



株主の皆様へ

三菱地所株式会社
2021年度(中間)

自2021年4月1日 至2021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。

2021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552億円で約43億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。

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（取得株数上限2,200万株、取得価額の総額上限300億円）

を実施することを決定致しました。

2021年6月には「TOKYO TORCH」の第1弾プロジェクトである「常盤橋タワー」が竣工しました。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参ります。また、上記を含む各事業において、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お願い申し上げます。

2021年12月
執行役社長

吉田 淳一

連結業績の概要

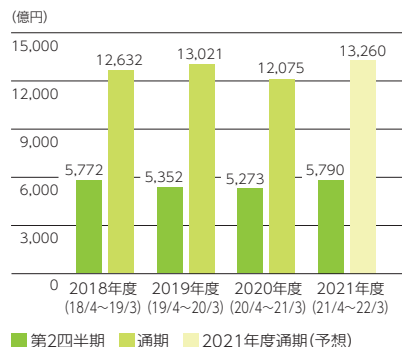
財務情報の詳細につきましては、当社ホームページの「IR情報」に掲載しております。
<https://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

2021年度第2四半期の当社グループの業績は、コマース不動産事業、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となった一方、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5,790億円で517億円の増収(+9.8%)、営業利益は1,116億円で135億円の増益(+13.9%)、経常利益は946億円で30億円の増益(+3.3%)となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は

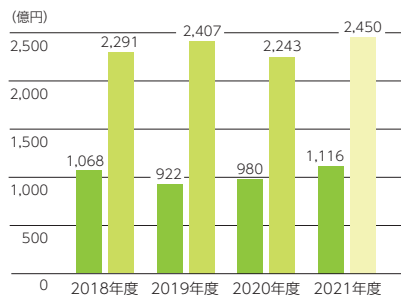
552億円で43億円の増益(+8.5%)となりました。通期の業績としては、営業収益1兆3,260億円、営業利益2,450億円、経常利益2,200億円、親会社株主に帰属する当期純利益1,420億円を見込んでおります。

なお、2021年度中間配当金につきましては、1株につき16円と決定させていただきました。2021年度期末配当金につきましては、1株につき17円とする計画です。

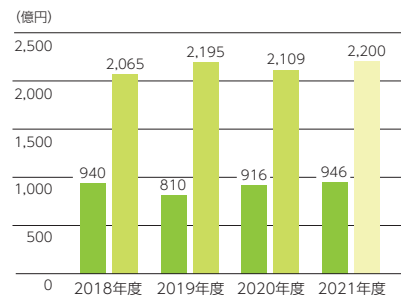
営業収益の推移



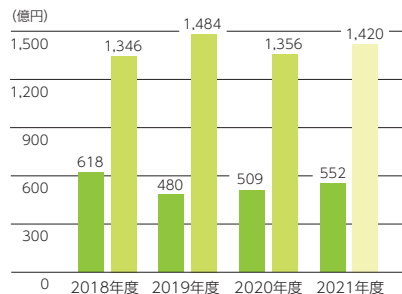
営業利益の推移



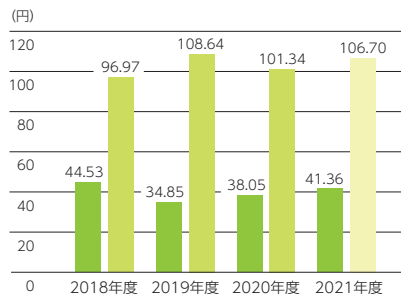
経常利益の推移



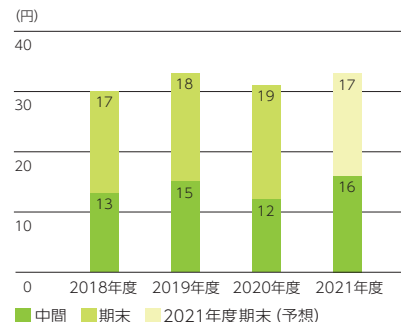
親会社株主に帰属する純利益の推移



1株当たり親会社株主に帰属する純利益の推移

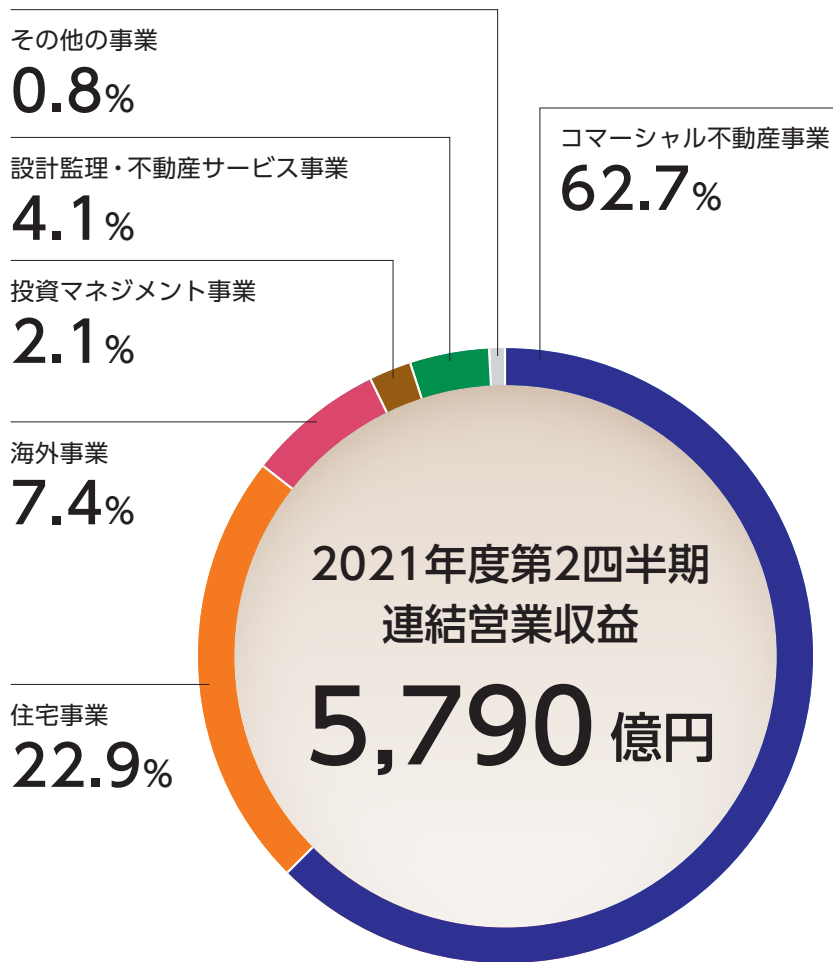


1株当たり配当金の推移



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。

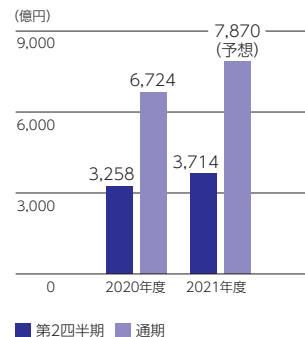
セグメント業績の概要



営業収益 **3,714** 億円
(前年同期比 +455 億円)

営業利益 **970** 億円
(前年同期比 +44 億円)

事業別営業収益

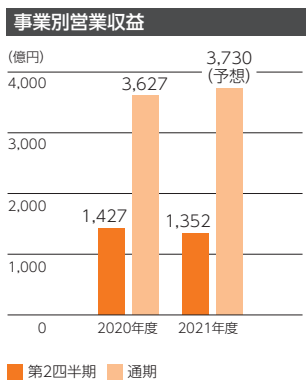




住宅事業

営業収益 **1,352** 億円
(前年同期比 Δ 74 億円)

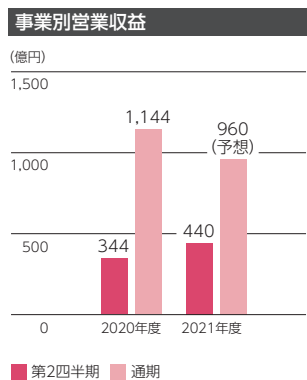
営業利益 **56** 億円
(前年同期比 Δ 9 億円)



海外事業

営業収益 **440** 億円
(前年同期比 +95 億円)

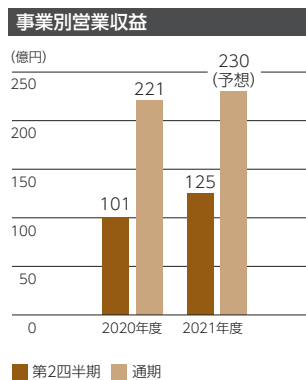
営業利益 **185** 億円
(前年同期比 +65 億円)



投資マネジメント 事業

営業収益 **125** 億円
(前年同期比 +24 億円)

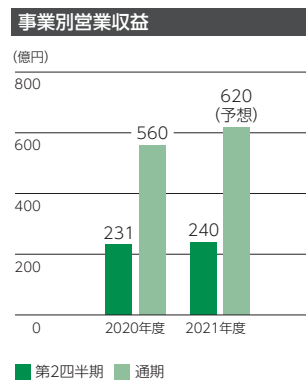
営業利益 **40** 億円
(前年同期比 +19 億円)



設計監理・不動産 サービス事業

営業収益 **240** 億円
(前年同期比 +8 億円)

営業利益 Δ **17** 億円
(前年同期比 +7 億円)



プロジェクト紹介

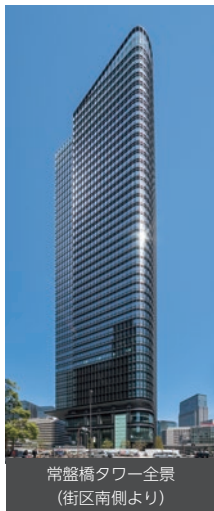
コマーシャル不動産事業

東京都
千代田区

常盤橋タワー竣工

当社がJR「東京」駅日本橋口前で関係権利者と共に開発を進める「TOKYO TORCH」の第1弾プロジェクト「常盤橋タワー」が2021年6月30日に竣工致しました。本タワーは地上38階、高さ212mと本建物竣工時点において東京駅周辺で最も高いオフィスタワーとなります。これからの「働く」を豊かにするシンボルタワーとして、オフィスフロアのうち2フロアを就業者向けの共用空間として整備し、カフェテリアラウンジ「MY Shokudo」等をオープンしました。また、「働く」を後押しする最新デジタル技術として、就業者専用アプリの導入や警備・清掃ロボット実装による施設管理の高度化、就業者サービスの展開を行っております。

商業ゾーン「TOKYO TORCH Terrace」及び街区中央の大規模広場「TOKYO TORCH Park」もオープン致しました。「TOKYO TORCH Terrace」には地方の名店を中心に、日本初出店1店舗、東京初出店4店舗、新業態5店舗を含む、多様なグルメが楽しめる個性的な13店舗とカフェテリア「MY Shokudo」*が出店



常盤橋タワー全景
(街区南側より)

しています。地上階の全飲食店舗にテラス席を設けており、ポストコロナ時代のニューノーマルとして屋外で飲食が楽しめる空間を広く用意しております。また、約7,000㎡の東京駅前広場「TOKYO TORCH Park」では、日本全国の地域と連携

し、共に地域の魅力を世界に発信して参ります。日本橋川沿いに広がる親水空間では、風を感じるデッキスペースが広がり、錦鯉の泳ぐ池、江戸桜通りから続く桜並木、既存樹のケヤキの木漏れ日など、緑豊かな空間が憩う人々を包み込みます。

当社は、引き続きプロジェクトビジョン「日本を明るく、元気にする」と重ね合わせ、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まちづくりを進めて参ります。

※平日17時30分までは常盤橋タワー就業者専用。



カフェテリアラウンジ
「MY Shokudo」内Cafeゾーン



TOKYO TORCH Terrace (東京駅側より)



TOKYO TORCH Park (街区北側より)



街区完成時のTOKYO TORCH Park全景 (東京駅側より)

東京都
千代田区

「(仮称)内神田一丁目計画」始動

当社は、「(仮称)内神田一丁目計画」について、2021年4月15日より既存建物の解体工事に着手致しました。2022年5月に新築工事を開始し、2025年の竣工に向け、事業を推進して参ります。

本事業は、大手町連鎖型再開発事業により整備予定の人道橋の架橋計画を機にスタートしたものであり、神田・大手町エリアの回遊性向上を目指し、計画地に約1,000㎡の広場整備、区道無電柱化・美装化をすることで、大手町・丸の内・有楽町エリアを南北に貫く「仲通り」機能を神田エリアに延伸させるものです。

また、日本橋川に防災船着場を新設し、災害時における防災力の強化に寄与するとともに、平時には観光利用等に供することで、東京都が推進する舟運の活性化に貢献して参ります。更に、建物低層階にはアグリ・フード分野のビジネス・産業支援施設を整備し、

企業間連携によるイノベーションを加速させていきます。

当社は、2020年以降のまちづくりを「丸の内NEXTステージ」と位置付け、丸の内エリアから周辺エリアへの「繋がり・拡がり」を目指すとともに「イノベーション・エコシステムの進化」を施策として掲げており、本事業はその取り組みの一環となります。今後当社は、神田・大手町エリアの更なる価値向上や創造的な賑わいの創出を目指すとともに、丸の内と周辺エリアとの繋がり・拡がりのあるまちづくりに取り組んで参ります。



北海道
札幌市

「ザ ロイヤルパーク キャンバス 札幌大通公園」開業

当社及び当社グループの(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、「ザ ロイヤルパーク キャンバス 札幌大通公園」を2021年10月1日に開業致しました。当ホテルは、北海道出店第1号となります。



当ホテルは、「北海道を体感する」をコンセプトに掲げ、「エシカル(=倫理的な)」「サステナブル(=持続可能な)」を念頭に、究極の地産地消を目指します。ホテル内レストランでは北海道で生産される食材をふんだんに使用し、客室のほかロビー空間等への

インテリアには北海道産木材を活用しています。

また、当ホテルは北海道産木材(トドマツ・カラマツ・タモ)を活用した国内初の高層ハイブリッド木造ホテルです。当社グループではこれまで、賃貸マンションやオフィス、空港ターミナルビルなどの建築において、建物構造部や外装部に木材を活用(木造化・木質化)しており、それらで得た知見を本プロジェクトに集約しています。構造躯体に使用する木材量は国内最大規模となり、そのうち8割強が北海道産木材です。建物全体をRC造とした場合と比べ約1,380tのCO₂発生を抑制し、地球温暖化対策に寄与しています。

当社グループは本プロジェクトを通じて、北海道における林業振興への寄与を図るとともに、地域活性化への貢献、サステナブルな社会の実現を目指します。

プロジェクト紹介

コマース不動産事業

大阪府
茨木市

「ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟・B棟」竣工

当社と阪急阪神不動産(株)は、大阪府茨木市彩都もえぎ地区において、地上5階建て・延床面積約116,000㎡のダブルランプウェイ方式のマルチテナント型物流施設「ロジスタ・ロジクロス*茨木彩都A棟」と、地上4階建て・延床面積約31,000㎡のボックスタイプのマルチテナント型物流施設「ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟」の建設計画を共同で行い、2021年5月31日に両施設が竣工致しました。

本施設は名神高速道路の「茨木IC」まで約2.5km、新名神高速道路の「茨木千提寺IC」まで約6.5km、名神高速道路・中国自動車道・近畿自動車道の結節点「吹田JCT」まで約5.2kmの地点に立地しており、また国道171号線等の主



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟・B棟 外観

要幹線道路にも近く、京阪神エリアのみならず西日本を幅広くカバーできる魅力的なロケーションに位置しています。

両施設ともテナントの幅広いニーズに応える高い機能を装備しているほか、A棟では快適で動きやすい環境づくりを企画し、(株)日比谷花壇がプロデュースした、みどりに囲まれた休憩室を2カ所設けました。それぞれ「Morning Sun Room」「Sunset Room」と名付け、内装・レイアウトに特徴を持たせています。

当社は今後もニーズをとらえた物流施設の提供に取り組んで参ります。

※「ロジスタ」は阪急阪神不動産(株)が国内で展開する物流施設の名称。「ロジクロス」は当社の物流施設の名称。



A棟東側休憩室「Morning Sun Room」

投資マネジメント事業

米国

米国でデータセンター開発事業に参入

当社は、米国でのデータセンター開発事業に新たに参入致します。当社が2015年1月に買収した米国での投資マネジメント事業を展開するTAリアルティ社(以下、TA社)が、バージニア州北部

のラウドン郡にて計画するデータセンターキャンパス開発事業についてセパレートアカウントの私募ファンドを組成し、当社及び第三者投資家が出資します。

米国でのデータセンター開発事業への参画は、当社グループにおいて初めての取り

組みとなります。TA社が推進する同事業は、想定総事業費約2,000億円、全7棟・総建物面積約140,000㎡、敷地内に専用の変電所を備える、施設電力合計300MWのデータセンターキャンパスを開発する計画です。同事業のうち第1フェーズの2棟(合計約51,000㎡、施設電力合計100MW)について、当社及び第三者投資家が出資します。同2棟については、万全なバックアップインフラ及び高度な信頼性を兼ね備え、ハイパースケーラーといわれる、クラウドサービス事業者などの大規模事業者のニーズに対応可能な施設として建設する予定です。また、環境負荷を軽減するクリーンエネルギー対策を提供予定です。

本事業を通して、当社グループとしての海外における投資マネジメント事業の更なる成長を目指して参ります。



完成イメージ

本事業はビルド・トゥー・スーツ型の開発を予定しており、実際の建物は上記イメージと異なる可能性がある。

住宅事業

東京都
港区

世界初 FSC® による型枠のプロジェクト認証取得予定 第1号プロジェクト「ザ・パークハウス 高輪松ヶ丘」

三菱地所レジデンス(株)は、新築分譲マンションにおける型枠コンクリートパネル※1のトレーサビリティ※2の確保に努めており、サプライチェーン部分の認証に国際的な非営利団体FSC※3が構築したスキームを活用することで国際認証であるプロジェクト認証を取得し、トレーサビリティの確保を強化することと致しました。型枠コンクリートパネルを対象としてFSCの基準に基づくプロジェクト認証を取得するのは世界で初の試み(同社調べ)となります。認証取得予定の第1号は「ザ・パークハウス 高輪松ヶ丘」です。

当社グループは、長期経営計画2030において「Sustainable Development Goals 2030」を策定し、重要テーマとして、「Environment」「Diversity & Inclusion」を掲げております。同社では、地球環境を守り、未来に繋がる木材利用の推進を目指す

「木の守PROJECT」の一環として、本件のような活動を行っており、合法木材や国産材の活用、リサイクル、新築分譲マンションに使用される型枠木材のトレーサビリティの向上により、違法な木材を極力使用しないよう協力業者に働きかけるなど、森を守り、人々の暮らしを思う輪を広げて参ります。

※1 建物を建築する際使用するコンクリート型枠用の合板。

※2 その木材がどこでどうやって作られたのかを追跡できること。

※3 FSC(Forest Stewardship Council®)：森林管理協議会。責任ある森林管理を世界に普及させることを目的とする、独立した非営利団体であり、国際的な森林認証制度を運営。(FSCホームページより抜粋)



ザ・パークハウス 高輪松ヶ丘 外観

海外事業

インドネシア

インドネシア 竣工第1号案件「Trinity Tower」稼働

当社は、2016年よりインドネシア・ジャカルタ首都特別州中心部にて、現地企業のThe Gesit CompaniesとSantini Group及び清水建設(株)と共同で、大規模オフィス開発事業「(仮称)Daswin Project」を進めて参りましたが、このほど、同プロジェクトによる建物名称を「Trinity Tower」に決定、2021年7月より稼働を開始しました。



Trinity Tower 外観

本件は当社のインドネシアにおける竣工第1号案件であり、(株)三菱地所設計が基本設計業務及び竣工までのデザイン監修を、三菱地所プロパティマネジメント(株)がプ

ロパティマネジメントに関するアドバイザリー業務を受託する、当社グループの総合力を活かしたプロジェクトです。

「Trinity Tower」は、オフィスを主体とし多目的ホールや商業施設などを備えた、地上50階建て・延床面積約140,000㎡の超高層ビルです。ジャカルタの街並みと調和する外観デザイン、隣接棟や歩道との連動性を持たせたゆとりある屋外空間、メンテナンス性を備える合理的なワークプレイスなど、当社グループが日本国内で培ってきたノウハウを発揮した施設となっています。

当社は、中長期的な経済成長が見込まれるインドネシアにおいて、今後も現地パートナーとのリレーションを強化し、プレゼンスを更に高めて参ります。

新CM「三菱地所と次にいこう。」シリーズ第2弾「サステナブル」篇公開

当社は、2021年3月から展開している企業広告「三菱地所と次にいこう。」のシリーズ第2弾となる「サステナブル」篇を公開しました。第1弾に続き女優・高畑充希さんを起用し、2021年10月1日に開業したホテル「ザ ロイヤルパーク キャンパス 札幌大通公園」で実現する「サステナブルなまちづくり」をテーマに広告展開しています。

撮影は開業に向けて準備中だった同ホテル内と、同ホテルが北海道産のトドマツなどの木材を使用して建てられていることから札幌市白旗山のトドマツ林にて行われました。緑と白の衣装に身を包んだ高畑さんが、カメラに向かって歩きながら一連のセリフを言う1カットを、ロケーションやアングルを変えて撮影し、最終的にそれぞれのカットを切り替えながら編集で繋ぎ、今回のCMが完成しました。

「三菱地所と次にいこう。」というスローガンには、2010年から8年間放映した「三菱地所を、見に行こう。」シリーズからのステップアップを目指し、コロナ禍で不安定な社会情勢が続く中、「まちづくり」を通してより良い未来をリードしていく存在でありたい、という想いを込めています。力強いスローガンのもと、当社グループが目指す未来の街の在り方や方向性を、様々な事業・取り組みと共に発信することで、ステークホルダーの皆様に当社グループの手掛ける「まちづくり」に対して強い期待と信頼を感じていただけるシリーズを目指しています。



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て開館しました。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「三菱一号館」を復元

した赤煉瓦の美術館です。当館では、建物と呼応した19世紀後半の近代美術を主題とする企画展を年3回開催しております。

現在開催中の「イスラエル博物館所蔵 印象派・光の系譜—モネ、ルノワール、ゴッホ、ゴーガン」展は、約50万点の文化財を所蔵し、印象派も珠玉のコレクションを誇るイスラエル博物館からの名品選です。印象派に先駆けたクールベ、コロー、ブーダン、そしてモネ、ルノワール、シスレー、ピサロ、この流れを発展

させたポスト印象派のセザンヌ、ファン・ゴッホ、ゴーガン、更に印象派の光と色彩の表現を独特の親密な世界に移し変えたナビ派のボナールやヴイヤールの作品69点を厳選し、印象派の光の系譜をたどります。中でも、睡蓮の連作で有名なモネの《睡蓮の池》は、特に「当たり年」と評される1907年に描かれたものです。モネ全盛期の作品を含めた出品作のうち59点が、日本初公開となります。

イスラエル博物館所蔵 印象派・光の系譜—モネ、ルノワール、ゴッホ、ゴーガン

開催期間：2021年10月15日(金)～2022年1月16日(日)

主催：三菱一号館美術館、イスラエル博物館(エルサレム)、産経新聞社

三菱一号館美術館ホームページ <https://mimt.jp/>

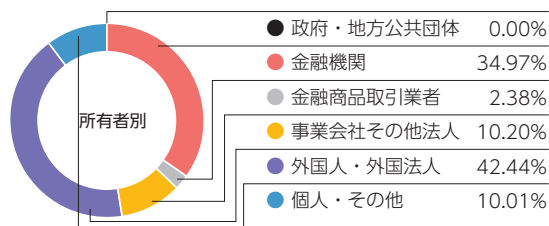


株式の概要／会社概要

株式の状況 (2021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150,390株増)
株主総数	72,192名
	(前年度末比5,770名増)

株式分布状況 (株数構成比率)



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	198,194	14.85
(株)日本カストディ銀行 信託口	66,570	4.99
明治安田生命保険(株)	42,194	3.16
JP MORGAN CHASE BANK 380055	35,300	2.64
(株)日本カストディ銀行 信託口7	29,879	2.24
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	26,100	1.95
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,097	1.58
(株)竹中工務店	18,150	1.36
(株)大林組	16,422	1.23
清水建設(株)	16,367	1.22

(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	942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	谷森鉄治
取締役	片山浩浩
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	谷澤鉄治
代表執行役 執行役専務	有森英美
代表執行役 執行役専務	脇千穂
代表執行役 執行役専務	片山浩浩
代表執行役 執行役専務	細包憲志
執行役 常務	高野圭司
執行役 常務	中島篤二
執行役 常務	藤岡雄文
執行役 常務	長沼透
執行役 常務	木村太
執行役 常務	四塚雄太郎
執行役 常務	大野郁夫
執行役	久保人司

<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	木村慎也
山岸正紀	荒村治彦
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 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

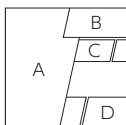
（電話問い合わせ） 新東京郵便局私書箱第29号（〒137-8081）
郵便物送付先 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
TEL 0120-232-711（通話料無料）

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：(A) 常盤橋タワー
(B) TOKYO TORCH Park (錦鯉が泳ぐ池)
(C) TOKYO TORCH Park (錦鯉アート遊具)
(D) TOKYO TORCH Terrace (東京駅側より)

株式事務に関するご案内

1. 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」

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。

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

