

人を、想う力。街を、想う力。



〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町ビル
TEL (03) 3287-5100 <http://www.mec.co.jp/>

人を、想う力。街を、想う力。



Corporate Profile

2012 会社案内



ワクワクと
「街づくり」に

心躍る三菱地所グループの
ご期待ください。

2011年春、日本中に激震が走った「東日本大震災」の最中、杉山博孝は三菱地所株式会社の取締役社長に就任、100余年にわたる街づくりへの想いを継承しました。安全・安心な街づくりへの決意を新たに、企業価値向上に努めるものの、足下では欧州危機を発端とする全世界に及ぶ景気後退リスクなど、経営環境は楽観視できない状態が続いています。社長就任後1年を経て、改めて三菱地所グループの中長期経営戦略の方向性ならびに2011年度の総括について聞きました。

Q まず、三菱地所グループの概要および中長期の経営戦略について教えてください。

A 三菱地所は日本トップクラスの総合不動産会社であり、その設立は1937年にまで遡る歴史のある会社です。三菱地所グループと言えば「丸ビル」に代表される東京・丸内のオフィスビル群をイメージされる方が多いと思いますが、その事業領域はオフィスや商業施設の開発・賃貸、収益用不動産の開発、住宅の開発・分譲、ホテル運営、設計監理、不動産仲介、不動産投資顧問など多岐にわたっており、多くの関連会社で構成されている企業集団です。また、当社グループの基本使命としては、「まちづくりを通じた社会への貢献」を掲げています。

不動産業は基本的に息の長い、10年単位に及ぶ長期的な視野が求められる事業です。当社グループの事業戦略も中長期の視点で構築される必要があることから、2011年度に10年後の理想像の実現に向けた中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020～都市の未来へ、世界を舞台に快適な空間と時間を演出する企業グループ」を策定しました。この計画では、まず当社グループが意識すべき価値観と行動指針を共有するべく、5つのValueと5つのActionを設定しています。

三菱地所株式会社
取締役社長

杉山博孝



Q 東日本大震災の影響が心配された2011年度の総括をお願いします。

A 2011年度決算については、震災の影響やここ数年の日本経済の低迷の影響もあり、営業収益こそ物件売却収益の増加などによって前年度比増収を達成しましたが、営業利益や当期純利益は残念ながら前年度比減益の結果となりました。

一方で、2011年度初めの予算は、震災による悪影響を判断するのが極めて難しい中、手探り状態で策定したわけですが、決算数値はこの予算を若干上回る実績を収めることが出来た点は評価して良いと思います。これは多くの日本企業が震災の影響を比較的早期に克服したことと無関係ではありません。東日本大震災は未曾有の悲劇であり、被災された方々には改めてお見舞い申し上げますが、一方で震災後も次々に襲った電力不足、欧州危機や円高の進行、タイにおける洪水などの難題に対し、多くの日本企業が屈することなく存続と再生を賭けた努力を続けていることは刮目に値します。

もちろん、当社グループも将来成長のための施策は着実に打っています。まず、当社の基幹プロジェクトである丸の内再構築は、東京駅周辺の機能更新を進めた「第1ステージ」(1998～2007年)に続き、現在「第2ステージ」(2008～2017年)を着実に進めており、本年1月には第2ステージの第2弾プロジェクトである「丸の内永楽ビルディング」が竣工しました。現在、第3弾となる「大手町フィナンシャルシティ」については、2012年10月の竣工を目指して新築工事を進めているほか、2013年2月には第4弾となる「(仮称)大手町1-1計画」を着手する予定です。また、資産ポートフォリオの最適化の観点から、

将来の再開発が期待できる国際新赤坂ビルを関連SPCより取得する一方、近接地域にある赤坂パークビルをジャパンリアルエステイト投資法人に売却しています。

他方、住宅事業においては、昨年1月に三菱地所、三菱地所リアルエステートサービス(株)及び藤和不動産(株)の住宅分譲事業を統合した「三菱地所レジデンス(株)」を発売、新ブランドである「The Parkhouse(ザ・パークハウス)」によるマンション分譲事業の強化を進めるとともに、顧客の生涯価値追求をテーマに掲げ、流通、賃貸、管理、リフォームなどの関連サービスの充実を図っています。

また、中長期経営計画の中では海外事業の強化を掲げていますが、2011年度は英米において子会社を通じたオフィスビルの取得を進めるとともに、成長著しいアジアでは、シンガポールにおいてオフィスビル事業及び住宅事業の新築工事に着手したほか、中国においても蘇州市蘇州工業園区での住宅と商業施設の複合開発事業及び上海市嘉定区での住宅開発事業に参画するなど、グローバルに事業を展開しています。

Q 2012年度の課題と経営戦略は何ですか。

A 引き続き当社グループを取り巻く事業環境は楽観できないことを認識する必要があります。なかでも、原子力発電所事故の影響や原油価格の高騰などの懸念材料が存在し、また欧州における政府債務危機の動向により世界経済が再び低迷するリスクがあるなど、経済環境は依然として予断を許さない状況です。

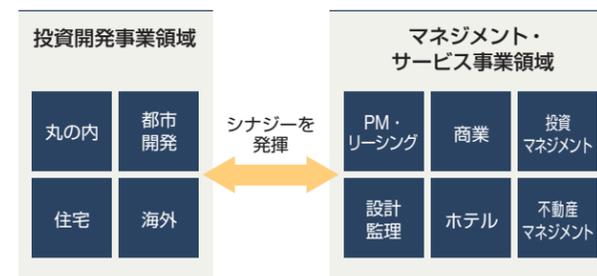
また不動産業界においては、分譲マンション市場において、政府による税制優遇策の継続などにより需要は底堅く推移するものと予想される一方で、不動産投資市場

次に当社グループの事業領域を

- 自ら資金投資を行い、ディベロップメント事業を行う「投資開発事業領域」
 - プロフェッショナルなサービスにより顧客に価値を提供する「マネジメント・サービス事業領域」
- に大別し、両者の事業領域の緊密化を図ることで、強固なバリューチェーンの構築を目指します。

更にはこのバリューチェーンをフル活用し、投資開発事業領域におけるNo.1の地位を盤石とするのが当社グループの中長期目標です。少し平易な言い方をすると、グループの総合力を緊密な連携によって最大限発揮し、高収益物件への投資を断続的に行うことで、厳しい環境下でも大きな成長を目指す“成長戦略”を目標に掲げているのです。

5つの“Value”	5つの“Action”
“Innovative”	「都市再生の革新的な担い手としてチャレンジを続けます」
“Eco-conscious”	「環境への先進的取り組みにより持続可能な成長を目指します」
“Customer-oriented”	「お客様を中心にお客様にとっての価値とは何かを考えます」
“Global”	「グローバル化の時代へ人も組織も事業も進化します」
“As One Team”	「グループ社員が一つになってビジョンに向かい進みます」



新成長戦略のもと、厳しい事業環境下においても、大きな成長を目指します。

では、海外経済及び海外投資資金の動向などを注視していく必要があります。オフィス賃貸市場については、長年の懸念材料であった新規ビルの大量供給が今年度上期に山を越えることから、市場の底打ちとその後の緩やかな反転が期待はされるものの、やはり世界経済変動の影響などに引き続き留意が必要でしょう。

ただし、こうした事業環境は依然として中長期経営計画の前提条件の根本的な見直しを迫るものではないと考えており、故に経営戦略を大きく変えることを現時点では考えていません。業績的には、前期に計上した物件売却益の反動減により今期は2期連続の減益予算という厳しい数値にはなっていますが、リーマンショック後の市場調整や事業再構築も最終段階にあると思いますので、2013年度には大幅な利益の伸長が狙えるものと考えています。

また、当社の基本使命とも言える「安全・安心な街づくり」や「快適な空間と時間の提供」に磨きをかけていくことは言うまでもありません。例えば最新プロジェクトである「(仮称)大手町1-1計画」では、首都圏で地震などの大規模災害が発生した場合でもお客様への影響を最小限に止めるため、大容量非常用発電機設置や多重の水害対策、帰宅困難者対応機能の整備などを予定しています。

Q 三菱地所グループの成長の鍵は何でしょうか。

A 企業価値を高めステークホルダーの満足度を持続的に向上させるためには、まず当社グループの経営層と社員が高い理念を共有し、一体感を持ってAs One Teamで業務遂行に当たる必要があります。経営の根底を支えるインフラとしての「人財育成」と「活力のある職場づくり」は私が最も重要視している事項であり、グ

ループ会社の末端にまで広く浸透させていきます。

また、全てのステークホルダーへの求心力を醸成するためには、コーポレートブランドの強化も不可欠です。当社グループはコーポレートブランド・スローガンとして「人を、想う力。街を、想う力 - 私たち三菱地所グループは、チャレンジを続けます。」を掲げています。この言葉には、誠実・信頼、顧客志向、価値創造志向、チャレンジ志向、といった想いや姿勢が込められています。

誇るべきコーポレートブランドは一朝一夕に形成されるものではなく、日々の地道な努力の上に長い年月をかけて築かれるものです。こうした社員の努力の軌跡をグループ全体で共有し、モチベーションを向上させる目的で、コーポレートブランドの向上に資する取り組みを行った社員を表彰する制度を本年3月に創設しました。優秀賞は必ずしも革新的なサービスの創出といった派手なものではなく、日常業務におけるちょっとした工夫や一歩踏み込んだチャレンジが多数を占めています。社員の日々の取り組みと想いをしっかりと評価し、また共有することによって、当社グループのコーポレートブランドが更に向上していくことを期待しています。

Q 中長期経営計画の中でグローバル対応強化が謳われています。三菱地所グループにとってのグローバル化とは、どういう意味でしょうか。

A 当社グループは、米国や英国におけるオフィスなどの開発・運営の実績が通算で40年ほどあります。最近では、前述のようにアジア圏における回転型の開発事業にも積極的に取り組んでいます。リスク分散や新興国の高い成長性を当社グループに取り込む観点から



も、経営資源をグローバルで適切に配分することは重要であり、将来的には当社グループの営業利益の2割程度を海外事業が稼ぐ収益構造を目指したいと考えています。

一方で、国内事業に外需を積極的に取り込む視点も不可欠です。

例えば、当社グループの収益基盤である丸の内は東京を代表するビジネス・センターですが、今後はシンガポール、香港、上海などとの国際競争が更に厳しくなりますので、丸の内再構築にはグローバル競争を意識した世界水準の視点が必要です。

当社は本年3月に丸の内の街ブランド戦略の見直しを行いました。世界水準の視点「世界で最もインタラクティブな街」という基本コンセプトに変わりはありません。インタラクティブとは相互交流のことであり、「様々な企業や人が丸の内に集い、活発な交流を通じて新しい価値創造が行われ、その内容が国内外に発信されて更に企業や人が集まる」街を目指します。そのインタラクティブの中にトップクラスのグローバル企業群や世界の第一線で活躍する人々を組み込んでいくことが重要で、そのためには国際企業や国際人が快適と感じるサービスの提供が不可欠です。当社グループは英語での医療対応が可能な国際メディカルモール「聖路加メディロカス」の開設など、既に様々な施策を進めています。将来的には「アジアで新しいことを始めるなら、まず丸の

内に行け」とグローバル企業に言われるようになるのが理想です。

Q 最後にステークホルダーの皆様メッセージをお願いします。

A 繰り返しになりますが、安全・安心な街づくりを一層進め、快適な空間と時間をより多くの人々に提供していくことが、当社グループの社会的使命であり、また何よりの復興支援になると考えています。また、厳しい事業環境の中においても、斬新な発想を持って経営環境の変動や市場の変化に対応し、各事業の基盤強化や経営の効率化、収益力強化を図ることにより、グループ一丸となって将来の飛躍的な進歩・成長を目指していきたいと考えています。皆様の一層のご支援とご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。



※本インタビューは、2012年5月14日新丸の内ビル内で行いました。

インタビューー
三菱地所 広報部 木下ユリ

丸の内をシンガポール、香港、上海をもリードするビジネス・センターにしたい。

ビル事業

国内ビルの開発・賃貸事業を中心に、運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業など。



P7 ビル事業

P9 商業施設事業

住宅事業

マンション・建売住宅・宅地・業務用地などの開発・販売事業、マンション・住宅の管理事業・余暇事業など。



P10

都市開発事業

不動産投資商品としての収益用不動産開発など。



P12

海外事業

米国、英国、アジアでの不動産開発、賃貸事業など。



P14

投資マネジメント事業

不動産投資商品の資産運用事業など。

P16

設計監理事業

建築・土木工事の設計監理事業など。

P17

ホテル事業

「ロイヤルパークホテルズ」として展開しているホテル事業など。

P18

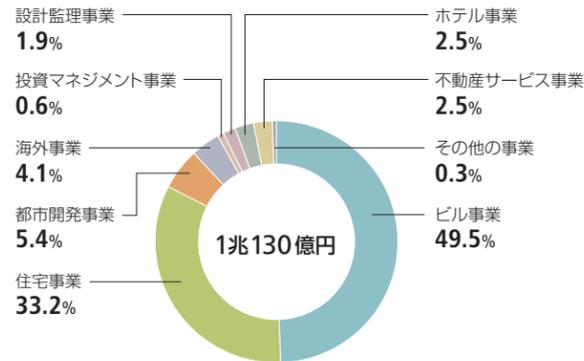
不動産サービス事業

不動産販売受託、不動産仲介など。

P19

P20 全社提案営業グループ

2012年3月期 連結売上高及び構成比



人を、想う力。
街を、想う力。

—— 私たち三菱地所グループは、チャレンジを続けます。

街に、住む人。働く人。訪れる人。
そのひとりひとりの時間が、豊かで満ち足りたものになるように。
さまざまな人との出会いが、心ときめくものになるように。

私たち三菱地所グループは、
さまざまな空間やサービスに求められる
本質的な価値を、ずっと追求してきました。
これからも時代の先を見通して、
お客さまひとりひとりの声に誠実に耳を澄ますことで
真に求められる価値を創造していきます。

そして、私たち自身もその仕事を通してワクワクし、
ほんとうの感動をお客さまと共有したいと願っています。
そのために、私たちは常にチャレンジを続け
自分たち自身も変わり続けていきます。

ビル事業 *Building Business*



三菱一号館

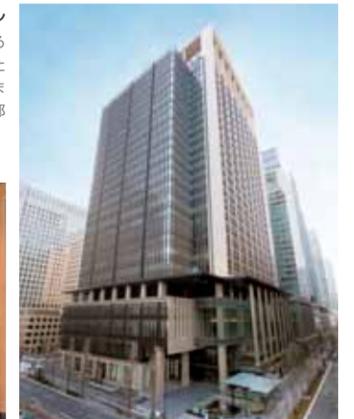
1894年に竣工した丸の内でも最初のオフィスビルを忠実に復元した「三菱一号館」は本格的な美術館として活用し、「文化芸術の中核施設」としてエリアの文化機能の強化を図ります。

丸の内永楽ビル

本プロジェクトは既存3棟のオフィスビルを1棟に建て替えることで敷地を有効活用しています。国際化、情報化に対応した高度な業務中枢機能への更新を図り、2012年1月に竣工しました。多様な機能の導入により、質の高い都市環境の形成や都市基盤整備の向上、環境共生に配慮した都市整備を行います。

iiyo!! (イーヨ!!)

「丸の内永楽ビル」の商業ゾーンとして2012年3月グランドオープン。丸の内と大手町の結節点に位置し、オンタイム・オフタイムの充実に寄与する店舗を展開することで街全体に回遊性を生み出しています。



エリアマネジメントの観点から都市機能の充実を図る

ビル事業は、国内主要都市でのビルの開発・賃貸・運営管理を中心に大型ショッピングセンターの運営、駐車場事業、地域冷暖房事業などを展開しています。また、災害対応力の向上、環境共生の取組みにも注力しており、エリアマネジメントの観点から都市機能の充実を図っています。

商業施設事業 *Retail Property Group*

日本全国で商業施設事業を積極展開

商業施設事業は、日本全国で立地特性に合わせた様々なタイプの商業施設の開発を推進。

施設企画、開発、テナントリーシング、開業後の運営まで、当社グループが継続的に関与する一貫体制で事業展開を図っています。

「人」と「街」に彩りの時間と空間を提供し、新たな価値を創造

商業施設事業を通して、人と街を繋ぎ、新たな価値を創造する。三菱地所グループは、街に住み、働き、訪れるすべての人々に、街の価値や暮らしの質を高める彩りの時間と空間を提供します。

1989年の「イムズ(福岡県福岡市)」のオープンを皮切りに、商業施設事業へ本格的に参入。以後、「ランドマークプラザ」、「丸の内ビル」など、多くのプロジェクトを手掛けてきました。

丸の内においては、2009年の「丸の内ブリックスクエア(丸の内パークビル商業ゾーン)」オープンに引き続き、2012年3月には「iiyo!!(丸の内永楽ビル商業ゾーン)」がオープン。丸の内エリアにおける商業施設全体の更なるバリューアップを行い、「街」の魅力度アップに取り組んでいます。また、ハード面の開発とともに、エリア全体でのプロモーション活動を積極的にを行い、エリアマネジメントの視点で、ソフト面のオペレーションにも注力しています。

丸の内エリア以外においても、2011年11月には「西大寺グリーンテラス(岡山県岡山市東区西大寺)」がオープン、2011年7月には「鳥栖プレミアム・アウトレット(佐賀県鳥栖市)」が3期増床、2011年12月には「あみプレミアム・アウトレット(茨城県稲敷郡)」が2期増床しています。

「丸の内ビル」をはじめとする丸の内の商業施設、「アクアシティお台場(東京都港区)」や「南砂町ショッピングセンター SUNAMO(東京都江東区)」のような都心・郊外型商業施設、2009年3月より

連結子会社となったチェルシージャパンによるアウトレット施設の3つの事業を軸に、日本全国で様々なプロジェクトを推進し、今後はグローバル市場の開拓も視野に事業展開していきます。

丸の内再構築「第2ステージ」の推進

私たちは単なるデベロッパーとしてではなくプロデューサーとして、丸の内の資産を生かしながら、時代に望まれる新しい街づくりを進めています。三菱地所では、1998年に「丸の内再構築」を表明して以降10年間の取り組みを「第1ステージ」と位置づけ、2002年竣工の「丸の内ビル」を皮切りに、「新丸の内ビル」など合計6棟のビルの建て替えを進めました。

2008年からは、丸の内再構築の「第2ステージ」が始動しており、

2009年4月に第1弾プロジェクトとして「丸の内パークビル・三菱一号館」、2012年1月には、第2弾プロジェクトとして「丸の内永楽ビル」の竣工を迎えました。

また、これに続く第3弾プロジェクトとして、大手町地区連鎖型の第二次再開発事業「大手町フィナンシャルシティ」の新築工事に着手、第4弾プロジェクトでは「(仮称)大手町1-1計画」にて「りそな・マルハビル」「三菱東京UFJ銀行大手町ビル」を一体的な計画の元で建て替えに着手します。

「第2ステージ」では、これまで取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を目指し、約120ヘクタールに及ぶ「大手町・丸の内・有楽町地区」全エリアに、その効果を波及させていきます。



三菱地所
ビルアセット開発部
主事

見立坂 大輔



「(仮称)大手町1-1計画」

本プロジェクトでは、既存のオフィスビル2棟を一体的な計画の元で建て替えを実施します。国際金融拠点「大手町」に相応しい高質な国際的業務機能と多様な業務支援施設、高度な環境性能と防災機能を整備し、良好な都市環境の再構築を目指します。



「(仮称)MM21地区34街区商業施設開発計画」

2013年春オープン予定。地上6階・地下4階で延床面積は約35,400坪、店舗面積は約13,000坪。最寄駅の横浜高速鉄道「みなとみらい」駅と地下4階で直結、JR「桜木町」駅からも動く歩道で徒歩8分。

あみプレミアム・アウトレット「プレミアム・アウトレット」の8カ所目の施設。茨城県稲敷郡に位置し、2009年7月に開業した施設を2011年12月に増床オープン。店舗面積は約6,700坪から約9,400坪へ、店舗数は約100店から約150店へと拡張。



三菱地所
商業施設開発事業部
副主事

梅津 悠介

三菱地所グループのフラッグシップ商業施設と位置付ける「(仮称)MM21地区34街区商業施設開発計画」

は、横浜美術館、グランモール公園前という立地を生かし、みなとみらい21地区の賑わいと憩いの中心拠点となる「ライフエンターテインメントモール」を目指します。

メインテナントには、(株)セガとBBC worldwide limitedが提携し新しく展開する日本初の“自然”をテーマにした体験型エンターテインメントパークを誘致。また、上質なライフスタイルを提案するファッション・雑貨、テラスからの眺めが美しいレストラン、デイリーニーズに応えるエリア最大の食品ゾーンなど、幅広いテナント構成となっています。大規模な屋上緑化や共用部のLED照明採用など、環境にも配慮した建物計画とし、買い物、食事に留まらず、様々な体験、利用により繰り返し訪れたいくなる施設としました。

みなとみらいの魅力は商業施設が集積していることにより、買い回りが楽しめることです。ランドマークプラザと連携することで、より一層「買い回りが楽しめる街」としてまいります。



ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス
銀座まで約2.5km、丸の内まで約3.5km圏の都心・中央区晴海に誕生。総戸数約1,800戸 ツインタワーマンションの1棟目の計画で、地上49階建、総戸数883戸 都内初の免震構造を採用した長期優良住宅認定タワーレジデンスです。



ザ・パークハウス 池田山
「城南五山」と呼ばれる品川から目黒にかけて連なる高台のひとつ「池田山」。その街並みに相応しい風格と気品を合わせ持つ26邸の低層邸宅マンション。



ザ・パークハウス 津田沼奏の杜
JR総武線「津田沼」駅前、約35万㎡の広大な敷地で進む大規模複合開発「奏の杜」の一角に誕生する、総戸数721戸の大規模免震マンション。



石神井ホームギャラリー(同居型二世帯住宅)
やさしいぬくもりに満ちたエレガントなデザインが印象的。家族のふれあいを大切にしながらも、それぞれの生活をのびのび楽しめるよう配慮した注文住宅のご提案です。



パークハビオ新宿イーストサイドタワー
展望プールなどプレミアムな共用施設とホスピタリティを追求したサービスを備えた総戸数761戸の大規模タワー型賃貸マンション。

■分譲住宅事業

三菱地所レジデンスは、分譲マンションブランド「The Parkhouse」により、幅広いお客様にご満足いただける住まいを展開し、発足1年目にあたる2011年のマンション供給戸数で全国1位((株)不動産経済研究所調べ)を達成しました。

東日本大震災を受け、2011年8月に災害対策基準を強化する方針を策定、より細やかに災害対策項目を設定するとともに、物件毎に対策状況を見える化した「災害対策カルテ」や「防災計画」を作成し、ハード・ソフトの両面においてお客様に安心してお住まい頂ける住宅を今後も提供していきます。

「暮らしに、いつも新しいよこびを。」というビジョンのもと、製販一体の体制で、お客様の声に耳を傾け、お客様一人ひとりと生涯にわたり接点を持ってサービスを提供していくことにより、多様化するニーズにお応えし、品質・サービスにおけるNO.1企業を目指します。

■賃貸住宅事業

三菱地所の賃貸住宅事業は「PARK HABIO」のブランドで都心部を中心に開発を進めています。すでに27物件が竣工しており、今後も高品質な賃貸マンションの継続的な供給を目指します。

■注文住宅事業

三菱地所ホームは、安心・安全、環境配慮、快適性を追求した注文住宅を提供しています。新たにゼロエネルギー仕様のスマートハウス「スマート・エヴァリエ」と経済的な鉄筋コンクリート住宅「レコ

キューブ」を発表しました。また、土地有効活用、分譲住宅建築においても数多くの実績があります。

■マンションリフォーム事業

2012年4月よりマンションリフォーム事業の新ブランド「三菱地所のリフォーム」が誕生。三菱地所グループの総合力を結集し、リフォームの提案、施工、アフターサービスまで一貫した高品質なサービスを提供していきます。



三菱地所レジデンス
街開発事業部
グループ長

亀田 正人

「ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス」は、三菱地所レジデンスの「ザ・パークハウス」シリーズのフラッグシッププロジェクトとして、ハード・デザイン・ソフト全てにおいて、創意工夫を凝らしています。

本計画は、都心にありながら、南側に晴海運河が広がり、圧倒的な開放感が享受できる稀少性の高い立地に、世界的建築家リチャード・マイヤー氏を起用し、臨海部のランドマークとして、都市景観に貢献できるようにデザインしました。

免震構造に加え、長期優良住宅認定を取得するなど安全・安心にも配慮しています。また、今後必要となってくる住民間のコミュニティづくりの支援についても様々な取り組みを行っています。

いつの時代も褪せることなく、後世に残るフラッグシップマンションとすべく、全力で事業を推進していきます。

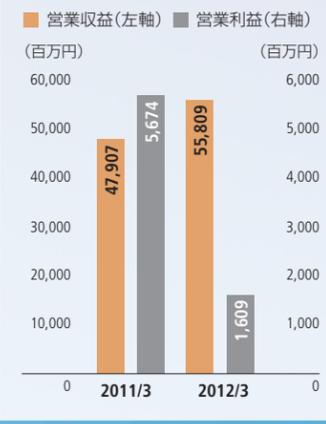
三菱地所レジデンスがマンション供給戸数全国1位を達成

住宅事業は、優れた住環境と健康的で充実した生活の提供を目的に、マンション・戸建住宅・宅地の開発、分譲、賃貸のほか、リフォーム、不動産の有効活用に関するコンサルティング、マンション管理、ゴルフ場の運営などを行っています。

都市開発事業 *Commercial Property Development & Investment Business*



新宿フロントタワー
事務所・店舗・クリニックモール・新事業創造フロアからなる複合ビル。屋上緑化、壁面緑化に加え、敷地内には高木も配置し緑化面積は約2,700㎡を確保。外構には保水性舗装を採用し、ヒートアイランド現象の抑制に寄与します。2011年5月竣工。



ナカノ商会辰巳センター

麹町フロントビル
麹町大通り沿いに位置し、東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩1分、半蔵門線「半蔵門」駅徒歩4分圏内の交通利便性に優れた環境配慮型の高機能オフィスビル(基準階フロア約200坪)。環境への取組みが評価され、本年2月に三井住友銀行から「ゴールド」、日本政策投資銀行から「Gold」の環境格付けを取得致しました。2013年春竣工予定。



新宿イーストサイドスクエア
都営地下鉄大江戸線・東京メトロ副都心線「東新宿」駅に直結する約3.7haの大規模開発プロジェクト「新宿イーストサイド」内に位置する、1万人以上が就業可能なオフィスビル。基準階有効面積約1,800坪という都心最大級のフロアプレートと、約1.3haにも及ぶ緑豊かな外構空間を有します。2012年4月竣工。



ロジポート相模原

アセットソリューション機能を強化し、ディベロップメントビジネスを積極展開

都市開発事業は、オフィスビルなどの収益用不動産を開発し、三菱地所グループ内の様々な機能を結集することで資産価値の最大化を図り、それを不動産投資マーケットで売却し、回収した資金を新たな開発に再投資するビジネスモデルです。

2011年5月には「新宿フロントタワー」が竣工したほか、2012年2月には「晴海フロント」、4月には「新宿イーストサイドスクエア」が竣工しました。

一方、多様化する不動産投資マーケットのニーズに応えるべく、オフィスビルに加え物流施設開発事業も手掛けています。2012年2月には三井物産(株)との共同開発により「ナカノ商会辰巳センター」が竣工した他、現在ラサール インベストメント マネジメント インクと共同で、国内最大級となる大型物流施設「ロジポート相模原」の開発を進めています。

インカムゲインを享受しつつ、最適なタイミングでキャピタルゲインを獲得

開発を終えた収益用不動産からは安定的な賃料収入(インカムゲイン)が得られるため、収益用不動産を開発後すぐに売却する必要はなく、その時々不動産マーケットの状況に応じて、キャピタルゲイ

*Build-to-Suit型とは、将来的なエンドテナントの入れ替えにも対応できるよう建物の一定の汎用性は確保しつつも、建築着工前にテナントを決定し、テナント要望を取り入れて開発を行う開発形態。

ン(収益用不動産の売却収入から用地取得費用やビルの建設費用などを差し引いた利益)の実現時期を決定できる点にも都市開発事業の優位性があります。

今後も引き続き、不動産の資産価値を最大限に引き出す「アセットソリューション機能」の強化を進め、都市再生の社会的・経済的ニーズに応えるべく、事業機会の獲得に努めます。



三菱地所
都市開発事業部
物流開発室

清水 亮輔

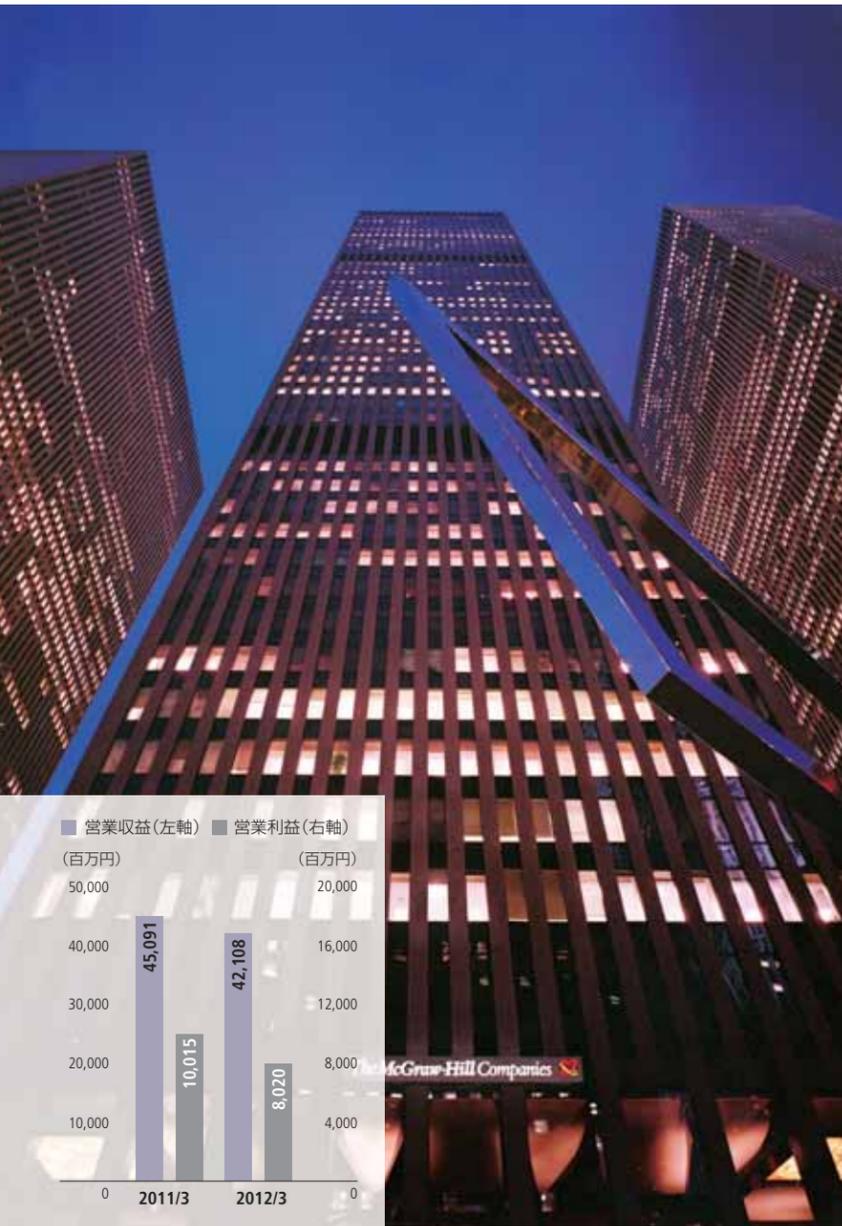
当社物流施設開発1号案件となる「ナカノ商会辰巳センター」は、2012年2月末にナカノ商会への1棟貸しを前提としたBuild-to-Suit型*の物流施設として竣工しました。続く2号案件として現在開発中の「ロジポート相模原」は、主要幹線である国道16号線、国道129号線に加え、(仮称)相模原ICの開通により圏央道が利用可能になることで、物流拠点として首都圏広域をカバーできる立地優位性に恵まれています。また、テナントの統合・集約ニーズにも十分応えられる延床面積約210,000㎡という国内最大級のマルチテナント型施設となります。

2012年4月に専属の組織として「物流開発室」を新設し、今後は全国も視野に入れながら、自社開発・運営による案件にも積極的に取り組んでいきます。また、これまで当社がオフィスビルなどの開発において培ってきた「安心・安全」というブランドイメージを、物流施設においても維持していきたいと考えています。

今後、物流施設開発事業が三菱地所における主力事業の一つとして成長できるよう、開発に邁進していきます。

マーケットニーズに応える収益用不動産の開発

都市開発事業は、不動産賃貸マーケットにおけるテナントのニーズ、不動産投資マーケットにおける投資家のニーズに応える、優良な収益用不動産の開発を基本戦略とするディベロップメントビジネスを展開しています。



ロンドン/セントラル・セント・ジャイルズ
英国大手生命保険会社リーガル&ジェネラル社との共同事業で、延床面積約66,000㎡、オフィス・店舗棟及び住宅棟から構成される複合再開発プロジェクト。2010年4月竣工。

シンガポール/オフィス開発 (CapitaGreen)
キャピタランドグループとの共同事業で、敷地面積約5,500㎡、延床面積約82,000㎡のオフィス計画。2014年竣工予定。



ニューヨーク/マグロービルビル
ニューヨーク・マンハッタンに所有する、地上51階・地下5階、延床面積約237,000㎡のビル。1972年3月竣工(当社取得1990年4月)。



上海/マンション開発
丸紅・三井不動産レジデンシャル・上海泰路実業発展公司との共同事業で、敷地面積約85,000㎡、延床面積約153,000㎡、総戸数約1,600戸のニュータウン計画。2015年竣工予定。

米・英・アジアで不動産賃貸・開発事業を展開中

米国では、ニューヨーク・マンハッタンの大規模オフィスビル「マグロービルビル」「タイムライフビル」などを所有しており、2011年にはワシントンD.C.において2棟のオフィスビル「1101 ケーストリート」「1100 ファースト・ストリート」を取得しました。その他、全米10州においてオフィス、物流施設、住宅など約30の開発事業を進めております。

英国・ロンドンにおいても、「パタノスター・スクエア再開発プロジェクト」、「ボウベルズ・ハウス再開発プロジェクト」、「セントラル・セント・ジャイルズ再開発プロジェクト」など開発事業を中心に積極的に事業展開しており、2011年には「150レデンホールストリート」「6-8ピショップスゲート」と2棟のオフィスビルを取得しております。

アジアにおいては、2008年の三菱地所アジア社(シンガポール)設立、2011年の上海駐在員事務所開設を機に事業展開を加速。2010年のベトナムでのマンション開発事業参画を皮切りに、2011年に入ってから、シンガポールではマンション開発事業及びオフィス開発事業、中国でも蘇州市での住宅・商業施設複合開発事業及び上海市での大規模住宅開発事業への参画を決定しています。

今後も、これまでの国内外における事業実績を生かして、グローバルに不動産事業を展開していきます。



メックユーケー社
シニア・マネージャー
上野 亨

メックユーケー(三菱地所英国現地法人)は今年で設立26年目となりました。これまでパタノスター・スクエアを始めとする再開発事業の実績を積み重ねてきたことにより、ロンドンは今後も三菱地所グループのグローバル化推進における重要な拠点の一つであり続けるものと思います。しかし、不動産事業は国内外を問わずローカルなノウハウや人的ネットワークが欠かせず、ディベロッパーにとってのグローバル化とは、世界各地のマーケットにおけるローカル化に他なりません。一駐在員として日々心掛けるべきことはグローバル化ではなく一層のローカル化です。言語や法律、文化、慣習が異なる環境においてローカルな存在となることは容易ではありませんが、幸い当地には既に歴代駐在員が築きあげてきた基盤があります。その基盤をもとに、これからもメックユーケーは、街に根差した事業を推進していきます。

米国・英国・アジア3極体制によるグローバル展開

海外事業は、これまで主に米国や英国ロンドンで不動産賃貸・開発事業を展開してきましたが、三菱地所アジア社(シンガポール)設立と上海駐在員事務所開設を機に、アジアにおける不動産事業にも積極的に取り組んでおり、米国・英国・アジアの世界3極体制でグローバル展開を進めています。

投資マネジメント事業 *Investment Management Business*

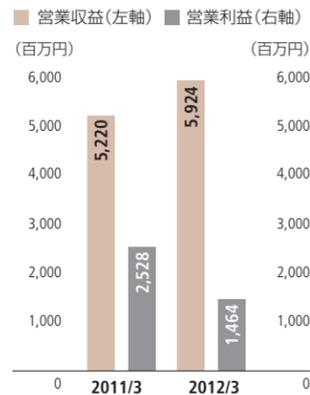
不動産投資マネジメントに関する幅広い専門サービスを提供

投資マネジメント事業は、不動産での資産運用を考える投資家に対して、長期・安定的な運用ニーズに対応するリート(不動産投資信託)から、機関投資家を対象とした特定の運用ニーズに対応する私募ファンドまで、個人・機関投資家の双方に対して幅広い運用サービスを提供しています。



赤坂パークビル

古くから多くの外資系企業が集積し、近年では周辺の開発に伴いブランドイメージが高まっている赤坂エリアに位置する大型Aクラスビル。2011年11月にジャパンリアルエステイト投資法人が三菱地所より取得。1993年7月竣工。



多様な運用ニーズに対応する、業界トップクラスの投資マネジメントサービスを提供

機関投資家の持つ個別の運用ニーズに対応する私募ファンドについては、三菱地所投資顧問がオフィスをはじめ、商業施設、賃貸住宅を投資対象とする有期限のファンドを組成しているほか、より長期・安定を志向する運用ニーズに対応した期限の定めのないオープンエンド型非上場リートを運用するなど、幅広い投資商品の提供を行っています。

また個人投資家も投資可能な上場リートについては、ジャパンリアルエステイトアセットマネジメントが、オフィスビル特化型リートであるジャパンリアルエステイト投資法人の運用業務を受託し、上場リートでは国内最長の11年にわたり安定した運用業績を挙げるとともに、三菱地所グループは業界トップクラスの不動産投資マネジメントサービスを提供しています。

今後も国内外のあらゆる投資家に対して、新しいアセットタイプを含め最適な投資機会を提供し、不動産投資市場の更なる発展を目指します。

設計監理事業 *Architectural Design & Engineering Business*

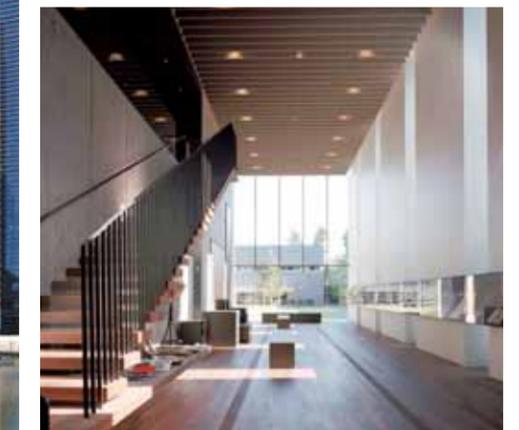
優れたデザイン・高い技術で社会の信頼に応える

設計監理事業は、三菱地所設計において建築及び土木関連の設計・監理をはじめ、リニューアル業務、都市・地域開発関連業務、各種コンサルティング業務を、メック・デザイン・インターナショナルにおいてインテリアの設計監理・施工などを行っています。



パレスホテル

皇居前に立地する老舗パレスホテルの建て替え計画。オフィス棟とホテル棟の2棟で構成され、ホテル棟は湾曲したバルコニー付きの客室と、和田倉源の水と緑を借景とする大宴会場とチャペルが特徴となっています。



東洋文庫

東洋学の専門図書館並びに研究所の建て替え計画。新たに設けられた展示室ではアジア全域の歴史と文化に関する貴重な資料を公開。付属棟にはカフェを併設し一般にも開かれた施設としました。

海外事業の強化と着実な国内事業

2011年11月、三菱地所設計は中国・上海に現地法人「三菱地所設計諮詢(上海)有限公司」を設立しました。急激に都市開発が進む中国では、建築・都市設計において質の高い魅力的なデザインと最先端の環境・省エネ技術が求められており、上海駐在員事務所開設(2007年)以降、着実に実績を築いてまいりました。今後も当社の得意とする建築設計、都市計画、環境技術の分野で設計、コンサルティング業務の一層の受注拡大を図るとともに、東アジア圏での事業拡大にも取り組んでまいります。

2011年度に竣工した主な設計監理物件は、「パレスホテル」「東洋文庫」「鹿児島中央ターミナルビル」などです。2012年度は「JPタワー」「歌舞伎座建替え計画」「明治大学中野キャンパス計画」な

どの完成を予定しています。今後も積極的に新築・リニューアルの設計監理業務を受注し、高い品質や環境技術のニーズの高まりにお応えするとともに、コンストラクションマネジメント、地域冷暖房施設などすべての事業分野の着実な成長を目指します。

メック・デザイン・インターナショナル(MDI)創立40周年

2012年3月、MDIは創立40周年を迎えました。総合インテリア組織事務所として、オフィス、住宅、ホスピタリティ、商業などのあらゆる施設・空間・環境に対しデザイン、PM(プロジェクトマネジメント)・FM(ファシリティマネジメント)などのコンサルティング、請負、施工及び家具販売などインテリア業務をワンストップで行い、より高品質なサービスを提供します。

ブランド価値の向上とチェーンホテルの拡大



ホテル事業は、「ロイヤルパークホテルズ」として、仙台、東京(箱崎)、汐留、横浜、千葉(幕張)、京都、福岡の国内7ホテルを展開しています。ホテル統括会社(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾートと各ホテル会社が一体となって、経営の効率化、運営レベルの向上に努めています。



ロイヤルパークホテル ザ 京都
2011年10月8日、「THE」シリーズ第2号店として京都市中京区河原町(京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅徒歩3分)に開業。客室数は172室。



**横浜ロイヤルパークホテル
スカイチャペル「セレスト」**
横浜ランドマークタワー70階にあるホテルの宴会場を活用した「日本で一番空に近いチャペル」



ロイヤルパークホテル ザ 福岡
2011年7月30日、「THE」シリーズ第1号店として福岡市博多区博多駅前2丁目(「博多」駅より徒歩5分)に開業。客室数は174室。

顧客満足経営の実践による

「ロイヤルパークホテルズ」ブランド価値向上

ロイヤルパークホテルズでは「Best For The Guest」の理念に基づき、CS(顧客満足)を超えたCD(顧客歓喜)の実現を目指しています。この取り組みは高い評価を頂いており、CSに関する調査・コンサルティングの専門機関であるJ.D.パワー アジア・パシフィックによる2011年日本ホテル宿泊客満足度調査SMにおいて、5年連続で1位(1泊15,000円以上35,000円未満部門)を受賞しました*。今後もより一層、顧客満足経営を推進していきます。



* J.D.パワー アジア・パシフィック 2007~2011年日本ホテル宿泊客満足度調査SM
当部門の調査対象は正規料金の最上価格帯15,000円以上35,000円未満かつ最多客室面積が20㎡以上のホテル。直近1年間に宿泊したホテルに関して7,097名から回答を得た結果。http://www.jdpower.co.jp

新機軸ブランド

「ロイヤルパークホテルTHE(+都市名)」シリーズの開業、展開

2011年度、「ロイヤルパークホテル ザ 福岡」、「ロイヤルパークホテル ザ 京都」の2つのホテルが開業しました。地域の特性を生かし、洗練されたデザインやホスピタリティをリーズナブルな価格で提供する宿泊主体型ホテルとして、既に多くのお客様から高い評価をいただいています。2013年開業予定の名古屋市名駅地区でのプロジェクトも順調に進んでおり、更に羽田空港国際線ターミナル内での計画も決定しました(2014年秋開業予定)。

お客様の多様な不動産ニーズにきめ細かく対応

不動産サービス事業は、三菱地所リアルエステートサービスと三菱地所ハウスネットが協力し、お客様の不動産ニーズにきめ細かく対応します。三菱地所グループの総合力と情報力を最大限に生かし、法人・個人の不動産活用のご相談から仲介・リーシングに至るまで、幅広い領域で最適なソリューションを提案します。



パークヒビオ新宿イーストサイドタワー
三菱地所が東京都新宿区で開発した賃貸マンションの賃貸管理を三菱地所リアルエステートサービスが受託。2011年12月竣工。



リアルNET

仲介情報サイト
住宅用、事業・投資用不動産の仲介
物件情報をご希望の条件で検索。



パーキングエコロジー
ネットワーク「PEN」
パーキングでエコにも貢献。パーキングの収益金の一部は植林事業に充てられています。

不動産の仲介事業

居住用不動産、事業用不動産の売買・賃貸借の仲介・不動産の有効活用のコンサルティングまで幅広い業務を手掛けています。個人仲介業務では不動産の購入・売却・住み替えをトータルにサポート。首都圏をはじめ、全国営業拠点において幅広いネットワークでお客様のご要望にお応えします。

また、個人投資家のお客様のニーズに適した投資種別を提案するほか、法人仲介業務では不動産の評価、売買仲介から有効活用のコンサルティングやオフィス仲介業務まで国内外を問わずお客様の多様なニーズに対応します。更に、CRE(企業不動産)戦略を総合的にサポートする「CRE@M(クリーム)」体制を整えています。

賃貸マンション・オフィスビル経営サポート事業

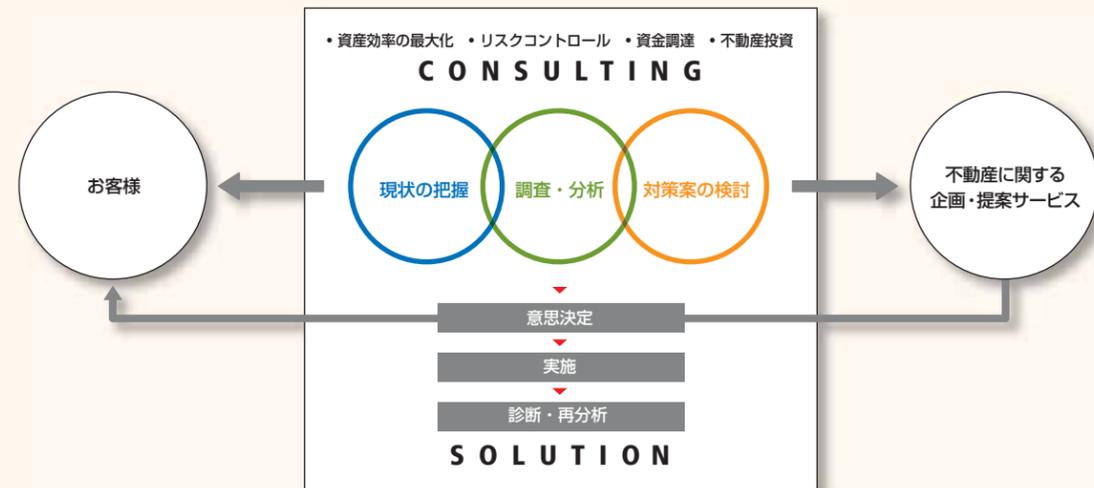
及びコインパーキング事業

法人・個人の不動産オーナーをはじめ、証券化不動産のアセットマネージャーなど幅広いお客様に賃貸マンションやオフィスビルに係わる多彩な賃貸経営をサポート。事業計画の立案から商品企画、建物完成後の賃貸運営・管理まで一貫したトータルマネジメントで万全の体制を構築しています。そのほか、当社管理物件をはじめ、ご希望に沿った賃貸物件の紹介や、賃貸運営事業で培ったノウハウを生かしたコインパーキング事業「PEN」を展開しています。

全社提案営業グループ

グループ全体のリソースを生かした提案型営業による、事業機会拡大への取り組み

全社提案営業グループは、三菱地所グループ全体を通じた戦略的営業組織です。その目的は、顧客に密着した「不動産に関する提案型営業」を強化し、顧客ニーズと当社グループの事業機会のマッチングを図ることにあります。顧客の不動産価値を最大化すべく、当社グループがこれまで蓄積してきた開発力・企画力・運営力などのノウハウとスキルを最大限に活用し、積極的な営業を展開しています。



不動産開発事業	不動産投資関連	不動産の流動化	建物運営管理	建物総合診断	施工	設計・監理	CRE 戦略支援
<ul style="list-style-type: none"> 開発手法の立案 事業計画のサポート プロジェクトマネジメント 有効利用・共同事業 (等価交換・定期借地権方式) 暫定利用 建替 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資戦略策定のサポート 市場調査及び分析 デューデリジェンス アクイジションサポート アセットマネジメント 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産を活用した資金調達のサポート 証券化 不動産特定共同事業 セールス & リースバック 売買の仲介 	<ul style="list-style-type: none"> 運営管理計画の診断・提案 長期修繕計画のコンサルティング ビル・商業施設・ホテルの管理運営業務の受託 サブリース テナント誘致 集合住宅・社宅などの運営管理 プロパティマネジメント 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震・機能診断 ファシリティマネジメント 建築・設備などの省エネ・IT化 内・外装のリフレッシュ 建築・設備などのバリアフリー化 建築・設備などの老朽化対策 コンバージョン 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建・賃貸住宅・社宅の施工 住宅・オフィスのリフォーム 	<ul style="list-style-type: none"> 環境アセスメント及び調査 都市計画関連・PFIコンサルティング 環境・土木に関するコンサルティング・設計・監理 コンストラクションマネジメント 各種建築物の設計・監理 インテリア・外構などの設計・監理 	<ul style="list-style-type: none"> CREの情報整理 CREの価値評価 戦略立案及び実行のサポート

個別の不動産ニーズから企業不動産(CRE)戦略支援まで幅広く対応

全社提案営業グループ(三菱地所 不動産活用推進一部・二部)は、三菱地所グループの8つの事業セグメント(ビル事業・住宅事業・都市開発事業・海外事業・投資マネジメント事業・設計監理事業・ホテル事業・不動産サービス事業)のいずれにも属さない独立組織です。

資産の有効活用方法や取得手法のご相談など、顧客より寄せられる不動産ニーズに対して、常にベストなコンサルティング&ソリューション

を提供するため、当社グループ全体のリソースを活用した事業提案を行っています。

提案にあたっては個別の案件のご相談はもちろん、複数の不動産を保有・貸借する企業に対しては、不動産の総合診断や、個別の企業の財務・経営戦略に合ったソリューションを提供することで、企業不動産(CRE)価値の最大化を実現するお手伝いをします。

CSRマネジメント・業績情報

22 CSRマネジメント

22 基本使命

23 コーポレート・ガバナンス / CSRの活動事例

24 取締役、監査役および執行役員

25 組織図

26 業績情報

26 5年間の主要財務ハイライト

27 財務概況

30 比較連結貸借対照表

32 比較連結損益計算書及び比較連結包括利益計算書

33 比較連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

34 主な三菱地所グループ企業

36 沿革

37 株式の概要 / 会社概要

役員紹介



木村 恵司
会長



杉山 博孝
社長執行役員



飯塚 延幸
副社長執行役員



河野 雅明
専務執行役員



八木橋 孝男
専務執行役員



伊藤 裕慶
専務執行役員



柳澤 裕
専務執行役員



大内 政男
専務執行役員



風間 利彦
常務執行役員



小野 真路
常務執行役員



加藤 譲
常務執行役員



合場 直人
常務執行役員



林 総一郎
常務執行役員



藤澤 司朗
常務執行役員



東條 隆郎
常務執行役員



清沢 光司
常務執行役員

- 豊泉 正雄 執行役員
- 藪 和之 執行役員
- 岩田 研一 執行役員
- 興野 敦郎 執行役員
- 狩野 大和 執行役員
- 荒畑 和彦 執行役員
- 大草 透 執行役員
- 田島 穰 執行役員
- 有森 鉄治 執行役員
- 天野 雅美 執行役員
- 脇 英美 執行役員
- 谷澤 淳一 執行役員
- 片山 浩 執行役員
- 吉田 淳一 執行役員
- 湯浅 哲生 執行役員

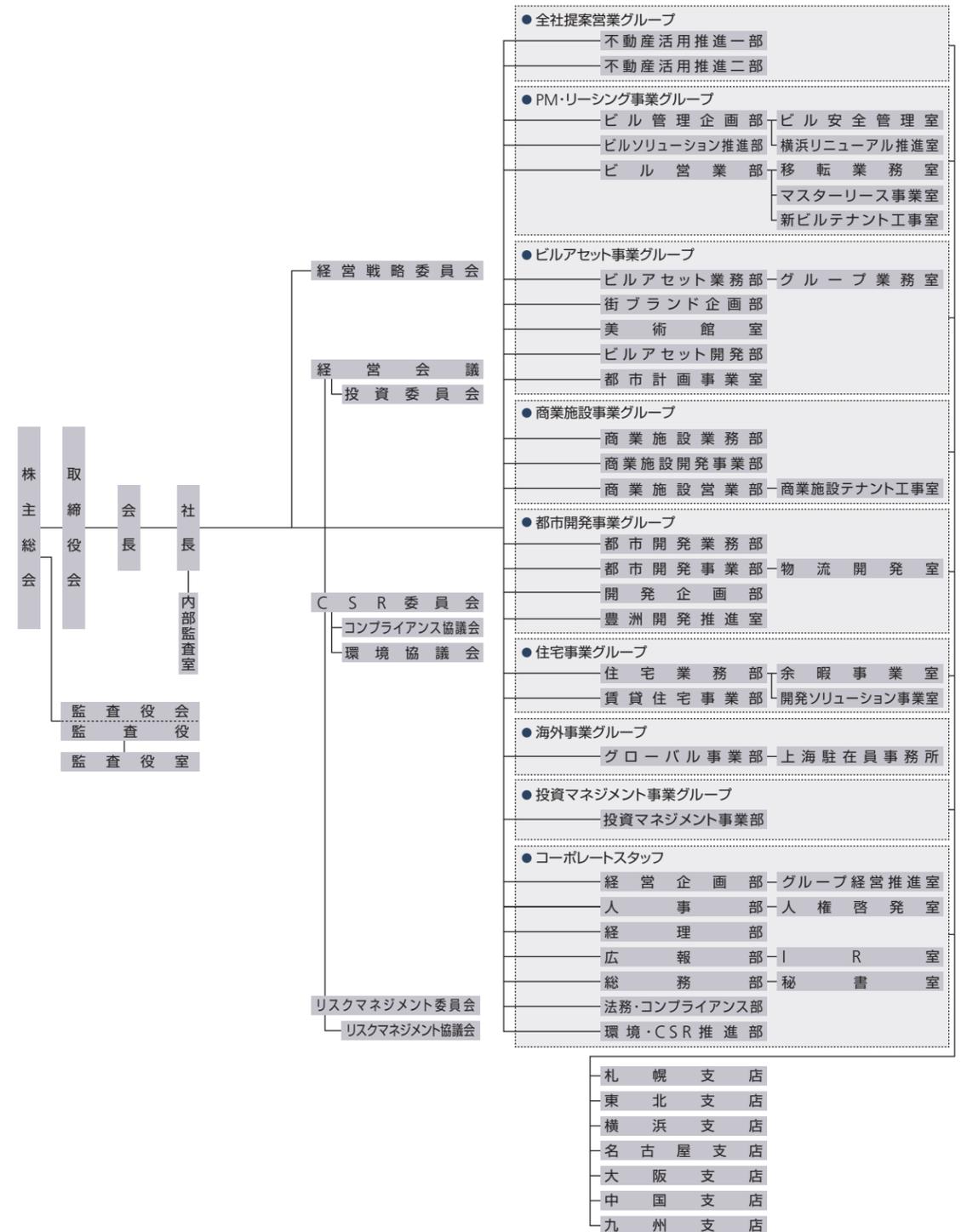
[取締役・監査役]

- 木村 恵司 代表取締役 取締役会長
- 杉山 博孝 代表取締役 取締役社長
- 飯塚 延幸 代表取締役
- 河野 雅明 代表取締役
- 伊藤 裕慶 代表取締役
- 柳澤 裕 代表取締役
- 八木橋 孝男 取締役
- 加藤 譲 取締役
- 藤澤 司朗 取締役
- 松橋 功 取締役
- 常盤 文克 取締役
- 五味 康昌 取締役
- 富岡 秀 取締役
- 檀野 博 常勤監査役
- 長谷川 和彦 常勤監査役
- 波多 健治郎 監査役

内海 暎郎
監査役

※1 取締役のうち、松橋功、常盤文克、五味康昌及び富岡秀の4名は、会社法第2条第15号に定める資格要件を満たす社外取締役です。
 ※2 監査役のうち、長谷川和彦、波多健治郎及び内海暎郎の3名は、会社法第2条第16号に定める資格要件を満たす社外監査役です。

組織図



- 札幌支店
- 東北支店
- 横浜支店
- 名古屋支店
- 大阪支店
- 中国支店
- 九州支店

(2012年4月1日現在)

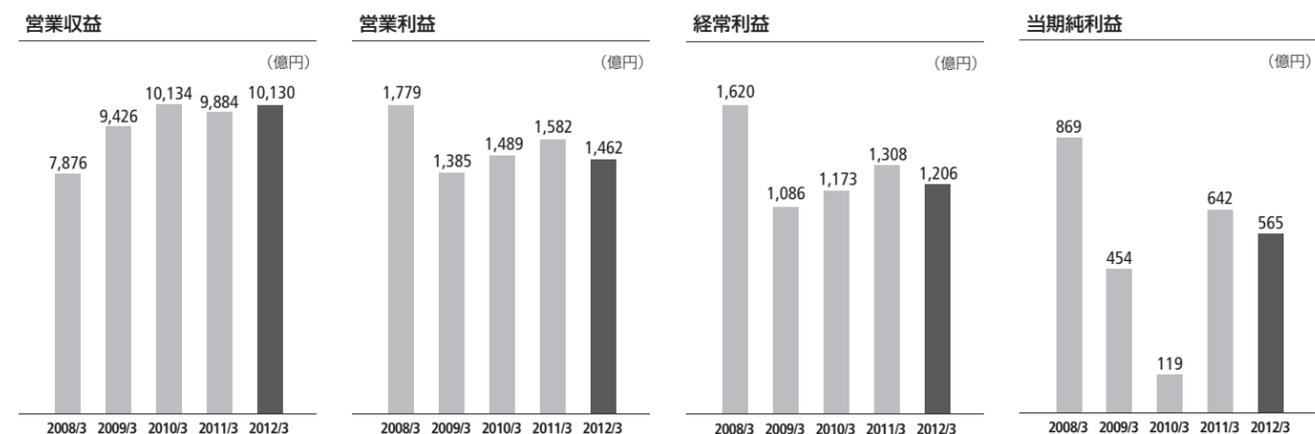
5年間の主要財務ハイライト

	2008/3	2009/3	2010/3	2011/3	2012/3
業績概況 (百万円)					
営業収益	787,652	942,626	1,013,415	988,447	1,013,069
営業利益	177,983	138,567	148,972	158,258	146,299
経常利益	162,061	108,624	117,381	130,830	120,665
当期純利益	86,963	45,423	11,900	64,219	56,512
財政状態 (百万円)					
総資産	4,327,137	4,429,070	4,355,065	4,245,209	4,387,015
自己資本*1	1,238,889	1,148,494	1,183,156	1,202,270	1,256,791
有利子負債	1,645,407	1,834,195	1,762,111	1,639,050	1,716,890
1株当たり情報 (円)					
当期純利益	62.99	32.90	8.58	46.27	40.72
配当金	16.00	16.00	12.00	12.00	12.00
主要財務指標					
EBITDA (百万円)*2	245,911	209,522	230,730	237,109	222,885
総資産事業利益率 (ROA)	4.9%	3.3%	3.5%	3.8%	3.5%
インタレスト・カバレッジ・レシオ (ICR)*3	8.5倍	4.7倍	5.2倍	6.6倍	6.5倍
自己資本当期純利益率 (ROE)	7.1%	3.8%	1.0%	5.4%	4.6%
株式情報					
株価 (円)	2,420	1,102	1,530	1,407	1,476
発行済株式総数 (千株)	1,382,518	1,382,518	1,390,397	1,390,397	1,390,397

*1 自己資本=純資産-新株予約権-少数株主持分

*2 EBITDA = 営業利益 + 受取利息・配当金 + 持分法投資損益 + 減価償却費 + のれん償却費

*3 インタレスト・カバレッジ・レシオ (ICR) = (営業利益 + 受取利息 + 受取配当 + 持分法投資損益) ÷ (支払利息 + コマーシャルペーパー利息)



財務概況

営業収益・営業利益

2012年3月期の業績は、営業収益が1,013,069百万円で前期に比べ24,622百万円の増収(2.5%)、営業利益は146,299百万円で11,958百万円の減益(△7.6%)となりました。

セグメント別の内訳および概況は以下の通りです。

ビル事業においては、建物賃貸収益が減収となったものの、「赤坂パークビル」の売却などにより前期に比べ増収となりました。なお、当社の空室率は、2011年3月末時点および2012年3月末時点ともに3.58%です。この結果、当セグメントの営業収益は510,850百万円と前期に比べ46,910百万円の増収となり、営業利益は前期に比べ4,184百万円増益の146,007百万円となりました。

住宅事業においては、当社のマンション事業において売上計上戸数が前期に比べ減少したため減収となりました。当セグメントの営業収益は、342,823百万円と前期に比べ26,321百万円の減収となり、営業利益は収益性の低下による簿価切下げなどの影響もあり、前期に比べ7,441百万円減益の4,792百万円となりました。

都市開発事業においては、保有する物件を売却したことなどにより、前期に比べ増収となりました。当セグメントの営業収益は55,809百万円と前期に比べ7,902百万円の増収となりましたが、収益用不動産の減収などにより、営業利益は前期に比べ4,064百万円減益の1,609百万円となりました。

海外事業においては、米国の各都市や英国ロンドン市に保有する資産が安定的に稼働したことに加え、米国・英国における新規物件の取得が収益寄与したものの、米国・英国における物件売却収入の減少および円高の影響により、前期に比べ減収となりました。この結果、当セグメントの営業収益は42,108百万円と前期に比べ2,983百万円の減収となり、営業利益は前期に比べ1,994百万円減益の8,020百万円となりました。

投資マネジメント事業においては、エクイティ出資の売却などにより、前期に比べ増収となりました。当セグメントの営業収益は5,924

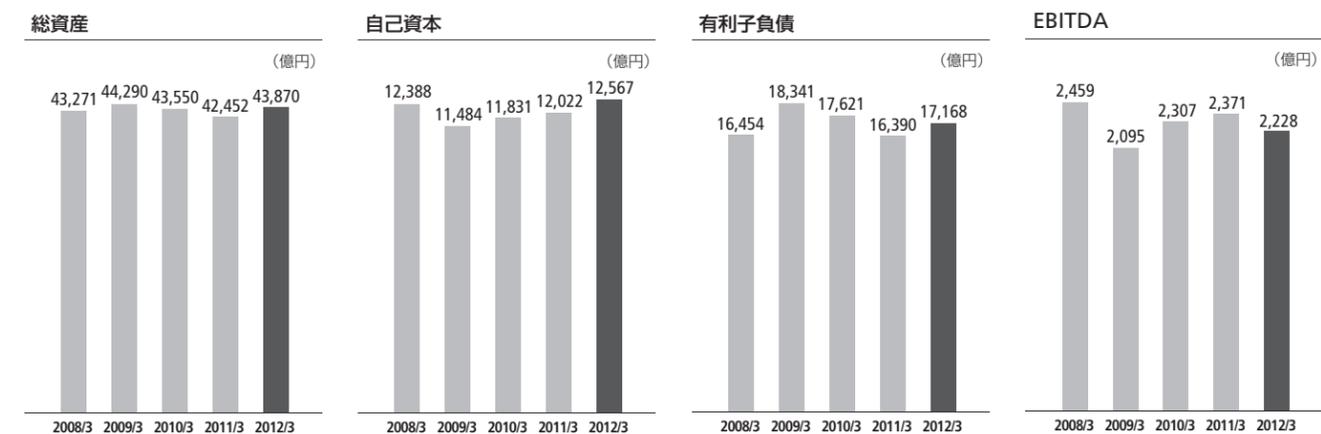
百万円と前期に比べ704百万円増収となりましたが、当社などが出資している匿名組合からの分配収益が大幅に減少したため、営業利益は前期に比べ1,064百万円減益の1,464百万円となりました。

設計監理事業は、「丸の内永楽ビルディング」(東京都千代田区)、「パレスホテル東京」「パレスビル」(東京都千代田区)などの設計監理業務ほかを売上計上しました。2012年3月期においては、設計監理収益および内装工事収益の売上件数が増加したことにより、前期に比べ増収となりました。この結果、当セグメントの営業収益は19,932百万円と前期に比べ1,348百万円増収となり、営業利益も前期に比べ600百万円増益の1,190百万円となりました。

ホテル事業は、ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に「ロイヤルパークホテルズ」のブランド名で展開するホテル事業の強化を図っています。2012年3月期においては、「ロイヤルパークホテル ザ 福岡」「ロイヤルパークホテル ザ 京都」を開業しました。また、東日本大震災により営業を休止していた「仙台ロイヤルパークホテル」は9月に営業再開しました。2ホテル開業があったものの、2011年2月に「ロイヤルパークイン名古屋」が営業終了したことにより、当セグメントの営業収益は、25,654百万円と前期に比べ1,988百万円の減収となり、営業損益は前期に比べ62百万円改善したものの、278百万円の損失を計上しました。

不動産サービス事業は、2011年1月の住宅分譲事業統合に伴い住宅販売受託事業が三菱地所リアルエステートサービス(株)から分割されたことにより、前期にあった当該事業の収益がなくなったため減収となりました。この結果、当セグメントの営業収益は、26,085百万円と前期に比べ1,633百万円の減収となり、営業損益も前期に比べ488百万円悪化し、57百万円の損失を計上しました。

その他の事業は、営業収益は3,506百万円と前期に比べ62百万円の増収となりましたが、営業利益は前期に比べ229百万円減益の181百万円となりました。



営業外損益および特別損益

営業外収益は、受取利息や負ののれん償却額、持分法による投資利益などが減少したものの、受取配当金などの増加により、前期に比べ618百万円増加し9,122百万円となりました。営業外費用は支払利息の減少などにより、前期に比べ1,174百万円減少し34,756百万円となりました。

特別利益は、固定資産売却益2,205百万円を計上しました。

特別損失は、固定資産除却関連損7,728百万円、減損損失18,133百万円、土壌問題対策関連損1,569百万円、エクイティ出資評価損3,011百万円、サービスアパートメント事業関連損3,618百万円、診療所閉鎖関連損1,296百万円の計35,357百万円を計上しました。

当期純利益

税金等調整前当期純利益は、前期に比べ28,442百万円(△24.5%)減少し87,513百万円、当期純利益は前期に比べ7,706百万円(△12.0%)減少し56,512百万円となりました。一株当たりの当期純利益は40円72銭となりました。

財務状況

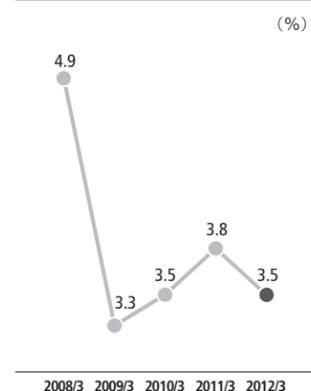
(1)連結キャッシュ・フロー

連結ベースの現金及び現金同等物(以下、「資金」)の期末残高は、税金等調整前当期純利益、長期借入、社債の発行などによる収入、有形固定資産の取得、長期借入金の返済などによる支出により、期末に比べ13,290百万円減少し、215,771百万円となりました。

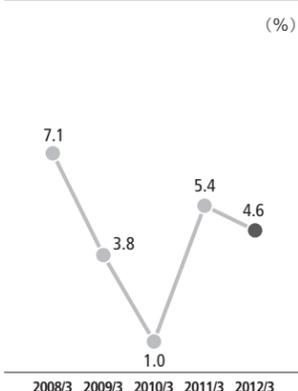
(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、203,243百万円(前期比△56,020百万円)の資金の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益87,513百万円に非資金損益項目である減価償却費67,465百万円などを調整した資金の増加に、たな卸資産、エクイティ出資の増減などによる資金の増減を加えたものです。

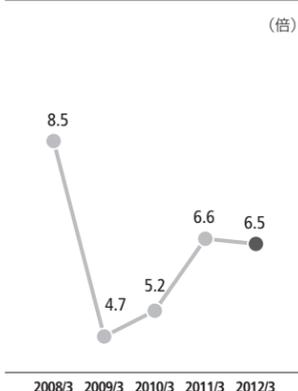
総資産事業利益率(ROA)



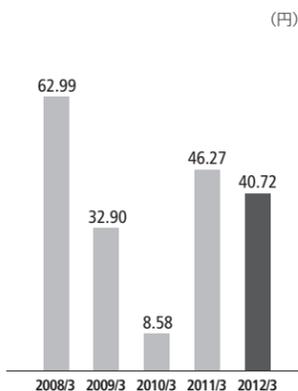
自己資本当期純利益率(ROE)



インタレスト・カバレッジ・レシオ(ICR)



一株当たり当期純利益(EPS)



(単位:百万円)

科目	2012/3実績	2011/3実績	増減
営業収益	1,013,069	988,447	24,622
ビル事業	510,850	463,939	46,910
住宅事業	342,823	369,145	△26,321
都市開発事業	55,809	47,907	7,902
海外事業	42,108	45,091	△2,983
投資マネジメント事業	5,924	5,220	704
設計監理事業	19,932	18,584	1,348
ホテル事業	25,654	27,643	△1,988
不動産サービス事業	26,085	27,719	△1,633
その他の事業	3,506	3,443	62
調整額(注)	△19,628	△20,248	620
営業利益	146,299	158,258	△11,958
ビル事業	146,007	141,823	4,184
住宅事業	4,792	12,234	△7,441
都市開発事業	1,609	5,674	△4,064
海外事業	8,020	10,015	△1,994
投資マネジメント事業	1,464	2,528	△1,064
設計監理事業	1,190	590	600
ホテル事業	△278	△340	62
不動産サービス事業	△57	430	△488
その他の事業	181	411	△229
調整額(注)	△16,632	△15,109	△1,523

(注)2011年3月期より、消去または全社の金額を調整額として記載しています。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、272,009百万円(前期比△204,785百万円)の資金の減少となりました。これは有形固定資産の取得などによるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、57,189百万円(前期比+197,458百万円)の資金の増加となりました。これは長期借入や社債の発行などによるものです。

(2)連結貸借対照表

「資産の部」は上記の営業・投資・財務活動による資産・負債の増減により、前期末比で141,806百万円増加し4,387,015百万円となりました。

「負債の部」は前期末比で82,939百万円増加し3,013,100百万円となりました。有利子負債は、前期末比で77,840百万円増加し1,716,890百万円、手元流動性残高を差し引いたネット有利子負債は前期末比で91,131百万円増加し1,501,118百万円となりました。

「純資産の部」は、為替換算調整勘定、その他有価証券評価差額金などで減少があったものの、土地再評価差額金および利益剰余金、少数株主持分などの増加により前期末比で58,867百万円増加し1,373,915百万円となりました。

●賃貸等不動産関係

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域および海外(米国、英国)において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設などを所有しています。なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社および一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としています。

これら賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額および時価は次の通りです。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自2010年4月1日 至2011年3月31日)	当連結会計年度 (自2011年4月1日 至2012年3月31日)
賃貸等不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,615,827	2,467,177
期中増減額	△148,649	155,563
期末残高	2,467,177	2,622,741
期末時価	4,316,530	4,469,512
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
連結貸借対照表計上額		
期首残高	234,910	233,688
期中増減額	△1,221	△1,269
期末残高	233,688	232,419
期末時価	323,700	330,100

(注1)連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。

(注2)連結会計年度末の時価は、以下によるものです。

- (1)国内の不動産については、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額です。
- (2)海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額です。

また、賃貸等不動産および賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次の通りです。

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自2010年4月1日 至2011年3月31日)	当連結会計年度 (自2011年4月1日 至2012年3月31日)
賃貸等不動産		
賃貸収益	341,761	345,288
賃貸費用	217,064	224,155
差額	124,697	121,133
その他損益	△10,486	△20,984
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産		
賃貸収益	20,268	19,052
賃貸費用	15,476	16,393
差額	4,792	2,659
その他損益	△373	△444

(注1)賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供および経営管理として当社および一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は計上されていません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、建物管理費用、租税公課など)については、賃貸費用に含まれています。

(注2)その他損益は、固定資産除却損、減損損失等です。

比較連結貸借対照表

(単位：百万円)

科目	当連結会計年度末 (2012/3/31現在)		前連結会計年度末 (2011/3/31現在)		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
	%		%		
(資産の部)	4,387,015		4,245,209		141,806
流動資産	1,083,704	24.7	1,099,926	25.9	△16,221
現金及び預金	215,741		224,688		△ 8,946
受取手形及び営業未収入金	41,927		40,130		1,796
有価証券	866		5,094		△ 4,227
販売用不動産	120,573		217,420		△ 96,846
仕掛販売用不動産	328,127		324,713		3,413
開発用不動産	8,632		8,801		△ 168
未成工事支出金	7,208		7,627		△ 419
その他のたな卸資産	859		841		17
エクイティ出資	288,548		209,900		78,648
繰延税金資産	15,148		18,849		△ 3,700
その他	58,199		42,361		15,837
貸倒引当金	△ 2,130		△502		△ 1,627
固定資産	3,303,310	75.3	3,145,283	74.1	158,027
有形固定資産	2,882,235	65.7	2,717,305	64.0	164,930
建物及び構築物	825,602		788,952		36,650
機械装置及び運搬具	20,646		21,575		△ 929
土地	1,672,379		1,613,702		58,676
信託土地	308,932		245,091		63,841
建設仮勘定	41,037		35,516		5,521
その他	13,637		12,467		1,170
無形固定資産	96,344	2.2	95,381	2.2	963
借地権	88,889		86,802		2,086
その他	7,454		8,578		△ 1,123
投資その他の資産	324,730	7.4	332,596	7.8	△7,865
投資有価証券	173,991		183,318		△ 9,327
長期貸付金	1,672		1,726		△ 53
敷金及び保証金	101,833		97,238		4,595
繰延税金資産	7,803		5,847		1,956
その他	41,407		46,571		△ 5,163
貸倒引当金	△ 1,978		△2,105		127
資産合計	4,387,015	100.0	4,245,209	100.0	141,806

(注)百万円未満は切捨表示

(単位：百万円)

科目	当連結会計年度末 (2012/3/31現在)		前連結会計年度末 (2011/3/31現在)		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
	%		%		
(負債の部)	3,013,100	68.7	2,930,161	69.0	82,939
流動負債	559,053	12.7	532,906	12.6	26,147
支払手形及び営業未払金	77,860		76,113		1,747
短期借入金	79,002		75,507		3,495
1年内返済予定の長期借入金	147,695		201,885		△ 54,190
1年内償還予定の社債	76,235		36,330		39,904
未払法人税等	15,455		15,857		△ 401
繰延税金負債	—		1		△ 1
その他	162,804		127,210		35,593
固定負債	2,454,046	55.9	2,397,254	56.5	56,791
社債	560,000		530,000		30,000
長期借入金	845,635		788,097		57,537
受入敷金保証金	373,189		374,719		△ 1,529
繰延税金負債	181,398		214,060		△ 32,661
再評価に係る繰延税金負債	321,230		332,181		△ 10,950
退職給付引当金	15,420		15,322		98
役員退職慰労引当金	712		587		124
負ののれん	82,995		79,074		3,920
その他	73,463		63,210		10,252
(純資産の部)	1,373,915	31.3	1,315,047	31.0	58,867
株主資本	778,580	17.7	757,358	17.8	21,221
資本金	141,373		141,373		-
資本剰余金	170,485		170,485		-
利益剰余金	471,087		449,889		21,198
自己株式	△ 4,366		△ 4,390		23
その他の包括利益累計額	478,211	10.9	444,912	10.5	33,298
その他有価証券評価差額金	47,251		48,021		△ 770
繰延ヘッジ損益	△ 238		△ 254		16
土地再評価差額金	500,647		458,297		42,350
為替換算調整勘定	△ 69,449		△ 61,151		△ 8,297
新株予約権	451	0.0	381	0.0	70
少数株主持分	116,672	2.7	112,395	2.6	4,276
負債純資産合計	4,387,015	100.0	4,245,209	100.0	141,806

(注)百万円未満は切捨表示

比較連結損益計算書及び比較連結包括利益計算書

比較連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	当連結会計年度 (2011/4/1—2012/3/31)	前連結会計年度 (2010/4/1—2011/3/31)	増減
営業収益	1,013,069	988,447	24,622
営業原価	790,233	751,953	38,279
営業総利益	222,836	236,494	△ 13,657
販売費及び一般管理費	76,536	78,235	△ 1,698
営業利益	146,299	158,258	△ 11,958
営業外収益	9,122	8,503	618
受取利息	334	435	△ 100
受取配当金	3,829	3,265	563
負ののれん償却額	835	943	△ 108
持分法による投資利益	515	661	△ 145
その他	3,606	3,196	409
営業外費用	34,756	35,930	△ 1,174
支払利息	23,046	24,777	△ 1,731
固定資産除却損	6,586	6,136	449
その他	5,124	5,016	107
経常利益	120,665	130,830	△ 10,165
特別利益	2,205	—	2,205
固定資産売却益	2,205	—	2,205
特別損失	35,357	14,874	20,482
固定資産除却関連損	7,728	3,052	4,675
投資有価証券評価損	—	3,286	△ 3,286
減損損失	18,133	2,788	15,344
土壌問題対策関連損	1,569	—	1,569
エクイティ出資評価損	3,011	3,587	△ 576
災害による損失	—	2,159	△ 2,159
サービスアパートメント事業関連損	3,618	—	3,618
診療所閉鎖関連損	1,296	—	1,296
税金等調整前当期純利益	87,513	115,955	△ 28,442
法人税、住民税及び事業税	28,715	26,953	1,761
法人税等調整額	△ 10,070	21,687	△ 31,758
少数株主利益	12,356	3,095	9,261
当期純利益	56,512	64,219	△ 7,706

(注)百万円未満は切捨表示

比較連結包括利益計算書

(単位:百万円)

科目	当連結会計年度 (2011/4/1—2012/3/31)	前連結会計年度 (2010/4/1—2011/3/31)	増減
少数株主損益調整前当期純利益	68,869	67,314	1,554
その他の包括利益			
その他有価証券評価差額金	△ 770	△ 11,717	10,946
繰延ヘッジ損益	△ 246	113	△ 360
土地再評価差額金	23,717	0	23,716
為替換算調整勘定	△ 8,299	△ 16,613	8,313
持分法適用会社に対する持分相当額	△ 134	18	△ 152
その他の包括利益合計	14,264	△ 28,198	42,463
包括利益	83,134	39,115	44,018
(内訳)			
親会社株主に係る包括利益	71,203	36,717	34,485
少数株主に係る包括利益	11,931	2,398	9,533

(注1)百万円未満は切捨表示

(注2)比較連結包括利益計算書は、前連結会計年度より作成しております

比較連結キャッシュ・フロー計算書(要約)

(単位:百万円)

科目	当連結会計年度 (2011/4/1—2012/3/31)	前連結会計年度 (2010/4/1—2011/3/31)	増減
税金等調整前当期純利益	87,513	115,955	△ 28,442
特別損益等調整	32,223	15,968	16,255
減価償却費	67,465	70,628	△ 3,163
たな卸資産の増減	109,481	71,676	37,805
エクイティ出資の増減	△ 82,423	9,183	△ 91,607
その他	16,788	△ 12,076	28,864
法人税等の支払額	△ 27,805	△ 12,073	△ 15,732
営業活動によるキャッシュ・フロー	203,243	259,263	△ 56,020
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	2,907	4,904	△ 1,996
有形固定資産の売却、有形固定資産信託受益権の売却による収入	10,592	157	10,434
設備投資	△ 282,171	△ 76,332	△ 205,839
その他	△ 3,338	4,045	△ 7,383
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 272,009	△ 67,223	△ 204,785
新規調達	347,169	277,245	69,924
返済	△ 271,023	△ 362,719	91,695
配当金の支払い	△ 21,342	△ 20,905	△ 437
その他	2,385	△ 33,890	36,276
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,189	△ 140,269	197,458
現金及び現金同等物の換算差額	△ 2,262	△ 2,096	△ 166
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 13,839	49,674	△ 63,513
子会社の新規連結による現金及び現金同等物の増加額	7	1,563	△ 1,555
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 13,839	49,674	△ 63,513
子会社の連結除外による現金及び現金同等物の減少額	△ 66	—	△ 66
合併による現金及び現金同等物の増加額	607	—	607
現金及び現金同等物の期首残高	229,062	177,825	51,237
現金及び現金同等物の期末残高	215,771	229,062	△ 13,290

(注)百万円未満は切捨表示

主な三菱地所グループ企業

●印は連結子会社

ビル事業				議決権所有割合(%)
ビル賃貸事業				
● 株式会社サンシャインシティ	東京都豊島区東池袋3-1-1サンシャインシティワールドインポートマートビル(〒170-8630)	TEL(03)3989-3321	サンシャインシティなどの経営	59.6
● 株式会社横浜スカイビル	神奈川県横浜市西区高島2-19-12(〒220-0011)	TEL(045)441-1221	スカイビル、横浜新都市ビルの経営	54.4
● 株式会社東京交通会館	東京都千代田区有楽町2-10-1東京交通会館(〒100-0006)	TEL(03)3212-2931	東京交通会館ほかの経営	50.0
● チェルシージャパン株式会社	東京都千代田区丸の内3-2-3富士ビル(〒100-0005)	TEL(03)3214-7155	アウトレットモールの経営	60.0
ビル運営・管理事業				
● 三菱地所ビルマネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内2-5-1丸の内二丁目ビル(〒100-0005)	TEL(03)3287-4111	ビルの総合的運営管理	100.0
● 三菱地所リテールマネジメント株式会社	東京都港区台場1-7-1(〒135-8707)	TEL(03)3528-4151	商業施設の運営管理	100.0
● 株式会社三菱地所プロパティマネジメント	東京都千代田区有楽町1-12-1新有楽町ビル(〒100-0006)	TEL(03)3287-6263	ビルの総合的運営管理	100.0
● 株式会社北菱シティサービス	北海道札幌市中央区北二条西4-1北海道ビル(〒060-0002)	TEL(011)242-7411	ビル及び住宅・スポーツ施設の管理運営	100.0
● 株式会社イムズ	福岡県福岡市中央区天神1-7-11天神MMビル(イムズ)(〒810-0001)	TEL(092)733-2006	商業施設「イムズ」ほかの運営管理	92.0
● 有電ビル管理株式会社	東京都千代田区有楽町1-7-1有楽町電気ビル(〒100-0006)	TEL(03)3211-7833	有楽町電気ビルの管理運営	62.5
● サンシャインビーエス株式会社	東京都豊島区東池袋3-1-3サンシャインシティワールドインポートマートビル(〒170-8630)	TEL(03)3989-3378	サンシャインシティのビル運営管理サービス	59.6
● 株式会社サンシャインエンタプライズ	東京都豊島区東池袋3-1-3サンシャインシティワールドインポートマートビル(〒170-8630)	TEL(03)3989-3460	サンシャインシティの展望台・水族館などの運営管理サービス	59.6
駐車場事業				
● 株式会社グランドパーキングセンター	東京都千代田区大手町2-6-2日本ビル(〒100-0004)	TEL(03)3270-5048	日本パーキングセンターの経営	97.0
● 東京ガレージ株式会社	東京都千代田区永田町2-14-2山王グランドビル(〒100-0014)	TEL(03)3504-0610	ビルガレージの運営管理並びに揮発油商品類の販売	54.9
地域冷暖房事業				
● 丸の内熱供給株式会社	東京都千代田区丸の内2-2-1岸本ビル(〒100-0005)	TEL(03)3287-2288	丸の内・大手町・有楽町地区ほかにおける温冷熱供給事業	64.2
● 池袋地域冷暖房株式会社	東京都豊島区東池袋3-1 サンシャインシティワールドインポートマートビル(〒170-8630)	TEL(03)3988-6771	東池袋地区における温冷熱供給事業	49.0
オー・イー・ピー熱供給株式会社	大阪府大阪市北区天満橋1-8-30 OAPタワー(〒530-6004)	TEL(06)6881-5170	大阪市OAP地区における温冷熱供給事業	35.0
みなとみらい二十一熱供給株式会社	神奈川県横浜市中区桜木町1-1-45(〒231-0062)	TEL(045)221-0321	横浜みなとみらい地区における温冷熱供給事業	29.6
その他の事業				
● 丸の内ダイレクトアクセス株式会社	東京都千代田区丸の内3-1-1新東京ビル(〒100-0005)	TEL(03)3214-4881	丸の内地区における光ファイバーの建設・賃貸事業	51.0
株式会社丸ノ内ホテル	東京都千代田区丸の内1-6-3(〒100-0005)	TEL(03)3548-0181	丸ノ内ホテルの経営	31.4
住宅事業				
不動産販売事業				
● 三菱地所レジデンス株式会社	東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル(〒100-8189)	TEL(03)3287-8800	不動産の販売、不動産の仲介、不動産の賃貸借、工事の請負、不動産の所有・管理及び賃借	100.0
注文住宅事業				
● 三菱地所ホーム株式会社	東京都千代田区丸の内3-2-3富士ビル(〒100-0005)	TEL(03)3287-0010	戸建・集合住宅の設計施工並びに住宅・店舗などのリフォーム	100.0
● 株式会社三菱地所住宅加工センター	千葉県千葉市美浜区新港228-4(〒261-0002)	TEL(043)242-9031	建築資材の製造、加工、販売業	85.0
ブライムトラス株式会社	東京都江東区木場2-15-12(〒135-0042)	TEL(03)3643-3310	住宅建築資材などの製造販売	25.5
住宅管理事業				
● 株式会社泉パークタウンサービス	宮城県仙台市泉区高森7-2(〒981-3203)	TEL(022)378-0022	泉パークタウンの総合管理	100.0
● 三菱地所コミュニティ株式会社	東京都中央区八重洲2-3-13三菱地所コミュニティ本社ビル(〒104-0028)	TEL(03)6895-3800	マンション・ビルの総合管理	100.0
● MTコミュニティスタッフ株式会社	東京都中央区八丁堀3-7-4(〒104-0032)	TEL(03)6222-7127	マンションなどの管理員業務・研修業務など	100.0

住宅事業				議決権所有割合(%)
余暇事業				
● 東日本開発株式会社	静岡県駿東郡小山町用沢1442-23(〒410-1326)	TEL(0550)78-3211	東富士カントリークラブ・富士国際ゴルフ倶楽部ほかの経営	100.0
● 株式会社メックアーバンリゾート東北	宮城県仙台市泉区明通1-1-1(〒981-3206)	TEL(022)377-3136	泉パークタウンゴルフ倶楽部ほかの運営管理	100.0
● 藤和那須リゾート株式会社	栃木県那須郡那須町大字高久乙字遅山3376(〒325-0398)	TEL(0287)78-1150	別荘地の販売、那須ハイランドパークの運営	100.0
佐倉ゴルフ開発株式会社	千葉県佐倉市内田字双紙山670(〒285-0077)	TEL(043)498-6630	麻倉ゴルフ倶楽部の経営	49.0
その他の事業				
● 株式会社メックecoライフ	東京都千代田区大手町1-6-1(〒100-0004)	TEL(03)5222-9671	環境・デザインに関する研究・提案	100.0
● 株式会社菱栄ライフサービス	東京都世田谷区奥沢3-33-13ロイヤルライフ奥沢(〒158-0083)	TEL(03)3748-2650	有料老人ホームの運営	85.0
株式会社つなぐネットコミュニケーションズ	東京都千代田区大手町2-2-1(〒100-0004)	TEL(03)4477-2000	集合住宅のインターネット接続業	20.0
都市開発事業				
株式会社アスコットジャパン	東京都港区東麻布1-8-4(〒106-0044)	TEL(03)5575-5512	サービスアパートの管理運営	40.0
海外事業				
● ロックフェラーグループ社	1221 Avenue of the Americas, New York, New York 10020-1095 U.S.A.	TEL(212)282-2000	不動産業	100.0
● 三菱地所ニューヨーク社	1221 Avenue of the Americas, New York, New York 10020-1095 U.S.A.	TEL(212)698-2200	米国における不動産業	100.0
● メックユークー社	88 Wood Street, London EC2V 7DA, U.K.	TEL(20)7776-6900	英国における不動産業	100.0
● 三菱地所アジア社	6 Battery Road, Singapore 049909	TEL(65)6576-5790	アジアにおける不動産業	100.0
投資マネジメント事業				
● 三菱地所投資顧問株式会社	東京都千代田区丸の内3-2-3富士ビル(〒100-0005)	TEL(03)3218-0031	不動産投資マネジメントに関する専門サービスの提供(不動産投資顧問など)	100.0
● ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社	東京都千代田区丸の内3-3-1新東京ビル(〒100-0005)	TEL(03)3211-7921	投資法人の資産運用	63.0
設計監理事業				
● 株式会社三菱地所設計	東京都千代田区丸の内3-2-3富士ビル(〒100-0005)	TEL(03)3287-5555	建築、土木の設計監理	100.0
● 株式会社メック・デザイン・インターナショナル	東京都中央区勝どき1-13-1イヌビル・カチドキ(〒104-0054)	TEL(03)6704-0100	インテリアの設計監理及び施工並びに家具調度品の製造・販売	100.0
ホテル事業				
● 株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル(〒100-0004)	TEL(03)3211-6180	ホテル事業の経営、統括管理、運営支援	100.0
● 株式会社東北ロイヤルパークホテル	宮城県仙台市泉区寺岡6-2-1(〒981-3204)	TEL(022)377-1111	仙台ロイヤルパークホテルの運営	100.0
● 株式会社ロイヤルパーク汐留タワー	東京都港区東新橋1-6-3(〒105-8333)	TEL(03)6253-1111	ロイヤルパーク汐留タワーの運営	100.0
● 株式会社横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県横浜市西区みなとみらい2-2-1横浜ランドマークタワー(〒220-8173)	TEL(045)221-1111	横浜ロイヤルパークホテルの運営	100.0
● 株式会社ロイヤルパークホテル	東京都中央区日本橋蛸殻町2-1-1(〒103-8520)	TEL(03)3667-1111	ロイヤルパークホテルの経営	51.0
● 株式会社ロイヤルパークホテルマネジメント	東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル(〒100-0004)	TEL(03)5224-6200	「THE」シリーズの運営	100.0
不動産サービス事業				
● 三菱地所リアルエステートサービス株式会社	東京都千代田区大手町2-2-1新大手町ビル(〒100-8113)	TEL(03)3510-8011	不動産の仲介・賃貸・賃貸管理	100.0
● 三菱地所ハウスネット株式会社	東京都文京区本郷2-4-4(〒113-0033)	TEL(03)3815-3101	不動産の仲介・賃貸・賃貸管理	100.0
その他の事業				
● メック情報開発株式会社	東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル(〒100-0004)	TEL(03)3214-9300	情報システム・ソフトの開発及び管理	100.0
● 株式会社メック・ヒューマンリソース	東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル(〒100-0004)	TEL(03)3212-8674	人事関連サービス業務提供	100.0
● 京葉土地開発株式会社	東京都千代田区丸の内3-3-1新東京ビル(〒100-0005)	TEL(03)3212-0555	商業施設「PAT 稲毛」の経営	55.6

※議決権所有割合は2012年3月末時点。

沿革

1890年	3月	三菱社、丸の内陸軍省用地並びに神田三崎町練兵場土地(353,000㎡余)の払下げを受ける	
	9月	丸ノ内建築所設置	
1893年	12月	三菱合資会社設立	
1894年	6月	丸の内最初の事務所建築である第一号館竣工	
1906年	7月	三菱合資会社に地所専用課設置	
1923年	2月	丸ノ内ビル竣工	
1937年	5月	当社設立: 資本金1,500万円三菱合資会社より丸ノ内ビル並びに同敷地の所有権及び丸の内地区ほかの土地建物営業権を譲り受ける	
	11月	三菱合資会社より同社建築課の業務一切を引き継ぐ	
1945年	4月	八重洲ビル(1928年3月竣工、1962年丸ノ内八重洲ビルと改称)並びに同敷地を三菱本社より現物出資を受け当社所有となる	
1950年	1月	丸ノ内、八重洲両ビルを除く丸の内地区ほか土地建物営業権を三菱本社に返還し、三菱社は第二会社として陽和、開東両不動産会社を設立して解散	
1952年	5月	取締役社長に渡辺武次郎が就任	
	11月	新丸ノ内ビル竣工	
1953年	4月	陽和、開東両不動産会社を合併	
	5月	東京、大阪両証券取引所に株式を上場	
1959年	7月	丸ノ内総合改造計画策定	
1960年	2月	丸ノ内駐車場竣工	
1962年	12月	北海道ビル竣工	
1969年	5月	取締役社長に渡辺武次郎、取締役社長に中田乙一がそれぞれ就任 赤坂パークハウス分譲(マンション事業に進出)	
1972年	4月	三菱地所ニューヨーク社を設立	
	6月	泉パークタウン第1期起工	
	12月	三菱地所住宅販売(株)を設立 (2007年4月三菱地所リアルエステートサービス(株)に商号変更)	
1973年	11月	札幌、仙台、名古屋、大阪各支店新設	
1975年	5月	年2回決算から年1回決算に変更	
1978年	10月	新青山ビル竣工	
1980年	6月	取締役社長に中田乙一、取締役社長に伊藤達二がそれぞれ就任	
1981年	10月	日比谷国際ビル竣工	
1983年	4月	名古屋第一ホテル開業(ホテル事業に進出)	
	11月	メックユーエスエイ社設立	
1984年	7月	三菱地所ホーム(株)設立	
1986年	3月	メックユーケー社設立	
	7月	初の連結決算を発表	
	10月	横浜事業所を新設(2000年4月に横浜支店に改組)	
1987年	6月	取締役社長に高木丈太郎が就任	
1988年	1月	横浜・みなとみらい21・25街区開発構想発表	
1989年	4月	福岡でイムズ(天神MMビル)営業開始	
	6月	東京・箱崎でロイヤルパークホテル営業開始	
	7月	広島パークビル竣工	
	7月	広島支店(2000年4月中国支店に改称)、九州支店を新設	
1990年	2月	ロンドン・シティ「パタノスタースクエア計画」への参加を発表	
	4月	ロックフェラーグループ社に資本参加	
	9月	緑苑台ニュータウン着工	

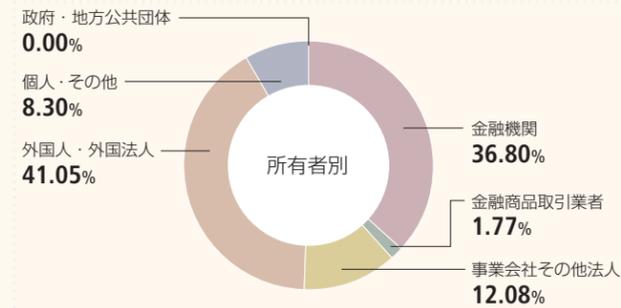
1993年	7月	赤坂パークビル竣工	
	9月	横浜ランドマークタワー竣工 横浜ロイヤルパークホテル開業	
1994年	6月	取締役会長に高木丈太郎、取締役社長に福澤武がそれぞれ就任	
1995年	4月	仙台ロイヤルパークホテル開業	
	11月	丸ノ内ビル建替え発表	
1996年	1月	大阪アメニティパーク(OAP)竣工	
	11月	本店を東京ビルに移転	
1999年	4月	丸の内ビル着工	
2000年	4月	機構改革の実施(関係会社一体の事業本部制導入等) 子会社(株)アクアシティ(2007年7月三菱地所リアルマネジメント(株)に商号変更)が経営する複合商業ビル「アクアシティお台場」を開業	
	11月	ホテル統括会社(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ設立	
2001年	4月	取締役会長に福澤武、取締役社長に高木茂がそれぞれ就任	
	6月	設計監理事業本部を分社した(株)三菱地所設計営業開始	
	9月	三菱地所投資顧問(株)設立	
2002年	3月	土地再評価法等による固定資産評価替え実施	
	9月	丸の内ビルオープン(8月竣工)	
2003年	2月	三菱信託銀行本店ビル竣工(2005年10月三菱UFJ信託銀行本店ビルと改称)	
	3月	本店を大手町ビルに移転	
	4月	職制改正の実施(執行役員制度の導入及び資産開発事業本部の新設等)	
	5月	ロンドンにおいてパタノスタースクエア竣工	
	7月	ロイヤルパーク汐留タワー開業	
2004年	9月	丸の内オアゾ(OAZO)オープン(8月竣工)	
	12月	藤和不動産(株)への資本参加	
2005年	3月	新丸の内ビル着工	
	6月	取締役社長に木村恵司が就任	
	11月	東京ビルオープン(10月竣工)	
2007年	4月	機構改革の実施 (事業本部制の廃止、担当役員制の導入等)	
	4月	新丸の内ビルオープン	
	9月	ザ・ペニンシュラ東京オープン(5月竣工)	
2008年	1月	藤和不動産(株)を連結子会社化	
	3月	(株)サンシャインシティを連結子会社化	
	4月	機構改革の実施(事業グループの導入等)	
	10月	三菱地所アジア社開設	
2009年	3月	チェルシージャパン(株)を連結子会社化	
	4月	藤和不動産(株)を完全子会社化	
	4月	丸の内パークビル・三菱一館竣工	
	9月	Marunouchi BRICK SQUARE (丸の内ブリックスクエア)オープン	
2010年	3月	大阪駅北地区先行開発区域プロジェクト新築工事着工	
	4月	三菱一館美術館オープン	
2011年	1月	三菱地所レジデンス(株)発足(会社分割の手法により、当社、三菱地所リアルエステートサービス(株)及び藤和不動産(株)の住宅分譲事業を統合)	
	4月	取締役会長に木村恵司、取締役社長に杉山博孝がそれぞれ就任	
	4月	上海駐在員事務所開設	
2012年	1月	丸の内永楽ビル竣工	

株式の概要 (2012年3月31日現在)

株式の状況

発行可能株式総数	1,980,000,000株
発行済株式の総数	1,390,397,097株 (前年度末比 増減なし)
株主総数	70,238名 (前年度末比 1,823名減)

株式分布状況 (株式数構成比率)



会社概要

商号

三菱地所株式会社
MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.

設立

1937年5月7日

資本金

141,373,214,071円 (2012年3月31日現在)

営業種目

オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理
収益用不動産の開発、資産運用
住宅用地・研究所用地等の開発、販売
余暇施設等の運営
不動産の売買、仲介、コンサルティング

従業員数

単体: 629名(臨時従業員数は含まない)
連結: 7,904名
(2012年3月31日現在)

URL

<http://www.mec.co.jp/>

大株主

	持株数(千株)	持株比率(%)
日本マスタートラスト 信託銀行(株)信託口	96,652	6.95
日本トラスティ・サービス 信託銀行(株)信託口	57,487	4.13
明治安田生命保険(相)	50,142	3.60
東京海上日動火災保険(株)	32,478	2.33
SSBT OD05 OMNIBUS ACCOUNT - TREATY CLIENTS	28,932	2.08
ステートストリートバンク アンドトラストカンパニー	28,576	2.05
メロンバンク エヌエーアズ エージェントフォーイツ クライアントメロンオムニバス ユーエスベンション	26,329	1.89
(株)三菱東京UFJ銀行	25,963	1.86
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITARY	24,497	1.76
旭硝子(株)	22,714	1.63