



mitsubishi estate co., ltd.

C O R P O R A T E
P R O F I L E
2 0 0 6

三菱地所 会社案内 2006

OUR MISSION

私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します

私たちは、住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した
魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します。





目 次

- 2. トップマネジメントからのメッセージ
- 6. 特 集
- 13. 事業概要
- 25. 財務概況
- 29. 財務諸表(要約)
- 33. 企業データ
- 44. CSRの取り組み

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。

トップマネジメントからのメッセージ



景気回復基調の中、不動産市場は堅調に推移しています。当社の業績も過去最高を更新し、中期経営計画（FF2007）の初年度として期待以上の好スタートを切ることができました。今後もあらゆるステークホルダーと対話しながら、三菱地所グループ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をめざします。

業績概略

業績は過去最高を更新、中期経営計画（FF2007）の初年度として好調なスタート

2006年3月期の連結営業収益は、前期比8.9%増の8,442億円、営業利益は16.4%増の1,376億円となりました。ビル事業における新規通期稼働ビルの寄与、住宅事業におけるマンション販売の好調、資産開発事業における開発物件の売却などが、増収増益の主な要因となっています。経常利益は29.4%増の1,212億円、当期純利益は、固定資産売却益を計上する一方、減損損失や、たな卸資産評価損を計上した結果、54.0%増の558億円となりました。

市況環境

景気回復基調の継続を受け、不動産市場は全般的に堅調に推移

オフィスビル市場は、景気回復と好調な企業収益を背景としたオフィス需要の高まりにより、昨年度後半から強含みで推移しており、特に好立地の大型・ハイレードビルに対しては強い需要が見られ

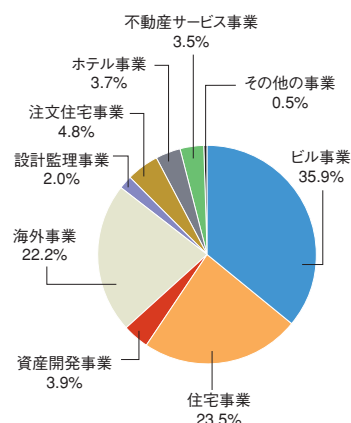
ます。都心部を中心に空室率は継続的に改善しており、賃料も上昇基調に転じています。

住宅市場は、耐震強度偽装問題や金利上昇などの懸念材料はあるものの、雇用情勢や所得環境の好転を受け、需要は底堅く推移しています。消費者の選択眼が一層厳しくなる一方で、それに耐えうる好立地物件や優れた商品企画の物件については、販売価格の上昇傾向も見られます。不動産投資市場は、金融緩和政策を背景とした資金流入が継続しており、国内外のファンドやREITなどの物件取得意欲は依然として強いものがあります。さらに、取引の活発化を受けて3大都市圏の平均地価が15年ぶりに上昇に転じました。今後は、金利上昇の影響などを注視する必要はあるものの、しばらくは優良物件を中心に価格は強含みで推移することが予想されます。

このような環境のもと、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るとともに、すばやく事業戦略に反映し「経営の効率化」と「収益力の強化」を図っていきます。

	(単位：百万円)					
	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3
営業収益	¥ 630,990	¥ 631,564	¥ 681,726	¥ 679,918	¥ 775,381	¥ 844,217
当期純利益	19,831	△71,057	36,039	34,989	36,245	55,825
売上高当期純利益率	3.1%	△11.3%	5.3%	5.1%	4.7%	6.6%
株主資本当期純利益率	4.1%	△10.5%	4.3%	4.0%	4.0%	5.4%
総資産	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842	3,124,514	3,280,209
株主資本	518,765	832,497	839,953	897,499	920,930	1,133,623
資本金	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534	129,736
	(単位：円)					
一株当たり						
当期純利益	¥ 15.26	¥ △54.70	¥ 27.61	¥ 26.96	¥ 27.93	¥ 42.60
配当金	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	10.00

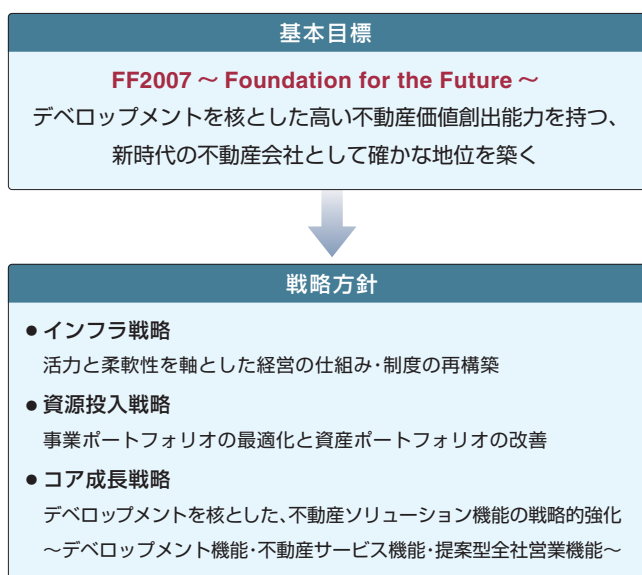
■セグメント別営業収益



中期経営計画“FF2007”

計画は順調に進捗、EBITDA目標2,000億円を初年度で達成

昨年7月に発表した2005～2007年度の中期経営計画（3カ年計画）では、基本目標を「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かな地位を築く」と定め、数値目標として最終年度（2007年度）でのEBITDA（金利・償却前事業利益）2,000億円を掲げています。また、その戦略方針として「インフラ戦略」「資源投入戦略」「コア成長戦略」を定めました。



これら戦略の成果の一端として2005年度のEBITDAは最終年度目標を上回る2,009億円を2年前倒しで達成することができました。また資産入れ替えなどによるポートフォリオの質の向上も進んでいます。今後もこれらの戦略をさらに推し進め、EBITDAの増大をめざしてまいります。

事業戦略

丸の内再構築などの資産保有型事業と、出口戦略を意識した資産開発事業をバランス良く展開

ビル事業では、当社のコアポートフォリオである丸の内再構築を着実に進め、エリア全体の活性化・差別化を徹底的に図るとともに、リーシング機能の一段強化による優良テナントの集積やプロパティマネジメントの高度化を進め、保有ビルの収益性と資産価値を高めていきます。また、今後の成長領域としてSC事業の機能を強化し、丸の内以外のエリアも含め事業基盤の拡大を図ります。

住宅事業では、引き続き首都圏を中心に年間3,500戸程度を安定的に供給していく考えです。エリア戦略や商品企画を重視し、当社の強みである高品質で信頼性の高い物件を供給します。また、2005年3月に資本参加した藤和不動産(株)との連携につきましては、2006年4月に住宅管理子会社を統合するとともに、今後は両社の強みを活かす共同事業を展開していく計画です。

資産開発事業では、今後も出口戦略を見据えた収益用不動産の開発を拡大していくとともに、アセットマネジメントなどのフィービジネスも積極的に展開します。また、市場動向に機動的に対応できるよう、投資エリアや物件用途、投資手法についてバリエーションを増やしていきます。

海外事業については、引き続きリスク分散、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、リスク管理を行いながら戦略的に事業を展開します。

これらの事業展開に際しては、当社の総合力を最大限発揮するよう、事業部門やグループ会社とのコラボレーションを一層活発化していきます。また、丸の内再構築で培ったノウハウを他のエリアや

事業領域にも活用する一方、その逆に資産開発事業など丸の内の外で培われたノウハウを丸の内再構築にフィードバックします。

また、事業機会の拡大に資する提案型全社営業については、戦略的営業組織である不動産活用推進部を強化し、より多くの顧客に提案性の高い営業を行うとともに、顧客ニーズと当社の事業機会のマッチングを図っています。法人仲介やアドバイザー機能の強化も合わせ、最適なソリューション・サービスの提供をめざします。

コーポレートガバナンス

新たに3名の社外取締役を選任、株主価値を重視したコーポレートガバナンスを追求

当社グループは、株主価値の向上をめざした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するマネジメントシステムの再構築を進めています。なかでもコーポレートガバナンスは最も重要なシステムの1つとしてとらえており、当社グループに最も適した仕組みづくりを絶えず追求しています。

「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2003年4月から執行役員制度を導入しています。また、当社グループ全体の経営戦略に関する議論を行う「経営戦略委員会」、業務執行の重要な意思決定を行う「経営会議」、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」、CSRに関する事項の審議などを行う「CSR委員会」、経営の透明性を高めるために社外の有識者で構成される「アドバイザーボード」などの各種会議体を設置し、コーポレートガバナンスの機能を充実させています。さらに、これまで以上に経営の透明性を確保

し、取締役会による経営監督機能を強化するために、2006年6月より新たに3名の社外取締役を選任しました。今後も株主価値を重視した持続的なコーポレートガバナンスを実現していきます。

コンプライアンス

コンプライアンス体制を一段と強化

2005年7月に社外有識者からなる社長直轄の諮問委員会「コンプライアンス特別委員会」を設置しました。同委員会での議論・指摘を受けて2006年1月に「三菱地所グループ行動憲章」を改正したほか、同委員会から提出された「提言に関する報告書」を真摯に受け止め、その趣旨に沿った改革に着手しております。当社グループでは、CSR（企業の社会的責任）に対する社会的要請が高まる中、グループ一丸となって企業としての信頼を回復し、社会的責任を積極的に果たすことに努めていきます。

結び

基本使命は「まちづくりを通じての社会への貢献」

当社グループでは、「インテグリティ（高い識見）」「オープンマインド」「チームワーク」をキーワードに、私たち一人ひとりが誠実さ・謙虚さ・優しさなどの人間性を備え、あらゆるステークホルダーと対話しながら、お互いに協力し合い、お客様のニーズや時代の要請に応えていくことにより、まちづくりを通じての真に価値ある社会の実現に貢献します。

2006年7月

取締役社長 木村 恵司



MARUNOUCHI

三菱地所は「世界で最もインタラクションが活発な街」をテーマに丸の内再構築に取り組んでいます。100余年の歴史を持つ国際都市「丸の内」は、このプロジェクトによって、ビジネスに特化した街から、開かれた多様性のある街へと変貌を続けています。



1993年(平成5年)当時の丸の内

江戸時代、大名屋敷が軒を連ねていた丸の内一帯を明治政府からの要請によって三菱社が購入したのは1890年(明治23年)のことでした。当時“三菱ヶ原”と呼ばれる荒れ野であったこの地に、わが国最初の近代的オフィスビル「三菱一号館」が登場したのは1894年(明治27年)。以来、三菱地所は、都市開発のパイオニアとして、100余年にわたり先進的な街づくりに取り組んできました。丸の内が、世界有数のビジネスセンターへと成長を遂げる変遷の歩みは日本が今日の経済大国へと発展する道のりとともにあり、昭和の高度経済成長に対応した「丸ノ内総合改造計画」や、現在取り組んでいる「丸の内再構築」など、途切れることのない再開発の歴史でもあります。丸の内は常に時代の声をとらえた躍動する街であり続けます。



まだ草茫々の1899年(明治32年)頃の三菱ヶ原
(郡司福秀/画)



1927年(昭和2年)頃の東京駅周辺



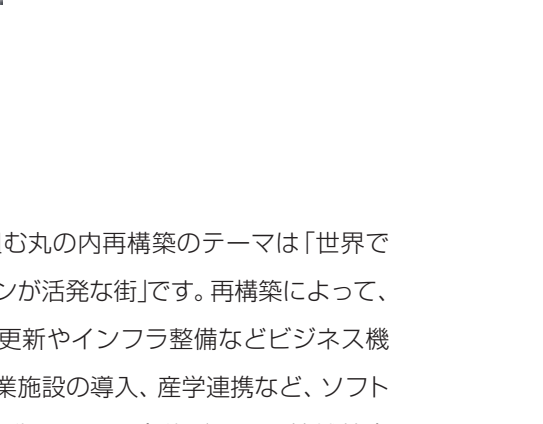
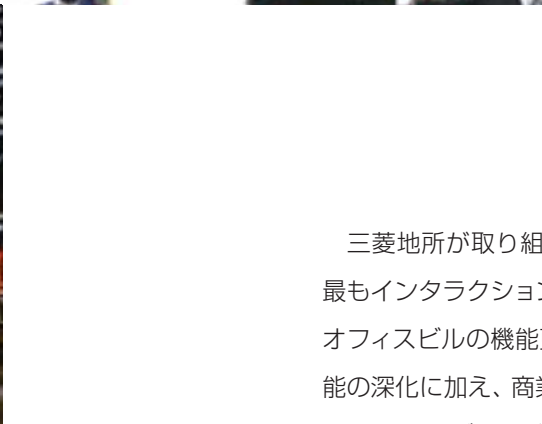
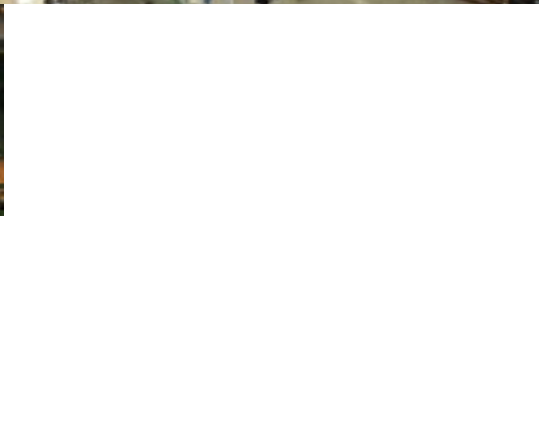
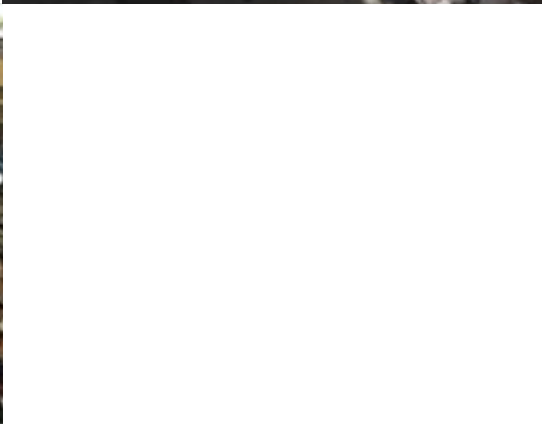
1907年(明治40年)頃の馬場先通り「一丁倫敦」



丸ノ内総合改造計画で整備された1967年(昭和42年)の
丸の内仲通り



INTERACTION



三菱地所が取り組む丸の内再構築のテーマは「世界で最もインタラクションが活発な街」です。再構築によって、オフィスビルの機能更新やインフラ整備などビジネス機能の深化に加え、商業施設の導入、産学連携など、ソフト面でのサービスを強化。エリア全体が一つの地域社会として成熟していくために、エリアマネジメントをさらに深化させています。





⑥ (仮称) ザ・ペニンシュラ東京
2007年度竣工予定

三菱地所は1998年からの10年間を丸の内再構築の「第1ステージ」と位置づけ、東京駅前を中心とした再開発を推進しています。この間、6棟の建替と既存ビルのリニューアルによる投資額は5,000億円。2002年の「丸ビル」から、2003年の「日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル」、2004年の「丸の内オアゾ」、そして昨年10月の「東京ビル」と既に4棟が竣工し、2007年度竣工予定の「新丸ビル」、「(仮称) ザ・ペニンシュラ東京」を加えた計6棟の建替によって完了します。これらのプロジェクトにより、活発な情報交流、アフターファイブや休日の充実とともに、省エネ・緑化推進など環境への配慮といった、さまざまな視点が具現化されています。新しい丸の内はビジネスセンターとしての機能を軸に、24時間365日人が集い、にぎわう街へ、大きく変貌しています。

所有ビル

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

建替ビル

第1ステージ(1998年～2007年)

- | | |
|----------------------------|-------------|
| 1. 丸の内ビル | 2002年9月オープン |
| 2. 日本工業倶楽部会館・三菱UFJ信託銀行本店ビル | 2003年2月竣工 |
| 3. 丸の内オアゾ(OAZO) | 2004年9月オープン |
| 4. 東京ビル | 2005年10月竣工 |
| 5. 新丸の内ビル | 2007年4月竣工予定 |
| 6. (仮称) ザ・ペニンシュラ東京 | 2007年度竣工予定 |

第2ステージ(2008年～2017年)

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 1. 三菱商事ビル・古河ビル・
丸の内八重洲ビル 建替計画 | 2009年度竣工予定 |
| 2. 東銀ビル 建替計画 | 2010年度竣工予定 |



第1ステージ完了時の丸の内ビルと新丸の内ビル（完成予想イメージ図）

「第2ステージ」は丸の内再構築の「拡がり」と「深まり」を加速することがテーマです。2008年から10年間で約4,500億円を投資し、既存ビルのリニューアルを継続しつつ、新たに7～8棟を建て替える計画となっており、再開発で生まれた東京駅前周辺の活気とにぎわいを、大手町・丸の内・有楽町全体に広げ、ビジネス機能をさらに深化させるとともに、街の機能の多様性を広げ、「文化」「居住」機能の整備にも着手します。その第1弾プロジェクトとなるのが3棟の同時建替となる「三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替計画」（2009年春竣工予定）。計画内で丸の内の最初のオフィスビル「三菱一号館」を復元し、美術館として活用する予定です。また、2010年度竣工を目標とした「東銀ビル建替計画」も既に発表。グローバルなビジ

ネスニーズに応える都市機能の深化はもちろん、環境共生の推進とホスピタリティの充実、そして、歴史・芸術・文化を発信する新たな魅力づくりへ。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、丸の内ではしか得られない価値の創造をめざしていきます。



三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替計画完成予想イメージ
（左：広場イメージ、右：外観イメージ）

不動産活用推進部

「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

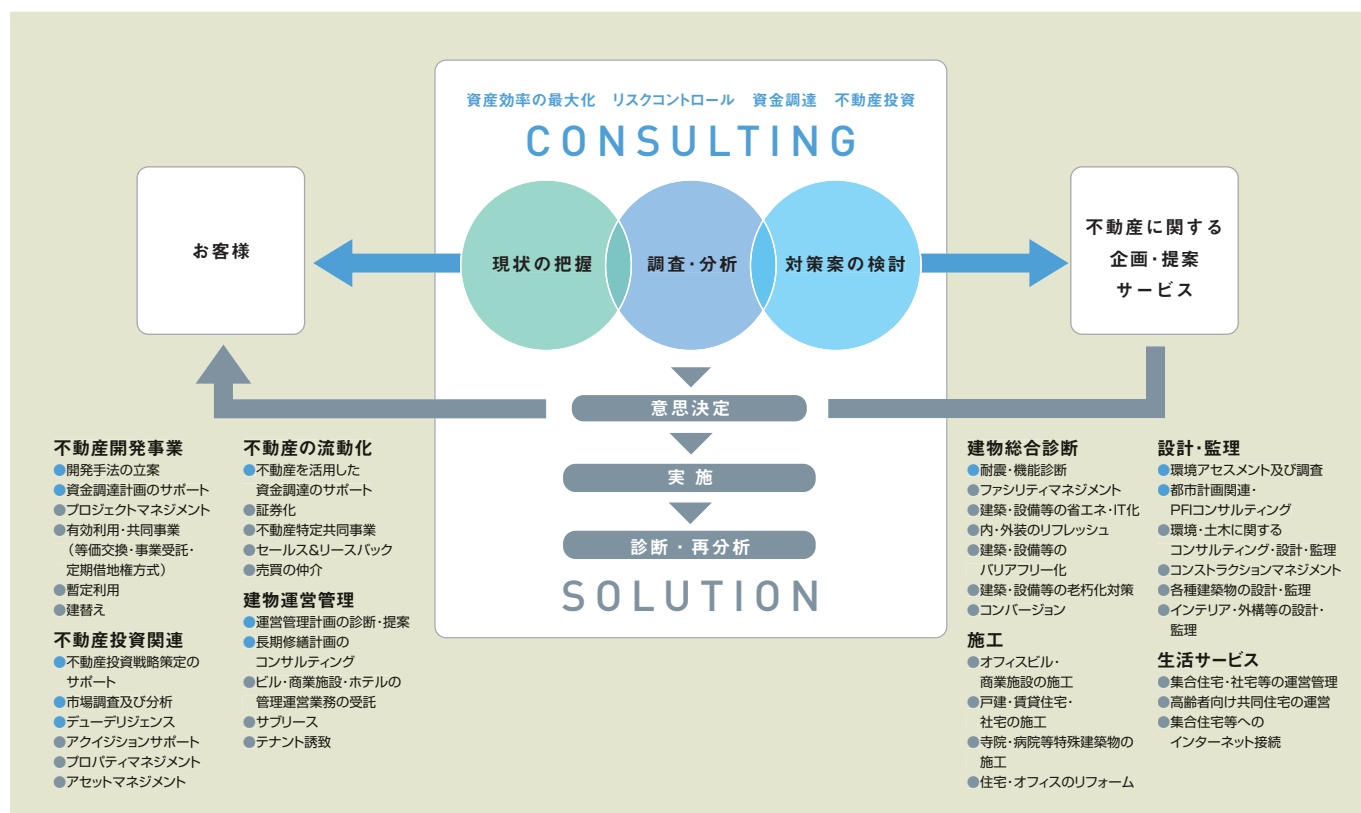
不動産活用推進部は三菱地所グループ全体を通じた戦略的営業組織です。その目的は法人顧客に密着した「不動産に関する提案型営業」を強化し、顧客ニーズと当社グループ事業機会のマッチングを図ることにあります。法人顧客の不動産価値を最大化すべく、三菱地所グループがこれまで蓄積してきた開発力・企画力・運営力などのノウハウとスキルをフルに活用して積極的な営業を展開しています。

三菱地所グループ全体の営業組織

不動産活用推進部は三菱地所グループの8つの事業部門（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）のいずれにも属さない独立組織です。資産の有効活用方法や取得手法のご相談などの不動産ニーズに対して、顧客にベストなコンサルティング&ソリューションを行うため、部門を超えたコラボレーションによって、三菱地所グループ全体のリソースを活用し、ご提案を行います。既存のお客様はもちろん、新規顧客の開拓にも積極的に取り組んでいます。

大規模複合開発や公的セクターの 不動産ニーズに対応

グループ全体の新たな事業機会の創出に向けて、大規模複合開発や公的セクターの不動産ニーズに対する取り組みも行っています。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対しても、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て、積極的に取り組んでいきます。



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

ビル事業は、国内主要都市でのビルの開発・賃貸・運営管理を中心に事業を展開しています。また、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。

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11月にグランドオープン。

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」にすることをめざして、ベンチャー支援や大学の拠点集積による多様な交流の創出などに取り組み、ビジネスだけにとどまらない、さまざまな交流の輪を広げています。

丸の内再構築は第2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まち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、以降10年間の取り組みを「第1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UFJ信託銀行本



店ビル」、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、また、2005年10月には「東京ビル」が竣工するなど、次々に新しいビルが稼働しています。「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の2007年度までには、丸の内再構築「第1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2ステージ」が始動します。その第1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。さらに、これに続く第2弾目のプロジェクトとして「東銀ビル建替計画」の着手を2006年4月に発表しました。

「第2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」をめざし、約111ヘクタールにおよぶ「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。

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、アウトレットモールについては、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)の運営により、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、岐阜県土岐市など、全国に事業を拡大しています。2007年夏には兵庫県神戸市に国内で6番目の施設となる「(仮称)神戸三田プレミアム・アウトレット」の開業を予定しています。



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月にグランドオープン。



(仮称) ザ・ペニンシュラ東京 (上)

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。

佐野プレミアム・アウトレット (下)

アメリカの東海岸の都市をイメージした建物に、約150の国内外の著名ブランドが集まっている。2003年3月に開業し、2006年3月に第3期増設。



新丸の内ビル

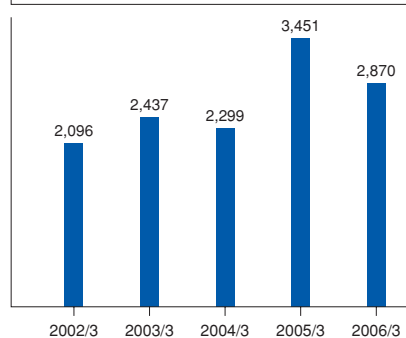
2007年4月の竣工をめざして計画が進行中。同ビルの竣工によって、丸ビルと並ぶ東京駅前のゲートが完成する。

住宅事業

利便性に優れた立地に、高い商品企画を提案、
マンション事業は引き続き好調を持続

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



パークハウス三番町

都心の中でも特に希少性の高い千代田区番町エリアにNTT都市開発(株)と共同で建設中の総戸数67戸のマンション。番町エリアのパークハウスで初の免震工法を採用。

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。好調の理由は市場ニーズをとらえた供給です。例えば、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がポイントになっています。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。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。戸建住宅では、新ブランド「dreams design (ドリームズ・デザイン)」を設定し、「自分らしく、日々愉しむ住まい」



をテーマにお客様視点の思想をより明確にした住まいづくりを提案しています。

マンション管理子会社の合併

グループのマンション管理子会社である三菱地所コミュニティサービス(株)と藤和コミュニティ(株)が合併し、2006年4月1日、新たに「三菱地所藤和コミュニティ(株)」が発足しました。三菱地所藤和コミュニティ(株)は、マンション管理戸数14万戸となる事業規模を活かして業務の効率化や合理化を進めるとともに、これまで両社が培ってきたマンション管理・修繕など、総合的な管理事業のノウハウの融合に努め、お客様に満足いただける管理業務を提供することで、市場競争力の強化を図ります。

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、スポーツ施設など、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」のほかフットサルクラブ、マッサージサロンなどを展開。2006年7月には新たに「フィットネスクラブ リーヴ 北戸田」をオープンし、全10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。



M.M.TOWERS FORESIS

東京急行電鉄(株)ほかと共同で横浜みなとみらい地区に建設中の総戸数1,206戸のツインタワーマンション。大規模な緑地スペース、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」に配慮した提案を行っている。



ドリームズ・デザインおゆみ野南

「自分らしく、日々愉しむ住まい」をテーマにお客様の夢をカタチにした、新戸建ブランド「dreams design (ドリームズ・デザイン)」第1弾。全区画が200㎡超で、個性的な外観デザイン、吹抜を多用した開放的な室内空間、リビングと一体感のあるパティオを備えたプランなど新たなライフスタイルの提案を行っている。

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

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ます。これを受け、資産開発事業は、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、竣工・稼働開始後に、適切なタイミングで、優良な投資商品として売却することを見据えた、収益用不動産のデベロップメントを展開しています。

2006年1月末には千代田区九段北の「北の丸スクエア」が竣工したほか、2006年4月には名古屋市中区の「名古屋錦フロントタワー」が竣工しています。また、開発中の案件としては、大規模再開発地区「汐留シオサイト」における「(仮称) 汐留1-2街区計画」、世界的な電気街である秋葉原の駅前再開発地区での「(仮称) 秋葉原8街区計画」など複数のプロジェクトが進行中です。

一方では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。

特に、賃貸住宅では「パークハウス」ブランドの分譲マン

(仮称) 秋葉原8街区計画

つくばエクスプレスの開業で活気を増す秋葉原エリア。その駅前一等地の再開発計画。開発資金をノンリコースローンと当社のエクイティ出資により調達する開発型証券化手法を活用して事務所と店舗からなる複合ビルを建築する予定。



ションでの実績やノウハウを活か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月に第1号の「PARK HABIO京橋」が竣工した後、2006年3月竣工の「PARK HABIO赤坂氷川町」まで既に5物件を供給したほか、港区を中心に3物件が進行中であり、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。

こうしたデベロップメント事業においては、主にSPC (特別目的会社) などを活用して投資リスクを限定して行っていますが、物件規模によっては直接投資で行うケースもあり、プロジェクトに応じて最適な投資形態を選択して取り組んでいます。

今後も引き続き、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、事業機会の獲得に努めます。

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)、なら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する私募基金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いきます。

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。



名古屋錦フロントタワー

2006年4月竣工。市内の主要道路「桜通」に面し、地下鉄「丸の内」駅徒歩1分という交通至便の立地。建物北面にガラスカーテンウォールを採用した先進的なデザインのおフィスビル。



(仮称) 汐留I-2街区開発計画

開発資金をノンリコースローンと共同事業者とのエクイティ出資により調達する、開発型証券化手法によるプロジェクト。「汐留シオサイト(開発面積: 約31ha)」の業務系複合ゾーンでは最後の大規模プロジェクトとなる。



PARK HABIO赤坂氷川町

2006年3月竣工。東京の中心部赤坂に位置し、華やかな都心ビューを楽しめる好立地の賃貸マンション。

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、全米各地をはじめロンドン、中国 (上海) 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。

アメリカ・ロンドン・中国において開発事業を推進中

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。2005年にはニューヨーク市クイーンズズのフラッシングにおいて住宅と商業店舗を中心とした複合施設開発に着手しました。

ロンドンでは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、三菱商事(株)との共同事業「ボウベルズハウス再開発プロジェクト」に着手しました。オフィス・商業店舗にとって屈指の好ロケーションであることに加え、歴史的建造物ボウ教会 (St Mary le-Bow Church) にも隣接し、ロンドンでも注目度の高い計画です。すでに既存ビルの解体は完了し、2006年夏に着工、2007年の竣工を予定しています。

また、中国、上海のWaitanyuan地区においてShanghai New HuangpuグループとSinolink社と共同で開発事業に着手しており、プロジェクトの完成は2009年を予定しています。



マグローヒルビル
米国ニューヨーク・マンハッタンに所有、運営する地下5階、地上51階、延床面積237,000m²のビル。1972年3月に竣工し、当社事業参加は1990年4月。



ボウベルズハウス再開発プロジェクト
英国・ロンドンの金融街シティで、再開発により延床面積約20,000m²のビルを建設するプロジェクト。2007年竣工予定。



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

ロックフェラー上海バンドプロジェクト (下)
中国・上海のWaitanyuan地区で、延床面積約94,000m²からなる住宅・商業・ホテル等を建設する大規模プロジェクト。2009年竣工予定。

設計監理事業

成長分野と中国での業務拡大

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。



三菱商事ビル

千代田区丸の内の旧三菱商事ビル別館跡地に2006年3月に竣工。地下3階、地上21階の最先端の機能を備えたオフィスビル。

堅調な設計監理業務と周辺領域・中国での業務拡大

2005年度中に竣工した主な設計監理物件は、「東京ビル」「三菱商事ビル」「北の丸スクエア」「TAKANAWA The RESIDENCE」などです。また、2006年度は「読売北海道ビル」「成蹊大学情報図書館」「パークハウス ザ ガーデン」などの完成を予定しています。今後も設計監理業務を積極的に受注していく一方で、市場が拡大傾向にあるリニューアル、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での優位性を高めていきます。

また、2005年11月には「上海市浦東新区唐鎮新市鎮」基本構想国際コンペに当選しました。本構想は、成長著しい上海市の新都心開発の一環として、市中心部と浦東国際空港との中間に、行政・文化の中心地区と国際的住宅地を計画する壮大なランドスケープデザインです。今後も、高度経済成長を続ける中国での業務拡大に取り組んでいく考えです。

顧客満足度の継続的改善、業務プロセスの変革

(株)三菱地所設計では、多様化・高度化するお客様の要望に迅速かつ的確に応えるため、顧客満足度の継続的改善・業務プロセスの変革を推進しています。その一環として、顧客満足度調査と結果の全社共有、資料・画像検索システムなどによる情報共有、プロジェクト原価率・稼働効率の把握と人事評価への反映に取り組んでいます。

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、グループ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。



「上海市浦東新区唐鎮新市鎮」基本構想国際コンペティション
中国上海市の新都心開発プロジェクト。計画面積18.17km²(新宿区とほぼ同じ広さ)の基本構想国際コンペティションに当選。

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めざし、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を請負っています。



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

戸建注文住宅事業は2×4工法をメインに、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、快適な住み心地という機能と、自由設計によるオープンな空間、家族の生活にフィットするプランニングを実現しました。お客様それぞれのライフスタイルや日々の暮らしへの思い、こだわりを大切にしながら、三菱地所ホーム(株)ならではの技術力や付加価値を活かして、お客様と一緒に考え、大切な夢の実現をサポートします。

さらに、2006年4月にはエアロテックとオール電化住宅を融合させ、環境にやさしく光熱費を抑えた、上質で安心快適なライフスタイル提案住宅「Ecofeel Me」(エコフィール・ミー)を発売いたしました。

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、着実に実績を積み重ね、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。



エアロテック×オール電化の住まい
「Ecofeel Me」(エコフィール・ミー)



エアロテックにIHクッキングヒーターとエコキュートを組み合わせたオール電化住宅。環境にやさしく光熱費を抑えた、上質で安心快適なライフスタイルを提案。

ホテル事業

ブランド力の強化と経営効率化を推進

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2,212室を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しています。



ロイヤルパーク汐留タワー
メディアシティ汐留に位置する新しいスタイルのホテル。「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」なサービスがキーワード。



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です。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＝Customer Delight（顧客歓喜）の実現をめざしています。

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、直接予約することができます。また、2006年4月から、伊豆旅館組合の内、25旅館で組織される「THE OKAMI」と業務提携し、宿泊予約の受配信業務を行っております。



仙台ロイヤルパークホテル（上）

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や神殿、ホテル直営のエステなど充実した設備と機能を持つ。

横浜ロイヤルパークホテル（下）

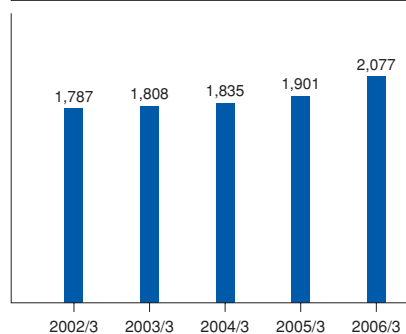
2006年度より順次、全客室のリニューアルが進行中（67階アーバンスパフロア／スーペリアツインルーム）。

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

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、事務所および住宅の賃貸借事業などを行っています。

仲介件数の推移



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・賃貸借の仲介から、不動産の有効活用のためのコンサルティング業務まで、幅広い事業を手掛けています。また、全国規模の支店網、営業拠点をオンラインで結び、最新情報をいつでもご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、税務など幅広い知識を駆使し、お客様のニーズに応えるために活動しています。さらに、物件の登記や購入資金借り入れなどの事務手続には専門のスタッフをそろえ、販売活動を強力にバックアップしています。また、分譲事業の事業主に対しては、用地情報から物件調査、市場調査、商品企画、広告・販売企画まで、トータルなサポートでご要望にお応えしています。

事務所およ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、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、事務所および住宅の賃貸事業を展開しています。



ガーデンアリーナ新百合ヶ丘

三井不動産(株)、三菱地所、小田急不動産(株)、小田急電鉄(株)が新街区「新百合山手」に建設中の総戸数697戸のビッグプロジェクト。

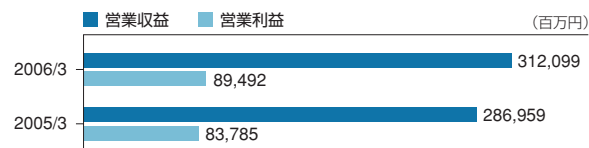


財務概況

ビル事業



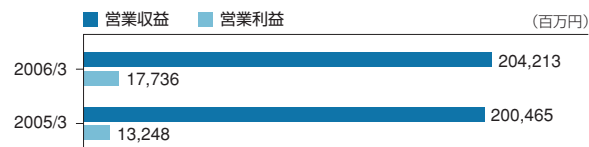
国内ビルの開発・賃貸事業を中心に、運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業などの収益で構成。



住宅事業



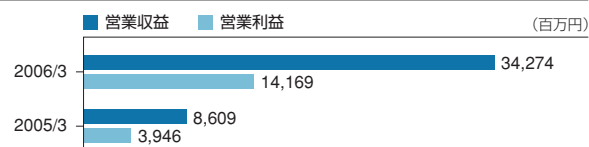
マンション、建売住宅・宅地・業務用地等の開発・販売事業、マンション・住宅の管理事業などの収益で構成。



資産開発事業



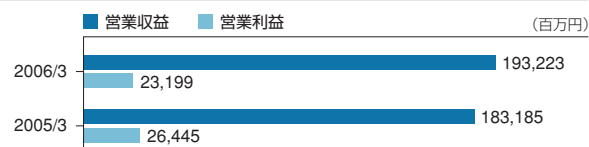
不動産投資商品としての収益用不動産の開発、資産運用事業などの収益で構成。



海外事業



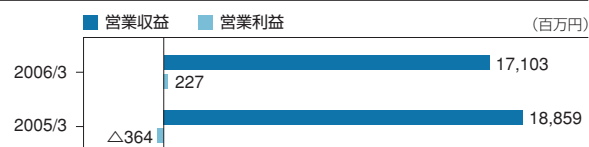
米国ロックフェラーグループ社のビルの開発・賃貸事業、不動産仲介事業などの収益で構成。



設計監理事業



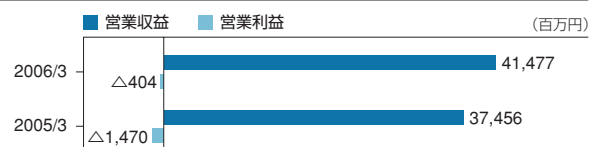
(株)三菱地所設計による建築・土木工事の設計監理などの収益で構成。



注文住宅事業



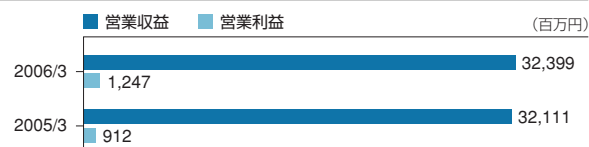
三菱地所ホーム(株)の注文住宅建築工事などの収益で構成。



ホテル事業



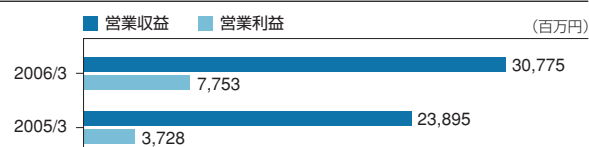
「ロイヤルパークホテルズ」として展開しているホテル事業の収益で構成。



不動産サービス事業

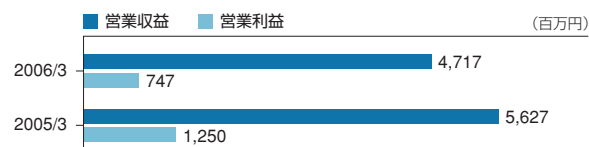


三菱地所住宅販売(株)の不動産販売受託、不動産仲介などの収益で構成。



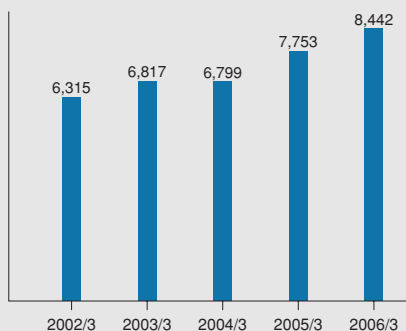
その他の事業

上記以外のその他の収益で構成。



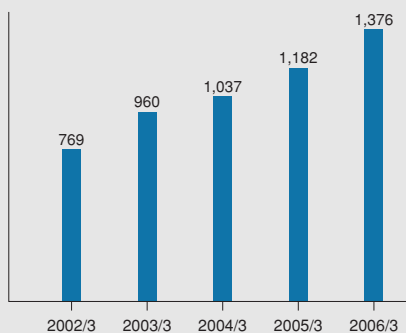
営業収益

(億円)



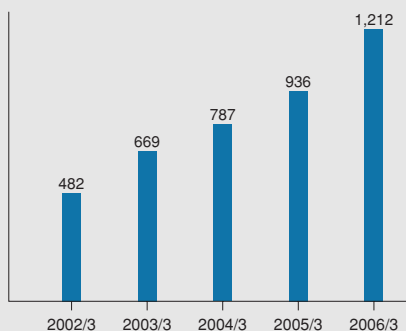
営業利益

(億円)



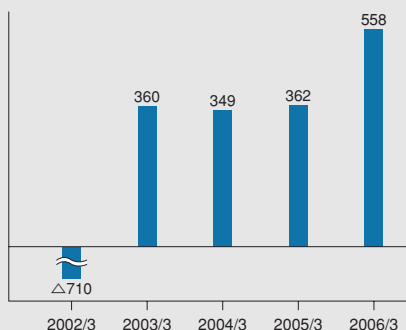
経常利益

(億円)



当期純利益

(億円)



決算概要

2006年3月期の業績は、営業収益(前期比8.9%増)、営業利益(同16.4%増)、経常利益(同29.4%増)、当期純利益(同54.0%増)の全ての項目で過去最高を更新しました。ビル事業では丸の内再構築等の新規通期稼働ビルの寄与、住宅事業ではマンション粗利率の改善や藤和コミュニティ(株)の新規連結、資産開発事業では開発物件の売却益計上などがそれぞれ貢献しました。その結果、営業収益は2期連続で増収、営業利益は4期連続、経常利益は6期連続、当期純利益は2期連続でそれぞれ増益となりました。

営業収益

2006年3月期の営業収益は844,217百万円で、前期に比べ68,836百万円(8.9%)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、丸の内再構築にともなう建替による減収の影響がありましたが、空室率の低下に加え、2004年9月に竣工した丸の内オアゾの「丸の内北口ビル」や2005年3月にSPC(特別目的会社)を通じて取得した「三菱東京UFJ銀行大手町ビル」が通期稼働したことなどにより、営業収益は312,099百万円と前期に比べ25,139百万円(8.8%)の増収となりました。

住宅事業においては、マンション売上計上戸数が2,870戸と前期に比べ581戸減少しましたが、藤和不動産(株)への資本参加を機に2005年3月に子会社化した藤和コミュニティ(株)を新たに連結したことなどにより、営業収益は204,213百万円と前期に比べ3,747百万円(1.9%)の増収となりました。

資産開発事業においては、2004年4月竣工の「二番町ガーデン」を投資家宛に売却したほか、2005年6月竣工の「大崎フロントタワー」の建築請負工事収入を計上したことなどにより、営業収益は34,274百万円と前期に比べ25,665百万円(298.1%)の大幅増収となりました。

海外事業は、投資マーケットを中心とした欧米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」が不動産仲介収益を伸ばしたほか、不動産投資顧問会社「コモンウェルス・パートナーズ」のフィー収入が増加したことなどにより、営業収益は193,223百万円と前期に比べ10,038百万円(5.5%)の増収となりました。

設計監理事業は、完成件数は増加したものの、物件規模が前期に比べ縮小したこともあり、営業収益は17,103百万円と前期に比べ1,756百万円(9.3%)の減収となりました。

注文住宅事業は、営業拠点集約に伴い受注件数は前期に比べ減少したものの、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を進め、前期受注物件の当期売上計上が増加したことなどにより、営業収益は41,477百万円と前期に比べ4,020百万円(10.7%)の増収となりました。

ホテル事業は、愛知万博による宿泊需要を取り込んだ「ロイヤルパークイン名古屋」や、開業3年目の「ロイヤルパーク汐留タワー」などをはじめ、各ホテルの宿泊部門が好調に推移したことで、営業収益は32,399百万円と前期に比べ288百万円(0.9%)の増収となりました。

不動産サービス事業は、国内外のファンドやREITの旺盛な不動産投資需要もあって不動産仲介収入が増収となったほか、販売受託件数の増加や販売受託手数料の収益計上基準の変更により販売受託収益も大幅な増収となったことで、営業収益は30,775百万円と前期に比べ6,880百万円(28.8%)の増収となりました。

その他の事業の営業収益は4,717百万円と前期に比べ909百万円(16.2%)の減収となりました。

営業利益

営業利益は137,614百万円と前期比19,380百万円(16.4%)の増益となりました。

ビル事業が空室率の低下や新規通期稼働ビルの寄与などにより前期比6.8%の増益となったほか、住宅事業はマンション粗利率の改善などにより前期比33.9%の増益、資産開発事業は開発物件の売却益などにより前期比259.1%の大幅増益となりました。海外事業は、前期にビル売却益を計上した反動もあり、前期比12.3%の減益となりましたが、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営業利益はいずれも改善しました。

営業外損益及び特別損益

営業外収益は持分法投資利益、受取配当金等が増加したことなどにより、前期に比べ6,151百万円増加し13,050百万円となりました。営業外費用は支払利息の減少などにより、前期に比べ2,029百万円減少し29,428百万円となりました。

特別利益として固定資産売却益57,823百万円を計上した一方、特別損失として、減損会計適用にともなう減損損失35,321百万円、たな卸資産評価損27,639百万円、土壌問題対策関連損4,859百万円、固定資産信託受益権売却損3,327百万円の計71,147百万円を計上しました。

当期純利益

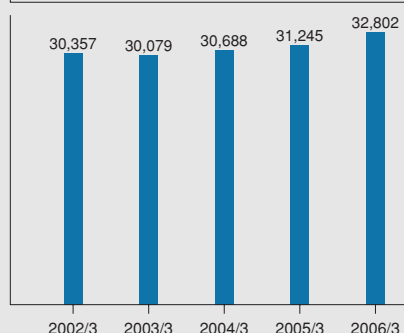
税金等調整前当期純利益は前期に比べ31,979百万円(42.1%)増加し107,913百万円、当期純利益は前期に比べ19,579百万円(54.0%)増加し55,825百万円となりました。一株当りの当期純利益は42円60銭となりました。

財務状況

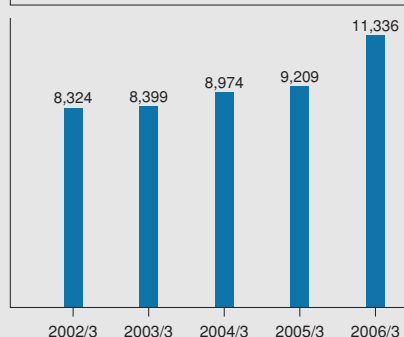
(1) 連結キャッシュ・フロー

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、有形固定資産の売却、社債の発行、長期借入金の借入等による収入があった一方、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69,766百万円増加し、167,090百万円となりました。

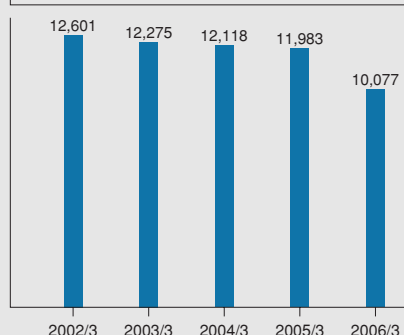
総資産 (億円)



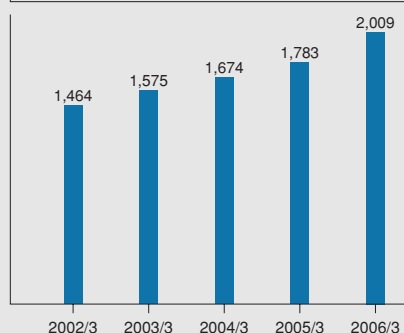
株主資本 (億円)



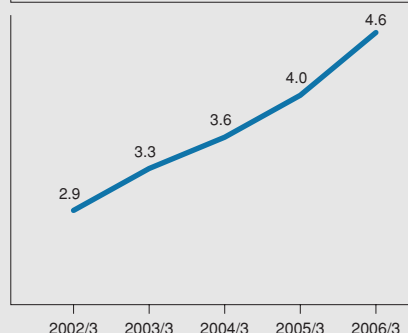
有利子負債 (億円)



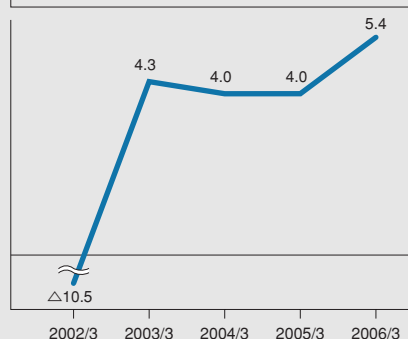
EBITDA (億円)



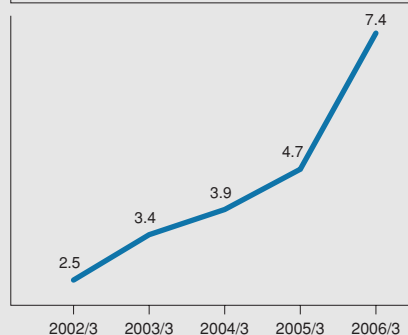
総資産事業利益率 (ROA) (%)



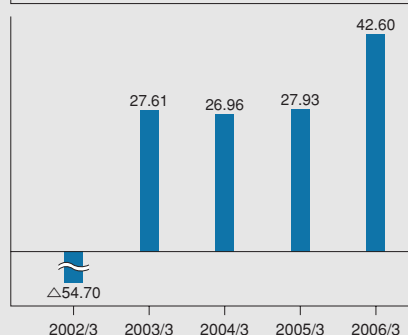
株主資本当期純利益率 (ROE) (%)



インタレストカバレッジレシオ (ICR) (倍)



1株当たり当期純利益 (EPS) (円)



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169,744百万円(前期比+80,844百万円)となりました。これは、税金等調整前当期純利益107,913百万円に加え、非資金損益項目である減価償却費53,655百万円を調整した資金の増加に、売上債権、たな卸資産、仕入債務等の増減による資金の増減を加えたものです。

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増加は29,883百万円(前期比+122,292百万円)となりました。これは、有形固定資産の売却などによるものです。

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132,463百万円(前期比△98,978百万円)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、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、前期末比で155,695百万円増加し3,280,209百万円となりました。

「負債の部」は前期末比で54,412百万円減少し2,113,868百万円に、「少数株主持分」は前期末比で2,585百万円減少し32,717百万円に、「資本の部」は土地再評価差額金やその他有価証券評価差額金の増加等により前期末比で212,693百万円増加し1,133,623百万円となりました。

経営計画・財務戦略

2006年3月期～2008年3月期の中期経営計画(3カ年計画)において、最終年度である2008年3月期に達成すべき経営指標としてEBITDA(金利・償却前事業利益)2,000億円を目標に掲げていましたが、これを2年前倒しで達成し、2006年3月期のEBITDAは2,009億円となりました。今後もEBITDAを経営指標として、「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EBITDAの増大をめざして経営に取り組んでまいります。

財務戦略については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、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。中期経営計画において、最終年度にネット有利子負債残高をEBITDAの5倍以内とする目標を掲げておりましたが、当期は負債の返済と転換社債の転換の結果、期末における有利子負債残高は1兆77億円、手元流動性残高を差し引いたネット有利子負債残高は8,406億円となりました。

財務諸表（要約）

比較連結損益計算書

（単位 百万円）

科 目	当連結会計年度 (2005/4/1—2006/3/31)	前連結会計年度 (2004/4/1—2005/3/31)	増 減
営 業 収 益	844,217	775,381	68,836
営 業 原 価	650,389	606,957	43,432
営 業 総 利 益	193,828	168,424	25,403
販売費及び一般管理費	56,213	50,190	6,022
営 業 利 益	137,614	118,233	19,380
営 業 外 収 益	(13,050)	(6,899)	(6,151)
受 取 利 息	728	356	371
受 取 配 当 金	2,059	1,690	369
連結調整勘定償却額	—	8	△8
持 分 法 投 資 利 益	6,556	2,670	3,885
そ の 他 の 営 業 外 収 益	3,706	2,173	1,533
営 業 外 費 用	(29,428)	(31,458)	(△2,029)
支 払 利 息	19,874	26,102	△6,228
固 定 資 産 除 却 損	5,054	1,374	3,680
そ の 他 の 営 業 外 費 用	4,499	3,980	518
経 常 利 益	121,236	93,675	27,561
特 別 利 益	(57,823)	(3,841)	(53,982)
固 定 資 産 売 却 益	57,823	1,196	56,627
投資有価証券売却益	—	2,644	△2,644
特 別 損 失	(71,147)	(21,582)	(49,564)
た な 卸 資 産 評 価 損	27,639	5,102	22,536
固 定 資 産 売 却 損	—	4,730	△4,730
固 定 資 産 除 却 関 連 損	—	5,359	△5,359
事 業 譲 渡 損	—	6,390	△6,390
減 損 損 失	35,321	—	35,321
固定資産信託受益権売却損	3,327	—	3,327
土 壌 問 題 対 策 関 連 損	4,859	—	4,859
税金等調整前当期純利益	107,913	75,933	31,979
法人税、住民税及び事業税	28,509	11,525	16,983
法 人 税 等 調 整 額	17,217	20,956	△3,739
少 数 株 主 利 益	6,360	7,205	△844
当 期 純 利 益	55,825	36,245	19,579

（注）百万円未満は切捨表示

比較連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度末 (2006/3/31現在)		前連結会計年度末 (2005/3/31現在)		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
		%		%	
(資産の部)	(3,280,209)		(3,124,514)		(155,695)
流 動 資 産	(728,679)	22.2	(605,590)	19.4	(123,089)
現金及び預金	139,605		83,226		56,379
受取手形及び営業未収入金	63,763		75,063		△11,299
有 価 証 券	27,289		12,547		14,741
た な 卸 資 産	305,800		263,566		42,234
エ ク イ テ ィ 出 資	108,978		103,761		5,216
繰 延 税 金 資 産	38,786		36,545		2,240
そ の 他 の 流 動 資 産	47,758		34,006		13,752
貸 倒 引 当 金	△3,303		△3,127		△175
固 定 資 産	(2,551,530)	77.8	(2,518,924)	80.6	(32,606)
有 形 固 定 資 産	(1,996,372)	60.9	(2,100,961)	67.2	(△104,589)
建 物 及 び 構 築 物	646,489		685,489		△39,000
機 械 装 置 及 び 運 搬 具	18,517		18,594		△76
土 地	1,293,186		1,365,534		△72,348
建 設 仮 勘 定	28,353		22,778		5,574
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	9,825		8,563		1,261
無 形 固 定 資 産	(54,947)	1.7	(59,967)	1.9	(△5,020)
借 地 権	17,279		28,294		△11,015
連 結 調 整 勘 定	31,824		23,986		7,837
そ の 他 の 無 形 固 定 資 産	5,842		7,686		△1,843
投 資 そ の 他 の 資 産	(500,210)	15.2	(357,994)	11.5	(142,216)
投 資 有 価 証 券	361,790		222,190		139,599
長 期 貸 付 金	2,515		2,201		313
差 入 敷 金 保 証 金	71,949		72,625		△675
繰 延 税 金 資 産	4,548		2,763		1,784
そ の 他 の 投 資	60,397		59,421		975
貸 倒 引 当 金	△990		△1,208		218
資 産 合 計	3,280,209	100.0	3,124,514	100.0	155,695

(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 (2006/3/31現在)		前連結会計年度末 (2005/3/31現在)		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
		%		%	
(負債の部)	(2,113,868)	64.4	(2,168,280)	69.4	(△54,412)
流 動 負 債	(445,668)	13.6	(448,639)	14.4	(△2,971)
支払手形及び営業未払金	85,502		82,192		3,309
短 期 借 入 金	49,118		45,971		3,147
1年以内に返済予定の長期借入金	71,981		41,625		30,355
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	45,645		73,005		△27,359
未 払 法 人 税 等	20,889		7,291		13,598
繰 延 税 金 負 債	23		—		23
事業譲渡損失引当金	15		526		△511
その他の流動負債	172,491		140,025		32,466
固 定 負 債	(1,668,200)	50.8	(1,719,641)	55.0	(△51,440)
社 債	446,686		542,233		△95,546
長 期 借 入 金	394,328		437,535		△43,207
受 入 敷 金 保 証 金	304,189		298,388		5,800
繰 延 税 金 負 債	140,134		97,352		42,781
再評価に係る繰延税金負債	319,618		291,164		28,453
退 職 給 付 引 当 金	11,787		10,590		1,196
役 員 退 職 引 当 金	2,214		1,933		280
その他の固定負債	49,241		40,442		8,799
(少数株主持分)	(32,717)	1.0	(35,303)	1.1	(△2,585)
少 数 株 主 持 分	32,717		35,303		△2,585
(資本の部)	(1,133,623)	34.6	(920,930)	29.5	(212,693)
資 本 金	129,736		86,534		43,202
資 本 剰 余 金	158,421		115,236		43,185
利 益 剰 余 金	246,246		243,577		2,668
土地再評価差額金	466,259		424,785		41,474
其他有価証券評価差額金	142,040		68,865		73,175
為替換算調整勘定	△7,057		△16,268		9,210
自 己 株 式	△2,024		△1,800		△223
負債、少数株主持分及び資本合計	3,280,209	100.0	3,124,514	100.0	155,695

(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

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (2005/4/1—2006/3/31)	前連結会計年度 (2004/4/1—2005/3/31)	増 減
税金等調整前当期純利益	107,913	75,933	
特別損益等調整	3,933	11,568	
減価償却費	53,655	55,545	
販売用不動産等の増減	△18,425	17,005	
エクイティ出資の増減	△514	△70,960	
その他	23,182	△191	
営業活動によるキャッシュ・フロー	169,744	88,900	80,844
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	3,841	7,524	
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	122,284	7,363	
設備投資	△62,204	△79,793	
その他	△34,038	△27,503	
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,883	△92,409	122,292
新規調達	92,543	204,002	
返済	△145,666	△279,853	
配当金の支払い	△17,949	△13,847	
その他	△61,391	56,212	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△132,463	△33,485	△98,978
現金及び現金同等物の換算差額	2,602	△1,977	4,580
現金及び現金同等物の増減額	69,766	△38,971	108,738
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	△275
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	97,324	136,063	△38,739
現金及び現金同等物の期末残高	167,090	97,324	69,766

(注) 百万円未満は切捨表示

業績の推移

連結

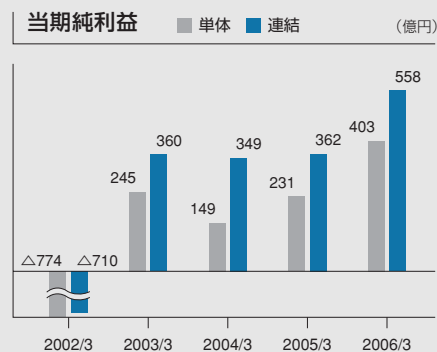
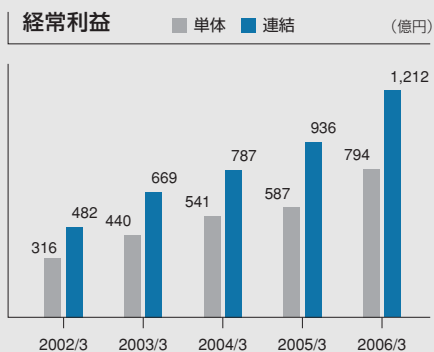
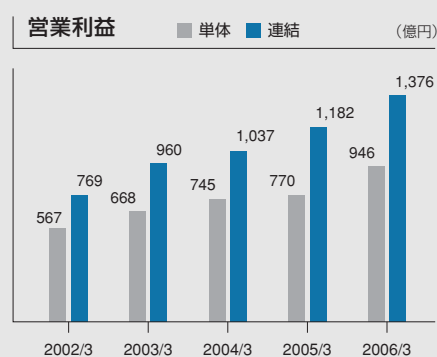
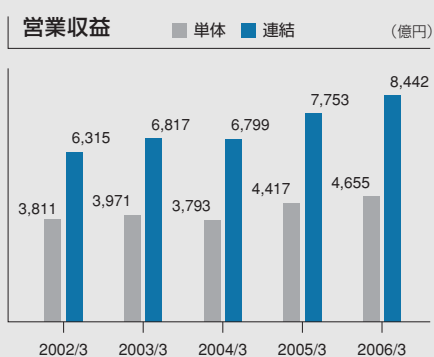
(単位 百万円)

科 目	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期	2006年3月期
営 業 収 益	631,564	681,726	679,918	775,381	844,217
営 業 利 益	76,920	96,023	103,749	118,233	137,614
経 常 利 益	48,223	66,978	78,701	93,675	121,236
当 期 純 利 益	△71,057	36,039	34,989	36,245	55,825
総 資 産	3,035,794	3,007,927	3,068,842	3,124,514	3,280,209
株 主 資 本	832,497	839,953	897,499	920,930	1,133,623
有 利 子 負 債	1,260,185	1,227,524	1,211,888	1,198,371	1,007,761

単体

(単位 百万円)

科 目	2002年3月期	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期	2006年3月期
営 業 収 益	381,145	397,102	379,340	441,713	465,557
営 業 利 益	56,798	66,806	74,568	77,029	94,611
経 常 利 益	31,694	44,020	54,118	58,775	79,494
当 期 純 利 益	△77,455	24,590	14,930	23,175	40,307
総 資 産	2,620,592	2,604,167	2,743,562	2,836,083	2,928,705
株 主 資 本	842,959	846,266	894,433	909,062	1,096,807
有 利 子 負 債	1,092,828	1,059,815	1,060,492	1,050,986	861,606



ビル事業 ※2006年4月1日現在

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			
丸ノ内八重洲ビル	18,379	3,095	1928年 3月 1962年 3月(増築)
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) 1971年 4月(増築)
東銀ビル	23,935	2,663	1960年 3月 1977年 8月(増築)
富士ビル	63,374	5,906	1962年 3月 1970年 7月(増築) 1971年 4月(増築) 1971年12月(増築)
日本ビル	130,314	9,864	1962年 7月 1965年11月(増築) 1968年 8月(増築)
丸の内仲通りビル	46,102	4,529	1963年 1月 1971年 3月(増築)
新東京ビル	106,004	9,639	1963年 6月 1965年 4月(増築)
文部科学省ビル	47,754	3,884	1964年 7月 1973年 3月(増築)
古河ビル	51,636	4,599	1965年 4月 1966年 5月(増築)
新国際ビル	67,027	7,090	1965年 9月 1967年 3月(増築)
有楽町ビル	42,159	3,551	1966年 5月
国際ビル	73,640	5,623	1966年 9月
新有楽町ビル	75,241	7,233	1967年 1月 1969年 6月(増築)
新日鐵ビル	63,066	3,352	1970年 2月
三菱商事ビル	55,274	3,968	1971年 1月
JFE商事ビル	14,270	1,528	1972年 2月
三菱ビル	61,136	5,727	1973年 3月
有楽町電気ビル	39,219	2,706	1975年 9月 1979年 3月(増築)
岸本ビル	12,582	1,154	1980年 7月
新日石ビル	7,495	737	1981年 7月
日比谷国際ビル	128,402	10,111	1981年10月
東京銀行協会ビル	11,215	976	1993年10月
丸の内ビル	159,907	9,420	2002年 8月
三菱UFJ信託銀行本店ビル	93,993	6,289	2003年 2月
丸の内北口ビル	83,291	6,280	2004年 8月
東京ビル	116,634	8,069	2005年10月

ビル名	延面積 (m ²)	敷地面積 (m ²)	竣工年月
東京・赤坂			
赤坂パークビル	98,536	14,224	1993年 6月
山王パークタワー	26,349	1,640	2000年 1月
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・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
横浜			
横浜ランドマークタワー	392,884	38,061	1993年 7月
クイーンズタワーA	72,632	5,403	1997年 6月
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
福岡			
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

ビル名	借入面積 (m ²)	竣工年月
東京		
TGビル	27,499	1954年10月
みずほコーポレート銀行本店ビル	74,088	1973年12月
郵船ビル	1,363	1978年 2月
英全ビル	3,416	1985年 3月
帝国書院ビル	2,476	1988年 1月
日教販ビル	7,768	1989年 5月
NFパークビル	20,395	1989年 9月
池袋パークビル	9,086	1989年10月
乃木坂パークビル	1,881	1989年11月
BIGSTONE BUILDING	848	1990年 2月
新川三幸ビル	6,079	1990年 3月
T&Tビル	1,613	1992年 6月
サウスゲート新宿	17,077	1993年 2月
アイ・ケイ・ビル	12,134	1993年 2月
代官山フォーラム	2,478	1993年 2月
青山セント・シオンビル	5,136	1993年 5月
品川クリスタルスクエア	14,573	1994年 3月
大崎フロントタワー	16,857	2005年 6月

主な商業施設

施設名	延面積 (m ²)	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
丸の内ビル	44,300	2002年 9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 (m ²)	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	10,100	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
エナステート宮ヶ丘	北海道札幌市	19	2005年12月
パークハウス円山邸苑	北海道札幌市	85	2006年 2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
パークハウスリシエルテ	宮城県仙台市	133	2006年12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
番町パークハウス	東京都千代田区	128	2007年 3月 (予)
パークハウス三番町	東京都千代田区	67	2008年 2月 (予)

ビル名	借入面積 (m ²)	竣工年月
東京		
三菱東京UFJ銀行大手町ビル	92,722	1973年11月
小石川大國ビル	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
二番町ガーデン	30,352	2004年 4月

横浜

TSプラザビル	32,051	1993年 6月
---------	--------	----------

その他

松戸ビル	59,552	1974年 1月
阿波座パークビル	2,538	1991年 3月
キリン広小路ビル	3,479	1991年 3月
仙台上杉ビル	8,073	1993年10月
高岳パークビル	6,372	1994年 5月
番町壺井ビル	6,939	1994年10月
仙台橋本ビル	18,074	1998年 2月

・面積は当社借入分

施設名	延面積 (m ²)	開業年月
御殿場プレミアム・アウトレット	40,000	2000年 7月
りんくうプレミアム・アウトレット	38,100	2000年11月
佐野プレミアム・アウトレット	33,000	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	240	2007年 3月(予)
中目黒パークハウス	東京都目黒区	31	2005年 1月
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
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 3月
パークハウス用賀マスターフォート	東京都世田谷区	53	2007年 1月(予)
恵比寿パークハウス	東京都渋谷区	96	2005年 3月
中野文園パークハウス	東京都中野区	20	2006年 1月
in the Park 荻窪	東京都杉並区	454	2005年 3月
パークハウス松ノ木	東京都杉並区	45	2007年 1月(予)
パークハウス要町	東京都豊島区	29	2004年10月
パークハウス徳丸	東京都板橋区	64	2007年 4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
パークハウス吉祥寺北町	東京都武蔵野市	128	2006年 2月
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
パークハウス保谷サウスコート	東京都西東京市	114	2005年10月

主なパートナー事業

名称	所在地	事業方式	延床面積(m ²)	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
調布ビルディング	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
日本舗道戸田ビル	埼玉県戸田市	事業受託	11,605	1999年 4月

名称	所在地	事業方式	総戸数(戸)	竣工
マンション				
アレント代官山	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
ブラシード自由が丘	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
ハインストレジデンス	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

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

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
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	1,206	2007年 2月(予)外
PH元住吉 パーソナルコンフォート	神奈川県川崎市	22	2006年 6月
パークハウス鎌倉雪ノ下	神奈川県鎌倉市	40	2005年 3月
湘南袖ヶ浜レジデンス	神奈川県平塚市	301	2008年 3月(予)外
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
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	71	2006年 3月
テラス富士見台	愛知県名古屋	55	2006年 3月
パークハウス京都岡崎有楽荘	京都府京都市	38	2005年 7月
PH芦屋打出小楢町	兵庫県芦屋市	29	2006年 5月
ルネッサなんばタワー	大阪府大阪市	288	2006年 3月
パークハウス上幟町	広島県広島市	83	2006年 6月
ファーストレジデンス紙屋町	広島県広島市	51	2007年 1月(予)
パークスタイルエクセオ	福岡県福岡市	64	2006年 1月
PH赤坂ヴェルシア	福岡県福岡市	28	2007年 3月(予)

名称	所在地	事業方式	延床面積(m ²)	竣工
ビル				
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11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
パークブリエ神楽坂	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
パーチ南青山	東京都港区	事業受託	20	2005年 8月
パークハウス大森リルウィング	東京都品川区	等価交換	26	2006年 3月
パークハウス南平台コートレジデンス	東京都渋谷区	等価交換	13	2006年 6月
パークハウス千石丸山町	東京都文京区	等価交換	62	2006年10月(予)
パークハウス常磐松	東京都渋谷区	等価交換	16	2007年 4月(予)

主な戸建住宅事業

プロジェクト名	所在地	総戸数(戸)	竣工
ルーシースクエア	千葉県船橋市	50	2005年 4月外
ドリームズ・デザインおゆみ野南	千葉県千葉市	39	2006年 3月外
ドリームズ・デザイン日限山	神奈川県横浜市	13	2007年 2月(予)

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	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・多目的のルーム、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、多目的のルーム、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
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、多目的グラウンド、芝生広場、ゴルフ練習場
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）

フットサル事業

名称	所在地	開業日	施設概要
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
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	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

ゴルフ事業

名称	所在地	開業日	開発規模
富士国際ゴルフ倶楽部	静岡県駿東郡	1961年 3月	139ha
東富士カントリークラブ	静岡県駿東郡	1967年10月	86ha
泉パークタウンゴルフ倶楽部	宮城県仙台市	1985年 7月	117ha

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（㎡）	竣工
大崎フロントタワー	東京都品川区	24,104	2005年 6月
北の丸スクエア	東京都千代田区	58,911	2006年 1月
名古屋錦フロントタワー	愛知県名古屋市	14,582	2006年 4月
晴海センタービル	東京都中央区	27,207	2006年11月（予）
（仮称）秋葉原8街区計画	東京都千代田区	13,713	2007年 5月（予）
（仮称）汐留1-2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（㎡）	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

海外事業

主な所有ビル	所在地	延面積（㎡）	敷地面積（㎡）	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

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
PARK HABIO赤坂永田町	東京都港区	25	2006年 3月
（仮称）小石川2丁目賃貸マンション	東京都文京区	34	2007年 2月（予）
（仮称）元麻布2丁目賃貸マンション	東京都港区	30	2007年 6月（予）
（仮称）東麻布1丁目賃貸マンション	東京都港区	99	2008年 1月（予）

設計監理事業

業務用施設
東京ビル
三菱商事ビル
北の丸スクエア
大崎フロントタワー
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
三菱重工業ビル
KG天神ビル
ユニセフハウス
丸の内ビル
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
ADK松竹スクエア
東京ガスビルディング
丸紅大阪本社ビル
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
横浜銀行本店
八十二銀行事務センター
読売新聞本社ビル
如水会館
弘前商工会議所会館
豊橋信用金庫本店
山王パークタワー
官公庁施設
秋田県警察本部第二庁舎
大分市鶴崎・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
秋田厚生年金休養センター

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
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
やかげ文化センター
大阪市下水道局舞洲スラッジセンター
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
土岐プレミアム・アウトレット
博多駅開発
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
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
丸の内オアゾ
ヨコハマポートサイド地区開発
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）
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
品川グランド commons
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
コンフォートガーデンあざみ野
鹿児島介護付有料老人ホーム計画
藤が丘B2街区プロジェクト
エレガノ甲南計画（基本計画・設計監修）
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
小千谷総合病院
中江病院
水戸赤十字病院
工場
三菱電機鎌倉製作所新7工場
日本電子新データ館
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

南都銀行研修センター
三菱樹脂CSセンター
学校
追手門学院大学
常盤木学園東校舎
成蹊学園
STEP22（早稲田大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
むつ市立大湊小学校
仙台北百合学園
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
住宅、社宅
カテリーナ三田タワーイースト
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ー
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
パークレオ大湊
ブライTONヒルズ赤坂けやき通り
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
代官山フォーラム
パークハウス多摩川
ミューゼ・ダール御殿山

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
国際文化会館
一橋大学兼松講堂
三菱開東閣
日本テレビ（麹町）
靖国神社遊就館
三菱未来館@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
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・土庫
上海浦東新区唐鎮新市鎮基本構想
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

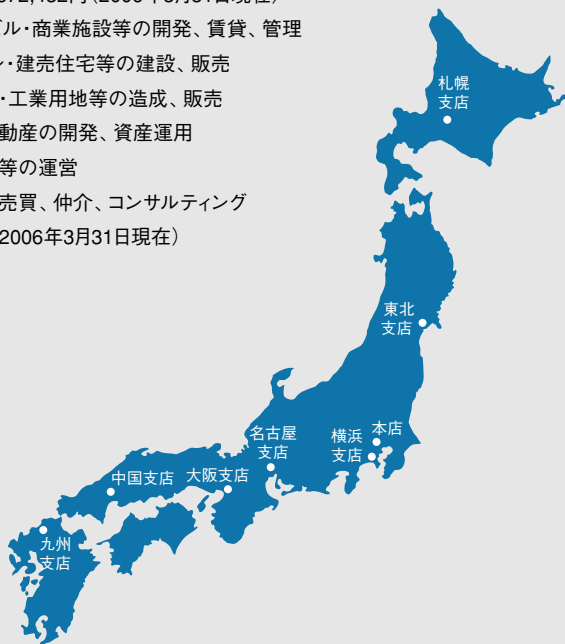
ホテル事業

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6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	408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 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
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 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	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	129,736,672,432円(2006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	1,525名(2006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・監査役

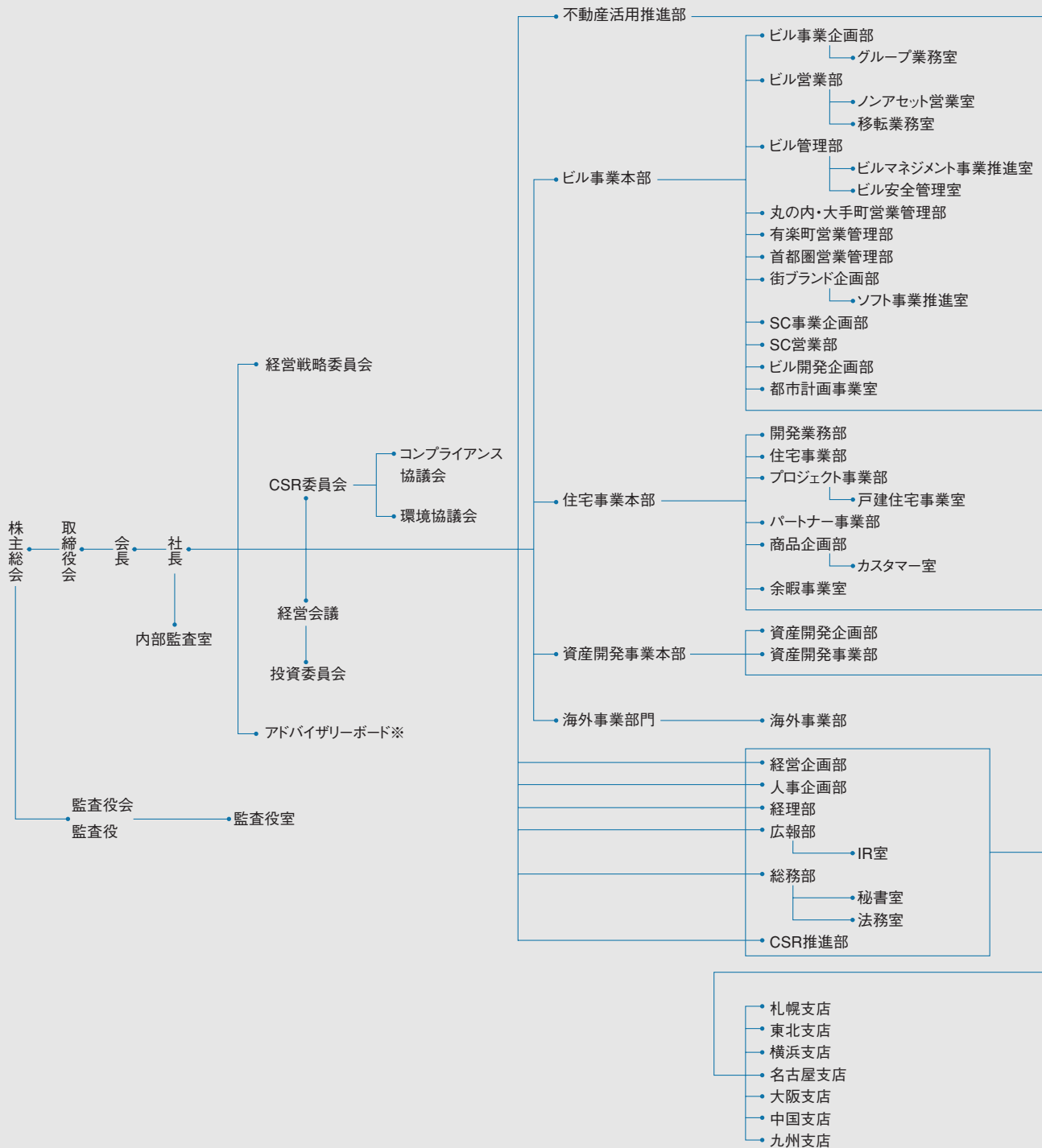
取締役会長	福 澤 武
代表取締役	木 村 恵 司
取締役社長	
代表取締役	飯 塚 延 幸
代表取締役	大 山 智 夫
代表取締役	長 島 俊 夫
代表取締役	檀 野 博
取締役相談役	高 木 茂
取 締 役	鈴 木 誠一郎
取 締 役	常 盤 文 克
取 締 役	岡 本 和 也
取 締 役	富 岡 秀 司
常勤監査役	丹 英 司
常勤監査役	井 上 邦 洋
監 査 役	波 多 健治郎
監 査 役	中 野 豊 士

執行役員

社長執行役員	木 村 恵 司
副社長執行役員	飯 塚 延 幸
専務執行役員	原 隆 之
専務執行役員	宮 本 照 武
専務執行役員	小田川 和 男
専務執行役員	鯉 沼 宏 治
専務執行役員	大 山 智 夫
専務執行役員	長 島 俊 夫
専務執行役員	檀 野 博
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	岩 井 光 男
常務執行役員	宮 内 豊 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 藤 裕 慶
常務執行役員	柳 澤 裕
常務執行役員	柴 垣 讓
執 行 役 員	吉 村 俊 秀
執 行 役 員	高 橋 和 夫
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
執 行 役 員	小 野 恩 彦
執 行 役 員	風 間 利 彦
執 行 役 員	深 澤 義 和

(2006年6月29日現在)

組織



※は社外有識者で構成される諮問機関

(2006年4月1日現在)

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途課設置

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(株)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(株)設立

7月 バ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
社長に高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
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

1993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

1994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

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(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

2001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

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
(2005年10月三菱UFJ信託銀行本
店ビルと改称)

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 取締役社長に木村恵司が就任

11月 東京ビルオープン(10月竣工)

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

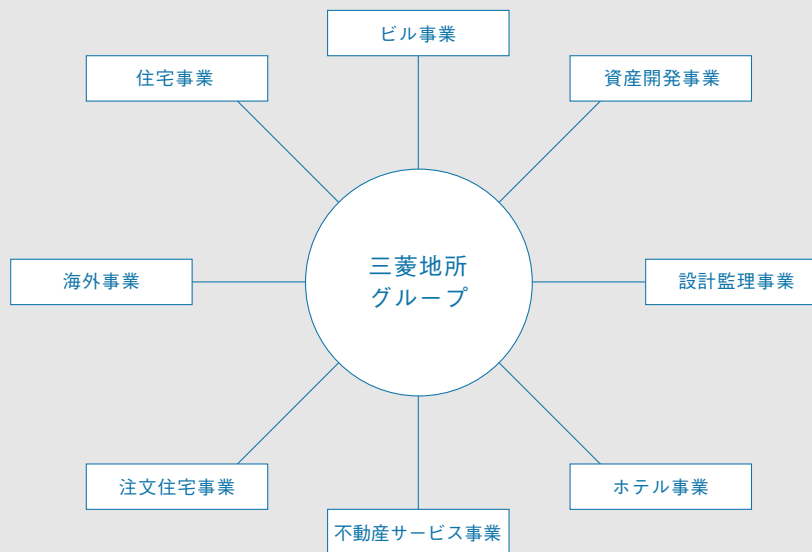
株式会社東京交通会館
東京都千代田区有楽町2-10-1東京交通会館
(〒100-0006) TEL (03) 3212-2931
東京交通会館外の経営

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2-2-1岸本ビル
(〒100-0005) TEL (03) 3287-4111
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
- 株式会社三菱地所プロパティマネジメント
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

[三菱地所グループ事業概念図]



- 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・イー・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 Towersの総合的運営管理

駐車場事業

- 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ヂ外の運営管理

- 東京ガレーヂ株式会社
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・イー・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

不動産販売事業

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) 3272-6331
不動産開発全般並びに販売、仲介、賃貸

住宅管理事業

- **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

- **三菱地所藤和コミュニティ株式会社**
東京都中央区新川1-8-8
(〒104-8265) TEL (03) 6222-7108
マンション・ビルの総合管理

- **MTコミュニティスタッフ株式会社**
東京都中央区新川1-8-8
(〒104-0033) TEL (03) 6222-7127
マンション等の管理員業務・研修業務等

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

その他の事業

- **株式会社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

東京都千代田区五番町6-2ホームマップビル
(〒102-0076) TEL (03) 3222-2121
集合住宅へのインターネット接続業

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

- **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
- **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

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) 6474-9000
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
(〒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
- **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

- **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

不動産サービス事業

- **三菱地所住宅販売株式会社**
東京都千代田区大手町2-2-1新大手町ビル
(〒100-0004) TEL (03) 3510-8011
住宅・宅地の販売並びに仲介、斡旋外

その他の事業

- **株式会社四季リゾーツ**
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
(〒220-8138) TEL (045) 222-5977
保養所等の運営・管理受託
- **株式会社四季倶楽部リンクス**
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
(〒220-8138) TEL (045) 222-5979
保養所等の予約関連業務
- **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
- **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

(2006年4月1日現在)

CSR (Corporate Social Responsibility) の取り組み

近年国内においてCSR（企業の社会的責任）への関心が高まっています。また、経済のグローバル化にともなって、企業の内部統制強化が求められ、国際基準・規格化に向けた動きや、国内においても企業会計に一定の報告を求める動きが進んでいます。こうした中、三菱地所グループは「住み・働き・憩う方々に満足

いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献する」という「三菱地所グループ基本使命」を実現し、良き企業市民として社会から揺がない信頼を獲得することをめざして、日々CSRの実践に取り組んでいます。

三菱地所グループ 基本使命

私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します

私たちは、住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します。

三菱地所グループ 行動憲章

私たちは、基本使命を実践するために以下の通り宣言し、実行します

1. 私たちは誠実に行動します

法と倫理に基づいて活動し、常に自らの行動を謙虚に振り返り、社会とのコミュニケーションを大切にすることで、公正、透明で信頼を第一とした企業活動を行います。

2. 私たちはお客さまからの信頼を得られるよう努めます

お客さまの立場で考え、安全でより良い商品・サービスを提供するとともに、情報を適切に開示します。

3. 私たちは活力のある職場づくりに努めます

自らの成長をめざし、個々の人権や多様な考え方を尊重し、創造性・専門性を高めながらチームとして総合力を発揮します。

コンプライアンスの取り組み

三菱地所グループは、企業としての社会的責任を果たし、さまざまな立場のステークホルダーからの信頼に応えていくために「三菱地所グループ行動憲章」をグループ全体で共有しています。そして「法令の順守」「社内ルールの順守」「企業倫理の順守」を確実に実践するため、コンプライアンス体制の充実に努めています。

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。「三菱地所グループ基本使命」に基づき、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。

三菱地所グループは、良き企業市民として、地域社会との調和を大切にし、さまざまな社会貢献活動に取り組んでいます。

環境に関する社会貢献活動のひとつに、三菱地所が運営している「Nature Info Plaza丸の内さえずり館」があります。これは「(財)日本野鳥の会」の協力によって生まれた、くつろぎのスペースです。野鳥や身近な自然の情報に触れられる空間は、丸の内では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、環境意識の啓発に役立っています。

その他、「NHK交響楽団」などへの協賛や、丸の内仲通りなどで彫刻作品を展示するストリートギャラリーの実施など、文化芸術への支援をはじめ、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、東京都内の養護学校に若手演奏家を派遣しての出張コンサートの実施、応募作品すべてをインターネット上で公開する障害児のための絵画展「キラキラッとアートコンクール」の開催など、社員ボランティアとも力を合わせた活動を継続的に行っています。

三菱地所グループは、「三菱地所グループ基本使命」に基づき、「三菱地所グループ環境基本方針」を制定し、環境への配慮と環境負荷の低減に努めています。2000年には不動産業界で初めて「環境報告書」を発行したほか（2005年度からはCSR報告書として発行）、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、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、社内外への環境教育、環境情報の公開に努めます。



人と街と環境をつなぐコミュニティ空間「大手町カフェ」(大手町ビル1階)



「Nature Info Plaza丸の内さえずり館」(新有楽町ビル1階)



〒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>

