

株主の皆様へ

三菱地所株式会社

2011年度 自2011年4月 1日
至2012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
丸の内エリアの災害対策	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2011年度(自2011年4月1日至2012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。

■ 2011年度の概況及び当社グループの取り組み

2011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、ビル事業及び都市開発事業における物件売却収入の増加や設計監理事業における売上件数増加による増収等により、営業収益は前年度に比べて増収となりました。他方、利益面では、住宅事業におけるマンション売上計上戸数の減少等の影響により、営業利益、経常利益共に減益となり、また、特別損失の計上により、当期純利益についても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関しては、「丸の内ビル」の建替等、東京駅周辺の機能更新を進めた「第1ステージ」(1998～2007年)に続き、現在進行している「第2ステージ」(2008～2017年)において、2009年4月に竣工した第1弾プロジェクト「丸の内パークビル」及び「三菱一号館」に次いで、第2弾プロジェクトである「丸の内永楽ビルディング」が本年1月に竣工致しました。現在、第3弾プロジェクトとなる「大手町フィナンシャルシティ(大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業)」について、本年10月の竣工を目指して新築工事を進めているほか、来年2月には第4弾プロジェクトとなる「(仮称)大手町1-1計画」に着手予定であるなど、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。

住宅事業においては、昨年1月に当社、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)の住宅分譲事業を統合して発足した「三菱地所レジデンス(株)」における「The Parkhouse(ザ・パークハウス)」ブランドのマンション分譲事業を中心に、流通、賃貸、管理、リフォーム等の関連サービ

スの充実を図りました。

また、海外事業では、英米において子会社を通じたオフィスビルの取得を進めると共に、アジアでは、シンガポールにおいてオフィスビル事業及び住宅事業の新築工事に着手したほか、中国においても、昨年4月に当社の上海駐在員事務所を開設し、蘇州市蘇州工業園區での住宅と商業施設の複合開発事業及び上海市嘉定区での住宅開発事業に参画するなど、事業展開を進めました。

■ 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、原子力発電所事故の影響や原油価格の高騰等の懸念材料が存在し、また欧州における政府債務危機の動向により世界経済が再び低迷するリスクがあるなど、依然として予断を許さない状況にあります。

当不動産業界においては、分譲マンション市場において、政府による税制優遇策の継続等により需要は底堅く推移するものと予想されるものの、不動産投資市場では、海外経済及び海外投資資金の動向等の諸状況を注視する必要がある、また、オフィス賃貸市場においても、新規ビルの供給増による需給関係の悪化から、稼働率及び賃料水準の改善にはなお時間を要することが予想されます。

このような事業環境の下、当社グループでは、中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020」(2011～2020年度)で掲げた将来像である「都市の未来へ、世界を舞台に快適な空間と時間を演出する企業グループ」の実現を目指し、着実に事業に取り組むと共に、安心・安全で災害に強いまちづくりを推進して参ります。

■ 当社の利益配分

当社の利益配分につきましては、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、2011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、ご承認いただいております(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、2012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円とする計画でございます。

■ 最後に

当社グループでは、厳しい事業環境の中においても、従来のやり方に固執することなく、斬新な発想を持って経営環境の変動、市場の変化に対応し、各事業の基盤強化や経営の効率化、収益力の強化を図ることにより、将来の飛躍的な進歩・成長に繋げて参る所存であります。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。

2012年6月

取締役社長

杉山 博寿

3 事業の概況(連結)

REVIEW OF OPERATIONS

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、政府による税制優遇策等の効果もあり、東日本大震災以降の一時的な購入マインドの冷え込みや供給戸数の減少からは回復し、堅調に推移しました。不動産投資市場においては、J-REIT(日本版不動産投資信託)において、欧州債務危機の影響等により投資口価格は弱含みで推移したものの、日本銀行による追加金融緩和策等もあり、持ち直しの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、耐震性に優れた物件への需要の高まりが見られたものの、市場全体では稼働率の改善には至らず賃料水準も下落傾向にあるなど、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、ビル事業及び都市開発事業における物件売却収入の増加や設計監理事業における売上件数増加による増収があった一方で、住宅事業におけるマンション売上計上戸数の減少等の影響もあり、営業収益は1,013,069百万円で前年度に比べ24,622百万円の増収(+2.5%)、営業利益は146,299百万円で11,958百万円の減益(△7.6%)、経常利益は120,665百万円で10,165百万円の減益(△7.8%)となりました。当期純利益については、固定資産売却益を特別利益に計上した一方、資産の評価損、除却関連損等の特別損失を計上したことにより、前年度に比べ7,706百万円減益(△12.0%)の56,512百万円となりました。

各セグメントの業績

(単位 百万円)

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	510,850	146,007	463,939	141,823
住宅事業	342,823	4,792	369,145	12,234
都市開発事業	55,809	1,609	47,907	5,674
海外事業	42,108	8,020	45,091	10,015
投資マネジメント事業	5,924	1,464	5,220	2,528
設計監理事業	19,932	1,190	18,584	590
ホテル事業	25,654	△278	27,643	△340
不動産サービス事業	26,085	△57	27,719	430
その他の事業	3,506	181	3,443	411
調整額	△19,628	△16,632	△20,248	△15,109
合計	1,013,069	146,299	988,447	158,258

当年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更致しました。前年度まで「資産開発事業」セグメントに含めていた投資マネジメント事業を「投資マネジメント事業」セグメントとして独立させた上で、「資産開発事業」セグメントの名称は「都市開発事業」セグメントに変更致しました。また、前年度まで「注文住宅事業」セグメントとして区分していた事業は「住宅事業」セグメントに集約しております。なお、前年度の業績については、当年度より変更したセグメント区分に組み替えております。

セグメントの概要

ビル事業

当社において、保有物件の売却等により建物賃貸収益は減収となりましたが、昨年11月に資産ポートフォリオ戦略の一環として実施した「赤坂パークビル」の売却収入や、管理受託面積の拡大に伴うビル運営管理受託収入の増加等により、営業収益は510,850百万円、営業利益は146,007百万円と、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資産が安定的に稼働したことに加え、英国子会社及び米国子会社を通じたオフィスビルの新規物件取得が収入に寄与したものの、米国及び英国における物件売却収入の減少や大幅な円高の影響により、営業収益は42,108百万円、営業利益は8,020百万円と、前年度に比べ減収減益となりました。

ホテル事業

ホテル事業統括会社である㈱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各ホテルで収益体質の強化に向けた構造改革及び顧客視点に立った販売戦略を推し進めると共に、新機軸ブランド「THE」シリーズとして「ロイヤルパークホテル ザ 福岡」が昨年7月に、「ロイヤルパークホテル ザ 京都」が昨年10月に開業を迎えた一方、東日本大震災の影響による「仙台ロイヤルパークホテル」の一時休業及び昨年2月の「ロイヤルパークイン名古屋」の営業終了の影響もあり、営業収益は前年度に比べ減収の25,654百万円、営業損益は前年度に比べ改善したものの278百万円の損失計上となりました。

住宅事業

三菱地所レジデンス㈱において、「浅草タワー」、「パークハウス千里中央」、「横浜紅葉坂レジデンス」、「ザ・パークハウス 新宿タワー」、「ザ・パークハウス 大崎」等のマンション事業の販売収入に加え、三菱地所コミュニティ㈱(昨年4月1日付で三菱地所藤和コミュニティ㈱より商号変更)等における住宅管理業務受託収入及び三菱地所ホーム㈱における注文住宅事業収入等を計上したものの、マンション事業における売上計上戸数の減少や収益性の低下による簿価切下げ等の影響もあり、営業収益は342,823百万円、営業利益は4,792百万円と、前年度に比べ減収減益となりました。

投資マネジメント事業

三菱地所投資顧問㈱及びジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱における不動産投資に係る総合サービスの提供による手数料収入等に加え、当社におけるエクイティ出資の売却収入を計上した一方、当社等が出資している匿名組合からの分配金収入が減少した結果、営業収益は5,924百万円、営業利益は1,464百万円と、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㈱において、三菱地所ハウスネット㈱(昨年4月1日付で藤和不動産流通サービス㈱から商号変更)との一体的な運営を行うべく取り組むと共に、当社グループの総合力を活かしたコンサルティングで多様な不動産ニーズに対応する不動産情報サービス企業として複合型提案営業を実施致しましたが、昨年1月に住宅販売受託事業が三菱地所レジデンス㈱に移管された影響により、営業収益は26,085百万円と前年度に比べ減収となり、営業損益は57百万円の損失計上となりました。

都市開発事業

収益用不動産として開発を進めてきた「新宿フロントタワー」が昨年5月に、「コフレ梅田」が昨年11月に、「晴海フロント」が本年2月に、「札幌北ビル」が本年3月にそれぞれ竣工し稼働致しました。売上としては、収益用不動産として開発した「二番町センタービル」の信託受益権売却に伴う収入に加え、「パークハビオ原宿」及び本年2月に竣工した「ケースデンキおゆみ野店」等の売却収入等を計上する一方、匿名組合出資分配金の減少等の影響により、営業収益は55,809百万円、営業利益は1,609百万円と、前年度に比べ増収減益となりました。

設計監理事業

㈱三菱地所設計において、「丸の内永楽ビルディング」、「パレスホテル東京」、「パレスビル」等の設計監理売上を、㈱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、それぞれ計上し、前年度に比べ売上任数が増加した結果、営業収益は19,932百万円、営業利益は1,190百万円と、前年度に比べ増収増益となりました。

その他の事業

その他の事業としては、メック情報開発㈱(情報システムの保守・管理)及び京葉土地開発㈱(商業施設の所有・賃貸)等の売上を計上した結果、営業収益は3,506百万円、営業利益は181百万円と、前年度に比べて増収減益となりました。

ビルアセット事業グループ

✓「丸の内永楽ビルディング」竣工と丸の内再構築 「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棟のビルを建て替えた丸の内再構築「第1ステージ」に引き続き、2008年からの10年間を「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。

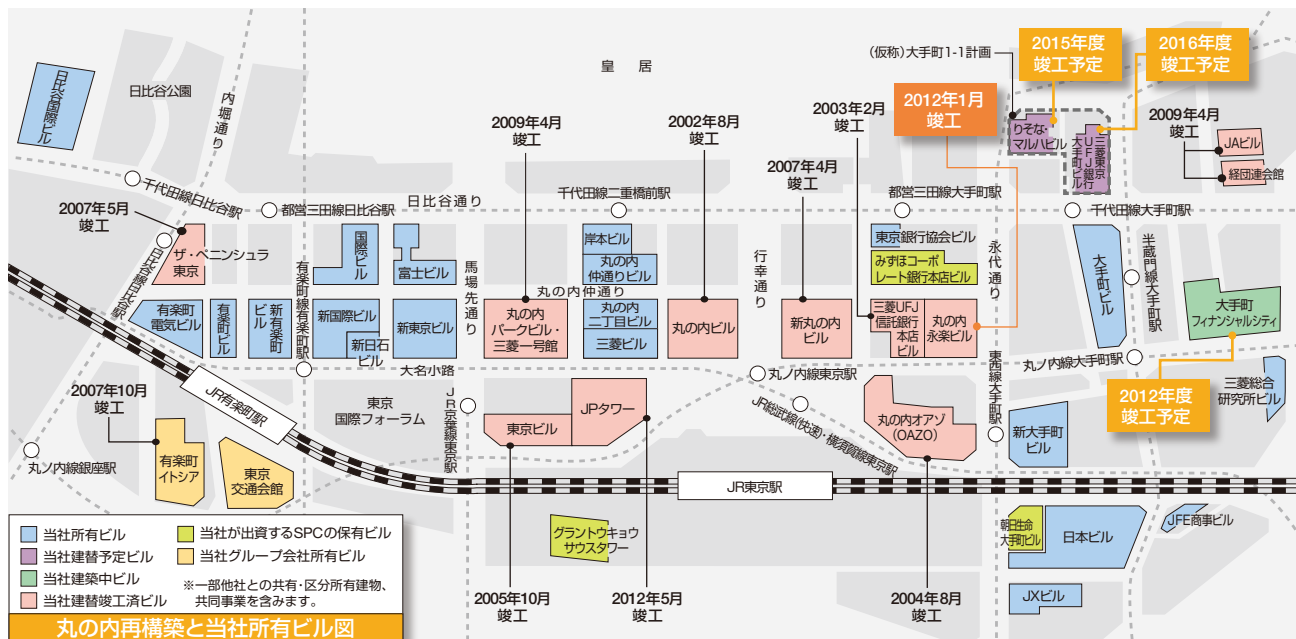
第2ステージの第1弾プロジェクトである「丸の内パークビル」及び「三菱一号館」に続き、本年1月には「丸の内永楽ビルディング」が竣工を迎えました。「丸の内永楽ビルディング」は、全ての賃貸オフィスゾーンにLED照明を採用するなど積極的な環境対

策に取り組んでおり、国の「省CO₂推進モデル事業」として認定されています。

また、本年10月には、国有地を種地として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次事業であり、国際メディカルモールや金融教育・交流センター等の整備を行う「大手町フィナンシャルシティ」(大手町一丁目第2地区第一種市街地再開発事業)が竣



丸の内永楽ビルディング エントランスホール



工予定であり、更に2013年2月には、サービスアパートメントや豪水浄化施設等を整備予定である「(仮称)大手町1-1計画」の着工を予定しているなど、今後も丸の内再構築を加速して参ります。

商業施設事業グループ

✓「丸の内永楽ビルディング」商業ゾーン 「iyo!!(イーヨ!!)」開業

当社は、本年3月、「丸の内永楽ビルディング」の地下1階から地上2階に、飲食・物販・サービス店舗26店舗で構成される商業ゾーン「iyo!!(イーヨ!!)」を開業致しました。

「iyo!!(イーヨ!!)」は、「マルノウチ リラックス～Marunouchi Relax～」をコンセプトとして、近隣エリアの就業者をメインターゲットとし、心も身体もリラックスでき、オンの充実だけでなくオフタイムの充実にも寄与する場を提供しています。飲食店を中心に18店舗が集積する地下1階フロアには、9店舗の飲食店舗からなる飲食ゾーン「イーヨ!!yokocho(イーヨ!!ヨコチョ)」をはじめ、「安全・安心」、「地産地消」、「地域の伝統・食文化」をテーマに、より健やかな食生活をサポートする店舗が揃っております。また、1階フロアは、スポーツやライフスタイルを提案するアウトドア新業態やサイクルショップ等のオフタイムも楽しめる店舗で構成されており、2階フロアは開放感あふれるテラス



イーヨ!!yokocho(イーヨ!!ヨコチョ)

ス席が充実したレストランに加え、エリアの就業者を支援する機能として保育所を設置しております。

都市開発事業グループ

✓「晴海フロント」竣工

当社と鹿島建設㈱が共同で開発を進めてきた「晴海フロント」が、本年2月にオフィス部分満室稼働にて竣工を迎えました。

「晴海フロント」は、東京都中央区晴海二丁目に立地する大規模複合ビルで、1～2階が店舗、3～16階がオフィスとなっております。オフィス基準階は、晴海地区最大の有効面積約2,300m²



晴海フロント

の大規模無柱空間を確保しており、高水準の設備スペックと合わせ快適な就業環境を実現しました。

また、敷地面積の約35%を緑化し、緑溢れる外構空間を演出すると共に、Low-eペアガラス、太陽光追尾制御電動ブラインド、共用部のLED照明の採用等による環境負荷の低減や、制震構造の採用、非常用発電機の設置及び地域防災倉庫の設置等による災害対策についても積極的に取り組んでおります。

✓「ナカノ商会辰巳センター」竣工

当社が東京都江東区において、三井物産㈱と共同で開発を進めてきた当社初の物流施設開発事業「ナカノ商会辰巳センター」が、本年2月に竣工致しました。

「ナカノ商会辰巳センター」は、東京メトロ有楽町線「辰巳」駅から徒歩約4分、首都高速湾岸線「新木場」「有明」出入口から約2kmという、都心部・港湾施設・空港等へのアクセス至便なエリ

アに立地するBuild-to-Suit型[※]の物流施設です。

また、物流施設開発事業第2弾として、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インクと共同で、相模原市において国内最大級のマルチテナント型物流施設の開発を進めております。

当社では、物流施設開発事業への取り組みを強化するべく、本年4月に都市開発事業グループ内に「物流開発室」を新設致しました。

当社グループでは、今後も総合デベロッパーとして開発メニューの多様化を図ると共に、不動産投資マーケットにおける投資家の幅広いニーズに応えるべく、積極的に物流施設開発事業に取り組んで参ります。

[※]建物の一定の汎用性は確保しつつ、テナント要望を取り入れて開発を行う開発形態。



ナカノ商会辰巳センター

住宅事業グループ

✓「ザ・パークハウス」 災害対策基準を強化

三菱地所レジデンス(株)では、昨年3月の東日本大震災を踏まえ、同社が分譲するマンション「ザ・パークハウス」における災害対



ザ・パークハウス 晴海タワーズ
クロノレジデンス(パース)

策基準を強化し、同年10月以降に設計を開始した全物件に適用しております。

東日本大震災において、同社が分譲したマンションに大きな被害はなく、同社独自の構造基準・設備基準の有効性が実証されましたが、同社では、これまで以上にお客様が安心できる住まいを提供できるよう、物件毎の立地や構造・規模に合わせた基

準(防災倉庫の設置、免震・制震構造の採用、非常用電源の確保等)を新たに設定し、より細やかに災害対策を施して参ります。

なお、この新たな災害対策基準を適用したモデルプロジェクトとして、本年1月より「ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス」(東京都中央区、総戸数883戸、同社・鹿島建設(株)の共同事業)の販売を開始しております。

✓「パークハビオ新宿イーストサイドタワー」募集開始

当社は、東京都新宿区新宿六丁目に位置し、生活利便性・交通便利性にも恵まれた新たな街「新宿イーストサイド」において、地上32階建・総戸数761戸の大規模タワー型賃貸マンション「パークハビオ新宿イーストサイドタワー」の募集を本年1月より開始致しました。

「パークハビオ新宿イーストサイドタワー」の最大の特徴は、



パークハビオ新宿イーストサイドタワー

従来の賃貸マンションの常識を超える充実した共用施設であり、入居者用施設である最上階の「クラブイーストサイド」には西新宿の夜景を望むインフィニティ・プールを設置しているほか、展望大浴場、サウナ、ジム、クラブラウンジ、スカイテラス、ゲストルーム、シミュレーションゴルフ&カラオケルーム等の多彩な施設を備えています。また、最上階及び1階のラウンジにおいて本格的な飲食サービスを提供すると共に、地下の車寄せでは24時間のバレーパーキングサービスも導入し、ホテルライクで快適なライフスタイルを提案しています。

✓ 新ブランド「三菱地所のリフォーム」スタート

当社グループでは、本年4月にマンションリフォーム事業の新ブランド「三菱地所のリフォーム」をスタート致しました。

新ブランドのロゴマークにおける「VALUE MANAGEMENT」には、「お客様の大切な資産であるマンションの価値 (VALUE) を保ち、高めていく (MANAGEMENT) お手伝いをさせていただきたい」という想いが込められています。

新ブランドの展開にあたっては、17年以上にわたるマンションリフォーム実績を持つ三菱地所ホーム(株)の体制を強化し、リフォームの提案・施工・アフターサービスまで同社が一貫して担当致します。当社グループがこれまでに首都圏で分譲し、三菱地所コミュニティ(株)が管理を担当するマンション約11万戸にお住まいのお客様への重点的なサービスの提供のみならず、他社分譲マンションにお住まいのお客様へのサービスも行っており参ります。

当社グループの住宅事業では、分譲マンション事業をはじめとして、その関連事業である管理事業・仲介事業・リフォーム事業等のサービスを充実させることにより、お客様に生涯にわたる高い付加価値を提供して参ります。



「三菱地所のリフォーム」ロゴ

海外事業グループ

✓ アジアにおける事業展開

当社グループは、従来の英米における不動産開発・保有事業に加えて、アジアにおいても積極的に事業展開を図っており、2008年にはシンガポールに現地法人(三菱



上海市嘉定区住宅開発事業(パース)

地所アジア社)を設立し、ベトナム・シンガポールにおける住宅開発事業やシンガポールにおけるオフィス開発事業に参画しております。

また、中国においては、昨年4月に当社の上海駐在員事務所を開設し、同年11月には蘇州市蘇州工業園区における住宅と商業施設の複合開発事業への参画を、同年12月には上海市嘉定区における住宅開発事業への参画を、それぞれ発表致しました。

蘇州市蘇州工業園区では、書店を核としたライフスタイル提案型の店舗展開で人気の高い台湾の誠品股份有限公司(The Eslite Corporation)と共同で、総戸数約250戸の住宅と延床面積約50,000㎡の商業施設の複合開発を計画、2014年の竣工を目指しております。

上海市嘉定区では、丸紅(株)、三井不動産レジデンシャル(株)等と共同で、約1,700戸の住宅の開発を計画、2013年の販売開始を目指しております。

当社グループでは、今後もこれまでの国内外における事業実績を活かしつつ、一層積極的にアジアにおける新規事業の獲得を目指して参ります。

投資マネジメント事業グループ

✓ 当社グループの投資マネジメント事業10周年

当社グループの投資マネジメント事業は、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)と三菱地所投資顧問(株)の設立により幕を開け、昨年9月に事業開始から10周年を迎えました。

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)は、当社等がスポンサーを務め、2001年9月にJ-REITとして日本で初めて東京証券取引所に上場したジャパンリアルエステイト投資法人の資産運用会社であり、運用する資産規模も上場時の約930億円から現在までに約7,200億円へと着実に成長を果たしております。

三菱地所投資顧問(株)は、2001年9月に私募ファンドの運用会社として営業を開始し、現在では私募ファンドに加え、私募REIT(日本オープンエンド不動産投資法人)の運用も行うなど、投資家のニーズに合わせた不動産金融商品を提供しております。

また、海外においても、関連会社である米国のRockefeller Group Investment Management社、英国のEuropa Capital Group社を介して投資マネジメント事業を展開しております。

当社グループでは、今後も世界各国の投資家へグローバルな投資機会を提供するべく、投資マネジメント事業をより一層拡大させて参ります。

設計監理事業グループ

✓ 「三菱地所設計諮詢(上海)有限公司」設立・営業開始

2011年6月に設立10周年を迎えた(株)三菱地所設計は、中国での設計、コンサルティング業務の一層の拡大を図ることを目的として、上海に現地法人「三菱地所設計諮詢(上海)有限公司」を



三菱地所設計諮詢(上海)有限公司 開業披露式典

省エネ技術が求められておりますが、(株)三菱地所設計では、2007年に上海に開設した駐在員事務所を基点に、中国におけるビジネスネットワークの構築に努め、高い評価を受けて参りました。その結果、昨年は「包頭市東河区鉄路以南地区項目 都市計画設計方案コンペ」、「重慶国際都会 国際概念設計方案コンペ」等に採択されるなど、着実に実績を重ねております。

(株)三菱地所設計では、今後も現地法人において設計の受注営業により一層注力し、当社上海駐在員事務所と共にグループの総合力を発揮して、中国における事業の獲得を目指して参ります。

ホテル事業グループ

✓ 新機軸ブランド 「THE」シリーズの展開

(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツが進める宿泊主体型ホテルの新機軸ブランド「THE」シリーズとして、昨年7月に第1号店となる「ロイヤルパークホテル ザ福岡」(福岡市)が、同年10月には第2号店となる「ロイヤルパークホ



ロイヤルパークホテル ザ福岡

設立し、同年11月より営業を開始しました。

急激に都市開発が進む中国では、建築・都市設計において堅実なデザインと最先端の環境・

テル ザ 京都」(京都市)が相次いで開業致しました。地域の特性を活かし、洗練されたデザインやホスピタリティをリーズナブルな価格で提供する「THE」シリーズは、既に多くのお客様にご利用いただいております。

また、福岡、京都に続く第3号店である「ロイヤルパークホテル ザ 名古屋」(名古屋市)については、2013年度の開業を予定しているほか、本年3月には、第4号店となる羽田空港国際線ターミナル内でのホテル計画(東京都大田区、2014年秋開業予定)も

決定しております。

ロイヤルパークホテルズは、J.D.パワー アジア・パシフィック社による「2011年日本ホテル宿泊客満足度調査SM」の1泊1万5000円~3万5000円未満部門でNo.1を獲得し、5年連続での受賞を達成しました。今後もホスピタリティの更なる充実を目指すと共に、チェーンの拡大とブランド力の向上に努めて参ります。

丸の内エリアの災害対策

当社が推進する丸の内再構築においては、就業者や来街者の皆様に安心して過ごしていただけるよう、震度7クラスの極大地震においても在館に支障がないような高い耐震性能を確保したビルの開発はもちろんのこと、水害対策や非常用発電機による非常時の電力供給等にも力を入れています。また、ハード面のみならず、非常用食料・資機材の備蓄や、継続的な総合防災訓練の実施、独自の災害対策要綱に基づいた非常災害体制の編成等、ソフト面での災害への備えについても取り組んでいます。更には、丸の内エリアで約30棟のビルを運営管理してきた実績から、建物や設備を街



非常用発電機

全体で捉えるエリアマネジメントを行っている強みを活かし、有事の際も各ビル間で面的に補完し合う支援・協力体制を構築している

ほか、行政や地域社会との連携強化にも努めています。

当社グループでは、今後とも大手町・丸の内・有楽町の各地区における防災活動や災害医療活動の拠点整備等、グループの総力を結集して更なる安心・安全・快適な街を目指すと共に、引き続き東京・丸の内エリアの安全性を発信して参ります。



総合防災訓練

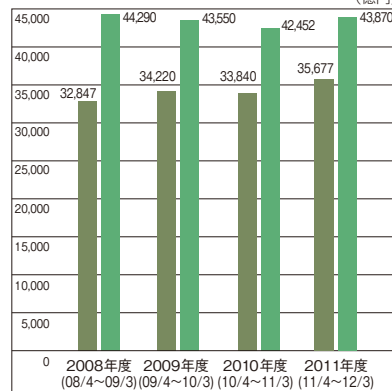
11 財務諸表の概要(連結)

FINANCIAL DATA

■ 単体 ■ 連結

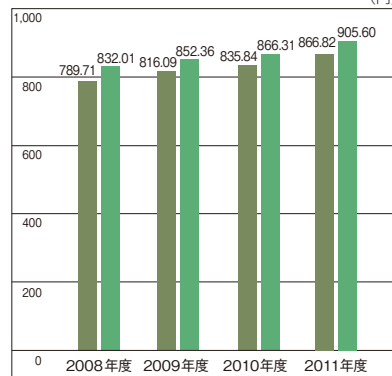
総資産の推移

(億円)



1株当たり純資産の推移

(円)



連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 2012年3月31日	前連結会計年度 2011年3月31日
<資産の部>	4,387,015	4,245,209
○流動資産	1,083,704	1,099,926
現金及び預金	215,741	224,688
受取手形及び営業未収入金	41,927	40,130
有価証券	866	5,094
販売用不動産	120,573	217,420
仕掛販売用不動産	328,127	324,713
開発用不動産	8,632	8,801
未成工事支出金	7,208	7,627
その他のたな卸資産	859	841
エクイティ出資	288,548	209,900
繰延税金資産	15,148	18,849
その他	58,199	42,361
貸倒引当金	△2,130	△502
○固定資産	3,303,310	3,145,283
有形固定資産	2,882,235	2,717,305
建物及び構築物(純額)	825,602	788,952
機械装置及び運搬具(純額)	20,646	21,575
土地	1,672,379	1,613,702
信託土地	308,932	245,091
建設仮勘定	41,037	35,516
その他(純額)	13,637	12,467
無形固定資産	96,344	95,381
借地権	88,889	86,802
その他	7,454	8,578
投資その他の資産	324,730	332,596
投資有価証券	173,991	183,318
長期貸付金	1,672	1,726
敷金及び保証金	101,833	97,238
繰延税金資産	7,803	5,847
その他	41,407	46,571
貸倒引当金	△1,978	△2,105
資産合計	4,387,015	4,245,209

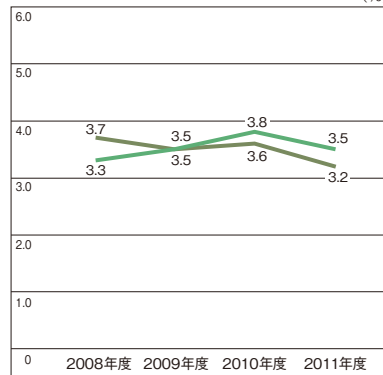
(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 2012年3月31日	前連結会計年度 2011年3月31日
＜負債の部＞	3,013,100	2,930,161
○流動負債	559,053	532,906
支払手形及び営業未払金	77,860	76,113
短期借入金	79,002	75,507
1年内返済予定の長期借入金	147,695	201,885
1年内償還予定の社債	76,235	36,330
未払法人税等	15,455	15,857
繰延税金負債	—	1
その他	162,804	127,210
○固定負債	2,454,046	2,397,254
社債	560,000	530,000
長期借入金	845,635	788,097
受入敷金保証金	373,189	374,719
繰延税金負債	181,398	214,060
再評価に係る繰延税金負債	321,230	332,181
退職給付引当金	15,420	15,322
役員退職慰労引当金	712	587
負ののれん	82,995	79,074
その他	73,463	63,210
＜純資産の部＞	1,373,915	1,315,047
○株主資本	778,580	757,358
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	170,485
利益剰余金	471,087	449,889
自己株式	△ 4,366	△ 4,390
○その他の包括利益累計額	478,211	444,912
その他有価証券評価差額金	47,251	48,021
繰延ヘッジ損益	△ 238	△ 254
土地再評価差額金	500,647	458,297
為替換算調整勘定	△ 69,449	△ 61,151
○新株予約権	451	381
○少数株主持分	116,672	112,395
負債純資産合計	4,387,015	4,245,209

— 単体 — 連結

総資産利益率(ROA)の推移

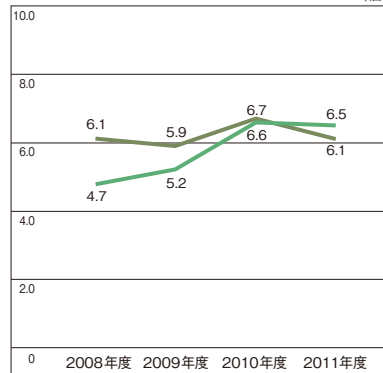
(%)



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

インタレストカバレッジレシオ(ICR)の推移

(倍)

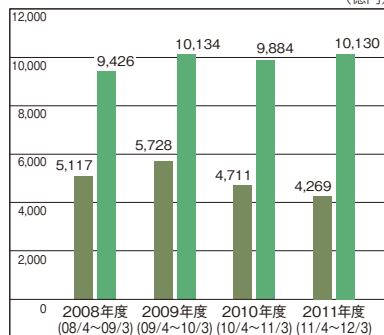


$$ICR = \frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$$

■ 単体 ■ 連結

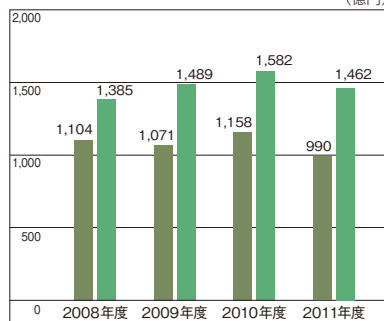
営業収益の推移

(億円)



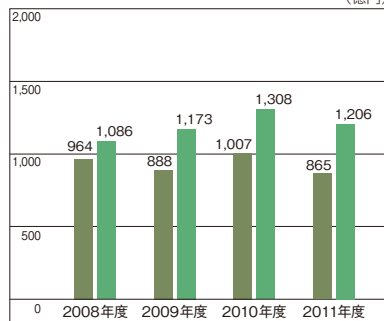
営業利益の推移

(億円)



経常利益の推移

(億円)



連結損益計算書及び連結包括利益計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 自2011年4月 1日 至2012年3月31日	前連結会計年度 自2010年4月 1日 至2011年3月31日
営業収益	1,013,069	988,447
営業原価	790,233	751,953
営業総利益	222,836	236,494
販売費及び一般管理費	76,536	78,235
営業利益	146,299	158,258
営業外収益	9,122	8,503
営業外費用	34,756	35,930
経常利益	120,665	130,830
特別利益	2,205	—
特別損失	35,357	14,874
税金等調整前当期純利益	87,513	115,955
法人税、住民税及び事業税	28,715	26,953
法人税等調整額	△ 10,070	21,687
法人税等合計	18,644	48,641
少数株主損益調整前当期純利益	68,869	67,314
少数株主利益	12,356	3,095
当期純利益	56,512	64,219
少数株主損益調整前当期純利益	68,869	67,314
その他の包括利益	14,264	△ 28,198
包括利益	83,134	39,115

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2011年4月 1日 至2012年3月31日	前連結会計年度 自2010年4月 1日 至2011年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	203,243	259,263
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 272,009	△ 67,223
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,189	△ 140,269
現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 2,262	△ 2,096
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 13,839	49,674
現金及び現金同等物の期首残高	229,062	177,825
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	7	1,563
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 66	—
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	607	—
現金及び現金同等物の期末残高	215,771	229,062

連結株主資本等変動計算書 (自2011年4月1日至2012年3月31日)

(単位 百万円)

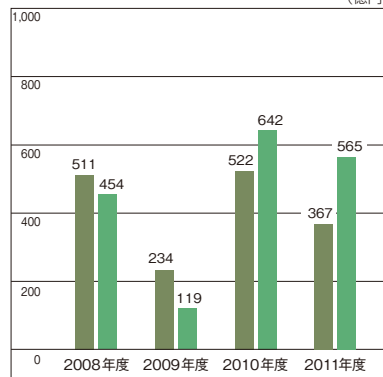
科 目	当連結会計年度
株主資本	
資本金	
当期首残高	141,373
当期変動額	—
当期変動額合計	—
当期末残高	141,373
資本剰余金	
当期首残高	170,485
当期変動額	—
当期変動額合計	—
当期末残高	170,485
利益剰余金	
当期首残高	449,889
当期変動額	△16,653
剰余金の配当	56,512
自己株式の処分	△19
土地再評価差額金の取崩	△18,608
連結範囲の変動	△32
当期変動額合計	21,198
当期末残高	471,087
自己株式	
当期首残高	△4,390
当期変動額	△74
自己株式の取得	98
自己株式の処分	23
当期変動額合計	△4,366
当期末残高	△4,366
株主資本合計	
当期首残高	757,358
当期変動額	△16,653
剰余金の配当	56,512
自己株式の取得	△74
自己株式の処分	78
土地再評価差額金の取崩	△18,608
連結範囲の変動	△32
当期変動額合計	21,221
当期末残高	778,580
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	
当期首残高	48,021
当期変動額	△770
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△770
当期変動額合計	△770
当期末残高	47,251

科 目	当連結会計年度
繰延ヘッジ損益	
当期首残高	△254
当期変動額	16
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	16
当期変動額合計	△238
当期末残高	△458,297
土地再評価差額金	
当期首残高	42,350
当期変動額	42,350
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	500,647
当期変動額合計	△61,151
当期末残高	△8,297
為替換算調整勘定	
当期首残高	△8,297
当期変動額	△69,449
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△8,297
当期変動額合計	△69,449
当期末残高	△69,449
その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	444,912
当期変動額	33,298
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	33,298
当期変動額合計	478,211
当期末残高	478,211
新株予約権	
当期首残高	381
当期変動額	70
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	70
当期変動額合計	451
当期末残高	112,395
少数株主持分	
当期首残高	4,276
当期変動額	4,276
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	116,672
当期変動額合計	△16,653
当期末残高	56,512
純資産合計	
当期首残高	△74
当期変動額	78
剰余金の配当	△18,608
自己株式の取得	△32
自己株式の処分	21,221
土地再評価差額金の取崩	778,580
連結範囲の変動	47,251
当期変動額合計	△770
当期末残高	1,373,915

■ 単体 ■ 連結

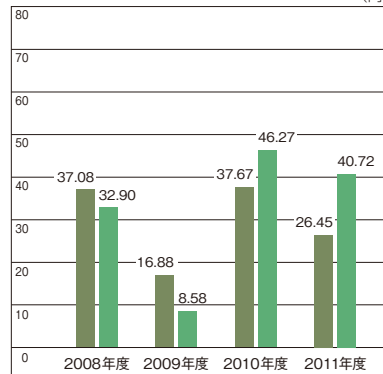
当期純利益の推移

(億円)



1株当たり当期純利益の推移

(円)



15 財務諸表の概要(単体)

FINANCIAL DATA

貸借対照表

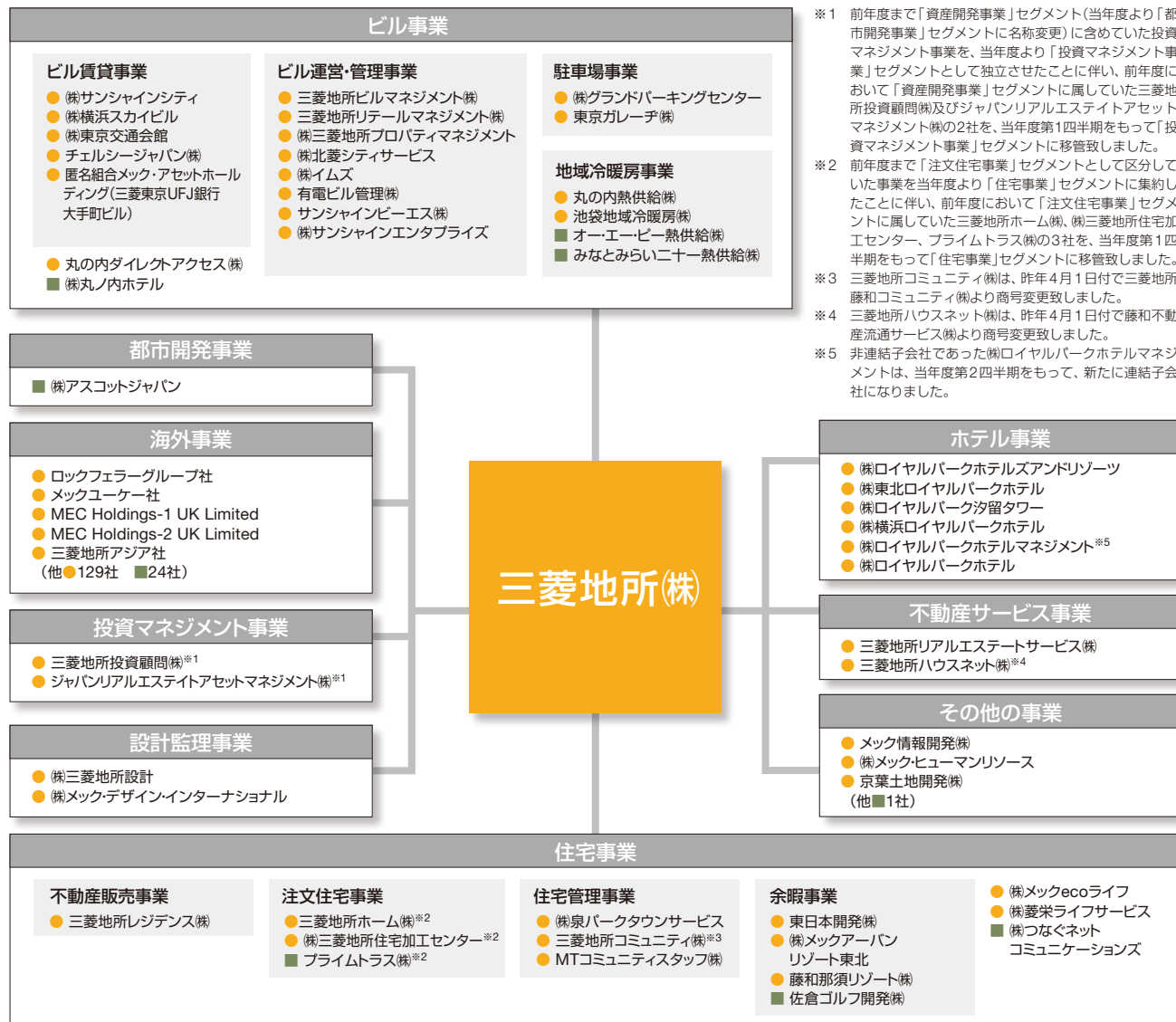
(単位 百万円)

科 目	当年度 2012年3月31日	前年度 2011年3月31日
<資産の部>	3,567,727	3,384,061
流動資産	752,671	702,924
固定資産	2,815,055	2,681,137
資産合計	3,567,727	3,384,061
<負債の部>	2,364,303	2,223,703
流動負債	489,801	474,323
固定負債	1,874,501	1,749,379
<純資産の部>	1,203,423	1,160,358
株主資本	651,714	650,272
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	170,485
利益剰余金	344,222	342,803
自己株式	△4,366	△4,390
評価・換算差額等	551,258	509,705
その他有価証券評価差額金	47,262	48,028
土地再評価差額金	503,995	461,676
新株予約権	451	381
負債純資産合計	3,567,727	3,384,061

損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当年度 自2011年4月 1日 至2012年3月31日	前年度 自2010年4月 1日 至2011年3月31日
営業収益	426,947	471,123
営業原価	305,366	330,736
営業総利益	121,580	140,386
販売費及び一般管理費	22,520	24,532
営業利益	99,060	115,853
営業外収益	12,995	10,910
営業外費用	25,498	25,974
経常利益	86,557	100,790
特別利益	1,341	—
特別損失	29,082	19,975
税引前当期純利益	58,816	80,814
法人税、住民税及び事業税	14,640	13,704
法人税等調整額	7,475	14,820
当期純利益	36,700	52,289



17 株式の概要

SHARE INFORMATION

(2012年3月31日現在)

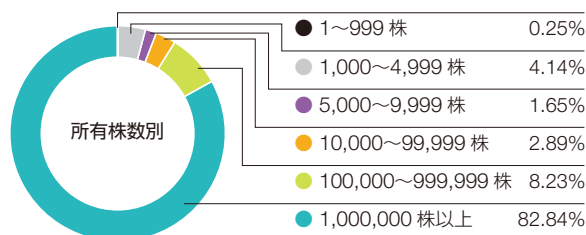
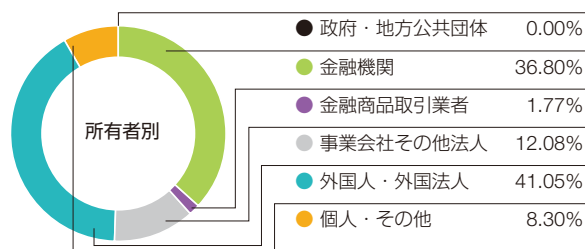
株式の状況

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 増減なし)
 株 主 総 数 70,238名
 (前年度末比 1,823名減)

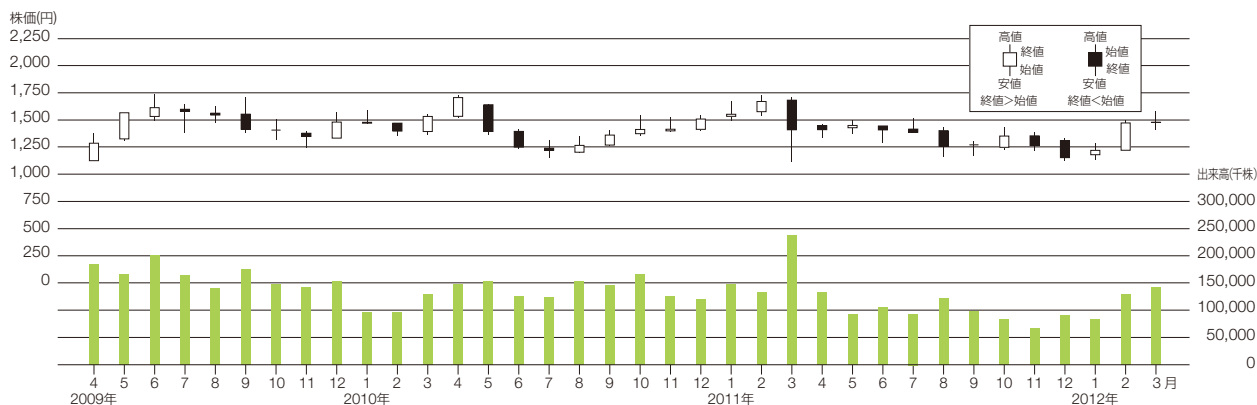
大株主

	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	96,652	6.95
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	57,487	4.13
明治安田生命保険(株)	50,142	3.60
東京海上日動火災保険(株)	32,478	2.33
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	28,932	2.08
ステートストリートバンク アンド トラスト カンパニー	28,576	2.05
メロンバンクエヌエーアズエージェントフォーイッククライアントメロンコム(株)ユーエスベシジョン	26,329	1.89
(株)三菱東京UFJ銀行	25,963	1.86
CBLDN STICHTING PGM DEPOSITARY	24,497	1.76
旭硝子(株)	22,714	1.63

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 1,378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
福岡市中央区天神一丁目6番8号 (〒810-0001)
天神ツインビル TEL (092) 731-2211

上海駐在員事務所
上海市黄浦区西藏中路268号来福士広場
TEL 86-21-6340-3000

役員 (2012年6月28日付)

<取締役・監査役>

代表取締役 取締役会長	木村恵司
代表取締役 取締役社長	杉山博孝
代表取締役	飯塚延幸
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
取締役	八木橋孝男
取締役	加藤譲
取締役	藤澤司朗
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	檀野博
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	杉山博孝
副社長執行役員	飯塚延幸
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	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	加藤譲
常務執行役員	合場直人
常務執行役員	林総一郎
常務執行役員	藤澤司朗
常務執行役員	東條隆郎
常務執行役員	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
執行役員	有森鉄治
執行役員	天野雅美
執行役員	脇英美
執行役員	谷澤淳一
執行役員	片山浩
執行役員	吉田淳一
執行役員	湯浅哲生

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) 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)
旧藤和不動産株主様のための特別口座の口座管理機関* 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社
(電話問合わせ) 東京都杉並区和泉二丁目8番4号(〒168-0063)
(郵便物送付先) 三井住友信託銀行株式会社証券代行部
TEL(0120)782-031(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三井住友信託銀行㈱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下さい。

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：丸の内永楽ビルディング(2012年1月撮影)と丸の内界限



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/>

