

三菱地所を見に行こう。

人を、想う力。物々、想う力。三菱地所グループ



株主の皆様へ

三菱地所株式会社
2015年度（中間）

自2015年4月1日 至2015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。

2015年度第2四半期(累計期間(以下同様)/自2015年4月1日至2015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。

▶ 当第2四半期の事業環境

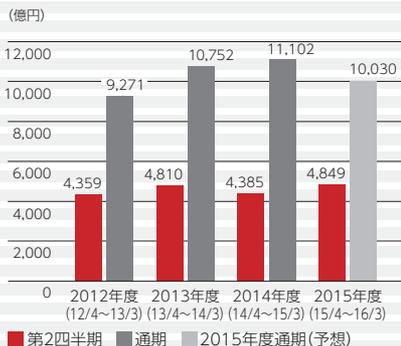
当第2四半期の我が国経済は、企業収益が順調に伸び、雇用状況も改善傾向が続いている一方、足元の個人消費や輸出は伸び悩んでおり、景況が期待ほど回復していないのが現状です。

当不動産業界におきましては、分譲マンション市場において、用地取得競争は依然厳しい状況が続き、工事費も未だ高い水準にありますが、特に都心部において成約率や販売単価、在庫水準等の指標は好調な状態を示しております。一方で郊外部は、物件によってその特性や販売価格による好不調の二極化が顕著になりつつあります。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、底堅い投資環境を背景に、活発な物件取得が継続しております。賃貸オフィス市場においては、引き続き空室率が改善し、市場は回復局面にあります。

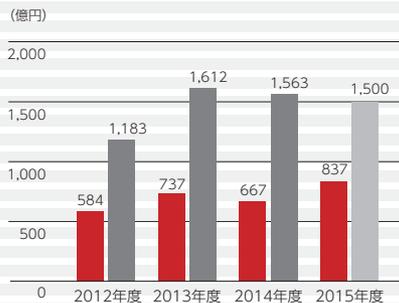
▶ 当第2四半期の業績

このような事業環境下でありまして、当第2四半期の当社グループの業績は、住宅事業、海外事業等が増収となった一方、生活産業不動産事業等が減収となった結果、営業収益は4,849億円で前年同期と比べ464億円の増収(+10.6%)、営業利益は837億円で170億円の増益(+25.5%)、経常利益は750億円で182億円の増益(+32.1%)となりました。また、特別損益において、投資有価証券売却益112億円等を特別利益として計上した結果、当第2四半期の親会社株主に帰属する四半期純利益は562億円と前年同期比で28億円の

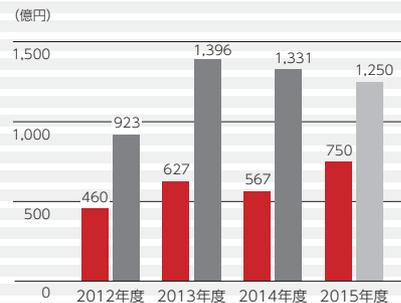
▶ 営業収益の推移



▶ 営業利益の推移



▶ 経常利益の推移



増益(+5.3%)となりました。通期の業績としては、営業収益1兆30億円、営業利益1,500億円、経常利益1,250億円、親会社株主に帰属する当期純利益750億円を見込んでおります。

▶ 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を努めていくことを利益配分の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ます。2015年度中間配当金につきましては、1株につき7円と決定させていただきました。2015年度期末配当金につきましては、1株につき7円とする計画です。

▶ 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、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、各種政策の効果もあり、景気が緩やかに回復していくものと思われまます。但し、米国の金融政策が正常化に向かう中、中国をはじめとするアジア新興国等の景気が下

振れし、我が国の経済が下押しされるリスクに留意する必要があります。

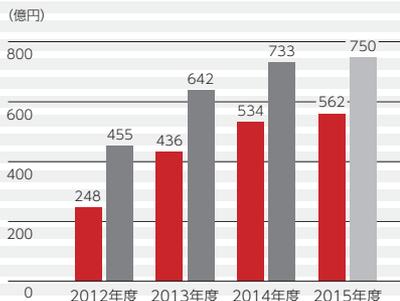
当社グループは、このような事業環境を踏まえ、今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図ると共に、中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020」(2011～2020年度)において掲げた将来像「都市の未来へ、世界を舞台に快適な空間と時間を演出する企業グループ」の実現を目指し、より長期的な視点で外部環境に対応するために策定した10年間の長期基本戦略と3年間の中期戦略に基づき、着実に事業に取り組んで参る所存であります。加えて、企業としての信頼を向上させ社会的責任(CSR)を積極的に果たすべく、「まちづくりを通じて社会に貢献」することを基本使命として、株主の皆様のご期待に沿うようグループ一丸となって努力して参ります。

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。

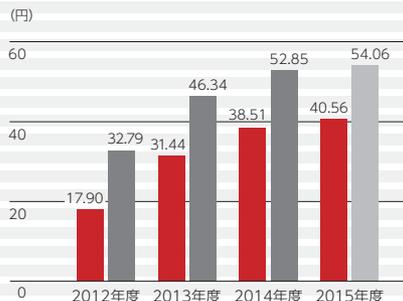
2015年12月

取締役社長 杉山博寿

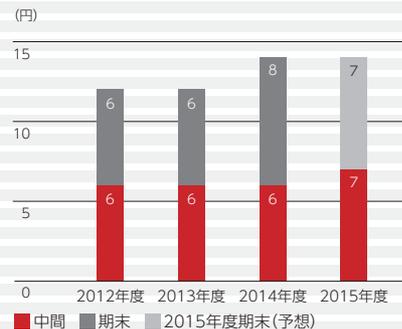
▶ 親会社株主に帰属する純利益の推移



▶ 1株当たり親会社株主に帰属する純利益の推移



▶ 1株当たり配当金の推移



事業の概要 (連結)

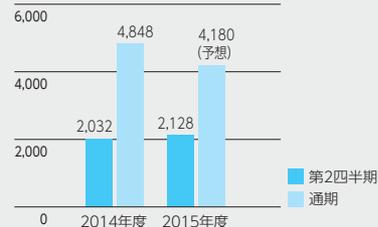
ビル事業



既存のオフィスビルにおいて新規募集賃料の引き上げや賃料増額改定に取り組んだ結果、建物賃貸収益が増収となったこと等により、営業収益は2,128億円と前年同期に比べ95億円の増収、営業利益は607億円と前年同期に比べ99億円の増益となりました。

通期の業績につきましては、営業収益4,180億円、営業利益1,040億円を見込んでおります。

事業別営業収益(億円)



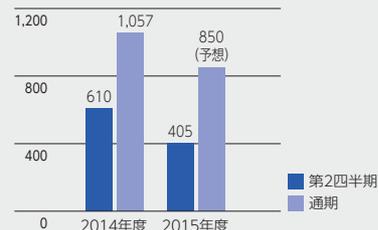
生活産業不動産事業



前年同期に保有する物件の売却に伴う収益を計上したこと等の反動等により、営業収益は405億円と前年同期に比べ204億円の減収、営業利益は99億円と前年同期に比べ32億円の減益となりました。

通期の業績につきましては、営業収益850億円、営業利益240億円を見込んでおります。

事業別営業収益(億円)



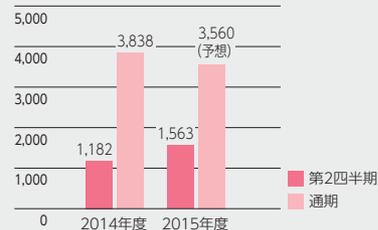
住宅事業



三菱地所レジデンス(株)において、「ザ・レジデンス津田沼奏の杜」、「ザ・パークハウス グラン 千鳥ヶ淵」、「ザ・パークハウス 横浜新子安ガーデン(ミッドフォート)」等を売上計上した結果、売上計上戸数の増加等により、営業収益は1,563億円と前年同期に比べ381億円の増収、営業損益は前年同期に比べ69億円改善し、63億円の利益計上となりました。

通期の業績につきましては、営業収益3,560億円、営業利益140億円を見込んでおります。

事業別営業収益(億円)



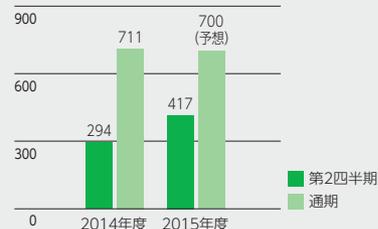
海外事業



保有する物件の売却に伴う収益を計上したこと等により、営業収益は417億円と前年同期に比べ123億円の増収、営業利益は115億円と前年同期に比べ10億円の増益となりました。

通期の業績につきましては、営業収益700億円、営業利益160億円を見込んでおります。

事業別営業収益(億円)



※当年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、前年度まで「ビル事業」セグメントに含めていた商業・物流事業と、新規事業を含めた国内のオフィス・住宅を除くあらゆるアセットタイプの開発に係る事業を「生活産業不動産事業」セグメントとして独立させたほか、セグメント区分について一部変更致しました。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。

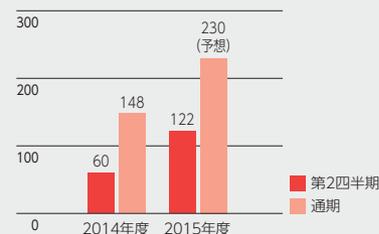
投資マネジメント事業



前年度末よりTA Realty社を連結したこと等により、営業収益は122億円と前年同期に比べ62億円の増収、営業利益は26億円と前年同期に比べ4億円の増益となりました。

通期の業績につきましては、営業収益230億円、営業利益30億円を見込んでおります。

事業別営業収益(億円)



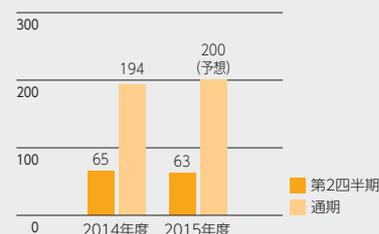
設計監理事業



㈱三菱地所設計において、「常盤橋街区再開発プロジェクト」等の設計監理業務の収益を計上し、設計監理収益は前年同期並みとなったものの、1件当たりの売上金額の減少により内装工事収益が減収となった結果、営業収益は63億円と前年同期に比べ1億円の減収、営業損益はほぼ前年同期並の7億円の損失計上となりました。

通期の業績につきましては、営業収益200億円、営業利益5億円を見込んでおります。

事業別営業収益(億円)



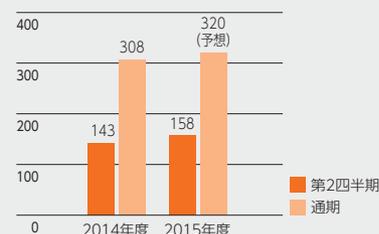
ホテル事業



「ロイヤルパークホテル ザ 羽田」が通期稼働したこと等により、営業収益は158億円と前年同期に比べ14億円の増収、営業損益は前年同期に比べ6億円改善し、5億円の利益計上となりました。

通期の業績につきましては、営業収益320億円、営業利益10億円を見込んでおります。

事業別営業収益(億円)



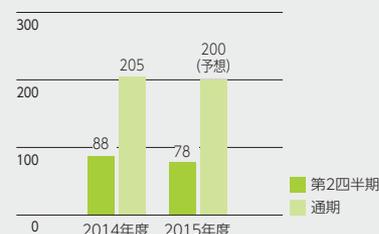
不動産サービス事業



三菱地所リアルエステートサービス㈱において仲介事業収入及び賃貸事業収入等の売上を計上した結果、営業収益は78億円と前年同期に比べ10億円の減収、営業損益は前年同期に比べ2億円悪化し9億円の損失計上となりました。

通期の業績につきましては、営業収益200億円、営業利益10億円を見込んでおります。

事業別営業収益(億円)



ビル事業

▶▶ 「常盤橋街区再開発プロジェクト」始動

当社は、JR「東京」駅日本橋口前に位置する常盤橋街区において関係権利者の方々と共に「常盤橋街区再開発プロジェクト」の検討を進め、本年8月に再開発事業の施行予定者として都市計画手続きを開始しました。

本事業は東京駅周辺で最大となる敷地面積3.1haに及び大規模複合再開発です。区画整理事業の換地の手法を用い、場所を変えながら複数回にわたり段階的かつ連続的な建替えを推進する大手町連鎖型再開発プロジェクトの第4次事業として、街区内の下水ポンプ場及び変電所といった都心の重要インフラの機能を維持しながら10年超の事業期間をかけて段階的に4棟のビル開発を進めます。また、東京の新たなランドマークとなる高さ390mの超高層タワーや東京駅前の新たな顔となる約7,000㎡の

大規模広場等を整備して、多彩な賑わいと交流を創出するグローバルな拠点づくりを目指して参ります。

当社は東京のビジネス中枢拠点並びに「東京国際金融センター」構想の中心に位置する本事業を通じて、東京の都市再生を牽引し、国際競争力の強化に資する先進的で魅力的なまちづくりを進めて参ります。

本事業による都市再生貢献の主な内容

1. 広域的な都市基盤（下水ポンプ場等）の更新、歩行者ネットワーク・広場等の整備
2. 国際競争力強化を図る都市機能の整備（金融・ビジネス交流、都市観光機能）
3. 高度防災都市づくりと環境負荷低減



常盤橋街区再開発 外観イメージ(パース)



常盤橋街区再開発 大規模広場イメージ(パース)

生活産業不動産事業

▶▶「フロントプレイス南新宿」竣工

当社が開発を進めて参りました「フロントプレイス南新宿」(東京都渋谷区)が本年9月に竣工致しました。

本物件は明治通りに面し、JR「新宿」駅徒歩3分、東京メトロ丸ノ内線他「新宿三丁目」駅徒歩1分という交通利便性に優れた立地にあります。

建物外観は、街に「開かれた窓」をコンセプトに、シンプルでありながら印象深いグリッドパターンで構成致しました。新宿御苑を見渡すことができる最上階テナント専用屋上テラスを設置し、基準階フロアは、自由度が高くレイアウト効率に優れた仕様であると共に、テナントニーズの強いフロア単位のセキュリティ確保が容易な計画としています。また安全性への配慮として、建築基準法上必要とされる耐震性の1.25倍を確保したほか、環境への配慮を意識し、自然換気設備、Low-eペアガラスの採用に加え、専用部・共用部共に主照明はLEDを採用致しました。

当社は新宿エリアにおいて、本物件至近の「千駄ヶ谷五



フロントプレイス南新宿

丁目北地区第一種市街地再開発事業(2019年竣工予定)」を計画中であり、今後も、エリア全体での発展が益々進む新宿駅南口地区において都市開発事業を積極的に展開して参ります。

▶▶生活産業不動産事業の展開

当社グループは、生活産業不動産事業をグループの柱となる成長戦略分野として位置付け、既存の商業施設・物流施設事業の強化を図ると共に、新たな収益源獲得のため、新規事業を含めた国内のオフィス・住宅を除くあらゆるアセットタイプの開発を進めております。

商業施設事業では、全国で立地特性に合わせた様々なタイプの商業施設の開発を推進し、施設企画、開発、テナントリーシング、開業後の運営まで、一貫体制で事業を展開しております。三菱地所・サイモン(株)が開発・運営管理を担い、現在国内9カ所で展開している「プレミアム・アウトレット」は、昨年11月に「土岐プレミアム・アウトレット」(岐阜県土岐市)が第4期の増床を、本年4月に「酒々井プレミアム・アウトレット」(千葉県印旛郡酒々井町)が第2期の増床を実施。国内・インバウンド双方の消費需要の取り込み等による好調な売上を背景として、現在も順調な拡大を続けております。

物流施設事業では、安心・安全な最新鋭の物流施設を継続的に開発し、昨年10月に竣工した「ロジクロス福岡久山」(福



酒々井プレミアム・アウトレット

岡山糟屋郡久山町)を第1号施設とする「ロジクロス」ブランドによって、今後も市場におけるプレゼンスを訴求して参ります。

住宅事業

▶▶ 「ザ・パークハウス グラン 南青山」完売

三菱地所レジデンス(株)は、本年6月に、都心のフラッグシップマンションシリーズの新プロジェクトとして、「ザ・パークハウス グラン 南青山」(東京都港区)の販売を開始し、即日登録申込完売致しました。

同社は、「ザ・パークハウス」が追求する高品質・高付加価値なマンションイメージを牽引し、更なるブランド価値向上を図るべく、2013年に「ザ・パークハウス グラン」シリーズを立ち上げ、「都心の稀少立地」「ザ・パークハウス最高品質の住まい」「ザ・パークハウス最高水準の暮らしのサポート」を実現する物件を本シリーズで展開して参りました。本物件においても、東京メトロ銀座線他「表参道」駅徒歩4分の立地、共用部にもこだわった高品質な仕様、ドアマンや居住者専用ハイヤー等のサービスをご評価いただきました。

同社は、「ザ・パークハウス グラン」をはじめとする分譲住宅ブランド「ザ・パークハウス」に、当年度より賃貸マンションブランド「ザ・パークハビオ」を加え、様々なラインナップで今後も高品質・高付加価値な住宅を供給して参ります。



ザ・パークハウス グラン 南青山(パース)

▶▶ タイ・バンコクでの第7号プロジェクト参画決定

三菱地所レジデンス(株)は、タイ・バンコクにて、現地のデベロッパーであるAP社との第5号プロジェクト「Life Asoke(ライフ アソーク)」及び第6号プロジェクト「RHYTHM Rangnam(リズム ランナム)」の販売を本年6月に開始し、本年10月時点で「Life Asoke」は約90%まで契約が進捗、「RHYTHM Rangnam」については完売致しました。これまで参画した物件は順調に販売が進んでおり、累計約4,400戸が契約済みです。

また、第7号プロジェクトとして「Life Pinklao(ライフ ピンクラオ)」の開発に参画することが決定し、本プロジェクトによりバンコクでの事業規模は計6,000戸超に達します。

当社グループとAP社は、本年内に更に2物件以上の共同事業への参画を予定しており、今後も年間3~5物件ペースでの事業展開の継続を目指します。

当社グループは、三菱地所アジア社のベトナム・シンガポールでの事業実績と、三菱地所レジデンス(株)が日本国内で蓄積した商品企画・設計・販売・施工管理・管理等の分譲住宅事業のノウハウを活用し、グループの総合力をもっ



Life Pinklao(パース)

て、タイの住宅市場に新たな価値を提供して参ります。

▶▶ 「三菱地所のリフォーム」新商品販売開始

三菱地所ホーム(株)は、マンションリフォームサービス「三菱地所のリフォーム」において、当社グループに蓄積するお客様の声を活かした新しいリフォームプランの提案、新商品の導入を本年10月より開始致しました。

日本社会・経済が成長から成熟の時代へと向かう中、ストック活用機運の高まりと共に、住まいもお客様一人ひとりのニーズに合わせたリフォームの需要が高まりを見せています。こうした社会背景と顧客ニーズの多様化に対応するため、同社が30年以上に亘る注文住宅の供給実績と20年以上に亘るリフォーム事業で培ってきたノウハウに加え、当社グループがお客様の声をもとにこれまで蓄積してきた数々の「暮らし方のアイディア」を活用して、お客様の本質的なニーズを引き出し、より満足度の高いリフォームプランを提案致します。

また、三菱地所レジデンス(株)がお客様の声を集約して開発した「EYE'S PLUS (アイズプラス)」商品をはじめ、新築分譲マンション「ザ・パークハウス」で採用されているアイテムをリフォームでも選択可能とすることで、当社グループでの統合調達によるコストメリットをお客様に提供致します。

三菱地所ホーム(株)では、より一層お客様のご満足を追求する住まいのサービスを提供し続けて参ります。



「三菱地所のリフォーム」ロゴ

設計監理事業

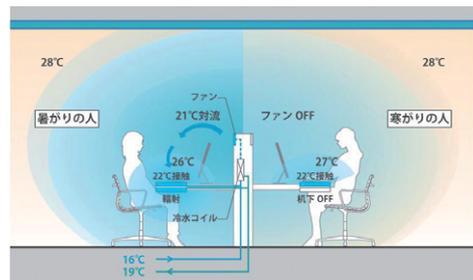
▶▶ 個別冷暖房付オフィスデスクを開発

当社及び(株)三菱地所設計は、高砂熱学工業(株)及び早稲田大学と共同で、デスク単位で温度調節できる冷暖房付オフィスデスクを開発し、本年11月に竣工した大手門タワー・JXビルの一部フロアに58台を導入致しました。

本デスクは、天井パネル自体が冷暖房となる輻射空調機能を応用したもので、デスクトップに内蔵されたパネルに冷水を循環させることでデスクの表裏を冷やし、またパーティションに冷水を循環させることで取り込んだ空気を冷やし送風することができます。また、冬季は温水を循環させデスクトップ裏を温めることができます。

これにより、ユーザー個々の好みの環境で働くことができ、就業者の更なる快適性・知的生産性の向上が図れ、また省エネ性の高い次世代オフィス環境を実現できると期待されます。

当社グループは、これまでも次世代の空調・照明システムの実証実験に取り組み、就業者の快適性と省エネ性の向上に関する知見を蓄積して参りました。今後も、働きやすいオフィス環境整備を進めると共に、まちづくりにおける更なるハードとソフトの機能導入の取り組みを進めて参ります。



冷暖房付オフィスデスク

TOPICS 当社グループ各施設でEV・PHV用充電器導入

当社は、日本電気(株) (NEC) と共に、NECが開発したEV (電気自動車) ・PHV (プラグインハイブリッド自動車) 用普通充電器を設置し、当社が購入する風力発電による自然エネルギーを活用したカーボンフリーの有料充電サービスの提供を開始致しました。

既に、丸の内エリアに駐車場を展開する丸の内パークイン、横浜ランドマークタワー、サンシャインシティ、仙台ロイヤルパークホテル等、全国の当社グループのオフィスビル、商業施設、ホテルにおいて本充電設備の導入を進めております。本充電サービスにおいて、グリー

ン電力証書を活用し風力発電による自然エネルギーを利用することで、EV・PHV 走行時だけでなく充電用電力発電の際のCO₂排出量もゼロに抑え、低炭素型社会の形成に寄与して参ります。

当社グループは、本取り組みにより各施設利用者へのサービス向上並びに環境配慮型都市への更なる貢献を目指しております。当社グループの基本使命「地球環境への配慮」に基づき、事業活動を通じて持続的なまちづくりを行うことで、今後も社会に貢献して参ります。



壁掛け型普通充電器

TOPICS 人々が安全・安心に住み、働き、憩うまちづくり

当社グループは、「社会と共生したまちづくり」をCSR重要テーマに設定し、防災やバリアフリーに配慮し、人々が安全・安心に住み、働き、憩うまちづくりに取り組んでおります。

当社では、災害や緊急事態が発生した際に、人命と関連施設を守り、適切かつ迅速な復旧施策を実行するため、「災害対策要綱」を策定し、平常時からの予防措置、任務分担、訓練計画、災害発生時の応急措置計画、

復旧対策など、広範できめ細やかな対策を定めています。

すべての役職員とグループ会社、関係

者が参加し90年以上にわたり続けている総合防災訓練では、千代田区医師会・東京駅周辺防災隣組と協働した「災害時医療連携訓練」等、近年、地域を挙げた共助の取り組みや公民連携による各種訓練を拡充し、不断の質向上に努めております。

三菱地所コミュニティ(株)と三菱地所レジデンス(株)では被災生活まで想定した総合防災訓練に取り組み、マンション管理組合の防災訓練のサポートを実施。丸の内熱供給(株)ではプラント施設を地下に設置し、地震耐震性を高め、24時間常駐管理による災害時の早期対応・復旧体制等の面から災害に強い地域冷暖房システムの構築を進めるなど、各事業分野において、多岐にわたる取り組みを実施しております。



千代田区医師会との災害時医療連携訓練

(株)サンシャインシティ

なんか面白いこと、ある。

Sunshine City

オフィス、ショッピングセンター、ホテル、劇場、アミューズメント施設、展示ホール等からなる複合施設「サンシャインシティ」の企画・運営・管理を行っております。

三菱地所プロパティマネジメント

「変わり続けるまちなみに、変わらない信頼を。」をスローガンに、全国主要都市でオフィスビル、商業施設等の建物の総合的な運営・管理を行っております。

三菱地所・サイモン(株)



日本全国9カ所(御殿場、りんくう、佐野、鳥栖、土岐、神戸三田、仙台泉、あみ、酒々井)の「プレミアム・アウトレット」の開発・所有・運営を行っております。

三菱地所 リテールマネジメント(株)

MARKIS

「MARK IS みなとみらい」「アクアシティお台場」「南砂町ショッピングセンター SUNAMO」等、当社グループが全国各地に展開する商業施設の運営・管理を行っております。

三菱地所レジデンス

暮らしに、いつも新しいよこびを。

分譲住宅ブランド「ザ・パークハウス」、賃貸マンションブランド「ザ・パークハビオ」を展開し、マンション・戸建住宅の開発・販売・賃貸借を行っております。

三菱地所ホーム

20周年を迎えた全館空調システム「エアロテック」を搭載したフルオーダー注文住宅、戸建・マンションのリフォーム等を手掛けております。

三菱地所コミュニティ 三菱地所丸紅住宅サービス

全国で約31万戸のマンションの総合管理を中心に、建物資産価値の向上やコミュニティ形成につながる提案を行い、人と暮らしに関わる総合的なサービスを提供しております。

三菱地所ハウスネット(株)



住まいを「売りたい」「買いたい」「貸したい」「借りたい」というお客様のご要望にワンストップサービスでお応え致します。

ジャパンリアルエステイト アセットマネジメント(株)



Jリート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を行っております。

(株)ロイヤルパーク ホテルズアンドリゾーツ



お客様のニーズを捉えた経営を念頭に、「ロイヤルパークホテルズ」として国内8ホテル2,428室を展開しております。

連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当第2四半期連結会計期間末 2015年9月30日現在	前連結会計年度末 2015年3月31日現在	科 目	当第2四半期連結会計期間末 2015年9月30日現在	前連結会計年度末 2015年3月31日現在
<資産の部>	4,889,286	4,901,526	<負債の部>	3,226,304	3,261,362
○流動資産	959,539	950,806	○流動負債	492,915	519,707
現金及び預金	216,784	197,169	支払手形及び営業未払金	47,345	95,632
受取手形及び営業未収入金	28,029	35,873	短期借入金	83,965	77,881
有価証券	35	2,179	1年内返済予定の長期借入金	105,524	86,617
販売用不動産	47,493	52,102	コマーシャル・ペーパー	—	28,000
仕掛販売用不動産	322,824	314,305	1年内償還予定の社債	52,573	40,225
開発用不動産	8,792	8,646	未払法人税等	19,099	9,934
未成工事支出金	11,141	6,594	繰延税金負債	—	205
その他のたな卸資産	1,092	1,002	その他	184,407	181,210
エフイティ出資	241,488	251,249	○固定負債	2,733,389	2,741,655
繰延税金資産	15,068	17,010	社債	615,000	645,000
その他	67,339	65,244	長期借入金	1,080,372	1,044,387
貸倒引当金	△ 550	△ 571	受入敷金保証金	377,324	381,605
			繰延税金負債	194,592	206,079
○固定資産	3,929,746	3,950,719	再評価に係る繰延税金負債	280,850	280,672
有形固定資産	3,373,516	3,346,013	退職給付に係る負債	23,552	23,068
建物及び構築物(純額)	829,552	846,652	役員退職慰労引当金	717	656
機械装置及び運搬具(純額)	19,236	21,161	負ののれん	79,801	77,172
土地	1,854,874	1,839,707	その他	81,177	83,012
信託土地	544,885	532,774	<純資産の部>	1,662,981	1,640,163
建設仮勘定	109,718	90,694	○株主資本	881,301	837,440
その他(純額)	15,249	15,022	資本金	141,373	141,373
無形固定資産	116,769	120,232	資本剰余金	161,749	162,638
借地権	81,909	87,021	利益剰余金	583,471	538,687
その他	34,859	33,210	自己株式	△ 5,292	△ 5,259
投資その他の資産	439,460	484,473	○その他の包括利益累計額	637,136	658,398
投資有価証券	235,227	280,809	その他有価証券評価差額金	100,365	127,609
長期貸付金	1,423	1,448	繰延ヘッジ損益	47	△ 5
敷金及び保証金	112,824	112,397	土地再評価差額金	505,118	504,756
退職給付に係る資産	24,322	23,194	為替換算調整勘定	26,762	20,798
繰延税金資産	12,130	10,504	退職給付に係る調整累計額	4,842	5,238
その他	55,166	57,840	○新株予約権	529	500
貸倒引当金	△ 1,634	△ 1,722	○非支配株主持分	144,013	143,825
資産合計	4,889,286	4,901,526	負債純資産合計	4,889,286	4,901,526

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	当第2四半期連結累計期間	前第2四半期連結累計期間
	自2015年4月 1日 至2015年9月30日	自2014年4月 1日 至2014年9月30日
営業収益	484,996	438,521
営業原価	360,170	332,427
営業総利益	124,825	106,093
販売費及び一般管理費	41,078	39,361
営業利益	83,746	66,732
営業外収益	5,000	5,526
営業外費用	13,736	15,479
経常利益	75,010	56,779
特別利益	12,832	12,256
特別損失	—	5,203
税金等調整前四半期純利益	87,843	63,832
法人税、住民税及び事業税	22,323	20,952
法人税等調整額	2,160	△ 16,153
法人税等合計	24,483	4,799
四半期純利益	63,359	59,033
非支配株主に帰属する四半期純利益	7,087	5,597
親会社株主に帰属する四半期純利益	56,272	53,436
四半期純利益	63,359	59,033
その他の包括利益	△ 19,086	14,285
四半期包括利益	44,273	73,318

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	当第2四半期連結累計期間	前第2四半期連結累計期間
	自2015年4月 1日 至2015年9月30日	自2014年4月 1日 至2014年9月30日
営業活動による キャッシュ・フロー	72,249	△ 12,564
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 47,487	△ 59,991
財務活動による キャッシュ・フロー	△ 8,233	85,683
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,192	△ 1,051
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	17,720	12,076
現金及び現金同等物の期首残高	198,489	224,739
新規連結に伴う現金及び 現金同等物の増加額	—	6,658
株式移転に伴う現金及び 現金同等物の増加額	—	1,455
現金及び現金同等物の 四半期末残高	216,210	244,929

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 58,033名
 (前年度末比1,401名減)

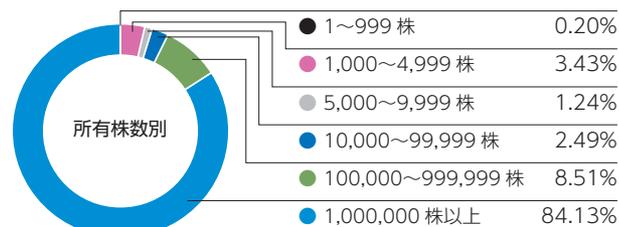
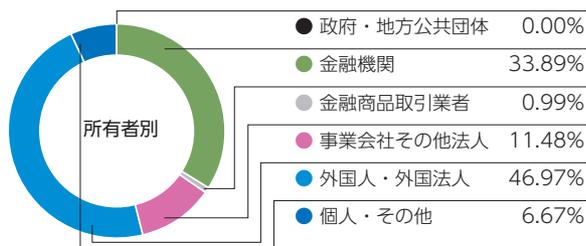
1株当たり配当金

	2014年度	2015年度
中間	6円	7円
期末	8円	7円(予想)

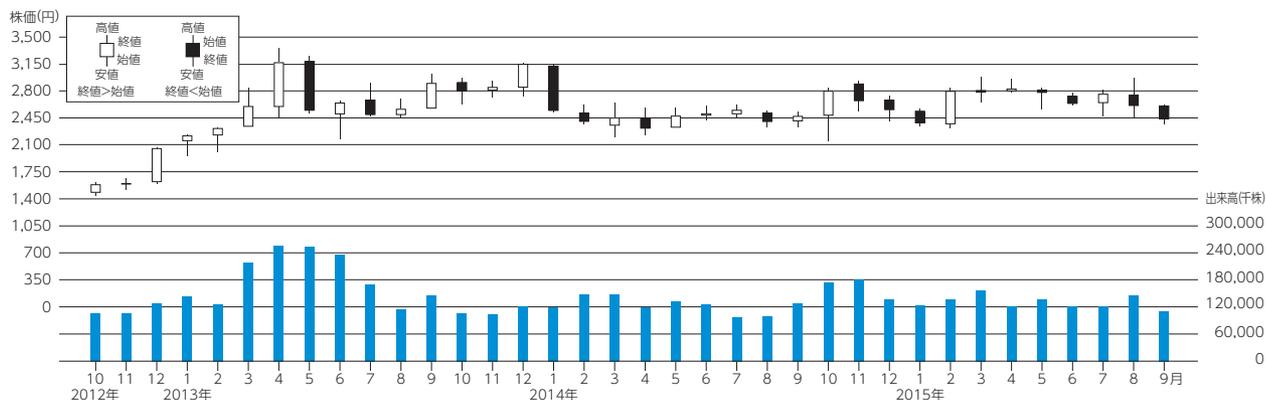
大株主

	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	86,965	6.25
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	45,878	3.29
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/INV 10	39,485	2.83
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	35,028	2.51
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	31,215	2.24
(株)三菱東京UFJ銀行	25,963	1.86
東京海上日動火災保険(株)	23,881	1.71
旭硝子(株)	22,714	1.63
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,312	1.53

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 1,360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

役 員

<取締役・監査役>

代表取締役	木	村	恵	司
取締役会長				
代表取締役	杉	山	博	孝
取締役社長				
代表取締役	加	藤		讓
代表取締役	風	間	利	彦
代表取締役	小	野	真	路
代表取締役	合	場	直	人
代表取締役	林		総	一郎
取締役	大	草		透
取締役	谷	澤	淳	一
取締役	松	橋		功
取締役	海	老	原	紳
取締役	富	岡		秀
取締役	江	上	節	子
常勤監査役	柳	澤		裕
常勤監査役	長	谷	川	和彦
監査役	松	尾		憲治
監査役	高			巖

<執行役員>

社長執行役員	杉	山	博	孝
副社長執行役員	加	藤		讓
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	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	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
執行役員	渡	邊	顕	彦
執行役員	駒	田		久
執行役員	細	包	憲	志
執行役員	高	野	圭	司
執行役員	大	野	郁	夫
執行役員	山	岸	正	紀
執行役員	中	島		篤

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)

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たことから、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㈱としておりましたが、2015年12月2日をもって、旧藤和不動産㈱株主様のための特別口座の口座管理機関を三菱UFJ信託銀行㈱に変更致しました。

【株式事務に関するご案内】

- 1. 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」
- 2. 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。
- 3. 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。

表紙：コーポレートブランド広告「三菱地所を、見に行こう。」



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。