

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。

三菱地所グループでは、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います。

そのために、私たちはコンプライアンス・地球環境への配慮をはじめとして社会的責任を意識して 行動し、ステークホルダーの期待やニーズに応え、社会から信頼される企業をめざしています。





CONTENTS

2. トップマネジメントからのメッセージ 2005年度からの新中期経営計画を中心に今後の事業戦略をご説明 します。

6. 特集

丸の内再構築の第一ステージの進捗と、第二ステージの計画をご覧 いただきます。また、丸の内で培ったノウハウを丸の外にも生かし、 価値ある街づくりを進めている様子をご紹介してまいります。

13. 事業概要

不動産活用推進部を核に全社的な提案型営業機能の強化を進めて います。各事業部門とも、三菱地所グループの総合力を発揮しなが ら、より付加価値の高いビジネスを目指しています。

25. 財務概況

2005年3月期のEBITDA (金利・税金・償却前利益)は1,783億円と目 標を達成しました。引き続き、株主価値を重視した経営を進めてい ます。

- 29. 財務諸表(要約)
- 33. 企業データ

44. CSRの取り組み

近年、CSR(企業の社会的責任)に関心が高まるなか、良き企業市民 として信頼を獲得するため、CSRの推進に取り組んでおります。

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 がいまして、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。

トップマネジメントからのメッセージ



はじめに

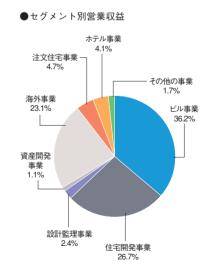
OAPレジデンスタワーの販売に関し、ご購入者の皆様をはじ め関係各位に多大なるご迷惑、ご心配をお掛けしておりますこ とを心よりお詫び申し上げます。今後は、お客様の視点に立っ た業務遂行を一層徹底させるとともに、再発防止と信頼回復を 図るため、コンプライアンスの強化を経営の最優先課題として 取り組んでまいります。

業績概略

2005年3月期の連結営業収益は、前期比14.0%増の775.381 百万円、営業利益は14.0%増の118,233百万円となりました。 ビル事業は丸の内再開発に伴うビル閉館等もあり減収となりま したが、住宅開発事業でマンションの引渡戸数が増加したこと や、海外事業で保有ビルの売却を行ったことなどにより増収増 益となりました。経常利益は19.0%増の93.675百万円、当期純 利益は事業譲渡損や「新丸ノ内ビル」建て替え等に伴う固定資 産除却関連損等を計上した結果36,245百万円となりました。

(単位・五下田) |

						(単位:白万円)
	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3
営業収益	¥ 574,396	¥ 630,990	¥ 631,564	¥ 681,726	¥ 679,918	¥ 775,381
当期純利益	18,421	19,831	△71,057	36,039	34,989	36,245
売上高当期純利益率	3.2%	3.1%	△11.3%	5.3%	5.1%	4.7%
株主資本当期純利益率	4.1%	4.1%	△10.5%	4.3%	4.0%	4.0%
総資産	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842	3,124,514
株主資本	440,730	518,765	832,497	839,953	897,499	920,930
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	¥14.18	¥15.26	¥△54.70	¥27.61	¥26.96	¥27.93
配当金	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00



市況環境

オフィスビル市場では2003年の大型ビルの大量供給以降は、新規供給が半減したことに加え、事務所の統合や立地の改善を目的とした新たな需要もあり、空室率は継続的に改善しております。賃料については、新規募集賃料は既に上昇に転じておりますが、既存テナントの更新賃料に波及するまでにはタイムラグを伴うことから、市況回復が賃料収入の増加に寄与するにはもう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、市場全体としては低金利等を背景に、団塊ジュニア世代、シニア世代を中心とした需要に支えられ底堅く推移しています。但し、一部エリアにおいては供給過剰による販売競争激化も見られ、エリアや商品企画、価格帯による優劣が目立つなど、消費者の選別の眼はより一層厳しくなってきております。

不動産投資市場では、量的金融緩和を背景とした投資マネーの流入により、都心優良物件の獲得競争が激化し、都心5区の地価が14年ぶりに上昇に転じました。ファンドやREITの投資意

欲は依然として強く、この傾向は主要地方都市の中心地にも波 及しています。

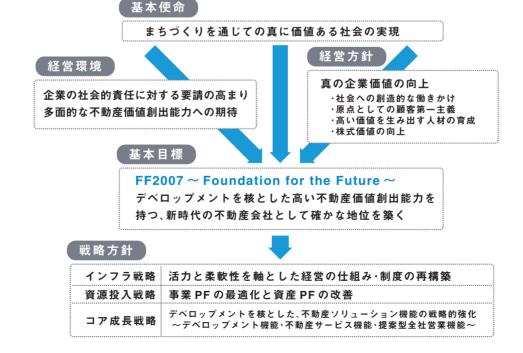
このような環境の中で、当社グループは、市場や事業を取り 巻く外部環境の変化を敏感に読みとりながら、「経営の効率化」 と「収益力の強化」を図っております。

新中期経営計画 "FF2007" について

2002年3月に発表した中期経営計画(3ヶ年計画)では、2005年3月期にEBITDA 1,700億円の達成を目標としていましたが、 丸の内再構築の推進、マンション事業の収益力強化及び資産開発事業の成長等によりEBITDA 1.783億円を達成しました。

近年、J-REITやプライベートファンド等により不動産投資市場が確立し、金融ポートフォリオの一部として不動産に資金流入が進む中、不動産会社に対する価値創出能力への期待がますます高まっています。これを受けて2005年度からスタートする新中期経営計画(3ヶ年計画)では、「デベロップメントを核とした高い不動産価値創出能力を持つ、新時代の不動産会社として確

<中期経営計画の概念図>



<目標指標>

2007年度 EBITDA(金利・償却前事業利益) 2.000億円 (2004年度実績 1,783億円) ネット有利子負債・EBITDA倍率 5倍以内 (2004年度実績 6.16倍) ※ネット有利子負債=有利子負債 - (現預金十有価証券) 前提となる計数計画 売上高 8.630億円 (2004年度実績 7.753億円) 営業利益 1,350億円 (2004年度実績 1,182億円) 経常利益

かな地位を築く | ことを基本目標に、FF2007 (Foundation for the Future~未来の礎を築く)をスローガンとして掲げて、EBITDA 2,000億円を新たな数値目標と致しました。これを実現するため、 「インフラ戦略:活力と柔軟性を軸とした経営の仕組み・制度の 再構築 |「資源投入戦略:事業ポートフォリオの最適化と資産ポー トフォリオの改善「コア成長戦略:デベロップメントを核とした、不 動産ソリューション機能の戦略的強化 | の3つを戦略方針として、 真の企業価値向上を図ってまいります。

事業戦略

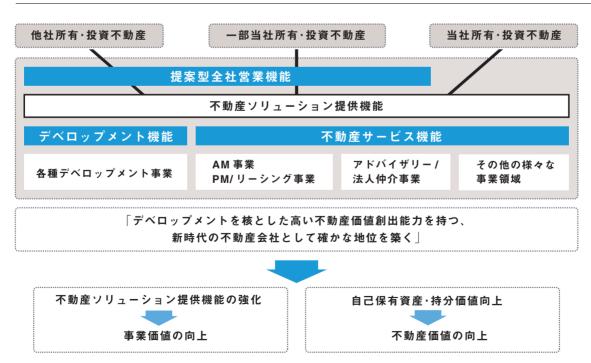
1,160億円

当社グループは、デベロップメントを核として、インカムゲイン の増加により資産価値向上を図るアセットビジネスと、他人資本 を導入し自己資本効率を高め、出口戦略によるキャピタルゲイン やフィー収入の向上を図るノンアセットビジネスをバランス良く 展開してまいります。

(2004年度実績 936億円)

中でも、デベロップメント機能、不動産サービス機能、提案型 全社営業機能の3つの機能強化に重点的に取り組むことにより、

<コア成長戦略の概念図>



競争力強化と事業機会の拡大を図ってまいります。

ビル事業では、丸の内再構築によりビルの建て替えと機能 向上を進め、エリア全体の差別化を図ることにより、当社が保 有するビルの収益性と資産価値を高めてまいります。また、資 産の入れ替えも進め、より収益性・成長性の高い資産に投資す ることで、資産ポートフォリオの改善も進めてまいります。

住宅事業では、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、首都圏を中心に年間3,500戸レベルの供給を継続してまいります。エリア戦略や商品企画を重視し、厳しい消費者のニーズを満たす開発を行うとともに、2005年3月に資本参加した藤和不動産との連携を強化し、補完関係にある両社の強みを伸ばしながら、競争優位性を高めてまいります。

資産開発事業では、出口戦略を見据えた収益用不動産の開発を持続的に拡大するとともに、不動産の有効活用・処分・運用を提案するアセットソリューション事業や、三菱地所投資顧問を中心としたアセットマネジメント等の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、グローバルな不動産サービスネットワーク構築の観点から、引き続きリスクとリターンを考慮しながら、戦略的に事業を展開してまいります。

事業ポートフォリオは、重点的に成長を目指すべき事業に傾斜的に資源配分を進めます。ビル事業、住宅事業、資産開発事業等の開発事業に加え、プロパティマネジメント、リーシング等のデベロップメント力の強化に不可欠な事業や、法人仲介・アドバイザリー等の高い収益構造を持つ事業の成長を図ってまいります。一方、採算性の低い事業については思い切った戦略転換を図ることで、事業の選択と集中をより一層進めてまいります。

コーポレートガバナンス

当社グループは、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に活力と柔軟性を軸としたマネジメントシステムの再構築を進めます。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」を設置し、経営判断の高度化を図っております。さらに、社外の有識者で構成される「アドバイザリーボード」を設置しているほか、2005年6月には内部監査機能強化のための専属部署「内部監査室」を社長直轄にする等、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。

コンプライアンス

企業に求められる責任は法令遵守だけではなく、我々を取り 巻くさまざまなステークホルダーの願いを実現し満足して頂くこ とです。そのためには企業の構成員一人一人が自立し、誠実 さ、謙虚さ、常識、道徳といった高い人間性に裏打ちされた「高 い識見」を持つことが必要となります。我々はあらゆるステーク ホルダーと常に誠実かつ「オープンマインド」で対話し、「チーム ワーク」のある企業風土を浸透させ、「真に価値ある社会の実 現」に貢献してまいります。

結び

当社は、「デベロップメント」を成長の軸として、自らの資産価値向上だけでなく、他社に対する事業においても、不動産価値創出能力を発揮することで、新時代の不動産会社へと進化してまいります。また、コンプライアンスを基盤とした企業の社会的責任の重さを強く自覚し、信頼の回復と真の企業価値向上に向け全社一丸となって取り組んでまいる所存です。

2005年8月

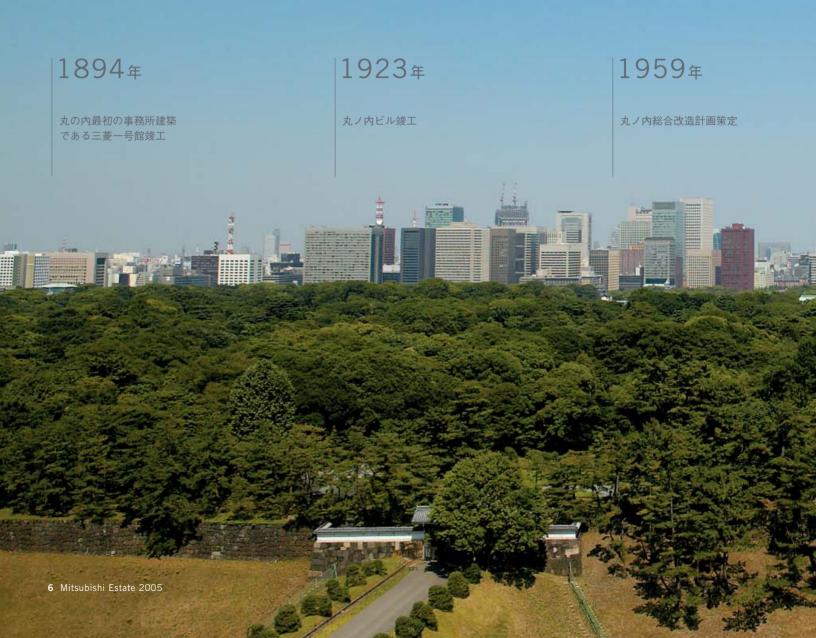
取締役社長 木村 惠司

特集

三菱地所は「世界で最もインタラクションが活発な街」を目指し、 丸の内再構築を進めています。オフィスビルの機能更新やインフラ整備はもちろん、 丸の内エリア全体の付加価値を高めるために商業店舗の誘致や産学連携など ソフト面でのサービスを強化しています。

また、丸の内の進化という歴史のなかで培ったデベロップメントのノウハウを丸の内エリア 以外でも活用し、さまざまな街で魅力あふれる「まちづくり」を展開してまいります。

in and outside marunouchi



forever on the move

1995年

丸ノ内ビル 建替え計画発表 1998年

丸の内再構築計画 (第一ステージ) スタート 2008年

丸の内再構築計画 (第二ステージ) スタート



進化する丸の内



三菱一号飲

日本で最初のオフィス街として誕生し、そして、いまも世界中からリアルタイムの情報が集まる街、丸の内。そのポテンシャルを最大限に発揮することが丸の内再構築の課題です。そこで、2000年、東京都、千代田区、JR東日本、民間地権者など、官民が手をとり、この街の共通ルールとなる「大手町・丸の内・有楽町まちづくりガイドライン」をつくりました。この取り組みによって、各種の規制緩和も進み、低利用になっている敷地から再開発ビルへの容積移転が可能となるなど、既成概念を超えたダイナミックな都市再生への道を開くことができました。また、東京駅の赤煉瓦駅舎復元や皇居と東京駅を結ぶ行幸通りの整備など、東京の玄関口にふさわしいシンボル性を持った景観に再整備する計画も進行し、丸の内再



丸の内オアゾ

構築への追い風となっています。最新のオフィスビルと歴史 の重みを感じさせる建造物とが融合する丸の内ならではの街 並みが形成されます。

三菱地所では今後もこの街の"財産"を活かし、ビジネスだけにとどまらない多様な交流や、街を歩く楽しさ、環境への配慮など、誰もが充実した時間を過ごせるまちづくりを進めてまいります。



オープンカフェ 丸の内仲涌り

丸の内再構築─ ─第一ステージから第二ステージへ

三菱地所は1998年からの10年間を丸の内再構築の「第一ステージ」と位置づけ、東京駅前を中心とした新しい都市景観の創造を推進しています。この間の投資額は5,000億円。

既存ビルのリニューアル とあわせ、2002年8月竣 工の「丸ビル」から2007 年度竣工予定の「新丸ビ ル」まで、計6棟の建て 替えを行う計画で、これ により建て替え対象ビル



丸ビルで開催されたファッションショ-

の貸付可能面積は建て替え前の2倍に、また、キャッシュフローは2.5倍に増加します。

「第一ステージ」の特徴は、時代をリードする産業や企業の集積、情報・ITインフラの充実、オフタイムも含めた多様な交流の実現、省エネ・省資源あるいは緑化推進といった環境への配慮など、これからの時代にふさわしいまちづくりの視点を次々に取り入れていることです。また、仲通りをはじめ、それぞれの通りに特徴をもたせながら整備することで、働く人々や来街者の新たな回遊を生み、東京駅前を一層に

ぎわいにあふれた空間へと変貌させていきます。

2004年9月には東京駅前丸の内北口側に「丸の内オアゾー が開業し、2005年10月には丸の内南口側に「東京ビル」が竣 工予定です。この2つのビルは、高機能・高品質なオフィス環 境を提供するとともに、共用部のセキュリティ、バリアフリーや 環境との共生などを徹底しています。さらに、東京駅から大手 町、丸の内、有楽町への快適な歩行者ネットワークを実現す るため、地上・地下の貫通道路、アトリウムや吹き抜けのホー

ルの配置といった開放的な空間を整備し、より安全で快適な 環境を追求しています。

丸の内は、今後も「世界で最もインタラクションが活発な 街」を目指し、魅力と活力ある都市再生を進めていきます。 かつて、ビジネスに特化したエリアであった時代のステータス をさらに高めながら、働く、遊ぶ、交流するといった多機能を 求めて、ひとときも休むことなく生まれ変わろうとしています。



東京駅と皇居の間に南北に広がる大手町・丸の内・有楽町のエリアは、日本を代表するビジネスセンターであると同時に、日本一交通ア クセスに恵まれた街でもあります。鉄道9路線、地下鉄7路線が集まり、どのビルからも徒歩3~5分でいずれかの駅にアクセス可能で、 4,000以上の事業所と24万人の就業者、1日150万人と言われる来街者の足を支えています。三菱地所は、このエリアにある98棟のオフィ スビルのうち31棟を所有・管理しています。

所有ビル

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

建て替えビル

第一ステージ(1998年~2007年)

- 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. 新丸の内ビル
- 6. (仮称) ザ・ペニンシュラ東京

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

2003年2月竣工 2004年9月オープン 2005年10月竣工予定 2007年4月竣工予定 2007年度竣工予定

2009年度竣工予定 2009年度竣工予定 2009年度竣工予定 2008年から始まる丸の内再構築の「第二ステージ」は、アジアをリードする知識産業都心の形成、そして、日本を代表する都市観光拠点の形成を目指して、丸の内再構築の拡がりと深まりを加速することがテーマです。「第一ステージ」で重点的に開発した東京駅前周辺の活気とにぎわいを「大手町・丸の内・有楽町地区」に大きく拡げながら、エリア全体を立体的に整備していきます。また、それぞれの地区の特色を生かしたまちづくりを進めるとともに、それぞれのエリア間を快適な街路などで結ぶことで、より活発で自由なネットワークを実現しようとしています。「第二ステージ」の10年間では、さらに4,500億円を投資し、7~8棟の建て替えを推進するとともに、既存ビルのリニューアル、インフラ整備などを進め、街の機能更新をさらにスピードアップしていきます。

「第二ステージ」の第一弾を飾るのは、三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビルの3棟同時建て替えです。この計

画では、1894年に丸の内に建設された「三菱一号館」を昔と同じ位置に復元します。三菱一号館は数多くの西洋建築を日本に残した英国人建築家ジョサイア・コンドルの代表作のひとつで、丸の内最初のテナントビルとなった歴史ある建造物です。100年にわたる丸の内の原点であり、丸の内と有楽町をつなぐポイントでもあるこの場所を、人々が集い語らう街角として再生し、歴史・芸術など、文化や情報発信の拠点として、また、観光やエリアマネジメントの拠点として活用していきます。

ビジネス、商業、交流、教育、さらには文化、居住、都市 観光などの多彩な魅力が集積した街へ変貌を遂げる丸の内。 これらひとつひとつの魅力を、エリアマネジメント体制や官民 一体となったシステムの確立によって快適な都市生活へと高 め、丸の内でしか得られない価値の創造を目指していきます。



丸の内、丸の外・ アセットビジネスとノンアセットビジネス

三菱地所は、丸の内においては、資産を保有しながらそ の価値を極大化していくアセットビジネスを推進しておりま す。一方で、J-REIT等の誕生により不動産の流動化が進み、 事業環境が大きく変化している中で、これまで培ってきたデ ベロップメント能力を丸の内以外にも活用し、保有にこだわ らないノンアセットビジネスも展開しております。リスクを限 定した省資金型の収益用不動産開発を行うことにより、開発 や稼働後の運営によってインカムゲインやフィー収入を得る とともに、投資マーケットでの売却によりキャピタルゲインを得 ることも視野に入れています。今後も、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、他人資本を利用しながら 収益用不動産を開発するノンアセットビジネスを融合すると ともに、事業ポートフォリオと資産ポートフォリオの最適化を 図り、三菱地所グループ全体の価値を高めてまいります。



GENTO YOKOHAMA

オフィスビルや商業施設等の収益用不動産の開発につい ては、これまでサービスアパートメント「サマセット麻布イースト」、 みなとみらい21地区にオープンした総合エンターテインメント施 設「GENTO YOKOHAMA」、仙台市青葉区にオープンした 商業施設「kurax」などの開発案件を手掛けてきましたが、 「二番町ガーデン」のように売却先が確定した物件も出てき ています。



(仮称)汐留I-2街区開発計画

本年6月には、三菱地所がアセットソリューション業務を受 託した「大崎フロントタワー」が竣工。本計画は開発型証券 化手法を利用し、三菱地所が出資している特定目的会社が 定期借地した土地にオフィスビルを建設しました。尚、本プ ロジェクトにおいて三菱地所グループは、プロジェクトマネジメン ト、ビルの設計・監理、竣工後のサブリース、アセットマネジ メント、プロパティマネジメントを受託しております。

また、現在、汐留シオサイト(開発面積:約31 ha)地区最後 の大規模プロジェクト「(仮称)汐留1-2街区開発計画 |をはじ

め、「(仮称)九段北 プロジェクト | 「(仮 称) 名古屋錦二丁目 計画 | などが進行し ています。今後はこ れまで取り組んでき たオフィス、商業施 設、賃貸住宅などに



二番町ガーデン

加えて、様々な開発メニュー を検討し、積極的に事業機 会に結びつけてまいります。

海外では、ロンドンにおいて、2003年に完成したパタノスター・プロジェクトに次ぐ、ロンドン・シティでの再開発第2弾「Bow Bells House」がスタートしました。 三菱商事がシティに所有し



(仮称) 名古屋錦二丁目計画

ていた土地及び既存ビルを両社共同で再開発するプロジェクトで、シティの中でも中心地であるバンク駅とセント・ポー

ル駅を繋ぐチープサイド通りに面しており、オフィス・商業店舗にとって屈指の好口ケーションです。歴史的建造物Bow教会(St Mary le-Bow Church)に隣接し、ロンドンでも注目度の高いこの物件は本年秋に着工、2007年初旬の竣工を予定しています。竣工後は早期売却による資金回収も視野に入れながら事業を進めてまいります。パタノスターの成功により、ロンドンで確立したデベロッパーとしての地位を、本プロジェクトを通してさらに確固たるものとします。

三菱地所グループは、丸の内で培ったノウハウを活かし、 より良いハード・ソフトの開発・運営を行うことにより、真に 価値あるまちづくりを実践しています。

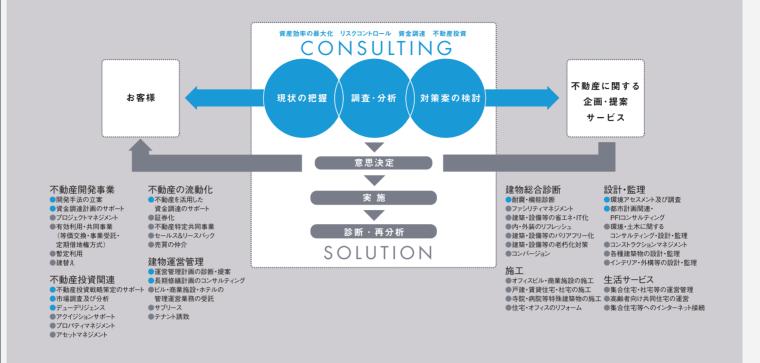






パタノスタースクエア

事業概要



不動產活用推進部

「提案型営業 | を強化し、 三菱地所グループ全体の事業機会を開拓

不動産活用推進部は、

三菱地所グループ全体の不動産に関する 「提案型営業 | 強化を目的とする戦略的営業組織です。 三菱地所グループがこれまで蓄積してきた 開発力・企画力・運営力などのノウハウとスキルにより、 主に法人顧客の不動産価値の最大化を実現すべく、 積極的に営業展開しています。

三菱地所グループ全体の営業組織

三菱地所グループは、ビル事業・住宅事業・資産開発事業・海外事 業・設計監理事業・注文住宅事業・ホテル事業・不動産サービス事業 の8つの事業領域で企業活動を展開していますが、不動産活用推進部 はこれらのどの事業部門にも属さない独立組織であり、事業領域を横 断した提案型営業活動を行います。三菱地所グループの総合力を発 揮し、資産の有効活用方法や取得手法など不動産に関するあらゆる ニーズに対して、顧客の視点からベストなコンサルティング&ソリュー ションを提供します。

大規模複合開発やPFI事業の検討も

新たな事業機会の創出に向けて、大規模複合開発や近年増加して いるPFI事業に対する取り組みも行っています。これまで三菱地所グ ループが蓄積してきたノウハウとスキルを活かし、不動産証券化など を活用した複雑な開発や新たな事業手法に積極的に取り組んでい 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る

1. 「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9月にオープン。

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規模で展開し、 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ションを推進

丸の内では、インフラと企業の圧倒的な集積をベースに、さまざまなビジネスチャンスが生まれています。三菱地所では、丸の内を「世界で最もインタラクションが活発な街」にすることで、そのチャンスをさらに広げていきます。2002年9月にオープンした「丸ビル」には、異業種の人々の交流施設「東京21cクラブ」や産学交流の場となる「丸の内アカデミック・スイーツ」を設置するなど、ビジネスだけにとどまらない、さまざまな交流の輪が広がっています。

丸の内再構築は第二ステージへ

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、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、丸の内の資産を活かしながら、時代に望まれる新しい街づくりを進めています。三菱地所は、1998年「丸の内再構築」を表明し、以



2.「新丸の内ビル」 同ビルの竣工によって、丸の内再構築 「第一ステージ」が完了する。2007年 4月の竣工を目指して計画が進行中。

3.「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」 三菱地所が建設する建物を、ザ・ホン コン・アンド・シャンハイ・ホテルズ・リ ミテッドに賃貸し、運営は同社が担当。 世界的な最高級ホテルとして、2007年 度のオープンに期待が集まっている。

4. 「土岐プレミアム・アウトレット」 米国チェルシー社、双日(株)と共同で 出資するチェルシージャパン(株)が運 営する日本で5カ所目のプレミアム・ア ウトレット。2005年3月開業。

5. 「東京ビル | 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 用容積を移転。2005年10月竣工予定。

降10年間の取り組みを「第一ステージ | と位置づけました。「丸ビル | を皮切りに、2003年2月には「日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本 店ビル | が、また、2004年9月には東京駅前の旧国鉄本社跡地に「丸 の内オアゾ | が竣工・稼働しています。2005年10月には「東京ビル | が 竣工し、2007年度までには「新丸の内ビル」「(仮称)ザ・ペニンシュラ 東京 | が順次竣工する予定で、丸の内再構築 「第一ステージ | が完了 します。続く2008年からは、丸の内再構築の「第二ステージ」が始動 します。その第一弾は「丸の内」と「有楽町」の結節点に位置する、三 菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビルの3棟で、これを一挙に建 て替え、大型街区として整備します。「第二ステージ」では、これまで 取り組んできた丸の内再構築のさらなる「拡がり」と「深まり」を目指 し、約111ヘクタールに及ぶ「大手町・丸の内・有楽町地区 | 全エリア にその効果を波及させていきます。もちろん、ハード面の更新を進め

るだけではなく、ソフト面の充実も図り、丸の内エリアの多様化と多 機能化に取り組んでいきます。

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います。また、三菱地所と米国チェルシー 社、双日(株)の3社が出資するチェルシージャパン(株)がアウトレット モールを運営しています。静岡県御殿場市、大阪府泉佐野市、栃木 県佐野市、佐賀県鳥栖市に続き、2005年3月には岐阜県土岐市に国 内で5番目の施設となる「土岐プレミアム・アウトレット」を開業するな ど、全国に事業を拡大しています。

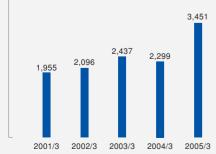


住宅事業

藤和不動産との戦略的パートナーシップの構築により、 新たなステージへ 1.「南青山テラス 常盤松フォレスト」 住友商事(株)ほかと共同で港区南青山 に建設中の総戸数196戸のマンション。 外観は燻し瓦色のレンガで重厚感を演 出。既存樹木を活かした2つの中庭、 24時間全熱交換型換気システムなど、 快適な生活への配慮も万全。

住宅事業は、優れた住環境と 健康的で充実した生活の提供を目的に、 マンション・建売住宅・宅地の開発、分譲のほか、 不動産の有効活用に関するコンサルティング、 マンション管理業務、フィットネスクラブの 運営などを行っています。

マンション売上計上戸数の推移



市場ニーズをとらえた商品・サービスで好調なマンション事業

マンション事業は市場ニーズをとらえた供給によって、首都圏を中心に好調な販売が続いています。好調の理由は利便性に優れた都心物件、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、また、有名デザイナーや異業種とのコラボレーションによるデザインの差別化など、より競争力の高い商品企画にあります。さらに、多様化する嗜好に対応し、「スタイルハウス」のブランド名でフルオーダーメイド住宅の提供も行っています。今年度は「戸建住宅事業室」を新設し、新たな住宅市場の牽引力となる団塊ジュニア世代の戸建需要の取り込みを図ってまいります。

また、独自の住宅性能表示システム「CHECK EYE'S」により、設計・施工・完成のすべての時点で、マンションの性能・品質の評価を







4. 「三番町パークテラス 桜苑」 三菱商事(株)と共同で千代田区三番町 に建設中の総戸数102戸のマンション。 樹齢50年を超える桜など既存樹木をでき る限り保存して開発。地下の自走式駐車 場や2.700mmの基準天井高、24時間有 人管理など、安全と快適を徹底している。

新日石不動産(株)と共同で品川区東五反 田に建築中の総戸数148戸のマンション。 池田山公園方面をのぞむ「パークサイド コート」、畠山記念館・般若苑に面する 「ヒルサイドコート」の2棟で構成され、 緑に囲まれた環境を活かしている。

文書でお客様にご報告しているほか、入居後のメンテナンス履歴につ いても冊子にまとめ、お客様にわかりやすく説明するなど、クオリティ の高い商品を提供しています。

スペース、省エネ対応、免震構造、最新の

セキュリティなど、「立地」「環境」「安全」

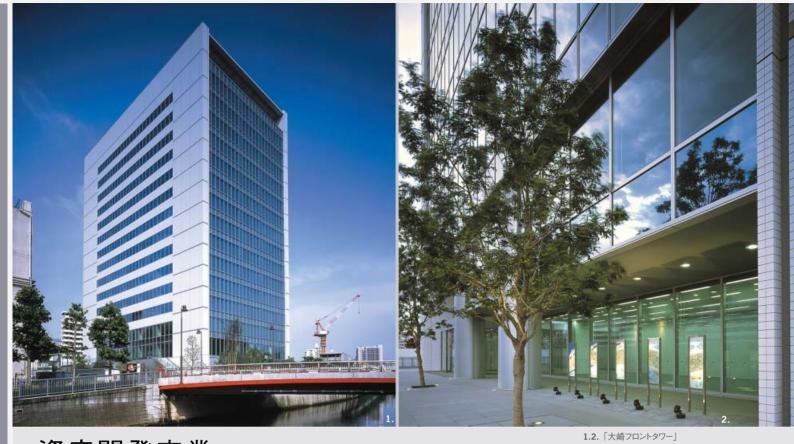
「快適」を追求している。

藤和不動産への資本参加と業務提携

三菱地所は、2005年3月、藤和不動産(株)に資本参加し、あわせて 同社と業務提携契約を締結しました。今後は、業務提携により顧客 ターゲットや事業エリアの異なる両社が互いの得意分野を伸ばしなが ら、事業シナジーを追求していきます。また、51%の株式取得により 子会社とした藤和コミュニティ(株)については、三菱地所コミュニ ティーサービス(株)との統合を前提に、両社合わせて約13万7.000 戸の住宅管理ストックを活かし、業界トップクラスの総合管理会社を 目指していきます。これらの施策を通して、マンション分譲並びに住宅 関連市場における競争力を高め、住宅事業のコアとなる分譲、仲介、 管理の分野においてバランスの取れた事業展開を行ってまいります。

健康指向に対応したフィットネス事業

三菱地所では、ゴルフ場、スポーツ施設等、余暇時間の拡大や健 康志向に合わせた余暇サービスを提供しています。なかでもフィット ネス事業は、急速な高齢化を背景とするニーズが高まっており、(株) リーヴ・スポーツを核に事業の拡大を図っています。首都圏において は「フィットネスクラブ リーヴーのほかフットサルクラブ、マッサージサ ロン等を展開しており、2004年8月には新たに「フィットネスクラブ リーヴ橋本」をオープンし、全9施設を運営しています。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に施設展開していく 予定です。



資産開発事業

「開発」と「運用」を両輪にビジネスチャンスを拡大

1.2. 「大崎フロントタワー」 都市再生緊急整備地域に指定されている 大崎に建設されたオフィスビル。貸地方式 にて土地の有効活用を図りたいオーナー のニーズに対して、開発型証券化手法で 応えた資産ソリューション事例のひとつ。

資産開発事業は、不動産の投資マーケットにおいて、 投資家の収益用不動産に対する需要が高まっていることを受け、 そのニーズに応える優良な収益用不動産の 開発・運営を基本戦略としています。 「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両輪に 2段階での事業展開を進めています。

アセット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、優良な投資商品として、竣工・稼動開始後にタイミングよく市場に供給することを見据え、収益用不動産のデベロップメント事業を展開しています。

2005年6月末に品川区大崎の「大崎フロントタワー」が竣工したほか、大規模再開発地区「汐留シオサイト」における「(仮称) 汐留I-2街区開発計画」、「(仮称) 九段北プロジェクト」、「(仮称) 名古屋錦二丁目計画」など複数のプロジェクトが進行中です。また、オフィスだけでなく、商業施設、賃貸住宅、サービスアパートメントなど、幅広いデベロップメント事業を展開し、多様化する不動産投資市場のニーズに応えています。商業施設では2004年11月にみなとみらい21地区にオープンした総合エンターテインメント施設「GENTO YOKOHAMA」、2005年





3.「(仮称)九段北プロジェクト」 開発型証券化手法を活用したプロジェク ト。九段下駅に隣接する交通利便性、 牛ヶ淵のお濠や北の丸公園に至近とい う恵まれた立地を活かし、オフィス・店舗・ 住宅からなる複合ビルを建設する予定。

4. [kurax] 2005年2月に仙台市青葉区にオープン した商業施設。東北エリア初、仙台初 出店の店舗など合計12店舗が出店して いる。

5.「PARK HABIO学芸大学」 東急東横線「学芸大学」駅から徒歩7分。 碑文谷公園に面した全戸南向きデザイ ナーズマンション。2005年3月竣工。

2月に仙台にオープンした商業施設 [kurax] を開発。賃貸住宅では、 「パークハウス | ブランドの分譲マンションでの実績やノウハウを活か し、不動産投資ファンドなどへの投資商品として、1棟売却を前提とし た賃貸マンション「PARK HABIO(パークハビオ) | の開発を進めてい ます。2004年9月には、その第一号となる「PARK HABIO京橋」が竣 工。2005年2月には「PARK HABIO目黒不動前」と「PARK HABIO学 芸大学」が竣工しており、今後も都心部を中心に、さまざまなニーズ に応える高品質な賃貸マンションを供給していく予定です。

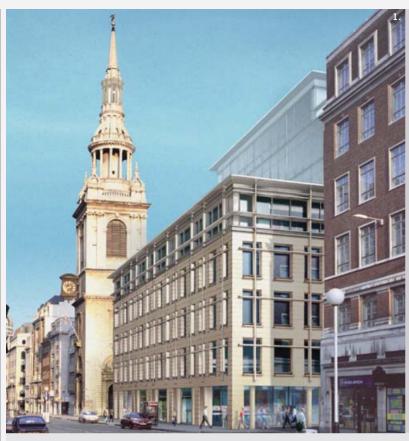
デベロップメントにおいては、SPC (特別目的会社)などを活用して 投資リスクを限定しながら、エクイティ出資として年間200億円程度の 投資を行う計画です。引き続き、不動産の資産価値を最大限に引き 出す「アセットソリューション機能」の強化を進め、事業機会を獲得し てまいります。

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ア セット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、商業施設を対象とした不動産私募ファン ド「MJリテールファンド」や賃貸住宅ファンドを組成するなど、ファンド マネージャーとして、順調に収益を積み重ねています。引き続き新規 案件の獲得に努め、運用ファンド数の拡大、預かり資産残高の増加 を図ってまいります。

今後とも「開発」と「運用」を両輪に、不動産投資市場の拡大、都市 再生の社会的・経済的ニーズに応えるべく、事業機会の拡大につなげ ていく考えです。



1. 「ボウベルズハウス再開発計画」 英国・ロンドンの金融街シティで、延床面積約 20,000㎡のビルを建設する再開発プロジェクト。

2. 「マグローヒルビル」

米国ニューヨーク・マンハッタンに建つオフィスビル 1972年 3月竣工(当社事業参加1990年 4月) 地下 5階、地上51階、延床面積237,000㎡



海外事業

総合不動産サービスをワールドワイドに提供

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、 全米各地及びロンドン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 米国及び欧州を中心にワールドワイドに提供しています。

「Bow Bells House (ボウベルズハウス) 再開発計画 | 着手

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。2004年にはロサンゼルスの777タワー並びにニュージャージー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年に竣工した「パタノスタースクエア再開発プロジェクト」に次ぐ、ロンドン・シティでの再開発第2弾として、2005年秋には三菱商事(株)との共同事業「ボウベルズハウス再開発計画」の建設工事に着手します。この計画は、三菱商事(株)が所有していた既存ビルを取り壊し、共同で新たなビルを再開発するものです。オフィス・店舗どちらにも適したロケーションであることに加え、歴史的建造物Bow教会(St Mary le-Bow Church)に隣接した注目度の高い計画です。2005年秋の着工、竣工は2007年初旬を予定しています。

クッシュマン&ウェイクフィールド社は、米国を中心に不動産投資マーケットが活況を呈していることを背景に、業績は堅調に推移しており、マーケットシェア拡大などによって、さらなる成長を図っています。



- 1. 「大阪証券取引所ビル | 2004年11月竣工 地下2階、地上24階 所在地 大阪府大阪市
- 2. 「みなとみらいビジネススクエア」 2004年8月竣工 地下2階、地上14階 所在地 神奈川県横浜市



設計監理事業

蓄積したノウハウを周辺業務に拡大

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。

好調な設計監理業務とともに周辺業務も拡大

2004年度中に竣工した主な設計監理物件は、「大阪証券取引所ビ ル」「丸の内オアゾ 丸ノ内ホテル」「みなとみらいビジネススクエア」 などです。また、2005年度は「東京ビル | 「三菱商事丸の内新オフィス ビル」「(仮称) 九段北プロジェクト」などの完成を予定しています。今 後も、オフィス、マンション、商業施設などの設計監理業務を積極的 に受注していく一方で、成長が見込まれるリニューアル、コンストラク ションマネジメント、PFI、地域冷暖房などの事業領域を開拓するな ど、積極的な業務拡大に取り組んでいます。

顧客満足度を継続的に改善

(株)三菱地所設計では、多様化・高度化するお客さまの要望に迅 速かつ的確に応えるため、企画力、デザイン力、技術力の向上に継続 的に取り組んでおります。また、インテリア業務を担う(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各社への技術 的支援を行い、各社が提供する商品・サービスの品質・価値の向上 に努めています。

あわせて品質マネジメントシステムの一環として顧客満足度調査を 実施し、その結果を全社で共有することにより顧客満足度の継続的 改善に取り組んでいます。



1.キッチン発想住宅「TRESTELLA(トレス テラ)」で採用しているイタリアのインダスト リアルデザインの名門 "ジウジアーロデザイン" によるキッチン。

2. 「MASTER(マスター)」 外観デザインスタイルシリーズの新商品



注文住宅事業

新しい発想でこれからの家づくりを提案

注文住宅事業では、豊かな人生のベースとなる 高品質な住空間の提供を目指し、 三菱地所ホーム(株)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。

エアロテックにより画期的な オープン空間を持つ住まいを実現

2×4工法をメインとする戸建注文住宅事業においては、耐震性、耐久性、省エネ性能など、優れた品質基準と技術力で、お客様が安心して暮らせる住まいを提供しています。主力商品である「エアロテック」(24時間全館冷暖房換気の家)は、快適な住み心地に加え、自由設計によるオープンな空間と多様なライフスタイルにフィットするプランニングを実現します。

2005年4月には、"キッチンからコミュニケーションのある住まいを 提案する"というコンセプトに基づき、オープンスタイルのキッチン発 想住宅「トレステラ | を発売しました。

また、"家族が安心して暮らせる住まい"をテーマにした防犯配慮住宅「プロテ」を発売するとともに、シニア向けとして、格調高い円熟味のある外観が特徴の新商品「マスター」を加え、豊富なバリエーションを取り揃えました。

法人建売事業ならびにリフォーム事業の分野においても、着実に実績をつみ重ね、長年培った住宅設計のノウハウを活かして、暮らし豊かな街づくりや住まいづくりへ向けた積極的な事業展開を図っています。





- 1. 「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。「スタイリッシュ」な空間、「コンビニエン ト | な環境、「フレキシブル | なサービスをキーワード に新しいスタイルを指向するホテル。
- 2. 「仙台ロイヤルパークホテル」 仙台市郊外に佇む優美な外観のホテル。四季 折々の表情豊かな庭園が広がる敷地内にはチャ ペル(写真)や神殿、ホテル直営のエステなど充 実した設備と機能を用意。



ホテル事業

ブランドカの強化と経営効率の両立をめざす

ホテル事業は、ホテル統括会社である (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツが 各ホテルの経営・運営を統括し、ホテルチェーンの統一化、 経営の効率化、運営レベルの向上を図っています。 現在は、東京・横浜・仙台など国内で7ホテル2,235室を 「ロイヤルパークホテルズ」として展開しています。

ビジネスをサポートする新しいスタイルのホテル

2003年7月に東京・汐留に開業した「ロイヤルパーク汐留タワー」 は、宿泊主体型の新世代ホテルを目指し、タイムシェアリングサービ スや日本初進出のリラクゼーション施設 「マンダラスパ | を導入し、他 施設にはないサービスの提供によって高稼働を維持しています。今後 はロイヤルパーク汐留タワーの成功から得た開発・運営ノウハウを他 の事業チャンスにも活かしていきます。

顧客満足経営の実践による 「ロイヤルパークホテルズ | ブランド向上

ロイヤルパークホテルズでは [Best for the Guest | の理念に基づ き、CS(顧客満足)を超えたCD(顧客歓喜)の実現を目指します。

また、チェーン機能強化の一環として、2004年7月に国内資本のホ テルチェーンとしては初めて「集中予約センター | を開設しました。こ のシステムを利用すれば、国内のみならず世界各国のインターネット 上のポータルサイトから直接予約を入れることができます。今後はグ ループ外のホテルにも予約センターの利用を促し、積極的な事業展 開を行ってまいります。



不動産サービス事業

不動産の仲介事業等の機能を戦略的に強化

1.「ナビューレ横浜 タワーレジデンス」 ※販売代理物件 三菱倉庫(株)と三菱地所が横浜市神奈川区で建設中の 総戸数390戸の高層マンション。

2.「フォートンヒルズ」 ※販売代理物件 藤和不動産(株)などが横浜市戸塚区で建設中の総戸数 888戸の大規模マンション。

不動産サービス事業は、三菱地所住宅販売(株)を中心に、 お客様一人ひとりのニーズにきめ細かく対応できる体制を整え、 不動産の仲介、マンションなどの販売代理、事務所及び 住宅の賃貸借事業などを行っています。

不動産の仲介事業

マンション、一戸建住宅、住宅地などの個人用不動産やビル・工場 用地などの事業用不動産の売買・賃貸借の仲介を中心に、不動産の





有効活用のためのコンサルティング業務など幅広い事業を手掛けています。また、全国規模の支店網、営業拠点を設置してオンラインネットワークを確立し、最新情報をいつでも提供できる体制を整えています。

マンションなどの販売受託事業

マンションなどの販売受託では、物件の特性を十分に把握した営業スタッフが、金融、法律、税務などに関する知識を駆使し、顧客のニーズに的確に応えた活動を展開しています。さらに物件の登記や購入資金借入などの事務手続にも、専門スタッフによる販売活動への強力なバックアップ体制を整えています。また、分譲事業の事業主に対して、用地情報、物件調査、市場調査、商品企画、広告・販売企画などをトータルにサポートしています。

事務所及び住宅の賃貸借事業

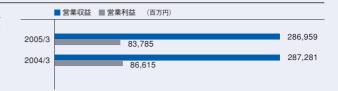
オーナーから建物を一括して借り上げて入居者に転貸する「サブリースシステム」、オーナーに代わって賃貸業務全般を行う「業務代行システム」により、事務所及び住宅の賃貸事業を展開しています。

財務概況

ビル事業



国内ビルの開発・賃貸事業を中心に、運 営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房 事業などの収益で構成。



住宅開発事業



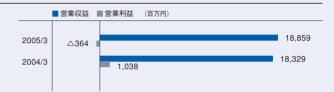
マンション、建売住宅・宅地・業務用地 等の開発・販売事業、マンション・住宅 の管理事業などの収益で構成。



設計監理事業



(株)三菱地所設計による建築・土木工事 の設計監理などの収益で構成。



資産開発事業



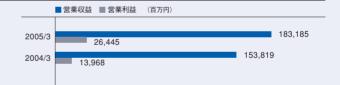
不動産投資商品としての収益用不動産の 開発、資産運用事業などの収益で構成。



海外事業



米国ロックフェラーグループ社のビルの 開発・賃貸事業、不動産仲介事業などの 収益で構成。



注文住宅事業



三菱地所ホーム(株)の注文住宅建築工 事などの収益で構成。



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を 行う余暇事業などの収益で構成。



決算概要

2005年3月期の業績は、ビル事業では丸の内再開発に伴うビルの 閉館や既存ビルの減収の影響がありましたが、住宅開発事業でマン ションの引渡戸数が増加したことに加え、海外事業で保有ビル売却 収益が寄与したことなどにより、営業収益は増収になりました。営業 利益は、海外事業で保有ビル売却益が大きく貢献したほか、住宅開 発事業の増益や資産開発事業の寄与などもあり、増益となりました。 経常利益についても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、特別利益として固定資産売却益、投資有価証券売却益を計上、特別損失として、スキー場ゴルフ場を中心とするオニコウベ事業を譲渡したことなどに伴う事業譲渡損、「新丸ノ内ビル」建替等に伴う固定資産除却関連損、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36,245百万円となりました。

営業収益

2005年3月期の営業収益は775,381百万円で、前期に比べ14.0% の増収となりました。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、既存ビルの空室率が大きく改善し、昨年9月に

は「丸の内オアゾ」が竣工し稼動を開始しました。しかし、丸の内再開発で建替予定の「新丸ノ内ビル」の閉館や、既存ビルの減収の影響などにより、営業収益は286,959百万円と前期に比べ0.1%の減収となりました。

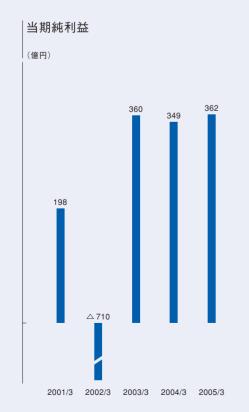
住宅開発事業においては、首都圏を中心にマンションの引渡戸数が大幅に増加したことや三菱地所住宅販売㈱の不動産仲介件数が増加したことで、営業収益は211,088百万円と前期に比べ42.2%の大幅増収となりました。

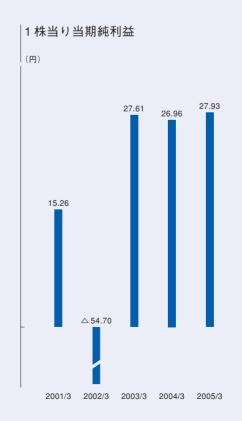
設計監理事業は、内装工事収益等が増加したことにより、営業収益は18.859百万円と前期に比べ2.9%の増収となりました。

資産開発事業においては、昨年4月に「二番町ガーデン」が竣工稼働したほか、特定目的会社等を利用した不動産事業から生ずる匿名組合出資分配益の寄与により、営業収益は8,609百万円と前期に比べ188.5%の増収となりました。

海外事業では、投資マーケットを中心とした米国不動産市場の好況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たほか、米国ロサンゼルスに保有していた「777タワー」を売却したことにより、営業収益は183.185百万円と前期に比べ19.1%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により受注は増加したものの、引渡時期のずれ込み





等により完成件数が減少したことにより、営業収益は37.456百万円 と前期に比べ9.3%の減収となりました。ホテル事業は、前期のイラ ク戦争やSARSの影響がなくなったことや、前期に開業した「ロイヤ ルパーク汐留タワー | が好調に通期稼働したことで、営業収益は 32.111百万円と前期比3.1%の増収となりました。その他事業は、保 養所を活用した宿泊ビジネスを展開する(株)四季リゾーツやフィットネ スクラブを運営する(株)リーヴスポーツの増収などにより、営業収益は 13.480百万円と前期比26.2%の増収となりました。

営業利益

営業利益は118.233百万円で前期比14.0%の増益となりました。 ビル事業が既存ビルの減収により前期比3.3%の減益となったほか、 注文住宅事業が、引渡時期のずれ込みや原価率の上昇などにより、 損益が悪化しました。しかし、住宅開発事業が、マンション引渡戸数 の増加などにより前期比8.2%の増益となったことに加え、海外事業 が777タワーの売却益などにより前期比89.3%の大幅増益となったこ とで、全体では増益となりました。

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を営業損益へ移行したことなど により、前期に比べ3.297百万円減少し6.899百万円となりました。営 業外費用は支払利息の減少などにより、前期比に比べ3.786百万円 減少し31.458百万円となりました。

特別利益として固定資産売却益1,196百万円、投資有価証券売却 益2.644百万円を計上、特別損失では、オニコウベ事業の譲渡などに 伴う事業譲渡損6.390百万円、「新丸ノ内ビル」建替等に伴う固定資 産除却関連損5,359百万円、たな卸資産評価損5,102百万円及び固定 資産売却損4,730百万円の計21,582百万円を計上しました

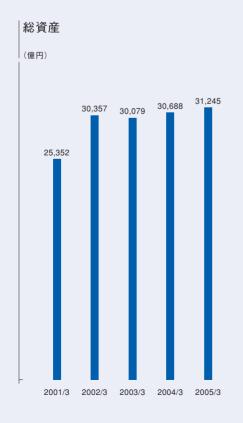
当期純利益

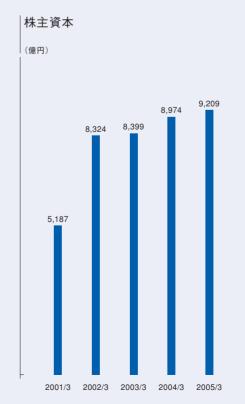
税金等調整前当期純利益は前期に比べ18.989百万円増加し75.933 百万円、当期純利益は前期に比べ1.256百万円増加し36.245百万円 となりました。一株当りの当期純利益は27円93銭となりました。

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、コマーシャルペーパーの発行、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38.739百万円減少 し、97.324百万円となりました。





(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88,900百万円(前期比十11,191百万円)となりました。これは、税金等調整前当期純利益75,933百万円に加え、非資金損益項目である減価償却費55,545百万円を計上したほか、たな卸資産の原価回収等の資金増加によるものです。

(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92,409百万円(前期比△31,763百万円)となりました。これは主として、丸の内再開発関係で「丸の内オアゾ」「東京ビル」に係る建築工事等の設備投資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33,485百万円(前期比△1,826百万円)となりました。これは長期借入金の借入やコマーシャルペーパーの発行等による資金の増加に比べ、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55,671百万円増加し3,124,514百万円となりました。

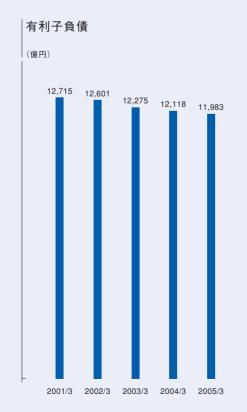
「負債の部」は前期比で29,040百万円増加し2,168,280百万円に、「少数株主持分」は前期比で3,200百万円増加し35,303百万円に、「資本の部」は当期純利益の計上、土地再評価差額金の増加等により前期比で23,430百万円増加し920,930百万円となりました。

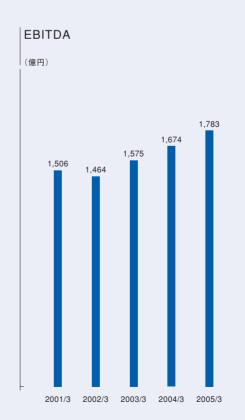
経営計画・財務戦略

2003年3月期〜2005年3月期の中期経営計画において、最終年度である2005年3月期の目標としてEBITDA(金利・税金・償却前利益) 1,700億円を掲げていましたが、当期のEBITDAは1,783億円と目標を達成しました。

今後もEBITDAの増大を目指して経営に取組み、2006年3月期~2008年3月期の新中期経営計画ではEBITDA2,000億円を新たな目標に掲げています。「活力と柔軟性を軸とした経営の仕組み・制度の再構築」「事業ポートフォリオの最適化と資産ポートフォリオの改善」「デベロップメントを核とした、不動産ソリューション機能の強化」を経営戦略方針として新たな目標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なっています。





財務諸表(要約)

比較連結損益計算書

			(单位 日月日)
科目	当連結会計年度	前連結会計年度	
	(2004/4/1—2005/3/31)	(2003/4/1—2004/3/31)	
営 業 収 益	775,381	679,918	95,463
営業原価	606,957	530,729	76,227
営業総利益	168,424	149,188	19,235
販売費及び一般管理費	50,190	45,438	4,751
営 業 利 益	118,233	103,749	14,484
営 業 外 収 益	(6,899)	(10,196)	(△3,297)
受 取 利 息	356	455	△98
受 取 配 当 金	1,690	1,785	△95
連結調整勘定償却額	8	42	△34
持 分 法 投 資 利 益	2,670	2,164	506
匿名組合出資分配益	_	2,294	△2,294
その他の営業外収益	2,173	3,454	△1,281
営 業 外 費 用	(31,458)	(35,244)	(△3,786)
支 払 利 息	26,102	27,482	△1,379
固定資産除却損	1,374	3,777	△2,403
その他の営業外費用	3,980	3,984	△3
経常 利益	93,675	78,701	14,973
持 別 利 益	(3,841)	(7,160)	(△3,319)
固定資産売却益	1,196	_	1,196
投資有価証券売却益	2,644	7,160	△4,515
特別損失	(21,582)	(28,918)	(△7,335)
たな卸資産評価損	5,102	4,008	1,093
固定資産売却損	4,730	4,562	167
固定資産除却関連損	5,359	14,225	△8,866
投資有価証券評価損	_	1,059	△1,059
サブリース解約損	_	5,061	△5,061
事業譲渡損	6,390	_	6,390
税金等調整前当期純利益	75,933	56,943	18,989
	11,525	10,970	555
法人税等調整額	20,956	7,872	13,083
少数株主損益	7,205	3,111	4,094
当期純利益	36,245	34,989	1,256
(注) 百万円未満は切換表示			1,200

⁽注) 百万円未満は切捨表示

比較連結貸借対照表

	当連結会計年		前連結会計年		増減
科 目	(2005/3/31玛	見在) 	(2004/3/31現 ————————————————————————————————————	在) -	
	金額	構成比	金額	構成比	金額
		%		%	
(資産の部)	(3,124,514)		(3,068,842)		(55,671)
充動資産	(605,590)	19.4	(555,799)	18.1	(49,790)
現金及び預金	83,226		127,185		△43,958
受取手形及び営業未収入金	75,063		60,497		14,566
有 価 証 券	12,547		7,612		4,934
たなりなりである。	263,566		276,445		△12,878
エクイティ出資	103,761		-		103,761
繰 延 税 金 資 産	36,545		50,073		△13,528
その他の流動資産	34,006		37,027		△3,020
貸 倒 引 当 金	△3,127		△3,041		△85
固定資産	(2,518,924)	80.6	(2,513,042)	81.9	(5,881)
有 形 固 定 資 産	(2,100,961)	67.2	(2,086,821)	68.0	(14,139)
建物及び構築物	685,489		688,698		△3,208
機械装置及び運搬具	18,594		17,385		1,209
土 地	1,365,534		1,341,932		23,602
建 設 仮 勘 定	22,778		30,119		△7,340
その他の有形固定資産	8,563		8,686		△122
無形固定資産	(59,967)	1.9	(56,458)	1.8	(3,509)
借 地 権	28,294		28,620		△325
連結調整勘定	23,986		19,415		4,571
その他の無形固定資産	7,686		8,421		△735
投資その他の資産	(357,994)	11.5	(369,763)	12.1	(△ 11,768)
投 資 有 価 証 券	222,190		212,465		9,725
長 期 貸 付 金	2,201		2,120		81
差入敷金保証金	72,625		74,691		△2,066
繰 延 税 金 資 産	2,763		1,964		799
その他の投資	59,421		79,888		△20,467
貸 倒 引 当 金	△1,280		△1,367		158
no de la		402.2	0.000.010	400.0	
資 産 合 計	3,124,514	100.0	3,068,842	100.0	55,671

⁽注) 百万円未満は切捨表示

					(単位 白万円)
	当連結会計年		前連結会計年		増減
科目	(2005/3/313		(2004/3/31現		
	金額	構成比	金 額	構成比	金額
		%		%	
(負債の部)	(2,168,280)	69.4	(2,139,240)	69.7	(29,040)
流動負債	(448,639)	14.4	(480,641)	15.7	(△32,001)
支払手形及び営業未払金	82,192		59,270		22,922
短 期 借 入 金	45,971		47,325		△1,353
1年以内に返済予定の長期借入金	41,625		118,213		△76,587
コマーシャルペーパー	58,000		_		58,000
1年以内に償還予定の社債	73,005		134,789		△61,784
未払法人税等	7,291		5,913		1,378
繰 延 税 金 負 債	_		4		△4
事業譲渡損失引当金	526		_		526
その他の流動負債	140,025		115,124		24,901
固定負債	(1,719,641)	55.0	(1,658,599)	54.0	(61,042)
社	542,233		575,385		△33,152
長 期 借 入 金	437,535		336,174		101,361
受入敷金保証金	298,388		309,209		△10,820
繰 延 税 金 負 債	97,352		94,200		3,152
再評価に係る繰延税金負債	291,164		289,284		1,879
退職給付引当金	10,590		9,644		946
役 員 退 職 引 当 金	1,933		2,037		△104
その他の固定負債	40,442		42,662		△2,220
(少数株主持分)	(35,303)	1.1	(32,102)	1.1	(3,200)
少数株主持分	35,303		32,102		3,200
(資本の部)	(920,930)	29.5	(897,499)	29.2	(23,430)
資 本 金	86,534		86,534		_
資本 剰余金	115,236		115,216		20
利益 剰余金	243,577		220,178		23,399
土地再評価差額金	424,785		421,663		3,121
その他有価証券評価差額金	68,865		70,296		△1,430
為替換算調整勘定	△16,268		△15,016		△1,252
自 己 株 式	△1,800		△1,373		△427
	3,124,514	100.0	3,068,842	100.0	55,671

⁽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	当連結会計年度	前連結会計年度	増 減
	(2004/4/1—2005/3/31)	(2003/4/1—2004/3/31)	
税金等調整前当期純利益	75,933	56,943	
特別損益等調整	11,568	10,976	
減価償却費	55,545	57,024	
販売用不動産等の増減	17,005	△614	
エクイティ出資の増減	△70,960	_	
その他	△191	△46,621	
営業活動によるキャッシュ・フロー	88,900	77,708	11,191
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	7,524	19,320	
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	7,363	4,413	
設備投資	△79,793	△70,205	
その他	△27,503	△14,173	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△92,409	△60,645	△31,763
新規調達	204,002	185,541	
返済	△279,853	△194,143	
配当金の支払い	△13,847	△23,006	
その他	56,212	△50	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△33,485	△31,658	△1,826
現金及び現金同等物の換算差額	△1,977	△1,801	△176
現金及び現金同等物の増減額	△38,971	△16,397	△22,574
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	275	9	265
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	△42	_	△42
現金及び現金同等物の期首残高	136,063	152,450	△16,387
現金及び現金同等物の期末残高	97,324	136,063	△38,739
/// TTE + ** + IE IA + =	·	· ———	

⁽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)

	2001年3月期	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期
営業収益	630,990	631,564	681,726	679,918	775,381
営業利益	80,638	76,920	96,023	103,749	118,233
経 常 利 益	43,583	48,223	66,978	78,701	93,675
当期純利益	19,831	△ 71,057	36,039	34,989	36,245
総資産	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842	3,124,514
株主資本	518,765	832,497	839,953	897,499	920,930
有利子負債	1,271,504	1,260,185	1,227,524	1,211,888	1,198,371

単体 (単位 百万円)

	2001年3月期	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期
営業収益	389,995	381,145	397,102	379,340	441,713
営業利益	53,100	56,798	66,806	74,568	77,029
経 常 利 益	20,477	31,694	44,020	54,118	58,775
当期純利益	6,403	△ 77,455	24,590	14,930	23,175
総資産	2,156,699	2,620,592	2,604,167	2,743,562	2,836,083
株主資本	543,634	842,959	846,266	894,433	909,062
有利子負債	1,116,382	1,092,828	1,059,815	1,060,492	1,050,986









ビル事業 *2005年3月末現在

主な所有ビル

ビル名	延面積 (m²)	敷地面積(m²)	竣工年月
東京・丸の内			
日比谷国際ビル	128,402	10,111	1981年10月
ールー国際ビル 有楽町電気ビル	39,219	2,706	1975年 9月
有木町 电 刈しル	39,219	2,700	1979年 3月(増築)
 有楽町ビル	42,159	3,551	1966年 5月
新有楽町ビル	75,241	7,233	1967年 1月
利用未引しが	75,241	7,200	1969年 6月(増築)
	73,640	5,623	1966年 9月
新国際ビル	67,027	7,090	1965年 9月
利国际これ	07,027	7,030	1967年 3月(増築)
 新日石ビル	7,495	737	1981年 7月
<u> </u>	63,374	5,906	1962年 3月
田工しが	00,074	3,300	1970年 7月(増築)
			1971年 4月(増築)
			1971年 4月(増集)
 新東京ビル	106,004	9,639	1963年 6月
利米尔こル	100,004	9,039	1965年 4月(増築)
 古河ビル	51,636	4,599	1965年 4月(頃来)
口州にル	31,030	4,599	1966年 5月(増築)
 三菱商事ビル	55,274	3.968	1971年 1月
三髪間争しル 丸ノ内八重洲ビル	18,379	3,966	1928年 3月
Xノ内八里洲 こル	18,379	3,095	1962年 3月(増築)
	60.700	5,397	1981年 6月
米尔二ダ歌17 本語 岸本ビル	60,790	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1980年 7月
<u>圧本こル</u> 三菱電機ビル	12,582	1,154	1980年 7月
二変単版ロル	46,102	4,529	
 文部科学省ビル	47.754	0.004	1971年 3月(増築) 1964年 7月
又部科子首にル	47,754	3,884	1973年 3月(増築)
 三菱ビル	61,136	5,727	1973年 3月(增架)
<u> 三菱こル</u> 丸の内ビル		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
光の内ェル 三菱信託銀行本店ビル	159,907	9,420 6,289	2002年 8月 2003年 2月
三愛信託銀行本店とル 東京銀行協会ビル	93,993	976	1993年10月
東銀ビル 東銀ビル	11,215		1993年10月
果鋲ビル	23,935	2,663	1960年 3月 1977年 8月(増築)
十千町 ば 川	101.001	10.400	
大手町ビル	101,631	10,496	1958年 4月
新大手町ビル	88,784	8,530	1958年12月
			1959年 2月(増築)
			1963年 4月(増築)
D_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L_L	100.011	0.004	1971年 4月(増築)
日本ビル	130,314	9,864	1962年 7月
			1965年11月(増築)
±c □ ₩ 1 × 11	00.000	0.050	1968年 8月(増築)
新日鐵ビル	63,066	3,352	1970年 2月
JFE商事ビル	14,270	1,528	1972年 2月
丸の内北口ビル	83,291	6,280	2004年 8月
東京・日本橋			
東京三菱銀行別館	14,864	1,557	1979年 5 月
木 不 — 发 致 1]	14,004	1,007	13/3十 3 万

1511 4	7T - T+ /)	# 11 TT# / \	14-6-5
ビル名	延面積(m²)	敷地面積(m²)	竣工年月
東京・赤坂			
赤坂パークビル	98,536	14,224	1993年 6月
山王グランドビル	17,616	1,831	1966年 9月
山王パークタワー	26,349	1,640	2000年 1月
<u></u>	20,0.0	.,0.0	2000 173
東京・青山			
青山ビル	44,037	7,065	1972年 3月
新青山ビル	98,806	9,804	1978年10月
東京・三田			
三田国際ビル	110,151	20,793	1975年 6月
東京・三番町			
三番町 YSビル	2,768	640	1986年12月
東京・晴海			
晴海パークビル	11,609	_ 6,530 —	1969年 9月
晴海パークビル新館 	23,232		1985年10月
+0=			
松戸	00.070	0.400	1071/5 1 🗆
<u>松戸ビル</u>	69,876	9,133	1974年 1月
横浜			
<u>横浜</u> 横浜ランドマークタワー	202.004	20.061	1993年 7月
クイーンズタワーA	392,884 72,632	38,061 5,403	1993年 7月 1997年 6月
71 2A37 A	72,032	5,403	19974 07
札幌			
北海道ビル	25,951	1,802	1962年12月
新北海道ビル	7,854	900	1992年11月
	.,		1998年 3月(増築)
仙台			
仙台パークビル	6,407	804	1996年 8月
花京院スクエア	27,683	3,283	1999年10月
名古屋			
大名古屋ビル	69,491	2,238	1965年 5月
錦パークビル	13,472	769	1995年 8月
大阪			
大阪アメニティパーク(OAPタワー)	130,604	18,874	1996年 1月
広島			
広島パークビル	14,436	815	1989年 6月
NHK 広島放送センタービル	9,787	_	第1期/1994年8月
			第2期/1996年3月
45 CM			
福岡 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一 一	00.404	0.005	1000年 0日
天神MMビル (イムズ)	22,431	2,235	1989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

借入面積(m²)	竣工年月
27,499	1954年10月
74,088	1973年12月
1,363	1978年 2月
2,476	1988年 1月
3,416	1985年 3月
7,768	1989年 5月
20,395	1989年 9月
9,086	1989年10月
1,881	1989年11月
,848	1990年 2月
6,079	1990年 3月
1,613	1992年 6月
4,685	1992年10月
17,077	1993年 2月
12,134	1993年 2月
2,478	1993年 2月
5,136	1993年 5月
	27,499 74,088 1,363 2,476 3,416 7,768 20,395 9,086 1,881 848 6,079 1,613 4,685 17,077 12,134 2,478

14.16	(II 2 == 7 + (a)	10-6-
ビル名	借入面積 (m²)	竣工年月
東京		
品川クリスタルスクエア	14,573	1994年 3月
UFJ東京ビル	92,722	1973年11月
小石川大国ビル	6,007	1994年 5月
山口ビル7	11,795	1994年 8月
潮見コヤマビル	17,806	1995年 4月
横浜		
TSプラザビル	32,051	1993年 6月
その他		
仙台上杉ビル	8,073	1993年10月
仙台橋本ビル	18,074	1998年 2月
キリン広小路ビル	3,479	1991年 3月
高岳パークビル	6,372	1994年 5月
阿波座パークビル	2,538	1991年 3月
番町壷井ビル	6,939	1994年10月

[・]面積は当社借入分

主な商業施設

施設名	延面積 (m²)	開業年月
イムズ	22,431	1989年 3月
ランドマークプラザ	74,000	1993年 7月
アクアシティお台場	93,980	2000年 4月
御殿場プレミアム・アウトレット	40,000	2000年 7月

施設名	延面積 (m²)	開業年月
りんくうプレミアム・アウトレット	38,100	2000年11月
丸の内ビル	44,300	2002年 9月
佐野プレミアム・アウトレット	24,000	2003年 3月
鳥栖プレミアム・アウトレット	20,200	2004年 3月
土岐プレミアム・アウトレット	19,250	2005年 3月

住宅事業

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 (m²)	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	1975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	1990年 9月~
おたる望洋パークタウン	北海道小樽市	1,650,000	3,300	11,000	1980年 5月~
泉パークタウン	宮城県仙台市	10,700,000	13,500	50,000	1972年 4月~
プライムシティ大網	千葉県山武郡大網白里町	458,000	1,800	7,000	1989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	1980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	1980年12月~
井口台パークタウン	広島県広島市	680,000	2,276	9,104	1977年 9月~
高須台パークタウン	広島県広島市	685,000	1,480	5,900	1993年11月~

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
パークハウス北四条公園通	北海道札幌市	81	2005年11月(予)
エナステート宮ヶ丘	北海道札幌市	19	2005年12月(予)
パークハウス円山邸苑	北海道札幌市	85	2006年 3月(予)
エアリーフォート	宮城県仙台市	230	2004年12月
パークハウス高森ヒルズエアーズコート	宮城県仙台市	69	2005年11月(予)
幕張ベイタウンシティズフォート	千葉県千葉市	385	2004年12月外
ウェリスガーデン千葉みなと公園	千葉県千葉市	146	2006年 4月(予)
W Comfort Towers	東京都江東区	1,149	2005年 1月外
三番町パークテラス桜苑	東京都千代田区	102	2005年 9月(予)

プロジェクト名	所在地	総戸数(戸)	竣工
番町パークハウス	東京都千代田区	130	2007年 3月(予)
南青山テラス常盤松フォレスト	東京都港区	196	2006年 3月(予)
キャピタルマークタワー	東京都港区	869	2007年 7月(予)
ハウスコート築地	東京都中央区	136	2005年11月(予)
パークハウス四谷	東京都新宿区	108	2005年 2月
パークハウス神楽坂アーバンス	東京都新宿区	24	2005年 5月
恵比寿パークハウス	東京都渋谷区	96	2005年 3月
中目黒パークハウス	東京都目黒区	31	2005年 1月
パークハウス池田山公園―白金台の杜―	東京都品川区	148	2006年 1月(予)

住宅事業

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
MID SOUTHERN RESIDENCE 御殿山	東京都品川区	212	2006年11月(予)
パークハウス荻窪	東京都杉並区	94	2004年11月
in the Park 荻窪	東京都杉並区	454	2005年 3月
パークハウス本駒込	東京都文京区	47	2006年 2月(予)
パークハウス本郷三丁目	東京都文京区	39	2006年 3月(予)
中野文園パークハウス	東京都中野区	20	2005年11月(予)
パークハウス用賀三丁目グレーヌ	東京都世田谷区	75	2005年12月(予)
パークハウス用賀コートレジデンス	東京都世田谷区	28	2006年 1月(予)
THE RIVER PLACE	東京都大田区	962	2004年 9月外
パークハウス東雪谷ステーションプレイス	東京都大田区	76	2005年10月(予)
パークハウス要町	東京都豊島区	29	2004年10月
パークハウス練馬ヒルサイドコンフォート	東京都練馬区	29	2005年 3月
パークハウス志村三丁目ステーションアリーナ	東京都板橋区	61	2005年10月(予)
北千住パークハウス	東京都足立区	94	2006年11月(予)
井の頭公園パークハウス吉祥寺南町	東京都武蔵野市	119	2005年11月(予)
パークハウス吉祥寺北町	東京都武蔵野市	126	2006年 1月(予)
パークハウス吉祥寺トリニファイ	東京都三鷹市	89	2006年 7月(予)
パークハウス保谷サウスコート	東京都西東京市	140	2005年11月(予)

プロジェクト名	所在地	総戸数(戸)	竣工	
港北センタープレイス	神奈川県横浜市	728	2006年	3月(予)
コットンハーバータワーズ	神奈川県横浜市	926	2006年	9月(予)外
M.M.TOWERS FORESIS	神奈川県横浜市	1,226	2007年	2月(予)外
パークハウス武蔵新城ソレイユテラス	神奈川県川崎市	75	2004年	9月
パークハウス鎌倉雪ノ下	神奈川県鎌倉市	40	2005年	3月
パークハウス鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	34	2004年	4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	2006年	2月(予)
志木ガーデンヒルズ	埼玉県志木市	337	2005年	3月
パークハウス覚王山向陽荘	愛知県名古屋市	71	2006年	3月(予)
橦木町パークハウス	愛知県名古屋市	38	2006年	3月(予)
パークハウス京都岡崎有楽荘	京都府京都市	29	2005年	9月(予)
カルチェリベルテ学園都市	兵庫県神戸市	359	2004年	12月
ルネッサなんばタワー	大阪府大阪市	288	2006年	3月(予)
パークハウス縮景園	広島県広島市	168	2004年	12月
パークハウス上幟町	広島県広島市	83	2006年	6月(予)
ザ・ハウスオブ大濠	福岡県福岡市	34	2005年	2月
パークスタイルエクセオ	福岡県福岡市	64	2006年	1月(予)

主なパートナー事業

名称	所在地	事業方式	延床面積(m²)	竣工	
ビル					
代官山フォーラム	東京都渋谷区	事業受託	4,095	1993年	2月
AXIS池袋	東京都豊島区	事業受託	6,840	1993年	6月
TSプラザビル	神奈川県横浜市	事業受託	32,051	1993年	6月
大基ビル	東京都中央区	事業受託	2,395	1993年	7月
大塚S&Sビル	東京都豊島区	事業受託	5,635	1993年	8月
KYビル	神奈川県横浜市	事業受託	4,444	1994年	3月
調布ビルヂング	東京都調布市	ビル売建	28,519	1994年	4月
小石川大国ビル	東京都文京区	事業受託	9,331	1994年	5月
築地パークビル	東京都中央区	事業受託	2,614	1995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	1996年	6月
日本鋪道戸田ビル	埼玉県戸田市	事業受託	11,605	1999年	4月
KYビル	東京都豊島区	事業受託	5,686	1999年	9月
九段坂パークビル	東京都千代田区	事業受託	984	2000年	3月
秋本産業ビル	東京都武蔵野市	事業受託	45,762	2000年1	11月
ウェルクビル	埼玉県さいたま市	事業受託	5,377	2001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	2001年	3月
京王新宿追分ビル	東京都新宿区	事業受託	13,009	2001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	2001年1	12月
べじふるセンター練馬	東京都練馬区	事業受託	1,420	2003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	2003年	2 月
ベジフル善福寺ショッピングセンター	東京都杉並区	事業受託	12,685	2004年1	11月

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	1990年 6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	1999年 7月
オリンピアード麻布霞坂	東京都港区	事業受託	73	2000年 8月
パークハウス麻布霞町	東京都港区	等価交換	39	2000年10月
高井戸パークハウス	東京都杉並区	建替事業	188	2000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	2000年12月
Omotesando Court	東京都渋谷区	事業受託	33	2000年12月
レジェンドヒルズ市谷若宮町	東京都新宿区	等価交換	33	2000年12月
アレンツ代官山	東京都渋谷区	事業受託	69	2001年 3月
パークハウス四谷見附	東京都新宿区	等価交換	28	2001年 4月
パークハウス等々力	東京都世田谷区	等価交換	41	2001年 6月
王子神谷パークハウス	東京都北区	等価交換	76	2001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	2001年 9月
パークプレシオ等々力	東京都世田谷区	等価交換	21	2001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	2001年11月
プラシード自由が丘	東京都世田谷区	事業受託	7	2001年12月
パークハウス島津山	東京都品川区	等価交換	25	2001年12月
マーサル中野坂上	東京都中野区	事業受託	23	2002年 9月
ハウス桃季	東京都豊島区	事業委託	75	2002年11月
ハイネストレジデンス	東京都江東区	事業受託	30	2003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	2003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	2003年 3月
パークハウス広尾	東京都渋谷区	等価交換	40	2003年 3月
銀座タワー	東京都中央区	定期借地権	180	2003年 8月
パークハウス猿江恩賜公園	東京都江東区	等価交換	50	2004年 2月
グレイスコート深沢	東京都世田谷区	事業受託	14	2004年 2月
パークハウス芝タワー	東京都港区	等価交換	178	2004年10月
FOREST南平台	東京都渋谷区	事業受託	52	2004年11月
パークハウス港南台	神奈川県横浜市	等価交換	68	2004年12月
パークハウス麻布鳥居坂	東京都港区	等価交換	23	2005年 1月
グラシア恵比寿	東京都目黒区	事業受託	20	2005年 1月
アビティ目黒	東京都目黒区	事業受託	116	2005年 4月
パークプリエ神楽坂	東京都新宿区	等価交換	58	2005年 4月
パークハウス目黒東山	東京都目黒区	等価交換	44	2005年 8月
パークハウスオー・タワー	東京都品川区	等価交換	153	2006年 3月(予)

フィットネス事業

A TOTAL STREET			
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	1991年10月	スタジオ、ジム、リラクセーション、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	1993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	1993年 8月	スタジオ、ジム、プール、ゴルフレンジ、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	1998年 8月	スタジオ、ジム、プール、ゴルフレンジ、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、ジャクジー、軟水風呂
フィットネスクラブ リーヴひばりヶ丘	東京都西東京市	2000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	2001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、プロショップ
フィットネスクラブ リーヴ北朝霞	埼玉県朝霞市	2002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
フィットネスクラブ リーヴ幕張	千葉県千葉市	2004年 4月	スタジオ、ジム、プール、サウナ、ジャクジー、ラウンジ等
フィットネスクラブ リーヴ橋本	神奈川県相模原市	2004年 8月	スタジオ、ジム、プール、屋外フットサルコート、多目的ルーム、サウナ、タンニングルーム、
			ジャクジー、軟水風呂等

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	1986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	1985年10月	テニスコート20面(屋内4面)、野球場、多目的グランド、芝生広場、ゴルフ練習場

フットサル事業

名称	所在地	開業日	施設概要
リーヴ新百合ケ丘フットサルクラブ・駐車場	神奈川県川崎市	1997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	1996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	1985年 7月	117ha
東富士カントリークラブ	静岡県駿東郡	1967年10月	86ha
富士国際ゴルフ倶楽部	静岡県駿東郡	1961年 3月	139ha

資産開発事業

主なオフィスビル開発事業(共同事業を含む)

名称	所在地 延床面積(ma	2) 竣工
二番町ガーデン	東京都千代田区 58,208	2004年 4月
大崎フロントタワー	東京都品川区 24,104	2005年 6月
(仮称) 九段北プロジェクト	東京都千代田区 58,911	2006年 2月(予)
名古屋錦二丁目計画	愛知県名古屋市 14,582	2006年 4月(予)
晴海センタービル	東京都中央区 27,207	2006年 11月(予)
(仮称) 汐留I-2街区開発計画	東京都港区 118,850	2008年 3月(予)

主な商業施設開発事業(共同事業を含む)

名称	所在地	延床面積(ma) 竣工	
川崎ルフロン	神奈川県川崎市	88,818	2004年	3月
GENTO YOKOHAMA	神奈川県横浜市	21,188	2004年:	 11月
kurax	宮城県仙台市	6,116	2005年	2月

主な賃貸住宅開発事業

名称	所在地	総戸数(戸	竣工	
PARK HABIO京橋	東京都中央区	61	2004年	9月
PARK HABIO目黒不動前	東京都目黒区	49	2005年	2月
PARK HABIO学芸大学	東京都目黒区	24	2005年	2月
PARK HABIO新宿御苑	東京都新宿区	48	2005年	9月(予)
(仮称)赤坂6丁目賃貸マンション	東京都港区	25	2006年	3月(予)

海外事業

主な所有ビル	所在地	延面積 (m²)	敷地面積(m²)	竣工年月
Time & Life Building	ニューヨーク	171,539	7,649	1959年12月
McGraw-Hill Building	ニューヨーク	237,126	10,075	1972年 3月
Pacwest Center	ポートランド	68,200	3,700	1984年 7月
Warwick Court	ロンドン	29,480	3,300	2003年 5月
10 Paternoster Square	ロンドン	34,866	4,000	2003年 5月

設計監理事業

業務用施設

大阪証券取引所ビル みなとみらいビジネススクエア 二番町ガーデン 明治安田生命ビル 糖業会館・ニッポン放送本社ビル FBS福岡放送ビル NHK山口放送会館 仙台放送 シーノ大宮サウスウィング 信金中央金庫ビル 日本テレビタワー 品川三菱ビル 三菱重エビル 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 横浜スカイビル 新宿文化クイントビル ADK松竹スクエア -番町東急ビル 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 サンシャイン60 東京三菱銀行本店・別館 中国銀行本店 横浜銀行太店 八十二銀行事務センター 読売新聞本社ビル 如水会館 HSBCビルディング 弘前商工会議所会館 豊橋信用金庫本店

官公庁施設

山王パークタワー

秋田県警察本部第二庁舎 大分市額崎 植田総合市民行政センター 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 宮城県行政庁舎 長岡市庁舎(基本設計) 北海道厚生年金会館 北海道厚生年金休暇センター 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ペデストリアンデッキ 井原総合公園 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 かが「文化センター 大阪市下水道局舞洲スラッジセンター 大阪市下水道局舞淵スラッジセンター

ホテル

丸ノ内ホテル 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 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 横浜ロイヤルパークホテル 仙台コネテル大阪 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 上岐プレミアム・アウトレット 井崎プレミアム・アウトレット 神多駅開発 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) 新宿地下街 横浜ランドマークプラザ サンシャインナンジャタウン 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

 MM21再開発 豊田市駅東地区再開発 花京院一丁目再開発 品川グランドコモンズ 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 ナ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

ロイヤルライフ多摩介護館 よみうりランド花ハウス 済生会中央病院 慶応病院 慶応病院 中江病院 小江病院 水戸赤十字病院

丁場

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(キリンビアビレッジ)ニコン熊谷製作所7号館神戸製師所217ロジェケハ(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東出器兵事業場トステム粕川工場東陶機器仙台工場

研究·研修施設

電力中央研究所我孫子研究所 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沼建駿海荘 南都銀行研修センター 三菱樹脂CSセンター

学校

清手門学院大学 常盤木学園東校舎 成蹊学園 STEP22(早稲吐学東伏見教育研究商業複合施設) 高千穂大学セントラルスクエア 東京成徳大学深谷高等学校体育館 九州大学キャンパス計画 慶應義塾大学矢上台校舎 フェリス女学院大学緑園キャンパス 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 む台白百合学園

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 東北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

住宅、社宅

THE HOUSE Minami Azabu ソアラノーム代々木上原 ルピナス守恒 高輪・ザ・レジデンス パークハウス芝タワ パークハウス清澄白河 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 パークレオ大濠 ブライト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・ヨコハマタワーズ パークハウスプレシア ルクセンブルグハウス 広尾ガーデンヒルズ 代官川フォーラム パークハウス多摩川 ミュゼ・ダール御殿川

レジャー・スポーツ施設

富士スピードウェイ 巣鴨スポーツセンター「思斉館」 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 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 よみうりランド

リニューアル、耐震診断、 その他

一橋大学兼松講堂 三菱開東閣 日木テレビ(麹町) 诘國神社游就館 =菱未来館@earth 地下鉄半蔵門線押上駅 新大手町ビル 日本海事協会本部ビル 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 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 みなとみらい21熱供給センタープラント

ランドスケープ・土木

柏崎・夢の森公園 丸の内仲通り環境整備 東京交通会館屋上庭園 日本丸メモリアルパーク(護岸) 関西空港護岸築造

コンストラクションマネジメント

東京国際空港(羽田)東旅客ターミナルビル 全共連幕張総合研修センター TXビル メディセオホールディングス埼玉物流センター 日本経済新聞社西部別館

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	1995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 エステティックサロン
ロイヤルパークホテル	東京都中央区	1989年 6 月	地上20階地下3階	431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9か所
ロイヤルパーク汐留タワー	東京都港区	2003年 7 月	地上24~38階	490室	宴会場1室 料飲施設5か所 スパ
			地下2階~地上1階の一部		
横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県横浜市	1993年 9 月	地上49~70階	603室	宴会場12室 フィットネス施設 婚礼施設
			地下1階〜地上4階の一部		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	1986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	1983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	1991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

※は運営受託

三菱地所会社概要

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 86,534,186,632円(2005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 収益用不動産の開発、資産運用

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 1,531名(2005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(〒530-6033)

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)

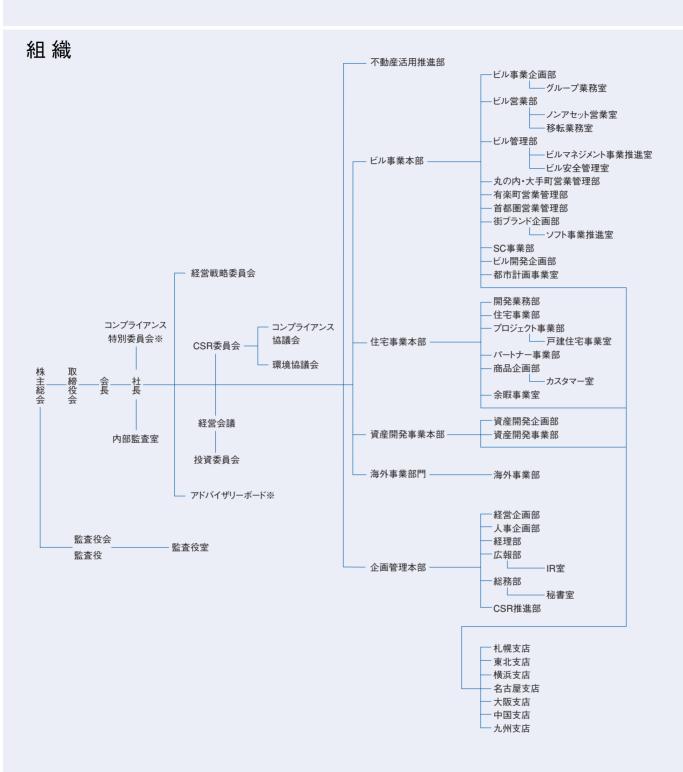
TEL (092) 281-6321



役員

取締役会長 澤 武 代表取締役 木 村 惠 司 取締役社長 代表取締役 飯 塚 延 幸 副社長執行役員 原 跭 ナ 専務執行役員 代表取締役 宮 本 照 武 専務執行役員 締 小田川 和 男 専務執行役員 鯉 沼 宏治 専務執行役員 代表取締役 山 智 大 専務執行役員 代表取締役 長 島 俊 夫 専務執行役員 代表取締役 野 博 檀 専務執行役員 髙 木 茂 取締役相談役 遠 藤 孝 也 常務執行役員 常務執行役員 鈴 木 誠一郎 # 光 男 常務執行役員 岩 宮 内 久 常務執行役員 河 野 雅 明 常務執行役員 八木橋 孝 男 常務執行役員 伊 裕 常務執行役員 柳 澤 裕 常務執行役員 村 俊 秀 執行役員 吉 行 役 員 髙 橋 和 夫 柴 垣 譲 執 行 役 員 行 役 員 中 島 洋 埶 行 役 大 内 政 男 員 杉 博 孝 山 埶 行 役 員 原 雄 埶 行 役 員 藤 康 郎 行 役 員 渡 숲 小 野 恩 行 役 員 埶 丹 英 司 常勤監査役 # H 邦 洋 常勤監查役 役 波 多 健治郎 畄 和 也 監 杳 役 本 役 中 野豊士 監 杳 (2005年6月29日付)

Mitsubishi Estate 2005 39



※は社外有識者で構成される諮問機関

(コンプライアンス特別委員会の設置期間は、2005年7月~12月)

沿革

1890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(353.000m² 余)の払下げを受ける

9月 丸ノ内建築所設置

1893年 12月 三菱合資会社設立

1894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

1906年 7月 三菱合資会社に地所用度課設置

1923年 2月 丸ノ内ビル竣工



丸ノ内ビル

1937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 1945年 4月 八重洲ビル(1928年3月竣工、1962 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 1950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 1952年 5月 取締役社長に渡辺武次郎が就任 11月 新丸ノ内ビル竣工 1953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 1959年 7月 丸ノ内総合改造計画策定 1960年 2月 丸ノ内駐車場竣工 1962年 12月 北海道ビル竣工 1969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) 1970年 12月 当社最初の浚渫船 第一菱和丸建造 1972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㈱を設立
1973年	11月	札幌、仙台、名古屋、大阪各支店新 設
1975年	5月	年2回決算から年1回決算に変更
1978年	10月	新青山ビル竣工
1980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
1981年	10月	日比谷国際ビル竣工
1983年	4月	名古屋第一ホテル開業(2001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
1984年	7月	三菱地所ホーム㈱設立
	7月	パック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
1985年	9月	ロンドン・シティでアトラスハウスを 買受
1986年	3月	メックユーケー社設立
	7月	初の連結決算を発表
1987年	6月	取締役相談役に伊藤達二、取締役社 長に髙木丈太郎がそれぞれ就任
1988年	1月	横浜・みなとみらい21・25街区開発
1000	.,,	構想発表
1989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(2000年4月中国支店に改
		称)、九州支店を新設
1990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
		1.1-



横浜ランドマークタワー竣工

1993年 7月 赤坂パークビル竣工

横浜ランドマークタワー

1994年	6月	取締役会長に髙木丈太郎、取役役
		社長に福澤武がそれぞれ就任
1995年	11月	丸ノ内ビル建替発表
1996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
1999年	4月	丸の内ビル着工
2000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㈱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
2001年	4月	取締役会長に福澤武、取締役社長
		に髙木茂がそれぞれ就任
	6月	設計監理事業本部を分社した㈱三菱
		地所設計営業開始
	9月	三菱地所投資顧問㈱設立
2002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	丸の内ビルオープン(8月竣工)



丸の内ビル

2003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
2004年	9月	丸の内オアゾ(OAZO)オープン(8月
		竣工)
2005年	3月	新丸の内ビル着工
	6月	取締役社長に木村惠司が就任
	11月	東京ビルオープン予定
		(10月竣工予定)

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

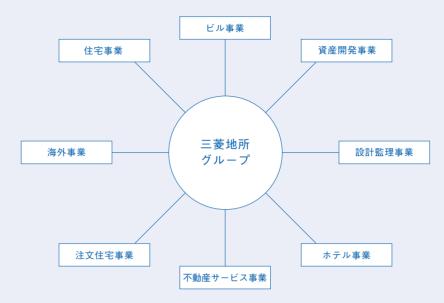
株式会社東京交通会館 東京都千代田区有楽町2-10-1東京交通会館 (〒100-0006) TEL(03)3212-2931 東京交通会館外の経営

チェ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 東京都千代田区丸の内2-5-2三菱ビル (〒100-0005) TEL(03)3287-4111 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・ビルファシリティーズ 東京都千代田区丸の内2-2-1岸本ビル (〒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
- ◇株式会社エムジェイビルサービス 東京都千代田区丸の内1-4-2東銀ビル (〒100-0005) TEL (03) 3201-1855 三菱地所所有ビルの管理
- ◇ 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

[三菱地所グループ事業概念図]



◇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

◇ 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」の運営

◇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ヂの運営管理
- ◇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デ外の運営管理

◇ 東京ガレーデ株式会社 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

ビルガレーヂ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 東京都千代田区丸の内3-3-1新東京ビル (〒100-0005) 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

住宅事業

- ◇三菱地所コミュニティーサービス株式会社 東京都中央区八丁堀3-7-4京橋パークビル (〒104-0032) TEL (03) 3523-2692 マンション総合管理
- ◇藤和コミュニティ株式会社 東京都中央区新川1-8-8 (〒104-0033) TEL (03) 6222-7108 マンション・ビルの総合管理

藤和不動産株式会社 東京都中央区八重洲2-3-13 (〒104-8484) TEL (03) 3272-6345 不動産開発全般並びに販売、仲介、賃貸

- ◇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
- ◇株式会社菱栄ライフサービス 東京都世田谷区 風沢3-33-13ロイヤルライフ 風沢 (〒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 東京都千代田区五番町6-2ホーマットビル (〒102-0076) TEL (03) 3222-2121 集合住宅へのインターネット接続業
- ◇東日本開発株式会社 静岡県駿東郡小山町用沢1442-23 (**T**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
- ◇株式会社メックアーバンリゾート東北 室城県仙台市泉区明涌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

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 88 Wood Street, London EC2V 7DA, U.K. TEL (20) 7776-6900 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

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、十木の設計監理
- ◇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

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 (**T**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 (**T**450-0002) TEL (052) 565-7100 ロイヤルパークイン名古屋の経営

- ◇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 厚木口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 亩 方 都 法 区 亩 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蛎殻町2-1-1 (〒103-8520) TEL (03) 3667-1111 ロイヤルパークホテルの経営

不動産サービス事業

◇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

その他の事業

- ◇メック情報開発株式会社 東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル (〒100-0004) TEL (03) 3214-9300 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ツ 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
- ◇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
 - ◇印は連結子会社

CSRの取り組み

近年、国内ではCSR(企業の社会的責任)に対する関心が高まっています。また、経済のグローバル化に伴い、企業の内部統制制度の見直し・再構築が求められ、国際的なCSRを規格化する動きや、国内でも企業会計に一定の報告を求める動きも進んでいます。こうしたなか、三菱地所グループは良き企業市民として社会から揺ぎない信頼を獲得することを目指し、日々、CSRを実践していくことに取り組んでいきます。

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為に「三菱地所グループ行動憲章」をグループ全体で共有し、コンプライアンス体制の充実に努めております。

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進断し、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。

社会貢献活動と環境への取り組み

三菱地所は、1994年に社会貢献および環境問題に取り組む専任部署(社会環境室:現CSR推進部)を設置し、社内推進体制の整備、啓発活動などに取り組んできました。「三菱地所グループ行動憲章」の「行動原則」第2条には「良き企業市民としての行動」を、第3条には「地球環境への配慮」を掲げ、三菱地所グループの総合力を活かして、持続可能な社会の実現をめざしています。

環境保全、芸術文化支援、社会福祉、地域社会との交流の4つを社会貢献活動の重点分野と位置付け、社員ボランティアなどの協力を通してさまざまな活動に取り組んでいます。

環境保全活動のひとつに、1999年から東京・丸の内で運営している「丸の内さえずり館」があります。(財)日本野鳥の会の協力のもと、野鳥をはじめとする身近な自然の情報に触れられるくつろぎのスペースを創りだし、丸の内で働く人々にひとときの安らぎを提供するとともに、自然との共生、環境意識の啓発に努めています。

その他、「NHK交響楽団」などへの協賛、丸の内仲通りをはじめとし 彫刻作品を展示するストリートギャラリーの実施など、芸術文化支援を はじめ、自然情報を満載したカセットテープを自主制作し全国の視覚 障害者の方に配布する活動や、障害者・高齢者を招待するコンサート の運営実施、応募作品すべてをインターネット上で公開する障害児童 の絵画コンクールの開催など、温もりを感じていただけるような活動 を継続的に行っています。

三菱地所グループは、「行動憲章」の理念に基づき、環境への配慮と環境負荷の低減に努めています。不動産業界では初めて「環境報告書」を2000年に発行したほか、環境マネジメントシステム(EMS)の導入を積極的に進めてきました。グループのなかで環境負荷の高い事業では、1999年に業界に先駆けビル事業本部でISO14001の認証を取得し、その後住宅事業、設計監理事業、注文住宅事業、ホテル事業で導入・運用しています。また、環境負荷が相対的に低い事業では、オフィス活動に関するEMSを導入し自主的な運用を行っています。今後も、環境への取り組みをCSRの重点課題のひとつとして、まちづくりを通じた環境活動の継続的改善、社員への環境教育、環境情報の公開に努めます。



丸の内オアゾの屋上庭園



2005年3月に新有楽町ビルに移転、より広くより居心地良く生まれ変わった「丸の内さえずり館」



▲ 三菱地所株式会社

〒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