

■2007/10/31



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2008/3 中間

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 IR室
四塚・佐野・祖父江
TEL:03-3287-4827/5515
FAX:03-3212-3757
<http://www.mec.co.jp>

目次

	Page		Page
I. 決算比較表		V. 主要子会社の個別データ	
1. 2008/3期中間実績/2007/3期中間実績連結PL比較表	3	1. 三菱地所リアルエステートサービス(株)	27
2. 2008/3期今回予想/2007/3期実績連結PL比較表	4	2. 三菱地所ホーム(株)	28
3. 2008/3期今回予想/2008/3期前回予想連結PL比較表	5	3. (株)三菱地所設計	29
4. 2007/9末実績/2007/3末実績連結BS比較表	6	4. (株)横浜ロイヤルパークホテル	30
II. ハイライト		5. 三菱地所ビルマネジメント(株)	31
1. 主な財務データ(連結)	7	6. 三菱地所藤和コミュニティ(株)	32
2. セグメント別内訳(連結)	8, 9	7. 丸の内熱供給(株)	33
3. ビル事業データ(単体)	10	8. (株)横浜スカイビル	34
4. 丸の内データ	10	9. (株)ロイヤルパークホテル	35
5. 住宅事業データ(単体)	10	10. ロックフェラーグループ(株)	36
6. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(単体)	11	VI. 主要プロジェクトの概要	
III. 連結決算概要		1. ビル事業	37~41
1. 連結貸借対照表	12, 13	2. 住宅事業	42~44
2. 連結損益計算書	14	3. 資産開発事業	45~47
3. 連結キャッシュ・フロー	15	4. 海外事業	48~50
4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)	16		
5. 有利子負債(連結)	16		
6. 会社別内訳(連結)	17		
IV. 単体決算概要			
1. 2008/3中間実績/2007/3中間実績単体PL比較表	18		
2. 2008/3期今回予想/2007/3期実績単体PL比較表	19		
3. 2008/3期今回予想/2008/3期前回予想単体PL比較表	20		
4. 単体貸借対照表	21, 22		
5. 単体損益計算書	23		
6. 単体キャッシュ・フロー	24		
7. 総資産、設備投資、減価償却費(単体)	25		
8. 有利子負債(単体)	25		
9. 事業別内訳(単体)	26		

I. 決算比較表

1. 2008年3月期中間実績／2007年3月期中間実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2008/3 中間実績	2007/3 中間実績	増減	
ビル事業	166,165	162,533	3,632	⇒ 新ビルの新規稼働、既存ビルの賃料上昇による増収。
住宅事業	70,410	69,455	955	⇒ 単価上昇によるマンション販売収入の増加。
資産開発事業	17,532	22,391	△ 4,858	⇒ 匿名組合出資分配益収入の減少による減収。
海外事業	23,953	87,829	△ 63,876	⇒ 前期にクッシュマンアンドウェイクフィールドを売却したことによる減収。
設計監理事業	7,433	6,243	1,189	⇒ 設計監理物件の完成件数増加による。
注文住宅事業	12,131	12,944	△ 812	
ホテル事業	15,908	16,081	△ 173	
不動産サービス事業	13,133	13,095	37	
その他の事業 (消去)	△ 11,221	△ 9,169	△ 2,052	
営業収益	317,810	383,269	△ 65,458	
ビル事業	42,976	46,900	△ 3,924	⇒ 資産売却益の減少などによる。
住宅事業	4,806	3,106	1,700	⇒ マンション粗利益率の上昇による。
資産開発事業	9,633	19,818	△ 10,185	⇒ 匿名組合出資分配益収入の減少による。
海外事業	6,593	5,771	822	
設計監理事業	354	△ 666	1,021	⇒ 設計監理事業の完成件数の増加並びに、粗利益率の上昇による。
注文住宅事業	△ 1,028	△ 811	△ 217	
ホテル事業	507	464	42	
不動産サービス事業	1,821	2,685	△ 864	
その他の事業 (消去または全社)	△ 7,851	△ 7,103	△ 748	
営業利益	58,277	70,454	△ 12,176	
営業外収益	6,002	4,357	1,645	⇒ 受取利息の増加など。
営業外費用	13,942	14,645	△ 702	⇒ 除却損の減少など。
経常利益	50,338	60,166	△ 9,828	
特別利益	2,362	1,668	693	
特別損失	1,160	13,407	△ 12,246	
税金等調整前中間(当期)純利益	51,539	48,428	3,111	
法人税、住民税及び事業税	17,052	17,311	△ 259	
法人税等調整額	6,360	△ 643	7,004	
少数株主損益	2,732	2,328	404	
中間(当期)純利益	25,393	29,431	△ 4,037	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳

	2008/3 中間実績	2007/3 中間実績	増減	
関係会社株式売却益	2,362	1,668	693	⇒ RGIが保有するクッシュマンアンドウェイクフィールド株式の売却益（一部精算による追加計上）
特別利益合計	2,362	1,668	693	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳

	2008/3 中間実績	2007/3 中間実績	増減	
たな卸資産評価損	1,160	-	1,160	⇒ 大規模宅造成地等の評価減。
固定資産除却関連損	-	13,407	△ 13,407	
特別損失合計	1,160	13,407	△ 12,246	

2. 2008年3月期今回予想／2007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）				単位：百万円（百万円未満切り捨て）				
科目	2008/3 今回予想	2007/3 実績	増減		2008/3 今回予想	2007/3 実績	増減	
ビル事業	374,000	353,956	20,044	⇒ 新ビルの新規稼働、既存ビルの賃料上昇などによる増収。	■特別利益内訳			
住宅事業	216,500	231,514	△ 15,014	⇒ マンション引渡戸数の減少による減収。	固定資産売却益	-	1,115	△ 1,115
資産開発事業	35,500	38,216	△ 2,716	⇒ 匿名組合出資分配益収入の減少など。	関係会社株式売却益	2,000	40,060	△ 38,060
海外事業	64,500	226,444	△ 161,944	⇒ 前期にクッシュマンアンドウェイクフィールドを売却したことによる減収。	出資金売却益	-	2,150	△ 2,150
設計監理事業	18,000	17,790	210		事業譲渡益	-	1,895	△ 1,895
注文住宅事業	34,000	34,550	△ 550	⇒ 前期に厚木ロイヤルパークホテルを売却したことによる減収など。	特別利益合計	2,000	45,222	△ 43,222
ホテル事業	32,500	33,493	△ 993					
不動産サービス事業	30,000	28,851	1,149					
その他の事業	4,500	4,260	240					
(消去)	△ 20,500	△ 21,437	937					
営業収益	789,000	947,641	△ 158,641	⇒ 新ビルの新規稼働効果、既存ビルの賃料上昇効果、並びに資産売却益の増加などによる。	■特別損失内訳			
ビル事業	112,500	100,214	12,286	⇒ マンション粗利率の上昇、並びに販売費の減少などによる。	固定資産除却関連損	1,500	13,423	△ 11,923
住宅事業	26,000	23,979	2,021	⇒ 匿名組合出資分配益の減少などによる。	サブリース解約損	1,500	-	1,500
資産開発事業	16,500	23,520	△ 7,020	⇒ 前期にクッシュマンアンドウェイクフィールドを売却したことによる。	減損損失	-	5,503	△ 5,503
海外事業	21,000	22,005	△ 1,005		たな卸資産評価損	1,000	-	1,000
設計監理事業	500	1,181	△ 681		特別損失合計	4,000	18,926	△ 14,926
注文住宅事業	0	△ 169	169					
ホテル事業	1,500	1,616	△ 116					
不動産サービス事業	5,500	6,082	△ 582	⇒ 販売受託コスト・仲介コストの増加などによる。				
その他の事業	500	798	△ 298					
(消去または全社)	△ 14,500	△ 13,064	△ 1,436					
営業利益	169,500	166,165	3,335	⇒ 除却損の減少など。				
営業外収益	15,000	14,703	297					
営業外費用	28,000	29,194	△ 1,194					
経常利益	156,500	151,674	4,826					
特別利益	2,000	45,222	△ 43,222					
特別損失	4,000	18,926	△ 14,926					
税金等調整前当期純利益	154,500	177,969	△ 23,469					
法人税、住民税及び事業税	49,500	54,069	△ 4,569					
法人税等調整額	12,500	20,100	△ 7,600					
少数株主損益	7,500	6,137	1,363					
当期純利益	85,000	97,662	△ 12,662					

(2008/3期 内容)
RGIが保有するクッシュマンアンドウェイクフィールド株式の売却益（一部精算による追加計上）

(2008/3期 内容)
東銀ビル建て替えに伴う固定資産除却関連損。
サブリース契約解約に伴う損。
大規模宅造成地等の評価減。

3. 2008年3月期今回予想/2008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	2008/3 今回予想	2008/3 前回予想	増減	
ビル事業	374,000	367,500	6,500	⇒ 新ビルの新規稼働、既存ビルの賃料上昇による増収。
住宅事業	216,500	225,000	△ 8,500	⇒ 販売の期ズレによる減収。
資産開発事業	35,500	35,500	0	
海外事業	64,500	67,500	△ 3,000	⇒ 開発物件売却収入の減少。
設計監理事業	18,000	17,500	500	
注文住宅事業	34,000	34,500	△ 500	
ホテル事業	32,500	32,500	0	
不動産サービス事業	30,000	29,000	1,000	⇒ 法人仲介売上の増加。
その他の事業 (消去)	△ 20,500	△ 20,500	0	
営業収益	789,000	793,000	△ 4,000	
ビル事業	112,500	110,000	2,500	⇒ 賃料上昇などによる。
住宅事業	26,000	25,500	500	⇒ マンション粗利率の上昇による。
資産開発事業	16,500	16,500	0	
海外事業	21,000	21,000	0	
設計監理事業	500	500	0	
注文住宅事業	0	0	0	
ホテル事業	1,500	1,500	0	
不動産サービス事業	5,500	5,000	500	⇒ 法人仲介売上の増加による。
その他の事業 (消去または全社)	△ 14,500	△ 13,000	△ 1,500	
営業利益	169,500	167,500	2,000	
営業外収益	15,000	13,500	1,500	⇒ 受取利息、受取配当金の増加。
営業外費用	28,000	25,000	3,000	⇒ 有利子負債の増加に伴う支払い利息の増加。
経常利益	156,500	156,000	500	
特別利益	2,000	0	2,000	
特別損失	4,000	2,500	1,500	
税金等調整前当期純利益	154,500	153,500	1,000	
法人税、住民税及び事業税	49,500	52,000	△ 2,500	
法人税等調整額	12,500	10,000	2,500	
少数株主損益	7,500	7,000	500	
当期純利益	85,000	84,500	500	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2008/3 今回予想	2008/3 前回予想	増減	(2008/3期 内容)
関係会社株式売却益	2,000	-	2,000	⇒ RGIが保有するクッシュマンアンドウェイフィールド株式の売却益（一部精算による追加計上）
特別利益合計	2,000	-	2,000	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2008/3 今回予想	2008/3 前回予想	増減	(2008/3期 内容)
固定資産除却関連損	1,500	1,000	500	⇒ 東銀ビル建て替えに伴う固定資産除却関連損。
サブリース解約損	1,500	1,500	-	
たな卸資産評価損	1,000	-	1,000	⇒ 大規模宅造成地等の評価減。
特別損失合計	4,000	2,500	1,500	

4. 2007年9月末/2007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	2007/9末	2007/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	76,922	201,107	△ 124,185
2. 受取手形及び営業未収入金	25,044	33,912	△ 8,868
3. 有価証券	48,659	6,160	42,499
4. たな卸資産	334,171	300,180	33,990
5. エクイティ出資	123,284	127,099	△ 3,814
6. 繰延税金資産	38,776	36,827	1,949
7. その他の流動資産	46,907	33,702	13,204
8. 貸倒引当金	△ 378	△ 421	43
流動資産合計	693,387	738,568	△ 45,180
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	743,300	659,167	84,132
(2) 機械装置及び運搬具	20,859	16,400	4,458
(3) 土地	1,475,780	1,414,754	61,026
(4) 建設仮勘定	44,369	88,170	△ 43,800
(5) その他の有形固定資産	5,754	5,746	8
有形固定資産合計	2,290,065	2,184,239	105,825
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	18,327	17,739	587
(2) のれん（連結調整勘定）	7,917	7,925	△ 7
(3) その他の無形固定資産	3,347	3,565	△ 218
無形固定資産合計	29,593	29,231	361
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	343,919	356,928	△ 13,008
(2) 長期貸付金	2,909	2,426	483
(3) 差入敷金保証金	76,825	77,571	△ 745
(4) 繰延税金資産	5,077	5,116	△ 39
(5) その他の投資	56,337	54,106	2,230
(6) 貸倒引当金	△ 743	△ 916	172
投資その他の資産合計	484,326	495,233	△ 10,907
固定資産合計	2,803,984	2,708,704	95,280
資産合計	3,497,372	3,447,272	50,100

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2007/9末	2007/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	44,425	72,301	△ 27,876
2. 短期借入金	47,047	47,043	3
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	99,474	42,944	56,529
4. コマーシャルペーパー	20,000	-	20,000
5. 1年以内に償還予定の社債	31,023	50,980	△ 19,957
6. 未払法人税等	26,307	38,078	△ 11,771
7. 事業譲渡損失引当金	0	0	-
8. その他の流動負債	183,778	222,607	△ 38,828
流動負債合計	452,056	473,956	△ 21,900
II. 固定負債			
1. 社債	455,000	415,000	40,000
2. 長期借入金	473,506	456,619	16,887
3. 受入敷金保証金	320,182	306,546	13,635
4. 繰延税金負債	162,069	159,210	2,858
5. 再評価に係る繰延税金負債	322,986	322,457	529
6. 退職給付引当金	14,497	13,433	1,064
7. 役員退職引当金	122	49	73
8. その他の固定負債	20,757	39,090	△ 18,332
固定負債合計	1,769,123	1,712,407	56,716
負債合計	2,221,179	2,186,364	34,815
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	136,534	136,534	-
2. 資本剰余金	165,216	165,216	△ 0
3. 利益剰余金	338,096	324,611	13,485
4. 自己株式	△ 3,173	△ 2,965	△ 207
株主資本計	636,673	623,396	13,277
II. 評価・換算差額等			
1. その他有価証券評価差額金	126,122	133,843	△ 7,721
2. 繰延ヘッジ損益	283	161	122
3. 土地再評価差額金	471,169	470,397	771
4. 為替換算調整勘定	3,863	△ 2,154	6,018
評価・換算差額等計	601,438	602,247	△ 809
III. 新株予約権			
IV. 少数株主持分	142	79	63
純資産合計	37,938	35,185	2,753
負債・純資産合計	1,276,192	1,260,908	15,284
負債・純資産合計	3,497,372	3,447,272	50,100

Ⅱ. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3（予想）
営業収益	775,381 百万円	844,217 百万円	383,269 百万円	947,641 百万円	317,810 百万円	789,000 百万円
営業利益	118,233 百万円	137,614 百万円	70,454 百万円	166,165 百万円	58,277 百万円	169,500 百万円
経常利益	93,675 百万円	121,236 百万円	60,166 百万円	151,674 百万円	50,338 百万円	156,500 百万円
当期純利益	36,245 百万円	55,825 百万円	29,431 百万円	97,662 百万円	25,393 百万円	85,000 百万円
総資産	3,124,514 百万円	3,280,209 百万円	3,175,449 百万円	3,447,272 百万円	3,497,372 百万円	3,930,000 百万円
自己資本（純資産-新株予約権-少数株主持分）	920,930 百万円	1,133,623 百万円	1,146,970 百万円	1,225,644 百万円	1,238,111 百万円	1,291,000 百万円
有利子負債	1,198,371 百万円	1,007,761 百万円	973,560 百万円	1,012,588 百万円	1,126,051 百万円	1,383,000 百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	88,900 百万円	169,744 百万円	△ 17,048 百万円	150,710 百万円	△ 21,676 百万円	30,500 百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 92,409 百万円	29,883 百万円	△ 46,504 百万円	△ 85,389 百万円	△ 155,280 百万円	△ 282,500 百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 33,485 百万円	△ 132,463 百万円	△ 29,538 百万円	△ 34,093 百万円	97,494 百万円	232,000 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）	178,386 百万円	200,928 百万円	99,200 百万円	233,406 百万円	89,437 百万円	238,400 百万円
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$					
	4.0 %	4.6 %	-	5.3 %	-	4.9 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$					
	4.7 倍	7.4 倍	-	9.5 倍	-	7.7 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 %	5.4 %	-	8.3 %	-	6.8 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$					
	27.93 円	42.60 円	-	70.95 円	-	61.57 円

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2005/3		(新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3中間		2007/3		2008/3中間		2008/3(予想)	
	百万円	構成比		百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	286,959	36.2%	ビル事業	286,959	36.0%	312,099	35.9%	162,533	41.4%	353,956	36.5%	166,165	50.5%	374,000	46.2%
住宅開発事業	211,088	26.7%	住宅事業	200,465	25.1%	204,213	23.5%	69,455	17.7%	231,514	23.9%	70,410	21.4%	216,500	26.7%
設計監理事業	18,859	2.4%	資産開発事業	8,609	1.1%	34,274	3.9%	22,391	5.7%	38,216	3.9%	17,532	5.3%	35,500	4.4%
資産開発事業	8,609	1.1%	海外事業	183,185	23.0%	193,223	22.2%	87,829	22.4%	226,444	23.4%	23,953	7.3%	64,500	8.0%
海外事業	183,185	23.1%	設計監理事業	18,859	2.4%	17,103	2.0%	6,243	1.6%	17,790	1.8%	7,433	2.3%	18,000	2.2%
注文住宅事業	37,456	4.7%	注文住宅事業	37,456	4.7%	41,477	4.8%	12,944	3.3%	34,550	3.6%	12,131	3.7%	34,000	4.2%
ホテル事業	32,111	4.1%	ホテル事業	32,111	4.0%	32,399	3.7%	16,081	4.1%	33,493	3.5%	15,908	4.8%	32,500	4.0%
その他の事業	13,480	1.7%	不動産サービス事業	23,895	3.0%	30,775	3.5%	13,095	3.3%	28,851	3.0%	13,133	4.0%	30,000	3.7%
			その他の事業	5,627	0.7%	4,717	0.5%	1,864	0.5%	4,260	0.4%	2,364	0.7%	4,500	0.6%
セグメント間消去又は全社	△ 16,369		セグメント間消去又は全社	△ 21,788		△ 26,065		△ 9,169		△ 21,437		△ 11,221		△ 20,500	
	775,381			775,381		844,217		383,269		947,641		317,810		789,000	
②営業利益	2005/3		(新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3中間		2007/3		2008/3中間		2008/3(予想)	
	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	83,785		ビル事業	83,785		89,492		46,900		100,214		42,976		112,500	
住宅開発事業	17,651		住宅事業	13,248		17,736		3,106		23,979		4,806		26,000	
設計監理事業	△ 364		資産開発事業	3,946		14,169		19,818		23,520		9,633		16,500	
資産開発事業	3,946		海外事業	26,445		23,199		5,771		22,005		6,593		21,000	
海外事業	26,445		設計監理事業	△ 364		227		△ 666		1,181		354		500	
注文住宅事業	△ 1,470		注文住宅事業	△ 1,470		△ 404		△ 811		△ 169		△ 1,028		0	
ホテル事業	912		ホテル事業	912		1,247		464		1,616		507		1,500	
その他の事業	589		不動産サービス事業	3,728		7,753		2,685		6,082		1,821		5,500	
			その他の事業	1,250		747		287		798		464		500	
セグメント間消去又は全社	△ 13,261		セグメント間消去又は全社	△ 13,247		△ 16,554		△ 7,103		△ 13,064		△ 7,851		△ 14,500	
	118,233			118,233		137,614		70,454		166,165		58,277		169,500	
③利益率	2005/3		(新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3中間		2007/3		2008/3中間		2008/3(予想)	
ビル事業	29.2%		ビル事業	29.2%		28.7%		28.9%		28.3%		25.9%		30.1%	
住宅開発事業	8.4%		住宅事業	6.6%		8.7%		4.5%		10.4%		6.8%		12.0%	
設計監理事業	-1.9%		資産開発事業	45.8%		41.3%		88.5%		61.5%		54.9%		46.5%	
資産開発事業	45.8%		海外事業	14.4%		12.0%		6.6%		9.7%		27.5%		32.6%	
海外事業	14.4%		設計監理事業	-1.9%		1.3%		-10.7%		6.6%		4.8%		2.8%	
注文住宅事業	-3.9%		注文住宅事業	-3.9%		-1.0%		-6.3%		-0.5%		-8.5%		0.0%	
ホテル事業	2.8%		ホテル事業	2.8%		3.8%		2.9%		4.8%		3.2%		4.6%	
その他の事業	4.4%		不動産サービス事業	15.6%		25.2%		20.5%		21.1%		13.9%		18.3%	
			その他の事業	22.2%		15.8%		15.4%		18.7%		19.6%		11.1%	
セグメント間消去又は全社			セグメント間消去又は全社												
	15.2%			15.2%		16.3%		18.4%		17.5%		18.3%		21.5%	

④減価償却費	2005/3		2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
	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	43,702	ビル事業	43,702	41,766	18,986	38,531	21,962	-
住宅開発事業	689	住宅事業	997	833	385	780	364	-
設計監理事業	113	資産開発事業	539	249	270	2,931	1,132	-
資産開発事業	539	海外事業	7,793	8,578	4,546	9,774	2,699	-
海外事業	7,793	設計監理事業	113	103	29	51	18	-
注文住宅事業	161	注文住宅事業	161	157	54	119	69	-
ホテル事業	1,312	ホテル事業	1,312	1,366	733	1,444	724	-
その他の事業	730	不動産サービス事業	157	217	123	279	189	-
		その他の事業	264	167	63	114	63	-
セグメント間消去又は全社	502	セグメント間消去又は全社	502	214	116	227	6	-
	55,545		55,545	53,655	25,310	54,257	27,230	56,000

⑤償却前営業利益	2005/3		2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
	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	127,488	ビル事業	127,487	131,258	65,887	138,745	64,938	-
住宅開発事業	18,340	住宅事業	14,245	18,570	3,492	24,780	5,170	-
設計監理事業	△ 251	資産開発事業	4,485	14,419	20,089	26,452	10,765	-
資産開発事業	4,486	海外事業	34,238	31,777	10,317	31,780	9,292	-
海外事業	34,238	設計監理事業	△ 251	331	△ 636	1,233	372	-
注文住宅事業	△ 1,308	注文住宅事業	△ 1,309	△ 247	△ 757	△ 49	△ 959	-
ホテル事業	2,224	ホテル事業	2,224	2,614	1,198	3,061	1,231	-
その他の事業	1,319	不動産サービス事業	3,885	7,971	2,808	6,361	2,010	-
		その他の事業	1,514	914	351	913	527	-
セグメント間消去又は全社	△ 12,758	セグメント間消去又は全社	13,749	△ 16,339	△ 6,987	△ 12,836	△ 7,845	-
	173,779		173,779	191,270	95,765	220,422	85,507	225,500

⑥資本的支出	2005/3		2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	
ビル事業	67,398	ビル事業	67,398	43,432	29,572	93,906	99,698	-
住宅開発事業	945	住宅事業	924	977	402	816	1,444	-
設計監理事業	22	資産開発事業	5,374	12,924	7,919	23,846	18,334	-
資産開発事業	5,374	海外事業	9,121	7,345	11,684	26,816	34,560	-
海外事業	9,121	設計監理事業	22	12	3	17	4	-
注文住宅事業	333	注文住宅事業	333	243	120	254	147	-
ホテル事業	1,634	ホテル事業	1,634	1,358	1,021	1,353	854	-
その他の事業	911	不動産サービス事業	440	320	280	665	453	-
		その他の事業	492	168	72	172	291	-
セグメント間消去又は全社	△ 954	セグメント間消去又は全社	△ 954	△ 2,030	△ 384	△ 890	817	-
	84,787		84,787	64,753	50,693	146,958	156,605	-

⑦総資産	2005/3		2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
	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	2,063,603	ビル事業	2,063,603	1,987,595	1,978,887	2,017,633	2,087,334	-
住宅開発事業	368,760	住宅事業	365,607	338,026	338,480	397,118	385,874	-
設計監理事業	16,415	資産開発事業	88,268	103,796	99,492	250,542	237,159	-
資産開発事業	88,268	海外事業	302,049	345,483	335,132	332,225	361,358	-
海外事業	302,049	設計監理事業	16,415	18,732	16,519	19,664	19,354	-
注文住宅事業	14,812	注文住宅事業	14,812	16,531	13,884	14,225	12,988	-
ホテル事業	33,069	ホテル事業	33,069	30,986	30,384	30,127	29,373	-
その他の事業	73,277	不動産サービス事業	83,690	70,845	31,209	104,559	30,932	-
		その他の事業	41,852	37,555	38,589	37,977	38,579	-
セグメント間消去又は全社	164,256	セグメント間消去又は全社	115,144	330,656	292,868	243,198	294,418	-
	3,124,514		3,124,514	3,280,209	3,175,449	3,447,272	3,497,372	3,930,000

※2005/3期より資産開発事業、海外事業を独立セグメント化

3. ビル事業データ（単体）

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,068 千㎡	3,061 千㎡	2,931 千㎡	2,879 千㎡	3,132 千㎡	3,126 千㎡
当社借受面積	757 千㎡	846 千㎡	834 千㎡	890 千㎡	888 千㎡	957 千㎡
営業延床面積合計	3,825 千㎡	3,907 千㎡	3,765 千㎡	3,769 千㎡	4,020 千㎡	4,083 千㎡
②貸付有効面積	2,544 千㎡	2,567 千㎡	2,484 千㎡	2,499 千㎡	2,643 千㎡	2,700 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.77 %	3.59 % (※1)	2.49 % (※2)	1.68 %	1.92 %	2.20 % (※2)
④平均賃料（全国全用途）	21,902 円	21,711 円	21,421 円	21,733 円	22,049 円	22,600 円

※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)2007/3中間期、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それぞれ1.71%、1.40%となる。)

4. 丸の内データ

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間
延床面積	1,946 千㎡	2,024 千㎡	1,899 千㎡	1,897 千㎡	2,201 千㎡
貸付有効面積	1,281 千㎡	1,308 千㎡	1,230 千㎡	1,246 千㎡	1,389 千㎡
事務所空室率	1.74 %	2.77 % (※)	0.62 %	0.55 %	1.51 %
ビル賃貸売上高	135,454 百万円	145,005 百万円	73,329 百万円	146,399 百万円	79,332 百万円

注:①2006/3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。)

5. 住宅事業データ（単体）

項目	2005/3		2006/3		2007/3中間		2007/3		2008/3中間		2008/3(予想)	
	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸	百万円	戸
①売上内訳												
【マンション】	167,064	3,451	144,843	2,870	36,929	837	167,692	3,445	41,323	733	151,942	2,840
【建売】	3,700	70	6,182	138	2,601	57	5,561	126	1,414	31	6,156	117
【更地】	4,711	256	3,220	198	3,296	129	6,606	258	2,211	96	6,437	170
住宅用地	4,366	254	2,710	196	1,739	124	4,885	251	1,406	95	5,481	168
業務用地	345	2	510	2	1,557	5	1,721	7	805	1	956	2
【その他】	9,942		11,788		8,493		13,462		5,987		12,465	
売上合計	185,417		166,033		51,319		193,321		50,937		177,000	
②完成在庫												
【マンション】	11,114	285	7,823	226	3,265	80	6,140	126	4,532	125	-	-
【戸建て】	541	16	1,655	43	1,358	58	1,280	31	1,081	26	-	-
完成在庫合計	11,655		9,478		4,623		7,420		5,613		-	-
③マンション粗利益率	17.4 %		20.0 %		18.3 %		22.4 %		22.5 %		25.5 %	
④マンション新規発売戸数	3,048 戸		4,083 戸		1,150 戸		2,474 戸		1,074 戸		3,200 戸	

6. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（単体）

	2007/3	2008/3中間
ビル事業		
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	320 億円	390 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	277 億円	297 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,316 億円
住宅事業		
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	9 億円	9 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	32 億円	32 億円
TMK・TK有利子負債残高	191 億円	149 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	757 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	358 億円	352 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	2,403 億円
合計		
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	1,111 億円	1,157 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	668 億円	682 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	4,869 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
- 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	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	83,226	139,605	62,991	201,107	76,922
受取手形及び営業未収入金	75,063	63,763	58,438	33,912	25,044
有価証券	12,547	27,289	8,384	6,160	48,659
たな卸資産	263,566	305,800	322,244	300,180	334,171
エクイティ出資	103,761	108,978	104,189	127,099	123,284
繰延税金資産	36,545	38,786	39,629	36,827	38,776
その他の流動資産	34,006	47,758	45,142	33,702	46,907
貸倒引当金	△ 3,127	△ 3,303	△ 3,705	△ 421	△ 378
流動資産合計	605,590	728,679	637,316	738,568	693,387
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	685,489	646,489	630,606	659,167	743,300
機械装置及び運搬具	18,594	18,517	18,432	16,400	20,859
土地	1,365,534	1,293,186	1,302,345	1,414,754	1,475,780
建設仮勘定	22,778	28,353	49,814	88,170	44,369
その他の有形固定資産	8,563	9,825	10,017	5,746	5,754
有形固定資産合計	2,100,961	1,996,372	2,011,217	2,184,239	2,290,065
(無形固定資産)					
借地権	28,294	17,279	17,523	17,739	18,327
のれん(連結調整勘定)	(23,986)	(31,824)	33,413	7,925	7,917
その他の無形固定資産	7,686	5,842	5,548	3,565	3,347
無形固定資産合計	59,967	54,947	56,485	29,231	29,593
(投資その他の資産)					
投資有価証券	222,190	361,790	328,219	356,928	343,919
長期貸付金	2,201	2,515	2,492	2,426	2,909
差入敷金保証金	72,625	71,949	73,925	77,571	76,825
繰延税金資産	2,763	4,548	5,091	5,116	5,077
その他の投資	59,421	60,397	61,592	54,106	56,337
貸倒引当金	△ 1,208	△ 990	△ 890	△ 916	△ 743
投資その他の資産合計	357,994	500,210	470,430	495,233	484,326
固定資産合計	2,518,924	2,551,530	2,538,132	2,708,704	2,803,984
資産合計	3,124,514	3,280,209	3,175,449	3,447,272	3,497,372

(百万円)

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	82,192	85,502	57,968	72,301	44,425
短期借入金	45,971	49,118	56,331	47,043	47,047
1年以内に返済予定の長期借入金	41,625	71,981	48,540	42,944	99,474
コマーシャルペーパー	58,000	-	-	-	20,000
1年以内に償還予定の社債	73,005	45,645	41,867	50,980	31,023
未払法人税等	7,291	20,889	18,235	38,078	26,307
繰延税金負債	-	23	-	-	-
事業譲渡損失引当金	526	15	3	0	0
その他の流動負債	140,025	172,491	133,830	222,607	183,778
流動負債合計	448,639	445,668	356,777	473,956	452,056
<固定負債>					
社債	542,233	446,686	416,646	415,000	455,000
長期借入金	437,535	394,328	410,174	456,619	473,506
受入敷金保証金	298,388	304,189	301,710	306,546	320,182
繰延税金負債	97,352	140,134	126,889	159,210	162,069
再評価に係る繰延税金負債	291,164	319,618	319,910	322,457	322,986
退職給付引当金	10,590	11,787	10,908	13,433	14,497
役員退職引当金	1,933	2,214	42	49	122
その他固定負債	40,442	49,241	52,137	39,090	20,757
固定負債合計	1,719,641	1,668,200	1,638,420	1,712,407	1,769,123
負債合計	2,168,280	2,113,868	1,995,198	2,186,364	2,221,179
【純資産の部】					
<株主資本>					
資本金	(86,534)	(129,736)	136,534	136,534	136,534
資本剰余金	(115,216)	(158,421)	165,216	165,216	165,216
利益剰余金	(243,577)	(246,246)	268,382	324,611	338,096
自己株式	(△1,800)	(△2,024)	△ 2,282	△ 2,965	△ 3,173
株主資本計	(443,547)	(532,381)	567,850	623,396	636,673
<評価・換算差額等>					
その他有価証券評価差額金	(68,865)	(142,040)	120,362	133,843	126,122
繰延ヘッジ損益	(-)	(-)	-	161	283
土地再評価差額金	(424,785)	(466,259)	466,685	470,397	471,169
為替換算調整勘定	(△16,268)	(△7,057)	△ 7,927	△ 2,154	3,863
評価・換算差額等計	(477,382)	(601,242)	579,119	602,247	601,438
<新株予約権>	(-)	(-)	79	79	142
<少数株主持分>	(35,303)	(32,717)	33,201	35,185	37,938
純資産合計	(956,233)	(1,166,340)	1,180,250	1,260,908	1,276,192
負債・純資産合計	(3,124,514)	(3,280,209)	3,175,449	3,447,272	3,497,372

※「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末以前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	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	775,381	844,217	383,269	947,641	317,810	789,000
営業利益	118,233	137,614	70,454	166,165	58,277	169,500
〔営業外収益〕						
受取利息	356	728	491	1,247	1,546	3,000
受取配当金	1,690	2,059	1,531	2,865	1,803	3,000
連結調整勘定償却額	8	-	-	-	-	-
持分法投資利益	2,670	6,556	758	8,094	403	6,500
匿名組合出資分配益	-	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	762	-	836	-
その他の営業外収益	2,173	3,706	812	2,495	1,413	2,500
営業外収益合計	6,899	13,050	4,357	14,703	6,002	15,000
〔営業外費用〕						
支払利息	26,102	19,874	9,096	18,867	9,821	23,500
固定資産除却損	1,374	5,054	3,240	6,843	1,731	2,500
その他の営業外費用	3,980	4,499	2,308	3,482	2,389	2,000
営業外費用合計	31,458	29,428	14,645	29,194	13,942	28,000
経常利益	93,675	121,236	60,166	151,674	50,338	156,500
〔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	2,644	-	-	-	-	-
関係会社株式売却益	-	-	1,668	40,060	2,362	2,000
出資金売却益	-	-	-	2,150	-	-
事業譲渡益	-	-	-	1,895	-	-
特別利益合計	3,841	57,823	1,668	45,222	2,362	2,000
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	5,102	27,639	-	-	1,160	1,000
固定資産売却損	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	5,359	-	13,407	13,423	-	1,500
投資有価証券評価損	-	-	-	-	-	-
サブリース解約損	-	-	-	-	-	1,500
事業譲渡損	6,390	-	-	-	-	-
減損損失	-	35,321	-	5,503	-	-
土壌問題対策関連損	-	4,859	-	-	-	-
特別損失合計	21,582	71,147	13,407	18,926	1,160	4,000
税金等調整前当期純利益	75,933	107,913	48,428	177,969	51,539	154,500
法人税、住民税及び事業税	11,525	28,509	17,311	54,069	17,052	49,500
法人税等調整額	20,956	17,217	△ 643	20,100	6,360	12,500
少数株主損益	7,205	6,360	2,328	6,137	2,732	7,500
当期純利益	36,245	55,825	29,431	97,662	25,393	85,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
税金等調整前当期純利益	75,933	107,913	48,428	177,969	51,539	154,500
特別損益等調整	11,568	3,933	7,375	△ 36,809	△ 950	△ 4,500
減価償却費	55,545	53,655	25,310	54,257	27,230	56,000
販売用不動産等の増減	17,005	△ 18,425	△ 17,381	8,394	△ 30,974	△ 73,000
エクイティ出資の増減	△ 70,960	△ 514	4,616	△ 20,388	△ 482	△ 21,500
その他	△ 191	23,182	△ 85,397	△ 32,712	△ 68,038	△ 81,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	88,900	169,744	△ 17,048	150,710	△ 21,676	30,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	7,524	3,841	5,579	60,317	6,344	6,500
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	7,363	122,284	1,030	10,630	908	6,500
設備投資	△ 79,793	△ 62,204	△ 49,614	△ 138,169	△ 155,018	△ 279,500
その他	△ 27,503	△ 34,038	△ 3,500	△ 18,167	△ 7,514	△ 16,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 92,409	29,883	△ 46,504	△ 85,389	△ 155,280	△ 282,500
新規調達	204,002	92,543	42,726	141,896	137,232	364,500
返済	△ 279,853	△ 145,666	△ 63,220	△ 156,601	△ 48,982	△ 116,000
配当金の支払い	△ 13,847	△ 17,949	△ 8,889	△ 19,181	△ 11,044	△ 25,500
その他	56,212	△ 61,391	△ 154	△ 206	20,289	9,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 33,485	△ 132,463	△ 29,538	△ 34,093	97,494	232,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 1,977	2,602	△ 183	3,344	2,475	
現金及び現金同等物の増減額	△ 38,971	69,766	△ 93,275	34,571	△ 76,987	△ 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	275	-	-	4,427	166	5,900
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	-	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	136,063	97,324	167,090	167,090	206,089	206,089
現金及び現金同等物の期末残高	97,324	167,090	73,815	206,089	129,268	191,989

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
総資産	3,124,514	3,280,209	3,175,449	3,447,272	3,497,372	3,930,000
設備投資	79,793	62,204	49,614	138,169	155,018	279,500
減価償却費	55,545	53,655	25,310	54,257	27,230	56,000

※2007/3設備投資主な内訳
1,381億円

三菱地所 1,032億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 627億円 リニューアルほか 254億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 145億円
その他 349億円	RGIIほか子会社	RG I 224億円 匿名組合 92億円 丸の内熱供給 20億円

※2008/3設備投資主な内訳
2,795億円

三菱地所 1,325億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 780億円 リニューアルほか 175億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 345億円
その他 1,470億円	RGIIほか子会社	RG I 580億円 ロイヤルパークホテルズ&リゾート 30億円 丸の内熱供給 25億円 匿名組合 800億円

5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
有利子負債	1,198,371	1,007,761	973,560	1,012,588	1,126,051	1,383,000
ネット有利子負債※1	1,101,047	840,670	899,745	806,499	996,783	1,191,000
支払利息	26,102	19,874	9,096	18,867	9,821	23,500
金融収支※2	△ 24,055	△ 17,087	△ 7,074	△ 14,755	△ 6,472	△ 17,500
平均金利※3	2.16%	1.80%	-%	1.86%	-%	1.96%
D/Eレシオ※4	1.30	0.88	0.84	0.82	0.90	1.07

※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

6. 会社別内訳(連結)

① 2008年3月期中間実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	206,197	42,193	40,115	24,405	2,986,627	1,143,263	902,230	20,004
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	13,133	1,876	2,103	1,213	30,835	12,700	0	189
三菱地所ホーム	100.00%	9,093	△ 838	△ 808	△ 813	8,010	1,283	0	46
三菱地所設計	100.00%	5,426	1,010	1,078	603	17,575	9,730	0	15
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	6,424	△ 1	10	△ 1	4,458	727	0	130
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	10,800	702	738	412	19,441	3,555	0	11
三菱地所藤和コミュニティ	70.00%	15,094	719	730	412	6,241	2,160	730	82
丸の内熱供給	64.16%	6,652	892	690	405	22,575	14,524	6,735	1,201
横浜スカイビル	54.32%	4,092	1,269	880	520	56,207	7,063	29,870	1,139
ロイヤルパークホテル	51.00%	5,532	327	193	80	18,107	6,276	8,283	473
RGI	100.00%	23,953	7,003	6,572	4,125	305,336	160,371	102,332	2,414
連結全体		317,810	58,277	50,338	25,393	3,497,372	1,238,111	1,126,051	27,230

2008年3月中間期外貨換算レート 円/ドル
 P L 120.15
 B S 123.26

② 2008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	-	532,000	127,500	116,000	69,000	3,134,000	1,185,000	984,000	41,000
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	29,739	5,322	5,540	3,176	77,775	14,629	0	360
三菱地所ホーム	100.00%	27,447	97	97	85	9,000	2,183	0	100
三菱地所設計	100.00%	14,110	1,751	1,751	997	17,969	10,124	0	50
横浜ロイヤルパークホテル	100.00%	13,315	336	344	183	5,120	913	0	275
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	20,222	1,605	1,705	999	17,766	4,142	0	23
三菱地所藤和コミュニティ	70.00%	30,858	1,029	1,005	538	6,200	2,285	230	169
丸の内熱供給	64.16%	12,504	750	561	332	21,766	14,452	6,415	2,455
横浜スカイビル	54.32%	8,037	2,355	1,572	933	56,318	7,476	28,770	2,277
ロイヤルパークホテル	51.00%	11,327	929	713	377	18,000	6,574	7,790	969
RGI	100.00%	64,704	21,882	20,657	9,365	324,268	154,672	122,028	5,300
連結全体	-	789,000	169,500	156,500	85,000	3,930,000	1,291,000	1,383,000	56,000

2008年3月期外貨換算レート 円/ドル
 P L 115.00
 B S 115.00

IV. 単体決算概要

1. 2008年3月期中間実績／2007年3月期中間実績単体P L比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2008/3 中間実績	2007/3 中間実績	増減	
ビル事業	140,833	136,418	4,414	⇒ 新ビルの新規稼働、既存ビルの賃料上昇による増収。
住宅事業	50,937	51,319	△ 381	⇒ マンション引渡戸数の減少による減収。
資産開発事業	13,516	21,457	△ 7,940	⇒ 匿名組合出資分配益収入の減少など。
その他の事業	910	941	△ 31	
営業収益	206,197	210,137	△ 3,939	
ビル事業	39,699	43,654	△ 3,954	⇒ 資産売却益の減少などによる。
住宅事業	6,883	5,770	1,113	⇒ マンション引渡戸数の増加による増収。
資産開発事業	8,071	19,383	△ 11,311	⇒ 匿名組合出資分配益の減少などによる。
その他の事業	△ 42	△ 97	55	
営業総利益	54,612	68,710	△ 14,097	
販売費	2,585	2,410	175	
一般管理費	9,832	9,477	354	
販売費及び一般管理費	12,418	11,888	530	
営業利益	42,193	56,821	△ 14,628	
営業外収益	8,377	4,949	3,428	⇒ 子会社からの受取配当金の増加など。
営業外費用	10,456	11,414	△ 957	⇒ 除却損の減少など。
経常利益	40,115	50,357	△ 10,242	
特別利益	-	-	-	
特別損失	1,167	13,510	△ 12,342	
税引前中間(当期)純利益	38,947	36,847	2,100	
法人税等	14,542	13,526	△ 1,015	
中間(当期)純利益	24,405	23,320	1,084	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳

	2008/3 中間実績	2007/3 中間実績	増減	
たな卸資産評価損	1,167	-	1,167	⇒ (2008/3中間期 内容) 大規模宅造成地等の評価減。
固定資産除却関連損		13,510	△ 13,510	
特別損失合計	1,167	13,510	△ 12,342	

2. 2008年3月期今回予想／2007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	2008/3 今回予想	2007/3 実績	増減	
ビル事業	326,500	284,276	42,224	⇒ 新ビルの新規稼働、既存ビルの賃料上昇などによる増収。
住宅事業	177,000	193,321	△ 16,321	⇒ マンション引渡戸数の減少による減収。
資産開発事業	26,500	30,706	△ 4,206	⇒ 匿名組合出資分配益収入の減少など。
その他の事業	2,000	1,886	114	
営業収益	532,000	510,190	21,810	⇒ 新ビルの新規稼働効果、既存ビルの賃料上昇効果、並びに資産売却益の増加などによる。
ビル事業	107,000	94,184	12,816	
住宅事業	35,000	34,093	907	
資産開発事業	13,500	21,171	△ 7,671	⇒ 匿名組合出資分配益の減少などによる。
その他の事業	0	△ 231	231	
営業総利益	155,500	149,218	6,282	
販売費	9,000	10,091	△ 1,091	
一般管理費	19,000	17,934	1,066	
販売費及び一般管理費	28,000	28,025	△ 25	
営業利益	127,500	121,193	6,307	
営業外収益	9,500	7,058	2,442	⇒ 子会社からの受取配当金の増加など。
営業外費用	21,000	22,476	△ 1,476	⇒ 除却損の減少など。
経常利益	116,000	105,774	10,226	
特別利益	-	3,092	△ 3,092	
特別損失	4,000	19,857	△ 15,857	
税引前当期純利益	112,000	89,010	22,990	
法人税等	43,000	37,351	5,649	
当期純利益	69,000	51,658	17,342	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2008/3 今回予想	2007/3 実績	増減
事業譲渡益	-	1,895	△ 1,895
固定資産売却益	-	1,197	△ 1,197
特別利益合計	-	3,092	△ 3,092

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2008/3 今回予想	2007/3 実績	増減	(2008/3期 内容)
固定資産除却関連損	1,500	13,526	△ 12,026	⇒ 東銀ビル建て替えに伴う固定資産除却関連損。
サブリース解約損	1,500	-	1,500	⇒ サブリース契約解約に伴う損。
たな卸資産評価損	1,000	-	1,000	⇒ 大規模宅造成地等の評価減。
減損損失	-	1,349	△ 1,349	
債務履行引受引当金繰入損	-	4,981	△ 4,981	
特別損失合計	4,000	19,857	△ 15,857	

3. 2008年3月期今回予想／2008年3月期前回予想単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2008/3 今回予想	2008/3 前回予想	増減	
ビル事業	326,500	318,000	8,500	⇒ 新ビルの新規稼働、既存ビルの賃料上昇による増収。
住宅事業	177,000	185,000	△ 8,000	⇒ 販売の期ズレによる減収。
資産開発事業	26,500	26,500	0	
その他の事業	2,000	2,000	0	
営業収益	532,000	531,500	500	
ビル事業	107,000	105,000	2,000	⇒ 賃料上昇などによる。
住宅事業	35,000	34,000	1,000	⇒ マンション粗利率の上昇による。
資産開発事業	13,500	13,500	0	
その他の事業	-	-	-	
営業総利益	155,500	152,500	3,000	
販売費	9,000	9,500	△ 500	
一般管理費	19,000	18,500	500	
販売費及び一般管理費	28,000	28,000	0	
営業利益	127,500	124,500	3,000	
営業外収益	9,500	8,500	1,000	⇒ 受取配当金の増加。
営業外費用	21,000	20,000	1,000	⇒ 社債利息の増加など。
経常利益	116,000	113,000	3,000	
特別利益	-	-	-	
特別損失	4,000	2,500	1,500	
税引前当期純利益	112,000	110,500	1,500	
法人税等	43,000	43,000	0	
当期純利益	69,000	67,500	1,500	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳

	2008/3 今回予想	2008/3 前回予想	増減	
固定資産除却関連損	1,500	1,000	500	
サブリース解約損	1,500	1,500	-	
たな卸資産評価損	1,000	-	1,000	⇒ (2008/3期 内容) 大規模宅造成地等の評価減。
特別損失合計	4,000	2,500	1,500	

4. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	52,088	105,981	33,853	95,503	44,112
営業未収入金	75,919	48,259	21,788	58,830	25,287
有価証券	1,899	3,898	1,399	-	-
販売用不動産	128,701	110,957	93,330	84,140	90,161
仕掛不動産	110,878	148,706	183,644	193,566	218,483
開発用不動産	13,648	8,918	8,894	8,997	8,907
未成工事支出金	3,920	4,976	2,548	1,713	1,357
エクイティ出資	111,285	107,400	101,701	131,646	134,880
前渡金	1,045	1,738	349	2,665	3,733
前払費用	7,706	7,996	8,578	10,023	11,744
繰延税金資産	32,620	34,904	35,950	32,871	33,986
その他の流動資産	13,742	26,501	24,383	18,196	25,407
貸倒引当金	△ 541	△ 223	△ 162	△ 176	△ 208
流動資産合計	552,915	610,018	516,260	637,979	597,852
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	488,054	468,221	454,339	449,287	510,600
構築物	6,576	5,722	5,427	5,832	6,028
機械装置	2,566	2,376	2,441	2,216	4,953
車輛及び運搬具	13	30	27	38	32
工具器具及び備品	1,665	1,733	1,731	2,486	2,609
土地	1,292,688	1,221,846	1,225,014	1,239,021	1,259,000
建設仮勘定	19,306	25,931	44,675	81,096	33,722
その他の有形固定資産	14	14	14	14	14
有形固定資産合計	1,810,886	1,725,875	1,733,672	1,779,995	1,816,964
(無形固定資産)					
借地権	7,759	7,090	7,090	6,256	6,256
ソフトウェア	3,380	2,784	2,242	1,927	1,857
その他の無形固定資産	355	300	278	255	226
無形固定資産合計	11,496	10,175	9,611	8,439	8,340
(投資その他の資産)					
投資有価証券	175,263	310,175	276,877	295,652	285,921
関係会社株式	205,992	193,307	193,260	195,672	194,368
長期貸付金	1,176	1,176	1,240	1,262	1,284
関係会社長期貸付金	2,391	2,318	2,235	2,153	2,610
差入敷金保証金	63,249	63,261	65,266	68,953	68,311
破産・更正債権等	3	0	0	184	44
長期前払費用	6,802	6,997	6,665	9,215	9,177
その他の投資	6,910	6,190	6,050	2,368	2,357
貸倒引当金	△ 1,003	△ 790	△ 731	△ 758	△ 604
投資その他の資産合計	460,784	582,636	550,865	574,703	563,470
固定資産合計	2,283,167	2,318,687	2,294,149	2,363,139	2,388,774
資産合計	2,836,083	2,928,705	2,810,410	3,001,119	2,986,627

(百万円)

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間
【負債の部】					
＜流動負債＞					
営業未払金	45,908	44,552	25,904	58,129	36,171
短期借入金	38,250	40,250	46,450	41,450	42,450
1年以内に返済予定の長期借入金	29,475	60,623	42,291	35,535	65,503
コマーシャルペーパー	58,000	-	-	-	20,000
1年以内に償還予定の社債	70,000	30,000	40,000	50,000	30,000
1年以内に償還予定の転換社債	-	13,595	-	-	-
未払金	23,704	26,263	22,151	33,641	37,792
未払法人税等	610	11,533	12,080	14,733	13,268
未払費用	5,777	5,558	5,678	5,745	5,670
前受金	30,246	32,963	37,267	31,176	36,354
預り金	131,712	137,760	78,586	156,437	82,059
事業譲渡損失引当金	526	15	3	0	0
その他の流動負債	16	7	526	6	9,192
流動負債合計	434,230	403,123	310,940	426,856	378,463
＜固定負債＞					
社債	440,000	445,000	415,000	415,000	455,000
転換社債	100,000	-	-	-	-
長期借入金	315,261	272,137	281,780	296,298	289,277
受入敷金保証金	262,458	261,020	258,287	260,341	274,703
繰延税金負債	56,331	95,234	82,845	101,786	100,147
再評価に係る繰延税金負債	291,164	319,618	319,910	322,457	322,986
退職給付引当金	939	2,056	1,062	870	1,170
役員退職引当金	1,891	2,155	-	-	-
債務履行引受引当金	-	-	-	4,981	4,961
その他の固定負債	24,744	31,550	35,463	34,566	16,511
固定負債合計	1,492,790	1,428,774	1,394,350	1,436,301	1,464,758
負債合計	1,927,021	1,831,898	1,705,290	1,863,157	1,843,221
【純資産の部】					
＜株主資本＞					
(資本金)	(86,534)	(129,736)	136,534	136,534	136,534
(資本剰余金)					
資本準備金	(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	(115,236)	(158,421)	165,216	165,216	165,216
(利益剰余金)					
利益準備金	(21,663)	(21,663)	21,663	21,663	21,663
その他利益剰余金	(194,158)	(181,315)	197,354	213,690	226,187
特別償却準備金	(669)	(698)	570	456	403
固定資産圧縮積立金	(92,727)	(92,014)	84,401	83,465	86,958
固定資産圧縮特別勘定積立金	(-)	(-)	1,020	3,962	-
別途積立金	(68,254)	(68,254)	68,254	68,254	88,254
繰越利益剰余金	(32,508)	(20,348)	43,108	57,551	50,570
利益剰余金合計	(215,822)	(202,979)	219,018	235,354	247,850
(自己株式)	(△1,763)	(△1,986)	△ 2,244	△ 2,927	△ 3,135
株主資本計	(415,828)	(489,151)	518,524	534,176	546,465
＜評価・換算差額等＞					
土地再評価差額金	(424,403)	(465,877)	466,303	470,015	470,787
その他有価証券評価差額金	(68,828)	(141,778)	120,212	133,690	126,010
評価・換算差額等合計	(493,232)	(607,656)	586,515	603,705	596,798
＜新株予約権＞	(-)	(-)	79	79	142
純資産合計	(909,062)	(1,096,807)	1,105,119	1,137,962	1,143,406
	(2,836,083)	(2,928,705)	2,810,410	3,001,119	2,986,627

※「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。

5. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	379,340	441,713	465,557	210,137	510,190	206,197	532,000
営業利益	74,568	77,029	94,611	56,821	121,193	42,193	127,500
〔営業外収益〕							
受取利息	83	90	97	67	131	166	-
受取配当金	3,470	3,167	4,260	3,522	4,840	6,223	7,500
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	1,359	1,218	1,987	2,000
営業外収益合計	8,374	4,704	6,649	4,949	7,058	8,377	9,500
〔営業外費用〕							
支払利息	5,197	5,279	4,385	2,057	4,558	2,947	6,000
社債利息	17,201	14,558	10,475	4,556	8,990	4,398	11,000
固定資産除却損	3,429	1,081	3,901	3,031	6,577	1,399	3,000
その他の営業外費用	2,996	2,038	3,004	1,768	2,350	1,711	1,000
営業外費用合計	28,824	22,957	21,766	11,414	22,476	10,456	21,000
経常利益	54,118	58,775	79,494	50,357	105,774	40,115	116,000
〔特別利益〕							
事業譲渡益	-	-	-	-	1,895	-	-
固定資産売却益	-	1,149	57,793	-	1,197	-	-
投資有価証券売却益	-	2,640	-	-	-	-	-
特別利益合計	-	3,790	57,793	-	3,092	-	-
〔特別損失〕							
たな卸資産評価損	3,961	5,110	27,639	-	-	1,167	1,000
固定資産売却損	3,930	-	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	14,283	5,386	-	13,510	13,526	-	1,500
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	-	-	-	-	-	-
サブリース解約損	5,061	-	-	-	-	-	1,500
関係会社株式評価損	-	6,557	7,815	-	-	-	-
固定資産信託受益権売却損	-	-	3,347	-	-	-	-
事業譲渡損	-	6,390	-	-	-	-	-
減損損失	-	-	26,417	-	1,349	-	-
土壌問題対策関連損	-	-	4,859	-	-	-	-
特別損失合計	28,296	23,444	70,079	13,510	19,857	1,167	4,000
税引前当期純利益	25,821	39,121	67,208	36,847	89,010	38,947	112,000
法人税、住民税及び事業税	15	14	11,876	11,873	20,114	11,498	34,000
法人税等調整額	10,875	15,931	15,024	1,652	17,237	3,043	9,000
当期純利益	14,930	23,175	40,307	23,320	51,658	24,405	69,000

6. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
税金等調整前当期純利益	39,121	67,208	36,847	89,010	38,947	112,000
特別損益等調整	15,512	8,937	9,163	8,326	1,549	4,000
減価償却費	40,000	37,619	17,473	35,372	20,004	41,000
販売用不動産等の増減	△ 3,371	△ 26,483	△ 15,119	△ 13,812	△ 29,288	△ 80,000
エクイティ出資の増減	△ 78,484	5,358	5,496	△ 18,422	△ 5,062	△ 15,500
その他	49,991	22,002	△ 65,476	2,161	△ 50,763	△ 61,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	62,770	114,641	△ 11,615	102,636	△ 24,613	500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	5,356	10,709	3,350	5,337	5,129	5,500
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	6,124	121,767	652	10,070	740	6,000
設備投資	△ 69,798	△ 54,429	△ 35,929	△ 103,271	△ 74,443	△ 132,500
その他	△ 26,278	△ 23,790	1,019	△ 4,345	△ 5,573	△ 19,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 84,596	54,257	△ 30,906	△ 92,208	△ 74,147	△ 140,500
新規調達	126,986	72,386	27,803	79,608	84,766	250,000
返済	△ 191,769	△ 119,475	△ 50,293	△ 90,623	△ 42,053	△ 104,500
配当金の支払い	△ 10,381	△ 11,676	△ 6,847	△ 15,132	△ 11,044	△ 22,000
その他	54,720	△ 56,240	△ 269	242	20,699	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 20,444	△ 115,005	△ 29,606	△ 25,905	52,368	123,500
現金及び現金同等物の増減額	△ 42,270	53,893	△ 72,128	△ 15,477	△ 46,391	△ 16,500
合併による現金及び現金同等物の増加額	3,614	-	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	95,744	57,088	110,981	110,981	95,503	95,503
現金及び現金同等物の期末残高	57,088	110,981	38,853	95,503	49,112	79,003

7. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
総資産	2,836,083	2,928,705	2,810,410	3,001,119	2,986,627	3,134,000
設備投資	69,798	54,429	35,929	103,271	74,443	132,500
減価償却費	40,000	37,619	17,473	35,372	20,004	41,000

8. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
有利子負債	1,050,986	861,606	825,521	838,283	902,230	984,000
ネット有利子負債※1	993,898	750,624	-	742,779	-	905,000
支払利息	19,838	14,860	6,613	13,548	7,345	17,000
金融収支※2	△ 16,580	△ 10,503	△ 3,024	△ 8,577	△ 956	△ 9,500
平均金利※3	1.87 %	1.55 %	- %	1.59 %	- %	1.86 %
固定比率	78.10 %	80.10 %	81.10 %	82.80 %	82.49 %	-
長期比率	90.80 %	95.30 %	94.40 %	95.10 %	93.08 %	-
D/Eレシオ※4	1.15	0.78	0.74	0.73	0.78	0.83

※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

9. 事業別内訳（単体）

①営業収益	2005/3		①営業収益 (新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3中間		2007/3		2008/3中間		2008/3（予想）	
	百万円	(構成比) %		百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %
ビル事業	244,963	55.5	ビル事業	244,963	55.5	265,416	57.0	136,418	64.9	284,276	55.7	140,833	68.3	326,500	61.4
住宅開発事業	185,417	42.0	住宅事業	186,681	42.3	166,033	35.7	51,319	24.4	193,321	37.9	50,937	24.7	177,000	33.3
			資産開発事業	6,494	1.5	31,708	6.8	21,457	10.2	30,706	6.0	13,516	6.6	26,500	5.0
その他の事業	11,332	2.6	その他の事業	3,574	0.8	2,398	0.5	941	0.4	1,886	0.4	910	0.4	2,000	0.4
	441,713			441,713		465,557		210,137		510,190		206,197		532,000	

②営業総利益	2005/3		②営業総利益 (新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3中間		2007/3		2008/3中間		2008/3（予想）	
	百万円			百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円		
ビル事業	79,260		ビル事業	79,260	84,821	43,654	94,184	39,699	107,000						
住宅開発事業	23,911		住宅事業	23,283	24,886	5,770	34,093	6,883	35,000						
			資産開発事業	2,757	12,591	19,383	21,171	8,071	13,500						
その他の事業	2,252		その他の事業	122	△ 83	△ 97	△ 231	△ 42	0						
販売費	10,380		販売費	10,380	8,588	2,410	10,091	2,585	9,000						
一般管理費	18,014		一般管理費	18,014	19,016	9,477	17,934	9,832	19,000						
営業利益	77,029		営業利益	77,029	94,611	56,821	121,193	42,193	127,500						

③利益率	2005/3		③利益率 (新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3中間		2007/3		2008/3中間		2008/3（予想）	
	%			%	%	%	%	%	%	%	%				
ビル事業	32.4		ビル事業	32.4	32.0	32.0	33.1	28.2	32.8						
住宅開発事業	12.9		住宅事業	12.5	15.0	11.2	17.6	13.5	19.8						
			資産開発事業	42.5	39.7	90.3	68.9	59.7	50.9						
その他の事業	19.9		その他の事業	3.4	△ 3.5	△ 10.3	△ 12.2	△ 4.6	0.0						
	17.4			17.4	20.3	27.0	23.8	20.5	24.0						

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%

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	19,940	23,895	30,775	13,095	28,851	13,133	29,739
営業利益	2,404	3,728	7,865	2,728	6,179	1,876	5,322
経常利益	2,335	3,772	7,887	2,748	6,279	2,103	5,540
当期利益	1,206	2,109	4,611	1,649	3,651	1,213	3,176
総資産	54,313	83,660	70,815	31,175	104,462	30,835	77,775
自己資本	2,294	4,404	9,115	10,719	12,729	12,700	14,629

業績コメント

- ・2008/3月期中間営業収益は前年同期並みであったが、事務所の新規出店による経費増等により減益となった。
- ・受託販売部門については下期に販売物件が集中していることもあり、前年同期比で減収減益となった。
- ・流通部門においてはCRE戦略の強化等により前年同期比で増収となったが、事務所の新規出店及び人員増による経費増等により減益となった。
- ・賃貸部門においては、着実な受託戸数の増加及び高稼働率の維持により前年同期比で増収増益となった。

◇セグメント別内訳 (百万円)

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
受託販売・賃貸部門	14,561	16,147	20,704	7,861	18,180	7,694	18,500
流通部門	5,379	7,748	10,071	5,234	10,671	5,439	11,239
営業収益計	19,940	23,895	30,775	13,095	28,851	13,133	29,739

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
受託販売・賃貸部門	1,220	1,248	3,849	281	2,238	△ 16	1,786
流通部門	1,185	2,480	4,016	2,447	3,941	1,892	3,536
営業利益計	2,404	3,728	7,865	2,728	6,179	1,876	5,322

◇仲介部門取扱件数等推移 (億円)

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
件数	1,835件	1,901件	2,077件	931件	1,888件	920件	2,008件
取扱高	1,427	1,758	2,394	1,302	2,951	1,387	3,020

◇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中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
地所物件	72%	85%	78%	76%	81%	79%	77%
他社物件	28%	15%	22%	24%	19%	21%	23%

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)

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	36,347	31,591	35,733	9,710	27,884	9,093	27,447
営業利益	△ 67	△ 1,189	△ 148	△ 628	172	△ 838	97
経常利益	△ 78	△ 1,200	△ 155	△ 625	184	△ 808	97
当期利益	3	△ 1,213	△ 1,410	△ 640	159	△ 813	85
総資産	10,242	9,919	11,802	8,552	9,418	8,010	9,000
純資産	3,143	1,929	1,945	1,305	2,098	1,283	2,183

業績コメント ・建築基準法改正に伴う影響等もあり、今年度営業収益、営業利益の予想は当初予算を若干下回る見込み。

その他 ・東京23区内で最大規模の総合住宅展示場である駒沢公園ハウジングギャラリーに、心と身体の健康を考えた新しいライフスタイル「PURE」の提案を盛り込むなど、当社のフラッグシップとなるモデルハウスを開設。

(棟)

◇受注棟数、売上棟数	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
受注棟数	1,064	1,061	874	344	639	273	630
売上棟数	1,028	933	918	249	658	205	630

◇請負工事原価率推移	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
請負工事原価率	83.5%	84.2%	84.0%	82.9%	83.2%	83.4%	82.9%

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)

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
業績推移							
営業収益	14,209	13,848	12,971	4,883	13,780	5,426	14,110
営業利益	2,428	776	1,468	76	2,454	1,010	1,751
経常利益	2,475	738	1,481	121	2,529	1,078	1,751
当期利益	1,419	386	832	51	1,462	603	997
総資産	15,460	14,321	16,223	14,859	17,246	17,575	17,969
自己資本	6,932	7,319	8,151	8,203	9,613	9,730	10,124

業績コメント ・2008/3月期中間業績は、売上計上物件数の増加および原価率の低下により増収・増益となった。
 ・2008/3月期は、受注好調の影響で増収を見込むも、原価率が上昇することにより減益の見込み。

その他 ◇受注金額 (百万円)

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
受注額	11,782	13,939	15,335	8,439	14,274	9,013	14,200

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

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

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	12,734	12,821	12,745	6,314	13,782	6,424	13,315
営業利益	145	263	301	101	328	△ 1	336
経常利益	121	271	312	106	343	10	344
当期利益	146	213	97	83	213	△ 1	183
総資産	4,047	4,220	4,201	4,261	4,880	4,458	5,120
自己資本	204	418	515	598	729	727	913

(百万円)

業績コメント ・2008/3月期中間業績は一般宴会・レストラン等の収入増加により増収も、当期利益は歩合賃料の見込みや減価償却費の増加により減益となった。
 ・2008/3月期は婚礼宴会の受注下降により減収減益の見込み。

その他

◇宿泊稼働率

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
2004/3期	64.7%	72.7%	76.8%	73.7%	91.0%	80.1%	81.8%	85.3%	85.8%	61.4%	78.1%	87.8%	78.3%
2005/3期	81.3%	77.7%	77.2%	77.5%	92.1%	87.4%	82.5%	87.4%	86.3%	67.3%	83.2%	87.0%	82.2%
2006/3期	82.8%	81.4%	80.4%	81.3%	86.6%	80.6%	90.0%	86.4%	87.4%	63.4%	71.6%	88.2%	81.8%
2007/3期	83.3%	83.0%	76.4%	80.1%	95.3%	84.0%	86.3%	91.0%	85.7%	66.3%	80.4%	90.5%	83.4%
2008/3期	72.7%	79.0%	81.8%	82.3%	96.6%	88.1%							

◇ホテル概要

客室数 603室
付帯施設 宴会場12室、フィットネス施設、婚礼施設、料飲施設8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 〒220-8115 神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号(横浜ランドマークタワー)
設立年月日 1991年10月1日
資本金 310,000,000円
持株比率 100.00%

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	14,650	17,465	20,513	11,480	22,323	10,800	20,222
営業利益	748	847	1,023	717	1,425	702	1,605
経常利益	753	863	1,030	727	1,459	738	1,705
当期利益	426	502	604	432	767	412	999
総資産	12,245	14,217	15,309	16,504	18,831	19,441	17,766
自己資本	1,524	2,027	2,631	3,063	3,399	3,555	4,142

(百万円)

業績コメント ・2008/3月期中間業績は、請負工事の受注減を新丸ビル・港北みなも・マロニエゲート稼動などにより補い、ほぼ前年並みとなった。
 ・2008/3月期は、川崎ルフロンの業務受託終了等により減収となるも、新丸ビル稼動等により増益の見込み。

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。
 ・2003年2月 三菱UFJ信託銀行本店ビル竣工、運営管理業務開始。
 ・2004年9月 丸の内オアゾ竣工、運営管理業務開始。
 ・2005年10月 東京ビル竣工、運営管理業務開始。
 ・2007年4月 新丸ビル竣工、運営管理業務開始。
 ◇受託物件概要(2007/9現在)
 受託施設数 26施設
 受託床面積 1,491,999㎡(451,329坪)
 主な受託物件 丸ビル、新丸ビル、丸の内オアゾ、東京ビル、横浜ランドマークタワー、クイーンズタワーA、横浜赤レンガ倉庫、マロニエゲート

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 〒104-0033 東京都中央区新川一丁目8番8号
設立年月日 1969年 12月 1日
資本金 100,000,000円
持株比率 70%(三菱地所54.49% 三菱地所住宅販売15.51%)

(百万円)

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	21,649	23,096	23,914	13,996	29,993	15,094	30,858
営業利益	1,182	1,353	1,246	549	1,250	719	1,029
経常利益	1,188	1,366	1,221	548	1,251	730	1,005
当期純利益	691	△ 87	△ 1,518	1,008	1,394	412	538
総資産	11,812	9,566	6,900	6,774	7,736	6,241	6,200
自己資本	850	762	△ 749	1,363	1,749	2,160	2,285

業績コメント ・2008/3月期中間業績はマンション管理部門の管理受託戸数の増およびリフォーム部門の受注増によって、増収増益。
 ・2008/3月期においては増収となる見込み。

その他 マンション管理棟数等推移

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
マンション管理棟数	2,292	2,411	2,531	2,546	2,521	2,551	2,635
マンション管理戸数	120,712	130,413	138,639	140,791	155,510	156,899	164,333

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

事業内容 丸の内、大手町、有楽町、内幸町、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一丁目4番2号(東銀ビル)
設立年月日 1973年 7月 31日
資本金 2,775,000,000円
持株比率 64.16%

業績推移

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	11,563	12,309	12,272	6,525	12,214	6,652	12,504
営業利益	1,497	1,639	1,558	1,156	1,515	892	750
経常利益	1,420	1,467	1,388	981	1,286	690	561
当期利益	717	861	814	453	625	405	332
総資産	24,292	24,008	22,637	22,302	21,752	22,575	21,766
自己資本	13,190	13,886	13,783	14,088	14,259	14,524	14,452

(百万円)

業績コメント

・2008/3月期中間業績は新丸ビル、ペニンシュラへの供給開始等により増収となったが、2007年4月からの熱料金引き下げにより減益となった。
 ・2008/3月期は熱料金引き下げの影響により減益の見込み。

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(2007年10月1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 82棟17駅2通路
 - ・供給延床面積 546万㎡

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

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

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	7,906	7,859	7,952	3,987	7,906	4,092	8,037
営業利益	2,151	2,227	2,443	1,244	2,325	1,269	2,355
経常利益	825	998	1,365	796	1,452	880	1,572
当期利益	467	453	805	469	857	520	933
総資産	61,706	60,354	58,789	58,093	57,563	56,207	56,318
自己資本	4,427	4,880	5,686	6,155	6,543	7,063	7,476

(百万円)

業績コメント ・高い入居率を維持しており、引き続き賃料増の改定を行ない収益の増加を目指す。
 ・2008/3期は増収増益の見込み。

その他 1996年9月スカイビル開業以来安定的な入居率を維持(2007年9月末現在スカイビル入居率100%)。

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

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

	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3中間	2007/3	2008/3中間	2008/3(予想)
営業収益	9,659	9,832	10,039	5,061	10,797	5,532	11,327
営業利益	537	486	568	223	842	327	929
経常利益	286	198	317	116	621	193	713
当期利益	111	△ 16	206	38	331	80	377
総資産	18,329	18,504	18,804	18,437	18,395	18,107	18,000
自己資本	5,675	5,659	5,865	5,904	6,196	6,276	6,574

業績コメント ・2008/3月期中間業績は一般宴会部門の好業績に支えられ、増収・増益。(名古屋松坂屋内に「桂花苑」出店開業)
 ・2008/3月期も一般宴会部門やリニューアルを実施したレストラン部門が宿泊部門をカバーし、増収増益の見込み。

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
2004/3期	60.2%	64.7%	62.1%	65.3%	64.8%	72.2%	83.1%	83.0%	67.0%	56.8%	77.1%	86.7%	70.2%
2005/3期	72.8%	72.0%	68.1%	66.0%	62.8%	68.3%	82.6%	83.6%	68.3%	63.9%	83.3%	90.2%	73.3%
2006/3期	87.8%	76.2%	78.4%	76.7%	63.8%	73.8%	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%							

◇ホテル概要

客室数	408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

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

事業内容 不動産業
本店所在地 1221 Avenue of the Americas, New York 10020-1095, U.S.A.(マクローヒルビル 29階)
設立年月日 1928年 12月 6日
資本金 1,640千ドル
持株比率 100.00%

業績推移 (百万円)

	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12(中間)	2006/12	2007/12(中間)	2007/12(予想)
営業収益	153,819	183,185	193,223	87,829	226,444	23,953	64,704
営業利益	14,777	18,226	24,038	6,188	22,837	7,003	21,882
経常利益	13,372	14,877	22,030	4,974	20,539	6,572	20,657
当期利益	9,459	4,948	10,694	2,545	35,283	4,125	9,365
総資産	256,498	244,865	288,460	278,246	275,920	305,336	324,268
自己資本	89,492	92,804	109,850	121,152	150,169	160,371	154,672

PL	116.00	108.23	110.21	115.77	116.40	120.15	115.00 円/ドル
BS	107.13	104.21	118.07	115.24	119.11	123.26	115.00

業績コメント

- ・2006年度末にクッシュマン&ウェイクフィールド社(C&W社)を売却したことにより、2007/12月期は減収の見込み。
- ・C&W社株式売却益のうち、瑕疵担保留保分の一部(約20億円)を2007/12期(中間)に特別利益として計上。

その他

- ・ロックフェラーグループ社はニューヨークをはじめとする全米各都市、英国ロンドン、中国上海市において、オフィスビル・流通施設・商業施設等の不動産開発・賃貸管理業務を展開。
- ・今後は不動産開発事業に加え、投資顧問事業の積極的な拡大を図る。

◇セグメント別内訳 (百万円)

	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12中間	2006/12	2007/12中間	2007/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	56,498	65,130	45,772	19,652	46,281	21,771	60,200
不動産総合サービス事業	92,505	109,656	135,709	66,127	176,044	-	-
その他事業	4,823	8,399	11,742	2,051	4,118	2,182	4,504
営業収益計	153,826	183,185	193,223	87,829	226,444	23,953	64,704

	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12中間	2006/12	2007/12中間	2007/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	14,766	15,655	17,277	8,123	16,737	8,514	24,753
不動産総合サービス事業	2,178	3,291	4,999	△ 373	9,194	-	-
その他事業	△ 190	1,591	4,409	△ 197	△ 191	58	18
全社費用	△ 1,977	△ 2,312	△ 2,647	△ 1,364	△ 2,902	△ 1,569	△ 2,889
営業利益計	14,777	18,226	24,038	6,188	22,837	7,003	21,882

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・三菱一号館計画		(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、3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7,500㎡
建物計画	延床面積：約195,000㎡ 主要用途：事務所、店舗 建物規模：地上38階地下4階 最高高さ：約198m	建物計画	延床面積：約58,500㎡ 主要用途：ホテル 建物規模：地上24階地下4階、塔屋3階 最高高さ：約112m 客室数：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	未定
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UFJ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・アンド・シヤンハイ・ホテルズ・リミテッド	事業者	当社	スケジュール	2008年度 解体着工予定 2011年度 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 竣工予定	備考	事業費 未定
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：ヒューズビーンズ氏及び ザ・スカイ・イン・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号トック、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㎡	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㎡	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	建築主：当社、T・R・Y90事業者組合（住友商 事他）、住宅・都市整備公団、日揮 建物所有形態：当社、T・R・Y90事業者組合、 日揮、横浜市による区分所有 建物。当社はDHCスペース (100%)、タワーA(約36%)、 駐車場(約28%)及び共用部 (約12%)を所有。	事業者 当社(50%)、三菱マテリアル(50%) (土地・建物：共有)	事業者 株式会社横浜スカイビル 86% 横浜新都市センター(株) 14%				
スケジュール	1993年7月 竣工・開業	<区分所有面積> ・当社 72,633㎡ ・日揮 61,198㎡ ・T・R・Y90事業者組合 322,988㎡ ・横浜市 39,171㎡	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			
		スケジュール 1997/7 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				

アパティお台場		御殿場プレミアム・アウトレット		りんくうプレミアム・アウトレット		佐野プレミアム・アウトレット	
所在地	東京都港区台場1丁目4番	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
敷地面積	25,072.71㎡	敷地面積	約355,000㎡	敷地面積	約42,000㎡	敷地面積	約127,000㎡
建物概要	延床面積：93,980.94㎡ 建物用途：物販・飲食・シネコン・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1階建 延床面積：約40,000㎡ 店舗面積：約36,300㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約3,700台 ※延床面積、店舗面積は1期、2期合計値	建物概要	建物構造：S造2階建 延床面積：約38,100㎡ 店舗面積：約30,200㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,600台 ※延床面積、店舗面積は1期、2期、3期合計値	建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：約33,000㎡ 店舗面積：約30,500㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約3,000台 ※延床面積、店舗面積は1期、2期、3期合計値
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	3期計画(予定) 延床面積：約9,500㎡ 店舗面積：約8,900㎡ 事業者 チェルシージャパン(株) 米国フェルソ社(40%) 双日(30%) 当社(30%) 土地所有者 チェルシージャパン(株) 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/春 3期開業(予定)	事業者 チェルシージャパン(株) 米国フェルソ社(40%) 双日(30%) 当社(30%) 土地所有者 大阪府 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	4期計画(予定) 延床面積：約6,800㎡ 店舗面積：約6,800㎡ 事業者 チェルシージャパン(株) 米国フェルソ社(40%) 双日(30%) 当社(30%) 土地所有者 独立行政法人都市再生機構 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(予定) 2008/夏 4期開業(予定)			

鳥栖プレミアム・アウトレット		土岐プレミアム・アウトレット		神戸三田プレミアム・アウトレット		(仮称) 仙台泉プレミアム・アウトレット	
所在地	佐賀県鳥栖市弥生が丘8丁目1番地	所在地	岐阜県土岐市土岐都市計画事業プラズマ・リサーチパーク第一土地区画整理事業地内4街区	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6-1-1
敷地面積	約134,400㎡	敷地面積	約182,200㎡	敷地面積	約195,000㎡	敷地面積	約75,000㎡
建物計画	建物構造：S造1階建 延床面積：約20,200㎡ 店舗面積：約18,400㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,000台	建物計画	建物構造：S造1階建 延床面積：約24,600㎡ 店舗面積：約22,500㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,500台	建物計画	建物構造：S造1階建 延床面積：約22,600㎡ 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㎡(予定) 店舗面積：約16,500㎡(予定) 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約1,800台
2期計画(予定)	延床面積：約5,100㎡ 店舗面積：約5,000㎡						
事業者	チェルシージャパン(株) 米国フェルシ-社(40%) 双日(30%) 当社(30%)	事業者	チェルシージャパン(株) 米国フェルシ-社(40%) 双日(30%) 当社(30%)	事業者	チェルシージャパン(株) 米国フェルシ-社(40%) 双日(30%) 当社(30%)	事業者	チェルシージャパン(株) 米国フェルシ-社(40%) 双日(30%) 当社(30%)
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	独立行政法人都市再生機構	土地所有者	三菱地所
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(予定)	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	スケジュール	2007/冬 着工(予定) 2008/秋 開業(予定)

2. 住宅事業

M. M. TOWERS FORESIS		有栖川パークハウス		本郷パークハウス ザ・プレミアフォート		パークハウス諏訪山 PRESENCE	
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい4丁目9番	所在地	東京都港区元麻布2丁目20-1	所在地	東京都文京区本郷1丁目126番2他	所在地	東京都目黒区上目黒3丁目1777番1
交通	横浜高速鉄道みなとみらい線 「みなとみらい」駅 徒歩1分	交通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩8分	交通	都営三田線・大江戸線「春日」駅 徒歩5分 東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅 徒歩6分 東京メトロ丸ノ内線・南北線「後楽園」駅 徒歩6分	交通	東急東横線「中目黒」駅 徒歩7分
敷地面積	20,569.61㎡ (6,222.30坪)	敷地面積	1,138.98㎡ (344.54坪)	敷地面積	3,906.95㎡ (1,181.85坪)	敷地面積	2,330.85㎡ (705.08坪)
建物計画	建物構造 R C造(免震構造)・一部S造 建物規模 地上30階地下1階建 2棟	建物計画	建物構造: R C造 建物規模: 地上6階地下1階建	建物計画	建物構造: R C造 建物規模: 地上14階地下1階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模: 地上3階地下2階建
総戸数	1,226戸 (R棟601戸、L棟625戸)	総戸数	23戸	総戸数	207戸	総戸数	49戸
事業主	当社(70%)、東京急行電鉄(20%) 三菱倉庫(10%)	事業主	当社(100%)	事業主	当社(70%) 藤和不動産(30%)	事業主	当社(80%) 東京急行電鉄(20%)
スケジュール	2004/10 R棟着工 2005/6 R棟販売開始 2005/10 L棟着工 2005/11 L棟販売開始 2007/2 R棟竣工 2008/1 L棟竣工予定	スケジュール	2006/10 着工 2007/3 販売開始 2008/2 竣工予定	スケジュール	2007/1 着工 2007/6 販売開始 2008/8 竣工予定	スケジュール	2006/10 着工 2007/4 販売開始 2008/1 竣工予定

代々木パークハウス PRIME HILLS		パークハウスつくば研究学園		パークハウス葉山丘邸		パークハウス仙台五橋タワー	
所在地	東京都渋谷区代々木5丁目34番10	所在地	茨城県つくば市葛城一体型特定土地区画整理事業区域内	所在地	神奈川県三浦郡葉山町堀内224-1	所在地	宮城県仙台市青葉区五橋1丁目1番10
交通	東京メトロ千代田線「代々木公園」駅 徒歩8分 小田急小田原線「代々木八幡」駅 徒歩7分	交通	つくばエクスプレス「研究学園」駅 徒歩3分	交通	JR横須賀線「逗子」駅 バス9分徒歩2分 京浜急行「新逗子」駅 徒歩24分	交通	地下鉄南北線「五橋」駅 徒歩5分 JR「仙台」駅 徒歩8分
敷地面積	1,872.66㎡(566.47坪)	敷地面積	12,271.41㎡(3,712.10坪)	敷地面積	2,713.97㎡(820.97坪)	敷地面積	2,317.37㎡(701.00坪)
建物計画	建物構造 RC造 建物規模 地上4階地下1階建	建物計画	建物構造 RC造 建物規模 地上24階・20階建 2棟	建物計画	建物構造 RC造 建物規模 地上4階地下2階建	建物計画	建物構造 RC造(免震) 建物規模 地上23階建
総戸数	27戸	総戸数	455戸	総戸数	55戸	総戸数	127戸
事業主	当社(100%)	事業主	当社(65%)・NTT都市開発(35%)	事業主	当社(100%)	事業主	当社(100%)
スケジュール	2007/3 着工 2007/5 販売開始 2008/6 竣工予定	スケジュール	2007/5 着工予定 2007/12 販売開始(予定) 2009/1 竣工予定	スケジュール	2006/6 着工 2006/11 販売開始 2007/9 竣工予定	スケジュール	2006/2 着工 2006/6 販売開始 2007/11 竣工予定

広尾ガーデンフォレスト		泉パークタウン		ちばリサーチパーク	
所在地	東京都渋谷区広尾4丁目1番51	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	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩9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	13,822.77㎡ (4,199.53坪)	計画戸数	13,500戸	敷地面積	190.4ha (57.5万坪)
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	計画人口	50,000人	うち佐倉市	142.2ha
総戸数	354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 泉ソフトパークグレイブシティ稼働 2004/8 泉ソフトパーク ブルデューン生命保険稼働	千葉県	48.2ha
事業主	当社(50%) 三井不動産レジデンシャル(50%)	スケジュール	2006/5 着工 2007/1 販売開始 2009/3 竣工予定	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
スケジュール		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	スケジュール	1996/11 開発許可取得 2000/3 マディア・リサーチゾーン外竣工 2001/9 研究・研修施設用地一部竣工 2001/10 アクセス道路整備完了し、 地区内道路供用開始 2003/9 研究研修施設ゾーン竣工 2009/9 全工区竣工予定

3. 資産開発事業

大崎フロントタワー		名古屋錦フロントタワー		晴海センタービル		汐留ビルディング	
所在地	東京都品川区大崎一丁目2番1号	所在地	愛知県名古屋市中区錦二丁目3-4	所在地	東京都中央区晴海2丁目5-24	所在地	東京都港区海岸一丁目7番1他
敷地面積	3,684.38㎡	敷地面積	1459.48㎡	敷地面積	4,664.63㎡	敷地面積	12,054㎡
建物概要	建物構造：地下RC造（一部SRC造）、地上S造 建物規模：地上15階、塔屋1階 延床面積：24,104.24㎡ 建物用途：事務所 駐車台数：64台 設計監理者：三菱地所設計 施工者：大成建設	建物概要 建物構造：地上S造、地下SRC造 建物規模：地上14階、地下1階、塔屋1階 延床面積：14,575.86㎡ 建物用途：事務所・店舗 駐車場：171台 設計監理者：三菱地所設計 施工者：前田建設工業	建物計画 建物構造：S造 建物規模：地上10階・塔屋1階 延床面積：27,365.85㎡ 建物用途：事務所・店舗 駐車台数：74台 設計監理者：三菱地所設計 施工者：大成建設	建物計画 建物構造：地上S造、地下SRC造 建物規模：地上24階、地下2階、塔屋2階 延床面積：約118,497㎡ 建物用途：事務所・店舗・駐車場 設計監理者： （仮称）汐留1-2街区プロジェクト 三菱地所設計・日建設計設計監理共同体 施工者：大成建設			
事業者	建築主 クロッシング特定目的会社 開発業務受託者 当社	事業者	当社	事業者	建築主 晴海フロント特定目的会社 開発業務受託者 当社	事業者	当社、東急不動産、三井物産、平和不動産 プロジェクトマネージャー 当社、東急不動産
スケジュール	2003/10 本体内工事着工 2005/7 竣工	スケジュール	2004/11 着工 2006/4 竣工	スケジュール	2005/5 着工 2006/11 竣工	スケジュール	2005/9 着工 2007/12 竣工予定

南町通センタービル		(仮称) 東麻布一丁目賃貸マンション		GENTO YOKOHAMA		(仮称) 江東区新砂三丁目商業施設計画	
所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目4-3	所在地	東京都港区東麻布1丁目8番3他	所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい5丁目 (みなとみらい21中央地区53街区A)	所在地	東京都江東区新砂3丁目4番20他
敷地面積	1,402.95㎡	敷地面積	1,340.16㎡	敷地面積	14,290.49㎡	敷地面積	24,337.75㎡
建物計画	建物構造：S造 一部RC造 建物規模：地上9階地下1階 延床面積：9,195.88㎡ 建物用途：事務所、店舗 駐車台数：45台 設計監理者：三菱地所設計 施工者：大成建設	建物計画	建物構造：RC造 建物規模：地上27階地下1階 延床面積：14,160㎡ 建物用途：共同住宅 住戸数：134戸 設計監理：都市コンサルツ アイ・ディー・シー 竹中工務店 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5階建 延床面積：16,860.72㎡ 建物用途：シネマコンプレックス、店舗 駐車台数：189台 設計監理者：竹中工務店 施工者：竹中工務店	建物計画	建物構造：S造 建物規模：地上7階建 延床面積：92,940㎡ 建物用途：店舗、駐車場 駐車台数：約1,400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
事業者	建築主 有限会社エム・エイ・エム 開発業務受託者 当社	事業者	有限会社アールインベストメント (SPC) 当社は匿名組合出資者 一部等価交換事業	事業者	当社、東急不動産	事業者	鹿島、当社
スケジュール	2006/4 新築着工 2007/3 竣工	スケジュール	2006/8 着工 2008/7 竣工予定	スケジュール	2004/5 着工 2004/11 竣工、開業	スケジュール	2007/3 着工 2008/3 竣工予定 2008/5 開業予定

天神ロフトビル		シタディーン新宿	
所在地	福岡市中央区渡辺通4-13-1他	所在地	新宿区新宿1-28-5他
敷地面積	1,940.64㎡	敷地面積	901.25㎡
建物計画	建物構造：SRC造 建物規模：地上9階地下1階 延床面積：10,594.19㎡ 建物用途：商業施設(ロフト他計12店舗)	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	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 共同事業者 The Ascott Group(当社持分60%)
スケジュール	2005/3 物件取得(1989竣工) 2007/11 リニューアルオープン(ロフト開業)	スケジュール	2007/6 着工 2009/1 竣工予定

4. 海外事業

タイムライフビル		マグローヒルビル		745 Seventh Avenue		バックウェストセンター	
所在地	ニューヨーク州マンハッタン	所在地	ニューヨーク州マンハッタン	所在地	ニューヨーク州マンハッタン	所在地	オレゴン州ポートランド市
所有主体	Rockefeller Center North, Inc. 当社 100%	所有主体	Rock Green, Inc. 当社 55% SLグリーン 45%	所有主体	Rock-Forty-Ninth, LLC 当社 100% 30年後を目途に、リーマンブラザーズと50:50の合弁会社設立予定	所有主体	1200 Building Associates 当社 60% 明治安田生命 40%
敷地面積	7,600㎡	敷地面積	10,100㎡	敷地面積	5,700㎡	敷地面積	3,700㎡
建物規模	地上48階 地下3階	建物規模	地上51階 地下5階	建物規模	地上32階 地下1階	建物規模	地上30階 地下3階
建物延面積	171,500㎡	建物延面積	237,100㎡	建物延面積	97,400㎡	建物延面積	68,200㎡
建物用途	事務所、店舗	建物用途	事務所、店舗	建物用途	事務所、店舗	建物用途	事務所、店舗
スケジュール	着工 : 1956 竣工 : 1959	スケジュール	着工 : 1969 竣工 : 1972	スケジュール	着工 : 1999 竣工 : 2002	スケジュール	着工 : 1982 竣工 : 1984
当社事業参加	1990/4	当社事業参加	1990/4	当社事業参加	1998/11	当社事業参加	1984/6

Flushing Commons		ロックフェラーグループフォーリントレードゾーン		Miramar Town Center		Waitanyuan Project	
所在地	ニューヨーク市クイーンズ	所在地	ニュージャージー州克蘭ベリー	所在地	フロリダ州ミラマ	所在地	上海バンド
開発主体	当社 50% TDC 50%	開発主体	Rock-Cranbury, LLC 当社 100%	開発主体	当社 50% Kimco 50%	開発主体	Shanghai Bund de Rockefeller Group Master Development Co. Ltd.
開発規模	敷地面積 : 20,000㎡ 建物延面積 : 182,000㎡ 建物用途 : 店舗、住宅、事務所	開発規模	開発面積 : 620,000㎡ 建物延面積 : 218,000㎡ 建物用途 : 流通施設	開発規模	敷地面積 : 162,000㎡ 建物延面積 : 86,000㎡ 建物用途 : 店舗、事務所、住宅	開発規模	敷地面積 : 120,000㎡ 建物延面積 : 93,000㎡ 建物用途 : 住宅、店舗、事務所
スケジュール	着工 : 2008年秋 (予定)	スケジュール	2002/9 流通センター1棟竣工、売却 2003/3 流通センター2棟着工 2004/8 同2棟竣工、90%持分売却 2005/6 倉庫1棟竣工、売却 2007/5 2004/8竣工物件につき、拡張工事着手	スケジュール	2005/ 3 市のコンペに当選 2005/12 土地売買契約締結 2006/ 8 着工	スケジュール	2005/11 共同事業者とのJV契約締結 2006/ 8 全体設計案開発許可取得
当社事業参加	2005/7	当社事業参加	2001/8	当社事業参加	2005/3	当社事業参加	2005/11

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)</p> <p>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 事務所、店舗</p> <p>ビル2 (10/パタノスター・スクエア)</p> <p>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 事務所、店舗</p> <p>スケジュール 着工：2001 竣工：2003</p> <p>当社事業参加 1990/2</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 事務所</p> <p>スケジュール 竣工：1989</p> <p>当社事業参加 2007/5</p>	<p>所在地 英国ロンドン市</p> <p>開発主体 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 事務所、店舗</p> <p>スケジュール 着工：2006/7 竣工：2007/12 (予定)</p> <p>当社事業参加 2005/2</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㎡ 建物用途 事務所、店舗、住宅</p> <p>スケジュール 着工：2007/9 竣工：2009年末 (予定)</p> <p>当社事業参加 2007/6</p>