

CORPORATE PROFILE 2013

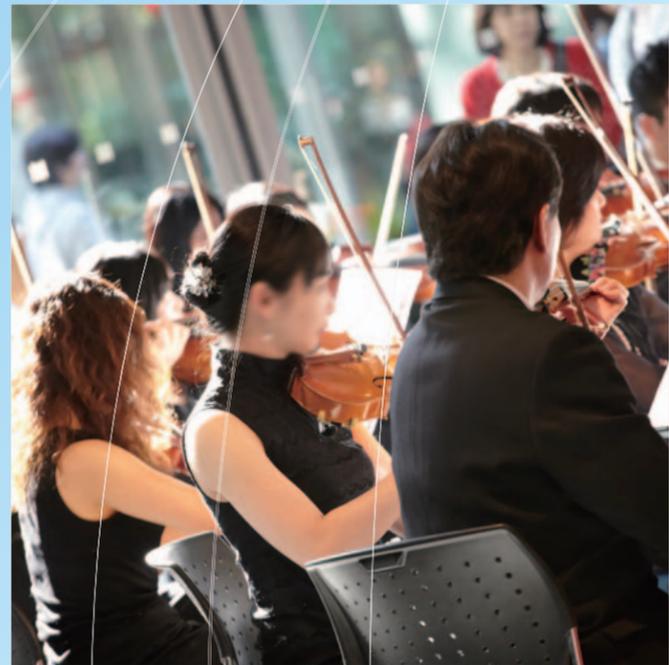
公司简介



本简介使用的FSC认证纸，其原料源于由森林管理协议会 (Forest Stewardship Council) 认证并切实管理的森林。



使用植物油溶剂的油墨。可控制挥发性有机化合物 (VOC)，保护石油资源。



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。

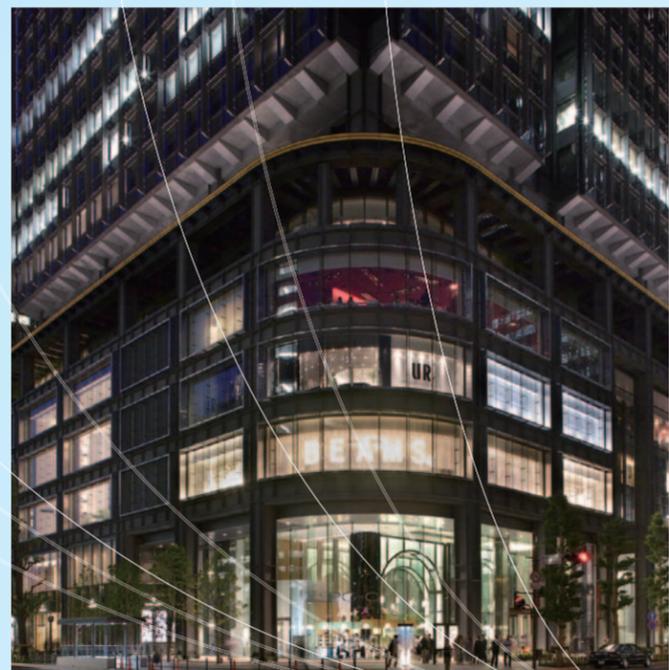
城市，居住者。就业者。逗留者。
为了让每一位的时间，流溢多彩。
为了让人与人的邂逅，动人心旋。

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 领导致辞
- 6 事业概况
- 21 CSR 管理·业绩信息
- 34 三菱地所集团主要企业
- 36 沿革
- 37 公司概况





在以人财为基础的成长战略上， 加速在全世界实现舒适空间和时间的 “打造城市”。

三菱地所是于1937年成立的具有悠久历史的综合不动产公司，秉承作为基本使命的“通过打造城市贡献社会”，事业领域涵盖以丸之内为代表的办公室以及商业设施的开发、租赁、运营管理，收益用不动产的开发，住宅的开发、销售，以及设计监理和不动产中介等多领域。

1890年，三菱地所购入尚为荒野的东京丸之内一带并将之打造成世界屈指的商务中心，正如这段历史所显现出的，本公司集团基于长期性视点构筑事业战略。2011年度，为了10年后愿景的实现，策划制定了可称为行动指针的中长期经营计划“BREAKTHROUGH 2020～迈向都市的未来，以世界为舞台打造舒适空间和时间的企业集团”，现在，正朝着这个目标，集团上下一体共同努力前进。

三菱地所株式会社
总裁

杉山博寿

Q.1 请问2012年度的实际业绩以及2013年度的课题？

2012年度决算受欧洲金融不安以及中国经济减速等影响，变得非常严峻。由于2011年大型物业销售的反差，再加上多栋办公大楼改建的特别损失，导致2012年度比2011年销售额和利润皆大幅度减低。

但是，不动产市况从2012年后半期进入了恢复局面。例如，东京都中心

的办公楼市场大型新建大楼供给趋于平稳，而伴随日本经济的恢复，企业的办公楼需求则正在切实地增长，所以需求平衡正在改善之中。另外，公寓市场方面，针对首次购房者的大众化房产 (Volume Zone) 至今为止一直稳定增加，除此之外，进入2013年后，以日元贬值和股价升高为背景的经济恢复，也带动了高价格物业的销售。并且在收益用不动产的买卖市场上，由于海外投资资金的流入而呈现出了活力。

尽管所有这些市场改善的信号并不一定能够立刻反映到本公司集团的业绩，但加上至今为止我们在销售方面持之以恒以及脚踏实地的努力，2013年度的销

售收入有望比2012年有大幅度的提升。特别在住宅事业方面，三菱地所residence成立后所致力成本消减终于得以实现，由此而成为牵引2013年度业绩的一大因素。另一方面，关于大厦事业，办公楼市场的改善还没有真正地贡献到业绩。虽然由于2013年度物业销售收益的增加，相比2012年销售收入有望有大幅度的增长，作为基干的办公楼租赁收益的增长仍然有限。今后，在尽快提高新建大厦出租率的同时，通过租金调整以及成本消减，我们将尽快实现现有大厦的利润率提升。



Q.2 请问中长期经营计划“BREAKTHROUGH 2020”的内容是什么？

在“BREAKTHROUGH 2020”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两大领域

- 投资开发事业领域

进行自有资金投资，从事开发事业的领域

- 管理和服务事业领域

通过专业服务，为客户提供价值的领域。通过致力于两者事业领域的紧密化，力图构筑坚固的价值链。在此基础上，全面活用这个价值链，巩固本公司集团在投资开发事业领域的No.1地位，是这个中长期经营计划的目标。

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”



Q.3 请问三菱地所集团的成长战略是什么？

我认为，支撑经营的根干是“人”。为了提高企业价值，持续性地提升利益相关者的满意度，打造一个能让全体员工团结一致、充满自豪地专心工作的环境或缺。支撑经营根干的基础建设工程“人财培育”和“打造活力职场”是我们最重要的课题，我们将此项任务视为一号工程努力将之落实贯彻到集团全公司。

在这些基建工程的基础上，还计划和实施着更为具体的成长战略。首先，关于本公司集团的基干事业丸之内改造，继“第一阶段”(1998年~2007年)之后，现正切实地进行着“第二阶段”(2008年~2017年)。2012年里，第二阶段的第二号项目“丸之内永乐大厦”(2012年1月)以及第三号项目“大手町 Financial City”(2012年10月)竣工。今后，还将继续切实地推进“大手町1-1计划(暂定名称)”、“大手町连锁型都市再生项目第3次事业(暂定名称)”、

“大手町1-1计划(暂定名称)”、“丸之内3-2计划(暂定名称)”等新的开发项目。为了赢得与新加坡及香港等其他国际都市的竞争，今后我们将不仅在大厦改建等硬件方面，还将重视环境以及信息等软件方面，以继续丸之内地区的功能更新。

在住宅事业领域，2011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，成立了新组织“三菱地所residence株式会社”以及销售型公寓的新品牌“The ParkHouse”。尽管发挥3家企业的整合效果仍还需要一定时间，但是新的体制终于建设起来，2013年度有望实现大幅度的销售额增长。今后，以这些公寓销售事业为中心，集团将团结一致，努力强化和充实流通、租赁、管理、订单住宅、翻建等关联事业，以满足顾客的生涯价值追求。

另外，关于中长期经营计划中提出



了的强化海外事业方面，在切实地扩大长期以来在北美、英国开展的事业的同时，在成长显著的亚洲也将扩大事业领域。我们确信，通过丸之内改造等培育出来的“打造城市”的经验和秘诀，其市场需求遍布全世界，我们将在认真地吸取这些需求的同时，将来还要把海外的经验也运用到日本国内的开发来。

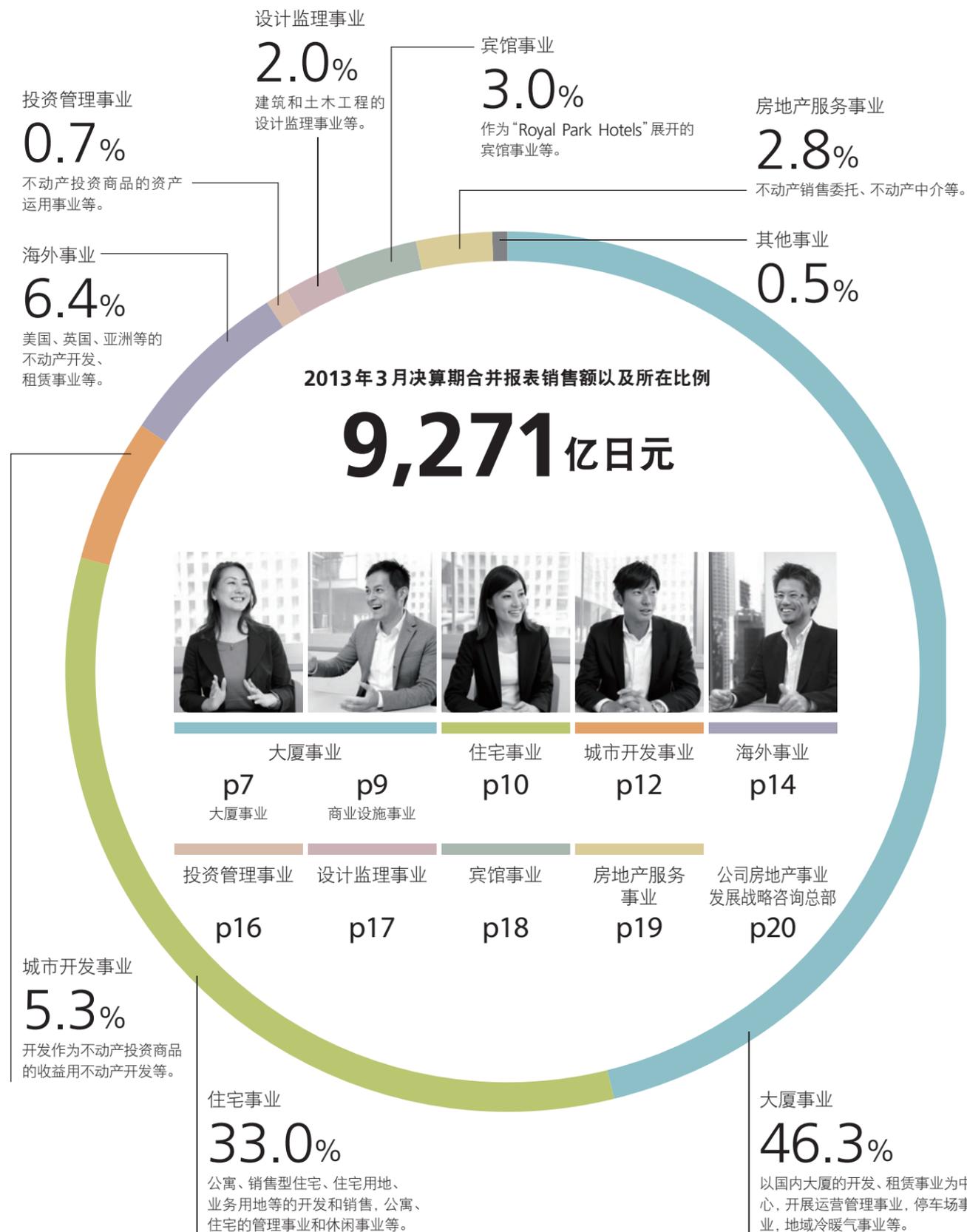
Q.4 请问向利益相关者说几句话。

本公司集团提出了“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。”作为企业品质标语。

这个标语蕴含着诚实和信赖、顾客意向、价值创造意向、挑战意向等思想和态度。我希望，在任何时候都铭记这种态度，集团上下共同努力，即便在严峻的事业

环境中，以崭新的想象力克服经营环境以及市场的变化，由此而实现更大的成长。在此，敬请大家进一步赐予支持和协助。

事业概况



大厦事业

Building Business

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，还在提升灾害对应能力和致力于环境共生方面倾注力量，从地域管理的视点力图充实都市功能。



大手町 Financial City
本项目是再开发 JA 大厦、经团联合会、日经大厦解体后空地而建设的办公楼及商铺的复合设施。不仅是规模，是可称大手町新地标的具有高度环保和防灾功能的办公大楼。



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。

2008年，丸之内改造的“第二阶段”启动，2009年4月“丸之内Park大厦·三菱一号馆”，2012年1月“丸之内永乐大厦”，2012年10月大手町地区连锁型

的第二次再开发事业“大手町Financial City”先后竣工。现在，在“大手町1-1计划(暂定名称)”中，“Risona Maruha大厦”和“三菱东京UFJ银行大手町大厦”正在一体性开发计划下进行着翻建。

在“第二阶段”里，为了实现第一阶段开始的丸之内改造的进一步“扩大”和“深入”，今后，通过向“大手町、丸之内、有乐町地区”(大丸有地区)全域延伸其波及效果，进一步强化街区功能，继续推进具有国际竞争力的城市打造。



在大厦资产开发部，以本公司持有的大厦重建事业为中心，一直同时进行着多栋大厦的开发计划。经过权利者及有关人员的调整、行政协议、关闭和拆除现有大厦等一系列流程，到迎来新大厦竣工为止，时间超过十年的计划也不少见。

这15年期间，在大丸有地区不仅仅是办公楼，通过导入商业设施及宾馆、美术馆、托儿所，街区的风貌有了巨大改变。现在，除了诸多在此办公的工作人员，即便平日的白天里也有各种人群来访，享受着购物、散步、美术鉴赏等美好时光。

我认为，人们相聚，通过人与人以及人与物的邂逅而相互撞击，由此而孕育巨大的能量是都市所应有的巨大使命。今后，我们还将更进一步提升环境性能和强化防灾功能，汇总各种创意，推进城市建设。

三菱地所
大厦资产开发部
副总经理

鯉渊 祐子



2013年4月开业的“酒酒井PREMIUM OUTLETS”，从东京市中心驾车约50分钟，成田机场约10分钟，从JR和京成线“酒酒井”车站还有公共汽车运行，是一个无论从东京市中心还是千叶县内出发都交通便捷的设施。以约42万平方米的占地面积超过“御殿场PREMIUM OUTLETS”，提供最大5,500车位的停车场。

设施空间以1930年代的装饰艺术风格重现了美国的街貌，美食广场的设计则以机场为原形。连接成田机场和设施间的往返巴士、全长250米的配有屋檐的巴士站台、外汇兑换及飞机航班信息服务、配备可进行多语言服务的工作人员等，完善了海外顾客也可充分享受的购物环境。

以精选的人气店为中心，荟萃国内外流行品牌、生活杂货、运动户外、提供使用当地特色菜的餐饮店等品种丰富的各种商铺，请大家一定光临。

三菱地所Simon
开发部
科长代理

畑末 和稔

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地段特征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，本集团以持续性参与的一条龙体制开展着事业。



酒酒井PREMIUM OUTLETS

2013年4月19日开业。是“PREMIUM OUTLETS”在国内的第9个项目，位于千叶县印旛郡酒酒井町，店铺面积约21,700平方米。包括以往在日本开业的8家店铺，创下了作为PREMIUM OUTLETS开业时121家店铺的最大记录。



MARK IS 静冈

2013年4月12日开业。地上7层、建筑面积约36,000坪、店铺面积约11,000坪。距离最近的车站JR“东静冈”站步行3分钟，静冈铁道“袖木”站步行4分钟，“长沼”4楼直通，从JR“樱木町”车站自站步行5分钟。



MARK IS 港未来

2013年6月21日开业。地上6层、地下4层，建筑面积约35,100坪，店铺面积约13,000坪。与最近的横滨高速铁路“港未来”车站地下铁道“袖木”站步行4分钟，“长沼”4楼直通，从JR“樱木町”车站自站步行8分钟。

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”、“丸之内大厦”等，运作了众多项目。

在丸之内，2012年3月作为本公司集团运营的第7栋设施“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，2013年4月作为单独商业设施的基干品牌“MARK IS”第一号“MARK IS 静冈”(静冈县静冈市)、2013年6月“MARK IS 港未来”(神奈川県横浜市)开业。另外，2013年4月“酒酒井PREMIUM OUTLETS”(千叶县印旛郡酒酒井町)开业。

以“丸大厦”为代表的丸之内商业设施，“MARK IS”系列等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三菱地所Simon进行的奥特莱斯设施，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。



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。



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。

住宅事业

Residential Business

展开可 满足客户 广泛需求的 住宅事业

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。



The Parkhouse 晴海 Towers

距银座约2.5公里、距丸之内约3.5公里。诞生于都市中心中央区晴海的运河河畔。总户数1,744户，是采用免震结构，获取长期优良住宅认证的地上49层双子公寓。



The Parkhouse Gran 南青山高树町

兼具“市中心稀缺地段”、“最高水准、最高品质的住宅”、“支持最高水准生活”的“The Parkhouse Gran”系列的第一号。在南青山的稀少场地，采用专利申请中的有一户一梯感觉的电梯（一部分住户除外）等，重视隐私的极致住宅。

销售住宅事业

三菱地所residence基于“生活中一直有新的喜悦。”的愿景，通过建造和销售一条龙，倾听客户的需求，真挚地进行着住房的建设。另外，满足多样化需求，力争在品质和服务上成为NO.1公司。

为了向广大客户提供可令其满意的住宅，在全国展开的“The Parkhouse”，通过独自の公寓品质管理性能表示系统“Check Eyes”等“Five Eyes”（荣获2012年度Good Design奖），为客户保证生活的品质。

2013年2月，作为都心区域的旗舰产品启动了“The Parkhouse Gran”系列，力图对于高品质和高附加值的“The Parkhouse”品牌进行进一步的价值提升。



The Parkhouse 津田沼奏的杜

诞生于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”的一角，总户数721户的大规模免震公寓。

涉谷 Home Gallery

通过先进科技实现了流畅、自由的空间设计以及优越环境性能和高耐震性能的订单住宅。

租赁住宅事业

三菱地所的租赁住宅事业，以“PARK HABIO”品牌以市中心为重点进行开发。业已竣工了32个项目，今后仍将一如既往，继续提供高品质的租赁公寓。



PARK HABIO 新宿 East Side Tower

展望泳池及体育健身房等，配备充实的公共设施和高端款待性服务的总户数761户的大规模高楼层租赁公寓。

订单住宅事业

(Custom-Built Housing Business)

三菱地所Home，除了以优于防震、耐久、断热性等的工艺和独自的全栋全自动空调“AEROTECH”提供高舒适性和高节能性的独栋订住宅，还在租赁住宅、医院和商铺、销售住宅的承建等方面，从新建到翻建，满足客户的各种追求极致的“全订制(Full Order)”需求。



三菱地所residence不仅建造和销售公寓这个箱体物的硬件，还注重客户入住之后的生活品质。“The Parkhouse”是一个注重生活品质，一直关注未来而进行商品打造的品牌。

2013年，作为象征性地体现三菱地所residence住宅品牌“The Parkhouse”的提供价值，位于市中心旗舰产品的“The Parkhouse Gran”系列诞生了。“Gran”系列位于市中心心的稀缺地段，以“The Parkhouse”的最高水准的式样，致力于提供宽敞的居住空间和最高水准的生活服务。

“The Parkhouse Gran”系列引领着品牌全体，为了让“The Parkhouse”成为顾客忠诚度上的第一品牌，我们将努力进行品牌管理活动。

三菱地所residence
品牌CS推进部
主任

青柳 雪子

城市开发事业

Commercial Property Development & Investment Business

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，展开以优质收益用不动产开发为基本战略的开发事业。



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坪的市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。



麹町 Front 大厦

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，2013年2月从三井住友银行获取“Gold”、从日本政策投资银行获取“Gold”的环境评级。2013年2月竣工。

满足租户和投资家双方的需求，积极开展资产价值最大化的开发业务

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。

2012年4月新宿 East Side Square”，2013年2月“麹町 Front 大厦”竣工。

另外，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”竣工之外，现在和LaSalle不动产投资顾问株式会社合作，共同进行着国内最大级别大型物流设施“Logiport相模原”以及“Logiport 桥本”（暂定名称）的开发。



Logiport 相模原

由于圈央道“相模原爱川”IC的开通，所在位置不仅成为首都圈和西日本的交接点，还作为可覆盖首都圈广阔区域的战略性物流据点广受注目，是日本最大级别的物流设施。实现高品质、高耐久、高耐震性之外，还是一个注重环境的计划。预定2013年8月竣工。

在享受业务收入的同时，在最佳时机获取资本收益

从开发完成的收益用不动产，可以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。

今后，我们将继续最大限度地实现不动产的资产价值，为满足都市再开发的社会性和经济性需求而努力获取事业机会。



Front Place 日本桥

靠近昭和大道和永代大道的交叉点，距东京Metro东西线、银座线、都营地铁浅草线“日本桥”车站步行1分钟，东京Metro东西线“茅场町”车站步行3分钟之外，“三越前”车站以及“东京”车站也在步行圈内，地理位置交通便利，是以环保和高功能为特征的计划。预定2014年2月竣工。



芝 Front 大厦



田町 Front 大厦

靠近JR“田町”车站、都营地铁三田线、浅草线“三田”车站，地理位置交通便利，不仅是功能性及舒适性，更还是注重安全性及环保的办公大厦。预定两楼都于2014年6月竣工。



麹町 Front 大厦，除了东京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分钟的交通便利性之外，坐落于麹町大道，地理位置优越。沿大道的北面全面设置了玻璃幕墙，在确保层次感和采光性的同时，通过采用水平方向的设计实现了大道上行走的人流和街貌的一体感。

在功能方面，除了为满足东日本大地震后租户对安全性的高要求而具备足够的耐震性外，还通过采用LED照明灯及最小外气量控制系统等积极地对应环保需求，获取了金融机关的环境认证。另外，在电梯厅设置香薰机导入自然换气功能等，为工作在此的人们也追求舒适性。

今后，我们仍将继续努力，为满足租户和投资家双方的需求而开发具有魅力的项目。

三菱地所
都市开发事业部
经理

宮ノ内 大資

海外事业

International Business

美国、英国、亚洲 三极体制的全球展开

海外事业方面，除了美国及英国的不动产租赁、开发事业之外，以三菱地所亚洲公司（新加坡）和三菱地所（上海）投资咨询有限公司（中国上海）为中心，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。



纽约/McGraw-Hill Building
在纽约曼哈顿持有，地上51层、地下5层，建筑面积约237,100平方米的大厦。1972年3月竣工（本公司1990年4月获取）。



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”，2012年在旧金山获取了办公大厦“50 Beer 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”以及“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，2013年，获取了West End所在的办公大厦“1 Victoria Street”。

在亚洲，2008年三菱地所亚洲公司（新加坡）设立后，在新加坡和越南也参与着公寓开发事业及办公楼开发事业。在中



伦敦/Central St. Giles
和英国大型寿险公司Legal & General公司的合作项目，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。



成都/公寓开发
和凯德城镇开发私人有限公司（新加坡）的合作事业，占地面的约75,000平方米、建筑面积约350,000平方米、总户数约3,400户的新城区计划。2012年开工，预定2016年竣工。

国也于2011年开设了上海代表事务所，2013年新设立了三菱地所（上海）投资咨询有限公司，并在苏州市、上海市、成都市参与公寓开发事业以及住宅商业设施综合开发事业。

今后，我们将灵活运用至今为止在国内外积累的事业实绩，继续不动产事业的国际化发展。



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82,400平方米的办公楼计划。2012年开工，预定2014年竣工。



洛克菲勒国际集团公司（以下简称RGII），是三菱地所集团在美国事业的中核企业，以不动产开发和持有事业、投资管理事业为中心开展业务，担负着三菱地所集团的国际化的一翼。在美国这个充满活力的市场里，为了赢得诸多竞争的对手企业，吸收并巩固当地秘诀及网络基磐，推进事业的当地化非常重要。

三菱地所入资RGII已近24年。这个期间，虽然有雷曼冲击等各种困难，RGII每次都越过了难关。当地员工人数超过了400名，其中还有很多工龄几十年的员工。RGII以“As One Team”的精神作为三菱地所集团的一员团结起来，推动着三菱地所集团的“国际化”和“当地化”。

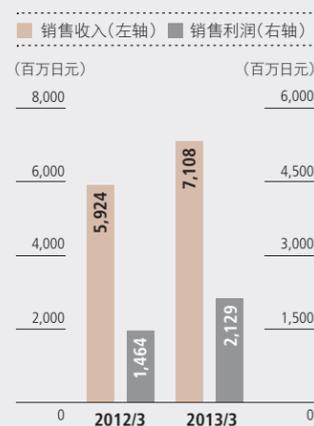
洛克菲勒国际集团公司
Senior Investment
Manager
鈴木 健太郎

投资管理事业

Investment Management
Business

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者的两方面，提供广阔的运用服务。



晴海Front

位于作为都心3区内办公区域认知度极高的晴海区域，是该区域最大基准占地面积的大规模A级大厦。2013年1月，Japan Real Estate投资法人从三菱地所获取。2012年2月竣工。

对应多样运用需求，提供行业顶尖的投资管理服务

关于满足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，除了建立以商业设施、租赁住宅和物流设施为投资对象的有期限基金，还运作了满足更趋于长期安定运用需求的无期限开放式非上市REIT（日本开放式不动产投资公司）等，提供广范围的投资商品。

另外，关于个人投资家也可投资的上市REIT，Japan Real Estate Asset Management接受办公大厦特化型REIT的Japan Real Estate投资法人的运用业务委托，取得了上市REIT国内最长12年的安定运用业绩等。三菱地所集团提供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

以丰富经验、 优良设计和 高度技术 回报社会

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。另外，MEC Design International还进行装修的设计监理和施工业务。



GINZA KABUKIZA

是日本向世界引以为豪的传统才艺殿堂歌舞伎座的重建计划。剧场部分继承了以白色为基调的日式建筑外观，背后则建有29层高的超高层办公楼的复合设施。



JP Tower

接受指名委托重建的“东京中央邮政局”重建项目。低层部份采用了平移及抗震结构，保存利用了部分现有建筑。高层部分使用现代的玻璃建筑结构，新旧对比创造出了新的都市景观。



台北市南山广场项目设计业务(暂定名称)

由台北市一等地段计划中的办公楼、商业设施、巴士总站等构成的大规模符合开发。以超高层大厦(约300米)为中心，通过水和绿实现了都市的绿洲空间，创造出各种各样的繁华和交流的场所。

完成注目度高的大型项目

2012年度完成了“GINZA KABUKIZA”、“JP Tower”等汇集社会关心的大型项目的设计监理。2013年度预定完成“名古屋东京海上日动大厦改建计划”、“大阪府警察学校建设等事业(PFI)”、“广尾Garden Forest Residence”等项目。

今后，我们将积极地接受新建和翻建的设计监理事务，在切实满足品质、环境等变化着的多样需求的同时，力图进一步强化施工管理、地域冷暖气设施等所有事业领域。

向东南亚地域扩大海外事业

海外事业方面，现在以上海的当地法人三菱地所设计咨询(上海)有限公司为据点，在都市开发迅猛进行的中国国内以及台湾开展事业。2012年在台北市中心大规模综合开发设计的竞标中中标，切实地获取成果。

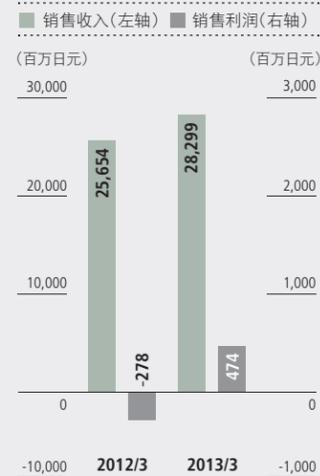
另外，为了将深受海外好评的三菱地所设计的高品质都市建筑设计以及最先进的环保节能技术，在近年来成长显著地东南亚地区也进行积极地推广，2013年5月开设了新加坡事务所。今后，将以事务所为据点构筑商业网络，在马来西亚、印度尼西亚、越南、缅甸等广阔的东南亚区域努力扩大事业。

宾馆事业

Hotel Business

提升品牌价值 扩大集团 宾馆

宾馆事业方面，“Royal Park Hotels”在日本国内的仙台、东京（日本桥、汐留）、横滨、千叶、京都、福岡等运营着7家宾馆。加上开业筹备中的名古屋、东京（羽田），形成9家酒店的宾馆集团。以实践客户满意度经营为基本，努力提升品牌价值和扩大集团宾馆。



Royal Park Hotel The 名古屋

距JR“名古屋”车站步行5分钟的绝佳地理位置（名古屋市中村区名驿3丁目），预定2013年11月1日开业。客房数153间。概念为“Hard Business + Hotel”（可以工作的宾馆）。



Royal Park Hotel The 羽田

直通羽田机场国际航站楼。预定2014年9月底开业。客房数315间。并设有日本第一家转机宾馆*。以“梦想盒子”为概念，目标成为一家让旅客难忘的机场酒店。

*转机宾馆：航班转机时不进行入境手续就可使用的宾馆。



仙台 Royal Park Hotel 花园餐厅“厨师阳台”、花园宴会厅“Mon Cheri”于2013年3月开业

（上）设有融合西餐、日餐、铁板烧魅力的开放式厨房的新感觉餐厅“厨师阳台”。

（下）以南欧风格自然婚礼为概念的宴会厅“Mon Cheri”。



Royal Park Hotel 25周年 横滨Royal Park Hotel 20周年



Royal Park 汐留Tower 10周年

Royal Park Hotels 周年庆

从2013年7月到2014年6月，首都圈的3家宾馆为了迎接周年庆，将在此期间作为纪念年，各宾馆以及宾馆集团全体实施各种宣传活动等。

通过实践顾客满意经营提升“Royal Park Hotels”的品牌价值

在Royal Park Hotels，基于“Best for the Guest”的理念，在宾馆集团全体实践顾客满意度经营。由J.D. Power Asia Pacific 所进行的2012年日本宾馆住宿客人满意度调查SM中，连续6年蝉联第一（1晚15,000日元以上35,000日元未满分）等，获得了国内外评价机构的高度好评。

* J.D. Power Asia Pacific 2007 ~ 2012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日元未满分且最多客房面积20平方米以上的宾馆。结果来自于关于最近1年内住宿宾馆的7,679位客人的回答。http://www.jdpower.co.jp

新机轴品牌“The系列”的扩大

新机轴品牌“The系列”，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，2011年度诞生了“The 福岡”、“The 京都”。两家宾馆都已获得众多客户的高度支持。2013年11月位于“名古屋”车站旁的“The 名古屋”，2014年9月直通羽田机场国际航站楼“The 羽田”将崭新开业。

房地产服务事业

Real Estate Services

细致满足 客户的多样 不动产需求

房地产服务事业，三菱地所 Real Estate Services和三菱地所 House Net 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。



三菱地所的 Residence Lounge

2013年4月，从住房的购入出售，到翻新、公寓管理、租赁运营等，整合相关居住的丰富信息和服务，开创了为客户提供一条龙的综合窗口。



CRE战略支持系统“CRE@M(Cream)”

从不动产的一元管理到项目的运作和进展管理，全程支持CRE战略。



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。

不动产中介事业和咨询事业

展开居住用不动产、事业用不动产的买卖和租赁中介、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满足客户的要求。

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，法人中介业务为了满足客户的多种需求，还提供无论国内国外，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。

在此基础上，从不动产的一元管理到项目的运作和进展管理，提供全程支持CRE战略的云计算系统“CRE@M(Cream)”。

租赁公寓、办公大厦经营支持事业，以及 代币停车场事业

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，开展代币式停车场事业“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整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	不动产投资关联	不动产的流动化	建筑运营管理	建筑综合诊断	施工	设计和监理	CRE 战略支援
<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 独栋建筑、租赁住宅、公司宿舍的施工 住宅和办公室翻新 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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

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，我们运用本集团整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 对于CSR的认识
- 23 公司治理 / 合规 / 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 比较合并报表资产负债表
- 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 公司概况



CSR管理

对于CSR的认识

我们认为，对于三菱地所集团而言，CSR就是“基本使命”的“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”。因此，实践“行动宪章”三大支柱的“诚实行动”、“客户信赖”、“活力职场”，通过和利益相关者对话，努力成为为社会做出贡献的企业集团。

三纲领

所期奉公

通过发展事业努力实现物资和精神更加丰富的社会，同时为维护宝贵的地球环境作贡献。

处事光明

以光明磊落为行动的宗旨，保持经营活动的公开性和透明性。

立业贸易

立足于全球及宇宙的宏观立场开拓事业。

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.

The Mitsubishi Estate Group Guidelines for Conduct

<http://www.mec.co.jp/e/company/charter/index.html>

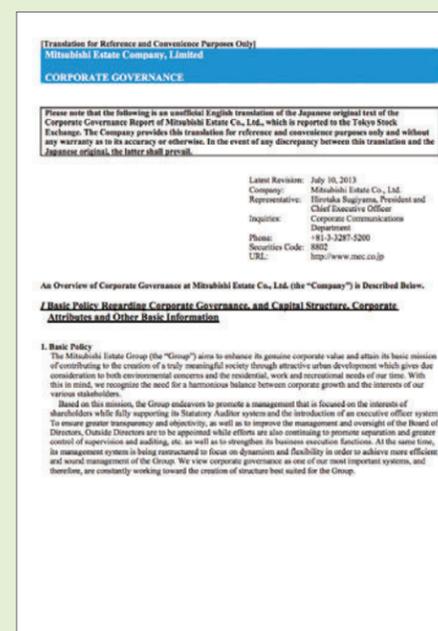
制定 1997年12月1日 改正 2002年8月1日 改正 2006年1月1日

公司治理

三菱地所集团在基本使命的基础上，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



详细

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

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。

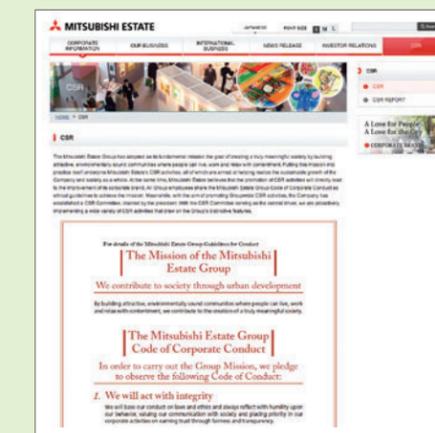
CSR的活动事例

推进环境经营

本集团以环境口号“化城市力量为地球力量”为关键词，各事业为了实现低碳社会及循环型社会而积极进取，推进着关爱生物多样性的可持续性城市建设。作为代表性事例，大厦事业方面，除了大型新建大厦导入具有最新环境功能的设备和技术，为了创造新一代出租型办公楼而采用智能照明系统和混动辐射空调系统之外，现有大厦也进行着高环保性能设备的更新。住宅事业方面，推进着一体化高压受电和太阳能发电组合“Soleco”系统的采用。另外，还通过在Ecozeria(生态创造广场)以及丸之内Saezuri馆(自然环境信息广场)举办的环境推广及讲座等进行意识启发和信息传递，事业区域全体共同致力于环境负荷减低。

社会贡献活动

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，赞助“La Folle Journée au JAPON【狂热之日音乐节】”以及举办社区音乐会，实施城乡交流活动“天空和土地项目”，举办全国残疾儿童绘画比赛“灿烂，Art Contest”，开展通过食品以支持东北复兴的“Rebirth东北食品项目”等。



详细

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

董事介绍



木村 惠司
会长



杉山 博孝
总裁



柳澤 裕
副总裁执行董事



河野 雅明
专务执行董事



伊藤 裕慶
专务执行董事



大内 政男
专务执行董事



風間 利彦
专务执行董事



小野 真路
专务执行董事



加藤 讓
专务执行董事



合場 直人
专务执行董事



林 総一郎
常务执行董事



清沢 光司
常务执行董事



岩田 研一
常务执行董事



興野 敦郎
常务执行董事



大草 透
常务执行董事



田島 穰
常务执行董事



有森 鉄治
常务执行董事

- 藪 和之 执行董事
- 脇 英美 执行董事
- 吉田 淳一 执行董事
- 仲條 彰規 执行董事
- 荒畑 和彦 执行董事
- 谷澤 淳一 执行董事
- 湯浅 哲生 执行董事
- 西貝 昇 执行董事
- 天野 雅美 执行董事
- 片山 浩 执行董事
- 竹内 晋一 执行董事
- 千葉 太 执行董事

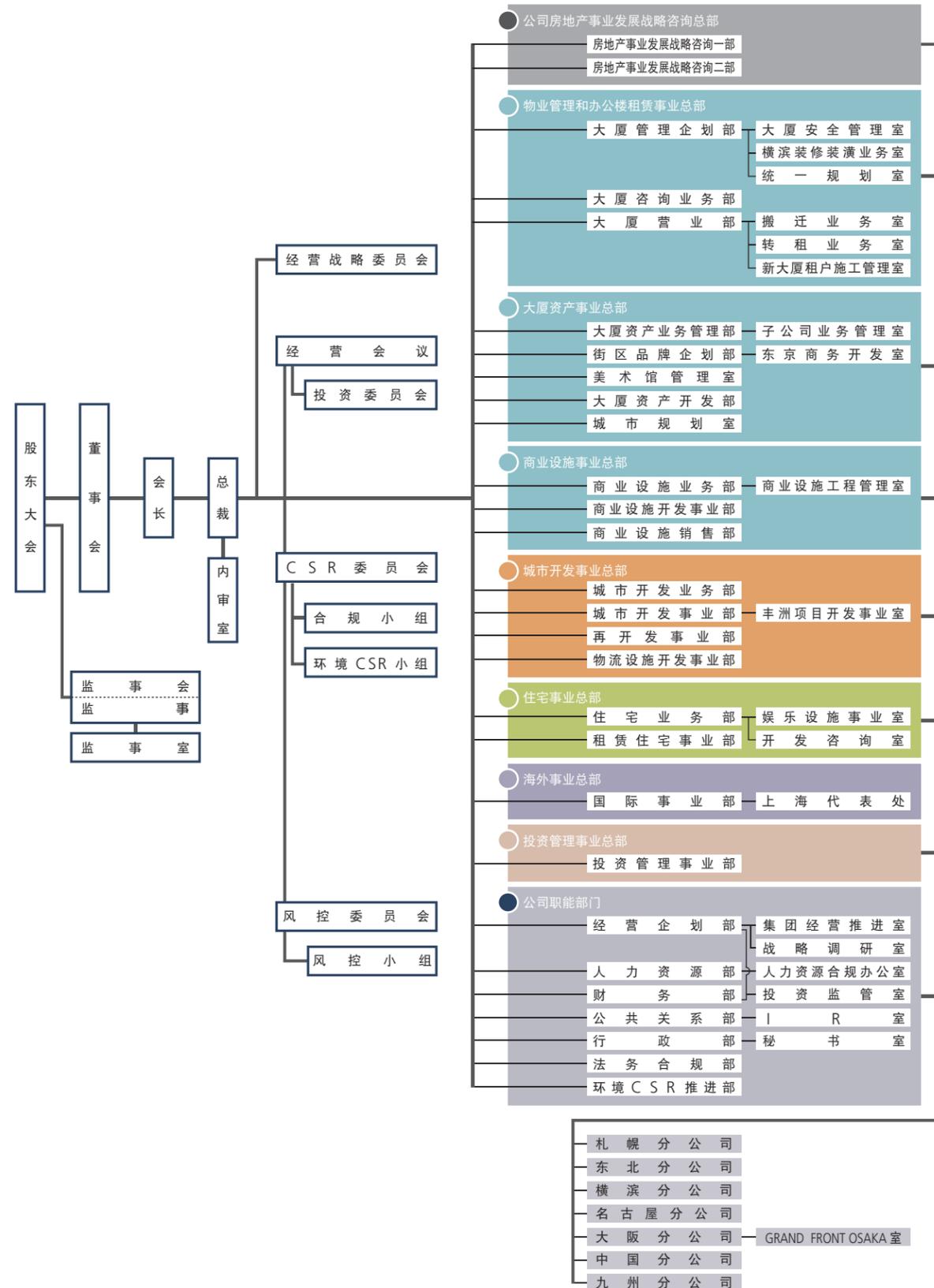
[董事和监事]

- 木村 惠司 代表董事 董事长
- 杉山 博孝 代表董事 总裁
- 柳澤 裕 代表董事
- 河野 雅明 代表董事
- 風間 利彦 代表董事
- 加藤 讓 代表董事
- 合場 直人 代表董事
- 小野 真路 董事
- 大草 透 董事
- 松橋 功 董事
- 常盤 文克 董事
- 五味 康昌 董事
- 富岡 秀 董事
- 檀野 博 专职监事
- 長谷川 和彦 专职监事
- 波多 健治郎 监事
- 内海 映郎 监事

※1 董事之中，松橋功、常盤文克、五味康昌以及富岡秀4位，是符合公司法第2条第15号所规定资质要件之独立董事。
 ※2 监事之中，長谷川和彦、波多健治郎以及内海映郎3位，是符合公司法第2条第16号所规定资质要件之独立董事。

(2013年6月27日現在)

组织图



(2013年4月1日現在)

5年间的主要财务摘要

	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3
业绩概况 (百万日元)					
销售收入	942,626	1,013,415	988,447	1,013,069	927,157
销售利润	138,567	148,972	158,258	146,299	118,349
经常利润	108,624	117,381	130,830	120,665	92,381
本期净利润	45,423	11,900	64,219	56,512	45,507
财政状态 (百万日元)					
总资产	4,429,070	4,355,065	4,245,209	4,387,015	4,711,521
自有资本※1	1,148,494	1,183,156	1,202,270	1,256,791	1,239,547
有息负债	1,834,195	1,762,111	1,639,050	1,716,890	2,085,417
每股信息 (日元)					
本期净利润	32.90	8.58	46.27	40.72	32.79
现金分红	16.00	12.00	12.00	12.00	12.00
主要财务指标					
EBITDA (百万日元) ※2	209,522	230,730	237,109	222,885	200,587
总资产利润率(ROA)	3.3%	3.5%	3.8%	3.5%	2.7%
利息备付率(ICR) ※3	4.7倍	5.2倍	6.6倍	6.5倍	5.0倍
股东权益收益率(ROE)	3.8%	1.0%	5.4%	4.6%	3.6%
股票信息					
股价(日元)	1,102	1,530	1,407	1,476	2,596
已发行总股数(千股)	1,382,518	1,390,397	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

2013年3月决算期的业绩中，销售收入为927,157百万日元比前年度减少85,911百万日元(-8.5%)，销售利润为118,349百万日元比前年度减少27,949百万日元(-19.1%)。详细分类内容以及概况如下。

大厦事业方面，尽管2012年1月竣工的“丸之内永乐大厦”的收益为销售额做出了贡献，但由于前年度其他收益栏中出售“赤坂Park大厦”带来的收入反差，相比前年度销售额有所减少。另外，本公司的空房率，2012年3月末时为3.58%，2013年3月末时为3.98%。结果，本类别销售收入为442,748百万日元比前年度减少了68,102百万日元，销售利润比前年度减少38,339百万日元为107,667百万日元。

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，本类别的销售收入为315,351百万日元比前年度减少27,472百万日元，销售利润比前年度减少2,475百万日元为2,317百万日元。

城市开发事业方面，受持有物业出售收入减少的影响，销售额比前年度有所减少。结果，本类别的销售收入为50,278百万日元比前年度减少了5,530百万日元，但销售利润则比前年度增加9,570百万日元为11,180百万日元。

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稳定运转，由于出售了在美国的持有物业等，相比前年度销售额增加。结果，本类别的销售收入以60,892百万日元比前年度增加18,783百万日元。销售利润比前年度增加350百万日元为8,371百万日元。

投资管理事业方面，由于股权投资的出售以及本公司等出资的匿名投资组合的分配收入增加等，相比前年度销售额有所增长。结果，本类别的销售收入以7,108百万日元比前年度增收了1,183百万日元，销售利润比前年度增加665百万日元为2,129百万日元。

设计监理事业方面，“大手町Financial City”(东京都千代田区)、“新宿East Side Square”(东京都新宿区)等设计监理事务等计算进了销售额中。在2013年3月决算期，尽管内装修施工收入大幅增长，但由于单件设计监理的销售金额减少，收益和前年度基本持平。结果，本类别的销售收入以19,568百万日元比前年度减少364百万日元，销售利润则比前年度增加44百万日元为1,234百万日元。

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，进行着“Royal Park Hotels”旗下各宾馆的体质强化以及“Royal Park Hotel The(+城市名)”品牌下的新的宾馆事业发展。在2013年3月决算期，与受东日本大地震影响而需求减少的前年度相比，本类别的销售收入以28,299百万日元相比前年度增加2,644百万日元，销售利润比前年度增加753百万日元为474百万日元。

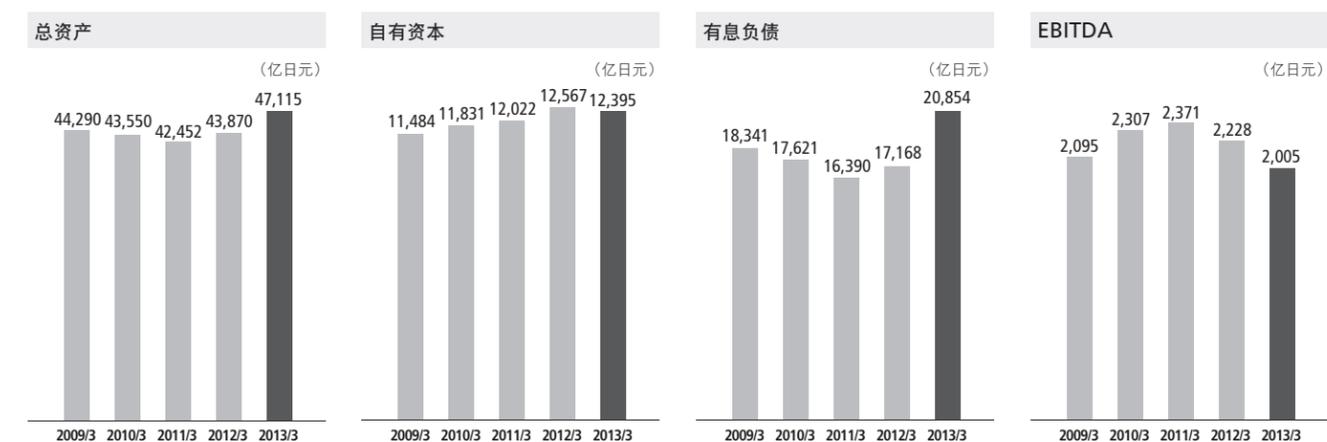
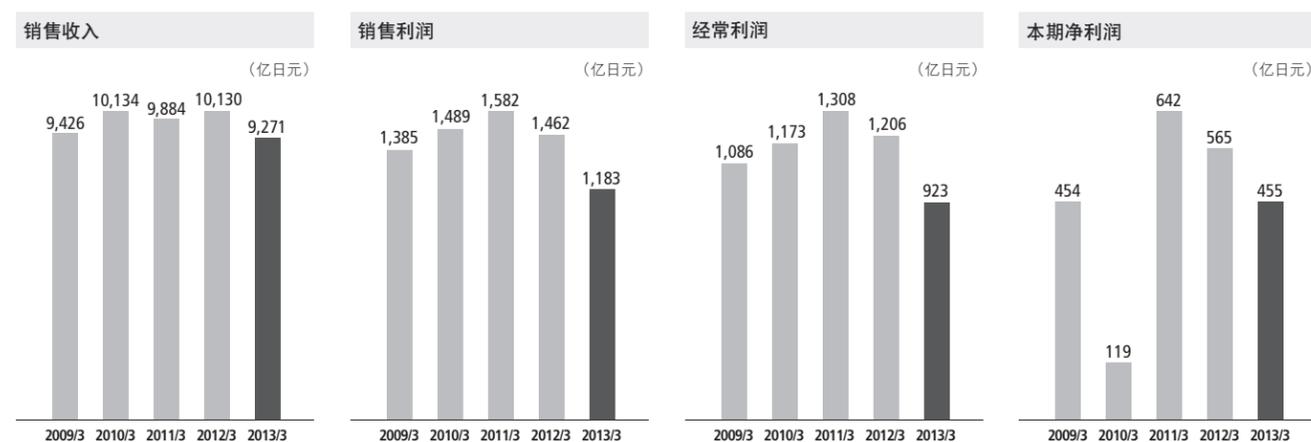
房地产服务事业方面，虽然交易件数和前期持平，由于单件交易的手续费增加，不动产中介收益相比前年度有所增长。结果，本类别销售收入以27,209百万日元相比前年度增加1,123百万日元，销售利润方面也比前年度增加1,116百万日元为1,058百万日元。

其他事业方面，销售收入以4,408百万日元相比前年度增加902百万日元，销售利润则比前年度减少192百万日元造成了10百万日元的亏损。

销售外损益以及特别损益

销售外收入上，尽管收取红利有所减少，但由于收取利息等的增加，相比前年度增加1,013百万日元为10,136百万日元。销售外费用方面由于支付利息增加，相比前年度增加1,348百万日元为36,104百万日元。

作为特别利润，实现了固定资产销售利润6,165百万日元、负



商誉发生收益1,374百万日元共计7,540百万日元。

作为特别损失，提取固定资产报废关联损失24,338百万日元、股权投资评估损失8,985百万日元、债务担保损失准备计提7,030百万日元、减损损失2,826百万日元等共计43,181百万日元。

本期净利润

税金等调整前的本期净利润相比前年度减少30,772百万日元(-35.2%)为56,741百万日元、本期净利润相比前年度减少11,004百万日元(-19.5%)为45,507百万日元。本期每股净利润为32日元79钱。

财务状况

(1)合并报表现金流

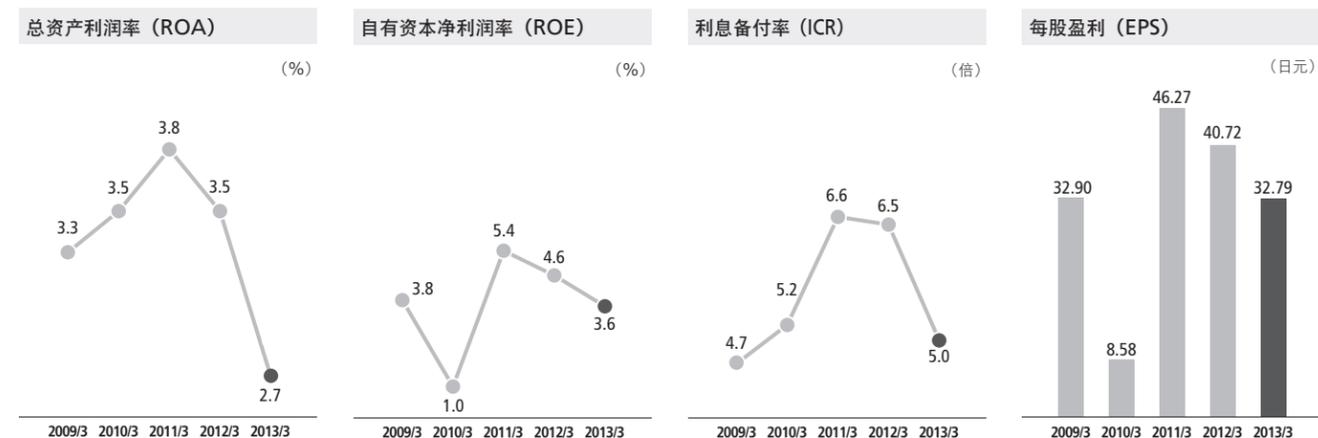
合并报表上的现金流以及现金等同物(以下，“资金”)，由税金等调整前本期净利润、长期借贷、公司债发行等收入，减去有型固定资产的获取、长期借贷的返还等支出，相比前年度期末减少23,934百万日元为191,837百万日元。

(销售活动带来的现金流)

销售活动带来的现金流，增加了122,286百万日元(相比前年度-80,956百万日元)的资金。这是由税金等调整前本期净利润56,741百万日元调整了73,364百万日元非资金损益项目上的折旧费后的资金增加基础上，加上存货资产的增减、法人税等支付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217,992百万日元(相比前年度+54,016百万日元)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	2013/3 实绩	2012/3 实绩	增减
销售收入	927,157	1,013,069	-85,911
大厦事业	442,748	510,850	-68,102
住宅事业	315,351	342,823	-27,472
城市开发事业	50,278	55,809	-5,530
海外事业	60,892	42,108	18,783
投资管理事业	7,108	5,924	1,183
设计监理事业	19,568	19,932	-364
宾馆事业	28,299	25,654	2,644
房地产服务事业	27,209	26,085	1,123
其他事业	4,408	3,506	902
调整额	-28,707	-19,628	-9,079
销售利润	118,349	146,299	-27,949
大厦事业	107,667	146,007	-38,339
住宅事业	2,317	4,792	-2,475
城市开发事业	11,180	1,609	9,570
海外事业	8,371	8,020	350
投资管理事业	2,129	1,464	665
设计监理事业	1,234	1,190	44
宾馆事业	474	-278	753
房地产服务事业	1,058	-57	1,116
其他事业	-10	181	-192
调整额	-16,074	-16,632	558

(财务活动带来的现金流)

财务活动带来的现金流，增加了27,150百万日元(相比前年度-30,038百万日元)的资金。这个结果，是因为实施长期借贷以及发行公司债。

(2)合并报表资产负债表

“资产部分”通过左记的销售、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324,505百万日元为4,711,521百万日元。

“负债部分”相比前年度期末增加332,409百万日元为3,345,509百万日元。有息负债相比前年度期末增加368,527百万日元为2,085,417百万日元,减去手头流动性余额的净有息负债相比前年度期末增加392,462百万日元为1,893,580百万日元。

“净资产部分”,尽管其它有价证券评估差额、汇率换算调整勘定等有所增加,由于赢利留存以及土地重估差价等减少,相比前年度期末减少7,903百万日元为1,366,011百万日元。

●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资产负债表金额、期中增减额以及时价等,具体如下。

(单位:百万日元)

	本年度合并报表会计年度 (自2012年4月1日 至2013年3月31日)	前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	2,622,741	2,467,177
期中增减额	342,654	155,563
期末余额	2,965,396	2,622,741
期末时价	4,920,768	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	232,419	233,688
期中增减额	-4,854	-1,269
期末余额	227,564	232,419
期末时价	339,800	330,100

(注1)合并报表资产负债表金额,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)

	本年度合并报表会计年度 (自2012年4月1日 至2013年3月31日)	前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	349,767	345,288
租赁费用	231,696	224,155
差额	118,070	121,133
其他损益	-17,189	-20,984
包含作为租赁等不动产使用部分的不动产		
租赁收益	17,646	19,052
租赁费用	16,431	16,393
差额	1,215	2,659
其他损益	-5,534	-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。

比较合并报表资产负债表

(单位:百万日元)

科目	本合并报表会计年度末 (2013/3/31 现在)		前年合并报表会计年度末 (2012/3/31 现在)		增减 金额
	金额	构成比	金额	构成比	
		%		%	
(资产部分)	4,711,521		4,387,015		324,505
流动资产	1,026,773	21.8	1,083,704	24.7	-56,931
现金及存款	192,076		215,741		-23,665
期票及销售未进款	29,925		41,927		-12,002
有价证券	612		866		-254
销售用不动产	152,354		120,573		31,781
促销用不动产	343,621		328,127		15,493
开发用不动产	8,615		8,632		-16
未完成工程预付金	5,509		7,208		-1,699
其他在库资产	935		859		75
资权投资	208,523		288,548		-80,025
延付税金资产	21,064		15,148		5,915
其他	63,736		58,199		5,537
呆账准备金	-201		-2,130		1,928
固定资产	3,684,748	78.2	3,303,310	75.3	381,437
有形固定资产	3,223,836	68.4	2,882,235	65.7	341,600
建筑及建设物	885,994		825,602		60,391
机械装置及搬运工具	24,733		20,646		4,086
土地	1,883,246		1,672,379		210,867
信托土地	377,854		308,932		68,921
建设暂定勘定	33,909		41,037		-7,127
其他	18,098		13,637		4,460
无形固定资产	94,432	2.0	96,344	2.2	-1,911
借地权	86,947		88,889		-1,942
其他	7,485		7,454		30
投资等其他资产	366,479	7.8	324,730	7.4	41,748
投资有价证券	201,005		173,991		27,013
长期贷款	1,601		1,672		-71
押金及保证金	110,689		101,833		8,856
延付税金资产	16,798		7,803		8,994
其他	38,309		41,407		-3,098
呆账准备金	-1,924		-1,978		53
资产合计	4,711,521	100.0	4,387,015	100.0	324,505

(注)百万日元未满足时切舍表示

(单位:百万日元)

科目	本合并报表会计年度末 (2013/3/31 现在)		前年合并报表会计年度末 (2012/3/31 现在)		增减 金额
	金额	构成比	金额	构成比	
		%		%	
(负债部分)	3,345,509	71.0	3,013,100	68.7	332,409
流动负债	539,444	11.4	559,053	12.7	-19,609
期票支付及销售未付金	53,044		77,860		-24,816
短期借款	68,291		79,002		-10,711
1年内预定返还长期借款	166,445		147,695		18,750
商业票据	35,000		—		35,000
1年内预定返还公司债	57,567		76,235		-18,668
未付法人税等	8,935		15,455		-6,520
债务担保损失准备金	7,030		—		7,030
延付税金负债	879		—		879
其他	142,249		162,804		-20,554
固定负债	2,806,065	59.6	2,454,046	55.9	352,019
公司债	689,664		560,000		129,664
长期借款	1,058,240		845,635		212,605
预收押金保证金	378,876		373,189		5,686
延付税金负债	194,827		181,398		13,428
再估值关联延付税金负债	321,972		321,230		741
退休金发放准备金	16,671		15,420		1,250
董事退职慰劳准备金	743		712		31
负商誉	88,143		82,995		5,148
其他	56,925		73,463		-16,538
(净资产部分)	1,366,011	29.0	1,373,915	31.3	-7,903
股东资本	720,666	15.3	778,580	17.7	-57,913
资本金	141,373		141,373		—
资本剩余金	170,485		170,485		—
利润剩余金	413,392		471,087		-57,695
自有股份	-4,585		-4,366		-218
其他包括利润累计额	518,881	11.0	478,211	10.9	40,669
其他有价证券市值差额金	70,608		47,251		23,356
递延对冲损益	-221		-238		16
土地再估值差额金	498,103		500,647		-2,544
汇率换算调整勘定	-49,608		-69,449		19,840
新股预约权	500		451		49
少数股东持股	125,963	2.7	116,672	2.7	9,291
负债净资产合计	4,711,521	100.0	4,387,015	100.0	324,505

(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 (2012/4/1—2013/3/31)	前年合并报表会计年度 (2011/4/1—2012/3/31)	增减
销售收入	927,157	1,013,069	-85,911
销售成本	733,392	790,233	-56,841
总销售利润	193,765	222,836	-29,071
销售费用以及一般管理费	75,415	76,536	-1,121
销售利润	118,349	146,299	-27,949
销售外收入	10,136	9,122	1,013
收取利息	420	334	86
收取红利	3,603	3,829	-226
负商誉折旧金额	835	835	—
关联企业投资收益	517	515	2
其他	4,759	3,606	1,153
销售外费用	36,104	34,756	1,348
支付利息	24,540	23,046	1,494
固定资产除却损	5,744	6,586	-842
其他	5,819	5,124	695
经常利润	92,381	120,665	-28,283
特别利润	7,540	2,205	5,334
固定资产销售利润	6,165	2,205	3,959
负商誉发生收益	1,374	—	1,374
特别损失	43,181	35,357	7,823
固定资产除却关联损失	24,338	7,728	16,610
投资有价证券市值损失	2,826	18,133	-15,306
减损损失	—	1,569	-1,569
土壤问题对策关联损失	8,985	3,011	5,973
资产出资评估损失	—	3,618	-3,618
受灾损失	—	1,296	-1,296
债务担保损失准备计提	7,030	—	7,030
税金等调整前本期净利润	56,741	87,513	-30,772
法人税、住民税以及事业税	16,528	28,715	-12,187
法人税等调整额	-14,620	-10,070	-4,550
少数股东利益	9,325	12,356	-3,031
本期净利润	45,507	56,512	-11,004

(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 (2012/4/1—2013/3/31)	前年合并报表会计年度 (2011/4/1—2012/3/31)	增减
少数股东损益调整前本期净利润	54,833	68,869	-14,035
其他包括利润	42,145	14,264	27,881
其他有价证券市值差额金	23,358	-770	24,128
递延对冲损益	-65	-246	181
土地再估值差额金	-1,384	23,717	-25,101
汇率换算调整勘定	19,556	-8,299	27,855
对于持股适用公司的持股相当额	679	-134	813
包括利润	96,979	83,134	13,845
(细目)			
母公司股东关联包括利润	87,337	71,203	16,134
少数股东关联包括利润	9,641	11,931	-2,290

(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 (2012/4/1—2013/3/31)	前年合并报表会计年度 (2011/4/1—2012/3/31)	增减
税金等调整前本期净利润	56,741	87,513	-30,772
特别损益等调整	24,715	32,223	-7,508
折旧费	73,364	67,465	5,899
库存资产增减	43,173	109,481	-66,308
股权投资的增减	-24,319	-82,423	58,104
其他	-17,975	16,788	-34,763
法人税等支付额	-33,413	-27,805	-5,608
销售活动带来的现金流	122,286	203,243	-80,957
有价证券售出、偿还以及投资有价证券售出带来的收入	2,429	2,907	-478
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	10,000	10,592	-592
设备投资	-208,135	-282,171	74,036
其他	-22,287	-3,338	-18,949
投资活动带来的现金流	-217,992	-272,009	54,017
新筹措	587,403	347,169	240,234
返还	-569,256	-271,023	-298,233
股息支付	-25,747	-21,342	-4,405
其他	34,751	2,385	32,366
财务活动带来的现金流	27,150	57,189	-30,039
现金及现金等同物关联换算差额	3,838	-2,262	6,100
现金及现金等同物的增减额(“—”为减少)	-64,716	-13,839	-50,877
子公司新入合并报表后现金及现金等同物的增加额	42,724	7	42,717
子公司合并报表消除后现金及现金等同物的减少额	-1,942	-66	-1,876
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	215,771	229,062	-13,291
现金及现金等同物的期末余额	191,837	215,771	-23,934

(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

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 Sunshine City World Import大厦(邮编:170-8630)	TEL+81-3-3989-3321	阳光城等的经营 63.2
● Yokohama Sky Building Co., Ltd.	神奈川県横浜市西区高岛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
● Mitsubishi Estate-Simon Co., Ltd.	东京都千代田区1-9-7大手町Financial City南栋(邮编:100-0004)	TEL+81-3-3275-5252	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+81-3-5579-6671	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.	福冈县福冈市中央区天神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 Sunshine City World Import Mart大厦(邮编:170-8630)	TEL+81-3-3989-3378	Sunshine City的大厦运营管理服务 63.2
● Sunshine Enterprise Corporation	东京都丰岛区东池袋3-1-3 Sunshine City World Import Mart大厦(邮编:170-8630)	TEL+81-3-3989-3460	Sunshine City的瞭望台和水族馆等的运营管理服务 63.2
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 Sunshine City 60(邮编:170-6043)	TEL+81-3-3988-6771	东池袋地区的温冷热供应事业 50.7
● 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+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樱木町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+81-3-3548-0181	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.	千叶县千叶市美滨区新港228-4(邮编:261-0002)	TEL+81-43-242-9031	建筑建材的制造、加工、销售 91.7
● Prime Truss Co., Ltd.	东京都江东区木场2-15-12(邮编:135-0042)	TEL+81-3-3643-3310	住宅建筑建材等的制造销售 18.3
Residence Management Business			
● Izumi Park Town Service Co., Ltd.	宫城县仙台市泉区高森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 Co., Ltd.	东京都中央区八丁堀3-7-4京桥Park大厦(邮编:104-0032)	TEL+81-3-6222-7127	公寓等的管理业务和培训业务等 100.0

住宅事业			议决权所有百分比(%)
Recreational Facilities			
● Higashinohon Kaihatsu Co., Ltd.	静岡県骏东郡小山町用泽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+81-287-78-2700	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3-33-13Royal 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
● Mitsubishi Estate (Shanghai) Ltd.	中国上海市黄浦区西藏中路268号 来福士广场	TEL(21)6340-3000	在中国的房地产业 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	内装演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.	宫城县仙台市泉区寺冈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2-2-1-3横浜Land Mark Tower(邮编:220-8173)	TEL+81-45-221-1111	横浜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 55.7
● 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	法人中介、办公室租赁中介和管理、不动产鉴定评估及停车场事业 100.0
● Mitsubishi Jisho House Net Co., Ltd.	东京都新宿区北新宿2-21-1新宿Front Tower(邮编:169-0074)	TEL+81-3-6908-5560	个人住宅买卖及租赁中介、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
● Tokyo Ryutsu Center Inc.	东京都大田区平和岛6-1-1(邮编:143-0006)	TEL+81-3-3767-2111	物流大厦、办公大厦的租赁及运营管理 24.1

※议决权所有百分比按2013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	
1906年	7月	三菱合资会社设置地所用地课	
1923年	2月	丸之内大厦竣工	
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	渡边武次郎就任总裁	
	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	渡边武次郎就任董事会会长, 中田乙一就任总裁	
		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	
	12月	三菱地所住宅销售株式会社成立(2007年4月公司名称变更为三菱地所Real Estate Services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	中田乙一就任董事会会长, 伊藤達二就任总裁	
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	新设横滨分公司(2000年4月改组为横滨分公司)	
1987年	6月	高木丈太郎就任总裁	
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	新设广岛分公司(2000年4月改称为中国分公司)、九州分公司	
1990年	2月	发表参加伦敦金融城“Paternoster Square计划”	
	4月	投资Rockefeller Group, Inc.	
	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	
1994年	6月	高木丈太郎就任董事会会长, 福澤武就任总裁	
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(导入关联企业一体的事业体制)	
	11月	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	
		宾馆统括公司株式会社Royal Park Hotels & Resorts成立	
2001年	4月	福澤武就任董事会会长, 高木茂就任总裁	
	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)	
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	木村惠司就任总裁	
	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)	
2008年	1月	Towa Real Estate Development株式会社合并报表子公司化	
	4月	株式会社Sunshine City合并报表子公司化	
	10月	实施机构改革(导入事业群等)	
		Mitsubishi Estate Asia 公司成立	
2009年	3月	Chelsea Japan 株式会社(2013年2月更名为三菱地所·Simon株式会社)合并报表子公司化	
	4月	Towa Real Estate Development株式会社完全子公司化	
	4月	丸之内Park大厦·三菱一号馆竣工	
	9月	丸之内Brick Square 开业	
2010年	4月	大阪车站北地区先行开发区域项目新建设工程开工	
		三菱一号馆美术馆开业	
2011年	1月	三菱地所residence株式会社成立(通过企业分割方式, 整合本公司以及三菱地所Real Estate Services株式会社和藤和不动产株式会社的销售住宅事业)	
	4月	木村惠司就任董事会会长, 杉山博孝就任总裁	
	4月	开设上海代表处	
2012年	1月	丸之内永乐大厦竣工	
	11月	大手町Financial City 开业(10月竣工)	
2013年	2月	大手町1-1计划(暂定名称)A栋新建工程开工	
	4月	三菱地所(上海)投资咨询有限公司设立	
		MARK IS 静冈开业(3月竣工)	
		GRAND FRONT OSAKA 开业(3月竣工)	
	5月	大名古屋大厦新建工程开工	
	6月	MARK IS 港未来开业(5月竣工)	

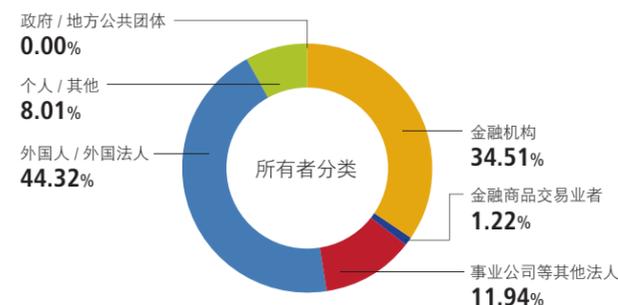
公司概况 (2013年3月31日)

股份概要

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	67,638名 (比前年度减少2,600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	87,162	6.26
日本Trustee Service 信托银行 株式会社信托账号	56,531	4.06
明治安田生命保险相互会社	50,142	3.60
State Street Bank and Trust Company	35,929	2.58
东京海上日动火灾保险株式会社	28,420	2.04
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	28,090	2.02
株式会社三菱东京UFJ银行	25,963	1.86
CBLDN- STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL ESTATE PF FUND	23,575	1.69
旭硝子株式会社	22,714	1.63
The Bank of NY Treaty JASDAC Account	22,060	1.58

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

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
住宅用地和研究用土地等的开发、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: 677名 (不包括临时工)
合并决算: 8,001名 (不包括临时工)

URL

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

总部

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

神奈川県横浜市西区港未来2-2-1 横滨Land Mark Tower
(邮编: 220-8115)
TEL+81-45-224-2211

名古屋分公司

爱知县名古屋市中区荣2-3-1 名古屋广小路大厦(邮编: 460-0008)
TEL +81-52-218-7755

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

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