

2004/5/13



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2004 / 3

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 IR室
小林・川崎・佐藤・祖父江
TEL:03-3287-5204/5206
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

目次

	Page		Page		
. 決算比較表	1. 2004/3期実績 / 2003/3期実績連結PL比較表	3	. 主要子会社の個別データ	1. (株)三菱地所設計	26
	2. 2004/3期実績 / 2004/3期修正予想PL比較表	4		2. 三菱地所住宅販売(株)	27
	3. 2005/3期予想 / 2004/3期実績連結PL比較表	5		3. 三菱地所ホーム(株)	28
	4. 2004/3実績 / 2003/3実績連結BS比較表	6		4. (株)横浜ロイヤルパークホテル	29
. ハイライト	1. 主な財務データ(連結)	7		5. 三菱地所ビルマネジメント(株)	30
	2. セグメント別内訳(連結)	8		6. (株)アクアシティ	31
	3. ビル事業データ(単体)	9		7. 丸の内熱供給(株)	32
	4. 丸の内データ	9		8. (株)横浜スカイビル	33
	5. 住宅開発事業データ(単体)	9		9. (株)ロイヤルパークホテル	34
. 連結決算	1. 連結貸借対照表	10, 11		10. ロックフェラーグループ(株)	35
	2. 連結損益計算書	12	. 主要プロジェクトの概要	1. ビル事業	36 ~ 40
	3. 連結キャッシュ・フロー	13		2. 住宅開発事業	41 ~ 43
	4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)	14		3. 資産開発運用事業	44 ~ 45
	5. 有利子負債(連結)	14		4. 海外事業	46 ~ 48
	6. セグメント別内訳(連結)	15, 16			
	7. 会社別内訳(連結)	17			
. 単体決算	1. 2004/3期実績 / 2003/3期実績単体PL比較表	18			
	2. 2005/3期予想 / 2004/3期実績単体PL比較表	19			
	3. 単体貸借対照表	20, 21			
	4. 単体損益計算書	22			
	5. 単体キャッシュ・フロー	23			
	6. 総資産、設備投資、減価償却費(単体)	24			
	7. 有利子負債(単体)	24			
	8. 事業別内訳(単体)	25			

決算比較表

1. 2004年3月期実績 / 2003年3月期実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3 実績	2003/3 実績	増減	
ビル事業収益	351,246	353,577	2,330	三菱地所は貸室料の減等により33億円減。
住宅開発事業収益	143,747	158,516	14,768	三菱地所がマンション販売収益減等により152億円減。
設計監理事業収益	18,329	18,488	159	
不動産仲介事業収益	83,417	81,291	2,125	RGIが21億円増。
注文住宅事業収益	41,318	34,095	7,222	三菱地所ホームが56億円増。
ホテル事業収益	31,134	29,308	1,826	RP汐留タワー開業により増収。
その他の事業収益	24,893	23,596	1,296	三菱地所投資顧問の増など。
(消去または全社)	14,169	17,148	2,978	
営業収益	679,918	681,726	1,808	
(セグメント別営業利益)				
ビル事業	101,242	98,626	2,615	三菱地所が不動産取得税の減、管理コストの削減等により52億円増。RGIが27億円減。
住宅開発事業	15,240	12,510	2,730	広告宣伝費の減少など。
設計監理事業	1,038	242	795	
不動産仲介事業	2,908	2,254	654	
注文住宅事業	350	875	525	
ホテル事業	321	523	201	
その他の事業	641	1,885	1,243	三菱地所投資顧問の増など。
(消去または全社)	16,010	15,371	638	
営業利益	103,749	96,023	7,726	
営業外収益	10,196	7,614	2,582	匿名組合出資分配益の増など。
営業外費用	35,244	36,659	1,415	支払利息の減など。
経常利益	78,701	66,978	11,723	
特別利益	7,160	20,300	13,139	
特別損失	28,918	17,414	11,503	
税引前当期純利益	56,943	69,864	12,920	
法人税、住民税及び事業税	10,970	11,924	953	
法人税等調整額	7,872	18,785	10,913	
少数株主損益	3,111	3,114	2	
当期純利益	34,989	36,039	1,050	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3 実績	2003/3 実績	増減	
固定資産売却益	-	18,427	18,427	
投資有価証券売却益	7,160	1,872	5,287	アヤラ社株式売却益など。
特別利益合計	7,160	20,300	13,139	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3 実績	2003/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	4,008	5,915	1,906	
固定資産売却損	4,562	-	4,562	桜木町ゴールデンセンター等売却損。
投資有価証券評価損	1,059	3,957	2,897	
固定資産除却関連損	14,225	7,541	6,684	日比谷パークビル等除却関連損。
サブリース解約損	5,061	-	5,061	
特別損失合計	28,918	17,414	11,503	

2. 2004年3月期実績 / 2004年3月期修正予想連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3 実績	2004/3 修正予想	増減
ビル事業収益	351,246	345,000	6,246
住宅開発事業収益	143,747	137,000	6,747
設計監理事業収益	18,329	19,000	671
不動産仲介事業収益	83,417	80,000	3,417
注文住宅事業収益	41,318	37,000	4,318
ホテル事業収益	31,134	32,000	866
その他の事業収益 （消去または全社）	24,893 14,169	24,000 15,000	893 831
営業収益	679,918	659,000	20,918
（セグメント別営業利益）			
ビル事業	101,242	101,500	258
住宅開発事業	15,240	12,500	2,740
設計監理事業	1,038	500	538
不動産仲介事業	2,908	2,500	408
注文住宅事業	350	0	350
ホテル事業	321	500	179
その他の事業 （消去または全社）	641 16,010	2,500 18,000	1,859 1,990
営業利益	103,749	97,000	6,749
営業外収益	10,196	7,500	2,696
営業外費用	35,244	35,500	256
経常利益	78,701	69,000	9,701
特別利益	7,160	5,000	2,160
特別損失	28,918	20,000	8,918
税引前当期純利益	56,943	54,000	2,943
法人税、住民税及び事業税	10,970	10,500	470
法人税等調整額	7,872	10,500	2,628
少数株主損益	3,111	3,000	111
当期純利益	34,989	30,000	4,989

RGが50億円増。

三菱地所がマンション販売収益増等により68億円増。

三菱地所住宅販売が9億円増。RGIが21億円増。

三菱地所ホームが25億円増。

三菱地所投資顧問の増など。

三菱地所がマンション販売収益増等により19億円増。

三菱地所投資顧問の増など。

受取配当金、匿名組合出資分配益の増など。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3 実績	2004/3 修正予想	増減
投資有価証券売却益	7,160	5,000	2,160
特別利益合計	7,160	5,000	2,160

アヤラ社株式売却益など。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3 実績	2004/3 修正予想	増減
たな卸資産評価損	4,008	-	4,008
固定資産売却損	4,562	1,070	3,492
投資有価証券評価損	1,059	-	1,059
固定資産除却関連損	14,225	15,000	775
サブリース解約損	5,061	-	5,061
その他の特別損失	-	4,000	4,000
特別損失合計	28,918	20,000	8,918

桜木町ゴールデンセンター等売却損。

日比谷パークビル等除却関連損。

3. 2005年3月期予想 / 2004年3月期実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2005/3 予想	2004/3 実績	増減	
ビル事業収益	289,000	287,281	1,719	三菱地所は5億円増。三菱地所ビルマネジメントが22億円増。
住宅開発事業収益	194,000	148,410	45,590	三菱地所がマンション販売収益増等により463億円増。
設計監理事業収益	17,000	18,329	1,329	
資産開発事業収益	9,000	2,984	6,016	三菱地所の資産開発事業収益が72億円増。
海外事業収益	163,000	153,819	9,181	RGIが91億円増。
注文住宅事業収益	40,000	41,318	1,318	
ホテル事業収益	33,000	31,134	1,866	RP汐留ター-通期稼働等による増収。
その他の事業収益	12,000	10,685	1,315	
(消去または全社)	14,000	14,045	45	
営業収益	743,000	679,918	63,082	
(セグメント別営業利益)				
ビル事業	88,000	86,615	1,385	三菱地所が管理コスト等の削減により12億円増。
住宅開発事業	12,500	16,313	3,813	広告宣伝費増のほか、三菱地所住宅販売が8億円の減。
設計監理事業	500	1,038	538	
資産開発事業	2,500	305	2,195	
海外事業	26,000	13,968	12,032	海外保有ビル売却などにより増益。
注文住宅事業	0	350	350	
ホテル事業	1,000	321	679	
その他の事業	500	572	72	
(消去または全社)	15,000	13,890	1,110	
営業利益	115,000	103,749	11,251	匿名組合出資分配益の計上区分変更のほか、受取配当金の減など。
営業外収益	5,000	10,196	5,196	
営業外費用	31,000	35,244	4,244	支払利息、固定資産除却損の減など。
経常利益	89,000	78,701	10,299	
特別利益	-	7,160	7,160	
特別損失	15,000	28,918	13,918	
税引前当期純利益	74,000	56,943	17,057	
法人税、住民税及び事業税	8,500	10,970	2,470	
法人税等調整額	23,000	7,872	15,128	
少数株主損益	6,500	3,111	3,389	
当期純利益	36,000	34,989	1,011	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2005/3 予想	2004/3 実績	増減
投資有価証券売却益	-	7,160	7,160
特別利益合計	-	7,160	7,160

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2005/3 予想	2004/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	-	4,008	4,008	
固定資産売却損	4,000	4,562	562	関係会社物件売却損。
投資有価証券評価損	-	1,059	1,059	
固定資産除却関連損	5,500	14,225	8,725	新丸ビル除却関連損。
サブリース解約損	-	5,061	5,061	
その他の特別損失	5,500	-	5,500	
特別損失合計	15,000	28,918	13,918	

3. 2004年3月末 / 2003年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3末	2003/3末	増減
（資産の部）			
・流動資産			
1. 現金及び預金	127,185	143,552	16,367
2. 受取手形及び営業未収入金	60,497	55,472	5,024
3. 有価証券	7,612	14,488	6,876
4. たな卸資産	276,445	240,252	36,192
5. 繰延税金資産	50,073	35,017	15,055
6. その他の流動資産	37,027	28,938	8,088
7. 貸倒引当金	3,041	5,225	2,184
流動資産合計	555,799	512,498	43,301
・固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	688,698	692,377	3,678
(2) 機械装置及び運搬具	17,385	20,180	2,795
(3) 土地	1,341,932	1,355,159	13,227
(4) 建設仮勘定	30,119	61,438	31,318
(5) その他の有形固定資産	8,686	10,176	1,490
有形固定資産合計	2,086,821	2,139,332	52,511
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	28,620	30,989	2,368
(2) 連結調整勘定	19,415	19,147	267
(3) その他の無形固定資産	8,421	6,576	1,845
無形固定資産合計	56,458	56,713	255
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	212,465	145,413	67,051
(2) 長期貸付金	2,120	1,742	378
(3) 差入敷金保証金	74,691	84,249	9,558
(4) 繰延税金資産	1,964	1,507	456
(5) その他の投資	79,888	68,086	11,801
(6) 貸倒引当金	1,367	1,616	249
投資その他の資産合計	369,763	299,383	70,379
固定資産合計	2,513,042	2,495,429	17,613
資産合計	3,068,842	3,007,927	60,915

三菱地所のマンション用地取得、建設による増など。

RGIのパタノスター竣工による減。

主として三菱地所の評価差額による増。

サブリース解約による減など。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3末	2003/3末	増減
（負債の部）			
・流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	59,270	68,968	9,698
2. 短期借入金	47,325	87,181	39,855
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	118,213	67,390	50,822
4. 1年以内に償還予定の社債	134,789	107,668	27,120
5. 未払法人税等	5,913	6,730	816
6. 繰延税金負債	4	10	5
7. その他の流動負債	115,124	110,388	4,735
流動負債合計	480,641	448,338	32,302
・固定負債			
1. 社債	575,385	634,642	59,256
2. 長期借入金	336,174	330,640	5,533
3. 受入敷金保証金	309,209	320,198	10,989
4. 繰延税金負債	94,200	49,384	44,815
5. 再評価に係る繰延税金負債	289,284	281,699	7,585
6. 退職給付引当金	9,644	9,559	84
7. 役員退職引当金	2,037	3,809	1,771
8. その他の固定負債	42,662	45,728	3,066
固定負債合計	1,658,599	1,675,663	17,064
負債合計	2,139,240	2,124,002	15,237
（少数株主持分）			
少数株主持分	32,102	43,970	11,868
（資本の部）			
・資本金			
資本金	86,534	86,534	-
・資本準備金			
資本準備金	115,216	115,216	-
・利益剰余金			
利益剰余金	220,178	206,813	13,365
・土地再評価差額金			
土地再評価差額金	421,663	410,606	11,056
・其他有価証券評価差額金			
其他有価証券評価差額金	70,296	28,358	41,937
・為替換算調整勘定			
為替換算調整勘定	15,016	6,455	8,560
・自己株式			
自己株式	1,373	1,118	254
資本合計	897,499	839,953	57,545
負債、少数株主持分及び資本合計	3,068,842	3,007,927	60,915

主としてRGIの増。

主として三菱地所の増。

主として三菱地所の減。

浜松アクトワ-土地売却に伴う増など。

．ハイライト

1．主な財務データ（連結）

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3（予想）
営業収益	574,396 百万円	630,990 百万円	631,564 百万円	681,726 百万円	679,918 百万円	743,000 百万円
営業利益	68,201 百万円	80,638 百万円	76,920 百万円	96,023 百万円	103,749 百万円	115,000 百万円
経常利益	31,560 百万円	43,583 百万円	48,223 百万円	66,978 百万円	78,701 百万円	89,000 百万円
当期純利益	18,421 百万円	19,831 百万円	71,057 百万円	36,039 百万円	34,989 百万円	36,000 百万円
総資産	2,285,771 百万円	2,535,262 百万円	3,035,794 百万円	3,007,927 百万円	3,068,842 百万円	3,010,000 百万円
株主資本	440,730 百万円	518,765 百万円	832,497 百万円	839,953 百万円	897,499 百万円	920,000 百万円
有利子負債	1,219,822 百万円	1,271,504 百万円	1,260,185 百万円	1,227,524 百万円	1,211,888 百万円	1,140,000 百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	72,401 百万円	107,642 百万円	104,106 百万円	134,606 百万円	77,708 百万円	136,000 百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,611 百万円	49,169 百万円	120,532 百万円	72,311 百万円	60,645 百万円	116,000 百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,331 百万円	32,706 百万円	35,150 百万円	38,901 百万円	31,658 百万円	81,000 百万円
EBITDA（営業利益＋受取利息・配当＋持分法投資損益＋減価償却費）	136,902 百万円	150,634 百万円	146,434 百万円	157,553 百万円	167,444 百万円	173,897 百万円
総資産事業利益率(ROA)	<small>営業利益＋受取利息＋受取配当＋持分法投資損益</small> <small>総資産（期首期末平均）</small>					
	3.2 %	3.6 %	2.9 %	3.3 %	3.6 %	3.9 %
インタレストカバレッジレシオ(ICR)	<small>営業利益＋受取利息＋受取配当＋持分法投資損益</small> <small>支払利息＋コマーシャルペーパー利息</small>					
	1.8 倍	2.4 倍	2.5 倍	3.4 倍	3.9 倍	4.3 倍
株主資本当期純利益率(ROE)	<small>当期純利益</small> <small>株主資本（期首期末平均）</small>					
	4.1 %	4.1 %	10.5 %	4.3 %	4.0 %	4.0 %
1株当たり当期純利益(EPS)	<small>当期純利益</small> <small>期中平均株数</small>					
	14.18 円	15.26 円	54.70 円	27.61 円	26.96 円	27.77 円

2. セグメント別内訳（連結）

営業収益	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2004/3		2005/3(予想)		
(セグメント)	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	(新セグメント)	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	300,713	51.0%	317,906	49.5%	327,422	50.8%	353,577	50.6%	351,246	50.6%	ビル事業	287,281	41.4%	289,000	38.2%
住宅開発事業	102,845	17.5%	132,916	20.7%	137,351	21.3%	158,516	22.7%	143,747	20.7%	住宅開発事業	148,410	21.4%	194,000	25.6%
設計監理事業	25,624	4.3%	15,616	2.4%	16,357	2.5%	18,488	2.6%	18,329	2.6%	設計監理事業	18,329	2.6%	17,000	2.2%
不動産仲介事業	73,286	12.4%	87,364	13.6%	79,690	12.4%	81,291	11.6%	83,417	12.0%	資産開発事業	2,984	0.4%	9,000	1.2%
注文住宅事業	35,668	6.1%	37,148	5.8%	30,897	4.8%	34,095	4.9%	41,318	6.0%	海外事業	153,819	22.2%	163,000	21.5%
ホテル事業	32,953	5.6%	32,604	5.1%	30,451	4.7%	29,308	4.2%	31,134	4.5%	注文住宅事業	41,318	6.0%	40,000	5.3%
その他の事業	18,103	3.1%	18,392	2.9%	22,182	3.4%	23,596	3.4%	24,893	3.6%	ホテル事業	31,134	4.5%	33,000	4.4%
セグメント間消去又は全社	14,798		10,959		12,789		17,148		14,169		その他の事業	10,685	1.5%	12,000	1.6%
	574,396		630,990		631,564		681,726		679,918		セグメント間消去又は全社	14,045		14,000	
												679,918		743,000	

営業利益	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2004/3		2005/3(予想)		
(セグメント)	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		(新セグメント)	百万円		百万円	
ビル事業	83,700		79,939		85,043		98,626		101,242		ビル事業	86,615		88,000	
住宅開発事業	1,430		9,971		8,418		12,510		15,240		住宅開発事業	16,313		12,500	
設計監理事業	2,163		32		708		242		1,038		設計監理事業	1,038		500	
不動産仲介事業	4,585		6,275		1,163		2,254		2,908		資産開発事業	305		2,500	
注文住宅事業	8		586		1,165		875		350		海外事業	13,968		26,000	
ホテル事業	599		698		404		523		321		注文住宅事業	350		0	
その他の事業	2,449		1,573		2,285		1,885		641		ホテル事業	321		1,000	
セグメント間消去又は全社	17,760		15,227		11,621		15,371		16,010		その他の事業	572		500	
	68,201		80,638		76,920		96,023		103,749		セグメント間消去又は全社	13,890		15,000	
												103,749		115,000	

利益率	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2004/3		2005/3(予想)		
(セグメント)											(新セグメント)				
ビル事業	27.8%		25.1%		26.0%		27.9%		28.8%		ビル事業	30.1%		30.4%	
住宅開発事業	-1.4%		7.5%		6.1%		7.9%		10.6%		住宅開発事業	11.0%		6.4%	
設計監理事業	8.4%		-0.2%		-4.3%		1.3%		5.7%		設計監理事業	5.7%		2.9%	
不動産仲介事業	6.3%		7.2%		-1.5%		2.8%		3.5%		資産開発事業	10.2%		27.8%	
注文住宅事業	0.0%		1.6%		-3.8%		-2.6%		-0.8%		海外事業	9.1%		16.0%	
ホテル事業	-1.8%		2.1%		1.3%		1.8%		1.0%		注文住宅事業	-0.8%		0.0%	
その他の事業	-13.5%		-8.6%		-10.3%		-8.0%		-2.6%		ホテル事業	1.0%		3.0%	
セグメント間消去又は全社											その他の事業	-5.4%		-4.2%	
	11.9%		12.8%		12.2%		14.1%		15.3%		セグメント間消去又は全社			15.5%	
												15.3%			

3. ビル事業データ (単体)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
営業延床面積						
当社保有面積	3,117 千㎡	2,988 千㎡	2,953 千㎡	3,103 千㎡	3,050 千㎡	3,068 千㎡
当社借受面積	643 千㎡	542 千㎡	596 千㎡	580 千㎡	646 千㎡	663 千㎡
営業延床面積合計	3,760 千㎡	3,530 千㎡	3,550 千㎡	3,684 千㎡	3,696 千㎡	3,731 千㎡
貸付有効面積	2,394 千㎡	2,347 千㎡	2,355 千㎡	2,374 千㎡	2,408 千㎡	2,450 千㎡
空室率 (全国全用途)	9.71 %	4.82 %	4.43 %	5.64 %	4.82 %	5.00 %
平均賃料 (全国全用途)	22,760 円	23,143 円	23,062 円	22,817 円	22,213 円	21,851 円

営業延床面積は、2001年3月期(中間)から営業損益計上区分が変更されたことにより、ビル事業本部内の物件のみ集計。

住宅開発事業本部、資産開発事業本部などの除外物件合計は、2000年3月期現在で約139千㎡。

2003/3期空室率については、建替予定の日比谷パークビルを除外して算出している。

2004/3期空室率については、建替予定の新丸ビルを除外して算出している。

4. 丸の内データ

項目	2002/3	2003/3	2004/3
延床面積	1,586 千㎡	1,677 千㎡	1,798 千㎡
貸付有効面積	1,042 千㎡	1,063 千㎡	1,140 千㎡
事務所空室率	4.00 %	6.06 %	4.36 %
ビル賃貸売上高	125,405 百万円	126,666 百万円	130,558 百万円

5. 住宅開発事業データ (単体)

項目	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3(予想)	
売上内訳	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
【マンション】	66,394	1,316	82,366	1,955	95,855	2,096	122,048	2,437	110,255	2,299	155,488	3,249
【建売】	7,823	163	5,152	125	3,310	83	4,271	103	4,301	100	4,588	81
		区画		区画		区画		区画		区画		区画
【更地】	8,837	316	8,430	286	4,056	182	5,845	347	2,320	112	3,841	179
住宅用地	8,119	312	5,857	281	4,056	182	5,630	346	1,920	111	3,441	178
業務用地	718	4	2,573	5	0	0	215	1	400	1	400	1
【その他】	1,778		23,352		19,558		9,822		9,824		9,283	
売上合計	84,832		119,300		122,779		141,986		126,700		173,200	
完成在庫	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
【マンション】	7,751	184	7,506	180	6,279	139	5,634	122	8,408	229	-	-
【戸建て】	3,079	86	2,652	88	1,813	60	1,174	35	976	25	-	-
完成在庫合計	10,830		10,158		8,092		6,808		9,384		-	
マンション粗利益率	12.2 %		18.1 %		20.0 %		22.7 %		22.4 %		17.6 %	
マンション新規発売戸数	1,984 戸		2,353 戸		3,087 戸		1,885 戸		2,828 戸		4,300 戸	

連結決算概要

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3
【資産の部】					
< 流動資産 >					
現金及び預金	74,581	171,805	131,737	143,552	127,185
受取手形及び営業未収入金	49,274	56,087	49,792	55,472	60,497
有価証券	87,585	17,293	28,861	14,488	7,612
たな卸資産	235,297	251,113	242,404	240,252	276,445
繰延税金資産	35,298	64,008	50,439	35,017	50,073
その他の流動資産	25,142	23,636	32,147	28,938	37,027
貸倒引当金	4,744	5,248	5,007	5,225	3,041
流動資産合計	502,435	578,696	530,376	512,498	555,799
< 固定資産 >					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	812,367	803,038	646,910	692,377	688,698
機械装置及び運搬具	18,447	19,085	20,811	20,180	17,385
土地	693,206	660,135	1,341,163	1,355,159	1,341,932
建設仮勘定	31,459	39,413	57,600	61,438	30,119
その他の有形固定資産	13,821	13,658	10,987	10,176	8,686
有形固定資産合計	1,569,302	1,535,331	2,077,474	2,139,332	2,086,821
(無形固定資産)					
借地権	-	42,111	54,730	30,989	28,620
連結調整勘定	14,320	10,595	17,779	19,147	19,415
その他の無形固定資産	40,202	4,082	4,921	6,576	8,421
無形固定資産合計	54,523	56,789	77,432	56,713	56,458
(投資その他の資産)					
投資有価証券	31,043	211,004	183,344	145,413	212,465
長期貸付金	1,485	2,414	1,742	1,742	2,120
差入敷金保証金	-	86,053	90,579	84,249	74,691
繰延税金資産	327	1,536	1,215	1,507	1,964
その他の投資	126,925	64,538	75,055	68,086	79,888
貸倒引当金	271	1,102	1,425	1,616	1,367
投資その他の資産合計	159,509	364,445	350,511	299,383	369,763
固定資産合計	1,783,335	1,956,566	2,505,418	2,495,429	2,513,042
資産合計	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	57,285	59,864	52,401	68,968	59,270
短期借入金	101,226	72,030	89,919	87,181	72,185
1年以内に返済予定の長期借入金	-	87,997	37,253	67,390	93,353
コマーシャルペーパー	-	1,721	1,979	-	-
1年以内に償還予定の社債	-	72,610	171,280	107,668	134,789
未払法人税等	3,171	4,091	4,678	6,730	5,913
繰延税金負債	44	3	0	10	4
その他の流動負債	183,687	118,018	100,831	110,388	115,124
流動負債合計	345,416	416,338	458,344	448,338	480,641
<固定負債>					
社債	666,538	740,363	612,736	634,642	575,385
長期借入金	369,659	296,780	347,015	330,640	336,174
受入敷金保証金	296,934	319,464	323,869	320,198	309,209
繰延税金負債	61,699	146,736	59,894	49,384	94,200
再評価に係る繰延税金負債	-	-	290,082	281,699	289,284
退職給与引当金	29,356	-	-	-	-
退職給付引当金	-	10,198	10,731	9,559	9,644
役員退職引当金	4,695	4,780	4,012	3,809	2,037
その他の固定負債	40,902	41,212	53,599	45,728	42,662
固定負債合計	1,469,784	1,559,536	1,701,941	1,675,663	1,658,599
負債合計	1,815,201	1,975,874	2,160,285	2,124,002	2,139,240
【少数株主持分】					
少数株主持分	29,838	40,622	43,011	43,970	32,102
【資本の部】					
資本金	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
資本剰余金	-	-	-	115,216	115,216
資本準備金	115,194	115,216	115,216	-	-
利益剰余金	-	-	-	206,813	220,178
土地再評価差額金	-	-	-	410,606	421,663
再評価差額金	-	-	399,768	-	-
連結剰余金	254,871	264,091	182,528	-	-
その他有価証券評価差額金	-	63,155	48,709	28,358	70,296
為替換算調整勘定	15,859	10,223	144	6,455	15,016
自己株式	9	7	155	1,118	1,373
資本合計	440,730	518,765	832,497	839,953	897,499
負債、少数株主持分及び資本合計	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
営業収益	574,396	630,990	631,564	681,726	679,918	743,000
営業利益	68,201	80,638	76,920	96,023	103,749	115,000
〔営業外収益〕						
受取利息	1,584	1,678	1,122	811	455	-
受取配当金	2,725	2,098	1,499	1,807	1,785	-
連結調整勘定償却額	-	-	1,444	-	42	-
持分法投資利益	1,689	1,507	1,667	1,811	2,164	-
匿名組合出資分配益	-	-	-	-	2,294	-
その他の営業外収益	3,253	3,910	3,174	3,183	3,454	-
営業外収益合計	9,252	9,195	8,908	7,614	10,196	5,000
〔営業外費用〕						
支払利息	40,317	36,310	32,552	29,647	27,482	-
固定資産除却損	-	-	-	-	3,777	-
その他の営業外費用	5,576	9,940	5,053	7,011	3,984	-
営業外費用合計	45,894	46,251	37,605	36,659	35,244	31,000
経常利益	31,560	43,583	48,223	66,978	78,701	89,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	50,311	26,277	1,741	18,427	-	-
固定資産信託受益権売却益	-	21,123	-	-	-	-
有価証券売却益	18,009	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	20,374	-	1,872	7,160	-
関係会社株式売却益	-	1,792	-	-	-	-
退職給付信託設定益	-	23,279	-	-	-	-
特別利益合計	68,320	92,848	1,741	20,300	7,160	0
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	32,614	94,239	9,680	5,915	4,008	-
固定資産売却損	8,802	1,543	7,171	-	4,562	-
固定資産評価損	-	-	156,365	-	-	-
固定資産除却関連損	6,237	1,323	-	7,541	14,225	-
投資有価証券評価損	-	1,469	3,595	3,957	1,059	-
サブリース解約損	-	-	-	-	5,061	-
関係会社支援損	2,833	-	-	-	-	-
関係会社整理損	4,181	-	-	-	-	-
適格年金過去勤務債務償却額	8,664	-	-	-	-	-
退職給付会計適用に伴う会計基準変更時差異に係る引当金繰入額	-	4,714	-	-	-	-
特別損失合計	63,332	103,290	176,812	17,414	28,918	15,000
税金等調整前当期純利益	36,548	33,140	126,847	69,864	56,943	74,000
法人税、住民税及び事業税	8,887	8,383	7,018	11,924	10,970	8,500
法人税等調整額	7,531	2,839	61,191	18,785	7,872	23,000
少数株主損益	1,709	2,085	1,616	3,114	3,111	6,500
当期純利益	18,421	19,831	71,057	36,039	34,989	36,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
税金等調整前当期純利益	36,548	33,140	126,847	69,864	56,943	74,000
特別損益等調整	20,639	7,687	177,052	2,523	10,976	10,000
減価償却費	62,703	64,713	65,082	56,122	57,024	54,000
販売用不動産等の増減	398	6,106	10,856	12,917	614	19,000
その他	6,609	8,208	22,037	1,774	46,621	21,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	72,401	107,642	104,106	134,606	77,708	136,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	24,183	37,667	20,345	48,635	19,320	4,000
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	68,866	56,749	19,895	29,325	4,413	500
設備投資	102,160	105,644	124,443	128,807	70,205	115,000
その他	2,500	37,941	36,329	21,464	14,173	5,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,611	49,169	120,532	72,311	60,645	116,000
新規調達	277,009	156,663	142,652	188,944	185,541	176,000
返済	324,671	113,647	166,973	216,360	194,143	243,000
配当金の支払い	10,393	10,393	10,393	10,510	23,006	13,000
その他	724	83	436	975	50	1,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,331	32,706	35,150	38,901	31,658	81,000
現金及び現金同等物の換算差額	3,744	1,150	2,771	2,430	1,801	-
現金及び現金同等物の増減額	3,458	92,330	48,805	20,962	16,397	61,000
合併による現金及び現金同等物の増加額	47	-	-	-	-	-
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	-	186	1,499	113	9	-
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	-	51	242	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	86,695	86,457	178,922	131,374	152,450	136,063
現金及び現金同等物の期末残高	86,457	178,922	131,374	152,450	136,063	75,063

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
総資産	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842	3,010,000
設備投資	102,160	105,644	124,443	128,807	70,205	115,000
減価償却費	62,703	64,713	65,082	56,122	57,024	54,000

2004/3設備投資主な内訳 702億円	三菱地所 489億円	ビル事業	丸の内再開発建築工事費 189億円 リニューアル 242億円
		その他	資産開発事業（固定資産） 39億円
	その他 213億円	RGほか子会社	RGI 153億円 丸の内熱供給 32億円、ロイヤル・ホテルズ・アンド・リゾーツ 11億円

2005/3設備投資主な内訳 1,150億円	三菱地所 1,000億円	ビル事業	丸の内再開発建築工事費 500億円 リニューアル 160億円
		その他	資産開発事業（固定資産） 40億円
	その他 150億円	RGほか子会社	RGI 90億円 丸の内熱供給 40億円

5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
有利子負債	1,219,822	1,271,504	1,260,185	1,227,524	1,211,888	1,140,000
支払利息	40,317	36,310	32,552	29,647	27,482	27,649
金融収支 1	36,008	32,533	29,930	27,028	25,242	26,029
平均金利 2	3.23%	2.91%	2.57%	2.38%	2.20%	2.33%
D/Eレシオ 3	2.76	2.45	1.51	1.46	1.35	1.23

1 金融収支 = 受取利息 + 受取配当金 - 支払利息

2 平均金利 = 支払利息 / 期中平均有利子負債

3 D/Eレシオ = 有利子負債 / 自己資本

6. セグメント別内訳 (連結)

営業収益	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		営業収益	2004/3		2005/3(予想)	
(セグメント)	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	(新セグメント)	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	300,713	51.0%	317,906	49.5%	327,422	50.8%	353,577	50.6%	351,246	50.6%	ビル事業	287,281	41.4%	289,000	38.2%
住宅開発事業	102,845	17.5%	132,916	20.7%	137,351	21.3%	158,516	22.7%	143,747	20.7%	住宅開発事業	148,410	21.4%	194,000	25.6%
設計監理事業	25,624	4.3%	15,616	2.4%	16,357	2.5%	18,488	2.6%	18,329	2.6%	設計監理事業	18,329	2.6%	17,000	2.2%
不動産仲介事業	73,286	12.4%	87,364	13.6%	79,690	12.4%	81,291	11.6%	83,417	12.0%	資産開発事業	2,984	0.4%	9,000	1.2%
注文住宅事業	35,668	6.1%	37,148	5.8%	30,897	4.8%	34,095	4.9%	41,318	6.0%	海外事業	153,819	22.2%	163,000	21.5%
ホテル事業	32,953	5.6%	32,604	5.1%	30,451	4.7%	29,308	4.2%	31,134	4.5%	注文住宅事業	41,318	6.0%	40,000	5.3%
その他の事業	18,103	3.1%	18,392	2.9%	22,182	3.4%	23,596	3.4%	24,893	3.6%	ホテル事業	31,134	4.5%	33,000	4.4%
その他の事業											その他の事業	10,685	1.5%	12,000	1.6%
セグメント間消去又は全社	14,798		10,959		12,789		17,148		14,169		セグメント間消去又は全社	14,045		14,000	
	574,396		630,990		631,564		681,726		679,918			679,918		743,000	

営業利益	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3			2004/3		2005/3(予想)	
(セグメント)	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		(新セグメント)	百万円		百万円	
ビル事業	83,700		79,939		85,043		98,626		101,242		ビル事業	86,615		88,000	
住宅開発事業	1,430		9,971		8,418		12,510		15,240		住宅開発事業	16,313		12,500	
設計監理事業	2,163		32		708		242		1,038		設計監理事業	1,038		500	
不動産仲介事業	4,585		6,275		1,163		2,254		2,908		資産開発事業	305		2,500	
注文住宅事業	8		586		1,165		875		350		海外事業	13,968		26,000	
ホテル事業	599		698		404		523		321		注文住宅事業	350		0	
その他の事業	2,449		1,573		2,285		1,885		641		ホテル事業	321		1,000	
その他の事業											その他の事業	572		500	
セグメント間消去又は全社	17,760		15,227		11,621		15,371		16,010		セグメント間消去又は全社	13,890		15,000	
	68,201		80,638		76,920		96,023		103,749			103,749		115,000	

利益率	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3			2004/3		2005/3(予想)	
(セグメント)											(新セグメント)				
ビル事業	27.8%		25.1%		26.0%		27.9%		28.8%		ビル事業	30.1%		30.4%	
住宅開発事業	-1.4%		7.5%		6.1%		7.9%		10.6%		住宅開発事業	11.0%		6.4%	
設計監理事業	8.4%		-0.2%		-4.3%		1.3%		5.7%		設計監理事業	5.7%		2.9%	
不動産仲介事業	6.3%		7.2%		-1.5%		2.8%		3.5%		資産開発事業	10.2%		27.8%	
注文住宅事業	0.0%		1.6%		-3.8%		-2.6%		-0.8%		海外事業	9.1%		16.0%	
ホテル事業	-1.8%		2.1%		1.3%		1.8%		1.0%		注文住宅事業	-0.8%		0.0%	
その他の事業	-13.5%		-8.6%		-10.3%		-8.0%		-2.6%		ホテル事業	1.0%		3.0%	
その他の事業											その他の事業	-5.4%		-4.2%	
セグメント間消去又は全社											セグメント間消去又は全社				
	11.9%		12.8%		12.2%		14.1%		15.3%			15.3%		15.5%	

減価償却費	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	(新セグメント)	2004/3	2005/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円
ビル事業	55,695	56,650	56,683	48,261	49,402	ビル事業	-	-
住宅開発事業	886	887	881	674	655	住宅開発事業	-	-
設計監理事業	27	44	179	94	122	設計監理事業	-	-
不動産仲介事業	1,123	2,368	2,761	3,168	2,909	資産開発事業	-	-
注文住宅事業	134	154	181	171	167	海外事業	-	-
ホテル事業	2,146	2,035	1,940	1,155	1,265	注文住宅事業	-	-
その他の事業	2,293	1,958	1,909	1,910	1,794	ホテル事業	-	-
						その他の事業	-	-
セグメント間消去又は全社	395	615	545	685	707	セグメント間消去又は全社	-	-
	62,703	64,713	65,082	56,122	57,024		57,024	54,000

償却前営業利益	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	(新セグメント)	2004/3	2005/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円
ビル事業	139,395	136,589	141,726	146,887	150,644	ビル事業	-	-
住宅開発事業	544	10,858	9,299	13,184	15,895	住宅開発事業	-	-
設計監理事業	2,190	12	529	336	1,160	設計監理事業	-	-
不動産仲介事業	5,708	8,643	1,598	5,422	5,817	資産開発事業	-	-
注文住宅事業	126	740	984	704	183	海外事業	-	-
ホテル事業	1,547	2,733	2,344	1,678	1,586	注文住宅事業	-	-
その他の事業	156	385	376	25	1,153	ホテル事業	-	-
						その他の事業	-	-
セグメント間消去又は全社	17,365	14,612	11,076	14,686	15,303	セグメント間消去又は全社	-	-
	130,904	145,351	142,002	152,145	160,773		160,773	169,000

資本的支出	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	(新セグメント)	2004/3	2005/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円
ビル事業	103,932	105,072	124,179	133,269	69,331	ビル事業	-	-
住宅開発事業	1,332	2,854	329	915	701	住宅開発事業	-	-
設計監理事業	76	146	328	365	81	設計監理事業	-	-
不動産仲介事業	2,250	2,755	3,512	2,352	1,390	資産開発事業	-	-
注文住宅事業	274	343	95	113	164	海外事業	-	-
ホテル事業	627	856	894	786	2,381	注文住宅事業	-	-
その他の事業	2,238	4,252	2,314	3,421	7,062	ホテル事業	-	-
						その他の事業	-	-
セグメント間消去又は全社	681	1,431	39	1,550	11	セグメント間消去又は全社	-	-
	111,412	117,714	131,615	142,775	81,125		81,125	-

総資産	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	(新セグメント)	2004/3	2005/3(予想)
(セグメント)			百万円		百万円	(新セグメント)	百万円	百万円
ビル事業	1,539,678	1,611,727	2,216,571	2,277,103	2,224,297	ビル事業	-	-
住宅開発事業	316,282	279,633	262,492	276,459	306,393	住宅開発事業	-	-
設計監理事業	19,794	19,549	15,869	17,287	16,831	設計監理事業	-	-
不動産仲介事業	53,169	70,874	80,391	70,299	63,836	資産開発事業	-	-
注文住宅事業	14,074	13,870	13,983	16,209	14,871	海外事業	-	-
ホテル事業	42,304	42,527	32,325	31,197	32,272	注文住宅事業	-	-
その他の事業	140,839	119,807	97,599	100,643	127,891	ホテル事業	-	-
						その他の事業	-	-
セグメント間消去又は全社	159,629	377,273	316,559	218,726	282,447	セグメント間消去又は全社	-	-
	2,285,771	2,535,262	3,035,794	3,007,927	3,068,842		3,068,842	3,010,000

7. 会社別内訳 (連結)

2004年3月期実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所		379,340	74,568	54,118	14,930	2,743,562	894,433	1,060,492	40,333
三菱地所設計	100.00%	14,209	2,428	2,475	1,419	15,460	6,932	0	117
三菱地所住宅販売	100.00%	19,940	2,404	2,335	1,206	54,313	2,294	1,700	183
三菱地所ホーム	100.00%	36,347	67	78	3	10,242	3,143	0	116
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	12,734	145	121	146	4,047	204	0	117
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	14,650	748	753	426	12,245	1,524	0	7
アクアシティ	62.45%	5,519	1,036	794	457	30,569	13,516	1,695	1,108
丸の内熱供給	56.83%	11,563	1,497	1,420	717	24,292	13,190	10,309	2,146
横浜スカイビル	54.32%	7,906	2,151	825	467	61,706	4,427	36,889	2,425
ロイヤルパークホテル	51.00%	9,659	537	286	111	18,329	5,675	9,479	778
R G I	100.00%	153,826	14,777	13,372	9,459	256,498	89,492	91,083	8,400
連結全体	-	679,918	103,749	78,701	34,989	3,068,842	897,499	1,211,888	57,024

2004年3月期外貨換算レート

円/ドル

P L 116.00

B S 107.13

2005年3月期予想

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所		435,500	77,000	57,000	27,000	2,730,000	910,000	1,010,000	38,000
三菱地所設計	100.00%	13,347	1,903	1,903	1,087	16,547	8,019	0	120
三菱地所住宅販売	100.00%	20,458	1,584	1,553	751	55,000	2,689	1,050	212
三菱地所ホーム	100.00%	35,832	270	260	249	10,492	3,393	0	138
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	12,918	156	160	313	3,618	518	0	154
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	16,929	566	570	373	13,600	1,856	0	14
アクアシティ	62.45%	5,355	860	730	438	29,770	13,930	605	1,100
丸の内熱供給	56.83%	12,468	1,646	1,535	921	24,300	13,800	9,615	2,527
横浜スカイビル	54.32%	7,859	2,222	1,010	611	59,372	4,869	34,863	2,340
ロイヤルパークホテル	51.00%	10,597	1,079	777	397	18,404	6,072	9,078	798
R G I	100.00%	163,012	17,609	13,519	5,257	242,720	96,428	66,193	7,174
連結全体	-	743,000	115,000	89,000	36,000	3,010,000	920,000	1,140,000	54,000

2005年3月期外貨換算レート

円/ドル

P L 108.00

B S 108.00

単体決算概要

1. 2004年3月期実績 / 2003年3月期実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/3 実績	2003/3 実績	増減	
ビル事業収益	248,439	251,802	3,362	⇒ 貸室料は新規ビルが130億円増、既存ビルが157億円減で、貸室料全体では26億円減。
住宅開発事業収益	126,700	141,986	15,286	⇒ 売上戸数の減によりマンション販売収益が117億円減。
その他の事業収益	4,200	3,314	886	
営業収益	379,340	397,102	17,762	
ビル事業	80,795	75,856	4,938	⇒ 不動産取得税38億円減のほか、管理コストの削減等により増益。
住宅開発事業	18,794	19,249	455	
その他の事業	1,933	2,540	606	
営業総利益	97,655	92,565	5,090	
販売費	5,123	8,172	3,049	⇒ 広告宣伝費減。
一般管理費	17,964	17,586	377	
販売費及び一般管理費	23,087	25,758	2,671	
営業利益	74,568	66,806	7,761	
営業外収益	8,374	5,972	2,401	
営業外費用	28,824	28,758	66	⇒ 受取配当金、匿名組合出資分配益の増など。
経常利益	54,118	44,020	10,097	
特別利益	-	18,425	18,425	
特別損失	28,296	17,857	10,439	
税引前当期純利益	25,821	44,589	18,767	
法人税等	10,890	19,998	9,107	
当期純利益	14,930	24,590	9,660	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2004/3 実績	2003/3 実績	増減
固定資産売却益	-	18,425	18,425
特別利益合計	-	18,425	18,425

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2004/3 実績	2003/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	3,961	5,915	1,954	
固定資産売却損	3,930	-	3,930	⇒ 桜木町コルデシオン等売却損。
投資有価証券評価損	1,059	3,932	2,873	
関係会社株式評価損		121	121	
固定資産除却関連損	14,283	7,887	6,396	⇒ 日比谷ハルル等除却関連損。
サブリース解約損	5,061	-	5,061	
特別損失合計	28,296	17,857	10,439	

2. 2005年3月期予想 / 2004年3月期実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2005/3 予想	2004/3 実績	増減	
ビル事業収益	249,000	248,439	561	
住宅開発事業収益	173,000	126,700	46,300	⇒ マンション販売収益が450億円増。
その他の事業収益	13,000	4,200	8,800	⇒ 資産開発事業収益が72億円増。
営業収益	435,000	379,340	55,660	
ビル事業	82,000	80,795	1,205	⇒ 管理コスト削減等により増益。
住宅開発事業	21,000	18,794	2,206	⇒ マンション販売収益増に伴う増益。
その他の事業	1,000	1,933	2,933	⇒ 資産開発事業が32億円増。
営業総利益	104,000	97,655	6,345	
販売費	10,000	5,123	4,877	⇒ 広告宣伝費増。
一般管理費	18,000	17,964	36	
販売費及び一般管理費	28,000	23,087	4,913	
営業利益	76,000	74,568	1,432	⇒ 匿名組合出資分配益の計上区分変更のほか、受取配当金の減など。
営業外収益	4,000	8,374	4,374	⇒ 支払利息、固定資産除却損の減など。
営業外費用	24,000	28,824	4,824	
経常利益	56,000	54,118	1,882	
特別利益	-	-	-	
特別損失	11,000	28,296	17,296	
税引前当期純利益	45,000	25,821	19,179	
法人税等	19,000	10,890	8,110	
当期純利益	26,000	14,930	11,070	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2005/3 予想	2004/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	-	3,961	3,961	
固定資産売却損	-	3,930	3,930	
投資有価証券評価損	-	1,059	1,059	
固定資産除却関連損	5,500	14,283	8,783	⇒ 新丸ビル除却関連損。
サブリース解約損	-	5,061	5,061	
その他の特別損失	5,500	-	5,500	
特別損失合計	11,000	28,296	17,296	

3. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3
【資産の部】					
< 流動資産 >					
現金及び預金	37,182	117,968	62,795	62,793	89,744
営業未収入金	25,469	22,011	22,799	41,763	41,202
有価証券	69,665	6,916	25,563	1,899	2,899
自己株式	9	7	-	-	-
販売用不動産	149,071	172,260	167,226	130,043	124,925
仕掛不動産	38,292	42,152	40,846	80,772	110,556
開発用不動産	31,321	23,637	23,743	18,733	13,960
未成工事支出金	-	-	549	1,046	2,123
設計監理支出金	7,199	7,161	-	-	-
請負工事支出金	2,320	2,075	-	-	-
貯蔵品	39	34	-	-	-
前渡金	4,150	2,077	6,090	1,009	4,721
前払費用	2,190	1,948	4,121	5,143	6,494
繰延税金資産	34,795	62,947	48,923	33,710	48,598
その他の流動資産	5,898	5,806	7,993	9,149	14,240
貸倒引当金	958	957	892	1,269	276
流動資産合計	406,648	466,048	409,760	384,795	459,189
< 固定資産 >					
(有形固定資産)					
建物	616,729	609,458	449,815	510,341	486,601
構築物	9,500	9,489	6,686	7,998	7,629
機械装置	3,469	3,144	2,879	3,080	2,750
車輛及び運搬具	42	36	30	25	23
工具器具及び備品	3,857	3,166	2,503	2,203	1,578
土地	616,037	568,200	1,246,362	1,268,182	1,264,825
建設仮勘定	28,992	31,918	49,474	11,462	23,486
その他の有形固定資産	-	17	14	14	14
有形固定資産合計	1,278,647	1,225,431	1,757,767	1,803,308	1,786,909
(無形固定資産)					
借地権	8,568	8,562	8,506	8,530	8,530
ソフトウェア	1,045	1,241	1,808	4,063	4,059
その他の無形固定資産	760	607	522	491	417
無形固定資産合計	10,375	10,411	10,838	13,084	13,006
(投資その他の資産)					
投資有価証券	8,916	180,033	154,592	115,482	188,964
関係会社株式	180,277	178,663	187,536	190,389	190,630
長期貸付金	950	950	950	950	950
関係会社長期貸付金	-	990	996	1,130	2,722
差入敷金保証金	65,414	75,497	78,512	74,933	65,801
破産・更正債権等	-	223	131	129	79
長期前払費用	12,206	11,882	11,576	9,246	6,824
その他の投資	6,088	8,194	9,572	12,155	29,696
貸倒引当金	6	1,627	1,640	1,438	1,212
投資その他の資産合計	273,846	454,806	442,226	402,978	484,456
固定資産合計	1,562,868	1,690,650	2,210,832	2,219,371	2,284,373
資産合計	1,969,517	2,156,699	2,620,592	2,604,167	2,743,562

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	32,876	28,610	17,371	39,772	30,056
短期借入金	54,300	59,550	79,050	80,600	41,160
1年以内に返済予定の長期借入金	23,296	78,132	29,976	54,083	71,769
1年以内に償還予定の社債	70,000	53,000	70,000	85,000	120,000
1年以内に償還予定の転換社債	-	-	90,886	-	-
未払金	16,629	24,202	6,963	14,292	9,881
未払法人税等	28	19	17	15	15
未払費用	11,084	9,860	7,368	7,154	6,730
前受金	20,874	24,674	31,193	26,966	27,327
設計監理受入金	4,754	6,007	-	-	-
請負工事受入金	3,637	4,521	-	-	-
預り金	6,464	1,443	6,115	16,093	78,466
前受収益	43	7	29	9	-
その他の流動負債	804	1,622	595	390	1,193
流動負債合計	244,793	291,653	339,568	324,379	386,601
<固定負債>					
社債	558,000	535,000	485,000	520,000	470,000
転換社債	92,682	192,682	100,000	100,000	100,000
長期借入金	261,082	198,018	237,915	220,132	257,562
受入敷金保証金	249,527	268,828	273,897	274,321	263,085
繰延税金負債	28,133	101,866	22,159	10,853	59,254
再評価に係る繰延税金負債	-	-	290,082	281,699	289,284
退職給与引当金	22,464	-	-	-	-
退職給付引当金	-	399	-	-	334
役員退職引当金	4,653	4,762	3,970	3,761	1,971
その他の固定負債	21,739	19,854	25,038	22,754	21,033
固定負債合計	1,238,282	1,321,411	1,438,064	1,433,521	1,462,527
負債合計	1,483,075	1,613,064	1,777,633	1,757,901	1,849,129
【資本の部】					
<資本金>	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
<資本剰余金>					
資本準備金	-	-	-	115,216	115,216
資本剰余金合計	-	-	-	115,216	115,216
<資本準備金>	115,194	115,216	115,216	-	-
<利益剰余金>					
(利益準備金)	-	-	-	21,658	21,658
(任意積立金)	-	-	-	157,938	165,124
特別償却準備金	-	-	-	130	141
固定資産圧縮積立金	-	-	-	73,522	96,728
固定資産圧縮特別勘定積立金	-	-	-	16,000	-
別途積立金	-	-	-	68,254	68,254
(当期末処分利益)	-	-	-	29,204	15,328
利益剰余金合計	-	-	-	208,802	202,112
<利益準備金>	21,633	21,658	21,658	-	-
<土地再評価差額金>	-	-	-	410,606	421,663
<再評価差額金>	-	-	399,768	-	-
<その他の剰余金>					
(任意積立金)					
海外投資等損失準備金	6	4	-	-	-
特別償却準備金	117	100	158	-	-
固定資産圧縮積立金	47,686	70,099	74,781	-	-
固定資産圧縮特別勘定積立金	1,428	-	15,265	-	-
別途積立金	145,254	175,254	155,254	-	-
任意積立金合計	194,492	245,458	245,459	-	-
(当期末処分利益)	68,586	16,937	71,092	-	-
その他の剰余金合計	263,078	262,395	174,366	-	-
<その他有価証券評価差額金>	-	57,829	45,530	26,226	70,280
<自己株式>	486,441	543,634	843,075	1,118	1,373
資本合計	486,441	543,634	842,959	846,266	894,433
負債・資本合計	1,969,517	2,156,699	2,620,592	2,604,167	2,743,562

4. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
営業収益	359,078	389,995	381,145	397,102	379,340	435,000
営業利益	47,500	53,100	56,798	66,806	74,568	76,000
〔営業外収益〕						
受取利息	99	268	170	149	83	-
受取配当金	2,423	2,359	1,832	2,232	3,470	-
匿名組合出資分配益	-	-	-	-	2,294	-
その他の営業外収益	1,550	2,102	2,777	3,590	2,524	-
営業外収益合計	4,073	4,729	4,780	5,972	8,374	4,000
〔営業外費用〕						
支払利息	8,280	6,483	5,935	5,397	5,197	-
社債利息	24,124	23,016	20,047	19,204	17,201	-
固定資産除却損	-	-	-	-	3,429	-
その他の営業外費用	4,013	7,852	3,901	4,156	2,996	-
営業外費用合計	36,417	37,352	29,885	28,758	28,824	24,000
経常利益	15,155	20,477	31,694	44,020	54,118	56,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	48,515	25,607	1,691	18,425	-	-
固定資産信託受益権売却益	-	21,123	-	-	-	-
有価証券売却益	18,009	-	-	-	-	-
有価証券現物出資益	1,574	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	20,282	-	-	-	-
関係会社株式売却益	-	1,421	-	-	-	-
退職給付信託設定益	-	23,279	-	-	-	-
特別利益合計	68,098	91,715	1,691	18,425	-	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	32,614	93,474	9,680	5,915	3,961	-
固定資産売却損	5,487	-	6,675	-	3,930	-
固定資産評価損	-	-	143,915	-	-	-
固定資産除却関連損	6,237	1,323	-	7,887	14,283	-
投資有価証券評価損	-	1,345	3,494	3,932	1,059	-
サブリース解約損	-	-	-	-	5,061	-
関係会社株式評価損	-	1,789	64	121	-	-
関係会社支援損	6,571	-	-	-	-	-
関係会社整理損	4,094	-	3,855	-	-	-
ホテル事業再編関連損	-	2,082	-	-	-	-
適格年金過去勤務債務償却額	8,664	-	-	-	-	-
退職給付会計適用に伴う会計基準 変更時差異に係る引当金繰入額	-	2,139	-	-	-	-
特別損失合計	63,668	102,155	167,685	17,857	28,296	11,000
税引前当期純利益	19,585	10,037	134,299	44,589	25,821	45,000
法人税、住民税及び事業税	26	19	16	15	15	-
法人税等調整額	7,777	3,613	56,860	19,982	10,875	-
当期純利益	11,781	6,403	77,455	24,590	14,930	26,000

5. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
税金等調整前当期純利益	19,585	10,037	134,299	44,589	25,821	45,000
特別損益等調整	24,489	8,833	167,226	2,261	17,169	10,000
減価償却費	49,665	49,586	48,686	38,973	40,333	38,000
販売用不動産等の増減	120	7,279	9,313	4,700	20,206	6,000
その他	3,556	12,118	15,380	9,543	30,734	12,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	48,197	73,295	75,546	86,144	93,851	87,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	22,715	36,141	17,723	44,658	8,339	3,000
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	52,760	53,024	17,854	26,979	3,134	100
設備投資	83,454	87,426	86,653	90,178	48,926	100,000
その他	3,844	31,597	45,482	22,520	13,062	4,100
投資活動によるキャッシュ・フロー	11,823	29,858	96,558	41,061	50,515	101,000
新規調達	209,808	141,095	110,224	157,172	139,335	150,000
返済	240,151	94,296	133,877	190,862	139,083	190,000
配当金の支払い	10,393	10,393	10,393	10,391	10,383	10,000
その他	5	5	114	1,003	254	1,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,741	36,401	34,160	45,084	10,385	51,000
現金及び現金同等物の増減額	4,367	79,838	55,173	1	32,951	65,000
合併による現金及び現金同等物の増加額	47	1,047	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	41,402	37,082	117,968	62,795	62,793	95,744
現金及び現金同等物の期末残高	37,082	117,968	62,795	62,793	95,744	30,744

6．総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
総資産	1,969,517	2,156,699	2,620,592	2,604,167	2,743,562	2,730,000
設備投資	83,454	87,426	86,653	90,178	48,926	100,000
減価償却費	49,666	49,586	48,686	38,973	40,333	38,000

7．有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
有利子負債	1,059,360	1,116,382	1,092,828	1,059,815	1,060,492	1,010,000
支払利息	32,404	29,499	25,983	24,601	22,398	20,900
金融収支 1	29,882	26,872	23,981	22,219	18,845	17,934
平均金利 2	3.01 %	2.71 %	2.35 %	2.28 %	2.11 %	2.03 %
固定比率	82.90 %	84.50 %	83.10 %	82.30 %	84.20 %	- %
長期比率	94.90 %	94.70 %	92.80 %	92.40 %	96.10 %	- %
D / E レシオ 3	2.17	2.05	1.29	1.25	1.18	1.11

1 金融収支 = 受取利息 + 受取配当金 - 支払利息

2 平均金利 = 支払利息 / 期中平均有利子負債

3 D / E レシオ = 有利子負債 / 自己資本

8 . 事業別内訳 (単体)

営業収益	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3 (予想)	
	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %
ビル事業	244,634	68.1	252,729	64.8	253,805	66.6	251,802	63.4	248,439	65.5	249,000	57.2
住宅開発事業	90,439	25.2	119,300	30.6	122,779	32.2	141,986	35.8	126,700	33.4	173,000	39.8
設計監理事業	18,624	5.2	11,149	2.9	631	0.2	-	-	-	-	-	-
その他の事業	5,380	1.5	6,815	1.7	3,928	1.0	3,314	0.8	4,200	1.1	13,000	3.0
	359,078		389,995		381,145		397,102		379,340		435,000	

営業利益	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3 (予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	67,592		62,810		68,918		75,856		80,795		82,000	
住宅開発事業	4,839		15,814		16,183		19,249		18,794		21,000	
設計監理事業	1,634		76		337		-		-		-	
その他の事業	4,047		3,707		3,408		2,540		1,933		1,000	
販売費	6,753		7,660		8,772		8,172		5,123		10,000	
一般管理費	15,765		14,232		15,784		17,586		17,964		18,000	
	47,500		53,100		56,798		66,806		74,568		76,000	

利益率	2000/3		2001/3		2002/3		2003/3		2004/3		2005/3 (予想)	
		%		%		%		%		%		%
ビル事業		27.6		24.9		27.2		30.1		32.5		32.9
住宅開発事業		5.4		13.3		13.2		13.6		14.8		12.1
設計監理事業		8.8		0.7		53.4		-		-		-
その他の事業		75.2		54.4		86.8		76.6		46.0		7.7
		13.2		13.6		14.9		16.8		19.7		17.5

.主要子会社の個別データ

1.株式会社三菱地所設計 [Mitsubishi Jisho Sekkei Inc.]

事業内容 建築、土木の設計監理事業
本店所在地 〒100-0005 東京都千代田区丸の内三丁目2番1号(富士ビル)
設立年月日 2001年3月1日
資本金 2,000,000,000円
持株比率 100.00%

	(百万円)			
業績推移	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
営業収益	12,324	14,066	14,209	13,347
営業利益	1,526	1,828	2,428	1,903
経常利益	1,519	1,841	2,475	1,903
当期利益	844	1,135	1,419	1,087
総資産	14,379	15,691	15,460	16,547
自己資本	4,377	5,513	6,932	8,019

業績コメント 2004/3月期は、「日本テレビタワー」、「MM Towers」、「リーフみなとみらい」等の大型物件が竣工したこと及び原価率を抑制したこと等により、増収増益となった。
 2005/3月期は、大型物件減少のため減収減益を見込むが、営業力強化による受注増と、原価率を継続して抑制すること等により、減益幅の縮小を図る。

その他 受注金額 (百万円)

	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
受注額	13,325	12,625	11,782	11,500

2.三菱地所住宅販売株式会社 [Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.]

事業内容 住宅宅地の販売並びに仲介、斡旋、保険代理
本店所在地 〒100-8348 東京都千代田区丸の内二丁目6番1号(古河ビル)
設立年月日 1972年12月20日
資本金 2,400,000,000円
持株比率 100.00%

(百万円)

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
営業収益	15,112	18,289	18,897	19,893	19,940	20,458
営業利益	769	2,593	1,476	2,500	2,404	1,584
経常利益	6	2,331	1,035	2,418	2,335	1,553
当期利益	25	330	200	95	1,206	751
総資産	22,748	24,656	35,405	45,470	54,313	55,000
自己資本	461	791	992	1,087	2,294	2,689

業績コメント

- 不動産販売受託部門はタワー型マンション等大型物件が売上に寄与、販売費削減効果もあり好調を維持した。
- 不動産流通部門は法人仲介が好調を維持、一般仲介も堅調に推移した。
- 2004/3月期に不良資産の含み損処理は全て完了。

その他

セグメント別内訳 (百万円)

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
住宅開発事業	11,061	11,583	12,920	14,534	14,561	15,869
不動産仲介事業	4,050	6,706	5,977	5,360	5,379	4,589
売上計	15,112	18,289	18,897	19,894	19,940	20,458

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
住宅開発事業	170	1,306	719	1,162	1,220	1,117
不動産仲介事業	939	1,286	756	1,339	1,185	467
営業利益計	769	2,593	1,476	2,501	2,404	1,584

仲介部門取扱件数等推移 (億円)

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
件数	1,870件	1,811件	1,787件	1,808件	1,835件	1,781件
取扱高	1,035	1,360	1,471	1,354	1,427	1,255

受託部門(手数料)の三菱地所物件と他社物件の比率

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
地所物件	59%	57%	70%	66%	69%	84%
他社物件	41%	43%	30%	34%	31%	16%

3.三菱地所ホーム株式会社 [Mitsubishi Estate Home Co., Ltd.]

事業内容 三菱ホームの販売並びに施工
本店所在地 〒107-0052 東京都港区赤坂八丁目11番38号(乃木坂パークビル)
設立年月日 1984年7月2日
資本金 2,200,000,000円
持株比率 100.00%

	(百万円)					
業績推移	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
営業収益	33,066	34,546	28,113	30,720	36,347	35,832
営業利益	127	508	883	411	67	270
経常利益	164	471	880	426	78	260
当期利益	176	310	891	437	3	249
総資産	12,396	12,212	10,378	12,305	10,242	10,492
自己資本	2,317	2,532	1,021	1,782	3,143	3,393

業績コメント

- ・2004/3月期は厳しい事業環境のもと、大幅な収益改善を果たした。
- 法人建売請負における厳しい条件の受注が影響し、営業損益ではマイナス。
- 資産売却の結果、最終損益は黒字となり、借入金を全額返済。株主資本比率は30%を超え、財務体質は大幅に改善した。
- 尚、受注高は1,064棟、340億円弱を確保。
- ・2005/3月期は利益率の改善をはかり、増益を見込む。

その他

- ・2004/3月期の取り組み
- 注文住宅全商品にエアロテックを標準装備。
- (株)リビング・デザインセンターと業務提携し、「ザ・コンランショップ」のインテリア提案。
- 団塊ジュニア世代を中心とした一次取得者層に向け、新商品「U・CONCE」を発売。

(棟)						
受注棟数、売上棟数	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
受注棟数	1,033	1,037	912	1,016	1,064	1,100
売上棟数	986	1,070	834	954	1,028	1,040

請負工事原価率推移						
	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
請負工事原価率	81.2%	80.5%	81.3%	82.5%	83.5%	81.9%

4.株式会社横浜ロイヤルパークホテル [Yokohama Royal Park Hotel Co, Ltd.]

事業内容 横浜ロイヤルパークホテルの運営
本店所在地 〒220-8150 横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号(横浜ランドマークタワー)
設立年月日 1991年3月7日
資本金 905,000,000円
持株比率 100.00% (三菱地所88.4%、ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ11.6%)

	(百万円)					
業績推移	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
営業収益	14,482	14,196	13,226	12,664	12,734	12,918
営業利益	93	1,328	1,074	403	145	156
経常利益	134	545	1,079	413	121	160
当期利益	130	1,715	194	105	146	313
総資産	2,053	4,181	3,663	3,621	4,047	3,618
自己資本	3,556	1,841	46	58	204	518

業績コメント 2004/3月期は上半期にイラク戦争やSARSの影響により宿泊収入が減少したが、婚礼・宴会収入の増加等により増収増益となった。
 2005/3月期は、市場環境の好転により各部門ともに増収基調を維持する見込み。

その他

宿泊稼働率

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
2001/3期	70.4%	77.6%	80.6%	81.0%	94.9%	80.3%	84.3%	86.6%	81.8%	68.7%	78.6%	91.4%	81.4%
2002/3期	71.7%	71.2%	71.5%	77.8%	85.7%	74.3%	82.5%	87.4%	83.3%	66.5%	74.2%	84.8%	77.6%
2003/3期	71.1%	79.2%	70.3%	80.1%	94.0%	81.8%	80.1%	81.4%	82.0%	60.6%	74.6%	77.5%	77.7%
2004/3期	64.7%	72.7%	76.8%	73.7%	91.0%	80.1%	81.8%	85.3%	85.8%	61.4%	78.1%	87.8%	78.3%

ホテル概要

客室数 603室
付帯施設 宴会場12室、フィットネス施設、婚礼施設、料飲施設10ヵ所

5.三菱地所ビルマネジメント株式会社 [Mitsubishi Estate Building Management Co., Ltd.]

事業内容 オフィスビル、商業施設等の建物の総合的運営管理
本店所在地 〒220-8115 神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号(横浜ランドマークタワー)
設立年月日 1991年10月1日
資本金 310,000,000円
持株比率 100.00%

	(百万円)					
業績推移	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
営業収益	6,462	8,309	8,601	10,940	14,650	16,929
営業利益	201	250	144	368	748	566
経常利益	210	257	144	372	753	570
当期利益	117	144	72	208	426	373
総資産	3,708	4,335	4,229	7,858	12,245	13,600
自己資本	672	817	890	1,098	1,524	1,856

業績コメント 2004/3月期は、丸の内エリアにおける丸ビル運営業務の通期稼働と三菱信託銀行本店ビル運営業務開始及び川崎ルフロンの新規業務受託等により、増収増益となった。
 2005/3月期は、川崎ルフロンの運営業務の通期稼働、丸の内オアゾ運営業務開始等により増収の見込み。

その他

- ・1991年10月、横浜ランドマークタワーの運営管理会社として設立。
- ・1993年7月、横浜ランドマークタワー竣工、運営管理業務開始。
- ・2002年4月、丸の内事業本部開設。
- ・2002年9月、丸ビル竣工、運営管理業務開始。
- ・2003年2月、三菱信託銀行本店ビル竣工、運営管理業務開始。

三菱地所ビルマネジメント概要(2004/3現在)

管理棟数 14棟

管理面積 1,098,633㎡(332,336坪)

主な管理物件 丸ビル、三菱信託銀行本店ビル、横浜ランドマークタワー、クイーンズタワーA、川崎ルフロンの、横浜赤レンガ倉庫

6.株式会社アクアシティ [Aqua City Co, Ltd.]

事業内容 商業施設運営
本店所在地 〒135-8707 東京都港区台場一丁目7番1号 (アクアシティお台場)
設立年月日 1991年3月25日
資本金 13,071,500,000円
持株比率 62.45%

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
営業収益	37	6,282	5,612	5,566	5,519	5,355
営業利益	173	887	582	645	1,036	860
経常利益	96	308	360	439	794	730
当期利益	97	306	262	252	457	438
総資産	32,624	34,468	32,541	31,693	30,569	29,770
自己資本	12,237	12,544	12,807	13,059	13,516	13,930

業績コメント 2004/3月期は、客単価は低下したが集客増に努め、施設売上高 (テナント売上高)・営業収益とも、昨年並みの水準を維持した。
 ・また、効率的な会社運営に努めて原価及び経費を圧縮し、4期連続の経常増益を達成するとともに累損を一掃した。
 ・2005/3月期は、施設開業後5年を迎えることから、設備修繕費を想定し、若干の減益を見込む。

その他 「アクアシティお台場」概要
 所在地 港区台場一丁目7番1号
 開業時期 2000年4月1日
 敷地面積 約25,000㎡ (7,600坪)
 延床面積 約94,000㎡ (28,400坪)
 建物階数 地上9階 (店舗部分は6階まで)
 施設構成 物販、サービス店舗 (69店) 約13,900㎡
 飲食店舗 (69店) 約10,000㎡
 ソニーグループによるエンターテインメント施設「メディアージュ」
 (ネマコンプレックス、アトラクション他) 約26,100㎡

7.丸の内熱供給株式会社 [Marunouchi Heat Supply Co., Ltd.]

事業内容 丸の内、大手町、有楽町、内幸町地区における温冷熱供給事業
本店所在地 〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目4番2号(東銀ビル)
設立年月日 1973年7月31日
資本金 2,775,000,000円
持株比率 56.82%

	(百万円)					
業績推移	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3(予想)
営業収益	12,795	11,904	11,675	11,934	11,563	12,468
営業利益	2,977	1,849	1,944	2,113	1,497	1,646
経常利益	2,589	1,487	1,686	1,904	1,420	1,535
当期利益	1,470	841	953	1,084	717	921
総資産	22,431	20,856	21,062	22,791	24,292	24,300
自己資本	10,246	10,922	11,711	12,635	13,190	13,800

業績コメント 2004/3月期の営業収益は丸ビル、三菱信託銀行本店ビルサブプラントが通期稼働したものの、10年ぶりの冷夏等の影響もあって減収となった。また、各プラントの通期稼働による減価償却費等の固定費増により減益となった。
 2005/3月期は丸の内オアゾ等への新規供給等により、増収増益を見込む。

その他 熱供給事業法に基づき公益事業。事業の認可、料金などは経済産業大臣の許認可事項。
 熱供給事業専業会社としては、我が国最大の事業規模を有する。
供給推移
 1976年大手町地区供給開始。1980年内幸町地区開始。1984年丸の内一丁目地区開始。
 1990年有楽町地区開始。1997年丸の内二丁目地区開始。
供給状況(2004年3月31日時点)
 ・供給区域面積(大手町、内幸町、丸の内一丁目、有楽町、丸の内二丁目)103.4ha
 ・供給棟数 74棟14駅
 ・供給延床面積 457万㎡(138万坪)

8.株式会社 横浜スカイビル [Yokohama Sky Building Co., Ltd.]

事業内容 スカイビル等の経営
本店所在地 〒220-0011 神奈川県横浜市西区高島二丁目19番12号(スカイビル)
設立年月日 1961年9月27日
資本金 3,591,000,000円
持株比率 54.32%

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
営業収益	8,305	8,213	8,253	8,067	7,906	7,859
営業利益	2,049	2,148	2,357	2,362	2,151	2,222
経常利益	390	596	914	1,103	825	1,010
当期利益	215	314	533	628	467	611
総資産	73,740	71,062	67,522	64,953	61,706	59,372
自己資本	2,483	2,798	3,332	3,960	4,427	4,869

業績コメント

- ・2004/3月期は、空室率の上昇ならびにテナント入れ替えに伴う費用増で、減収減益となった。
- ・2005/3月期は、入居率改善に努め今期並の売上を確保し、コスト削減等に努め増益を図る。

その他

- ・スカイビルは、1996年9月の開業以来、一部テナントの入れ替えはあるが、継続的に高入居率を保つ。(2004年3月末現在入居率は96.7%)

9.株式会社 ロイヤルパークホテル [Royal Park Hotel Co, Ltd.]

事業内容 ロイヤルパークホテルの経営
 本店所在地 〒103-8520 東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目1番1号
 設立年月日 1889年12月28日
 資本金 6,000,000,000円
 持株比率 51.00% (三菱地所48.0%、ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ3.0%)

	2000/3	2001/3	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3 (予想)
営業収益	10,793	10,772	10,378	10,035	9,659	10,597
営業利益	725	876	748	715	537	1,079
経常利益	446	486	453	447	286	777
当期利益	132	230	211	205	111	397
総資産	20,082	19,305	19,192	18,322	18,329	18,404
自己資本	4,917	5,148	5,359	5,564	5,675	6,072

業績コメント
 ・2004/3月期はイラク戦争やSARSの影響による外国人宿泊客減少や、他ホテルとの競争激化により減収減益。
 ・2005/3月期は他ホテルとの差別化を図る為、レストランの料理の質などサービスを向上させるとともに、施設のリニューアルを実施する。
 また経費については更なる効率化を実施して、増収増益を目指す。

その他

宿泊稼働率

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
2001/3期	80.5%	79.3%	79.1%	77.2%	67.4%	75.0%	85.8%	90.5%	71.7%	70.0%	88.3%	85.6%	79.1%
2002/3期	81.8%	82.2%	78.0%	76.7%	70.0%	65.3%	74.5%	86.1%	70.4%	65.8%	86.0%	83.4%	76.6%
2003/3期	79.9%	82.8%	75.6%	78.1%	68.0%	72.7%	80.8%	88.0%	68.4%	61.5%	75.0%	80.5%	75.9%
2004/3期	60.2%	64.7%	62.1%	65.3%	64.8%	72.2%	83.1%	83.0%	67.0%	56.8%	77.1%	86.7%	70.2%

ホテル概要
 客室数 449室
 付帯施設 宴会場12室
 フィットネス施設
 婚礼施設
 料飲施設10ヵ所

10. ロックフェラーグループ株式会社[Rockefeller Group, Inc.]

事業内容 不動産業
 本店所在地 1221 Avenue of the Americas, New York 10020-1095, U.S.A. (マグロービル)
 設立年月日 1928年 12月 6日
 資本金 1,640千ドル
 持株比率 100.00%

(百万円)

業績推移	1999/12	2000/12	2001/12	2002/12	2003/12	2004/12 (予想)
営業収益	108,572	120,550	122,391	151,474	153,826	163,012
営業利益	13,930	14,857	8,233	16,566	14,777	17,609
経常利益	11,323	13,349	5,283	14,568	13,372	13,519
当期利益	6,138	5,118	9,208	4,767	9,459	5,257
総資産	210,090	244,726	296,072	289,762	256,498	242,720
自己資本	75,767	80,697	88,385	89,018	89,492	96,428
PL	113.98	107.84	121.56	125.18	116.00	108.00 円 / ドル
BS	102.40	114.75	131.95	119.90	107.13	108.00

業績コメント 2003/12月期は、不動産投資マーケットの好調を背景に、英国ロンドン・パタナスタービル3及び米国フロリダ・ルーセントビルの売却を実施。
 ・RG傘下のクッシュマン・アンド・ウエイクフィールド社は、マーケット回復の兆しを受け、不動産仲介事業が増収増益。

その他 ・RGは、米国ニューヨークにオフィスビル2棟(タイムライフビル、マグロービル)、西海岸にオフィスビル2棟、英国ロンドンにオフィスビル2棟(パタナスタービル1、ビル2)を保有・経営する他、米国内で開発事業を行っている。さらに、米国の大手総合不動産サービス会社クッシュマン・アンド・ウエイクフィールド社(C&W)を傘下に置く。C&Wは全世界に48カ国158ヶ所の拠点をもち、不動産の仲介をメインとする世界有数の総合不動産サービス会社である。
 ・ロンドンのパタナスター開発計画については、オフィス部分のテナントが決定したことを受けて、2001年10月に建設工事に着手し、2003年5月に竣工した。また、2002年9月にビル3(St Martin's Court)の売却契約を締結し、2003年7月に引き渡した。

セグメント別内訳 (百万円)

	1999/12	2000/12	2001/12	2002/12	2003/12	2004/12 (予想)
ビル事業	31,185	31,421	37,630	64,190	63,602	71,581
不動産仲介事業	69,236	80,658	73,713	75,931	78,082	80,430
その他事業	8,150	8,470	11,048	11,352	12,141	11,000
営業収益計	108,572	120,550	122,391	151,474	153,826	163,012

	1999/12	2000/12	2001/12	2002/12	2003/12	2004/12 (予想)
ビル事業	10,769	11,022	11,798	17,717	15,011	17,092
不動産仲介事業	3,881	4,988	1,920	915	1,795	2,631
その他事業	679	559	46	86	52	167
全社費用	1,400	1,711	1,690	1,980	1,976	2,282
営業利益計	13,930	14,857	8,233	16,566	14,777	17,609

. 主要プロジェクトの概要

1. ビル事業

丸の内ビル	日本工業倶楽部会館・三菱信託銀行本店ビル	丸の内オアソ 【 旧 (仮称) 丸の内1丁目1街区開発計画 】	東京ビル建替計画
所在地 東京都千代田区丸の内二丁目4番1号	所在地 千代田区丸の内一丁目4番5号・6号	所在地 千代田区丸の内1丁目	所在地 千代田区丸の内2丁目7番3号
敷地面積 約10,029㎡	敷地面積 約8,100㎡	敷地面積 約23,800㎡	敷地面積 約8,100㎡
建物計画 延床面積：約160,000㎡ 建物用途：事務所、店舗等 建物規模：地上37階地下4階 最高高さ：約180m 駐車台数：409台	建物計画 延床面積：約109,830㎡ (駐車場含む) 日本工業倶楽部会館：13,070㎡ 三菱信託銀行本店ビル：96,760㎡ 建物用途：日本工業倶楽部会館、事務所 店舗、DHC 建物規模：地上30階地下4階 最高高さ：約148m 駐車台数：241台	建物計画 延床面積：約335,000㎡ 日本生命丸の内ビル：地上28階地下4階 (約88,000㎡) 丸の内北口ビル：地上29階地下4階 (約66,000㎡) ホテル商業棟：地上17階地下4階 (ホテル 約14,000㎡、店舗 約21,000㎡、 共用通路・駐車場 約36,000㎡) 新丸の内センタービル：地上25階地下3階 丸の内センタービル(事務所・店舗等) 既存建物	建物計画 延床面積：約150,000㎡ 建物用途：事務所、店舗、DHC 建物規模：地上33階地下4階 最高高さ：約164m 駐車台数：約300台
容積率 1437%	容積率 1234%	容積率 1272%	容積率 約1700% (東京三菱銀行本館敷地を含む一団地での換算では約1300%となる)
事業者 当社	事業者 当社、(社)日本工業倶楽部	事業者 当社、日本生命、丸ノ内ホテル、中央不動産	事業者 当社、東日本旅客鉄道、東京三菱銀行
スケジュール 1995/11 「丸ノ内ビルディング」建替決定 1997/ 3 テナント移転完了 1997/ 7 解体工事着手 1999/ 4 新築工事着手 2002/ 8 竣工 2002/ 9 グランドオープン	スケジュール 2000/ 3 解体工事着手 2000/12 着工 2003/ 2 竣工	スケジュール 2001/ 2 解体工事着工 2001/ 6 新築工事着工 2004/ 8 竣工予定	スケジュール 2003/ 5 解体工事着工 2003/10 新築工事着工 2005/10 竣工予定
備考 事業費 約 581億円	備考 事業費 約 414億円 (当社分)	備考 事業費 約664億円 (当社分) (土地代については土地再評価後の数字を使用)	備考 事業費 約350億円 (当社分)

日比谷パークビル建替計画 「(仮称)ザ・ペニンシュラ東京」プロジェクト	新丸ビル建替計画	三菱商事ビル・古河ビル・丸ノ内八重洲ビル建替計画	みなとみらい2.1 ランドマークタワー
<p>所在地 千代田区有楽町1丁目8番1号</p> <p>敷地面積 約4,300㎡</p> <p>建物計画 未定(客室数300室以上のホテル)</p> <p>事業者 当社、ザ・ホリコン・アンド・ジャパン・ホテルズ・リミテッド</p> <p>スケジュール 2004/3 解体工事着工 2007年度 ホテルオープン予定</p> <p>備考 事業費 約200億円(当社分)</p>	<p>所在地 千代田区丸の内1丁目5番1号</p> <p>敷地面積 約10,000㎡</p> <p>建物計画 延床面積:約195,000㎡ 建物用途:事務所、店舗 建物規模:地上38階地下4階 最高高さ:約198m</p> <p>事業者 当社</p> <p>スケジュール 2004年度 着工 2007年度 竣工予定</p> <p>備考 事業費 約900億円</p>	<p>所在地 千代田区丸の内2丁目6番1、2、3号</p> <p>敷地面積 約12,000㎡</p> <p>建物計画 延床面積:約200,000㎡ 建物用途:事務所、店舗、交流施設、DHC *三菱一号館を復元</p> <p>事業者 当社</p> <p>スケジュール 2006年度 着工 2009年度 竣工予定</p> <p>備考 事業費 約650億円</p>	<p>所在地 横浜市西区みなとみらい2丁目2番</p> <p>敷地面積 みなとみらい全体 186ha(一般87ha、道路等42ha、 公園等46ha、ふ頭11ha)</p> <p>建物計画 延床面積:392,885㎡ 建築面積:23,208㎡ 規模:(タワー棟)地上70階地下3階、塔屋3F、 (プラザ棟)地上5階(一部7階)地下4階</p> <p>基本構想:ヒューズビルズ氏及び ザ・スピンズ・アソシエイツ</p> <p>施工会社 大成建設他</p> <p>建物用途 オフィス、ホテル、ショッピングモール、 2号ドック、展望フロア、文化施設、 フィットネス施設、駐車場他</p> <p>施設別内訳</p> <p>オフィス 約166,000㎡ ホテル 約83,000㎡ ショッピングモール 約74,000㎡ 駐車場 約60,000㎡ その他 約10,000㎡</p>

みなとみらい21		花京院スクエア	OPA Towers (商業・業務地区)	横浜スカイビル			
クイーンズスクエア横浜							
所在地	横浜市西区みなとみらい2丁目3番	所在地	仙台市青葉区花京院1丁目1番20号	所在地	大阪市北区天満橋1丁目8番30号他	所在地	横浜市西区高島2-19-12
建物計画	延床面積：496,386㎡ タワーA(36階,約172m)約91,400㎡ タワーB(28階,約138m)約65,000㎡ タワーC(21階,約105m)約54,300㎡ 商業(5階,約37m)約54,400㎡ ホテル(25階,約105m)約62,800㎡[485室] コンサートホール(7階)約18,500㎡ 駐車場(1700台)約99,300㎡ DHCスペース約10,000㎡ 共用部分他約40,700㎡ 建築面積34,490㎡	敷地面積 4,828㎡(当社分3,283㎡、68%) 建物計画 延床面積：40,712㎡ 建物規模：地上23階地下2階 建物用途：事務所、店舗 駐車場：185台	敷地面積 36,476㎡ 建物計画 延床面積：257,964㎡ 建物用途：事務所・店舗 144,259㎡ ホテル 74,235㎡ DHC等 6,857㎡ 駐車場 32,613㎡	敷地面積 7,614㎡ 建物計画 延床面積：102,072㎡ 建物規模：地上30階地下3階 建物用途：オフィス、商業			
事業者	建築主：当社、T・R・Y90事業者組合(住友商事他)、住宅・都市整備公団、日揮 建物所有形態： 当社、T・R・Y90事業者組合、日揮、横浜市による区分所有建物。 当社はDHCスペース(100%)、タワーA(約36%)、駐車場(約28%)及び共用部(約12%)を所有。 <区分所有面積> ・当社 72,633㎡ ・日揮 61,198㎡ ・T・R・Y90事業者組合 322,988㎡ ・横浜市 39,171㎡	事業者 花京院一丁目第二地区市街地再開発組合 スケジュール 1996/7 再開発組合設立認可 1997/2 権利変換計画認可 1997/5 施設建築物工事着工 1999/10 竣工・保留床取得	事業者 当社(50%)、三菱マテリアル(50%) (土地・建物：共有) スケジュール 1989/12 都市計画決定 1990/4 帝国ホテル進出発表 1992/7 オフィス・ホテル着工 1996/1 オフィス・ホテル竣工 1996/3 ホテル、商業施設開業	事業者 (株)横浜スカイビル 86% 横浜新都市センター(株) 14% スケジュール 1992/9 着工 1996/9 竣工			
スケジュール	1993/10 準備工事着手 1994/2 本体工事着工 1994/5 土地・建物売買契約締結 1997/7 開業	備考 事業手法：第一種市街地再開発事業 所有形態：土地建物共有 共有持分：68%	備考 当社分延床面積 128,982㎡ 旧三菱金属大阪製錬所跡地の再開発				

アクティお台場	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
<p>所在地 東京都港区台場1丁目4番</p> <p>敷地面積 25,072.71㎡</p> <p>建物計画 延床面積：93,980.94㎡ 建物用途：物販・飲食・シネマコンプレックス・アトラクション他 駐車場：約900台</p> <p>事業者 (株)アクティ(当社、竹中、みずほコーポレート銀行、東亜建設、角川書店、新日鉄)</p> <p>スケジュール 1993/3 都と土地賃貸借契約締結 1997/2 都と土地賃貸借変更契約締結 1998/6 着工 1998/8 施設名称決定 2000/2 竣工 2000/4 開業</p>	<p>所在地 静岡県御殿場市深沢1312番地</p> <p>敷地面積 約355,000㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造1階建 延床面積：約40,000㎡ 店舗面積：約35,100㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約4,000台 延床面積、店舗面積は1期、2期合計値</p> <p>事業者 チェルシージャパン(株) 米国フィルシ-社(40%) 双日(30%)、当社(30%)</p> <p>スケジュール 1999/4 御殿場市土地利用委員会 1999/9 小田急ファミリーランド閉園・遊具施設撤去 1999/9 静岡県開発審査会 1999/10 小田急電鉄株と事業用定期借地契約締結 1999/12 1期工事着工 2000/7 1期開業 2002/7 2期工事着工 2003/7 2期開業</p>	<p>所在地 大阪府泉佐野市りんくう往来南3-28</p> <p>敷地面積 約86,000㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造2階建 延床面積：約29,500㎡ 店舗面積：約23,400㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,500台 延床面積、店舗面積は1期、2期合計値 【3期】 建物構造：S造2階建 店舗面積：約6,600㎡</p> <p>事業者 チェルシージャパン(株) 米国フィルシ-社(40%) 双日(30%)、当社(30%)</p> <p>スケジュール 2000/3 大阪府と事業用定期借地契約締結 2000/4 1期工事着工 2000/11 1期開業 2001/8 2期工事着工 2002/3 2期開業 2004/4 3期着工 2004/12 3期開業(予定)</p>	<p>所在地 栃木県佐野市佐野新都市土地区画整理事業地内68街区、78街区、92街区 (佐野新都市高萩・越名地区)</p> <p>敷地面積 約103,000㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造1階建 延床面積：約19,300㎡ 店舗面積：約17,500㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約3,700台 【2期】 建物構造：S造2階建 延床面積：約4,700㎡ 店舗面積：約4,700㎡</p> <p>事業者 チェルシージャパン(株) 米国フィルシ-社(40%) 双日(30%)、当社(30%)</p> <p>スケジュール 2002/6 地域振興整備公団と事業用定期借地契約締結 2002/8 工事着工 2003/3 1期開業 2003/12 2期着工 2004夏 2期開業予定</p>

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	
所在地	佐賀県鳥栖市鳥栖北部丘陵新都市区画整理事業地内産業用地(G-1、2、3区画及び4、5、6区画を一括)	所在地	岐阜県土岐市土岐都市計画事業プラズマ・リサーチパーク第一土地区画整理事業地内4街区
敷地面積	約134,400㎡	敷地面積	約182,200㎡
建物計画	建物構造：S造1階建 延床面積：約20,200㎡ 店舗面積：約18,400㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,500台	建物計画	建物構造：S造1階建 延床面積：約18,500㎡ 店舗面積：約16,500㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,400台
事業者	チェルシージャパン(株) 米国フィル社(40%) 双日(30%)、当社(30%)	事業者	チェルシージャパン(株) 米国フィル社(40%) 双日(30%)、当社(30%)
スケジュール	2003/ 2 地域振興整備公団から土地利用に関する賃貸決定通知書を受領 2003/ 8 工事着工 2004/ 3 開業	スケジュール	2002/10 都市基盤整備公団と事業用借地設定予約契約を締結 2005/ 3 開業予定

2.住宅開発事業

PARK HOUSE SHIBA TOWER	パークハウス四谷	恵比寿パークハウス	三番町パークテラス桜苑
<p>所在地 東京都港区芝3丁目2番131他</p> <p>交通 都営三田線「芝公園」駅徒歩2分 都営大江戸線「赤羽橋」駅徒歩6分 JR山手線「田町」駅徒歩9分</p> <p>敷地面積 2,324.83㎡(703.26坪)</p> <p>建物計画 建物構造：CFT造（鉄骨コンクリート造） 建物規模：地上32階建地下2階</p> <p>総戸数 178戸（うち分譲162戸）</p> <p>事業主 当社(80%)、リッパ・リアルエステ(20%)</p> <p>スケジュール 2002/6 着工 2003/2 販売開始 2004/10 竣工予定</p>	<p>所在地 東京都新宿区若葉1丁目21番4、14</p> <p>交通 JR中央・総武線「四谷」駅徒歩8分 東京メトロ丸の内線・南北線「四谷」駅徒歩8分</p> <p>敷地面積 5,170.43㎡(1,564.05坪)</p> <p>建物計画 建物構造：RC造 建物規模：地上5階地下1階</p> <p>総戸数 108戸</p> <p>事業主 当社(100%)</p> <p>スケジュール 2003/10 着工 2003/12 販売開始 2005/2 竣工予定</p>	<p>所在地 東京都渋谷区恵比寿南3丁目48-2</p> <p>交通 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩4分 JR山手線「恵比寿」駅徒歩6分</p> <p>敷地面積 2,258.81㎡</p> <p>建物計画 建物構造：RC造 建物規模：地上9階地下1階</p> <p>総戸数 96戸</p> <p>事業主 当社(90%)・関東菱重興産(10%)</p> <p>スケジュール 2003/11 着工 2004/1 販売開始 2005/3 竣工予定</p>	<p>所在地 東京都千代田区三番町9-6</p> <p>交通 東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩4分 東京メトロ有楽町線「麴町」駅徒歩5分</p> <p>敷地面積 3,804.30㎡(1,150.80坪)</p> <p>建物計画 建物構造：RC造 建物規模：地上12階地下2階</p> <p>総戸数 102戸</p> <p>事業主 当社(70%)、三菱商事(30%)</p> <p>スケジュール 2003/11 着工 2004/3 販売開始 2005/9 竣工</p>

パークハウスさいたま新都心MID TOWER	パークハウス清澄白河	カルチェリベルテ学園都市	ちばリサーチパーク
<p>所在地 埼玉県さいたま市中央区上落合1丁目876</p> <p>交通 J R 埼京線「北与野」駅 徒歩3分 J R 京浜東北・宇都宮・高崎線「さいたま新都心」駅徒歩 6分</p> <p>敷地面積 4,824.07㎡(1,459.28坪)</p> <p>建物計画 建物構造：R C造 建物規模：地上25階地下1階</p> <p>総戸数 226戸</p> <p>事業主 当社(100%)</p> <p>スケジュール 2004/ 1 着工 2004/ 4 販売開始 2005/12 竣工予定</p>	<p>所在地 東京都江東区白河2丁目1他</p> <p>交通 東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅徒歩2分</p> <p>敷地面積 南街区 2,167.70㎡ (655.72坪) 北街区 10,434.91㎡(3,156.56坪) 合計 12,602.61㎡(3,812.28坪)</p> <p>建物計画 建物構造：R C造 建物規模：地上20階地下1階 2棟</p> <p>延床面積 南街区 9,697.44㎡ (2,933.47坪) 北街区 41,013.67㎡ (12,406.63坪) 合計 50,711.11㎡ (15,340.11坪)</p> <p>総戸数 473戸 (南棟103戸、北棟370戸)</p> <p>事業主 当社(100%)</p> <p>スケジュール 2003/ 4 着工 2003/ 7 販売開始 2005/ 3 竣工予定</p>	<p>(マンション計画)</p> <p>所在地 神戸市西区学園東町3丁目1884 - 35</p> <p>交通 神戸市営地下鉄 西神・山手線「学園都市」駅徒歩7分</p> <p>敷地面積 15,953.51㎡</p> <p>建物計画 建物構造： 鉄骨鉄筋コンクリート造（S R C造） （一部R C造） 建物規模：地上14階地下1階 延床面積：44,253.24㎡ (13,386.60坪)</p> <p>総戸数 359戸</p> <p>事業主 当社（50%）、神戸製鋼所（30%）、 阪神電気鉄道（20%）</p> <p>スケジュール 2003/ 5 着工 2003/10 販売開始 2004/12 竣工予定</p> <p>(戸建住宅街区)</p> <p>所在地 神戸市西区学園東町3丁目1884 - 36外</p> <p>交通 神戸市営地下鉄 西神 山手線「学園都市」駅徒歩10分</p> <p>敷地面積 2,572.63㎡</p> <p>建物計画 延床面積：110.63㎡～126.88㎡ 建物構造：木造2階建（2×4工法）</p> <p>総戸数 15戸(竣工・引渡済)</p> <p>事業主 当社（50%）、神戸製鋼所（30%）、 阪神電気鉄道（20%）</p> <p>スケジュール 2003/ 3 着工 2003/ 7 販売開始 竣工</p>	<p>所在地 佐倉市内田・飯塚・宮内・西御門地先</p> <p>交通 東関東自動車道「佐倉」ICより車10分（約6km） 千葉県市川線「千城台」駅よりバス20分（約4km）</p> <p>敷地面積 190.4ha (57.5万坪) うち佐倉市 142.2ha 千葉市 48.2ha</p> <p>計画概要 研究研修施設用地開発 54.6ha 住宅用地開発 9.2ha ゴルフ場開発 93.7ha</p> <p>スケジュール 1996/11 開発許可取得 2000/ 3 ｸﾞﾗﾝﾄﾞ・ﾌﾞﾘｯｼﾞ ｰﾝ外竣工 2001/ 9 研究・研修施設用地一部竣工 2001/10 アクセス道路整備完了し、 地区内道路供用開始 2003/ 9 研究研修施設ゾーン竣工 2005/ 9 全工区竣工予定</p>

泉パークタウン	パークハウス縮景園
所在地 宮城県仙台市泉区高森他	所在地 広島県広島市中区上八丁堀3 - 20
交通 仙台市営地下鉄「泉中央」駅よりバス10分	交通 広島電鉄「縮景園前」駅より徒歩2分
計画面積 1,070ha (324万坪)	敷地面積 2,580.95㎡ (780.73坪)
計画戸数 13,500戸 (定着戸数約7,800戸)	建物計画 建物構造：RC造
計画人口 50,000人 (定着人口約24,400人)	建物規模：地上15階
スケジュール 1972/4 住宅団地第1期着工	総戸数 168戸
1974/9 住宅団地第1期販売開始	事業主 当社(60%)、トータテ(40%)
1976/4 住宅団地第1期竣工	スケジュール 2003/6 着工
1980/2 流通団地第1期着工	2003/6 販売開始
1980/8 流通団地第1期竣工	2004/11 竣工予定
1982/10 ゴルフ場着工	
1985/7 ゴルフ場オープン	
1991/9 工業流通団地第4期竣工	
1993/12 泉ソフトパーク着工	
1995/4 仙台ロイヤルホテルオープン	
1998/3 宮城県図書館オープン	
1998/4 仙台白百合学園開校	
1999/3 泉ソフトパーク竣工	
1999/4 宮城県産業技術総合センターオープン	
1999/7 住宅団地第5期竣工	
2003/1 泉ソフトパーク/グレイシティ稼働	
備考 住宅団地 767ha	
販売済み住戸：8,513戸	
定着戸数：約7,800戸	
定着人口：約24,400人	
(うち開発済 619ha)	
工業・流通団地 155ha	
ゴルフ場・スポーツガーデン他 148ha	
合計 1,070ha	

3.資産開発事業

サマセット麻布イースト	晴海二丁目再開発計画	二番町ガーデン	(仮称)仙台一番町プロジェクト
<p>所在地 東京都港区東麻布1丁目9番1</p> <p>敷地面積 727.81㎡</p> <p>建物計画 建物構造：R C造 建物規模：地上14階地下1階、塔屋1階 建築面積：511.70㎡ 延床面積：6,190.14㎡ 建物用途：共同住宅 住戸数：79戸 駐車台数：19台</p> <p>事業者 当社 (不動産特定共同事業により、平和不動産が事業費の40%を出資)</p> <p>スケジュール 2001/ 9 着工 2003/ 2 竣工 2003/ 3 オープン</p>	<p>所在地 東京都中央区晴海2丁目</p> <p>敷地面積 116,530㎡(内当社21,638㎡)</p> <p>事業者 東京都、太平洋セメント、日本水産 鹿島、当社</p> <p>スケジュール (土地区画整理事業) 2003/ 8 施工区域の公告申請 2003/12 組合設立認可申請 2004/ 2 事業認可、組合設立 2007/ 5 工事竣工 2008/ 3 換地処分 (都市再生認定事業) 2004/ 1 認定申請 2004/ 2 事業認可 2004/ 4 防潮護岸工事着工 2008/ 3 事業完了 (東京ホテル浦島) 2003/ 9末 営業終了 10末 明渡し済 今後の利用計画については現在検討中。</p>	<p>所在地 東京都千代田区二番町8番ほか</p> <p>敷地面積 11,057㎡</p> <p>建物計画 建物構造：(地上)S造 (地下)SRC造 建物規模：地上14階地下2階、塔屋1階 建築面積：7,216㎡ 延床面積：58,207㎡ 容積対象面積：50,961㎡ 建物用途：事務所・店舗・共同住宅 住戸数：48戸 駐車台数：131台 設計監理者：三菱地所設計 施工者： (仮称)二番町プロジェクト新築工事共同企業体 代表者 大成建設(株)</p> <p>事業者 第一生命、太陽生命、三菱地所グループ</p> <p>スケジュール 2001/ 9 着工 2004/ 4末 竣工</p>	<p>所在地 仙台市青葉区一番町三丁目3番1</p> <p>敷地面積 1,015.18㎡</p> <p>建物計画 建物構造：(地上)S造 (地下)SRC造 建物規模：地上7階地下1階 建築面積：875.42㎡ 延床面積：6,116.29㎡ 建物用途：店舗 設計監理者：三菱地所設計 施工者：安藤建設</p> <p>事業者 当社</p> <p>スケジュール 2004/ 3 着工 2005/ 1 竣工 2005/ 2 オープン予定</p>

(仮称)九段北プロジェクト	(仮称)大崎一丁目ビル
所在地 東京都千代田区九段北1-12-2	所在地 東京都品川区大崎1丁目2番
敷地面積 約5,820㎡	敷地面積 約3,680㎡
建物計画 建物構造：S造（一部SRC造） 建物規模：地上26階地下2階 延床面積：約58,900㎡ 容積対象面積：約49,700㎡ （事務所 約34,500㎡、住宅 約15,200㎡） 建物用途：事務所（一部店舗）、住宅 住戸数：122戸（予定） 駐車台数：148台（予定） 設計監理者：三菱地所設計 施工者：鹿島建設	建物計画 建物構造：S造・RC造・SRC造 建物規模：地上15階、塔屋1階 延床面積：24,200㎡ 建物用途：事務所（一部店舗） 駐車台数：64台 設計監理者：三菱地所設計 施工者 大成建設
事業者 当社、東急不動産、ドイツ証券	事業者 建築主 クロッシング特定目的会社 開発業務受託者 当社
スケジュール 2004/ 2 新築工事着工	スケジュール 2003/10 本体工事着工
2006/ 2 竣工予定	2005/ 6 竣工予定

4. 海外事業

所有・運営管理			
タイムライフビル	マグローヒルビル	777タワー	バックウェストセンター
所在地 ニューヨーク州マンハッタン	所在地 ニューヨーク州マンハッタン	所在地 カリフォルニア州ロスアンゼルス市	所在地 オレゴン州ポートランド市
開発主体 Rockefeller Center North, Inc. 当社 100%	開発主体 Rock Green, Inc. 当社 55% SLグリーン 45%	開発主体 777 Tower Associates 当社 100%	開発主体 1200 Building Associates 当社 60% 明生 40%
敷地面積 7,649㎡	敷地面積 10,075㎡	敷地面積 2,885㎡	敷地面積 3,700㎡
規模 地上48階 地下3階	規模 地上51階 地下5階	規模 地上52階地下2階	規模 地上30階地下3階
建物延面積 171,539㎡	建物延面積 237,126㎡	建物延面積 105,063㎡	建物延面積 68,200㎡
スケジュール 着工 : 1956 竣工 : 1959	スケジュール 着工 : 1969 竣工 : 1972	スケジュール 着工 : 1988 竣工 : 1991	スケジュール 着工 : 1982 竣工 : 1984
当社事業参加 1990/4	当社事業参加 1990/4	当社事業参加 1987/7	当社事業参加 1984/6
入居率 100%	入居率 99%	入居率 92%	入居率 94%

開発事業

パタノスタープロジェクト	745 Seventh Avenue	ロックフェラーグループコーポレートパーク (フローハムパーク)	ロックフェラーグループフォートロードゾーン (クランベリー)
<p>所在地 英国ロンドン市</p> <p>開発主体 Paternoster Associates 当社 100%</p> <p>敷地面積 14,900㎡</p> <p>建物延面積 87,700㎡ ビル1:28,400㎡ ビル2:33,300㎡ ビル3:16,900㎡ インフラ:9,100㎡</p> <p>スケジュール 着工:ビル1 2002/1 ビル2 2001/10 ビル3 2001/9 竣工:全ビル 2003/5</p> <p>当社事業参加 1990/2</p> <p>主要テナント ビル1 Goldman Sachs International ビル2 London Stock Exchange ビル3 CB Richard Ellis</p> <p>備考 2002/9 ビル3につき、Legal And General Assurance Society Limitedと、フォワードコミットメント方式による売却契約を締結し、2003/7に引き渡し完了</p>	<p>所在地 ニューヨーク州マンハッタン</p> <p>開発主体 Rock-Forty-Ninth, LLC 当社 100% 30年後を目途に、リーマンブラザーズと50:50の合併会社設立予定</p> <p>敷地面積 5,691㎡</p> <p>規模 地上32階 地下1階</p> <p>建物延面積 97,400㎡</p> <p>スケジュール 着工:1999/9 竣工:2002/8</p> <p>当社事業参加 1998/11</p>	<p>所在地 ニュージャージー州フロアム郡</p> <p>開発主体 Rock Florham, LLC 当社 100%</p> <p>開発規模 開発面積(期):332,000㎡ 既存建物(2棟):33,000㎡ 計画建物(2棟):41,000㎡ 計画2棟の内、1棟竣工済(2001/1)</p> <p>当社事業参加 1997/11</p> <p>備考 2002/11 既存ビル2棟及び計画ビルの内竣工済1棟の計3棟につき売却。</p>	<p>所在地 ニュージャージー州クランベリー</p> <p>開発主体 Rock Florham, LLC 当社 100%</p> <p>開発規模 開発面積:620,000㎡ 配送センター(4棟):190,000㎡</p> <p>当社事業参加 2001/8</p> <p>備考 2002/9 配送センター1棟につき売却済。 2003/2 配送センター2棟開発許可取得、着工。 2004/2 1棟竣工。 2004/8 残る1棟竣工予定。</p>

開発事業	
ルーセント テクノロジー (ミラマー)	Dubner (ミラマー)
所在地 フロリダ州ミラマー	所在地 フロリダ州ミラマー
開発主体 Rock-Miramar, Inc. 当社 100%	開発主体 Rock-Miramar, Inc. 50% Dubner氏 50%
開発規模 開発面積 : 78,200㎡ 建物延面積 : 21,100㎡	開発規模 開発面積 : 302,900千㎡
スケジュール 着工 : 2000/5 竣工 : 2001/5	
当事業参加 2000/1	当事業参加 2000/6
備考 当社がオフィスビルを建設し、ルーセントテクノロジー-社宛一括リース済。 2003/12 売却	備考 テナント決定次第土地取得、開発 コルセンタ- 1 棟 (4,600㎡) 2002/11 着工 2003/8 竣工 2004/2 売却