



株主の皆様へ

三菱地所株式会社
2020年度（中間）

自2020年4月1日 至2020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。

2020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収益は減収でしたが、営業利益及び経常利益は増益となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は509億円で28億円の増益となりました。

一方、通期の業績については、新型コロナウイルス感染拡大による影響から、営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は、いずれも減益を見込んでおります。

当社グループは、本年1月に策定・公表した「長期経営計画 2030」に基づき、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の実践を通じて、当社グループの基本使命と持続的成長の実現を目指しており、本経営計画の初年度である2020年度は、大手町・丸の内・有楽町エリア（以下、丸の内エリア）において「丸の内NEXTステージ」として、イノベーション創発や、デジタル基盤強化を通じた個人のクオリティオブライフ向上、社会的



課題の発見・解決を生み出すまちづくりを推進しております。

本年9月には「東京駅前常盤橋プロジェクト」の街区名称を「TOKYO TORCH（トウキョウ トーチ）」に決定し、2027年度の街区全体の竣工に向けて、丸の内エリアを「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」として創造するべく様々な施策を進めております。

また、新型コロナウイルス感染症に対しては、With/After コロナを意識し、本経営計画の着実な推進及び顧客ニーズの変化を捉えた開発・サービスの提供に引き続き注力して参ります。

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。

2020年12月
執行役社長

吉田 淳一

◎ 連結業績の概要

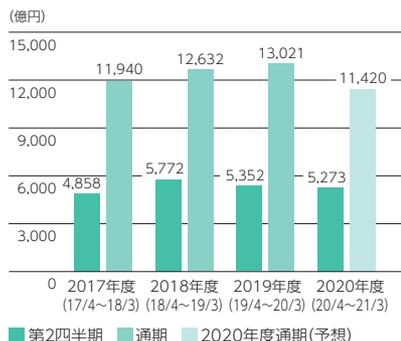
財務情報の詳細につきましては、当社ホームページの「IR情報」に掲載しております。
<https://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

2020年度第2四半期の当社グループの業績は、海外事業、投資マネジメント事業が増収となった一方、コマース不動産事業、住宅事業、設計監理・不動産サービス事業が減収となった結果、前年同期と比べ、営業収益は5,273億円で79億円の減収(△1.5%)、営業利益は980億円で57億円の増益(+6.3%)、経常利益は916億円で105億円の増益(+13.0%)となり、親会社株主に帰属する四半期純

利益は509億円で28億円の増益(+6.0%)となりました。通期の業績としては、営業収益1兆1,420億円、営業利益1,910億円、経常利益1,750億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,100億円を見込んでおります。

なお、2020年度中間配当金につきましては、1株につき12円と決定させていただきました。2020年度期末配当金につきましては、1株につき13円とする計画です。

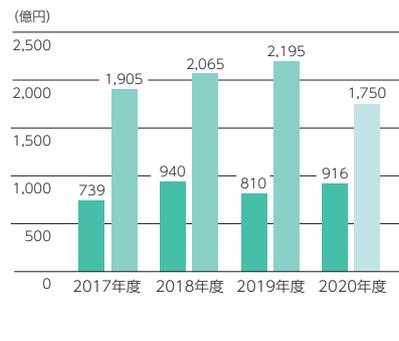
営業収益の推移



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

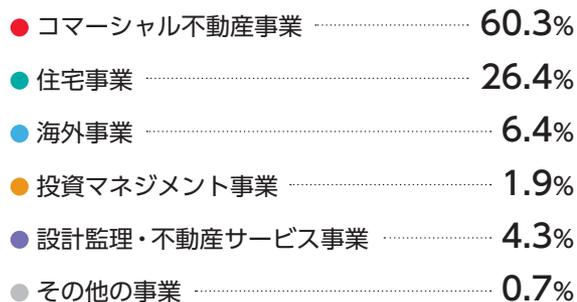


1株当たり配当金の推移



◎ セグメントの状況

連結営業収益セグメント別構成比



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



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～



※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



営業収益 …… 3,258 億円
(前年同期比 △ 51 億円)

営業利益 …… 926 億円
(前年同期比 +26 億円)

住宅事業



営業収益 …… 1,427 億円
(前年同期比 △ 64 億円)

営業利益 …… 65 億円
(前年同期比 +31 億円)

海外事業



営業収益 …… 344 億円
(前年同期比 +41 億円)

営業利益 …… 120 億円
(前年同期比 +15 億円)

投資マネジメント事業



営業収益 …… 101 億円
(前年同期比 +13 億円)

営業利益 …… 21 億円
(前年同期比 +8 億円)

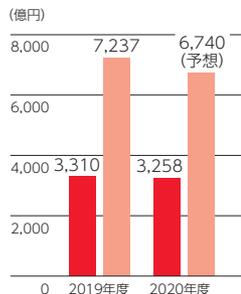
設計監理・不動産サービス事業



営業収益 …… 231 億円
(前年同期比 △ 8 億円)

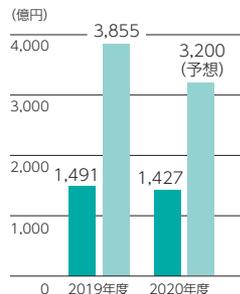
営業利益 …… △ 25 億円
(前年同期比 △ 16 億円)

事業別営業収益



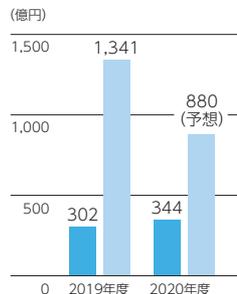
■ 第2四半期 ■ 通期

事業別営業収益



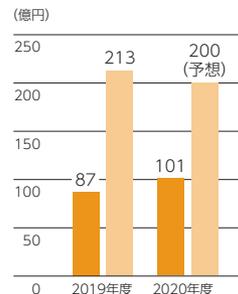
■ 第2四半期 ■ 通期

事業別営業収益



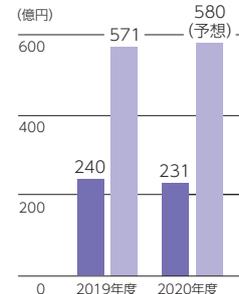
■ 第2四半期 ■ 通期

事業別営業収益



■ 第2四半期 ■ 通期

事業別営業収益



■ 第2四半期 ■ 通期

◎ プロジェクト紹介

コマーシャル不動産事業

ポスト・コロナ時代のまちづくり

当社は、2020年代における大手町・丸の内・有楽町エリア(以下、丸の内エリア)のまちづくりを「丸の内NEXTステージ」と位置付け、「丸の内Reデザイン=人・企業が集まり交わることで新たな『価値』を生み出す舞台づくり」をスタートしております。

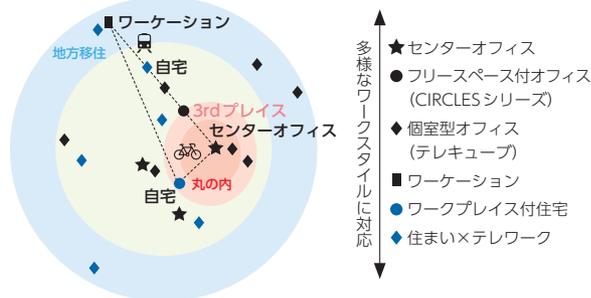
今般、東京都内に勤務する一都三県在住の約15,000人のオフィスワーカーに対するアンケートの回答結果から、ポスト・コロナ時代の新しいまちづくりやワークスタイル像を抽出しました。アンケートで得られた個人や企業の意識変化を踏まえ、新しいまちづくりの方向性として、丸の内エリアを「就業者28万人が毎日8時間×週5日過ごす場所」から、「多様な就業者100万人が最適な時間に集まり、交流して価値を生み出す舞台」に変えて参ります。

具体的な施策は次の通りです。

- ① **フレキシブルなワークスタイルに対応する商品・サービスの拡充**
- ② **個人や企業が交流することで生まれるイノベーション・価値創造を徹底的に高める**
- ③ **働くだけでなく、プライベートな時間も充実させ、まちに多様な目的を用意する**
- ④ **建物の低層部や公共空間を積極的にワークプレイスとして活用する**
- ⑤ **安心・安全とWell Being (健康・快適・便利) を両立したサービス・新技術を拡大する**

また、丸の内エリアのみならず、ワークスタイル・ライフスタイルの多様化に応え、センターオフィスにおける価値向上と同時に、住宅のワークプレイス化、どこでもオフィスになる「テレキューブ」の設置拡大、地方と都市の新たな関係を生み出し、新しい働き方を提案するワーケーション事業の推進等、当社グループを挙げて、多様なワークスタイルを支える、トータルな価値提供を進めて参ります。

◎ 多様なワークスタイル・ライフスタイルへの対応



センターオフィス

オフィスが変わる

「当社 本社オフィス」
より人と会いたくなるオフィス

フリースペース付オフィス

「CIRCLESシリーズ」
自由な働き方の時代のオフィスの在り方

センターオフィス

まちが変わる

「Marunouchi Street Park」
外部空間も活動の場

センターオフィス

「東京駅前常盤橋プロジェクト」
日本を明るく元気にするまち

個室型オフィス(テレキューブ)

場所を問わず

「テレキューブ」
場所と時を選ばずに働く

ワークセッション

「WORK × ation Site」
(ワークセッション)
都市と地方の新たな関係

ワークプレイス付住宅

住まう×働く

「コ・ワーキングラウンジ」
変化に対応するレジデンス

住まい×テレワーク

「箱の間」
マンション部屋内に働く空間を

「東京駅前常盤橋プロジェクト」街区名称を決定

東京都千代田区

当社は、JR「東京」駅日本橋口前に位置する約3.1ha(約31,000㎡)の敷地面積の常盤橋街区において関係権利者の方々と共に開発を進めております「東京駅前常盤橋プロジェクト」について、本年9月に街区名称を「TOKYO TORCH(トウキョウトーチ)」に決定し、併せて街区内に建設・計画中の2棟のタワーの名称についても、A棟(高さ約212m、2021年6月末竣工予定)を「常盤橋タワー」、B棟(高さ約390m、2027年度竣工予定)を「Torch Tower(トーチタワー)」にそれぞれ決定致しました。

また、本プロジェクトは、国家戦略特別区域計画の特定事業として2016年度に都市計画決定済みですが、今般、都市再生貢献項目の追加に伴う都市計画変更手続きを開始し、「Torch Tower」に、高さ350m超の都心最高層クラスの展望施設、約100室の国際級ホテル及び約2,000席の大規模ホールを整備するほか、

呉服橋交差点地下歩行者通路の整備や約7,000㎡の大規模広場を活用した帰宅困難者支援機能の強化等を行います。

更に、ポスト・コロナ時代のニューノーマルを見据え、「TOKYO TORCH」全体で約2.0ha(約20,000㎡)の屋外空間を整備する計画としています。

街区名称の「TOKYO TORCH」には、「Torch」のもつ「灯り」のイメージと、プロジェクトビジョン「日本を明るく、元気にする」を重ね合わせ、常盤橋街区が日本を明るく照らす希望の灯りのような存在でありたいという想いを込めております。

当社は、世界に誇る日本の新しいシンボルをつくること、未来への希望の灯りになると信じ、本まちづくりを推進して参ります。



TOKYO TORCH(パース)

◎ プロジェクト紹介

コマーシャル不動産事業

「CO・MO・RE YOTSUYA (コモレ四谷)」まちびらき

東京都新宿区

JR・東京メトロ「四ツ谷」駅前の約2.4ha (約24,000㎡)の区域において独立行政法人都市再生機構 (UR都市機構) が施行者、当社が事業パートナーとして参画した大規模再開発プロジェクト「CO・MO・RE YOTSUYA (コモレ四谷)」は、本年1月の施設建物の竣工に続き、9月にまちびらきを迎え、街区内の全施設が本格稼働を開始致しました。

四谷の新たなランドマークとなる「CO・MO・RE YOTSUYA」は、高機能なスペックを備えた大型オフィスに加え、生活・ビジネスをサポートする商業、住宅、教育、公益施設等で構成された多機能施設です。2つの広場を中心とした約5,000㎡に及び緑化空間は、外濠周辺の豊かな緑と繋がり、都心の真ん中で憩いと賑わいを提供します。また、災害時には帰宅困難者の一時滞在場所を設ける計画とするなど、施設利用者・地域に配慮した防災性向上を実現しています。

今後も当社は丸の内エリア等で培った大規模不動産開発・管理運営ノウハウを活かし、長期的な視点に立った魅力あるまちづくりを進めて参ります。



「御殿場プレミアム・アウトレット」開業20周年

静岡県御殿場市

三菱地所・サイモン(株)が運営する「御殿場プレミアム・アウトレット」は、2000年7月にアメリカ生まれの本格アウトレットセンター「プレミアム・アウトレット」の日本1号店として開業し、本年7月に20周年を迎えました。

2003年及び2008年の増設を経て開業20周年となる本年は、敷地内に小田急グループによる「HOTEL CLAD」と日帰り温泉施設「木の花の湯」が誕生し、さらにメリーゴーラウンドなども備え、88店舗からなる新設エリア「ヒルサイド」をオープン致しました。

また、既存エリアにおいても約40店舗の大規模なリニューアルを実施し、全体で約290店舗が揃う国内最大**のショッピングリゾートに進化致しました。

「御殿場プレミアム・アウトレット」は今後も、アメリカの街並みを再現した屋外の開放感溢れるリアルショッピングの場として、また、小旅行気分を味わえるお出かけ先としてご支持いただけるショッピングリゾートを追求して参ります。

※店舗面積による



住宅事業

新木造注文住宅ブランド「ROBRA(ロブラ)」誕生

三菱地所ホーム(株)は、特許技術「フラットマスティンバー構法(以下、FMT 構法)」を開発し、本構法を用いた木造注文住宅の新ブランド「ROBRA(ロブラ)」を発表致しました。

FMT 構法は木と鉄骨によるハイブリッドの構法で、構造壁が少なくフラットな、より自由度の高いデザインの建築を可能にします。戸建住宅のみならず、街のシンボルとなるような店舗や医院建築、商業施設など、従来は鉄筋コンクリート造が中心だった大規模建築にも対応することが可能です。

「ROBRA」は、自然環境にやさしい木の可能性、新鮮な外観デザイン、お客様のスタイルに合わせた自由な空間設計を提案する新しい木造住宅ブランドです。「ROBRA」とはラテン語で木を意味する ARBOR を逆さにした造語で、これまでの木造

住宅の概念を 180 度変えるという意味が込められており、2020年9月5日に第1号モデルハウスとして駒沢ステージ1ホームギャラリーをグランドオープンし、販売を開始しております。

今後も同社は、高い顧客ニーズに高品質・高付加価値なご提案でお応えする住まいづくりに努めて参ります。



ROBRA(パース)

海外事業

「One Sydney Harbour Residences One」に参画

オーストラリア

オーストラリアの不動産・建設会社 Lendlease (以下、LL 社) と当社グループによる 3 件目の共同事業である本プロジェクトは、シドニー中心業務地区北西部の再開発エリア、バラングルーにおいて LL 社が推進中の「One Sydney Harbour」計画の一部であり、建築家 Renzo Piano 氏の総合監修による商業施設を含む住宅 3 棟から構成される大規模住宅開発のうちのひとつです。

「One Sydney Harbour Residences One」は地上 72 階建て・住宅総戸数 317 戸・高さ約 250 m と 3 棟の中で最も高く、オペラハウスやハーバーブリッジといった象徴的な建築と現代的な高層ビルが調和したシドニーのスカイラインを形成する建物になり、2020年6月に着工し、2024年初旬の竣工を予定しております。

当社グループは本プロジェクトによりオーストラリアでのプレゼンスをさらに高め、蓄積された開発ノウハウや多様なネットワークを活かして開発事業を拡大し、海外事業全体の更なる成長を目指して参ります。



One Sydney Harbour Residences One(パース)

◎ トピックス

ラグビー日本代表 オフィシャルスポンサーに決定

当社は、本年4月に公益財団法人日本ラグビーフットボール協会と「ラグビー日本代表オフィシャルスポンサー」に関する協賛契約を締結致しました。

当社は昨年開催された「ラグビーワールドカップ2019™日本大会」のオフィシャルスポンサーとしての協賛を通じ、ラグビーが大切にしている多様性とチームワーク、献身と協力、尊敬と友情（ノースайд）、創造力とハードワーク、規律と品位といった精神性や価値観が「人を、想う力。街を、想う力。」というスローガンのもと、魅力あるまちづくりにチャレンジする当社の基本理念に通じるものであると改めて認識致しました。また、日本ラグビーフットボール協会が掲げるミッションである“日本ラグビーの強化と普及を通じて、人々を豊かにし、社会の発展に貢献すること”へ強く共感したことから、本協賛の決定に至りました。

更に本年7月には、ラグビー協賛活動のスローガン“GO WITH JAPAN”を新たに掲げました。

この新スローガンはラグビー日本代表オフィシャルスポンサーとして「ラグビー日本代表と共に進み、社会を元気にしていく」との想いと「日本中のみんなが、ラグビー日本代表と共に進もう」との想いを込めたものです。

当社は、本協賛を通じ、感動と勇気を分かち合いながら、豊かな社会の実現に向けてチャレンジを続けて参ります。



Marunouchi Street Park 2020

当社並びに大手町・丸の内・有楽町エリア（以下、丸の内エリア）のまちづくり団体は、本年7月27日～9月6日に丸の内仲通りにおいて「Marunouchi Street Park 2020」を実施致しました。

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、密集・密閉・密接を避ける新しいライフスタイルに合わせ、「そうだ！ストリートに出よう!!」をテーマに丸の内仲通りをそれぞれ異なる3つのコンセプト、①都市型テラスを24時間楽しめる「Urban Terrace+」、②天然芝を車道一面に敷き詰めた、自然を感じる公園「Cozy Green Park」、③フリーWi-Fi・電源設備・屋外用エアコンを完備した快適な屋外オフィス空間「Open Air Office」にブロック分けし、丸の内エリアの街路空間の新たな利活用に向けた社会実験を実施致しました。

また、それぞれの空間の利用状況や、ワーカー・来街者の行動について、人流計測センサーやGPSを用いた測定を行い、設置した天然芝やドライ型ミストの酷暑環境改善効果を検証するなどコロナ禍の街における、快適性の向上を確認致しました。

当社並びに丸の内エリアのまちづくり団体は、今後も多様な来街者が最適な時間に集まり、交流して価値を生み出す舞台として、丸の内エリアのまちづくりを推進し、ウォークラブルな街としての可能性を追求して参ります。

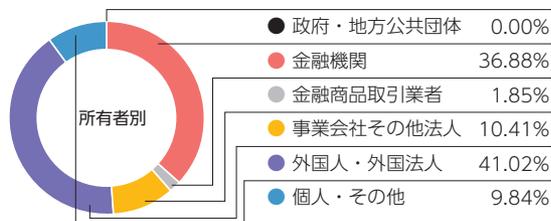


◎ 株式の概要／会社概要

株式の状況 (2020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	1,391,328,316株
	(前年度末比 154,053株増)
株主総数	66,808名
	(前年度末比3,352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	133,254	9.95
(株)日本カストディ銀行 信託口	68,627	5.12
明治安田生命保険(相)	46,882	3.50
JP MORGAN CHASE BANK 380055	41,748	3.11
GOVERNMENT OF NORWAY	37,477	2.79
(株)日本カストディ銀行 信託口5	28,819	2.15
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUT	27,334	2.04
(株)日本カストディ銀行 信託口7	24,250	1.81
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,037	1.42
JP MORGAN CHASE BANK 385781	18,875	1.41

(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 (2020年9月30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	855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	

<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
取締役	長沼文六
取締役	加藤譲
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
取締役	江上節子
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	谷澤淳一
代表執行役 執行役専務	興野敦郎
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	千葉太昇
執行役 常務	西貝浩
執行役 常務	片山浩志
執行役 常務	細包憲志
執行役 常務	高野圭司
執行役 常務	中島篤
執行役 常務	藤岡雄二
執行役 常務	長沼文六
執行役 常務	木村透
執行役 常務	四塚雄太郎

<執行役員>

大野郁夫
小張貴史
井上俊幸
茅野静仁

<グループ執行役員>

湯浅哲生	奥本信宏
駒田久	梅田直樹
山岸正紀	川端三也
宮島正治	水村慎也
仲條彰規	荒木治彦
渡邊顕彦	相川雅人
大草徹也	

◎ 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） 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

<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

1. 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登録された株式
口座を開設されている証券会社等
- (2) 特別口座に登録された株式
左記の「特別口座の口座管理機関」

2. 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㈱の本支店でお支払い致します。

3. 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

4. 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. のお手続きの詳細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。

A	B	C
D	E	

表紙：(A) the ARGYLE aoyama
(B・D) 丸の内仲通り [Marunouchi Street Park 2020]
(C) 丸の内二重橋ビルと三菱一号館美術館
(E) 大手町ビル [Inspired.Lab]



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



UD FONT

