

2014年3月期 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。

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

(億円)

	2014/3 実績	2013/3 実績	増減
営業収益	10,752	9,271	1,481
ビル事業	4,842	4,427	414
住宅事業	4,032	3,153	879
都市開発事業	480	502	△ 22
海外事業	803	608	194
投資マネジメント事業	62	71	△ 8
設計監理事業	199	195	3
ホテル事業	292	282	9
不動産サービス事業	270	272	△ 1
その他の事業	36	44	△ 7
消去	△ 268	△ 287	18
営業利益	1,612	1,183	429
ビル事業	1,081	1,076	5
住宅事業	277	23	254
都市開発事業	81	111	△ 30
海外事業	255	83	172
投資マネジメント事業	30	21	9
設計監理事業	12	12	0
ホテル事業	7	4	2
不動産サービス事業	15	10	4
その他の事業	△ 2	△ 0	△ 2
全社・消去	△ 147	△ 160	13

(億円)

	2014/3 実績	2013/3 実績	増減
営業外収益	93	101	△ 8
営業外費用	309	361	△ 51
経常利益	1,396	923	472
特別利益	116	75	41
固定資産売却益	67	61	5
負ののれん発生益	49	13	35
特別損失	425	431	△ 5
固定資産除却関連損	23	243	△ 220
減損損失	326	28	298
エクイティ出資評価損	76	89	△ 13
債務保証損失引当金繰入額	-	70	△ 70
当期純利益	642	455	187

EBITDA	2,463	2,005	457
有利子負債	19,730	20,854	△ 1,123

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

（億円）

	2014/3 実績	2014/3 前回予想	増減
営業収益	10,752	10,700	52
ビル事業	4,842	4,870	△ 27
住宅事業	4,032	3,980	52
都市開発事業	480	440	40
海外事業	803	820	△ 16
投資マネジメント事業	62	50	12
設計監理事業	199	200	△ 0
ホテル事業	292	300	△ 7
不動産サービス事業	270	260	10
その他の事業	36	30	6
消去	△ 268	△ 250	△ 18
営業利益	1,612	1,600	12
ビル事業	1,081	1,100	△ 18
住宅事業	277	270	7
都市開発事業	81	70	11
海外事業	255	250	5
投資マネジメント事業	30	20	10
設計監理事業	12	10	2
ホテル事業	7	5	2
不動産サービス事業	15	10	5
その他の事業	△ 2	0	△ 2
全社・消去	△ 147	△ 135	△ 12

（億円）

	2014/3 実績	2014/3 前回予想	増減
営業外収益	93	80	13
営業外費用	309	460	△ 150
経常利益	1,396	1,220	176
特別利益	116	110	6
固定資産売却益	67	60	7
負ののれん発生益	49	50	△ 0
特別損失	425	130	295
固定資産除却関連損	23	130	△ 106
減損損失	326	-	326
エクイティ出資評価損	76	-	76
当期純利益	642	580	62

EBITDA	2,463	2,420	43
有利子負債	19,730	20,600	△ 869

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

（億円）

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

（億円）

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

EBITDA	2,140	2,463	△ 323
有利子負債	19,700	19,730	△ 30

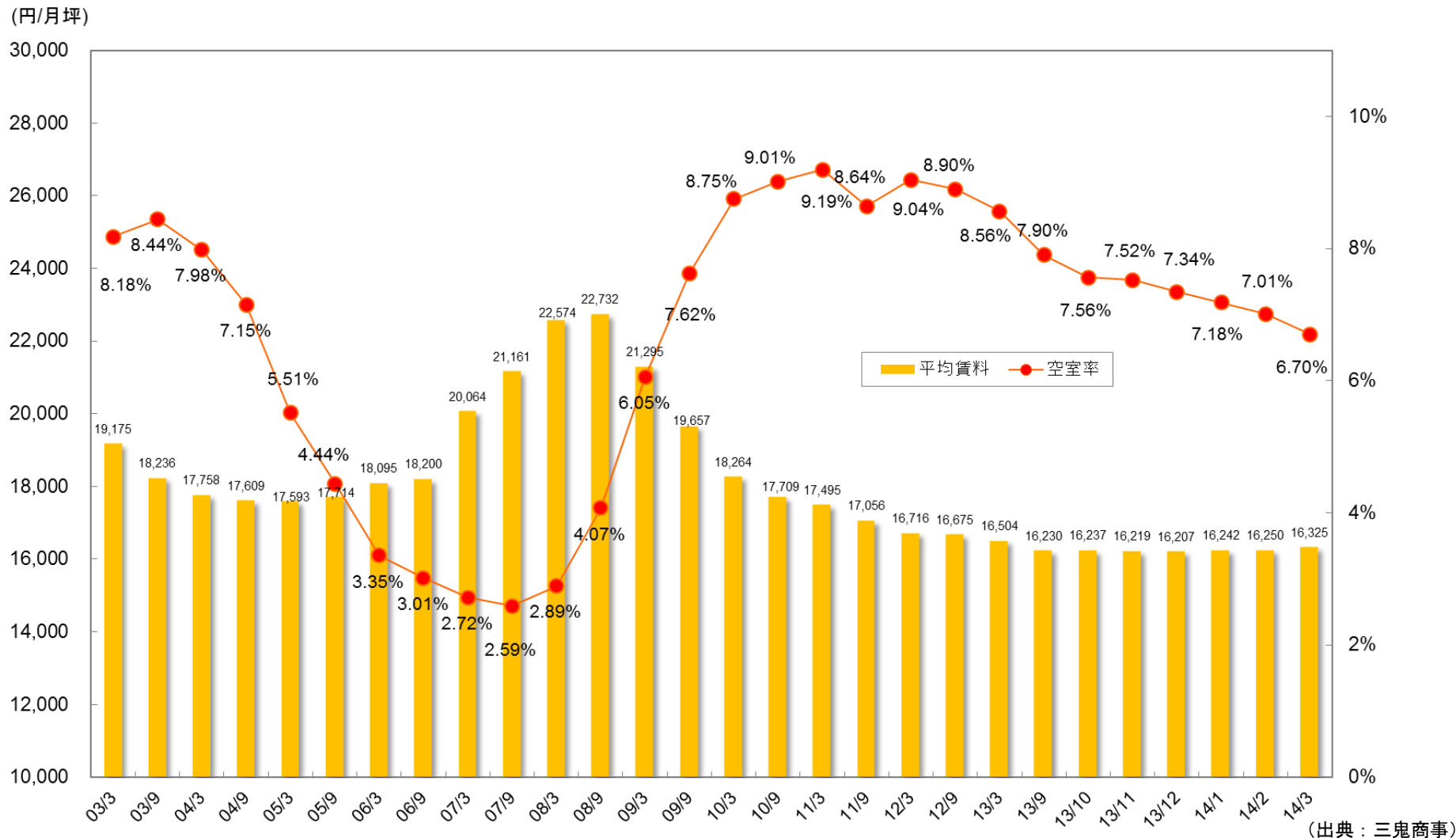
※2015年3月期より、都市開発事業をビル事業に統合し、セグメント変更を行っております。

Building Business

ビル事業

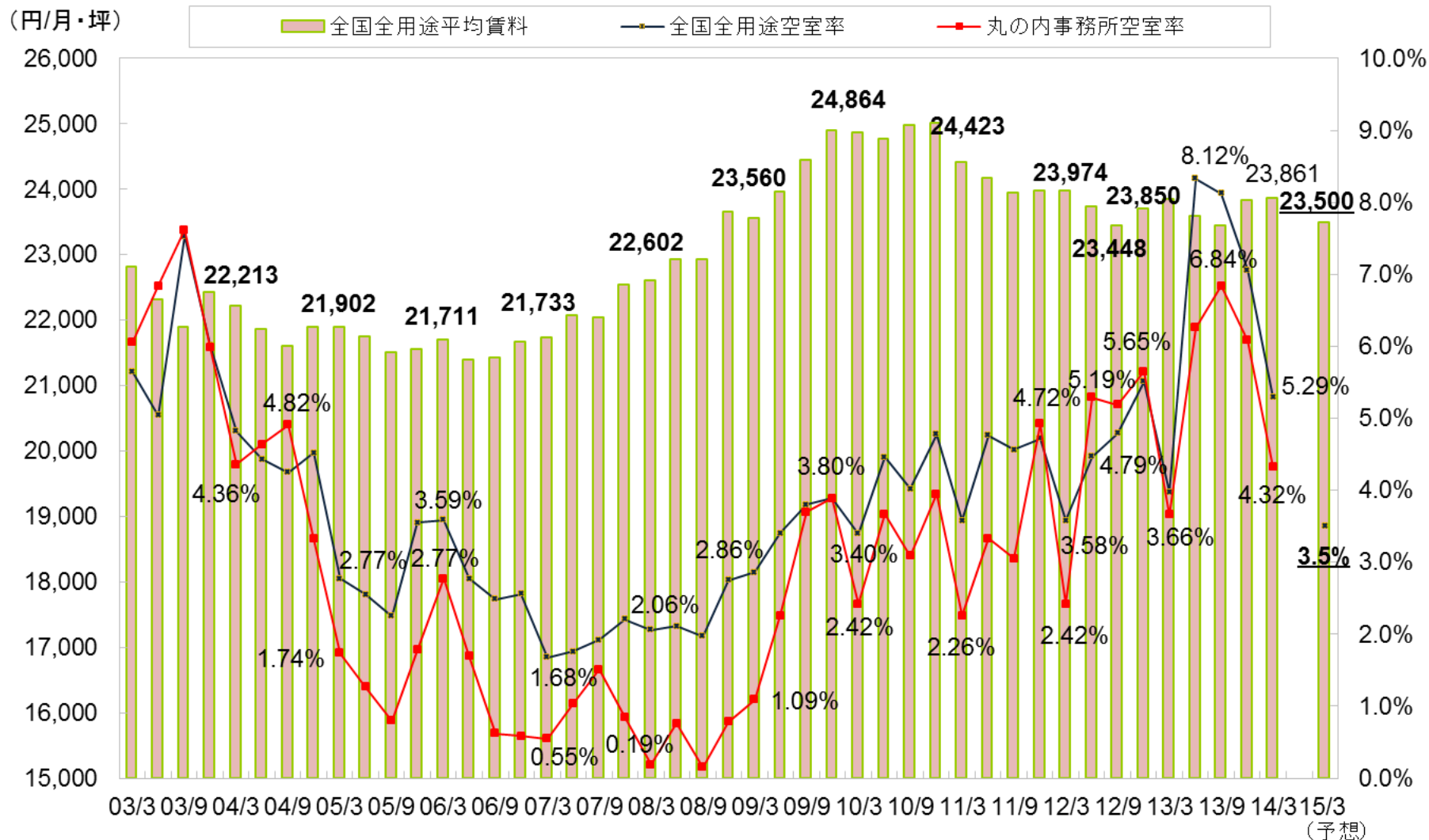
1.オフィス市況（東京都心5区空室率）

空室率は緩やかな改善傾向



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



3. ビル事業の売上高増減要因

（億円）

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

4. 賃貸等不動産の時価

貸借対照表計上額及び時価

(億円)

(億円)	2013/3期末(A)			2014/3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	29,653	49,207	19,553	30,746	50,609	19,863	1,092	1,402	309
賃貸等不動産として 使用される部分を 含む不動産	2,275	3,398	1,122	2,245	3,347	1,101	△ 29	△ 51	△ 21
合 計	31,929	52,605	20,676	32,992	53,956	20,964	1,062	1,351	288

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

(百万円)

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

2. マンション売上と粗利益率、完成在庫数等の推移

来期売上は巡航ペースで推移する見込み

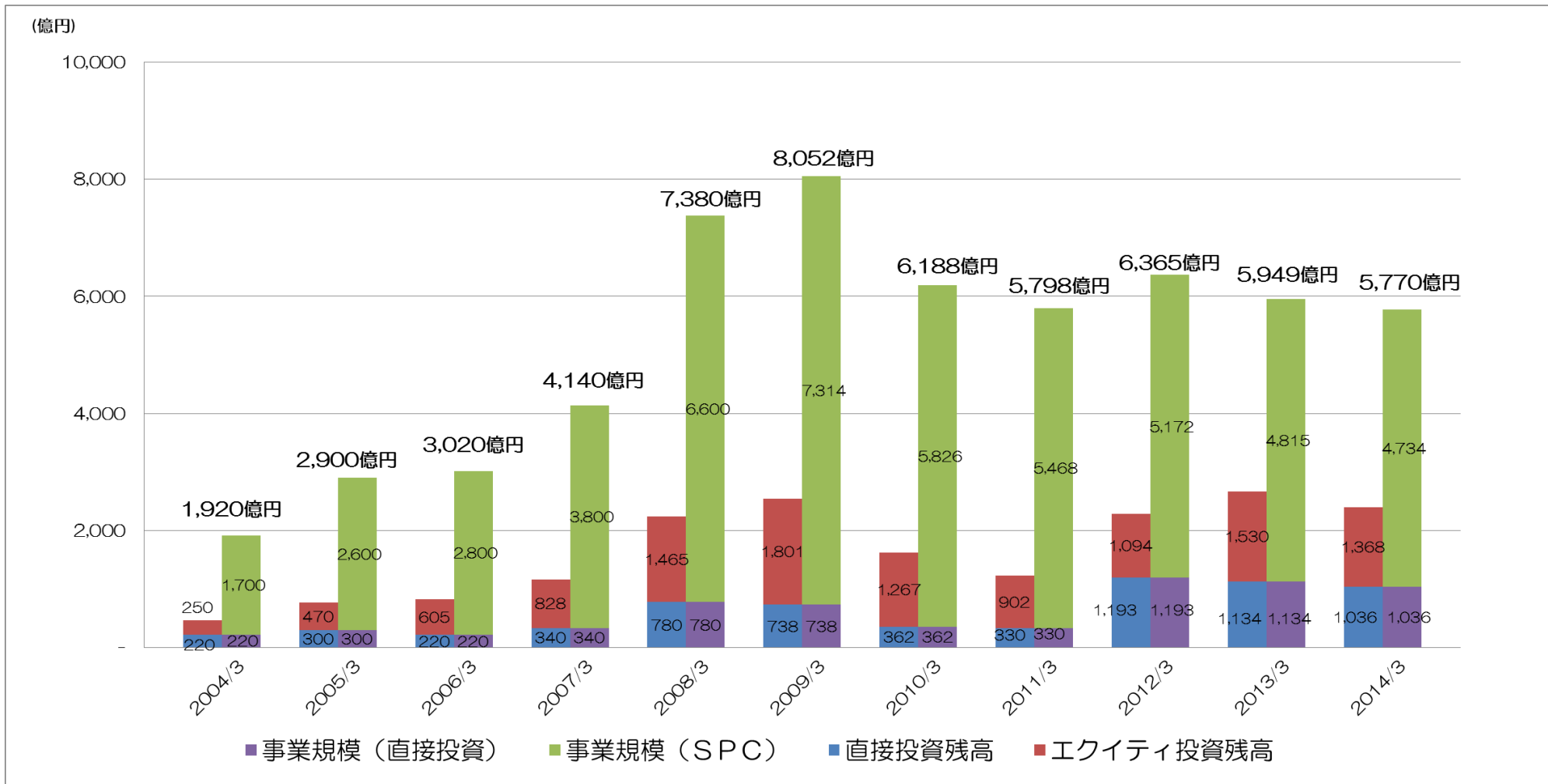
	2015/3 (予想)	2014/3 (実績)	2014/3 (3Q時予想)	2013/3 (実績)
売上	255,000百万円	288,938百万円	288,000百万円	196,404百万円
売上計上戸数	5,000戸	6,259戸	6,100戸	4,552戸
粗利益率	16.0%	19.1%	19.0%	18.8%
完成在庫	—	107戸	-戸	127戸
新規発売戸数	4,800戸	5,920戸	5,400戸	5,334戸

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

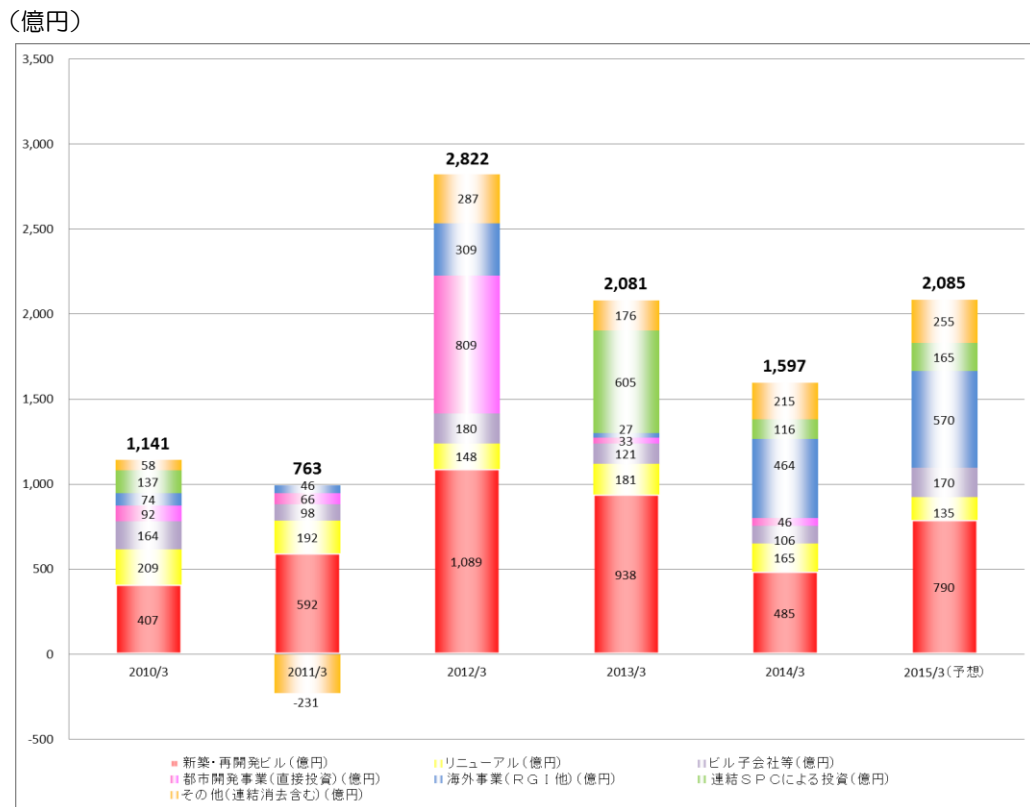


投資・財務指標

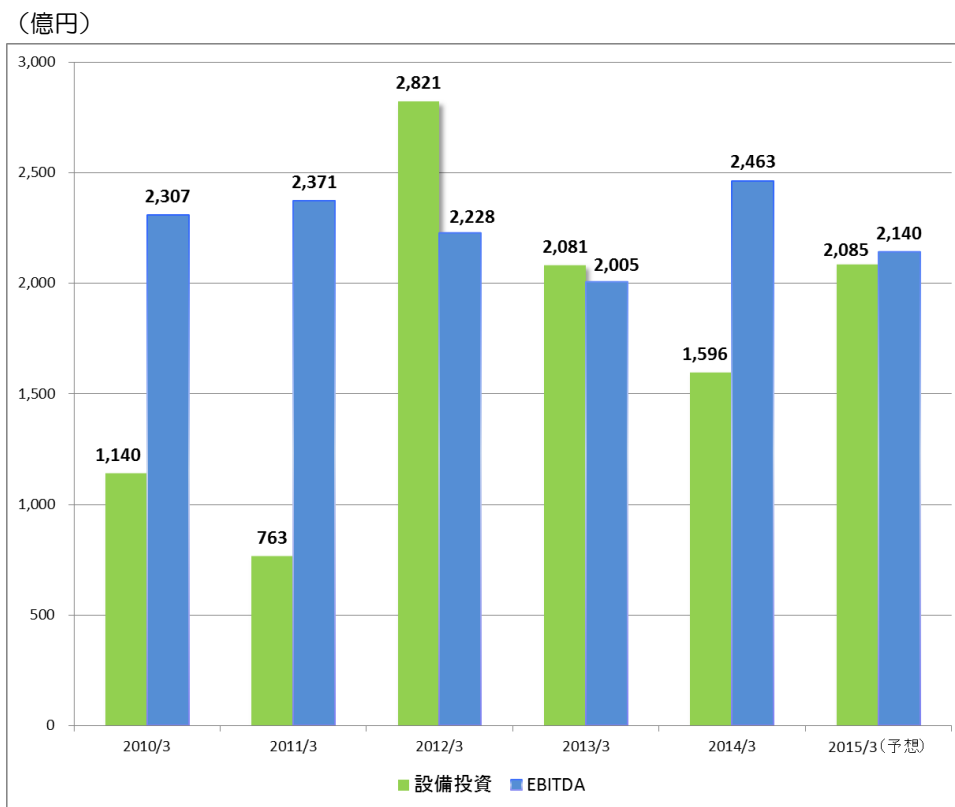
投資・財務指標

1. 設備投資 (連結)

【設備投資明細】



【設備投資額/EBITDA 比較】



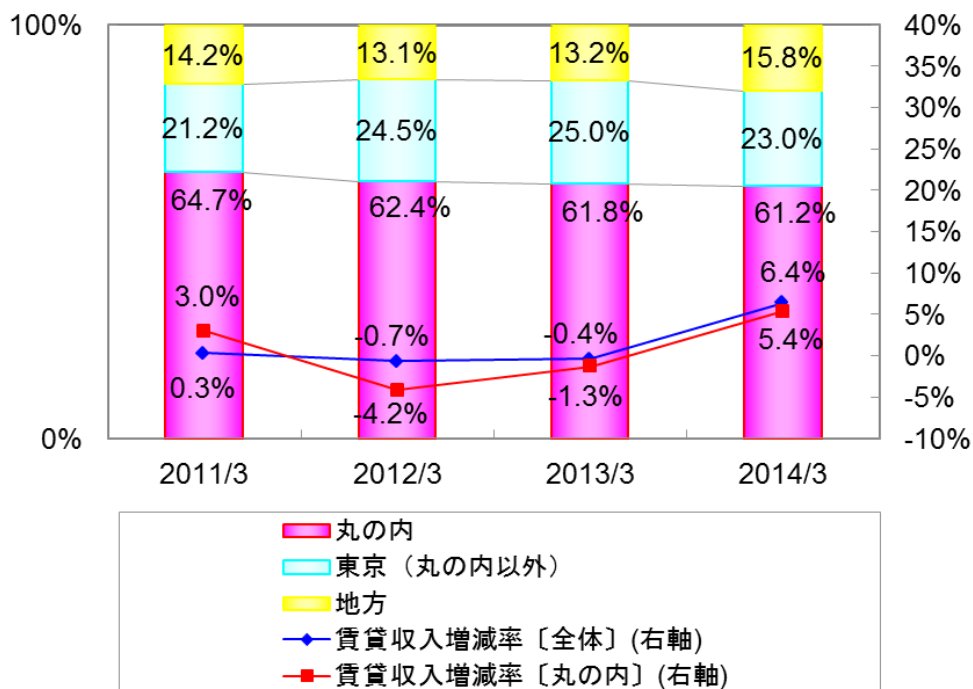
2. 経営指標・配当政策（連結）

	2015/3 (予想)	2014/3 (実績)	2013/3 (実績)
EBITDA (成長性指標)	2,140億円	2,463億円	2,005億円
EBITDA／総資産残高 (効率性指標)	4.5%	5.2%	4.3%
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (健全性指標)	8.5倍	7.1倍	9.4倍
年間配当額	12.00円	12.00円	12.00円
連結配当性向	27.8%	25.9%	36.6%

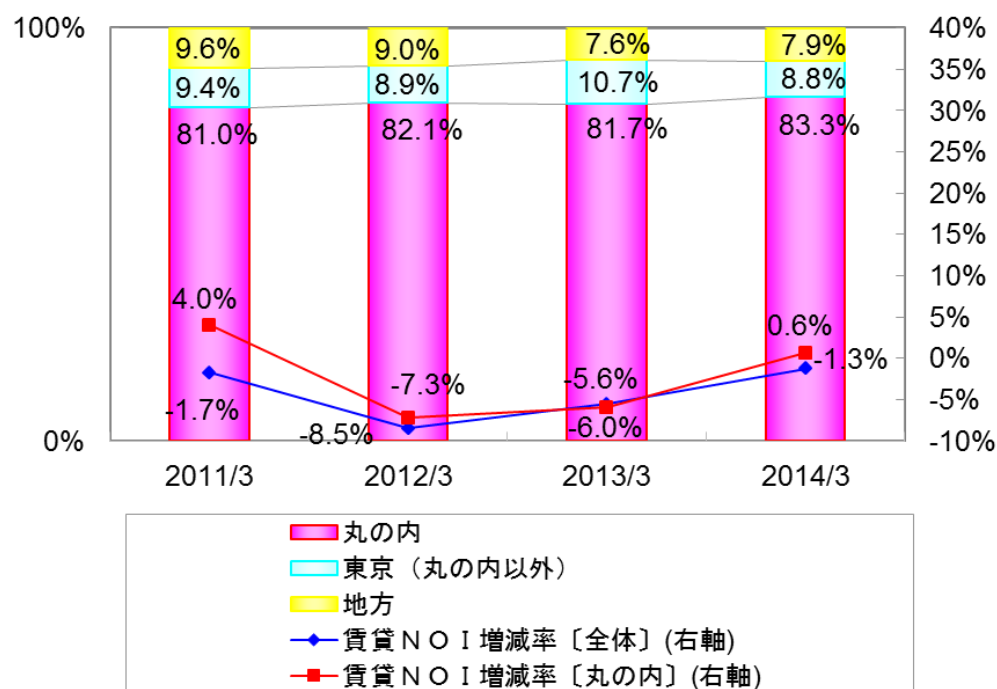
Appendix

1. 賃貸収入・賃貸NOIのエリア別内訳と増加率

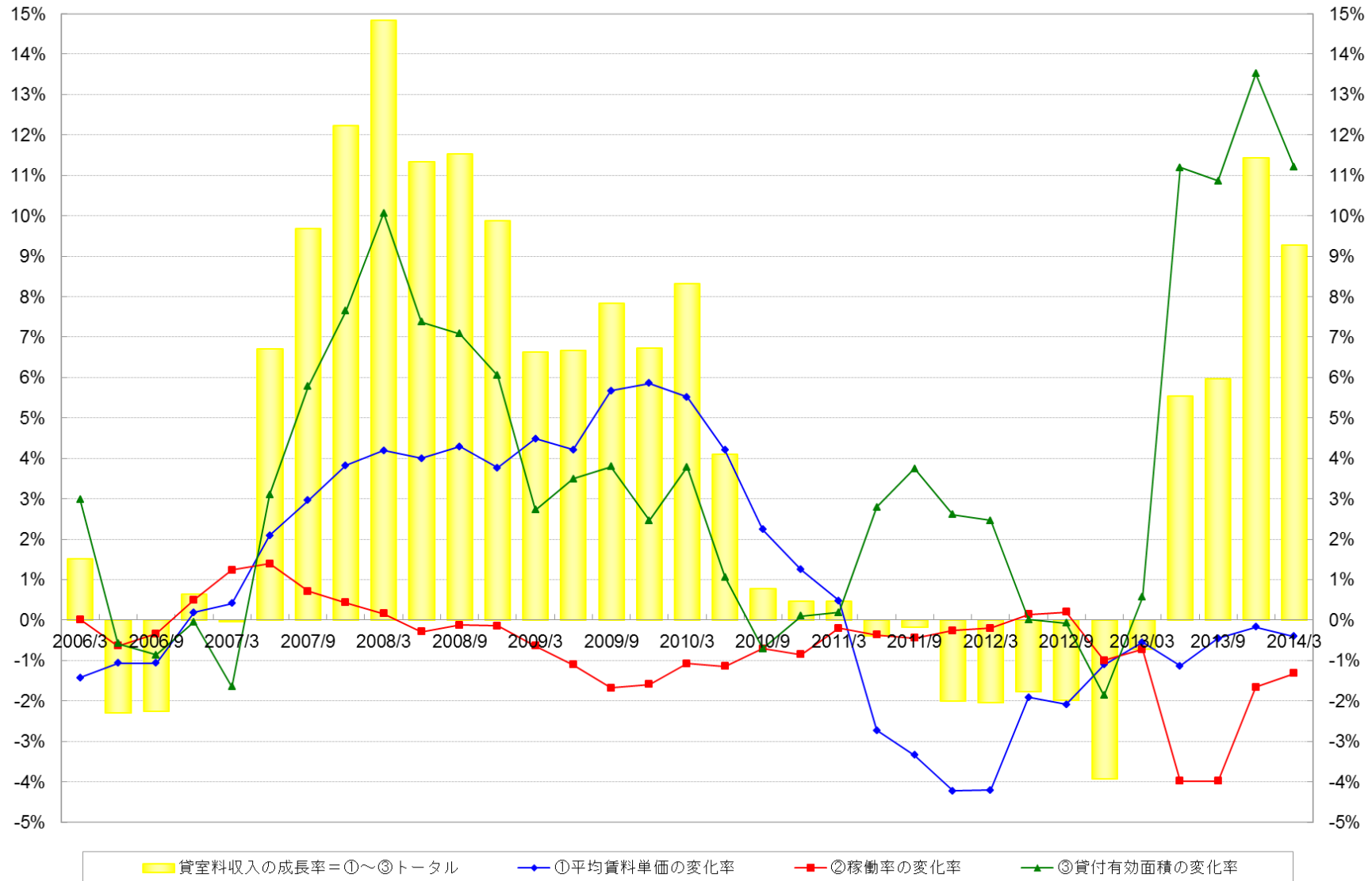
年間賃貸収入／エリア別構成・増加率



年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



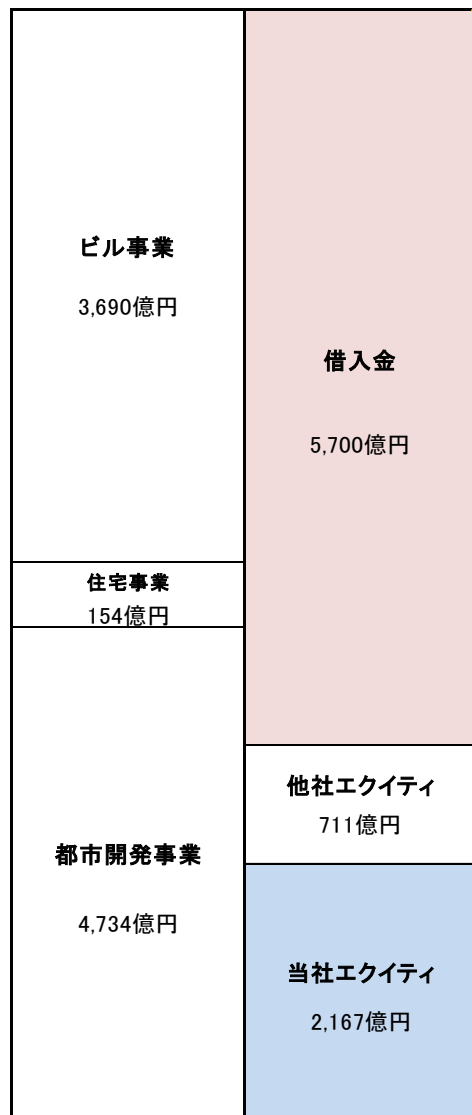
2. 貸室料収入の成長率



3. 投資内訳と事業規模 (2014年3月末時点)

SPC事業規模
(全体) *1 *2 *3
8,579億円

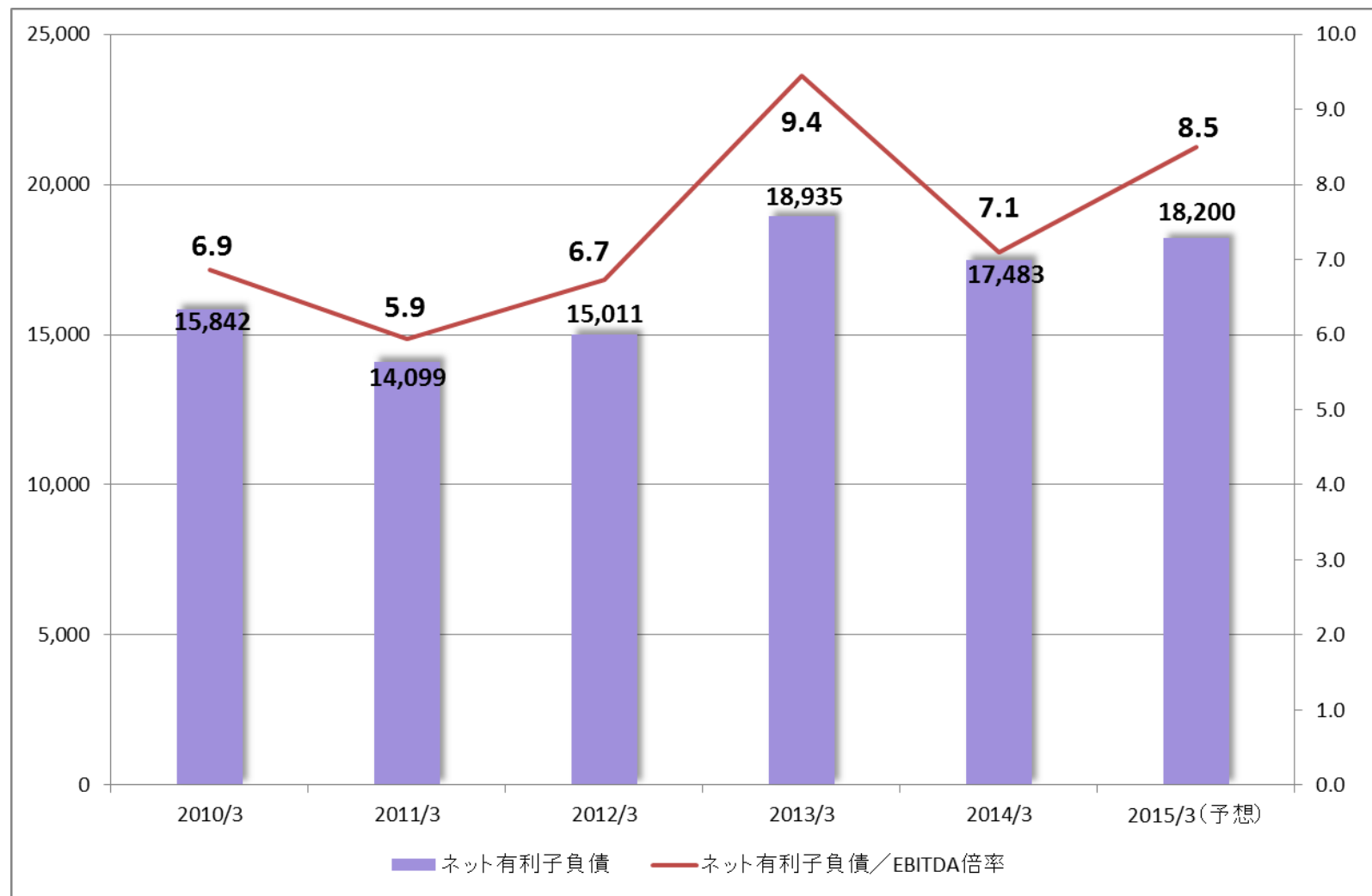
- *1
当社出資割合が20%以上のものを対象としています。
- *2
事業規模についてはSPCレベルでの『借入金+他社エクイティ+当社エクイティ』の単純合計値を便宜的に使用しています。
- *3
各セグメント別の数値はFACT BOOK P-12を参照下さい。



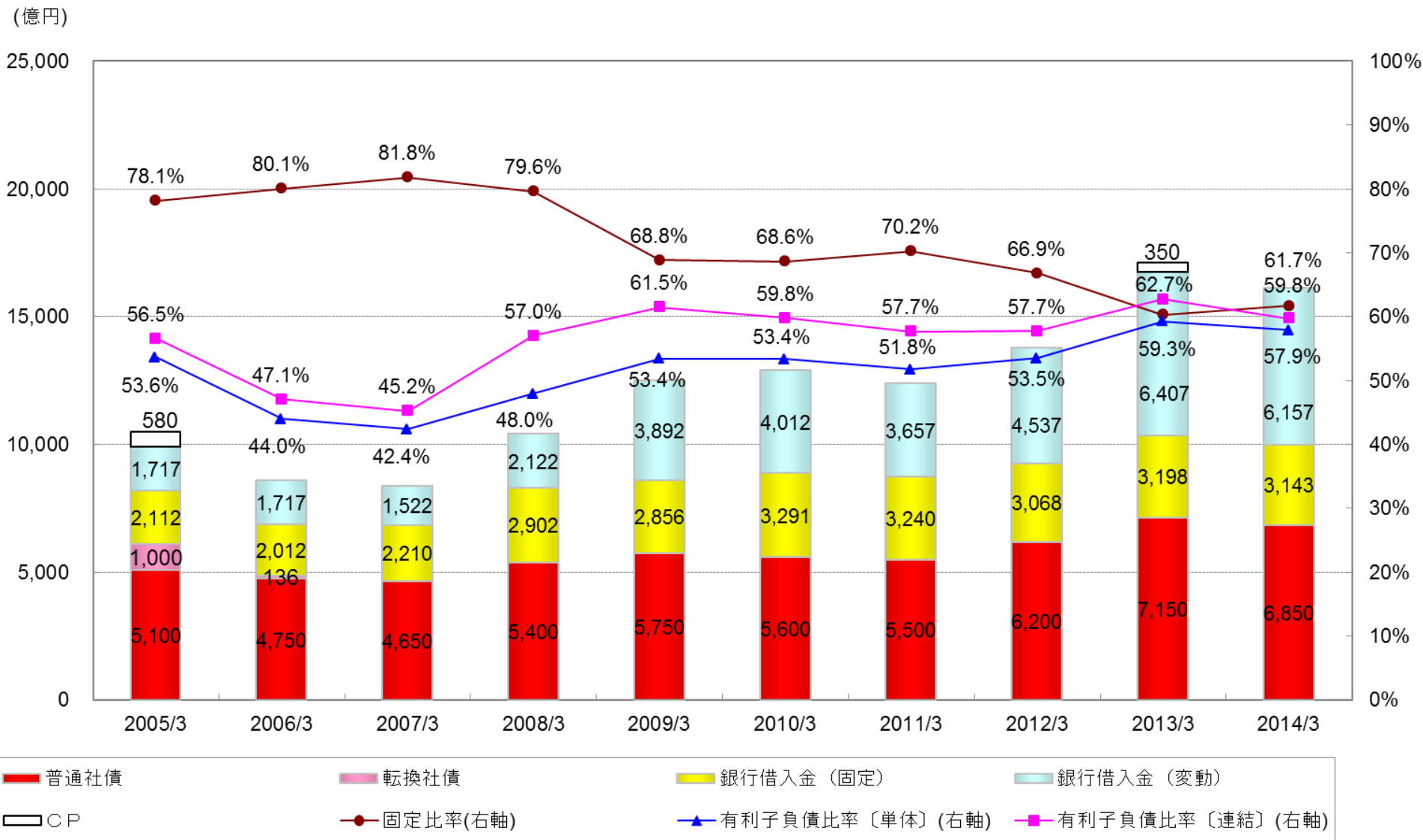
非連結SPC
事業規模
5,629億円

4. 有利子負債残高（連結）

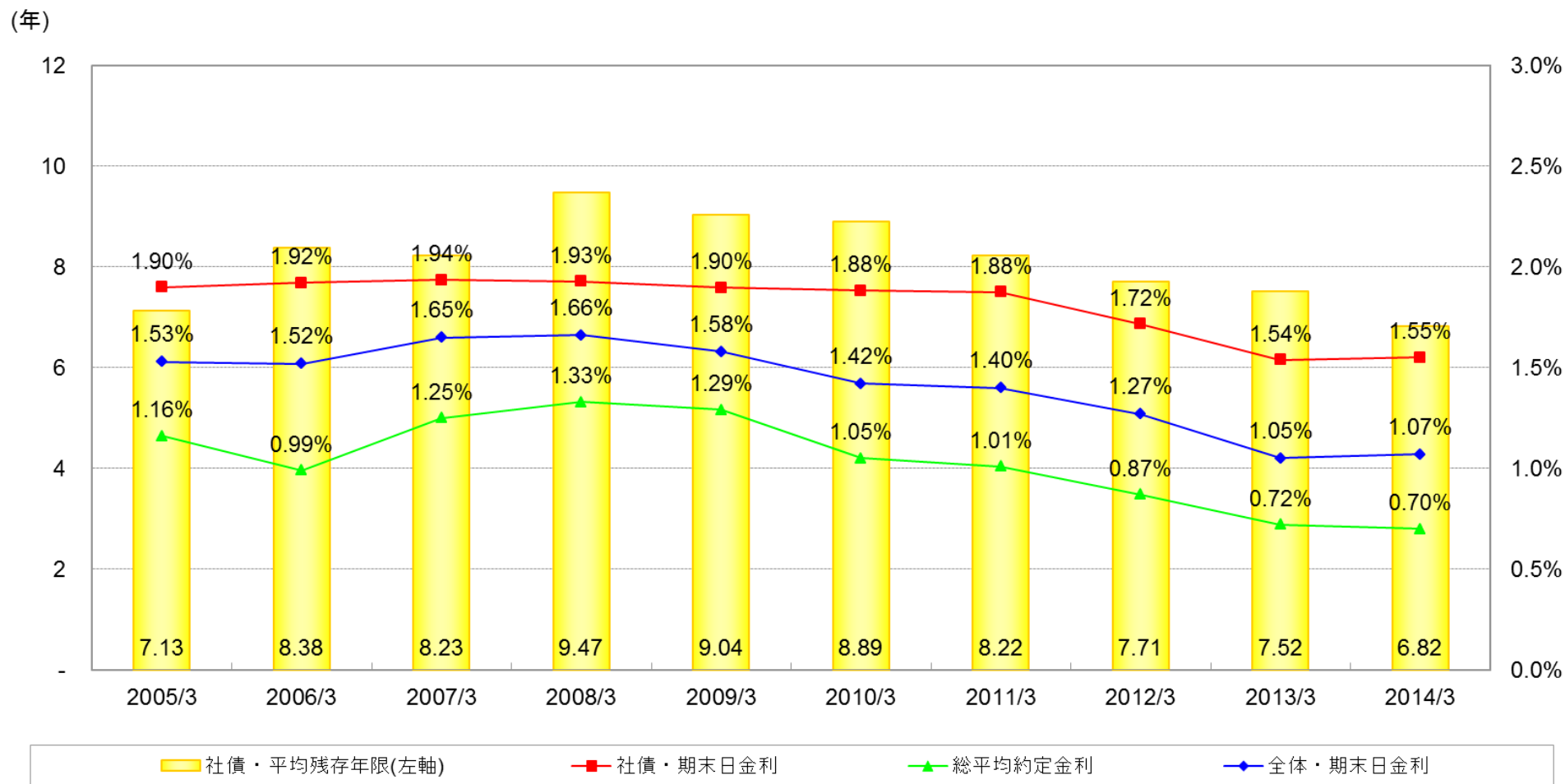
(億円)



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

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

人を、想う力。街を、想う力。

