

■2010/4/30



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2010/3

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 IR室
四塚・玉木・石井
TEL:03-3287-4827/6517
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

■目次

	Page		Page		
I. 決算比較表	1. 2010年3月期実績/2009年3月期実績連結PL比較表	3	V. 主要子会社の個別データ		
	2. 2010年3月期 実績/前回予想(2009年10月30日公表値)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. 2011年3月期予想/2010年3月期実績連結PL比較表	5		2. 三菱地所ホーム(株)	28
	4. 2010年3月末/2009年3月末連結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. マンション事業データ(藤和不動産単体)	11		11. (株)サンシャインシティ	37
	9. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(三菱地所単体)	12		12. (株)ロイヤルパークホテル	38
III. 連結決算概要	1. 連結貸借対照表	13, 14	13. ロックフェラーグループ(株)	39	
	2. 連結損益計算書	15	VI. 主要プロジェクトの概要	1. ビル事業	40~44
	3. 連結キャッシュ・フロー	16		2. 住宅事業	45, 46
	4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)	17		3. 資産開発事業	47, 48
	5. 有利子負債(連結)	17		4. 海外事業	49, 50
	6. 会社別内訳(連結)	18			
IV. 単体決算概要	1. 2010年3月期実績/2009年3月期実績単体PL比較表	19			
	2. 2011年3月期予想/2010年3月期実績単体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			

※本資料の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。
実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得る事を、ご承知おき下さい。

I. 決算比較表

1. 2010年3月期実績/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 実績	2009/3 実績	増減	
ビル事業	489,696	406,606	83,089	丸の内パークビルの新規稼働、物件売却収入の増加、チエルシージャパンの連結などによる。
住宅事業	350,008	309,039	40,968	藤和不動産の前期比増収などによる。
資産開発事業	50,691	91,919	△ 41,227	物件売却収入の減少。
海外事業	40,187	47,382	△ 7,195	為替換算レートの影響などによる。
設計監理事業	19,466	20,058	△ 591	
注文住宅事業	26,427	29,349	△ 2,922	法人建売住宅の請負工事の売上減少。
ホテル事業	28,564	30,775	△ 2,211	宿泊・宴会の売上減少などによる。
不動産サービス事業	25,816	23,374	2,441	住宅販売受託収入、賃貸収入の増加など。
その他の事業 (消去)	△ 20,724	△ 19,752	△ 971	
営業収益	1,013,415	942,626	70,788	丸の内パークビルの新規稼働、物件売却益の増加、チエルシージャパンの連結などによる。
ビル事業	149,836	119,204	30,631	三菱地所の評価損計上など。
住宅事業	△ 35,730	△ 15,460	△ 20,269	物件売却益の増加などによる。
資産開発事業	40,259	33,504	6,755	為替換算レートの影響及び不動産売却益の減少などによる。
海外事業	10,496	12,526	△ 2,030	
設計監理事業	1,392	2,178	△ 785	
注文住宅事業	△ 370	△ 281	△ 89	
ホテル事業	△ 112	△ 19	△ 93	
不動産サービス事業	210	△ 445	655	
その他の事業 (消去または全社)	△ 17,198	△ 13,309	△ 3,888	
営業利益	148,972	138,567	10,405	
営業外収益	9,342	11,235	△ 1,893	受取利息、受取配当金の減少など。
営業外費用	40,933	41,179	△ 245	
経常利益	117,381	108,624	8,757	
特別利益	2,323	6,283	△ 3,960	
特別損失	88,832	24,902	63,930	
税金等調整前当期純利益	30,872	90,005	△ 59,133	
法人税、住民税及び事業税	16,319	34,707	△ 18,388	
法人税等調整額	△ 4,966	△ 6,606	1,640	
少数株主損益調整前当期純利益	19,518	-	-	
少数株主損益	7,618	16,481	△ 8,862	
当期純利益	11,900	45,423	△ 33,522	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2010/3 実績	2009/3 実績	増減	(2010/3 内容)
投資有価証券売却益	1,059	-	1,059	三菱地所において保有する有価証券を売却したことによる。
関係会社株式売却益	-	6,283	△ 6,283	
容積利用権設定益	1,263	-	1,263	当社所有ビルの未利用容積率を、丸の内1-4計画において容積利用権として設定したことによる。
特別利益合計	2,323	6,283	△ 3,960	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2010/3 実績	2009/3 実績	増減	
たな卸資産評価損	-	7,375	△ 7,375	収益用不動産を開発・保有する特定目的会社及び匿名組合への出資他の評価損。
投資有価証券評価損	-	7,524	△ 7,524	
エクイティ出資評価損	54,523	-	54,523	
減損損失	34,309	2,447	31,861	都内で保有する固定資産他の減損計上。
固定資産除却関連損	-	2,562	△ 2,562	
不動産売買契約解除損	-	4,991	△ 4,991	
特別損失合計	88,832	24,902	63,930	

2. 2010年3月期 実績/前回予想(2009年10月30日公表値) P L 比較表

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

科目	2010/3 実績	2010/3 前回予想(※1)	増減	
ビル事業	489,696	442,000	47,696	物件売却収入の増加など。
住宅事業	350,008	369,500	△ 19,492	マンション売上の減少など。
資産開発事業	50,691	39,500	11,191	物件売却収入の増加など。
海外事業	40,187	37,000	3,187	物件売却収入の増加などによる。
設計監理事業	19,466	20,000	△ 534	
注文住宅事業	26,427	27,500	△ 1,073	法人建売住宅の請負工事の売上減少。
ホテル事業	28,564	29,500	△ 936	
不動産サービス事業	25,816	26,000	△ 184	
その他の事業	3,281	3,000	281	
(消去)	△ 20,724	△ 20,000	△ 724	
営業収益	1,013,415	974,000	39,415	
ビル事業	149,836	126,500	23,336	物件売却益の増加など。
住宅事業	△ 35,730	△ 4,500	△ 31,230	三菱地所で追加でのたな卸資産評価損を計上したことなどによる。
資産開発事業	40,259	26,500	13,759	物件売却益の増加など。
海外事業	10,496	7,000	3,496	不動産売却益の増加などによる。
設計監理事業	1,392	2,000	△ 608	
注文住宅事業	△ 370	0	△ 370	
ホテル事業	△ 112	500	△ 612	
不動産サービス事業	210	500	△ 290	
その他の事業	189	500	△ 311	
(消去または全社)	△ 17,198	△ 17,000	△ 198	
営業利益	148,972	142,000	6,972	
営業外収益	9,342	8,000	1,342	
営業外費用	40,933	41,000	△ 67	
経常利益	117,381	109,000	8,381	
特別利益	2,323	1,300	1,023	
特別損失	88,832	-	88,832	
税金等調整前当期純利益	30,872	110,300	△ 79,428	
法人税等	11,353	48,300	△ 36,947	
少数株主損益調整前当期純利益	19,518	62,000	△ 42,482	
少数株主損益	7,618	7,000	618	
当期純利益	11,900	55,000	△ 43,100	

※1) 2010/3-2Q (2009年10月30日発表) 時の予想値

※2) 合計との差額は、内訳の記載がない5セグメント・消去分

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

科目	2010/3 実績	2010/3 前回予想(※1)	増減	(2010/3期 内容)
■特別利益内訳				
投資有価証券売却益	1,059	-	1,059	三菱地所において保有する有価証券を売却したことによる。
容積利用権設定益	1,263	1,300	△ 37	
特別利益合計	2,323	1,300	1,023	

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

科目	2010/3 実績	2010/3 前回予想(※1)	増減	
■特別損失内訳				
エクイティ出資評価損	54,523	-	54,523	収益用不動産を開発・保有する特定目的会社及び匿名組合への出資他の評価損。
減損損失	34,309	-	34,309	
特別損失合計	88,832	-	88,832	都内で保有する固定資産他の減損計上。

【参考】2010年3月期実績/2010年3月25日公表値 P L 比較表

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

科目	2010/3 実績	3月25日 公表値	増減
営業収益	1,013,415	1,009,000	4,415
営業利益	148,972	145,000	3,972
(主な内訳※2)			
ビル事業	149,836	149,000	836
住宅事業	△ 35,730	△ 38,000	2,270
資産開発事業	40,259	39,000	1,259
海外事業	10,496	10,000	496
経常利益	117,381	114,000	3,381
当期純利益	11,900	10,000	1,900

3. 2011年3月期予想／2010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	2011/3 予想	2010/3 実績	増減	
ビル事業	467,000	489,696	△ 22,696	⇔ 前期に大型の物件売却があった反動減など。
住宅事業	338,000	350,008	△ 12,008	⇔ 藤和不動産のマンション販売の前期比減などによる。
資産開発事業	29,000	50,691	△ 21,691	⇔ 前期に大型の物件売却があった反動減。
海外事業	49,500	40,187	9,313	⇔ 物件売却収入の増加。
設計監理事業	18,500	19,466	△ 966	
注文住宅事業	31,000	26,427	4,573	⇔ 今期引渡し物件の受注状況が好調であることによる。
ホテル事業	29,500	28,564	936	
不動産サービス事業	27,500	25,816	1,684	⇔ 住宅販売受託収入、賃貸収入の増加。
その他の事業 (消去)	△ 18,000	△ 20,724	2,724	
営業収益	975,000	1,013,415	△ 38,415	
ビル事業	147,000	149,836	△ 2,836	⇔ 前期に大型の物件売却があった反動減など。
住宅事業	6,500	△ 35,730	42,230	⇔ 前期に三菱地所でたな卸資産の評価減を計上したことによる。
資産開発事業	6,000	40,259	△ 34,259	⇔ 前期に大型の物件売却があった反動減。
海外事業	10,500	10,496	4	
設計監理事業	1,000	1,392	△ 392	
注文住宅事業	0	△ 370	370	
ホテル事業	500	△ 112	612	
不動産サービス事業	500	210	290	
その他の事業 (消去または全社)	△ 16,000	△ 17,198	1,198	
営業利益	156,000	148,972	7,028	
営業外収益	6,000	9,342	△ 3,342	⇔ 三菱地所における受取配当金の減少など。
営業外費用	41,000	40,933	67	
経常利益	121,000	117,381	3,619	
特別利益	-	2,323	△ 2,323	
特別損失	3,000	88,832	△ 85,832	
税金等調整前当期純利益	118,000	30,872	87,128	
法人税等	47,500	11,353	36,147	
少数株主損益調整前当期純利益	70,500	19,518	50,982	
少数株主損益	7,500	7,618	△ 118	
当期純利益	63,000	11,900	51,100	

(2011/3期 内容)

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2011/3 予想	2010/3 実績	増減
投資有価証券売却益	-	1,059	△ 1,059
容積利用権設定益	-	1,263	△ 1,263
特別利益合計	-	2,323	△ 2,323

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2011/3 予想	2010/3 実績	増減	
エクイティ出資評価損	-	54,523	△ 54,523	
減損損失	-	34,309	△ 34,309	
固定資産除却関連損	3,000	-	3,000	⇔ 保有する固定資産の再開発を予定しているため。
特別損失合計	3,000	88,832	△ 85,832	

4. 2010年3月末/2009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	2010/3末	2009/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	175,159	181,168	△ 6,008
2. 受取手形及び営業未収入金	31,889	28,949	2,939
3. 有価証券	3,567	4,442	△ 875
4. 販売用不動産	150,245	198,085	△ 47,839
5. 仕掛販売用不動産	323,943	383,352	△ 59,408
6. 開発用不動産	8,844	8,974	△ 129
7. 未成工事出資金	9,926	9,162	763
8. その他のたな卸資産	814	960	△ 146
9. エクイティ出資	226,201	257,879	△ 31,678
10. 繰延税金資産	41,850	43,559	△ 1,709
11. その他の流動資産	57,146	59,006	△ 1,860
12. 貸倒引当金	△ 506	△ 402	△ 103
流動資産合計	1,029,082	1,175,139	△ 146,057
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	876,239	792,064	84,175
(2) 機械装置及び運搬具	24,223	22,733	1,489
(3) 土地	1,652,937	1,632,779	20,158
(4) 信託土地	277,425	277,425	-
(5) 建設仮勘定	26,723	136,344	△ 109,620
(6) その他の有形固定資産	14,472	8,371	6,101
有形固定資産合計	2,872,021	2,869,718	2,303
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	88,665	86,076	2,589
(2) その他の無形固定資産	6,927	6,405	522
無形固定資産合計	95,593	92,481	3,112
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	201,303	152,424	48,878
(2) 長期貸付金	1,769	1,799	△ 29
(3) 差入敷金保証金	96,017	88,983	7,033
(4) 繰延税金資産	7,757	3,952	3,804
(5) その他の投資	53,374	47,608	5,766
(6) 貸倒引当金	△ 1,853	△ 3,037	1,183
投資その他の資産合計	358,368	291,731	66,636
固定資産合計	3,325,982	3,253,930	72,051
資産合計	4,355,065	4,429,070	△ 74,005

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2010/3末	2009/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	78,800	101,450	△ 22,650
2. 短期借入金	105,586	139,300	△ 33,713
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	286,169	194,087	92,081
4. コマーシャルペーパー	-	10,000	△ 10,000
5. 1年以内に償還予定の社債	39,916	63,216	△ 23,299
6. 未払法人税等	8,472	20,273	△ 11,800
7. 繰延税金負債	0	33	△ 32
8. その他の流動負債	132,077	161,236	△ 29,158
流動負債合計	651,023	689,597	△ 38,574
II. 固定負債			
1. 社債	550,000	545,000	5,000
2. 長期借入金	772,149	880,129	△ 107,979
3. 受入敷金保証金	382,413	371,141	11,272
4. 繰延税金負債	223,756	206,460	17,295
5. 再評価に係る繰延税金負債	332,194	333,045	△ 850
6. 退職給付引当金	15,570	14,296	1,274
7. 役員退職引当金	644	786	△ 141
8. 負のれん	83,705	84,921	△ 1,216
9. その他の固定負債	37,384	28,979	8,404
固定負債合計	2,397,819	2,464,759	△ 66,940
負債合計	3,048,842	3,154,357	△ 105,514
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	141,373	136,534	4,839
2. 資本剰余金	170,485	165,216	5,269
3. 利益剰余金	402,792	408,775	△ 5,983
4. 自己株式	△ 3,926	△ 3,715	△ 210
株主資本計	710,724	706,810	3,914
II. 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金	59,729	30,730	28,999
2. 繰延ヘッジ損益	△ 376	△ 591	215
3. 土地再評価差額金	458,303	460,009	△ 1,705
4. 為替換算調整勘定	△ 45,223	△ 48,462	3,238
評価・換算差額等計	472,432	441,684	30,747
III. 新株予約権	305	218	87
IV. 少数株主持分	122,760	125,999	△ 3,239
純資産合計	1,306,222	1,274,713	31,509
負債・純資産合計	4,355,065	4,429,070	△ 74,005

II. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3（予想）	
営業収益	844,217 百万円	947,641 百万円	787,652 百万円	942,626 百万円	1,013,415 百万円	975,000 百万円	
営業利益	137,614 百万円	166,165 百万円	177,983 百万円	138,567 百万円	148,972 百万円	156,000 百万円	
経常利益	121,236 百万円	151,674 百万円	162,061 百万円	108,624 百万円	117,381 百万円	121,000 百万円	
当期純利益	55,825 百万円	97,662 百万円	86,963 百万円	45,423 百万円	11,900 百万円	63,000 百万円	
総資産	3,280,209 百万円	3,447,272 百万円	4,327,137 百万円	4,429,070 百万円	4,355,065 百万円	4,365,000 百万円	
自己資本（純資産-新株予約権-少数株主持分）	1,133,623 百万円	1,225,644 百万円	1,238,889 百万円	1,148,494 百万円	1,183,156 百万円	1,235,000 百万円	
有利子負債	1,007,761 百万円	1,012,588 百万円	1,645,407 百万円	1,834,195 百万円	1,762,111 百万円	1,660,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	169,744 百万円	150,710 百万円	△ 16,248 百万円	45,824 百万円	212,668 百万円	200,000 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,883 百万円	△ 85,389 百万円	△ 212,207 百万円	△ 214,500 百万円	△ 112,639 百万円	△ 60,000 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 132,463 百万円	△ 34,093 百万円	238,942 百万円	141,055 百万円	△ 106,852 百万円	△ 120,000 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+のれん償却費）	200,928 百万円	233,406 百万円	245,911 百万円	209,522 百万円	230,730 百万円	233,000 百万円	
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	4.6 %	5.3 %	4.9 %	3.3 %	3.5 %	3.7 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{支払利息+コマーシャルペーパー利息}}$	7.4 倍	9.5 倍	8.5 倍	4.7 倍	5.2 倍	5.9 倍
自己資本当期純利益率 (ROE)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$	5.4 %	8.3 %	7.1 %	3.8 %	1.0 %	5.3 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$	42.60 円	70.95 円	62.99 円	32.90 円	8.58 円	45.99 円

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3		2011/3(予想)	
	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	312,099	35.9%	353,956	36.5%	380,562	46.9%	406,606	42.3%	489,696	47.4%	467,000	47.0%
住宅事業	204,213	23.5%	231,514	23.9%	213,903	26.3%	309,039	32.1%	350,008	33.8%	338,000	34.0%
資産開発事業	34,274	3.9%	38,216	3.9%	29,430	3.6%	91,919	9.6%	50,691	4.9%	29,000	2.9%
海外事業	193,223	22.2%	226,444	23.4%	71,920	8.9%	47,382	4.9%	40,187	3.9%	49,500	5.0%
設計監理事業	17,103	2.0%	17,790	1.8%	19,086	2.3%	20,058	2.1%	19,466	1.9%	18,500	1.9%
注文住宅事業	41,477	4.8%	34,550	3.6%	31,216	3.8%	29,349	3.0%	26,427	2.5%	31,000	3.1%
ホテル事業	32,399	3.7%	33,493	3.5%	33,163	4.1%	30,775	3.2%	28,564	2.8%	29,500	3.0%
不動産サービス事業	30,775	3.5%	28,851	3.0%	27,941	3.4%	23,374	2.4%	25,816	2.5%	27,500	2.8%
その他の事業	4,717	0.5%	4,260	0.4%	4,982	0.6%	3,872	0.4%	3,281	0.3%	3,000	0.3%
セグメント間消去又は全社	△ 26,065		△ 21,437		△ 24,554		△ 19,752		△ 20,724		△ 18,000	
	844,217		947,641		787,652		942,626		1,013,415		975,000	

②営業利益	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3		2011/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	89,492		100,214		114,490		119,204		149,836		147,000	
住宅事業	17,736		23,979		24,326		△ 15,460		△ 35,730		6,500	
資産開発事業	14,169		23,520		16,863		33,504		40,259		6,000	
海外事業	23,199		22,005		27,544		12,526		10,496		10,500	
設計監理事業	227		1,181		2,324		2,178		1,392		1,000	
注文住宅事業	△ 404		△ 169		△ 616		△ 281		△ 370		0	
ホテル事業	1,247		1,616		1,362		△ 19		△ 112		500	
不動産サービス事業	7,753		6,082		4,108		△ 445		210		500	
その他の事業	747		798		995		669		189		0	
セグメント間消去又は全社	△ 16,554		△ 13,064		△ 13,415		△ 13,309		△ 17,198		△ 16,000	
	137,614		166,165		177,983		138,567		148,972		156,000	

③営業利益率	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3		2011/3(予想)	
ビル事業	28.7%		28.3%		30.1%		29.3%		30.6%		31.5%	
住宅事業	8.7%		10.4%		11.4%		△ 5.0%		△ 10.2%		1.9%	
資産開発事業	41.3%		61.5%		57.3%		36.4%		79.4%		20.7%	
海外事業	12.0%		9.7%		38.3%		26.4%		26.1%		21.2%	
設計監理事業	1.3%		6.6%		12.2%		10.9%		7.2%		5.4%	
注文住宅事業	-1.0%		△ 0.5%		△ 2.0%		△ 1.0%		△ 1.4%		0.0%	
ホテル事業	3.8%		4.8%		4.1%		△ 0.1%		△ 0.4%		1.7%	
不動産サービス事業	25.2%		21.1%		14.7%		△ 1.9%		0.8%		1.8%	
その他の事業	15.8%		18.7%		20.0%		17.3%		5.8%		0.0%	
セグメント間消去又は全社												
	16.3%		17.5%		22.6%		14.7%		14.7%		16.0%	

④減価償却費	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3		2011/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	41,766		38,531		45,893		49,207		61,743		-	
住宅事業	833		780		795		1,643		1,962		-	
資産開発事業	249		2,931		2,316		1,260		1,780		-	
海外事業	8,578		9,774		5,539		6,070		6,302		-	
設計監理事業	103		51		40		45		69		-	
注文住宅事業	157		119		144		143		144		-	
ホテル事業	1,366		1,444		1,510		1,425		1,275		-	
不動産サービス事業	217		279		388		451		537		-	
その他の事業	167		114		139		114		79		-	
セグメント間消去又は全社	214		227		99		3		31		-	
	53,655		54,257		56,867		60,364		73,926		69,000	

⑤償却前営業利益	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	131,258	138,745	160,384	168,411	211,579	-
住宅事業	18,570	24,759	25,121	△ 13,817	△ 33,768	-
資産開発事業	14,419	26,452	19,179	34,764	42,039	-
海外事業	31,777	31,780	33,083	18,596	16,798	-
設計監理事業	331	1,233	2,364	2,223	1,461	-
注文住宅事業	△ 247	△ 49	△ 471	△ 138	△ 226	-
ホテル事業	2,614	3,061	2,872	1,406	1,163	-
不動産サービス事業	7,971	6,361	4,496	6	747	-
その他の事業	914	913	1,134	783	268	-
セグメント間消去又は全社	△ 16,339	△ 12,836	△ 13,315	△ 13,306	△ 17,167	-
	191,270	220,422	234,850	198,932	222,898	225,000

⑥資本的支出	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	43,432	93,906	122,149	111,413	79,748	-
住宅事業	977	816	1,835	11,475	6,502	-
資産開発事業	12,924	23,846	106,345	11,128	21,964	-
海外事業	7,345	26,816	44,857	70,829	8,222	-
設計監理事業	12	17	63	132	151	-
注文住宅事業	243	254	205	213	321	-
ホテル事業	1,358	1,353	1,216	1,057	330	-
不動産サービス事業	320	665	729	725	301	-
その他の事業	168	172	397	99	34	-
セグメント間消去又は全社	△ 2,030	△ 890	3,798	△ 393	4,197	-
	64,753	146,958	281,597	206,681	121,775	-

⑦総資産	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	1,987,595	2,017,633	2,566,825	2,828,850	2,846,909	-
住宅事業	338,026	397,118	731,816	750,489	688,298	-
資産開発事業	103,796	250,542	337,375	325,851	250,005	-
海外事業	345,483	332,225	351,016	303,982	318,075	-
設計監理事業	18,732	19,664	22,155	25,329	25,016	-
注文住宅事業	16,531	14,225	14,992	14,113	14,250	-
ホテル事業	30,986	30,127	28,626	26,902	25,416	-
不動産サービス事業	70,845	104,559	31,909	56,026	55,691	-
その他の事業	37,555	37,977	26,406	26,401	27,188	-
セグメント間消去又は全社	330,656	243,198	216,013	71,122	104,213	-
	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,429,070	4,355,065	4,365,000

3. ビル事業データ（連結）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3
貸付面積	2,699 千㎡	2,684 千㎡	2,881 千㎡	3,280 千㎡	3,643 千㎡
（所有）	1,883 千㎡	1,774 千㎡	2,021 千㎡	2,265 千㎡	2,560 千㎡
（転貸）	815 千㎡	909 千㎡	859 千㎡	1,015 千㎡	1,082 千㎡

4. ビル事業データ（三菱地所単体）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,061 千㎡	2,879 千㎡	3,218 千㎡	3,161 千㎡	3,359 千㎡	3,359 千㎡
当社借受面積	846 千㎡	890 千㎡	956 千㎡	1,186 千㎡	1,301 千㎡	1,425 千㎡
営業延床面積合計	3,907 千㎡	3,769 千㎡	4,175 千㎡	4,347 千㎡	4,660 千㎡	4,785 千㎡
②貸付有効面積	2,567 千㎡	2,499 千㎡	2,736 千㎡	2,824 千㎡	2,983 千㎡	3,097 千㎡
③空室率（全国全用途）	3.59 % (※1)	1.68 %	2.06 % (※2)	2.86 %	3.40 %	3.7 %
④平均賃料（全国全用途）	21,711 円	21,733 円	22,602 円	23,560 円	24,864 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	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3
延床面積	2,024 千㎡	1,897 千㎡	2,195 千㎡	2,258 千㎡	2,565 千㎡
貸付有効面積	1,308 千㎡	1,246 千㎡	1,415 千㎡	1,477 千㎡	1,614 千㎡
事務所空室率	2.77 % (※1)	0.55 %	0.19 %	1.09 %	2.42 %
ビル賃貸売上高	145,005 百万円	146,399 百万円	165,928 百万円	180,265 百万円	199,230 百万円

注：※1） 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	2011/3(予想)
マンション売上	219,945 百万円	275,120 百万円	267,000 百万円
マンション売上計上戸数	5,103 戸	6,987 戸	6,100 戸
マンション粗利益率	15.1 %	10.8 %	14.0 %
マンション完成在庫 (内、未契約完成在庫数)	1,902 戸 (1,611 戸)	1,910 戸 (1,622 戸)	- 戸 (- 戸)
マンション新規発売戸数	5,525 戸	5,910 戸	5,600 戸

7. 住宅事業データ（三菱地所単体）

項目	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3		2011/3(予想)	
	百万円	戸	百万円	戸								
①売上内訳												
【マンション】	144,843	2,870	167,692	3,445	148,678	2,780	124,700	2,125	133,950	2,779	132,000	2,500
【建売】	6,182	138	5,561	126	4,302	82	2,635	51	1,745	33	300	10
		区画		区画								
【更地】	3,220	198	6,606	258	7,690	179	3,601	107	3,718	220	3,200	110
住宅用地	2,710	196	4,885	251	6,769	176	3,071	104	3,538	219	2,700	107
業務用地	510	2	1,721	7	921	3	530	3	180	1	500	3
【その他】	11,788		13,462		13,140		28,576		13,129		21,000	
売上合計	166,033		193,321		173,814		159,512		152,543		156,500	
②完成在庫												
【マンション】	7,823	226	6,140	126	7,415	214	41,426	895	41,526	1,103	-	-
(内、未契約完成在庫数)		(165)		(77)		(194)		(801)		(951)		(-)
【戸建て】	1,655	43	1,280	31	1,444	34	1,231	26	298	10	-	-
完成在庫合計	9,478		7,420		8,859		42,657		41,824		-	
③マンション粗利益率	20.0 %		22.4 %		24.6 %		21.7 %		8.8 %		15.0 %	
④マンション新規発売戸数	4,083 戸		2,474 戸		2,323 戸		1,754 戸		2,503 戸		2,200 戸	

8. マンション事業データ（藤和不動産単体）

	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
マンション売上	95,245 百万円	141,170 百万円	135,000 百万円
マンション売上計上戸数	2,978 戸	4,208 戸	3,600 戸
マンション粗利益率	6.4 %	12.6 %	13.0 %
マンション完成在庫 (内、未契約完成在庫数)	1,007 戸 (810 戸)	807 戸 (671 戸)	- 戸 (- 戸)
マンション新規発売戸数	3,771 戸	3,407 戸	3,400 戸

(注記)
「マンション粗利益率」は、マンション売上から原価（土地取得費、造成工事費、建築工事費）を差し引いた「粗利益」の対売上比率として、算出しております。

9. 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	2010/3
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	868 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	518 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,283 億円	4,306 億円	5,044 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	89 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	20 億円
TMK・TK有利子負債残高	191 億円	7 億円	0 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	1,176 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	472 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	4,296 億円	4,533 億円	4,086 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	2,134 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	1,011 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	6,587 億円	8,840 億円	9,131 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)

(注3)TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)は、当社の簿価を持分で換算する等の方法により算出

Ⅲ. 連結決算概要

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	139,605	201,107	186,321	181,168	175,159
受取手形及び営業未収入金	63,763	33,912	37,063	28,949	31,889
有価証券	27,289	6,160	31,739	4,442	3,567
販売用不動産(※)	-	-	(153,085)	198,085	150,245
仕掛販売用不動産(※)	-	-	(429,181)	383,352	323,943
開発用不動産(※)	-	-	(9,139)	8,974	8,844
未成工事支出金(※)	-	-	(10,315)	9,162	9,926
その他のたな卸資産(※)	-	-	(1,102)	960	814
たな卸資産	305,800	300,180	-	-	-
エクイティ出資	108,978	127,099	185,640	257,879	226,201
繰延税金資産	38,786	36,827	47,053	43,559	41,850
その他の流動資産	47,758	33,702	51,179	59,006	57,146
貸倒引当金	△ 3,303	△ 421	△ 436	△ 402	△ 506
流動資産合計	728,679	738,568	1,141,385	1,175,139	1,029,082
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	646,489	659,167	753,179	792,064	876,239
機械装置及び運搬具	18,517	16,400	25,516	22,733	24,223
土地	1,293,186	1,414,754	1,564,953	1,632,779	1,652,937
信託土地	-	-	280,547	277,425	277,425
建設仮勘定	28,353	88,170	83,271	136,344	26,723
その他の有形固定資産	9,825	5,746	7,267	8,371	14,472
有形固定資産合計	1,996,372	2,184,239	2,714,735	2,869,718	2,872,021
(無形固定資産)					
のれん(連結調整勘定)	(31,824)	7,925	-	-	-
借地権	17,279	17,739	61,684	86,076	88,665
その他の無形固定資産	5,842	3,565	4,498	6,405	6,927
無形固定資産合計	54,947	29,231	66,183	92,481	95,593
(投資その他の資産)					
投資有価証券	361,790	356,928	251,805	152,424	201,303
長期貸付金	2,515	2,426	3,387	1,799	1,769
差入敷金保証金	71,949	77,571	86,595	88,983	96,017
繰延税金資産	4,548	5,116	8,156	3,952	7,757
その他の投資	60,397	54,106	56,520	47,608	53,374
貸倒引当金	△ 990	△ 916	△ 1,631	△ 3,037	△ 1,853
投資その他の資産合計	500,210	495,233	404,834	291,731	358,368
固定資産合計	2,551,530	2,708,704	3,185,752	3,253,930	3,325,982
資産合計	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,429,070	4,355,065

(※) 2008年度より「たな卸資産」の内訳を区分掲記しております。
2008/3末の数字は組み替えて括弧付きで表記しています。

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	85,502	72,301	114,780	101,450	78,800
短期借入金	49,118	47,043	56,131	139,300	105,586
1年以内に返済予定の長期借入金	71,981	42,944	161,418	194,087	286,169
コマーシャルペーパー	-	-	10,000	10,000	-
1年以内に償還予定の社債	45,645	50,980	43,587	63,216	39,916
未払法人税等	20,889	38,078	38,372	20,273	8,472
繰延税金負債	23	-	0	33	0
事業譲渡損失引当金	15	0	-	-	-
その他の流動負債	172,491	222,607	159,622	161,236	132,077
流動負債合計	445,668	473,956	583,913	689,597	651,023
<固定負債>					
社債	446,686	415,000	540,000	545,000	550,000
長期借入金	394,328	456,619	834,269	880,129	772,149
受入敷金保証金	304,189	306,546	359,561	371,141	382,413
繰延税金負債	140,134	159,210	226,241	206,460	223,756
再評価に係る繰延税金負債	319,618	322,457	323,953	333,045	332,194
退職給付引当金	11,787	13,433	18,083	14,296	15,570
役員退職引当金	2,214	49	691	786	644
負ののれん	-	-	67,172	84,921	83,705
その他固定負債	49,241	39,090	25,955	28,979	37,384
固定負債合計	1,668,200	1,712,407	2,395,928	2,464,759	2,397,819
負債合計	2,113,868	2,186,364	2,979,841	3,154,357	3,048,842
【純資産の部】					
<株主資本>					
資本金	(129,736)	136,534	136,534	136,534	141,373
資本剰余金	(158,421)	165,216	165,216	165,216	170,485
利益剰余金	(246,246)	324,611	387,214	408,775	402,792
自己株式	(△2,024)	△ 2,965	△ 3,440	△ 3,715	△ 3,926
株主資本計	(532,381)	623,396	685,524	706,810	710,724
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	(142,040)	133,843	89,621	30,730	59,729
繰延ヘッジ損益	(-)	161	△ 357	△ 591	△ 376
土地再評価差額金	(466,259)	470,397	472,578	460,009	458,303
為替換算調整勘定	(△7,057)	△ 2,154	△ 8,478	△ 48,462	△ 45,223
評価・換算差額等計	(601,242)	602,247	553,364	441,684	472,432
<新株予約権>	(-)	79	142	218	305
<少数株主持分>	(32,717)	35,185	108,264	125,999	122,760
純資産合計	(1,166,340)	1,260,908	1,347,295	1,274,713	1,306,222
負債・純資産合計	(3,280,209)	3,447,272	4,327,137	4,429,070	4,355,065

(※)「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	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	844,217	947,641	787,652	942,626	1,013,415	975,000
営業利益	137,614	166,165	177,983	138,567	148,972	156,000
〔営業外収益〕						
受取利息	728	1,247	3,349	1,714	390	500
受取配当金	2,059	2,865	3,474	4,053	2,781	2,000
のれん償却額(連結調整勘定償却額)	(-)	-	-	1,041	1,060	1,000
持分法投資利益	6,556	8,094	3,739	1,558	763	500
その他の営業外収益	3,706	2,495	3,752	2,867	4,345	2,000
営業外収益合計	13,050	14,703	14,316	11,235	9,342	6,000
〔営業外費用〕						
支払利息	19,874	18,867	22,167	31,073	29,207	27,000
固定資産除却損	5,054	6,843	4,616	4,024	6,676	6,500
その他の営業外費用	4,499	3,482	3,454	6,080	5,049	7,500
営業外費用合計	29,428	29,194	30,238	41,179	40,933	41,000
経常利益	121,236	151,674	162,061	108,624	117,381	121,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	57,823	1,115	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	1,697	-	1,059	-
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	-	-	-	-
容積利用権設定益	-	-	-	-	1,263	-
特別利益合計	57,823	45,222	5,690	6,283	2,323	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	27,639	-	1,458	7,375	-	-
固定資産信託受益権売却損	3,327	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	-	13,423	1,194	2,562	-	3,000
投資有価証券評価損	-	-	2,769	7,524	-	-
エクイティ出資評価損	-	-	-	-	54,523	-
減損損失	35,321	5,503	1,498	2,447	34,309	-
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	71,147	18,926	8,088	24,902	88,832	3,000
税金等調整前当期純利益	107,913	177,969	159,663	90,005	30,872	118,000
法人税、住民税及び事業税	28,509	54,069	52,390	34,707	16,319	} 47,500
法人税等調整額	17,217	20,100	9,472	△ 6,606	△ 4,966	
少数株主損益調整前当期純利益	-	-	-	-	19,518	70,500
少数株主損益	6,360	6,137	10,836	16,481	7,618	7,500
当期純利益	55,825	97,662	86,963	45,423	11,900	63,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3 (予想)
税金等調整前当期純利益	107,913	177,969	159,663	90,005	30,872	118,000
特別損益等調整	3,933	△ 36,809	△ 124	19,316	94,000	7,500
減価償却費	53,655	54,257	56,867	60,364	73,926	69,000
たな卸資産の増減	△ 18,425	8,394	△ 79,102	16,048	106,227	37,000
エクイティ出資の増減	△ 514	△ 20,388	△ 85,042	△ 93,848	△ 20,284	△ 37,000
その他	38,303	2,426	△ 14,669	9,230	△ 34,234	18,000
法人税等の支払額	△ 15,121	△ 35,138	△ 53,840	△ 55,293	△ 37,837	△ 12,500
営業活動によるキャッシュ・フロー	169,744	150,710	△ 16,248	45,824	212,668	200,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	3,841	60,317	11,448	9,046	2,223	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	122,284	10,630	13,253	169	4,468	0
設備投資	△ 62,204	△ 138,169	△ 270,798	△ 201,088	△ 114,085	△ 82,000
その他	△ 34,038	△ 18,167	33,889	△ 22,627	△ 5,246	22,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,883	△ 85,389	△ 212,207	△ 214,500	△ 112,639	△ 60,000
新規調達	92,543	141,896	389,537	334,439	282,461	138,000
返済	△ 146,666	△ 156,601	△ 130,408	△ 226,649	△ 322,794	△ 200,000
配当金の支払い	△ 17,949	△ 19,181	△ 33,878	△ 27,357	△ 24,328	△ 20,000
その他	△ 61,391	△ 206	13,691	60,622	△ 42,191	△ 38,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 132,463	△ 34,093	238,942	141,055	△ 106,852	△ 120,000
現金及び現金同等物の換算差額	2,602	3,344	△ 2,765	△ 7,585	612	-
現金及び現金同等物の増減額	69,766	34,571	7,721	△ 35,206	△ 6,210	20,000
子会社の新規連結による現金及び 現金同等物の増加額	-	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	-	-	-	△ 495	△ 516	-
現金及び現金同等物の期首残高	97,324	167,090	206,089	219,712	184,552	177,825
現金及び現金同等物の期末残高	167,090	206,089	219,712	184,552	177,825	197,825

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
総資産	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,429,070	4,355,065	4,365,000
設備投資	62,204	138,169	270,798	201,088	114,085	82,000
減価償却費	53,655	54,257	56,867	60,364	73,926	69,000

※2010/3 設備投資主な内訳 1,140億円	三菱地所 776億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 407億円 リニューアルほか 209億円			
		その他	資産開発事業（固定資産） 92億円 住宅事業 37億円			
	その他 364億円	RGIほか子会社	匿名組合 137億円 RGI 74億円	チェルシージャパン サンシャインシティ	98億円 51億円	

※2011/3（予想）設備投資主な内訳 820億円	三菱地所 495億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 300億円 リニューアルほか 180億円			
		その他	資産開発事業（固定資産） 10億円			
	その他 325億円	RGIほか子会社	RGI 160億円 サンシャイン 40億円	チェルシージャパン 丸の内熱供給	75億円 20億円	

5. 有利子負債（連結）

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
有利子負債	1,007,761	1,012,588	1,645,407	1,834,195	1,762,111	1,660,000
ネット有利子負債※1	840,670	806,499	1,425,695	1,649,642	1,584,286	1,462,000
支払利息	19,874	18,867	22,167	31,073	29,235	27,000
金融収支※2	△ 17,087	△ 14,755	△ 15,344	△ 25,304	△ 26,063	△ 24,500
平均金利※3	1.80%	1.86%	1.66% ※5	1.79% ※6	1.63%	1.58%
D/Eレシオ※4	0.88	0.82	1.32	1.60	1.49	1.34

※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 2010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	-	572,829	107,104	88,878	23,428	3,422,062	1,132,844	1,295,827	47,074
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	25,816	372	471	592	55,624	12,901	44	537
三菱地所ホーム	100.00%	21,910	△ 259	△ 241	△ 252	7,868	1,444	0	95
三菱地所設計	100.00%	16,982	2,669	2,655	1,528	23,334	13,250	0	53
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	20,087	△ 409	△ 434	△ 457	5,399	761	66	415
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	36,077	2,148	2,186	1,112	37,034	6,129	4	148
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	31,613	1,534	1,548	916	7,804	4,277	0	249
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	19,991	1,291	1,282	765	17,951	8,474	0	27
藤和不動産	100.00%	163,698	3,326	835	1,037	230,407	15,003	178,853	494
丸の内熱供給	64.16%	13,121	834	799	291	25,477	14,959	6,629	2,648
チェルシージャパン	60.00%	28,600	7,767	7,167	4,208	81,776	17,497	42,249	5,748
サンシャインシティ	59.59%	28,593	6,245	5,590	3,325	108,122	42,538	39,014	5,807
ロイヤルパークホテル	51.00%	9,768	323	178	137	16,838	6,834	6,804	740
RGI	100.00%	40,187	11,342	8,437	△ 5,936	182,700	94,131	62,938	5,596
連結全体	-	1,013,415	148,972	117,381	11,900	4,355,065	1,183,156	1,762,111	73,926

2010年3月期外貨換算レート

円/ドル

PL 93.65

BS 92.10

② 2011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	-	531,000	109,500	85,500	45,500	3,450,000	1,160,000	1,255,000	42,000
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	27,306	780	823	488	59,068	13,389	0	591
三菱地所ホーム	100.00%	26,515	305	312	301	8,993	1,750	0	100
三菱地所設計	100.00%	16,300	2,560	2,560	1,444	24,269	14,185	0	50
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	20,809	△ 34	△ 35	78	5,477	839	0	332
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	35,729	1,766	1,800	903	38,308	6,646	0	154
三菱地所藤和コミュニティ	100.00%	31,532	1,500	1,503	865	8,000	5,142	0	219
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	19,454	820	893	517	18,067	8,737	0	50
藤和不動産	100.00%	145,707	4,446	2,540	6,155	191,148	21,158	145,435	498
丸の内熱供給	64.16%	12,987	220	213	126	23,689	14,973	5,071	2,532
チェルシージャパン	60.00%	30,212	7,992	7,230	4,288	86,032	21,970	42,379	6,064
サンシャインシティ	59.59%	27,989	5,306	4,751	2,765	105,606	44,042	35,260	6,003
ロイヤルパークホテル	51.00%	10,187	790	630	360	16,871	7,194	6,708	720
RGI	100.00%	43,227	7,290	6,030	1,502	182,596	103,487	75,532	3,699
連結全体	-	975,000	156,000	121,000	63,000	4,365,000	1,235,000	1,660,000	69,000

2011年3月期外貨換算レート

円/ドル

PL 90.00

BS 90.00

円/ポンド

PL 135.00

BS 135.00

IV. 単体決算概要

1. 2010年3月期実績/2009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）

(2010/3 内容)

科目	2010/3 実績	2009/3 実績	増減
ビル事業	372,529	320,341	52,187
住宅事業	152,543	159,512	△ 6,968
資産開発事業	45,823	29,992	15,831
その他の事業	1,933	1,912	20
営業収益	572,829	511,758	61,071
ビル事業	127,694	101,002	26,692
住宅事業	△ 27,603	16,952	△ 44,555
資産開発事業	38,784	21,947	16,836
その他の事業	△ 372	△ 225	△ 147
営業総利益	138,503	139,677	△ 1,173
販売費	9,853	9,551	301
一般管理費	21,546	19,662	1,883
販売費及び一般管理費	31,399	29,213	2,185
営業利益	107,104	110,463	△ 3,358
営業外収益	11,936	12,323	△ 387
営業外費用	30,162	26,346	3,816
経常利益	88,878	96,440	△ 7,562
特別利益	14,545	-	14,545
特別損失	86,057	17,019	69,037
税引前当期純利益	17,366	79,421	△ 62,054
法人税等	△ 6,061	28,224	△ 34,285
当期純利益	23,427	51,196	△ 27,768

丸の内パークビルの新規稼働、物件売却収入の増加などによる。

前期にあった物件売却の反動減及び事業受託収入の減少など。

匿名組合出資分配金収入の増加など。

丸の内パークビルの新規稼働、物件売却益の増加などによる。

たな卸資産の評価損を計上したことなどによる。

匿名組合出資分配金収入の増加などによる。

退職給付費用の増加など。

固定資産除却損の増加など。

■特別利益内訳

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2010/3 実績	2009/3 実績	増減
投資有価証券売却益	1,058	-	1,058
子会社株式売却益	12,223	-	12,223
容積利用権設定益	1,263	-	1,263
特別利益合計	14,545	-	14,545

保有する有価証券を売却したことによる。

RGIが三菱地所から自社株買いを実施したことによる売却益。

当社所有ビルの未利用容積率を、丸の内1-4計画において容積利用権として設定したことによる。

■特別損失内訳

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2010/3 実績	2009/3 実績	増減
たな卸資産評価損	-	5,629	△ 5,629
固定資産除去関連損	-	2,583	△ 2,583
投資有価証券評価損	-	7,430	△ 7,430
減損損失	31,613	1,375	30,237
エクイティ出資評価損	53,188	-	53,188
子会社清算損	1,256	-	1,256
特別損失合計	86,057	17,019	69,037

都内で保有する固定資産他の減損計上。

収益用不動産を開発・保有する特定目的会社及び匿名組合への出資他の評価損。

住宅事業における子会社を清算したことに伴う清算損。

2. 2011年3月期予想／2010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	2011/3 予想	2010/3 実績	増減
ビル事業	351,000	372,529	△ 21,529
住宅事業	156,500	152,543	3,957
資産開発事業	21,500	45,823	△ 24,323
その他の事業	2,000	1,933	67
営業収益	531,000	572,829	△ 41,829
ビル事業	124,000	127,694	△ 3,694
住宅事業	12,000	△ 27,603	39,603
資産開発事業	3,000	38,784	△ 35,784
その他の事業	0	△ 372	372
営業総利益	139,000	138,503	497
販売費	8,500	9,853	△ 1,353
一般管理費	21,000	21,546	△ 546
販売費及び一般管理費	29,500	31,399	△ 1,899
営業利益	109,500	107,104	2,396
営業外収益	8,000	11,936	△ 3,936
営業外費用	32,000	30,162	1,838
経常利益	85,500	88,878	△ 3,378
特別利益	-	14,545	△ 14,545
特別損失	4,000	86,057	△ 82,057
税引前当期純利益	81,500	17,366	64,134
法人税等	36,000	△ 6,061	42,061
当期純利益	45,500	23,428	22,072

⇒ 前期に大型の物件売却があった反動減。

⇒ 事業受託収入の増加など。

⇒ 前期に大型の物件売却があった反動減。

⇒ 前期に大型の物件売却があった反動減。

⇒ 前期にたな卸資産の評価減を計上したため。

⇒ 前期に大型の物件売却があった反動減。

⇒ 受取配当金の減少など。

⇒ 固定資産除却損の増加など。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2011/3 予想	2010/3 実績	増減
■特別利益内訳			
投資有価証券売却益	-	1,058	△ 1,058
子会社株式売却益	-	12,223	△ 12,223
容積利用権設定益	-	1,263	△ 1,263
特別利益合計	-	14,545	△ 14,545

(2011/3 予想 内容)

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2011/3 予想	2010/3 実績	増減
■特別損失内訳			
固定資産除却関連損	4,000	-	4,000
減損損失	-	31,613	△ 31,613
エクイティ出資評価損	-	53,188	△ 53,188
子会社清算損	-	1,256	△ 1,256
特別損失合計	4,000	86,057	△ 82,057

⇒ 保有する固定資産の再開発を予定しているため。

3. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	105,981	95,503	61,794	82,444	117,648
営業未収入金	48,259	58,830	32,743	39,216	47,207
有価証券	3,898	-	-	-	-
販売用不動産	110,957	84,140	102,610	141,486	115,355
仕掛販売用不動産	148,706	193,566	281,304	267,800	224,168
開発用不動産	8,918	8,997	8,767	8,641	8,626
未成工事支出金	4,976	1,713	2,476	2,180	2,070
エクイティ出資	107,400	131,646	202,578	275,030	230,620
前渡金	1,738	2,665	4,132	4,193	2,331
前払費用	7,996	10,023	13,552	13,216	12,274
関係会社短期貸付金	-	-	-	-	132,755
繰延税金資産	34,904	32,871	35,081	39,390	38,594
その他の流動資産	26,501	18,196	21,451	18,457	24,531
貸倒引当金	△ 223	△ 176	△ 235	△ 199	△ 1,781
流動資産合計	610,018	637,979	766,257	891,859	954,402
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	468,221	449,287	504,932	495,363	562,588
構築物	5,722	5,832	7,416	7,907	8,239
機械及び装置	2,376	2,216	4,946	3,625	3,216
車輛運搬具	30	38	1	0	1
工具、器具及び備品	1,733	2,486	2,998	2,897	3,507
土地	1,221,846	1,239,021	1,265,030	1,264,996	1,285,031
建設仮勘定	25,931	81,096	69,223	114,490	10,581
その他の有形固定資産	14	14	14	92	5,516
有形固定資産合計	1,725,875	1,779,995	1,854,562	1,889,374	1,878,682
(無形固定資産)					
のれん	-	-	793	623	453
借地権	7,090	6,256	6,423	6,423	9,624
ソフトウェア	2,784	1,927	2,142	1,880	1,822
その他の無形固定資産	300	255	211	174	762
無形固定資産合計	10,175	8,439	9,570	9,102	12,663
(投資その他の資産)					
投資有価証券	310,175	295,652	229,610	134,231	179,825
関係会社株式	193,307	195,672	218,307	266,539	286,640
関係会社社債	-	-	-	3,400	3,580
長期貸付金	1,176	1,262	1,284	1,284	1,284
関係会社長期貸付金	2,318	2,153	2,303	2,346	1,896
敷金及び保証金	63,261	68,953	70,275	72,170	79,030
破産更正債権等	0	184	180	2,047	1,290
長期前払費用	6,997	9,215	11,153	10,469	20,609
その他の投資	6,190	2,368	2,970	3,239	2,986
貸倒引当金	△ 790	△ 758	△ 762	△ 1,352	△ 829
投資その他の資産合計	582,636	574,703	535,322	494,375	576,313
固定資産合計	2,318,687	2,363,139	2,399,456	2,392,852	2,467,659
資産合計	2,928,705	3,001,119	3,165,713	3,284,712	3,422,062

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3
【負債の部】					
<流動負債>					
営業未払金	44,552	58,129	62,148	57,006	49,788
短期借入金	40,250	41,450	51,250	104,750	76,250
1年内返済予定の長期借入金	60,623	35,535	64,107	69,067	97,539
1年内償還予定の社債	30,000	50,000	20,000	50,000	20,000
1年内償還予定の転換社債	13,595	-	-	-	-
未払金	26,263	33,641	42,863	21,961	17,956
未払費用	5,558	5,745	6,543	6,966	6,871
未払法人税等	11,533	14,733	30,604	12,499	1,135
前受金	32,963	31,176	33,271	9,705	9,173
預り金	137,760	156,437	90,169	129,238	179,825
事業譲渡損失引当金	15	0	-	-	-
その他の流動負債	7	6	6,768	123	935
流動負債合計	403,123	426,856	407,726	461,318	459,475
<固定負債>					
社債	445,000	415,000	520,000	525,000	540,000
長期借入金	272,137	296,298	387,191	501,124	556,585
受入敷金保証金	261,020	260,341	286,889	297,269	308,885
繰延税金負債	95,234	101,786	81,217	51,938	63,953
再評価に係る繰延税金負債	319,618	322,457	323,953	333,045	332,194
退職給付引当金	2,056	870	1,170	1,287	1,515
役員退職引当金	2,155	-	-	-	-
債務履行引受引当金	-	4,981	4,789	4,633	4,494
その他の固定負債	31,550	34,566	21,873	18,707	21,807
固定負債合計	1,428,774	1,436,301	1,627,085	1,733,006	1,829,436
負債合計	1,831,898	1,863,157	2,034,811	2,194,324	2,288,911
【純資産の部】					
<株主資本>					
(資本金)	(129,736)	136,534	136,534	136,534	141,373
(資本剰余金)					
資本準備金	(158,418)	165,216	165,216	165,216	170,485
資本剰余金合計	(2)	165,216	165,216	165,216	170,485
(利益剰余金)	(158,421)				
利益準備金	(21,663)	21,663	21,663	21,663	21,663
その他利益剰余金	(181,315)	213,690	248,961	280,033	285,563
特別償却準備金	(698)	456	351	250	181
固定資産圧縮積立金	(92,014)	83,465	90,735	92,998	105,649
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	88,254	108,254	108,254
繰越利益剰余金	(20,348)	57,551	63,285	72,194	71,478
利益剰余金合計	(202,979)	235,354	270,625	301,697	307,227
(自己株式)	(△1,986)	△ 2,927	△ 3,402	△ 3,633	△ 3,886
株主資本合計	(489,151)	534,176	568,973	599,813	615,199
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	(141,778)	133,690	89,589	30,728	59,724
土地再評価差額金	(465,877)	470,015	472,196	459,627	457,921
評価・換算差額等合計	(607,656)	603,705	561,785	490,355	517,645
<新株予約権>	(-)	79	142	218	305
純資産合計	(1,096,807)	1,137,962	1,130,901	1,090,387	1,133,150
負債純資産合計	(2,928,705)	3,001,119	3,165,713	3,284,712	3,422,062

(※)「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。

4. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	465,557	510,190	524,711	511,758	572,829	531,000
営業利益	94,611	121,193	124,642	110,463	107,104	109,500
〔営業外収益〕						
受取利息	97	131	305	223	586	1,500
受取配当金	4,260	4,840	7,856	9,632	8,589	5,000
投資有価証券売却益	-	868	-	-	-	-
その他の営業外収益	2,292	1,218	2,839	2,467	2,760	1,500
営業外収益合計	6,649	7,058	11,001	12,323	11,936	8,000
〔営業外費用〕						
支払利息	4,385	4,558	6,616	8,809	9,169	9,000
社債利息	10,475	8,990	9,539	10,798	10,705	10,500
固定資産除却損	3,901	6,577	4,214	3,672	5,528	6,500
その他の営業外費用	3,004	2,350	2,014	3,065	4,759	6,000
営業外費用合計	21,766	22,476	22,384	26,346	30,162	32,000
経常利益	79,494	105,774	113,259	96,440	88,878	85,500
〔特別利益〕						
投資有価証券売却益	-	-	1,681	-	1,058	-
固定資産売却益	57,793	1,197	-	-	-	-
子会社株式売却益	-	-	-	-	12,223	-
事業譲渡益	-	1,895	-	-	-	-
容積利用権設定益	-	-	-	-	1,263	-
特別利益合計	57,793	3,092	1,681	-	14,545	-
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	27,639	-	1,438	5,629	-	-
固定資産信託受益権売却損	3,347	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	-	13,526	1,194	2,583	-	4,000
債務履行引受引当金繰入損	-	4,981	-	-	-	-
投資有価証券評価損	-	-	2,769	7,430	-	-
関係会社株式評価損	7,815	-	-	-	-	-
減損損失	26,417	1,349	-	1,375	31,613	-
エクイティ出資評価損	-	-	-	-	53,188	-
子会社清算損	-	-	-	-	1,256	-
土壌汚染対策関連損	4,859	-	-	-	-	-
特別損失合計	70,079	19,857	5,401	17,019	86,057	4,000
税引前当期純利益	67,208	89,010	109,538	79,421	17,366	81,500
法人税、住民税及び事業税	11,876	20,114	38,482	25,352	186	} 36,000
過年度法人税等戻入額(益)	-	-	-	-	-	
法人税等調整額	15,024	17,237	11,424	2,872	△ 6,247	
当期純利益	40,307	51,658	59,631	51,196	23,428	45,500

5. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
税金等調整前当期純利益	67,208	89,010	109,538	79,421	17,366	81,500
特別損益等調整	8,937	8,326	3,757	17,149	75,978	8,000
減価償却費	37,619	35,372	42,019	41,523	47,074	42,000
たな卸資産の増減	△ 26,483	△ 13,812	△ 87,872	△ 18,213	66,959	11,000
エクイティ出資の増減	5,358	△ 18,422	△ 76,288	△ 76,557	△ 8,360	△ 31,000
その他	22,824	19,023	△ 655	6,223	41,822	0
法人税等の支払額	△ 822	△ 16,862	△ 22,887	△ 43,257	△ 21,318	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	114,641	102,636	△ 32,388	6,288	219,522	111,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の 売却による収入	10,709	5,337	6,050	2,651	33,893	-
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	121,767	10,070	992	4	4,394	-
設備投資	△ 54,429	△ 103,271	△ 131,916	△ 118,193	△ 77,674	△ 49,500
その他	△ 23,790	△ 4,345	△ 36,817	△ 57,823	△ 164,721	△ 1,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	54,257	△ 92,208	△ 161,690	△ 173,360	△ 204,107	△ 51,000
新規調達	72,386	79,608	279,408	237,758	187,855	95,000
返済	△ 119,475	△ 90,623	△ 103,335	△ 84,107	△ 119,067	△ 135,500
配当金の支払い	△ 11,676	△ 15,132	△ 22,089	△ 22,088	△ 19,372	△ 16,000
その他	△ 56,240	242	9,234	53,159	△ 29,627	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 115,005	△ 25,905	163,218	184,722	19,788	△ 56,500
現金及び現金同等物の増減額	53,893	△ 15,477	△ 30,860	17,649	35,203	4,000
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	-	151	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	57,088	110,981	95,503	64,794	82,444	117,648
現金及び現金同等物の期末残高	110,981	95,503	64,794	82,444	117,648	121,648

6. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
総資産	2,928,705	3,001,119	3,165,713	3,284,712	3,422,062	3,450,000
設備投資	54,429	103,271	131,916	118,193	77,674	49,500
減価償却費	37,619	35,372	42,019	41,523	47,074	42,000

7. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
有利子負債	861,606	838,283	1,042,548	1,250,019	1,295,827	1,255,000
ネット有利子負債※1	750,624	742,779	977,754	1,167,575	1,178,179	1,133,000
支払利息	14,860	13,548	16,155	19,607	19,874	19,500
金融収支※2	△ 10,503	△ 8,577	△ 7,994	△ 9,752	△ 10,698	△ 13,000
平均金利※3	1.55 %	1.59 %	1.71 %	1.71 %	1.56 %	1.53 %
固定比率	80.10 %	82.80 %	79.60 %	68.86 %	68.90 %	- %
長期比率	95.30 %	95.10 %	95.10 %	91.62 %	94.09 %	- %
D/Eレシオ※4	0.78	0.73	0.92	1.15	1.14	1.08

※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	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3		2011/3（予想）	
	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %								
ビル事業	265,416	57.0	284,276	55.7	328,406	62.6	320,341	62.6	372,529	65.0	351,000	66.1
住宅事業	166,033	35.7	193,321	37.9	173,814	33.1	159,512	31.2	152,543	26.6	156,500	29.5
資産開発事業	31,708	6.8	30,706	6.0	20,583	3.9	29,992	5.9	45,823	8.0	21,500	4.0
その他の事業	2,398	0.5	1,886	0.4	1,907	0.4	1,912	0.4	1,933	0.3	2,000	0.4
	465,557		510,190		524,711		511,758		572,829		531,000	

②営業総利益	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3		2011/3（予想）	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	84,821		94,184		107,001		101,002		127,694		124,000	
住宅事業	24,886		34,093		32,471		16,952		△ 27,603		12,000	
資産開発事業	12,591		21,171		13,149		21,947		38,784		3,000	
その他の事業	△ 83		△ 231		△ 41		△ 225		△ 372		0	
販売費	8,588		10,091		8,807		9,551		9,853		8,500	
一般管理費	19,016		17,934		19,130		19,662		21,546		21,000	
営業利益	94,611		121,193		124,642		110,463		107,104		109,500	

③営業総利益率	2006/3		2007/3		2008/3		2009/3		2010/3		2011/3（予想）	
	%		%		%		%		%		%	
ビル事業	32.0		33.1		32.6		31.5		34.3		35.3	
住宅事業	15.0		17.6		18.7		10.6		△ 18.1		7.7	
資産開発事業	39.7		68.9		63.9		73.2		84.6		14.0	
その他の事業	△ 3.5		△ 12.2		△ 2.1		△ 11.8		△ 19.2		0.0	
営業利益率	20.3		23.8		23.8		21.6		18.7		20.6	

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 不動産の販売代理並びに仲介、賃貸、保険代理
本店所在地 〒100-8113 東京都千代田区大手町2-2-1(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%

業績推移

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	30,775	28,851	27,941	23,374	25,816	27,306
営業利益	7,865	6,179	4,245	△ 312	372	780
経常利益	7,887	6,279	4,519	△ 66	471	823
当期純利益	4,611	3,651	2,633	△ 903	592	488
総資産	70,815	104,462	31,843	55,959	55,624	59,068
自己資本	9,115	12,729	14,084	12,308	12,901	13,389

(百万円)

業績コメント

<2010年3月期>

- ・受託販売部門においては、市況の回復に加え、販売促進策により契約件数が増加したため、増収増益となった。
- ・賃貸部門においては、高級賃貸住宅・オフィス等の稼働率は低下したものの、受託戸数の増加により増収となった。
- ・流通部門においては、法人仲介は成約件数・成約価格共に増加したが、一般仲介で成約価格が低下したため、減益となった。

その他

◇セグメント別内訳

(百万円)

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
受託販売・賃貸部門	20,704	18,180	17,116	16,282	18,317	19,456
流通部門	10,071	10,671	10,825	7,092	7,499	7,849
営業収益計	30,775	28,851	27,941	23,374	25,816	27,306

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
受託販売・賃貸部門	3,849	2,238	944	△ 743	126	460
流通部門	4,016	3,941	3,301	431	246	320
営業利益計	7,865	6,179	4,245	△ 312	372	780

◇仲介部門取扱件数等推移

(億円)

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
件数	2,077件	1,888件	1,809件	1,562件	1,890件	1,907件
取扱高	2,394	2,951	3,737	2,099	3,489	3,883

◇受託部門(手数料)の三菱地所物件と他社物件の比率

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
地所物件	78%	81%	78%	76%	85%	70%
他社物件	22%	19%	22%	24%	15%	30%

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%

業績推移

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	35,733	27,884	25,523	24,296	21,910	26,515
営業利益	△ 148	172	△ 292	32	△ 259	305
経常利益	△ 155	184	△ 240	54	△ 241	312
当期純利益	△ 1,410	159	△ 278	△ 122	△ 252	301
総資産	11,802	9,418	8,192	7,675	7,868	8,993
純資産	1,945	2,098	1,819	1,696	1,444	1,750

(百万円)

業績コメント

・2010年3月期は、主力の注文住宅事業部門の収益が大幅に改善したが、法人建売市場の低迷により特建事業部門の収益が落ち込み、減収減益となった。
 ・一方、2010年3月期における、2011年3月期に売上計上予定の受注残は約7割と計画通りに推移した。

◇受注棟数、売上棟数

(棟)

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
受注棟数	874	639	547	475	552	729
売上棟数	918	658	543	494	458	597

◇請負工事原価率推移

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
請負工事原価率	84.0%	83.2%	82.8%	80.5%	79.2%	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)

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	12,971	13,780	14,740	16,868	16,982	16,300
営業利益	1,468	2,454	3,338	3,274	2,669	2,560
経常利益	1,481	2,529	3,417	3,197	2,655	2,560
当期純利益	832	1,462	1,964	1,797	1,528	1,444
総資産	16,223	17,246	20,494	23,411	23,334	24,269
自己資本	8,151	9,613	11,090	12,364	13,250	14,185

業績コメント ・2010年3月期は、大型物件の売上が寄与し増収となったが、原価率が上がったため減益となった。
 ・2011年3月期は、受注は前年並みを見込むが減収減益を見込む。

その他 ◇受注金額 (百万円)

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
受注金額	15,335	14,274	20,932	18,430	14,254	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%

	(百万円)					
業績推移	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	5,216	5,478	11,037	21,479	20,087	20,809
営業利益	339	465	143	△ 386	△ 409	△ 34
経常利益	325	449	132	△ 401	△ 434	△ 35
当期純利益	84	159	508	△ 577	△ 457	78
総資産	3,123	3,345	5,893	5,125	5,399	5,477
自己資本	1,128	1,288	1,796	1,219	761	839

業績コメント ・2010年3月期は、市況の低迷により、宿泊・宴会・料飲の売上が低下し減収減益となった。
 ・2011年3月期は、市況回復に伴う売上増とコスト抑制の継続により増収増益を見込むが、一部ホテルの営業終了に伴い営業損失を計上する見込み。

その他

◇宿泊稼働率

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
仙台ロイヤルパークホテル	74.6%	75.9%	75.2%	65.6%	61.0%	66.8%
ロイヤルパーク汐留タワー	79.2%	82.7%	81.5%	75.0%	78.9%	85.1%
横浜ロイヤルパークホテル	81.8%	83.5%	82.2%	78.5%	75.2%	79.4%
ロイヤルパークイン名古屋	90.9%	82.4%	83.0%	78.5%	81.9%	75.5%

※2011年2月営業終了予定

◇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 458室 付帯施設 宴会場1ヶ所、料飲施設5ヶ所、スパ、ウェルネスデザインサロン
 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 390,000,000円
持株比率 100.00%

業績推移

	(百万円)					
	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	20,513	22,323	21,965	27,441	36,077	35,729
営業利益	1,023	1,425	2,003	2,287	2,148	1,766
経常利益	1,030	1,459	2,086	2,425	2,186	1,800
当期純利益	604	767	1,227	1,410	1,112	903
総資産	15,309	18,831	19,712	31,620	37,034	38,308
自己資本	2,631	3,399	4,370	5,372	6,129	6,646

業績コメント ・2010年3月期は、メック・ビルファシリティーズとの合併、新規受託ビルの増加等により増収となったが、間接費の増加等により減益となった。
 ・2011年3月期は、丸の内パークビルの通期稼働、JXビル等新規受託物件の増加があるものの、貸会議室等の減収及び間接費の増加等により減収減益の見込み。

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棟の運営管理業務開始。
- ・2009年4月、丸の内パークビル運営管理業務開始。

◇「三菱地所ビルマネジメント」受託物件概要(2010年3月現在)

管理棟数 46棟
 管理面積 3,363,921.42㎡(1,017,586坪)

主な管理物件 丸ビル、新丸ビル、丸の内パークビル、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)

業績推移

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	23,914	29,993	31,584	33,156	31,613	31,532
営業利益	1,246	1,250	1,381	1,613	1,534	1,500
経常利益	1,221	1,251	1,397	1,624	1,548	1,503
当期純利益	△ 1,518	1,394	770	847	916	865
総資産	6,900	7,736	7,097	7,652	7,804	8,000
自己資本	△ 749	1,749	2,513	3,359	4,277	5,142

業績コメント

・2010年3月期は、マンション管理受託戸数が順調に増加したが、工事受注減、ビル事業の落ち込みにより減収減益となった。
 ・2011年3月期は、前期並みの業績を見込む。

その他

マンション管理棟数等推移

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
マンション管理棟数	2,531	2,521	2,582	2,640	2,665	2,717
マンション管理戸数	138,639	155,510	162,524	168,804	172,477	177,489

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 〒100-0006 東京都千代田区有楽町一丁目12番1号(新有楽町ビル)
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	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	10,791	11,760	14,176	18,045	19,991	19,454
営業利益	1,080	1,106	1,558	1,630	1,291	820
経常利益	1,081	1,124	1,646	1,762	1,282	893
当期純利益	624	645	948	1,006	765	517
総資産	10,229	11,586	13,787	17,573	17,951	18,067
自己資本	5,888	6,484	7,354	8,044	8,474	8,737

業績コメント ・2010年3月期は、営繕工事業務の増加などにより増収となったが、PMフィー見直しの為、減益となった。
 ・2011年3月期は、営繕工事業務の減少等により、減収減益を見込む。

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(2010年3月現在)

管理棟数 82棟
 管理面積 2,348,407㎡ 710,393(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 100.00%

業績推移 (百万円)

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	150,105	143,809	162,750	111,428	163,698	145,707
営業利益	16,421	18,343	12,789	△ 22,577	3,326	4,446
経常利益	12,632	16,161	9,263	△ 27,237	835	2,540
当期純利益	13,279	11,885	5,636	△ 38,438	1,037	6,155
総資産	264,234	250,509	292,810	265,902	230,407	191,148
自己資本	22,801	33,179	42,057	13,949	15,003	21,158

業績コメント
 ・2010年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増加により増収となり、たな卸資産評価損の計上が大幅に減少したため増益となった。
 ・2011年3月期は、マンション売上計上戸数は減少するものの、利益率の改善により減収増益を見込む。

その他

◇セグメント別内訳 (百万円)

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2010/3	2011/3(予想)	
不動産販売事業	136,809	131,418	150,405	101,063	153,568	不動産販売事業	153,568	136,164
仲介事業	4,852	4,403	5,081	3,679	3,627	仲介事業	3,627	3,473
その他の事業	8,743	8,173	7,511	6,824	6,726	リゾート事業	3,394	3,302
						その他の事業	3,333	2,918
消去または全社	△ 300	△ 185	△ 247	△ 139	△ 223	消去または全社	△ 224	△ 150
営業収益計	150,105	143,809	162,750	111,428	163,698	営業収益計	163,698	145,707

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2010/3	2011/3(予想)	
不動産販売事業	13,950	16,020	11,343	△ 23,020	2,139	不動産販売事業	2,139	3,830
仲介事業	1,528	1,170	887	△ 3	406	仲介事業	406	261
その他の事業	955	1,055	580	508	770	リゾート事業	448	386
						その他の事業	321	△ 30
消去または全社	△ 12	97	△ 22	△ 61	10	消去または全社	10	△ 1
営業利益計	16,421	18,343	12,789	△ 22,577	3,326	営業利益計	3,326	4,446

※2010/3期よりリゾート事業を独立セグメント化

◇マンション事業データ

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
マンション売上	131,756 百万円	129,055 百万円	146,210 百万円	95,245 百万円	141,170 百万円	135,000 百万円
マンション売上計上戸数	4,229 戸	3,741 戸	4,223 戸	2,978 戸	4,208 戸	3,600 戸
マンション粗利益率	22.2 %	23.4 %	20.5 %	6.4 %	12.6 %	13.0 %
マンション完成在庫	(104戸)	(26戸)	(331戸)	1,007 戸	807 戸	- 戸
マンション新規発売戸数	4,925 戸	3,952 戸	2,985 戸	3,771 戸	3,407 戸	3,400 戸

(※)2008/3以前の「マンション完成在庫」は、未契約完成在庫数であり、括弧付きで表記しています。

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	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	12,272	12,214	12,773	12,803	13,121	12,987
営業利益	1,558	1,515	975	588	834	220
経常利益	1,388	1,286	792	555	799	213
当期純利益	814	625	461	315	291	126
総資産	22,637	21,752	22,053	25,240	25,477	23,689
自己資本	13,783	14,259	14,578	14,779	14,959	14,973

業績コメント

- ・2010年3月期は、大手町連鎖型再開発(第1次)、丸の内パークビルの新規稼働により増収となった。
- ・2011年3月期は、原油価格の上昇に伴いガス・電気料金の値上げが予想されるため、減収減益を見込む。

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(2010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)111.4ha

・供給棟数 81棟17駅2通路

・供給延床面積 552万㎡

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 60.0%

業績推移

	(百万円)					
	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	16,308	18,129	21,275	24,308	28,600	30,212
営業利益	4,045	5,193	5,292	6,138	7,767	7,992
経常利益	3,598	4,764	4,815	5,549	7,167	7,230
当期純利益	2,123	2,806	2,713	3,047	4,208	4,288
総資産	38,657	45,643	58,417	70,467	81,776	86,032
自己資本	5,421	8,177	10,840	13,838	17,497	21,970

業績コメント

・2010年3月期は、2009年7月のあみ開業と2009年12月の神戸三田2期増床が寄与し、増収増益となった。
 ・2011年3月期は、上記2施設の通期寄与に加え、2010年夏に土岐3期増床が寄与するため、増収増益を見込む。

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7月 あみプレミアム・アウトレット開業

◇店舗面積(m²)と店舗数の推移

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
店舗面積(m ²)	132,920	138,000	170,970	193,100	230,770	236,770
店舗数	648	674	833	941	1,134	1,168

◇プレミアムアウトレット概要(2010年3月31日時点 8施設)

敷地面積	約1,457,200m ²
延床面積	約273,900m ²

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%

業績推移

(百万円)

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	29,511	30,152	29,720	29,489	28,593	27,989
営業利益	7,541	7,925	6,699	7,404	6,245	5,306
経常利益	6,864	7,158	5,772	6,646	5,590	4,751
当期純利益	4,134	4,313	3,330	3,988	3,325	2,765
総資産	108,188	108,795	107,209	107,828	108,122	105,606
自己資本	31,232	34,569	36,953	40,174	42,538	44,042

業績コメント

・2010年3月期は、市況の低迷や、修繕費・減価償却費の増加により、減収減益となった。

・2011年3月期は、オフィス空室率の上昇等により、減収減益を見込む。

その他

◇セグメント別内訳

(百万円)

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
オフィス賃貸事業	15,459	15,300	15,521	16,089	15,829	-
商業施設事業	10,864	11,446	11,306	10,855	10,471	-
その他の事業	6,505	7,251	7,308	7,209	7,780	-
消去または全社	△ 3,317	△ 3,844	△ 4,416	△ 4,780	△ 5,487	-
営業収益計	29,511	30,152	29,720	29,489	28,593	27,989

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
オフィス賃貸事業	6,823	6,898	6,196	7,025	-	-
商業施設事業	2,016	2,238	1,852	1,822	-	-
その他の事業	205	439	215	150	-	-
消去または全社	△ 1,503	△ 1,650	△ 1,564	△ 1,592	-	-
営業利益計	7,541	7,925	6,699	7,404	6,245	5,306

◇オフィス賃貸事業データ

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
貸付面積(m ²)	156,719	154,252	153,575	156,916	147,730	-

◇サンシャインシティ概要(2010年3月31日時点)

敷地面積	54,687m ²
延床面積	585,895m ²
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アンドリゾーツ3.0%)

(百万円)

業績推移

	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3(予想)
営業収益	10,039	10,797	11,414	10,499	9,768	10,187
営業利益	568	842	904	467	323	790
経常利益	317	621	681	270	178	630
当期純利益	206	331	362	138	137	360
総資産	18,804	18,395	17,598	17,134	16,838	16,871
自己資本	5,865	6,196	6,558	6,697	6,834	7,194

業績コメント ・2010年3月期は、市況の低迷により宿泊・宴会・料飲の売上が低下し、減収減益となった。

・2011年3月期は、市況回復に伴う売上増とコスト抑制の継続により増収増益を見込む。

その他

◇ロイヤルパークホテルズの中核ホテル。

◇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
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%
2010/3期	70.0%	63.4%	56.3%	66.2%	56.7%	63.7%	77.1%	79.1%	60.5%	57.2%	77.8%	85.5%	67.7%

◇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	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12	2009/12	2010/12(予想)
営業収益	193,223	226,444	71,920	47,382	40,187	43,227
営業利益	24,038	22,837	28,283	13,383	11,342	7,290
経常利益	22,030	20,539	27,170	10,165	8,437	6,030
当期純利益	10,694	35,283	19,028	7,339	△ 5,936	1,502
総資産	288,460	275,920	295,280	247,758	182,700	182,596
自己資本	109,850	150,169	164,128	127,379	94,131	103,487

PL	110.21	116.40	117.85	103.48	93.65	90.00 円/ドル
BS	118.07	119.11	114.15	91.03	92.10	90.00

業績コメント ・2009年12月期は、主に為替等の影響により、減収減益。固定資産の減損損失及びエクイティ出資評価損を特別損失として計上したこと、繰延税金資産の一部取崩しにより当期利益は赤字となった。
 ・2010年12月期は、2009年末の海外事業ストラクチャー再編に伴い英国事業がロックフェラーグループ傘下から外れた影響により、減益となる見込み。

◇セグメント別内訳	(百万円)					
	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12	2009/12	2010/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	45,772	46,281	67,614	44,226	37,718	40,865
不動産総合サービス事業	135,709	176,044	-	-	-	-
その他事業	11,742	4,118	4,307	3,156	2,469	2,363
営業収益計	193,223	226,444	71,920	47,382	40,187	43,227

	(百万円)					
	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12	2009/12	2010/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	17,277	16,737	31,452	16,494	13,737	10,112
不動産総合サービス事業	4,999	9,194	-	-	-	-
その他事業	4,409	△ 191	△ 16	△ 118	△ 293	△ 767
全社費用	△ 2,647	△ 2,902	△ 3,153	△ 2,993	△ 2,102	△ 2,054
営業利益計	24,038	22,837	28,283	13,383	11,342	7,290

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：約139,000㎡
容積率	1760%	容積率	1206%	容積率	1565%	スケジュール	2009/1 解体着工 2009/9 新築着工 2012/1 竣工(予定)
事業者	当社	事業者	当社、ザ・ホコノ・アント・シャンハイ・ホテルズ・リミテッド	事業者	当社	備考	総事業費 約600億円
スケジュール	2004/8 解体工事着工 2005/3 新築工事着工 2007/4 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	2006/7 解体工事着工 2007/2 新築工事着工 2009/4 竣工 2009/9 グランドオープン 2010/4 三菱一号館美術館開館		
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：ヒューズビルズ氏及び ザ・スタジオ・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、展望コア、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㎡	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 36,476㎡	建物概要 延床面積：257,964㎡	敷地面積 7,614㎡	建物概要 延床面積：102,072㎡	建物概要 延床面積：102,072㎡	建物概要 延床面積：102,072㎡
事業者	大成建設他	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。	事業者	当社(50%)、三菱マテリアル(50%) (土地・建物：共有)	事業者	横浜スカイビル(65%) 合同会社MJファンド・セブン(22%) 横浜新都市センター(13%)	
スケジュール	1993/7 竣工・開業	スケジュール	1997/7 開業	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	スケジュール	1996/9 竣工	
			・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㎡	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			

商業施設事業

アクアシティお台場	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
<p>所在地 東京都港区台場1丁目7番1号</p> <p>敷地面積 約25,000㎡</p> <p>建物概要 建物構造：S造地上9階建 延床面積：約94,000㎡ 店舗面積：約49,800㎡ 建物用途：物販・飲食・サービス店舗 シネマコンプレックス、アトラクション他 駐車場：約900台</p> <p>事業者 当社</p> <p>土地所有者 当社、みずほ信託銀行</p> <p>スケジュール 1998/6 着工 2000/4 開業 2007/7 ㈱アクアシティが三菱地所リテールマネジメント㈱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が行う。</p>	<p>所在地 東京都江東区新砂3丁目4番31号</p> <p>敷地面積 約24,300㎡</p> <p>建物概要 建物構造：S造地上7階建 延床面積：約92,900㎡ 店舗面積：約39,700㎡ 建物用途：物販・飲食・サービス店舗 アトラクション他 駐車場：約1,300台</p> <p>事業者 当社、鹿島建設</p> <p>土地所有者 新砂三丁目特定目的会社</p> <p>スケジュール 2007/3 着工 2008/10 開業</p> <p>※ 都市開発事業セグメントによる投資</p>	<p>所在地 宮城県仙台市泉区寺岡6丁目5-1</p> <p>敷地面積 約26,600㎡</p> <p>建物概要 建物構造：S造地上3階建 延床面積：約25,400㎡ 店舗面積：約16,500㎡ 建物用途：物販・飲食・サービス店舗 駐車場：約900台</p> <p>事業者 当社</p> <p>土地所有者 当社</p> <p>スケジュール 2007/12 着工 2008/10 開業</p>	<p>所在地 北海道札幌市中央区南1条西27丁目1-1</p> <p>敷地面積 約7,700㎡</p> <p>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・サービス店舗 駐車場：約190台</p> <p>事業者 当社、丸紅</p> <p>土地所有者 当社、丸紅</p> <p>スケジュール 2008/6 着工 2009/3 開業</p> <p>※ 都市開発事業セグメントによる投資</p> <p>東久留米ショッピングセンター クルネ (QURUNE)</p> <p>所在地 東京都東久留米市野火止1丁目3番3号</p> <p>敷地面積 約13,800㎡</p> <p>建物概要 建物構造：S造地上3建 延床面積：約20,200㎡ 店舗面積：約11,300㎡ 建物用途：物販・飲食・サービス店舗 駐車場：約500台</p> <p>事業者 丸仁ホールディングス ※当社が建物一括借入</p> <p>土地所有者 丸仁ホールディングス</p> <p>スケジュール 2008/11 着工 2009/11 開業</p>

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	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8-1
敷地面積	約403,400㎡	敷地面積	約76,500㎡	敷地面積	約174,500㎡	敷地面積	約147,800㎡
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2,900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39,900㎡ 店舗面積：約37,300㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約4,300台 ※店舗面積は1期、2期、3期合計値	建物計画	建物構造：S造1階建 延床面積：約27,100㎡ 店舗面積：約23,420㎡ 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 3期計画（予定） 延床面積：約5,400㎡ 店舗面積：約4,800㎡
土地所有者	チェルシージャパン	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	2000/ 7 1期開業 2003/ 7 2期開業 2008/ 3 3期開業	スケジュール	2000/11 1期開業 2002/ 3 2期開業 2004/12 3期開業	スケジュール	2003/ 3 1期開業 2004/ 7 2期開業 2006/ 3 3期開業 2008/ 7 4期開業	スケジュール	2004/ 3 1期開業 2007/12 2期開業 2011/夏 3期開業（予定）
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1-2	所在地	兵庫県神戸市北区上津台7-3	所在地	仙台市泉区寺岡6-1-1	所在地	茨城県稲敷郡阿見町大字吉原2700
敷地面積	約203,800㎡	敷地面積	約242,000㎡	敷地面積	約43,700㎡	敷地面積	約165,500㎡
建物計画	建物構造：S造1階建 延床面積：約26,200㎡ 店舗面積：約22,650㎡ 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 3期計画（予定） 延床面積：約6,500㎡ 店舗面積：約6,000㎡	建物計画	建物構造：S造1階建 延床面積：約41,300㎡ 店舗面積：約35,500㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約3,800台 ※店舗面積は1期、2期、3期合計値	建物計画	建物構造：S造2階建 延床面積：約20,300㎡ 店舗面積：約15,500㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約1,800台	建物計画	建物構造：S造1階建 延床面積：約25,000㎡ 店舗面積：約21,000㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,500台
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
スケジュール	2005/ 3 1期開業 2006/10 2期開業 2010/7 3期開業（予定）	スケジュール	2007/ 7 1期開業 2009/12 2期開業	スケジュール	2008/10 1期開業	スケジュール	2009/ 7 1期開業

2. 住宅事業

麻布台パークハウス		パークハウス小石川		パークハウス品川中延		パークハウス砧ベイザージュ	
所在地	東京都港区麻布台2丁目104番地1他	所在地	東京都文京区小石川4丁目217番3、30	所在地	東京都品川区中延4丁目542-2	所在地	東京都世田谷区砧4丁目306-3他
交通	東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩8分 都営大江戸線「赤羽橋」駅 徒歩8分 都営大江戸線・東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩6分	交通	東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅 徒歩9分	交通	東急大井町線「荏原町」駅 徒歩3分 東急大井町線「中延」駅 徒歩5分 東急大井町線・東急池上線「旗の台」駅 徒歩8分	交通	小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩8分
敷地面積	13,228.46㎡ (4,001.60坪)	敷地面積	1,108.28㎡ (335.25坪)	敷地面積	1,870.52㎡ (565.83坪)	敷地面積	820.23㎡ (248.11坪)
建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上11階地下6階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上9階地下1階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上5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
総戸数	165戸	総戸数	46戸	総戸数	51戸	総戸数	25戸
事業主	当社(100%)	事業主	当社(100%)	事業主	当社(100%)	事業主	当社(100%)
スケジュール	2008/9 着工 2009/12 販売開始 2010/12 竣工(予定)	スケジュール	2009/8 着工 2010/2 販売開始 2011/2 竣工(予定)	スケジュール	2009/12 着工 2010/5 販売開始 2011/2 竣工(予定)	スケジュール	2009/12 着工 2010/5 販売開始 2011/1 竣工(予定)
パークハウス阿佐ヶ谷レジデンス		パークハウス石神井公園		パークハウス清澄白河タワー		MID OASIS TOWERS	
所在地	東京都杉並区阿佐ヶ谷3丁目764番1他	所在地	東京都練馬区石神井町6丁目1216-5、30	所在地	東京都江東区白河4丁目1番2	所在地	神奈川県相模原市大山町403番57
交通	J R中央本線「阿佐ヶ谷」駅 徒歩1分	交通	西武池袋線・有楽町線・副都心線 「石神井公園」駅 徒歩4分	交通	東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩6分 都営新宿線「菊川」駅 徒歩8分 都営大江戸線「清澄白河」駅 徒歩9分	交通	J R横浜線・J R相模線・京王相模原線「橋本」駅 徒歩11分
敷地面積	2,249.19㎡ (680.38坪)	敷地面積	1,615.66㎡ (488.73坪)	敷地面積	4,893.93㎡ (1,480.41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16階地下1階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上5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23階地下1階建(レジデンス棟) 地上32階地下1階建(タワー棟)
総戸数	98戸	総戸数	43戸	総戸数	378戸	総戸数	705戸
事業主	首都圏不燃建築公社(70%) 当社(30%)	事業主	当社(100%)	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(50%) 藤和不動産(50%)
スケジュール	2009/4 着工 2010/2 販売開始 2011/2 竣工(予定)	スケジュール	2009/12 着工 2010/5 販売開始 2010/12 竣工(予定)	スケジュール	2008/7 着工 2009/7 販売開始 2010/11 竣工(予定)	スケジュール	2008/6 着工 2009/5 販売開始 2010/9 竣工(予定)

パークハウス宮崎台シンフォニーテラス	泉パークタウン	ちばリサーチパーク
所在地 神奈川県川崎市宮前区宮崎1丁目6-5	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 東急田園都市線「宮崎台」駅 徒歩5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) 千葉都市モラル「千城台」駅よりバス20分 (約4km)
敷地面積 2,904.03㎡ (878.46坪)	計画戸数 13,500戸 計画人口 50,000人	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6階建	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 泉ソフトラパーク着工 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 泉ソフトラパーク竣工 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 2008/10 泉パークタウン ビオオープン 仙台泉プレミアム・アウトレットオープン	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
総戸数 75戸		スケジュール 1996/11 開発許可取得 2000/3 研究・研修施設用地一部竣工 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
事業主 当社(100%)		
スケジュール 2009/11 着工 2010/3 販売開始 2011/1 竣工(予定)	備考 住宅団地(開発済面積 619ha) 販売済み住戸 : 9,152戸 定着戸数 : 9,082戸 定着人口 : 25,817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		淀屋橋スクエア		四条烏丸センタービル		二番町センタービル	
所在地	東京都港区海岸一丁目2番20号	所在地	大阪府大阪市中央区北浜2丁目6番18号	所在地	京都府京都市下京区綾小路通烏丸西入童侍者町159-1	所在地	東京都千代田区二番町5-25
敷地面積	12,054㎡	敷地面積	2,481.64㎡	敷地面積	1,393.78㎡	敷地面積	6,490.46㎡
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：S造（一部SRC造） 建物規模：地上18階、地下1階 延床面積：24,346.20㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 設計監理者： （設計）三菱地所設計・大林組設計監理共同企業体 （監理）三菱地所設計 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8階、地下1階 延床面積：9,441.49㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 設計監修・工事監理者：三菱地所設計 設計施工者：竹中工務店	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：44,343.84㎡ 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			
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 神鋼不動産、有限会社淀屋橋インベストメント 開発業務受託者 当社	事業者 当社	事業者 有限会社まちづくりインベストメント プロジェクトマネジメント業務受託者 当社			
スケジュール	2005/9 着工 2007/12 竣工	スケジュール 2008/2 着工 2009/8 竣工	スケジュール 2008/11 着工 2010/1 竣工	スケジュール 2008/4 着工 2009/7 竣工			

(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		(仮称) 晴海二丁目第2-4街区計画		シタディーン京都 烏丸五条	
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	東京都中央区晴海二丁目 (東京都市計画事業晴海二丁目土地区画整理事業保留地)	所在地	京都府京都市下京区五条通烏丸東入松屋町432
敷地面積	13,700㎡	敷地面積	9,628.17㎡	敷地面積	7,250.03㎡	敷地面積	659.18㎡
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：93,996.52㎡ 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：S造（一部SRC造） 建物規模：地上17階、塔屋1階 延床面積：約47,600㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 駐車台数：116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：SRC造 建物規模：地上10階、地下1階 室数：124室 建物用途：サービスアパートメント 駐車台数：17台 設計監理者：三菱地所設計 施工者：浅沼組
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	晴海二丁目開発特定目的会社 開発業務受託者 当社、鹿島建設	事業者	シタディーン京都五条特定目的会社 開発業務受託者 当社
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	2010/ 3 着工 2012/ 3 竣工（予定）	スケジュール	2008/ 7 着工 2010/ 1 竣工 2010/ 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	ワン ノース セントラル
<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>
フラッシングコモنز	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 : 2011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</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</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 : 2010年</p> <p>当社事業参加 2007年</p>