

2016年3月期決算

2016年5月13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。

Financial Highlights

業績ハイライト

■決算概要（連結）

1. 2016年3月期実績（前回予想比）

ビル事業・住宅事業の利益伸長により前回予想を達成

(百万円)

	2016/3 実績	2016/3 前回予想	増減
営業収益	1,009,408	1,017,000	△ 7,592
ビル事業	422,349	422,000	349
生活産業不動産事業	86,569	87,000	△ 431
住宅事業	345,226	356,000	△ 10,774
海外事業	75,956	76,000	△ 44
投資マネジメント事業	24,994	24,000	994
設計監理事業	21,279	20,000	1,279
ホテル事業	33,089	33,000	89
不動産サービス事業	19,815	20,000	△ 185
その他の事業	3,882	4,000	△ 118
消去	△ 23,754	△ 25,000	1,246
営業利益	166,199	155,000	11,199
ビル事業	108,940	105,000	3,940
生活産業不動産事業	25,842	25,000	842
住宅事業	18,035	14,000	4,035
海外事業	19,421	18,000	1,421
投資マネジメント事業	5,082	4,000	1,082
設計監理事業	1,754	500	1,254
ホテル事業	1,490	1,500	△ 10
不動産サービス事業	602	1,000	△ 398
その他の事業	△ 37	0	△ 37
全社・消去	△ 14,933	△ 14,000	△ 933

(百万円)

	2016/3 実績	2016/3 前回予想	増減
営業外収益	10,949	8,000	2,949
営業外費用	32,296	33,000	△ 704
経常利益	144,851	130,000	14,851
特別利益	19,421	18,000	1,421
固定資産売却益	2,709	3,000	△ 291
投資有価証券売却益	11,350	11,000	350
未払金取崩益	4,098	4,000	98
追加出資義務損失引当金戻入益	1,262	-	1,262
特別損失	22,423	10,000	12,423
固定資産除却関連損	4,223	10,000	△ 5,777
減損損失	2,561	-	2,561
環境対策引当金繰入額	5,068	-	5,068
事業譲渡損失引当金繰入額	10,570	-	10,570
親会社株主に帰属する当期純利益	83,426	75,000	8,426

EBITDA	252,034	239,000	13,034
有利子負債	2,291,038	2,310,000	△ 18,962

※前回予想は2016年2月4日に公表しております。

■決算概要（連結）

2. 2016年3月期実績（前年実績比）

前期の物件売却反動により減収も賃貸利益の増加により大幅増益

(百万円)

	2016/3 実績	2015/3 実績	増減
営業収益	1,009,408	1,110,259	△ 100,851
ビル事業	422,349	484,816	△ 62,467
生活産業不動産事業	86,569	105,706	△ 19,137
住宅事業	345,226	383,887	△ 38,661
海外事業	75,956	71,176	4,779
投資マネジメント事業	24,994	14,885	10,109
設計監理事業	21,279	19,467	1,812
ホテル事業	33,089	30,827	2,261
不動産サービス事業	19,815	20,543	△ 728
その他の事業	3,882	3,747	134
消去	△ 23,754	△ 24,799	1,045
営業利益	166,199	156,332	9,866
ビル事業	108,940	102,820	6,120
生活産業不動産事業	25,842	26,162	△ 319
住宅事業	18,035	11,532	6,502
海外事業	19,421	25,901	△ 6,479
投資マネジメント事業	5,082	4,282	800
設計監理事業	1,754	663	1,091
ホテル事業	1,490	754	736
不動産サービス事業	602	1,105	△ 503
その他の事業	△ 37	16	△ 53
全社・消去	△ 14,933	△ 16,906	1,972

(百万円)

	2016/3 実績	2015/3 実績	増減
営業外収益	10,949	9,087	1,861
営業外費用	32,296	32,306	△ 10
経常利益	144,851	133,113	11,738
特別利益	19,421	48,807	△ 29,386
固定資産売却益	2,709	36,551	△ 33,842
投資有価証券売却益	11,350	-	11,350
負ののれん発生益	-	12,256	△ 12,256
未払金取崩益	4,098	-	4,098
追加出資義務損失引当金戻入益	1,262	-	1,262
特別損失	22,423	81,719	△ 59,296
固定資産除却関連損	4,223	6,190	△ 1,967
減損損失	2,561	73,725	△ 71,163
追加出資義務損失引当金繰入額	-	1,804	△ 1,804
環境対策引当金繰入額	5,068	-	5,068
事業譲渡損失引当金繰入額	10,570	-	10,570
親会社株主に帰属する当期純利益(※2)	83,426	73,338	10,088

EBITDA	252,034	239,934	12,100
有利子負債	2,291,038	1,929,355	361,683

■決算概要（連結）

3. 2017年3月期予想

賃貸収入の増加などで増収増益の見込み

(百万円)

	2017/3 今回予想	2016/3 実績	増減
営業収益	1,102,000	1,009,408	92,592
ビル事業	443,000	422,349	20,651
生活産業不動産事業	85,000	86,569	△ 1,569
住宅事業	426,000	345,226	80,774
海外事業	65,000	75,956	△ 10,956
投資マネジメント事業	22,000	24,994	△ 2,994
設計監理事業	20,000	21,279	△ 1,279
ホテル事業	34,000	33,089	911
不動産サービス事業	23,000	19,815	3,185
その他の事業	7,000	3,882	3,118
消去	△ 23,000	△ 23,754	754
営業利益	175,000	166,199	8,801
ビル事業	112,000	108,940	3,060
生活産業不動産事業	24,000	25,842	△ 1,842
住宅事業	28,000	18,035	9,965
海外事業	22,000	19,421	2,579
投資マネジメント事業	3,000	5,082	△ 2,082
設計監理事業	500	1,754	△ 1,254
ホテル事業	2,000	1,490	510
不動産サービス事業	1,500	602	898
その他の事業	0	△ 37	37
全社・消去	△ 18,000	△ 14,933	△ 3,067

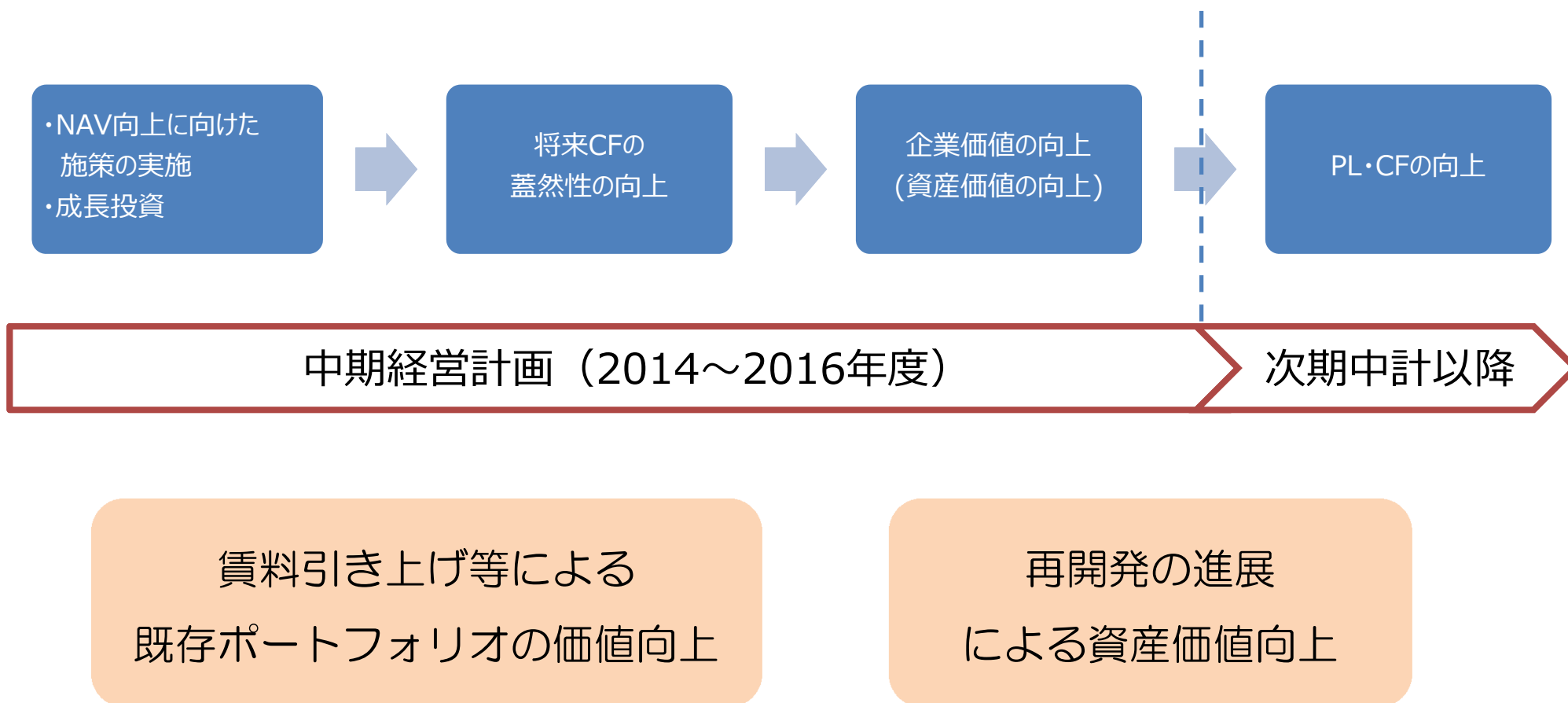
(百万円)

	2017/3 今回予想	2016/3 実績	増減
営業外収益	7,000	10,949	△ 3,949
営業外費用	32,000	32,296	△ 296
経常利益	150,000	144,851	5,149
特別利益	4,000	19,421	△ 15,421
固定資産売却益	-	2,709	△ 2,709
投資有価証券売却益	4,000	11,350	△ 7,350
未払金取崩益	-	4,098	△ 4,098
追加出資義務損失引当金戻入益	-	1,262	△ 1,262
特別損失	9,000	22,423	△ 13,423
固定資産除却関連損	9,000	4,223	4,777
減損損失	-	2,561	△ 2,561
環境対策引当金繰入額	-	5,068	△ 5,068
事業譲渡損失引当金繰入額	-	10,570	△ 10,570
親会社株主に帰属する当期純利益	86,000	83,426	2,574

EBITDA	262,500	252,034	10,466
有利子負債	2,425,000	2,291,038	133,962

■中期経営計画

4. 中期経営計画（2014～2016年度）の進捗



■中期経営計画

5. 中期経営計画における営業利益目標（連結）

中期経営計画（2014～2016年度）における連結営業利益目標を1年前倒しで達成

	2016/3実績	中計における営業利益目標	差異
ビル	1,089億円	1,000億円	89億円
生活産業不動産	258億円	200億円	58億円
住宅	180億円	280億円	▲100億円
海外	194億円	255億円	▲61億円
マネジメント・サービス	89億円	70億円	19億円
全社・消去	▲149億円	▲155億円	6億円
連結営業利益	1,662億円	1,650億円	12億円

Topics

トピック

■トピック

1. 組織改正

ガバナンス体制の変更

指名委員会等設置会社への移行

2016年6月の当社定時株主総会の承認を経て、
指名委員会等設置会社への移行を予定。

- (1) 取締役会による経営監督機能の更なる強化
- (2) 業務執行における権限・責任の明確化及び意思決定の迅速化

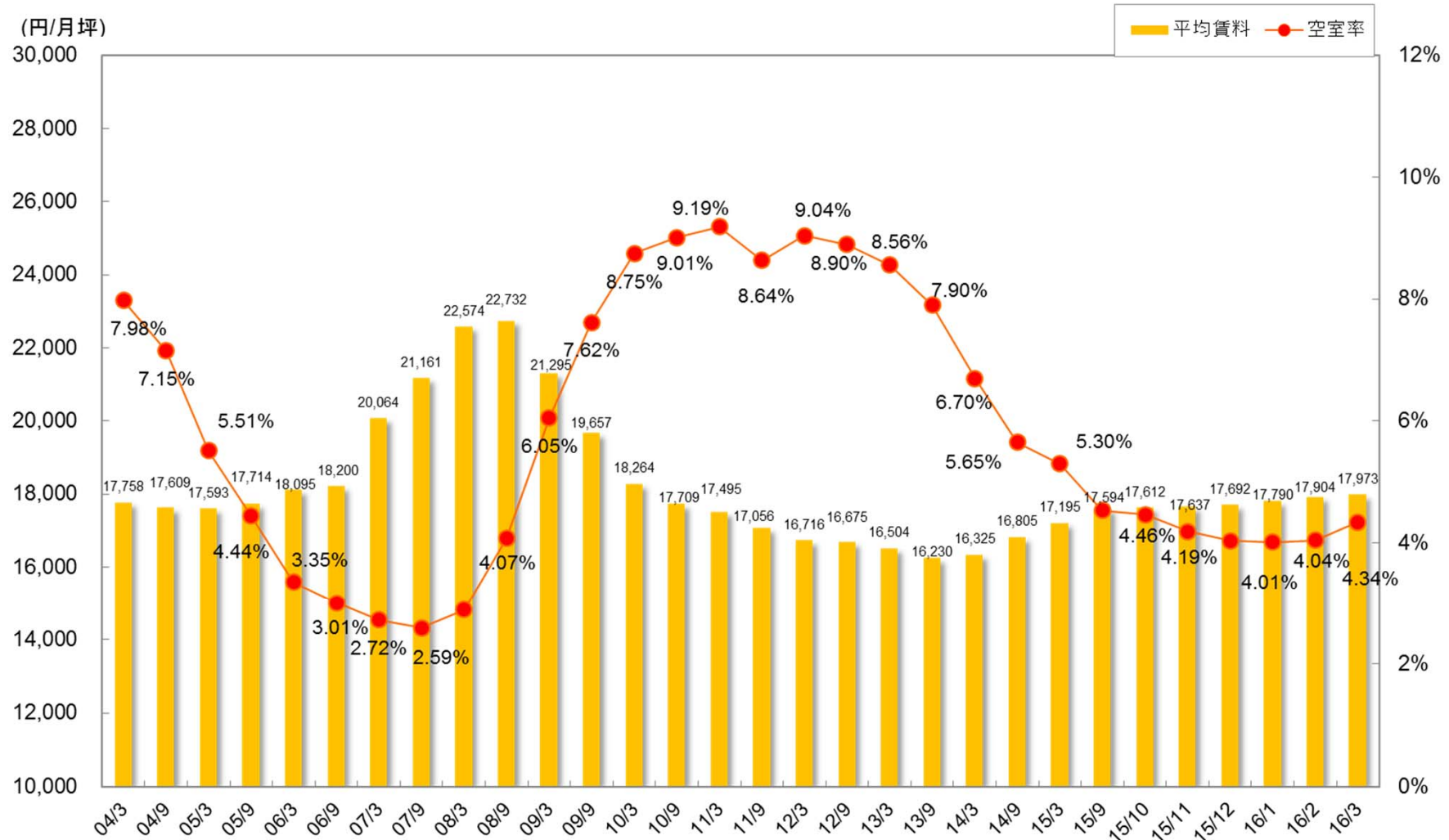
Building Business

ビル事業

■ビル事業

1. オフィス市況（東京都心5区空室率・平均賃料）

空室率は低水準、賃料は緩やかな改善傾向

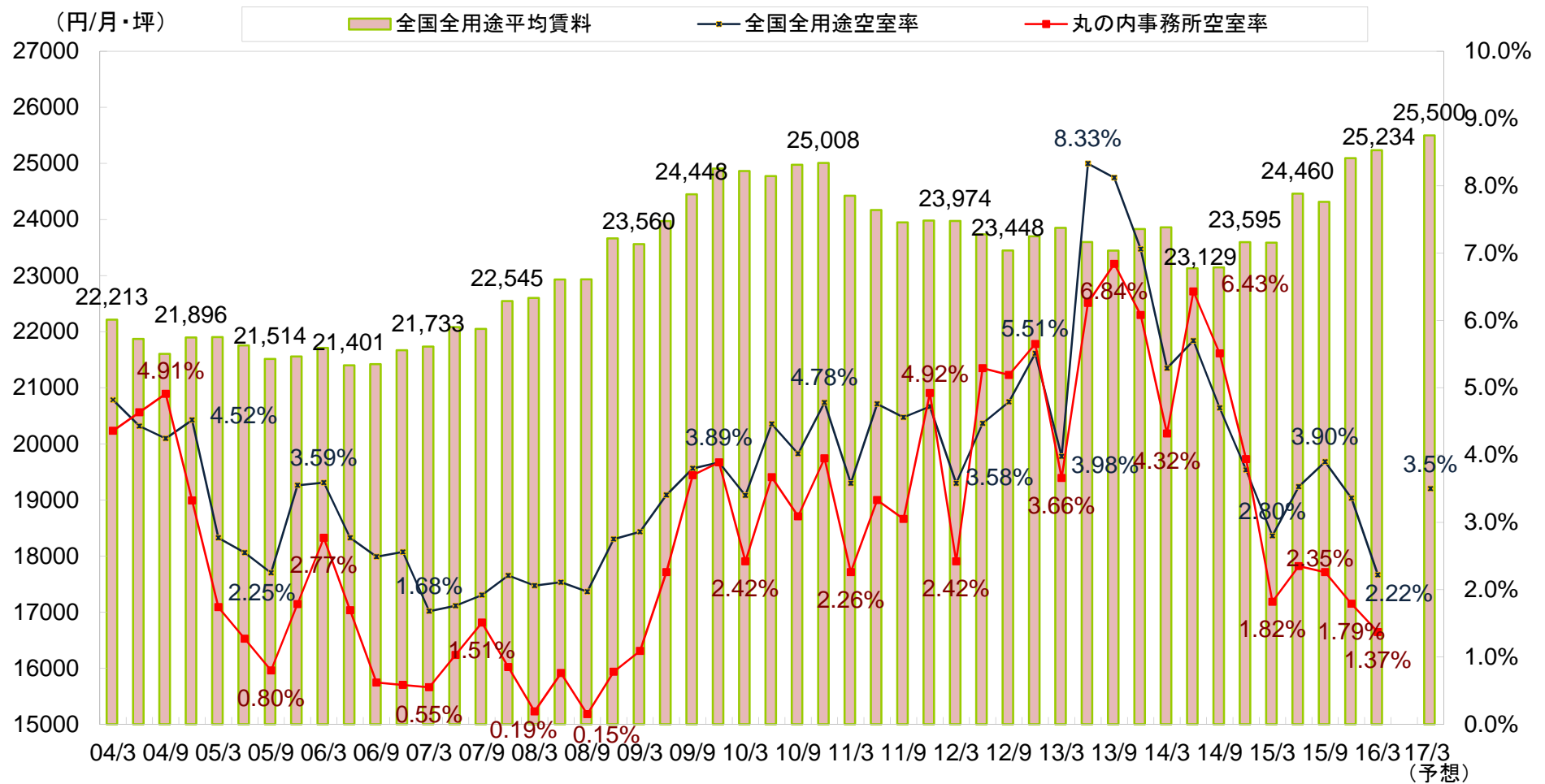


(出典: 三鬼商事)

■ビル事業

2. 平均賃料・空室率の推移と見込み

平均賃料は上昇、空室率も低水準で推移



■ビル事業

3. ビル事業の売上高分析

新築ビルの稼働により大幅増収

【2016/3 ビル単体売上高分析】

(億円)

	2015/3 (実績)	2016/3 (3Q時予想)	2016/3 (実績)	2017/3 (予想)
ビル事業単体売上高	3,272	3,350	3,352	3,598
対前期増減	-	+ 78	+ 80	+ 246
新ビル貸室料	-	+ 129	+ 132	+ 236
既存ビル貸室料	-	△ 57	△ 55	△ 48
共益費等付帯収入	-	△ 24	△ 21	+ 2
営繕工事・資産売却ほか	-	+ 30	+ 25	+ 56

■ビル事業

4. 2016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：東京都千代田区大手町
- 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：東京都千代田区大手町
- 延床面積：オフィス棟（グランキューブ）：約193,600㎡
宿泊施設棟：約13,900㎡
- 竣工：2016年4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



- 所在地：東京都千代田区丸の内
- 延床面積：約173,000m²
- 竣工：2018年10月予定

(仮称) 丸の内1-3計画



常盤橋街区再開発プロジェクト



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

商業施設

ホークスタウンモール再開発計画



- 所在地：福岡県福岡市中央区知行浜
- 延床面積：約130,000㎡
- 開業時期：2018年度

物流施設

ロジクロス厚木

- アクセス：「厚木西」ICから約1.0km



(仮称) ロジクロス習志野

- アクセス：「谷津船橋」ICから約1.6km



三菱地所・サイモン

プレミアム・アウトレット



	2014/3	2015/3	2016/3	2017/3 (予)
営業収益	38,849	39,954	43,946	44,788
営業利益	13,079	14,292	16,301	16,783
当期純利益	8,000	8,828	10,699	11,404
総資産	90,810	93,350	101,802	105,598

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

来期は供給・売上とも増加の見込み

	2015/3 (実績)	2016/3 (3Q時予想)	2016/3 (実績)	2017/3 (予想)
売上	239,422百万円	223,000百万円	215,762百万円	234,000百万円
売上計上戸数	4,603戸	4,100戸	3,868戸	4,000戸
粗利益率	17.3%	17.0%	18.7%	17.5%
完成在庫	141戸	—	188戸	—
新規発売戸数	5,920戸	4,000戸	3,641戸	4,200戸

■住宅事業

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 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・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



パークハビオシリーズ



パークハビオ麻布狸穴町



パークハビオ赤坂タワー



パークハビオ恵比寿

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



8 Finsbury Circus (旧称:River Plate House)

- 所在地 英国ロンドン
- 貸付有効面積 約15,700㎡
- 竣工 2016年6月予定



台湾 南港プロジェクト

- 所在地：台湾 台北市
- 延床面積：約196,790㎡
- パートナー：潤泰創新国際
(Ruentex (ルンテックス) Development)
- 商業ゾーン営業開始：2014年12月
- オフィス・ホテル・駐車場営業開始：2015年12月

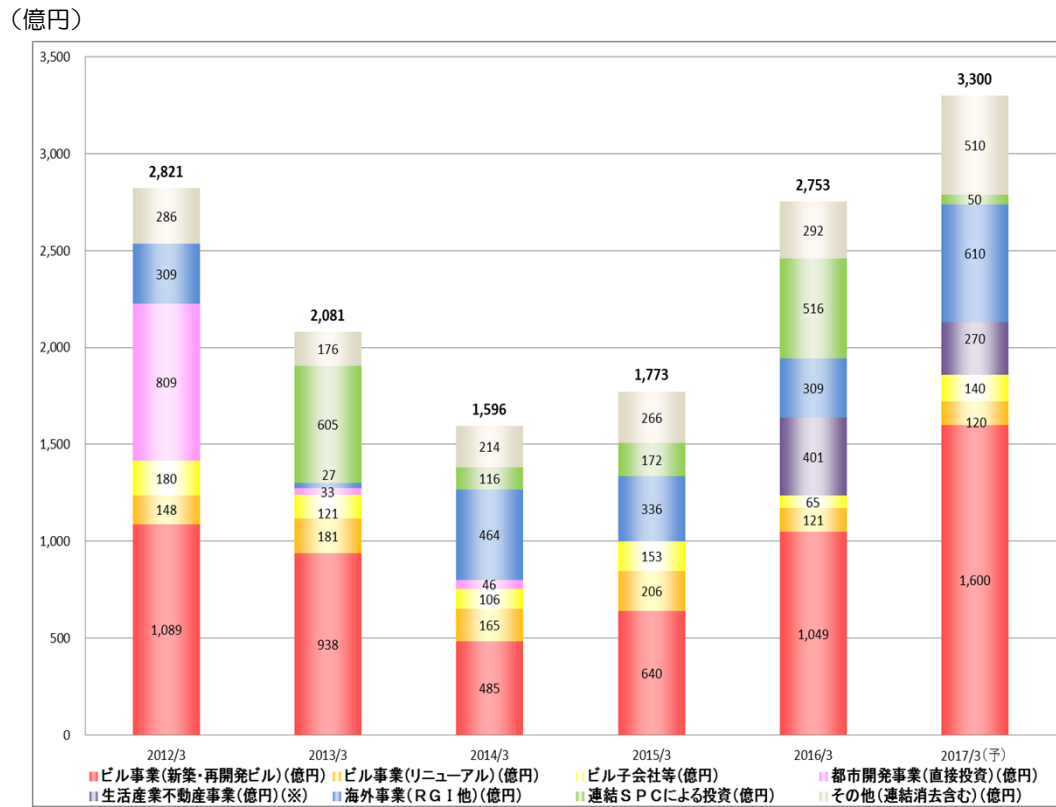
投資・財務指標

1. 経営指標・配当政策（連結）

	2015/3 (実績)	2016/3 (3Q時予想)	2016/3 (実績)	2017/3 (予想)	(参考) 中計目標
営業利益	1,563億円	1,550億円	1,661億円	1,750億円	1,650億円以上
EBITDA (成長性指標)	2,399億円	2,390億円	2,520億円	2,625億円	2,500億円以上
EBITDA／総資産 (効率性指標：地所型ROA)	5.0%	4.7%	4.9%	5.0%	5.0%以上
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (健全性指標)	7.2倍	8.5倍	7.5倍	8.5倍	8倍台
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (ハイブリッド考慮後)	—	—	7.0倍	7.7倍	—
年間配当額	14.00円	14.00円	16.00円	16.00円	—
連結配当性向	26.5%	25.9%	26.6%	25.7%	—

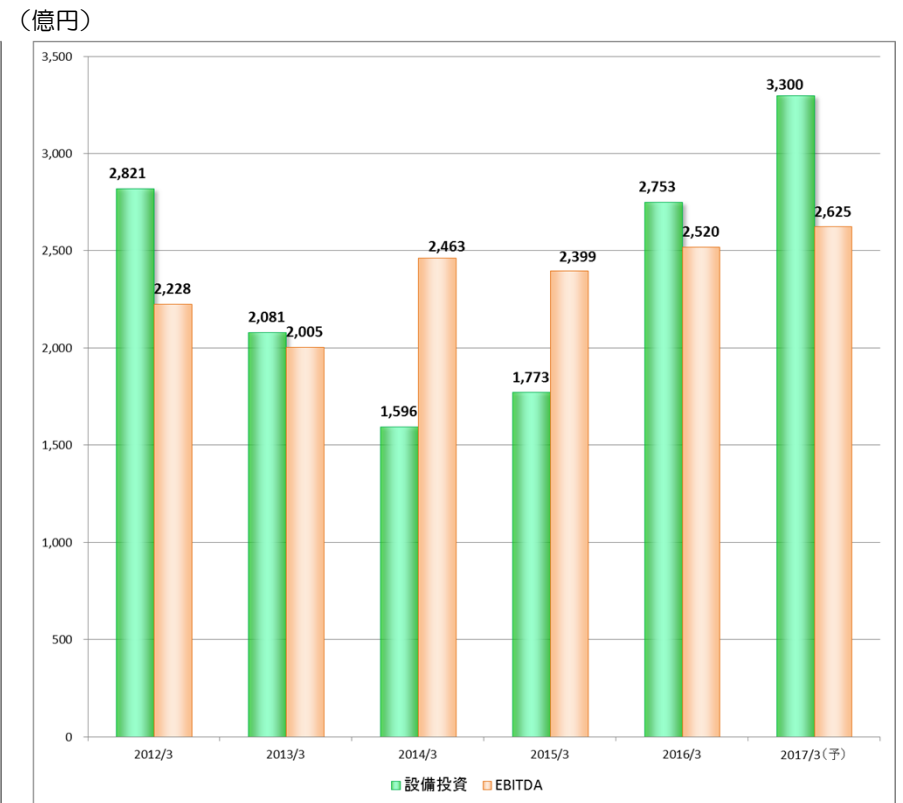
2. 設備投資（連結）

【設備投資明細】



※2016/3より、三菱地所の生活産業不動産事業と、当該事業の子会社の合計額を掲載しています。

【設備投資額／EBITDA 比較】

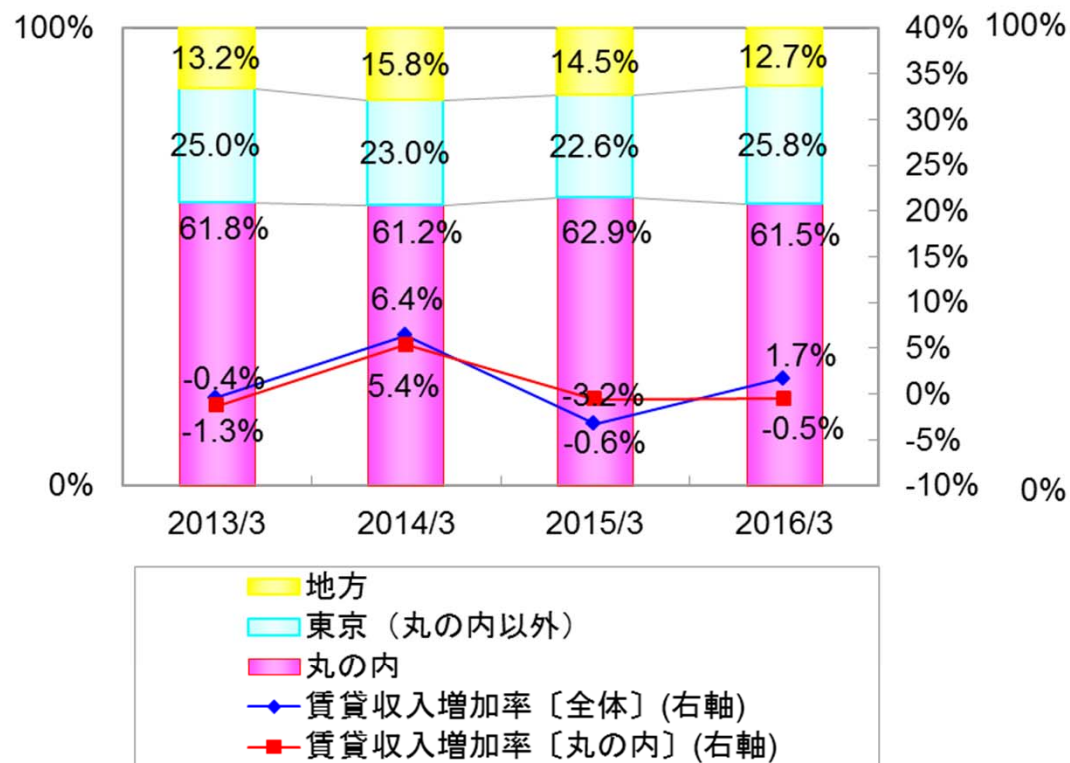


Appendix

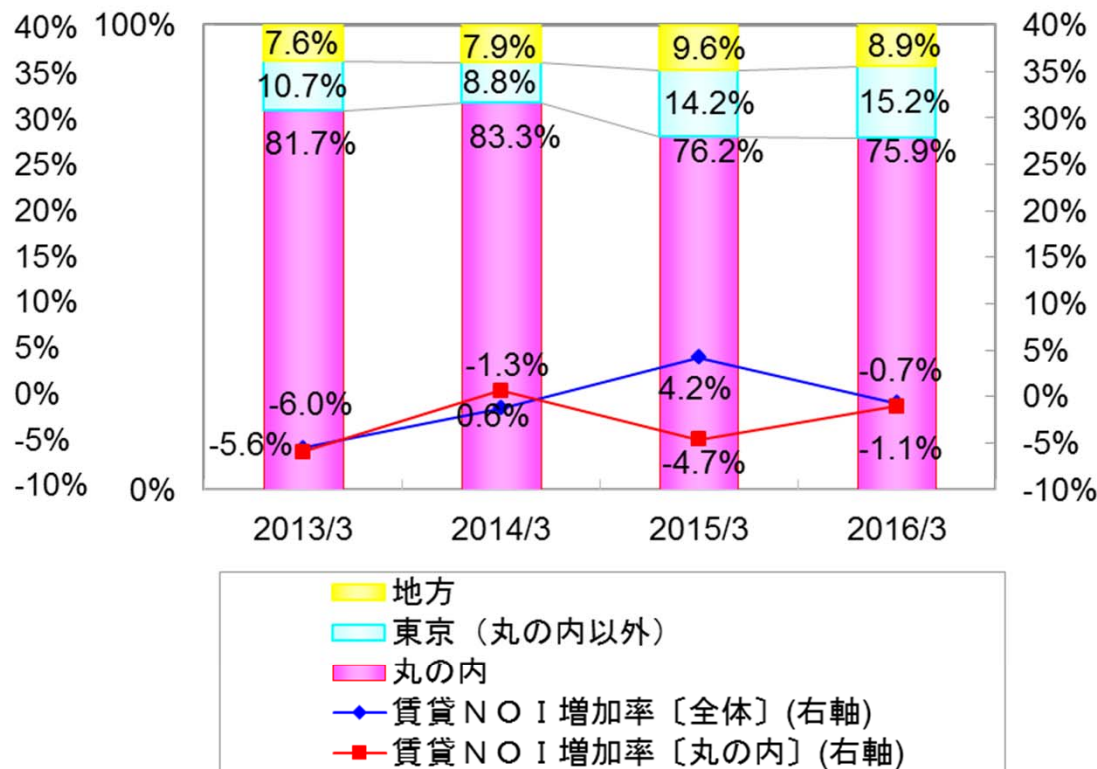
■ビル事業（単体）

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



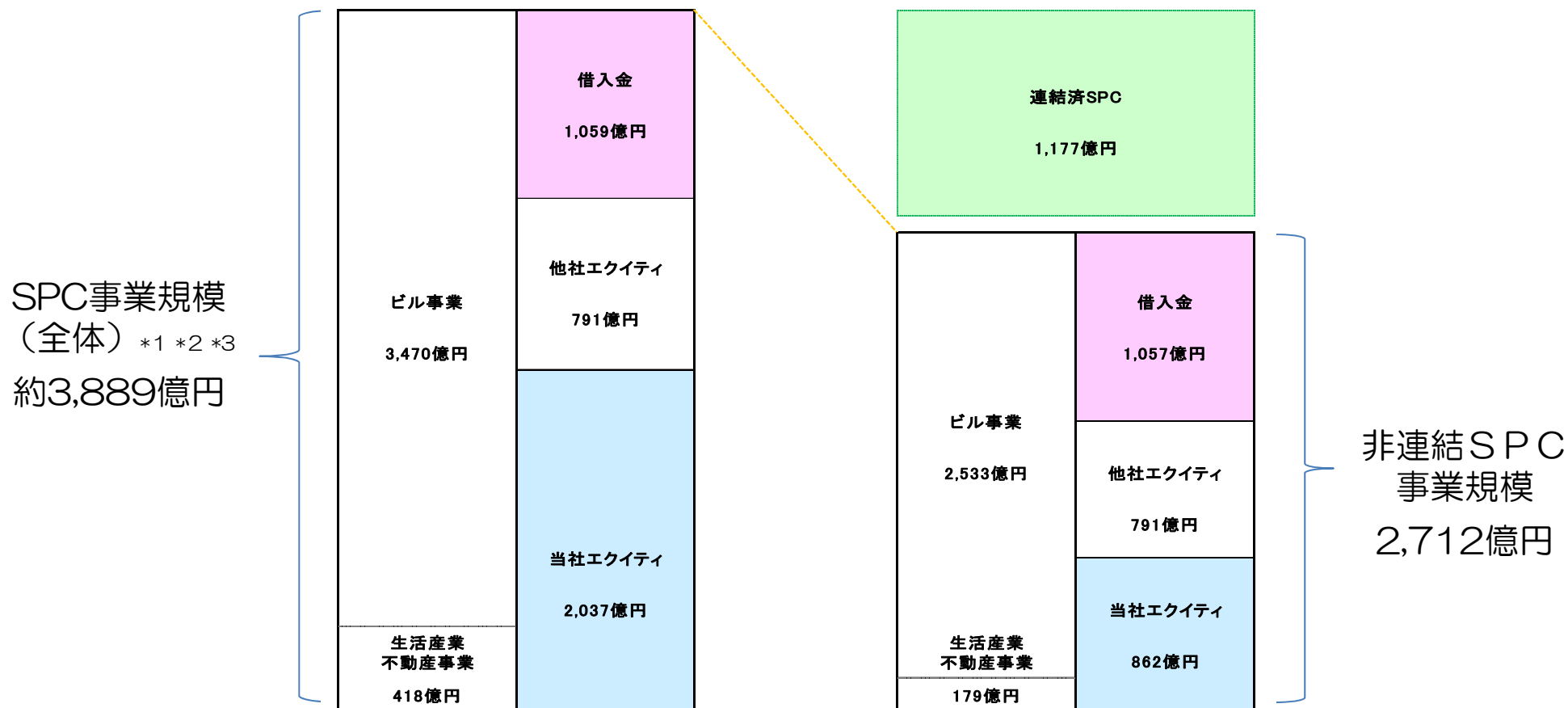
年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



■SPC

2. 投資内訳と事業規模（2016年3月末時点）

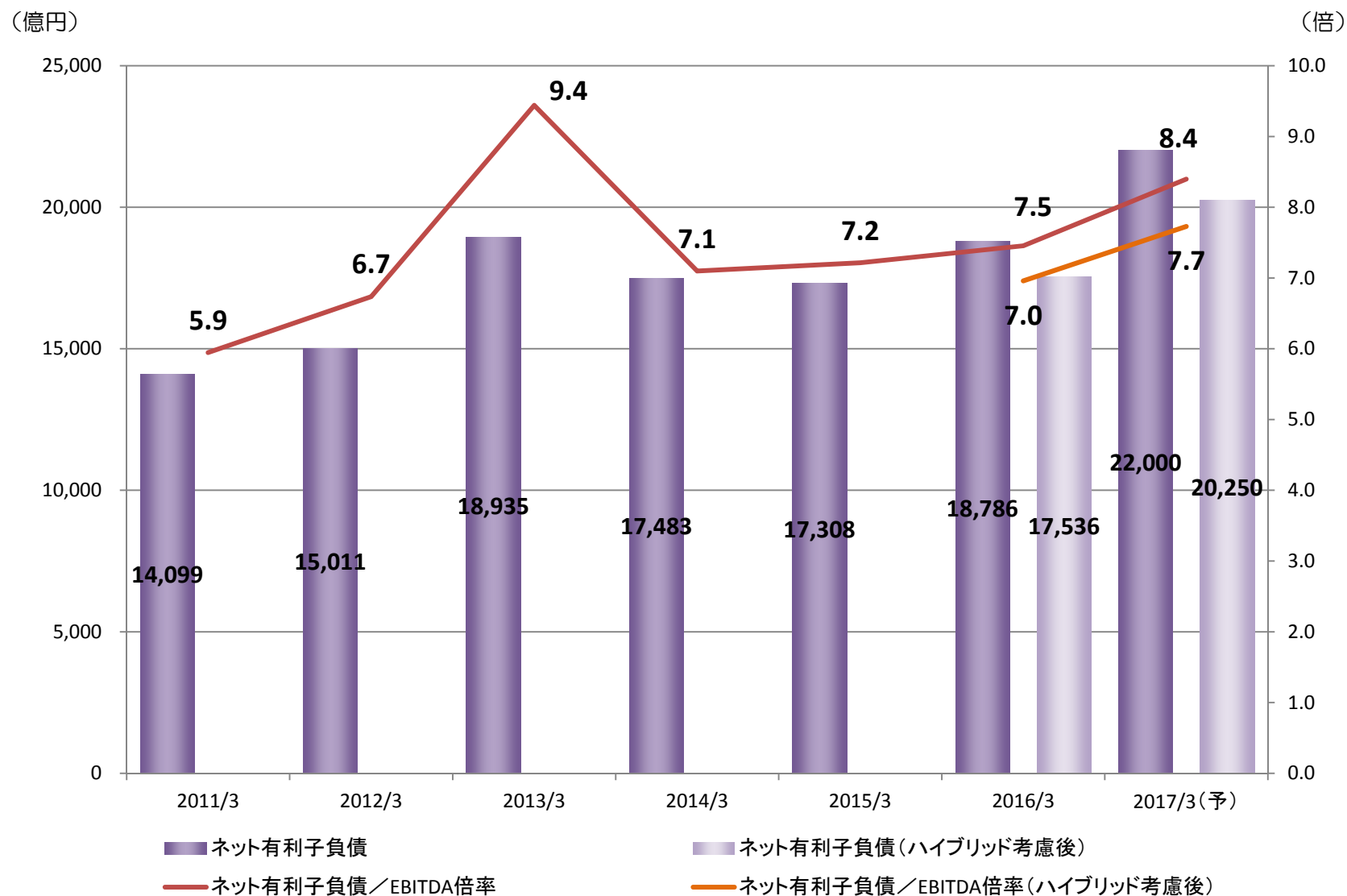
<SPC事業規模内訳>



- *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。

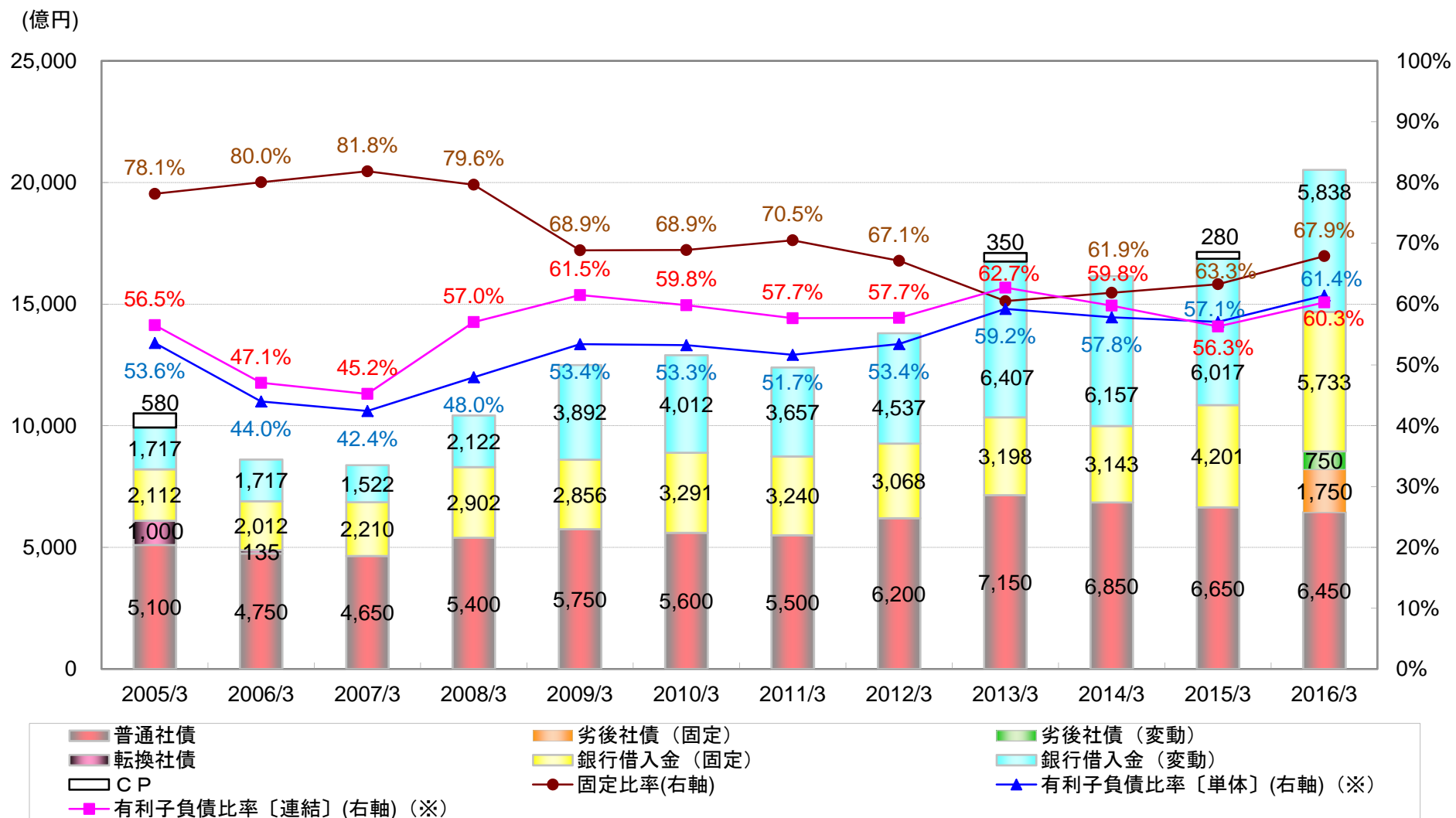
■財務状況

3. 有利子負債残高（連結）



■財務状況

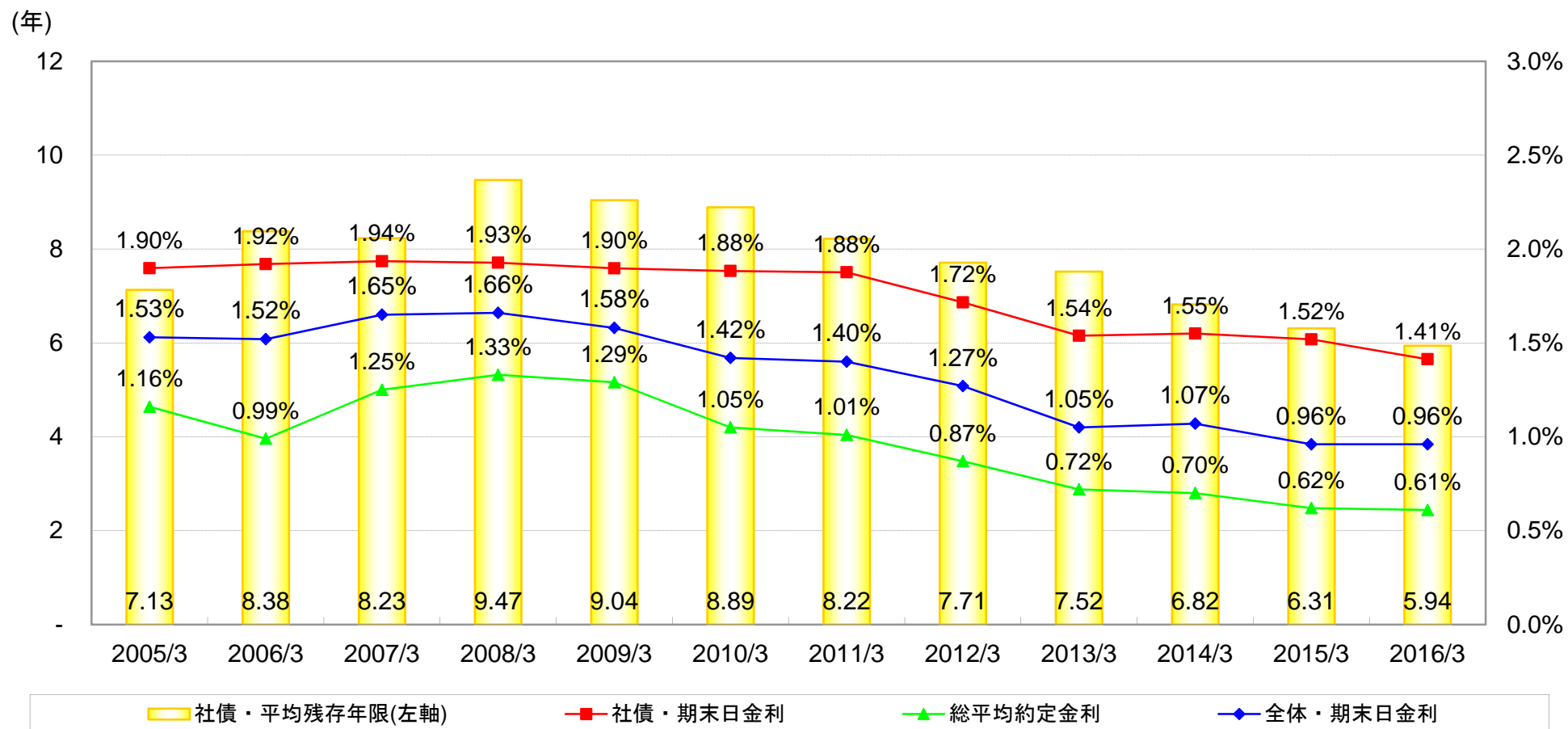
4. 有利子負債の状況（三菱地所・単体）



※有利子負債比率 = 有利子負債 / (有利子負債 + 自己資本)

■財務状況

5. 調達金利・社債の状況（三菱地所・単体）



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/>