

# 株主の皆様へ

三菱地所株式会社

平成15年度中間事業報告書

自平成15年4月1日 至平成15年9月30日





株主の皆様にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平成15年度上半期(自平成15年4月1日至平成15年9月30日)における当社グループの事業概況につき、ここにご報告申し上げます。

当上半期の我が国経済は、米国経済回復に伴う世界的な景気回復への明るい見通しから、堅調な輸出や企業収益の改善といった景気持ち直しへの動きが見られましたが、当不動産業界においては、ビル賃貸市場で「2003年問題」といわれる大型ビル大量供給の影響が顕著になり、市況がさらに厳しさを増したほか、住宅市場においても、雇用・所得環境の低迷等による消費者の住宅取得マインドの低下に伴い供給過剰感が強まる中、エリアや商品企画、価格帯による優劣が目立つなど、消費者の選別の眼が一層厳しくなっております。

このような事業環境にありまして、当社グループは外部環境の変化を読みとりながらスピードと柔軟性を重視し積極的に事業を推し進め、鋭意業績向上に努めました結果、連結ベースにおける営業収益、経常利益はともに前年同期を上回りましたが、中間純利益については、固定資産売却益等の特別利益の計上があった前年同期と比べ減益となりました。

平成15年度中間配当金につきましては、株主各位に対する安定的な利益還元を基本とし、前年度同様1株につき4円と決定させていただきました。

今後の経済情勢としましては、景気の先行きに明るさが見られますものの、本格的な上昇局面というまでには至っておらず、いまだ不透明な状況にあります。このような中、当社グループでは、平成14年度～16年度中期経営計画の達成に向け、連結グループ経営の一層の推進、競争力の強化、時価経営の推進、社会環境問題への対応、の各課題に取り組み、グループ全体としてキャッシュ・フロー増大による企業価値の向上を図っていく所存であります。

株主の皆様におかれましては、何卒倍旧のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

平成15年12月

取締役社長

立本 茂

## 事業の概況(連結)

当上半期の当社グループの業績は、ビル事業が当社の新規ビル稼働等により増収となった一方、住宅開発事業が更地販売減少等により減収となりました。

この結果、全体としては、営業収益は2,806億円で前年同期と比べ37億円(1.3%)の増収、営業利益は403億円で63億円(18.8%)の増益、経常利益は263億円で66億円(34.0%)の増益となりました。中間純利益は、「日比谷パークビル」建替等に伴う固定資産除却関連損を78億円計上したこと等により114億円となり、前年同期比では79億円(40.9%)の減益となりました。

なお、平成15年度通期の業績については、営業収益6,590億円、経常利益690億円、当期純利益は300億円を予定しております。

(注)平成15年度通期の業績は、中間決算発表時の予想値です。

### ビル事業

当社では丸の内地区再開発に伴い建替予定の「新丸ノ内ビル」「日比谷パークビル」の貸し止めや既存ビルの貸付異動があったものの、「三菱信託銀行本店ビル」等の新規ビルの稼働により増収となったほか、ロックフェラーグループ社においては賃料改定等により増収となりました。この結果、前年同期に比べ増収増益となりました。

### 住宅開発事業

当社では、当上半期に「GINZA TOWER」「パークハウス吉祥寺エクシオ」等のマンションの売上を計上しましたが、地方大規模物件の更地販売が減少したこと等により前年同期と比較して減収となりました。一方営業利益はマンション販売の原価率の改善等により増益となりました。

### 設計監理事業

㈱三菱地所設計において、「三菱信託銀行本店ビル」の内部造作工事の設計監理業務等が収益に寄与したほか、長期大型事業についても業務の進捗に応じて売上計上しましたが、前年同期に比べ減収となりました。しかしながら営業原価も減少した結果、営業損益は損失計上ながら改善しました。

### 不動産仲介事業

ロックフェラーグループ社の子会社の収益は前年同期に比べ、米国内の景気回復を受け外貨ベースでは増益となりましたが、大幅な円高により円換算額は減少しました。この結果、国内では三菱地所住宅販売㈱における流通事業が増収となったものの、セグメント全体としては前年同期に比べ減収となり、営業損益も損失計上となりました。

### 注文住宅事業

三菱地所ホーム㈱において「エアロテック(全館冷暖房換気の家)」により商品の差別化を図り、「三菱ホーム」の受注活動に注力した結果、受注件数、完成件数ともに前年同期を上回り、営業収益は増収となり、営業損益は損失計上ながら改善しました。

### ホテル事業

本年7月1日に東京都港区において「ロイヤルパーク汐留タワー」を開業しましたが、東京都中央区の「ロイヤルパークホテル」をはじめ外国人需要の高いホテルを中心に、イラク戦争及びSARSの影響により前年同期に比べ減収となり、営業損益も損失計上となりました。

### その他の事業

鑑定・コンサルタント事業では、三菱地所投資顧問㈱において投資家に対する収益用不動産に関するコンサルタントフィー等が増加したこと、またロックフェラーグループ社の子会社によるコンサルタント事業収益の増加などにより、前年同期に比べ増収となり、営業損益は損失計上ながら改善しました。

## 「丸の内」の今

### 丸ビル開業1周年

当社では「世界で最もインタラクティブな街」を目指し、丸の内再構築を進めていますが、丸ビルはその中核としての役割をこの1年間果たしてきました。産学連携や新ビジネス創造を支援する拠点づくりも含め、新たな価値やライフスタイルの発信を進める中、開業後1年間の来館者は約2,400万人を数え、東京の新名所として定着し、丸の内の人の流れや街の雰囲気を一変させました。



丸ビル開業1周年記念  
「カウパレード東京in丸の内2003」  
撮影：吉田太郎

### 無料巡回バスの運行がスタート

大手町・丸の内・有楽町地区では、来街者の利便性の向上と環境負荷を低減する都市づくりを目指して、本年8月より環境型電気バス(丸の内シャトル)の無料巡回運行も始まっています。



丸の内シャトル

### 「パークハウス清澄白河」販売開始

当社は本年7月より東京都江東区白河において、分譲マンション「パークハウス清澄白河」の販売を開始しました。地下鉄半蔵門線・大江戸線の「清澄白河」駅から徒歩2分という交通利便性と清澄庭園をはじめとする周辺の豊かな自然環境をあわせ持つ計画地に建設する総戸数473戸(地上20階地下1階建て2棟)の大型プロジェクトです。竣工・入居時期は平成17年3月を予定しています。

### 「(仮称)東京ビル」新築工事着工

当社では本年10月に東日本旅客鉄道(株)、(株)東京三菱銀行と共同で千代田区丸の内二丁目において、「(仮称)東京ビル」新築工事に着工しました。本計画は、日本で初めてとなる「特例容積率適用区域制度」の活用により、東京駅丸の内駅舎の未利用容積の一部を本計画敷地に移転し、地上33階地下4階建て、延床面積約15万㎡のオフィスビルを建設するもので、平成17年10月の竣工を予定しております。



(仮称)東京ビル完成予想パース  
平成17年10月竣工予定

### 丸の内再開発の進捗

本年2月に「三菱信託銀行本店ビル」(表紙写真)が竣工しました。「(仮称)丸の内1丁目1街区(東京駅丸の内北口)開発計画」は、平成16年8月の完成を目指して順調に工事が進捗しており、今後引き続き「日比谷パークビル」「新丸ノ内ビル」の建替計画を進めて参ります。



パークハウス清澄白河(平成17年3月竣工予定)

## 「日本テレピタワー」竣工

(株)三菱地所設計が設計監理を担当した「日本テレピタワー」(事業主:日本テレビ放送網(株)、所在:港区東新橋)が本年4月に竣工しました。地上32階建ての超高層タワーを支える「バットレス」と呼ばれる建物四隅のメガトラスは、スタジオの大空間と上部のオフィス空間とをしっかりと挟み込み、



日本テレピタワー(東京都港区)  
平成15年4月竣工  
事業主:日本テレビ放送網(株)

高い耐震性を確保する構造体であり、意匠面ではテレビ塔をイメージさせるものになっています。また両サイドのガラス張りのエレベーターシャフトは情報のスピード感を、そして間に挟まれた大空間にはスクリーンのイメージを持たせるなど、情報社会をリードするテレビ局の本社にふさわしい空間の創出に注力しました。

## 「パタノスタースクエア」再開発プロジェクト竣工(ロンドン)

当社が、ロンドンの金融街シティ内で著名なセントポール寺院の隣接地において進めていた「パタノスタースクエア」再開発プロジェクトは、オフィス・店舗



セントポール寺院とパタノスタースクエア  
平成15年5月竣工

の複合施設4棟(1棟は管理棟)からなり、本年5月に全4棟が竣工しました。主要大型ビル3棟のキーテナントはそれぞれ、ゴールドマン・サックス社、ロンドン証券取引所及びCBリチャード・エリス社で、このうち1棟についてはポートフォリオの視点から竣工後に売却しました。

## 法人向け資産ソリューションサービス「VALUE ON」

当社では、昨年発表した中期経営計画において「資産ソリューション



機能の強化」と「アセットビジネスとノンアセットビジネスの融合」とを経営戦略の骨子に据え、本年4月に設置した資産開発事業本部を中心に、資産ソリューション事業に取り組んでいます。このたび、当社グループが提供する法人向け資産ソリューションサービスを「VALUE ON」と呼称することとし、開発から資産流動化、設計監理、不動産管理、鑑定やデューデリジェンスに至るまで、不動産に関するあらゆる顧客ニーズに応えるサービス事業を今後さらに積極的に展開して参ります。

本年10月に着工しました(仮称)大崎一丁目ビル計画も、当該資産ソリューション事業の一環であり、証券化手法や定期借地等の手法を用いて、不動産価値を最大限に高める開発を進めています。

## 新商品「U・CONCE(ユー・コンセ)」発売

三菱地所ホーム(株)では、都市部の限られた敷地でも戸建らしい魅力を備えたスタイリッシュなデザインと住空間を実現する新商品「U・CONCE(ユー・コンセ)」を新発売しました。



新商品「U・CONCE」

「U・CONCE(ユー・コンセ)」には、カーポートやガーデンを一体設計する「Corner Cut Type」、中央のコートから光と風を呼び込む「Open Air Type」、光、風、緑をプライベートに愉しむ「Patio Type」など、敷地やライフスタイルで選べる5つの基本タイプを用意しています。

「三菱ホーム」については下記にお問い合わせ下さい。  
三菱地所ホーム(株)営業推進室  
TEL 0120-171-523(フリーダイヤル)  
なお、「三菱ホーム」は一部施工エリア外の地域がございます。

# 中間財務諸表の概要(連結)

中間連結貸借対照表				(単位:百万円)	
科 目	当中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在	前連結会計年度末 平成15年3月31日現在	科 目	当中間連結会計期間末 平成15年9月30日現在	前連結会計年度末 平成15年3月31日現在
<b>資産の部</b>	<b>2,993,618</b>	<b>3,007,927</b>	<b>負債の部</b>	<b>2,086,262</b>	<b>2,124,002</b>
<b>流動資産</b>	<b>489,060</b>	<b>512,498</b>	<b>流動負債</b>	<b>397,232</b>	<b>448,338</b>
現金及び預金	86,176	143,552	支払手形及び営業未払金	48,137	68,968
受取手形及び営業未収入金	39,789	55,472	短期借入金	56,264	87,181
有価証券	7,628	14,488	1年以内に返済予定の長期借入金	73,872	67,390
たな卸資産	276,826	240,252	1年以内に償還予定の社債	117,436	107,668
繰延税金資産	51,456	35,017	未払法人税等	1,861	6,730
その他の流動資産	30,302	28,938	繰延税金負債	0	10
貸倒引当金	3,120	5,225	その他の流動負債	99,658	110,388
<b>固定資産</b>	<b>2,504,558</b>	<b>2,495,429</b>	<b>固定負債</b>	<b>1,689,030</b>	<b>1,675,663</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>2,121,464</b>	<b>2,139,332</b>	社 債	609,633	634,642
建物及び構築物	719,585	692,377	長期借入金	351,874	330,640
機械装置及び運搬具	18,872	20,180	受入敷金保証金	309,410	320,198
土 地	1,353,280	1,355,159	繰延税金負債	74,805	49,384
建設仮勘定	20,748	61,438	再評価に係る繰延税金負債	289,062	281,699
その他の有形固定資産	8,977	10,176	退職給付引当金	10,164	9,559
<b>無形固定資産</b>	<b>55,960</b>	<b>56,713</b>	役員退職引当金	1,946	3,809
借 地 権	28,926	30,989	その他の固定負債	42,133	45,728
連結調整勘定	19,486	19,147	<b>少数株主持分</b>	<b>43,734</b>	<b>43,970</b>
その他の無形固定資産	7,547	6,576	<b>資本の部</b>	<b>863,620</b>	<b>839,953</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>327,132</b>	<b>299,383</b>	<b>資 本 金</b>	<b>86,534</b>	<b>86,534</b>
投資有価証券	173,413	145,413	資本剰余金	115,216	115,216
長期貸付金	1,700	1,742	利益剰余金	202,156	206,813
差入敷金保証金	82,173	84,249	土地再評価差額金	421,338	410,606
繰延税金資産	1,507	1,507	その他有価証券評価差額金	45,694	28,358
その他の投資	69,800	68,086	為替換算調整勘定	6,102	6,455
貸倒引当金	1,462	1,616	<b>自 己 株 式</b>	<b>1,217</b>	<b>1,118</b>
<b>資産合計</b>	<b>2,993,618</b>	<b>3,007,927</b>	<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>2,993,618</b>	<b>3,007,927</b>

科 目	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間
	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日
営業収益	280,694	276,977
営業原価	217,802	219,708
営業総利益	62,892	57,268
販売費及び一般管理費	22,540	23,294
営業利益	40,351	33,974
営業外収益	4,735	3,793
営業外費用	18,768	18,132
経常利益	26,319	19,635
特別利益	3,138	20,157
特別損失	8,960	5,069
税金等調整前中間純利益	20,497	34,723
法人税、住民税及び事業税	3,172	3,243
法人税等調整額	4,688	11,203
少数株主損益	1,188	896
中間純利益	11,446	19,380

科 目	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間
	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日
営業活動による キャッシュ・フロー	8,049	32,146
投資活動による キャッシュ・フロー	31,984	32,186
財務活動による キャッシュ・フロー	25,893	30,013
現金及び現金同等物 の換算差額	9	4,111
現金及び現金同等物 の増減額	65,937	25,863
子会社の新規連結による 現金及び現金同等物の増加額	9	113
現金及び現金同等物 の期首残高	152,450	131,374
現金及び現金同等物 の中間期末残高	86,523	157,351

科 目	当中間連結会計期間 (自平成15年4月1日 至平成15年9月30日)							計	消去又は 全社	連結
	ビル事業	住宅開発 事業	設計監理 事業	不動産仲介 事業	注文住宅 事業	ホテル 事業	その他の 事業			
営業収益	167,067	43,418	6,372	31,823	11,944	13,966	12,162	286,755	6,061	280,694
営業費用	115,714	41,423	6,777	33,306	13,446	14,538	12,581	237,789	2,552	240,342
営業利益	51,353	1,994	405	1,483	1,502	572	418	48,965	8,613	40,351

# 業績の推移(連結)

上半期 通期



平成15年度通期の業績(営業収益、経常利益、当期純利益)は、中間決算発表時の予想値です。



# 中間財務諸表の概要(単体)

科 目	当中間会計期間末	前事業年度末	科 目	当中間会計期間末	前事業年度末
	平成15年9月30日現在	平成15年3月31日現在		平成15年9月30日現在	平成15年3月31日現在
資産の部	<b>2,629,380</b>	<b>2,604,167</b>	負債の部	<b>1,762,635</b>	<b>1,757,901</b>
流動資産	<b>388,377</b>	<b>384,795</b>	流動負債	<b>307,540</b>	<b>324,379</b>
現金及び預金	53,311	62,793	営業未払金	25,872	39,772
営業未収入金	15,166	41,763	短期借入金	48,000	80,600
有価証券	4,899	1,899	1年以内に返済予定の長期借入金	57,613	54,083
たな卸資産	248,443	230,595	1年以内に償還予定の社債	90,000	85,000
繰延税金資産	50,135	33,710	未払法人税等	7	15
その他の流動資産	16,724	15,302	その他の流動負債	86,046	64,907
貸倒引当金	303	1,269	固定負債	<b>1,455,095</b>	<b>1,433,521</b>
固定資産	<b>2,241,003</b>	<b>2,219,371</b>	社債	600,000	620,000
有形固定資産	<b>1,791,781</b>	<b>1,803,308</b>	長期借入金	242,265	220,132
建物及び構築物	503,431	518,339	受入敷金保証金	263,816	274,321
機械装置及び運搬具	2,907	3,106	繰延税金負債	37,752	10,853
土地	1,266,932	1,268,182	再評価に係る繰延税金負債	289,062	281,699
建設仮勘定	16,856	11,462	退職給付引当金	274	
その他の有形固定資産	1,652	2,218	役員退職引当金	1,893	3,761
無形固定資産	<b>12,961</b>	<b>13,084</b>	その他の固定負債	20,030	22,754
借地権	8,530	8,530	資本の部	<b>866,744</b>	<b>846,266</b>
その他の無形固定資産	4,430	4,554	資本金	<b>86,534</b>	<b>86,534</b>
投資その他の資産	<b>436,260</b>	<b>402,978</b>	資本剰余金	<b>115,216</b>	<b>115,216</b>
投資有価証券	336,355	305,872	利益剰余金	<b>201,046</b>	<b>208,802</b>
長期貸付金	3,471	2,080	利益準備金	21,658	21,658
差入敷金保証金	73,206	74,933	任意積立金	165,124	157,938
その他の投資	24,512	21,530	中間未処分利益	14,262	29,204
貸倒引当金	1,285	1,438	土地再評価差額金	<b>421,338</b>	<b>410,606</b>
			その他の有価証券評価差額金	<b>43,826</b>	<b>26,226</b>
			自己株式	<b>1,217</b>	<b>1,118</b>
資産合計	<b>2,629,380</b>	<b>2,604,167</b>	負債及び資本合計	<b>2,629,380</b>	<b>2,604,167</b>

科 目	当中間会計期間	前中間会計期間
	自平成15年4月1日 至平成15年9月30日	自平成14年4月1日 至平成14年9月30日
営業収益	164,738	162,431
営業原価	120,089	122,193
営業総利益	44,648	40,238
販売費及び一般管理費	11,160	12,218
営業利益	33,488	28,019
営業外収益	4,896	2,669
営業外費用	16,261	14,112
経常利益	22,123	16,576
特別利益		18,389
特別損失	8,002	5,069
税引前中間純利益	14,120	29,896
法人税、住民税及び事業税	7	7
法人税等調整額	5,763	12,122
中間純利益	8,348	17,766
前期繰越利益	16,646	11,231
土地再評価差額金取崩額	10,732	1,425
中間未処分利益	14,262	27,573

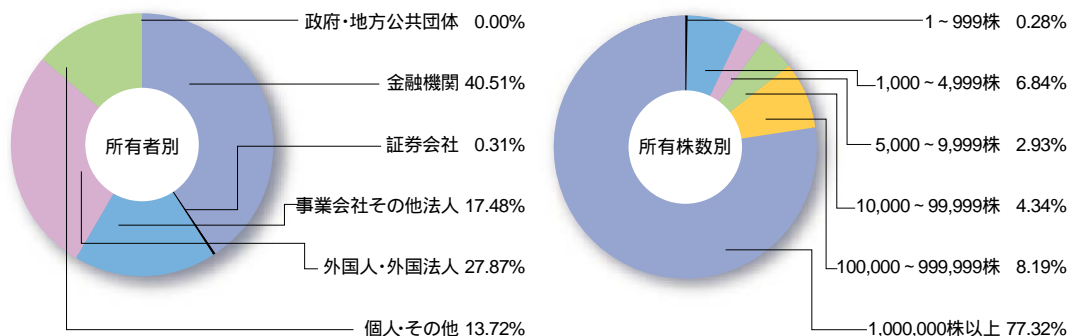
## 株式の状況

発行する株式の総数 1,980,000,000株  
 発行済株式総数 1,299,185,054株(前年度末比増減なし)  
 株主総数 87,242名(前年度末比2,875名減)

## 大株主

	持株数(千株)	議決権比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	72,579	5.63
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	69,986	5.43
明治生命保険(相)	57,421	4.46
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	51,629	4.01
(株)東京三菱銀行	43,270	3.36
ザ チェースマンハッタンバンクエヌエイロンドン	42,192	3.28
東京海上火災保険(株)	40,597	3.15
大成建設(株)	29,168	2.26
(株)竹中工務店	28,150	2.19
(株)大林組	27,052	2.10

## 株式分布状況(株式数構成比率)



# 会社の概要 (平成15年10月31日現在)

商号 三菱地所株式会社  
MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.

設立 昭和12年5月7日  
資本金 86,534,186,632円  
従業員数 1,609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(〒530-6023)  
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)  
福岡明治生命館 TEL(092)281-6321

## 役員

取締役	執行役員			
取締役会長		福澤	武	
代表取締役	社長執行役員	高木	茂	
取締役社長		丹	英司	
代表取締役	副社長執行役員	島田	勝久	
取締役	専務執行役員	原	隆彦	
代表取締役	専務執行役員	渡邊	泰彦	
代表取締役	専務執行役員	森本	淳照	
代表取締役	専務執行役員	宮本	武弘	
	常務執行役員	山中	政裕	
	常務執行役員	中村	智裕	
	常務執行役員	大山	智男	
	常務執行役員	小田川	和康	
	常務執行役員	鈴木	康人	
	常務執行役員	伊藤	肇治	
	常務執行役員	鯉沼	宏司	
	常務執行役員	木村	惠孝	
	執行役員	遠藤	孝也	
	執行役員	鈴木	誠一郎	
	執行役員	飯塚	延幸	
	執行役員	長島	俊夫	
	執行役員	岩井	光男	
	執行役員	吉宮	俊秀	
	執行役員	河内	村久	
	執行役員	河野	雅明	
	執行役員	檀野	博夫	
	執行役員	高橋	和夫	
	執行役員	柴垣	讓	
	執行役員	八木	橋男	
	執行役員	伊藤	藤裕	
	執行役員	柳澤	裕	
		佐竹	靖夫	
		井上	邦洋	
		岡田	晃透	
		土本	和也	
		中野	豊士	
監査役				
常勤監査役				
常勤監査役				
監査役				
監査役				
監査役				

## 株主メモ

決 算 期	3月31日
定 時 株 主 総 会	6月下旬
株主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
名 義 書 換 代 理 人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱信託銀行株式会社証券代行部
( 電話問合わせ 郵便物送付先 )	東京都豊島区西池袋一丁目7番7号(〒171-8508) 三菱信託銀行株式会社証券代行部 TEL 0120-707-690(フリーダイヤル)
	住所変更、配当金振込指定・変更、単元未満株式買取請求に必要な各用紙及び株式の相続手続依頼書のご請求は、専用のフリーダイヤル0120-86-4490(24時間：自動音声対応)にて承ります。
取 次 所	三菱信託銀行株式会社全国各支店
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞 なお貸借対照表及び損益計算書の開示は、日本経済新聞への公告に代えて当社ホームページに掲載しております。 <a href="http://www.mec.co.jp/j/group/investor/index.htm">http://www.mec.co.jp/j/group/investor/index.htm</a>

# 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>