

# 決算説明会



人を、想う力。街を、想う力。



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. 2015年3月期実績（前回予想比）

### ビル事業・海外事業により前回予想を達成

(百万円)

	2015/3 実績	2015/3 前回予想	増減
<b>営業収益</b>	<b>1,110,259</b>	<b>1,108,000</b>	<b>2,259</b>
ビル事業	587,660	579,000	8,660
住宅事業	377,736	393,000	△ 15,264
海外事業	77,794	66,000	11,794
投資マネジメント事業	8,050	8,000	50
設計監理事業	19,467	20,000	△ 533
ホテル事業	30,827	31,000	△ 173
不動産サービス事業	27,295	27,000	295
その他の事業	3,747	4,000	△ 253
消去	△ 22,321	△ 20,000	△ 2,321
<b>営業利益</b>	<b>156,332</b>	<b>150,000</b>	<b>6,332</b>
ビル事業	128,982	121,000	7,982
住宅事業	11,605	17,000	△ 5,395
海外事業	26,068	22,000	4,068
投資マネジメント事業	4,064	3,000	1,064
設計監理事業	663	1,000	△ 337
ホテル事業	754	1,000	△ 246
不動産サービス事業	1,111	1,000	111
その他の事業	16	0	16
全社・消去	△ 16,934	△ 16,000	△ 934

(百万円)

	2015/3 実績	2015/3 前回予想	増減
営業外収益	9,087	8,000	1,087
営業外費用	32,306	45,000	△ 12,694
<b>経常利益</b>	<b>133,113</b>	<b>113,000</b>	<b>20,113</b>
<b>特別利益</b>	<b>48,807</b>	<b>50,000</b>	<b>△ 1,193</b>
固定資産売却益	36,551	37,000	△ 449
負ののれん発生益	12,256	13,000	△ 744
<b>特別損失</b>	<b>81,719</b>	<b>56,000</b>	<b>25,719</b>
固定資産除却関連損	6,190	7,000	△ 810
減損損失	73,725	27,000	46,725
追加出資義務損失引当金繰入額	1,804	2,000	△ 196
その他特別損失	-	20,000	△ 20,000
<b>当期純利益</b>	<b>73,338</b>	<b>67,000</b>	<b>6,338</b>

<b>EBITDA</b>	<b>239,934</b>	<b>231,500</b>	<b>8,434</b>
<b>有利子負債</b>	<b>1,929,355</b>	<b>1,970,000</b>	<b>△ 40,645</b>

※前回予想は2015年2月5日に公表しております。

# ■決算概要（連結）

## 2. 2015年3月期実績（前年実績比）

### 住宅事業の棚卸資産評価損などの影響で増収減益

	(百万円)		
	2015/3 実績	2014/3 実績	増減
<b>営業収益</b>	<b>1,110,259</b>	<b>1,075,285</b>	<b>34,974</b>
ビル事業	587,660	525,829	61,831
住宅事業	377,736	403,259	△ 25,523
海外事業	77,794	80,366	△ 2,571
投資マネジメント事業	8,050	6,288	1,762
設計監理事業	19,467	19,946	△ 479
ホテル事業	30,827	29,219	1,608
不動産サービス事業	27,295	27,097	198
その他の事業	3,747	3,674	72
消去	△ 22,321	△ 20,396	△ 1,925
<b>営業利益</b>	<b>156,332</b>	<b>161,271</b>	<b>△ 4,938</b>
ビル事業	128,982	116,277	12,705
住宅事業	11,605	27,778	△ 16,172
海外事業	26,068	25,579	489
投資マネジメント事業	4,064	3,046	1,017
設計監理事業	663	1,252	△ 589
ホテル事業	754	737	16
不動産サービス事業	1,111	1,544	△ 433
その他の事業	16	△ 246	262
全社・消去	△ 16,934	△ 14,698	△ 2,236

	(百万円)		
	2015/3 実績	2014/3 実績	増減
営業外収益	9,087	9,323	△ 235
営業外費用	32,306	30,956	1,350
<b>経常利益</b>	<b>133,113</b>	<b>139,638</b>	<b>△ 6,524</b>
<b>特別利益</b>	<b>48,807</b>	<b>11,644</b>	<b>37,163</b>
固定資産売却益	36,551	6,702	29,849
負ののれん発生益	12,256	4,942	7,313
<b>特別損失</b>	<b>81,719</b>	<b>42,596</b>	<b>39,123</b>
固定資産除却関連損	6,190	2,303	3,886
減損損失	73,725	32,644	41,080
エクイティ出資評価損	-	7,648	△ 7,648
追加出資義務損失引当金繰入額	1,804	-	1,804
<b>当期純利益</b>	<b>73,338</b>	<b>64,297</b>	<b>9,040</b>

<b>EBITDA</b>	<b>239,934</b>	<b>246,332</b>	<b>△ 6,398</b>
<b>有利子負債</b>	<b>1,929,355</b>	<b>1,973,042</b>	<b>△ 43,687</b>

# ■決算概要（連結）

## 3. 2016年3月期予想

### 物件売却の反動減などで減収減益の見込み

(百万円)

	2016/3 今回予想	2015/3 実績	増減
<b>営業収益</b>	<b>995,000</b>	<b>1,110,259</b>	<b>△ 115,259</b>
<新セグメント(※1)>			
ビル事業	415,000	484,816	△ 69,816
生活産業不動産事業	81,000	105,706	△ 24,706
住宅事業	356,000	390,491	△ 34,491
海外事業	69,000	71,176	△ 2,176
投資マネジメント事業	22,000	14,885	7,115
設計監理事業	20,000	19,467	533
ホテル事業	32,000	30,827	1,173
不動産サービス事業	15,000	13,939	1,061
その他の事業	4,000	3,747	253
消去	△ 19,000	△ 24,799	5,799
<b>営業利益</b>	<b>135,000</b>	<b>156,332</b>	<b>△ 21,332</b>
<新セグメント(※1)>			
ビル事業	100,000	102,820	△ 2,820
生活産業不動産事業	18,000	26,162	△ 8,162
住宅事業	14,000	12,114	1,886
海外事業	13,000	25,901	△ 12,901
投資マネジメント事業	2,000	4,282	△ 2,282
設計監理事業	500	663	△ 163
ホテル事業	1,000	754	246
不動産サービス事業	1,000	524	476
その他の事業	0	16	△ 16
全社・消去	△ 14,500	△ 16,906	2,406

(百万円)

	2016/3 今回予想	2015/3 実績	増減
営業外収益	7,000	9,087	△ 2,087
営業外費用	29,000	32,306	△ 3,306
<b>経常利益</b>	<b>113,000</b>	<b>133,113</b>	<b>△ 20,113</b>
<b>特別利益</b>	<b>15,000</b>	<b>48,807</b>	<b>△ 33,807</b>
固定資産売却益	-	36,551	△ 36,551
投資有価証券売却益	15,000	-	15,000
負ののれん発生益	-	12,256	△ 12,256
<b>特別損失</b>	<b>10,000</b>	<b>81,719</b>	<b>△ 71,719</b>
固定資産除却関連損	10,000	6,190	3,810
減損損失	-	73,725	△ 73,725
追加出資義務損失引当金繰入額	-	1,804	△ 1,804
<b>親会社株主に帰属する当期純利益(※2)</b>	<b>70,000</b>	<b>73,338</b>	<b>△ 3,338</b>

<b>EBITDA</b>	<b>220,500</b>	<b>239,934</b>	<b>△ 19,434</b>
<b>有利子負債</b>	<b>2,190,000</b>	<b>1,929,355</b>	<b>260,645</b>

※1 2015年4月より、下記の通りセグメント変更を行っております。

- ・国内の商業・物流事業（一部の複合商業施設を除く）をビル事業から独立させ、「生活産業不動産事業」を新設。
- ・海外の投資マネジメント事業を海外事業から投資マネジメント事業に移管。
- ・三菱地所ハウスネットを不動産サービス事業から住宅事業に移管。

※2 「企業結合に関する会計基準」等の改正に伴い連結財務諸表における表示科目の名称変更が行われ、2016年3月期より適用しております。

## ■決算概要（連結）

# 4. 事業領域ごとの営業利益目標（連結）

### 中期経営計画（2014～2016年度）における 事業領域ごとの営業利益目標（セグメント変更による修正）

	前回掲載	今回修正
ビル	1,200億円	1,000億円
生活産業不動産	—	200億円
住宅	280億円	280億円
海外	255億円	255億円
マネジメント・サービス	70億円	70億円
全社・消去	▲155億円	▲155億円

※2015年4月より、下記の通りセグメント変更を行っております。

- 国内の商業・物流事業（一部の複合商業施設を除く）をビル事業から独立させ、「生活産業不動産事業」を新設。
- 海外の投資マネジメント事業を海外事業から投資マネジメント事業に移管。
- 三菱地所ハウスネットを不動産サービス事業から住宅事業に移管。



## 6. 中期経営計画（2014～2016年度）の位置付け



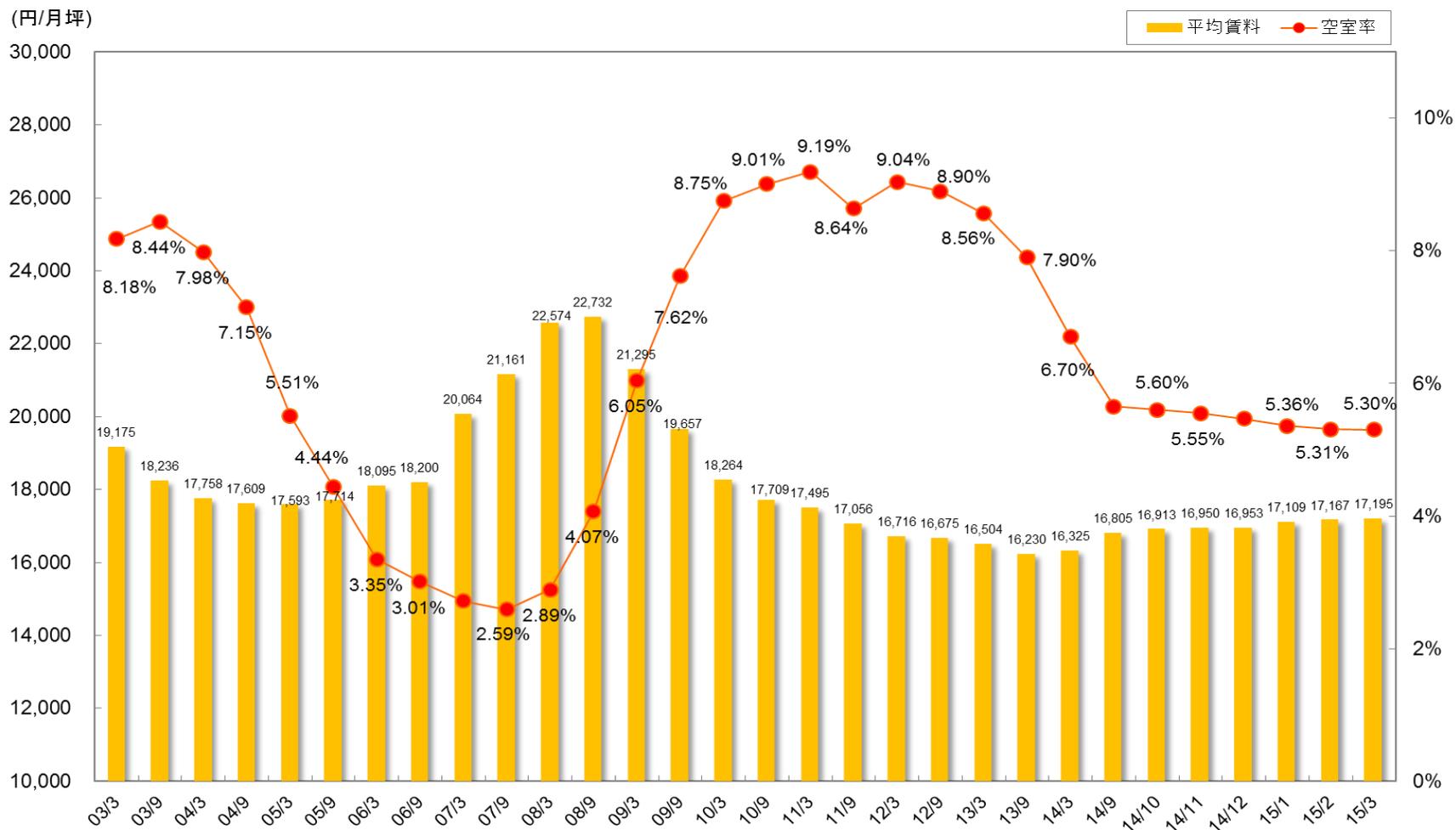
# *Building Business*

---

ビル事業

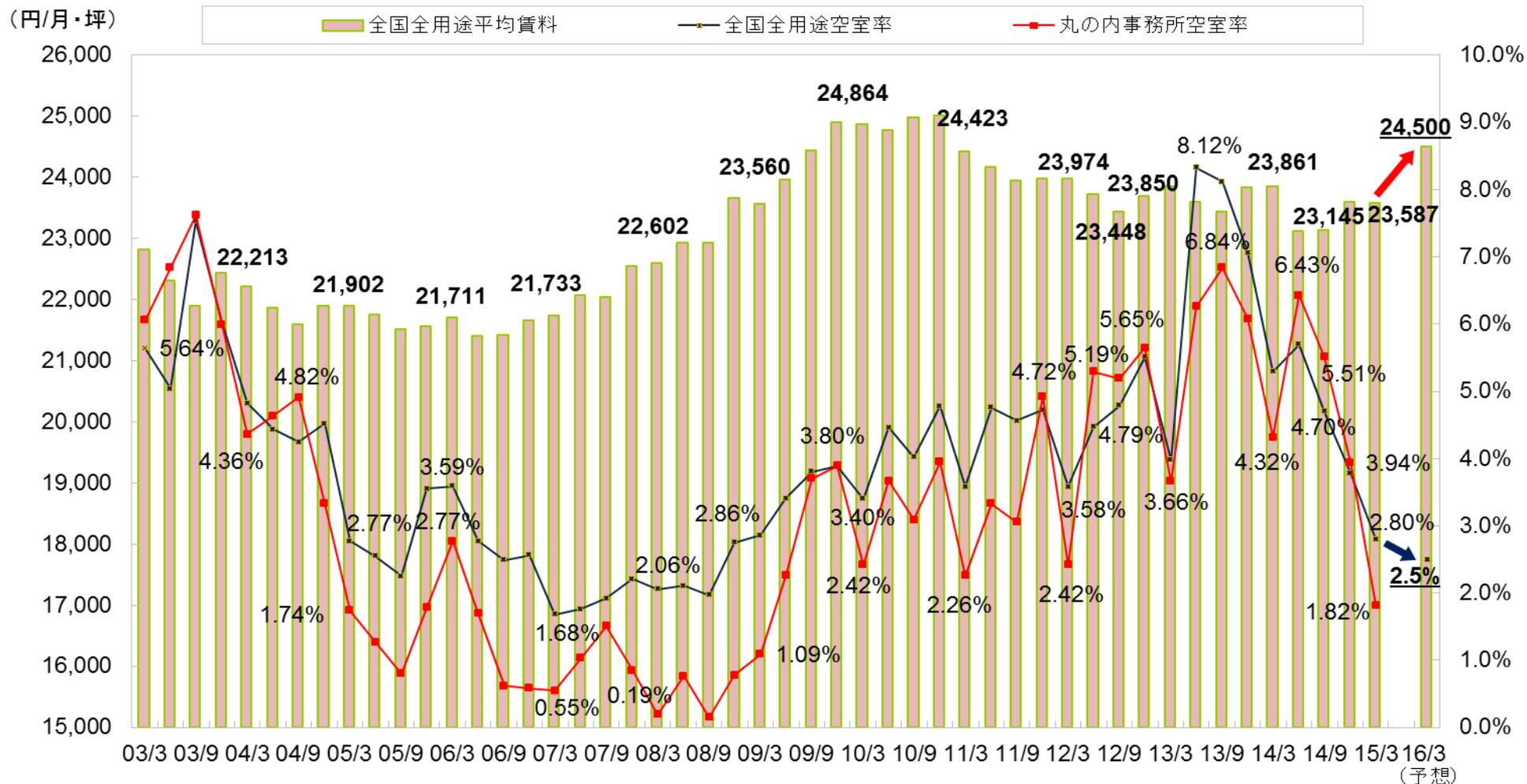
# 1. オフィス市況（東京都心5区空室率）

空室率は緩やかな改善傾向



# 2. 平均賃料・空室率の推移と見込み

## 平均賃料・空室率共に改善の見通し



## ■ビル事業

# 3. ビル事業の売上高分析

### 【2015/3 ビル単体売上高分析】

(億円)

	2016/3 (予想) 新セグメント	2015/3 (実績) 新セグメント	2015/3 (実績)	2015/3 (3Q時予想)
ビル事業単体売上高	3,320	3,272	3,842	3,800
対前期増減	+ 48	-	△ 3	△ 45
新ビル貸室料	+ 133	-	+ 185	+ 182
既存ビル貸室料	△ 78	-	△ 65	△ 78
共益費等付帯収入	△ 26	-	△ 47	△ 59
営繕工事・資産売却ほか	+ 21	-	△ 76	△ 90

# 4. 2015年度 竣工予定物件

成長投資

将来CFの蓋然性向上

企業価値の向上

PL・CFの向上



**大手門タワー・JXビル**  
(旧称:大手町1-1計画 A棟)

- 所在地：東京都千代田区
- 延床面積：約108,000㎡
- 竣工：2015年11月予定



**名古屋ビルチング**

- 所在地：愛知県名古屋市
- 延床面積：約147,900㎡
- 竣工：2015年10月予定

# ■ビル事業

## 5. 丸の内・大手町の再開発計画

成長投資

将来CFの蓋然性向上

企業価値の向上

PL・CFの向上

### (仮称) 丸の内3-2計画



### (仮称) 丸の内1-3計画



### 大手町パークビルディング (旧称:大手町1-1計画 B棟)

- 所在地：東京都千代田区
- 延床面積：約149,000㎡
- 竣工：2017年1月予定



### 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ・宿泊施設棟 (旧称:大手町連鎖型都市再生 プロジェクト第3次事業)

- 所在地：東京都千代田区
- 延床面積：約207,000㎡
- 竣工：2016年4月予定

# *Lifestyle Property Business*

---

生活産業不動産事業

# 生活産業不動産事業

## 1. 商業・物流施設事業

成長投資

将来CFの蓋然性向上

企業価値の向上

PL・CFの向上

### 新規プレミアム・アウトレット用地 優先協議権獲得



- 仮 称 : 花園プレミアム・アウトレット
- 所 在 地 : 埼玉県深谷市
- 敷地面積 : 約176,100㎡
- アクセス : 「花園」ICより約1.5km

### 新規物流施設用地 取得



#### 愛知県名古屋市南区

- アクセス : 「笠寺」ICから約0.5km

#### 兵庫県神戸市北区

- アクセス : 「神戸三田」ICから約2.0km

#### 神奈川県厚木市

- アクセス : 「厚木西」ICから約1.0km

### 酒々井プレミアム・アウトレット 第2期増設

規模	第1期	第2期	第2期増設後
開業日	2013年4月	2015年4月	
店舗面積	約21,700㎡	約12,200㎡	約33,900㎡
店舗数	121店舗	62店舗	183店舗



# *Residential Business*

住宅事業

## ■住宅事業

# 1. 分譲マンション売上と粗利益率、完成在庫数等の推移

来期は売上・供給とも減少の見込み

	2016/3 (予想)	2015/3 (実績)	2015/3 (3Q時予想)	2014/3 (実績)
売上	223,000百万円	239,422百万円	255,000百万円	288,938百万円
売上計上戸数	4,100戸	4,603戸	5,000戸	6,259戸
粗利益率	17.0%	17.3%	16.0%	19.1%
完成在庫	—	141戸	—	107戸
新規発売戸数	4,000戸	5,119戸	4,800戸	5,920戸

## 2. 主要プロジェクト

成長投資

将来CFの蓋然性向上

企業価値の向上

PL・CFの向上



ザ・パークハウス  
西新宿タワー60

- 所在地：東京都新宿区
- 住戸数：954戸  
(事業協力者住戸177戸含む)
- 住戸面積：33.90㎡～156.99㎡
- 引渡：2017年11月下旬予定



ザ・パークハウス 晴海タワーズ  
ティアロレジデンス

- 所在地：東京都中央区
- 住戸数：861戸
- 住戸面積：43.33㎡～127.79㎡  
(専有面積にはトランクルーム含む)
- 引渡：2016年8月上旬予定



ザ・パークハウス グラン  
千鳥ヶ淵

- 所在地：東京都千代田区
- 住戸数：73戸  
(事業協力者住戸51戸含む)
- 住戸面積：72.26㎡～179.17㎡
- 引渡：2015年5月下旬予定



ザ・パークハウス 西麻布レジデンス



ザ・パークハウス グラン 三番町

# *International Business*

海外事業

# 1. 海外事業プロジェクト

成長投資

将来CFの蓋然性向上

企業価値の向上

PL・CFの向上



## 46 Rue La Boétie

- 所在地：仏国パリ市
- 貸付有効面積：約2,400㎡
- 竣工：1964年
- 当社取得：2014年12月



## 8 Finsbury Circus (旧称:River Plate House)

規模	現在	建替後
規模	地上7階・地下2階	地上8階・地下2階
延床面積	約18,700㎡	約22,800㎡
工期	2013年9月～2015年12月（予定）	



## CapitaGreen

- 所在地：シンガポール
- 延床面積：約82,000㎡
- 竣工：2014年12月

# 投資・財務指標

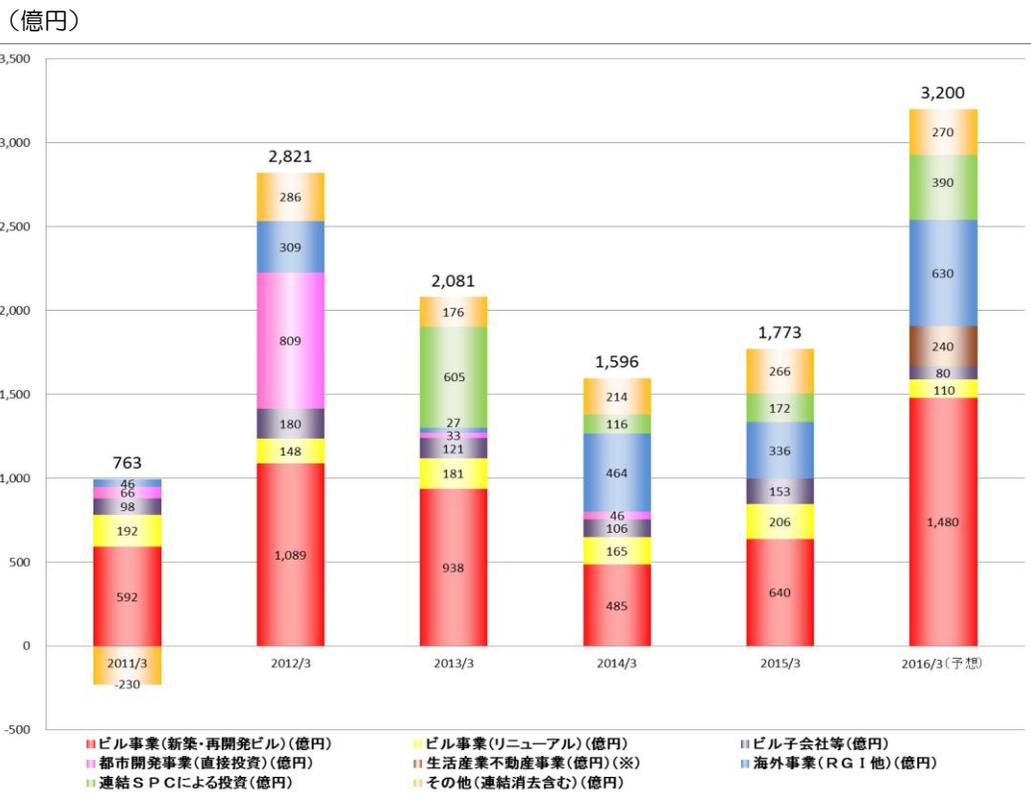
---

# 1. 経営指標・配当政策（連結）

	2016/3 (予想)	2015/3 (実績)	2015/3 (3Q時予想)	2014/3 (実績)
EBITDA (成長性指標)	2,205億円	2,399億円	2,315億円	2,463億円
EBITDA／総資産 (効率性指標：地所型ROA)	4.4%	5.0%	4.8%	5.2%
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (健全性指標)	9.2倍	7.2倍	7.9倍	7.1倍
年間配当額	14.00円	14.00円	12.00円	12.00円
連結配当性向	27.7%	26.5%	24.9%	25.9%

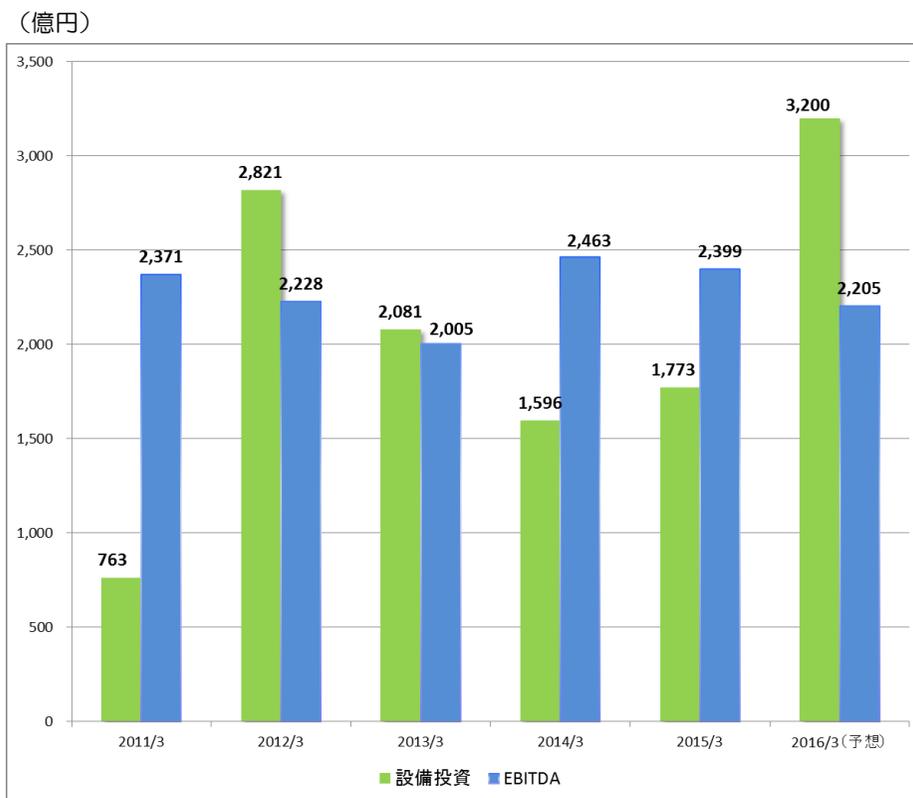
# 2. 設備投資（連結）

【設備投資明細】



※2016/3（予想）より、三菱地所の生活産業不動産事業と三菱地所・サイモンの設備投資の合計額を掲載しています。

【設備投資額／EBITDA 比較】



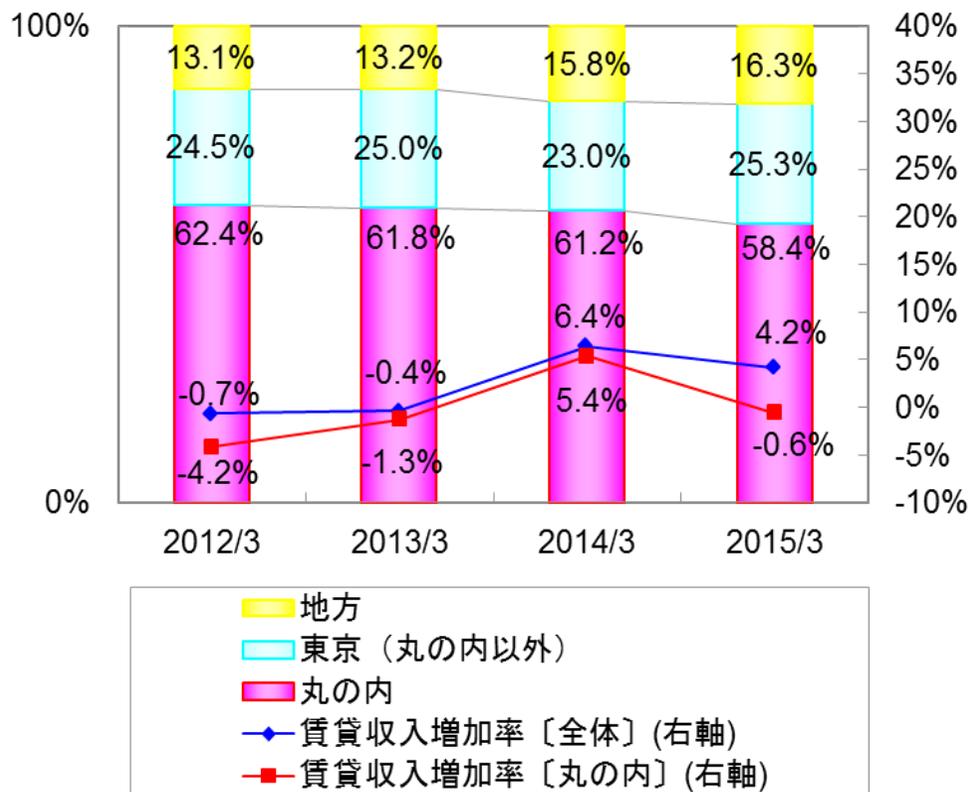
*Appendix*

---

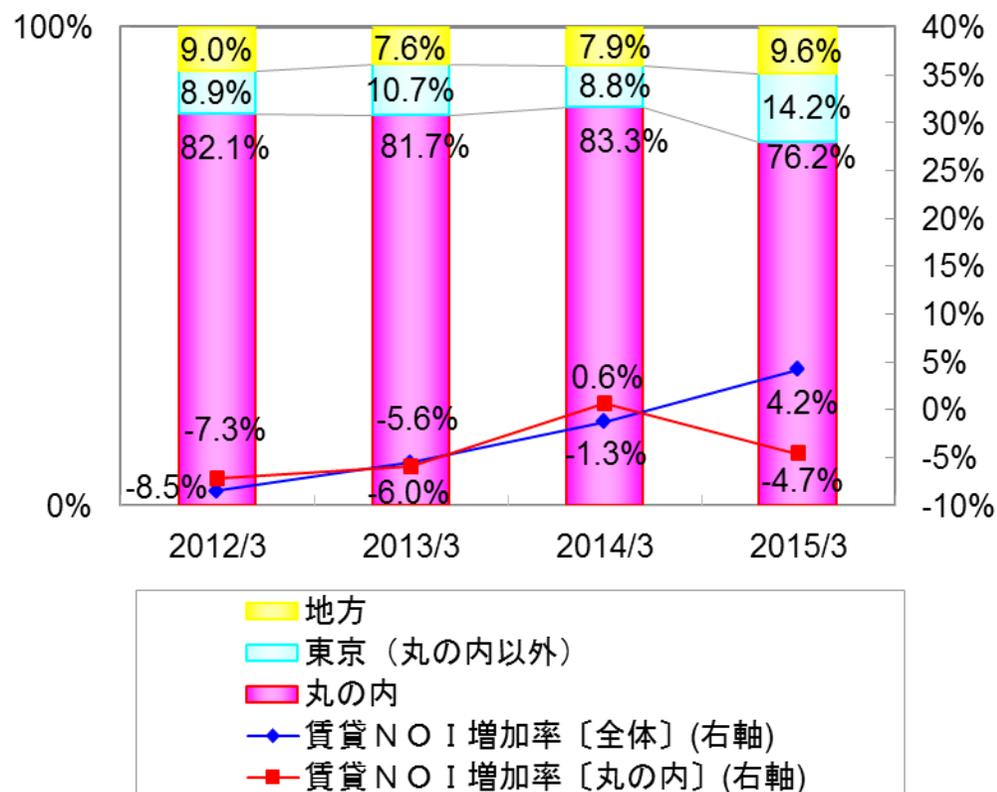
# ■ビル事業（単体）

## 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



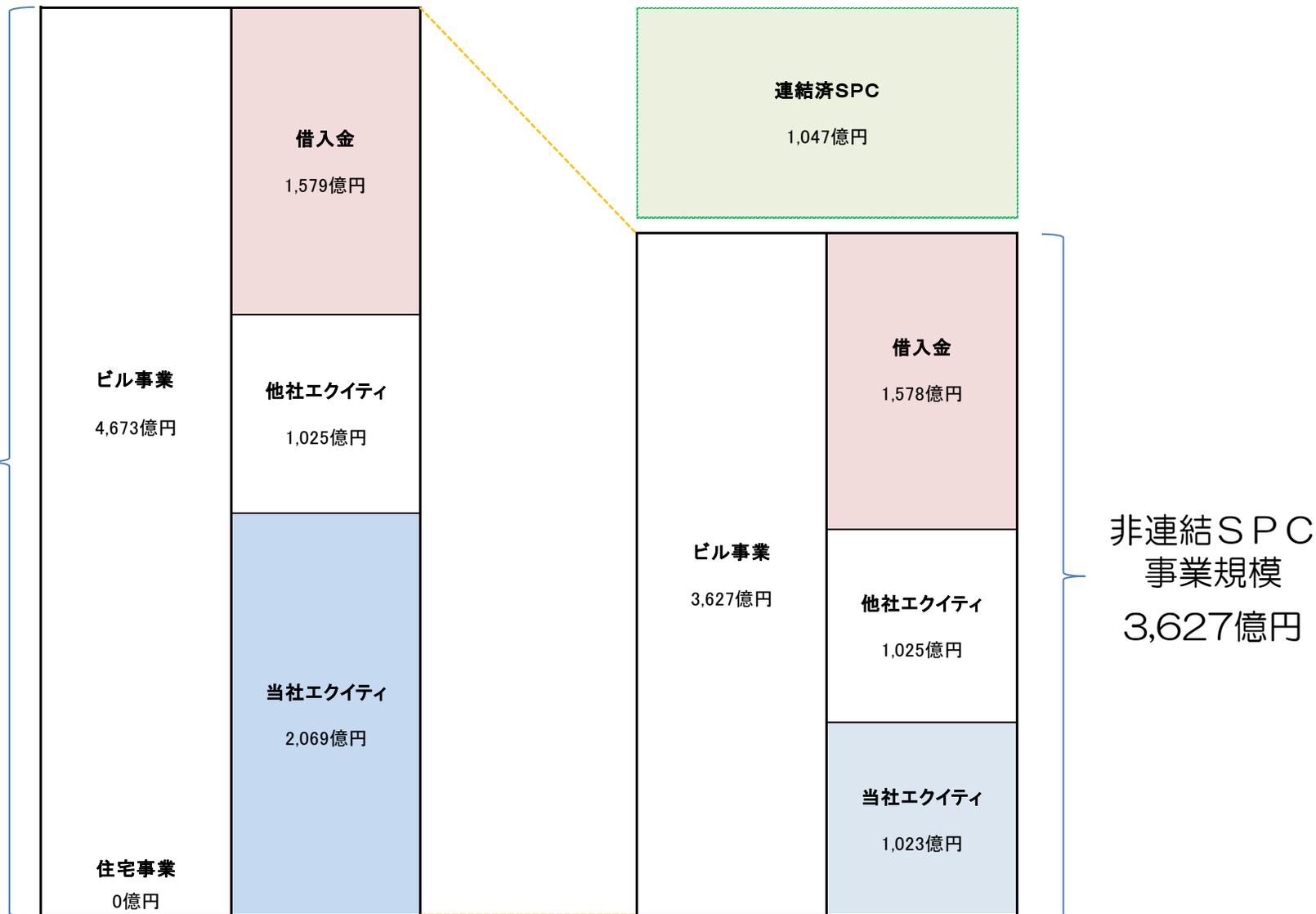
年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



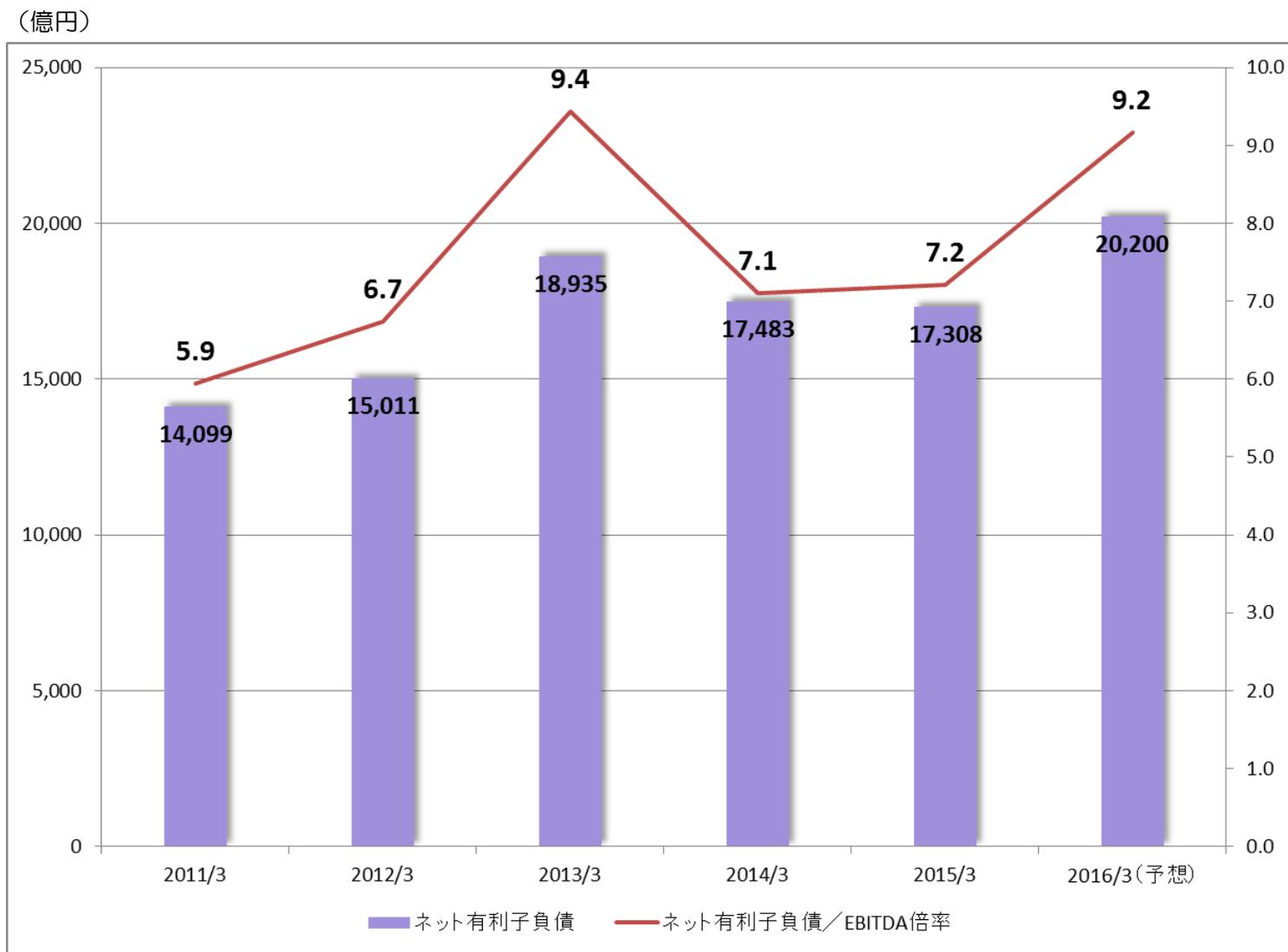
## 2. 投資内訳と事業規模（2015年3月末時点）

SPC事業規模  
（全体）\*1 \*2 \*3  
約4,674億円

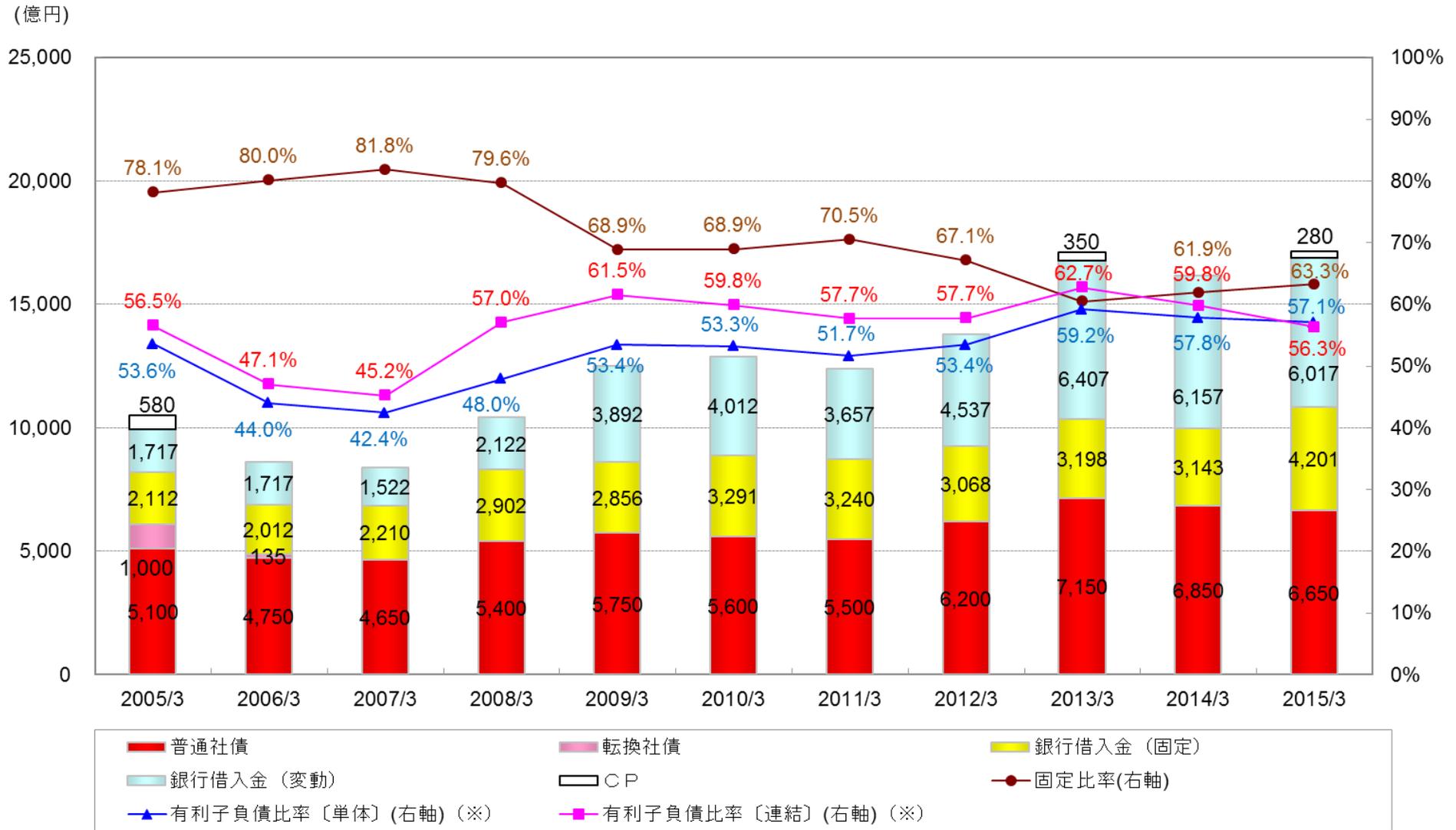
- \*1  
当社出資割合が20%以上のものを対象としています。
- \*2  
事業規模についてはSPCレベルでの『借入金+他社エクイティ+当社エクイティ』の単純合計値を便宜的に使用しています。
- \*3  
各セグメント別の数値はFACT BOOK P-12を参照下さい。



### 3. 有利子負債残高（連結）

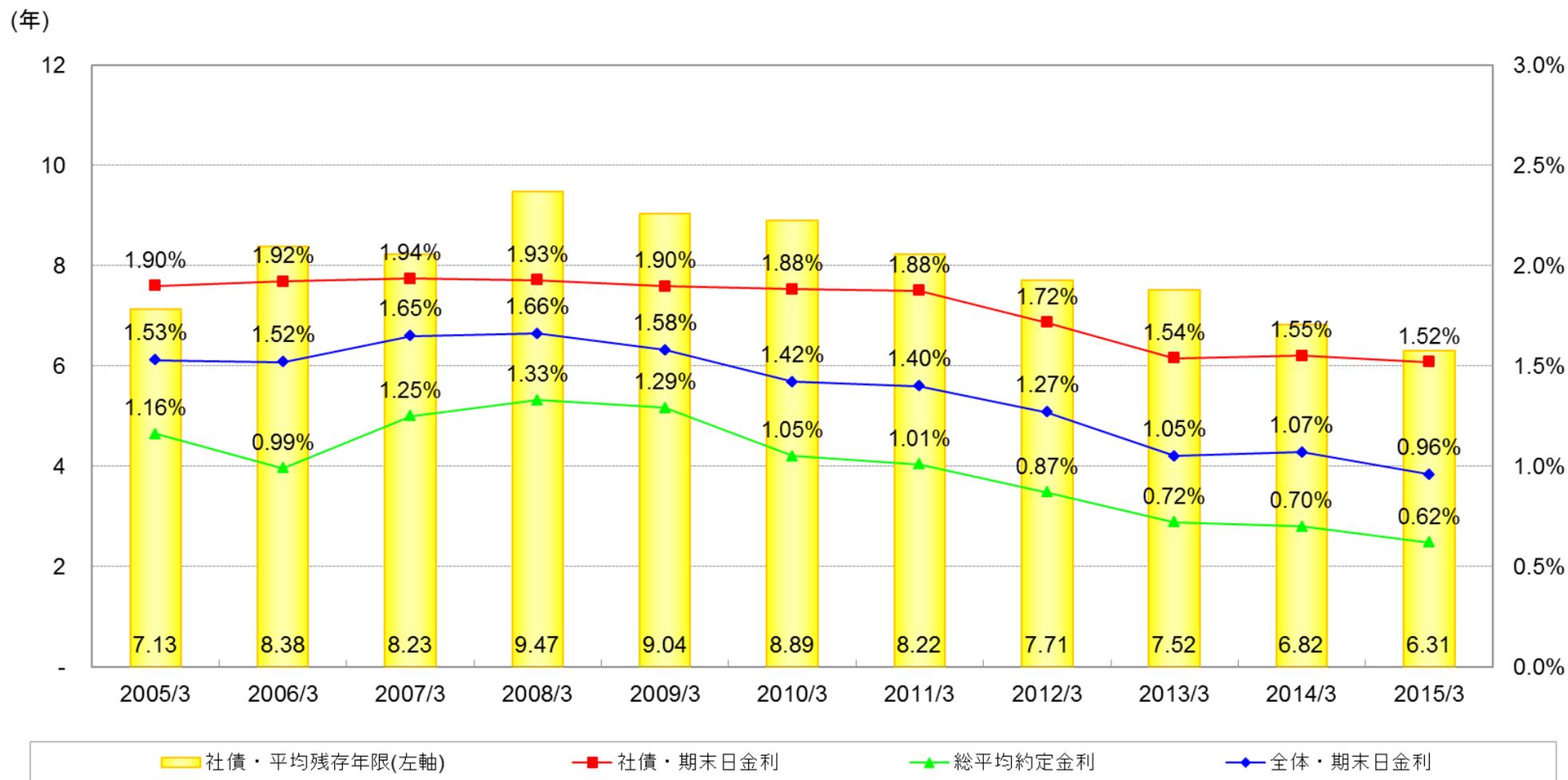


# 4. 有利子負債の状況（三菱地所・単体）



※有利子負債比率 = 有利子負債 / (有利子負債 + 自己資本)

# 5. 調達金利・社債の状況（三菱地所・単体）



## 6. 社債調達状況

### シンジケートローン

ローンチ日	2014年4月30日	2014年4月30日	2014年9月16日	2014年9月16日
発行総額	180億円	180億円	120億円	200億円
年限	7年間	5年間	7.5年	9年
金利	3 ML+2bp	3ML+0bp	3ML+2bp	3ML+3bp

### 社債

ローンチ日	2013年3月8日	2013年3月8日	2014年9月12日
発行総額	150億円	150億円	200億円
年限	8年間	5年間	10年間
金利	0.540% (JGB+8.0bp)	0.187% (JGB+8.0bp)	0.643% (JGB+8.0bp)

三菱地所を、見に行こう。

*Check it out! at Mitsubishi Estate.*

## *Contact Information*

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