

2016年3月期 第2四半期決算

2015年11月4日

# 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. 2016年3月期予想（前回予想比）

### 複数セグメントが通期予算を上方修正

（百万円）

	2016/3 今回予想	2016/3 前回予想	増減
<b>営業収益</b>	<b>1,003,000</b>	<b>995,000</b>	<b>8,000</b>
ビル事業	418,000	415,000	3,000
生活産業不動産事業	85,000	81,000	4,000
住宅事業	356,000	356,000	-
海外事業	70,000	69,000	1,000
投資マネジメント事業	23,000	22,000	1,000
設計監理事業	20,000	20,000	-
ホテル事業	32,000	32,000	-
不動産サービス事業	20,000	15,000	5,000
その他の事業	4,000	4,000	-
消去	△ 25,000	△ 19,000	△ 6,000
<b>営業利益</b>	<b>150,000</b>	<b>135,000</b>	<b>15,000</b>
ビル事業	104,000	100,000	4,000
生活産業不動産事業	24,000	18,000	6,000
住宅事業	14,000	14,000	-
海外事業	16,000	13,000	3,000
投資マネジメント事業	3,000	2,000	1,000
設計監理事業	500	500	-
ホテル事業	1,000	1,000	-
不動産サービス事業	1,000	1,000	-
その他の事業	0	0	-
全社・消去	△ 13,500	△ 14,500	1,000

（百万円）

	2016/3 今回予想	2016/3 前回予想	増減
営業外収益	7,000	7,000	-
営業外費用	32,000	29,000	3,000
<b>経常利益</b>	<b>125,000</b>	<b>113,000</b>	<b>12,000</b>
<b>特別利益</b>	<b>17,000</b>	<b>15,000</b>	<b>2,000</b>
固定資産売却益	2,000	-	2,000
投資有価証券売却益	15,000	15,000	-
<b>特別損失</b>	<b>10,000</b>	<b>10,000</b>	<b>-</b>
固定資産除却関連損	10,000	10,000	-
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>75,000</b>	<b>70,000</b>	<b>5,000</b>

<b>EBITDA</b>	<b>233,500</b>	<b>220,500</b>	<b>13,000</b>
<b>有利子負債</b>	<b>2,160,000</b>	<b>2,190,000</b>	<b>△ 30,000</b>

※前回予想は2015年5月12日に公表しております。

# ■決算概要（連結）

## 2. 2016年3月期 2Q累計実績（前年同期比）

### 既存ビルの賃料上昇及び分譲マンション販売の増加等により増収増益

	2015/9 累計実績	2014/9 累計実績	増減
営業収益	484,996	438,521	46,475
＜新セグメント(※1)＞			
ビル事業	212,871	203,293	9,577
生活産業不動産事業	40,541	61,002	△ 20,460
住宅事業	156,351	118,223	38,128
海外事業	41,737	29,416	12,321
投資マネジメント事業	12,239	6,015	6,224
設計監理事業	6,367	6,559	△ 191
ホテル事業	15,800	14,327	1,472
不動産サービス事業	7,807	8,856	△ 1,048
その他の事業	1,728	1,910	△ 182
消去	△ 10,449	△ 11,084	634
営業利益	83,746	66,732	17,014
＜新セグメント(※1)＞			
ビル事業	60,773	50,845	9,927
生活産業不動産事業	9,946	13,203	△ 3,265
住宅事業	6,375	△ 545	6,921
海外事業	11,544	10,452	1,091
投資マネジメント事業	2,623	2,155	468
設計監理事業	△ 732	△ 717	△ 14
ホテル事業	572	△ 94	666
不動産サービス事業	△ 934	△ 711	△ 222
その他の事業	51	9	41
全社・消去	△ 6,474	△ 7,865	1,391

(百万円)

	2015/9 累計実績	2014/9 累計実績	増減
営業外収益	5,000	5,526	△ 526
営業外費用	13,736	15,479	△ 1,743
経常利益	75,010	56,779	18,231
特別利益	12,832	12,256	575
固定資産売却益	1,532	-	1,532
投資有価証券売却益	11,299	-	11,299
負ののれん発生益	-	12,256	△ 12,256
特別損失	-	5,203	△ 5,203
固定資産除却関連損	-	2,072	△ 2,072
減損損失	-	1,419	△ 1,419
追加出資義務損失引当金繰入額	-	1,711	△ 1,711
親会社株主に帰属する当期純利益(※2)	56,272	53,436	2,835

(百万円)

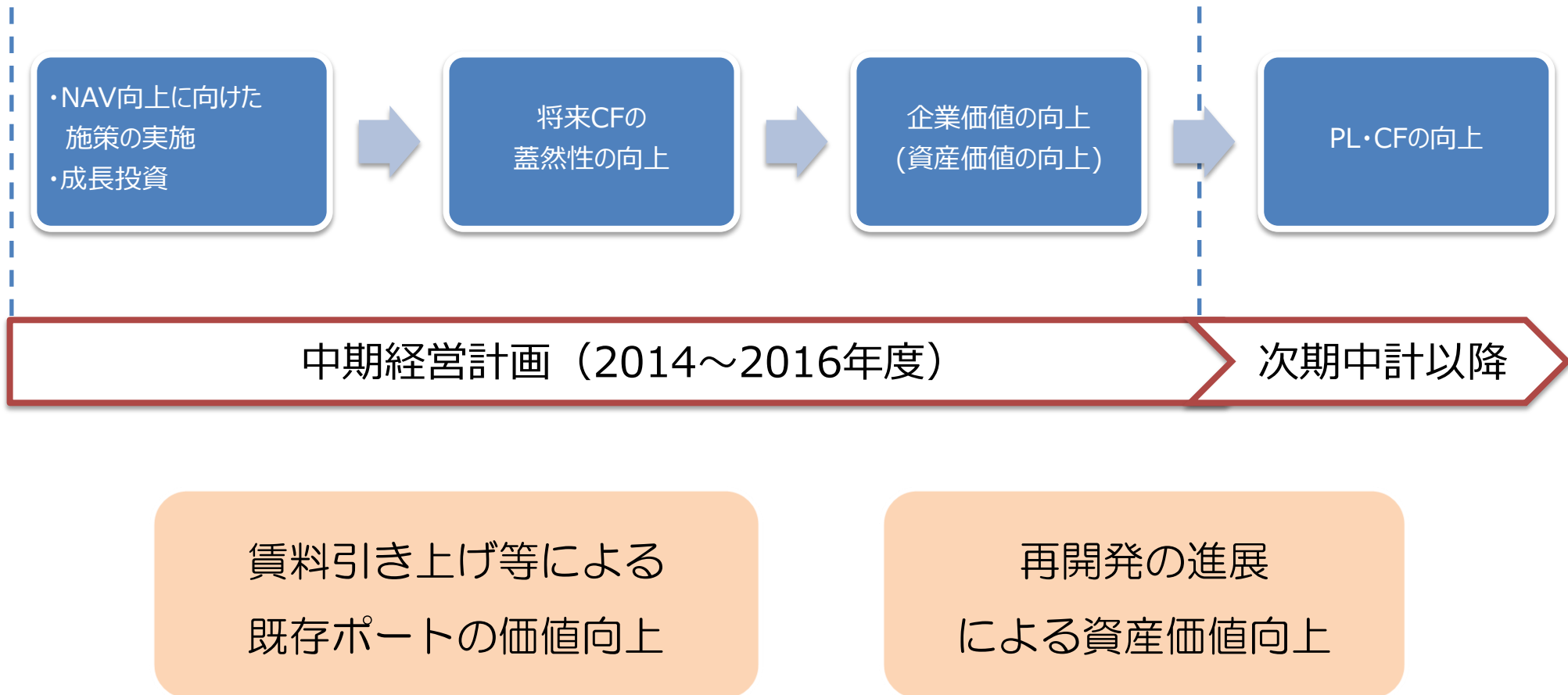
EBITDA	126,955	108,409	18,546
有利子負債	1,944,959	1,929,355	15,603

※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。（2015年7月より、三菱地所ハウスネットの住宅賃貸事業の一部を三菱地所リアルエステートサービスに移管しています。）

※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。

### 3. 中期経営計画の進捗



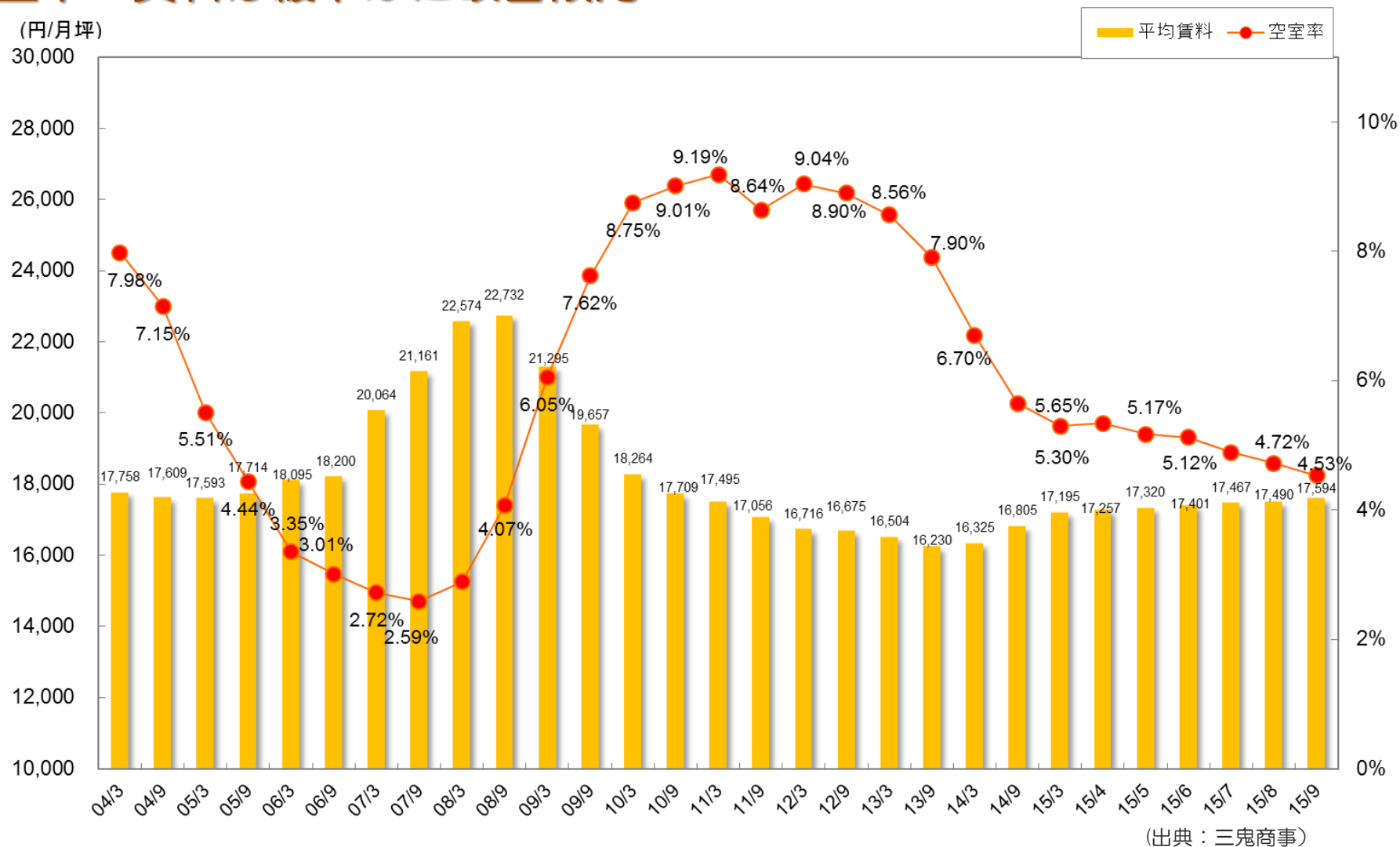
# *Building Business*

ビル事業

## ■ビル事業

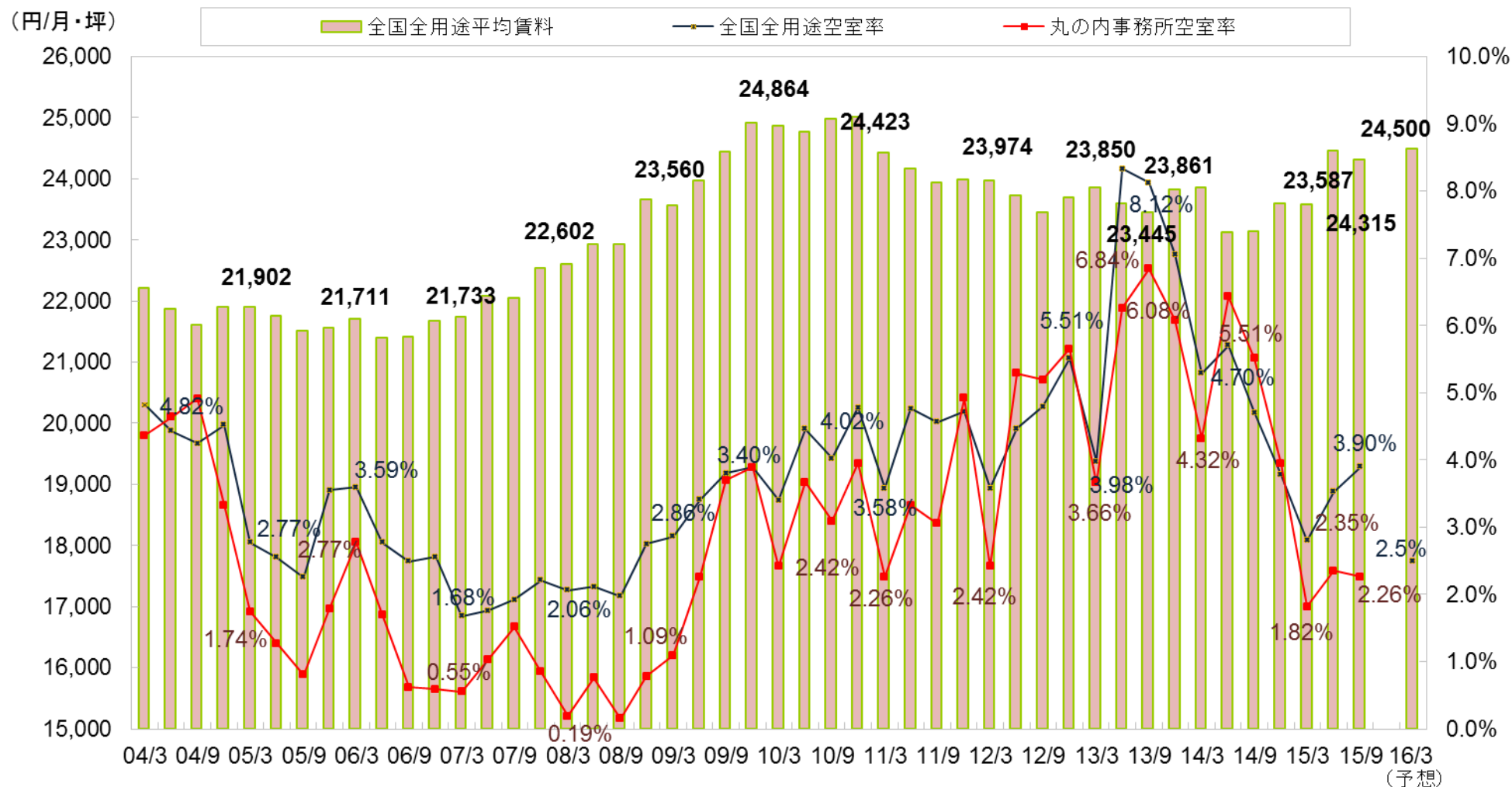
# 1. オフィス市況（東京都心5区空室率）

## 空室率・賃料は緩やかに改善傾向



## 2. 平均賃料・空室率の推移と見込み

平均賃料・空室率共に通期見通しに変更なし



## ■ビル事業

# 3. ビル事業の売上高分析

既存ビルの貸付異動・賃料改定は期初予算を上回り推移

### 【2015/9 ビル単体売上高分析】

(億円)

	2016/3 (今回予想) 新セグメント	2016/3 (前回予想) 新セグメント	2015/3 (実績) 新セグメント	2015/3 (実績)	2015/9 (実績) 新セグメント	2014/9 (実績) 新セグメント	2014/9 (実績)
ビル事業単体売上高	3,330	3,320	3,272	3,842	1,679	1,655	2,002
対前期増減	+ 58	+ 48	-	△ 3	+ 23	-	+ 22
新ビル貸室料	+ 129	+ 133	-	+ 185	+ 49	-	+ 103
既存ビル貸室料	△ 57	△ 78	-	△ 65	△ 19	-	△ 28
共益費等付帯収入	△ 24	△ 26	-	△ 47	△ 0	-	△ 14
営繕工事・資産売却ほか	+ 10	+ 21	-	△ 76	△ 6	-	△ 37



## 4. 2015年度 竣工物件

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



名古屋ビルヂング

- 所在地 愛知県名古屋市
- 延床面積 約148,000㎡
- 開業 2015年11月



フロントプレイス南新宿

- 所在地 東京都渋谷区
- 延床面積 約5,900㎡
- 竣工 2015年9月

# ■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

■敷地面積 約9,900㎡

■竣工 2018年10月中旬予定



### (仮称) 丸の内1-3計画

■敷地面積 約11,200㎡

■解体着工 2016年度下期予定



### 大手町パークビルディング (旧称:大手町1-1計画 B棟)

■延床面積: 約149,000㎡

■竣工 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)

■延床面積: 約207,600㎡

■竣工 工: 2016年4月予定



# 6. 常盤橋街区再開発プロジェクト

成長投資

将来CFの蓋然性向上

企業価値の向上

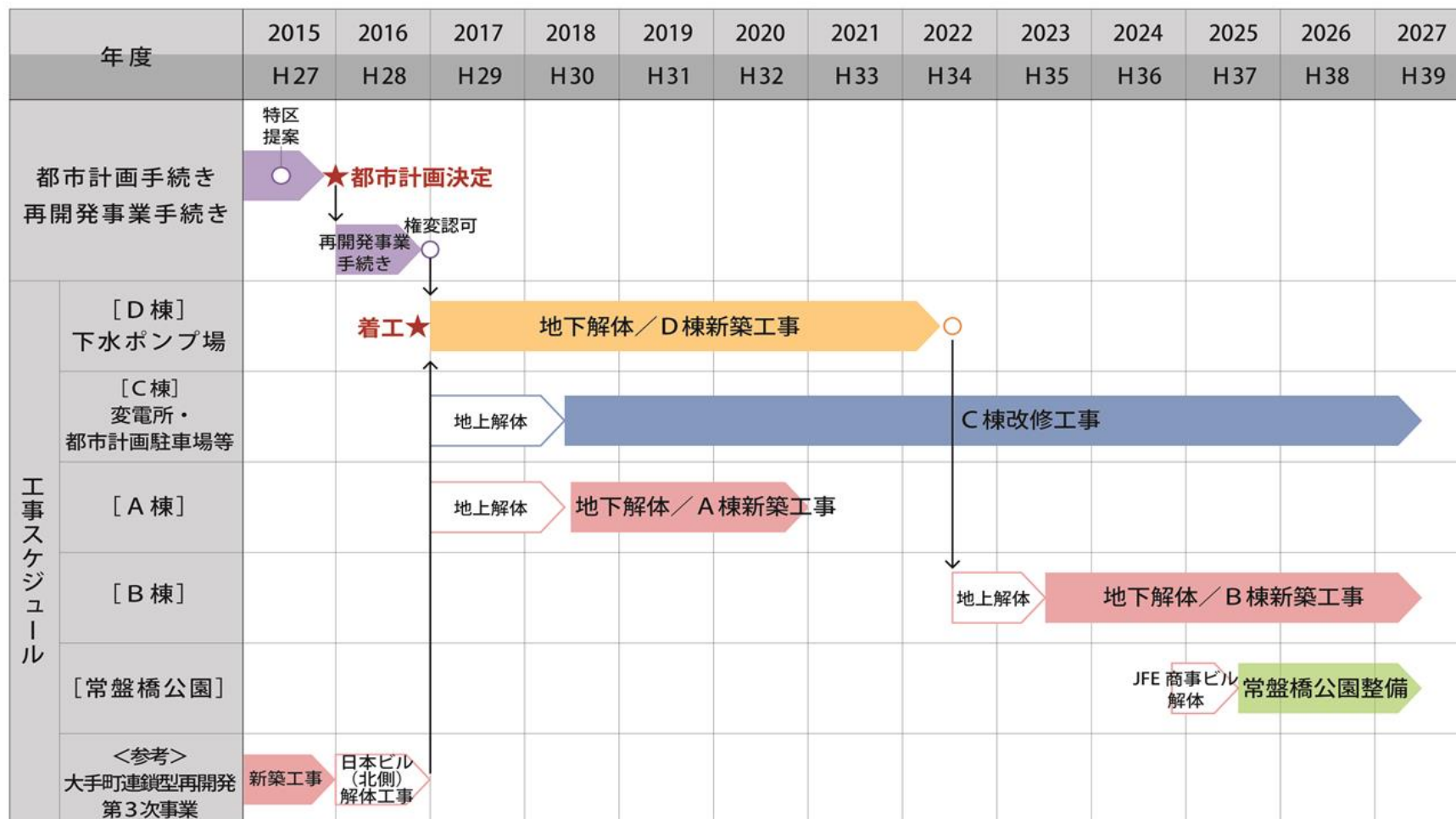
PL・CFの向上



	A棟	B棟	C棟	D棟
敷地面積	約31,400㎡			
総延べ面積	約680,000㎡			
主要用途	事務所、店舗、 駐車場等	事務所、店舗、 駐車場等	店舗、変電所、 駐車場等	事務所、下水ポンプ場、 駐車場等
延べ面積	約140,000㎡	約490,000㎡	約20,000㎡	約30,000㎡
規模	地上37階・地下5階	地上61階・地下5階	地下4階	地上9階・地下3階
建物高さ	約230 m	約390 m	-	約65m
着工（予定）	2018年度	2023年度	2018年度	2017年度
竣工（予定）	2021年度	2027年度	2027年度	2022年度
事業主	三菱地所株式会社、東京都下水道局、株式会社大和証券グループ本社、株式会社三越伊勢丹、 東京電力株式会社、有限会社大手町開発、独立行政法人都市再生機構、他			

# 6. 常盤橋街区再開発プロジェクト

## 事業スケジュール



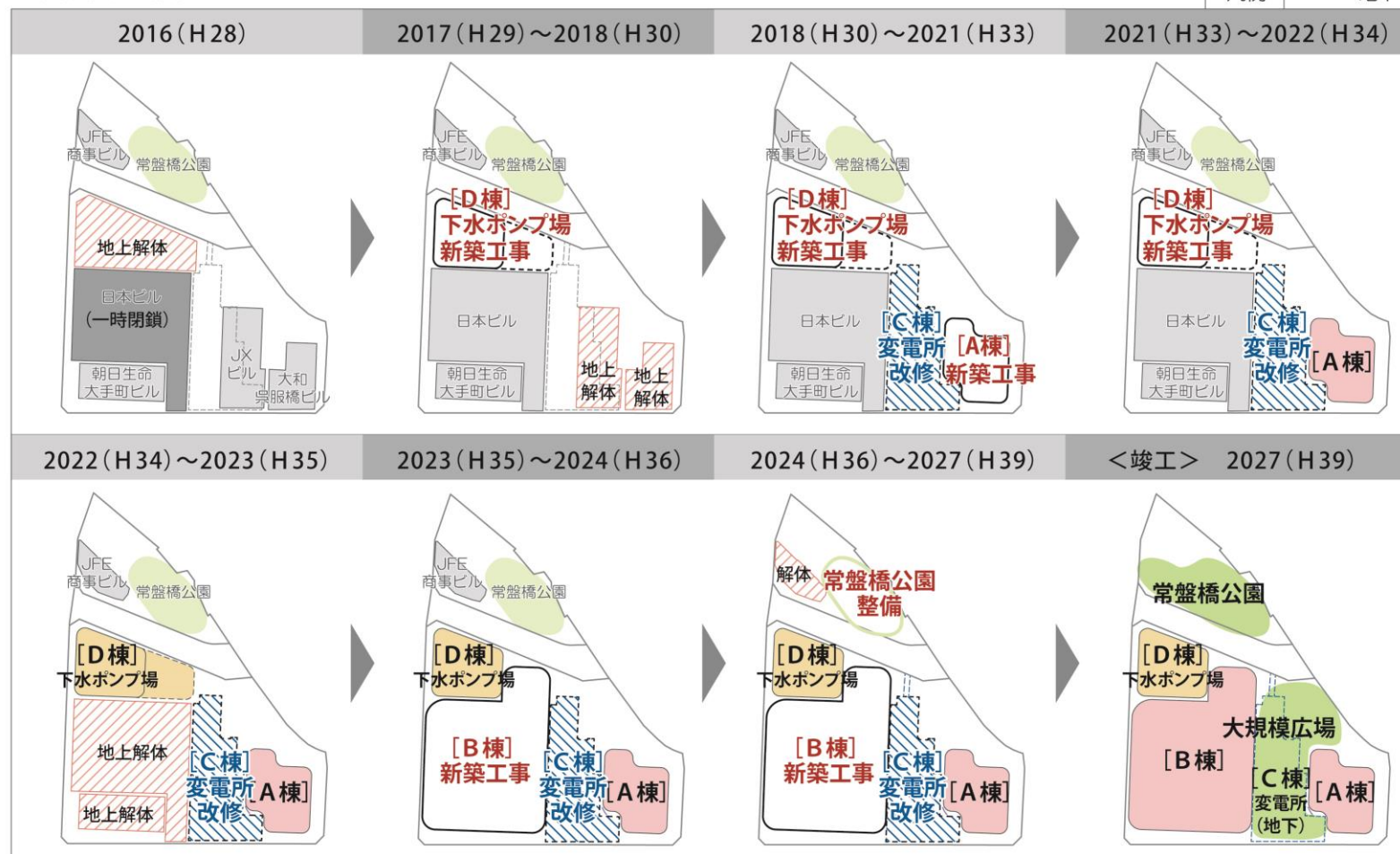
※ 上記スケジュールは現時点の想定であり、今後検討となる可能性があります。

# 6. 常盤橋街区再開発プロジェクト

## 事業スケジュール

<段階開発計画> (年度)

凡例 ----- 地下



※ 現段階の想定であり、計画は今後変更となる可能性があります。

# *Lifestyle Property Business*

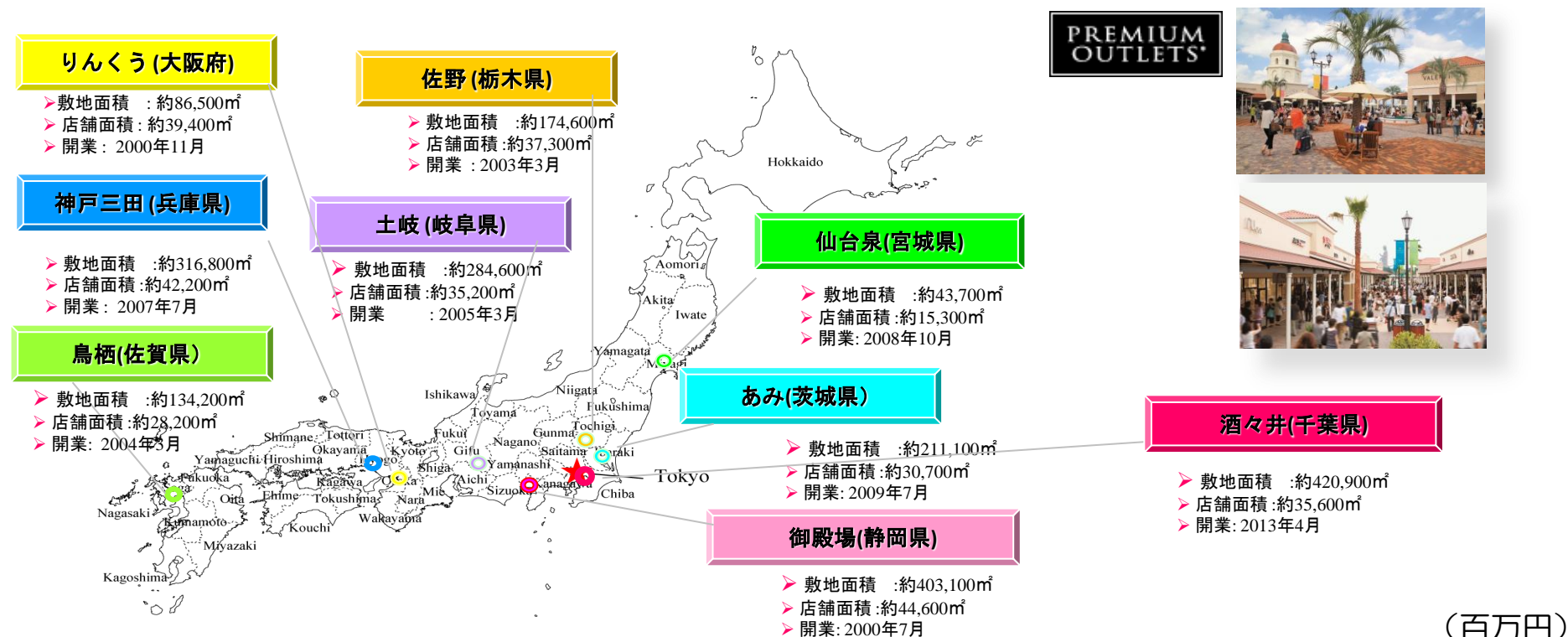
---

生活産業不動産事業



# ■生活産業不動産事業

## 1. 商業施設事業



	2013/3	2014/3	2015/3-2Q	2015/3	2016/3-2Q	2016/3 (予想)
営業収益	33,940	38,849	18,838	39,954	21,413	43,797
営業利益	10,944	13,079	6,566	14,292	7,516	15,442
当期純利益	6,601	8,000	4,247	8,828	4,862	10,095
総資産	84,895	90,810	81,859	93,350	92,419	94,019

# ■生活産業不動産事業

## 1. 商業施設事業

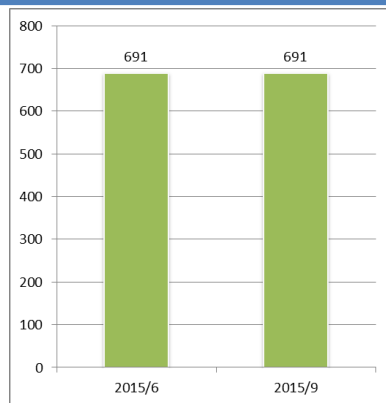
### 営業収益

生活産業不動産事業セグメントの営業収益は主に下記3点で構成されています。

- ①単独SC（商業施設）の賃料収入
- ②プレミアム・アウトレットの賃料収入
- ③丸の内の複合商業施設の運営業務受託に係る  
フィー収入（ビル事業からのセグメント間売上）

丸の内の複合商業施設の賃料収入はビル事業セグメントに計上されます。

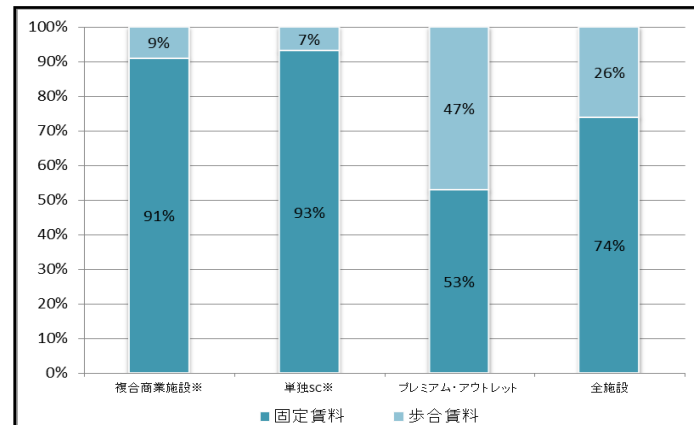
### 貸付面積



(千㎡)

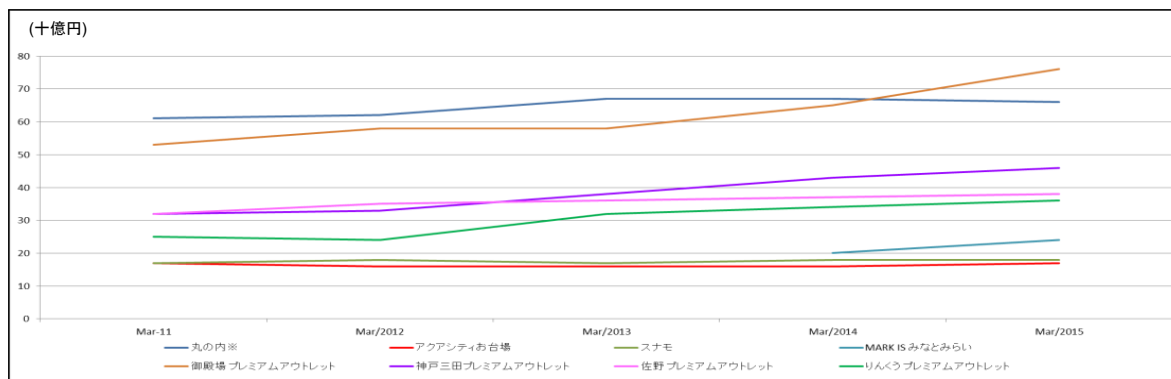
### 賃料固定・歩合比率

■2014年度



※三菱地所単体データ（マスターリース物件を含む）。

### 施設売上



※丸ビル、新丸ビル、オアソ、TOKIA（東京ビル）、丸の内パークビル、iiyo!!（丸の内永楽ビル）



## 2. 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

### 新規プロジェクト

- ①(仮称)ロジクロス厚木
- ②(仮称)ロジクロス神戸三田
- ③(仮称)ロジクロス名古屋笠寺

### ロジポート橋本



- 所在地 神奈川県相模原市
- 敷地面積 約67,700m<sup>2</sup>
- 延床面積 約156,600m<sup>2</sup>
- 階数 地上5階
- 施設タイプ マルチテナント型
- パートナー LaSalle IM
- 竣工 2015年1月

### ロジクロス福岡久山



- 所在地 福岡県糟屋郡
- 敷地面積 約18,100m<sup>2</sup>
- 延床面積 約40,000m<sup>2</sup>
- 階数 地上4階
- 施設タイプ マルチテナント型
- 竣工 2014年10月

*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

通期見通しに変更なし

	2016/3 (予想)	2016/3-2Q	2015/3	2015/3-2Q
売上	223,000百万円	94,971百万円	239,422百万円	68,470百万円
売上計上戸数	4,100戸	1,611戸	4,603戸	1,055戸
粗利益率	17.0%	18.1%	17.3%	18.2%
完成在庫	—	169戸	141戸	24戸
新規発売戸数	4,000戸	1,535戸	5,119戸	2,514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 中之島タワー

- 所在地 大阪市北区
- 住戸数 894戸
- 住戸面積 40.77㎡～148.51㎡
- 引 渡 2018年2月予定



ザ・パークハウス グラン 南青山

- 所在地 東京都港区南青山
- 住戸数 101戸
- 住戸面積 60.21㎡～222.37㎡
- 引 渡 2016年11月中旬予定



ザ・レジデンス津田沼奏の杜

- 所在地 千葉県習志野市
- 住戸数 869戸
- 住戸面積 60.90㎡～90.83㎡
- 引 渡 2015年9月



ザ・パークハウス 京都鴨川御所東

- 所在地 京都市上京区
- 住戸数 85戸
- 住戸面積 43.38㎡～287.23㎡
- 引 渡 2017年6月下旬予定



ザ・パークハビオ 横浜山手

- 所在地 横浜市中区
- 住戸数 76戸
- 住戸面積 25.72㎡～59.45㎡
- 竣 工 2015年7月

# *International Business*

海外事業

## ■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



建替え後



建替え中

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

- 所在地 英国ロンドン
- 貸付有効面積 約15,200㎡
- 竣工 2016年春予定



### Sky Habitat

- 所在地 シンガポール
- 延床面積 約58,800㎡
- 住戸数 509戸
- 竣工 2015年4月

# 投資・財務指標

---

# 1. 経営指標・配当政策（連結）

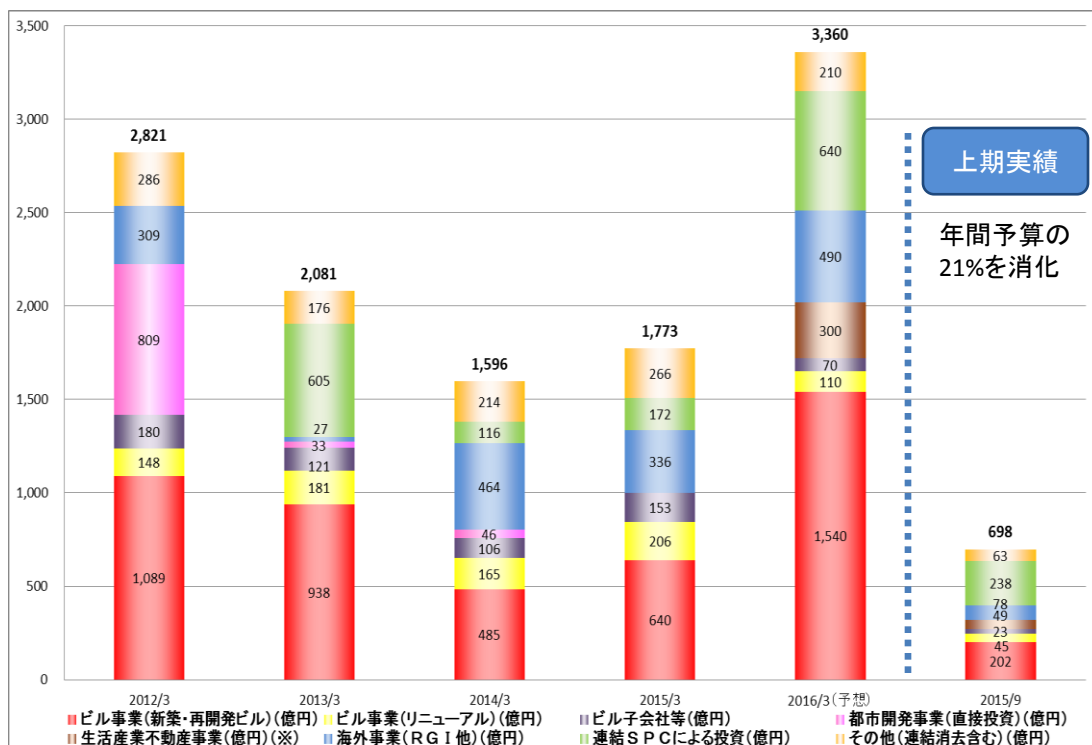
	2016/3 (今回予想)	2016/3 (前回予想)	2015/3 (実績)	2014/3 (実績)
EBITDA (成長性指標)	2,335億円	2,205億円	2,399億円	2,463億円
EBITDA／総資産 (効率性指標：地所型ROA)	4.6%	4.4%	5.0%	5.2%
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (健全性指標)	8.6倍	9.2倍	7.2倍	7.1倍
年間配当額	14.00円	14.00円	14.00円	12.00円
連結配当性向	25.9%	27.7%	26.5%	25.9%



## 2. 設備投資（連結）

【設備投資明細】

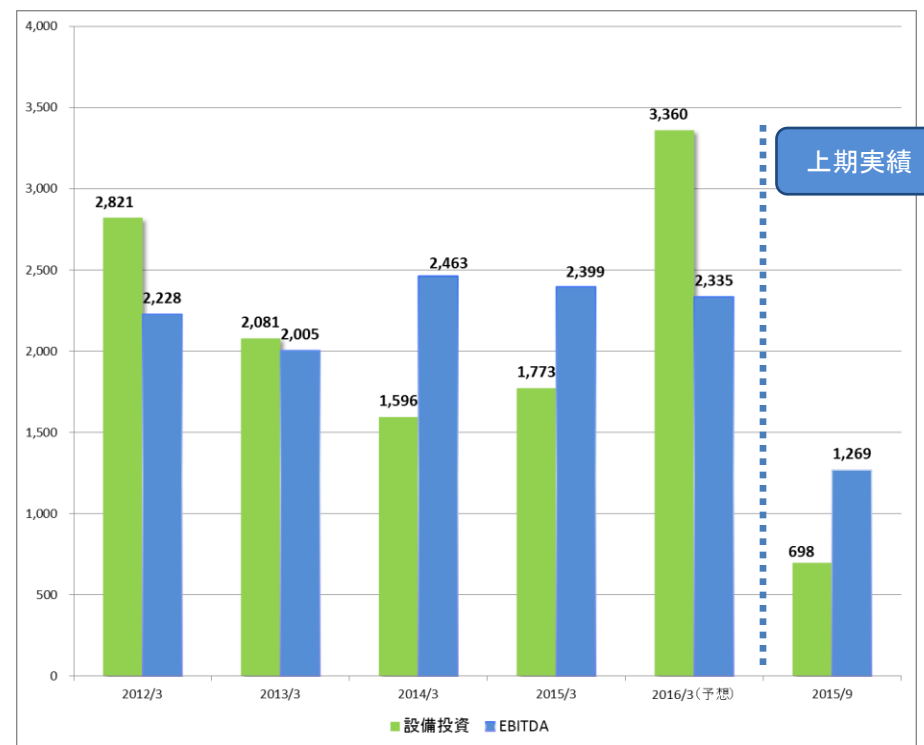
(億円)



※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】

(億円)



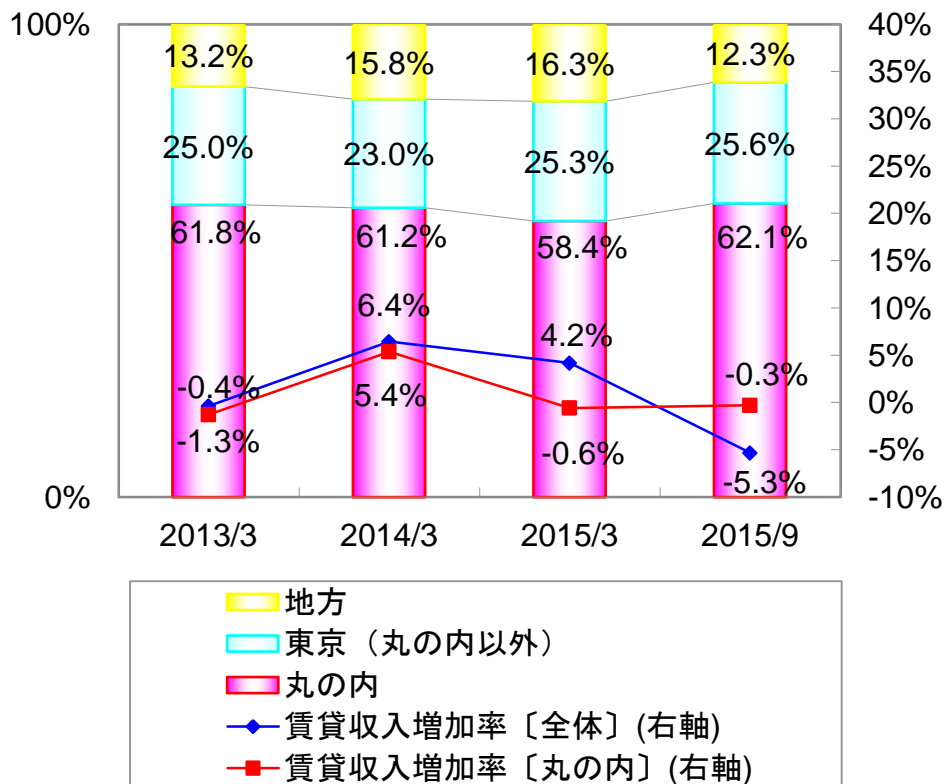
# *Appendix*

---

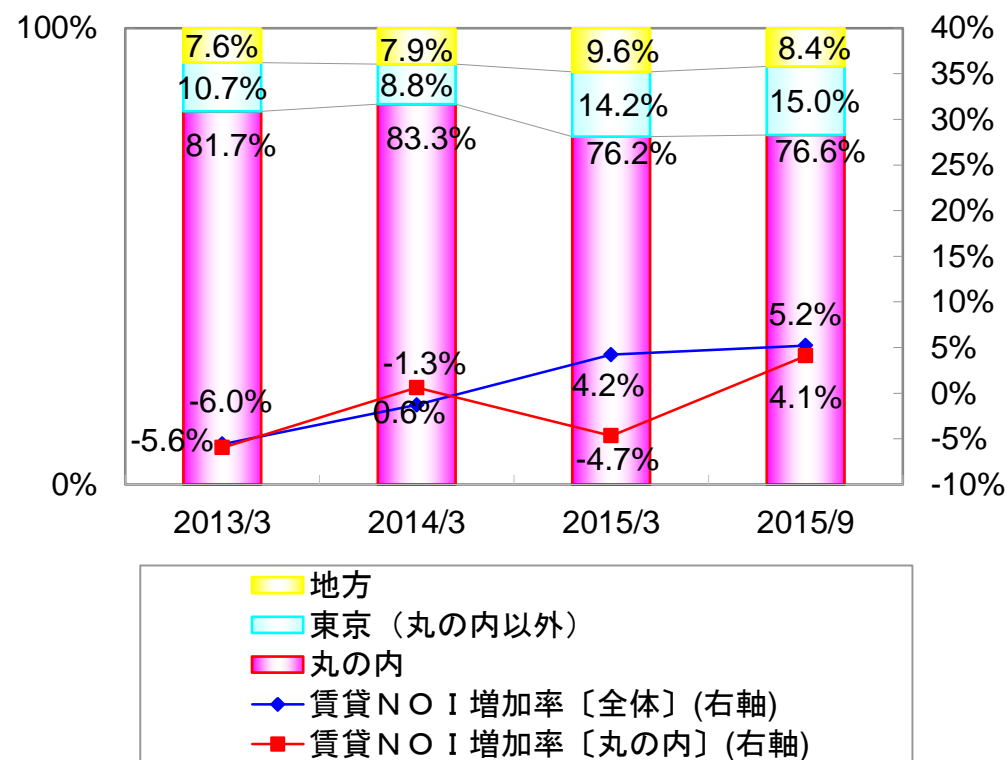
# ■ビル事業（単体）

## 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



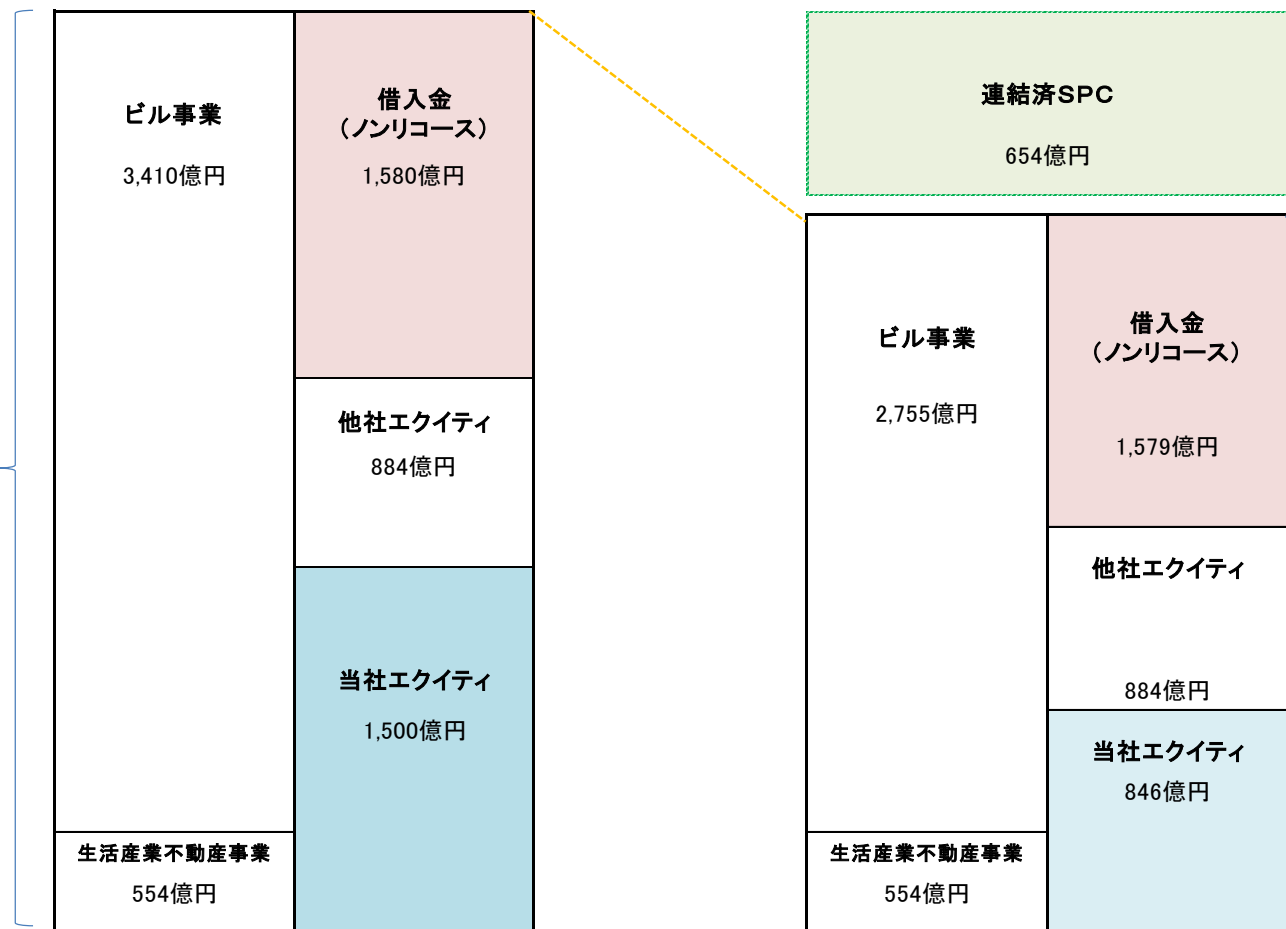
年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



## 2. 投資内訳と事業規模（2015年9月末時点）

<SPC事業規模 内訳 2015年9月>

SPC事業規模  
（全体）\*1 \*2 \*3  
約3,965億円



非連結SPC  
事業規模  
3,310億円

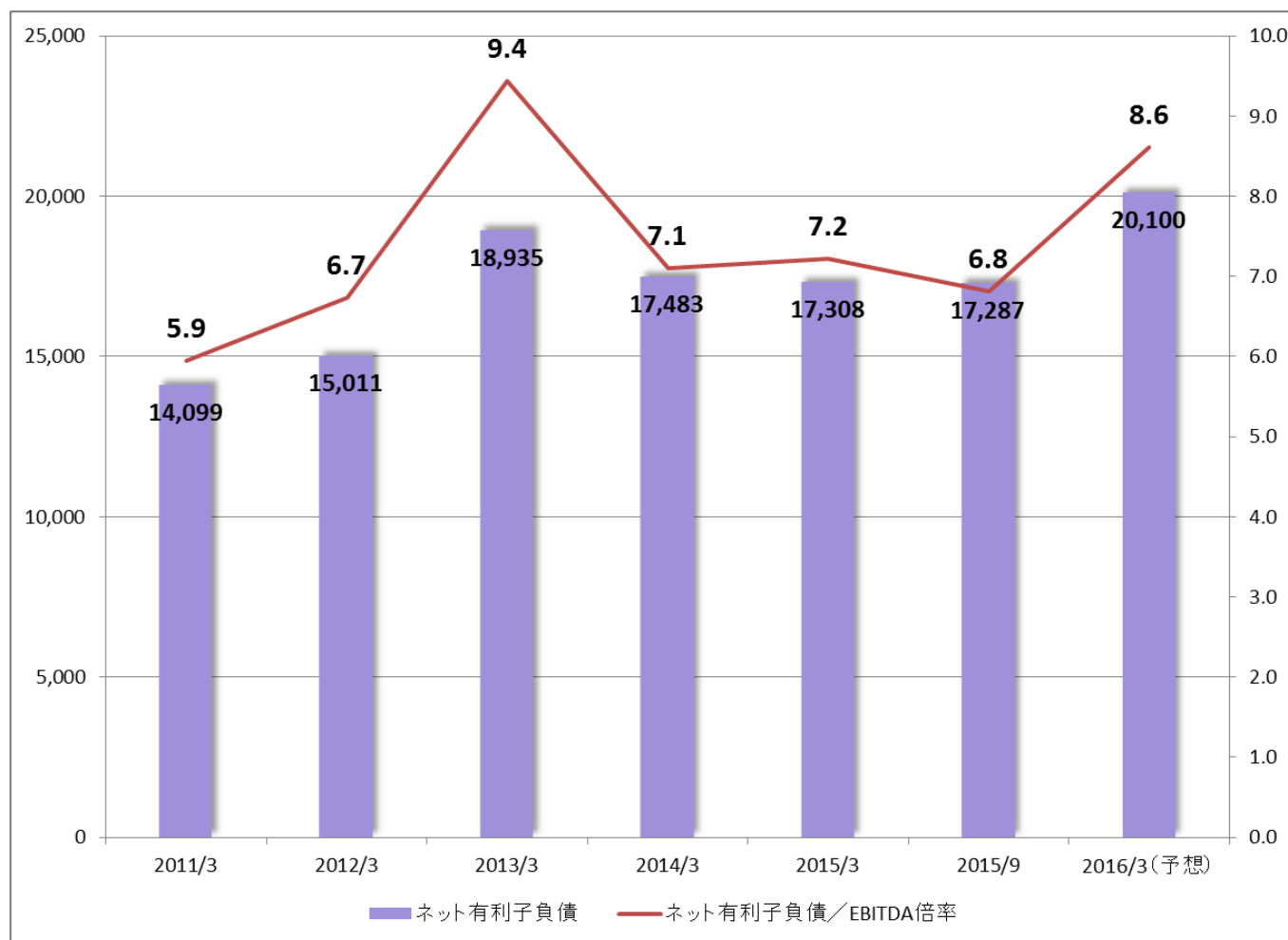
\*1 当社出資割合が20%以上のものを対象としています。

\*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を参照下さい。

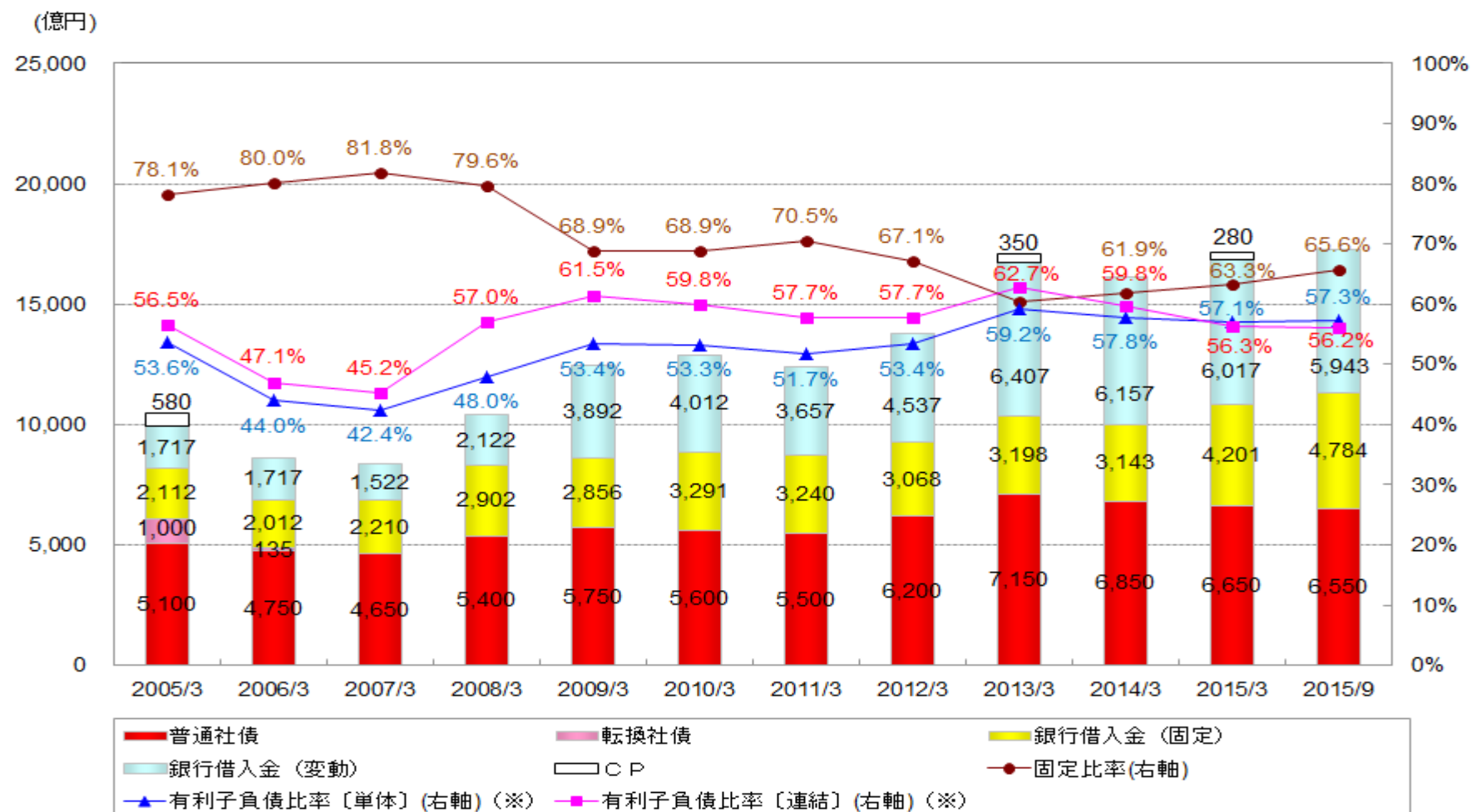
# 3. 有利子負債残高（連結）

（億円）

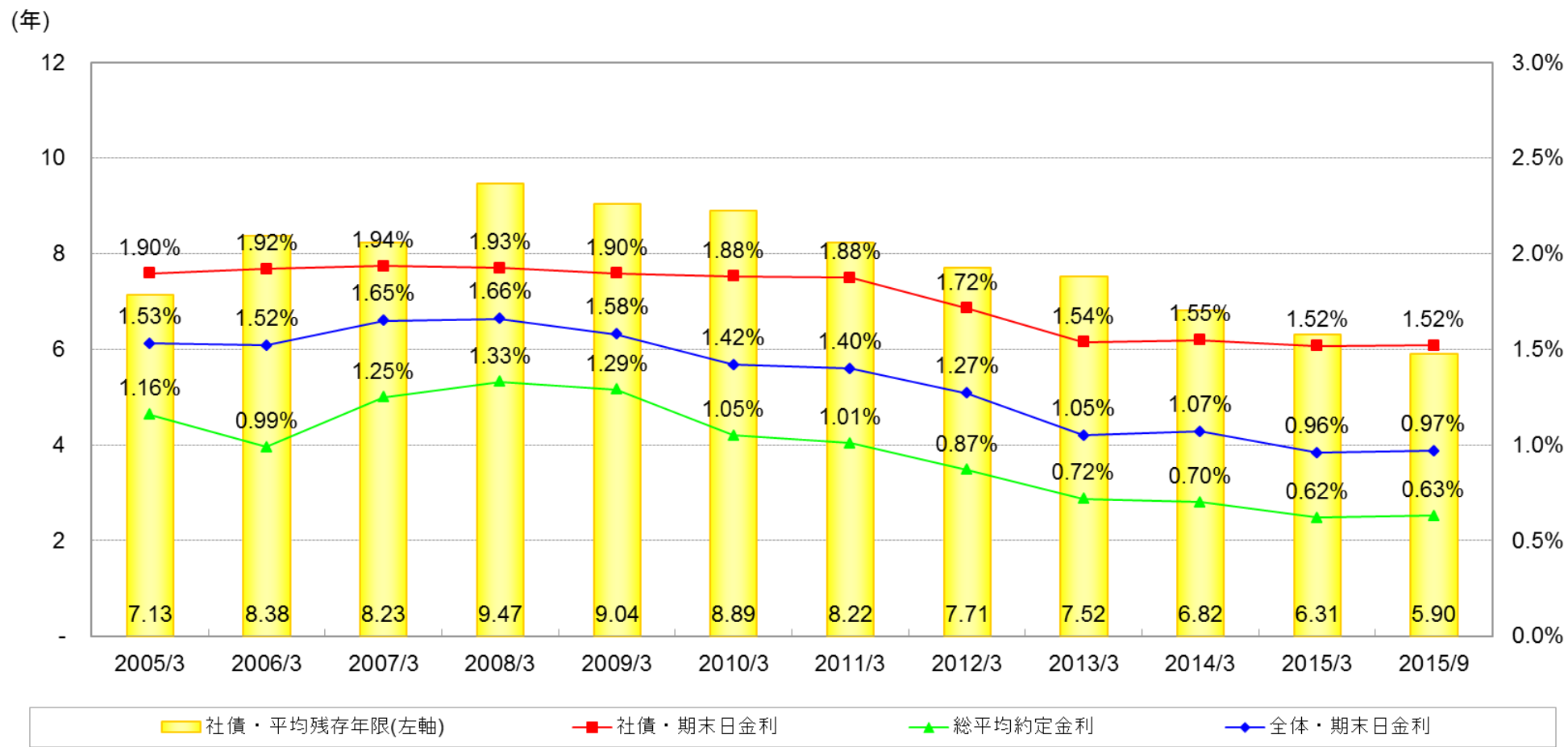


※2015/9期の倍率算定に際しては、便宜的に第2四半期のEBITDA累計実績を2倍した上で試算しています。

# 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）



## 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*

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