



株主の皆様へ

三菱地所株式会社
2017年度（中間）

自2017年4月1日 至2017年9月30日

トップメッセージ

目次

トップメッセージ	1
連結業績の概要	2
セグメントの状況	3
プロジェクト紹介	5
トピックス	9
株式の概要/会社概要	10
株主メモ	裏表紙

株主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

2017年度第2四半期の当社グループの業績は、2ページの「連結業績の概要」に記載の通り、前年同期と比べ営業利益、経常利益共に減益となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は417億円で157億円の減益となりました。一方、通期の業績については、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益いずれも増益を見込んでおり、これらを踏まえ、2017年度の年間配当についても、前年度比で1株につき4円の増配を計画しております。

当社グループは、「時代の変化を先取りするスピードで、競争力あふれる企業グループに変革する」ことを目指し、2017年度を初年度とする新中期経営計画を本年5月に策定・公表致しました。本計画期間においては、前計画期間

までの収益基盤強化の成果を利益として具現化すると共に、環境変化の加速をチャンスと捉え、2020年代の更なる成長に向けたビジネスモデル革新を推進致します。

当社が推進する「丸の内再構築」の端緒となった「丸ビル」は本年9月に開業15周年を、また、「新丸ビル」は本年5月に開業10周年を、それぞれ迎えました。当社グループでは今後とも、「まちづくりを通じて社会に貢献」することを基本使命として、株主の皆様のご期待に沿うようグループ一丸となって努力して参りますので、株主の皆様におかれましては、何卒一層のご支援とご協力を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

2017年12月
執行役社長

吉田 淳一

連結業績の概要

財務情報の詳細につきましては、当社ホームページの「IR情報」に掲載しております。
<http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

2017年度第2四半期の当社グループの業績は、生活産業不動産事業、海外事業等が増収となった一方、住宅事業、設計監理事業等が減収となった結果、前年同期と比べ、営業収益は4,858億円で259億円の減収(△5.1%)、営業利益は842億円で78億円の減益(△8.5%)、経常利益は739億円で103億円の減益(△12.2%)となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は417億円で157億円の減益(△27.4%)となりました。通期の業績としては、営業収益

1兆2,020億円、営業利益2,050億円、経常利益1,790億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,120億円を見込んでおります。

なお、2017年度中間配当金につきましては、1株につき前年同期比3円増配となる12円と決定させていただきました。2017年度期末配当金につきましても、1株につき12円とする計画です(年24円。前年度比4円増)。

営業収益の推移



営業利益の推移



経常利益の推移



親会社株主に帰属する純利益の推移



1株当たり親会社株主に帰属する純利益の推移



1株当たり配当金の推移



セグメントの状況

連結営業収益セグメント別構成比



● ビル事業	45.4%
● 生活産業不動産事業	10.1%
● 住宅事業	26.5%
● 海外事業	7.8%
● 投資マネジメント事業	2.4%
● 設計監理事業	1.4%
● ホテル事業	3.2%
● 不動産サービス事業	2.3%
● その他の事業	0.9%

構成比については、セグメント間消去等の調整前の数値です。

セグメント業績の概要

ビル事業

営業収益 2,260 億円 (前年同期比 +29 億円)
営業利益 679 億円 (前年同期比 +38 億円)



生活産業不動産事業

営業収益 502 億円 (前年同期比 +95 億円)
営業利益 143 億円 (前年同期比 +32 億円)



住宅事業

営業収益 1,316億円 (前年同期比 △443億円)
 営業利益 △17億円 (前年同期比 △112億円)



海外事業

営業収益 389億円 (前年同期比 +49億円)
 営業利益 106億円 (前年同期比 △33億円)



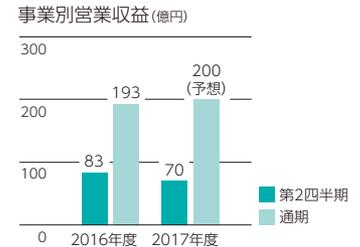
投資マネジメント事業

営業収益 117億円 (前年同期比 +3億円)
 営業利益 30億円 (前年同期比 +1億円)



設計監理事業

営業収益 70億円 (前年同期比 △13億円)
 営業利益 △3億円 (前年同期比 △2億円)



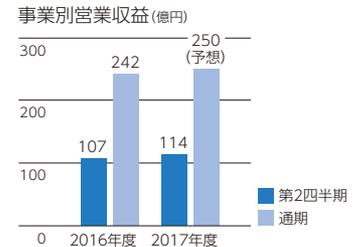
ホテル事業

営業収益 160億円 (前年同期比 △2億円)
 営業利益 3億円 (前年同期比 △3億円)



不動産サービス事業

営業収益 114億円 (前年同期比 +7億円)
 営業利益 0.4億円 (前年同期比 +1億円)



プロジェクト紹介

ビル事業

常盤橋街区再開発プロジェクト 東京都千代田区・中央区



JR「東京」駅周辺で最大となる約3.1haの敷地に、高さ390mの超高層タワーを含む4棟のビルの建設や、約7,000㎡の大規模広場等の整備を行う大規模複合開発。2027年度全体竣工予定。

丸の内二重橋ビルディング 東京都千代田区



丸の内と銀座・日比谷・有楽町の結節点に位置し、皇居外苑への眺望を擁する利便性に優れたオフィスや、MICE誘致機能強化に資する大会議場やバンケット等の整備を行う大規模複合開発。2018年10月竣工予定。

(仮称)新宿南口プロジェクト 東京都渋谷区



急速に発展が進むJR「新宿」駅南口エリアにおいて希少な、高機能なスペックを備えた大型オフィスビル。2019年8月竣工予定。

msb Tamachi (ムスブ田町) 東京都港区



オフィス、商業施設、ホテル等から成るミクストユースの街づくりとスマートエネルギーネットワークによる地区全体のエネルギー最適化を実現。2018年5月一部竣工、2020年春全体竣工予定。

生活産業不動産事業

MARK IS 福岡ももち

福岡市



当社グループでは最大級の店舗面積を有し、当社の基幹商業施設ブランド「MARK IS」の3施設目となる大型商業施設。2018年秋開業予定。

ロジクロス神戸三田

神戸市



30台以上接車可能な入出荷用のバースや140台の従業員専用の屋上駐車場を備え、西日本広域の配送をカバーする好立地に位置するBTS（ビルド・トゥ・スーツ）型物流施設。2017年6月竣工。

(仮称)大阪南船場ホテル計画

大阪市



外国人観光客の増加により宿泊施設のニーズが旺盛な大阪において、商業の中心地である心斎橋エリアから徒歩圏内の利便性に優れた立地に、「スマイルホテル」の新ブランド「スマイルホテルプレミアム大阪本町」が出店。2017年12月開業予定。

ロジクロス習志野

千葉県習志野市



都心部消費地への配送をはじめ、首都圏広域の配送拠点として優れた物流適地に位置し、汎用性の高い仕様を備えたマルチテナント型物流施設。2018年3月竣工予定。

プロジェクト紹介

住宅事業

ザ・パークハウス グラン 南青山

東京都港区



三菱地所レジデンス(株)における都心のフラッグシップマンション「ザ・パークハウス グラン」の大規模レジデンス。2017年度グッドデザイン賞受賞。2016年8月竣工。

ザ・パークハウス 二子玉川碧の杜

東京都世田谷区



快適・健康・省エネルギー性に配慮したマンション用全館空調システム「マンションエアロテック」や、人の健康を見守る緊急通報サービス「マイドクター」を全戸に標準装備。2017年7月竣工。

ザ・パークハウス 京都鴨川御所東

京都市



鴨川や京都御苑・京都御所が近接する京都を代表するロケーションを備え、日本の伝統的建築意匠を盛り込んだ外観デザインを有する関西エリアのフラッグシッププロジェクト。2017年3月竣工。

ザ・パークハウス 金沢城公園

石川県金沢市



北陸新幹線開通によって商業施設等の開発が進行し、ビジネス・観光の拠点として注目が高まる金沢において、金沢城公園を臨む立地に金沢の街並みを意識した外観デザインを有する、北陸エリアでは当社グループとして初となる分譲マンション事業。2018年8月竣工予定。

海外事業

■ Circular Quay Tower

オーストラリア



当社としてオーストラリアでは初の事業となる、シドニー中心部において高さ263mのオフィスビル、商業施設棟・公共施設棟及び広場を開発・整備する大規模複合開発。2021年竣工予定。

■ Optimus Logistics Center

米国



カリフォルニア州ロサンゼルス市郊外のペリス市において、港や空港、高速道路とのアクセスが良好な約28haの敷地に、延床面積合計約134,000㎡となる2棟の物流施設を建設する、エリア最大級の希少な物流施設開発プロジェクト。2018年8月竣工予定。

■ Golden Shoe Car Park 再開発プロジェクト シンガポール



シンガポール中心部において駐車場・ホーカー（食堂屋台街）として利用されている建物を建て替え、オフィス・サービスアパートメント・商業施設・ホーカー・駐車場から成る地上51階建て、高さ約280mの超高層ビルを建設する大規模複合再開発。2021年竣工予定。

■ Boro Tower

米国



当社グループのワシントンD.C.圏域における初のオフィスビル開発事業。ワシントンD.C.の中心部から交通利便性に優れたエリアであるバージニア州タイソンスにおける大規模複合再開発「The Boro」計画の一部として、地上20階建て、建物貸付有効面積約41,000㎡の大規模オフィスビルを建設。2018年8月竣工予定。

「三菱地所物流リート投資法人」上場

当社の100%子会社である三菱地所投資顧問(株)において資産の運用を行う「三菱地所物流リート投資法人」が、本年9月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場致しました。

本投資法人は、オフィス特化型の上場リートである「ジャパンリアルエステイト投資法人」、非上場私募リートである「日本オープンエンド不動産投資法人」に続く、当社グループが運用する3本目の投資法人となります。丸の内をはじめとする「まちづくり」によって得た信頼を基盤とする当社グループのリーシング、開発物件の供給等の総合力を活かした運用により、投資主価値の最大化を目指すと共に、物流施設事業を取り巻く環境変化に適応することによって、我が国の物流における事業基盤の一翼を担い、人々の生活を支える物流機能の発展に貢献致します。

当社グループでは、国内のみならず米国、ヨーロッパ及びアジアにおいても投資マネジメント事業の拠点を設け、グローバルプラットフォームの整備を進めており、今後も、投資マネジメント事業の成長を更に加速していくことで、世界中の投資家の投資ニーズに対して、より一層充実した商品・サービスを提供して参ります。



東京証券取引所での上場セレモニー

「下地島空港旅客ターミナル施設」着工

当社は、沖縄県宮古島市伊良部地区において「下地島空港国際線等旅客施設整備・運営及びプライベート機受入事業」を進めており、本年10月に「下地島空港旅客ターミナル施設」の新築工事に着工致しました。

本事業は、現在パイロット訓練飛行場として利用されている下地島空港に旅客ターミナル施設を整備し、国際線・国内線旅客の取扱い、並びにプライベート機等の受け入れを行うことにより、国内屈指のリゾート地として人気の高い宮古諸島の国際的なリゾート地への更なる成長に貢献するものです。

旅客ターミナル施設は、「空港から、リゾート、はじめる。」をキーコンセプトに掲げ、豊かな緑や自然の光、自然の風の取り込み等によりリゾート感を演出すると共に、空港ターミナルとしては全国で初めてとなる「CLT(直交集成板)の屋根の構造材への採用」や「ネット・ゼロ・エネルギービルへの取り組み」により、「エコアイランド宮古島」に相応しい施設を目指します。



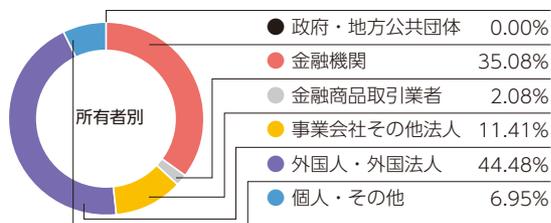
下地島空港旅客ターミナル施設(パース)

株式の概要 / 会社概要

株式の状況 (2017年9月30日現在)

発行可能株式総数	1,980,000,000株
発行済株式の総数	1,390,908,105株
	(前年度末比 222,133株増)
株主総数	65,409名
	(前年度末比9,354名増)

株式分布状況 (株式数構成比率)



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	91,041	6.54
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	56,644	4.07
JP MORGAN CHASE BANK 380072	47,254	3.39
明治安田生命保険(相)	46,882	3.37
GOVERNMENT OF NORWAY	35,483	2.55
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口5	27,721	1.99
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	24,522	1.76
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	24,126	1.73
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	22,651	1.62
(株)三菱東京UFJ銀行	22,267	1.60

会社概要 (2017年11月1日現在)

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	141,898,437,562円
従業員数	1,348名
本店	〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 大手町ビル ※2018年1月5日付で、下記住所に本店を移転する予定です。 〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビル

支店・海外駐在員事務所 北海道支店(札幌市)、東北支店(仙台市)、横浜支店(横浜市)、名古屋支店(名古屋市)、関西支店(大阪市)、中四国支店(広島市)、九州支店(福岡市)、台湾駐在員事務所(台北市)

役員

<取締役>		<執行役員>	
取締役会長	杉山博孝	代表執行役員	吉田淳一
取締役	吉田淳一	執行役社長	
取締役	加藤淳	代表執行役員	加藤 謙
取締役	加藤淳	執行役副社長	
取締役	片山浩一	代表執行役員	合場直人
取締役	西貝澤	執行役専務	
取締役	柳草透	執行役専務	岩田研一
取締役	大松橋功	代表執行役員	興野敦郎
取締役	海老原紳秀	執行役専務	
取締役	富岡方明	代表執行役員	有森鉄治
取締役	白長瀬方	代表執行役員	谷澤淳一
取締役	江上節	執行役専務	
取締役	高 節	執行役専務	湯浅哲生
		執行役専務	片山具久志
		執行役専務	西田 憲
		執行役専務	細 包

<執行役員>

高野圭司
大山野郁夫
中島正紀
木村篤透
四塚雄太郎

<グループ執行役員>

林 総一郎
脇田 英美
島 榎太
千 葉 彰
仲 條 規
渡 邊 頭
彦

藤長宮大興
岡沼島草本
雄文正徹信
二六治也宏

株主メモ

事業年度 毎年4月1日から翌年3月31日まで

定時株主総会 6月下旬

期末配当金支払株主確定日 3月31日

中間配当金支払株主確定日 9月30日

単元株式数 100株

株主名簿管理人及び

特別口座の口座管理機関 三菱UFJ信託銀行株式会社

(電話問合わせ) 新東京郵便局私書箱第29号 (〒137-8081)
(郵便物送付先) 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
TEL 0120-232-711 (通話料無料)

公告方法 電子公告(当社ホームページに掲載致します。)

電子公告掲載アドレス

<http://www.mec.co.jp/j/group/koukoku/index.htm>

但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

※当社は、2017年4月1日より、単元株式数を1,000株から100株に変更しております。

株式事務に関するご案内

- 各種お手続きのお問い合わせ窓口について**
ご所有の株式に関するお届出住所等のご変更、配当金の受領方法のご指定等の各種お手続きのお問い合わせ窓口は以下の通りです。
(1) 証券会社等の口座に記録された株式
口座を開設されている証券会社等
(2) 特別口座に記録された株式
左記の「特別口座の口座管理機関」
- 未受領の配当金のお支払について**
未受領の配当金は、上記1(1)及び(2)のいずれの株式につきましても三菱UFJ信託銀行様の本支店でお支払い致します。
- 単元未満株式の買取・買増請求制度について**
単元未満株式(1株~99株)については、株式市場で売買取引することができませんが、当社では単元未満株式の買取・買増請求制度を実施しております。
(1) 買取請求制度
株主様がご所有の単元未満株式を市場価格で買い取るよう当社に請求できる制度
(2) 買増請求制度
株主様がご所有の単元未満株式と合わせて1単元(100株)となるように、市場価格にて単元未満株式の買い増しを当社に請求できる制度
お手続きの詳細につきましては、上記1の窓口までお問い合わせ下さい。

表紙：丸ビル(左)と新丸ビル(中央) 2017年10月撮影



人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所株式会社

三菱地所のホームページアドレス

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



UD FONT

