



株主の皆様へ

三菱地所株式会社

2020年度 自2020年4月 1日
至2021年3月31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。

2020年度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、前年度と比べ営業利益、経常利益共に減益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は1,356億円で127億円の減益となりました。また、2020年度の年間配当は1株につき31円と、前年度比で2円の減配とさせていただきました。

当社グループは、2020年1月に策定・公表した長期経営計画に基づき、当社グループの基本使命と持続的成長の実現に向け、「社会価値向上戦略」と「株主価値向上戦略」を両輪に据えた経営を実践しています。

社会価値向上戦略では、サステナブルな社会の実現に向けた取り組みを実行し、まちの利用者や従業員を含む全てのステークホルダーへのより高い価値の提供を行います。

株主価値向上戦略では、ROA・ROE・EPSのKPIを掲げ、高効率で市況変化に強い事業ポートフォリオへの変革を目指します。当社グループの強みである「超長期視点でのまちづくりと時代を先取りするDNA」及び「膨大なエンドユーザーとの接点と膨大な不動産への関与」を活かし、「国内アセット事業」「海外アセット事業」「ノンアセット事業」の3つの領域にて成長の実現を目指し、ノンアセット事業をはじめとする不動産市況の変動に強い収益の拡大と柔軟な資本政策を組み合わせ、ROA・ROEの底上げを図って参ります。

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。

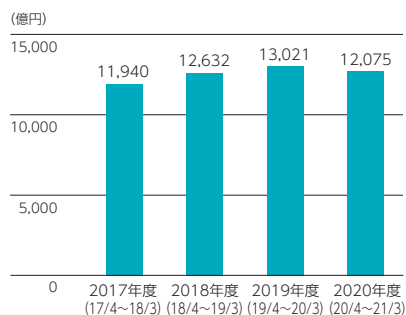
2021年6月
執行役社長

吉田 淳一

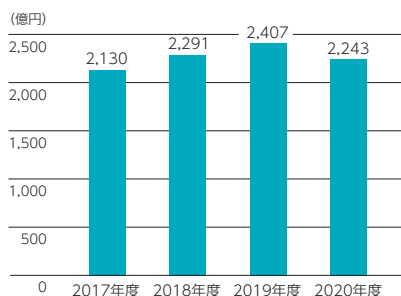
2020年度の当社グループの業績は、コマーシャル不動産事業、住宅事業、海外事業、設計監理・不動産サービス事業が減収減益となった結果、前年度に比べ、営業収益は1兆2,075億円で946億円の減収(△7.3%)、営業利益は2,243億円で163億円の減益(△6.8%)、経常利益は2,109億円で86億円の減益(△3.9%)となり、親会社株主に帰属する当期純利益は1,356億円で127億円の減益(△8.6%)となりました。

当社は、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要等にも配慮しつつ、業績の水準及び不動産市況等の事業環境等を総合的に勘案した適切な利益還元の実施に努めていくことを利益配分の基本方針とした上で、2020年度の配当については、連結配当性向30%程度を目処として決定していきたいと考えており、2020年度期末配当金につきましては、定時株主総会において1株につき19円にてご提案・ご承認いただいております。

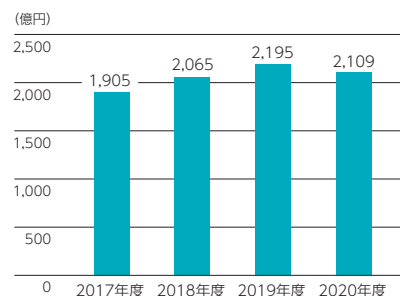
▶ 営業収益の推移



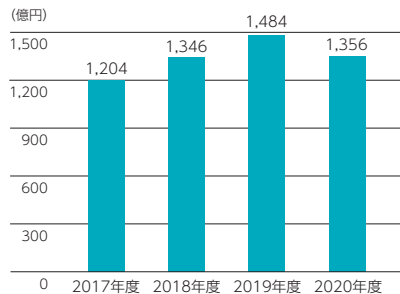
▶ 営業利益の推移



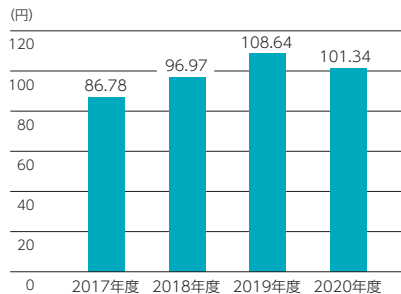
▶ 経常利益の推移



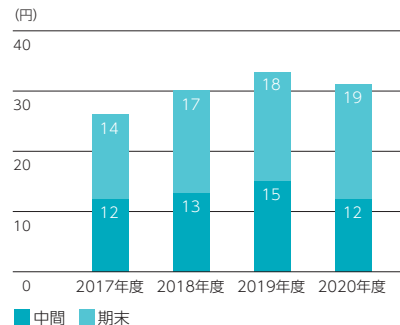
▶ 親会社株主に帰属する当期純利益の推移



▶ 1株当たり親会社株主に帰属する当期純利益の推移



▶ 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



- コマーシャル不動産事業 54.4%
- 住宅事業 29.3%
- 海外事業 9.3%
- 投資マネジメント事業 1.8%
- 設計監理・不動産サービス事業 4.5%
- その他の事業 0.7%

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。

従来のセグメント

- ビル事業
- 生活産業不動産事業
- 住宅事業
- 海外事業
- 投資マネジメント事業
- ホテル・空港事業
- 設計監理事業
- 不動産サービス事業
- その他の事業

3つの事業を統合

海外住宅事業を海外事業に一元化

開示セグメントの統合

2021年3月期～

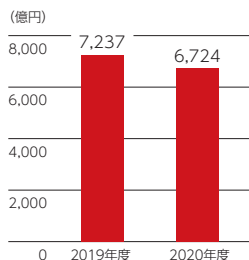
- コマーシャル不動産事業
- 住宅事業
- 海外事業
- 投資マネジメント事業
- 設計監理・不動産サービス事業
- その他の事業

※当年度より、当社の組織を一部改正したことに伴い、前年度までの「ビル事業」、「生活産業不動産事業」及び「ホテル・空港事業」セグメントを、新設した「コマーシャル不動産事業」セグメントに、「設計監理事業」及び「不動産サービス事業」セグメントを、「設計監理・不動産サービス事業」セグメントにそれぞれ統合し、「住宅事業」セグメント所管の海外住宅事業を、「海外事業」セグメントに移管しております。なお、前年度の業績については、当年度より変更したセグメント区分に組み替えております。

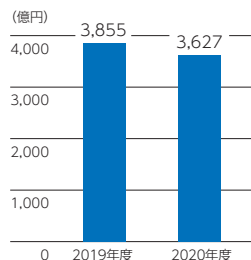
セグメント業績の概要

コマーシャル 不動産事業	住宅事業	海外事業	投資マネジメント事業	設計監理・ 不動産サービス事業
営業収益	営業収益	営業収益	営業収益	営業収益
6,724 億円 (前年度比 △512億円)	3,627 億円 (前年度比 △227億円)	1,144 億円 (前年度比 △197億円)	221 億円 (前年度比 +8億円)	560 億円 (前年度比 △10億円)
営業利益	営業利益	営業利益	営業利益	営業利益
1,807 億円 (前年度比 △70億円)	240 億円 (前年度比 △2億円)	379 億円 (前年度比 △82億円)	59 億円 (前年度比 +14億円)	9 億円 (前年度比 △14億円)

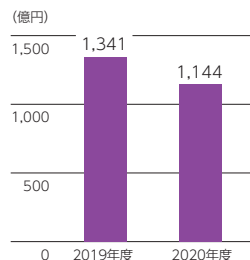
事業別営業収益



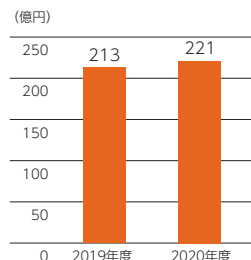
事業別営業収益



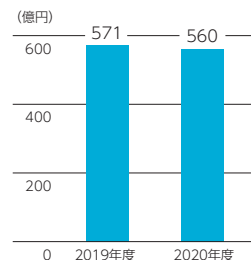
事業別営業収益



事業別営業収益



事業別営業収益



「みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス」竣工 「丸の内テラス」商業ゾーン開業

東京都
千代田区

当社が、㈱みずほフィナンシャルグループ、(一社)全国銀行協会と3者共同事業にて取り進めていた千代田区丸の内一丁目に所在する「(仮称)丸の内1-3計画」(「みずほ銀行前本店ビル」「銀行会館」「東京銀行協会ビル」の3棟一体建替え)は、2020年9月30日に竣工し、正式名称が「みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス」に決定しました。また、当社が整備した「丸の内テラス」商業ゾーンが2020年11月5日にグランドオープンしました。

本計画の特徴として、「みずほ丸の内タワー」へのみずほフィナンシャルグループの本部機能集約により、丸の内エリアの金融拠点機能の更なる拡充が進むことや、「丸の内テラス」でのルーフトップレストランや大型エンターテインメントプレイスをはじめとする東京初出店を含む飲食・物販・サービスの計11店舗からなる商業ゾーンと、プライベートクラブ「OCA TOKYO (オーカトウキョウ)」を導入した複合施設整備により、エリアの新たな賑わい創出に寄与することが挙げられます。

また、インフラ機能として、JR「東京」駅と大手町エリアを繋ぐ雨に濡れないバリアフリーな地下歩行者ネットワークを構築したことに加え、来街者の憩いや賑わいの場となる「丸テラス広場」や「和田倉小径」等の屋外空間も整備しております。

当社は、「丸の内Reデザイン」をテーマとして、今後も“人・企業が集まり交わることで新たな「価値」を生み出す舞台”を目指し、丸の内エリアの再構築を進めて参ります。



「エネルギーまちづくりアクション2050」を策定

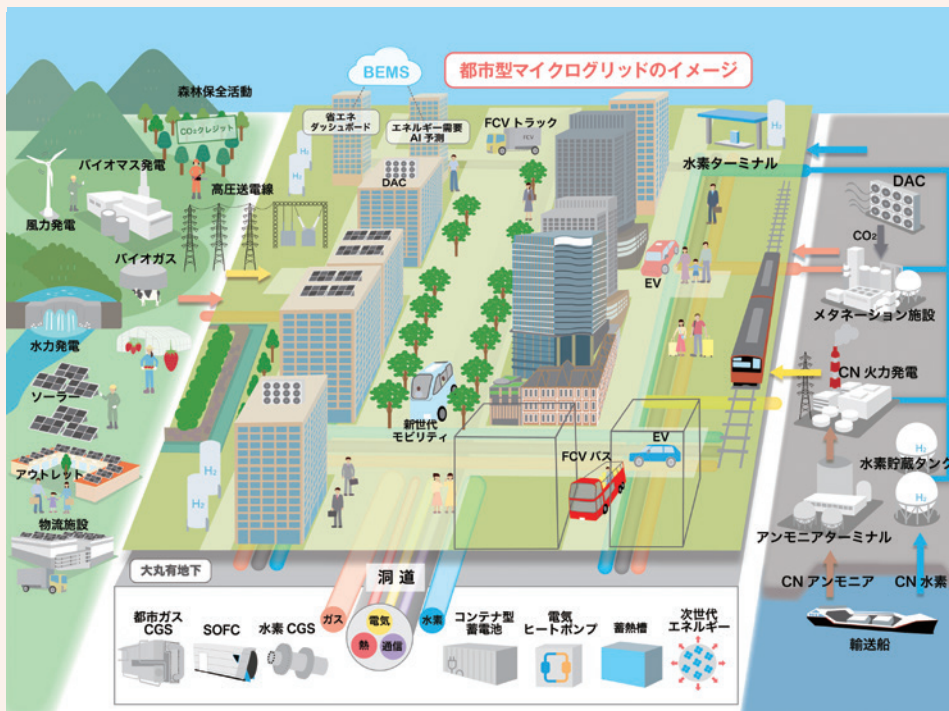
当社並びに当社グループ会社である丸の内熱供給㈱は、今般、丸の内エリア(大手町・丸の内・有楽町)を主要な対象として、環境価値の最大化と社会経済活動の最大化を図る、共生型の面的なエネルギーまちづくりをコンセプトとした「エネルギーまちづくりアクション2050」(以下、「エネまちアクション」)を策定しました。

コアアクションとして、地域冷暖房ネットワークを核に丸の内エリアの業務継続力を支えるエネルギー強化と、気候変動対策や脱炭素化に貢献する「都市型マイクログリッド」の実現を目指し、3つのマネジメント戦略を立案しました。

①熱電一体供給体制を通じた総合効率の向上、電気・熱の脱炭素化を目指す「**供給マネジメント戦略**」②新築ビル・既存ビルのエネルギー消費効率向上、スマート化によるマネジメント効率向上を目指す「**需要マネジメント戦略**」③再生可能エネルギー事業への参画と地方創生への貢献、各種エネルギー事業者との実証連携等を目指す「**つなぐ・事業マネジメント戦略**」の3つを具現化の柱とし、当社と丸の内熱供給㈱

が一体的に取り組んで参ります。また、この「エネまちアクション」を推進するべく、本年4月、当社内に「スマートエネルギーデザイン部」を新設しました。

当社グループでは、「エネまちアクション」を踏まえた各種取り組みを通して、気候変動問題への対応だけでなく、業務継続力の更なる向上をも高いレベルで両立させることで、真に持続可能な社会の実現を目指して参ります。



プロジェクト紹介

コマーシャル不動産事業

「ロジクロス海老名」竣工

神奈川県
海老名市

当社が神奈川県海老名市において開発を取り進めていた、地上4階建て・延床面積約61,900㎡の物流施設「ロジクロス海老名」が、2020年11月30日に竣工致しました。

「ロジクロス海老名」は圏央道海老名ICから約0.8kmに位置し、東名高速道路厚木ICも利用可能な利便性の高い立地です。2023年には新東名高速道路が全線開通することで、渋滞緩和が見込まれ、各所への更なるアクセス性向上が期待されます。JR・小田急・相鉄「海老名」駅周辺は積極的な再開発が進捗中で、住宅、商業施設の開発のほか、鉄道網の発展により大都市圏へのアクセスも向上しており、更なる人口増加が見込まれるため、近年の物流施設において課題とされる雇用確保に大きく寄与することも評価され、大手物流会社の1棟賃貸借にて満室稼働しております。

また、有名家具ブランド「journal standard Furniture」とタイアップした休憩室を設け、施設利用者への快適な空間づくりを企図すると共に、環境への配慮として国土交通省「建築物の省エネ性能表示のガイドライン」に基づく第三者認証制度の一つであるBELSの上位評価「Nearly ZEB」を取得しております。

当社グループは、物流施設事業のプラットフォーム強化のため、今後も引き続き積極的に物流施設の開発を推進して参ります。



「ヒルトン沖縄宮古島リゾート」2023年開業に向け着工

沖縄県
宮古島市

当社及び鹿島建設(株)は、両社が事業主となって開発を行う「ヒルトン沖縄宮古島リゾート」の建設に2021年2月28日に着手致しました。本ホテルは、ヒルトン社が運営し、2023年初夏に開業を予定しております。

本ホテルが建設される宮古島・トゥリパー地区は、宮古空港から車で約15分(約7km)、当社が開発し当社グループ会社である下地島エアポートマネジメント(株)が運営を行う「みやこ下地島空港ターミナル」が2019年3月に新規開業した下地島空港からも車で約25分(約13km)と島外からのアクセスに優れ、宮古島の中心市街地や伊良部大橋に至近の利便性の高い立地となっております。宮古ブルーの美しい海に面し、サンセットや壮大な伊良部大橋の全景を望むことができるほか、ビーチに隣接しており、リゾートホテルに最適なロケーションです。

また、独特な文化的資産に恵まれた宮古島はリゾート地としての人気が高まっており、下地島空港への新たなエアライン就航によるアクセスの向上からも、今後、更なる発展が期待されています。

当社は、環境に配慮しつつも質の高いリゾートホテル開発を通じて、宮古島はもとより、沖縄全体の観光産業及び地域経済の活性化に貢献できるよう、事業を推進して参ります。



住宅事業

ZEH-M(ゼッチ・マンション) スキーム「ソレイユ」がグッドデザイン賞を受賞

千葉県
浦安市

当社グループ会社である三菱地所レジデンス(株)は、本年11月上旬に1工区が竣工予定の「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」においてZEH-M Readyを実現するスキーム「ソレイユ」を導入し、2020年度グッドデザイン賞を受賞しました。

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)の実現は、政府のエネルギー基本計画に政策目標が設定されており、マンションに関しても、建物の「省エネ」性能を上げ、太陽光発電などによる「創エネ」と組み合わせ、年間の一次エネルギーの収支をゼロにする(もしくはゼロに近づける)「ZEH-M」という基準が設定されています。

同マンションでは同社、近鉄不動産(株)、三菱電機(株)、関西電力グループ(Next Power(株))という、「住まい」「住宅設備」「エネ

ルギー」のプロの協働により開発された日本初の新築分譲マンション用エネルギーマネジメントシステム「ソレイユ」を搭載し、「省エネ」+「創エネ」を実現する、環境配慮型マンションの新たなスタイルを創出しました。ZEH-M Readyの採用により、年間の一次エネルギー消費の約50%を削減します。

本件は、上記のような業種を超えた協業によってなされたプロジェクトとして高く評価を受けました。

同社は、今後も環境や暮らしにやさしい住まいを提供して参ります。



海外事業

英国ロンドンで賃貸住宅開発事業「Morello」に参画

英国

当社は英国子会社である三菱地所ロンドン社を通じて、英国ロンドン市クロイドン区の賃貸住宅開発事業「Morello」に参画致しました。

本物件は2019年7月に参画した「Nine Elms Park」に続く、当社グループとしてロンドンでの賃貸住宅開発事業第2号案件であり、いずれも当社グループの欧州における投資マネジメント事業を展開するEuropa Capital社との協業となります。

本物件は、25階建て、総戸数338戸の賃貸住宅のツインタワー開発計画で、55~80㎡台の1~2ベッドルームが中心です。ロンドン市の中でも若年層の人口が多く、賃貸住宅に対する需要が見込める南部のクロイドン区に位置し、ロンドン市郊外の

主要駅の一つ、East Croydon駅に新設予定の改札口と直結するなど高アクセスな立地となっています。

当社グループは、1986年以来、ロンドンにおける計6件のオフィスビル開発事業(JV及び開発予定物件を含む)をはじめ、欧州で累計15件の賃貸用オフィスビルの保有・運営実績があり、今後も、当社グループの総合力により欧州事業で更なる成長を目指して参ります。



各種 ESG 指標で高評価を獲得

当社は、不動産会社・ファンドを対象とした世界的な ESG 評価「GRESB リアルエステイト評価」において、既存物件ポートフォリオに関する評価「GRESB スタンディング・インベストメント・ベンチマーク」総合スコアのグローバル順位で上位 20% に与えられる最高位の 5 スター評価を初めて獲得しました。

また、国際環境非営利団体 CDP による、気候変動に関する調査において、最高評価の「A リスト^{※1}」企業に初めて選定されました。本調査において日本の総合不動産会社^{※2}が「A リスト」に選定されることは史上初であり、かつ 2020 年度唯一の選定企業となっております。

これらは、各種イニシアティブ (SBTi^{※3}、RE100^{※4}等) への加盟・賛同や、ESG に関する個別の取り組みの深化、情報開示の拡充 (TCFD^{※5} 提言に基づく情報開示、ESG データの拡充等) を図った結果、評価向上に繋がったものと考えており、今後も、

当社グループ全体で長期経営計画に掲げる社会価値の向上、ならびに持続可能な社会の実現を通じた企業価値向上を目指して参ります。

- ※1 調査対象約 5,800 社の内 277 社が選定、日本企業は 53 社 (2021 年 5 月 31 日現在)。
- ※2 本調査において「Real estate」セクターに分類される企業。
- ※3 産業革命時比の気温上昇を 2℃未満に抑えることを目指し、企業に対して科学的な知見と整合した削減目標設定を促す国際的なイニシアティブ。
- ※4 事業活動で使用する電力を 100%再生可能エネルギーで賄うことを目指す国際的なイニシアティブ。
- ※5 G20 の要請を受け、金融安定理事会により設立された気候関連財務情報開示タスクフォース。



「追手門学院大学 ACADEMIC-ARK」が第 61 回 BCS 賞受賞

当社グループ会社である(株)三菱地所設計が設計した「追手門学院大学 ACADEMIC-ARK」(大阪府茨木市)が第 61 回 BCS 賞[※]を受賞しました。

同学院創立 130 周年を機に新たなキャンパスを創設した本プロジェクトは、どこにいても知識を得られるネット時代で「あえて足を運ぶようになる魅力的な学びの場」をつくることをテーマに校舎を分散せず 1 棟に機能を集約、学生が集い、互いに学び合う賑わいを最大化することを企図し、一見奇抜ながら、コストや条件面での課題をクリアして導き出されたデザインが評価されての受賞となりました。

正三角柱の各頂点を大きく斜めに削った構成は、建設時の埋設土砂採掘量や基礎量低減による経済的合理性を狙っており、これを活かして建物中央の図書館を浮遊するように設置し、その下の非日常的な無柱空間に、学生が集まる講堂を配しました。

講堂の周りを書架のある散策道や教室が取り囲み、図書館と散策道の間に設けた大きな吹き抜けからは、学生たちの活動を望むことができます。また、外装を覆うステンレス製のスクリーンは学院花である桜をモチーフにし、学院のアイデンティティを表現すると共に日射や風などの建物への負荷低減に寄与するほか、夜間にはライトアップされ「地域の行灯」としての機能も果たしています。

今後同社は、デザイン性と機能性に優れた建造物を設計し、まちづくりを通じて社会に貢献して参ります。

- ※「優秀な建築物を作り出すためには、デザインだけでなく施工技術も重要であり、建築主、設計者、施工者の三者による理解と協力が必要である」という、建築業協会初代理事長竹中藤右衛門の発意で 1960 年に創設された、国内の優秀な建築作品を表彰する賞。

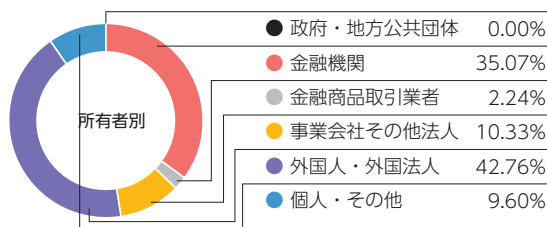


株式の概要 / 会社概要

株式の状況 (2021年3月31日現在)

発行可能株式総数	1,980,000,000株
発行済株式の総数	1,391,328,316株
	(前年度末比 154,053株増)
株主総数	66,422名
	(前年度末比 2,966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	131,804	9.84
(株)日本カストディ銀行 信託口	64,786	4.83
明治安田生命保険(株)	45,476	3.39
GOVERNMENT OF NORWAY	43,860	3.27
JP MORGAN CHASE BANK 380055	33,623	2.51
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	25,829	1.92
(株)日本カストディ銀行 信託口7	24,394	1.82
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,261	1.51
(株)日本カストディ銀行 信託口5	19,868	1.48
(株)竹中工務店	18,150	1.35

(注) 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

会社概要 (2021年3月31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	142,279,066,281円
従業員数	880名 [※] <small>※従業員数は就業人員です(臨時従業員数は含んでおりません)。</small>
本店	〒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	北海道支店(札幌市)、東北支店(仙台市)、 横浜支店(横浜市)、中部支店(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)
役員	(2021年6月29日付)

<取締役>

取締役会長	杉山博孝
取締役	吉田淳一
取締役	谷澤淳一
取締役	有森鉄治
取締役	片山浩司
取締役	久保人司
取締役	加藤譲
取締役	西貝昇
取締役	岡本毅
取締役	海老原紳
取締役	成川哲夫
取締役	白川方明
取締役	長瀬眞子
取締役	江上節
取締役	高巖

<代表執行役・執行役>

代表執行役 執行役社長	吉田淳一
代表執行役 執行役副社長	谷澤鉄一
代表執行役 執行役専務	有森鉄治
代表執行役 執行役専務	脇英美
代表執行役 執行役専務	千葉太
代表執行役 執行役専務	片山浩
代表執行役 執行役専務	細包憲
執行役 常務	高野圭
執行役 常務	中島篤
執行役 常務	藤岡雄
執行役 常務	長沼文
執行役 常務	木村透
執行役 常務	四塚雄
執行役 常務	大野郁
執行役	久保人

<執行役員>

小張貴史
井上俊幸
茅野静仁
清水秀一

<グループ執行役員>

湯浅哲生	川端良三
駒田久	水村慎也
山岸正紀	荒木治彦
宮島正治	相川雅人
大草徹也	加藤博文
奥本信宏	岩瀬正典
梅田直樹	

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

（電話問い合わせ）
郵便物送付先

新東京郵便局私書箱第29号（〒137-8081）

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

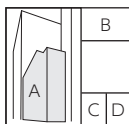
<https://www.mec.co.jp/j/group/koukoku/index.htm>

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。

株式事務に関するご案内

- 各種お手続のお問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のお問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(株)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
- 株式に関するマイナンバー制度のご案内**
市区町村から通知されたマイナンバーは、株式の税務関係の手続きのため、株主様から、口座を開設されている証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要があります。

3. 及び4. のお手続の詳しい内容につきましては、1. の窓口までお問い合わせ下さい。



表紙：(A) (B) 丸の内テラス
(C) (D) 一号館広場内

人を、想う力。街を、想う力。
 **三菱地所株式会社**



UD FONT



街の力も、
地球の力に。

三菱地所のホームページアドレス
<https://www.mec.co.jp/>