

公司简介

Value Bridge
Solutions for Success

MITSUBISHI ESTATE GROUP

CORPORATE PROFILE

 MITSUBISHI REAL ESTATE SERVICES CO.,LTD.

東京都千代田区大手町 1-9-2 大手町 FINANCIAL CITY GRAN CUBE 邮编: 100-0004

<http://www.mecyes.co.jp>

 MITSUBISHI REAL ESTATE SERVICES

致 辞

伴随着对于房地产的积极投资以及办公室需求的变化,房地产市场的环境也出现了变化的迹象,房地产价值最大化和最佳运用课题的重要性都在日渐增高。

而且,作为三菱地所集团的一员,本公司所负责的房地服务业务领域,也日趋多样化和复杂化。

在这样的形势下,我们将继续在Value Bridge(价值桥梁)品牌的旗帜指引下,应对各种各样的需求,使服务内容更加丰富多彩,提供一站式的支援,为客户弥足珍贵的房地产的价值最大化和最佳运用做出贡献。

我们每个人都要诚实地行动,努力超越全体客户的期待,为解决客户各自所面对的课题,乃至为整体性地解决社会课题提供推波助澜的服务,从而成为为房地产战略提供长期支援的最佳伙伴。

代表董事 总裁

清水秀一

本公司的企业理念

本公司作为三菱地所集团的一员，依据其“基本使命”和“行动宪章”，制定了自身的“使命和愿景”，并以此为理念来推动开展企业活动。

业务执行方针

我们以“I Cube”、“Fair Play”、“Team Work”为指针，执行日常业务。

三菱地所集团 基本使命

我们通过城市建设为社会做出贡献

我们，通过打造令居住、就业、休憩者满意的关爱地球环境并魅力无穷的城市，为实现具有真正价值的社会做出贡献。

三菱地所集团 行动宪章

我们为实践基本使命宣言如下，并执行之。

1. 我们诚实地行动

我们基于法和伦理而活动，通过不断地谦虚反思自己的行为，重视和社会的沟通，进行以公正、透明以及信赖为第一原则的企业活动。

2. 我们为获取客户信赖而努力

站在客户立场思考，在提供安全并且优质商品及服务的同时，恰当地公开信息。

3. 我们为打造充满活力的职场而努力

以自我成长为目标，尊重每一个人的个性以及多样的思维方式，在提升创造性和专业性的同时，发挥作为团队的综合力量。

本公司的 使命

- ☐ 我们以信赖成为客户与客户之间的桥梁，通过有效运用房地产为社会做出贡献。
- ☐ 我们为房地产流通市场的发展和信赖性提升做出贡献，为人和街区带来活力。

愿景

- ☐ 我们诚实地提供高品质的服务，立志成为受信赖的专业团队。
- ☐ 作为一个团队，我们团结一心开展活动，立志成为员工与公司可以共同成长的充满活力的团队。

I Cube（cube = 立方体、立方）

Information（信息力）和Intelligence（智慧力）。以及熟练运用这些所需要的Imagination（想象力）。我们将这三个“I”进行立体组合，为解决客户的课题做出贡献。

Fair play

三菱一个多世纪以来始终坚持不懈的“贯彻公平竞争”的精神。我们今后也会将此精神视为所有行动的根基，发挥作为专业公司的诚信和本领。

Team work

为了使客户认可我们作为其团队的一员，我们将反复进行沟通，不断提供包括速度和细节在内的高品质服务。而且我们以为解决客户的课题做出更大贡献为目标，除公司内部外，我们还会加强与三菱地所集团的其他公司以及商业伙伴之间的团队合作。

与客户的约定

我们将在 Value Bridge 的品牌旗帜指引下，继续为每一家公司以及每一位个人的客户，提供 Success（成功）——即以解决课题为目标的 Solution（解决方案）。

Solutions for Success

房地产价值的最大化和最佳运用等客户所面临的课题。
为解决该课题，
如何高效且迅速地提供服务，
是我们的课题。

因此，
我们真挚地认为，
当客户以课题得到解决的形式获得“成功”时，
我们也就取得了成功。

我们将基于这样的理念，
继续提供贴近客户的咨询，
以及直接引领客户迈向成功（SUCCESS）的
解决方案。

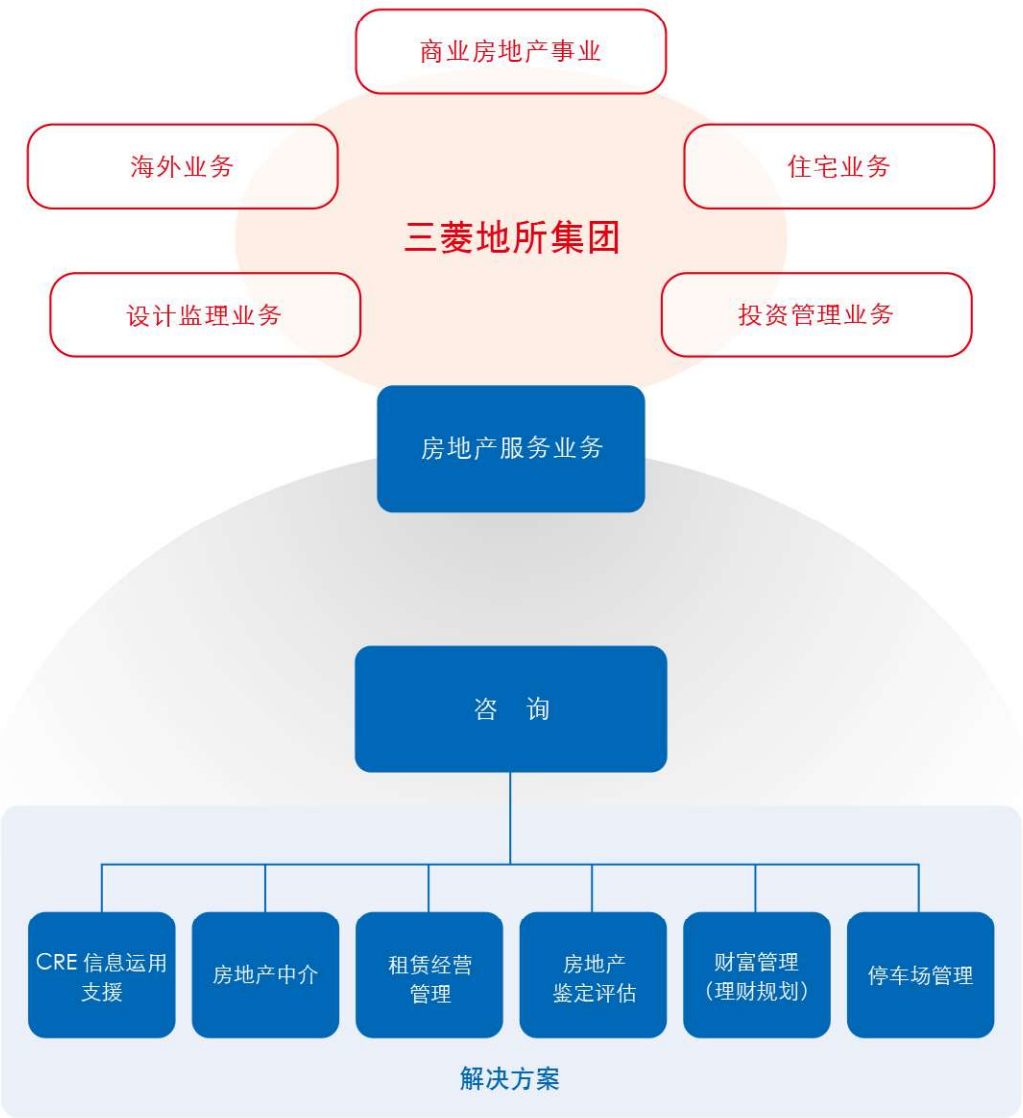
进而，
点点滴滴、踏踏实实积累客户的成功，
切实构建起迈向确切未来的桥梁。

A large graphic at the bottom of the page consisting of two overlapping triangles. The left triangle is red and points towards the right. The right triangle is blue and points towards the left. They meet at a point in the center, creating a bridge-like shape.

Value Bridge

我们的服务

我们作为三菱地所集团的一员，负责房地产服务业务。
并且向广大的法人、基金经理以及律师等专业人士提供高品质服务。
此外，对个人客户及其资产管理公司，我们也提供同样高品质的服务。



我们以咨询为切入点或整体，为客户提供可以满足其多样化需求的广泛解决方案。
根据需要将各种解决方案无缝对接。
此外，关于跨多个解决方案的案例，
将由各专业组织组成最佳项目团队来进行应对。

咨询

CRE战略服务	8
房地产运用(有效利用)服务	8
企业再生和业务继承服务	8
房地产投资服务 - Office Well	9
办公室战略服务	9
定期发布信息	10

CRE信息运用支援

CRE战略支援系统 - CRE@M	12
CRE数据运用服务	12
CRE战略决策服务	12

房地产中介

房地产出售中介	14
房地产买入中介	14
公共房地产的买卖服务	14
办公室租赁中介(面向租户)	15
物流设施中介	15

金融商品交易业务

第二种金融商品交易业务	16
投资建议业务	16

租赁经营管理

办公楼租赁经营服务 - 大厦+	18
办公室招租业务	18
公寓租赁经营服务	18

房地产鉴定评估

房地产鉴定评价	20
房地产价格等调查	20
物业简介书	20

财富管理

继承服务	22
房地产投资服务	22
房地产运用服务	22

停车场管理

停车场管理运营受托	24
停车场咨询	24
停车场建设	24
停车场研发	24



咨 询

为实现房地产价值的最大化和最佳运用。

每个课题及其解决之道因客户而异。

我们将耐心地贴近每一位客户，并站在专业、全方位、长期的视角上反复进行密切的沟通，为客户的正确战略设计和决策提供服务。

另外，我们还将提供最合适的解决方案。

CRE战略服务

※“CRE战略”是指，
以提升企业价值为宗旨，从经营视角出发推进企业房地产(Corporate Real Estate)管理和运用的思路。

从经营视角出发，面向追求企业房地产更有效、高效运用的客户，我们从长期、全方位的角度为客户提供战略设计和决策。

此外，在执行战略时，也灵活运用与三菱地所集团以及合作方所构筑的网络，为全面且迅速地解决客户的课题做出贡献。

我们所提供的咨询服务的特点

- 1 通过与客户的沟通，**明确定义**课题、风险，以及应实现的目标。
- 2 除经济价值外，也要考虑到业务内容、历史及背景等，**站在客户的视角上去构建房地产战略。**
- 3 利用在广泛领域的知识见解以及三菱地所集团的网络，提供**一站式的解决方案。**

房地产运用(有效利用)服务

对希望有效利用所持有房地产，或希望改善运用收益的客户，我们在反复进行沟通的同时，制定最合适、最佳的具体对策。

此外，我们还发挥在办公楼、公寓、停车场运用方面的丰富经验和技巧，以及三菱地所集团的网络，为实际的运用提供服务。

企业再生和业务继承服务

在企业再生和业务继承的过程中，以面临复杂多样课题的客户为对象，由拥有广泛知识和经验的专业人员，为其解决问题提供服务。

根据需要，将与律师、公认会计师、税务师等专业人员组成团队，更加专业性地进行广泛的服务。

房地产投资服务

我们日常就开始以从事房地产投资的专业人士和企业为对象，提供各种信息，为正确的投资判断提供建议及服务。

此外，在希望取得物业的情况下，我们会介绍包含三菱地所集团自有项目在内的优良物业，在希望出售物业的情况下，在重视交易安全性的同时，通过售价的最大化，为解决客户的课题做出贡献。

办公室战略服务



由于事业规模、内容、工作方式的变化等原因，客户未来随时可能面临办公室搬迁或改善，为了帮助客户成功应对，我们首先从倾听现场办公人员的心声开始。

根据客户的办公室实际情况进行问卷调查，在此基础上凭借高专业性的独立分析精度，将客户的心声可视化，明确办公室目前所面临的课题。并根据办公室目前的课题提出最佳方案。

- ☐ 问卷调查分析结果
- ☐ 筛选出现有的办公室课题
- ☐ 提出实现理想办公环境的方案



定期发布信息

面向从事房地产的战略设计、投资、运用及管理等的客户，我们定期持续性地传递市场形势以及最新动向等信息。

在本公司的主页 (<http://www.mecyes.co.jp>) 上，登载了大量对客户战略设计和课题解决有所帮助的此类信息。



邮件杂志

本公司所发布的最新信息，通过网站上的信息内容以及“程序库”中进行派送。



OFFICE JOURNAL

提供办公室流行趋势、最新事例、东京都中心区的开发动向以及新建办公楼信息等。



空室率报告

为您提供对东京核心区主要大型大厦的空室率以及平均挂牌租金的走势进行调查后总结出的数据集。



房地产鉴定报告

关于房地产市场的流行话题和趋势，我们提供从房地产鉴定师的视角发表的评论。



CRE 信息运用支援

以推进客户的 CRE 战略为目标，
提供对庞大繁杂的房地产信息进行综合管理的“CRE@M”系统。
另外，在为日常的运用提供细致服务的同时，
我们还发现新的可能性和隐藏的问题、
建立精确的应对策略方案，以及顺畅的决策和执行做出贡献。

CRE战略支援系统

CRE@M

以需要处理庞大繁杂的房地产信息的法人对象，提供综合高效的信息管理系统“CRE@M”。

与众多客户一起磨合出的“CRE@M”，不仅能实现房地产管理的高效化，也能为更加精准及时的决策和应对做出贡献。

操作画面实例



CRE数据运用服务

我们在“CRE@M”上，提供可管理的各种房地产数据的收集、整理、录入以及制定信息更新规则等运用层面上的全方位服务。

进而，我们秉持“成为客户团队一员”的理念，不断积累日常支援的同时，站在长期的视角上来为客户解决课题。

CRE战略决策服务

以在日常的房地产管理中运用“CRE@M”的客户为对象，我们服务其发现以往未注意到的可能性和隐藏的问题，建立精确的应对策略方案，并及时迅速地进行决策。

进而，以客户的决策为基础，与公司内部专业部门以及三菱地所集团携手，为战略执行提供服务，为企业解决房地产相关课题做出贡献。



房地产中介

在各种房地产的买卖和租赁中，
我们针对不同的案例，重视每位客户的立场和利益，
凭借专业的知识和经验，
以及三菱地所集团的信息力，
迅速顺畅地提供最佳的解决方案。

房地产出售中介

对于希望出售房地产的客户来说，在考虑到时间和风险的同时，如何使
售价最大化是重要的课题。

制定周密的出售计划、利用三菱地所集团的网络寻找买方、进行交易等
一系列流程，我们都站在客户的视角上提供细致的服务，努力迅速解决
客户的课题。

房地产买入中介

对于希望购买房地产的客户，找到适合其自身需求的物业，安全顺畅
地完成交易是重要的课题。

我们通过密切的联系正确地理解客户的需求，在此基础上介绍适宜的物业，
并提供细致的交易协助，为解决客户的课题提供服务。

公共房地产的买卖 支援

在公共房地产(PRE)的买卖中，房地产价值的最大化以及发现其最优用途，
并依据业务计划公正顺畅地完成交易是重要的课题。

我们在与负责人进行周密协商的基础上，灵活运用三菱地所集团的网络以及
在公共房地产方面的知识和经验，以高度的合法性和确实性进行服务，从而
推动课题的解决。



办公室租赁中介 (面向租户)

对于寻找租赁办公室的客户来说，顺畅完成从找到适合客户公司需要的物业，到在新办公室开始工作的流程，是重要的课题。

我们通过与负责人进行密切的联系来正确掌握其需求和要求，从介绍最佳物业到开始业务，全程提供细致的协助，为解决课题提供服务。



物流设施中介

对于希望购买或租赁物流设施的客户来说，找到能加强本公司物流的顺畅性、效率性和稳定性的最适合物业是重要的课题。此外，对于考虑出售和出租的客户来说，找到最大限度认可物流房地产价值的买主和租主是主要课题。

我们充分发挥包括SCM (Supply Chain Management) 战略在内的物流房地产相关知识和经验，以及作为综合房地产服务公司的技术和信息力，支援客户解决课题。

金融商品交易业务

第二种金融商品交易业务

本公司提供与第二种金融商品相关的如下服务。

- 将房地产作为信托财产的信托受益权买卖的中介业务以及代理业务
- 将房地产作为信托财产的信托受益权私募的处理业务

投资建议业务

本公司针对持有房地产的股份公司的股票，依据考虑出售或购买的客户委托，提供股票买卖相关的咨询服务。

※详情请咨询金融商品交易业务的负责人。



租赁经营管理

贴近业主的同时，
为大厦和公寓的租赁经营提供综合性的细致服务，
帮助提升收益性和稳定性、
房地产的价值以及对未来的安心感。

办公楼租赁经营服务

对于办公楼的业主来说，除稳定的收益外，提升房地产价值和未来的安心感是重要的课题。

我们以一站式承租和资产管理的形式，承接租赁经营中的运营管理工作。进而贴近业主，为其解决课题提供长期、全方位、战略性的服务。

大厦 +

我们为房主所持有的大厦提供 站式租赁（空室保证型）服务，由本公司承担费用进行改装和更新后，再转租给租户。
房主无需进行追加投资，就可以实现资产价值和房屋出租率的提升。

公寓租赁经营服务

对于租赁用公寓的业主来说，存在提升收益性和稳定性、减少劳力和风险、从长期视角保持资产价值等重要课题。此外，对于正在考虑经营租赁用公寓的业主来说，也必须制定最佳的计划。

我们站在长期、全方位、战略性的视角上为公寓的租赁经营提供综合性的细致支援，并在重视租户满意度的同时，为解决业主的课题做出贡献。

支援租赁经营的三大体系

一站式承租 (空室保证型)体系

由本公司租下整栋建筑物，在对建筑物进行管理的同时，转租给租户。空室风险由本公司承担。

一站式承租 (实绩连动型)体系

运营管理的内容与“空室保证型”相同，但是根据实际业绩向业主支付租金。

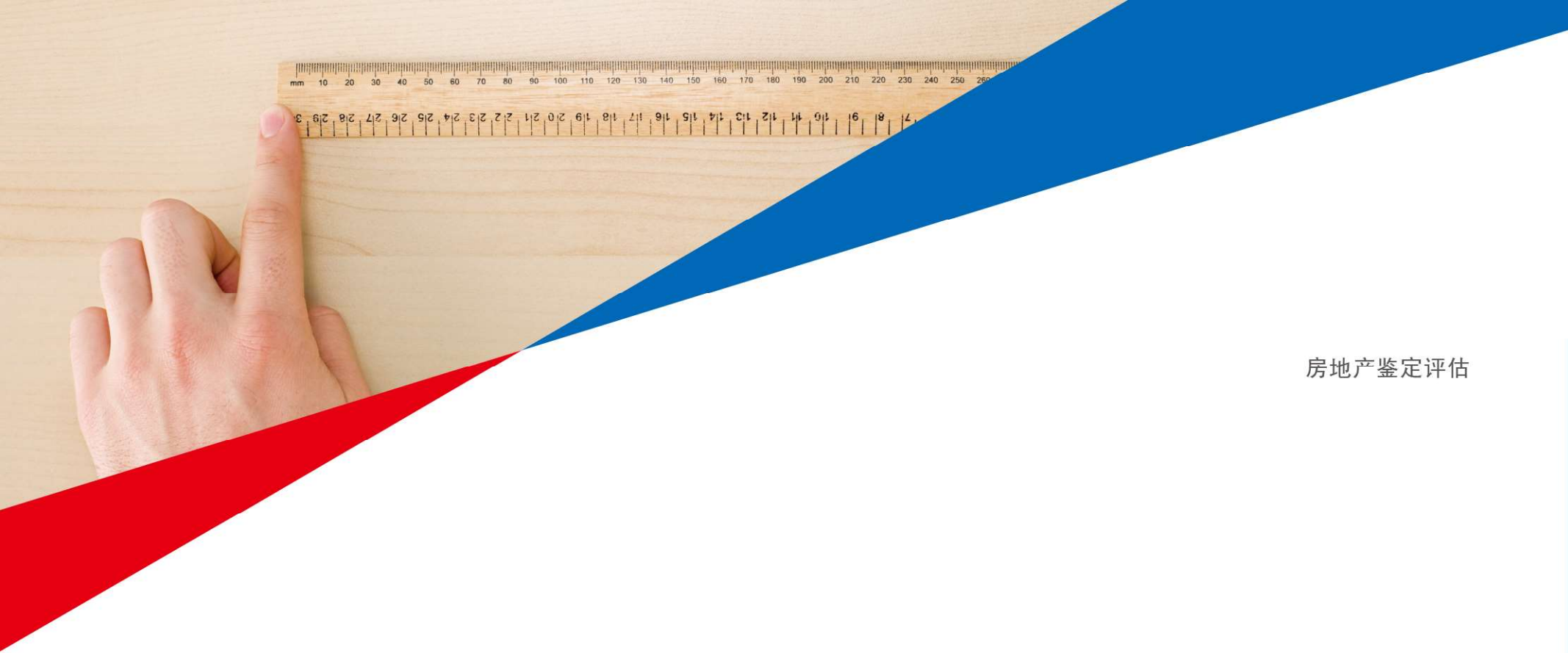
资产管理 (运营代理)体系

本公司代理业主的运营和管理相关业务，为租赁经营提供有效的支援。

办公室招租

对于作为投资收益性大厦的业主来说，提升收益性和稳定性是重要的课题。

我们根据业主的需求、物业和目标的特点、市场情况等要素来创建最合适的租赁方案。并且灵活运用三菱地所集团的网络，致力征集优质租户并尽快租出，支援客户解决课题。



房地产鉴定评估

在客户进行房地产相关的战略决策时,把握合理的价格和租金有时也会成为重要的课题。

针对这样的客户,我们以三菱地所集团独有的精湛品质,遵循房地产鉴定评估标准,提供公正、中立的房地产鉴定评估服务,为解决客户的课题做出贡献。

此外,我们还根据客户的需求,从长期、全方位、战略性的视角,与本公司以及三菱地所集团的专业部门一道,为战略执行提供一站式的支援。

应对日本全国的各种房地产

资 产	办公楼、出租公寓、工厂、商业设施、酒店、疗养所 等
特殊资产	健康设施、工厂财团等各种财团(包括动产评估)、高尔夫球场
土 地	空地、租地权、租住地、划分地上权等
租 金	新设/修改或重新评估/增减额诉讼等情况下的地价和租金

房地产鉴定评估

对于房地产的合理价格和租金，

以三菱地所集团独有的品质进行公正、

中立的评估，为客户的战略决策做出贡献。

此外，从详细的鉴定评估书到简易的调查报告书，

再到为专业人士之间的直接交易提供支持的物业简介书，

我们根据客户的要求提供各种各样的服务。

房地产价格等调查

以不需要全面、网罗性的“房地产鉴定评估”的客户为对象,我们通过简化记载内容来削减成本及时间,提供公正、中立的房地产价格等调查服务。

此外,除房地产价格和租金收取之外,我们还提供退居费和第二专家意见、再开发事业评估支援等服务。

我们今后也将继续为每位客户提供其所需要的高可靠性的调查结果,为其解决决策课题做出贡献。

物业简介书

由房地产调查的专家为您制作物业简介书。

为了给专业人士之间的直接交易提供支援,而进行必要的房地产调查。

以专业投资家以及AM公司为对象的服务。



财富管理（房地产理财规划）

我们以客户的房地产价值最大化和最佳运用为目标，
贴近每一位客户，提供包括继承、
投资，以及办公楼、公寓、
停车场等租赁经营在内的范围广泛的咨询服务。
而且，为了解决每位客户不同的课题，
我们还将与公司内部的专业部门以及三菱地所集团的各公司携手，
精确细致地提供最佳解决方案。

继承支援

对于拥有大量资产的客户来说，采取适宜的继承税对策是非常重要的课题。
我们将发挥房地产税务对策方面的知识和经验，反复与客户取得联系，并根据
需要与外部专家携手，提出最佳的对策和建议。

支援实例

- ☐ 出售以纳税为目的的继承物业
- ☐ 买入以税务对策为目的的投资物业
- ☐ 作为税务对策的土地运用和租赁业务

房地产投资服务

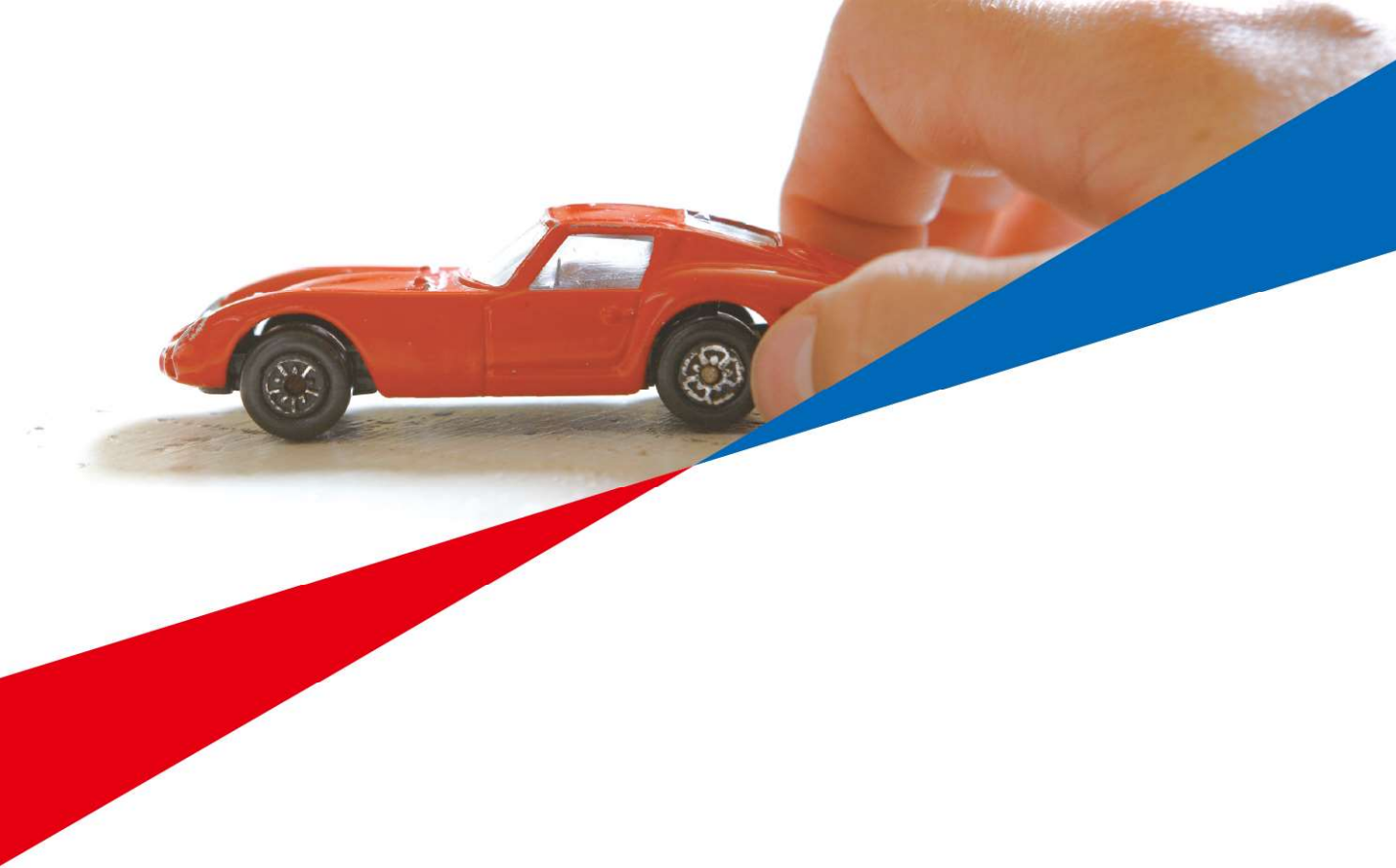
对于个人或通过资产管理公司进行房地产投资的客户来说，存在如何在
获得优质信息的同时提升投资的效率、安全性和稳定性的难题。

我们将发挥作为综合房地产服务公司的经验、技术和信息力，站在客户的视
角上提供最佳的投资战略方案。并且依托三菱地所集团的综合力，继续为
“投资”之后的“运用”提供支援，长期、全方位、战略性地支援客户解决课题。

房地产运用服务

对于将房地产作为资产进行运用的个人客户来说，资产类型的最优化配置
以及提升运用的收益性是重要的课题。

作为一家在对个人业主进行支援时同样拥有丰富经验和殷实技术沉淀
的综合房地产服务公司，我们将通过贴近客户，提出最佳的具体对策，
来帮助客户解决课题。此外，根据客户的要求，我们也提供“投资”和“继
承”方面的服务。



停车场管理

对于从投币式停车场到设施型的各种停车场，
在从探讨、准备阶段到关闭的全程中，
我们始终贴近有效利用房地产以及提升设施用户便利性的业主需求的本质，
为战略决策、解决运用中的各种课题、
运营管理等提供细致的服务。

停车场运营管理受托

停车场的业主必须应对增强收益性、稳定性、提升用户满意度、减轻各种风险等难题。

除投币式停车场外，我们还将广泛承接商业设施、办公楼、医院、酒店等设施型停车场的运营管理，代替业主解决这些课题。进而，我们将协助业主实现房地产的有效利用以及资产运用等长期战略目的。

停车场咨询

设施型停车场应解决的课题因设施本身的结构、停车场的规模、形态、探讨阶段而异。
我们发挥以往所积累的高专业性，努力打造盈利性、安全性和可持续性都得到充分探讨的高附加值停车场。

停车场建设

引进预防事故发生的最佳的引导识别标识计划以及最新的系统等，凭借着我们长期积累的停车场咨询方面的丰富知识和经验，开展高性价比的施工。
通过提升安全性和便利性，为改进设施的形象做出贡献，以实现停车场的使用率的提高以及收益的提升。

停车场研发

在社会运行机制发生巨大变化，停车场事业也迎来转型期的背景下，我们在追求成为街区基础设施的新型停车场模式的同时，也正在探讨进行新技术研发、技术改善以及事业化。

※从2020年4月1日起，我们对公司的停车场事业进行了分割，整合成为三菱地所PARKS株式会社。停车场管理业务今后将由三菱地所PARKS株式会社负责应对。作为一家全方位的停车场公司，提供更加丰富多彩的的服务的同时，作为本公司的特色之一，还将继续提供一站式服务。