

# 決算説明会資料

2012年5月9日



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. 2012年3月期実績(予想比)

(億円)

	2012/3 実績	2012/3 前回予想※	増減
<b>営業収益</b>	<b>10,130</b>	<b>10,100</b>	<b>30</b>
ビル事業	5,108	5,070	38
住宅事業	3,428	3,440	△ 11
都市開発事業	558	580	△ 21
海外事業	421	380	41
投資マネジメント事業	59	50	9
設計監理事業	199	190	9
ホテル事業	256	260	△ 3
不動産サービス事業	260	270	△ 9
その他の事業	35	30	5
消去	△ 196	△ 170	△ 26
<b>営業利益</b>	<b>1,462</b>	<b>1,460</b>	<b>2</b>
ビル事業	1,460	1,470	△ 9
住宅事業	47	35	12
都市開発事業	16	10	6
海外事業	80	70	10
投資マネジメント事業	14	20	△ 5
設計監理事業	11	10	1
ホテル事業	△ 2	0	△ 2
不動産サービス事業	△ 0	0	△ 0
その他の事業	1	5	△ 3
全社・消去	△ 166	△ 160	△ 6

※2012/3-3Q(2012年2月3日発表時の公表値)

(億円)

	2012/3 実績	2012/3 前回予想※	増減
営業外収益	91	70	21
営業外費用	347	430	△ 82
<b>経常利益</b>	<b>1,206</b>	<b>1,100</b>	<b>106</b>
<b>特別利益</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>2</b>
固定資産売却益	22	20	2
<b>特別損失</b>	<b>353</b>	<b>110</b>	<b>243</b>
固定資産除却関連損	77	30	47
投資有価証券評価損	-	40	△ 40
減損損失	181	-	181
エクイティ出資評価損	30	-	30
土壌汚染対策関連損	15	-	15
診療所閉鎖関連損	12	-	12
サービスアパートメント事業関連損	36	40	△ 3
<b>当期純利益</b>	<b>565</b>	<b>550</b>	<b>15</b>

<b>EBITDA</b>	<b>2,228</b>	<b>2,240</b>	<b>△ 12</b>
<b>有利子負債</b>	<b>17,168</b>	<b>17,550</b>	<b>△ 382</b>

## 2. 2012年3月期実績(前期比)

(億円)

	2012/3 実績	2011/3 実績	増減
<b>営業収益</b>	<b>10,130</b>	<b>9,884</b>	<b>246</b>
ビル事業	5,108	4,639	469
住宅事業	3,428	3,691	△ 263
都市開発事業	558	479	79
海外事業	421	450	△ 29
投資マネジメント事業	59	52	7
設計監理事業	199	185	13
ホテル事業	256	276	△ 19
不動産サービス事業	260	277	△ 16
その他の事業	35	34	0
消去	△ 196	△ 202	6
<b>営業利益</b>	<b>1,462</b>	<b>1,582</b>	<b>△ 119</b>
ビル事業	1,460	1,418	41
住宅事業	47	122	△ 74
都市開発事業	16	56	△ 40
海外事業	80	100	△ 19
投資マネジメント事業	14	25	△ 10
設計監理事業	11	5	6
ホテル事業	△ 2	△ 3	0
不動産サービス事業	△ 0	4	△ 4
その他の事業	1	4	△ 2
全社・消去	△ 166	△ 151	△ 15

(億円)

	2012/3 実績	2011/3 実績	増減
営業外収益	91	85	6
営業外費用	347	359	△ 11
<b>経常利益</b>	<b>1,206</b>	<b>1,308</b>	<b>△ 101</b>
<b>特別利益</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>22</b>
固定資産売却益	22	-	22
<b>特別損失</b>	<b>353</b>	<b>148</b>	<b>204</b>
固定資産除却関連損	77	30	46
投資有価証券評価損	-	32	△ 32
減損損失	181	27	153
エクイティ出資評価損	30	35	△ 5
災害による損失	-	21	△ 21
土壌汚染対策関連損	15	-	15
診療所閉鎖関連損	12	-	12
サービスアパートメント事業関連損	36	-	36
<b>当期純利益</b>	<b>565</b>	<b>642</b>	<b>△ 77</b>

<b>EBITDA</b>	<b>2,228</b>	<b>2,371</b>	<b>△ 143</b>
<b>有利子負債</b>	<b>17,168</b>	<b>16,390</b>	<b>778</b>

### 3. 2013年3月期予想

(億円)

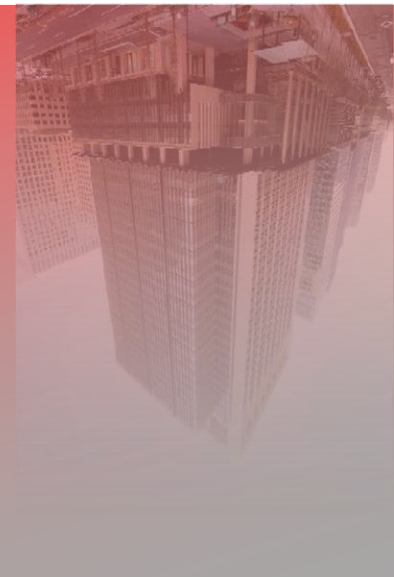
	2013/3 予想	2012/3 実績	増減
<b>営業収益</b>	<b>9,270</b>	<b>10,130</b>	<b>△ 860</b>
ビル事業	4,980	5,108	△ 128
住宅事業	3,080	3,428	△ 348
都市開発事業	100	558	△ 458
海外事業	460	421	38
投資マネジメント事業	50	59	△ 9
設計監理事業	190	199	△ 9
ホテル事業	300	256	43
不動産サービス事業	270	260	9
その他の事業	40	35	4
消去	△ 200	△ 196	△ 3
<b>営業利益</b>	<b>1,340</b>	<b>1,462</b>	<b>△ 122</b>
ビル事業	1,270	1,460	△ 190
住宅事業	90	47	42
都市開発事業	20	16	3
海外事業	80	80	△ 0
投資マネジメント事業	20	14	5
設計監理事業	10	11	△ 1
ホテル事業	5	△ 2	7
不動産サービス事業	5	△ 0	5
その他の事業	5	1	3
全社・消去	△ 165	△ 166	1

(億円)

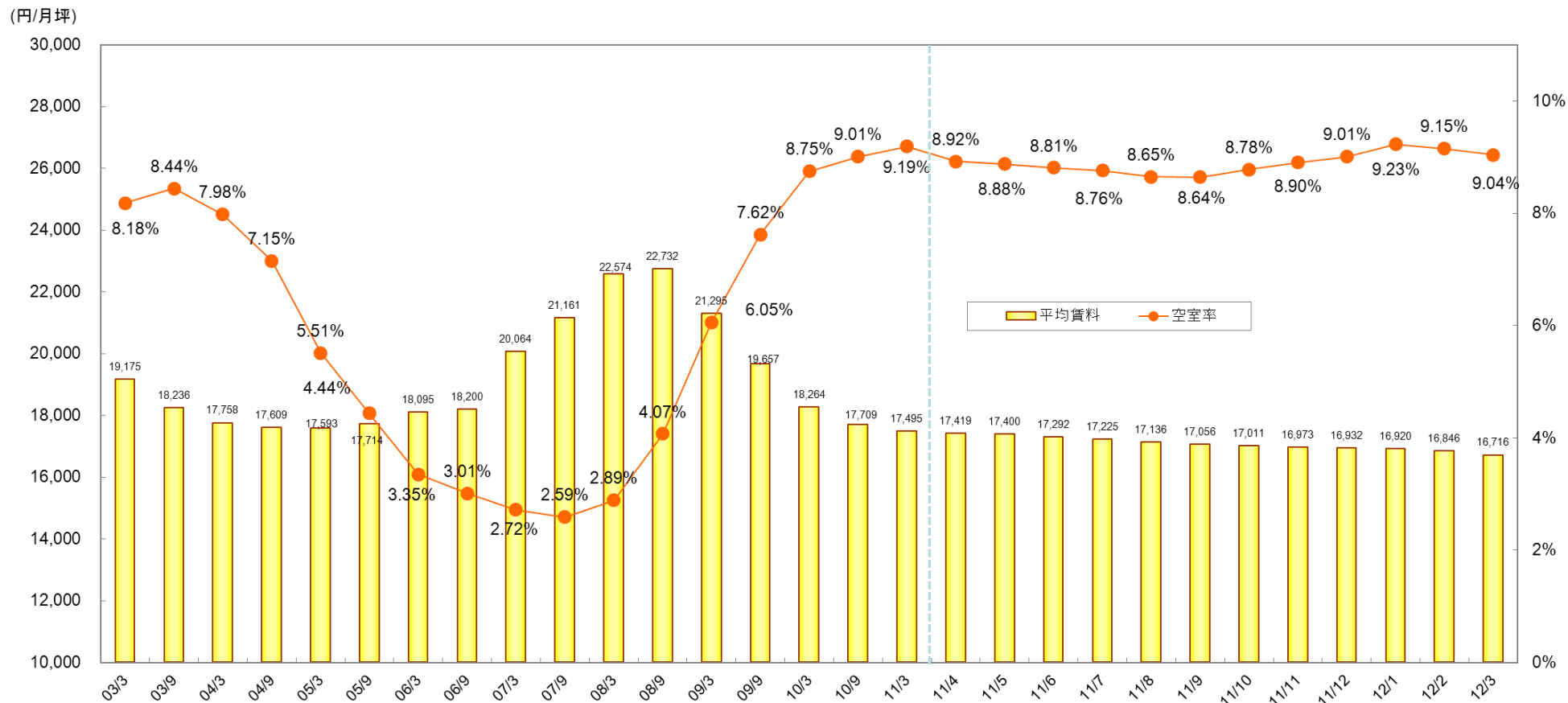
	2013/3 予想	2012/3 実績	増減
営業外収益	90	91	△ 1
営業外費用	340	347	△ 7
<b>経常利益</b>	<b>1,090</b>	<b>1,206</b>	<b>△ 116</b>
<b>特別利益</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>△ 12</b>
固定資産売却益	-	22	△ 22
その他の特別利益	10	-	10
<b>特別損失</b>	<b>270</b>	<b>353</b>	<b>△ 83</b>
固定資産除却関連損	270	77	192
減損損失	-	181	△ 181
エクイティ出資評価損	-	30	△ 30
土壌汚染対策関連損	-	15	△ 15
診療所閉鎖関連損	-	12	△ 12
サービスアパートメント事業関連損	-	36	△ 36
<b>当期純利益</b>	<b>500</b>	<b>565</b>	<b>△ 65</b>

<b>EBITDA</b>	<b>2,120</b>	<b>2,228</b>	<b>△ 108</b>
<b>有利子負債</b>	<b>19,340</b>	<b>17,168</b>	<b>2,172</b>

# Building Business

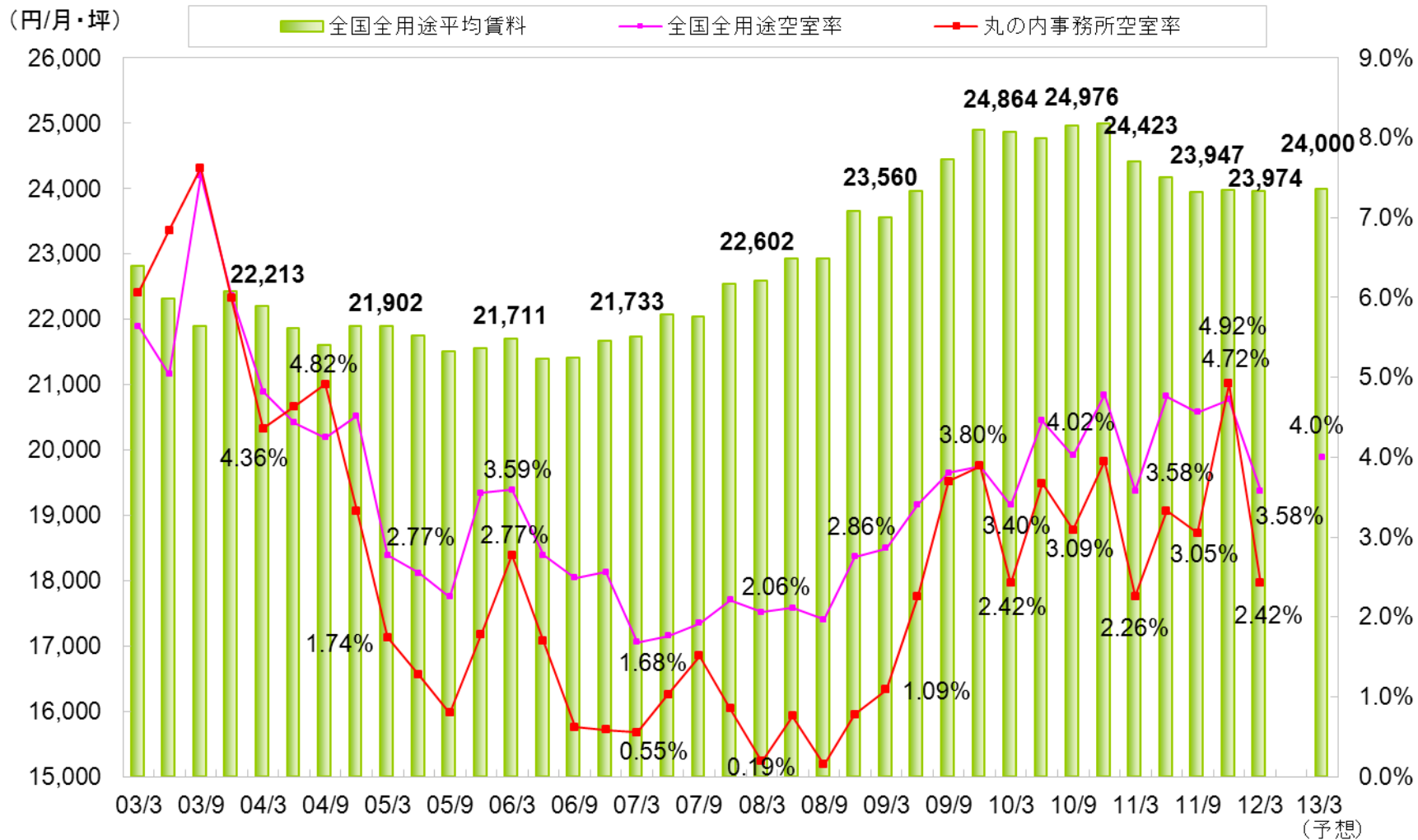


# 1. オフィス市況（東京都心5区空室率）



(出典：三鬼商事)

## 2. 空室率・平均賃料の推移と見込み



### 3. ビル事業の売上高分析

(億円)

	2013/3(予想)	2012/3(実績)	2012/3(3Q時予想)	2011/3(実績)
ビル事業単体売上高	3,710	3,950	3,925	3,510
対前期増減	△ 239	+ 439	+ 414	△ 214
新ビル貸室料	+ 88	+ 95	+ 87	+ 125
既存ビル貸室料	△ 124	△ 113	△ 124	△ 103
共益費等付帯収入	+ 35	△ 127	△ 127	+ 113
営繕工事・資産売却ほか	△ 239	+ 585	+ 578	△ 350



## 4. 賃貸等不動産の時価開示

(億円)

	2011/3期末(A)			2012/3期末(B)			増 減(B-A)		
	B/S 計上額	時 価	差 額	B/S 計上額	時 価	差 額	B/S 計上額	時 価	差 額
賃貸等不動産	24,671	43,165	<b>18,493</b>	26,227	44,695	<b>18,467</b>	1,555	1,529	<b>△ 25</b>
賃貸等不動産として 使用される部分を 含む不動産	2,336	3,237	<b>900</b>	2,324	3,301	<b>976</b>	△ 12	64	<b>76</b>
合 計	27,008	46,402	<b>19,393</b>	28,551	47,996	<b>19,444</b>	1,542	1,593	<b>50</b>

## 5. 丸の内“街ブランド”戦略

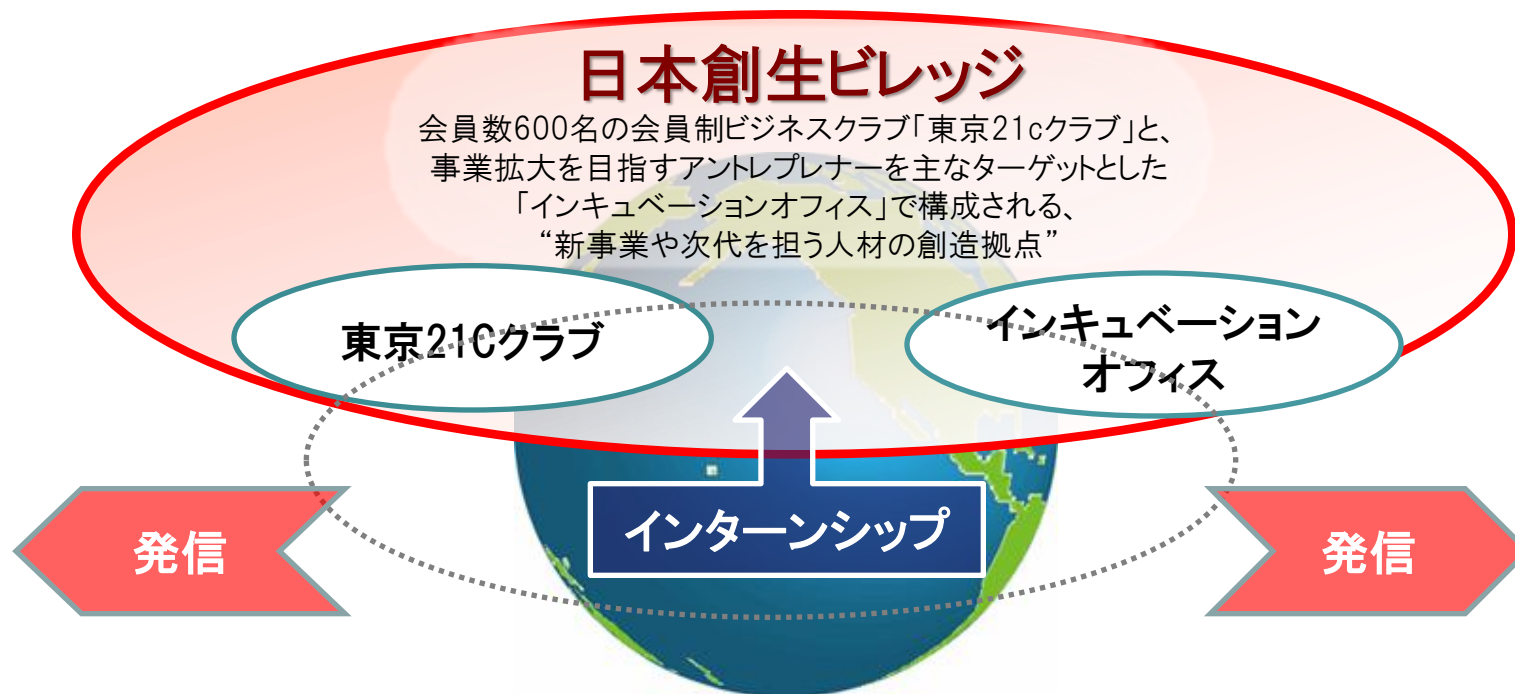
### ① インバウンド施策 ～日本創生ビレッジの事例～

#### インターンシップ制度導入・活動支援

- ◆ 日本創生ビレッジでは国内外問わずインターンシップ(学生アルバイト)の定期的受入を実施。

～活動事例～

中国からのインターンシップ留学生が「丸の内未来構想塾」を提案、設立。日本創生ビレッジが活動をサポート。日中の未来のビジョンを作り出す為、人材育成、良質なネットワークの構築を目標としている。



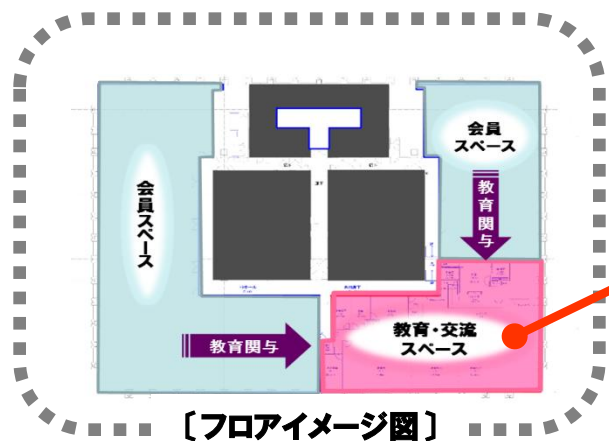
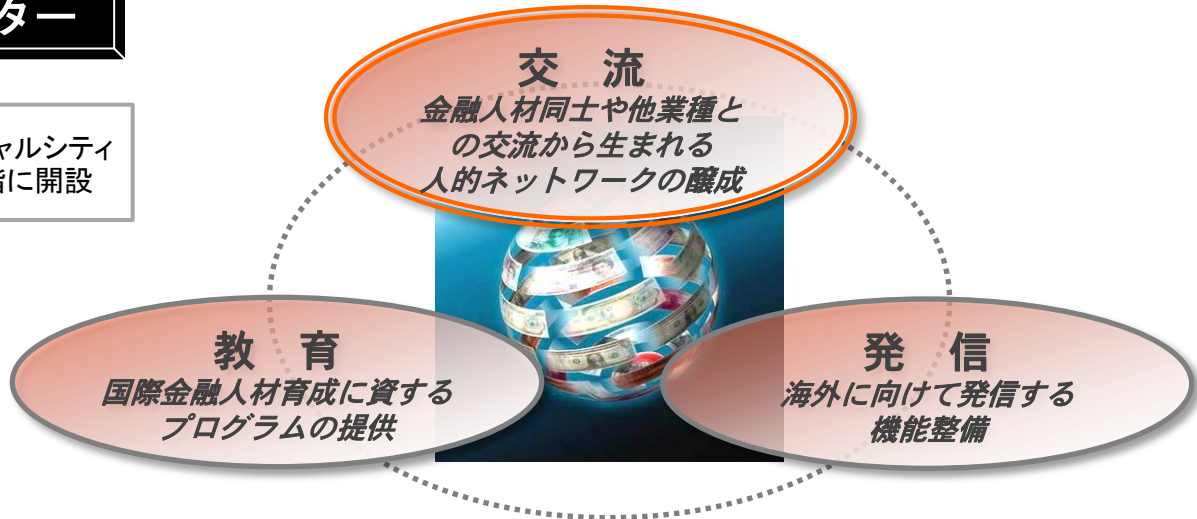
# 5. 丸の内“街ブランド”戦略

## ②ビジネスセンター機能の充実 ～大手町フィナンシャルシティの事例～

(仮称) 大手町金融教育・交流センター



大手町フィナンシャルシティ  
サウスタワー5階に開設



〔フロアイメージ図〕



## 6. 環境モデルビル開発

### (仮称) 茅場町計画

快適性・生産性と環境性能の両立を目指す



#### 《計画概要》

所在地	東京都中央区日本橋茅場町
敷地面積	387.40㎡
延床面積	約2,900㎡
階数	地上10階・塔屋1階・地下1階
本体工事期間	着工:2012年6月15日 ～ 竣工:2013年5月(予定)

#### 導入主要技術

知的照明システム

ハイブリッド輻射空調システム

丸の内エリアでの実証実験結果を踏まえ  
日本で初めて両技術を複合的にテナントビルに導入

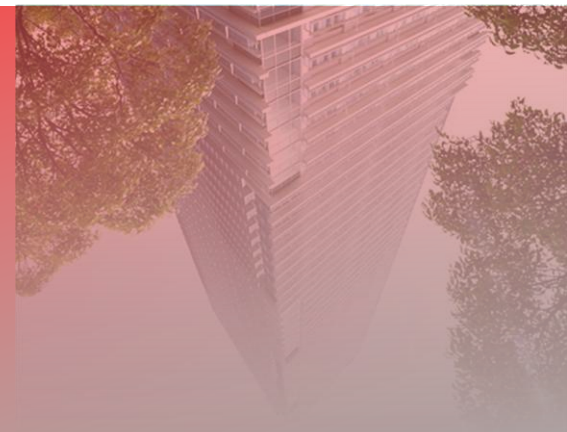
オフィスビルの二大電力  
使用要因を削減

一般のオフィスビルに比べ使用エネルギー(CO<sub>2</sub>換算)

**約45%削減**見込み

今後も検証データを蓄積し  
大規模ビル開発への展開も視野に  
環境共生のトップランナーとして  
街づくりを進めます

# Residential Business



# 1. マンション売上と粗利益率・完成在庫数等の推移

	2013/3 (予想)	2012/3 (実績)	2012/3 (3Q時予想)	2011/3 (実績)
売上	201,000百万円	243,638百万円	248,000百万円	259,605百万円
売上計上戸数	4,600戸	5,482戸	5,500戸	6,148戸
粗利益率	18.0%	17.3%	17.0%	16.0%
完成在庫	-	296戸	-	571戸
新規発売戸数	5,500戸	5,882戸	5,500戸	5,359戸



## 2. 販売中主要物件

ザ・パークハウス晴海タワーズ  
クロノレジデンス



～当社の強み「安心・安全」を  
活かした都心大規模物件～

[交通]  
都営大江戸線「勝どき」駅 徒歩11分  
[総戸数]  
883戸  
[入居予定]  
2014年3月下旬

ザ・パークハウス元麻布



～長年の実績とノウハウを  
結集した都心高額物件～

[交通]  
都営大江戸線「麻布十番」駅 徒歩9分  
[総戸数]  
47戸(事業協力者住戸2戸含む)  
[入居予定]  
2013年1月下旬

ザ・パークハウス日吉



～郊外好立地での  
ボリュームゾーン物件～

[交通]  
東急東横線・東急目黒線「日吉」駅(西口)  
徒歩6分  
[総戸数]  
97戸  
[入居予定]  
2013年2月下旬

### 3. ストックビジネス「顧客生涯価値の追求」への取組

マンションリフォーム事業における体制を強化 新ブランド“三菱地所のリフォーム”



三菱地所のリフォーム  
VALUE MANAGEMENT

17年以上に亘る  
マンションリフォーム実績を持つ  
三菱地所ホームの  
マンションリフォーム事業の  
体制を強化

三菱地所レジデンスの  
マンション供給戸数No.1※1の  
実績を活かし、今後需要の  
拡大が見込まれるマンションリ  
フォーム事業を住宅事業における  
中核事業の1つと位置づけ

営業窓口は三菱地所ホームに加え、  
三菱地所コミュニティが担い  
当社グループが分譲したマンション  
を中心に同社が管理するマンション  
約11万戸※2のお客様へ営業を強化

(※1) 2011年全国事業主別供給戸数ランキング(不動産経済研究所調べ)

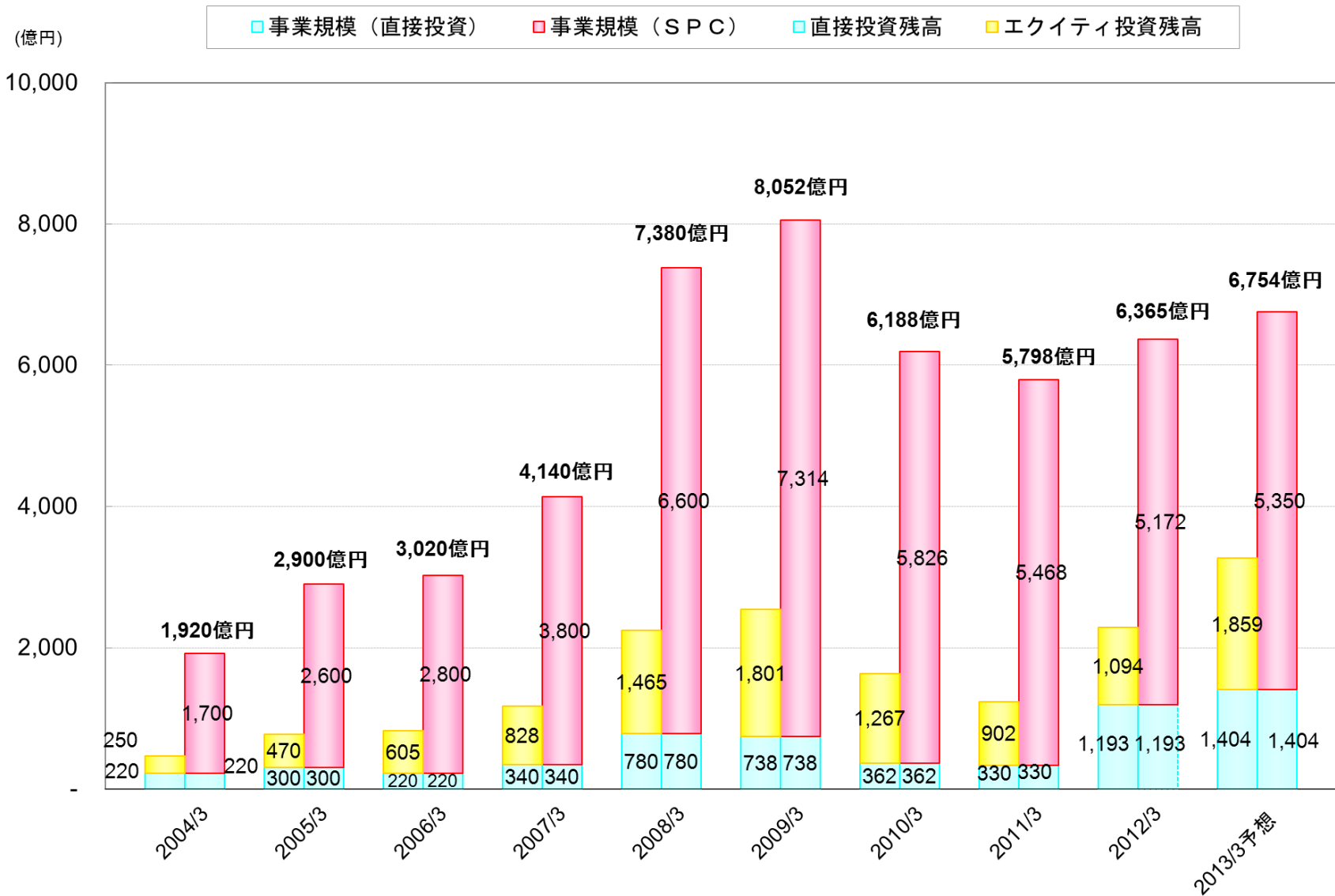
(※2) 地所コミュニティ管理物件のうち東京・神奈川・千葉・埼玉の物件を対象



# Commercial Property Development & Investment Business



# 1. 資産残高の推移



## 2. 物流開発事業への取組

### 本年4月「物流開発室」を新設

ナカノ商会辰巳センター



〔所在〕  
東京都江東区辰巳  
〔敷地面積〕  
9,939.01㎡  
〔延床面積〕  
31,533.50㎡  
〔竣工〕  
2012年2月29日

(仮称) ロジポート相模原



〔所在〕  
神奈川県相模原市中央区田名  
〔敷地面積〕  
94,197.27㎡  
〔延床面積〕  
約210,000㎡  
〔竣工〕  
2013年秋予定

# International Business



# 1. 新規プロジェクト



ロンドン



リバー・プレート・ハウス  
延床面積: 約18,688㎡  
竣工: 1989年



セントラル・セント・ジャイルス  
延床面積: オフィス・店舗棟  
約55,000㎡  
住宅棟  
約11,000㎡  
竣工: 2010年4月

オフィス    マンションなど



(仮称)上海嘉南プロジェクト  
- 分譲マンション約  
20棟  
約1,700戸  
附带商業施設

中国



シンガポール



146 マーケットストリート  
(ラッフルズプレイス)  
- 延床面積: 82,400㎡  
- 竣工: 2014年  
(予定)



ビジャン セントラル  
- 総戸数: 600戸  
- 竣工: 2015年後半  
(予定)

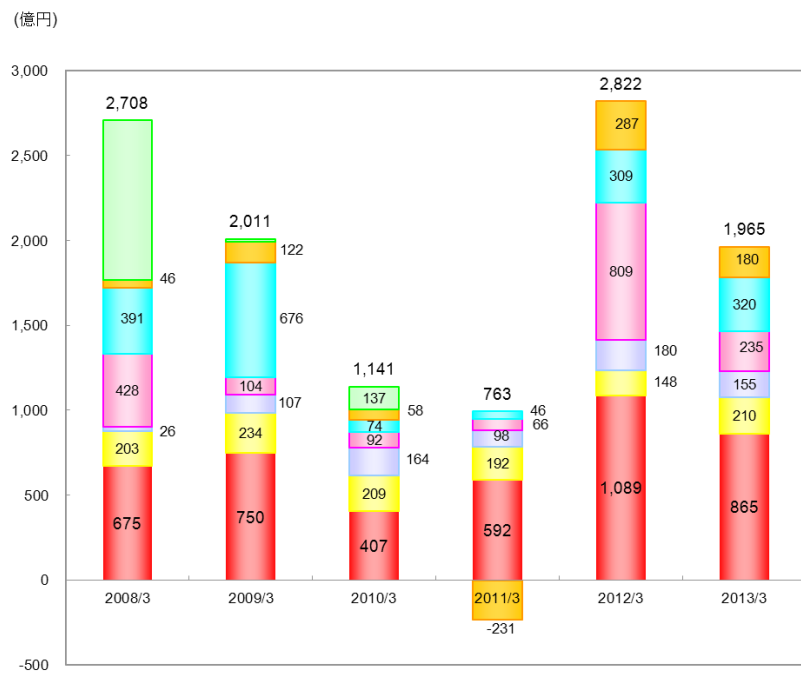


(仮称)中国 蘇州工業園区  
分譲マンション  
約250~300戸  
文化・商業施設  
延床面積: 約50,000㎡

# 投資・財務指標

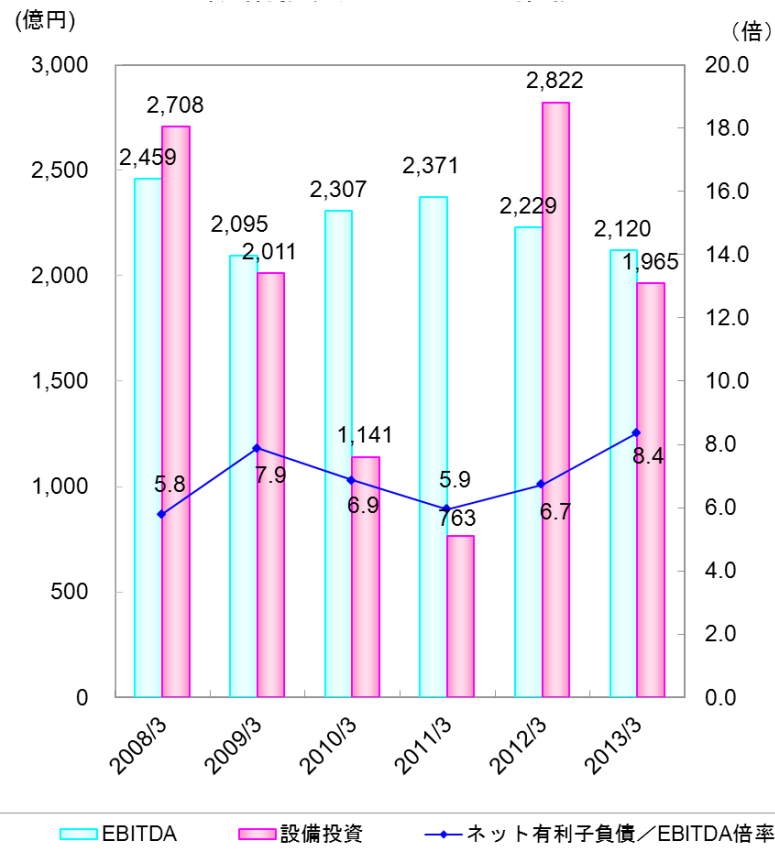
# 1. 設備投資(連結)

◆設備投資の内訳◆



- 新築・再開発ビル
- ビル子会社等(大規模子会社)
- 海外事業(RGI)
- 連結匿名組合による投資
- リニューアル
- 都市開発事業(直接投資)
- その他(連結消去含む)

◆設備投資・EBITDAの推移◆



- EBITDA
- 設備投資
- ネット有利子負債/EBITDA倍率

## 2. 資金調達

	シンジケートローン	無担保社債(第106回)	無担保社債(第107回)
調達時期	2012年3月	2012年4月	2012年4月
期間	5年	5年	10年
調達額	290億円	200億円	200億円
条件 (固定・変動)	変動	固定	固定
(レート)	0.19571% ※1	0.428% ※2	1.087% ※2
(その他)	3M Libor + フラット	JGB+14bp	JGB+15bp

※1 2012年3月28日時点のレート

※2 2012年4月20日時点のレート



### 3. 経営指標・配当政策(連結)

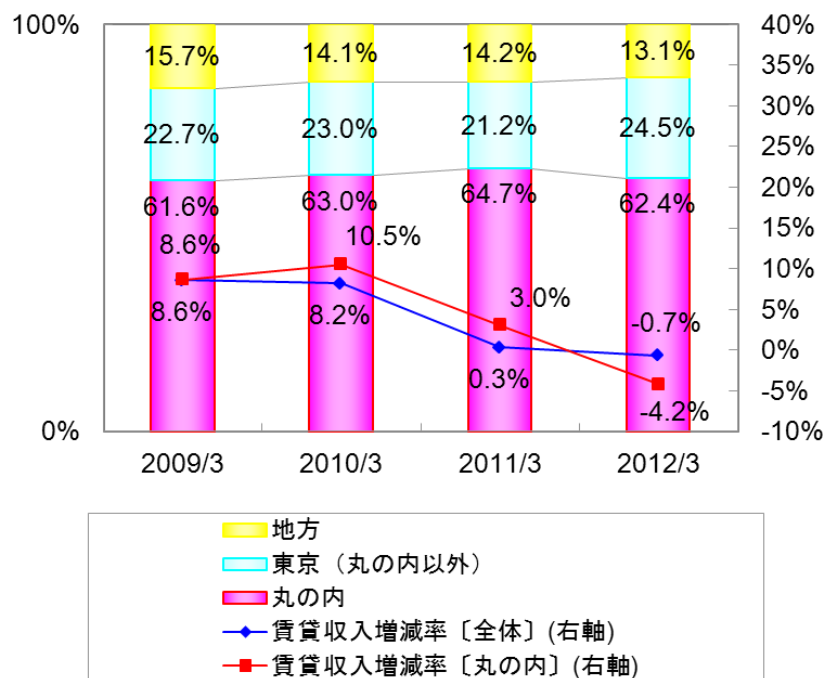
	2013/3 (予想)	2012/3 (実績)	2011/3 (実績)
EBITDA (成長性指標)	2,120億円	2,228億円	2,371億円
EBITDA／総資産残高 (効率性指標)	4.7%	5.2%	5.5%
ネット有利子負債／ EBITDA倍率(健全性指標)	8.4倍	6.7倍	5.9倍
年間配当額	12.00円	12.00円	12.00円
連結配当性向	33.3%	29.5%	25.9%

A decorative graphic consisting of numerous thin, white, curved lines that originate from the top left corner and sweep across the page towards the bottom right, creating a sense of motion and depth. The lines are set against a solid tan background.

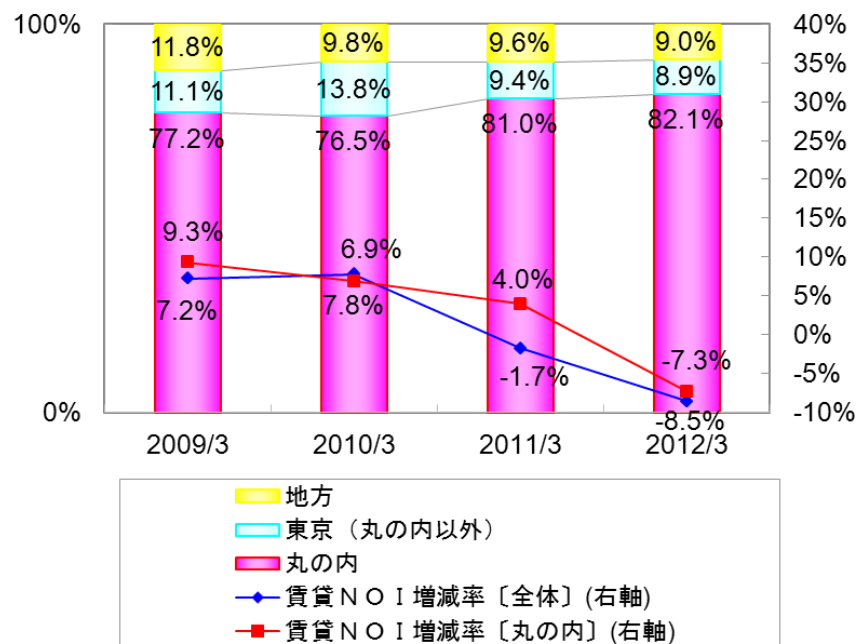
# Appendix

# 1. 賃貸収入・賃貸NOIのエリア別内訳と増加率

年間賃貸収入／エリア別構成・増加率

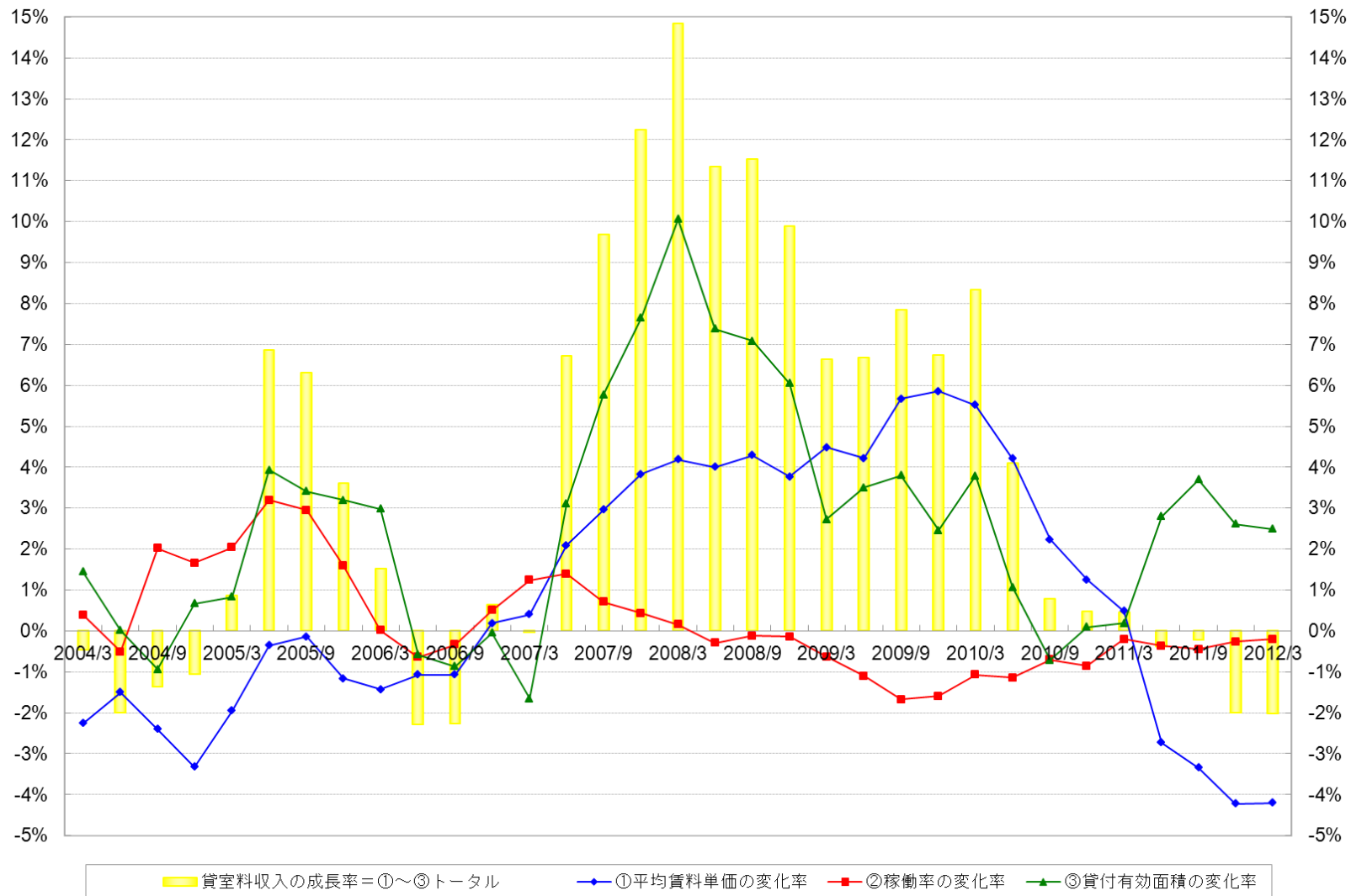


年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



注: 上記は2011/3期2Qに計上された一過性収益の影響を控除した数値。

## 2. 貸室料収入の成長率



# 3. 主要プロジェクト

(2011年取得物件)

## 日野自動車田町ビル建替計画

敷地面積: 約1,090㎡

所在: 港区芝4丁目

地域地区: 商業地域

容積率700% 建蔽率80%

## (仮称)ロジポート相模原



敷地面積: 約94,100㎡

延床面積: 約210,000㎡

竣工: 2013年秋予定

## 新宿イーストサイド スクエア



敷地面積: 約25,800㎡

延床面積: 約170,300㎡(業務棟)

竣工: 2012年4月(業務棟)

## 晴海フロント



敷地面積: 約7,250㎡

延床面積: 約47,700㎡

竣工: 2012年2月

## ナカノ商会辰巳センター



敷地面積: 約9,900㎡

延床面積: 約31,500㎡

竣工: 2012年2月

## 豊洲フロント



敷地面積: 約13,700㎡

延床面積: 約106,800㎡

竣工: 2010年8月

## 新宿フロントタワー

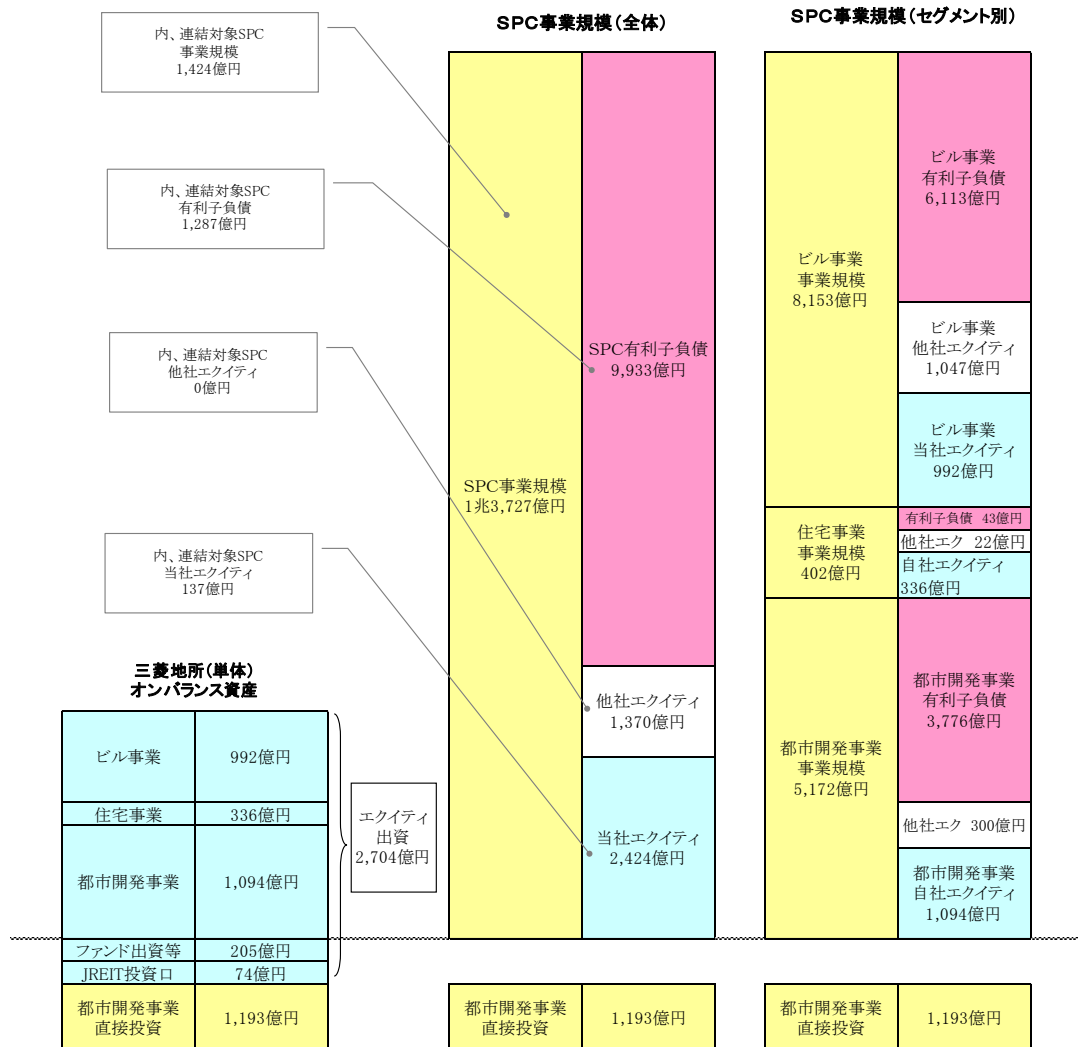


敷地面積: 約9,600㎡

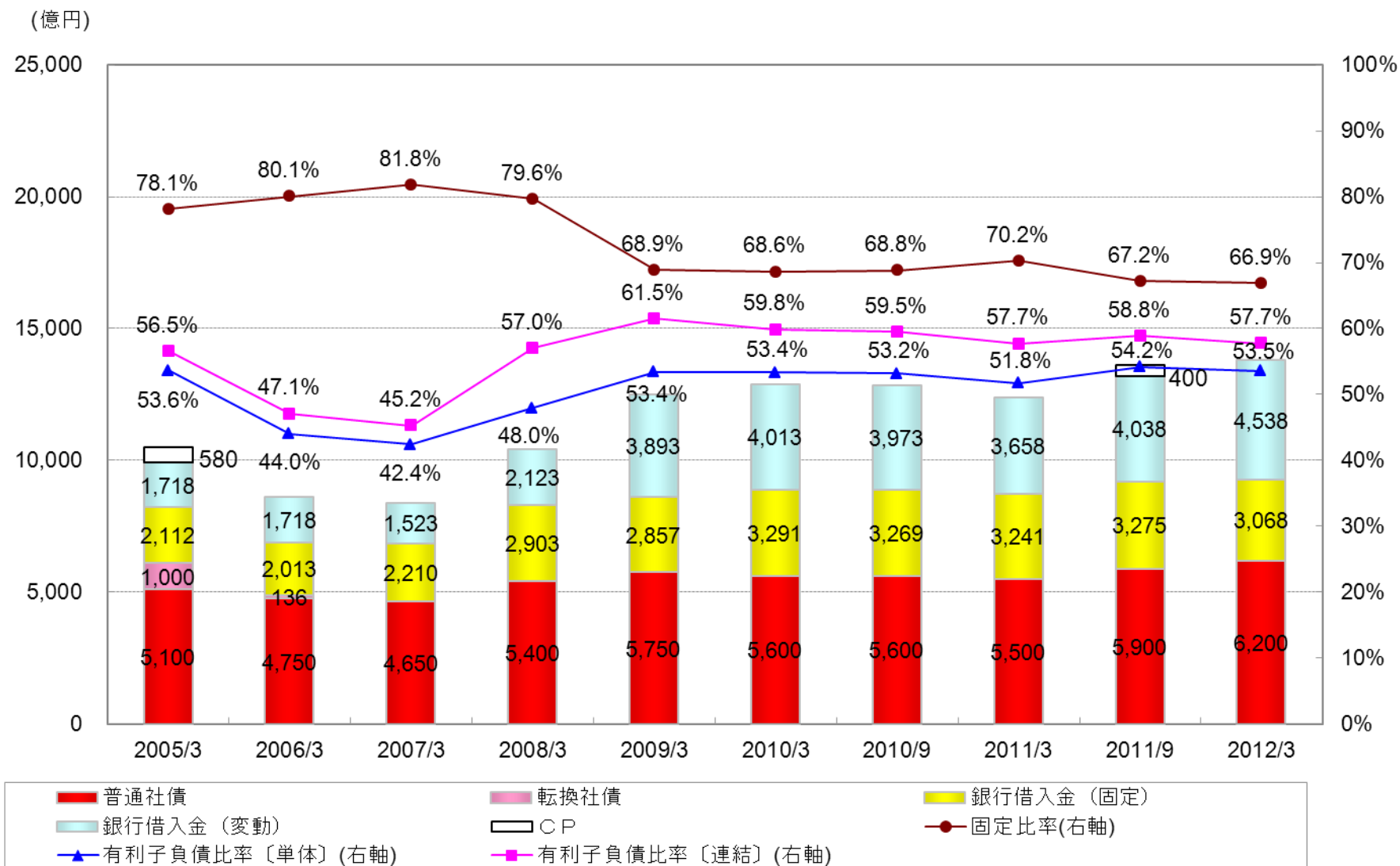
延床面積: 約94,000㎡

竣工: 2011年5月

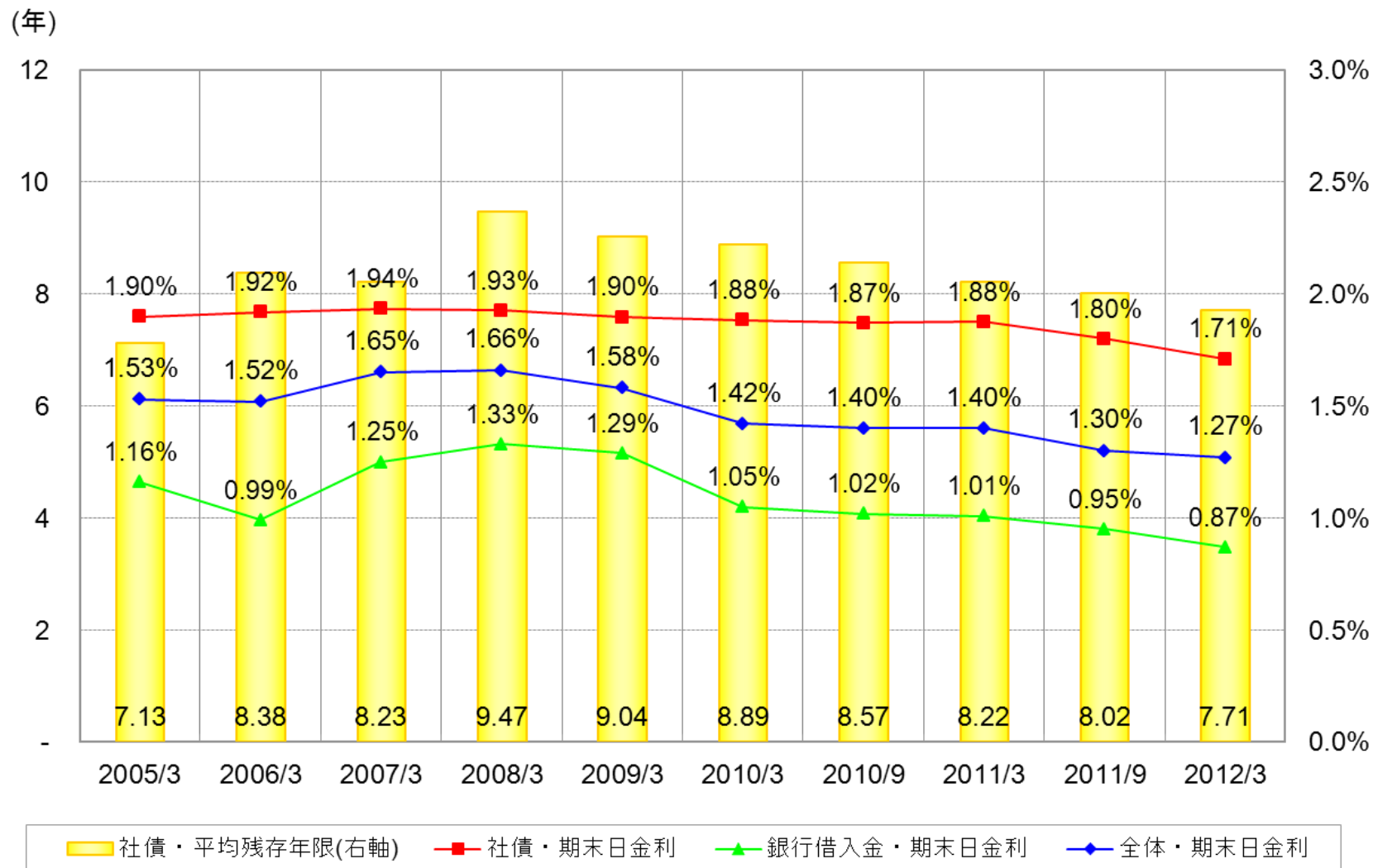
# 4. 投資内訳と事業規模(2012年3月末時点)



# 5. 有利子負債の状況(三菱地所・単体)



## 6. 調達金利・社債の状況(三菱地所・単体)





## Contact Information

IR室

03-3287-5200

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

人を、想う力。街を、想う力。

