

# 決算説明資料



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。

# ■決算概要（連結）

## 1. 2017年3月期実績（前回予想比）

### ビル事業・海外事業の利益伸長等により前回予想を上回る実績

百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3 実績	2017/3 前回予想	増減
<b>営業収益</b>	<b>1,125,405</b>	<b>1,125,000</b>	<b>405</b>
ビル事業	484,238	481,000	3,238
生活産業不動産事業	88,955	89,000	△ 45
住宅事業	407,850	414,000	△ 6,150
海外事業	66,556	65,000	1,556
投資マネジメント事業	21,323	21,000	323
設計監理事業	19,309	19,000	309
ホテル事業	33,512	34,000	△ 488
不動産サービス事業	24,243	24,000	243
その他の事業	4,237	4,000	237
消去	△ 24,820	△ 26,000	1,180
<b>営業利益</b>	<b>192,495</b>	<b>185,000</b>	<b>7,495</b>
ビル事業	133,570	128,000	5,570
生活産業不動産事業	25,807	25,000	807
住宅事業	19,253	22,000	△ 2,747
海外事業	26,313	24,000	2,313
投資マネジメント事業	4,520	4,000	520
設計監理事業	445	500	△ 55
ホテル事業	1,932	2,000	△ 68
不動産サービス事業	2,157	1,500	657
その他の事業	289	0	289
全社・消去	△ 21,793	△ 22,000	207

百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3 実績	2017/3 前回予想	増減
営業外収益	9,380	10,000	△ 620
営業外費用	32,024	33,000	△ 976
<b>経常利益</b>	<b>169,851</b>	<b>162,000</b>	<b>7,851</b>
<b>特別利益</b>	<b>16,484</b>	<b>19,000</b>	<b>△ 2,516</b>
投資有価証券売却益	1,013	4,000	△ 2,987
負ののれん発生益	13,505	13,000	505
受取和解金	1,966	2,000	△ 34
<b>特別損失</b>	<b>23,455</b>	<b>16,000</b>	<b>7,455</b>
固定資産除却関連損	4,762	9,000	△ 4,238
減損損失	12,260	1,000	11,260
段階取得に係る差損	6,431	6,000	431
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>102,681</b>	<b>95,000</b>	<b>7,681</b>

<b>EBITDA</b>	<b>279,718</b>	<b>273,500</b>	<b>6,218</b>
<b>有利子負債</b>	<b>2,396,994</b>	<b>2,430,000</b>	<b>△ 33,006</b>

※前回予想は2017年2月6日に公表しております。

# ■決算概要（連結）

## 2. 2017年3月期実績（前年実績比）

### ビル事業の利益伸長等により前年同期比で増収増益

百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3 実績	2016/3 実績	増減
<b>営業収益</b>	<b>1,125,405</b>	<b>1,009,408</b>	<b>115,997</b>
ビル事業	484,238	422,349	61,888
生活産業不動産事業	88,955	86,569	2,386
住宅事業	407,850	345,226	62,624
海外事業	66,556	75,956	△ 9,399
投資マネジメント事業	21,323	24,994	△ 3,671
設計監理事業	19,309	21,279	△ 1,970
ホテル事業	33,512	33,089	422
不動産サービス事業	24,243	19,815	4,427
その他の事業	4,237	3,882	355
消去	△ 24,820	△ 23,754	△ 1,066
<b>営業利益</b>	<b>192,495</b>	<b>166,199</b>	<b>26,296</b>
ビル事業	133,570	108,940	24,629
生活産業不動産事業	25,807	25,842	△ 35
住宅事業	19,253	18,035	1,218
海外事業	26,313	19,421	6,892
投資マネジメント事業	4,520	5,082	△ 561
設計監理事業	445	1,754	△ 1,309
ホテル事業	1,932	1,490	442
不動産サービス事業	2,157	602	1,554
その他の事業	289	△ 37	326
全社・消去	△ 21,793	△ 14,933	△ 6,859

百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3 実績	2016/3 実績	増減
営業外収益	9,380	10,949	△ 1,569
営業外費用	32,024	32,296	△ 272
<b>経常利益</b>	<b>169,851</b>	<b>144,851</b>	<b>25,000</b>
<b>特別利益</b>	<b>16,484</b>	<b>19,421</b>	<b>△ 2,937</b>
固定資産売却益	-	2,709	△ 2,709
投資有価証券売却益	1,013	11,350	△ 10,337
負ののれん発生益	13,505	-	13,505
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
受取和解金	1,966	-	1,966
<b>特別損失</b>	<b>23,455</b>	<b>22,423</b>	<b>1,031</b>
固定資産除却関連損	4,762	4,223	539
減損損失	12,260	2,561	9,698
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
段階取得に係る差損	6,431	-	6,431
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>102,681</b>	<b>83,426</b>	<b>19,254</b>

<b>EBITDA</b>	<b>279,718</b>	<b>252,034</b>	<b>27,684</b>
<b>有利子負債</b>	<b>2,396,994</b>	<b>2,291,038</b>	<b>105,956</b>

# ■決算概要（連結）

## 2. 2018年3月期予想

### 賃貸収入・利益の増加等により増収増益の見込み

百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/3 今回予想	2017/3 実績	増減
<b>営業収益</b>	<b>1,200,000</b>	<b>1,125,405</b>	<b>74,595</b>
ビル事業	497,000	484,238	12,762
生活産業不動産事業	105,000	88,955	16,045
住宅事業	423,000	407,850	15,150
海外事業	95,000	66,556	28,444
投資マネジメント事業	20,000	21,323	△ 1,323
設計監理事業	19,000	19,309	△ 309
ホテル事業	34,000	33,512	488
不動産サービス事業	25,000	24,243	757
その他の事業	4,000	4,237	△ 237
消去	△ 22,000	△ 24,820	2,820
<b>営業利益</b>	<b>195,000</b>	<b>192,495</b>	<b>2,505</b>
ビル事業	140,000	133,570	6,430
生活産業不動産事業	26,000	25,807	193
住宅事業	20,000	19,253	747
海外事業	23,000	26,313	△ 3,313
投資マネジメント事業	3,000	4,520	△ 1,520
設計監理事業	500	445	55
ホテル事業	1,500	1,932	△ 432
不動産サービス事業	1,500	2,157	△ 657
その他の事業	0	289	△ 289
全社・消去	△ 20,500	△ 21,793	1,293

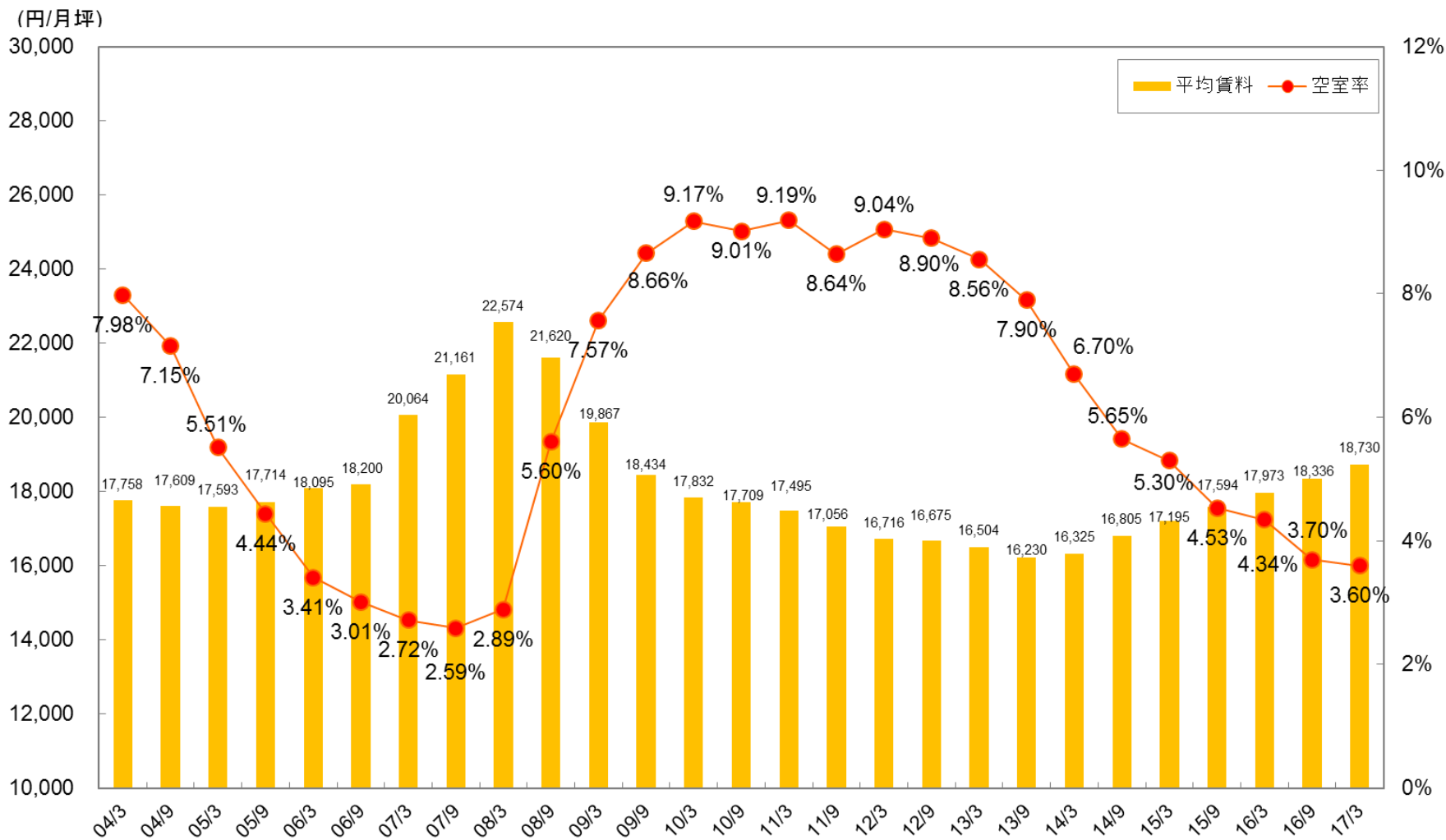
百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/3 今回予想	2017/3 実績	増減
営業外収益	8,000	9,380	△ 1,380
営業外費用	32,000	32,024	△ 24
<b>経常利益</b>	<b>171,000</b>	<b>169,851</b>	<b>1,149</b>
<b>特別利益</b>	<b>9,000</b>	<b>16,484</b>	<b>△ 7,484</b>
固定資産売却益	6,000	-	6,000
投資有価証券売却益	2,000	1,013	987
負ののれん発生益	-	13,505	△ 13,505
受取和解金	-	1,966	△ 1,966
その他特別利益	1,000	-	1,000
<b>特別損失</b>	<b>5,000</b>	<b>23,455</b>	<b>△ 18,455</b>
固定資産除却関連損	5,000	4,762	238
減損損失	-	12,260	△ 12,260
段階取得に係る差損	-	6,431	△ 6,431
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>108,000</b>	<b>102,681</b>	<b>5,319</b>

<b>EBITDA</b>	<b>282,500</b>	<b>279,718</b>	<b>2,782</b>
<b>有利子負債</b>	<b>2,555,000</b>	<b>2,396,994</b>	<b>158,006</b>

# 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

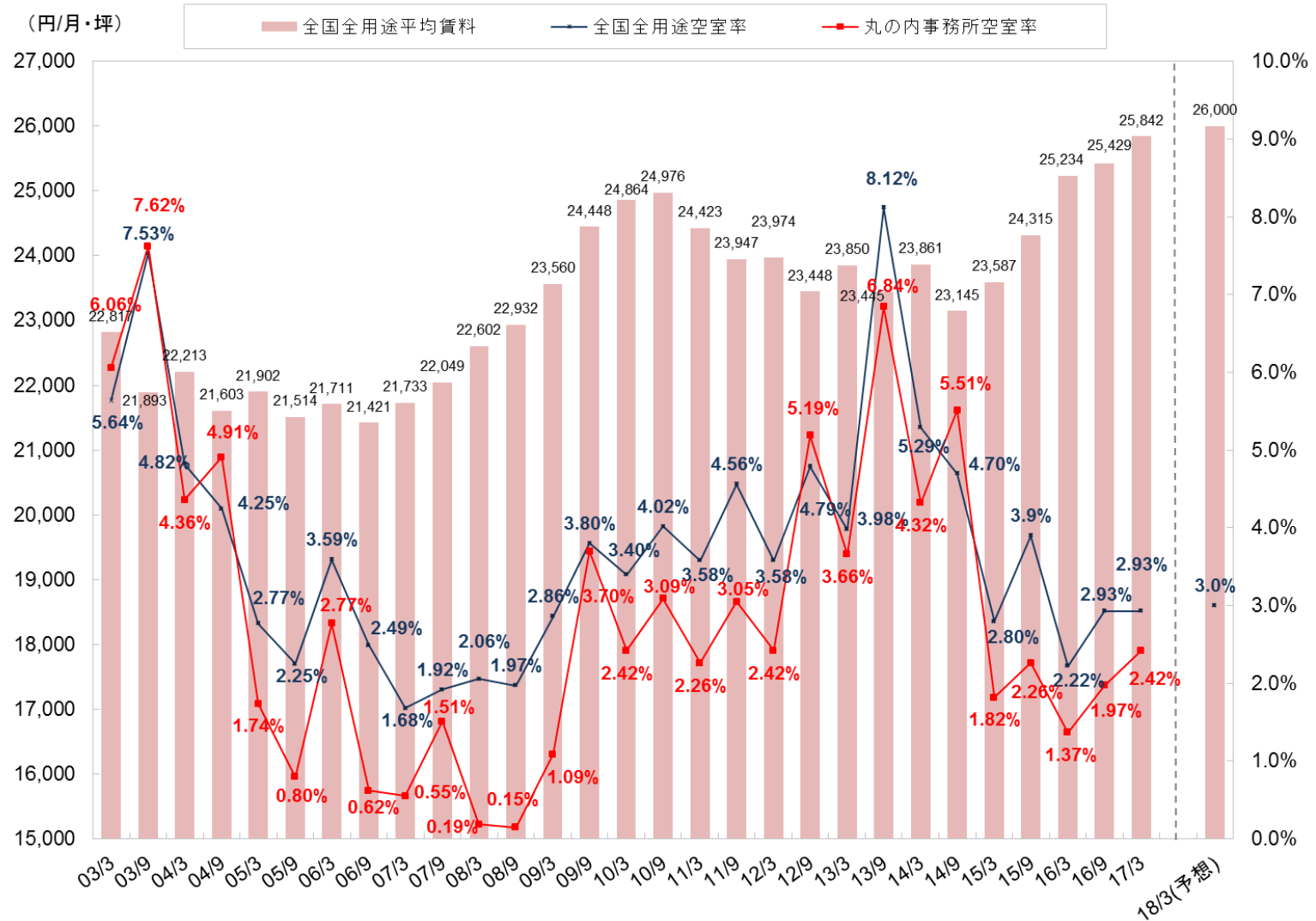


(出典: 三鬼商事)



## 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（単体）の売上高内訳

## 新築ビルの稼働により大幅増収

【2017/3期 ビル事業（単体） 売上高内訳 】 (億円)

	2016/3 (実績)	2017/3 (3Q時予想)	2017/3 (実績)	2018/3 (予想)
ビル事業(単体)売上高	3,352	3,607	3,650	4,157
対前期増減	+ 80	+ 255	+ 298	+ 506
新ビル貸室料	+ 132	+ 225	+ 226	+ 83
既存ビル貸室料	△ 55	△ 45	△ 41	+ 36
共益費等付帯収入	△ 21	+ 17	+ 53	△ 61
営繕工事・資産売却他	+ 25	+ 57	+ 59	+ 448

## ■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

	2016/3 (実績)	2017/3 (3Q時予想)	2017/3 (実績)	2018/3 (予想)
売上	215,762百万円	230,000百万円	223,266百万円	267,000百万円
売上計上戸数	3,868戸	3,800戸	3,713戸	4,200戸
粗利益率	18.7%	18.0%	19.4%	18.1%
完成在庫	188戸	—	326戸	—
新規発売戸数	3,641戸	3,500戸	3,236戸	3,600戸

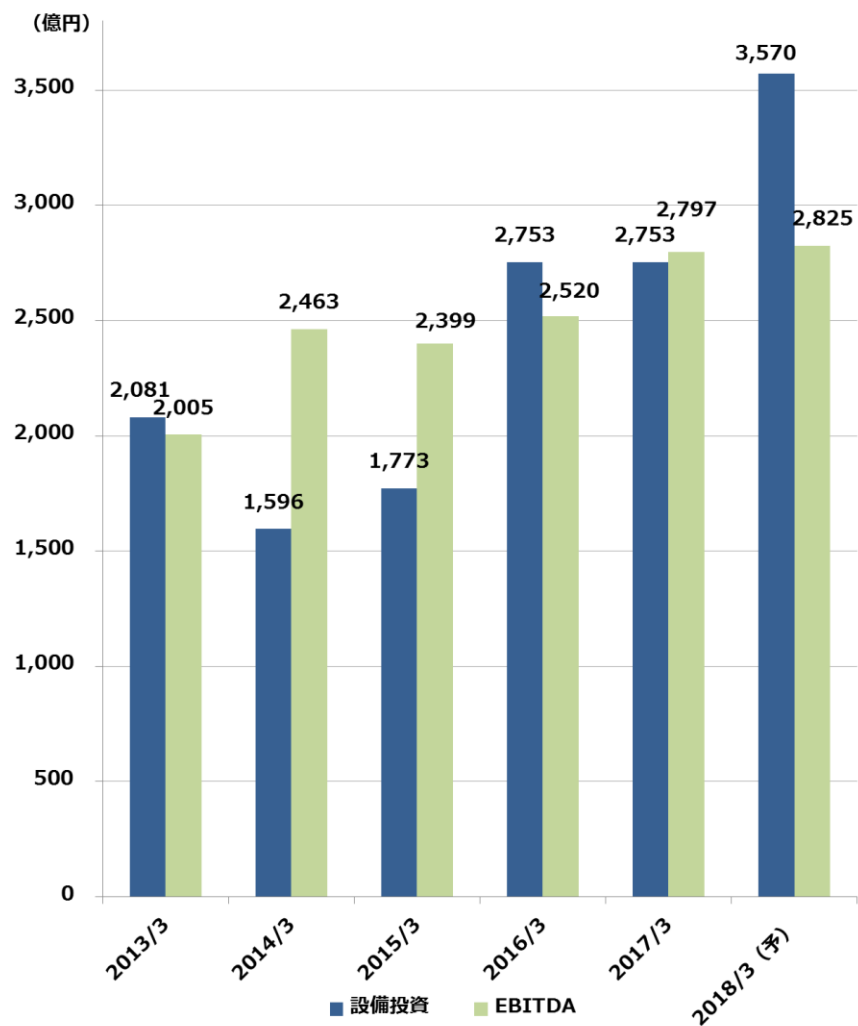


# 1. 経営指標・配当政策（連結）

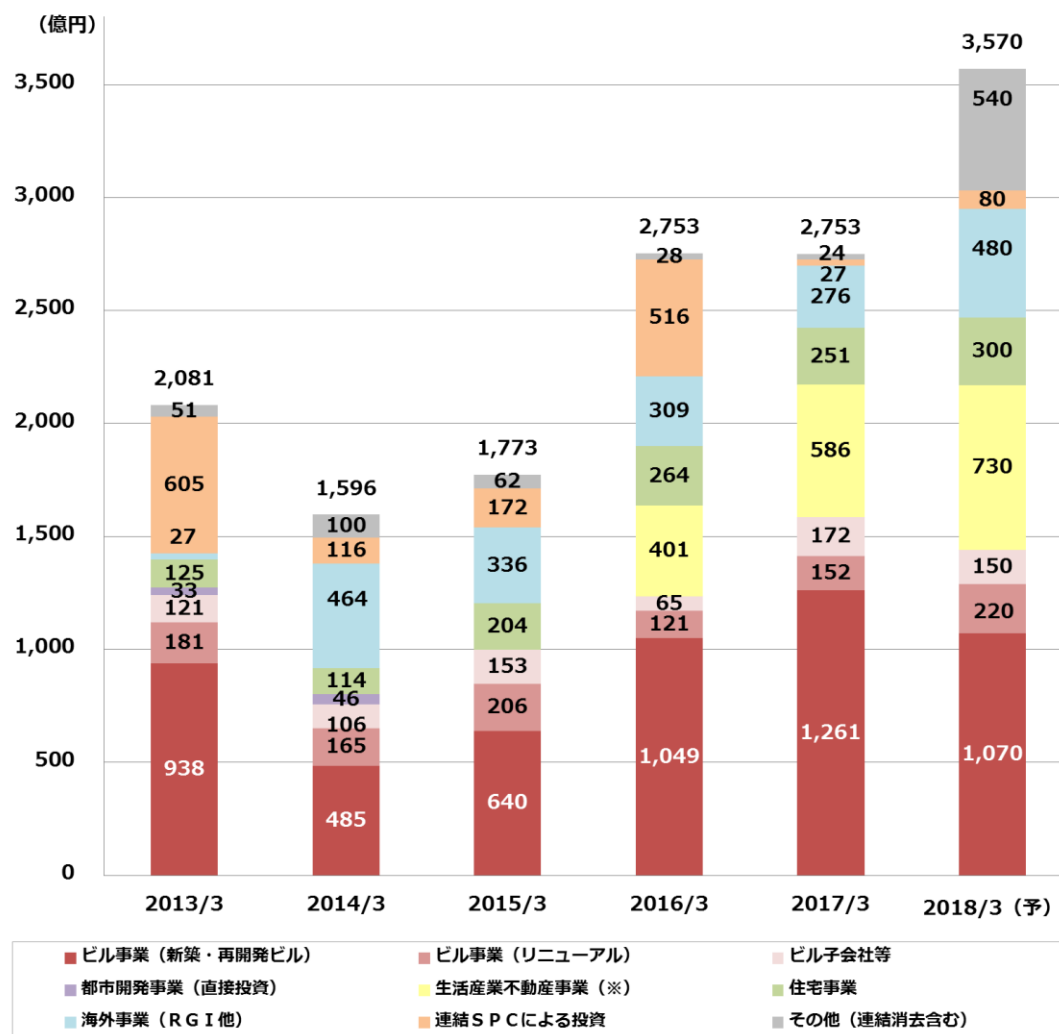
	2016/3 (実績)	2017/3 (3Q時予想)	2017/3 (実績)	2018/3 (予想)
営業利益	1,661億円	1,850億円	1,924億円	1,950億円
EBITDA (成長性指標)	2,520億円	2,735億円	2,797億円	2,825億円
EBITDA／総資産 (効率性指標：地所型ROA)	4.9%	5.1%	5.2%	5.0%
ネット有利子負債／EBITDA倍率 (健全性指標)	7.5倍	8.3倍	7.7倍	8.4倍
ネット有利子負債／EBITDA倍率 (ハイブリッド考慮後)	7.0倍	-	7.1倍	7.8倍
年間配当額	16.00円	18.00円	20.00円	20.00円
連結配当性向	26.6%	26.3%	27.0%	25.7%

## 2. 設備投資（連結）

【設備投資額／EBITDA 比較】



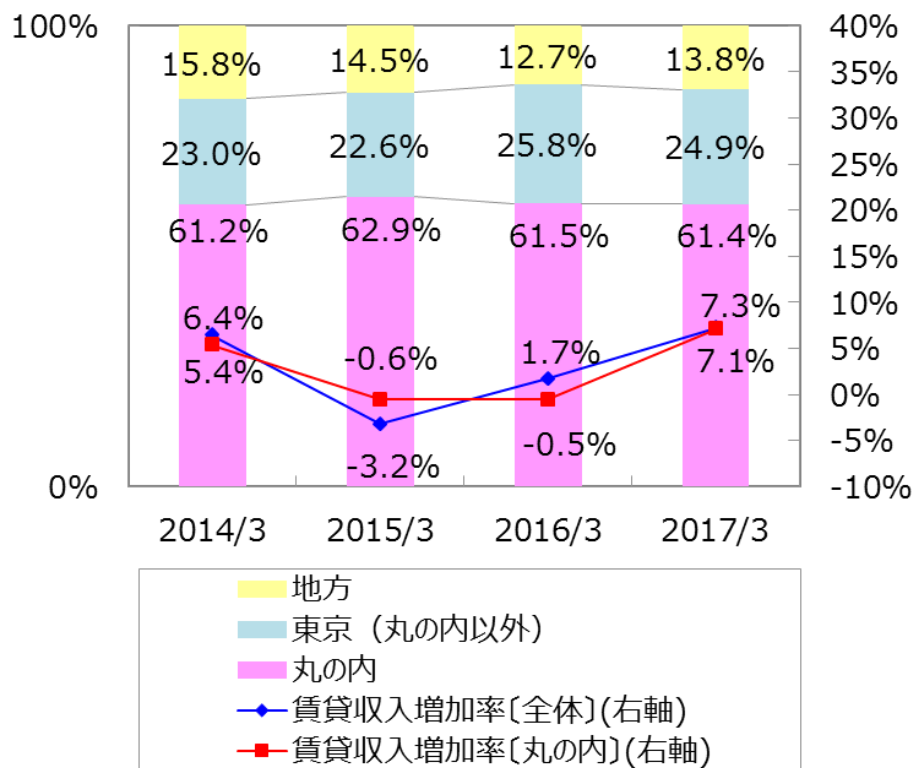
【設備投資明細】



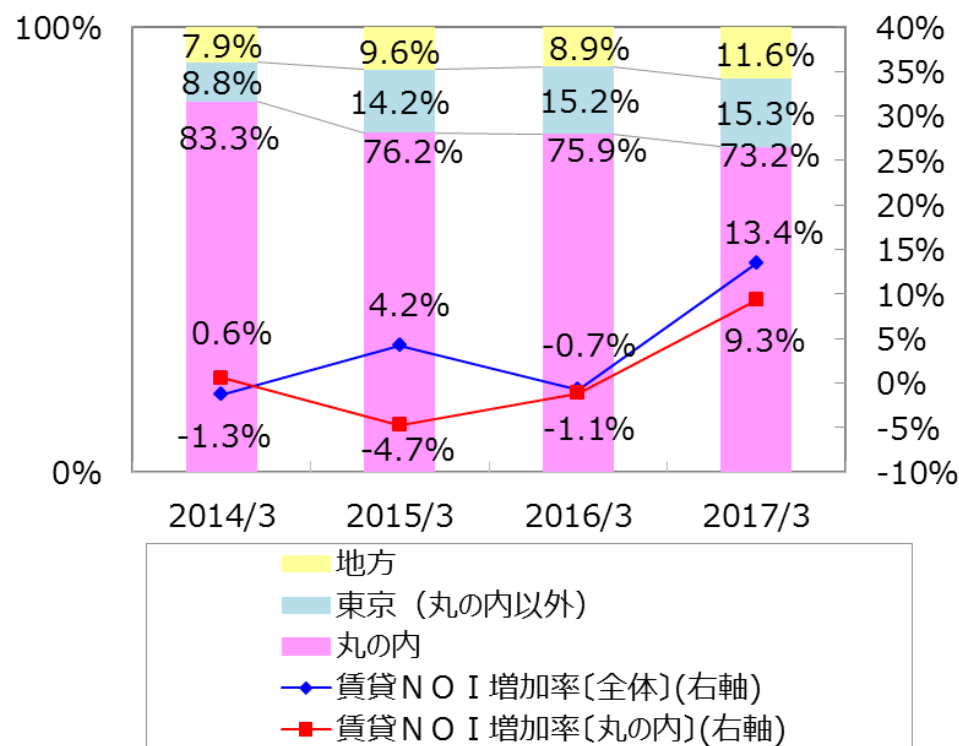
※2016/3より、三菱地所の生活産業不動産事業と、当該事業の子会社の合計額を掲載しています。

# 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

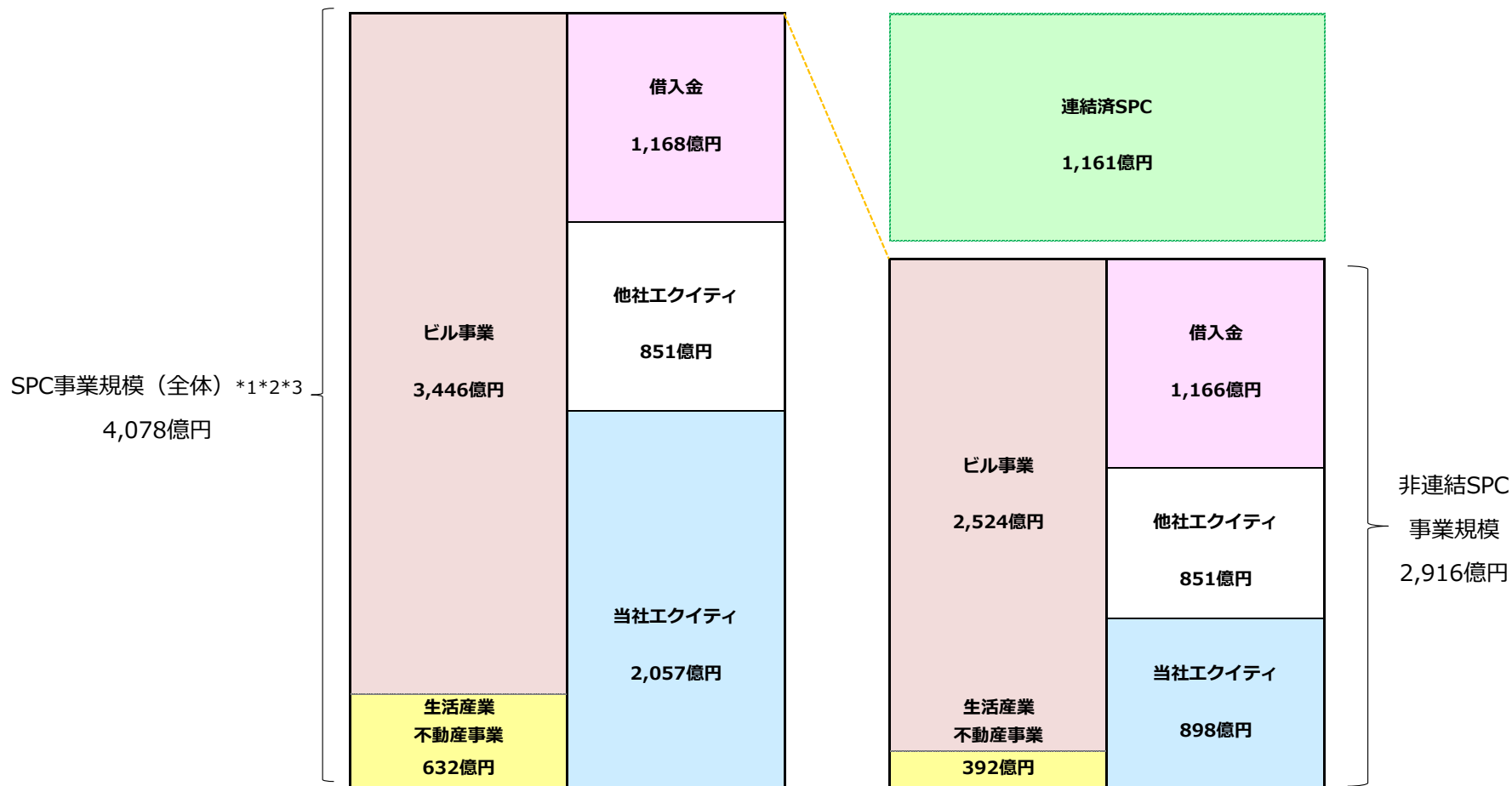


年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



## 2. 投資内訳と事業規模（2017年3月末時点）

### <SPC事業規模内訳>

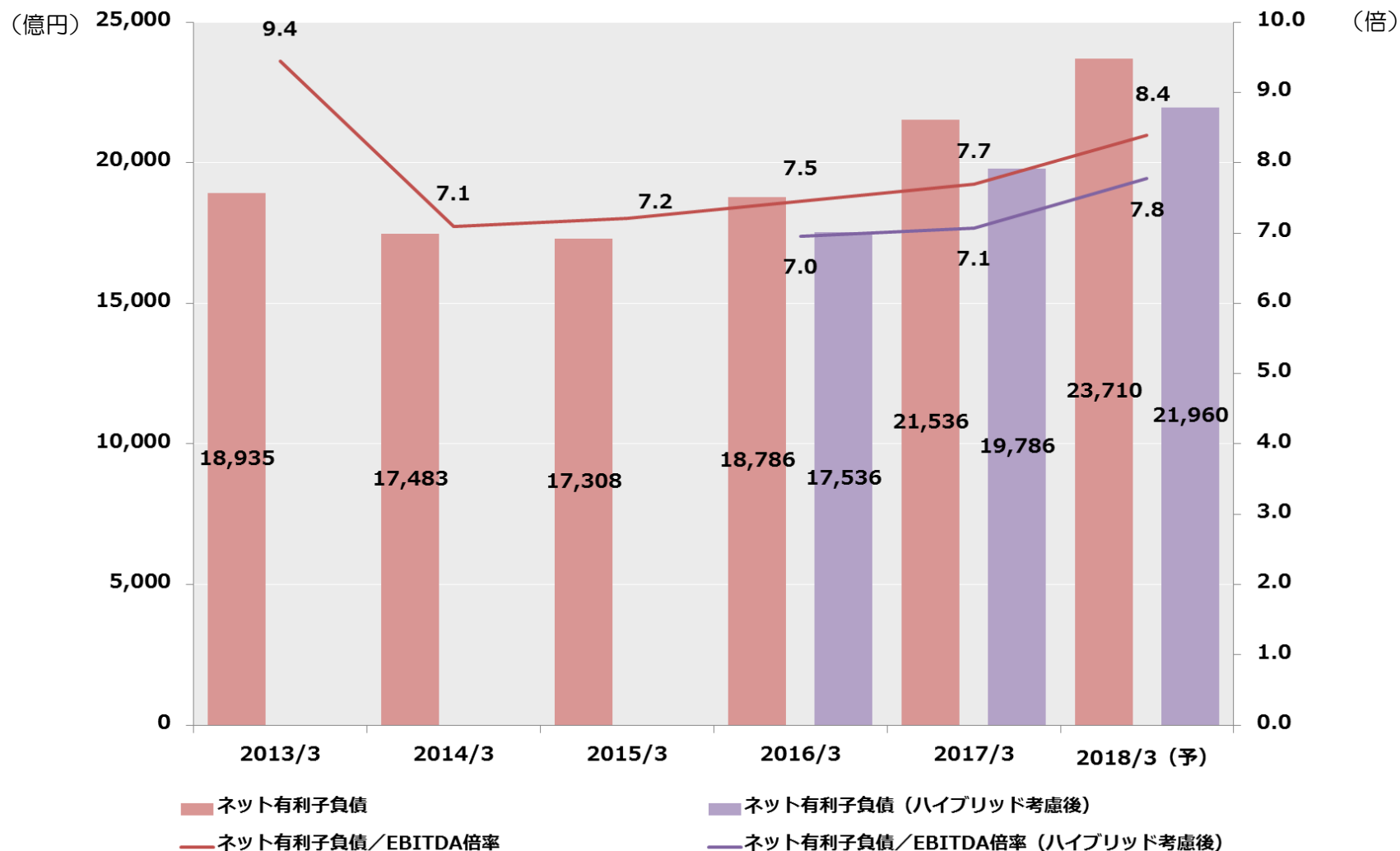


\*1 当社出資割合が20%以上のものを対象としています。

\*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。

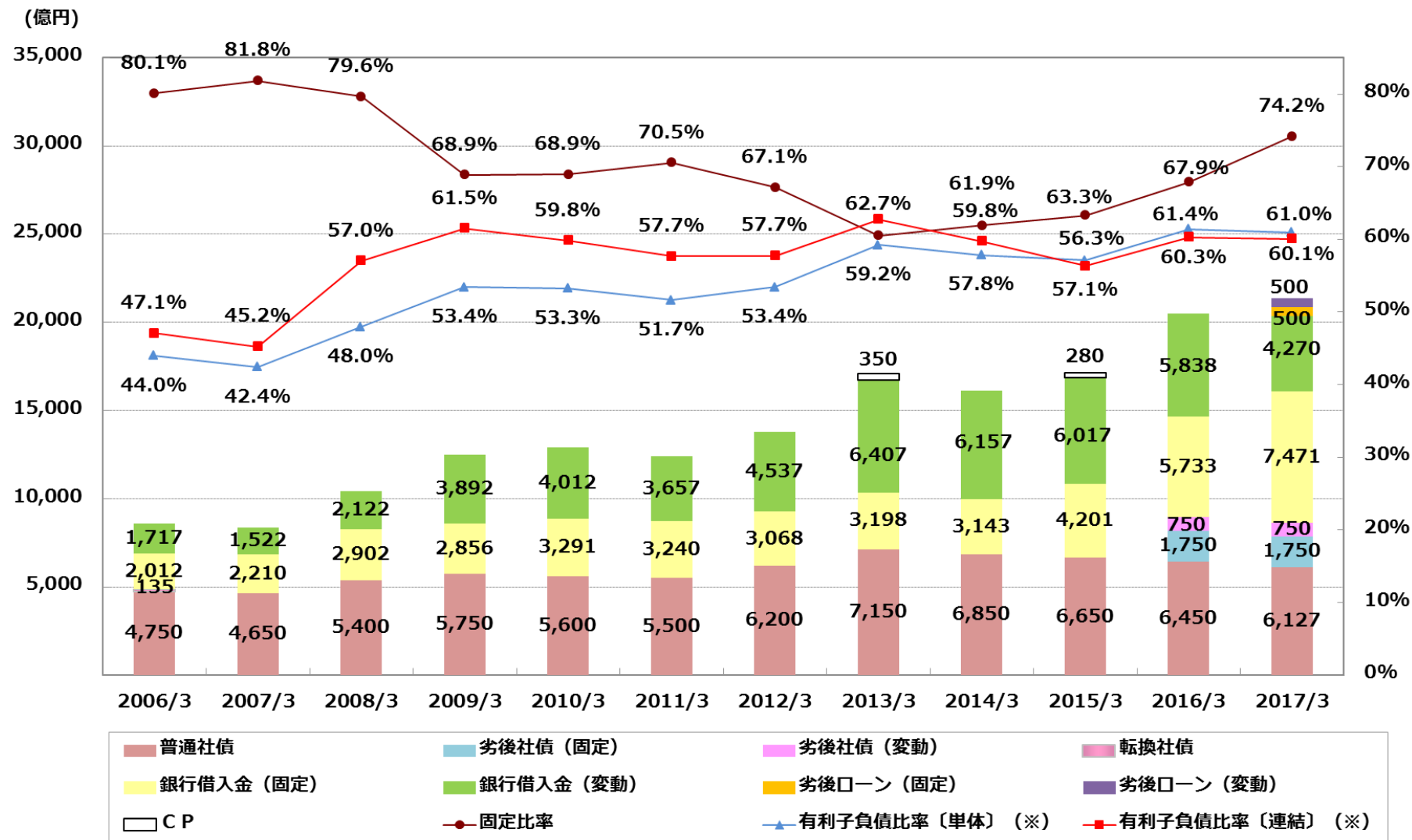
\*3 各セグメント別の数値はFACT BOOKを参照ください。

### 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。

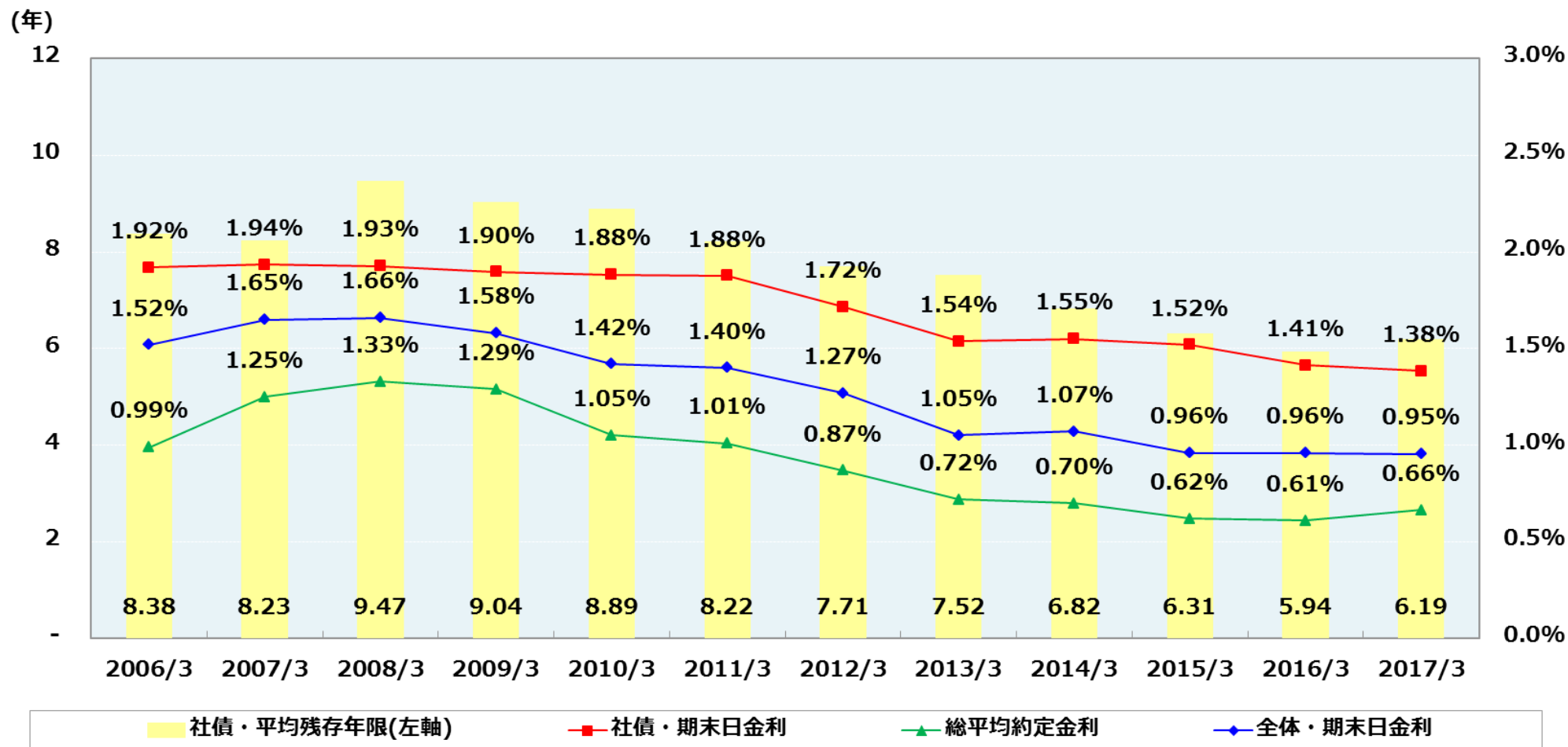
# 4. 有利子負債の状況（三菱地所・単体）



※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）



人を、想う力。街を、想う力。



*Contact Information*

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