



平成21年2月5日

各位

会社名 三菱地所株式会社
代表者名 取締役社長 木村 恵司
(コード) 8802
問合せ先 執行役員広報部長 清沢 光司
(TEL 03-3287-5200)

会社名 藤和不動産株式会社
代表者名 取締役社長 杉浦 重厚
(コード) 8834
問合せ先 広報IR室長 大出 東洋
(TEL 03-3272-6345)

株式交換契約締結に関するお知らせ

三菱地所株式会社(以下、「三菱地所」といいます。)と藤和不動産株式会社(以下、「藤和不動産」といいます。)は本日開催の各々の取締役会において、三菱地所を完全親会社、藤和不動産を完全子会社とする株式交換(以下、「本株式交換」といいます。)を行うことを決議し、株式交換契約書を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 株式交換による完全子会社化の目的

(1) 株式交換の目的

これまで三菱地所と藤和不動産は、平成16年12月に資本提携契約を締結し、その後平成20年1月には三菱地所が藤和不動産の第三者割当増資を引受け同社の子会社化を行うなどの資本関係強化を背景に、それぞれの強みを生かした共同事業を展開するなどシナジー効果を追求してまいりました。しかしながら、今後も当面続くであろうマンション市場における厳しい事業環境を踏まえると、両社の戦略的な一体性と機動性をこれまで以上に高めることにより、事業体制を再構築していく必要があるとの認識に至り、この度、本株式交換を実施することと致しました。

三菱地所は、本株式交換による完全子会社化により、両社が一体的に三菱地所グループ住宅事業全体のポートフォリオ最適化に則った投資行動・事業展開を行うことが可能となるこ

とから、今後両社のブランドの強みを活かし、それぞれが得意とする商品に一層注力することで、三菱地所グループの住宅事業の強化、ひいては、三菱地所グループ全体の企業価値向上に繋がると判断しております。

藤和不動産は、昨今のマンション市場の悪化の影響もあり、自己資本を増強することが最優先の経営課題であると判断し、本日別途開示しております通り、三菱地所を割当先とする第三者割当増資(以下「本増資」といいます。)を行うことを予定しております。しかしながら、厳しいマンション市場環境及び金融情勢はしばらく続くものと想定され、今後もコア事業であるマンション事業をより一層発展・成長させていくためには、財務基盤を安定させた上で、三菱地所との戦略的一体性・機動性をこれまで以上に高め、事業体制を再構築していく必要があるとの考えに至り、本株式交換により三菱地所の完全子会社となることと致しました。本株式交換による完全子会社化を通じて藤和不動産の信用力が強化されるとともに、製販一体体制を基にしたお客さま目線でのマンションづくりにより一層注力することにより、安定した事業展開が可能となり、ひいては藤和不動産の企業価値向上に繋がるものと判断しております。

以上の事由により、三菱地所及び藤和不動産は、平成21年2月5日開催のそれぞれの取締役会において、本増資及び本株式交換の実施を決定すると共に、両社の間で株式引受契約及び株式交換契約を締結いたしました。

尚、本増資の増資引受価格その他の諸条件につきましては、三菱地所による本日付プレスリリース「第三者割当増資の引受けに関するお知らせ」及び藤和不動産による本日付プレスリリース「第三者割当により発行される株式(普通株式及び優先株式)の募集に関するお知らせ」をご覧ください。

(2) 上場廃止となる見込み及びその事由

本株式交換により、その効力発生日である平成21年4月30日をもって、三菱地所は藤和不動産の完全親会社となり、完全子会社となる藤和不動産の普通株式は株式会社東京証券取引所(以下、「東京証券取引所」といいます。)の上場廃止基準に従い、平成21年4月23日付で上場廃止(売買最終日は平成21年4月22日)となる予定です。上場廃止後は、藤和不動産の普通株式を東京証券取引所において取引することができなくなりますが、三菱地所を除く普通株主に対しては、本株式交換契約に従い、下記2(2)記載の通り、三菱地所の株式が割り当てられます。

(3) 上場廃止を目的とする理由及び代替措置の検討状況

本株式交換の目的は、上記(1)に記載の通りであり、藤和不動産の上場廃止そのものを

目的とするものではありません。

藤和不動産の普通株式が上場廃止となった後も、本株式交換により藤和不動産の普通株主に割り当てられる三菱地所の普通株式は、東京証券取引所等の国内5市場に上場されているため、本株式交換後も取引所市場での取引が可能となることから、藤和不動産の普通株式を23,810株以上保有する株主に対しては、引き続き株式の流動性を提供できるものと考えております。ただし、23,810株未満の藤和不動産の普通株式を保有する株主には、三菱地所の単元株式数である1,000株に満たない三菱地所株式が割り当てられます。

単元未満株式については取引所市場において売却することはできませんが、株主のご希望により買増の制度及び買取の制度をご利用いただくことが可能です。取扱いの詳細については、2. (2) - (注3)をご参照下さい。また、1株に満たない端数が生じた場合における端数の取扱いの詳細については、2. (2) - (注4)をご参照下さい。

なお、藤和不動産の普通株主は、上記1. (2)「上場廃止となる見込み及びその事由」に記載の最終売買日である平成21年4月22日(予定)までは、東京証券取引所において、その保有する藤和不動産の普通株式を従来どおり取引することができます。

(4) 交換対価の公正性を担保する為の措置

本株式交換の検討にあたって、三菱地所は藤和不動産の総株主の議決権の53.72%を保有していることから、公正性を確保するため、両社はそれぞれ独立した第三者機関による株式交換比率の算定を行い、その算定結果の報告を受けました。両社は、かかる算定結果を参考に、交渉・協議を行い、その結果合意された株式交換比率により本株式交換を行うこととしました。三菱地所は、みずほ証券株式会社(以下、「みずほ証券」といいます。)に、独立した第三者機関としての株式交換比率の算定を依頼し、算定書を受領しております。また、藤和不動産は、野村証券株式会社(以下、「野村証券」といいます。)から、藤和不動産にとって合意された普通株式交換比率が財務的見地から妥当である旨の意見書を受領しております。

(5) 利益相反を回避する為の措置

藤和不動産の取締役のうち、取締役会長である寺澤則忠は三菱地所の顧問であり、取締役副社長である石川博史は三菱地所の従業員(藤和不動産へ出向中)であるため、利益相反を回避する観点から、これら2名は、藤和不動産の本株式交換に係る取締役会の審議及び決議に参加しておりません。また、藤和不動産の監査役の三沢清は三菱地所の従業員(藤和不動産へ出向中)であるため、利益相反を回避する観点から、藤和不動産の本株式交換に係る取締役会の審議への意見表明はしておりません。

2. 株式交換の要旨

(1) 株式交換の日程

株式交換決議取締役会	平成21年2月5日
株式交換契約締結	平成21年2月5日
臨時株主総会基準日公告(藤和不動産)	平成21年2月6日(予定)
各種類株主総会基準日公告(藤和不動産)	平成21年2月6日(予定)
臨時株主総会招集決議(藤和不動産)	平成21年2月20日(予定)
各種類株主総会招集決議(藤和不動産)	平成21年2月20日(予定)
臨時株主総会基準日(藤和不動産)	平成21年2月21日(予定)
各種類株主総会基準日(藤和不動産)	平成21年2月21日(予定)
A種ないしE種優先株主による種類株主総会(藤和不動産)	平成21年3月27日(予定)
普通株主による種類株主総会(藤和不動産)	平成21年3月30日(予定)
臨時株主総会(藤和不動産)	平成21年3月30日(予定)
上場廃止日(藤和不動産)	平成21年4月23日(予定)
株式交換の予定日(効力発生日)	平成21年4月30日(予定)

(注) 藤和不動産は、株主総会に加えて、普通株主及びA種優先株主ないしE種優先株主による各種類株主総会を開催し本株式交換の承認を得る予定です。

(注) 三菱地所は、会社法第796条第3項の規定に基づく簡易株式交換の手続きにより、株式交換承認株主総会を開催しない予定です。

(2) 株式交換に係る割当の内容

会社名	三菱地所(完全親会社)	藤和不動産(完全子会社)
株式交換比率	普通株式 1	普通株式 0.042
		A種優先株式 0.585
		B種優先株式 0.316
		E種優先株式 0.572
株式交換により発行する新株式数	普通株式7,881,187株(予定)	

(注1) 株式の割当比率

① 普通株式

藤和不動産の普通株式1株につき、三菱地所の普通株式0.042株を割当て交付します。ただし、三菱地所が保有する藤和不動産の普通株式382,504,695株(本増資により三菱地所が取得する270,000,000株を含みます。)については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

②A種優先株式

藤和不動産のA種優先株式1株につき、三菱地所の普通株式0.585株を割当て交付します。ただし、三菱地所が保有する藤和不動産のA種優先株式6,473,000株(本増資により三菱地所が取得する3,730,000株を含みます。)については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

③B種優先株式

藤和不動産のB種優先株式1株につき、三菱地所の普通株式0.316株を割当て交付します。ただし、三菱地所が保有する藤和不動産のB種優先株式1,280,000株(本増資により三菱地所が取得する1,280,000株を含みます。)については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

④C種優先株式

C種優先株式については、三菱地所が全株式を保有している為、本株式交換による株式の割当ては行いません。

⑤D種優先株式

D種優先株式については、三菱地所が全株式を保有している為、本株式交換による株式の割当ては行いません。

⑥E種優先株式

藤和不動産のE種優先株式1株につき、三菱地所の普通株式0.572株を割当て交付します。ただし、三菱地所が保有する藤和不動産のE種優先株式500,250株については、本株式交換による株式の割当てを行いません。

(注2)株式交換により交付する株式数

本株式交換により三菱地所が発行する新株式数については、藤和不動産が単元未満株主の単元未満株式買取請求や反対株主の株式買取請求等の適法な事由によって取得することとなる自己株式の消却等により今後修正される可能性があります。

(注3)単元未満株式の取扱い

本株式交換に伴い、三菱地所の単元未満株式を所有することになる藤和不動産の株主においては、株式数に応じて本株式交換の効力発生日以降の日を基準日とする三菱地所の配当金を受領する権利を有することになりますが、取引所市場において単元未満株式を売却することはできません。三菱地所の単元未満株式を所有することになる株主においては、三菱地所の株式に関する以下の制度をご利用いただくことができます。

①単元未満株式の買増制度(1,000株への買増)

株主が所有することとなる三菱地所の単元未満株式とあわせて1単元となるよう、三菱地所の株式を売り渡すことを請求することができる制度です。

②単元未満株式の買取制度

会社法第192条第1項の規定に基づき、三菱地所に対し、自己の有する単元未満株式を買い取ることを請求することができる制度です。

(注4)1株に満たない端数の取扱い

本株式交換に伴い、三菱地所の1株に満たない端数の交付を受けることとなる株主においては、会社法第234条第1項の規定により、その端数の合計数(その合計数に1に満たない端数がある場合は切り捨てるものとします。)に相当する三菱地所の株式を売却し、かかる売却代金をその端数に応じて当該株主に交付します。

(3)株式交換に係る割当ての内容の算定根拠等

① 算定の基礎及び経緯

本株式交換の株式交換比率については、その算定にあたって公正性・妥当性を確保するため、各社がそれぞれ別個に、両社から独立した第三者機関に株式交換比率の算定を依頼することとし、三菱地所はみずほ証券を、藤和不動産は野村証券を、それぞれの第三者算定機関として選定しました。三菱地所は、みずほ証券に、独立した第三者機関としての株式交換比率の算定を依頼し、算定書を受領しております。また、藤和不動産は、野村証券より平成21年2月4日付で、以下の前提条件その他一定の条件のもとに、合意された普通株式交換比率が藤和不動産にとり財務的見地から妥当である旨の意見書を取得しております。

みずほ証券は、三菱地所及び藤和不動産の普通株式の交換比率について、それぞれ市場株価が存在することから市場株価基準法による評価、及び将来の事業がもたらすキャッシュフローの状況を考慮した評価手法であるディスカунテッド・キャッシュフロー法(以下、「DCF法」といいます。)を用いて算定を行っております。また、藤和不動産のA種、B種及びE種優先株式の交換比率については、一般的なオプション価値算定モデルである三項格子モデル法によるオプション価値評価法と、三菱地所の普通株式の交換比率の算定で用いた手法の算定結果を用いて算定を行っております。市場株価基準法では、平成21年2月4日を評価基準日として、評価基準日以前の1ヶ月(平成21年1月5日～平成21年2月4日)の東京証券取引所における両社の終値(以下「終値」といいます。)の単純平均値、3ヶ月(平成20年11月5日～平成21年2月4日)の終値の単純平均値、及び6ヶ月(平成20年8月5日～平成21年2月4日)の終値の単純平均値を採用しました。なお、三菱地所株式の1株当たり株式価値を1とした場合の各算定手法の評価レンジは、以下のとおりとなります。

(ア)普通株式

<u>採用手法</u>	<u>株式交換比率の評価レンジ</u>
市場株価基準法	0.037 ~ 0.043
DCF 法	0.028 ~ 0.060

(イ)A種優先株式

<u>採用手法</u>	<u>株式交換比率の評価レンジ</u>
市場株価基準法／オプション価値評価法	0.445 ~ 0.687
DCF 法／オプション価値評価法	0.416 ~ 0.766

(ウ)B種優先株式

<u>採用手法</u>	<u>株式交換比率の評価レンジ</u>
市場株価基準法／オプション価値評価法	0.204 ~ 0.364
DCF 法／オプション価値評価法	0.190 ~ 0.405

(エ)E種優先株式

<u>採用手法</u>	<u>株式交換比率の評価レンジ</u>
市場株価基準法／オプション価値評価法	0.417 ~ 0.641
DCF 法／オプション価値評価法	0.390 ~ 0.715

みずほ証券は、株式交換比率の算定に際して、両社から提供を受けた情報及び公開情報が正確かつ完全であること、株式交換比率の算定に重大な影響を与える可能性がある事実でみずほ証券に対して未開示の事実はないこと等の種々の前提を置いており、かつ両社の個別の資産・負債について独自の評価または査定を行っていないことを前提としております。またかかる算定において参照した両社の財務見通しについては、両社により現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき合理的に準備・作成されたものであること、並びにかかる算定は平成21年2月4日現在の情報と経済情勢を反映したものであることを前提としています。

野村証券は、三菱地所と藤和不動産の普通株式について、それぞれ市場株価が存在することから市場株価平均法(対象期間は、算定基準日である平成21年2月4日の株価終値、算定基準日までの直近5営業日、1ヶ月平均、3ヶ月平均)を採用し、それに加えて将来の事

業活動の状況を評価に反映するため、DCF法を採用して普通株式の交換比率を算定しております。また、A種、B種及びE種優先株式の交換比率に関しては、各算定手法での普通株式価値をもとに、野村証券の評価モデルによる各種優先株式の経済的価値を分析し、三菱地所の各算定手法での株式価値を用いて交換比率を算定しております。野村証券は、これらの分析及び検討の結果を総合的に勘案して三菱地所普通株式と藤和不動産普通株式の交換比率にかかる意見を藤和不動産に提出しました。なお、三菱地所株式の1株当たり株式価値を1とした場合の各算定手法の算定レンジは、以下のとおりとなります。

(ア)普通株式

採用手法	株式交換比率の算定レンジ
市場株価平均法	0.042 ～ 0.043
DCF 法	0.033 ～ 0.048

(イ)A種優先株式

採用手法	株式交換比率の算定レンジ
市場株価平均法	0.564 ～ 0.611
DCF 法	0.447 ～ 0.579

(ウ)B種優先株式

採用手法	株式交換比率の算定レンジ
市場株価平均法	0.270 ～ 0.338
DCF 法	0.189 ～ 0.238

(エ)E種優先株式

採用手法	株式交換比率の算定レンジ
市場株価平均法	0.592 ～ 0.645
DCF 法	0.424 ～ 0.531

野村証券は、株式交換比率の算定に際して、両社から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等を原則としてそのまま採用し、採用したそれらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っておりません。また株式交換比率の算定に重大な影響を与える可能性がある事実で野村証券に対して未開示の事実はないこと等の種々の前提を置いており、かつ両社とその関係会社の個別の資産または負債(偶発債務を含みます。)について、個別の各資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定または査定を行っておらず、第三者機関への鑑定または査定の依頼も行っておりません。加えて、かかる算定において参照した両社の財

務見通しについては、両社の経営陣により現時点で得られる最善の予測と判断に基づき合理的に準備・作成されたことを前提としております。野村証券の算定は平成21年2月4日までの情報と経済情勢を反映したものであります。

尚、みずほ証券及び野村証券は、三菱地所と藤和不動産の株式交換比率の算定に使用した財務見通しにおいては、三菱地所及び藤和不動産の平成21年3月期の業績下方修正による影響を反映しており、また、株式交換比率の算定にあたり、本増資を考慮しておりません。

三菱地所及び藤和不動産は、それぞれ、自らの第三者算定機関から提示を受けた株式交換比率の算定結果を慎重に検討し、業績予想の修正等のマイナス要因、及び本増資による藤和不動産の資本増強を通じた信用力の拡大やそれを踏まえた将来の藤和不動産の企業価値向上などによるプラス要因を総合的に勘案しながら、株式交換比率について、藤和不動産の親会社としての三菱地所と藤和不動産の少数株主との間の利益相反への配慮や本増資における普通株式、A種優先株式、及びB種優先株式の発行価額を含む多角的視点から慎重かつ合理的に検証を加えました。三菱地所及び藤和不動産は、こうした検証をふまえ、真摯に交渉・協議を重ねた結果、最終的に上記株式交換比率が妥当であるとの判断に至り合意したものです。

② 算定機関との関係

みずほ証券及び野村証券はいずれも、三菱地所及び藤和不動産の関連当事者には該当いたしません。

(4) 株式交換完全子会社の新株予約権及び新株予約権付社債に関する取扱い

上記の優先株式を除き、藤和不動産は、新株予約権及び新株予約権付社債を発行しておりません。

(5) その他

本株式交換契約は、以下に該当する場合、三菱地所と藤和不動産の間で本株式交換の条件の変更について協議する旨定めております。尚、平成21年5月28日までに、協議の結果、両社間の合意が成立しない場合には、本株式交換契約は終了します。

①効力発生日の前日までに、天変地異その他の事由により、三菱地所又は藤和不動産の財産状態又は経営状態に重大な変動が生じた場合、本株式交換の実行に重大な支障となる事態が発生した場合、その他本株式交換の目的の達成が困難となった場合

②会社法第796条第4項の規定に基づき、本株式交換に関して三菱地所の株主総会に

よる承認が必要となった場合

③効力発生日の前日までに、三菱地所と藤和不動産との間で予定されている第三者割当増資の効力が生じなかった場合

④効力発生日の前日までに、会社法第797条第5項の規定に基づき、三菱地所に対して2000万株以上の株式買取請求が行われた場合

尚、藤和不動産の上場廃止後に、上記事象が発生した場合、三菱地所及び藤和不動産は、藤和不動産の株主の利害を勘案の上、代替措置等の検討を行います。

3. 株式交換の当事会社の概要

(1) 三菱地所(完全親会社)の概要(平成20年12月31日現在)

①商号	三菱地所株式会社
②事業内容	不動産業
③設立年月日	昭和12年5月7日
④本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
⑤代表者の役職・氏名	取締役社長 木村 恵司
⑥資本金	136,534百万円(連結)
⑦発行済株式数	1,382,518,351株
⑧純資産	1,254,638百万円(連結)
⑨総資産	4,304,237百万円(連結)
⑩決算期	3月31日
⑪従業員数	7,785人(連結)
⑫主要取引先	株式会社三菱東京UFJ銀行ほか
⑬大株主及び持株比率 (平成20年9月30日現在)	ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー (常任代理人 (株)みずほコーポレート銀行) 4.89% 日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口) 4.35% 明治安田生命保険(相) (常任代理人 資産管理サービス信託銀行(株)) 3.79% 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口) 3.42% (株)三菱東京UFJ銀行 3.12%
⑭主要取引銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行

⑮当事会社の関係	資本関係	当社は藤和不動産の筆頭株主であり、連結親会社であります。 普通株式 発行済株式総数の53.57%所有 A種優先株式 発行済株式総数の59.59%所有 C種優先株式 発行済株式総数の100.00%所有 D種優先株式 発行済株式総数の100.00%所有 E種優先株式 発行済株式総数33.35%
	取引関係	「戦略的パートナーシップ」に基づき、マンション分譲事業の共同化等の実績があります。
	人的関係	当社出身者が藤和不動産の取締役役に2名、他に監査役1名が就任しております。
	関連当事者への該当状況	当社は藤和不動産の連結親会社(連結財務諸表規則第2条第2号)であり、関連当事者に該当します。

(2) 藤和不動産(完全子会社)の概要(平成20年12月31日現在)

①商号	藤和不動産株式会社	
②事業内容	不動産の販売、不動産の仲介、不動産の賃貸借、工事の請負	
③設立年月日	昭和32年6月1日	
④本店所在地	東京都中央区八重洲二丁目3番13号	
⑤代表者の役職・氏名	取締役社長 杉浦重厚	
⑥資本金	17,641百万円(連結)	
⑦発行済株式数	普通株式209,993,191株	
⑧純資産	6,885百万円(連結)	
⑨総資産	259,402百万円(連結)	
⑩決算期	3月31日	
⑪従業員数	681名	
⑫主要取引先	株式会社三菱東京UFJ銀行ほか	
⑬大株主及び持株比率	三菱地所株式会社	53.57%
	日立キャピタル株式会社	3.01%
	木本新喜	2.07%
	大阪瓦斯株式会社	1.98%
	株式会社東電ホームサービス	1.98%
⑭主要取引銀行	株式会社三菱東京UFJ銀行	

⑮当事会社の関係	資本関係	三菱地所は当社の筆頭株主であり、当社は三菱地所の子会社であります。 普通株式 発行済株式総数の53.57%所有 A種優先株式 発行済株式総数の59.59%所有 C種優先株式 発行済株式総数の100.00%所有 D種優先株式 発行済株式総数の100.00%所有 E種優先株式 発行済株式総数の33.35%所有
	取引関係	「戦略的パートナーシップ」に基づき、マンション分譲事業の共同化等の実績があります。
	人的関係	三菱地所出身者が当社の取締役2名、他に監査役1名が就任しております。
	関連当事者への該当状況	当社は三菱地所の連結子会社(連結財務諸表規則第2条第4号)であり、関連当事者に該当いたしません。

4. 最近3決算期間の業績

(1) 三菱地所(完全親会社)の業績

決算期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期
売上高(百万円)	844,217	947,641	787,652
営業利益(百万円)	137,614	166,165	177,983
経常利益(百万円)	121,236	151,674	162,061
当期純利益(百万円)	55,825	97,662	86,963
1株当たり当期純利益(円)	42.60	70.95	62.99
1株当たり年間配当金(円)	10.00	14.00	16.00
1株当たり純資産(円)	827.79	887.79	897.40

(2) 藤和不動産(完全子会社)の業績

決算期	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期
売上高(百万円)	150,105	143,809	162,750
営業利益(百万円)	16,421	18,343	12,789
経常利益(百万円)	12,632	16,161	9,263
当期純利益(百万円)	13,279	11,885	5,636
1株当たり当期純利益(円)	105.62	92.20	35.76
1株当たり年間配当金(円)	—	3.00	3.00
1株当たり純資産(円)	△186.70	△94.20	21.31

5. 株式交換後の状況

(1)商号	三菱地所株式会社
(2)事業内容	不動産業
(3)本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
(4)代表者の役職・氏名	取締役社長 木村 恵司
(5)資本金	141,373百万円(予定)
(6)純資産	現時点では確定しておりません。
(7)総資産	現時点では確定しておりません。
(8)決算期	3月31日
(9)会計処理の概要	本株式交換は「共通支配下の取引等」に該当します。なお、平成21年4月以降、本株式交換による当社連結上ののれんが38億円発生し、その効果の発現する見積期間で均等償却する予定です。
(10)今後の見通し	藤和不動産は三菱地所の連結子会社であるため、本株式交換における連結業績に与える影響は軽微です。

以上