

Corporate Profile

2012 公司简介

Top
Interview

请期待 令人心



三菱地所株式会社
总裁

杉山 博寿

三菱地所集团充满活力并动的“城市建设”

2011年春，日本全国尚处于“东日本大地震”的震荡之中，杉山博孝就任三菱地所株式会社总裁，继承了跨越100多年打造城市的梦想。在决意打造安全和安心城市，努力提升企业价值的同时，周围的经营环境却因欧洲危机引发的全球经济衰退等因素而不容乐观。总裁就任一年后，就三菱地所集团的中长期经营战略的方向性以及2011年度总结正式进行了访谈。

Q

首先，请告诉我们三菱地所集团的概要以及中长期的经营战略。

A

三菱地所是日本顶级的综合不动产公司，是一家可追溯到1937年设立的具有历史的企业。

说到三菱地所集团，可能马上就联想到以“丸大厦”为代表的东京丸之内办公楼群的朋友会很多，事实上，三菱地所集团的事业领域跨越办公楼及商业设施的开发租赁、收益用不动产的开发、住宅的开发销售、宾馆运营、设计监理、不动产中介、不动产投资顾问等多领域，是一个由众多关联企业构成的企业集团。另外，作为本公司的基本使命，我们提出“通过打造城市贡献社会”。

不动产行业基本上要求以10年为单位的需要长期性视野的事业。因为本公司集团的事业战略也有以中长期视点进行构筑的必要，所以在2011年度，策定了为实现10年后理想状态的中长期经营计划“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”。在这个计划里，首先为了共有本公司集团所应意识到的价值观和行动指针，设定了5大Value和5大Action。

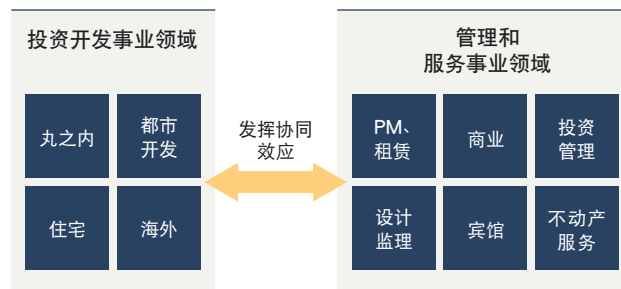


其次，将本公司集团的事业领域划分为进行自有资金投资，从事开发事业的“投资开发事业领域”，以及透过专业服务，为客户提供价值的“管理和服务事业领域”的两大板块，并通过致力于两者事业领域的紧密化，力图构筑强固的价值链。

在此基础上，全面活用这个价值链，磐石般地巩固

本公司集团在投资开发事业领域的No.1地位，是本公司集团的中长期目标。简而言之，通过紧密合作最大限度地发挥集团的综合力量，通过对高收益物业进行持续性地投资，即便在严峻环境下也追求大幅成长的“成长战略”，是为我们揭示的目标。

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



Q

东日本大地震的影响令人担心，请总结一下2011年的状况。

A

关于2011年度决算，受震灾以及这几年日本经济低迷的影响，尽管销售收入方面因物业销售收入的增加而比前年度有所增加，很遗憾地，销售利润以及本期净利润都比前年度有所减少。

另一方面，2011年度初的预算是在极难判断震灾负面影响，一切都在摸索中进行测算的前提下制定的，我认为就决算数值若干超过预算的这个实绩可以认可。这个结果，和众多日本企业比较快地克服震灾影响并非没有关系。东日本大地震是从未有过的悲剧，在此我们再次对受灾者表示问候，但同时对于震灾后一次次袭来的电力不足、欧洲危机以及日元升值、泰国洪水等难题，众多日本企业不屈不挠为重生而进行的持续努力，值得刮目相看。

理所当然，本公司集团也切实地进行着为了未来成长的措施和策划。首先，在本公司基于项目的丸之内改造方面，继推进东京车站周围功能更新的“第一阶段”（1998～2007年），现在切实地进行着“第二阶段”（2008～2017年）的工作，今年1月份第二阶段的第二号项目“丸之内永乐大厦”竣工。现在，除了以2012年10月竣工为目标推进三号项目“大手町金融城”之外，还预定于2013年2月着手第四号项目“大手町1-1计划（暂定名称）”。另外，基于资产分散投资的优化观点，在通过关联SPC获取有望未来再开发的国

际新赤坂大厦的同时，将位于临近地域的赤坂花园大厦出售给Japan Real Estate投资法人。

另一方面，在住宅事业领域，去年1月统合三菱地所、三菱地所Real Estate Service株式会社以及藤和不动产株式会社的住宅销售业务成立“三菱地所Residence株式会社”，通过新品牌“The ParkHouse”强化公寓销售业务的同时，以客户的生涯价值追求为主题，力图流通、租赁、管理、翻建等关联服务的充实。

另外，中长期经营计划中提出了强化海外事业，2011年度在通过欧美子公司推进获取办公大厦的同时，在成长显著的亚洲，于新加坡着手办公楼事业以及住宅事业的新建工程之外，在中国也参与了在苏州市苏州工业园区的住宅和商业设施的综合开发事业以及在上海市嘉定区的住宅开发事业等，全球性地展开着事业。

Q

请问2012年度的课题和经营战略是什么？

A

我们有必要认识到本公司集团所处的事业环境仍不能乐观。其中核电站事故影响及原油价格高腾等不确定因素依然存在，同时由于欧洲债务危机动向而世界经济具有重陷低迷的风险等，就经济环境而言依然不容许我们有半点懈怠。

另外，在不动产行业的销售型公寓市场方面，由于政府持续税制优惠政策而需求有望坚挺，但是不动产投资市场方面，有必要继续关注海外经济以及海外

基于新成长战略，即便处在严峻的事业环境，也追求大幅成长

投资资金的动向。就办公室租赁市场而言，尽管由于长年悬念材料的新楼宇大量供应在今年上半年业已越过顶峰期而期待市场到达底部并缓慢回转，但仍要继续留意世界经济变动的影响等。

但是，这些事业环境依然不能逼迫我们对中长期经营计划前提条件进行根本性修正，因此现在还没有考虑大幅变动我们的经营战略。在业绩上，因为上一年决算期内计入的物业销售获益反差，本决算期预计将连续两期利润减少，但因为这是雷曼危机后市场调整及事业重组的最终阶段，预计2013年度将有望实现大幅度的利润增长。

另外，理所当然地，我们还将继续精研和实践本公司的基本使命“安全和安心的城市打造”以及“舒适空间和时间的提供”。例如在最新项目的“大手町1-1计划（暂定名称）”，为了将首都圈发生地震等大规模灾害时对客户的影响控制到最小，预定实施大容量紧急用发电机设置以及多重水害对策、回家困难者对应功能的建设等。

Q 请问三菱地所集团的成长关键是什么？

A 为了提升企业价值并持续性地提高利益相关者的满意度，首先有必要本公司集团的经营层和员工共同拥有高度的理念，以一体感As One Team进行业务执行。作为支撑经营根底基础建设的“人财培育”和“打造具有活力的工作环境”，是我最为重视的

事项，将继续渗透到集团公司的各个末端。

另外，为了酿造全体利益相关者的向心力，企业品牌的强化或缺。本公司集团作为企业品牌标语，提出了“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。”。这个词语里面，蕴含着我们诚实和信赖、顾客志向、价值创造志向、挑战志向等思想和态度。

令人自豪的企业品牌绝非一早一夕形成，而是在每天坚实的努力基础上通过长年累月的耕耘而造就。为了让集团全体共同分享员工努力的轨迹并提高积极性，对于采取行动贡献企业品牌提升的员工，于今年3月创设了表彰制度。获取优秀奖的并不一定是那些创造出革新性服务的华丽者，在日常业务上做出些许改善以及迈出进一步挑战的占了多数。通过切实地评价员工日常的努力和想法以及进行全体员工分享，希望进一步提升本公司集团的企业品牌。

Q 中长期经营计划中提出了强化全球化对应。对于三菱地所集团而言，全球化意味着什么？

A 本公司集团在美国及英国等具有40年的办公楼等开发和运营的实绩。最近，如前所述我们还在亚洲圈积极地进行回转型的开发事业。基于风险分散以及把新型国家的高度成长性吸收到本公司集团的观点，适当地全球性分配经营资源相当重要，将来，我们希望本公司集团实现销售利润20%左右来自海外

希望把丸之内打造成领先新加坡、香港、上海的商务中心



事业的利润结构。

另一方面，在国内事业积极导入外需的视点也或不可缺。

例如，本公司集团的利润基础丸之内是代表东京的商务中心，今后，由于和新加坡、香港、上海等地的国际竞争将更加严峻，所以有必要以意识全球竞争的世界水平视点进行丸之内的再开发。

本公司于今年3月进行了丸之内街区品牌战略的修正，但是以世界水平的视点打造“世界最活跃的互动性街区”的基本概念没有改变。互动是指相互交流，我们以“各种各样的企业及人们汇集于丸之内，通过活跃的交流进行新价值的创造，其内容传送到国内外由此进一步汇集企业及人们”作为目标。在互动中融入顶级的跨国企业以及活跃在世界第一线的人才尤为重要，本公司集团通过开设可支持英语医疗的国际医疗中心“圣路加国际病院”，业已推进着各种对策。将来，成为跨国公司称道的“在亚洲如要开启新事物，先去丸之内”，是我们的理想。

Q

最后，请向利益相关者说几句话。

A

我已重复了几次，进一步加快安全和安心的城市建设，向更多人提供舒适的空间和时间，使本公司集团的社会性使命，也是对震后复兴的最大支持。另外，即便在严峻的事业环境中，我们希望，通过以崭新的想象力对应经营环境的变动及市场的变化，力图强化各事业的基础以及经营的高效化和高收益化，集团上下一体共同实现飞跃性进步和成长。在此敬请大家进一步赐予支持和协助。



※本访谈于2012年5月14日在新丸之内大厦内实施。

采访者：
三菱地所 宣传部 木下 百合

事业概况

大厦事业

以国内大厦的开发、租赁事业为中心，开展运营管理事业，停车场事业，地域冷暖气事业等。



P7 大厦事业 P9 商业设施事业

住宅事业

公寓、销售型住宅、住宅用地、业务用地等的开发和销售，公寓、住宅的管理事业和休闲事业等。



P10

城市开发事业

开发作为不动产投资商品的收益用不动产开发等。



P12

海外事业

美国、英国、亚洲等的不动产开发、租赁事业等。



P14

投资管理事业

不动产投资商品的资产运用事业等。

设计监理事业

建筑和土木工程的设计监理事业等。

P16 P17

宾馆事业

作为“Royal Park Hotels”展开的宾馆事业等。

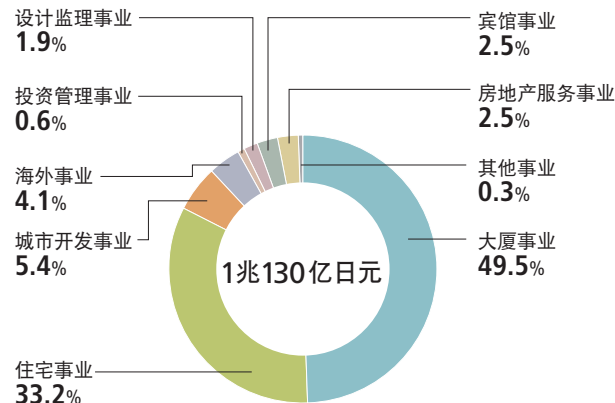
房地产服务事业

不动产销售委托、不动产中介等。

P18 P19

P20 公司房地产事业发展战略咨询总部

2012年3月决算期合并报表销售额以及所在比例



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。

SEGMENT
01

大厦事业 *Building Business*

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，力图作为“文化艺术的核心设施”强化区域的文化功能。

丸之内永乐大厦

本项目通过翻建原有3栋大厦为1栋有效地活用建筑用地。以实现国际化和信息化的高度业务中枢功能的升级为目标，于2012年1月竣工。通过导入多样化功能，进行高品质都市环境的形成和都市基础建设的提升，以及优于环境共生的都市建设。

iiyo!! (益优!!)

作为“丸之内永乐大厦”的商业部分于2012年3月全面开业。位于丸之内和大手町的结合点位置，通过展开贡献于充实On Time和Off Time的店铺，孕育出街区整体的回流性。



从地区管理的视点力图都市功能的充实

大厦事业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，开展大型购物中心的运营、停车场事业、地域冷暖气事业等。另外，还在灾害对应能力的提升和致力于环境共生方面倾注力量，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年竣工的“丸之内大厦”为契机，进行了“新丸之内大厦”等共计6栋大厦的翻建工作。

丸之内改造的“第二阶段”于2008年启动，2009年4月作



三菱地所
大厦资产开发部
经理

見立坂 大輔

大手町1-1计划(暂定名称)，其主要功能的办公大厦，除了具备高环境性能和防灾功能之外，还具有各种特征和功能。

首先，为了担负亚洲城市间竞争中提升东京国际竞争力的一翼，作为以商务为主体可对应中长期驻在的住宿设施，在高楼层设置了服务公寓。另外，利用与皇居以及外苑壕邻近的位置特性，在设立水绿调和的交流广场的同时，作为为实现皇居外苑壕水质改善的官民合作的努力，在计划地内建造了净化设施。除此之外，在街区地下完善了高效率的地域冷暖气设施，对地域全体的节能也做出了贡献。

高楼层、地表面、地下各自拥有各自的特性，虽然是规模大、期间长的项目，开发、设计、销售、管理等，三菱地所集团形成一个团队，为成功而进行着努力。

为第一号项目的“丸之内Park大厦三菱一号馆”竣工，并于2012年1月迎来了作为第二号项目的“丸之内永乐大厦”的竣工。

另外，作为其后的第三号项目，开始着手大手町地区连锁型的第二次再开发事业“大手町金融城”的新建工程，以及着手第四号项目“大手町1-1计划(暂定名称)”中将“Risona Maruha大厦”和“三菱东京UFJ银行大手町大厦”进行一体性计划的翻建工作。

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。



大手町1-1计划(暂定名称)

在本项目中，把现有两栋办公楼实施一体性计划的翻建。以良好都市环境的重建为目标，进行着与国际金融据点“大手町”相匹配的高品质国际性业务功能和多样化业务支援设施、高度环境性能和防灾功能的建设。

商业设施事业 *Retail Property Group*

在日本全国积极展开商业设施事业

商业设施事业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

通过商业设施事业，链接人与城市，创造新的价值。三菱地所集团为居住、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，正式进军商业设施事业。之后，“LandMark Plaza”、“丸大厦”等，运作了众多项目。

在丸之内，2009年“丸之内Brick Square”（丸之内Park大厦商业部分）开业，2012年3月“iiyo!!（丸之内永乐大厦商业部分）”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，积极推行区域整体的推广活动，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，2011年“西大寺Green Terrace（冈山县冈山市东区西大寺）”开业，2011年7月“鸟栖高级奥特莱特”（佐贺县鸟栖市）三期增建，2011年12月“Ami高级奥特莱特”（茨城县稻敷郡）二期增建。

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）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，我

们将以这三大事业为轴心在日本全国推进各种各样的项目，今后还将把开拓国际市场也纳入视野展开事业。



三菱地所
商业设施开发事业部
经理

梅津 悠介



Ami高级奥特莱特

是“高级奥特莱特”的第8个项目。位于茨城县的稻敷郡，将2009年7月开业的设施于2011年12月增建后开业。店铺面积从约6,700坪增长到9,400坪，店铺数从约100家扩张到150家。



MM21地区34街区商业设施开发计划（暂定名称）

预定2013年春开业。地上6层、地下4层建筑面积约35,400坪，店铺面积约13,000坪。与最近的横浜高速铁路“港未来”车站地下4楼直通，从JR“樱木町”车站自动人行步道步行8分钟。

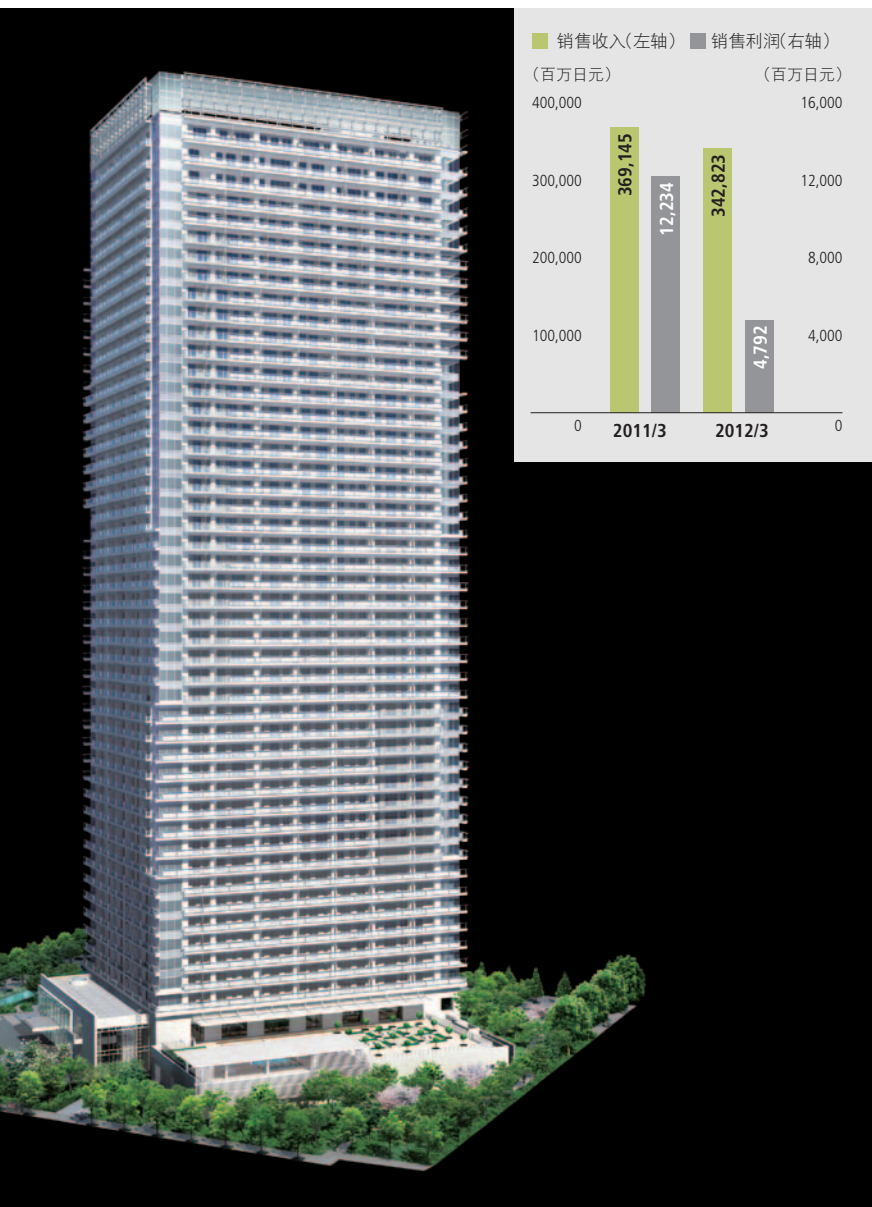
定位为三菱地所集团商业设施旗舰的“MM21地区34街区商业设施开发计划（暂定名称）”，

利用横浜美术馆、Grandmall公园前的良好位置，目标成为港未来21地区热闹和恬静的中心据点“生活娱乐购物中心”。

主要租户中，导入了由株式会社Sega和BBC worldwide limited合作新展开的日本第一家以“自然”为主题的体验型娱乐公园。另外，提供上等品质生活方式的时尚杂货、可于阳台欣赏美好景致的餐厅、能够满足日常需求的当地最大的食品区等，商业品种范围广阔。大规模的屋顶绿化及公共部分的LED照明采用等，作为优于环境的建筑计划，不仅是购物和餐饮，通过提供各种消费体验和利用功能，成为顾客愿意反复来访的场地。

港未来的魅力通过商业设施的积聚，可让顾客享受到来回购物的乐趣。通过和Landmark Plaza的合作，希望成为令顾客进一步“享受来回购物乐趣的街区”。

住宅事业 *Residential Business*



The Parkhouse晴海Towers Kuroko Residence

于距银座约2.5公里、距丸之内约3.5公里圈的都市中心中央区晴海诞生。作为计划总户数约1,800户的双子座公寓的第一栋，地上49层建筑、总户数883户，是东京都内第一栋采用免震结构的长期优良住宅认证高楼住宅。



The Parkhouse池田山

位于从被称为“城南五山”的品川连绵到目黑的高台之一“池田山”。是与其街区整体风格和气质相配的26户低层豪宅公寓。



The Parkhouse津田沼奏的杜

于JR总武线“津田沼”车站前约35万平方米庞大用地中进行的大规模综合性开发项目“奏的杜”一角诞生，总户数721户的大规模免震公寓。



石神井Home Gallery(两代同居型住宅)

充满温情柔情的优雅设计令人印象深刻。重视家族成员间沟通交流的同时，又照顾到每一位都可享受到自由无虑的私人空间，是订单型住宅。

三菱地所Residence公寓供给户数达到全国第一

住宅事业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，还进行关于翻建、不动产有效运用的咨询、公寓管理、高尔夫场运营等。



PARK HABIO 新宿 East Side Tower

具备展望泳池等高级公共设施和追求款待性服务的总户数761户的大规模高楼型租赁公寓。

■销售住宅事业

三菱地所 Residence 通过销售公寓品牌“The Parkhouse”，展开可满足广泛客户需求的住宅事业，成立第一年的2011年便在公寓供给户数方面达到了日本全国第一位（株式会社不动产经济研究所调查）。

东日本大地震后，于2011年8月策定了强化灾害对策基准的方针，在设定更为细致的灾害对策项目同时，针对每一个物业制定对策状况可视化的“灾害对策记录”以及“防灾计划”，今后，将在硬件和软件的两方面继续为客户提供可安心居住的住宅。

基于“生活中一直有新的喜悦。”的愿景，通过建造和销售一体的体制，倾听客户的声音，通过向每一位客户提供终身具有接点的服务，对应多样化需求，力争在品质和服务上称为NO.1公司。

■租赁住宅事业

三菱地所的租赁住宅事业以“PARK HABIO”品牌以都市中心部为中心进行开发。业已竣工了27个项目，今后将一如既往，继续提供高品质的租赁公寓。

■订单型住宅事业

三菱地所 Home 向客户提供安心安全、优于环境、追求舒适性的订单住宅，并新发布了零能源式样的智能房屋【Smart Everie】

和经济型钢筋水泥住宅【Reco Cube】。另外，在土地有效运用、销售住宅建筑方面也拥有诸多实绩。

■公寓翻建事业



2012年4月诞生了公寓翻建事业的新品牌“三菱地所翻建”。集结三菱地所集团的综合力量，提供翻建的建议、施工、售后服务等一条龙高品质服务。

三菱地所Residence
街区开发事业部
组长

亀田 正人



“The Parkhouse 晴海 Towers Krono Residence”

作为三菱地所 Residence “The Parkhouse” 系列的旗舰项目，在硬件、设计、软件的所有方面，进行着创意努力。

本项目虽然在城市中心，南侧延伸着晴海运河，位于可享受压倒性开放感的高端场地，起用世界级建筑家 Richard Meier，作为临海位置的标志性建筑，是贡献都市景观的设计。

免震结构之外，获取了长期优良住宅认证等，注重着安全和安心。另外，对于今后住户间所必需的沟通建设方面，也努力进行着各种支持。

为了打造出存留后世并且任何时代都不会褪色的旗舰公寓，我们全力以赴予以推进。

**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，对于抑制热岛现象做出了贡献。2011年5月竣工。

**Nakano 商会辰巳中心 (中野商会辰巳中心)****麹町 Front 大厦**

位于麹町大道沿线，是东京Metro有乐町线“麹町”车站步行1分钟、半藏门线“半藏门”车站步行4分钟内交通便利性优越的环保型高功能办公大厦（标准建筑面积约200坪）。对于环境的努力获得好评，今年2月被三井住友银行获取“Gold”、从日本政策投资银行获取“Gold”的环境评级。预定2013年春竣工。

**新宿 East Side Square**

位于直通都营地铁大江户线和东京Metro副都心线“东新宿”车站的约3.7公顷大规模土地开发项目“新宿East Side”，可供1万人就业工作的办公大楼。拥有标准层有效面积约1,800坪的都中心最大级别的楼层规格，以及大约1.3公顷的绿色丰富的外围空间。2012年4月竣工。

对应市场需求的收益用不动产的开发

在城市开发事业里，
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。



相模原物流港

强化资产解决方案功能，积极展开开发业务

都市开发事业是通过开发办公楼等收益用不动产，集结三菱地所集团内各种功能以追求资产价值的最大化，将之在不动产投资市场进行销售，并用回收来的资金再投资新项目的商业模式。

除2011年5月竣工的“新宿Front Tower”之外，“晴海Front”和“新宿East Side Square”也分别于2012年2月和4月竣工。

另一方面，为了对应多样化的不动产投资市场需求，办公楼之外还开始物流设施的开发事业。2012年2月和三井物产株式会社共同开发的“Nakano商会辰巳中心”竣工，此外，现在和LaSalle Investment Management共同推进着国内最大级别大型物流设施“相模原物流港”的开发。

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利润）的实现时期，这一点，也是城市开发事业的优势性。

*Build-to-Suit 型是指在确保建筑可以对应终端租户更换的一定标准性的同时，在建筑开工前便确定租户，并将租户需求融入到开发中的开发形态。

今后，我们将继续强化可最大限度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。

三菱地所
都市开发事业部
物流开发室

清水 亮輔

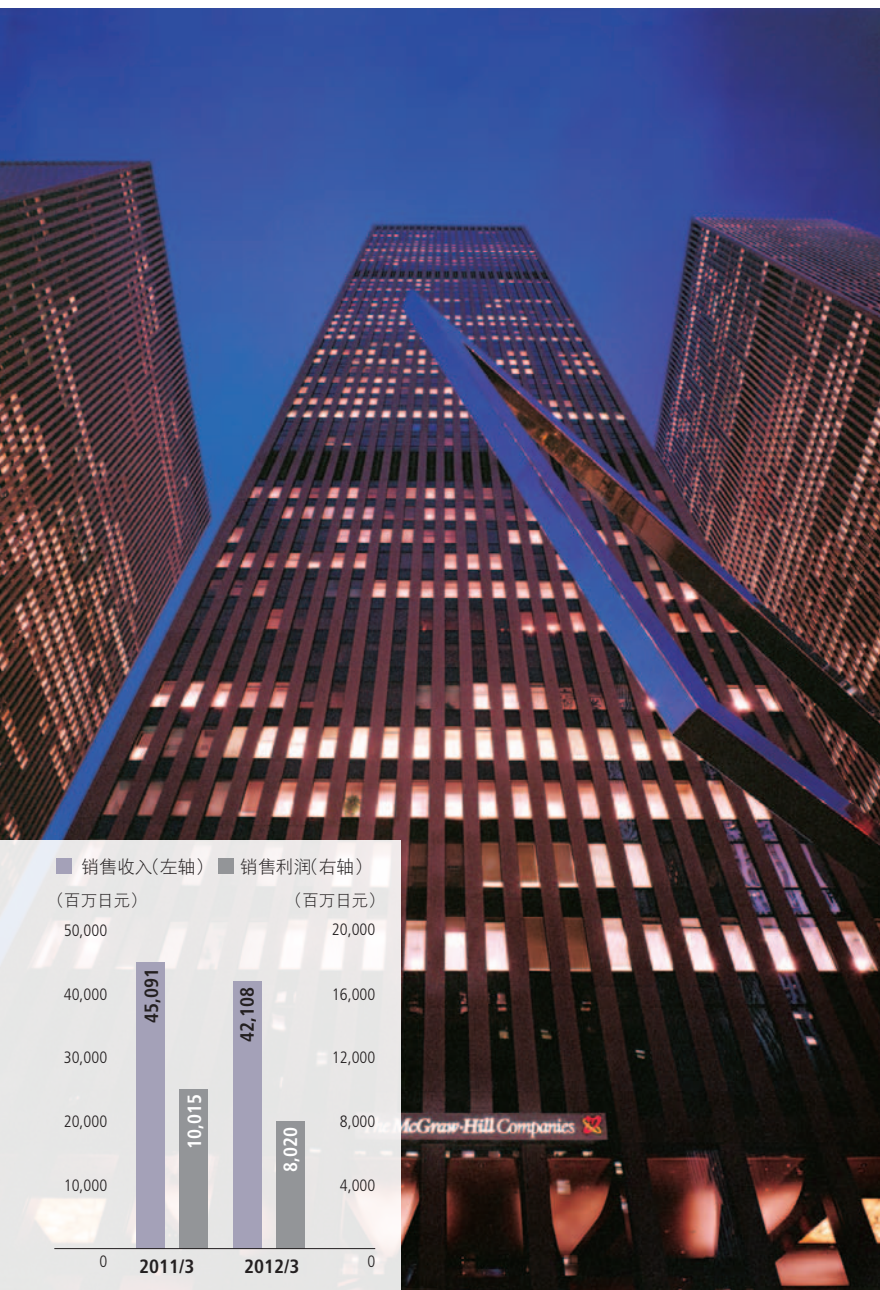


本公司物流设施开发1号项目“Nakano商会辰巳中心”

于2012年2月末作为以向Nakano商会租借1栋为前提的Build-to-Suit型*物流设施而竣工。接下来作为2号项目目前正在开发的“相模原物流港”，除了主要干线国道16号线、国道129号线，因为可以随着相模原IC（暂定名称）的开通利用圈央道，作为物流据点具有可覆盖首都圈广大区域的地理优势。另外，作为拥有210,000平方米的国内最大级别建筑面积的多元化租赁型设施，对于租户的整合和集约化需求也能完全进行对应。

2012年4月，新设了作为专属组织的“物流开发室”，今后将放眼全国，对于由本公司开发运营的项目积极予以推进。另外，我们希望，把至今为止本公司在办公楼等开发上所培育的“安心和安全”品牌形象，在物流设施方面也继续维持下去。

今后，为了物流设施开发事业能成长为三菱地所的主力事业之一，我们将继续开发迈进。



伦敦/Central St. Giles
和英国大型寿险公司Legal & General公司的合作事业，建筑面积约66,000平方米，由办公楼、店铺楼以及住宅楼构成的综合再开发项目。2010年4月竣工。

**新加坡/办公楼开发
(CapitaGreen)**

和凯德置地集团的共同事业，占地面积约5,500平方米、建筑面积约82,000平方米的办公楼计划。预定2014年竣工。



**纽约/McGraw-Hill
Building**

在纽约曼哈顿持有，地上51层、地下5层，建筑面积237,000平方米的大厦。1972年3月竣工(本公司1990年4月获取)。

美国、英国、亚洲三极体制的全球展开

海外事业方面，至今为止主要以在美国及英国伦敦的不动产租赁、开发事业进行展开，以三菱地所亚洲公司(新加坡)的设立和上海代表事务所开设为契机，在亚洲也将积极推动不动产事业，以美国、英国、亚洲的世界三极体制进行全球展开。



上海 / 公寓开发

和丸红、三井不动产Residential、上海泰路实业发展公司的共同事业，占地面积约85,000平方米，总户数约1,600户的新城计划。预定2015年竣工。

在美国、英国、亚洲展开着不动产租赁和开发事业

在美国，持有纽约曼哈顿的大规模办公大厦“McGraw-Hill Building”和“Time-Life Building”，2011年在华盛顿D.C. 获取了2栋办公大厦“1101K Street”和“1100 First Street”。另外，在全美10个州进行着办公楼、物流设施、住宅等约30个开发事业。

在英国伦敦，以“Paternoster Square再开发项目”（2003年竣工）、“Bow Bells House再开发项目”、“Central St Giles再开发项目”等开发事业为中心，也积极地进行着事业展开，2011年，获取了“150 Leadenhall Street”和“6-8 Bishopsgate”2栋办公楼。

在亚洲，2008年三菱地所亚洲公司（新加坡）设立，2011年4月以上海代表事务所开设为契机加速了事业展开。以2010年在越南的公寓开发事业参加为开端，在中国也决定参加在苏州市的住宅商业设施综合开发事业以及在上海市的大规模住宅开发事业。

今后，我们将发挥在国内外积累至今的事业实绩，继续不动产事业的国际化发展。

MEC UK公司
高级经理

上野 亨



MEC UK(三菱地所英国现地法人)到今年已经设立26年。通过以往在Paternoster Square等再开发事业上的实绩积累，今后伦敦也将继续成为三菱地所集团全球化推进中的一大重要据点。但是，不动产事业无论在国内外都需要本土化诀窍及人脉网络，对于开发商而言，全球化必然意味着在世界各地的本土化。作为一名驻外代表，每天挂在心上的不是全球化而是进一步的本土化。在语言以及法律、文化、习惯都相异的环境下的本土化绝非易事，幸运的是当地已有历代驻外代表所构筑起的基础。在这个基础上，今后MEC UK也将继续推进根植于本土的事业。

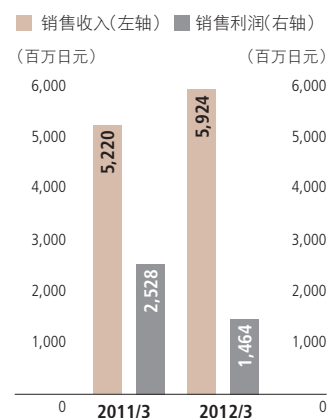
提供关于不动产投资管理的广泛专业服务

投资管理事业针对那些考虑进行不动产资产运用的投资家，从可满足长期安定性运用需求的REIT（不动产投资信托），到以机构投资者为对象的可满足特定运用需求的私募基金，针对个人和机构投资家的两方面，提供着广阔的运用服务。



赤坂 Park 大厦

一直以来积聚了众多外资企业，位于近年来随着周边开发品牌形象愈加提升的赤坂地区的大型A级大厦。2011年11月Japan Real Estate投资法人从三菱地所获取。1993年7月竣工。



对应多样运用需求，提供行业顶尖的投资管理服务

关于对应机构投资者个别运用需求的私募基金，三菱地所投资顾问株式会社以办公楼为主，除了组合以商业设施和租赁住宅为投资对象的有期限基金，还运作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等，进行范围广阔地投资商品地提供。

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11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，我们将提供包括新的资产型产品在内的最佳投资机会，力争不动产投资市场的更大发展。

设计监理事业

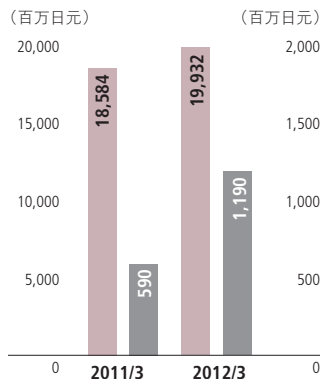
Architectural Design & Engineering Business

以优良设计和高度技术回应社会的信赖

设计监理事业，以三菱地所设计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。

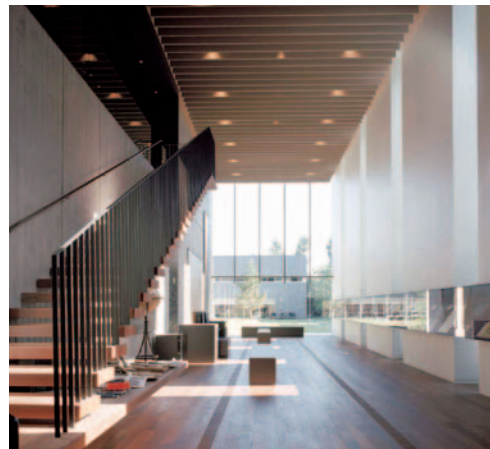
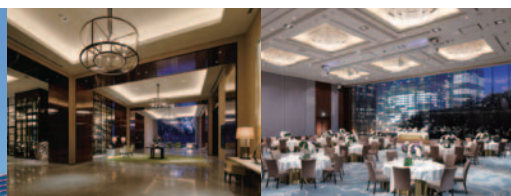
MEC Design International进行着装修的设计监理和施工业务。

■ 销售收入(左轴) ■ 销售利润(右轴)



Palace 宾馆

位于皇居前的古老Palace宾馆的改建计划。由办公大楼和宾馆楼两栋构成，宾馆楼以其附带弯曲式阳台的客房以及借景于和田仓濠的水和绿色的大宴会场和教堂为特征。



东洋文库

东洋学的专业图书馆及其研究所改建计划。新设置的展示室，将公开有关亚洲全域的历史和文化的贵重资料。副楼内设置咖啡馆并将成为向社会一般开发的设施。

海外事业强化和的切实的国内事业

2011年11月，三菱地所设计在中国上海设立了现地法人“三菱地所设计咨询(上海)有限公司”。在都市开发迅猛进行的中国，建筑和都市设计方面要求高品质的具有魅力的设计和最先进的节能环保技术，上海代表事务所开设(2007年)之后，切实地积累了实绩。今后，本公司将在力图进一步扩大本公司擅长的建筑设计、都市计划、环境技术领域设计、咨询业务的同时，还将努力扩大在东亚圈的事业活动。

2011年度竣工的主要设计监理项目，有“Palace宾馆”、“东洋文库”、“鹿儿岛中央车站大厦”等。2012年，预定将完成“JP

Tower”、“歌舞伎座改建计划”、“明知大学中野校园计划”等。今后，我们也将积极地接受新建和翻建的设计监理业务，在对应日益上升的高品质及环境技术需求的同时，力争实现在建筑管理、地域冷暖气设施等所有事业领域的切实成长。

MEC Design International(MDI)创立40周年

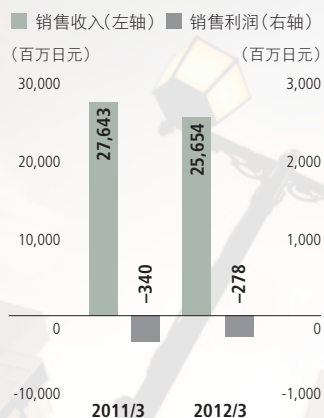
2012年3月，MDI迎来了创立40周年。作为综合性装修组织事务所，对办公楼、住宅、招待设施、商业等所有设施、空间、环境，进行设计、PM(项目管理)和FM(设施管理)等咨询、承包、施工及家具销售等装修业务的一条龙服务，提供更高品质的服务。

宾馆事业 *Hotel Business*

品牌价值的提升和连锁酒店的扩大



宾馆事业方面，“Royal Park Hotels”在日本国内的仙台、东京（箱崎）、汐留、横滨、千叶（幕张）、京都、福岡等展开了7家宾馆。宾馆统括公司株式会社Royal Park Hotels & Resorts和各宾馆公司合为一体，努力进行经营的高效化和运营层次的提升。



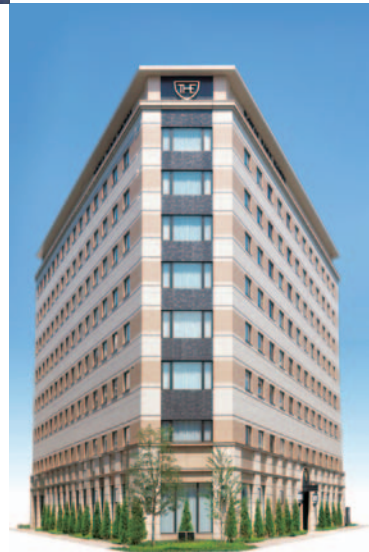
Royal Park Hotel The 京都

2011年10月8日，作为“The”系列的第二号店，于京都市中京区河原町（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172间。



横滨Royal Park Hotel

空中教堂“Celeste”活用横滨Land Mark Tower 70层楼的宾馆宴会会场，是“日本最靠近天空的教堂”。



Royal Park Hotel The 福岡

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）开业。客房数174间。

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2011年日本宾馆住宿客人满意度调查SM中，连续5年蝉联第一（1晚15,000日元以上35,000日元未充分部分）。今后，我们仍将进一步推进客户满意经营。



* J.D. Power Asia Pacific 2007 ~ 2011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日元未充分并且最多客房面积20平方米的宾馆。结果来自于关于最近1年内住宿宾馆的7,097位客人的回答。<http://www.jdpower.co.jp>

新机轴品牌

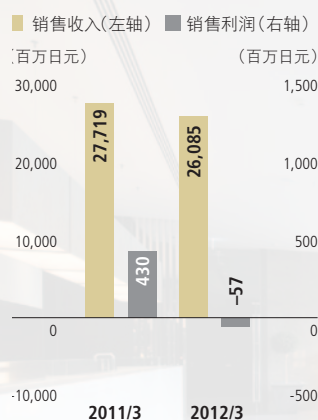
“Royal Park Hotel The(+城市名称)”系列的开业和展开

2011年度，“Royal Park Hotel The 福岡”、“Royal Park Hotel The 京都”两个宾馆开业。作为活用地域特性，以合理价格提供精致设计及服务的住宿主体型宾馆，业已获得众多客户的高度评价。预定2013年开业的位于名古屋名驿地区的项目进展顺利，之外还决定了位于羽田机场国际航站楼内的建设计划（预定于2014年秋开业）。

房地产服务事业 *Real Estate Services*

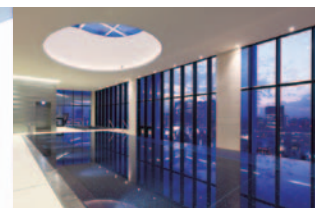
细致对应客户的多样不动产需求

房地产服务事业，三菱地所 Real Estate Service株式会社和三菱地所 House Net 株式会社合作，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。



Park Habio 新宿East Side Tower

三菱地所在东京都新宿区开发的租赁公寓，由三菱地所Real Estate Service接受委托进行租赁管理。2011年12月竣工。



リアルNET

中介信息网站

住宅用、事业·投资用不动产の中介
物业信息，按需求条件检索



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。

不动产中介事业

展开着居住用不动产、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，满足客户从不动产评估、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。并且在这基础上，不断完善综合性支持客户CRE(企业不动产)战略的“CRE@M”体制。

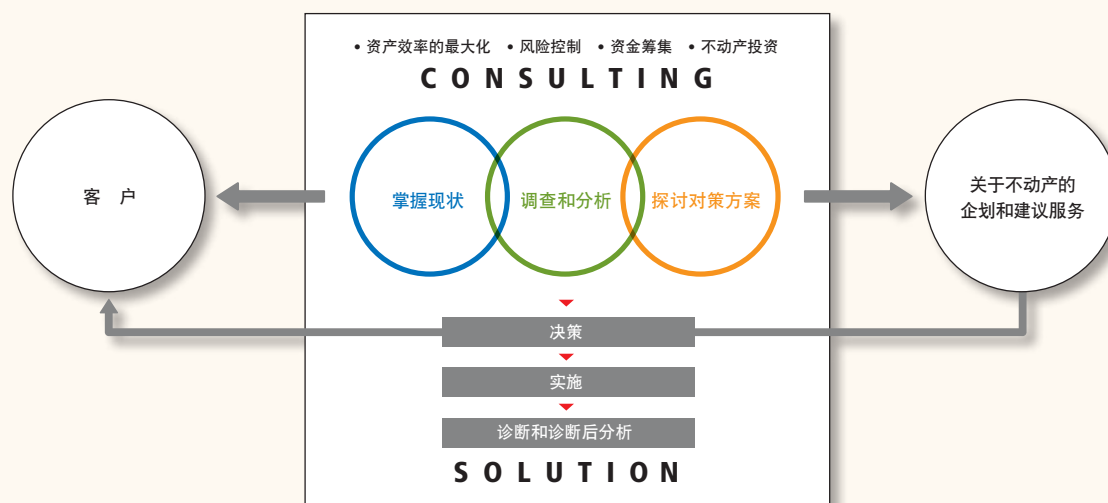
租赁公寓和办公大厦经营支持事业以及停车场事业

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。从事计划的制定、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所积累的经验方法，开展着投币式停车场事业“PEN”。

公司房地产事业发展战略咨询总部

通过运用集团全体资源的建议型销售，努力扩大事业机会

公司房地产事业发展战略咨询总部，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，积极开展销售工作。



不动产开发事业

- 开发手法的拟定
- 事业计划的支持
- 项目管理
- 有效利用和共同事业（等价交换、定期借地权方式）
- 暂定利用
- 改建

不动产投资关联

- 不动产投资战略制定的支持
- 市场调查及分析
- 尽职调查
- 收购支持
- 资产管理

不动产的流动化

- 对利用不动产筹集资金的支持
- 证券化
- 不动产特定共同事业
- 销售 & 返租
- 买卖中介

建筑运营管理

- 运营管理计划的诊断和建议
- 长期修缮计划的咨询
- 大厦、商业设施、宾馆管理运营业务的受托
- 转租
- 承租招商
- 集合住宅和公司宿舍的运营管理
- 物业管理

建筑综合诊断

- 耐震和功能诊断
- 设备管理
- 建筑和设备等的节能和 IT 化
- 内外装修的翻修
- 建筑和设备等的无障碍化
- 建筑和设备等的老化对策
- 转换

施工

- 独栋建筑、租赁住宅、公司宿舍的施工
- 住宅和办公室翻新

设计和监理

- 环境评估及调查
- 都市计划关联和 PFI 咨询
- 关于环境和土木的咨询、设计、监理
- 施工管理
- 各种建筑物的设计和监理
- 室内外装潢的设计和监理

CRE 战略支援

- CRE 的信息管理
- CRE 的价格评估
- 战略制定以及执行支持

从个别的不动产需求到企业不动产(CRE)战略支援，对应广泛

公司房地产事业发展战略咨询总部(三菱地所房地产事业发展战略咨询一部和二部)，是不属于三菱地所集团八大事业分类(大厦事业、住宅事业、城市开发事业、海外事业、投资管理事业、设计监理事业、宾馆事业、房地产服务事业)中任一类别的独立组织。

对于客户提出的有关不动产需求，例如就资产的有效运用方法

以及获取方法的询问等，为了一直能提供最佳咨询&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。

CSR管理・业绩信息

22 CSR管理

22 基本使命和行动宪章

23 公司治理 / CSR的活动事例

24 董事介绍

25 组织图

26 业绩信息

26 5年间的主要财务摘要

27 财务概况

30 比较合并报表借贷对照表

32 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

33 比较合并报表现金流计算书(要约)

34 三菱地所集团主要企业

36 沿革

37 股份概要 / 会社概况

CSR 管理

三菱地所集团制定了“基本使命”和“行动宪章”

| The Mission of the Mitsubishi Estate Group |

We contribute to society through urban development

By building attractive, environmentally sound communities where people can live, work and relax with contentment we contribute to the creation of a truly meaningful society.

| The Mitsubishi Estate Group Code of Corporate Conduct |

In order to carry out the Group Mission, we pledge
to observe the following Code of Conduct:

1. We will act with integrity

We will base our conduct on laws and ethics and always reflect with humility upon our behavior, valuing our communication with society and placing priority in our corporate activities on earning trust through fairness and transparency.

2. We will strive to earn the trust of our clients

We will approach all objectives from our clients' point of view, providing safe and reliable products and services, and make information available as appropriate.

3. We will strive to create a vibrant workplace

While aiming at personal growth, we will respect the human rights and diversity of opinions of others and increase our creativity and professionalism, while displaying our collective strengths as a team.

For details of the Mitsubishi Estate Group Guidelines for Conduct,
please visit our Web site at:
<http://www.mec.co.jp/e/company/charter/index.html>

(Formulated December 1, 1997)
(Revised August 1, 2002)
(Revised January 1, 2006)

公司治理

三菱地所集团为了实现基本使命，以重视股东价值的经营为目标。在维持监事制度的同时导入执行董事制度，在董事会上选任外部董事等，力图通过业务执行、监察和监督的区分与统制化，在努力确保经营的透明性、客观性的同时，为了高效并且健全的集团经营，进行着以活力和柔软性为轴心的管理体制重组。其中公司治理被视为最重要的体系之一，为了打造出最适合三菱地所集团的机制，我们不断追求。

关于公司治理报告书

- 有关公司治理的基本想法以及资本结构、企业属性等其他基本信息
- 涉及经营决策、执行及监督的经营管理组织等其他公司治理体制状况
- 有关股东等其他利害关系者政策的实施状况
- 有关内部统制体系等事项
- 其他

コーポレートガバナンス CORPORATE GOVERNANCE		
最新更新日 2013年3月17日 三菱地所株式会社 代表取締役社長 北山 隆幸 専任監査役 佐藤 正樹 監査役 佐藤 正樹 1階 2013-03-17 http://www.mec.co.jp		
当社のコーポレート・ガバナンスの状況は以下のとおりです。		
1. コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及び資本構造、企業属性その他の基本情報		
2. 資本構造		
【大株主の状況】		
大株主の状況	持株数(株)	割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株) 信託口	39,652,000	8.81
日本マスタートラスト信託銀行(株) 信託口	27,927,000	6.12
株式会社三井住友銀行(株) 信託口	20,142,270	4.55
東京海上日動火災保険(株)	20,478,040	4.60
FOREIGN DISCOVER ACCOUNT - TRUSTEES	20,032,100	4.52
スウェーデン・スウェーデン・インベスメント・ファンド・リミテッド	20,032,100	4.52
パシフィック・リソース・インベスメント・ファンド・リミテッド	20,032,100	4.52
その他 重要株主(10%)	20,032,100	4.52
SHARP STRATEGIC FUND DEPOSITARY	20,032,100	4.52
関係者(株)	20,032,100	4.52
3. 企業属性		
上場取引所及び市場区分	東京 第一部、大阪 第一部、名古屋 第一部	
決算期	3月	
業種	不動産業	
当期末末年度末(2012年) 従業員数	100人以上	
当期末末年度末(2012年) 売上高	100億円以上	
当期末末年度末(2012年) 経常利益	100万円以上	

WEB
<http://www.mec.co.jp/j/investor/irlibrary/corp/index.html>

CSR の活動事例

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为实践合规而努力。

推进环境经营

本集团为了进一步明确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”之外，还在住宅事业方面，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传递活动，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”活动为重点领域，进行各种社会贡献活动。具体而言，展开赞助“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。



WEB
<http://www.mec.co.jp/j/csr/index.html>

董事介绍



木村 惠司
Keiji Kimura

会长



杉山 博孝
Hirotaka Sugiyama

总裁



飯塚 延幸
Nobuyuki Iizuka

副总裁执行董事



河野 雅明
Masaaki Kono

专务执行董事



八木橋 孝男
Takao Yagihashi

专务执行董事



伊藤 裕慶
Hiroyoshi Ito

专务执行董事



柳澤 裕
Yutaka Yanagisawa

专务执行董事



大内 政男
Masao Ouchi

专务执行董事



風間 利彦
Toshihiko Kazama

常务执行董事



小野 真路
Masamichi Ono

常务执行董事



加藤 譲
Jo Kato

常务执行董事



合場 直人
Naoto Aiba

常务执行董事



林 総一郎
Soichiro Hayashi

常务执行董事



藤澤 司朗
Shiro Fujisawa

常务执行董事



東條 隆郎
Takao Tojo

常务执行董事



清沢 光司
Koji Kiyosawa

常务执行董事

豊泉 正雄
Masao Toyozumi
执行董事

藪 和之
Kazuyuki Yabu
执行董事

岩田 研一
Kenichi Iwata
执行董事

興野 敦郎
Atsuo Kyono
执行董事

狩野 大和
Hirokazu Kano
执行董事

荒畑 和彦
Kazuhiko Arahata
执行董事

大草 透
Toru Okusa
执行董事

田島 穰
Yutaka Tajima
执行董事

有森 鉄治
Tetsuji Arimori
执行董事

天野 雅美
Masami Amano
执行董事

脇 英美
Hidemi Waki
执行董事

谷澤 淳一
Junichi Tanizawa
执行董事

片山 浩
Hiroshi Katayama
执行董事

吉田 淳一
Junichi Yoshida
执行董事

湯浅 哲生
Tetsuo Yuasa
执行董事

[董事和监事]

木村 惠司
Keiji Kimura
代表董事
董事会会长

杉山 博孝
Hirotaka Sugiyama
代表董事
总裁

飯塚 延幸
Nobuyuki Iizuka
代表董事

河野 雅明
Masaaki Kono
代表董事

伊藤 裕慶
Hiroyoshi Ito
代表董事

柳澤 裕
Yutaka Yanagisawa
代表董事

八木橋 孝男
Takao Yagihashi
董事

加藤 譲
Jo Kato
董事

藤澤 司朗
Shiro Fujisawa
董事

松橋 功
Isao Matsuhashi
董事

常盤 文克
Fumikatsu Tokiwa
董事

五味 康昌
Yasumasa Gomi
董事

富岡 秀
Shu Tomioka
董事

檀野 博
Hiroshi Danno
专职监事

長谷川 和彦
Kazuhiro Hasegawa
专职监事

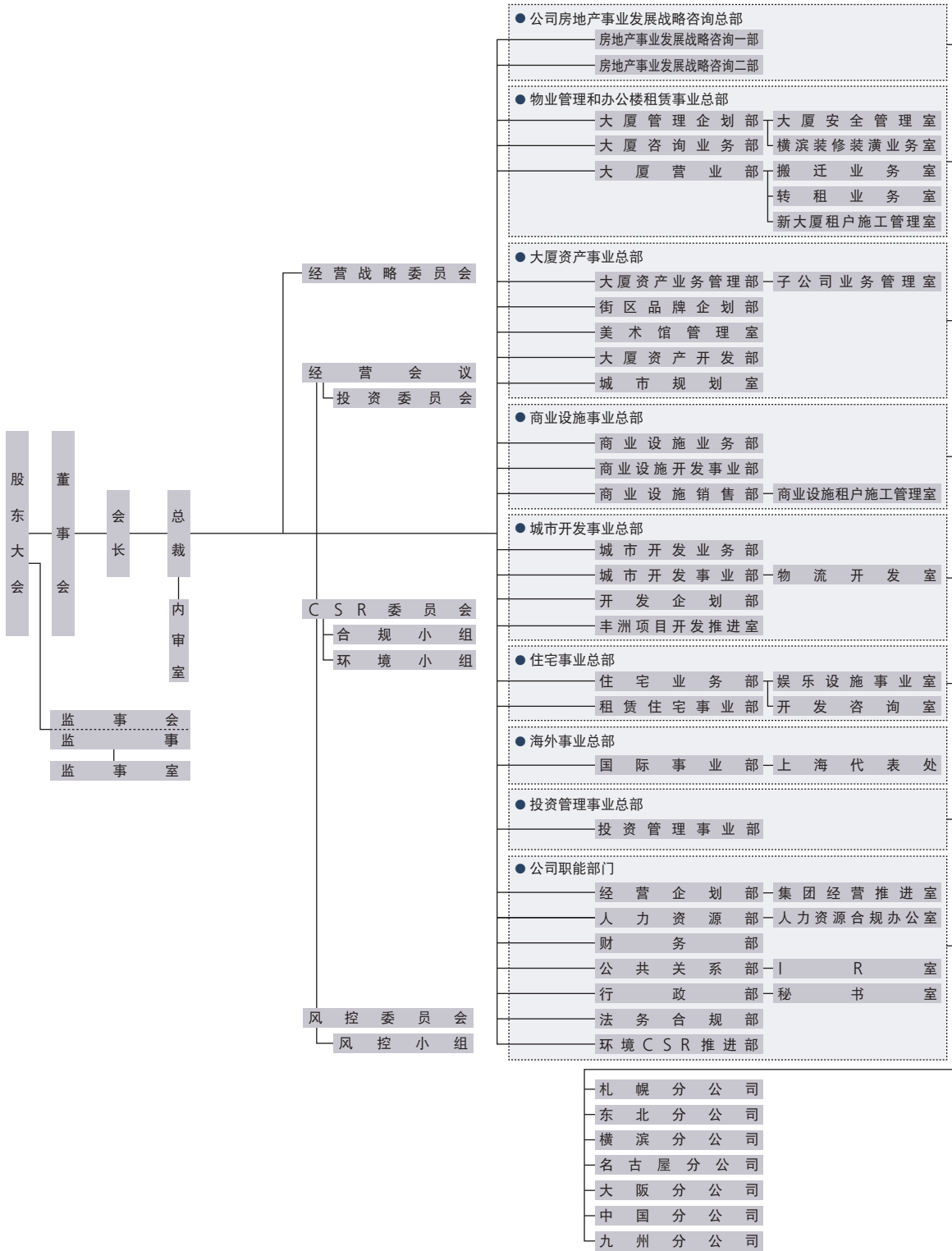
波多 健治郎
Kenjiro Hata
监事

内海 暎郎
Akio Utsumi
监事

※1 董事之中，松桥功、常盘文克、五味康昌以及富冈秀4位，是符合公司法第2条第15号所规定资质要件の独立董事。

※2 监事之中，长谷川和彦、波多健治郎以及内海暎郎3位，是符合公司法第2条第16号所规定资质要件の独立董事。

组织图



(2012年4月1日现在)

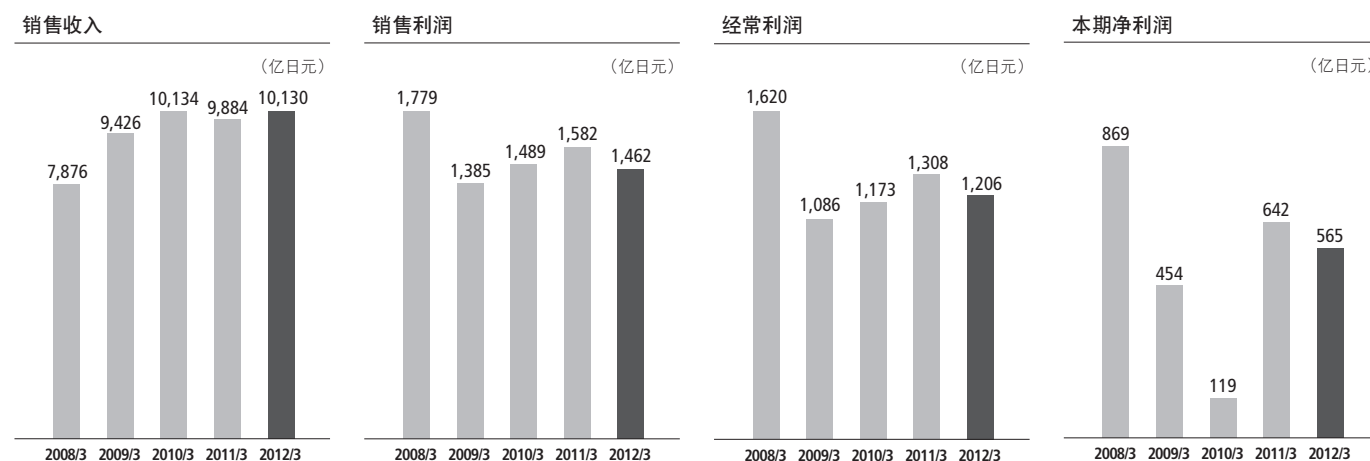
5 年间的主要财务摘要

	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3
业绩概况 (百万日元)					
销售收入	787,652	942,626	1,013,415	988,447	1,013,069
销售利润	177,983	138,567	148,972	158,258	146,299
经常利润	162,061	108,624	117,381	130,830	120,665
本期净利润	86,963	45,423	11,900	64,219	56,512
财政状态 (百万日元)					
总资产	4,327,137	4,429,070	4,355,065	4,245,209	4,387,015
自有资本 ※1	1,238,889	1,148,494	1,183,156	1,202,270	1,256,791
有息负债	1,645,407	1,834,195	1,762,111	1,639,050	1,716,890
每股信息 (日元)					
本期净利润	62.99	32.90	8.58	46.27	40.72
现金分红	16.00	16.00	12.00	12.00	12.00
主要财务指标					
EBITDA (百万日元) ※2	245,911	209,522	230,730	237,109	222,885
总资产利润率 (ROA)	4.9%	3.3%	3.5%	3.8%	3.5%
利息备付率 (ICR) ※3	8.5 倍	4.7 倍	5.2 倍	6.6 倍	6.5 倍
股东权益收益率 (ROE)	7.1%	3.8%	1.0%	5.4%	4.6%
股票信息					
股价 (日元)	2,420	1,102	1,530	1,407	1,476
已发行总股数 (千股)	1,382,518	1,382,518	1,390,397	1,390,397	1,390,397

※1 自有资本 = 净资产 - 股票收购权 - 少数股东持有

※2 EBITDA = 销售利润 + 收取红利·现金分红 + 持有法投资损益 + 折旧费用 + 品牌折旧费用

※3 利息备付率(ICR) = (销售利润 + 收取红利 + 以收股息 + 权益法投资损益) ÷ (支付利息 + 商业票据的利息)



财务概况

销售收入和销售利润

2012年3月决算期的业绩中，销售收入以1,013,069百万日元比前年度增收24,622百万日元(2.5%)，销售利润则以146,299百万日元比前年度减少11,958百万日元(-7.6%)。

详细分类内容以及概况如下。

大厦事业方面，尽管物业租赁收入有所减少，由于“赤坂Park大厦”的销售比前年度实现了增收。另外，本公司的空房率，2011年3月末时及2012年3月末时都是3.58%。结果，本类别销售收入以510,850百万日元比前年度增加了46,910百万日元，销售利润比前年度增加4,184百万日元为146,007百万日元。

住宅事业方面，由于本公司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342,823百万日元比前年度减少26,321百万日元，而销售利润也因收益性下降而降低账面价格的影响，比前年度减少7,441百万日元为4,792百万日元。

城市开发事业方面，由于销售了持有物业等销售额比前年度有所增长。本类别的销售收入以55,809百万日元比前年度增加了7,902百万日元。但由于收益用不动产的减收，销售利润相比前年度减少4,064百万日元为1,609百万日元。

海外事业方面，除了在美国各城市以及英国伦敦市持有的资产安定运转，尽管在美国、英国分别获取的新物业拉升了销售额，受美国、英国物业销售收入减少以及日元升值的影响，相比前年度销售额有所减少。结果本类别的销售收入以42,108百万日元比前年度减少了2,983百万日元。销售利润相比前年度减少1,994百万日元为8,020百万日元。

投资管理事业方面，由于股权出资的销售等，相比前年度销售额有所增长。本类别的销售收入以5,924百万日元比前年度增收了704百万日元，但因为来自本公司等出资的匿名投资组合的分配收益大幅减少，销售利润相比前年度减少1,064百万日元为1,464百万日元。

设计监事业方面，“丸之内永乐大厦”（东京都千代田区）、

“Palace宾馆东京”和“Palace大厦”（东京都千代田区）等设计监理业务等计算进了销售额中。在2012年3月决算期，由于设计监理收益以及内装施工收益的销售件数增加，相比前年度销售额有所增长。结果本类别的销售收入以19,932百万日元比前年度增加1,348百万日元，销售利润比前年度增加600百万日元为1,190百万日元。

宾馆事业方面，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2012年3月决算期，“Royal Park Hotel The 福冈”、“Royal Park Hotel The 京都”开业。另外，受东日本大地震影响停业的“仙台Royal Park Hotel”于9月重新开业。尽管有两家宾馆开业，由于2011年2月“Royal Park Inn 名古屋”的停业，本类别的销售收入以25,654百万日元相比前年度减少1,988百万日元，销售损益比前年度减亏62百万日元，但仍出现了278百万日元的损失。

房地产服务事业方面，由于2011年1月因住宅销售事业整合而把住宅受托事业分割到三菱地所Real Estate Service株式会社，所以前年度计入的本业务收入被消除而销售额有所减少。结果本类别销售收入以26,085百万日元相比前年度减少1,633百万日元，销售损益方面也比前年度恶化488百万日元，出现了57百万日元的亏损。

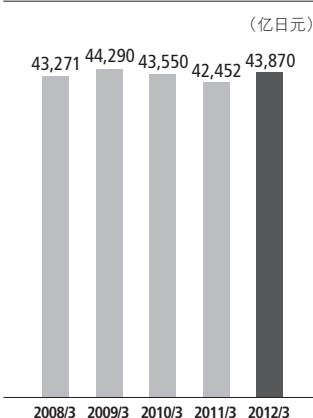
其他事业方面，销售收入以3,506百万日元相比前年度增加62百万日元，销售利润则比前年度减少229百万日元为181百万日元。

销售外损益以及特别损益

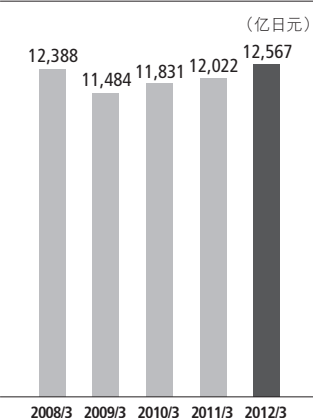
销售外损益上，尽管收取利息以及负的品牌折旧、根据持有法投资收益等有所减少，由于收取红利等增加，相比前年度增加618百万日元为9,122百万日元。销售外费用方面由于支付利息减少，相比前年度减少1,174百万日元为34,756百万日元。

特别利润方面，实现了固定资产销售利润2,205百万日元。

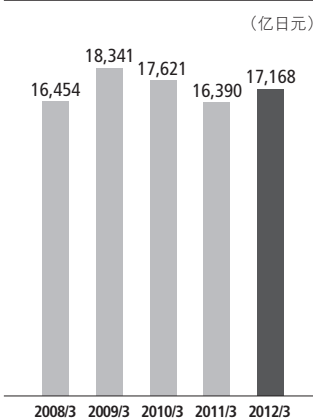
总资产



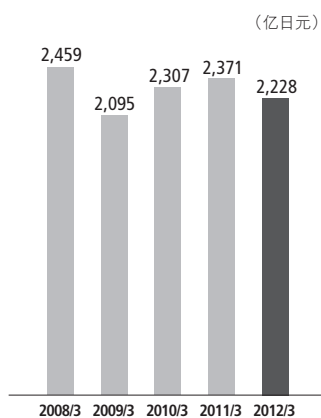
自有资本



有息负债



EBITDA



特别损失方面，提取固定资产除却关联损失7,728百万日元、减损损失18,133百万日元、土壤问题对策管理损失1,569百万日元、股权出资评估损失3,011百万日元、服务公寓事业关联损失3,618百万日元、诊疗所关闭关联损失1,296百万日元共计35,357百万日元。

本期净利润

税金等调整前的本期净利润相比前年度减少28,442百万日元(-24.5%)为87,513百万日元、本期净利润相比前年度减少7,706百万日元(-12.0%)为56,512百万日元。本期每股净利润为40日元72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”)的期末余额，由税金等调整前本期净利润、长期借贷、公司债发行等收入，减去有型固定资产的获取、长期借贷的返还等支出，相比前年度期末减少13,290百万日元为215,771百万日元。

(销售活动带来的现金流)

销售活动带来的现金流，增加了203,243百万日元(相比前年度+56,020百万日元)的资金。这是由税金等调整前本期净利润87,513百万日元调整了67,465百万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、股权出资等带来的资金增减算出。

(投资活动带来的现金流)

投资活动带来的现金流，减少了272,009百万日元(相比前年度-204,785百万日元)的资金。这个结果，是因为出资获取有形固定资产。

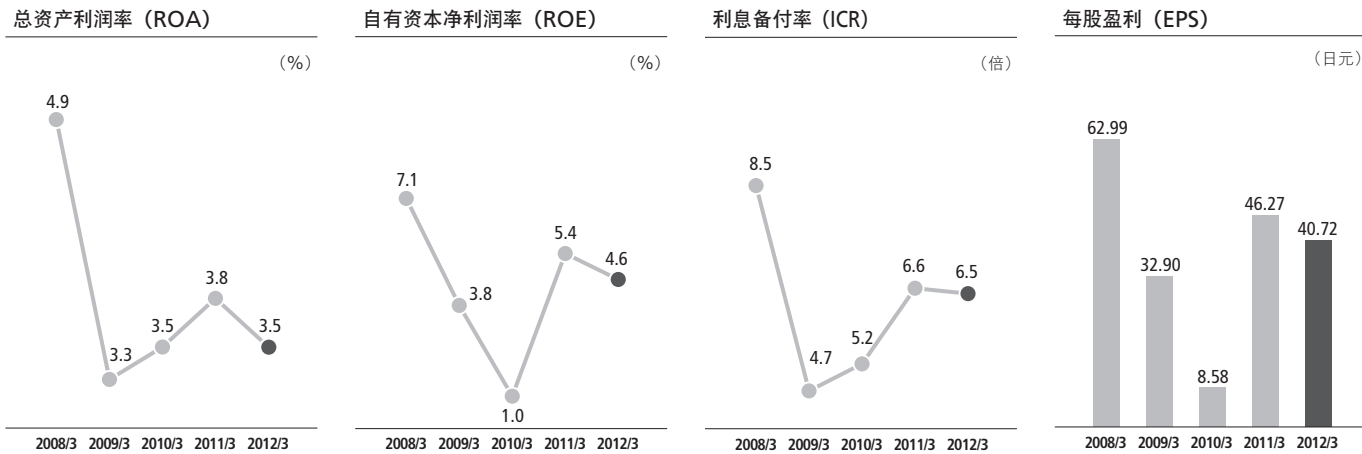
(单位：百万日元)

科目	2012/3实绩	2011/3实绩	增减
销售收入	1,013,069	988,447	24,622
大厦事业	510,850	463,939	46,910
住宅事业	342,823	369,145	△26,321
城市开发事业	55,809	47,907	7,902
海外事业	42,108	45,091	△2,983
投资管理事业	5,924	5,220	704
设计监事业	19,932	18,584	1,348
宾馆事业	25,654	27,643	△1,988
房地产服务事业	26,085	27,719	△1,633
其他事业	3,506	3,443	62
调整额(注)	△19,628	△20,248	620
销售利润	146,299	158,258	△11,958
大厦事业	146,007	141,823	4,184
住宅事业	4,792	12,234	△7,441
城市开发事业	1,609	5,674	△4,064
海外事业	8,020	10,015	△1,994
投资管理事业	1,464	2,528	△1,064
设计监事业	1,190	590	600
宾馆事业	△278	△340	62
房地产服务事业	△57	430	△488
其他事业	181	411	△229
调整额(注)	△16,632	△15,109	△1,523

(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。

(财务活动带来的现金流)

财务活动带来的现金流，增加了57,189百万日元(相比前年度+197,485百万日元)的资金。这个结果，是因为实施长期借贷以及发行公司债。



(2)合并报表借贷对照表

“资产部分”通过上述销售、投资、财务活动带来的资产和负债的增减，相比前年度末增加141,806百万日元为4,387,015百万日元。

“负债部分”相比前年度期末增加82,939百万日元为3,013,100百万日元。有息负债相比前年度期末增加77,840百万日元为1,716,890百万日元，减去手头流动性余额的净有息负债相比前年度期末增加91,131百万日元为1,501,118百万日元。

“净资产部分”，尽管汇率换算调整勘定、其它有价证券评估差额金等有所减少，由于土地再评估差额金以及利润剩余金、少数股东持有等的增加，相比前年度期末增加58,867百万日元达到1,373,915百万日元。

●租赁等不动产关联

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、期中增减额以及时价等，具体如下。

（单位：百万日元）

	前年度合并报表会计年度 (自2010年4月1日 至2011年3月31日)	本年度合并报表会计年度 (自2011年4月1日 至2012年3月31日)
租赁等不动产		
合并报表借贷对照表计入额		
期初余额	2,615,827	2,467,177
期中增减额	△ 148,649	155,563
期末余额	2,467,177	2,622,741
期末时价	4,316,530	4,469,512
包含作为租赁等不动产使用部分的不动产		
合并报表借贷对照表计入额		
期初余额	234,910	233,688
期中增减额	△ 1,221	△ 1,269
期末余额	233,688	232,419
期末时价	323,700	330,100

(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)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，关于租赁等不动产以及作为租赁等不动产使用部分的不动产损益状况，详细如下。

（单位：百万日元）

	前年度合并报表会计年度 (自2010年4月1日 至2011年3月31日)	本年度合并报表会计年度 (自2011年4月1日 至2012年3月31日)
租赁等不动产		
租赁收益	341,761	345,288
租赁费用	217,064	224,155
差额	124,697	121,133
其他损益	△ 10,486	△ 20,984
包含作为租赁等不动产使用部分的不动产		
租赁收益	20,268	19,052
租赁费用	15,476	16,393
差额	4,792	2,659
其他损益	△ 373	△ 444

(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、减损损失等。

比较合并报表借贷对照表

(单位: 百万日元)

科目	本合并报表会计年度末 (2012/3/31 现在)		前年合并报表会计年度末 (2011/3/31 现在)		增减
	金额	构成比	金额	构成比	金额
	%		%		
(资产部分)	4,387,015		4,245,209		141,806
流动资产	1,083,704	24.7	1,099,926	25.9	-16,221
现金及存款	215,741		224,688		-8,946
期票及销售未进款	41,927		40,130		1,796
有价证券	866		5,094		-4,227
销售用不动产	120,573		217,420		-96,846
促销用不动产	328,127		324,713		3,413
开发用不动产	8,632		8,801		-168
未完成工程预付金	7,208		7,627		-419
其他在庫资产	859		841		17
股权投资	288,548		209,900		78,648
延付税金资产	15,148		18,849		-3,700
其他	58,199		42,361		15,837
呆账准备金	-2,130		-502		-1,627
固定资产	3,303,310	75.3	3,145,283	74.1	158,027
有形固定资产	2,882,235	65.7	2,717,305	64.0	164,930
建筑及建设物	825,602		788,952		36,650
机械装置及搬运工具	20,646		21,575		-929
土地	1,672,379		1,613,702		58,676
信托土地	308,932		245,091		63,841
建设暂定勘定	41,037		35,516		5,521
其他	13,637		12,467		1,170
无形固定资产	96,344	2.2	95,381	2.2	963
借地权	88,889		86,802		2,086
其他	7,454		8,578		-1,123
投资等其他资产	324,730	7.4	332,596	7.8	-7,865
投资有价证券	173,991		183,318		-9,327
长期贷款	1,672		1,726		-53
押金及保证金	101,833		97,238		4,595
延付税金资产	7,803		5,847		1,956
其他	41,407		46,571		-5,163
呆账准备金	-1,978		-2,105		127
资产合计	4,387,015	100.0	4,245,209	100.0	141,806

(注)百万日元未滿时切舍表示

(单位:百万日元)

科目	本合并报表会计年度末 (2012/3/31 现在)		前年合并报表会计年度末 (2011/3/31 现在)		增减
	金额	构成比	金额	构成比	金额
		%		%	
(负债部分)	3,013,100	68.7	2,930,161	69.0	82,939
流动负债	559,053	12.7	532,906	12.6	26,147
期票支付及销售未付金	77,860		76,113		1,747
短期借款	79,002		75,507		3,495
1年内预定返还长期借款	147,695		201,885		-54,190
1年内预定返还公司债	76,235		36,330		39,904
未付法人税等	15,455		15,857		-401
延付税金负债	—		1		-1
其他	162,804		127,210		35,593
固定负债	2,454,046	55.9	2,397,254	56.5	56,791
公司债	560,000		530,000		30,000
长期借款	845,635		788,097		57,537
预收押金保证金	373,189		374,719		-1,529
延付税金负债	181,398		214,060		-32,661
再估值关联延付税金负债	321,230		332,181		-10,950
退休金发放准备金	15,420		15,322		98
董事退职慰劳准备金	712		587		124
负商誉	82,995		79,074		3,920
其他	73,463		63,210		10,252
(净资产部分)	1,373,915	31.3	1,315,047	31.0	58,867
股东资本	778,580	17.7	757,358	17.8	21,221
资本金	141,373		141,373		-
资本剩余金	170,485		170,485		-
利润剩余金	471,087		449,889		21,198
自有股份	-4,366		-4,390		23
其他包括利润累计额	478,211	10.9	444,912	10.5	33,298
其他有价证券市值差额金	47,251		48,021		-770
递延对冲损益	-238		-254		16
土地再估值差额金	500,647		458,297		42,350
汇率换算调整勘定	-69,449		-61,151		-8,297
新股预约权	451	0.0	381	0.0	70
少数股东持股	116,672	2.7	112,395	2.6	4,276
负债净资产合计	4,387,015	100.0	4,245,209	100.0	141,806

(注)百万日元未满足时切舍表示。

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 (2011/4/1—2012/3/31)	前年合并报表会计年度 (2010/4/1—2011/3/31)	增减
销售收入	1,013,069	988,447	24,622
销售成本	790,233	751,953	38,279
总销售利润	222,836	236,494	-13,657
销售费用以及一般管理费	76,536	78,235	-1,698
销售利润	146,299	158,258	-11,958
销售外收入	9,122	8,503	618
收取利息	334	435	-100
收取红利	3,829	3,265	563
负商誉折旧金额	835	943	-108
关联企业投资收益	515	661	-145
其他	3,606	3,196	409
销售外费用	34,756	35,930	-1,174
支付利息	23,046	24,777	-1,731
固定资产除却损	6,586	6,136	449
其他	5,124	5,016	107
经常利润	120,665	130,830	-10,165
特别利润	2,205	—	2,205
固定资产销售利润	2,205	—	2,205
特别损失	35,357	14,874	20,482
固定资产除却关联损失	7,728	3,052	4,675
投资有价证券市值损失	—	3,286	-3,286
减损损失	18,133	2,788	15,344
土壤问题对策关联损失	1,569	—	1,569
资产出资评估损失	3,011	3,587	-576
受灾损失	—	2,159	-2,159
服务公寓事业关联损失	3,618	—	3,618
诊疗所关闭关联损失	1,296	—	1,296
税金等调整前本期净利润	87,513	115,955	-28,442
法人税、住民税以及事业税	28,715	26,953	1,761
法人税等调整额	-10,070	21,687	-31,758
少数股东利益	12,356	3,095	9,261
本期净利润	56,512	64,219	-7,706

(注)百万日元未滿时切舍表示。

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 (2011/4/1—2012/3/31)	前年合并报表会计年度 (2010/4/1—2011/3/31)	增减
少数股东损益调整前本期净利润	68,869	67,314	1,554
其他包括利润			
其他有价证券市值差额金	-770	-11,717	10,946
递延对冲损益	-246	113	-360
土地再估值差额金	23,717	0	23,716
汇率换算调整勘定	-8,299	-16,613	8,313
对于持股适用公司的持股相当额	-134	18	-152
其他包括利润合计	14,264	-28,198	42,463
包括利润	83,134	39,115	44,018
(细目)			
母公司股东关联包括利润	71,203	36,717	34,485
少数股东关联包括利润	11,931	2,398	9,533

(注1)百万日元未滿时切舍表示。

(注2)比较合并包括利润计算书, 由上一年合并报表会计年度制作。

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 (2011/4/1—2012/3/31)	前年合并报表会计年度 (2010/4/1—2011/3/31)	增减
税金等调整前本期净利润	87,513	115,955	-28,442
特别损益等调整	32,223	15,968	16,255
折旧费	67,465	70,628	-3,163
库存资产增减	109,481	71,676	37,805
股权投资的增减	-82,423	9,183	-91,607
其他	16,788	-12,076	28,864
法人税等支付额	-27,805	-12,073	-15,732
销售活动带来的现金流	203,243	259,263	-56,020
有价证券售出、偿还以及投资有价证券售出带来的收入	2,907	4,904	-1,996
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	10,592	157	10,434
设备投资	-282,171	-76,332	-205,839
其他	-3,338	4,045	-7,383
投资活动带来的现金流	-272,009	-67,223	-204,785
新筹措	347,169	277,245	69,924
返还	-271,023	-362,719	91,695
股息支付	-21,342	-20,905	-437
其他	2,385	-33,890	36,276
财务活动带来的现金流	57,189	-140,269	197,458
现金及现金等同物关联换算差额	-2,262	-2,096	-166
现金及现金等同物的增减额(“-”为减少)	-13,839	49,674	-63,513
子公司新入合并报表后现金及现金等同物的增加额	7	1,563	-1,555
现金及现金等同物的增减额(-为减少)	-13,839	49,674	-63,513
子公司合并报表消除后现金及现金等同物的减少额	-66	—	-66
合并后现金及现金等同物增加额	607	—	607
现金及现金等同物的期初余额	229,062	177,825	51,237
现金及现金等同物的期末余额	215,771	229,062	-13,290

(注)百万日元未满足时切舍表示。

三菱地所集团主要企业

带有●标识者为合并报表子公司

大厦事业				议决权所有百分比(%)
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+81-3-3989-3321 阳光城等的经营		59.6
● Yokohama Sky Building Co., Ltd.	神奈川県横浜市西区高島2-19-12(邮编: 220-0011)	TEL+81-45-441-1221 Sky大厦、横浜新都市大厦的经营		54.4
● 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+81-3-3212-2931 东京交通会馆等的经营		50.0
● 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+81-3-3214-7155 奥特莱斯的经营		60.0
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+81-3-3287-4111 大厦的综合运营管理		100.0
● Mitsubishi Jisho Retail Property Management Co., Ltd.	东京都港区台场1-7-1(邮编: 135-8707)	TEL+81-3-3528-4151 商业设施的运营管理		100.0
● 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+81-3-3287-6263 大厦的综合运营管理		100.0
● 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+81-11-242-7411 大厦及住宅和体育设置的管理运营		100.0
● IMS Co., Ltd.	福岡県福岡市中央区天神1-7-11 天神MM大厦(IMS) (邮编: 810-0001)	TEL+81-92-733-2006 商业设施“IMS”等的运营管理		92.0
● 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+81-3-3211-7833 有乐町电气大厦的管理运营		62.5
● 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+81-3-3989-3378 阳光城的大厦运营管理服务		59.6
● 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+81-3-3989-3460 阳光城的瞭望台和水族馆等的运营管理服务		59.6
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+81-3-3270-5048 日本停车中心的经营		97.0
● 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+81-3-3504-0610 大厦停车场的运营管理以及挥发油商品类的销售		54.9
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+81-3-3287-2288 丸之内、大手町、有乐町地区的温冷热供应事业		64.2
● 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+81-3-3988-6771 东池袋地区的温冷热供应事业		49.0
● O.A.P. D.H.C. Supply Co., Ltd.	大阪府大阪市北区天満桥1-8-30 OAP Tower (邮编: 530-6004)	TEL+81-6-6881-5170 大阪市OAP地区的温冷热供应事业		35.0
● Minato Mirai 21 D.H.C. Co., Ltd.	神奈川県横浜市中区櫻木町1-1-45(邮编: 231-0062)	TEL+81-45-221-0321 横浜港未来地区的温冷热供应事业		29.6
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+81-3-3214-4881 丸之内地区的光纤建设和租赁事业		51.0
● Marunouchi Hotel Co., Ltd.	东京都千代田区丸之内1-6-3(邮编: 100-0005)	TEL+81-3-3215-2151 丸之内宾馆的经营		31.4
住宅事业				
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+81-3-3287-8800 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		100.0
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+81-3-3287-0010 独栋建筑和集团住宅的设计施工以及住宅和店铺的翻新		100.0
● MITSUBISHI ESTATE HOUSING COMPONENTS CO., LTD.	千葉県千葉市美滨区新港228-4(邮编: 261-0002)	TEL+81-43-242-9031 建筑资材的制造、加工、销售		85.0
● Prime Truss Co., Ltd.	东京都江东区木场2-15-12(邮编: 135-0042)	TEL+81-3-3643-3310 住宅建筑资材等的制造销售		25.5
Residence Management Business				
● Izumi Park Town Service Co., Ltd.	宮城県仙台市泉区高森7-2(邮编: 981-3203)	TEL+81-22-378-0022 泉Park Town的综合管理		100.0
● 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+81-3-6895-3800 公寓和大厦的综合管理		100.0
● MT Community Staff株式会社	东京都中央区八丁堀3-7-4(邮编: 104-0032)	TEL+81-3-6222-7127 公寓等的管理员业务和培训业务等		100.0

住宅事业				议决权所有百分比(%)
Recreational Facilities				
• Higashinihon Kaihatsu Co., Ltd.	静岡県駿東郡小山町用泽 1442-23(邮编: 410-1326)	TEL+81-550-78-3211	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	100.0
• MEC Urban Resort Tohoku Co., Ltd.	宫城県仙台市泉区明通 1-1-1(邮编: 981-3206)	TEL+81-22-377-3136	泉Park Town 高尔夫俱乐部等的经营管理	100.0
• 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+81-287-78-1150	别墅地块的销售、那须 Highland Park 的运营	100.0
• Sakura Golf Development Co., Ltd.	千叶县佐仓市内田字双纸山 670(邮编: 285-0077)	TEL+81-3-43-498-6630	麻仓高尔夫俱乐部的经营	49.0
Others				
• MEC Eco LIFE Co., Ltd.	东京都千代田区大手町 1-6-1(邮编: 100-0004)	TEL+81-3-5222-9671	关于环境和设计的研究与建议	100.0
• Ryoei Life Service Co., Ltd.	东京都世田谷区奥泽 3-33-13 Royal Life 奥泽 (邮编: 158-0083)	TEL+81-3-3748-2650	收费老人院的运营	85.0
• Tsunagu Network Communications, Inc.	东京都千代田区大手町 2-2-1(邮编: 100-0004)	TEL+81-3-4477-2000	集团住宅的因特网连接事业	20.0
城市开发事业				
• Ascott International Management Japan Co., Ltd.	东京都港区东麻布 1-8-4(邮编: 106-0044)	TEL+81-3-5575-5512	服务公寓的管理运营	40.0
海外事业				
• Rockefeller Group, Inc. (RGI)	1221 Avenue of the Americas, New York, New York 10020-1095 U.S.A.	TEL+1-212-282-2000	不动产事业	100.0
• Mitsubishi Estate New York Inc.	1221 Avenue of the Americas, New York, New York 10020-1095 U.S.A.	TEL+1-212-698-2200	在美国的不动产事业	100.0
• MEC UK Limited	88 Wood Street, London EC2V 7DA, U.K.	TEL+44-20-7776-6900	在英国的不动产事业	100.0
• Mitsubishi Estate Asia Pte. Ltd.	6 Battery Road, Singapore 049909	TEL+65-6576-5790	在亚洲的不动产事业	100.0
投资管理事业				
• 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+81-3-3218-0031	不动产投资管理关联的专业服务提供(不动产投资顾问等)	100.0
• 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+81-3-3211-7921	投资法人的资产运营	63.0
设计监理事业				
• 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+81-3-3287-5555	建筑、土木的设计监理	100.0
• MEC Design International Corporation	东京都中央区 Kachidoki 1-13-1 INUI 大厦 Kachi doki (邮编: 104-0054)	TEL+81-3-6704-0100	内装潢的设计监理及施工以及家具用品的制造和销售	100.0
宾馆事业				
• 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+81-3-3211-6180	宾馆事业的经营、统括管理、运营支援	100.0
• Tohoku Royal Park Hotel Co., Ltd.	宫城県仙台市泉区寺町 6-2-1(邮编: 981-3204)	TEL+81-22-377-1111	仙台 Royal Park Hotel 的运营	100.0
• Royal Park Shiodome Tower Co., Ltd.	东京都港区东新桥 1-6-3(邮编: 105-8333)	TEL+81-3-6253-1111	Royal Park 汐留 Tower 的运营	100.0
• Yokohama Royal Park Hotel Co., Ltd.	神奈川県横浜市西区港未来 2-2-1 横滨 Land Mark Tower(邮编: 220-8173)	TEL+81-45-221-1111	横滨 Royal Park Hotel 的运营	100.0
• 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+81-3-3667-1111	Royal Park Hotel 的经营	51.0
• 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+81-3-5224-6200	“THE” 系列的运营	100.0
房地产服务事业				
• 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+81-3-3510-8011	不动产的中介、租赁、租赁管理	100.0
• Mitsubishi Jisho House Net Co., Ltd.	东京都文京区本乡 2-4-4(邮编: 113-0033)	TEL+81-3-3815-3101	不动产的中介、租赁、租赁管理	100.0
其他事业				
• 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+81-3-3214-9300	信息系统和软件的开发及管理	100.0
• 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+81-3-3212-8674	人事关联服务业务提供	100.0
• 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+81-3-3212-0555	商业设施“PAT 稻毛”的经营	55.6

※议决权所有百分比按 2012 年 3 月末时点。

沿革

1890年	3月	三菱社，接受丸之内陆军省以及神田三崎町练兵场土地(353,000多平方米)划拨
	9月	设置丸之内建筑所
1893年	12月	三菱合资会社成立
1894年	6月	丸之内最早的事务所建筑第一号馆竣工
		第一号馆 
1906年	7月	三菱合资会社设置地所用度课
1923年	2月	丸之内大厦竣工
		丸之内大厦 
1937年	5月	本公司成立：以资本金1,500万日元从三菱合资会社受让丸之内大厦及其用地所有权以及丸之内地区其他的土地建筑事业权
	11月	从三菱合资会社接收该公司建筑课的一切业务
1945年	4月	从三菱本社受让八重洲大厦(1928年3月竣工，1962年改称为丸之内八重洲大厦)及其用地，成为本公司持有
1950年	1月	将除了丸之内、八重洲两座大厦之外的其他土地建筑物的经营权利归还给三菱本社，三菱本社作为第二会社成立阳和、关东两家不动产公司并解散
1952年	5月	Takejiro Watanabe 就任 President
	11月	新丸之内大厦竣工
1953年	4月	阳和、关东两家不动产公司合并
	5月	在东京和大阪证券交易所上市
1959年	7月	制定丸之内综合改造计划
1960年	2月	丸之内停车场竣工
1962年	12月	北海道大厦竣工
1969年	5月	Takejiro Watanabe 就任 Chairman, Otokazu Nakata 就任 President
		赤坂 Park House 销售(进军公寓事业)
1972年	4月	Mitsubishi Estate New York 公司成立
	6月	泉 Park Town 第一期开工
		泉 Park Town 
	12月	三菱地所住宅销售株式会社成立(2007年4月公司名称变更为 Mitsubishi Real Estate Service 株式会社)
1973年	11月	新设札幌、仙台、名古屋、大阪各分公司
1975年	5月	从每年2次决算变更为每年1次决算
1978年	10月	新青山大厦竣工
1980年	6月	Otokazu Nakata 就任 Chairman, Tatsuji Ito 就任 President
1981年	10月	日比谷国际大厦竣工
1983年	4月	名古屋第一宾馆开业(进军宾馆事业)
	11月	MEC USA 公司成立
1984年	7月	Mitsubishi Estate Home 株式会社成立
1986年	3月	MEC UK 公司成立
	7月	第一次发表合并决算
	10月	新设 Yokohama Branch(2000年4月改组为横滨分公司)
1987年	6月	Jotaro Takagi 就任 President
1988年	1月	发表横滨港未来横滨 21、25 街区开发构想
1989年	4月	福冈 IMS(天神 MM 大厦)开始营业
	6月	东京箱崎 Royal Park Hotel 开始营业
	7月	广岛 Park 大厦竣工
	7月	新设 Hiroshima Branch(2000年4月改称为 Chugoku Branch)、Kyushu Branch
1990年	2月	发表参加伦敦金融城“Paternoster Square 计划”
	4月	投资 Rockefeller Group
	9月	绿苑台 New Town 开工

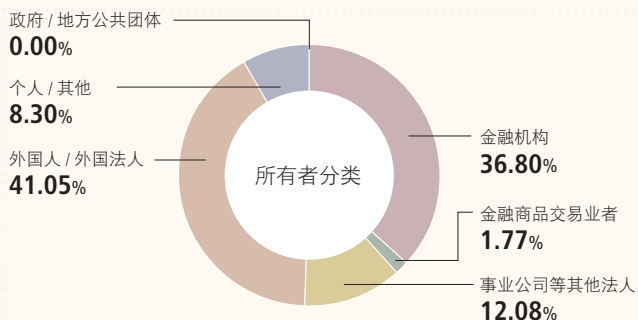
1993年	7月	赤坂 Park 大厦竣工
	9月	横滨 Land Mark Tower 竣工
		横滨 Royal Park Hotel 开业
		横滨 Land Mark Tower 
1994年	6月	Jotaro Takagi 就任 Chairman, Takeshi Fukuzawa 就任 President
1995年	4月	仙台 Royal Park Hotel 开业
	11月	发表丸之内大厦改建
1996年	1月	大阪 Amenity Park(OAP)竣工
	11月	总部迁移到东京大厦
1999年	4月	丸之内大厦开工
2000年	4月	实施机构改革(导入关系企业一体的事业体制)
		子 公 司 株 式 会 社 Aqua City(2007年7月公司名称变更为 Mitsubishi Jisho Retail Property Management 株式会社)经营的综合商业大厦“Aqua City 御台场”开业
	11月	宾馆统括公司株式会社 Royal Park Hotels & Resorts 成立
2001年	4月	Takeshi Fukuzawa 就任 Chairman, Shigeru Takagi 就任 President
	6月	分割设计监理事业本部，株式会社 Mitsubishi Jisho Sekkei 开业
	9月	Mitsubishi Jisho Investment Advisors 株式会社成立
2002年	3月	通过土地再评估法等实施固定资产评估转换
	9月	丸之内大厦开业(8月竣工)
		丸之内大厦 
2003年	2月	三菱信托银行总行大厦竣工(2005年10月改称为三菱日联信托银行总行大厦)
	3月	总部迁移到大手町大厦
	4月	实施组织制度改革(导入执行董事制度以及新设资产开发事业本部等)
	5月	伦敦 Paternoster Square 竣工
	7月	Royal Park 汐留 Tower 开业
2004年	9月	丸之内 OAZO 开业(8月竣工)
	12月	投资 Towa Real Estate Development 株式会社
2005年	3月	新丸之内大厦开工
	6月	Keiji Kimura 就任 President
	11月	东京大厦开业(10月竣工)
2007年	4月	实施机构改革
		(废止事业本部制、导入担当董事制等)
	4月	新丸之内大厦开业
	9月	东京半岛酒店开业(5月竣工)
		新丸之内大厦 
2008年	1月	Towa Real Estate Development 株式会社合并报表子公司化
	3月	株式会社 Sunshine City 合并报表子公司化
	4月	实施机构改革(导入事业群等)
	10月	Mitsubishi Estate Asia 公司成立
2009年	3月	Chelsea Japan 株式会社合并报表子公司化
	4月	Towa Real Estate Development 株式会社
	4月	完全子公司化
	9月	丸之内 Park 大厦三菱一号馆竣工
		丸之内 Brick Square 开业
		丸之内 Park 大厦三菱一号馆 
2010年	3月	大阪车站北地区先行开发区域项目新建设工程开工
	4月	三菱一号馆美术馆开业
2011年	1月	Mitsubishi Jisho Residence 株式会社成立(通过企业分割方式，整合本公司以及 Mitsubishi Real Estate Service 株式会社和 Towa Real Estate Development 株式会社的销售住宅事业)
	4月	Keiji Kimura 就任 Chairman, Hiroataka Sugiyama 就任 President
	4月	开设 Shanghai Representative Office
2012年	1月	丸之内永乐大厦竣工
		丸之内永乐大厦竣工 

股份概要 (2012年3月31日)

股份状况

可发行总股数	1,980,000,000股
已发行总股数	1,390,397,097股 (和前年度没有增减)
股东总数	70,238名 (比前年度减少 1,823名)

股份分布状况 (股份数构成比率)



大股东

	持股数(千股)	持股比例 (%)
日本 Master Trust 信托银行株式会社信托账号	96,652	6.95
日本 Trustee Service 信托银行株式会社信托账号	57,487	4.13
明治安田生命保险相互会社	50,142	3.60
东京海上日动火灾保险株式会社	32,478	2.33
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	28,932	2.08
State Street Bank and Trust Company	28,576	2.05
Melon Bank NA as Agent For it's Client Melon omnibus US Pension	26,329	1.89
株式会社三菱东京 UFJ 银行	25,963	1.86
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITARY	24,497	1.76
旭硝子株式会社	22,714	1.63

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 (2012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：629名(不包括临时工)
合并决算：7,904名
(2012年3月31日)

公司网站

http://www.mec.co.jp/index_e.html

本社

东京都千代田区大手町 1-6-1 大手町大厦 (邮编：100-8133)
TEL+81-3-3287-5100

札幌分公司

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+81-11-221-6101

东北分公司

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+81-22-261-1361

横滨分公司

神奈川县横滨市西区港未来 2-2-1 横滨 Land Mark Tower
(邮编：220-8115)
TEL+81-45-224-2211

名古屋分公司

爱知县名古屋市中村区名驿 3-28-12 大名古屋大厦 (邮编：450-0002)
TEL+81-52-565-7111

大阪分公司

大阪府大阪市北区天满桥 1-8-30 OAP Tower (邮编：530-6033)
TEL+81-6-6881-5160

中国分公司

广岛县广岛市中区大手町 3-7-5 广岛 Park 大厦 (邮编：730-0051)
TEL+81-82-245-1241

九州分公司

福岡县福岡市中央区天神 1-6-8 天神 Twin 大厦 (邮编：810-0001)
TEL+81-92-731-2211

上海代表事务所

上海市黄浦区西藏中路 268 号 来福士广场
TEL+86-21-6340-3000



日本东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 +81-3-3287-5100

网站 <http://www.mec.co.jp/>

