

2021年3月期第2四半期 IR説明資料



2020年4月から開始した「長期経営計画 2030」に関する詳細は以下をご参照ください
<https://www.mec.co.jp/j/investor/plan/pdf/plan200124.pdf>

目次

2021年3月期第2四半期決算概要	3
2021年3月期予想概要	17
決算補足データ	23
「長期経営計画2030」の概要	31
事業概要	41
コマーシャル不動産事業	
オフィスビル	44
アウトレットモール・商業施設・物流施設・ホテル・空港	58
住宅事業	63
海外事業	68
その他の事業	71
投資・財務データ ほか	73
ESGの取り組み	78

2021年3月期第2四半期決算概要

1. 決算サマリー

<2021年3月期第2四半期決算>

- ・ 前年同期比で減収増益。
- ・ 商業施設及びホテル事業は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け大きく落ち込んだが、オフィスビルの賃貸利益増及びキャピタルゲインの増加等により増益。
- ・ 減収の主な要因は、商業施設の賃貸収益およびホテル収益の減少。

<2021年3月期予想>

- ・ 2020年5月14日に公表した業績予想に、新型コロナウイルス感染症対応に係る特別損失等を反映。営業利益は約60億円改善。親会社株主に帰属する当期純利益に変更無し。

<主なトピック>

(当四半期(2020年7～9月))

- ・ りんくうプレミアム・アウトレット(第5期増床)が西日本最大のアウトレットセンター※(店舗面積約50,100㎡)に進化して開業。(2020年8月)
- ・ 東京駅前常盤橋プロジェクトの街区名称を「TOKYO TORCH」に決定。(2020年9月)
- ・ みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス(丸の内1-3計画)が竣工。(2020年9月)

※店舗面積による当社調べ。

2. 2021年3月期第2四半期 PL実績

新型コロナ影響を受けたが、ビルの賃貸利益及びキャピタルゲインの増加等により前年同期比で増益。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

営業利益に含まれる キャピタルゲイン等

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

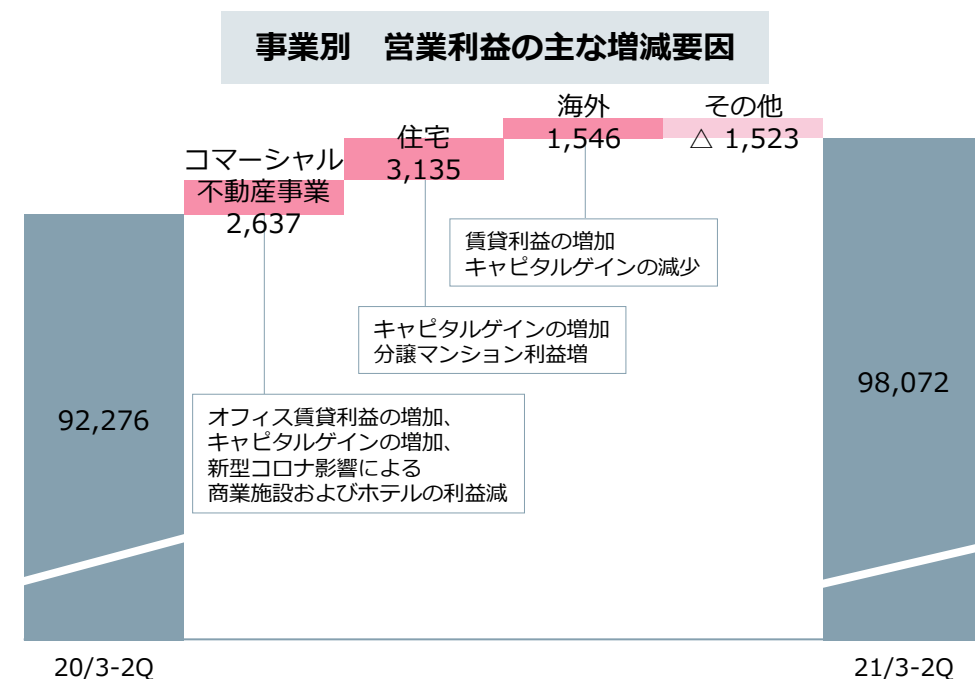
<新セグメント>	2021/3-2Q	2020/3-2Q	増減
営業収益	527,312	535,226	△ 7,914
コマーシャル不動産事業	325,885	331,055	△ 5,170
住宅事業	142,741	149,168	△ 6,427
海外事業	34,478	30,278	4,199
投資マネジメント事業	10,106	8,757	1,349
設監・不サ、その他事業※	26,987	28,429	△ 1,442
消去	△ 12,886	△ 12,463	△ 423
営業利益	98,072	92,276	5,795
コマーシャル不動産事業	92,656	90,019	2,637
住宅事業	6,571	3,436	3,135
海外事業	12,033	10,487	1,546
投資マネジメント事業	2,140	1,271	869
設監・不サ、その他事業※	△ 3,478	△ 1,922	△ 1,557
全社・消去	△ 11,851	△ 11,015	△ 835
営業外収益	10,218	6,738	3,479
（内、持分法投資利益）	198	163	34
営業外費用	16,671	17,931	△ 1,259
経常利益	91,618	81,083	10,535
特別利益	-	-	-
特別損失	9,307	-	9,307
親会社株主に帰属する四半期純利益	50,939	48,078	2,860

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2021/3-2Q	2020/3-2Q	増減
事業利益	98,270	92,439	5,830
EBITDA	145,354	139,820	5,534
有利子負債	2,591,971	2,589,350	2,621

※ 設計監理・不動産サービス事業、その他の事業

	2021/3-2Q	2020/3-2Q	増減
合計	23,000	12,000	11,000
コマーシャル不動産事業	17,000	6,000	11,000
住宅事業	6,000	3,000	3,000
海外事業	0	3,000	△ 3,000
投資マネジメント事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
（消去または全社）	-	-	-



3. 2021年3月期 PL予想（前回予想比）

前回予想値に、決算で計上された特別損失等を反映。親会社株主に帰属する当期純利益に変更無し。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

<新セグメント>	2021/3 今回予想	2021/3 前回予想	増減
営業収益	1,142,000	1,142,000	0
コマーシャル不動産事業	674,000	674,000	0
住宅事業	320,000	320,000	0
海外事業	88,000	88,000	0
投資マネジメント事業	20,000	20,000	0
設監・不サ、その他事業※	66,000	66,000	0
消去	△ 26,000	△ 26,000	0
営業利益	191,000	185,000	6,000
コマーシャル不動産事業	169,000	163,000	6,000
住宅事業	12,000	12,000	0
海外事業	29,000	29,000	0
投資マネジメント事業	4,000	4,000	0
設監・不サ、その他事業※	1,000	1,000	0
全社・消去	△ 24,000	△ 24,000	0
営業外収益	18,000	18,000	0
（内、持分法投資利益）	300	300	0
営業外費用	34,000	34,000	0
経常利益	175,000	169,000	6,000
特別利益	15,000	15,000	0
特別損失	31,000	22,000	9,000
親会社株主に帰属する当期純利益	110,000	110,000	0

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

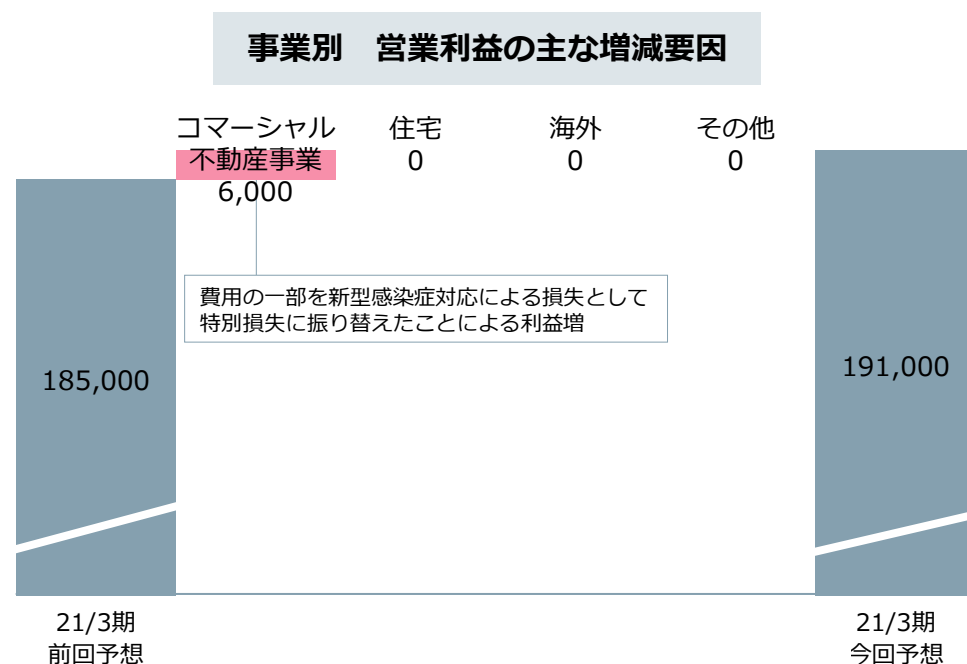
	2021/3 今回予想	2021/3 前回予想	増減
事業利益	191,300	185,300	6,000
EBITDA	293,800	289,800	4,000
有利子負債	2,610,000	2,610,000	0

※ 設計監理・不動産サービス事業、その他の事業

営業利益に含まれる キャピタルゲイン等

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

	2021/3 今回予想	2021/3 前回予想	増減
合計	31,000	31,000	0
コマーシャル不動産事業	22,000	22,000	0
住宅事業	6,000	6,000	0
海外事業	3,000	3,000	0
投資マネジメント事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
（消去または全社）	-	-	-



4. 2021年3月期 PL予想（前期実績比）

新型コロナウイルス影響を見込み減収減益の見通し。国内・海外のオフィス賃貸利益は増加の見通し。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

<新セグメント>	2021/3 今回予想	2020/3 実績	増減
営業収益	1,142,000	1,302,196	△ 160,196
コマーシャル不動産事業	674,000	723,712	△ 49,712
住宅事業	320,000	385,538	△ 65,538
海外事業	88,000	134,175	△ 46,175
投資マネジメント事業	20,000	21,316	△ 1,316
設監・不サ、その他事業※	66,000	65,871	129
消去	△ 26,000	△ 28,418	2,418
営業利益	191,000	240,768	△ 49,768
コマーシャル不動産事業	169,000	187,855	△ 18,855
住宅事業	12,000	24,320	△ 12,320
海外事業	29,000	46,156	△ 17,156
投資マネジメント事業	4,000	4,467	△ 467
設監・不サ、その他事業※	1,000	389	611
全社・消去	△ 24,000	△ 22,420	△ 1,580
営業外収益	18,000	12,377	5,623
（内、持分法投資利益）	300	229	71
営業外費用	34,000	33,574	426
経常利益	175,000	219,572	△ 44,572
特別利益	15,000	26,251	△ 11,251
特別損失	31,000	21,874	9,126
親会社株主に帰属する当期純利益	110,000	148,451	△ 38,451

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2021/3 今回予想	2020/3 実績	増減
事業利益	191,300	240,998	△ 49,698
EBITDA	293,800	336,784	△ 42,984
有利子負債	2,610,000	2,429,883	180,117

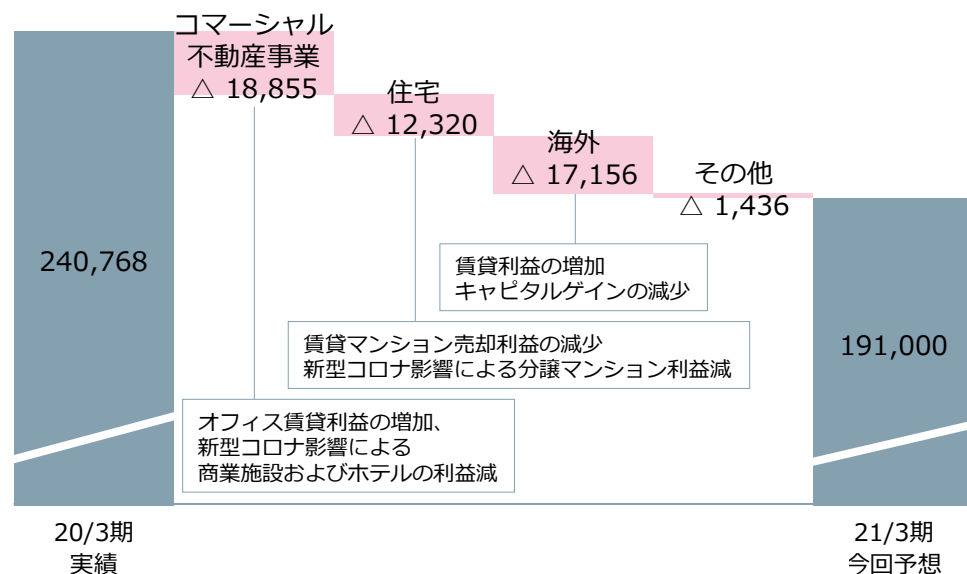
※ 設計監理・不動産サービス事業、その他の事業

営業利益に含まれる キャピタルゲイン等

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

	2021/3 今回予想	2020/3 実績	増減
合計	31,000	61,000	△ 30,000
コマーシャル不動産事業	22,000	23,000	△ 1,000
住宅事業	6,000	10,000	△ 4,000
海外事業	3,000	28,000	△ 25,000
投資マネジメント事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
（消去または全社）	-	-	-

事業別 営業利益の主な増減要因



5. 新型コロナウイルス感染症による影響（2Q決算における主な影響）

通期の想定影響額に対し、総じてインライン。

分類		想定影響額 (通期予想)	2Q影響額 (合計)	内、営業利益 内、特別損失※2	主な状況・影響
キャピタルゲイン		-	-	-	・ 通期予想の74%を2Qまでに計上済み
国内分譲住宅等※1		▲50億円	-※3	-※3 -	・ P14に詳述 ・ 2Qのモデルルーム来場者数は前年並みに回復 ・ 一部販売の繰越はあるも、工事遅延等による引渡遅延リスクは後退
インカム ゲイン	商業施設	▲160億円	▲118億円	▲85億円 ▲33億円	・ P12に詳述 ・ 感染拡大状況や天候による変動もあったが、概して6月並みの水準を維持
	ホテル	▲150億円	▲99億円	▲75億円 ▲24億円	・ P13に詳述 ・ 6月以降、稼働率の緩やかな回復が継続
	オフィス	▲5億円	-	-	・ 影響なし
	その他	▲85億円	▲45億円	▲45億円 -	・ 不動産売買市場の停滞による売買仲介事業への影響 ・ 連結子会社における一部事業（展示場、駐車場、ゴルフ場等）への影響 ・ 海外事業の状況はP15に詳述
	小計	▲400億円	▲262億円	▲205億円 ▲57億円	
	合計	▲450億円	▲262億円	▲205億円 ▲57億円	

※1 三菱地所レジデンス単体の営業利益の内、キャピタルゲイン等を除いた数字
 ※2 商業施設やホテルなどにおいて休館対応等の期間中に発生した費用（減価償却費・地代家賃など）の一部を新型コロナウイルス感染症対応による損失として特別損失に計上
 ※3 期初想定の販売スケジュールからの遅延がある一方、来期への繰越は確定していないため、現時点では影響額を反映していません

6. 各事業の状況①：オフィス（2Q決算の概況）

空室率・平均賃料の推移および2Q決算の概況

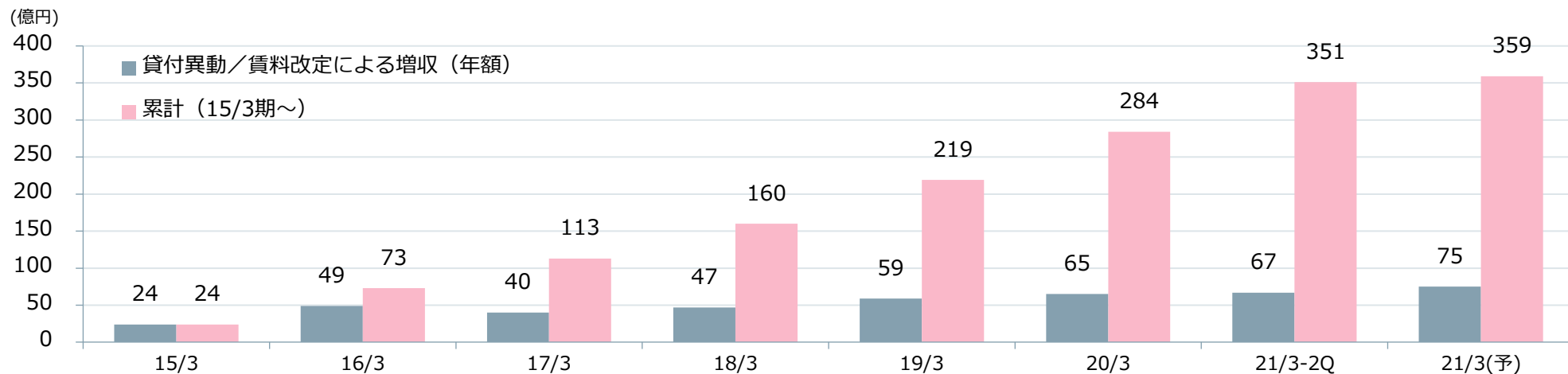
■ 空室率・平均賃料の推移

	2020/3	2020/9	2021/3(予想)
空室率(全国全用途)	1.07%	1.12%	2.0%
空室率(丸の内事務所)	0.69%	0.63%	-
平均賃料(全国全用途)	27,177円	27,724円	28,000円

- 2Q業績へのコロナ影響はなし
- 全国全用途、丸の内事務所とも空室率は低位で推移
- 平均賃料は上昇傾向が持続
- 足元では増床・拡張移転に対して慎重な姿勢の企業が多く、空室の埋め戻しには従来よりも時間がかかる傾向
- 新ビルへの移転に伴う2次空室の発生により、期末にかけて空室率は上昇見込みも、概ね期初想定通りに推移

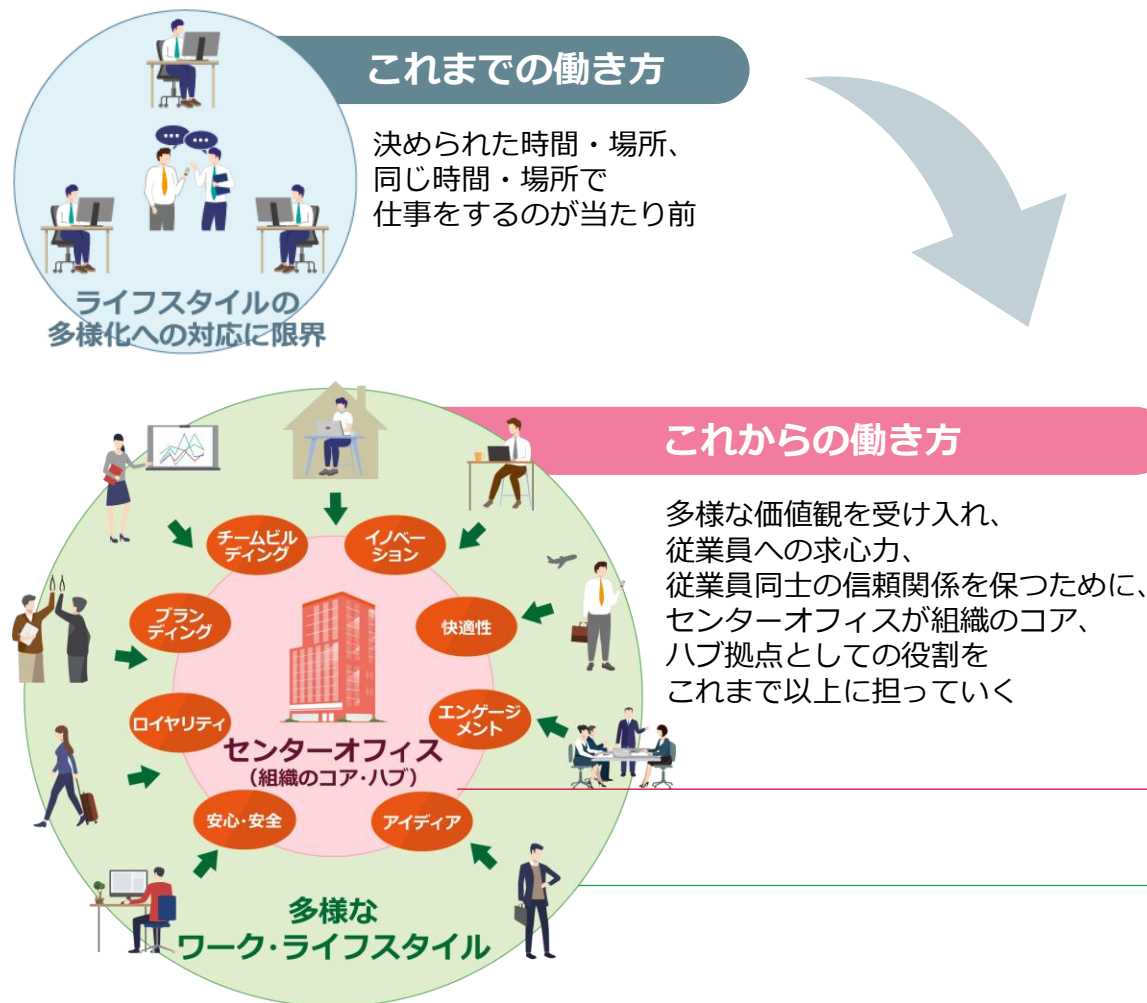
既存ビルにおける増収額の推移

2Q決算時点においては、コロナ前に成約したテナントを中心に既存ビルにおける増収傾向が継続（2Qの増収額は67億円）



7. 各事業の状況②：オフィス（ポスト・コロナを見据えた取り組み）

センターオフィスのコア機能の高度化、多様化する働き方への対応を通じ、オフィスの価値創出力を強化



センターオフィスの高度化に関する取組の一例



TOKYO TORCH（常盤橋PJ）

- 2haの屋外空間
- 就業者向け共用スペース
- 複数テナントによる柔軟なオフィス利用
- 非接触セキュリティの実装
- 大規模ホール（2,000席）
- 国際級ホテル（100室）
- 環境配慮型まちづくり（グリーンボンド他）



FINOLAB（リニューアル）

- スタートアップへの資金サポート（FINOLAB FUNDへの出資）
- リニューアル・区画拡張
- 事業拡大の支援サービス

多様な働き方に関する取組の一例



WORK x ation Site (ワーケーション)

- 拠点の新設（2拠点目）
- 自治体との連携強化



テレキューブ

- 設置箇所の増加
- Web会議センターの開設（実証実験）

8. 各事業の状況③：オフィス（安心・安全のための施策）

コロナ禍において、オフィスワーカー・来街者の安全を確保し、安心して当社ビルを利用いただけるよう
当社G管理ビルにおいて各種施策を実行。きめ細やかな運営管理を通じて差別化を図り、より選ばれるビルへ。

検温カメラ・モニターの設置



フィジカルディスタンスポスター設置

PHYSICAL DISTANCE

新型コロナウイルス感染症の拡大防止のため
間隔をあけてご利用ください。

Please keep distance between yourself and others
to prevent the spread of COVID-19.



三菱地所プロパティマネジメント株式会社



エレベーター注意喚起ポスター設置

《新型コロナウイルス感染対策》 (Prevention Measures against the Novel Coronavirus Infection.)

エレベーターをご利用されるみなさまへ
For those who use elevators.

エレベーターは多くの人が入り利用しますので、
感染対策を行って安全にご利用ください。
Since many people use the elevator,
Please take measures against infection and use it safely.

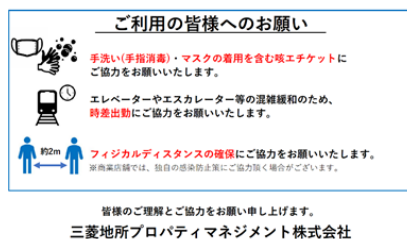
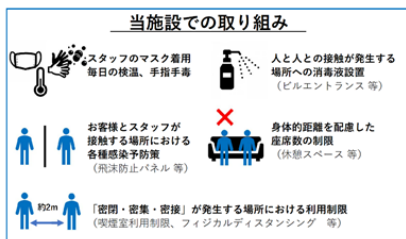


三菱地所プロパティマネジメント株式会社



消毒液・予防対策ポスターの設置

感染症対策にご協力ください



皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

三菱地所プロパティマネジメント株式会社



ペーパータオルの設置



9. 各事業の状況④：商業施設・アウトレットモール

商業施設・アウトレットモールの運営状況（2020年7～9月）

- ・ 来場者・店舗売上は感染拡大状況や天候による変動もあったが、概して6月並みの水準を維持
- ・ 引き続き「アウトレットモール」「単館型・ショッピングセンター」は堅調
- ・ 「都心型・オフィス複合商業施設」は、オフィスワーカーの出勤率が低水準であることの影響により回復ペースが緩やか
- ・ いずれの施設タイプでも、飲食店舗の回復ペースは物販店舗と比べて遅いが、足元では改善傾向



アウトレットモール
(御殿場プレミアム・アウトレット)



単館型・ショッピングセンター
(MARK IS みなとみらい)



都心型・オフィス複合商業施設
(丸の内ビル)

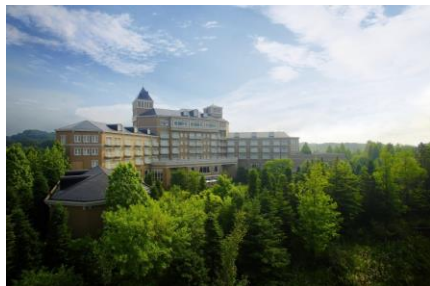
商業施設・アウトレットモールの売上動向

施設タイプ	6月の売上水準 (昨対比)	7～9月の売上水準 (昨対比)
アウトレットモール	約8割	8～9割程度
単館型・ショッピングセンター	約9割	8～9割程度
都心型・オフィス複合商業施設	約5割	5～6割程度

10. 各事業の状況⑤：ホテル

ホテルの運営状況（2020年7～9月）

- ・ 6月以降、稼働率は回復傾向
- ・ Gotoトラベル等の需要喚起策により、7月後半は一時的に稼働率が高まったが、その後の感染拡大により回復ペースは緩やか
- ・ 従来から国内客比率の高いホテル、リゾート色の強いホテルは相対的に堅調（仙台RPH・横浜RPHの8～9月の稼働率：5割超）
- ・ 一方で東京・大阪エリアに所在するホテルは厳しい状況が継続（稼働率10%台）

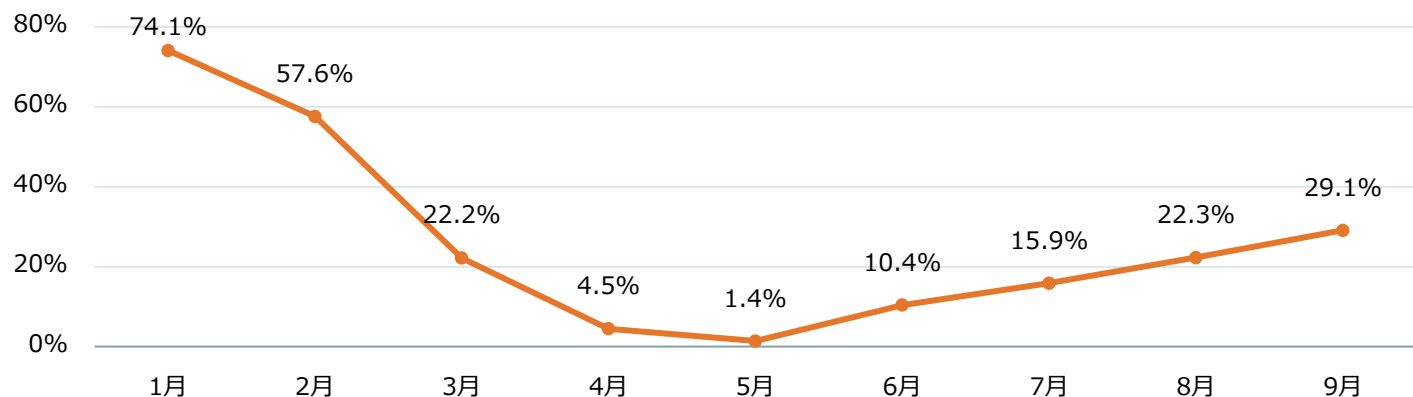


仙台ロイヤルパークホテル



横浜ロイヤルパークホテル
（横浜ランドマークタワー）

ロイヤルパークホテルズ／宿泊稼働率推移（2020年1～9月）



11. 各事業の状況⑥：国内分譲マンション

2Q決算の概況

- 国内分譲マンションの売上・売上計上戸数はほぼ前期並み
- 利益率の高いタワーマンションの計上などにより、粗利率は改善（前年同期比+2.5ポイント）
- 完成在庫が順調に減少（前年同期比▲217戸、期初比▲75戸）

■国内分譲マンションデータ

	2020/3-2Q	2021/3-2Q
売上	725億円	683億円
売上計上戸数	1,213戸	1,178戸
粗利率	17.0%	19.5%
完成在庫	515戸	298戸



津田沼ザ・タワー（引渡開始：21/3期2Q）

緊急事態宣言解除後の動向

- 7～9月のモデルルーム来場者数はほぼ前年並みに回復
- 都心部の利便性の高い物件の人気は継続
- テレワークの浸透により、郊外の広い物件への関心高まる
- 総じて、マンション需要の減退は見られない
- 期初想定していた工事遅延等による引渡し遅延リスクは後退



都心案件：ザ・レジデンス四谷（引渡予定：21/3期3Q）



郊外案件：ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ（引渡予定：22/3期～）

12. 各事業の状況⑦：海外

各エリアの概況・上期の主なトピック

<米国・欧州>

- ・ オフィスへの業績影響は軽微
- ・ オフィステナントの入居遅延や一部商業テナントの賃料減免等が発生

<アジア>

- ・ 都市毎の濃淡はあるものの、総じて住宅販売やオフィスの新規リーシングに時間を要する傾向（中国の住宅市況は早期回復）

<回転型事業・キャピタルゲイン>

- ・ 売買マーケットの正常化に向けた動きの中、
物流施設、賃貸住宅、オフィスを中心に物件売却は可能な環境

<トピック>

- ・ 英国、豪州における住宅開発事業への参画を決定
- ・ 米国ハイブリッドモデル投資のファンド※が
「NCREIF 不動産投資インデックス（NFI-ODCE）」構成銘柄に採用
（投資マネジメント事業）

※ 2018年にオープンエンドファンド化した「TA Realty Core Property Fund」



Morello（英国、賃貸住宅）



One Sydney Harbour Residences One（豪州、分譲住宅）

13. DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

DX銘柄2020への選定とまちづくりへの展開

■DX銘柄2020への選定（経済産業省・東京証券取引所）



DX銘柄2020
Digital Transformation

【主な評価ポイント】

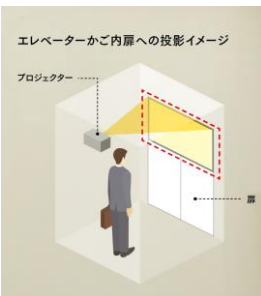
- ・ ロボティクスやドローン等を活用した施設管理業務の効率化・高度化
- ・ エレベータメディア事業など、スタートアップとのオープンイノベーションを通じた新規ビジネスモデルの創出



ロボやドローンを活用した施設管理の効率化・高度化



スタートアップとの提携によるエレベータメディア事業



■DXを通じた丸の内スマートシティ化

丸の内エリアのスマートシティ化に向け、データを活用したエリアマネジメントモデルを構築



丸の内のエリアマネジメントのデジタルトランスフォーメーション(DX)モデル



AI・量子コンピュータを活用した廃棄物収集ルートのも最適化検証（約57%のCO2削減余地を確認）



公道走行による電動キックボードの実証実験（日本初の取り組み）

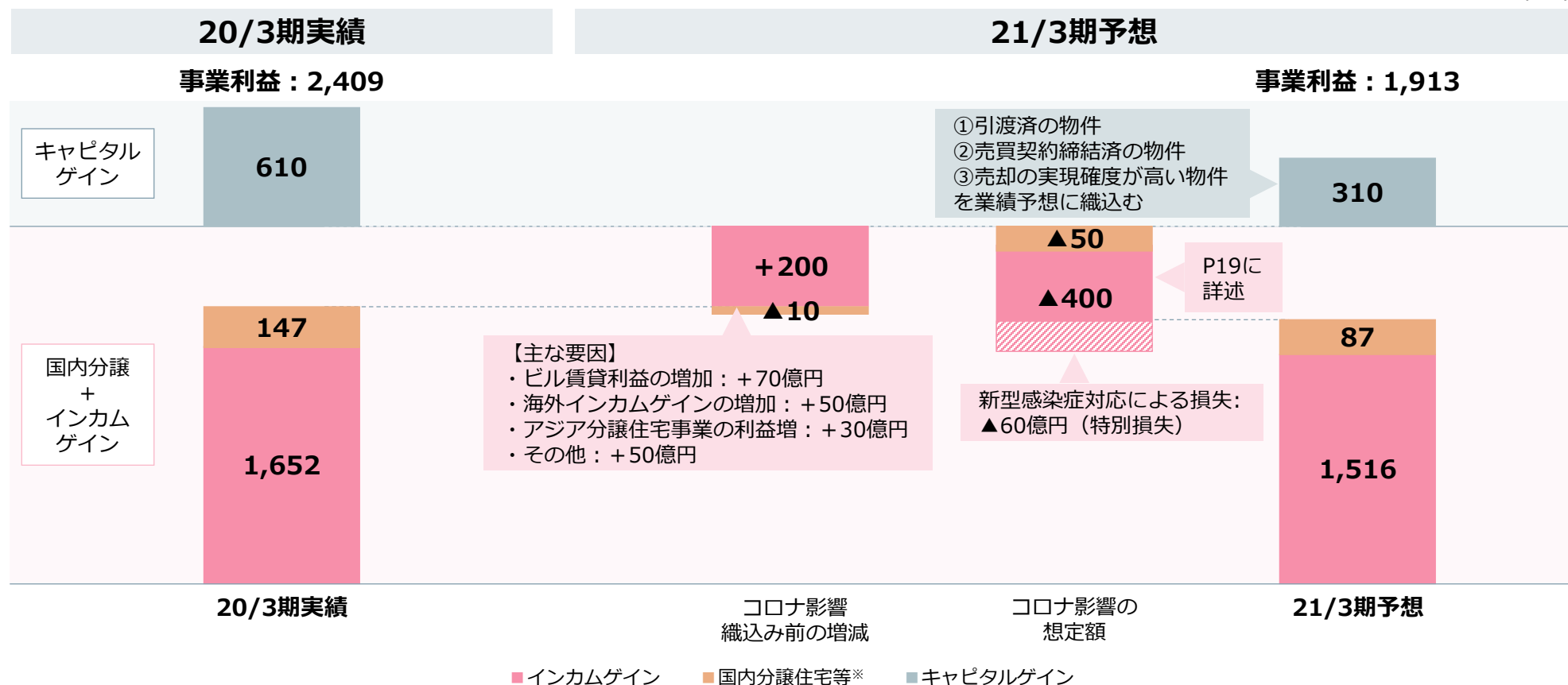
2021年3月期予想概要

1. 新型コロナによる影響①（21/3期予想への影響）

事業利益の内訳（20/3期比）及び新型コロナウイルス感染症の影響額（想定）

インカムゲイン及び国内分譲住宅等に対し、約450億円のマイナス影響（特別損失を含む）を見込む。

（億円）



※ 三菱地所レジデンス単体の営業利益の内、キャピタルゲイン等を除いた数字

2. 新型コロナによる影響②（21/3期予想の試算前提）

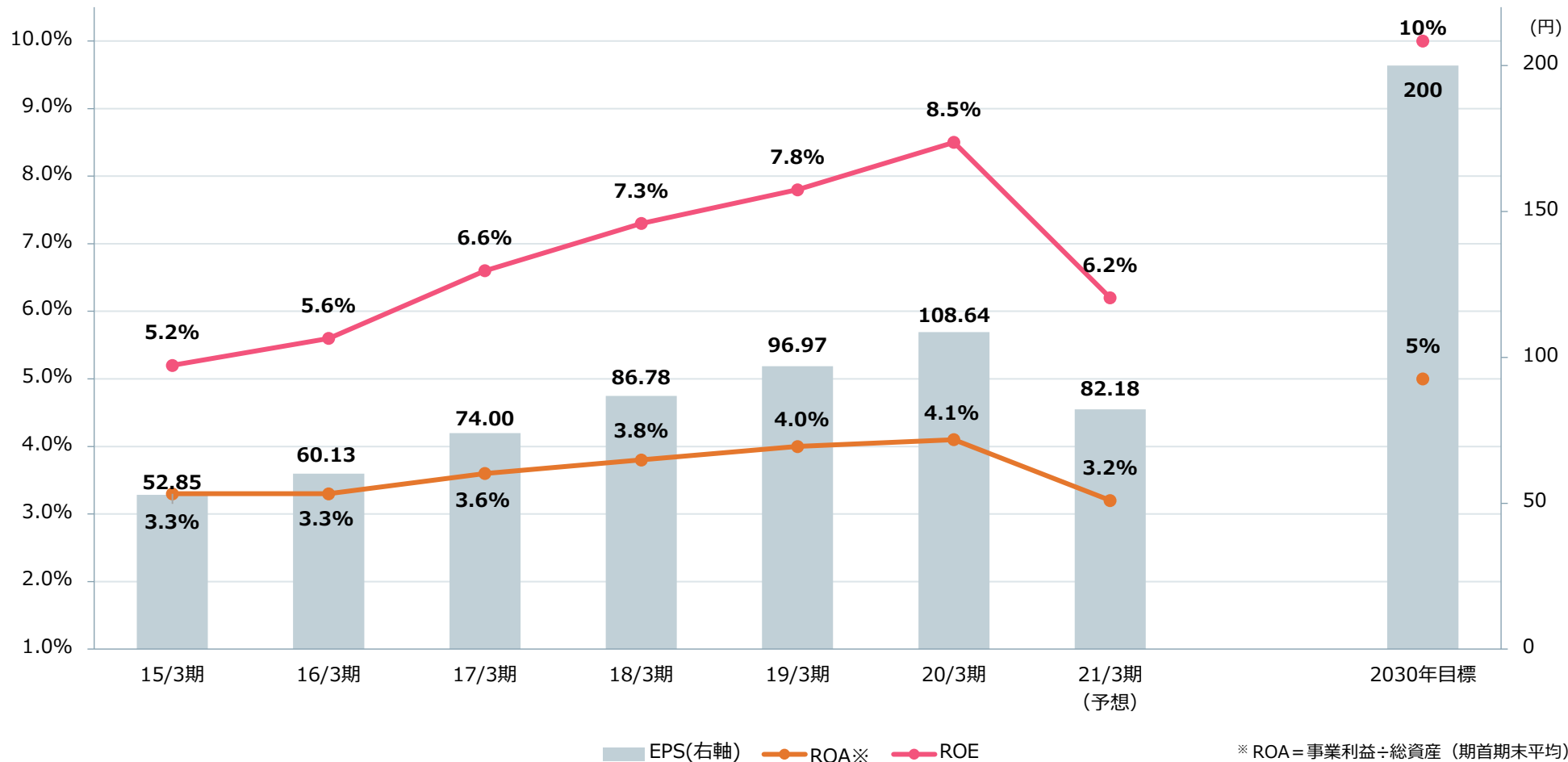
分類		想定影響額 (内、特別損失※ ²)	業績予想およびコロナ影響額試算の主な前提
キャピタルゲイン		-	・ 引渡済物件、売買契約締結済の物件、売却実現確度の高い物件を予算化 (今期計画の6割超が引渡済)
国内分譲住宅等※ ¹		▲50億円	<ul style="list-style-type: none"> ・ コロナ影響織込み前の分譲マンション売上予想に対し、約6割が契約済 ・ 緊急事態宣言中（5月末までを想定）の新規契約をゼロと仮定 ・ 6月以降の新規契約については、新型コロナウイルス対策を踏まえた来場者数の制限等を加味し、一定程度の減少を想定 ・ 工期遅延等による引渡し遅延リスクの織込み
インカムゲイン	商業施設	▲160億円 (▲33億円)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急事態宣言中（5月末までを想定）は一部施設・店舗を除き原則として休館とすることの影響を織込み ・ 上期末に向けて徐々に事業環境が回復することを想定
	ホテル	▲150億円 (▲24億円)	・ ホテル運営事業においては、年度末までは一定の影響が継続することを想定
	オフィス	▲5億円	・ 空室床（テナント未決定。発生予定を含む）について一定の空室期間を織込み
	その他	▲85億円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海外事業における住宅販売スケジュール等の一部見直し ・ 投資マネジメント事業・不動産サービス事業における不動産売買市場の停滞リスクの織込み ・ 設計監理事業における受注ペースの鈍化
	小計	▲400億円 (▲57億円)	
合計		▲450億円 (▲57億円)	

※¹ 三菱地所レジデンス単体の営業利益の内、キャピタルゲイン等を除いた数字

※² 商業施設やホテルなどにおいて休館対応等の期間中に発生した費用（減価償却費・地代家賃など）の一部を新型コロナウイルス対応による損失として特別損失に計上

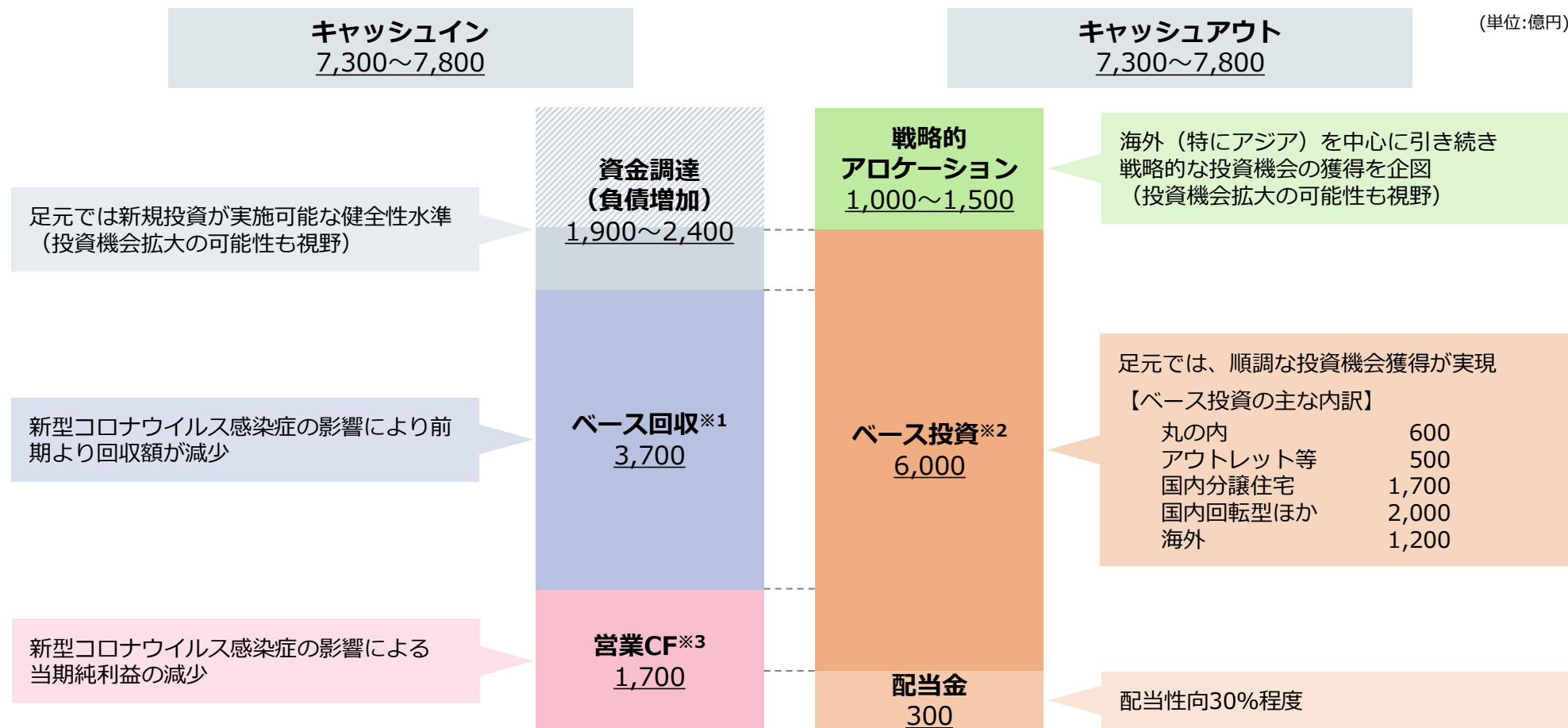
3. ROA・ROE・EPSの推移

継続的な効率性向上により20/3期はROA：4.1%,ROE：8.5%,EPS:108円を実現。
21/3期はコロナウイルス感染症の影響により全指標が落ち込む見通し。



4. 21/3期のキャッシュフローの想定 ※2020年5月14日に公表した予想から変更無し

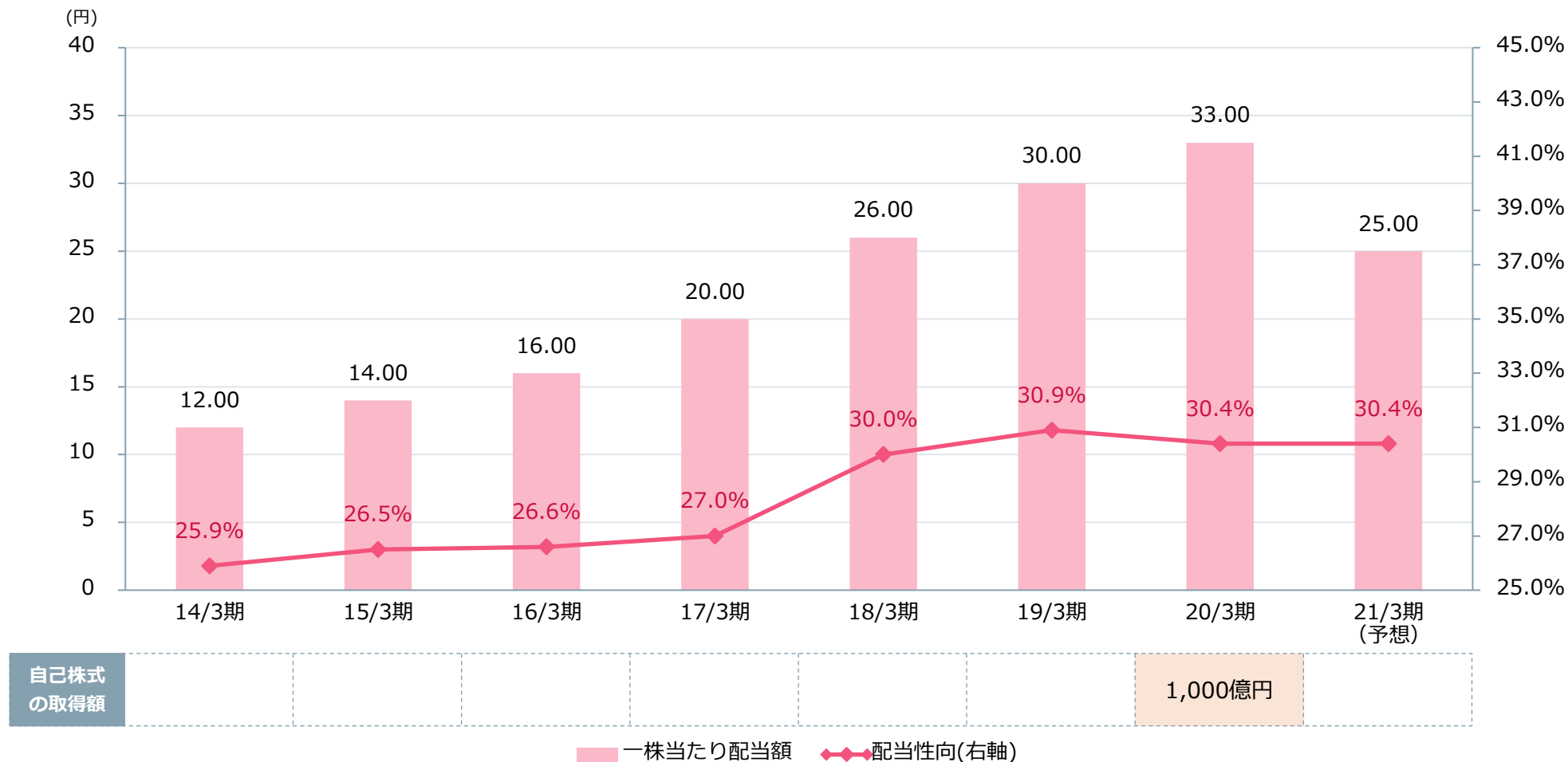
新型コロナウイルス感染症の影響による利益の減少、物件売却時期の見極めによりキャッシュインは減少見込み
順調な新規投資機会獲得によりキャッシュアウトは増加傾向



※1 物件売却による簿価回収額 ※2 投資意思決定済み案件 (一部見込みを含む) への投資額 ※3 棚卸資産およびエクイティ出資の増減を除く営業CF

5. 株主還元 ※2020年5月14日に公表した予想から変更無し

活況な不動産市況を背景に増配基調を継続。20/3期は約1,000億円の自己株式取得を実行。
21/3期は配当性向30%程度にもとづく配当を予定。財務的なリスクおよび投資機会拡大の可能性に備える。



決算補足データ

1. 経営指標等

	前経営計画期間				本経営計画期間
	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3 (今回予想)	2030年 目標
事業利益 ^{*1}	2,134億円	2,294億円	2,409億円	1,913億円	3,500～ 4,000億円
ROA ^{*2}	3.8%	4.0%	4.1%	3.2%	5%
ROE	7.3%	7.8%	8.5%	6.2%	10%
EPS	86.78円	96.97円	108.64円	82.18円	200円

^{*1} 事業利益=営業利益+持分法投資損益

^{*2} ROA=事業利益/総資産(期首期末平均)

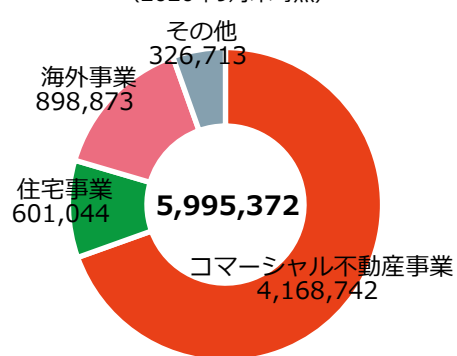
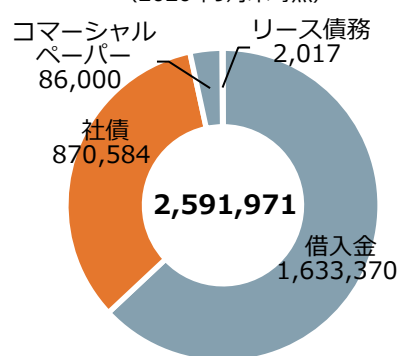
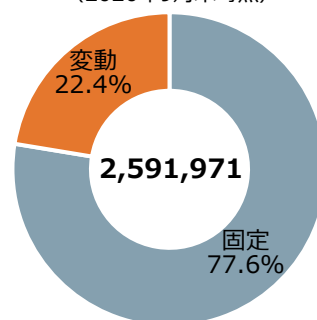
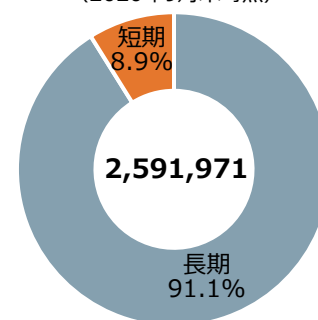
2. 2020年9月末 BS

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/9末	2020/3末	増減
流動資産合計	1,133,873	1,115,634	18,238
現金及び預金	267,956	207,896	60,059
受取手形及び営業未収入金	47,424	50,340	△ 2,916
販売用不動産	52,183	72,256	△ 20,073
仕掛販売用不動産	244,690	247,677	△ 2,987
開発用不動産	975	975	△ 0
エクイティ出資	429,331	450,520	△ 21,189
その他	91,310	85,966	5,345
固定資産合計	4,861,498	4,742,602	118,896
有形固定資産合計	4,183,152	4,107,252	75,899
無形固定資産合計	97,765	96,767	998
投資有価証券	255,246	236,969	18,276
その他	325,334	301,611	23,721
資産合計	5,995,372	5,858,236	137,135

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

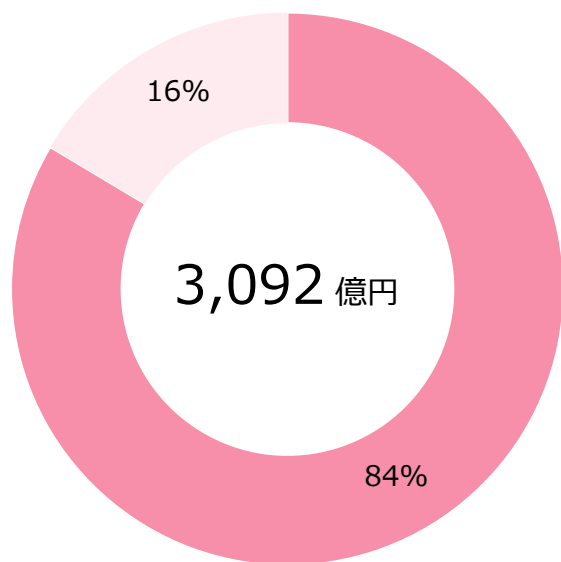
	2020/9末	2020/3末	増減
負債合計	4,036,437	3,917,030	119,407
流動負債合計	711,586	664,001	47,585
支払手形及び営業未払金	37,828	66,368	△ 28,539
短期借入金	143,951	115,306	28,644
1年内返済予定の長期借入金	174,055	156,778	17,277
コマーシャルペーパー	86,000	50,000	36,000
1年内償還予定の社債	65,000	51,550	13,450
その他	204,750	223,998	△ 19,246
固定負債合計	3,324,850	3,253,028	71,821
社債	805,584	775,584	30,000
長期借入金	1,315,363	1,278,678	36,684
その他	1,203,900	1,198,762	5,138
純資産合計	1,958,934	1,941,206	17,728
株主資本合計	1,191,057	1,163,746	27,311
その他の包括利益累計額合計	563,065	570,716	△ 7,650
新株予約権	269	288	△ 19
非支配株主持分	204,541	206,454	△ 1,913
負債・純資産合計	5,995,372	5,858,236	137,135

総資産内訳
(2020年9月末時点)連結有利子負債
(2020年9月末時点)連結有利子負債／
固定変動比率
(2020年9月末時点)連結有利子負債／
長短比率
(2020年9月末時点)

3. 資産状況内訳

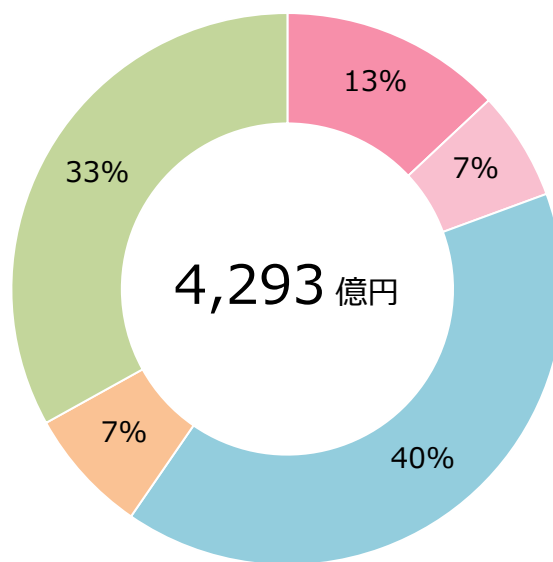
(2020年9月末)

棚卸資産内訳



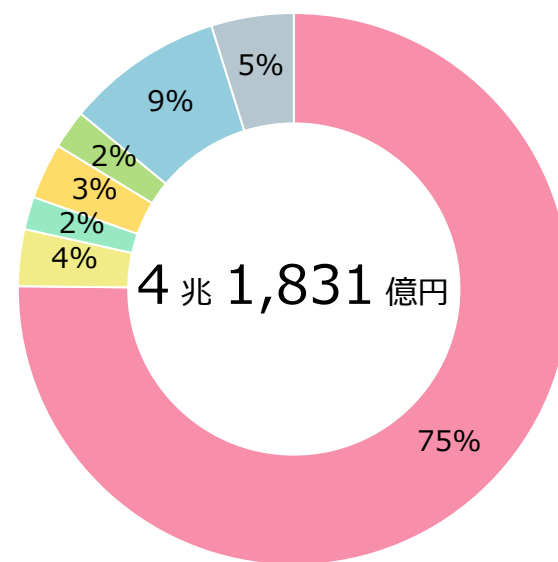
■ 国内分譲マンション ■ その他

エクイティ出資内訳



■ 国内(オフィスビル) ■ 国内(その他)
■ 米国 ■ 欧州
■ アジア

有形固定資産内訳



■ オフィスビル ■ アウトレットモール
■ 物流施設 ■ 商業施設*
■ 賃貸住宅 ■ 海外
■ その他

* アウトレットモール以外

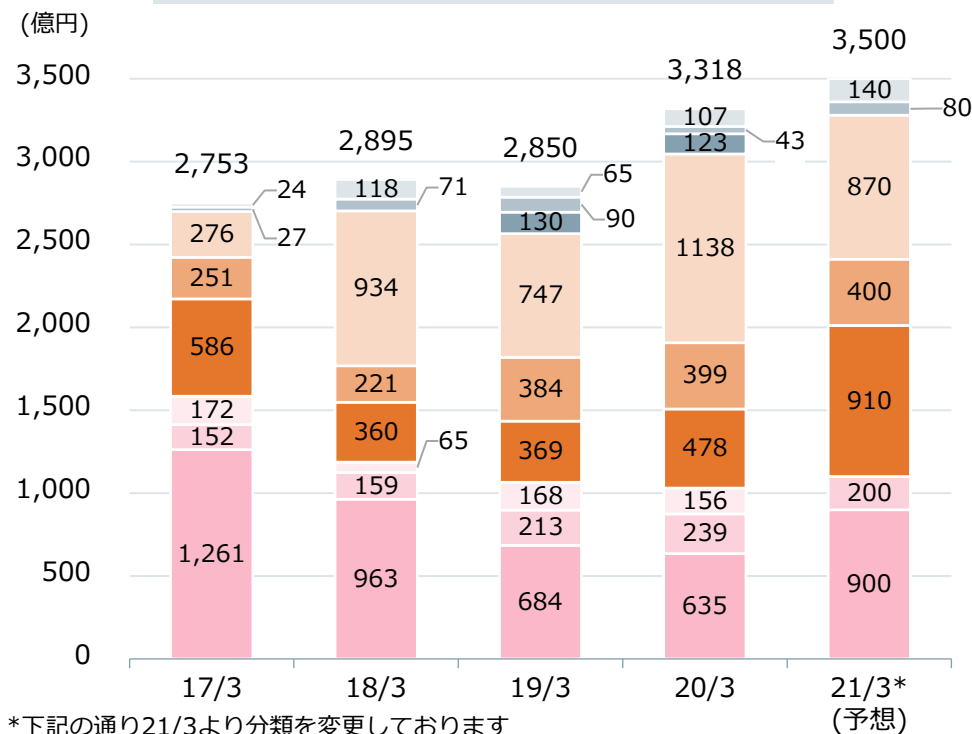
4. 連結キャッシュ・フロー

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	①2020/3-2Q 実績	②2021/3-2Q 実績	増減 (②－①)	③2020/3 実績	④2021/3 予想	増減 (④－③)
営業活動による キャッシュ・フロー	69,113	60,101	△ 9,011	341,766	42,000	△ 299,766
減価償却費	41,590	43,231	1,640	84,941	87,000	2,059
たな卸資産の増減	23,311	23,663	351	148,161	18,000	△ 130,161
エクイティ出資の増減	△ 13,511	17,480	30,991	△ 43,217	△ 146,000	△ 102,783
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 165,814	△ 142,146	23,668	△ 277,440	△ 299,000	△ 21,560
投資有価証券の売却による収入	604	10,079	9,475	5,275	12,000	6,725
設備投資	△ 153,394	△ 133,967	19,426	△ 331,857	△ 350,000	△ 18,143
財務活動による キャッシュ・フロー	215,145	142,703	△ 72,442	△ 28,886	194,000	222,886
現金及び現金同等物の 期末残高	297,486	271,598	△ 25,888	213,008	147,000	△ 66,008
フリーキャッシュフロー	△ 96,701	△ 82,044	14,656	64,326	△ 257,000	△ 321,326

5. 投資データ

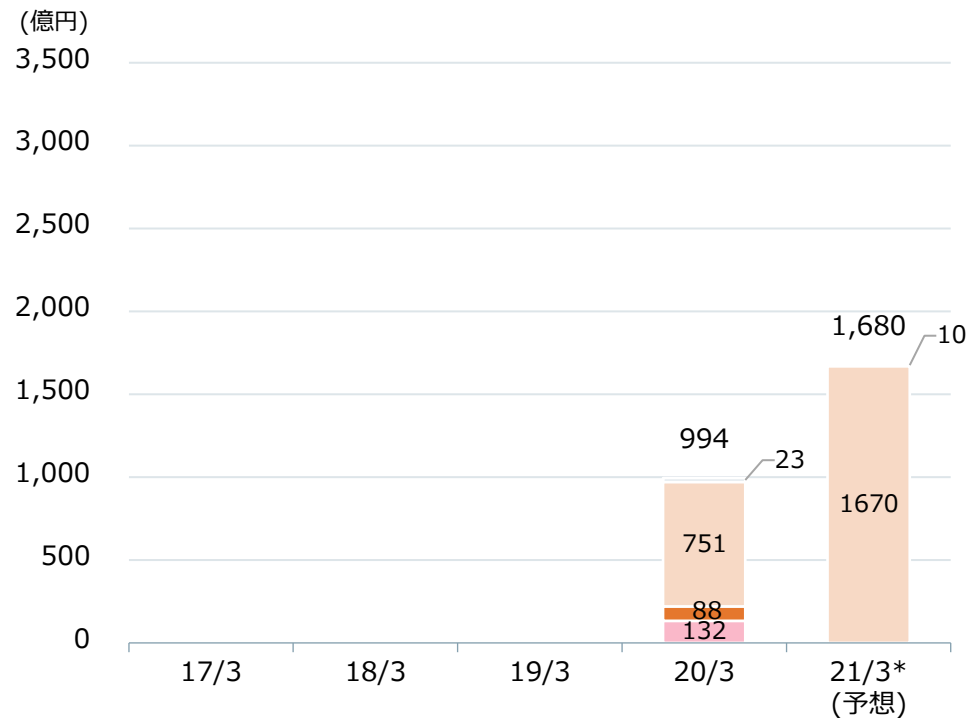
設備投資の主な内訳



<17/3~20/3の凡例>

- ビル事業(単体:新規・再開発ビル)
- ビル事業(子会社)
- 住宅事業
- ホテル・空港事業
- その他(連結消去含む)
- ビル事業(単体:リニューアル)
- 生活産業不動産事業
- 海外事業
- 連結SPCによる投資

エクイティ出資の主な内訳



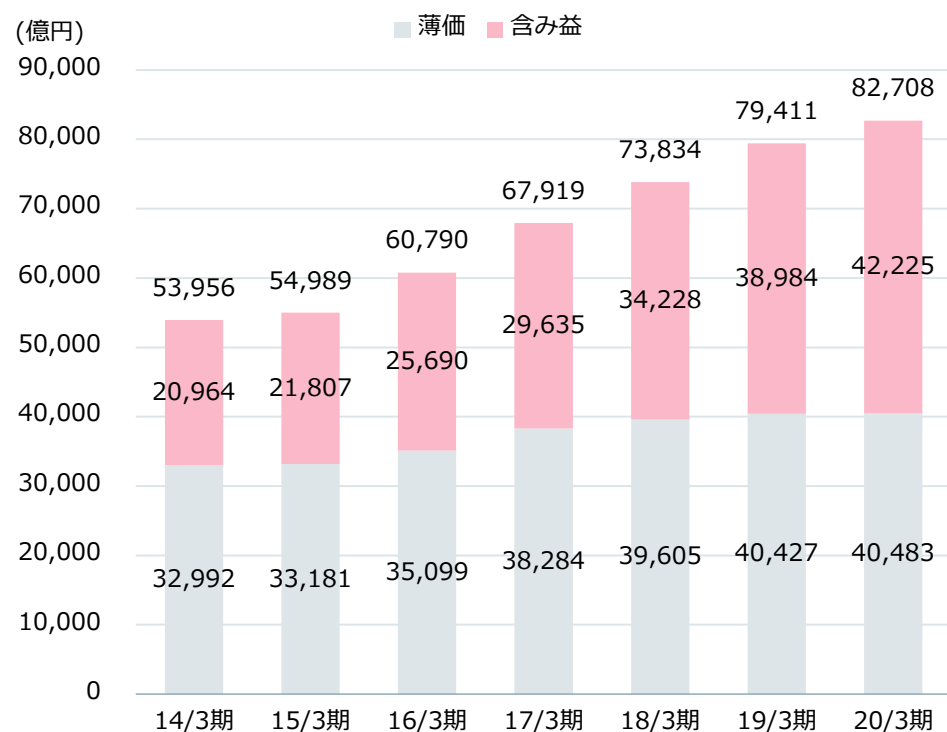
<21/3の凡例>

- オフィス(単体:新規・再開発ビル)
- オフィス(単体:リニューアル)
- コマーシャル不動産(単体オフィス除く)
- 住宅
- 海外
- 連結SPCによる投資
- その他(連結消去含む)

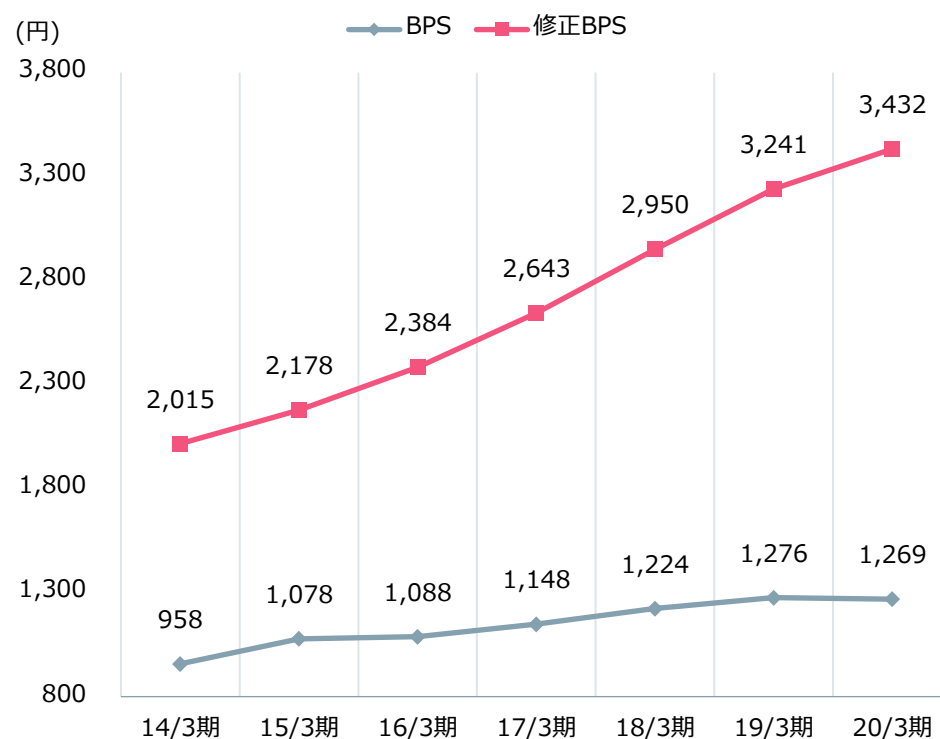
6. 賃貸等不動産の状況①

キャッシュフローの改善やキャップレートの低下等により含み益が約3,000億円増加。

賃貸等不動産の含み益



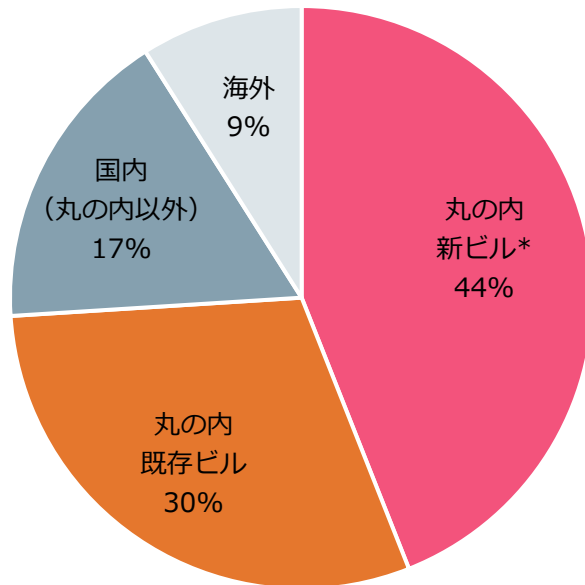
BPS・修正BPS※の状況



※ BPSに含み益（税後）を加えた数値

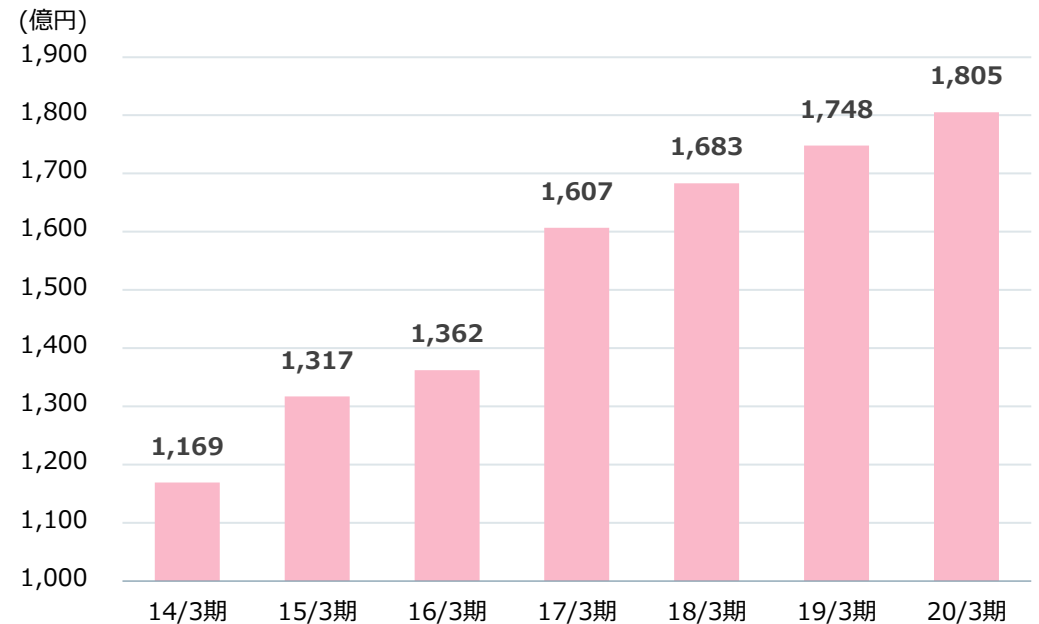
7. 賃貸等不動産の状況②

含み益の内訳



*丸ビル以降の再開発済み物件
2020年3月期実績

賃貸利益の推移



「長期経営計画 2030」の概要

「長期経営計画 2030」に関する詳細は以下をご参照ください
<https://www.mec.co.jp/j/investor/plan/pdf/plan200124.pdf>

1. 新経営計画において目指す姿

※「長期経営計画2030」資料の再掲

【当社グループの基本使命】 まちづくりを通じた真に価値ある社会の実現



当社グループの基本使命と持続的成長の実現に向け
社会価値向上と株主価値向上の戦略を両輪に据えた経営を実践

2. 計数目標（2030年目標）

※「長期経営計画2030」資料の再掲

2030年目標		
ROA ^{※1}	ROE	EPS
5%	10%	200円

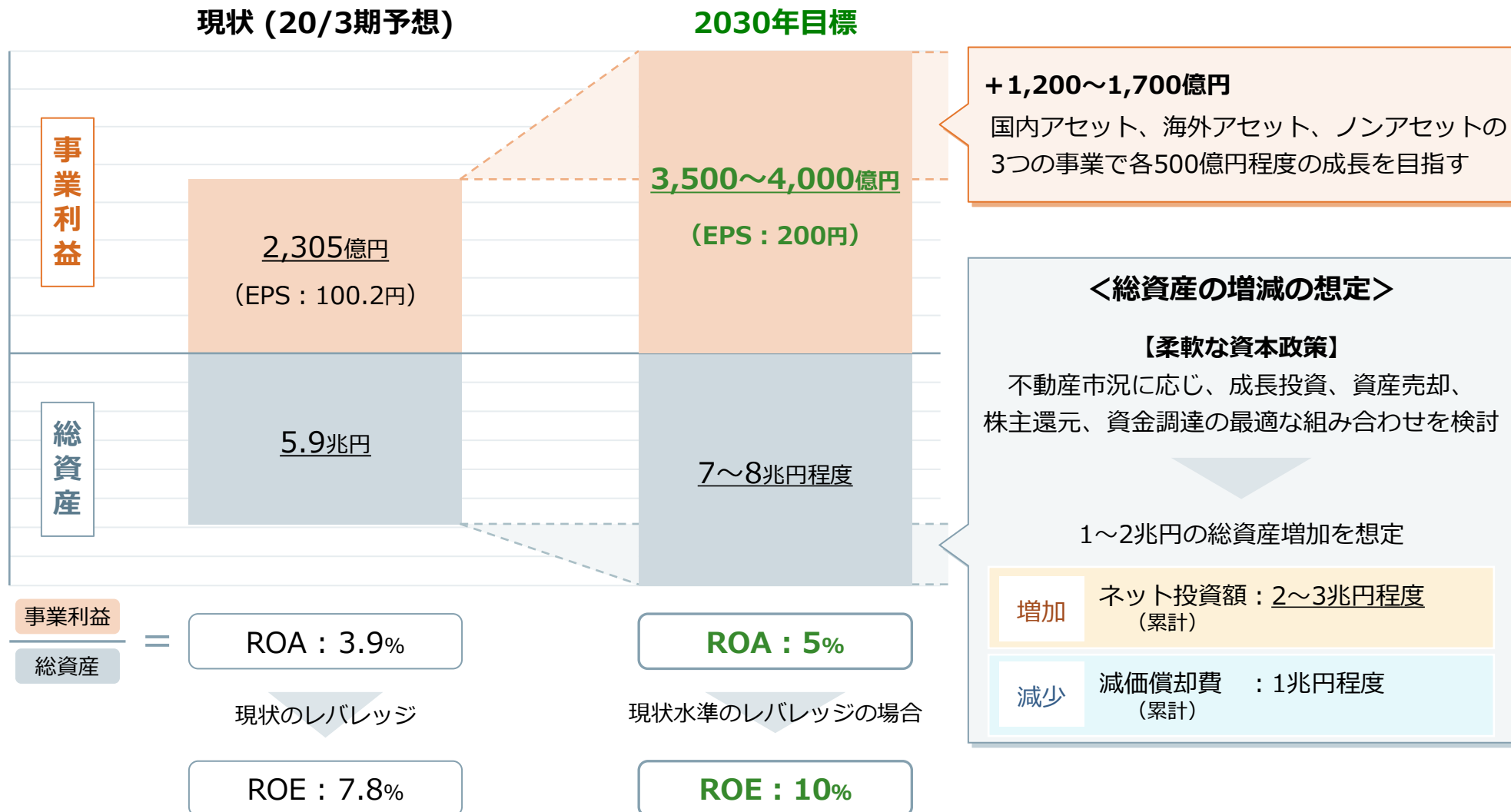
※1 ROA = 事業利益^{※2} / 総資産（期首期末平均）

目標達成に向けた前提・指標		
利益成長	株主還元	財務健全性
<p>事業利益^{※2}</p> <p>3,500～4,000億円程度</p>	<p>【現状における基本的な枠組み】</p> <p>配当性向：30%程度 ＋ 資本政策の一環としての 自己株式の取得</p> <p>ただし、不動産市況・投資環境・株価・ ROE/EPSの状況等に応じて、株主還元の 手法や規模感については柔軟に検討</p>	<p>現状の格付水準が維持可能な 財務健全性の確保</p> <p>【参考】現状格付</p> <p>R&I : AA- S&P : A+ Moody's : A2</p>

※2 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

3. 2030年目標の実現イメージ（ROA・ROE・EPS）

※「長期経営計画2030」資料の再掲

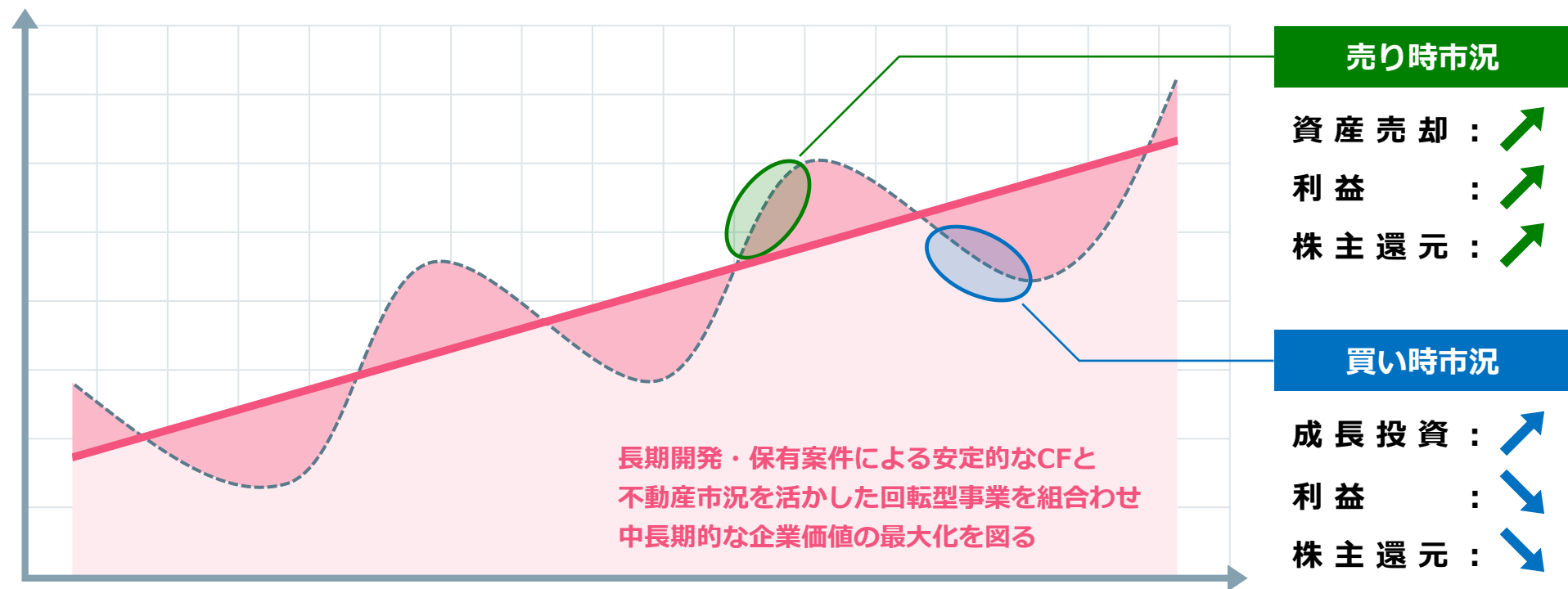


4. 不動産市況を踏まえた柔軟な資本政策

※「長期経営計画2030」資料の再掲

不動産市況を踏まえた柔軟な資本政策 (BSのコントロールによる企業価値向上)

不動産市況に応じた、成長投資・資産売却・株主還元・資金調達の
最適な組み合わせによる企業価値向上



5. BSコントロールによる企業価値向上

※「長期経営計画2030」資料の再掲

不動産市況を踏まえた柔軟な資本政策 (BSのコントロールによる企業価値向上)

<資産のコントロール>

不動産市況を活かした回転型事業

- ◆ 売り時市況では資産売却による資金回収を加速
- ◆ 企業価値向上に資する優良投資案件には、将来の成長に向けて積極投資

丸の内再開発を中心とした長期開発・保有事業

- ◆ 当社のコアビジネスとして、不動産市況にかかわらず資金を投入し、安定的な賃貸CFを創出
- ◆ 各物件の利回りや外部環境等を勘案し、売却による資金回収も適宜検討

低効率資産や政策保有株式の適時売却

- ◆ コアアセットを含めた低効率資産の売却
- ◆ 政策保有株式の継続的縮減

ノンアセット事業の強化・拡大

<自己資本と負債のコントロール>

財務健全性の維持

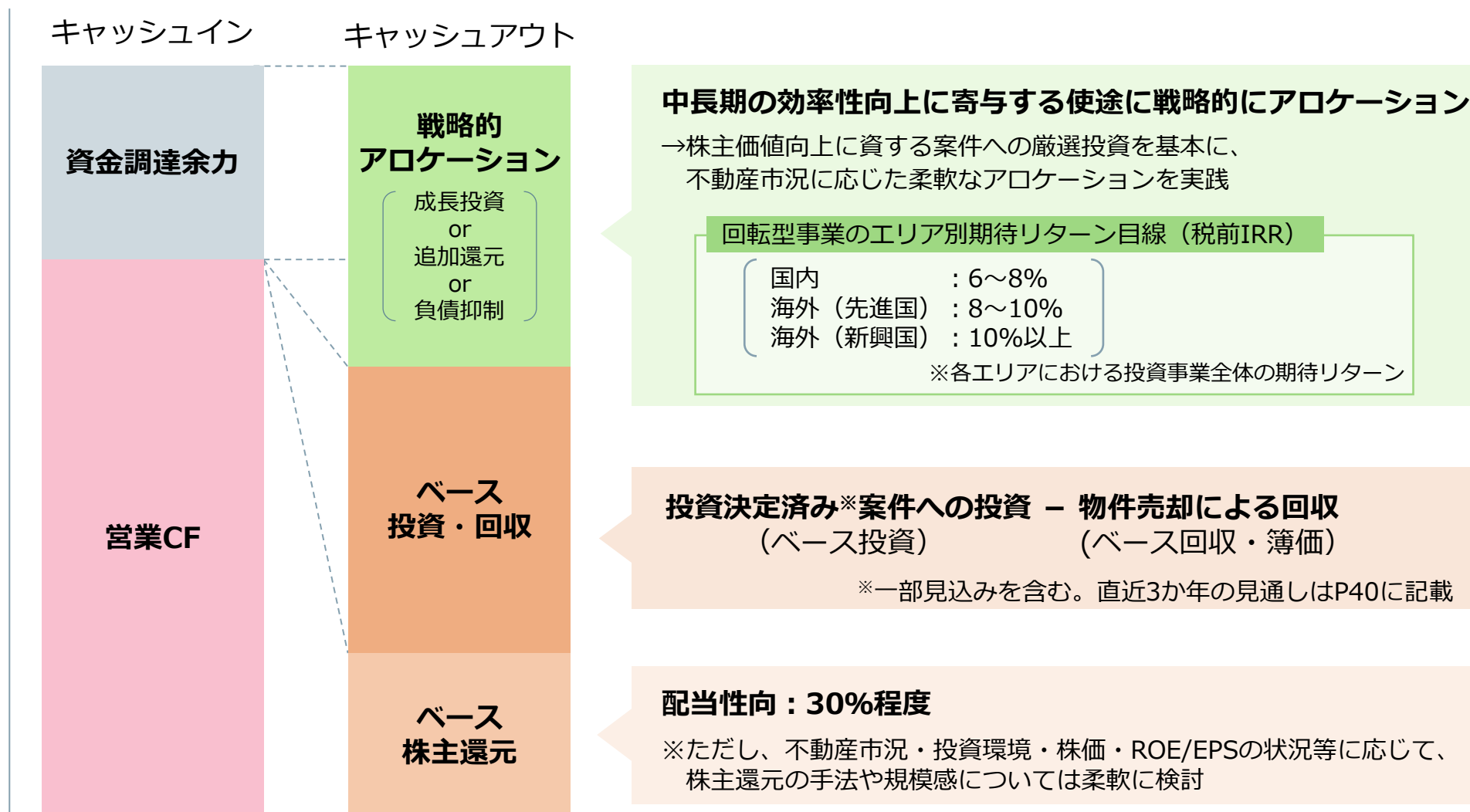
- ◆ 優良投資案件や不動産の買い場を逃さない財務余力
- ◆ 高格付を活かした長期かつ低コストでの資金調達
- ◆ 売り時市況では、物件売却により回収した資金を、株主還元の拡充と財務健全性の維持に充当

資本効率性の向上

- ◆ ROA : 5%、ROE : 10%、EPS : 200円を目指す
- ◆ 資本効率性の向上を目指し、分子（当期純利益）及び分母（自己資本）の両面からアプローチ
- ◆ 不動産市況に応じた柔軟な株主還元策により、自己資本のボリュームをコントロール

6. キャピタルアロケーションの方針

※「長期経営計画2030」資料の再掲



7. 事業利益の成長に向けた戦略（2030年目標に向けて）

※「長期経営計画2030」資料の再掲

事業利益の増減内訳（20/3期比※）

①国内アセット事業
+ 500億円程度
 （20/3期予想※：2,010億円程度）

②海外アセット事業
+ 500億円程度
 （20/3期予想※：360億円程度）

③ノンアセット事業
+ 500億円程度
 （20/3期予想※：160億円程度）

④変動要因 **±200～300億円程度**

成長戦略

- ①丸の内NEXTステージの推進
- ②開発プロジェクトの推進によるNOIの増加
- ③不動産市況に応じた回転型事業の推進
- ④住宅事業における利益構成の最適化

- ①アジアにおける開発事業の拡大
- ②欧州における開発事業の強化と収益基盤の拡充
- ③米国における回転型事業の更なる強化と多様化

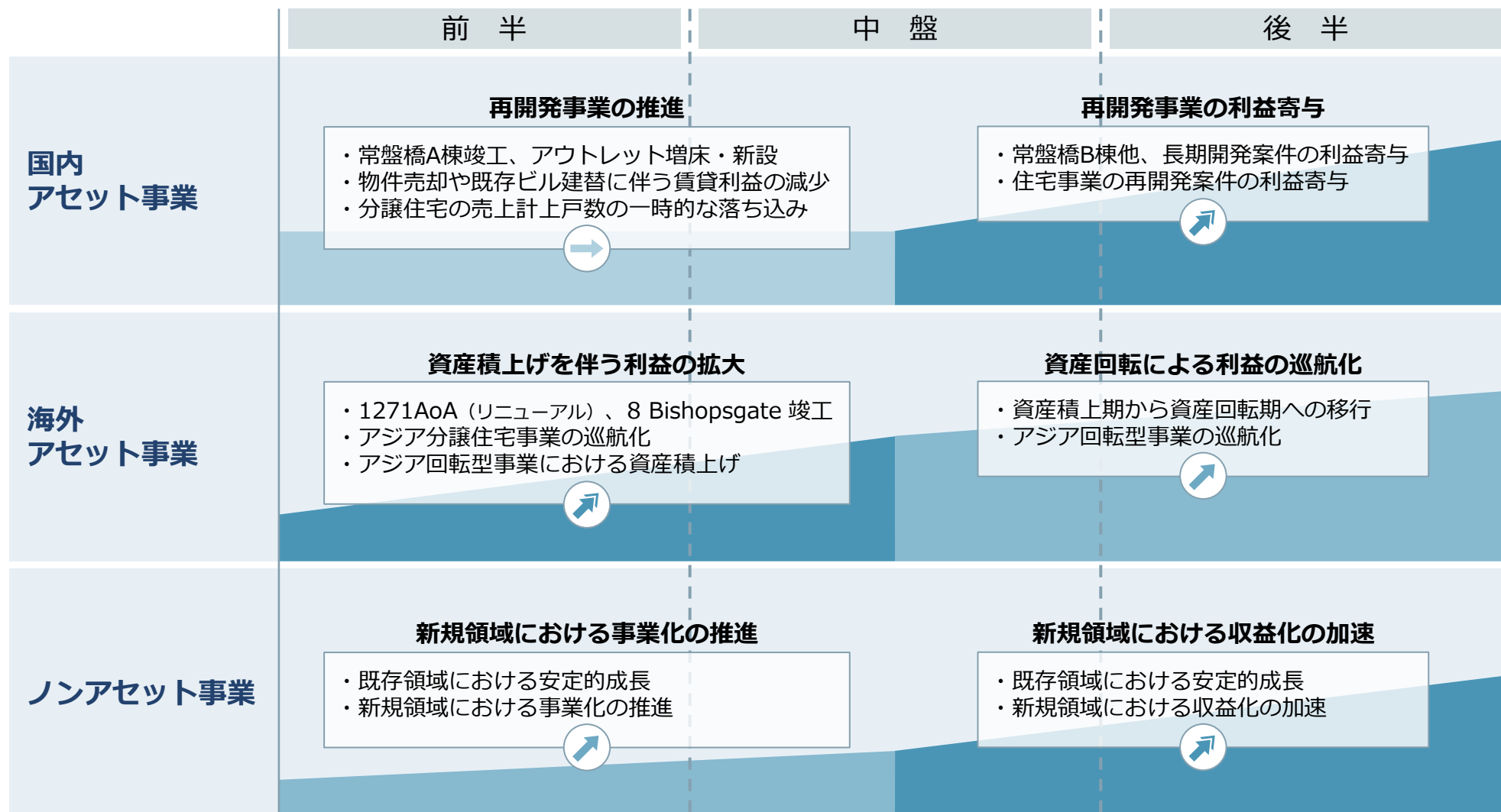
- ①既存領域における着実な利益成長
- ②テクノロジーを活用した新たな取り組み
- ③B to C／B to B to C に着目したサービス・コンテンツの提供

不動産市況に応じた資産売却規模のコントロール、投資機会の増減によるキャピタルゲイン、賃貸利益の変動など

※ 20/3期事業利益の内訳 = ①国内アセット + ②海外アセット + ③ノンアセット + 全社・消去
 （概数） （2,010億円） （360億円） （160億円） （▲230億円）

8. 事業利益の成長に向けたロードマップ

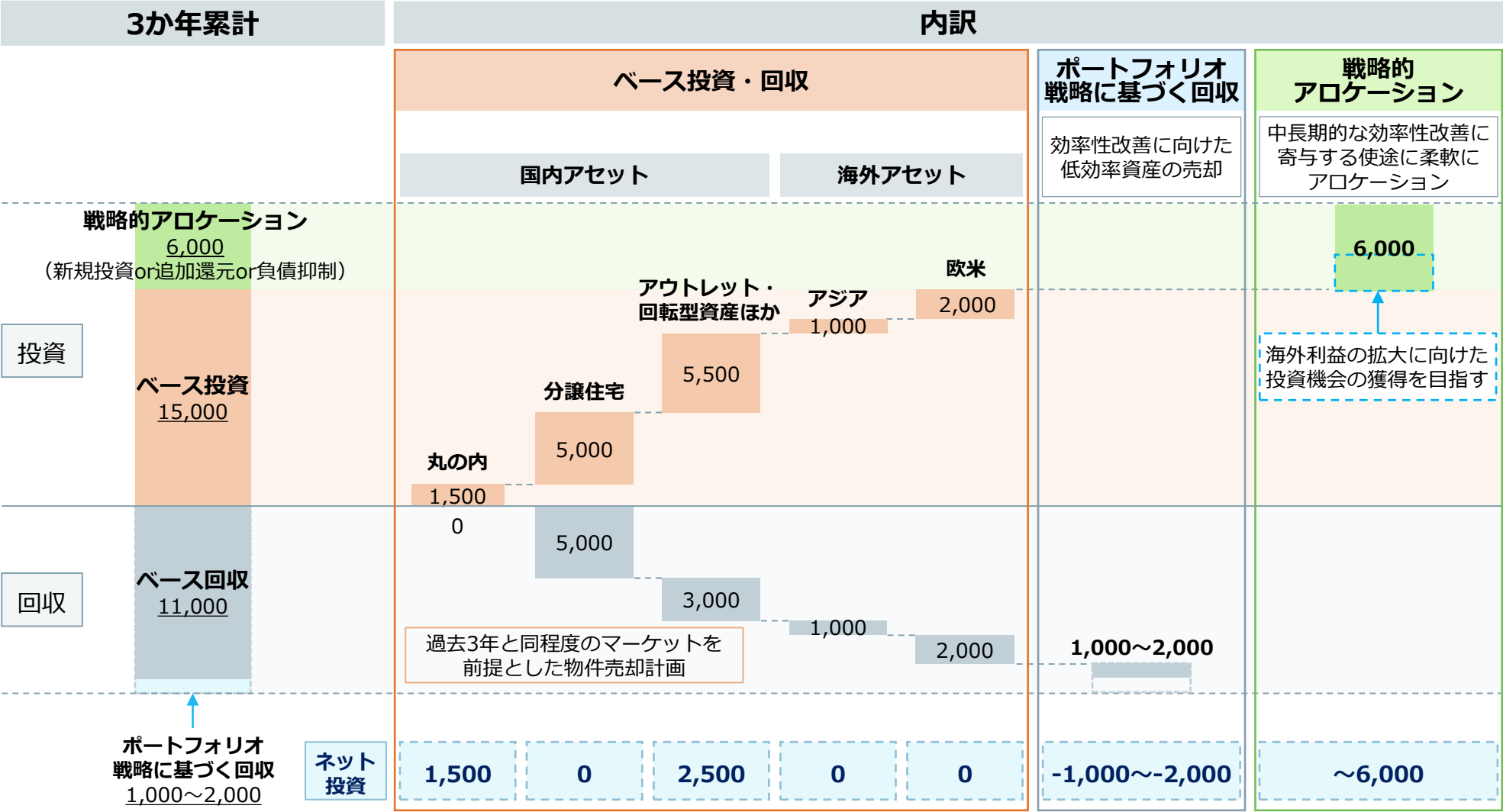
※「長期経営計画2030」資料の再掲



9. 直近3か年の投資回収計画（2021/3期～2023/3期）

※「長期経営計画2030」資料の再掲

(単位:億円)



事業概要

1. 三菱地所グループの事業展開

コマーシャル不動産事業

＜オフィスビル＞

丸の内を中心に、国内主要都市でオフィスビルの開発、賃貸、運営管理業務を展開。



＜商業施設＞

大都市圏を中心に、日本全国で商業施設・アウトレットを開発。



＜物流施設＞

「ロジクロス」シリーズを柱に物流施設の開発、リーシング、運営管理を実施。



＜ホテル・空港＞

ロイヤルパークホテルズグループとして国内でホテルを展開。また、空港の民間運営事業を開始。



住宅事業

＜国内住宅＞

分譲マンション事業「ザ・パークハウス」、賃貸マンション事業「ザ・パークハビオ」ブランドを展開。



海外事業

米国・英国を中心にオフィスビル等の開発、賃貸事業を展開。また、アジアでのプロジェクトも展開。



投資マネジメント事業

投資家向けの不動産投資に関する各種サービスを提供。



設計監理・不動産サービス事業

＜設計監理事業＞

三菱地所設計が建築・土木工事の設計監理業務等を展開。

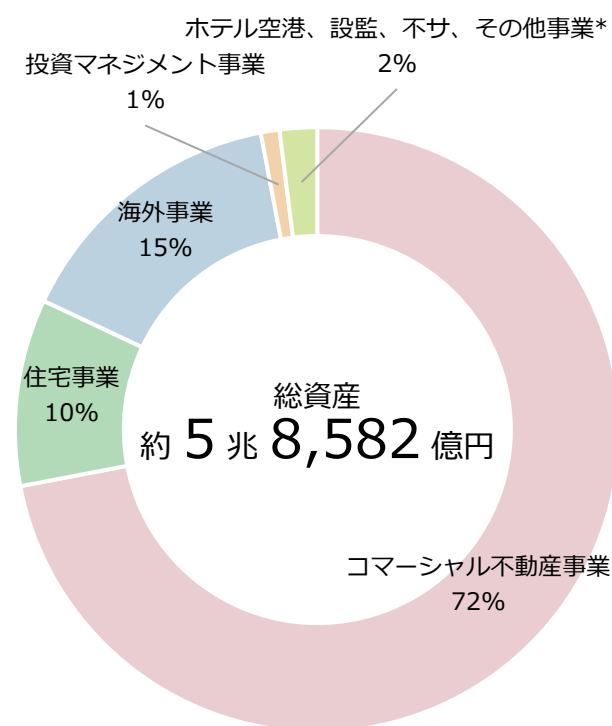
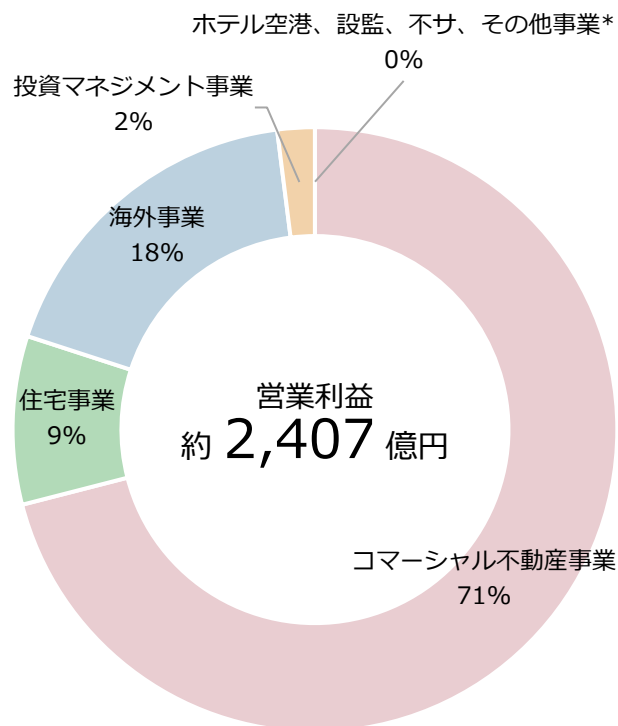
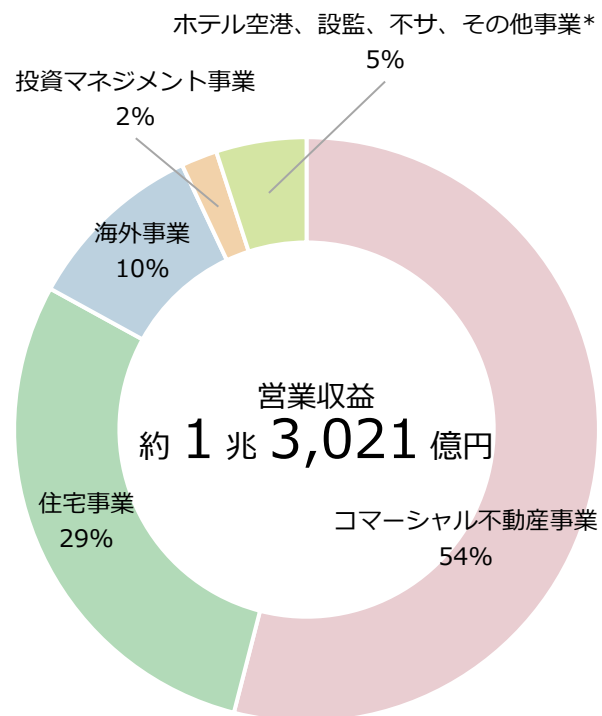


＜不動産サービス事業＞

三菱地所リアルエステートサービスが不動産仲介、駐車場運営事業等を展開。



2. 事業規模

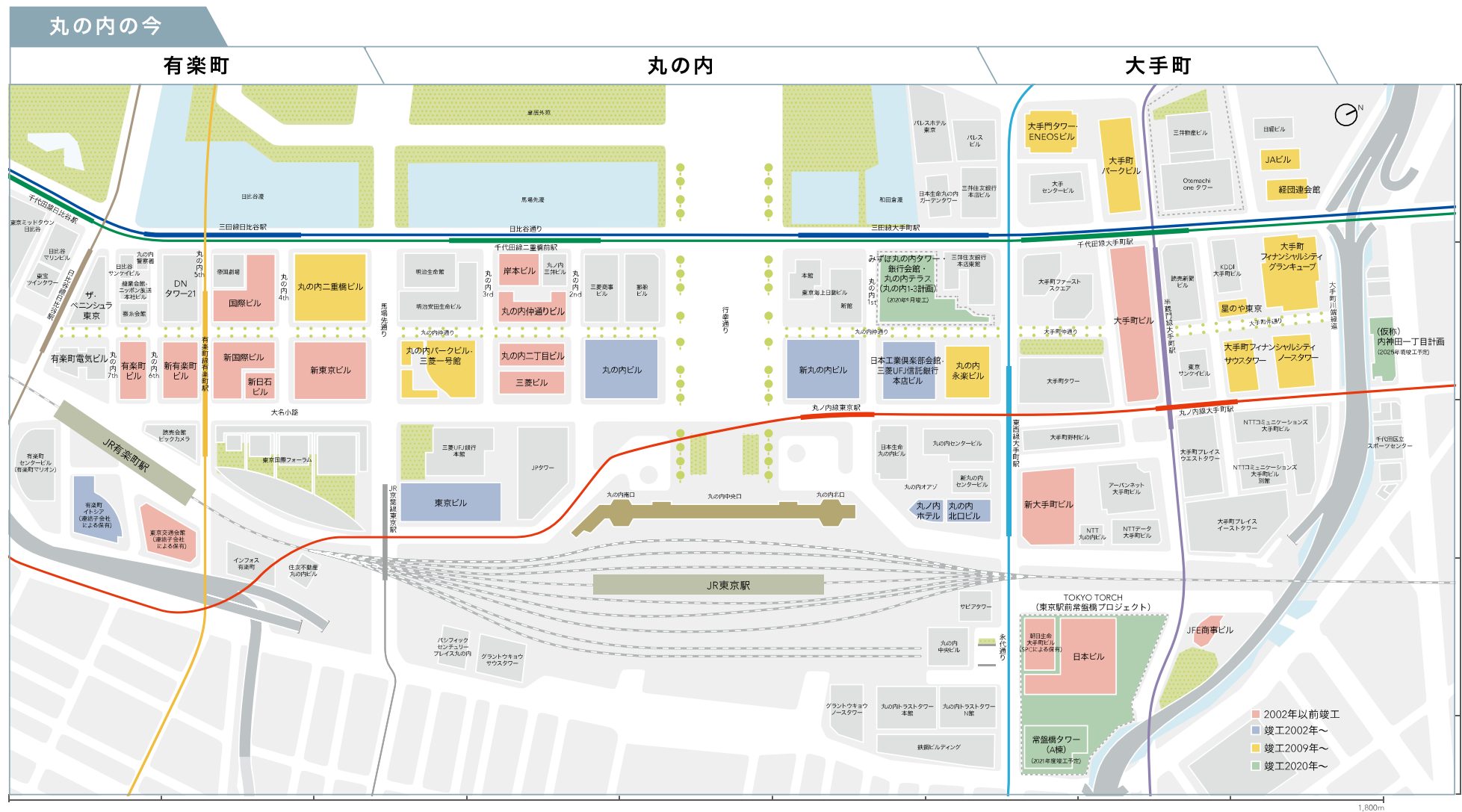


*ホテル・空港事業、設計監理事業、不動産サービス事業、その他の事業
(2020年3月期実績)

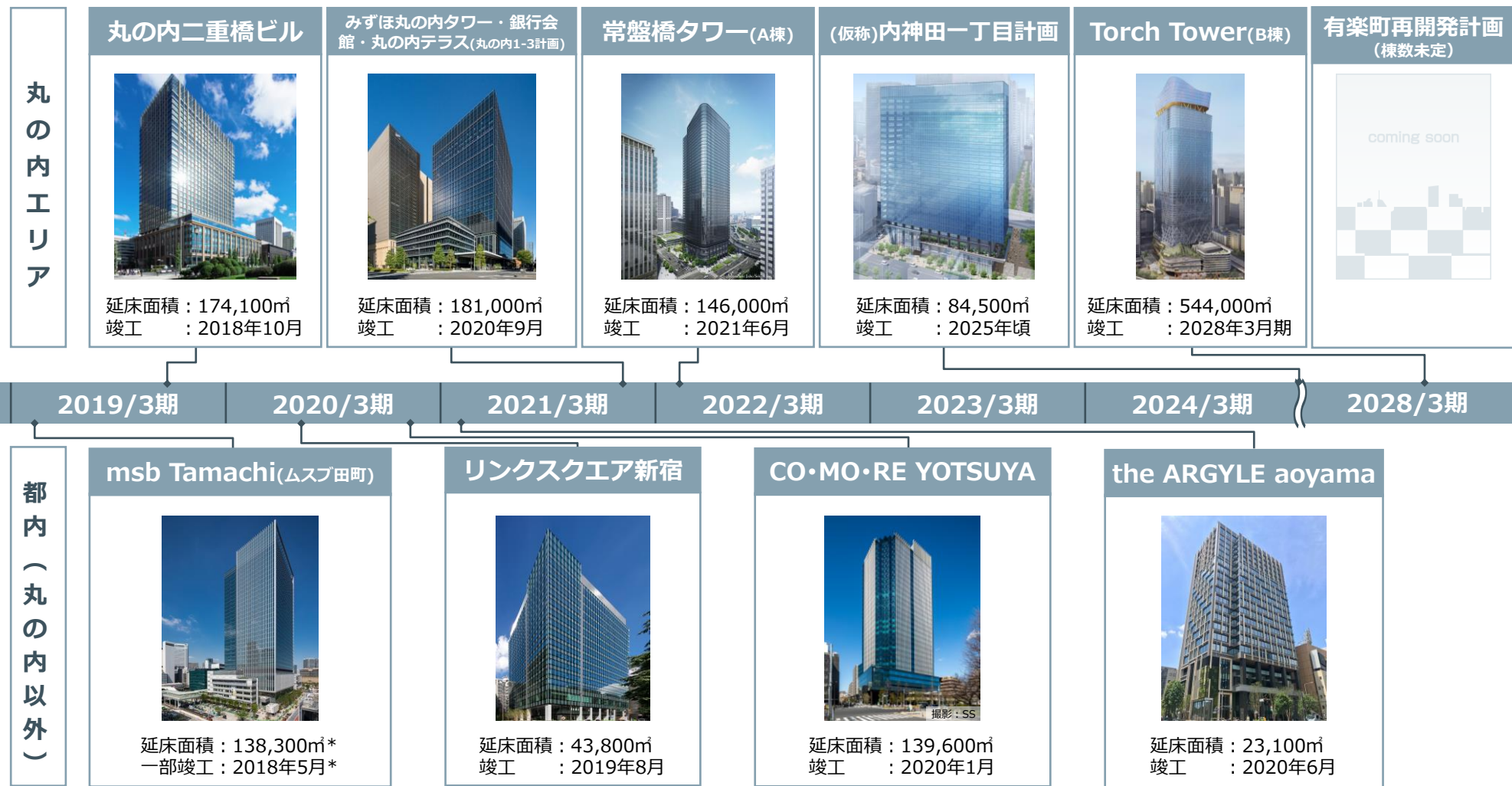
コマーシャル不動産事業

オフィスビル

1. 丸の内エリアマップ

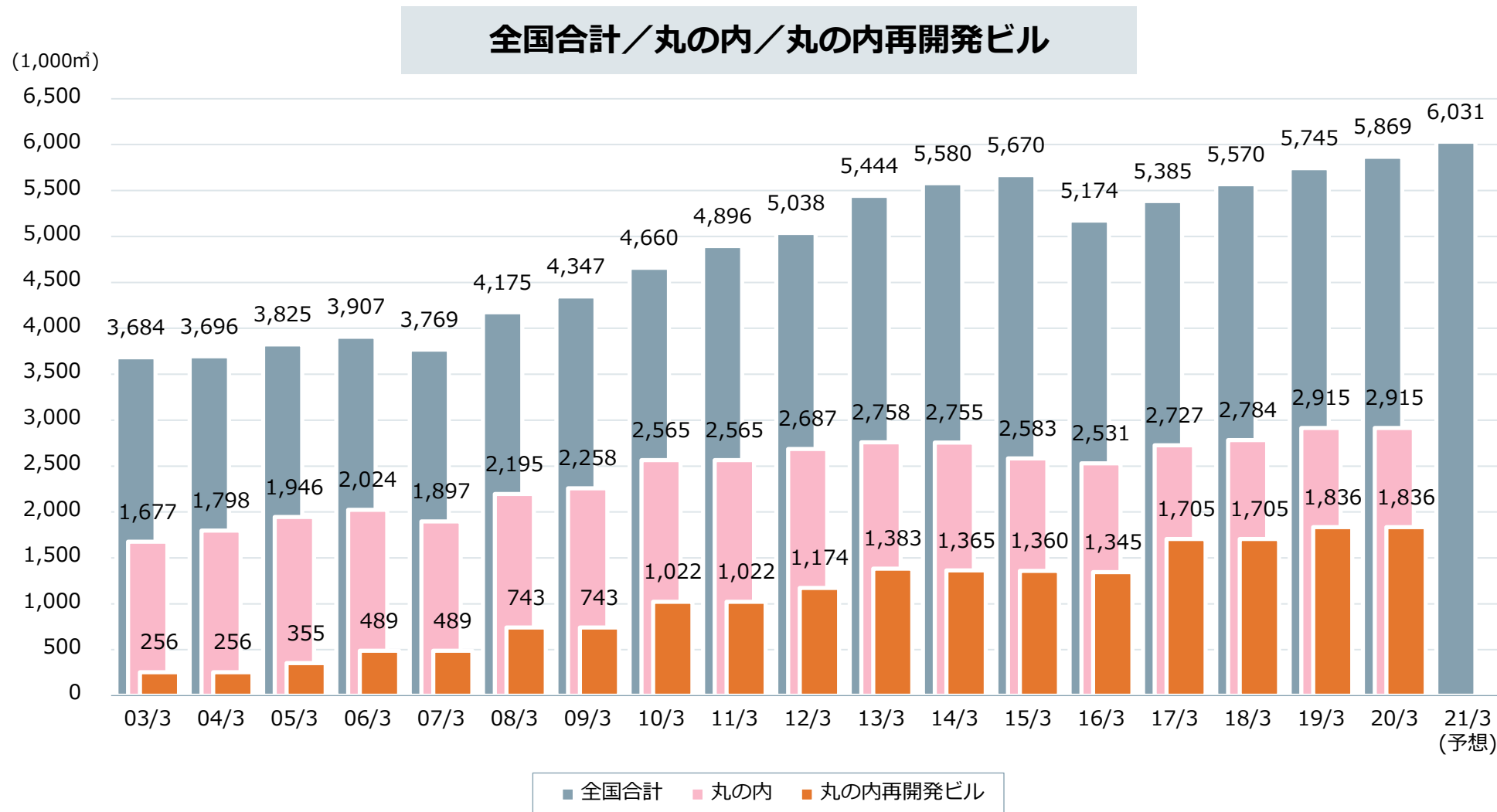


2. パイプライン



*タワーS

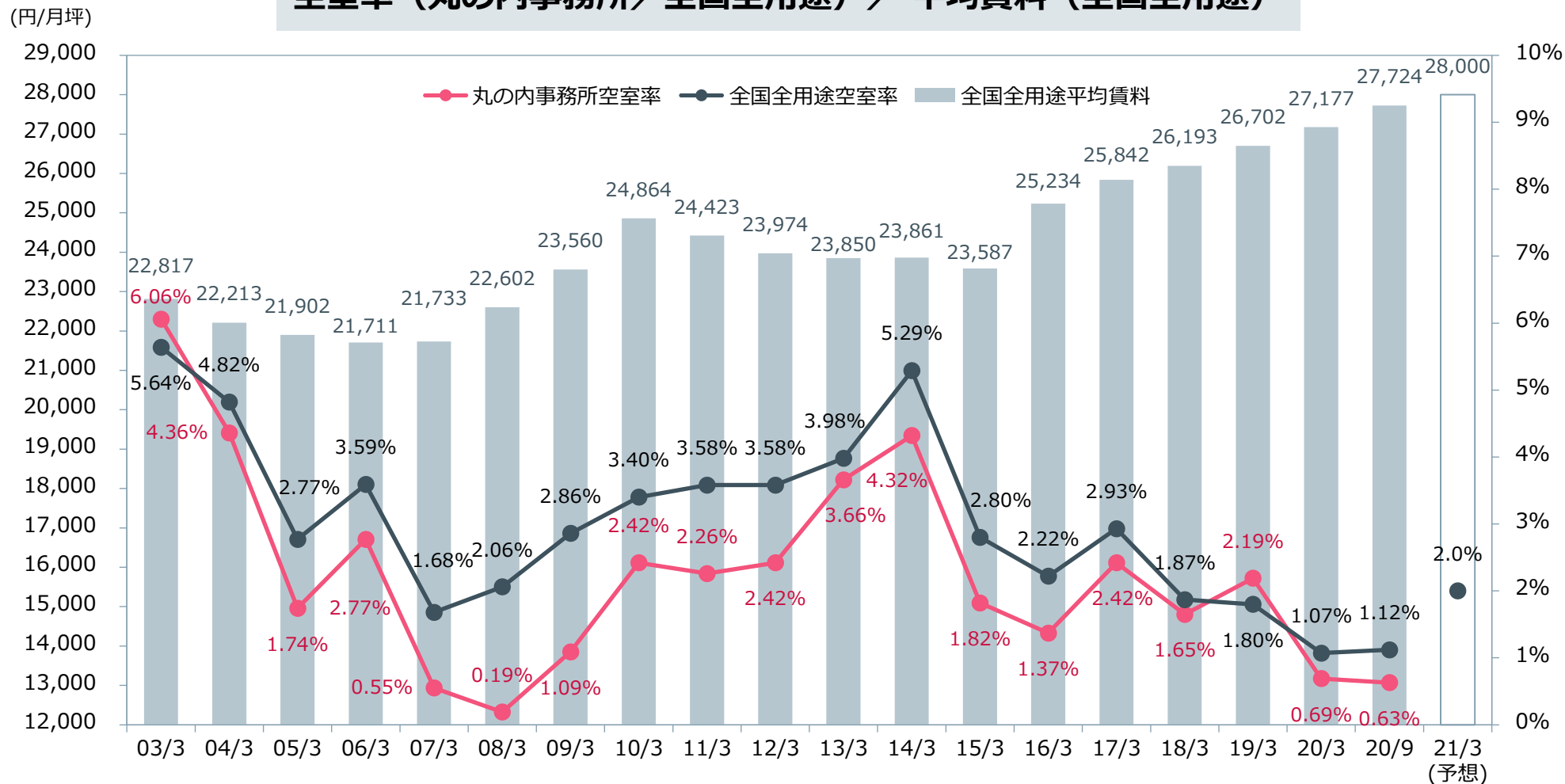
3. 決算関連データ：営業延床面積（三菱地所単体）



*2016/3期より、生活産業不動産事業の床面積を除いて算出

4. 決算関連データ：空室率／平均賃料（三菱地所単体）

空室率（丸の内事務所／全国全用途）／ 平均賃料（全国全用途）



5. 決算関連データ：オフィスビル*¹賃貸収入内訳（三菱地所単体）

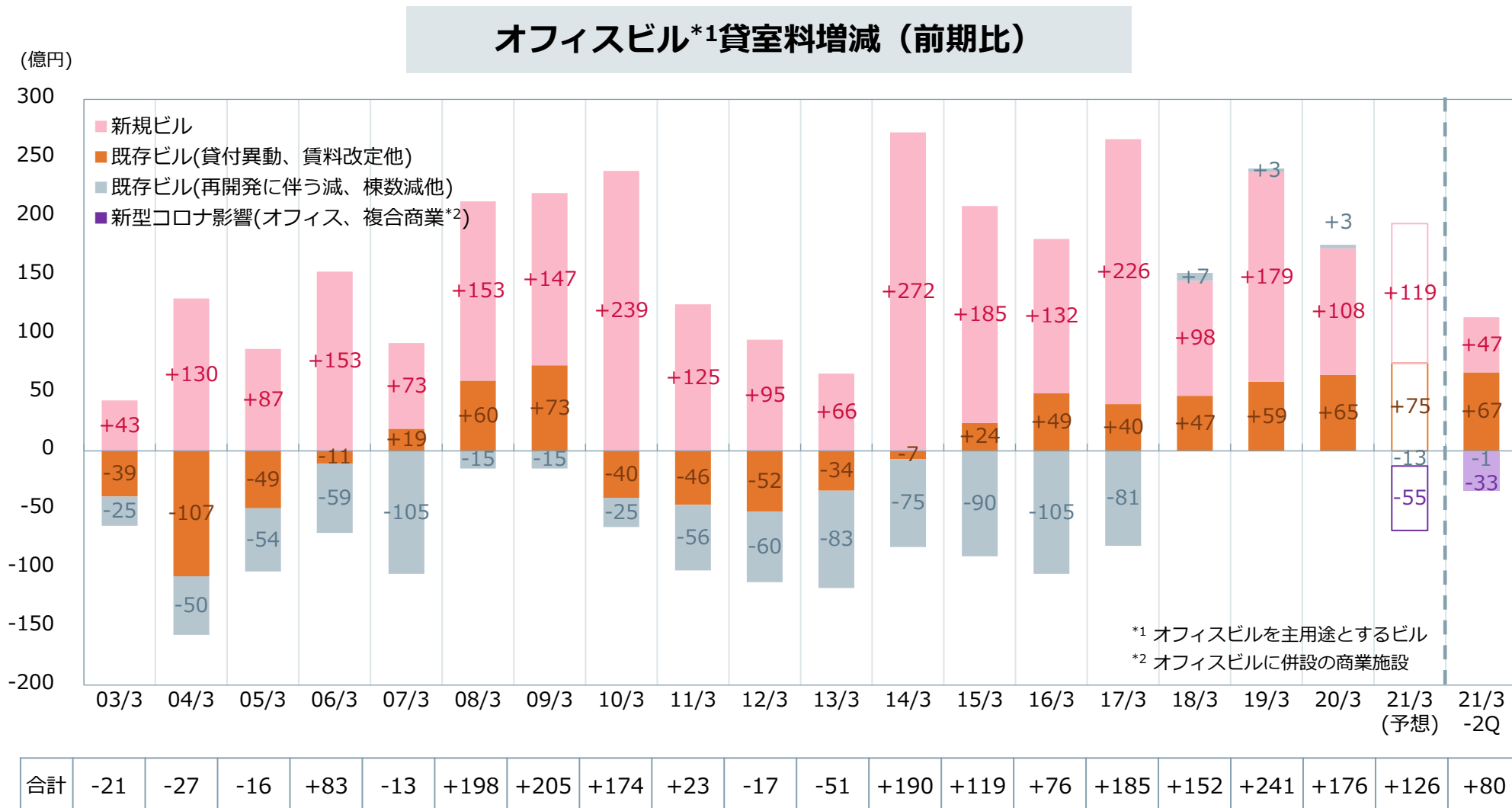
（億円）

	2020/3-2Q （実績）	2020/3 （実績）	2021/3-2Q （実績）	2021/3 （予想）
オフィスビル*¹賃貸収入内訳	2,002	4,066	2,081	4,186
対前期増減	+ 89	+ 179	+ 78	+ 119
新ビル貸室料	+ 70	+ 108	+ 47	+ 119
既存ビル貸室料	+ 24	+ 68	+ 65	+ 61
再開発に伴う減、棟数減他	+ 2	+ 3	△ 1	△ 13
貸付異動、賃料改定他	+ 22	+ 65	+ 67	+ 75
	新型コロナ影響	オフィス	-	△ 5
		複合商業* ²	△ 33	△ 50
共益費等付帯収入	△ 6	+ 0	△ 0	△ 6

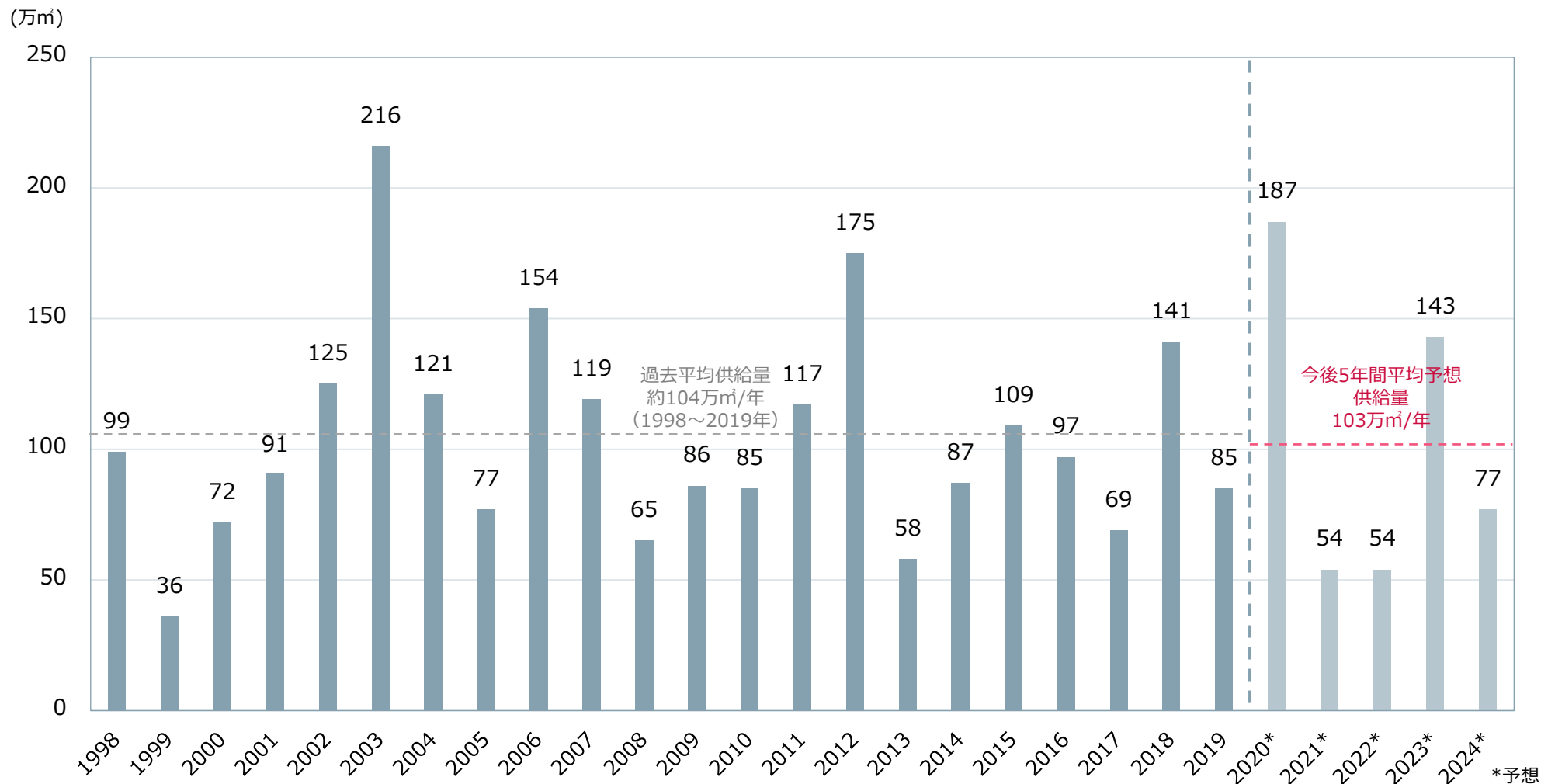
*¹ オフィスビルを主用途とするビル

*² オフィスビルに併設の商業施設

6. 決算関連データ：オフィスビル*¹貸室料推移（三菱地所単体）

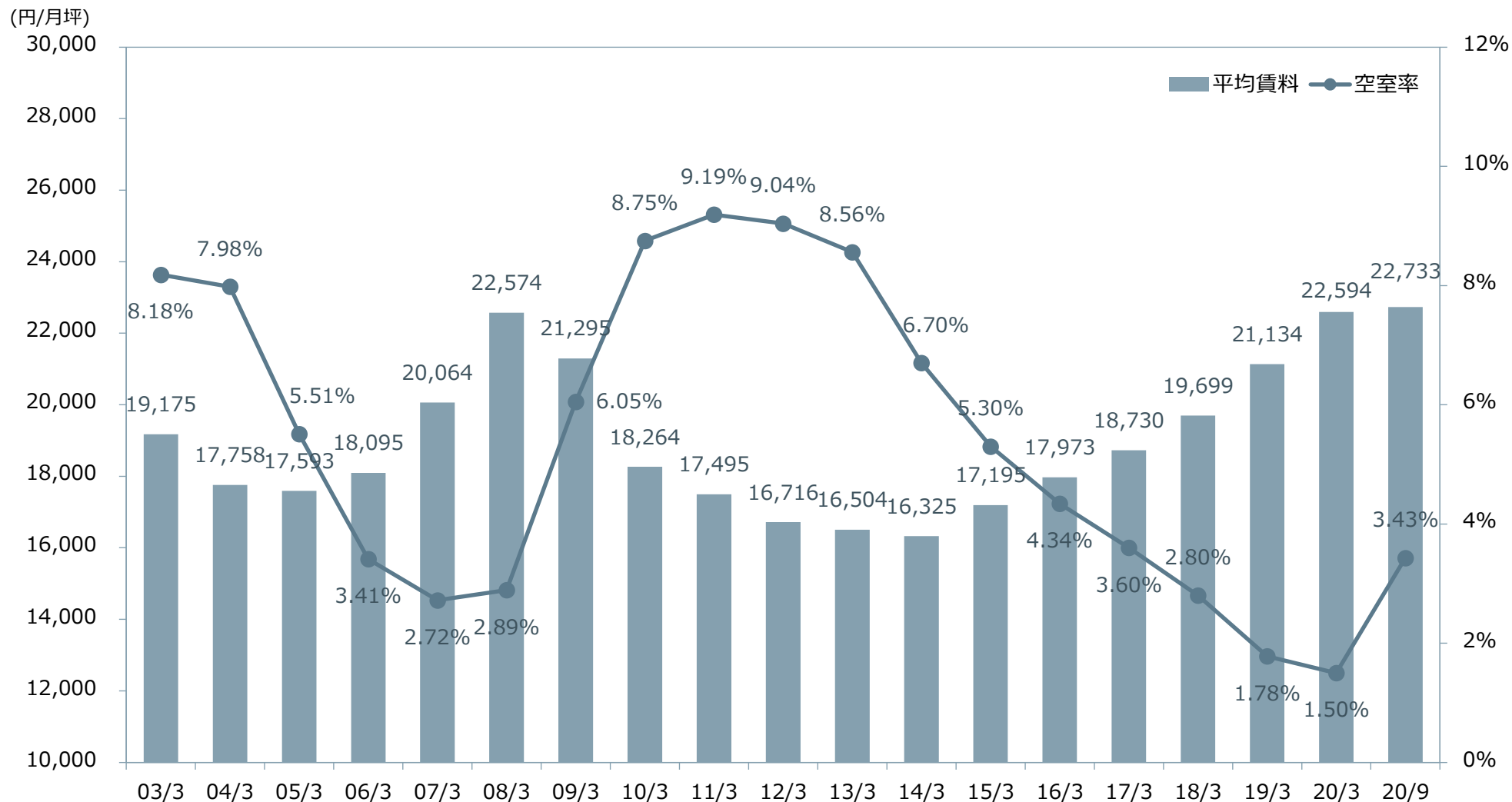


7. オフィスマーケットデータ：大規模オフィスビル新規供給量（東京23区）



※調査対象：事務所延床面積10,000㎡以上のビル
出典：森ビル

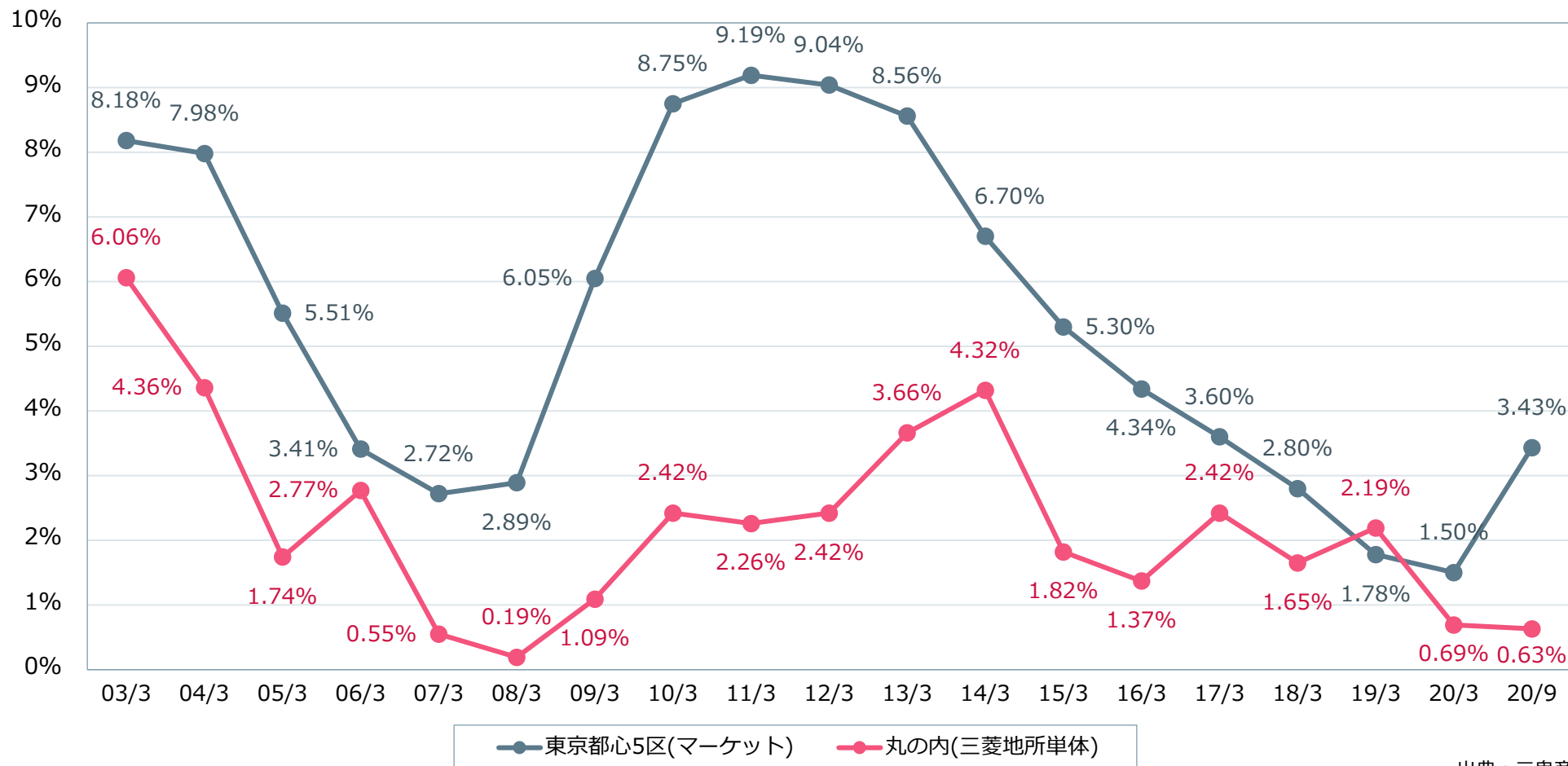
8. オフィスマーケットデータ：空室率／平均賃料（東京都心5区）



出典：三鬼商事

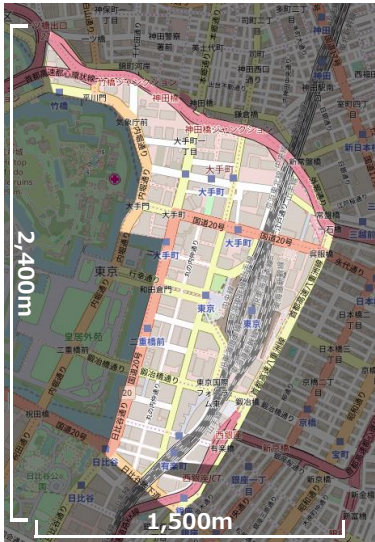


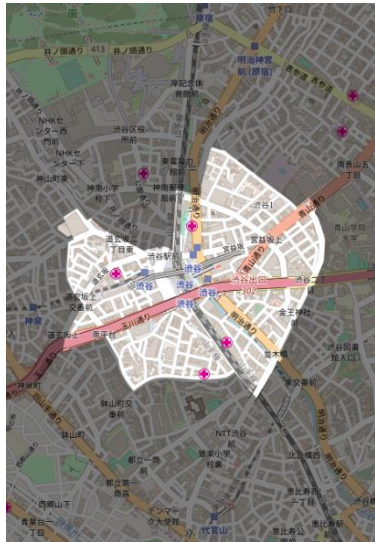
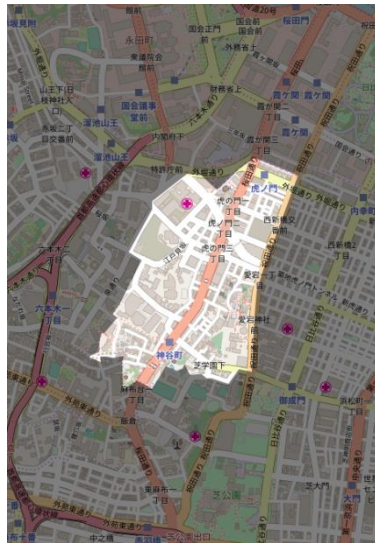
9. 丸の内の優位性：空室率

東京都心5区（マーケット） vs. 丸の内（三菱地所単体）



出典：三鬼商事

10. 丸の内の優位性：エリア面積／路線数

丸の内	日本橋	品川	渋谷	虎ノ門
				
面積： 123ha	面積： 76ha	面積： 49ha	面積： 86ha	面積： 58ha
路線数： 28本	路線数： 5本	路線数： 9本	路線数： 8本	路線数： 2本

©Open Street Map

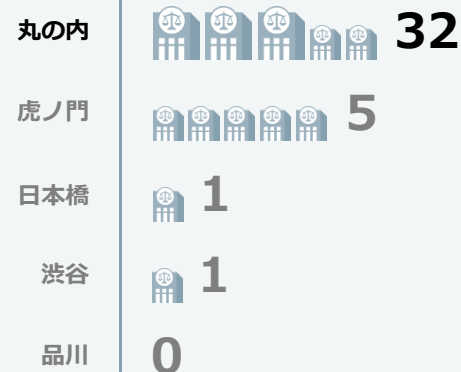
11. 丸の内の優位性：本社数／事業所数

（データ：2020年3月時点）

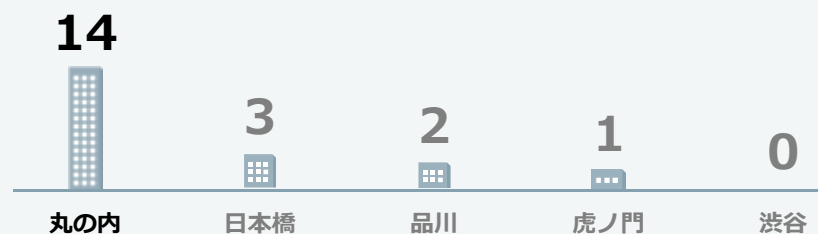
① FORTUNE GLOBAL 500本社数



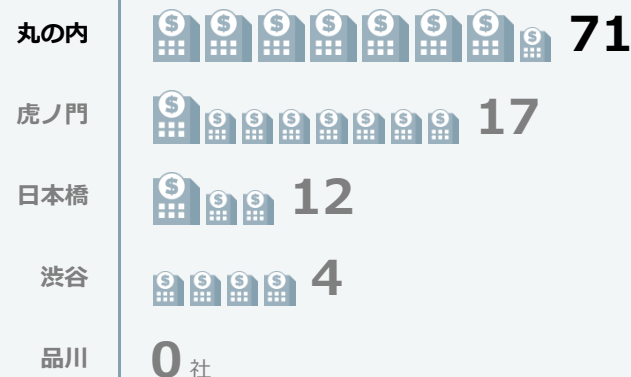
③ 弁護士事務所トップ100本社・事業所数



② 時価総額上位50位企業本社数



④ 外国金融機関事業所数

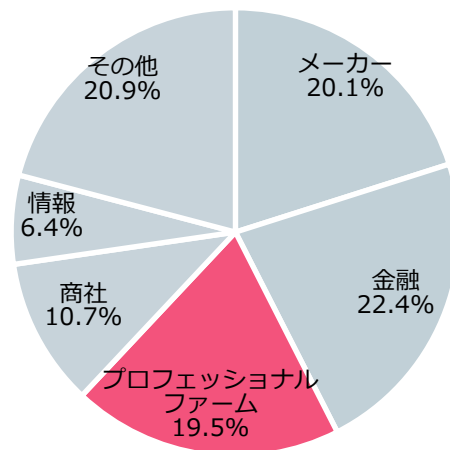
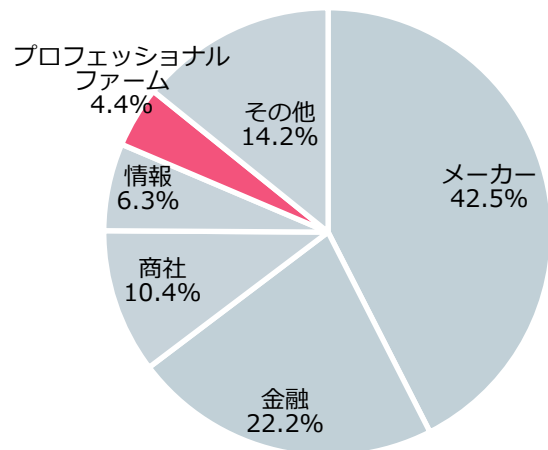


12. 丸の内データ：丸の内のテナント構成（三菱地所単体）

2000年3月	業種	面積比率
1	メーカー	42.5%
2	金融	22.2%
3	商社	10.4%
4	情報	6.3%
5	プロフェッショナルファーム	4.4%
	その他	14.2%



2020年3月	業種	面積比率
1	金融	22.4%
2	メーカー	20.1%
3	プロフェッショナルファーム	19.5%
4	商社	10.7%
5	情報	6.4%
	その他	20.9%



13. 丸の内データ：丸の内エリアの開発手法

容積率の引き上げ

用途地域の見直しにより、丸の内エリアの指定容積率が引き上げ

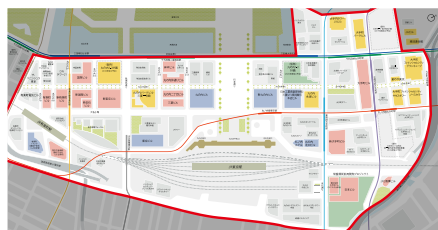
1,000% → 1,300% (2004年6月)

※一部エリアは1,200%

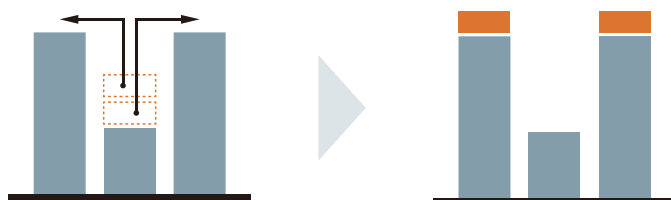
容積の移転：特例容積率適用地区制度

一定の与件を満たす複数敷地間で容積を移転することが可能

「特例容積適用区域」の範囲



◆活用事例：東京駅の未利用余剰容積を、周辺ビルに移転



容積率の緩和：都市再生特別地区

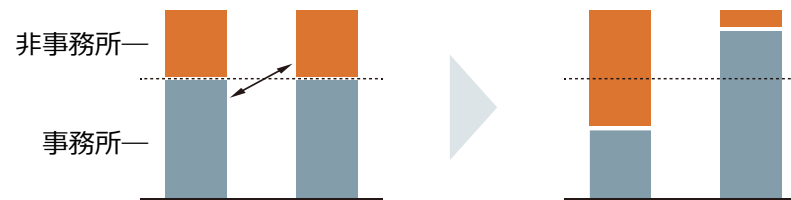
都市再生に対する貢献を認められた場合、都市計画の特例により貢献度合いに応じた容積率等の緩和を受けることが可能

例：国際ビジネス拠点（Global Business Hub Tokyo等）
良好な都市環境の整備（皇居お堀の水質改善等）
BCP機能（電力と水の自立化等）

用途入れ替え：非事務所用途の集約

複数計画を並行して進める際に、一定の割合で設置が求められている非事務所用途床の集約や配分が可能

◆活用事例：オフィス・ホテル間で用途を集約



オフィス

オフィスの非事務所用途を
ホテルに集約して、
オフィスの事務所面積を拡大



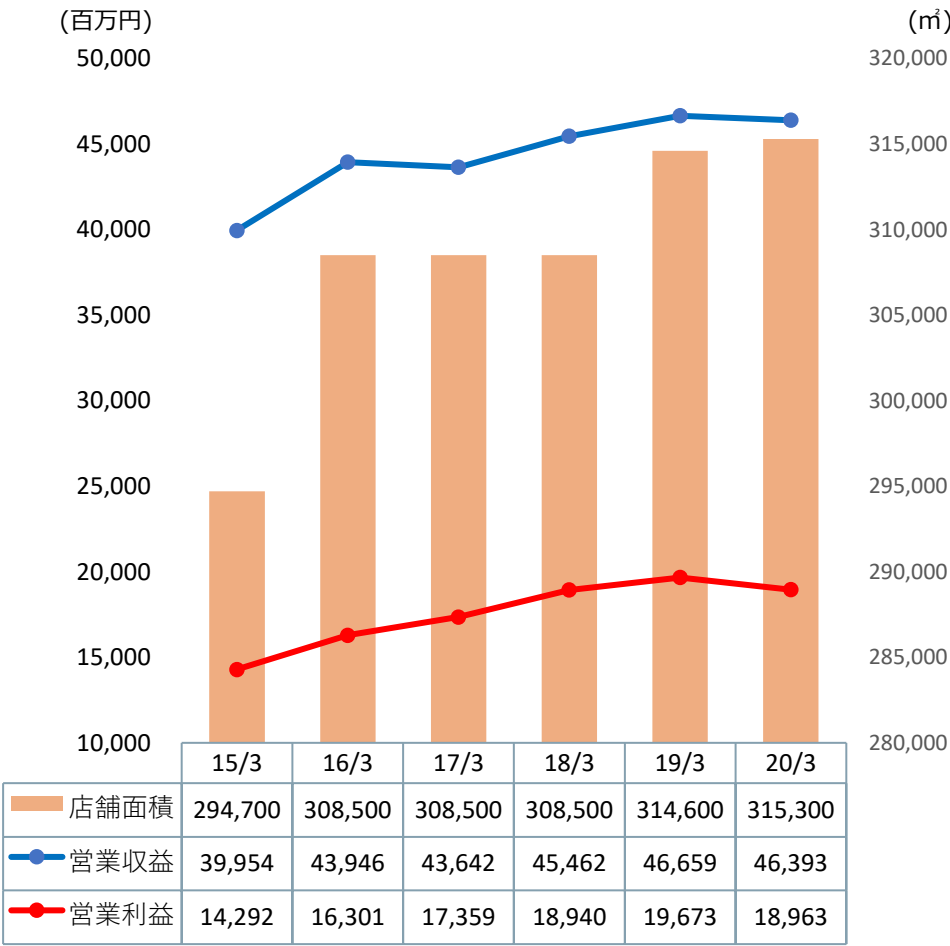
ホテル

コマーシャル不動産事業

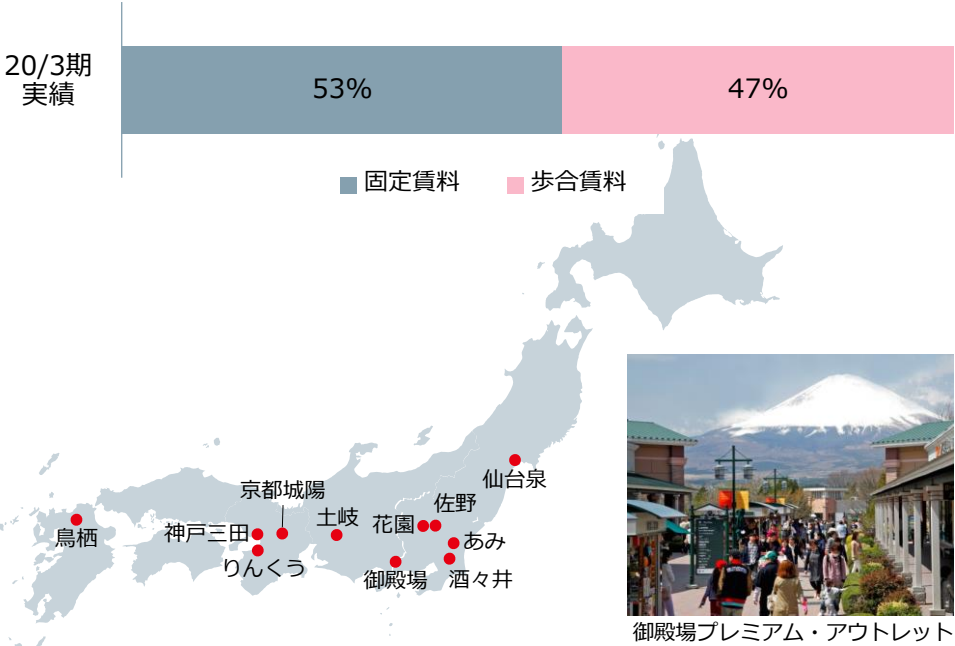
アウトレットモール・商業施設・物流施設・ホテル・空港

1. アウトレットモール事業

店舗面積および営業収益・営業利益推移



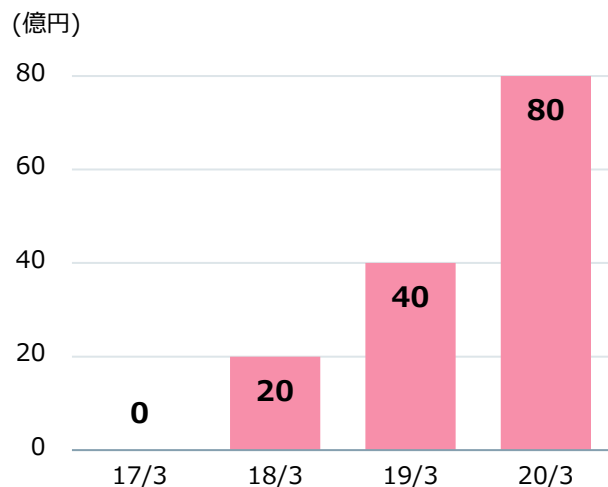
全施設平均歩合固定比率(賃料)



サイト名	オープン時期	店舗面積
御殿場（第4期）	2020年6月	増床前：約44,600㎡ →現在：約61,000㎡（+37%）
りんくう（第5期）	2020年8月	増床前：約39,400㎡ →現在：約50,100㎡（+27%）
ふかや花園（新設）	2022年秋	約25,000㎡
京都城陽（新設）	2024年春	

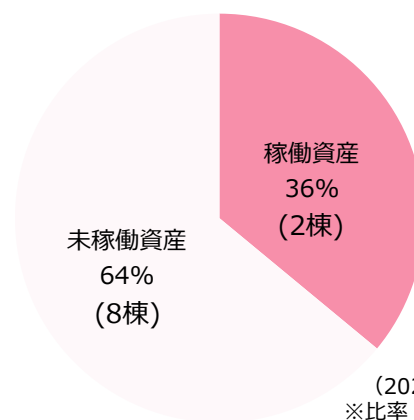
2. 物流施設事業

売却益推移



資産残高

約 **270** 億円



(2020年3月末)
※比率：金額ベース
※東京流通センターは除く

稼働中物流施設

累計開発済み施設数 **13** 施設
稼働中施設数 **2** 施設
稼働中延床面積 **51** 千㎡

(2020年3月末)
※東京流通センターは除く



東京流通センター 物流ビルB棟



ロジクロス横浜港北



ロジクロス厚木Ⅱ



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都

3. アウトレットモール・物流施設パイプライン

アウトレットモール

御殿場プレミアム・
アウトレット第4期増床



増床面積：+16,400㎡
開業年月：2020年6月

りんくうプレミアム・
アウトレット第5期増床



増床面積：+10,700㎡
開業年月：2020年8月

(仮称) ふかや花園
プレミアム・アウトレット



店舗面積：25,000㎡
開業年月：2022年秋

(仮称) 京都城陽
プレミアム・アウトレット



開業年月：2024年春

2020/3期

2021/3期

2022/3期

2023/3期

2024/3期

物流施設

ロジポート川崎ベイ



延床面積：296,800㎡
竣工：2019年5月

(仮称)ロジクロス蓮田



延床面積：79,100㎡
竣工：2021年3月

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都



延床面積：157,000㎡（2街区）
B街区竣工：2021年4月
A街区竣工：2021年5月

(仮称)ロジクロス座間



延床面積：183,900㎡
竣工：2023年6月

ロジクロス横浜港北

延床面積：16,400㎡
竣工：2019年6月

ロジクロス厚木Ⅱ

延床面積：35,100㎡
竣工：2019年7月

(仮称)ロジクロス海老名

延床面積：62,200㎡
竣工：2020年11月

(仮称)ロジクロス春日部

延床面積：38,000㎡
竣工：2021年5月

(仮称)ロジクロス船橋

延床面積：23,600㎡
竣工：2021年11月

4. ホテル（開発・運営）事業



ザ ロイヤルパークホテル
アイコニック 大阪御堂筋



(仮称) 大通西1丁目プロジェクト

ホテル運営事業

物件名	所在地	客室数	開業年月
ロイヤルパークホテル	東京都中央区	419	1989年6月
横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県横浜市	603	1993年9月
仙台ロイヤルパークホテル	宮城県仙台市	110	1995年4月
ザ ロイヤルパークホテル 東京汐留	東京都港区	490	2003年7月
丸ノ内ホテル	東京都千代田区	205	2004年10月
ザ ロイヤルパークホテル 京都三条	京都府京都市	172	2011年7月
ザ ロイヤルパークホテル 福岡	福岡県福岡市	174	2011年10月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋	愛知県名古屋市	153	2013年11月
ザ ロイヤルパークホテル 東京羽田	東京都大田区	313	2014年9月
ザ ロイヤルパークホテル 京都四条	京都府京都市	127	2018年4月
ザ ロイヤルパークホテル 広島リバーサイド	広島県広島市	127	2018年10月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 銀座8	東京都中央区	121	2019年3月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 大阪北浜	大阪府大阪市	238	2019年6月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 大阪御堂筋	大阪府大阪市	352	2020年3月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 神戸三宮	兵庫県神戸市	170	2021年1月
ザ ロイヤルパークホテル 京都梅小路	京都府京都市	246	2021年3月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 京都二条	京都府京都市	180	2021年春
(仮称) 大通西1丁目プロジェクト	北海道札幌市	130	2021年秋
(仮称) ザ ロイヤルパークホテル 京都烏丸御池	京都府京都市	200	2022年春
銀座6丁目ホテル計画	東京都中央区	160	2022年秋
名古屋栄ホテル計画	愛知県名古屋市	250	2024年度

ホテル開発事業

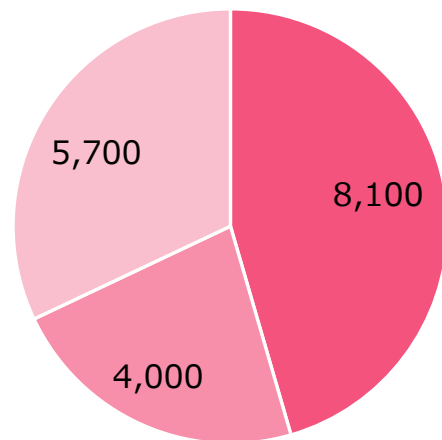
物件名	所在地	客室数	着工年月	開業年月
ザ ロイヤルパークホテル 京都四条	京都府京都市	127	-	2018年4月
MJ HOTEL 浅草	東京都台東区	166	2017年3月	未定
ザ ロイヤルパーク キャンパス 神戸三宮	兵庫県神戸市	170	2019年9月	2021年1月
ザ ロイヤルパークホテル 京都梅小路	京都府京都市	246	2019年6月	2021年3月
(仮称) 浅草雷門二丁目ホテル計画	東京都台東区	51	2019年12月	2021年春
(仮称) 京都岡崎ホテル計画	京都府京都市	60	2020年2月	2021年秋
(仮称) 大通西1丁目プロジェクト	北海道札幌市	130	2020年3月	2021年秋
ヒルトン沖縄宮古島リゾート	沖縄県宮古島市	329	-	2024年3月期

住宅事業

1. 分譲マンション事業データ

	2020/3-2Q (実績)	2020/3 (実績)	2021/3-2Q (実績)	2021/3 (予想)
売上	72,572百万円	202,876百万円	68,307百万円	191,000百万円
売上計上戸数	1,213戸	3,214戸	1,178戸	3,300戸
粗利益率	17.0%	17.8%	19.5%	17.5%
完成在庫	515戸	373戸	298戸	-
新規発売戸数	1,814戸	2,924戸	619戸	1,800戸

ランドバンク 計上時期内訳
(2020年9月末時点)



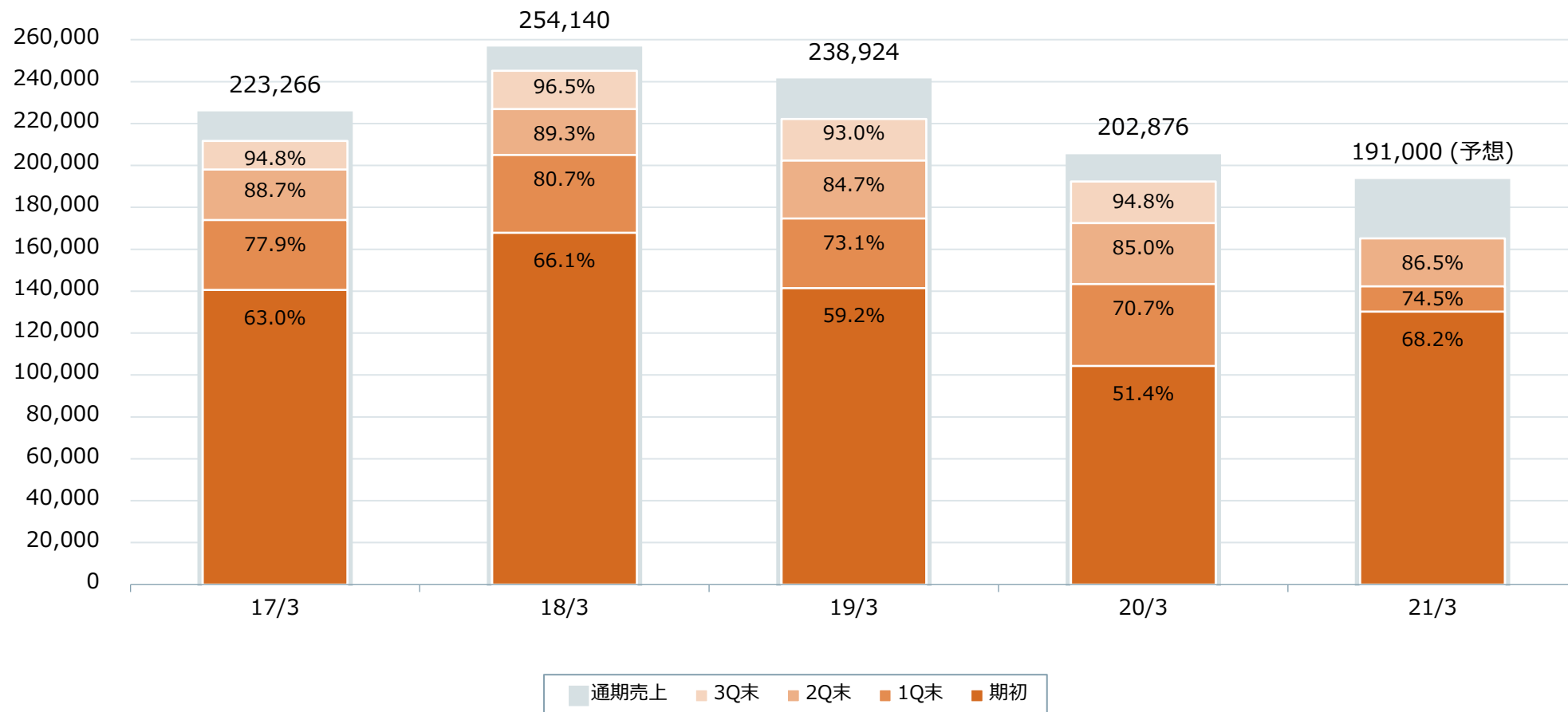
合計：17,800戸

- 21/3期～23/3期
- 24/3期～26/3期
- 27/3期～

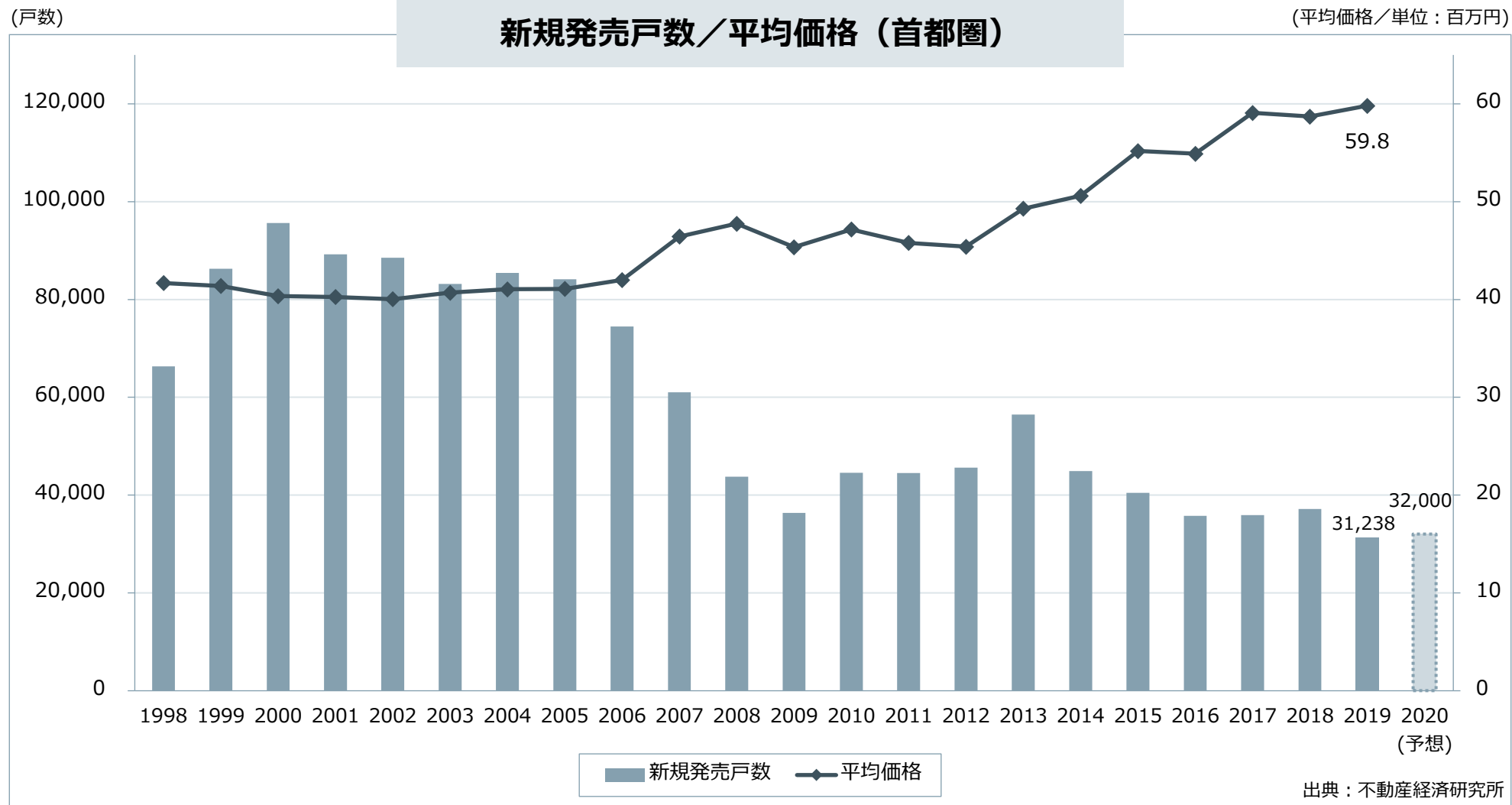
2. 分譲マンション事業データ②

契約進捗率（売上ベース）

(百万円)



3. 分譲マンションマーケットデータ



4. 再開発・大規模開発事業

再開発・大規模開発物件

引渡開始年度	所在	計画名	全体戸数
2021年3月期	千葉県習志野市	津田沼 ザ・タワー	759
2021年3月期	東京都足立区	千住ザ・タワー	184
2021年3月期	神奈川県厚木市	ザ・パークハウス 本厚木タワー	163
2021年3月期	埼玉県川口市	ザ・パークハウス 川口本町	162
2021年3月期	千葉県千葉市	幕張ベイパーク スカイランドタワー	826
2021年3月期	鹿児島県鹿児島市	ザ・パークハウス 鹿児島中央タワー	210
2021年3月期	東京都新宿区	ザ・レジデンス四谷アベニュー／ガーデン	60
2021年3月期	東京都品川区	クレヴィアタワー大井町 THE RESIDENCE	136
2022年3月期	東京都文京区	パークコート文京小石川ザ・タワー	571
2022年3月期	東京都江東区	プラウドタワー亀戸クロス	934
2023年3月期	長崎県長崎市	新大工町地区第一種市街地再開発事業	240
2023年3月期	神奈川県横浜市	川和町駅周辺西地区土地区画整理事業H街区	183
2024年3月期	東京都品川区	戸越五丁目19番地区第一種市街地再開発事業	241
2025年3月期～	首都圏	浜松町二丁目地区第一種市街地再開発事業等 ^{*1}	計18,550 ^{*2}
	首都圏以外	湊町三丁目C街区地区第一種市街地再開発事業等 ^{*1}	計3,380 ^{*2}

^{*1} 2024年度以降引渡予定の推進中プロジェクト約25件

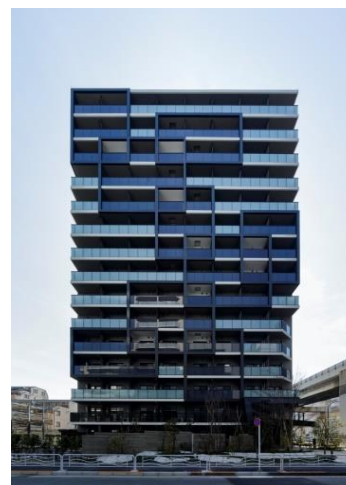
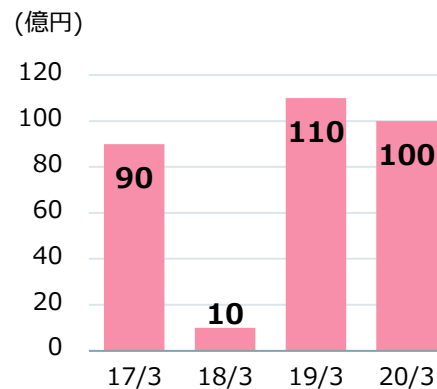
^{*2} 計画が予定されている複数プロジェクトの合計戸数



ザ・パークハウス 本厚木タワー

5. 賃貸マンション事業

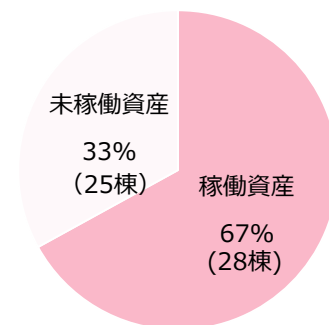
売却益推移



ザ・パークハビオ 木場

資産残高

約 **880** 億円



(2020年3月末)
※比率：金額ベース

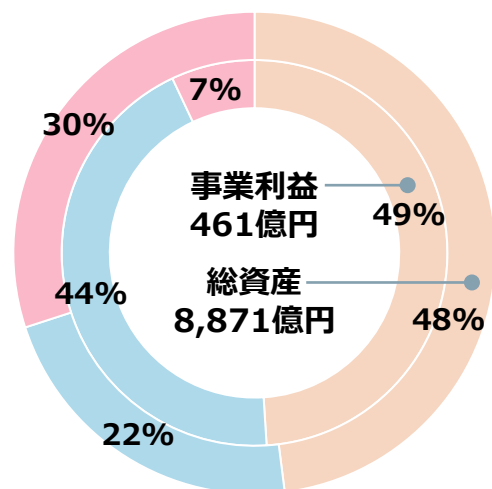


パークハビオ 赤坂タワー

海外事業

1. 海外事業戦略

2020/3期



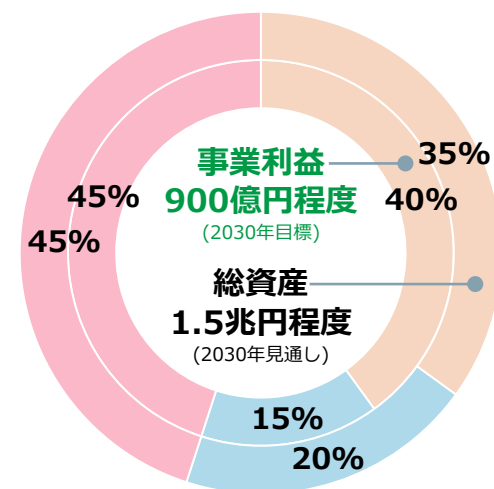
ROA : 5%程度

アジア 欧州 米国

2030年目標に向けて

- ◆ アジアを中心とした開発事業の拡大
- ◆ 2,000～2,500億円／年程度の投資機会獲得
- ◆ 2020年代前半は資産の積上を伴う利益の拡大を想定
- ◆ 2020年代後半には回収規模が投資と同程度となることを想定

2030年目標



ROA : 6%程度

基本戦略（各エリア毎）

①アジア

- ◆ 投資残高の積み増し、回転型資産のポートフォリオの構築
- ◆ メジャーシェアによる開発事業とパートナーシップ型事業の両輪での事業推進

<期待リターン目線>

IRR 先進国 8～10%
新興国 10%以上

②欧州

- ◆ 収益の安定性と資本効率向上のバランスを意識した投資・回収の実行
- ◆ 決定済みの大規模開発案件※を中心とした開発事業の推進

※ 8 Bishopsgate, 60-72 Upper Ground

<期待リターン目線>

IRR 8～10%

③米国

- ◆ RGII社※のノウハウを活用した、回転型事業の強化
- ◆ 現地パートナーとのJV型開発の推進

※ ロックフェラーグループインターナショナル社

<期待リターン目線>

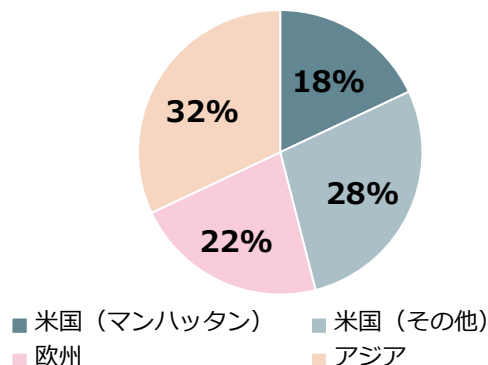
IRR 8～10%

2. 海外資産および進行中プロジェクト

賃貸資産、分譲マンションともに、比較的早期に利益寄与が見込まれる案件が多数進行中

海外アセットの状況 (20/3期末)

期末残高* : 7,500億円



*棚卸資産+エクイティ出資+有形固定資産



1271 Avenue of the Americas



Daswin Project



(仮称) 8 Bishopsgate



Yoma Central

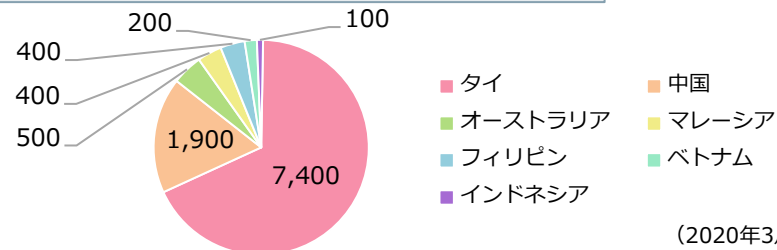
主な進行中プロジェクト

	物件名	所在地	主用途	竣工	規模※1
アジア	奥体万科中心	中国 (杭州市)	オフィス	2020年	69,800㎡
	CapitaSpring	シンガポール	複合	2021年	93,400㎡※2
	Singapore-Hangzhou Science & Technology Park 第3期	中国 (杭州市)	オフィス	2021年	172,300㎡
	Daswin Project	インドネシア (ジャカルタ)	オフィス	2021年	75,000㎡
	Yoma Central (計4棟)	ミャンマー (ヤンゴン)	複合	2021年	212,700㎡※2
	Savya Financial Center North Tower	フィリピン (マニラ)	オフィス	2021年	24,600㎡※3
	180 George Street	オーストラリア (シドニー)	オフィス	2022年	55,000㎡
	One City Centre	タイ (バンコク)	オフィス	2022年	66,000㎡
	(仮称) 8 Bishopsgate	英国 (ロンドン)	オフィス	2022年	53,000㎡
欧州	Nine Elms Park	英国 (ロンドン)	賃貸住宅	2022年	196戸
	60-72 Upper Ground (ITV The London Television Centre)	英国 (ロンドン)	未定	2020年代後半	未定
米国	1271 Avenue of the Americas	米国 (マンハッタン)	オフィス	2019年12月	195,000㎡
	Edison	米国 (ニュージャージー州)	物流施設	2020年	87,200㎡
	Lehigh Valley (計4棟)	米国 (ペンシルバニア州)	物流施設	2021年	325,200㎡

※1 貸付有効面積または戸数 ※2 延床面積 ※3 販売対象面積

アジア(分譲マンション)のランドバンク

合計 : 10,900戸

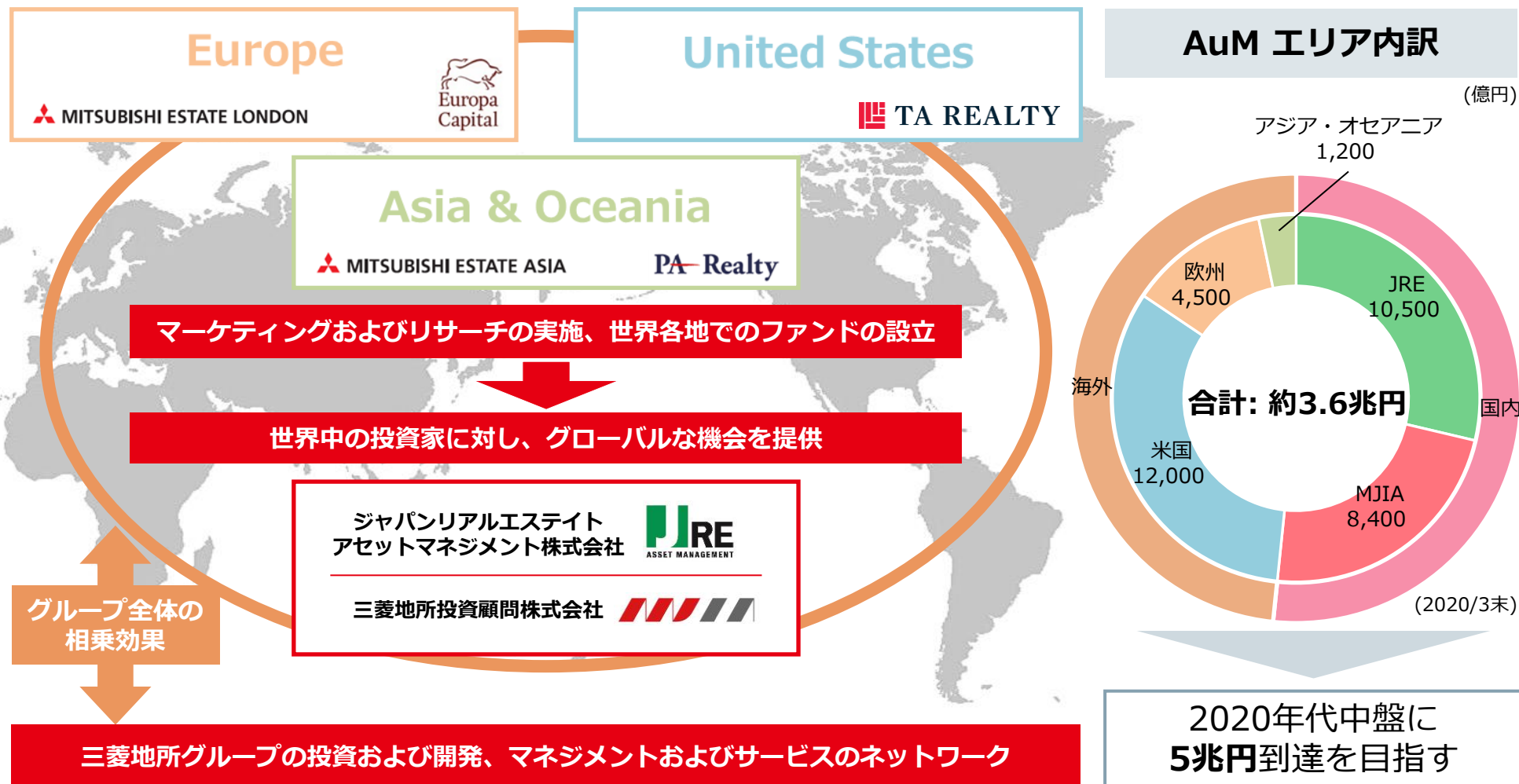


(2020年3月末時点)

その他の事業

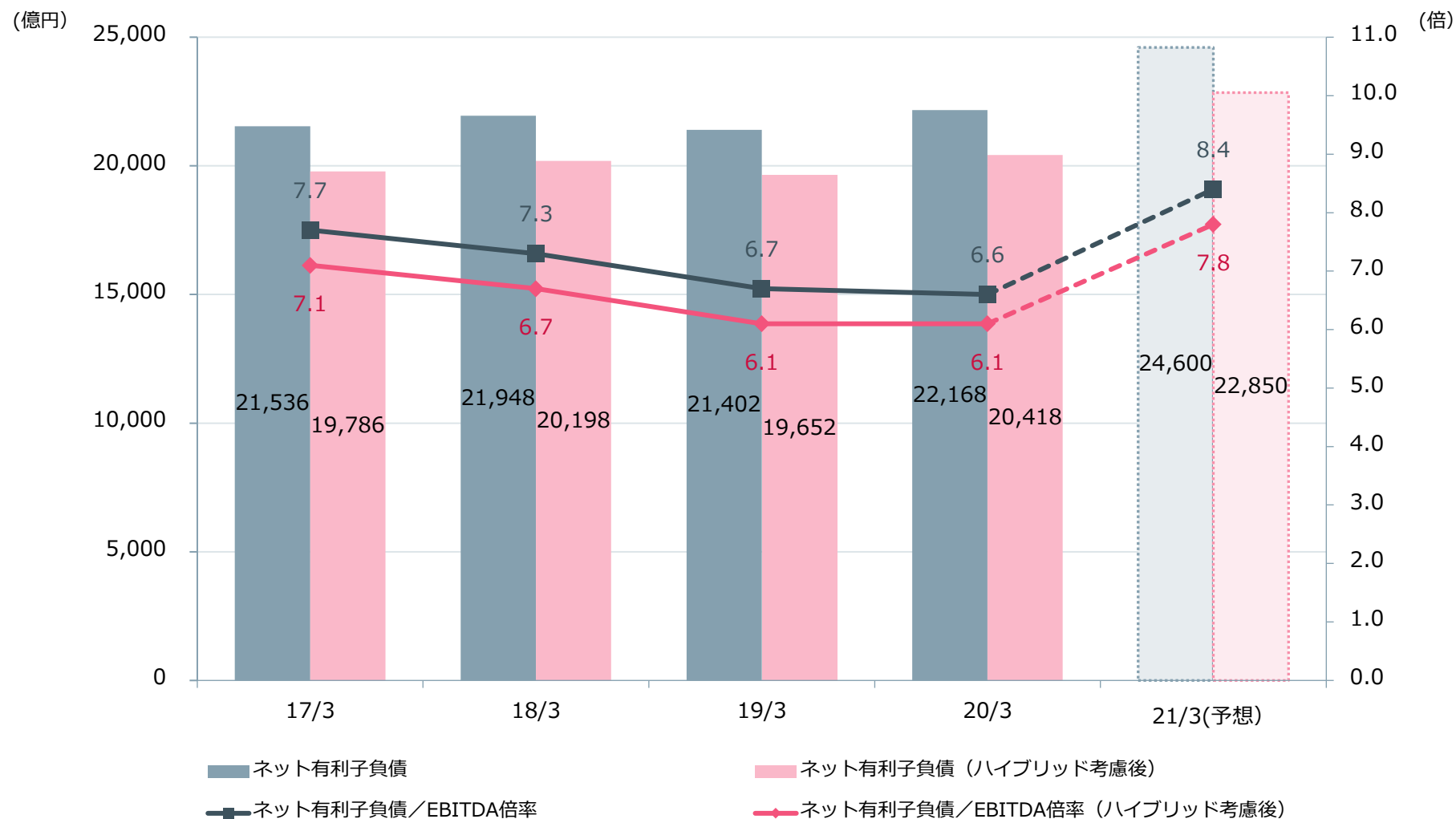
1. 投資マネジメント事業：グローバルプラットフォーム

受託資産残高は国内外でおよそ3.6兆円にのぼる。

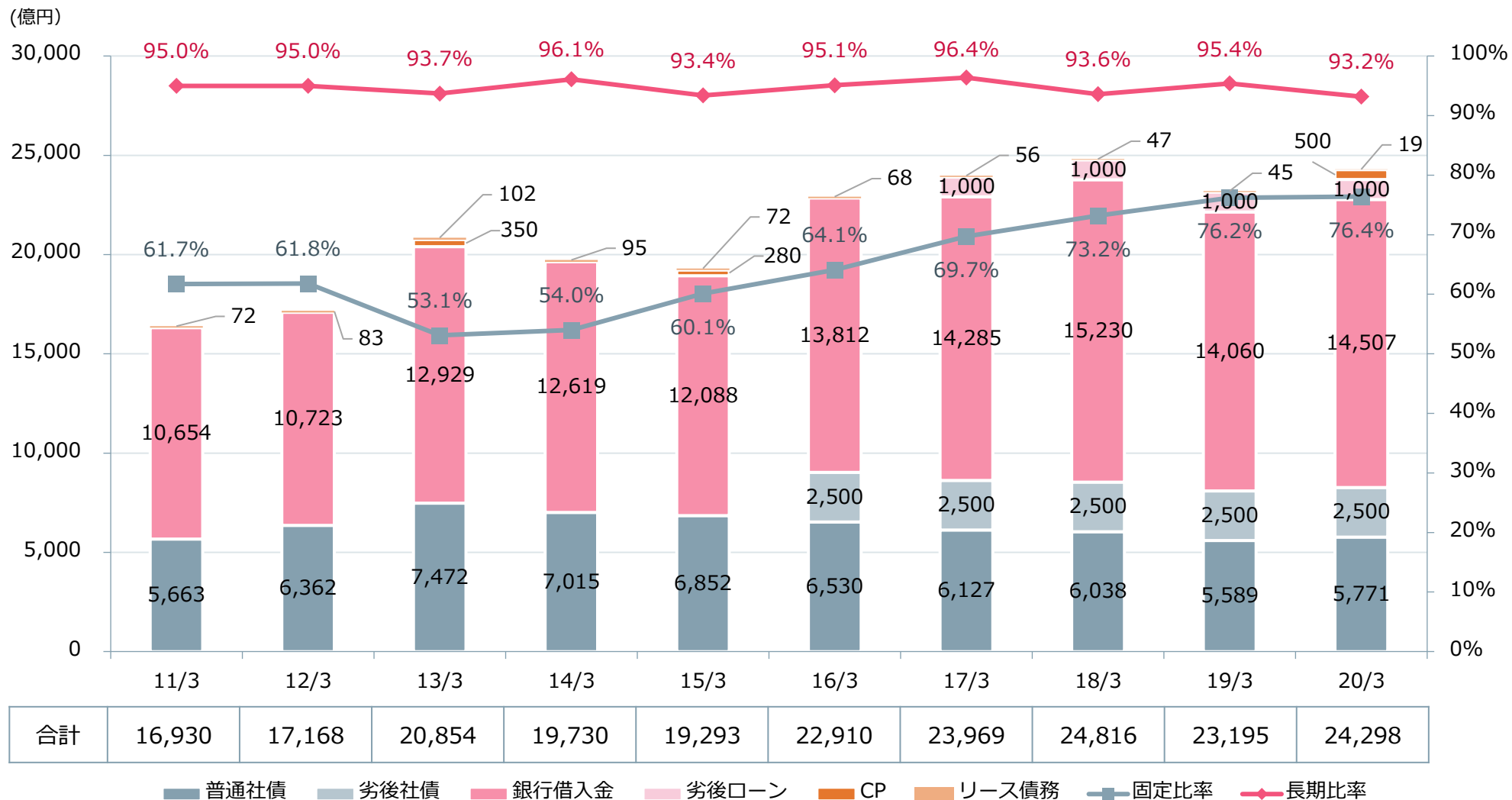


投資・財務データ ほか

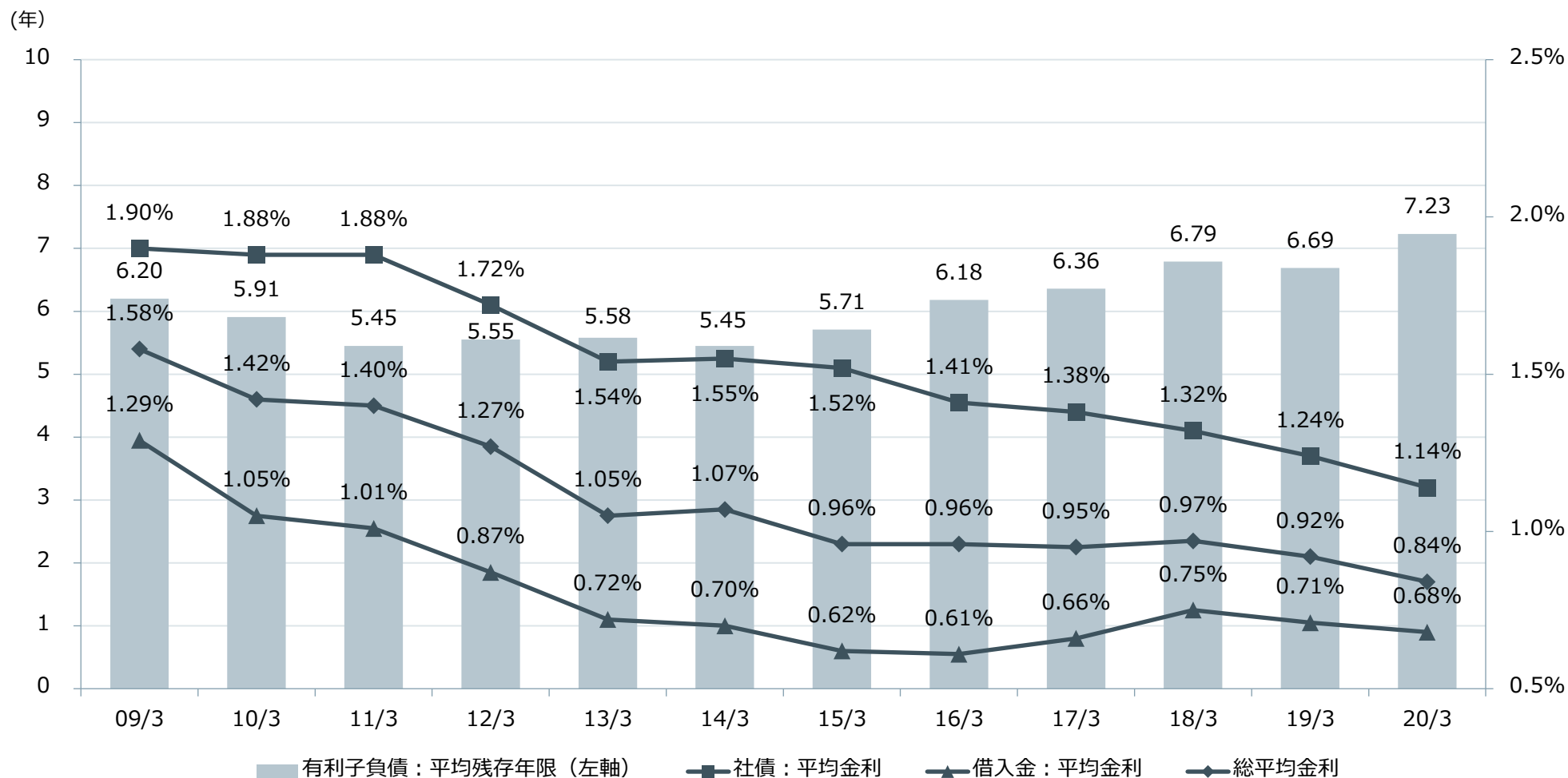
1. ネット有利子負債／EBITDA倍率



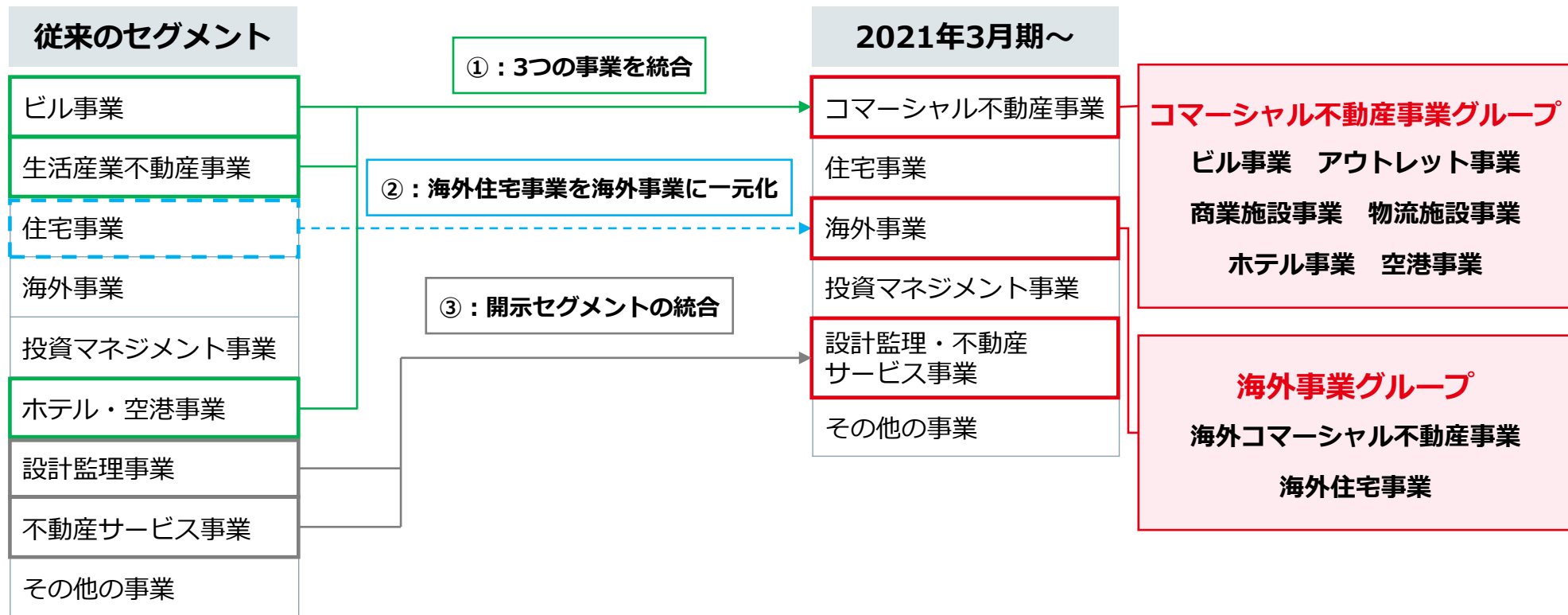
2. 有利子負債内訳



3. 有利子負債：調達金利・平均残存年限（三菱地所単体）



4. 2020年4月1日からのセグメント変更



<セグメント変更内容と目的>

- ①増加する複合案件の推進力を強化する為、「ビル」「生活産業不動産」「ホテル・空港」の3事業部門を統合。
- ②海外事業のノウハウを集約し事業拡大を図る為、「住宅事業」所管の「海外住宅事業」を「海外事業」に一元化。
- ③簡潔な情報開示を企図して、「設計監理事業」と「不動産サービス事業」を統合。

ESGの取り組み

「長期経営計画 2030」におけるESG等に関する詳細は以下をご参照ください
<https://www.mec.co.jp/j/investor/plan/pdf/plan200124.pdf>

1. マテリアリティ（サステナビリティ経営上の重要課題）

7つのマテリアリティ及び、それに伴う機会とリスクを特定

マテリアリティ	主な機会	主なリスク
 環境	環境負荷が小さい不動産の取得・賃借ニーズの増加 	環境規制の強化による新規不動産開発、改修工事基準の厳格化に伴う対策費用の増加 
 グローバリティ	外国人のニーズに対応した施設・サービスの需要増加 	サプライチェーンマネジメントをはじめとしたカントリーリスク・コンプライアンスリスクの増加 
 コミュニティ	地震等の災害への対応力が高い不動産の取得・賃貸ニーズの増加 	地震等の災害発生による資産価値の減少、維持・対策費用の増加 
 ダイバーシティ	多様な生活・就業スタイル等に対応した施設・サービス需要の増加 	ダイバーシティへの対応が不足している施設・サービス需要の低下 
 少子高齢化	人口動態の変化に伴う新たなニーズに対応した施設・サービスの需要増加 	人口動態の変化（労働人口の減少等）に伴う施設・サービスの需要低下 
 スtock活用	既存ストックの有効活用による、解体・建て替えスパンの長期化に伴う廃棄物削減 	中古・築古物件と比較して価格の高い新築不動産に対するニーズの減少 
 デジタル革新	IT やロボットを活用した、施設運営の効率化・利便性向上 	IT化・デジタル革新への対応が遅れることによる、施設・サービスの需要低下 

2. 環境への取り組み（E）

KPI（重要指標）と目標を設定

<主なKPI>

■CO₂排出量 ■1㎡あたりの廃棄物排出量 ■再生可能電力比率 ■廃棄物再利用率
■中水利用率 ■リノベーションビル、マンション件数 ■国産材採用率

CO₂排出量

蓄電設備の増強や地域内熱融通やデマンドレスポンスの活用を検討。

2030年目標

35%削減 (2018年3月期比)

2050年目標

87%削減 (2018年3月期比)

※本目標は、2019年4月にSBTイニチアチブより認定済

【実績：4,038千t (2020年3月期)】

基準値：3,336千t (2018年3月期)

再生可能電力比率

2030年目標

25%

2050年目標

100%

【実績：1.1% (2020年3月期)】

廃棄物再利用率

廃棄物分別の徹底に向け、テナントや来街者・来館者への意識啓発・情報発信を強化すると共に、分別がしやすくなる仕組み・施策を検討。

2030年目標

90%

【実績：55.2% (2020年3月期)】

1㎡あたりの廃棄物排出量

2030年目標

20%削減 (2020年3月期比)

【実績（基準値）：7.1kg/㎡ (2020年3月期)】

CO₂排出量削減に向けた 取組み事例

2019年3月、丸ビルにおいて、三菱日立パワーシステムズの「業務・産業用燃料電池システム」を導入。一般的な電力購入と比較してCO₂排出量を約50%削減。



丸の内ビルディング



導入した燃料電池システム

3. 人財・防災への取り組み (S)

<人財> KPI (重要指標) と目標を設定

<主なKPI>

- 有給休暇取得率 ■ 男性の育児休業取得率
- 産休・育休後の復職率

有給休暇取得率

2021年3月期目標

5%改善 (基準値: 66.0%(2018年3月期))
【実績^{※1}: 68.0% (2020年3月期)】

男性の育児休業取得率

2030年目標

100%
【実績^{※2}: 17.1% (2020年3月期)】

産休・育休後の復職率

2030年目標

100%
【実績^{※2}: 93.8% (2020年3月期)】

※1 三菱地所単体

※2 三菱地所・三菱地所レジデンス・三菱地所プロパティマネジメント・三菱地所設計・三菱地所リアルエステートサービスの5社平均

<防災> KPI (重要指標) と目標を設定

<主なKPI>

- 帰宅困難者受け入れ施設割合 ■ 救命講習資格保有率

帰宅困難者受け入れ施設割合

実績 (2020年3月期)

施設割合^{※3} **92.3%**

救命講習資格保有率

2030年目標

100%
【実績^{※4}: 61.0% (2020年3月期)】



※3 2002年以降竣工の大型物件が対象

※4 三菱地所・三菱地所プロパティマネジメント・三菱地所リアルマネジメントの3社平均

※5 例外ビルあり

新ビルの耐震性能 (丸の内エリア)

通常の超高層ビルの **1.5** 倍
(震度7にも耐える耐震性能)

新ビルのBCP電源 (丸の内エリア)

72時間^{※5}

4. コーポレートガバナンス（G） - 1

長期的な企業価値向上に資するコーポレートガバナンス体制の整備及び実効性の向上を目指す。

※以下はコーポレートガバナンス体制や、これまでに実施した施策（2020年9月末時点）

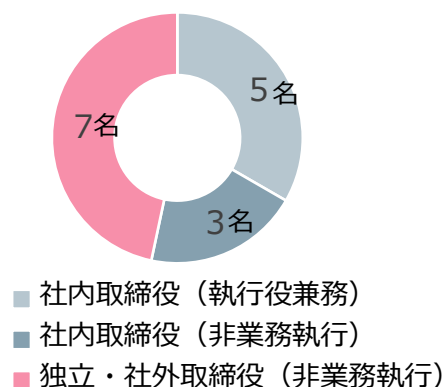
機関設計

- 2016年6月より指名委員会等設置会社へ移行。

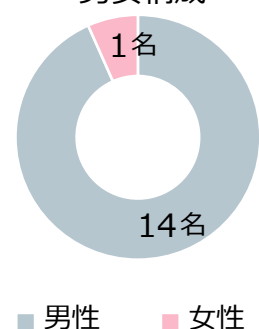
取締役会の概要

- 社内取締役8名、社外取締役7名の計15名で構成。
（内、10名は非業務執行取締役）
- 社外取締役7名は、6名が男性、1名が女性であり、7名とも東京証券取引所が定める独立役員として届出。

取締役会の構成



取締役会における男女構成



委員会の構成

- 3委員会全ての委員長が独立社外取締役。
- 報酬委員会及び指名委員会は独立社外取締役のみで構成。
- 監査委員会については監査の実行性担保を目的に業務に精通した2名の業務非執行の社内取締役を配置。

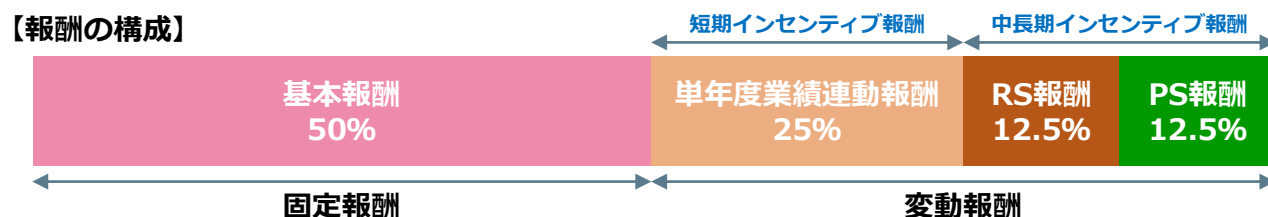


5. コーポレートガバナンス（G） - 2

買収防衛策の非更新

- ・ 2019年に買収防衛策の非更新（株主・投資家との対話等を踏まえ、取締役会にて非更新を決議）。

株主との価値共有を企図した役員報酬制度



<単年度業績連動報酬>

- ・ 報酬：金銭
- ・ 業績評価方法：営業利益・ROE等の前年度実績（定量評価）、中長期的な業績への貢献度合い・ESGに関する取り組み状況等（定性評価）により評価

<中長期業績連動型株価連動報酬（PS報酬）>

- ・ 報酬：金銭
- ・ 業績評価期間：3年間
- ・ 業績評価方法：株価及び同業他社と比較した株主総利回り（TSR）で評価

<譲渡制限付株式報酬（RS報酬）>

- ・ 報酬：株式
- ・ ロックアップ期間：3年間

政策保有株式に関する方針

- ・ 過去5年（16/3期～20/3期）で**30銘柄**※、**累計約357億円**を売却。
- ・ 2020年3月末時点、約1,846億円(時価)を保有しており、今後も保有意義や合理性の低い銘柄については**売却を検討**。

※ 上場会社のみ。保有株式数の一部売却を含む

6. 社外からの評価

2020年11月現在、下記のIndex等を選定済・評価取得済。

- ・「FTSE4Good Global Index」19年連続
- ・「FTSE Blossom Japan Index」4年連続（GPIF採用指数）
- ・「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」4年連続（GPIF採用指数）
- ・「MSCI 日本株女性活躍指数」3年連続（GPIF採用指数）
- ・「S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数」3年連続（GPIF採用指数）
- ・「SOMPO サステナビリティ・インデックス」9年連続
- ・「GRESB Public Disclosure」3年連続
- ・「GRESB リアルエステイト2019」3スター／グリーンスター
- ・「CDP気候変動質問書2019」A-評価



2020 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数
2020 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)



Contact Information

三菱地所株式会社 広報部 IR室

03-3287-5200

<https://www.mec.co.jp/>

＜免責事項＞

本資料の物件の情報に関しましては、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。
実際の情報は、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。