

2004/11/11



三菱地所株式会社

# FACT BOOK 2005 / 3 中間

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
<hr/>	
・ 決算比較表	3
1. 2005/3期中間実績 / 2004/3期中間実績連結PL比較表	3
2. 2005/3期今回予想 / 2004/3期実績連結PL比較表	4
3. 2005/3期今回予想 / 2005/3期当初予想連結PL比較表	5
4. 2004/9末実績 / 2004/3末実績連結BS比較表	6
<hr/>	
・ ハイライト	7
1. 主な財務データ (連結)	7
2. セグメント別内訳 (連結)	8
3. ビル事業データ (単体)	9
4. 丸の内データ	9
5. 住宅開発事業データ (単体)	9
<hr/>	
・ 連結決算	10, 11
1. 連結貸借対照表	10, 11
2. 連結損益計算書	12
3. 連結キャッシュ・フロー	13
4. 総資産、設備投資、減価償却費 (連結)	14
5. 有利子負債 (連結)	14
6. セグメント別内訳 (連結)	15, 16
7. 会社別内訳 (連結)	17
<hr/>	
・ 単体決算	18
1. 2005/3中間実績 / 2004/3中間実績単体PL比較表	18
2. 2005/3期予想 / 2004/3期実績単体PL比較表	19
3. 2005/3期今回予想 / 2005/3期当初予想単体PL比較表	20
4. 単体貸借対照表	21, 22
5. 単体損益計算書	23
6. 単体キャッシュ・フロー	24
7. 総資産、設備投資、減価償却費 (単体)	25
8. 有利子負債 (単体)	25
9. 事業別内訳 (単体)	26

	Page
<hr/>	
・ 主要子会社の個別データ	27
1. (株)三菱地所設計	27
2. 三菱地所住宅販売 (株)	28
3. 三菱地所ホーム (株)	29
4. (株)横浜ロイヤルパークホテル	30
5. 三菱地所ビルマネジメント (株)	31
6. (株)アクアシティ	32
7. 丸の内熱供給 (株)	33
8. (株)横浜スカイビル	34
9. (株)ロイヤルパークホテル	35
10. ロックフェラーグループ (株)	36
<hr/>	
・ 主要プロジェクトの概要	37 ~ 41
1. ビル事業	37 ~ 41
2. 住宅開発事業	42 ~ 44
3. 資産開発運用事業	45 ~ 46
4. 海外事業	47 ~ 49

# 決算比較表

## 1. 2005年3月期中間実績 / 2004年3月期中間実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2005/3 中間実績	2004/3 中間実績	増減	
ビル事業収益	144,053	146,135	2,081	三菱地所が丸の内のビル建替え等により43億円の減。三菱地所ビルマネジメントが管理受託増等により13億円増。
住宅開発事業収益	40,061	45,876	5,815	上期に竣工引渡となるマンションが前年より減。
設計監理事業収益	8,292	6,372	1,919	
資産開発事業収益	4,691	1,378	3,312	匿名組合出資分配益を営業外収益から移行したこと等による。
海外事業収益	89,159	55,905	33,253	777タワーの売却等による。
注文住宅事業収益	11,521	11,944	422	
ホテル事業収益	15,171	13,966	1,204	
その他の事業収益	7,400	5,122	2,278	
(消去)	7,917	6,007	1,910	
<b>営業収益</b>	<b>312,432</b>	<b>280,694</b>	<b>31,738</b>	
(セグメント別営業利益)				
ビル事業	40,964	44,688	3,723	三菱地所が34億円の減。
住宅開発事業	729	2,462	3,191	マンション引渡戸数の減による。
設計監理事業	367	405	37	
資産開発事業	1,651	161	1,490	匿名組合出資分配益を営業外収益から営業収益へ移行したこと等による。
海外事業	14,640	3,484	11,155	777タワーの売却等による。
注文住宅事業	1,966	1,502	464	
ホテル事業	11	572	584	
その他の事業	552	288	841	
(消去または全社)	6,836	7,675	839	
<b>営業利益</b>	<b>47,920</b>	<b>40,351</b>	<b>7,568</b>	匿名組合出資分配益を営業収益に移行したこと等による。
営業外収益	3,663	4,735	1,072	
営業外費用	16,810	18,768	1,957	固定資産除却損の減など。
<b>経常利益</b>	<b>34,773</b>	<b>26,319</b>	<b>8,454</b>	
特別利益	2,317	3,138	821	
特別損失	18,635	8,960	9,674	
<b>税金等調整前中間(当期)純利益</b>	<b>18,455</b>	<b>20,497</b>	<b>2,041</b>	
法人税、住民税及び事業税	2,653	3,172	519	
法人税等調整額	4,759	4,688	70	
少数株主損益	3,953	1,188	2,764	
<b>中間(当期)純利益</b>	<b>7,089</b>	<b>11,446</b>	<b>4,357</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2005/3 中間実績	2004/3 中間実績	増減	
投資有価証券売却益	2,317	3,138	821	三菱地所保有の投資有価証券の売却益。
<b>特別利益合計</b>	<b>2,317</b>	<b>3,138</b>	<b>821</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2005/3 中間実績	2004/3 中間実績	増減	
たな卸資産評価損	3,787	-	3,787	大規模宅地造成地等の評価損。
固定資産売却損	3,820	1,070	2,749	関係会社物件売却損。
固定資産除却関連損	5,068	7,890	2,821	新丸ビル除却関連損。
事業譲渡損	5,958	-	5,958	オニコハ'事業等の譲渡損。
<b>特別損失合計</b>	<b>18,635</b>	<b>8,960</b>	<b>9,674</b>	

2. 2005年3月期今回予想 / 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 今回予想	2004/3 実績	増減	
ビル事業収益	290,000	287,281	2,719	三菱地所が10億円増。三菱地所ビルマネジメントが27億円増。三菱地所ビルマネジメントが8億円減。
住宅開発事業収益	201,500	148,410	53,090	マンション引渡戸数の増による。
設計監理事業収益	17,500	18,329	829	
資産開発事業収益	9,000	2,984	6,016	三菱地所が70億円増。三菱地所投資顧問が7億円減。
海外事業収益	173,000	153,819	19,181	777タワーの売却等による。
注文住宅事業収益	40,500	41,318	818	
ホテル事業収益	32,500	31,134	1,366	
その他の事業収益	13,000	10,685	2,315	
(消去)	15,500	14,045	1,455	
<b>営業収益</b>	<b>761,500</b>	<b>679,918</b>	<b>81,582</b>	
(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12億円増。
住宅開発事業	14,500	16,313	1,813	広告宣伝費の増による。
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	777タワーの売却等による。
注文住宅事業	0	350	350	
ホテル事業	1,000	321	679	
その他の事業	0	572	572	
(消去または全社)	15,500	13,890	1,610	
<b>営業利益</b>	<b>117,000</b>	<b>103,749</b>	<b>13,251</b>	匿名組合出資分配益を営業外収益から営業収益へ移行したこと等による。
営業外収益	5,500	10,196	4,696	
営業外費用	32,000	35,244	3,244	固定資産除却損の減など。
<b>経常利益</b>	<b>90,500</b>	<b>78,701</b>	<b>11,799</b>	
特別利益	2,500	7,160	4,660	
特別損失	20,000	28,918	8,918	
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>73,000</b>	<b>56,943</b>	<b>16,057</b>	
法人税、住民税及び事業税	8,500	10,970	2,470	
法人税等調整額	22,000	7,872	14,128	
少数株主損益	6,500	3,111	3,389	
<b>当期純利益</b>	<b>36,000</b>	<b>34,989</b>	<b>1,011</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2005/3 今回予想	2004/3 実績	増減	
投資有価証券売却益	2,500	7,160	4,660	三菱地所保有の投資有価証券の売却益。
<b>特別利益合計</b>	<b>2,500</b>	<b>7,160</b>	<b>4,660</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2005/3 今回予想	2004/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	4,000	4,008	8	大規模宅地造成地等の評価損。
固定資産売却損	4,500	4,562	62	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	5,000	14,225	9,225	新丸ビル除却関連損。
サブリース解約損	-	5,061	5,061	
事業譲渡損	6,500	-	6,500	オニコパ事業等の譲渡損。
<b>特別損失合計</b>	<b>20,000</b>	<b>28,918</b>	<b>8,918</b>	

### 3. 2005年3月期今回予想 / 2005年3月期当初予想連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2005/3 今回予想	2005/3 当初予想	増減	
ビル事業収益	290,000	289,000	1,000	三菱地所が新規ビルの賃貸付帯収入の増などにより5億円増。 三菱地所ビルマネジメントが4億円増。
住宅開発事業収益	201,500	194,000	7,500	マンション引渡戸数の増による。
設計監理事業収益	17,500	17,000	500	
資産開発事業収益	9,000	9,000	0	
海外事業収益	173,000	163,000	10,000	仲介事業の増加、開発物件売却等による。
注文住宅事業収益	40,500	40,000	500	
ホテル事業収益	32,500	33,000	500	
その他の事業収益	13,000	12,000	1,000	
(消去)	15,500	14,000	1,500	
<b>営業収益</b>	<b>761,500</b>	<b>743,000</b>	<b>18,500</b>	
(セグメント別営業利益)				
ビル事業	88,000	88,000	0	
住宅開発事業	14,500	12,500	2,000	マンション引渡戸数の増による。
設計監理事業	500	500	0	
資産開発事業	2,500	2,500	0	
海外事業	26,000	26,000	0	
注文住宅事業	0	0	0	
ホテル事業	1,000	1,000	0	
その他の事業	0	500	500	
(消去または全社)	15,500	15,000	500	
<b>営業利益</b>	<b>117,000</b>	<b>115,000</b>	<b>2,000</b>	
営業外収益	5,500	5,000	500	
営業外費用	32,000	31,000	1,000	
<b>経常利益</b>	<b>90,500</b>	<b>89,000</b>	<b>1,500</b>	
特別利益	2,500	-	2,500	
特別損失	20,000	15,000	5,000	
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>73,000</b>	<b>74,000</b>	<b>1,000</b>	
法人税、住民税及び事業税	8,500	8,500	0	
法人税等調整額	22,000	23,000	1,000	
少数株主損益	6,500	6,500	0	
<b>当期純利益</b>	<b>36,000</b>	<b>36,000</b>	<b>0</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2005/3 今回予想	2005/3 当初予想	増減	
投資有価証券売却益	2,500	-	2,500	三菱地所保有の投資有価証券の売却益。
<b>特別利益合計</b>	<b>2,500</b>	<b>-</b>	<b>2,500</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2005/3 今回予想	2005/3 当初予想	増減	
たな卸資産評価損	4,000	-	4,000	大規模宅地造成地等の評価損。
固定資産売却損	4,500	4,000	500	
固定資産除却関連損	5,000	5,500	500	
事業譲渡損	6,500	-	6,500	オニコウベ事業等の譲渡損。
その他の特別損失	-	5,500	5,500	期初に事業譲渡損を想定したものの。
<b>特別損失合計</b>	<b>20,000</b>	<b>15,000</b>	<b>5,000</b>	

3. 2004年9月末 / 2004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	2004/9末	2004/3末	増減
<b>(資産の部)</b>			
. 流動資産			
1. 現金及び預金	89,675	127,185	37,509
2. 受取手形及び営業未収入金	41,433	60,497	19,064
3. 有価証券	12,113	7,612	4,500
4. たな卸資産	296,502	276,445	20,056
5. エクイティ出資	35,571	-	35,571
6. 繰延税金資産	46,434	50,073	3,639
7. その他の流動資産	35,157	37,027	1,869
8. 貸倒引当金	3,355	3,041	314
流動資産合計	553,531	555,799	2,268
. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	705,589	688,698	16,891
(2) 機械装置及び運搬具	19,796	17,385	2,411
(3) 土地	1,339,914	1,341,932	2,017
(4) 建設仮勘定	9,762	30,119	20,357
(5) その他の有形固定資産	8,695	8,686	8
有形固定資産合計	2,083,758	2,086,821	3,063
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	28,832	28,620	211
(2) 連結調整勘定	19,723	19,415	308
(3) その他の無形固定資産	8,303	8,421	118
無形固定資産合計	56,859	56,458	401
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	184,465	212,465	27,999
(2) 長期貸付金	1,703	2,120	417
(3) 差入敷金保証金	70,557	74,691	4,133
(4) 繰延税金資産	2,307	1,964	342
(5) その他の投資	61,217	79,888	18,671
(6) 貸倒引当金	1,361	1,367	5
投資その他の資産合計	318,889	369,763	50,873
固定資産合計	2,459,507	2,513,042	53,535
資産合計	3,013,038	3,068,842	55,804

マンション用地取得、建設による増など。

従来、投資有価証券及びその他の投資に計上していた資産開発事業のエクイティ出資を移行。

丸の内オアゾ、二番町ガーデン竣工等による減。

エクイティ出資への移行、評価差額による減など。

サブリース解約に伴う減など。

主として、エクイティ出資への移行による。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2004/9末	2004/3末	増減
<b>(負債の部)</b>			
. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	46,083	59,270	13,187
2. 短期借入金	51,459	47,325	4,134
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	120,242	118,213	2,029
4. コマーシャルペーパー	20,000	-	20,000
5. 1年以内に償還予定の社債	126,198	134,789	8,591
6. 未払法人税等	2,926	5,913	2,987
7. 繰延税金負債	-	4	4
8. 事業譲渡損失引当金	5,958	-	5,958
9. その他の流動負債	103,921	115,124	11,202
流動負債合計	476,790	480,641	3,851
. 固定負債			
1. 社債	534,128	575,385	41,257
2. 長期借入金	338,027	336,174	1,853
3. 受入敷金保証金	303,440	309,209	5,769
4. 繰延税金負債	88,803	94,200	5,396
5. 再評価に係る繰延税金負債	289,291	289,284	6
6. 退職給付引当金	10,151	9,644	507
7. 役員退職引当金	1,837	2,037	200
8. その他の固定負債	46,031	42,662	3,368
固定負債合計	1,611,711	1,658,599	46,887
負債合計	2,088,502	2,139,240	50,738
<b>(少数株主持分)</b>			
少数株主持分	33,740	32,102	1,637
<b>(資本の部)</b>			
. 資本金			
. 資本金	86,534	86,534	-
. 資本準備金	115,228	115,216	12
. 利益剰余金	222,330	220,178	2,152
. 土地再評価差額金	422,054	421,663	391
. その他有価証券評価差額金	60,414	70,296	9,882
. 為替換算調整勘定	14,231	15,016	784
. 自己株式	1,535	1,373	162
資本合計	890,795	897,499	6,703
負債、少数株主持分及び資本合計	3,013,038	3,068,842	55,804

オニコウベ事業等の譲渡に伴う引当計上。

サブリース解約に伴う減。

主として、三菱地所保有の投資有価証券の評価差額。

# ．ハイライト

## 1．主な財務データ（連結）

	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3（予想）
営業収益	631,564 百万円	681,726 百万円	280,694 百万円	679,918 百万円	312,432 百万円	761,500 百万円
営業利益	76,920 百万円	96,023 百万円	40,351 百万円	103,749 百万円	47,920 百万円	117,000 百万円
経常利益	48,223 百万円	66,978 百万円	26,319 百万円	78,701 百万円	34,773 百万円	90,500 百万円
当期純利益	71,057 百万円	36,039 百万円	11,446 百万円	34,989 百万円	7,089 百万円	36,000 百万円
総資産	3,035,794 百万円	3,007,927 百万円	2,993,618 百万円	3,068,842 百万円	3,013,038 百万円	2,992,000 百万円
株主資本	832,497 百万円	839,953 百万円	863,620 百万円	897,499 百万円	890,795 百万円	918,000 百万円
有利子負債	1,260,185 百万円	1,227,524 百万円	1,209,082 百万円	1,211,888 百万円	1,190,057 百万円	1,126,000 百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	104,106 百万円	134,606 百万円	8,049 百万円	77,708 百万円	16,146 百万円	123,700 百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	120,532 百万円	72,311 百万円	31,984 百万円	60,645 百万円	17,785 百万円	79,600 百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	35,150 百万円	38,901 百万円	25,893 百万円	31,658 百万円	30,720 百万円	99,900 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）	146,434 百万円	157,553 百万円	71,491 百万円	167,444 百万円	77,819 百万円	175,200 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>					
	2.9 %	3.3 %	-	3.6 %	-	4.0 %
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>					
	2.5 倍	3.4 倍	-	3.9 倍	-	4.5 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>					
	10.5 %	4.3 %	-	4.0 %	-	3.9 %
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>					
	54.70 円	27.61 円	-	26.96 円	-	27.11 円

## 2. セグメント別内訳（連結）

営業収益	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		(新セグメント)	2004/3中間		2004/3		2005/3中間		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	百万円	構成比	百万円	構成比
(セグメント)									(新セグメント)								
ビル事業	327,422	50.8%	353,577	50.6%	167,067	58.3%	351,246	50.6%	ビル事業	146,135	51.0%	287,281	41.4%	144,053	45.0%	290,000	37.3%
住宅開発事業	137,351	21.3%	158,516	22.7%	43,418	15.1%	143,747	20.7%	住宅開発事業	45,876	16.0%	148,410	21.4%	40,061	12.5%	201,500	25.9%
設計監理事業	16,357	2.5%	18,488	2.6%	6,372	2.2%	18,329	2.6%	設計監理事業	6,372	2.2%	18,329	2.6%	8,292	2.6%	17,500	2.3%
不動産仲介事業	79,690	12.4%	81,291	11.6%	31,823	11.1%	83,417	12.0%	資産開発事業	1,378	0.5%	2,984	0.4%	4,691	1.5%	9,000	1.2%
注文住宅事業	30,897	4.8%	34,095	4.9%	11,944	4.2%	41,318	6.0%	海外事業	55,905	19.5%	153,819	22.2%	89,159	27.8%	173,000	22.3%
ホテル事業	30,451	4.7%	29,308	4.2%	13,966	4.9%	31,134	4.5%	注文住宅事業	11,944	4.2%	41,318	6.0%	11,521	3.6%	40,500	5.2%
その他の事業	22,182	3.4%	23,596	3.4%	12,162	4.2%	24,893	3.6%	ホテル事業	13,966	4.9%	31,134	4.5%	15,171	4.7%	32,500	4.2%
その他の事業									その他の事業	5,122	1.8%	10,685	1.5%	7,400	2.3%	13,000	1.7%
セグメント間消去又は全社	12,789		17,148		6,061		14,169		セグメント間消去又は全社	6,007		14,045		7,917		15,500	
	631,564		681,726		280,694		679,918			280,694		679,918		312,432		761,500	

営業利益	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		(新セグメント)	2004/3中間		2004/3		2005/3中間		2005/3(予想)	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円		
(セグメント)									(新セグメント)								
ビル事業	85,043	98,626	51,353	101,242	44,688	86,615	40,964	88,000	ビル事業	85,043	98,626	51,353	101,242	44,688	86,615	40,964	88,000
住宅開発事業	8,418	12,510	1,994	15,240	2,462	16,313	729	14,500	住宅開発事業	8,418	12,510	1,994	15,240	2,462	16,313	729	14,500
設計監理事業	708	242	405	1,038	405	1,038	367	500	設計監理事業	708	242	405	1,038	405	1,038	367	500
不動産仲介事業	1,163	2,254	1,483	2,908	161	305	1,651	2,500	資産開発事業	1,163	2,254	1,483	2,908	161	305	1,651	2,500
注文住宅事業	1,165	875	1,502	350	3,484	13,968	14,640	26,000	海外事業	1,165	875	1,502	350	3,484	13,968	14,640	26,000
ホテル事業	404	523	572	321	1,502	350	1,966	0	注文住宅事業	404	523	572	321	1,502	350	1,966	0
その他の事業	2,285	1,885	418	641	572	321	11	1,000	ホテル事業	2,285	1,885	418	641	572	321	11	1,000
その他の事業								0	その他の事業								0
セグメント間消去又は全社	11,621	15,371	8,613	16,010	7,675	13,890	6,836	15,500	セグメント間消去又は全社	11,621	15,371	8,613	16,010	7,675	13,890	6,836	15,500
	76,920	96,023	40,351	103,749	40,351	103,749	47,920	117,000		76,920	96,023	40,351	103,749	40,351	103,749	47,920	117,000

利益率	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		(新セグメント)	2004/3中間		2004/3		2005/3中間		2005/3(予想)	
(セグメント)									(新セグメント)								
ビル事業	26.0%	27.9%	30.7%	28.8%	30.6%	30.1%	28.4%	30.3%	ビル事業	26.0%	27.9%	30.7%	28.8%	30.6%	30.1%	28.4%	30.3%
住宅開発事業	6.1%	7.9%	4.6%	10.6%	5.4%	11.0%	-1.8%	7.2%	住宅開発事業	6.1%	7.9%	4.6%	10.6%	5.4%	11.0%	-1.8%	7.2%
設計監理事業	-4.3%	1.3%	-6.4%	5.7%	-6.4%	5.7%	-4.4%	2.9%	設計監理事業	-4.3%	1.3%	-6.4%	5.7%	-6.4%	5.7%	-4.4%	2.9%
不動産仲介事業	-1.5%	2.8%	-4.7%	3.5%	11.7%	10.2%	35.2%	27.8%	資産開発事業	-1.5%	2.8%	-4.7%	3.5%	11.7%	10.2%	35.2%	27.8%
注文住宅事業	-3.8%	-2.6%	-12.6%	-0.8%	6.2%	9.1%	16.4%	15.0%	海外事業	-3.8%	-2.6%	-12.6%	-0.8%	6.2%	9.1%	16.4%	15.0%
ホテル事業	1.3%	1.8%	-4.1%	1.0%	-4.1%	-0.8%	-17.1%	0.0%	注文住宅事業	1.3%	1.8%	-4.1%	1.0%	-4.1%	-0.8%	-17.1%	0.0%
その他の事業	-10.3%	-8.0%	-3.4%	-2.6%	-4.1%	-0.8%	0.1%	3.1%	ホテル事業	-10.3%	-8.0%	-3.4%	-2.6%	-4.1%	-0.8%	0.1%	3.1%
その他の事業								0.0%	その他の事業								0.0%
セグメント間消去又は全社									セグメント間消去又は全社								
	12.2%	14.1%	14.4%	15.3%	14.4%	15.3%	15.3%	15.4%		12.2%	14.1%	14.4%	15.3%	14.4%	15.3%	15.3%	15.4%



### 3. ビル事業データ (単体)

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業延床面積						
当社保有面積	2,953 千㎡	3,103 千㎡	3,158 千㎡	3,050 千㎡	3,068 千㎡	3,068 千㎡
当社借受面積	596 千㎡	580 千㎡	578 千㎡	646 千㎡	702 千㎡	666 千㎡
営業延床面積合計	3,550 千㎡	3,684 千㎡	3,736 千㎡	3,696 千㎡	3,769 千㎡	3,734 千㎡
貸付有効面積	2,355 千㎡	2,374 千㎡	2,405 千㎡	2,408 千㎡	2,450 千㎡	2,435 千㎡
空室率 (全国全用途)	4.43 %	5.64 %	7.53 %	4.82 %	4.25 %	4.3 %
平均賃料 (全国全用途)	23,062 円	22,817 円	21,893 円	22,213 円	21,603 円	22,000 円

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中間	2004/3	2005/3中間
延床面積	1,586 千㎡	1,677 千㎡	1,772 千㎡	1,798 千㎡	1,855 千㎡
貸付有効面積	1,042 千㎡	1,063 千㎡	1,081 千㎡	1,140 千㎡	1,165 千㎡
事務所空室率	4.00 %	6.06 %	7.62 %	4.36 %	4.91 %
ビル賃貸売上高	125,405 百万円	126,666 百万円	64,615 百万円	130,558 百万円	66,880 百万円

### 5. 住宅開発事業データ (単体)

項目	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		2005/3中間		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】	95,855	2,096	122,048	2,437	29,962	707	110,255	2,299	23,789	568	164,889	3,360
【建売】	3,310	83	4,271	103	1,621	42	4,301	100	1,357	33	3,075	84
		区画		区画		区画		区画		区画		区画
【更地】	4,056	182	5,845	347	840	45	2,320	112	1,003	67	4,215	234
住宅用地	4,056	182	5,630	346	840	45	1,920	111	1,003	67	3,914	233
業務用地	0	0	215	1	0	0	400	1	0	0	301	1
【その他】	19,558		9,822		3,199		9,824		2,779		8,321	
売上合計	122,779		141,986		35,622		126,700		28,928		180,500	
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】	6,279	139	5,634	122	4,844	112	8,408	229	5,040	138	-	-
【戸建て】	1,813	60	1,174	35	1,174	38	976	25	871	22	-	-
完成在庫合計	8,092		6,808		6,019		9,384		5,911		-	-
マンション粗利益率	20.0 %		22.7 %		22.0 %		22.4 %		15.3 %		17.2 %	
マンション新規発売戸数	3,087 戸		1,885 戸		971 戸		2,828 戸		1,169 戸		3,200 戸	

# 連結決算概要

## 1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間
<b>【資産の部】</b>					
< 流動資産 >					
現金及び預金	131,737	143,552	86,176	127,185	89,675
受取手形及び営業未収入金	49,792	55,472	39,789	60,497	41,433
有価証券	28,861	14,488	7,628	7,612	12,113
たな卸資産	242,404	240,252	276,826	276,445	296,502
エクイティ出資	-	-	-	-	35,571
繰延税金資産	50,439	35,017	51,456	50,073	46,434
その他の流動資産	32,147	28,938	30,302	37,027	35,157
貸倒引当金	5,007	5,225	3,120	3,041	3,355
流動資産合計	530,376	512,498	489,060	555,799	553,531
< 固定資産 >					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	646,910	692,377	719,585	688,698	705,589
機械装置及び運搬具	20,811	20,180	18,872	17,385	19,796
土地	1,341,163	1,355,159	1,353,280	1,341,932	1,339,914
建設仮勘定	57,600	61,438	20,748	30,119	9,762
その他の有形固定資産	10,987	10,176	8,977	8,686	8,695
有形固定資産合計	2,077,474	2,139,332	2,121,464	2,086,821	2,083,758
(無形固定資産)					
借地権	54,730	30,989	28,926	28,620	28,832
連結調整勘定	17,779	19,147	19,486	19,415	19,723
その他の無形固定資産	4,921	6,576	7,547	8,421	8,303
無形固定資産合計	77,432	56,713	55,960	56,458	56,859
(投資その他の資産)					
投資有価証券	183,344	145,413	173,413	212,465	184,465
長期貸付金	1,742	1,742	1,700	2,120	1,703
差入敷金保証金	90,579	84,249	82,173	74,691	70,557
繰延税金資産	1,215	1,507	1,507	1,964	2,307
その他の投資	75,055	68,086	69,800	79,888	61,217
貸倒引当金	1,425	1,616	1,462	1,367	1,361
投資その他の資産合計	350,511	299,383	327,132	369,763	318,889
固定資産合計	2,505,418	2,495,429	2,504,558	2,513,042	2,459,507
資産合計	3,035,794	3,007,927	2,993,618	3,068,842	3,013,038

(百万円)

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間
<b>【負債の部】</b>					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	52,401	68,968	48,137	59,270	46,083
短期借入金	89,919	87,181	56,264	72,185	51,459
1年以内に返済予定の長期借入金	37,253	67,390	73,872	93,353	120,242
コマーシャルペーパー	1,979	-	-	-	20,000
1年以内に償還予定の社債	171,280	107,668	117,436	134,789	126,198
未払法人税等	4,678	6,730	1,861	5,913	2,926
繰延税金負債	0	10	0	4	0
事業譲渡損失引当金	-	-	-	-	5,958
その他の流動負債	100,831	110,388	99,658	115,124	103,921
流動負債合計	458,344	448,338	397,232	480,641	476,790
<固定負債>					
社債	612,736	634,642	609,633	575,385	534,128
長期借入金	347,015	330,640	351,874	336,174	338,027
受入敷金保証金	323,869	320,198	309,410	309,209	303,440
繰延税金負債	59,894	49,384	74,805	94,200	88,803
再評価に係る繰延税金負債	290,082	281,699	289,062	289,284	289,291
退職給付引当金	10,731	9,559	10,164	9,644	10,151
役員退職引当金	4,012	3,809	1,946	2,037	1,837
その他の固定負債	53,599	45,728	42,133	42,662	46,031
固定負債合計	1,701,941	1,675,663	1,689,030	1,658,599	1,611,711
負債合計	2,160,285	2,124,002	2,086,262	2,139,240	2,088,502
<b>【少数株主持分】</b>					
少数株主持分	43,011	43,970	43,734	32,102	33,740
<b>【資本の部】</b>					
資本金	86,534	86,534	86,534	86,534	86,534
資本剰余金	-	115,216	115,216	115,216	115,228
資本準備金	115,216	-	-	-	-
利益剰余金	-	206,813	202,156	220,178	222,330
土地再評価差額金	-	410,606	421,338	421,663	422,054
再評価差額金	399,768	-	-	-	-
連結剰余金	182,528	-	-	-	-
その他有価証券評価差額金	48,709	28,358	45,694	70,296	60,414
為替換算調整勘定	144	6,455	6,102	15,016	14,231
自己株式	155	1,118	1,217	1,373	1,535
資本合計	832,497	839,953	863,620	897,499	890,795
負債、少数株主持分及び資本合計	3,035,794	3,007,927	2,993,618	3,068,842	3,013,038

## 2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業収益	631,564	681,726	280,694	679,918	312,432	761,500
営業利益	76,920	96,023	40,351	103,749	47,920	117,000
〔営業外収益〕						
受取利息	1,122	811	195	455	121	-
受取配当金	1,499	1,807	994	1,785	1,191	-
連結調整勘定償却額	1,444	-	38	42	1	-
持分法投資利益	1,667	1,811	1,193	2,164	1,404	-
匿名組合出資分配益	-	-	540	2,294	-	-
その他の営業外収益	3,174	3,183	1,772	3,454	944	-
営業外収益合計	8,908	7,614	4,735	10,196	3,663	5,500
〔営業外費用〕						
支払利息	32,552	29,647	13,540	27,482	14,207	-
固定資産除却損	-	-	2,319	3,777	744	-
その他の営業外費用	5,053	7,011	2,908	3,984	1,858	-
営業外費用合計	37,605	36,659	18,768	35,244	16,810	32,000
経常利益	48,223	66,978	26,319	78,701	34,773	90,500
〔特別利益〕						
固定資産売却益	1,741	18,427	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	1,872	3,138	7,160	2,317	2,500
特別利益合計	1,741	20,300	3,138	7,160	2,317	2,500
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	9,680	5,915	-	4,008	3,787	4,000
固定資産売却損	7,171	-	1,070	4,562	3,820	4,500
固定資産評価損	156,365	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	-	7,541	7,890	14,225	5,068	5,000
投資有価証券評価損	3,595	3,957	-	1,059	-	-
サブリース解約損	-	-	-	5,061	-	-
事業譲渡損	-	-	-	-	5,958	6,500
特別損失合計	176,812	17,414	8,960	28,918	18,635	20,000
税金等調整前当期純利益	126,847	69,864	20,497	56,943	18,455	73,000
法人税、住民税及び事業税	7,018	11,924	3,172	10,970	2,653	8,500
法人税等調整額	61,191	18,785	4,688	7,872	4,759	22,000
少数株主損益	1,616	3,114	1,188	3,111	3,953	6,500
当期純利益	71,057	36,039	11,446	34,989	7,089	36,000

### 3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
税金等調整前当期純利益	126,847	69,864	20,497	56,943	18,455	73,000
特別損益等調整	177,052	2,523	4,587	10,976	8,853	11,600
減価償却費	65,082	56,122	28,214	57,024	27,180	54,000
販売用不動産等の増減	10,856	12,917	20,945	614	19,787	27,800
その他	22,037	1,774	40,402	46,621	18,557	42,700
営業活動によるキャッシュ・フロー	104,106	134,606	8,049	77,708	16,146	123,700
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	20,345	48,635	5,889	19,320	4,475	18,500
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	19,895	29,325	1,933	4,413	554	1,200
設備投資	124,443	128,807	36,769	70,205	20,073	78,000
その他	36,329	21,464	3,037	14,173	2,743	21,300
投資活動によるキャッシュ・フロー	120,532	72,311	31,984	60,645	17,785	79,600
新規調達	142,652	188,944	84,021	185,541	94,591	159,900
返済	166,973	216,360	103,993	194,143	118,380	246,000
配当金の支払い	10,393	10,510	5,820	23,006	6,876	13,700
その他	436	975	101	50	56	100
財務活動によるキャッシュ・フロー	35,150	38,901	25,893	31,658	30,720	99,900
現金及び現金同等物の換算差額	2,771	2,430	9	1,801	652	653
現金及び現金同等物の増減額	48,805	20,962	65,937	16,397	33,012	56,453
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	1,499	113	9	9	275	275
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	242	-	-	-	42	43
現金及び現金同等物の期首残高	178,922	131,374	152,450	152,450	136,063	136,063
現金及び現金同等物の期末残高	131,374	152,450	86,523	136,063	103,283	79,842

#### 4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
総資産	3,035,794	3,007,927	2,993,618	3,068,842	3,013,038	2,992,000
設備投資	124,443	128,807	36,769	70,205	20,073	78,000
減価償却費	65,082	56,122	28,214	57,024	27,180	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 780億円	三菱地所 670億円	ビル事業	丸の内再開発建築工事費 290億円 リニューアル 150億円
		その他	資産開発事業（固定資産） 60億円
	その他 110億円	RGほか子会社	RGI 60億円 丸の内熱供給 25億円

#### 5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
有利子負債	1,260,185	1,227,524	1,209,082	1,211,888	1,190,057	1,126,000
支払利息	32,552	29,647	13,540	27,482	14,207	27,132
金融収支 1	29,930	27,028	12,351	25,242	12,895	25,341
平均金利 2	2.57%	2.38%	-%	2.20%	-%	2.32%
D/Eレシオ 3	1.51	1.46	1.40	1.35	1.33	1.22

- 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	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		(新セグメント)	2004/3中間		2004/3		2005/3中間		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	百万円	構成比	百万円	構成比
(セグメント)									(新セグメント)								
ビル事業	327,422	50.8%	353,577	50.6%	167,067	58.3%	351,246	50.6%	ビル事業	146,135	51.0%	287,281	41.4%	144,053	45.0%	290,000	37.3%
住宅開発事業	137,351	21.3%	158,516	22.7%	43,418	15.1%	143,747	20.7%	住宅開発事業	45,876	16.0%	148,410	21.4%	40,061	12.5%	201,500	25.9%
設計監理事業	16,357	2.5%	18,488	2.6%	6,372	2.2%	18,329	2.6%	設計監理事業	6,372	2.2%	18,329	2.6%	8,292	2.6%	17,500	2.3%
不動産仲介事業	79,690	12.4%	81,291	11.6%	31,823	11.1%	83,417	12.0%	資産開発事業	1,378	0.5%	2,984	0.4%	4,691	1.5%	9,000	1.2%
注文住宅事業	30,897	4.8%	34,095	4.9%	11,944	4.2%	41,318	6.0%	海外事業	55,905	19.5%	153,819	22.2%	89,159	27.8%	173,000	22.3%
ホテル事業	30,451	4.7%	29,308	4.2%	13,966	4.9%	31,134	4.5%	注文住宅事業	11,944	4.2%	41,318	6.0%	11,521	3.6%	40,500	5.2%
その他の事業	22,182	3.4%	23,596	3.4%	12,162	4.2%	24,893	3.6%	ホテル事業	13,966	4.9%	31,134	4.5%	15,171	4.7%	32,500	4.2%
その他の事業									その他の事業	5,122	1.8%	10,685	1.5%	7,400	2.3%	13,000	1.7%
セグメント間消去又は全社	12,789		17,148		6,061		14,169		セグメント間消去又は全社	6,007		14,045		7,917		15,500	
	631,564		681,726		280,694		679,918			280,694		679,918		312,432		761,500	

営業利益	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		(新セグメント)	2004/3中間		2004/3		2005/3中間		2005/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円			百万円		百万円		百万円		百万円	
(セグメント)									(新セグメント)								
ビル事業	85,043		98,626		51,353		101,242		ビル事業	44,688		86,615		40,964		88,000	
住宅開発事業	8,418		12,510		1,994		15,240		住宅開発事業	2,462		16,313		729		14,500	
設計監理事業	708		242		405		1,038		設計監理事業	405		1,038		367		500	
不動産仲介事業	1,163		2,254		1,483		2,908		資産開発事業	161		305		1,651		2,500	
注文住宅事業	1,165		875		1,502		350		海外事業	3,484		13,968		14,640		26,000	
ホテル事業	404		523		572		321		注文住宅事業	1,502		350		1,966		0	
その他の事業	2,285		1,885		418		641		ホテル事業	572		321		11		1,000	
その他の事業									その他の事業	288		572		552		0	
セグメント間消去又は全社	11,621		15,371		8,613		16,010		セグメント間消去又は全社	7,675		13,890		6,836		15,500	
	76,920		96,023		40,351		103,749			40,351		103,749		47,920		117,000	

利益率	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		(新セグメント)	2004/3中間		2004/3		2005/3中間		2005/3(予想)	
(セグメント)									(新セグメント)								
ビル事業	26.0%		27.9%		30.7%		28.8%		ビル事業	30.6%		30.1%		28.4%		30.3%	
住宅開発事業	6.1%		7.9%		4.6%		10.6%		住宅開発事業	5.4%		11.0%		-1.8%		7.2%	
設計監理事業	-4.3%		1.3%		-6.4%		5.7%		設計監理事業	-6.4%		5.7%		-4.4%		2.9%	
不動産仲介事業	-1.5%		2.8%		-4.7%		3.5%		資産開発事業	11.7%		10.2%		35.2%		27.8%	
注文住宅事業	-3.8%		-2.6%		-12.6%		-0.8%		海外事業	6.2%		9.1%		16.4%		15.0%	
ホテル事業	1.3%		1.8%		-4.1%		1.0%		注文住宅事業	-12.6%		-0.8%		-17.1%		0.0%	
その他の事業	-10.3%		-8.0%		-3.4%		-2.6%		ホテル事業	-4.1%		1.0%		0.1%		3.1%	
その他の事業									その他の事業	-5.6%		-5.4%		7.5%		0.0%	
セグメント間消去又は全社									セグメント間消去又は全社								
	12.2%		14.1%		14.4%		15.3%			14.4%		15.3%		15.3%		15.4%	

減価償却費	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3		2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	56,683	48,261	24,429	49,402	ビル事業	21,999	44,328	21,367	-
住宅開発事業	881	674	329	655	住宅開発事業	348	701	370	-
設計監理事業	179	94	61	122	設計監理事業	61	122	56	-
不動産仲介事業	2,761	3,168	1,464	2,909	資産開発事業	125	198	246	-
注文住宅事業	181	171	80	167	海外事業	4,295	8,852	3,758	-
ホテル事業	1,940	1,155	613	1,265	注文住宅事業	80	167	76	-
その他の事業	1,909	1,910	893	1,794	ホテル事業	613	1,265	631	-
セグメント間消去又は全社	545	685	342	707	その他の事業	422	845	421	-
	65,082	56,122	28,214	57,024	セグメント間消去又は全社	266	542	251	-
						28,214	57,024	27,180	54,000

償却前営業利益	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3		2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	141,726	146,887	75,782	150,644	ビル事業	66,687	130,943	62,331	-
住宅開発事業	9,299	13,184	2,323	15,895	住宅開発事業	2,810	17,014	359	-
設計監理事業	529	336	344	1,160	設計監理事業	344	1,160	311	-
不動産仲介事業	1,598	5,422	19	5,817	資産開発事業	286	503	1,897	-
注文住宅事業	984	704	1,422	183	海外事業	7,779	22,820	18,398	-
ホテル事業	2,344	1,678	41	1,586	注文住宅事業	1,422	183	1,890	-
その他の事業	376	25	475	1,153	ホテル事業	41	1,586	642	-
セグメント間消去又は全社	11,076	14,686	8,271	15,303	その他の事業	134	273	973	-
	142,002	152,145	68,565	160,773	セグメント間消去又は全社	7,409	13,348	6,585	-
						68,565	160,773	75,100	171,000

資本的支出	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3		2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	124,179	133,269	33,396	69,331	ビル事業	20,793	48,856	13,064	-
住宅開発事業	329	915	309	701	住宅開発事業	405	821	492	-
設計監理事業	328	365	69	81	設計監理事業	69	81	7	-
不動産仲介事業	3,512	2,352	738	1,390	資産開発事業	2,490	4,373	4,348	-
注文住宅事業	95	113	82	164	海外事業	13,689	24,597	4,507	-
ホテル事業	894	786	1,295	2,381	注文住宅事業	82	164	251	-
その他の事業	2,314	3,421	2,833	7,062	ホテル事業	1,295	2,381	966	-
セグメント間消去又は全社	39	1,550	180	11	その他の事業	119	338	434	-
	131,615	142,775	38,905	81,125	セグメント間消去又は全社	39	213	583	-
						38,905	81,827	23,490	-

総資産	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3		2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
(セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	2,216,571	2,277,103	2,267,964	2,224,297	ビル事業	1,995,939	1,996,856	1,971,610	-
住宅開発事業	262,492	276,459	263,226	306,393	住宅開発事業	250,572	298,395	291,237	-
設計監理事業	15,869	17,287	16,054	16,831	設計監理事業	16,054	16,831	15,889	-
不動産仲介事業	80,391	70,299	61,176	63,836	資産開発事業	42,526	59,676	64,490	-
注文住宅事業	13,983	16,209	13,563	14,871	海外事業	340,384	314,790	302,913	-
ホテル事業	32,325	31,197	29,861	32,272	注文住宅事業	13,563	14,871	13,383	-
その他の事業	97,599	100,643	107,256	127,891	ホテル事業	29,836	32,272	33,169	-
セグメント間消去又は全社	316,559	218,726	234,514	282,447	その他の事業	75,021	70,039	81,514	-
	3,035,794	3,007,927	2,993,618	3,068,842	セグメント間消去又は全社	229,720	265,109	238,830	-
						2,993,618	3,068,842	3,013,038	2,992,000



## 7.会社別内訳(連結)

2005年3月期中間実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	中間(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		158,927	30,464	21,669	5,407	2,685,693	884,652	1,044,689	19,616
三菱地所設計	100.00%	6,487	395	368	185	14,137	7,118	0	52
三菱地所住宅販売	100.00%	8,813	273	284	268	24,512	2,025	1,675	72
三菱地所ホーム	100.00%	8,794	1,850	1,874	1,874	7,845	1,268	0	49
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	6,037	22	15	7	3,915	212	0	57
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	8,281	358	374	216	12,917	1,741	0	12
アクアシティ	62.45%	2,858	660	591	348	29,785	13,860	1,018	496
丸の内熱供給	56.83%	6,340	962	873	515	24,362	13,540	9,668	1,066
横浜スカイビル	54.32%	3,967	1,071	459	268	61,042	4,696	36,076	1,212
ロイヤルパークホテル	51.00%	4,586	43	119	173	19,323	5,502	10,212	405
RGI	100.00%	89,159	5,942	3,670	1,016	243,864	90,967	85,462	3,472
連結全体	-	312,432	47,920	34,773	7,089	3,013,038	890,795	1,190,057	27,180

2005年3月中間期外貨換算レート 円/ドル  
 P L 108.50  
 B S 108.43

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		443,000	78,000	58,000	26,000	2,698,000	910,000	1,000,000	39,000
三菱地所設計	100.00%	13,347	1,903	1,863	1,058	15,010	7,991	0	120
三菱地所住宅販売	100.00%	20,458	1,771	1,740	836	55,000	3,131	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%	12,930	269	273	160	4,324	365	0	139
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	17,387	687	706	391	13,375	1,916	0	24
アクアシティ	62.45%	5,490	860	728	418	29,877	13,929	542	1,008
丸の内熱供給	56.83%	12,389	1,468	1,307	775	24,089	13,800	8,991	2,324
横浜スカイビル	54.32%	7,851	2,021	809	273	59,366	4,700	34,963	2,336
ロイヤルパークホテル	51.00%	10,360	892	587	244	19,000	5,864	9,840	798
RGI	100.00%	172,950	17,369	13,239	5,309	242,362	96,480	65,371	7,554
連結全体	-	761,500	117,000	90,500	36,000	2,992,000	918,000	1,126,000	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. 2005年3月期中間実績 / 2004年3月期中間実績単体P L比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2005/3 中間実績	2004/3 中間実績	増減	
ビル事業収益	122,675	127,011	4,336	貸室料が8億円減。建物賃貸付帯収入が31億円減。
住宅開発事業収益	28,928	35,622	6,694	上期に竣工引渡となるマンションが前年より減。
その他の事業収益	7,323	2,103	5,219	匿名組合出資分配益を営業外収益から移行したこと等による。
<b>営業収益</b>	<b>158,927</b>	<b>164,738</b>	<b>5,810</b>	
ビル事業	38,544	41,548	3,004	貸室料、建物賃貸付帯収入の減による。
住宅開発事業	1,030	3,959	2,928	マンション引渡戸数の減による。
その他の事業	1,374	858	2,233	匿名組合出資分配益を営業外収益から営業収益へ移行したこと等による。
<b>営業総利益</b>	<b>40,949</b>	<b>44,648</b>	<b>3,699</b>	
販売費	1,518	1,474	44	
一般管理費	8,966	9,685	719	
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>10,485</b>	<b>11,160</b>	<b>674</b>	
<b>営業利益</b>	<b>30,464</b>	<b>33,488</b>	<b>3,024</b>	
営業外収益	3,489	4,896	1,407	匿名組合出資分配益を営業収益に移行したこと等による。
営業外費用	12,283	16,261	3,978	固定資産除却損の減など。
<b>経常利益</b>	<b>21,669</b>	<b>22,123</b>	<b>453</b>	
特別利益	2,313	-	2,313	
特別損失	14,840	8,002	6,837	
<b>税引前中間(当期)純利益</b>	<b>9,143</b>	<b>14,120</b>	<b>4,977</b>	
法人税等	3,735	5,771	2,036	
<b>中間(当期)純利益</b>	<b>5,407</b>	<b>8,348</b>	<b>2,941</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2005/3 中間実績	2004/3 中間実績	増減
投資有価証券売却益	2,313	-	2,313
<b>特別利益合計</b>	<b>2,313</b>	<b>-</b>	<b>2,313</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2005/3 中間実績	2004/3 中間実績	増減	
たな卸資産評価損	3,787	-	3,787	大規模宅地造成地等の評価損。
固定資産除却関連損	5,094	8,002	2,908	新丸ビル除却関連損。
事業譲渡損	5,958	-	5,958	オニコクハ事業等の譲渡損。
<b>特別損失合計</b>	<b>14,840</b>	<b>8,002</b>	<b>6,837</b>	

2. 2005年3月期今回予想 / 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 今回予想	2004/3 実績	増減	
ビル事業収益	249,500	248,439	1,061	
住宅開発事業収益	180,500	126,700	53,800	⇒ マンション引渡戸数の増による。
その他の事業収益	13,000	4,200	8,800	⇒ 資産開発事業収益が70億円増。
<b>営業収益</b>	<b>443,000</b>	<b>379,340</b>	<b>63,660</b>	
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	22,500	18,794	3,706	⇒ マンション引渡戸数の増による。
その他の事業	1,500	1,933	3,433	⇒ 資産開発事業が30億円増。
<b>営業総利益</b>	<b>106,000</b>	<b>97,655</b>	<b>8,345</b>	
販売費	10,000	5,123	4,877	⇒ 広告宣伝費の増。
一般管理費	18,000	17,964	36	
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>28,000</b>	<b>23,087</b>	<b>4,913</b>	
<b>営業利益</b>	<b>78,000</b>	<b>74,568</b>	<b>3,432</b>	
営業外収益	4,000	8,374	4,374	⇒ 匿名組合出資分配益を営業収益に移行したこと等による。
営業外費用	24,000	28,824	4,824	⇒ 固定資産除却損の減など。
<b>経常利益</b>	<b>58,000</b>	<b>54,118</b>	<b>3,882</b>	
特別利益	2,500	-	2,500	
特別損失	15,500	28,296	12,796	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>45,000</b>	<b>25,821</b>	<b>19,179</b>	
法人税等	19,000	10,890	8,110	
<b>当期純利益</b>	<b>26,000</b>	<b>14,930</b>	<b>11,070</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2005/3 今回予想	2004/3 実績	増減
投資有価証券売却益	2,500	-	2,500
<b>特別利益合計</b>	<b>2,500</b>	<b>-</b>	<b>2,500</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2005/3 今回予想	2004/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	4,000	3,961	39	⇒ 大規模宅地造成地等の評価損。
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	5,000	14,283	9,283	⇒ 新丸ビル除却関連損。
サブリース解約損	-	5,061	5,061	
事業譲渡損	6,500	-	6,500	⇒ オコウハ事業等の譲渡損。
<b>特別損失合計</b>	<b>15,500</b>	<b>28,296</b>	<b>12,796</b>	

3. 2005年3月期今回予想 / 2005年3月期当初予想単体P L比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2005/3 今回予想	2005/3 当初予想	増減	
ビル事業収益	249,500	249,000	500	⇒ 新規ビルの賃貸付帯収入の増など。
住宅開発事業収益	180,500	173,000	7,500	⇒ マンション引渡戸数の増による。
その他の事業収益	13,000	13,000	0	
<b>営業収益</b>	<b>443,000</b>	<b>435,000</b>	<b>8,000</b>	
ビル事業	82,000	82,000	0	
住宅開発事業	22,500	21,000	1,500	⇒ マンション引渡戸数の増による。
その他の事業	1,500	1,000	500	
<b>営業総利益</b>	<b>106,000</b>	<b>104,000</b>	<b>2,000</b>	
販売費	10,000	10,000	0	
一般管理費	18,000	18,000	0	
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>28,000</b>	<b>28,000</b>	<b>0</b>	
<b>営業利益</b>	<b>78,000</b>	<b>76,000</b>	<b>2,000</b>	
営業外収益	4,000	4,000	0	
営業外費用	24,000	24,000	0	
<b>経常利益</b>	<b>58,000</b>	<b>56,000</b>	<b>2,000</b>	
特別利益	2,500	-	2,500	
特別損失	15,500	11,000	4,500	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>45,000</b>	<b>45,000</b>	<b>0</b>	
法人税等	19,000	19,000	0	
<b>当期純利益</b>	<b>26,000</b>	<b>26,000</b>	<b>0</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2005/3 今回予想	2005/3 当初予想	増減
投資有価証券売却益	2,500	-	2,500
<b>特別利益合計</b>	<b>2,500</b>	<b>-</b>	<b>2,500</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2005/3 今回予想	2005/3 当初予想	増減	
たな卸資産評価損	4,000	-	4,000	⇒ 大規模宅地造成地等の評価損。
固定資産除却関連損	5,000	5,500	500	⇒ 新丸ビル除却関連損。
事業譲渡損	6,500	-	6,500	⇒ オコウハ'事業等の譲渡損。
その他の特別損失	-	5,500	5,500	
<b>特別損失合計</b>	<b>15,500</b>	<b>11,000</b>	<b>4,500</b>	

4. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	62,795	62,793	53,311	89,744	51,503
営業未収入金	22,799	41,763	15,166	41,202	12,929
有価証券	25,563	1,899	4,899	2,899	1,899
販売用不動産	167,226	130,043	128,111	124,925	119,511
仕掛不動産	40,846	80,772	101,798	110,556	144,021
開発用不動産	23,743	18,733	18,345	13,960	13,827
未成工事支出金	549	1,046	188	2,123	5,185
エクイティ出資	-	-	-	-	35,571
前渡金	6,090	1,009	1,542	4,721	2,138
前払費用	4,121	5,143	5,066	6,494	7,318
繰延税金資産	48,923	33,710	50,135	48,598	44,846
その他の流動資産	7,993	9,149	10,115	14,240	14,603
貸倒引当金	892	1,269	303	276	455
流動資産合計	409,760	384,795	388,377	459,189	452,902
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	449,815	510,341	495,627	486,601	504,001
構築物	6,686	7,998	7,804	7,629	8,090
機械装置	2,879	3,080	2,880	2,750	2,642
車輛及び運搬具	30	25	27	23	20
工具器具及び備品	2,503	2,203	1,637	1,578	1,685
土地	1,246,362	1,268,182	1,266,932	1,264,825	1,266,680
建設仮勘定	49,474	11,462	16,856	23,486	8,101
その他の有形固定資産	14	14	14	14	14
有形固定資産合計	1,757,767	1,803,308	1,791,781	1,786,909	1,791,236
(無形固定資産)					
借地権	8,506	8,530	8,530	8,530	8,490
ソフトウェア	1,808	4,063	3,986	4,059	3,757
その他の無形固定資産	522	491	443	417	390
無形固定資産合計	10,838	13,084	12,961	13,006	12,638
(投資その他の資産)					
投資有価証券	154,592	115,482	145,864	188,964	159,636
関係会社株式	187,536	190,389	190,490	190,630	190,621
長期貸付金	950	950	950	950	1,176
関係会社長期貸付金	996	1,130	2,521	2,722	2,062
差入敷金保証金	78,512	74,933	73,206	65,801	61,518
破産・更正債権等	131	129	102	79	60
長期前払費用	11,576	9,246	8,694	6,824	7,865
その他の投資	9,572	12,155	15,715	29,696	7,181
貸倒引当金	1,640	1,438	1,285	1,212	1,205
投資その他の資産合計	442,226	402,978	436,260	484,456	428,915
固定資産合計	2,210,832	2,219,371	2,241,003	2,284,373	2,232,790
資産合計	2,620,592	2,604,167	2,629,380	2,743,562	2,685,693

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間
<b>【負債の部】</b>					
<流動負債>					
営業未払金	17,371	39,772	25,872	30,056	20,260
短期借入金	79,050	80,600	48,000	41,160	37,250
1年以内に返済予定の長期借入金	29,976	54,083	57,613	71,769	71,180
コマmercialペーパー	-	-	-	-	20,000
1年以内に償還予定の社債	70,000	85,000	90,000	120,000	110,000
1年以内に償還予定の転換社債	90,886	-	-	-	-
未払金	6,963	14,292	10,865	9,881	10,594
未払法人税等	17	15	7	15	295
未払費用	7,368	7,154	6,774	6,730	6,258
前受金	31,193	26,966	27,016	27,327	32,540
預り金	6,115	16,093	40,500	78,466	52,830
事業譲渡損失引当金	-	-	-	-	5,958
前受収益	29	9	-	-	-
その他の流動負債	595	390	889	1,193	355
流動負債合計	339,568	324,379	307,540	386,601	367,523
<固定負債>					
社債	485,000	520,000	500,000	470,000	430,000
転換社債	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
長期借入金	237,915	220,132	242,265	257,562	276,259
受入敷金保証金	273,897	274,321	263,816	263,085	257,839
繰延税金負債	22,159	10,853	37,752	59,254	52,442
再評価に係る繰延税金負債	290,082	281,699	289,062	289,284	289,291
退職給付引当金	-	-	274	334	779
役員退職引当金	3,970	3,761	1,893	1,971	1,802
その他の固定負債	25,038	22,754	20,030	21,033	25,102
固定負債合計	1,438,064	1,433,521	1,455,095	1,462,527	1,433,517
負債合計	1,777,633	1,757,901	1,762,635	1,849,129	1,801,041
<b>【資本の部】</b>					
<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	115,216	115,216
その他資本剰余金	-	-	-	-	12
資本剰余金合計	-	115,216	115,216	115,216	115,228
<資本準備金>	115,216	-	-	-	-
<利益剰余金>					
(利益準備金)	-	21,658	21,658	21,658	21,658
(任意積立金)	-	157,938	165,124	165,124	161,650
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	-
(当期未処分利益)	-	29,204	14,262	15,328	19,009
利益剰余金合計	-	208,802	201,046	202,112	202,319
<利益準備金>	21,658	-	-	-	-
<土地再評価差額金>	-	410,606	421,338	421,663	421,672
<再評価差額金>	399,768	-	43,826	-	-
<その他の剰余金>					
(任意積立金)					
特別償却準備金	158	-	-	-	-
固定資産圧縮積立金	74,781	-	-	-	-
固定資産圧縮特別勘定積立金	15,265	-	-	-	-
別途積立金	155,254	-	-	-	-
任意積立金合計	245,459	-	-	-	-
(当期未処分利益)	71,092	-	-	-	-
その他の剰余金合計	174,366	-	-	-	-
<その他有価証券評価差額金>	45,530	26,226	-	70,280	60,395
	843,075				
<自己株式>	115	1,118	1,217	1,373	1,497
資本合計	842,959	846,266	866,744	894,433	884,652
負債・資本合計	2,620,592	2,604,167	2,629,380	2,743,562	2,685,693

## 5. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業収益	381,145	397,102	164,738	379,340	158,927	443,000
営業利益	56,798	66,806	33,488	74,568	30,464	78,000
〔営業外収益〕						
受取利息	170	149	40	83	47	-
受取配当金	1,832	2,232	2,681	3,470	2,652	-
匿名組合出資分配益	-	-	540	2,294	-	-
その他の営業外収益	2,777	3,590	1,634	2,524	788	-
営業外収益合計	4,780	5,972	4,896	8,374	3,489	4,000
〔営業外費用〕						
支払利息	5,935	5,397	2,556	5,197	2,596	-
社債利息	20,047	19,204	8,799	17,201	7,977	-
固定資産除却損	-	-	2,217	3,429	576	-
その他の営業外費用	3,901	4,156	2,688	2,996	1,132	-
営業外費用合計	29,885	28,758	16,261	28,824	12,283	24,000
経常利益	31,694	44,020	22,123	54,118	21,669	58,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	1,691	18,425	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	-	-	2,313	-
特別利益合計	1,691	18,425	-	-	2,313	2,500
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	9,680	5,915	-	3,961	3,787	-
固定資産売却損	6,675	-	-	3,930	-	-
固定資産評価損	143,915	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	-	7,887	8,002	14,283	5,094	-
投資有価証券評価損	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	64	121	-	-	-	-
関係会社整理損	3,855	-	-	-	-	-
事業譲渡損	-	-	-	-	5,958	-
特別損失合計	167,685	17,857	8,002	28,296	14,840	15,500
税引前当期純利益	134,299	44,589	14,120	25,821	9,143	45,000
法人税、住民税及び事業税	16	15	7	15	7	-
法人税等調整額	56,860	19,982	5,763	10,875	3,728	-
当期純利益	77,455	24,590	8,348	14,930	5,407	26,000

## 6. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
税金等調整前当期純利益	134,299	44,589	14,120	25,821	9,143	45,000
特別損益等調整	167,226	2,261	7,084	17,169	4,872	12,000
減価償却費	48,686	38,973	20,043	40,333	19,615	39,000
販売用不動産等の増減	9,313	4,700	18,637	20,206	34,768	8,600
その他	15,380	9,543	21,309	30,734	4,505	33,800
営業活動によるキャッシュ・フロー	75,546	86,144	43,919	93,851	5,641	70,800
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	17,723	44,658	654	8,339	3,627	6,200
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	17,854	26,979	1,551	3,134	202	200
設備投資	86,653	90,178	22,249	48,926	15,500	67,000
その他	45,482	22,520	4,774	13,062	726	5,400
投資活動によるキャッシュ・フロー	96,558	41,061	24,818	50,515	12,397	66,000
新規調達	110,224	157,172	60,744	139,335	71,669	131,700
返済	133,877	190,862	83,036	139,083	87,566	191,700
配当金の支払い	10,393	10,391	5,191	10,383	5,190	10,400
その他	114	1,003	100	254	113	100
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,160	45,084	27,583	10,385	21,200	70,500
現金及び現金同等物の増減額	55,173	1	8,482	32,951	39,240	65,700
現金及び現金同等物の期首残高	117,968	62,795	62,793	62,793	95,744	95,744
現金及び現金同等物の期末残高	62,795	62,793	54,311	95,744	56,503	30,044



## 7．総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
総資産	2,620,592	2,604,167	2,629,380	2,743,562	2,685,693	2,698,000
設備投資	86,653	90,178	22,249	48,926	15,500	67,000
減価償却費	48,686	38,973	20,043	40,333	19,616	39,000

## 8．有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
有利子負債	1,092,828	1,059,815	1,037,878	1,060,492	1,044,689	1,000,000
支払利息	25,983	24,601	11,355	22,398	10,573	20,613
金融収支 1	23,981	22,219	8,634	18,845	7,874	17,403
平均金利 2	2.35 %	2.28 %	- %	2.11 %	- %	2.00 %
固定比率	83.10 %	82.30 %	82.40 %	84.20 %	81.50 %	- %
長期比率	92.80 %	92.40 %	95.40 %	96.10 %	94.50 %	- %
D / E レシオ 3	1.29	1.25	1.19	1.18	1.18	1.09

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

## 9 . 事業別内訳 ( 単体 )

営業収益	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		2005/3中間		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	253,805	66.6	251,802	63.4	127,011	77.1	248,439	65.5	122,675	77.2	249,500	56.3
住宅開発事業	122,779	32.2	141,986	35.8	35,622	21.6	126,700	33.4	28,928	18.2	180,500	40.7
設計監理事業	631	0.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他の事業	3,928	1.0	3,314	0.8	2,103	1.3	4,200	1.1	7,323	4.6	13,000	2.9
	381,145		397,102		164,738		379,340		158,927		443,000	

営業利益	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		2005/3中間		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	68,918		75,856		41,548		80,795		38,544		82,000	
住宅開発事業	16,183		19,249		3,959		18,794		1,030		22,500	
設計監理事業	337		-		-		-		-		-	
その他の事業	3,408		2,540		858		1,933		1,374		1,500	
販売費	8,772		8,172		1,474		5,123		1,518		10,000	
一般管理費	15,784		17,586		9,685		17,964		8,966		18,000	
	56,798		66,806		33,488		74,568		30,464		78,000	

利益率	2002/3		2003/3		2004/3中間		2004/3		2005/3中間		2005/3 ( 予想 )	
	%		%		%		%		%		%	
ビル事業	27.2		30.1		32.7		32.5		31.4		32.9	
住宅開発事業	13.2		13.6		11.1		14.8		3.6		12.5	
設計監理事業	53.4		-		-		-		-		-	
その他の事業	86.8		76.6		40.8		46.0		18.8		11.5	
	14.9		16.8		20.3		19.7		19.2		17.6	

# .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中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業収益	12,324	14,066	5,119	14,209	6,487	13,347
営業利益	1,526	1,828	490	2,428	395	1,903
経常利益	1,519	1,841	547	2,475	368	1,863
当期利益	844	1,135	336	1,419	185	1,058
総資産	14,379	15,691	14,227	15,460	14,137	15,010
自己資本	4,377	5,513	5,849	6,932	7,118	7,991

**業績コメント** 2005/3中間期は「丸の内マイプラザ」「丸の内オアゾ」等の竣工が寄与し、増収となった。  
 2005/3通期では「大阪証券取引所ビル」ほか寄与するが、減収減益となる。

	(百万円)					
その他	受注金額					
	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
受注額	13,325	12,625	5,184	11,782	4,045	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)

	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業収益	18,897	19,893	8,497	19,940	8,813	20,458
営業利益	1,476	2,500	248	2,404	273	1,771
経常利益	1,035	2,418	222	2,335	284	1,740
当期利益	200	95	755	1,206	268	836
総資産	35,405	45,470	20,721	54,313	24,512	55,000
自己資本	992	1,087	332	2,294	2,025	3,131

**業績コメント** 2005/3中間期は法人・個人とも流通部門が好調に推移したため、販売受託部門は前年同期比減となったものの、全体では増収となった。  
 2005/3通期も、販売受託部門、流通部門とも順調に推移する見通しとなっており、増収を見込む。

### その他

セグメント別内訳 (百万円)

	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
住宅開発事業	12,920	14,534	6,063	14,561	5,525	15,869
不動産仲介事業	5,977	5,360	2,434	5,379	3,289	4,589
売上計	18,897	19,894	8,497	19,940	8,814	20,458

	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
住宅開発事業	719	1,162	674	1,220	1,239	738
不動産仲介事業	756	1,339	426	1,185	966	1,033
営業利益計	1,476	2,501	248	2,404	273	1,771

仲介部門取扱件数等推移 (億円)

	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
件数	1,787件	1,808件	852	1,835件	885件	1,781件
取扱高	1,471	1,354	633	1,427	837	1,255

受託部門(手数料)の三菱地所物件と他社物件の比率

	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
地所物件	70%	66%	54%	69%	72%	84%
他社物件	30%	34%	46%	31%	28%	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	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業収益	28,113	30,720	9,497	36,347	8,794	35,832
営業利益	883	411	1,425	67	1,850	270
経常利益	880	426	1,435	78	1,874	260
当期利益	891	437	1,442	3	1,874	249
総資産	10,378	12,305	8,850	10,242	7,845	10,492
自己資本	1,021	1,782	1,707	3,143	1,268	3,393

**業績コメント** 2005/3中間期は、受注高では19.2億円(604棟)を確保し、前年同期比で10%を超える伸びを記録したが、売上高は引渡し時期のずれ込みにより、前年同期を下回る結果となった。  
 2005/3通期では、所期の売上高を確保し、営業利益270百万円を見込む。  
 受注面ではエアロテックを中心に受注活動を行い、エアロテックへの感応度が高い高額需要層の受注割合を高め、利益率を引き上げる。

**その他** ・2005/3期の取り組み  
 自由設計デザインのレベルを高め、新しいバリエーションとして新商品「Cerenity」を発売。  
 エアロテックの搭載率を高め1棟当たり受注金額の引き上げを図る。  
 WEBによる顧客とのコミュニケーション密度を高める。

受注棟数、売上棟数 (棟)						
	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
受注棟数	912	1,016	555	1,064	604	1,100
売上棟数	834	954	290	1,028	279	1,040

  

請負工事原価率推移						
	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
請負工事原価率	81.3%	82.5%	83.8%	83.5%	86.4%	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	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業収益	13,226	12,664	5,800	12,734	6,037	12,930
営業利益	1,074	403	97	145	22	269
経常利益	1,079	413	93	121	15	273
当期利益	194	105	98	146	7	160
総資産	3,663	3,621	3,568	4,047	3,915	3,915
自己資本	46	58	39	204	212	212

**業績コメント** 2005/3中間期は、料飲部門の売上減を宿泊部門でカバーし増収となり、費用面では人件費等を圧縮し、営業利益・経常利益のマイナス幅が縮小した。

2005/3期は、法人契約、団体客を増やし売上増を図るとともに、コスト削減に努め前期比増収増益を見込む。

**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
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%
2005/3期	81.3%	77.7%	77.2%	77.5%	92.1%	87.4%							

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	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業収益	8,601	10,940	6,908	14,650	8,281	17,387
営業利益	144	368	393	748	358	687
経常利益	144	372	395	753	374	706
当期利益	72	208	225	426	216	391
総資産	4,229	7,858	9,074	12,245	12,917	13,375
自己資本	890	1,098	1,323	1,524	1,741	1,916

**業績コメント** 2004年3月にリニューアルオープンした川崎ルフロンが今期本稼動。

**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。
- ・2004年3月、川崎ルフロン、リニューアルオープン。
- ・2004年9月、丸の内オアゾ竣工、運営管理業務開始。

## 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%

### 業績推移

	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3 (予想)
営業収益	5,612	5,566	2,910	5,519	2,858	5,490
営業利益	582	645	655	1,036	660	860
経常利益	360	439	570	794	591	728
当期利益	262	252	329	457	348	418
総資産	32,541	31,693	31,289	30,569	29,785	29,877
自己資本	12,807	13,059	13,389	13,516	13,860	13,929

(百万円)

### 業績コメント

- ・2005/3中間期は、長引く消費低迷に伴う客単価の低下に苦しみ、営業収益は昨年比98%と、100%を割り込んだが、営業費用の圧縮に尽力した結果、昨年同期並みの営業利益を確保することができた。
- ・2005/3期は、施設開業5周年に向けて下期に大規模な改装を予定していることもあり、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	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業収益	11,675	11,934	6,007	11,563	6,340	12,389
営業利益	1,944	2,113	850	1,497	962	1,468
経常利益	1,686	1,904	891	1,420	873	1,307
当期利益	953	1,084	512	717	515	775
総資産	21,062	22,791	22,452	24,292	24,362	24,089
自己資本	11,711	12,635	12,984	13,190	13,540	13,800

**業績コメント** ・2005/3期は丸の内オアゾ等への新規供給等により増収なるも、減価償却費増により営業利益は概ね横這いの見込み。

**その他** 熱供給事業法に基づく公益事業。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9月30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 81棟14駅  
 ・供給延床面積 508万㎡(154万坪)

## 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%

	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3 (予想)
営業収益	8,253	8,067	4,009	7,906	3,967	7,851
営業利益	2,357	2,362	1,067	2,151	1,071	2,021
経常利益	914	1,103	422	825	459	809
当期利益	533	628	240	467	268	273
総資産	67,522	64,953	63,815	61,706	61,042	59,366
自己資本	3,332	3,960	4,200	4,427	4,696	4,700

**業績コメント**

- ・2005/3中間期は、経費の圧縮に努め、前年度中間期と同様の営業利益を確保した。
- ・2005/3月期は、新規入居を見込み、営業利益はほぼ横ばい。一方、子会社経営改善に伴う支援損 3億円 を特別損益に計上。

**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。

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%)

	(百万円)					
業績推移	2002/3	2003/3	2004/3中間	2004/3	2005/3中間	2005/3(予想)
営業収益	10,378	10,035	4,426	9,659	4,586	10,360
営業利益	748	715	51	537	43	892
経常利益	453	447	81	286	119	587
当期利益	211	205	72	111	173	244
総資産	19,192	18,322	18,018	18,329	19,323	19,000
自己資本	5,359	5,564	5,491	5,675	5,502	5,864

業績コメント  
 ・2005/3中間期は、宿泊部門がSARS等の影響のあった前年より若干回復したものの、料飲・婚礼・宴会部門の減収が影響し、経常利益、当期利益とも赤字となった。  
 ・2005/3期は、外国人以外の需要層の掘り起こしに努めるとともに、運営の効率化を図ることにより増収増益を見込む。

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
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%
2005/3期	72.8%	72.0%	68.1%	66.0%	62.8%	68.3%							

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	2001/12	2002/12	2003/12中間	2003/12	2004/12中間	2004/12(予想)
営業収益	122,391	151,474	55,912	153,826	89,159	172,950
営業利益	8,233	16,566	3,891	14,777	5,942	17,369
経常利益	5,283	14,568	3,136	13,372	3,670	13,239
当期利益	9,208	4,767	1,838	9,459	1,016	5,309
総資産	296,072	289,762	280,776	256,498	243,864	242,362
自己資本	88,385	89,018	89,809	89,492	90,967	96,480
PL	121.56	125.18	118.71	116.00	108.50	108.00 円 / ドル
BS	131.95	119.90	119.80	107.13	108.43	108.00

業績コメント 2004年 6月、好調な不動産投資マーケットを背景に、米国ロサンゼルス777タワーを売却。

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1棟、英国ロンドンにオフィスビル2棟(パタノスタービル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。

セグメント別内訳 (百万円)						
	2001/12	2002/12	2003/12中間	2003/12	2004/12中間	2004/12(予想)
ビル事業	37,630	64,190	20,800	63,602	47,521	73,223
不動産仲介事業	73,713	75,931	29,391	78,082	35,268	84,222
その他事業	11,048	11,352	5,720	12,141	6,369	15,504
営業収益計	122,391	151,474	55,912	153,826	89,159	172,950
	2001/12	2002/12	2003/12中間	2003/12	2004/12中間	2004/12(予想)
ビル事業	11,798	17,717	6,904	15,011	7,932	15,925
不動産仲介事業	1,920	915	1,887	1,795	783	2,652
その他事業	46	86	245	52	135	1,418
全社費用	1,690	1,980	880	1,976	1,071	2,627
営業利益計	8,233	16,566	3,891	14,777	5,942	17,369

# . 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	丸の内オアゾ 【 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) 建物用途：日本工業倶楽部会館、事務所 店舗、D H C 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 : 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、D H C  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 1997/ 7 解体工事着工 1999/ 4 新築工事着工 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 延床面積：約59,500㎡            主要用途：ホテル            建物規模：地下4階、地上24階、塔屋3階            最高高さ：約112m            客室数：315室</p> <p>事業者 当社、ザ・ホテル・アンド・レジデンス・リミテッド</p> <p>スケジュール 2004/3 解体工事着工            2004/10 新築工事着工            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 2004/9 解体工事着工            2005年春 新築工事着工            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>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、            最高高さ296m            (プラザ棟)地上5階(一部7階)地下4階            基本構想：ヒューズビルズ氏及び            ザ・スプレッド・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	OAP 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39,700㎡ 店舗面積：約36,300㎡ 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2,600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期工事着工 2004/12 3期開業(予定)</p>	<p>所在地 栃木県佐野市佐野新都市78街区</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3,000台 【2期】 建物構造：S造1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(現都市再生機構)と事業用定期借地契約締結 2002/8 1期工事着工 2003/3 1期開業 2004/1 2期工事着工 2004/7 2期開業</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 佐賀県鳥栖市弥生が丘8-1	所在地 岐阜県土岐市土岐都市計画事業ブラズマ・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2,000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2,600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(現都市再生機構) と事業用定期借地契約締結 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(現都市再生機構) と事業用定期借地設定予約契約締結 2004/2 都市基盤整備公団(現都市再生機構) と事業用定期借地権設定契約締結 2004/7 工事着工 2005/3 開業予定

## 2.住宅開発事業

南青山テラス 常盤松フォレスト	パークハウス池田山公園 - 白金台の杜 -	恵比寿パークハウス	三番町パークテラス 桜苑
所在地 東京都港区南青山7丁目7番	所在地 東京都品川区東五反田4丁目6番3	所在地 東京都渋谷区恵比寿南3丁目48番2	所在地 東京都千代田区三番町9番6
交通 東京メトロ千代田線・銀座線・半蔵門線 「表参道」駅 徒歩10分	交通 都営浅草線「高輪台」駅 徒歩7分 東京メトロ南北線「白金台」駅 徒歩9分 JR山手線「五反田」駅 徒歩10分	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	交通 東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅 徒歩4分 都営新宿線/東京メトロ有楽町線・南北線 「市ヶ谷」駅 徒歩5分 他
敷地面積 6,557.06㎡ (1,983.51坪)	敷地面積 5,468.67㎡ (1,654.27坪)	敷地面積 2,258.81㎡ (683.29坪)	敷地面積 3,804.30㎡ (1,150.80坪)
建物計画 建物構造：SRC造 建物規模：地上12階地下2階建	建物計画 建物構造：RC造 建物規模：地上9階地下2階建	建物計画 建物構造：RC造 建物規模：地上9階地下1階建	建物計画 建物構造 RC造 建物規模 地上12階地下2階建
総戸数 196戸	総戸数 148戸	総戸数 96戸	総戸数 102戸
事業主 当社(60%)・住友商事(20%)・神戸製鋼所 (11%)・三菱倉庫(9%)	事業主 当社(70%)・新日石不動産(30%)	事業主 当社(90%)・関東菱重興産(10%)	事業主 当社(70%)、三菱商事(30%)
スケジュール 2004/5 着工 2004/10 販売開始 2006/1 竣工予定	スケジュール 2004/5 着工 2004/11 販売開始予定 2005/12 竣工予定	スケジュール 2003/11 着工 2004/2 販売開始 2005/2 竣工予定	スケジュール 2003/11 着工 2004/4 販売開始 2005/7 竣工予定

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	コットンハーバータワーズ	港北センターブレイス
所在地 埼玉県さいたま市中央区上落合1丁目 876番2 他	所在地 東京都江東区白河2丁目1番 他	所在地 神奈川県横浜市神奈川区橋本町2丁目 1番1 他	所在地 神奈川県横浜市都筑区中川6丁目1番4
交通 JR埼京線「北与野」駅 徒歩3分 JR京浜東北線・宇都宮線・高崎線 「さいたま新都心」駅 徒歩6分	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	交通 JR京浜東北線「東神奈川」駅 徒歩13分	交通 横浜市営地下鉄「センター北」駅 徒歩3分
敷地面積 4,824.07㎡(1,459.28坪)	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)	敷地面積 21,461.13㎡ (6,491.99坪)	敷地面積 43,101.26㎡ (13,038.13坪)
建物計画 建物構造 R C造 建物規模 地上25階地下1階建	建物計画 建物構造 R C造 建物規模 地上20階地下1階建2棟	建物計画 建物構造 免震R C造 建物規模 地上22~38階地下1階建 (計4棟)	建物計画 建物構造 R C造 建物規模 住宅棟：地上10階建7棟 共用棟：地上2階建
総戸数 226戸	総戸数 473戸 (南棟103戸、北棟370戸)	総戸数 920戸	総戸数 728戸
事業主 当社(100%)	事業主 当社(100%)	事業主 JFE都市開発(45%)・当社(30%)・ 野村不動産(25%)	事業主 東急不動産(33%)・近鉄不動産(27%)・ 当社(25%)・阪急不動産(15%)
スケジュール 2004/1 着工 2004/5 販売開始 2005/12 竣工予定	スケジュール 2003/4 着工 2003/7 販売開始 2005/2 竣工予定	スケジュール 2004/6 着工 2004/10 販売開始予定 2008/2 竣工予定	スケジュール 2004/8 着工 2004/11 販売開始予定 2006/3 竣工予定

ちばりサーチパーク		泉パークタウン	
所在地	佐倉市内田・飯塚・宮内・西御門地先	所在地	宮城県仙台市泉区高森他
交通	東関東自動車道「佐倉」ICより車10分 (約6km) 千葉都市モノレール「千城台」駅よりバス20分 (約4km)	交通	仙台市営地下鉄「泉中央」駅よりバス10分
敷地面積	190.4ha (57.5万坪) うち佐倉市 142.2ha 千葉市 48.2ha	計画面積	1,070ha (324万坪)
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	計画戸数	13,500戸 (定着戸数7,975戸)
スケジュール	1996/11 開発許可取得 2000/ 3 マテリアリサーチゾーン外竣工 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	計画人口	50,000人 (定着人口24,717人)
		スケジュール	1972/ 4 住宅団地第1期着工 1974/ 9 住宅団地第1期販売開始 1976/ 4 住宅団地第1期竣工 1980/ 2 流通団地第1期着工 1980/ 8 流通団地第1期竣工 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 仙台ロイヤルパークホテルオープン 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/グレイブシティ稼働 2004/ 8 泉ソフトパーク/ ブルディンシャル生命保険稼働
		備考	住宅団地 767ha 販売済み住戸：8,382戸 定着戸数：7,975戸 定着人口：24,717人 (うち開発済・中 625ha) 工業・流通団地 153ha ゴルフ場・スポーツガーデン他 150ha 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>(土地区画整理事業)</p> <p>敷地面積 約13.2㎡</p> <p>事業者 (区画整理組合員)            東京都、太平洋セメント、三菱地所、日本水産、鹿島建設、三菱地所住宅販売、イースト不動産</p> <p>スケジュール 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年度 工事竣工予定            2008年度 換地処分、事業完了予定</p> <p>(都市再生認定事業)</p> <p>事業区域 約34,000㎡</p> <p>認定事業者 三菱地所</p> <p>スケジュール 2004/ 1 認定申請            2004/ 2 事業認可            2004/ 4 事業着手            2008/ 3 事業完了予定</p> <p>(東京ホテル浦島)</p> <p>敷地面積 4,664.0㎡</p> <p>スケジュール 2003/ 9末 ホテル浦島営業終了            10末 明渡し済            2004/ 4 解体工事着手            2005/ 1 解体工事完了予定</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末 竣工            2005/ 2下旬オープン予定</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 2006/ 2 竣工予定	スケジュール 2003/10 本体工事着工 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	745 Seventh Avenue	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 ニューヨーク州マンハッタン	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 Rock-Forty-Ninth, LLC 当社 100% 建物：リーマンブラザーズ 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	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 5,691㎡	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32階 地下1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 97,400㎡	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 : 1999/9 竣工 : 2002/8	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 1998/11	当社事業参加 1984/6
入居率 99%	入居率 99%		入居率 95%

所有・運営管理	
Warwick Court (パタノスタービル1)	10 Paternoster Square (パタノスタービル2)
所在地 英国ロンドン市	所在地 英国ロンドン市
開発主体 Paternoster Associates 当社 100%	開発主体 Paternoster Associates 当社 100%
敷地面積 3,300㎡	敷地面積 4,000㎡
規模 地上8階 地下2階	規模 地上8階 地下2階
建物延面積 28,400㎡	建物延面積 33,600㎡
スケジュール 着工 : 2001 竣工 : 2003	スケジュール 着工 : 1969 竣工 : 1972
当社事業参加 1990/2	当社事業参加 1990/2
入居率 93%	入居率 93%



開発事業		
ロックフェラーグループコーポレートパーク (フロアムパーク)	ロックフェラーグループフォレストゾーン (克蘭ベリー)	Dubner (ミラマー)
所在地 ニュージャージー州フロアム郡	所在地 ニュージャージー州克蘭ベリー	所在地 フロリダ州ミラマー
開発主体 Rock Florham, LLC 当社 100%	開発主体 Rock Crambury, LLC 当社 100%	開発主体 Rock-Miramar, Inc. 50% Dubner氏 50%
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)	開発規模 開発面積 : 620,000㎡ 配送センター(4棟) : 190,000㎡	開発規模 開発面積 : 302,900千㎡
当社事業参加 1997/11	当社事業参加 2001/8	当社事業参加 2000/6
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。	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。 同2棟の持分90%を売却。	備考 サイト決定次第土地取得、開発  ビル1棟(4,600㎡) 2002/11 着工 2003/8 竣工 2004/2 売却