



日本東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町大厦
邮政编码：100-8133
电话（03）3287-5100
网站 <http://www.mec.co.jp/>

三菱地所 公司简介 2011



公 司 简 介
2 0 1 1
CORPORATE PROFILE 2011



关爱人的力量。 关爱城市的力量。

—— 我们三菱地所集团，继续挑战。

城市，居住者。就业者。逗留者。
为了让每一位的时间，流溢多彩。
为了让人与人的邂逅，动人心旋。

我们三菱地所集团，
要求于各种空间和服务，
一直在追求本质性的价值。
今后，也将站在时代的前列，
诚实地倾听每一位客户的声音
创造真正被客户要求的价值。

而我们自身，也将因此工作而欢欣，
并祈愿与客户共享真正的感动。
为此，我们将不断挑战
并将继续改变我们自己。

内 容

- 2 领导致词
- 4 业绩报告和经营战略
- 8 特 辑：创造和演出世界都市空间的三菱地所集团
- 22 事业概况
- 36 财务概况
- 50 CSR 方面的努力



迈向都市的未来 打造以世界为舞台演出舒适空间和时间的企业集团

三菱地所集团的基本使命是“通过城市建设为社会做出贡献”。自1894年建设三菱一号馆以来，本集团以丸之内为起点进行了诸多街区建设，而始终贯穿的根本则是以上基本使命。让人们生气勃勃地工作，安心地居住，笑颜中休憩，提供这样的空间和时间既是我们的使命，也是我们的祈愿。

由于3月11日发生的东日本大地震，现在，日本正处于极具困难的状况。我们确信日本必将复兴和重生，而进一步推进安全和安心的城市建设，向更多的人提供舒适的空间和时间，正是我们集团所应承担的最为重要的复兴支援任务。

我们现在建设城市的舞台不仅在日本国内，还拓展到了世界，为了把我们对于城市建设的理念和诸位利益关联者共享，同时也为了和大家就未来发展展开对话，我们制定了始于今年的中长期经营计划“BREAKTHROUGH 2020”。我们追求的是10年后三菱地所集团的理想状态，是投资开发事业上成为基于打造强固价值链的NO.1企业。我们将在“丸之内”、“都市开发”、“住宅”、“海外”等四个投资开发事业领域上进一步强化我们的优势性，通过PM、租赁以及投资管理等高层次管理和服务事业上的合作，致力于确立集团整体的价值链。

为了切实实施以上事业战略，我们将全力以赴，努力推进全公司的国际化，积极致力于环境保护，强化经营基础建设，进行人财培养以及打造具有活力的职场。

一切的根本，在于三菱地所集团作为公司品牌和公司标语所揭示的“关爱人的力量。关爱城市的力量”中蕴藏的对于价值创造的坚决意念和不断的自我革新。

今后，请大家继续赐予我们支持。

2011年7月

Chairman

Keiji Tsuruma

President

Hiroataka Sugiyama



市场环境

在办公大厦租赁市场方面，东京都中心城区的空房率依然在高位推移，另一方面，可以看到S、A级办公大厦的空房率有改善动向。

在销售公寓市场方面，由于低利率和政策效果等原因签约率坚挺维持了良好状况。在J-REIT市场方面，新年以来，由于公募增资以及由此带来的物件买卖的活跃化，不动产投资市场正在改善。

但是，由于东日本大地震，未来的不透明感变得更强，预计今后将受震后重建顺利与否的巨大影响。因为地震而受到的直接受害以及因计划停电而产生的制造业供应链功能低下，今后将有致使经济低迷的危险。另外，福岛第一核能发电站的核电站事故，不仅危险到国民生活的安全，还极大地影响到了国际社会对日本的信赖，今后的动向非常充满悬念。

在这样的状态下，本集团将切实对应经营环境和变化和市场的变化，力求经营高效化以及强化盈利能力。

业绩概况

2011年3月决算期的合并报表销售利润，比前年度减少2.5%为988,447百万日元，单体销售利润则增长6.2%为158,258百万日元。

尽管在资产开发事业方面利润大幅减少，通过住宅事业方面在前年度处理销售损失后的逆反增长以及办公大厦事业方面“丸之内Park大厦（2009年4月竣工）”的第一次全年运转，实现了销售利润的增长。

经常利润为11.5%增长的130,830百万日元，作为特别损失处理固定资产除却关联损失、投资有价证券评价损失、减亏损失、资产出资评价损失、灾害受损等结果，本决算期的净利润为439.6%增长的64,219百万日元（详细请参阅P36“财务概况”）。

分红政策

本公司在考虑丸之内改造等未来事业发展的资金需求的同时，把以股息为中心努力对诸位股东进行安定的利益回报作为基本方针。在2010年度，除了中期每股分红6日元外，期末也进行了每股6日元的分红（合计每股年度分红12日元）。

另外，关于今后的分红水准，我们考虑将在综合业绩状况的基础上，以合并报表分红率25%到30%程度作为目标予以决定。2011年，我们计划按以上方针，把中期分红和期末分红各设定为6日元，计每股年度分红12日元。

业绩要点							(单位：百万日元)
	2005年度	2006年度	2007年度	2008年度	2009 年度	2010 年度	
销售收入	¥ 844,217	¥ 947,641	¥ 787,652	¥ 942,626	¥ 1,013,415	¥ 988,447	
本期净利润	55,825	97,662	86,963	45,423	11,900	64,219	
本期销售净利润率	6.6%	10.3%	11.0%	4.8%	1.2%	6.5%	
本期自有资本净利润率	5.4%	8.3%	7.1%	3.8%	1.0%	5.4%	
总资产	3,280,209	3,447,272	4,327,137	4,429,070	4,355,065	4,245,209	
自有资本	1,133,623	1,225,644	1,238,889	1,148,494	1,183,156	1,202,270	
资本金	129,736	136,534	136,534	136,534	141,373	141,373	
每股平均							(单位：日元)
本期净利润	¥ 42.60	¥ 70.95	¥ 62.99	¥ 32.90	¥ 8.58	¥ 46.27	
现金分红	10.00	14.00	16.00	16.00	12.00	12.00	

关于预测的注意事项：
本公司介绍中所载三菱地所集团的计划、预测、战略等，是基于经营者通过目前可入手信息而进行的判断。因此，请理解实际业绩将有可能因各种要素而产生不同结果。

三菱地所集团中长期经营计划 (2011～2020年度)

～BREAKTHROUGH 2020～

三菱地所集团为了以更长期的视点对应外部环境，制定了由10年期间的长期基本战略以及3年期间的中期战略构成的中长期经营计划(2011～2020年度)。

I. 三菱地所集团的长期愿景

～BREAKTHROUGH 2020～ 迈向都市的未来，以世界为舞台演出舒适空间和时间的企业集团

作为实现以上蓝图的价值观和行动指针，设定了5大“Value”和5大“Action”。

5大“Value”	5大“Action”
“Innovative”	“作为都市再生的革新性中坚继续挑战”
“Eco-conscious”	“通过先进手段保护环境，致力于可持续性发展”
“Customer-oriented”	“以客户为中心，思考什么是客户价值”
“Global”	“面向全球化时代，人、组织、事业都要与时俱进”
“As One Team”	“全体员工齐心协力，向同一个愿景而前进”

- 基于“通过城市建设为社会做出贡献”的基本使命，在“关爱人的力量。关爱城市的力量”的品牌口号下，高度平衡好作为企业集团的发展与利益关联者共生的关系，追求“真正的企业价值的提升”。
- 为人们的生活方式和工作方式，建议和提供以安心、安全、舒适为轴心的新的价值，在此表明本集团的作用。
- 表明全球性展开事业、进行挑战的态度。

此外，在“BREAKTHROUGH”里，包含着在时代的模范转换过程中不沿袭以往的做法，以崭新构想打破困难状况实现飞跃性进步的意思。

II . 长期基本战略(2011～2020 年度)

通过“价值链的强化”和“投资开发事业 No.1 地位的确立”，追求作为集团的整体成长。

在“BREAKTHROUGH 2020”里，本集团的事业，被重新梳理为以“丸之内”、“都市开发”、“住宅”、“海外”四大支柱构成的通过资金投入进行开发事业而实现收益的“投资开发事业领域”，以及通过专业服务以提供价值的“管理和服务事业领域”。通过强化两大事业领域之间的“价值链”，确立以往便具优势的“投资开发事业领域”中的 No.1 地位，力求集团的扩大。



(1)价值链的强化

- 密切进行“投资开发事业领域”和“管理和服务事业领域”的合作。
- 以“Development(开发)”为核心，连同“租赁和销售”以及开发完成后的“管理”，三位一体，为客户提供价值。

(2)投资开发事业 NO.1 地位的确立

- 以一直作为本集团强项的 Development(开发)能力，通过价值链的强化和各事业间协同效应的发挥，实现更大发展。

<为了“投资开发事业 NO.1 地位的确立”的各事业战略>

- ① 丸 之 内：继续丸之内的改造工作，力图区域全体更大的价值提升。
- ② 都市开发：通过选择投资，领导投资市场的扩大。
- ③ 住 宅：无论是在品质方面还是数量方面，确立日本第一的公寓品牌。
管理、翻新、中介等，为客户提供终身服务。
- ④ 海 外：活用在海外的实绩以及经验和网络，力图扩大事业投资组合。积极进军亚洲成长市场，培育事业发展。

(3)2020 年成长蓝图

力求到 2020 年前，实现销售利润“倍增”。

III . 中期战略(2011～2013 年度)

III－1 定量目标

以成长性、效率性、健全性三大经营指标，设定具体目标。

	指标	目标
成长性	EBITDA※1	2,650 亿日元
效率性	EBITDA/总资产	5.3% 以上
健全性	有息负债净数※2/EBITDA	7.5 倍之内

※1 EBITDA=销售利润+收取利息、股息+持分法适用公司投资损益+折旧费
※2 有息负债净数=有息负债－现金及现金同等物

另外，作为定量目标的前提，使用 SPC(特殊目的法人)合并报表后的计算数字。

III－2 各事业领域分类课题和全公司课题

(1)投资开发事业领域

- ① 丸 之 内：丸之内地区的价值最大化
在促进世界屈指商业聚集的同时，通过活用都市开发的各种制度以及导入多样的都市功能，为打造抗灾性街区而实施包括民间合作等在内的区域管理，努力提升区域的魅力和价值。
- ② 都市开发：引导市场的开发促进
在强化投资组合管理的同时，通过积极参加城市改造和综合开发，进行多种用途的项目开发，努力为不动产投资市场继续提供优质物业。
- ③ 住 宅：以销售公寓事业为中心的事业强化
在发挥 Mitsubishi Jisho Residence 株式会社的整合效果的同时，力图强化管理、中介、翻新等关联存量物业业务。
- ④ 海 外：扩大欧美投资组合和促进亚洲发展
运用欧美的实绩和资源网络以进一步推进在海外的不动产开发，通过和当地合作伙伴的合作力图扩大在亚洲的事业

(2)管理和服务事业领域：发挥集团力量提供解决方案 & 服务

在“PM、租赁”、“商业”、“投资管理”、“设计监理”、“宾馆”、“不动产服务”等各领域，作为职业团队提升向客户的价值提供能力的同时，努力强化集团内的合作和价值链。

(3)全公司课题

在各事业领域进行各自努力的同时，制定了全公司共通的 4 大推进实施方略。

- ①推进全公司国际化
从国内的国际化对应(out-in)和进军海外的(in-out)的两方面视点，在各事业领域推进国际化。
- ②致力环境
为了积极应对与地球环境的共生，根据“长期环境目标”，以减低环境负荷为方向，通过可再生能源的活用以及环境共生技术研究的推进等，在各事业领域进行前瞻性努力。
- ③强化经营基础建设
进行集团经营、风险管理、资产管理、研究 & 分析等经营基础功能的强化。
- ④培育人财、打造活力职场
通过人财的国际化以及打造多样性和具有活力的团队文化，进行支撑本集团企业价值提升的人财培育。



创造和演出 世界都市空间的 三菱地所集团

三菱地所集团，在长达120年的时间里致力于“东京丸之内”的城市开发，以丸之内为首，在日本各大代表性城市持有和管理着办公大厦及商业设施等。基于常年累计并继承的经验，现在，在美国、英国、亚洲致力于创造和演出舒适的都市空间。

Produce
1

丸之内

Produce
2

都市开发

Produce
3

住宅

Produce
4

海外

Produce
1

丸之内

位于东京车站和皇居之间的国际商务中心“丸之内”。120公顷的区域里林立着100多栋办公大楼，约4,000家公司在此办公。在这个约有10%日本东京一部上市企业积聚，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。

丸之内

～跨越120年的都市价值创造

三菱地所的创业，源于1890年（明治23年）其前身三菱社从明治政府获取当时尚属一片荒野的东京丸之内一带土地。1894年（明治27年），“三菱一号馆”竣工。此后，伴随日本经济的发展，将丸之内进化和发展成为世界屈指的国际商务中心。



1890年（明治23年）获取尚属荒野的“丸之内”



1894年（明治27年）在丸之内最早诞生的办公大厦“三菱一号馆”



1967年（昭和42年）的丸之内仲通大道



城市改造进行中的现在的“丸之内”

丸之内改造
～迈向国际商务中心的进化

自 1998 年启动的丸之内改造，在最初 10 年间的第一阶段（1998～2007 年）里，为了实现从专注于商务办公到开放性多元化街区的转变，重点更新了东京车站前周边的功能，改建了 6 座办公大厦。

通过第一阶段所酿造出的街区的活力和繁华，在进展到更为“扩大“和”深入”的第二阶段（2008～2017 年）里，2009 年 4 月“丸之内 Park 大厦三菱一号馆”竣工，2010 年 4 月“三菱一号馆美术馆”开馆。现在，正着手开发以每层面积 1,000 坪（译者注：日本计量单位，每坪约合 3.3057 平方米）的大型办公空间为豪的“丸之内 1-4 计划（暂定名称）”，以及国际金融中心大手町的改造项目“大手町一丁目第 2 地区第一种市街地再开发事业”（预定 2012 年竣工）。

在这个第二阶段，为了实现丸之内地区的都市价值最大化，除了上述项目外，还将进行其他 2～3 栋大厦的改造工作。

第一阶段			
	大厦名称	规模	建筑面积 占地面积
1	丸之内大厦	地上 37 层，地下 4 层， 塔楼 2 层	159,907 平方米 10,027 平方米
2	日本工业俱乐部会馆 三菱日联信托银行总行大厦	地上 30 层，地下 4 层， 塔楼 2 层	109,808 平方米 8,100 平方米
3	丸之内北口大厦 （丸之内 OAZO）	地上 29 层，地下 4 层， 塔楼 1 层	83,291 平方米 6,280 平方米
4	东京大厦	地上 33 层，地下 4 层， 塔楼 1 层	149,339 平方米 8,068 平方米
5	新丸之内大厦	地上 38 层，地下 4 层， 塔楼 1 层	193,685 平方米 9,983 平方米
6	东京半岛酒店	地上 24 层，地下 4 层	58,571 平方米 4,287 平方米
第二阶段			
	大厦名称	规模	建筑面积 占地面积
1	丸之内 Park 大厦 三菱一号馆	地上 34 层，地下 4 层， 塔楼 3 层	204,729 平方米 11,662 平方米
2	丸之内 1-4 计划（暂定名称）	地上 27 层，地下 4 层， 塔楼 2 层	約 139,600 平方 米 約 8,034 平方米
3	大手町一丁目第 2 地区 第一种市街地再开发事业	地上 35 层，地下 4 层， 塔楼 2 层	242,000 平方米 14,100 平方米 （地块面积）

Green Buildings

三菱地所持有的办公大厦被认证为
“顶级事业所”或“准顶级事业所”

2011 年 5 月，本公司持有的 7 栋办公大厦，由东京都根据东京都环境确保条例认证为“顶级事业所”或“准顶级事业所”。

本认证根据东京都环境确保条例中的“温室效果大气排放总量消减义务和排放量交易制度”，对于在地球温暖化对策特别优秀的事业单位，根据对策推进的程度，分类为顶级或准顶级。（2007 年以后竣工的大厦，在本次认证对象之外）

另外，成为对象的大厦可缓和消减义务率。

- 顶级事业所（推进对策极其优秀的事业所）：消减义务率减轻到 2 分之 1
- 准顶级事业所（推进对策优秀的事业所）：消减义务率减轻到 4 分之 3

■顶级事业所



丸之内大厦



新大手町大厦



日比谷国际大厦

■准顶级事业所



东京大厦



山王 Park Tower



新青山大厦



赤坂 Park 大厦



云集进军日本的印度企业以及计划进军印度的日本企业的“丸之内印度经济园”



由财团法人圣路加国际医院进驻大手町一丁目第2地区第一种市街地再开发事业（B栋）计划提供的“国际医疗服务”（预定2012年秋天开业）（照片为形象图）



1926 年（日本关东大地震 3 年后）开始每年 9 月实施的“综合防灾训练”

三菱一号館美術館

～充满文化和艺术气息街区的确立

我们从1894年“三菱一号馆”竣工开始，便期望把丸之内打造成为充满文化和艺术气息的街区。这个期望现在也没有改变，2010年4月，期望已久的“三菱一号馆美术馆”开馆。开馆纪念展的“莫奈和摩登巴黎”，举办期间约有30万人来馆参观，今后，我们将发挥丸之内的便利地理位置优势，将之作为文化交流据点打造成为广受本区域办公者和来访者支持的美术馆。

丸之内仲通大道

～扩散活力和繁华的街路

南北横贯大手町、丸之内、有乐町的丸之内仲通大道（全长约1.2公里，路宽12米，人行道宽7米），我们希望通过第一阶段丸之内改造而创造出的活力和繁华，由此延伸到丸之内全区域。此外，配置在人行道上的雕刻以及吊花等，使整条街道充满了文化和艺术氛围。

将来，仲通大道还将延伸到日本桥川，以进一步地延伸活力和繁华。



Green Cities

三菱地所集团的环保型办公大厦

本集团在所有的事业活动中，都把研磨高度的环境技术，挑战新的价值创造定位为自己的成长战略。在这里，我们以丸之内Park大厦的环保对策作为案例进行介绍。

■ 丸之内Park大厦的环境对策



太阳能发电

在屋顶设置最大出力约60KW的太阳能面板，进行可满足丸之内花园大厦街区全体夜间亮灯的发电。



太阳能追尾系统

通过在屋顶设置的太阳能追尾系统，自动控制办公楼部分的百叶窗。



气流窗户系统

在双重玻璃之间的空间里使室内空气循环，减低外气的热负荷。



超高效率型照明

通过在反射板形状和涂装等方面的特别努力，采用可拟制用电量的照明。和从前使用的产品相比，实现了36%的节能。



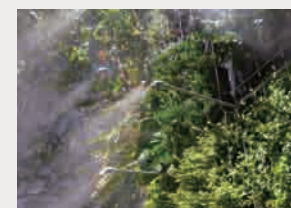
再利用

在商业区域里，再利用了原用于解体的丸之内八重洲大厦的时钟。



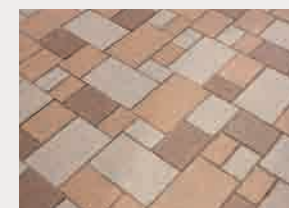
绿化(地面、屋顶、墙面)

在中庭种植多种多样的花草以及高低树木，绿化屋顶和墙面的同时，减缓了城市热岛现象。



干雾

将水进行雾状后喷射，通过喷雾汽化热来拟制周边的温度。



给水型保水性铺装

通过铺装下部敷设的给水管进行供水(雨水再利用)，由于保水性模块的蒸发效果，拟制了地表面的温度。



支援东日本大地震复兴的“活力！For JANPAN”和“La Folle Journée au JAPON【狂热之日】音乐节2011”联合举办

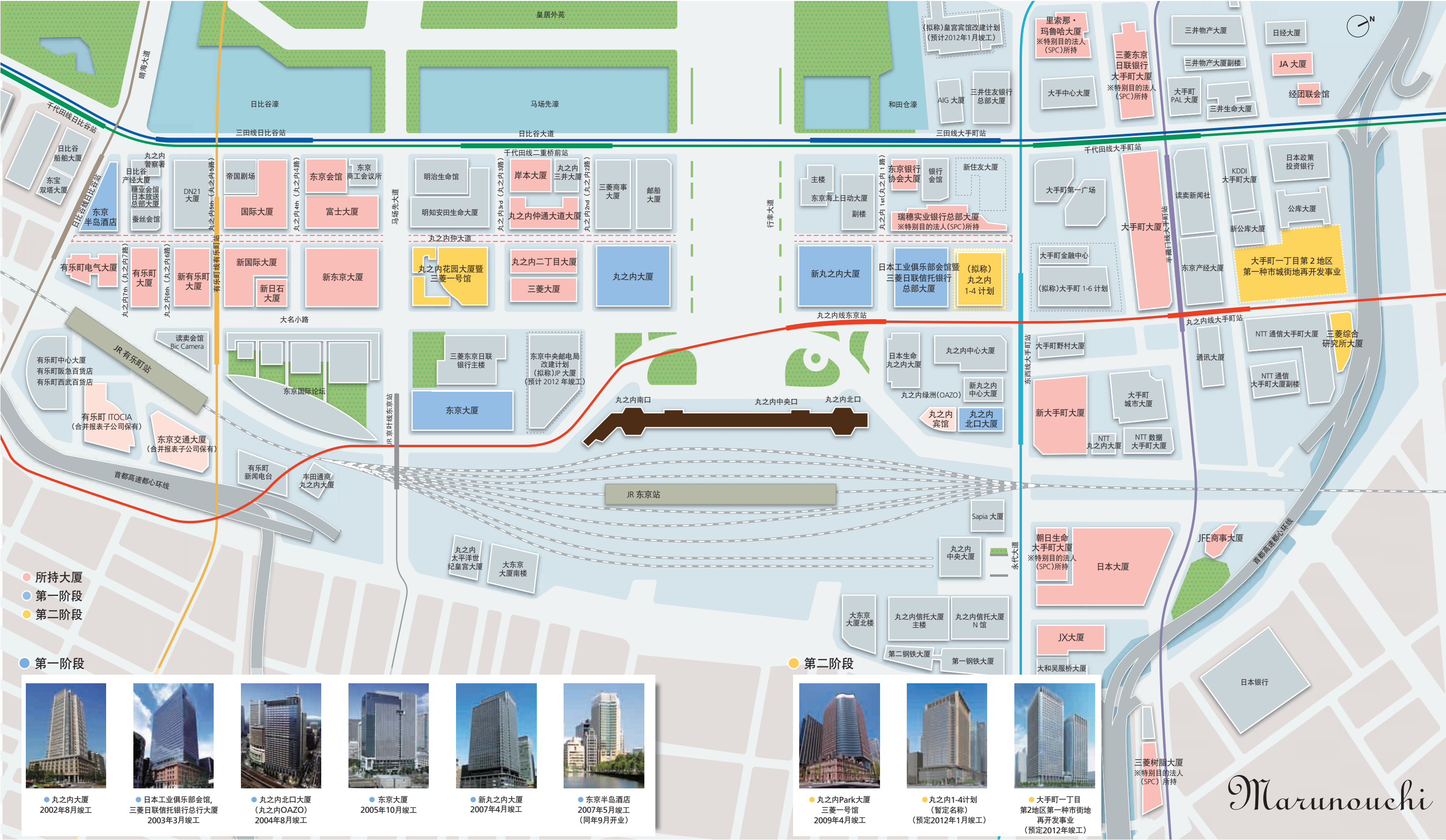


丸之内的餐厅厨师们，以时令素材、本地消费、粮食自给率等课题推出“厨师午餐企划”



全国甄选的生产者与消费者、餐厅厨师们的交流平台“青空市场×丸之内市场(Marchais)”

丸之内地图



Produce 2 都市开发

三菱地所所持有和管理的办公大厦，丸之内之外，都位于赤坂和青山等东京都中心以及横滨、大阪、名古屋等大城市。另外，根据场地特性而开发持有的多种多样的商业设施，丸之内、御台场、横滨等都市中心之外，由Chelsea Japan推进的“高级奥特莱特(Premium Outlet)”在日本全国八个地方展开着。

办公大厦开发

～资产投资组合的强化

2011年3月，本公司为了强化资产投资组合，通过SPC获取了“国际新赤坂大厦”的东馆和西馆。作为正在推进中的项目，有诸如约2.6公顷的大规模面积开发项目“新宿East Side Square”、约7公顷的梅北(大阪车站以北地区)先行开发区域项目“Grand Front大阪”等。



“国际新赤坂大厦”东馆西馆(东京都港区)



“新宿East Side Square”(东京都新宿区)



“Grand Front大阪”(大阪府大阪市)

商业设施开发

～根据场地特性的开发

商业设施开发方面，2011年5月，横滨港未来21地区最大规模的“MM21地区34街区商业设施开发计划(暂定名称)”开工。这个建筑面积116,000平方米的项目，是一个可覆盖从横滨市到湘南地区广大商圈的“生活娱乐茂(Life Entertainment Mall)”。在“高级奥特莱特(Premium Outlet)”方面，预定2013年将开业建于千叶县酒井町的第九个项目。

其他

～参加物流设施开发

为了开发菜单的多样化，2011年4月，具有高度投资家需求的物流设施“辰巳三丁目开发计划(暂定名称)”开工。



MM21地区34街区商业设施开发计划(暂定名称)(神奈川県横浜市)



高级奥特莱特(Premium Outlet)(静冈县御殿场市、大阪府泉佐野市临空、栃木县佐野市等全国八个地方)



辰巳三丁目开发计划(暂定名称)(东京都江东区)

三菱地所集团于2011年1月通过整合三菱地所和Mitsubishi Real Estate Service、Towa Real Estate Development等三家公司的销售住宅事业，诞生了Mitsubishi Jisho Residence。在公寓供应方面位居No.1※地位的该司使命巨大，不仅要理所当然地继续提供安定并且优质的公寓，还必须倾听顾客的声音，时刻探求未来居住的应有模式，提供前端性的具有崭新价值的住宅。

在此基础上，我们将集合集团各公司力量，不局限于住宅销售，还要在二手房流通、租赁、管理、翻新等业务上，继续强化为客户提供终生服务的高附加值体制。

※2010年，三菱地所和Towa Real Estate Development的公寓供应户数(合计)为日本全国第一(株式会社不动产经济研究所调查结果)

追求为客户提供终生价值

为了向客户提供终生的高附加值服务，在住宅购买、租赁、管理、中介、翻新等所有环节，三菱地所集团中担负住宅事业的各公司，将继续强化细致而周到的服务体制。



为了确立真正的No.1公寓品牌

2011年1月诞生的Mitsubishi Jisho Residence，把“永远赋予生活以新的喜悦”作为经营目标，不仅将理所当然地继续提供安定而优质的公寓，更将倾听客户声音，在品质和数量两方面同时确立No.1的公寓品牌。



销售型公寓的新品牌“The Parkhouse”。在品牌标识的5条线里，蕴藏着我们对人、城市、未来、环境、传统等五大要素的种种理想。构筑与人、城市、未来相链接的充满喜悦和舒心的生活，这便是我们“The Parkhouse”的概念



为生活探求新价值的居住建设



ParkHouse 吉祥寺 OIKOS
是国土交通省“住宅建筑物省CO₂推进模范事业”的共9户环保型集团住宅(生态公寓)。通过导入外断热工法、地板下暗箱型空调系统等省CO₂技术，在消减CO₂和能源消耗的同时实现了新的舒适性



The ParkHouse 六番町
从JR“四谷站”步行5分钟。不仅可以很方便地连接都市中心的主要车站，还坐落在可以享受作为文教地区安静优雅环境的住宅区千代田区六番町。利用定期借地权实现了商业化运作的共46户公寓。



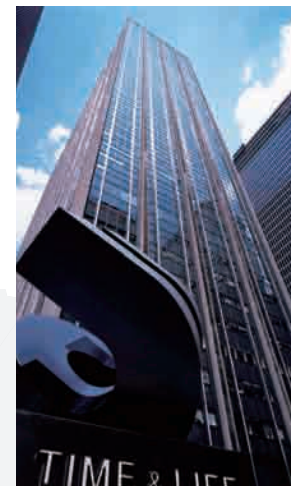
Park View 涉谷本町 Residence
高品质租赁公寓“Park View”系列。总户数261户。在1楼配置超市，并导入客房及会所、健身房等充实的公用设施和礼宾服务。

Produce
4 海外

三菱地所集团发挥 1972 年设立 Mitsubishi Estate New York 公司以来积累的实绩和资源网络，以美国纽约和英国伦敦为中心构筑了优质的资产投资组合。今后，我们将运用这些经验，在进一步扩大欧美的资产投资组合基础上，继续推进在经济发展显著的亚洲区域的开发。

美国

～推进以Rockefeller Group公司为核心的不动产开发和持有事业



Time & Life 大厦(纽约)



1101K STREET(华盛顿)



物流设施(南卡罗莱纳州)

英国

～运用积累20多年的实绩和资源网络，展开开发事业



Paternoster Square(伦敦)



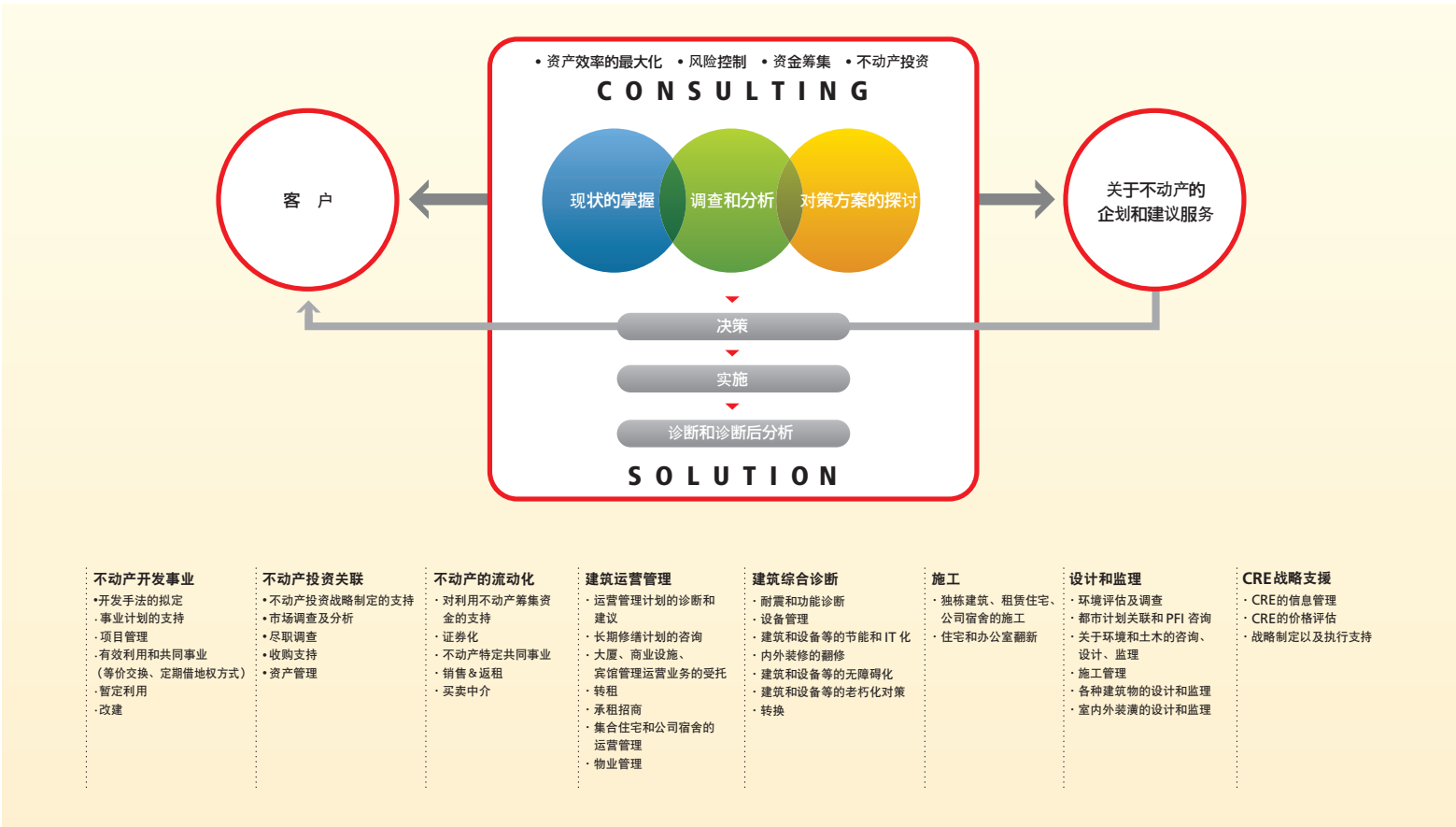
Central Saint Giles(伦敦)

亚洲

～和实力合作伙伴凯德置地公司等合作进行开发事业



位于河内的公寓开发项目(越南)



Business Development, Consulting & Solutions Departments

通过运用集团全体资源的建议型销售，努力扩大事业机会

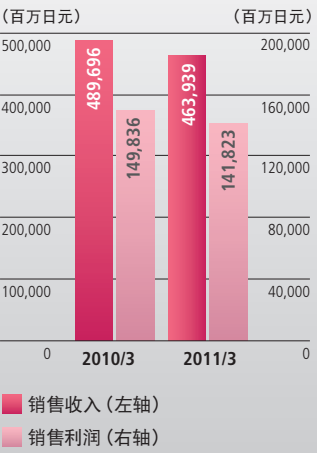
不动产活用推进一部和二部，是横跨三菱地所集团全体的战略性销售组织。其目的是强化紧贴客户的“关于不动产的建议型销售”，力图实现客户需求与本集团事业机会的匹配。为了客户不动产价值的最大化，本集团最大限度地运用积累至今的开发能力、企划能力、运营能力等经验和技巧，积极开展着销售工作。

从个别的不动产需求到企业不动产(CRE)战略支援，对应广泛

不动产活用推进一部和二部，是不属于三菱地所集团八大事业分类(Building Business, Residential Business, Commercial Property Development & Investment Business, International Business, Investment Management Business, Architectural Design & Engineering, Hotel Business and Real Estate Services)中任一类别的独立组织。

例如就资产的有效运用方法以及获取方法的询问等，对于来自客户的不动产需求，为了——直能提供最佳咨询&解决方案，我们运用本集团全体的资源进行事业建议。

在建议时个别案件的咨询自不用说，对于持有或租借复数不动产的企业，通过提供不动产综合诊断以及基于个别企业的财务和经营战略定制的解决方案，为实现企业不动产(CRE)价值的最大化而提供帮助。



1 三菱一号馆

忠实复原了1894年竣工的丸之内最早办公大厦的“三菱一号馆”，被活用为正规的美术馆，作为“文化艺术的核心设施”强化着区域的文化功能。

2 丸之内1-4计划(暂时名称)

本项目通过把原有3栋办公大厦改建为1栋而有效运用其用地，力图向对应国际化和信息化的高度业务中枢功能进行升级。另外，通过导入多样功能，形成高品质的都市环境以及提升都市基础设施，进行有利于环境共生的都市建设。

3 大手町一丁目第2地区
第一种市街地再开发事业

本项目作为大手町连锁型再开发的第2次事业，力图大手町地区的功能更新，建设与国际金融中心大手町相匹配的高度并且高品质的业务功能和业务支持设施。本公司作为三菱综合研究所大厦的土地所有者参加该事业，并作为个人实施者(与独立行政法人都市再生机构共同实施)进行B栋的实施业务。



从地区管理的视点力图都市功能的充实

Building Business以在日本国内主要城市的大厦的开发、租赁、运营管理为中心开展着事业。另外，还全国规模地展开着大型购物中心的运营、停车场事业、地域冷暖气事业等，从地域管理的视点力图都市功能的充实。

丸之内改造“第二阶段”的推进

我们不仅仅是作为单纯的开发商，还作为制作者人活用丸之内的资产，推动着时代所期望的新城市建设。三菱地所把1998年发表“丸之内改造”之后10年间的努力定位为“第一阶段”。以2002年8月竣工的“丸之内大厦”为契机，到2007年4月正式开业的“新丸之内大厦”，以及同年9月开业的“东京半岛酒店”，共计6栋新造大厦逐一竣工开业，以此完成了丸之内改造的“第一阶段”。

2008年，丸之内改造的“第二阶段”开始，继其第一号项目“丸之内Park大厦三菱一号馆”竣工之后，2009年9月，作为第二号项目，把东银大厦、住友信托银行东京大厦、三菱日联信

托银行东京大厦等3栋大厦合为一体进行改建的“丸之内1-4计划(暂定名称)”，开始了其新建工程。

另外，作为其后的第三号项目，为了改建三菱综合研究所大厦，我们参加了“大手町一丁目第2地区第一种市街地再开发事业”，作为大手町地区连锁型的第二次改造事业开始了新建工程。

在“第二阶段”里，为了至今为止进行的丸之内改造的进一步“扩大”和“深入”，将在约达120公顷的“大手町、丸之内、有乐町地区”全区域延伸其波及效果。

■ Retail Property Group

在日本全国积极展开商业设施事业

Retail Property Group在日本全国根据场地特性推进着各种类型的商业设施开发。从设施的策划开发到物业租赁和开业后的运营，本集团力图开展一条龙体制下的持续参与型事业。

提供“人”与“城市”以多彩时间和空间，创造新的价值

通过Retail Property Group, 链接人与城市，创造新的价值。三菱地所为居住、就业、来访于城市的人们，提供提升了城市价值和生活品质的多彩时间和空间。

以1989年开业的“IMS”(福冈县福冈市)为起点，正式参入了商业设施事业。之后，“Land Mark Plaza”、“丸大厦”等，运作了众多项目。

在丸之内，继2007年开业的“新丸大厦”，2009年9月“丸之内Brick Square”(丸之内

Park大厦商业部分)开业。为了进一步提升丸之内地区商业设施的价值，我们致力于提升“街区”的魅力度。另外，在硬件开发的同时，积极推行区域全体的推广活动，从地区管理的视点，倾力于软件方面的运营。

在丸之内区域之外，2009年11月“东久留米购物中心 QURUNE”(东京都东久留米市)开业。2009年12月“神户三田高级奥特莱特”(兵库县神户市)二期，2010年7月“土岐高级奥特莱特”(岐阜县土岐市)三期开业。

以“丸大厦”为代表的丸之内商业设施，以“Aqua City御台场”(东京都港区)以及“南砂町购物中心 SUNAMO”(东京都江东区)为代表的都市中心和郊外型商业设施，以及由2009年3月成为合并报表子公司的Chelsea Japan株式会社进行的奥特莱特设施，由以上三种类型为支柱，我们在全日本推进着各种各样的项目。

4 丸之内Brick Square

作为“丸之内Park大厦”的商业部分于2009年9月正式开业。以与丸之内和有乐町结合点相匹配的店铺进行了功能性配置。通过与“三菱一号馆美术馆”以及“一号馆广场”的协同效果，极大地提升了街区全体游玩的回头率。

5 东久留米购物中心 QURUNE

2009年11月，作为第4号生活紧贴型商业设施于东京都东久留米市开业。集聚了约25家让每天生活更为快乐、更为便利的丰富多彩的店铺。

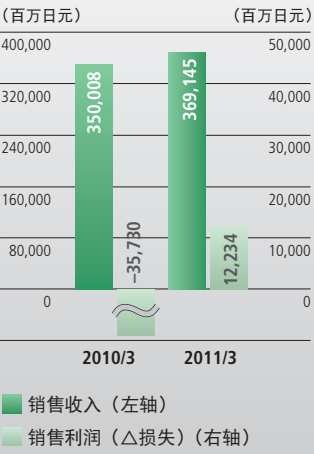
6 土岐高级奥特莱特

Chelsea Japan株式会社在全国开展的“高级奥特莱特”的第5号项目。位于岐阜县土岐市，在2005年3月开业的设施基础上，2006年10月第二期、2010年7月份第三期开业。店铺面积从5,300坪增加到8,500坪，店铺数量从约90家扩大到约140家。

7 神户三田高级奥特莱特

“高级奥特莱特”的第6号项目。位于神户市北区，在2007年7月开业基础上2009年12月扩建开业。店铺面积从5,800坪增加到10,600坪，店铺数量从约90家到约180家规模扩大了约2倍。

Residential Business



※ 随着分类变化，2011年4月开始 Custom-Built Housing Business 被整合进 “Residential Business”。以上图表中，2011年3月决算期记载的是新分类的数值。



1 The ParkHouse 大崎

位于东京都品川区大崎2丁目的总户数84户的公寓。坐落于大崎车站西口地区走过改造区域的恬静小丘。四周充满绿色，追求着一种令人落定的氛围。

2 The ParkHouse 南千早

位于大阪府吹田市佐竹台1丁目的总户数82户的公寓。是“The ParkHouse”关西圈的第一号物业。坐落于向东南侧倾斜的高台，通过住宅全部朝向东南的建筑计，实现了丰富的眺望和开放感。

3 The ParkHouse 新宿Tower

位于东京都新宿区北新宿2丁目的总户数298户的大规模抗震高塔式公寓。坐落于大规模综合开发区项目“新宿 Front Square”之内。具备了充实的“休息、居住、工作”和新宿多彩的都市功能。

4 The ParkHouse Urbans 文京小石川

位于东京都文京区小石川4丁目的总户数37户的公寓。紧凑型公寓的副品牌“Urbans”的第一号物业。以西南朝向为中心、全带角户型、内走廊设计等，提供重视隐私的都市型生活空间。

“永远赋予生活新的喜悦”，Mitsubishi Jisho Residence 诞生

Residential Business 以提供优质居住环境和健康并且充实的生活为目的，在公寓、独栋住宅、住宅土地的开发、销售、租赁之外，还进行关于不动产有效运用的咨询、公寓管理、高尔夫场运营等。

另外，2011年4月，Mitsubishi Estate Home 株式会社之外的 Custom-Built Housing Business 被統合进了 Residential Business。

Mitsubishi Jisho Residence 的诞生

2011年1月，为了强化三菱地所集团的住宅销售事业，三菱地所株式会社和 Mitsubishi Real Estate Service 株式会社、Towa Real Estate Development 株式会社的住宅销售事业进行整合，成立了 Mitsubishi Jisho Residence 株式会社。该公司不仅在供应量上成为业界 No.1，通过生产销售一体化体制，倾听顾客声音，为每一位客户提供终生服务等，有效对应多样化需求，力争在品质和服务上同样成为 No.1 企业。

新公寓品牌 “The Parkhouse”

伴随新公司的成立，公司发布了销售型公寓的新品牌 “The Parkhouse”。在范围广阔的价格

带上，展开着各种公寓商品。另外，以独自の公寓品质管理和性能显示系统 “Check Eye's” 为代表，通过环境对应以及安全对应、丰富多彩的选择方案等，设定确保安心和品质的 “5 个 Eye's”，为客户提供一条龙品质管理的高品质住宅。

环境方面的努力

Mitsubishi Jisho Residence 株式会社和 2009 年成立的株式会社 MEC eco Life 合作，积极地进行着考虑了环境的公寓建设。其中将 “太阳光发电” 和 “一次性高压受电” 进行组合的 “soleco”，被选定为国土交通省的 “新温室效果大气消减环境事业模型”，为家庭部门 CO₂ 消减做出了贡献。

以 “PARK HABIO” 作为租赁住宅事业品牌进行展开

在租赁住宅事业方面，三菱地所以 “PARK HABIO” 品牌以都市中心部为中心进行开发，业已竣工了 23 个项目，今后将一如既往，继续提供高品质的租赁公寓

■ Custom-Built Housing Business

打造深受客户喜爱并予以传承的住宅

为了提供高品质的居住空间，Mitsubishi Estate Home 以针对个人的订单住宅为主，通过有效利用土地进行着集团住宅建造以及销售住宅建造。另外，在住宅、公寓的翻新方面也拥有众多实绩。

和客户共同执着、共同欢喜地创造居住空间

在订单住宅方面，对应客户的执着要求，通过灵活的自由设计以及为实现住宅长寿化而进行的技术开发，提供着 “真正具有价值的住宅”。通过组合优于耐震性、耐火性、耐久性、断热性的

“SUPER2×4” 工艺以及全屋空调系统 “Aerotech” 的独自品质基准和技术实力，实现了高自由度空间与舒适居住的融合。另外，在集团住宅建造等基于土地资产运用的有效运用建议以及医疗建造等方面，展开着彻底的全套订单体制。此外，在翻新事业领域，以订单定制为基本，通过和客户沟通其梦想以及执着要求，将理想中的生活化为有形。

进行连接人与人、世代与世代的居住建议

2011 年 1 月，以内装修的可换性、家族的纽带以及和地域的连接为主题，进行 “连接人与人、世代与世代的居住” 建议的样板房在 “驹泽公园 Housing Gallery” 内公开。由于这个样板房以 “Aerotech” 作为基本可以自在地设计空间，实现了灵活对应客户需求的居住。

今后，我们将继续站在客户的角度，靠近客户的想法，快乐地推动居住空间打造，提供令客户永久钟爱的丰富生活方式的建议，并为实现建议而进一步强化先进性的独自技术开发。

5 PARK HABIO 新宿 East Side Tower

位于东京都新宿区新宿6丁目的总户数761户的大规模租赁公寓。在可眺望新宿副都心美丽摩天大厦的最顶层，居住者专用的泳池、按摩浴缸、健身房、水疗设施、休息室等，提供超越以往租赁公寓常识的高级共有设施和款待层次的服务。预定 2011 年 12 月竣工。

6 Studio 式集合住宅

在土地有效运用事业方面，针对客户咨询，通过运用积累至今的实绩而培育出的经验方法，从广泛角度提供最佳的土地运用建议。

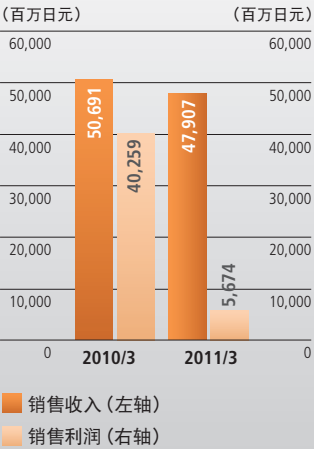
7 驹泽 Stage3Home Gallery (外观)

伴随时光流逝而更令人喜爱的外观，简单而不会厌烦的山墙屋顶、以及天然素材和天然石料所拥有的正规良材的质感和平实感，优雅地迎接居于此处的住户以及来访的人们。

8 驹泽 Stage3Home Gallery (内观)

开放式 2 层大厅、作为家人读书及运动等各自享受自由时间的创意，可移动的分割墙壁以及收纳间非常精彩。

Commercial Property Development & Investment Business



※随着分类变化，2011年4月开始，资产开发事业被分割到 Commercial Property Development & Investment Business 和 Investment Management。在以上图表中，关于2010年3月决算期，记载着分割前的资产开发事业的数值。



1 丰洲Front

位于东京Metro有乐町线与“丰洲”车站直通的绝佳场地。是由事务所和店铺构成的综合大厦。除了对环境有特别考虑，土地面积的36%进行了绿化外，通过外气的进口和自然光的利用等，比一般式样的大厦相比消减约26%的CO₂。2010年8月竣工。

2 新宿East Side Square

直通东京Metro副都心线和都营地铁大江户线“东新宿”车站的约2.6公顷大规模土地开发项目。由事务所和店铺构成，事务所拥有都中心最大级别的楼层板。作为对环境的特别考虑，通过采用双层Low-e复层玻璃等，比一般式样的大厦相比消减约25%的CO₂。预定2012年4月竣工。

对应市场需求的收益用不动产的开发

在Commercial Property Development & Investment Business里，对应不动产租赁市场的承租者需求以及不动产投资市场的投资家需求，展开着以优质收益用不动产开发为基本战略的开发事业。

强化资产解决方案功能，积极展开开发事业

Commercial Property Development & Investment Business是以开发办公大厦等收益用不动产，通过集结三菱地所集团内的各种功能力图资产价值的最大化，将之在不动产投资市场上售出，并以回收资金进行新的项目开发的再投资商务模式。

作为最近的收益用开发案例，2010年8月“丰洲Front”（东京都江东区）竣工之外，2011年5月“新宿Front Tower”（东京都新宿区）竣工。另外，“晴海二丁目第2-4街区计划（暂定名称）”以及“新宿East Side Square”（东京都新宿区）等开发项目也在进行之中。

另一方面，为了对应多样化的不动产投资市场需求，办公大厦之外，以各种资产类型为对象，展开着广泛的开发事业。

例如，作为服务公寓事业，和全球性开展该事业的雅诗阁公司（新加坡）正在共同进行开发，“Citadine 新宿”（东京都新宿区）以及“Citadine 京都鸟丸五条”（京都府京都市）等事业化之外，物流设施事业方面，和三井物产株式会社合作，成为本公司最早物流设施开发项目的“辰巳三丁目开发计划（暂定名称）”（东京都江东区）2011年4月开工，接下来，我们将以根据承租者需求开发的Build-to-Suit型为中心，不断积累实绩。

在享受业务收入的同时，在最佳时机获取资本收益

因为可以从开发完成的收益用不动产获取安定的租金收入（Income Gain），所以不需要在开发后马上售出收益用不动产，可根据适时的不动产市场状况决定资本收益（收益用不动产的销售收入减去用地取得费用以及大楼建设费用等）的获得时期，这一点，也是Commercial Property Development & Investment Business的优势性。

今后，我们将继续强化可最大限实现不动产资产价值的“资产解决方案功能”，为对应都市再生的社会性和经济性需求而努力获取事业机会。



3 新宿Front Tower

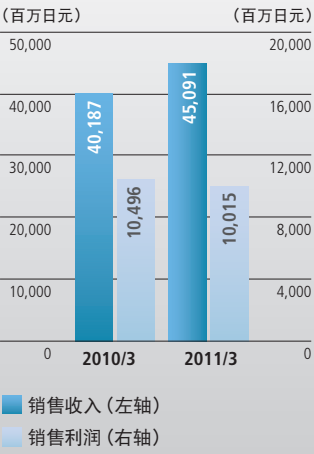
由事务所、店铺、诊所Mall、新事业创造楼层构成的综合大厦。屋顶绿化、壁面绿化之外，地面上还配置了高树木确保了约2,400平方米绿化面积。外立面采用了保水性涂装，对于拟制热岛现象做出了贡献。2011年5月竣工。

4 晴海二丁目第2-4街区计划（暂定名称）

位于在建中的平衡工作和居住功能的中央区晴海办公大厦开发项目。除了占地面积的约35%进行绿化外，以消减CO₂排放量为目标，通过采用Low-e复层玻璃及太阳能追尾制御电动百叶窗等，成为考虑了环境因素的环保型计划。预定2012年3月竣工。

5 辰巳三丁目开发计划（暂定名称）

东京Metro有乐町线“辰巳”车站步行4分钟，首都高速湾岸线“新木场”出口约2公里，是通往都中心、港湾设施、机场等交通连接方面居于优势的物流设施。在确保建筑具有一定泛用性的同时，根据开工前确定的承租者需求进行Build-to-Suit型开发。预定2012年2月竣工。



1 纽约/McGraw-Hill Building

在纽约曼哈顿持有。地下5层、地上51层，建筑面积237,126平方米。1972年3月竣工(本公司1990年4月获取)。

2 华盛顿D.C./1101 K Street

在华盛顿D.C.持有。地上10层，可租面积27,078平方米。2006年竣工(本公司2011年3月获取)。



以不动产租赁和开发事业为中心国际化展开

International Business除了在全美各地以及英国伦敦开展不动产租赁和开发事业之外，还参加着在越南和新加坡参与着公寓开发事业。另外，2011年4月，在中国上海开设了代表事务所。

此外，2010年10月，参加了对在欧洲展开投资管理事业的Europa Capital Group的投资，完善了在日美欧的投资管理事业据点。

在美国、英国、亚洲展开着不动产租赁和开发事业

在美国，除了持有纽约曼哈顿的大规模办公大厦“McGraw-Hill Building”和“Time & Life Building”，还在亚利桑那州菲尼克斯(Phoenix)的中心街区持有办公大厦“One North Central”。2011年3月，在华盛顿D.C.中心特优于办公场地的East End获取K Street沿街位置的“1101 K Street”。另外，在全美10个州推进着约30个项目的开发事业，项目横跨销售型办公楼、物流设施、住宅、综合设施等多种类别。

在英国伦敦也积极地展开着开发事业，以坐落于金融城的以办公楼为中心的综合设施开发事业“Paternoster Square再开发项目”(2003年

竣工)为代表，和三菱商事株式会社的共同开发事业“Bow Bells House再开发项目”(2007年竣工，2010年销售完毕)，参加在West End地区由办公大厦、商业店铺、住宅构成的“Central St Giles再开发项目”(2010年4月竣工)。另外，在金融城持有“River Plate House”之外，2011年，获取了距离劳埃德和英格兰银行极近的“150 Leadenhall Street”和“6-8 Bishopsgate”。

在亚洲，2010年1月，和亚洲屈指的不动产领军企业凯德置地公司等合作，除了参加在越南进行的公寓开发事业，还在2011年3月和凯德置地合作，参加在新加坡中心部的2栋超高层公寓的开发。

此外，2011年4月，作为在亚洲最具长期发展前景的中国据点，于上海开设了代表事务所。

投资管理事业方面，通过2010年10月对Europa Capital Group的资本投资，完善了全球化平台的基础，使统一性的投资家市场推广、市场调研、投资决策、基金募集等变为可能。

今后，我们将发挥在海外积累至今的事业实绩，继续不动产事业的国际化发展。



3 伦敦/Paternoster Square

在伦敦金融城的综合设施开发项目。2003年5月竣工。现持有“Warwick Court”(建筑面积29,480平方米)和“10 Paternoster Square”(建筑面积34,866平方米)两栋大楼。

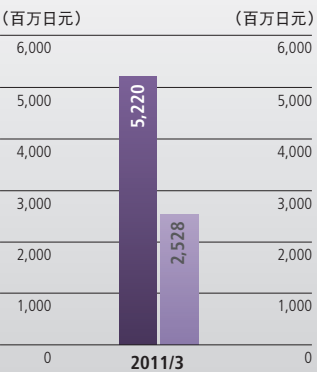
4 伦敦/Central St. Giles

和英国大型寿险公司Legal & General公司的合作事业，由办公楼、店铺、住宅楼构成的综合再开发项目(建筑面积66,000平方米)。2010年4月竣工。

5 越南/河内市内公寓开发项目

和凯德置地等的合作事业。占地面积约14,000平方米，总户数960户。

Investment Management Business



■ 销售收入 (左轴)
■ 销售利润 (右轴)

※随着分类变化，2011年4月开始，国内的Investment Management从“资产管理事业”独立出来，新设了“Investment Management”。



1 大崎 Front Tower

邻接因地区改造和东海道新干线车站开业而作为办公场地评价极具提升的品川地区，位于作为新兴办公区域快速发展的大崎，是完工不久的A级大厦。由本公司都市开发事业群开发，2011年1月由Japan Real Estate投资法人获取。2005年6月竣工。

提供关于不动产投资管理的广泛专业服务

Investment Management对于那些考虑进行不动产资产运用的投资家，从对应长期安定性运用需求的REIT（不动产投资信托），到以机构投资家为对象的对应特定运用需求的基金，针对个人和机构投资家的两方面，提供着广阔的运用服务。

对应多样运用需求，提供行业顶尖的投资管理服务

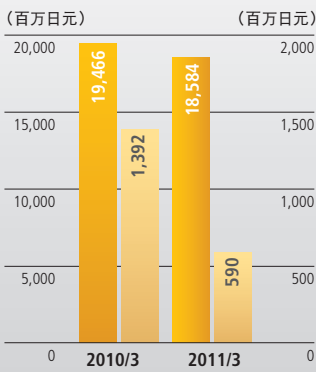
关于对应机构投资家个别需求的私募基金，Mitsubishi Jisho Investment Advisors株式会社以商业设施为主，除了组合以办公楼和租赁住宅为投资对象的有期限基金，2011年，成立了对应更趋于长期安定运用需求的无期限开放式非上市REIT，开始提供以往没有的新型投资商品。

另外，关于个人投资家也可投资的上市REIT，Japan Real Estate Asset Management株式会社接受办公大厦特化型REIT的Japan Estate投资法人的运用业务委托，取得了上市REIT国内

最长10年的安定运用业绩等。三菱地所集团提供着行业顶尖的不动产投资管理服务。

今后，对于国内外的所有投资家，我们将继续积极地提供优良的投资机会，力争不动产投资市场的更大发展。

Architectural Design & Engineering



■ 销售收入 (左轴)
■ 销售利润 (右轴)

1 JR博多 City

是配合九州新干线全线开通而进行的博多车站改建项目。通过作为交通枢纽的功能强化和商业设施等的扩充，完成了与九州的“脸面”和亚洲的“玄关口”相匹配的多功能综合型车站大厦。

2 学习院女子中高等科本馆

是具有125年历史的女校教学楼的改建计划。在进行具有女性特征的细致和温馨设计的同时，整合了分散在4个校舍的教学功能，实现了关爱环境等对应了新的需求功能性校舍。



为安全和安心的城市建设提供优质设计和高度技术

Architectural Design & Engineering，以株式会社Mitsubishi Jisho Sekkei内的建筑及土木关联设计和监理为首，从事着翻新业务、都市和地域开发关联业务、各种咨询业务。而株式会社MEC Design International则进行着设计监理和施工业务。

Mitsubishi Jisho Sekkei成立10周年

2011年6月，株式会社Mitsubishi Jisho Sekkei迎来了成立10周年。从三菱地所内设置Architectural Design & Engineering开始，继承和发挥积累了100年以上的知识及经验，精研设计能力和技术能力，今后，我们将继续努力，为建设安全安心并具魅力的都市而贡献。

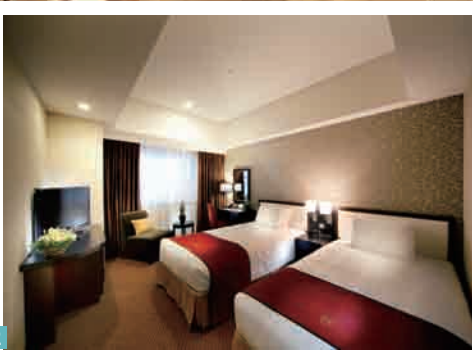
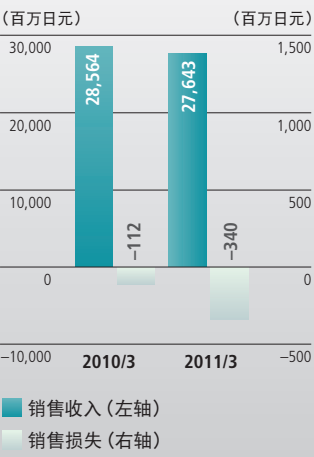
在国内的安定成长和扩大海外事业

2010年度竣工的主要设计监理物业，有“JR博多City”（福冈县福冈市）、“众议院新议员会馆”（东京都千代田区）、“麻布台ParkHouse”（东京都港区）、“学习院女子中高等科本馆”（东京都新宿区）、“中野丸井”（东京都中野区）等。2011年度，预定完成“JP Tower（暂定名称）”（东京

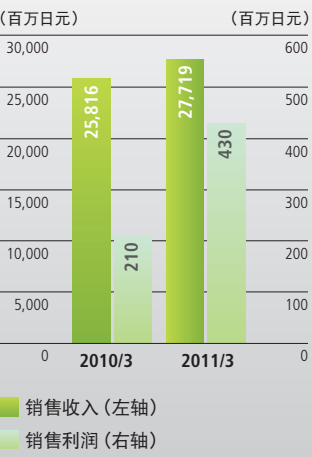
都千代田区）、“Place Hotel改建计划”（东京都千代田区）、“东洋文库改建计划”（东京都文京区）等。今后，我们将继续积极地接受新建和翻新的设计监理业务委托，在实现具有高度时效性环境建筑的同时，力求进一步强化坚实的建筑管理业务、地域冷暖气设施等。

海外事业方面，发挥由中国上海代表事务所（2007年设立）而拓宽的商业网络资源，为了进一步让积累至今的都市建筑设计业务的实绩起到作用，积极地使之演化成现实的订单，2011年，在上海成立了现地法人。另外，以2010年度设置的“海外项目室”为基础，通过宣传推广受到高度好评的建筑和都市设计、环境和节能技术，进一步拓宽在东亚圈的事业发展。

Hotel Business



Real Estate Services



1 横浜 Royal Park Hotel

在“米其林导游东京、横浜、镰仓2011”的宾馆部门中，作为横浜地区最高评价的“4棵红星”予以刊载。

2



Royal Park Hotel The 福岡
(外观形象、客房形象)

2011年7月30日，作为“The”系列的第一号店，于福岡市博多区博多车站前2丁目（“博多”车站步行5分钟）诞生。客房数以双人房为主体共有174间。提供具有博多风情的硬件和软件。

3



Royal Park Hotel The 京都
(外观形象)

2011年10月8日，预定于京都市中京区河原町三条通东入（京都市营地铁东西线“京都市政府前”步行3分钟）开业。客房数182间，到处都采用了深具京都特色的设计。

提升品牌价值和扩大连锁酒店

Hotel Business方面，由宾馆事业统括公司株式会社Royal Park Hotels & Resorts统管各宾馆的经营和运营，在力图经营高效化和提升运营层次的同时，追求作为连锁酒店的优势，把东京和横浜等国内的5家宾馆作为“Royal Park Hotels”进行展开。

通过实践顾客满意经营提升

“Royal Park Hotels”品牌

在Royal Park Hotels，基于“Best for the Guest”的理念，把实现超越CS（客户满意）的CD（客户欢喜）作为目标。这个努力获得了高度好评，在由有关CS调查和咨询的专业机构J. D. Power Asia Pacific所进行的2010年日本宾馆住宿客人满意度调查SM中，连续4年蝉联第一（1晚15,000日元以上 35,000日元未满部分）。今后，我们仍将进一步推进客户满意经营。

*J. D. Power Asia Pacific2007～2010年日本宾馆住宿客人满意度调查SM

本部分的调查对象是正规价格的最多价格带15,000日元以上35,000未满并且最多客房面积20平方米的宾馆。结果来自于关于最近1年内住宿宾馆的9,663位客人的回答。http://www.jdpower.co.jp

新机轴品牌“Royal Park Hotel The

(+城市名称)”系列的诞生和展开

2011年度，“Royal Park Hotel The 福岡”、“Royal Park Hotel The 京都”两个宾馆诞生。以追求舒适性和合理性的“Compact City Hotel”作为概念，以“和城市共同款待”为标语，努力打造具有城市风味的宾馆。业已决定在名古屋地区进行新的开店（预定2013年）。今后，将推进在东京都内以及主要政令指定城市的展开，力图扩大连锁规模和提升品牌力量。

1 Park Habio 东中野

三菱地所在东京都中野区开发的租赁公寓项目，由Mitsubishi Real Estate Service株式会社接受委托进行租赁管理。2010年12月竣工。



CRE战略支持系统“CRE@M”

“CRE@M”是具有不动产信息的一元化管理、管理效率化、CRE管理等功能的ASP系统。通过运用CRE@M，支持客户的CRE管理执行。



生态停车场网络“PEN”

为生态进行贡献的停车场。以一部分停车场收益投入植树造林事业。

细致对应客户的多样不动产需求

Real Estate Services，通过与Mitsubishi Real Estate Service株式会社和Mitsubishi Jisho House Net株式会社的合作，细致地对应客户的不动产需求。最大限度地发挥三菱地所集团的综合力量和信息力量，从法人和个人的不动产活用咨询到中介和租赁，在广阔领域里提供着最佳解决方案。

不动产中介事业

进行着居住用不动产、事业用不动产的买卖和租赁借中介、不动产的有效活用咨询等范围广阔的业务。个人中介业务方面，提供着不动产购买、出售、迁居的一条龙支持。以首都圈为中心，在全国营业据点通过广阔的网络优势对应客户的要求。

另外，在进行适合个人投资家客户需求的投资种类的建议之外，法人中介业务方面，无论国内国外，对应着客户从不动产评估、买卖中介到有效活用咨询以及办公室中介业务的多种需求。在这个基础上，还完善着综合性支持客户CRE（企业不动产）战略的“CRE@M”体制。

租赁公寓和办公大厦经营支持事业以及停车场事业

以法人和个人的不动产业主为首，证券化不动产的资产经理人们为客户提供广范围的有关租赁公寓以及办公大厦的多种租赁经营支持。从事业计划的制定到商品企划到建筑完成后的租赁运营和管理，具有一条龙管理的完全体制。此外，以本公司管理的物业为主，根据客户希望介绍租赁物业，同时发挥租赁运营事业积累出的经验方法，开展着投币式停车场事业“PEN”。

销售收入和销售利润

2011年3月決算期の业绩中，销售收入以988,447百万日元比前年度减少24,967百万日元(−2.5%)，销售利润则以158,258百万日元比前年度增加9,285百万日元(+6.2%)。

详细分类内容以及概况如下。

Building Business由于2009年4月竣工的“丸之内Park大厦”获取了整年度收入，所以建筑租赁收入实现了增收。另外，相比2010年3月末时点的3.40%空房率，2011年3月末时点为3.58%。结果本类别销售收入以463,939百万日元比前年度减少了25,756百万日元，销售利润比前年度减少8,013百万日元为141,823百万日元。

Residential Business方面，由于公寓事业中的销售计算户数比前年度减少而销售收入减少。结果，本类别的销售收入以336,595百万日元比前年度减少13,413百万日元，而销售利润则因前年度销售损失计提反而比前年度增加47,513百万日元为11,783百万日元。

Urban Development & Investment Management Business方面，由于售出了一部分持有物业而实现了资产等投资上的收益。结果，本类别销售收入以52,987百万日元比前年度增加了2,296百万日元，但因受前年度售出部分由本公司出资的匿名组合所持大型物业的影响，销售利润比前年度减少32,071百万日元为8,187百万日元。

International Business上，除了在美国各城市以及英国伦敦市持有的资产安定运转，由于在美欧分别实现了物业销售，同时投资管理事业上实现了增收，销售收入以45,091百万日元比前年度增加了4,904百万日元。销售利润则由于物业销售的利润率下降，相比前年度减少481百万日元为10,015百万日元。

Architectural Design & Engineering方面，销售额中计算进了“麻布台ParkHouse”(东京都港区)、“MID OASIS TOWERS”(神奈川县相模原市)等设计监理业务等收入。在2011年3月決算期，忧郁设计监理收益以及内装施工收益的销售件数减少，相比前年度收益减少。结果，本类别的销售收入以18,584百万日元比前年度减少882百万日元，销售利润比前年度减少802百万日元为590百万日元。

Custom-Built Housing方面，在Mitsubishi Estate Home株式会社，通过在“三菱Home”销售活动上的持续努力，一般订单住宅事业以及承包事业的接受委托件数和销售件数一起超过了前年度。结果，本类别的销售收入以33,290百万日元相比前年度实现了6,863百万日元的增长，销售损益方面也比前年度增加848百万日元为478百万日元。

Hotel Business方面，以宾馆事业统括公司株式会社Royal Park Hotels & Resorts为中心强化着以“Royal Park Hotels”为品牌名称的宾馆事业发展。在2011年3月決算期，受景气动向影响，虽然餐厅和酒吧以及宴会部门等收入减少，通过压缩经费利润方面有所改善。但是，由于2011年3月的东日本大地震而业绩大幅恶化。另外，2011年2月“Royal Park Inn名古屋”停业。结果，本类别的销售收入以27,643百万日元相比前年度减少920百万日元，销售损益方面则相比前年度恶化227百万日元，出现了340百万日元的损失。

Real Estate Services方面，由于住宅销售受托事业因2011年1月销售住宅整合而被分割到Mitsubishi Real Estate Service株式会社，尽管相比前年度营业收入减少，不动产仲介收入方面交易件数增加而实现了相比前年度的增收。结果，本类别销售收入以27,719百万日元相比前年度增加1,903百万日元，销售利润也比前年度增加220百万日元为430百万日元。

Other方面，销售收入以3,443百万日元相比前年度增加161百万日元，销售利润也比前年度增加221百万日元为411百万日元。

销售外损益以及特别损益

销售外损益上，尽管收取利息以及收取红利有所增加，由于负的品牌折旧以及根据持有法投资收益等减少，所以相比前年度减少838百万日元为8,503百万日元。销售外费用方面由于支付利息减少，相比前年度减少5,002百万日元为35,930百万日元。

作为特别损失，提取固定资产除却关联损失3,052百万日元、投资有价证券评估损失3,286百万日元、减损损失2,788百万日元、资产出资评估损失3,587百万日元、受灾损失2,159百万日元共计14,874百万日元。

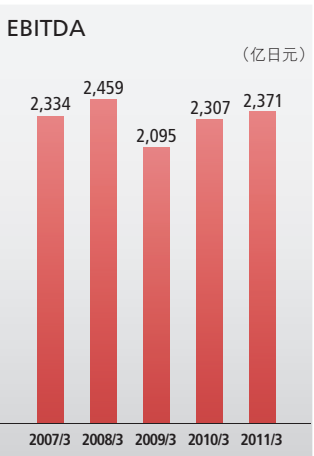
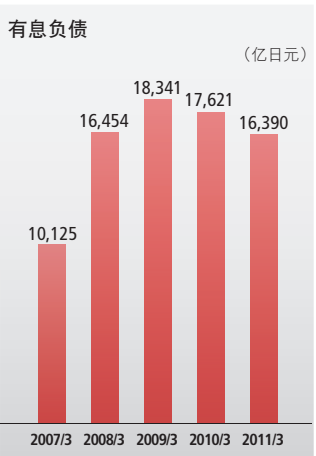
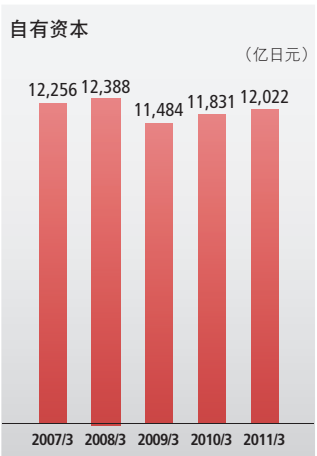
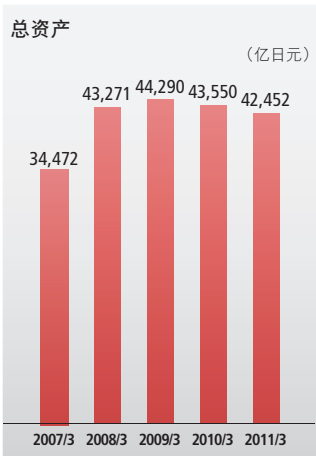
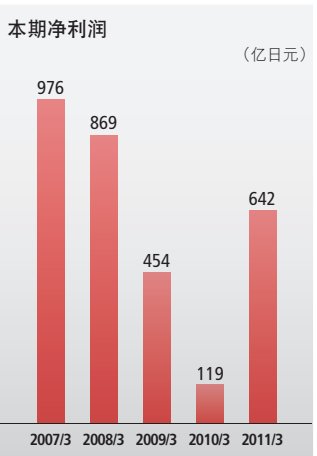
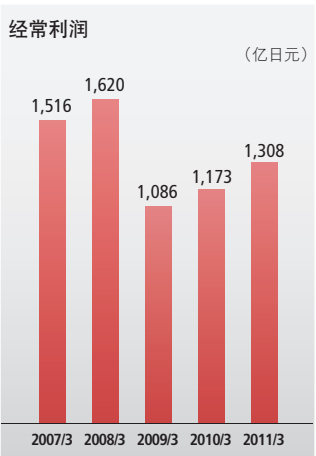
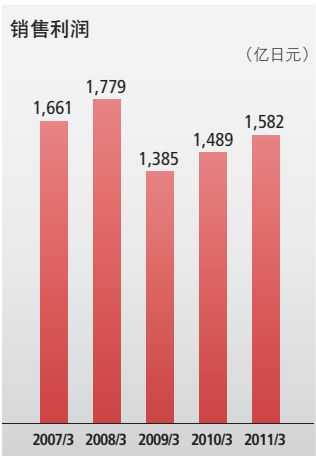
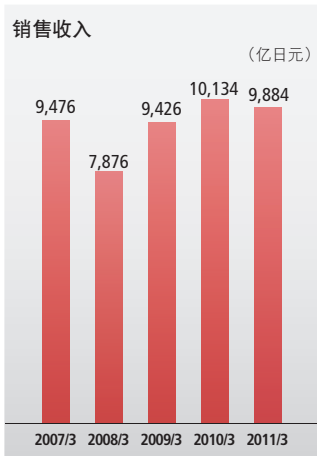
单位：百万日元(百万元未满舍去)

科目	2011/3实绩	2010/3实绩	增减
销售收入	988,447	1,013,415	−24,967
Building Business	463,939	489,696	−25,756
Residential Business	336,595	350,008	−13,413
Urban Development & Investment Management Business	52,987	50,691	2,296
International Business	45,091	40,187	4,904
Architectural Design & Engineering	18,584	19,466	−882
Custom-Built Housing	33,290	26,427	6,863
Hotel Business	27,643	28,564	−920
Real Estate Services	27,719	25,816	1,903
Other	3,443	3,281	161
调整额 ^(注)	−20,849	−20,724	−124
销售利润	158,258	148,972	9,285
Building Business	141,823	149,836	−8,013
Residential Business	11,783	−35,730	47,513
Urban Development & Investment Management Business	8,187	40,259	−32,071
International Business	10,015	10,496	−481
Architectural Design & Engineering	590	1,392	−802
Custom-Built Housing	478	−370	848
Hotel Business	−340	−112	−227
Real Estate Services	430	210	220
Other	411	189	221
调整额 ^(注)	−15,121	−17,198	2,076

(注)2011年3月決算期开始，消去或者全公司金额作为调整额予以记载。

本期净利润

税金等调整前的本期净利润相比前年度增加85,083百万日元(+275.6%)为115,955百万日元、本期净利润相比前年度增加52,318百万日元(+439.6%)为64,219百万日元。本期每股净利润为46日元27钱。



财务状况

(1)合并报表现金流

合并报表上的现金流以及现金等同物(以下,“资金”),由税金等调整前本期净利润、长期借贷等收入,减去长期借贷的返还、押金以及保证金的减少等支出,相比前年度期末增加51,237百万日元为229,062百万日元。

(销售活动带来的现金流)

销售活动带来的现金流,增加了259,263百万日元(相比前年度+46,595百万日元)的资金。这是由税金等调整前本期净利润115,955百万日元调整了70,628百万日元非资金损益项目上的折旧费后的资金增加基础上,加上存货资产、应收帐款的增减等算出。

(投资活动带来的现金流)

投资活动带来的现金流,减少了67,223百万日元(相比前年度+45,415百万日元)的资金。这个结果,是因为取得有形固定资产。

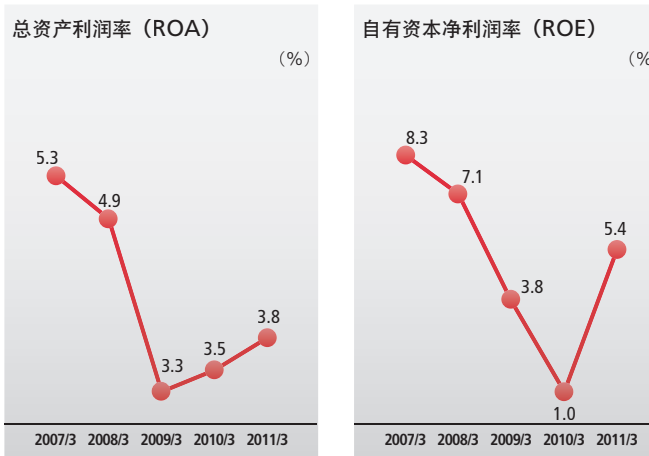
(财务活动带来的现金流)

财务活动带来的现金流,减少了140,269百万日元(相比前年度-33,416百万日元)的资金。这个结果,是因为返还长期借贷以及偿还公司债。

(2)合并报表借贷对照表

“资产部分”相比前年度末减少109,856百万日元为4,245,209百万日元。

“负债部分”相比前年度期末减少118,681百万日元为2,930,161百万日元。有息负债相比前年度期末减少123,061百万日元为1,639,050百万日元,减去手头流动性余额的净有息负债相比前年度期末减少174,298百万日元为1,409,987百万日元。



“净资产部分”,尽管其它有价证券评估差额金、汇率换算调整勘定、少数股东持股等有所减少,由于利润余额的增加,相比前年度期末增加8,825百万日元达到1,315,047百万日元。

●租赁等不动产的时价公开

本公司以及一部分合并报表子公司,在东京都等其他地区以及海外(美国、英国),持有以获取租赁收益为目的的租赁办公大厦以及租赁商业设施等。

另外,有一部分国内的租赁办公大厦,由于由本公司以及一部分合并报表子公司使用,所以被称为包含作为租赁等不动产使用部分的不动产。

关于这些租赁等不动产以及包含作为租赁等不动产使用部分不动产的合并报表借贷对照表金额以及本年度增减额以及时价等,具体如下。

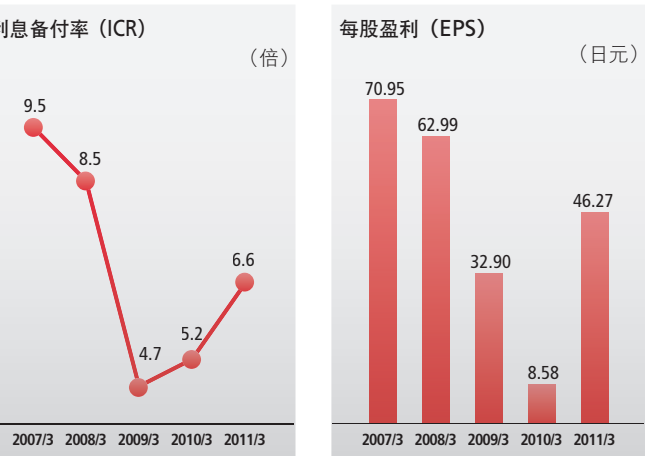
	合并报表借贷对照表金额 (百万日元)			本合并报表会计年度末时价 (百万日元)
	前年度合并报表会计年度末余额	本年度合并报表会计年度增减额	本年度合并报表会计年度末余额	
租赁等不动产	2,615,827	-148,649	2,467,177	4,316,530
包含作为租赁等不动产使用部分的不动产	234,910	-1,221	233,688	323,700

(注1) 合并报表借贷对照表金额,是从获取原价减去折旧费累计金额以及减损损失累计金额后的金额。
(注2) 本合并报表会计年度末的时价,参阅以下说明。
(1)关于国内的不动产,主要是由本公司基于“不动产鉴定评估基准”算定的金额。
(2)关于海外的不动产,主要是由当地鉴定人鉴定评估的金额。

另外,关于2011年3月决算期包含租赁等不动产以及作为租赁等不动产使用部分的不动产的损益状况,详细如下。

	租赁收益 (百万日元)	租赁费用 (百万日元)	差额 (百万日元)	其他损益 (百万日元)
租赁等不动产	341,761	217,064	124,697	-10,486
包含作为租赁等不动产使用部分的不动产	20,268	15,476	4,792	-373

(注1) 在包含作为租赁等不动产使用部分的不动产里,因为作为服务提供以及经营管理包括了本公司以及一部分合并报表子公司使用的部分,所以该当部分的租赁收益不予计入。另外,在该当不动产的关联费用(折旧费用、建筑管理费用、租税公课等)中,包含了租赁费用。
(注2) 其他损益,是指固定资产除却损等。



比较合并报表损益计算书以及比较合并报表包括利润计算书

比较合并报表损益计算书 (单位:百万日元)

科目	本合并报表会计年度 (2010/4/1—2011/3/31)	前年合并报表会计年度 (2009/4/1—2010/3/31)	增减
销售收入	988,447	1,013,415	-24,967
销售成本	751,953	784,789	-32,836
总销售利润	236,494	228,625	7,868
销售费用以及一般管理费	78,235	79,653	-1,417
销售利润	158,258	148,972	9,285
销售外收入	(8,503)	(9,342)	-838
收取利息	435	390	44
收取红利	3,265	2,781	484
负商誉折旧金额	943	1,060	-117
关联企业投资收益	661	763	-102
其他	3,196	4,345	-1,148
销售外费用	(35,930)	(40,933)	-5,002
支付利息	24,777	29,207	-4,429
固定资产除却损	6,136	6,676	-540
其他	5,016	5,049	-32
经常利润	130,830	117,381	13,449
特别利润	(-)	(2,323)	-2,323
容积利用全设定收益	—	1,263	-1,263
投资有价证券售出收益	—	1,059	-1,059
特别损失	(14,874)	(88,832)	-73,957
固定资产除却关联损失	3,052	—	3,052
投资有价证券市值损失	3,286	—	3,286
减损损失	2,788	34,309	-31,521
股权投资市值损失	3,587	54,523	-50,935
灾害损失	2,159	—	2,159
税金等调整前本期净利润	115,955	30,872	85,083
法人税、住民税以及事业税	26,953	16,319	10,634
法人税等调整额	21,687	-4,966	26,654
少数股东损益调整前本期净利润	67,314	19,518	47,795
少数股东利益	3,095	7,618	-4,523
本期净利润	64,219	11,900	52,318

(注)百万日元未满时切舍表示。

比较合并报表包括利润计算书

(单位:百万日元)

科目	本合并报表会计年度 (2010/4/1—2011/3/31)	前年合并报表会计年度 (2009/4/1—2010/3/31)
少数股东损益调整前本期净利润	67,314	—
其他包括利润		
其他有价证券市值差额金	-11,717	—
递延对冲损益	113	—
土地再估值差额金	0	—
汇率换算调整勘定	-16,613	—
对于持股适用公司的持股相当额	18	—
其他包括利润合计	-28,198	—
包括利润	39,115	—
(细目)		
母公司股东关联包括利润	36,717	—
少数股东关联包括利润	2,398	—

(注1)百万日元未满时切舍表示。
(注2)比较合并报表包括利润计算书,由本合并会计年度开始制定。

比较合并报表借贷对照表

(単位：百万日元)

科目	本合并报表会计年度末 2011/3/31 现在		前年合并报表会计年度末 2010/3/31 现在		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
	%		%		
(資産部分)	(4,245,209)		(4,355,065)		(−109,856)
流動資産	(1,099,926)	25.9	(1,029,082)	23.6	(70,843)
現金及存款	224,688		175,159		49,529
期票及销售未进款	40,130		31,889		8,241
有价证券	5,094		3,567		1,526
销售用不动产	217,420		150,245		67,174
促销用不动产	324,713		323,943		770
开发用不动产	8,801		8,844		−43
未完成工程预付金	7,627		9,926		−2,298
其他在庫資産	841		814		27
资权投资	209,900		226,201		−16,300
延付税金資産	18,849		41,850		−23,001
其他	42,361		57,146		−14,784
呆账准备金	−502		−506		3
固定資産	(3,145,283)	74.1	(3,325,982)	76.4	(−180,699)
有形固定資産	(2,717,305)	64.0	(2,872,021)	66.0	(−154,715)
建筑及建设物	788,952		876,239		−87,287
机械装置及搬运工具	21,575		24,223		−2,647
土地	1,613,702		1,652,937		−39,234
信托土地	245,091		277,425		−32,334
建设暂定勘定	35,516		26,723		8,792
其他	12,467		14,472		−2,004
无形固定資産	(95,381)	2.3	(95,593)	2.2	(−212)
借地权	86,802		88,665		−1,862
其他	8,578		6,927		1,650
投资等其他資産	(332,596)	7.8	(358,368)	8.2	(−25,771)
投资有价证券	183,318		201,303		−17,984
长期贷款	1,726		1,769		−42
押金及保证金	97,238		96,017		1,220
延付税金資産	5,847		7,757		−1,909
其他	46,571		53,374		−6,803
呆账准备金	−2,105		−1,853		−251
資産合计	4,245,209	100.0	4,355,065	100.0	(−109,856)

(注)百万日元未滿时切舍表示

(単位：百万日元)

科目	本合并报表会计年度末 2011/3/31 现在		前年合并报表会计年度末 2010/3/31 现在		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
	%		%		
(負債部分)	(2,930,161)	69.0	(3,048,842)	70.0	(−118,681)
流動負債	(532,906)	12.5	(651,023)	14.9	(−118,116)
期票支付及销售未付金	76,113		78,800		− 2,687
短期借款	75,507		105,586		− 30,079
1年内预定返还长期借款	201,885		286,169		− 84,283
1年内预定返还公司债	36,330		39,916		− 3,585
未付法人税等	15,857		8,472		7,384
延付税金負債	1		0		0
其他	127,210		132,077		− 4,866
固定負債	(2,397,254)	56.5	(2,397,819)	55.1	(−564)
公司债	530,000		550,000		− 20,000
长期借款	788,097		772,149		15,948
预收押金保证金	374,719		382,413		− 7,693
延付税金負債	214,060		223,756		−9,695
再估值关联延付税金負債	332,181		332,194		−13
退休金发放准备金	15,322		15,570		−248
董事退职慰劳准备金	587		644		−57
負商誉	79,074		83,705		−4,630
其他	63,210		37,384		25,826
(净资产部分)	(1,315,047)	31.0	(1,306,222)	30.0	(8,825)
股东資本	(757,358)	17.8	(710,724)	16.3	(46,633)
資本金	141,373		141,373		—
資本剰余金	170,485		170,485		—
利潤剰余金	449,889		402,792		47,097
自有股份	−4,390		−3,926		− 463
其他包括利潤累計額	(444,912)	10.5	(472,432)	10.9	(−27,519)
其他有价证券市值差額金	48,021		59,729		−11,708
递延对冲損益	−254		−376		122
土地再估值差額金	458,297		458,303		−6
汇率換算調整勘定	−61,151		−45,223		−15,927
新股預約权	381	0.0	305	0.0	75
少数股东持股	112,395	2.7	122,760	2.8	−10,364
負債净资产合计	4,245,209	100.0	4,355,065	100.0	−109,856

(注)百万日元未滿时切舍表示。

比较合并报表股东资产等变动计算书

(单位：百万日元)

科目	股东资本				
	资本金	资本剩余金	利润剩余金	自有股份	股东资本合计
2009年3月31日余额	136,534	165,216	408,775	-3,715	706,810
本期变动额					
新股发行	4,839	5,269			10,108
剩余金股息			-19,372		-19,372
本期净利润			11,900		11,900
自有股份取得				-432	-432
自有股份处分			-27	221	194
土地再估值差额金拆除			1,516		1,516
股东资本以外项目本期变动额（净值）					
本期变动额合计	4,839	5,269	-5,983	-210	3,914
2010年3月31日余额	141,373	170,485	402,792	-3,926	710,724
本期变动额					
新股发行					
剩余金股息			-16,657		-16,657
本期净利润			64,219		64,219
自有股份取得				-749	-749
自有股份处分			-71	285	214
土地再估值差额金拆除			18		18
合并范围的变动			-411		-411
股东资本以外项目本期变动额（净值）					
本期变动额合计			47,097	-463	46,633
2011年3月31日余额	141,373	170,485	449,889	-4,390	757,358

(单位：百万日元)

科目	其他包括利润累计额					新股预约权	少数股东持股	净资产合计
	其他有价证券市值差额金	递延对冲损益	土地再估值差额金	汇率换算调整勘定	其他包括利润累计额合计			
2009年3月31日余额	30,730	-591	460,009	-48,462	441,684	218	125,999	1,274,713
本期变动额								
新股发行								10,108
剩余金股息								-19,372
本期净利润								11,900
自有股份取得								-432
自有股份处分								194
土地再估值差额金拆除								1,516
股东资本以外项目本期变动额（净值）	28,999	215	-1,705	3,238	30,747	87	-3,239	27,595
本期变动额合计	28,999	215	-1,705	3,238	30,747	87	-3,239	31,509
2010年3月31日余额	59,729	-376	458,303	-45,223	472,432	305	122,760	1,306,222
本期变动额								
新股发行								
剩余金股息								-16,657
本期净利润								64,219
自有股份取得								-749
自有股份处分								214
土地再估值差额金拆除								18
合并范围的变动								-411
股东资本以外项目本期变动额（净值）	-11,708	122	-6	-15,927	-27,519	75	-10,364	-37,808
本期变动额合计	-11,708	122	-6	-15,927	-27,519	75	-10,364	8,825
2011年3月31日余额	48,021	-254	458,297	-61,151	444,912	381	112,395	1,315,047

(注)百万日元未滿时切舍表示。

比较合并报表现金流计算书(要约)

(单位：百万日元)

科目	本合并报表会计年度 (2010/4/1—2011/3/31)	前年合并报表会计年度 (2009/4/1—2010/3/31)	增减
税金等调整前本期净利润	115,955	30,872	85,083
特别损益等调整	15,968	94,000	-78,031
折旧费	70,628	73,926	-3,297
库存资产增减	71,676	106,227	-34,550
股权投资的增减	9,183	-20,284	29,468
其他	-12,076	-34,234	22,158
法人税等支付额	-12,073	-37,837	25,764
销售活动带来的现金流	259,263	212,668	46,595
有价证券售出、偿还以及投资有价证券售出带来的收入	4,904	2,223	2,680
有形固定资产售出、有形固定资产信托收益权售出带来的收入	157	4,468	-4,310
设备投资	-76,332	-114,085	37,753
其他	4,045	-5,246	9,292
投资活动带来的现金流	-67,223	-112,639	45,415
新筹措	277,245	282,461	-5,216
返还	-362,719	-322,794	-39,924
股息支付	-20,905	-24,328	3,422
其他	-33,890	-42,191	8,300
财务活动带来的现金流	-140,269	-106,852	-33,416
现金及现金等同物关联换算差额	-2,096	612	-2,709
现金及现金等同物的增减额(“—”为减少)	49,674	-6,210	55,884
现金及现金等同物的期初余额	177,825	184,552	-6,727
新合并带来的现金及现金等同物的增减额	1,563	—	1,563
消除合并后带来的现金及现金等同物的减少额	—	-516	516
现金及现金等同物的期末余额	229,062	177,825	51,237

(注)百万日元未滿时切舍表示。

三菱地所集团主要企业

带有 ● 标识者为合并报表子公司

Building Business				
Building Leasing Business				
●	Sunshine City Corporation	东京都丰岛区东池袋 3-1-1 阳光城 World Import 大厦 (邮编：170-8630)	TEL(03)3989-3321	阳光城等的经营
●	Yokohama Sky Building Co., Ltd.	神奈川県横浜市西区高岛 2-19-12 (邮编：220-0011)	TEL(045)441-1221	Sky 大厦、横浜新都市大厦的经营
●	Tokyo Kotsu Kaikan Co., Ltd.	东京都千代田区有乐町 2-10-1 东京交通会馆 (邮编：100-0006)	TEL(03)3212-2931	东京交通会馆等的经营
●	Chelsea Japan Co., Ltd.	东京都千代田区丸之内 3-2-3 富士大厦 (邮编：100-0005)	TEL(03)3214-7155	奥特莱斯的经营
Building Management Business				
●	Mitsubishi Estate Building Management Co., Ltd.	东京都千代田区千代田丸之内 2-5-1 丸之内二丁目大厦 (邮编：100-0005)	TEL(03)3287-4111	大厦的综合运营管理
●	Mitsubishi Jisho Retail Property Management Co., Ltd.	东京都港区台场 1-7-1 (邮编：135-8707)	TEL(03)3528-4151	商业设施的运营管理
●	Mitsubishi Jisho Property Management Co., Ltd.	东京都千代田区有乐町 1-12-1 新有乐町大厦 (邮编：100-0006)	TEL(03)3287-6263	大厦的综合运营管理
●	Hokuryo City Service Co., Ltd.	北海道札幌市中央区北二条西 4-1 北海道大厦 (邮编：060-0002)	TEL(011)242-7411	大厦及住宅和体育设置的管理运营
●	IMS Co., Ltd.	福岡县福岡市中央区天神 1-7-11 天神 MM 大厦 (IMS) (邮编：810-0001)	TEL(092)733-2006	商业设施“IMS”等的运营管理
●	Yuden Building Kanri Co., Ltd.	东京都千代田区有乐町 1-7-1 有乐町电气大厦 (邮编：100-0006)	TEL(03)3211-7833	有乐町电气大厦的管理运营
●	Sunshine BS Corporation	东京都丰岛区东池袋 3-1-3 阳光城 World Import Mart 大厦 (邮编：170-8630)	TEL(03)3989-3378	阳光城的大厦运营管理服务
●	Sunshine Enterprise Corporation	东京都丰岛区东池袋 3-1-3 阳光城 World Import Mart 大厦 (邮编：170-8630)	TEL(03)3989-3460	阳光城的瞭望台和水族馆等的运营管理服务
Parking Business				
●	Grand Parking Center Co., Ltd.	东京都千代田区大手町 2-6-2 日本大厦 (邮编：100-0004)	TEL(03)3270-5048	日本停车中心的经营
●	Tokyo Garage Co., Ltd.	东京都千代田区永田町 2-14-2 山王 Grand 大厦 (邮编：100-0014)	TEL(03)3504-0610	大厦停车场的运营管理以及挥发油商品类的销售
District Heating and Cooling Business				
●	Marunouchi Heat Supply Co., Ltd.	东京都千代田区丸之内 2-2-1 岸本大厦 (邮编：100-0005)	TEL(03)3287-2288	丸之内、大手町、有乐町地区的温冷热供应事业
●	Ikebukuro District Heating and Cooling Co., Ltd.	东京都丰岛区东池袋 3-1-1 阳光城 60 (邮编：170-6043)	TEL(03)3988-6771	东池袋地区的温冷热供应事业
	O.A.P. D.H.C. Supply Co., Ltd.	大阪府大阪市北区天满桥 1-8-30 OAP Tower (邮编：530-6004)	TEL(06)6881-5170	大阪市 OAP 地区的温冷热供应事业
	Minato Mirai 21 D.H.C. Co., Ltd.	神奈川県横浜市中区樱木町 1-1-45 (邮编：231-0062)	TEL(045)221-0321	横浜港未来地区的温冷热供应事业
Others				
●	Marunouchi Direct Access Limited	东京都千代田区丸之内 3-3-1 新东京大厦 (邮编：100-0005)	TEL(03)3214-4881	丸之内地区的光纤建设和租赁事业
	Marunouchi Hotel Co., Ltd.	东京都千代田区丸之内 1-6-3 (邮编：100-0005)	TEL(03)3215-2151	丸之内宾馆的经营
Residential Business				
Real Estate Sales				
●	Mitsubishi Jisho Residence Co., Ltd.	东京都千代田区大手町 1-6-1 大手町大厦 (邮编：100-0004)	TEL(03)3287-8800	不动产的销售、不动产的中介、不动产的租赁租借、施工的承包、不动产的持有和管理以及租借
Custom-Built Housing				
●	Mitsubishi Estate Home Co., Ltd.	东京都千代田区丸之内 3-2-3 富士大厦 (邮编：100-0005)	TEL(03)3287-0010	独栋建筑和集团住宅的设计施工以及住宅和店铺的翻新
Residence Management Business				
●	Izumi Park Town Service Co., Ltd.	宫城县仙台市泉区寺冈 1-25-17 (邮编：981-3204)	TEL(022)378-0022	泉 Park Town 的综合管理
●	Mitsubishi Jisho Community Co., Ltd.	东京都中央区八重洲 2-3-13 Mitsubishi Jisho Community 总部大厦 (邮编：104-0028)	TEL(03)6895-3800	公寓和大厦的综合管理
●	MT Community Staff 株式会社	东京都中央区八丁堀 3-7-4 (邮编：104-0032)	TEL(03)6222-7127	公寓等的管理员业务和培训业务等
Recreational Facilities				
●	Higashinihon Kaihatsu Co., Ltd.	静岡県骏东郡小山町用泽 1442-23 (邮编：410-1326)	TEL(0550)78-3211	东富士乡村高尔夫俱乐部和富士国际高尔夫俱乐部等的经营
●	MEC Urban Resort Tohoku Co., Ltd.	宫城県仙台市泉区明通 1-1-1 (邮编：981-3206)	TEL(022)377-3136	泉 Park Town 高尔夫俱乐部等的经营管理
●	Towa Nasu Resort Co.	栃木县那须郡那须町大字高久乙字迟山 3376 (邮编：325-0398)	TEL(0287)78-1150	别墅地块的销售、那须 Highland Park 的运营
	Sakura Golf Development Co., Ltd.	千叶县佐仓市内田字双纸山 670 (邮编：285-0077)	TEL(043)498-6630	麻仓高尔夫俱乐部的经营

Residential Business				
Others				
●	MEC Eco LIFE Co., Ltd.	东京都千代田区大手町 1-6-1 (邮编：100-0004)	TEL(03)5222-9671	关于环境和设计的研究与建议
●	Ryoei Life Service Co., Ltd.	东京都世田谷区奥泽 3-33-13Royal Life 奥泽 (邮编：158-0083)	TEL(03)3748-2650	收费老人院的运营
●	Mitsubishi Estate Housing Components Co., Ltd.	千叶县千叶市美滨区新港 228-4 (邮编：261-0002)	TEL(043)242-9031	建筑材料的制造、加工、销售事业
	Tsunagu Network Communications, Inc.	东京都千代田区九段南 1-6-17 千代田会馆 (邮编：102-0074)	TEL(03)3222-2121	集团住宅的因特网连接事业
	Prime Truss Co., Ltd.	东京都江东区木场 2-15-12 (邮编：135-0042)	TEL(03)3643-3310	住宅建筑材料等的制造销售
Commercial Property Development & Investment				
	Ascott International Management Japan Co., Ltd.	东京都港区东麻布 1-8-4 (邮编：106-0044)	TEL(03)5575-5512	服务公寓的管理运营
International Business				
●	Rockefeller Group, Inc. (RGI)	1221 Avenue of the Americas, New York, New York 10020-1095 U.S.A.	TEL(212)282-2000	不动产事业
●	Mitsubishi Estate New York Inc.	1221 Avenue of the Americas, New York, New York 10020-1095 U.S.A.	TEL(212)698-2200	在美国的不动产事业
●	MEC UK Limited	88 Wood Street, London EC2V 7DA, U.K.	TEL(20)7776-6900	在英国的不动产事业
●	Mitsubishi Estate Asia Pte. Ltd.	6 Battery Road, Singapore 049909	TEL(65)6576-5790	在亚洲的不动产事业
	Shanghai Representative Office, Mitsubishi Estate Co., Ltd.	上海市黄浦区西藏中路 268 号来福士广场	TEL86-21-6340-3000	在中国进行不动产调查活动
Investment Management Business				
●	Mitsubishi Jisho Investment Advisors, Inc.	东京都千代田区丸之内 3-2-3 富士大厦 (邮编：100-0005)	TEL(03)3218-0031	不动产投资管理关联的专业服务提供 (不动产投资顾问等)
●	Japan Real Estate Asset Management Co., Ltd.	东京都千代田区丸之内 3-3-1 新东京大厦 (邮编：100-0005)	TEL(03)3211-7921	投资法人的资产运营
Architectural Design & Engineering				
●	Mitsubishi Jisho Sekkei Inc.	东京都千代田区丸之内 3-2-3 富士大厦 (邮编：100-0005)	TEL(03)3287-5555	建筑、土木的设计监理
●	MEC Design International Corporation	东京都中央区 Kachidoki 1-13-1 INUI 大厦 Kachi doki (邮编：104-0054)	TEL(03)6704-0100	内装潢的设计监理及施工以及家具用品的制造和销售
Hotel Business				
●	Royal Park Hotels and Resorts Co., Ltd.	东京都千代田区大手町 1-6-1 大手町大厦 (邮编：100-0004)	TEL(03)3211-6180	宾馆事业的经营、统括管理、运营支援
●	Tohoku Royal Park Hotel Co., Ltd.	宫城县仙台市泉区寺冈 6-2-1 (邮编：981-3204)	TEL(022)377-1111	仙台 Royal Park Hotel 的运营
●	Royal Park Shiodome Tower Co., Ltd.	东京都港区东新桥 1-6-3 (邮编：105-8333)	TEL(03)6253-1111	Royal Park 汐留 Tower 的运营
●	Yokohama Royal Park Hotel Co., Ltd.	神奈川県横浜市西区港未来 2-2-1 横浜 Land Mark Tower (邮编：220-8173)	TEL(045)221-1111	横浜 Royal Park Hotel 的运营
●	Royal Park Hotel Co., Ltd.	东京都中央区日本桥蛸蛸町 2-1-1 (邮编：103-8520)	TEL(03)3667-1111	Royal Park Hotel 的经营
●	Royal Park Hotel Management Co., Ltd.	东京都千代田区大手町 1-6-1 大手町大厦 (邮编：100-0004)	TEL(03)5224-6200	“THE” 系列的运营
Real Estate Services				
●	Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.	东京都千代田区大手町 2-2-1 新大手町大厦 (邮编：100-8113)	TEL(03)3510-8011	不动产的中介、租赁、租赁管理
●	Mitsubishi Jisho House Net Co., Ltd.	东京都文京区本乡 2-4-4 (邮编：113-0033)	TEL(03)3815-3101	不动产的中介、租赁、租赁管理
Others				
●	MEC Information Development Co., Ltd.	东京都千代田区大手町 1-6-1 大手町大厦 (邮编：100-0004)	TEL(03)3214-9300	信息系统和软件的开发及管理
●	MEC Human Resources, Inc.	东京都千代田区大手町 1-6-1 大手町大厦 (邮编：100-0004)	TEL(03)3212-8674	人事关联服务业务提供
●	Keiyo Tochi Kaihatsu Co., Ltd.	东京都千代田区丸之内 3-3-1 新东京大厦 (邮编：100-0005)	TEL(03)3212-0555	商业设施“PAT 稻毛”的经营

三菱地所会社概况

企业名称	三菱地所株式会社 MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.
设 立	1937年5月7日
资 本 金	141,373,214,071 日元(2011年3月31日)
业务内容	办公大厦和商业设施的开发、租赁、管理 收益用不动产的开发、资产运用 住宅用地和研究用地等的开发、销售 休闲设施等的运营 不动产的买卖、中介、咨询
员工人数	本体：624 名 合并决算：8,001 名 (2011年3月31日)
公司网站	http://www.mec.co.jp/index_e.html



Head Office

东京都千代田区大手町 1-6-1 大手町大厦（邮编：100-8133）
TEL(03)3287-5100

Sapporo Branch

北海道札幌市中央区北二条西 4-1 北海道大厦(邮编：060-0002)
TEL(011)221-6101

Tohoku Branch

宫城县仙台市青叶区国分町 3-6-1 仙台 Park 大厦(邮编：980-0803)
TEL(022)261-1361

Yokohama Branch

神奈川县横浜市西区港未来 2-2-1 横滨 Land Mark Tower
(邮编：220-8115)
TEL(045)224-2211

Nagoya Branch

爱知县名古屋市中区名驿 3-28-12 大名古屋大厦(邮编：450-0002)
TEL(052)565-7111

Osaka Branch

大阪府大阪市北区天满桥 1-8-30 OAP Tower(邮编：530-6033)
TEL(06)6881-5160

Chugoku Branch

广岛县广岛市中区大手町 3-7-5 广岛 Park 大厦(邮编：730-0051)
TEL(082)245-1241

Kyushu Branch

福冈县福岡市中央区天神 1-6-8 天神 Twin 大厦(邮编：810-0001)
TEL(092)731-2211

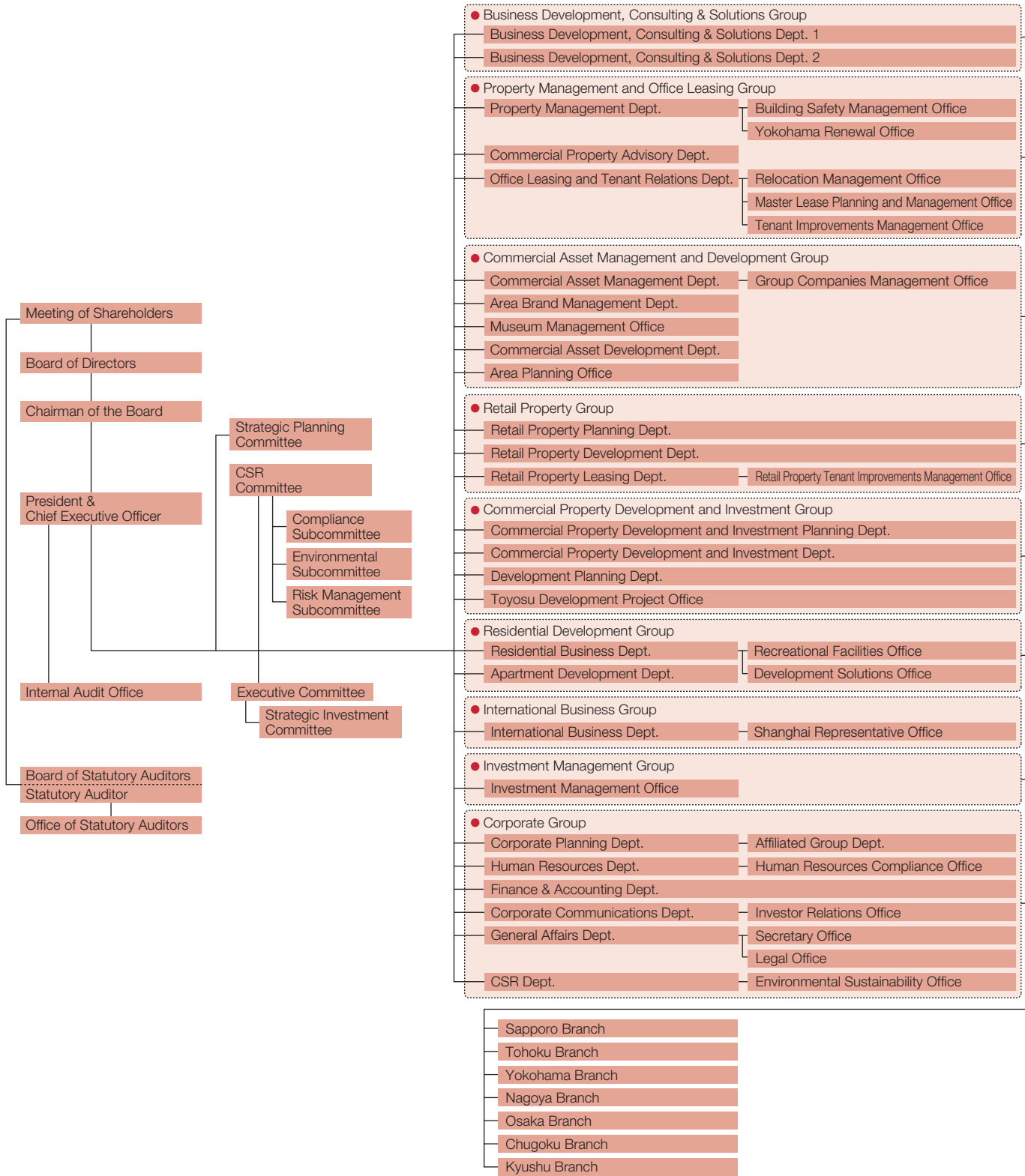
董事介绍

董事和监事	
Chairman & Representative Director	Keiji Kimura
President & Representative Director	Hiroataka Sugiyama
Representative Director	Nobuyuki Iizuka
Representative Director	Hiroshi Danno
Representative Director	Masaaki Kono
Representative Director	Hiroyoshi Ito
Representative Director	Yutaka Yanagisawa
Director	Takao Yagihashi
Director	Jo Kato
Director	Shiro Fujisawa
Director (see Note 1)	Isao Matsuhashi
Director (see Note 1)	Fumikatsu Tokiwa
Director (see Note 1)	Yasumasa Gomi
Director (see Note 1)	Shu Tomioka
Standing Statutory Auditor	Eiji Tan
Standing Statutory Auditor (see Note 2)	Kazuhiko Hasegawa
Statutory Auditor (see Note 2)	Kenjiro Hata
Statutory Auditor (see Note 2)	Akio Utsumi

Notes: 1. Among directors, Isao Matsuhashi, Fumikatsu Tokiwa, Yasumasa Gomi and Shu Tomioka are outside directors who fulfill the qualifications set forth under Article 2-15 of the Corporation Law of Japan.
2. Among statutory auditors, Kazuhiko Hasegawa, Kenjiro Hata and Akio Utsumi are outside auditors who fulfill the qualifications set forth under Article 2-16 of the Corporation Law of Japan.

执行董事	
Chief Executive Officer	Hiroataka Sugiyama
Deputy President	Nobuyuki Iizuka
Executive Vice President	Hiroshi Danno
Executive Vice President	Masaaki Kono
Executive Vice President	Takao Yagihashi
Executive Vice President	Hiroyoshi Ito
Executive Vice President	Yutaka Yanagisawa
Executive Vice President	Masao Ouchi
Senior Executive Officer	Toshihiko Kazama
Senior Executive Officer	Masamichi Ono
Senior Executive Officer	Jo Kato
Senior Executive Officer	Naoto Aiba
Senior Executive Officer	Soichiro Hayashi
Senior Executive Officer	Shiro Fujisawa
Executive Officer	Ichiro Watarai
Executive Officer	Takao Tojo
Executive Officer	Koji Kiyosawa
Executive Officer	Masao Toyozumi
Executive Officer	Kazuyuki Yabu
Executive Officer	Kenichi Iwata
Executive Officer	Atsuo Kyono
Executive Officer	Hirokazu Kano
Executive Officer	Kazuhiko Arahata
Executive Officer	Toru Okusa
Executive Officer	Yutaka Tajima
Executive Officer	Tetsuji Arimori
Executive Officer	Masami Amano
Executive Officer	Hidemi Waki
Executive Officer	Junichi Tanizawa

组织图



三菱地所集团，把“通过打造令居住、就业、休憩者满意的关爱地球环境并魅力无穷的城市，为实现具有真正价值的社会而贡献”作为“三菱地所集团基本使命”。实践这个基本使命，对于本集团而言便是CSR—以企业和社会全体的可持续成长为目标所做的努

力，而推进CSR活动，则意味着提升企业品牌。另外，在集团内部共有为实现基本使命而制定的伦理规范“三菱地所集团行动宪章”的同时，为了推进集团全体的CSR，设置了以社长为委员长的“CSR委员会”，进行着发挥了本集团特色的多样CSR活动

三菱地所集团
基本使命

我们通过城市建设为社会做贡献

我们，通过打造令居住、就业、来访者满意的关爱地球环境并魅力无穷的城市，为实现具有真正价值的社会而贡献。

三菱地所集团
行动宪章

我们为实践基本使命宣言如下，并执行之。

1. 我们诚实地行动

我们基于法和伦理而活动，通过不断地谦虚反思自己的行为，重视和
社会的沟通，进行以公正、透明以及信赖为第一原则的企业活动。

2. 我们为获取客户信赖而努力

站在客户立场思考，在提供安全并且优质商品及服务的同时，恰当地
公开信息。

3. 我们为打造充满活力的职场而努力

以自我成长为目标，尊重每一个人的个性以及多样的思维方式，在提
升创造性和专业性的同时，发挥作为团队的综合力量。

三菱地所集团行动指针
(详细请参阅 <http://www.mec.co.jp/j/company/charter/index.html>)

(1997年12月1日制定)
(2002年 8月1日修订)
(2006年 1月1日修订)

CSR的活动事例

合规

我们认为，合规不仅仅是单纯的遵守法律法规，而是作为“回应社会诸位的期待”，包含了公司内部的规则以及企业伦理的遵守。另外，在本集团，我们认识到实践合规是我们真正的利益，由此把合规作为经营的最优先课题进行体制建设，为让每一位员工都进一步意识并实践合规而努力。

推进环境经营

本集团更加明确了为实现环境负荷减轻而主动贡献社会的姿态，以环境口号“化城市力量为地球力量”为关键词，通过为实现低碳社会及循环型社会而积极地携手客户共同努力，继续领导关爱生物多样性的可持续性城市建设。作为代表性事例，在大手町、丸之内、有乐町地区，导入高效率的空调设备及喷雾干燥系统、实施屋顶绿化及壁面绿化等对策，除了在新丸之内大厦导入100%可再生能源“生绿电力”，住宅事业方面，积极推进着关爱环境的一体化高压受电和太阳能发电组合“Soleco”系统的开发。另外，还通过举办环境推广以及讲座等进行意识启发和信息发信活动，与市民合作，地区全体共同致力于环境负荷减低。

社会贡献活动

作为良好企业公民，以“和地域社会的共生”、“文化和艺术支援”、“环境保全”、“社会福祉”活动为重点分野，进行着各种社会贡献活动。具体而言，展开着赞助“La Folle Journée au JAPON【狂热之日】”以及举办社区音乐会，实施都市农山村交流活动“空和土Project”，举办全国残疾儿童绘画比赛“灿烂，Art Contest”等活动。



丸大厦 / La Folle Journée au JAPON【狂热之日】音乐节2011社区音乐会(丸大厦1楼 MARUCUBU等 2011年4月28日~5月5日举办)



三菱一号馆美术馆和一号馆广场



山梨县北杜市须玉町增富地区 / 都市农山村交流活动
(耕作废弃地的再生 2010年5月摄影)