

2013年3月期 第2四半期決算

2012年11月5日

# 決算説明会



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。

## ■決算概要（連結）

# 1. 2013年3月期 2Q累計実績（前年同期比）

## 期初想定通り順調に推移

(億円)

	2012/9 実績	2011/9 実績	増減
<b>営業収益</b>	<b>4,359</b>	<b>3,979</b>	<b>379</b>
ビル事業	2,232	2,186	45
住宅事業	1,448	845	602
都市開発事業	77	493	△ 416
海外事業	328	203	124
投資マネジメント事業	37	22	15
設計監理事業	76	73	2
ホテル事業	132	107	25
不動産サービス事業	117	116	0
その他の事業	21	15	6
消去	△ 112	△ 83	△ 28
<b>営業利益</b>	<b>584</b>	<b>469</b>	<b>114</b>
ビル事業	590	610	△ 20
住宅事業	29	△ 91	120
都市開発事業	7	13	△ 5
海外事業	43	40	2
投資マネジメント事業	11	6	4
設計監理事業	△ 3	△ 4	0
ホテル事業	△ 4	△ 11	7
不動産サービス事業	△ 10	△ 13	3
その他の事業	△ 2	△ 1	△ 0
全社・消去	△ 77	△ 78	1

(億円)

	2012/9 実績	2011/9 実績	増減
営業外収益	52	44	7
営業外費用	175	193	△ 18
<b>経常利益</b>	<b>460</b>	<b>320</b>	<b>140</b>
<b>特別利益</b>	<b>12</b>	<b>20</b>	<b>△ 7</b>
負ののれん発生益	12	-	12
固定資産売却益	-	20	△ 20
<b>特別損失</b>	<b>13</b>	<b>58</b>	<b>△ 45</b>
投資有価証券評価損	13	22	△ 9
サービスアパートメント事業関連損	-	36	△ 36
<b>上期純利益（累計）</b>	<b>248</b>	<b>87</b>	<b>160</b>

<b>EBITDA</b>	<b>988</b>	<b>843</b>	<b>144</b>
<b>有利子負債</b>	<b>22,007</b>	<b>16,991</b>	<b>5,016</b>

## ■決算概要（連結）

# 2. 2013年3月期予想（前回予想比）

通期予想は据え置き

( 億円 )

	2013/3 今回予想	2013/3 前回予想	増減
<b>営業収益</b>	<b>9,340</b>	<b>9,340</b>	-
ビル事業	4,790	4,790	-
住宅事業	3,150	3,150	-
都市開発事業	370	370	-
海外事業	460	460	-
投資マネジメント事業	50	50	-
設計監理事業	190	190	-
ホテル事業	300	300	-
不動産サービス事業	270	270	-
その他の事業	40	40	-
消去	△ 280	△ 280	-
<b>営業利益</b>	<b>1,340</b>	<b>1,340</b>	-
ビル事業	1,270	1,270	-
住宅事業	80	80	-
都市開発事業	20	20	-
海外事業	80	80	-
投資マネジメント事業	20	20	-
設計監理事業	10	10	-
ホテル事業	5	5	-
不動産サービス事業	5	5	-
その他の事業	5	5	-
全社・消去	△ 155	△ 155	-

( 億円 )

	2013/3 今回予想	2013/3 前回予想	増減
営業外収益	90	90	-
営業外費用	380	380	-
<b>経常利益</b>	<b>1,050</b>	<b>1,050</b>	-
<b>特別利益</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	-
負ののれん発生益	12	12	-
<b>特別損失</b>	<b>260</b>	<b>250</b>	<b>10</b>
固定資産除却関連損	250	250	-
投資有価証券評価損	10	-	10
<b>当期純利益</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	-

<b>E B I T D A</b>	<b>2,155</b>	<b>2,155</b>	-
<b>有利子負債</b>	<b>21,135</b>	<b>21,135</b>	-

# Building Business

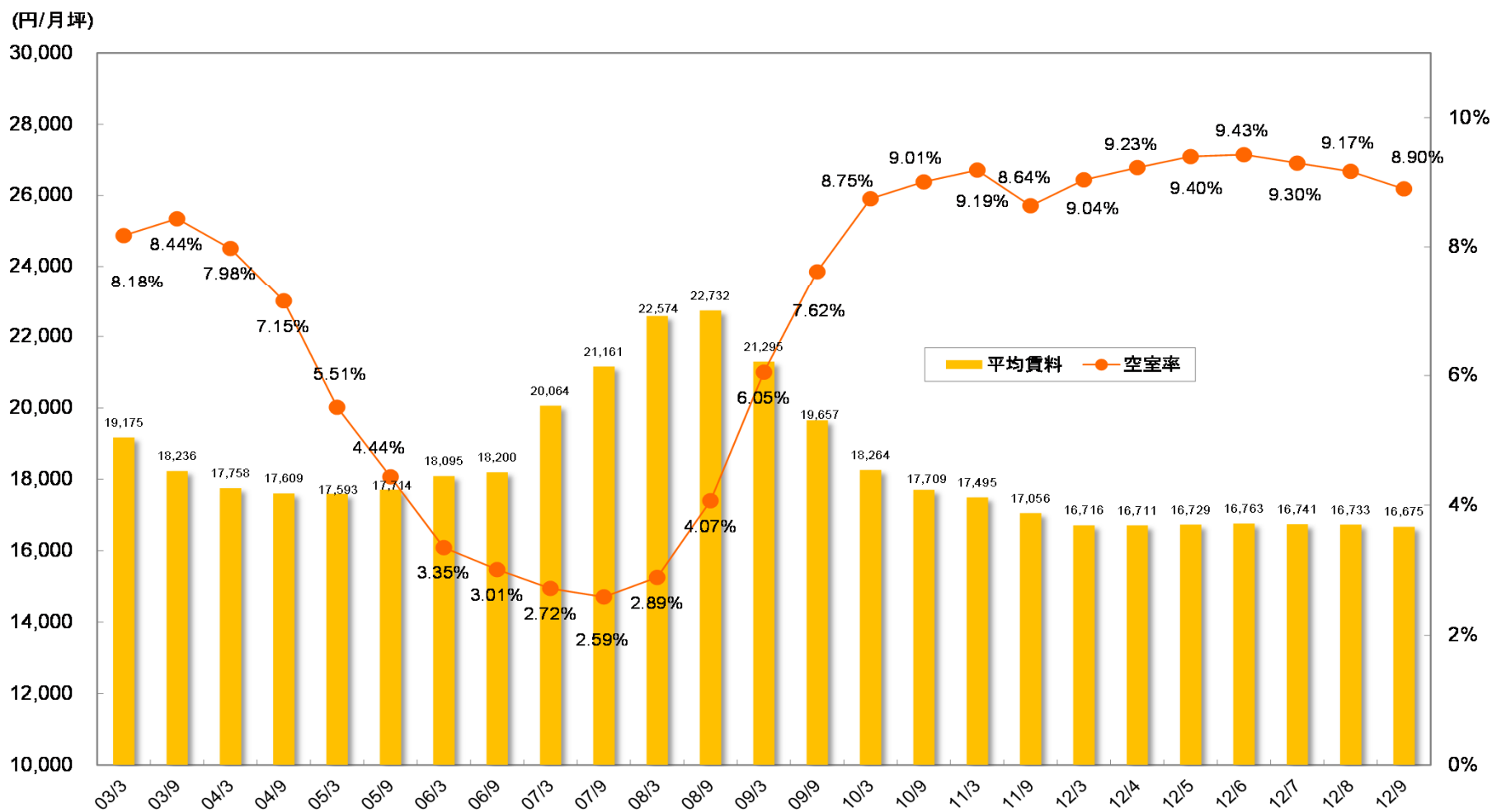
ビル事業



# ■ビル事業

## 1. オフィス市況（東京都心5区空室率）

空室率はピークアウト、今後の賃料底打ち・反転に期待

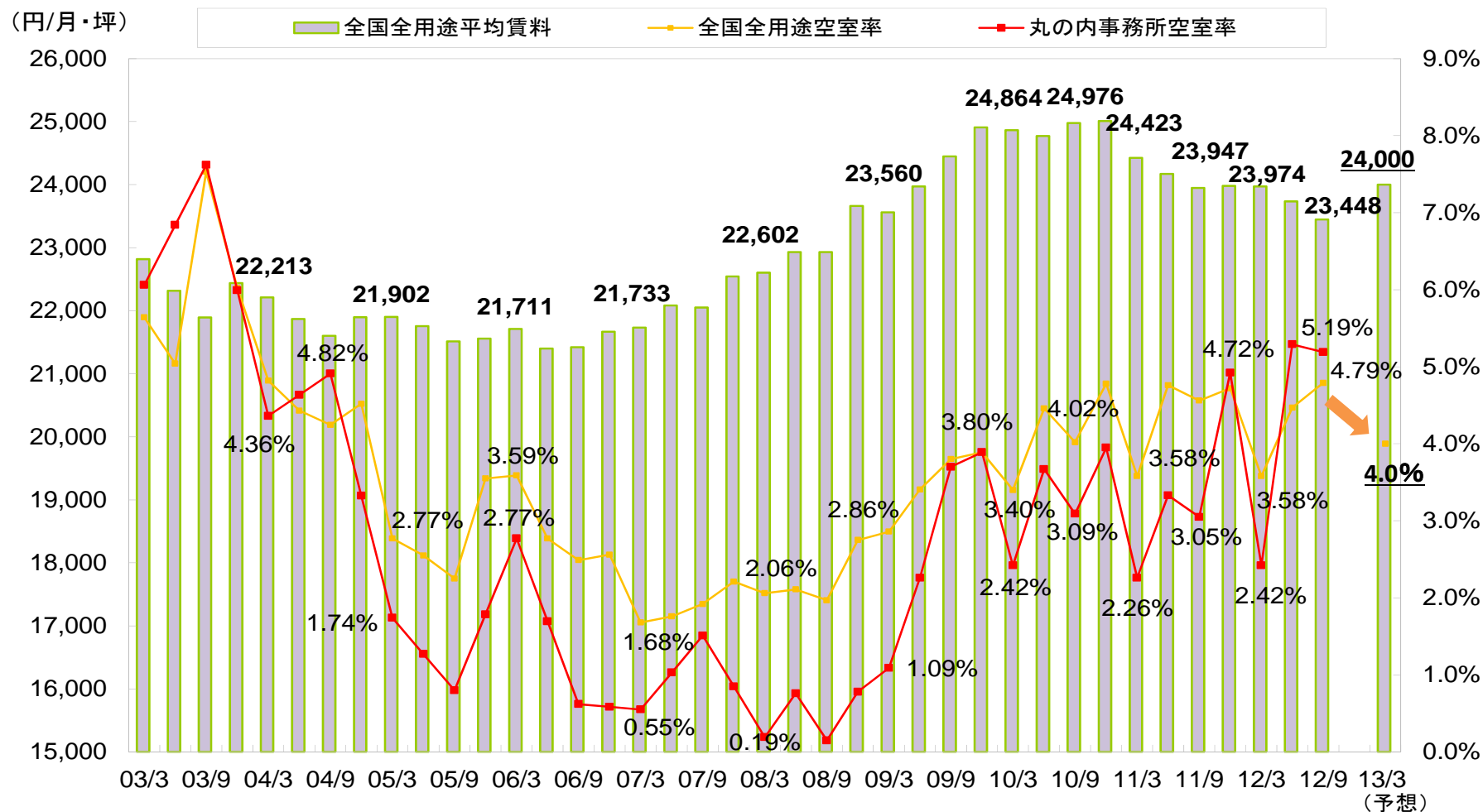


(出典：三鬼商事)

# ■ビル事業

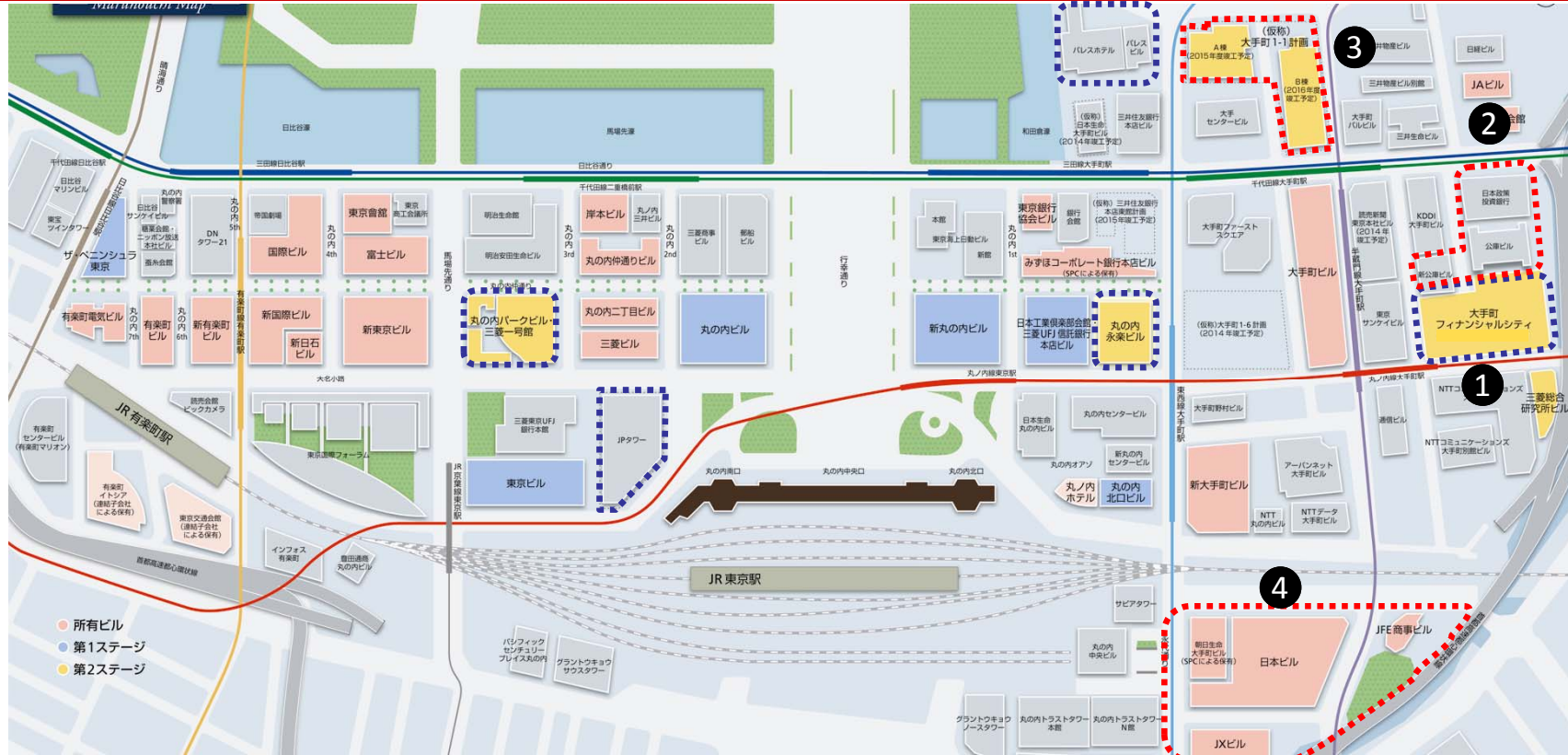
## 2. 空室率・平均賃料の推移と見込み

二極化が進展。当社物件の空室率は年度末に向けて低下する見込み。



# ■ビル事業

## 3. 丸の内再開発の推進



**① 大手町  
フィナンシャルシティ**

- 延床面積  
A棟 約110,000㎡  
B棟 約132,500㎡
- 2012年10月竣工

**② 大手町  
連鎖型再開発 3次**

- 2014年より着工予定

**③ (仮称) 大手町1-1計画**

- 延床面積：  
- A棟 約108,000㎡  
- B棟 約147,000㎡
- A棟 2015年度竣工予定  
- B棟 2016年度竣工予定

**④ 常盤橋地区再開発**

- 2016年3月日本ビル  
閉館後、順次着工予定

## ■ビル事業

# 4. ビル事業の売上高分析

ビル事業単体売上高の見通しに変更なし。

	2013/3(今回予想)	2013/3(1Q時予想)	2012/9(上期)	2012/3(実績)
ビル事業単体売上高	3,555	3,555	1,652	3,950
対前期増減	△ 395	△ 395	+ 33	+ 439
新ビル貸室料	+ 88	+ 88	+ 10	+ 95
既存ビル貸室料	△ 124	△ 124	△ 35	△ 113
共益費等付帯収入	+ 35	+ 35	+ 46	△ 127
営繕工事・資産売却ほか	△ 394	△ 394	+ 11	+ 585



# Residential Business

住宅事業



## ■住宅事業

# 1. マンション売上と粗利益率、完成在庫数等の推移

通期見通しに変更なし

	2012/3	2012/9(上期)	2013/3 (前回)	2013/3 (今回)
売上	243,638百万円	80,125百万円	201,000百万円	201,000百万円
売上計上戸数	5,482戸	1,847戸	4,600戸	4,600戸
粗利益率	17.3%	19.4%	18.0%	18.0%
完成在庫	296戸	283戸	—	—
新規発売戸数	5,882戸	2,942戸	5,500戸	5,500戸

# ■住宅事業

## 2. 新規プロジェクト 『soleco』

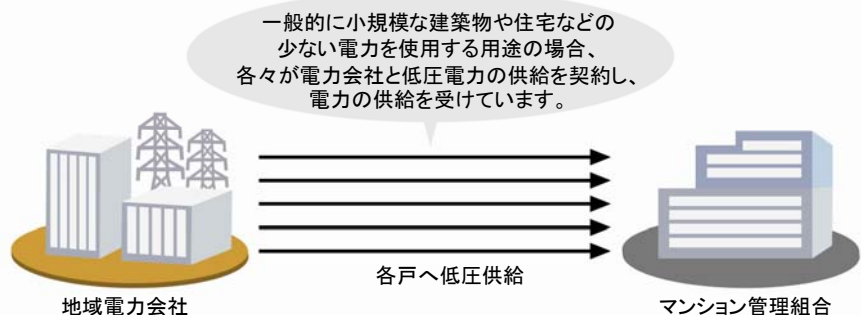


『soleco』は、高圧一括受電と太陽光発電システムを組み合わせ、マンションの各家庭と共用部の電気代を削減する地球環境に配慮した環境システムとしてメックeco ライフが開発。三菱地所レジデンスが分譲する新築マンション18棟に導入済みであり、今後は同社が供給する、総戸数40戸以上のファミリー向けマンション全てに原則導入予定です。

『soleco』を導入したマンションは、高圧一括受電により各家庭の電気代が低圧受電契約に比べて10%割引され、太陽光発電により共用部の電気代が年間約12万円削減されます。

### ▼通常 低圧契約(個別契約)

【低圧契約モデル図】



【コストイメージ図】

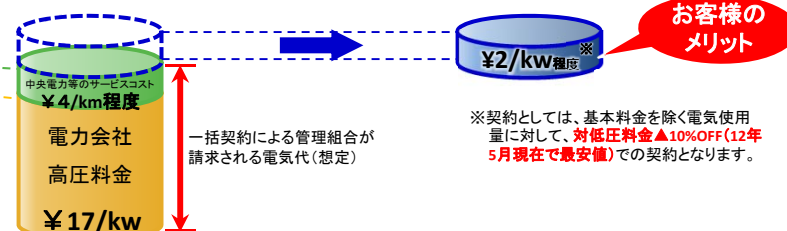


### ▼導入後 高圧契約(一括契約)

【一括高圧受電+太陽光発電システム事業モデル図】



【コストイメージ図】



本年2012年9月からは上記サービスを既存マンションに導入する『soleco fit』がスタート。三菱地所グループが過去に供給したマンションを中心に三菱地所コミュニティが管理する既存マンション向けに事業拡大を図っていきます。

# Commercial Property Development & Investment Business

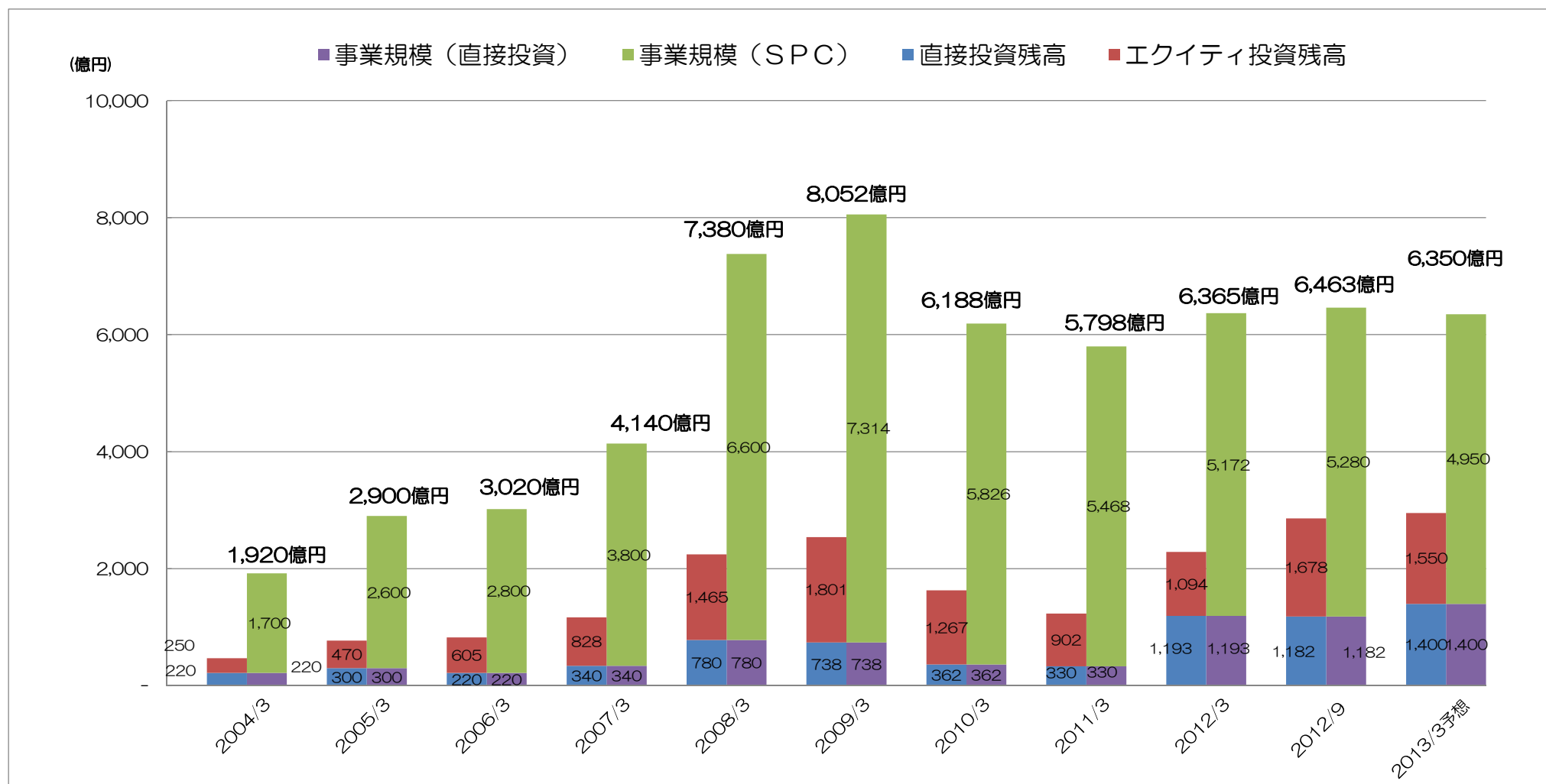
都市開発事業



## ■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図りながら、ポートフォリオの最構築を図る



## ■都市開発事業

# 2. 新規プロジェクトのリーシング状況

### ▼新宿フロントタワー



- 所在 : 東京都新宿区北新宿二丁目
- 敷地面積 : 9,628㎡ (2,912坪)
- 延床面積 : 93,996㎡ (28,433坪)
- 規模 : 地上35階 地下2階 塔屋1階
- 構造 (地上) : 鉄骨造
- 用途 : 事務所、店舗、クリニックモールなど
- 竣工 : 2011年5月

### ▼新宿イーストサイドスクエア



- 所在 : 東京都新宿区新宿六丁目
- 敷地面積 : 25,809㎡ (7,807坪)
- 延床面積 : 170,220㎡ (51,491坪)
- 規模 : 地上20階 地下2階 塔屋2階
- 構造 (地上) : 鉄骨造
- 用途 : 事務所、店舗、駐車場など
- 貸室面積 : 112,000㎡ (33,880坪)
- 竣工 : 2012年4月

# ■都市開発事業

## 3. 新規プロジェクトの概要

### ①芝フロントビル



### ② (仮称) 日本橋2-14計画



所在地	東京都港区芝4丁目11-3
延床面積	約8,700㎡ (2,632坪)
容対面積	約7,950㎡ (2,405坪)
有効面積	事務所 約5,650㎡ (1,715坪) 店舗 (1階) 約290㎡ (88坪) 合計 約5,940㎡ (1,803坪) ※基準階有効貸付面積 約720㎡ (218坪)
用途	事務所・店舗・駐車場
用途・構造	地上9階・地下1階・塔屋 1階：店舗 2～9階：事務所
駐車場台数	27台 (荷捌き・身障者用含む)

所在地	東京都中央区日本橋二丁目14-1他
敷地面積	1,383.05㎡
延床面積	11,828.7㎡
階数・構造	地上10階(S造)・地下1階(SRC造)・塔屋1階
主要用途	事務所・店舗・駐車場
プロシエ外マシノ	三菱地所(株)
設計監理	(株)三菱地所設計
施工	清水建設(株)
工期	2013年1月～2014年2月(予定)

※今後変更の可能性あり

# International Business

海外事業

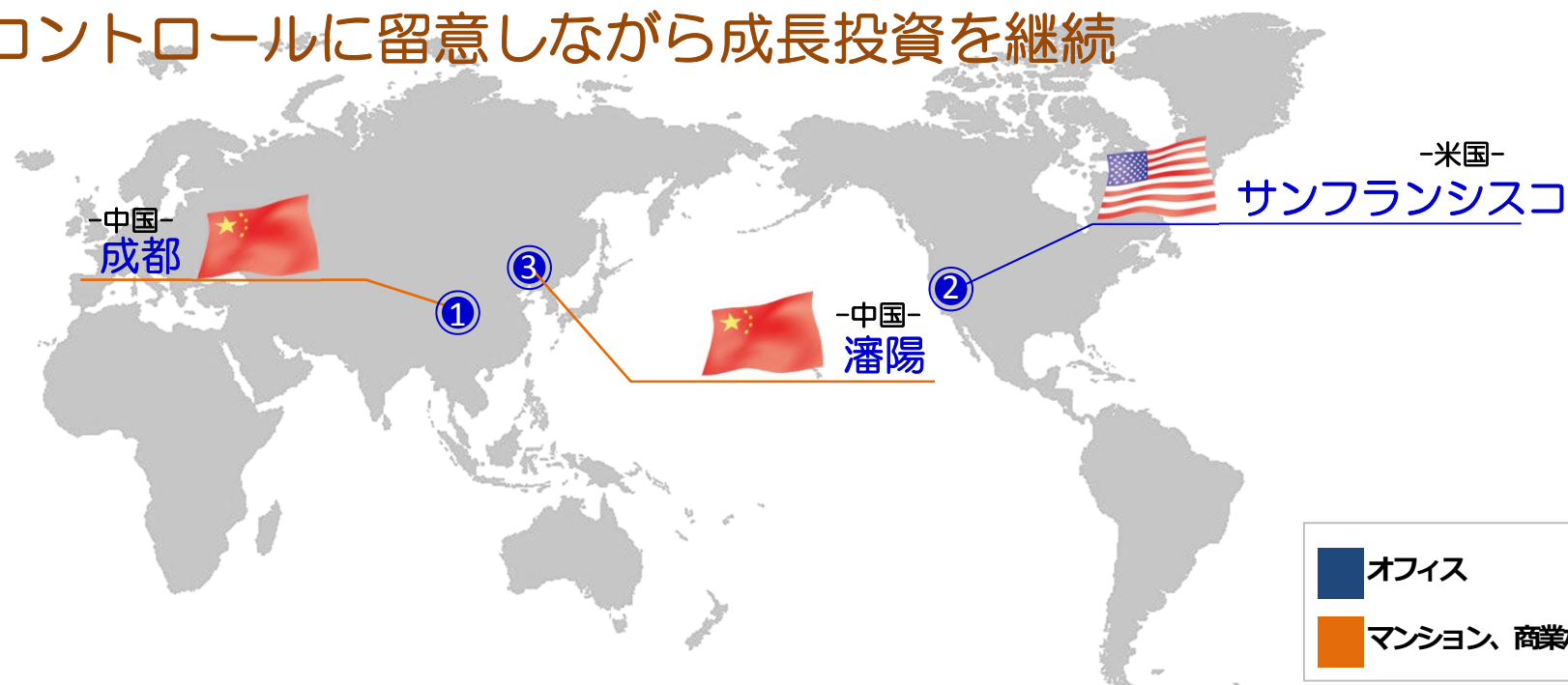




## ■海外事業

# 1. 新規プロジェクト

リスク・コントロールに留意しながら成長投資を継続



### ① 成都

#### 成都住宅開発プロジェクト



- 敷地面積：約75,000m<sup>2</sup>
- 建物延床面積：約300,000m<sup>2</sup>
- 建物規模：住宅 約3,400戸
- 建物用途：住宅

### ② サンフランシスコ

#### 50 Beale Street (2012年9月 取得物件)



- 貸付有効面積：約61,505m<sup>2</sup>
- 建物規模：地上23階、地下1階
- 主要用途：事務所、店舗、駐車場
- 竣工：1968年

### ③ 瀋陽

#### 瀋陽パークアウトレット



- 敷地面積：約130,000m<sup>2</sup>
- 建物延床面積：【第一期】約60,000m<sup>2</sup>
- 店舗数：【第一期】約160店舗
- 建物規模：地上1階建（一部2階建）

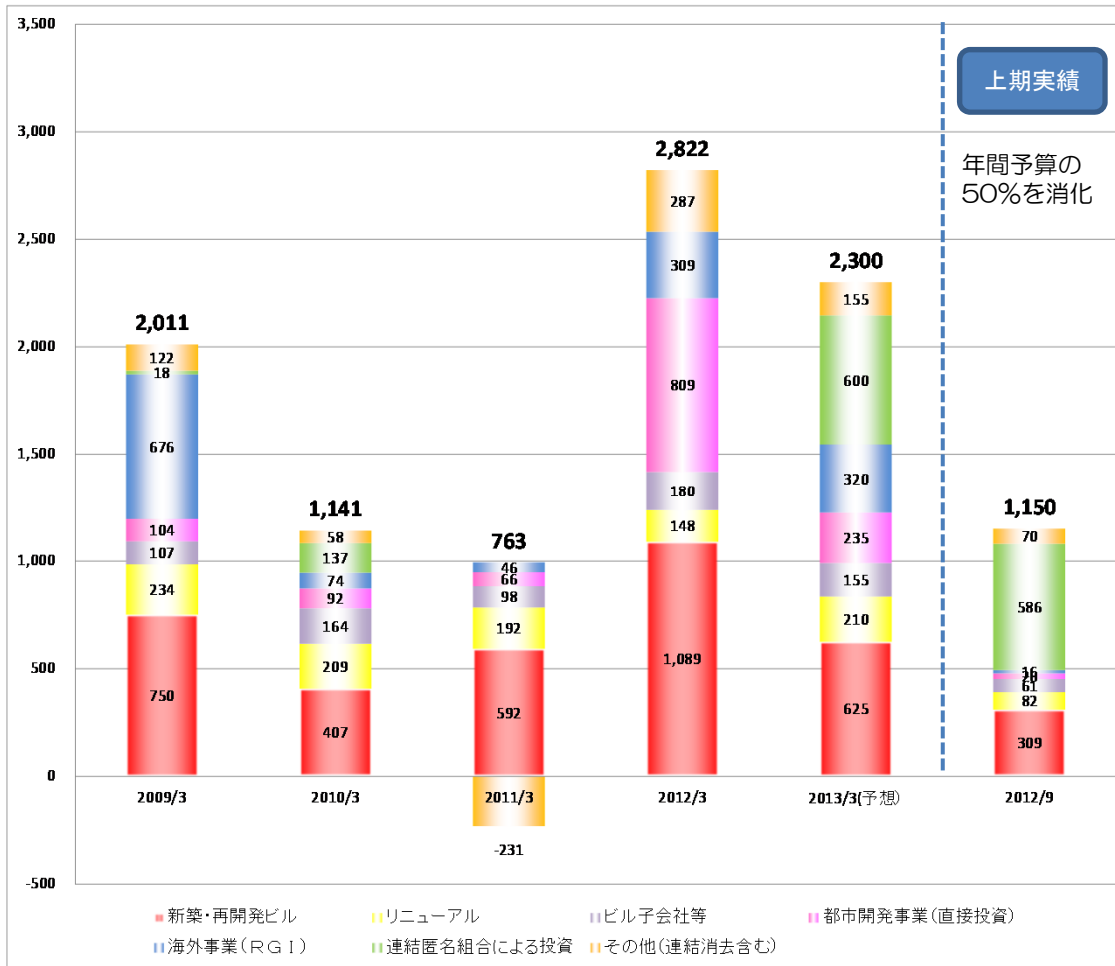
# 投資・財務指標

# 1. 設備投資（連結）

## 設備投資は想定通り進捗

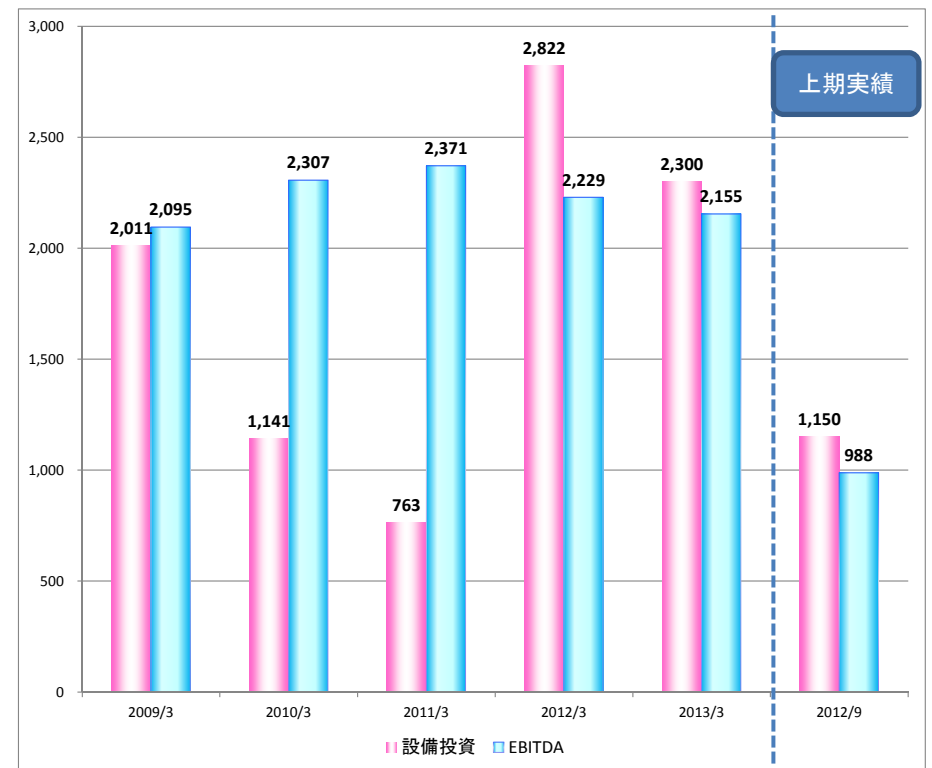
【設備投資明細】

(億円)



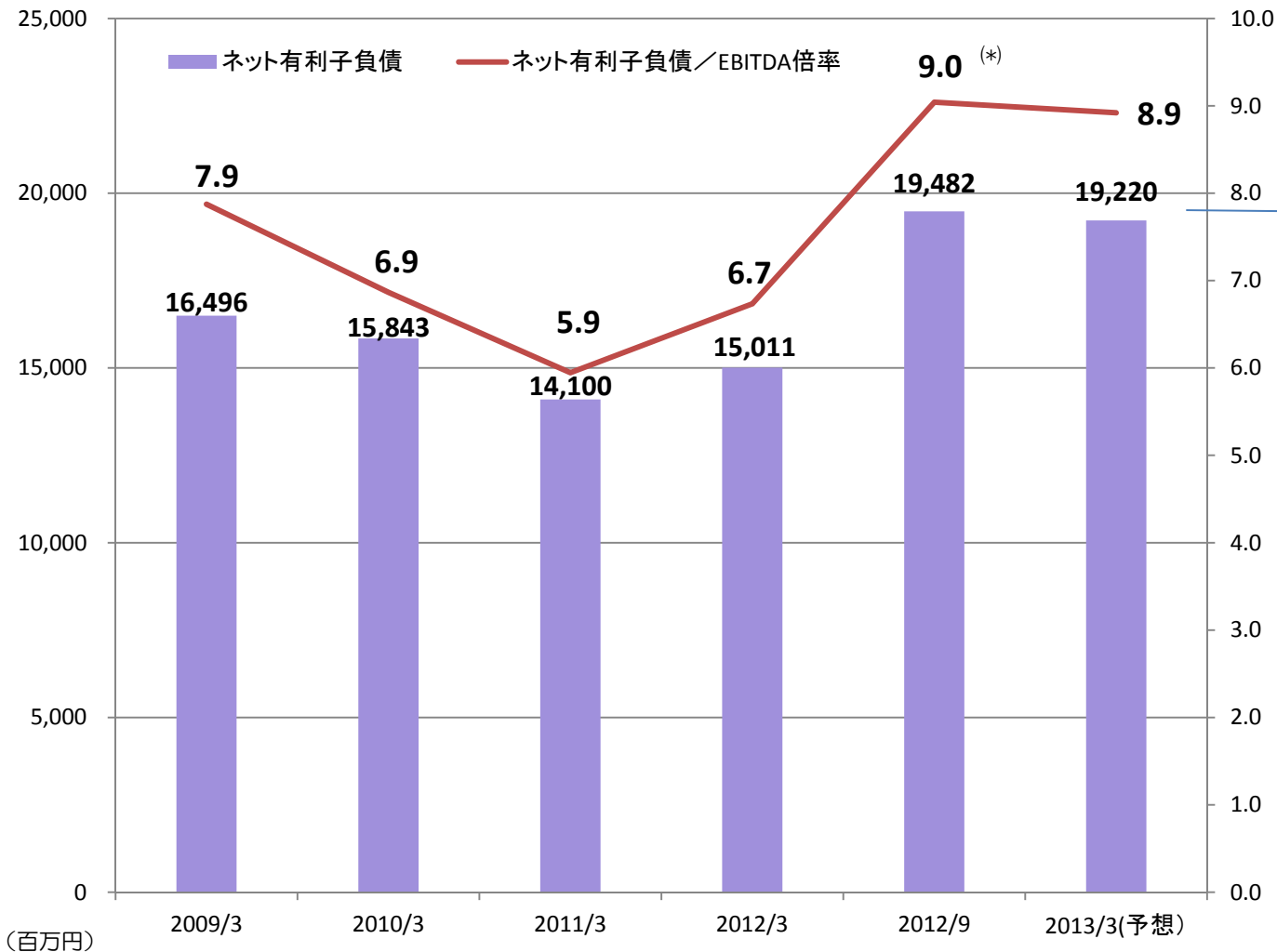
【設備投資額／EBITDA 比較】

(億円)



## 2. 有利子負債残高

TMK連結により有利子負債は増加…但し、中期経営計画における想定内で推移



中期経営計画における  
ネット有利子負債残高目標  
EBITDA:2,650億円×7.5倍以内  
=1兆9,875億円

【上期資金調達実績例】  
強固な財務基盤を活かした  
超低利な資金調達を継続

	シンジケート ローン	無担保社債 (第111回)
時期	2012年6月	2012年9月
期間	5年	10年
金額	250億円	100億円
条件	3M Libor + 0bp	JGB + 11bp (0.929%)

(\*)2012/9期の倍率算定に際しては、便宜的に通年のEBITDA予算を用いています。

### 3. 経営指標・配当政策（連結）

TMK連結に伴う影響を除き、期初想定と変更なし

	2012/3 (実績)	2013/3 (当初予想)	2013/3 (今回予想)
EBITDA (成長性指標)	2,228億円	2,120億円	2,155億円
EBITDA／総資産残高 (効率性指標)	5.2%	4.7%	4.7%
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (健全性指標)	6.7倍	8.4倍	8.9倍
年間配当額	12.00円	12.00円	12.00円
連結配当性向	29.5%	33.3%	33.3%

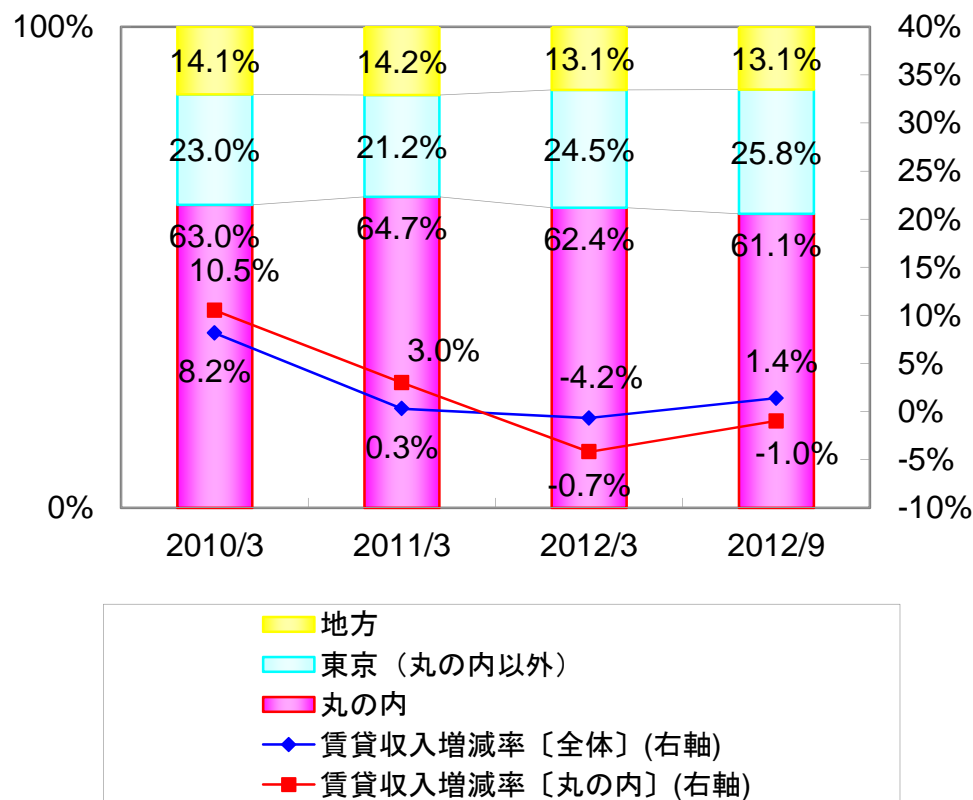
# Appendix

---

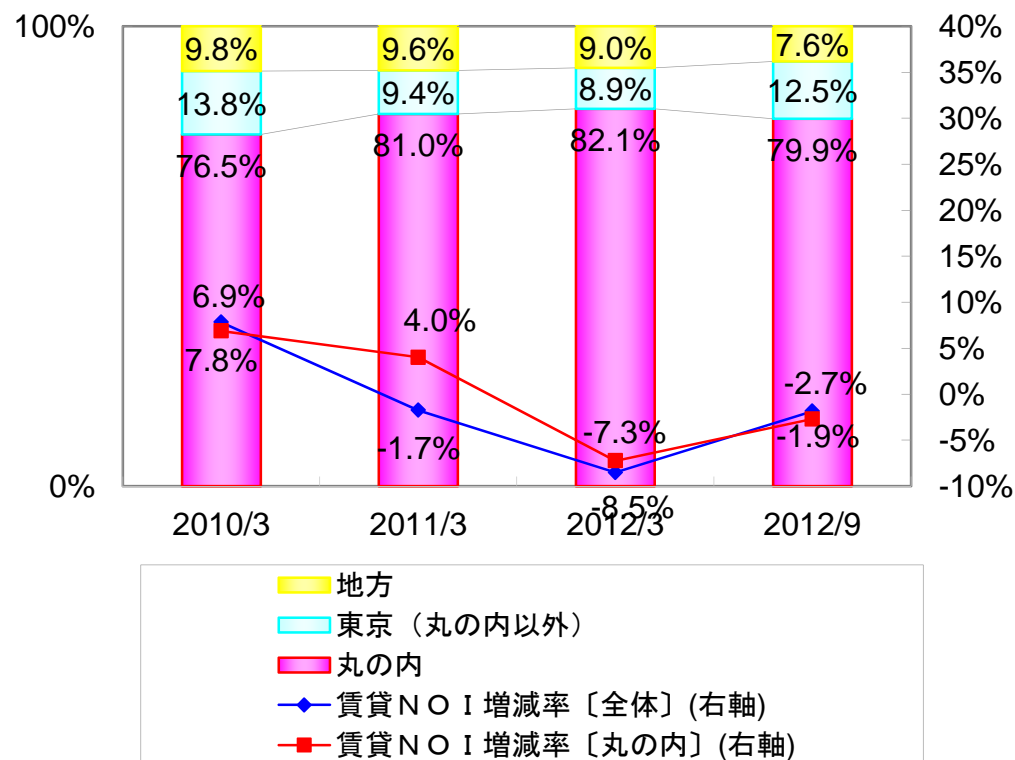
## ■ビル事業（単体）

# 1. 賃貸収入・賃貸NOIのエリア別内訳と増加率

年間賃貸収入／エリア別構成・増加率

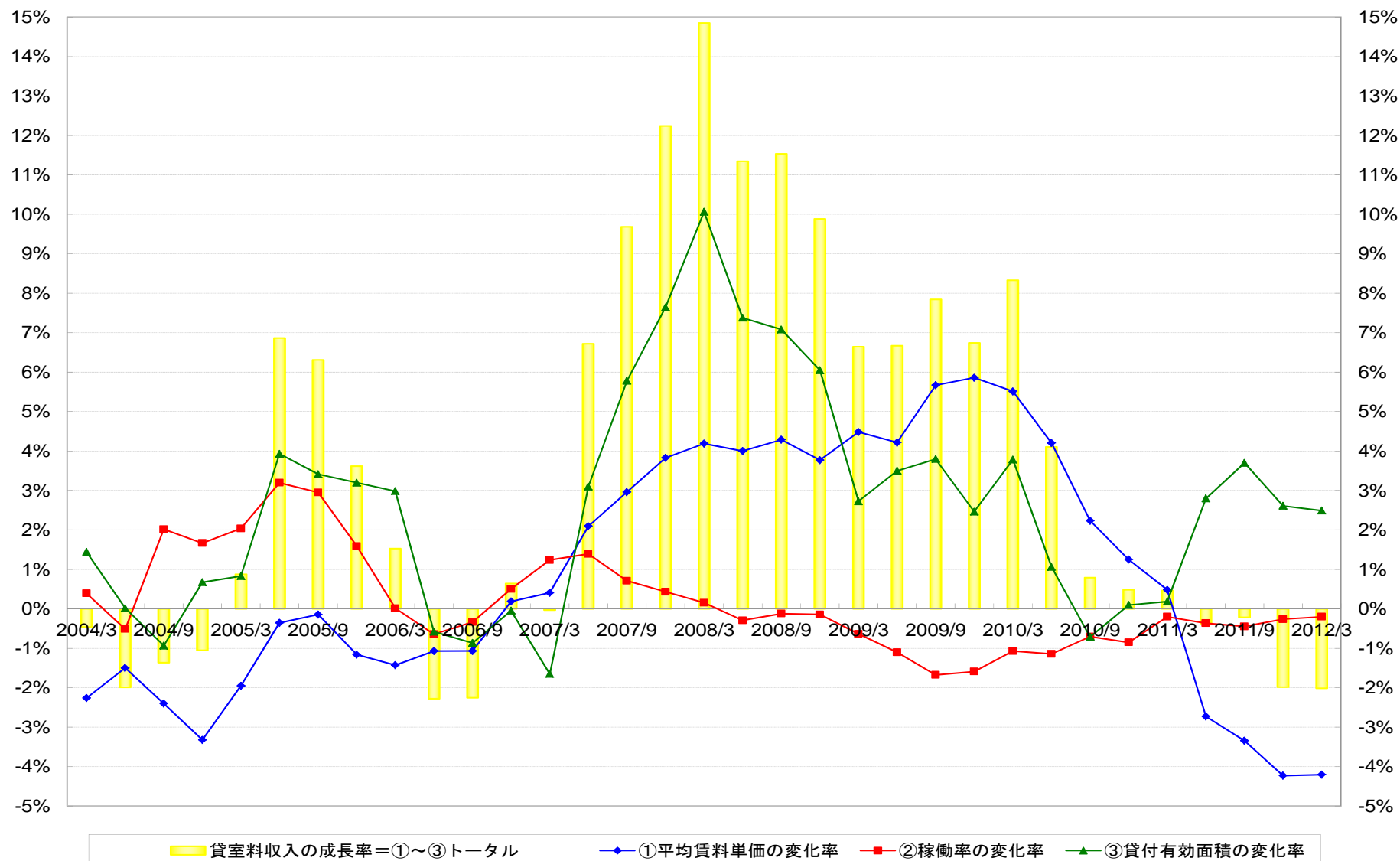


年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



# ■ビル事業（単体）

## 2. 貸室料収入の成長率





# ■ SPC

## 3. 投資内訳と事業規模 (2012年9月末時点)

SPC事業規模  
(全体) \*1 \*2 \*3  
1兆1,120億円

\*1  
当社出資割合が20%以上のものを対象としています。

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

\*3  
各セグメント別の数値はFACT BOOK P-11を参照下さい。

ビル事業 5,606億円	借入金 (ノンリコース) 7,646億円
住宅事業 236億円	
都市開発事業 5,279億円	他社エクイティ 1,040億円
	当社エクイティ 2,436億円

連結済SPC 4,844億円
-------------------

【主な連結SPC】

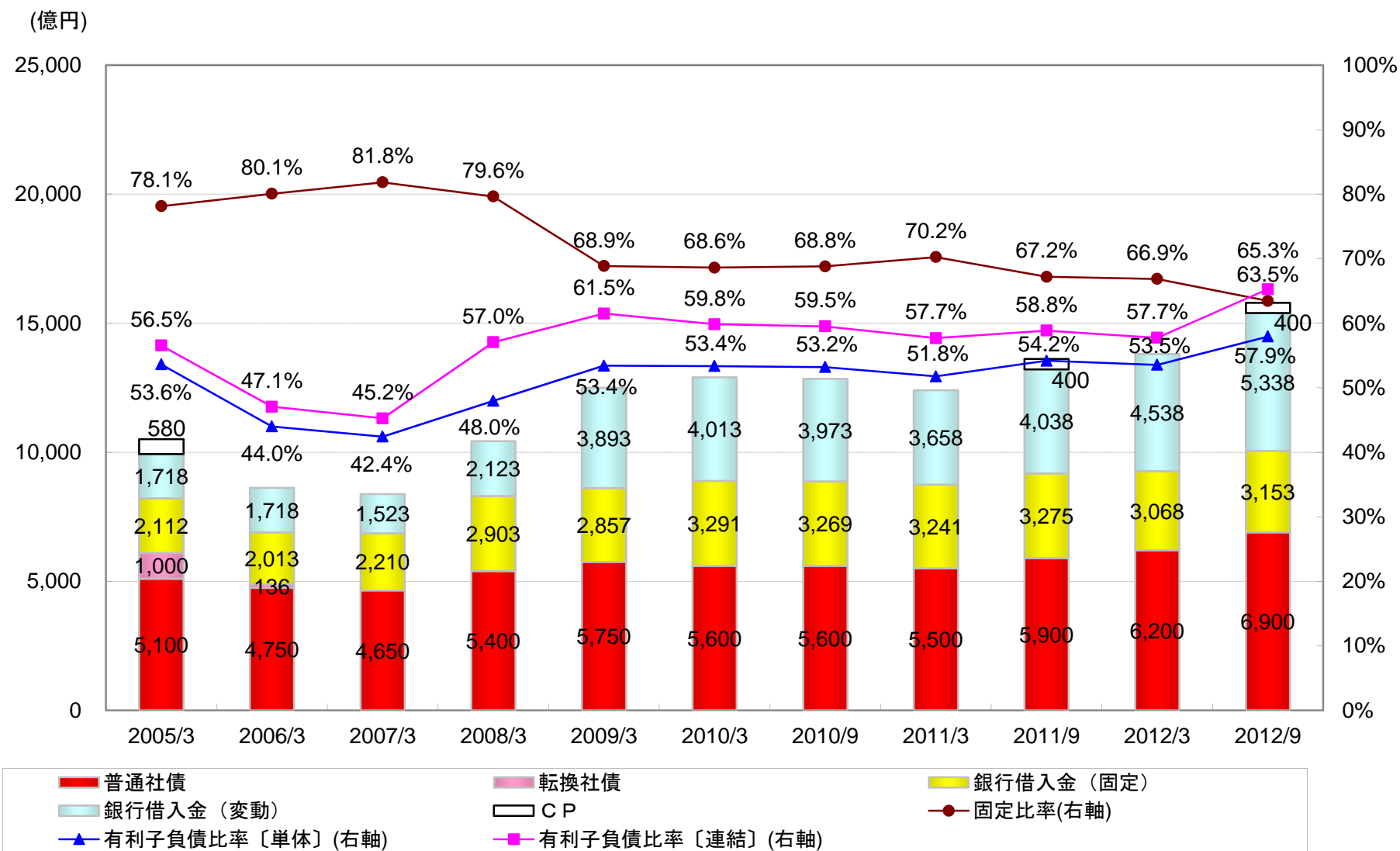
- ・三菱東京UFJ銀行大手町ビル
- ・りそなマルハビル
- ・豊洲フロントビル
- ・新宿イーストサイドスクエア
- ・パークハビオ新宿イースト 他

ビル事業 3,667億円	借入金 (ノンリコース) 4,177億円
住宅事業 81億円	
都市開発事業 2,530億円	他社エクイティ 890億円
	当社エクイティ 1,213億円

非連結SPC  
事業規模  
6,278億円

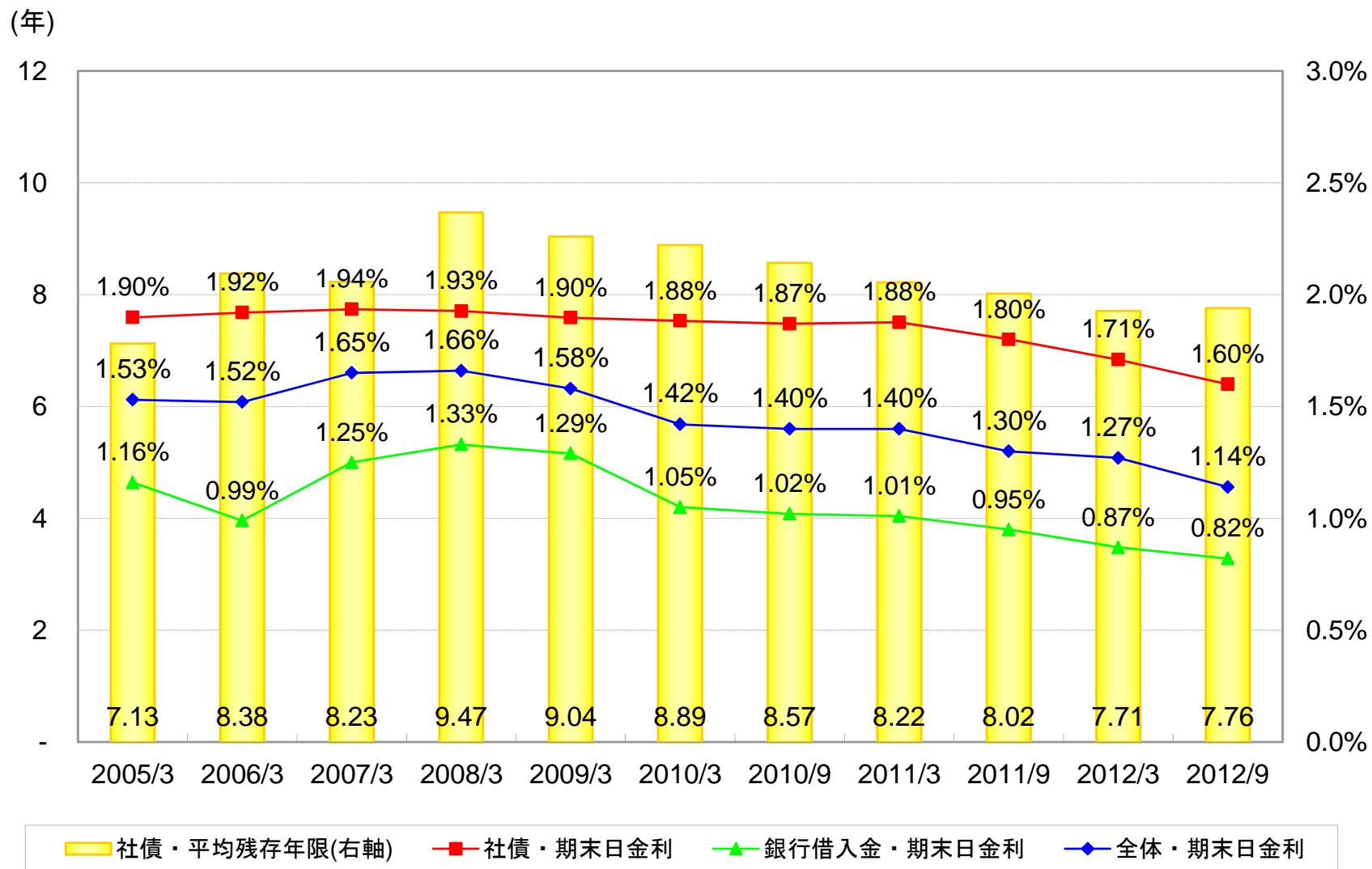
# ■ 財務状況

## 4. 有利子負債の状況（三菱地所・単体）



■ 財務状況

# 5. 調達金利・社債の状況（三菱地所・単体）



## ■ 経営指標

# 6. 中期経営計画目標値

(億円)

事業セグメント	営業収益			営業利益		
	2012年度予算	2013年度目標	差異	2012年度予算	2013年度目標	差異
ビル事業	4,790	5,100	310	1,270	1,480	210
住宅事業	3,150	3,620	470	80	260	180
都市開発事業	370	400	30	20	50	30
海外事業	460	600	140	80	150	70
投資マネジメント事業	50	60	10	20	30	10
その他	800	930	130	25	30	5
全社経費・連結消去	△ 280	△ 170	110	△ 155	△ 150	5
合計	9,340	10,540	1,200	1,340	1,850	510

# Contact Information



人を、想う力。街を、想う力。

 **三菱地所株式会社**