

2023年3月期第3四半期 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/ir/plan2030/>

目次

決算サマリー	3
2023年3月期第3四半期決算の概要	4
2023年3月期業績予想の概要（業績予想の修正）	10
長期経営計画の進捗	18
ESGの取り組み	27
決算補足データ	36
事業概要	43
コマーシャル不動産事業	
オフィスビル	46
アウトレットモール・商業施設・物流施設・ホテル・空港	57
住宅事業	64
海外事業	69
投資マネジメント事業	75
投資・財務データ ほか	81
「長期経営計画2030」の概要	85
Appendix	92

決算サマリー

<2023年3月期第3四半期決算>

- 営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する四半期純利益全てにおいて前年同期比増収・増益（全て過去最高）
- 主な増益要因は「キャピタルゲインの増加」「商業施設、ホテル事業のコロナ影響の軽減」
- 主な事業トピックス
 - ・ 日本リージャスの株式の取得を発表（ノンアセット事業）
 - ・ シドニーで最も高いオフィスビル「180 George Street」が竣工（海外事業）
 - ・ 「DJSI World」構成銘柄に初選定、CDP 気候変動 最高評価「A リスト」に認定（ESG）

<2023年3月期業績予想（業績予想の修正）>

- 営業利益（2,910億円）、親会社株主に帰属する当期純利益（1,650億円）の総額は修正なし
- 営業利益のセグメントの内訳を修正（P.11~P.13を参照）。
- 支払利息の増加等により営業外費用（▲40億円）、政策保有株式の売却が進捗し、特別利益（+40億円）を修正。

2023年3月期第3四半期決算の概要

1. 2023年3月期第3四半期 PL実績

海外事業のキャピタルゲインの増加が利益を牽引し、前年比大幅な増益（過去最高益）。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）			
<新セグメント>	2023/3-3Q 実績	2022/3-3Q 実績	増減
営業収益	906,324	904,570	1,754
コマーシャル不動産事業	516,037	566,929	△ 50,892
住宅事業	200,374	214,133	△ 13,758
海外事業	121,694	73,958	47,736
投資マネジメント事業	41,127	23,973	17,153
設監・不サ、その他事業※	47,933	45,033	2,899
消去	△ 20,843	△ 19,459	△ 1,384
営業利益	200,012	172,340	27,672
コマーシャル不動産事業	121,913	143,590	△ 21,676
住宅事業	10,137	8,218	1,918
海外事業	69,178	28,969	40,208
投資マネジメント事業	19,382	11,099	8,283
設監・不サ、その他事業※	△ 1,094	△ 2,324	1,232
全社・消去	△ 19,506	△ 17,212	△ 2,294
営業外収益	11,771	12,917	△ 1,145
（内、持分法投資利益）	315	354	△ 38
営業外費用	28,779	34,496	△ 5,717
経常利益	183,004	150,760	32,244
特別利益	8,860	9,609	△ 748
特別損失	23,430	14,060	9,369
法人税等	45,458	44,454	1,003
非支配株主に帰属する四半期純利益	20,167	14,712	5,455
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,809	87,142	15,666

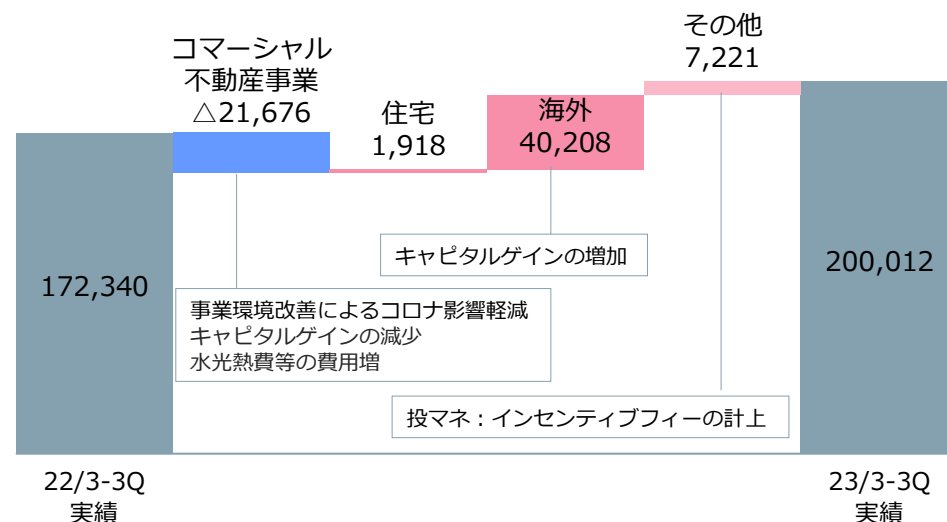
単位：百万円（百万円未満切り捨て）			
	2023/3-3Q 実績	2022/3-3Q 実績	増減
事業利益	200,327	172,694	27,633
EBITDA	280,190	249,580	30,609
有利子負債	3,019,856	2,747,100	272,755

※ 設計監理・不動産サービス事業、その他の事業

単位：百万円（十億円未満四捨五入）			
営業利益に含まれる キャピタルゲイン等	2023/3-3Q 実績	2022/3-3Q 実績	増減
合計	70,000	44,000	26,000
コマーシャル不動産事業	11,000	27,000	△ 16,000
住宅事業	12,000	5,000	7,000
海外事業	47,000	12,000	35,000
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

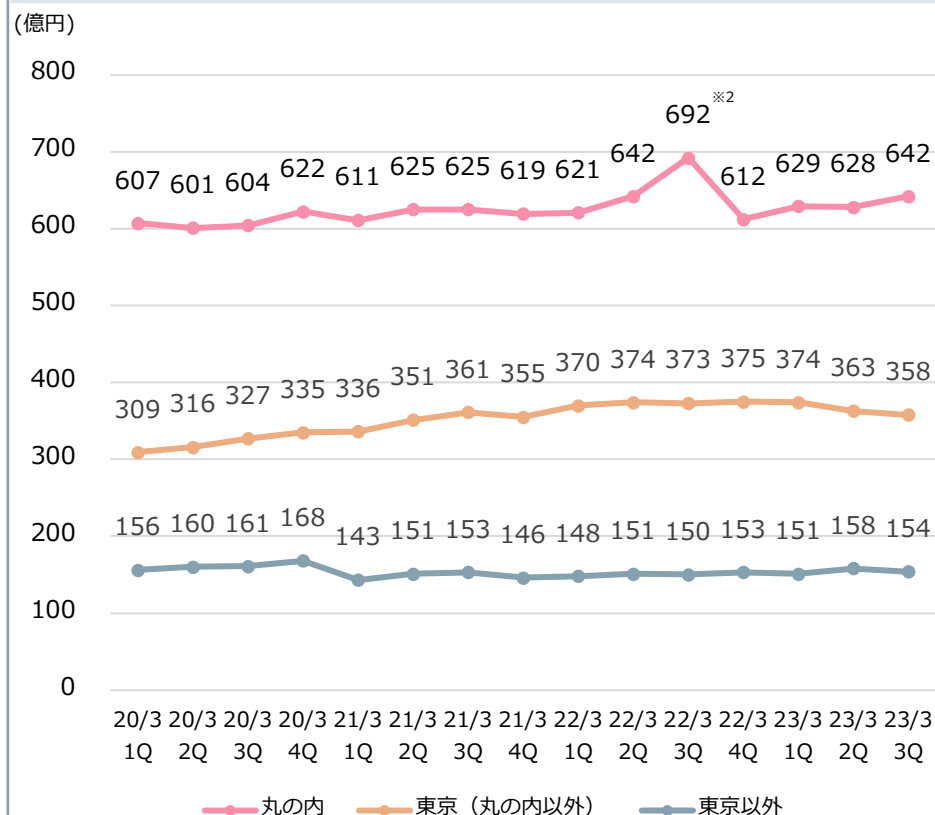
単位：百万円（百万円未満切り捨て）



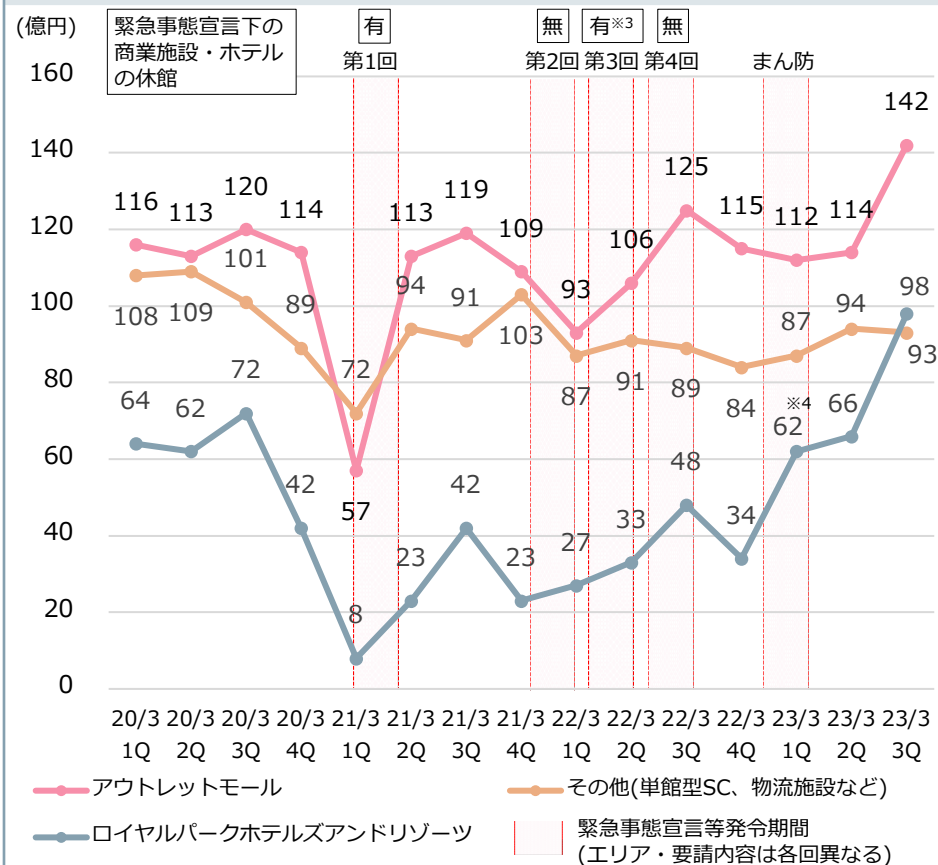
2. アセットタイプ別の営業収益推移（国内）

2022年10月の入国制限の緩和を受け、アウトレットモール・ホテルともに前年比大幅な増収となった。

オフィスビル※1



商業施設・アウトレットモール・ホテル等



※1 オフィス複合商業施設の営業収益を含む ※2 原状回復工事費相当額等の前倒し受領による一過性の収入増 ※3 一部のアウトレットモール、商業施設のみ

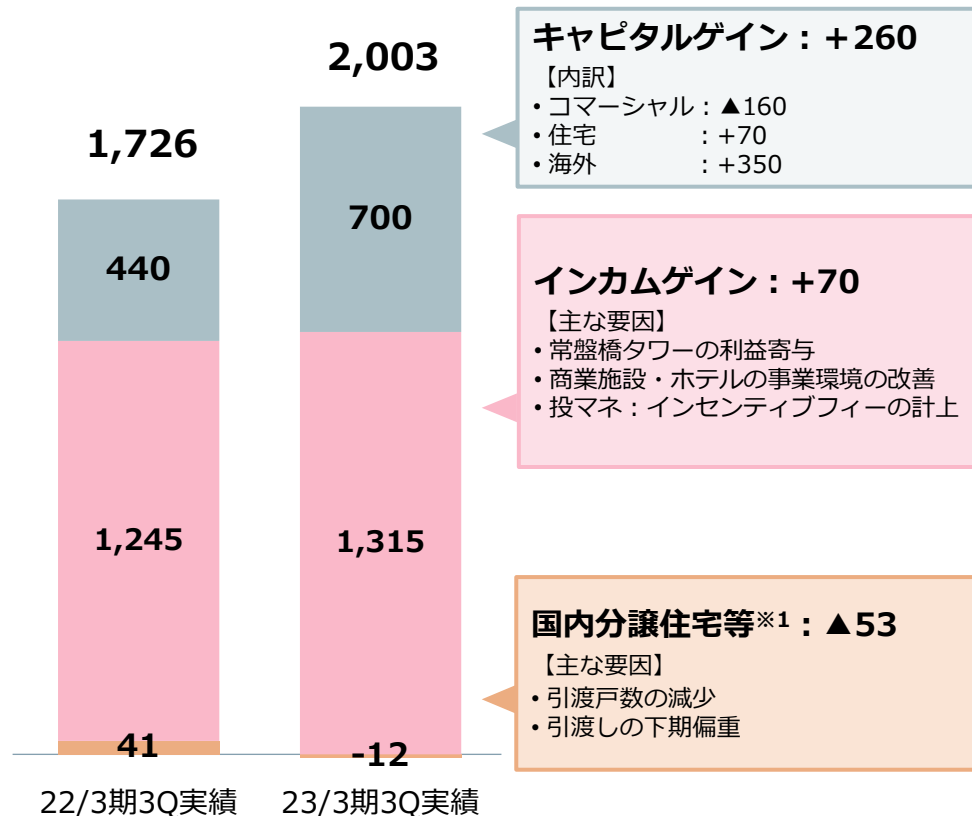
※4 2022年4月1日に㈱ロイヤルパークホテル（旧箱崎社）の運営機能を承継しており、23/3 1Q以降は旧箱崎社の営業収益を含む。

3. 3Q決算の概況・ポイント

キャピタルゲインの増加等により前期比増益。通期予想に対しインラインで進捗。

事業利益の前期比

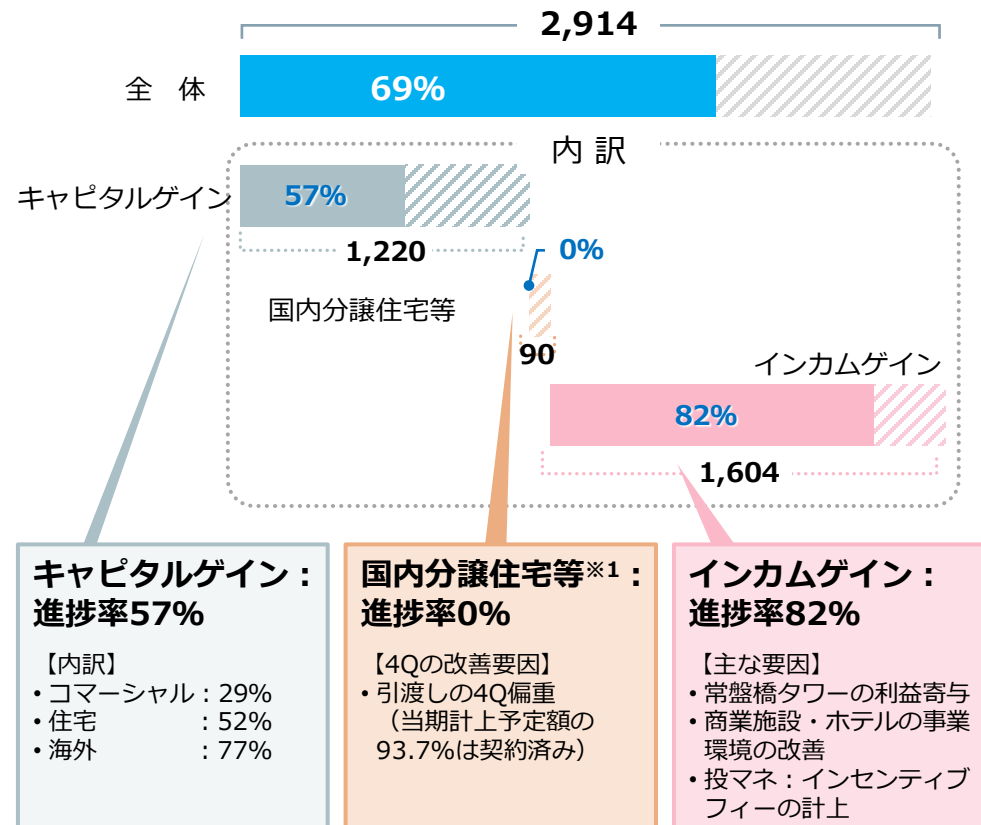
(単位:億円)



事業利益の通期修正予想に対する進捗率

(単位:億円)

23/3期予想 (3Q進捗率)



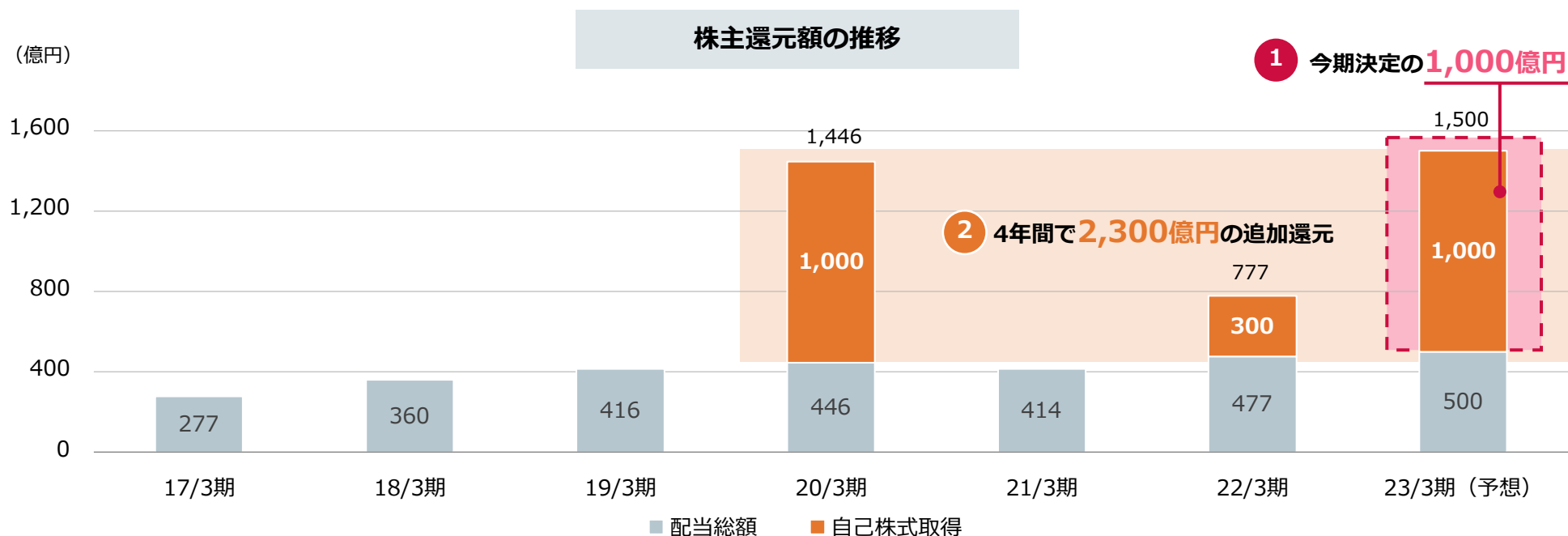
※1 三菱地所レジデンス単体の営業利益の内、キャピタルゲイン等を除いた数字

4. 資本政策：自己株式の取得

2023年3月期第2四半期IR説明資料（2022年11月10日開示）の再掲

資本政策の一環として1,000億円の自己株式の取得を決定

- ◆ 激変する環境下においても、長計のKPI目標達成を目指し株主還元を拡充。1,000億円の自己株式の取得を決定（1）
- ◆ 順調な利益成長、今後の利益成長につながる厳選投資、回収の見通し、株価水準等を総合的に判断
- ◆ 20/3期よりコンスタントに株主還元を追加拡充、4年間で2,300億円の自己株式の取得を決定（2）
- ◆ これまで20/3期、22/3期に取得した自己株式（約1,300億円）に関しては2022年11月末日に消却



5. 外部環境変化に伴う事業への影響

2023年3月期第2四半期IR説明資料（2022年11月10日開示）の再掲

激変する外部環境変化に関する事業への影響をポートフォリオの分散・適切な事業推進により最適化。

項目	事業への影響
新型コロナウイルス感染症	<ul style="list-style-type: none">+ 足元では制限緩和が進み入国規制の緩和や「全国旅行支援」等の施策が、インバウンド需要（アウトレット含む商業施設・ホテル）及び、国内旅行需要の更なる回復につながる可能性がある。- 再び感染拡大や重症者数が増加し、行動制限が求められる場合、商業施設やホテル事業への影響が生じる可能性がある。
為替変動 （急速な円安の進行）	<ul style="list-style-type: none">+ 更に円安に振れる場合、円換算の連結PLにはプラスの影響がある。- 輸入品の価格高騰により事業採算性に影響する可能性がある。
インフレ	<ul style="list-style-type: none">+ インフレ耐性資産として、不動産マーケットへの資金流入が促進される可能性がある。+ インフレにより将来的には賃料上昇・アセットバリュー向上の可能性がある。- 資材単価や人件費増に伴う工事費上昇、エネルギーコストの上昇により、事業の収益性に影響が出る可能性がある。
金利上昇	<ul style="list-style-type: none">- 海外中心にインフレ抑制のために利上げが実施され、利息の支払いが増加する可能性がある。- 海外中心に利上げの影響を受けて、特にマーケット競争力の乏しい資産はCAPレートに影響が出る可能性がある。

2023年3月期業績予想の概要（業績予想の修正）

1. 2023年3月期 PL予想（前回予想比）

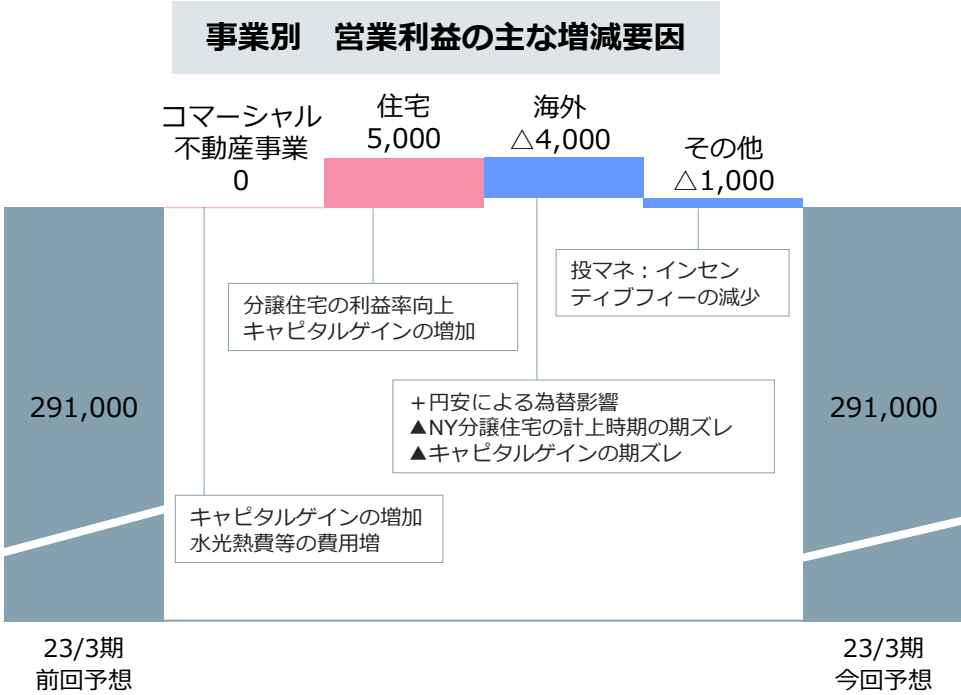
営業利益のセグメント内訳等を修正。営業利益・親会社株主に帰属する当期純利益は修正なし。

※PL修正予想にかかる為替レートは2022年1月～12月のAR：131円/\$、162円/£を使用。

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>											
	2023/3 今回予想	2023/3 前回予想	増減		2023/3 今回予想	2023/3 前回予想	増減		2023/3 今回予想	2023/3 前回予想	増減
営業収益	1,393,000	1,416,000	△ 23,000	合計	122,000	122,000	0	営業収益	1,393,000	1,416,000	△ 23,000
コマーシャル不動産事業	793,000	788,000	5,000	コマーシャル不動産事業	38,000	35,000	3,000	コマーシャル不動産事業	793,000	788,000	5,000
住宅事業	350,000	345,000	5,000	住宅事業	23,000	22,000	1,000	住宅事業	350,000	345,000	5,000
海外事業	175,000	205,000	△ 30,000	海外事業	61,000	65,000	△ 4,000	海外事業	175,000	205,000	△ 30,000
投資マネジメント事業	32,000	35,000	△ 3,000	投資マネジメント事業	-	-	-	投資マネジメント事業	32,000	35,000	△ 3,000
設監・不サ、その他事業※	73,000	73,000	0	その他の事業	-	-	-	設監・不サ、その他事業※	73,000	73,000	0
消去	△ 30,000	△ 30,000	0	（消去または全社）	-	-	-	消去	△ 30,000	△ 30,000	0
営業利益	291,000	291,000	0					営業利益	291,000	291,000	0
コマーシャル不動産事業	182,000	182,000	0					コマーシャル不動産事業	182,000	182,000	0
住宅事業	32,000	27,000	5,000					住宅事業	32,000	27,000	5,000
海外事業	90,000	94,000	△ 4,000					海外事業	90,000	94,000	△ 4,000
投資マネジメント事業	10,000	13,000	△ 3,000					投資マネジメント事業	10,000	13,000	△ 3,000
設監・不サ、その他事業※	4,000	2,000	2,000					設監・不サ、その他事業※	4,000	2,000	2,000
全社・消去	△ 27,000	△ 27,000	0					全社・消去	△ 27,000	△ 27,000	0
営業外収益	12,000	12,000	0					営業外収益	12,000	12,000	0
（内、持分法投資利益）	400	400	0					（内、持分法投資利益）	400	400	0
営業外費用	36,000	32,000	4,000					営業外費用	36,000	32,000	4,000
経常利益	267,000	271,000	△ 4,000					経常利益	267,000	271,000	△ 4,000
特別利益	10,000	6,000	4,000					特別利益	10,000	6,000	4,000
特別損失	22,000	22,000	0					特別損失	22,000	22,000	0
法人税等	76,000	76,000	0					法人税等	76,000	76,000	0
非支配株主に帰属する当期純利益	14,000	14,000	0					非支配株主に帰属する当期純利益	14,000	14,000	0
親会社株主に帰属する当期純利益	165,000	165,000	0					親会社株主に帰属する当期純利益	165,000	165,000	0

単位：百万円（百万円未満切り捨て）			
	2023/3 今回予想	2023/3 前回予想	増減
事業利益	291,400	291,400	0
EBITDA	395,000	395,000	0
有利子負債	2,820,000	2,820,000	0

※ 設計監理・不動産サービス事業、その他の事業



2. 2023年3月期 PL予想（2022年3月期実績比）

海外事業におけるキャピタルゲインの大幅増益等により、二期連続過去最高益を見込む。

※PL修正予想にかかる為替レートは2022年1月～12月のAR：131円/\$、162円/£を使用。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

<新セグメント>	2023/3 予想	2022/3 実績	増減
営業収益	1,393,000	1,349,489	43,511
コマーシャル不動産事業	793,000	760,658	32,342
住宅事業	350,000	380,959	△ 30,959
海外事業	175,000	121,234	53,766
投資マネジメント事業	32,000	46,702	△ 14,702
設監・不サ、その他事業※	73,000	67,914	5,086
消去	△ 30,000	△ 27,979	△ 2,021
営業利益	291,000	278,977	12,023
コマーシャル不動産事業	182,000	189,909	△ 7,909
住宅事業	32,000	30,173	1,827
海外事業	90,000	55,816	34,184
投資マネジメント事業	10,000	26,537	△ 16,537
設監・不サ、その他事業※	4,000	1,119	2,881
全社・消去	△ 27,000	△ 24,578	△ 2,422
営業外収益 （内、持分法投資利益）	12,000 400	16,319 332	△ 4,319 68
営業外費用	36,000	41,586	△ 5,586
経常利益	267,000	253,710	13,290
特別利益	10,000	20,189	△ 10,189
特別損失	22,000	20,120	1,880
法人税等	76,000	70,889	5,111
非支配株主に帰属する当期純利益	14,000	27,718	△ 13,718
親会社株主に帰属する当期純利益	165,000	155,171	9,829

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2023/3 予想	2022/3 実績	増減
事業利益	291,400	279,310	12,090
EBITDA	395,000	381,434	13,566
有利子負債	2,820,000	2,738,632	81,368

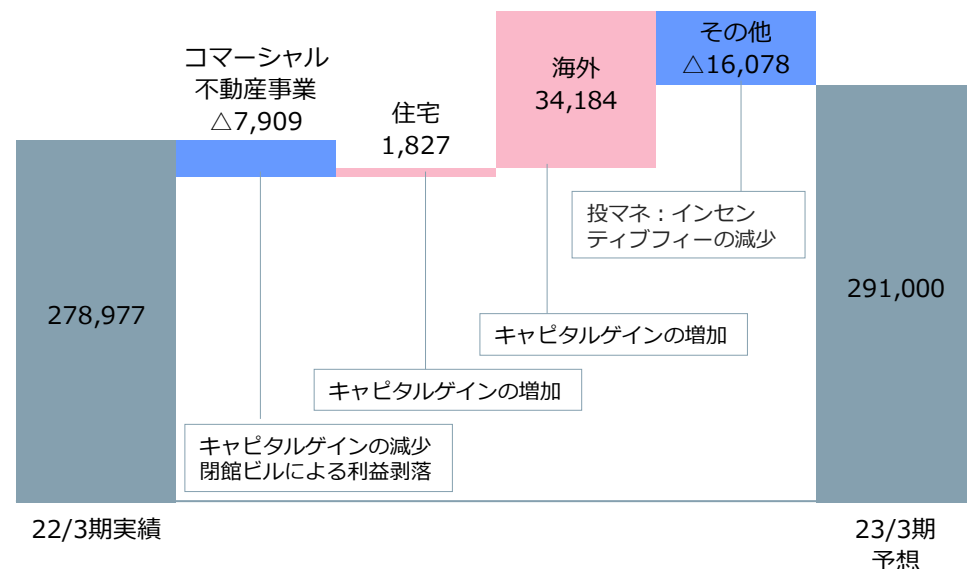
※ 設計監理・不動産サービス事業、その他の事業

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）

	2023/3 予想	2022/3 実績	増減
合計	122,000	76,000	46,000
コマーシャル不動産事業	38,000	42,000	△ 4,000
住宅事業	23,000	5,000	18,000
海外事業	61,000	29,000	32,000
投資マネジメント事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
（消去または全社）	-	-	-

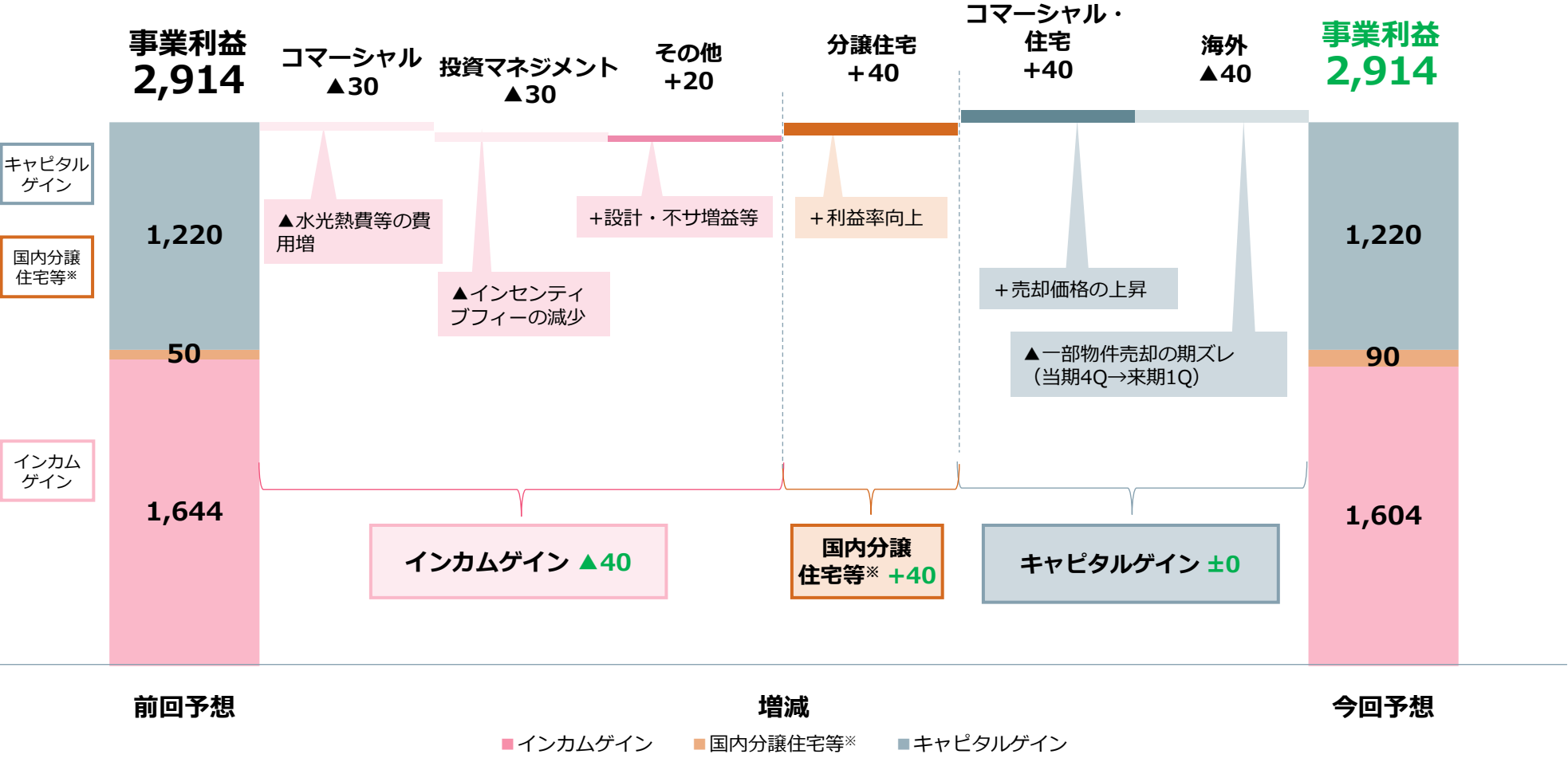
事業別 営業利益の主な増減要因



3. 2023年3月期 業績予想の修正（事業利益の主な増減要因）

住宅事業の好調、国内キャピタルゲインの増加の一方、海外物件の売却時期の期ズレ、投マネのインセンティブフィーの減少があり、通期の事業利益予想は据え置き。

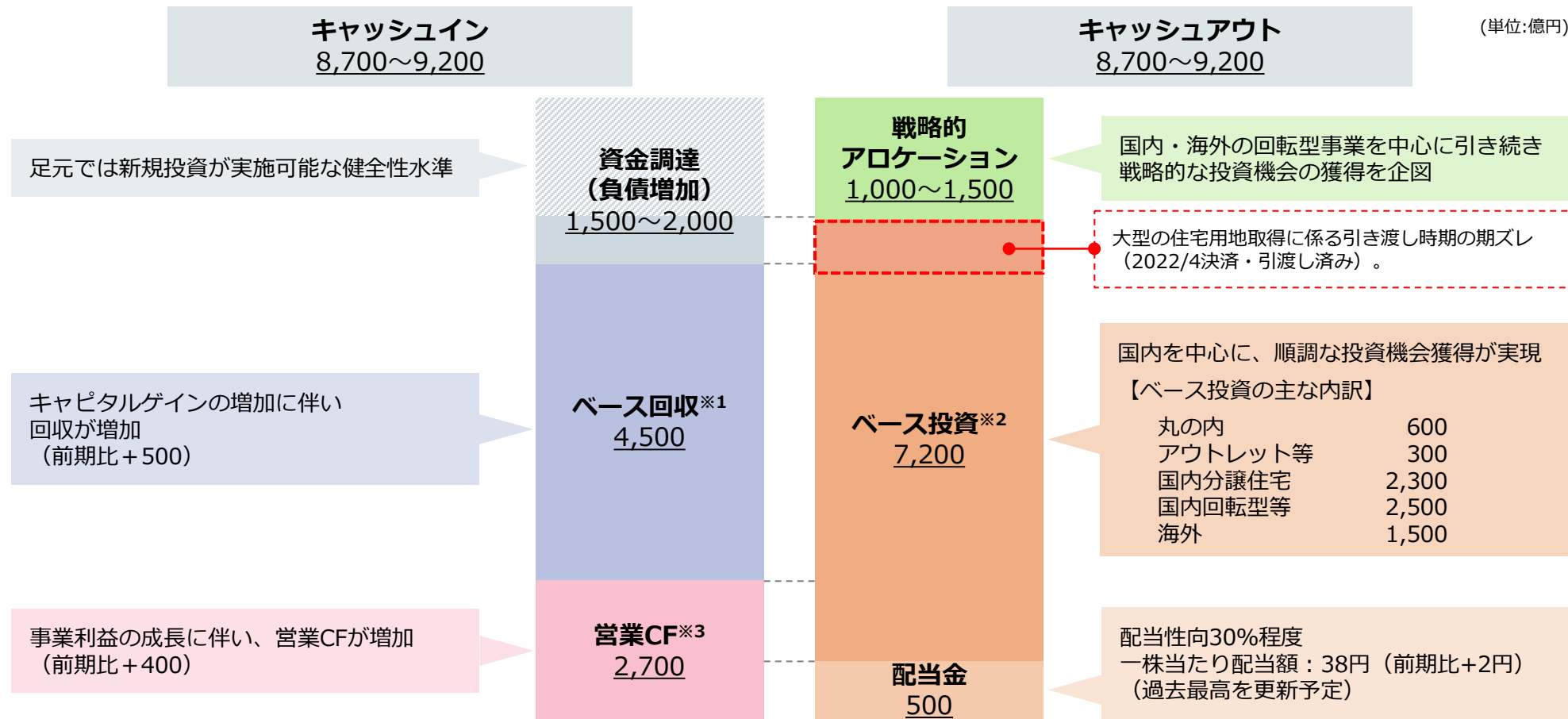
単位：億円



4. 資本政策：23/3期のキャッシュフローの想定

※2022年5月12日に公表した予想から変更しておりません。

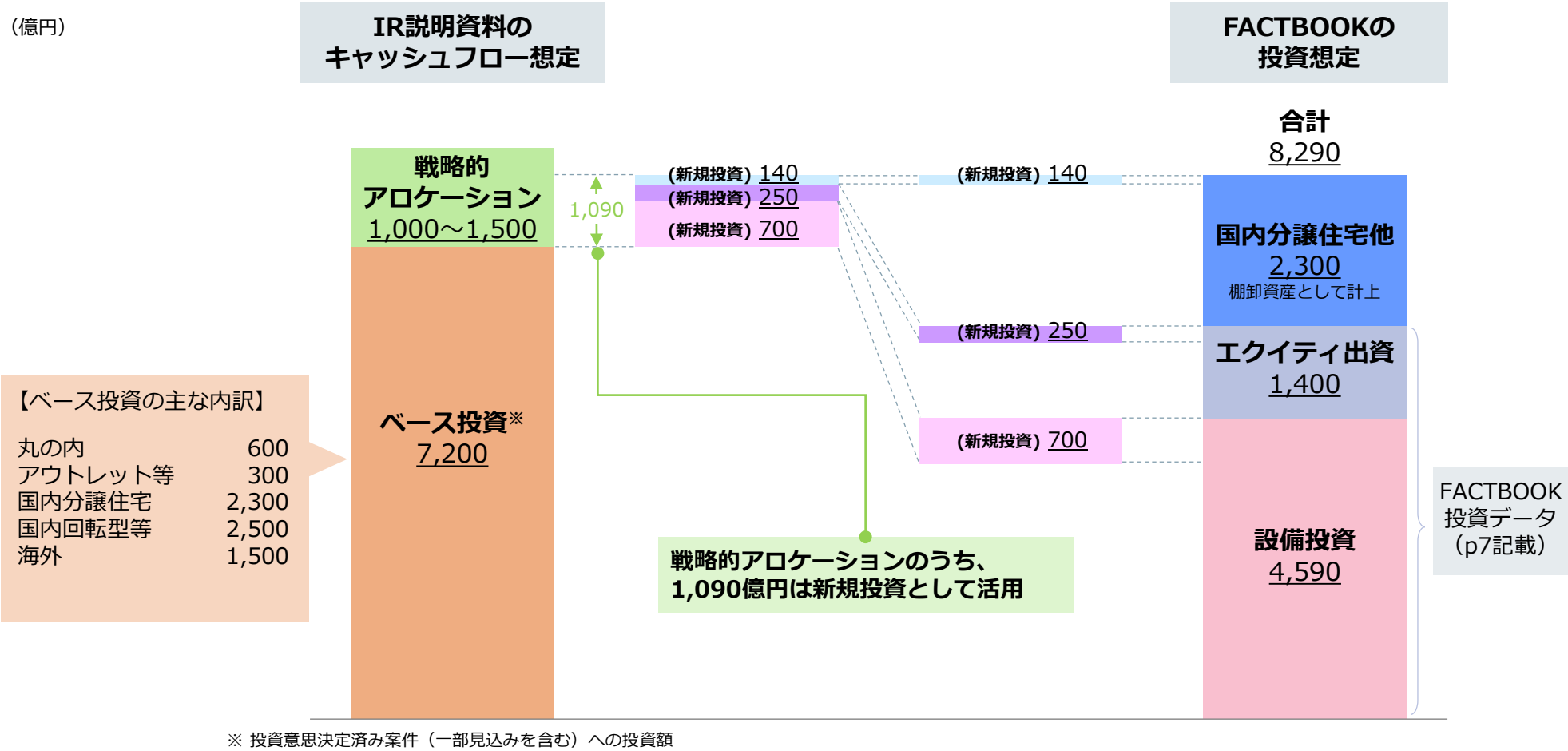
利益成長、回収増加によりキャッシュイン増加。
 長計目標実現に向け、堅調なベース投資の積み上がり、新規の投資機会獲得を目指す。



※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 営業活動によるCFのうち投資回収に関するものを除いたCF

※参考 投資想定に関する補足：IR説明資料とFACTBOOKの整合（期初想定（2022/5/12時点））

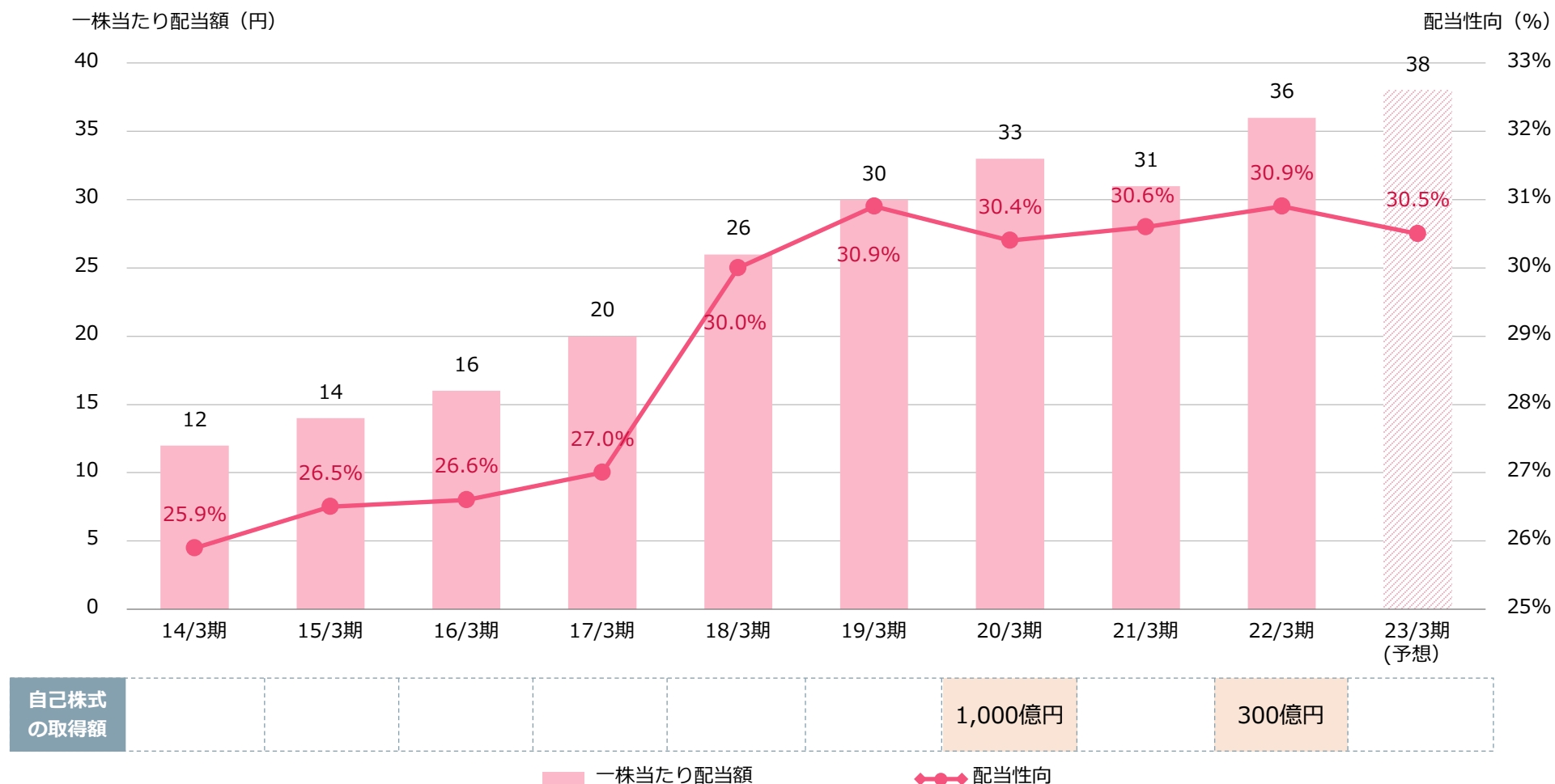
前ページのキャッシュフロー想定とFACTBOOK投資データ（p7）との整合は以下の通り。
当初想定では戦略的アロケーションのうち、1,090億円を新規投資に活用する想定。



5. 株主還元

※2022年5月12日に公表した予想から変更しておりません。

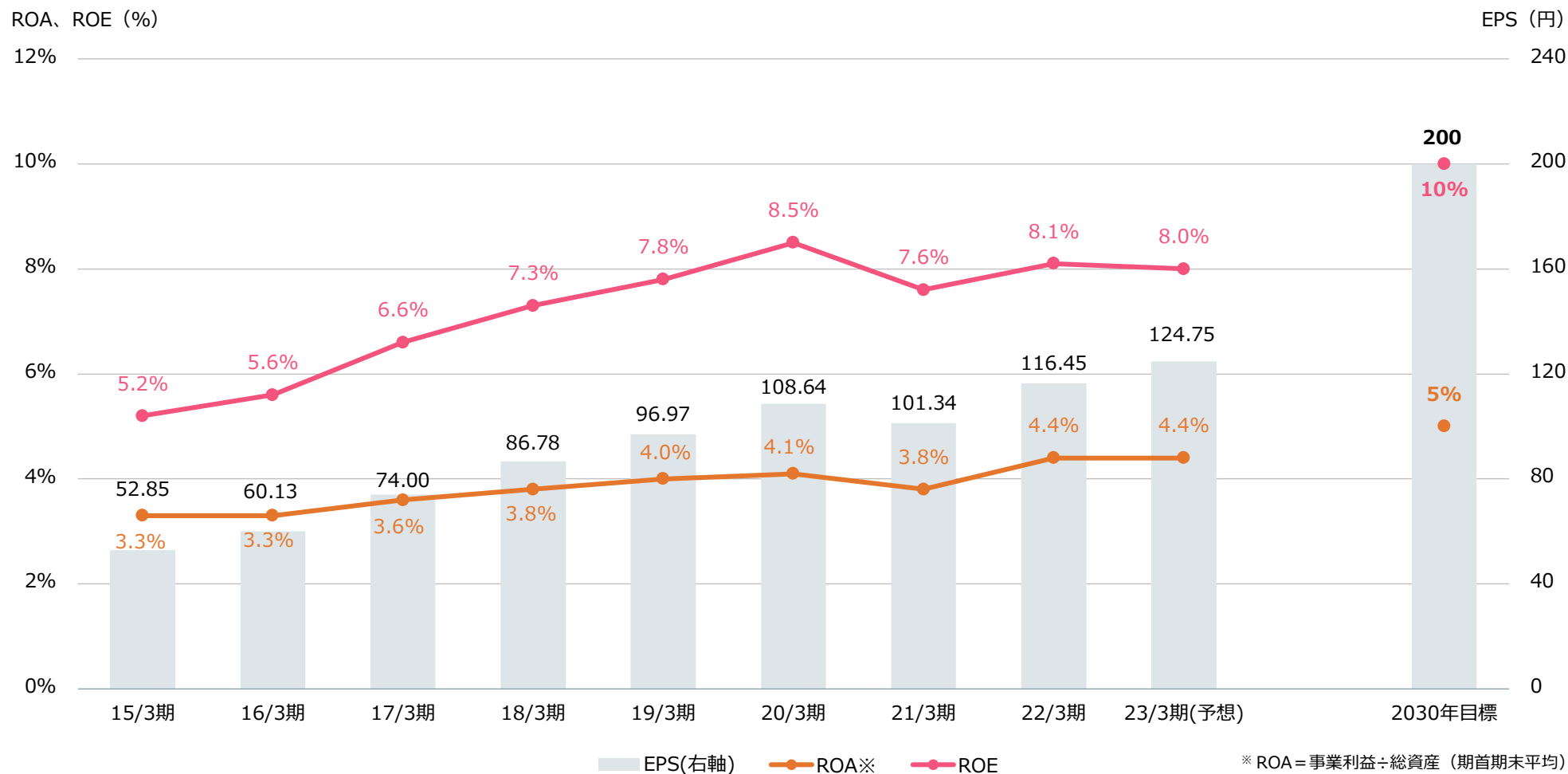
好調な業績を受け配当予想は38円（前期比+2円）。1株当たり配当額は二期連続過去最高を見込む。



6. ROA・ROE・EPS

※2022年5月12日に公表した予想から変更しておりません。

ROEは8%台、EPSは過去最高となる見通し。



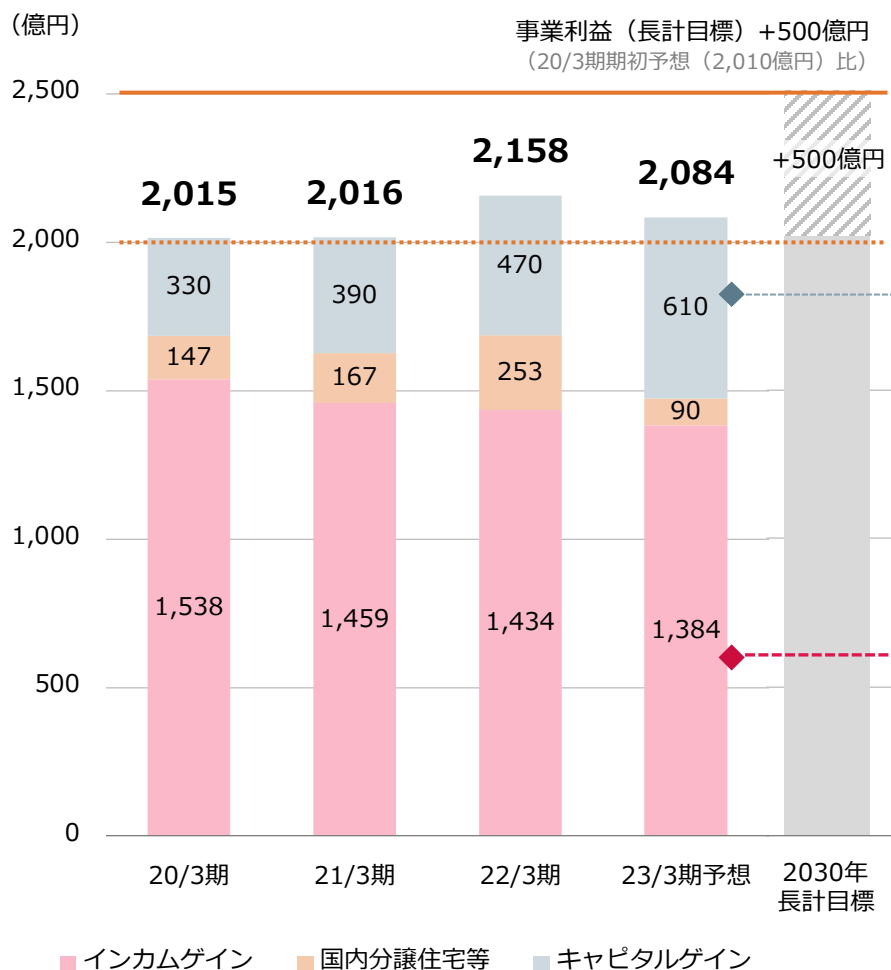
長期経営計画の進捗

「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/ir/plan2030/>

1. 国内アセット事業①：事業利益推移

※23/3期通期予想を修正

インカムゲインはコロナ影響を受けるも、キャピタルゲインは各アセットで想定を上回るリターンを獲得。



キャピタルゲイン

● オフィス、物流施設、賃貸住宅を中心に継続的なキャピタルゲインを計上

21/3期

390億円

オフィス：240億円
物流施設：80億円
住宅事業：70億円

主な売却物件

■ リンクススクエア新宿（一部持分）

用途：オフィス
延床面積：約44,000㎡

■ ロジポート川崎ベイ

用途：物流施設
延床面積：約297,000㎡



【住宅事業】賃貸住宅を中心に6物件を売却

22/3期

470億円

オフィス：350億円
物流施設：70億円
住宅事業：50億円

主な売却物件

■ 豊洲フロント（一部持分）

用途：オフィス
延床面積：約107,000㎡



【住宅事業】賃貸住宅を中心に4物件を売却

● 低効率資産の売却も着実に実行

20/3期：大手町パークビル（一部持分）、熱川別荘事業

21/3期：Corowa甲子園、22/3期：グランフロント大阪（一部持分）

インカムゲイン

● 新ビル稼働による利益寄与はある一方、再開発ビル等による利益剥落もあり

● 21/3期以降、アウトレット・商業施設はコロナ影響を大きく受けたが、徐々に回復

2. 国内アセット事業②

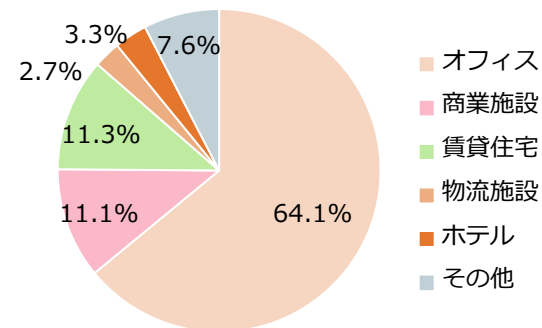
回転型事業の投資が進みプロジェクトラインナップを更に拡充。

分類	名称(仮称を含む) ^{※1}	規模 ^{※2}	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	～	2030	想定NOI (安定稼働時)	想定 投資額
国内	丸の内										
	常盤橋タワー (A棟)	146,000㎡	竣工								
	内神田一丁目計画	85,200㎡		着工				竣工			
	有楽町ビル・新有楽町ビル建替計画	※3 10,700㎡						検討中			
	Torch Tower (B棟)	544,000㎡			着工			竣工			
	国際ビル・帝劇ビル建替計画	※3 9,400㎡						検討中			
	複合開発・オフィス										
	3rd MINAMI AOYAMA	14,700㎡	着工		竣工						
	大阪三菱ビル建替計画	67,000㎡	着工			竣工					
	豊洲4-2街区開発計画	136,500㎡		着工			竣工				
	天神1-7計画 (福岡)	74,000㎡		着工			竣工				
	うめきた2期地区開発事業(大阪)	378,450㎡					段階的に順次竣工・開業				
	錦三丁目25番街区計画 (名古屋)	109,700㎡		着工			竣工				
	道玄坂二丁目南地区再開発事業	87,100㎡			着工		竣工				
	飯田橋駅東地区再開発事業	46,500㎡			着工		竣工				
	三宮雲井通5丁目地区再開発事業 (神戸)	98,570㎡		着工			竣工				
	ホテルグランドパレス跡地の有効活用計画	※3 6,600㎡					検討中				
	赤坂二・六丁目地区開発計画	210,000㎡				着工		竣工			
	アウトレット										
	ふかや花園プレミアム・アウトレット	34,500㎡	着工		竣工						
	京都城陽プレミアム・アウトレット (京都)	※3 245,000㎡						検討中			
	大型物流施設 (10万㎡超)										
	東京流通センター物流ビルA棟	205,000㎡		着工		竣工					
	ロジクス座間	178,700㎡		着工		竣工					
	ロジクス相模原	170,900㎡		着工		竣工					
	三郷市彦糸プロジェクト	※3 54,000㎡						検討中			
	京都城陽基幹物流施設 (京都)	277,000㎡				着工		竣工			

…長計発表以降に公表したPJ 赤字…今期追加・更新したPJ

※1 2030年までに売却を見込む物件を含む ※2 注記のない場合は延床面積 ※3 敷地面積

回転型事業の国内資産[※]の簿価
22/3期末簿価：約1.25兆円



※ 丸の内・アウトレット及び一部連結子会社の資産を除く国内の賃貸等不動産

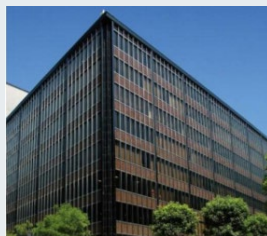
3. 国内アセット事業③

丸の内における再開発事業の推進

■ 国際ビル・帝劇ビル共同建替計画

国際ビル

所在地	: 東京都千代田区丸の内三丁目1番1号他
構造規模	: 鉄骨鉄筋コンクリート造（地下6階 地上9階 塔屋3階建）
敷地面積	: 5,623.30m ²
延床面積	: 76,918.25m ²
竣工年月	: 1966年9月
所有者	: 三菱地所株式会社・一般社団法人日本倶楽部



帝劇ビル

所在地	: 東京都千代田区丸の内三丁目1番1号
構造規模	: 鉄骨鉄筋コンクリート造（地下6階 地上9階 塔屋3階建）
敷地面積	: 3,825.05m ²
延床面積	: 39,419.80m ²
竣工年月	: 1966年9月
所有者	: 東宝株式会社・公益財団法人出光美術館



プロジェクトの特徴

- ・ 有楽町ビル・新有楽町ビルに続く有楽町エリアにおける2つ目の再開発プロジェクト
- ・ 有楽町エリアにおける文化・芸術の拠点として発展させ、更に魅力のある街づくりを通じた、東京の国際競争力向上にも貢献
- ・ 2025年を目途に閉館予定

国内様々なエリアでの事業機会の獲得

■ 錦三丁目25番街区計画

プロジェクトの特徴

- ・ 名古屋の新たなランドマークタワー
- ・ ホテル・オフィス・シネコン・商業施設で国際競争力の強化と賑わいを創出
- ・ 「コンラッド・ホテルズ&リゾーツ」が進出

プロジェクトの概要

所在地	: 名古屋市中区錦三丁目
敷地面積	: 4,866.40m ²
延床面積	: 約109,700m ²
階数	: 地上41階（211m）、地下4階、塔屋1階
スケジュール	: 2022年7月着工、2026年3月竣工予定



▲外観イメージ

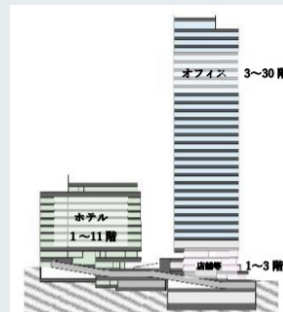
■ 道玄坂二丁目南地区再開発事業

プロジェクトの特徴

- ・ 井の頭線「渋谷」駅直結の大規模複合開発
- ・ 道玄坂沿道の広場や商業施設整備による賑わいの強化
- ・ ホテルは「TRUNK (HOTEL)」が進出

プロジェクトの概要

所在地	: 渋谷区道玄坂二丁目
敷地面積	: 6,720m ²
延床面積	: 約87,100m ²
階数	: オフィス棟 / 地上30階、地下3階、塔屋2階 ホテル棟 / 地上11階、地下2階、塔屋1階
スケジュール	: 2023年度着工予定、2026年度竣工予定



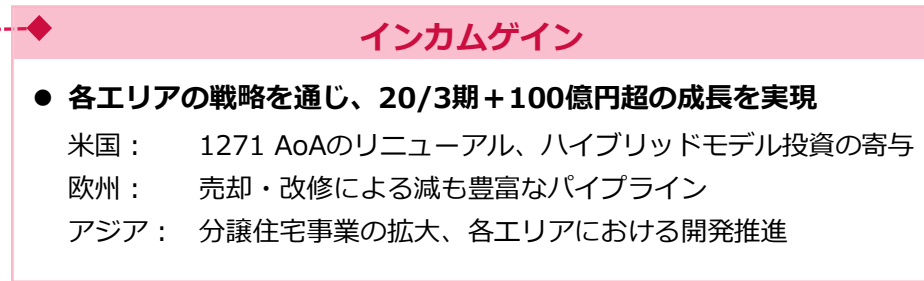
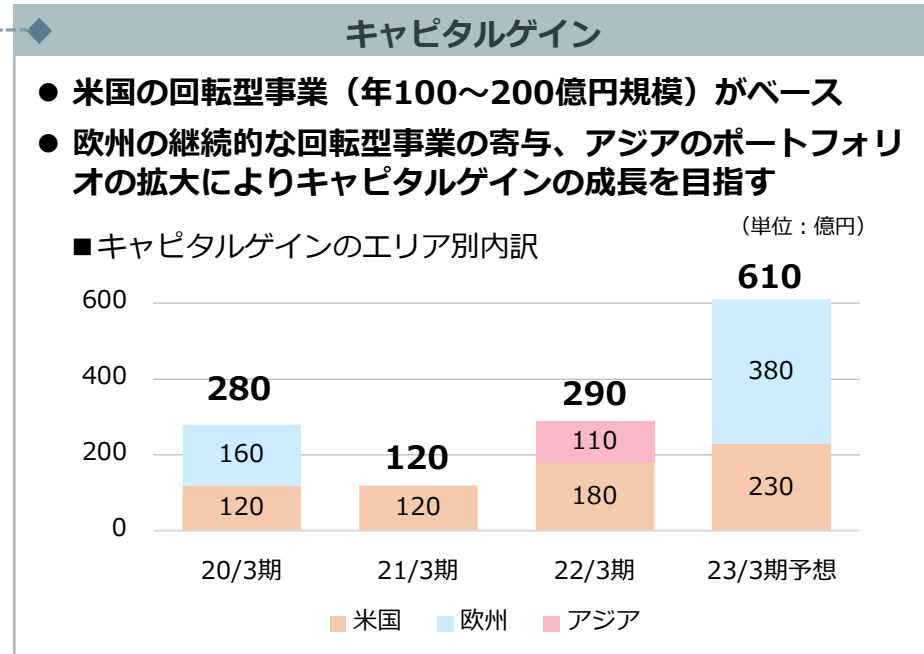
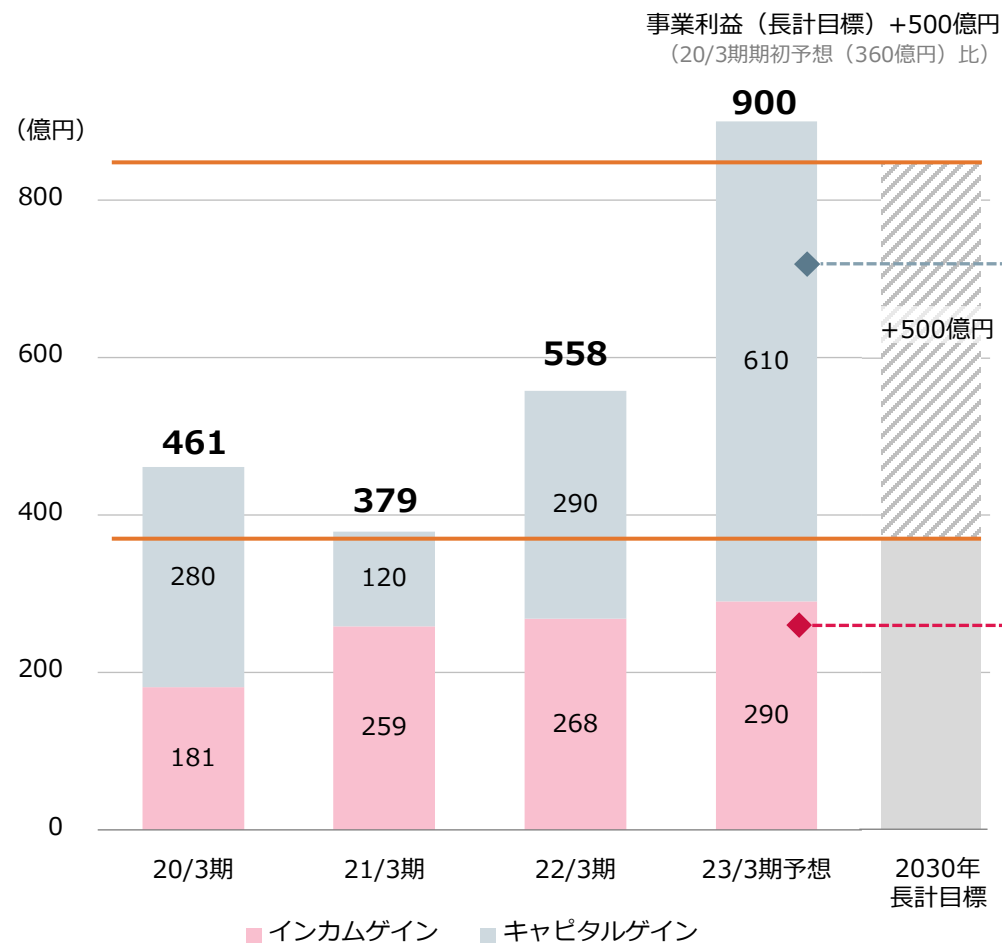
▲断面図

4. 海外アセット事業①：事業利益推移

※23/3期通期予想を修正

インカムゲイン、キャピタルゲインともに順調な利益成長を実現。

23/3期は、大規模なキャピタルゲインの計上もあり、20/3期予想(360億円)から+540億円の成長を見込む。



5. 海外アセット事業②

各エリアに豊富なプロジェクトラインナップ。マーケットを捉え、最適なタイミングで利益化。

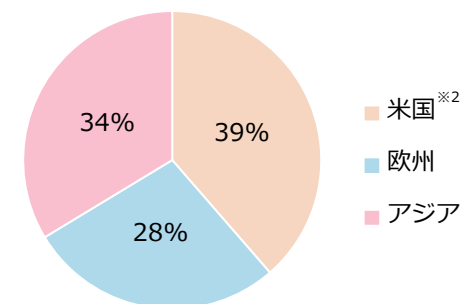
分類	名称(仮称を含む) ^{※1}	規模 ^{※2}	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	～	2030	想定NOI (安定稼働時)	想定 投資額
アジア	Trinity Tower (インドネシア・オフィス,商業)	143,200㎡	竣工							350億円 程度	4,500億円 前後
	ALPHA PARK (中国・オフィス)	233,600㎡	竣工								
	Capita Spring (シンガポール・複合開発)	93,400㎡	竣工								
	180 George Street (オーストラリア・オフィス,商業)	※3 55,000㎡		竣工							
	One City Centre (タイ・オフィス,商業)	116,000㎡		竣工							
	The Grand Outlet (インドネシア・アウトレット)	49,000㎡		着工	竣工						
	Parkline Place (オーストラリア・オフィス,商業)	65,900㎡		着工		竣工					
	蘇州(高新区)ビジネスパーク(中国・オフィス)	220,400㎡		着工		竣工					
	One Circular Quay (オーストラリア・その他)	86,800㎡		着工				竣工			
	Oasis Central Sudirman (インドネシア・複合開発)	307,000㎡			着工			竣工			
欧州	Warwick Court (ロンドン・大規模改修)	29,000㎡		竣工							
	8 Bishopsgate (ロンドン・オフィス,商業)	85,000㎡		竣工							
	dMoura1 (リスボン・オフィス)	※3 11,000㎡		竣工							
	Fyrkanten 11 (スウェーデン・大規模改修)	※3 7,800㎡		着工		竣工					
	60-72 Upper Ground (ロンドン・オフィス,商業)	※4 10,400㎡						竣工			
米国	Stateline 77 Building1/2 (ワシントン州・物流施設)	*3 93,600㎡		竣工							
	Hanover (ペンシルバニア州・物流施設)	*3 42,200㎡		竣工							
	55 Paradise (ニュージャージー州・物流施設)	*3 16,700㎡		着工	竣工						
	バージニア州データセンター (Building1・データセンター)	※5 51,000㎡			着工		竣工				
	バージニア州データセンター (Building2・データセンター)					着工		竣工			
	Liv Crossroads (アリゾナ州・賃貸住宅)	356戸		竣工							
	Liv Laveen (アリゾナ州・賃貸住宅)	360戸		着工		竣工					
	1158 Delaware (コネチカット州・賃貸住宅)	250戸			着工		竣工				
	1072 West Peachtree (ジョージア州・複合開発)	*3 49,300㎡			着工			竣工			
	600 Fifth Street NW (ワシントンD.C.・オフィス)	*3 37,000㎡			着工			竣工			

…長計発表以降に公表したPJ 赤字…今期追加したPJ

※1 2030年までに売却を見込む物件を含む

※2 注記のない場合は延床面積 ※3 貸付有効面積 ※4 敷地面積 ※5 2棟の合計

回転型事業の海外資産^{※1}の簿価
22/3期末簿価：8,470億円



※1 棚卸資産+エクイティ出資+有形固定資産

※2 保有前提のCOREアセット(マンハッタン)を除く

6. 海外アセット事業③

ロンドンにおけるの大規模オフィスの竣工

■ Warwick Court (2022年7月竣工)

プロジェクトの特徴

- ・ 英国での初の大規模リノベーション事業
- ・ 既存物件の改修による収益向上
- ・ Wellbeingやアメニティ施設の拡充、環境対応や多様性への対応を提案

プロジェクトの概要

所在地	: 英国・ロンドン
用途	: オフィス、商業
延床面積	: 約29,000m ²
階数	: 地上8階、地下2階
スケジュール	: 2003年竣工、リノベーション 2020年12月着工、2022年7月竣工



▲外観写真
(2022年7月)

■ 8 Bishopsgate (2023年竣工予定)

プロジェクトの特徴

- ・ ロンドン中心部のシティにおける超高層オフィスビルの開発
- ・ ロンドンにおける40年の事業経験を活かし従前建物の約2.8倍の貸付有効面積を実現

プロジェクトの概要

所在地	: 英国・ロンドン
用途	: オフィス、商業、展望ギャラリー他
敷地面積	: 約3,460m ²
延床面積	: 約85,000m ²
階数	: 地上51階(204m)、地下3階、塔屋1階
スケジュール	: 2019年3月着工、2023年竣工予定



▲外観写真 (2022年7月)

豪州での様々なアセットタイプのプロジェクト推進

■ One Circular Quay



▲外観イメージ

プロジェクトの特徴

- ・ 当社事業比率66.7%。売上規模約2,850億円の大規模プロジェクト
- ・ オペラハウスやハーバーブリッジが見渡せる希少性の高い立地
- ・ スーパーラグジュアリー住宅棟と五つ星ホテルの開発
- ・ ヒルトンの最上級ブランド「The Waldorf Astoria」が豪州初進出
- ・ 豪州ではオフィス、住宅、ホテル等様々なアセットでの投資が進む

プロジェクトの概要

所在地	: 豪州・シドニー
敷地面積	: 約4,100m ²
延床面積	: 約86,800m ²
階数	: 住宅 地上59階、地下6階 ホテル 地上26階、地下6階
スケジュール	: 2023年初頭着工 2027年竣工



Special Movie



豪州主要プロジェクト紹介動画

当社グループが豪州で進める開発案件を紹介します。

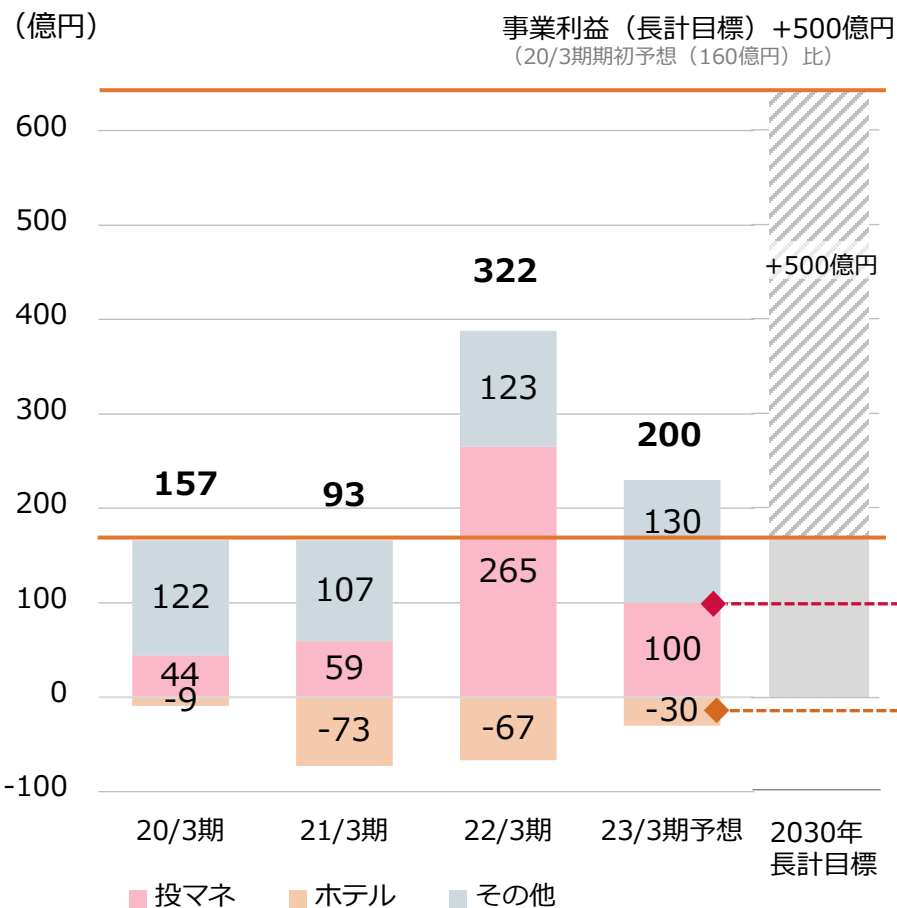


<https://youtu.be/FKGnA4QmDq0>

7. ノンアセット事業の進捗

※23/3期通期予想等を修正

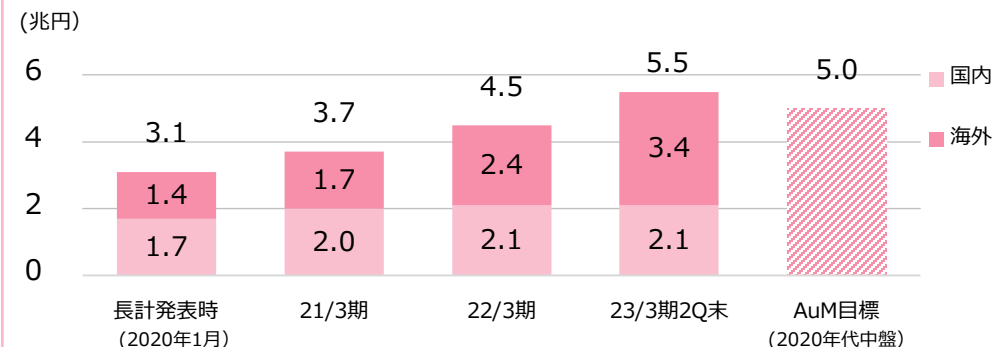
ホテル事業においてコロナ影響を大きく受けるも、投資マネジメント事業におけるAuM拡大等により増益を実現。



投資マネジメント事業

■ AuM拡大によるベース収入の増

- AuM拡大により、ベースのフィー収入が増加し、事業利益100億円規模へ。
- 2023年2Q末にAuM5.5兆円と2020年台中盤目標を早期に達成。



■ バリューストックファンドによる将来受領のインセンティブフィーの計上

- 22/3期には米国等におけるバリューストックファンドの不動産時価評価増に伴うインセンティブフィー（約185億円）を計上。

ホテル事業

- コロナ影響は大きく、時間はかかるものの徐々に回復を見込む
21/3期～22/3期 コロナ影響を受け、赤字幅が拡大
23/3期 経営改革、および国内需要の一定程度の回復を見込む

8. 社会価値向上に向けた取り組み

新たなCO2等温室効果ガス削減目標（ネットゼロ宣言）を設定。RE100の達成時期を大幅に前倒し。

CO2等温室効果ガス削減目標の概要

◆SBTi（The Science Based Targets initiative）の1.5℃シナリオを満たし、SBTiが発表したネットゼロ新基準に沿った見直しを実施。2022年6月にSBTiより日本企業初の認定取得。

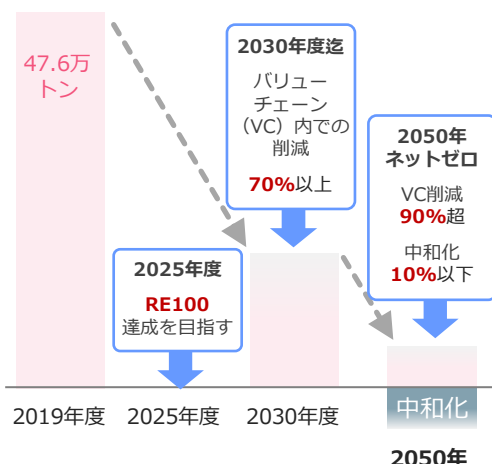
新中長期削減目標：基準年（2019年度）の排出量に対して、

2030年度：スコープ1,2の合計を70%以上、スコープ3を50%以上削減

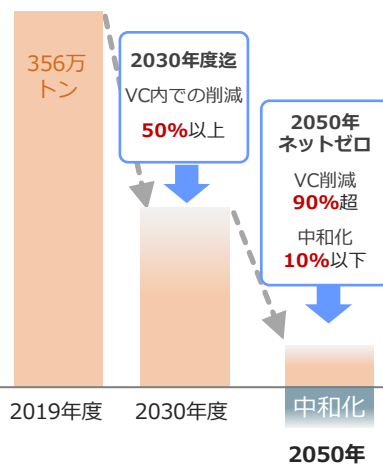
2050年：ネットゼロ達成

SBTネットゼロ新基準（1.5℃シナリオ）に準拠

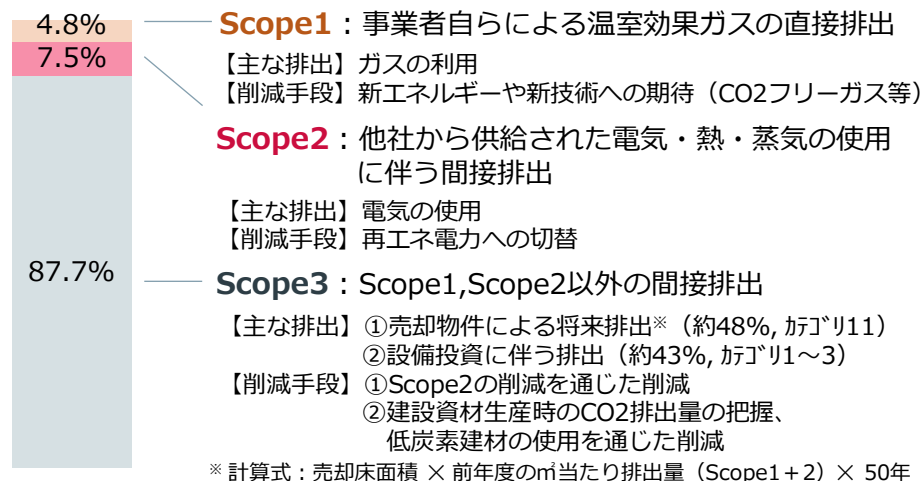
新中長期削減目標 / スコープ1,2



新中長期削減目標 / スコープ3



◆CO2排出量の内訳と主な削減方針（22/3期実績）



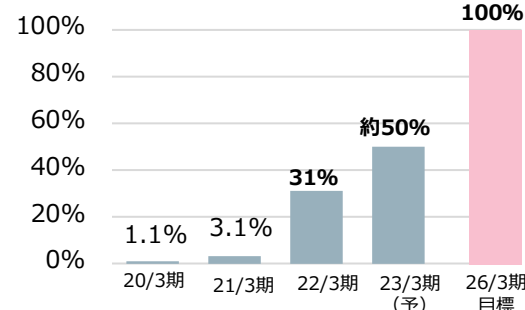
RE100達成に向けて再エネ導入を加速

◆大丸有に続き、東京都内・横浜市内に所有するオフィスビル・商業施設の電力を再生可能エネルギー由来に切り替え（予定含む）。

◆2022年度までに約50棟へ導入。

◆2022年度には再エネ電力比率が50%まで向上する見込み。2025年でのRE100達成を目指す。

再エネ電力比率の推移・目標



ESGの取り組み（サステナビリティ）

「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/ir/plan2030/>

1. マテリアリティ・サステナビリティ経営上の重要課題

三菱地所グループの Sustainability Vision 2050

Be the Ecosystem Engineers

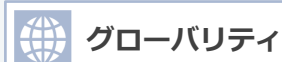
私たちは、立場の異なる主体（個人・企業他）が、経済・環境・社会の全ての面で持続的に共生関係を構築できる場と仕組み（＝エコシステム）を、提供する企業（＝エンジニアズ）であることを目指します。

バックカスティング

マテリアリティ



環境



グローバリティ



コミュニティ



ダイバーシティ



少子高齢化



ストックの有効活用



デジタル革新

マテリアリティを踏まえた重要テーマ・KPIの策定

三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030

①

Environment

気候変動や環境課題に積極的に取り組む持続可能なまちづくり

- CO2排出量削減（2019年度比）（下記目標については2022年6月にSBTiより認定済）
2030年度：Scope1+2を70%以上、Scope3を50%以上削減（2050年：ネットゼロ達成）
- 再生可能電力比率：25%（2025年:100%）（2020年1月:RE100加盟済）
- 廃棄物再利用率：90% 廃棄物排出量：20%削減（2019年度比・㎡当たり）
- 持続可能な木材利用の推進



②

Diversity & Inclusion

暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり

- 女性管理職比率：2030年度までに20%、2040年度までに30%、2050年度までに40%
- ホスピタリティの強化とストレスフリーシティの実現
- 様々な人々のライフスタイルや地域的慣習、宗教、性的指向（Sexual Orientation）に向き合う
- 事業に使用する木材のトレーサビリティを確保



③

Innovation

新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり

- ビジネスモデルを革新しパフォーマンスを最大化
- まちづくりの視点から新たな発想やビジネスの創出をサポートし、都市・産業の成長に貢献する



④

Resilience

安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかなまちづくり

- 防災対策を強化し災害時の機能停滞を極小化
- ハード面の対策によるBCP機能の高度化とエリアコミュニケーションを強化する



2. 2030年KPIと進捗（E・S）

1 Environment

指標	2030年KPI	2021年度実績
温室効果ガスの排出量	Scope1,2 : 70%以上 Scope3 : 50%以上 (2019年度比)	2,534千t (基準値4,038千t)
再エネ比率	100% (2025年度)	31%
m ² 当たりの廃棄物排出量	2019年度比 20%削減	5.1kg (基準値7.1kg)
廃棄物再利用率	90%	58.4%

3 Innovation

指標	<ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスモデルを革新しパフォーマンスを最大化 ・まちづくりの視点から新たな発想やビジネスの創出をサポート、都市・産業の成長に貢献
取り組み	詳細はP32を参照

2021年度にKPIを見直したため、新目標を掲載しております。

2 Diversity & Inclusion

指標	2030年KPI	2021年度実績
女性管理職比率	20%超	6.6%
新卒女性社員採用比率	毎年40%	38.3%
男性の育児休業取得率	100%	75.5%

4 Resilience

指標	2030年KPI	2021年度実績
救急講習資格保有率	100%	72.4%
帰宅困難者受入施設割合 (2002年以降竣工の大型物件が対象)	—	100%

3. トピックス (E・S)

1 Environment

東京都内・横浜市内の所有ビルの電力を全て再エネ由来に

2022年度に東京都内・横浜市内に所有する全てのオフィスビル、商業施設※の電力を再生可能エネルギー由来とする。CO2削減量は年間約34万トン（一般家庭の約12万世帯分に相当）の予定。

※ 回転型事業及び再開発予定などの物件を除く、当社持分50%以上のビル・商業施設。



▲マークイズみなとみらい

▲豊洲フォレシア

▲常盤橋タワー

ザ・パークハウスで初の「ZEH-M Ready」基準に適合

2021年10月に第1工区が竣工した「ザ・パークハウス新浦安マリンヴィラ」では、ザ・パークハウスで初めて「ZEH-M（ゼッチマンション）Ready」基準に適合。建物の「省エネ」性能向上に加え、太陽光発電等による「創エネ」と併せて、一次エネルギー消費量を50%削減する。2025年度には販売開始・賃貸募集するすべての物件をZEH-M Oriented以上とすることを目指す。



▲「ザ・パークハウス 新浦安マリンヴィラ」第1工区 外観

初のサステナビリティ・リンク・ボンドの発行 社会の要請に応えたESGファイナンスの活用を加速

- 2022年7月当社初のサステナビリティ・リンク・ボンドの発行により、600億円を調達。SBTiが策定したネットゼロ新基準を前提として目標設定した債権としては国内初で、環境（E）とダイバーシティ（S）の両方に関する目標を1つのフレームワークに同時に設定する試みも国内初。

サステナビリティ・リンク・ボンドの概要

発行年限	発行額	利率	設定目標
5年	200億円	0.360%	2025年度：再エネ比率100%
10年	200億円	0.644%	2030年度：Scope1,2 70%以上削減 Scope3を50%以上削減
30年	200億円	1.543%	2050年：ネットゼロ達成 2050年度：女性管理職40%を達成

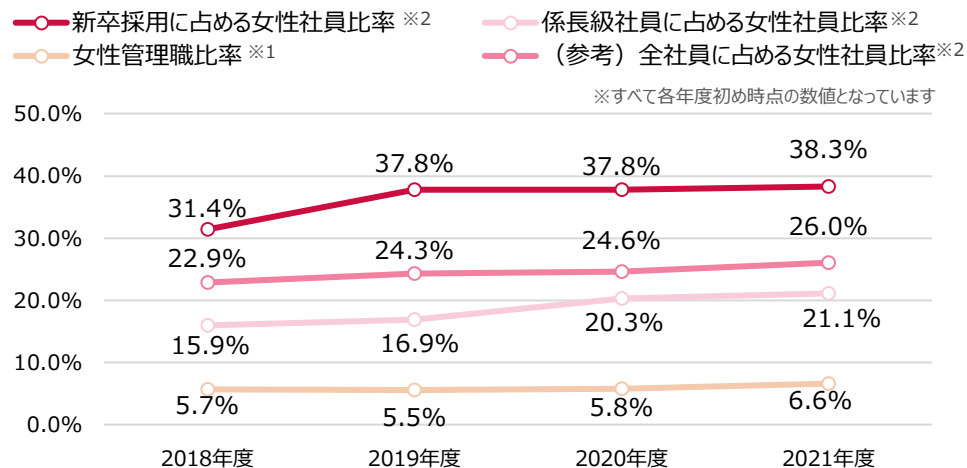
ESGファイナンスによる調達実績

発行年月	債券の種類	調達額
2018年6月	グリーンボンド（公募社債）	200億円
2020年5月	サステナビリティ・リンク・ローン	115億円
2021年11月	ポジティブ・インパクト・ファイナンス	50億円
2022年7月	サステナビリティ・リンク・ボンド	600億円
2022年10月	サステナビリティ・リンク・ローン	500億円

4. トピックス (E・S)

2 Diversity & Inclusion

女性比率向上に関する目標・数値の推移



KPI ① 女性管理職比率※1：2030年度までに20%、2040年度までに30%、2050年度までに40%

② 新卒採用における女性社員比率※2：毎年40%

■取り組み事例

- ・女性が働きやすい環境の整備を目的として、人事制度を拡充
- ・係長級の中途採用強化
- ・女性活躍ワーキンググループの設立
- ・女性社員交流イベントの実施
- ・管理職向け研修にて女性の健康に関するセミナーを実施

※1 2021年に本目標を上方修正したことに伴い、対象範囲を三菱地所に変更

※2 三菱地所

サプライヤー行動規範の制定

当社グループのサプライチェーン全体におけるサステナビリティ・ESG関連の取り組みを推進すべく、「三菱地所グループ サプライヤー行動規範」を2022年4月1日に制定。人権・労働問題や気候変動などの課題が深刻化する中、当社グループが目指す「持続可能で真に価値ある社会の実現」に向け、当社グループの事業において遵守すべき事項を明記。

併せて、サプライヤー行動規範の順守状況を確認するため、ヒアリングシートを用いた調査を実施。当面は、当社グループのサプライチェーンにおいてサステナビリティリスクが高くなる傾向の強い※「施工会社」「清掃会社」を対象に実施し、今後対象範囲を広げていく予定。一次サプライヤー（直接の取引先）のみならず、二次以降のサプライヤー（取引先の委託先）についても調査を実施し、潜在的なリスクを特定し、調査結果から改善の取り組みを該当サプライヤーに要請。

※サステナビリティリスクが高くなる傾向が強いとした判断基準

①外国人労働者や技能実習生等の、立場が弱くなりがちな労働者の雇用が想定されること

②環境への負荷が高い事業であること

③多重の委託構造であり、リスク把握・特定が困難である場合があること。

5. トピックス (E・S)

3 Innovation

スタートアップとのオープンイノベーションによる新事業創出

■新たなスタートアップ投資ファンドを開始

社会課題の解決や産業構造の転換など中長期的な社会インパクトの創出に挑む国内外のスタートアップへ投資する「BRICKS FUND TOKYO by Mitsubishi Estate」を始動。今後5年間で100億円程度の出資を想定しており、スタートアップやベンチャーキャピタル等に対する出資総額は2020年台半ばまでに累計500億円（コミットメント分を含む）となる見込み。



オンライン研修プラットフォームと全社員対象のDX人材育成

■オンライン研修プラットフォーム「MEC ACADEMY」展開

全社に蓄積した各事業に関する不動産を中心とした事業に関する知見を全社で共有するため、新たにオンライン研修プラットフォーム「MEC ACADEMY」を新設。不動産事業をはじめとする社内の様々な知識・スキル・経験を共有することにより、社員の部門を跨いだ新たな挑戦を促す。

■DX人材育成プログラム「MEDiA (MEC Digital Academy)」開設

「MEC ACADEMY」上でDX人材育成プログラム「MEDiA」を展開。デジタル領域の研修の内容を大幅に拡大し、グループ全社員（約1万人）に実施。

内容：「基礎」「実践」「発展」編からなる5つのコンテンツ

- | | |
|-------|---------------------------------|
| STEP1 | ①デジタルマーケティング（デジマ）研修（基礎編） |
| STEP2 | ②デジマ研修（実践編）、③データ分析講座、④DXオンライン講座 |
| STEP3 | ⑤ブートキャンプ |

4 Resilience

第96回 総合防災訓練の実施

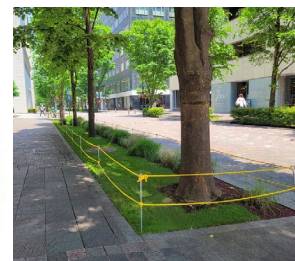
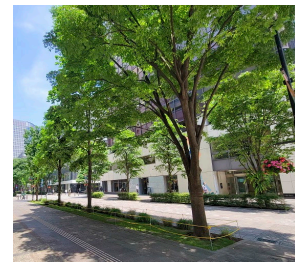
毎年、三菱地所の全役職員やグループ会社、その他外部関係者が参加する公民連携の総合防災訓練を実施。2022年度は千代田区医師会や丸の内消防署との実地演習を含む総合防災訓練を3年ぶりに実施。丸の内エリアに順次導入している「次世代カメラシステム（カメラを一括で制御・管理可能）」を用いた災害時の情報収集や、2021年6月に竣工した常盤橋タワーでははしご車の救助訓練や一斉放水等の消防演習を初めて行った。

丸の内仲通りにおけるレインガーデンの実証実験

グリーンインフラの取り組みとして、丸の内仲通りの道路植栽帯の一部を利用した「レインガーデン」の実証実験を実施。レインガーデンとは雨水を一時的に貯留し時間をかけて雨水を地下へ浸透させる取り組みで、今回の実証実験では水害リスク低減やヒートアイランド、生物多様性への寄与等、様々な都市課題の解決可能性を検証。



▲レインガーデンの効果



▲整備写真

6. 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

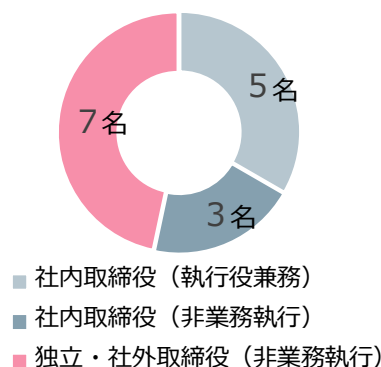
機関設計等

- 2016年6月より指名委員会等設置会社へ移行。
- 2020年、取締役会の実行性評価における第三者評価を実施。

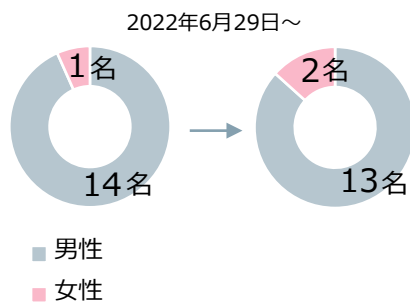
取締役会の概要

- 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、5名が男性、2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名の非業務執行の社内取締役を配置。

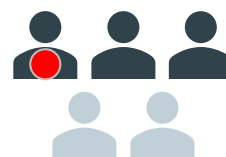
指名委員会

社外取締役のみで構成



監査委員会

委員長が社外取締役



報酬委員会

社外取締役のみで構成



：社外取締役



：社内取締役（非業務執行）



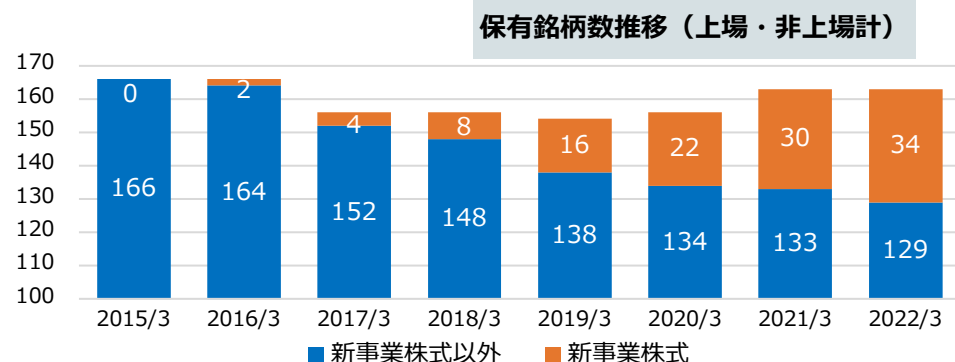
：委員長

7. コーポレートガバナンス（G）②

政策保有株式に関する方針

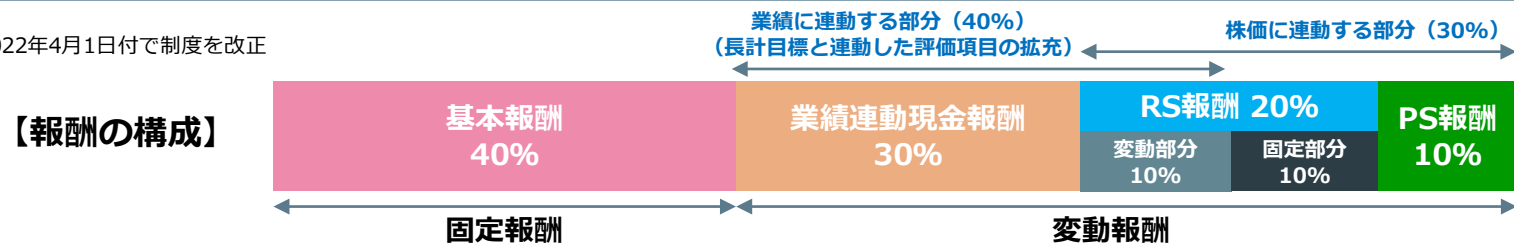
- 過去4年（19/3期～22/3期）で
25銘柄※、累計約291億円を売却。
- 2022年3月末時点、約2,442億円(時価)の上場株式を保有。
今後も保有意義や合理性の低い銘柄については**売却を検討**。

※ 上場会社のみ。保有株式数の一部売却を含む



株主との価値共有を企図した役員報酬制度

※2022年4月1日付で制度を改正



<業績連動現金報酬：30%>

- 報酬：金銭
- 定量評価：各指標（事業利益、EPS、ROA、ROE）の前年度実績
- 定性評価：長計目標と連動した評価項目の達成度合い、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

<譲渡制限付株式報酬（RS報酬）：20%>

- 報酬：株式
- ロックアップ期間：役員退任時まで
- ※ 変動部分の評価方法は業績連動現金報酬と同じ

<株価連動型現金報酬（PS報酬）：10%>

- 報酬：金銭
- 業績評価期間：約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

8. 社外からの評価

2022年12月末時点

—選定・選出なし ※結果公表前

分野	指標	2020	2021	2022	備考
ESG全般	FTSE4Good Global Index	●	●	●	21年連続
ESG全般	FTSE Blossom Japan Index (GPIF指数)	●	●	●	6年連続
ESG全般	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 (GPIF指数)	●	●	●	6年連続
ESG全般	Dow Jones Sustainability World Index	—	—	●	
ESG全般	Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index	●	●	●	3年連続
ESG全般	S&P Global Sustainability Yearbookメンバー	●	●	●	3年連続
ESG全般	SOMPO サステナビリティ・インデックス	●	●	●	11年連続
ESG全般	GRESB Public Disclosure	A	A	A	6年連続
ESG全般	GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク	5スター	5スター	5スター	
ESG全般	GRESBディベロップメント・ベンチマーク	4スター	5スター	4スター	
E(環境)	S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数 (GPIF指数)	●	●	●	5年連続
E(環境)	CDP気候変動質問書	A	A-	A	
E(環境)	CDP水セキュリティ質問書	—	A-	A-	
S(社会)	MSCI 日本株女性活躍指数 (GPIF指数)	●	●	●	5年連続



2022 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA

Sustainability Yearbook
Member 2022
S&P Global

2022
Sompo Sustainability Index

GRESB
Public Disclosure 2022

GRESB
***** 2022

S&P/JPX
カーボン
エフィシエント
指数

CDP
A LIST
2022
CLIMATE

2022 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数 (WIN)

決算補足データ

1. 経営指標等

①長期経営計画KPI

	2019/3	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3 (予想)	2030年 目標
ROA ^{*1}	4.0%	4.1%	3.8%	4.4%	4.4%	5%
ROE	7.8%	8.5%	7.6%	8.1%	8.0%	10%
EPS	96.97円	108.64円	101.34円	116.45円	124.75円	200円

②事業利益

	2019/3	2020/3	2021/3	2022/3	2023/3 (予想)	2030年 目標
事業利益 ^{*2}	2,294億円	2,409億円	2,247億円	2,793億円	2,914億円	3,500～ 4,000億円
国内アセット事業	-	2,015億円	2,016億円	2,158億円	2,084億円	+ 500億円程度 ^{*3}
海外アセット事業	-	461億円	379億円	558億円	900億円	+ 500億円程度 ^{*3}
ノンアセット事業	-	157億円	93億円	322億円	200億円	+ 500億円程度 ^{*3}
全社・消去	-	△224億円	△242億円	△245億円	△270億円	-

^{*1} ROA=事業利益／総資産(期首期末平均)

^{*2} 事業利益=営業利益+持分法投資損益

^{*3} 20/3期比

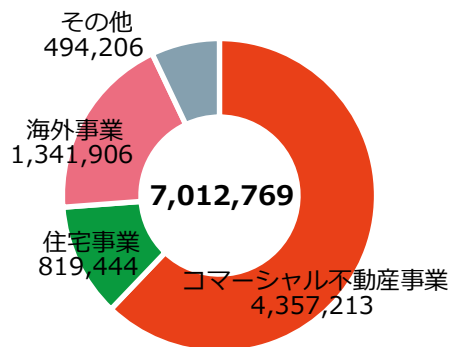
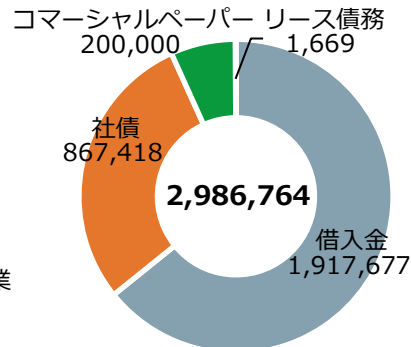
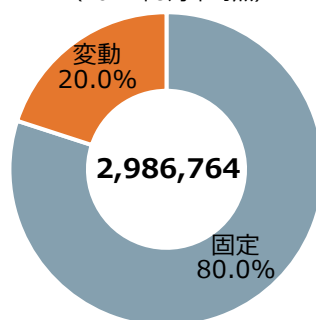
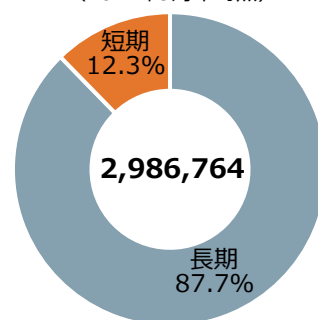
2. 2022年12月末BS

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2022/12末	2022/3末	増減
流動資産合計	1,830,977	1,356,789	474,188
現金及び預金	276,112	233,117	42,995
受取手形、営業未収入金及び契約資産	49,019	60,645	△ 11,625
販売用不動産	130,527	41,239	89,288
仕掛販売用不動産	472,080	299,532	172,548
開発用不動産	719	724	△ 5
エクイティ出資	770,672	624,521	146,151
その他	131,843	97,009	34,834
固定資産合計	5,181,791	5,137,127	44,664
有形固定資産合計	4,356,763	4,345,989	10,774
無形固定資産合計	108,219	108,092	126
投資有価証券	296,199	299,617	△ 3,417
その他	420,607	383,426	37,181
資産合計	7,012,769	6,493,917	518,852

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2022/12末	2022/3末	増減
負債合計	4,597,163	4,257,484	339,679
流動負債合計	881,379	631,043	250,336
支払手形及び営業未払金	45,139	60,516	△ 15,377
短期借入金	207,348	182,052	25,296
1年内返済予定の長期借入金	90,551	79,928	10,622
コマーシャルペーパー	200,000	-	200,000
1年内償還予定の社債	30,000	90,000	△ 60,000
その他	308,339	218,544	89,795
固定負債合計	3,715,784	3,626,441	89,342
社債	827,824	786,335	41,489
長期借入金	1,662,912	1,598,562	64,350
その他	1,225,043	1,241,539	△ 16,497
純資産合計	2,415,605	2,236,432	179,173
株主資本合計	1,368,666	1,335,024	33,641
その他の包括利益累計額合計	803,801	668,200	135,600
新株予約権	193	201	△ 8
非支配株主持分	242,945	233,005	9,939
負債・純資産合計	7,012,769	6,493,917	518,852

総資産内訳
(2022年12月末時点)連結有利子負債
(2022年9月末時点)連結有利子負債／
固定変動比率
(2022年9月末時点)連結有利子負債／
長短比率
(2022年9月末時点)

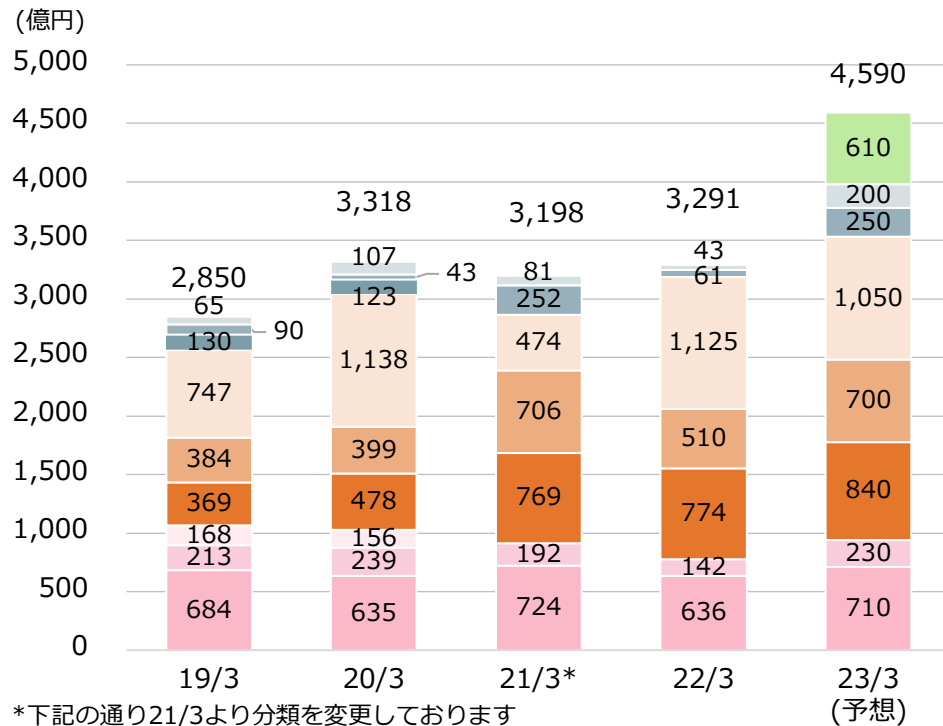
3. 連結キャッシュ・フロー

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	①2022/3-3Q (実績)	②2023/3-3Q (実績)	増減 (②－①)	③2022/3 (実績)	④2023/3 (予想)	増減 (④－③)
営業活動による キャッシュ・フロー	174,848	40,236	△ 134,611	280,090	370,000	89,910
減価償却費	67,933	69,775	1,841	91,581	94,000	2,419
棚卸資産の増減	71,409	△ 122,862	△ 194,271	116,993	102,000	△ 14,993
エクイティ出資の増減	△ 15,858	3,343	19,201	△ 30,267	△ 66,000	△ 35,733
投資活動による キャッシュ・フロー	△ 223,410	△ 200,909	22,501	△ 313,778	△ 480,000	△ 166,222
投資有価証券の売却による収入	8,398	5,847	△ 2,551	9,562	2,000	△ 7,562
設備投資	△ 217,833	△ 205,278	12,555	△ 329,115	△ 459,000	△ 129,885
財務活動による キャッシュ・フロー	118,105	198,654	80,548	90,973	15,000	△ 75,973
現金及び現金同等物の 期末残高	245,875	279,384	33,508	234,244	140,000	△ 94,244
フリーキャッシュフロー	△ 48,561	△ 160,672	△ 112,110	△ 33,687	△ 110,000	△ 76,313

4. 投資データ

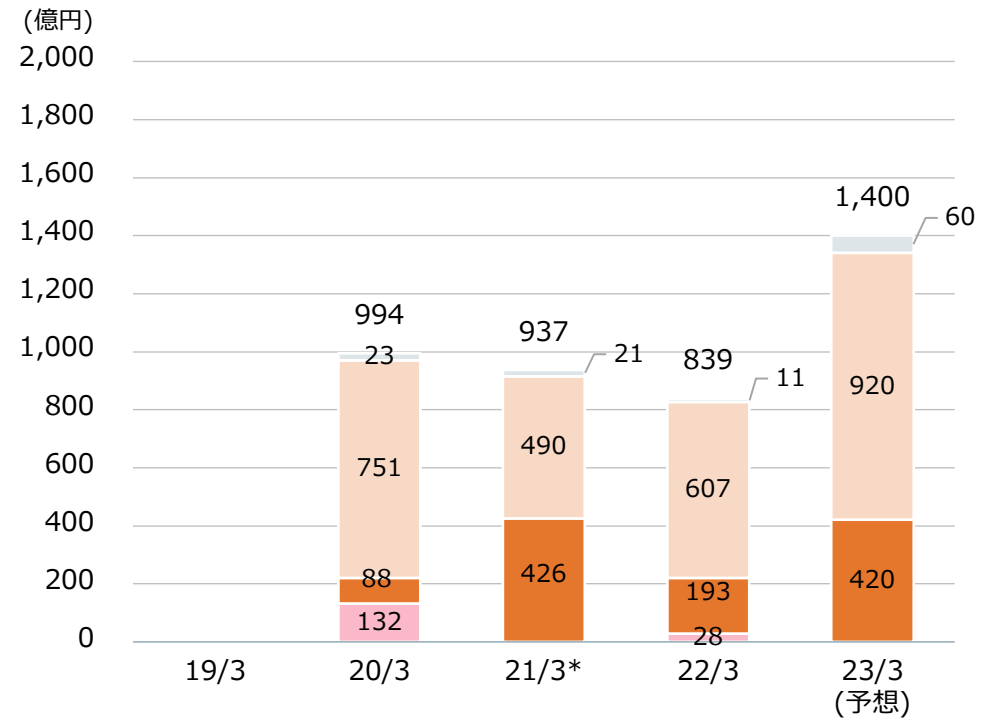
設備投資の主な内訳



<18/3～20/3の凡例>

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

エクイティ出資の主な内訳



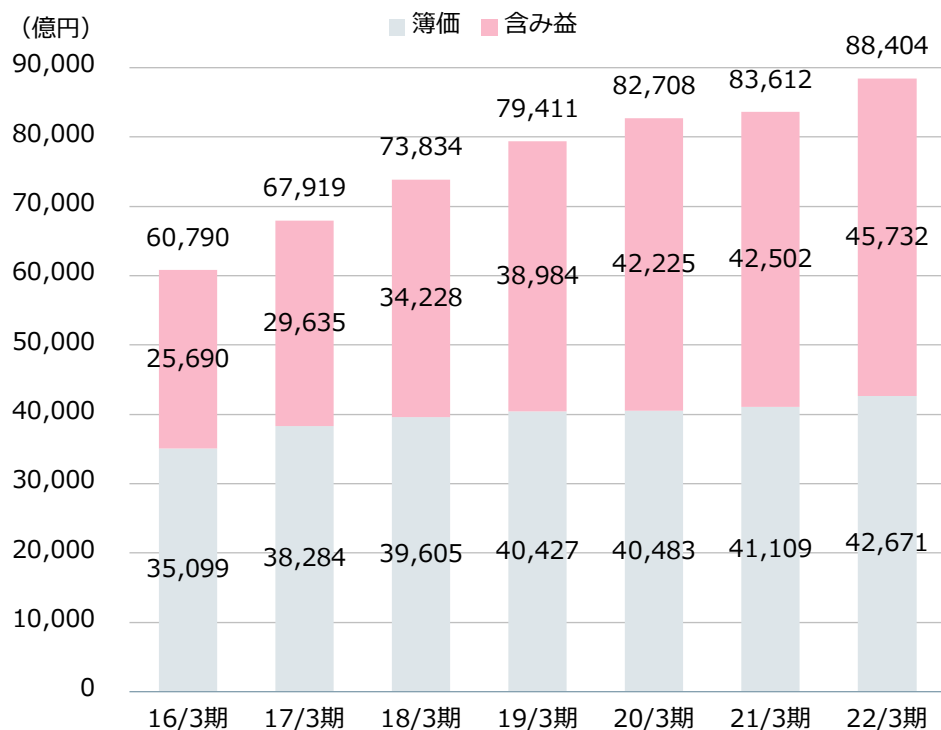
<21/3～の凡例>

- オフィス (単体: リニューアル)
- オフィス (単体: 新規・再開発ビル)
- 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 (国内)
- その他 (連結消去含む)
- 新規投資

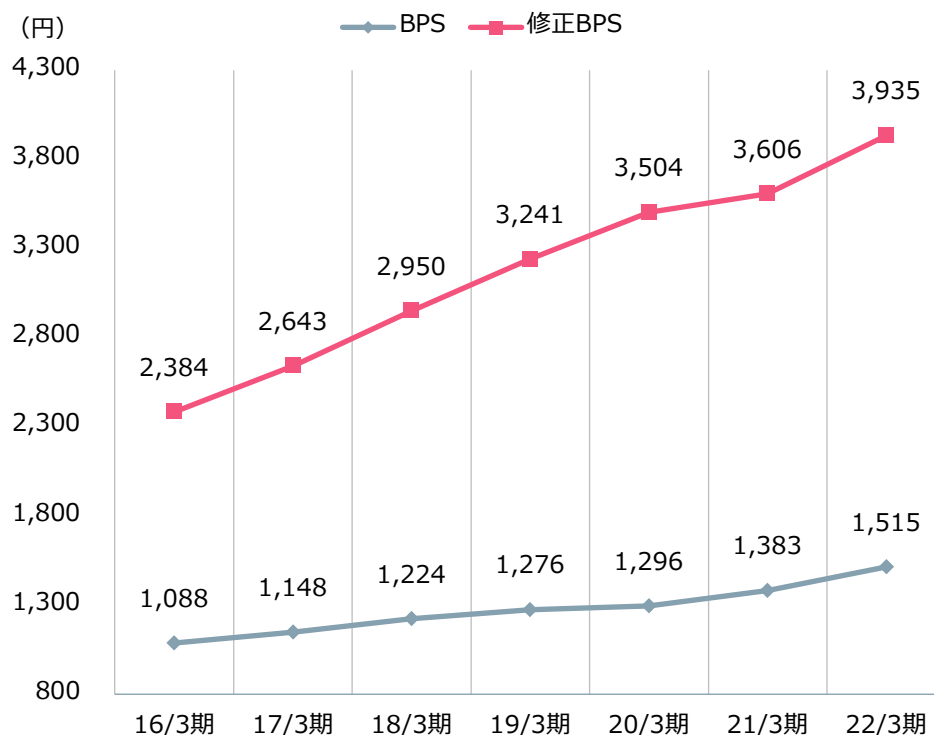
5. 賃貸等不動産の状況①

新ビルの竣工、海外アセット・国内賃貸住宅はキャップレートの低下、為替影響等により含み益が増加。

賃貸等不動産の含み益



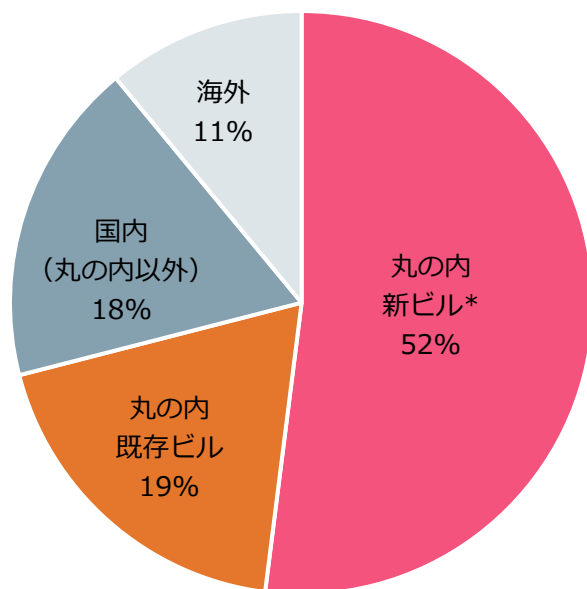
BPS・修正BPS※の状況



※ BPSに含み益（税後）を加えた数値

6. 賃貸等不動産の状況②

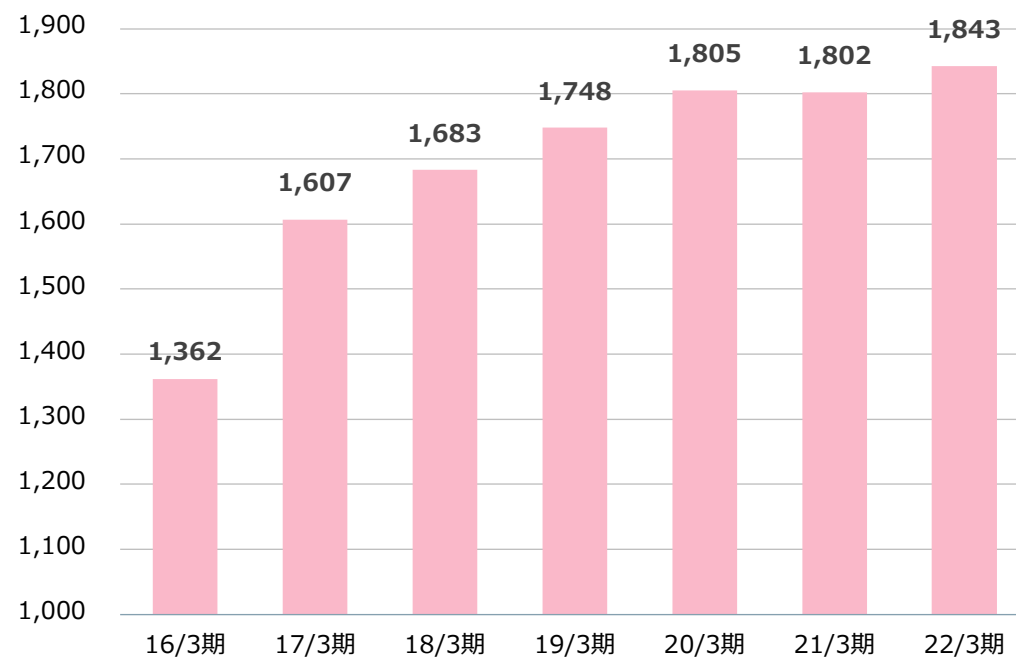
含み益の内訳



(2022年3月期実績)

賃貸利益の推移

(億円)



*丸ビル以降の再開発済み物件

2022年3月期より、TOKYO TORCHプロジェクト全体を丸の内新ビルとしてカウントしております

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＞

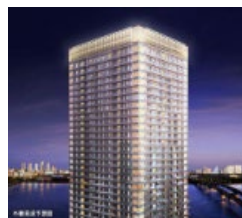
ロイヤルパークホテルズグループとして国内でホテルを展開。また、空港の民間運営事業を開始。



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。

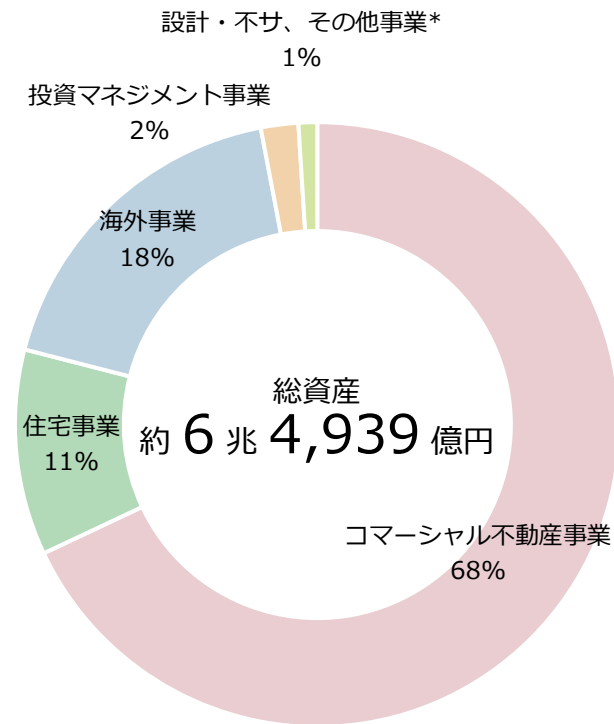
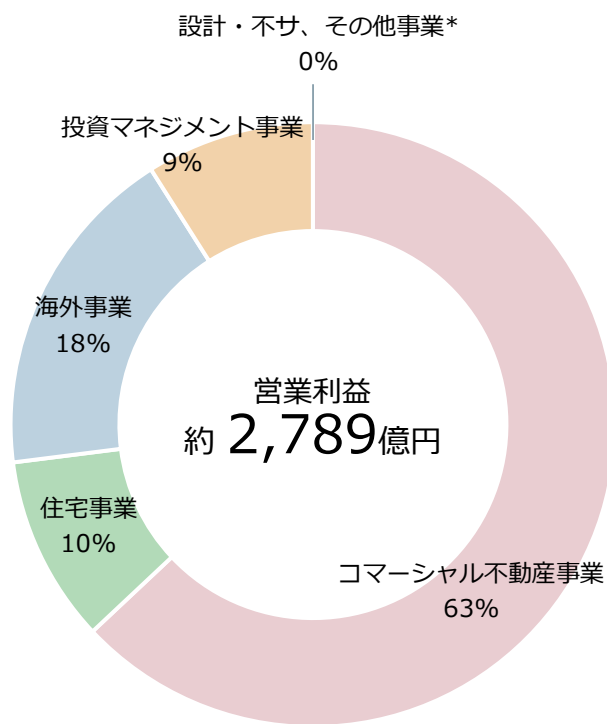
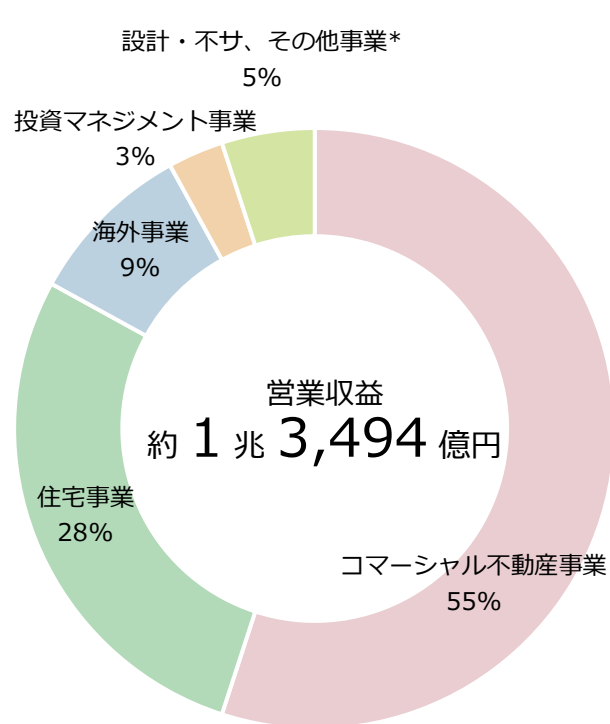


＜不動産サービス事業＞

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



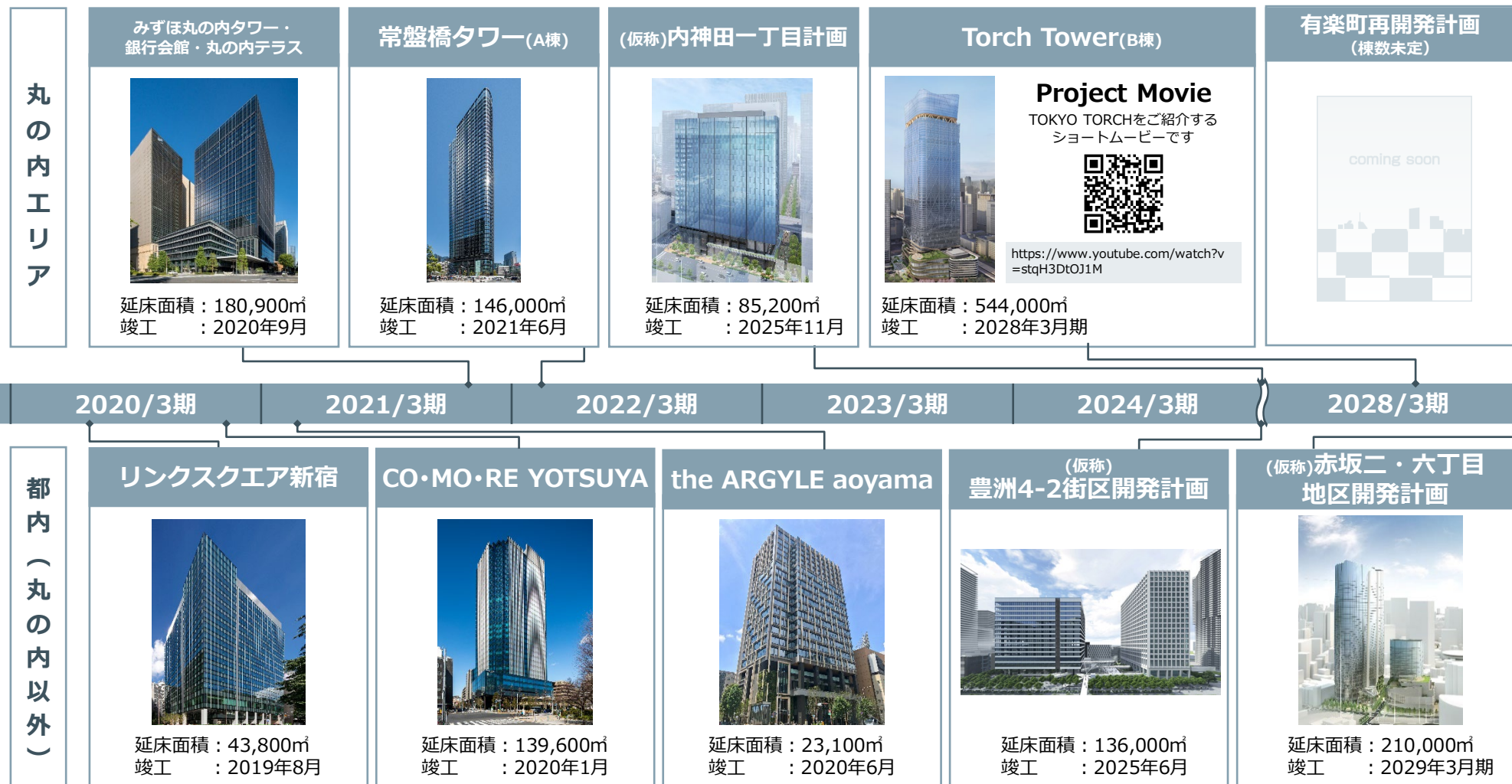
*設計監理・不動産サービス事業、その他の事業
(2022年3月期実績)

コマーシャル不動産事業

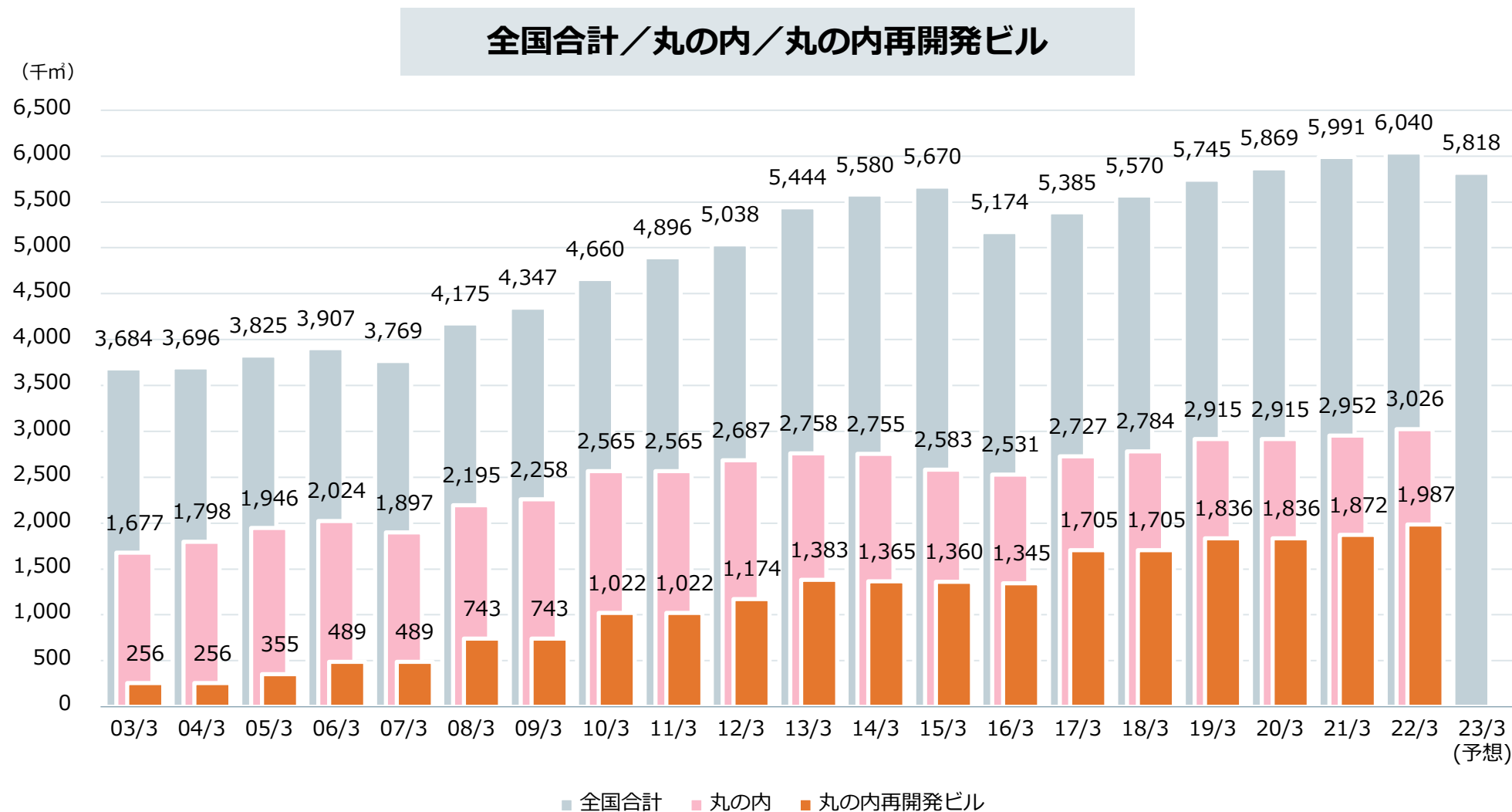
オフィスビル

The map illustrates the urban landscape around JR Tokyo Station, categorized into three main districts: Ariake (有楽町), Marunouchi (丸の内), and Nishi-Shinjuku (大手町). It details the locations of numerous buildings, including commercial offices, hotels, and public facilities. The map is color-coded to show the completion status of these buildings, with a legend in the bottom right corner. The legend indicates: red for buildings completed before 2002, blue for buildings completed between 2002 and 2009, yellow for buildings completed between 2009 and 2020, green for buildings completed between 2020 and 2029, and dark green for buildings completed in 2030 or later. The map also shows the location of the Tokyo Torch (東京駅前常盤橋プロジェクト) and the Tokiwa Bridge (TOKIWAブリッジ). The map is oriented with North at the top, as indicated by the compass rose in the top right corner.

2. パイプライン

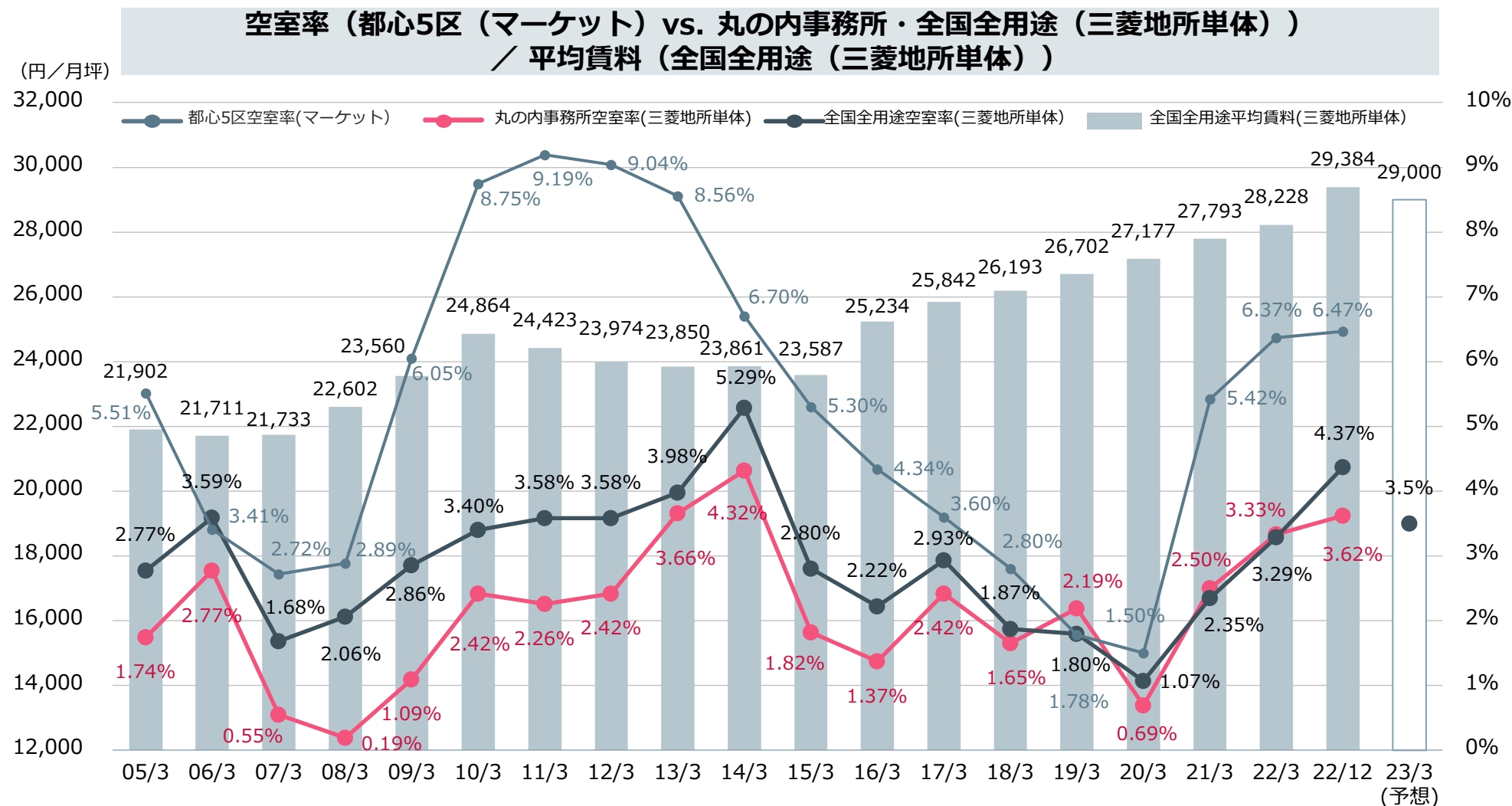


3. 決算関連データ：営業延床面積（三菱地所単体）



*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



出所：三鬼商事および弊社物件データより作成

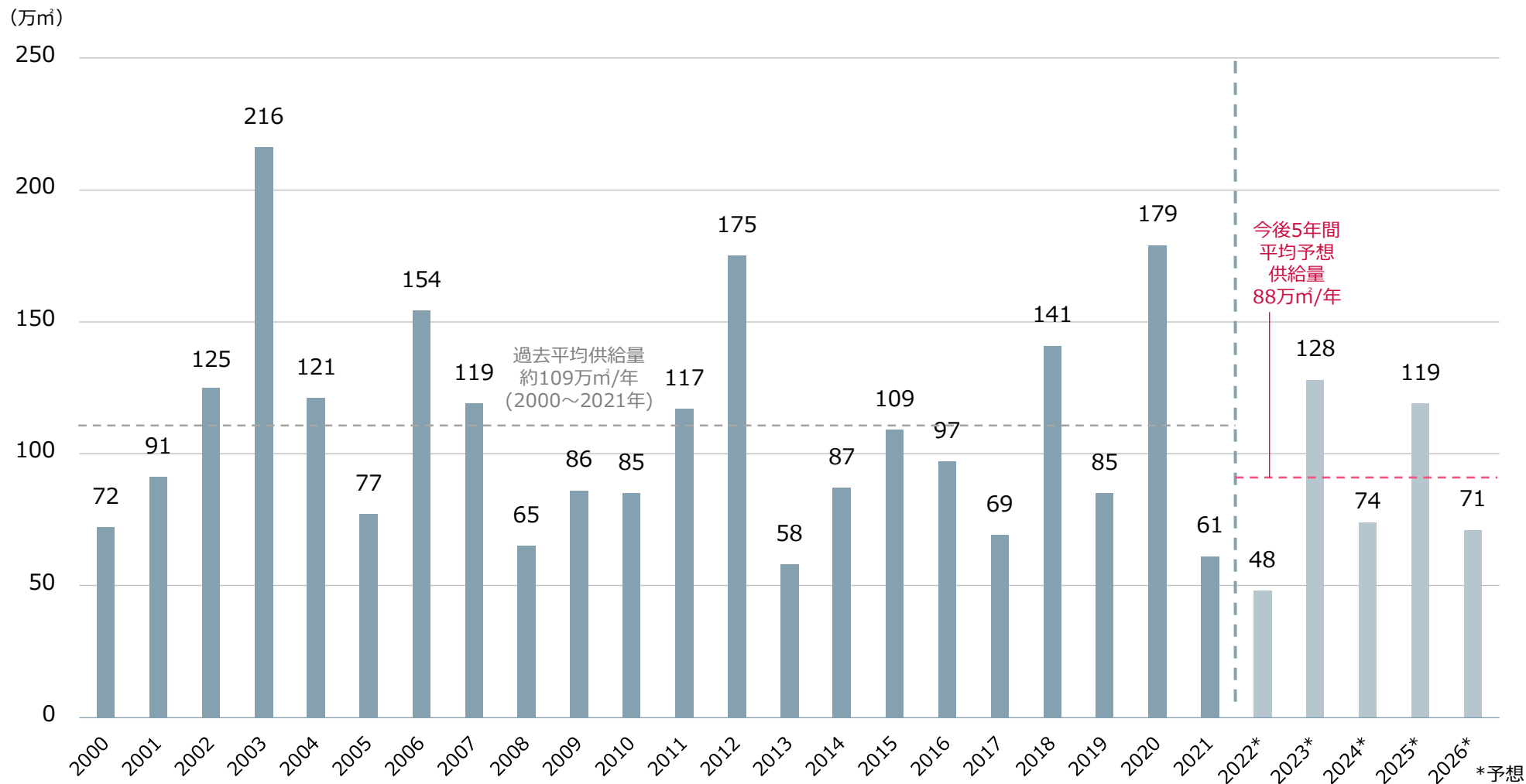
5. 決算関連データ：オフィスビル*賃貸収入内訳（三菱地所単体）

（億円）

	2022/3-3Q (実績)	2022/3 (実績)	2023/3-3Q (実績)	2023/3 (前回予想)	2023/3 (今回予想)
オフィスビル*賃貸収入	3,295	4,352	3,209	4,237	4,250
対前期増減	+ 157	+ 171	△ 86	△ 114	△ 102
新ビル貸室料	+ 126	+ 160	+ 48	+ 62	+ 62
既存ビル貸室料	△ 48	△ 67	△ 79	△ 67	△ 94
再開発に伴う減、棟数減他	△ 28	△ 34	△ 53	△ 84	△ 84
貸付異動、賃料改定他	△ 20	△ 33	△ 26	+ 17	△ 10
共益費等付帯収入・その他	+ 79	+ 78	△ 54	△ 109	△ 70



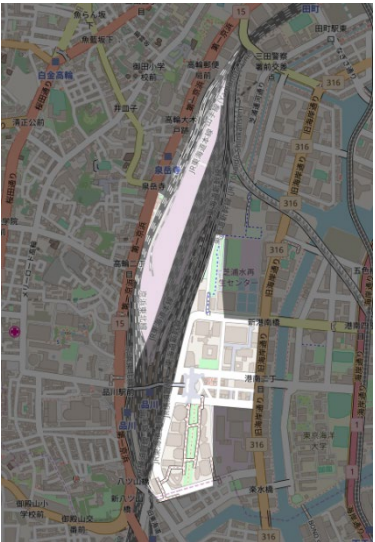
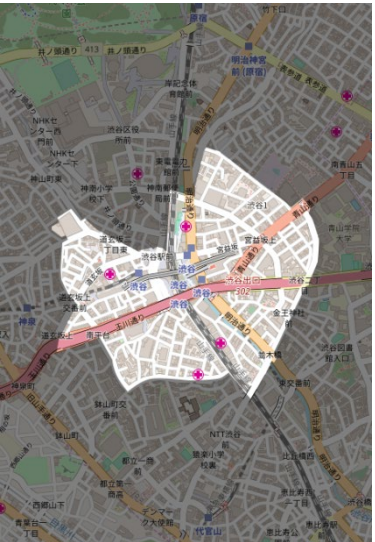
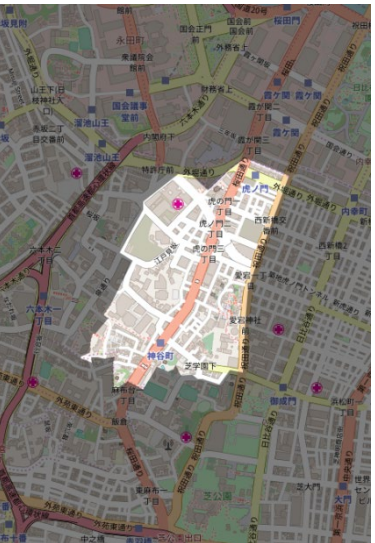
* オフィスビルを主用途とするビル

6. 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（2022年5月時点）

7. 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： 120ha	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

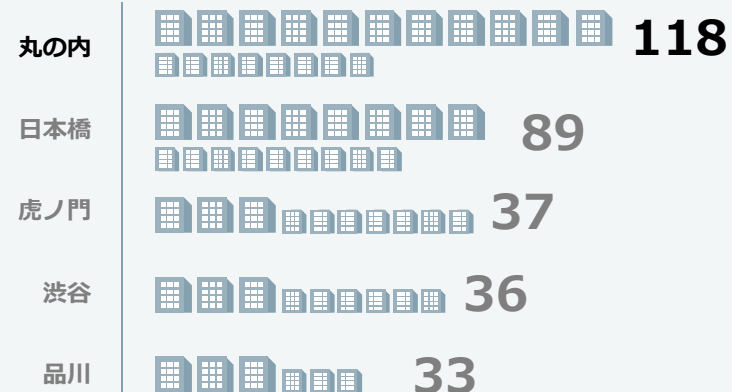
8. 丸の内の優位性：本社数／事業所数

（データ：2022年3月時点）

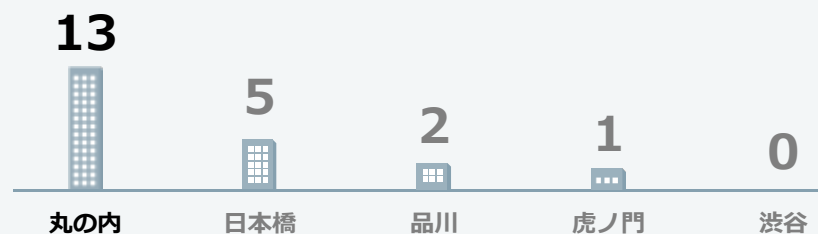
① FORTUNE GLOBAL 500本社数



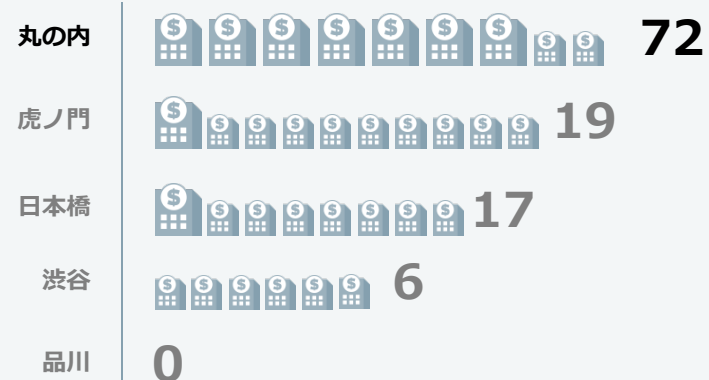
③ 上場企業本社数



② 時価総額上位50位企業本社数



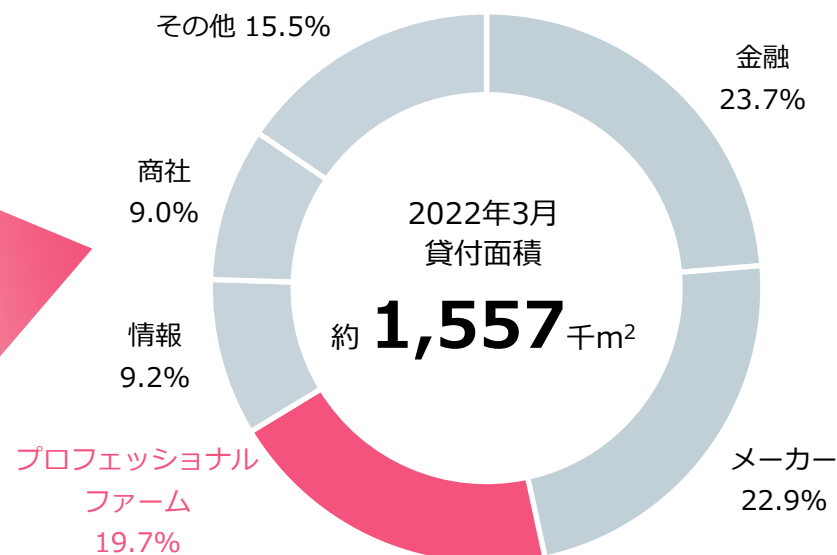
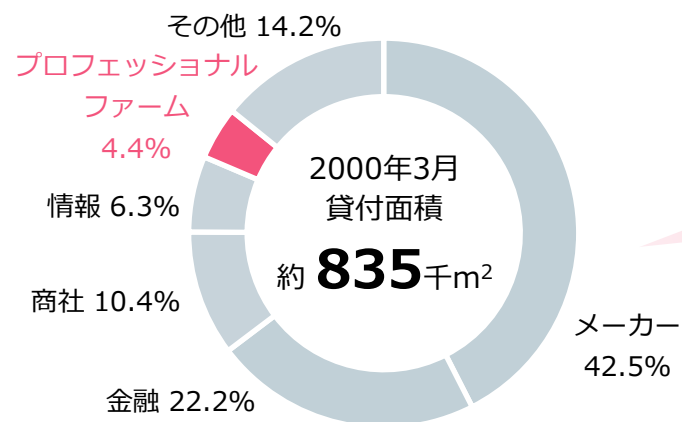
④ 外国金融機関事業所数



9. 丸の内データ：丸の内のオフィステナント構成（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%
貸付面積（オフィス）		約835千m ²

2022年3月	業種	面積比率
1	金融	23.7%
2	メーカー	22.9%
3	プロフェッショナルファーム	19.7%
4	情報	9.2%
5	商社	9.0%
	その他	15.5%
貸付面積（オフィス）		約1,557千m ²



10. 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

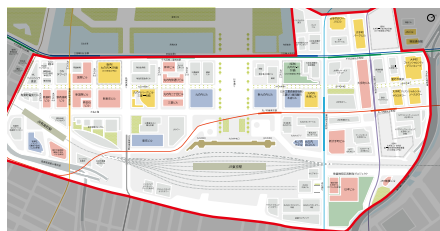
1,000% → 1,300% (2004年6月)

※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

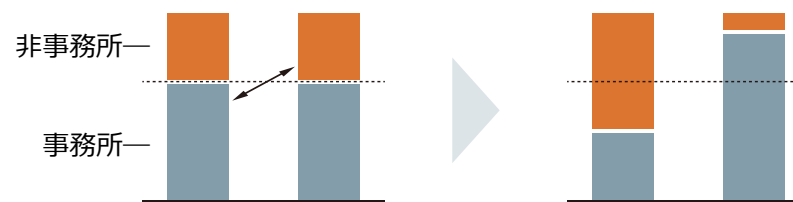
都市再生に対する貢献を認められた場合、都市計画の特例により貢献度合いに応じた容積率等の緩和を受けることが可能

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



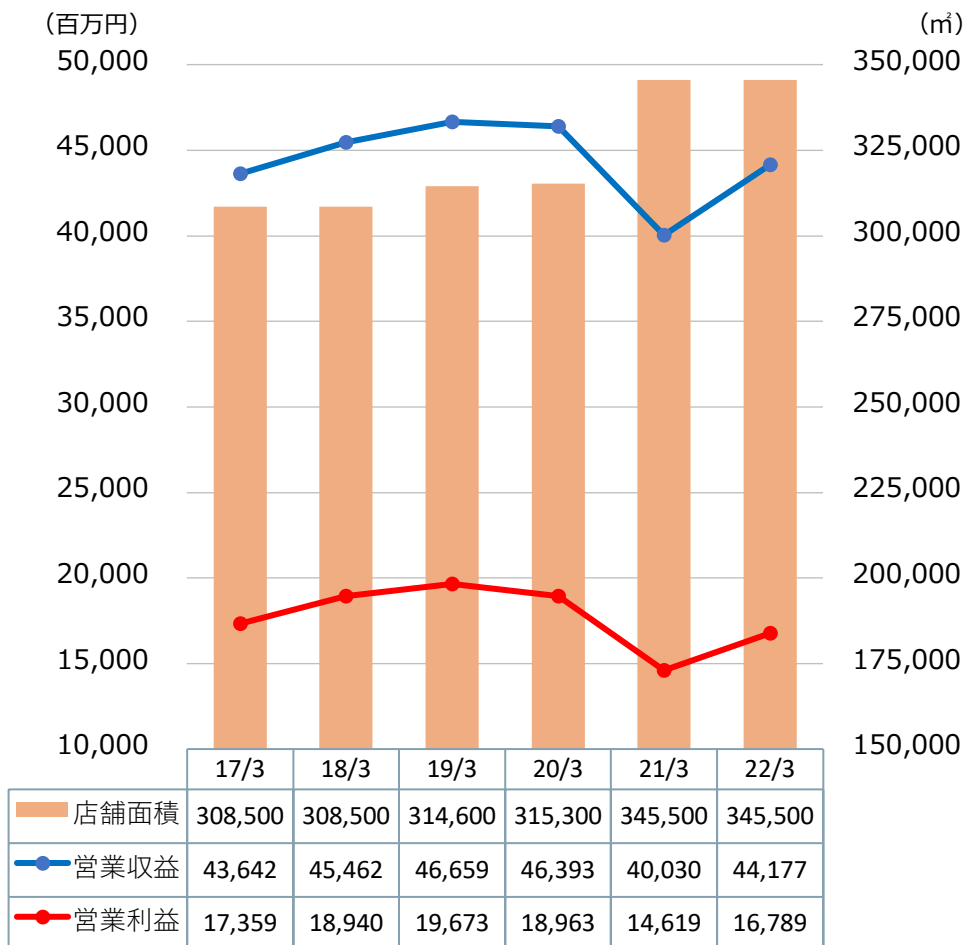
ホテル

コマーシャル不動産事業

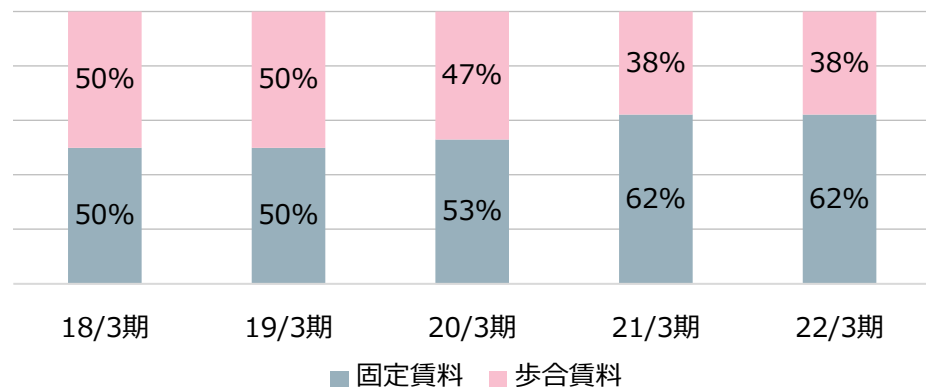
アウトレットモール・商業施設・物流施設・ホテル

1. アウトレットモール事業①

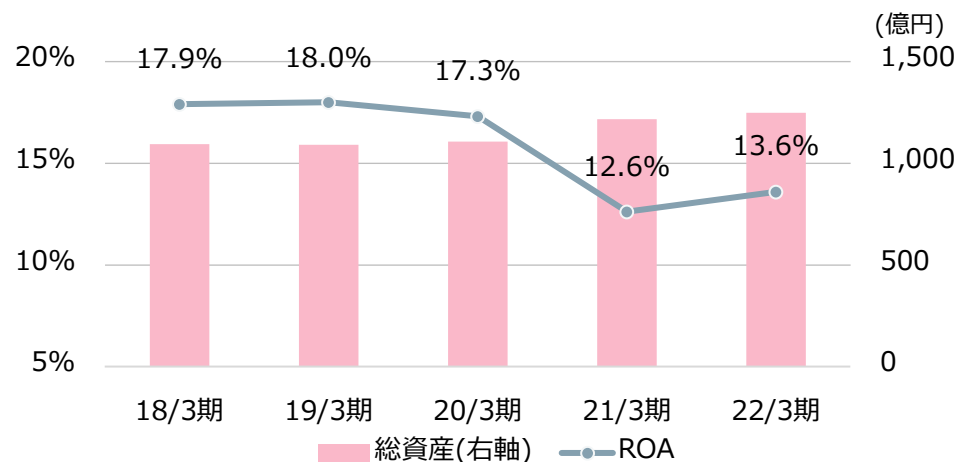
店舗面積および営業収益・営業利益推移



歩合固定比率の推移（全施設平均）



ROA・総資産の推移



2. アウトレットモール事業②



御殿場プレミアム・アウトレット



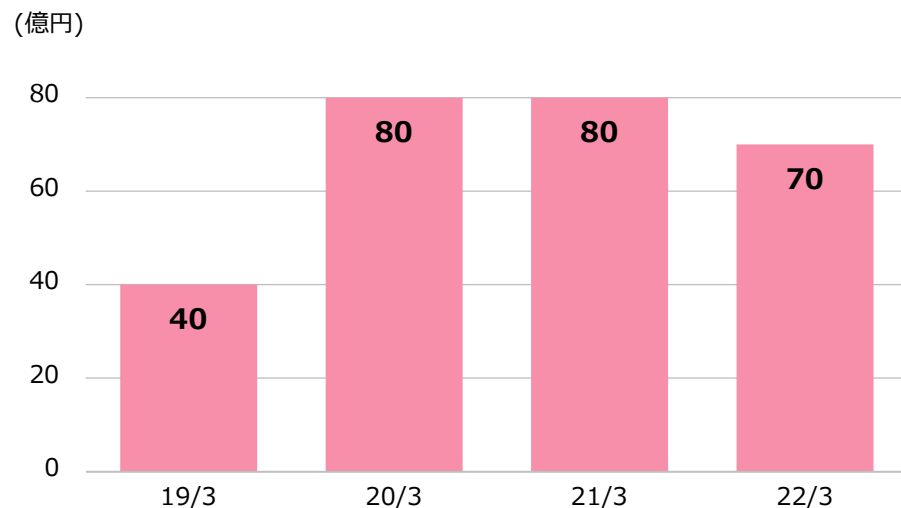
ふかや花園プレミアム・アウトレット



物件名	所在地	敷地面積	延床面積	店舗面積	店舗数	スケジュール
御殿場プレミアム・アウトレット	静岡県御殿場市	419,200㎡	70,400㎡	61,300㎡	290	2000年7月 開業、2003年7月 第2期増床、2008年3月 第3期増床、2020年6月 第4期増床
りんくうプレミアム・アウトレット	大阪府泉佐野市	130,300㎡	64,900㎡	50,200㎡	250	2000年11月 開業、2002年3月 第2期増床、2004年12月 第3期増床、2012年7月 第4期増床、2020年8月 第5期増床
佐野プレミアム・アウトレット	栃木県佐野市	174,600㎡	39,900㎡	37,300㎡	180	2003年3月 開業、2004年7月 第2期増床、2006年3月 第3期増床、2008年7月 第4期増床
鳥栖プレミアム・アウトレット	佐賀県鳥栖市	134,200㎡	36,800㎡	31,700㎡	170	2004年3月 開業、2007年12月 第2期増床、2011年7月 第3期増床、2019年11月 第4期増床
土岐プレミアム・アウトレット	岐阜県土岐市	284,600㎡	41,300㎡	35,100㎡	180	2005年3月 開業、2006年10月 第2期増床、2010年7月 第3期増床、2014年11月 第4期増床
神戸三田プレミアム・アウトレット	兵庫県神戸市	316,800㎡	49,600㎡	42,100㎡	210	2007年7月 開業、2009年12月 第2期増床、2012年12月 第3期増床
仙台泉プレミアム・アウトレット	宮城県仙台市	43,700㎡	20,300㎡	15,200㎡	80	2008年10月 開業
あみプレミアム・アウトレット	茨城県稲敷郡	211,100㎡	34,700㎡	30,600㎡	160	2009年7月 開業、2011年12月 第2期増床
酒々井プレミアム・アウトレット	千葉県印旛郡	421,000㎡	47,300㎡	42,100㎡	220	2013年4月 開業、2015年4月 第2期増床、2018年9月 第3期増床
ふかや花園プレミアム・アウトレット	埼玉県深谷市	176,800㎡	34,600㎡	27,500㎡	130	2022年10月 開業
(仮称)京都城陽プレミアム・アウトレット	京都府城陽市	245,000㎡	-	-	-	周辺道路開通時期に合わせて開業予定

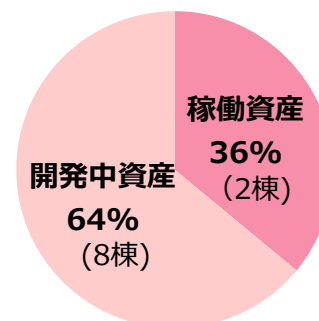
3. 物流施設事業①

売却益推移



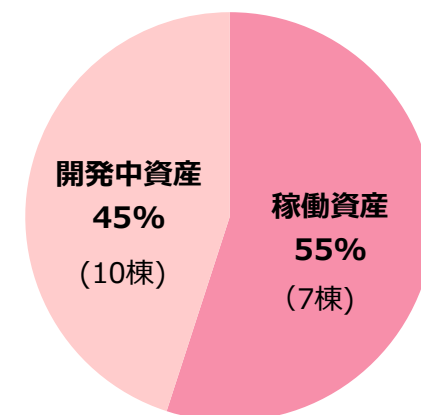
資産残高

<2020年3月末>
約 **270** 億円



※比率：金額ベース
※東京流通センターは除く

<2022年3月末>
約 **840** 億円



東京流通センター 物流ビルB棟



ロジクロス座間小松原



ロジクロス座間

4. 物流施設事業②

竣工済みの物件

物件名	所在地	敷地面積	延床面積	着工年月	竣工年月
東京流通センター 物流ビルB棟	東京都大田区	-	171,300㎡	-	2017年6月
ロジクロス海老名	神奈川県海老名市	30,100㎡	61,900㎡	2019年11月	2020年11月
ロジクロス蓮田	埼玉県蓮田市	49,500㎡	78,600㎡	2020年2月	2021年3月
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(A棟)	大阪府茨木市	51,000㎡	116,000㎡	2020年2月	2021年5月
ロジスタ・ロジクロス茨木彩都(B棟)	大阪府茨木市	15,800㎡	31,200㎡	2020年5月	2021年5月
ロジクロス座間小松原	神奈川県座間市	21,900㎡	44,300㎡	2020年11月	2022年3月
ロジクロス大阪交野	大阪府交野市	10,200㎡	20,800㎡	2021年11月	2022年11月

開発中のプロジェクト

物件名	所在地	敷地面積	延床面積	着工年月	竣工年月
東京流通センター 物流ビル新A棟	東京都大田区	-	205,000㎡	2021年12月	2023年8月
ロジクロス座間	神奈川県座間市	80,900㎡	178,700㎡	2022年4月	2023年11月
ロジクロス相模原	神奈川県相模原市	78,100㎡	170,900㎡	2022年6月	2023年12月
（仮称）京都市陽基幹物流施設	京都府京都市	119,000㎡	277,000㎡	2025年	2026年



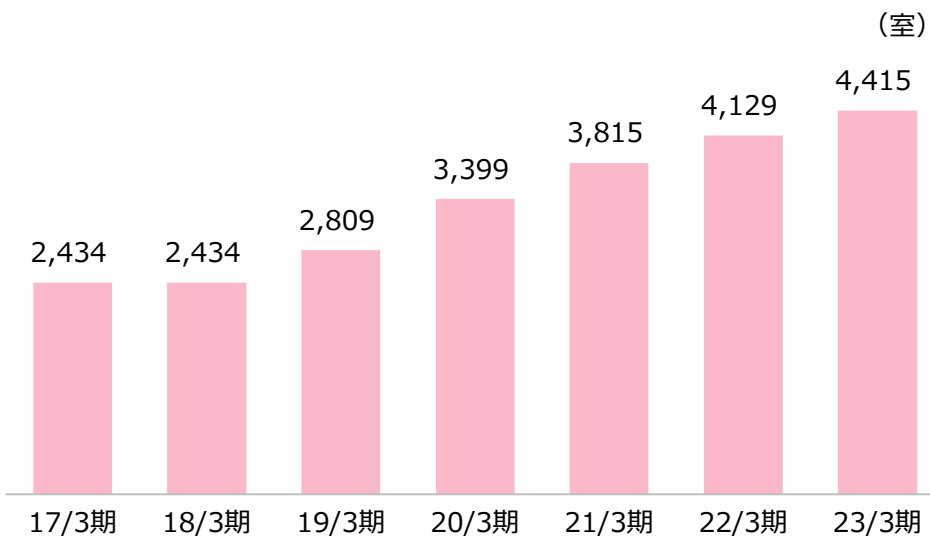
東京流通センター
物流ビル新A棟



ロジクロス相模原

5. ホテル（開発・運営）事業①（ノンアセット事業）

ロイヤルパークホテルズ客室数推移（公表済案件）

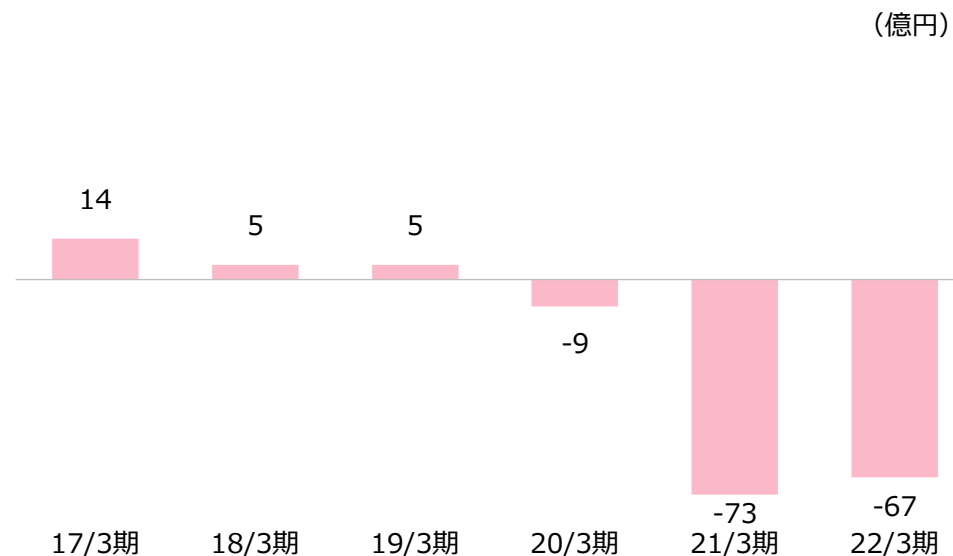


ザ ロイヤルパーク キャンパス 札幌大通公園



ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 京都

ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ 営業利益推移



各期に開業したホテル

17/3期	18/3期	19/3期	20/3期	21/3期	22/3期
0棟	0棟	3棟	2棟	2棟	2棟
		京都四条 広島RS 銀座8	大阪北浜 大阪御堂筋	神戸三宮 京都梅小路	京都二条 札幌大通公園

6. ホテル（開発・運営）事業②

ホテル運営事業（ノンアセット事業）

Information Movie
ロイヤルパークホテルズのご案内動画です



<https://www.youtube.com/watch?v=pMD89uhfPbg>



ザ ロイヤルパーク キャンパス
札幌大通公園

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 アイコニック 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 福岡	福岡県福岡市	174	2011年7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6月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 札幌大通公園	北海道札幌市	134	2021年10月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 京都	京都府京都市	125	2022年4月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 銀座コリドー	東京都中央区	161	2022年11月
ザ ロイヤルパーク キャンパス福岡中洲	福岡県福岡市	255	2023年8月
名古屋栄ホテル計画	愛知県名古屋市	250	2024年度予定

ホテル開発事業（国内アセット事業）

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 (MJ HOTEL 京都四条)	京都府京都市	127	2016年7月	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 (MJ HOTEL 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 (MJ HOTEL 京都梅小路)	京都府京都市	246	2019年6月	2021年3月
MIMARU東京 浅草STATION (MJ HOTEL 浅草雷門)	東京都台東区	51	2019年12月	2021年4月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 札幌大通公園 (MJ HOTEL 札幌大通公園)	北海道札幌市	134	2020年3月	2021年10月
ホテルオークラ京都 岡崎別邸 (MJ HOTEL 京都岡崎)	京都府京都市	60	2020年2月	2022年1月
ネストホテル那覇西 (MJ HOTEL 那覇西)	沖縄県那覇市	143	2020年9月	2022年3月
相鉄フレッサイン 仙台 (MJ HOTEL 仙台中央)	宮城県仙台市	224	2020年10月	2022年7月
ヒルトン沖縄宮古島リゾート	沖縄県宮古島市	329	2021年2月	2023年6月
ローズウッド 宮古島	沖縄県宮古島市	55	2022年3月	2024年予定



ホテルオークラ京都 岡崎別邸

住宅事業

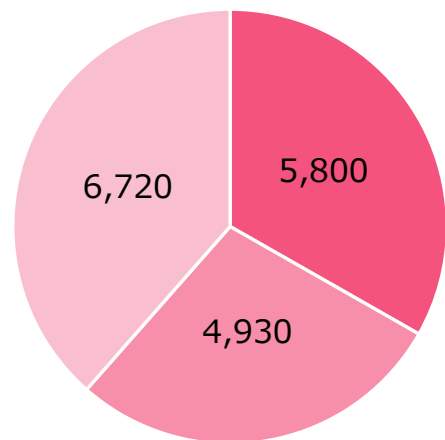
1. 分譲マンション事業データ①

ランドバンクの減少により、23/3期の売上・利益は前期比大幅減。
住宅セグの当面の利益の中心はキャピタルゲイン（賃貸住宅等）へシフト。

	2022/3-3Q (実績)	2022/3 (実績)	2023/3-3Q (実績)	2023/3 (予想)
売上※1※3	95,440百万円	216,231百万円	54,759百万円	117,000百万円
売上計上戸数	1,353戸	3,046戸	696戸	1,600戸
粗利益率※2※3	20.8%	22.5%	25.5%	25.2%
完成在庫	62戸	62戸	33戸	-
新規発売戸数	1,475戸	2,131戸	1,498戸	1,900戸
契約進捗率※4	97.7%	-	93.7%	-

ランドバンク 計上時期内訳

(2022年12月末)



合計：17,450戸

- 23/3期～25/3期
- 26/3期～28/3期
- 29/3期～

※1 売上 = 新築分譲マンションの住戸売上+分譲マンションに係る付帯収入

※2 粗利益 = 売上 - 原価（土地取得費、造成工事費、建築工事費、等）

粗利益率 = 粗利益 ÷ 売上

※3 2022年3月期より売上の定義を変更（分譲マンションに係る付帯収入を加算）し、過年度実績も含めて変更後の数字を記載しています。

※4 売上ベース

2. 分譲マンション事業データ②

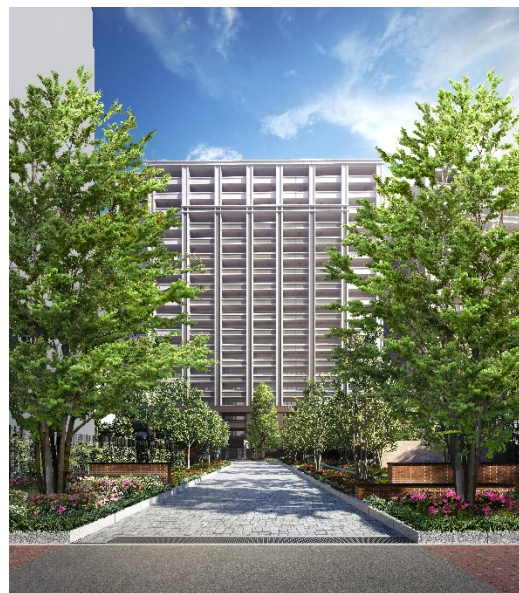
2023/3期 引渡予定物件

物件名（計画名）	所在地	敷地面積	全体戸数	引渡開始年月
ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン	東京都目黒区	3,600㎡	44	2022年8月
ザ・パークハウス 新浦安マリソヴィラ（2工区）	千葉県浦安市	47,100㎡※	294	2022年11月
ザ・パークハウス 名古屋（2工区）	名古屋市西区	18,100㎡※	148	2023年2月
ザ・パークハウス 高輪松ヶ丘	東京都港区	2,300㎡	73	2023年3月
ザ・パークハウス 府中	東京都府中市	2,800㎡	182	2023年3月

※全体敷地

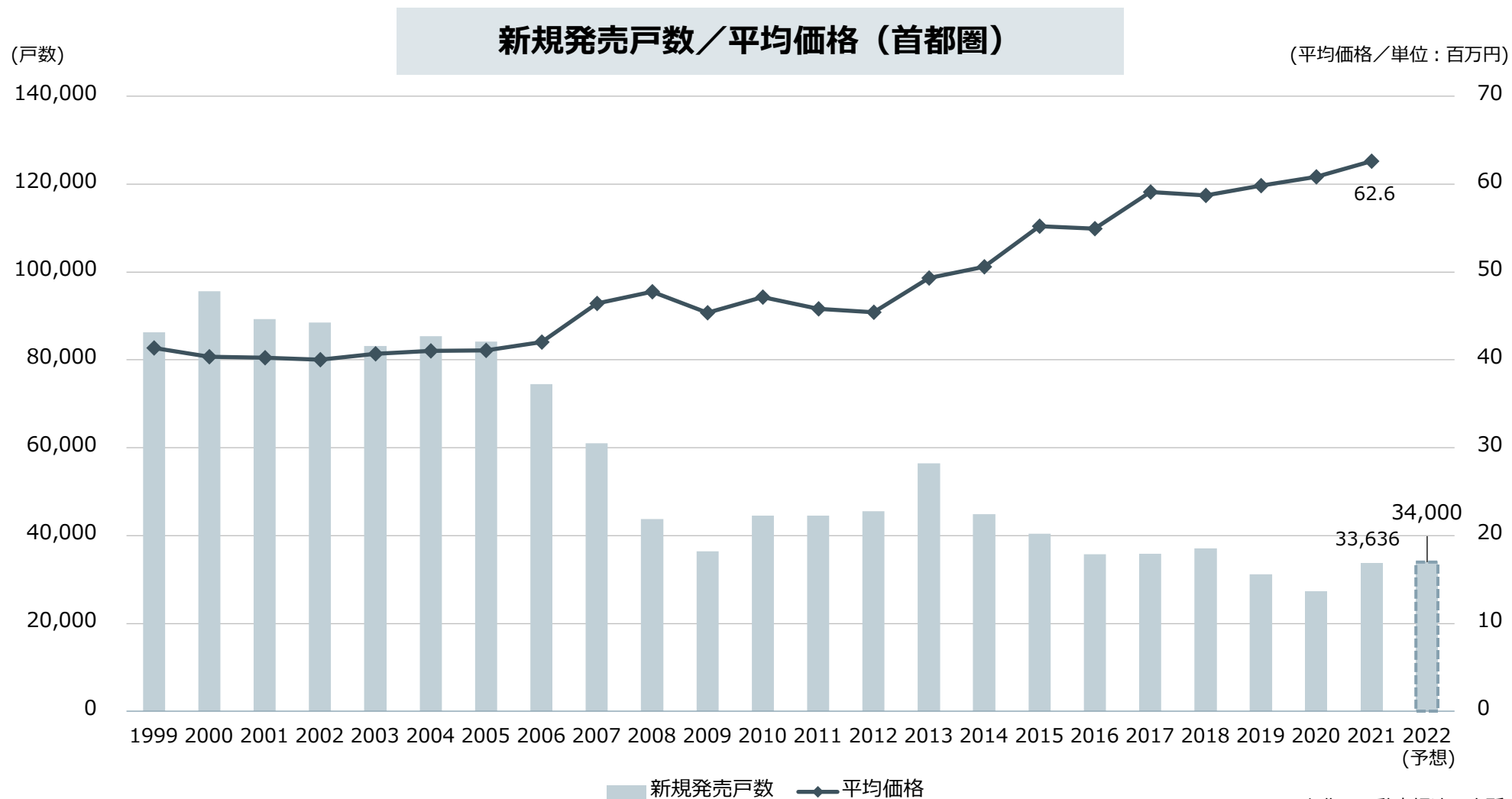


ザ・パークハウス 自由が丘ディアナガーデン



ザ・パークハウス 名古屋

3. 分譲マンションマーケットデータ

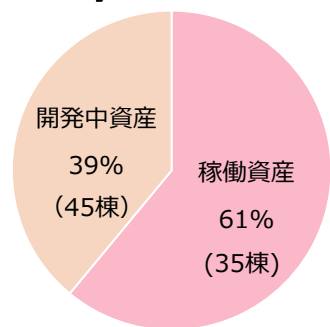


出典：不動産経済研究所

4. 賃貸マンション事業

資産残高

約 1,400 億円

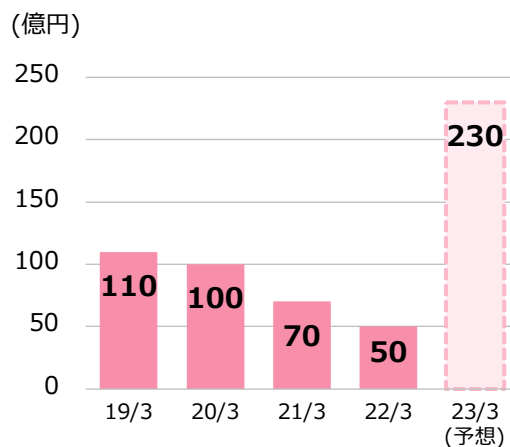


(2022年3月末)
※比率：金額ベース

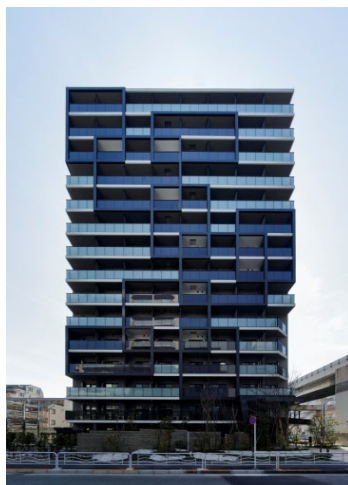


パークハビオ 赤坂タワー

売却益推移



※住宅事業のキャピタルゲイン等の推移



ザ・パークハビオ 木場

物件一覧

物件名	所在地	全体戸数	竣工年月
パークハビオ 門前仲町	東京都江東区	129	2014年3月
パークハビオ 飯田橋	東京都千代田区	113	2015年2月
パークハビオ 赤坂タワー	東京都港区	212	2015年3月
パークハビオ 秋葉原エスト	東京都台東区	54	2015年3月
ザ・パークハビオ 上野御徒町	東京都台東区	72	2016年9月
ザ・パークハビオ 品川戸越	東京都品川区	36	2016年11月
ザ・パークハビオ 日本橋小伝馬町	東京都中央区	44	2017年11月
ザ・パークハビオ 日本橋箱崎町	東京都中央区	50	2018年2月
ザ・パークハビオ 早稲田	東京都新宿区	99	2018年3月
ザ・パークハビオ 巣鴨	東京都豊島区	188	2018年5月
ザ・パークハビオ 恵比寿プレイス	東京都渋谷区	71	2018年9月
ザ・パークハビオ 西横浜	神奈川県横浜市	81	2018年11月
ザ・パークハビオ 目黒フォート	東京都目黒区	27	2019年1月
ザ・パークハビオ 木場	東京都江東区	223	2019年2月
ザ・パークハビオ 日本橋馬喰町	東京都中央区	110	2019年5月
ザ・パークハビオ 神楽坂香月	東京都新宿区	77	2019年5月
ザ・パークハビオ 三軒茶屋	東京都世田谷区	63	2019年6月
ザ・パークハビオ 赤羽	東京都北区	39	2019年9月
ザ・パークハビオ 蒲田	東京都大田区	60	2020年2月
ザ・パークハビオ 駒込	東京都北区	42	2020年2月
ザ・パークハビオ 住吉	東京都墨田区	63	2020年3月
ザ・パークハビオ 神楽坂	東京都新宿区	54	2020年3月
ザ・パークハビオ 碑文谷	東京都目黒区	44	2020年3月
ザ・パークハビオ 西大井	東京都品川区	85	2020年4月
ザ・パークハビオ 新御徒町	東京都台東区	93	2020年10月
ザ・パークハビオ 代々木初台	東京都渋谷区	78	2021年3月
ザ・パークハビオ 中野新橋	東京都中野区	66	2021年5月
ザ・パークハビオ 神泉	東京都目黒区	102	2021年5月
ザ・パークハビオ 南大井	東京都品川区	109	2021年5月
ザ・パークハビオ 目黒レジデンス	東京都品川区	66	2021年5月
ザ・パークハビオ 本郷坂	東京都文京区	65	2021年6月
ザ・パークハビオ 高円寺レジデンス	東京都杉並区	140	2021年8月
ザ・パークハビオ 麻布十番	東京都港区	106	2021年10月
ザ・パークハビオ 新高円寺	東京都杉並区	58	2021年10月
ザ・パークハビオ 小石川	東京都文京区	56	2021年12月

上記のほか、開発中プロジェクト約45件

海外事業

1. 海外事業戦略

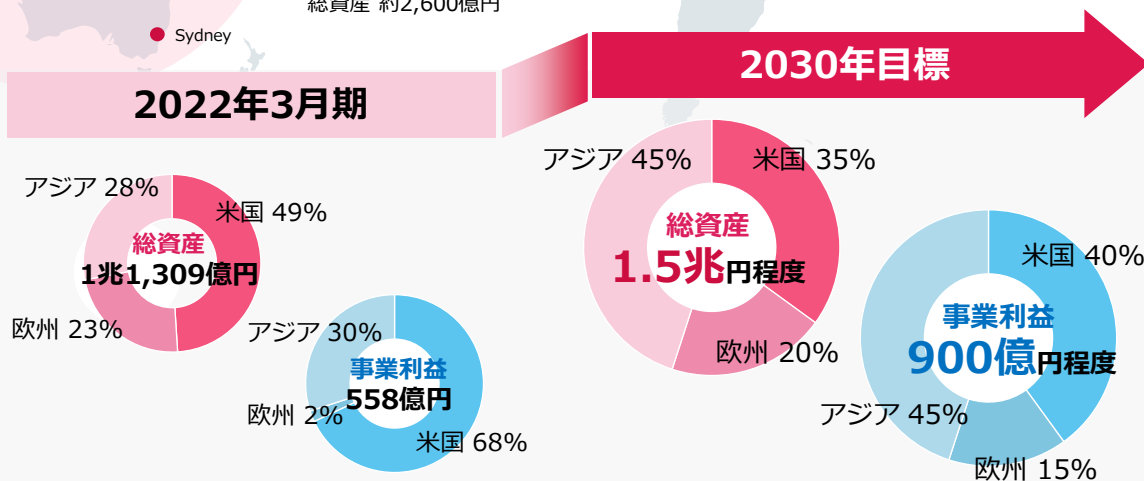
米国・欧州・アジアにおいて、計5拠点で海外事業を推進。2030年の事業利益目標は900億円程度。

事業展開エリア ▶



2030年目標に向けて ▶

- ◆ 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になることを想定



2. エリア別事業戦略／米国

米国

基本戦略

- Rockefeller Group International (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

主な事業モデル

1 オフィス賃貸（インカムゲイン）

ニューヨーク・マンハッタンにおけるオフィス賃貸事業

2 全米における不動産開発（キャピタルゲイン）

全米におけるオフィス・物流・賃貸住宅・データセンター等のJV型開発事業
※PJごとにSPCを組成（原則当社メジャーシェア・プロジェクトローンも活用）

3 ハイブリッド・モデル

全米主要都市におけるハイブリッド・モデル投資事業

当社出資に加えて第三者投資家の資金を併せて導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、第三者投資家へのサービス提供およびそれに伴う各種フィーの獲得機会増大を図る、海外事業と投資マネジメント事業の強みを融合した事業モデル（詳細はp79参照）

当社の強み

- RGII社の開発ノウハウと知名度
 - 約90年に亘る歴史の中で、ロックフェラーセンターに代表される大規模・複合開発の他、物流施設、住宅（分譲・賃貸）などを手掛ける豊富な開発実績
- TAリアルティ社のソーシング力
 - 物流施設・賃貸住宅を中心に全米の幅広いマーケットにて投資・運用を行い、当社グループのソーシングにも寄与。中でも物流施設については全米で8位の取引額実績を有する

期待リターン目線

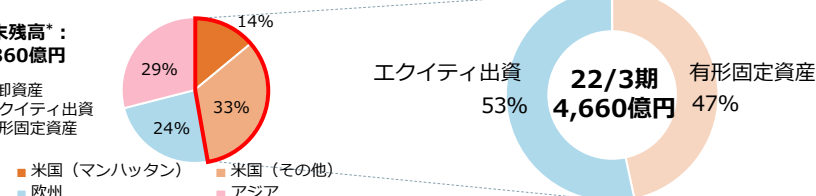
- IRR 8～10%

資産残高

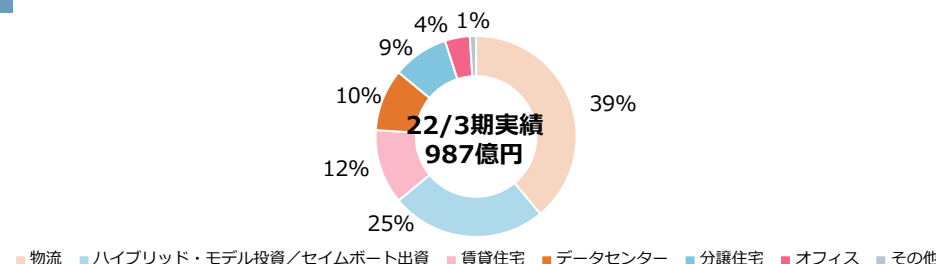
海外アセットの状況（22/3期末）

期末残高*：
9,860億円

*棚卸資産
+エクイティ出資
+有形固定資産



投資額内訳 ※設備投資+エクイティ



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
Stateline 77	米国（サウス・カロライナ州）	物流施設	2022年	93,600㎡
Hanover	米国（ペンシルベニア州）	物流施設	2022年	42,200㎡
55 Paradise	米国（ニューヨーク州）	物流施設	2023年	16,700㎡
バージニア州データセンター（Building1・Building2）	米国（バージニア州）	データセンター	2024年・2025年	51,000㎡
Liv Crossroads	米国（アリゾナ州）	賃貸住宅	2022年	356戸
Liv Laveen	米国（アリゾナ州）	賃貸住宅	2023年	360戸
200 East 83rd	米国（ニューヨーク州）	分譲住宅	2023年	86戸
1158 Delaware	米国（コロラド州）	賃貸住宅	2024年	250戸
1072 West Peachtree	米国（ジョージア州）	複合用途	2025年	49,300㎡
600 Fifth Street NW	米国（ワシントンD.C.）	オフィス	2025年	37,000㎡

※1：貸付有効面積又は戸数

3. エリア別事業戦略／欧州

欧州

基本戦略

- 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

主な事業モデル

1 オフィス開発

ロンドン中央部におけるオフィス開発事業

2 賃貸住宅開発

広域ロンドン及びロンドン以外のゲートウェイ都市における賃貸住宅開発事業

3 欧州大陸における不動産開発

欧州大陸におけるオフィス等収益用不動産開発事業を推進。Europa Capital社とも協業し、豊富なネットワークも活用。Europa Capital社が運用するファンドへのハイブリッドモデル投資も行う。

当社の強み

- 約40年間の事業実績に基づくノウハウとネットワーク
 - 行政協議や許認可申請などを要する個別性・難易度の高い案件における、当社グループ主導での多数の開発実績とそこで培われたノウハウ
- Europa Capital社の豊富なネットワーク
 - 1995年以来、13ファンドを組成・運用、欧州21ヶ国で総額134億ユーロ超の投資実績。北米、欧州を中心に120超の機関投資家とのリレーションを構築

期待リターン目線

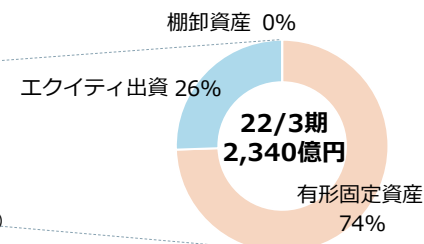
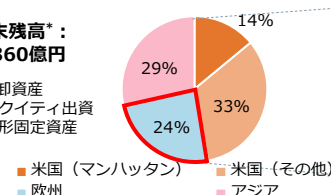
- IRR 8～10%

資産残高

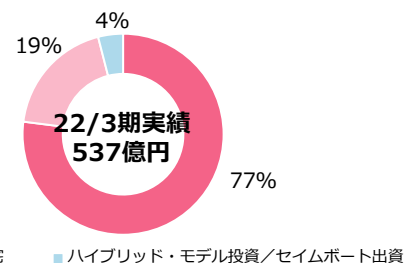
海外アセットの状況 (22/3期末)

期末残高*：
9,860億円

*棚卸資産
+エクイティ出資
+有形固定資産



投資額内訳 ※設備投資+エクイティ



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
Warwick Court（大規模改修）	英国（ロンドン）	オフィス	2022年	19,000㎡
8 Bishopsgate	英国（ロンドン）	オフィス	2023年	53,000㎡
The Lark (Nine Elms Park)	英国（ロンドン）	賃貸住宅	2022年	195戸
60-72 Upper Ground (ITV The London Television Centre)	英国（ロンドン）	複合	2020年代後半	未定

※1: 貸付有効面積又は戸数



Special Movie

▶ ロンドン主要プロジェクト紹介動画

当社グループがロンドン中心部で進める開発案件を紹介します。



<https://youtu.be/9EJifPxeL10>

4. エリア別事業戦略／アジア

アジア

基本戦略

- 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

主な事業モデル

※主に現地PJ会社への出資、案件のリスク度合いに応じたレバレッジの活用

1 大型複合施設開発

東南アジア・オセアニアにおける当社メジャーでの大型複合施設開発事業

2 分譲住宅開発

オーストラリア・タイ・中国等のエリアにおける現地パートナーとの分譲住宅開発事業

当社の強み

- アジア・オセアニア内で10の国と地域で事業を推進
 - シンガポール、ベトナム、タイ、中国などで幅広く事業を展開。直近では、2021年5月にオーストラリア支店を設立し、同エリアでも事業を拡大中
- MEC Global Partners Asia社のネットワーク
 - オフィス、商業、物流、住宅等、多様な不動産を投資対象とするファンドの組成及び運用業務を展開

期待リターン目線

- IRR 先進国：8～10％／新興国：10％以上

組織体制

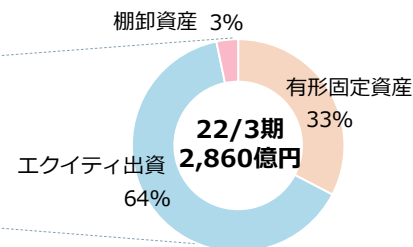
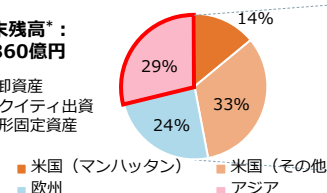
- メジャーシェア案件では、駐在員及びローカルスタッフによるハンズオン開発
- マイナーシェア案件では現地パートナーと協業

資産残高

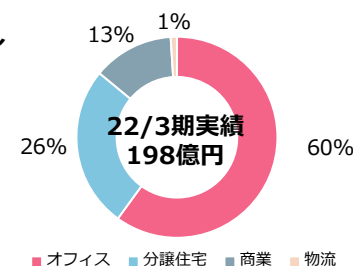
海外アセットの状況 (22/3期末)

期末残高*：
9,860億円

*棚卸資産
+エクイティ出資
+有形固定資産



投資額内訳 ※設備投資+エクイティ



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
蘇州（高新区）ビジネスパーク	中国・江蘇省、蘇州市	オフィス	2024年	220,400m ^{※2}
Savya Financial Center North Tower	フィリピン（マニラ）	オフィス	2022年	29,700m ^{※2}
Oasis Central Sudirman	インドネシア（ジャカルタ）	複合開発	2028年	307,000m ^{※2}
180 George Street	オーストラリア（シドニー）	オフィス	2022年	55,000m ^{※2}
Parkline Place	オーストラリア（シドニー）	オフィス・商業	2024年	49,100m ^{※2}
One City Centre	タイ（バンコク）	オフィス	2022年	61,000m ^{※2}

※1: 貸付有効面積 ※2: 延床面積

Special Movie

豪州で進める開発案件を紹介します。

▶ 豪州主要プロジェクト紹介動画

<https://youtu.be/FKGnA4QmDq0>



▶ 180 George Street

<https://www.sydneyplace.com/>



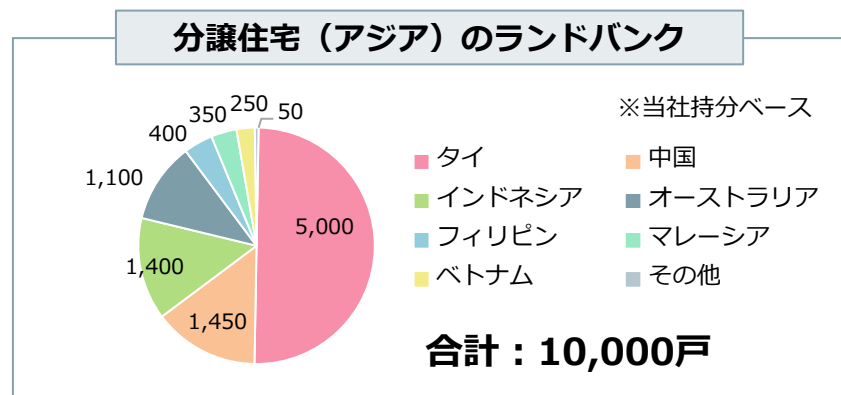
▶ Parkline Place

<https://youtu.be/2rg9MlcZUrM>

5. アジアの分譲マンション事業

アジアの分譲住宅においてもランドバンクが積み上がり、引渡しも堅調

■主な進行中プロジェクト



Oasia（旧称：L34）／ベトナム
全体戸数：489戸
当社シェア：49%
竣工：2023年



Life Rama 4-Asoke／タイ
全体戸数：1,237戸
当社シェア：49%
竣工：2024年

物件名	所在地	全体戸数	当社シェア	竣工年月
東南アジア				
RHYTHM Ekkamai Estate	バンコク（タイ）	303	49%	2022年
Life Sathorn Sierra	バンコク（タイ）	1,971	49%	2022年
RHYTHM Charoenkrung Pavillion	バンコク（タイ）	421	49%	2022年
The Address Siam-Ratchathewi	バンコク（タイ）	880	49%	2023年
Life Rama 4-Asoke	バンコク（タイ）	1,237	49%	2024年
GEMS	セランゴール（マレーシア）	676	45%	2023年
Oasia(旧称:L34)	ドンナイ省（ベトナム）	489	49%	2023年
DAISAN	タンゲラン（インドネシア）	1,767	49%	2027年
Kizuna Heights	マニラ（フィリピン）	1,036	40%	2026年
東アジア				
中南・春風南岸	安徽省淮南市	1,665	30%	2023年
台湾・徳友秀川	台湾・桃園市	124	30%	2024年
偉峰・東域二期	吉林省長春市	1,016	14%	2024年
偉峰・初曉	吉林省長春市	1,782	13%	2024年
万科・四季光年	山東省煙台市	1,441	40%	2024年
オセアニア				
One Sydney Harbour R1/R2	シドニー（オーストラリア）	R1：315 R2：322	R1：25% R2：25%	2024年

データはいずれも2022年3月期末時点

投資マネジメント事業

1. 投資マネジメント事業：日米欧亜の4拠点から成るグローバルプラットフォームを構築



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社



2000年設立。2001年9月に日本で初めて上場したJ-REITである、コアオフィスを主体とする「ジャパンリアルエステイト投資法人」の資産運用を受託。

三菱地所投資顧問株式会社



2001年設立。三菱地所グループが蓄積してきた不動産分野のノウハウとリソースをベースに、国内外の機関投資家向けに幅広い不動産投資商品を提供。上場REIT、私募REIT、私募ファンドを運用。

TA Realty (北米)



1982年創業。全米主要都市における物流施設、住宅、オフィス、商業施設等、多様な不動産を投資対象とした不動産ファンドを展開する全米有数の不動産投資マネジメント会社。2015年に買収し、子会社化。

Europa Capital (欧州)



1995年創業。英国を拠点に欧州全域でオフィス、住宅、商業施設、物流施設等を投資対象とするファンドを運用。これまでに欧州21ヶ国で約134億ユーロ超の投資実績を有する。2010年に資本参加し、子会社化。

MEC Global Partners Asia (アジア・オセアニア)



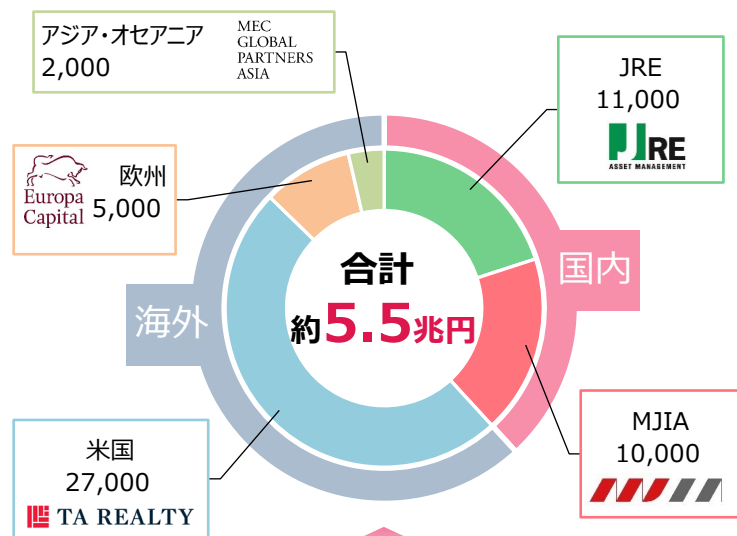
2017年設立（2021年名称変更）。シンガポールを拠点とし、汎アジアを投資対象とするコア型オープンエンドファンド等を運用。

2. 投資マネジメント事業：AuMと営業利益の成長

AuMは長計目標を前倒して達成（2Q末で5.5兆円）、AuMの拡大により営業利益も増加基調

22/9月期末時点

国内：2022年9月末、海外：2022年6月末時点 (億円)

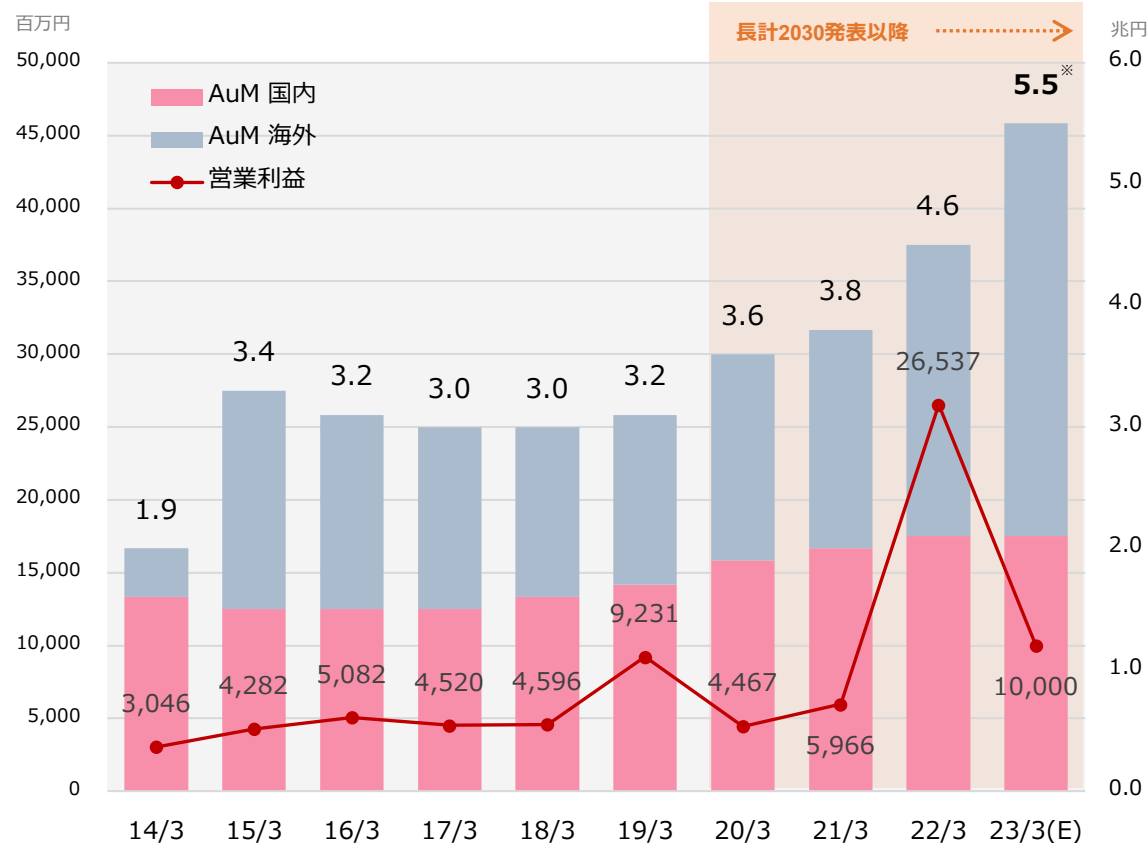


長計目標を前倒して達成



2020年代中盤に
5兆円 達成を目指す

AuM・営業利益の推移

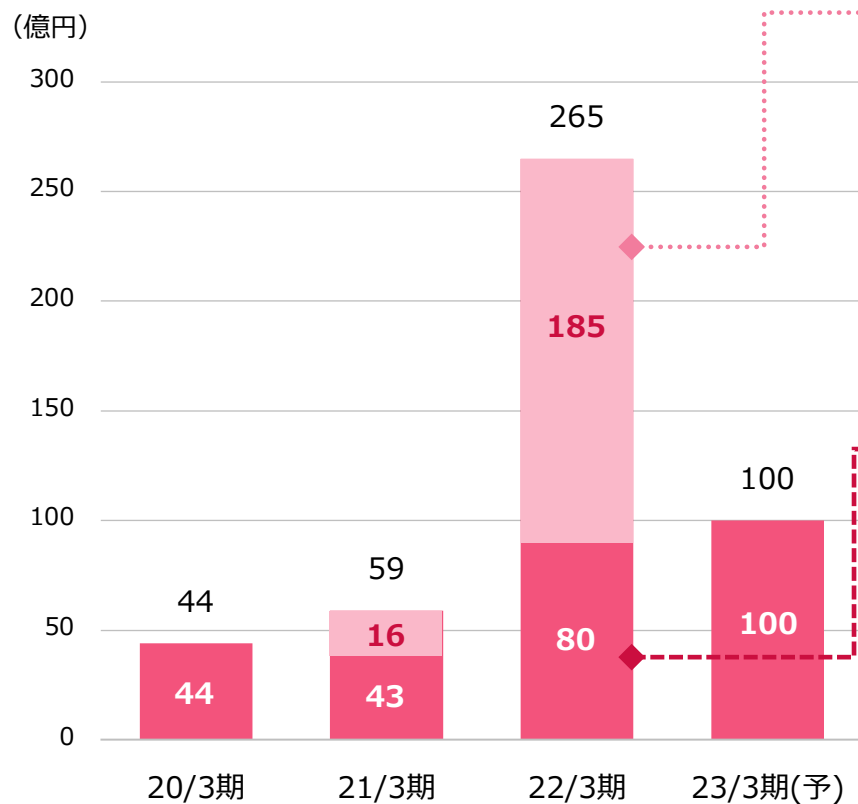


*22/9月期末の数値

3. 投資マネジメント事業：営業利益の推移

AUM拡大に伴い、ベースフィー等による利益も増加。

22/3期は米国ファンドの時価評価増に伴う将来受領予定のインセンティブフィー計上により大幅増益。



【インセンティブフィー】

- 一部ファンドにおいては想定リターンを上回る部分の一部を運用会社が収受するインセンティブフィーが設定されている。
- 当該フィーは、ファンドの終了付近でリターンの確定に伴い金額が決定され収受するものだが、会計処理においては、不動産時価評価を用いてリターンを随時アップデートし、得られるであろうフィーを毎期の営業収益に計上している。
- 営業収益・営業利益には全額寄与するものの、一部を非支配株主に帰属する当期純利益として運用会社の役員への報酬を計上するため、親会社株主に帰属する当期純利益への貢献は限定的。

【ベースフィー等】

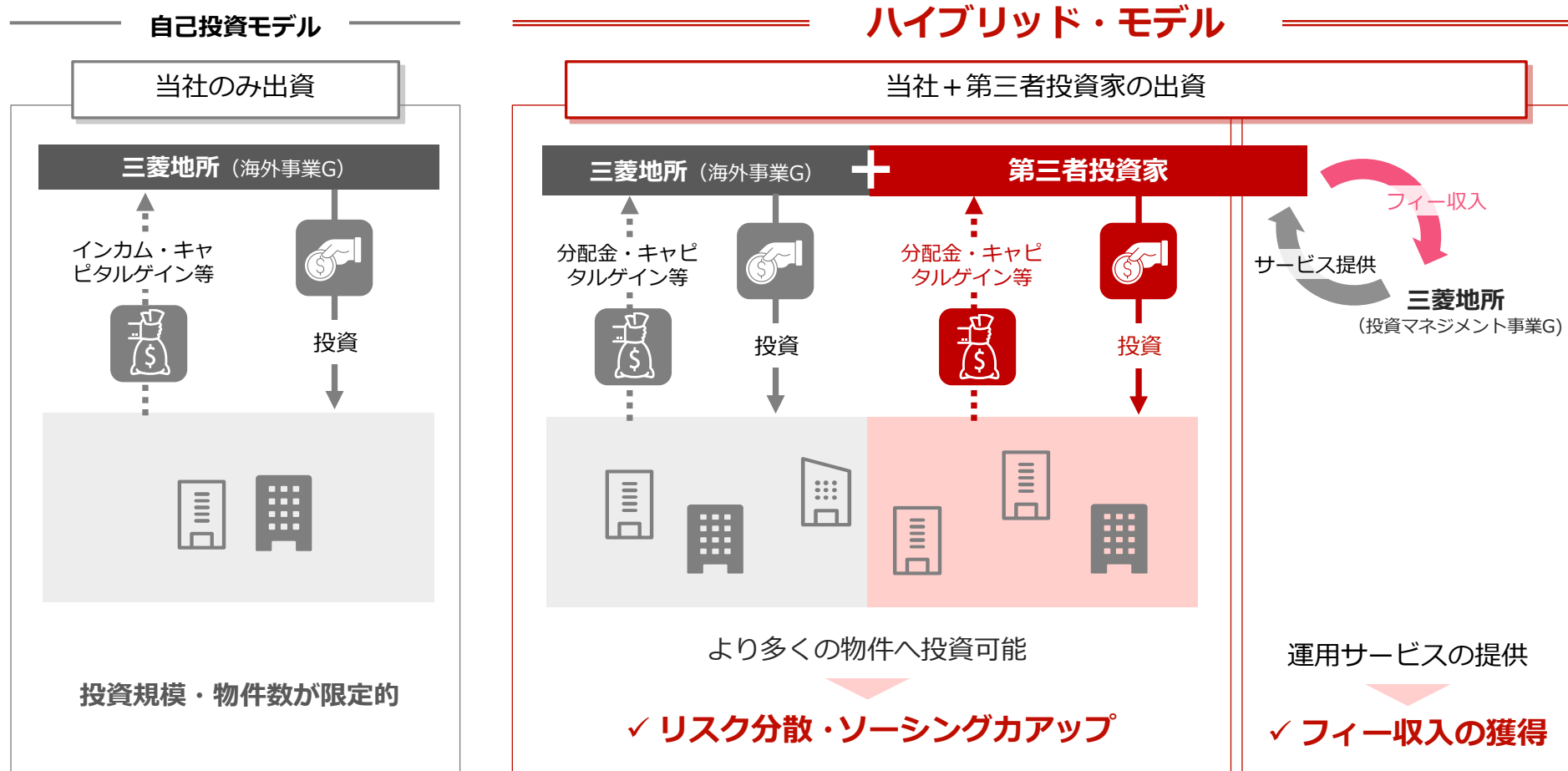
- AMフィー：運用期間中に受領するフィー、AUM等に連動
- アキュジションフィー：運用物件の取得時に発生する報酬、取得価額に連動
- ディスポジションフィー：運用物件の売却時に発生する報酬、売却価額に連動
- セームポート出資配当：投資家とリスクをシェアする目的で、一定割合のエクイティ出資を行うケースにおける配当金収入

※セームポート出資とは別に、ファンドマネージャー（投資マネジメント事業）として第三者投資家の資金を募りながら、海外事業グループが投資を行う「ハイブリッド・モデル投資」も実施。詳細は次ページ参照。

期末 AuM	3.6兆円	3.7兆円	4.5兆円	-
-----------	-------	-------	-------	---

4. 投資マネジメント事業：ハイブリッド・モデル投資による海外事業とのシナジー

ファンドマネージャーとしての投資マネジメント事業グループの強みと、自己投資を行う海外事業グループの強みを融合した事業モデルであり、米国を中心に、欧州・アジア各エリアで展開



5. 投資マネジメント事業：（参考）ファンドの分類

資産流動性による分類

オープンエンド型	投資家の請求によりREIT投資口やファンドへの出資金を払い戻すことができるタイプのREITやファンドのこと。 主な例： 私募REIT
クローズドエンド型	投資家の請求によりREIT投資口やファンドへの出資金を払い戻すことができないタイプのREITやファンドのこと。 主な例： 上場REIT … 市場での売買により流動性を確保する 私募ファンド… 数年の投資期間・運用期間を設定のうえ不動産を取得・運用し、最終的に売却して投資家にリターンを分配する

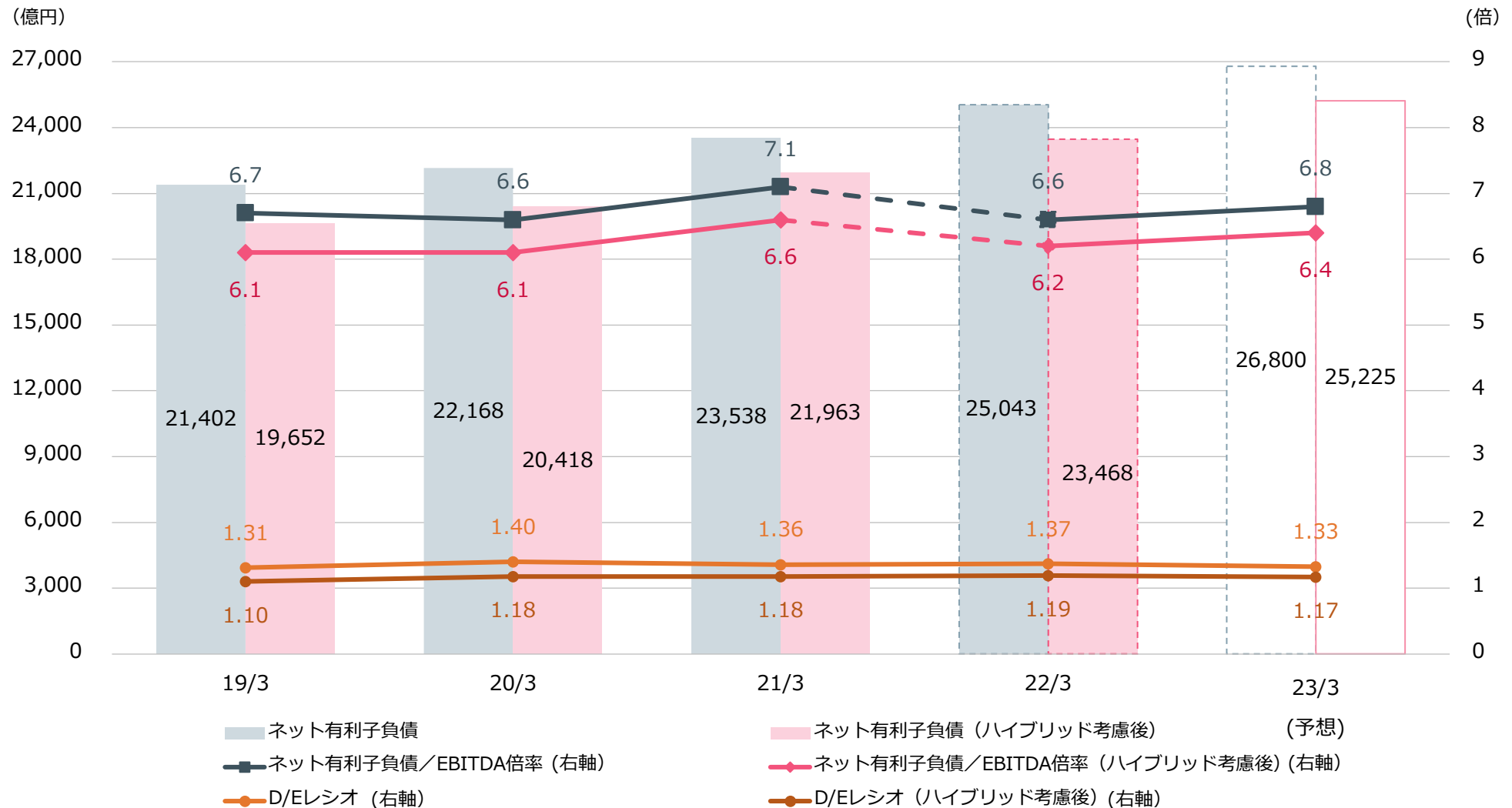
運用戦略による分類

一般社団法人不動産証券化協会HPより

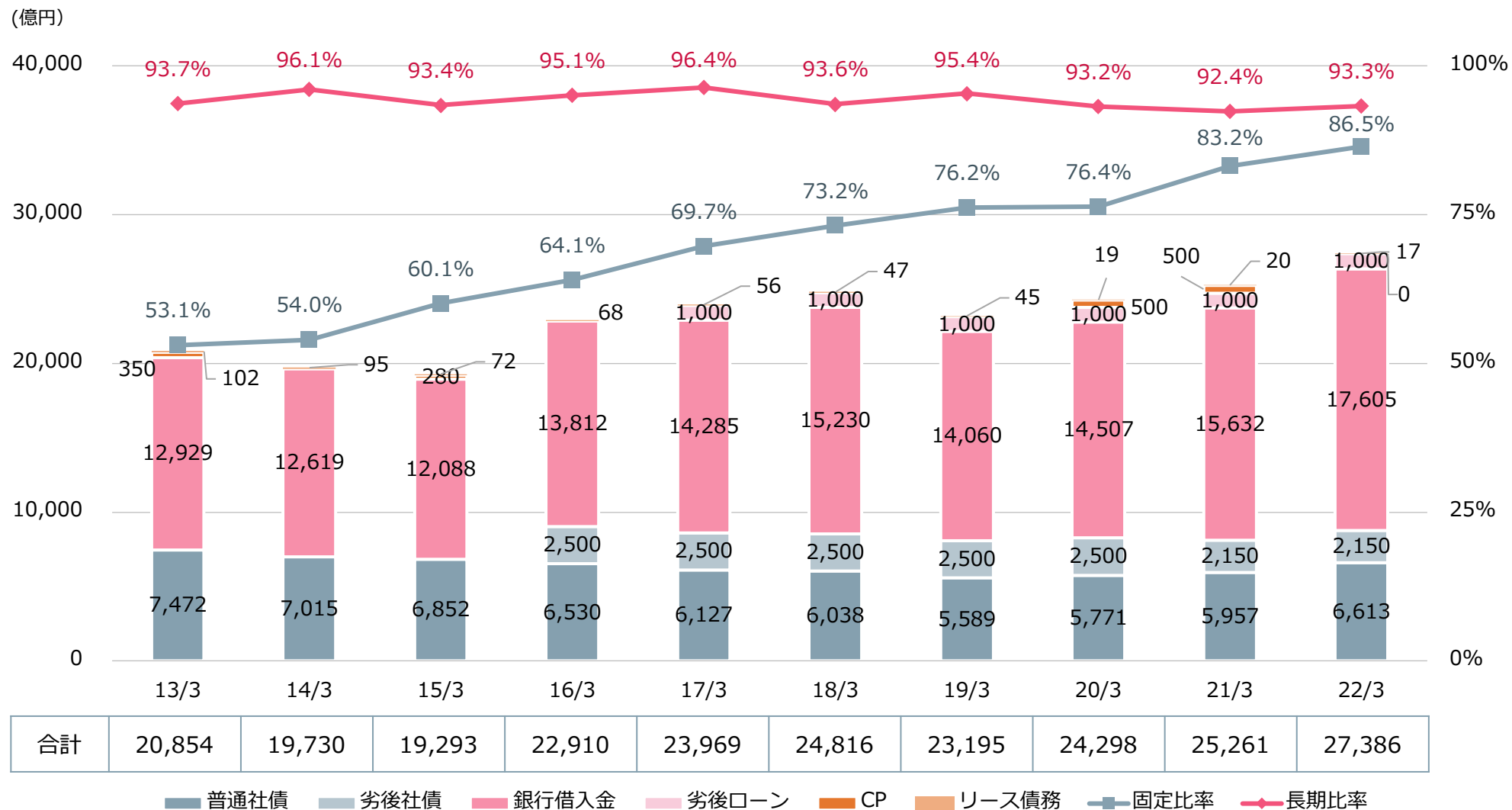
コア型	ファンドの主要な期待リターンの源泉が、不動産賃貸からの生じるインカム・リターン（以下「賃貸インカム」）の獲得を目的として運用されるファンド ※ この場合、キャピタル・リターンについては、主要な期待リターンではないが、低～中リスクの不動産市場の変動リスクを負う。
コアプラス型	ファンドの主要な期待リターンの源泉が、コア型と同様、賃貸インカムの獲得を目的とするが、一部についてはキャピタル・リターンの獲得をも目的として運用されるファンド
バリューアッド型	ファンドの主要な期待リターンの源泉が、賃貸インカムの獲得に加えて、割安に取得した不動産等について、積極的に収益性を高め、不動産価値を増加させることによりキャピタル・リターンの獲得を目的として運用されるファンド ※ 投資対象によっては、現状の収益性が陳腐化等により劣後している不動産等に投資されることも多く、一般に、コア、コアプラス型より、リスクが高い
オポチュニスティック型	ファンドの主要な期待リターンの源泉が、市場動向予測に基づいた不動産の売買により、キャピタル・リターンの獲得を目的としたファンド ※ 賃貸や売買市場動向の予測に基づく転売利益、またはバルクセールの買収処分、M&Aなど多様な形態があるが、上記よりもリスクが高いもの

投資・財務データ ほか

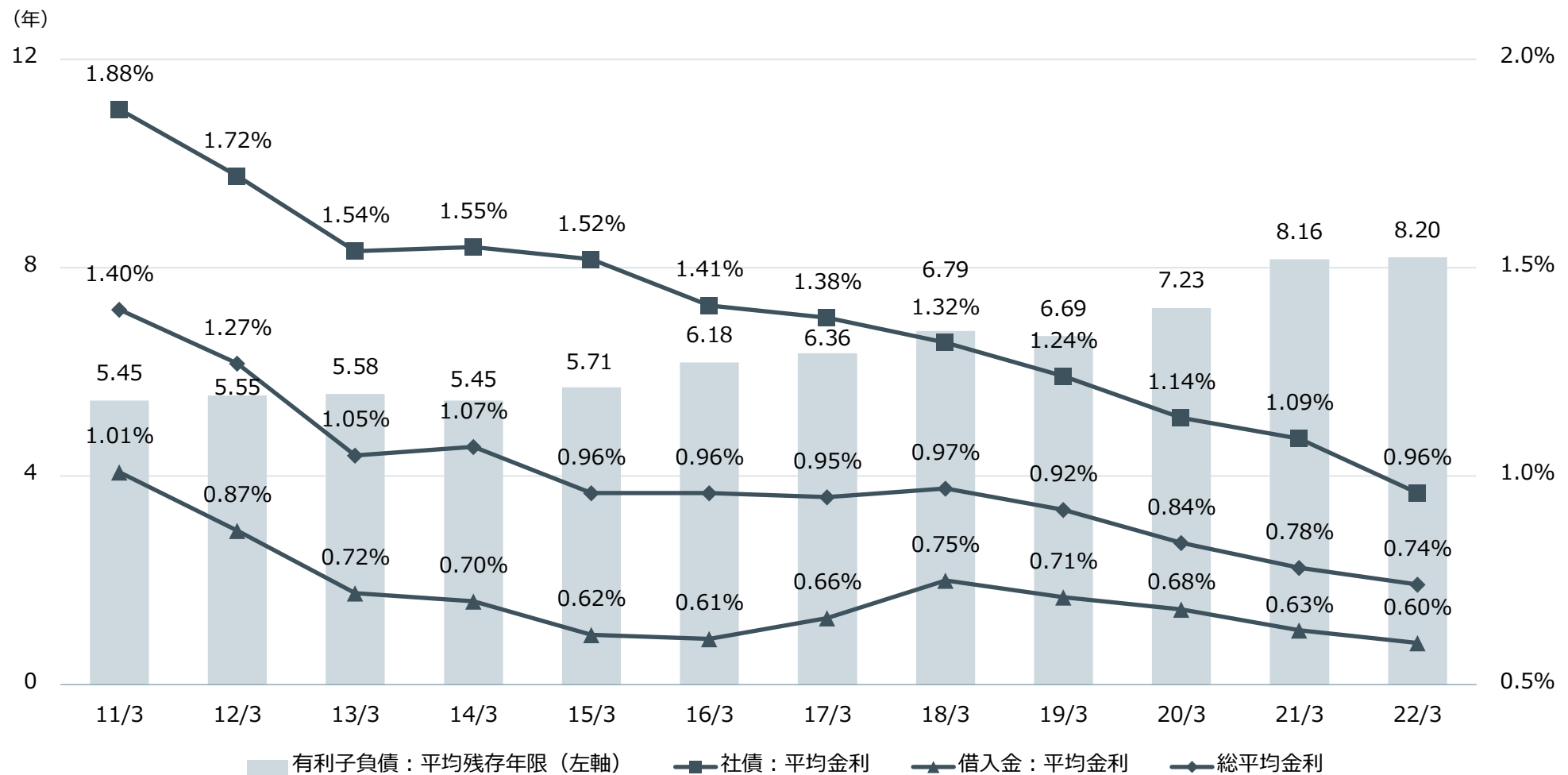
1. ネット有利子負債／EBITDA倍率



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）



「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/ir/plan2030/>

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

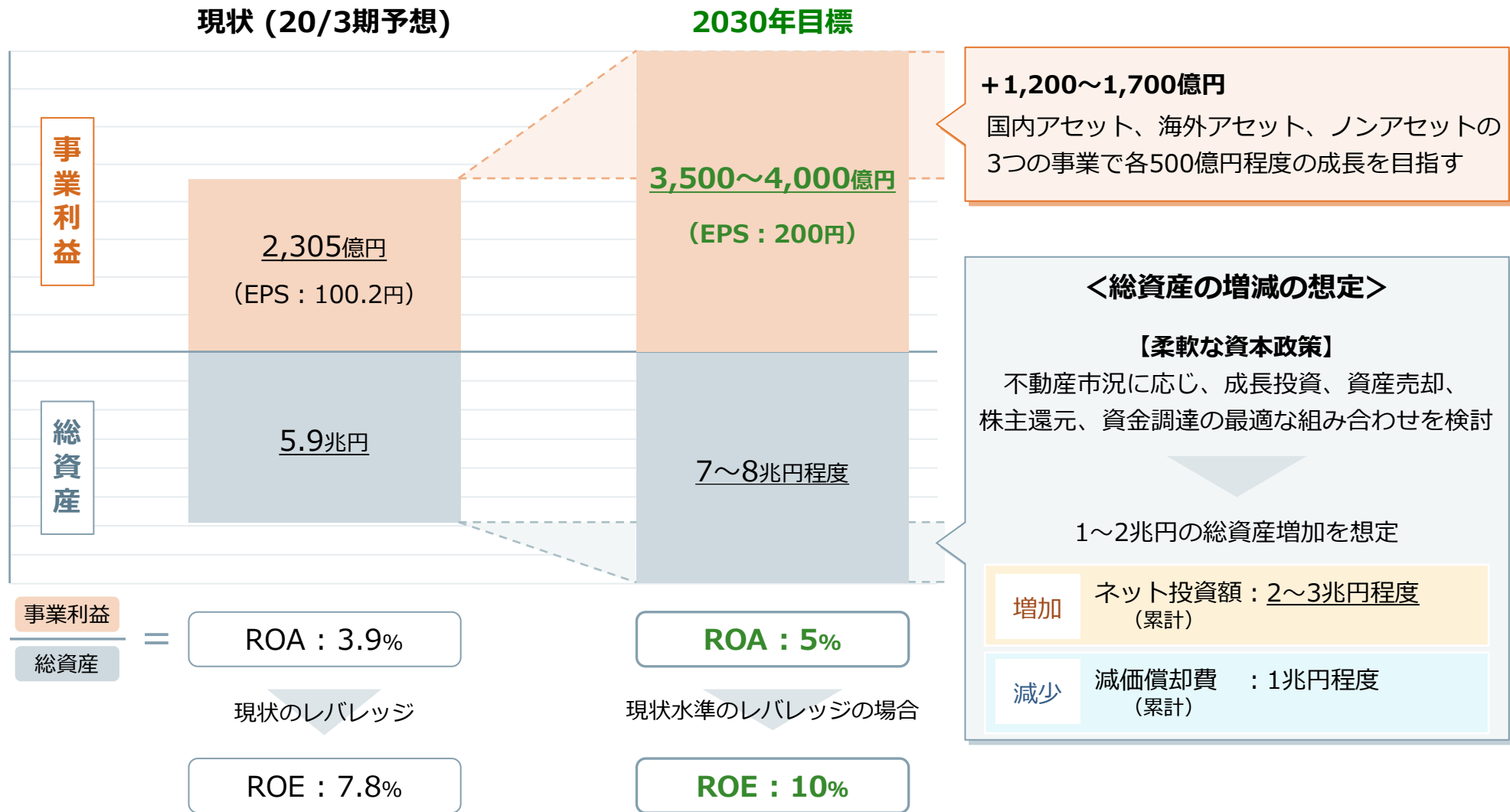
※1 ROA＝事業利益^{※2}／総資産（期首期末平均）

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

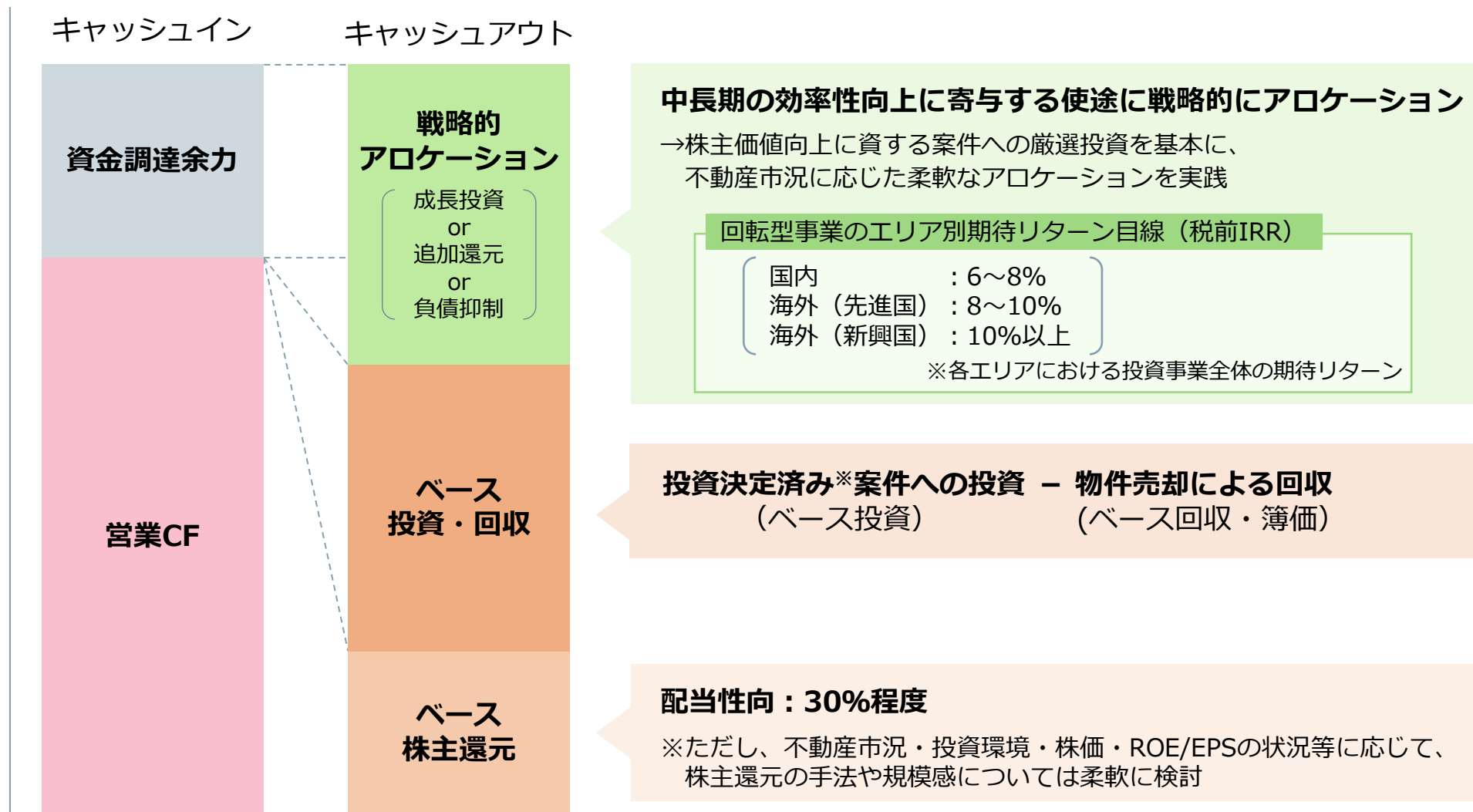
3. 2030年目標の実現イメージ（ROA・ROE・EPS）

※「長期経営計画2030」資料の再掲



4. 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



5. 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

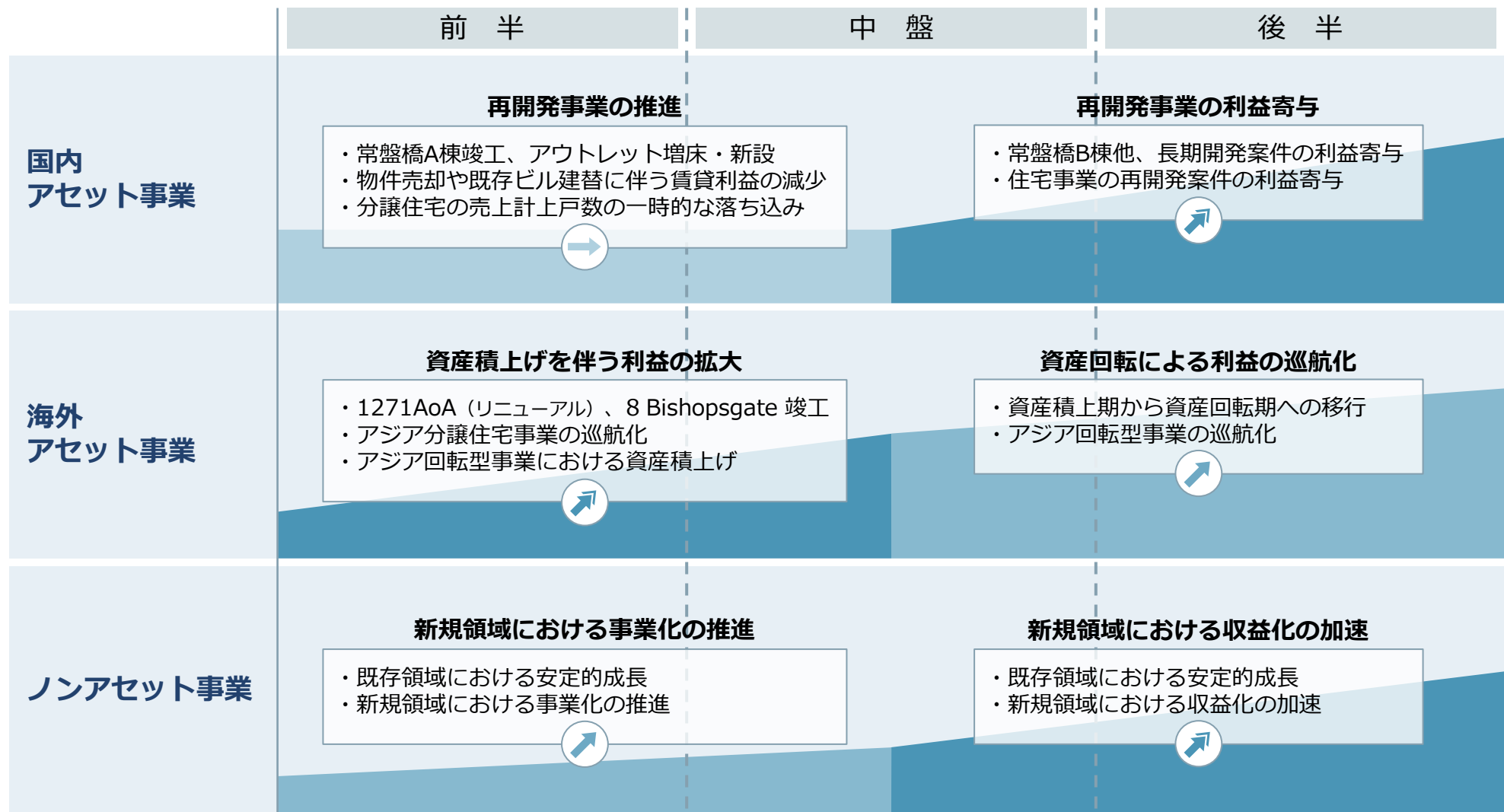
- ①既存領域における着実な利益成長
- ②テクノロジーを活用した新たな取り組み
- ③B to C／B to B to C に着目したサービス・コンテンツの提供

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）

6. 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

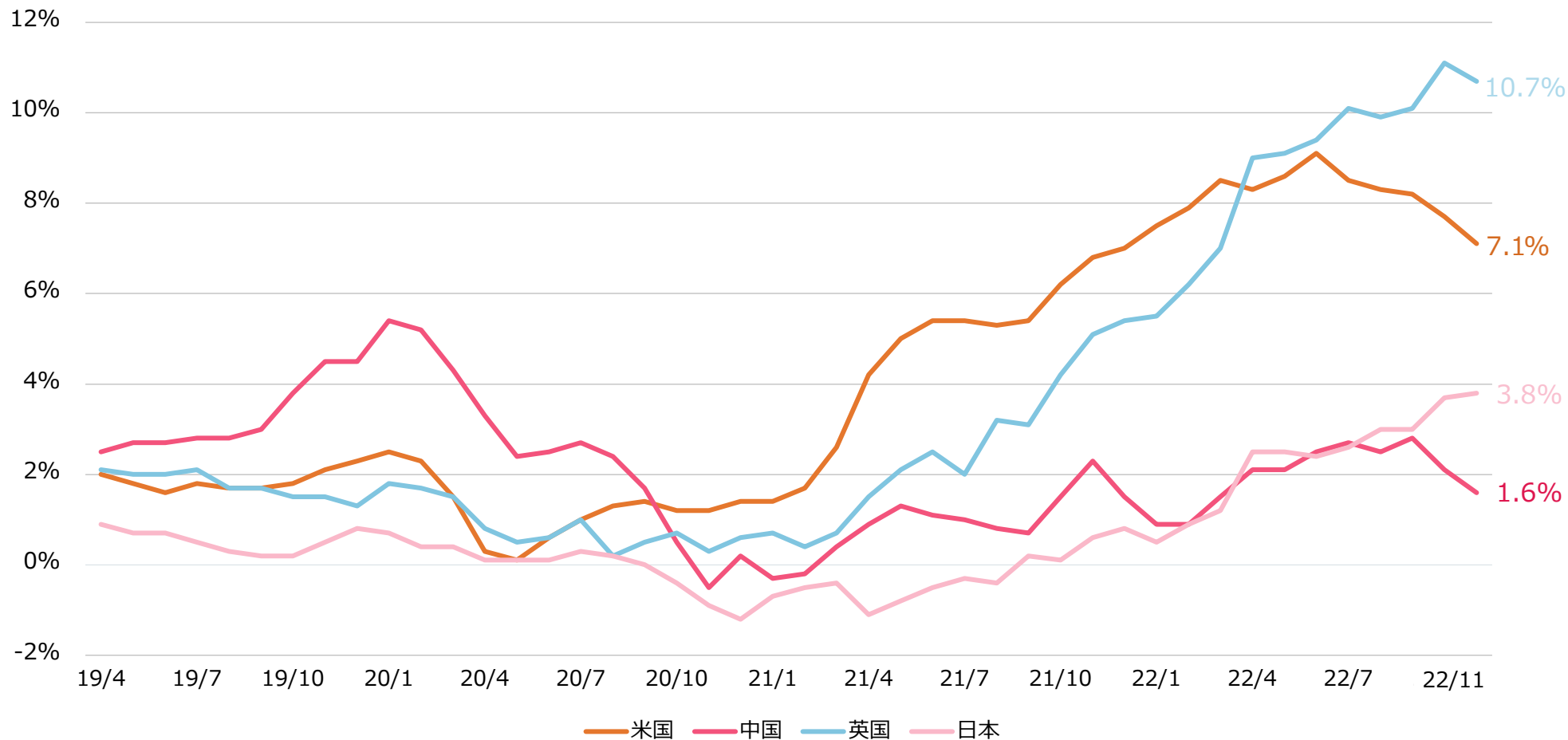


Appendix.

1. 消費者物価指数の推移

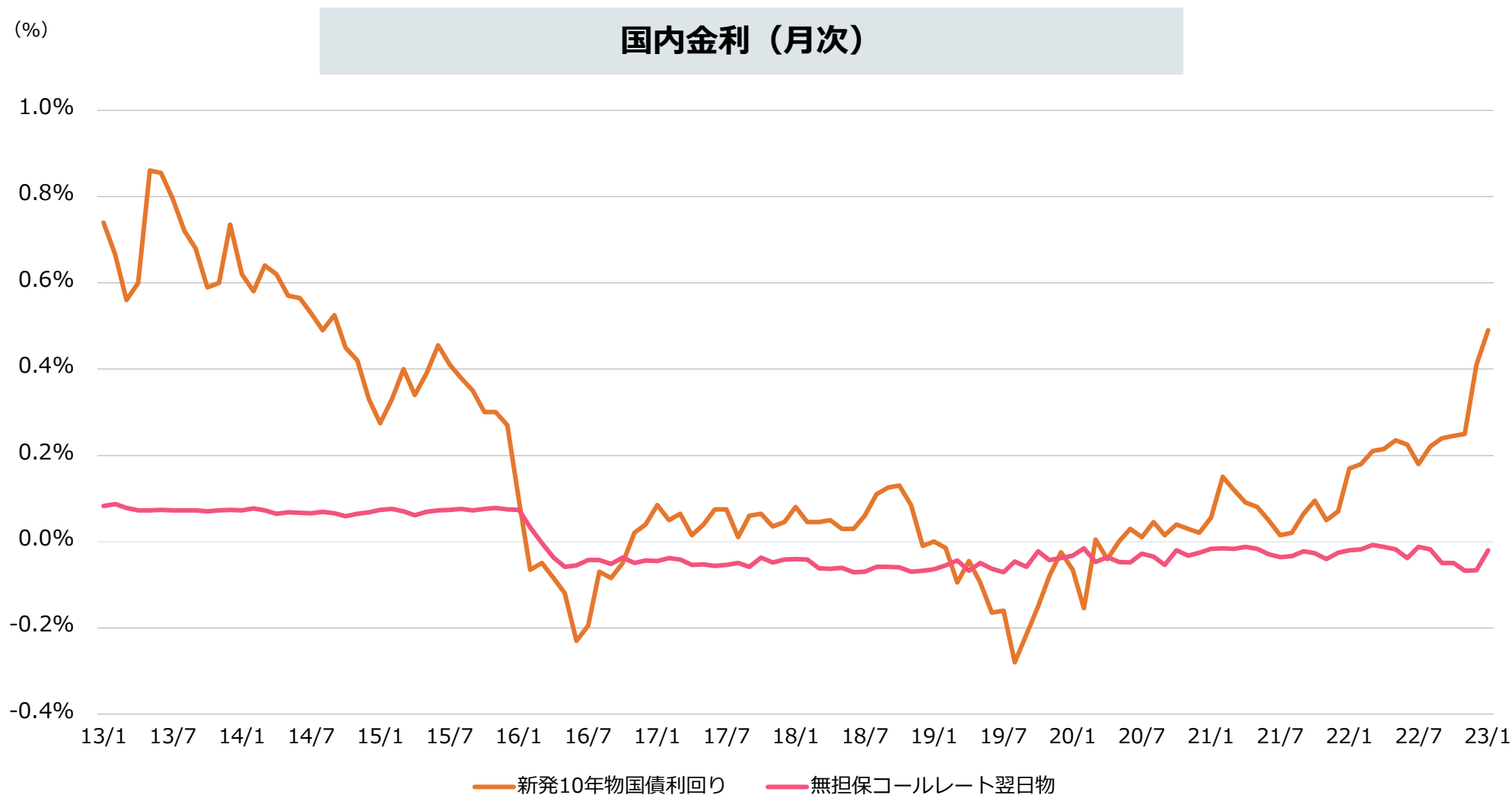
(前年比、%)

各国・地域の消費者物価指数（総合）※



※いずれも総合指数
出典：米労働省、欧州連合統計局、中国国家统计局、総務省

2. 国内金利の推移



出典：日本銀行、日本相互証券株式会社

3. 為替レート推移



出典：日本銀行「金融経済統計月報」

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。