



株主の皆様へ

三菱地所株式会社
2022年度（中間）

自2022年4月1日 至2022年9月30日

トップメッセージ



CONTENTS

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。

2022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、営業利益及び経常利益が増収増益となり、親会社株主に帰属する四半期純利益についても763億円で約210億円の増益となりました。また、通期の業績についても、期初の想定通り、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ます。

当社グループは、2020年1月に策定・公表した「長期経営計画 2030」において、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、ESG経営の視点により本年3月にグループ全体の新たなCO₂等温室効果ガス削減目標を制定、脱炭素社会の実現に向けた2050年ネットゼロ宣言をし、2022年度中にグループ内各施設の使用電力を再生可能エネルギー由来へと切り替えております。引き続き事業活動を通じて、脱炭素社会だけでなく持続可能な社会の実現を目指して参ります。

株主価値向上戦略では、2020年以降のまちづくりを「丸の内NEXTステージ」と位置付け、個人のクオリティ・オブ・ライフ向上と社会課題の発見・解決を生み出すまちづくりを推進しており、ポスト・コロナを踏まえたまちづくりのコンセプトとして“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”を目指す姿としております。

また、本年11月に長期経営計画における資本政策の一環として、資本効率の向上及び株主還元を目的とした自己株式の取得（取得株数上限7,000万株、取得価額の総額上限1,000億円）を実施することを決定致しました。

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。

2022年12月
執行役社長

吉田 淳一

連結業績の概要



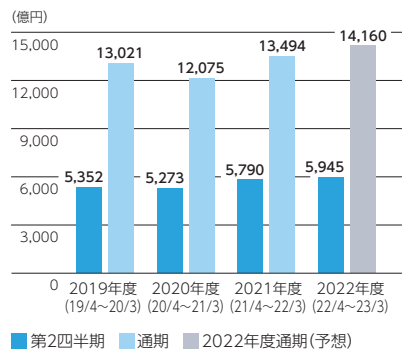
財務情報の詳細につきましては、当社ホームページの「IR情報」に掲載しております。
<https://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

2022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、設計監理・不動産サービス事業が増収となった一方、コマーシャル不動産事業、住宅事業が減収となった結果、前年同期と比べ、営業収益は5,945億円で155億円の増収(+2.7%)、営業利益は1,420億円で304億円の増収(+27.2%)、経常利益は1,305億円で359億円の増収(+37.9%)となり、親会社株主に帰属する

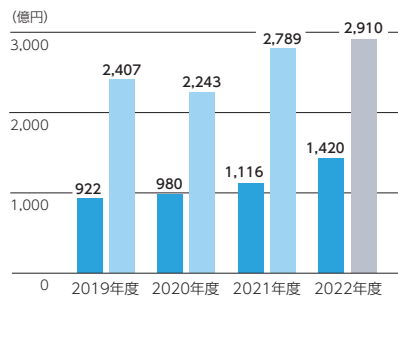
四半期純利益は763億円で210億円の増益(+38.1%)となりました。通期の業績としては、営業収益1兆4,160億円、営業利益2,910億円、経常利益2,710億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,650億円を見込んでおります。

なお、2022年度中間配当金につきましては、1株につき19円と決定させていただきました。2022年度期末配当金につきましては、1株につき19円とする計画です。

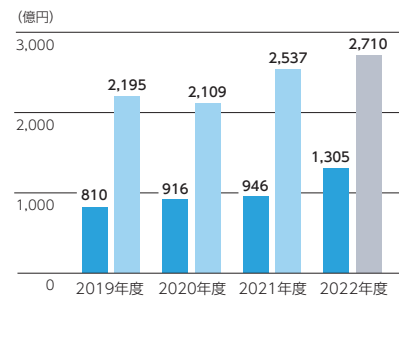
営業収益の推移



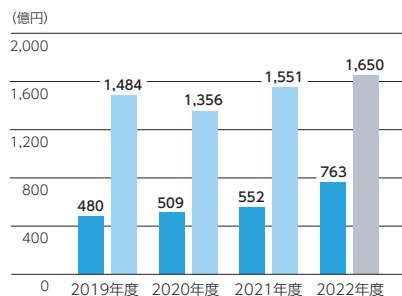
営業利益の推移



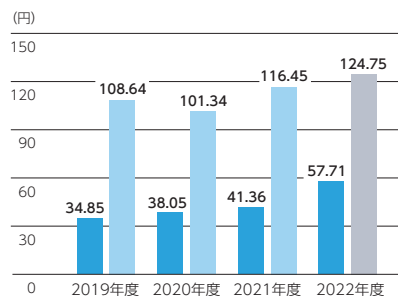
経常利益の推移



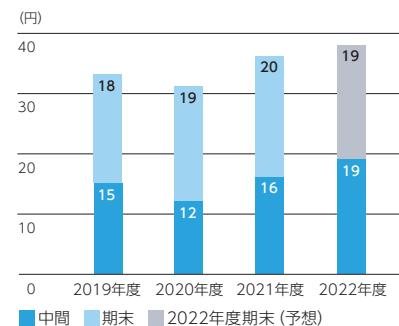
親会社株主に帰属する純利益の推移



1株当たり親会社株主に帰属する純利益の推移

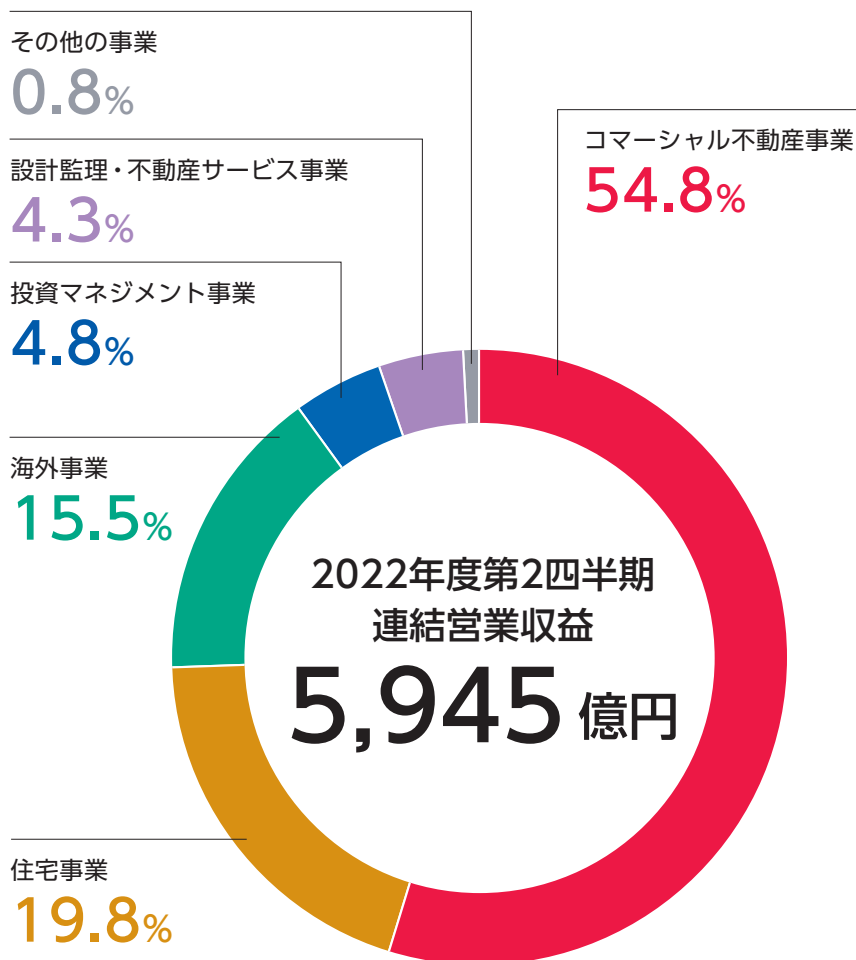


1株当たり配当金の推移



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。

セグメント業績の概要

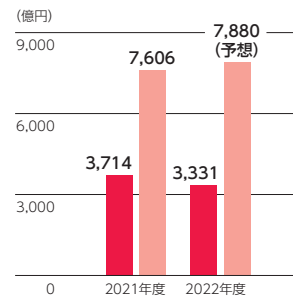
商業不動産事業



営業収益 **3,331** 億円
(前年同期比 △383 億円)

営業利益 **779** 億円
(前年同期比 △191 億円)

事業別営業収益



■ 第2四半期 ■ 通期

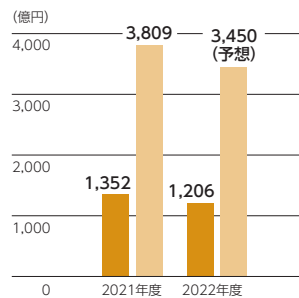
住宅事業



営業収益 **1,206** 億円
(前年同期比 △146 億円)

営業利益 **33** 億円
(前年同期比 △23 億円)

事業別営業収益



■ 第2四半期 ■ 通期

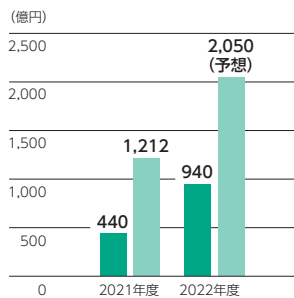
海外事業



営業収益 **940** 億円
(前年同期比 +499 億円)

営業利益 **607** 億円
(前年同期比 +422 億円)

事業別営業収益



■ 第2四半期 ■ 通期

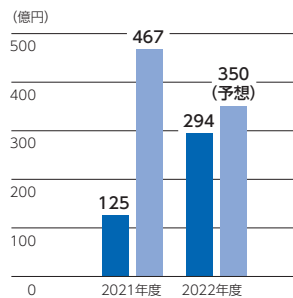
投資マネジメント事業



営業収益 **294** 億円
(前年同期比 +169 億円)

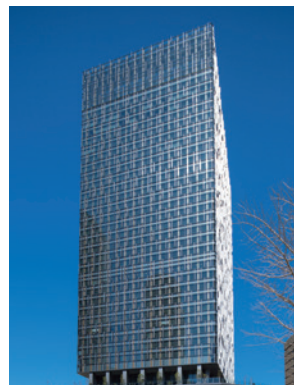
営業利益 **146** 億円
(前年同期比 +105 億円)

事業別営業収益



■ 第2四半期 ■ 通期

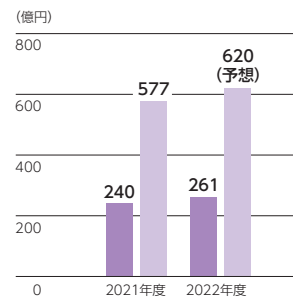
設計監理・不動産サービス事業



営業収益 **261** 億円
(前年同期比 +21 億円)

営業利益 **△3** 億円
(前年同期比 +13 億円)

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

大手町・丸の内・有楽町エリアのまちづくり

より多彩なまちへ、常盤橋・有楽町へ続く「丸の内再構築」

価値創造を実現するまちづくり「丸の内NEXTステージ」進行中

当社は、1998年に丸の内エリアの価値創造に向けた取り組み「丸の内再構築」を公表し、おおよそ10年毎に「第1ステージ」「第2ステージ」「丸の内NEXTステージ」と区切り、まちづくりを推進してきました。

2002年の丸ビルの建替えを皮切りに20年間で18棟の再開発を完了し、現在、丸の内再構築は「NEXTステージ」として、

主に常盤橋・有楽町において、地方連携をはじめ、アーティスト等、多彩な人が集う多様性溢れるまちづくりを進行中です。当ステージでは、大手町と神田を繋ぐ「(仮称)内神田一丁目計画」①も加わり、更なるエリアの広がりを実現します。

今後も引き続き、時代や社会の要請を先取りしたまちづくりを通じて未来に貢献して参ります。



※文中の①～⑤は地図の位置を示す

丸の内エリア

丸の内再構築の初弾プロジェクトとして2002年に建て替えた「丸ビル」②が今年で開業20周年を、2007年に建て替えた「新丸ビル」③が今年で開業15周年をそれぞれ迎えました。

このアニバーサリーイヤーを記念して、「Your Palette 明日を彩る、わたしを選ぼう。」をコンセプトに丸ビル開業日である9月6日から2023年春にかけて両ビルで段階的なリニューアルを実施。地下フードゾーン改修や新業態店舗オープン、特設サイトの周年限定コンテンツ等、様々なイベントや企画も展開していきます。



有楽町エリア

今後の重点更新エリアの一つとして定めた有楽町エリア再構築が本格始動し、2021年よりJR「有楽町」駅前の「有楽町ビル」④「新有楽町ビル」⑤建替計画に着手しております。これに向けた先導プロジェクトである「有楽町 Micro STARS Dev.」^{マイクロ スターズ ティアアップメント}では、多様性を受け入れながら、新しい才能を発掘し活躍の場を創出することで、訪れる人を触発するクリエイティブな街づくりを推進する様々な企画を展開しております。そこから生まれつつある新たな価値を結実させ、当該エリアの再構築をけん引する当社旗艦ビルとして計画を進めています（両ビルは2023年を目途に閉館予定）。



その流れを受け、「新国際ビル」「新日石ビル」街区では、ビル間の路地空間を、光と緑溢れる、飲食やアート関連のイベント会場機能を持つ多目的空間にリニューアルした「有楽町 SLIT PARK」⑥が本年6月に開業。有楽町エリアでの出会い

や交流の促進拠点となっています。

また、当社、東宝(株)及び(公)助出光美術館は、竣工から約56年が経過した「国際ビル」⑦と「帝劇ビル」(東宝(株)及び(公)助出光美術館所有)⑧との共同一体建替計画に着手することを、本年9月に発表しました。

本計画では、建替え後の建物に於いて帝国劇場と出光美術館の再開を予定しており、防災対応機能の強化、ポスト・コロナ時代のテナントニーズの高度化や脱炭素社会の実現に向けた社会的要請への対応強化等、機能更新を図るとともに、文化・芸術拠点として、歴史と伝統を継承し未来に繋いでいきます。当社は今後も有楽町エリアでの魅力あるまちづくりに貢献して参ります。（両ビルは2025年を目途に閉館予定）



プロジェクト紹介

大手町エリア

1958年竣工の「大手町ビル」⁹では、100年ビルへの挑戦として、2018年に着工した、テナントが入居しなからの大規模リノベーションが本年5月に完了しました。

今回は建替えではなくリノベーションによりハード・ソフト両面の機能更新を図ることで、オフィスのバリエーションを増やして様々なテナントニーズに対応するとともに、既存ストックの活用という社会的な要請にも応え、再開発が進む都市景観に新たな色付けを行いました。

外装デザインには、大名小路、丸の内・大手町両仲通り、日比谷通りのそれぞれが持つ歴史的背景のストーリー性を反映し、約4,000㎡の屋上に緑溢れるワークスペースや農園エリアを整備、7階には就業者やエリアワーカー向けの共用ラウンジを開設しています。



東西で異なるビル外観(左:東側、右:西側)



ワークスペース・農園エリア(屋上)



共用ラウンジ(7階)

常盤橋エリア



TOKYO TORCH(東京駅前常盤橋プロジェクト)全体街区(パース)

JR「東京」駅日本橋口前で開発を進めている「TOKYO TORCH(トウキョウトーチ)」街区において、2021年6月末竣工の「常盤橋タワー(A棟)」¹⁰に続き、本年3月末には「銭瓶町ビルディング」(D棟)¹¹が



銭瓶町ビルディング(D棟)

竣工。1階には、学生たちが2カ月毎に入れ替わり日本各地の地域産品を集めて運営するセレクトショップ「アナザー・ジャパン」と併設カフェが本年8月にオープンしました。2027年度の街区全体竣工に向けて、「日本を明るく、元気にする」というビジョンを実現し、日本の玄関口で日本の魅力を発信し、新たな価値を生み出して参ります。

住宅事業

東金町一丁目西地区第一種市街地 再開発事業で第Ⅰ期着工

東京都
葛飾区

当社、三菱地所レジデンス(株)及び三井不動産レジデンシャル(株)は、東京都葛飾区東金町一丁目西地区にて「東金町一丁目西地区第一種市街地再開発事業」を権利者の皆様と推進しておりましたが、本年8月に権利変換計画について東京都知事の認可を受け、同10月に第Ⅰ期工事が着工しました。

本プロジェクトは、JR常磐線「金町」駅にほど近い約3.0haの大規模再開発で、地上40階建ての超高層マンション(約900戸)を整備します。更に、低層部に当社も参画する商業施設、自動車教習所、公益施設、日常生活利便性を向上させる生活サービス機能からなる複合建築物を整備します。

当事業区域に面する理科大学通りを賑わいの中心軸として再開発敷地側に拡幅、また、地域の回遊性促進のため、地区施設として広場や歩道状空地の整備による歩行者ネットワークを形成し、魅力ある都市環境の創出を図ります。「居住環境の向上、利便性を活かしたまちづくり」及び「金町駅北口の魅力向上」の2つを「目指すまちづくりの方向性」として地域の防災性や安全性を高めるとともに、駅周辺をはじめ地域の人々も集い、新たな賑わいが創出されることを目指し本プロジェクトを推進して参ります。



外観イメージ(パース)

※ 2025年度 第Ⅰ期工事(低層部 店舗・自動車教習所ほか) 竣工予定
※ 2030年度 第Ⅱ期工事(高層部 住宅他、低層部 店舗・公益施設ほか) 竣工予定

海外事業

ワン サークュラー キー 「One Circular Quay」始動

オースト
ラリア



外観イメージ(パース)

○: 本プロジェクト

当社は、豪州の不動産・建設会社Lendlease(以下、LL社)と共同で、スーパーラグジュアリー住宅棟(59階建て・161戸)・5つ星ホテル(26階建て・220室)の複合開発プロジェクト「One

Circular Quay」の事業実施を決定致しました。2023年初頭に着工、2027年までの竣工を予定しており、ホテルにはヒルトン最上級ブランド「The Waldorf Astoria」が outlets します。当社の豪州における1プロジェクトへの投資額としては過去最大、かつ初めてのメジャーシェアにて推進する大型プロジェクトとなります。

本プロジェクトは、オペラハウスやハーバーブリッジに近接するCircular Quayと呼ばれるシドニーCBD北端部の中心に位置し、敷地隣地には当社がLL社及び平安不動産有限公司とともに手掛けた複合開発「180 George Street」が本年9月末に竣工しており、エリア一体での開発による回遊性向上や更なる活性化が見込まれます。

当社グループは、国内外で蓄積してきた開発ノウハウや実績等を活かし、本プロジェクトにより豪州でのプレゼンスをさらに高め、海外事業全体の更なる成長を目指して参ります。

トピックス

日本初 SBT ネットゼロ認定を取得

当社は、脱炭素社会の実現に向けて本年3月に制定した新たなCO₂等温室効果ガスの排出削減目標について、同6月、SBTi^{※1}より、SBT ネットゼロの認定を取得しました。

これにより、当社グループのスコープ1、2の2030年までの排出削減目標が1.5度シナリオ脱炭素経路に整合したものであり、スコープ1、2、3^{※2}全体を含めた2050年までの排出削減目標がSBTiのネットゼロ新基準に合致したものと認められたこととなります。なお、SBTiが2021年10月に発表したネットゼロ新基準に沿ったSBT認定の取得は、全ての業種を通じて当社が日本初です。

2022年3月に制定した新たな排出削減目標とネットゼロ宣言

基準年 2019年度の総排出量に対して、
自社グループのバリューチェーン内で以下の通り総量を削減

2030年度までにスコープ1、2の合計を70%以上、スコープ3を50%以上削減

2050年までにネットゼロ達成(スコープ1、2、3とも90%以上削減。残余排出量は中和化^{※3})

当社グループでは、ESG先進企業として社会課題の解決に積極的に取り組んでおり、引き続き事業活動を通じて、脱炭素社会だけでなく持続可能な社会の実現を目指します。



- ※1 SBTi (The Science Based Targets initiative) は、世界自然保護基金 (WWF)、CDP (旧カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト)、世界資源研究所 (WRI)、国連グローバル・コンパクトによる共同イニシアティブ。企業に対し、気候変動による世界の平均気温の上昇を産業革命前と比べ1.5度に抑えるという目標に向けて、科学的知見と整合した削減目標を設定することを推進している。
- ※2 スコープ1：熱供給事業、非常用発電機の運転などによる燃料（ガス、重油）の直接的な燃焼。スコープ2：購入した電気、蒸気、冷水水などの使用による燃料の間接的な燃焼。スコープ3：その他事業活動に伴う排出（建築工事、販売した不動産の使用等）。
- ※3 2050年段階で自社グループのバリューチェーン内で削減できない排出量を「残余排出量」といい、バリューチェーンの外で森林由来吸収や炭素除去技術等を活用して「中和 (Neutralization)」することで、ネットゼロとするのがSBTi基準に基づく考え方。

三菱一号館美術館 展覧会のご案内

当社が運営する三菱一号館美術館は2010年にJR「東京」駅徒歩5分の千代田区丸の内に開館しました。「三菱一号館」は1894年にジョサイア・コンドルの設計により建設されたオフィスビルを復元した赤煉瓦の建物で、建物と呼応した19世紀後半の近代美術を主題に企画展を年3回開催しております。

現在開催中の「ヴァロトーン—黒と白」では、19世紀末のパリで活躍し、黒一色の革新的な木版画で名声を得たナビ派の画家フェリックス・ヴァロトーン (1865 - 1925) にフォーカスしています。独特の視点と多様な表現、そして卓越したデザインセンスをもつヴァロトーン作品は、まるで解けない謎のように今でも私たちを魅了してやみません。

当館は、世界有数のヴァロトーン版画コレクションを

誇り、希少性の高い連作〈アンティミテ〉〈楽器〉〈万国博覧会〉〈これが戦争だ!〉の揃いのほか、約180点のコレクションを一挙初公開します。黒と白のみで作り出された世界に焦点をあて、未だ捉えきることができないヴァロトーンの魅力に迫ります。また、当館と2009年より姉妹館提携を行っているトゥールーズ=ロートレック美術館開館100周年を記念した、ロートレックとの特別関連展示も併せてお楽しみください。



「ヴァロトーン—黒と白」

開催期間：2022年10月29日(土)～
2023年1月29日(日)

主催：三菱一号館美術館、日本経済新聞社
三菱一号館美術館ホームページ：<https://mimt.jp/>

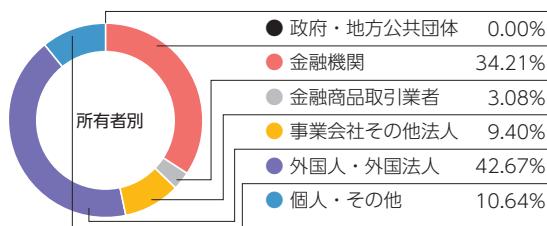
フェリックス・ヴァロトーン《嘘(アンティミテ)》
1897年 木版、紙 17.9×22.5cm 三菱一号館美術館

株式の概要／会社概要

株式の状況 (2022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	1,391,478,706株 (前年度末比 増減なし)
株主総数	71,788名 (前年度末比 1,814名減)

株式分布状況 (株式数構成比率)



大株主

	持株数(千株)	出資比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	224,097	16.93
(株)日本カストディ銀行 信託口	75,612	5.71
明治安田生命保険(株)	42,194	3.18
JP MORGAN CHASE BANK 380055	40,703	3.07
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	27,354	2.06
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,488	1.69
JP モルガン証券(株)	19,114	1.44
(株)竹中工務店	18,150	1.37
(株)大林組	16,422	1.24
清水建設(株)	16,367	1.23

(注) 出資比率は自己株式を控除して計算しております。

会社概要 (2022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	142,414,266,891円
従業員数	992名* ※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)。
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	中島篤
取締役	梅田直樹
取締役	久保人司
取締役	西貝昇浩
取締役	岡本毅
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
取締役	メラニー・ブロック

<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	千葉太
代表執行役 執行役専務	細包憲志
代表執行役 執行役専務	中島篤
代表執行役 執行役専務	藤岡雄二
執行役常務	高野圭司
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
執行役常務	大野郁夫
執行役常務	梅田直樹
執行役常務	荒木治彦
執行役	久保人司

<執行役員>

小張貴史	岩瀬正典
井上俊幸	竹田徹
茅野静仁	村井正裕
清水秀一	平井幹人

<グループ執行役員>

山岸正紀	水村慎也
宮島正治	相川雅人
川端良三	加藤博文
大草徹也	大井篤彦
奥本信宏	

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 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
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。

表紙：丸ビルと新丸ビル(2020年6月撮影)

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(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. のお手続きの詳細内容につきましては、1. の窓口までお問い合わせ下さい。

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

