人を、想う力。街を、想う力。



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/









CONTENTS

- 2 トップマネジメントからのメッセージ
- 4 業績報告·経営戦略
- 8 特集
- 14 事業概要
- 28 財務概況
- 31 財務諸表(要約)
- 35 企業データ
- 46 CSRの取り組み

見通しに関する注意事項

本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基づいております。従いまして、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置き下さい。 街に、住む人。働く人。訪れる人。 そのひとりひとりの時間が、豊かで満ち足りたものになるように。 さまざまな人との出会いが、心ときめくものになるように。

私たち三菱地所グループは、 さまざまな空間やサービスに求められる 本質的な価値を、ずっと追求してきました。 これからも時代の先を見通して、 お客さまひとりひとりの声に誠実に耳を澄ますことで 真に求められる価値を創造していきます。

そして、私たち自身もその仕事を通してワクワクし、 ほんとうの感動をお客さまと共有したいと願っています。 そのために、私たちは常にチャレンジを続け 自分たち自身も変わり続けていきます。



三菱地所グループは、中長期的に目指す将来像を「デベロップメントを核とした、グローバル な不動産ソリューションプロバイダー」と定めています。

ソリューションプロバイダーとは、不動産の「エンドユーザー」「オーナー」「インベスター」 に対し、高い付加価値を提供し、顧客価値を実現する不動産会社を意味します。

当社グループのDNAとも言えるデベロップメントをベースに置きながら、グローバル化、不動産の金融化、ITの加速度的革新、環境との共生など、経営環境の変化に積極的に対応し、中長期的に成長するためには、当社グループはどうあるべきか。さまざまな議論の末に到達した目標が、「グローバルな不動産ソリューションプロバイダー」です。

今年度から新・中期経営計画 "アクション2010"をスタートさせました。本計画では 更なる成長目標を設定するのに併せ、事業戦略の考え方の軸として、コア事業を「不動産 保有事業」「不動産回転投資事業」「不動産投資マネジメント事業」「不動産サービス事業」の 4領域に分類しました。これまでは不動産保有事業、不動産回転投資事業に事業プレゼンス や経営資源が集中していましたが、今後は不動産投資マネジメント事業、不動産サービス 事業の比率を高め、新たな成長の柱とすることを目指します。

また、各事業の更なる成長と当社グループの競争力の源泉として、コーポレートブランドを継続的に高めていきます。ブランドスローガンは「人を、想う力。街を、想う力。」。このスローガンには、さまざまなステークホルダーに対する当社グループの誠実な姿勢や想い、街を舞台として新たな価値創造にチャレンジしていく強い意思を込めています。今後も自己革新を続け、時代を超えて信頼され、支持され続ける三菱地所グループを確立していきます。

2008年7月

取締役社長 木村 惠司

業績概略

2008年3月期の連結営業収益は、前期比16.9%減の7,876億52百万円、営業利益は7.1%増の1,779億83百万円となりました。住宅事業におけるマンション販売の減少、海外事業における前期の連結子会社の株式譲渡に伴う減収及び資産開発事業における前期の大型開発物件売却の反動減などの営業収益の減収要因があったものの、ビル事業において2007年4月竣工の「新丸の内ビル」及び同年9月オープンの「ザ・ペニンシュラ東京」の新規稼働、並びに既存ビルの賃料改定などが業績を牽引、また海外事業における物件売却などにより、営業増益を達成しました。

経常利益は6.8%増の1,620億61百万円、特別利益として関係会社株式、固定資産信託受益権及び投資有価証券の売却益などを、特別損失として投資有価証券の評価損、減損損失及びたな卸資産評価損などを計上した結果、当期純利益は11.0%減の869億63百万円となりました。

市況環境

オフィスビル賃貸市場は、景気の回復に伴う事務所の 拡張移転や増床などにより、逼迫した需給状況が続き、 特に都心5区では空室率が低い水準で推移するととも に、賃料相場についても高水準で推移しました。

(単位:百万円)

業績ハイライト

2003/3 2004/3 2005/3 2006/3 2007/3 2008/3 営業収益 ¥ 681,726 ¥ 679,918 ¥ 775,381 ¥ 844,217 ¥ 947,641 ¥ 787,652 当期純利益 36.039 34.989 36.245 55.825 97.662 86,963 売上高当期純利益率 5.3% 5.1% 4.7% 6.6% 10.3% 11.0% 自己資本当期純利益率 4.3% 4.0% 4.0% 5.4% 8.3% 7.1% 総資産 3.007.927 3.068.842 3.124.514 3.280.209 3.447.272 4.327.137 自己資本 839.953 897.499 920.930 1.133.623 1.225.644 1.238.889 86.534 86.534 86.534 129.736 資本金 136.534 136.534 一株当たり (単位:円) ¥ 27.61 ¥ 当期純利益 26.96 ¥ 27.93 ¥ 42.60 ¥ 70.95 **¥** 62.99 8.00 配当金 8.00 8.00 10.00 14.00 16.00

今後も、都心5区における2008年の新規オフィス供 給面積が前年に比べて大きく減少する一方、大型新築ビ ルに対する企業の潜在需要は堅調であるものと見られ、 需給が逼迫する状況は続くと思われます。

住宅市場は、2007年の首都圏のマンション供給戸数が6万戸強(対前年比約18%減)にとどまり、2年連続して前年水準を大幅に下回りました。これは地価・建築工事費の上昇に伴う販売価格の上昇により、一部の郊外物件などで販売動向に鈍化傾向が見られたことが要因の一つとして考えられます。加えて、2007年における建築基準法の改正に伴う住宅着工の遅れが影響しているものと思われます。大都市圏の住宅地では、新築マンションの販売価格は引き続き高水準で推移していますが、エリアや利便性、商品企画、価格帯により優劣が鮮明になり始めたことに加え、停滞していた住宅着工について改善の兆しが見えてきている中、供給時期や竣工時期が集中するなどの影響も懸念されることから、注視を要する状況が続いています。

不動産投資市場では、一部のエリアでは物件獲得競争が継続し、高水準の価格帯での取引がなされる一方で、2007年後半以降は、サブプライムローン問題などの影響から、一部の投資ファンドや機関投資家に投資を手控える動きも見られ始めました。依然として優良物件に対する投資ニーズは高いものの、先行き不透明感が出てきており、今後の市場動向に十分な注意を払う必要があると認識しています。

このような環境のもと、当社グループは、経営環境の 変動や市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益 力の強化を進め、企業価値の向上を図っていきます。

新中期経営計画"アクション2010"

当社グループでは前中期経営計画(2005~2007年度)において、「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(未来への礎を築く)」を基本目標に設定し、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強化をはじめとした取り組みにより、中長期的な成長への基盤づくりを進めました。この基盤に立脚し更なる飛躍を目指すべく、2008~2010年度を対象期間とする新中期経営計画 "アクション2010"を2008年2月に策定しましたが、策定にあたっては、当社グループを取り巻く以下4点の経営環境の変化に着目しました。

• **グローバル化**: 不動産の投資家(資金)·ユーザー・

競合のグローバル化が進展

不動産の金融化: 年金・政府系ファンドなどの

資産運用ニーズの拡大、 不動産プレーヤーの多様化

• 加速する情報化: IT環境の革新のもと、市場などの

変化のスピードが加速・変化の

度合いが拡大

• 環境との共生: 環境問題への取り組みに関する

意識の世界的高まり

以上の前中期経営計画の成果、コーポレートブランド、 経営環境の変化を踏まえ、新中期経営計画では当社 グループの将来像を以下の通り設定し、それに向かって のアクションを推進することとしています。

> 2008~2010年度中期経営計画 当社グループの目指す将来像

「デベロップメントを核とした、グローバルな 不動産ソリューションプロバイダー」

将来像に基づく個別アクション・テーマの設定にあたっては、当社グループのコア事業を、それぞれの事業特性と事業環境を踏まえ、次の4つの領域に分類しました。

領域1	不動産保有事業	不動産からの賃料収入 (インカムゲイン)を得る事業
領域2	不動産回転投資事業	不動産の開発利益・ キャピタルゲインを得る事業
領域3	不動産投資 マネジメント事業	投資家に運用サービスを提供 してフィー収入を得る事業
領域4	不動産サービス事業	不動産に関するサービスの 提供でフィー収入を得る事業

これまでの当社グループにおいては、不動産保有事業 (領域1)、不動産回転投資事業(領域2)に、事業プレゼンス、経営資源が集中していましたが、昨今の当社グループを取り巻く顧客・市場の構造変化も踏まえ、「当社グループの目指す将来像」では、中長期的視野で不動産投資マネジメント事業(領域3)、不動産サービス事業(領域4)の比率を高めていくことを目指すこととしました。

● 各事業領域のアクション・テーマ

(i)領域1:不動産保有事業

丸の内などの保有資産価値の最大化

アセットマネジメント(AM)機能を強化して、保有資産から得られるキャッシュ・フローの向上や、投資効率が高い再開発を推進し、丸の内を中心とする保有資産の価値最大化に努めます。

その一環として、プロパティマネジメント(PM)機能、 リーシング機能をAM機能から組織上分化し、一層の 強化を図ります。

(ii)領域2:不動産回転投資事業

デベロップメント力の更なる強化と リスク管理能力の進化

用途、手法、期間、エリアなど多様な開発メニューに おいて強みを持ち、幅広く開発事業への投資を進めます。

デベロップメント力の強化を進める一方、開発投資資金のポートフォリオの状況を的確に把握し、リスク管理能力を進化させます。

藤和不動産(株)とのコラボレーションを進め、グループとしてのデベロップメント力を磨きます。

(iii)領域3:不動産投資マネジメント事業

グローバルプラットフォームの構築

不動産への資金導入を促す主導的な役割を果たし、資金 運用セクターとしての不動産の地位の確立に貢献します。

海外の主要都市で展開できるさまざまなネットワーク を築くなど、不動産への資金導入の受け皿として、グロー バルな不動産投資マネジメントのブラットフォーム構築 を進めます。

(iv)領域4:不動産サービス事業

デベロップメントカ向上にも資するトップ・サービス・ プロバイダーを目指す

仲介、アドバイザリー業務など多様な不動産サービスメニューを活かし、CRE(企業不動産)に関するさまざまなソリューション提供力を高めることで、法人に対するサービス提供の分野における「ベストパートナー」、「ベストプレーヤー」としての地位を確立します。

保有・回転投資・投資マネジメント各事業における競争力の源泉として、PM、リーシング、設計監理をはじめとした不動産サービスの提供能力を高めます。

② 事業横断的な競争力強化のアクション・テーマ

(i)各事業のグローバル展開

海外に保有する資産の持続的な価値向上を目指すとともに、海外における回転投資、投資マネジメント、不動産サービス事業も成長領域として位置づけ、それぞれの時間軸でグローバル化を進めながら、中長期的に営業利益の2割程度を海外で獲得することを目指します。

(ii)デベロップメント力を活かした各事業のパワーアップ

デベロップメント力を、すべての事業の競争力の源泉 として確認し、更なる強化を目指すとともに、デベロッ プメント力の核として力を付けてきた回転投資事業が、 投資マネジメントや不動産サービスなど、他の事業の成 長を支援し、相乗効果をもたらしていく仕組みづくり、 取り組みを進めます。

(iii)提案型全社営業の更なる進化

中長期的な関係を築き得る顧客の「顧客価値」に着目 し、当該顧客へソリューションを提供していくことによ り事業化を目指すという提案型全社営業の意義を再確 認するとともに、当社グループならではの強みとして、 更なる強化を図ります。

❸ 経営インフラのアクション・テーマ

(i)経営・ヒト・組織のインフラ強化

全社的な経営方針の浸透、チャレンジを促進する企業 風土の醸成、経営と人財のグローバル化をインフラ整備 の基本方針として位置づけ、グローバル人財育成などに 取り組みます。また、拡大・多様化・高度化するグループ 各事業について、リスク管理・コンプライアンス・内部統制 など、ガバナンス体制の強化や、意識の向上に努めます。

(ii) 環境との共生に向けた能動的な取り組み

地球環境との共生に積極的に取り組むべく「長期環境 ビジョン」を策定し、環境負荷低減に向け、能動的に社会 に貢献していく姿勢をより明確にします。また、「長期環 境ビジョン」を実現していくためのアクションプランを 作成し、実行します。 定量目標については、前中期経営計画における「財務体質の健全性などとのバランスも勘案した上で、キャッシュ・フロー増大による企業価値の向上を目指す。」という方針を踏襲し、最終年度に達成すべき経営指標を以下の通り掲げています。

〈2010年度 経営指標〉

EBITDA (**1)		3,000億円 (2007年度実績)2,459億円 ^(*3)		
EBITDA (**1)/	総資産	6.5%以上 (2007年度実績) 6.3%		
ネット有利子負 EBITDA倍率 ⁽		6.0倍以内 (2007年度実績)5.1倍(*4)		

(前提となる計数計画)

	営業収益	12,200億円 (2007年度実績)7,876億円		
	営業利益	2,350億円 (2007年度実績)1,779億円		
	経常利益	2,000億円 (2007年度実績)1,620億円		

- ※1 EBITDA=営業利益+受取配当・利息+持分法投資損益+減価償却費
- ※2 ネット有利子負債=有利子負債-現金及び現金同等物
- ※3 2007年度実績は、前中期経営計画(2005~2007年度)に おける2007年度の経営指標(2,000億円)を達成しています。
- ※4 2007年度末から新たに連結子会社となった会社は、2007年度末の連結貸借対照表においては連結対象となりますが、連結損益計算書上は 2008年度から連結対象となることから、ネット有利子負債/EBITDA 倍率の計算式の有利子負債からは除外しています。また、前中期経営計画策定時に前提としていなかった匿名組合連結の影響も除外すると、 2007年度の有利子負債/EBITDA倍率は約4.4倍となり、前中期経営計画における同年度の経営指標(5.0倍以内)を達成しています。



Marunouchi

東京駅と皇居の間に位置する国際ビジネスセンター、「丸の内」。120ヘクタールに及ぶエリアには約100棟の建物が並び、 約4,000社がオフィスを構えます。東証一部上場企業のおよそ1割が集積し、約24万人のオフィスワーカーの活躍の場となっている このエリアに、三菱地所は、約30棟の建物を所有・管理しています。

丸の内再構築が映し出す "東京の新しい姿"

人を想い、街を想い続けて100余年、 "世界で最もインタラクションが活発な街"を目指して





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

→ 戸時代、大名屋敷が軒を連ねていた丸の内一帯を、政府の要請により三菱社が購入し ✓ たのは、1890年(明治23年)のことでした。国際ビジネスセンター丸の内の歴史は、 1894年(明治27年)の「三菱一号館」竣工によって幕が上がります。その後もオフィスビル の建築が続き、馬場先通りの両側に3階建ての赤煉瓦のオフィスビル13棟が織り成す街並み は、異国ムードに溢れ、ビル街の長さが1丁(約100m)であったことから、"一丁倫敦(ロンド ン)"と呼ばれました。

その後、1914年(大正3年)の東京駅開業で、丸の内は交通・輸送網の要衝の地となり、これ を機に東京駅から皇居に向かう行幸通り沿いにビル建築が始まりました。1923年(大正12年) に誕生した丸ノ内ビルヂングに代表されるように、丸の内はアメリカ式大型ビル街へと 変化し、その機能的な街並みは"一丁紐育(ニューヨーク)"と呼ばれました。

また、丸ノ内ビルヂングは、その規模や新たな建築工法の採用に加え、ビルとして初めて商 店街を設けて誰もが自由に出入りができるようにしました。この「開かれたオフィスビル」と いう画期的なコンセプトは大変な反響を呼び、ビジネスセンター丸の内の名を確固たるもの とします。

以来、三菱地所は都市開発のパイオニアとして先進的な街づくりを続け、昭和の高度経済成 長を背景に近代的ビジネスセンターへと再整備を進めた「丸ノ内総合改造計画」、そして現在 "世界で最もインタラクションが活発な街"を目指して取り組んでいる「丸の内再構築」と、丸 の内は常に時代の声をとらえ、進化を続けています。



丸の内再構築プロジェクト

- ジでは、丸の内をビジネスに特化した街から、開かれた多様性のある街へと転換 するため、東京駅前周辺を重点的に機能更新し、オフィスビル6棟を建替えました。

「丸の内再構築」にあたっては、交通アクセスの良さに加え、人と企業の集積がこのエリアの 最大の強みであると認識し、その強みを活かしてエリアの価値を更に向上させる観点から、 "世界で最もインタラクションが活発な街"を目指しています。

エリア内の人、企業間の交流はもちろん、エリア内外の人、企業のフェイス・トゥ・フェイスの 交流の機会、場を創出し、そこから、新たなビジネスや出会いなどを促すことで、丸の内なら ではの価値創造を実現しています。

▶ 第1ステージ

…… ① 丸の内ビル・

2002年8月竣工

▶ 第2ステージ

① 丸の内パークビル・

三菱一号館

丸の内再構築

丸の内再構築「第1ステージ」では、東京駅前周辺の再開発と、丸の内 仲通りの整備により、エリアに活気と賑わいが創出されました。 第2ステージでは、丸の内再構築のより一層の「拡がり」と「深まり」を 目指し、大手町・丸の内・有楽町全域に、その効果を波及させます。





· ② 日本工業倶楽部会館・

三菱UFJ信託銀行本店ビル



3 丸の内北口ビル

(丸の内オアゾ)



· 🗿 東京ビル

2005年10月竣工



⑤ 新丸の内ビル

2007年4月竣工

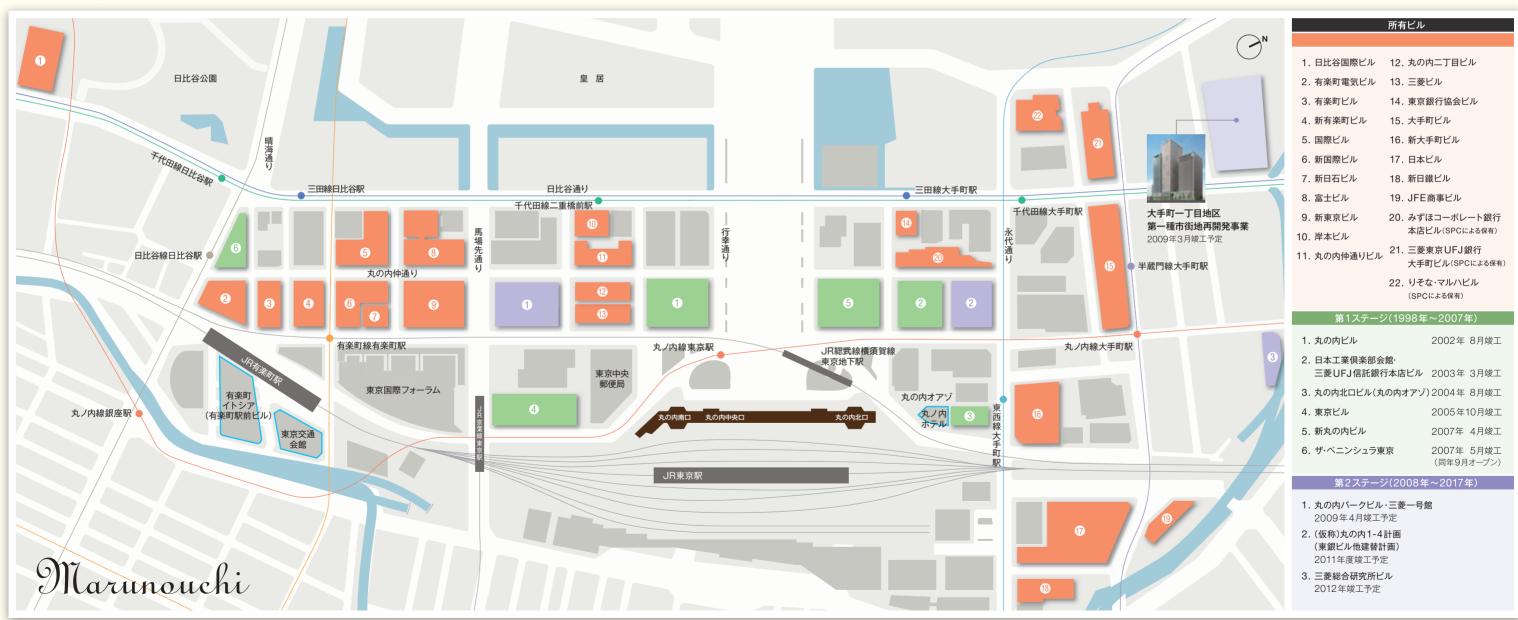


2007年5月竣工

(同年9月オープン)



〈丸の内マップ〉



1998年~ 2007年



ゴールデンウィーク期間中(2008年4月27日~ 5月6日)、丸の内エリアのイベントに108万人が参加。



開業から1年間で2,500万人が来場した新丸の内ビル。

丸の内に新たな賑わいを育んだ第1ステージ

の内の新時代を象徴する交流拠点である丸の内ビル(地下4階-地上37階)は、26 プロアのオフィスゾーンと、国内外からセレクトされたファッション・雑貨・レストラン が約140店舗集積する商業ゾーンから構成され、丸の内のランドマークとして2002年8月 に生まれ変わりました。

2007年4月には、丸の内ビルと並び日本の玄関を形成する新丸の内ビル(地下4階-地上 38階)が竣工しました。新丸の内ビルは、オフィスゾーン27フロアと、上質感が溢れ、個性 豊かな約150の食・ファッション・雑貨のショップが集積する商業ゾーン8フロアで構成され、 大人の素敵な時間を演出しています。また、ビジネスクラブとベンチャー支援オフィスが 一体となった新事業創造拠点「日本創生ビレッジ」やエリア全体の環境戦略拠点「エコッツェ リア」の設置といった先進的な取り組みも展開しています。

これらのプロジェクトに加え、エリア内各所で随時開催されるコンサートや美術展、環境や 健康にまつわるイベントなどにより、丸の内は、24時間・365日活気と賑わいが溢れる街へと 変わりました。エリア内の目抜き通りの丸の内仲通りも整備され、東京駅前と有楽町・銀座 エリアとの回遊性も高まっています。

2008年~



2010年4月開館予定の「三菱一号館美術館」内 ミュージアムカフェのイメージ。

"拡がり"と"深まり"が進展する第2ステージ

○ 008年始動の第2ステージでは、丸の内再構築のより一層の「拡がり」と「深まり」を目 ▲ 指し、第1ステージで育まれた東京駅前周辺の活気と賑わいを、大手町・丸の内・有楽町 全域へと、更に拡げていきます。

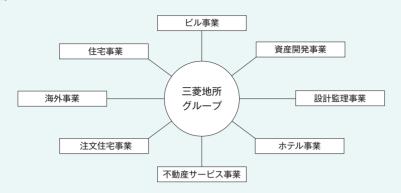
10年間で7~8棟の建替えを進める、第2ステージの第1弾プロジェクトは「丸の内パーク ビル・三菱一号館(2009年4月竣工予定)」。本プロジェクトでは、三菱地所の街づくりの 出発点となった「三菱一号館」を復元し、2010年4月に文化芸術の中核施設を目指す「三菱 一号館美術館」が開館します。

また、これに続き東銀ビルと、隣接する住友信託銀行東京ビル、三菱UFJ信託銀行東京ビル との一体開発となる「(仮称)丸の内1-4計画(2011年度竣工予定)」(第2弾プロジェクト)、 更に大手町地区連鎖型再開発事業における第二次再開発事業に参画する形で「三菱総合研究 所ビル」の建替え(第3弾プロジェクト)により、丸の内エリアの開発は加速していきます。

第2ステージでは、文化機能の整備など、街機能の多様性を更に拡げます。国際ビジネスセン ター丸の内ならではの多様な機能を強化することにより、「都市観光」という観点からの魅力 も高めます。また、大手町・丸の内・有楽町全域が一つの地域社会として成熟していくために、 環境共生の推進、ホスピタリティーの充実などを通じ、持続成長する「サスティナブル・コミュ ニティーの創造」にも注力します。



三菱地所グループ事業概念図



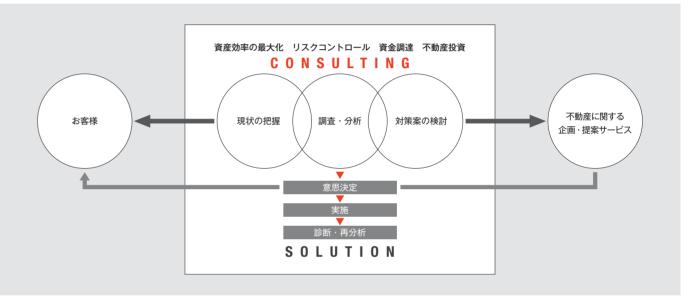


REAL ESTATE CONSULTING & SOLUTION DEPARTMENT

不動産活用推進一部:二部

グループ全体のリソースを活かした提案型営業による、事業機会拡大への取り組み

不動産活用推進一部・二部は、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、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。顧客の不動産価値を最大化すべく、当社グループがこれま 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最大限に活用し、積極的な営業を展開しています。



不動産開発事業不	動産投資関連	不動産の流動化	建物運営管理	建物総合診断	施工	設計·監理	生活サービス
開発手法の立案● 不	不動産投資戦略策定	不動産を活用した	運営管理計画の診断・	耐震·機能診断	戸建・賃貸住宅・社宅の	環境アセスメント及び	•集合住宅・社宅などの
事業計画のサポート	のサポート	資金調達のサポート	提案	ファシリティマネジメント	施工	調査	運営管理
プロジェクトマネジメント↑	市場調査及び分析	• 証券化	長期修繕計画の	建築・設備などの	住宅・オフィスの	都市計画関連・	集合住宅などへの
有効利用・共同事業・テ	デューデリジェンス	• 不動産特定共同事業	コンサルティング	省エネ・IT化	リフォーム	PFIコンサルティング	インターネット接続
(等価交換・事業受託・●ア	アクイジション	セールス&リースバック	ビル・商業施設・ホテル	内・外装のリフレッシュ		環境・土木に関するコン	
定期借地権方式)	サポート	売買の仲介	の管理運営業務の受託	建築・設備などの		サルティング・設計・監理	
暫定利用・フ	プロバティマネジメント		•サブリース	バリアフリー化		•コンストラクション	
建替えプ	アセットマネジメント		テナント誘致	建築・設備などの		マネジメント	
				老朽化対策		各種建築物の設計・監理	
				•コンバージョン		インテリア・外構などの	
						設計·監理	

個別の不動産ニーズから企業不動産 (CRE)戦略支援まで幅広く対応

ループの8つの事業セグメント(ビル事業・住 ソリューションを提供するため、当社グルー の企業の財務・経営戦略に合ったソリュー 宅事業・資産開発事業・海外事業・設計監理事 プ全体のリソースを活用した事業提案を ションを提供することで、企業不動産(CRE) 業・注文住宅事業・ホテル事業・不動産サービ 行っています。 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

提案にあたっては個別の案件のご相談は など顧客より寄せられる不動産ニーズに もちろん、複数の不動産を保有・貸借する 不動産活用推進一部・二部は、三菱地所グ 対して、常にベストなコンサルティング& 企業に対しては、不動産の総合診断や、個別 価値の最大化を実現するお手伝いをします。

BUILDING BUSINESS

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。





11 丸の内パークビル

丸の内再構築「第2ステージ | 第1弾プロジェクトと して、2009年4月の竣工を目指して計画が進行中。

2 三菱一号館

赤煉瓦建築として本格的に復元する「三菱一号館」 は、美術館として利用し、2010年4月に開館予定。 「文化芸術の中核施設」としてエリアの文化機能の 強化を図ります。



丸の内再構築「第2ステージ」が始動

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。三菱地所では、1998年 て「(仮称)丸の内1-4計画(東銀ビル・住友 に「丸の内再構築」を表明して以降10年間 の取り組みを「第1ステージ」と位置づけまし た。2002年8月竣工の「丸の内ビル」を皮切 りに、2007年4月にグランドオープンした 次再開発事業に参画する形で、「三菱総合研 「新丸の内ビル」、同年9月に開業した「ザ・ ペニンシュラ東京」まで、合計6棟の新築ビ 進めていきます。 ルが順次竣工稼働しており、これにより丸の 内再構築「第1ステージ」が完了しました。

クトとなる「丸の内パークビル」「三菱一号館」
効果を波及させていきます。

では、三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲 ビルの3棟を一挙に建て替える大型街区の整 備が進行中です。

また、これに続く第2弾プロジェクトとし 信託銀行東京ビル・三菱UFJ信託銀行東京 ビル建替計画)」の着手を発表しており、更に、 大手町地区連鎖型再開発事業における第二 究所ビル | の建替え(第3弾プロジェクト)も

「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更なる「拡がり」と「深 2008年からは、丸の内再構築の「第2ス まり」を目指し、約120ヘクタールに及ぶ「大 テージ | が始動しており、その第1弾プロジェ 手町・丸の内・有楽町地区 | 全エリアに、その









商業施設事業

日本全国で商業施設事業を積極展開

合わせたさまざまなタイプの商業施設の開発 を推進。施設企画、開発、テナントリーシング、い、「街」の魅力度アップに取り組んでいます。 開業後の運営まで、当社グループが継続的に ハード面の開発とともに、エリア全体でのプロ

「人」と「街」に新しい風と喜びを

いろいろな人々が集い、いきいきと快適に 過ごせる場所を提供すること。三菱地所は何 よりもその場所に集まる「人」をコンセプト に商業施設事業を展開しています。1989年 「泉パークタウン タビオ(宮城県仙台市)」と のイムズ(福岡県福岡市)のオープンを皮切 りに、商業施設事業へ本格的に参入。以後、 アウトレット(宮城県仙台市)」がオープン。 ランドマークタワー、アクアシティお台場、 丸の内ビル、プレミアム・アウトレットなど、 多くのプロジェクトを手掛けてきました。

丸の内においては、2007年の新丸の内ビル 商業施設事業は、日本全国で立地特性に オープンに引き続き、現在丸の内エリアにおけ る商業施設全体の更なるバリューアップを行 関与する一貫体制で事業展開を図っています。 モーション活動を積極的に行い、エリアマネジ メントの視点で、ソフト面のオペレーションに 注力しています。

> 丸の内エリア以外においても、商業施設を 展開しており、2008年秋には「南砂町ショッ ピングセンター SUNAMO(東京都江東区)」 チェルシージャパン(株)の「仙台プレミアム・ その後も「(仮称)札幌円山公園商業施設計画 (北海道札幌市)」「(仮称)阿見プレミアム・ アウトレット (茨城県阿見町)] 他、全国でさま ざまなプロジェクトを推進していきます。

3 泉パークタウン タピオ

1969年から手掛ける大規模開発事業・泉パーク タウンの中心部に2008年10月「泉パークタウン タピオ」が誕生。同時に開業する「仙台泉プレミア ム・アウトレット」に隣接するライフスタイル提案型 の商業施設です。

4 新丸の内ビル

2007年4月にグランドオープン。地下1階~地上 7階は「大人の素敵な時間」をコンセプトに、個性と ホスピタリティ溢れる153店舗で構成。7階の 「丸の内ハウス」は午前4時までオープン(一部店舗 を除く)。丸の内ビルや丸の内仲通りとともに、丸の 内エリアの新たな魅力を創出しています。

5 南砂町ショッピングセンター SUNAMO

東京メトロ東西線「南砂町 | 駅より徒歩5分の立地 に、2008年秋オープン。 ライフスタイルセンター として周辺の居住者を中心に、良質で快適な生活を 提案するエリア最大級の商業施設です。

RESIDENTIAL BUSINESS

住宅事業

マーケットニーズを的確に とらえた高品質な住宅を提供

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、ゴルフ場の運営などを 行っています。







世田谷区新町1丁目に位置する総戸数17戸のマ ンション。呑川親水公園の桜並木に面し、三方を 道路に囲まれた敷地に、専有面積90.09㎡~ 120.70㎡のゆとりある空間を創出。敷地中央に 吹抜けの中庭を配置し、全邸に明るさとプライバ シー性を確保しています。

2 乃木坂パークハウス

港区赤坂8丁目に位置する総戸数42戸のマンション。 最寄り駅の東京メトロ「乃木坂」駅から徒歩2分の 場所にありながら、隣接する乃木神社の豊かな緑が 足下に広がる立地。1フロアに1邸または2邸の 高い独立性を確保するとともに、制震構造を採用し、 安心して住むことのできる都心の邸宅のあり方の 一つを提案しています。

好立地での供給と市場ニーズをとらえた も、多様化するマーケットの嗜好をとらえ、 商品企画が特徴の分譲マンション事業

に基づく事業エリアの選別により、マーケッ テム「CHECK EYE'S」により、設計・施工・ トニーズを的確にとらえ、需要の底堅い首都 完成のすべての時点で、マンションの性能・ 圏を中心に「パークハウス」の供給を続けて 品質を文書でお客様にご報告しているほか、 います。例えば、利便性に優れた物件、共用 入居後のメンテナンス履歴についても冊子に 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、有名デビ、クオリティの高い商品とサービスを提供 ザイナーや異業種とのコラボレーションによしています。 る独自のデザインなど、それぞれの土地が持 つポテンシャルをうまく引き出した上で、よ ムズ・デザイン)」のブランドで、「自分らしく、 り競争力の高い商品企画を目指しています。 日々愉しむ住まい | をテーマに、お客様視点

て、自由に設計・施工を行うフルオーダーしています。 メイド型の住宅「スタイルハウス」シリーズ

現在までに6棟が竣工し、着実に実績を伸ば 分譲マンション事業では、十分な市場調査 しています。また、独自の住宅性能表示シス まとめ、お客様にわかりやすくご説明するな

戸建住宅では、「dreams design(ドリー 更に、住まう人のライフスタイルに合わせ の思想をより明確にした住まいづくりを提案







賃貸住宅事業部の新設

将来的な機関投資家などへの物件の売却 を前提にしている賃貸住宅事業については、 「PARK HABIO(パークハビオ)」のブ 暇サービスを提供しています。 ゴルフ場事業 ランドで主に東京都心部を中心に開発を進 めています。2004年9月に第1号物件とな る「PARK HABIO京橋」が竣工してか ら、すでに14物件が竣工していますが、その 部(同)を運営しています。更に、2008年10 他にも多数のプロジェクトが進行していま 月に佐倉ゴルフ開発(株)(東急不動産(株)と す。このような状況の中、分譲マンションのの共同出資)を通じて、麻倉ゴルフ倶楽部(千 商品企画との更なるシナジー効果やノウハ 葉県佐倉市)を開業。都心から約60分と交通 ウの共有を図るべく、2008年4月に住宅事 利便性に優れた当倶楽部は、三菱地所が開発 業グループ内に賃貸住宅事業部を新設しま した。今後も都心部を中心に、高品質な賃貸 し、18ホール、7,000ヤードを超える距離を 住宅を継続的に供給し、多様化する居住ニー 誇り、公式トーナメントの開催にも対応でき ズに応えていくとともに、収益の安定化を目 る本格的なチャンピオンコースとして誕生 指します。

2008年10月に麻倉ゴルフ倶楽部が開業

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 ではすでに、泉パークタウンゴルフ倶楽部 (宮城県仙台市)、東富士カントリークラブ (静岡県駿東郡小山町)、富士国際ゴルフ倶楽 を進めているちばリサーチパーク内に位置 します。

3 パークハビオ水天宮前

ロイヤルパークホテルに隣接し、ホテルスタッフの コンシェルジュサービスをはじめとする、ホテルな らではの手厚いサービスを提供する60戸のハイグ レード賃貸住宅。東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 及び東京シティエアターミナルまで徒歩2分と、 都内のみならず国外へもつながる利便性の高さを 備えています。

4 麻倉ゴルフ倶楽部(クラブハウス)

気品と風格を漂わす、「倉 | をイメージしたクラブ ハウス。最大60名まで収容可能なコンペルームを 備え、徹底したマネジメントと高いホスピタリティの 精神によって、心からのおもてなしでお迎えします。 また、250ヤードを超えるドライビングレンジや アプローチ練習場を併設し、充実したクラブライフ、 質の高いサービスを提供します。

URBAN DEVELOPMENT & INVESTMENT MANAGEMENT

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は、ますます高 まっています。資産開発事業は、このよう な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、「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。





1 汐留ビルディング

「汐留シオサイト(開発面積:約31ヘクタール)| の業務系複合ゾーンでは最後の大規模プロジェ クト。JR浜松町駅、地下鉄大門駅より徒歩3分。 汐留の南玄関口として賑わいを形成し、1,2階の 「HAMASITE Gurume」には約20の飲食店舗 が出店しています。2007年12月竣工。

2 南町通センタービル

JR仙台駅より徒歩6分の好立地。趣ある旧建物 (農林中金仙台支店)の軒線や柱型などのイメージを 継承するなど、伝統を活かしたデザインと先進の 設備を兼ね備えた、事務所・店舗からなる複合ビル。 2007年3月竣工。

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

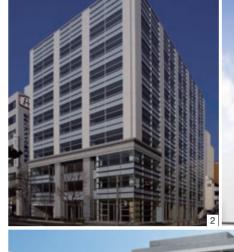
「開発」機能では、竣工・稼働開始後に適切 なタイミングで優良な投資商品として売却す ることを見据えた、収益用不動産のデベロッいデベロップメント事業を展開しています。 プメントを展開しています。

葉原センタープレイスビル」が竣工したほか、 10月には港区芝公園の「芝大門フロントビクトに取り組んでいるほか、サービスアパー ル」、12月には港区海岸の「汐留ビルディング」 トメント事業では、同事業をグローバルに展 が相次いで竣工しました。また、開発中の案 件としては、東京都心部においては「(仮称) 共同で「(仮称)シタディーン新宿計画」、「(仮 ベルギー大使館建替計画(民間棟)」や「(仮称) 豊洲3-1街区ビル計画」などが、他の都市におます。 いては「東二番丁スクエア」(仙台市)、「淀屋橋 スクエア」(大阪市)、「(仮称)広島市中区鉄砲町 SPC (特別目的会社)などを活用して投資リ

ビル計画」などが、それぞれ進行中です。

一方、多様化する不動産投資マーケットの ニーズに応えるべく、オフィスだけでなく商 業施設、サービスアパートメントなど、幅広 商業施設については、ビル事業と連携し江東 2007年4月に千代田区神田相生町の「秋 区新砂における「南砂町ショッピングセン ター SUNAMO」(17頁参照)などのプロジェ 開しているアスコット社(シンガポール)と 称)シタディーン京都五条計画 |を進めてい

こうしたデベロップメント事業は、主に









スクを限定して行っていますが、物件規模に 展開しています。 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 め、賃貸住宅、オフィスなどを投資対象とす て取り組んでいます。

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。

不動産投資に関する 幅広い専門サービスを提供

「運用」機能については、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)、並びにジャパンリアルエステイト投資 法人の運用業務を受託しているジャパン リアルエステイトアセットマネジメント(株) などにより、投資マネジメントビジネスを

三菱地所投資顧問(株)は商業施設をはじ る私募ファンドを組成するなど、ファンドマ 今後も引き続き、不動産の資産価値を最大 ネージャーとして、順調に事業を拡大してい 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。

> 今後も「開発」と「運用」を両輪に、不動産 投資マーケットの成長を図り、都市再生の社 会的・経済的ニーズに応えるべく、事業機会 の拡大に努めます。

3 淀屋橋スクエア(大阪市)

京阪電鉄淀屋橋駅に地下にて直結の好立地。大阪を 代表する伝統的なビジネスエリアで、地上18階の タワーデザインがひときわ目を惹くオフィス:店舗 からなる複合ビル。2009年8月竣工予定。

4 (仮称)ベルギー大使館建替計画(民間棟)

千代田区二番町の旧ベルギー王国大使館跡地に、賃 貸複合ビル (事務所・住宅)を開発するプロジェクト。 一団地建築物設計制度、総合設計制度の適用を受 け、同時に建替えが行われる新大使館とも調和の とれた一体的な街区づくりを進めています。 2009年7月竣工予定。

5 (仮称)シタディーン新宿計画

サービスアパートメント事業の第3号案件。主に外 国人ビジネス出張者の1泊~数ヵ月単位の滞在を ターゲットとしています。2009年2月オープン予定。

INTERNATIONAL BUSINESS

海外事業

不動産賃貸・開発事業を 中心にグローバルに展開

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、ロンドンな どにおいてオフィスビルを所有・運営する ほか、全米各地並びにロンドンを中心に 不動産開発事業を展開。更に現在は、「不動 産投資マネジメント事業」の拡大を目指し ています。









1 ロンドン/セントラル・セント・ジャイルス 再開発プロジェクト

英国大手生命保険会社リーガル&ジェネラルとの共 同事業で、延床面積約66,000㎡、オフィス・店舗棟・ 住宅棟から構成される複合再開発プロジェクト。 2009年末竣工予定。

2 ロンドン/ボウベルズ・ハウス再開発 プロジェクト

ロンドンの金融街シティにおけるオフィスビル再 開発プロジェクト。延床面積約20.000㎡。2007年 12月竣工。

3 ロンドン/リバー・プレート・ハウス シティの中でも希少性の高い立地のオフィスビル。 延床面積約19,000㎡。2007年5月取得。

米国・英国を中心に開発事業を推進中

米国では、ニューヨーク・マンハッタンにお いて大規模オフィスビル「マグローヒルビル」 「タイムライフビル」を所有するほか、2008年 3月にはアリゾナ州・フェニックスの中心街で 米9州において約25プロジェクトの開発事業 を推進中であり、そのプロダクトタイプは分譲 オフィス、流通施設、住宅、複合施設など多岐 にわたります。今後は、こうした不動産開発 事業の成長に加え、不動産投資マネジメント 事業の拡大により、グローバルプラット フォームの構築を目指します。

英国・ロンドンにおいても、積極的に開発 事業を展開しています。再開発事業第1弾と なる「パタノスタースクエア再開発プロジェク ト」では、金融街シティにおいてオフィスビル を中心とする複合施設の開発を行い、2003 も特に好立地にあるオフィスビル「フェルプ 年に竣工しました。現在もビル2棟(ワー ス・ドッヂ・タワー」を取得しました。また、全 ウィックコート、10パタノスタースクエア) を所有しています。

> 続く第2弾の「ボウベルズ・ハウス再開発 プロジェクト」は、同じくシティにおいて、 三菱商事(株)と共同で、延床面積約20,000 ㎡のオフィス・商業店舗からなる複合ビルの 開発を行うプロジェクトであり、2007年12月 に竣工を迎えました。











更に、2007年7月、第3弾となる「セント ラル・セント・ジャイルス再開発プロジェクト」 に参画しました。本プロジェクトは英国大手 生命保険会社であるリーガル&ジェネラル社 との共同事業であり、ウェストエンド地区に おいて延床面積66,000㎡となるオフィス・ 商業店舗・住宅からなる複合施設の開発を行 います。2007年9月に開発工事に着手し、 2009年末の竣工を予定しています。

また、2007年5月には、シティの中でも 希少性の高い好立地にあるオフィスビル 「リバー・プレート・ハウス |を取得しました。

4 ニューヨーク/マグローヒルビル

ニューヨーク・マンハッタンに所有する、地下5階・ 地上51階、延床面積約237,000㎡のビル。1972年 3月竣工(当社取得1990年4月)。

5 ニューヨーク/フラッシング・コモンズ ニューヨーク・クイーンズにおいて住宅、商業、オ フィスからなる複合施設を開発するプロジェクト。 延床面積約180,000㎡。2009年着工予定。

6 ロンドン/パタノスタースクエア

ロンドン・シティにおける複合施設開発プロジェクト。 2003年5月竣工。現在は「ワーウィックコート」 (延床面積約28,400㎡)、「10パタノスタースクエア」 (延床面積約33,600㎡)の2棟のビルを所有。

7 フェニックス/フェルプス・ドッヂ・タワー

アリゾナ州・フェニックス所在のオフィスビル。延床 面積約38,000㎡。2001年竣工(当社取得2008年

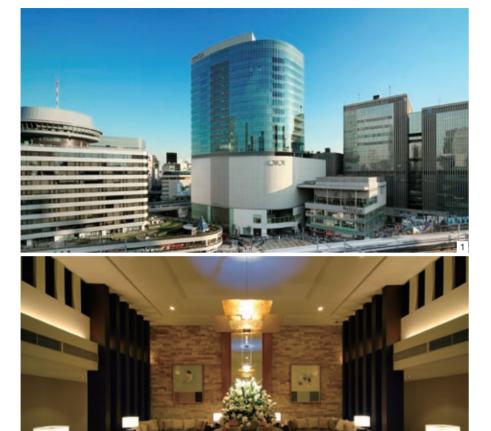
ARCHITECTURAL DESIGN & ENGINEERING

設計監理事業

豊富な実績に基づく信頼性と 高い技術力を提供

設計監理事業は、(株)三菱地所設計におい て建築及び土木関連の設計・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、また、 (株)メック・デザイン・インターナショナル においてはインテリアの設計監理・施工 などを行っています。





1 有楽町イトシア

戦後復興計画に始まる有楽町駅前再開発は、長い 年月を経てオフィスと店舗の複合施設として2007 年10月に竣工。

M.M. TOWERS FORESIS (中央ラウンジ)

横浜みなとみらい21地区に位置する総戸数1,226 戸のツインタワーマンション。

好調な設計監理業務と 環境共生への取り組み

2007年度に竣工した主な設計監理物件 は、「新丸の内ビル」「ザ・ペニンシュラ東京」 「有楽町イトシア」「M.M. TOWERS FORESIS」「丸の内仲通り環境整備」などで FORESIS」などの共用施設インテリアデザ す。また、東京中央郵便局建替えに係る基本 イン・インテリアオプション販売などを行っ 設計業務をプロポーザルにより受注しまし た。2008年度は「ブリーゼタワー」(大阪・ 西梅田)、「慶應義塾日吉キャンパス複合施 設(仮称)]「パークハウスつくば研究学園」な 今後も、コンサルティング業務の拡大や、 どが完成します。

新築・リニューアルの設計監理業務を積極 的に受注していく中で、時代のニーズに応え、徹底により、顧客満足の向上を図ってまいり ロングライフ、環境共生、景観形成、省エネます。 ルギー、省資源、廃棄物削減などについて、 積極的に環境配慮提案を行っています。

デザイン力と品質管理による 顧客満足の向上

(株)メック・デザイン・インターナショナル では、2007年度、「新丸の内ビル」などのイ ンテリアデザイン・施工、「M.M. TOWERS たほか、ホスピタリティー施設や大型客船 の内装設計など、高いデザイン力・技術力 を反映させた業務を幅広く展開しました。 内装監理業務などへの取り組みを積極的 に推進し、業務プロセスの改善、品質管理の

CUSTOM-BUILT HOUSING

注文住宅事業

暮らしへの想いに始まる 世代を超えて住み継がれる家づくり

注文住宅事業では、住まいにおける環境負 荷の低減や高齢化社会への対応といった課 題に積極的に取り組むとともに、優れた技 術デザイン力による高品質な居住空間の提 供を目指し、三菱地所ホーム(株)を中心に 個人注文住宅及び法人建売住宅の建築を請 け負っています。









1 駒沢ステージ2ホームギャラリー 落ち着いた寄棟屋根のフォルムに、弧を描く張り 出しを加えた、伝統的な風格の中に都会的な感覚を 防水性能について、新築から最長50年間の プラスした外観デザイン。

> 2 3 駒沢ステージ2ホームギャラリー(内観) 全館空調がもたらす自由度の高い広々とした吹き 抜けの大空間が、家族の上質なライフスタイルを 演出します。

三菱地所ホーム(株)では2×4工法をメイ パー2×4工アロテック」を更に高耐久化し、 ンに、耐震性、耐久性、省エネ性能など、優れ 建物の主要構造部の構造耐力と屋根・外壁の た品質基準と技術力でお客様に安心して暮ら していただける住まいをお届けしています。 保証を行う長期50年保証システム 「ロング 事業の柱である注文住宅においては、最大の サポート50]を発表しました。また同時に床・ 特長であるエアロテックと独自の技術で進 化させたスーパー2×4工法のインフラによ 使った構造用合板を採用し、注文住宅の標準 る、より自由度の高い空間と快適な住まいを 実現しています。お客様それぞれのライフスも貢献しています。 タイルや日々の暮らしへのこだわりを大切に 受け止め、住む人にとっての「オンリー・ フォー・ユー」となる住まいづくりへ、ともに ン力や施工技術のノウハウを活かして、暮らし プロセスを楽しみながら形づくる良きパート ナーでありたいと考えています。

2008年5月には、少子高齢社会の到来や 地球環境問題を見据えた住宅の長寿命化へ の取り組みとして、耐久性能に優れた「スー

壁・屋根の主要部材に100%国産針葉樹を 仕様とすることで国内の森林資源の保全に 法人建売住宅の分野においても、着実に実 績を積み重ね、長年培った住宅設計のデザイ

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。

HOTEL BUSINESS

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りながら、東京・横浜・仙台など国内で6ホテル2,056室を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しています。









1 ロイヤルパーク汐留タワー

メディアシティ汐留に位置するロイヤルバーク汐留 タワーは、スタイリッシュな空間とフレキシブルな サービスを提供、新世代都市型ホテルとして高い 評価をいただいています。

2 ロイヤルパークホテル (ロビー)

恵まれた立地やさまざまな充実した施設に加え、 より心のこもったおもてなしを常に心がけ、世界中 のお客様に心地良さをご提供できますよう、皆様を お待ちしています。

3 横浜ロイヤルパークホテル(「クラブ ザランドマークフロア」スーペリアツイン)

2006年度より全面リニューアルを実施。67階を スペシャリティ性の高いリゾート空間「アーバンス パフロア」に改装、60階にも新しいコンセプトフロ アが踩生

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し、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行うことができます。なお、2006年4月より、伊豆旅館組合の内19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います。

REAL ESTATE SERVICES

不動産サービス事業

顧客のさまざまな不動産ニーズ にきめ細かく対応

不動産サービス事業は三菱地所リアルエステートサービス(株)を中心に、お客様ひとり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。2007年4月に、三菱地所住宅販売(株)から三菱地所リアルエステートサービス(株)に社名を変更し、お客様に質の高いすべての不動産サービスをワンストップで提供することを目指しています。また、不動産サービスメニューの拡充に伴い、2008年4月には「パーキング事業室」を開設し、今後もさまざまな不動産ニーズにお応えしていきます。



1 広尾ガーデンフォレスト

三井不動産レジデンシャル(株)と三菱地所が、 東京都渋谷区で建設中の総戸数474戸の大規模 プロジェクト。

2 パーキングエコロジーネットワーク「PEN」 パーキングでエコにも貢献。パーキングの収益金の 一部は植林事業に充てられています。



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。更に、CRE(企業不動産)戦略を通じて、企業の価値向上をリードするコンサルティングシステム「Consulting M」により、企業経営をサポートします。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提供出来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業務の受託事業では、物件の特性を十分に把握した営業スタッフが、金融、法律、税務など幅広い知識を駆使し、購入されるお客様のニーズにお応えしています。更に、物件の登記や購入資金借り入れなどの事務手続きには専門のスタッフを揃え、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、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。更に、2008年4月には新規事業としてパーキング事業室を立ち上げ、賃貸事業で培ったノウハウを活かし、パーキング経営をサポートします。また、投資家やアセットマネージャーの皆様に対しては、賃貸経営に関わる多様なニーズにお応えする「賃貸経営サポートシステム」をご用意し、万全なサポート体制でご要望にお応えしています。



2

決算概要

2008年3月期の業績は、住宅事業におけるマンション売上計上戸 数の減少、資産開発事業における前期の大型物件売却に伴う匿名組 合出資分配益の反動減、海外事業における前期の不動産仲介事業会 社の全株式譲渡に伴う減収などがあった結果、営業収益は減収(前期 比16.9%減)となりました。

一方で、ビル事業において、丸の内における新築ビルの稼働や既存 ビルの賃料改定、物件売却などが大きく寄与し、営業利益は6期連続 (同7.1%増)、経常利益は8期連続(同6.8%増)の増益となりました。 尚、当期純利益は減益(同11.0%減)となりました。

営業収益

訳及び概況は以下の通りです。

ビル事業においては、2007年4月に竣工した「新丸の内ビル」、同 年9月にオープンした「ザ・ペニンシュラ東京」及び既存ビルの賃料 改定に加え、営繕請負工事収益の増加もあり、営業収益は380.562 百万円と前期に比べ26,605百万円(7.5%)の増収となりました。

住字事業においては、主にマンションの売上計上戸数が前期に比べ 円(16.9%)の増収となりました。 減少したことにより、営業収益は213.903百万円と前期に比べ 17,611百万円(7.6%)の減収となりました。

資産開発事業においては、サービスアパートメント「サマセット麻 布イースト」の売却などによるエクイティ等投資収益などを計上しま したが、前期に大型物件売却に伴う匿名組合出資分配益があった反動 減により、営業収益は29.430百万円と前期に比べ8.785百万円 (23.0%)の減収となりました。

海外事業は、当社の連結子会社ロックフェラーグループ社がクッ シュマン&ウェイクフィールド社の全株式を前期末に譲渡したこと が大きく影響し、営業収益は71,920百万円と前期に比べ154,523 百万円 (68.2%) の減収となりました。

設計監理事業は、(株)三菱地所設計において「新丸の内ビル」など の設計監理業務の収益を計上したことに加え、完成件数の増加などに より、営業収益は19,086百万円と前期に比べ1,295百万円(7.3%) の増収となりました。

注文住宅事業は、三菱地所ホーム(株)において一般注文住宅及び 請負事業の受注件数が前期を下回り、営業収益は31,216百万円と前 期に比べ3,333百万円 (9.6%) の減収となりました。

ホテル事業は、「ロイヤルパークホテル」など好調に推移したホテ 2008年3月期の営業収益は787,652百万円で、前期に比べ ルもありましたが、前期に「厚木ロイヤルパークホテル」を売却した 159,988百万円(16.9%)の減収となりました。セグメント別の内 影響により、営業収益は33,163百万円と前期に比べ330百万円 (1.0%)の減収となりました。

> 不動産サービス事業は、三菱地所リアルエステートサービス(株) において、住宅販売受託件数の減少に伴う減収などにより、営業収益は 27.941百万円と前期に比べ910百万円(3.2%)の減収となりました。

その他の事業の営業収益は、4.982百万円と前期に比べ722百万

営業利益

営業利益は177.983百万円と前期比11.818百万円(7.1%)の増 益となりました。

ビル事業は新築ビルの稼働や既存ビルの賃料改定、物件売却など により前期比14.2%の増益となったほか、住宅事業はマンションの 原価率の改善などにより同1.4%、海外事業は不動産総合サービスの

(億円)

1,516

営業費用負担の解消や物件売却益の寄与などにより同25.2%、設計 監理事業は大型物件を中心に原価率が改善したことなどにより同 96.8%、いずれも増益となりました。

一方で、資産開発事業は前期に大型物件売却に伴う匿名組合出資 分配益があった反動減により前期比28.3%の減益となったほか、注 文住宅事業、ホテル事業、不動産サービス事業も減益となりました。

営業外損益及び特別損益

営業外収益は、持分法投資利益が減少したことにより、前期に比べ 386百万円減少し14,316百万円となりました。営業外費用は支払利 息の増加などにより、前期に比べ1.044百万円増加し30.238百万 円となりました。

特別利益として固定資産信託受益権売却益1,737百万円、投資有 価証券売却益1,697百万円、関係会社株式売却益2,255百万円の計 5,690百万円を計上した一方、特別損失として、たな卸資産評価損 1,458百万円、固定資産除却関連損1,194百万円、投資有価証券評 価損2,769百万円、減損損失1,498百万円の計8,088百万円を計上 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18.306百万円(10.3%) 減少し159.663百万円、当期純利益は前期に比べ10.698百万円 (11.0%)減少し86.963百万円となりました。一株当たりの当期純 利益は62円99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、計債の発行、長期 借入金の借入など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、長期借入金の返済などによる支出により、前期末に比べ 13.622百万円増加し、219.712百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、16,248百万円(前期比△ 166.958百万円)の資金の減少となりました。これは、税金等調整前 当期純利益159.663百万円に非資金損益項目である減価償却費 56,867百万円などを調整した資金の増加に、売上債権、エクイティ 出資、仕入債務など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)

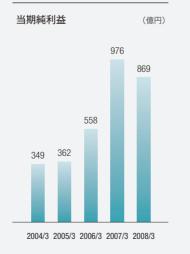
投資活動によるキャッシュ・フローは、212,207百万円(前期比△ 126.817百万円)の資金の減少となりました。これは有形固定資産の 取得などによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

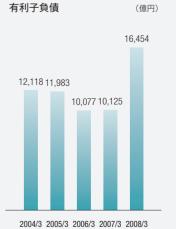
財務活動によるキャッシュ・フローは、238,942百万円(前期比+ 273.036百万円)の資金の増加となりました。これは長期借入金の 借入や社債発行などによる資金の増加などによるものです。

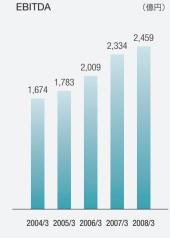












28 MITSUBISHI ESTATE CO., LTD. CORPORATE PROFILE 2008

2004/3 2005/3 2006/3 2007/3 2008/3

(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 げております。 により、前期末比で879,865百万円増加し4,327,137百万円とな りました。

「負債の部」は前期末比で793,477百万円増加し2,979,841百万 円に、「純資産の部」は利益剰余金の増加などにより前期末比で 86,387百万円増加し1,347,295百万円となりました。

経営計画·財務戦略

2004/3 2005/3 2006/3 2007/3 2008/3

で目標を達成、2007年3月期EBITDAも2,334億円、2008年3月 社分を含む)。 期においても2,459億円と目標を大きく上回る結果となりました。

新たに策定した中期経営計画 "アクション2010" においては、当社 グループの目指すべき将来像を「デベロップメントを核とした、グ ローバルな不動産ソリューションプロバイダー」と定めました。同計 画に基づき、これまで経営資源が集中していた不動産保有事業・不動 産回転投資事業に加え、不動産投資マネジメント事業及び不動産サー ビス事業の比率を高め、コア事業として成長させることで、グローバ ルベースで、不動産のエンドユーザーやオーナー、インベスターに対 して、高い付加価値を提供し、顧客価値を実現する会社を目指します。 最終年度である2011年3月期に達成すべき経営指標を以下の通り掲

·EBITDA	3,000億円
·EBITDA/総資産	6.5%以上
·ネット有利子負債 / EBITDA 倍率	6.0倍以内

財務戦略については、長期・固定資金を主体に調達しています。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・ 借入金を中心にした調達を行い、収益力に応じた有利子負債残高水準 2006年3月期~2008年3月期の中期経営計画(3ヵ年計画)にお を意識した経営を進めていきます。2008年3月期は社債の発行及び 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 長期借入金による資金調達の結果、期末における有利子負債残高は1 EBITDA (金利・税金・償却前利益) 2,000 億円を目標に掲げていま 兆6,454 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 したが、2006年3月期にEBITDAは2,009億円となり、2年前倒し は1兆4,256億円となりました(前期に新たに連結子会社となった会

自己資本当期純利益率(ROE)(%) インタレストカバレッジレシオ(ICR)(倍) 一株当たり当期純利益(EPS) (円) 総資産事業利益率(ROA) (%) 42.60 26.96 27.93

2004/3 2005/3 2006/3 2007/3 2008/3

2004/3 2005/3 2006/3 2007/3 2008/3

比較連結損益計算書(要約)

(単位:百万円)

科目	当連結会計年度 (2007/4/1-2008/3/31)	前連結会計年度 (2006/4/1-2007/3/31)	増減
営業収益	787,652	947,641	△159,988
営業原価	551,455	719,337	△167,882
営業総利益	236,196	228,303	7,893
販売費及び一般管理費	58,213	62,137	△3,924
営業利益	177,983	166,165	11,818
営業外収益	(14,316)	(14,703)	(△386)
受取利息	3,349	1,247	2,101
受取配当金	3,474	2,865	609
持分法投資利益	3,739	8,094	△4,354
その他の営業外収益	3,752	2,495	1,257
営業外費用	(30,238)	(29,194)	(1,044)
支払利息	22,167	18,867	3,299
固定資産除却損	4,616	6,843	△2,226
その他の営業外費用	3,454	3,482	△28
経常利益	162,061	151,674	10,386
特別利益	(5,690)	(45,222)	(△39,531)
固定資産売却益	_	1,115	△1,115
固定資産信託受益権売却益	1,737	_	1,737
投資有価証券売却益	1,697	_	1,697
関係会社株式売却益	2,255	40,060	△37,805
出資金売却益	<u> </u>	2,150	△2,150
事業譲渡益	<u> </u>	1,895	△1,895
特別損失	(8,088)	(18,926)	(△10,838)
たな卸資産評価損	1,458	_	1,458
固定資産除却関連損	1,194	13,423	△12,228
投資有価証券評価損	2,769	_	2,769
減損損失	1,498	5,503	△4,005
借入金期限前返済精算金	1,168	_	1,168
税金等調整前当期純利益	159,663	177,969	△18,306
法人税、住民税及び事業税	52,390	54,069	△1,679
法人税等調整額	9,472	20,100	△10,628
少数株主利益	10,836	6,137	4,699
当期純利益	86,963	97,662	△10,698

(注)百万円未満は切捨表示

30 MITSUBISHI ESTATE CO., LTD. CORPORATE PROFILE 2008 MITSUBISHI ESTATE CO., LTD. CORPORATE PROFILE 2008 31

2004/3 2005/3 2006/3 2007/3 2008/3

比較連結貸借対照表(要約)

(単位:百万円)

科目	当連結会計年度末 (2008/3/31現在)		前連結会計年度末 (2007/3/31現在)		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
		%		%	
(資産の部)	(4,327,137)		(3,447,272)		(879,865)
流動資産	(1,141,385)	26.4	(738,568)	21.4	(402,816)
現金及び預金	186,321		201,107	-	△14,786
受取手形及び営業未収入金	37,063		33,912		3,150
有価証券	31,739		6,160	•	25,578
たな卸資産	602,824		300,180		302,643
エクイティ出資	185,640		127,099		58,541
繰延税金資産	47,053		36,827		10,226
その他の流動資産	51,179		33,702		17,477
貸倒引当金	△436		△421	-	△14
固定資産	(3,185,752)	73.6	(2,708,704)	78.6	(477,048)
有形固定資産	(2,714,735)	62.7	(2,184,239)	63.4	(530,495)
建物及び構築物	753,179	_	659,167		94,011
機械装置及び運搬具	25,516		16,400		9,115
土地	1,564,953		1,414,754		150,199
信託土地	280,547		_	-	280,547
建設仮勘定	83,271		88,170		△4,899
その他の有形固定資産	7,267		5,746	***************************************	1,521
無形固定資産	(66,183)	1.5	(29,231)	0.8	(36,951)
のれん			7,925		△7,925
借地権	61,684		17,739	-	43,944
その他の無形固定資産	4,498		3,565		933
投資その他の資産	(404,834)	9.4	(495,233)	14.4	(△90,399)
投資有価証券	251,805		356,928		△105,123
長期貸付金	3,387		2,426		960
差入敷金保証金	86,595		77,571		9,024
繰延税金資産	8,156		5,116		3,039
その他の投資	56,520		54,106		2,413
貸倒引当金	△1,631		△916		△714
資産合計	4,327,137	100.0	3,447,272	100.0	879,865

(注)百万円未満は切捨表示

単位:百万円)

		(単位:百			
科目	当連結会計年度 (2008/3/31現在		前連結会計年度末 (2007/3/31現在)		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
		%		%	
(負債の部)	(2,979,841)	68.9	(2,186,364)	63.4	(793,477)
流動負債	(583,913)	13.5	(473,956)	13.7	(109,956)
支払手形及び営業未払金	114,780		72,301	_	42,479
短期借入金	56,131		47,043	_	9,087
1年以内に返済予定の長期借入金	161,418		42,944	_	118,474
コマーシャルペーパー	10,000		_		10,000
1年以内に償還予定の社債	43,587		50,980		△7,393
未払法人税等	38,372		38,078		294
事業譲渡損失引当金	_		0	-	△0
その他の流動負債	159,622		222,607	-	△62,985
固定負債	(2,395,928)	55.4	(1,712,407)	49.7	(683,521)
社債	540,000		415,000		125,000
長期借入金	834,269		456,619		377,649
受入敷金保証金	359,561		306,546		53,015
繰延税金負債	226,241		159,210		67,030
再評価に係る繰延税金負債	323,953		322,457		1,495
退職給付引当金	18,083		13,433	_	4,650
役員退職引当金	691		49	_	641
負ののれん	67,172		_	_	67,172
その他の固定負債	25,955		39,090		△13,135
(純資産の部)	(1,347,295)	31.1	(1,260,908)	36.6	(86,387)
株主資本	(685,524)	15.8	(623,396)	18.1	(62,128)
資本金	136,534		136,534	_	_
資本剰余金	165,216		165,216		_
利益剰余金	387,214		324,611		62,603
自己株式	△3,440		△2,965		△474
評価·換算差額等	(553,364)	12.8	(602,247)	17.5	(△ 48,883)
その他有価証券評価差額金	89,621		133,843		△44,222
繰延ヘッジ損益	△357		161	_	△518
土地再評価差額金	472,578		470,397		2,180
為替換算調整勘定	△8,478		△2,154		△6,323
新株予約権	142	0.0	79	0.0	63
少数株主持分	108,264	2.5	35,185	1.0	73,079
負債純資産合計	4,327,137	100.0	3,447,272	100.0	879,865

(注)百万円未満は切捨表示

32 mitsubishi estate co., Ltd. corporate profile 2008 33

比較連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

(単位:百万円)

			(+12.177)	
科目	当連結会計年度 (2007/4/1-2008/3/31)	前連結会計年度 (2006/4/1-2007/3/31)	増減	
税金等調整前当期純利益	159,663	177,969	△18,306	
特別損益等調整	△124	△36,809	36,685	
滅価償却費	56,867	54,257	2,609	
販売用不動産等の増減	△79,102	8,394	△87,496	
エクイティ出資の増減	△85,042	△20,388	△64,654	
その他	△68,509	△32,712	△35,796	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△16,248	150,710	△166,958	
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	11,448	60,317	△48,868	
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	13,253	10,630	2,622	
設備投資	△270,798	△138,169	△132,629	
その他	33,889	△18,167	52,057	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△212,207	△85,389	△126,817	
新規調達	389,537	141,896	247,641	
返済	△130,408	△156,601	26,193	
配当金の支払い	△33,878	△19,181	△14,696	
その他	13,691	△206	13,898	
財務活動によるキャッシュ・フロー	238,942	△34,093	273,036	
現金及び現金同等物の換算差額	△2,765	3,344	△6,109	
現金及び現金同等物の増減額	7,721	34,571	△26,849	
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	5,901	4,427	1,473	
現金及び現金同等物の期首残高	206,089	167,090	38,998	
現金及び現金同等物の期末残高	219,712	206,089	13,622	

(注)百万円未満は切捨表示

ビル事業

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			
 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
 丸の内二丁目ビル	47,754	3,884	1964年 7月
			1973年 3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
三菱総合研究所ビル	26,271	3,441	1970年 7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	72,750	5,140	2003年 3月
	83,291	6,280	2004年 8月
 東京ビル	116,634	8,069	2005年10月
 新丸の内ビル	193,686	9,184	2007年 4月
ザ・ペニンシュラ東京	58,572	4,300	2007年 5月
有楽町駅前ビル	2,134	205	2007年10月
	_,		

ビル名	延面積 (m²)	敷地面積(m²)	竣工年月
東京・赤坂			
山王グランドビル	345	36	1966年 9月
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・その他			
晴海パークビル	115	65	1969年 9月
晴海パークビル新館	224		1985年10月
神田橋パークビル	468	67	1993年 7月
神奈川			
横浜ランドマークタワー	392,884	38,061	1993年 7月
厚木パークビル	13,453	1,885	1994年 3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			
定禅寺パークビル	262	51	1993年 1月
 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
金沢			
金沢パークビル	434	66	1991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	1,340	76	1995年 8月
大阪			
梅田新道ビル	8,847	1,012	1979年11月
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	1,957	_	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

- (注1)面積は当社所有分 (注2)共有分は当社持分割合で按分

主な転貸ビル

工-6-44人 2-7		
ビル名	借入面積(m²)	竣工年月
東京		
TGビル	27,499	1954年10月
三菱東京UFJ銀行大手町ビル	86,949	1973年11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
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
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
三菱樹脂ビル	18,224	1965年 9月
MMパークビル	51,979	2007年12月

ビル名

山口ビル7

りそな・マルハビル

潮見コヤマビル

二番町ガーデン

明治安田生命ビル

大崎フロントタワー

晴海センタービル

TSプラザビル

キリン広小路ビル

仙台上杉ビル

番町壺井ビル

仙台橋本ビル

施設名

(注)面積は当社借入分

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

土岐プレミアム・アウトレット

神戸三田プレミアム・アウトレット

(仮称)阿見プレミアム・アウトレット

仙台泉プレミアム・アウトレット

高岳パークビル

その他

松戸ビル

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
丸の内ビル (商業ゾーン)	44,300	2002年 9月
新丸の内ビル (商業ゾーン)	45,700	2007年 4月
泉バークタウンタピオ	25,000	2008年10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
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
パークハウス仙台五橋タワー	宮城県仙台市	127	2007年11月
パークハウスリシェルテ	宮城県仙台市	133	2005年12月
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
W Comfort Towers	東京都江東区	1,149	2005年 1月外
番町パークハウス	東京都千代田区	128	2007年 3月
パークハウス三番町	東京都千代田区	67	2008年 2月
ー 南青山テラス常盤松フォレスト	東京都港区	196	2006年 5月
パークハウス赤坂新坂	東京都港区	45	2007年 3月
スタイルハウス南麻布	東京都港区	22	2007年 2月
キャピタルマークタワー	東京都港区	869	2007年12月
	東京都港区	23	2008年 1月
ハウスコート築地	東京都中央区	136	2005年11月
市谷砂土原町パークハウス	東京都新宿区	22	2006年 5月
パークハウス市谷若松町	東京都新宿区	68	2006年 7月
スタイルハウス神楽坂	東京都新宿区	22	2008年 2月
ザ・センター東京	東京都新宿区	426	2008年 2月

プロジェクト名	所在地	総戸数(戸)	竣工
恵比寿バークハウス	東京都渋谷区	96	2005年 3月
代々木バークハウス PRIME HILLS	東京都渋谷区	27	2008年 6月
中目黒パークハウス	東京都目黒区	31	2005年 1月
パークハウス諏訪山 PRESENCE	東京都目黒区	49	2008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
MID SOUTHERN RESIDENCE 御殿山	東京都品川区	240	2007年 3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 7月
パークハウス本駒込	東京都文京区	47	2006年 2月
パークハウス本郷三丁目	東京都文京区	39	2006年 3月
中野文園パークハウス	東京都中野区	20	2006年 1月
パークハウスフォレストリエ	東京都世田谷区	229	2009年 5月(予)
桜丘パークハウス	東京都世田谷区	63	2007年 1月
パークハウス代沢プレイス	東京都世田谷区	73	2007年 4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
北千住パークハウス	東京都足立区	94	2006年11月

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

借入面積 (m²) 竣工年月

39,984 1978年11月

1994年 8月

1995年 4月

2004年 4月

2004年 8月

2005年 6月

2006年11月

1993年 6月

1974年 1月

1991年 3月

1993年10月

1994年 5月

1994年10月

1998年 2月

開業年月 2000年 7月

2000年11月

2003年 3月

2004年 3月 2005年 3月

2007年 7月

16,500(予) 2008年10月(予)

20,000(予) 2009年初夏(予)

11,795

17,806

30,352

24,505

16,857

20,812

32,051

59.552

3,479

8,073

6,372

6,939

18,074

延面積 (m²)

56,300

37,800

39,900

27,100

26,200

22,700

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
パークハウス ザ ガーデン	東京都調布市	307	2007年 1月
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月外
M.M.TOWERS FORESIS	神奈川県横浜市	1,206	2007年 2月外
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

プロジェクト名	所在地	総戸数(戸)	竣工
浦和針ヶ谷パークハウス	埼玉県さいたま市	22	2007年 1月
志木ガーデンヒルズ	埼玉県志木市	337	2005年 3月
セントラルガーデン・レジデンス徳川明倫町	愛知県名古屋市	147	2008年 1月
テラス富士見台	愛知県名古屋市	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芦屋打出小槌町	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
パークスタイル・ザ・シェイプ	福岡県福岡市	140	2008年11月(予)
PH赤坂ヴェルシア	福岡県福岡市	28	2007年 3月

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

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
ボンセジュール南千束	東京都大田区	事業受託	1,979	2007年 1月

所在地 事業方式 総戸数(戸)

竣工

名称	所在地	事業方式	総戸数(戸)	竣工
マンション				
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

マンション				
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
バ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
	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
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
バ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
パークハウス常磐松	東京都渋谷区	等価交換	16	2007年 4月
パークハウス平河町	東京都千代田区	等価交換	55	2007年10月
パークハウスプレシアタワー	千葉県船橋市	定期借地権	315	2009年 7月(予)

名称	所在地	事業方式	戸数	竣工
高齢者専用マンション				
ロイヤルライフ奥沢	東京都世田谷区	等価交換	56	1990年 6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 3月
PARK HABIO赤坂永川町	東京都港区	25	2006年 3月
PARK HABIO小石川富坂	東京都文京区	34	2007年 2月
PARK HABIO元麻布	東京都港区	30	2007年 5月
PARK HABIO麻布台	東京都港区	21	2008年 1月
PARK HABIO原宿	東京都渋谷区	15	2008年 1月
PARK HABIO千鳥町	東京都大田区	36	2008年 2月
PARK HABIO大泉学園	東京都練馬区	30	2008年 2月
PARK HABIO両国	東京都墨田区	46	2008年 3月
PARK HABIO三田綱町	東京都港区	29	2008年 3月
PARK HABIO東向島	東京都墨田区	55	2008年 6月
PARK HABIO八丁堀	東京都中央区	108	2008年 7月
PARK HABIO水天宮前	東京都中央区	60	2008年 3月
(仮称)東麻布1丁目賃貸マンション	東京都港区	99	2009年 2月(予)
(仮称)平塚1丁目計画	東京都品川区	56	2009年 6月(予)

主な戸建住宅事業

所在地	総戸数(戸)	竣工
千葉県船橋市	50	2005年 4月外
千葉県千葉市	39	2006年 3月外
東京都小平市	9	2007年 7月
神奈川県川崎市	17	2007年 7月
東京都世田谷区	5	2008年 5月
	千葉県船橋市 千葉県千葉市 東京都小平市 神奈川県川崎市	千葉県船橋市 50 千葉県千葉市 39 「東京都小平市 9 神奈川県川崎市 17

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)、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

ゴルフ事業

名称	所在地	開業日	施設概要
富士国際ゴルフ倶楽部	静岡県駿東郡	1961年 3月	139ha (ヘクタール)
東富士カントリークラブ	静岡県駿東郡	1967年10月	86ha (ヘクタール)
泉バークタウンゴルフ倶楽部	宮城県仙台市	1985年 7月	117ha (ヘクタール)
麻倉ゴルフ倶楽部	千葉県佐倉市	2008年10月(予)	95ha (ヘクタール)

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)

所在地	延床面積(m²)	竣工
東京都品川区	24,104	2005年 6月
東京都千代田区	57,279	2006年 1月
愛知県名古屋市	14,575	2006年 4月
宮城県仙台市	9,195	2007年 3月
東京都港区	118,573	2007年12月
宮城県仙台市	約28,239	2008年 7月
兵庫県尼崎市	約24,310	2008年10月(予)
大阪府大阪市	約24,346	2009年 8月(予)
東京都千代田区	約44,309	2009年 7月(予)
京都府京都市	約9,405	2010年 1月(予)
	東京都千代田区愛知県名古屋市宮城県仙台市東京都港区宮城県仙台市兵庫県尼崎市大阪府大阪市東京都千代田区	東京都千代田区 57,279 愛知県名古屋市 14,575 宮城県仙台市 9,195 東京都港区 118,573 宮城県仙台市 約28,239 兵庫県尼崎市 約24,310 大阪府大阪市 約24,346 東京都千代田区 約44,309

主なサービスアパートメント事業 (共同事業を含む)

名称	所在地	延床面積(m²)	竣工
サマセット六本木	東京都港区	4,867	1999年 6月
サマセット麻布イースト	東京都港区	6,190	2003年 2月
(仮称)シタディーン新宿計画	東京都新宿区	約6,341	2009年 1月(予)
(仮称)シタディーン京都五条計画	京都府京都市	約4,981	2010年 1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 (m²)	竣工	
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 1月	
南砂町ショッピングヤンター SUNAMO	東京都江東区	92.871	2008年 9月	

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
River Plate House	ロンドン	18,688	2,200	1989年 8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
Bow Bells House	ロンドン	20,000	3,000	2007年12月
Phelps Dodge Tower	フェニックス	38,000	5,300	2001年11月

設計暨理事業

業務用施設
新丸の内ビル
東京ビル
三菱商事ビル
北の丸スクエア
読売北海道ビル
オリコ護国寺ビル
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
三菱重エビル
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
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
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
ウム亡歩訊

官公庁施設
秋田県警察本部第二庁舎
大分市鶴崎・稙田総合市民行政センタ
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
高岡市庁舎 (基本設計)
北海道厚生年金会館

アクアシティお台場 都市開発·複合開発 有楽町イトシア (有楽町駅前ビル) 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) 松下通信仙台研究所 内幸町二丁目再開発(日比谷シティ) TOA宝塚事業場

秋田厚生年金休暇センター

猪名川町文化創造センター

仙台市泉中央駅前駐車場

麻布十番公共駐車場

やかげ文化センター

ザ・ペニンシェラ東京

ロイヤルパークホテル

丸ノ内ホテル

岡山国際ホテル

第一ホテル東京

帝国ホテル大阪

ホテル日航福岡

御殿場プレミアム・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

横浜新都市ビル (横浜そごう)

商業施設

博多駅開発

札幌アルタ

新宿地下街

リーフみなとみらい

天神MMビル (イムズ)

横浜ランドマークプラザ

エスパルスドリームプラザ

浅草ビューホテル

札幌市下水道局庁舎

井原総合公園

浅草駐車場

宮城県古川農業試験場

MM21再開発 豊田市駅東地区再開発 花京院一丁目再開発 健康保険保養所ホールサムイン横手 品川グランドコモンズ 六本木六丁目再開発A街区

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 大阪市下水道局舞洲スラッジセンター 緑苑台ニュータウン開発 井口台パークタウン開発 大和リサーチパーク基本設計 ちばリサーチパーク開発

新宿国際ビル (ヒルトンホテル) 医療·福祉施設 コンフォートガーデンあざみ野 厚木ロイヤルパークホテル グランガーデン鹿児島 グランクレール藤が丘 エレガーノ甲南計画(基本計画・設計監修) 仙台白百合学園 ロイヤルライフ多摩介護館 横浜ロイヤルパークホテル よみうりランド花ハウス 仙台ロイヤルパークホテル 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

りんくうプレミアム・アウトレット 工場 三菱電気 (株)稲沢製作所 新試験塔 三菱電機鎌倉製作所新7工場 日本電子新データム館 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 ソアラノーム代々木上原 三菱樹脂浅井工場押出プレート工場 高輪・ザ・レジデンス 文化シャッター掛川工場 北海道新聞札幌丁場 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

> 研究·研修施設 ルネサステクノロジ北伊丹事業所IA棟 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

東陶機器仙台工場

経団連ゲストハウス 東陶機器東富士研究所·保健所 三菱樹脂CSセンター

追手門学院大学 学習院初等科西館 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) 岡山県和気町体育館 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 札幌コミュニティドーム 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 国際文化会館 むつ市立大湊小学校

竹尾湾岸物流センター 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 横浜港流通センター

住宅、社宅 南青山テラス常磐松フォレスト キリンビール横浜工場 (キリンビアビレッジ) カテリーナ三田タワーイースト THE HOUSE Minami Azabu 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 丸の内仲通り環境整備 パークレオ大濠 ブライトン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 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

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 日本テレビ (麹町) 靖國神社遊就館 三菱未来館@earth 東京団地倉庫平和島倉庫A1·A2棟 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 葛西トラックターミナル総合物流センター 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

> ランドスケープ・土木 上海浦東新区唐鎮新市鎮基本構想 柏崎・夢の森公園 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

みなとみらい21熱供給センタープラント

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カ所 エステティックサロン
ロイヤルバークホテル	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カ所
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カ所 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カ所
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力所
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カ所 婚礼施設 エステティックサロン

※は運営受託

主な三菱地所グループ企業

• 印は連結子会社

ビ	ル 事業			
	ビル賃貸事業			
•	株式会社サンシャインシティ	東京都豊島区東池袋3-1-1サンシャインシティ ワールドインボートマートビル (〒170-8630)	TEL (03) 3989-3321	サンシャインシティなどの経営
•	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	東京交通会館ほかの経営
	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2-5-1丸の内二丁目ビル (〒100-0005)	TEL (03) 3287-4111	ビルの総合的運営管理
•	三菱地所リテールマネジメント株式会社	東京都港区台場1-7-1 (〒135-8707)	TEL (03) 3528-4151	商業施設の運営管理
•	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2-5-1丸の内二丁目ビル (〒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
•	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
•	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」ほかの運営管理
•	サンシャインビーエス株式会社	東京都豊島区東池袋3-1-3(〒170-8630)	TEL (03) 3989-3378	サンシャインシティのビル運営管理サービス
	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1-8-30OAP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			
•	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
•	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
•	池袋地域冷暖房株式会社	東京都豊島区東池袋3-1-1サンシャイン60 (〒170-6043)	TEL (03) 3988-6771	東池袋地区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1-8-30OAP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	泉バ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	東京都中央区八丁堀3-7-4(〒104-0032)	TEL (03) 6222-7127	マンションなどの管理員業務・研修業務など
	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ほかの経営
•	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ほかの運営管理
	佐倉ゴルフ開発株式会社	千葉県佐倉市内田字双紙山670	TEL (開通していません)	麻倉ゴルフ倶楽部の経営

住字	宅事業			
	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	東京都千代田区九段南1-6-17千代田会館(〒102-0074)	TEL (03) 3222-2121	集合住宅へのインターネット接続業
資產	崔開発事業			
•	三菱地所投資顧問株式会社	東京都千代田区丸の内3-2-3富士ビル (〒100-0005)	TEL (03) 3218-0031	不動産投資に係る総合的サービスの提供 (不動産投資顧問など)
	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	投資法人の資産運用
海夕	 			
•	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	1221 Avenue of the Americas, New York, New York 10020-1095 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	十監理事業			
•	株式会社三菱地所設計	東京都千代田区丸の内3-2-3富士ビル(〒100-0005)	TEL (03) 3287-5555	建築、土木の設計監理
•	株式会社メック・デザイン・ インターナショナル	東京都港区芝1-10-11コスモ金杉橋ビル (〒105-0014)	TEL (03) 6400-9000	室内装飾の設計監理及び施工並びに 家具調度品の製造・販売
注文	文住宅事業			
•	三菱地所ホーム株式会社	東京都港区赤坂4-13-13赤坂ビル (〒107-8524)	TEL (03) 5561-5090	「三菱ホーム」の施工並びに販売
•	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
ホラ	テル事業			
•	株式会社ロイヤルバークホテルズ 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	ホテル事業の経営、統括管理、運営支援
•	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運営
•	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) 565-1111	ロイヤルパークイン名古屋の運営
•	株式会社東北ロイヤルバークホテル	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運営
•	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	ロイヤルバーク汐留タワーの運営
•	株式会社ロイヤルパークホテル	東京都中央区日本橋蛎殼町2-1-1 (〒103-8520)	TEL (03) 3667-1111	ロイヤルバークホテルの経営
不重	動産サービス事業			
•	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	東京都千代田区大手町2-2-1新大手町ビル (〒100-8113)	TEL (03) 3510-8011	住宅・宅地の販売並びに仲介、斡旋ほか
その	り他の事業			
•	株式会社四季リゾーツ	東京都千代田区大手町1-6-1(〒100-8133)	TEL (03) 3287-4871	保養所などの運営・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	保養所などの予約関連業務
•	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

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	136,534,164,832円(2008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 収益用不動産の開発、資産運用 住宅用地・工業用地等の造成、販売 余暇施設等の運営 不動産の売買、仲介、コンサルティング
従業員数	単体:786名 連結:7,617名 (2008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

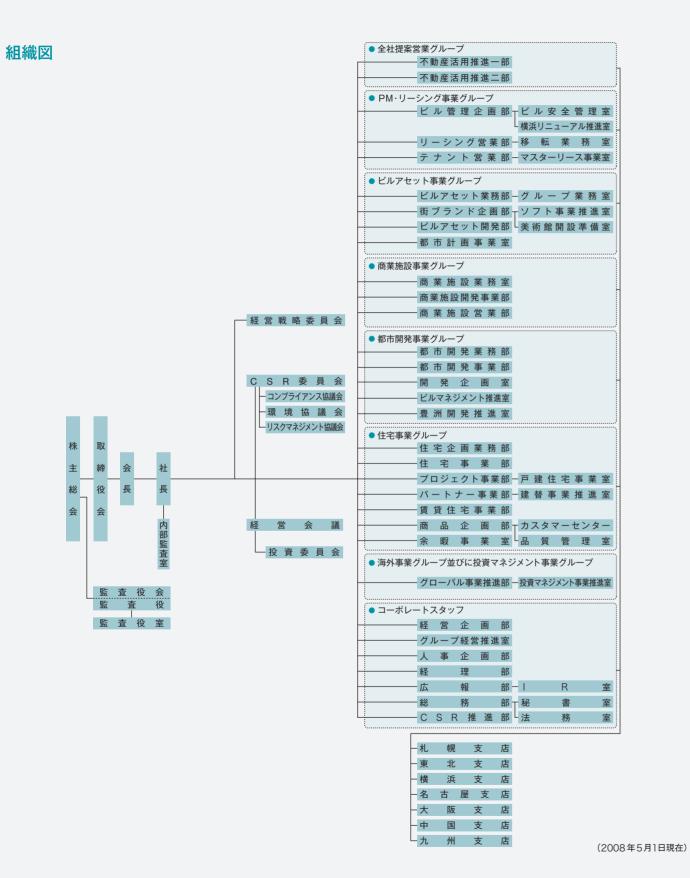
役員紹介

取	締役	· E	监查征	殳					
代取	表締	取役	締社	役長		木	村	惠	司
代	表	取	締	役		飯	塚	延	幸
代	表	取	締	役		長	島	俊	夫
代	表	取	締	役		檀	野		博
代	表	取	締	役		遠	藤	孝	也
代	表	取	締	役		鈴	木	誠-	一郎
取	締	役札	目談	役		髙	木		茂
取		締		役		伊	藤	裕	慶
取		締		役		杉	山	博	孝
取		締		役		松	橋		功
取		締		役		常	盤	文	克
取		締		役		岡	本	和	也
取		締		役		富	岡		秀
常	勤	監	査	役		丹		英	司
常	勤	監	査	役		長名	川谷	和	彦
監		査		役		波	多	健治	台郎
監		査		役		内	海	暎	郎

^{※1} 取締役のうち、松橋功、常盤文克、岡本和也及び富岡秀の 4名は、会社法第2条第15号に定める資格要件を満たす社外 取締役です。

執	行役員	į								
社	長 執	行	役	員			木	村	惠	Ē
副	社長	執行	7 役	員			飯	塚	延	콕
専	務執	行	役	員			長	島	俊	j
専	務執	行	役	員			檀	野		ţ
専	務執	行	役	員			遠	藤	孝	Ł
専	務執	行	役	員			鈴	木	誠-	一良
専	務 執	行	役	員			宮	内	豊	5
専	務 執	行	役	員			河	野	雅	Ą
専	務執	行	役	員			八刀	卜橋	孝	月
常	務執	行	役	員			伊	藤	裕	唇
常	務執	行	役	員			柳	澤		裈
常	務執	行	役	員			柴	垣		
常	務執	行	役	員			中	島		;
常	務執	行	役	員			大	内	政	月
常	務執	行	役	員			杉	山	博	4
執	行	谷	i Z	員			吉	村	俊	3
執	行	衫	i Ž	員			髙	橋	和	j
執	行	谷	ī Ž	員			藤	原	康	太
執	行	谷	i Z	員			渡	숲	_	良
執	行	衫	i Ž	員			小	野		見
執	行	谷	ī Ž	員			風	間	利	彦
執	行	谷	i Z	員			深	澤	義	¥
執	行	谷	ľ	員			藤	澤	司	良
執	行	谷	i Z	員			小	野	真	E
執	行	谷	ľ	員			林		総-	一良
執	行	衫	Ž	員			加	藤		
執	行	谷	Ž	員			合	場	直	J
執	行	衫	Ž	員			東	條	隆	良
執	行	谷	Ž	員			清	沢	光	Ē

^{※2} 監査役のうち、長谷川和彦、波多健治郎及び内海暎郎の3名は、会社法第2条第16号に定める資格要件を満たす社外監査役です。



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
	9月	(353,000 m ² 余)の払下げを受ける 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 地 100 mg 1
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「
	11月	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 三菱台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 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 を設立して解散
1952年	5月 11 月	取締役社長に渡辺武次郎が就任 新丸ノ内ビル竣工
1953年	4月 5月	陽和、開東両不動産会社を合併 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)
1972年	4月6月	三菱地所ニューヨーク社を設立 泉バークタウン第1期起工 泉バークタウン
	12月	三菱地所住宅販売(株)を設立 (2007年4月三菱地所リアルエステートサービス(株)に商号変更
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 11 月	名古屋第一ホテル開業(2001年4月ロイヤルバークイン名古屋に改称 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
1986年	3月 7月 10月	メックユーケー社設立 初の連結決算を発表 横浜事業所を新設 (2000年4月に横浜支店に改組)

1987年	6月	取締役社長に髙木丈太郎が就任
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 6月 7月	福岡でイムズ(天神MMビル)営業開始 東京・箱崎でロイヤルバークホテル営業開始 広島バークビル竣工
	7月	広島大店(2000年4月中国支店に改称)、九州支店を新設
1990年	2月 4月 9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 ロックフェラーグループ社に資本参加 緑苑台ニュータウン着工
1993年	7月	赤坂パークビル竣工
	9月	横浜ランドマークタワー竣工 横浜ロイヤルバークホテル開業 横浜ランドマークタワー
1994年	6月	取締役会長に髙木丈太郎、取締役社長に福澤武がそれぞれ就任
1995年	11月	丸ノ内ビル建替え発表
1996年	1月 11月	大阪アメニティバーク (OAP)竣工 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 11 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(2007年7月三菱地所リテールマネ: メント(株)に商号変更)が経営する複合商業ビル「アクアシテ・ お台場」を開業 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 6月 9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 設計監理事業本部を分社した(株)三菱地所設計営業開始 三菱地所投資顧問(株)設立
2002年	3月9月	土地再評価法等による固定資産評価替え実施 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 4月	(2005年10月三菱UFJ信託銀行本店ビルと改称) 本店を大手町ビルに移転 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 7月	ロンドンにおいてバタノスタースクエア竣工 ロイヤルバーク汐留タワー開業
2004年	9月 12 月	丸の内オアゾ (OAZO)オープン (8月竣工) 藤和不動産 (株)への資本参加
2005年	3月 6月 11 月	新丸の内ビル着工 取締役社長に木村惠司が就任 東京ビルオーブン (10月竣工)
2007年	4月 4月 9月	機構改革の実施 (事業本部制の廃止、担当役員制の導入等) 新丸の内ビルオープン ザ・ペニンシュラ東京オープン (5月竣工)
		新丸の内ビル
2008年	1月 3月 4月	藤和不動産(株)を連結子会社化 (株) サンシャインシティを連結子会社化 機構改革の実施 (事業グループの導入等)

















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 | を掲げています。この基本使命を実践することが、 当社グループにとってのCSR 一企業と社会全体の永続的な 成長を目指す取り組み一であり、CSR活動を推進することが、

コーポレートブランドを高めることになります。また、基本 使命を実現するための倫理規範「三菱地所グループ行動憲章」 をグループで共有するとともに、グループ全体のCSRの推進 を図るため、社長を委員長とする「CSR委員会」を設置し、 当社グループの特色を活かした多様なCSR活動を行ってい

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。

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。

三菱地所グループ行動指針 (詳細 http://csr.mec.co.jp/koudousisin.html/ を参照)

> (制定 1997年12月1日) (改正 2002年 8月1日) (改正 2006年 1月1日)

CSRの活動事例

コンプライアンス

コンプライアンスを単に法令順守だけでなく、「社会の方々 からの期待に応えること」ととらえ、社内ルールや企業倫理の 順守まで含めて考えています。また、当社グループでは、コン プライアンスを実践することが本当の利益になると認識し、 コンプライアンスを経営の最優先課題として体制づくりを 行い、社員ひとりひとりがコンプライアンスをより意識し実践 するように努めています。

リスクマネジメント

当社では、事業に関連する内外のさまざまなリスクを適切に 評価管理していくために、CSR委員会を統括機関として、 リスク管理に取り組んでいます。また、リスク管理に関する情 報の集約など、実務的な合議体として「リスクマネジメント協 議会 |を設置し、計内横断的にリスク管理を実施しています。

環境経営の推進

三菱地所グループでは、新中期経営計画 "アクション2010" に おいて、環境負荷低減に向けて能動的に社会に貢献していく 姿勢をより明確にしました。低炭素社会や循環型社会形成に 向けてお客様とともに積極的に取り組むことによって、持続 可能なまちづくりをリードしていきます。大手町・丸の内・ 有楽町地区では、高効率型の空調設備の導入、屋上緑化や壁面 緑化などといったハード的な対策とともに、環境イベントや セミナーの開催などのソフト的な施策も併せ、公民協調の もと、エリア全体で環境負荷低減に取り組んでいます。

社会貢献活動

良き企業市民として、「地域社会との共生」「文化・芸術支援」 「環境保全 | 「社会福祉 | 活動を重点分野に、さまざまな社会 貢献活動に取り組んでいます。具体的な活動としては、自然 保護や環境保全に関する情報発信や啓発活動を行う「Nature Info Plaza丸の内さえずり館 |の運営や、全国の障がいのある 子どもたちの絵画コンクール「キラキラっとアートコンクー ル | の開催などを展開しています。



新丸の内ビルの壁面緑化



2008年2月、東京丸の内・丸ビルホールにて開催した「キラキラっとアートコンクール |表彰式