

2017年3月期 第2四半期決算

2016年11月9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。

■業績ハイライト

1. 2017年3月期予想（前回予想比）

ビル事業の利益伸長及びビル・住宅・海外事業の売却計画見直しにより
前回予想を上方修正

(百万円)

	2017/3 今回予想	2017/3 前回予想	増減
営業収益	1,129,000	1,102,000	27,000
ビル事業	483,000	443,000	40,000
生活産業不動産事業	89,000	85,000	4,000
住宅事業	417,000	426,000	△ 9,000
海外事業	65,000	65,000	0
投資マネジメント事業	20,000	22,000	△ 2,000
設計監理事業	19,000	20,000	△ 1,000
ホテル事業	34,000	34,000	0
不動産サービス事業	24,000	23,000	1,000
その他の事業	4,000	7,000	△ 3,000
消去	△ 26,000	△ 23,000	△ 3,000
営業利益	180,000	175,000	5,000
ビル事業	126,000	112,000	14,000
生活産業不動産事業	24,000	24,000	0
住宅事業	22,000	28,000	△ 6,000
海外事業	24,000	22,000	2,000
投資マネジメント事業	3,000	3,000	0
設計監理事業	500	500	0
ホテル事業	2,000	2,000	0
不動産サービス事業	1,500	1,500	0
その他の事業	0	0	0
全社・消去	△ 23,000	△ 18,000	△ 5,000

(百万円)

	2017/3 今回予想	2017/3 前回予想	増減
営業外収益	10,000	7,000	3,000
営業外費用	33,000	32,000	1,000
経常利益	157,000	150,000	7,000
特別利益	19,000	6,000	13,000
投資有価証券売却益	4,000	4,000	0
負ののれん発生益	13,000	-	13,000
受取和解金	2,000	2,000	0
特別損失	15,000	9,000	6,000
固定資産除却関連損	9,000	9,000	0
段階取得に係る差損	6,000	-	6,000
親会社株主に帰属する当期純利益	90,000	86,000	4,000

EBITDA	268,500	262,500	6,000
有利子負債	2,430,000	2,425,000	5,000

※前回予想は2016年8月4日に公表しております。

■業績ハイライト

2. 2017年3月期 2Q累計実績（前年実績比）

ビル事業・住宅事業の利益伸長により前年同期比で増収増益

（百万円）

	2017/3 2Q実績	2016/3 2Q実績	増減
営業収益	511,753	484,996	26,756
ビル事業	223,067	212,871	10,195
生活産業不動産事業	40,735	40,541	194
住宅事業	175,932	156,351	19,580
海外事業	34,046	41,737	△ 7,691
投資マネジメント事業	11,323	12,239	△ 915
設計監理事業	8,378	6,367	2,010
ホテル事業	16,222	15,800	421
不動産サービス事業	10,714	7,807	2,906
その他の事業	2,138	1,728	410
消去	△ 10,805	△ 10,449	△ 355
営業利益	92,148	83,746	8,401
ビル事業	64,104	60,773	3,331
生活産業不動産事業	11,115	9,946	1,169
住宅事業	9,492	6,375	3,117
海外事業	14,011	11,544	2,466
投資マネジメント事業	2,906	2,623	283
設計監理事業	△ 81	△ 732	650
ホテル事業	771	572	199
不動産サービス事業	△ 100	△ 934	833
その他の事業	111	51	59
全社・消去	△ 10,184	△ 6,474	△ 3,710

（百万円）

	2017/3 2Q実績	2016/3 2Q実績	増減
営業外収益	6,956	5,000	1,956
営業外費用	14,829	13,736	1,092
経常利益	84,275	75,010	9,264
特別利益	15,471	12,832	2,639
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	13,505	-	13,505
受取和解金	1,966	-	1,966
特別損失	8,264	-	8,264
固定資産除却関連損	1,832	-	1,832
段階取得に係る差損	6,431	-	6,431
親会社株主に帰属する四半期純利益	57,514	56,272	1,242

EBITDA	136,163	126,955	9,208
有利子負債	2,403,648	1,944,959	458,689

■株主価値向上への取組み

1. 中期経営計画（2014～16年度）の概要

企業価値向上を実現する3年間

- ▶ ネット・アセット・バリュー（NAV）の向上
 - 賃料引上げ等により、既存ポートフォリオの資産価値を向上させる
 - 丸の内における再開発の進展により、資産価値を向上させる
- ▶ 将来の成長期待の醸成
 - 成長に資する投資の実行



■株主価値向上への取組み

2. 中期経営計画の進捗

1. NAVの向上

- ・ 既存ポートフォリオにおける、想定以上の賃料上昇
 - ・ 中計期間の累計予想：50億円→108億円に上振れ
- ・ 再開発の順調な進捗
 - ・ 竣工ビルは全て満室稼働。
 - ・ 今後の案件として「丸の内3-2計画」、「常盤橋街区再開発プロジェクト」等。
- ・ 賃貸等不動産の含み益増加
 - ・ 16年3月期：前期比3,880億円増

2. 想定を上回る営業利益

- ・ 16/3期：1,661億円
 - ・ 中計目標1,650億円を1年前倒して達成
- ・ 17/3期：1,800億円
 - ・ 中計目標より150億円を上乗せ

3. 成長投資の実施

- ・ CAPEXは想定通り3年間で約8,000億円
- ・ その他新規の投資機会も獲得（例：M&A・資本提携等）

■株主価値向上への取組み

3. 連結営業利益目標を1年前倒しで達成

□中計策定時の2016年度営業利益目標との比較

(単位：百万円)

	17年3月期目標 (中計策定時)	16年3月期実績	17年3月期予想
ビル	100,000	108,940	126,000
生活産業不動産	20,000	25,842	24,000
住宅	28,000	18,035	22,000
海外	25,500	19,421	24,000
マネジメント・ サービス	7,000	8,891	7,000
全社・消去	▲15,500	▲14,933	▲23,000
計	165,000	166,199	180,000

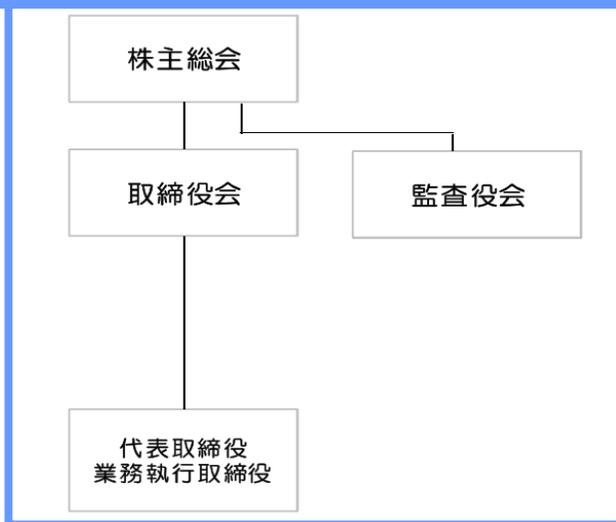
■ 株主価値向上への取組み

4. ガバナンスの強化

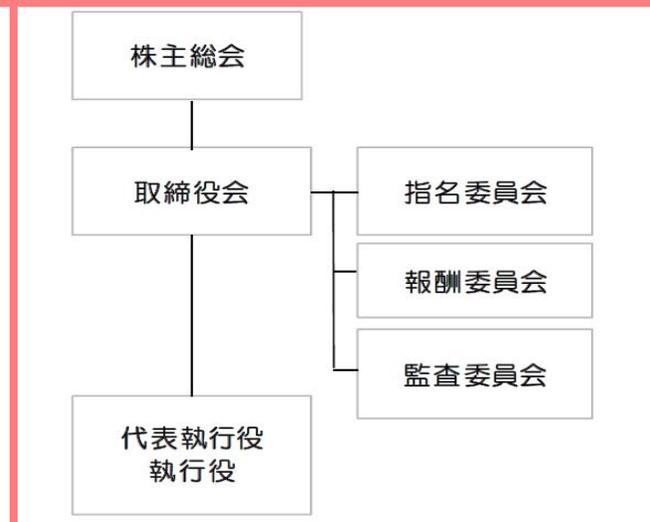
＜指名委員会等設置会社への移行＞

- ・経営の透明性・客観性の向上、
- ・意思決定の迅速化、権限・責任の明確化

監査役会設置会社（～2016年6月）



指名委員会等設置会社（2016年6月～）



各委員会委員 ※各委員会において、社外取締役が半数以上を占める

指名委員会

取締役 <u>社外</u>	松橋 功 (委員長)
取締役会長	木村 恵司
取締役	吉田 淳一
取締役 <u>社外</u>	白川 方明
取締役 <u>社外</u>	江上 節子

監査委員会

取締役	柳澤 裕 (委員長)
取締役	大草 透
取締役 <u>社外</u>	富岡 秀
取締役 <u>社外</u>	長瀬 眞
取締役 <u>社外</u>	高 巖

報酬委員会

取締役 <u>社外</u>	海老原 紳 (委員長)
取締役	谷澤 淳一
取締役	吉田 淳一
取締役 <u>社外</u>	白川 方明
取締役 <u>社外</u>	江上 節子

■株主価値向上への取組み

5. 役員報酬制度の変更

譲渡制限付株式報酬制度の概要(2016年6月発行分)

- 目的
企業価値の継続的向上を図るインセンティブ
株主と役員との一層の価値共有
 - 割当ての対象者・人数
計33名（取締役3名、執行役13名、執行役員9名、グループ執行役員8名）
 - 割り当てる株式の数
計288,875株
-
- 対象役員は、払込期日から3年間、当該株式について譲渡、担保権の設定その他の処分をすることができない。
 - 原則として譲渡制限期間が満了した時点をもって、本株式の全部又は一部につき、業績条件により譲渡制限を解除する。
 - 業績条件については、2016年6月から2019年6月までの期間のTotal Shareholder Return（株主総利回り）を、当社及び同業他社について算定し、TSRの相対評価を行うことにより、一定部分の譲渡制限を解除する仕組み。

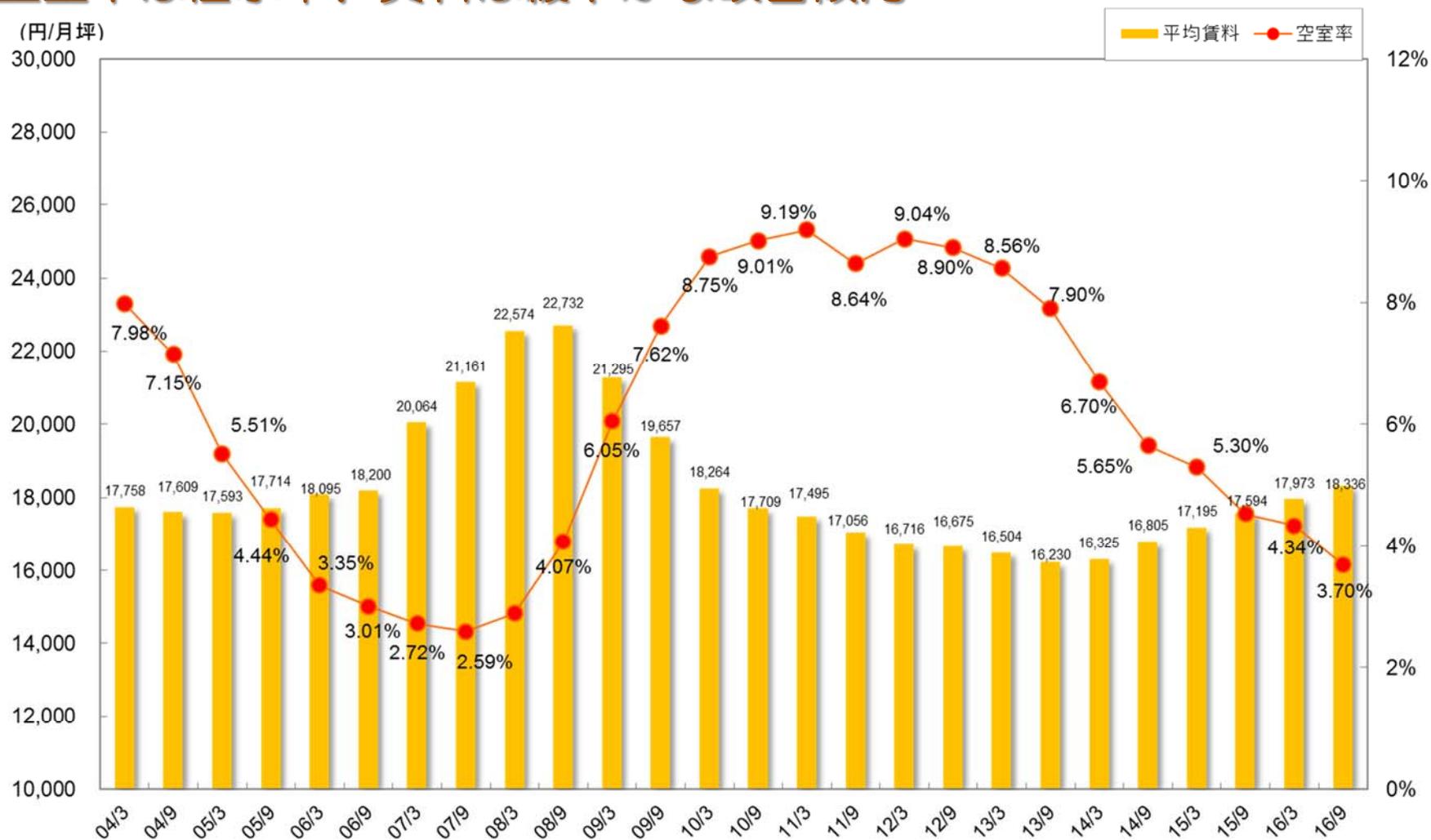
Building Business

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

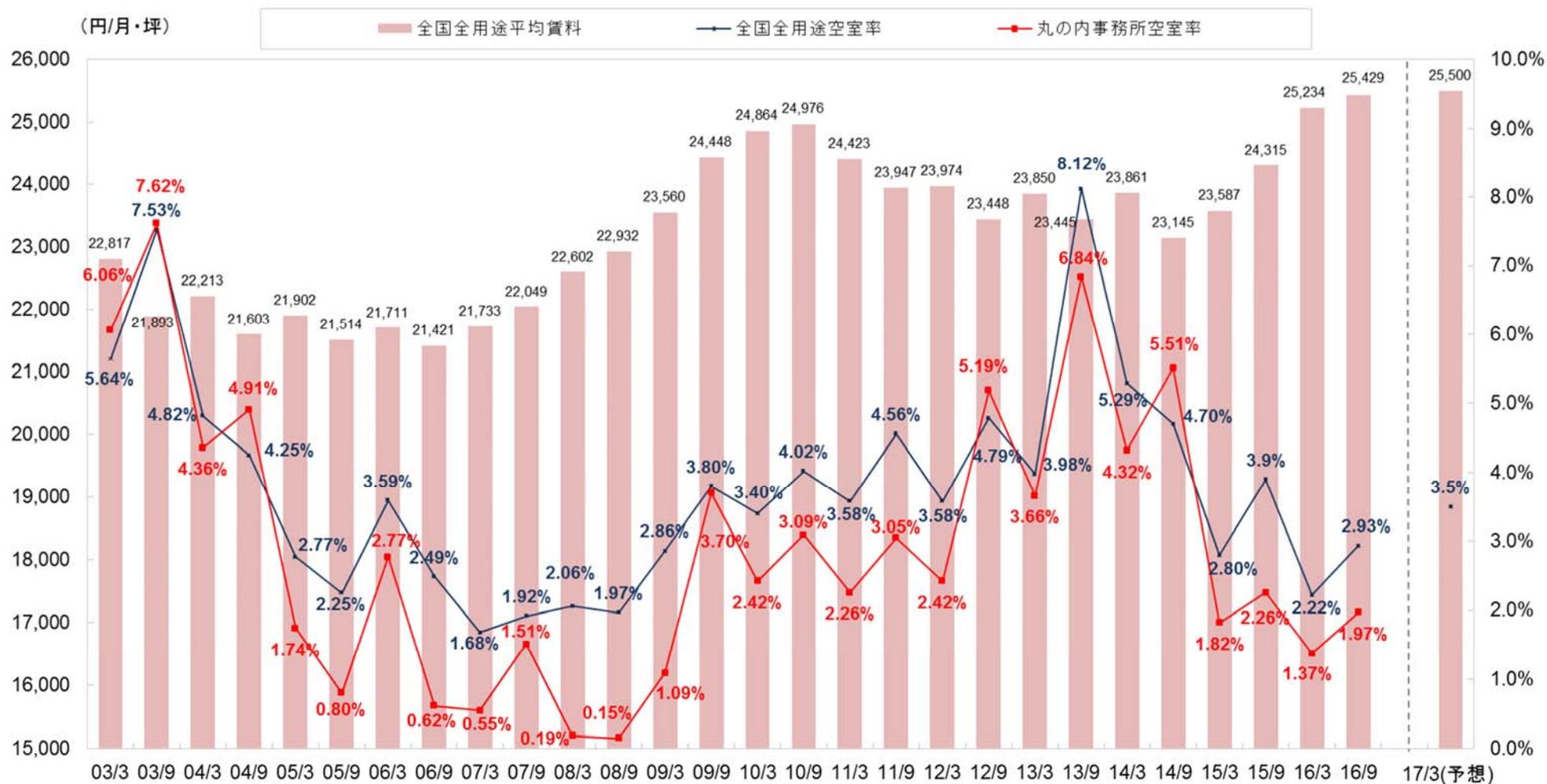


(出典: 三鬼商事)

■ビル事業

2. 空室率・平均賃料の推移と見込み

空室率は低水準で推移、平均賃料も上昇



■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

【2017年3月期2Q ビル単体売上高分析】

(億円)

	2015/9 (実績)	2016/9 (実績)	2016/3 (実績)	2017/3 (前回予想)	2017/3 (今回予想)
ビル事業単体売上高	1,679	1,825	3,352	3,598	3,601
対前期増減	+ 23	+ 146	+ 80	+ 246	+ 248
新ビル貸室料	+ 49	+ 126	+ 132	+ 236	+ 225
既存ビル貸室料	△ 19	△ 23	△ 55	△ 48	△ 45
共益費等付帯収入	△ 0	△ 0	△ 21	+ 2	+ 13
営繕工事・資産売却他	△ 6	+ 44	+ 25	+ 56	+ 54

■ビル事業

4. 直近の竣工物件

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



大手町フィナンシャルシティ グランキューブ・宿泊施設棟

- 所在地 東京都千代田区
- 延床面積 約207,600㎡
- 竣工 2016年4月



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10月

■ビル事業

5. 現在進捗中の再開発計画

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



常盤橋地区再開発計画

- 敷地面積：約31,400㎡
- 延床面積：約680,000㎡
- 全体竣工：2027年度(予定)

(仮称) 丸の内3-2計画

- 延床面積：約173,000㎡
- 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㎡
- 竣工：2020年度予定



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：2017年1月予定

■ビル事業

6. 丸の内でのソフト推進 ・ 丸の内以外での再開発

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

FINOLAB THE FINTECH CENTER of TOKYO

- 所在地 千代田区大手町 大手町ビル4階
- 規模 約650坪
- 開設 2017年2月（リニューアルオープン）



Global Business Hub Tokyo

- 所在地 千代田区大手町
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ3階
- 規模 約800坪
- 開設 2016年7月



四谷駅前地区第一種市街地再開発事業

- 敷地面積：約17,900㎡
- 延床面積：約139,700㎡
- 竣工：2019年度（予定）

Lifestyle Property Business

生活産業不動産事業

生活産業不動産事業

1. 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



御殿場プレミアム・アウトレット 第4期増床計画

- 増設規模：約16,000㎡／約100店舗
- 合計規模：約60,000㎡／約300店舗

ホークスタウンモール跡地複合再開発計画

- 敷地面積：約42,300㎡(商業施設棟)
- 開業：2018年度下期



TRC
Tokyo Ryutsu Center

東京流通センター 物流ビル新B棟（仮称）

- 延床面積：約171,300㎡
- 竣工：2017年夏頃（予定）

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

	2015/3 (実績)	2016/3 (実績)	2017/3-2Q (実績)	2017/3 (予想)
売上	239,422百万円	215,762百万円	87,879百万円	230,000百万円
売上計上戸数	4,603戸	3,868戸	1,555戸	3,800戸
粗利益率	17.3%	18.7%	16.8%	18.0%
完成在庫	141戸	188戸	264戸	—
新規発売戸数	5,119戸	3,641戸	1,634戸	3,500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 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 西新宿タワー60

- 所在地 東京都新宿区
- 住戸数 954戸
- 住戸面積 33.90㎡~156.99㎡
- 引 渡 2017年11月予定



The Parkhabio

賃貸マンション「ザ・パークハビオ」

「よく働き、よく遊び、よくやすらぐ」をコンセプトに快適な都市型居住を提供する高品質賃貸マンション

- 累計棟数：57棟（2016年9月時点）

The ParkOne's

資産形成コンパクトマンション ザ・パークワンス

- ・ストック資金の有益活用
- ・リタイア後の備え
- ・独立するお子様の居住
- ・相続対策

などを見据えた資産形成のための
高品質コンパクトマンション



ザ・パーク晴海タワーズ (クロノレジデンス・ティアロレジデンス)

- 所在地 東京都中央区晴海
- 住戸数 <クロノレジデンス>
883戸
<ティアロレジデンス>
861戸
- 引 渡 <クロノレジデンス>
2014年3月
<ティアロレジデンス>
2016年8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



1271 Avenue of the Americas 全館リニューアル

- 所在地 米国ニューヨーク市
- 投資額 約600億円
- 工事完了 2019年末(予定)
- テナント Major League Baseball



竣工



建替え前

8 Finsbury Circus (旧称:River Plate House)

- 所在地 英国ロンドン市
- 貸付有効面積 約15,700㎡
- 竣工 2016年4月

投資・財務指標

■投資・財務指標

1. 経営指標・配当政策（連結）

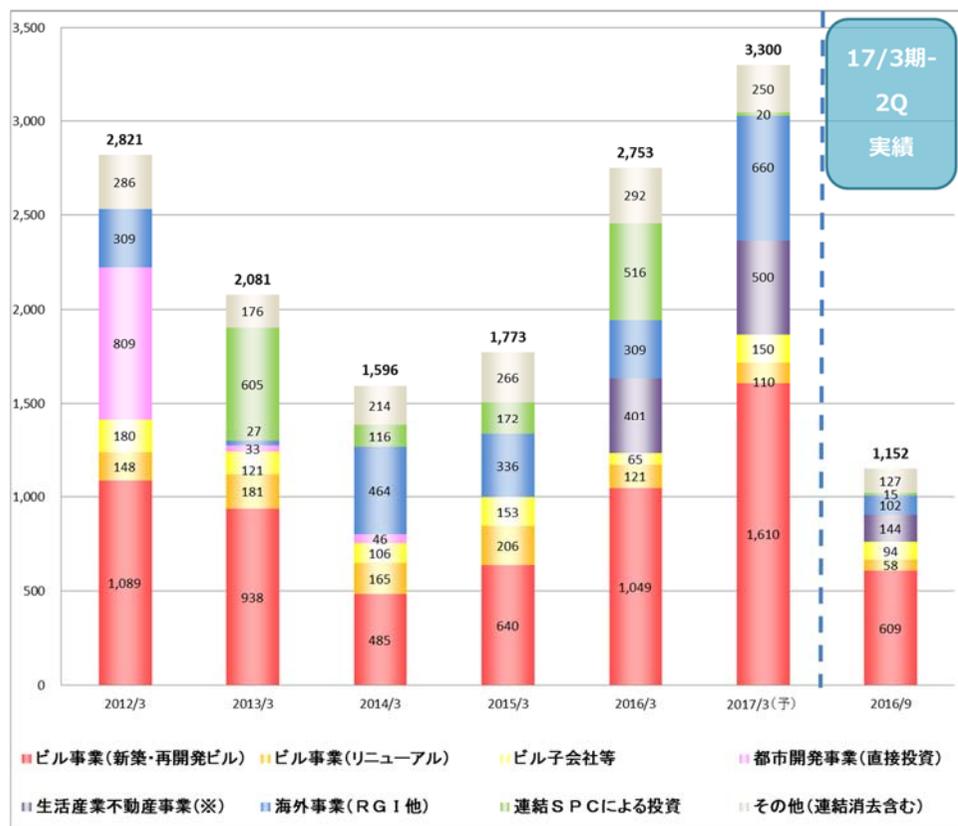
	2015/3 (実績)	2016/3 (実績)	2017/3 (前回予想)	2017/3 (今回予想)	(参考) 中計目標
営業利益	1,563億円	1,661億円	1,750億円	1,800億円	1,650億円以上
EBITDA (成長性指標)	2,399億円	2,520億円	2,625億円	2,685億円	2,500億円以上
EBITDA／総資産 (効率性指標：地所型ROA)	5.0%	4.9%	5.0%	5.0%	5.0%以上
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (健全性指標)	7.2倍	7.5倍	8.5倍	8.5倍	8倍台
ネット有利子負債／ EBITDA倍率 (ハイブリッド考慮後)	—	7.0倍	7.7倍	7.8倍	—
年間配当額	14.00円	16.00円	16.00円	18.00円	—
連結配当性向	26.5%	26.6%	25.7%	27.8%	—

■投資・財務指標

2. 設備投資（連結）

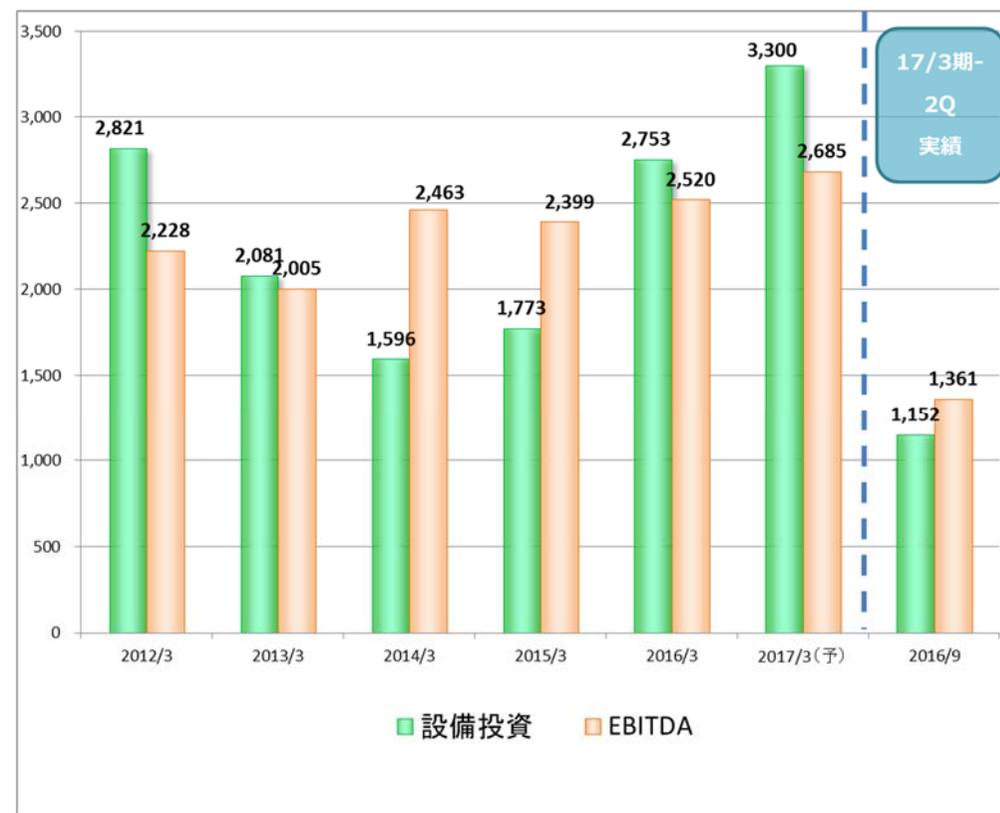
(億円)

【設備投資明細】



(億円)

【設備投資額／EBITDA 比較】



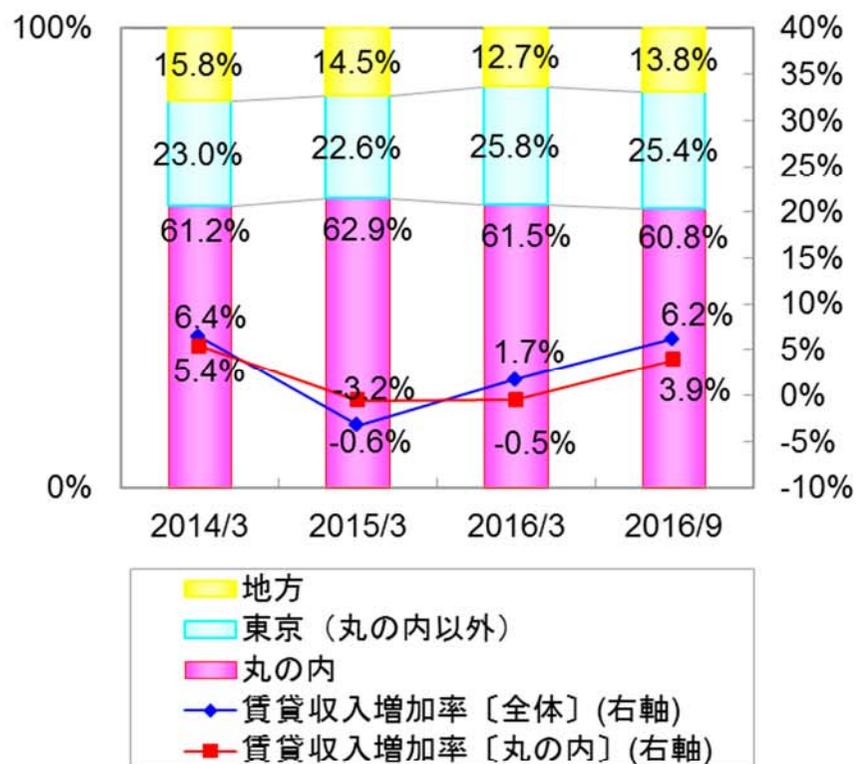
※2016/3より、三菱地所の生活産業不動産事業と、当該事業の子会社の合計額を掲載しています。

Appendix

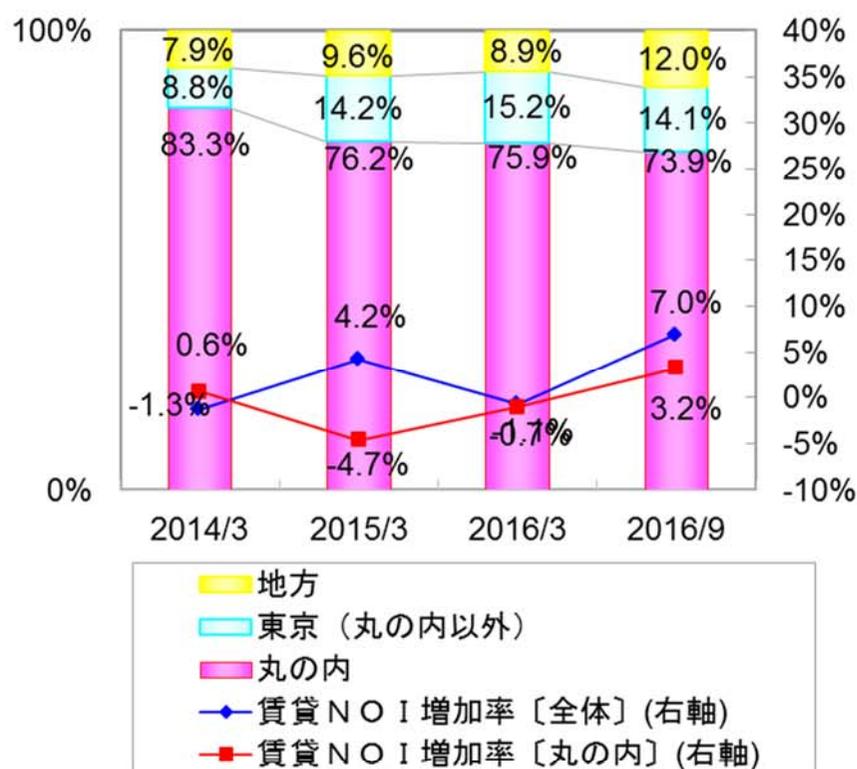
■Appendix /ビル事業（単体）

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

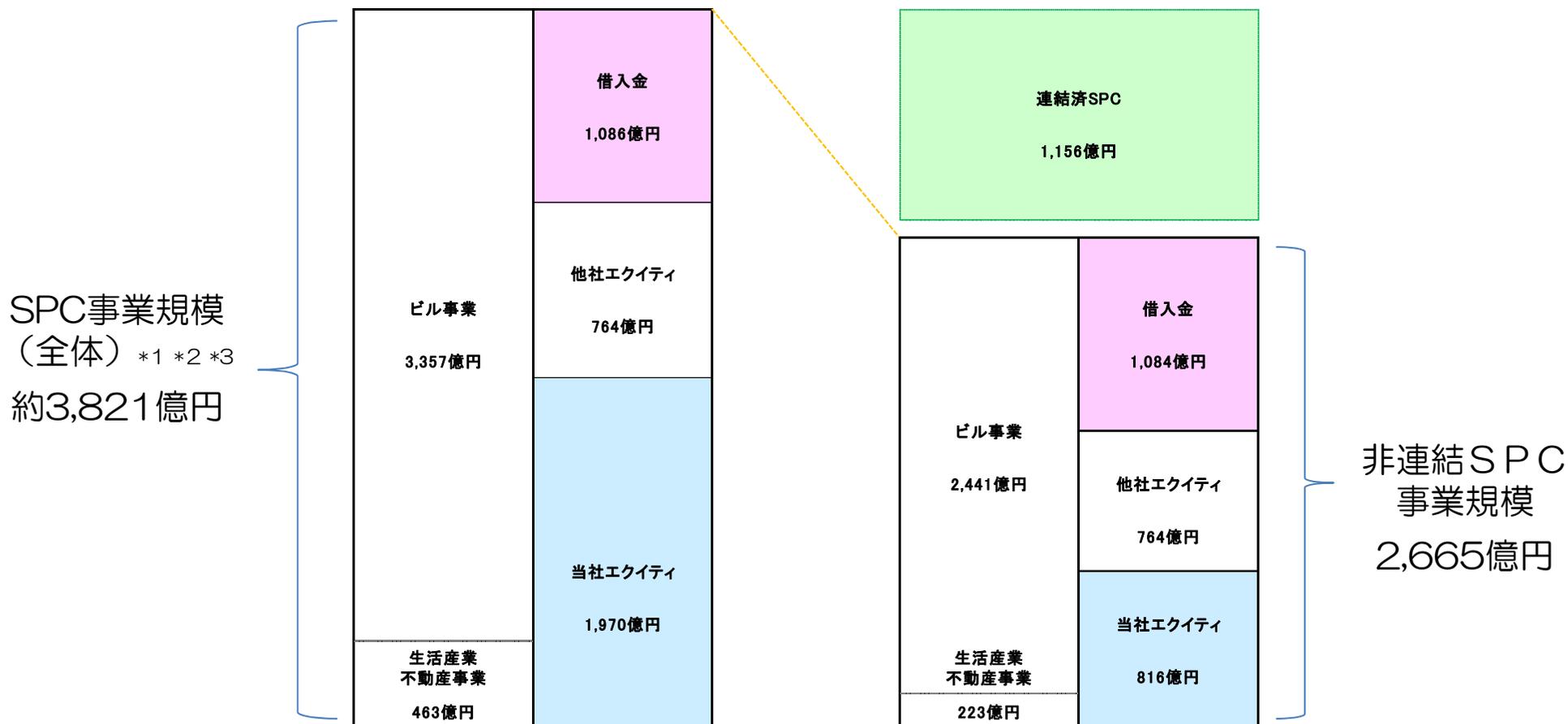


年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



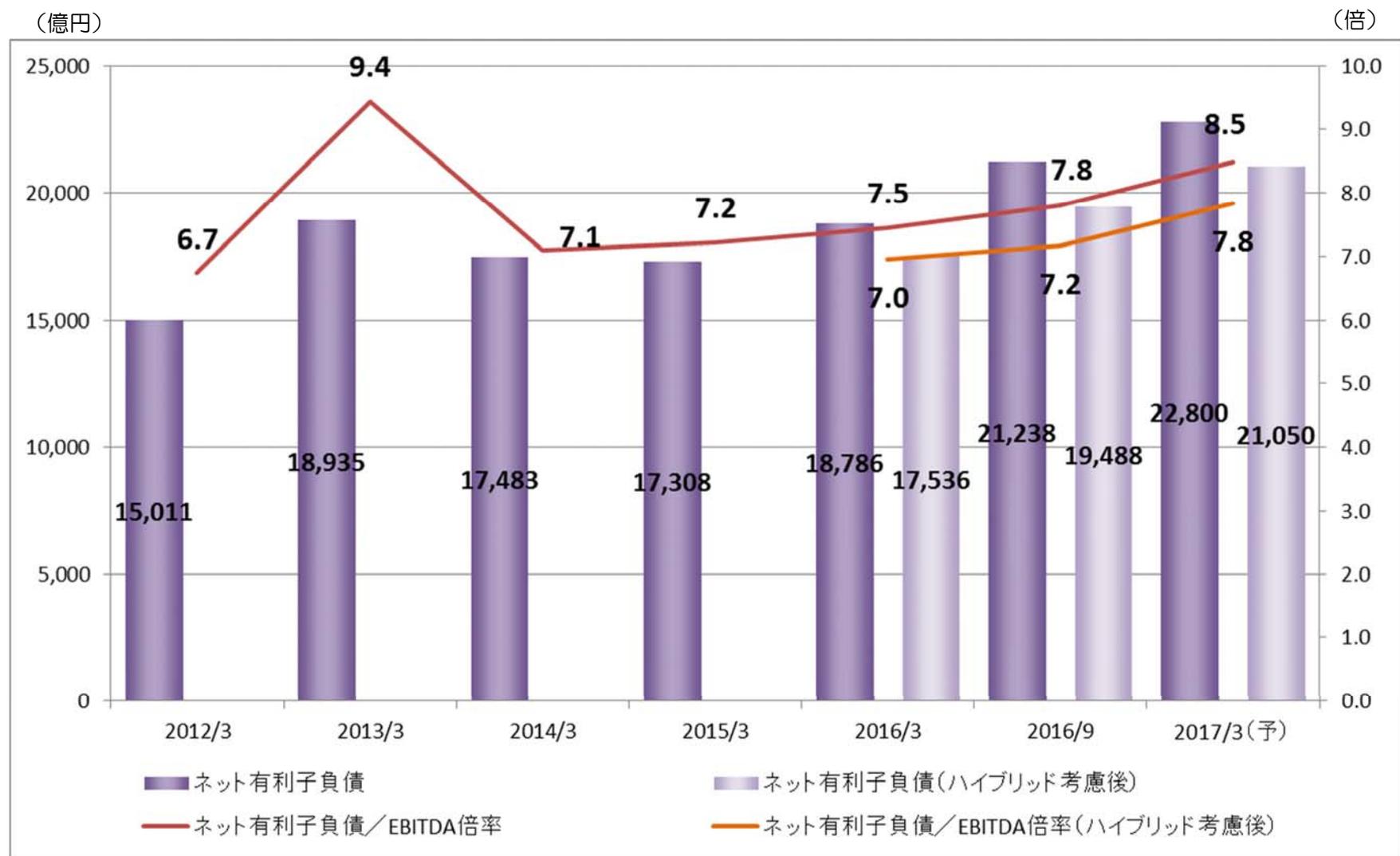
2. 投資内訳と事業規模（2016年9月末時点）

＜SPC事業規模内訳＞



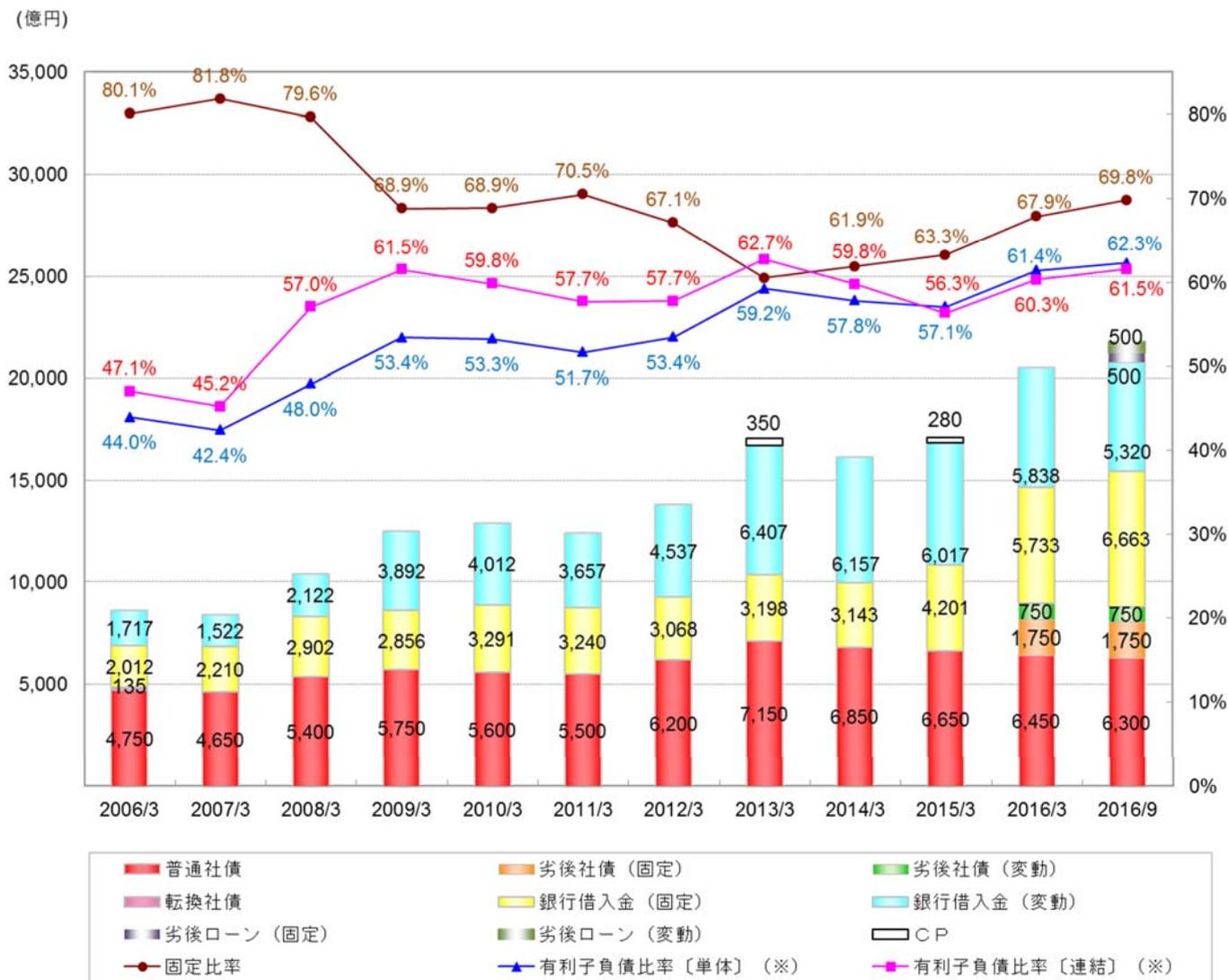
- *1 当社出資割合が20%以上のものを対象としています。
- *2 事業規模についてはSPCレベルでの『借入金+他社エクイティ+当社エクイティ』の単純合計値を便宜的に使用しています。
- *3 各セグメント別の数値はFACT BOOK を参照下さい。

3. 有利子負債残高（連結）



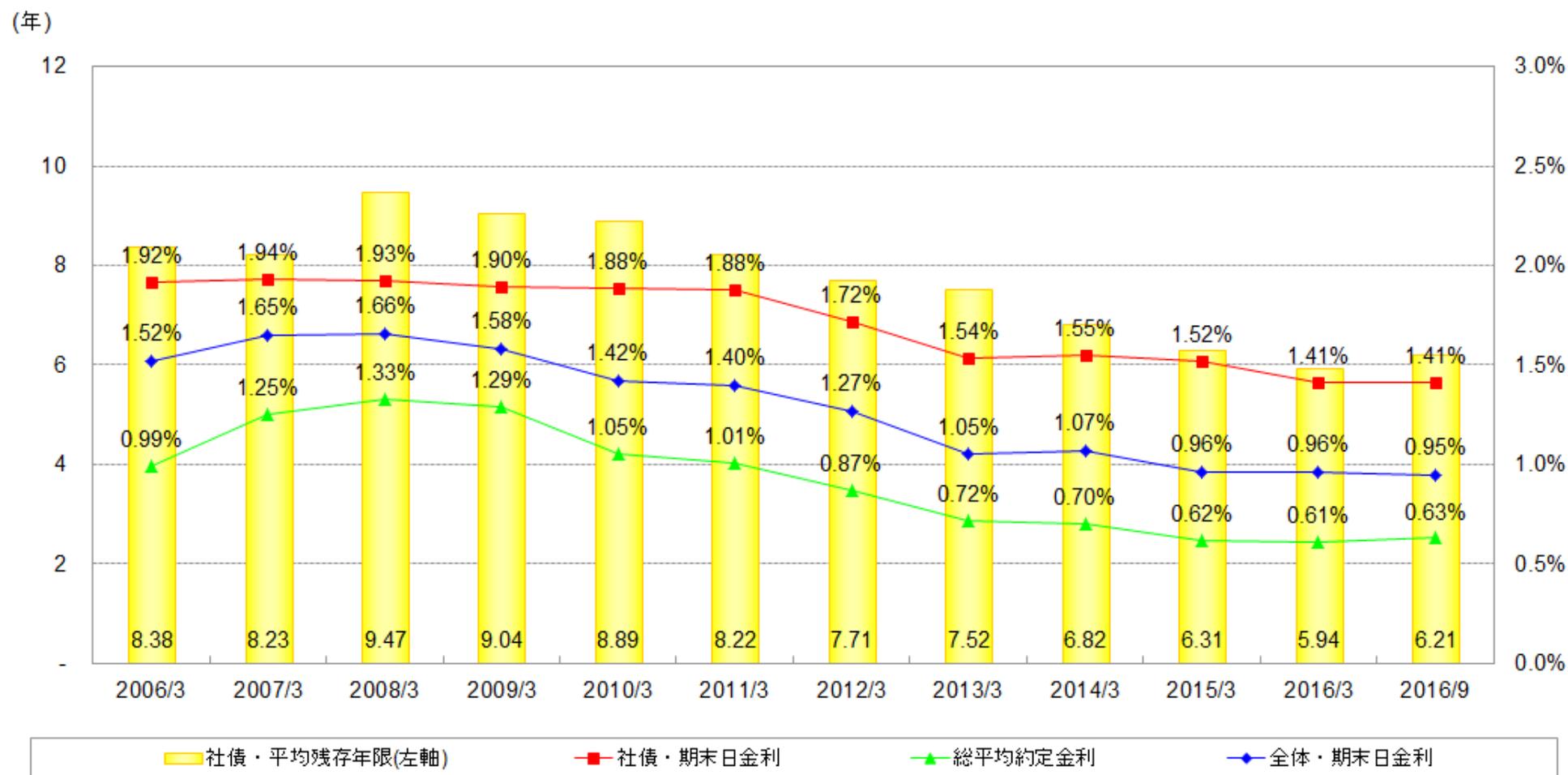
※2016/9期の倍率算定に際しては、便宜的に第2四半期のEBITDA累計実績を2倍した上で試算しています。

4. 有利子負債の状況（三菱地所・単体）



※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）



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/>