

■2008/4/30



三菱地所株式会社

# *FACT BOOK 2008/3*

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

# ■目次

	Page		Page		
I. 決算比較表	1. 2008/3期実績/2007/3期実績連結PL比較表	3	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(株)	26
	2. 2008/3期実績/2008/3期前回予想連結PL比較表	4		2. 三菱地所ホーム(株)	27
	3. 2009/3期予想/2008/3期実績連結PL比較表	5		3. (株)三菱地所設計	28
	4. 2008/3末/2007/3末連結BS比較表	6		4. (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	29
II. ハイライト	1. 主な財務データ(連結)	7		5. 三菱地所ビルマネジメント(株)	30
	2. セグメント別内訳(連結)	8、9		6. 三菱地所藤和コミュニティ(株)	31
	3. ビル事業データ(単体)	10		7. 丸の内熱供給(株)	32
	4. 丸の内データ	10		8. (株)サンシャインシティ	33
	5. 住宅事業データ(単体)	10		9. 藤和不動産(株)	34
	6. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(単体)	11		10. (株)ロイヤルパークホテル	35
III. 連結決算	1. 連結貸借対照表	12、13		11. ロックフェラーグループ(株)	36
	2. 連結損益計算書	14	VI. 主要プロジェクトの概要	1. ビル事業	37~41
	3. 連結キャッシュ・フロー	15		2. 住宅事業	42~44
	4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)	16		3. 資産開発事業	45~47
	5. 有利子負債(連結)	16		4. 海外事業	48~50
	6. 会社別内訳(連結)	17			
IV. 単体決算	1. 2008/3期実績/2007/3期実績単体PL比較表	18			
	2. 2009/3期予想/2008/3期実績単体PL比較表	19			
	3. 単体貸借対照表	20、21			
	4. 単体損益計算書	22			
	5. 単体キャッシュ・フロー	23			
	6. 総資産、設備投資、減価償却費(単体)	24			
	7. 有利子負債(単体)	24			
	8. 事業別内訳(単体)	25			

# I. 決算比較表

## 1. 2008年3月期実績/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）

科目	2008/3 実績	2007/3 実績	増減	
ビル事業	380,562	353,956	26,605	⇒ 新ビルの新規稼働、既存ビルの賃料上昇などによる。
住宅事業	213,903	231,514	△ 17,611	⇒ マンション売上戸数の減少などによる。
資産開発事業	29,430	38,216	△ 8,785	⇒ 前期の大型物件売却の反動減など。
海外事業	71,920	226,444	△ 154,523	⇒ 前期にクッシュマンアント・ウェイフィールドを売却したことによる減収など。
設計監理事業	19,086	17,790	1,295	
注文住宅事業	31,216	34,550	△ 3,333	⇒ 個人注文住宅部門の受注減などによる。
ホテル事業	33,163	33,493	△ 330	
不動産サービス事業	27,941	28,851	△ 910	
その他の事業 (消去)	4,982 △ 24,554	4,260 △ 21,437	722 △ 3,117	
<b>営業収益</b>	<b>787,652</b>	<b>947,641</b>	<b>△ 159,988</b>	
ビル事業	114,490	100,214	14,275	⇒ 新ビルの新規稼働効果、および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。
住宅事業	24,326	23,979	347	
資産開発事業	16,863	23,520	△ 6,657	⇒ 前期の大型物件売却の反動減による。
海外事業	27,544	22,005	5,538	⇒ 資産売却益の増加などによる。
設計監理事業	2,324	1,181	1,143	⇒ 大型物件の寄与と原価率の低下などによる。
注文住宅事業	△ 616	△ 169	△ 446	
ホテル事業	1,362	1,616	△ 254	
不動産サービス事業	4,108	6,082	△ 1,973	⇒ マンション市況の減速を受け、販売受託や個人仲介が減少したことなどによる。
その他の事業 (消去または全社)	995 △ 13,415	798 △ 13,064	196 △ 351	
<b>営業利益</b>	<b>177,983</b>	<b>166,165</b>	<b>11,818</b>	
営業外収益	14,316	14,703	△ 386	
営業外費用	30,238	29,194	1,044	⇒ 支払利息の増加などによる。
<b>経常利益</b>	<b>162,061</b>	<b>151,674</b>	<b>10,386</b>	
特別利益	5,690	45,222	△ 39,531	
特別損失	8,088	18,926	△ 10,838	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>159,663</b>	<b>177,969</b>	<b>△ 18,306</b>	
法人税、住民税及び事業税	52,390	54,069	△ 1,679	
法人税等調整額	9,472	20,100	△ 10,628	
少数株主損益	10,836	6,137	4,699	
<b>当期純利益</b>	<b>86,963</b>	<b>97,662</b>	<b>△ 10,698</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

### ■特別利益内訳

	2008/3 実績	2007/3 実績	増減	(2008/3期 内容)
固定資産売却益	-	1,115	△ 1,115	⇒ 保有する上場株式等の売却益。
投資有価証券売却益	1,697	-	1,697	⇒ クッシュマンアント・ウェイフィールド株式の売却益(追加精算分)。
関係会社株式売却益	2,255	40,060	△ 37,805	⇒ 横浜スカイビルの一部持分譲渡に伴う売却益。
信託受益権売却益	1,737	-	1,737	
出資金売却益	-	2,150	△ 2,150	
事業譲渡益	-	1,895	△ 1,895	
<b>特別利益合計</b>	<b>5,690</b>	<b>45,222</b>	<b>△ 39,531</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

### ■特別損失内訳

	2008/3 実績	2007/3 実績	増減	(2008/3期 内容)
たな卸資産評価損	1,458	-	1,458	⇒ 大規模宅地造成地等の評価損。
投資有価証券評価損	2,769	-	2,769	⇒ 保有する上場株式の評価損。
固定資産除却関連損	1,194	13,423	△ 12,228	⇒ 東銀ビル建て替えに伴う固定資産除却関連損。
減損損失	1,498	5,503	△ 4,005	⇒ RGI子会社の減損損失等。
借入金期限前返済精算金	1,168	-	1,168	⇒ 借入金の期限前返済による精算金(横浜スカイビル)。
<b>特別損失合計</b>	<b>8,088</b>	<b>18,926</b>	<b>△ 10,838</b>	

2. 2008年3月期実績／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 実績	2008/3 前回予想	増減	
ビル事業	380,562	374,000	6,562	⇒ 既存ビルの貸室料収入増加、並びに資産売却収入の増加。
住宅事業	213,903	216,500	△ 2,597	⇒ マンション売上戸数の減少などによる。
資産開発事業	29,430	35,500	△ 6,070	⇒ 物件売却収入の減少など。
海外事業	71,920	64,500	7,420	⇒ 物件売却収入の増加など。
設計監理事業	19,086	18,000	1,086	
注文住宅事業	31,216	34,000	△ 2,784	⇒ 個人注文住宅部門の受注減および建築基準法改正の影響などによる。
ホテル事業	33,163	32,500	663	
不動産サービス事業	27,941	30,000	△ 2,059	⇒ 販売受託収益や個人仲介収益の減収。
その他の事業 (消去)	4,982 △ 24,554	4,500 △ 20,500	482 △ 4,054	
<b>営業収益</b>	<b>787,652</b>	<b>789,000</b>	<b>△ 1,348</b>	
ビル事業	114,490	112,500	1,990	⇒ 既存ビルの貸室料収益増加、並びに資産売却収益の増加による。
住宅事業	24,326	26,000	△ 1,674	⇒ マンション売上戸数の減少などによる。
資産開発事業	16,863	16,500	363	⇒ 資産売却益の増加などによる。
海外事業	27,544	21,000	6,544	
設計監理事業	2,324	500	1,824	⇒ 大型物件の寄与や原価率の低下による。
注文住宅事業	△ 616	0	△ 616	
ホテル事業	1,362	1,500	△ 138	
不動産サービス事業	4,108	5,500	△ 1,392	⇒ 販売受託収益や個人仲介収益の減収。
その他の事業 (消去または全社)	995 △ 13,415	500 △ 14,500	495 1,085	
<b>営業利益</b>	<b>177,983</b>	<b>169,500</b>	<b>8,483</b>	
営業外収益	14,316	15,000	△ 684	
営業外費用	30,238	28,000	2,238	⇒ 除却損の増加など。
<b>経常利益</b>	<b>162,061</b>	<b>156,500</b>	<b>5,561</b>	
特別利益	5,690	2,000	3,690	
特別損失	8,088	4,000	4,088	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>159,663</b>	<b>154,500</b>	<b>5,163</b>	
法人税、住民税及び事業税	52,390	49,500	2,890	
法人税等調整額	9,472	12,500	△ 3,028	
少数株主損益	10,836	7,500	3,336	
<b>当期純利益</b>	<b>86,963</b>	<b>85,000</b>	<b>1,963</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2008/3 実績	2008/3 前回予想	増減	(2008/3期 内容)
投資有価証券売却益	1,697	-	1,697	⇒ 保有する上場株式等の売却益。
関係会社株式売却益	2,255	2,000	255	⇒ クッシュマントウェイクフィールド株式の売却益(追加精算分)。
信託受益権売却益	1,737	-	1,737	⇒ 横浜スカイビルの一部持分譲渡に伴う売却益。
<b>特別利益合計</b>	<b>5,690</b>	<b>2,000</b>	<b>3,690</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2008/3 実績	2008/3 前回予想	増減	(2008/3期 内容)
たな卸資産評価損	1,458	1,000	458	⇒ 大規模宅地造成地等の評価減。
投資有価証券評価損	2,769	-	2,769	⇒ 保有する上場株式の評価損。
固定資産除却関連損	1,194	1,500	△ 306	⇒ 東銀ビル建て替えに伴う固定資産除却関連損など。
サブリース解約損	-	1,500	△ 1,500	⇒ RGI子会社の減損損失等。
減損損失	1,498	-	1,498	
借入金期限前返済精算金	1,168	-	1,168	⇒ 借入金の期限前返済による精算金(横浜スカイビル)。
<b>特別損失合計</b>	<b>8,088</b>	<b>4,000</b>	<b>4,088</b>	

### 3. 2009年3月期予想／2008年3月期実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 予想	2008/3 実績	増減	
ビル事業	407,000	380,562	26,438	新規ビルの通期稼働、既存ビルの賃料上昇およびサンシャインシティの連結などによる。
住宅事業	422,500	213,903	208,597	三菱地所のマンション売上の増加および藤和不動産の新規連結などによる。
資産開発事業	87,500	29,430	58,070	物件売却収入の増加。
海外事業	55,500	71,920	△ 16,420	前期の大型物件売却による反動減など。
設計監理事業	20,000	19,086	914	
注文住宅事業	34,000	31,216	2,784	
ホテル事業	33,000	33,163	△ 163	
不動産サービス事業	31,000	27,941	3,059	
その他の事業	3,500	4,982	△ 1,482	
(消去)	△ 22,000	△ 24,554	2,554	
<b>営業収益</b>	<b>1,072,000</b>	<b>787,652</b>	<b>284,348</b>	
ビル事業	123,000	114,490	8,510	新規ビルの通期稼働、既存ビルの賃料上昇およびサンシャインシティの新規連結などによる。
住宅事業	32,000	24,326	7,674	藤和不動産の新規連結化による。
資産開発事業	30,500	16,863	13,637	物件売却益の増加。
海外事業	15,500	27,544	△ 12,044	前期の大型物件売却による反動減などによる。
設計監理事業	1,500	2,324	△ 824	
注文住宅事業	0	△ 616	616	
ホテル事業	1,500	1,362	138	
不動産サービス事業	5,000	4,108	892	
その他の事業	500	995	△ 495	
(消去または全社)	△ 13,000	△ 13,415	415	
<b>営業利益</b>	<b>196,500</b>	<b>177,983</b>	<b>18,517</b>	
営業外収益	8,500	14,316	△ 5,816	受取利息、持分法投資利益の減少など。
営業外費用	42,500	30,238	12,262	支払利息の増加など。
<b>経常利益</b>	<b>162,500</b>	<b>162,061</b>	<b>439</b>	
特別利益	6,000	5,690	310	
特別損失	8,000	8,088	△ 88	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>160,500</b>	<b>159,663</b>	<b>837</b>	
法人税、住民税及び事業税	45,500	52,390	△ 6,890	
法人税等調整額	18,500	9,472	9,028	
少数株主損益	16,000	10,836	5,164	
<b>当期純利益</b>	<b>80,500</b>	<b>86,963</b>	<b>△ 6,463</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2009/3 予想	2008/3 実績	増減	(2009/3期 内容)
投資有価証券売却益	-	1,697	△ 1,697	
関係会社株式売却益	6,000	2,255	3,745	クジマンアンドウェイクフィールド株式の売却益(最終精算分)。
信託受益権売却益	-	1,737	△ 1,737	
<b>特別利益合計</b>	<b>6,000</b>	<b>5,690</b>	<b>310</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 予想	2008/3 実績	増減	(2009/3期 内容)
たな卸資産評価損	5,500	1,458	4,042	たな卸資産の低価法適用による評価減。
投資有価証券評価損	-	2,769	△ 2,769	
固定資産除却関連損	2,500	1,194	1,306	東銀ビル建て替えに伴う固定資産除却関連損。
減損損失	-	1,498	△ 1,498	
借入金期限前返済精算金	-	1,168	△ 1,168	
<b>特別損失合計</b>	<b>8,000</b>	<b>8,088</b>	<b>△ 88</b>	

### 3. 2008年3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	2008/3末	2007/3末	増減
<b>(資産の部)</b>			
<b>I. 流動資産</b>			
1. 現金及び預金	186,321	201,107	△ 14,786
2. 受取手形及び営業未収入金	37,063	33,912	3,150
3. 有価証券	31,739	6,160	25,578
4. たな卸資産	602,824	300,180	302,643
5. エクイティ出資	185,640	127,099	58,541
6. 繰延税金資産	47,053	36,827	10,226
7. その他の流動資産	51,179	33,702	17,477
8. 貸倒引当金	△ 436	△ 421	△ 14
流動資産合計	1,141,385	738,568	402,816
<b>II. 固定資産</b>			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	753,179	659,167	94,011
(2) 機械装置及び運搬具	25,516	16,400	9,115
(3) 土地	1,564,953	1,414,754	150,199
(4) 信託土地	280,547	-	280,547
(5) 建設仮勘定	83,271	88,170	△ 4,899
(6) その他の有形固定資産	7,267	5,746	1,521
有形固定資産合計	2,714,735	2,184,239	530,495
2. 無形固定資産			
(1) のれん	0	7,925	△ 7,925
(2) 借地権	61,684	17,739	43,944
(3) その他の無形固定資産	4,498	3,565	933
無形固定資産合計	66,183	29,231	36,951
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	251,805	356,928	△ 105,123
(2) 長期貸付金	3,387	2,426	960
(3) 差入敷金保証金	86,595	77,571	9,024
(4) 繰延税金資産	8,156	5,116	3,039
(5) その他の投資	56,520	54,106	2,413
(6) 貸倒引当金	△ 1,631	△ 916	△ 714
投資その他の資産合計	404,834	495,233	△ 90,399
固定資産合計	3,185,752	2,708,704	477,048
資産合計	4,327,137	3,447,272	879,865

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2008/3末	2007/3末	増減
<b>(負債の部)</b>			
<b>I. 流動負債</b>			
1. 支払手形及び営業未払金	114,780	72,301	42,479
2. 短期借入金	56,131	47,043	9,087
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	161,418	42,944	118,474
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	43,587	50,980	△ 7,393
6. 未払法人税等	38,372	38,078	294
7. 事業譲渡損失引当金	-	0	△ 0
8. その他の流動負債	159,622	222,607	△ 62,985
流動負債合計	583,913	473,956	109,956
<b>II. 固定負債</b>			
1. 社債	540,000	415,000	125,000
2. 長期借入金	834,269	456,619	377,649
3. 受入敷金保証金	359,561	306,546	53,015
4. 繰延税金負債	226,241	159,210	67,030
5. 再評価に係る繰延税金負債	323,953	322,457	1,495
6. 退職給付引当金	18,083	13,433	4,650
7. 役員退職引当金	691	49	641
8. 負ののれん	67,172	-	67,172
9. その他の固定負債	25,955	39,090	△ 13,135
固定負債合計	2,395,928	1,712,407	683,521
負債合計	2,979,841	2,186,364	793,477
<b>(純資産の部)</b>			
<b>&lt;株主資本&gt;</b>			
資本金	136,534	136,534	△ 0
資本剰余金	165,216	165,216	△ 0
利益剰余金	387,214	324,611	62,603
自己株式	△ 3,440	△ 2,965	△ 474
株主資本計	685,524	623,396	62,128
<b>&lt;評価・換算差額等&gt;</b>			
その他の有価証券評価差額金	89,621	133,843	△ 44,222
繰延ヘッジ損益	△ 357	161	△ 518
土地再評価差額金	472,578	470,397	2,180
為替換算調整勘定	△ 8,478	△ 2,154	△ 6,323
評価・換算差額等計	553,364	602,247	△ 48,883
<b>&lt;新株予約権&gt;</b>			
	142	79	63
<b>&lt;少数株主持分&gt;</b>			
	108,264	35,185	73,079
純資産合計	1,347,295	1,260,908	86,387
負債・純資産合計	4,327,137	3,447,272	879,865

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3（予想）			
営業収益	681,726 百万円	679,918 百万円	775,381 百万円	844,217 百万円	947,641 百万円	787,652 百万円	1,072,000 百万円			
営業利益	96,023 百万円	103,749 百万円	118,233 百万円	137,614 百万円	166,165 百万円	177,983 百万円	196,500 百万円			
経常利益	66,978 百万円	78,701 百万円	93,675 百万円	121,236 百万円	151,674 百万円	162,061 百万円	162,500 百万円			
当期純利益	36,039 百万円	34,989 百万円	36,245 百万円	55,825 百万円	97,662 百万円	86,963 百万円	80,500 百万円			
総資産	3,007,927 百万円	3,068,842 百万円	3,124,514 百万円	3,280,209 百万円	3,447,272 百万円	4,327,137 百万円	4,522,000 百万円			
自己資本（=純資産-新株予約権-少数株主持分）	839,953 百万円	897,499 百万円	920,930 百万円	1,133,623 百万円	1,225,644 百万円	1,238,889 百万円	1,297,000 百万円			
有利子負債	1,227,524 百万円	1,211,888 百万円	1,198,371 百万円	1,007,761 百万円	1,012,588 百万円	1,645,407 百万円	1,825,000 百万円			
営業活動によるキャッシュ・フロー	134,606 百万円	77,708 百万円	88,900 百万円	169,744 百万円	150,710 百万円	△ 16,248 百万円	47,500 百万円			
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 72,311 百万円	△ 60,645 百万円	△ 92,409 百万円	29,883 百万円	△ 85,389 百万円	△ 212,207 百万円	△ 215,500 百万円			
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 38,901 百万円	△ 31,658 百万円	△ 33,485 百万円	△ 132,463 百万円	△ 34,093 百万円	238,942 百万円	130,000 百万円			
EBITDA（営業利益+受取利息・配当+持分法投資損益+減価償却費）	157,553 百万円	167,444 百万円	178,386 百万円	200,928 百万円	233,406 百万円	245,911 百万円	261,500 百万円			
総資産事業利益率（ROA）	<small>営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益</small>									
	総資産（期首期末平均）		3.3%	3.6%	4.0%	4.6%	5.3%	4.9%	4.6%	
インタレストカバレッジレシオ（ICR）	<small>営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益</small>									
	支払利息+コマーシャルペーパー利息		3.4倍	3.9倍	4.7倍	7.4倍	9.5倍	8.5倍	5.4倍	
自己資本当期純利益率（ROE）	<u>当期純利益</u>									
	自己資本（期首期末平均）		4.3%	4.0%	4.0%	5.4%	8.3%	7.1%	6.4%	
1株当たり当期純利益（EPS）	<u>当期純利益</u>									
	期中平均株数		27.61円	26.96円	27.93円	42.60円	70.95円	62.99円	58.31円	

2. セグメント別内訳（連結）

①営業収益	2003/3		2004/3		①営業収益		2004/3		2005/3		①営業収益		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3(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	(新セグメント) 百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	353,577	50.6%	351,246	50.6%	ビル事業	287,281	41.4%	286,959	36.2%	ビル事業	286,959	36.0%	312,099	35.9%	353,956	36.5%	380,562	46.9%	407,000	37.2%	407,000	37.2%
住宅開発事業	158,516	22.7%	143,747	20.7%	住宅開発事業	148,410	21.4%	211,088	26.7%	住宅事業	200,465	25.1%	204,213	23.5%	231,514	23.9%	213,903	26.3%	422,500	38.6%	422,500	38.6%
設計監理事業	18,488	2.6%	18,329	2.6%	設計監理事業	18,329	2.6%	18,859	2.4%	資産開発事業	8,609	1.1%	34,274	3.9%	38,216	3.9%	29,430	3.6%	87,500	8.0%	87,500	8.0%
不動産仲介事業	81,291	11.6%	83,417	12.0%	不動産仲介事業	2,984	0.4%	8,609	1.1%	海外事業	183,185	23.0%	193,223	22.2%	226,444	23.4%	71,920	8.9%	55,500	5.1%	55,500	5.1%
注文住宅事業	34,095	4.9%	41,318	6.0%	海外事業	153,819	22.2%	183,185	23.1%	設計監理事業	18,859	2.4%	17,103	2.0%	17,790	1.8%	19,086	2.3%	20,000	1.8%	20,000	1.8%
ホテル事業	29,308	4.2%	31,134	4.5%	注文住宅事業	41,318	6.0%	37,456	4.7%	注文住宅事業	37,456	4.7%	41,477	4.8%	34,550	3.6%	31,216	3.8%	34,000	3.1%	34,000	3.1%
その他の事業	23,596	3.4%	24,893	3.6%	ホテル事業	31,134	4.5%	32,111	4.1%	ホテル事業	32,111	4.0%	32,399	3.7%	33,493	3.5%	33,163	4.1%	33,000	3.0%	33,000	3.0%
					その他の事業	10,685	1.5%	13,480	1.7%	不動産サービス事業	23,895	3.0%	30,775	3.5%	28,851	3.0%	27,941	3.4%	31,000	2.8%	31,000	2.8%
セグメント間消去	△ 17,148		△ 14,169		セグメント間消去	△ 14,045		△ 16,369		その他の事業	5,627	0.7%	4,717	0.5%	4,260	0.4%	4,982	0.6%	3,500	0.3%	3,500	0.3%
	681,726		679,918			679,918		775,381		セグメント間消去	△ 21,788		△ 26,065		△ 21,437		△ 24,554		△ 22,000		△ 22,000	
											775,381		844,217		947,641		787,652		1,072,000		1,072,000	

  

②営業利益	2003/3		2004/3		②営業利益		2004/3		2005/3		②営業利益		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3(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	(新セグメント) 百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	98,626	101,242	ビル事業	86,615	83,785	ビル事業	83,785	89,492	100,214	114,490	123,000	ビル事業	83,785	89,492	100,214	114,490	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000	123,000
住宅開発事業	12,510	15,240	住宅開発事業	16,313	17,651	住宅事業	13,248	17,736	23,979	24,326	32,000	住宅事業	13,248	17,736	23,979	24,326	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
設計監理事業	242	1,038	設計監理事業	1,038	△ 364	資産開発事業	3,946	14,169	23,520	30,500	設計監理事業	3,946	14,169	23,520	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500	30,500
不動産仲介事業	2,254	2,908	資産開発事業	305	3,946	海外事業	26,445	23,199	22,005	15,500	海外事業	26,445	23,199	22,005	27,544	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500	15,500
注文住宅事業	△ 875	△ 350	海外事業	13,968	26,445	設計監理事業	△ 364	227	1,181	1,500	設計監理事業	△ 364	227	1,181	2,324	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
ホテル事業	523	321	注文住宅事業	△ 350	△ 1,470	注文住宅事業	△ 1,470	△ 404	△ 169	0	注文住宅事業	△ 1,470	△ 404	△ 169	△ 616	0	0	0	0	0	0	0
その他の事業	△ 1,885	△ 641	ホテル事業	321	912	ホテル事業	912	1,247	1,616	1,500	ホテル事業	912	1,247	1,616	1,362	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
			その他の事業	△ 572	589	その他の事業	589	7,753	6,082	5,000	不動産サービス事業	3,728	7,753	6,082	4,108	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
セグメント間消去又は全社	△ 15,371	△ 16,010	セグメント間消去又は全社	△ 13,890	△ 13,261	セグメント間消去又は全社	△ 13,261	747	995	500	その他の事業	1,250	747	798	995	500	500	500	500	500	500	500
	96,023	103,749		103,749	118,233		118,233	137,614	166,165	196,500		118,233	137,614	166,165	177,983	196,500	196,500	196,500	196,500	196,500	196,500	196,500

  

③営業利益率	2003/3		2004/3		③営業利益率		2004/3		2005/3		③営業利益率		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3(予想)	
											(新セグメント) %											
ビル事業	27.9%	28.8%	ビル事業	30.1%	29.2%	ビル事業	29.2%	28.7%	28.3%	30.1%	30.2%	ビル事業	29.2%	28.7%	28.3%	30.1%	30.2%	30.1%	30.1%	30.1%	30.1%	30.2%
住宅開発事業	7.9%	10.6%	住宅開発事業	11.0%	8.4%	住宅事業	6.6%	8.7%	10.4%	7.6%	7.6%	住宅事業	6.6%	8.7%	10.4%	11.4%	7.6%	7.6%	7.6%	7.6%	7.6%	7.6%
設計監理事業	1.3%	5.7%	設計監理事業	5.7%	-1.9%	資産開発事業	45.8%	41.3%	61.5%	34.9%	34.9%	資産開発事業	45.8%	41.3%	61.5%	57.3%	34.9%	34.9%	34.9%	34.9%	34.9%	34.9%
不動産仲介事業	2.8%	3.5%	資産開発事業	10.2%	45.8%	海外事業	14.4%	12.0%	9.7%	27.9%	27.9%	海外事業	14.4%	12.0%	9.7%	38.3%	27.9%	27.9%	27.9%	27.9%	27.9%	27.9%
注文住宅事業	-2.6%	-0.8%	海外事業	9.1%	14.4%	設計監理事業	-1.9%	1.3%	6.6%	7.5%	7.5%	設計監理事業	-1.9%	1.3%	6.6%	12.2%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%
ホテル事業	1.8%	1.0%	注文住宅事業	-0.8%	-3.9%	注文住宅事業	-3.9%	-1.0%	-0.5%	0.0%	0.0%	注文住宅事業	-3.9%	-1.0%	-0.5%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他の事業	-8.0%	-2.6%	ホテル事業	1.0%	2.8%	ホテル事業	2.8%	3.8%	4.8%	4.5%	4.5%	ホテル事業	2.8%	3.8%	4.8%	4.1%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
			その他の事業	-5.4%	4.4%	その他の事業	4.4%	15.6%	21.1%	16.1%	16.1%	不動産サービス事業	15.6%	25.2%	21.1%	14.7%	16.1%	16.1%	16.1%	16.1%	16.1%	16.1%
	14.1%	15.3%		15.3%	15.2%		15.2%	16.3%	17.5%	18.3%		15.2%	16.3%	17.5%	22.6%	18.3%	18.3%	18.3%	18.3%	18.3%	18.3%	18.3%



④減価償却費	2003/3	2004/3	④減価償却費	2004/3	2005/3	④減価償却費	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
	百万円	百万円		百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	48,261	49,402	ビル事業	44,328	43,702	ビル事業	43,702	41,766	38,531	45,893	-
住宅開発事業	674	655	住宅開発事業	701	689	住宅事業	997	833	780	795	-
設計監理事業	94	122	設計監理事業	122	113	資産開発事業	539	249	2,931	2,316	-
不動産仲介事業	3,168	2,909	資産開発事業	198	539	海外事業	7,793	8,578	9,774	5,539	-
注文住宅事業	171	167	海外事業	8,852	7,793	設計監理事業	113	103	51	40	-
ホテル事業	1,155	1,265	注文住宅事業	167	161	注文住宅事業	161	157	119	144	-
その他の事業	1,910	1,794	ホテル事業	1,265	1,312	ホテル事業	1,312	1,366	1,444	1,510	-
			その他の事業	845	730	不動産サービス事業	157	217	279	388	-
セグメント間消去又は全社	685	707	セグメント間消去又は全社	542	502	その他の事業	264	167	114	139	-
	56,122	57,024		57,024	55,545	セグメント間消去又は全社	502	214	227	99	-
							55,545	53,655	54,257	56,867	59,000

⑤償却前営業利益	2003/3	2004/3	⑤償却前営業利益	2004/3	2005/3	⑤償却前営業利益	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
	百万円	百万円		百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	146,887	150,644	ビル事業	130,943	127,488	ビル事業	127,487	131,258	138,745	160,384	-
住宅開発事業	13,184	15,895	住宅開発事業	17,014	18,340	住宅事業	14,245	18,570	24,759	25,121	-
設計監理事業	336	1,160	設計監理事業	1,160	△ 251	資産開発事業	4,485	14,419	26,452	19,179	-
不動産仲介事業	5,422	5,817	資産開発事業	503	4,486	海外事業	34,238	31,777	31,780	33,083	-
注文住宅事業	△ 704	△ 183	海外事業	22,820	34,238	設計監理事業	△ 251	331	1,233	2,364	-
ホテル事業	1,678	1,586	注文住宅事業	△ 183	△ 1,308	注文住宅事業	△ 1,309	△ 247	△ 49	△ 471	-
その他の事業	25	1,153	ホテル事業	1,586	2,224	ホテル事業	2,224	2,614	3,061	2,872	-
			その他の事業	273	1,319	不動産サービス事業	3,885	7,971	6,361	4,496	-
セグメント間消去又は全社	△ 14,686	△ 15,303	セグメント間消去又は全社	△ 13,348	△ 12,758	その他の事業	1,514	914	913	1,134	-
	152,145	160,773		160,773	173,779	セグメント間消去又は全社	13,749	△ 16,339	△ 12,836	△ 13,315	-
							173,779	191,270	220,422	234,850	255,500

⑥資本的支出	2003/3	2004/3	⑥資本的支出	2004/3	2005/3	⑥資本的支出	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
	百万円	百万円		百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	133,269	69,331	ビル事業	48,856	67,398	ビル事業	67,398	43,432	93,906	122,149	-
住宅開発事業	915	701	住宅開発事業	821	945	住宅事業	924	977	816	1,835	-
設計監理事業	365	81	設計監理事業	81	22	資産開発事業	5,374	12,924	23,846	106,345	-
不動産仲介事業	2,352	1,390	資産開発事業	4,373	5,374	海外事業	9,121	7,345	26,816	44,857	-
注文住宅事業	113	164	海外事業	24,597	9,121	設計監理事業	22	12	17	63	-
ホテル事業	786	2,381	注文住宅事業	164	333	注文住宅事業	333	243	254	205	-
その他の事業	3,421	7,062	ホテル事業	2,381	1,634	ホテル事業	1,634	1,358	1,353	1,216	-
			その他の事業	338	911	不動産サービス事業	440	320	665	729	-
セグメント間消去又は全社	1,550	11	セグメント間消去又は全社	213	△ 954	その他の事業	492	168	172	397	-
	142,775	81,125		81,127	84,787	セグメント間消去又は全社	△ 954	△ 2,030	△ 890	3,798	-
							84,787	64,753	146,958	281,597	-

⑦総資産	2003/3	2004/3	⑦総資産	2004/3	2005/3	⑦総資産	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
	百万円	百万円		百万円	百万円	(新セグメント)	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	2,277,103	2,224,297	ビル事業	1,996,856	2,063,603	ビル事業	2,063,603	1,987,595	2,017,633	2,566,825	-
住宅開発事業	276,459	306,393	住宅開発事業	298,395	368,760	住宅事業	365,607	338,026	397,118	731,816	-
設計監理事業	17,287	16,831	設計監理事業	16,831	16,415	資産開発事業	88,268	103,796	250,542	337,375	-
不動産仲介事業	70,299	63,836	資産開発事業	59,676	88,268	海外事業	302,049	345,483	332,225	351,016	-
注文住宅事業	16,209	14,871	海外事業	314,790	302,049	設計監理事業	16,415	18,732	19,664	22,155	-
ホテル事業	31,197	32,272	注文住宅事業	14,871	14,812	注文住宅事業	14,812	16,531	14,225	14,992	-
その他の事業	100,643	127,891	ホテル事業	32,272	33,069	ホテル事業	33,069	30,986	30,127	28,626	-
			その他の事業	70,039	73,277	不動産サービス事業	83,690	70,845	104,559	31,909	-
セグメント間消去又は全社	218,726	282,447	セグメント間消去又は全社	265,109	164,256	その他の事業	41,852	37,555	37,977	26,406	-
	3,007,927	3,068,842		3,068,842	3,124,514	セグメント間消去又は全社	115,144	330,656	243,198	216,013	-
							3,124,514	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,522,000

※2005/3期より資産開発事業、海外事業を独立セグメント化

※2006/3期より不動産サービス事業を独立セグメント化

### 3. ビル事業データ（単体）

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3（予想）
①営業延床面積							
当社保有面積	3,103 千㎡	3,050 千㎡	3,068 千㎡	3,061 千㎡	2,879 千㎡	3,218 千㎡	3,260 千㎡
当社借受面積	580 千㎡	646 千㎡	757 千㎡	846 千㎡	890 千㎡	956 千㎡	1,049 千㎡
営業延床面積合計	3,684 千㎡	3,696 千㎡	3,825 千㎡	3,907 千㎡	3,769 千㎡	4,175 千㎡	4,309 千㎡
②貸付有効面積	2,374 千㎡	2,408 千㎡	2,544 千㎡	2,567 千㎡	2,499 千㎡	2,736 千㎡	2,788 千㎡
③空室率（全国全用途）	5.64 %	4.82 %	2.77 %	3.59 %（※1）	1.68 %	2.06 %（※2）	1.3 %
④平均賃料（全国全用途）	22,817 円	22,213 円	21,902 円	21,711 円	21,733 円	22,602 円	23,100 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。）

### 4. 丸の内データ

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3
延床面積	1,677 千㎡	1,798 千㎡	1,946 千㎡	2,024 千㎡	1,897 千㎡	2,195 千㎡
貸付有効面積	1,063 千㎡	1,140 千㎡	1,281 千㎡	1,308 千㎡	1,246 千㎡	1,415 千㎡
事務所空室率	6.06 %	4.36 %	1.74 %	2.77 %（※1）	0.55 %	0.19 %
ビル賃貸売上高	126,666 百万円	130,558 百万円	135,454 百万円	145,005 百万円	146,399 百万円	165,928 百万円

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た値。  
（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	2003/3		2004/3		2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3（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	百万円	戸
①売上内訳														
【マンション】	122,048	2,437	110,255	2,299	167,064	3,451	144,843	2,870	167,692	3,445	148,678	2,780	155,534	2,580
【建売】	4,271	103	4,301	100	3,700	70	6,182	138	5,561	126	4,302	82	8,415	137
【更地】	5,845	347	2,320	112	4,711	256	3,220	198	6,606	258	7,690	179	4,296	158
住宅用地	5,630	346	1,920	111	4,366	254	2,710	196	4,885	251	6,769	176	3,849	156
業務用地	215	1	400	1	345	2	510	2	1,721	7	921	3	447	2
【その他】	9,822		9,824		9,942		11,788		13,462		13,140		24,755	
売上合計	141,986		126,700		185,417		166,033		193,321		173,814		193,000	
②完成在庫														
【マンション】	5,634	122	8,408	229	11,114	285	7,823	226	6,140	126	7,415	214	-	-
【戸建て】	1,174	35	976	25	541	16	1,655	43	1,280	31	1,444	34	-	-
完成在庫合計	6,808		9,384		11,655		9,478		7,420		8,859		-	-
③マンション粗利益率	22.7 %		22.4 %		17.4 %		20.0 %		22.4 %		24.6 %		21.9 %	
④マンション新規発売戸数	1,885 戸		2,828 戸		3,048 戸		4,083 戸		2,474 戸		2,323 戸		3,500 戸	

6. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（単体）

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

(注1) 当データは以下のものを対象として集計している

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

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

### Ⅲ. 連結決算概要

#### 1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3
【資産の部】						
<流動資産>						
現金及び預金	143,552	127,185	83,226	139,605	201,107	186,321
受取手形及び営業未収入金	55,472	60,497	75,063	63,763	33,912	37,063
有価証券	14,488	7,612	12,547	27,289	6,160	31,739
たな卸資産	240,252	276,445	263,566	305,800	300,180	602,824
エクイティ出資	-	-	103,761	108,978	127,099	185,640
繰延税金資産	35,017	50,073	36,545	38,786	36,827	47,053
その他の流動資産	28,938	37,027	34,006	47,758	33,702	51,179
貸倒引当金	△ 5,225	△ 3,041	△ 3,127	△ 3,303	△ 421	△ 436
流動資産合計	512,498	555,799	605,590	728,679	738,568	1,141,385
<固定資産>						
(有形固定資産)						
建物及び構築物	692,377	688,698	685,489	646,489	659,167	753,179
機械装置及び運搬具	20,180	17,385	18,594	18,517	16,400	25,516
土地	1,355,159	1,341,932	1,365,534	1,293,186	1,414,754	1,564,953
信託土地	-	-	-	-	-	280,547
建設仮勘定	61,438	30,119	22,778	28,353	88,170	83,271
その他の有形固定資産	10,176	8,686	8,563	9,825	5,746	7,267
有形固定資産合計	2,139,332	2,086,821	2,100,961	1,996,372	2,184,239	2,714,735
(無形固定資産)						
のれん	(19,147)	(19,415)	(23,986)	(31,824)	7,925	0
借地権	30,989	28,620	28,294	17,279	17,739	61,684
その他の無形固定資産	6,576	8,421	7,686	5,842	3,565	4,498
無形固定資産合計	56,713	56,458	59,967	54,947	29,231	66,183
(投資その他の資産)						
投資有価証券	145,413	212,465	222,190	361,790	356,928	251,805
長期貸付金	1,742	2,120	2,201	2,515	2,426	3,387
差入敷金保証金	84,249	74,691	72,625	71,949	77,571	86,595
繰延税金資産	1,507	1,964	2,763	4,548	5,116	8,156
その他の投資	68,086	79,888	59,421	60,397	54,106	56,520
貸倒引当金	△ 1,616	△ 1,367	△ 1,208	△ 990	△ 916	△ 1,631
投資その他の資産合計	299,383	369,763	357,994	500,210	495,233	404,834
固定資産合計	2,495,429	2,513,042	2,518,924	2,551,530	2,708,704	3,185,752
資産合計	3,007,927	3,068,842	3,124,514	3,280,209	3,447,272	4,327,137

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3
<b>【負債の部】</b>						
＜流動負債＞						
支払手形及び営業未払金	68,968	59,270	82,192	85,502	72,301	114,780
短期借入金	87,181	47,325	45,971	49,118	47,043	56,131
1年以内に返済予定の長期借入金	67,390	118,213	41,625	71,981	42,944	161,418
コマーシャルペーパー	-	-	58,000	-	-	10,000
1年以内に償還予定の社債	107,668	134,789	73,005	45,645	50,980	43,587
未払法人税等	6,730	5,913	7,291	20,889	38,078	38,372
繰延税金負債	10	4	-	23	-	0
事業譲渡損失引当金	-	-	526	15	0	-
その他の流動負債	110,388	115,124	140,025	172,491	222,607	159,622
流動負債合計	448,338	480,641	448,639	445,668	473,956	583,913
＜固定負債＞						
社債	634,642	575,385	542,233	446,686	415,000	540,000
長期借入金	330,640	336,174	437,535	394,328	456,619	834,269
受入敷金保証金	320,198	309,209	298,388	304,189	306,546	359,561
繰延税金負債	49,384	94,200	97,352	140,134	159,210	226,241
再評価に係る繰延税金負債	281,699	289,284	291,164	319,618	322,457	323,953
退職給付引当金	9,559	9,644	10,590	11,787	13,433	18,083
役員退職引当金	3,809	2,037	1,933	2,214	49	691
負ののれん	-	-	-	-	-	67,172
その他の固定負債	45,728	42,662	40,442	49,241	39,090	25,955
固定負債合計	1,675,663	1,658,599	1,719,641	1,668,200	1,712,407	2,395,928
負債合計	2,124,002	2,139,240	2,168,280	2,113,868	2,186,364	2,979,841
<b>【純資産の部】</b>						
＜株主資本＞						
資本金	(86,534)	(86,534)	(86,534)	(129,736)	136,534	136,534
資本剰余金	(115,216)	(115,236)	(115,216)	(158,421)	165,216	165,216
利益剰余金	(206,813)	(220,178)	(243,577)	(246,246)	324,611	387,214
自己株式	(△1,118)	(△1,373)	(△1,800)	(△2,024)	△ 2,965	△ 3,440
株主資本計	(407,444)	(420,556)	(443,547)	(532,381)	623,396	685,524
＜評価・換算差額等＞						
その他有価証券評価差額金	(28,358)	(70,296)	(68,865)	(142,040)	133,843	89,621
繰延ヘッジ損益	(-)	(-)	(-)	(-)	161	△ 357
土地再評価差額金	(410,606)	(421,663)	(424,785)	(466,259)	470,397	472,578
為替換算調整勘定	(△6,455)	(△15,016)	(△16,268)	(△7,057)	△ 2,154	△ 8,478
評価・換算差額等計	(432,509)	(476,943)	(477,382)	(601,242)	602,247	553,364
＜新株予約権＞	(-)	(-)	(-)	(-)	79	142
＜少数株主持分＞	(43,970)	(32,102)	(35,303)	(32,717)	35,185	108,264
純資産合計	(883,924)	(929,602)	(956,233)	(1,166,340)	1,260,908	1,347,295
負債・純資産合計	(3,007,927)	(3,068,842)	(3,124,514)	(3,280,209)	3,447,272	4,327,137

※「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	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	681,726	679,918	775,381	844,217	947,641	787,652	1,072,000
営業利益	96,023	103,749	118,233	137,614	166,165	177,983	196,500
〔営業外収益〕							
受取利息	811	455	356	728	1,247	3,349	1,000
受取配当金	1,807	1,785	1,690	2,059	2,865	3,474	4,000
のれん償却額（連結調整勘定償却額）	(-)	(42)	(8)	(-)	-	-	-
持分法投資利益	1,811	2,164	2,670	6,556	8,094	3,739	1,500
匿名組合出資分配益	-	2,294	-	-	-	-	-
その他の営業外収益	3,183	3,454	2,173	3,706	2,495	3,752	2,000
営業外収益合計	7,614	10,196	6,899	13,050	14,703	14,316	8,500
〔営業外費用〕							
支払利息	29,647	27,482	26,102	19,874	18,867	22,167	37,000
固定資産除却損	-	3,777	1,374	5,054	6,843	4,616	3,000
その他の営業外費用	7,011	3,984	3,980	4,499	3,482	3,454	2,500
営業外費用合計	36,659	35,244	31,458	29,428	29,194	30,238	42,500
経常利益	66,978	78,701	93,675	121,236	151,674	162,061	162,500
〔特別利益〕							
固定資産売却益	18,427	-	1,196	57,823	1,115	-	-
投資有価証券売却益	1,872	7,160	2,644	-	-	1,697	-
関係会社株式売却益	-	-	-	-	40,060	2,255	6,000
信託受益権売却益	-	-	-	-	-	1,737	-
出資金売却益	-	-	-	-	2,150	-	-
事業譲渡益	-	-	-	-	1,895	-	-
特別利益合計	20,300	7,160	3,841	57,823	45,222	5,690	6,000
〔特別損失〕							
たな卸資産評価損	5,915	4,008	5,102	27,639	-	1,458	5,500
固定資産売却損	-	4,562	4,730	-	-	-	-
固定資産信託受益権売却損	-	-	-	3,327	-	-	-
固定資産評価損	-	-	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	7,541	14,225	5,359	-	13,423	1,194	2,500
投資有価証券評価損	3,957	1,059	-	-	-	2,769	-
サブリース解約損	-	5,061	-	-	-	-	-
事業譲渡損	-	-	6,390	-	-	-	-
減損損失	-	-	-	35,321	5,503	1,498	-
借入金期限前返済精算金	-	-	-	-	-	1,168	-
土壌問題対策関連損	-	-	-	4,859	-	-	-
特別損失合計	17,414	28,918	21,582	71,147	18,926	8,088	8,000
税金等調整前当期純利益	69,864	56,943	75,933	107,913	177,969	159,663	160,500
法人税、住民税及び事業税	11,924	10,970	11,525	28,509	54,069	52,390	45,500
法人税等調整額	18,785	7,872	20,956	17,217	20,100	9,472	18,500
少数株主損益	3,114	3,111	7,205	6,360	6,137	10,836	16,000
当期純利益	36,039	34,989	36,245	55,825	97,662	86,963	80,500

### 3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3 (予想)
税金等調整前当期純利益	69,864	56,943	75,933	107,913	177,969	159,663	160,500
特別損益等調整	△ 2,523	10,976	11,568	3,933	△ 36,809	△ 124	3,500
減価償却費	56,122	57,024	55,545	53,655	54,257	56,867	59,000
販売用不動産等の増減	12,917	△ 614	17,005	△ 18,425	8,394	△ 79,102	17,500
エクイティ出資の増減	-	-	△ 70,960	△ 514	△ 20,388	△ 85,042	△ 115,000
その他	△ 1,774	△ 46,621	△ 191	23,182	△ 32,712	△ 68,509	△ 78,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	134,606	77,708	88,900	169,744	150,710	△ 16,248	47,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	48,635	19,320	7,524	3,841	60,317	11,448	6,000
有形固定資産の売却、有形固定資産 信託受益権の売却による収入	29,325	4,413	7,363	122,284	10,630	13,253	9,000
設備投資	△ 128,807	△ 70,205	△ 79,793	△ 62,204	△ 138,169	△ 270,798	△ 171,500
その他	△ 21,464	△ 14,173	△ 27,503	△ 34,038	△ 18,167	33,889	△ 59,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 72,311	△ 60,645	△ 92,409	29,883	△ 85,389	△ 212,207	△ 215,500
新規調達	188,944	185,541	204,002	92,543	141,896	389,537	399,500
返済	△ 216,360	△ 194,143	△ 279,853	△ 146,666	△ 156,601	△ 130,408	△ 215,000
配当金の支払い	△ 10,510	△ 23,006	△ 13,847	△ 17,949	△ 19,181	△ 33,878	△ 26,500
その他	△ 975	△ 50	56,212	△ 61,391	△ 206	13,691	△ 28,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 38,901	△ 31,658	△ 33,485	△ 132,463	△ 34,093	238,942	130,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 2,430	△ 1,801	△ 1,977	2,602	3,344	△ 2,765	
現金及び現金同等物の増減額	20,962	△ 16,397	△ 38,971	69,766	34,571	7,721	△ 38,000
子会社の新規連結による現金及び 現金同等物の増加額	113	9	275	-	4,427	5,901	
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	131,374	152,450	136,063	97,324	167,090	206,089	219,712
現金及び現金同等物の期末残高	152,450	136,063	97,324	167,090	206,089	219,712	181,712

#### 4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
総資産	3,007,927	3,068,842	3,124,514	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,522,000
設備投資	128,807	70,205	79,793	62,204	138,169	270,798	171,500
減価償却費	56,122	57,024	55,545	53,655	54,257	56,867	59,000

※2008/3設備投資主な内訳  
2707億円

三菱地所 1319億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 675億円 リニューアルほか 203億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 428億円
その他 1388億円	RGiほか子会社	RGi 391億円 匿名組合 939億円 丸の内熱供給 26億円

※2009/3設備投資主な内訳  
1715億円

三菱地所 1125億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 795億円 リニューアルほか 200億円
	その他	資産開発事業（固定資産） 100億円
その他 590億円	RGiほか子会社	RGi 360億円 ロイヤルパークホテルズ&リゾート 50億円 サンシャイン 50億円 匿名組合 30億円

#### 5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
有利子負債	1,227,524	1,211,888	1,198,371	1,007,761	1,012,588	1,645,407	1,825,000
ネット有利子負債※1	1,075,073	1,075,825	1,101,047	840,670	806,499	1,425,695	1,643,000
支払利息	29,647	27,482	26,102	19,874	18,867	22,167	37,000
金融収支※2	△ 27,028	△ 25,242	△ 24,055	△ 17,087	△ 14,755	△ 15,344	△ 32,000
平均金利※3	2.38%	2.25%	2.16%	1.80%	1.86%	1.66%(※5)	2.13%
D/Eレシオ※4	1.46	1.35	1.30	0.88	0.82	1.32	1.40

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※5 2008/3は期末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。

※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)

①2008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		524,711	124,642	113,259	59,631	3,165,713	1,130,759	1,042,548	42,019
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	27,941	4,245	4,519	2,633	31,843	14,084	0	388
三菱地所ホーム	100.00%	25,523	△ 292	△ 240	△ 278	8,192	1,820	0	97
三菱地所設計	100.00%	14,961	3,559	3,638	2,094	20,402	11,221	0	33
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	11,037	143	132	508	5,893	1,796	800	218
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	21,965	2,003	2,086	1,227	19,712	4,370	0	27
三菱地所藤和コミュニティ	85.58%	31,584	1,381	1,397	770	7,097	2,513	225	172
丸の内熱供給	64.16%	12,773	975	792	461	22,053	14,578	6,015	2,436
サンシャインシティ	59.59%	-	-	-	-	107,209	36,953	44,344	-
藤和不動産	51.95%	-	-	-	-	292,810	42,057	192,198	-
ロイヤルパークホテル	51.00%	11,414	904	681	362	17,598	6,558	7,791	957
RGI	100.00%	71,920	28,283	27,170	19,028	295,280	164,128	106,211	4,968
連結全体		787,652	177,983	162,061	86,963	4,327,137	1,238,889	1,645,407	56,867

2008年3月期外貨換算レート

円/ドル

PL 117.85

BS 114.15

②2009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		540,500	127,000	109,000	63,000	3,339,000	1,172,000	1,158,000	40,000
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	30,779	4,869	5,129	3,042	92,449	16,254	0	378
三菱地所ホーム	100.00%	27,693	162	162	150	8,400	1,970	0	100
三菱地所設計	100.00%	16,400	2,550	2,550	1,472	21,175	11,995	0	30
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	23,088	331	292	72	6,136	1,961	400	509
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	26,116	2,147	2,232	1,307	23,504	5,637	0	36
三菱地所藤和コミュニティ	85.58%	32,500	1,211	1,206	673	7,612	3,186	150	181
丸の内熱供給	64.16%	12,963	654	638	378	25,853	14,818	8,183	2,346
サンシャインシティ	59.59%	28,512	7,100	6,316	3,758	104,863	37,144	40,813	5,649
藤和不動産	51.88%	185,000	13,000	8,000	4,300	318,300	37,700	236,000	500
ロイヤルパークホテル	51.00%	11,376	1,094	862	492	17,611	7,050	7,206	783
RGI	100.00%	55,415	16,437	11,424	8,522	340,528	159,494	153,350	4,984
連結全体		1,072,000	196,500	162,500	80,500	4,522,000	1,297,000	1,825,000	59,000

2009年3月期外貨換算レート

円/ドル

PL 105.00

BS 105.00

# IV. 単体決算概要

## 1. 2008年3月期実績/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 実績	2007/3 実績	増減	
ビル事業	328,406	284,276	44,129	⇒ 新ビルの新規稼働、既存ビルの賃料上昇などによる。
住宅事業	173,814	193,321	△ 19,507	⇒ マンション売上戸数の減少による。
資産開発事業	20,583	30,706	△ 10,123	⇒ 前期の大型物件売却の反動減。
その他の事業	1,907	1,886	21	
<b>営業収益</b>	<b>524,711</b>	<b>510,190</b>	<b>14,520</b>	
ビル事業	107,001	94,184	12,816	⇒ 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。
住宅事業	32,471	34,093	△ 1,622	⇒ マンション売上戸数の減少による。
資産開発事業	13,149	21,171	△ 8,022	⇒ 前期の大型物件売却益の反動減による。
その他の事業	△ 41	△ 231	189	
<b>営業総利益</b>	<b>152,581</b>	<b>149,218</b>	<b>3,362</b>	
販売費	8,807	10,091	△ 1,283	
一般管理費	19,130	17,934	1,196	
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>27,938</b>	<b>28,025</b>	<b>△ 86</b>	
<b>営業利益</b>	<b>124,642</b>	<b>121,193</b>	<b>3,448</b>	
営業外収益	11,001	7,058	3,943	⇒ 受取配当金の増加などによる。
営業外費用	22,384	22,476	△ 92	
<b>経常利益</b>	<b>113,259</b>	<b>105,774</b>	<b>7,484</b>	
特別利益	1,681	3,092	△ 1,411	
特別損失	5,401	19,857	△ 14,455	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>109,538</b>	<b>89,010</b>	<b>20,528</b>	
法人税等	49,906	37,351	12,555	
<b>当期純利益</b>	<b>59,631</b>	<b>51,658</b>	<b>7,973</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2008/3 実績	2007/3 実績	増減	(2008/3期 内容)
事業譲渡益	-	1,895	△ 1,895	
固定資産売却益	-	1,197	△ 1,197	⇒ 保有する上場株式の売却益
投資有価証券売却益	1,681	-	1,681	
<b>特別利益合計</b>	<b>1,681</b>	<b>3,092</b>	<b>△ 1,411</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2008/3 実績	2007/3 実績	増減	(2008/3期 内容)
債務履行引受引当金繰入損	-	4,981	△ 4,981	⇒ 大規模宅地造成などの評価減。
たな卸資産評価損	1,438	-	1,438	⇒ 東銀ビルの建て替えに伴う固定資産除却関連損。
固定資産除却関連損	1,194	13,526	△ 12,331	
投資有価証券評価損	2,769	-	2,769	⇒ 保有する上場株式の評価損。
減損損失	-	1,349	△ 1,349	
<b>特別損失合計</b>	<b>5,401</b>	<b>19,857</b>	<b>△ 14,455</b>	

## 2. 2009年3月期予想／2008年3月期実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 予想	2008/3 実績	増減	
ビル事業	319,000	328,406	△ 9,406	物件売却収入および営繕工事収入の減収。
住宅事業	193,000	173,814	19,186	マンション売上の増収など。
資産開発事業	26,500	20,583	5,917	物件売却に係る分配金、配当金の増収。
その他の事業	2,000	1,907	93	
<b>営業収益</b>	<b>540,500</b>	<b>524,711</b>	<b>15,789</b>	
ビル事業	106,000	107,001	△ 1,001	物件売却益の減少。
住宅事業	30,500	32,471	△ 1,971	マンション粗利益率の低下による。
資産開発事業	19,000	13,149	5,851	物件売却に係る分配金、配当金の増加による。
その他の事業	0	△ 41	41	
<b>営業総利益</b>	<b>155,500</b>	<b>152,581</b>	<b>2,919</b>	
販売費	10,000	8,807	1,193	
一般管理費	18,500	19,130	△ 630	
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>28,500</b>	<b>27,938</b>	<b>562</b>	
<b>営業利益</b>	<b>127,000</b>	<b>124,642</b>	<b>2,358</b>	
営業外収益	9,500	11,001	△ 1,501	
営業外費用	27,500	22,384	5,116	社債費用の増加など。
<b>経常利益</b>	<b>109,000</b>	<b>113,259</b>	<b>△ 4,259</b>	
特別利益	0	1,681	△ 1,681	
特別損失	6,500	5,401	1,099	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>102,500</b>	<b>109,538</b>	<b>△ 7,038</b>	
法人税等	39,500	49,906	△ 10,406	
<b>当期純利益</b>	<b>63,000</b>	<b>59,631</b>	<b>3,369</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2009/3 予想	2008/3 実績	増減
投資有価証券売却益	-	1,681	△ 1,681
<b>特別利益合計</b>	<b>-</b>	<b>1,681</b>	<b>△ 1,681</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 予想	2008/3 実績	増減	(2009/3期 内容)
たな卸資産評価損	4,000	1,438	2,562	たな卸資産低価法適用による評価減。
固定資産除却関連損	2,500	1,194	1,306	東銀ビル建て替えに伴う固定資産除却関連損。
投資有価証券評価損	-	2,769	△ 2,769	
<b>特別損失合計</b>	<b>6,500</b>	<b>5,401</b>	<b>1,099</b>	

### 3. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3
【資産の部】						
<流動資産>						
現金及び預金	62,793	89,744	52,088	105,981	95,503	61,794
営業未収入金	41,763	41,202	75,919	48,259	58,830	32,743
有価証券	1,899	2,899	1,899	3,898	-	-
販売用不動産	130,043	124,925	128,701	110,957	84,140	102,610
仕掛不動産	80,772	110,556	110,878	148,706	193,566	281,304
開発用不動産	18,733	13,960	13,648	8,918	8,997	8,767
未成工事支出金	1,046	2,123	3,920	4,976	1,713	2,476
エクイティ出資	-	-	111,285	107,400	131,646	202,578
前渡金	1,009	4,721	1,045	1,738	2,665	4,132
前払費用	5,143	6,494	7,706	7,996	10,023	13,552
繰延税金資産	33,710	48,598	32,620	34,904	32,871	35,081
その他の流動資産	9,149	14,240	13,742	26,501	18,196	21,451
貸倒引当金	△ 1,269	△ 276	△ 541	△ 223	△ 176	△ 235
流動資産合計	384,795	459,189	552,915	610,018	637,979	766,257
<固定資産>						
(有形固定資産)						
建物	510,341	486,601	488,054	468,221	449,287	504,932
構築物	7,998	7,629	6,576	5,722	5,832	7,416
機械装置	3,080	2,750	2,566	2,376	2,216	4,946
車輛及び運搬具	25	23	13	30	38	1
工具器具及び備品	2,203	1,578	1,665	1,733	2,486	2,998
土地	1,268,182	1,264,825	1,292,688	1,221,846	1,239,021	1,265,030
建設仮勘定	11,462	23,486	19,306	25,931	81,096	69,223
その他の有形固定資産	14	14	14	14	14	14
有形固定資産合計	1,803,308	1,786,909	1,810,886	1,725,875	1,779,995	1,854,562
(無形固定資産)						
のれん	-	-	-	-	-	793
借地権	8,530	8,530	7,759	7,090	6,256	6,423
ソフトウェア	4,063	4,059	3,380	2,784	1,927	2,142
その他の無形固定資産	491	417	355	300	255	211
無形固定資産合計	13,084	13,006	11,496	10,175	8,439	9,570
(投資その他の資産)						
投資有価証券	115,482	188,964	175,263	310,175	295,652	229,610
関係会社株式	190,389	190,630	205,992	193,307	195,672	218,307
長期貸付金	950	950	1,176	1,176	1,262	1,284
関係会社長期貸付金	1,130	2,722	2,391	2,318	2,153	2,303
差入敷金保証金	74,933	65,801	63,249	63,261	68,953	70,275
破産・更正債権等	129	79	3	0	184	180
長期前払費用	9,246	6,824	6,802	6,997	9,215	11,153
その他の投資	12,155	29,696	6,910	6,190	2,368	2,970
貸倒引当金	△ 1,438	△ 1,212	△ 1,003	△ 790	△ 758	△ 762
投資その他の資産合計	402,978	484,456	460,784	582,636	574,703	535,322
固定資産合計	2,219,371	2,284,373	2,283,167	2,318,687	2,363,139	2,399,456
資産合計	2,604,167	2,743,562	2,836,083	2,928,705	3,001,119	3,165,713

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3
<b>【負債の部】</b>						
<流動負債>						
営業未払金	39,772	30,056	45,908	44,552	58,129	62,148
短期借入金	80,600	41,160	38,250	40,250	41,450	51,250
1年以内に返済予定の長期借入金	54,083	71,769	29,475	60,623	35,535	64,107
コマーシャルペーパー	-	-	58,000	-	-	-
1年以内に償還予定の社債	85,000	120,000	70,000	30,000	50,000	20,000
1年以内に償還予定の転換社債	-	-	-	13,595	-	-
未払金	14,292	9,881	23,704	26,263	33,641	42,863
未払費用	7,154	6,730	5,777	5,558	5,745	6,543
未払法人税等	15	15	610	11,533	14,733	30,604
前受金	26,966	27,327	30,246	32,963	31,176	33,271
預り金	16,093	78,466	131,712	137,760	156,437	90,169
前受収益	9	-	-	-	-	-
事業譲渡損失引当金	-	-	526	15	0	-
その他の流動負債	390	1,193	16	7	6	6,768
流動負債合計	324,379	386,601	434,230	403,123	426,856	407,726
<固定負債>						
社債	520,000	470,000	440,000	445,000	415,000	520,000
転換社債	100,000	100,000	100,000	-	-	-
長期借入金	220,132	257,562	315,261	272,137	296,298	387,191
受入敷金保証金	274,321	263,085	262,458	261,020	260,341	286,889
繰延税金負債	10,853	59,254	56,331	95,234	101,786	81,217
再評価に係る繰延税金負債	281,699	289,284	291,164	319,618	322,457	323,953
退職給付引当金	-	334	939	2,056	870	1,170
役員退職引当金	3,761	1,971	1,891	2,155	-	-
債務履行引受引当金	-	-	-	-	4,981	4,789
その他の固定負債	22,754	21,033	24,744	31,550	34,566	21,873
固定負債合計	1,433,521	1,462,527	1,492,790	1,428,774	1,436,301	1,627,085
負債合計	1,757,901	1,849,129	1,927,021	1,831,898	1,863,157	2,034,811
<b>【純資産の部】</b>						
<株主資本>						
(資本金)	(86,534)	(86,534)	(86,534)	(129,736)	136,534	136,534
(資本剰余金)						
資本準備金	(115,216)	(115,216)	(115,216)	(158,418)	165,216	165,216
その他資本剰余金	(-)	(-)	(20)	(2)	-	-
資本剰余金合計	(115,216)	(115,216)	(115,236)	(158,421)	165,216	165,216
(利益剰余金)						
利益準備金	(21,658)	(21,658)	(21,663)	(21,663)	21,663	21,663
その他利益剰余金	(187,143)	(180,453)	(194,158)	(181,315)	213,690	248,961
特別償却準備金	(130)	(141)	(669)	(698)	456	351
固定資産圧縮積立金	(73,552)	(96,728)	(92,727)	(92,014)	83,465	90,735
固定資産圧縮特別勘定積立金	(16,000)	(-)	(-)	(-)	3,962	6,335
別途積立金	(68,254)	(68,254)	(68,254)	(68,254)	68,254	88,254
繰越利益剰余金	(29,204)	(15,328)	(32,508)	(20,348)	57,551	63,285
利益剰余金合計	(208,802)	(202,112)	(215,822)	(202,979)	235,354	270,625
(自己株式)	(△1,118)	(△1,373)	(△1,763)	(△1,986)	△2,927	△3,402
株主資本合計	(409,433)	(402,489)	(415,828)	(489,151)	534,176	568,973
<評価・換算差額等>						
その他有価証券評価差額金	(26,226)	(70,280)	(68,828)	(141,778)	133,690	89,589
土地再評価差額金	(410,606)	(421,663)	(424,403)	(465,877)	470,015	472,196
評価・換算差額等合計	(436,832)	(491,943)	(493,232)	(607,656)	603,705	561,785
<新株予約権>	(-)	(-)	(-)	(-)	79	142
純資産合計	(846,266)	(894,433)	(909,062)	(1,096,807)	1,137,962	1,130,901
負債・純資産合計	(2,604,167)	(2,743,562)	(2,836,083)	(2,928,705)	3,001,119	3,165,713

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

#### 4. 単体損益計算書

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	397,102	379,340	441,713	465,557	510,190	524,711	540,500
営業利益	66,806	74,568	77,029	94,611	121,193	124,642	127,000
〔営業外収益〕							
受取利息	149	83	90	97	131	305	-
受取配当金	2,232	3,470	3,167	4,260	4,840	7,856	8,000
匿名組合出資分配益	-	2,294	-	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	-	-	868	-	-
その他の営業外収益	3,590	2,524	1,445	2,292	1,218	2,839	1,500
営業外収益合計	5,972	8,374	4,704	6,649	7,058	11,001	9,500
〔営業外費用〕							
支払利息	5,397	5,197	5,279	4,385	4,558	6,616	7,500
社債利息	19,204	17,201	14,558	10,475	8,990	9,539	15,000
固定資産売却損	-	3,429	1,081	3,901	6,577	4,214	3,000
その他の営業外費用	4,156	2,996	2,038	3,004	2,350	2,014	2,000
営業外費用合計	28,758	28,824	22,957	21,766	22,476	22,384	27,500
経常利益	44,020	54,118	58,775	79,494	105,774	113,259	109,000
〔特別利益〕							
投資有価証券売却益	-	-	2,640	-	-	1,681	-
固定資産売却益	18,425	-	1,149	57,793	1,197	-	-
事業譲渡益	-	-	-	-	1,895	-	-
特別利益合計	18,425	-	3,790	57,793	3,092	1,681	-
〔特別損失〕							
たな卸資産評価損	5,915	3,961	5,110	27,639	-	1,438	4,000
固定資産売却損	-	3,930	-	-	-	-	-
固定資産信託受益権売却損	-	-	-	3,347	-	-	-
固定資産評価損	-	-	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	7,887	14,283	5,386	-	13,526	1,194	2,500
債務履行引受引当金繰入損	-	-	-	-	4,981	-	-
投資有価証券評価損	3,932	1,059	-	-	-	2,769	-
サブリース解約損	-	5,061	-	-	-	-	-
関係会社株式評価損	121	-	6,557	7,815	-	-	-
関係会社整理損	-	-	-	-	-	-	-
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	17,857	28,296	23,444	70,079	19,857	5,401	6,500
税引前当期純利益	44,589	25,821	39,121	67,208	89,010	109,538	102,500
法人税、住民税及び事業税	15	15	14	11,876	20,114	38,482	33,000
法人税等調整額	19,982	10,875	15,931	15,024	17,237	11,424	6,500
当期純利益	24,590	14,930	23,175	40,307	51,658	59,631	63,000

## 5. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
税金等調整前当期純利益	44,589	25,821	39,121	67,208	89,010	109,538	102,500
特別損益等調整	△ 2,261	17,169	15,512	8,937	8,326	3,757	9,500
減価償却費	38,973	40,333	40,000	37,619	35,372	42,019	40,000
販売用不動産等の増減	△ 4,700	△ 20,206	△ 3,371	△ 26,483	△ 13,812	△ 87,872	△ 4,000
エクイティ出資の増減	-	-	△ 78,484	5,358	△ 18,422	△ 76,288	△ 85,900
その他	9,543	30,734	49,991	22,002	2,161	△ 23,542	△ 33,600
営業活動によるキャッシュ・フロー	86,144	93,851	62,770	114,641	102,636	△ 32,388	28,500
有価証券の売却・償還、投資有価証券の 売却による収入	44,658	8,339	5,356	10,709	5,337	6,050	-
有形固定資産の売却、有形固定資産信託 受益権の売却による収入	26,979	3,134	6,124	121,767	10,070	992	9,000
設備投資	△ 90,178	△ 48,926	△ 69,798	△ 54,429	△ 103,271	△ 131,916	△ 112,500
その他	△ 22,520	△ 13,062	△ 26,278	△ 23,790	△ 4,345	△ 36,817	△ 8,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 41,061	△ 50,515	△ 84,596	54,257	△ 92,208	△ 161,690	△ 112,000
新規調達	157,172	139,335	126,986	72,386	79,608	279,408	200,000
返済	△ 190,862	△ 139,083	△ 191,769	△ 119,475	△ 90,623	△ 103,335	△ 84,000
配当金の支払い	△ 10,391	△ 10,383	△ 10,381	△ 11,676	△ 15,132	△ 22,089	△ 22,000
その他	△ 1,003	△ 254	54,720	△ 56,240	242	9,234	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 45,084	△ 10,385	△ 20,444	△ 115,005	△ 25,905	163,218	94,000
現金及び現金同等物の増減額	△ 1	32,951	△ 42,270	53,893	△ 15,477	△ 30,860	10,000
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	-	3,614	-	-	151	-
現金及び現金同等物の期首残高	62,795	62,793	95,744	57,088	110,981	95,503	64,794
現金及び現金同等物の期末残高	62,793	95,744	57,089	110,981	95,503	64,794	74,794

## 6. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
総資産	2,604,167	2,743,562	2,836,083	2,928,705	3,001,119	3,165,713	3,339,000
設備投資	90,178	48,926	69,798	54,429	103,271	131,916	112,500
減価償却費	38,973	40,333	40,000	37,619	35,372	42,019	40,000

## 7. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
有利子負債	1,059,815	1,060,492	1,050,986	861,606	838,283	1,042,548	1,158,000
ネット有利子負債※1	997,022	964,747	993,898	750,624	742,779	977,754	1,083,000
支払利息	24,601	22,398	19,838	14,860	13,548	16,155	22,500
金融収支※2	△ 22,219	△ 18,845	△ 16,580	△ 10,503	△ 8,577	△ 7,994	△ 14,500
平均金利※3	2.28 %	2.11 %	1.87 %	1.55 %	1.59 %	1.71 %	2.04 %
固定比率	82.30 %	84.20 %	78.10 %	80.10 %	82.80 %	79.60 %	- %
長期比率	92.40 %	96.10 %	90.80 %	95.30 %	95.10 %	95.10 %	- %
D/Eレシオ※4	1.25	1.18	1.15	0.78	0.73	0.92	0.98

※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	2003/3		2004/3		2005/3		①営業収益 (新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3（予想）	
	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %		百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %	百万円	(構成比) %
ビル事業	251,802	63.4	248,439	65.5	244,963	55.5	ビル事業	244,963	55.5	265,416	57.0	284,276	55.7	328,406	62.6	319,000	59.0
住宅開発事業	141,986	35.8	126,700	33.4	185,417	42.0	住宅事業	186,681	42.3	166,033	35.7	193,321	37.9	173,814	33.1	193,000	35.7
設計監理事業	-	-	-	-	-	-	資産開発事業	6,494	1.5	31,708	6.8	30,706	6.0	20,583	3.9	26,500	4.9
その他の事業	3,314	0.8	4,200	1.1	11,332	2.6	その他の事業	3,574	0.8	2,398	0.5	1,886	0.4	1,907	0.4	2,000	0.4
	397,102		379,340		441,713			441,713		465,557		510,190		524,711		540,500	

②営業総利益	2003/3		2004/3		2005/3		②営業総利益 (新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3（予想）	
	百万円		百万円		百万円			百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	75,856		80,795		79,260		ビル事業	79,260		84,821		94,184		107,001		106,000	
住宅開発事業	19,249		18,794		23,911		住宅事業	23,283		24,886		34,093		32,471		30,500	
設計監理事業	-		-		-		資産開発事業	2,757		12,591		21,171		13,149		19,000	
その他の事業	△ 2,540		△ 1,933		2,252		その他の事業	122		△ 83		△ 231		△ 41		0	
販売費	8,172		5,123		10,380		販売費	10,380		8,588		10,091		8,807		10,000	
一般管理費	17,586		17,964		18,014		一般管理費	18,014		19,016		17,934		19,130		18,500	
営業利益	66,806		74,568		77,029		営業利益	77,029		94,611		121,193		124,642		127,000	

③利益率	2003/3		2004/3		2005/3		③利益率 (新セグメント)	2005/3		2006/3		2007/3		2008/3		2009/3（予想）	
	%		%		%			%		%		%		%		%	
ビル事業	30.1		32.5		32.4		ビル事業	32.4		32.0		33.1		32.6		33.2	
住宅開発事業	13.6		14.8		12.9		住宅事業	12.5		15.0		17.6		18.7		15.8	
設計監理事業	-		-		-		資産開発事業	42.5		39.7		68.9		63.9		71.7	
その他の事業	△ 76.6		△ 46.0		19.9		その他の事業	3.4		△ 3.5		△ 12.2		△ 2.1		-	
	16.8		19.7		17.4			17.4		20.3		23.8		23.8		23.5	

## V. 主要子会社の個別データ

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

**事業内容** 住宅地の販売並びに仲介、斡旋、保険代理  
**本店所在地** 〒100-8113 東京都千代田区大手町二丁目2番1号(新大手町ビル)  
**設立年月日** 1972年 12月 20日  
**資本金** 2,400,000,000円  
**持株比率** 100.00%

	(百万円)						
業績推移	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	19,893	19,940	23,895	30,775	28,851	27,941	30,779
営業利益	2,500	2,404	3,728	7,865	6,179	4,245	4,869
経常利益	2,418	2,335	3,772	7,887	6,279	4,519	5,129
当期利益	95	1,206	2,109	4,611	3,651	2,633	3,042
総資産	45,470	54,313	83,660	70,815	104,462	31,843	92,449
自己資本	1,087	2,294	4,404	9,115	12,729	14,084	16,254

**業績コメント** ・2008/3月期は、受託販売部門においては、市場が調整局面に入り、更に販売物件の着工時期が来期にずれ込んだこともあり、減収減益となった。流通部門においては、一般仲介が市場低迷により弱含みであるが、法人仲介は引き続き好調に推移。賃貸部門においては、受託物件数の増加及び住宅・オフィス・PM事業の高稼働率維持が売上に寄与した。

#### その他

	(百万円)						
◇セグメント別内訳	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
受託販売・賃貸部門	14,534	14,561	16,147	20,704	18,180	17,116	18,998
流通部門	5,360	5,379	7,748	10,071	10,671	10,825	11,782
売上計	19,894	19,940	23,895	30,775	28,851	27,941	30,799

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
受託販売・賃貸部門	1,162	1,220	1,248	3,849	2,238	944	1,220
流通部門	1,339	1,185	2,480	4,016	3,941	3,301	3,649
営業利益計	2,501	2,404	3,728	7,865	6,179	4,245	4,869

	(億円)						
◇仲介部門取扱件数等推移	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
件数	1,808件	1,835件	1,901件	2,077件	1,888件	1,809	1,840
取扱高	1,354	1,427	1,758	2,394	2,951	3,737	3,998

	◇受託部門(手数料)の三菱地所物件と他社物件の比率						
	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
地所物件	66%	69%	85%	78%	81%	78%	80%
他社物件	34%	31%	15%	22%	19%	22%	20%

2. 三菱地所ホーム株式会社 [Mitsubishi Estate Home Co., Ltd.]

**事業内容** 三菱ホームの販売並びに施工  
**本店所在地** 〒107-8524 東京都港区赤坂四丁目13番13号(赤坂ビル)  
**設立年月日** 1984年 7月 2日  
**資本金** 2,093,000,000円  
**持株比率** 100.00%

	(百万円)						
業績推移	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	30,720	36,347	31,591	35,733	27,884	25,523	27,693
営業利益	△ 411	△ 67	△ 1,189	△ 148	172	△ 292	162
経常利益	△ 426	△ 78	△ 1,200	△ 155	184	△ 240	162
当期利益	△ 437	3	△ 1,213	△ 1,410	159	△ 278	150
総資産	12,305	10,242	9,919	11,802	9,418	8,192	8,400
自己資本	1,782	3,143	1,929	1,945	2,098	1,819	1,970

**業績コメント** ・2008/3月期は、リフォーム事業、法人建売請負事業は好調だったものの、個人注文住宅部門の受注が低迷したことや、建築基準法改正に伴う建築確認申請業務の厳格化の影響もあり、減収減益となった。

**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」の提案を盛り込んだフラッグシップとなるモデルハウスを建設。

(棟)							
◇受注棟数、売上棟数	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
受注棟数	1,016	1,064	1,061	874	639	547	610
売上棟数	954	1,028	933	918	658	543	610

◇請負工事原価率推移	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
請負工事原価率	82.5%	83.5%	84.2%	84.0%	83.2%	82.8%	83.1%

### 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%

業績推移	(百万円)					
	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	14,209	13,848	12,971	13,780	14,961	16,400
営業利益	2,428	776	1,468	2,454	3,559	2,550
経常利益	2,475	738	1,481	2,529	3,638	2,550
当期利益	1,419	386	832	1,462	2,094	1,472
総資産	15,460	14,321	16,223	17,246	20,402	21,175
自己資本	6,932	7,319	8,151	9,613	11,221	11,995

**業績コメント** ・2008/3月期は、大型物件の竣工件数の増加に伴い増収。原価率も改善し、大幅な増益となった。  
 ・2009/3月期は、前期の受注が好調だったことから増収を見込むが、原価率の上昇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	2008/3	2009/3(予想)
受注額	11,782	13,939	15,335	14,274	20,932	15,000

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	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	756	3,927	5,088	5,216	5,478	11,037	23,088
営業利益	9	130	363	339	465	143	331
経常利益	13	80	354	325	449	132	292
当期純利益	2	△ 92	152	84	159	508	72
総資産	1,903	3,264	3,626	3,123	3,345	5,893	6,136
自己資本	983	891	1,043	1,128	1,288	1,796	1,961

**業績コメント** ・2008/3月期は、名古屋、仙台、横浜の3ホテルを会社分割手法によって経営業務を集約したことにより増収。一方、客室等施設リニューアルに伴う維持保守費(修繕費)の増加が影響し、営業利益・経常利益は減益となったが、上記会社分割実施に伴う特別利益を計上した為、当期純利益は増益となった。

**その他**

	(百万円)						
◇宿泊稼働率	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
仙台ロイヤルパークホテル	79.2%	81.1%	75.9%	74.6%	75.9%	75.2%	78.2%
ロイヤルパーク汐留タワー	-	72.5%	79.4%	79.2%	82.7%	81.5%	82.7%
横浜ロイヤルパークホテル	77.7%	78.3%	82.2%	81.8%	83.5%	82.2%	81.6%
ロイヤルパークイン名古屋	84.1%	82.2%	86.5%	90.9%	82.4%	83.0%	83.6%

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

5. 三菱地所ビルマネジメント株式会社 [Mitsubishi Estate Building Management Co., Ltd.]

**事業内容** オフィスビル、商業施設等の建物の総合的運営管理  
**本店所在地** 〒220-8115 神奈川県横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号(横浜ランドマークタワー)  
**設立年月日** 1991年10月1日  
**資本金** 310,000,000円  
**持株比率** 100.00%

	(百万円)						
業績推移	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	10,940	14,650	17,465	20,513	22,323	21,965	26,116
営業利益	368	748	847	1,023	1,425	2,003	2,147
経常利益	372	753	863	1,030	1,459	2,086	2,232
当期利益	208	426	502	604	767	1,227	1,307
総資産	7,858	12,245	14,217	15,309	18,831	19,712	23,504
自己資本	1,098	1,524	2,027	2,631	3,399	4,370	5,637

**業績コメント**

- ・2008/3月期は、請負工事受注減等により減収となったが、新丸ビル・有楽町イトシア等の運営管理受託開始により増益となった。
- ・2009/3月期は、三菱地所が所管していたビルのPMを受託することにより、増収増益を見込む。

**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。

◇「三菱地所ビルマネジメント」概要(2008/3現在)

管理棟数 18棟  
 管理面積 1,402,261.76㎡(424,927坪)  
 主な管理物件 丸ビル、新丸ビル、三菱UFJ信託銀行本店ビル、丸の内オアゾ、横浜ランドマークタワー、クイーンズタワーA、横浜赤レンガ倉庫、港北MINAMO、有楽町イトシア、MMパークビル

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** 85.58%(三菱地所54.49% 三菱地所リアルエステートサービス15.51%、藤和不動産30.00%)

**業績推移**

(百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	21,056	21,649	23,096	23,914	29,993	31,584	32,500
営業利益	1,195	1,182	1,353	1,246	1,250	1,381	1,211
経常利益	1,205	1,188	1,366	1,221	1,251	1,397	1,206
当期純利益	△ 4,009	691	△ 87	△ 1,518	1,394	770	673
総資産	11,820	11,812	9,566	6,900	7,736	7,097	7,612
自己資本	152	850	762	△ 749	1,749	2,513	3,186

**業績コメント**

- ・2006年4月1日付で三菱地所コミュニティーサービス㈱と藤和コミュニティ㈱が合併。(2006/3までは存続会社である藤和コミュニティ㈱の決算数値)
- ・2008/3月期はマンション管理部門の管理受託戸数が順調に増加。両社同部門の前年同期合算業績に対し増収増益。

**その他**

マンション管理棟数等推移

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
マンション管理棟数	1,752	1,813	1,892	2,012	2,521	2,582	2,716
マンション管理戸数	90,189	95,699	101,973	108,897	155,510	162,524	170,215

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%

	(百万円)						
業績推移	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	11,934	11,563	12,309	12,272	12,214	12,773	12,963
営業利益	2,113	1,497	1,639	1,558	1,515	975	654
経常利益	1,904	1,420	1,467	1,388	1,286	792	638
当期利益	1,084	717	861	814	625	461	378
総資産	22,791	24,292	24,008	22,637	21,752	22,053	25,853
自己資本	12,635	13,190	13,886	13,783	14,259	14,578	14,818

**業績コメント** ・2008/3月期は新丸ビル、ザ・ペニンシュラへの供給開始、青山地区事業承継等により増収となるも、2007年4月からの熱料金引き下げ、ガス料金の高騰により減益となった。  
 ・2009/3月期は青山地区の通期稼働等により増収となるも、同地区に係る固定費増、安定供給維持のための修繕費増、ガス料金の高止まり等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(2008年3月31日時点)  
 ・供給区域面積(大手町、内幸町、丸の内一丁目、有楽町、丸の内二丁目、青山地区)109.4ha  
 ・供給棟数 81棟17駅  
 ・供給延床面積 546万㎡



8. 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%

	2003/3	2004/3	セグメント変更	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	29,811	29,478	営業収益	29,172	29,511	30,152	29,720	28,512
営業利益	8,707	8,617	営業利益	7,932	7,541	7,925	6,699	7,100
経常利益	7,607	7,759	経常利益	7,169	6,864	7,158	5,772	6,316
当期純利益	4,435	4,532	当期純利益	4,525	4,134	4,313	3,330	3,758
総資産	111,505	111,105	総資産	109,574	108,188	108,795	107,209	104,863
自己資本	17,981	22,538	自己資本	27,068	31,232	34,569	36,953	37,144

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

業績コメント  
 ・2008/3月期は、オフィス賃貸事業収入が増加したものの、その他の事業において工事事業収入が減少。また法人税法の改正に伴い減価償却費が大幅に増加したことで、減収減益となった。  
 ・2009/3月期は、オフィス賃貸事業における稼働率の上昇や賃料改定による増収などにより、増益の見込み。

その他

◇セグメント別内訳 (百万円)

旧セグメント	2003/3	2004/3	現セグメント	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
賃貸事業	21,294	21,436	オフィス賃貸事業	15,164	15,459	15,300	15,521	-
自営事業	4,260	3,837	商業施設事業	11,175	10,864	11,446	11,306	-
その他の事業	7,379	7,349	その他の事業	5,678	6,505	7,251	7,308	-
消去または全社	△ 3,122	△ 3,145	消去または全社	△ 2,846	△ 3,317	△ 3,844	△ 4,416	-
営業収益計	29,811	29,478	営業収益計	29,172	29,511	30,152	29,720	28,512

旧セグメント	2003/3	2004/3	現セグメント	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
賃貸事業	10,410	10,541	オフィス賃貸事業	6,821	6,823	6,898	-	-
自営事業	△ 1,411	△ 1,830	商業施設事業	2,398	2,016	2,238	-	-
その他の事業	948	963	その他の事業	133	205	439	-	-
消去または全社	△ 1,241	△ 1,057	消去または全社	△ 1,420	△ 1,503	△ 1,650	-	-
営業利益計	8,707	8,617	営業利益計	7,932	7,541	7,925	6,699	7,100

◇オフィス賃貸事業データ

	2003/3	2004/3	-	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
貸付面積(m <sup>2</sup> )	-	-	-	159,259	156,719	154,252	153,575	-

◇サンシャインシティ概要(2008年3月31日時点)

敷地面積	54,687m <sup>2</sup>
延床面積	585,895m <sup>2</sup>
容積率	800%

9. 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 1958年6月1日

資本金 17,641,235,000円

持株比率 51.95%(数値は藤和不動産自己株式分を調整した比率。調整しない場合は51.88%となる)

業績推移

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	185,159	204,568	206,315	150,105	143,809	162,750	185,000
営業利益	18,120	16,496	17,868	16,421	18,343	12,789	13,000
経常利益	12,084	13,923	15,586	12,632	16,161	9,263	8,000
当期純利益	△ 35,572	7,960	△ 34,138	13,279	11,885	5,636	4,300
総資産	421,419	381,977	187,809	264,234	250,509	292,810	318,300
自己資本	9,540	17,699	9,432	22,801	33,179	42,057	37,700

(百万円)

業績コメント

・2008/3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。しかし、用地取得費の高騰、建築費の上昇による売上原価の増加のほか、販売ペース鈍化に伴う販売期間の長期化による販売経費の増加のため減益となった。

その他

◇セグメント別内訳

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
不動産販売事業	145,627	163,243	162,138	136,809	131,418	150,405	172,700
不動産賃貸・管理事業	24,325	24,852	24,308	4,852	4,403	5,081	4,900
その他の事業	17,794	19,207	22,384	8,743	8,173	7,511	7,700
消去または全社	△ 2,589	△ 2,734	△ 2,515	△ 300	△ 185	△ 247	△ 300
営業収益計	185,159	204,568	206,315	150,105	143,809	162,750	185,000

(百万円)

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
不動産販売事業	14,186	10,630	11,037	13,950	16,020	11,343	11,100
不動産賃貸・管理事業	2,746	3,300	2,431	1,528	1,170	887	1,200
その他の事業	475	2,455	4,976	955	1,055	580	800
消去または全社	711	109	△ 576	△ 12	97	△ 22	△ 100
営業利益計	18,120	16,496	17,868	16,421	18,343	12,789	13,000

◇マンション事業データ

	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
マンション売上	133,271 百万円	150,962 百万円	144,254 百万円	131,756 百万円	129,055 百万円	146,210 百万円	162,000 百万円
マンション売上計上戸数	3,815 戸	4,433 戸	4,433 戸	4,229 戸	3,741 戸	4,223 戸	4,400 戸
マンション粗利益率	20.5 %	16.7 %	19.0 %	22.2 %	23.4 %	20.5 %	17.3 %
マンション完成在庫	362 戸	287 戸	47 戸	104 戸	26 戸	331 戸	- 戸
マンション新規発売戸数	4,247 戸	3,881 戸	4,160 戸	4,925 戸	3,952 戸	2,985 戸	4,400 戸

10. 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%)

業績推移	2003/3	2004/3	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3	2009/3(予想)
営業収益	10,035	9,659	9,832	10,039	10,797	11,414	11,376
営業利益	715	537	486	568	842	904	1,094
経常利益	447	286	198	317	621	681	862
当期利益	205	111	△ 16	206	331	362	492
総資産	18,322	18,329	18,504	18,804	18,395	17,598	17,611
自己資本	5,564	5,675	5,659	5,865	6,196	6,558	7,050

業績コメント  
 ・2008/3期は宴会部門収入の大幅増並びに業務受託事業の拡大などにより増収増益。  
 ・2009/3期は売上高は前年度並と予想するが、減価償却費の減少等により増益を見込む。

その他 ◇宿泊稼働率

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
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%	88.1%	89.7%	73.8%	66.0%	81.6%	77.0%	79.0%

◇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

11. 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	2002/12	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12(予想)	
営業収益	151,474	153,819	183,185	193,223	226,444	71,920	55,415	
営業利益	16,566	14,777	18,226	24,038	22,837	28,283	16,437	
経常利益	14,568	13,372	14,877	22,030	20,539	27,170	11,424	
当期利益	4,767	9,459	4,948	10,694	35,283	19,028	8,522	
総資産	289,762	256,498	244,865	288,460	275,920	295,280	340,528	
自己資本	89,018	89,492	92,804	109,850	150,169	164,128	159,494	
PL	125.18	116.00	108.23	110.21	116.40	117.85	105.00 円/ドル	
BS	119.90	107.13	104.21	118.07	119.11	114.15	105.00	

業績コメント  
 ・2007/12期は、前期にクッシュマン&ウエイクフィールド社(C&W社)を売却したため減収となったが、資産売却などにより増益。  
 ・2008/12期は、資産売却による収益・利益が減少するため、前期比減収減益となる見込み。  
 ・米国、英国で運営する主要なオフィスビルに関しては、安定的に推移する見通しであり、景気変動の影響は限定的。

その他	(百万円)							
	◇セグメント別内訳							
	2002/12	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12(予想)	
不動産開発・賃貸事業	56,549	56,498	65,130	45,772	46,281	67,614	49,548	
不動産総合サービス事業	90,389	92,505	109,656	135,709	176,044	-	-	
その他事業	4,536	4,823	8,399	11,742	4,118	4,307	5,867	
営業収益計	151,474	153,826	183,185	193,223	226,444	71,920	55,415	
	2002/12	2003/12	2004/12	2005/12	2006/12	2007/12	2008/12(予想)	
不動産開発・賃貸事業	17,545	14,766	15,655	17,277	16,737	31,452	17,761	
不動産総合サービス事業	1,177	2,178	3,291	4,999	9,194	-	-	
その他事業	△ 176	△ 190	1,591	4,409	△ 191	△ 16	1,154	
全社費用	△ 1,980	△ 1,977	△ 2,312	△ 2,647	△ 2,902	△ 3,153	△ 2,477	
営業利益計	16,566	14,777	18,226	24,038	22,837	28,283	16,438	

# 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】
<p>所在地 千代田区丸の内一丁目5番1号</p> <p>敷地面積 約10,000㎡</p> <p>建物概要 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</p> <p>容積率 1760%</p> <p>事業者 当社</p> <p>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</p> <p>備考 事業費 約900億円</p>	<p>所在地 千代田区有楽町一丁目8番1号</p> <p>敷地面積 約4,300㎡</p> <p>建物概要 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</p> <p>容積率 1206%</p> <p>事業者 当社、サ・ホコン・アント・シャンハイ・ホテルズ・リミテッド</p> <p>スケジュール 2004/3 解体工事着工            2004/10 新築工事着工            2007/5 竣工            2007/9 開業</p> <p>備考 事業費 約200億円(当社分)</p>	<p>所在地 千代田区丸の内二丁目6番1、2、3号</p> <p>敷地面積 約12,000㎡</p> <p>建物計画 延床面積：約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</p> <p>容積率 1565%</p> <p>事業者 当社</p> <p>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</p> <p>備考 事業費 約750億円</p>	<p>所在地 千代田区丸の内一丁目4番2、3、4号</p> <p>敷地面積 約8,000㎡</p> <p>建物計画 未定</p> <p>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</p> <p>スケジュール 2008年度 解体工事予定            2011年度 竣工予定</p> <p>備考 事業費 未定</p>

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	○AP Towers (商業・業務地区)	横浜スカイビル
<p>所在地 横浜市西区みなとみらい二丁目2番</p> <p>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            ガ・スタビリス・アソシエイツ            施工会社 大成建設他            主要施設 オフィス、ホテル、ショッピングモール、            2号ドック、展望フロア、文化施設、            フイット施設、駐車場他</p> <p>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㎡</p> <p>スケジュール 1993年7月 竣工・開業</p>	<p>所在地 横浜市西区みなとみらい二丁目3番</p> <p>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㎡</p> <p>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。</p> <p>&lt;区分所有面積&gt;            ・当社 72,633㎡            ・日揮 61,198㎡            ・T・R・Y90事業者組合 322,988㎡            ・横浜市 39,171㎡</p> <p>スケジュール 1997/7 開業</p>	<p>所在地 大阪市北区天満橋一丁目8番30号他</p> <p>敷地面積 36,476㎡</p> <p>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㎡</p> <p>事業者 当社(50%)、三菱マテリアル(50%)            (土地・建物：共有)</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>所在地 横浜市西区高島2丁目19番12号</p> <p>敷地面積 7,614㎡</p> <p>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</p> <p>事業者 株横浜スカイビル(61%)            合同会社MJファンド・セブン(25%)            横浜新都市センター(株)(14%)</p> <p>スケジュール 1996/9 竣工</p>

SC事業

777アシティお台場	(仮称) 泉パークタウンセンター地区商業施設計画	(仮称) 国立清化園商業施設計画	(仮称) 札幌円山公園商業施設計画
<p>所在地 東京都港区台場1丁目7番1号</p> <p>敷地面積 25,072.71㎡</p> <p>建物概要 延床面積：93,980.94㎡            建物用途：物販・飲食・シネコン<sup>レックス</sup>・            アラクション他            駐車場：約900台</p> <p>スケジュール 1993/3 都と土地賃貸借契約締結            1997/2 都と土地賃貸借変更契約締結            1998/6 着工            1998/8 施設名称決定            2000/2 竣工            2000/4 開業            2005/3 事業スキーム再構築実施            物件の所有を当社他既存株主の            一部が出資するSPCに移管。            運営管理は従来通り(株)アク            アシティが行う。            2006/3 東京都より底地取得            2007/7 (株)アクアシティが三菱地所リテール            マネジメント(株)に社名変更。            2007/12 事業スキーム再構築実施            SPCの既存株主出資分を当社が取得後            本SPCを吸収合併、現物不動産として            当社保有。運営管理は従来通り三菱地所            リテールマネジメント(株)が行う。</p>	<p>所在地 宮城県仙台市泉区寺岡6丁目</p> <p>敷地面積 26,610㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造地上3階建            延床面積：25,354㎡            店舗面積：16,545㎡            建物用途：物販・飲食店舗            駐車場：938台</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/秋 開業(予定)</p>	<p>所在地 東京都国立市谷保3143-1他</p> <p>敷地面積 25,619㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造地上3階建(予定)            延床面積：約29,000㎡(予定)            店舗面積：未定            建物用途：物販・飲食店舗(予定)            駐車場：約700台(予定)</p> <p>事業者 当社(事業用定期借地20年)</p> <p>土地所有者 国立市</p> <p>スケジュール 着工：未定            開業：未定</p> <p>※ 資産開発事業セグメントによる投資</p>	<p>所在地 北海道札幌市中央区南1条西27丁目183番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・飲食店舗            駐車場：190台</p> <p>事業者 当社、丸紅株式会社</p> <p>土地所有者 当社、丸紅株式会社</p> <p>スケジュール 2008/5 着工(予定)            2009/春 開業(予定)</p> <p>※ 資産開発事業セグメントによる投資</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
<p>所在地 静岡県御殿場市深沢1312番地</p> <p>敷地面積 約355,000㎡</p> <p>建物概要 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</p> <p>土地所有者 チェルシー・ジャパン（株）</p> <p>スケジュール 1999/12 1期工事着工 2000/ 7 1期開業 2002/ 7 2期工事着工 2003/ 7 2期開業 2007/ 8 3期着工 2008/ 3 3期開業</p>	<p>所在地 大阪府泉佐野市りんくう往来南3-28</p> <p>敷地面積 約42,000㎡</p> <p>建物概要 建物構造：S造2階建 延床面積：約37,800㎡ 店舗面積：約30,200㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,800台 ※店舗面積は1期、2期、3期合計値</p> <p>土地所有者 大阪府</p> <p>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</p>	<p>所在地 栃木県佐野市越名町2058番</p> <p>敷地面積 約127,000㎡</p> <p>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 ※店舗面積は1期、2期、3期合計値</p> <p>4期計画（予定） 延床面積：約6,800㎡ 店舗面積：約6,800㎡</p> <p>土地所有者 独立行政法人都市再生機構</p> <p>スケジュール 2002/ 8 1期工事着工 2003/ 3 1期開業 2003/12 2期着工 2004/ 7 2期開業 2005/ 7 3期着工 2006/ 3 3期開業 2007/11 4期着工 2008/ 7 4期開業（予定）</p>	<p>所在地 佐賀県鳥栖市弥生が丘8丁目1番地</p> <p>敷地面積 約134,200㎡</p> <p>建物概要 建物構造：S造1階建 延床面積：27,100㎡ 店舗面積：約23,400㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,300台 ※店舗面積は1期、2期合計値</p> <p>土地所有者 独立行政法人都市再生機構</p> <p>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</p>
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	
<p>所在地 岐阜県土岐市土岐ヶ丘1丁目2番地</p> <p>敷地面積 約182,200㎡</p> <p>建物概要 建物構造：S造1階建 延床面積：約26,100㎡ 店舗面積：約22,600㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,500台</p> <p>土地所有者 独立行政法人都市再生機構</p> <p>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</p>	<p>所在地 兵庫県神戸市北区上津台7丁目3番</p> <p>敷地面積 約195,000㎡</p> <p>建物概要 建物構造：S造1階建 延床面積：約22,700㎡ 店舗面積：約19,100㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,800台</p> <p>土地所有者 独立行政法人都市再生機構</p> <p>スケジュール 2006/11 着工 2007/ 7 開業</p>	<p>所在地 仙台市泉区寺岡6-1-1</p> <p>敷地面積 約75,000㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造2階建 延床面積：約20,000㎡ 店舗面積：約16,500㎡（予定） 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約1,800台</p> <p>土地所有者 当社</p> <p>スケジュール 2007/12 着工 2008/秋 開業（予定）</p>	<p>※ プレミアム・アウトレット事業者 チェルシー・ジャパン（株） 米國チェルシー社（40%） 双日（30%） 当社（30%）</p>

## 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)
建物概要 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	建物概要 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	スケジュール 2006/10 着工 2007/3 販売開始 2008/2 竣工	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

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 けやきレジデンス：12,271.41㎡(3,712.10坪) さくらレジデンス：2,683.55㎡(811.77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 けやきレジデンス：地上24階地下1階建 地上20階地下1階建 さくらレジデンス：地上20階地下1階建	建物概要 建物構造 RC造 建物規模 地上4階地下2階建	建物概要 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 けやきレジデンス：454戸 さくらレジデンス：96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	スケジュール 2006/2 着工 2006/6 販売開始 2007/11 竣工

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
<p>所在地 東京都渋谷区広尾4丁目1番51</p> <p>交通 東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩9分</p> <p>敷地面積 13,822.77㎡ (4,199.53坪)</p> <p>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</p> <p>総戸数 354戸</p> <p>事業主 当社(50%) 三井不動産レジデンシャル(50%)</p> <p>スケジュール 2006/5 着工 2007/1 販売開始 2009/3 竣工予定</p>	<p>所在地 宮城県仙台市泉区高森地</p> <p>交通 仙台市営地下鉄「泉中央」駅よりバス10分</p> <p>計画戸数 13,500戸 計画人口 50,000人</p> <p>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 仙台ロイヤルホテルオープン 1998/3 宮城県図書館オープン 1998/4 仙台白百合学園開校 1999/3 泉ソフトパーク竣工 1999/4 宮城県産業技術総合センターオープン 1999/7 住宅団地第5期竣工 2003/1 泉ソフトパークグループシティ稼働 2004/8 泉ソフトパーク レジデンシャル生命保険稼働</p> <p>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</p>	<p>所在地 佐倉市内田・飯塚・宮内・西御門地先</p> <p>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「干城台」駅よりバス20分 (約4km)</p> <p>敷地面積 190.4ha (57.5万坪) うち佐倉市 142.2ha 千葉市 48.2ha</p> <p>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</p> <p>スケジュール 1996/11 開発許可取得 2000/3 メイア・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</p>

### 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	南町通センタービル	汐留ビルディング
<p>所在地 東京都品川区大崎一丁目2番1号</p> <p>敷地面積 3,684.38㎡</p> <p>建物概要 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：24,125.01㎡            建物用途：事務所            駐車台数：64台            設計監理者：三菱地所設計            施工者：大成建設</p> <p>事業者 建築主 クロッシング特定目的会社            開発業務受託者 当社</p> <p>スケジュール 2003/10 本体工事着工            2005/6 竣工</p>	<p>所在地 愛知県名古屋市中区錦二丁目3-4</p> <p>敷地面積 1459.48㎡</p> <p>建物概要 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</p> <p>事業者 当社</p> <p>スケジュール 2004/11 着工            2006/4 竣工</p>	<p>所在地 宮城県仙台市青葉区中央三丁目4-7</p> <p>敷地面積 1,402.95㎡</p> <p>建物概要 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</p> <p>事業者 建築主 有限会社エムジェイインベストメント            開発業務受託者 当社</p> <p>スケジュール 2006/4 新築着工            2007/3 竣工</p>	<p>所在地 東京都港区海岸一丁目2-20</p> <p>敷地面積 12,054㎡</p> <p>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</p> <p>建築主 三菱UFJ信託銀行</p> <p>事業者 当社、東急不動産、三井物産、平和不動産            開発業務受託者 当社、東急不動産</p> <p>スケジュール 2005/9 着工            2007/12 竣工</p>

(仮称) 尼崎オフィスビル計画	(仮称) 新大阪駅前宮原四丁目ビル計画	(仮称) 広島市中区鉄砲町ビル計画	(仮称) ベルギー大使館建替計画 (民間棟)
<p>所在地 兵庫県尼崎市潮江一丁目 (保留地)</p> <p>敷地面積 3,975.2㎡</p> <p>建物計画 建物構造: S造 (一部SRC造)            建物規模: 地上10階 (駐車場棟4階)            延床面積: 約24,310㎡            建物用途: 事務所、店舗、駐車場            駐車台数: 156台            施工者: 大林組</p> <p>事業者 建築主 有限会社あまがさき駅前開発            開発業務受託者 当社・神鋼不動産</p> <p>スケジュール 2007/11 着工            2008/10 竣工予定</p>	<p>所在地 大阪市淀川区宮原四丁目1番地10</p> <p>敷地面積 1,020.50㎡</p> <p>建物計画 建物構造: S造 (一部SRC造)            建物規模: 地上11階、地下1階            延床面積: 約8,760㎡            建物用途: 事務所、駐車場            駐車台数: 23台            設計監理者: 三菱地所設計            施工者: 大成建設</p> <p>事業者 建築主 有限会社エムインベストメント            開発業務受託者 当社</p> <p>スケジュール 2007/10 着工            2008/11 竣工予定</p>	<p>所在地 広島市中区鉄砲町10番7外</p> <p>敷地面積 1,005.61㎡</p> <p>建物計画 建物構造: S造 (一部SRC造)            建物規模: 地上14階、地下1階            延床面積: 9,970.4㎡            建物用途: 事務所、店舗            駐車台数: 61台            設計監修・工事監理者: 三菱地所設計            設計施工者: 清水建設</p> <p>事業者 当社</p> <p>スケジュール 2008/2 着工            2009/4 竣工予定</p>	<p>所在地 東京都千代田区二番町5-25</p> <p>敷地面積 6,490.46㎡</p> <p>建物計画 建物構造: S造 (一部SRC造)            建物規模: 地上13階、地下2階            延床面積: 44,309.36㎡            建物用途: 事務所、賃貸住宅            駐車台数: 97台            設計・施工: 竹中工務店            監理監修: 三菱地所設計</p> <p>事業者 有限会社まちづくりインベストメント            開発業務受託者 当社</p> <p>スケジュール 2008/4 着工            2009/7 竣工予定</p>

GENTO YOKOHAMA	(仮称) 江東区新砂三丁目商業施設計画	天神ロフトビル	シタディーン新宿
<p>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2-1中央地区53街区A)</p> <p>敷地面積 14,290.49㎡</p> <p>建物計画 建物構造：S造（一部SRC造） 建物規模：地上5階建 延床面積：16,860.72㎡ 建物用途：シネマコンプレックス、店舗 駐車台数：189台 設計監理者：竹中工務店 施工者：竹中工務店</p> <p>事業者 当社、東急不動産</p> <p>スケジュール 2004/5 着工 2004/11 竣工、開業</p>	<p>所在地 東京都江東区新砂3丁目4番20他</p> <p>敷地面積 24,337.75㎡</p> <p>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</p> <p>事業者 当社、鹿島建設</p> <p>スケジュール 2007/3 着工 2008年夏以降 竣工・開業予定</p>	<p>所在地 福岡市中央区渡辺通4-13-1他</p> <p>敷地面積 1,940.64㎡</p> <p>建物概要 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)</p> <p>事業者 当社</p> <p>スケジュール 2006/3 物件取得(1989竣工) 2007/11 リニューアルオープン(ロフト開業)</p>	<p>所在地 新宿区新宿1-28-5他</p> <p>敷地面積 901.25㎡</p> <p>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</p> <p>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%)</p> <p>スケジュール 2007/6 着工 2009/1 竣工予定</p>

#### 4. 海外事業

タイムライフビル	マグローヒルビル	745 Seventh Avenue	フェルプスドッジタワー
<p>所在地 ニューヨーク州マンハッタン</p> <p>所有主体 Rockefeller Center North, Inc. 当社 100%</p> <p>敷地面積 7,600㎡ 建物規模 地上48階 地下3階 建物延面積 171,500㎡ 建物用途 事務所、店舗</p> <p>スケジュール 着工 : 1956 竣工 : 1959</p> <p>当社事業参加 1990/4</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 事務所、店舗</p> <p>スケジュール 着工 : 1969 竣工 : 1972</p> <p>当社事業参加 1990/4</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 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 事務所、店舗</p> <p>スケジュール 着工 : 1999 竣工 : 2002</p> <p>当社事業参加 1998/11</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 事務所</p> <p>スケジュール 竣工 : 2001 取得 : 2008/3</p> <p>当社事業参加 2008/3</p>



フラッシングコモンス	シーゲートコーポレートセンター	ランチョクカマンガ	ワイタンユアプロジェクト
所在地 ニューヨーク市クイーンズ	所在地 カリフォルニア州オーシャンサイド	所在地 カリフォルニア州ランチョクカマンガ	所在地 上海バンド
開発主体 当社 50% TDC 50%	開発主体 RGDC 100%	開発主体 当社 100%	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 敷地面積 : 108,000㎡ 建物延面積 : 35,000㎡ 建物用途 : 事務所、流通施設	開発規模 敷地面積 : 59,000㎡ 建物延面積 : 22,000㎡ 建物用途 : 事務所 (分譲オフィス)	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 2006 土地売買契約締結 2009年初 着工 (予定)	スケジュール 2006/9 土地売買契約締結 2007/3 一部建物竣工	スケジュール 2006/2 土地売買契約締結 2006/3 2物件目土地売買契約締結 2006/6 3物件目土地売買契約締結 2007/5 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 2006/9	当社事業参加 2006/2	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) 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) 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 取得：2007/5</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</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&amp;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 2007/7</p>