

■2009/4/30



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2009/3

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 IR室
四塚 祖父江 石井
TEL:03-3287-4827/5206
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

■目次

	Page		Page		
I. 決算比較表	1. 2009/3期実績/2008/3期実績連結PL比較表	3	V. 主要子会社の個別データ		
	2. 2009/3期実績/2009/3期前回予想連結PL比較表	4		1. 三菱地所リアルエステートサービス(株)	27
	3. 2010/3期予想/2009/3期実績連結PL比較表	5		2. 三菱地所ホーム(株)	28
	4. 2009/3末/2008/3末連結BS比較表	6		3. (株)三菱地所設計	29
II. ハイライト	1. 主な財務データ(連結)	7		4. (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	30
	2. セグメント別内訳(連結)	8、9		5. 三菱地所ビルマネジメント(株)	31
	3. ビル事業データ(連結)	10		6. 三菱地所藤和コミュニティ(株)	32
	4. ビル事業データ(三菱地所単体)	10		7. (株)三菱地所プロパティマネジメント	33
	5. 丸の内データ(三菱地所単体)	10		8. 藤和不動産(株)	34
	6. マンション事業データ(連結)	11		9. 丸の内熱供給(株)	35
	7. 住宅事業データ(三菱地所単体)	11		10. チェルシージャパン(株)	36
	8. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(単体)	12		11. (株)サンシャインシティ	37
III. 連結決算	1. 連結貸借対照表	13、14		12. (株)ロイヤルパークホテル	38
	2. 連結損益計算書	15	13. ロックフェラーグループ(株)	39	
	3. 連結キャッシュ・フロー	16	VI. 主要プロジェクトの概要	1. ビル事業	40~44
	4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)	17		2. 住宅事業	45~46
	5. 有利子負債(連結)	17		3. 資産開発事業	47~48
	6. 会社別内訳(連結)	18		4. 海外事業	49~50
IV. 単体決算	1. 2009/3期実績/2008/3期実績単体PL比較表	19			
	2. 2010/3期予想/2009/3期実績単体PL比較表	20			
	3. 単体貸借対照表	21、22			
	4. 単体損益計算書	23			
	5. 単体キャッシュ・フロー	24			
	6. 総資産、設備投資、減価償却費(単体)	25			
	7. 有利子負債(単体)	25			
	8. 事業別内訳(単体)	26			

I. 決算比較表

1. 2009年3月期実績/2008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	2009/3 実績	2008/3 実績	増減	
ビル事業	406,606	380,562	26,044	⇒ 新丸ビル等の通期稼働、既存ビルの賃料上昇、及びサンシャインシティの連結などによる。
住宅事業	309,039	213,903	95,136	⇒ 藤和不動産の連結による。
資産開発事業	91,919	29,430	62,488	⇒ 物件売却収入の増加。
海外事業	47,382	71,920	△ 24,537	⇒ 為替換算レートの影響、及び前期に大型物件を売却した反動減などによる。
設計監理事業	20,058	19,086	971	
注文住宅事業	29,349	31,216	△ 1,867	⇒ 完成引渡棟数の減少などによる。
ホテル事業	30,775	33,163	△ 2,387	⇒ 宿泊、レストラン、宴会の収入が減少。
不動産サービス事業	23,374	27,941	△ 4,566	⇒ 住宅販売受託収入、不動産仲介収入の減少など。
その他の事業 (消去)	△ 19,752	△ 24,554	4,801	
営業収益	942,626	787,652	154,973	
ビル事業	119,204	114,490	4,714	⇒ 新丸ビル等の通期稼働、既存ビルの賃料上昇、及びサンシャインシティの連結などによる。
住宅事業	△ 15,460	24,326	△ 39,786	⇒ 藤和不動産の営業損失計上、たな卸資産評価減などによる。
資産開発事業	33,504	16,863	16,640	⇒ 物件売却益の増加など。
海外事業	12,526	27,544	△ 15,017	⇒ 為替換算レートの影響、及び前期に大型物件の売却益を計上した反動減などによる。
設計監理事業	2,178	2,324	△ 146	
注文住宅事業	△ 281	△ 616	335	
ホテル事業	△ 19	1,362	△ 1,381	
不動産サービス事業	△ 445	4,108	△ 4,554	⇒ 住宅販売受託収入、不動産仲介収入の減少などによる。
その他の事業 (消去または全社)	△ 13,309	△ 13,415	105	
営業利益	138,567	177,983	△ 39,416	
営業外収益	11,235	14,316	△ 3,080	
営業外費用	41,179	30,238	10,940	⇒ 三菱地所及び新規連結による支払利息の増加など。
経常利益	108,624	162,061	△ 53,437	
特別利益	6,283	5,690	592	
特別損失	24,902	8,088	16,813	
税引前当期純利益	90,005	159,663	△ 69,658	
法人税、住民税及び事業税	34,707	52,390	△ 17,682	
法人税等調整額	△ 6,606	9,472	△ 16,079	⇒ 繰延税金負債の取崩しによる減少など。
少数株主損益	16,481	10,836	5,644	
当期純利益	45,423	86,963	△ 41,540	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■ 特別利益内訳

	2009/3 実績	2008/3 実績	増減	
投資有価証券売却益	-	1,697	△ 1,697	
関係会社株式売却益	6,283	2,255	4,028	⇒ クッシュマンアンドウェイクフィールド株式の売却益（最終精算分）。
固定資産信託受益権売却益	-	1,737	△ 1,737	
特別利益合計	6,283	5,690	592	

(2009/3期 内容)

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■ 特別損失内訳

	2009/3 実績	2008/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	7,375	1,458	5,917	⇒ 会計処理変更に伴うたな卸資産評価損。
固定資産除却関連損	2,562	1,194	1,368	⇒ 東銀ビル建替に伴う固定資産除却関連損。
投資有価証券評価損	7,524	2,769	4,754	⇒ 保有上場有価証券の評価損。
減損損失	2,447	1,498	949	⇒ 賃貸住宅等の減損損失。
借入金期限前返済精算金	-	1,168	△ 1,168	
不動産売買契約解除損	4,991	-	4,991	⇒ 不動産売買契約解除による手付金の放棄など。
特別損失合計	24,902	8,088	16,813	

(2009/3期 内容)

2. 2009年3月期実績／2009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	2009/3 実績	2009/3 前回予想	増減	
ビル事業	406,606	407,500	△ 894	⇒ 不動産売却収入の減少など。
住宅事業	309,039	315,500	△ 6,461	⇒ マンション売上の減少など。
資産開発事業	91,919	90,500	1,419	⇒ 匿名組合出資分配益収入の増加など。
海外事業	47,382	47,500	△ 118	
設計監理事業	20,058	20,000	58	
注文住宅事業	29,349	29,500	△ 151	
ホテル事業	30,775	32,000	△ 1,225	
不動産サービス事業	23,374	26,500	△ 3,126	⇒ 住宅販売受託収入、不動産仲介収入の減少など。
その他の事業	3,872	4,000	△ 128	
(消去)	△ 19,752	△ 22,000	2,248	
営業収益	942,626	951,000	△ 8,374	
ビル事業	119,204	120,500	△ 1,296	⇒ 不動産売却益の減少など。
住宅事業	△ 15,460	△ 12,500	△ 2,960	⇒ マンション売上の減少、たな卸資産評価減などによる。
資産開発事業	33,504	32,000	1,504	⇒ 匿名組合出資分配益の増加など。
海外事業	12,526	12,000	526	
設計監理事業	2,178	1,500	678	
注文住宅事業	△ 281	0	△ 281	
ホテル事業	△ 19	1,000	△ 1,019	
不動産サービス事業	△ 445	1,000	△ 1,445	⇒ 住宅販売受託収入、不動産仲介収入の減少などによる。
その他の事業	669	500	169	
(消去または全社)	△ 13,309	△ 15,000	1,691	
営業利益	138,567	141,000	△ 2,433	
営業外収益	11,235	10,000	1,235	
営業外費用	41,179	41,500	△ 321	
経常利益	108,624	109,500	△ 876	
特別利益	6,283	6,500	△ 217	
特別損失	24,902	19,000	5,902	
税引前当期純利益	90,005	97,000	△ 6,995	
法人税、住民税及び事業税	34,707	40,000	△ 5,293	⇒ 保有上場株の税務損実現による三菱地所の税額の減少など。
法人税等調整額	△ 6,606	△ 6,500	△ 106	
少数株主損益	16,481	16,500	△ 19	
当期純利益	45,423	47,000	△ 1,577	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2009/3 実績	2009/3 前回予想	増減
関係会社株式売却益	6,283	6,500	△ 217
特別利益合計	6,283	6,500	△ 217

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 実績	2009/3 前回予想	増減	
たな卸資産評価損	7,375	7,500	△ 125	
固定資産除却関連損	2,562	3,000	△ 438	
投資有価証券評価損	7,524	3,500	4,024	⇒ 株価下落により投資有価証券評価損が増加。
減損損失	2,447	-	2,447	⇒ 賃貸住宅等の減損損失が新たに発生。
不動産売買契約解除損	4,991	5,000	△ 9	
特別損失合計	24,902	19,000	5,902	

3. 2010年3月期予想／2009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	2010/3 予想	2009/3 実績	増減	
ビル事業	443,000	406,606	36,394	丸の内パークビルの新規稼働、チエルシー ジャパンの連結などによる。
住宅事業	383,000	309,039	73,961	マンション売上の増加など。
資産開発事業	27,500	91,919	△ 64,419	物件売却収入の減少など。
海外事業	46,500	47,382	△ 882	
設計監理事業	19,500	20,058	△ 558	
注文住宅事業	29,500	29,349	151	
ホテル事業	31,500	30,775	725	
不動産サービス事業	28,500	23,374	5,126	住宅販売受託収入、不動産仲介収入の増加 など。
その他の事業 (消去)	△ 17,500	△ 19,752	2,252	
営業収益	994,500	942,626	51,874	
ビル事業	132,500	119,204	13,296	丸の内パークビルの新規稼働、チエルシー ジャパンの連結などによる。
住宅事業	3,500	△ 15,460	18,960	前期にたな卸資産評価減などにより営業損失 を計上した反動増など。
資産開発事業	10,500	33,504	△ 23,004	物件売却益の減少など。
海外事業	8,000	12,526	△ 4,526	不動産売却益の減少及び為替換算レートの 影響などによる。
設計監理事業	1,500	2,178	△ 678	
注文住宅事業	0	△ 281	281	
ホテル事業	1,000	△ 19	1,019	住宅販売受託収入、不動産仲介収入の増加 などによる。
不動産サービス事業	2,000	△ 445	2,445	
その他の事業 (消去または全社)	△ 17,500	△ 13,309	△ 4,191	連結消去の増加、及び退職給付費用の増加 など。
営業利益	142,000	138,567	3,433	
営業外収益	7,000	11,235	△ 4,235	受取利息、受取配当金、持分法投資利益の 減少など。
営業外費用	40,000	41,179	△ 1,179	
経常利益	109,000	108,624	376	
特別利益	0	6,283	△ 6,283	
特別損失	0	24,902	△ 24,902	
税引前当期純利益	109,000	90,005	18,995	
法人税等	47,000	28,101	18,899	
少数株主損益	7,000	16,481	△ 9,481	
当期純利益	55,000	45,423	9,577	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2010/3 予想	2009/3 実績	増減
関係会社株式売却益	-	6,283	△ 6,283
特別利益合計	-	6,283	△ 6,283

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2010/3 予想	2009/3 実績	増減
たな卸資産評価損	-	7,375	△ 7,375
固定資産除却関連損	-	2,562	△ 2,562
投資有価証券評価損	-	7,524	△ 7,524
減損損失	-	2,447	△ 2,447
不動産売買契約解除損	-	4,991	△ 4,991
特別損失合計	-	24,902	△ 24,902

3. 2009年3月末/2008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	2009/3末	2008/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	181,168	186,321	△ 5,153
2. 受取手形及び営業未収入金	28,949	37,063	△ 8,113
3. 有価証券	4,442	31,739	△ 27,296
4. 販売用不動産	198,085	153,085	44,999
5. 仕掛販売用不動産	383,352	429,181	△ 45,829
6. 開発用不動産	8,974	9,139	△ 164
7. 未成工事出資金	9,162	10,315	△ 1,152
8. その他のたな卸資産	960	1,102	△ 141
9. エクイティ出資	257,879	185,640	72,239
10. 繰延税金資産	43,559	47,053	△ 3,493
11. その他の流動資産	59,006	51,179	7,827
12. 貸倒引当金	△ 402	△ 436	34
流動資産合計	1,175,139	1,141,385	33,754
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	792,064	753,179	38,884
(2) 機械装置及び運搬具	22,733	25,516	△ 2,782
(3) 土地	1,632,779	1,564,953	67,825
(4) 信託土地	277,425	280,547	△ 3,121
(5) 建設仮勘定	136,344	83,271	53,073
(6) その他の有形固定資産	8,371	7,267	1,103
有形固定資産合計	2,869,718	2,714,735	154,982
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	86,076	61,684	24,391
(2) その他の無形固定資産	6,405	4,498	1,906
無形固定資産合計	92,481	66,183	26,298
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	152,424	251,805	△ 99,380
(2) 長期貸付金	1,799	3,387	△ 1,588
(3) 差入敷金保証金	88,983	86,595	2,387
(4) 繰延税金資産	3,952	8,156	△ 4,203
(5) その他の投資	47,608	56,520	△ 8,911
(6) 貸倒引当金	△ 3,037	△ 1,631	△ 1,406
投資その他の資産合計	291,731	404,834	△ 113,103
固定資産合計	3,253,930	3,185,752	68,178
資産合計	4,429,070	4,327,137	101,933

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2009/3末	2008/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	101,450	114,780	△ 13,330
2. 短期借入金	139,300	56,131	83,168
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	194,087	161,418	32,668
4. コマーシャルペーパー	10,000	10,000	0
5. 1年以内に償還予定の社債	63,216	43,587	19,628
6. 未払法人税等	20,273	38,372	△ 18,099
7. 繰延税金負債	33	-	33
8. その他の流動負債	161,236	159,622	1,614
流動負債合計	689,597	583,913	105,684
II. 固定負債			
1. 社債	545,000	540,000	5,000
2. 長期借入金	880,129	834,269	45,859
3. 受入敷金保証金	371,141	359,561	11,579
4. 繰延税金負債	206,460	226,241	△ 19,780
5. 再評価に係る繰延税金負債	333,045	323,953	9,091
6. 退職給付引当金	14,296	18,083	△ 3,787
7. 役員退職引当金	786	691	95
8. 負ののれん	84,921	67,172	17,748
9. その他の固定負債	28,979	25,955	3,024
固定負債合計	2,464,759	2,395,928	68,831
負債合計	3,154,357	2,979,841	174,515
(純資産の部)			
I. 株主資本			
資本金	136,534	136,534	-
資本剰余金	165,216	165,216	-
利益剰余金	408,775	387,214	21,560
自己株式	△ 3,715	△ 3,440	△ 275
株主資本計	706,810	685,524	21,285
II. 評価・換算差額等			
その他の有価証券評価差額金	30,730	89,621	△ 58,891
繰延ヘッジ損益	△ 591	△ 357	△ 234
土地再評価差額金	460,009	472,578	△ 12,568
為替換算調整勘定	△ 48,462	△ 8,478	△ 39,984
評価・換算差額等計	441,684	553,364	△ 111,679
III. 新株予約権			
	218	142	75
IV. 少数株主持分			
	125,999	108,264	17,735
純資産合計	1,274,713	1,347,295	△ 72,582
負債・純資産合計	4,429,070	4,327,137	101,933

Ⅱ. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3（予想）		
営業収益	679,918 百万円	775,381 百万円	844,217 百万円	947,641 百万円	787,652 百万円	942,626 百万円	994,500 百万円		
営業利益	103,749 百万円	118,233 百万円	137,614 百万円	166,165 百万円	177,983 百万円	138,567 百万円	142,000 百万円		
経常利益	78,701 百万円	93,675 百万円	121,236 百万円	151,674 百万円	162,061 百万円	108,624 百万円	109,000 百万円		
当期純利益	34,989 百万円	36,245 百万円	55,825 百万円	97,662 百万円	86,963 百万円	45,423 百万円	55,000 百万円		
総資産	3,068,842 百万円	3,124,514 百万円	3,280,209 百万円	3,447,272 百万円	4,327,137 百万円	4,429,070 百万円	4,497,000 百万円		
自己資本（=純資産-新株予約権-少数株主持分）	897,499 百万円	920,930 百万円	1,133,623 百万円	1,225,644 百万円	1,238,889 百万円	1,148,494 百万円	1,194,000 百万円		
有利子負債	1,211,888 百万円	1,198,371 百万円	1,007,761 百万円	1,012,588 百万円	1,645,407 百万円	1,834,195 百万円	1,876,000 百万円		
営業活動によるキャッシュ・フロー	77,708 百万円	88,900 百万円	169,744 百万円	150,710 百万円	△ 16,248 百万円	45,824 百万円	155,500 百万円		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 60,645 百万円	△ 92,409 百万円	29,883 百万円	△ 85,389 百万円	△ 212,207 百万円	△ 214,500 百万円	△ 176,000 百万円		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 31,658 百万円	△ 33,485 百万円	△ 132,463 百万円	△ 34,093 百万円	238,942 百万円	141,055 百万円	19,500 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+のれん償却費）	167,444 百万円	178,386 百万円	200,928 百万円	233,406 百万円	245,911 百万円	209,522 百万円	222,000 百万円		
総資産事業利益率（ROA）	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$		3.6%	4.0%	4.6%	5.3%	4.9%	3.3%	3.3%
インタレストカバレッジレシオ（ICR）	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$		3.9倍	4.7倍	7.4倍	9.5倍	8.5倍	4.7倍	4.4倍
自己資本当期純利益率（ROE）	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$		4.0%	4.0%	5.4%	8.3%	7.1%	3.8%	4.7%
1株当たり当期純利益（EPS）	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$		26.96円	27.93円	42.60円	70.95円	62.99円	32.90円	39.64円

2. セグメント別内訳（連結）

①営業収益	2004/3		①営業収益		2004/3		2005/3		①営業収益		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3(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	(新セグメント) 百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比				
ビル事業	351,246	50.6%	ビル事業	287,281	41.4%	ビル事業	286,959	36.2%	ビル事業	286,959	36.0%	ビル事業	312,099	35.9%	ビル事業	353,956	36.5%	ビル事業	380,562	46.9%	ビル事業	406,606	42.3%	ビル事業	443,000	43.8%
住宅開発事業	143,747	20.7%	住宅開発事業	148,410	21.4%	住宅開発事業	211,088	26.7%	住宅事業	200,465	25.1%	住宅事業	204,213	23.5%	住宅事業	231,514	23.9%	住宅事業	213,903	26.3%	住宅事業	309,039	32.1%	住宅事業	383,000	37.8%
設計監理事業	18,329	2.6%	設計監理事業	18,329	2.6%	設計監理事業	18,859	2.4%	資産開発事業	8,609	1.1%	資産開発事業	34,274	3.9%	資産開発事業	38,216	3.9%	資産開発事業	29,430	3.6%	資産開発事業	91,919	9.6%	資産開発事業	27,500	2.7%
不動産仲介事業	83,417	12.0%	資産開発事業	2,984	0.4%	資産開発事業	8,609	1.1%	海外事業	183,185	23.0%	海外事業	193,223	22.2%	海外事業	226,444	23.4%	海外事業	71,920	8.9%	海外事業	47,382	4.9%	海外事業	46,500	4.6%
注文住宅事業	41,318	6.0%	海外事業	153,819	22.2%	海外事業	183,185	23.1%	設計監理事業	18,859	2.4%	設計監理事業	17,103	2.0%	設計監理事業	17,790	1.8%	設計監理事業	19,086	2.3%	設計監理事業	20,058	2.1%	設計監理事業	19,500	1.9%
ホテル事業	31,134	4.5%	注文住宅事業	41,318	6.0%	注文住宅事業	37,456	4.7%	注文住宅事業	37,456	4.7%	注文住宅事業	41,477	4.8%	注文住宅事業	34,550	3.6%	注文住宅事業	31,216	3.8%	注文住宅事業	29,349	3.0%	注文住宅事業	29,500	2.9%
その他の事業	24,893	3.6%	ホテル事業	31,134	4.5%	ホテル事業	32,111	4.1%	ホテル事業	32,111	4.0%	ホテル事業	32,999	3.7%	ホテル事業	33,493	3.5%	ホテル事業	33,163	4.1%	ホテル事業	30,775	3.2%	ホテル事業	31,500	3.1%
			その他の事業	10,685	1.5%	その他の事業	13,480	1.7%	不動産サービス事業	23,895	3.0%	不動産サービス事業	30,775	3.5%	不動産サービス事業	28,851	3.0%	不動産サービス事業	27,941	3.4%	不動産サービス事業	23,374	2.4%	不動産サービス事業	28,500	2.8%
セグメント間消去	△ 14,169		セグメント間消去	△ 14,045		セグメント間消去	△ 16,369		その他の事業	5,627	0.7%	その他の事業	4,717	0.5%	その他の事業	4,260	0.4%	その他の事業	4,982	0.6%	その他の事業	3,872	0.4%	その他の事業	3,000	0.3%
	679,918			679,918			775,381		セグメント間消去	△ 21,788		セグメント間消去	△ 26,065		セグメント間消去	△ 21,437		セグメント間消去	△ 24,554		セグメント間消去	△ 19,752		セグメント間消去	△ 17,500	
										775,381			844,217			947,641			787,652			942,626			994,500	

②営業利益	2004/3		②営業利益		2004/3		2005/3		②営業利益		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3(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		百万円		百万円		百万円				
ビル事業	101,242		ビル事業	86,615		ビル事業	83,785		ビル事業	83,785		ビル事業	89,492		ビル事業	100,214		ビル事業	114,490		ビル事業	119,204		ビル事業	132,500
住宅開発事業	15,240		住宅開発事業	16,313		住宅開発事業	17,651		住宅事業	13,248		住宅事業	17,736		住宅事業	23,979		住宅事業	24,326		住宅事業	△ 15,460		住宅事業	3,500
設計監理事業	1,038		設計監理事業	1,038		設計監理事業	△ 364		資産開発事業	3,946		資産開発事業	14,169		資産開発事業	23,520		資産開発事業	16,863		資産開発事業	33,504		資産開発事業	10,500
不動産仲介事業	2,908		資産開発事業	305		資産開発事業	3,946		海外事業	26,445		海外事業	23,199		海外事業	22,005		海外事業	27,544		海外事業	12,526		海外事業	8,000
注文住宅事業	△ 350		海外事業	13,968		海外事業	26,445		設計監理事業	△ 364		設計監理事業	227		設計監理事業	1,181		設計監理事業	2,324		設計監理事業	2,178		設計監理事業	1,500
ホテル事業	321		注文住宅事業	△ 350		注文住宅事業	△ 1,470		注文住宅事業	△ 1,470		注文住宅事業	△ 404		注文住宅事業	△ 169		注文住宅事業	△ 616		注文住宅事業	△ 281		注文住宅事業	0
その他の事業	△ 641		ホテル事業	321		ホテル事業	912		ホテル事業	912		ホテル事業	1,247		ホテル事業	1,616		ホテル事業	1,362		ホテル事業	△ 19		ホテル事業	1,000
			その他の事業	△ 572		その他の事業	589		不動産サービス事業	3,728		不動産サービス事業	7,753		不動産サービス事業	6,082		不動産サービス事業	4,108		不動産サービス事業	△ 445		不動産サービス事業	2,000
セグメント間消去又は全社	△ 16,010		セグメント間消去又は全社	△ 13,890		セグメント間消去又は全社	△ 13,261		その他の事業	1,250		その他の事業	747		その他の事業	798		その他の事業	995		その他の事業	669		その他の事業	500
	103,749			103,749			118,233		セグメント間消去又は全社	△ 13,247		セグメント間消去又は全社	△ 16,554		セグメント間消去又は全社	△ 13,064		セグメント間消去又は全社	△ 13,415		セグメント間消去又は全社	△ 13,309		セグメント間消去又は全社	△ 17,500
										118,233			137,614			166,165			177,983			138,567			142,000

③営業利益率	2004/3		③営業利益率		2004/3		2005/3		③営業利益率		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3(予想)				
									(新セグメント) %																
ビル事業	28.8%		ビル事業	30.1%		ビル事業	29.2%		ビル事業	29.2%		ビル事業	28.7%		ビル事業	28.3%		ビル事業	30.1%		ビル事業	29.3%		ビル事業	29.9%
住宅開発事業	10.6%		住宅開発事業	11.0%		住宅開発事業	8.4%		住宅事業	6.6%		住宅事業	8.7%		住宅事業	10.4%		住宅事業	11.4%		住宅事業	-5.0%		住宅事業	0.9%
設計監理事業	5.7%		設計監理事業	5.7%		設計監理事業	-1.9%		資産開発事業	45.8%		資産開発事業	41.3%		資産開発事業	61.5%		資産開発事業	57.3%		資産開発事業	36.4%		資産開発事業	38.2%
不動産仲介事業	3.5%		資産開発事業	10.2%		資産開発事業	45.8%		海外事業	14.4%		海外事業	12.0%		海外事業	9.7%		海外事業	38.3%		海外事業	26.4%		海外事業	17.2%
注文住宅事業	-0.8%		海外事業	9.1%		海外事業	14.4%		設計監理事業	-1.9%		設計監理事業	1.3%		設計監理事業	6.6%		設計監理事業	12.2%		設計監理事業	10.9%		設計監理事業	7.7%
ホテル事業	1.0%		注文住宅事業	-0.8%		注文住宅事業	-3.9%		注文住宅事業	-3.9%		注文住宅事業	-1.0%		注文住宅事業	-0.5%		注文住宅事業	-2.0%		注文住宅事業	-1.0%		注文住宅事業	0.0%
その他の事業	-2.6%		ホテル事業	1.0%		ホテル事業	2.8%		ホテル事業	2.8%		ホテル事業	3.8%		ホテル事業	4.8%		ホテル事業	4.1%		ホテル事業	-0.1%		ホテル事業	3.2%
			その他の事業	-5.4%		その他の事業	4.4%		不動産サービス事業	15.6%		不動産サービス事業	25.2%		不動産サービス事業	21.1%		不動産サービス事業	14.7%		不動産サービス事業	-1.9%		不動産サービス事業	7.0%
									その他の事業	22.2%		その他の事業	15.8%		その他の事業	18.7%		その他の事業	20.0%		その他の事業	17.3%		その他の事業	16.7%
	15.3%			15.3%			15.2%			15.2%			16.3%			17.5%			22.6%			14.7%			14.3%

④減価償却費	2004/3	④減価償却費	2004/3	2005/3	④減価償却費	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
	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	百万円	百万円
ビル事業	49,402	ビル事業	44,328	43,702	ビル事業	43,702	41,766	38,531	45,893	49,207	-
住宅開発事業	655	住宅開発事業	701	689	住宅事業	997	833	780	795	1,643	-
設計監理事業	122	設計監理事業	122	113	資産開発事業	539	249	2,931	2,316	1,260	-
不動産仲介事業	2,909	資産開発事業	198	539	海外事業	7,793	8,578	9,774	5,539	6,070	-
注文住宅事業	167	海外事業	8,852	7,793	設計監理事業	113	103	51	40	45	-
ホテル事業	1,265	注文住宅事業	167	161	注文住宅事業	161	157	119	144	143	-
その他の事業	1,794	ホテル事業	1,265	1,312	ホテル事業	1,312	1,366	1,444	1,510	1,425	-
		その他の事業	845	730	不動産サービス事業	157	217	279	388	451	-
セグメント間消去又は全社	707	セグメント間消去又は全社	542	502	その他の事業	264	167	114	139	114	-
	57,024		57,024	55,545	セグメント間消去又は全社	502	214	227	99	3	-
						55,545	53,655	54,257	56,867	60,364	72,000

⑤償却前営業利益	2004/3	⑤償却前営業利益	2004/3	2005/3	⑤償却前営業利益	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
	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	百万円	百万円
ビル事業	150,644	ビル事業	130,943	127,488	ビル事業	127,487	131,258	138,745	160,384	168,411	-
住宅開発事業	15,895	住宅開発事業	17,014	18,340	住宅事業	14,245	18,570	24,759	25,121	△ 13,817	-
設計監理事業	1,160	設計監理事業	1,160	△ 251	資産開発事業	4,485	14,419	26,452	19,179	34,764	-
不動産仲介事業	5,817	資産開発事業	503	4,486	海外事業	34,238	31,777	31,780	33,083	18,596	-
注文住宅事業	△ 183	海外事業	22,820	34,238	設計監理事業	△ 251	331	1,233	2,364	2,223	-
ホテル事業	1,586	注文住宅事業	△ 183	△ 1,308	注文住宅事業	△ 1,309	△ 247	△ 49	△ 471	△ 138	-
その他の事業	1,153	ホテル事業	1,586	2,224	ホテル事業	2,224	2,614	3,061	2,872	1,406	-
		その他の事業	273	1,319	不動産サービス事業	3,885	7,971	6,361	4,496	6	-
セグメント間消去又は全社	△ 15,303	セグメント間消去又は全社	△ 13,348	△ 12,758	その他の事業	1,514	914	913	1,134	783	-
	160,773		160,773	173,779	セグメント間消去又は全社	13,749	△ 16,339	△ 12,836	△ 13,315	△ 13,306	-
						173,779	191,270	220,422	234,850	198,932	214,000

⑥資本的支出	2004/3	⑥資本的支出	2004/3	2005/3	⑥資本的支出	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
	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	百万円	百万円
ビル事業	69,331	ビル事業	48,856	67,398	ビル事業	67,398	43,432	93,906	122,149	111,413	-
住宅開発事業	701	住宅開発事業	821	945	住宅事業	924	977	816	1,835	11,475	-
設計監理事業	81	設計監理事業	81	22	資産開発事業	5,374	12,924	23,846	106,345	11,128	-
不動産仲介事業	1,390	資産開発事業	4,373	5,374	海外事業	9,121	7,345	26,816	44,857	70,829	-
注文住宅事業	164	海外事業	24,597	9,121	設計監理事業	22	12	17	63	132	-
ホテル事業	2,381	注文住宅事業	164	333	注文住宅事業	333	243	254	205	213	-
その他の事業	7,062	ホテル事業	2,381	1,634	ホテル事業	1,634	1,358	1,353	1,216	1,057	-
		その他の事業	338	911	不動産サービス事業	440	320	665	729	725	-
セグメント間消去又は全社	11	セグメント間消去又は全社	213	△ 954	その他の事業	492	168	172	397	99	-
	81,125		81,127	84,787	セグメント間消去又は全社	△ 954	△ 2,030	△ 890	3,798	△ 393	-
						84,787	64,753	146,958	281,597	206,681	-

⑦総資産	2004/3	⑦総資産	2004/3	2005/3	⑦総資産	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
	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	百万円	百万円
ビル事業	2,224,297	ビル事業	1,996,856	2,063,603	ビル事業	2,063,603	1,987,595	2,017,633	2,566,825	2,828,850	-
住宅開発事業	306,393	住宅開発事業	298,395	368,760	住宅事業	365,607	338,026	397,118	731,816	750,489	-
設計監理事業	16,831	設計監理事業	16,831	16,415	資産開発事業	88,268	103,796	250,542	337,375	325,851	-
不動産仲介事業	63,836	資産開発事業	59,676	88,268	海外事業	302,049	345,483	332,225	351,016	303,982	-
注文住宅事業	14,871	海外事業	314,790	302,049	設計監理事業	16,415	18,732	19,664	22,155	25,329	-
ホテル事業	32,272	注文住宅事業	14,871	14,812	注文住宅事業	14,812	16,531	14,225	14,992	14,113	-
その他の事業	127,891	ホテル事業	32,272	33,069	ホテル事業	33,069	30,986	30,127	28,626	26,902	-
		その他の事業	70,039	73,277	不動産サービス事業	83,690	70,845	104,559	31,909	56,026	-
セグメント間消去又は全社	282,447	セグメント間消去又は全社	265,109	164,256	その他の事業	41,852	37,555	37,977	26,406	26,401	-
	3,068,842		3,068,842	3,124,514	セグメント間消去又は全社	115,144	330,656	243,198	216,013	71,122	-
						3,124,514	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,429,070	4,497,000

※2005/3期より資産開発事業、海外事業を独立セグメント化

※2006/3期より不動産サービス事業を独立セグメント化

3. ビル事業データ（連結）

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3
貸付面積	3,133 千㎡	2,649 千㎡	2,699 千㎡	2,684 千㎡	2,881 千㎡	3,280 千㎡
（所有）	2,530 千㎡	1,928 千㎡	1,883 千㎡	1,774 千㎡	2,021 千㎡	2,265 千㎡
（転貸）	602 千㎡	720 千㎡	815 千㎡	909 千㎡	859 千㎡	1,015 千㎡

4. ビル事業データ（三菱地所単体）

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3（予想）
①営業延床面積							
当社保有面積	3,050 千㎡	3,068 千㎡	3,061 千㎡	2,879 千㎡	3,218 千㎡	3,161 千㎡	3,327 千㎡
当社借受面積	646 千㎡	757 千㎡	846 千㎡	890 千㎡	956 千㎡	1,186 千㎡	1,288 千㎡
営業延床面積合計	3,696 千㎡	3,825 千㎡	3,907 千㎡	3,769 千㎡	4,175 千㎡	4,347 千㎡	4,615 千㎡
②貸付有効面積	2,408 千㎡	2,544 千㎡	2,567 千㎡	2,499 千㎡	2,736 千㎡	2,824 千㎡	2,936 千㎡
③空室率（全国全用途）	4.82 %	2.77 %	3.59 %（※1）	1.68 %	2.06 %（※2）	2.86 %	3.2 %
④平均賃料（全国全用途）	22,213 円	21,902 円	21,711 円	21,733 円	22,602 円	23,560 円	25,000 円

注：※1） 2006/3の空室率は、丸の内仲通りビル（旧三菱電機ビル）及び赤坂パークビルのリニューアル工事部分を空室として算出している。
（尚、両ビルとも跡賃テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は1.85%となる。）

※2） 2008/3の空室率は、赤坂パークビルのリニューアル工事部分を空室として算出している。
（尚、跡賃テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は1.26%となる。）

5. 丸の内データ（三菱地所単体）

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3
延床面積	1,798 千㎡	1,946 千㎡	2,024 千㎡	1,897 千㎡	2,195 千㎡	2,258 千㎡
貸付有効面積	1,140 千㎡	1,281 千㎡	1,308 千㎡	1,246 千㎡	1,415 千㎡	1,477 千㎡
事務所空室率	4.36 %	1.74 %	2.77 %（※）	0.55 %	0.19 %	1.09 %
ビル賃貸売上高	130,558 百万円	135,454 百万円	145,005 百万円	146,399 百万円	165,928 百万円	180,265 百万円

※）2006/3の事務所空室率は、丸の内仲通りビル（旧三菱電機ビル）のリニューアル工事部分を空室として算出している。
（尚、跡賃テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は0.63%となる。）

<各用語の定義> 貸付有効面積…テナント企業宛てに貸付が可能な面積
延床面積 …貸付有効面積に共用部面積を加えた面積
貸付面積 …テナント企業宛てに実際に貸付けている面積（貸付有効面積－空室面積）
空室面積 …貸付有効面積のうち、空室となっている面積
空室率 …空室面積÷貸付有効面積

6. マンション事業データ（連結）

	2009/3	2010/3(予想)
マンション売上	219,945 百万円	306,990 百万円
マンション売上計上戸数	5,103 戸	7,450 戸
マンション粗利益率	8.8 %	9.7 %
マンション完成在庫	1,902 戸	— 戸
マンション新規発売戸数	5,525 戸	5,500 戸

7. 住宅事業データ（三菱地所単体）

項目	2004/3		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3(予想)	
	百万円	戸	百万円	戸										
①売上内訳														
【マンション】	110,255	2,299	167,064	3,451	144,843	2,870	167,692	3,445	148,678	2,780	124,700	2,125	162,430	3,200
【建売】	4,301	100	3,700	70	6,182	138	5,561	126	4,302	82	2,635	51	1,918	35
		区画		区画										
【更地】	2,320	112	4,711	256	3,220	198	6,606	258	7,690	179	3,601	107	3,678	121
住宅用地	1,920	111	4,366	254	2,710	196	4,885	251	6,769	176	3,071	104	3,184	118
業務用地	400	1	345	2	510	2	1,721	7	921	3	530	3	494	3
【その他】	9,824		9,942		11,788		13,462		13,140		28,576		16,474	
売上合計	126,700		185,417		166,033		193,321		173,814		159,512		184,500	
②完成在庫														
【マンション】	8,408	229	11,114	285	7,823	226	6,140	126	7,415	214	41,426	895	—	
【戸建て】	976	25	541	16	1,655	43	1,280	31	1,444	34	1,231	26	—	
完成在庫合計	9,384		11,655		9,478		7,420		8,859		42,657		—	
③マンション粗利益率	22.4 %		17.4 %		20.0 %		22.4 %		24.6 %		21.7 %		11.1 %	
④マンション新規発売戸数	2,828 戸		3,048 戸		4,083 戸		2,474 戸		2,323 戸		1,754 戸		2,000 戸	

※ 藤和不動産（単体）のマンション事業データについては34頁（V. 主要子会社の個別データ）をご参照下さい

8. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）

	2007/3	2008/3	2009/3
ビル事業			
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	320 億円	442 億円	848 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	277 億円	280 億円	469 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,283 億円	4,306 億円
住宅事業			
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	9 億円	0 億円	24 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	32 億円	0 億円	0 億円
TMK・TK有利子負債残高	191 億円	7 億円	0 億円
資産開発事業			
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	781 億円	1,392 億円	1,715 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	358 億円	822 億円	980 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	4,296 億円	4,533 億円
合計			
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	1,111 億円	1,835 億円	2,587 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	668 億円	1,103 億円	1,450 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	6,587 億円	8,840 億円

(注1) 当データは以下のものを対象として集計している

- ① 資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)に対する優先出資の内、当社出資比率が20%以上のもの
- ② 商法に基づく匿名組合(TK)出資の内、当社出資比率が20%以上のもの

(注2) TMK・TK有利子負債は全て責任財産限定型債務(いわゆるノンリコースローン)

Ⅲ. 連結決算概要

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3
【資産の部】						
<流動資産>						
現金及び預金	127,185	83,226	139,605	201,107	186,321	181,168
受取手形及び営業未収入金	60,497	75,063	63,763	33,912	37,063	28,949
有価証券	7,612	12,547	27,289	6,160	31,739	4,442
販売用不動産	-	-	-	-	(153,085)	198,085
仕掛販売用不動産	-	-	-	-	(429,181)	383,352
開発用不動産	-	-	-	-	(9,139)	8,974
未成工事出資金	-	-	-	-	(10,315)	9,162
その他のたな卸資産	-	-	-	-	(1,102)	960
たな卸資産	276,445	263,566	305,800	300,180	-	-
エクイティ出資	-	103,761	108,978	127,099	185,640	257,879
繰延税金資産	50,073	36,545	38,786	36,827	47,053	43,559
その他の流動資産	37,027	34,006	47,758	33,702	51,179	59,006
貸倒引当金	△ 3,041	△ 3,127	△ 3,303	△ 421	△ 436	△ 402
流動資産合計	555,799	605,590	728,679	738,568	1,141,385	1,175,139
<固定資産>						
(有形固定資産)						
建物及び構築物	688,698	685,489	646,489	659,167	753,179	792,064
機械装置及び運搬具	17,385	18,594	18,517	16,400	25,516	22,733
土地	1,341,932	1,365,534	1,293,186	1,414,754	1,564,953	1,632,779
信託土地	-	-	-	-	280,547	277,425
建設仮勘定	30,119	22,778	28,353	88,170	83,271	136,344
その他の有形固定資産	8,686	8,563	9,825	5,746	7,267	8,371
有形固定資産合計	2,086,821	2,100,961	1,996,372	2,184,239	2,714,735	2,869,718
(無形固定資産)						
のれん	(19,415)	(23,986)	(31,824)	7,925	-	-
借地権	28,620	28,294	17,279	17,739	61,684	86,076
その他の無形固定資産	8,421	7,686	5,842	3,565	4,498	6,405
無形固定資産合計	56,458	59,967	54,947	29,231	66,183	92,481
(投資その他の資産)						
投資有価証券	212,465	222,190	361,790	356,928	251,805	152,424
長期貸付金	2,120	2,201	2,515	2,426	3,387	1,799
敷金及び保証金	74,691	72,625	71,949	77,571	86,595	88,983
繰延税金資産	1,964	2,763	4,548	5,116	8,156	3,952
その他の投資	79,888	59,421	60,397	54,106	56,520	47,608
貸倒引当金	△ 1,367	△ 1,208	△ 990	△ 916	△ 1,631	△ 3,037
投資その他の資産合計	369,763	357,994	500,210	495,233	404,834	291,731
固定資産合計	2,513,042	2,518,924	2,551,530	2,708,704	3,185,752	3,253,930
資産合計	3,068,842	3,124,514	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,429,070

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3
【負債の部】						
＜流動負債＞						
支払手形及び営業未払金	59,270	82,192	85,502	72,301	114,780	101,450
短期借入金	47,325	45,971	49,118	47,043	56,131	139,300
1年内返済予定の長期借入金	118,213	41,625	71,981	42,944	161,418	194,087
コマーシャルペーパー	-	58,000	-	-	10,000	10,000
1年内償還予定の社債	134,789	73,005	45,645	50,980	43,587	63,216
未払法人税等	5,913	7,291	20,889	38,078	38,372	20,273
繰延税金負債	4	-	23	-	0	33
事業譲渡損失引当金	-	526	15	0	-	-
その他の流動負債	115,124	140,025	172,491	222,607	159,622	161,236
流動負債合計	480,641	448,639	445,668	473,956	583,913	689,597
＜固定負債＞						
社債	575,385	542,233	446,686	415,000	540,000	545,000
長期借入金	336,174	437,535	394,328	456,619	834,269	880,129
受入敷金保証金	309,209	298,388	304,189	306,546	359,561	371,141
繰延税金負債	94,200	97,352	140,134	159,210	226,241	206,460
再評価に係る繰延税金負債	289,284	291,164	319,618	322,457	323,953	333,045
退職給付引当金	9,644	10,590	11,787	13,433	18,083	14,296
役員退職引当金	2,037	1,933	2,214	49	691	786
負ののれん	-	-	-	-	67,172	84,921
その他の固定負債	42,662	40,442	49,241	39,090	25,955	28,979
固定負債合計	1,658,599	1,719,641	1,668,200	1,712,407	2,395,928	2,464,759
負債合計	2,139,240	2,168,280	2,113,868	2,186,364	2,979,841	3,154,357
【純資産の部】						
＜株主資本＞						
資本金	(86,534)	(86,534)	(129,736)	136,534	136,534	136,534
資本剰余金	(115,236)	(115,216)	(158,421)	165,216	165,216	165,216
利益剰余金	(220,178)	(243,577)	(246,246)	324,611	387,214	408,775
自己株式	(△1,373)	(△1,800)	(△2,024)	△ 2,965	△ 3,440	△ 3,715
株主資本計	(420,556)	(443,547)	(532,381)	623,396	685,524	706,810
＜評価・換算差額等＞						
その他有価証券評価差額金	(70,296)	(68,865)	(142,040)	133,843	89,621	30,730
繰延ヘッジ損益	(-)	(-)	(-)	161	△ 357	△ 591
土地再評価差額金	(421,663)	(424,785)	(466,259)	470,397	472,578	460,009
為替換算調整勘定	(△15,016)	(△16,268)	(△7,057)	△ 2,154	△ 8,478	△ 48,462
評価・換算差額等計	(476,943)	(477,382)	(601,242)	602,247	553,364	441,684
＜新株予約権＞	(-)	(-)	(-)	79	142	218
＜少数株主持分＞	(32,102)	(35,303)	(32,717)	35,185	108,264	125,999
純資産合計	(929,602)	(956,233)	(1,166,340)	1,260,908	1,347,295	1,274,713
負債・純資産合計	(3,068,842)	(3,124,514)	(3,280,209)	3,447,272	4,327,137	4,429,070

※「純資産の部」及び「無形固定資産・のれん」の表示は2006年度より変更されておりますので、2006/3末の数値を組み替えて括弧付きで表示しております。

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	679,918	775,381	844,217	947,641	787,652	942,626	994,500
営業利益	103,749	118,233	137,614	166,165	177,983	138,567	142,000
〔営業外収益〕							
受取利息	455	356	728	1,247	3,349	1,714	500
受取配当金	1,785	1,690	2,059	2,865	3,474	4,053	2,500
のれん償却額(連結調整勘定償却額)	(42)	(8)	(-)	-	-	1,041	1,000
持分法投資利益	2,164	2,670	6,556	8,094	3,739	1,558	500
匿名組合出資分配益	2,294	-	-	-	-	-	-
その他の営業外収益	3,454	2,173	3,706	2,495	3,752	2,867	2,500
営業外収益合計	10,196	6,899	13,050	14,703	14,316	11,235	7,000
〔営業外費用〕							
支払利息	27,482	26,102	19,874	18,867	22,167	31,073	33,000
固定資産除却損	3,777	1,374	5,054	6,843	4,616	4,024	4,000
その他の営業外費用	3,984	3,980	4,499	3,482	3,454	6,080	3,000
営業外費用合計	35,244	31,458	29,428	29,194	30,238	41,179	40,000
経常利益	78,701	93,675	121,236	151,674	162,061	108,624	109,000
〔特別利益〕							
固定資産売却益	-	1,196	57,823	1,115	-	-	-
投資有価証券売却益	7,160	2,644	-	-	1,697	-	-
関係会社株式売却益	-	-	-	40,060	2,255	6,283	-
固定資産信託受益権売却益	-	-	-	-	1,737	-	-
出資金売却益	-	-	-	2,150	-	-	-
事業譲渡益	-	-	-	1,895	-	-	-
特別利益合計	7,160	3,841	57,823	45,222	5,690	6,283	-
〔特別損失〕							
たな卸資産評価損	4,008	5,102	27,639	-	1,458	7,375	-
固定資産売却損	4,562	4,730	-	-	-	-	-
固定資産信託受益権売却損	-	-	3,327	-	-	-	-
固定資産除却関連損	14,225	5,359	-	13,423	1,194	2,562	-
投資有価証券評価損	1,059	-	-	-	2,769	7,524	-
サブリース解約損	5,061	-	-	-	-	-	-
事業譲渡損	-	6,390	-	-	-	-	-
減損損失	-	-	35,321	5,503	1,498	2,447	-
借入金期限前返済精算金	-	-	-	-	1,168	-	-
不動産売買契約解除損	-	-	-	-	-	4,991	-
土壌問題対策関連損	-	-	4,859	-	-	-	-
特別損失合計	28,918	21,582	71,147	18,926	8,088	24,902	-
税金等調整前当期純利益	56,943	75,933	107,913	177,969	159,663	90,005	109,000
法人税、住民税及び事業税	10,970	11,525	28,509	54,069	52,390	34,707	47,000
法人税等調整額	7,872	20,956	17,217	20,100	9,472	△ 6,606	-
少数株主損益	3,111	7,205	6,360	6,137	10,836	16,481	7,000
当期純利益	34,989	36,245	55,825	97,662	86,963	45,423	55,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3 (予想)
税金等調整前当期純利益	56,943	75,933	107,913	177,969	159,663	90,005	109,000
特別損益等調整	10,976	11,568	3,933	△ 36,809	△ 124	19,316	3,500
減価償却費	57,024	55,545	53,655	54,257	56,867	60,364	72,000
たな卸資産の増減	△ 614	17,005	△ 18,425	8,394	△ 79,102	16,048	72,000
エクイティ出資の増減	-	△ 70,960	△ 514	△ 20,388	△ 85,042	△ 93,848	△ 39,000
その他	△ 35,172	10,639	38,303	2,426	△ 14,669	9,230	△ 20,000
法人税等の支払額	△ 11,449	△ 10,830	△ 15,121	△ 35,138	△ 53,840	△ 55,293	△ 42,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	77,708	88,900	169,744	150,710	△ 16,248	45,824	155,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	19,320	7,524	3,841	60,317	11,448	9,046	0
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	4,413	7,363	122,284	10,630	13,253	169	-
設備投資	△ 70,205	△ 79,793	△ 62,204	△ 138,169	△ 270,798	△ 201,088	△ 132,500
その他	△ 14,173	△ 27,503	△ 34,038	△ 18,167	33,889	△ 22,627	△ 43,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 60,645	△ 92,409	29,883	△ 85,389	△ 212,207	△ 214,500	△ 176,000
新規調達	185,541	204,002	92,543	141,896	389,537	334,439	331,500
返済	△ 194,143	△ 279,853	△ 146,666	△ 156,601	△ 130,408	△ 226,649	△ 289,000
配当金の支払い	△ 23,006	△ 13,847	△ 17,949	△ 19,181	△ 33,878	△ 27,357	△ 23,000
その他	△ 50	56,212	△ 61,391	△ 206	13,691	60,622	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 31,658	△ 33,485	△ 132,463	△ 34,093	238,942	141,055	19,500
現金及び現金同等物の換算差額	△ 1,801	△ 1,977	2,602	3,344	△ 2,765	△ 7,585	-
現金及び現金同等物の増減額	△ 16,397	△ 38,971	69,766	34,571	7,721	△ 35,206	△ 1,000
子会社の新規連結による現金及び 現金同等物の増加額	9	275	-	4,427	5,901	542	-
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	-	-	-	△ 495	-
現金及び現金同等物の期首残高	152,450	136,063	97,324	167,090	206,089	219,712	184,552
現金及び現金同等物の期末残高	136,063	97,324	167,090	206,089	219,712	184,552	183,552

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
総資産	3,068,842	3,124,514	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,429,070	4,497,000
設備投資	70,205	79,793	62,204	138,169	270,798	201,088	132,500
減価償却費	57,024	55,545	53,655	54,257	56,867	60,364	72,000

※2009/3設備投資主な内訳 2010億円	三菱地所 1181億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 750億円 リニューアルほか 234億円				
		その他	資産開発事業（固定資産） 104億円 住宅事業 85億円				
	その他 829億円	RG Iほか子会社	RG I 676億円	サンシャイン 58億円	丸の内熱供給 49億円 匿名組合 18億円		

※2010/3設備投資主な内訳 1325億円	三菱地所 765億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 440億円 リニューアルほか 215億円				
		その他	資産開発事業（固定資産） 90億円 住宅事業 15億円				
	その他 560億円	RG Iほか子会社	RG I 135億円	チェルシージャパン 135億円	匿名組合 135億円 サンシャイン 55億円 丸の内熱供給 50億円		

5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
有利子負債	1,211,888	1,198,371	1,007,761	1,012,588	1,645,407	1,834,195	1,876,000
ネット有利子負債※1	1,075,825	1,101,047	840,670	806,499	1,425,695	1,649,642	1,692,500
支払利息	27,482	26,102	19,874	18,867	22,167	31,073	33,000
金融収支※2	△ 25,242	△ 24,055	△ 17,087	△ 14,755	△ 15,344	△ 25,304	△ 30,000
平均金利※3	2.25%	2.16%	1.80%	1.86%	1.66%(※5)	1.79%(※6)	1.78%
D/Eレシオ※4	1.35	1.30	0.88	0.82	1.32	1.60	1.57

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

※5 期末BSに連結された新規連結会社の期末有利子負債を分母にカウント。これを除外して算出した値は1.83%となる。

※6 期末BSに連結された新規連結会社の期末有利子負債を分母にカウント。これを除外して算出した値は1.80%となる。

6. 会社別内訳(連結)

① 2009年3月期実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	511,758	110,463	96,440	51,196	3,284,712	1,090,169	1,250,019	41,523
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	23,374	△ 312	△ 66	△ 903	55,959	12,308	0	451
三菱地所ホーム	100.00%	24,296	32	54	△ 122	7,675	1,696	0	89
三菱地所設計	100.00%	16,868	3,274	3,197	1,797	23,411	12,364	0	36
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	100.00%	21,479	△ 386	△ 401	△ 577	5,125	1,219	460	471
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	27,441	2,287	2,425	1,410	31,620	5,372	0	61
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	33,156	1,613	1,624	847	7,652	3,359	0	193
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	18,045	1,630	1,762	1,006	17,573	8,044	0	18
藤和不動産	79.52%	111,428	△ 22,577	△ 27,237	△ 38,438	265,902	13,949	181,001	488
丸の内熱供給	64.16%	12,803	588	555	315	25,240	14,779	7,433	1,999
チエルシージャパン	60.00%	-	-	-	-	70,467	13,838	38,265	-
サンシャインシティ	59.59%	29,489	7,404	6,646	3,988	107,828	40,174	40,813	5,642
ロイヤルパークホテル	51.00%	10,499	467	270	138	17,134	6,697	7,206	790
RGI	100.00%	47,382	13,383	10,165	7,339	247,758	127,379	102,289	5,496
連結全体	-	942,626	138,567	108,624	45,423	4,429,070	1,148,494	1,834,195	60,364

2009年3月期外貨換算レート

円/ドル

P L 103.48

B S 91.03

② 2010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	-	536,500	96,000	76,000	46,000	3,422,000	1,127,000	1,341,000	44,500
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	28,302	2,055	2,226	1,320	50,460	13,629	0	546
三菱地所ホーム	100.00%	24,952	12	12	0	8,084	1,710	0	100
三菱地所設計	100.00%	16,300	2,620	2,620	1,512	24,280	13,233	0	50
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	100.00%	22,175	399	393	369	5,094	1,588	0	462
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	33,648	2,829	2,927	1,721	37,945	9,027	0	108
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	33,307	1,650	1,646	944	8,570	4,182	0	263
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	18,871	1,099	1,197	693	17,750	8,221	0	20
藤和不動産	100.00%	161,221	4,072	914	1,581	205,355	15,530	162,728	531
丸の内熱供給	64.16%	13,845	1,342	1,356	447	27,792	14,705	8,629	2,634
チエルシージャパン	60.00%	26,894	5,266	4,480	2,642	78,306	16,194	42,803	6,367
サンシャインシティ	59.59%	30,410	6,778	6,095	3,466	107,336	43,010	37,514	5,845
ロイヤルパークホテル	51.00%	10,764	781	605	345	17,094	7,042	6,789	762
RGI	100.00%	46,619	10,098	6,462	△ 1,379	297,797	144,559	132,047	5,223
連結全体	-	994,500	142,000	109,000	55,000	4,497,000	1,194,000	1,876,000	72,000

2010年3月期外貨換算レート

円/ドル

P L 90.00

B S 90.00

IV. 単体決算概要

1. 2009年3月期実績/2008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	2009/3 実績	2008/3 実績	増減	
ビル事業	320,341	328,406	△ 8,064	不動産売却収入、営繕工事収入の減少。
住宅事業	159,512	173,814	△ 14,301	マンション売上の減少など。
資産開発事業	29,992	20,583	9,408	物件売却に係る分配金・配当金収入の増加。
その他の事業	1,912	1,907	△ 4	
営業収益	511,758	524,711	△ 12,952	
ビル事業	101,002	107,001	△ 5,999	不動産売却益の減少など。
住宅事業	16,952	32,471	△ 15,519	マンション売上の減少、たな卸資産評価減などによる。
資産開発事業	21,947	13,149	8,798	物件売却に係る分配金・配当金の増加。
その他の事業	△ 225	△ 41	△ 184	
営業総利益	139,677	152,581	△ 12,903	
販売費	9,551	8,807	743	
一般管理費	19,662	19,130	531	
販売費及び一般管理費	29,213	27,938	1,274	
営業利益	110,463	124,642	△ 14,178	
営業外収益	12,323	11,001	1,322	
営業外費用	26,346	22,384	3,962	支払利息、社債利息の増加など。
経常利益	96,440	113,259	△ 16,818	
特別利益	-	1,681	△ 1,681	
特別損失	17,019	5,401	11,617	
税引前当期純利益	79,421	109,538	△ 30,117	
法人税等	28,224	49,906	△ 21,682	保有上場株税務損実現による税額の減少など。
当期純利益	51,196	59,631	△ 8,435	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳

	2009/3 実績	2008/3 実績	増減
投資有価証券売却益	-	1,681	△ 1,681
特別利益合計	-	1,681	△ 1,681

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳

	2009/3 実績	2008/3 実績	増減	(2009/3期 内容)
たな卸資産評価損	5,629	1,438	4,190	会計処理変更に伴うたな卸資産評価損。
固定資産除却関連損	2,583	1,194	1,389	東銀ビル建替に伴う固定資産除却関連損。
投資有価証券評価損	7,430	2,769	4,661	保有上場有価証券の評価損。
減損損失	1,375	-	1,375	賃貸住宅等の減損損失。
特別損失合計	17,019	5,401	11,617	

2. 2010年3月期予想／2009年3月期実績単体P L比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2010/3 予想	2009/3 実績	増減	
ビル事業	328,000	320,341	7,659	⇒ 丸の内パークビルの新規稼働などによる。
住宅事業	184,500	159,512	24,988	⇒ マンション売上の増加など。
資産開発事業	22,000	29,992	△ 7,992	⇒ 匿名組合出資分配益収入の減少など。
その他の事業	2,000	1,912	88	
営業収益	536,500	511,758	24,742	
ビル事業	109,500	101,002	8,498	⇒ 丸の内パークビルの新規稼働などによる。
住宅事業	11,500	16,952	△ 5,452	⇒ マンション粗利益率の低下などによる。
資産開発事業	8,000	21,947	△ 13,947	⇒ 匿名組合出資分配益の減少など。
その他の事業	△ 500	△ 225	△ 275	
営業総利益	128,500	139,677	△ 11,177	
販売費	10,500	9,551	949	
一般管理費	22,000	19,662	2,338	
販売費及び一般管理費	32,500	29,213	3,287	
営業利益	96,000	110,463	△ 14,463	
営業外収益	7,500	12,323	△ 4,823	⇒ 受取配当金の減少など。
営業外費用	27,500	26,346	1,154	
経常利益	76,000	96,440	△ 20,440	
特別利益	-	-	-	
特別損失	-	17,019	△ 17,019	
税引前当期純利益	76,000	79,421	△ 3,421	
法人税等	30,000	28,224	1,776	
当期純利益	46,000	51,196	△ 5,196	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2010/3 予想	2009/3 実績	増減
たな卸資産評価損	-	5,629	△ 5,629
固定資産除却関連損	-	2,583	△ 2,583
投資有価証券評価損	-	7,430	△ 7,430
減損損失	-	1,375	△ 1,375
特別損失合計	-	17,019	△ 17,019

3. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3
【資産の部】						
<流動資産>						
現金及び預金	89,744	52,088	105,981	95,503	61,794	82,444
営業未収入金	41,202	75,919	48,259	58,830	32,743	39,216
有価証券	2,899	1,899	3,898	-	-	-
販売用不動産	124,925	128,701	110,957	84,140	102,610	141,486
仕掛販売用不動産	110,556	110,878	148,706	193,566	281,304	267,800
開発用不動産	13,960	13,648	8,918	8,997	8,767	8,641
未成工事支出金	2,123	3,920	4,976	1,713	2,476	2,180
エクイティ出資	-	111,285	107,400	131,646	202,578	275,030
前渡金	4,721	1,045	1,738	2,665	4,132	4,193
前払費用	6,494	7,706	7,996	10,023	13,552	13,216
繰延税金資産	48,598	32,620	34,904	32,871	35,081	39,390
その他の流動資産	14,240	13,742	26,501	18,196	21,451	18,457
貸倒引当金	△ 276	△ 541	△ 223	△ 176	△ 235	△ 199
流動資産合計	459,189	552,915	610,018	637,979	766,257	891,859
<固定資産>						
(有形固定資産)						
建物	486,601	488,054	468,221	449,287	504,932	495,363
構築物	7,629	6,576	5,722	5,832	7,416	7,907
機械及び装置	2,750	2,566	2,376	2,216	4,946	3,625
車輛運搬具	23	13	30	38	1	0
工具、器具及び備品	1,578	1,665	1,733	2,486	2,998	2,897
土地	1,264,825	1,292,688	1,221,846	1,239,021	1,265,030	1,264,996
建設仮勘定	23,486	19,306	25,931	81,096	69,223	114,490
その他の有形固定資産	14	14	14	14	14	92
有形固定資産合計	1,786,909	1,810,886	1,725,875	1,779,995	1,854,562	1,889,374
(無形固定資産)						
のれん	-	-	-	-	793	623
借地権	8,530	7,759	7,090	6,256	6,423	6,423
ソフトウェア	4,059	3,380	2,784	1,927	2,142	1,880
その他の無形固定資産	417	355	300	255	211	174
無形固定資産合計	13,006	11,496	10,175	8,439	9,570	9,102
(投資その他の資産)						
投資有価証券	188,964	175,263	310,175	295,652	229,610	134,231
関係会社株式	190,630	205,992	193,307	195,672	218,307	266,539
関係会社社債	-	-	-	-	-	3,400
長期貸付金	950	1,176	1,176	1,262	1,284	1,284
関係会社長期貸付金	2,722	2,391	2,318	2,153	2,303	2,346
敷金及び保証金	65,801	63,249	63,261	68,953	70,275	72,170
破産更正債権等	79	3	0	184	180	2,047
長期前払費用	6,824	6,802	6,997	9,215	11,153	10,469
その他の投資	29,696	6,910	6,190	2,368	2,970	3,239
貸倒引当金	△ 1,212	△ 1,003	△ 790	△ 758	△ 762	△ 1,352
投資その他の資産合計	484,456	460,784	582,636	574,703	535,322	494,375
固定資産合計	2,284,373	2,283,167	2,318,687	2,363,139	2,399,456	2,392,852
資産合計	2,743,562	2,836,083	2,928,705	3,001,119	3,165,713	3,284,712

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3
【負債の部】						
<流動負債>						
営業未払金	30,056	45,908	44,552	58,129	62,148	57,006
短期借入金	41,160	38,250	40,250	41,450	51,250	104,750
1年内返済予定の長期借入金	71,769	29,475	60,623	35,535	64,107	69,067
コマーシャルペーパー	-	58,000	-	-	-	-
1年内償還予定の社債	120,000	70,000	30,000	50,000	20,000	50,000
1年内償還予定の転換社債	-	-	13,595	-	-	-
未払金	9,881	23,704	26,263	33,641	42,863	21,961
未払費用	6,730	5,777	5,558	5,745	6,543	6,966
未払法人税等	15	610	11,533	14,733	30,604	12,499
前受金	27,327	30,246	32,963	31,176	33,271	9,705
預り金	78,466	131,712	137,760	156,437	90,169	129,238
事業譲渡損失引当金	-	526	15	0	-	-
その他の流動負債	1,193	16	7	6	6,768	123
流動負債合計	386,601	434,230	403,123	426,856	407,726	461,318
<固定負債>						
社債	470,000	440,000	445,000	415,000	520,000	525,000
転換社債	100,000	100,000	-	-	-	-
長期借入金	257,562	315,261	272,137	296,298	387,191	501,124
受入敷金保証金	263,085	262,458	261,020	260,341	286,889	297,269
繰延税金負債	59,254	56,331	95,234	101,786	81,217	51,938
再評価に係る繰延税金負債	289,284	291,164	319,618	322,457	323,953	333,045
退職給付引当金	334	939	2,056	870	1,170	1,287
役員退職引当金	1,971	1,891	2,155	-	-	-
債務履行引受引当金	-	-	-	4,981	4,789	4,633
その他の固定負債	21,033	24,744	31,550	34,566	21,873	18,707
固定負債合計	1,462,527	1,492,790	1,428,774	1,436,301	1,627,085	1,733,006
負債合計	1,849,129	1,927,021	1,831,898	1,863,157	2,034,811	2,194,324
【純資産の部】						
<株主資本>						
(資本金)	(86,534)	(86,534)	(129,736)	136,534	136,534	136,534
(資本剰余金)						
資本準備金	(115,216)	(115,216)	(158,418)	165,216	165,216	165,216
その他資本剰余金	(-)	(20)	(2)	-	-	-
資本剰余金合計	(115,216)	(115,236)	(158,421)	165,216	165,216	165,216
(利益剰余金)						
利益準備金	(21,658)	(21,663)	(21,663)	21,663	21,663	21,663
その他利益剰余金	(180,453)	(194,158)	(181,315)	213,690	248,961	280,033
特別償却準備金	(141)	(669)	(698)	456	351	250
固定資産圧縮積立金	(96,728)	(92,727)	(92,014)	83,465	90,735	92,998
固定資産圧縮特別勘定積立金	(-)	(-)	(-)	3,962	6,335	6,335
別途積立金	(68,254)	(68,254)	(68,254)	68,254	88,254	108,254
繰越利益剰余金	(15,328)	(32,508)	(20,348)	57,551	63,285	72,194
利益剰余金合計	(202,112)	(215,822)	(202,979)	235,354	270,625	301,697
(自己株式)	(△1,373)	(△1,763)	(△1,986)	△ 2,927	△ 3,402	△ 3,633
株主資本合計	(402,489)	(415,828)	(489,151)	534,176	568,973	599,813
<評価・換算差額等>						
その他有価証券評価差額金	(70,280)	(68,828)	(141,778)	133,690	89,589	30,728
土地再評価差額金	(421,663)	(424,403)	(465,877)	470,015	472,196	459,627
評価・換算差額等合計	(491,943)	(493,232)	(607,656)	603,705	561,785	490,355
<新株予約権>	(-)	(-)	(-)	79	142	218
純資産合計	(894,433)	(909,062)	(1,096,807)	1,137,962	1,130,901	1,090,387
負債純資産合計	(2,743,562)	(2,836,083)	(2,928,705)	3,001,119	3,165,713	3,284,712

※「純資産の部」の表示は2006年度より変更されておりますので、2006/3末以前の数値を組み替えて括弧付きで表示しております。

4. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	379,340	441,713	465,557	510,190	524,711	511,758	536,500
営業利益	74,568	77,029	94,611	121,193	124,642	110,463	96,000
〔営業外収益〕							
受取利息	83	90	97	131	305	223	1,000
受取配当金	3,470	3,167	4,260	4,840	7,856	9,632	5,000
匿名組合出資分配益	2,294	-	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	-	868	-	-	-
その他の営業外収益	2,524	1,445	2,292	1,218	2,839	2,467	1,500
営業外収益合計	8,374	4,704	6,649	7,058	11,001	12,323	7,500
〔営業外費用〕							
支払利息	5,197	5,279	4,385	4,558	6,616	8,809	11,500
社債利息	17,201	14,558	10,475	8,990	9,539	10,798	11,500
固定資産除却損	3,429	1,081	3,901	6,577	4,214	3,672	3,500
その他の営業外費用	2,996	2,038	3,004	2,350	2,014	3,065	1,500
営業外費用合計	28,824	22,957	21,766	22,476	22,384	26,346	27,500
経常利益	54,118	58,775	79,494	105,774	113,259	96,440	76,000
〔特別利益〕							
投資有価証券売却益	-	2,640	-	-	1,681	-	-
固定資産売却益	-	1,149	57,793	1,197	-	-	-
事業譲渡益	-	-	-	1,895	-	-	-
特別利益合計	-	3,790	57,793	3,092	1,681	-	-
〔特別損失〕							
たな卸資産評価損	3,961	5,110	27,639	-	1,438	5,629	-
固定資産売却損	3,930	-	-	-	-	-	-
固定資産信託受益権売却損	-	-	3,347	-	-	-	-
固定資産除却関連損	14,283	5,386	-	13,526	1,194	2,583	-
債務履行引受引当金繰入損	-	-	-	4,981	-	-	-
投資有価証券評価損	1,059	-	-	-	2,769	7,430	-
サブリース解約損	5,061	-	-	-	-	-	-
関係会社株式評価損	-	6,557	7,815	-	-	-	-
事業譲渡損	-	6,390	-	-	-	-	-
減損損失	-	-	26,417	1,349	-	1,375	-
土壌問題対策関連損	-	-	4,859	-	-	-	-
特別損失合計	28,296	23,444	70,079	19,857	5,401	17,019	-
税引前当期純利益	25,821	39,121	67,208	89,010	109,538	79,421	76,000
法人税、住民税及び事業税	15	14	11,876	20,114	38,482	25,352	30,000
法人税等調整額	10,875	15,931	15,024	17,237	11,424	2,872	-
当期純利益	14,930	23,175	40,307	51,658	59,631	51,196	46,000

5. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
税金等調整前当期純利益	25,821	39,121	67,208	89,010	109,538	79,421	76,000
特別損益等調整	17,169	15,512	8,937	8,326	3,757	17,149	3,500
減価償却費	40,333	40,000	37,619	35,372	42,019	41,523	44,500
たな卸資産の増減	△ 20,206	△ 3,371	△ 26,483	△ 13,812	△ 87,872	△ 18,213	29,000
エクイティ出資の増減	-	△ 78,484	5,358	△ 18,422	△ 76,288	△ 76,557	△ 29,000
その他	30,749	50,006	22,824	19,023	△ 655	6,223	10,500
法人税等の支払額	△ 15	△ 15	△ 822	△ 16,862	△ 22,887	△ 43,257	△ 31,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	93,851	62,770	114,641	102,636	△ 32,388	6,288	103,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の 売却による収入	8,339	5,356	10,709	5,337	6,050	2,651	-
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	3,134	6,124	121,767	10,070	992	4	-
設備投資	△ 48,926	△ 69,798	△ 54,429	△ 103,271	△ 131,916	△ 118,193	△ 76,500
その他	△ 13,062	△ 26,278	△ 23,790	△ 4,345	△ 36,817	△ 57,823	△ 98,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 50,515	△ 84,596	54,257	△ 92,208	△ 161,690	△ 173,360	△ 175,000
新規調達	139,335	126,986	72,386	79,608	279,408	237,758	210,000
返済	△ 139,083	△ 191,769	△ 119,475	△ 90,623	△ 103,335	△ 84,107	△ 119,000
配当金の支払い	△ 10,383	△ 10,381	△ 11,676	△ 15,132	△ 22,089	△ 22,088	△ 19,500
その他	△ 254	54,720	△ 56,240	242	9,234	53,159	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,385	△ 20,444	△ 115,005	△ 25,905	163,218	184,722	71,500
現金及び現金同等物の増減額	32,951	△ 42,270	53,893	△ 15,477	△ 30,860	17,649	0
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	3,614	-	-	151	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	62,793	95,744	57,088	110,981	95,503	64,794	82,444
現金及び現金同等物の期末残高	95,744	57,089	110,981	95,503	64,794	82,444	82,444

6. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
総資産	2,743,562	2,836,083	2,928,705	3,001,119	3,165,713	3,284,712	3,422,000
設備投資	48,926	69,798	54,429	103,271	131,916	118,193	76,500
減価償却費	40,333	40,000	37,619	35,372	42,019	41,523	44,500

7. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
有利子負債	1,060,492	1,050,986	861,606	838,283	1,042,548	1,250,019	1,341,000
ネット有利子負債※1	964,747	993,898	750,624	742,779	977,754	1,167,575	1,258,500
支払利息	22,398	19,838	14,860	13,548	16,155	19,607	23,000
金融収支※2	△ 18,845	△ 16,580	△ 10,503	△ 8,577	△ 7,994	△ 9,752	△ 17,000
平均金利※3	2.11 %	1.87 %	1.55 %	1.59 %	1.71 %	1.71 %	1.78 %
固定比率	84.20 %	78.10 %	80.10 %	82.80 %	79.60 %	68.86 %	- %
長期比率	96.10 %	90.80 %	95.30 %	95.10 %	95.10 %	91.62 %	- %
D/Eレシオ※4	1.18	1.15	0.78	0.73	0.92	1.15	1.19

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

8. 事業別内訳（単体）

①営業収益	2004/3		2005/3		①営業収益 (新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3 (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) %								
ビル事業	248,439	65.5	244,963	55.5	ビル事業	244,963	55.5	265,416	57.0	284,276	55.7	328,406	62.6	320,341	62.6	328,000	61.1
住宅開発事業	126,700	33.4	185,417	42.0	住宅事業	186,681	42.3	166,033	35.7	193,321	37.9	173,814	33.1	159,512	31.2	184,500	34.4
設計監理事業	-	-	-	-	資産開発事業	6,494	1.5	31,708	6.8	30,706	6.0	20,583	3.9	29,992	5.9	22,000	4.1
その他の事業	4,200	1.1	11,332	2.6	その他の事業	3,574	0.8	2,398	0.5	1,886	0.4	1,907	0.4	1,912	0.4	2,000	0.4
	379,340		441,713			441,713		465,557		510,190		524,711		511,758		536,500	

②営業総利益	2004/3		2005/3		②営業総利益 (新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3 (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	80,795		79,260		ビル事業	79,260		84,821		94,184		107,001		101,002		109,500	
住宅開発事業	18,794		23,911		住宅事業	23,283		24,886		34,093		32,471		16,952		11,500	
設計監理事業	-		-		資産開発事業	2,757		12,591		21,171		13,149		21,947		8,000	
その他の事業	△ 1,933		2,252		その他の事業	122		△ 83		△ 231		△ 41		△ 225		△ 500	
販売費	5,123		10,380		販売費	10,380		8,588		10,091		8,807		9,551		10,500	
一般管理費	17,964		18,014		一般管理費	18,014		19,016		17,934		19,130		19,662		22,000	
営業利益	74,568		77,029		営業利益	77,029		94,611		121,193		124,642		110,463		96,000	

③利益率	2004/3		2005/3		③利益率 (新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3 (予想)	
	%		%			%		%		%		%		%		%	
ビル事業	32.5		32.4		ビル事業	32.4		32.0		33.1		32.6		31.5		33.4	
住宅開発事業	14.8		12.9		住宅事業	12.5		15.0		17.6		18.7		10.6		6.2	
設計監理事業	-		-		資産開発事業	42.5		39.7		68.9		63.9		73.2		36.4	
その他の事業	△ 46.0		19.9		その他の事業	3.4		△ 3.5		△ 12.2		△ 2.1		△ 11.8		△ 25.0	
	19.7		17.4			17.4		20.3		23.8		23.8		21.6		17.9	

V. 主要子会社の個別データ

1. 三菱地所リアルエステートサービス[Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.]

事業内容 住宅地の販売並びに仲介、斡旋、保険代理
本店所在地 〒100-8113 東京都千代田区大手町二丁目2番1号(新大手町ビル)
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)							
業績推移	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)	
営業収益	19,940	23,895	30,775	28,851	27,941	23,374	28,302	
営業利益	2,404	3,728	7,865	6,179	4,245	△ 312	2,055	
経常利益	2,335	3,772	7,887	6,279	4,519	△ 66	2,226	
当期利益	1,206	2,109	4,611	3,651	2,633	△ 903	1,320	
総資産	54,313	83,660	70,815	104,462	31,843	55,959	50,460	
自己資本	2,294	4,404	9,115	12,729	14,084	12,308	13,629	

業績コメント ・2009/3月期は受託販売部門においては、大型物件等の販売不振及び経済不況による高額物件の解約が増加したこと等により、減収減益。流通部門においては、成約件数及び成約価額の下落、金融機関の融資厳格化による契約の不成立等の結果、一般仲介・法人仲介共に減収減益となった。
 ・賃貸部門においては受託戸数の増加及び住宅・オフィス・PM事業の高稼働率維持が売上に寄与した。

その他

◇セグメント別内訳									(百万円)
	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)		
受託販売・賃貸部門	14,561	16,147	20,704	18,180	17,116	16,282	19,125		
流通部門	5,379	7,748	10,071	10,671	10,825	7,092	9,178		
売上計	19,940	23,895	30,775	28,851	27,941	23,374	28,302		

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)	
受託販売・賃貸部門	1,220	1,248	3,849	2,238	944	△ 743	377	
流通部門	1,185	2,480	4,016	3,941	3,301	431	1,679	
営業利益計	2,404	3,728	7,865	6,179	4,245	△ 312	2,055	

◇仲介部門取扱件数等推移									(億円)
	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)		
件数	1,835	1,901	2,077	1,888	1,809	1,562	1,741		
取扱高	1,427	1,758	2,394	2,951	3,737	2,099	3,294		

◇受託部門(手数料)の三菱地所物件と他社物件の比率								
	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)	
地所物件	69%	85%	78%	81%	78%	67%	82%	
他社物件	31%	15%	22%	19%	22%	33%	18%	

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 〒107-8524 東京都港区赤坂四丁目13番13号(赤坂ビル)
 設立年月日 1984年 7月 2日
 資本金 2,093,000,000円
 持株比率 100.00%

	(百万円)						
業績推移	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	36,347	31,591	35,733	27,884	25,523	24,296	24,952
営業利益	△ 67	△ 1,189	△ 148	172	△ 292	32	12
経常利益	△ 78	△ 1,200	△ 155	184	△ 240	54	12
当期利益	3	△ 1,213	△ 1,410	159	△ 278	△ 122	0
総資産	10,242	9,919	11,802	9,418	8,192	7,675	8,084
自己資本	3,143	1,929	1,945	2,098	1,819	1,696	1,710

業績コメント ・2009/3月期は減収ながら、原価管理、オペレーション管理等を徹底したことで、利益率が向上した結果、増収となった。2010/3月期に向けた注文部門の受注残高は前年同期比において粗利益ベースで1億円以上上回る事が出来た。
 ・会計の保守化の観点から、完成工事補償金の引当てを特別損失として計上。2010/3月期に向けて財務内容の健全化を図った。

その他	(棟)						
	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
◇受注棟数、売上棟数							
受注棟数	1,064	1,061	874	639	547	475	535
売上棟数	1,028	933	918	658	543	494	516
◇請負工事原価率推移							
請負工事原価率	83.5%	84.2%	84.0%	83.2%	82.8%	80.5%	80.5%

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)							
業績推移	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)	
営業収益	14,209	13,848	12,971	13,780	14,961	16,868	16,300	
営業利益	2,428	776	1,468	2,454	3,559	3,274	2,620	
経常利益	2,475	738	1,481	2,529	3,638	3,197	2,620	
当期利益	1,419	386	832	1,462	2,094	1,797	1,512	
総資産	15,460	14,321	16,223	17,246	20,402	23,411	24,280	
自己資本	6,932	7,319	8,151	9,613	11,221	12,364	13,233	

業績コメント

- ・2009/3月期は、受注好調により大幅な増収となったが、原価率の上昇により営業利益他は微減となった。
- ・2010/3月期は、受注の減少を想定して減収減益の見込み。

その他

	(百万円)							
◇受注金額	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)	
受注額	11,782	13,939	15,335	14,274	20,932	18,430	14,000	

4. 株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ[Royal Park Hotels and Resorts Company, Limited.]

事業内容 ホテル業
 本店所在地 〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目6番1号
 設立年月日 2000年 11月 1日
 資本金 495,000,000円
 持株比率 100.00%

業績推移

	(百万円)						
	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	3,927	5,088	5,216	5,478	11,037	21,479	22,175
営業利益	130	363	339	465	143	△ 386	399
経常利益	80	354	325	449	132	△ 401	393
当期純利益	△ 92	152	84	159	508	△ 577	369
総資産	3,264	3,626	3,123	3,345	5,893	5,125	5,094
自己資本	891	1,043	1,128	1,288	1,796	1,219	1,588

業績コメント

・2009/3月期は、前年度期中に実施した名古屋、仙台、横浜の3ホテルの経営業務を集約したことの通年寄与により増収。一方、各ホテル売上の景気低迷による大幅減収により減益となった。
 ・2010/3月期は、各ホテル売上増と統一会計基準活用によるコスト削減に努め、増収増益の見込み。

その他

◇宿泊稼働率

	(百万円)						
	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
仙台ロイヤルパークホテル	81.1%	75.9%	74.6%	75.9%	75.2%	65.6%	74.5%
ロイヤルパーク汐留タワー	72.5%	79.4%	79.2%	82.7%	81.5%	75.0%	77.6%
横浜ロイヤルパークホテル	78.3%	82.2%	81.8%	83.5%	82.2%	78.5%	78.8%
ロイヤルパークイン名古屋	82.2%	86.5%	90.9%	82.4%	83.0%	78.5%	78.7%

◇ホテル概要

仙台ロイヤルパークホテル	客室数	110室	付帯施設	宴会場6ヶ所、料飲施設5ヶ所、エステ
ロイヤルパーク汐留タワー	客室数	490室	付帯施設	宴会場1ヶ所、料飲施設5ヶ所、スパ
横浜ロイヤルパークホテル	客室数	603室	付帯施設	宴会場12ヶ所、料飲施設8ヶ所、フィットネス
ロイヤルパークイン名古屋	客室数	314室	付帯施設	宴会場2ヶ所、料飲施設4ヶ所

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 〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目5番1号(丸の内二丁目ビル)
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	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	14,650	17,465	20,513	22,323	21,965	27,441	33,648
営業利益	748	847	1,023	1,425	2,003	2,287	2,829
経常利益	753	863	1,030	1,459	2,086	2,425	2,927
当期利益	426	502	604	767	1,227	1,410	1,721
総資産	12,245	14,217	15,309	18,831	19,712	31,620	37,945
自己資本	1,524	2,027	2,631	3,399	4,370	5,372	9,027

業績コメント

- ・2009/3月期は、三菱地所より大手町ビル外23棟の運営管理業務を受託したことにより増収増益となった。
- ・2010/3月期は、(株)メック・ビルファシリティーズとの合併及び、丸の内パークビルの開業に伴い増収増益の見込み。

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8月、丸ビル竣工、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。
- ・2007年4月、新丸ビル竣工、運営管理業務開始。
- ・2007年10月、有楽町イトシア運営管理業務開始。
- ・2007年12月、MMパークビル運営管理業務開始。
- ・2008年4月、三菱地所より大手町ビル外23棟の運営管理業務を受託。

◇「三菱地所ビルマネジメント」概要(2009/3現在)

管理棟数 42棟
 管理面積 2,919,639.59㎡(883,214坪)

主な管理物件 丸ビル、新丸ビル、三菱UFJ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、港北MINAMO、有楽町イトシア、MMパークビル、大手町ビル、新東京ビル外

6. 三菱地所藤和コミュニティ株式会社 [Mitsubishi Jisyo 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 〒104-8265 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 100,000,000円
持株比率 100% (三菱地所84.49% 三菱地所リアルエステートサービス15.51%)

(百万円)

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	21,649	23,096	23,914	29,993	31,584	33,156	33,307
営業利益	1,182	1,353	1,246	1,250	1,381	1,613	1,650
経常利益	1,188	1,366	1,221	1,251	1,397	1,624	1,646
当期純利益	691	△ 87	△ 1,518	1,394	770	847	944
総資産	11,812	9,566	6,900	7,736	7,097	7,652	8,570
自己資本	850	762	△ 749	1,749	2,513	3,359	4,182

業績コメント

- ・2006年4月1日付で三菱地所コミュニティーサービス㈱と藤和コミュニティ㈱が合併。(2006/3までは存続会社である藤和コミュニティ㈱の決算数値)
- ・2009/3月期はマンション管理部門の管理受託戸数が順調に増加し、増収増益となった。

その他 マンション管理棟数等推移

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
マンション管理棟数	1,813	1,892	2,012	2,521	2,582	2,640	2,706
マンション管理戸数	95,699	101,973	108,897	155,510	162,524	168,804	173,504

7. 株式会社三菱地所プロパティマネジメント [Mitsubishi Jisho Property Management Co., Ltd.]

事業内容 オフィスビル等の建物の総合的運営管理
本店所在地 〒100-0005 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号(新東京ビル)
設立年月日 1989年5月1日
資本金 60,000,000円
持株比率 100.00%

	(百万円)						
業績推移	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	10,516	9,926	10,791	11,760	14,176	18,045	18,871
営業利益	1,072	1,062	1,080	1,106	1,558	1,630	1,099
経常利益	1,088	1,080	1,081	1,124	1,646	1,762	1,197
当期利益	623	525	624	645	948	1,006	693
総資産	9,544	9,531	10,229	11,586	13,787	17,573	17,750
自己資本	4,839	5,314	5,888	6,484	7,354	8,044	8,221

業績コメント

- ・2009/3月期は、三菱地所より新青山ビル・赤坂パークビル外の運営管理業務を受託したことにより増収増益となった。
- ・2010/3月期は、新規受託物件の増加により増収を見込むが、PMフィーの見直しの為、営業利益は減益を見込む。

その他

- ・1989年5月、菱栄ビルマネジメントとして設立
- ・1999年10月、仙台営業所を開設
- ・2000年11月、名古屋支店を開設
- ・2006年1月、社名を三菱地所プロパティマネジメントへ変更
- ・2006年4月、大阪営業所を開設
- ・2007年4月、北陸シティマネジメントを合併し、金沢営業所を設立
- ・2008年3月、札幌営業所を開設

◇「三菱地所プロパティマネジメント」概要(2009/3現在)

管理棟数 82棟
 管理面積 2,302,688㎡ 696,563(坪)
 主な管理物件 山王パークタワー、汐留ビル、新青山ビル、大名古屋ビル、渋谷クロスタワー、金沢パークビル、花京院スクエア、北海道ビル、新藤田ビル、北の丸スクエア

8. 藤和不動産株式会社[TOWA REAL ESTATE DEVELOPMENT CO., LTD.]

事業内容 不動産の販売、不動産の仲介
本店所在地 〒104-8484 東京都中央区八重洲二丁目3番13号
設立年月日 1957年 6月 1日
資本金 27,107,220,000円
持株比率 79.52%(数値は藤和不動産自己株式分を調整した比率。調整しない場合は79.49%となる)

業績推移

	(百万円)							
	2004/3	2005/3		2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	204,568	206,315		150,105	143,809	162,750	111,428	161,221
営業利益	16,496	17,868		16,421	18,343	12,789	△ 22,577	4,072
経常利益	13,923	15,586		12,632	16,161	9,263	△ 27,237	914
当期純利益	7,960	△ 34,138		13,279	11,885	5,636	△ 38,438	1,581
総資産	381,977	187,809		264,234	250,509	292,810	265,902	205,355
自己資本	17,699	9,432		22,801	33,179	42,057	13,949	15,530

業績コメント ・2009/3月期は、主力のマンション事業において売上計上戸数の減少により減収。用地取得費の高騰、建築費の上昇による売上原価の増加の他、たな卸資産評価損の計上、繰延税金資産の取崩し等により減益。

その他

◇セグメント別内訳

旧セグメント	2004/3	2005/3	現セグメント	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
不動産販売事業	163,243	162,138	不動産販売事業	136,809	131,418	150,405	101,063	150,695
不動産賃貸・管理事業	24,852	24,308	仲介事業	4,852	4,403	5,081	3,679	4,332
その他の事業	19,207	22,384	その他の事業	8,743	8,173	7,511	6,824	6,344
消去または全社	△ 2,734	△ 2,515	消去または全社	△ 300	△ 185	△ 247	△ 139	△ 150
営業収益計	204,568	206,315	営業収益計	150,105	143,809	162,750	111,428	161,221

旧セグメント	2004/3	2005/3	現セグメント	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
不動産販売事業	10,630	11,037	不動産販売事業	13,950	16,020	11,343	△ 23,020	3,415
不動産賃貸・管理事業	3,300	2,431	仲介事業	1,528	1,170	887	△ 3	542
その他の事業	2,455	4,976	その他の事業	955	1,055	580	508	115
消去または全社	109	△ 576	消去または全社	△ 12	97	△ 22	△ 61	-
営業利益計	16,496	17,868	営業利益計	16,421	18,343	12,789	△ 22,577	4,072

◇マンション事業データ

	2004/3	2005/3		2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
マンション売上	150,962 百万円	144,254 百万円		131,756 百万円	129,055 百万円	146,210 百万円	95,245 百万円	144,560 百万円
マンション売上計上戸数	4,433 戸	4,433 戸		4,229 戸	3,741 戸	4,223 戸	2,978 戸	4,250 戸
マンション粗利益率	16.7 %	19.0 %		22.2 %	23.4 %	20.5 %	△ 1.9 %	8.1 %
マンション完成在庫	287 戸	47 戸		104 戸	26 戸	331 戸	1,007 戸	- 戸
マンション新規発売戸数	3,881 戸	4,160 戸		4,925 戸	3,952 戸	2,985 戸	3,771 戸	3,500 戸

9. 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、青山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二丁目2番1号(岸本ビル)
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%

	(百万円)							
業績推移	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)	
営業収益	11,563	12,309	12,272	12,214	12,773	12,803	13,845	
営業利益	1,497	1,639	1,558	1,515	975	588	1,342	
経常利益	1,420	1,467	1,388	1,286	792	555	1,356	
当期利益	717	861	814	625	461	315	447	
総資産	24,292	24,008	22,637	21,752	22,053	25,240	27,792	
自己資本	13,190	13,886	13,783	14,259	14,578	14,779	14,705	

業績コメント ・2009/3月期は青山地区の通期稼働等により増収となるも、同地区の固定費増、全地区での安定供給維持のための修繕費増やガス料金の高騰の影響により減益となった。
 ・2010/3月期は大手町一丁目地区市街地再開発事業エリアや丸の内パークビルの新規稼働により増収増益の見込み。

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年内幸町地区供給開始。1984年丸の内一丁目地区供給開始。
 1990年有楽町地区供給開始。1997年丸の内二丁目地区供給開始。2007年青山地区供給開始。
 ◇供給状況(2009年3月31日時点)
 ・供給区域面積(大手町、内幸町、丸の内一丁目、有楽町、丸の内二丁目、青山地区)109.4ha
 ・供給棟数 79棟17駅
 ・供給延床面積 533万㎡

10. チェルシージャパン株式会社 [Chelsea Japan Co., Ltd.]

事業内容 商業施設の経営
本店所在地 〒100-0005 東京都千代田区丸の内3丁目2番3号
設立年月日 1999年 7月 2日
資本金 249,500,000円
持株比率 60.00%

	(百万円)							
業績推移	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)	
営業収益	10,536	13,507	16,308	18,129	21,275	24,308	26,894	
営業利益	2,015	2,603	4,045	5,193	5,292	6,138	5,266	
経常利益	1,651	2,216	3,598	4,764	4,815	5,549	4,480	
当期純利益	935	1,286	2,123	2,806	2,713	3,047	2,642	
総資産	28,620	36,622	38,657	45,643	58,417	70,467	78,306	
自己資本	2,109	3,346	5,421	8,177	10,840	13,838	16,194	

業績コメント

- ・2009/3月期は、御殿場3期増床が通年稼働し、佐野4期増床に加え仙台泉がオープンしたことにより、増収増益となった。
- ・2010/3月期は、あみのオープンと神戸三田2期増床を予定しているものの、前上期の好況の反動もあり増収減益を見込む。

その他

- ・2000年 7月 御殿場プレミアム・アウトレット開業
- ・同年 11月 りんくうプレミアム・アウトレット開業
- ・2003年 3月 佐野プレミアム・アウトレット開業
- ・2004年 3月 鳥栖プレミアム・アウトレット開業
- ・2005年 3月 土岐プレミアム・アウトレット開業
- ・2007年 7月 神戸三田プレミアム・アウトレット開業
- ・2008年10月 仙台泉プレミアム・アウトレット開業
- ・2009年初夏 あみプレミアム・アウトレット開業予定

◇店舗面積(㎡)と店舗数の推移

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
店舗面積(㎡)	96,110	125,000	133,310	138,390	171,360	193,690	231,090
店舗数	467	608	648	674	819	943	1,109

◇プレミアムアウトレット概要(2009年3月31日時点 7施設)

敷地面積	約1,130,400㎡
延床面積	約229,800㎡

11. 株式会社サンシャインシティ[Sunshine City Corporation]

事業内容 オフィス、ショッピングセンター、劇場などの賃貸事業並びに展望台、水族館、コンベンションセンター、駐車場などの運営
本店所在地 〒170-8630 東京都豊島区東池袋三丁目1番1号
設立年月日 1966年 10月 14日
資本金 19,200,000,000円
持株比率 59.59%

	(百万円)							
業績推移	2004/3	セグメント変更	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	29,478	営業収益	29,172	29,511	30,152	29,720	29,489	30,410
営業利益	8,617	営業利益	7,932	7,541	7,925	6,699	7,404	6,778
経常利益	7,759	経常利益	7,169	6,864	7,158	5,772	6,646	6,095
当期純利益	4,532	当期純利益	4,525	4,134	4,313	3,330	3,988	3,466
総資産	111,105	総資産	109,574	108,188	108,795	107,209	107,828	107,336
自己資本	22,538	自己資本	27,068	31,232	34,569	36,953	40,174	43,010

※2008/3以前は連結の数値を記載。2009/3については単体の数値を記載。

業績コメント ・2009/3月期は、会計処理変更(△6億円)により減収となるも、営業費用(修繕費等)の減少(前年差△9億円)により増益。会計処理変更の影響を除外すると、オフィス賃貸事業における稼働率の上昇や賃料改定により実質増
 ・2010/3月期は、オフィス賃貸事業における稼働率の上昇や賃料改定により増収となるも、営業費用(修繕費等)の増加(前年差+12億円)により減益の見込み。

その他

◇セグメント別内訳 (百万円)

旧セグメント	2004/3	現セグメント	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
賃貸事業	21,436	オフィス賃貸事業	15,164	15,459	15,300	15,521	16,089	-
自営事業	3,837	商業施設事業	11,175	10,864	11,446	11,306	10,855	-
その他の事業	7,349	その他の事業	5,678	6,505	7,251	7,308	7,209	-
消去または全社	△ 3,145	消去または全社	△ 2,846	△ 3,317	△ 3,844	△ 4,416	△ 4,780	-
営業収益計	29,478	営業収益計	29,172	29,511	30,152	29,720	29,489	30,410

旧セグメント	2004/3	現セグメント	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
賃貸事業	10,541	オフィス賃貸事業	6,821	6,823	6,898	-	-	-
自営事業	△ 1,830	商業施設事業	2,398	2,016	2,238	-	-	-
その他の事業	963	その他の事業	133	205	439	-	-	-
消去または全社	△ 1,057	消去または全社	△ 1,420	△ 1,503	△ 1,650	-	-	-
営業利益計	8,617	営業利益計	7,932	7,541	7,925	6,699	7,404	6,778

◇オフィス賃貸事業データ

	2004/3		2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
貸付面積(㎡)	-	-	159,259	156,719	154,252	153,575	156,916	-

◇サンシャインシティ概要(2009年3月31日時点)

敷地面積	54,687㎡
延床面積	585,895㎡
容積率	800%

12. 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	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3(予想)
営業収益	9,659	9,832	10,039	10,797	11,414	10,499	10,764
営業利益	537	486	568	842	904	467	781
経常利益	286	198	317	621	681	270	605
当期利益	111	△ 16	206	331	362	138	345
総資産	18,329	18,504	18,804	18,395	17,598	17,134	17,094
自己資本	5,675	5,659	5,865	6,196	6,558	6,697	7,042

業績コメント ・2009/3月期は宿泊、宴会、料飲各部門収入の大幅減少により減収減益。
 ・2010/3月期は売上増とコスト削減により、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
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%	80.0%	81.4%	75.6%	63.4%	85.3%	91.0%	77.6%
2007/3期	87.9%	84.2%	80.4%	80.0%	70.8%	79.2%	86.8%	83.3%	73.8%	67.5%	84.9%	88.2%	80.5%
2008/3期	85.1%	80.2%	80.3%	76.3%	72.9%	77.8%	88.1%	89.7%	73.8%	66.0%	81.6%	77.0%	79.0%
2009/3期	80.5%	76.1%	67.9%	74.1%	63.5%	72.1%	85.4%	88.0%	69.7%	58.7%	62.5%	70.2%	72.4%

◇ホテル概要
 客室数 406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9カ所

13. 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.(マクローヒルビル 17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%

(百万円)

業績推移	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12	2009/12(予想)
営業収益	153,819	183,185	193,223	226,444	71,920	47,382	46,619
営業利益	14,777	18,226	24,038	22,837	28,283	13,383	10,098
経常利益	13,372	14,877	22,030	20,539	27,170	10,165	6,462
当期利益	9,459	4,948	10,694	35,283	19,028	7,339	△ 1,379
総資産	256,498	244,865	288,460	275,920	295,280	247,758	297,797
自己資本	89,492	92,804	109,850	150,169	164,128	127,379	144,559

PL	116.00	108.23	110.21	116.40	117.85	103.48	90.00 円/ドル
BS	107.13	104.21	118.07	119.11	114.15	91.03	90.00

業績コメント ・米国、英国で運営する主要なオフィスビルに関しては、安定的に推移する見通しであり、金融危機の影響は限定的。
 ・2008/12月期は、資産売却による収入・利益が減少したため、減収減益。
 ・2009/12月期は、為替等の影響により、減収減益の見込み。

その他

◇セグメント別内訳

(百万円)

	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12	2009/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	56,498	65,130	45,772	46,281	67,614	44,226	40,495
不動産総合サービス事業	92,505	109,656	135,709	176,044	-	-	-
その他事業	4,823	8,399	11,742	4,118	4,307	3,156	6,124
営業収益計	153,826	183,185	193,223	226,444	71,920	47,382	46,619

	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12	2009/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	14,766	15,655	17,277	16,737	31,452	16,494	12,496
不動産総合サービス事業	2,178	3,291	4,999	9,194	-	-	-
その他事業	△ 190	1,591	4,409	△ 191	△ 16	△ 118	△ 254
全社費用	△ 1,977	△ 2,312	△ 2,647	△ 2,902	△ 3,153	△ 2,993	△ 2,143
営業利益計	14,777	18,226	24,038	22,837	28,283	13,383	10,098

Ⅵ. 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	千代田区丸の内二丁目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㎡
建物概要	延床面積：約160,000㎡ 主要用途：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	建物概要	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：地上30階地下4階 最高高さ：約148m 駐車台数：241台	建物概要	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	建物概要	延床面積：約150,000㎡ 主要用途：事務所、店舗、DHC 建物規模：地上33階地下4階 最高高さ：約164m 駐車台数：約319台
容積率	1437%	容積率	1234%	容積率	1272%	容積率	約1700%（三菱東京UFJ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、丸の内ホテル、中央不動産	事業者	当社、東日本旅客鉄道、三菱東京UFJ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）

新丸の内ビル		ザ・ペニンシュラ		丸の内パークビル・三菱一号館		(仮称)丸の内1-4計画 【東銀ビル・住友信託銀行東京ビル・三菱UFJ信託銀行東京ビル 建替計画】	
所在地	千代田区丸の内一丁目5番1号	所在地	千代田区有楽町一丁目8番1号	所在地	千代田区丸の内二丁目6番1、2号	所在地	千代田区丸の内一丁目4番2、3、4号
敷地面積	約10,000㎡	敷地面積	約4,300㎡	敷地面積	約12,000㎡	敷地面積	約8,000㎡
建物概要	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	建物概要	延床面積：約58,600㎡ 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：314室	建物計画	延床面積：約205,000㎡ 主要用途：事務所、店舗、美術館、DHC 建築規模：地上34階、地下4階、塔屋3階 最高高さ：約170m *三菱一号館を復元	建物計画	延床面積：140,000㎡
容積率	1760%	容積率	1206%	容積率	1565%	事業者	当社、住友信託銀行、三菱東京UFJ銀行
事業者	当社	事業者	当社、ザ・ホリコン・アント・ジャンハイ・ホテルズ・リミテッド	事業者	当社	スケジュール	2009/1 解体着工 2009/9 新築着工 2012/1 竣工(予定)
スケジュール	2004年8月 解体工事着工 2005年3月 新築工事着工 2007年4月 竣工、開業	スケジュール	2004/3 解体工事着工 2004/10 新築工事着工 2007/5 竣工 2007/9 開業	スケジュール	2006年7月 解体工事着工 2007年2月 新築工事着工 2009年4月 竣工	備考	総事業費 約600億円
備考	事業費 約900億円	備考	事業費 約200億円(当社分)	備考	事業費 約750億円		

みなとみらい21 ランドマークタワー		みなとみらい21 クイーンズスクエア横浜		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2番	所在地	横浜市西区みなとみらい二丁目3番	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
建物概要	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 (プラザ棟) 5F(一部7F)、B4F 基本構想：ヒューズビンス氏及び ザ・スタビンス・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 施設別内訳 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㎡	建物概要 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㎡ 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、三菱UFJ 信託銀行による区分所有建物。 当社はDHCスペース(5%)、 タワーA(約1.8%)、駐車場(約1.4%) 及び共用部(約0.6%)を所有。 ・当社 3,632㎡ ・三菱UFJ信託銀行 69,001㎡ ・日揮 61,198㎡ ・T・R・Y90事業者組合 322,988㎡ ・横浜市 39,171㎡	敷地面積 36,476㎡ 建物概要 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㎡ 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 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	敷地面積 7,614㎡ 建物概要 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 ㈱横浜スカイビル(61%) 合同会社MJファンド・セブン(25%) 横浜新都市センター㈱(14%) スケジュール 1996/9 竣工			
スケジュール	1993年7月 竣工・開業	スケジュール	1997/7 開業				

商業施設事業

7アアシティお台場		南砂町ショッピングセンター SUNAMO		泉パークタウン タピオ		maruyama class	
所在地	東京都港区台場1丁目7番1号	所在地	東京都江東区新砂3丁目4番31号	所在地	宮城県仙台市泉区寺岡6丁目5-1	所在地	北海道札幌市中央区南1条西27丁目1-1
敷地面積	25,072.71㎡	敷地面積	24,337.75㎡	敷地面積	26,610㎡	敷地面積	約7,700㎡
建物概要	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	建物概要	建物構造：S造 建物規模：地上7階建 延床面積：92,871.65㎡ 建物用途：店舗、駐車場 駐車台数：1,350台 設計・施工：鹿島建設 基本設計・設計監修・工事監理監修：三菱地所設計	建物概要	建物構造：S造地上3階建 延床面積：25,354㎡ 店舗面積：16,545㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：938台	建物計画	建物構造：S造地上5階地下1階建 延床面積：約28,900㎡ 店舗面積：約14,400㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：190台
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 アシティが行う。 2006/3 東京都より底地取得 2007/7 (株)アクアシティが三菱地所リテール マネジメント(株)に社名変更。 2007/12 事業スキーム再構築実施 SPCの既存株主出資分を当社が取得後 本SPCを吸収合併、現物不動産として 当社保有。運営管理は従来通り三菱地所 リテールマネジメント(株)が行う。	事業者	当社、鹿島建設	事業者	当社	事業者	当社、丸紅株式会社
		スケジュール	2007/3 着工 2008/10 開業	土地所有者	当社	スケジュール	2008/6 着工 2009/3 開業
		※ 資産開発事業セグメントによる投資				※ 資産開発事業セグメントによる投資	

御殿場プレミアム・アウトレット		りんくうプレミアム・アウトレット		佐野プレミアム・アウトレット		鳥栖プレミアム・アウトレット	
所在地	静岡県御殿場市深沢1312番地	所在地	大阪府泉佐野市りんくう往来南3-28	所在地	栃木県佐野市越名町2058番	所在地	佐賀県鳥栖市弥生が丘8丁目1番地
敷地面積	約355,000㎡	敷地面積	約42,000㎡	敷地面積	約147,000㎡	敷地面積	約134,200㎡
建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：約56,300㎡ 店舗面積：約45,200㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約5,000台 ※店舗面積は1期、2期、3期合計値	建物概要	建物構造：S造2階建 延床面積：約37,800㎡ 店舗面積：約30,200㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,800台 ※店舗面積は1期、2期、3期合計値	建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：約39,800㎡ 店舗面積：約37,300㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約4,000台 ※店舗面積は1期、2期、3期、4期合計値	建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：27,100㎡ 店舗面積：約23,400㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,300台 ※店舗面積は1期、2期合計値
土地所有者	チェルシージャパン（株）	土地所有者	大阪府	土地所有者	独立行政法人都市再生機構	土地所有者	独立行政法人都市再生機構
スケジュール	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 2007/ 8 3期着工 2008/ 3 3期開業	スケジュール	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	スケジュール	2002/ 8 1期工事着工 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 2007/11 4期着工 2008/ 7 4期開業	スケジュール	2003/ 8 工事着工 2004/ 3 開業 2007/ 5 2期着工 2007/12 2期開業
土岐プレミアム・アウトレット		神戸三田プレミアム・アウトレット		仙台泉プレミアム・アウトレット		あみプレミアム・アウトレット	
所在地	岐阜県土岐市土岐ヶ丘1丁目2番地	所在地	兵庫県神戸市北区上津台7丁目3番	所在地	仙台市泉区寺岡6-1	所在地	茨城県阿見吉原東土地区画整理事業区域内
敷地面積	約182,200㎡	敷地面積	約195,000㎡	敷地面積	約75,000㎡（臨時駐車場含む）	敷地面積	約165,000㎡
建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：約26,100㎡ 店舗面積：約22,600㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,500台 ※店舗面積は1期、2期合計値	建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：約22,700㎡ 店舗面積：約19,100㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,800台	建物計画	建物構造：S造2階建 延床面積：約20,000㎡ 店舗面積：約15,300㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約1,800台（臨時駐車場含む）	建物計画	建物構造：S造1階建 店舗面積：約21,000㎡（予定） 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,500台（予定）
土地所有者	独立行政法人都市再生機構	土地所有者	独立行政法人都市再生機構	土地所有者	当社	土地所有者	チェルシージャパン(株)
スケジュール	2004/ 7 1期着工 2005/ 3 1期開業 2006/ 1 2期着工 2006/10 2期開業	スケジュール	2006/11 着工 2007/ 7 開業 2009/ 3 2期着工 2009/冬 開業（予定）	スケジュール	2007/12 着工 2008/10 開業	スケジュール	2008/10 着工 2009/7 開業（予定）
						※ プレミアム・アウトレット事業者 チェルシージャパン（株） 当社（60%） 米国フェル社（40%）	

2. 住宅事業

広尾ガーデンフォレスト		南青山パークハウス		パークハウス市谷仲之町ブレイス		パークハウス成城	
所在地	東京都渋谷区広尾4丁目1番51	所在地	東京都港区南青山6丁目312番1他	所在地	東京都新宿区市谷仲之町33番2	所在地	東京都世田谷区成城8丁目920番8
交通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩9分	交通	東京メトロ千代田線「表参道」駅 徒歩9分	交通	都営大江戸線・新宿線「曙橋」駅 徒歩5分 都営大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩11分 東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅 徒歩12分	交通	小田急線「成城学園前」駅 徒歩16分
敷地面積	13,822.77㎡ (4,199.53坪)	敷地面積	1,138.57㎡ (344.41坪)	敷地面積	1,484.01㎡ (448.91坪)	敷地面積	4,078.65㎡ (1,233.79坪)
建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上6階～18階地下2階建 4棟	建物計画	建物構造 R C免震構造 建物規模 地上11階地下2階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上5階地下1階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上8階地下1階建
総戸数	354戸	総戸数	34戸 ※事業協力者11戸含む	総戸数	49戸	総戸数	103戸
事業主	当社(50%) 三井不動産レジデンシャル(50%)	事業主	当社(100%)	事業主	当社(100%)	事業主	当社(50%) 菱重エステート(50%)
スケジュール	2006/5 着工 2007/1 販売開始 2009/3 竣工予定	スケジュール	2008/3 着工 2009/5 販売開始予定 2010/1 竣工予定	スケジュール	2008/5 着工 2008/10 販売開始 2009/8 竣工予定	スケジュール	2008/3 着工 2009/5 販売開始予定 2009/11 竣工予定
パークハウス フォレストリエ		パークハウス清澄白河タワー		パークハウスプレシアタワー		MID OASIS TOWERS	
所在地	東京都世田谷区千歳台1丁目28番他	所在地	東京都江東区白河4丁目1番2	所在地	千葉県船橋市湊町2丁目2391-14	所在地	神奈川県相模原市大山町403-3
交通	小田急線「千歳船橋」駅 徒歩11分 小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩13分	交通	東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩6分 都営大江戸線「清澄白河」駅 徒歩9分	交通	J R総武本線「船橋」駅 徒歩10分 京成電鉄「船橋」駅 徒歩8分	交通	J R横浜線・京王相模原線「橋本」駅 徒歩11分
敷地面積	10,558.23㎡ (3,193.86坪)	敷地面積	4,893.93㎡ (1,480.41坪)	敷地面積	7,442.83㎡ (2,251.45坪)	敷地面積	14,729.97㎡ (4,455.81坪)
建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上7階地下1階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上35階地下1階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上38階地下1階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上23階地下1階建(板状等) 地上32階地下1階建(タワー棟)
総戸数	229戸	総戸数	378戸	総戸数	315戸	総戸数	705戸
事業主	当社(70%) 日新建物(30%)	事業主	当社(60%) N T T都市開発(20%) J F E都市開発(20%)	事業主	当社(100%)	事業主	当社(50%) 藤和不動産(50%)
スケジュール	2007/6 着工 2008/1 販売開始 2009/7 竣工予定	スケジュール	2008/7 着工 2009/5 販売開始予定 2011/1 竣工予定	スケジュール	2007/1 着工 2007/12 販売開始 2009/7 竣工予定	スケジュール	2008/6 着工 2009/5 販売開始予定 2010/6 竣工予定

パークハウス葉山翠邸		泉パークタウン		ちばリサーチパーク	
所在地	神奈川県三浦郡葉山町堀内五ツ合160番1	所在地	宮城県仙台市泉区高森他	所在地	佐倉市内田・飯塚・宮内・西御門地先
交通	JR横須賀線「逗子」駅 バス9分徒歩2分	交通	仙台市営地下鉄「泉中央」駅よりバス10分	交通	東関東自動車道「佐倉」ICより車10分 (約6km) 千葉都市モレール「千城台」駅よりバス20分 (約4km)
敷地面積	2,009.52㎡ (670.87坪)	計画戸数	13,500戸	敷地面積	190.4ha (57.5万坪)
建物概要	建物構造 RC造 建物規模 地上4階地下1階建	計画人口	50,000人		うち佐倉市 142.2ha 千葉市 48.2ha
総戸数	22戸	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 泉ソフトパークグループシティ稼働 2004/8 泉ソフトパーク マルチンシャル生命保険稼働	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
事業主	当社(100%)			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 2009/9 全工区竣工予定
スケジュール	2008/2 着工 2009/5 販売予定 2009/5 竣工予定	備考	住宅団地 (開発済面積 619ha) 販売済み住戸 : 8,841戸 定着戸数 : 8,329戸 定着人口 : 25,311人 工業・流通団地 155ha ゴルフ場・スポーツガーデン他 150ha		

3. 資産開発事業

汐留ビルディング		東二番丁スクエア		尼崎フロントビル		広島鉄砲町ビルディング	
所在地	東京都港区海岸一丁目2番20号	所在地	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目1-25	所在地	兵庫県尼崎市潮江一丁目2番6号(保留地)	所在地	広島県広島市中区鉄砲町10-12(住居表示)
敷地面積	12,054㎡	敷地面積	3,197.42㎡	敷地面積	3,975.2㎡	敷地面積	1,005.61㎡
建物概要	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 延床面積：118,572.95㎡ 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・日建設計設計監理共同体 施工者：大成建設	建物概要 建物構造：地上S造、地下SRC造・RC造 建物規模：地上14階、地下1階 延床面積：28,239.71㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 駐車台数：108台 設計監理者： 三菱地所設計・鹿島建設設計監理共同企業体 施工者：鹿島建設	建物計画 建物構造：S造(一部SRC造) 建物規模：地上10階(駐車場棟4階) 延床面積：24,310.81㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 駐車台数：158台 設計監修・工事監理者：三菱地所設計 設計施工者：大林組	建物計画 建物構造：S造(一部SRC造) 建物規模：地上14階、地下1階 延床面積：9,970.04㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 駐車台数：61台 設計監修・工事監理者：三菱地所設計 設計施工者：清水建設			
事業者	有限会社マーレ 開発業務受託者 当社、東急不動産	事業者 はやて特定目的会社 開発業務受託者 当社、鹿島建設	事業者 有限会社あまがさき駅前開発 開発業務受託者 当社、神鋼不動産	事業者 当社			
スケジュール	2005/9 着工 2007/12 竣工	スケジュール 2007/3 着工 2008/7 竣工	スケジュール 2007/11 着工 2008/10 竣工	スケジュール 2008/2 着工 2009/4 竣工			

(仮称) ベルギー大使館建替計画 (民間棟)		(仮称) 豊洲3-1街区ビル計画		(仮称) 北新宿地区再開発計画 (業務棟)		シタディーン新宿	
所在地	東京都千代田区二番町5-25	所在地	東京都江東区豊洲三丁目1番53	所在地	東京都新宿区北新宿二丁目地内	所在地	東京都新宿区新宿1-28-5他
敷地面積	6,490.46㎡	敷地面積	13,700㎡	敷地面積	9,628.17㎡	敷地面積	901.25㎡
建物計画	建物構造：S造 (一部SRC造) 建物規模：地上13階、地下2階 延床面積：44,309.36㎡ 建物用途：事務所、賃貸住宅、駐車場 駐車台数：97台 設計・施工：竹中工務店 監理・設計監修：三菱地所設計	建物計画 建物構造：地上S造、地下RC造 建物規模：地上15階、地下2階、塔屋2階 延床面積：106,537.60㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 駐車台数：244台 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：地上S造、地下SRC造 建物規模：地上35階、地下2階、塔屋1階 延床面積：96,000㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 駐車台数：210台 設計監理者：三菱地所設計・鹿島建設 施工者：鹿島建設	建物計画 建物構造：RC造 (一部SRC造) 建物規模：地上12階地下1階 延床面積：6,341.74㎡ 建物用途：サービスアパートメント 住戸数：160室 設計監理：観光企画設計社 施工者：鹿島建設 コンストラクション・マネジメント：三菱地所設計			
事業者	有限会社まちづくりインベストメント 開発業務受託者 当社	事業者 IHI、豊洲3の1特定目的会社 開発業務受託者 当社	事業者 当社、平和不動産 開発業務受託者 当社	事業者 シタディーン新宿特定目的会社 開発業務受託者 当社			
スケジュール	2008/4 着工 2009/7 竣工予定	スケジュール 2008/12 着工 2010/8 竣工予定	スケジュール 2008/11 着工 2011/5 竣工予定	スケジュール 2007/6 着工 2009/1 竣工 2009/3 開業			

4. 海外事業

タイムライフビル	マグローヒルビル	745セブンスアベニュー	フェルブスドッチタワー
<p>所在地 ニューヨーク州マンハッタン</p> <p>所有主体 Rockefeller Center North, Inc. 当社 100%</p> <p>敷地面積 7,600㎡ 建物規模 地上48階 地下3階 建物延面積 171,500㎡ 建物用途 オフィス、商業 スケジュール 着工 : 1956年 竣工 : 1959年</p> <p>当社事業参加 1990年</p>	<p>所在地 ニューヨーク州マンハッタン</p> <p>所有主体 Rock Green, Inc. 当社 55% SLグリーン 45%</p> <p>敷地面積 10,100㎡ 建物規模 地上51階 地下5階 建物延面積 237,100㎡ 建物用途 オフィス、商業 スケジュール 着工 : 1969年 竣工 : 1972年</p> <p>当社事業参加 1990年</p>	<p>所在地 ニューヨーク州マンハッタン</p> <p>所有主体 Rock-Forty-Ninth, LLC (底地権) 当社 100%</p> <p>敷地面積 5,700㎡ 建物規模 地上32階 地下1階 建物延面積 97,400㎡ 建物用途 オフィス、商業 スケジュール 着工 : 1999年 竣工 : 2002年</p> <p>当社事業参加 1998年</p>	<p>所在地 アリゾナ州フェニックス</p> <p>所有主体 One North Central LLC 当社 100%</p> <p>敷地面積 5,300㎡ 建物規模 地上20階 地下4階 建物延面積 38,000㎡ 建物用途 オフィス、商業 スケジュール 竣工 : 2001年 取得 : 2008年</p> <p>当社事業参加 2008年</p>
フラッシングゴモンズ	シーゲートコーポレートセンター	ミラマータウンセンター	チャンドラーコーポレートセンター
<p>所在地 ニューヨーク市クイーンズ</p> <p>開発主体 当社 50% TDC 50%</p> <p>敷地面積 20,000㎡ 建物延面積 182,000㎡</p> <p>事業内容 オフィス、商業、住宅 スケジュール 着工 : 2009年以降 (予定)</p> <p>当社事業参加 2005年</p>	<p>所在地 カリフォルニア州オーシャンサイド</p> <p>開発主体 当社 100%</p> <p>敷地面積 107,000㎡ 建物延面積 35,000㎡</p> <p>事業内容 オフィス、物流 スケジュール 第一期竣工 : 2007年 第二期着工 : 2009年 (予定)</p> <p>当社事業参加 2006年</p>	<p>所在地 フロリダ州ミラマー</p> <p>開発主体 当社 50% Kimco 50%</p> <p>敷地面積 166,000㎡ 建物延面積 オフィス : 5,000㎡ 商業 : 13,000㎡ 住宅 : 500戸 etc.</p> <p>事業内容 オフィス、商業、住宅 スケジュール 第一期着工 : 2006年 第一期竣工 : 2008年</p> <p>当社事業参加 2006年</p>	<p>所在地 アリゾナ州チャンドラー</p> <p>開発主体 当社 100%</p> <p>敷地面積 98,300㎡ 建物延面積 23,000㎡</p> <p>事業内容 オフィス、物流施設 スケジュール 第一期着工 : 2008年 第一期竣工 : 2009年 (予定)</p> <p>当社事業参加 2007年</p>

パタノスター・スクエア	リバー・プレート・ハウス	ボウベルズ・ハウス	セントラル・セント・ジャイルス
<p>所在地 英国ロンドン市</p> <p>所有主体 Paternoster Associates 当社 100%</p> <p>ビル1 (ワーウィック・コート) 敷地面積 3,300㎡ 建物規模 地上8階 地下2階 建物延面積 29,500㎡ 建物用途 オフィス、商業</p> <p>ビル2 (10パタノスター・スクエア) 敷地面積 4,000㎡ 建物規模 地上8階 地下2階 建物延面積 34,900㎡ 建物用途 オフィス、商業</p> <p>スケジュール 着工 : 2001年 竣工 : 2003年</p> <p>当社事業参加 1990年</p>	<p>所在地 英国ロンドン市</p> <p>所有主体 Paternoster Associates 当社 100%</p> <p>敷地面積 2,200㎡ 建物規模 地上7階 地下2階 建物延面積 18,700㎡ 建物用途 オフィス</p> <p>スケジュール 竣工 : 1989年 取得 : 2007年</p> <p>当社事業参加 2007年</p>	<p>所在地 英国ロンドン市</p> <p>所有主体 The Bow Bells House Limited Partnership 当社 50% 三菱商事 50%</p> <p>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㎡ 建物用途 オフィス、商業</p> <p>スケジュール 着工 : 2006年 竣工 : 2007年</p> <p>当社事業参加 2005年</p>	<p>所在地 英国ロンドン市</p> <p>開発主体 Central Saint Giles Limited Partnership 当社 50% L&G 50%</p> <p>敷地面積 7,900㎡ 建物規模 地上11階 地下2階 建物延面積 オフィス棟 55,000㎡ 住宅棟 11,000㎡ 事業内容 オフィス、商業、住宅</p> <p>スケジュール 着工 : 2007年 竣工 : 2009年末 (予定)</p> <p>当社事業参加 2007年</p>