

# 決算説明会



人を、想う力。街を、想う力。



**三菱地所株式会社**

本資料の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。  
実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得る事を、ご承知おき下さい。

# ■決算概要（連結）

## 1. 2014年3月期 2Q累計実績（前年同期比）

### 大型物件売却等により増収増益

（億円）

	2013/9 累計実績	2012/9 累計実績	増減
営業収益	4,810	4,359	450
ビル事業	2,469	2,232	237
住宅事業	1,290	1,448	△ 158
都市開発事業	237	77	160
海外事業	558	328	230
投資マネジメント事業	26	37	△ 10
設計監理事業	70	76	△ 5
ホテル事業	136	132	4
不動産サービス事業	125	117	8
その他の事業	19	21	△ 1
消去	△ 125	△ 112	△ 12
営業利益	737	584	153
ビル事業	531	590	△ 58
住宅事業	42	29	13
都市開発事業	34	7	26
海外事業	201	43	158
投資マネジメント事業	10	11	△ 0
設計監理事業	△ 5	△ 3	△ 2
ホテル事業	△ 1	△ 4	2
不動産サービス事業	0	△ 10	10
その他の事業	△ 2	△ 2	0
全社・消去	△ 74	△ 77	2

（億円）

	2013/9 累計実績	2012/9 累計実績	増減
営業外収益	44	52	△ 7
営業外費用	155	175	△ 20
経常利益	627	460	166
特別利益	49	12	36
負ののれん発生益	49	12	36
特別損失	-	13	△ 13
投資有価証券評価損	-	13	△ 13
当期（四半期）純利益	436	248	187

EBITDA	1,156	988	168
有利子負債	20,678	22,007	△ 1,328

# ■決算概要（連結）

## 2. 2014年3月期予想（前回予想比）

### ビル事業と海外事業で営業収益・営業利益の予想を変更

（億円）

	2014/3 今回予想	2014/3 前回予想	増減
営業収益	10,700	10,700	-
ビル事業	5,040	5,090	△ 50
住宅事業	3,900	3,900	-
都市開発事業	350	350	-
海外事業	820	770	50
投資マネジメント事業	50	50	-
設計監理事業	200	200	-
ホテル事業	300	300	-
不動産サービス事業	260	260	-
その他の事業	30	30	-
消去	△ 250	△ 250	-
営業利益	1,600	1,600	-
ビル事業	1,120	1,170	△ 50
住宅事業	270	270	-
都市開発事業	50	50	-
海外事業	250	200	50
投資マネジメント事業	20	20	-
設計監理事業	10	10	-
ホテル事業	5	5	-
不動産サービス事業	10	10	-
その他の事業	0	0	-
全社・消去	△ 135	△ 135	-

（億円）

	2014/3 今回予想	2014/3 前回予想	増減
営業外収益	60	60	-
営業外費用	440	440	-
経常利益	1,220	1,220	-
特別利益	50	40	10
負ののれん発生益	50	40	10
特別損失	130	130	-
固定資産除却関連損	130	130	-
当期純利益	580	580	-

EBITDA	2,420	2,420	-
有利子負債	20,600	20,600	-

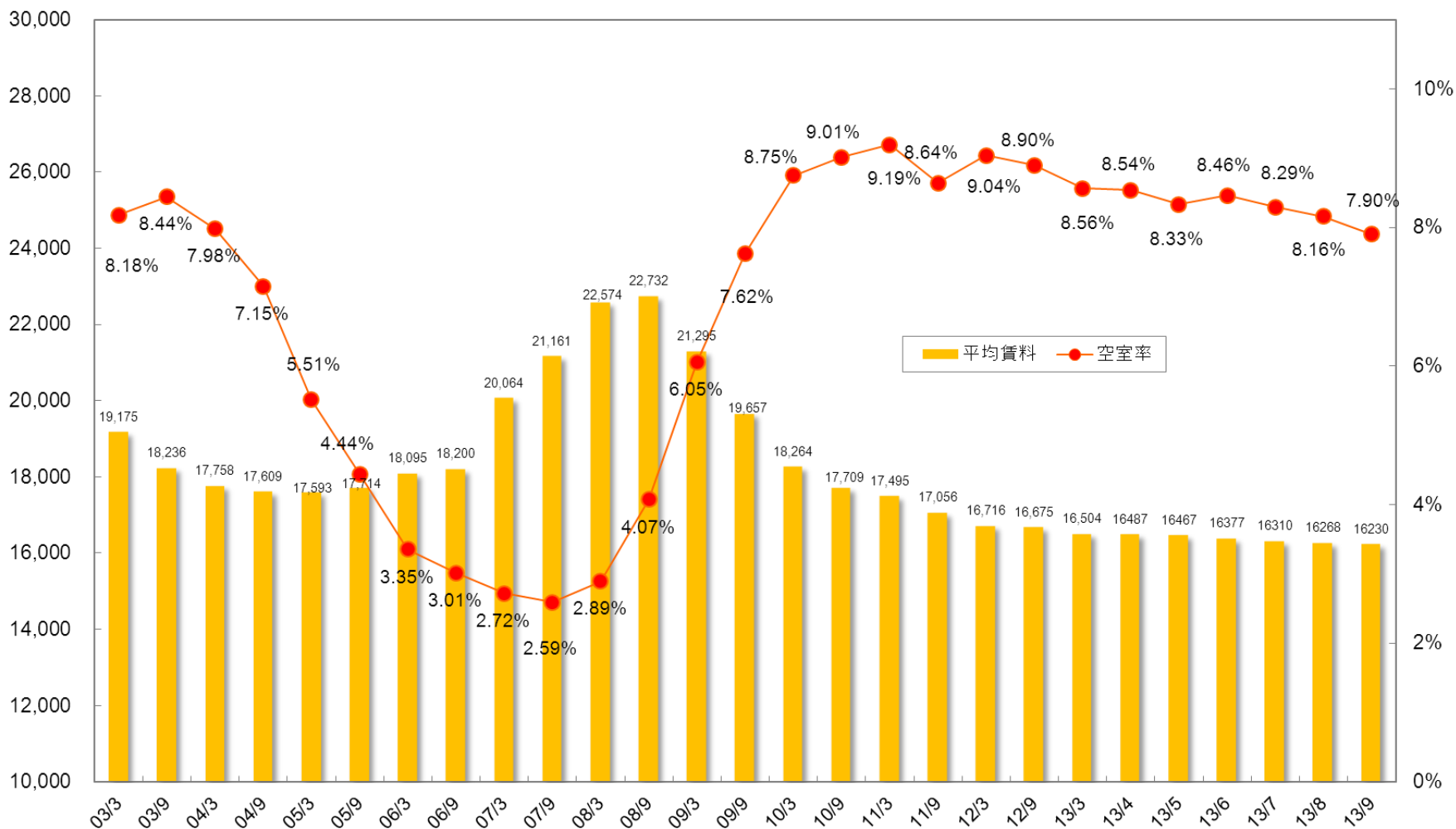
# *Building Business*

ビル事業

# 1. オフィス市況（東京都心5区空室率）

## 空室率は緩やかな改善傾向

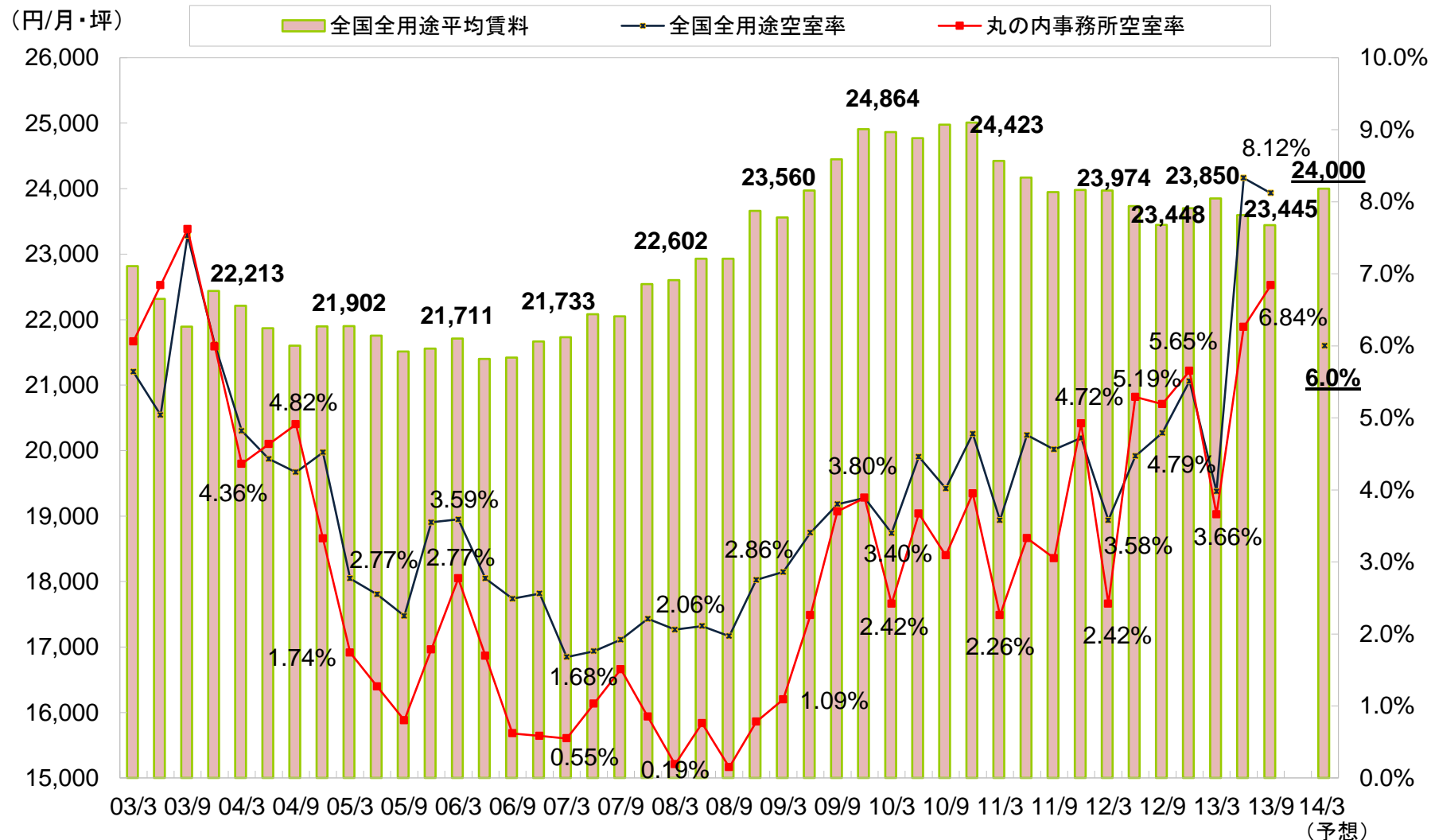
(円/月坪)



(出典：三鬼商事)

## 2. 空室率・平均賃料の推移と見込み

空室率は一時的に高止まりも、期末に向けて改善の見通し





# ■ビル事業

## 3. 丸の内再開発の進捗

### 丸の内 マップ



#### 1 パレスビル

竣工:2012年1月  
延床面積:  
約66,850㎡



#### 2 丸の内永楽ビル

竣工:2012年1月  
延床面積:  
約139,800㎡



#### 3 JPタワー

竣工:2012年5月  
延床面積:  
約212,000㎡



#### 4 大手町 フィナンシャルシティ

竣工:2012年10月  
延床面積:  
ノースタワー 約110,000㎡  
サウスタワー 約132,500㎡



#### 5 (仮称) 大手町1-1計画

延床面積:  
A棟 約108,000㎡  
B棟 約147,000㎡

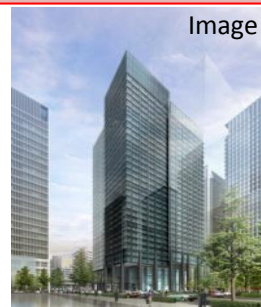
A棟 2015年11月中旬予定  
B棟 2016年度竣工予定



#### 6 大手町 連鎖型再開発3次

延床面積:  
約205,000㎡ (2棟)

2014年度着工予定  
2016年度竣工予定



#### 7 富士ビル街区 (丸の内3-2計画) 2017年度竣工予定

#### 8 常盤橋地区再開発 2016年3月日本ビル 閉館後、順次着工予定

## ■ビル事業

# 4. ビル事業の売上高分析

### 貸室料収入は想定通り推移

	(億円)			
	2014/3(今回予想)	2014/3(1Q時予想)	2013/9	2012/9
ビル事業単体売上高	3,780	3,830	1,845	1,652
対前期増減	+ 583	+ 633	+ 192	+ 33
新ビル貸室料	+ 263	+ 263	+ 135	+ 10
既存ビル貸室料	△ 101	△ 101	△ 75	△ 35
共益費等付帯収入	△ 17	△ 17	△ 16	+ 46
営繕工事・資産売却ほか	+ 438	+ 488	+ 148	+ 11



## 5. 国家戦略特区に向けた取組み

### 国家戦略特区提案 ～グローバル・産業創発特区～

#### <必要な規制緩和>

#### グローバル環境整備

- ✓外国人向け医療に関する規制緩和
- ✓インターナショナルスクールの設置要件の緩和
- ✓企業誘致のための法人税率の減免 等

#### オープンイノベーション

- ✓新企業の事業支援に関する規制緩和
- ✓ビッグデータ等を活用した  
ビジネス創造に関する規制緩和 等

#### エリアマネジメント・交流活動活性化

- ✓ユニークなフィールドを活用した  
交流活動活性化に関する規制緩和 等

世界の都市総合ランキング（森記念財団）を4位から2位に高めることも可能

*Residential Business*

住宅事業

# 1. マンション売上と粗利益率、完成在庫数等の推移

通期見通しに変更なし

	2014/3 (今回予想)	2014/3 (前回予想)	2014/3-2Q	2013/3
売上	288,000百万円	288,000百万円	78,828百万円	196,404百万円
売上計上戸数	6,100戸	6,100戸	1,852戸	4,552戸
粗利益率	19.0%	19.0%	20.3%	18.8%
完成在庫	—	—	42戸	127戸
新規発売戸数	5,400戸	5,400戸	3,325戸	5,334戸

## 2. 主なプロジェクト

### ボリュームゾーン、高価格帯共に販売は好調

#### ザ・パークハウス 晴海タワーズ クロノレジデンス

所在地：東京都中央区晴海二丁目110番（地番）  
敷地面積：14,925.92㎡  
住戸数：883戸  
住戸面積：42.01㎡～158.20㎡  
（専有面積にはトランクルームを含む）  
引渡し：2014年3月下旬予定

#### ザ・パークハウス 晴海タワーズ ティアロレジデンス

所在地：東京都中央区晴海二丁目108、109番（地番）  
敷地面積：14,956.52㎡  
住戸数：861戸  
住戸面積：43.33㎡～127.79㎡  
（専有面積にはトランクルームを含む）  
引渡し：2016年8月上旬予定



※今後、変更となる可能性があります

#### ザ・パークハウス グラン 千鳥ヶ淵

所在地：東京都千代田区三番町2番1（地番）  
敷地面積：2,308.10㎡  
住戸数：73戸（事業者協力住戸51戸含む）  
住戸面積：72.26㎡～179.17㎡  
引渡し：2015年5月下旬（予定）

全戸即日登録申込完売



※今後、変更となる可能性があります



### 3. 戸建事業「ザ・パークハウス ステージ」誕生

#### 第一弾プロジェクト

ザ・パークハウス ステージ  
大泉学園



総区画数：10区画  
入居予定：2014年2月下旬

ザ・パークハウス ステージ  
下井草



総区画数：16区画  
入居予定：2014年3月下旬

#### 「ザ・パークハウス ステージ」の事業戦略

【エリア戦略】首都圏では城南・城西・神奈川を中心に展開。支店エリアも順次展開予定。

【メイン価格帯】5,000～8,000万円

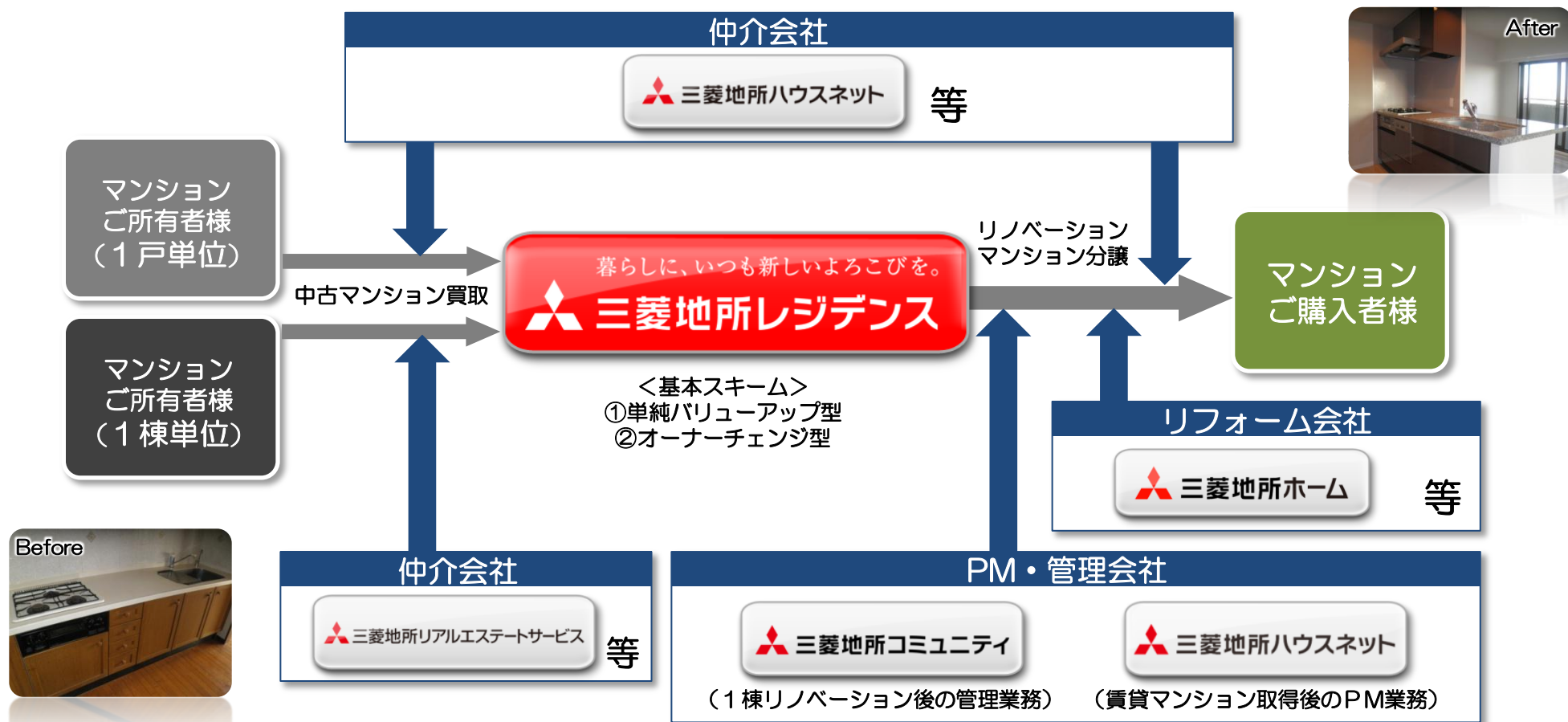
【供給目標】事業開始時は年間100戸、将来的に年間400～500戸を目指す。



## 4. リノベーションマンション分譲事業に新規算入

首都圏を中心に一戸もしくは一棟単位で中古マンションを買い取り、リノベーション後に分譲。  
巡航で年間売上高200億円を目指し、新築・中古住宅市場の活性化と持続可能な社会の実現に努める。

当社分譲物件を中心としたリソース活用、グループ全体でのバリューチェーンの展開



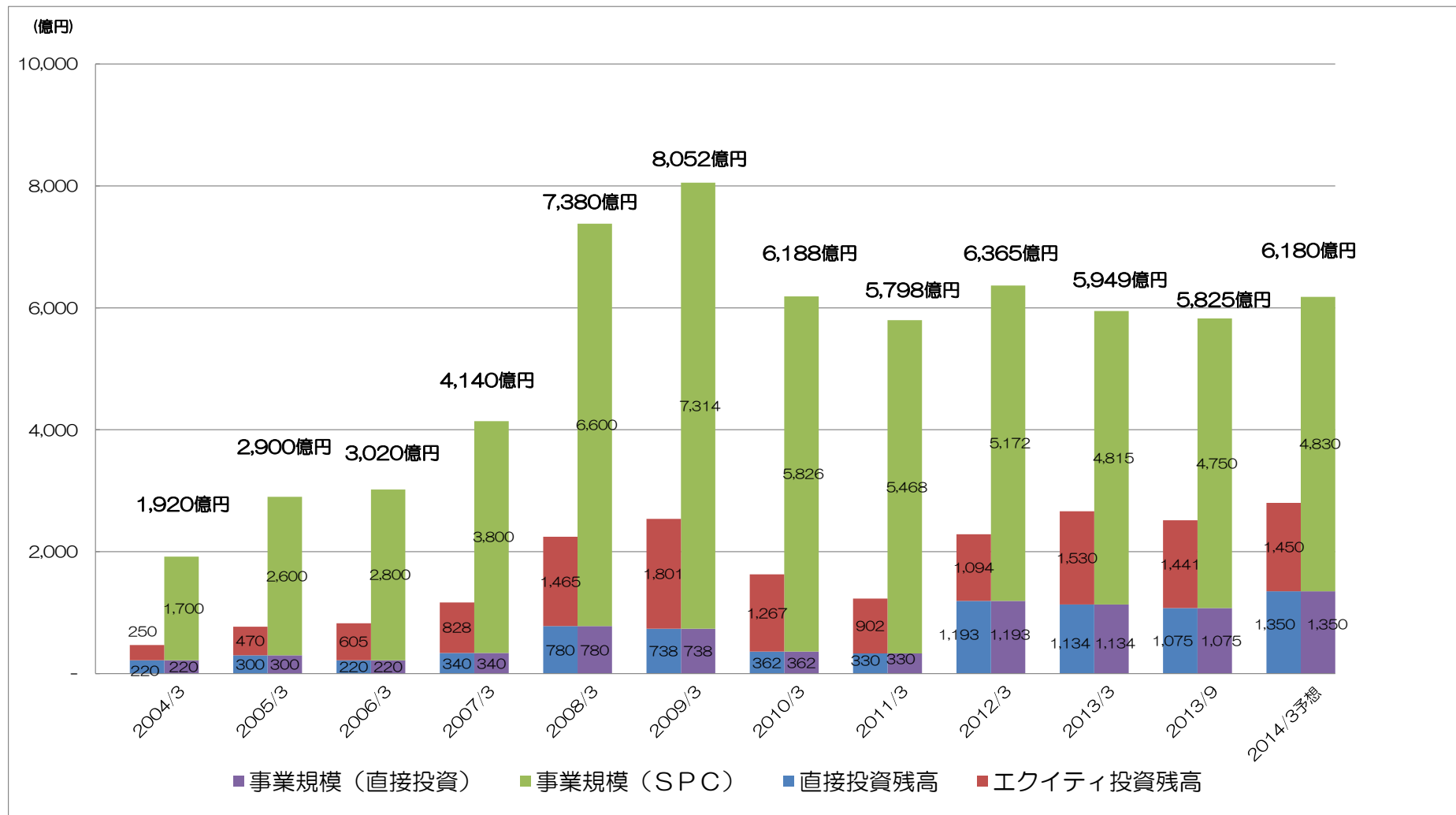
# *Commercial Property Development & Investment Business*

---

都市開発事業

# 1. 投資残高の推移

## 投資と回収のバランスを重視



# ■都市開発事業

## 2. 新規プロジェクト

### 1 麹町フロントビル

所在地： 東京都千代田区麹町三丁目  
3番6（地番）

延床面積： 約8,968㎡

建物： 地上10階  
地下1階  
塔屋1階

用途： 事務所、店舗、駐車場

設計監理： 三菱地所設計

竣工： 2013年2月



### 2 フロントプレイス日本橋

※今後変更の可能性あり

所在地： 東京都中央区日本橋二丁目  
14番1他（地番）

延床面積： 約11,838㎡

建物： 地上10階  
地下1階  
塔屋1階

用途： 事務所、店舗、駐車場

設計監理： 三菱地所設計

竣工予定： 2014年2月予定



### 3 芝フロントビル

※今後変更の可能性あり

所在地： 東京都港区芝4丁目  
110番1、217番1、  
218番1（地番）

延床面積： 8,710.88㎡

建物： 地上9階  
地下1階  
塔屋1階

用途： 事務所・店舗・駐車場

設計監理： 三菱地所設計

竣工予定： 2014年6月予定



### 4 田町フロントビル

※今後変更の可能性あり

所在地： 東京都港区芝4丁目  
321番1、322番2（地番）

延床面積： 5,739.15㎡

建物： 地上9階  
地下1階

用途： 事務所・店舗・駐車場

設計監理： 三菱地所設計

竣工予定： 2014年6月予定



# *International Business*

海外事業

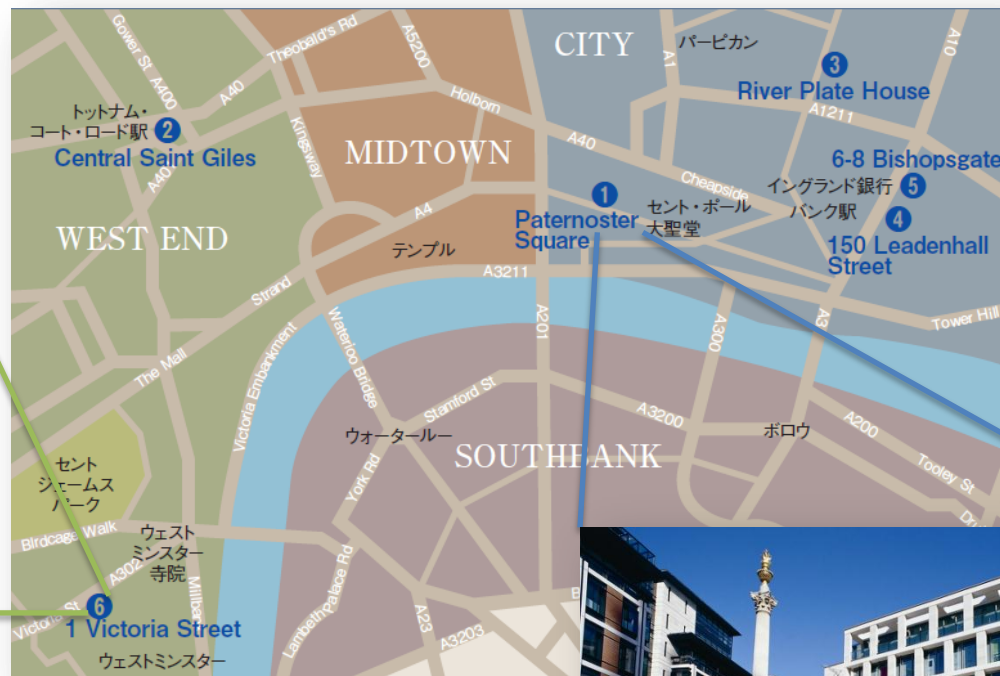


# 1. ロンドンにおけるポートフォリオの入替

## 1 Victoria Street 取得



敷地面積 : 約7,900㎡  
貸付面積 : 約31,000㎡  
建物規模 : 地上9階、地下3階  
主要用途 : 事務所・駐車場  
当社取得日 : 2013年1月7日  
(英国現地時間)



## 10 Paternoster Square 売却

敷地面積 : 約4,000㎡  
建物延面積 : 約34,900㎡  
建物規模 : 地上8階、地下2階  
主要用途 : 事務所・商業店舗  
竣工 : 2003年



# *Other Business*

---

その他の事業

## ■投資マネジメント事業

# 1. ロックフェラーグループ社が米国不動産ファンドを設立

## Rockefeller Group U.S. Premier Office Fund LP

日本の年金基金を含む機関投資家を中心に欧州の年金基金等からの出資を得て募集を完了



50 Beale Street

- 所在地：San Francisco, CA
- 貸付可能面積：約61,505㎡（約18,605坪）
- 竣工：1968年



1100 First Street, NE

- 所在地：Washington, D.C.
- 貸付可能面積：約32,419㎡（約9,806坪）
- 竣工：2009年



1101 K Street, NW

- 所在地：Washington, D.C.
- 貸付可能面積：約27,078㎡（約8,191坪）
- 竣工：2006年

エクイティ総額：2.5億ドル（約250億円）

投資対象都市：サンフランシスコ、ワシントンD.C.、ロスアンゼルス、ニューヨーク、ボストン

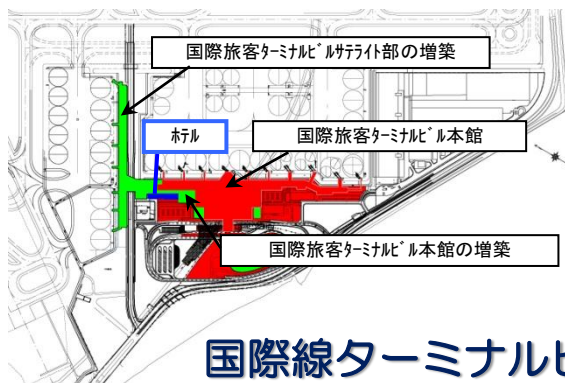
保有物件：クラスAビル計3棟（計約130万sf、約12万㎡）

物件価額総額は約7億ドル（約700億円）



## 2. ロイヤルパークホテル ザ 羽田／ザ 汐留

羽田空港国際線旅客ターミナル隣接  
「ロイヤルパークホテル ザ 羽田」  
2014年9月末開業



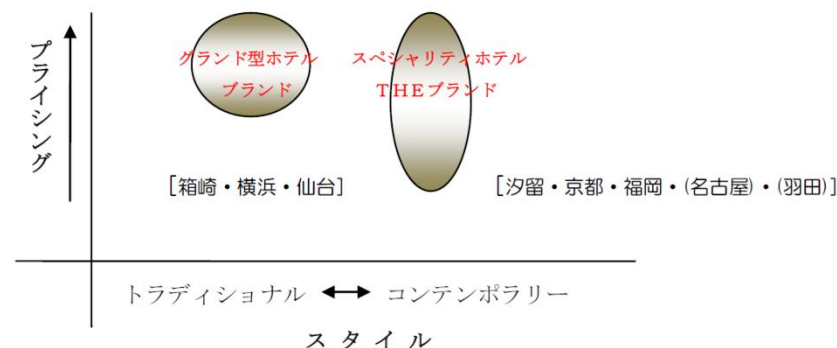
建物規模：地上8階建て  
客室数：315室

国際線ターミナルビル3階出発ロビー直結

ロイヤルパーク汐留タワーをリブランド  
「ロイヤルパークホテル ザ 汐留」  
THEシリーズフラッグシップホテルへ進化



(ブランドのイメージ)



機能に特化したスペシャリティホテルへ

# 投資・財務指標

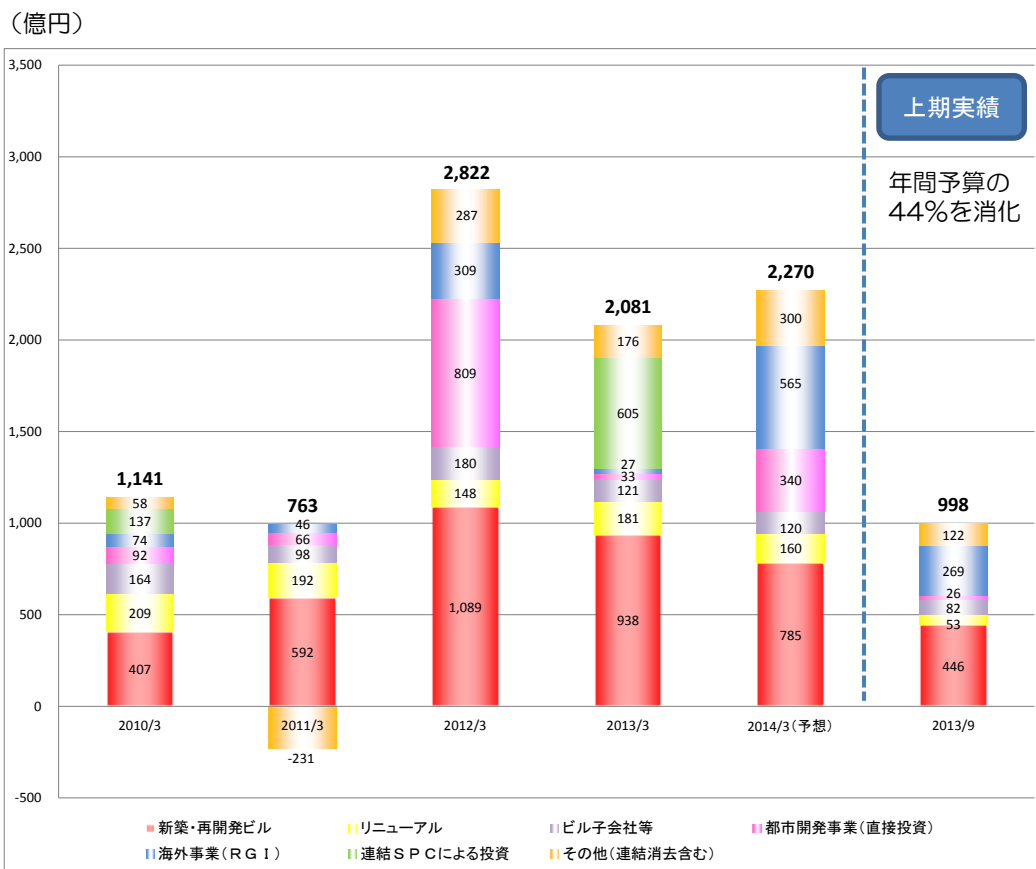
---



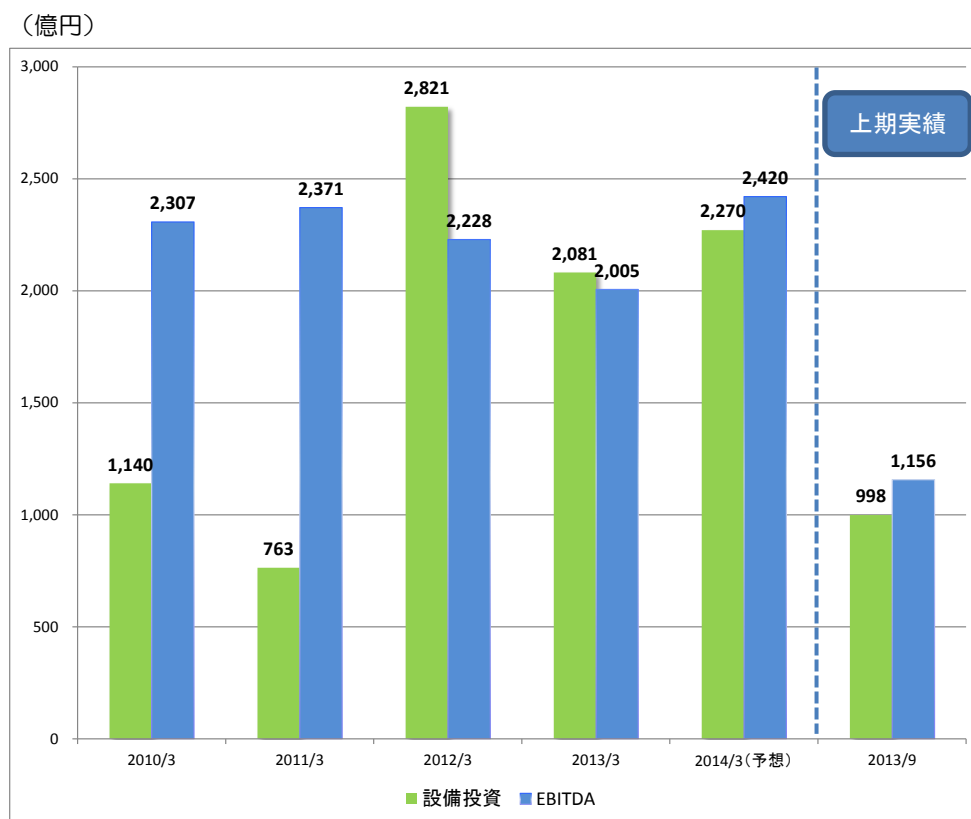
# 1. 設備投資（連結）

## 設備投資は想定通り進捗

【設備投資明細】



【設備投資額／EBITDA 比較】



## 2. 経営指標・配当政策（連結）

	2014/3 (予想)	2013/3 (実績)	2012/3 (実績)
EBITDA (成長性指標)	2,420億円	2,005億円	2,228億円
EBITDA／総資産残高 (効率性指標)	5.0%	4.3%	5.1%
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (健全性指標)	7.6倍	9.4倍	6.7倍
年間配当額	12.00円	12.00円	12.00円
連結配当性向	28.7%	36.6%	29.5%

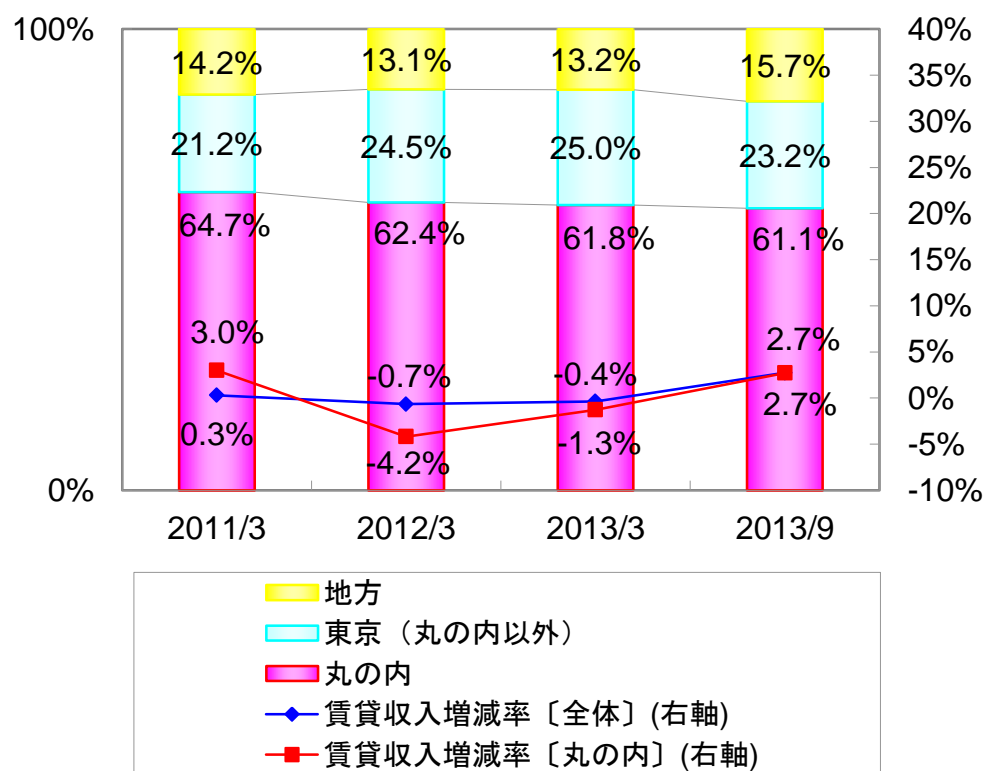
# *Appendix*

---

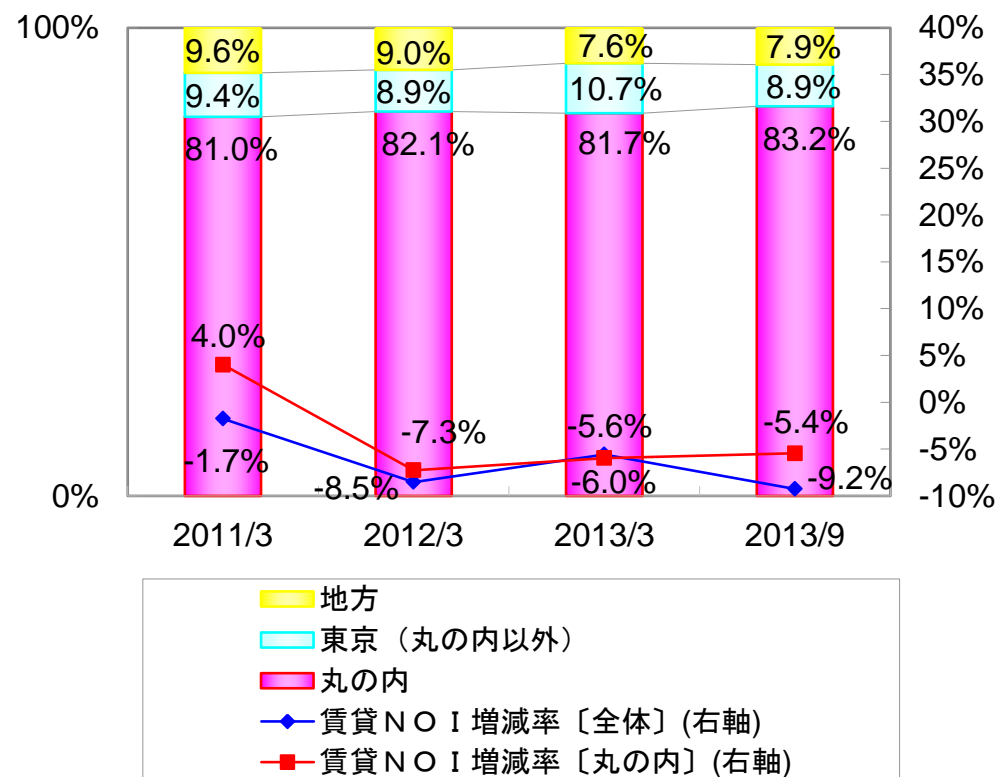
# ■ビル事業（単体）

## 1. 賃貸収入・賃貸NOIのエリア別内訳と増加率

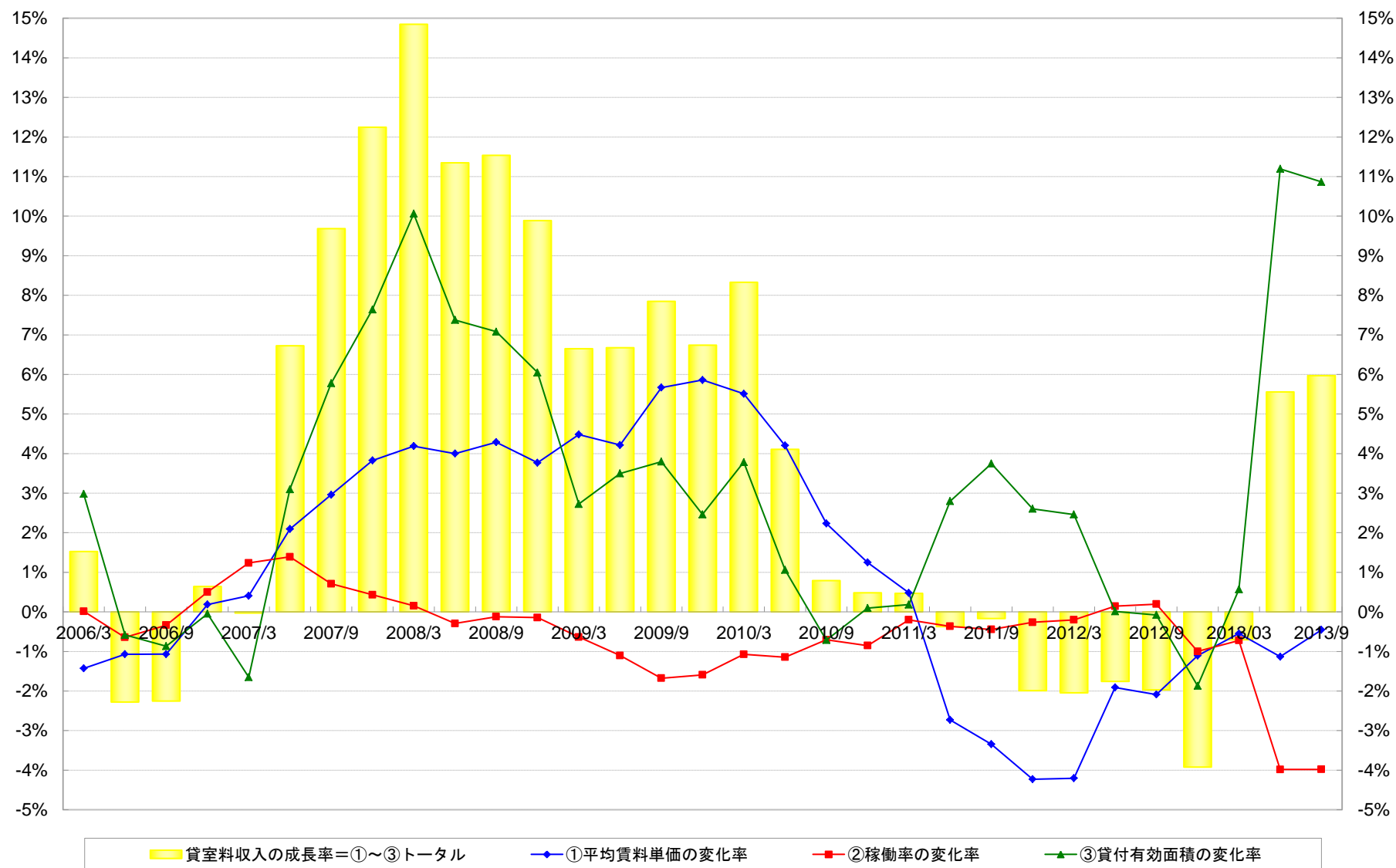
年間賃貸収入／エリア別構成・増加率



年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



## 2. 貸室料収入の成長率





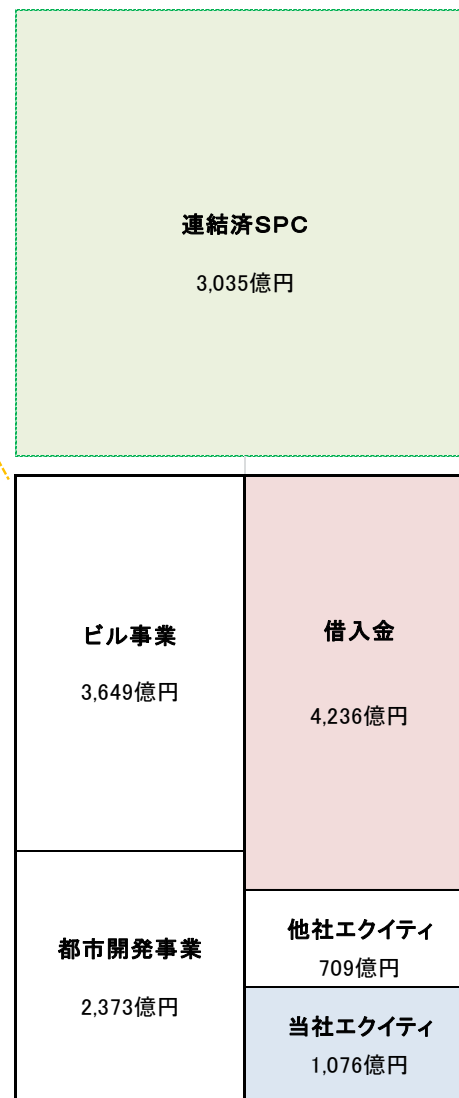
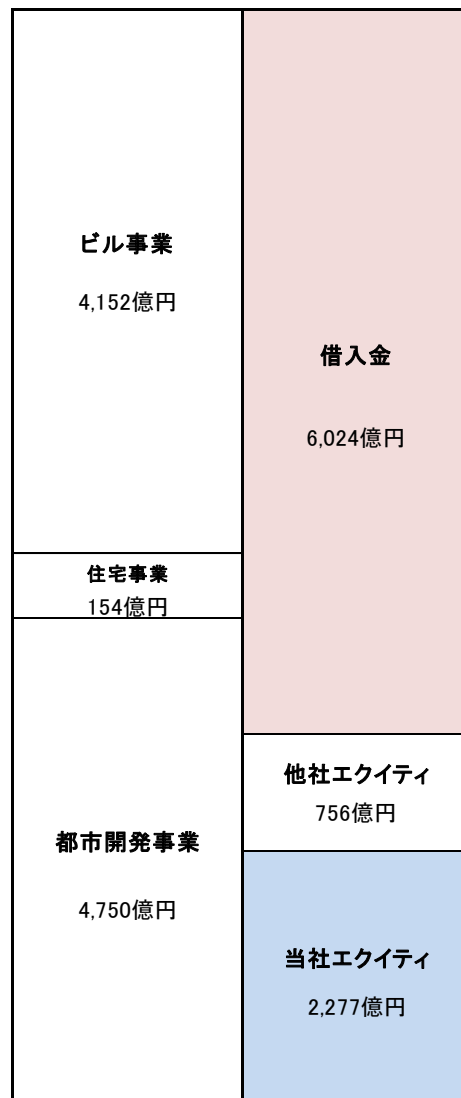
### 3. 投資内訳と事業規模（2013年9月末時点）

SPC事業規模  
（全体）\*1 \*2 \*3  
約9,057億円

\*1  
当社出資割合が20%以上のものを対象としています。

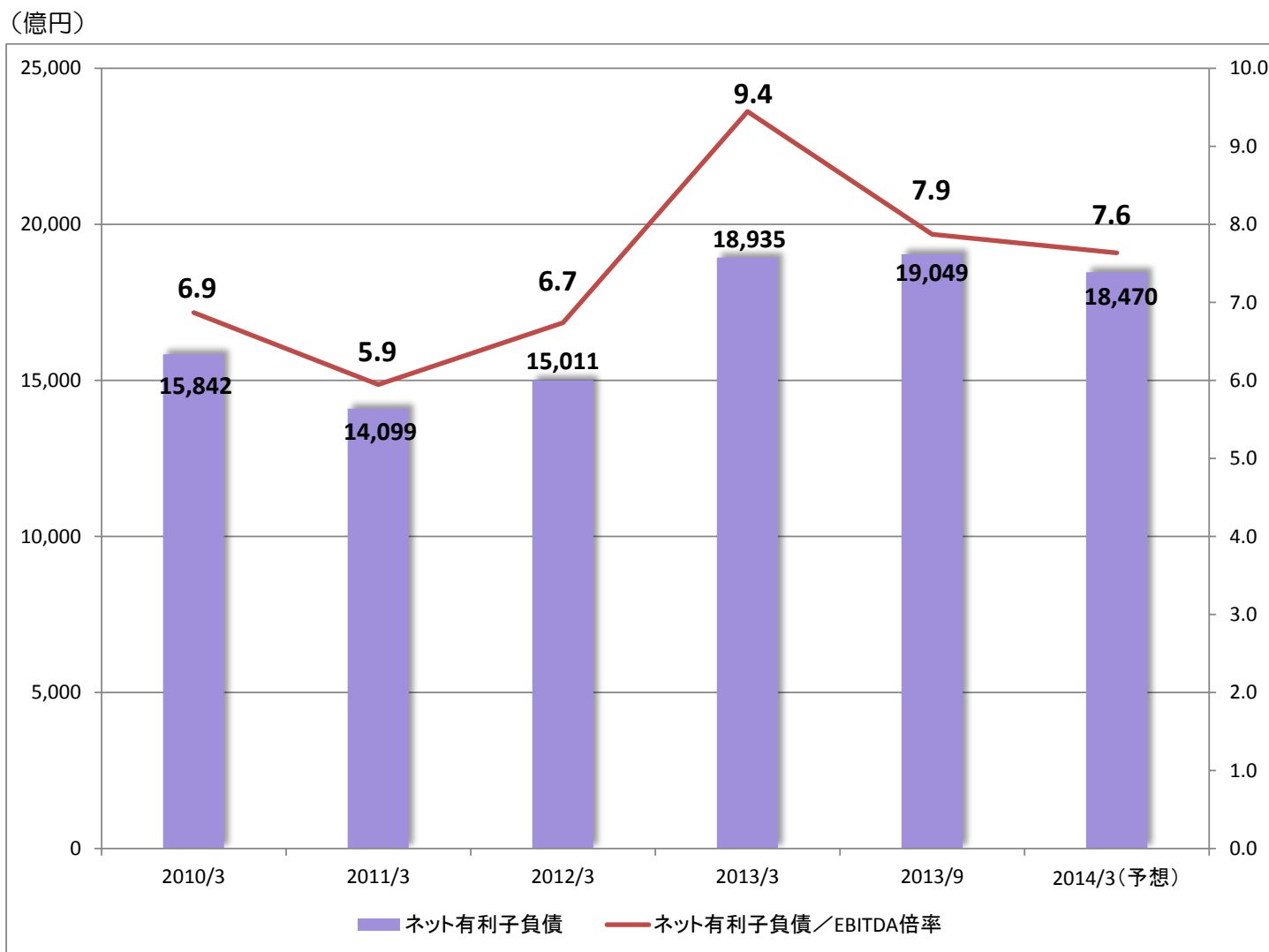
\*2  
事業規模についてはSPCレベルでの『借入金+他社エクイティ+当社エクイティ』の単純合計値を便宜的に使用しています。

\*3  
各セグメント別の数値はFACT BOOK P-11を参照下さい。



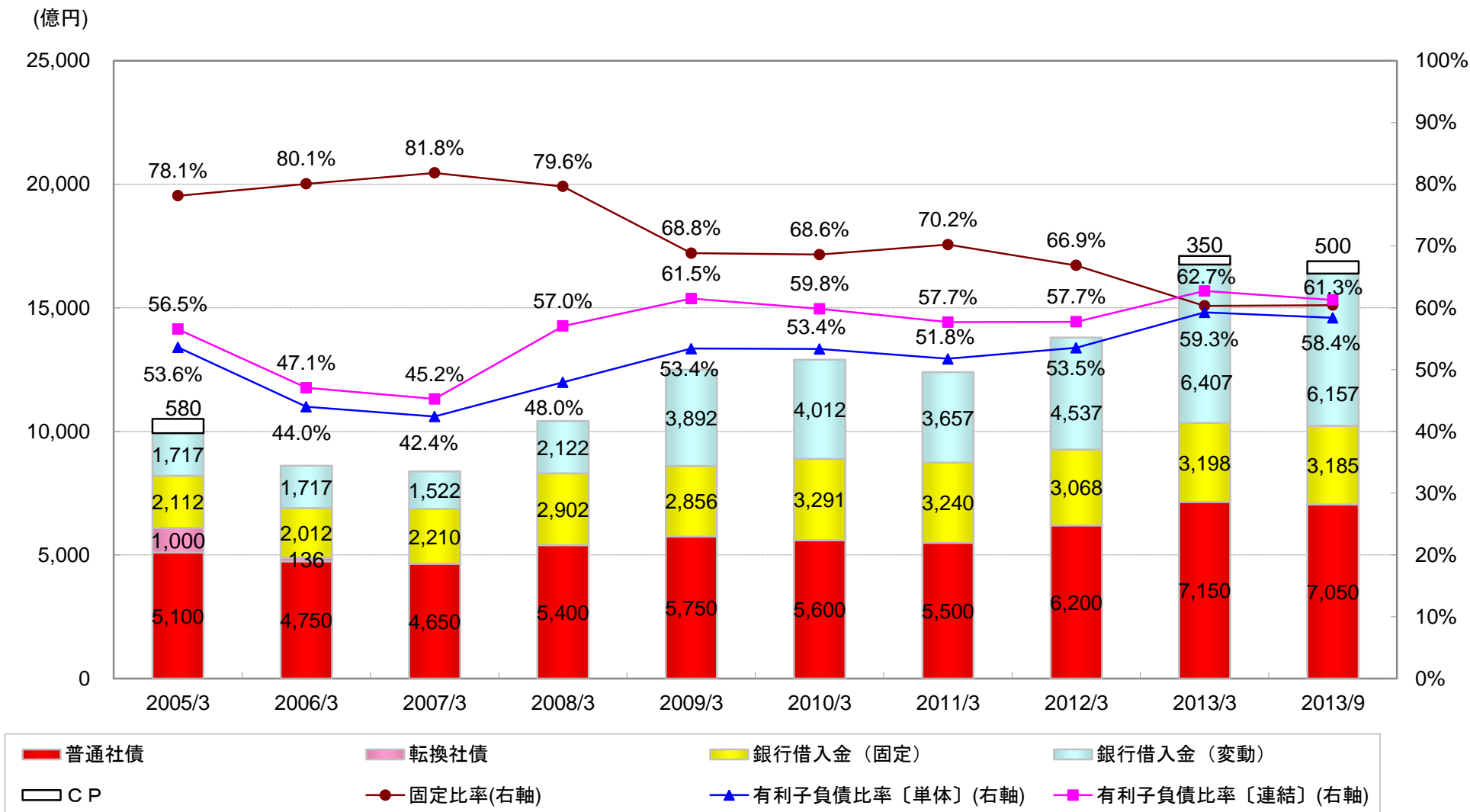
非連結SPC  
事業規模  
6,022億円

## 4. 有利子負債残高（連結）



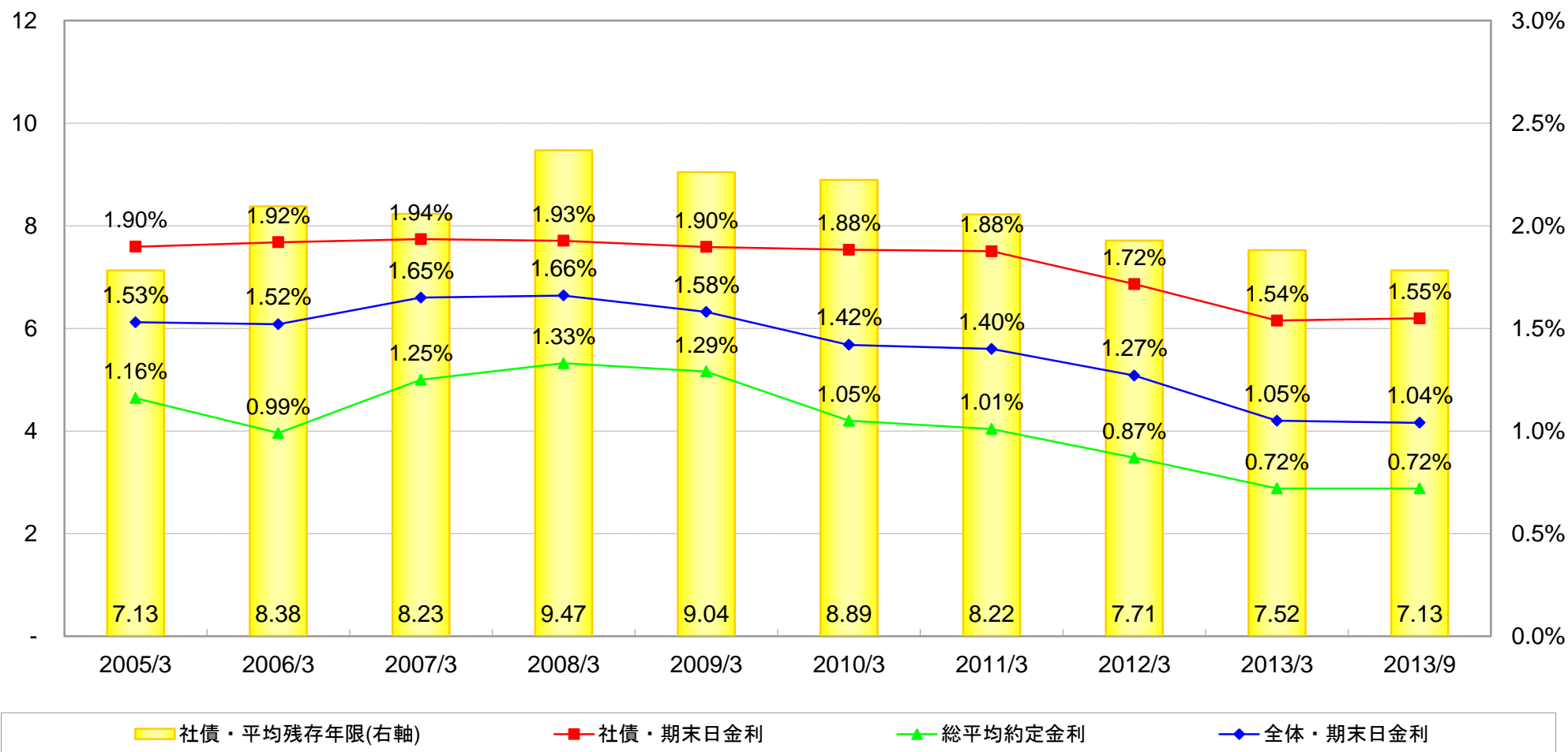
(\*) 2013/9期の倍率算定に際しては、便宜的に通年のEBITDA予算を用いています。

# 5. 有利子負債の状況（三菱地所・単体）



## 6. 調達金利・社債の状況（三菱地所・単体）

(年)



三菱地所を、  
見に行こう。

*Check it out! at Mitsubishi Estate.*

ご存知でしたか？ここも、あそこも、あんなところも！  
じつは三菱地所なんです。



## *Contact Information*

I R 室 03-3287-5200 <http://www.mec.co.jp/>

人を、想う力。街を、想う力。

 **三菱地所株式会社**