



株主の皆様へ

三菱地所株式会社

2013年度 自2013年4月1日  
至2014年3月31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。

2013年度(自2013年4月1日至2014年3月31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。

## 2013年度の事業環境と当社グループの業績

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市場において、景況感の改善を背景に、金利や物件価格の先高感、低金利の住宅ローンや政府による税制優遇策等もあり、引き続き堅調に推移したほか、不動産投資市場では、Jリート(日本版不

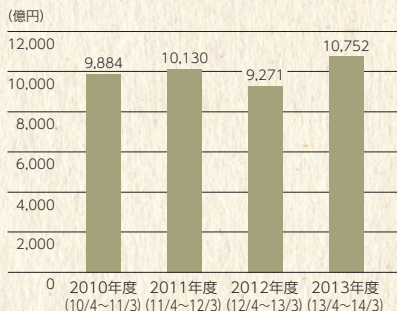
動産投資信託)において、良好な資金調達環境を背景に、引き続き新規上場や公募増資の実施、積極的な物件取得等が見られました。オフィスビル賃貸市場においては、企業の景況感の改善等を背景に稼働率は上昇傾向となり、都心5区の全体平均賃料は未だ低水準ではあるものの、ようやく反転しつつあります。

当年度の当社グループの業績は、ビル事業、住宅事業及び海外事業が大幅な増収となった一方、都市開発事業等が減収となった結果、前年度に比べ、営業収益が1兆752億円で1,481億円の増収(+16.0%)、営業利益は1,612億円で429億円の増益(+36.3%)、経常利益は1,396億円で472億円の増益(+51.2%)となり、当期純利益は642億円で187億円の増益(+41.3%)となりました。

## 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等にも配慮しつつ、配当を中心に、株主の皆様に対する安定的な利益還元而努力していくことを基本方針とした上で、当社グループの業績の水準等を総合的に勘案し、連結配当性向25~30%程度を目処として決定していきたいと考えており、2013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

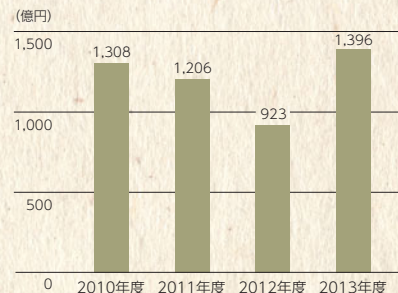
### 営業収益の推移



### 営業利益の推移



### 経常利益の推移



いただいております(年12円)。また、2014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。

### 三 今後の見通しと中長期経営計画に基づいた取り組み

今後の経済情勢と致しましては、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動や、中国をはじめとする海外経済の動向等、懸念材料はあるものの、政府の経済対策等、政策面での下支えもあり、景気回復の動きが継続することが期待されます。

当社グループでは、このような事業環境を踏まえ、中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020」(2011～2020年度)において掲げた将来像「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、より長期的な視点で外部環境に対応するために策定した10年間の長期基本戦略と3年間の中期戦略に基づいて、着実に事業に取り組んでおります。

2011年度からの3年間では、丸の内再構築「第2ステージ」の推進や商業施設事業における「MARK IS」(マークイズ)の展開、住宅事業におけるバリューチェーンの強化、アジアにおける開発プロジェクトへの参画等を進めて参りました。

2014年度からの新中期経営計画においては、「BREAKTHROUGH 2020」で掲げた将来像・10年間の長期戦略は維持しつつ、本計

画期間を、企業価値向上を実現する3年間と位置付け、各事業領域における開発機能の更なる強化、グループ内の連携とバリューチェーンの強化を推進致します。

また、全社テーマとして、財務体質の強化を目的とした資産ポートフォリオマネジメント及びリサーチ機能の拡充等による経営基盤の強化、適切な経営資源配分による事業ポートフォリオマネジメントの推進等を設定すると共に、リスクマネジメントの強化やコンプライアンスの更なる徹底を図り、持続的な成長に繋げて参ります。

なお、新中期経営計画を実行するための体制として、コア事業であるオフィス事業の更なる強化及び将来の成長戦略分野への取り組み強化を企図し、本年4月に組織改正を実施しております。

当社グループでは、今後ともコーポレートブランドの強化に努めると共に社会的責任(CSR)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、安心・安全で災害に強いまちづくりや環境共生への取り組みを推進して参ります。

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。

2014年6月

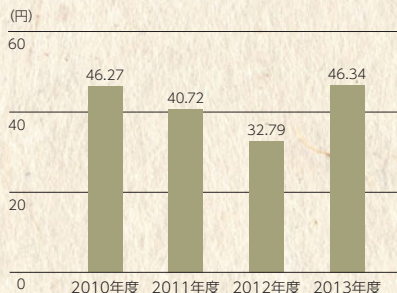
取締役社長

杉山 博寿

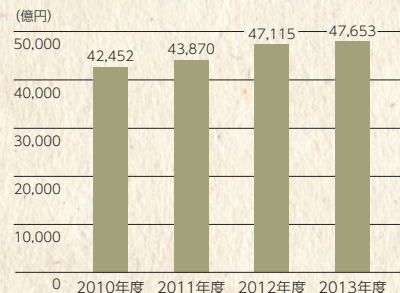
当期純利益の推移



1株当たり当期純利益の推移



総資産の推移



# 中期経営計画の概要 (2014～2016年度)

三菱地所グループでは、2011年度を初年度とする中長期経営計画(2011～2020年度)「BREAKTHROUGH 2020」を実施しております。「当社グループの目指す将来像」を実現するための10年間の長期基本戦略を基盤に、このたび、2014年度を初年度とする新中期経営計画を策定致しました。新中期経営計画の内容は次の通りです。

## (1) 三菱地所グループの目指す将来像

中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020」において「当社グループの目指す将来像」を、「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」と定め、その実現のための価値観、行動指針として、「5つのValue」、「5つのAction」を掲げています。本中期経営計画においても、この長期ビジョンと長期基本戦略に基づき、事業を遂行して参ります。

### 長期ビジョン (2011～2020年度)

「Mitsubishi Estate Group Vision : BREAKTHROUGH 2020」  
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

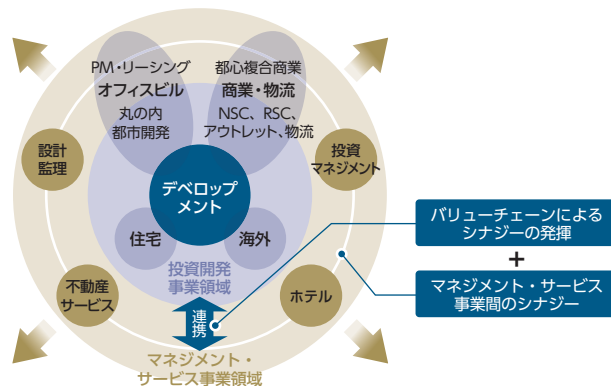
5つの“Value”	5つの“Action”
“Innovative”	「都市再生の革新的な担い手として チャレンジを続けます」
“Eco-conscious”	「環境への先進的取り組みにより 持続可能な成長を目指します」
“Customer-oriented”	「お客様を中心にお客様にとっての 価値とは何かを考えます」
“Global”	「グローバリティの時代へ 人も組織も事業も進化します」
“As One Team”	「グループ社員が一つになって ビジョンに向かい進みます」

## (2) 長期基本戦略

「バリューチェーンの強化」と「投資開発事業No.1確立」によるグループとしての成長を目指します。「人財力」と「グループ力」をバックボーンにして、強みを持つ「投資開発事業領域」へ経営資源を投入し、「No.1」の市場優位性を確立して参ります。

- **投資開発事業領域**：資金投下によりBSを使ったデベロップメント事業を行い、収益の柱とする4つの事業領域
- **マネジメント・サービス事業領域**：プロフェッショナルなサービスにより価値を提供する事業領域

### 事業ポートフォリオ



## (3) 今後3年間の中期戦略

### 三菱地所グループを取り巻く環境

- アベノミクス、東京オリンピック・パラリンピック開催決定等を受け外部環境は改善
- アジア諸都市の台頭及び東京における各オフィスエリアの発展により、都市間競争、エリア間競争が一層激しくなる
- 欧米諸国の不動産マーケットにおいては、全般的に賃料及び物件価額の上昇が期待できる
- アジア諸国の不動産マーケットも堅調な需要伸長が期待される

### 本中計期間の位置付け：企業価値向上を実現する3年間

- 丸の内再開発の端境期にあり、中計期間3年間に限れば利益面での向上は限定的であるが、成長戦略分野に対しては、投資効率を重視しながら、厳選投資を継続し、将来の成長に繋げる
- 一方で、投資回収を進め、資産の入れ替えを図りながら、財務体質の強化を図る
- 上記を実行し、持続的な成長を実現するために、体制整備を進める

長期基本戦略を踏まえ、今後3年間(2014～2016年度)で達成すべき各事業領域のテーマ、全社テーマを設定致しました。

事業領域ごとのテーマ		全社テーマ
投資開発事業領域⇒開発機能の強化		資産ポートフォリオ マネジメントの強化、 経営基盤の強化
オフィス事業	●アジアNo.1都市丸の内の確立に向けて、世界をリードするまちづくりを推進	事業ポートフォリオ マネジメント
	●丸の内の開発推進、既存ポートフォリオ価値向上に向けた取り組みを強化	
商業・物流施設 事業	●丸の内以外におけるマーケットに即した都市開発事業の積極展開	グループ経営
	●商業施設開発の更なる推進と、より魅力的な施設運営による収益拡大	
住宅事業	●底堅い物流施設賃借ニーズを背景にした事業展開	人財育成、人財配置
	●住宅分譲事業における利益率確保に向けた取り組みの強化	
海外事業	●ストックビジネスの強化	リスクマネジメント、 コンプライアンス
	●賃貸住宅事業の強化	
管理・サービス事業領域	●米・欧・アジアのグローバルプラットフォーム整備により長期資金の運用機会を提供	環境への取り組み
	●デザイン力・技術力の強化による社会的評価・顧客満足度の向上	
不動産サービス 事業	●環境配慮・環境負荷低減技術の積極展開	活力ある組織・ 風土づくり
	●THEシリーズの展開	
不動産サービス 事業	●ロイヤルパークホテルズブランドの確立	
	●CRE戦略サポートのトップ企業	
不動産サービス 事業	●三菱地所グループバリューチェーンへの寄与	

#### (4) 目標指標

	目標指標	2016年度目標
成長性	EBITDA <sup>*1</sup>	2,500億円以上
	営業利益	1,650億円以上
効率性	EBITDA/総資産	5.0%以上
健全性	ネット有利子負債 <sup>*2</sup> /EBITDA	8倍台

※1：EBITDA=営業利益+受取利息・配当+持分法投資損益+減価償却費+のれん償却費

※2：ネット有利子負債=有利子負債-現金及び現金同等物



# 事業の概要(連結)

## ビル事業



当年度は、引き続き丸の内再構築を推進する一方で、「茅場町グリーンビル」が竣工し、商業施設「MARK IS 静岡」、「MARK IS みなとみらい」、「酒々井プレミアム・アウトレット」がそれぞれオープン致しました。売上としては、昨年度に竣工した「大手町フィナンシャルシティ」の通期稼働による建物賃貸収入の増加、「有楽町電気ビル」の持分一部売却による収入等があり、営業収益は4,842億円と前年度に比べ414億円の増収、営業利益は1,081億円と前年度に比べ5億円の増益となりました。

## 住宅事業



三菱地所レジデンス(株)において、「ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス」、「ザ・パークハウス 津田沼奏の杜」等のマンション事業の販売収入等を計上したほか、三菱地所コミュニティ(株)等における住宅管理業務受託収入等、三菱地所ホーム(株)における注文住宅事業収入等を計上した結果、マンション売上計上戸数が増加したこと等により、営業収益は4,032億円と前年度に比べ879億円の増収、営業利益は277億円と前年度に比べ254億円の増益となりました。

## 都市開発事業



収益用不動産として開発を進めてきたオフィスビル「フロントプレイス日本橋」が本年2月に、物流施設である「ロジポート相模原」が昨年8月にそれぞれ竣工し稼働したほか、「豊洲フロント」の持分一部売却や「四条烏丸センタービル」の売却等に伴う収入等を計上した結果、営業収益は480億円と前年度に比べ22億円の減収、営業利益は81億円と前年度に比べ30億円の減益となりました。

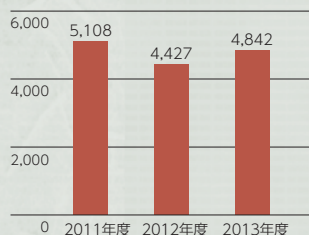
## 海外事業



英国ロンドンにおいて、子会社を通じて複数のオフィスビルを取得したほか、アジアでも、台湾やタイにおける開発事業に新たに参画するなど、積極的な事業展開を進めました。売上としては、米国の各都市において保有する資産が安定的に稼働したことに加え、英国において保有する物件の売却収入等を計上した結果、円安の影響もあり、営業収益は803億円と前年度に比べ194億円の増収、営業利益は255億円と前年度に比べ172億円の増益となりました。

■ 事業別営業収益

(億円)



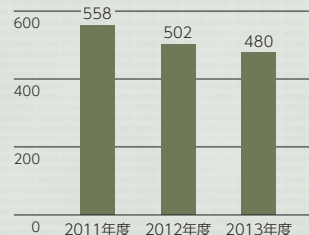
■ 事業別営業収益

(億円)



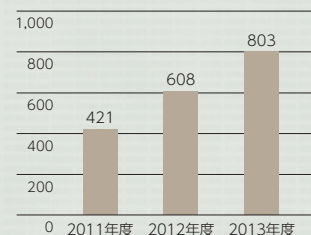
■ 事業別営業収益

(億円)



■ 事業別営業収益

(億円)

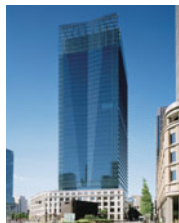


## 投資マネジメント事業



三菱地所投資顧問(株)及びジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)において、不動産投資サービスの提供による手数料収入等を計上したことに加え、当社において、ファンド宛出資分配金収入を売上計上致しました。前年度にエクイティ出資の売却等による収入を計上した反動により、営業収益は62億円と前年度に比べ8億円の減収となりましたが、アセットマネジメントフィーの増加等により、営業利益は30億円と前年度に比べ9億円の増益となりました。

## 設計監理事業



(株)三菱地所設計において、「名古屋東京海上日動ビル」、「中央大学附属横浜中学校・高等学校」、「月島荘」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した結果、営業収益は199億円と前年度に比べ3億円の増収、営業利益は12億円と概ね前年度並みとなりました。

## 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各ホテルの体質強化及び新機軸ブランド「THEシリーズ」の展開等に取り組んだ結果、「ロイヤルパークホテル ザ 名古屋」の開業等により宿泊部門収入が増加したことから、営業収益は292億円と前年度に比べ9億円の増収、営業利益は7億円と前年度に比べ2億円の増益となりました。

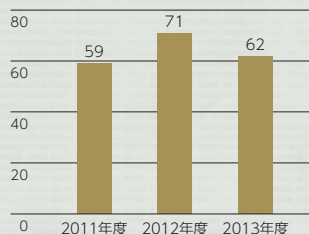
## 不動産サービス事業



三菱地所リアルエステートサービス(株)及び三菱地所ハウスネット(株)において、これまで両社に分散していた機能について事業再編を行い、サービスの強化と営業規模の拡大、収益力の強化を図りました。売上としては、両社において仲介事業収入及び賃貸事業収入等を計上した結果、営業収益は270億円と前年度に比べ1億円の減収となりましたが、営業利益は15億円と前年度に比べ4億円の増益となりました。

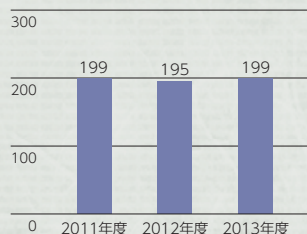
■ 事業別営業収益

(億円)



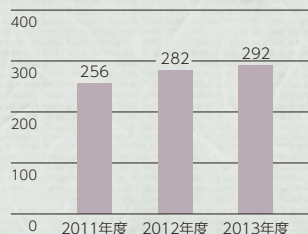
■ 事業別営業収益

(億円)



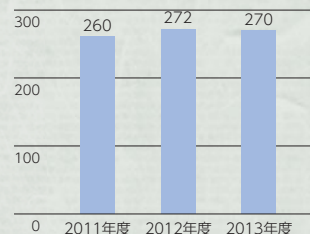
■ 事業別営業収益

(億円)



■ 事業別営業収益

(億円)







## ❖ 「大手町連鎖型都市再生プロジェクト第3次事業」着工

当社は、本年4月に丸の内再構築「第2ステージ」第6弾プロジェクト「大手町連鎖型都市再生プロジェクト第3次事業」の新築工事に着手致しました。

本プロジェクトは、事務所棟(A棟)と宿泊施設棟(B棟)で構成されており、グローバルビジネス拠点に相応しい機能として、下記をテーマに掲げ、計画を進めております。

- ①国際競争力の強化に資するビジネス支援施設の整備—「(仮称)海外企業等支援センター」、国際水準の宿泊施設「星のや」(㈱星野リゾートの最高級ブランド。おもてなし文化を象徴した日本旅館)
- ②高度防災都市づくりへの取り組み—電力と水(上下水道)の自立型システムの構築、非常時の入浴を可能とする温泉の掘削、帰宅困難者受入機能の強化等
- ③良好な都市基盤・都市環境の構築—仲通り機能の延伸、



大手町連鎖型都市再生プロジェクト第3次事業(パース)

約700台収容の公共駐車場の整備等

当社は、本連鎖事業を通じて、国際金融拠点としての大手町の益々の成長と海外企業の誘致等を推進し、丸の内全体の機能と魅力を一層強化するよう努めて参ります。

## ❖ 「ポンテポルタ千住」オープン

当社が、京成本線「千住大橋」駅前の「ポンテグランデ TOKYO」エリアにおいて、(株)ニッピより事業用定期借地にて賃借して開発を進めてきた商業施設「ポンテポルタ千住」が、本年4月にグランドオープン致しました。

本施設は、当社が得意とするまちづくりと一体となったNSC<sup>※1</sup>開発における旗艦施設であり、スーパーマーケットの「ライフ」、大型家電量販店の「ヤマダ電機」、アパレルの「GU」の大型3店舗のほか、ファッション・雑貨、レストラン、クリニック、認可保育所、貸菜園等、バラエティ豊かな全44店舗(物販22店舗、飲食9店舗、サービス13店舗)が、「PROLOGO<sup>※2</sup>」～千住のまちの鼓動がここから始まる～という開発コンセプトの通り、千住のまちの玄関口の機能として皆様の生活をより豊かにサポートして参ります。

※1: NSC(ネイパーフードショッピングセンター)…食品スーパーを核に、日常性の高い商品を取り扱う小売店や飲食店が出店する、近隣住宅街等の小商圈をターゲットとしたショッピングセンター

※2: PROLOGO(プロローゴ)…イタリア語でプロローグ(始まり)の意味



ポンテポルタ千住

## 住宅事業

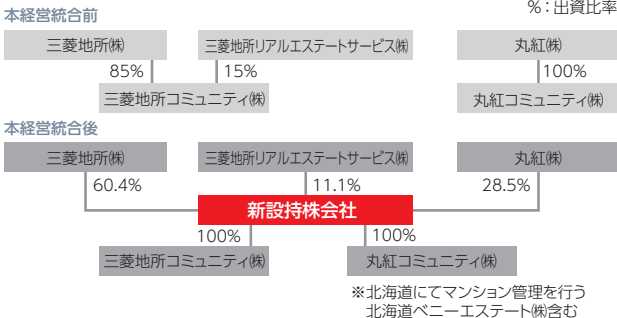
### 三菱地所と丸紅、マンション管理事業経営統合

当社と丸紅(株)は、それぞれのグループのマンション管理事業を強化するため、両社グループのマンション管理事業の経営を統合致します。

具体的には、両社の子会社である三菱地所コミュニティ(株)及び丸紅コミュニティ(株)の完全親会社となる新設持株会社を設立し、本年7月1日付で共同株式移転を行います。新設持株会社は、三菱地所コミュニティ(株)及び丸紅コミュニティ(株)の2社を完全子会社とし、より一体的な経営・事業協力がなされるよう統合を進め、これまで以上にお客様に選ばれるマンション管理会社として成長することを目指して参ります。

本統合を通じて、①両社グループ相互のシステムやノウハウの合理化・有効活用による管理サービスの質の向上、②30万戸を超える管理戸数を背景としたスケールメリットを活かした業務の効率化、③両社グループの住宅バリューチェーンを形成する各社との連携、等の施策に取り組み、お客様により一層ご満足いただけるサービスを提供致します。

#### 経営統合の概念図



### 「ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス」全883戸売完

三菱地所レジデンス(株)が開発を進める「ザ・パークハウス 晴海タワーズ」(東京都中央区)は、「ザ・パークハウス」ブランドのフラッグシッププロジェクトとして展開する、敷地面積約3ha、地上49階建てタワーマンション2棟、総戸数1,744戸の大規模プロジェクトです。

本物件は、①銀座へ約2.5km圏、丸の内へ約3.5km圏という都心立地でありながら、晴海運河に面し眺望や開放感に優れた環境、②免震構造マンションとして都内初の長期優良住宅認定の取得や地域防災倉庫及び居住者用防災備蓄倉庫の設置等、徹底した防災施策から成るハード・ソフト両面の安心感、③眺望が楽しめるラウンジやフィットネスルーム等の充実した共用施設・サービス、④世界的建築家をコンセプトデザイナーとして起用した外観・ランドスケープ等のデザイン、等について高く評価いただき、東京五輪開催決定によるエリアカアップの期待感も背景に1棟目の「クロノレジデンス」は全883戸売完となりました。また、現在販売中の「ティアロレジデンス」につきましても、好調に販売が進んでおります。



ザ・パークハウス 晴海タワーズ(パース)



## 海外事業・投資マネジメント事業

### ボストンのオフィスビル「28 State Street」取得

当社は、本年3月、米国会社を通じて、米国マサチューセッツ州ボストンにおいて、最大のオフィスエリア「フィナンシャル・ディストリクト」の中でも交通利便性に優れ、ボストン市庁舎に隣接する地上40階建てのオフィスビル「28 State Street」を取得致しました。

本件は、三菱地所ニューヨーク社と、ロックフェラーグループインベストメントマネジメント社が運用する「ロックフェラーグループ U.S. プレミアオフィスファンド」との共同取得であり、両社による共同投資は、ワシントンD.C.所在の「1100 First Street, NE」及び「1101 K Street, NW」、サンフランシスコ所在の「50 Beale Street」に続き4件目となり、計190万平方フィート(約17.7万m<sup>2</sup>)に及ぶ物件価額の総額は約10億ドル(約



28 State Street

1,000億円)に達します。なお、今回の取得をもって同ファンドは、投資を完了して安定運用段階に入り、保有4物件から得られるキャッシュフローに基づく配当と売却益の投資家への提供を目指した運用を行って参ります。

## CSRトピックス

### 「キラキラッとアートコンクール」が「メセナアワード2013」特別賞「文化庁長官賞」を受賞

当社は、障がいのある子どもたちの可能性を応援したいとの思いから、2002年より絵画コンクール「キラキラッとアートコンクール」を開催しておりますが、12回目の開催となった昨年10月に、メセナアワード2013特別賞「文化庁長官賞」を受賞致しました。本コンクールをきっかけに、応募作品が様々な企業の冊子の表紙やカレンダー等に使用されているほか、社会福祉法人東京コロニーが運営するアートビリティの登録作家として13名が活躍していることなどが評価されました。



メセナアワード2013贈呈式

### 食の復興支援活動(オリジナル缶詰完成)

当社グループでは、2011年11月より、丸の内シェフズクラブと連携して東北エリアの食材・食ブランドの再生を通じて産業復興を支援する「Rebirth 東北フードプロジェクト」において、食を通じた様々な支援活動を行って参りました。第6弾では、復興が進んでいない沿岸部の水産業を支援すべく、これまでの人の輪・ネットワークに、新たに地元の水産加工会社が加わり、共同でオリジナル缶詰「はらくっつい東北」シリーズ2商品を開発し、災害時の備蓄用として社内で購入するほか、本年3月より販売を開始しております。オリジナル缶詰「はらくっつい東北」





# 連結財務諸表の概要

## 連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 2014年3月31日	前連結会計年度 2013年3月31日	科 目	当連結会計年度 2014年3月31日	前連結会計年度 2013年3月31日
<資産の部>	<b>4,765,368</b>	<b>4,711,521</b>	<負債の部>	<b>3,318,275</b>	<b>3,345,509</b>
○流動資産	<b>946,522</b>	<b>1,026,773</b>	○流動負債	<b>767,747</b>	<b>539,444</b>
現金及び預金	224,121	192,076	支払手形及び営業未払金	105,271	53,044
受取手形及び営業未収入金	28,539	29,925	短期借入金	63,762	68,291
有価証券	1,333	612	1年内返済予定の長期借入金	343,127	166,445
販売用不動産	66,484	152,354	コマーシャル・ペーパー	—	35,000
仕掛販売用不動産	319,355	343,621	1年内償還予定の社債	56,595	57,567
開発用不動産	8,609	8,615	未払法人税等	14,423	8,935
未成工事支出金	7,195	5,509	債務保証損失引当金	—	7,030
その他のたな卸資産	1,012	935	繰延税金負債	947	879
エクイティ出資	223,911	208,523	その他	183,619	142,249
繰延税金資産	21,152	21,064	○固定負債	<b>2,550,527</b>	<b>2,806,065</b>
その他	45,014	63,736	社債	645,000	689,664
貸倒引当金	△208	△201	長期借入金	855,052	1,058,240
			受入敷金保証金	383,083	378,876
○固定資産	<b>3,818,846</b>	<b>3,684,748</b>	繰延税金負債	192,938	194,827
有形固定資産	<b>3,328,605</b>	<b>3,223,836</b>	再評価に係る繰延税金負債	319,090	321,972
建物及び構築物(純額)	896,947	885,994	退職給付引当金	—	16,671
機械装置及び運搬具(純額)	23,189	24,733	退職給付に係る負債	20,380	—
土地	1,897,116	1,883,246	役員退職慰労引当金	593	743
信託土地	440,852	377,854	負ののれん	92,356	88,143
建設仮勘定	53,657	33,909	その他	42,032	56,925
その他(純額)	16,841	18,098	<純資産の部>	<b>1,447,093</b>	<b>1,366,011</b>
無形固定資産	<b>96,052</b>	<b>94,432</b>	○株主資本	<b>772,805</b>	<b>720,666</b>
借地権	87,913	86,947	資本金	141,373	141,373
その他	8,139	7,485	資本剰余金	170,485	170,485
投資その他の資産	<b>394,188</b>	<b>366,479</b>	利益剰余金	465,757	413,392
投資有価証券	213,656	201,005	自己株式	△4,811	△4,585
長期貸付金	1,532	1,601	○その他の包括利益累計額	<b>556,252</b>	<b>518,881</b>
敷金及び保証金	113,015	110,689	その他有価証券評価差額金	75,971	70,608
退職給付に係る資産	6,320	—	繰延ヘッジ損益	125	△221
繰延税金資産	10,150	16,798	土地再評価差額金	493,153	498,103
その他	51,356	38,309	為替換算調整勘定	△8,249	△49,608
貸倒引当金	△1,844	△1,924	退職給付に係る調整累計額	△4,748	—
			○新株予約権	<b>494</b>	<b>500</b>
			○少数株主持分	<b>117,540</b>	<b>125,963</b>
資産合計	<b>4,765,368</b>	<b>4,711,521</b>	負債純資産合計	<b>4,765,368</b>	<b>4,711,521</b>

## 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	前連結会計年度
	自2013年4月 1日 至2014年3月31日	自2012年4月 1日 至2013年3月31日
営業収益	1,075,285	927,157
営業原価	836,249	733,392
営業総利益	239,035	193,765
販売費及び一般管理費	77,764	75,415
営業利益	161,271	118,349
営業外収益	9,323	10,136
営業外費用	30,956	36,104
経常利益	139,638	92,381
特別利益	11,644	7,540
特別損失	42,596	43,181
税金等調整前当期純利益	108,685	56,741
法人税、住民税及び事業税	22,403	16,479
過年度法人税等	20,684	48
法人税等調整額	△2,359	△14,620
法人税等合計	40,728	1,907
少数株主損益調整前当期純利益	67,957	54,833
少数株主利益	3,660	9,325
当期純利益	64,297	45,507
少数株主損益調整前当期純利益	67,957	54,833
その他の包括利益	48,870	42,145
包括利益	116,827	96,979

## 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2013年4月 1日 至2014年3月31日	自2012年4月 1日 至2013年3月31日
営業活動による キャッシュ・フロー	336,489	122,286
投資活動による キャッシュ・フロー	△133,537	△217,992
財務活動による キャッシュ・フロー	△177,514	27,150
現金及び現金同等物に係る 換算差額	8,321	3,838
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	33,758	△64,716
現金及び現金同等物の期首残高	191,837	215,771
新規連結に伴う現金及び 現金同等物の増加額	—	42,724
連結除外に伴う現金及び 現金同等物の減少額	△856	△1,942
現金及び現金同等物の期末残高	224,739	191,837

## 連結資本等変動計算書 (自2013年4月1日 至2014年3月31日)

(単位 百万円)

	株主資本				その他の包括利益累計額							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	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	141,373	170,485	413,392	△4,585	720,666	70,608	△221	498,103	△49,608	—	518,881	500	125,963	1,366,011
当期変動額														
剰余金の配当			△16,651		△16,651									△16,651
当期純利益			64,297		64,297									64,297
自己株式の取得				△411	△411									△411
自己株式の処分			△37	185	147									147
土地再評価差額金の取崩			4,870		4,870									4,870
連結範囲の変動			△114		△114									△114
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						5,363	346	△4,949	41,359	△4,748	37,371	△5	△8,423	28,942
当期変動額合計	—	—	52,365	△226	52,138	5,363	346	△4,949	41,359	△4,748	37,371	△5	△8,423	81,081
当期末残高	141,373	170,485	465,757	△4,811	772,805	75,971	125	493,153	△4,249	△4,748	556,252	494	117,540	1,447,093

財務情報の詳細につきましては、当社ホームページの「IR情報」に掲載しております。 <http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

## 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 64,417名  
 (前年度末比3,221名減)

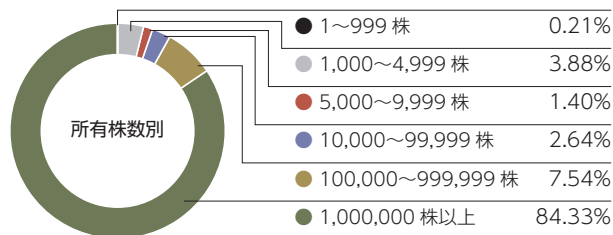
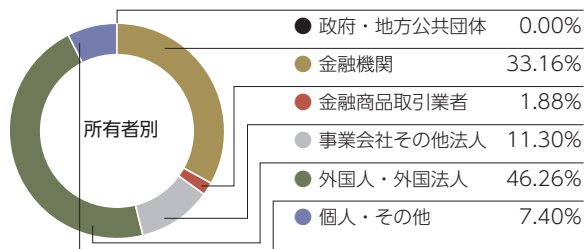
### 1株当たり配当金

	2012年度	2013年度
中間	6円	6円
期末	6円	6円

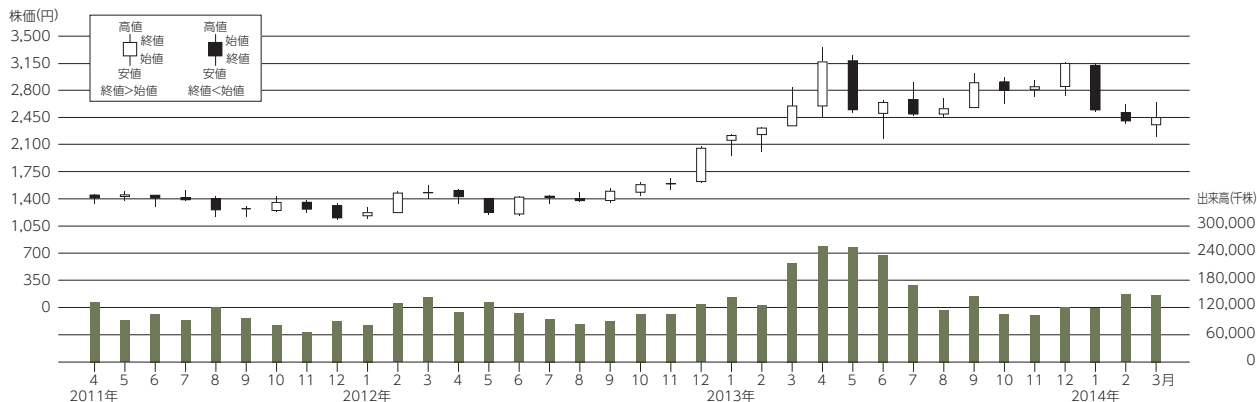
## 大株主

	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	84,680	6.09
明治安田生命保険(株)	46,882	3.37
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	46,568	3.34
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	43,076	3.09
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL ESTATE PF FUND	30,209	2.17
東京海上日動火災保険(株)	26,865	1.93
(株)三菱東京UFJ銀行	25,963	1.86
ザバンク オブ ニューヨーク ノントリーテー ジヤスデック アカウト	25,131	1.80
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 505223	19,519	1.40

## 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 (2014年3月31日現在)

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 1,362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  
名古屋市中区栄二丁目3番1号 (〒460-0008)  
名古屋広小路ビル TEL (052) 218-7755

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 (2014年6月27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	柳澤 裕
代表取締役	風間 利彦
代表取締役	加藤 譲
代表取締役	合場 直人
取締役	小野 真路
取締役	大草 透
取締役	谷澤 淳一
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	内海 暎郎
監査役	松尾 憲治

### <執行役員>

社長執行役員	杉山 博孝
副社長執行役員	柳澤 裕
専務執行役員	風間 利彦
専務執行役員	小野 真路
専務執行役員	加藤 譲
専務執行役員	合場 直人
専務執行役員	林 総一郎
常務執行役員	清沢 光司
常務執行役員	岩田 研一
常務執行役員	興野 敦郎
常務執行役員	大草 透
常務執行役員	田島 穰
常務執行役員	有森 鉄治
常務執行役員	脇 英美
常務執行役員	谷澤 淳一
常務執行役員	吉田 淳一
常務執行役員	湯浅 哲生
執行役員	藪 和之
執行役員	荒畑 和彦
執行役員	天野 雅美
執行役員	片山 浩
執行役員	竹内 晋一
執行役員	仲條 彰規
執行役員	西貝 昇
執行役員	千葉 太彦
執行役員	渡邊 顕彦
執行役員	駒田 久志
執行役員	細包 憲志
執行役員	高野 圭司

## 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
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) 郵便物送付先	東京都杉並区和泉二丁目8番4号(〒168-0063) 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 <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㈱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。

表紙：丸の内仲通り

### 【株式事務に関するご案内】

- 各種お手続きのお問合わせ窓口について**  
ご所有の株式に関するお届出住所等のご変更、配当金の受領方法のご指定等の各種お手続きのお問合わせ窓口は以下の通りです。  
(1) 証券会社等の口座に記録された株式  
口座を開設されている証券会社等  
(2) 特別口座に記録された株式  
左記の「特別口座の口座管理機関」
- 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(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。
- 単元未満株式の買取・買増請求制度について**  
単元未満株式(1株～999株)については、株式市場で売買することができませんが、当社では単元未満株式の買取・買増請求制度を実施しております。  
(1) 買取請求制度  
株主様がご所有の単元未満株式を市場価格で買い取るよう当社に請求できる制度  
(2) 買増請求制度  
株主様がご所有の単元未満株式と合わせて1単元(1,000株)となるように、市場価格にて単元未満株式の買い増しを当社に請求できる制度  
お手続きの詳しい内容につきましては、上記1の窓口までお問合わせ下さい。

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/>



**UD FONT**



街の力も、  
地球の力に。