

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月期実績（前年実績比）

大型物件売却の反動減などで減収減益

（億円）

	2013/3 実績	2012/3 実績	増減
営業収益	9,271	10,130	△ 859
ビル事業	4,427	5,108	△ 681
住宅事業	3,153	3,428	△ 274
都市開発事業	502	558	△ 55
海外事業	608	421	187
投資マネジメント事業	71	59	11
設計監理事業	195	199	△ 3
ホテル事業	282	256	26
不動産サービス事業	272	260	11
その他の事業	44	35	9
消去	△ 287	△ 196	△ 90
営業利益	1,183	1,462	△ 279
ビル事業	1,076	1,460	△ 383
住宅事業	23	47	△ 24
都市開発事業	111	16	95
海外事業	83	80	3
投資マネジメント事業	21	14	6
設計監理事業	12	11	0
ホテル事業	4	△ 2	7
不動産サービス事業	10	△ 0	11
その他の事業	△ 0	1	△ 1
全社・消去	△ 160	△ 166	5

（億円）

	2013/3 実績	2012/3 実績	増減
営業外収益	101	91	10
営業外費用	361	347	13
経常利益	923	1,206	△ 282
特別利益	75	22	53
固定資産売却益	61	22	39
負ののれん発生益	13	—	13
特別損失	431	353	78
固定資産除却関連損	243	77	166
減損損失	28	181	△ 153
土壌問題対策関連損	—	15	△ 15
エクイティ出資評価損	89	30	59
サービスアパートメント事業関連損	—	36	△ 36
診療所閉鎖関連損	—	12	△ 12
債務保証損失引当金繰入額	70	—	70
当期純利益	455	565	△ 110

EBITDA	2,005	2,228	△ 222
有利子負債	20,854	17,168	3,685

■決算概要（連結）

2. 2013年3月期実績（前回予想比）

物件売却の期ズレなどで予算未達

(億円)

	2013/3 実績	2013/3 前回予想	増減
営業収益	9,271	9,340	△ 68
ビル事業	4,427	4,790	△ 362
住宅事業	3,153	3,150	3
都市開発事業	502	370	132
海外事業	608	460	148
投資マネジメント事業	71	50	21
設計監理事業	195	190	5
ホテル事業	282	300	△ 17
不動産サービス事業	272	270	2
その他の事業	44	40	4
消去	△ 287	△ 280	△ 7
営業利益	1,183	1,340	△ 156
ビル事業	1,076	1,270	△ 193
住宅事業	23	80	△ 56
都市開発事業	111	20	91
海外事業	83	80	3
投資マネジメント事業	21	20	1
設計監理事業	12	10	2
ホテル事業	4	5	△ 0
不動産サービス事業	10	5	5
その他の事業	△ 0	5	△ 5
全社・消去	△ 160	△ 155	△ 5

(億円)

	2013/3 実績	2013/3 前回予想	増減
営業外収益	101	90	11
営業外費用	361	380	△ 18
経常利益	923	1,050	△ 126
特別利益	75	74	1
固定資産売却益	61	60	1
負ののれん発生益	13	14	△ 0
特別損失	431	290	141
固定資産除却関連損	243	250	△ 6
減損損失	28	—	28
エクイティ出資評価損	89	40	49
債務保証損失引当金繰入額	70	—	70
当期純利益	455	500	△ 44

EBITDA	2,005	2,155	△ 149
有利子負債	20,854	21,135	△ 280

3. 2014年3月期予想

大幅な増収増益の見込み

(億円)

	2014/3 今回予想	2013/3 実績	増減
営業収益	10,700	9,271	1,428
ビル事業	5,090	4,427	662
住宅事業	3,900	3,153	746
都市開発事業	350	502	△ 152
海外事業	770	608	161
投資マネジメント事業	50	71	△ 21
設計監理事業	200	195	4
ホテル事業	300	282	17
不動産サービス事業	260	272	△ 12
その他の事業	30	44	△ 14
消去	△ 250	△ 287	37
営業利益	1,600	1,183	416
ビル事業	1,170	1,076	93
住宅事業	270	23	246
都市開発事業	50	111	△ 61
海外事業	200	83	116
投資マネジメント事業	20	21	△ 1
設計監理事業	10	12	△ 2
ホテル事業	5	4	0
不動産サービス事業	10	10	△ 5
その他の事業	0	△ 0	0
全社・消去	△ 135	△ 160	25

(億円)

	2014/3 今回予想	2013/3 実績	増減
営業外収益	60	101	△ 41
営業外費用	440	361	78
経常利益	1,220	923	296
特別利益	40	75	△ 35
固定資産売却益	-	61	△ 61
負ののれん発生益	40	13	26
特別損失	130	431	△ 301
固定資産除却関連損	130	243	△ 113
減損損失	-	28	△ 28
エクイティ出資評価損	-	89	△ 89
債務保証損失引当金繰入額	-	70	△ 70
当期純利益	580	455	124

EBITDA	2,420	2,005	414
有利子負債	20,600	20,854	△ 254

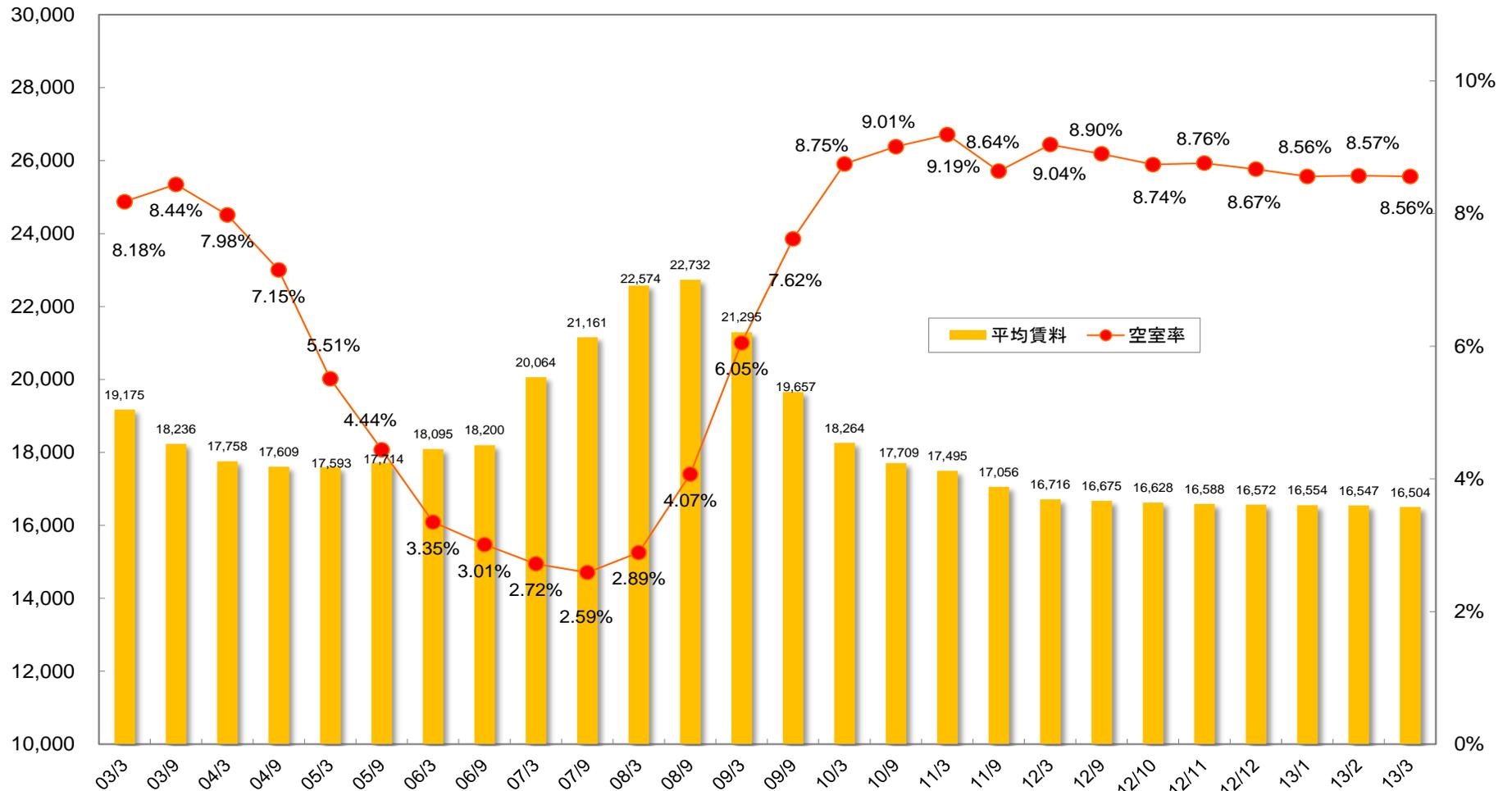
Building Business

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

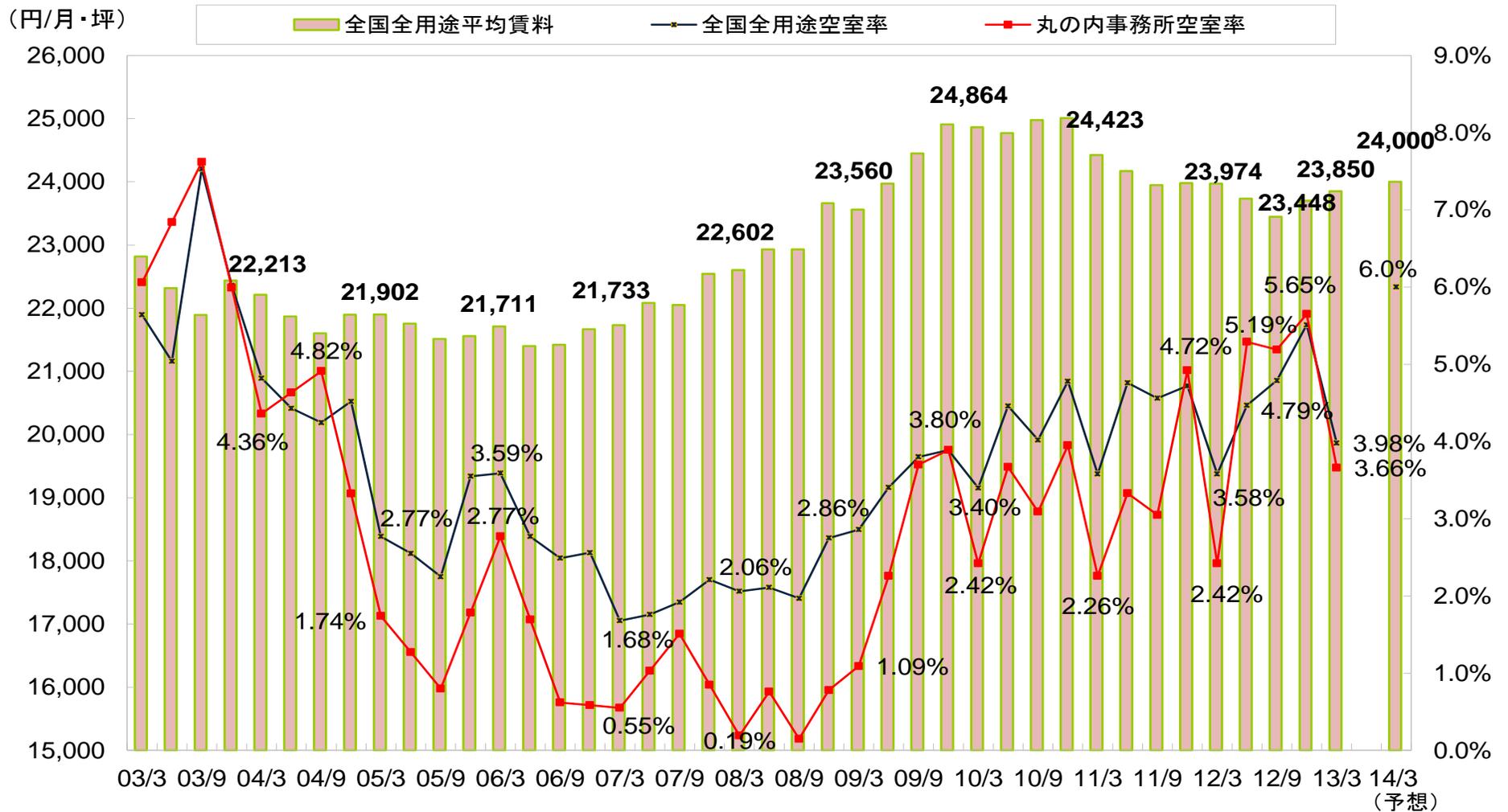
(円/月坪)



(出典：三鬼商事)

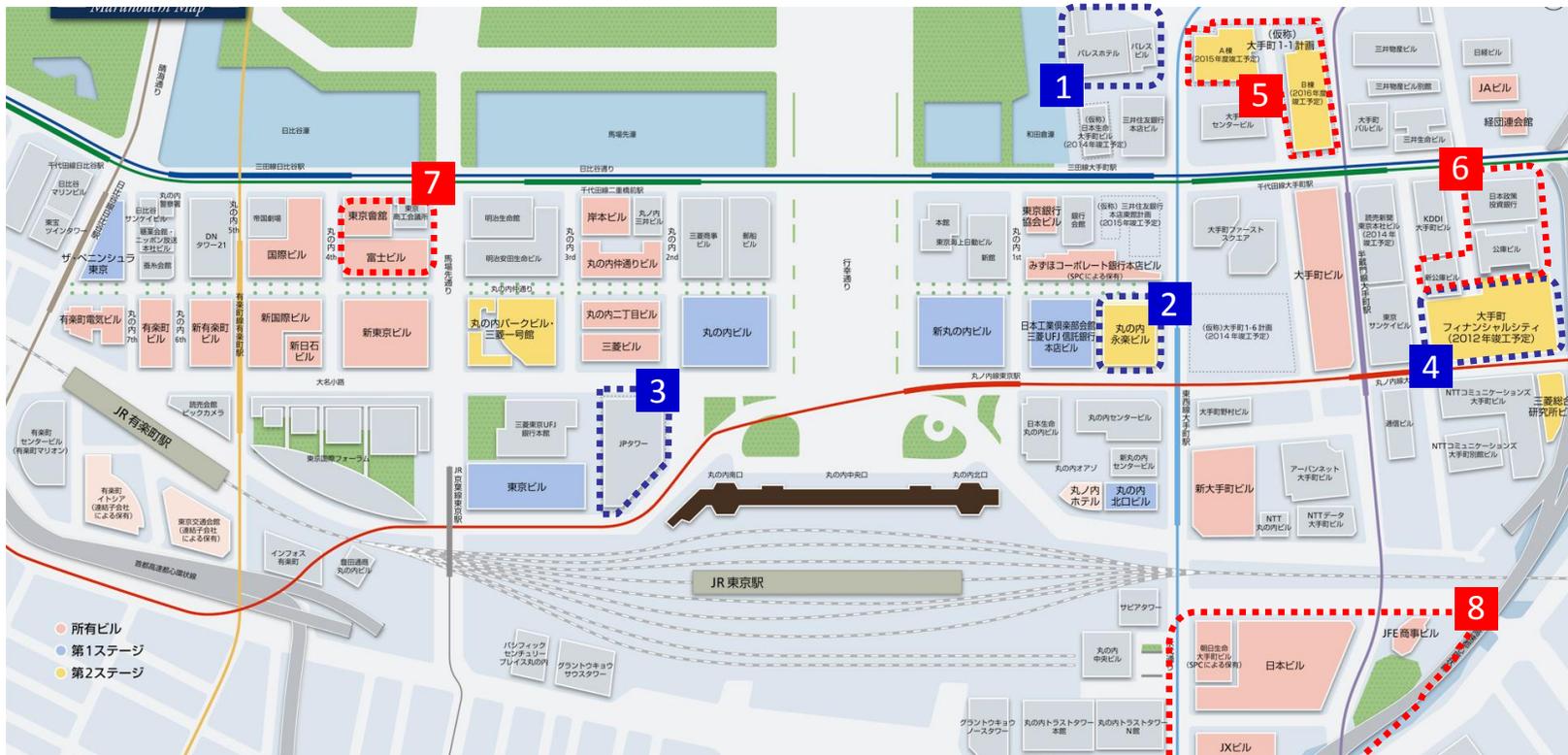
2. 空室率・平均賃料の推移と見込み

空室率は低水準を維持



■ビル事業

3. 丸の内再開発の進捗



1 パレスビル

竣工:2012年1月
延床面積:
約66,850㎡



2 丸の内永楽ビル

竣工:2012年1月
延床面積:
約139,800㎡



3 JPタワー

竣工:2012年5月
延床面積:
約212,000㎡



**4 大手町
フィナンシャルシティ**

竣工:2012年10月
延床面積:
ノースタワー 約110,000㎡
サウスタワー 約132,500㎡



5 (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11月中旬予定
B棟 2016年度竣工予定

Image



**6 大手町
連鎖型再開発3次**

延床面積:
約205,000㎡ (2棟)

2014年度着工予定
2016年度竣工予定

Image




**7 富士ビル街区
(丸の内3-2計画)**

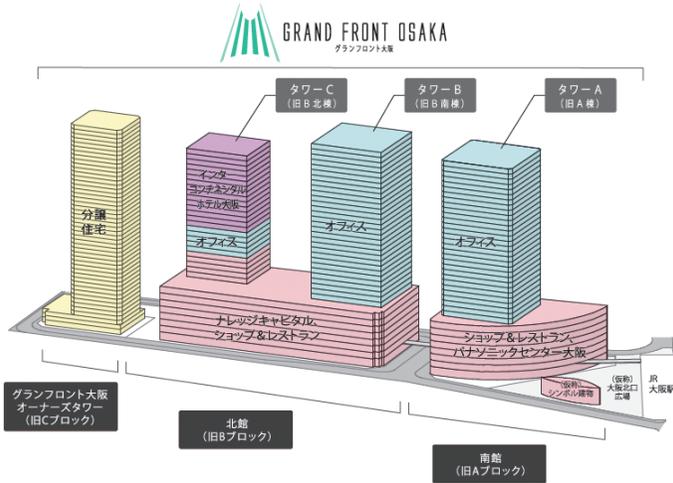
2017年度竣工予定

8 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. 「グランフロント大阪」開業



	南館 (旧Aブロック)	北館 (旧Bブロック)	グランフロント大阪 オーナーズタワー (旧Cブロック)
所在地	大阪市北区大深町ほか		
敷地面積	約10,571㎡	約22,680㎡	約4,666㎡
延床面積	約187,800㎡	約295,100㎡	約73,800㎡
用途別内訳	事務所	約236,800㎡	
	商業施設	約80,700㎡	
	ナレッジキャピタル ホテル・サービスデズ	約88,200㎡ 約38,900㎡	
	分譲住宅	約65,400㎡	
容積率	約1600%	約1150%	約1150%
階数	地下3階・地上38階・塔屋1階	タワーB 地下3階・地上38階・塔屋2階 タワーC 地下3階・地上33階・塔屋2階	地下1階・地上48階・塔屋2階
高さ	約180m	タワーB 約175m タワーC 約154m	約174m
主要用途	事務所、商業施設	事務所、ナレッジキャピタル、商業施設、 ホテル・サービスデズ、コンベンション	分譲住宅

■ビル事業

5. 2013年度開業新規商業施設



2 酒々井プレミアム・アウトレット



所在地： 千葉県印旛郡酒々井町飯積689

敷地面積： 約197,000㎡ 店舗面積： 約21,700㎡

店舗数： 121店 駐車台数： 約3,500台

開業日： 2013年4月19日

1 MARK IS 静岡



所在地： 静岡県静岡市葵区柚木

敷地面積： 約26,000㎡ 店舗面積： 約36,000㎡

店舗数： 148店 駐車台数： 1,893台

開業日： 2013年4月12日

3 MARK IS みなとみらい

※今後変更の可能性あり



所在地： 神奈川県横浜市西区みなとみらい3丁目5番1号（34街区）

敷地面積： 18046.56㎡ 店舗面積： 約43,000㎡

店舗数： 189店 駐車台数： 900台

開業日： 2013年6月21日(予定)

■ビル事業

6. ビル事業の売上高分析

新規ビルのリーシング進捗にやや遅れも

既存ビルの減収幅は改善傾向

(億円)

	2014/3 (予想)	2013/3 (実績)	2013/3(3Q時予想)	2012/3 (実績)
ビル事業単体売上高	3,830	3,196	3,555	3,950
対前期増減	+ 633	△ 754	△ 395	+ 439
新ビル貸室料	+ 263	+ 66	+ 88	+ 95
既存ビル貸室料	△ 101	△ 118	△ 124	△ 113
共益費等付帯収入	△ 17	+ 39	+ 35	△ 127
営繕工事・資産売却ほか	+ 488	△ 740	△ 394	+ 585

7. 賃貸等不動産の時価開示

賃貸等不動産の時価は増加

(億円)

(億円)	2012/3期末(A)			2013/3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	26,227	44,695	18,467	29,653	49,207	19,553	3,426	4,512	1,086
賃貸等不動産として 使用される部分を 含む不動産	2,324	3,301	976	2,275	3,398	1,122	△ 48	97	145
合 計	28,551	47,996	19,444	31,929	52,605	20,676	3,378	4,609	1,231

Residential Business

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

来期は大幅な売上増加の見込み

	2014/3 (予想)	2013/3 (実績)	2013/3 (3Q時予想)	2012/3 (実績)
売上	288,000百万円	196,404百万円	201,000百万円	243,638百万円
売上計上戸数	6,100戸	4,552戸	4,600戸	5,482戸
粗利益率	19.0%	18.8%	18.0%	17.3%
完成在庫	—	127戸	—	296戸
新規発売戸数	5,400戸	5,334戸	5,500戸	5,882戸

2. 新規ブランド 『ザ・パークハウス グラン』

都心のフラッグシップマンションシリーズ誕生。

ザ・パークハウス グラン 南青山高樹町

所在地：東京都港区南青山7丁目373-1
(地番)

敷地面積：4,096.37㎡

住戸数：86戸

住戸面積：79.37㎡～164.41㎡

引渡し：2014年3月下旬予定



ザ・パークハウス グラン 三番町

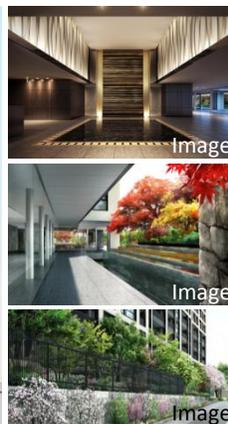
所在地：東京都千代田区三番町5番24他
(地番)

敷地面積：3,431.78㎡

住戸数：148戸

住戸面積：60.68㎡～134.78㎡

引渡し：2014年9月下旬予定



第一弾

第二弾

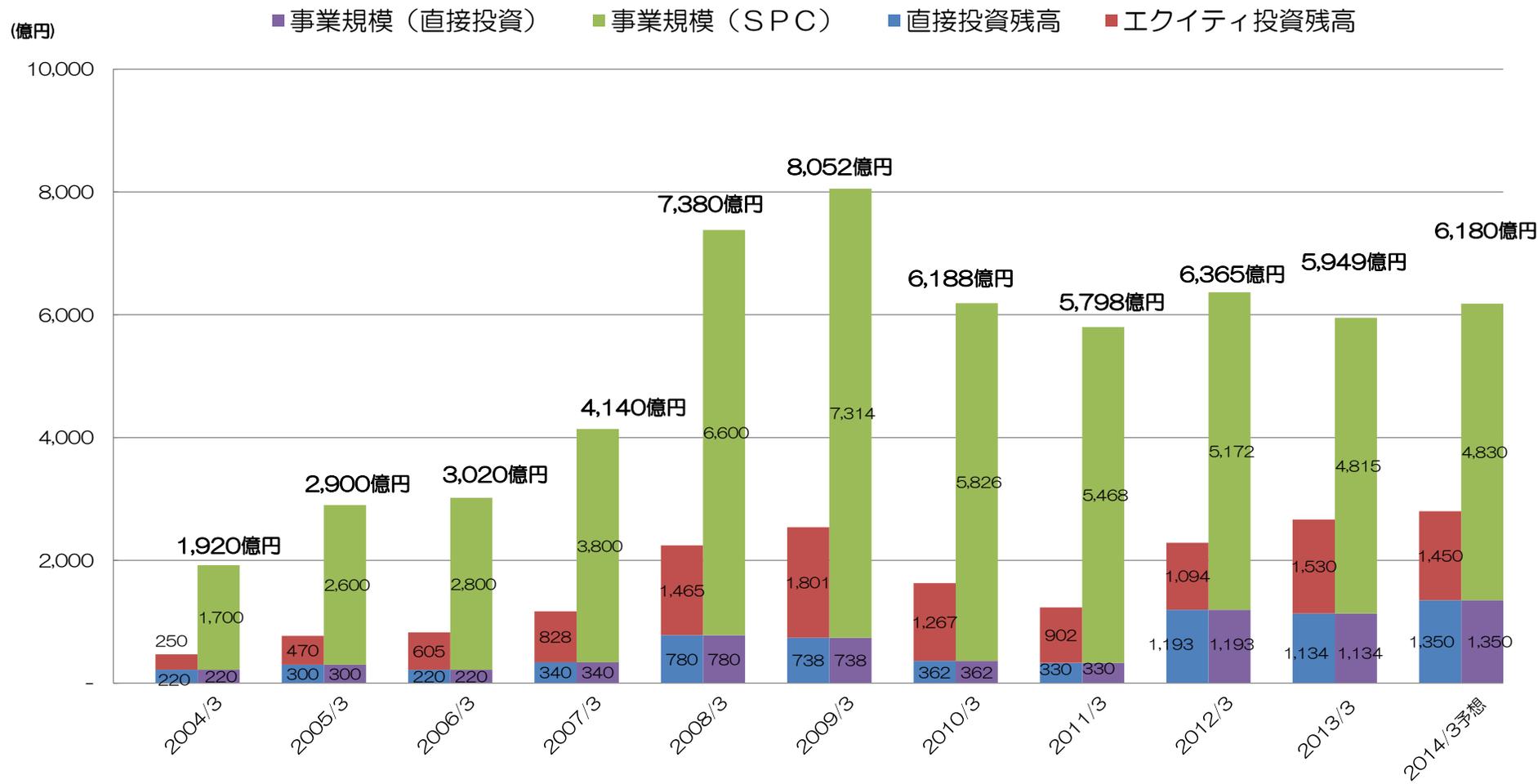
(仮称) 千鳥ヶ淵プロジェクト

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



2. 新規竣工予定プロジェクト



1 芝フロントビル

※今後変更の可能性あり

所在地：東京都港区芝4丁目110番1、217番1、218番1（地番）

延床面積：8,710.88㎡

建築物：地上9階、地下1階、塔屋1階

用途：事務所・店舗・駐車場

設計監理：三菱地所設計

竣工予定：2014年6月予定



2 フロントプレイス日本橋

※今後変更の可能性あり

所在地：東京都中央区日本橋二丁目14番1他（地番）

延床面積：約11,838㎡

建築物：地上10階
地下1階
塔屋1階

用途：事務所、店舗、駐車場

設計監理：三菱地所設計

竣工予定：2014年2月予定



3 田町フロントビル

※今後変更の可能性あり

所在地：東京都港区芝4丁目321番1、322番2（地番）

延床面積：5,739.15㎡

建築物：地上9階、地下1階

用途：事務所・店舗・駐車場

設計監理：三菱地所設計

竣工予定：2014年6月予定



International Business

海外事業

1. 新規取得物件（ロンドン）

1 Victoria Street取得



敷地面積：約7,900㎡
貸付面積：約31,000㎡
建物規模：地上9階、地下3階
主要用途：事務所・駐車場
当社取得日：2013年1月7日（英国現地時間）



2. 再開発プロジェクト（ロンドン）

ロンドン リバー・プレート・ハウス 再開発

現在



敷地面積： 約2,200㎡
延床面積： 約18,688㎡
建物規模： 地上7階・地下2階
主要用途： オフィス
竣工： 1989年
当社取得日： 2007年5月31日

建替後(イメージ)

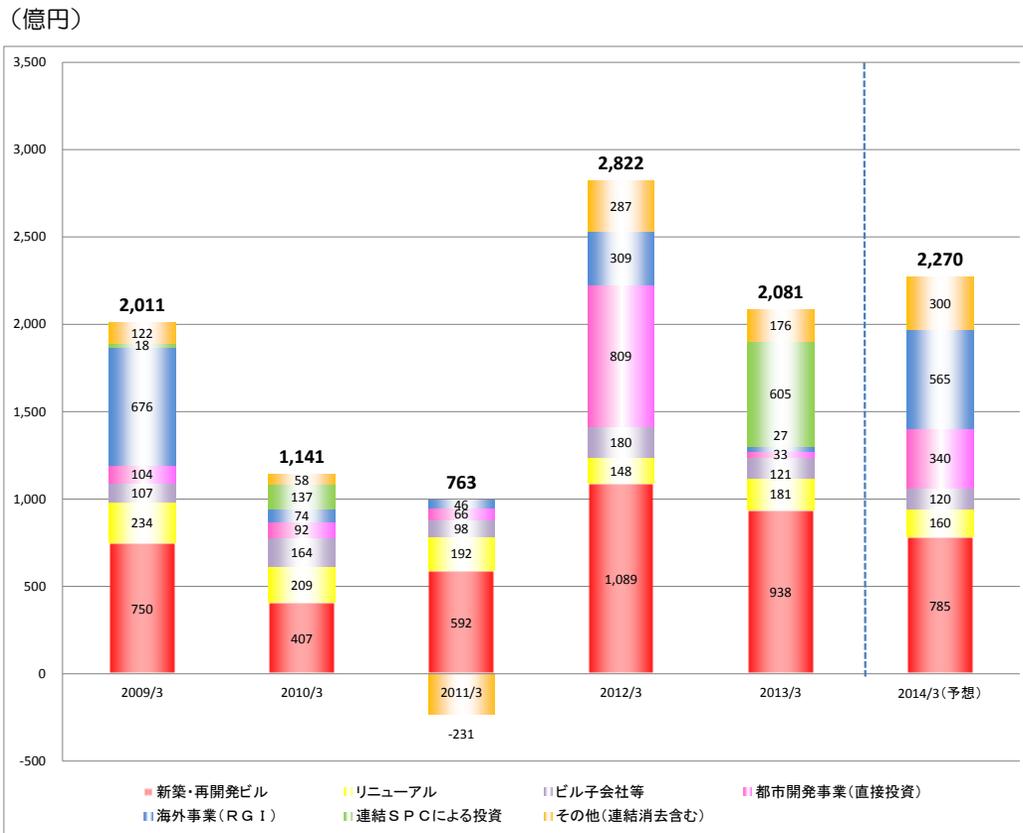


敷地面積： 約2,200㎡
延床面積： 22,800㎡
有効面積： 15,500㎡
建物規模： 地上8階・地下2階
主要用途： オフィス
工期： 2013年9月～2015年12月（予定）

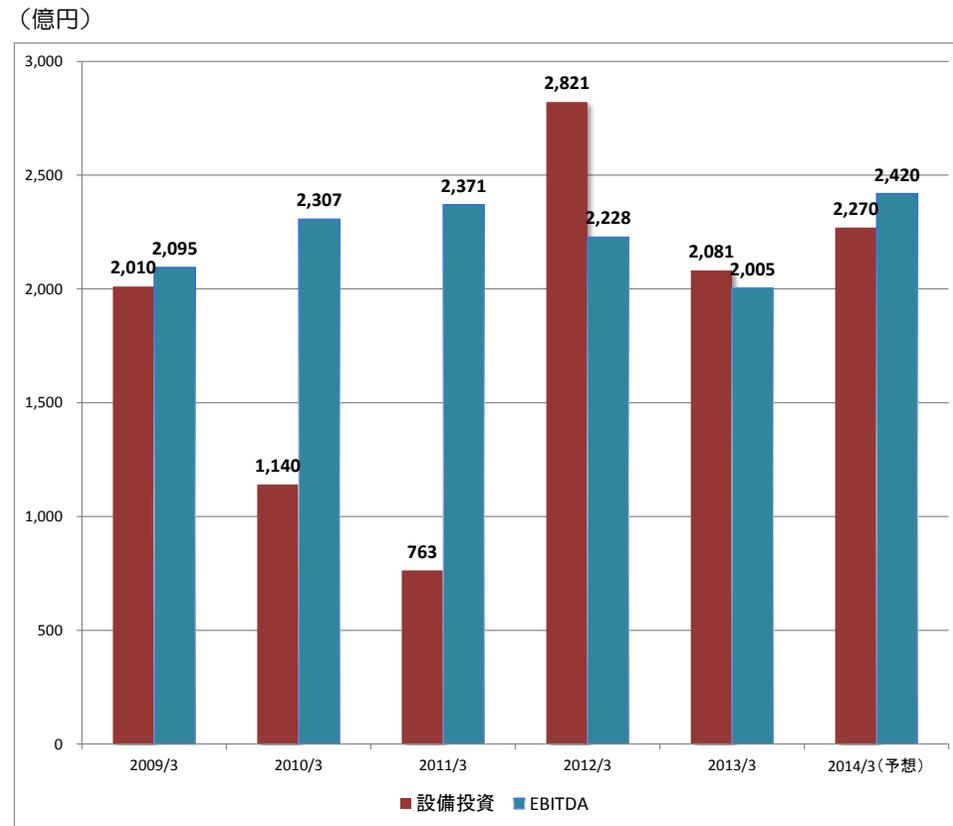
投資・財務指標

1. 設備投資（連結）

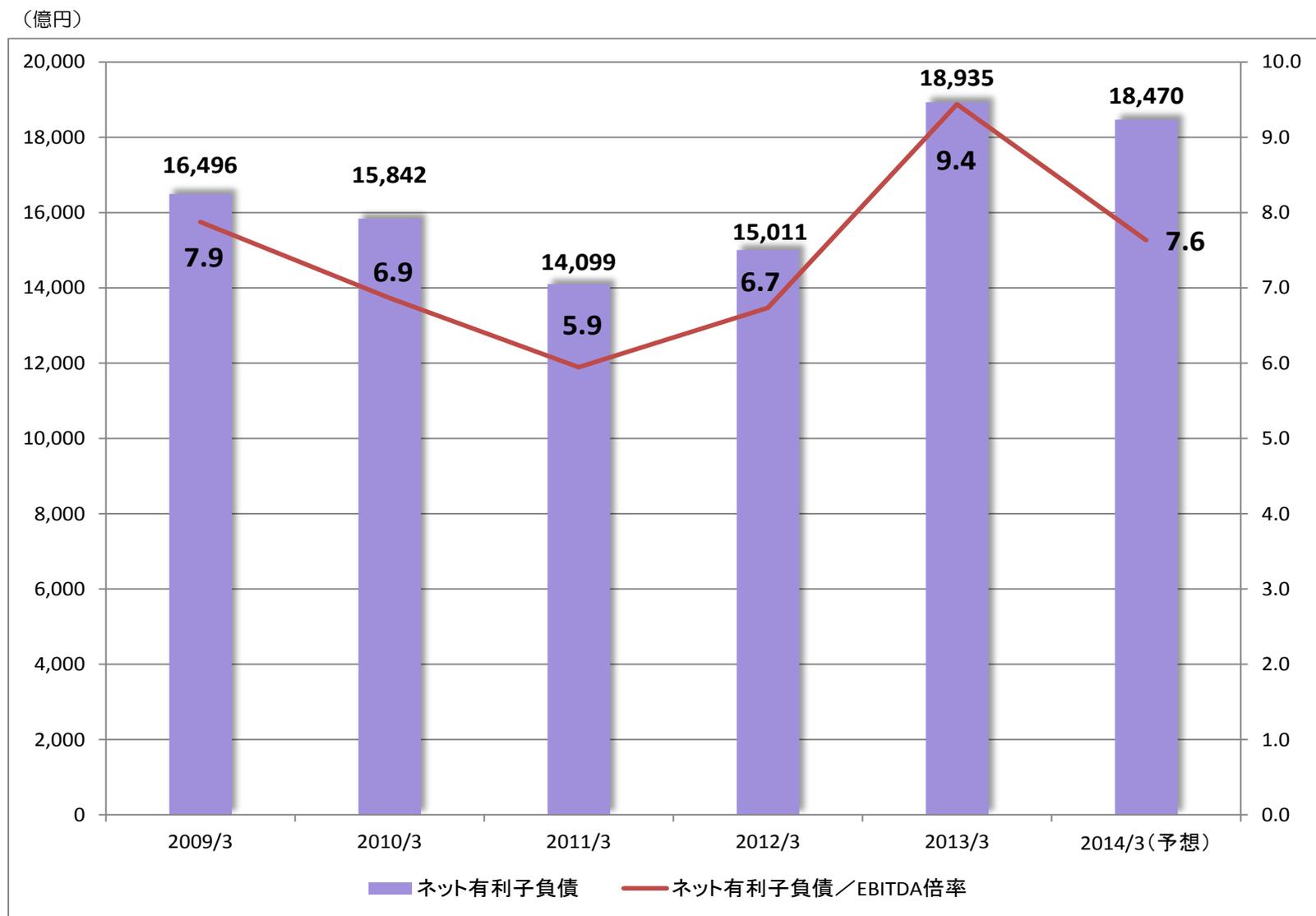
【設備投資明細】



【設備投資額／EBITDA 比較】



2. 有利子負債残高



3. 経営指標・配当政策（連結）

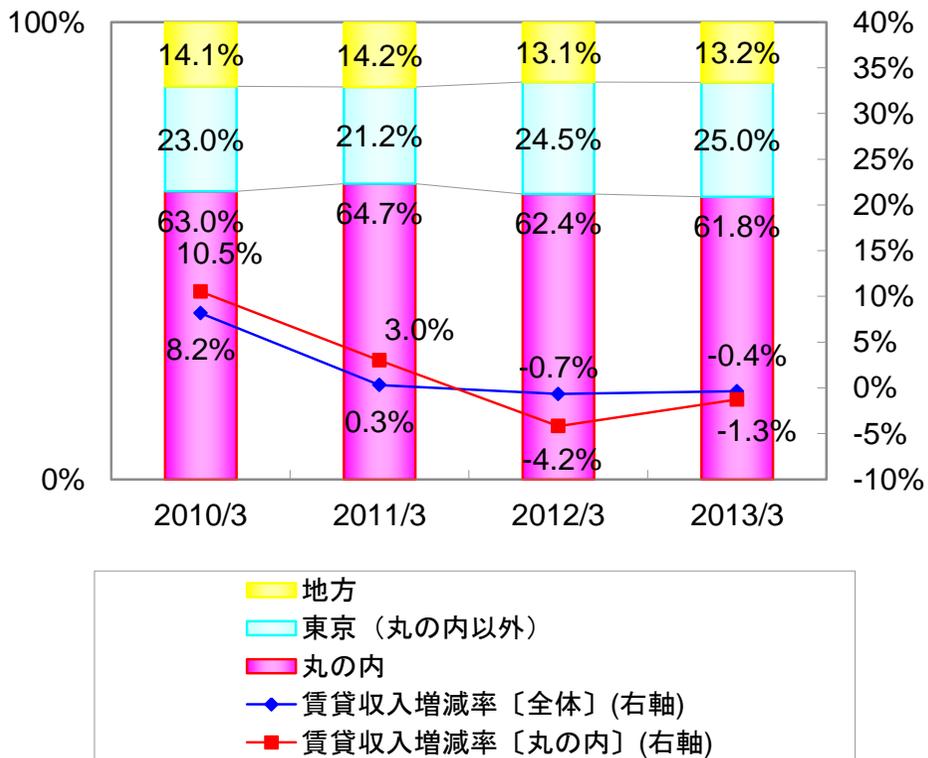
	2014/3 (予想)	2013/3 (実績)	2012/3 (実績)
EBITDA (成長性指標)	2,420億円	2,005億円	2,228億円
EBITDA／総資産残高 (効率性指標)	5.0%	4.3%	5.1%
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (健全性指標)	7.6倍	9.4倍	6.7倍
年間配当額	12.00円	12.00円	12.00円
連結配当性向	28.7%	36.6%	29.5%

Appendix

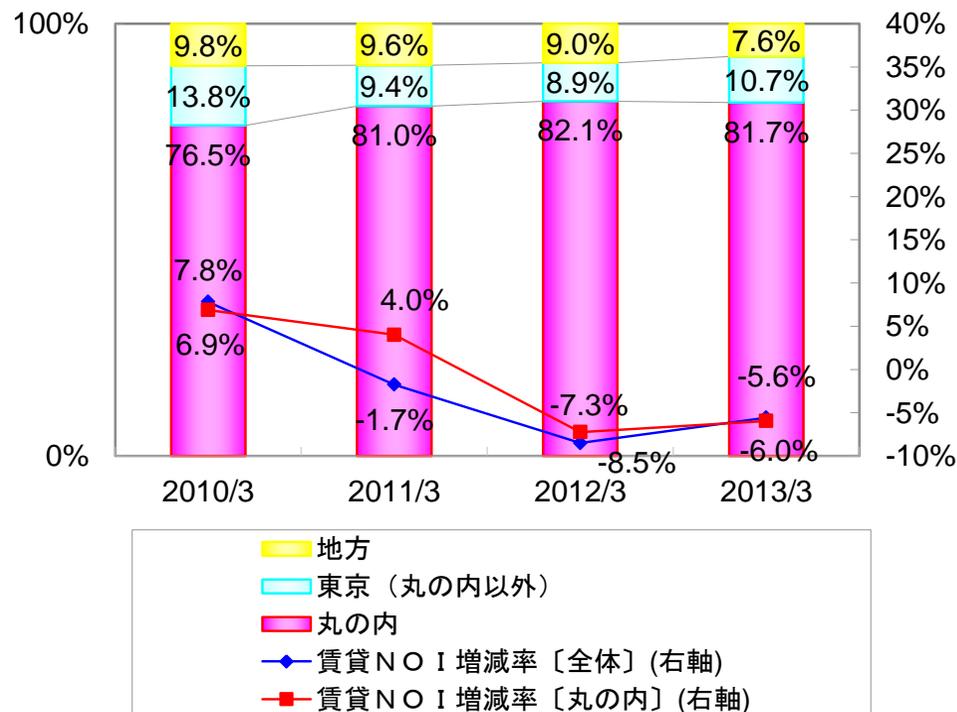
■ビル事業（単体）

1. 賃貸収入・賃貸NOIのエリア別内訳と増加率

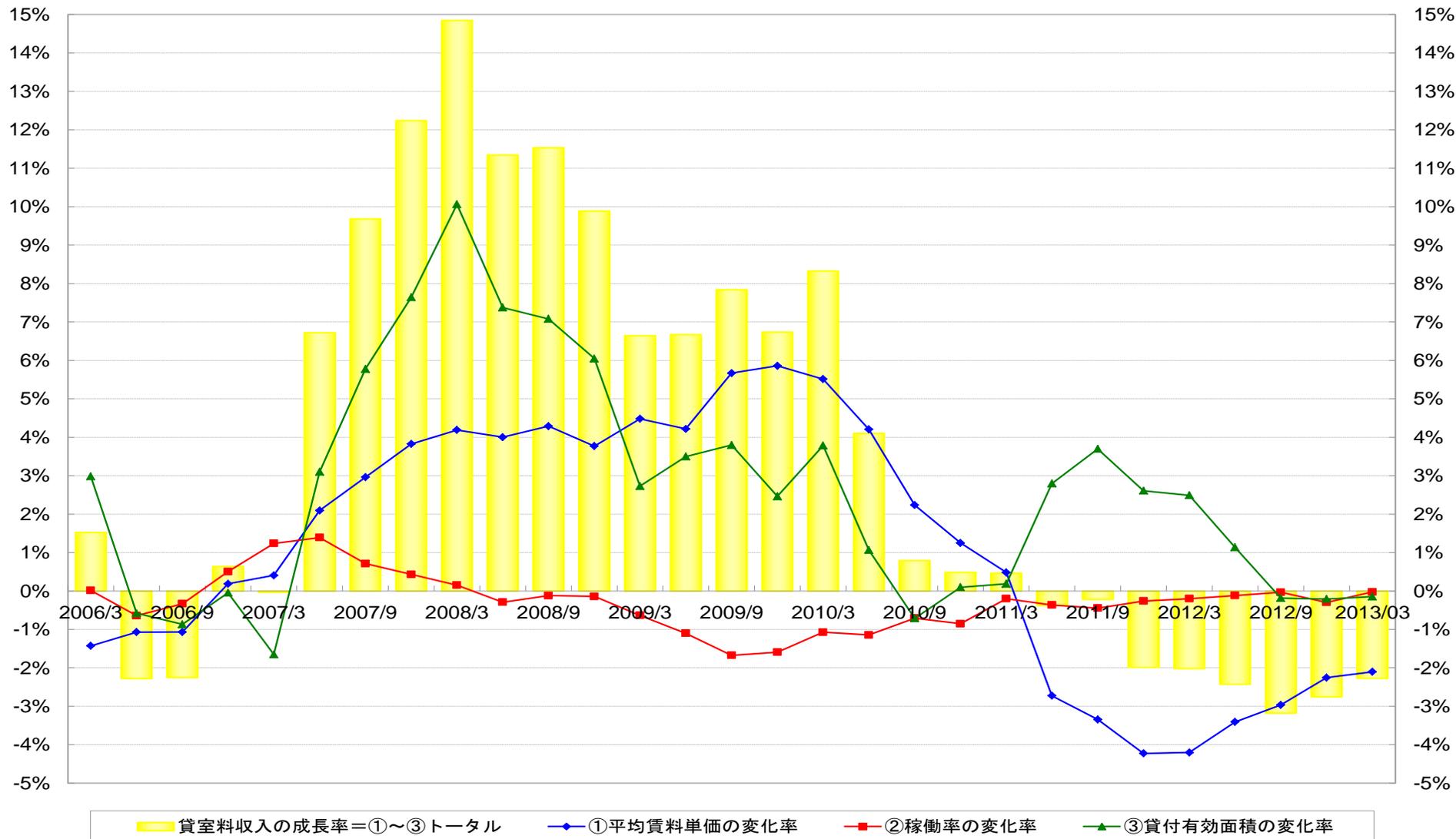
年間賃貸収入／エリア別構成・増加率



年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



2. 貸室料収入の成長率



3. 投資内訳と事業規模 (2013年3月末時点)

SPC事業規模
(全体) *1 *2 *3
約9,020億円

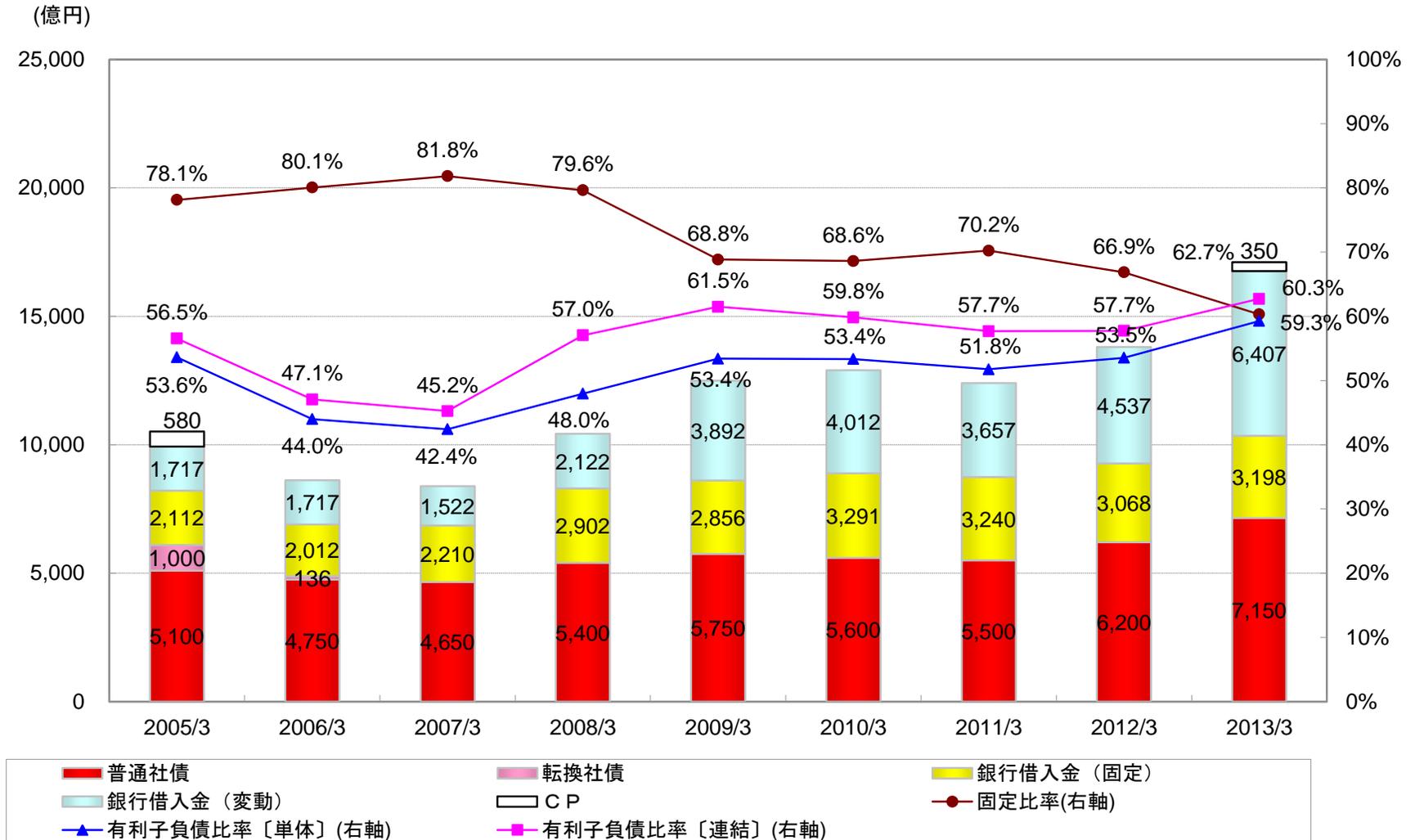
- *1
当社出資割合が20%以上のものを対象としています。
- *2
事業規模についてはSPCレベルでの『借入金+他社エクイティ+当社エクイティ』の単純合計値を便宜的に使用しています。
- *3
各セグメント別の数値はFACT BOOK P-11を参照下さい。

ビル事業 4,050億円	借入金 6,160億円
住宅事業 154億円	
都市開発事業 4,815億円	
	他社エクイティ 859億円
	当社エクイティ 2,000億円

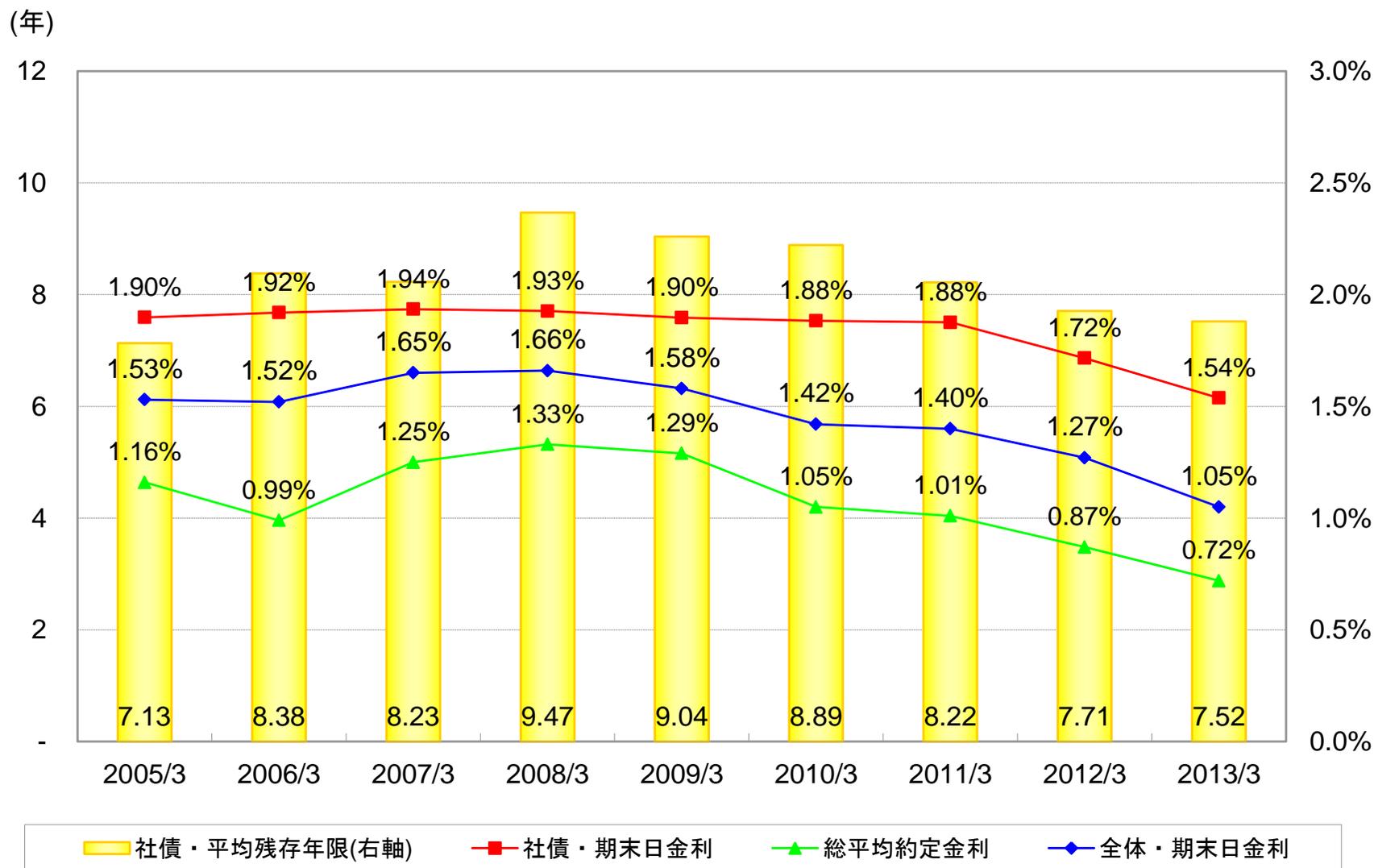
連結済SPC 2,863億円	
ビル事業 3,870億円	借入金 4,367億円
都市開発事業 2,287億円	
	他社エクイティ 744億円
	当社エクイティ 1,044億円

非連結SPC
事業規模
6,157億円

4. 有利子負債の状況（三菱地所・単体）



5. 調達金利・社債の状況（三菱地所・単体）



Contact Information

I R室 03-3287-5200 <http://www.mec.co.jp/>

三菱地所を、見に行こう。

Check it out! at Mitsubishi Estate.

人を、想う力。街を、想う力。

 三菱地所株式会社