

2005/11/10



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2006 / 3 中間

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 IR室
小林・祖父江・阿部・市川
TEL:03-3287-5206/5209
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

目次

	Page		Page
．決算比較表		．主要子会社の個別データ	
1．2006/3期中間実績 / 2005/3期中間実績連結PL比較表	3	1．三菱地所住宅販売(株)	27
2．2006/3期今回予想 / 2005/3期実績連結PL比較表	4	2．三菱地所ホーム(株)	28
3．2006/3期今回予想 / 2006/3期前回予想連結PL比較表	5	3．(株)三菱地所設計	29
4．2005/9末実績 / 2005/3末実績連結BS比較表	6	4．(株)横浜ロイヤルパークホテル	30
．ハイライト		5．三菱地所ビルマネジメント(株)	31
1．主な財務データ(連結)	7	6．丸の内熱供給(株)	32
2．セグメント別内訳(連結)	8	7．(株)横浜スカイビル	33
3．ビル事業データ(単体)	9	8．(株)ロイヤルパークホテル	34
4．丸の内データ	9	9．藤和コミュニティ(株)	35
5．住宅事業データ(単体)	9	10．ロックフェラーグループ(株)	36
．連結決算概要		．主要プロジェクトの概要	
1．連結貸借対照表	10, 11	1．ビル事業	37～41
2．連結損益計算書	12	2．住宅事業	42～44
3．連結キャッシュ・フロー	13	3．資産開発事業	45～46
4．総資産、設備投資、減価償却費(連結)	14	4．海外事業	47～49
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		
．単体決算概要			
1．2006/3中間実績 / 2005/3中間実績単体PL比較表	18		
2．2006/3期今回予想 / 2005/3期実績単体PL比較表	19		
3．2006/3期今回予想 / 2006/3期前回予想単体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		

決算比較表

1. 2006年3月期中間実績 / 2005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	2006/3 中間実績	2005/3 中間実績	増減	
ビル事業	149,296	144,053	5,242	三菱地所が新規ビルの貸室料の増などにより28億円の増。三菱地所ビルマネジメントが請負工事の増等により13億円の増。
住宅事業	67,937	36,530	31,406	三菱地所がマンション引渡戸数の増により209億円の増。藤和コミュニティの新規連結により110億円の増。
資産開発事業	29,156	4,691	24,465	三菱地所が開発物件売却により241億円の増。
海外事業	77,916	89,159	11,242	RGIの保有ビル売却収益の減。
設計監理事業	5,274	8,292	3,018	
注文住宅事業	14,374	11,521	2,852	
ホテル事業	15,269	15,171	98	
不動産サービス事業	14,389	8,813	5,575	三菱地所住宅販売の販売受託、法人仲介の増。
その他の事業	1,993	3,264	1,271	
(消去)	11,697	9,064	2,632	
営業収益	363,910	312,432	51,477	
ビル事業	45,389	40,964	4,424	新規ビルの寄与などによる増。
住宅事業	4,883	669	5,552	マンション引渡戸数の増。
資産開発事業	11,206	1,651	9,554	開発物件売却等による増。
海外事業	9,634	14,640	5,005	
設計監理事業	944	367	576	
注文住宅事業	1,236	1,966	730	
ホテル事業	95	11	84	
不動産サービス事業	3,911	273	4,185	
その他の事業	256	766	509	
(消去または全社)	8,910	6,836	2,073	
営業利益	64,286	47,920	16,365	
営業外収益	4,014	3,663	350	
営業外費用	15,716	16,810	1,094	支払利息の減など。
経常利益	52,584	34,773	17,810	
特別利益	57,823	2,317	55,506	
特別損失	64,207	18,635	45,572	
税金等調整前中間(当期)純利益	46,200	18,455	27,744	
法人税、住民税及び事業税	7,129	2,653	4,476	
法人税等調整額	14,685	4,759	9,925	
少数株主損益	4,279	3,953	325	
中間(当期)純利益	20,106	7,089	13,016	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2006/3 中間実績	2005/3 中間実績	増減	
固定資産売却益	57,823	-	57,823	東京三菱銀行本館・別館の売却益。
投資有価証券売却益	-	2,317	2,317	
特別利益合計	57,823	2,317	55,506	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2006/3 中間実績	2005/3 中間実績	増減	
たな卸資産評価損	26,458	3,787	22,670	大規模宅地造成地等の評価損。
固定資産売却損	-	3,820	3,820	保有ビルの信託受益権売却による損。
固定資産信託受益権売却損	3,327	-	3,327	
減損損失	34,421	-	34,421	減損会計適用に伴う損失。
固定資産除却関連損	-	5,068	5,068	
事業譲渡損	-	5,958	5,958	
特別損失合計	64,207	18,635	45,572	

2. 2006年3月期今回予想 / 2005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	2006/3 今回予想	2005/3 実績	増減	
ビル事業	306,000	286,959	19,041	三菱地所が165億円増。三菱地所ビル マネジメントが16億円増。
住宅事業	200,000	200,465	465	
資産開発事業	35,500	8,609	26,891	三菱地所が開発物件売却により275 億円の増。
海外事業	162,000	183,185	21,185	RGIの保有ビル売却収益の減。
設計監理事業	16,500	18,859	2,359	
注文住宅事業	39,000	37,456	1,544	
ホテル事業	32,500	32,111	389	
不動産サービス事業	27,000	23,895	3,105	三菱地所住宅販売の販売受託、法人 仲介の増。
その他の事業	4,500	5,627	1,127	
(消去)	24,000	21,788	2,212	
営業収益	799,000	775,381	23,619	
ビル事業	88,000	83,785	4,215	新規ビルの寄与などによる増。
住宅事業	16,000	13,248	2,752	藤和コミュニティ新規連結による増。
資産開発事業	11,500	3,946	7,554	開発物件売却等による増。
海外事業	21,000	26,445	5,445	RGIの保有ビル売却益の減。
設計監理事業	500	364	136	
注文住宅事業	500	1,470	970	
ホテル事業	1,000	912	88	
不動産サービス事業	5,000	3,728	1,272	
その他の事業	1,000	1,250	250	
(消去または全社)	17,000	13,247	3,753	
営業利益	125,500	118,233	7,267	
営業外収益	8,000	6,899	1,101	持分法投資利益の増など。
営業外費用	28,000	31,458	3,458	支払利息の減など。
経常利益	105,500	93,675	11,825	
特別利益	58,000	3,841	54,159	
特別損失	66,000	21,582	44,418	
税金等調整前当期純利益	97,500	75,933	21,567	
法人税、住民税及び事業税	21,500	11,525	9,975	
法人税等調整額	22,000	20,956	1,044	
少数株主損益	6,000	7,205	1,205	
当期純利益	48,000	36,245	11,755	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2006/3 今回予想	2005/3 実績	増減	
固定資産売却益	58,000	1,196	56,804	東京三菱銀行本館・別館の売 却益。
投資有価証券売却益	-	2,644	2,644	
特別利益合計	58,000	3,841	54,159	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2006/3 今回予想	2005/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	26,500	5,102	21,398	大規模宅地造成地等の評価 損。
固定資産売却損	-	4,730	4,730	
固定資産除却関連損	-	5,359	5,359	保有ビルの信託受益権売却に よる損。
固定資産信託受益権売却損	3,500	-	3,500	
リストラ損	1,500	-	1,500	子会社のリストラ損。
事業譲渡損	-	6,390	6,390	
減損損失	34,500	-	34,500	減損会計適用に伴う損失。
特別損失合計	66,000	21,582	44,418	

3. 2006年3月期今回予想 / 2006年3月期前回予想連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2006/3 今回予想	2006/3 前回予想	増減	
ビル事業	306,000	299,000	7,000	⇒ 新規ビルの営業請負工事増加などによる増。
住宅事業	200,000	196,000	4,000	⇒ 更地等の販売増。
資産開発事業	35,500	35,000	500	
海外事業	162,000	147,500	14,500	⇒ クッシュマン・アンド・ウエイクフィールドの増。
設計監理事業	16,500	16,500	0	
注文住宅事業	39,000	41,500	2,500	
ホテル事業	32,500	32,500	0	
不動産サービス事業	27,000	25,000	2,000	⇒ 三菱地所住宅販売の仲介収益の増。
その他の事業	4,500	4,000	500	
(消去)	24,000	21,000	3,000	
営業収益	799,000	776,000	23,000	
ビル事業	88,000	88,000	0	
住宅事業	16,000	13,500	2,500	⇒ マンション租利率改善による増。
資産開発事業	11,500	10,500	1,000	
海外事業	21,000	18,000	3,000	⇒ クッシュマン・アンド・ウエイクフィールドの増。
設計監理事業	500	500	0	
注文住宅事業	500	0	500	
ホテル事業	1,000	1,000	0	
不動産サービス事業	5,000	3,500	1,500	⇒ 三菱地所住宅販売の仲介利益の増。
その他の事業	1,000	500	500	
(消去または全社)	17,000	14,000	3,000	
営業利益	125,500	120,500	5,000	
営業外収益	8,000	7,000	1,000	
営業外費用	28,000	27,000	1,000	
経常利益	105,500	100,500	5,000	
特別利益	58,000	58,000	0	
特別損失	66,000	59,500	6,500	
税金等調整前当期純利益	97,500	99,000	1,500	
法人税、住民税及び事業税	21,500	22,000	500	
法人税等調整額	22,000	22,000	0	
少数株主損益	6,000	5,000	1,000	
当期純利益	48,000	50,000	2,000	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2006/3 今回予想	2006/3 前回予想	増減	
固定資産売却益	58,000	58,000	0	⇒ 東京三菱銀行本館・別館の売却益。
特別利益合計	58,000	58,000	0	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2006/3 今回予想	2006/3 前回予想	増減	
たな卸資産評価損	26,500	25,000	1,500	
固定資産売却損	-	2,500	2,500	
固定資産信託受益権売却損	3,500	-	3,500	⇒ 保有ビルの信託受益権売却による損。
リストラ損	1,500	-	1,500	⇒ 子会社のリストラ損。
減損損失	34,500	32,000	2,500	
特別損失合計	66,000	59,500	6,500	

3. 2005年9月末 / 2005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	2005/9末	2005/3末	増減
(資産の部)			
・流動資産			
1. 現金及び預金	110,985	83,226	27,759
2. 受取手形及び営業未収入金	46,780	75,063	28,283
3. 有価証券	10,960	12,547	1,587
4. たな卸資産	259,726	263,566	3,839
5. エクイティ出資	94,356	103,761	9,405
6. 繰延税金資産	38,401	36,545	1,855
7. その他の流動資産	42,842	34,006	8,836
8. 貸倒引当金	3,517	3,127	390
流動資産合計	600,535	605,590	5,054
・固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	647,497	685,489	37,992
(2) 機械装置及び運搬具	17,942	18,594	651
(3) 土地	1,291,455	1,365,534	74,078
(4) 建設仮勘定	38,890	22,778	16,111
(5) その他の有形固定資産	8,283	8,563	280
有形固定資産合計	2,004,069	2,100,961	96,892
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	25,713	28,294	2,580
(2) 連結調整勘定	22,466	23,986	1,519
(3) その他の無形固定資産	6,260	7,686	1,425
無形固定資産合計	54,441	59,967	5,526
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	281,739	222,190	59,548
(2) 長期貸付金	2,095	2,201	106
(3) 差入敷金保証金	72,724	72,625	99
(4) 繰延税金資産	4,412	2,763	1,649
(5) その他の投資	62,938	59,421	3,517
(6) 貸倒引当金	1,163	1,208	45
投資その他の資産合計	422,746	357,994	64,752
固定資産合計	2,481,257	2,518,924	37,666
資産合計	3,081,793	3,124,514	42,720

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2005/9末	2005/3末	増減
(負債の部)			
・流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	47,593	82,192	34,599
2. 短期借入金	50,000	45,971	4,028
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	55,954	41,625	14,328
4. コマーシャルペーパー	-	58,000	58,000
5. 1年以内に償還予定の社債	135,003	73,005	61,998
6. 未払法人税等	5,483	7,291	1,808
7. 事業譲渡損失引当金	526	526	-
8. その他の流動負債	119,515	140,025	20,509
流動負債合計	414,079	448,639	34,560
・固定負債			
1. 社債	447,370	542,233	94,862
2. 長期借入金	422,594	437,535	14,941
3. 受入敷金保証金	301,355	298,388	2,966
4. 繰延税金負債	110,204	97,352	12,852
5. 再評価に係る繰延税金負債	319,351	291,164	28,186
6. 退職給付引当金	11,610	10,590	1,020
7. 役員退職引当金	2,112	1,933	178
8. その他の固定負債	49,680	40,442	9,238
固定負債合計	1,664,280	1,719,641	55,360
負債合計	2,078,359	2,168,280	89,921
(少数株主持分)			
少数株主持分	29,397	35,303	5,905
(資本の部)			
・資本金	86,534	86,534	-
・資本剰余金	115,231	115,236	4
・利益剰余金	217,403	243,577	26,174
・土地再評価差額金	465,870	424,785	41,085
・其他有価証券評価差額金	103,505	68,865	34,639
・為替換算調整勘定	12,621	16,268	3,647
・自己株式	1,886	1,800	85
資本合計	974,036	920,930	53,106
負債、少数株主持分及び資本合計	3,081,793	3,124,514	42,720

．ハイライト

1．主な財務データ（連結）

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3（予想）	
営業収益	681,726 百万円	679,918 百万円	312,432 百万円	775,381 百万円	363,910 百万円	799,000 百万円	
営業利益	96,023 百万円	103,749 百万円	47,920 百万円	118,233 百万円	64,286 百万円	125,500 百万円	
経常利益	66,978 百万円	78,701 百万円	34,773 百万円	93,675 百万円	52,584 百万円	105,500 百万円	
当期純利益	36,039 百万円	34,989 百万円	7,089 百万円	36,245 百万円	20,106 百万円	48,000 百万円	
総資産	3,007,927 百万円	3,068,842 百万円	3,013,038 百万円	3,124,514 百万円	3,081,793 百万円	3,100,000 百万円	
株主資本	839,953 百万円	897,499 百万円	890,795 百万円	920,930 百万円	974,036 百万円	960,000 百万円	
有利子負債	1,227,524 百万円	1,211,888 百万円	1,190,057 百万円	1,198,371 百万円	1,110,923 百万円	1,120,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	134,606 百万円	77,708 百万円	16,146 百万円	88,900 百万円	42,480 百万円	144,000 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	72,311 百万円	60,645 百万円	17,785 百万円	92,409 百万円	89,294 百万円	21,500 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,901 百万円	31,658 百万円	30,720 百万円	33,485 百万円	108,924 百万円	96,000 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）	157,553 百万円	167,444 百万円	77,819 百万円	178,386 百万円	94,017 百万円	185,000 百万円	
総資産事業利益率（ROA）	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	3.3 %	3.6 %	-	4.0 %	-	4.2 %
インタレストカバレッジレシオ（ICR）	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$	3.4 倍	3.9 倍	-	4.7 倍	-	6.3 倍
株主資本当期純利益率（ROE）	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{株主資本（期首期末平均）}}$	4.3 %	4.0 %	-	4.0 %	-	5.1 %
1株当たり当期純利益（EPS）	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$	27.61 円	26.96 円	-	27.93 円	-	37.00 円

2. セグメント別内訳 (連結)

営業収益	2003/3		2004/3			2005/3中間		2005/3		(新セグメント)	2005/3中間		2005/3		2006/3中間		2006/3(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
ビル事業	353,577	50.6%	351,246	50.6%	ビル事業	144,053	45.0%	286,959	36.2%	ビル事業	144,053	44.8%	286,959	36.0%	149,296	39.7%	306,000	37.2%
住宅開発事業	158,516	22.7%	143,747	20.7%	住宅開発事業	40,061	12.5%	211,088	26.7%	住宅事業	36,530	11.4%	200,465	25.1%	67,937	18.1%	200,000	24.3%
設計監理事業	18,488	2.6%	18,329	2.6%	設計監理事業	8,292	2.6%	18,859	2.4%	資産開発事業	4,691	1.5%	8,609	1.1%	29,156	7.8%	35,500	4.3%
不動産仲介事業	81,291	11.6%	83,417	12.0%	資産開発事業	4,691	1.5%	8,609	1.1%	海外事業	89,159	27.7%	183,185	23.0%	77,916	20.7%	162,000	19.7%
注文住宅事業	34,095	4.9%	41,318	6.0%	海外事業	89,159	27.8%	183,185	23.1%	設計監理事業	8,292	2.6%	18,859	2.4%	5,274	1.4%	16,500	2.0%
ホテル事業	29,308	4.2%	31,134	4.5%	注文住宅事業	11,521	3.6%	37,456	4.7%	注文住宅事業	11,521	3.6%	37,456	4.7%	14,374	3.8%	39,000	4.7%
その他の事業	23,596	3.4%	24,893	3.6%	ホテル事業	15,171	4.7%	32,111	4.1%	ホテル事業	15,171	4.7%	32,111	4.0%	15,269	4.1%	32,500	3.9%
					その他の事業	7,400	2.3%	13,480	1.7%	不動産サービス事業	8,813	2.7%	23,895	3.0%	14,389	3.8%	27,000	3.3%
セグメント間消去又は全社	17,148		14,169		セグメント間消去又は全社	7,917		16,369		その他の事業	3,264	1.0%	5,627	0.7%	1,993	0.5%	4,500	0.5%
	681,726		679,918			312,432		775,381		セグメント間消去又は全社	9,064		21,788		11,697		24,000	
											312,432		775,381		363,910		799,000	

営業利益	2003/3		2004/3			2005/3中間		2005/3		(新セグメント)	2005/3中間		2005/3		2006/3中間		2006/3(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
ビル事業	98,626		101,242		ビル事業	40,964		83,785		ビル事業	40,964		83,785		45,389		88,000	
住宅開発事業	12,510		15,240		住宅開発事業	729		17,651		住宅事業	669		13,248		4,883		16,000	
設計監理事業	242		1,038		設計監理事業	367		364		資産開発事業	1,651		3,946		11,206		11,500	
不動産仲介事業	2,254		2,908		資産開発事業	1,651		3,946		海外事業	14,640		26,445		9,634		21,000	
注文住宅事業	875		350		海外事業	14,640		26,445		設計監理事業	367		364		944		500	
ホテル事業	523		321		注文住宅事業	1,966		1,470		注文住宅事業	1,966		1,470		1,236		500	
その他の事業	1,885		641		ホテル事業	11		912		ホテル事業	11		912		95		1,000	
					その他の事業	552		589		不動産サービス事業	273		3,728		3,911		5,000	
セグメント間消去又は全社	15,371		16,010		セグメント間消去又は全社	6,836		13,261		その他の事業	766		1,250		256		1,000	
	96,023		103,749			47,920		118,233		セグメント間消去又は全社	6,836		13,247		8,910		17,000	
											47,920		118,233		64,286		125,500	

利益率	2003/3		2004/3			2005/3中間		2005/3		(新セグメント)	2005/3中間		2005/3		2006/3中間		2006/3(予想)	
	%	構成比	%	構成比		%	構成比	%	構成比		%	構成比	%	構成比	%	構成比	%	構成比
ビル事業	27.9%		28.8%		ビル事業	28.4%		29.2%		ビル事業	28.4%		29.2%		30.4%		28.8%	
住宅開発事業	7.9%		10.6%		住宅開発事業	-1.8%		8.4%		住宅事業	-1.8%		6.6%		7.2%		8.0%	
設計監理事業	1.3%		5.7%		設計監理事業	-4.4%		-1.9%		資産開発事業	35.2%		45.8%		38.4%		32.4%	
不動産仲介事業	2.8%		3.5%		資産開発事業	35.2%		45.8%		海外事業	16.4%		14.4%		12.4%		13.0%	
注文住宅事業	-2.6%		-0.8%		海外事業	16.4%		14.4%		設計監理事業	-4.4%		-1.9%		-17.9%		-3.0%	
ホテル事業	1.8%		1.0%		注文住宅事業	-17.1%		-3.9%		注文住宅事業	-17.1%		-3.9%		-8.6%		-1.3%	
その他の事業	-8.0%		-2.6%		ホテル事業	0.1%		2.8%		ホテル事業	0.1%		2.8%		0.6%		3.1%	
					その他の事業	7.5%		4.4%		不動産サービス事業	-3.1%		15.6%		27.2%		18.5%	
セグメント間消去又は全社					セグメント間消去又は全社					その他の事業	23.5%		22.2%		12.8%		22.2%	
	14.1%		15.3%			15.3%		15.2%		セグメント間消去又は全社								
											15.3%		15.2%		17.7%		15.7%	

3. ビル事業データ(単体)

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業延床面積						
当社保有面積	3,103 千㎡	3,050 千㎡	3,068 千㎡	3,068 千㎡	2,921 千㎡	3,042 千㎡
当社借受面積	580 千㎡	646 千㎡	702 千㎡	757 千㎡	828 千㎡	849 千㎡
営業延床面積合計	3,684 千㎡	3,696 千㎡	3,769 千㎡	3,825 千㎡	3,749 千㎡	3,891 千㎡
貸付有効面積	2,374 千㎡	2,408 千㎡	2,450 千㎡	2,544 千㎡	2,481 千㎡	2,562 千㎡
空室率(全国全用途)	5.64 %	4.82 %	4.25 %	2.77 %	2.25 %	4.3 % (注)
平均賃料(全国全用途)	22,817 円	22,213 円	21,603 円	21,902 円	21,514 円	22,000 円

空室率については、2003/3期は建替予定の日比谷パークビルを、2004/3期は建替予定の新丸ビルを除外して算出している。

注 2006/3の空室率は建替予定の三菱商事、古河、丸ノ内八重洲ビルは除外して算出しているが、リニューアル予定の三菱電機ビル、赤坂パークビル(共に跡貸テナント内定済み)は空室として算出している(尚、両ビルのリニューアル部分を除外して算出した場合の実質空室率は2.5%となる)。

4. 丸の内データ

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間
延床面積	1,677 千㎡	1,798 千㎡	1,855 千㎡	1,946 千㎡	1,885 千㎡
貸付有効面積	1,063 千㎡	1,140 千㎡	1,165 千㎡	1,281 千㎡	1,219 千㎡
事務所空室率	6.06 %	4.36 %	4.91 %	1.74 %	0.78 %
ビル賃貸売上高	126,666 百万円	130,558 百万円	66,880 百万円	135,454 百万円	72,366 百万円

5. 住宅事業データ(単体)

項目	2003/3		2004/3		2005/3中間		2005/3		2006/3中間		2006/3(予想)	
	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
売上内訳												
【マンション】	122,048	2,437	110,255	2,299	23,789	568	167,064	3,451	39,205	786	141,495	2,810
【建売】	4,271	103	4,301	100	1,357	33	3,700	70	2,234	51	7,221	158
		区画		区画		区画		区画		区画		区画
【更地】	5,845	347	2,320	112	1,003	67	4,711	256	1,783	117	3,040	194
住宅用地	5,630	346	1,920	111	1,003	67	4,366	254	1,583	116	2,510	192
業務用地	215	1	400	1	0	0	345	2	200	1	530	2
【その他】	9,822		9,824		2,779		9,942		6,611		9,744	
売上合計	141,986		126,700		28,928		185,417		49,833		161,500	
完成在庫												
【マンション】	5,634	122	8,408	229	5,040	138	11,114	285	2,971	88	-	-
【戸建て】	1,174	35	976	25	871	22	541	16	805	24	-	-
完成在庫合計	6,808		9,384		5,911		11,655		3,776		-	-
マンション粗利益率	22.7 %		22.4 %		15.3 %		17.4 %		20.7 %		20.0 %	
マンション新規発売戸数	1,885 戸		2,828 戸		1,169 戸		3,048 戸		1,937 戸		3,500 戸	

連結決算概要

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間
【資産の部】					
< 流動資産 >					
現金及び預金	143,552	127,185	89,675	83,226	110,985
受取手形及び営業未収入金	55,472	60,497	41,433	75,063	46,780
有価証券	14,488	7,612	12,113	12,547	10,960
たな卸資産	240,252	276,445	296,502	263,566	259,726
エクイティ出資	-	-	35,571	103,761	94,356
繰延税金資産	35,017	50,073	46,434	36,545	38,401
その他の流動資産	28,938	37,027	35,157	34,006	42,842
貸倒引当金	5,225	3,041	3,355	3,127	3,517
流動資産合計	512,498	555,799	553,531	605,590	600,535
< 固定資産 >					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	692,377	688,698	705,589	685,489	647,497
機械装置及び運搬具	20,180	17,385	19,796	18,594	17,942
土地	1,355,159	1,341,932	1,339,914	1,365,534	1,291,455
建設仮勘定	61,438	30,119	9,762	22,778	38,890
その他の有形固定資産	10,176	8,686	8,695	8,563	8,283
有形固定資産合計	2,139,332	2,086,821	2,083,758	2,100,961	2,004,069
(無形固定資産)					
借地権	30,989	28,620	28,832	28,294	25,713
連結調整勘定	19,147	19,415	19,723	23,986	22,466
その他の無形固定資産	6,576	8,421	8,303	7,686	6,260
無形固定資産合計	56,713	56,458	56,859	59,967	54,441
(投資その他の資産)					
投資有価証券	145,413	212,465	184,465	222,190	281,739
長期貸付金	1,742	2,120	1,703	2,201	2,095
差入敷金保証金	84,249	74,691	70,557	72,625	72,724
繰延税金資産	1,507	1,964	2,307	2,763	4,412
その他の投資	68,086	79,888	61,217	59,421	62,938
貸倒引当金	1,616	1,367	1,361	1,208	1,163
投資その他の資産合計	299,383	369,763	318,889	357,994	422,746
固定資産合計	2,495,429	2,513,042	2,459,507	2,518,924	2,481,257
資産合計	3,007,927	3,068,842	3,013,038	3,124,514	3,081,793

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	68,968	59,270	46,083	82,192	47,593
短期借入金	87,181	47,325	51,459	45,971	50,000
1年以内に返済予定の長期借入金	67,390	118,213	120,242	41,625	55,954
コマーシャルペーパー	-	-	20,000	58,000	-
1年以内に償還予定の社債	107,668	134,789	126,198	73,005	135,003
未払法人税等	6,730	5,913	2,926	7,291	5,483
繰延税金負債	10	4	-	-	-
事業譲渡損失引当金	-	-	5,958	526	526
その他の流動負債	110,388	115,124	103,921	140,025	119,515
流動負債合計	448,338	480,641	476,790	448,639	414,079
<固定負債>					
社債	634,642	575,385	534,128	542,233	447,370
長期借入金	330,640	336,174	338,027	437,535	422,594
受入敷金保証金	320,198	309,209	303,440	298,388	301,355
繰延税金負債	49,384	94,200	88,803	97,352	110,204
再評価に係る繰延税金負債	281,699	289,284	289,291	291,164	319,351
退職給付引当金	9,559	9,644	10,151	10,590	11,610
役員退職引当金	3,809	2,037	1,837	1,933	2,112
その他の固定負債	45,728	42,662	46,031	40,442	49,680
固定負債合計	1,675,663	1,658,599	1,611,711	1,719,641	1,664,280
負債合計	2,124,002	2,139,240	2,088,502	2,168,280	2,078,359
【少数株主持分】					
少数株主持分	43,970	32,102	33,740	35,303	29,397
【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	115,228	115,236	115,231
利益剰余金	206,813	220,178	222,330	243,577	217,403
土地再評価差額金	410,606	421,663	422,054	424,785	465,870
その他有価証券評価差額金	28,358	70,296	60,414	68,865	103,505
為替換算調整勘定	6,455	15,016	14,231	16,268	12,621
自己株式	1,118	1,373	1,535	1,800	1,886
資本合計	839,953	897,499	890,795	920,930	974,036
負債、少数株主持分及び資本合計	3,007,927	3,068,842	3,013,038	3,124,514	3,081,793

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	681,726	679,918	312,432	775,381	363,910	799,000
営業利益	96,023	103,749	47,920	118,233	64,286	125,500
〔営業外収益〕						
受取利息	811	455	121	356	269	500
受取配当金	1,807	1,785	1,191	1,690	1,173	1,500
連結調整勘定償却額	-	42	1	8	-	-
持分法投資利益	1,811	2,164	1,404	2,670	1,357	4,000
匿名組合出資分配益	-	2,294	-	-	-	-
その他の営業外収益	3,183	3,454	944	2,173	1,214	2,000
営業外収益合計	7,614	10,196	3,663	6,899	4,014	8,000
〔営業外費用〕						
支払利息	29,647	27,482	14,207	26,102	10,853	21,000
固定資産除却損	-	3,777	744	1,374	2,753	4,000
その他の営業外費用	7,011	3,984	1,858	3,980	2,109	3,000
営業外費用合計	36,659	35,244	16,810	31,458	15,716	28,000
経常利益	66,978	78,701	34,773	93,675	52,584	105,500
〔特別利益〕						
固定資産売却益	18,427	-	-	1,196	57,823	58,000
投資有価証券売却益	1,872	7,160	2,317	2,644	-	-
特別利益合計	20,300	7,160	2,317	3,841	57,823	58,000
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	5,915	4,008	3,787	5,102	26,458	26,500
固定資産売却損	-	4,562	3,820	4,730	-	-
固定資産信託受益権売却損	-	-	-	-	3,327	3,500
固定資産除却関連損	7,541	14,225	5,068	5,359	-	-
投資有価証券評価損	3,957	1,059	-	-	-	-
リストラ損	-	-	-	-	-	1,500
サブリース解約損	-	5,061	-	-	-	-
事業譲渡損	-	-	5,958	6,390	-	-
減損損失	-	-	-	-	34,421	34,500
特別損失合計	17,414	28,918	18,635	21,582	64,207	66,000
税金等調整前当期純利益	69,864	56,943	18,455	75,933	46,200	97,500
法人税、住民税及び事業税	11,924	10,970	2,653	11,525	7,129	21,500
法人税等調整額	18,785	7,872	4,759	20,956	14,685	22,000
少数株主損益	3,114	3,111	3,953	7,205	4,279	6,000
当期純利益	36,039	34,989	7,089	36,245	20,106	48,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
税金等調整前当期純利益	69,864	56,943	18,455	75,933	46,200	97,500
特別損益等調整	2,523	10,976	8,853	11,568	6,499	7,000
減価償却費	56,122	57,024	27,180	55,545	26,724	54,000
販売用不動産等の増減	12,917	614	19,787	17,005	7,805	31,000
エクイティ出資の増減	-	-	2,770	70,960	12,656	12,500
その他	1,774	46,621	18,557	191	41,794	4,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	134,606	77,708	16,146	88,900	42,480	144,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	48,635	19,320	4,475	7,524	2,583	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	29,325	4,413	554	7,363	122,296	123,000
設備投資	128,807	70,205	20,073	79,793	21,231	87,000
その他	21,464	14,173	2,743	27,503	14,354	17,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	72,311	60,645	17,785	92,409	89,294	21,500
新規調達	188,944	185,541	94,591	204,002	76,902	123,000
返済	216,360	194,143	118,380	279,853	117,124	198,000
配当金の支払い	10,510	23,006	6,876	13,847	9,236	17,000
その他	975	50	56	56,212	59,465	4,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	38,901	31,658	30,720	33,485	108,924	96,000
現金及び現金同等物の換算差額	2,430	1,801	652	1,977	3,878	-
現金及び現金同等物の増減額	20,962	16,397	33,012	38,971	26,730	69,500
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	-	-	-	-	-
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	113	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	-	-	42	42	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	131,374	152,450	136,063	136,063	97,324	97,324
現金及び現金同等物の期末残高	152,450	136,063	103,283	97,324	124,054	166,824

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
総資産	3,007,927	3,068,842	3,013,038	3,124,514	3,081,793	3,100,000
設備投資	128,807	70,205	20,073	79,793	21,231	87,000
減価償却費	56,122	57,024	27,180	55,545	26,724	54,000

2005/3設備投資主な内訳
797億円

三菱地所 697億円	ビル事業	丸の内再開発建築工事費 384億円 リニューアル 160億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 53億円
その他 100億円	RGほか子会社	RGI 50億円 丸の内熱供給 24億円、ロイヤル・ホテルズ・アンド・リゾーツ 10億円

2006/3設備投資主な内訳
870億円

三菱地所 580億円	ビル事業	丸の内再開発建築工事費ほか 380億円 リニューアル 160億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 21億円
その他 290億円	RGほか子会社	RGI 146億円 丸の内熱供給 18億円、横浜スカイ 7億円

5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
有利子負債	1,227,524	1,211,888	1,190,057	1,198,371	1,110,923	1,120,000
支払利息	29,647	27,482	14,207	26,102	10,853	21,000
金融収支 1	27,028	25,242	12,895	24,055	9,411	19,000
平均金利 2	2.38%	2.25%	-%	2.16%	-%	1.80%
D/Eレシオ 3	1.46	1.35	1.33	1.30	1.14	1.17

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	2003/3		2004/3		営業収益	2005/3中間		2005/3		営業収益 (新セグメント)	2005/3中間		2005/3		2006/3中間		2006/3(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
ビル事業	353,577	50.6%	351,246	50.6%	ビル事業	144,053	45.0%	286,959	36.2%	ビル事業	144,053	44.8%	286,959	36.0%	149,296	39.7%	306,000	37.2%
住宅開発事業	158,516	22.7%	143,747	20.7%	住宅開発事業	40,061	12.5%	211,088	26.7%	住宅事業	36,530	11.4%	200,465	25.1%	67,937	18.1%	200,000	24.3%
設計監理事業	18,488	2.6%	18,329	2.6%	設計監理事業	8,292	2.6%	18,859	2.4%	資産開発事業	4,691	1.5%	8,609	1.1%	29,156	7.8%	35,500	4.3%
不動産仲介事業	81,291	11.6%	83,417	12.0%	資産開発事業	4,691	1.5%	8,609	1.1%	海外事業	89,159	27.7%	183,185	23.0%	77,916	20.7%	162,000	19.7%
注文住宅事業	34,095	4.9%	41,318	6.0%	海外事業	89,159	27.8%	183,185	23.1%	設計監理事業	8,292	2.6%	18,859	2.4%	5,274	1.4%	16,500	2.0%
ホテル事業	29,308	4.2%	31,134	4.5%	注文住宅事業	11,521	3.6%	37,456	4.7%	注文住宅事業	11,521	3.6%	37,456	4.7%	14,374	3.8%	39,000	4.7%
その他の事業	23,596	3.4%	24,893	3.6%	ホテル事業	15,171	4.7%	32,111	4.1%	ホテル事業	15,171	4.7%	32,111	4.0%	15,269	4.1%	32,500	3.9%
					その他の事業	7,400	2.3%	13,480	1.7%	不動産サービス事業	8,813	2.7%	23,895	3.0%	14,389	3.8%	27,000	3.3%
セグメント間消去又は全社	17,148		14,169		セグメント間消去又は全社	7,917		16,369		その他の事業	3,264	1.0%	5,627	0.7%	1,993	0.5%	4,500	0.5%
	681,726		679,918			312,432		775,381		セグメント間消去又は全社	9,064		21,788		11,697		24,000	
											312,432		775,381		363,910		799,000	

営業利益	2003/3		2004/3		営業利益	2005/3中間		2005/3		営業利益 (新セグメント)	2005/3中間		2005/3		2006/3中間		2006/3(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	
ビル事業	98,626		101,242		ビル事業	40,964		83,785		ビル事業	40,964		83,785		45,389		88,000	
住宅開発事業	12,510		15,240		住宅開発事業	729		17,651		住宅事業	669		13,248		4,883		16,000	
設計監理事業	242		1,038		設計監理事業	367		364		資産開発事業	1,651		3,946		11,206		11,500	
不動産仲介事業	2,254		2,908		資産開発事業	1,651		3,946		海外事業	14,640		26,445		9,634		21,000	
注文住宅事業	875		350		海外事業	14,640		26,445		設計監理事業	367		364		944		500	
ホテル事業	523		321		注文住宅事業	1,966		1,470		注文住宅事業	1,966		1,470		1,236		500	
その他の事業	1,885		641		ホテル事業	11		912		ホテル事業	11		912		95		1,000	
					その他の事業	552		589		不動産サービス事業	273		3,728		3,911		5,000	
セグメント間消去又は全社	15,371		16,010		セグメント間消去又は全社	6,836		13,261		その他の事業	766		1,250		256		1,000	
	96,023		103,749			47,920		118,233		セグメント間消去又は全社	6,836		13,247		8,910		17,000	
											47,920		118,233		64,286		125,500	

営業利益率	2003/3		2004/3		営業利益率	2005/3中間		2005/3		営業利益率 (新セグメント)	2005/3中間		2005/3		2006/3中間		2006/3(予想)	
ビル事業	27.9%		28.8%		ビル事業	28.4%		29.2%		ビル事業	28.4%		29.2%		30.4%		28.8%	
住宅開発事業	7.9%		10.6%		住宅開発事業	-1.8%		8.4%		住宅事業	-1.8%		6.6%		7.2%		8.0%	
設計監理事業	1.3%		5.7%		設計監理事業	-4.4%		-1.9%		資産開発事業	35.2%		45.8%		38.4%		32.4%	
不動産仲介事業	2.8%		3.5%		資産開発事業	35.2%		45.8%		海外事業	16.4%		14.4%		12.4%		13.0%	
注文住宅事業	-2.6%		-0.8%		海外事業	16.4%		14.4%		設計監理事業	-4.4%		-1.9%		-17.9%		-3.0%	
ホテル事業	1.8%		1.0%		注文住宅事業	-17.1%		-3.9%		注文住宅事業	-17.1%		-3.9%		-8.6%		-1.3%	
その他の事業	-8.0%		-2.6%		ホテル事業	0.1%		2.8%		ホテル事業	0.1%		2.8%		0.6%		3.1%	
					その他の事業	7.5%		4.4%		不動産サービス事業	-3.1%		15.6%		27.2%		18.5%	
セグメント間消去又は全社					セグメント間消去又は全社					その他の事業	23.5%		22.2%		12.8%		22.2%	
	14.1%		15.3%			15.3%		15.2%		セグメント間消去又は全社	15.3%		15.2%		17.7%		15.7%	

減価償却費	2003/3	2004/3	減価償却費	2005/3中間	2005/3	減価償却費	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
	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	48,261	49,402	ビル事業	21,367	43,702	ビル事業	21,367	43,702	20,784	-
住宅開発事業	674	655	住宅開発事業	370	689	住宅事業	605	997	460	-
設計監理事業	94	122	設計監理事業	56	113	資産開発事業	246	539	120	-
不動産仲介事業	3,168	2,909	資産開発事業	246	539	海外事業	3,758	7,793	4,221	-
注文住宅事業	171	167	海外事業	3,758	7,793	設計監理事業	56	113	52	-
ホテル事業	1,155	1,265	注文住宅事業	76	161	注文住宅事業	76	161	84	-
その他の事業	1,910	1,794	ホテル事業	631	1,312	ホテル事業	631	1,312	676	-
			その他の事業	421	730	不動産サービス事業	72	157	108	-
セグメント間消去又は全社	685	707	セグメント間消去又は全社	251	502	その他の事業	112	264	94	-
	56,122	57,024		27,180	55,545	セグメント間消去又は全社	251	502	121	-
							27,180	55,545	26,724	54,000
償却前営業利益	2003/3	2004/3	償却前営業利益	2005/3中間	2005/3	償却前営業利益	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
	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	146,887	150,644	ビル事業	62,331	127,488	ビル事業	62,331	127,487	66,173	-
住宅開発事業	13,184	15,895	住宅開発事業	359	18,340	住宅事業	64	14,245	5,343	-
設計監理事業	336	1,160	設計監理事業	311	251	資産開発事業	1,897	4,485	11,326	-
不動産仲介事業	5,422	5,817	資産開発事業	1,897	4,486	海外事業	18,398	34,238	13,855	-
注文住宅事業	704	183	海外事業	18,398	34,238	設計監理事業	311	251	892	-
ホテル事業	1,678	1,586	注文住宅事業	1,890	1,308	注文住宅事業	1,890	1,309	1,152	-
その他の事業	25	1,153	ホテル事業	642	2,224	ホテル事業	642	2,224	771	-
			その他の事業	973	1,319	不動産サービス事業	201	3,885	4,019	-
セグメント間消去又は全社	14,686	15,303	セグメント間消去又は全社	6,585	12,758	その他の事業	878	1,514	350	-
	152,145	160,773		75,100	173,779	セグメント間消去又は全社	7,087	13,749	9,031	-
							75,100	173,779	91,010	179,500
資本的支出	2003/3	2004/3	資本的支出	2005/3中間	2005/3	資本的支出	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
	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	133,269	69,331	ビル事業	13,064	67,398	ビル事業	13,064	67,398	16,497	-
住宅開発事業	915	701	住宅開発事業	492	945	住宅事業	478	924	576	-
設計監理事業	365	81	設計監理事業	7	22	資産開発事業	4,348	5,374	2,124	-
不動産仲介事業	2,352	1,390	資産開発事業	4,348	5,374	海外事業	4,507	9,121	2,396	-
注文住宅事業	113	164	海外事業	4,507	9,121	設計監理事業	7	22	4	-
ホテル事業	786	2,381	注文住宅事業	251	333	注文住宅事業	251	333	196	-
その他の事業	3,421	7,062	ホテル事業	966	1,634	ホテル事業	966	1,634	652	-
			その他の事業	434	911	不動産サービス事業	229	440	187	-
セグメント間消去又は全社	1,550	11	セグメント間消去又は全社	583	954	その他の事業	219	492	89	-
	142,775	81,125		23,490	84,787	セグメント間消去又は全社	583	954	1,223	-
							23,490	84,787	21,501	-
総資産	2003/3	2004/3	総資産	2005/3中間	2005/3	総資産	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
	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	2,277,103	2,224,297	ビル事業	1,971,610	2,063,603	ビル事業	1,971,610	2,063,603	1,967,827	-
住宅開発事業	276,459	306,393	住宅開発事業	291,237	368,760	住宅事業	314,744	365,607	290,170	-
設計監理事業	17,287	16,831	設計監理事業	15,889	16,415	資産開発事業	64,490	88,268	88,587	-
不動産仲介事業	70,299	63,836	資産開発事業	64,490	88,268	海外事業	302,913	302,049	303,333	-
注文住宅事業	16,209	14,871	海外事業	302,913	302,049	設計監理事業	15,889	16,415	16,249	-
ホテル事業	31,197	32,272	注文住宅事業	13,383	14,812	注文住宅事業	13,383	14,812	13,272	-
その他の事業	100,643	127,891	ホテル事業	33,169	33,069	ホテル事業	33,169	33,069	30,239	-
			その他の事業	81,514	73,277	不動産サービス事業	24,542	83,690	33,744	-
セグメント間消去又は全社	218,726	282,447	セグメント間消去又は全社	238,830	164,256	その他の事業	42,985	41,852	34,791	-
	3,007,927	3,068,842		3,013,038	3,124,514	セグメント間消去又は全社	229,309	115,144	303,576	-
							3,013,038	3,124,514	3,081,793	3,100,000

7.会社別内訳 (連結)

2006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	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	-	204,589	48,594	41,533	21,872	2,753,740	960,167	957,249	18,770
三菱地所住宅販売	100.00%	14,389	3,966	3,952	2,261	33,714	6,718	525	108
三菱地所ホーム	100.00%	11,633	1,079	1,092	2,219	8,383	289	0	58
三菱地所設計	100.00%	4,024	204	180	128	14,524	7,190	0	49
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	5,847	93	88	193	3,809	224	0	63
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	9,669	471	472	277	14,134	2,304	0	12
丸の内熱供給	64.16%	6,367	1,140	1,058	622	23,251	13,590	8,379	1,104
横浜スカイビル	54.32%	4,023	1,209	670	398	59,448	5,278	34,358	1,107
ロイヤルパークホテル	51.00%	4,686	10	121	92	18,480	5,566	9,600	439
藤和コミュニティ	51.00%	11,057	479	473	1,843	6,765	1,076	4,481	50
RGI	100.00%	77,916	10,061	8,995	1,239	246,174	96,558	75,481	3,935
連結全体	-	363,910	64,286	52,584	20,106	3,081,793	974,036	1,110,923	26,724

2006年3月中間期外貨換算レート 円/ドル
 P L 106.10
 B S 110.62

2006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	-	459,500	92,000	76,500	41,500	2,770,000	940,000	970,000	37,500
三菱地所住宅販売	100.00%	27,204	5,062	5,078	2,831	55,163	7,236	500	213
三菱地所ホーム	100.00%	34,409	389	389	1,522	11,673	1,408	0	90
三菱地所設計	100.00%	12,300	460	460	230	14,551	7,549	0	120
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	12,611	292	300	93	4,754	511	0	151
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	19,080	875	879	501	15,457	2,528	0	29
丸の内熱供給	64.16%	12,030	1,249	1,059	628	22,300	13,700	7,747	2,320
横浜スカイビル	54.32%	7,868	2,309	1,255	698	58,865	5,620	33,708	2,229
ロイヤルパークホテル	51.00%	10,108	617	365	197	18,669	5,799	9,643	892
藤和コミュニティ	51.00%	23,720	1,250	1,200	1,496	7,783	731	4,481	35
RGI	100.00%	161,875	22,136	19,229	6,337	253,791	99,845	64,960	7,795
連結全体	-	799,000	125,500	105,500	48,000	3,100,000	960,000	1,120,000	54,000

2006年3月期外貨換算レート 円/ドル
 P L 105.00
 B S 105.00

単体決算概要

1. 2006年3月期中間実績 / 2005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	2006/3 中間実績	2005/3 中間実績	増減	
ビル事業	125,514	122,675	2,839	⇒ 新規ビルの貸室料の増。
住宅事業	49,833	28,928	20,904	⇒ マンション引渡戸数の増。
資産開発事業	28,256	4,094	24,161	⇒ 開発物件売却等による増。
その他の事業	984	3,228	2,243	
営業収益	204,589	158,927	45,662	
ビル事業	42,750	38,544	4,206	⇒ 新規ビルの貸室料の増。
住宅事業	6,640	1,030	5,609	⇒ マンション引渡戸数の増。
資産開発事業	10,770	1,467	9,303	⇒ 開発物件売却等による増。
その他の事業	156	93	63	
営業総利益	60,005	40,949	19,055	
販売費	2,143	1,518	624	
一般管理費	9,267	8,966	300	
販売費及び一般管理費	11,410	10,485	924	
営業利益	48,594	30,464	18,130	
営業外収益	4,424	3,489	935	
営業外費用	11,486	12,283	797	
経常利益	41,533	21,669	19,863	
特別利益	57,793	2,313	55,479	
特別損失	63,271	14,840	48,431	
税引前中間(当期)純利益	36,055	9,143	26,912	
法人税等	14,182	3,735	10,447	
中間(当期)純利益	21,872	5,407	16,464	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2006/3 中間実績	2005/3 中間実績	増減	
投資有価証券売却益	-	2,313	2,313	
固定資産売却益	57,793	-	57,793	⇒ 東京三菱銀行本館・別館の売却益。
特別利益合計	57,793	2,313	55,479	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2006/3 中間実績	2005/3 中間実績	増減	
たな卸資産評価損	26,458	3,787	22,670	⇒ 大規模宅地造成地等の評価損。
減損損失	25,649	-	25,649	⇒ 減損会計適用に伴う損失。
関係会社株式評価損	7,815	-	7,815	⇒ 関係会社の減損会計適用に伴う株式評価損。
固定資産信託受益権売却損	3,347	-	3,347	⇒ 保有ビルの信託受益権売却による損。
固定資産除却関連損	-	5,094	5,094	
事業譲渡損	-	5,958	5,958	
特別損失合計	63,271	14,840	48,431	

2. 2006年3月期今回予想 / 2005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	2006/3 今回予想	2005/3 実績	増減	
ビル事業	261,500	244,963	16,537	⇒ 新規ビルの貸室料の増。
住宅事業	161,500	186,681	25,181	⇒ マンション引渡戸数の減。
資産開発事業	34,000	6,494	27,506	⇒ 開発物件売却等による増。
その他の事業収益	2,500	3,574	1,074	
営業収益	459,500	441,713	17,787	
ビル事業	84,500	79,260	5,240	⇒ 新規ビルの貸室料の増。
住宅事業	23,500	23,283	217	
資産開発事業	11,000	2,757	8,243	⇒ 開発物件売却等による増。
その他の事業	0	122	122	
営業総利益	119,000	105,424	13,576	
販売費	8,500	10,380	1,880	⇒ マンション販売手数料、広告宣伝費等の減。
一般管理費	18,500	18,014	486	
販売費及び一般管理費	27,000	28,395	1,395	
営業利益	92,000	77,029	14,971	
営業外収益	5,000	4,704	296	
営業外費用	20,500	22,957	2,457	⇒ 社債利息等の減。
経常利益	76,500	58,775	17,725	
特別利益	58,000	3,790	54,210	
特別損失	65,500	23,444	42,056	
税引前当期純利益	69,000	39,121	29,879	
法人税等	27,500	15,946	11,554	
当期純利益	41,500	23,175	18,325	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別利益内訳	2006/3 今回予想	2005/3 実績	増減	
投資有価証券売却益	-	2,640	2,640	
固定資産売却益	58,000	1,149	56,851	⇒ 東京三菱銀行本館・別館の売却益。
特別利益合計	58,000	3,790	54,210	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

特別損失内訳	2006/3 今回予想	2005/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	26,500	5,110	21,390	⇒ 大規模宅地造成地等の評価損。
固定資産除却関連損	-	5,386	5,386	
事業譲渡損	-	6,390	6,390	
固定資産信託受益権売却損	3,500	-	3,500	⇒ 保有ビルの信託受益権売却による損。
関係会社株式評価損	8,000	6,557	1,443	
関係会社支援損	1,500	-	1,500	⇒ 子会社に対する支援損
減損損失	26,000	-	26,000	⇒ 減損会計適用に伴う損失。
特別損失合計	65,500	23,444	42,056	

3. 2006年3月期今回予想 / 2006年3月期前回予想単体P L比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2006/3 今回予想	2006/3 前回予想	増減	
ビル事業	261,500	257,000	4,500	⇒ 新規ビルの管轄請負工事の増などによる。
住宅事業	161,500	159,500	2,000	⇒ 更地等の販売増。
資産開発事業	34,000	33,500	500	⇒ エクイティ投資の分配益の増など。
その他の事業収益	2,500	2,000	500	
営業収益	459,500	452,000	7,500	
ビル事業	84,500	85,000	500	
住宅事業	23,500	21,500	2,000	⇒ マンション粗利率改善等による増。
資産開発事業	11,000	10,000	1,000	⇒ エクイティ投資の分配益の増など。
その他の事業	0	500	500	
営業総利益	119,000	116,000	3,000	
販売費	8,500	9,000	500	
一般管理費	18,500	18,000	500	
販売費及び一般管理費	27,000	27,000	0	
営業利益	92,000	89,000	3,000	
営業外収益	5,000	4,500	500	
営業外費用	20,500	19,500	1,000	
経常利益	76,500	74,000	2,500	
特別利益	58,000	58,000	0	
特別損失	65,500	60,000	5,500	
税引前当期純利益	69,000	72,000	3,000	
法人税等	27,500	29,500	2,000	
当期純利益	41,500	42,500	1,000	

特別利益内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2006/3 今回予想	2006/3 前回予想	増減	
固定資産売却益	58,000	58,000	0	⇒ 東京三菱銀行本館・別館の売却益。
特別利益合計	58,000	58,000	0	

特別損失内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2006/3 今回予想	2006/3 前回予想	増減	
たな卸資産評価損	26,500	25,000	1,500	
固定資産売却損	-	2,500	2,500	
固定資産信託受益権売却損	3,500	-	3,500	⇒ 保有ビルの信託受益権売却による損。
関係会社株式評価損	8,000	7,500	500	
関係会社支援損	1,500	-	1,500	⇒ 子会社に対する支援損。
減損損失	26,000	25,000	1,000	
特別損失合計	65,500	60,000	5,500	

4. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間
【資産の部】					
< 流動資産 >					
現金及び預金	62,793	89,744	51,503	52,088	86,103
営業未収入金	41,763	41,202	12,929	75,919	21,057
有価証券	1,899	2,899	1,899	1,899	1,899
販売用不動産	130,043	124,925	119,511	128,701	101,367
仕掛不動産	80,772	110,556	144,021	110,878	130,412
開発用不動産	18,733	13,960	13,827	13,648	9,223
未成工事支出金	1,046	2,123	5,185	3,920	4,468
エクイティ出資	-	-	35,571	111,285	99,035
前渡金	1,009	4,721	2,138	1,045	3,359
前払費用	5,143	6,494	7,318	7,706	7,885
繰延税金資産	33,710	48,598	44,846	32,620	34,894
その他の流動資産	9,149	14,240	14,603	13,742	19,813
貸倒引当金	1,269	276	455	541	219
流動資産合計	384,795	459,189	452,902	552,915	519,302
< 固定資産 >					
(有形固定資産)					
建物	510,341	486,601	504,001	488,054	453,636
構築物	7,998	7,629	8,090	6,576	5,615
機械装置	3,080	2,750	2,642	2,566	2,298
車輛及び運搬具	25	23	20	13	37
工具器具及び備品	2,203	1,578	1,685	1,665	1,569
土地	1,268,182	1,264,825	1,266,680	1,292,688	1,221,145
建設仮勘定	11,462	23,486	8,101	19,306	35,172
その他の有形固定資産	14	14	14	14	14
有形固定資産合計	1,803,308	1,786,909	1,791,236	1,810,886	1,719,490
(無形固定資産)					
借地権	8,530	8,530	8,490	7,759	5,377
ソフトウェア	4,063	4,059	3,757	3,380	3,260
その他の無形固定資産	491	417	390	355	326
無形固定資産合計	13,084	13,006	12,638	11,496	8,964
(投資その他の資産)					
投資有価証券	115,482	188,964	159,636	175,263	236,872
関係会社株式	190,389	190,630	190,621	205,992	190,097
長期貸付金	950	950	1,176	1,176	1,176
関係会社長期貸付金	1,130	2,722	2,062	2,391	2,293
差入敷金保証金	74,933	65,801	61,518	63,249	63,518
破産・更正債権等	129	79	60	3	0
長期前払費用	9,246	6,824	7,865	6,802	6,326
その他の投資	12,155	29,696	7,181	6,910	6,545
貸倒引当金	1,438	1,212	1,205	1,003	847
投資その他の資産合計	402,978	484,456	428,915	460,784	505,983
固定資産合計	2,219,371	2,284,373	2,232,790	2,283,167	2,234,438
資産合計	2,604,167	2,743,562	2,685,693	2,836,083	2,753,740

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	39,772	30,056	20,260	45,908	16,607
短期借入金	80,600	41,160	37,250	38,250	38,250
1年以内に返済予定の長期借入金	54,083	71,769	71,180	29,475	42,399
コマースシャルペーパー	-	-	20,000	58,000	-
1年以内に償還予定の社債	85,000	120,000	110,000	70,000	30,000
1年以内に償還予定の転換社債	-	-	-	-	100,000
未払金	14,292	9,881	10,594	23,704	26,084
未払法人税等	15	15	295	610	312
未払費用	7,154	6,730	6,258	5,777	5,497
前受金	26,966	27,327	32,540	30,246	32,744
預り金	16,093	78,466	52,830	131,712	72,932
前受収益	9	-	-	-	-
事業譲渡損失引当金	-	-	5,958	526	526
その他の流動負債	390	1,193	355	16	116
流動負債合計	324,379	386,601	367,523	434,230	365,471
<固定負債>					
社債	520,000	470,000	430,000	440,000	445,000
転換社債	100,000	100,000	100,000	100,000	-
長期借入金	220,132	257,562	276,259	315,261	301,599
受入敷金保証金	274,321	263,085	257,839	262,458	258,100
繰延税金負債	10,853	59,254	52,442	56,331	68,272
再評価に係る繰延税金負債	281,699	289,284	289,291	291,164	319,351
退職給付引当金	-	334	779	939	1,506
役員退職引当金	3,761	1,971	1,802	1,891	2,063
その他の固定負債	22,754	21,033	25,102	24,744	32,207
固定負債合計	1,433,521	1,462,527	1,433,517	1,492,790	1,428,101
負債合計	1,757,901	1,849,129	1,801,041	1,927,021	1,793,573
【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	115,216	115,216	115,216
(その他資本剰余金)	-	-	12	20	15
自己株式処分差益	-	-	-	20	15
資本剰余金合計	115,216	115,216	115,228	115,236	115,231
<利益剰余金>					
(利益準備金)	21,658	21,658	21,658	21,663	21,663
(任意積立金)	157,938	165,124	161,650	161,650	160,967
特別償却準備金	130	141	-	669	698
固定資産圧縮積立金	73,522	96,728	-	92,727	92,014
固定資産圧縮特別勘定積立金	16,000	-	-	-	-
別途積立金	68,254	68,254	-	68,254	68,254
(当期末処分利益)	29,204	15,328	19,009	32,508	8,789
利益剰余金合計	208,802	202,112	202,319	215,822	191,420
<土地再評価差額金>	410,606	421,663	421,672	424,403	465,488
<その他有価証券評価差額金>	26,226	70,280	60,395	68,828	103,341
<自己株式>	1,118	1,373	1,497	1,763	1,848
資本合計	846,266	894,433	884,652	909,062	960,167
負債・資本合計	2,604,167	2,743,562	2,685,693	2,836,083	2,753,740

5. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2002/3	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	381,145	397,102	379,340	158,927	441,713	204,589	459,500
営業利益	56,798	66,806	74,568	30,464	77,029	48,594	92,000
〔営業外収益〕							
受取利息	170	149	83	47	90	46	-
受取配当金	1,832	2,232	3,470	2,652	3,167	3,358	4,000
匿名組合出資分配益	-	-	2,294	-	-	-	-
その他の営業外収益	2,777	3,590	2,524	788	1,445	1,019	1,000
営業外収益合計	4,780	5,972	8,374	3,489	4,704	4,424	5,000
〔営業外費用〕							
支払利息	5,935	5,397	5,197	2,596	5,279	2,385	4,500
社債利息	20,047	19,204	17,201	7,977	14,558	5,692	11,000
固定資産除却損	-	-	3,429	576	1,081	1,845	3,000
その他の営業外費用	3,901	4,156	2,996	1,132	2,038	1,562	2,000
営業外費用合計	29,885	28,758	28,824	12,283	22,957	11,486	20,500
経常利益	31,694	44,020	54,118	21,669	58,775	41,533	76,500
〔特別利益〕							
固定資産売却益	1,691	18,425	-	-	1,149	57,793	58,000
投資有価証券売却益	-	-	-	2,313	2,640	-	-
特別利益合計	1,691	18,425	-	2,313	3,790	57,793	58,000
〔特別損失〕							
たな卸資産評価損	9,680	5,915	3,961	3,787	5,110	26,458	26,500
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	14,283	5,094	5,386	-	-
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	-	-	6,557	7,815	8,000
固定資産信託受益権売却損	-	-	-	-	-	3,347	3,500
関係会社支援損	-	-	-	-	-	-	1,500
関係会社整理損	3,855	-	-	-	-	-	-
事業譲渡損	-	-	-	5,958	6,390	-	-
減損損失	-	-	-	-	-	25,649	26,000
特別損失合計	167,685	17,857	28,296	14,840	23,444	63,271	65,500
税引前当期純利益	134,299	44,589	25,821	9,143	39,121	36,055	69,000
法人税、住民税及び事業税	16	15	15	7	14	7	10,000
法人税等調整額	56,860	19,982	10,875	3,728	15,931	14,175	17,500
当期純利益	77,455	24,590	14,930	5,407	23,175	21,872	41,500

6. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
税金等調整前当期純利益	44,589	25,821	9,143	39,121	36,055	69,000
特別損益等調整	2,261	17,169	4,872	15,512	6,295	10,000
減価償却費	38,973	40,333	19,615	40,000	18,770	37,500
販売用不動産等の増減	4,700	20,206	34,768	3,371	4,734	32,000
エクイティ出資の増減	-	-	2,770	78,484	12,656	12,500
その他	9,543	30,734	1,734	49,991	43,577	5,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	86,144	93,851	5,641	62,770	25,465	92,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	44,658	8,339	3,627	5,356	499	1,000
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	26,979	3,134	202	6,124	120,854	122,000
設備投資	90,178	48,926	15,500	69,798	17,874	58,000
その他	22,520	13,062	726	26,278	4,168	11,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	41,061	50,515	12,397	84,596	107,647	54,000
新規調達	157,172	139,335	71,669	126,986	61,419	100,000
返済	190,862	139,083	87,566	191,769	97,237	177,000
配当金の支払い	10,391	10,383	5,190	10,381	5,189	12,000
その他	1,003	254	113	54,720	58,090	8,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	45,084	10,385	21,200	20,444	99,098	80,500
現金及び現金同等物の増減額	1	32,951	39,240	42,270	34,015	65,500
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	-	-	3,614	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	62,795	62,793	95,744	95,744	57,088	57,088
現金及び現金同等物の期末残高	62,793	95,744	56,503	57,088	91,103	122,589

7．総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
総資産	2,604,167	2,743,562	2,685,693	2,836,083	2,753,740	2,770,000
設備投資	90,178	48,926	15,500	69,798	17,874	58,000
減価償却費	38,973	40,333	19,616	40,000	18,770	37,500

8．有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
有利子負債	1,059,815	1,060,492	1,044,689	1,050,986	957,249	970,000
支払利息	24,601	22,398	10,573	19,838	8,077	15,500
金融収支 1	22,219	18,845	7,874	16,580	4,672	11,500
平均金利 2	2.28 %	2.11 %	- %	1.87 %	- %	1.51 %
固定比率	82.30 %	84.20 %	81.50 %	78.10 %	82.10 %	- %
長期比率	92.40 %	96.10 %	94.50 %	90.80 %	96.00 %	- %
D / E レシオ 3	1.25	1.18	1.18	1.15	0.99	1.03

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	2003/3		2004/3		2005/3中間		2005/3		(新セグメント)	2005/3中間		2005/3		2006/3中間		2006/3(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) %
ビル事業	251,802	63.4	248,439	65.5	122,675	77.2	244,963	55.5	ビル事業	122,675	77.2	244,963	55.5	125,514	61.3	261,500	56.9
住宅開発事業	141,986	35.8	126,700	33.4	28,928	18.2	185,417	42.0	住宅事業	28,928	18.2	186,681	42.3	49,833	24.4	161,500	35.1
その他の事業	3,314	0.8	4,200	1.1	7,323	4.6	11,332	2.6	資産開発事業	4,094	2.6	6,494	1.5	28,256	13.8	34,000	7.4
	397,102		379,340		158,927		441,713		その他の事業	3,228	2.0	3,574	0.8	984	0.5	2,500	0.5
										158,927		441,713		204,589		459,500	

営業利益	2003/3		2004/3		2005/3中間		2005/3		営業利益 (新セグメント)	2005/3中間		2005/3		2006/3中間		2006/3(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	
ビル事業	75,856		80,795		38,544		79,260		ビル事業	38,544		79,260		42,750		84,500	
住宅開発事業	19,249		18,794		1,030		23,911		住宅事業	1,030		23,283		6,640		23,500	
その他の事業	2,540		1,933		1,374		2,252		資産開発事業	1,467		2,757		10,770		11,000	
販売費	8,172		5,123		1,518		10,380		その他の事業	93		122		156		0	
一般管理費	17,586		17,964		8,966		18,014		販売費	1,518		10,380		2,143		8,500	
	66,806		74,568		30,464		77,029		一般管理費	8,966		18,014		9,267		18,500	
										30,464		77,029		48,594		92,000	

利益率	2003/3		2004/3		2005/3中間		2005/3		利益率 (新セグメント)	2005/3中間		2005/3		2006/3(予想)		2006/3(予想)	
	%		%		%		%			%		%		%		%	
ビル事業	30.1		32.5		31.4		32.4		ビル事業	31.4		32.4		34.1		32.3	
住宅開発事業	13.6		14.8		3.6		12.9		住宅事業	3.6		12.5		13.3		14.6	
その他の事業	76.6		46.0		18.8		19.9		資産開発事業	35.8		42.5		38.1		32.4	
	16.8		19.7		19.2		17.4		その他の事業	2.9		3.4		15.9		0.0	
										19.2		17.4		23.8		20.0	

.主要子会社の個別データ

1.三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%

業績推移

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	19,893	19,940	8,813	23,895	14,389	27,204
営業利益	2,500	2,404	273	3,728	3,966	5,062
経常利益	2,418	2,335	284	3,772	3,952	5,078
当期利益	95	1,206	268	2,109	2,261	2,831
総資産	45,470	54,313	24,512	83,660	33,714	55,163
自己資本	1,087	2,294	2,025	4,404	6,718	7,236

(百万円)

業績コメント

2006/3中間期の販売受託において、大型マンションや高額マンションの販売が好調だったこと、また仲介において、法人一般仲介ともに好調に推移したことにより、増収増益となった。

2006/3期も、販売受託、仲介部門ともに順調に推移する見通しとなっており、増収増益を見込む。

その他

セグメント別内訳

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
販売受託・賃貸	14,534	14,561	5,525	16,147	10,330	19,114
仲介	5,360	5,379	3,289	7,748	4,059	8,090
営業収益計	19,894	19,940	8,814	23,895	14,389	27,204

(百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
販売受託・賃貸	1,162	1,220	1,239	1,248	2,401	2,551
仲介	1,339	1,185	966	2,480	1,565	2,511
営業利益計	2,501	2,404	273	3,728	3,966	5,062

仲介取扱件数等推移

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
件数	1,808件	1,835件	885件	1,901件	970件	2,080件
取扱高	1,354	1,427	837	1,758	940	2,079

(億円)

販売受託(手数料)の三菱地所物件と他社物件の比率

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
地所物件	66%	69%	72%	85%	82%	80%
他社物件	34%	31%	28%	15%	18%	20%

2.三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	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	30,720	36,347	8,794	31,591	11,633	34,409
営業利益	411	67	1,850	1,189	1,079	389
経常利益	426	78	1,874	1,200	1,092	389
当期利益	437	3	1,874	1,213	2,219	1,522
総資産	12,305	10,242	7,845	9,919	8,383	11,673
自己資本	1,782	3,143	1,268	1,929	289	1,408

業績コメント

- ・下期に構造改革を実施する。主な内容は営業エリアを首都圏、大阪に集中させるほか、組織の再編、人員のスリム化を図る。
- ・また、上期に減損処理により約11億円、下期に構造改革実施により約15億円の特別損失計上を見込んでいる。
- ・2007/3期は構造改革実施により黒字化を図る。

その他	(棟)					
	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
受注棟数、売上棟数						
受注棟数	1,016	1,064	604	1,061	496	1,000
売上棟数	954	1,028	279	933	337	887
請負工事原価率推移						
請負工事原価率	82.5%	81.3%	86.4%	84.2%	84.1%	83.8%

3.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3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)

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	14,066	14,209	6,487	13,848	4,024	12,300
営業利益	1,828	2,428	395	776	204	460
経常利益	1,841	2,475	368	738	180	460
当期利益	1,135	1,419	185	386	128	230
総資産	15,691	15,460	14,137	14,321	14,524	14,551
自己資本	5,513	6,932	7,118	7,319	7,190	7,549

業績コメント

- ・2006/3中間期は、大崎フロントタワー、中国銀行岡山駅前支店等の竣工があったものの、物件の竣工が下期に集中しているため減収減益となった。
- ・2006/3期は、東京ビル、九段北プロジェクト等が寄与するが、減収減益となる見込み。

その他

受注金額 (百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
受注額	12,625	11,782	4,045	13,939	6,776	11,000

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%)

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	12,664	12,734	6,037	12,821	5,847	12,611
営業利益	403	145	22	263	93	292
経常利益	413	121	15	271	88	300
当期利益	105	146	7	213	193	93
総資産	3,621	4,047	3,915	4,220	3,809	4,754
自己資本	58	204	212	418	224	511

業績コメント 2006/3中間期は、料飲部門が順調に推移したものの、婚礼部門の売上が競争激化により落ち込み、更に選択退職優遇制度に伴う割増退職金による特損が発生したため、減収減益となった。
 2006/3期は、婚礼部門で減収を見込むが、人件費、諸経費の削減により営業利益は増益となる見込み。

その他

	宿泊稼働率												計
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
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%	82.5%	87.4%	86.3%	67.3%	83.2%	87.0%	82.2%
2006/3期	82.8%	81.4%	80.4%	81.3%	86.6%	80.6%							

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8カ所

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%

業績推移

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	10,940	14,650	8,281	17,465	9,669	19,080
営業利益	368	748	358	847	471	875
経常利益	372	753	374	863	472	879
当期利益	208	426	216	502	277	501
総資産	7,858	12,245	12,917	14,217	14,134	15,457
自己資本	1,098	1,524	1,741	2,027	2,304	2,528

業績コメント

・2006/3中間期は、丸の内オアゾの通期稼働や請負工事の受注増等により、増収増益となった。
 ・2006/3期は、東京ビルの運営管理業務の開始などにより増収の見込みであるが、受託管理料の減額等もあり利益は横ばいの見込み。

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。
- ・2004年9月、丸の内オアゾ竣工、運営管理業務開始。
- ・2005年10月、東京ビル竣工、運営管理業務開始。

三菱地所ビルマネジメント概要(2005/9現在)

管理棟数 9棟

管理面積 913,151㎡

主な管理物件 丸ビル、三菱信託銀行本店ビル、丸の内オアゾ、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、横浜赤レンガ倉庫

6.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 64.16%

業績推移

	(百万円)					
	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	11,934	11,563	6,340	12,309	6,367	12,030
営業利益	2,113	1,497	962	1,639	1,140	1,249
経常利益	1,904	1,420	873	1,467	1,058	1,059
当期利益	1,084	717	515	861	622	628
総資産	22,791	24,292	24,362	24,008	23,251	22,300
自己資本	12,635	13,190	13,540	13,886	13,590	13,700

業績コメント

・2006/3中間期は、競争力強化のため料金引き下げを実施したが、オアソ各街区の通期稼働に加え、夏場の気候が安定していたことにより増収増益。
 ・2006/3期は、10月に東京ビルサブプラントが稼働を開始するが、エネルギーコスト等の不安定要因を保守的に織り込む。
 ・2005/7月に自己株式36万株取得、9月に全株式を消却した。

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(2005年10月時点)

・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 80棟14駅

・供給延床面積 508万㎡(154万坪)

7.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%

	(百万円)					
業績推移	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	8,067	7,906	3,967	7,859	4,023	7,868
営業利益	2,362	2,151	1,071	2,227	1,209	2,309
経常利益	1,103	825	459	998	670	1,255
当期利益	628	467	268	453	398	698
総資産	64,953	61,706	61,042	60,354	59,448	58,865
自己資本	3,960	4,427	4,696	4,880	5,278	5,620

業績コメント ・2006/3中間期は、建物の修繕費用が増加したものの、空室減少とビル管理費の低減効果により増益を確保。
 ・2006/3期は、一部テナントの解約により減収が見込まれるが、営業努力によりカバーする。

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持しており、2005年9月末現在入居率は96.4%。

8.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	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	10,035	9,659	4,586	9,832	4,686	10,108
営業利益	715	537	43	486	10	617
経常利益	447	286	119	198	121	365
当期利益	205	111	173	16	92	197
総資産	18,322	18,329	19,323	18,504	18,480	18,669
自己資本	5,564	5,675	5,502	5,659	5,566	5,799

業績コメント 2006/3中間期は、主要3部門(宿泊・料飲・宴会)が増収となったが、リニューアル工事に伴う減価償却費の増加により営業利益は減益となった。

2006/3期は、他ホテルとの差別化を図るとともに、営業の強化並びに業務改善により増益を確保する。

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%	82.6%	83.6%	68.3%	63.9%	83.3%	90.2%	73.3%
2006/3期	87.8%	76.2%	78.4%	76.7%	63.8%	73.8%							

ホテル概要 客室数 419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カ所

9. 藤和コミュニティ株式会社 [Towa Community Co, Ltd.]

事業内容 マンション・ビルの総合管理
本店所在地 〒104-0033 東京都中央区新川一丁目8番8号
設立年月日 1969年12月1日
資本金 3,000,000,000円
持株比率 51.00%

(百万円)

業績推移	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
営業収益	21,056	21,649	10,120	23,096	11,057	23,720
営業利益	1,195	1,182	475	1,353	479	1,250
経常利益	1,205	1,188	476	1,366	473	1,200
当期純利益	4,009	691	302	87	1,843	1,496
総資産	11,820	11,812	10,668	9,566	6,765	7,783
自己資本	152	850	1,150	762	1,076	731

業績コメント 2006/3中間期はマンション管理部門の管理受託戸数の増加およびリフォーム部門の受注増加によって、増収となった。
 一方、減損損失の計上によって当期利益は赤字となった。
 2006/3期は、マンション管理部門を中心に安定的に推移する見込み。

その他 マンション管理棟数等推移

	2003/3	2004/3	2005/3中間	2005/3	2006/3中間	2006/3(予想)
管理棟数	1,752	1,813	1,833	1,892	1,944	1,982
管理戸数	90,189	95,699	96,778	101,973	104,640	108,441

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-ビルビル 29階)
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%

	2002/12	2003/12	2004/12中間	2004/12	2005/12中間	2005/12 (予想)
営業収益	151,474	153,819	89,159	183,185	77,916	161,875
営業利益	16,566	14,777	5,942	18,226	10,061	22,136
経常利益	14,568	13,372	3,670	14,877	8,995	19,229
当期利益	4,767	8,847	1,016	4,948	1,239	6,337
総資産	289,762	259,610	243,864	244,865	246,174	253,791
自己資本	89,018	90,578	90,967	92,804	96,558	99,845
PL	125.18	116.00	108.50	108.23	106.10	105.00 円 / ドル
BS	119.90	107.13	108.43	104.21	110.62	105.00

業績コメント 2005/12中間期は、好調を維持する米国不動産投資マーケットを背景に、クッシュマン・アンド・ウエイクフィールド社の仲介事業並びにコモンウェルス・パートナーズ社の投資顧問事業が堅調で増益となった。

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-ビルビル)、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57カ国 189ヶ所の拠点を持ち、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。

	2002/12	2003/12	2004/12中間	2004/12	2005/12中間	2005/12 (予想)
不動産開発・賃貸事業	56,549	56,498	43,972	65,130	19,337	38,012
不動産総合サービス事業	90,389	92,505	42,294	109,656	49,713	112,842
その他事業	4,536	4,823	2,893	8,399	8,866	11,021
営業収益計	151,474	153,826	89,159	183,185	77,916	161,875

	2002/12	2003/12	2004/12中間	2004/12	2005/12中間	2005/12 (予想)
不動産開発・賃貸事業	17,545	14,766	8,087	15,655	7,923	16,192
不動産総合サービス事業	1,177	2,178	1,023	3,291	903	4,433
その他事業	176	190	51	1,591	4,245	4,148
全社費用	1,980	1,977	1,071	2,312	1,205	2,637
営業利益計	16,566	14,777	5,942	18,226	10,061	22,136

. 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UFJ信託銀行本店ビル	丸の内オアゾ (東京駅丸の内北口)	東京ビル
所在地 東京都千代田区丸の内二丁目4番2号	所在地 千代田区丸の内一丁目4番5号・6号	所在地 千代田区丸の内一丁目	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㎡ 主要用途：事務所、店舗等 建物規模：地下4階地上37階 最高高さ：約180m 駐車台数：409台	建物計画 延床面積：約109,700㎡(駐車場含む) 主要用途：日本工業倶楽部会館、事務所 店舗、DHC 建物規模：地下4階、地上30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㎡ 主要用途：事務所、店舗、DHC 建物規模：地下4階、地上33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 解体工事着工 2000/12 新築着工 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	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
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)	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21 ランドマークタワー
<p>所在地 千代田区有楽町一丁目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：地上24階地下4階、塔屋3階 最高高さ：約112m 客室数：315室</p> <p>事業者 当社、ザ・ホリコン・アソシエイツ・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 開業予定</p> <p>備考 事業費 約200億円(当社分)</p>	<p>所在地 千代田区丸の内一丁目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㎡ 主要用途：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9月 解体工事着工 2005年3月 新築工事着工 2007年4月 竣工予定</p> <p>備考 事業費 約900億円</p>	<p>所在地 千代田区丸の内二丁目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㎡ 主要用途：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二丁目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)70F、B3F、塔屋3F、 最高高さ296m (プレザン棟)5F(一部7F)、B4F 基本構想：ヒューズビルズ氏及び ザ・スチール・アソシエイツ 施工会社 大成建設他 主要施設 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 クイーンズスクエア横浜		花京院スクエア	OAP Towers (商業・業務地区)	横浜スカイビル			
所在地	横浜市西区みなとみらい二丁目3番	所在地	仙台市青葉区花京院一丁目1番20号	所在地	大阪市北区天満橋一丁目8番30号他	所在地	横浜市西区高島2丁目19番12号
敷地面積	延床面積：496,386㎡ タワーA(36F,約172m)約91,400㎡ タワーB(28F,約138m)約65,000㎡ タワーC(21F,約105m)約54,300㎡ 商業(5F,約37m)約54,400㎡ ホテル(25F,約105m)約62,800㎡[485室] コンサートホール(7F)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：地下2階、地上23階 主要用途：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㎡ 主要用途：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、高さ132m 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 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%	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 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	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						

アアシィお台場	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・シマコンプレックス・アトラクション他 駐車場：約900台</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 2005/3 事業スキーム再構築実施 物件の所有を当社他既存株主の一部が出資するSPCに移管。運営管理は従来通り(株)アクアシィが行う。</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36,300㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約3,700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42,000㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造2階建 延床面積：約38,100㎡ 店舗面積：約30,200㎡ 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、3期合計値</p> <p>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%)</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</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113,000㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造1階建 延床面積：約24,000㎡ 店舗面積：約22,200㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約3,000台 延床面積、店舗面積は1期、2期合計値</p> <p>3期計画(予定) 延床面積：約9,000㎡ 店舗面積：約8,300㎡</p> <p>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%)</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 2004/7 2期開業 2005/7 3期着工 2006/3 3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 佐賀県鳥栖市弥生が丘 8 丁目 1 番地	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19,300㎡ 店舗面積：約17,600㎡ 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） 米国フィルソ社（40%）双日（30%）、当社（30%）	事業者 チェルシージャパン（株） 米国フィルソ社（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

2.住宅事業

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 -	井の頭公園パークハウス 吉祥寺南町	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 東京都武蔵野市吉祥寺南町3丁目2626番1 他	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 JR中央線「吉祥寺」駅 徒歩9分 京王井の頭線「井の頭公園」駅 徒歩4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 13,178.93㎡ (3,986.62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4階地下1階建 4棟	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 119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(100%)	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 2006/3 竣工予定	スケジュール 2004/5 着工 2004/11 販売開始 2006/1 竣工予定	スケジュール 2004/9 着工 2004/11 販売開始 2005/11 竣工予定	スケジュール 2003/11 着工 2004/4 販売開始 2005/9 竣工

パークハウスさいたま新都心 MID TOWER	M . M . TOWERS FORESIS	コットンハーバータワーズ	港北センタープレイス
<p>所在地 埼玉県さいたま市中央区上落合1丁目876番2 他</p> <p>交通 J R 埼京線「北与野」駅 徒歩3分 J R 京浜東北線・宇都宮線・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階建</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/ 6 販売開始 2006/ 2 竣工予定</p>	<p>所在地 神奈川県横浜市西区みなとみらい4丁目9番</p> <p>交通 横浜高速鉄道みなとみらい線「みなとみらい」駅 徒歩1分</p> <p>敷地面積 20,569.61㎡(6,222.30坪)</p> <p>建物計画 建物構造 R C 造(免震構造)・一部S造 建物規模 地上30階地下1階建 2棟</p> <p>総戸数 1,226戸 (R棟601戸、L棟625戸)</p> <p>事業主 当社(70%)、東京急行電鉄(20%) 三菱倉庫(10%)</p> <p>スケジュール 2004/10 R棟着工 2005/5 R棟販売開始 2005/10 L棟着工 2005/11 L棟販売開始(予定) 2007/2 R棟竣工予定 2008/1 L棟竣工予定</p>	<p>所在地 神奈川県横浜市神奈川区橋本町2丁目1番1 他</p> <p>交通 J R 京浜東北線「東神奈川」駅 徒歩13分 (横浜駅より市営バス(10分)乗り入れ予定)</p> <p>敷地面積 21,461.13㎡(6,491.99坪)</p> <p>建物計画 建物構造 免震R C 造 建物規模 地上23~38階地下1階建 (計4棟)</p> <p>総戸数 926戸</p> <p>事業主 J F E 都市開発(45%)・当社(30%)・ 野村不動産(25%)</p> <p>スケジュール 2004/ 6 着工 2004/11 販売開始 2006/ 9 S E 棟竣工予定 2007/ 1 S W 棟竣工予定 2007/ 2 B E 棟竣工予定 2008/ 2 B W 棟竣工予定</p>	<p>所在地 神奈川県横浜市都筑区中川6丁目1番4</p> <p>交通 横浜市営地下鉄「センター北」駅 徒歩3分</p> <p>敷地面積 43,101.26㎡(13,038.13坪)</p> <p>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</p> <p>総戸数 728戸</p> <p>事業主 東急不動産(33%)・近鉄不動産(27%)・ 当社(25%)・阪急不動産(15%)</p> <p>スケジュール 2004/ 8 着工 2004/11 販売開始 2006/ 3 竣工予定</p>

ちばリサーチパーク		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) 千葉都市モルル「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	計画戸数	13,500戸(定着戸数8,033戸)
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	計画人口	50,000人(定着人口24,791人)
スケジュール	1996/11 開発許可取得 2000/ 3 メディア・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 2009/ 9 全工区竣工予定	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/ ブルドック/シティ生命保険稼働
		備考	住宅団地(開発済面積 625ha) 販売済み住戸: 8,571戸 定着戸数 : 8,185戸 定着人口 : 24,561人 工業・流通団地 153ha ゴルフ場・スポーツガーデン他 150ha

3.資産開発事業

サマセット麻布イースト	(仮称)晴海センタービル計画	kurax	GENTO YOKOHAMA
<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：RC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 開業</p>	<p>所在地 東京都中央区晴海2丁目25-2番地</p> <p>敷地面積 4,664.63㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造 建物規模：地上10階 延床面積：27,504.76㎡ 容積対象面積：26,136.25㎡ 建物用途：事務所、店舗 駐車台数：74台 設計監理者：三菱地所設計 施工者：大成建設</p> <p>事業者 建築主 晴海フロント特定目的会社 開発業務受託者 当社</p> <p>スケジュール 2005/ 5 着工 2006/11 竣工予定</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 開業</p>	<p>所在地 神奈川県横浜市西区高島1丁目 (みなとみらい21中央地区53街区A)</p> <p>敷地面積 14,290.49㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造(一部SRC造) 建物規模：地上5階建 延床面積：16,860.72㎡ 建物用途：シネマコンプレックス、店舗 駐車台数：189台 設計監理者：竹中工務店 施工者：竹中工務店</p> <p>事業者 当社、東急不動産</p> <p>スケジュール 2004/5 着工 2004/11 竣工、開業</p>

(仮称)九段北プロジェクト	大崎フロントタワー	(仮称)汐留1-2街区業務系複合ゾーン開発計画	(仮称)名古屋錦二丁目計画
<p>所在地 東京都千代田区九段北1-13-12</p> <p>敷地面積 5,821.03㎡</p> <p>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、塔屋1階 延床面積：58,910.74㎡ 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</p> <p>建築主 三菱信託銀行 事業者 三菱地所、東急不動産、ドイツ証券 プロジェクトマネージャー 三菱地所、東急不動産</p> <p>スケジュール 2004/ 2 新築工事着工 2006/ 1末 竣工予定</p>	<p>所在地 東京都品川区大崎一丁目2番1号</p> <p>敷地面積 3,684.38㎡</p> <p>建物計画 建物構造：地下RC造（一部SRC造）、地上S造 建物規模：地上15階、塔屋1階 延床面積：24,104.24㎡ 建物用途：事務所 駐車台数：64台 設計監理者：三菱地所設計 施工者 大成建設</p> <p>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</p> <p>スケジュール 2003/10 本体工事着工 2005/ 6 竣工</p>	<p>所在地 東京都港区海岸一丁目7番1他</p> <p>敷地面積 12,054㎡</p> <p>建物計画 建物構造：地上S造、地下SRC造 建物規模：地上24階、地下2階、塔屋2階 建築面積：約6,057㎡ 延床面積：約118,497㎡ 建物用途：事務所・店舗・駐車場 設計監理者： （仮称）汐留1-2街区プロジェクト三菱地所設計・ 日建設設計監理共同体 施工者 大成建設</p> <p>建築主 三菱信託銀行 事業者 三菱地所、東急不動産、三井物産、平和不動産 プロジェクトマネージャー 三菱地所、東急不動産</p> <p>スケジュール 2005/9 着工 2008/3末 竣工予定</p>	<p>所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目3-4</p> <p>敷地面積 1459.48㎡</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1階、塔屋1階 建築面積：1,142.32㎡ 延床面積：14,582.23㎡ 建物用途：事務所・店舗・駐車場 設計監理者：三菱地所設計 施工者 前田建設工業</p> <p>事業者 三菱地所</p> <p>スケジュール 2004/11 着工 2006/4 竣工予定</p>

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% 30年後を目途に、リーマンブラザーズと50:50の合弁会社設立予定	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㎡
建物規模 地上48階 地下3階	建物規模 地上51階 地下5階	建物規模 地上32階 地下1階	建物規模 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 竣工 : 2002	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 100%	入居率 97%	備考 事業パートナーがモルガンスタンレーからリーマンブラザーズに変更	入居率 92%

所有・運営管理		開発事業	
ワーウィック・コート(パタノスタービル1)	10パタノスター・スクエア(パタノスタービル2)	ボウベルズ・ハウス	ロックフェラーグループコーポレートパーク (フローナムパーク)
所在地 英国ロンドン市	所在地 英国ロンドン市	所在地 英国ロンドン市	所在地 ニュージャージー州フロナム郡
開発主体 Paternoster Associates 当社 100%	開発主体 Paternoster Associates 当社 100%	開発主体 The Bow Bells House Limited Partnership 当社 50% 三菱商事 50%	開発主体 Rock-Florham, LLC 当社 100%
敷地面積 3,300㎡ 建物規模 地上8階地下2階 建物延面積 29,480㎡ スケジュール 着工：2001 竣工：2003	敷地面積 4,000㎡ 建物規模 地上8階地下2階 建物延面積 34,866㎡ スケジュール 着工：2001 竣工：2003	敷地面積 3,000㎡ 建物規模 地上8階 地下1階 建物延面積 20,000㎡ スケジュール 着工：2005(予定) 竣工：2007(予定)	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)
当社事業参加 1990/2	当社事業参加 1990/2	当社事業参加 2005/2	当社事業参加 1997/11
入居率 100%	入居率 95%		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。

開発事業		
ロッキンゲルフォートロードゾーン (克蘭ベリー)	ステーション・ロード (克蘭ベリー)	Dubner (ミラマー)
所在地 ニュージャージー州克蘭ベリー	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-Cranbury, LLC 当社 100%	開発主体 Rock-IDI-Cranbury, LLC 当社 50% IDI 50%	開発主体 Rock-Miramar, Inc. 50% Dubner氏 50%
開発規模 開発面積：620,000㎡ 建物延面積：配送センター（4棟）190,000㎡ 新規倉庫 22,000㎡	開発規模 開発面積：142,000㎡ 建物延面積：流通施設 40,000㎡	開発規模 開発面積：302,900千㎡
当社事業参加 2001/8	当社事業参加 2003/11	当社事業参加 2000/6
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棟目竣工。 2004/4 配送センター2棟の90%持分を売却。 2004/8 2棟目竣工。 2004/9 本開発地区最後の区画にて、 倉庫の開発に着手。 2005/6 新規倉庫竣工。	備考 2004/9 流通施設1棟着工。 (2005年内に竣工予定)	備考 テナント決定次第土地取得、開発 コルセンター1棟(4,600㎡) 2002/11 着工 2003/8 竣工 2004/2 売却