



株主の皆様へ

三菱地所株式会社
平成15年度事業報告書
自平成15年4月1日 至平成16年3月31日

株主の皆様へ

株主の皆様におかれましては、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(自平成15年4月1日至平成16年3月31日)の事業報告書をお届けするにあたり、一言ご挨拶申し上げます。

現在当社は丸の内再構築に取り組んでおりますが、本年9月には丸の内1丁目1街区にて共同開発中の「丸の内オアゾ(OAZO)」がグランドオープンし、その一部で当社が単独所有する「丸の内北口ビル」は満室でオープンする運びとなりました。

これから丸の内はビジネスニーズに応えるだけでなく、様々な人々が集い、交流し、新しい情報・価値・文化を創造し発信する「世界に開かれたインタラクションの活発な街」を目指した再開発を進めており、丸の内再構築を継続的に推進することで当社の基幹であるビル事業の競争力向上を図って参ります。

さて、平成15年度の当社グループの事業概況は後記の通りとなりました。ビル事業、住宅事業共に業績の向上に努めましたが、既存ビルにおいて厳しい市況が続き、また住宅事業においても大型分譲物件が集中した前年度に比べ減収となつたため、営業収益は減少致しましたが、経常利益は販売費及び一般管理費の削減等により増益となりました。

今後の当社グループを取り巻く環境と致しましては、オフィスビル市場では2003年問題により悪化した市況も供給が一段落し、新築ビルがおおむねテナントを確保したことで、空室率が改善され

目 次

株主の皆様へ	1
事業の概況(連結)	3
環境保全への取り組みと社会貢献	10
業績の推移(連結・単体)	11
財務諸表の概要(連結)	13
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

表紙写真：丸の内仲通り

る傾向にありますが、賃料水準については依然弱含みが続くと予想されます。一方、住宅市場では、消費者の選別の眼が一層厳しくなってきており、市況全般としては供給過剰感が強まる傾向が続く中、エリアや商品企画、価格帯によっては需要は底堅いと予想しております。

こうした厳しい事業環境下におきまして、ビル事業では丸の内再構築の推進に加え、既存ビルについては、オフィスマーケットや商品特性を踏まえた戦略的な営業に努めることはもちろん、管理コストの削減やプロパティマネジメント業務の拡大等による収益向上への取り組みを進め、競争優位の確保を目指して参ります。一方、住宅事業では、消費者の信頼とニーズに応える物件の供給を第一に考え、今後も引き続きエリア戦略や商品企画、ブランド力の強化を重視し、売上と利益の安定的な確保を目指して参ります。また、資産開発事業では、お客様に不動産の有効活用や処分・運用を提案する資産ソリューション事業の更なる強化を図ると共に、アセットビジネスとノンアセットビジネスとの融合を今後も積極的に展開して参ります。

なお、株主の皆様にご心配をおかけ致しました自動回転扉問題につきましては、社内にビル安全委員会を設置し、再発防止のため直ちに自動回転扉の運転を中止すると共に、今後新築するビルには自動回転扉を使用せず、既設の扉については撤去することとし、また回転扉以外の施設についても安全基準の見直しを行うなど、



事故対応を含め全社一丸となって真摯な対応に努めて参る所存でございます。

今後とも、当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を敏感に読み取りながら「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」という基本使命の下、デベロップメントを核とした事業展開を通じて当社グループ全体の価値向上を図り、スピードと柔軟性をもって着実に事業に取り組んで参りますので、何卒一層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16年6月

取締役社長 **宮本茂**

事業の概況(連結)

当年度の不動産業界は、ビル事業、住宅事業ともに依然市況が軟化傾向にあり、特にオフィスビル市場では2003年問題といわれる大型ビル大量供給の影響は一巡したものの、引き続き賃料相場の下落傾向が見受けられました。

このような事業環境下、当社グループはビル事業、住宅事業等において前年度に比べ減収となったものの、販売費及び一般管理費の削減等により増益を確保致しました。この結果、営業収益は679,918百万円で前年度に比べ1,808百万円の減収(-0.3%)、営業利益は103,749百万円で7,726百万円の増益(+8.0%)、経常利益は78,701百万円で11,723百万円の増益(+17.5%)となりました。

当期純利益については、ビル建替等による固定資産除却関連損を計上したこと等による特別損失が大きく影響し、前年度に比べ1,050百万円減(-2.9%)の34,989百万円となりました。

ビル事業

当年度は、竣工後1年を経過した「丸の内ビル(愛称「丸ビル」)」や「三菱信託銀行本店ビル」が順調に稼働しましたが、既存ビルにおいては、テナント営業の強化により空室率の上昇に歯止めをかけたものの、再開発に伴う貸付面積の減少や競争激化による成約条件等への影響がありました。

これにより営業収益は前年度に比べ減収の351,246百万円となりましたが、営業原価や販売費及び一般管理費の削減等により、営業利益は101,242百万円で前年度に比べ増益となりました。



丸の内オアゾ(OAZO)
平成16年8月竣工予定

TOPICS

丸の内再構築が「拡がり」「深まる」「第2ステージ」へ

当社は、平成10年に丸の内再構築に取り組んでいくことを表明し、以降10年間を「第1ステージ」と位置づけました。街ブランド戦略に基づき、それまでのビジネスに特化した街から、開かれた多様性のある街へと転換を図るべく、東京駅前周辺を重点的に機能更新しながら、丸ビルをはじめビル6棟の建替を推進しており、平成19年度に予定される「新丸ノ内ビル建替計画」の完了をもって

「第1ステージ」が終わります。

本年3月、これに続く10年間にわたる「第2ステージ」の展開方針と、最初の建替ビルが決定しました。「第2ステージ」では、期間中に約4,500億円を投じ、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を目指して、約111ヘクタールに及ぶ「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させていきます。

1. 丸の内再構築「第2ステージ」の展開方針

建替・機能更新スピードの持続、機能更新エリアの拡大、ITインフラ・セキュリティーの高度化等を含むビジネス機能の深化と文化・居住を含む多様な諸機能の拡充、更にはインタラクションとエリアマネジメントの深化などを目指して参ります。

2. 三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替計画

「丸の内」と「有楽町」の結節点に位置する本計画地において、3棟を一挙に建て替え、大型街区として整備します。地域インフラ施設の機能更新にも寄与する計画とし、街の「拡がり」と「深まり」を目指す「第2ステージ」のスタートに相応しいプロジェクトとして推進します。

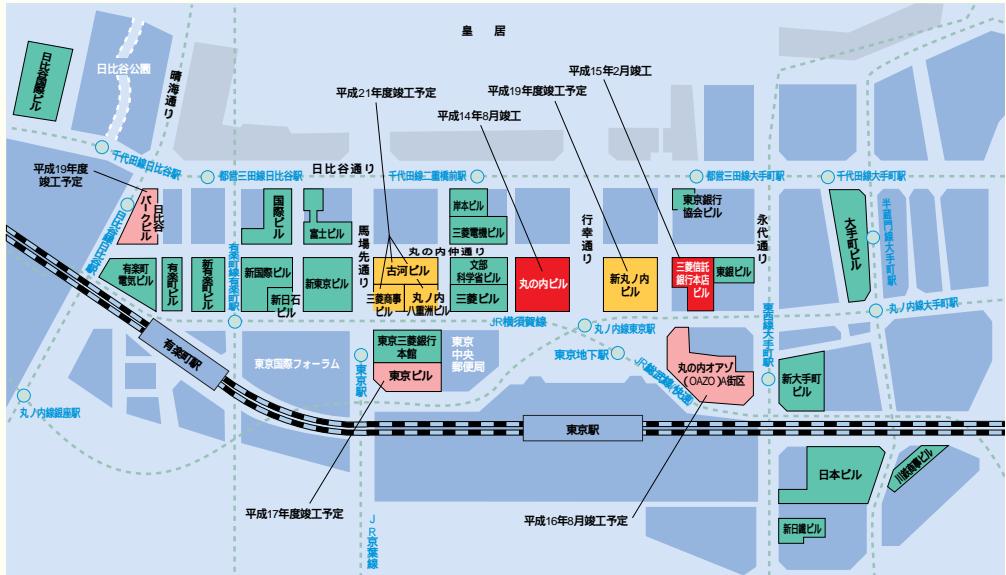
具体的には、従前本計画地に存在した丸の内最初のオフィスビルで建築史に残るジョサイア・コンドルが設計

した「三菱一号館」を復元し、この赤煉瓦建物と次世代を象徴するオフィス棟との間に潤いと求心力を生み出す広場を配置し、魅力ある街角を形成する予定です。



三菱一号館(明治27年 ~ 昭和43年)

丸の内再構築と当社所有ビル図



当社所有ビル 当社建替予定ビル 当社建築中ビル 当社建替竣工済ビル
(一部他社との共有・区分所有建物、共同事業を含みます。)

TOPICS

丸ビルオープン後の「丸の内」

1. 丸ビル開業1周年



丸ビルアトリウム外観

昨年9月6日に丸ビルは開業1周年を迎えました。

当社は、「世界で最もインターラクションが活発な街」を目指し、丸の内再構築を進めており

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。ショッピング・グルメの充実に加え、カルチャー、エンターテイメント等の様々なイベント展開を実施することにより数多くの方々にご愛顧頂き、開業後1年間の総来館者数は2,400万人を数え、東京の新名所として定着し、人の流れや街の雰囲気を一変させました。

丸ビルは国内外のリーディング企業の他、学産連携の核となる大学も数多くオフィスを構えています。多様な需要に応えるホールや会議室に加え、若手・中堅ビジネスマンのための会員制ビジネスクラブ「東京21cクラブ」等が新たなビジネス創造の舞台となっています。今後も、この丸ビルから新たな価値やライフスタイルの発信を進めると共に、丸の内全体の魅力付けに努めて参ります。



丸ビル クリスマスイベント

2. 丸ビルがグッドデザイン賞(Gマーク)を受賞

「丸の内仲通り」(平成12年10月受賞)に続いて、昨年10月1日丸ビルがグッドデザイン賞(Gマーク)を受賞しました。

3. 丸の内エリアに新規店舗続々オープン

平成14年9月の丸ビル商業ゾーン140店グランドオープンに引き続き、丸の内に新規店舗が続々とオープンしました。

話題のセレクトショップ「SHIPS」や「ユナイテッドアローズ」のメンズクロージングトップレベルである「THE SOVEREIGN HOUSE」が出店したのに加え、「アクアスキュータム」も日本初の路面直営店を、更に「ババズ マドモアゼルノンノン丸の内本店」もメンズ・レディスアパレルにカフェを併設したスタイルでそれぞれオープンしました。

丸ビルに隣接した「三菱ビル」では、衣料品・服飾雑貨・生活雑貨・レストラン・パブといった多様な業態の店舗が地下1階から地上2階の約3,000m²の商業スペースに新規オープン。特に1階の4店舗はフラッグシップ級の大型路面店で、「コーチ」をはじめ高さ9mの迫力あるファサードの店舗群は、丸の内エリアのエントランスとしての役割を丸ビルと共に担います。



三菱ビルと丸ビル

「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)

ロンドンの金融街シティのセントポール寺院隣接地において、オフィス・店舗の複合施設4棟(1棟は管理棟)からなる「パタノスタースクエア」の再開発プロジェクトを進めておりましたが、昨年5月に全棟竣工し、11月にはロンドン・シティ市長をお招きし、オープニングセレモニーを行いました。主要ビル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、CBリチャード・エリス社で、このうち1棟については昨年7月に売却しました。



パタノスタースクエア

住宅開発事業

当年度は、「M.M.TOWERS(the West・the South)」、「ザ・ヨコハマ タワーズ タワーイースト」、「神楽坂トワイシア」、「GINZA TOWER」等の首都圏を中心としたマンション分譲が比較的好調に推移しましたが、営業収益は大型分譲物件が集中した前年度と比べると減収の143,747百万円となりました。他方、営業利益は、販売費及び一般管理費の削減等により、15,240百万円を確保し、前年度に比べ増益となりました。



M.M.TOWERS



GINZA TOWER

TOPICS

泉パークタウン30周年

三菱地所が仙台市泉区にて開発中の「泉パークタウン」(開発面積1,070ha)は、本年、昭和49年9月の宅地分譲開始以来30年目を迎えます。

泉パークタウンにおける街づくりは『人と自然の調和した理想的な住環境』と『『住む』働く』憩う』学ぶ・集う・楽しむ』といった人間の生活に必要な様々な機能をバランス良く配置した機能複合型都市を基本コンセプトに進めています。

良質な住宅の供給と生活利便施設の適正な配置により『住む』機能の充実を図り、工業・流通ゾーン等の整備によ



桂ガーデンコート

つて『働く』環境を整えました。泉パークタウンゴルフ俱楽部やテニスコート等を備えるスポーツガーデンは憩う』機能を果たしています。更に宮城県図書館をは

じめとする『学ぶ』機能に加え、平成7年に開業した仙台ロイヤルパークホテルなど『集う・楽しむ』機能も充実しています。また、昭和50年に設立された(株)泉パークタウンサービスは、街の良好な環境の維持・管理業務を行うほか、住民の暮らしをサポートする様々なサービスを提供しています。

街開きから30年が経った現在、泉パークタウンは2万4千人を超える人が住む街に成長しました。今後もこれまで築いてきた良好な環境を維持し、新たなライフスタイルを提案する良質な住宅の供給と都市機能の更なる充実を進めて参ります。



仙台ロイヤルパークホテル

設計監理事業

㈱三菱地所設計において、「(仮称)明治安田生命ビル街区再開発新築工事」、「日本テレビタワー新築工事」、「リーフみなとみらい新築工事」、「三菱信託銀行本店ビル」内部造作工事の設計監理業務等を売上計上致しましたが、営業収益は内装工事収益が減少したことにより18,329百万円と前年度に比べ減収となりました。一方、営業利益は営業原価、販売費及び一般管理費の減少により、1,038百万円と前年度に比べ増益となりました。



日本テレビタワー
事業主:日本テレビ放送網(㈱)

注文住宅事業

三菱地所ホーム(㈱)において、商品の差別化を図り「三菱ホーム」の受注活動に注力し、また法人から大型請負物件を受注した結果、受注件数、完工工事件数共に前年度を上回り、営業収益は41,318百万円と前年度に比べ増収となりましたが、請負工事原価率の上昇により営業原価が増加し、営業損益は350百万円の損失計上となりました。

TOPICS

三菱ホーム 新ラインアップ発表

三菱地所ホーム(㈱)は、特長の一つである自由設計デザインを「個」客設計レベルにまで高め、基本デザインシリーズのバリエーションとして新商品「Cerenity(セレニティ)」を販売致しました。外観デザインは、直線で構成されるオーソドックスな方形を基本に、寄棟屋根や切妻屋根の伝統的なフォルムと大胆に張り出した円

弧を描く曲面壁「ラウンドウォール」を組み合わせたものです。また、一昨年販売致しました都市型住宅「u:D」(ユー・ディー)には都市部の街並みに調和したR屋根と、大きな曲面壁の下屋を組み合わせた新外観デザインを投入し、商品群の充実による販売の強化を図っております。



新外観デザインシリーズ「Cerenity」



都市型住宅「u:D」

「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(㈱)営業推進室
TEL (0120)093-605
(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。

ホ テ ル 事 業

ホテル事業については、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」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っており、昨年7月「ロイヤルパーク汐留タワー」を開業致しました。

上期においてはイラク戦争及びSARSの影響が外国人需要の高いホテルを中心に減収要因となったものの、下期以降はロイヤルパーク汐留タワーの開業もあり改善の兆しが見られ、営業収益は31,134百万円と前年度に比べ増収となりました。一方、営業利益は営業原価、販売費及び一般管理費も増加したことにより、321百万円と前年度に比べ減益となりました。

TOPICS

ロイヤルパーク汐留タワー

国際的な情報と文化の発信基地として注目を集める街「汐留」。この新世代ビジネス・プラットホームに相応しいホテルのあり方とは何かを追求した空間として、新しいスタイルのホテル「ロイヤルパーク汐留タワー」がオープン致しました。同ホテルの客室は全490室。全ての客室に超高速インターネット環境を完備し、コンピューター上のコンシェルジュによるインフォメーション機能を充実させております。また、タイムシェアリングサービス[通常のご宿泊の時間にとらわれず、24時間いつでもご利用になりたい時間(5~8時間)に合わせて客室をご利用頂けるサービス]採用など、お客様最優先のサービスで、「もう一度使っていただけるホテル」を目指しております。



ロイヤルパーク汐留タワー ラウンジ

不 動 産 仲 介 事 業

クッシュマン&ウェイクフィールド社を中心とした在外子会社は、米国内の緩やかな景気回復や米国外における好調な営業成績により、外貨ベースの収益は増収、大幅な円高にもかかわらず円換算額でも増収となりました。国内では三菱地所住宅販売(株)における流通事業が減収となりましたものの、営業収益は83,417百万円、営業利益は2,908百万円と前年度に比べ増収増益となりました。

その他事業

鑑定・コンサルタント事業では、三菱地所投資顧問㈱において投資家のための収益用不動産取得に関する手数料収入が増加、また米国子会社である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が増加したことから増収となりましたが、余暇事業及び通信事業は共に減収となりました。

これにより、営業収益は24,893百万円と前年度に比べ増収となり、営業損益は641百万円の損失と前年度に比べ改善しました。

平成16年度の見通し

事業種類別セグメントの平成16年度の見通しは次の通りです。

尚、当社グループの経営状況をより適正に表示するために、平成16年度より「資産開発事業」と「海外事業」を新設するなど、事業本部制に基づいたセグメント区分に変更することとしており、平成16年度の見通しについては変更後のセグメント区分により表示しています。また、平成15年度の実績についても変更後のセグメント区分に組み替えて表示してあります。



資産開発事業の代表例
(仮称)大崎一丁目ビル
平成17年度竣工予定

(単位：百万円)

事業の種類別 セグメントの名称	平成16年度(予想)		平成15年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
ビル事業	289,000	88,000	287,281	86,615
住宅開発事業	194,000	12,500	148,410	16,313
設計監理事業	17,000	500	18,329	1,038
資産開発事業	9,000	2,500	2,984	305
海外事業	163,000	26,000	153,819	13,968
注文住宅事業	40,000	0	41,318	350
ホテル事業	33,000	1,000	31,134	321
その他の事業	12,000	500	10,685	572
消去又は全社	14,000	15,000	14,045	13,890
合計	743,000	115,000	679,918	103,749

環境保全への取り組みと社会貢献

当社グループでは、「地球環境への配慮」と「良き企業市民であること」を経営の重点課題の一つとして位置付け、様々な取り組みを行っています。

現在進めています丸の内再構築事業においてはグループの総合力を結集させて環境への取り組みを行うとともに、各事業領域への「環境マネジメントシステム(EMS)」の導入も積極的に進めています。本年6月現在、当社のビル事業本部、住宅開発事業本部、三菱地所コミュニティーサービス㈱、㈱三菱地所設計、三菱地所ホーム㈱、㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ、㈱ロイヤルパークホテルにおいてISO14001の認証を取得するとともに、当社の企画管理本部においてはEMSの構築を行い、継続的改善を行っています。また、「環境報告書」を平成12年より継続発行し、環境情報の積極的な開示に努めています。

また、良き企業市民としての責任を果たすため、インターネットを利用した障害児のための絵画展「キラキラっとアートコンクール」や地域の高齢者・障害者等への福祉活動などのフィランソロピー活動に加え、横浜や福岡における文化施設の運営、NHK交響楽団及び日本フィルハーモニー交響楽団への特別協賛、ジュニア合唱団への支援などメセナ活動も行っています。昨年7月には、これまでの活動に対して、朝日新聞文化財団より2003年度「企業の社会貢献賞 社会との共生賞」を受賞しました。

環境報告書をご希望の方は、下記までご請求下さい。

〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号

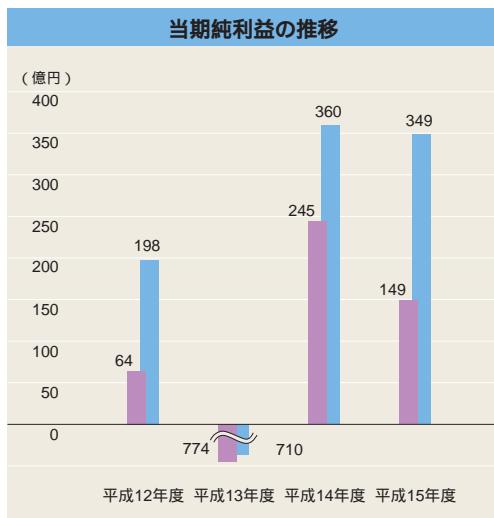
三菱地所(株)企画管理本部 社会環境推進室 FAX:(03)3212-2362



絵画展「キラキラっとアートコンクール」

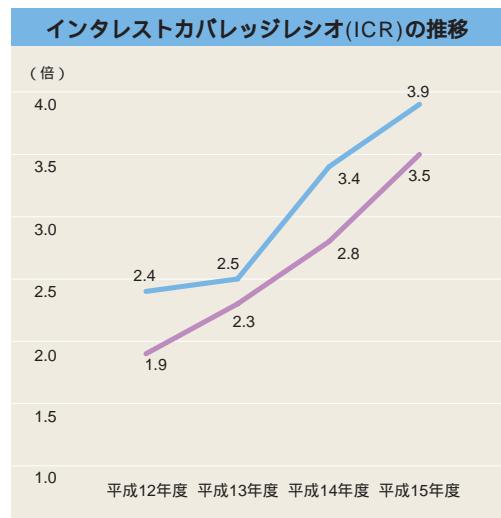
業績の推移

単体 連結





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



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

財務諸表の概要(連結)

連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度末 平成16年3月31日現在	前連結会計年度末 平成15年3月31日現在	科 目	当連結会計年度末 平成16年3月31日現在	前連結会計年度末 平成15年3月31日現在
資産の部	3,068,842	3,007,927	負債の部	2,139,240	2,124,002
流 動 資 産	555,799	512,498	流 動 負 債	480,641	448,338
現 金 及 び 預 金	127,185	143,552	支 払 手 形 及 び 営 業 未 払 金	59,270	68,968
受取手形及び営業未収入金	60,497	55,472	短 期 借 入 金	47,325	87,181
有 価 証 券	7,612	14,488	1年以内に返済予定の長期借入金	118,213	67,390
た な 卸 資 産	276,445	240,252	1年以内に償還予定の社債	134,789	107,668
繰 延 税 金 資 産	50,073	35,017	未 払 法 人 税 等	5,913	6,730
その他の流動資産	37,027	28,938	繰 延 税 金 負 債	4	10
貸 倒 引 当 金	3,041	5,225	その他の流動負債	115,124	110,388
固 定 資 産	2,513,042	2,495,429	固 定 負 債	1,658,599	1,675,663
有 形 固 定 資 産	2,086,821	2,139,332	社 債	575,385	634,642
建物及び構築物	688,698	692,377	長 期 借 入 金	336,174	330,640
機械装置及び運搬具	17,385	20,180	受 入 敷 金 保 証 金	309,209	320,198
土 地	1,341,932	1,355,159	繰 延 税 金 負 債	94,200	49,384
建 設 仮 勘 定	30,119	61,438	再評価に係る繰延税金負債	289,284	281,699
その他の有形固定資産	8,686	10,176	退職給付引当金	9,644	9,559
無 形 固 定 資 産	56,458	56,713	役員退職引当金	2,037	3,809
借 地 権	28,620	30,989	その他の固定負債	42,662	45,728
連 結 調 整 勘 定	19,415	19,147	少 数 株 主 持 分	32,102	43,970
その他の無形固定資産	8,421	6,576	資 本 の 部	897,499	839,953
投 資 そ の 他 の 資 産	369,763	299,383	資 本 金	86,534	86,534
投 資 有 価 証 券	212,465	145,413	資 本 剰 余 金	115,216	115,216
長 期 貸 付 金	2,120	1,742	利 益 剰 余 金	220,178	206,813
差 入 敷 金 保 証 金	74,691	84,249	土 地 再 評 価 差 額 金	421,663	410,606
繰 延 税 金 資 産	1,964	1,507	そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	70,296	28,358
そ の 他 の 投 資	79,888	68,086	為 替 換 算 調 整 勘 定	15,016	6,455
貸 倒 引 当 金	1,367	1,616	自 己 株 式	1,373	1,118
資 产 合 計	3,068,842	3,007,927	負債、少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計	3,068,842	3,007,927

連結損益計算書		(単位 百万円)	
科 目	当連結会計年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日	前連結会計年度 自平成14年4月1日 至平成15年3月31日	
営 業 収 益	679,918	681,726	
営 業 原 価	530,729	538,105	
営 業 総 利 益	149,188	143,621	
販売費及び一般管理費	45,438	47,597	
営 業 利 益	103,749	96,023	
営 業 外 収 益	10,196	7,614	
営 業 外 費 用	35,244	36,659	
経 常 利 益	78,701	66,978	
特 別 利 益	7,160	20,300	
特 別 損 失	28,918	17,414	
税金等調整前当期純利益	56,943	69,864	
法人税、住民税及び事業税	10,970	11,924	
法 人 税 等 調 整 額	7,872	18,785	
少 数 株 主 損 益	3,111	3,114	
当 期 純 利 益	34,989	36,039	

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 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日	前連結会計年度 自平成14年4月1日 至平成15年3月31日	
営 業 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	77,708	134,606	
投 資 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	60,645	72,311	
財 務 活 動 に よ る キャッシュ・フロー	31,658	38,901	
現 金 及 び 現 金 同 等 物 の 換 算 差 額	1,801	2,430	
現 金 及 び 現 金 同 等 物 の 増 減 額	16,397	20,962	
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 期 末 残 高	136,063	152,450	

事業別営業収益及び営業損益										
科 目	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	計	消去又は 全社	連結
営 業 収 益	351,246	143,747	18,329	83,417	41,318	31,134	24,893	694,087	14,169	679,918
営 業 費 用	250,004	128,506	17,291	80,508	41,668	30,813	25,535	574,327	1,840	576,168
営 業 損 益	101,242	15,240	1,038	2,908	350	321	641	119,760	16,010	103,749

財務諸表の概要(単体)

貸借対照表

科 目		当事業年度末 平成16年3月31日現在	前事業年度末 平成15年3月31日現在	科 目		当事業年度末 平成16年3月31日現在	前事業年度末 平成15年3月31日現在
資産の部		2,743,562	2,604,167	負債の部		1,849,129	1,757,901
流 動 資 産		459,189	384,795	流 動 負 債		386,601	324,379
固 定 資 産		2,284,373	2,219,371	固 定 負 債		1,462,527	1,433,521
有 形 固 定 資 産		1,786,909	1,803,308	資 本 の 部		894,433	846,266
無 形 固 定 資 産		13,006	13,084	資 本 本 金		86,534	86,534
投 資 そ の 他 の 資 産		484,456	402,978	資 本 剰 余 金		115,216	115,216
				利 益 剰 余 金		202,112	208,802
				土 地 再 評 価 差 額 金		421,663	410,606
				そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		70,280	26,226
				自 己 株 式		1,373	1,118
資 产 合 计		2,743,562	2,604,167	負 債 及 び 資 本 合 计		2,743,562	2,604,167

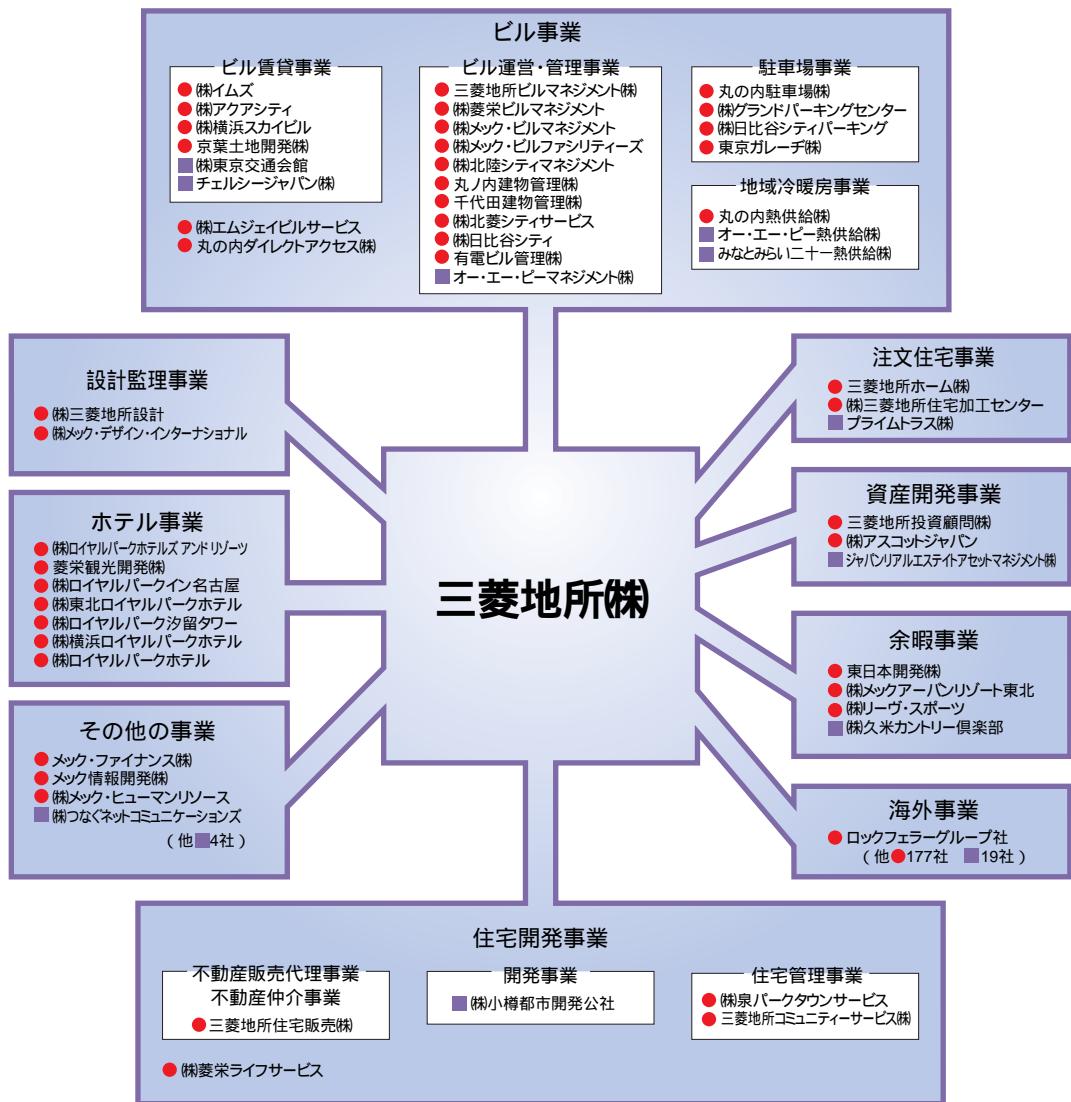
損益計算書

科 目		当事業年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日	前事業年度 自平成14年4月1日 至平成15年3月31日
営 業 収 益		379,340	397,102
営 業 原 価		281,684	304,537
営 業 総 利 益		97,655	92,565
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		23,087	25,758
営 業 利 益		74,568	66,806
営 業 外 収 益		8,374	5,972
営 業 外 費 用		28,824	28,758
経 常 利 益		54,118	44,020
特 別 利 益		—	18,425
特 別 損 失		28,296	17,857
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		25,821	44,589
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		15	15
法 人 税 等 調 整 額		10,875	19,982
当 期 純 利 益		14,930	24,590
前 期 練 越 利 益		16,646	11,231
土 地 再 評 価 差 額 金 取 崩 額		11,056	1,422
中 間 配 当 額		5,191	5,195
当 期 未 処 分 利 益		15,328	29,204

利益処分

科 目		当事業年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日	前事業年度 自平成14年4月1日 至平成15年3月31日
当 期 未 処 分 利 益		15,328	29,204
固 定 資 産 圧 縮 積 立 金 取 崩 額		4,001	4,686
固 定 資 産 圧 縮 特 別 勘 定 積 立 金 取 崩 額		—	16,000
特 別 償 却 準 備 金 取 崩 額		36	28
計		19,367	49,920
配 当 金		5,190	5,191
		(1株につき4円)	(1株につき4円)
役 員 賞 与 金		—	180
(う ち 監 査 役 分)		(-)	(17)
固 定 資 産 圧 縮 積 立 金		—	27,862
特 別 償 却 準 備 金		564	38
次 期 繰 越 利 益		13,611	16,646

(注) 1株当たり中間配当金 前事業年度 4円
当事業年度 4円



(注) 三菱地所コミュニティーサービス(株)は平成15年4月1日付で(株)ダイヤコミュニティーから商号を変更しております。

株エムジエイビルサービスは平成15年6月2日付で上二商事(株)から商号を変更しております。

丸の内駐車場(株)は平成15年7月14日付で丸の内駐車場(株)から商号を変更しております。

ブライムトラス(株)は平成16年2月13日付でテクトラス(株) (平成15年4月1日付で関東ギャングネイルトラス(株)から商号変更)から商号を変更しております。

● 連絡子会社

■ 持分法適用会社

株式の概要 (平成16年3月31日現在)

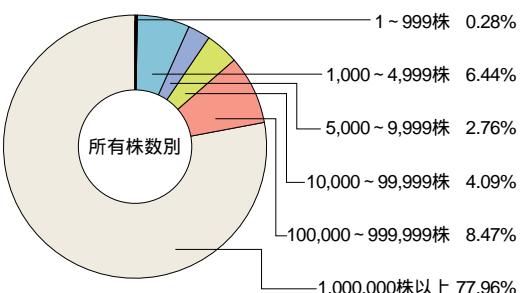
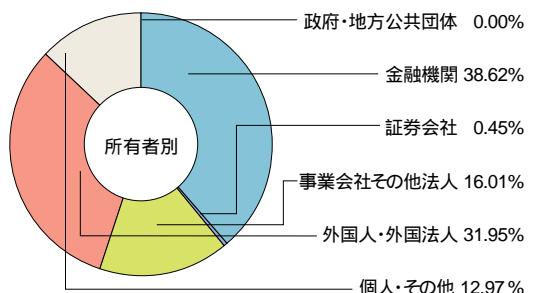
株式の状況

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	83,566名 (前年度末比 6,551名減)

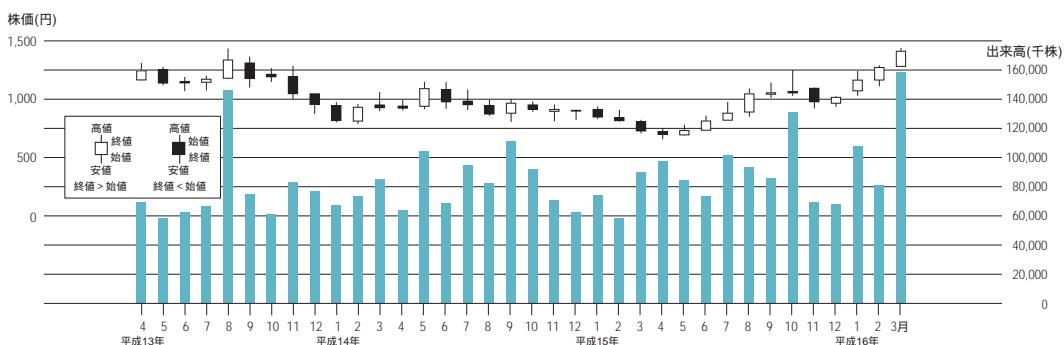
大株主

	持株数(千株)	議決権比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行株信託口	74,593	5.79
日本トラスティサービス信託銀行株信託口	69,844	5.42
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	64,579	5.01
明治安田生命保険(相)	57,421	4.46
(株)東京三菱銀行	43,270	3.36
東京海上火災保険(株)	40,597	3.15
ザ チェースマンハッタンバンクエヌエイ ロンドン	40,533	3.15
大成建設(株)	29,168	2.26
メロンバンクトリーティークライアントオムニバス	28,458	2.21
(株)竹中工務店	28,150	2.19

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。

会社の概要 (平成16年4月30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 1,579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) 287-5100

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) 665-7111

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) 881-5160

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

取 締 役	執 行 役 員	福 澤 武
取締役会長		高 木 茂
代表取締役	社長執行役員	丹 原 英
取締役社長		渡 邊 隆
代表取締役	副社長執行役員	森 泰
取 締 役	専務執行役員	宮 淳
代表取締役	専務執行役員	島 本 照
代表取締役	専務執行役員	田 勝
代表取締役	専務執行役員	小 田 和
取 締 役	専務執行役員	鯉 川 宏
	専務執行役員	木 沼
	専務執行役員	大 村 恵
	専務執行役員	鈴 山
	常務執行役員	遠 木
	常務執行役員	鈴 藤
	常務執行役員	飯 塚
	常務執行役員	長 島
	常務執行役員	岩 井
執 行 役 員	常務執行役員	吉 村
執 行 役 員	常務執行役員	宮 内
執 行 役 員	常務執行役員	河 野
執 行 役 員	常務執行役員	檀 埠
執 行 役 員	常務執行役員	高 柴
執 行 役 員	常務執行役員	八 木
執 行 役 員	常務執行役員	伊 柳
執 行 役 員	常務執行役員	中 大
執 行 役 員	常務執行役員	杉 藤
執 行 役 員	常務執行役員	原 渡

監 査 役	佐 井 靖	竹 上 邦	夫 洋
常勤監査役	井 士 邦	田 晃	透
常勤監査役	岡 中 和	本 野	也
監 査 役			豊
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)70-7696
	住所変更、配当金振込指定・変更、単元未満株式買取・買増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)でも承ります。
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。 http://www.mec.co.jp/j/group/investor/index.htm
(お 知 ら せ)	商法等の一部を改正する法律の施行及び当社第105回定時株主総会の決議に基づく定款の変更により、本年7月1日から、ご所有の単元未満株式と併せて1単元(1,000株)となる数の株式を、当社に対して買増請求できることとなりました。お手続きは当社名義書換代理人にて承りますので、詳細は上記名義書換代理人事務取扱場所までお問い合わせ下さい。 但し、毎年3月中旬から3月31日まで、9月中旬から9月30日までの間は買増請求の受付を停止致しますので、ご注意下さい。



三菱地所のホームページアドレス
<http://www.mec.co.jp>