



MARUNOUCHI STREET PARK

株主の皆様へ
三菱地所株式会社

2021年度 自2021年4月 1日
至2022年3月31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。

2021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、経常利益共に増益となり、親会社株主に帰属する当期純利益は1,551億円で195億円の増益となりました。また、2021年度の年間配当は1株につき36円と、前年度比で5円の増配とさせていただきます。

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、全てのステークホルダーへの事業を通じたより高い価値提供と、ESG目標の実現を推進致します。

女性活躍の推進については、2021年度に中長期的な女性管理職比率の目標水準を上方修正し、脱炭素社会実現に向けては、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し2050年ネットゼロ宣言を致しました。順次、目標達成に向けた取り組みを進めて参ります。

株主価値向上戦略では、ROA・ROE・EPSをKPIとして掲げております。2021年4月には、長期経営計画に掲げた資本政策の一環として、成長投資への資金需要も考慮しつつ、自己株式の取得の実施を決定し、本年3月までに1,749万株（取得価格総額約300億円）を取得致しました。また、引き続き「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つの各領域で、長期経営計画の実現に向けて成長投資・利益成長の加速を図って参ります。

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。

2022年6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>

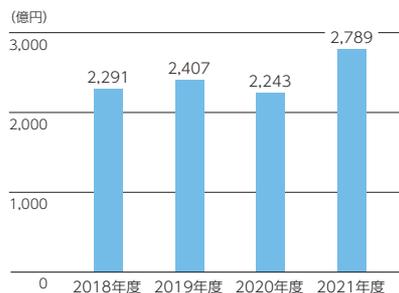
2021年度の当社グループの業績は、コマーシャル不動産事業、住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、設計監理・不動産サービス事業が増収増益となった結果、前年度に比べ、営業収益は1兆3,494億円で1,418億円の増収(+11.8%)、営業利益は2,789億円で545億円の増益(+24.3%)、経常利益は2,537億円で427億円の増益(+20.3%)となり、親会社株主に帰属する当期純利益は1,551億円で195億円の増益(+14.4%)となりました。

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、2021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、2021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20円にてご提案・ご承認いただいております。

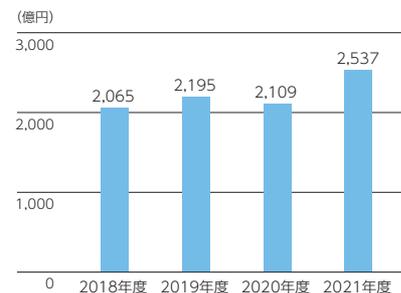
営業収益の推移



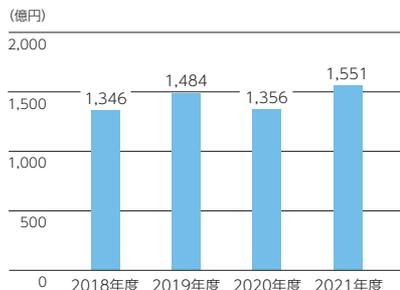
営業利益の推移



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

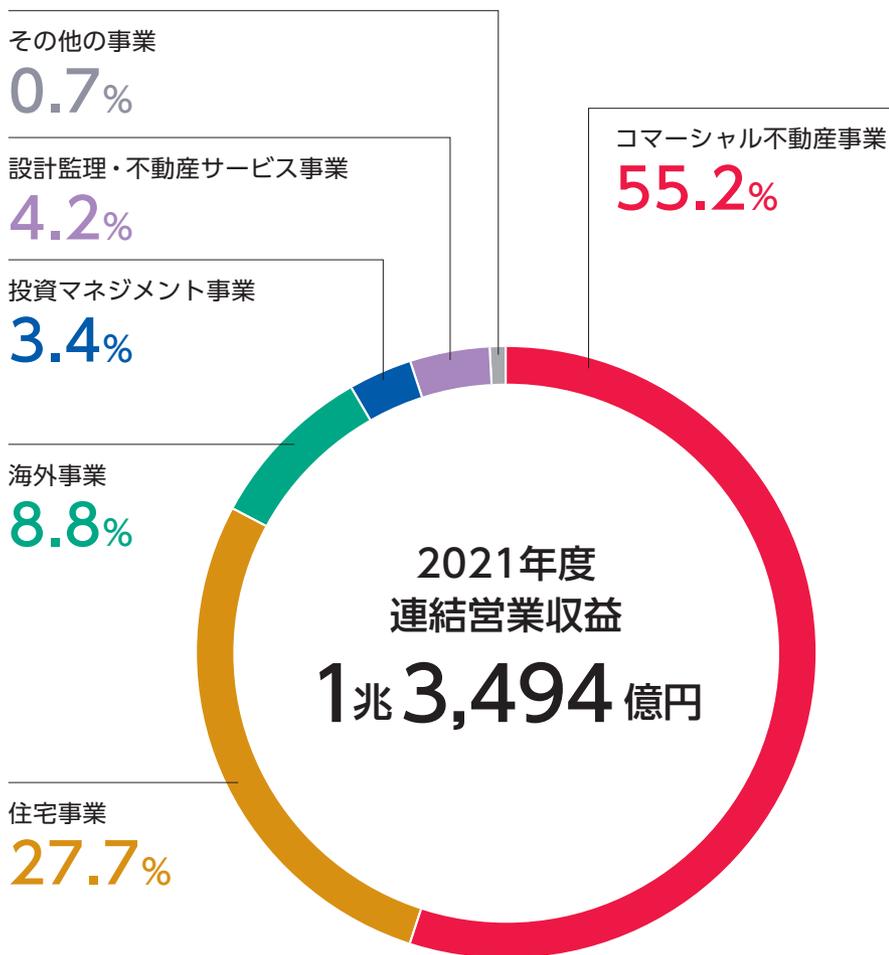


1株当たり配当金の推移



セグメントの状況

連結営業収益セグメント別構成比



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 **7,606** 億円
(前年度比 +882億円)

営業利益 **1,899** 億円
(前年度比 +91億円)

事業別営業収益



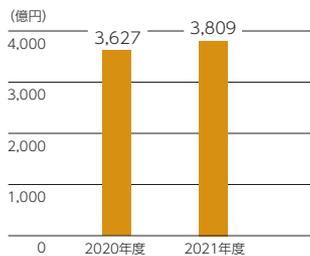
住宅事業



営業収益 **3,809** 億円
(前年度比 +182 億円)

営業利益 **301** 億円
(前年度比 +61 億円)

事業別営業収益



海外事業



営業収益 **1,212** 億円
(前年度比 +67 億円)

営業利益 **558** 億円
(前年度比 +178 億円)

事業別営業収益



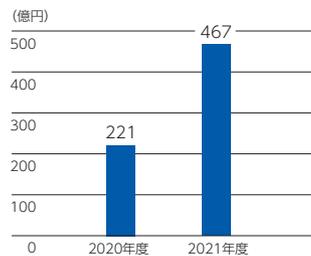
投資マネジメント 事業



営業収益 **467** 億円
(前年度比 +245 億円)

営業利益 **265** 億円
(前年度比 +205 億円)

事業別営業収益



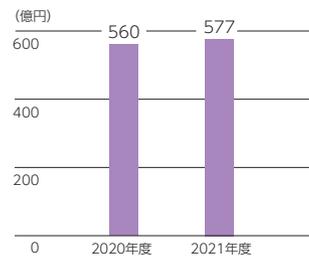
設計監理・ 不動産サービス事業



営業収益 **577** 億円
(前年度比 +17 億円)

営業利益 **28** 億円
(前年度比 +18 億円)

事業別営業収益



プロジェクト紹介

コマーシャル不動産事業

「赤坂二・六丁目地区開発計画」 国家戦略特別区域計画に認定

東京都港区

当社及び㈱TBSホールディングスが共同で推進して参りました、赤坂二・六丁目地区における開発計画が国家戦略特別区域計画における国家戦略都市計画建築物等整備事業として、内閣総理大臣による認定を受け、都市計画が告示されました。

本計画の特徴は以下3点です。

1 地下鉄駅を中心に、まちの回遊性を高める都市 基盤の強化

地下2階の東京メトロ「赤坂」駅から連続した空間で地上まで移動できるよう、駅前空間や広場の整備を行います。また、空港リムジンバスや観光周遊バスを受け入れるバス乗降場を整備し、まちへのアクセス性・周辺エリアとの回遊性の充実を図ります。

2 国際競争力の強化に資するエンタテインメント 産業拠点の形成

赤坂エリア周辺の大企業とスタートアップ企業やクリエイターとの交流を促進する場（インキュベーション施設）を整備します。また、劇場・ホールによるエンタテインメントの発信機能及び集客機能、ホテルによる宿泊・滞在機能を整備し、「赤坂サカス」との連携を通じて、赤坂エリアでの“エンタテインメント・シティ”を目指します。

3 環境インフラの更新と都市防災機能の強化

老朽化した地域冷暖房の再整備により、効率的な面的エネルギーネットワークを強化し、再生可能エネルギー由来の電力利用を推進します。また、防災対応力の強化として、帰宅困難者を受け入れる一時滞在施設と防災備蓄倉庫や、屋外の災害時一時待機場所を整備します。

本計画を通じて、当社は、駅・まちを一体的に繋ぎ、開放性と賑わいを備えた空間の整備を実施して参ります。



「TOKYO TORCH」 東京駅前常盤橋プロジェクト

東京都千代田区



当社は、関係権利者の方々と共に開発を進めておりますJR「東京」駅日本橋口前「TOKYO TORCH」街区において、2027年度竣工予定の「Torch Tower」高層部に、賃貸レジデンスを導入することを決定致しました。

大手町・丸の内・有楽町エリアでは初めてとなる賃貸レジデンス

が、地上約300mのフロアに約50戸（70㎡台～400㎡台）誕生予定です。東京駅・東京メトロ「大手町」駅直結という高い利便性、日本最高層クラスからの圧倒的な眺望、高層部に導入するスーパーラグジュアリーホテルとのサービス連携等により、「TOKYO TORCH」でしか味わえない超都心住機能を提供致します。

また、2021年7月にオープンした大規模屋外広場「TOKYO TORCH Park」では、「福島県」及び「おりづるタワー」（広島県広島市）との協業を新たに開始しました。そのほかにも、3Dアートペインティング「Rivers Crossing」の完成、日本全国の地域と連携し地域の魅力を発信する「TOKYO TORCH Market」の定期開催等、日常を彩るイベントが本格始動しています。

本プロジェクトでは、「日本を明るく、元気にする」というプロジェクトビジョンを実現し、大手町・丸の内・有楽町エリアの価値向上を目指して参ります。

日本初、高速道路IC直結の 「次世代基幹物流施設」開発計画始動

京都府城陽市

当社は、京都府城陽市東部丘陵地青谷先行整備地区（A街区）において、高速道路ICに直結した「次世代基幹物流施設」の開発計画を始動します。本計画は当社が施行予定者として土地区画整理事業を実施の上、2025年に新築建物着工し2026年に竣工を迎える予定で、高速道路ICに直結した専用ランプウェイの整備を行う物流施設の開発は、本計画が日本初となります。

本計画は、三大都市圏を繋ぐ物流網の一端を担う新名神高速道路の宇治田原IC（仮称）より、基幹物流施設に直結した専用ランプウェイを設けることで、完全自動運転トラックや後続車無人隊列走行の受け入れを可能とし、これら次世代のモビリティが高速道

路から一般道に下りることなく利用できる物流施設を想定しています。本計画を通じて、物流IoT等の最先端技術に対応した中核物流拠点として広域幹線物流システムの整備を担うことで、近年増加し続ける貨物輸送需要や深刻なトラックドライバー不足といった社会課題解決の一助となることを目指して参ります。

当社は、関東圏においても本計画同様の次世代のモビリティに対応した基幹物流施設の開発計画について検討を進めています。

関東圏と関西圏の両方で基幹物流施設の整備を進め、三大都市圏を結ぶ物流ネットワークの自動化・省人化対応を推進して参ります。



プロジェクト紹介

コマーシャル不動産事業

日本初、Park-PFIによる国営公園 「海の中道海浜公園 光と風の広場」開業

福岡県福岡市

海の中道パーク・ツーリズム共同事業体を構成する当社、積水ハウス(株)、(一財)公園財団、(株)インザパーク福岡(以下、当事業体)は、福岡市東区に位置する国営公園「海の中道海浜公園」内に滞在型レクリエーション拠点「光と風の広場」を整備し、本年3月15日にリニューアルオープン致しました。本事業は、国土交通省九州地方整備局がPark-PFI制度※を活用して公募し、当事業体が2020年に民間事業者を選定され計画を進めてきたものです。Park-PFI制度による国営公園の開業は日本初となります。

「光と風の広場」では、九州初上陸となる“泊まれる公園”をコンセプトとする公園一体型宿泊施設「INN THE PARK」や巨大アスレ

「ザ ロイヤルパーク キャンパス 札幌大通公園」が「ウッドデザイン賞 2021」優秀賞を受賞

北海道札幌市

当社並びに当社グループ会社である(株)三菱地所設計、(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ及びMEC Industry(株)が手掛ける、「ザ ロイヤルパーク キャンパス 札幌大通公園」は、「ウッドデザイン賞※2021」ハートフルデザイン部門で優秀賞(林野庁長官賞)を受賞しました。

「北海道を体感する」をコンセプトに掲げた当ホテルは、床材にトドマツ、外装のルーバーにカラマツ等、道産材を積極活用しながら、木質感を感じられる空間づくりに新たな技術を採用するこ

チックタワー「シー・ドラグーン」といった常設施設を基盤に、海浜部を活用したカヌーやホーストレッキングなど多様なアクティビティを組み合わせで展開します。加えて、公園内を周遊できる電動キックボードや、園外への足となるレンタサイクル事業にも取り組み、園内だけでなく地域全体への賑わい創出に寄与して参ります。

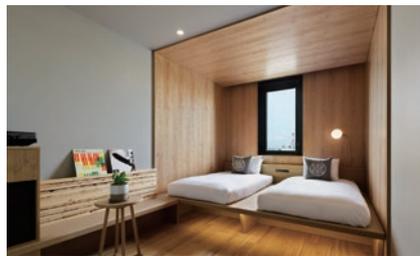
当社は、「光と風の広場」の整備を通じて、自然が織りなす絶景のなかで「憩・学・遊」全てが楽しめる、くつろぎの非日常体験を提供して参ります。

※Park-PFI制度：公園利用者の利便向上に資する公募対象公園施設の設置及び当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う事業者を公募により選定する民間資金を活用した整備・管理手法。



とで、宿泊客にリラックスした時間を提供するホテルのウッドデザインの良例であることや、上層階を木造にすることで建築物の重量を抑えるなど木を活かすメリットが考え抜かれている点が評価されました。

当社グループでは、今後とも国産木材の活用推進を通じて、国内林業の活性化や山林防災、ひいては地方創生等に寄与して参ります。



※ウッドデザイン賞：林野庁が補助事業として実施する、木の良さや価値を再発見させる製品や取り組みについて、特に優れたものを消費者目線で評価し、表彰する顕彰制度。

住宅事業

「(仮称)泉パークタウン第6住区東工区開発計画」の町名が「朝日」に決定

宮城県仙台市

当社、パナソニック㈱、パナソニック ホームズ㈱、関電不動産開発㈱が宮城県仙台市泉区で手掛ける「(仮称)泉パークタウン第6住区東工区開発計画」について、街の名称が「朝日」に決定致しました。

本計画は国土交通省スマートシティモデル事業の一環として進められ、泉パークタウンの従来のみちづくり理念を踏襲した上で、「低炭素社会・循環型社会の形成に寄与するソリューションやサービスを導入することで、新しい暮らしを提案すること」を基本方針とし、



全国の郊外居住地域が抱える社会課題を解決するモデルを提案する街として、2022年秋に誕生します。

サービスの一つとして、東北電力ソーラーeチャージ㈱と連携し、初期費用をかけずに毎月定額で太陽光発電・蓄電システムを利用できるサービスの導入を予定しています。また、デジタルとリアルなサービスプラットフォームとなる「コミュニティ都市OS」を開発実装し、コミュニティ拠点を活用したコンシェルジュサービスや、公共交通と連携した地域モビリティサービスなどを提供することで、お住まいになる方々が主役となる持続可能なスマートシティの実現を目指します。

海外事業

インドネシア初、大規模ラグジュアリーアウトレットモール事業 「The Grand Outlet - East Jakarta」参画

インドネシア

当社は、シンガポールの総合デベロッパーであるTuan Sing Holdings Limitedと共同で、インドネシア・ジャカルタ特別州東部のカラワン県においてアウトレットモール事業「The Grand Outlet - East Jakarta」に参画致します。

本計画は、ジャカルタ中心部から車で約60分(40km)、高速道路沿いの好立地に広がる広大な敷地(約88,000㎡)に約180店舗(店舗面積約26,000㎡)のインターナショナルブランドを取り揃えた、高い利便性と抜群の集客力を見込む、同国で初の大規

模ラグジュアリーアウトレットモールとなります。

設計は㈱三菱地所設計が担当し、自然から着想を得た心地よいながらも特別感のある空間を演出、イベント開催等により、一日中楽しむことのできる体験を提供します。

同国はASEAN諸国最大の人口とGDPを誇り、今後更なる個人消費の成長が見込まれ、アウトレットモール事業への需要が高まっています。

当社グループは国内外で蓄積してきた不動産開発・運営ノウハウや実績等を活かし、当事業のリーディングカンパニーとして積極的に推進して参ります。



2022年中頃着工、2023年後半開業予定。

トピックス

「MARUNOUCHI FASHION WEEK 2022」開催

当社は本年3月17日～31日に「MARUNOUCHI FASHION WEEK 2022」を開催しました。

本イベントは丸の内・日本橋ほか、都内全5エリアでそれぞれにテーマを設け、東京のクリエイティビティを世界に発信することを目的とした「東京クリエイティブサロン2022」の一環です。丸の内エリアのテーマは「Passion Anniversary!!!」。

オープニングセレモニーでは、エリアアンバサダーである小山薫堂氏を迎えたトークセッションやファッションショーを開催。デザイナー森永邦彦氏とベビー・子ども関連ブランド「familiar」が共同で制作した作品の披露や、全国の服飾専門学校生による

230点にも及ぶ作品が登場し、1日限定のレッドカーペットに変わった丸の内仲通りを個性あふれる数々の作品が彩りました。

会中には「TOKYO TORCH Park」と「丸ビル」1階マルキューブでそれぞれインスタレーションの展示が行われ、子どもたちの描いたイラスト原画や数々の作品も展示されました。

当社は本イベントを通じ、コロナ禍におけるファッションや文化の力を見つめ直し、丸の内エリアからクリエイティブなコンテンツの数々を発信し続けて参ります。



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年春に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「ガブリエル・シャネル展 Manifeste de mode」では、「20世紀で最も影響力の大きい女性デザイナー」といわれたガブリエル・シャネル(1883～1971)に焦点を当てています。シャネルのシンプルかつ洗練された服は着る人に実用性と快適さを与えながら、1920年代の活動的な新しい女性像の流行を先導しました。本展は、フランスのガリエラ宮

パリ市立モード美術館で開催された*Gabrielle Chanel. Manifeste de mode*展を日本向けに再構成する国際巡回展です。ガブリエル・シャネルの仕事に焦点を当てる回顧展を日本で開催するのは32年ぶりのこととなります。シャネルのスーツやリトル・ブラック・ドレスを代表に、どれも特徴的な服はシャネルのファッションに対する哲学を体現し、さらにコスチューム・ジュエリーやN°5の香水といった展示に当時の記録映像が加わることで引き立てられ、鑑賞者をシャネルのクリエイションの魅力へと誘います。

ガブリエル・シャネル展
Manifeste de mode

開催期間：2022年6月18日(土)～2022年9月25日(日)
主催：三菱一号館美術館、ガリエラ宮パリ市立モード美術館、パリ・ミュゼ、日本テレビ放送網(株)
三菱一号館美術館ホームページ：<https://mimt.jp/>

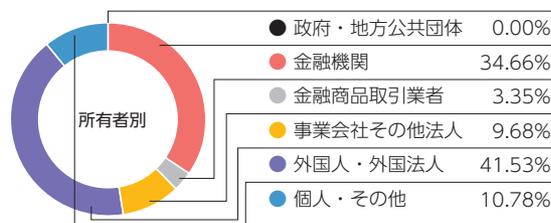
ガブリエル・シャネル テーラードのジャケット、スカート、ブラウスとベルト
1965年春夏 パリ、ガリエラ宮蔵 ©Julien T. Hamon

株式の概要／会社概要

株式の状況 (2022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	1,391,478,706株
	(前年度末比 150,390株増)
株主総数	73,602名
	(前年度末比 7,180名増)

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	228,398	17.26
(株)日本カストディ銀行 信託口	67,952	5.13
明治安田生命保険(株)	42,194	3.19
JP MORGAN CHASE BANK 380055	41,109	3.10
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	25,134	1.90
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,291	1.60
(株)竹中工務店	18,150	1.37
JP モルガン証券(株)	17,903	1.35
(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	142,414,266,891円
従業員数	974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	(2022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	中島篤
取締役	梅田直樹
取締役	久保人司
取締役	西貝昇
取締役	片山浩
取締役	岡本毅
取締役	成川哲夫
取締役	白川方明
取締役	長瀬真
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	千葉太志
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	大井田篤彦
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：Marunouchi Street Park 2021 (於 丸の内仲通り)

株式事務に関するご案内

- 各種お手続き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き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)の本支店でのお支払い致します。
 - 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。

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

