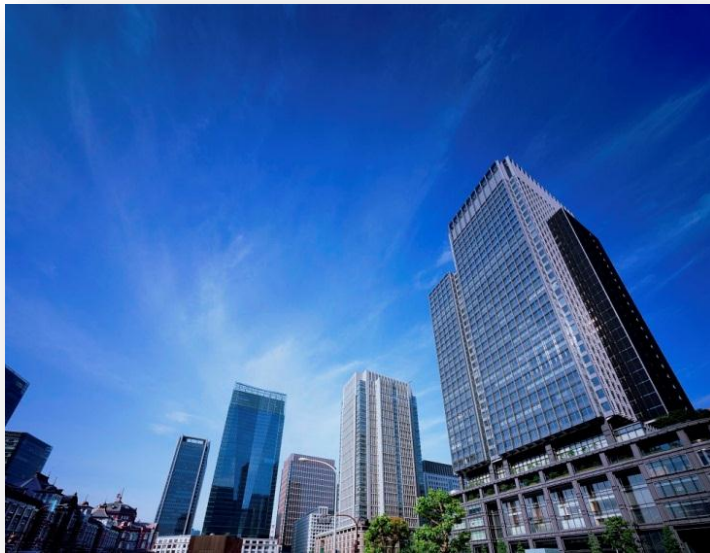


決算説明会



人を、想う力。街を、想う力。



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. 2015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・営業利益の予想を上方修正

（億円）

	2015/3 今回予想	2015/3 前回予想	増減
営業収益	11,040	10,790	250
ビル事業	5,790	5,530	260
住宅事業	3,930	3,930	-
海外事業	620	610	10
投資マネジメント事業	80	80	-
設計監理事業	200	200	-
ホテル事業	310	310	-
不動産サービス事業	270	270	-
その他の事業	40	40	-
消去	△ 200	△ 180	△ 20
営業利益	1,470	1,340	130
ビル事業	1,210	1,160	50
住宅事業	170	170	-
海外事業	180	100	80
投資マネジメント事業	30	30	-
設計監理事業	10	10	-
ホテル事業	10	10	-
不動産サービス事業	10	10	-
その他の事業	0	0	-
全社・消去	△ 150	△ 150	-

（億円）

	2015/3 今回予想	2015/3 前回予想	増減
営業外収益	60	60	-
営業外費用	450	450	-
経常利益	1,080	950	130
特別利益	130	190	△ 60
負ののれん発生益	130	130	-
持分変動利益	-	60	△ 60
特別損失	110	70	40
固定資産除却関連損	70	70	-
減損損失	20	-	20
追加出資義務損失引当金繰入額	20	-	20
当期純利益	600	600	-

EBITDA	2,270	2,140	130
有利子負債	19,700	19,700	-

※前回予想は2014年5月8日に公表しております。

■決算概要（連結）

2. 2015年3月期 2Q累計実績（前年同期比）

物件売却益の反動減等により減収減益

（億円）

	2014/9 累計実績	2013/9 累計実績	増減
営業収益	4,385	4,810	△ 424
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	2,629	2,677	△ 47
住宅事業	1,153	1,290	△ 136
海外事業	324	558	△ 233
投資マネジメント事業	28	26	1
設計監理事業	65	70	△ 5
ホテル事業	143	136	6
不動産サービス事業	121	125	△ 4
その他の事業	19	19	△ 0
消去	△ 99	△ 95	△ 4
営業利益	667	737	△ 70
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	640	566	73
住宅事業	△ 5	42	△ 47
海外事業	112	201	△ 88
投資マネジメント事業	13	10	2
設計監理事業	△ 7	△ 5	△ 1
ホテル事業	△ 0	△ 1	0
不動産サービス事業	△ 7	0	△ 7
その他の事業	0	△ 2	2
全社・消去	△ 78	△ 74	△ 3

（億円）

	2014/9 累計実績	2013/9 累計実績	増減
営業外収益	55	44	10
営業外費用	154	155	△ 0
経常利益	567	627	△ 59
特別利益	122	49	73
負ののれん発生益	122	49	73
特別損失	52	-	52
固定資産除却関連損	20	-	20
減損損失	14	-	14
追加出資義務損失引当金繰入額	17	-	17
当期（四半期）純利益	534	436	98

EBITDA	1,084	1,156	△ 72
有利子負債	21,765	20,678	1,086

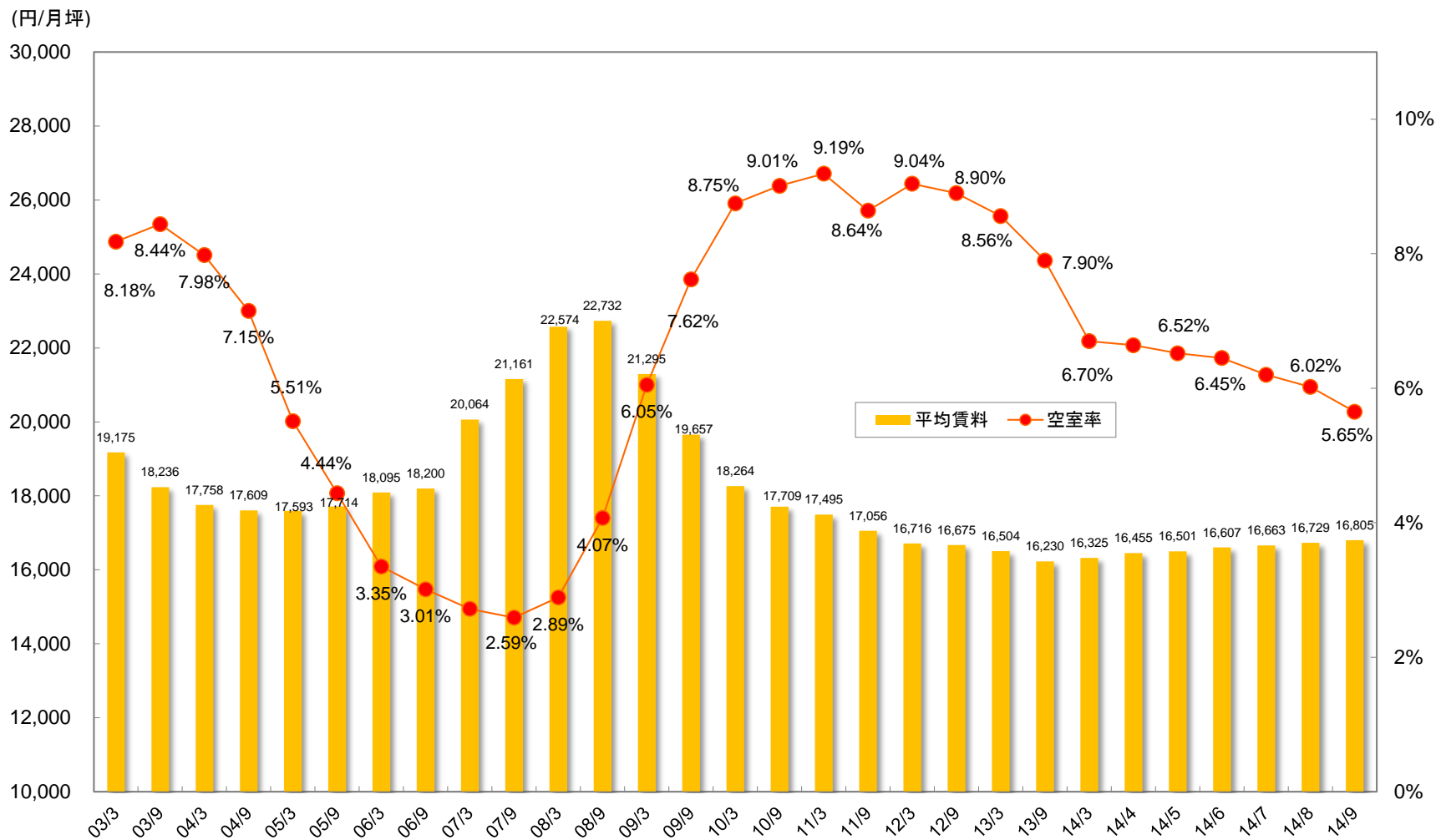
※2015年3月期より、都市開発事業をビル事業に統合し、セグメント変更を行っております。

Building Business

ビル事業

1. オフィス市況（東京都心5区空室率）

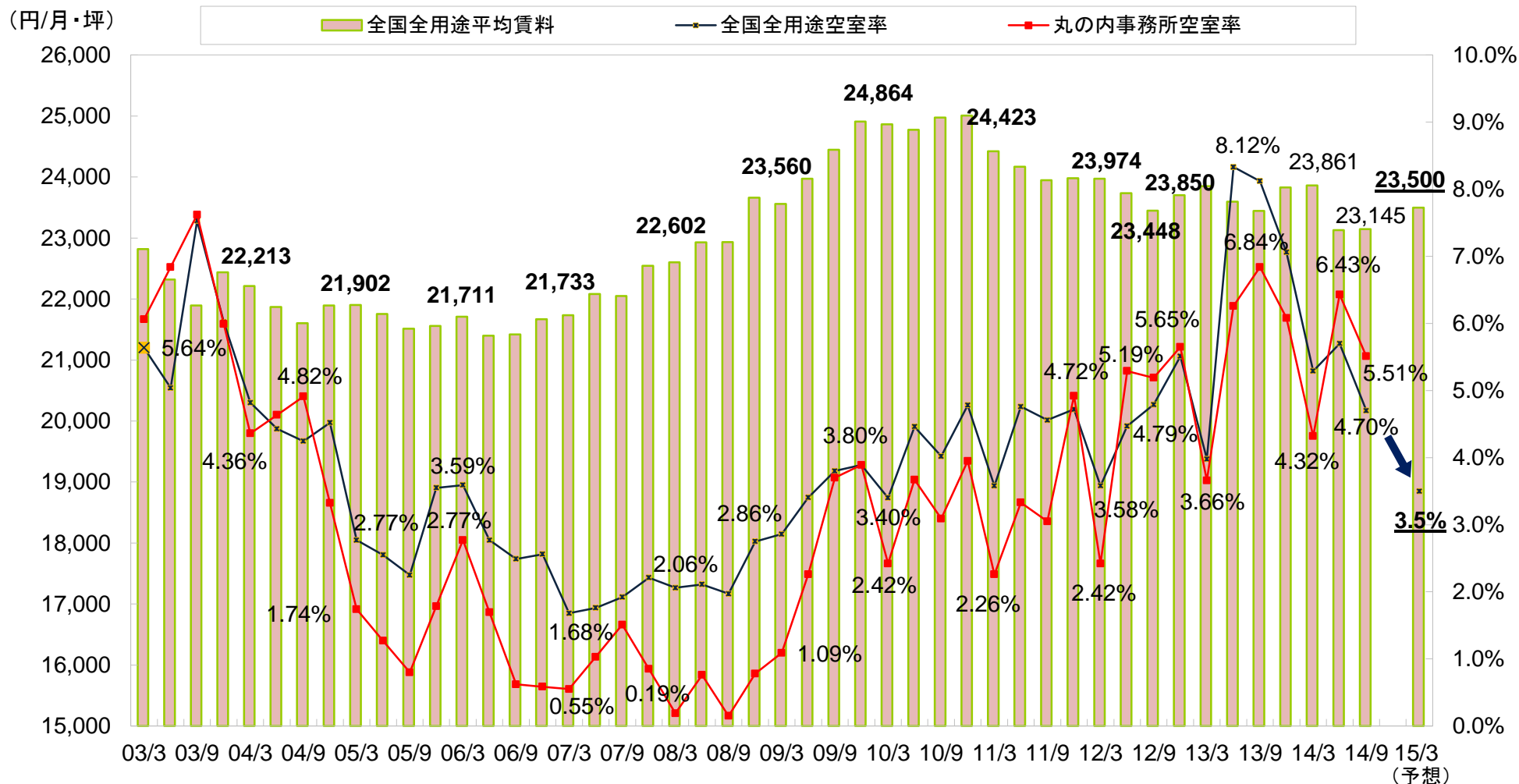
空室率は緩やかな改善傾向



(出典：三鬼商事)

2. 空室率・平均賃料の推移と見込み

空室率は期末に向けて順調に改善の見通し



■ビル事業

3. ビル事業の売上高分析

貸室料収入は想定通り推移

【2014/9 ビル単体売上高分析】

	2015/3 (今回予想) 新セグメント	2015/3 (前回予想) 新セグメント	2014/3 (実績)	2014/9 (実績) 新セグメント	2013/9 (実績) 新セグメント	2013/9 (実績)
ビル事業単体売上高	3,800	3,800	3,580	2,002	1,979	1,845
対前期増減	△ 45	△ 45	+ 384	+ 22	-	+ 192
新ビル貸室料	+ 182	+ 183	+ 272	+ 103	-	+ 135
既存ビル貸室料	△ 78	△ 100	△ 83	△ 28	-	△ 75
共益費等付帯収入	△ 59	△ 43	+ 12	△ 14	-	△ 16
営繕工事・資産売却ほか	△ 90	△ 85	+ 181	△ 37	-	+ 148

■ビル事業

4. 丸の内のリーシング進捗状況



1 JPタワー

延床面積:
約212,000㎡

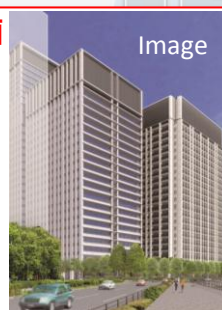
竣工:
2012年5月



2 (仮称)大手町1-1計画

延床面積:
A棟 約108,000㎡
B棟 約149,000㎡

竣工:
A棟 2015年11月予定
B棟 2017年1月予定



3 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
2016年度竣工予定



■ビル事業

5. 丸ビル34階「ザ・プレミアフロア丸の内」

グローバル企業、成長企業の更なる拡大の場を創出



- レセプション -

- ・多数の国内外の有力企業の入居が決定
- ・9月末時点で募集区画11区画の9割が内定

<今般EGG JAPANよりザ・プレミアフロアに拡大移転した企業>



TREASURE

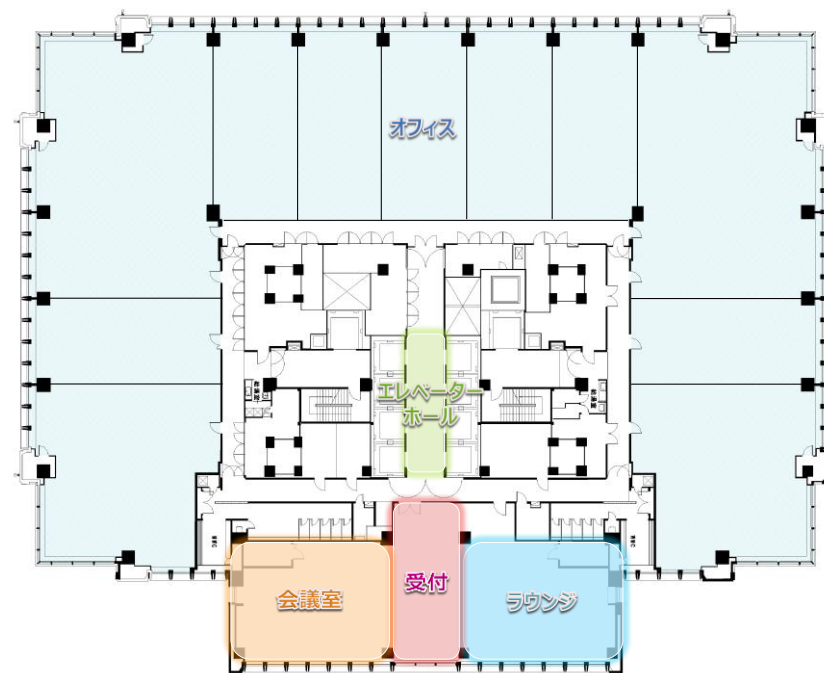
トレジャーデータ株式会社



株式会社Box Japan



- ラウンジ -



6. 投資不動産マーケットの状況

- ✓ 賃貸オフィスマーケット タイтна需給バランス
- ✓ 良好な資金調達環境
- ✓ イールドギャップに着目したコア型の投資
(例: REIT、ソブリン系ファンド等)
- ✓ 安定した市況を前提に、再開発等によるバリューアップを目指す投資
(例: デベロッパー等)

7. 当社の回転型アセット（オフィスビル）

1 新宿イーストサイドスクエア

所在地： 東京都新宿区
敷地面積： 25,809㎡
延床面積： 170,220㎡
建物： 地上20階 地下2階
用途： 事務所、店舗、駐車場
設計監理： 三菱地所設計・日本設計
竣工： 2012年4月



2 豊洲フォレシア

所在地： 東京都江東区
敷地面積： 16,242㎡
延床面積： 101,502㎡
建物： 地上16階 地下2階
用途： 事務所、店舗、駐車場
設計監理： 三菱地所設計
竣工： 2014年7月



3 芝フロントビル

所在地： 東京都港区
敷地面積： 1,137㎡
延床面積： 8,710㎡
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： 2014年6月



4 田町フロントビル

所在地： 東京都港区
敷地面積： 748㎡
延床面積： 5,747㎡
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： 2014年7月



8. 商業施設事業

インバウンド需要の取り込みが期待できる商業施設

御殿場プレミアム・アウトレット



所在地： 静岡県御殿場市
敷地面積： 約403,100㎡
延床面積： 約49,900㎡
設計監理： 三菱地所設計
開業： 2000年7月

アクアシティお台場



所在地： 東京都港区
敷地面積： 約25,000㎡
延床面積： 約94,000㎡
用途： 物販・飲食・サービス店舗
シネマコンプレックス他
開業： 2000年4月

Residential Business

住宅事業

■住宅事業

1. マンション契約残高

2014年度売上計上予想（2,550億円）の84.4%が契約済み

（百万円）

	2014/7	2014/8	2014/9
マンション契約残高	272,999	293,509	308,162
内2014年度売上計上分	196,875	206,474	215,095
内2015年度売上計上分	54,632	62,057	66,488
内2016年度以降売上計上分	21,492	24,978	26,579

2. 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

	2015/3 (今回予想)	2015/3 (前回予想)	2015/3-2Q	2014/3
売上	255,000百万円	255,000百万円	68,470百万円	288,938百万円
売上計上戸数	5,000戸	5,000戸	1,055戸	6,259戸
粗利益率	16.0%	16.0%	18.2%	19.1%
完成在庫	—	—	24戸	107戸
新規発売戸数	4,800戸	4,800戸	2,514戸	5,920戸

3. 賃貸住宅事業

最近竣工したプロジェクト



PARK HABIO 東陽町
2014年9月竣工



PARK HABIO 中目黒
2014年9月竣工



PARK HABIO 平河町
2014年9月竣工

現在計画中のプロジェクト

(仮称)西五反田3丁目計画
(仮称)日本橋蛸殻町2丁目計画
(仮称)赤坂2丁目計画
(仮称)芝浦2丁目計画

2015年2月竣工予定
2015年1月竣工予定
2015年1月竣工予定
2014年12月竣工予定

International Business

海外事業

1. 欧米における物件取得

1 Victoria Street

所在地： 1 Victoria Street,
London SW1
貸付面積： 約31,000㎡
建物： 地上9階 地下3階
用途： 事務所、駐車場
竣工： 1960年代（1996年に改修）
当社取得日： 2013年1月



2 Clive House

所在地： 70 Petty France,
London SW1
貸付面積： 約8,000㎡
建物： 地上8階 地下1階
用途： 事務所
竣工： 1950年代（2003年に改修）
当社取得日： 2013年12月



3 28 State Street

所在地： 28 State Street,
Boston, MA
貸付面積： 約53,200㎡
建物： 地上40階 地下3階
用途： 事務所・店舗・駐車場
竣工： 1968年（1997年に改修）
当社取得日： 2014年3月



4 Flushing Commons

所在地： New York City, NY
延床面積： 約37,200㎡
建物： 1棟 地上13階 地下1階
住宅棟 地上17階 地下1階
用途： 事務所・住宅・商業施設・
駐車場
竣工： 1棟 2016年12月
住宅棟 2017年4月



2. 米国・サンフランシスコにおける物件売却

「50 Beale Street」の売却



所在地： 50 Beale Street,
San Francisco, CA

貸付面積： 約61,500m²

建物： 地上23階 地下1階

用途： 事務所、店舗、駐車場

竣工： 1968年

当社取得日： 2012年9月

Other Business

その他の事業

1. 米国IM事業成長戦略

ボストン拠点の大手不動産ファンド運用会社TA Realtyを買収

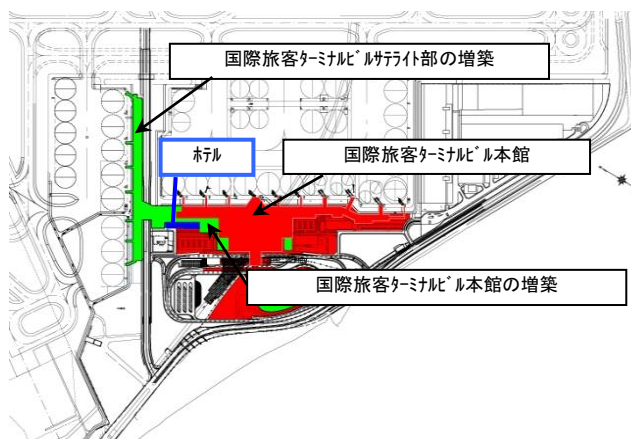
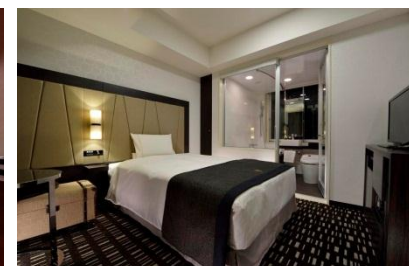
- ✓ 1982年設立、累計で約720万㎡の収益用不動産と14,600戸の住宅への投資実績を有する全米でも有数の大手不動産ファンド運用会社
- ✓ 全米におけるオフィス、物流施設、住宅、商業施設等、多様な不動産を投資対象としたバリューアド型のファンド及びコア型のセパレートアカウントを運用、6月末時点における運用総額は約1.3兆円（本件買収後のグローバルでの運用総額は3.3兆円に到達）

物件名	115 Sansome	Westhaven at Vinings	I-210 Logistics Center II	Mirasol Walk
アセットクラス	オフィス	住宅	物流施設	商業施設
立地	カリフォルニア州	ジョージア州	カリフォルニア州	フロリダ州
規模	約10,700㎡	610戸	約70,600㎡	約7,700㎡
外観				

日本、欧州、米国の3拠点に跨るグローバルプラットフォームを更に強化、グローバル規模での投資マネジメント事業の積極展開により、多様な投資資金の運用機会を提供、飛躍的な事業成長へ

2. 「ロイヤルパークホテル ザ 羽田」 9月30日開業

羽田国際線ターミナルビル直結の日本初トランジットホテル

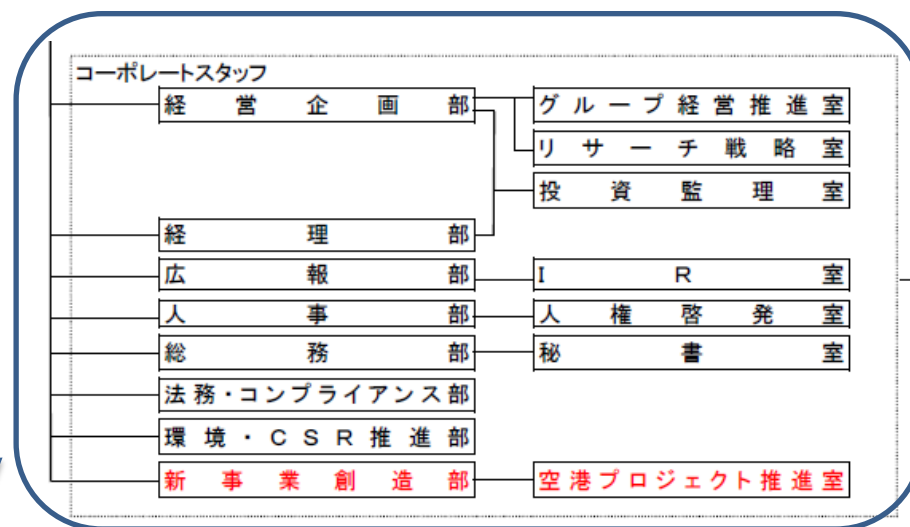
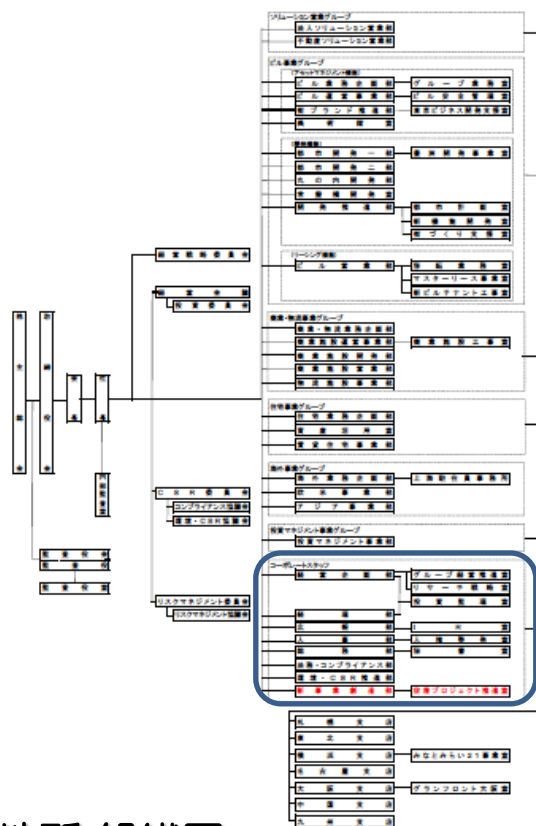


- 建築面積： 約2,200㎡（ホテル棟）
- 延床面積： 約11,600㎡（ホテル用途面積）
- 建物規模： 地上8階
- 客室数： 313室（内、保安エリア17室）
- 建物所有者： 東京国際空港ターミナル（株）
- ホテル経営： 日本空港ビルデング（株）
- ホテル運営： ロイヤルパークホテルズ・アンド・リゾーツ
（三菱地所100%出資）
- 施設計画サポート： 三菱地所

3. 新事業創造部／空港プロジェクト推進室の組成

新たな収益源を開拓する機能の強化・新規事業参入へのスピードアップ

- ・「新事業創造室」を「新事業創造部」へ改組し、コーポレートスタッフ部門内に設置。
- ・空港関連事業への参画を検討する「空港プロジェクト推進室」を新設。



三菱地所 組織図

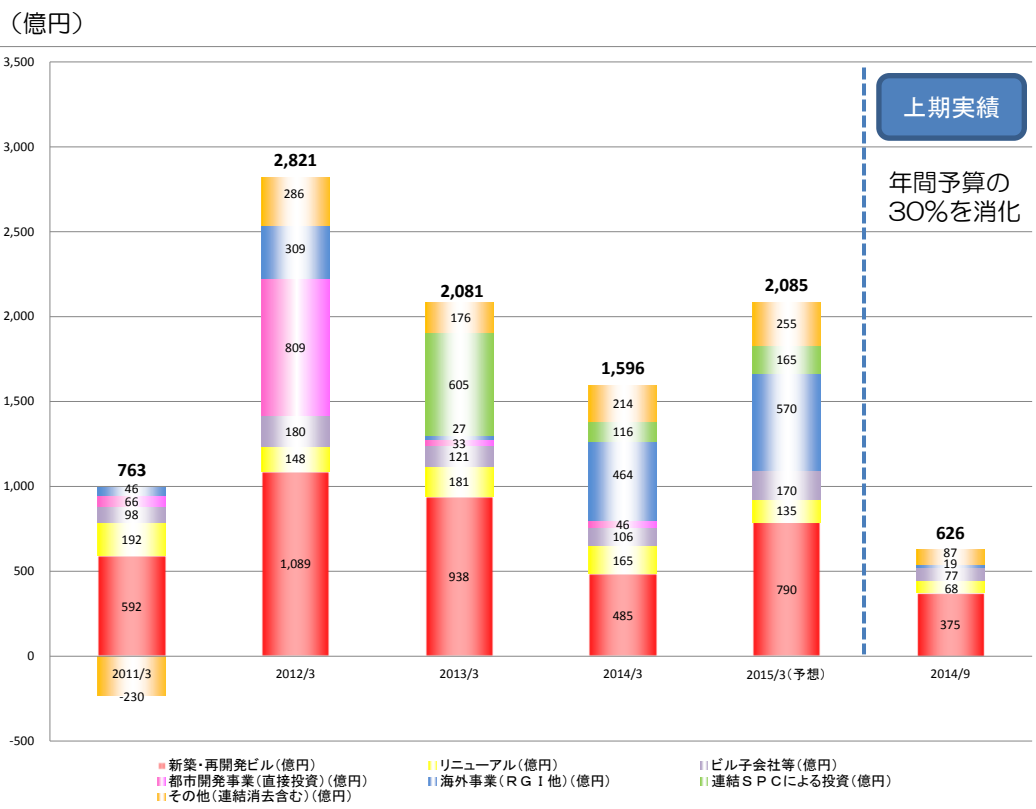


投資・財務指標

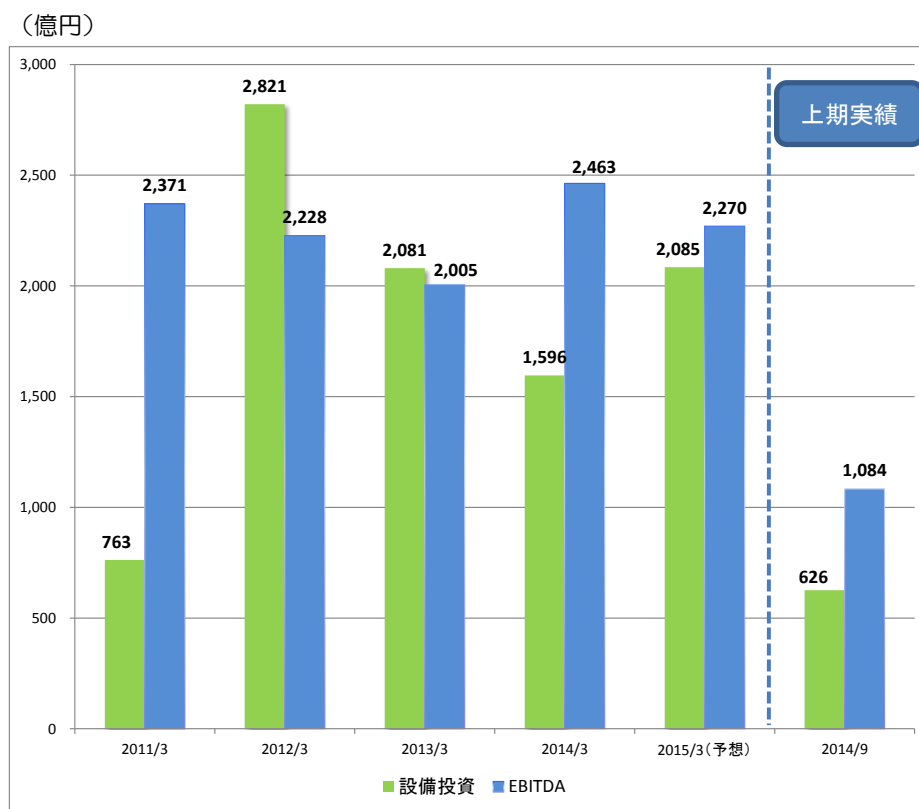
1. 設備投資（連結）

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）

	2015/3 (今回予想)	2015/3 (前回予想)	2014/3 (実績)	2013/3 (実績)
EBITDA (成長性指標)	2,270億円	2,140億円	2,463億円	2,005億円
EBITDA／総資産残高 (効率性指標)	4.7%	4.5%	5.2%	4.3%
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (健全性指標)	8.0倍	8.5倍	7.1倍	9.4倍
年間配当額	12.00円	12.00円	12.00円	12.00円
連結配当性向	27.8%	27.8%	25.9%	36.6%

3. 社債調達状況

シンジケートローン

ローンチ日	2014年4月30日	2014年4月30日	2014年9月16日	2014年9月16日
発行総額	180億円	180億円	120億円	200億円
年限	7年間	5年間	7.5年	9年
金利	3 ML+2bp	3ML+0bp	3ML+2bp	3ML+3bp

社債

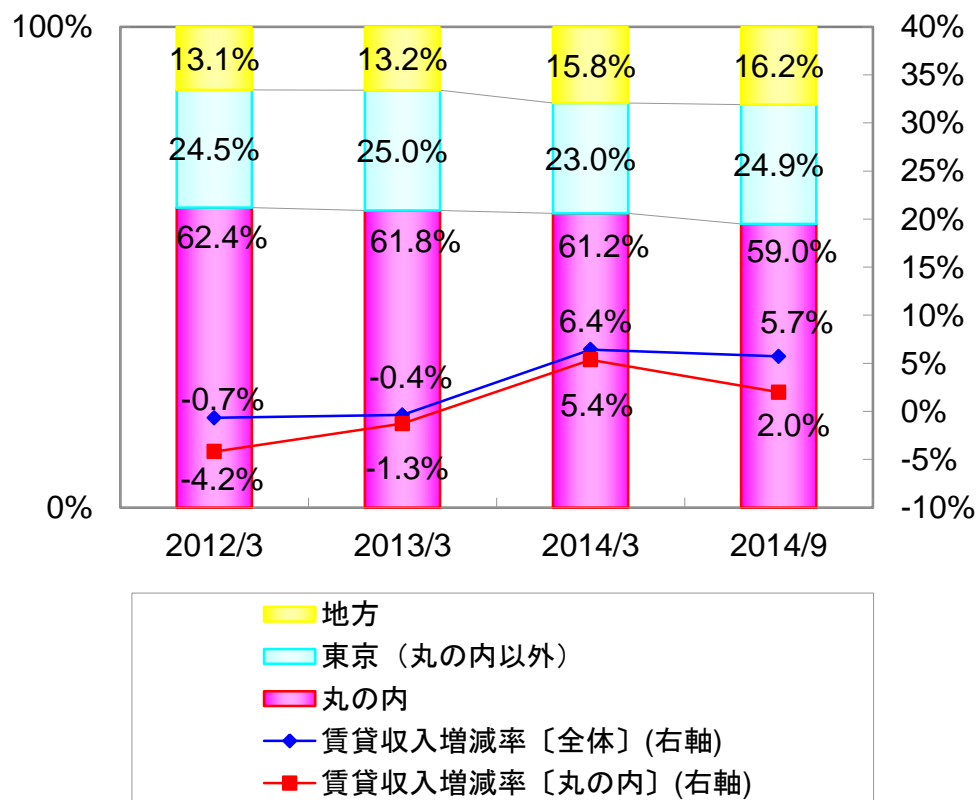
ローンチ日	2013年3月8日	2013年3月8日	2014年9月12日
発行総額	150億円	150億円	200億円
年限	8年間	5年間	10年間
金利	0.540% (JGB+8.0bp)	0.187% (JGB+8.0bp)	0.643% (JGB+8.0bp)

Appendix

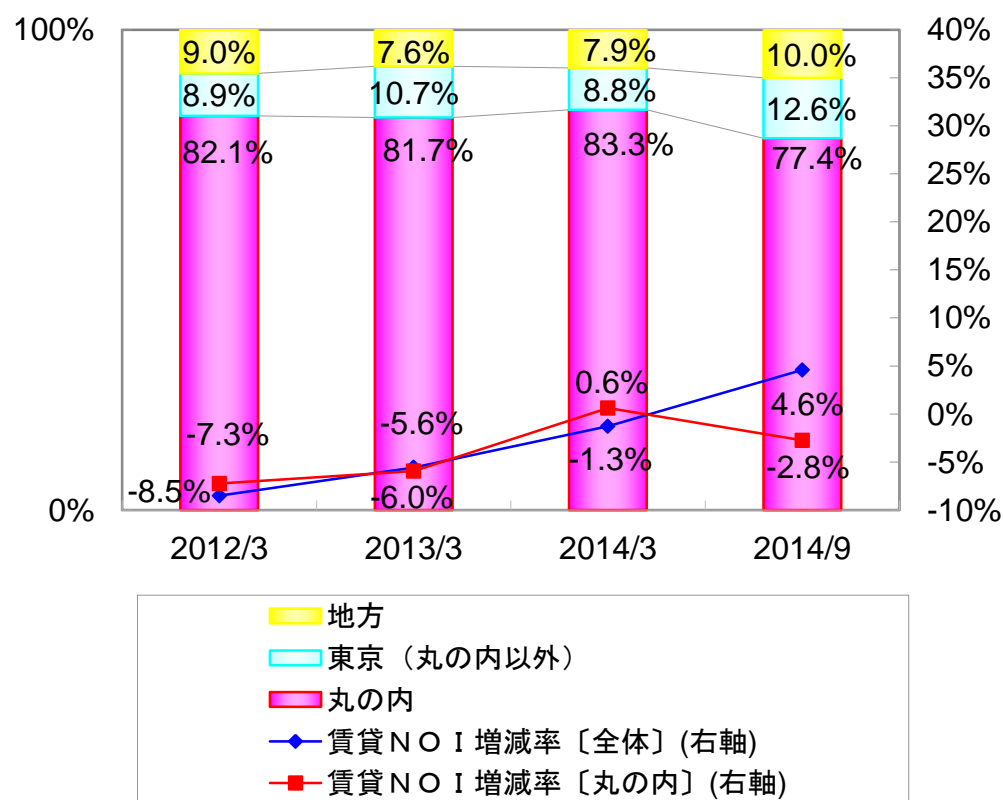
■ビル事業（単体）

1. 賃貸収入・賃貸NOIのエリア別内訳と増加率

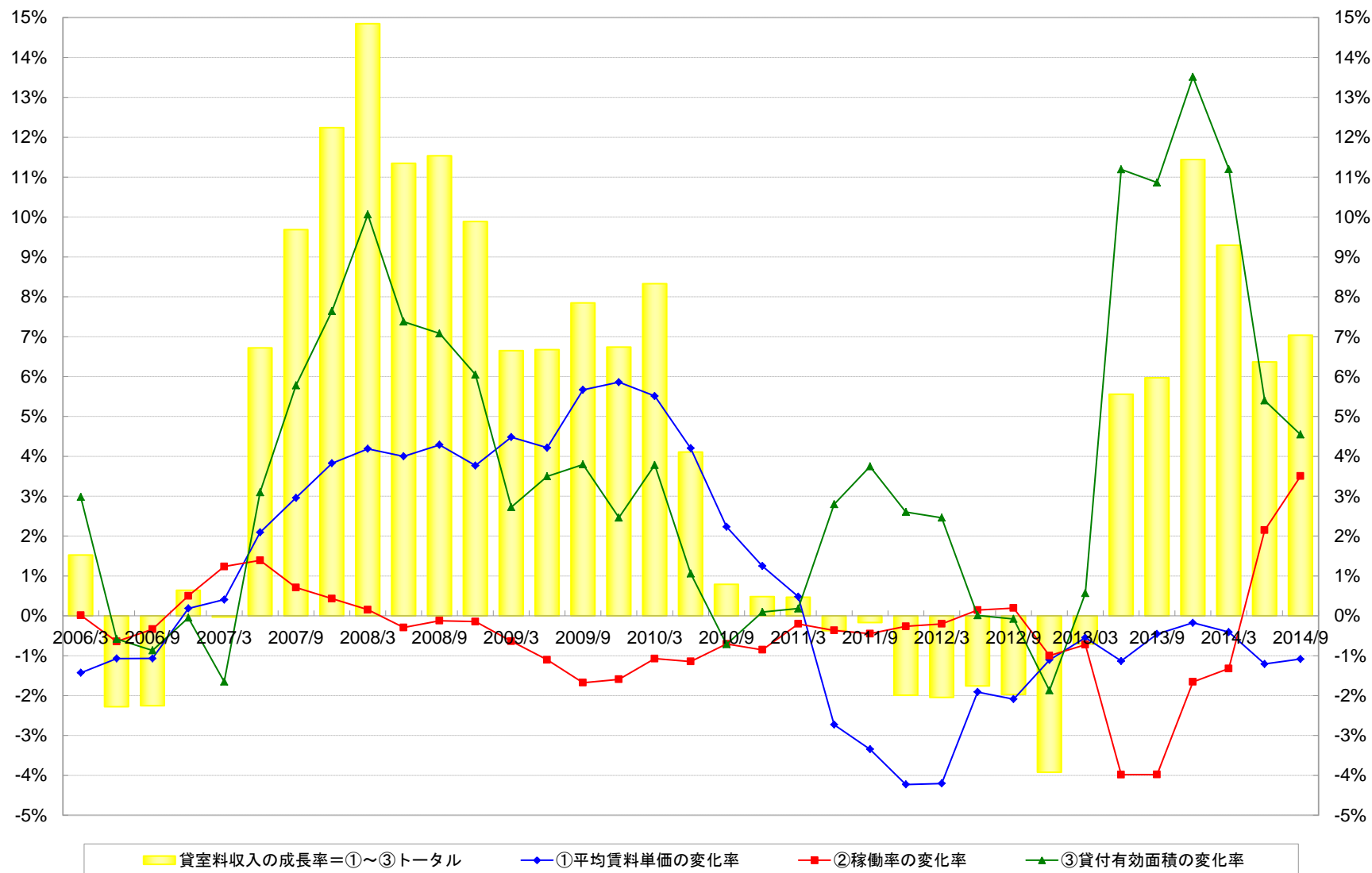
年間賃貸収入／エリア別構成・増加率



年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



2. 貸室料収入の成長率



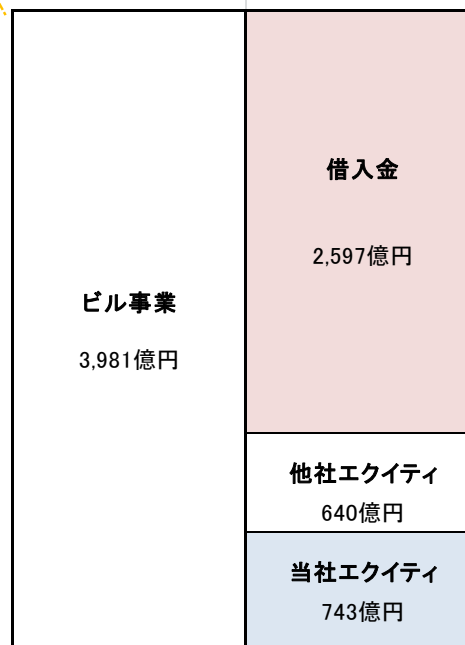
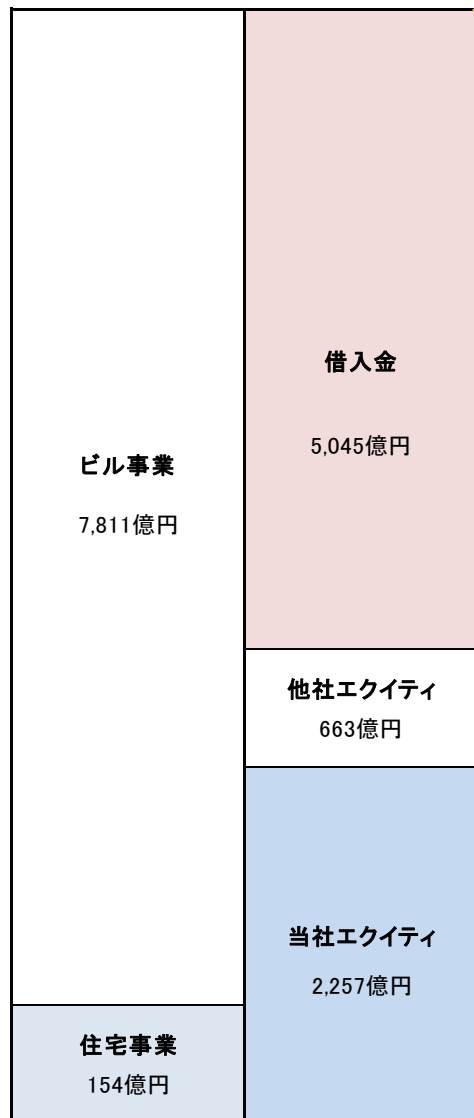
3. 投資内訳と事業規模（2014年9月末時点）

SPC事業規模
（全体） *1 *2 *3
約7,966億円

*1
当社出資割合が20%以上の
ものを対象としています。

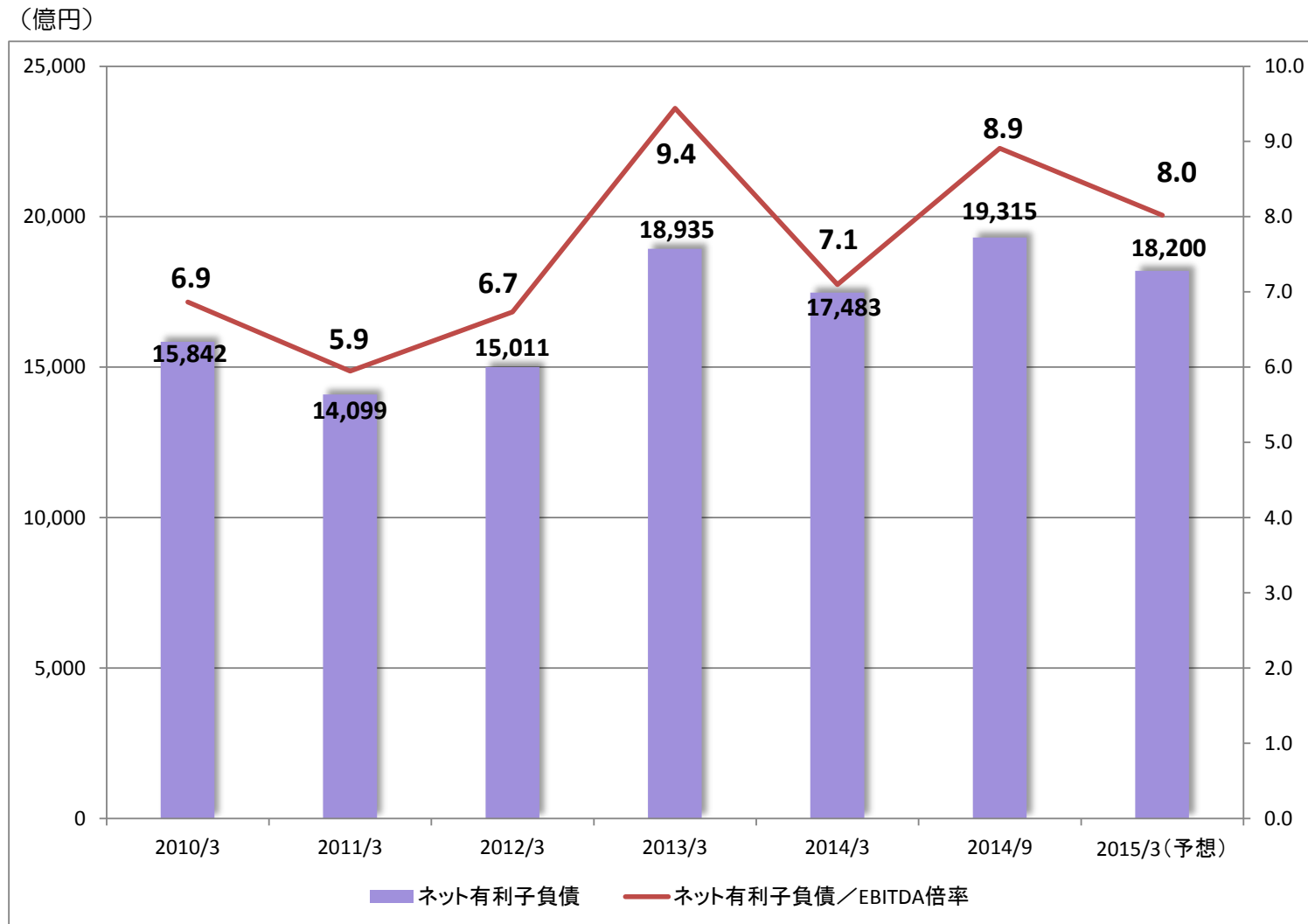
*2
事業規模についてはSPC
レベルでの
『借入金+他社エクイティ+
当社エクイティ』
の単純合計値を便宜的に使用
しています。

*3
各セグメント別の数値は
FACT BOOK P-12を参照
下さい。



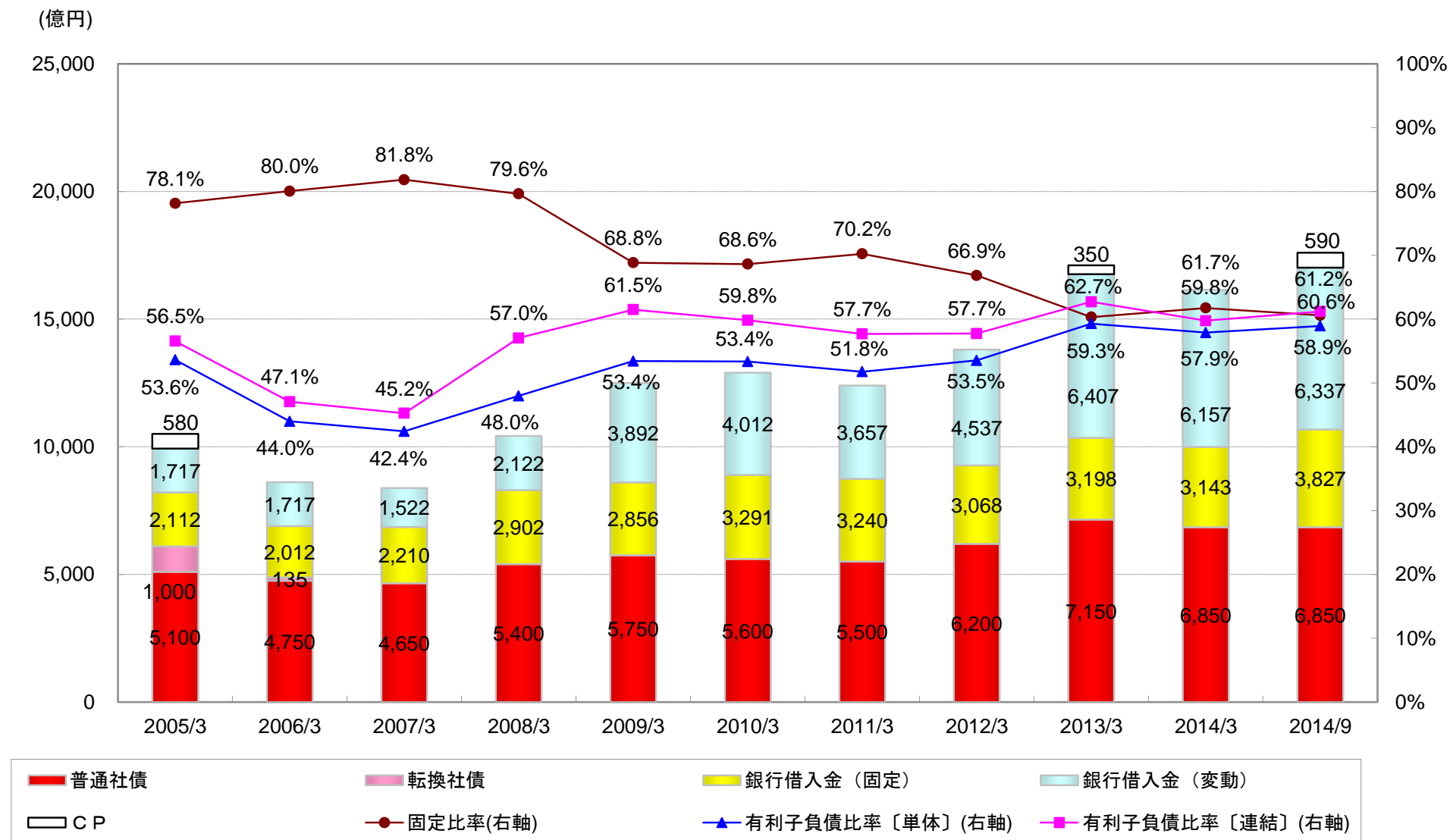
非連結SPC
事業規模
3,981億円

4. 有利子負債残高（連結）



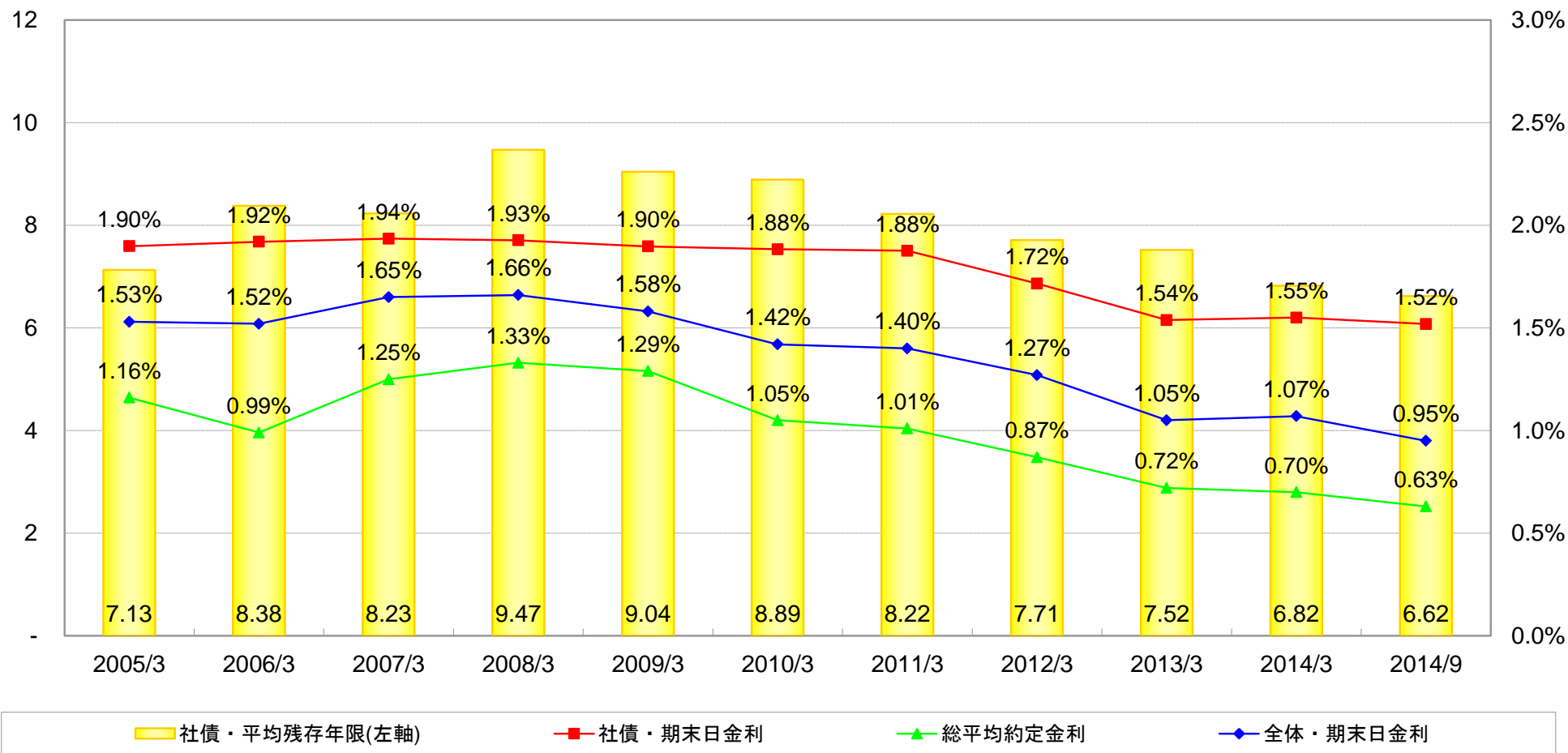
(*) 2014/9期の倍率算定に際しては、便宜的に第2四半期のEBITDA累計実績を2倍した上で試算しています。

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)



Contact Information

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

人を、想う力。街を、想う力。

