

MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.



三菱ビルディング
Mitsubishi Building

丸の内ビルディング
Marunouchi Building



三菱地所 会社案内 2004



CORPORATE PROFILE 2004

CONTENTS

2. トップマネジメントからのメッセージ

好調な歩み続ける丸の内再構築をはじめ、中期経営計画の2年目にあたる2004年3月期を総括し、今後の事業戦略や企業責任についてご説明します。

6. 特集

日本のビジネスの重要拠点である丸の内。その再構築の進展と今後の計画を中心に、このプロジェクトで培ったノウハウが、丸の内以外のエリアにどのように生かされているかをご紹介します。

14. 事業概況

ビル事業、住宅開発事業、設計監理事業、資産開発事業、海外事業、注文住宅事業、ホテル事業、余暇事業、それぞれがスピーディで柔軟に事業活動を展開し、ビジネスチャンスを拡大しています。

24. 財務概要

株主価値を重視した経営を進めています。中期経営計画の最終年度である2005年3月期にはEBITDA（金利・償却前事業利益）1,700億円という目標指標の達成をめざします。

28. 財務諸表(要約)

32. 企業データ

44. 環境への取り組みと社会貢献活動

地球環境の保護を図るために、環境保全に取り組むとともに、良き企業市民としての責任を果たすため地域の障害者・高齢者に対する支援や文化支援活動などを進めています。

45. コンプライアンスの取り組み

「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」に向け、「三菱地所グループ行動憲章」をグループ社員全体で共有し、コンプライアンスを継続的に推進していくことに取り組んでいます。

見通しに関する注記事項

この会社案内に記載されている、三菱地所グループの計画、見通し、戦略などは、現在入手可能な情報から得られた三菱地所グループの経営者の判断にもとづいております。したがって、実際の業績は、さまざまな要素により、異なる結果となり得ることを、ご承知おき下さい。

OUR MISSION

私たちは住み・働き・憩う人々の立場に立って、安心・安全・快適で魅力あふれるまちづくりを各地で展開し、真に価値ある社会の実現に貢献してまいります。

三菱地所グループは、「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命としています。ビル事業、住宅開発事業、設計監理事業、資産開発事業などデベロップメントを核として、不動産に関わる各事業の価値連鎖により、シナジー効果を発揮することで、グループ全体の価値向上を図っております。

一方、私たちは「コンプライアンス」と「地球環境への配慮」を全ての事業の基礎と位置付け行動しています。それを継続的に強化していくことで、良き企業市民として常に社会から歓迎される存在であり続けたいと考えています。

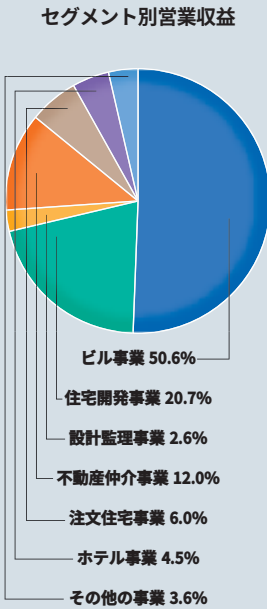


トップマネジメントからのメッセージ



“ 丸の内再構築をはじめとする
さまざまなプロジェクトは順調に推移しております。
一連の成果に満足することなく
今後も新しい価値の創造に挑戦し続けます。 ”

(単位:百万円)						
	1999/3	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3
営業収益	¥ 565,259	¥ 574,396	¥ 630,990	¥ 631,564	¥ 681,726	¥ 679,918
当期純利益	22,326	18,421	19,831	△71,057	36,039	34,989
売上高当期純利益率	3.9%	3.2%	3.1%	△11.3%	5.3%	5.1%
株主資本当期純利益率	4.9%	4.1%	4.1%	△10.5%	4.3%	4.0%
総資産	2,283,773	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842
株主資本	459,573	440,730	518,765	832,497	839,953	897,499
資本金	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
(単位:円)						
一株当たり						
当期純利益	¥17.19	¥14.18	¥15.26	¥△54.70	¥27.61	¥26.96
配当金	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00



業績概略

2004年3月期の連結営業収益は、前期比0.3%減の679,918百万円、営業利益は8.0%増の103,749百万円となりました。ビル事業で丸の内再開発に伴う貸し止めや既存ビルの貸付異動等による減収があったほか、住宅開発事業でマンションの引渡戸数が減少したことなどにより減収となりましたが、ビル事業の管理コスト削減及び住宅開発事業の原価率改善や販売費の減少により減収をカバーし営業増益を達成しました。

経常利益は17.5%増の78,701百万円、当期純利益は「日比谷パークビル」建替等に伴う固定資産除却関連損等を計上した結果34,989百万円となりました。

市況環境

オフィスビル市場では2003年問題と呼ばれる大型ビルの大量供給の影響により空室率が上昇し、賃料水準も下落傾向が続いておりましたが、新規供給が一段落し新築ビルがテナントを確保したことから、空室率は改善してきています。しかしながら、空室率の動きと賃料水準の動きにはタイムラグを伴うことから、オフィスマーケットの本格回復には暫く時間を要する状況にあります。

住宅市場では都心部のマンション供給が高水準で推移する中、低金利や住宅ローン減税等を背景に底堅く推移していますが、供給過剰感からのエリアや商品企画による優劣が目立つようになり、消費者の選別の眼が厳しくなってきました。

このような環境のなかで、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とりながら、「スピード」と「柔軟性」をもって着実に事業に取り組むとともに、「経営の効率化」と「収益力の強化」を図っております。

中期経営計画について

土地神話の崩壊、J-REITの登場を背景に、不動産会社のビジネスモデル転換が迫られるなか、2002年3月に発表した中期経営計画(3ヶ年計画)では、「デベロップメント」を今後の事業展開の核として位置付けました。キャッシュ・フローをベースとした「企業価値の向上」、市場競争を勝ち抜くための「顧客第一主義の徹底」、より高い付加価値を実現するための「コラボレーション経営」の3つを経営の基本方針として企業価値の向上を図っております。

2004年3月期は中期経営計画の2年目として順調に推移しました。2005年3月期は中期経営計画の最終年度として、目標達成に向けて邁進したいと考えております。

事業戦略

当社グループでは、安定的なキャッシュ・フローを獲得するアセットビジネスと、他人資本を利用し自己資本効率を上げるノンアセットビジネスを融合させ、ビジネスチャンスの拡大を図っております。丸の内ではアセットビジネスに注力し、丸の内以外のエリアでは所有にこだわらず、省資金型の不動産開発とフィービジネスなどのノンアセットビジネスを展開してまいります。

ビル事業では、「丸ビル」からスタートした丸の内再構築の「第1ステージ」に引き続き、2008年から始まる10年間で「第2ステージ」と位置付け、丸の内再構築の「拡がり」と「深まり」を通してエリアの差別化戦略を進めてまいります。既存ビルについては、商品特性等を踏まえた戦略的な営業に努めることはもちろん、リニューアルによる競争力の維持と、管理コスト削減による収益性の向上を図ってまいります。

住宅開発事業では、首都圏への人口流入が今後も継続すると予想されることから、首都圏特化型のエリア戦略や、厳しい消費者のニーズを満たす商品企画を重視し、売れ筋に特化することで販売リスクの軽減を図ってまいります。

資産開発事業では、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を強化するとともに、出口戦略を見据えた収益用不動産の開発とフィービジネスを積極的に展開してまいります。

海外事業につきましては、リスク分散、情報収集の観点から戦略的な事業であると認識しており、引き続きリスクとリターンを考慮しながら、事業を展開してまいります。

事業ポートフォリオは、デベロップメントとその周辺事業を強化、資産ポートフォリオに関しては収益性の低い資産の見直しを図り、最適化をめざしてまいります。当期は「浜松アクタワー」を売却するなど、資産ポートフォリオの入れ替えを進めました。

資金調達面では、低金利を背景に比較的長期の社債を発行するなど、将来の償還時期を分散させながら、低コストで長期固定の資金調達を行っております。

コーポレートガバナンス

当社グループでは、株主価値重視の経営を進めており、効率的かつ健全なグループ経営のためのマネジメントシステムの強化を経営戦略として掲げております。中で

もコーポレートガバナンスは最も重要な要素として捉えており、当社グループに最適なガバナンスを追求しております。

2003年4月には、「経営・監督機能と業務執行機能の強化」「経営の効率化」「意思決定の迅速化」を図るため、執行役員制度を導入しました。また、同時に全社的な経営戦略に関する議論を深めるための「経営戦略委員会」や、業務執行の重要な意思決定を行う「経営会議」の下部組織として特に重要な投資案件を事前整理する「投資委員会」を新設し、経営判断の高度化を図っております。さらに、監査役5名の内、社外監査役を4名としたほか、内部監査機能強化のための専属部署「内部監査室」を新設、加えて社外の有識者で構成される「アドバイザリーボード」を設置するなど、経営の透明性・客観性の確保に向けた取り組みも進めております。

また、役員報酬については、株主と取締役及び執行役員の利害を共有化し企業価値の増大に繋げるため、業績連動型の報酬制度を拡充し、企業価値向上に対するインセンティブの強化を図っております。

企業の社会的責任について

企業に求められる責任は近年高次化し、企業倫理やコンプライアンスに加え企業市民としての社会貢献、環境リスク低減への努力など、多方面に渡るようになりました。当社グループではコンプライアンスにおいて最も大切なのは「意識の变革」と「経営トップの牽引力」であると捉え、「コンプライアンスは企業利益の基礎であり、コンプライアンスなしには企業の持続的発展はない」という意識を全社員に徹底しております。当社グループが掲げる「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」を基本使命に、住み・働き・憩う人々の立場から、安心、安全、快適で魅力あふれるまちづくりを展開することで、良き企業市民として企業の社会的責任を果たしてまいります。

2004年7月

取締役社長

高木 茂



110年の歴史を継承し、現代にふさわしい
魅力あふれる街へ更新を続けています。



tradition

110年にわたり、世界でも有数のビジネスセンターとして機能してきた丸の内。しかし、時代が移り変わるとともに、街もまた新しい時代にふさわしく生まれ変わらなければなりません。三菱地所は丸の内の財産を21世紀に引き継いでいくために、魅力と活力ある都市再生を実行し、「世界で最もインタラクションが活発な街」をめざして丸の内再構築に取り組んでいます。

その「第一ステージ」にあたる1998年からの10年間では、東京駅前周辺を重点的に機能更新し、2002年8月に竣工した「丸ビル」をはじめ、2007年度竣工予定の「新丸ビル」まで計6棟の建て替えを予定しております。

これからの丸の内は、ビジネスセンターとしての機能充実と言うまでもなく、ここで働く人、遊ぶ人、生活する人が、本当に満足できる街であることが求められます。「第一ステージ」のプランには、オンタイムだけでなくオフタイムも楽しく過ごせる多様性、商業・学問・ビジネスの活発な交流と新たなビジネスの集積、省エネ・省資源あるいは緑化推進など環境への配慮など、さまざまな視点が盛り込まれ、次々と現実のものになっています。

かつて、ビジネスエリアとして高いステータスを誇った丸の内は、こうしてより多くの人に愛される街へ、大きく生まれ変わろうとしています。

東京の国際競争力を高めるため、
長期的視点に立った都市計画を推進します。



s p e a k s o f i n t e r a c t i o n

丸の内は、東京駅の西側に広がる日本最大の経済機能集積地であり、地理的条件においても重要な位置を占めています。日本各地への交通の起点である東京駅を中心にした同エリアは「日本の再生は都市の再生から」という認識の下、東京の国際競争力を高める重要拠点として、長期的視点に立った都市計画を推進しています。

なかでも画期的な取り組みは、千代田区、東京都、JR東日本、民間地権者がひとつのテーブルにつき、「大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドライン」をまとめたことでしょう。この成果は、例えば、歴史的建造物や公共建物の敷地、都市環境向上を優先するために、低利用になっている敷地などから再開発ビルへの客積移転を可能にするなど、各種の規制緩和を引き出し、理想の街づくりに向けた動きを加速させることにつながりました。このような規模とメンバーで行う公民協調体制は、おそらく日本で初めてのことであり、今後の日本の都市計画、街づくり

のモデルになると考えています。

また、東京駅舎も創建された当時の3階建て、丸ドームの屋根に復元されることが決定しています。これとともに皇居と東京駅を結ぶ行幸通りも広場化され、東京駅前の丸の内広場から皇居に続く空間が、東京の玄関口にふさわしくシンボル性を持った空間として再整備される予定です。

都心の再生は日本と東京の国際的地位の向上や、国際化に対応した経済活動を活発化するためにも急務となっています。4,000以上の事業所と24万人の就業者、1日150万人とも言われる来街者、そしてそこに集まる情報という財産をどう生かしていくか。鉄道9路線、地下鉄7路線が集まる日本一優れた交通アクセスをどのように活用していくか。110年の歴史を刻む街、丸の内の現在と未来、そして受け継ぐべき伝統を大事に考えながら、潜在能力を最大限に引き出す再構築を進めていきます。

2008年からの「第二ステージ」では、
「大手町・丸の内・有楽町地区」全域への貢献をめざします。

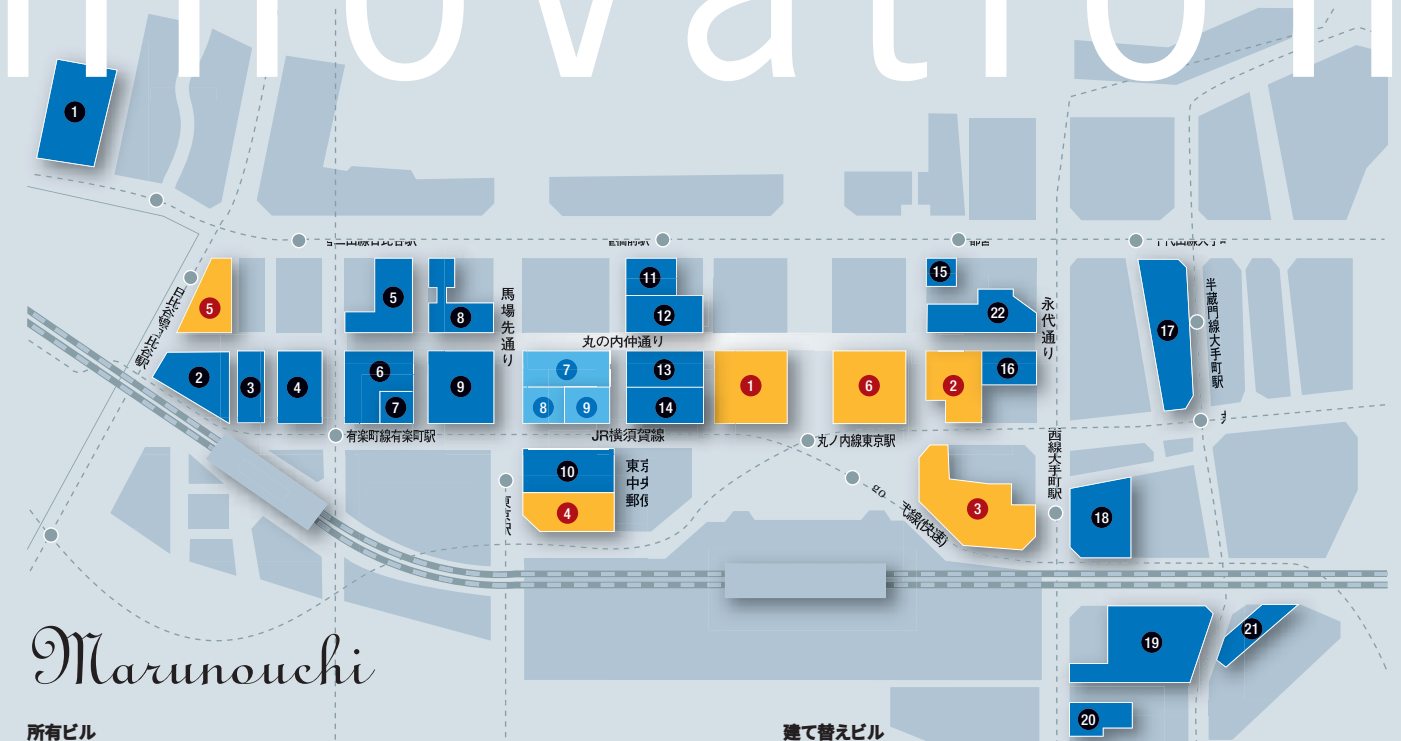


spark of innovation

2008年から始まる丸の内再構築の「第二ステージ」では、10年間に4,500億円を投資し、7～8棟の建て替え、既存ビルのリニューアルならびにインフラ整備を実施。機能更新のスピードをさらにアップさせ、「第一ステージ」において重点開発した東京駅前周辺の活気と賑わいを、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域に拡げていきます。

その第一弾としては、三菱商事ビル、古河ビル、丸ノ内八重洲ビルの3棟の同時建て替えを予定しています。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」をめざす「第二ステージ」のスタートにふさわしいプロジェクトとなるでしょう。計画には1894年、丸の内に最初に建設されたオフィスビル「三菱一号館」の復元も織り込まれ、歴史・芸術などの「文化・情報発信」や、「都市観光」「エリアマネジメント」に寄与する「ホスピタリティ」の拠点として活用していく予定です。

また、世界有数のビジネスセンターとして時代の要請に応えるため、「ITインフラ」「セキュリティ」の高度化など、これからのビジネスに不可欠な機能を一層深化させるとともに、「大手町・丸の内・有楽町地区」全体の「環境共生」を推進し、持続成長する「サステナブル・コミュニティ」を実現していきます。



所有ビル

- | | | |
|-----------|------------|-------------------|
| ① 日比谷国際ビル | ⑨ 新東京ビル | ⑰ 大手町ビル |
| ② 有楽町電気ビル | ⑩ 東京三菱銀行本館 | ⑱ 新大手町ビル |
| ③ 有楽町ビル | ⑪ 岸本ビル | ⑲ 日本ビル |
| ④ 新有楽町ビル | ⑫ 三菱電機ビル | ⑳ 新日産ビル |
| ⑤ 国際ビル | ⑬ 文部科学省ビル | ㉑ JFE商事ビル |
| ⑥ 新国際ビル | ⑭ 三菱ビル | ㉒ みずほコーポレート銀行本店ビル |
| ⑦ 新日石ビル | ⑮ 東京銀行協会ビル | (SPCによる保有) |
| ⑧ 富士ビル | ⑯ 東銀ビル | |

建て替えビル

第一ステージ (1998年～2007年)

- ① 丸の内ビル
- ② 日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル
- ③ 丸の内オアゾ (OAZO)
- ④ 東京ビル
- ⑤ 日比谷パークビル
- ⑥ 新丸の内ビル

2002年9月グランドオープン
2003年2月竣工
2004年8月竣工
2005年度竣工予定
2007年度竣工予定
2007年度竣工予定

第二ステージ (2008年～2017年)

- ⑦ 古河ビル
- ⑧ 三菱商事ビル
- ⑨ 丸ノ内八重洲ビル

2009年度竣工予定
2009年度竣工予定
2009年度竣工予定



三菱地所はプロジェクトを通じて得たノウハウを丸の内をはじめさまざまなエリアに展開していきます。



special sophistication



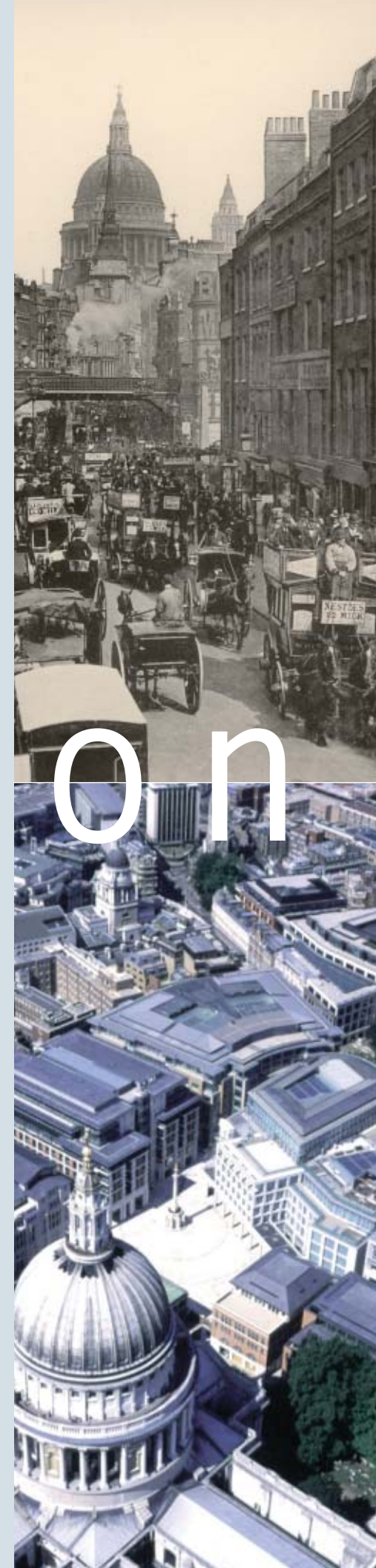
三菱地所は丸の内再構築を進める一方、丸の内で培ったノウハウを活かし、それ以外のエリアにおいても、テナントや住民の方々、さらには広く周辺的环境にも貢献できる、真に価値ある街づくりを実践しています。

千代田区二番町では、第一生命保険相互会社、太陽生命保険株式会社との共同事業である二番町ガーデンが2004年4月に竣工しました。このプロジェクトでは、高度な機能を持つオフィスと番町地区にふさわしい都心型高級賃貸住宅の両立をめざしています。オフィス部分は1階から6階は1フロア有効1,000坪超の連続した無柱空間とし、また、7階から9階は建物屋上の緑に接する豊かな環境の中で執務空間を提供。高度情報化の進展にもフレキシブルに対応し、新しいワークスタイルを提案します。10階から14階の住宅については恵まれた住環境と交通利便性を活かした番町地区に相応しい賃貸住宅を実現。さらに、建物壁面や屋上の積極的な

緑化、既存樹木の保存活用を図り、番町地区の落ち着いた佇まいに溶け込むとともに、環境共生を志向しています。

ロンドンでは2003年5月パタノスタースクエア再開発プロジェクトが完工しました。13年の歳月をかけたこのプロジェクトでは、伝統的な建築物の外観と同時に金融街シティにふさわしい規模と機能を持った最新のビルを実現。景観を重視したデザインへの評価も高く、テナントとの賃貸契約は長期契約で、安定的な収益貢献が見込まれています。

三菱地所は、これらのプロジェクトを通じて得たノウハウを、あらゆるエリアに展開し、「住み・働き・憩う」人々のため、より良いハード・ソフトの開発・運営を行っています。



ビル事業

エリアマネジメントの観点から
都市機能の充実を図ります



(上) 丸ビル (2002年9月オープン)、日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル (2003年2月竣工) など、再開発が進む東京駅前周辺の丸の内

(左) 丸の内オアゾ (OAZO)
オフィス、商業施設、ホテルで構成される複合開発。2004年8月に竣工予定。

(右) 「新丸ノ内ビル」建て替え計画
2007年度の竣工を目指して計画が進行中です。新丸ノ内ビルが竣工する2007年、丸の内再構築の「第一ステージ」が完了します。



(左) 「東京ビル」建て替え計画
2005年度の竣工をめざして計画が進行中です。特例容積率適用区域制度を、日本で最初に活用し、東京駅丸の内駅舎から未利用容積の移転を行います。

(右) 鳥栖プレミアム・アウトレット
米国チェルシー社、双日㈱と共同で出資するチェルシージャパン㈱が運営する日本で4カ所目のプレミアム・アウトレット。2004年3月開業。

当社グループのビル事業は、国内主要都市でのビルの開発・賃貸・運営管理を中心に、大型ショッピングセンターの運営、駐車場事業、地域冷暖房事業などを全国で展開しており、エリアマネジメントの観点から都市機能の充実を図っています。

丸の内のインタラク션을推進

丸の内では、圧倒的なインフラと企業・個人の集積をベースに、さまざまなビジネスチャンスが生まれます。三菱地所は、丸の内を「世界で最もインタラク션が活発な街」にすることで、そのチャンスをさらに広げていきたいと考えています。

若手・中堅ビジネスパーソンの交流空間「東京21Cクラブ」の設置、ベンチャー企業・新規事業支援ネットワーク「丸の内フロンティア」の発足をはじめ、大学のリサーチ拠点の積極的誘致などの取り組みもその一環です。その他、「丸の内ダイレクトアクセス」による光ファイバーの敷設や、快適なITオフィス環境を提供する「ITプラグンゴースervice」、機密性の高い文書を抹消処理した上でリサイクルする「丸の内R&Aサービス」なども展開しています。

三菱地所では、単にオフィス空間にとどまらない、丸の内の集積を活かした「丸の内ならではの」のサービスを提供しビジネスをエンパワーメントしています。

ダイナミックに変化を続ける街をめざして

世界中のビジネスパーソンから「国際都市東京」として認知されるためにも、私たちは単なるデベロッパーとしてではなくプロデューサーとして、丸の内の財産を生かしながら、時代に望まれる新しい街づくりを進めています。

丸の内エリアに所有・管理する31棟のビルについては、建て替えおよび大規模リニューアルなどによる機能更新を進める丸

の内再構築を、最重要課題として推進しています。2002年9月にオープンした「丸ビル」、2003年2月に竣工した「日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル」に続き、2004年8月には「丸の内オアゾ(OAZO)」が竣工します。2007年度までには「東京ビル」「日比谷パークビル」「新丸ノ内ビル」の建て替え計画が順次竣工し、1998年以降10年間取り組んできた丸の内再構築「第一ステージ」が完了致します。その後も丸の内再構築「第二ステージ」として、2008年から10年間で4,500億円を投資し、7、8棟の建て替えや既存ビルの改装、インフラ整備などを行ってまいります。

街は時間とともに熟成させていくことが重要です。時代の変化に合わせ、絶え間なく更新されることが、街のダイナミックな魅力となるからです。三菱地所は今後ともつねに新鮮な魅力を持つ街づくりを行っていきます。

全国に拡大するSC事業

SC事業については、東京・お台場、横浜、博多などにおけるショッピングセンターの運営事業を行うほか、再開発が進む丸の内仲通りの商業化を積極的に推進しております。また、三菱地所と米国チェルシー社、双日㈱の3社が出資するチェルシージャパン㈱がアウトレットを運営しております。静岡県御殿場市、大阪府泉佐野市、栃木県佐野市に続き、2004年3月には佐賀県鳥栖市に「鳥栖プレミアム・アウトレット」を開業。2005年春には、岐阜県土岐市でもプレミアム・アウトレットの開業を予定しており、全国に事業を拡大してまいります。

住宅開発事業

商品力の高さが評価され、
マンション事業が好調を持続



泉パークタウン
宮城県仙台市で1972年から開発を進めている「泉パークタウン」は、総面積1,070ha、計画人口約5万人という民間では国内最大級の複合開発です。2004年9月には、最初の宅地分譲以来30周年を迎えます。



(左) 三番町パークテラス 桜苑
「三番町パークテラス 桜苑」は、三菱商事㈱と共同で千代田区三番町の高台に建設中の、地上12階建、総戸数102戸の高級マンションです。柱や梁を極力抑えた2,700mmの基準天井高や地下2層自走式駐車場など、クオリティーを追求した建物となっています。

(右) パークハウスさいたま新都心 MID TOWER
「パークハウスさいたま新都心 MID TOWER」は、さいたま市中央区上落合に建設中の地上25階建、総戸数226戸の大規模タワーマンションです。「アフタヌーンティー」とのコラボレーションによるオール電化マンションです。

住宅開発事業は、優れた住環境の提供を目的に、マンション、建売住宅の分譲、宅地の開発・分譲のほか、マンション管理業務、不動産の有効活用に関するコンサルティングなどを行っています。

ニーズに即応するスピードで好調を維持

2004年3月期の三菱地所のマンション引き渡し戸数は2,299戸となりました。用地取得から商品企画までの業務を一貫して行うことで事業期間の短縮を図り、同時に販売力の強化も推進し、利益の確保に努めています。また、商品力を高めるため、有名デザイナーや異業種企業とのコラボレーションを図り、デザインでの差別化や最新機能の充実に積極的に取り組んでいます。

マンション市場は首都圏を中心に大量供給が続いています。三菱地所では利便性に優れた立地での短期回転型物件、共用施設が充実した環境創造型の大規模物件、眺望に優れたタワーマンションを柱とし、人気の高い都心での供給を継続し、好調を維持してまいります。

ライフスタイルの多様化に対応

住宅の新たな選択肢として脚光を浴びている「コーポラティブハウス」の第1号物件「洗足池STYLE HOUSE」が、2004年2月に大田区上池台で竣工しました。今後も「STYLE HOUSE」のブランド力を高めるため、お客様のご意見やニーズに耳を傾けながら、主に城南・都心エリアを中心に事業化を図ってまいります。

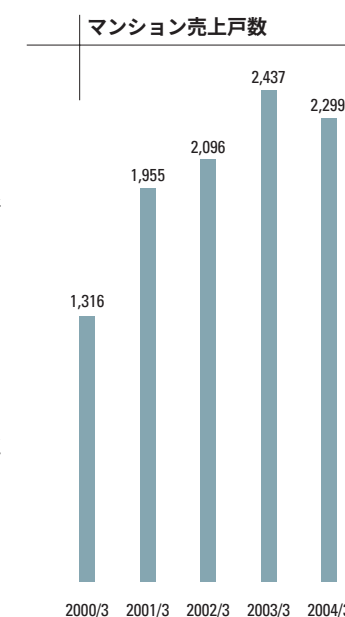
また、2003年4月からは賃貸住宅事業室を設置し、不動産ファンなどへの売却を前提に賃貸住宅事業を展開しています。2004年9月には東京都中央区八丁堀での第1号物件が竣工します。今後は、単身者・DINKSからファミリー層をターゲットに、事業規模の拡大を図ります。

管理・サービスにも高品質を約束

三菱地所ではかねてから独自の住宅性能表示システム「CHECK EYE'S」を導入していましたが、2002年8月の「既存住宅性能表示制度」施行以降は、入居後の建物診断、アフターサービスなどの情報開示を強化しました。これにより、販売する

マンションの品質について、評価機関の発行する評価書に加え、当社独自の性能表示書・報告書などを用いて、設計・施工・完成時はもちろん、引き渡し後においてもお客様に分かりやすく情報を開示しています。

また、マンション管理会社「三菱地所コミュニティサービス㈱」は、管理受託戸数が30,000戸に達しました。今後も、より一層マンション管理の質の向上と、良好なサービスの提供に努めてまいります。



設計監理事業

グループ外、海外へ、 蓄積したノウハウを積極展開

(左) 日本テレビタワー
2003年4月竣工
地下4階、地上32階
事業主 日本テレビ放送網(株)

(右) M.M.タワーズ
2003年11月竣工
地下1階、地上30階
事業主 三菱地所(株)、
前田建設工業(株)



(左) ニ番町ガーデン
2004年4月竣工。ワンフロア最大1,200坪
の無柱空間を確保する最新のオフィス機能
を中心に、上層部には都心型高級賃貸住宅を併
設。積極的な緑化を図るなど、環境共生型
の空間を実現しました。

(右) (仮称) 大崎一丁目ビル
2005年6月の竣工を目指し、都市再生緊急
整備地域に指定されている大崎にて建設中。
賃地方式にて土地の有効活用を図りたいオー
ナーのニーズに対し、開発型証券化手法を使
って応えた資産ソリューション事例のひとつ。

資産開発事業

「開発」と「運用」を軸に ビジネスチャンスを拡大

設計監理事業は、(株)三菱地所設計を中心に、建築および土木関連の設計・監理をはじめ、リニューアル業務、都市・地域開発関連業務、各種コンサルティング業務を行っています。

三菱地所グループ外からの受注も順調に拡大

2003年度中に竣工した主な設計監理物件は、「日本テレビタワー」「M.M.タワーズ」「リーフみなとみらい」などです。三菱地所グループ外からの受注も順調に拡大しており、2004年度は「明治安田生命ビル街区再開発計画」「大阪証券取引所ビル」「ザ・ハウス南麻布」などの完成を予定しています。さらに、今後成長が見込まれるリニューアル事業やコンサルティング事業についても、これまでに蓄積したノウハウを活かして積極的に取り組んでおり、順調に収益が拡大しています。

急伸する中国市場でのビジネスも視野に入れ

また、2003年4月には中国市場でのビジネス機会を獲得するため、中国の大手設計事務所と提携しました。現在、人事交流を進めており、今後は具体的プロジェクトにおいて協力関係を構築する予定です。

(株)三菱地所設計は、インテリア部門を担う(株)メック・デザイン・インターナショナルとともに、三菱地所グループの事業全般を支えてきた技術力をフルに活用し、設計界のリーディングカンパニーとしてのブランド確立に向け、積極的に事業を展開してまいります。

不動産の投資マーケットでは、投資家の収益用不動産に対する需要が高まっています。資産開発事業本部はそのニーズに応え、優良な収益用不動産を開発・運営することを基本戦略とし、「開発」機能としてのデベロップメントビジネス、「運用」機能としてのマネジメントビジネスを軸に事業展開を進めています。

ソリューション機能を強化し、 デベロップメント事業を積極展開

「開発」機能では、自社による長期保有を目的とした不動産開発ではなく、投資商品として市場で売却することを前提としたデベロップメントビジネスを展開。バリューを高め優良な不動産を市場に供給することで、キャピタルゲインを享受するとともに、資金の回転を速めてまいります。

2004年4月に竣工した千代田区二番町の複合オフィスビル「ニ番町ガーデン」は竣工時から満室稼働しているほか、大崎一丁目ビル(仮称)や九段北プロジェクト(仮称)など複数の事業が進行中です。デベロップメントにおいては、SPC(特別目的会社)などを活用し、事業リスクを限定しながらエクイティ出資として毎年100億円程度の投資を行う計画です。今後とも顧客の資産有効活用などソリューション機能を強化することにより、一層の事業機会の拡大に努めてまいります。

不動産投資に係る幅広い専門サービスを提供

「運用」機能については、ジャパンリアルエステイト投資法人のマネジメント業務を行っているジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)並びに、不動産投資に関する総合サービスを行う三菱地所投資顧問(株)などによりフィービジネスを展開しています。

三菱地所投資顧問(株)は、2004年3月に商業施設を対象とする不動産私募ファンド「MJリテールファンド」を組成。ファンドマネージャーとして当社グループでバリューアップした商業施設「川崎ルフロン」を組み入れるなど、順調に収益を積み重ねております。引き続き、新規案件の獲得に努め、預り資産残高の増加を図ってまいります。

今後も「開発」と「運用」の2つの機能を軸に、不動産投資市場の発展や都市再生の進展といった不動産のビジネス環境変化を捉え、事業機会の拡大を図っていきます。

海外事業

総合不動産サービスを ワールドワイドに提供

(左) パタノスタースクエア再開発プロジェクト
英国・ロンドンの金融街シティで約15,000㎡
の敷地に、4棟からなる複合施設を建設した大
規模プロジェクト。2003年5月に竣工、延床
面積約88,000㎡。

(右) マグローヒルビル
米国ニューヨーク・マンハッタン
1972年 3月竣工
(当事業参加1990年 4月)
地下 5階、地上51階
延床面積237,000㎡



注文住宅事業

快適で高品質な生活を支える 商品を開発

(左)「Cerenity (セレンティ)」：
自由設計外観デザインシリーズ新商品「セレ
ニティ」

(右)「u:D (ユー・ディー)」：
自由設計外観デザインシリーズ

(下) 空気の神様「フーさん」：
「家は空気。エアロテックの三菱ホーム」エ
アロテックのシンボルキャラクター

海外事業は、ロックフェラーグループ社 (RGI) を中核に、ニューヨーク (タイムライフビル、マグローヒルビル)、ロンドン (パタノスタースクエア) などにおいてオフィスビルを所有・運営するほか、全米各地で不動産開発を行っています。また、RGI傘下のクッシュマン&ウェイクフィールド社は、不動産仲介を中心とした総合不動産サービスをワールドワイドに提供しています。

「パタノスタースクエア再開発プロジェクト」竣工

RGIは、ニュージャージー州をはじめとする全米各地において不動産開発事業を積極的に展開しています。2003年度にはフロリダ州の開発物件を投資家宛に売却し、開発利益の獲得とともに、次期投資に向けた資金回収を図りました。

また、2003年5月にはロンドンの金融街シティのセントポール寺院に隣接する敷地に、オフィス・店舗の複合施設4棟からなる「パタノスタースクエア再開発プロジェクト」が完工しました。事

務所部分は、ロンドン証券取引所、ゴールドマンサックスインターナショナル、CBリチャードエリスと長期賃貸借契約を締結しており安定的な収入が見込まれます。2003年7月には4棟のうち1棟を英国の保険会社に売却し、開発利益を実現するとともに早期の資金回収を図りました。

クッシュマン&ウェイクフィールド社は、米国不動産マーケットの回復が遅れる中、マーケットシェアの拡大やコスト削減による効率化などにより利益の確保を図っております。

注文住宅事業部門では、豊かな人生のベースとなる高品質な住宅供給をめざし、三菱地所ホーム㈱を中心に個人注文住宅および法人建売住宅の建築請負を行っています。

機能とデザインの強化により、ラインナップを充実

主力の2×4工法の戸建て住宅事業においては、業界に先駆け全館24時間冷暖房換気の住宅 (商品名：エアロテック) を商品化し、これまで自由設計商品を中心に3,500棟を超える住まいに供給してまいりました。エアロテックと自由設計力が生み出す「立体的に広がりのある空間」は、多くのユーザーから大変ご満足をいただいております。

2004年4月には、お客様の個性を反映した自由設計デザインを強化すべく、基本デザインシリーズの新たなバージョンとして「Cerenity」(セレンティ) を新発売しました。同時に、2002年春に販売を開始した都市型住宅「u:D」(ユー・ディー)

には、新外観デザインを追加し、さらに充実したラインナップを完成させています。また、団塊ジュニア世代をはじめとする都市部での戸建てを志向する一次取得者に向けては、システム化自由設計商品「U・CONCE」(ユー・コンセ) に新たに2タイプ (20プラン) を加え、全7タイプ (50プラン) とラインナップを拡充。多様なニーズにお

応えています。

マンション、戸建てのリフォーム事業ならびに賃貸住宅 (2×4工法・RC工法による集合住宅) の建築請負事業についても、専門セクションの設置による受注の拡大を目指し、注文住宅に次ぐ柱として育成を図っております。



ホテル事業

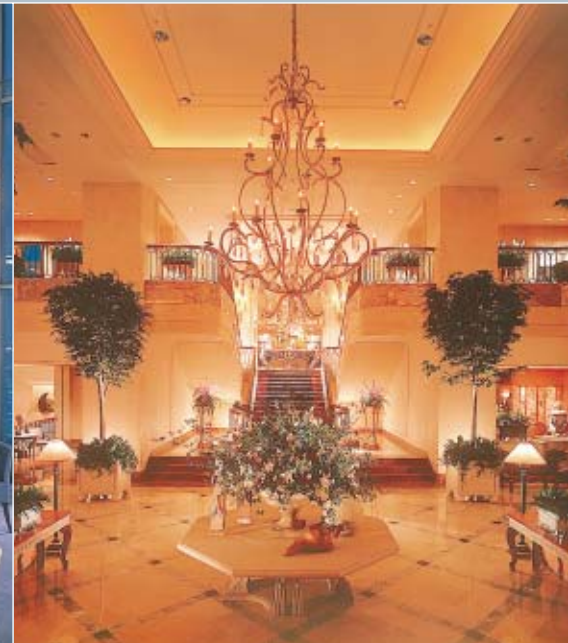
ブランド力の強化と 経営効率の両立をめざす

(左) ロイヤルパーク汐留タワー

メディアシティ汐留にオープンしたロイヤルパーク汐留タワーは「スタイリッシュ」な空間、「コンバニエント」な環境、「フレキシブル」なサービスをキーワードに新しいスタイルのホテルとして誕生しました。

(右) 横浜ロイヤルパークホテル

みなとみらい21地区の横浜ランドマークタワー高層部分にあるホテルです。客室は52階から67階という日本で最も高い210m以上に位置し、窓外には、方角や季節、時間によってさまざまな眺望を楽しむことができます。



(左) フィットネスクラブ リーヴ北朝霞

2002年5月にオープンした郊外型大規模総合フィットネスクラブ。3,050㎡のトレーニングジムのほか、各種リラクゼーション施設も充実。多目的コーナーなどもある総合クラブです。

(右) 東富士カントリークラブ

雄大な富士山を望む標高600メートルの高地に展開。コースは距離も長く全体にフラットで、両サイドを樹林帯で囲まれたフェアウェイは、平均70メートルと幅広くゆったりとした設計になっています。

余暇事業

事業を通じ、 人々の健康で充実した生活に貢献

ホテル事業は、ホテル統括会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツが各ホテルの経営・運営を統括し、経営の効率化、ノウハウの蓄積、運営レベルの向上を図っています。2003年7月には、話題の東京・汐留地区に都内2ヶ所目のホテル「ロイヤルパーク汐留タワー」を開業し、東京、横浜、仙台など国内で8ホテル2,362室を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しております。

ビジネスをサポートする新しいスタイルのホテル

「ロイヤルパーク汐留タワー」は、これまでにない新しいスタイルのホテルを目指し、会員向けに客室を時間単位で利用できるタイムシェアリングサービスを導入しています。また、490室すべての客室には、高速インターネットに接続可能なパソコンが完備され、サイバーコンシェルジュによるインフォメーション機能の充実を図っています。その他、日本初進出のリラクゼーション施設「マンダラスパ」、専用ミーティングルーム、24時間営業のビジネスコンビニなどが備わっています。

「ロイヤルパークホテルズ」チェーン機能を強化

ロイヤルパークホテルズは、世界の大型ホテルチェーンにおいてグローバルスタンダードとして採用されている宿泊予約システムを国内のホテルグループで初めて導入しました。2004年7月には、このシステムを活用した集中予約センター「ロイヤルアクセス」を開設し、グループ外のホテルにも予約センターの利用を促すなど、積極的な事業展開を行ってまいります。

今後ともグループ各ホテルのノウハウの共通活用、人材交流などを通じたチェーン機能の強化により、「ロイヤルパークホテルズ」ブランドの向上を図ってまいります。

余暇事業では主として、フィットネスクラブやゴルフ場の経営など、余暇時間の拡大や高齢化社会に対応する事業を展開しています。

活発な健康関連ニーズに対応した事業展開

フィットネスクラブを運営する㈱リーヴ・スポーツは、「フィットネスクラブ リーヴ」9店舗、フットサルクラブ1店舗、マッサージサロン2店舗を首都圏において展開しており、業績は順調に推移しております。

大企業傘下のフィットネスクラブの経営引継なども含め、今後とも新規出店ペースを加速させていく計画です。2004年4月には千葉市・幕張で他社から営業継承した店舗をリニューアルオープンしたほか、8月には相模原市・橋本駅前に新店舗をオープンしています。

近年の健康志向の広がりや高齢化社会の進展を背景に、フィットネスへのニーズはさらに高まると見込まれています。この追

い風を受け、今後もファミリー層向けの首都圏郊外型店舗を中心に、積極的な出店を図っていく予定です。

経営の効率化とコースの充実を推進

ゴルフ場事業については、静岡県県の「東富士カントリークラブ」、同じく「富士国際ゴルフ倶楽部」、宮城県県の「泉パークタウンゴルフ倶楽部」などで展開。これら各ゴルフ場のコース・施設の充実を図るとともに、コストダウンによる経営効率化を進めています。2004年春には泉パークタウンゴルフ倶楽部のグリーン改造を行い、コースの魅力を高めています。

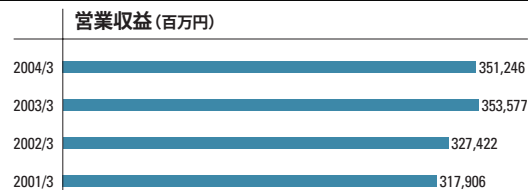
その他、フットサル事業や会員制のテニスクラブなどの都市型余暇事業も展開しています。

財務概況

ビル事業



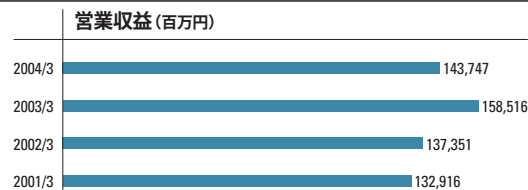
国内ビル賃貸事業、ビル運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業、米国ロックフェラーグループ社のビル事業などの収益から構成。



住宅開発事業



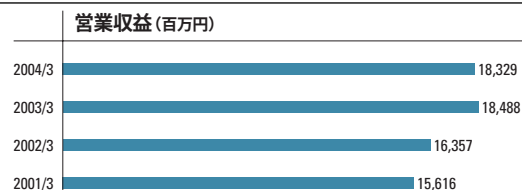
マンション、建売住宅などの建設・販売、住宅地、別荘地、業務用地の造成・販売、マンション・住宅の管理、ニュータウンの開発事業などの収益から構成。



設計監理事業



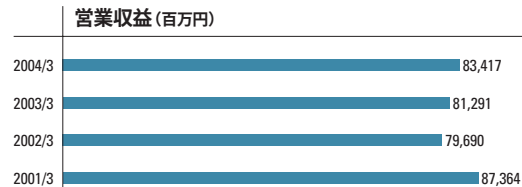
(株)三菱地所設計による建築・土木工事の設計監理、(株)メック・デザイン・インターナショナルによる内装工事、建築工事の設計監理の収益で構成。



不動産仲介事業



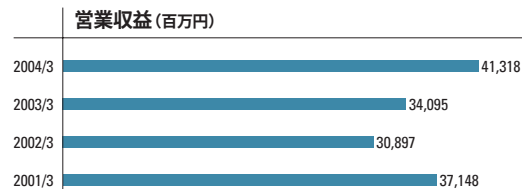
三菱地所住宅販売(株)、クッシュマン&ウェイクフィールド社の不動産仲介事業の収益で構成。



注文住宅事業



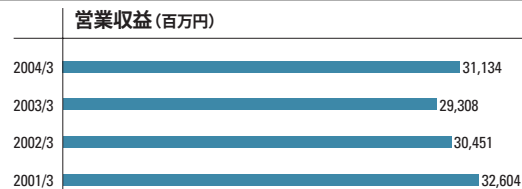
三菱地所ホーム(株)の注文住宅工事の収益などで構成。



ホテル事業



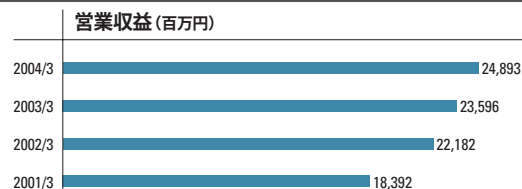
「ロイヤルパークホテルズ」として展開しているホテル事業の収益で構成。



その他の事業



ゴルフ場経営、フィットネスクラブ経営などを行う余暇事業、不動産鑑定評価、ロックフェラーグループ社における通信事業などの収益で構成。



決算概要

2004年3月期の業績は、ビル事業で丸の内再開発に伴う貸し止めや貸付異動による既存ビルの減収があったほか、住宅開発事業でマンションの引渡戸数が減少したことなどにより、営業収益は減収となりました。営業利益はビル事業の管理コスト削減、住宅開発事業の原価率の改善や販売費の減少などによる改善のほか、各事業セグメントも改善したことにより増益となりました。経常利益についても匿名組合出資分配益の増加、金利低下による支払利息減少などにより営業外損益が改善し、増益となりました。

特別損益では、特別利益として投資有価証券売却益を計上、特別損失として、「日比谷パークビル」建替等に伴う固定資産除却関連損、サブリース解約損、固定資産売却損及びたな卸資産評価損を計上しました。この結果、当期純利益は34,989百万円となりました。

営業収益

2004年3月期の営業収益は679,918百万円で、前期に比べ0.3%の減収となりました。セグメント別の内訳及び概況は以下の通りです。

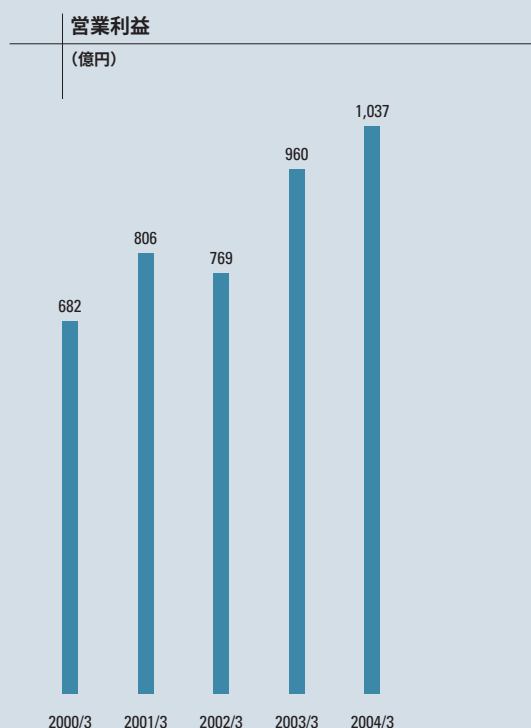
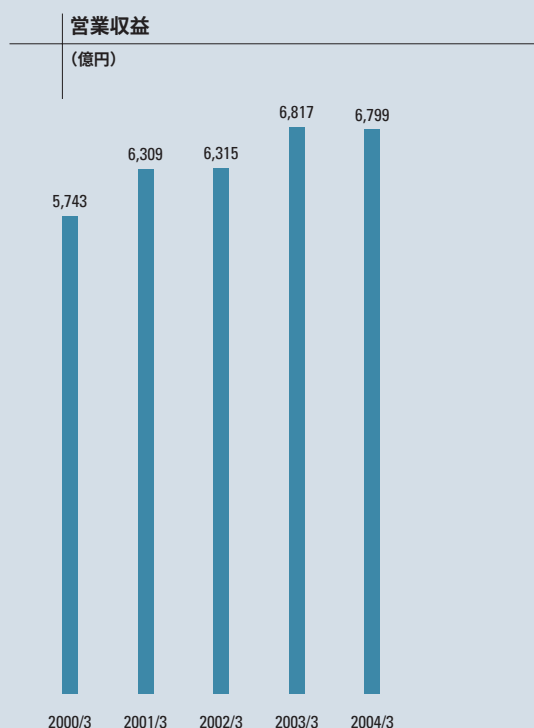
ビル事業においては、三菱地所㈱は昨年2月に竣工した「三

菱信託銀行本店ビル」が本格稼動しました。しかし、丸の内再開発で建替予定の「新丸ノ内ビル」「日比谷パークビル」の貸し止め、既存ビルの貸付異動による減収の影響などにより、営業収益は351,246百万円と前期に比べ0.7%の減収となりました。

住宅開発事業においては、マンションの引渡戸数や地方の大規模物件の更地販売が減少したことで、営業収益は143,747百万円と前期に比べ9.3%の減収となりました。

設計監理事業は、内装工事収益が減少したことにより、営業収益は18,329百万円と前期に比べ0.8%の減収となりました。不動産仲介事業は、米国の緩やかな景気回復や欧州での好調により、クッシュマン&ウェイクフィールド社の収益が伸び、営業収益は83,417百万円と前期に比べ2.6%の増収となりました。

注文住宅事業は、24時間冷暖房換気システム「エアロテック」による商品の差別化や法人からの大型物件受注により、受注件数・完成件数共に増加し、営業収益は41,318百万円と前期に比べ21.1%の増収となりました。ホテル事業は、上期においてイラク戦争やSARSの影響を受けましたが、「ロイヤルパーク汐留タワー」が開業したことで、営業収益は31,134百万円と前期比6.2%の増収、その他事業は、三菱地所投資顧問㈱の投資家からの手数料収入が増加したことなどにより、営業収益は24,893百万円と前期比5.4%の増収となりました。



営業利益

営業利益は103,749百万円で前期比8.0%の増益となりました。

ビル事業が、不動産取得税の減少や管理コスト削減などにより前期に比べ2.6%の増益となったほか、住宅開発事業が、マンション販売の原価率改善や広告宣伝費などの販売費減少により前期比21.8%の増益となりました。これ以外の各事業セグメントも、イラク戦争やSARSの影響を受けたホテル事業を除き、増益となりました。

営業外損益及び特別損益

営業外収益は匿名組合出資分配益の増加などにより、前期比で2,582百万円増加し10,196百万円、営業外費用は支払利息の減少などにより、前期比で1,415百万円減少し35,244百万円となりました。

特別利益として投資有価証券売却益7,160百万円を計上、特別損失では、「日比谷パークビル」建替等に伴う固定資産除却関連損14,225百万円、サブリース解約損5,061百万円、「桜木町ゴールデンセンター」等売却に伴う固定資産売却損4,562百万円、たな卸資産評価損4,008百万円及び投資有価証券評価損1,059百万円の計28,918百万円を計上しました。

当期純利益

税金等調整前当期純利益は前期に比べ12,920百万円減少し56,943百万円、当期純利益は前期に比べ1,050百万円減少し34,989百万円となりました。一株当りの当期純利益は26円96銭となりました。

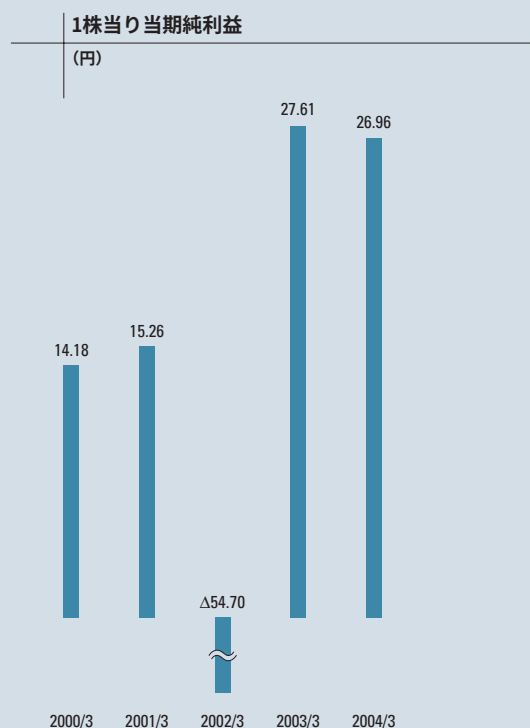
財務状況

(1) 連結キャッシュ・フロー

連結ベースの現金及び現金同等物(以下、「資金」)は、税金等調整前当期純利益、減価償却費、社債の発行、長期借入金の借入等による収入、有形固定資産の取得、社債の償還、長期借入金の返済等による支出により、前期末に比べ16,387百万円減少し、136,063百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動による資金の増加は77,708百万円(前期比△56,897百万円)となりました。当期は、税金等調整前当期純利益56,943百万円、非資金損益項目である減価償却57,024百万円を計上したほか、差入敷金保証金の回収等による資金の増加がありました。



投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動による資金の減少は60,645百万円(前期比+11,665百万円)となりました。これは三菱地所㈱において、丸の内再開発関係で「丸の内オアゾ(丸の内1丁目1街区開発計画)」に係る建築工事等のほか、所有する既存ビルの営繕工事等を実施したこと等によるものです。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動による資金の減少は31,658百万円(前期比+7,242百万円)となりました。これは長期借入金の借入や社債発行等による資金の増加に比べ、短期借入金の純増減、長期借入金の返済や社債償還等による資金の減少が大きかったためです。

(2) 連結貸借対照表

「資産の部」は上記の営業・投資・財務活動による資産・負債の増減により、前期比で60,915百万円増加し3,068,842百万円となりました。

「負債の部」は前期比で15,237百万円増加し2,139,240百万円に、「少数株主持分」は前期比で11,868百万円減少し32,102百万

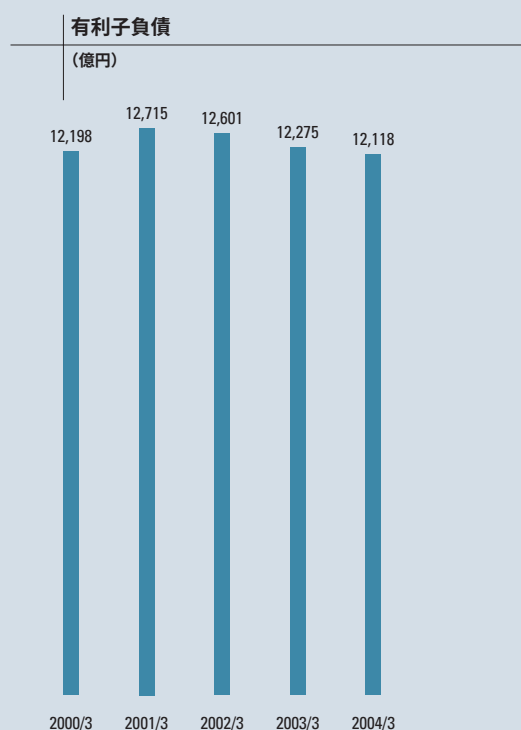
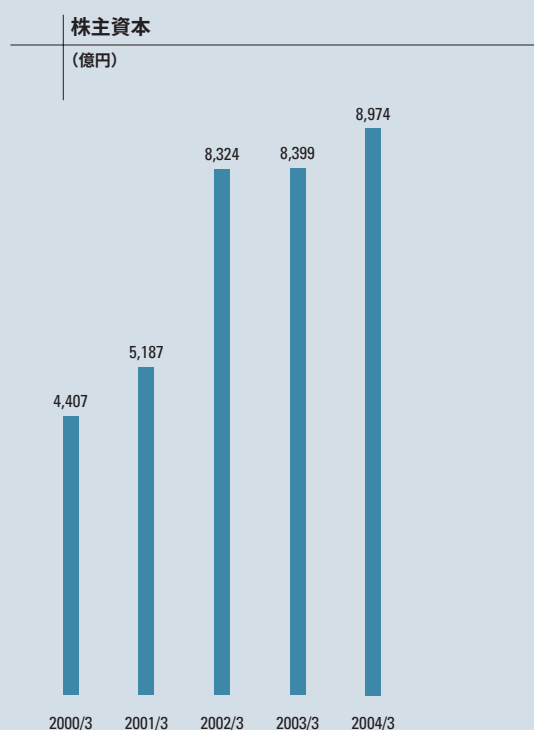
円に、「資本の部」は当期純利益の計上、その他有価証券評価差額金の増加等により前期比で57,545百万円増加し897,499百万円となりました。

経営計画・財務戦略

2002年3月に3ヶ年の中期経営計画を発表いたしました。最終年度である2005年3月期の目標としてEBITDA(金利・償却前事業利益)1,700億円を掲げています。アセットビジネスとノンアセットビジネスの融合、資産ソリューション機能の強化、マネジメントシステムの強化を経営戦略として目標指標の達成を目指してまいります。

財務戦略については、主力事業であるビル事業の長期にわたるキャッシュ・フローに対応し、長期・固定資金を主体に調達しております。特に現在は低金利の恩恵を享受するため、期間10年以上の長期社債を中心にした調達を行っています。

三菱地所グループでは株主価値を重視した経営を進めながら、キャッシュ・フローを重視し、企業価値の向上を目指します。



財務諸表（要約）

比較連結貸借対照表

科 目	当連結会計年度末 (2004/3/31現在)		前連結会計年度末 (2003/3/31現在)		(単位 百万円)
	金 額	構成比	金 額	構成比	増 減
		%		%	金 額
(資産の部)	(3,068,842)		(3,007,927)		(60,915)
流 動 資 産	(555,799)	18.1	(512,498)	17.0	(43,301)
現金及び預金	127,185		143,552		△16,367
受取手形及び営業未収入金	60,497		55,472		5,024
有 価 証 券	7,612		14,488		△6,876
た な 卸 資 産	276,445		240,252		36,192
繰 延 税 金 資 産	50,073		35,017		15,055
そ の 他 の 流 動 資 産	37,027		28,938		8,088
貸 倒 引 当 金	△3,041		△5,225		2,184
固 定 資 産	(2,513,042)	81.9	(2,495,429)	83.0	(17,613)
有 形 固 定 資 産	(2,086,821)	68.0	(2,139,332)	71.1	(△52,511)
建 物 及 び 構 築 物	688,698		692,377		△3,678
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	17,385		20,180		△2,795
土 地	1,341,932		1,355,159		△13,227
建 設 仮 勘 定	30,119		61,438		△31,318
その他の有形固定資産	8,686		10,176		△1,490
無 形 固 定 資 産	(56,458)	1.8	(56,713)	1.9	(△255)
借 地 権	28,620		30,989		△2,368
連 結 調 整 勘 定	19,415		19,147		267
その他の無形固定資産	8,421		6,576		1,845
投資その他の資産	(369,763)	12.1	(299,383)	10.0	(70,379)
投 資 有 価 証 券	212,465		145,413		67,051
長 期 貸 付 金	2,120		1,742		378
差 入 敷 金 保 証 金	74,691		84,249		△9,558
繰 延 税 金 資 産	1,964		1,507		456
そ の 他 の 投 資	79,888		68,086		11,801
貸 倒 引 当 金	△1,367		△1,616		249
資 産 合 計	3,068,842	100.0	3,007,927	100.0	60,915

(注) 百万円未満は切捨表示

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度末 (2004/3/31現在)		前連結会計年度末 (2003/3/31現在)		増 減
	金 額	構成比 %	金 額	構成比 %	金 額
(負債の部)	(2,139,240)	69.7	(2,124,002)	70.6	(15,237)
流 動 負 債	(480,641)	15.7	(448,338)	14.9	(32,302)
支払手形及び営業未払金	59,270		68,968		△9,698
短 期 借 入 金	47,325		87,181		△39,855
1年以内に返済予定の長期借入金	118,213		67,390		50,822
1年以内に償還予定の社債	134,789		107,668		27,120
未 払 法 人 税 等	5,913		6,730		△816
繰 延 税 金 負 債	4		10		△5
そ の 他 の 流 動 負 債	115,124		110,388		4,735
固 定 負 債	(1,658,599)	54.0	(1,675,663)	55.7	(△17,064)
社 債	575,385		634,642		△59,256
長 期 借 入 金	336,174		330,640		5,533
受 入 敷 金 保 証 金	309,209		320,198		△10,989
繰 延 税 金 負 債	94,200		49,384		44,815
再評価に係わる繰延税金負債	289,284		281,699		7,585
退 職 給 付 引 当 金	9,644		9,559		84
役 員 退 職 引 当 金	2,037		3,809		△1,771
そ の 他 の 固 定 負 債	42,662		45,728		△3,066
(少数株主持分)	(32,102)	1.1	(43,970)	1.5	(△11,868)
少 数 株 主 持 分	32,102		43,970		△11,868
(資本の部)	(897,499)	29.2	(839,953)	27.9	(57,545)
資 本 金	86,534		86,534		—
資 本 剰 余 金	115,216		115,216		—
利 益 剰 余 金	220,178		206,813		13,365
土地再評価差額金	421,663		410,606		11,056
その他有価証券評価差額金	70,296		28,358		41,937
為 替 換 算 調 整 勘 定	△15,016		△6,455		△8,560
自 己 株 式	△1,373		△1,118		△254
負債、少数株主持分及び資本合計	3,068,842	100.0	3,007,927	100.0	60,915

(注) 百万円未満は切捨表示

比較連結損益計算書

(単位 百万円)			
科 目	当連結会計年度 (2003/4/1－2004/3/31)	前連結会計年度 (2002/4/1－2003/3/31)	増 減
営 業 収 益	679,918	681,726	△1,808
営 業 原 価	530,729	538,105	△7,375
営 業 総 利 益	149,188	143,621	5,567
販売費及び一般管理費	45,438	47,597	△2,158
営 業 利 益	103,749	96,023	7,726
営 業 外 収 益	(10,196)	(7,614)	(2,582)
受 取 利 息	455	811	△356
受 取 配 当 金	1,785	1,807	△21
連結調整勘定償却額	42	—	42
持 分 法 投 資 利 益	2,164	1,811	352
匿名組合出資分配益	2,294	—	2,294
その他の営業外収益	3,454	3,183	270
営 業 外 費 用	(35,244)	(36,659)	(△1,415)
支 払 利 息	27,482	29,647	△2,165
固定資産除却損	3,777	—	3,777
その他の営業外費用	3,984	7,011	△3,027
経 常 利 益	78,701	66,978	11,723
特 別 利 益	(7,160)	(20,300)	(△13,139)
固定資産売却益	—	18,427	△18,427
投資有価証券売却益	7,160	1,872	5,287
特 別 損 失	(28,918)	(17,414)	(11,503)
たな卸資産評価損	4,008	5,915	△1,906
固定資産売却損	4,562	—	4,562
固定資産除却関連損	14,225	7,541	6,684
投資有価証券評価損	1,059	3,957	△2,897
サブリース解約損	5,061	—	5,061
税金等調整前当期純利益	56,943	69,864	△12,920
法人税、住民税及び事業税	10,970	11,924	△953
法 人 税 等 調 整 額	7,872	18,785	△10,913
少 数 株 主 損 益	3,111	3,114	△2
当 期 純 利 益	34,989	36,039	△1,050

(注) 百万円未満は切捨表示

比較連結キャッシュ・フロー計算書

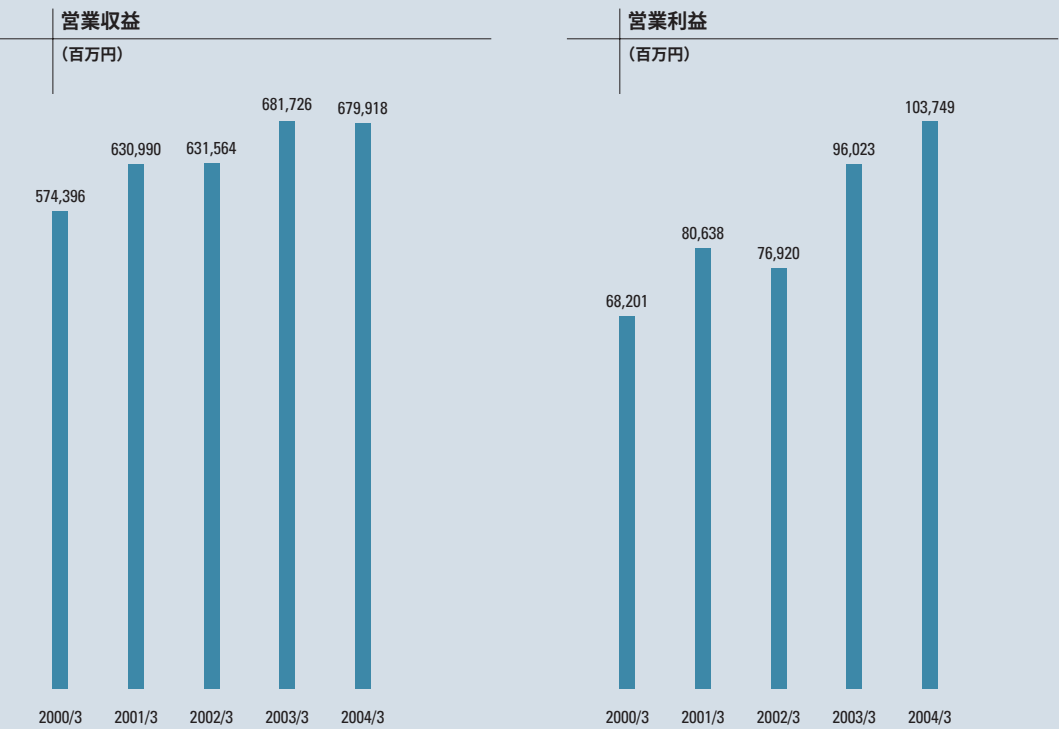
科 目	(単位 百万円)		
	当連結会計年度 (2003/4/1－2004/3/31)	前連結会計年度 (2002/4/1－2003/3/31)	増 減
税金等調整前当期純利益	56,943	69,864	
特別損益等調整	10,976	△2,523	
減価償却費	57,024	56,122	
販売用不動産等の増減	△614	12,917	
その他	△46,621	△1,774	
営業活動によるキャッシュ・フロー	77,708	134,606	△56,897
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	19,320	48,635	
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	4,413	29,325	
設備投資	△70,205	△128,807	
その他	△14,173	△21,464	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,645	△72,311	11,665
新規調達	185,541	188,944	
返済	△194,143	△216,360	
配当金の支払い	△23,006	△10,510	
その他	△50	△975	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△31,658	△38,901	7,242
現金及び現金同等物の換算差額	△1,801	△2,430	629
現金及び現金同等物の増減額	△16,397	20,962	△37,360
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	△103
現金及び現金同等物の期首残高	152,450	131,374	21,076
現金及び現金同等物の期末残高	136,063	152,450	△16,387

(注) 百万円未満は切捨表示

企業データ

業績の推移

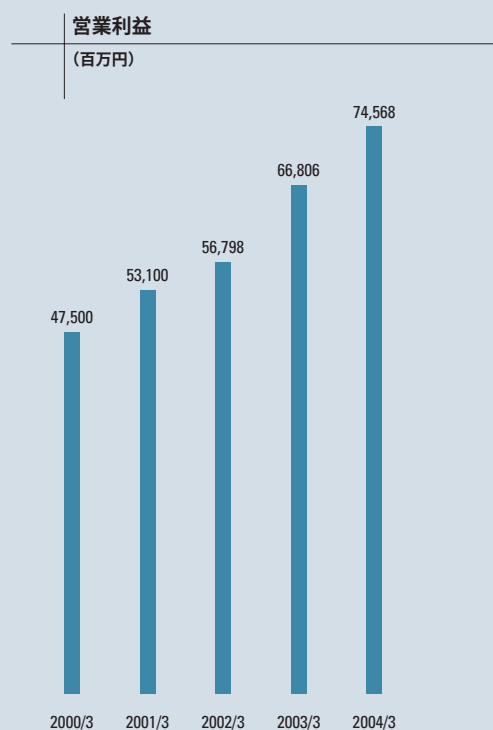
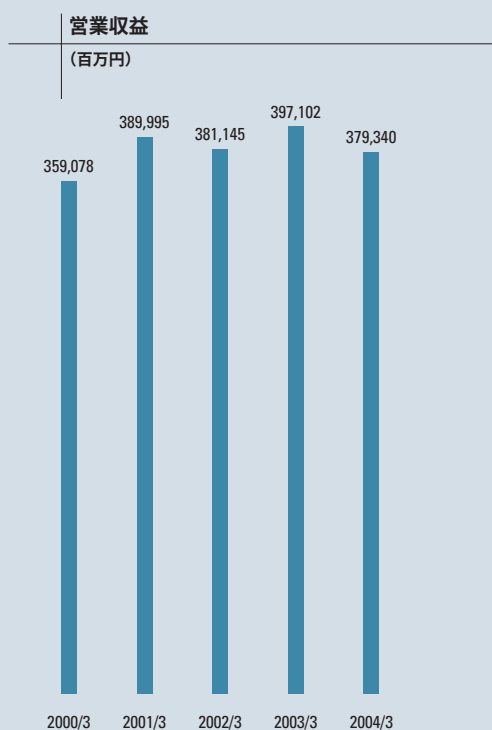
連結



(単位 百万円)

	2000年3月期	2001年3月期	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期
営業収益	574,396	630,990	631,564	681,726	679,918
営業利益	68,201	80,638	76,920	96,023	103,749
経常利益	31,560	43,583	48,223	66,978	78,701
当期純利益	18,421	19,831	△ 71,057	36,039	34,989
総資産	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842
株主資本	440,730	518,765	832,497	839,953	897,499
有利子負債	1,219,822	1,271,504	1,260,185	1,227,524	1,211,888

単体



(単位 百万円)

	2000年3月期	2001年3月期	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期
営業収益	359,078	389,995	381,145	397,102	379,340
営業利益	47,500	53,100	56,798	66,806	74,568
経常利益	15,155	20,477	31,694	44,020	54,118
当期純利益	11,781	6,403	△ 77,455	24,590	14,930
総資産	1,969,517	2,156,699	2,620,592	2,604,167	2,743,562
株主資本	486,441	543,634	842,959	846,266	894,433
有利子負債	1,059,360	1,116,382	1,092,828	1,059,815	1,060,492

ビル事業

主な所有ビル

ビル名	延面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)	竣工年月
東京・丸の内			
日比谷国際ビル	128,402	10,111	昭和56年10月
有楽町電気ビル	39,219	2,706	昭和50年 9 月 昭和54年 3 月(増築)
有楽町ビル	42,159	3,551	昭和41年 5 月
新有楽町ビル	75,241	7,233	昭和42年 1 月 昭和44年 6 月(増築)
国際ビル	73,640	5,623	昭和41年 9 月
新国際ビル	67,027	7,090	昭和40年 9 月 昭和42年 3 月(増築)
新日石ビル	7,495	737	昭和56年 7 月
富士ビル	63,374	5,906	昭和37年 3 月 昭和45年 7 月(増築) 昭和46年 4 月(増築) 昭和46年12月(増築)
新東京ビル	106,004	9,639	昭和38年 6 月 昭和40年 4 月(増築)
古河ビル	51,636	4,599	昭和40年 4 月 昭和41年 5 月(増築)
三菱商事ビル	55,274	3,968	昭和46年 1 月
丸ノ内八重洲ビル	18,379	3,095	昭和 3 年 3 月 昭和37年 3 月(増築)
東京三菱銀行本館	60,790	5,397	昭和56年 6 月
岸本ビル	12,582	1,154	昭和55年 7 月
三菱電機ビル	46,102	4,529	昭和38年 1 月 昭和46年 3 月(増築)
文部科学省ビル	47,754	3,884	昭和39年 7 月 昭和48年 3 月(増築)
三菱ビル	61,136	5,727	昭和48年 3 月
丸の内ビル	159,907	9,420	平成14年 8 月
新丸ノ内ビル	65,488	9,184	昭和27年11月
三菱信託銀行本店ビル	93,993	6,289	平成15年 2 月
東京銀行協会ビル	11,215	976	平成 5 年10月
東銀ビル	23,935	2,663	昭和35年 3 月 昭和52年 8 月(増築)
大手町ビル	101,631	10,496	昭和33年 4 月
新大手町ビル	88,784	8,530	昭和33年12月 昭和34年 2 月(増築) 昭和38年 4 月(増築) 昭和46年 4 月(増築)
日本ビル	130,314	9,864	昭和37年 7 月 昭和40年11月(増築) 昭和43年 8 月(増築)
新日鐵ビル	63,066	3,352	昭和45年 2 月
JFE商事ビル	14,270	1,528	昭和47年 2 月

東京・日本橋

東京三菱銀行別館	14,864	1,557	昭和54年 5 月
----------	--------	-------	-----------

東京・赤坂

赤坂パークビル	98,536	14,224	平成 5 年 6 月
山王グランドビル	17,616	1,831	昭和41年 9 月
山王パークタワー	26,349	1,640	平成12年 1 月

ビル名	延面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)	竣工年月
東京・青山			
青山ビル	44,037	7,065	昭和47年 3 月
新青山ビル	98,806	9,804	昭和53年10月

東京・三田

三田国際ビル	110,151	20,793	昭和50年 6 月
--------	---------	--------	-----------

東京・三番町

三番町YSビル	2,768	640	昭和61年12月
---------	-------	-----	----------

東京・晴海

晴海パークビル	11,609	6,530	昭和44年 9 月
晴海パークビル新館	23,232		昭和60年10月

松戸

松戸ビル	69,876	9,133	昭和49年 1 月
------	--------	-------	-----------

横浜

横浜ランドマークタワー	392,884	38,061	平成 5 年 7 月
クイーンズタワーA	72,632	5,403	平成 9 年 6 月

札幌

北海道ビル	23,205	528	昭和37年12月
新北海道ビル	7,854	900	平成 4 年11月 平成10年 3 月(増築)

仙台

仙台パークビル	6,407	804	平成 8 年 8 月
花京院スクエア	27,683	3,283	平成11年10月

名古屋

大名古屋ビル	69,491	2,238	昭和40年 5 月
錦パークビル	13,472	769	平成 7 年 8 月

大阪

大阪アミニティパーク(OAPタワー)	130,604	18,874	平成 8 年 1 月
--------------------	---------	--------	------------

広島

広島パークビル	14,436	815	平成元年 6 月
NHK広島放送センタービル	9,787	—	第1期/平成6年8月 第2期/平成8年3月

福岡

天神MMビル(イムズ)	22,431	2,235	平成元年 3 月
-------------	--------	-------	----------

- ・面積は当社所有分
- ・共有分は当社持分割合で按分

主な転貸ビル

ビル名	借入面積 (㎡)	竣工年月
東京		
TGビル	27,499	昭和29年10月
みずほコーポレート銀行本店ビル	74,088	昭和48年12月
郵船ビル	1,363	昭和53年 2 月
帝国書院ビル	2,476	昭和63年 1 月
英全ビル	3,416	昭和60年 3 月
日教販ビル	7,768	平成元年 5 月
NFパークビル	20,395	平成元年 9 月
池袋パークビル	9,086	平成元年10月
乃木坂パークビル	1,881	平成元年11月
BIGSTONE BUILDING	848	平成 2 年 2 月
新川三幸ビル	6,079	平成 2 年 3 月
T&Tビル	1,613	平成 4 年 6 月
八重洲センタービル	9,833	平成 4 年 9 月
本郷TKビル	4,685	平成 4 年10月
青葉六本木ビル	20,966	平成 5 年 1 月
サウスゲート新宿	17,077	平成 5 年 2 月
アイ・ケイ・ビル	12,134	平成 5 年 2 月
代官山フォーラム	2,478	平成 5 年 2 月
青山セント・シオンビル	5,136	平成 5 年 5 月
品川クリスタルスクエア	14,573	平成 6 年 3 月

ビル名	借入面積 (㎡)	竣工年月
小石川大国ビル	6,007	平成 6 年 5 月
山口ビル7	11,795	平成 6 年 8 月
潮見コヤマビル	17,806	平成 7 年 4 月

川崎

高津パークプラザ	14,652	平成 6 年 3 月
----------	--------	------------

横浜

TSプラザビル	32,051	平成 5 年 6 月
---------	--------	------------

その他

三菱電機明治生命仙台ビル	8,073	平成 5 年10月
仙台橋本ビル	18,074	平成10年 2 月
キリン広小路ビル	3,479	平成 3 年 3 月
高岳パークビル	6,372	平成 6 年 5 月
阿波座パークビル	2,538	平成 3 年 3 月
番町壺井ビル	6,939	平成 6 年10月

面積は当社借入分

主な商業施設

施設名	延面積 (㎡)	開業年月
イムズ	22,431	平成元年 3 月
ランドマークプラザ	74,000	平成 5 年 7 月
アクアシティお台場	93,980	平成12年 4 月
御殿場プレミアム・アウトレット	40,000	平成12年 7 月

施設名	延面積 (㎡)	開業年月
りんくうプレミアム・アウトレット	29,500	平成12年11月
丸の内ビル	44,300	平成14年 9 月
佐野プレミアム・アウトレット	19,300	平成15年 3 月
鳥栖プレミアム・アウトレット	20,200	平成16年 3 月

住宅開発事業

主な大規模不動産開発事業（共同事業を含む）

プロジェクト名	所在地	面積(㎡)	計画戸数(戸)	計画人口(人)	事業期間
森林公園パークタウン	北海道札幌市	1,020,000	4,200	13,000	昭和50年 4 月～
緑苑台ニュータウン	北海道石狩市	1,720,000	2,700	8,750	平成 2 年 9 月～
おたる望洋パークタウン	北海道小樽市	1,650,000	3,000	11,000	昭和55年 5 月～
泉パークタウン	宮城県仙台市	10,700,000	13,500	50,000	昭和47年 4 月～
プライムシティ大綱	千葉県山武郡大綱白里町	458,000	1,800	7,000	平成元年 8 月～
プライムタウン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市	46,000	203	800	昭和55年11月～
猪名川パークタウン	兵庫県川辺郡猪名川町	2,140,000	4,735	17,500	昭和55年12月～
井口台パークタウン	広島県広島市	680,000	2,451	9,804	昭和52年 9 月～
高須台パークタウン	広島県広島市	685,000	1,480	5,900	平成 5 年11月～

住宅開発事業

主な中高層住宅事業（共同事業を含む）

プロジェクト名	所在地	総戸数(戸)	竣工
パークハウス円山並木通	北海道札幌市	23	平成 15 年 11 月
円山パークハウスさくら公園	北海道札幌市	33	平成 16 年 2 月
美園パークハウス	北海道札幌市	53	平成 16 年 3 月
パークハウス高森ガーデン	宮城県仙台市	108	平成 16 年 3 月
エアリーフォート	宮城県仙台市	230	平成 16 年 12 月(予)
幕張ベイタウン マリンフォート	千葉県千葉市	365	平成 15 年 2 月外
幕張ベイタウン シティズフォート	千葉県千葉市	385	平成 16 年 12 月(予)外
パークハウス柏ソアール	千葉県柏市	28	平成 17 年 1 月(予)
W Comfort Towers	東京都江東区	1,149	平成 17 年 1 月(予)外
パークハウス清澄白河	東京都江東区	473	平成 17 年 3 月(予)
パークハウス二番町	東京都千代田区	51	平成 16 年 3 月
三番町パークテラス桜苑	東京都千代田区	102	平成 17 年 9 月(予)
パークハウス麻布弁町	東京都港区	29	平成 14 年 7 月
東京ツインパークス	東京都港区	1,000	平成 14 年 12 月
高輪パークハウス コリヌ	東京都港区	37	平成 15 年 12 月
パークハウス リヴレーヌ	東京都中央区	47	平成 15 年 3 月
パークハウス エスプラナード	東京都中央区	47	平成 16 年 6 月
ハウスコート築地	東京都中央区	136	平成 17 年 8 月(予)
目白近衛町パークハウス	東京都新宿区	17	平成 15 年 2 月
神楽坂トフィシア	東京都新宿区	312	平成 16 年 3 月
パークハウス四谷	東京都新宿区	108	平成 17 年 2 月(予)
恵比寿パークハウス	東京都渋谷区	96	平成 17 年 3 月(予)
目黒諏訪山パークハウス	東京都目黒区	30	平成 15 年 12 月
ロフプレイス島津山	東京都品川区	34	平成 16 年 8 月(予)
大崎南パークハウス	東京都品川区	86	平成 16 年 8 月(予)
グリーンプリズムタワー	東京都品川区	97	平成 17 年 3 月(予)
パークハウス杉並和田一丁目	東京都杉並区	25	平成 15 年 8 月
パークハウス荻窪	東京都杉並区	94	平成 16 年 11 月(予)
in the Park荻窪	東京都杉並区	353	平成 17 年 3 月(予)
パークハウス哲学堂公園	東京都中野区	33	平成 15 年 7 月
赤堤パークハウス	東京都世田谷区	24	平成 15 年 9 月

主なパートナー事業

名称	所在地	事業方式	延床面積 (㎡)	竣工
ビル				
代官山フォーラム	東京都渋谷区	事業受託	4,095	平成 5 年 2 月
AXIS池袋	東京都豊島区	事業受託	6,840	平成 5 年 6 月
TSプラザビル	神奈川県横浜市	事業受託	32,051	平成 5 年 6 月
大基ビル	東京都中央区	事業受託	2,395	平成 5 年 7 月
大塚S&Sビル	東京都豊島区	事業受託	5,635	平成 5 年 8 月
KYビル	神奈川県横浜市	事業受託	4,444	平成 6 年 3 月
調布ビルテング	東京都調布市	ビル売建	28,519	平成 6 年 4 月
小石川大国ビル	東京都文京区	事業受託	9,331	平成 6 年 5 月
築地パークビル	東京都中央区	事業受託	2,614	平成 7 年 2 月
港南台スポーツクラブ	神奈川県横浜市	事業受託	5,671	平成 8 年 6 月
日本舗道戸田ビル	埼玉県戸田市	事業受託	11,605	平成 11 年 4 月
KYビル	東京都豊島区	事業受託	5,686	平成 11 年 9 月
九段坂パークビル	東京都千代田区	事業受託	984	平成 12 年 3 月
秋本産業ビル	東京都武蔵野市	事業受託	45,762	平成 12 年 11 月
ウェルクルビル	埼玉県さいたま市	事業受託	5,377	平成 13 年 3 月
新横浜2丁目田中ビル	神奈川県横浜市	事業受託	5,744	平成 13 年 3 月
京王新宿追分ビル	東京都新宿区	事業受託	13,009	平成 13 年 4 月
品川白煉瓦座間物流センター	神奈川県座間市	事業受託	20,247	平成 13 年 12 月
ベジふるセンター練馬	東京都練馬区	事業受託	1,420	平成 15 年 1 月
紀尾井町コートビル	東京都千代田区	等価交換	2,383	平成 15 年 2 月
(仮)杉並善福寺計画	東京都杉並区	事業受託	12,685	平成 16 年 11 月(予)

名称	所在地	事業方式	戸数	竣工
高齢者専用マンション				
ロイヤルライフ奥沢	東京都世田谷区	等価交換	56	平成 2 年 6 月

プロジェクト名	所在地	総戸数(戸)	竣工
ザ・フレイスト上野毛パークハウス	東京都世田谷区	66	平成 17 年 3 月(予)
代沢パークハウス	東京都世田谷区	27	平成 17 年 3 月(予)
THE RIVER PLACE	東京都大田区	960	平成 16 年 9 月(予)外
池上パークハウス	東京都大田区	75	平成 17 年 3 月(予)
パークハウス要町	東京都豊島区	29	平成 16 年 10 月(予)
ウエリス光ヶ丘公園パークハウス	東京都練馬区	78	平成 16 年 2 月
パークハウス練馬ヒルサイドフォート	東京都練馬区	29	平成 17 年 3 月(予)
パークハウス吉祥寺エクシオ	東京都武蔵野市	52	平成 15 年 5 月
パークハウス三鷹連雀通	東京都三鷹市	147	平成 16 年 5 月
ザ ヨコハマタワーズ	神奈川県横浜市	816	平成 13 年 11 月外
M. M. TOWERS	神奈川県横浜市	862	平成 15 年 2 月外
コルティエーレ山手町	神奈川県横浜市	224	平成 16 年 3 月
パークハウス溝の口ガーデンコート	神奈川県川崎市	156	平成 15 年 8 月
パークハウス武蔵新城リュウテラス	神奈川県川崎市	75	平成 16 年 9 月(予)
パークハウス鎌倉雪ノ下	神奈川県鎌倉市	40	平成 17 年 3 月(予)
パークハウス湘南辻堂	神奈川県藤沢市	48	平成 15 年 8 月
パークハウスさいたま新都心MID TOWER	埼玉県さいたま市	226	平成 18 年 2 月(予)
志木ガーデンヒルズ	埼玉県志木市	337	平成 17 年 3 月(予)
ジェネシティ	埼玉県朝霞市	582	平成 16 年 3 月
フォレスト東山パークハウス	愛知県名古屋市中区	128	平成 15 年 2 月
パークハウス楽園町	愛知県名古屋市中区	44	平成 16 年 3 月
パークハウス一社	愛知県名古屋市中区	30	平成 16 年 9 月(予)
奈良今御門町パークハウス	奈良県奈良市	17	平成 15 年 7 月
カルチャーベルテ学園都市	兵庫県神戸市	359	平成 16 年 12 月(予)
ルネッサななばたタワー	大阪府大阪市	288	平成 18 年 3 月(予)
パークハウス紙屋町	広島県広島市	41	平成 16 年 3 月
パークハウス縮景園	広島県広島市	168	平成 16 年 12 月(予)
ブライTONヒルズ藤崎	福岡県福岡市	88	平成 15 年 8 月
百道タワー	福岡県福岡市	284	平成 16 年 3 月
ザ・ハウスオブ大濠	福岡県福岡市	34	平成 17 年 2 月

名称	所在地	事業方式	総戸数(戸)	竣工
マンション				
パークハウス楠郷臺	東京都文京区	等価交換	57	平成 11 年 7 月
オリンピックアード麻布霞坂	東京都港区	事業受託	73	平成 12 年 8 月
パークハウス麻布霞町	東京都港区	等価交換	39	平成 12 年 10 月
高井戸パークハウス	東京都杉並区	建替事業	188	平成 12 年 12 月
パークハウス学芸大学	東京都世田谷区	等価交換	37	平成 12 年 12 月
Omotesando Court	東京都渋谷区	事業受託	33	平成 12 年 12 月
レジエンツビル市谷若宮町	東京都新宿区	等価交換	33	平成 12 年 12 月
アレックス代官山	東京都渋谷区	事業受託	69	平成 13 年 3 月
パークハウス四谷見附	東京都新宿区	等価交換	28	平成 13 年 4 月
パークハウス等々力	東京都世田谷区	等価交換	41	平成 13 年 6 月
王子神谷パークハウス	東京都北区	等価交換	76	平成 13 年 8 月
パークハウス ジオ六番町	東京都千代田区	共同事業	14	平成 13 年 9 月
パークプレジオ等々力	東京都世田谷区	等価交換	21	平成 13 年 9 月
パークハウス鶴見本町通	神奈川県横浜市	等価交換	27	平成 13 年 11 月
ブラシード自由が丘	東京都世田谷区	事業受託	7	平成 12 年 12 月
パークハウス島津山	東京都品川区	等価交換	25	平成 13 年 12 月
マーサ中野坂上	東京都中野区	事業受託	23	平成 14 年 9 月
ハウス桃季	東京都豊島区	事業委託	75	平成 14 年 11 月
ハインストレジデンス	東京都江東区	事業受託	30	平成 15 年 2 月
パークハウス プレシア	千葉県船橋市	定期借地権	325	平成 15 年 3 月
ルクセンブルグハウス	東京都千代田区	共同事業	87	平成 15 年 3 月
パークハウス広尾	東京都渋谷区	等価交換	40	平成 15 年 3 月
銀座タワー	東京都中央区	定期借地権	180	平成 15 年 8 月
パークハウス鎌江恩賜公園	東京都江東区	等価交換	50	平成 16 年 2 月
グレイスコート深沢	東京都世田谷区	事業受託	14	平成 16 年 2 月
パークハウス芝タワー	東京都港区	等価交換	178	平成 16 年 10 月(予)
パークハウス港南台	神奈川県横浜市	等価交換	68	平成 16 年 12 月(予)
パークハウス麻布島居坂	東京都港区	等価交換	23	平成 17 年 1 月(予)

設計監理事業

業務用施設

日本テレビタワー
品川三菱ビル
三菱重工ビル
KG天神ビル
ユニセフハウス
丸の内ビルディング
日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル
横浜ランドマークタワー
赤坂パークビル
横浜スカイビル
新宿文化クイントビル
ADK松竹スクエア
一番町東急ビル
青葉六本木ビル
東京ガスビルディング
丸紅大阪本社ビル
東京銀行協会ビル
東京証券取引所 市場館・本館
日本銀行函館支店
サンシャイン60
東京三菱銀行本店・別館
中国銀行本店
横浜銀行本店
八十二銀行事務センター
全信連厚木システム開発センター
東京三菱銀行情報センター
多摩東京海上ビルディング
日本テレビ放送網南・北本館
読売新聞本社ビル
如水会館
HSBCビルディング
明治生命青山パラシオ
弘前商工会議所会館
IMAGICA赤坂パークプラザ
クイーンズスクエア横浜クイーンズタワーA棟
豊橋信用金庫本店
農林中金昭島センター
七十七銀行泉センター
兜町日興ビル
山王パークタワー
OAPタワー
花京院スクエア
三菱信託銀行神戸ビル
松山東京海上ビル
新幸橋ビルディング
毎日新聞大阪本社
インテック明治生命ビル

官公庁施設

室戸少年自然の家展望台
岩手工事事務所庁舎（基本設計）
札幌市庁舎
宮城県庁行政庁舎
長岡市庁舎
高岡市庁舎（基本設計）
北海道厚生年金会館
秋田厚生年金休暇センター
渋谷区役所前駐車場
札幌市下水道局庁舎
宮城県古川農業試験場
健康保険保養所ホールサムイン横手
猪名川町文化創造センター
大幸多目的広場及び南北ベデストリア
ンデッキ
井原総合公園
井原駅ビル
仙台市泉中央駅前駐車場
浅草駐車場

麻布十番公共駐車場
やかげ文化センター
大曲社会保険健康センター
和気町益原多目的公園
大阪市下水道局舞洲スラッジセンター

ホテル

新宿国際ビル（ヒルトンホテル）
岡山国際ホテル
ロイヤルパークイン名古屋
厚木ロイヤルパークホテル
リゾートパーク ホテルオニコウベ
ロイヤルパークホテル
第一ホテル東京
浅草ビューホテル
おたるマリンビルホテル
横浜ロイヤルパークホテル
仙台ロイヤルパークホテル
帝国ホテル大阪
ホテル日航福岡

商業施設

御殿場プレミアム・アウトレット
りんくうプレミアム・アウトレット
佐野プレミアム・アウトレット
鳥栖プレミアム・アウトレット
リーフみなとみらい
札幌アルタ
横浜新都市ビル（横浜そごう）
天神MMビル（イムズ）
札幌大通り地下街
新宿地下街
横浜駅東口地下街（ポルタ）
横浜ランドマークプラザ
サンシャインナンジャタウン
クイーンズスクエア横浜クイーンズモール専門店
ジャスコ猪名川ショッピングセンター
エスパルスドリームプラザ
アクアシティお台場

都市開発・複合開発

ヨコハマポートサイドF-1街区
納屋橋西地区市街地再開発
晴海二丁目地区再開発
池袋副都心再開発（サンシャインシティ）
青山一丁目再開発（新青山ビル）
内幸町二丁目再開発（日比谷シティ）
MM21再開発
豊田市駅東地区再開発
花京院一丁目再開発
国分町三丁目再開発
MM21・25街区特定街区（横浜ランドマークタワー）
丸の内二丁目特定街区（丸ビル街区）
品川駅東口B-1地区
六本木六丁目再開発A街区
有楽町駅前第一地区第一種市街地再開発

地域開発

泉パークタウン開発
おたる望洋パークタウン開発
猪名川パークタウン開発
緑苑台ニュータウン開発
井口台パークタウン開発
大和リサーチパーク基本設計
ちばリサーチパーク開発

医療・福祉施設

済生会中央病院
慶応病院
小千谷総合病院

中江病院
水戸赤十字病院
箕面神経サナトリウム
スプリングガーデンあさか

工場

三菱電機鎌倉製作所新7工場
日本電子新データム館
キリンビール横浜工場（キリンピアビレッジ）
三菱電機西条工場
ニコン熊谷製作所7号館
神戸製鋼所NF-21プロジェクト（高砂）
新機械工場
三菱樹脂浅井工場押出プレート工場
文化シャッター掛川工場
北海道新聞札幌工場
日東工器氏家工場第六工場
日清製油堺事業場
トステム柏川工場
東陶機器仙台工場
リノール油脂名古屋工場

研究・研修施設

日本新薬中央研究所
新菱冷熱工業中央研究所
松下通信仙台研究所
TOA宝塚事業場
経団連ゲストハウス
東陶機器東富士研究所・保健所
KKR沼津駿海荘
南都銀行研修センター
三菱商事世田谷セミナーハウス
三菱樹脂CSセンター
東京海上蓼科山荘
電力中央研究所横須賀研究所第4実験棟

学校

成蹊大学西1号館
STEP22（早稲田大学関連教育研究商業複合施設）
帝京中学校・高等学校
高千穂大学学生会館
東京成徳大学深谷高等学校体育館
九州大学新キャンパス・マスタープラン2001
慶應義塾大学矢上台校舎
フェリス学院大学図書館新文学部棟
成蹊大学体育館・国際交流会館
国学院大学百周年記念館
清泉女子大学五反田校地
東洋英和女学院 短期大学校舎、大学校舎
むつ市立大湊小学校
仙台白百合学園
東京成徳学園中学・高等学校本館
東洋英和女学院大学温水プール棟

流通施設

東京団地倉庫平和島倉庫A1・A2棟
東京流通センター
日本自動車ターミナル
東光電気工事土岐センター
葛西トラックターミナル総合物流センター
横浜港流通センター
都営地下鉄 篠崎駅ビル
トステム柏川配送センター

住宅、宅宅

GINZA TOWER
幕張ベイタウン マリンフォート
新百合ヶ丘パークハウス ヒルズテラス
パークレオ大湊
ブラインヒルズ赤坂けやき通り

山形電気製作所高円寺社宅
東京ツインパークス
M. M. TOWERS
ザ・ヨコハマタワー
パークハウスプレシア
ルクセンブルグハウス
パークハウス広尾
広尾ガーデンヒルズ
代官山フォーラム
日本銀行青山家族寮
三菱商事甲陽社宅
パークハウス多摩川
明治生命大阪天神橋ハイム
OAPレジデンスタワー
東京海上清修社宅
ミュゼ・ダール御殿山
エールの丘

レジャー・スポーツ施設

巣鴨スポーツセンター「思育館」
講道館国際柔道センター
泉パークタウンゴルフ倶楽部
三菱スポーツクラブ巣鴨体育館
岡山県和気町体育館
キリンスポーツクラブ仙台
猪苗代新赤埴スキー場センターハウス
リゾートパークオニコウベゴルフクラブ
ナゴヤドーム
名古屋市東スポーツセンター
札幌コミュニティドーム
茂原カントリー倶楽部
よみうりランド

リニューアル、耐震診断、その他

地下鉄半蔵門線押上駅
新大手町ビル
明治生命名古屋駅前ビル
日本海事協会本部ビル
成蹊大学図書館
キリンビール名古屋工場
慶應義塾大学三田第一校舎
東京商工会議所ビル
横浜駅東口地下街（ポルタ）
北海道厚生年金会館
トステムショールーム
読売新聞本社
警視庁蔵前警察署庁舎
丸ノ内駐車場
文化学園D館E館
愛知県西庁舎
富士スピードウェイ
みなとみらい21熱供給センタープラント
港北ニュータウン熱供給センタープラント

ランドスケープ・土木

丸の内仲通り環境整備
東京交通会館屋上緑化
金沢西インターグリーンシティ
日本丸メモリアルパーク（護岸）
関西空港護岸築造
スウェーデンヒルズウエスト

CM業務

東京国際空港（羽田）東旅客ターミナルビル
麹町ダイヤモンドビル
日本経済新聞千葉別館
東京サンケイビル

海外事業

主な所有ビル	所在地	延面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)	竣工年月
Time & Life Building	ニューヨーク	171,539	7,617	1959年12月
McGraw-Hill Building	ニューヨーク	237,126	9,568	1972年 3月
Pacwest Center	ポートランド	68,360	3,715	1984年 7月
Warwick Court	ロンドン	28,400	3,300	2003年 5月
10 Paternoster Square	ロンドン	33,600	4,000	2003年 5月

ホテル事業

ホテル名	所在地	開業日	規模	客室数	施設概要
仙台ロイヤルパークホテル	宮城県仙台市	平成 7 年 4 月	地上7階地下1階	110室	宴会場5室 婚礼施設 料飲施設6か所
ロイヤルパークホテル	東京都中央区	平成元年 6 月	地上20階地下3階	449室	宴会場12室 婚礼施設 日本庭園 フィットネス施設 料飲施設10か所
横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県横浜市	平成 5 年 9 月	地上49～70階 地下1階～地上4階の一部	603室	宴会場12室 フィットネス施設 婚礼施設 料飲施設9か所
厚木ロイヤルパークホテル	神奈川県厚木市	昭和61年10月	地上11階地下2階	156室	宴会場13室 婚礼施設 料飲施設4か所
ロイヤルパークイン名古屋	愛知県名古屋市	昭和58年 4 月	地上10階地下1階	314室	宴会場2室 料飲施設4か所
ホテル ザ・マンハッタン※	千葉県千葉市	平成 3 年11月	地上18階地下2階	131室	宴会場10室 料飲施設4か所 婚礼施設 エステティックサロン
ロイヤルパーク汐留タワー	東京都港区	平成15年 7 月	地上24～38階 地下2階～地上1階の一部	490室	宴会場 1室 料飲施設5か所 スパ

※は運営受託

余暇事業

フィットネス事業

名称	所在地	開業日	施設概要
フィットネスクラブ リーヴ有楽町	東京都千代田区	平成 3 年10月	スタジオ、ジム、リラクゼーション、サウナ、軟水風呂、クイックマッサージ等
フィットネスクラブ リーヴ横浜	神奈川県横浜市	平成 5 年 7 月	スタジオ、ジム、プール、サウナ、ジャクジー等
フィットネスクラブ リーヴ赤坂	東京都港区	平成 5 年 8 月	スタジオ、ジム、プール、ゴルフフレンジ、サウナ、ジャクジー等
フィットネスクラブ リーヴ東久留米	東京都東久留米市	平成10年 8 月	スタジオ、ジム、プール、ゴルフフレンジ、テニスコート、スカッシュコート、サウナ、タンニングルーム、軟水風呂ジャクジー
フィットネスクラブ リーヴひばりヶ丘	東京都西東京市	平成12年12月	スタジオ、ジム、プール、屋外フットサル・テニスコート、多目的アリーナ、サウナ、タンニングルーム、ジャクジー、軟水風呂、託児室
フィットネスクラブ リーヴ相模大野	神奈川県相模原市	平成13年 8 月	スタジオ、ジム、プール、テニスコート、スカッシュコート、多目的アリーナ、サウナ、タンニングルーム、ジャクジー、軟水風呂、託児室
フィットネスクラブ リーヴ北朝霞	埼玉県朝霞市	平成14年 5 月	トレーニングジム、スタジオ、サウナ・シャワー、ロッカーールーム、軟水風呂、スイミングプール、マッサージプール、プールサイドジャクジー、テニスコート、タンニング・多目的ルーム、プロショップ・ラウンジ、ギャラリー
フィットネスクラブ リーヴ幕張	千葉県千葉市	平成16年 4 月	スタジオ、ジム、プール、ゴルフフレンジ、サウナ、ジャクジー等
フィットネスクラブ リーヴ橋本	神奈川県相模原市橋本	平成16年 8 月(予定)	スタジオ、ジム、プール、フットサルコート、デイスパ、ゴルフフレンジ、サウナ、ジャクジー等

テニス事業

名称	所在地	開業日	施設概要
LIVテニスクラブ	北海道札幌市	昭和61年11月	テニスコート4面(屋内4面)
泉パークタウンテニスクラブ	宮城県仙台市	昭和60年10月	テニスコート20面(屋内4面)、野球場、多目的グラウンド、芝生広場、ゴルフ練習場、フットサルコート3面

フットサル事業

名称	所在地	開業日	施設概要
リーヴ新百合ヶ丘フットサルクラブ・駐車場	神奈川県川崎市	平成 9 年 4 月	フットサルコート2面、クラブハウス1棟、駐車場237台
泉パークタウンフットサルクラブ	宮城県仙台市	平成 8 年 6 月	フットサルコート3面、クラブハウス1棟

ゴルフ場

名称	所在地	開業日	開発規模
泉パークタウンゴルフ倶楽部	宮城県仙台市	昭和60年7月	117ha
東富士カントリークラブ	静岡県駿東郡	昭和42年10月	86ha
富士国際ゴルフ倶楽部	静岡県駿東郡	昭和36年3月	139ha
久米カントリークラブ	岡山県久米郡	昭和53年10月	124ha
(仮称)ちばリサーチパークゴルフ場	千葉県佐倉市	平成8年11月開発許可取得	94ha

三菱地所会社概要



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(平成16年3月31日現在)
営業種目 オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理
マンション・建売住宅等の建設、販売
住宅用地・工業用地等の造成、販売
余暇施設等の運営
不動産の売買、仲介、コンサルティング
従業員数 1,583名(平成16年3月31日現在)

本店

東京都千代田区大手町1-6-1 大手町ビル(〒100-8133)
TEL(03)3287-5100

札幌支店

北海道札幌市中央区北二条西4-1 北海道ビル(〒060-0002)
TEL(011)221-6101

東北支店

宮城県仙台市青葉区国分町3-6-1 仙台パークビル(〒980-0803)
TEL(022)261-1361

横浜支店

神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1 横浜ランドマークタワー(〒220-8115)
TEL(045)224-2211

名古屋支店

愛知県名古屋市中村区名駅3-28-12 大名古屋ビル(〒450-0002)
TEL(052)565-7111

大阪支店

大阪府大阪市北区天満橋1-8-30 OAPタワー(〒530-6023)
TEL(06)6881-5160

中国支店

広島県広島市中区大手町3-7-5 広島パークビル(〒730-0051)
TEL(082)245-1241

九州支店

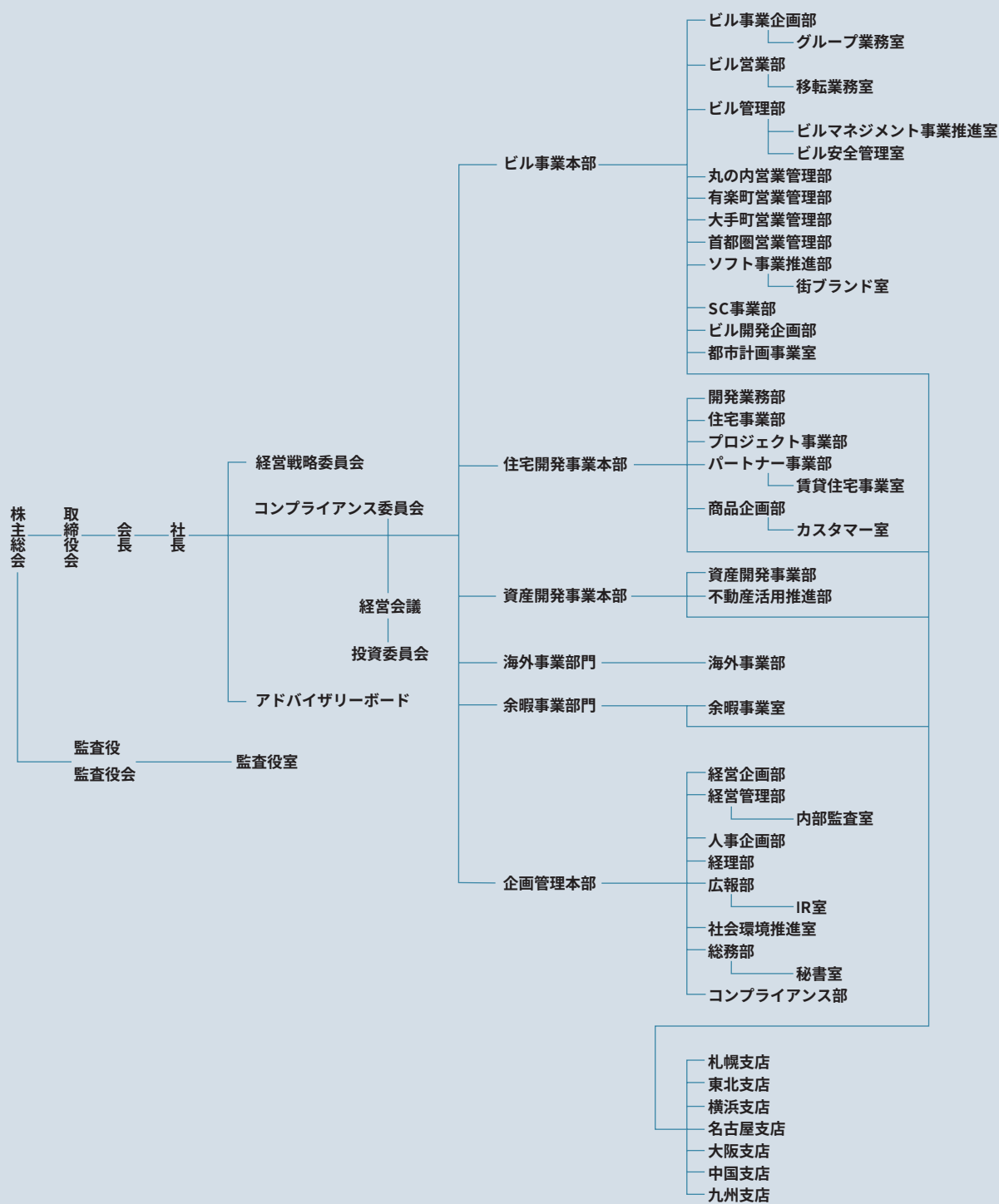
福岡県福岡市博多区中洲5-6-20 明治安田生命福岡ビル(〒810-0801)
TEL(092)281-6321

役員

取締役会長	福澤 武
代表取締役社長	高木 茂
代表取締役副社長執行役員	丹 英 司
取締役専務執行役員	原 隆 之
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 之
代表取締役専務執行役員	宮 本 照 武
取締役専務執行役員	小田川 和 男
取締役専務執行役員	鯉 沼 宏 治
代表取締役専務執行役員	木 村 恵 司
常務執行役員	大 山 智
常務執行役員	鈴 木 康 人
常務執行役員	遠 藤 孝 也
常務執行役員	鈴 木 誠 一 郎
常務執行役員	飯 塚 延 幸
常務執行役員	長 島 俊 夫
常務執行役員	岩 井 光 男
執行役員	吉 村 俊 秀
執行役員	宮 内 豊 久
執行役員	河 野 雅 明
執行役員	檀 野 博
執行役員	高 橋 和 夫
執行役員	柴 垣 譲
執行役員	八木橋 孝 男
執行役員	伊 藤 裕 慶
執行役員	柳 澤 裕
執行役員	中 島 洋
執行役員	大 内 政 男
執行役員	杉 山 博 孝
執行役員	藤 原 康 雄
執行役員	渡 会 一 郎
常勤監査役	佐 竹 靖 夫
常勤監査役	井 上 邦 洋
監査役	波 多 健 治 郎
監査役	岡 本 和 也
監査役	中 野 豊 士

(平成16年6月29日付)

組織



(平成16年7月1日現在)

沿革

明治23年 3月	三菱社、丸の内陸軍省用地並びに神田三崎町練兵場土地(353,000m ² 余)の払下げを受ける
9月	丸ノ内建築所設置
明治26年12月	三菱合資会社設立
明治27年 6月	丸の内最初の事務所建築である第一号館竣工



第一号館

明治39年 7月	三菱合資会社に地所用度課設置
大正12年 2月	丸ノ内ビル竣工



丸ノ内ビル

昭和12年 5月	当社設立：資本金1,500万円三菱合資会社より丸ノ内ビル並びに同敷地の所有権及び丸の内地区ほかの土地建物営業権を譲り受ける
11月	三菱合資会社より同社建築課の業務一切を引き継ぐ
昭和20年 4月	八重洲ビル(昭和3年3月竣工、昭和37年丸ノ内八重洲ビルと改称)並びに同敷地を三菱本社より現物出資を受け当社所有となる
昭和25年 1月	丸ノ内、八重洲両ビルを除く丸の内地区ほか土地建物営業権を三菱本社に返還し、三菱本社は第二会社として陽和、開東両不動産会社を設立して解散
昭和27年 5月	取締役社長に渡辺武次郎就任
11月	新丸ノ内ビル竣工
昭和28年 4月	陽和、開東両不動産会社を合併
5月	東京、大阪両証券取引所に株式を上場
昭和34年 7月	丸ノ内総合改設計画策定
昭和35年 2月	丸ノ内駐車場竣工
昭和37年12月	北海道ビル竣工
昭和44年 5月	取締役会長に渡辺武次郎、取締役社長に中田乙一がそれぞれ就任 赤坂パークハウス分譲(マンション事業に進出)

昭和45年12月	当社最初の浚渫船 第一菱和丸建造
昭和47年 4月	三菱地所ニューヨーク社を設立
6月	泉パークタウン第1期起工



泉パークタウン

12月	三菱地所住宅販売(株)を設立
昭和48年11月	札幌、仙台、名古屋、大阪各支店新設
昭和50年 5月	年2回決算から年1回決算に変更
昭和53年10月	新青山ビル竣工
昭和55年 6月	取締役会長に中田乙一、取締役社長に伊藤達二がそれぞれ就任
昭和56年10月	日比谷国際ビル竣工



日比谷国際ビル

昭和58年 4月	名古屋第一ホテル開業(平成13年4月ロイヤルパークイン名古屋に改称)
11月	メックユーエスエイ社設立
昭和59年 7月	三菱地所ホーム(株)設立
7月	パックスウエストセンタービル(米国オレゴン州ポートランド市)竣工
昭和60年 9月	ロンドン・シティでアトラスハウスを買受
昭和61年 3月	メックユーケー社設立
7月	初の連結決算を発表
昭和62年 6月	取締役相談役に伊藤達二、取締役社長に高木丈太郎がそれぞれ就任
昭和63年 1月	横浜・みなとみらい21・25街区開発構想発表
平成元年 4月	福岡でイムズ(天神MMビル)営業開始
6月	東京・箱崎でロイヤルパークホテル営業開始
7月	広島パークビル竣工
7月	広島支店(平成12年4月中国支店に改称)、九州支店を新設

平成2年 2月	ロンドン・シティ「パタノスタースクエア計画」への参加を発表
4月	ロックフェラーグループ社に資本参加
9月	緑苑台ニュータウン着工
平成5年 7月	赤坂パークビル竣工 横浜ランドマークタワー竣工
9月	横浜ロイヤルパークホテル開業



横浜ランドマークタワー

平成6年 6月	取締役会長に高木丈太郎、取締役社長に福澤武がそれぞれ就任
平成7年 11月	丸ノ内ビル建替発表
平成8年 1月	大阪アメニティパーク(OAP)竣工
11月	本店を東京ビルに移転
平成11年 4月	丸の内ビル着工
平成12年 4月	機構改革の実施(関係会社一体の事業本部制導入等) 子会社(株)アクアシティが経営する複合商業ビル「アクアシティお台場」を開業
11月	ホテル統括会社(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ設立
平成13年 4月	取締役会長に福澤武、取締役社長に高木茂がそれぞれ就任
6月	設計監理事業本部を分社した(株)三菱地所設計営業開始
9月	三菱地所投資顧問(株)設立
平成14年 3月	土地再評価法等による固定資産評価替え実施
9月	丸の内ビルグランドオープン(8月竣工)
平成15年 2月	三菱信託銀行本店ビル竣工
3月	本店を大手町ビルに移転
4月	職制改正の実施(執行役員制度の導入及び資産開発事業本部の新設等)
5月	ロンドンにおいてパタノスタースクエア竣工
7月	ロイヤルパーク汐留タワー開業

主な三菱地所グループ企業

ビル事業

ビル賃貸事業

●株式会社イムズ

福岡県福岡市中央区天神1-7-11天神MMビル(イムズ)
(〒810-0001) TEL(092)733-2006
商業施設「イムズ」の経営

●株式会社アクアシティ

東京都港区台場1-7-1
(〒135-8707) TEL(03)3528-4151
商業施設「アクアシティお台場」の経営

●株式会社横浜スカイビル

神奈川県横浜市西区高島2-19-12
(〒220-0011) TEL(045)441-1221
スカイビル、横浜新都市ビルの経営

株式会社東京交通会館

東京都千代田区有楽町2-10-1東京交通会館
(〒100-0006) TEL(03)3212-2931
東京交通会館外の経営

●京葉土地開発株式会社

東京都千代田区丸の内3-3-1新東京ビル
(〒100-0005) TEL(03)3212-0555
商業施設「PAT稲毛」の経営

チエルシージャパン株式会社

東京都千代田区丸の内3-2-3富士ビル
(〒100-0005) TEL(03)3214-7155
アウトレットモールの経営

ビル運営・管理事業

●三菱地所ビルマネジメント株式会社

神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1
横浜ランドマークタワー
(〒220-8115) TEL(045)224-2244
横浜ランドマークタワー外の総合的運営管理

●株式会社菱栄ビルマネジメント

東京都千代田区丸の内3-3-1新東京ビル
(〒100-0005) TEL(03)3287-6262
ビルの総合的運営管理

●株式会社メック・ビルマネジメント

東京都千代田区丸の内1-4-2東銀ビル
(〒100-0005) TEL(03)3214-5555
総合的建物運営管理サービス

●株式会社メック・ビルファシリティーズ

東京都千代田区丸の内1-4-2東銀ビル
(〒100-0005) TEL(03)3214-5556
総合的建物運営管理サービス

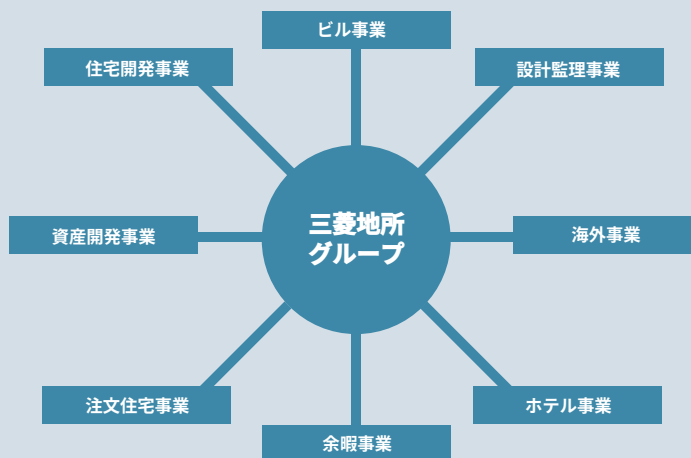
●株式会社北陸シティマネジメント

石川県金沢市広岡3-1-1金沢パークビル
(〒920-0031) TEL(076)233-5800
金沢パークビルの運営管理

●丸ノ内建物管理株式会社

東京都千代田区丸の内3-2-3富士ビル
(〒100-0005) TEL(03)3211-7708
オフィスビル室内・共用部の清掃

三菱地所グループ事業概念図



●千代田建物管理株式会社

東京都千代田区大手町2-2-1新大手町ビル新館
(〒100-0004) TEL(03)3270-6901
オフィスビル室内・共用部の清掃

●株式会社北菱シティサービス

北海道札幌市中央区北二条西4-1北海道ビル
(〒060-0002) TEL(011)242-7411
ビル及び住宅・スポーツ施設の管理運営

●株式会社日比谷シティ

東京都千代田区内幸町2-2-3日比谷国際ビル
(〒100-0011) TEL(03)3595-0295
日比谷シティのイベントの企画運営並びにビルの運営管理

●有電ビル管理株式会社

東京都千代田区有楽町1-7-1有楽町電気ビル
(〒100-0006) TEL(03)3211-7833
有楽町電気ビルの管理運営

オー・エー・ピーマネジメント株式会社

大阪府大阪市北区天満橋1-8-30 OAPタワー
(〒530-6024) TEL(06)6881-5111
OAPタワーズの総合的運営管理

駐車場事業

●丸の内駐車場株式会社

東京都千代田区大手町2-2-1新大手町ビル
(〒100-0004) TEL(03)6202-1789
丸の内駐車場の経営並びに三菱地所所有ビルガ
レーチの運営管理

●株式会社グランドパーキングセンター

東京都千代田区大手町2-6-2日本ビル
(〒100-0004) TEL(03)3270-5048
日本パーキングセンターの経営

●株式会社日比谷シティパーキング

東京都千代田区内幸町2-2-3日比谷国際ビル
(〒100-0011) TEL(03)3595-0971
日比谷国際ビルガレーチ外の運営管理

●東京ガレージ株式会社

東京都千代田区永田町2-14-2山王グランドビル
(〒100-0014) TEL(03)3504-0610
ビルガレーチの運営管理並びに揮発油商品類の販売

地域冷暖房事業

●丸の内熱供給株式会社

東京都千代田区丸の内1-4-2東銀ビル
(〒100-0005) TEL(03)3216-5011
丸の内・大手町・有楽町地区外における温冷熱供
給事業

オー・エー・ピー熱供給株式会社

大阪府大阪市北区天満橋1-8-30 OAPタワー
(〒530-6004) TEL(06)6881-5170
大阪市OAP地区における温冷熱供給事業

みなとみらい二十一熱供給株式会社

神奈川県横浜市中区桜木町1-1-45
(〒231-0062) TEL(045)221-0321
横浜みなとみらい地区における温冷熱供給事業

その他の事業

●丸の内ダイレクトアクセス株式会社

東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル
(〒100-0004) TEL(03)3214-4881
丸の内地区における光ファイバーの建設・賃貸事業

●株式会社丸ノ内ホテル

東京都千代田区丸の内1-6-3
(〒100-0005) TEL(03)3215-2151
丸ノ内ホテルの経営(平成16年10月開業予定)

住宅開発事業

- **三菱地所住宅販売株式会社**
東京都千代田区丸の内2-6-1古河ビル
(〒100-8348) TEL(03)3215-8111
住宅・宅地の販売並びに仲介、斡旋外

- **三菱地所コミュニティサービス株式会社**
東京都千代田区大手町2-2-1新大手町ビル
(〒100-0004) TEL(03)3215-8165
マンション総合管理

- **株式会社泉パークタウンサービス**
宮城県仙台市泉区寺岡1-25-17
(〒981-3204) TEL(022)378-0022
泉パークタウンの総合管理

株式会社小樽都市開発公社

北海道小樽市望洋台1-8-1
(〒047-0155) TEL(0134)54-1311

小樽望洋パークタウンの総合管理並びに販売事業

- **株式会社三菱栄ライフサービス**
東京都世田谷区奥沢3-33-13ロイヤルライフ奥沢
(〒158-0083) TEL(03)3748-2650
高齢者向け共同住宅の経営

- **株式会社つなぐネットコミュニケーションズ**
東京都港区芝5-20-6丸紅町ビル
(〒108-0014) TEL(03)5444-7555
集合住宅へのインターネット接続業

設計監理事業

- **株式会社三菱地所設計**
東京都千代田区丸の内3-2-3富士ビル
(〒100-0005) TEL(03)3287-5555
建築、土木の設計監理
- **株式会社メック・デザイン・インターナショナル**
東京都港区芝1-10-11コスモ金杉橋ビル
(〒105-0014) TEL(03)6400-9000
室内装飾の設計監理及び施工並びに家具調度品の製造・販売

資産開発事業

- **三菱地所投資顧問株式会社**
東京都千代田区丸の内3-3-1新東京ビル
(〒100-0005) TEL(03)3218-0031
不動産投資に係る総合的サービスの提供(不動産投資顧問等)
- 株式会社アスコットジャパン**
東京都港区六本木3-4-31
(〒106-0032) TEL(03)5575-5512
サービスアパートの管理運営
- ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社**
東京都千代田区丸の内3-3-1新東京ビル
(〒100-0005) TEL(03)3211-7921
投資法人資産運用業

海外事業

- **三菱地所ニューヨーク社**
30 Rockefeller Plaza, Suite 4325, New York,
New York 10112 U.S.A. TEL(212)698-2200
米国における不動産業

- **メックユーケー社**
45 Ludgate Hill, London EC4M 7JU, U.K.
TEL(20)7489-8035
英国における不動産業

- **ロックフェラーグループ社**
1221 Avenue of the Americas, New York, New
York 10020-1095 U.S.A. TEL(212)282-2000
不動産業

注文住宅事業

- **三菱地所ホーム株式会社**
東京都港区赤坂8-11-38乃木坂パークビル
(〒107-8524) TEL(03)5474-3600
「三菱ホーム」の販売並びに施工
- **株式会社三菱地所住宅加工センター**
千葉県千葉市美浜区新港228-4
(〒261-0002) TEL(043)242-9031
建築資材の製造、加工、販売業

ホテル事業

- **株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ**
東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル
(〒100-0004) TEL(03)3211-6180
ホテル事業の統括管理、運営支援
- **株式会社ロイヤルパークイン名古屋**
愛知県名古屋市中村区名駅3-27-5
(〒450-0002) TEL(052)565-7100
ロイヤルパークイン名古屋の経営
- **三菱栄観光開発株式会社**
神奈川県厚木市中町2-13-1
(〒243-0018) TEL(046)222-0381
厚木ロイヤルパークホテルの経営
- **株式会社東北ロイヤルパークホテル**
宮城県仙台市泉区寺岡6-2-1
(〒981-3204) TEL(022)377-1111
仙台ロイヤルパークホテルの経営
- **株式会社ロイヤルパーク汐留タワー**
東京都港区東新橋1-6-3
(〒105-8333) TEL(03)6253-1111
ロイヤルパーク汐留タワーの運営
- **株式会社横浜ロイヤルパークホテル**
神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1
横浜ランドマークタワー
(〒220-8173) TEL(045)221-1111
横浜ロイヤルパークホテルの経営

- **株式会社ロイヤルパークホテル**
東京都中央区日本橋蛸殻町2-1-1
(〒103-8520) TEL(03)3667-1111
ロイヤルパークホテルの経営

余暇事業

- **東日本開発株式会社**
静岡県駿東郡小山町用沢1442-23
(〒410-1326) TEL(0550)78-3211
東富士カントリークラブ、富士国際ゴルフ倶楽部外の経営
- **株式会社メックアーバンリゾート東北**
宮城県仙台市泉区明通1-1-1
(〒981-3206) TEL(022)377-3136
泉パークタウンゴルフ倶楽部外の運営管理
- **株式会社リーヴ・スポーツ**
東京都千代田区丸の内3-1-1国際ビル
(〒100-0005) TEL(03)3217-1550
フィットネスクラブの経営
- 株式会社久米カントリー倶楽部**
岡山県久米郡久米町桑下1680
(〒709-4623) TEL(0868)57-2111
久米カントリークラブの運営

その他の事業

- **メック・ファイナンス株式会社**
東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル
(〒100-8133) TEL(03)3287-5292
国内グループ会社への金融
- **メック情報開発株式会社**
東京都千代田区丸の内2-6-2丸の内八重洲ビル
(〒100-0005) TEL(03)3214-9300
情報システム・ソフトの開発及び管理
- **株式会社メック・ヒューマンリソース**
東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル
(〒100-0004) TEL(03)3212-8674
人事関連サービス業務提供
- **株式会社四季リゾート**
東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル
(〒100-0004) TEL(03)3287-4871
保養所等の運営・管理受託

●印は連結子会社

環境への取り組みと社会貢献活動



丸ビル低層部の屋上でヒートアイランド現象を和らげるために実施している屋上緑化



新西六郷少年少女合唱団コンサート
障害のある方や地域の方々を招待して平成8年より毎年開催している自主企画コンサート

三菱地所グループは、持続可能な社会の実現に向けて、地球環境への配慮と良き企業市民としての責任を果たすことを経営の重点課題と位置づけ、環境保全への取り組みや社会貢献活動を進めています。

環境への取り組み

環境への取り組みでは、2004年5月に定めた「三菱地所グループ環境憲章」に基づき、グループ各社が環境への配慮と環境負荷低減に努めています。不動産業界では初めてとなる「環境報告書」の発行を2000年より継続しているほか、ISO14001（環境マネジメントシステム）の認証取得を積極的に進め、ビル事業、住宅開発事業、設計監理事業、注文住宅事業、ホテル事業において取得・運用しています。

2002年9月オープンの丸ビルではビル自体の長寿命化を図るとともに省エネ性能を向上させたほか、生ゴミを豚の飼料とするなど廃棄物リサイクルも行っています。また、環境への関心を高めるため、(財)日本野鳥の会と協働で東京・丸の内に「丸の内さえずり館」を設置し、写真や絵画等の展示会や丸の内周辺の自然観察会等を行っています。

社会貢献活動

社会貢献活動では、良き企業市民としての責任を果たすため、地域の障害者・高齢者等を自主企画コンサートに招待しています。その他、出展作品全てをインターネット上で公開する障害児のための絵画展「キラキラとアートコンクール」の開催、NPO法人を通じての「海外支援プロジェクト」なども行っています。

文化支援活動として、「NHK交響楽団」及び「日本フィルハーモニー交響楽団」への特別協賛を行っているほか、横浜や福岡など日本各地で文化施設を運営しています。

コンプライアンスの取り組み

三菱地所グループは、さまざまなステークホルダーとの関係の上に成り立つ組織体として、社会的責任を果たしていくために「コンプライアンス」を事業活動の基礎に位置付けています。

1997年には「三菱地所行動憲章」を定め、我々の基本使命である「まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現」に向けて実践してまいりました。さらに、2002年にはこれを「三菱地所グ

ループ行動憲章」としてグループ全体で共有することとし、コンプライアンス体制を強化しております。

社会から揺るぎない信頼を獲得することが、良き企業市民であるための義務であり、グループとしての永続的発展の条件であると考え、私たちは日々、コンプライアンスを継続的に推進していくことに取り組んでおります。

三菱地所グループ行動憲章

・ 基本使命 ・

まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現

私たちは、住み・働き・憩う人々の立場に立って、安心、安全、快適で魅力あふれるまちづくりを各地で展開し、真に価値ある社会の実現に貢献します。

・ 行動原則 ・

第1条 社会とのコミュニケーション

株主、顧客、投資家、取引先、地域社会の方々など当社をとりまくさまざまな関係者とのコミュニケーションを行い、企業情報を積極的かつ公正に開示します。

第2条 良き企業市民としての行動

良き企業市民として、人権を尊重し、社会貢献活動に自らまた社員の活動への支援を通じて積極的に取り組みます。

第3条 地球環境への配慮

地球環境への配慮を経営の重点課題として認識し、省エネルギー、廃棄物の削減、リサイクルの推進等、企業活動の全領域で環境との共生に努めます。

第4条 公正で信用を第一とする行動

自由・公正・透明な市場競争に基づく適正な取引を行い、社会の信用を第一に考えた経営と事業行動を行います。

第5条 法令遵守・反社会的勢力との関係遮断

法令を遵守するのは勿論、常に社会的良識を備えた行動に努めるとともに、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切関係を遮断し、全社一体の毅然とした対応を徹底します。

第6条 グローバルな視野での経営

グローバルな視野に立って経営の革新に努め、海外拠点においてはその規範や文化を尊重し地域の発展に貢献します。

第7条 意欲・能力を発揮できる企業環境づくり

社員が意欲をもってその能力を発揮できるような企業環境づくりに努め、個人の人格、個性を尊重しつつ、その創造性、専門性を最大限に高めます。

第8条 役員・幹部社員の責務

役員及び幹部社員は、本憲章の実現が自らの役割であることを認識し、率先垂範の上、管理指導と社内体制の整備を行うとともに、万一本憲章に反するような事態が発生したときは原因究明、情報開示にあたり、自らを含め責任を明確にして、再発防止策を徹底するものとします。



〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町ビル
TEL (03)3287-5100
<http://www.mec.co.jp>