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。
1. 2014年3月期実績（前期実績比）

分譲マンションの引き渡し戸数の増加等により大幅な増収増益

<table>
<thead>
<tr>
<th>営業収益</th>
<th>2014/3実績</th>
<th>2013/3実績</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ビル事業</td>
<td>4,842</td>
<td>4,427</td>
<td>414</td>
</tr>
<tr>
<td>住宅事業</td>
<td>4,032</td>
<td>3,153</td>
<td>879</td>
</tr>
<tr>
<td>都市開発事業</td>
<td>480</td>
<td>502</td>
<td>△ 22</td>
</tr>
<tr>
<td>海外事業</td>
<td>803</td>
<td>608</td>
<td>194</td>
</tr>
<tr>
<td>投資マネジメント事業</td>
<td>62</td>
<td>71</td>
<td>△ 8</td>
</tr>
<tr>
<td>設計監理事業</td>
<td>199</td>
<td>195</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>ホテル事業</td>
<td>292</td>
<td>282</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産サービス事業</td>
<td>270</td>
<td>272</td>
<td>△ 1</td>
</tr>
<tr>
<td>その他の事業</td>
<td>36</td>
<td>44</td>
<td>△ 7</td>
</tr>
<tr>
<td>消去</td>
<td>△ 268</td>
<td>△ 287</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>営業収益</td>
<td>10,752</td>
<td>9,271</td>
<td>1,481</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>営業利益</th>
<th>2014/3実績</th>
<th>2013/3実績</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ビル事業</td>
<td>1,081</td>
<td>1,076</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>住宅事業</td>
<td>277</td>
<td>23</td>
<td>254</td>
</tr>
<tr>
<td>都市開発事業</td>
<td>81</td>
<td>111</td>
<td>△ 30</td>
</tr>
<tr>
<td>海外事業</td>
<td>255</td>
<td>83</td>
<td>172</td>
</tr>
<tr>
<td>投資マネジメント事業</td>
<td>30</td>
<td>21</td>
<td>9</td>
</tr>
<tr>
<td>設計監理事業</td>
<td>12</td>
<td>12</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>ホテル事業</td>
<td>7</td>
<td>4</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産サービス事業</td>
<td>15</td>
<td>10</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>その他の事業</td>
<td>△ 2</td>
<td>△ 0</td>
<td>△ 2</td>
</tr>
<tr>
<td>消去</td>
<td>△ 147</td>
<td>△ 160</td>
<td>13</td>
</tr>
<tr>
<td>営業利益</td>
<td>1,612</td>
<td>1,183</td>
<td>429</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>営業外収益</th>
<th>2014/3実績</th>
<th>2013/3実績</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>営業外収益</td>
<td>93</td>
<td>101</td>
<td>△ 8</td>
</tr>
<tr>
<td>営業外費用</td>
<td>309</td>
<td>361</td>
<td>△ 51</td>
</tr>
<tr>
<td>経常利益</td>
<td>1,396</td>
<td>923</td>
<td>472</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>特別利益</th>
<th>2014/3実績</th>
<th>2013/3実績</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>固定資産売却益</td>
<td>67</td>
<td>61</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>負ののれん損失</td>
<td>49</td>
<td>13</td>
<td>35</td>
</tr>
<tr>
<td>特別損失</td>
<td>425</td>
<td>431</td>
<td>△ 5</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>当期純利益</th>
<th>2014/3実績</th>
<th>2013/3実績</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>当期純利益</td>
<td>642</td>
<td>455</td>
<td>187</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>EBITDA</th>
<th>2014/3実績</th>
<th>2013/3実績</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EBITDA</td>
<td>2,463</td>
<td>2,005</td>
<td>457</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>有利益負債</th>
<th>2014/3実績</th>
<th>2013/3実績</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>有利益負債</td>
<td>19,730</td>
<td>20,854</td>
<td>△ 1,123</td>
</tr>
</tbody>
</table>
2. 2014年3月期実績（前回予想比）

前回予想からは概ね想定通り

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>2014/3実績</th>
<th>2014/3前回予想</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>営業収益</td>
<td>10,752</td>
<td>10,000</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>ビル事業</td>
<td>4,842</td>
<td>4,870</td>
<td>△ 27</td>
</tr>
<tr>
<td>住宅事業</td>
<td>4,032</td>
<td>3,980</td>
<td>52</td>
</tr>
<tr>
<td>都市開発事業</td>
<td>480</td>
<td>440</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>海外事業</td>
<td>803</td>
<td>820</td>
<td>△ 16</td>
</tr>
<tr>
<td>投資マネジメント事業</td>
<td>62</td>
<td>50</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>設計監理事業</td>
<td>199</td>
<td>200</td>
<td>△ 0</td>
</tr>
<tr>
<td>ホテル事業</td>
<td>292</td>
<td>300</td>
<td>△ 7</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産サービス事業</td>
<td>270</td>
<td>260</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>その他の事業</td>
<td>36</td>
<td>30</td>
<td>6</td>
</tr>
<tr>
<td>消去</td>
<td>△ 268</td>
<td>△ 250</td>
<td>△ 18</td>
</tr>
<tr>
<td>営業利益</td>
<td>1,612</td>
<td>1,600</td>
<td>12</td>
</tr>
<tr>
<td>ビル事業</td>
<td>1,081</td>
<td>1,100</td>
<td>△ 18</td>
</tr>
<tr>
<td>住宅事業</td>
<td>277</td>
<td>270</td>
<td>7</td>
</tr>
<tr>
<td>都市開発事業</td>
<td>81</td>
<td>70</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>海外事業</td>
<td>255</td>
<td>250</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>投資マネジメント事業</td>
<td>30</td>
<td>20</td>
<td>10</td>
</tr>
<tr>
<td>設計監理事業</td>
<td>12</td>
<td>10</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>ホテル事業</td>
<td>7</td>
<td>5</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産サービス事業</td>
<td>15</td>
<td>10</td>
<td>5</td>
</tr>
<tr>
<td>その他の事業</td>
<td>△ 2</td>
<td>0</td>
<td>△ 2</td>
</tr>
<tr>
<td>全社・消去</td>
<td>△ 147</td>
<td>△ 135</td>
<td>△ 12</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>2014/3実績</th>
<th>2014/3前回予想</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>営業外収益</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>営業外費用</td>
<td>309</td>
<td>460</td>
<td>△ 150</td>
</tr>
<tr>
<td>経常利益</td>
<td>1,396</td>
<td>1,220</td>
<td>176</td>
</tr>
<tr>
<td>特別利益</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>固定資産売却益</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>負ののれん発生益</td>
<td>49</td>
<td>50</td>
<td>△ 0</td>
</tr>
<tr>
<td>特別損失</td>
<td>425</td>
<td>130</td>
<td>295</td>
</tr>
<tr>
<td>固定資産除却関連損</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>減損損失</td>
<td>326</td>
<td>-</td>
<td>326</td>
</tr>
<tr>
<td>エクイティ出資評価損</td>
<td>76</td>
<td>-</td>
<td>76</td>
</tr>
<tr>
<td>当期純利益</td>
<td>642</td>
<td>580</td>
<td>62</td>
</tr>
<tr>
<td>EBITDA</td>
<td>2,463</td>
<td>2,420</td>
<td>43</td>
</tr>
<tr>
<td>有利子負債</td>
<td>19,730</td>
<td>20,600</td>
<td>△ 869</td>
</tr>
</tbody>
</table>
### 3. 2015年3月期予想（新セグメント）

物件売却益の反動減等により減益の見込み

### 物件売却益の反動減等により減益の見込み

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2015/3</th>
<th>2014/3</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>今回予想</td>
<td>実績</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>営業収益</td>
<td>10,790</td>
<td>10,752</td>
<td>37</td>
</tr>
<tr>
<td>＜新セグメント（※）＞</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ビル事業</td>
<td>5,530</td>
<td>5,258</td>
<td>271</td>
</tr>
<tr>
<td>住宅事業</td>
<td>3,930</td>
<td>4,032</td>
<td>△102</td>
</tr>
<tr>
<td>海外事業</td>
<td>610</td>
<td>803</td>
<td>△193</td>
</tr>
<tr>
<td>投資マネジメント事業</td>
<td>80</td>
<td>62</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>設計監理事業</td>
<td>200</td>
<td>199</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>ホテル事業</td>
<td>310</td>
<td>292</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産サービス事業</td>
<td>270</td>
<td>270</td>
<td>△0</td>
</tr>
<tr>
<td>その他の事業</td>
<td>40</td>
<td>36</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>消去</td>
<td>△180</td>
<td>△203</td>
<td>23</td>
</tr>
<tr>
<td>営業利益</td>
<td>1,340</td>
<td>1,612</td>
<td>△272</td>
</tr>
<tr>
<td>＜新セグメント（※）＞</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>ビル事業</td>
<td>1,160</td>
<td>1,162</td>
<td>△2</td>
</tr>
<tr>
<td>住宅事業</td>
<td>170</td>
<td>277</td>
<td>△107</td>
</tr>
<tr>
<td>海外事業</td>
<td>100</td>
<td>255</td>
<td>△155</td>
</tr>
<tr>
<td>投資マネジメント事業</td>
<td>30</td>
<td>30</td>
<td>△0</td>
</tr>
<tr>
<td>設計監理事業</td>
<td>10</td>
<td>12</td>
<td>△2</td>
</tr>
<tr>
<td>ホテル事業</td>
<td>10</td>
<td>7</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>不動産サービス事業</td>
<td>10</td>
<td>15</td>
<td>△5</td>
</tr>
<tr>
<td>その他の事業</td>
<td>0</td>
<td>△2</td>
<td>2</td>
</tr>
<tr>
<td>全社・消去</td>
<td>△150</td>
<td>△146</td>
<td>△3</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### 2015年4月期の実績

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2015/3</th>
<th>2014/3</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>営業収益</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>営業外収益</td>
<td>60</td>
<td>93</td>
<td>△33</td>
</tr>
<tr>
<td>営業外費用</td>
<td>450</td>
<td>309</td>
<td>140</td>
</tr>
<tr>
<td>経常利益</td>
<td>950</td>
<td>1,396</td>
<td>△446</td>
</tr>
<tr>
<td>特別利益</td>
<td>190</td>
<td>116</td>
<td>73</td>
</tr>
<tr>
<td>固定資産売却益</td>
<td>-</td>
<td>67</td>
<td>△67</td>
</tr>
<tr>
<td>負ののれん発生益</td>
<td>130</td>
<td>49</td>
<td>80</td>
</tr>
<tr>
<td>持分変動利益</td>
<td>60</td>
<td>-</td>
<td>60</td>
</tr>
<tr>
<td>特別損失</td>
<td>70</td>
<td>425</td>
<td>△355</td>
</tr>
<tr>
<td>固定資産除却関連損</td>
<td>70</td>
<td>23</td>
<td>46</td>
</tr>
<tr>
<td>減損損失</td>
<td>-</td>
<td>326</td>
<td>△326</td>
</tr>
<tr>
<td>エクイティ出資評価損</td>
<td>-</td>
<td>76</td>
<td>△76</td>
</tr>
<tr>
<td>当期純利益</td>
<td>600</td>
<td>642</td>
<td>△42</td>
</tr>
</tbody>
</table>

EBITDA

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2015/3</th>
<th>2014/3</th>
<th>増減</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>有利子負債</td>
<td>19,700</td>
<td>19,730</td>
<td>△30</td>
</tr>
</tbody>
</table>

※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)
ビル事業

2. 空室率・平均賃料の推移と見込み

高止まりしていた空室率は改善。15年3月末に向けて更に改善の見通し

（円/月・坪）
### ビル事業（単体）

#### 3. ビル事業の売上高増減要因

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2015/3（予想）新セグメント</th>
<th>2014/3（実績）新セグメント</th>
<th>2014/3（実績）</th>
<th>2014/3（3Q時予想）</th>
<th>2013/3（実績）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ビル事業単体売上高</td>
<td>3,800</td>
<td>3,845</td>
<td>3,580</td>
<td>3,610</td>
<td>3,196</td>
</tr>
<tr>
<td>対前期増減</td>
<td>△ 45</td>
<td>-</td>
<td>+ 384</td>
<td>+ 413</td>
<td>△ 754</td>
</tr>
<tr>
<td>新ビル貸室料</td>
<td>+ 183</td>
<td>-</td>
<td>+ 272</td>
<td>+ 263</td>
<td>+ 66</td>
</tr>
<tr>
<td>既存ビル貸室料</td>
<td>△ 100</td>
<td>-</td>
<td>△ 83</td>
<td>△ 101</td>
<td>△ 118</td>
</tr>
<tr>
<td>共益費等付帯収入</td>
<td>△ 43</td>
<td>-</td>
<td>+ 12</td>
<td>△ 17</td>
<td>+ 39</td>
</tr>
<tr>
<td>営繕工事・資産売却ほか</td>
<td>△ 85</td>
<td>-</td>
<td>+ 181</td>
<td>+ 268</td>
<td>△ 740</td>
</tr>
</tbody>
</table>
ビル事業

4. 賃貸等不動産の時価

貸借対照表計上額及び時価

<table>
<thead>
<tr>
<th>賃貸等不動産</th>
<th>2013/3期末(A)</th>
<th>2014/3期末(B)</th>
<th>増 減(B-A)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>B/S計上額</td>
<td>時 価</td>
<td>差 額</td>
</tr>
<tr>
<td>賃貸等不動産</td>
<td>29,653</td>
<td>49,207</td>
<td>19,553</td>
</tr>
<tr>
<td>賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産</td>
<td>2,275</td>
<td>3,398</td>
<td>1,122</td>
</tr>
<tr>
<td>合 計</td>
<td>31,929</td>
<td>52,605</td>
<td>20,676</td>
</tr>
</tbody>
</table>

（億円）
Residential Business
## 住宅事業

### 1. マンション契約残高

契約残高の年間増加額は3,203億円と好調

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2014/1</th>
<th>2014/2</th>
<th>2014/3</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>マンション契約残高</td>
<td>411,560</td>
<td>425,057</td>
<td>468,241</td>
</tr>
<tr>
<td>内2013年度売上計上分</td>
<td>280,110</td>
<td>285,673</td>
<td>290,514</td>
</tr>
<tr>
<td>内2014年度売上計上分</td>
<td>100,358</td>
<td>107,659</td>
<td>137,110</td>
</tr>
<tr>
<td>内2015年度以降売上計上分</td>
<td>31,092</td>
<td>31,725</td>
<td>40,617</td>
</tr>
</tbody>
</table>
住宅事業

2. マンション売上と粗利益率、完成在庫数等の推移

来期売上は巡航ベースで推移する見込み

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>2015/3（予想）</th>
<th>2014/3（実績）</th>
<th>2014/3（3Q時予想）</th>
<th>2013/3（実績）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>売上</td>
<td>255,000百万円</td>
<td>288,938百万円</td>
<td>288,000百万円</td>
<td>196,404百万円</td>
</tr>
<tr>
<td>売上計上戸数</td>
<td>5,000戸</td>
<td>6,259戸</td>
<td>6,100戸</td>
<td>4,552戸</td>
</tr>
<tr>
<td>粗利益率</td>
<td>16.0%</td>
<td>19.1%</td>
<td>19.0%</td>
<td>18.8%</td>
</tr>
<tr>
<td>完成在庫</td>
<td>-</td>
<td>107戸</td>
<td>-戸</td>
<td>127戸</td>
</tr>
<tr>
<td>新規発売戸数</td>
<td>4,800戸</td>
<td>5,920戸</td>
<td>5,400戸</td>
<td>5,334戸</td>
</tr>
</tbody>
</table>
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

![投資残高の推移グラフ](image-url)
投資・財務指標
投資・財務指標

1. 設備投資（連結）

【設備投資明細】

【設備投資額/EBITDA 比較】
### 投資・財務指標

#### 2. 経営指標・配当政策（連結）

<table>
<thead>
<tr>
<th>指標</th>
<th>2015/3（予想）</th>
<th>2014/3（実績）</th>
<th>2013/3（実績）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>EBITDA（成長性指標）</td>
<td>2,140億円</td>
<td>2,463億円</td>
<td>2,005億円</td>
</tr>
<tr>
<td>EBITDA／総資産残高（効率性指標）</td>
<td>4.5%</td>
<td>5.2%</td>
<td>4.3%</td>
</tr>
<tr>
<td>ネット有利子負債／EBITDA倍率（健全性指標）</td>
<td>8.5倍</td>
<td>7.1倍</td>
<td>9.4倍</td>
</tr>
<tr>
<td>年間配当額</td>
<td>12.00円</td>
<td>12.00円</td>
<td>12.00円</td>
</tr>
<tr>
<td>連結配当性向</td>
<td>27.8%</td>
<td>25.9%</td>
<td>36.6%</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Appendix
【参考】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
【参考】ビル事業（単体）
2. 貸室料収入の成長率
【参考】SPC

3. 投資内訳と事業規模（2014年3月末時点）

*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。
【参考】財務状況

4. 有利子負債残高（連結）
参考】財務状況

5. 有利子負債の状況（三菱地所・単体）
【参考】財務状況

6. 調達金利・社債の状況（三菱地所・単体）

(グラフは、2005年3月から2014年3月のデータを示しています。グラフは、社債・平均残存年数、社債・期末日金利、総平均約定金利、全体・期末日金利を示しています。)
Contact Information

IR室  03-3287-5200  http://www.mec.co.jp/

人と、想う力。街を、想う力。

三菱地所株式会社