



MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.
Asset Book 2013

百年企业 三菱地所的挑战

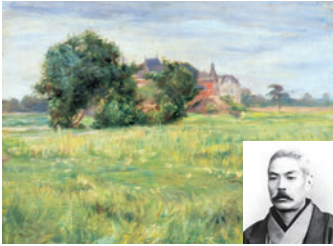
将丸之内打造成 “世界最活跃的 互动性街区”

1890年

丸之内开发的原点

从零开始

(于1890年购入三菱原)



丸之内的历史,可上溯到100多年前。源于1890年应明治政府的要求,三菱社获取江戸时代便已大名住宅连绵的丸之内一带土地(面积353,000平方米多)。三菱社社长岩崎弥之助,就当时这块被称之为“三菱原”的荒野,在脑海中描绘出向现代化办公街区发展的蓝图,做出了投入巨资的英明决断。

1890年代~1950年代

建设日本最早的办公街区

第一次开发



丸之内的开发,以1894年日本最早的近代化办公楼“三菱一号馆”竣工而拉开序幕。之后陆续建起的三层红砖办公楼街区,因为令人感觉象在欧洲而被称为“伦敦一角”。1914年,随着东京车站的开业,建筑风格变化为钢筋混凝土的美国式大型办公楼街区,其功能性街区被称为“纽约一角”。

1960年代~1980年代

伴随高速增长经济的
办公楼大量供给和高容积率化

第二次开发



进入高速增长经济长期后,为了对应急剧增加的办公楼需求,丸之内开始了以大量供给和高容积率化为方向的办公楼改建。小街区被重组为丸大厦的占地面积规模,而大楼的建筑面积则被增加到原来的5倍左右。另外,诸如将仲大道的道路宽度从13米而拓宽为21米等,进行了内容广泛的再开发。

1990年代~现在

以世界最活跃的
互动性街区为目标

第三次开发

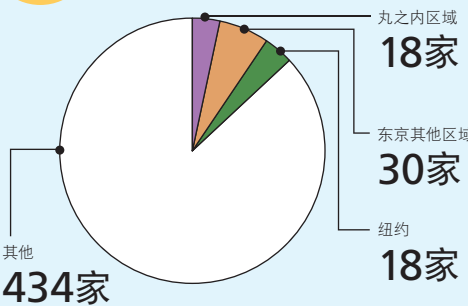


第三次开发(丸之内改造第一阶段),在维持办公楼低层部分设计统一为31米的高水平完成度街区面貌的同时,改建了9栋高达150~200米的超高层办公楼,实现了向24小时运转的国际商务中心的升级。现在的第二阶段,以“世界最活跃的互动性街区”为目标建设了美术馆,意图将丸之内转型为弥漫文化和艺术气息的商务中心。

从数字看丸之内

位于东京车站和皇居之间的国际商务中心“丸之内”。在这个约有10%日本东京证券交易所主板上市企业积聚,约有23万白领活跃于此的区域里,三菱地所持有和管理着35栋大厦。

世界性领军企业荟萃 ※1



※1根据财富杂志“GLOBAL 500 Our annual ranking of the world's largest corporations 2012”

※2根据一般社团法人大手町、丸之内、有乐町城市建设协议会调研。

※3根据大丸有沟通SR推进委员会“迈向千年城市。大丸有CSR报告书2012”。

东京证交所主板上市
企业入住数

约**75**家 ※2

左记企业的合并销售额

约**124**兆日元 ※2

约等于2008年度日本GDP541兆4,944亿日元的约23%

可使用路线

**JR、地铁
共20条路线** ※2

JR13条路线、都营地铁1条路线、
东京Metro6条路线

就业者数

约**23**万人 ※2

约占千代田区全体的30%

车站乘客数合计

约**235**万人/天 ※3

东京站、有乐町站、日比谷站、
二重桥站、大手町站的合计。

面积

120公顷 ※2

约等于26个东京巨蛋
包括解体和在建项目

建筑总建筑面积

709公顷 ※2

包括在建的77公顷

建筑栋数

109栋 ※2
约**4,200**家事务所 ※2

包括在建项目

丸之内的现在



丸之内大厦
2002年8月竣工



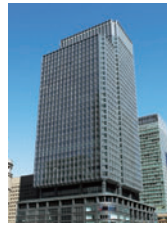
日本工业俱乐部会馆,
三菱UFJ信托银行总行大厦
2003年2月竣工



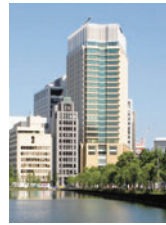
丸之内北口大厦
(丸之内OAZO)
2004年8月竣工



东京大厦
2005年10月竣工



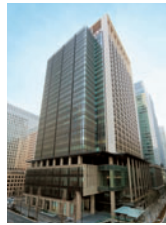
新丸之内大厦
2007年4月竣工



东京半岛酒店
2007年5月竣工
(同年9月开业)



丸之内Park大厦
三菱一号馆
2009年4月竣工



丸之内永乐大厦
2012年1月竣工



大手町Financial City
2012年10月竣工



大手町1-1计划(暂定名称)
A栋: 预定2015年11月竣工
B栋: 预定2016年度竣工



大手町连锁型都市再生
计划第3次事业
预定2016年度竣工

Marunouchi

国内 资产 信息

高雅而精致的国际金融商务据点

大手町 Financial City

(北楼、南楼)

所在地	东京都千代田区大手町 1-9-5,7
竣工时间	2012年10月
规模	北楼：地上31层、地下4层 南楼：地上35层、地下4层
建筑面积	北楼：约110,000m ² 南楼：约132,500m ²
占地面积	约14,100m ² (全体)
建筑高度	北楼：约154m 南楼：约177m
停车场	约300台
交通	东京 Merto “大手町” 车站直通



和国际商务据点相符的具有高层次、高品质业务功能的办公大厦

大手町连锁型都市再生项目第3次事业

所在地	东京都千代田区大手町 1-5-1 等
竣工时间	2016年度(预定)
规模	A 栋(办公楼)：地上 31 层、地下 4 层 B 栋(住宿楼)：地上 18 层、地下 3 层
主要用途	办公室、住宿设施、店铺、停车场、地域冷暖气设施等
建筑面积	约205,000m ²
占地面积	约11,200m ²
建筑高度	A 栋：约170m B 栋：约90m



和国际金融据点
“大手町”相符的大型办公楼。

大手町1-1计划 (暂定名称)

A 栋(Resona Maruha 大厦改建)

所在地	东京都千代田区大手町 1-1-2
竣工时间	2015年11月(预定)
规模	地上22层、地下5层、塔楼2层
主要用途	办公室、店铺、停车场等
建筑面积	约108,000m ²
占地面积	约6,900m ²
建筑高度	约100m

B 栋(三菱东京 UFJ 银行大手町大厦改建)

所在地	东京都千代田区大手町 1-1-1
竣工时间	2016年度(预定)
规模	地上29层、地下5层、塔楼2层
主要用途	办公室、店铺、服务式公寓、地域冷暖气设施、停车场等
建筑面积	约147,000m ²
占地面积	约9,300m ²
建筑高度	约140m

强化环境和防灾功能的最新综合办公大厦

丸之内永乐大厦

所在地	东京都千代田区丸之内 1-4-1
竣工时间	2012年1月
规模	地上 27 层、地下 4 层、塔楼 3 层
建筑面积	约139,700m ²
占地面积	约8,033m ²
建筑高度	约150m
停车场	136台
交通	东京 Metro “大手町” 车站 直通 JR “东京” 车站地下直通





通往亚洲和世界的通道项目

GRAND FRONT OSAKA

所在地	大阪市北区大深町地内
竣工时间	2013年3月
规模	南栋： 地上38层、地下3层、塔楼1层 北栋： 南楼 地上38层、地下3层、塔楼2层 北楼 地上33层、地下3层、塔楼2层 (Owner's Tower) 地下1层、地上48层、塔楼2层
建筑面积	南栋：约187,800m ² 北栋：约295,100m ² (Owner's Tower)约73,800m ²
占地面积	南栋：约10,571m ² 北栋：约22,680m ² (Owner's Tower)约4,666m ²
建筑高度	南栋：约180 m 北栋：南楼 175 m 北楼 154 m (Owner's Tower)约174 m
停车场	南栋：约400台 北栋：约600台 (Owner's Tower)约270台
交通	JR“大阪”车站、地下铁御堂筋线“梅田”车站、“中津”车站、阪急电铁“梅田”车站、“中津”车站、阪神电铁“梅田”车站、地下铁谷町线“东梅田”车站、地下铁四桥线“西梅田”车站、JR东西线“北新地”车站

和日本中部经济圈玄关口相符的业务据点的形成

大名古屋大厦

所在地	名古屋市中村区名驿3-27等
竣工时间	2015年10月(预定)
规模	地上34层、地下4层、搭屋1层
建筑面积	约146,700m ²
占地面积	约9,200m ²
建筑高度	约174m
交通	JR、近畿铁路、名古屋铁路、名古屋市营地铁“名古屋”车站地下直通



【国内】租赁用建筑 （截至2013年3月已竣工物业）

主要持有大厦

大厦名称	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)	规模	竣工
东京・丸之内				
大手町大厦	111,272 (101,631)	10,496	地上9层 地下3层	1958年
新大手町大厦	88,785	8,530	地上10层 地下3层	1958年
富士大厦	81,876 (61,295)	7,269 (6,109)	地上10层 地下4层	1962年
日本大厦	173,016 (130,314)	15,484 (9,864)	地上14层 地下4层	1962年
丸之内仲大道大厦	46,102	4,529	地上10层 地下4层	1963年
新东京大厦	106,004	9,126	地上9层 地下4层	1963年
丸之内二丁目大厦	45,985	3,708	地上10层 地下4层	1964年
新国际大厦	77,484 (67,027)	7,091	地上9层 地下4层	1965年
有乐町大厦	42,159	3,551	地上11层 地下5层	1966年
国际大厦	76,918 (73,640)	5,623	地上9层 地下6层	1966年
新有乐町大厦	83,688 (79,241)	7,233 (6,899)	地上14层 地下4层	1967年
JX大厦	63,066	3,353	地上20层 地下5层	1970年
JFE商事大厦	14,276	1,528	地上13层 地下3层	1972年
三菱大厦	60,434	5,739	地上15层 地下4层	1973年
岸本大厦	33,972 (12,582)	3,175 (1,154)	地上11层 地下2层	1980年
新日石大厦	26,565 (7,495)	2,457 (737)	地上11层 地下2层	1981年
日比谷国际大厦	128,403	10,112	地上31层 地下5层	1981年
东京银行协会大厦	32,574 (11,215)	4,311 (976)	地上20层 地下4层	1993年
丸之内大厦	159,838	10,029	地上37层 地下4层	2002年
三菱UFJ信托银行总行大厦	109,808 (76,544)	8,100 (3,240)	地上30层 地下4层	2003年
丸之内北口大厦	65,564	15,861	地上29层 地下4层	2004年
东京大厦	149,313 (115,059)	8,090 (8,068)	地上33层 地下4层	2005年
新丸之内大厦	195,401	10,021	地上38层 地下4层	2007年
东京半岛酒店	58,571	4,343	地上24层 地下4层	2007年
JA大厦	79,734 (15,534)	13,399 (1,165)	地上37层 地下3层	2009年
经团联合会馆	54,709 (7,121)	13,399 (544)	地上23层 地下4层	2009年
丸之内Park大厦	195,593	11,931	地上34层 地下4层	2009年
丸之内永乐大厦	139,684 (84,980)	8,033 (4,325)	地上27层 地下4层	2012年
大手町 Financial City 北楼、南楼	242,500 (59,649)	14,100 (5,064)	地上35层 地下4层	2012年

※ 关于区分所有/共有大厦中本公司持有面积记录在框内。

主要持有大厦

大厦名称	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)	规模	竣工
东京・日本桥				
三菱树脂大厦	— (18,244)	— (1,726)	地上9层 地下3层	1965年
东京・赤坂				
国际新赤坂大厦	81,160 (60,546)	11,772 (9,996)	地上24层 地下3层	1980年
山王Park Tower	219,216 (26,349)	14,981 (1,814)	地上44层 地下4层	2000年
东京・青山				
新青山大厦	101,550 (98,806)	10,249 (9,804)	地上23层 地下4层	1978年
东京・三田				
三田国际大厦	111,658 (110,151)	20,750	地上26层 地下3层	1975年
横滨				
横滨Land Mark Tower	392,884	38,061	地上70层 地下4层	1993年
札幌				
北海道大厦	25,951	2,539 (1,801)	地上9层 地下2层	1962年
仙台				
仙台Park大厦	19,718 (6,407)	2,696 (804)	地上12层 地下2层	1996年
大阪				
OAP Tower	144,405 (72,202)	36,476 (18,874)	地上39层 地下3层	1996年
GRAND FRONT OSAKA	482,900 (36,998)	33,251 (3,325)	地上38层 地下3层	2013年
广岛				
广岛Park大厦	14,436	1,596 (815)	地上12层 地下1层	1989年
福岡				
天神MM大厦	44,863 (4,486)	4,639 (458)	地上14层 地下4层	1989年

※ 关于区分所有/共有大厦中本公司持有面积记录在框内。

主要转租大厦

大厦名称	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)	规模	竣工
东京・丸之内				
朝日生命大手町大厦	49,296	3,654	地上29层 地下4层	1971年
瑞穗实业银行总部大厦	74,088	6,780	地上15层 地下5层	1973年
Palace大厦	66,850	10,440	地上23层 地下4层	2012年
JP TOWER	212,000	11,600	地上38层 地下4层	2012年
横滨				
MM Park 大厦	51,979	6,825	地上16层	2007年

主要办公楼开发事业(都市开发实业群所管物业)

大厦名称	所在地	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)	规模	竣工
汐留大厦	东京都港区	118,573	12,054	地上24层 地下2层	2007年
尼崎Front大厦	兵库县尼崎市	24,311	3,975	地上10层	2008年
丰洲Front	东京都江东区	106,861	13,700	地上15层 地下2层	2010年
四条鸟丸中心大厦	京都府京都市	9,441	1,394	地上8层 地下1层	2010年
新宿Front Tower	东京都新宿区	93,997	9,628	地上35层 地下2层	2011年
札幌北大厦	北海道札幌市	27,177	2,807	地上14层 地下2层	2012年
新宿East Side Square	东京都新宿区	170,220	25,809	地上20层 地下2层	2012年
麹町Front 大厦	东京都千代田区	8,968	1,014	地上10层 地下1层	2013年

海外
资产
信息

Time-Life Building

所在地	美国纽约州曼哈顿
持有者	Rockefeller Center North, Inc. 本公司 100%
占地面积	7,600m ²
规模	地上47层 地下3层
建筑面积	171,500m ²
建筑用途	办公室、商业
竣工	1959年



McGraw-Hill Building

所在地	美国纽约州曼哈顿
持有者	Rock-1221, Inc. 本公司 55% 其他 45%
占地面积	10,100m ²
规模	地上51层 地下5层
建筑面积	237,100m ²
建筑用途	办公室、商业
竣工	1972年

North America

Europe

Paternoster Square

所在地	英国伦敦市
持有者	Paternoster Associates 本公司 100%
1号楼 (Warwick Court)	
占地面积	3,300m ²
规模	地上8层 地下2层
建筑面积	29,500m ²
建筑用途	办公室、商业
竣工	2003年



Central Saint Giles

所在地	英国伦敦市
持有者	Central Saint Giles Limited Partnership 本公司 50% L&G 50%
占地面积	7,900m ²
规模	地上11层 地下2层
建筑面积	办公楼 55,000m ² 住宅楼 11,000m ²
建筑用途	办公室、商业、住宅
竣工	2010年



CapitaGreen

所在地	新加坡
占地面积	5,500m²
规模	地上40楼(预定)
建筑面积	82,400m²
建筑用途	办公室、商业
时间表	开工：2012年 竣工：2014年(预定)
开发主体	Capitaland Commercial Limited 50% CapitaCommercial Trust 40% 本公司 10%

Asia



苏州综合开发项目

所在地	中国苏州市工业园区
占地面积	27,000m²
规模	约290户
建筑面积	住宅 53,000m² 商业设施 46,000m² 停车场 34,000m²
建筑用途	住宅、SOHO住宅、 商业设施、停车场
时间表	开工：2012年 开业：2014年(预定)
开发主体	诚品股份有限公司、本公司

三菱地所集团的海外事业，除了在美国各地以及英国伦敦展开不动产租赁、开发事业之外，还在亚洲各地参与公寓开发事业等。



【海外】租赁用建筑

主要持有大厦	所在地	规模	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)	竣工
Time & Life Building	纽约州曼哈顿	地上47层 地下3层	171,500	7,600	1959年
McGraw-Hill Building	纽约州曼哈顿	地上51层 地下5层	237,100	10,100	1972年
One North Central	亚利桑那州凤凰城	地上20层 地下4层	38,000	5,300	2001年
1101 K Street, NW	华盛顿D.C.	地上10层	27,078	2,678	2006年
1100 First Street, NE	华盛顿D.C.	地上12层	32,419	3,490	2009年
1 Victoria Street	伦敦	地上9层 地下3层	31,000 (有效租赁面积)	7,900	1960年代
150 Leadenhall Street	伦敦	地上8层 地下2层	8,565	1,000	1977年
6-8 Bishopsgate	伦敦	地上23层 地下2层	21,100	1,700	1979年
River Plate House	伦敦	地上7层 地下2层	18,700	2,200	1989年
Warwick Court	伦敦	地上8层 地下2层	29,500	3,300	2003年
Central Saint Giles	伦敦	地上11层 地下2层	66,000	7,900	2010年