で想定を大きく上回る10万人のお客様をお迎えし、順調な滑り出しとなりました。

2010年度はこのほかに開館記念展〈Ⅱ〉「三菱が夢見た美術館―岩崎家と三菱ゆかりのコレクション」(2010年8月24日～11月3日)、レンバウハウス・ミュンヘン市立美術館所蔵「カンディンスキーと青騎士展」(2010年11月23日～2011年2月6日)を予定しております。

「三菱一号館美術館」は丸の内という恵まれた立地を活かして、今後もエリアの芸術・文化の交流拠点としてオフィス就業者や街を訪れる皆様からご支持頂ける美術館を目指して参ります。

丸の内再構築「第2ステージ」の進捗状況

当社は、「丸の内ビル」をはじめとする計6棟のビルを建替えた丸の内再構築の「第1ステージ」に引き続き、2008年からの10年間で「第2ステージ」と位置づけ、丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を目指した取り組みを進めております。

同ステージの第1弾プロジェクトである「丸の内パークビル」・「三菱一号館」が昨年4月に竣工したのに続き、昨年9月には、第2弾プロジェクトとして、東銀ビル・住友信託銀行東京ビル・三菱UFJ信託銀行東京ビルを一体で建替える「(仮称)丸の内1-4計画」の新築工事に着手し、2011年度の竣工を目指して取り進めております。



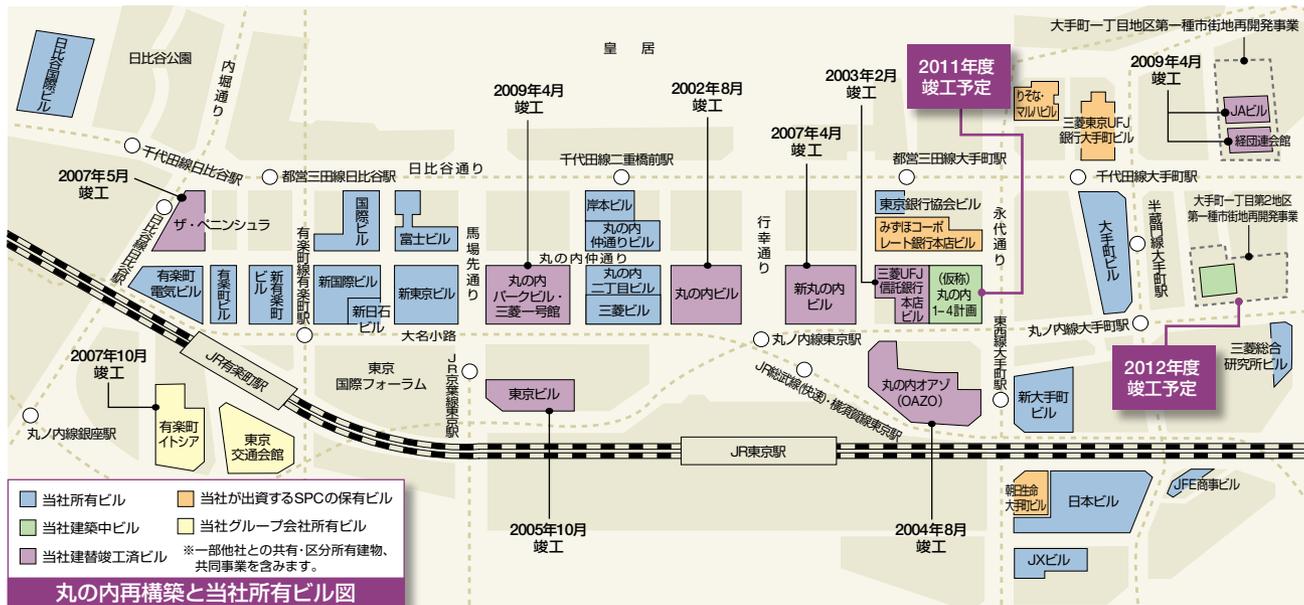
大手町一丁目第2地区
第一種市街地再開発事業(パース)

更に、本年4月には、第3弾プロジェクトとして、三菱総合研究所ビルの建替を伴う「大

手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業」の新築工事に着手致しました。本事業は国有地(合同庁舎跡地)をもとに、大手町エリアの建替を進める大手町連鎖型再開発事業の第2次事業でもあり、当社は、同事業の地権者及び共同施行者、特定建築者として、第1次事業に引き続き、大手町地区の機能更新の一翼を担って参ります。

「大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト」 新築工事着工

JR大阪駅前・梅田貨物駅を中心とする約24haのうち約7haにおいて、当社を含む12社の開発事業者が行政、学界、産業界と公民連携により推進している「大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト」が、本年3月に着工致しました。



アジア・世界へのゲートウェイとして、国際的な情報・人材の集積・交流拠点を形成し、この街で生み出される多様なイノベーションを通じて大阪・関西、更には日本の成長・発展を目指します。

JR大阪駅前という恵まれた立地に、オフィス、商業施設、ホテル・サービスアパートメント、分譲住宅といった多様な用途を導入すると共に、中核機能として知的交流拠点「ナレッジキャピタル」を備え、多様な人々が交わり、「感性」と「技術」を融合することで新たな価値を生み出します。

環境共生も積極的に推進し、「複数街区一体での水と緑のネットワークの整備」「持続可能なマネジメントシステムの構築」等の取り組みにより、国土交通省「住宅・建築物省CO₂推進モデル事業」(現「住宅・建築物省CO₂先導事業」)の採択を受けているほか、環境性能評価であるCASBEE-Sランクの取得を予定しております。



大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト
(パース)

また、区域全体のエリアマネジメントを担う法人組織「TMO」を設立し、公民連携、地域連携を図りながらエリアブランディングを推進して参ります。

なお、本プロジェクトの竣工は2013年3月の予定です。

商業施設事業グループ

「東久留米ショッピングセンター クルネ(QURUNE)」グランドオープン

当社は東京都東久留米市において「東久留米ショッピングセンター クルネ(QURUNE)」を昨年11月13日に開業致しました。

本施設は、車でのアクセスに優れた立地を活かし、地域のお客



東久留米ショッピングセンター クルネ(QURUNE)

様に頻りに足を運んで頂ける生活密着型の商業施設を目指しております。“人々と共に生活する”という「Co-Life」のテーマの下、「サミット」「ヤマダ電機」「ユニ

クロ」の大型3店舗のほか、日常生活を楽しく便利にするバラエティ豊かな全25店舗から構成されています。

当社グループの商業施設事業については、丸ビル、新丸ビル等の都心型商業施設、当社連結子会社であるチエルシージャパン(株)が運営するアウトレット施設、郊外型商業施設の3つの柱を成長戦略の中核と位置づけており、本施設は郊外型商業施設として、「南砂町ショッピングセンター SUNAMO」(東京都江東区)、「泉パークタウン タピオ」(仙台市)、「maruyama class (マルヤマクラス)」(札幌市)に続く第4弾プロジェクトであり、運営管理については、これらの商業施設と同様、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テールマネジメント(株)が担っております。

都市開発事業グループ

「(仮称)晴海二丁目第2-4街区計画」新築工事着工

当社では、東京臨海部にあって職・住のバランスの取れた開発が進む中央区晴海において、本年3月に鹿島建設(株)と共同で「(仮称)晴海二丁目第2-4街区計画」の新築工事に着手致しました。

本プロジェクトは、当社及び鹿島建設(株)が共同出資する特定目的会社(晴海二丁目開発特定目的会社)が、2012年3月の竣工を目指し、地上17階建て、延床面積約47,600㎡の大規模オフィスビルを建設するものです。

事務所部分の基準階は、有効面積約2,300㎡、天井高2,850mm、

奥行約17mの無柱空間を実現するなど、晴海地区最大規模のフロアプレートと高水準の設備スペックにより快適な就業環境を提供します。



(仮称)晴海二丁目第2-4街区計画
(パース)

また、敷地面積の約35%を緑化するほか、CO₂排出量削減を目指し、断熱・遮熱効果を高めるLow-eペアガラスや太陽光追尾制御電動ブラインドを採用するなど、環境に配慮した省エネルギー・高エネルギー効率のオフィスビル計画となっております。

住宅事業グループ

住宅分譲事業統合について

当社は2004年末に藤和不動産(株)と資本提携契約を締結し、しばらくは景気上昇の中で両社の業績が好調に推移したこともあり、独立した運営でシナジーの発揮に努めておりましたが、その後、用地取得競争の激化、建築工事費の上昇、リーマンショックに起因する経済的混乱等の環境変化が起り、昨年度、当年度と両社が相次いで多額のたな卸資産評価損を計上するに至りました。加えて少子高齢化と人口の減少、ライフスタイルの多様化が進む中で、需要の大幅な増加が期待できない事業見通しの下、競争の激しい市場で勝ち抜いていくためには、経営資源を統合することで、スケールメリットや効率性を高めることが必要との判断に至り、会社分割の手法を用いて当社、三菱地所リアルエステートサービス(株)及び藤和不動産(株)の住宅分譲事業機能を集約・統合した製販一体の体制整備を進める基本方針を本年3月に決定致しました。

本統合により、3社それぞれの強みを一層活かす体制を整えることで、普及価格帯から高価格帯までの幅広いマンションラインナップにおいて事業展開を図ると共に、多様な顧客ニーズ

や社会の要請に応え、お客様から常に選ばれるサービス、商品を提供していくことを目指して参ります。

環境への取り組みについて

当社は住宅事業において、環境配慮の取り組みを積極的に推進することを目的に、2008年12月に設立した子会社(株)メックecoライフとの共同企画物件で、国土交通省「住宅・建築物省CO₂推進モデル事業」の認定も取得した「(仮称)吉祥寺エコマンション計画」(東京都武蔵野市)を昨年11月に着工しております。本計画は、外断熱工法や太陽熱利用給湯システム等の様々な省CO₂技術を採用しており、一般的なマンションとの比較では、マンション全体で年間13.3tのCO₂削減を見込んでおります。

また、本年2月には、国土交通省より「新たな温室効果ガス削減環境事業モデル」に選定された、同社考案の「集合住宅における一括高圧受電導入とあわせた太陽光発電普及モデル」を採用した「パークハウス駒込染井」(東京都豊島区)のモデルルームがオープン致しました。同マンションでは「太陽光発電」と「一括高圧受電」を組み合わせることで、設備の導入費用を抑えながらクリーンエネルギーの太陽光発電が実現可能となり、更に各戸専有部における電気料金の削減も実現します。

今後も当社グループは家庭部門でのCO₂削減に寄与するマンションの開発を進めて参ります。



パークハウス駒込染井(パース)

設計監理事業グループ

ハンミ・パーソンズ社と業務提携協定を締結

(株)三菱地所設計では、2001年に分社するまでの間、当社のインハウス設計事務所として発注者の立場で建設プロジェクト

全般にわたるマネジメントサービスを提供してきた実績があり、分社後もプロジェクトの品質管理、コスト管理、スケジュール管理等の専門コンサルタントを行うコンストラクションマネジメント (CM) 部が中心となって、企画構想段階から運営管理段階まで、発注者の利益確保、顧客満足度の向上を目指した技術支援を行っています。

本年2月、同社は韓国のハンミ・パーソンズ社と、主に業務領域・受注規模の拡大や技術協力等を目的として業務提携協定を締結しました。在ソウルの技術スタッフ約500名を抱える韓国最大手のCM会社である同社とは、「教保生命本社ビル改修CM」

「ハナ銀行本社改修CM」等、協働で業務を行っています。

(株)三菱地所設計はこれからも主たる業務である設計監理業務以外にも、高度な技術力が必要とされるCM業務を幅広く展開して参ります。



ハンミ・パーソンズ社との業務提携協定調印式
(本年2月19日)

注文住宅事業グループ

三菱地所ホーム(株)

『空間ヒント。』『セレキューブソーラー』発表

三菱地所ホーム(株)では、「楽しんで家をつくる人たちへ。」のメッセージの下、全館空調システム「エアロテック」と独自の技術を導入した「SUPER 2×4」で自由度の高い快適な住まいをご提供しておりますが、本年4月には、その住まいづくりで培ってきた空間設計のノウハウをまとめた『空間ヒント。』を発表致しました。

これは、何かと制約の多い住まいづくりの中で、「収納がほしい」、「部屋数もほしい」、「吹き抜けの開放感もほしい」といったお客様のご要望に応えるために、住まいに関する様々なアイ

ディアを生活シーンごとにまとめたものです。スキップフロアによる空間の立体的利用法や各種収納アイテム等、色々な『空間ヒント。』を通じて、楽しみながら空間を有効活用するライフスタイルをご提案致します。

また、お客様からのニーズの高い太陽光発電システムを採用した環境配慮型の経済設計企画『セレキューブソーラー』を発表。昨年発表した110㎡(約33坪)以下の『セレキューブ』を更に進化させることでより高いコストパフォーマンスと省エネ性能を実現しております。これにより光熱費が約42%削減*され、「エアロテック」の年間ランニングコストを全てまかなうことが可能となりました。価格もお求めになりやすい2,000万円前後にてご提供致します。

これからも、人にやさしい、街にやさしい、そして地球にやさしい様々なライフスタイルをご提案して参りますので、お住まいに関するご相談の際は、是非お気軽に三菱地所ホーム(株)までお問い合わせください。

*昨年発表の同規模『セレキューブ』比



お問い合わせ先

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

ホテル事業グループ

新機軸ブランド“THE”シリーズの展開計画

(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツでは、この度、ロイヤルパークホテルズの新機軸ブランド「ロイヤルパークホテル ザ (+都市名)」の出店を進めていくことに致しました。

新ブランドラインのコンセプトは、付帯施設を絞り込みながらも、シティホテルの快適性とビジネスホテルの機能性を同時に追求した“コンパクトシティホテル”です。既存の宿泊主体型ホテルよりも余裕のある広さの客室を確保し、バスルームを



ロイヤルパークホテル
ザ 福岡(パース)

充実させることに加え、コンシェルジュが積極的にお客様対応を行うなど、ハード・ソフト両面においてお客様の満足度を高めるサービスをご提供致します。

シリーズ第1弾として2011年夏に「ロイヤルパークホテル ザ 福岡」(福岡市/客室数174室)の、また、同年秋に「ロイヤルパークホテル ザ 京都」(京都市/客室数175室)の開業をそれぞれ予定しております。

不動産サービス事業グループ

コインパーキング事業の展開

三菱地所リアルエステートサービス(株)では2008年4月より「パーキング事業室」を設置し、「PEN(パーキング エコロジー ネットワーク)」のブランド名で本格的にコインパーキング事業

の展開を図り2年が経過しました。その間順調にパーキングの受託台数を伸ばし、首都圏では本年3月末時点で、50箇所1,084台分のパーキングを運営管理する規模へと成長致しました。

事業展開3年目を迎えた今、首都圏においても開発保留となっている空地の暫定利用ニーズの取り込みを図り、また、既存・新規ビルの余剰駐車場部分についてもコインパーキング化による有効活用提案を積極的に行うなど、当社グループ内の連携を強化しながら受託台数の拡大に努め、確固たる収益基盤の構築を目指しております。



コインパーキング事業の
ロゴ

パーキング事業の拡大は、車社会の中で必要なインフラ整備の役割を担うものですが、一方、環境負荷低減の観点にも配慮し、同事業においては売上の2%相当を、NPO法人を通じて植林事業に寄付するなどの取り組みを行っております。

CSR活動の紹介

都市と農山村をつなぐ「空と土プロジェクト」

当社グループでは、企業市民として社会との調和を大切にしながら、グループの特色を活かしたさまざまな社会貢献活動を行っています。

新たな取り組みとして2008年度から開始した「空と土プロジェクト」は、山梨県北杜市で活動を行うNPO法人と連携し、地域の皆様との交流を通じて、都市と農山村それぞれが抱える問題を認識し、互いに元気になり、共に支え合う持続可能な社会の実現を目指しています。



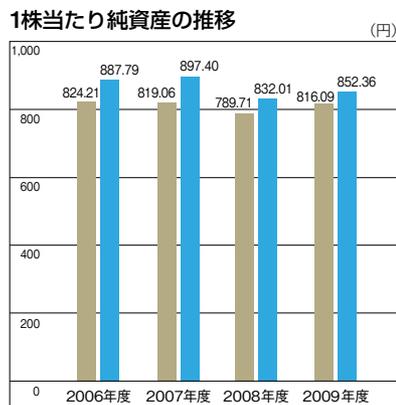
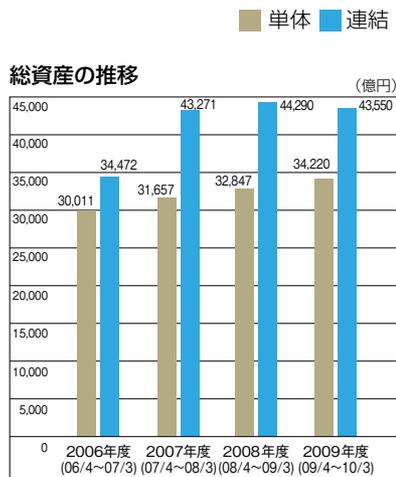
空と土プロジェクト

2009年度は活動を本格化し、当社グループ社員や丸の内エリアの就業者を対象とした遊休農地の開墾や間伐体験、また、グループ会社が管理するマンションの入居者の皆様と一緒に田植えを行うなど、計10回の体験ツアーを実施しました。

今後も、農作物や木材・間伐材等地域資源の活用等を通じ、当社グループの事業活動との連携も視野に入れながら、持続的で拡がりのある活動を展開して参ります。



空と土プロジェクト <http://www.soratsuchi.com>



連結貸借対照表

(単位:百万円)

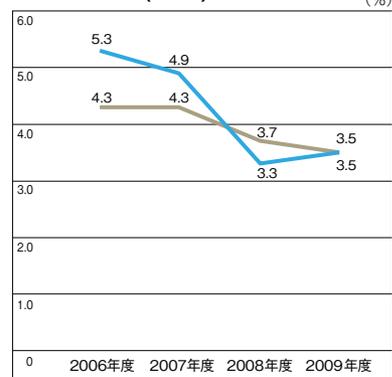
科 目	当連結会計年度 2010年3月31日	前連結会計年度 2009年3月31日
<資産の部>	4,355,065	4,429,070
○流動資産	1,029,082	1,175,139
現金及び預金	175,159	181,168
受取手形及び営業未収入金	31,889	28,949
有価証券	3,567	4,442
販売用不動産	150,245	198,085
仕掛販売用不動産	323,943	383,352
開発用不動産	8,844	8,974
未成工事支出金	9,926	9,162
その他のたな卸資産	814	960
エクイティ出資	226,201	257,879
繰延税金資産	41,850	43,559
その他	57,146	59,006
貸倒引当金	△506	△402
○固定資産	3,325,982	3,253,930
有形固定資産	2,872,021	2,869,718
建物及び構築物(純額)	876,239	792,064
機械装置及び運搬具(純額)	24,223	22,733
土地	1,652,937	1,632,779
信託土地	277,425	277,425
建設仮勘定	26,723	136,344
その他(純額)	14,472	8,371
無形固定資産	95,593	92,481
借地権	88,665	86,076
その他	6,927	6,405
投資その他の資産	358,368	291,731
投資有価証券	201,303	152,424
長期貸付金	1,769	1,799
敷金及び保証金	96,017	88,983
繰延税金資産	7,757	3,952
その他	53,374	47,608
貸倒引当金	△1,853	△3,037
資産合計	4,355,065	4,429,070

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 2010年3月31日	前連結会計年度 2009年3月31日
<負債の部>	3,048,842	3,154,357
○流動負債	651,023	689,597
支払手形及び営業未払金	78,800	101,450
短期借入金	105,586	139,300
1年内返済予定の長期借入金	286,169	194,087
コマーシャル・ペーパー	—	10,000
1年内償還予定の社債	39,916	63,216
未払法人税等	8,472	20,273
繰延税金負債	0	33
その他	132,077	161,236
○固定資産	2,397,819	2,464,759
社債	550,000	545,000
長期借入金	772,149	880,129
受入敷金保証金	382,413	371,141
繰延税金負債	223,756	206,460
再評価に係る繰延税金負債	332,194	333,045
退職給付引当金	15,570	14,296
役員退職慰労引当金	644	786
負ののれん	83,705	84,921
その他	37,384	28,979
<純資産の部>	1,306,222	1,274,713
○株主資本	710,724	706,810
資本金	141,373	136,534
資本剰余金	170,485	165,216
利益剰余金	402,792	408,775
自己株式	△3,926	△3,715
○評価・換算差額等	472,432	441,684
その他有価証券評価差額金	59,729	30,730
繰延ヘッジ損益	△376	△591
土地再評価差額金	458,303	460,009
為替換算調整勘定	△45,223	△48,462
○新株予約権	305	218
○少数株主持分	122,760	125,999
負債純資産合計	4,355,065	4,429,070

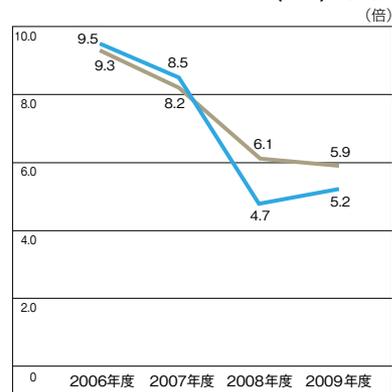
— 単体 — 連結

総資産利益率(ROA)の推移 (%)



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

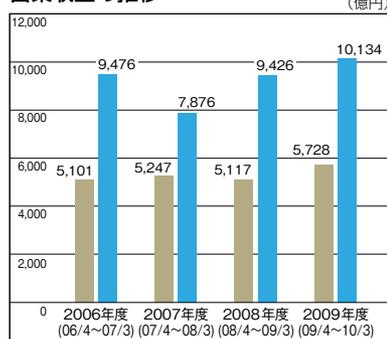
インタレストカバレッジレシオ(ICR)の推移 (倍)



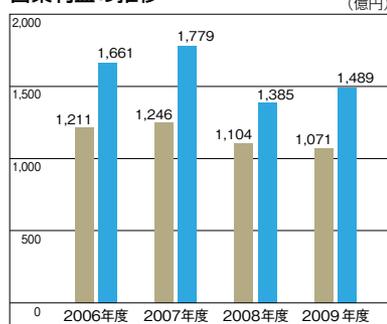
$$ICR = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{社債利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$$

■ 単体 ■ 連結

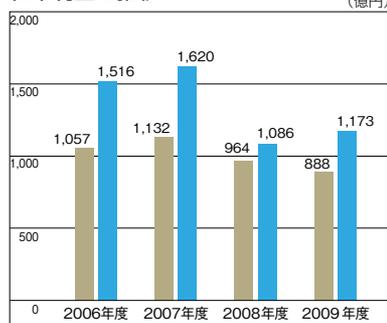
営業収益の推移



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2009年4月 1日 至2010年3月31日	前連結会計年度 自2008年4月 1日 至2009年3月31日
営業収益	1,013,415	942,626
営業原価	784,789	728,002
営業総利益	228,625	214,623
販売費及び一般管理費	79,653	76,056
営業利益	148,972	138,567
営業外収益	9,342	11,235
営業外費用	40,933	41,179
経常利益	117,381	108,624
特別利益	2,323	6,283
特別損失	88,832	24,902
税金等調整前当期純利益	30,872	90,005
法人税、住民税及び事業税	16,319	34,707
法人税等調整額	△4,966	△6,606
法人税等合計	11,353	28,101
少数株主損益調整前当期純利益	19,518	-
少数株主利益	7,618	16,481
当期純利益	11,900	45,423

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2009年4月 1日 至2010年3月31日	前連結会計年度 自2008年4月 1日 至2009年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	212,668	45,824
投資活動によるキャッシュ・フロー	△112,639	△214,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	△106,852	141,055
現金及び現金同等物に係る換算差額	612	△7,585
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△6,210	△35,206
現金及び現金同等物の期首残高	184,552	219,712
新規連結に伴う 現金及び現金同等物の増加額	-	542
連結除外に伴う 現金及び現金同等物の減少額	△516	△495
現金及び現金同等物の期末残高	177,825	184,552

連結株主資本等変動計算書 (自2009年4月1日至2010年3月31日)

(単位 百万円)

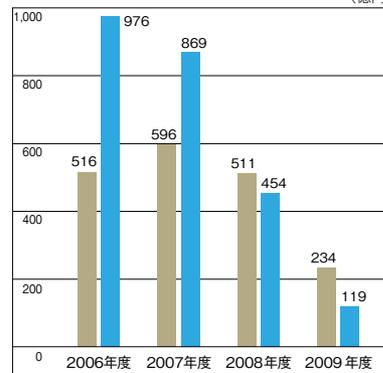
科 目	当連結会計年度
株主資本	
資本金	
前期末残高	136,534
当期変動額	
新株の発行	4,839
当期変動額合計	4,839
当期末残高	141,373
資本剰余金	
前期末残高	165,216
当期変動額	
新株の発行	5,269
当期変動額合計	5,269
当期末残高	170,485
利益剰余金	
前期末残高	408,775
当期変動額	
剰余金の配当	△19,372
当期純利益	11,900
自己株式の処分	△27
土地再評価差額金の取崩	1,516
当期変動額合計	△5,983
当期末残高	402,792
自己株式	
前期末残高	△3,715
当期変動額	
自己株式の取得	△432
自己株式の処分	221
当期変動額合計	△210
当期末残高	△3,926
株主資本合計	
前期末残高	706,810
当期変動額	
新株の発行	10,108
剰余金の配当	△19,372
当期純利益	11,900
自己株式の取得	△432
自己株式の処分	194
土地再評価差額金の取崩	1,516
当期変動額合計	3,914
当期末残高	710,724
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	
前期末残高	30,730
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	28,999
当期変動額合計	28,999
当期末残高	59,729

科 目	当連結会計年度
繰延ヘッジ損益	
前期末残高	△591
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	215
当期変動額合計	215
当期末残高	△376
土地再評価差額金	
前期末残高	460,009
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,705
当期変動額合計	△1,705
当期末残高	458,303
為替換算調整勘定	
前期末残高	△48,462
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	3,238
当期変動額合計	3,238
当期末残高	△45,223
評価・換算差額等合計	
前期末残高	441,684
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	30,747
当期変動額合計	30,747
当期末残高	472,432
新株予約権	
前期末残高	218
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	87
当期変動額合計	87
当期末残高	305
少数株主持分	
前期末残高	125,999
当期変動額	
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△3,239
当期変動額合計	△3,239
当期末残高	122,760
純資産合計	
前期末残高	1,274,713
当期変動額	
新株の発行	10,108
剰余金の配当	△19,372
当期純利益	11,900
自己株式の取得	△432
自己株式の処分	194
土地再評価差額金の取崩	1,516
当期変動額合計	27,595
当期末残高	31,509
当期末残高	1,306,222

■ 単体 ■ 連結

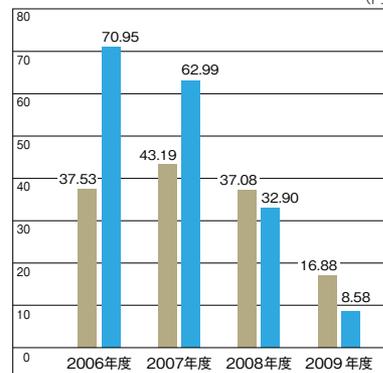
当期純利益の推移

(億円)



1株当たり当期純利益の推移

(円)



貸借対照表

(単位 百万円)

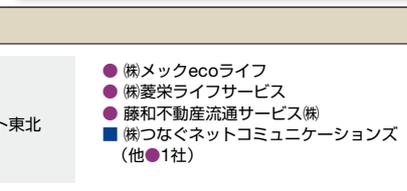
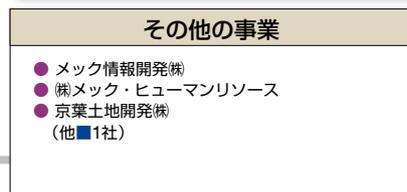
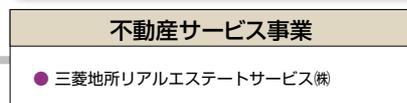
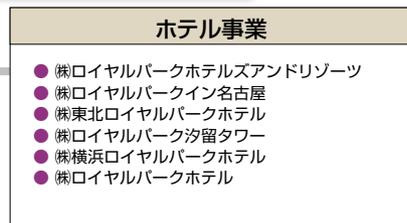
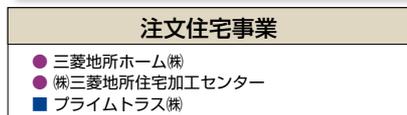
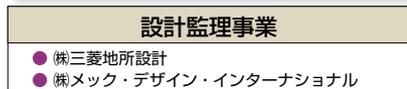
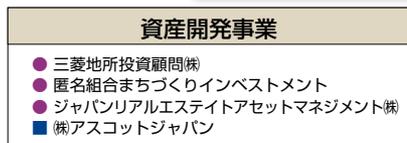
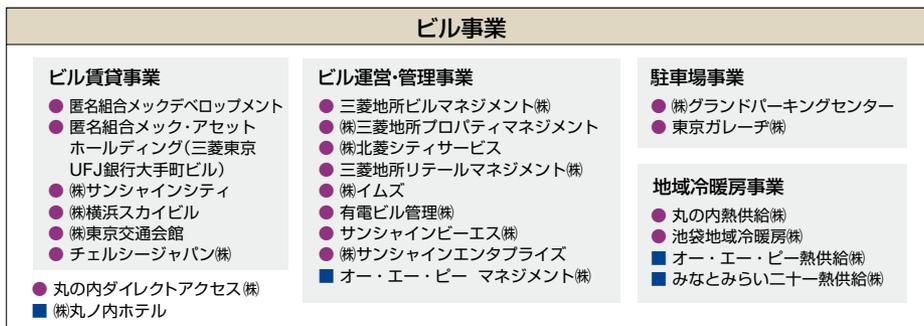
科 目	当年度 2010年3月31日	前年度 2009年3月31日
<資産の部>	3,422,062	3,284,712
流動資産	954,402	891,859
固定資産	2,467,659	2,392,852
資産合計	3,422,062	3,284,712
<負債の部>	2,288,911	2,194,324
流動負債	459,475	461,318
固定負債	1,829,436	1,733,006
<純資産の部>	1,133,150	1,090,387
株主資本	615,199	599,813
資本金	141,373	136,534
資本剰余金	170,485	165,216
利益剰余金	307,227	301,697
自己株式	△3,886	△3,633
評価・換算差額等	517,645	490,355
その他有価証券評価差額金	59,724	30,728
土地再評価差額金	457,921	459,627
新株予約権	305	218
負債純資産合計	3,422,062	3,284,712

損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当年度 自2009年4月 1日 至2010年3月31日	前年度 自2008年4月 1日 至2009年3月31日
営業収益	572,829	511,758
営業原価	434,326	372,081
営業総利益	138,503	139,677
販売費及び一般管理費	31,399	29,213
営業利益	107,104	110,463
営業外収益	11,936	12,323
営業外費用	30,162	26,346
経常利益	88,878	96,440
特別利益	14,545	—
特別損失	86,057	17,019
税引前当期純利益	17,366	79,421
法人税、住民税及び事業税	186	25,352
法人税等調整額	△6,247	2,872
法人税等合計	△6,061	28,224
当期純利益	23,428	51,196

- 連結子会社
- 持分法適用会社



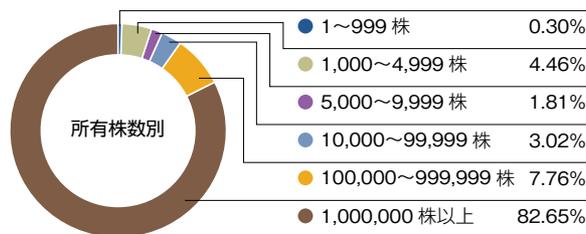
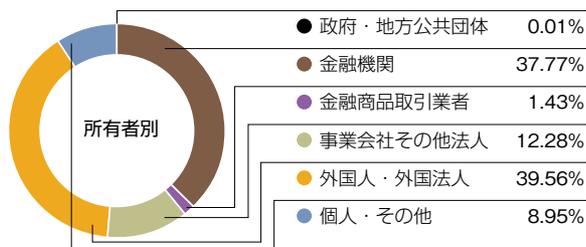
株式の状況

発行可能株式総数	1,980,000,000株
発行済株式の総数	1,390,397,097株 (前年度末比 7,878,746株増)
株主総数	79,533名 (前年度末比 11,051名増)

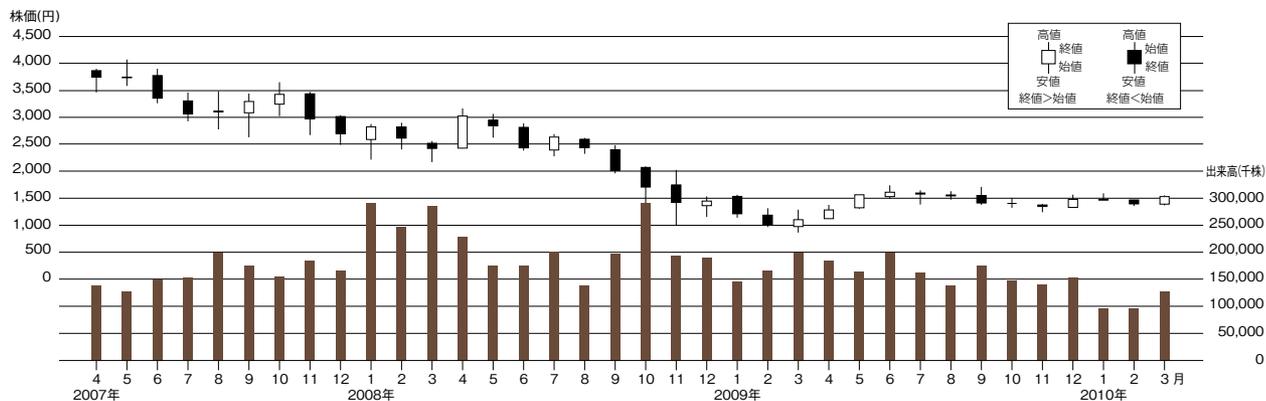
大株主

	持株数(千株)	持株比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	85,658	6.16
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	60,038	4.31
明治安田生命保険(相)	52,421	3.77
(株)三菱東京UFJ銀行	45,028	3.23
東京海上日動火災保険(株)	39,920	2.87
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	36,060	2.59
CBLDN STICHTING PGM DEPOSITORY	23,581	1.69
旭硝子(株)	22,714	1.63
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー-505225	20,736	1.49
ザチエスマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルコムコバスアカウント	20,224	1.45

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 141,373,214,071円
従 業 員 数 1,421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 (2010年6月29日付)

<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	河野 雅明
代表取締役	伊藤 裕慶
代表取締役	柳澤 裕
代表取締役	杉山 博孝
取締役	小野 真路
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 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	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
専務執行役員	柳澤 裕
専務執行役員	杉山 博孝
常務執行役員	柴垣 讓
常務執行役員	大内 政男
常務執行役員	風間 利彦
常務執行役員	小野 真路
常務執行役員	加藤 讓
常務執行役員	合場 直人
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	林 総一郎
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
執行役員	狩野 大和
執行役員	荒畑 和彦
執行役員	大草 透
執行役員	田島 穰

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）
旧藤和不動産株主様のための特別口座の口座管理機関*	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
（電話問合わせ） 郵便物送付先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号（〒168-0063） 中央三井信託銀行株式会社証券代行部 TEL(0120)78-2031（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 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。

*当社は、2009年4月30日を効力発生日とする藤和不動産㈱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㈱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㈱）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㈱の本支店でお支払い致します。

表紙：三菱一号館（三菱一号館美術館として本年4月6日にオープン）

人を、想う力。街を、想う力。



三菱地所のホームページアドレス

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