

■2008/10/31



三菱地所株式会社

*FACT BOOK 2009/3 第2四半期*

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
<b>I. 決算比較表</b>	
1. 2009年3月期2Q累計実績/2008年3月期2Q累計実績連結PL比較表	3
2. 2009年3月期今回予想/2008年3月期実績連結PL比較表	4
3. 2009年3月期今回予想/2009年3月期前回予想連結PL比較表	5
4. 2008年9月末/2008年3月末連結BS比較表	6
<b>II. ハイライト</b>	
1. 主な財務データ(連結)	7
2. セグメント別内訳(連結)	8, 9
3. ビル事業データ(単体)	10
4. 丸の内データ	10
5. 住宅事業データ(単体)	10
6. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(単体)	11
<b>III. 連結決算概要</b>	
1. 連結貸借対照表	12, 13
2. 連結損益計算書	14
3. 連結キャッシュ・フロー	15
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
<b>IV. 単体決算概要</b>	
1. 2009年3月期2Q累計実績/2008年3月期2Q累計実績単体PL比較表	18
2. 2009年3月期今回予想/2008年3月期実績単体PL比較表	19
3. 2009年3月期今回予想/2009年3月期前回予想単体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

	Page
<b>V. 主要子会社の個別データ</b>	
1. 三菱地所リアルエステートサービス(株)	27
2. 三菱地所ホーム(株)	28
3. (株)三菱地所設計	29
4. (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	30
5. 三菱地所ビルマネジメント(株)	31
6. 三菱地所藤和コミュニティ(株)	32
7. 丸の内熱供給(株)	33
8. (株)サンシャインシティ	34
9. 藤和不動産(株)	35
10. (株)ロイヤルパークホテル	36
11. ロックフェラーグループ(株)	37
<b>VI. 主要プロジェクトの概要</b>	
1. ビル事業	38~42
2. 住宅事業	43~45
3. 資産開発事業	46~48
4. 海外事業	49~50

# I. 決算比較表

## 1. 2009年3月期2Q累計実績／2008年3月期2Q累計実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 2Q累計実績	2008/3 2Q累計実績	増減	
ビル事業	189,950	166,165	23,784	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他の連結などによる。
住宅事業	124,336	70,410	53,925	藤和不動産の新規連結などによる。
資産開発事業	61,074	17,532	43,542	物件売却の増加による。
海外事業	21,971	23,953	△ 1,982	為替変動の影響による。
設計監理事業	6,919	7,433	△ 513	
注文住宅事業	11,291	12,131	△ 840	
ホテル事業	15,005	15,908	△ 902	
不動産サービス事業	10,230	13,133	△ 2,903	販売受託収入や不動産仲介収入の減少。
その他の事業 (消去)	△ 8,969	△ 11,221	2,252	
<b>営業収益</b>	<b>433,994</b>	<b>317,810</b>	<b>116,183</b>	
ビル事業	56,445	42,976	13,468	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他の連結などによる。
住宅事業	2,298	4,806	△ 2,508	藤和不動産の営業損失計上による。
資産開発事業	19,782	9,633	10,149	物件売却益の増加などによる。
海外事業	5,726	6,593	△ 867	
設計監理事業	254	354	△ 100	
注文住宅事業	△ 765	△ 1,028	263	
ホテル事業	△ 88	507	△ 595	
不動産サービス事業	△ 1,485	1,821	△ 3,307	減収および不動産仲介事業の費用増加による。
その他の事業 (消去または全社)	△ 7,011	△ 7,851	839	
<b>営業利益</b>	<b>75,503</b>	<b>58,277</b>	<b>17,225</b>	
営業外収益	5,995	6,002	△ 6	
営業外費用	22,158	13,942	8,215	三菱地所および新規連結会社の支払利息の増加など。
<b>経常利益</b>	<b>59,341</b>	<b>50,338</b>	<b>9,003</b>	
特別利益	6,355	2,362	3,993	
特別損失	8,570	1,160	7,409	
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>57,126</b>	<b>51,539</b>	<b>5,586</b>	
法人税、住民税及び事業税	17,383	17,052	331	
法人税等調整額	9,216	6,360	2,855	藤和不動産の繰延税金資産取崩など。
少数株主損益	8,048	2,732	5,315	連結匿名組合および新規連結会社の少数株主損益が増加。
<b>四半期純利益</b>	<b>22,477</b>	<b>25,393</b>	<b>△ 2,916</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

### ■特別利益内訳

	2009/3 2Q累計実績	2008/3 2Q累計実績	増減	(2009/3-2Q 内容)
関係会社株式売却益	6,355	2,362	3,993	クッシュマンアント・ウエイクフィールド株式の売却益(最終精算分)。
<b>特別利益合計</b>	<b>6,355</b>	<b>2,362</b>	<b>3,993</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

### ■特別損失内訳

	2009/3 2Q累計実績	2008/3 2Q累計実績	増減	(2009/3-2Q 内容)
たな卸資産評価損	7,375	1,160	6,215	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	1,194	-	1,194	保有上場有価証券の評価損。
<b>特別損失合計</b>	<b>8,570</b>	<b>1,160</b>	<b>7,409</b>	

2. 2009年3月期今回予想／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）				単位：百万円（百万円未満切り捨て）					
科目	2009/3 今回予想	2008/3 実績	増減		2009/3 今回予想	2008/3 実績	増減		
ビル事業	409,500	380,562	28,938	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他の連結などによる。	■特別利益内訳			(2009/3期 内容)	
住宅事業	377,500	213,903	163,597	藤和不動産の新規連結などによる。	投資有価証券売却益	-	1,697	△ 1,697	クックマンアンドウエイクフィールド株式の売却益（最終精算分）。
資産開発事業	89,000	29,430	59,570	物件売却の増加などによる。	関係会社株式売却益	6,500	2,255	3,745	
海外事業	47,500	71,920	△ 24,420	前期の大型物件売却による反動減など。	信託受益権売却益	-	1,737	△ 1,737	
設計監理事業	20,000	19,086	914		特別利益合計	6,500	5,690	310	
注文住宅事業	30,500	31,216	△ 716						
ホテル事業	32,000	33,163	△ 1,163						
不動産サービス事業	28,500	27,941	559		■特別損失内訳			(2009/3期 内容)	
その他の事業	4,000	4,982	△ 982		たな卸資産評価損	7,500	1,458	6,042	たな卸資産の低価法適用による評価減。
(消去)	△ 22,000	△ 24,554	2,554		固定資産除却関連損	2,500	1,194	1,306	東銀ビル建替えに伴う固定資産除却関連損。
<b>営業収益</b>	<b>1,016,500</b>	<b>787,652</b>	<b>228,848</b>	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他の連結などによる。	投資有価証券評価損	1,000	2,769	△ 1,769	保有上場有価証券の評価減。
ビル事業	123,500	114,490	9,010		減損損失	-	1,498	△ 1,498	
住宅事業	25,500	24,326	1,174	物件売却益の増加などによる。	借入金期限前返済精算金	-	1,168	△ 1,168	
資産開発事業	30,500	16,863	13,637	前期の大型物件売却による反動減などによる。	特別損失合計	11,000	8,088	2,912	
海外事業	12,000	27,544	△ 15,544						
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	1,000	1,362	△ 362						
不動産サービス事業	3,000	4,108	△ 1,108	不動産仲介事業の費用増加による。					
その他の事業	500	995	△ 495						
(消去または全社)	△ 15,000	△ 13,415	△ 1,585						
<b>営業利益</b>	<b>182,500</b>	<b>177,983</b>	<b>4,517</b>						
営業外収益	11,000	14,316	△ 3,316	受取利息、持分法投資利益の減少など。					
営業外費用	41,500	30,238	11,262	支払利息の増加など。					
<b>経常利益</b>	<b>152,000</b>	<b>162,061</b>	<b>△ 10,061</b>						
特別利益	6,500	5,690	810						
特別損失	11,000	8,088	2,912						
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>147,500</b>	<b>159,663</b>	<b>△ 12,163</b>						
法人税、住民税及び事業税	41,000	52,390	△ 11,390						
法人税等調整額	20,000	9,472	10,528						
少数株主損益	16,500	10,836	5,664						
<b>当期純利益</b>	<b>70,000</b>	<b>86,963</b>	<b>△ 16,963</b>						

3. 2009年3月期今回予想／2009年3月期前回予想連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	
ビル事業	409,500	407,000	2,500	新規サプリース開始および既存ビルの賃料上昇などによる。
住宅事業	377,500	422,500	△ 45,000	マンション売上の減少など。
資産開発事業	89,000	87,500	1,500	
海外事業	47,500	55,500	△ 8,000	開発物件売却収入の減少など。
設計監理事業	20,000	20,000	0	
注文住宅事業	30,500	34,000	△ 3,500	完成引渡棟数の減少などによる。
ホテル事業	32,000	33,000	△ 1,000	
不動産サービス事業	28,500	31,000	△ 2,500	販売受託収入や不動産仲介収入の減少など。
その他の事業 (消去)	4,000 △ 22,000	3,500 △ 22,000	500 0	
<b>営業収益</b>	<b>1,016,500</b>	<b>1,072,000</b>	<b>△ 55,500</b>	
ビル事業	123,500	123,000	500	連結子会社の増益などによる。
住宅事業	25,500	32,000	△ 6,500	マンション売上の減少、粗利益率の低下などによる。
資産開発事業	30,500	30,500	0	
海外事業	12,000	15,500	△ 3,500	開発物件売却収入の減少などによる。
設計監理事業	1,500	1,500	0	
注文住宅事業	0	0	0	
ホテル事業	1,000	1,500	△ 500	
不動産サービス事業	3,000	5,000	△ 2,000	販売受託収入や不動産仲介収入の減少などによる。
その他の事業 (消去または全社)	500 △ 15,000	500 △ 13,000	0 △ 2,000	
<b>営業利益</b>	<b>182,500</b>	<b>196,500</b>	<b>△ 14,000</b>	
営業外収益	11,000	8,500	2,500	のれん償却額の計上区分変更、受取利息の増加など。
営業外費用	41,500	42,500	△ 1,000	支払利息の減少など。
<b>経常利益</b>	<b>152,000</b>	<b>162,500</b>	<b>△ 10,500</b>	
特別利益	6,500	6,000	500	
特別損失	11,000	8,000	3,000	
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>147,500</b>	<b>160,500</b>	<b>△ 13,000</b>	
法人税、住民税及び事業税	41,000	45,500	△ 4,500	
法人税等調整額	20,000	18,500	1,500	
少数株主損益	16,500	16,000	500	
<b>当期純利益</b>	<b>70,000</b>	<b>80,500</b>	<b>△ 10,500</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	(2009/3期 内容)
関係会社株式売却益	6,500	6,000	500	クッシュマントウエイフールド株式の売却益(最終精算分)。
特別利益合計	6,500	6,000	500	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	(2009/3期 内容)
たな卸資産評価損	7,500	5,500	2,000	たな卸資産の低価法適用による評価減。 東銀ビル建替えに伴う固定資産除却関連損。 保有上場有価証券の評価減。
固定資産除却関連損	2,500	2,500	-	
投資有価証券評価損	1,000	-	1,000	
特別損失合計	11,000	8,000	3,000	

#### 4. 2008年9月末/2008年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2008/9末	2008/3末	増減
<b>(資産の部)</b>			
<b>I. 流動資産</b>			
1. 現金及び預金	103,475	186,321	△ 82,845
2. 受取手形及び営業未収入金	22,445	37,063	△ 14,617
3. 有価証券	8,203	31,739	△ 23,535
4. 販売用不動産	153,247	153,085	162
5. 仕掛販売用不動産	441,422	429,181	12,240
6. 開発用不動産	9,009	9,139	△ 130
7. 未成工事出資金	11,016	10,315	701
8. その他のたな卸資産	1,161	1,102	58
9. エクイティ出資	248,516	185,640	62,876
10. 繰延税金資産	44,649	47,053	△ 2,403
11. その他の流動資産	51,948	51,179	768
12. 貸倒引当金	△ 371	△ 436	65
流動資産合計	1,094,725	1,141,385	△ 46,659
<b>II. 固定資産</b>			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	753,217	753,179	37
(2) 機械装置及び運搬具	23,955	25,516	△ 1,560
(3) 土地	1,595,105	1,564,953	30,151
(4) 信託土地	277,422	280,547	△ 3,124
(5) 建設仮勘定	106,168	83,271	22,897
(6) その他の有形固定資産	7,482	7,267	215
有形固定資産合計	2,763,352	2,714,735	48,616
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	65,889	61,684	4,205
(2) その他の無形固定資産	4,574	4,498	75
無形固定資産合計	70,463	66,183	4,280
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	230,067	251,805	△ 21,738
(2) 長期貸付金	3,148	3,387	△ 239
(3) 差入敷金保証金	86,304	86,595	△ 290
(4) 繰延税金資産	9,176	8,156	1,019
(5) その他の投資	54,805	56,520	△ 1,714
(6) 貸倒引当金	△ 1,674	△ 1,631	△ 42
投資その他の資産合計	381,828	404,834	△ 23,006
固定資産合計	3,215,643	3,185,752	29,890
資産合計	4,310,369	4,327,137	△ 16,768

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2008/9末	2008/3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	71,073	114,780	△ 43,707
2. 短期借入金	105,647	56,131	49,516
3. 1年以内に返済予定の長期借入金	166,415	161,418	4,996
4. コマーシャルペーパー	20,500	10,000	10,500
5. 1年以内に償還予定の社債	63,906	43,587	20,318
6. 未払法人税等	17,000	38,372	△ 21,372
7. 繰延税金負債	29	-	29
8. その他の流動負債	128,060	159,622	△ 31,561
流動負債合計	572,632	583,913	△ 11,280
<b>II. 固定負債</b>			
1. 社債	565,000	540,000	25,000
2. 長期借入金	835,596	834,269	1,327
3. 受入敷金保証金	359,844	359,561	283
4. 繰延税金負債	221,304	226,241	△ 4,936
5. 再評価に係る繰延税金負債	324,022	323,953	69
6. 退職給付引当金	15,345	18,083	△ 2,737
7. 役員退職引当金	661	691	△ 29
8. 負のれん	71,967	67,172	4,794
9. その他の固定負債	26,852	25,955	896
固定負債合計	2,420,596	2,395,928	24,667
負債合計	2,993,229	2,979,841	13,387
<b>(純資産の部)</b>			
<b>&lt;株主資本&gt;</b>			
資本金	136,534	136,534	-
資本剰余金	165,216	165,216	-
利益剰余金	394,738	387,214	7,524
自己株式	△ 3,624	△ 3,440	△ 184
株主資本計	692,864	685,524	7,339
<b>&lt;評価・換算差額等&gt;</b>			
その他の有価証券評価差額金	71,187	89,621	△ 18,434
繰延ヘッジ損益	△ 163	△ 357	193
土地再評価差額金	472,679	472,578	101
為替換算調整勘定	△ 19,717	△ 8,478	△ 11,239
評価・換算差額等計	523,986	553,364	△ 29,377
<b>&lt;新株予約権&gt;</b>			
	218	142	75
<b>&lt;少数株主持分&gt;</b>			
	100,070	108,264	△ 8,193
純資産合計	1,317,139	1,347,295	△ 30,155
負債・純資産合計	4,310,369	4,327,137	△ 16,768

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3（予想）	
営業収益	844,217 百万円	947,641 百万円	317,810 百万円	787,652 百万円	433,994 百万円	1,016,500 百万円	
営業利益	137,614 百万円	166,165 百万円	58,277 百万円	177,983 百万円	75,503 百万円	182,500 百万円	
経常利益	121,236 百万円	151,674 百万円	50,338 百万円	162,061 百万円	59,341 百万円	152,000 百万円	
当期（四半期）純利益	55,825 百万円	97,662 百万円	25,393 百万円	86,963 百万円	22,477 百万円	70,000 百万円	
総資産	3,280,209 百万円	3,447,272 百万円	3,497,372 百万円	4,327,137 百万円	4,310,369 百万円	4,552,000 百万円	
自己資本（純資産-新株予約権-少数株主持分）	1,133,623 百万円	1,225,644 百万円	1,238,111 百万円	1,238,889 百万円	1,216,851 百万円	1,287,000 百万円	
有利子負債	1,007,761 百万円	1,012,588 百万円	1,126,051 百万円	1,645,407 百万円	1,757,213 百万円	1,839,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	169,744 百万円	150,710 百万円	△ 21,676 百万円	△ 16,248 百万円	△ 64,648 百万円	51,000 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,883 百万円	△ 85,389 百万円	△ 155,280 百万円	△ 212,207 百万円	△ 132,517 百万円	△ 212,500 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 132,463 百万円	△ 34,093 百万円	97,494 百万円	238,942 百万円	91,688 百万円	144,500 百万円	
EBITDA（営業利益+受取利息・配当+持分法投資損益+減価償却費+のれん償却費）	200,928 百万円	233,406 百万円	89,437 百万円	245,911 百万円	110,300 百万円	252,000 百万円	
総資産事業利益率（ROA）	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	4.6 %	5.3 %	-	4.9 %	-	4.3 %
インタレストカバレッジレシオ（ICR）	$\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$	7.4 倍	9.5 倍	-	8.5 倍	-	5.6 倍
自己資本当期純利益率（ROE）	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$	5.4 %	8.3 %	-	7.1 %	-	5.5 %
1株当たり当期純利益（EPS）	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$	42.60 円	70.95 円	-	62.99 円	-	50.71 円

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2006/3		2007/3		2008/3-2Q		2008/3		2009/3-2Q		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
ビル事業	312,099	35.9%	353,956	36.5%	166,165	50.5%	380,562	46.9%	189,950	42.9%	409,500	39.4%
住宅事業	204,213	23.5%	231,514	23.9%	70,410	21.4%	213,903	26.3%	124,336	28.1%	377,500	36.4%
資産開発事業	34,274	3.9%	38,216	3.9%	17,532	5.3%	29,430	3.6%	61,074	13.8%	89,000	8.6%
海外事業	193,223	22.2%	226,444	23.4%	23,953	7.3%	71,920	8.9%	21,971	5.0%	47,500	4.6%
設計監理事業	17,103	2.0%	17,790	1.8%	7,433	2.3%	19,086	2.3%	6,919	1.6%	20,000	1.9%
注文住宅事業	41,477	4.8%	34,550	3.6%	12,131	3.7%	31,216	3.8%	11,291	2.5%	30,500	2.9%
ホテル事業	32,399	3.7%	33,493	3.5%	15,908	4.8%	33,163	4.1%	15,005	3.4%	32,000	3.1%
不動産サービス事業	30,775	3.5%	28,851	3.0%	13,133	4.0%	27,941	3.4%	10,230	2.3%	28,500	2.7%
その他の事業	4,717	0.5%	4,260	0.4%	2,364	0.7%	4,982	0.6%	2,184	0.5%	4,000	0.4%
セグメント間消去又は全社	△ 26,065		△ 21,437		△ 11,221		△ 24,554		△ 8,969		△ 22,000	
	844,217		947,641		317,810		787,652		433,994		1,016,500	

  

②営業利益	2006/3		2007/3		2008/3-2Q		2008/3		2009/3-2Q		2009/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	89,492		100,214		42,976		114,490		56,445		123,500	
住宅事業	17,736		23,979		4,806		24,326		2,298		25,500	
資産開発事業	14,169		23,520		9,633		16,863		19,782		30,500	
海外事業	23,199		22,005		6,593		27,544		5,726		12,000	
設計監理事業	227		1,181		354		2,324		254		1,500	
注文住宅事業	△ 404		△ 169		△ 1,028		△ 616		△ 765		0	
ホテル事業	1,247		1,616		507		1,362		△ 88		1,000	
不動産サービス事業	7,753		6,082		1,821		4,108		△ 1,485		3,000	
その他の事業	747		798		464		995		348		500	
セグメント間消去又は全社	△ 16,554		△ 13,064		△ 7,851		△ 13,415		△ 7,011		△ 15,000	
	137,614		166,165		58,277		177,983		75,503		182,500	

  

③利益率	2006/3		2007/3		2008/3-2Q		2008/3		2009/3-2Q		2009/3(予想)	
ビル事業	28.7%		28.3%		25.9%		30.1%		29.7%		30.2%	
住宅事業	8.7%		10.4%		6.8%		11.4%		1.8%		6.8%	
資産開発事業	41.3%		61.5%		54.9%		57.3%		32.4%		34.3%	
海外事業	12.0%		9.7%		27.5%		38.3%		26.1%		25.3%	
設計監理事業	1.3%		6.6%		4.8%		12.2%		3.7%		7.5%	
注文住宅事業	-1.0%		-0.5%		-8.5%		-2.0%		-6.8%		0.0%	
ホテル事業	3.8%		4.8%		3.2%		4.1%		-0.6%		3.1%	
不動産サービス事業	25.2%		21.1%		13.9%		14.7%		-14.5%		10.5%	
その他の事業	15.8%		18.7%		19.6%		20.0%		15.9%		12.5%	
セグメント間消去又は全社												
	16.3%		17.5%		18.3%		22.6%		17.4%		18.0%	



④減価償却費	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	41,766	38,531	21,962	45,893	24,084	-
住宅事業	833	780	364	795	604	-
資産開発事業	249	2,931	1,132	2,316	670	-
海外事業	8,578	9,774	2,699	5,539	2,801	-
設計監理事業	103	51	18	40	21	-
注文住宅事業	157	119	69	144	68	-
ホテル事業	1,366	1,444	724	1,510	671	-
不動産サービス事業	217	279	189	388	205	-
その他の事業	167	114	63	139	71	-
セグメント間消去又は全社	214	227	6	99	△ 46	-
	53,655	54,257	27,230	56,867	29,154	59,000

⑤償却前営業利益	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	131,258	138,745	64,938	160,384	80,530	-
住宅事業	18,570	24,759	5,170	25,121	2,902	-
資産開発事業	14,419	26,452	10,765	19,179	20,453	-
海外事業	31,777	31,780	9,292	33,083	8,527	-
設計監理事業	331	1,233	372	2,364	275	-
注文住宅事業	△ 247	△ 49	△ 959	△ 471	△ 696	-
ホテル事業	2,614	3,061	1,231	2,872	583	-
不動産サービス事業	7,971	6,361	2,010	4,496	△ 1,279	-
その他の事業	914	913	527	1,134	420	-
セグメント間消去又は全社	△ 16,339	△ 12,836	△ 7,845	△ 13,315	△ 7,057	-
	191,270	220,422	85,507	234,850	104,657	241,500

⑥資本的支出	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	
ビル事業	43,432	93,906	99,698	122,149	73,528	-
住宅事業	977	816	1,444	1,835	3,233	-
資産開発事業	12,924	23,846	18,334	106,345	4,283	-
海外事業	7,345	26,816	34,560	44,857	54,324	-
設計監理事業	12	17	4	63	35	-
注文住宅事業	243	254	147	205	58	-
ホテル事業	1,358	1,353	854	1,216	446	-
不動産サービス事業	320	665	453	729	242	-
その他の事業	168	172	291	397	97	-
セグメント間消去又は全社	△ 2,030	△ 890	817	3,798	37	-
	64,753	146,958	156,605	281,597	136,288	-

⑦総資産	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	1,987,595	2,017,633	2,087,334	2,566,825	2,635,434	-
住宅事業	338,026	397,118	385,874	731,816	722,870	-
資産開発事業	103,796	250,542	237,159	337,375	318,499	-
海外事業	345,483	332,225	361,358	351,016	353,360	-
設計監理事業	18,732	19,664	19,354	22,155	22,282	-
注文住宅事業	16,531	14,225	12,988	14,992	14,738	-
ホテル事業	30,986	30,127	29,373	28,626	27,907	-
不動産サービス事業	70,845	104,559	30,932	31,909	36,303	-
その他の事業	37,555	37,977	38,579	26,406	26,547	-
セグメント間消去又は全社	330,656	243,198	294,418	216,013	152,423	-
	3,280,209	3,447,272	3,497,372	4,327,137	4,310,369	4,552,000

### 3. ビル事業データ（単体）

項目	2006/3	2007/3	2007/9	2008/3	2008/9	2009/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,061 千㎡	2,879 千㎡	3,132 千㎡	3,218 千㎡	3,284 千㎡	3,280 千㎡
当社借受面積	846 千㎡	890 千㎡	888 千㎡	956 千㎡	1,094 千㎡	1,101 千㎡
営業延床面積合計	3,907 千㎡	3,769 千㎡	4,020 千㎡	4,175 千㎡	4,378 千㎡	4,382 千㎡
②貸付有効面積	2,567 千㎡	2,499 千㎡	2,643 千㎡	2,736 千㎡	2,846 千㎡	2,849 千㎡
③空室率（全国全用途）	3.59%（※1）	1.68%	1.92%	2.06%（※2）	1.97%（※2）	1.7%
④平均賃料（全国全用途）	21,711 円	21,733 円	22,049 円	22,602 円	22,932 円	23,300 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)2008/3、2008/9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%、1.74%となる。)

### 4. 丸の内データ

項目	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q
延床面積	2,024 千㎡	1,897 千㎡	2,201 千㎡	2,195 千㎡	2,232 千㎡
貸付有効面積	1,308 千㎡	1,246 千㎡	1,389 千㎡	1,415 千㎡	1,446 千㎡
事務所空室率	2.77%（※）	0.55%	1.51%	0.19%	0.15%
ビル賃貸売上高	145,005 百万円	146,399 百万円	79,332 百万円	165,928 百万円	88,913 百万円

※)2006/3の事務所空室率は、丸の内仲通りビル(旧三菱電機ビル)のリニューアル工事部分を空室として算出している。

(尚、跡賃テナントは内定しており、当該リニューアル工事部分を除外して算出した実質空室率は0.63%となる。)

### 5. 住宅事業データ（単体）

項目	2006/3		2007/3		2008/3-2Q		2008/3		2009/3-2Q		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
①売上内訳												
【マンション】	144,843	2,870	167,692	3,445	41,323	733	148,678	2,780	44,889	868	143,688	2,480
【建売】	6,182	138	5,561	126	1,414	31	4,302	82	1,098	22	2,877	44
【更地】	3,220	198	6,606	258	2,211	96	7,690	179	2,921	72	5,155	171
住宅用地	2,710	196	4,885	251	1,406	95	6,769	176	2,528	70	4,362	168
業務用地	510	2	1,721	7	805	1	921	3	393	2	793	3
【その他】	11,788		13,462		5,987		13,140		17,142		27,780	
売上合計	166,033		193,321		50,937		173,814		66,050		179,500	
②完成在庫												
【マンション】	7,823	226	6,140	126	4,532	125	7,415	214	23,810	445	-	-
【戸建て】	1,655	43	1,280	31	1,081	26	1,444	34	2,295	44	-	-
完成在庫合計	9,478		7,420		5,613		8,859		26,105		-	-
③マンション粗利益率	20.0%		22.4%		22.5%		24.6%		21.5%		21.3%	
④マンション新規発売戸数	4,083 戸		2,474 戸		1,074 戸		2,323 戸		774 戸		3,000 戸	

6. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（単体）

	2007/3	2007/9	2008/3	2008/9
ビル事業				
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	320 億円	390 億円	442 億円	805 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	277 億円	297 億円	280 億円	337 億円
TMK・TK有利子負債残高	1,421 億円	2,316 億円	2,283 億円	3,504 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	0 億円	24 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	32 億円	32 億円	0 億円	0 億円
TMK・TK有利子負債残高	191 億円	149 億円	7 億円	7 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	1,392 億円	1,568 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	358 億円	352 億円	822 億円	1,052 億円
TMK・TK有利子負債残高	2,637 億円	2,403 億円	4,296 億円	4,614 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	1,835 億円	2,398 億円
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	668 億円	682 億円	1,103 億円	1,390 億円
TMK・TK有利子負債残高	4,250 億円	4,869 億円	6,587 億円	8,126 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	2006/3	2007/3	2007/9	2008/3	2008/9
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	139,605	201,107	76,922	186,321	103,475
受取手形及び営業未収入金	63,763	33,912	25,044	37,063	22,445
有価証券	27,289	6,160	48,659	31,739	8,203
販売用不動産(※)	-	-	-	(153,085)	153,247
仕掛販売用不動産(※)	-	-	-	(429,181)	441,422
開発用不動産(※)	-	-	-	(9,139)	9,009
未成工事支出金(※)	-	-	-	(10,315)	11,016
その他のたな卸資産(※)	-	-	-	(1,102)	1,161
たな卸資産	305,800	300,180	334,171	-	-
エクイティ出資	108,978	127,099	123,284	185,640	248,516
繰延税金資産	38,786	36,827	38,776	47,053	44,649
その他の流動資産	47,758	33,702	46,907	51,179	51,948
貸倒引当金	△ 3,303	△ 421	△ 378	△ 436	△ 371
流動資産合計	728,679	738,568	693,387	1,141,385	1,094,725
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	646,489	659,167	743,300	753,179	753,217
機械装置及び運搬具	18,517	16,400	20,859	25,516	23,955
土地	1,293,186	1,414,754	1,475,780	1,564,953	1,595,105
信託土地	-	-	-	280,547	277,422
建設仮勘定	28,353	88,170	44,369	83,271	106,168
その他の有形固定資産	9,825	5,746	5,754	7,267	7,482
有形固定資産合計	1,996,372	2,184,239	2,290,065	2,714,735	2,763,352
(無形固定資産)					
のれん(連結調整勘定)	(31,824)	7,925	7,917	0	0
借地権	17,279	17,739	18,327	61,684	65,889
その他の無形固定資産	5,842	3,565	3,347	4,498	4,574
無形固定資産合計	54,947	29,231	29,593	66,183	70,463
(投資その他の資産)					
投資有価証券	361,790	356,928	343,919	251,805	230,067
長期貸付金	2,515	2,426	2,909	3,387	3,148
差入敷金保証金	71,949	77,571	76,825	86,595	86,304
繰延税金資産	4,548	5,116	5,077	8,156	9,176
その他の投資	60,397	54,106	56,337	56,520	54,805
貸倒引当金	△ 990	△ 916	△ 743	△ 1,631	△ 1,674
投資その他の資産合計	500,210	495,233	484,326	404,834	381,828
固定資産合計	2,551,530	2,708,704	2,803,984	3,185,752	3,215,643
資産合計	3,280,209	3,447,272	3,497,372	4,327,137	4,310,369

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

項目	2006/3	2007/3	2007/9	2008/3	2008/9
<b>【負債の部】</b>					
<b>&lt;流動負債&gt;</b>					
支払手形及び営業未払金	85,502	72,301	44,425	114,780	71,073
短期借入金	49,118	47,043	47,047	56,131	105,647
1年以内に返済予定の長期借入金	71,981	42,944	99,474	161,418	166,415
コマーシャルペーパー	-	-	20,000	10,000	20,500
1年以内に償還予定の社債	45,645	50,980	31,023	43,587	63,906
未払法人税等	20,889	38,078	26,307	38,372	17,000
繰延税金負債	23	-	-	0	29
事業譲渡損失引当金	15	0	0	-	-
その他の流動負債	172,491	222,607	183,778	159,622	128,060
流動負債合計	445,668	473,956	452,056	583,913	572,632
<b>&lt;固定負債&gt;</b>					
社債	446,686	415,000	455,000	540,000	565,000
長期借入金	394,328	456,619	473,506	834,269	835,596
受入敷金保証金	304,189	306,546	320,182	359,561	359,844
繰延税金負債	140,134	159,210	162,069	226,241	221,304
再評価に係る繰延税金負債	319,618	322,457	322,986	323,953	324,022
退職給付引当金	11,787	13,433	14,497	18,083	15,345
役員退職引当金	2,214	49	122	691	661
負ののれん	-	-	-	67,172	71,967
その他固定負債	49,241	39,090	20,757	25,955	26,852
固定負債合計	1,668,200	1,712,407	1,769,123	2,395,928	2,420,596
負債合計	2,113,868	2,186,364	2,221,179	2,979,841	2,993,229
<b>【純資産の部】</b>					
<b>&lt;株主資本&gt;</b>					
資本金	(129,736)	136,534	136,534	136,534	136,534
資本剰余金	(158,421)	165,216	165,216	165,216	165,216
利益剰余金	(246,246)	324,611	338,096	387,214	394,738
自己株式	(△2,024)	△ 2,965	△ 3,173	△ 3,440	△ 3,624
株主資本計	(532,381)	623,396	636,673	685,524	692,864
<b>&lt;評価・換算差額等&gt;</b>					
その他有価証券評価差額金	(142,040)	133,843	126,122	89,621	71,187
繰延ヘッジ損益	(-)	161	283	△ 357	△ 163
土地再評価差額金	(466,259)	470,397	471,169	472,578	472,679
為替換算調整勘定	(△7,057)	△ 2,154	3,863	△ 8,478	△ 19,717
評価・換算差額等計	(601,242)	602,247	601,438	553,364	523,986
<b>&lt;新株予約権&gt;</b>	(-)	79	142	142	218
<b>&lt;少数株主持分&gt;</b>	(32,717)	35,185	37,938	108,264	100,070
純資産合計	(1,166,340)	1,260,908	1,276,192	1,347,295	1,317,139
負債・純資産合計	(3,280,209)	3,447,272	3,497,372	4,327,137	4,310,369

※「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	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	844,217	947,641	317,810	787,652	433,994	1,016,500
営業利益	137,614	166,165	58,277	177,983	75,503	182,500
〔営業外収益〕						
受取利息	728	1,247	1,546	3,349	1,207	1,500
受取配当金	2,059	2,865	1,803	3,474	2,098	4,000
負ののれん償却額	-	-	-	-	519	1,000
持分法投資利益	6,556	8,094	403	3,739	752	1,500
投資有価証券売却益	-	-	836	-	-	-
その他の営業外収益	3,706	2,495	1,413	3,752	1,418	3,000
営業外収益合計	13,050	14,703	6,002	14,316	5,995	11,000
〔営業外費用〕						
支払利息	19,874	18,867	9,821	22,167	15,287	34,000
固定資産除却損	5,054	6,843	1,731	4,616	3,384	3,500
その他の営業外費用	4,499	3,482	2,389	3,454	3,485	4,000
営業外費用合計	29,428	29,194	13,942	30,238	22,158	41,500
経常利益	121,236	151,674	50,338	162,061	59,341	152,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	57,823	1,115	-	-	-	-
投資有価証券売却益	-	-	-	1,697	-	-
関係会社株式売却益	-	40,060	2,362	2,255	6,355	6,500
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	57,823	45,222	2,362	5,690	6,355	6,500
〔特別損失〕						
たな卸資産評価損	27,639	-	1,160	1,458	7,375	7,500
固定資産信託受益権売却損	3,327	-	-	-	-	-
固定資産除却関連損	-	13,423	-	1,194	-	2,500
投資有価証券評価損	-	-	-	2,769	1,194	1,000
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	71,147	18,926	1,160	8,088	8,570	11,000
税金等調整前当期純利益	107,913	177,969	51,539	159,663	57,126	147,500
法人税、住民税及び事業税	28,509	54,069	17,052	52,390	17,383	41,000
法人税等調整額	17,217	20,100	6,360	9,472	9,216	20,000
少数株主損益	6,360	6,137	2,732	10,836	8,048	16,500
当期純利益	55,825	97,662	25,393	86,963	22,477	70,000

### 3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
税金等調整前当期純利益	107,913	177,969	51,539	159,663	57,126	147,500
特別損益等調整	3,933	△ 36,809	△ 950	△ 124	1,819	11,000
減価償却費	53,655	54,257	27,230	56,867	29,154	59,000
販売用不動産等の増減	△ 18,425	8,394	△ 30,974	△ 79,102	△ 8,651	△ 21,500
エクイティ出資の増減	△ 514	△ 20,388	△ 482	△ 85,042	△ 68,590	△ 98,000
その他	23,182	△ 32,712	△ 68,038	△ 68,509	△ 75,506	△ 47,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	169,744	150,710	△ 21,676	△ 16,248	△ 64,648	51,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	3,841	60,317	6,344	11,448	8,876	9,000
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	122,284	10,630	908	13,253	85	6,500
設備投資	△ 62,204	△ 138,169	△ 155,018	△ 270,798	△ 133,504	△ 215,000
その他	△ 34,038	△ 18,167	△ 7,514	33,889	△ 7,975	△ 13,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	29,883	△ 85,389	△ 155,280	△ 212,207	△ 132,517	△ 212,500
新規調達	92,543	141,896	137,232	389,537	176,849	443,000
返済	△ 145,666	△ 156,601	△ 48,982	△ 130,408	△ 118,656	△ 231,000
配当金の支払い	△ 17,949	△ 19,181	△ 11,044	△ 33,878	△ 14,361	△ 27,500
その他	△ 61,391	△ 206	20,289	13,691	47,857	△ 40,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 132,463	△ 34,093	97,494	238,942	91,688	144,500
現金及び現金同等物の換算差額	2,602	3,344	2,475	△ 2,765	△ 3,597	
現金及び現金同等物の増減額	69,766	34,571	△ 76,987	7,721	△ 109,075	△ 17,000
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	-	4,427	166	5,901	542	542
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	-	-	-	-	△ 495	△ 495
現金及び現金同等物の期首残高	97,324	167,090	206,089	206,089	219,712	219,712
現金及び現金同等物の期末残高	167,090	206,089	129,268	219,712	110,683	202,759

#### 4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
総資産	3,280,209	3,447,272	3,497,372	4,327,137	4,310,369	4,552,000
設備投資	62,204	138,169	155,018	270,798	133,504	215,000
減価償却費	53,655	54,257	27,230	56,867	29,154	59,000

※2009/3-2Q設備投資主な内訳 1335億円	三菱地所 734億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 533億円			
		その他	リニューアルほか 112億円			
			資産開発事業（固定資産） 71億円			
その他 601億円	RGIほか子会社		RGI 525億円	匿名組合 19億円		
			サンシャインシティ 27億円	丸の内熱供給 20億円		

※2009/3設備投資主な内訳 2150億円	三菱地所 1165億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 790億円			
		その他	リニューアルほか 200億円			
			資産開発事業（固定資産） 140億円			
その他 985億円	RGIほか子会社		RGI 770億円	丸の内熱供給 55億円	匿名組合 30億円	
			サンシャインシティ 60億円	ロイヤルパークホテルズ&リゾート 40億円		

#### 5. 有利子負債（連結）

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
有利子負債	1,007,761	1,012,588	1,126,051	1,645,407	1,757,213	1,839,000
ネット有利子負債※1	840,670	806,499	996,783	1,425,695	1,646,530	1,636,500
支払利息	19,874	18,867	9,821	22,167	15,287	34,000
金融収支※2	△ 17,087	△ 14,755	△ 6,472	△ 15,344	△ 11,981	△ 28,500
平均金利※3	1.80%	1.86%	1.83%	1.66%(※5)	1.79%	1.95%
D/Eレシオ※4	0.88	0.82	0.90	1.32	1.44	1.43

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

※5 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。



## 6. 会社別内訳(連結)

① 2009年3月第2四半期累計実績

(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	-	234,114	55,459	49,254	27,065	3,193,269	1,128,094	1,145,606	20,221
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	10,230	△ 1,415	△ 1,195	△ 750	36,236	12,462	0	205
三菱地所ホーム	100.00%	8,747	△ 643	△ 621	△ 626	7,740	1,193	0	43
三菱地所設計	100.00%	6,084	935	993	566	20,573	11,002	0	17
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	100.00%	10,351	△ 265	△ 283	△ 167	5,496	1,629	867	215
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	13,442	1,237	1,301	762	31,484	4,724	-	16
三菱地所藤和コミュニティ	86.24%	16,519	864	872	504	6,648	3,017	-	90
丸の内熱供給	64.16%	6,919	1,001	1,029	605	24,112	15,072	6,724	984
サンシャインシティ	59.59%	15,147	3,879	3,539	2,137	106,453	38,337	40,388	2,704
藤和不動産	54.13%	38,786	△ 2,887	△ 5,024	△ 8,838	270,820	24,627	215,012	228
ロイヤルパークホテル	51.00%	5,226	227	126	60	16,982	6,619	7,298	394
RGI	100.00%	21,971	6,163	5,228	6,349	295,185	155,562	119,308	2,515
連結全体		433,994	75,503	59,341	22,477	4,310,369	1,216,851	1,757,213	29,154

2009年3月第2四半期外貨換算レート 円/ドル  
 P L 104.89  
 B S 106.42

② 2009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	122,500	108,500	61,000	3,404,000	1,170,500	1,198,500	40,500
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	28,590	3,170	3,415	1,957	31,843	14,084	0	476
三菱地所ホーム	100.00%	24,642	8	18	6	8,200	1,825	0	90
三菱地所設計	100.00%	16,400	2,550	2,550	1,472	21,479	11,908	0	40
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	100.00%	22,460	152	114	74	5,782	1,870	615	504
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	26,363	2,274	2,382	1,404	32,889	6,128	0	35
三菱地所藤和コミュニティ	86.24%	33,650	1,493	1,501	852	7,557	3,400	-	198
丸の内熱供給	64.16%	12,946	532	517	306	25,633	15,267	7,395	2,025
サンシャインシティ	59.59%	30,145	7,354	6,515	3,831	108,045	40,152	40,813	5,546
藤和不動産	54.13%	159,000	7,500	2,700	△ 3,800	291,000	29,600	217,000	500
ロイヤルパークホテル	51.00%	11,093	999	764	431	17,410	6,989	7,206	777
RGI	100.00%	47,366	12,822	9,035	6,951	329,477	157,923	145,292	5,097
連結全体	-	1,016,500	182,500	152,000	70,000	4,552,000	1,287,000	1,839,000	59,000

2009年3月期外貨換算レート 円/ドル  
 P L 105.00  
 B S 105.00

## IV. 単体決算概要

### 1. 2009年3月期2Q累計実績/2008年3月期2Q累計実績単体PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2009/3 2Q累計実績	2008/3 2Q累計実績	増減	
ビル事業	146,984	140,833	6,150	⇒ 新規ビルの通期稼働および既存ビルの賃料上昇などによる。
住宅事業	66,050	50,937	15,112	⇒ マンション売上の増収など。
資産開発事業	20,122	13,516	6,605	⇒ 物件売却に係る分配金、配当金の増加。
その他の事業	957	910	47	
<b>営業収益</b>	<b>234,114</b>	<b>206,197</b>	<b>27,916</b>	
ビル事業	45,765	39,699	6,065	⇒ 新規ビルの通期稼働および既存ビルの賃料上昇などによる。
住宅事業	8,539	6,883	1,655	⇒ マンション売上の増収などによる。
資産開発事業	14,442	8,071	6,371	⇒ 物件売却に係る分配金、配当の増加による。
その他の事業	△ 126	△ 42	△ 84	
<b>営業総利益</b>	<b>68,620</b>	<b>54,612</b>	<b>14,008</b>	
販売費	3,155	2,585	569	
一般管理費	10,006	9,832	173	
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>13,161</b>	<b>12,418</b>	<b>742</b>	
<b>営業利益</b>	<b>55,459</b>	<b>42,193</b>	<b>13,265</b>	
営業外収益	8,492	8,377	114	
営業外費用	14,696	10,456	4,240	⇒ 支払利息の増加など。
<b>経常利益</b>	<b>49,254</b>	<b>40,115</b>	<b>9,139</b>	
特別利益	-	-	-	
特別損失	6,793	1,167	5,626	
<b>税引前四半期純利益</b>	<b>42,461</b>	<b>38,947</b>	<b>3,513</b>	
法人税等	15,395	14,542	852	
<b>四半期純利益</b>	<b>27,065</b>	<b>24,405</b>	<b>2,660</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 2Q累計実績	2008/3 2Q累計実績	増減	(2009/3-2Q 内容)
たな卸資産評価損	5,629	1,167	4,461	⇒ たな卸資産低価法適用による評価減。
投資有価証券評価損	1,164	-	1,164	⇒ 保有上場有価証券の評価減。
<b>特別損失合計</b>	<b>6,793</b>	<b>1,167</b>	<b>5,626</b>	

## 2. 2009年3月期今回予想／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 今回予想	2008/3 実績	増減	
ビル事業	323,500	328,406	△ 4,906	物件売却収入および営繕工事収入の減収。
住宅事業	179,500	173,814	5,686	事業受託等の増加による。
資産開発事業	27,000	20,583	6,417	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>532,000</b>	<b>524,711</b>	<b>7,289</b>	
ビル事業	105,000	107,001	△ 2,001	物件売却益の減少。
住宅事業	28,000	32,471	△ 4,471	マンション粗利益率の低下などによる。
資産開発事業	19,000	13,149	5,851	物件売却に係る分配金、配当金の増収による。
その他の事業	0	△ 41	41	
<b>営業総利益</b>	<b>152,000</b>	<b>152,581</b>	<b>△ 581</b>	
販売費	9,000	8,807	193	
一般管理費	20,500	19,130	1,370	
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>29,500</b>	<b>27,938</b>	<b>1,562</b>	
<b>営業利益</b>	<b>122,500</b>	<b>124,642</b>	<b>△ 2,142</b>	
営業外収益	11,500	11,001	499	
営業外費用	25,500	22,384	3,116	支払利息の増加など。
<b>経常利益</b>	<b>108,500</b>	<b>113,259</b>	<b>△ 4,759</b>	
特別利益	0	1,681	△ 1,681	
特別損失	9,000	5,401	3,599	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>99,500</b>	<b>109,538</b>	<b>△ 10,038</b>	
法人税等	38,500	49,906	△ 11,406	
<b>当期純利益</b>	<b>61,000</b>	<b>59,631</b>	<b>1,369</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2009/3 今回予想	2008/3 実績	増減	(2009/3期 内容)
たな卸資産評価損	5,500	1,438	4,062	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	東銀ビル建替えに伴う固定資産除却関連損。
投資有価証券評価損	1,000	2,769	△ 1,769	保有上場有価証券の評価減。
<b>特別損失合計</b>	<b>9,000</b>	<b>5,401</b>	<b>3,599</b>	

### 3. 2009年3月期今回予想／2009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	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	
ビル事業	323,500	319,000	4,500	⇒ 新規サプリース開始のため。
住宅事業	179,500	193,000	△ 13,500	⇒ マンション売上の減少など。
資産開発事業	27,000	26,500	500	
その他の事業	2,000	2,000	0	
<b>営業収益</b>	<b>532,000</b>	<b>540,500</b>	<b>△ 8,500</b>	
ビル事業	105,000	106,000	△ 1,000	⇒ 管理費の増加などによる。
住宅事業	28,000	30,500	△ 2,500	⇒ マンション売上の減少などによる。
資産開発事業	19,000	19,000	0	
その他の事業	0	0	-	
<b>営業総利益</b>	<b>152,000</b>	<b>155,500</b>	<b>△ 3,500</b>	
販売費	9,000	10,000	△ 1,000	
一般管理費	20,500	18,500	2,000	
<b>販売費及び一般管理費</b>	<b>29,500</b>	<b>28,500</b>	<b>1,000</b>	
<b>営業利益</b>	<b>122,500</b>	<b>127,000</b>	<b>△ 4,500</b>	
営業外収益	11,500	9,500	2,000	⇒ 受取配当金の増加など。
営業外費用	25,500	27,500	△ 2,000	⇒ 社債費用の減少など。
<b>経常利益</b>	<b>108,500</b>	<b>109,000</b>	<b>△ 500</b>	
特別利益	0	0	-	
特別損失	9,000	6,500	2,500	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>99,500</b>	<b>102,500</b>	<b>△ 3,000</b>	
法人税等	38,500	39,500	△ 1,000	
<b>当期純利益</b>	<b>61,000</b>	<b>63,000</b>	<b>△ 2,000</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

#### ■特別損失内訳

	2009/3 今回予想	2009/3 前回予想	増減	(2009/3期 内容)
たな卸資産評価損	5,500	4,000	1,500	⇒ 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	2,500	0	⇒ 東銀ビル建替えに伴う固定資産除却関連損。
投資有価証券評価損	1,000	-	1,000	⇒ 保有上場有価証券の評価減。
<b>特別損失合計</b>	<b>9,000</b>	<b>6,500</b>	<b>2,500</b>	

#### 4. 単体貸借対照表

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	105,981	95,503	44,112	61,794	36,987
営業未収入金	48,259	58,830	25,287	32,743	23,321
有価証券	3,898	-	-	-	-
販売用不動産	110,957	84,140	90,161	102,610	111,557
仕掛不動産	148,706	193,566	218,483	281,304	282,750
開発用不動産	8,918	8,997	8,907	8,767	8,668
未成工事支出金	4,976	1,713	1,357	2,476	1,709
エクイティ出資	107,400	131,646	134,880	202,578	256,308
前渡金	1,738	2,665	3,733	4,132	4,164
前払費用	7,996	10,023	11,744	13,552	12,893
繰延税金資産	34,904	32,871	33,986	35,081	36,536
その他の流動資産	26,501	18,196	25,407	21,451	18,792
貸倒引当金	△ 223	△ 176	△ 208	△ 235	△ 168
流動資産合計	610,018	637,979	597,852	766,257	793,522
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物	468,221	449,287	510,600	504,932	500,809
構築物	5,722	5,832	6,028	7,416	7,939
機械装置	2,376	2,216	4,953	4,946	4,034
車輛及び運搬具	30	38	32	1	0
工具器具及び備品	1,733	2,486	2,609	2,998	2,834
土地	1,221,846	1,239,021	1,259,000	1,265,030	1,273,160
建設仮勘定	25,931	81,096	33,722	69,223	89,265
その他の有形固定資産	14	14	14	14	94
有形固定資産合計	1,725,875	1,779,995	1,816,964	1,854,562	1,878,139
(無形固定資産)					
のれん	-	-	-	793	708
借地権	7,090	6,256	6,256	6,423	6,423
ソフトウェア	2,784	1,927	1,857	2,142	1,931
その他の無形固定資産	300	255	226	211	200
無形固定資産合計	10,175	8,439	8,340	9,570	9,264
(投資その他の資産)					
投資有価証券	310,175	295,652	285,921	229,610	209,593
関係会社株式	193,307	195,672	194,368	218,307	216,305
長期貸付金	1,176	1,262	1,284	1,284	1,284
関係会社長期貸付金	2,318	2,153	2,610	2,303	2,115
差入敷金保証金	63,261	68,953	68,311	70,275	69,984
破産・更正債権等	0	184	44	180	180
長期前払費用	6,997	9,215	9,177	11,153	10,798
その他の投資	6,190	2,368	2,357	2,970	2,896
貸倒引当金	△ 790	△ 758	△ 604	△ 762	△ 814
投資その他の資産合計	582,636	574,703	563,470	535,322	512,343
固定資産合計	2,318,687	2,363,139	2,388,774	2,399,456	2,399,747
資産合計	2,928,705	3,001,119	2,986,627	3,165,713	3,193,269

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q
<b>【負債の部】</b>					
<b>&lt;流動負債&gt;</b>					
営業未払金	44,552	58,129	36,171	62,148	47,969
短期借入金	40,250	41,450	42,450	51,250	81,250
1年以内に返済予定の長期借入金	60,623	35,535	65,503	64,107	38,307
コマーシャルペーパー	-	-	20,000	-	-
1年以内に償還予定の社債	30,000	50,000	30,000	20,000	40,000
1年以内に償還予定の転換社債	13,595	-	-	-	-
未払金	26,263	33,641	37,792	42,863	15,372
未払費用	5,558	5,745	5,670	6,543	6,793
未払法人税等	11,533	14,733	13,268	30,604	10,509
前受金	32,963	31,176	36,354	33,271	20,367
預り金	137,760	156,437	82,059	90,169	104,761
事業譲渡損失引当金	15	0	0	-	-
その他の流動負債	7	6	9,192	6,768	1,322
流動負債合計	403,123	426,856	378,463	407,726	366,652
<b>&lt;固定負債&gt;</b>					
社債	445,000	415,000	455,000	520,000	545,000
長期借入金	272,137	296,298	289,277	387,191	440,970
受入敷金保証金	261,020	260,341	274,703	286,889	289,226
繰延税金負債	95,234	101,786	100,147	81,217	73,548
再評価に係る繰延税金負債	319,618	322,457	322,986	323,953	324,022
退職給付引当金	2,056	870	1,170	1,170	1,288
役員退職引当金	2,155	-	-	-	-
債務履行引当金	-	4,981	4,961	4,789	4,786
その他の固定負債	31,550	34,566	16,511	21,873	19,460
固定負債合計	1,428,774	1,436,301	1,464,758	1,627,085	1,698,304
<b>負債合計</b>	<b>1,831,898</b>	<b>1,863,157</b>	<b>1,843,221</b>	<b>2,034,811</b>	<b>2,064,956</b>
<b>【純資産の部】</b>					
<b>&lt;株主資本&gt;</b>					
(資本金)	(129,736)	136,534	136,534	136,534	136,534
(資本剰余金)					
資本準備金	(158,418)	165,216	165,216	165,216	165,216
その他資本剰余金	(2)	-	-	-	-
資本剰余金合計	(158,421)	165,216	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	(181,315)	213,690	226,187	248,961	264,811
特別償却準備金	(698)	456	403	351	303
固定資産圧縮積立金	(92,014)	83,465	86,958	90,735	90,323
固定資産圧縮特別勘定積立金	(-)	3,962	-	6,335	6,335
別途積立金	(68,254)	68,254	88,254	88,254	108,254
繰越利益剰余金	(20,348)	57,551	50,570	63,285	59,594
利益剰余金合計	(202,979)	235,354	247,850	270,625	286,475
(自己株式)	(△1,986)	△ 2,927	△ 3,135	△ 3,402	△ 3,587
株主資本計	(489,151)	534,176	546,465	568,973	584,638
<b>&lt;評価・換算差額等&gt;</b>					
土地再評価差額金	(465,877)	470,015	470,787	472,196	472,297
その他有価証券評価差額金	(141,778)	133,690	126,010	89,589	71,158
評価・換算差額等合計	(607,656)	603,705	596,798	561,785	543,455
<b>&lt;新株予約権&gt;</b>					
(-)	(-)	79	142	142	218
<b>純資産合計</b>	<b>(1,096,807)</b>	<b>1,137,962</b>	<b>1,143,406</b>	<b>1,130,901</b>	<b>1,128,312</b>
	<b>(2,928,705)</b>	<b>3,001,119</b>	<b>2,986,627</b>	<b>3,165,713</b>	<b>3,193,269</b>

※「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	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	441,713	465,557	510,190	206,197	524,711	234,114	532,000
営業利益	77,029	94,611	121,193	42,193	124,642	55,459	122,500
〔営業外収益〕							
受取利息	90	97	131	166	305	97	-
受取配当金	3,167	4,260	4,840	6,223	7,856	7,097	9,500
投資有価証券売却益	-	-	868	-	-	-	-
その他の営業外収益	1,445	2,292	1,218	1,987	2,839	1,298	2,000
営業外収益合計	4,704	6,649	7,058	8,377	11,001	8,492	11,500
〔営業外費用〕							
支払利息	5,279	4,385	4,558	2,947	6,616	4,123	8,500
社債利息	14,558	10,475	8,990	4,398	9,539	5,328	11,500
固定資産除却損	1,081	3,901	6,577	1,399	4,214	3,291	3,500
その他の営業外費用	2,038	3,004	2,350	1,711	2,014	1,953	2,000
営業外費用合計	22,957	21,766	22,476	10,456	22,384	14,696	25,500
経常利益	58,775	79,494	105,774	40,115	113,259	49,254	108,500
〔特別利益〕							
事業譲渡益	-	-	1,895	-	1,681	-	-
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	-	1,681	-	-
〔特別損失〕							
たな卸資産評価損	5,110	27,639	-	1,167	1,438	5,629	5,500
固定資産除却関連損	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	-	-	-	-	2,769	1,164	1,000
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	23,444	70,079	19,857	1,167	5,401	6,793	9,000
税引前当期純利益	39,121	67,208	89,010	38,947	109,538	42,461	99,500
法人税、住民税及び事業税	14	11,876	20,114	11,498	38,482	12,909	31,000
法人税等調整額	15,931	15,024	17,237	3,043	11,424	2,485	7,500
当期(四半期)純利益	23,175	40,307	51,658	24,405	59,631	27,065	61,000

## 6. 単体キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
税金等調整前当期純利益	67,208	89,010	38,947	109,538	42,461	99,500
特別損益等調整	8,937	8,326	1,549	3,757	7,306	9,000
減価償却費	37,619	35,372	20,004	42,019	20,221	40,500
販売用不動産等の増減	△ 26,483	△ 13,812	△ 29,288	△ 87,872	△ 16,320	△ 40,500
エクイティ出資の増減	5,358	△ 18,422	△ 5,062	△ 76,288	△ 57,021	△ 79,000
その他	22,002	2,161	△ 50,763	△ 23,542	△ 37,224	10,500
営業活動によるキャッシュ・フロー	114,641	102,636	△ 24,613	△ 32,388	△ 40,577	40,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	10,709	5,337	5,129	6,050	2,442	2,500
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	121,767	10,070	740	992	4	5,500
設備投資	△ 54,429	△ 103,271	△ 74,443	△ 131,916	△ 73,403	△ 116,500
その他	△ 23,790	△ 4,345	△ 5,573	△ 36,817	△ 7,708	△ 15,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	54,257	△ 92,208	△ 74,147	△ 161,690	△ 78,665	△ 123,500
新規調達	72,386	79,608	84,766	279,408	124,760	240,000
返済	△ 119,475	△ 90,623	△ 42,053	△ 103,335	△ 52,021	△ 84,000
配当金の支払い	△ 11,676	△ 15,132	△ 11,044	△ 22,089	△ 11,044	△ 22,000
その他	△ 56,240	242	20,699	9,234	29,741	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 115,005	△ 25,905	52,368	163,218	91,435	134,000
現金及び現金同等物の増減額	53,893	△ 15,477	△ 46,391	△ 30,860	△ 27,807	50,500
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	-	-	151	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	57,088	110,981	95,503	95,503	64,794	64,794
現金及び現金同等物の期末残高	110,981	95,503	49,112	64,794	36,987	115,294



## 7. 総資産、設備投資、減価償却費（単体）

（百万円）

項目	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
総資産	2,928,705	3,001,119	2,986,627	3,165,713	3,193,269	3,404,000
設備投資	54,429	103,271	74,443	131,916	73,403	116,500
減価償却費	37,619	35,372	20,004	42,019	20,221	40,500

## 8. 有利子負債（単体）

（百万円）

項目	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
有利子負債	861,606	838,283	902,230	1,042,548	1,145,606	1,198,500
ネット有利子負債※1	750,624	742,779	853,118	977,754	1,108,619	1,083,000
支払利息	14,860	13,548	7,345	16,155	9,452	20,000
金融収支※2	△ 10,503	△ 8,577	△ 956	△ 7,994	△ 2,258	△ 10,500
平均金利※3	1.55 %	1.59 %	1.68 %	1.71 %	1.72 %	1.78 %
固定比率	80.10 %	82.80 %	82.50 %	79.60 %	73.60 %	-
長期比率	95.30 %	95.10 %	93.10 %	95.10 %	92.90 %	-
D/Eレシオ※4	0.78	0.73	0.78	0.92	1.01	1.02

※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	2006/3		2007/3		2008/3-2Q		2008/3		2009/3-2Q		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) %
ビル事業	265,416	57.0	284,276	55.7	140,833	68.3	328,406	62.6	146,984	62.8	323,500	60.8
住宅事業	166,033	35.7	193,321	37.9	50,937	24.7	173,814	33.1	66,050	28.2	179,500	33.7
資産開発事業	31,708	6.8	30,706	6.0	13,516	6.6	20,583	3.9	20,122	8.6	27,000	5.1
その他の事業	2,398	0.5	1,886	0.4	910	0.4	1,907	0.4	957	0.4	2,000	0.4
	465,557		510,190		206,197		524,711		234,114		532,000	

②営業総利益	2006/3		2007/3		2008/3-2Q		2008/3		2009/3-2Q		2009/3（予想）	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	84,821		94,184		39,699		107,001		45,765		105,000	
住宅事業	24,886		34,093		6,883		32,471		8,539		28,000	
資産開発事業	12,591		21,171		8,071		13,149		14,442		19,000	
その他の事業	△ 83		△ 231		△ 42		△ 41		△ 126		0	
販売費	8,588		10,091		2,585		8,807		3,155		9,000	
一般管理費	19,016		17,934		9,832		19,130		10,006		20,500	
営業利益	94,611		121,193		42,193		124,642		55,459		122,500	

③利益率	2006/3		2007/3		2008/3-2Q		2008/3		2009/3-2Q		2009/3（予想）	
	%		%		%		%		%		%	
ビル事業	32.0		33.1		28.2		32.6		31.1		32.5	
住宅事業	15.0		17.6		13.5		18.7		12.9		15.6	
資産開発事業	39.7		68.9		59.7		63.9		71.8		70.4	
その他の事業	△ 3.5		△ 12.2		△ 4.6		△ 2.1		△ 13.2		0.0	
	20.3		23.8		20.5		23.8		23.7		23.0	

## 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%	
業績推移	(百万円)	

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	23,895	30,775	28,851	13,133	27,941	10,230	28,590
営業利益	3,728	7,865	6,179	1,876	4,245	△ 1,415	3,170
経常利益	3,772	7,887	6,279	2,103	4,519	△ 1,195	3,415
当期利益	2,109	4,611	3,651	1,213	2,633	△ 750	1,957
総資産	83,660	70,815	104,462	30,835	31,843	36,236	31,843
自己資本	4,404	9,115	12,729	12,700	14,084	12,462	14,084

業績コメント

- ・受託販売部門については、価格調整面による影響、事業の変更(中止・期ズレ)等により、前年同期比で減収減益となった。
- ・流通部門においては、価格調整面、金融機関の審査厳格化等の影響を受け、減収減益となった
- ・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となった。

#### その他

◇セグメント別内訳 (百万円)

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
受託販売・賃貸部門	16,147	20,704	18,180	7,694	17,116	7,366	18,318
流通部門	7,748	10,071	10,671	5,439	10,825	2,864	10,272
営業収益計	23,895	30,775	28,851	13,133	27,941	10,230	28,590

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
受託販売・賃貸部門	1,248	3,849	2,238	△ 16	944	△ 874	822
流通部門	2,480	4,016	3,941	1,892	3,301	△ 541	2,348
営業利益計	3,728	7,865	6,179	1,876	4,245	△ 1,415	3,170

◇仲介部門取扱件数等推移 (億円)

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
件数	1,901件	2,077件	1,888件	920件	1,809	751	1904
取扱高	1,758	2,394	2,951	1,387	3,737	760	3,914

◇受託部門(手数料)の三菱地所物件と他社物件の比率

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
地所物件	85%	78%	81%	79%	78%	72%	78%
他社物件	15%	22%	19%	21%	22%	28%	22%

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

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

### 業績推移

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	31,591	35,733	27,884	9,093	25,523	8,747	24,642
営業利益	△ 1,189	△ 148	172	△ 838	△ 292	△ 643	8
経常利益	△ 1,200	△ 155	184	△ 808	△ 240	△ 621	18
当期利益	△ 1,213	△ 1,410	159	△ 813	△ 278	△ 626	6
総資産	9,919	11,802	9,418	8,010	8,192	7,740	8,200
純資産	1,929	1,945	2,098	1,283	1,819	1,193	1,825

(百万円)

### 業績コメント

・2009年3月期2Q業績は引渡物件の額が前年同期を5%強下回ったが、粗利益率の大幅改善により粗利益額は前年同期を上回った。  
 ・2009年3月期は前年同期比で減収となるが、粗利益率の改善により増益の見込み。

### その他

・耐久性に優れた「SUPER2×4エアロテック」をさらに高耐久化することにより、新たな長期保証システム「ロングサポート50」を提供開始。  
 ・2×4工法を構成する床・壁・屋根の主要部材に100%国産針葉樹を使った構造用合板を採用し、注文住宅の標準仕様とした。

### ◇受注棟数、売上棟数

(棟)

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
受注棟数	1,061	874	639	273	547	237	600
売上棟数	933	918	658	205	543	184	512

### ◇請負工事原価率推移

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
請負工事原価率	84.2%	84.0%	83.2%	83.4%	82.8%	81.5%	81.6%

### 3. 株式会社三菱地所設計[Mitsubishi Jisho Sekkei Inc.]

**事業内容** 建築、土木の設計監理事業  
**本店所在地** 〒100-0005 東京都千代田区丸の内三丁目2番3号(富士ビル)  
**設立年月日** 2001年3月1日  
**資本金** 2,000,000,000円  
**持株比率** 100.00%

	(百万円)						
業績推移	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	13,848	12,971	13,780	5,426	14,740	6,084	16,400
営業利益	776	1,468	2,454	1,010	3,338	935	2,550
経常利益	738	1,481	2,529	1,078	3,417	993	2,550
当期利益	386	832	1,462	603	1,964	566	1,472
総資産	14,321	16,223	17,246	17,575	20,494	20,573	21,479
自己資本	7,319	8,151	9,613	9,730	11,090	11,002	11,908

**業績コメント**  
 ・2009/3月期2Q業績は、受注好調に伴い前年同期比で増収も、原価率の上昇により減益となった。  
 ・2009/3月期は、受注好調に伴い増収を見込むも、原価率が上昇することにより減益の見込み。

**その他**

	(百万円)						
◇受注金額	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
受注金額	13,939	15,335	14,274	9,013	20,932	10,242	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%

業績推移

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	5,088	5,216	5,478	3,092	11,037	10,351	22,460
営業利益	363	339	465	241	143	△ 265	152
経常利益	354	325	449	242	132	△ 283	114
当期純利益	152	84	159	155	508	△ 167	74
総資産	3,626	3,123	3,345	3,491	5,893	5,496	5,782
自己資本	1,043	1,128	1,288	1,443	1,796	1,629	1,870

(百万円)

業績コメント

・2007年7月に名古屋、同年10月に仙台、2008年1月に横浜の3ホテルを会社分割手法によって経営業務を集約、収益科目を変更したことにより増収。  
 ・一方、景気の低迷、仙台での隣接施設工事による影響、客室等施設リニューアル他に伴う投資、修繕維持費の増加等で減益となった。

その他

◇宿泊稼働率

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
仙台ロイヤルパークホテル	75.9%	74.6%	75.9%	79.6%	75.2%	64.5%	75.9%
ロイヤルパーク汐留タワー	79.4%	79.2%	82.7%	80.7%	81.5%	73.3%	77.0%
横浜ロイヤルパークホテル	82.2%	81.8%	83.5%	83.4%	82.2%	81.4%	80.6%
ロイヤルパークイン名古屋	86.5%	90.9%	82.4%	83.2%	83.0%	80.2%	83.6%

(百万円)

◇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** 〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目5番1号(丸の内二丁目ビル)  
**設立年月日** 1991年10月1日  
**資本金** 310,000,000円  
**持株比率** 100.00%

### 業績推移

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	17,465	20,513	22,323	10,800	21,965	13,442	26,363
営業利益	847	1,023	1,425	702	2,003	1,237	2,274
経常利益	863	1,030	1,459	738	2,086	1,301	2,382
当期利益	502	604	767	412	1,227	762	1,404
総資産	14,217	15,309	18,831	19,441	19,712	31,484	32,889
自己資本	2,027	2,631	3,399	3,555	4,370	4,724	6,128

(百万円)

### 業績コメント

・2009年3月期2Q業績は、三菱地所株式会社より大手町ビル外23棟の運営管理業務を受託し業務受託料が増収。また、テナント請負工事等も好調に推移している。  
 ・2009/3月期は、増収増益の見込み。

### その他

- ・1991年10月 横浜ランドマークタワーの運営管理会社として設立。
- ・1993年7月 横浜ランドマークタワー竣工、運営管理業務開始。
- ・2002年8月 丸ビル竣工、運営管理業務開始。
- ・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。
- ・2008年4月 三菱地所株式会社より大手町ビル外23棟の運営管理業務を受託。

### ◇受託物件概要(2008/9現在)

受託施設数 44施設

受託床面積 2,903,168㎡(878,208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、有楽町イトシア、港北みなも、大手町ビル、新東京ビル

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** 〒104-0033 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** 86.24% (三菱地所54.49% 藤和不動産30.00% 三菱地所住宅販売15.51%)

**業績推移**

(百万円)

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	23,096	23,914	29,993	15,094	31,584	16,519	33,650
営業利益	1,353	1,246	1,250	719	1,381	864	1,493
経常利益	1,366	1,221	1,251	730	1,397	872	1,501
当期純利益	△ 87	△ 1,518	1,394	413	770	504	852
総資産	9,566	6,900	7,736	6,241	7,097	6,648	7,557
自己資本	762	△ 749	1,749	2,160	2,513	3,017	3,400

**業績コメント**

- ・2009年3月期2Q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。
- ・2009/3月期は増収の見込み。

**その他**

マンション管理棟数等推移

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
マンション管理棟数	2,411	2,531	2,521	2,551	2,582	2,609	2,678
マンション管理戸数	130,413	138,639	155,510	156,899	162,524	164,644	169,519



## 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二丁目2番1号(岸本ビル)  
**設立年月日** 1973年7月31日  
**資本金** 2,775,000,000円  
**持株比率** 64.16%

### 業績推移

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	12,309	12,272	12,214	6,652	12,773	6,919	12,946
営業利益	1,639	1,558	1,515	892	975	1,001	532
経常利益	1,467	1,388	1,286	690	792	1,029	517
当期利益	861	814	625	405	461	605	306
総資産	24,008	22,637	21,752	22,575	22,053	24,112	25,633
自己資本	13,886	13,783	14,259	14,524	14,578	15,072	15,267

### 業績コメント

・2009年3月期2Q業績は青山地区の通期稼働により増収となったものの、急激な原油高に伴いエネルギーコストが増大し、増益幅が圧縮された。  
 ・2009/3月期も引き続きエネルギーコスト増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 81棟17駅2通路
  - ・供給延床面積 542万㎡

## 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%

**業績推移**

	(百万円)						
	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	29,172	29,511	30,152	15,489	29,720	15,147	30,145
営業利益	7,932	7,541	7,925	3,828	6,699	3,879	7,354
経常利益	7,169	6,864	7,158	3,313	5,772	3,539	6,515
当期純利益	4,525	4,134	4,313	1,873	3,330	2,137	3,831
総資産	109,574	108,188	108,795	106,275	107,209	106,453	108,045
自己資本	27,068	31,232	34,569	35,474	36,953	38,337	40,152

**業績コメント**

・2009/3月期2Qはオフィス賃貸事業収入、工事事業収入が増加したものの、サンシャインエンタプライズを新たに連結したことにより、連結グループ内の収入相殺額が増加したため減収となった。  
 ・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)						
現セグメント	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
オフィス賃貸事業	15,164	15,459	15,300	7,797	15,521	-	-
商業施設事業	11,175	10,864	11,446	6,184	11,306	-	-
その他の事業	5,678	6,505	7,251	3,341	7,308	-	-
消去または全社	△ 2,846	△ 3,317	△ 3,844	△ 1,833	△ 4,416	-	-
営業収益計	29,172	29,511	30,152	15,489	29,720	15,147	30,145

現セグメント	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
オフィス賃貸事業	6,821	6,823	6,898	3,182	6,196	-	-
商業施設事業	2,398	2,016	2,238	1,292	1,852	-	-
その他の事業	133	205	439	124	215	-	-
消去または全社	△ 1,420	△ 1,503	△ 1,650	△ 769	△ 1,564	-	-
営業利益計	7,932	7,541	7,925	3,828	6,699	3,879	7,354

◇オフィス賃貸事業データ

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
貸付面積(㎡)	159,259	156,719	154,252	155,804	153,575	-	-

◇サンシャインシティ概要(2008年9月30日時点)

敷地面積	54,687㎡
延床面積	585,895㎡
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** 54.13%(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54.07%となる)

**業績推移**

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	206,315	150,105	143,809	52,557	162,750	38,786	159,000
営業利益	17,868	16,421	18,343	3,317	12,789	△ 2,887	7,500
経常利益	15,586	12,632	16,161	1,779	9,263	△ 5,024	2,700
当期純利益	△ 34,138	13,279	11,885	1,246	5,636	△ 8,838	△ 3,800
総資産	187,809	264,234	250,509	240,280	292,810	270,820	291,000
自己資本	9,432	22,801	33,179	27,676	42,057	24,627	29,600

**業績コメント**

・2009年3月期2Q業績は、主力のマンション事業において売上計上戸数の減少により減収。用地取得費の高騰、建築費の上昇による売上原価の増加、販売長期化による販管費の増加、および繰延税金資産の一部取崩しにより減益となった。  
 ・2009/3期においても減収減益となる見込み。

**その他**

◇セグメント別内訳

旧セグメント	2005/3	現セグメント	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
不動産販売事業	162,138	不動産販売事業	136,809	131,418	46,615	150,405	33,914	148,200
不動産賃貸・管理事業	24,308	仲介事業	4,852	4,403	2,666	5,081	1,909	3,800
その他の事業	22,384	その他の事業	8,743	8,173	3,348	7,511	3,008	7,300
消去または全社	△ 2,515	消去または全社	△ 300	△ 185	△ 72	△ 247	△ 46	△ 300
営業収益計	206,315	営業収益計	150,105	143,809	52,557	162,750	38,786	159,000

旧セグメント	2005/3	現セグメント	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
不動産販売事業	11,037	不動産販売事業	13,950	16,020	2,801	11,343	△ 2,979	6,600
不動産賃貸・管理事業	2,431	仲介事業	1,528	1,170	376	887	36	400
その他の事業	4,976	その他の事業	955	1,055	162	580	62	600
消去または全社	△ 576	消去または全社	△ 12	97	△ 22	△ 22	△ 6	△ 100
営業利益計	17,868	営業利益計	16,421	18,343	3,317	12,789	△ 2,887	7,500

◇マンション事業データ

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3中間	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
マンション売上	144,254 百万円	131,756 百万円	129,055 百万円	44,928 百万円	146,210 百万円	30,682 百万円	140,000 百万円
マンション売上計上戸数	4,433 戸	4,229 戸	3,741 戸	1,234 戸	4,223 戸	1,042 戸	3,700 戸
マンション粗利益率	19.0 %	22.2 %	23.4 %	20.1 %	20.5 %	14.6 %	16.4 %
マンション完成在庫	47 戸	104 戸	26 戸	64 戸	331 戸	752 戸	- 戸
マンション新規発売戸数	4,160 戸	4,925 戸	3,952 戸	1,509 戸	2,985 戸	2,075 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アンドリゾーツ3.0%)

(百万円)

業績推移

	2005/3	2006/3	2007/3	2008/3-2Q	2008/3	2009/3-2Q	2009/3(予想)
営業収益	9,832	10,039	10,797	5,532	11,414	5,226	11,093
営業利益	486	568	842	327	904	227	999
経常利益	198	317	621	193	681	126	764
当期利益	△ 16	206	331	80	362	60	431
総資産	18,504	18,804	18,395	18,107	17,598	16,982	17,410
自己資本	5,659	5,865	6,196	6,276	6,558	6,619	6,989

業績コメント

- ・2009年3月期2Q業績は宿泊、宴会、レストランの主要各部門の売上減により、減収減益。
- ・2009/3月期は宿泊、宴会、レストランの売上減が見込まれるものの、償却減等により増益を見込む。

その他

◇ロイヤルパークホテルズの中核ホテル。

◇宿泊稼働率

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
2005/3期	72.8%	72.0%	68.1%	66.0%	62.8%	68.3%	82.6%	83.6%	68.3%	63.9%	83.3%	90.2%	73.3%
2006/3期	87.8%	76.2%	78.4%	76.7%	63.8%	73.8%	80.0%	81.4%	75.6%	63.4%	85.3%	91.0%	77.6%
2007/3期	87.9%	84.2%	80.4%	80.0%	70.8%	79.2%	86.8%	83.3%	73.8%	67.5%	84.9%	88.2%	80.5%
2008/3期	85.1%	80.2%	80.3%	76.3%	72.9%	77.8%	88.1%	89.7%	73.8%	66.0%	81.6%	77.0%	79.0%
2009/3期	80.5%	76.1%	67.9%	74.1%	63.5%	72.1%	-	-	-	-	-	-	-

◇ホテル概要

客室数 406室  
 付帯施設 宴会場12室  
 フィットネス施設  
 婚礼施設  
 料飲施設9カ所

## 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 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%

	(百万円)						
業績推移	2004/12	2005/12	2006/12	2007/12(中間)	2007/12	2008/12(中間)	2008/12(予想)
営業収益	183,185	193,223	226,444	23,953	71,920	21,971	47,366
営業利益	18,226	24,038	22,837	7,003	28,283	6,163	12,822
経常利益	14,877	22,030	20,539	6,572	27,170	5,228	9,035
当期利益	4,948	10,694	35,283	4,125	19,028	6,349	6,951
総資産	244,865	288,460	275,920	305,336	295,280	295,185	329,477
自己資本	92,804	109,850	150,169	160,371	164,128	155,562	157,923

PL	108.23	110.21	116.40	120.15	117.85	104.89	105.00 円/ドル
BS	104.21	118.07	119.11	123.26	114.15	106.42	105.00

**業績コメント** ・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。  
 ・米国において一部開発プロジェクトの販売ペースが鈍化しているが、米国・英国で運営する主要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** ・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、投資マネジメント事業の積極的な拡大を図る。

◇セグメント別内訳								(百万円)
	2004/12	2005/12	2006/12	2007/12中間	2007/12	2008/12(中間)	2008/12(予想)	
不動産開発・賃貸事業	65,130	45,772	46,281	21,771	67,614	20,436	44,170	
不動産総合サービス事業	109,656	135,709	176,044	-	-	-	-	
その他事業	8,399	11,742	4,118	2,182	4,307	1,535	3,195	
営業収益計	183,185	193,223	226,444	23,953	71,920	21,971	47,366	

(百万円)							
	2004/12	2005/12	2006/12	2007/12中間	2007/12	2008/12(中間)	2008/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	15,655	17,277	16,737	8,514	31,452	7,740	15,631
不動産総合サービス事業	3,291	4,999	9,194	-	-	-	-
その他事業	1,591	4,409	△ 191	58	△ 16	△ 157	△ 399
全社費用	△ 2,312	△ 2,647	△ 2,902	△ 1,569	△ 3,153	△ 1,419	△ 2,409
営業利益計	18,226	24,038	22,837	7,003	28,283	6,163	12,822

## 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、丸ノ内ホテル、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8,000㎡
建物概要	延床面積：約195,000㎡ 主要用途：事務所、店舗 建物規模：地上38階地下4階 最高高さ：約198m	建物概要	延床面積：約58,600㎡ 主要用途：ホテル 建物規模：地上24階地下4階、塔屋3階 最高高さ：約112m 客室数：314室	建物計画	延床面積：約205,000㎡ 主要用途：事務所、店舗、美術館、DHC 建築規模：地上34階、地下4階、塔屋3階 最高高さ：約170m *三菱一号館を復元	建物計画	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・ホコン・アンド・シャンハイ・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 (ガラス棟) 5F(一部7F)、B4F 基本構想：ヒューズ・スチーヴンズ氏及び ザ・スチーヴンズ・アソシエイツ 施工会社 大成建設他 主要施設 オフィス、ホテル、ショッピングモール、 2号ドック、展望フロア、文化施設、 フィットネス施設、駐車場他  施設別内訳 オフィス 約166,000㎡ ホテル 約83,000㎡ ショッピングモール 約74,000㎡ 駐車場 約60,000㎡ その他 約10,000㎡	建物概要 延床面積：496,386㎡ タワーA(36F、約172m) 約91,400㎡ タワーB(28F、約138m) 約65,000㎡ タワーC(21F、約105m) 約54,300㎡ 商業(5F、約37m) 約54,400㎡ ホテル(25F、約105m) 約62,800㎡[485室] コンサートホール(7F) 約18,500㎡ 駐車場(1700台) 約99,300㎡ DHCスペース 約10,000㎡ 共用部分他 約40,700㎡ 建築面積 34,490㎡	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	大成建設他	事業者	建築主：当社、T・R・Y90事業者組合（住友商 事他）、住宅・都市整備公団、日揮  建物所有形態：当社、T・R・Y90事業者組合、 日揮、横浜市による区分所有 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	㈱横浜スカイビル(61%) 合同会社MJファンド・セブン(25%) 横浜新都市センター㈱(14%)
スケジュール	1993年7月 竣工・開業	事業者	<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		



商業施設事業

ｱｸｼｮﾝお台場		南砂町ショッピングセンター SUNAMO		泉パークタウン タピオ		(仮称) 札幌円山公園商業施設計画	
所在地	東京都港区台場1丁目7番1号	所在地	東京都江東区新砂3丁目4番31号	所在地	宮城県仙台市泉区寺岡6丁目5-1	所在地	北海道札幌市中央区南1条西27丁目183番1
敷地面積	25,072.71㎡	敷地面積	24,337.75㎡	敷地面積	26,610㎡	敷地面積	約7,700㎡
建物概要	延床面積：93,980.94㎡ 建物用途：物販・飲食・シネマコンプレックス・ ｱﾄﾗｸｼｮﾝ他 駐車場：約900台	建物概要	建物構造：S造 建物規模：地上7階建 延床面積：92,871.65㎡ 建物用途：店舗、駐車場 駐車台数：1,350台 設計・施工：鹿島建設 基本設計・設計監修・工事監理監修：三菱地所設計	建物概要	建物構造：S造地上3階建 延床面積：25,354㎡ 店舗面積：16,545㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：938台	建物計画	建物構造：S造地上5階地下1階建 延床面積：約28,900㎡ 店舗面積：約14,400㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：190台
スケジュール	1993/3 都と土地賃貸借契約締結 1997/2 都と土地賃貸借変更契約締結 1998/6 着工 1998/8 施設名称決定 2000/2 竣工 2000/4 開業 2005/3 事業スキーム再構築実施 物件の所有を当社他既存株主の 一部が出資するSPCに移管。 運営管理は従来通り(株)アク アシティが行う。 2006/3 東京都より底地取得 2007/7 (株)アクアシティが三菱地所リテール マネジメント(株)に社名変更。 2007/12 事業スキーム再構築実施 SPCの既存株主出資分を当社が取得後 本SPCを吸収合併、現物不動産として 当社が保有。運営管理は従来通り三菱地所 リテールマネジメント(株)が行う。	事業者	当社、鹿島建設	事業者	当社	事業者	当社、丸紅株式会社
		スケジュール	2007/3 着工 2008/10 開業	土地所有者	当社	スケジュール	2008/5 着工 2009/春 開業(予定)
		※ 資産開発事業セグメントによる投資		スケジュール	2007/12 着工 2008/10 開業	※ 資産開発事業セグメントによる投資	
							(仮称) 国立清化園商業施設計画
						所在地	東京都国立市谷保3143-1他
						敷地面積	25,619㎡
						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)
						事業者	当社(事業用定期借地20年)
						土地所有者	国立市
						スケジュール	着工：未定 開業：未定
						※ 資産開発事業セグメントによる投資	

御殿場プレミアム・アウトレット		りんくうプレミアム・アウトレット		佐野プレミアム・アウトレット		鳥栖プレミアム・アウトレット	
所在地	静岡県御殿場市深沢1312番地	所在地	大阪府泉佐野市りんくう往来南3-28	所在地	栃木県佐野市越名町2058番	所在地	佐賀県鳥栖市弥生が丘8丁目1番地
敷地面積	約355,000㎡	敷地面積	約42,000㎡	敷地面積	約147,000㎡	敷地面積	約134,200㎡
建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：約56,300㎡ 店舗面積：約45,200㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約5,000台 ※店舗面積は1期、2期、3期合計値	建物概要	建物構造：S造2階建 延床面積：約37,800㎡ 店舗面積：約30,200㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,800台 ※店舗面積は1期、2期、3期合計値	建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：約39,800㎡ 店舗面積：約37,300㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約4,000台 ※店舗面積は1期、2期、3期、4期合計値	建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：27,100㎡ 店舗面積：約23,400㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,300台 ※店舗面積は1期、2期合計値
土地所有者	チエルシージャパン（株）	土地所有者	大阪府	土地所有者	独立行政法人都市再生機構	土地所有者	独立行政法人都市再生機構
スケジュール	1999/12 1期工事着工 2000/ 7 1期開業 2002/ 7 2期工事着工 2003/ 7 2期開業 2007/ 8 3期着工 2008/ 3 3期開業	スケジュール	2000/ 4 1期工事着工 2000/11 1期開業 2001/ 8 2期工事着工 2002/ 3 2期開業 2004/ 4 3期着工 2004/12 3期開業	スケジュール	2002/ 8 1期工事着工 2003/ 3 1期開業 2003/12 2期着工 2004/ 7 2期開業 2005/ 7 3期着工 2006/ 3 3期開業 2007/11 4期着工 2008/ 7 4期開業	スケジュール	2003/ 8 工事着工 2004/ 3 開業 2007/ 5 2期着工 2007/12 2期開業
土岐プレミアム・アウトレット		神戸三田プレミアム・アウトレット		仙台泉プレミアム・アウトレット		あみプレミアム・アウトレット	
所在地	岐阜県土岐市土岐ヶ丘1丁目2番地	所在地	兵庫県神戸市北区上津台7丁目3番	所在地	仙台市泉区寺岡6-1	所在地	茨城県阿見吉原東土地区画整理事業区域内
敷地面積	約182,200㎡	敷地面積	約195,000㎡	敷地面積	約75,000㎡（臨時駐車場含む）	敷地面積	約165,000㎡
建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：約26,100㎡ 店舗面積：約22,600㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,500台 ※店舗面積は1期、2期合計値	建物概要	建物構造：S造1階建 延床面積：約22,700㎡ 店舗面積：約19,100㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,800台	建物計画	建物構造：S造2階建 延床面積：約20,000㎡ 店舗面積：約15,300㎡ 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約1,800台（臨時駐車場含む）	建物計画	建物構造：S造1階建  店舗面積：約21,000㎡（予定） 建物用途：物販・飲食店舗 駐車場：約2,500台（予定）
土地所有者	独立行政法人都市再生機構	土地所有者	独立行政法人都市再生機構	土地所有者	当社	土地所有者	チエルシージャパン(株)
スケジュール	2004/ 7 1期着工 2005/ 3 1期開業 2006/ 1 2期着工 2006/10 2期開業	スケジュール	2006/11 着工 2007/ 7 開業	スケジュール	2007/12 着工 2008/10 開業	スケジュール	2008/10 着工 2009/初夏 開業（予定）
						※ プレミアム・アウトレット事業者 チエルシージャパン（株） 米国フェルソ社（40%） 双日（30%） 当社（30%）	

## 2. 住宅事業

本郷パークハウス ザ・プレミアフォート		元麻布パークハウス		南青山パークハウス		パークハウス新町櫻雅	
所在地	東京都文京区本郷1丁目126番2他	所在地	東京都港区元麻布3丁目38番13	所在地	東京都港区南青山6丁目312番1他	所在地	東京都世田谷区新町1丁目30番4
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	東京メトロ日比谷線「六本木」駅 徒歩9分 東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩11分 東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩11分	交通	東京メトロ千代田線「表参道」駅 徒歩9分	交通	東急田園都市線「桜新町」駅 徒歩10分
敷地面積	3,906.95㎡ (1,181.85坪)	敷地面積	1,189.48㎡ (359.81坪)	敷地面積	1,138.57㎡ (344.41坪)	敷地面積	1,498.86㎡ (453.40坪)
建物計画	建物構造：RC造 建物規模：地上14階地下1階建	建物概要	建物構造：RC造 建物規模：地上5階地下1階建	建物計画	建物構造：RC免震構造 建物規模：地上11階地下2階建	建物計画	建物構造 RC造 建物規模：地上3階地下1階建
総戸数	207戸	総戸数	17戸	総戸数	34戸 ※事業協力者11戸含む	総戸数	17戸
事業主	当社 (70%) 藤和不動産 (30%)	事業主	当社 (100%)	事業主	当社 (100%)	事業主	当社 (100%)
スケジュール	2007/ 1 着工 2007/ 6 販売開始 2008/ 8 竣工	スケジュール	2007/ 6 着工 2007/ 10 販売開始 2008/ 9 竣工	スケジュール	2008/ 3 着工 2008/11 販売開始予定 2010/ 1 竣工予定	スケジュール	2007/12 着工 2008/ 4 販売開始 2009/ 1 竣工予定

パークハウス フォレストリエ		パークハウスつくば研究学園		パークハウス葉山翠邸		広尾ガーデンフォレスト	
所在地	東京都世田谷区千歳台1丁目28番他	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五ツ合160番1	所在地	東京都渋谷区広尾4丁目1番51
交通	小田急線「千歳船橋」駅 徒歩11分 小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩13分	交通	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	交通	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩9分
敷地面積	10,558.23㎡(3,193.86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	2,009.52㎡(670.87坪)	敷地面積	13,822.77㎡(4,199.53坪)
建物計画	建物構造 R C造 建物規模 地上7階地下1階建	建物計画	建物構造 R C造 建物規模 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 R C造 建物規模 地上4階地下1階建	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
総戸数	229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	22戸	総戸数	354戸
事業主	当社(70%) 日新建物(30%)	事業主	当社(65%)・N T T都市開発(35%)	事業主	当社(100%)	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	2007/6 着工 2008/1 販売開始 2009/5 竣工予定	スケジュール	2007/5 着工予定 2007/12 販売開始 2009/1 竣工予定	スケジュール	2008/2 着工 2009/4 販売予定 2009/5 竣工予定	スケジュール	2006/5 着工 2007/1 販売開始 2009/3 竣工予定

パークハウス井口鈴が台グラウンドコリーヌ		泉パークタウン		ちばリサーチパーク	
所在地	広島県広島市西区井口鈴が台1丁目9番4他	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	広島電鉄宮島線「井口」駅 徒歩14分 広電「鈴が台」バス停 徒歩2分	交通	仙台市営地下鉄「泉中央」駅よりバス10分	交通	東関東自動車道「佐倉」ICより車10分 (約6km) 千葉県市川線「千城台」駅よりバス20分 (約4km)
敷地面積	8,907.85㎡ (2,694.62坪)	計画戸数	13,500戸	敷地面積	190.4ha (57.5万坪) うち佐倉市 142.2ha 千葉市 48.2ha
建物概要	建物構造 R.C造 建物規模 地上15階建	計画人口	50,000人	計画概要	研究研修施設用地開発 54.6ha 住宅用地開発 9.2ha ゴルフ場開発 93.7ha
総戸数	202戸 ※事業協力者住戸47戸含む	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「クレーン」跡稼働 2004/8 泉ソフトパーク「 ブルティンヤル生命保険稼働	スケジュール	1996/11 開発許可取得 2000/3 マテリアリサーチゾーン外竣工 2001/9 研究・研修施設用地一部竣工 2001/10 アクセス道路整備完了し、 地区内道路供用開始 2003/9 研究研修施設ゾーン竣工 2009/9 全工区竣工予定
事業主	当社(100%)	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	2007/9 着工 2008/2 販売開始 2009/3 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		南町通センタービル		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	宮城県仙台市青葉区中央三丁目4-7	所在地	東京都港区海岸一丁目2番20号
敷地面積	3,684.38㎡	敷地面積	1459.48㎡	敷地面積	1,402.95㎡	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：24,125.01㎡ 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	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	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 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	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
スケジュール	2003/10 本体工事着工 2005/6 竣工	スケジュール	2004/11 着工 2006/4 竣工	スケジュール	2006/4 新築着工 2007/3 竣工	スケジュール	2005/9 着工 2007/12 竣工

東二番丁スクエア		尼崎フロントビル		新大阪フロントビル		(仮称) 広島市中区鉄砲町ビル計画	
所在地	宮城県仙台市青葉区一番町四丁目1-25	所在地	兵庫県尼崎市潮江一丁目(保留地)	所在地	大阪府大阪市淀川区宮原四丁目1番9号	所在地	広島市中区鉄砲町10番7外
敷地面積	3,197.42㎡	敷地面積	3,975.2㎡	敷地面積	1,020.50㎡	敷地面積	1,005.61㎡
建物概要	建物構造：地上S造・地下SRC造・RC造 建物規模：地上14階、地下1階 延床面積：28,239.71㎡ 建物用途：事務所、店舗 駐車台数：108台 設計監理者： 三菱地所設計・鹿島建設設計監理共同企業体 施工者：鹿島建設	建物計画 建物構造：S造(一部SRC造) 建物規模：地上10階(駐車場棟4階) 延床面積：約24,310㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 駐車台数：158台 施工者：大林組	建物計画 建物構造：S造(一部SRC造) 建物規模：地上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	建物計画 建物構造：S造(一部SRC造) 建物規模：地上14階、地下1階 延床面積：9,970.04㎡ 建物用途：事務所、店舗、駐車場 駐車台数：61台 設計監修・工事監理者：三菱地所設計 設計施工者：清水建設			
事業者	建築主 はやて特定目的会社 開発業務受託者 当社、鹿島建設	事業者 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	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	事業者 当社			
スケジュール	2007/3 着工 2008/7 竣工	スケジュール 2007/11 着工 2008/10 竣工	スケジュール 2007/10 着工 2008/11 竣工予定	スケジュール 2008/2 着工 2009/4 竣工予定			

(仮称) ベルギー大使館建替計画 (民間棟)		GENTO YOKOHAMA		天神ロフトビル		シタディーン新宿	
所在地	東京都千代田区二番町5-25	所在地	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	福岡市中央区渡辺通4-13-1他	所在地	東京都新宿区新宿1-28-5他
敷地面積	6,490.46㎡	敷地面積	14,290.49㎡	敷地面積	1,940.64㎡	敷地面積	901.25㎡
建物計画	建物構造：S造 (一部SRC造) 建物規模：地上13階、地下2階 延床面積：44,309.36㎡ 建物用途：事務所、賃貸住宅 駐車台数：97台 設計・施工：竹中工務店 監理・設計監修：三菱地所設計	建物計画	建物構造：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)	建物計画	建物構造：RC造 (一部SRC造) 建物規模：地上12階地下1階 延床面積：6,341.74㎡ 建物用途：サービスアパートメント 住戸数：160室 設計監理：観光企画設計社 施工者：鹿島建設 コンストラクション・マネジメント：三菱地所設計
事業者	有限会社まちづくりインベストメント 開発業務受託者 当社	事業者	当社、東急不動産	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	2008/4 着工 2009/7 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	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)	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		フェルプスドッチタワー	
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	アリゾナ州フェニックス
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 (底地権)	Rock-Forty-Ninth, LLC 当社 100%	所有主体	One North Central LLC 当社 100%
敷地面積	7,600㎡	敷地面積	10,100㎡	敷地面積	5,700㎡	敷地面積	5,300㎡
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20階 地下4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	38,000㎡
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	竣工 : 2001  取得 : 2008/3
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	2008/3
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		チャンドラーコーポレートセンター	
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	アリゾナ州チャンドラー
開発主体	当社 50% TDC 50%	開発主体	当社 100%	開発主体	当社 100%	開発主体	当社 100%
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 : 98,300㎡ 建物延面積 : 23,000㎡ 建物用途 : 事務所、流通施設
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 2007/5 第一期建物竣工	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 2008/5 竣工	スケジュール	2007/5 土地売買契約締結 2008/6 一部建物着工
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	2007/5

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	
所在地	英国ロンドン市	所在地	英国ロンドン市	所在地	英国ロンドン市	所在地	英国ロンドン市
所有主体	Paternoster Associates 当社 100%	所有主体	Paternoster Associates 当社 100%	開発主体	The Bow Bells House Limited Partnership 当社 50% 三菱商事 50%	開発主体	Central Saint Giles Limited Partnership 当社 50% L&G 50%
ビル1 (ワーウィック・コート)							
敷地面積	3,300㎡	敷地面積	2,200㎡	敷地面積	3,000㎡	敷地面積	7,900㎡
建物規模	地上8階 地下2階	建物規模	地上7階 地下2階	建物規模	地上8階 地下1階	建物規模	地上11階 地下2階
建物延面積	29,500㎡	建物延面積	18,700㎡	建物延面積	20,000㎡	建物延面積	オフィス棟 55,000㎡
建物用途	事務所、店舗	建物用途	事務所	建物用途	事務所、店舗	建物用途	住宅棟 11,000㎡
ビル2 (10パタノスター・スクエア)							
敷地面積	4,000㎡	スケジュール	竣工：1989 取得：2007/5	スケジュール	着工：2006/7 竣工：2007/12	スケジュール	着工：2007/9 竣工：2009年末（予定）
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	当社事業参加	2007/5	当社事業参加	2005/2	当社事業参加	2007/7
スケジュール	着工：2001 竣工：2003						
当社事業参加	1990/2						