

会社案内

Value Bridge

Solutions for Success

人を、想う力。街を、想う力。
三菱地所グループ

CORPORATE PROFILE

 **三菱地所リアルエステートサービス株式会社**

〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-9-2 大手町フィナンシャルシティグランキューブ
<https://www.mecyes.co.jp>

2504



 **三菱地所リアルエステートサービス**

ごあいさつ

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられるなか、不動産の価値最大化や最適活用という課題の重要性はあっという間に高まっています。

そして、三菱地所グループの一員として当社の担う不動産サービス事業分野は、ますます多様化・複雑化しています。

このような状況において、ValueBridgeというブランドを旗印とし、あらゆるニーズに対応すべく、多様なサービスメニューを取り揃え、ワンストップでご提供することにより、お客さまの大切な不動産の価値最大化や最適活用に貢献してまいります。

私たちは、一人一人が誠実に行動し、すべてのお客さまの期待を超え、お客さまそれぞれの課題、総じては社会課題解決へと繋がるサービスをご提供することによって、将来にわたり不動産戦略をサポートするベストパートナーであり続けます。

代表取締役社長

清水 秀一

当社の企業理念

当社は、三菱地所グループの一員として、その「基本使命」と「行動憲章」のもと、自らの「ミッション・ビジョン」を定め、これらを理念として企業活動を推進しています。

業務に当たっての指針

私たちは、「I Cube」、「Fair Play」、「Team Work」を指針として、日々の業務を遂行しています。

三菱地所グループ 基本使命

私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します

私たちは、住み・働き・憩う方々に満足いただける、地球環境にも配慮した魅力あふれるまちづくりを通じて、真に価値ある社会の実現に貢献します。

三菱地所グループ 行動憲章

私たちは、基本使命を実践するために以下の通り宣言し、実行します。

1. 私たちは誠実に行動します

法と倫理に基づいて活動し、常に自らの行動を謙虚に振り返り、社会とのコミュニケーションを大切にすることで、公正、透明で信頼を第一とした企業活動を行います。

2. 私たちはお客さまからの信頼を得られるよう努めます

お客さまの立場で考え、安全でより良い商品・サービスを提供するとともに、情報を適切に開示します。

3. 私たちは活力のある職場づくりに努めます

自らの成長をめざし、個々の人権や多様な考え方を尊重し、創造性・専門性を高めながらチームとして総合力を発揮します。

当社の ミッション

- 私たちはお客さまとお客さまを信頼で結び、不動産を有効に活用することで社会に貢献します。
- 私たちは不動産流通市場の発展と信頼性向上に寄与し、人と街を元気にします。

ビジョン

- 私たちは信頼されるプロフェッショナルチームとして、お客さまの期待を超える不動産サービスを提供します。
- 私たちはチームとして一体感をもって活動し、社員と会社が共に成長できる活気溢れた事業グループになります。

I Cube (cube = 立方体、3乗)

Information (情報力) と Intelligence (知力)。
そして、それらを使いこなすための Imagination (想像力)。
私たちは、この3つの ”I” を立体的に組み合わせながら、お客さまの課題解決に貢献していきます。

Fair play

三菱が一世紀を超えて堅持してきた「フェアプレイに徹する」の精神。
私たちは、この精神をすべての行動の礎としながら、プロフェッショナルとしての誠実さと技量を発揮していきます。

Team work

私たちは、お客さまに、そのチームの一員と認めていただけるよう、対話を重ね、スピードやきめ細かさを含めて高品質なサービスをお届けし続けます。
そして、お客さまの課題解決へのいっそうの貢献をめざし、社内はもとより、三菱地所グループ会社やビジネスパートナーとのチームワークを強化していきます。

お客さまへの約束

私たちは、Value Bridge の旗印のもと、一社一社、一人ひとりのお客さまに、Success、即ち課題解決に向けたSolutionを提供してまいります。

Solutions for Success

不動産の価値最大化や最適活用というお客さまの課題。
その解決に向けて、
効果的で迅速なお手伝いをするのが
私たちの課題です。

したがって、
お客さまが課題解決という形で“成功”を手にした時、
私たちも成功を手にすることができる、
と真摯に考えています。

私たちは、この想いのもと、
お客さまに寄り添ったコンサルティングと、
お客さまの成功（サクセス）に直結する
ソリューションを提供してまいります。

そして、
お客さまの成功を一つひとつ、丁寧に積み重ねながら、
確かな未来への架け橋をしっかりと築いてまいります。

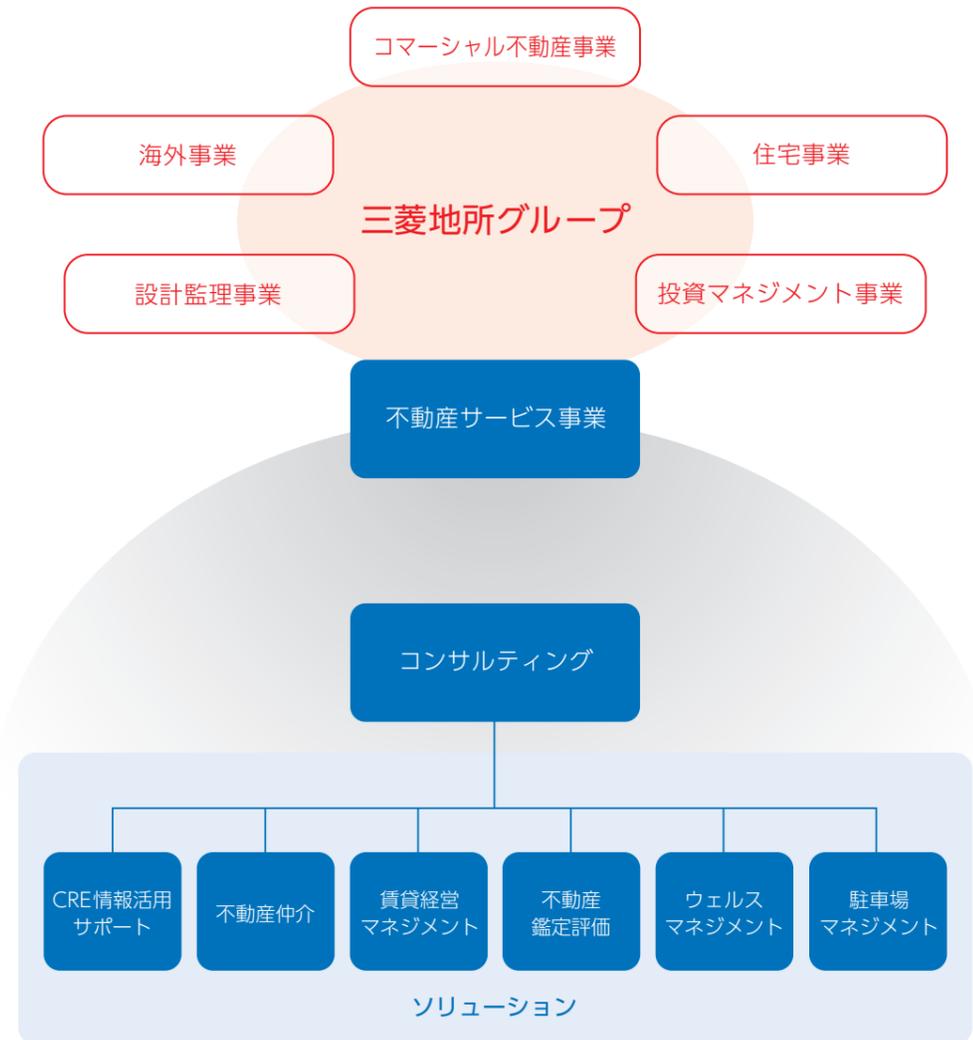


Value Bridge

私たちのサービス

私たちは、三菱地所グループの一員として、その不動産サービス事業を担っています。

そしてその名に恥じない品質のサービスを、幅広い法人、ファンドマネージャーや弁護士などの専門家の方々に提供しています。また、個人のお客さまやその資産管理会社さまにも、同様の品質のサービスを提供しています。



私たちは、コンサルティングを入り口、もしくは一体として、お客さまの多様なニーズにお応えできる幅広いソリューションを提供しています。

それぞれのソリューションは、必要に応じてシームレスに連携させています。また、複数のソリューションにまたがる案件については、各専門組織が最適のプロジェクトチームを組んで対応していきます。

コンサルティング

CRE戦略サポート	8
不動産運用(有効活用)サポート	8
M&A・事業承継サポート	8
企業再生(ターンアラウンド)サポート	8
不動産投資サポート	9
オフィス戦略サポート - Office Well	9
定期情報発信	10

CRE情報活用サポート

CRE戦略支援システム- CRE@M	12
CREデータの活用サポート	12
CRE戦略の意思決定サポート	12

不動産仲介

不動産の売却仲介	14
不動産の購入仲介	14
公的不動産の売買サポート	14
オフィスの賃借仲介(テナントさま向け)	15
物流施設仲介	15

金融商品取引業務

第二種金融商品取引業務	16
投資助言業務	16

賃貸経営マネジメント

オフィスビルの賃貸経営サポート - ビルプラス	18
マンションの賃貸経営サポート	18
オフィスのリーシング	18

不動産鑑定評価

不動産鑑定評価	20
不動産価格等調査	20
物件概要書	20

ウェルス マネジメント

相続サポート	22
不動産投資サポート	22
不動産運用サポート	22

駐車場マネジメント

駐車場管理運営受託	24
駐車場コンサルティング	24
駐車場建設	24
駐車場研究開発	24



コンサルティング

不動産の価値最大化や最適活用に向けて。
お客さまごとに、課題や解決への道は、さまざまです。
私たちは、その一つひとつに丁寧に寄り添いながら、
専門的・多角的・長期的な視点をもって対話を重ね、
的確な戦略立案と意思決定をお手伝いしてまいります。
さらに、最適なソリューションを提供してまいります。

CRE戦略サポート

※「CRE戦略」とは、
企業価値向上に向けて、経営の観点から
企業不動産(Corporate Real Estate)の
管理・運用を進めていくという考え方です。

経営の観点から、企業不動産のより効果的・効率的な利活用をめざす
お客さまに向けて、私たちは長期的・多角的な視点から戦略立案と
意思決定をお手伝いします。

また、戦略実行に当たっては、三菱地所グループや提携先とのネット
ワークも活用し、トータルかつスピーディにお客さまの課題解決に貢献
していきます。

私たちのコンサルティングの特徴

- 1 お客さまとの対話を通じて、課題とリスク、そして達成すべき目標を明確に定義します。
- 2 経済的価値はもとより、事業内容や歴史、背景なども考慮し、お客さまに寄り添った不動産戦略を構築します。
- 3 幅広い領域の知見と三菱地所グループのネットワークを活かし、ワンストップでの提案を行います。

不動産運用(有効活用)サポート

保有不動産の有効活用、また運用収益の改善をお考えのお客さまに向けて、私たちは、対話を重ねながら、最適・最善の具体策を策定します。

さらに、オフィスビル、マンション、駐車場運用に関する豊富な経験とノウハウ、また三菱地所グループのネットワークを活用して、実際の運用をお手伝いしていきます。

M&A・事業承継サポート

複雑かつ多様な課題に直面するお客さまに向けて、幅広い知識と経験を有する専門スタッフが、これまで培ってきた不動産の知識を活かしたM&Aサービスを提供します。お客さまの想いを繋ぐ最適なM&Aの実行を強力にサポートいたします。

企業再生(ターンアラウンド)サポート

弁護士、公認会計士、税理士などのプロフェッショナルとチームを組み、幅広いソリューションを提供します。CRE戦略、再生計画・弁済計画のシミュレーション、再生手続き、債権者との協議サポートなど、事業再構築までの一連の流れをサポートし、企業再生の実現へと導きます。

不動産投資サポート

不動産投資に携わるプロフェッショナルや企業に向けて、私たちは、日頃からさまざまな情報の提供を行い、的確な投資判断をお手伝いしています。

そして、物件取得の局面では三菱地所グループの案件を含む優良物件のご紹介、物件売却の局面では取引の安全性を重視しながら、売却価格の最大化を通じて、お客様の課題解決に貢献していきます。

オフィス戦略サポート

理想のオフィスを実現する
Office Well



事業の規模や内容、ワークスタイルの変化など。いつかは訪れるオフィス移転や改善を成功させるために私たちはまず、そのオフィスで実際に働く方々の声に耳を傾けることから始めます。

お客様のオフィス状況にあわせたアンケートをもとに専門性の高い独自の分析精度で心の声を見える化し、現在のオフィスが抱える課題を明確にします。そこから導かれた現在のオフィスの課題に応じて最適解をご提案します。

- アンケート分析結果
- 現状オフィスの課題抽出
- 理想の環境を実現するオフィスをご提案



定期情報発信

不動産に関する戦略立案、投資、運用、管理などに携わるお客さまに向けて、私たちは、市場の状況や最新の動向などの情報を定期的・継続的にお届けしています。

当社のホームページ (<https://www.mecyes.co.jp>) では、それらを含め、お客さまの戦略立案や課題解決にお役立ていただける情報を数多く掲載しています。



メールマガジン

当社が発信する最新情報を、ウェブサイト上の情報コンテンツ、「ライブラリー」からお届けしています。



OFFICE JOURNAL

オフィスのトレンドや最新事例、都心部の開発動向や新築オフィスビルの情報などをお届けしています。



空室率レポート

都心の主要大型ビルにおける空室率・平均募集賃料の推移を調査したデータ集をお届けしています。



不動産鑑定レポート

不動産マーケットのトピックスやトレンドについて、不動産鑑定士の視点からのコメントをお届けしています。



CRE情報活用サポート

お客様のCRE戦略の推進に向けて、
膨大かつ多種多様な不動産情報を統合管理するシステム、
「CRE@M」を提供いたします。
さらには、日々のシステム運用をきめ細かくお手伝いしながら、
新たな可能性や隠れた問題の発見、的確な対応策の立案、
スムーズな意思決定と実行に貢献いたします。

CRE戦略支援 システム

CRE@M

CREデータの 活用サポート

CRE戦略の 意思決定サポート

膨大かつ多種多様な不動産情報を扱う法人に向けて、私たちは、統合的・
効率的な情報管理のためのシステム、「CRE@M」を提供しています。

数多くのお客さまとともに磨き上げてきた「CRE@M」は、不動産情報管理
の効率化はもとより、的確でタイムリーな意思決定や対応に貢献します。

操作画面の例



私たちは、「CRE@M」上で、管理することができる各種不動産データ
の収集・整理・入力や情報更新ルールの策定など、運用に当たって万
全のサポートをいたします。

そして、“お客さまのチームの一員”との想いをもって、日々のお手伝
いをきめ細かく積み重ねながら、長期的な視点でお客さまの課題解決
に寄り添います。

「CRE@M」を日々の不動産情報管理にご活用いただくお客さまに向けて、
私たちは、これまで見えなかった可能性や隠れた問題の発見、的確な
対応策の立案、タイムリーかつスピーディな意思決定などをお手伝い
します。

さらにお客さまの意思決定を受けて、社内専門部署や三菱地所グループ
と連携しながら戦略実行をサポートし、企業不動産に関する課題解決
に貢献していきます。



不動産仲介

多種多様な不動産の売買や賃貸借において、
案件ごとに、それぞれのお客さまの立場と利益を大切にしながら、
プロフェッショナルな知見と経験、
そして三菱地所グループの情報力をもって、
迅速かつスムーズに最善のソリューションを提供いたします。

不動産の売却仲介

不動産を売却されるお客さまには、期間とリスクを考慮しつつ、売却価格を最大化していくことが大切な課題となります。

私たちは、売却計画の策定、三菱地所グループのネットワークを活用した購入顧客探索、取引実行などの一連の流れを、お客さまに寄り添いながらきめ細かくお手伝いし、スピーディな課題解決に努めます。

不動産の購入仲介

不動産を購入されるお客さまには、それぞれのニーズに合う物件を見つけ、安全かつスムーズに取引を完了することが大切な課題となります。

私たちは、対話を重ね、お客さまのニーズを正確に理解した上で、適切な物件を紹介し、きめ細かく取引のお手伝いを進め、その課題解決をサポートしていきます。

公的不動産の 売買サポート

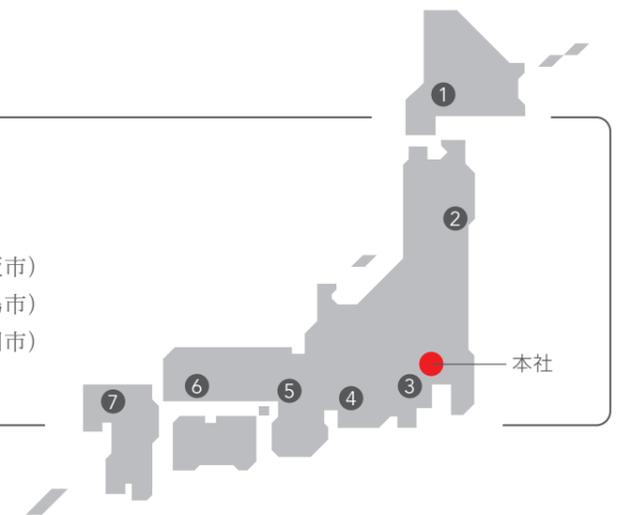
公的不動産(PRE)の売買に際しては、不動産価値の最大化や最適用途を見極めること、そして事業計画に添って公正かつスムーズに取引を進めることが大切な課題です。

私たちは、担当者さまと打ち合わせを重ね、三菱地所グループのネットワーク、公的不動産に関する知見と経験を活かしながら、高いコンプライアンスと確実性をもってお手伝いを進め、その課題を解決へと導きます。

全国に広がるネットワーク

本社と7つの拠点で、日本全国に対応します。

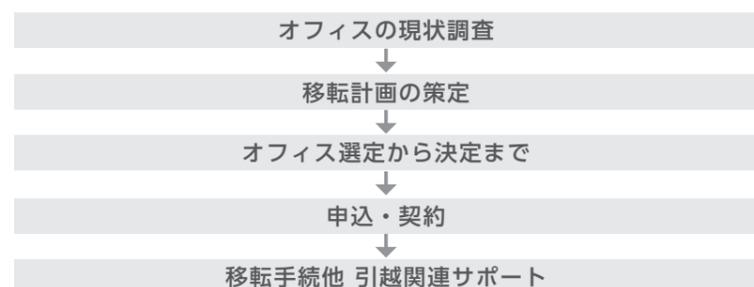
- ① 北海道支店（札幌市）
- ② 東北支店（仙台市）
- ③ 横浜支店
- ④ 名古屋支店
- ⑤ 関西支店（大阪市）
- ⑥ 中国支店（広島市）
- ⑦ 九州支店（福岡市）



オフィスの賃借仲介 (テナントさま向け)

賃貸オフィスをお探しのお客さまにとっては、自社のニーズに適う物件を見つけ、新しいオフィスでの業務開始に至るまでの流れをスムーズに進めることが大切な課題となります。

私たちは、担当者さまと対話を重ね、そのニーズやご要望を正確に把握した上で、最適な物件の紹介から業務開始に至るまでをきめ細かくお手伝いし、課題解決をサポートします。



物流施設仲介

物流施設の購入や賃借をお考えのお客さまには、自社物流の円滑性・効率性・安定性の強化に向けて最適な物件を見つけることが大切な課題です。また、売却や賃借をお考えのお客さまには、物流不動産としての価値を最大限に評価してくださる買主さまや借主さまを見つけることが課題です。

私たちは、物流不動産についての知識と経験、そして総合不動産サービス会社としてのノウハウと情報力をフルに活かしながら、お客さまの課題解決のお手伝いをしていきます。

金融商品取引業務

第二種金融商品取引業務

当社は、第二種金融商品に関わる次のサービスを提供しています。

- 不動産信託受益権の売買の媒介業務および代理業務
- 不動産信託受益権の私募の取扱業務
- 集団投資スキーム持分（不動産ファンド）の私募の取扱い及び媒介業務

投資助言業務

当社は、不動産を所有する株式会社の株式について、売却又は購入を検討するお客さまからの依頼に基づき、株式の売買に係る助言のサービスを提供しています。

※詳しくは、金融商品取引業務の担当者までお問い合わせください。



賃貸経営マネジメント

オーナーさまに寄り添いながら、ビルやマンションの賃貸経営をトータルかつ細やかにサポートし、収益性や安定性、さらには不動産の価値や将来に向けた安心感を高めるお手伝いをいたします。

オフィスビルの賃貸経営サポート

オフィスビルのオーナーさまにとって、安定した収益はもとより、不動産価値や将来に向けた安心感を高めていくことは、大切な課題です。

私たちは、マスターリースやプロパティマネジメントの形で、賃貸経営における運営管理を承ります。そして、オーナーさまに寄り添いながら、その長期的・多角的・戦略的な課題解決に向けたお手伝いをしていきます。

ビルプラス

オーナーさまご所有のビルをマスターリース(空室保証型)し、当社が費用を立替負担して改修・リニューアルを行った後、テナントさまに転貸します。オーナーさまは追加投資することなく、資産価値と稼働率の向上を実現することができます。

マンションの賃貸経営サポート

賃貸マンションのオーナーさまには、収益性や安定性の向上、手間やリスクの軽減、長期的な視点での資産価値の維持など、大切な課題があります。また、賃貸マンションの経営を検討中のオーナーさまは、最善のプランを立てていかななくてはなりません。

私たちは、長期的・多角的・戦略的な視点をもってマンションの賃貸経営を総合的にきめ細かくお手伝いし、また入居者さまのご満足も大切にしながら、オーナーさまの課題解決に貢献していきます。

賃貸経営をサポートする3つのシステム

マスターリース(空室保証型)システム
当社が建物を一括して賃借し、建物管理を行いつつ、テナントさまに転貸します。空室リスクは、当社が負担します。

マスターリース(実績連動型)システム
運営管理の内容は「空室保証型」と同様ですが、実績に応じた賃料を、オーナーさまにお支払いします。

プロパティマネジメント(運営代行)システム
オーナーさまの運営や管理に関わる業務を当社が代行し、賃貸経営を効果的にサポートします。

オフィスのリーシング

収益不動産としてビルを運用するオーナーさまには、収益性の向上と安定が大切な課題です。

私たちは、オーナーさまのニーズ、物件やターゲットの特性、マーケットの状況などを踏まえ、最適なリーシングプランを作成します。そして、三菱地所グループのネットワークも活用しながら、優良なテナントの募集と早期リースアップに努め、この課題解決をサポートしていきます。



不動産鑑定評価

不動産の適正な価格や賃料を、
三菱地所グループならではの品質をもって公正・中立に評価し、
お客様の戦略的な意思決定に貢献いたします。
また、詳細な鑑定評価書から、簡易な調査報告書、
プロ同士の直接取引をサポートする物件概要書まで
お客様のご要望に応じてさまざまなサービスをご提供します。

不動産鑑定評価

お客様が不動産に関する戦略的な意思決定をされる際、適正な価格や賃料を把握することが重要な課題になることがあります。
私たちは、そのようなお客様に対して、三菱地所グループならではの確かな品質をもって、不動産鑑定評価基準に則った公正かつ中立な不動産鑑定評価のサービスを提供し、お客様の課題解決に貢献していきます。
さらに、お客様のニーズに応じて、長期的・多角的・戦略的な視点から、当社や三菱地所グループの専門部署とともに、戦略実行をワンストップでサポートします。

日本全国、多種多様な不動産への対応

アセット	オフィスビル、賃貸マンション、工場、商業施設、ホテル、保養所 ほか
特殊アセット	ヘルスケア施設、工場財団などの各種財団（動産評価含む）、ゴルフ場
土地	更地、借地権、底地、区分地上権 ほか
賃料	新規設定/改定・見直し/増減額訴訟などの際の地代や賃料

不動産価格等調査

包括的・網羅的な「不動産鑑定評価書」までは必要とされないお客様に向けて、私たちは、記載内容を簡略化することでコストと期間を削減した公正かつ中立な不動産価格等調査のサービスを提供しています。また、不動産の価格や賃料を求める以外には、立退料やセカンドオピニオン、再開発事業のための評価サポートなどのサービスも提供しております。それぞれのお客様に必要な信頼性の高い調査結果をもって、その意思決定という課題の解決に貢献していきます。

物件概要書

不動産調査のエキスパートが作成する物件概要書です。
プロ同士の直接取引をサポートするために、必要な不動産調査を行います。
プロの投資家、AM会社さま向けのサービスです。



ウェルス マネジメント

お客様の不動産の価値最大化や最適活用に向けて、一人ひとりに寄り添いながら、相続や投資、オフィスビル、マンション、駐車場などの賃貸経営を含む幅広いコンサルティングサービスを提供いたします。そして、それぞれのお客様の課題解決に向けて、社内の各種専門部署や三菱地所グループ各社と連携し、最適なソリューションをきめ細かく提供してまいります。

相続サポート

多くの資産を保有するお客様にとって、相続税への適切な対策は、とても大切な課題です。

私たちは、不動産による税務対策の知見と経験を活かしながらお客様と対話を重ね、また必要に応じて社外専門家と連携し、最善の対策を立案・提案します。

お手伝いの例

- 納税を目的とした相続物件の売却
- 税務対策を目的とした投資物件のご購入
- 税務対策としての土地活用と賃貸事業

不動産投資サポート

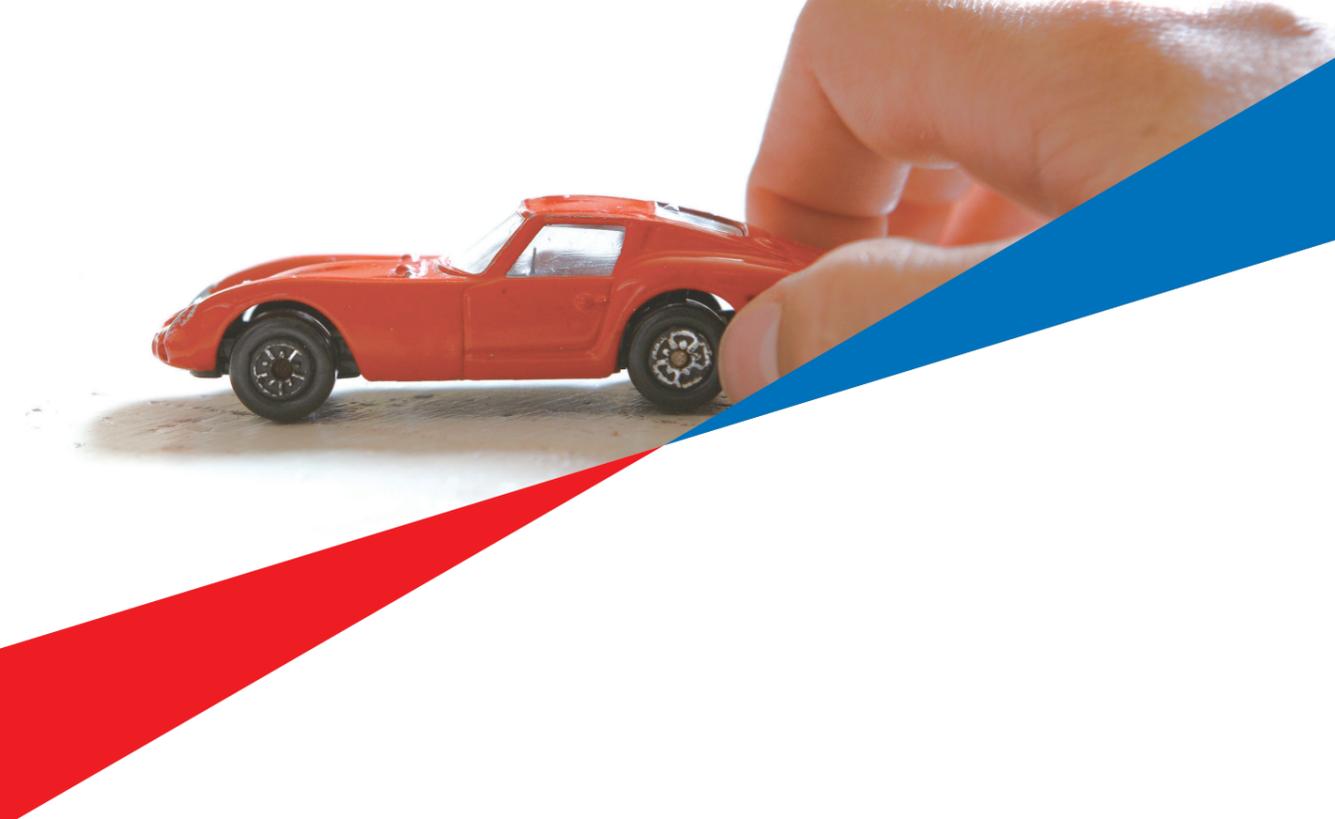
個人もしくは資産管理会社を通じて不動産投資を行うお客様には、優良な情報を入手しながら、投資の効率・安全性・安定性を向上させるという難しい課題があります。

私たちは、総合不動産サービス会社としてのノウハウや情報力を活かし、お客様に寄り添った最善の投資戦略を立案します。さらに、当社はもとより三菱地所グループの総合力をもって、「投資」だけでなく「運用」までをお手伝いし、長期的・多角的・戦略的に課題解決をお手伝いしていきます。

不動産運用サポート

不動産を資産として運用している個人のお客様には、アセットタイプの最適化や運用の収益性の強化は、大切な課題です。

私たちは、個人オーナーのお手伝いにおいても豊富な経験と確かなノウハウを有する総合不動産サービス会社として、お客様に寄り添いながら、最善の具体策を提案することで、その課題解決のお手伝いをしていきます。また、お客様のご要望に応じて、「投資」や「相続」もサポートします。



駐車場マネジメント

コインパーキングから施設型までのさまざまな駐車場に関して、また検討・準備の段階からクローズに至るすべてのプロセスにおいて、不動産の有効活用や施設利用者の利便性向上というオーナーさまのニーズの本質に寄り添いながら、戦略的な意思決定、運用上の各種課題の解決、運営管理などを、きめ細かくお手伝いしていきます。

駐車場管理運営受託

駐車場のオーナーさまは、収益性や安定性の強化、利用者満足の上昇、さまざまなリスクの軽減といった難しい課題に対処していかなくてはなりません。

私たちは、コインパーキングはもとより、商業店舗、オフィスビル、病院、ホテルといった施設型駐車場の運営管理を幅広くお引き受けし、オーナーさまに代わってそれらの課題の解決を図っていきます。さらには、不動産の有効活用や資産運用というオーナーさまの長期的・戦略的な目的の達成をお手伝いしていきます。

駐車場 コンサルティング

施設型駐車場は、施設自体の構成・駐車場の規模・形態・検討ステージによって、解決すべきテーマはさまざまです。

これまで蓄積した高い専門性を生かして、収益性、安全性、持続可能性が十分に検討された付加価値の高い駐車場づくりをお手伝いしていきます。

駐車場建設

事故を未然に防ぐ適切なサイン計画や最新システムの導入など、長年にわたる駐車場コンサルティングの豊富な知見をもとに費用対効果の高い施工をおこなっています。

安全性や利便性を高めることで施設のイメージアップに貢献し、駐車場の利用率の向上や収益アップにお応えします。

駐車場研究開発

社会の仕組みが大きく変わり、駐車場事業も転換期を迎えるなか、街のインフラとしての新しい駐車場のあり方を追求しながら、新技術の研究開発や技術改善、事業化に向けた検討を進めています。

※2020年4月1日より当社駐車場事業を分割し、三菱地所パークス株式会社に統合いたしました。駐車場マネジメント業務については、三菱地所パークスで対応いたします。駐車場総合会社として更に幅広いサービスを提供するとともに、当社のメニューの一つとして引き続きワンストップで提供してまいります。