

2018年3月期 第2四半期決算

2017年11月8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。

Copyright © Mitsubishi Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

■ 2018年3月期決算（連結）

1. 2018年3月期 2Q累計実績（前年同期比）

物件売却や分譲住宅販売時期の下期偏重により減収減益となるも、
 期初想定を上回るペースでの利益進捗

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/3 2Q実績	2017/3 2Q実績	増減
営業収益	485,838	511,753	△ 25,914
ビル事業	226,054	223,067	2,987
生活産業不動産事業	50,242	40,735	9,506
住宅事業	131,628	175,932	△ 44,304
海外事業	38,963	34,046	4,917
投資マネジメント事業	11,703	11,323	379
設計監理事業	7,000	8,378	△ 1,377
ホテル事業	16,006	16,222	△ 215
不動産サービス事業	11,418	10,714	703
その他の事業	4,569	2,138	2,431
消去	△ 11,749	△ 10,805	△ 944
営業利益	84,278	92,148	△ 7,869
ビル事業	67,962	64,104	3,857
生活産業不動産事業	14,358	11,115	3,242
住宅事業	△ 1,760	9,492	△ 11,253
海外事業	10,649	14,011	△ 3,362
投資マネジメント事業	3,056	2,906	149
設計監理事業	△ 342	△ 81	△ 261
ホテル事業	381	771	△ 390
不動産サービス事業	43	△ 100	144
その他の事業	1,079	111	968
全社・消去	△ 11,149	△ 10,184	△ 964

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/3 2Q実績	2017/3 2Q実績	増減
営業外収益	5,694	6,956	△ 1,262
営業外費用	16,011	14,829	1,181
経常利益	73,961	84,275	△ 10,313
特別利益	2,134	15,471	△ 13,336
固定資産売却益	2,134	-	2,134
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	41,729	57,514	△ 15,785

営業利益に含まれる キャピタルゲイン等 単位：百万円（十億円未満四捨五入）

合計	12,000
ビル事業	1,000
生活産業不動産事業	2,000
住宅事業	1,000
海外事業	6,000
投資マネジメント事業	1,000
その他の事業	1,000
（消去または全社）	0

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

EBITDA	128,586	136,163	△ 7,577
有利子負債	2,474,831	2,403,648	71,183

■ 2018年3月期決算（連結）

2. 本中期経営計画（18/3期～20/3期）のポイント

本中期経営計画における2つのポイント

- ① 前中期経営計画期間までの収益基盤強化の成果を利益として具現化
- ② 環境変化の加速をチャンスととらえ、2020年代の更なる成長に向けたビジネスモデル革新を推進



■ 2018年3月期決算（連結）

3. 2018年3月期予想（前回予想比）

ビル事業における想定を上回る貸付進捗や各セグメントにおけるキャピタルゲイン等の増加により、期末予想を上方修正（営業利益+5.1%、当期純利益+3.7%）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/3 今回予想	2018/3 前回予想	増減
営業収益	1,202,000	1,200,000	2,000
ビル事業	501,000	497,000	4,000
生活産業不動産事業	108,000	105,000	3,000
住宅事業	426,000	423,000	3,000
海外事業	82,000	95,000	△ 13,000
投資マネジメント事業	21,000	20,000	1,000
設計監理事業	20,000	19,000	1,000
ホテル事業	34,000	34,000	0
不動産サービス事業	25,000	25,000	0
その他の事業	7,000	4,000	3,000
消去	△ 22,000	△ 22,000	0
営業利益	205,000	195,000	10,000
ビル事業	143,000	140,000	3,000
生活産業不動産事業	30,000	26,000	4,000
住宅事業	20,000	20,000	0
海外事業	24,000	23,000	1,000
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	1,500	1,500	0
不動産サービス事業	1,500	1,500	0
その他の事業	1,000	0	1,000
全社・消去	△ 19,500	△ 20,500	1,000

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/3 今回予想	2018/3 前回予想	増減
営業外収益	9,000	8,000	1,000
営業外費用	35,000	32,000	3,000
経常利益	179,000	171,000	8,000
特別利益	13,000	9,000	4,000
固定資産売却益	9,500	6,000	3,500
投資有価証券売却益	2,000	2,000	0
その他特別利益	1,500	1,000	500
特別損失	7,000	5,000	2,000
固定資産除却関連損	7,000	5,000	2,000
親会社株主に帰属する当期純利益	112,000	108,000	4,000
EBITDA	293,000	282,500	10,500
有利子負債	2,520,000	2,555,000	△ 35,000

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

	2018/3 今回予想	2018/3 前回予想	増減
営業利益に含まれる キャピタルゲイン等			
キャピタルゲイン等	34,000	28,000	6,000
内、ビル事業	14,000	13,000	1,000

※前回予想は2017年5月10日に公表しております。

■ 2018年3月期決算（連結）

4. 通期予想上方修正の主な要因

<営業利益上方修正の主な要因>

+100億円

① 賃貸利益の増加
+40億円程度

◆ [ビル]想定を上回るペースでの貸付進捗、既存ビルの賃料増額改定の進捗(+20億円程度)

※全国全用途空室率の期末予想：3%→2.5%に改善

◆ [生活]アウトレットを中心に商業施設が好況 (+20億円程度)

② キャピタルゲイン等の増加
+60億円程度

◆ 活況なマーケットを背景に、当初計画を上回るキャピタルゲイン等を実現

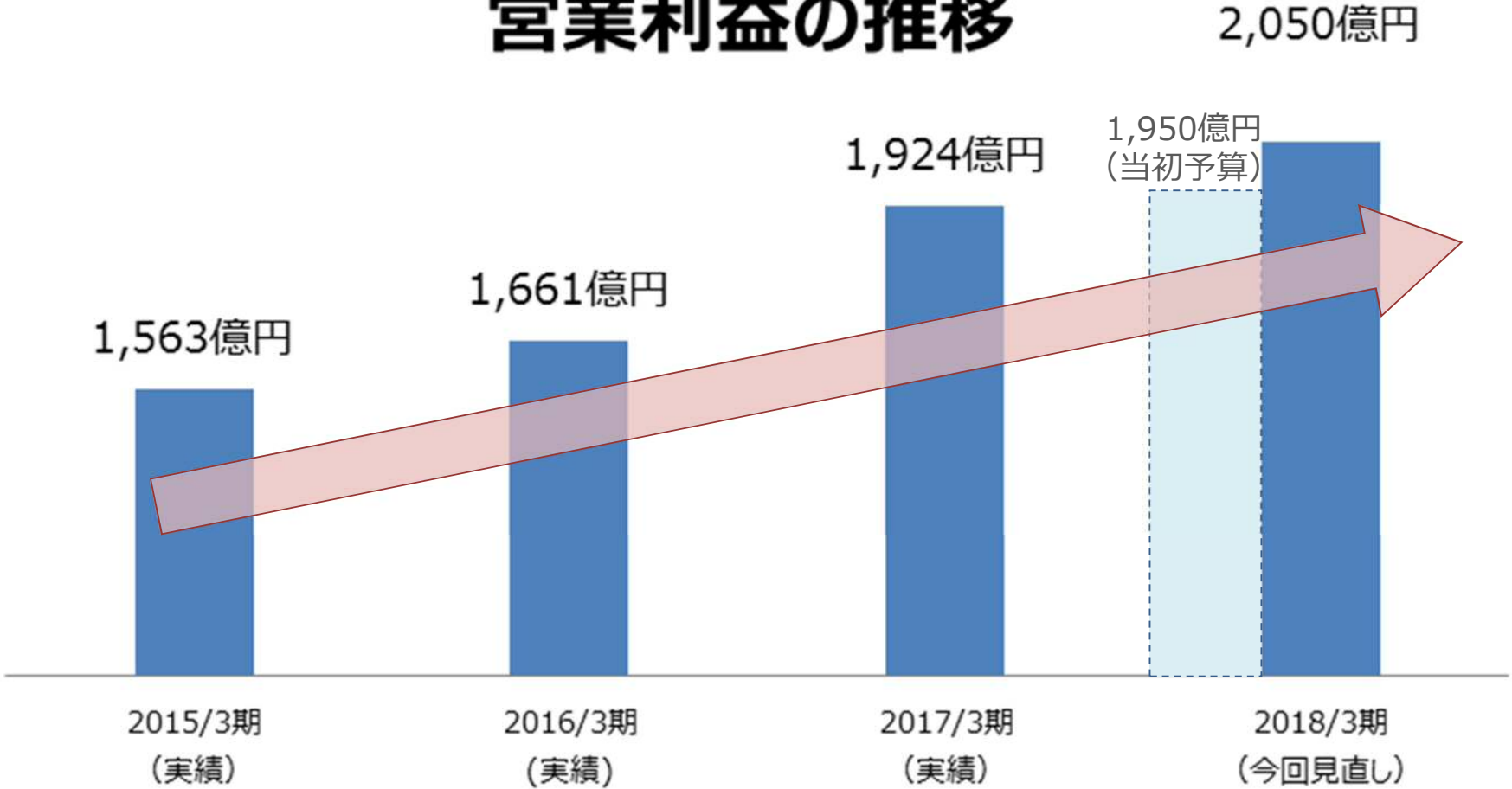
ビル事業 (+10億円程度)、他事業 (+50億円程度)

■ 2018年3月期決算（連結）

5. 当社営業利益の推移（前中計期間～今期）

中計のポイントの一つである「前中計期間の成果を利益として具現化」が
 想定より高いレベルで推移

営業利益の推移



■ 2018年3月期決算（連結）

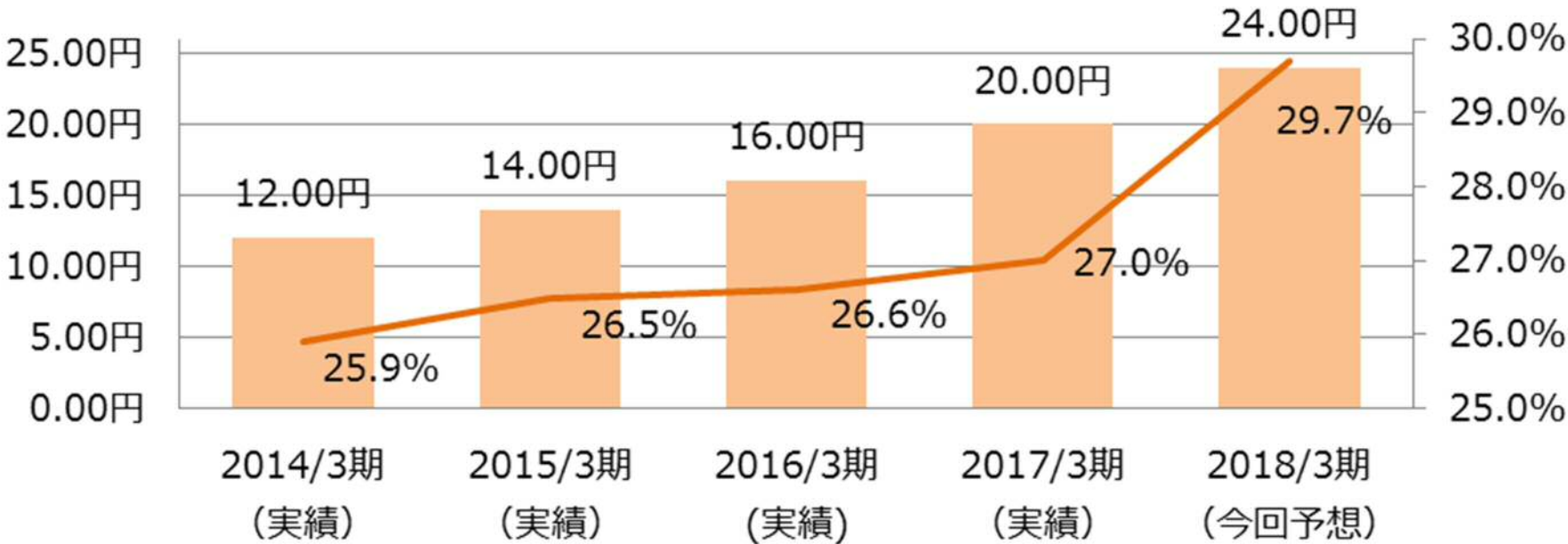
6. 今期の増配について

拡大した利益を増配により還元（過去5年で配当額は2倍に）

本中計期間における利益拡大への確信を背景に、

配当性向の上限値に近い水準の増配を決定

年間配当額および連結配当性向の推移

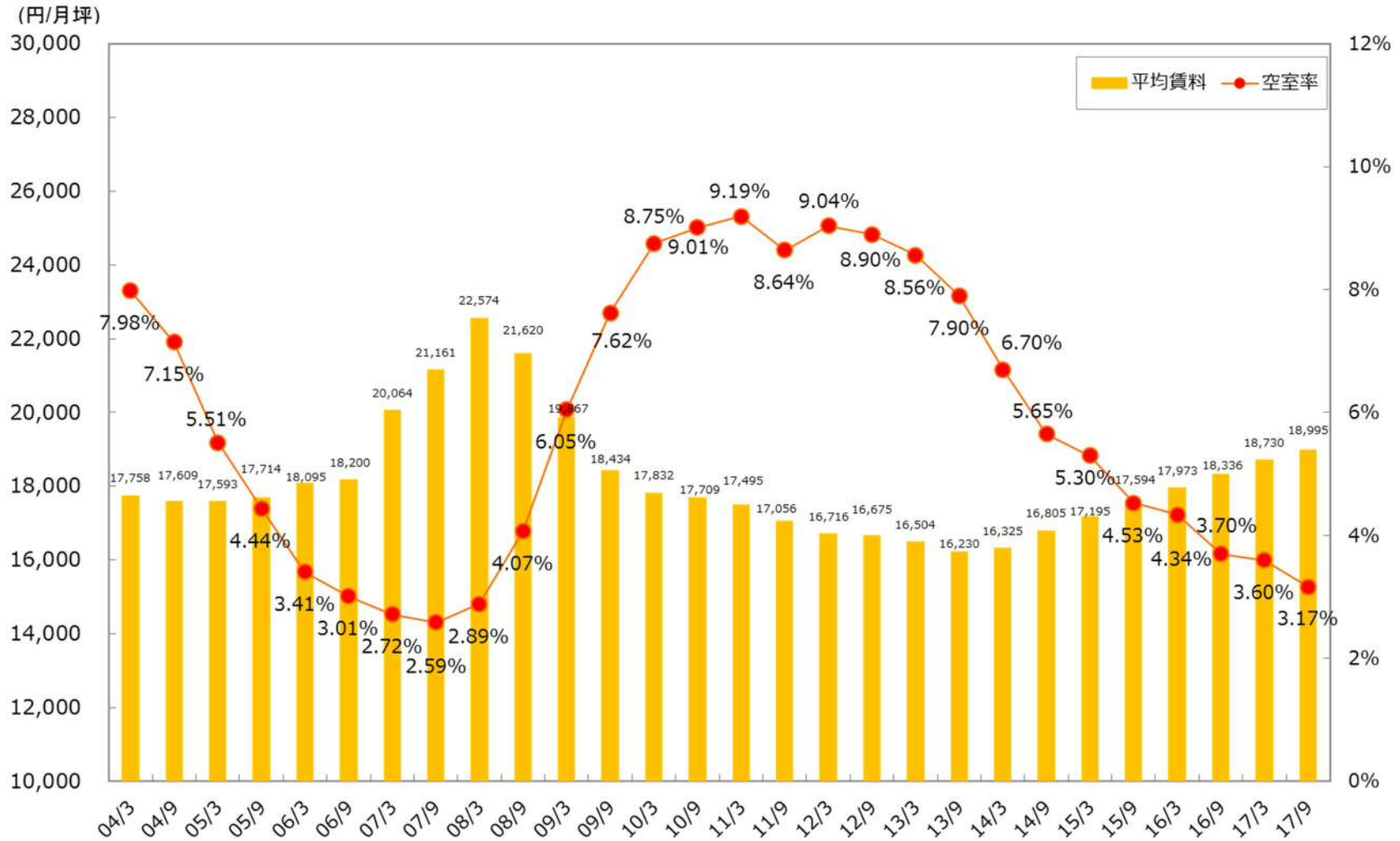


Business Review

事業レビュー

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

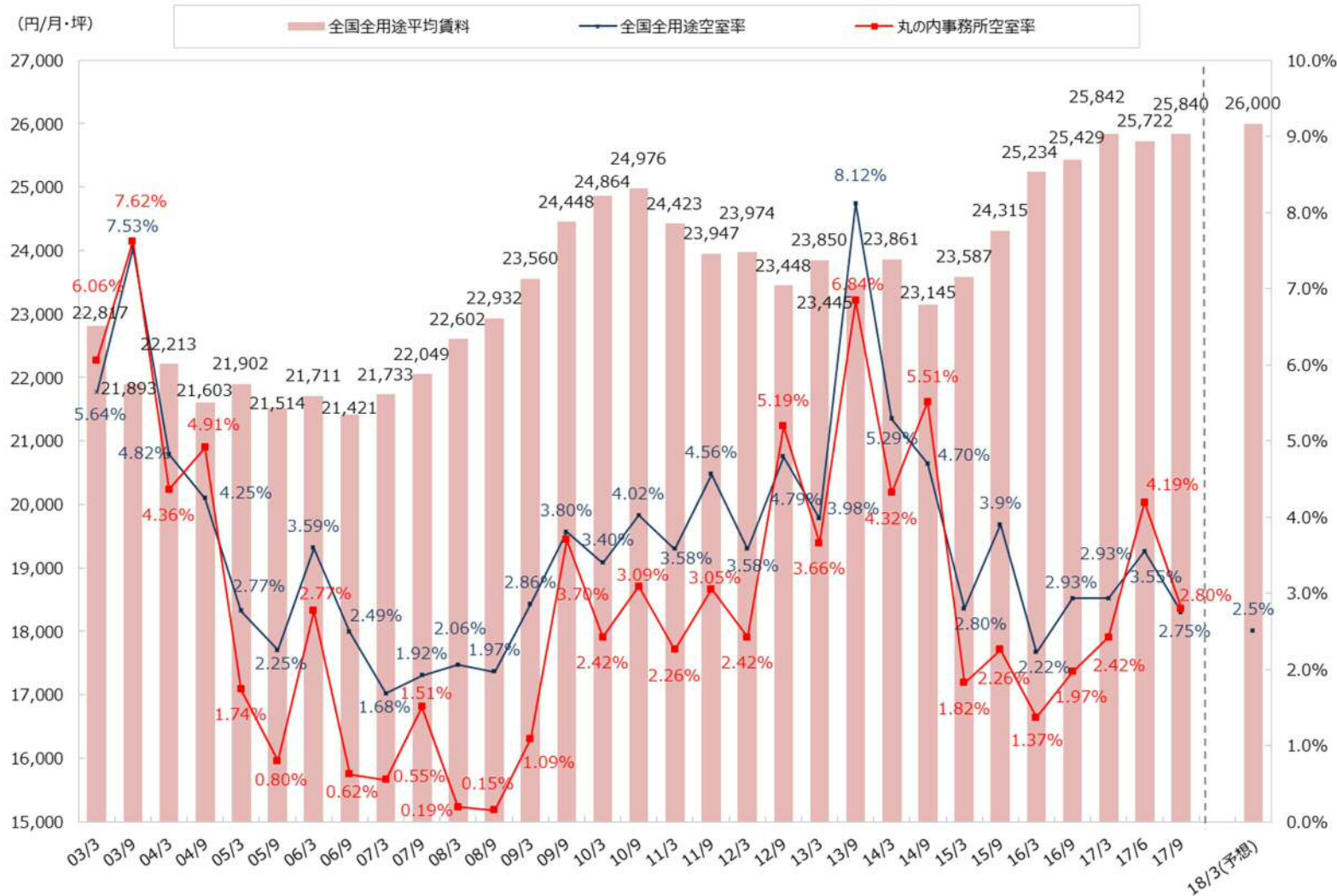


(出典：三鬼商事)

■ 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、期末に向けて平均賃料も上昇見込み



■ビル事業

3. ビル事業(単体)の売上高内訳

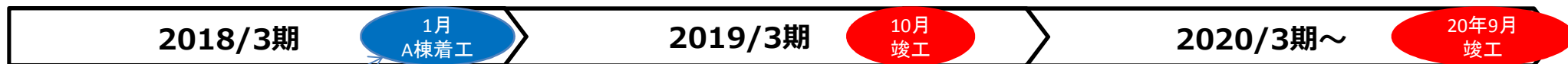
新築ビル・既存ビル共に増収

【2018年3月期2Q ビル事業(単体) 売上高内訳】

(億円)

	2016/9 (実績)	2017/9 (実績)	2017/3 (実績)	2018/3 (前回予想)	2018/3 (今回予想)
ビル事業(単体)売上高	1,825	1,840	3,650	4,157	4,197
対前期増減	+ 146	+ 15	+ 298	+ 506	+ 546
新ビル貸室料	+ 126	+ 44	+ 226	+ 83	+ 90
既存ビル貸室料	△ 23	+ 20	△ 41	+ 36	+ 54
共益費等付帯収入	△ 0	△ 15	+ 53	△ 61	△ 63
営繕工事・資産売却他	+ 44	△ 34	+ 59	+ 448	+ 465

4. 今後の丸の内の主要プロジェクト



常盤橋街区再開発プロジェクト

- 所在地 : 東京都千代田区
- 延床面積 : 約680,000㎡(全棟)
- 全体竣工 : 2027年度(予定)

丸の内二重橋ビル
((仮称) 丸の内3-2計画)

- 所在地 : 東京都千代田区
- 延床面積 : 約173,000㎡
- 竣工 : 2018年10月(予定)

(仮称) 丸の内1-3計画
(2020年度竣工予定)

三井住友銀行
本店東館

(仮称) 丸の内1-3計画

- 所在地 : 東京都千代田区
- 延床面積 : 約178,600㎡
- 竣工 : 2020年9月(予定)

5. 丸の内以外での再開発プロジェクト

6月
着工

2018/3期

5月
A棟・ホテル棟
竣工

2019/3期

2020/3期～

20年1月
竣工



(仮称) 新宿南口プロジェクト

- 所在地 : 東京都渋谷区
- 延床面積 : 約44,100㎡
- 竣工 : 2019年8月(予定)



msb Tamachi (ムスブ田町) プロジェクト

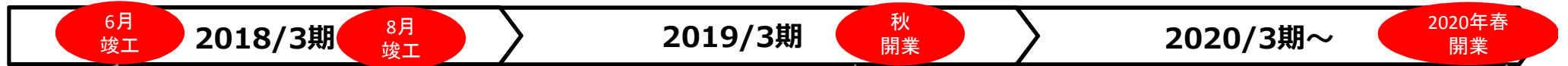
- 所在地 : 東京都港区
- 延床面積 : 約149,300㎡ ※A棟・ホテル棟
- 一部竣工 : 2018年5月 (予定) ※A棟・ホテル棟



四谷駅前再開発事業

- 所在地 : 東京都新宿区
- 延床面積 : 約139,600㎡
- 竣工 : 2020年1月(予定)

1. 主要プロジェクト



東京流通センター 物流ビルB棟

- 所在地 : 東京都大田区
- 延床面積 : 約171,300㎡
- 竣工 : 2017年6月



エムズクロス表参道

- 所在地 : 東京都渋谷区
- 延床面積 : 約1,400㎡
- 竣工 : 2017年8月



マークイズ 福岡ももち

- 所在地 : 福岡県福岡市
- 延床面積 : 約125,000㎡
- 店舗面積 : 約48,000㎡
- 開業 : 2018年秋 (予定)



御殿場プレミアム・アウトレット 第4期増床計画

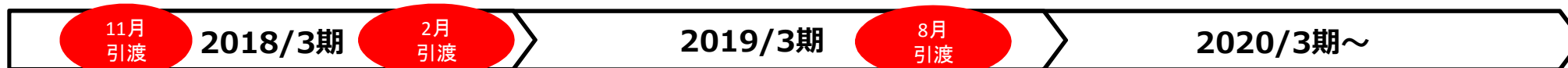
- 所在地 : 静岡県御殿場市
- 店舗面積 : 約60,000㎡ } 施設全体 (第1~4期)
- 店舗数 : 約300店舗
- 開業 : 2020年春 (予定)

1. 分譲マンションの売上比率と粗利益率、完成在庫数等の推移

今期は下期に大型タワーマンション2棟の売上計上を予定

	2016/3 (実績)	2017/3 (実績)	2018/3-2Q (実績)	2018/3 (予想)
売上	215,762百万円	223,266百万円	56,082百万円	267,000百万円
売上計上戸数	3,868戸	3,713戸	799戸	4,200戸
粗利益率	18.7%	19.4%	16.5%	18.1%
完成在庫	188戸	326戸	271戸	-
新規発売戸数	3,641戸	3,236戸	1,715戸	3,600戸

2. 主要プロジェクト



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



ザ・パークハウス 中之島タワー

- 所在地 : 大阪府大阪市北区
- 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 白金二丁目タワー

- 所在地 : 東京都港区
- 住戸数 : 172戸
- 住戸面積 : 56.23㎡~185.28㎡
- 引渡 : 2018年8月(予定)

■ 住宅事業

3. その他

■ 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

ザ・パークハビオ 目黒

- 所在地 : 東京都目黒区
- 住戸数 : 104戸
- 住戸面積 : 25.05㎡~55.11㎡
- 竣工 : 2017年5月



■ 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

The ParkOne's

ザ・パークワンス 千代田佐久間町

- 所在地 : 東京都千代田区
- 住戸数 : 27戸
- 住戸面積 : 25.10㎡~50.22㎡
- 引渡 : 2018年3月(予定)



■ 建替え・再開発

築年数の経過に伴う建物の老朽化や
耐震性能等の諸問題へ対応

(仮称) メゾン三田建替計画

- 所在地 : 東京都港区
- 住戸数 : 115戸
- 住戸面積 : 約46㎡~約107㎡
- 竣工 : 2020年12月(予定)



1. 主要プロジェクト



8 Finsbury Circus

- 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



Daswin Project

- 所在地 : インドネシア・ジャカルタ
- 貸付有効面積 : 約69,600㎡
- 竣工 : 2020年内



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
- 貸付有効面積 : 約195,000㎡
- 改修工事完了 : 2019年末 (予定)

投資・財務指標

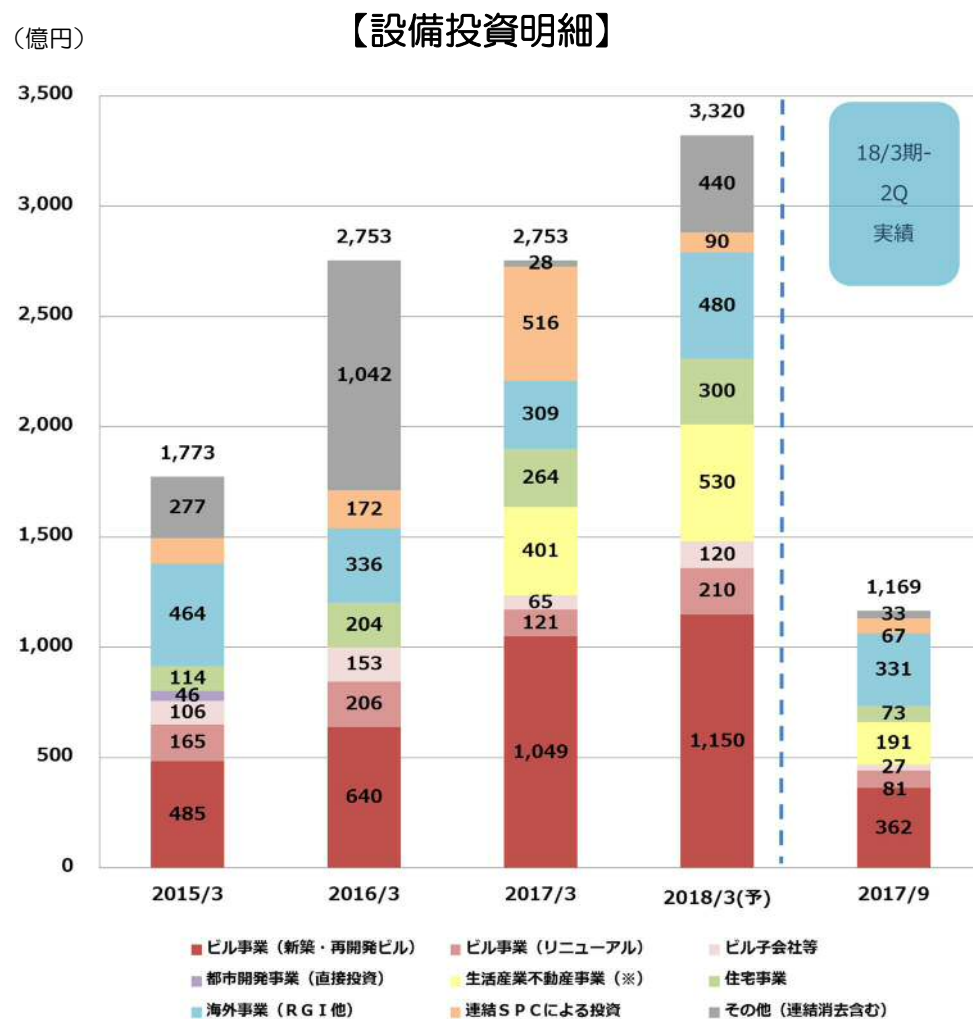
■ 投資・財務指標
1. 経営指標・配当政策（連結）

	2016/3 (実績)	2017/3 (実績)	2018/3 (前回予想*)	2018/3 (今回予想)	(参考) 中計目標
営業利益 (成長性指標)	1,661億円	1,661億円	1,950億円	2,050億円	2,200億円
営業利益／総資産(ROA) (効率性指標)	3.3%	3.6%	3.5%	3.6%	3.5%程度
ネット有利子負債／EBITDA 倍率 (健全性指標)	7.5倍	7.7倍	8.4倍	8.0倍	8倍台半ば
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	7.4倍	8倍程度
年間配当額	16.00円	20.00円	20.00円	24.00円	—
連結配当性向	26.6%	27.0%	25.7%	29.7%	—

*前回予想は、2017年5月10日に公表しています。

■ 投資・財務指標

2. 設備投資 (連結)



※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。

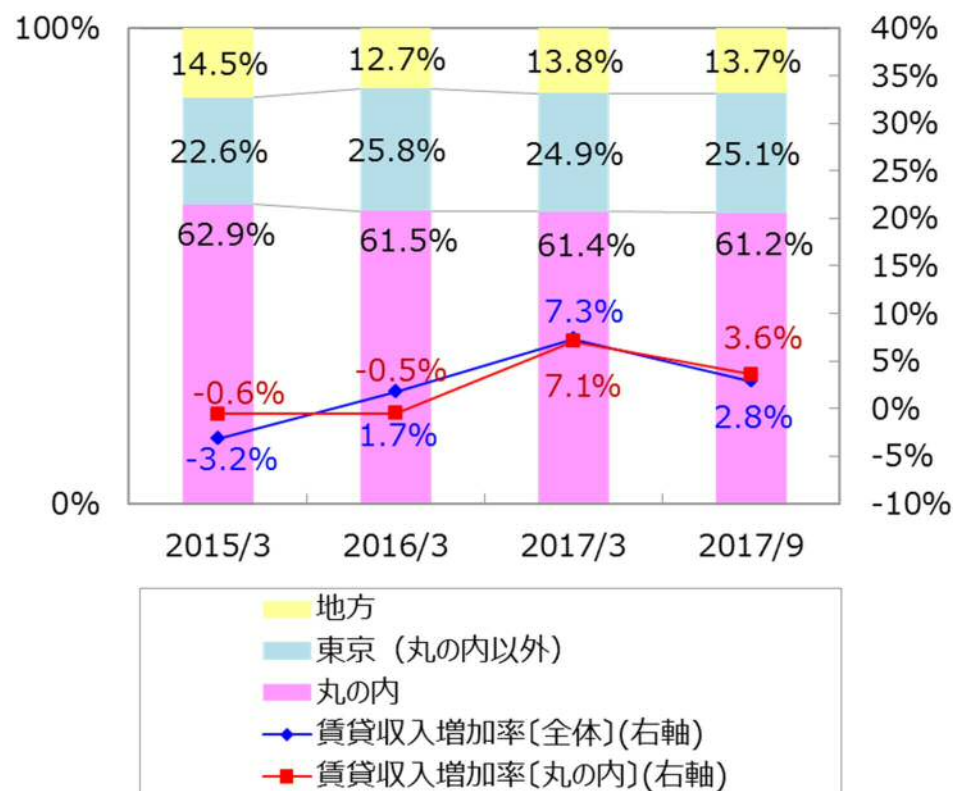


Appendix

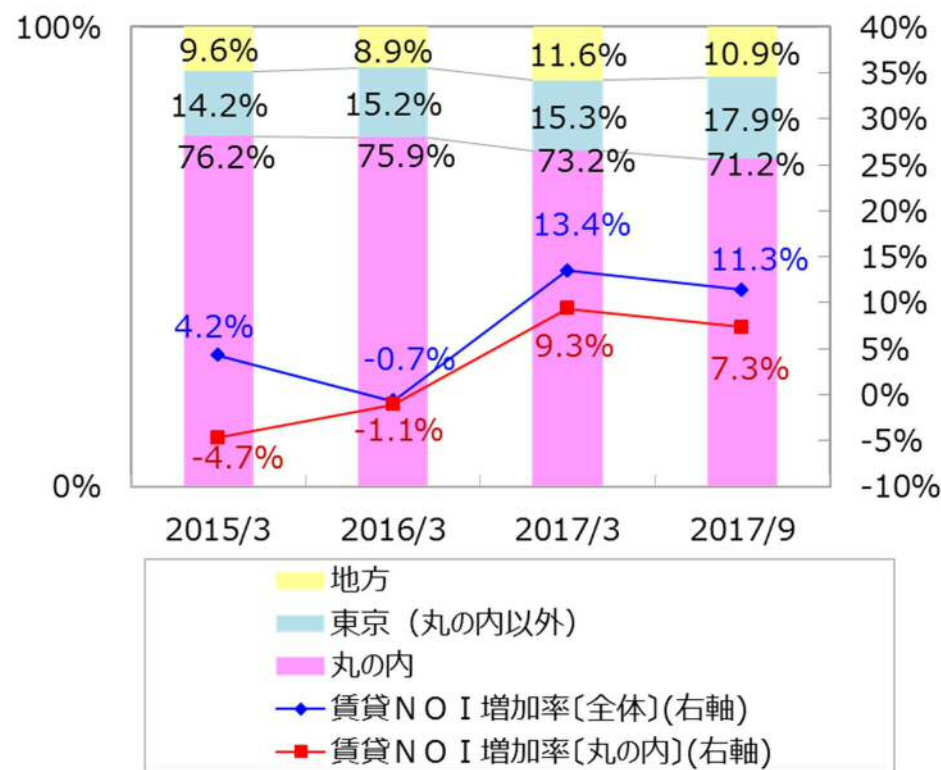
■ Appendix /ビル事業 (単体)

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



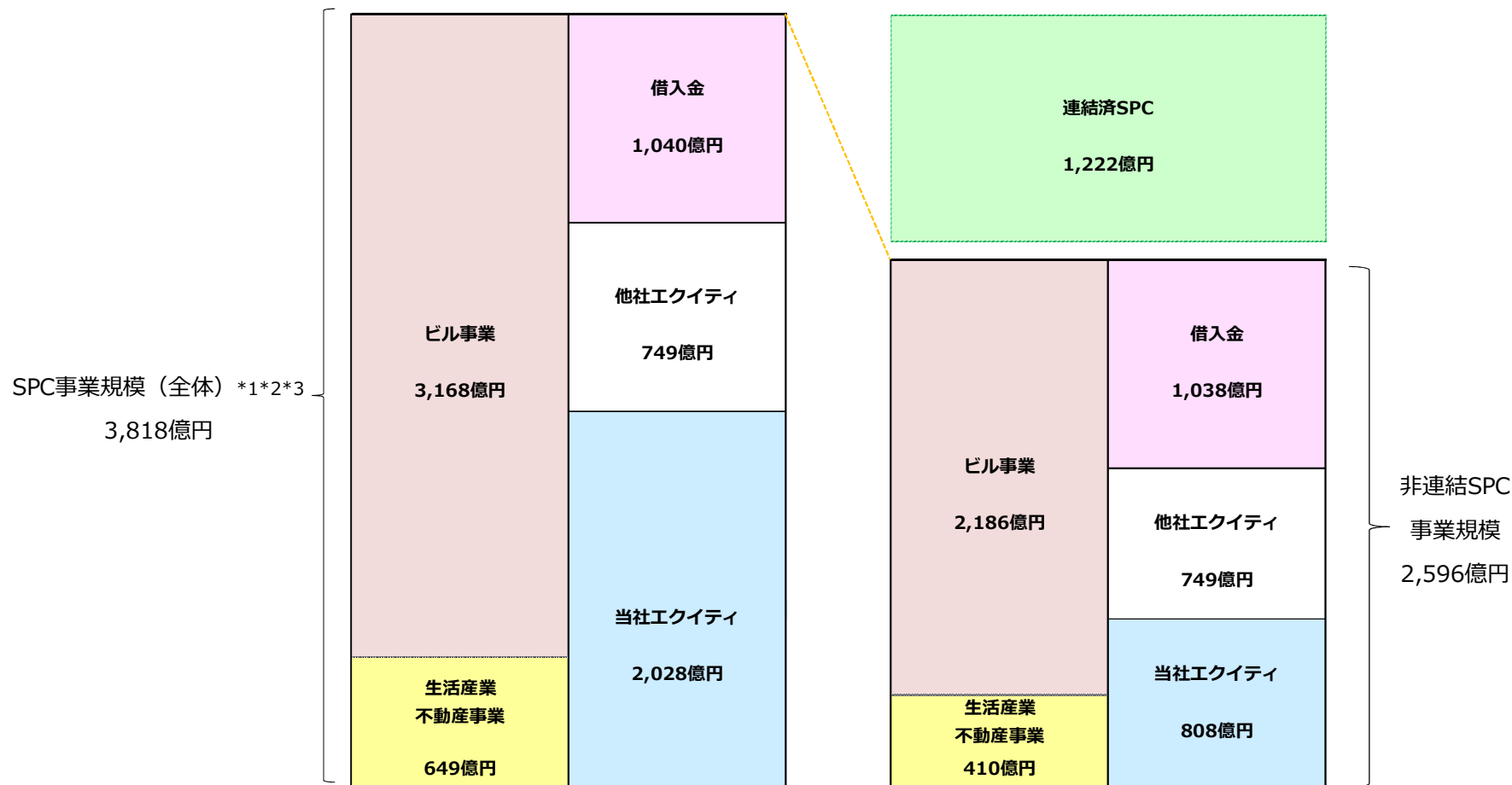
年間賃貸NOI／エリア別構成・増加率



■ Appendix / SPC

2. 投資内訳と事業規模 (2017年9月末時点)

<SPC事業規模内訳>



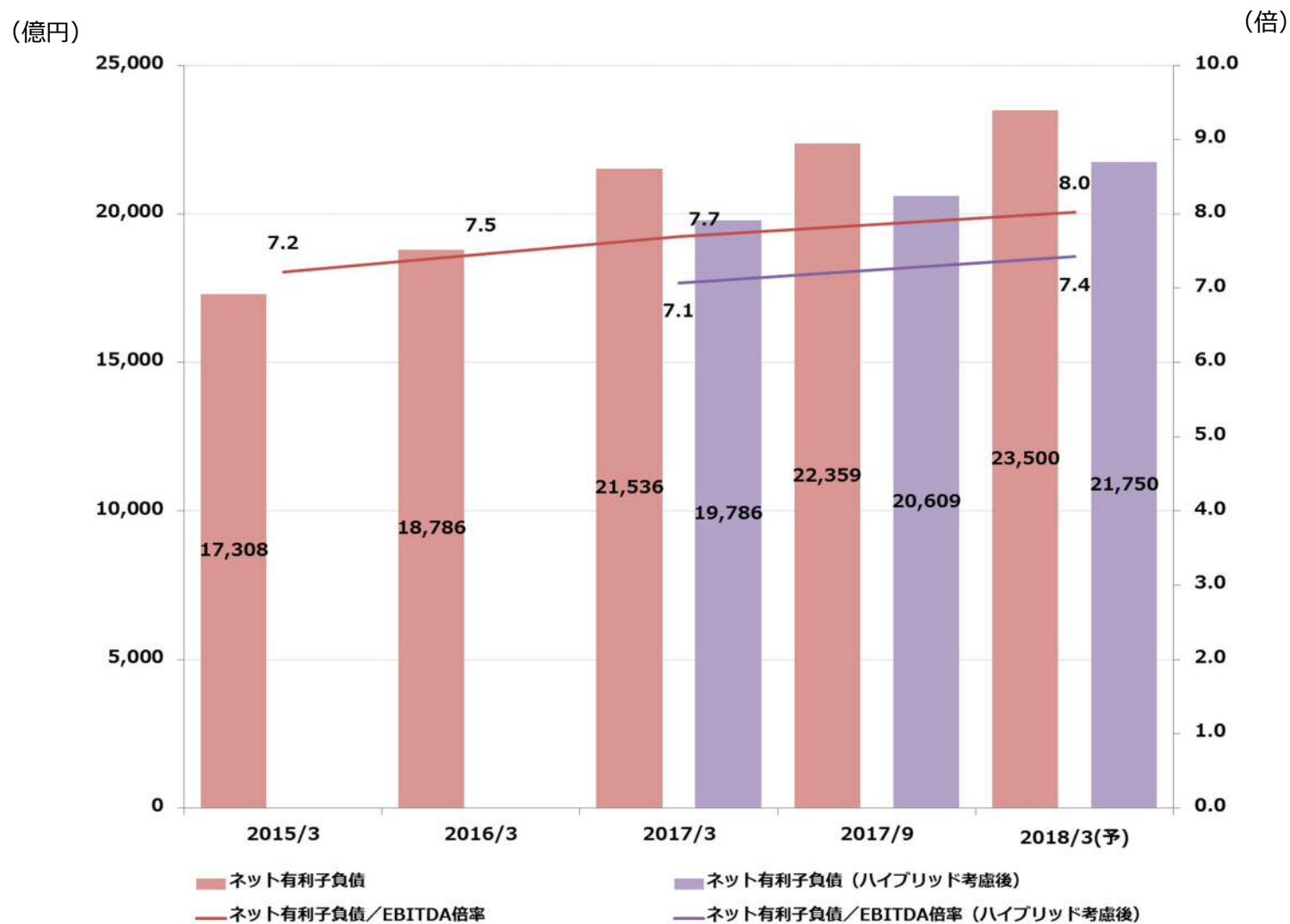
*1 当社出資割合が20%以上のものを対象としています。

*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。

■ Appendix / 財務状況

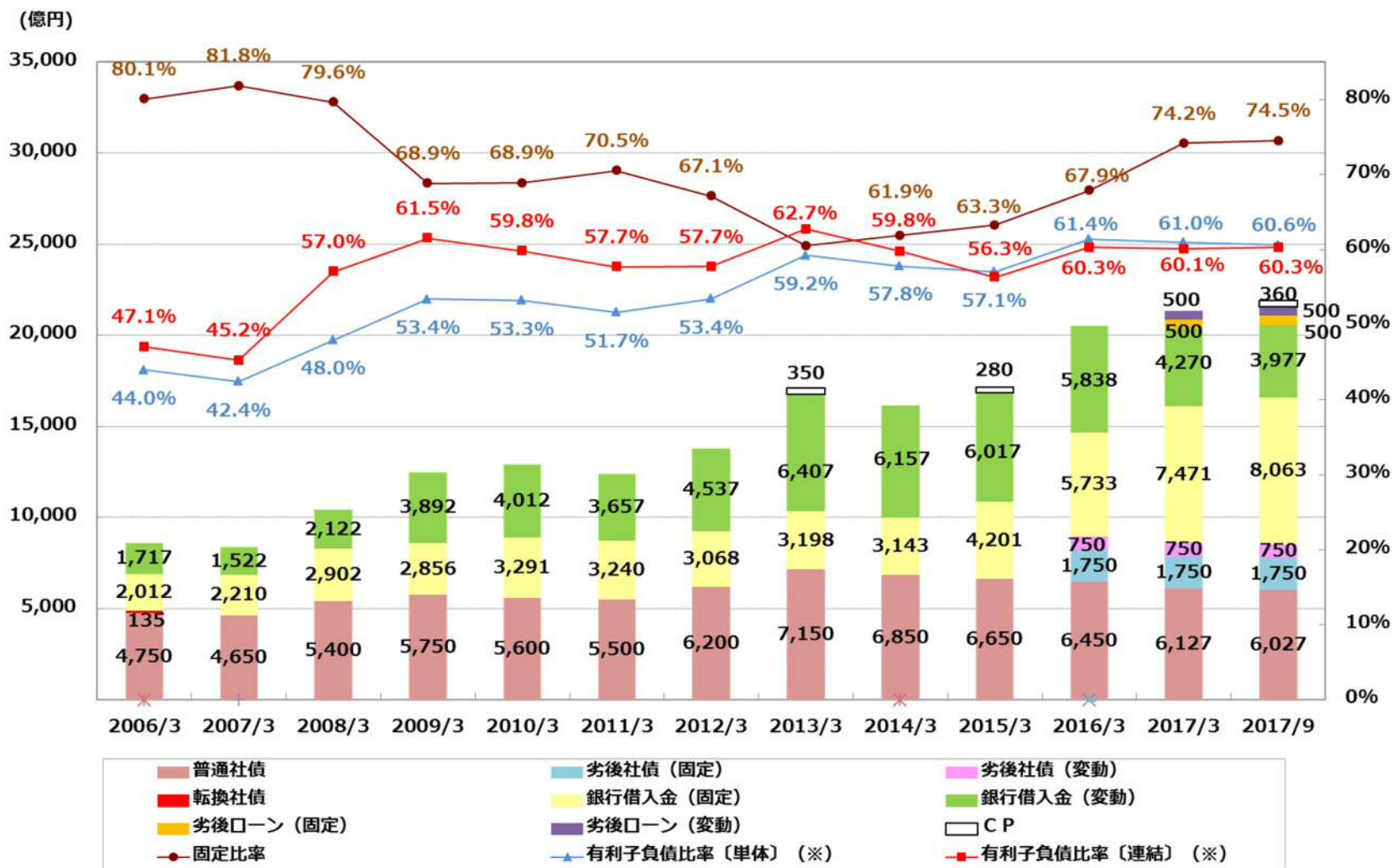
3. 有利子負債残高 (連結)



※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。

■ Appendix / 財務状況

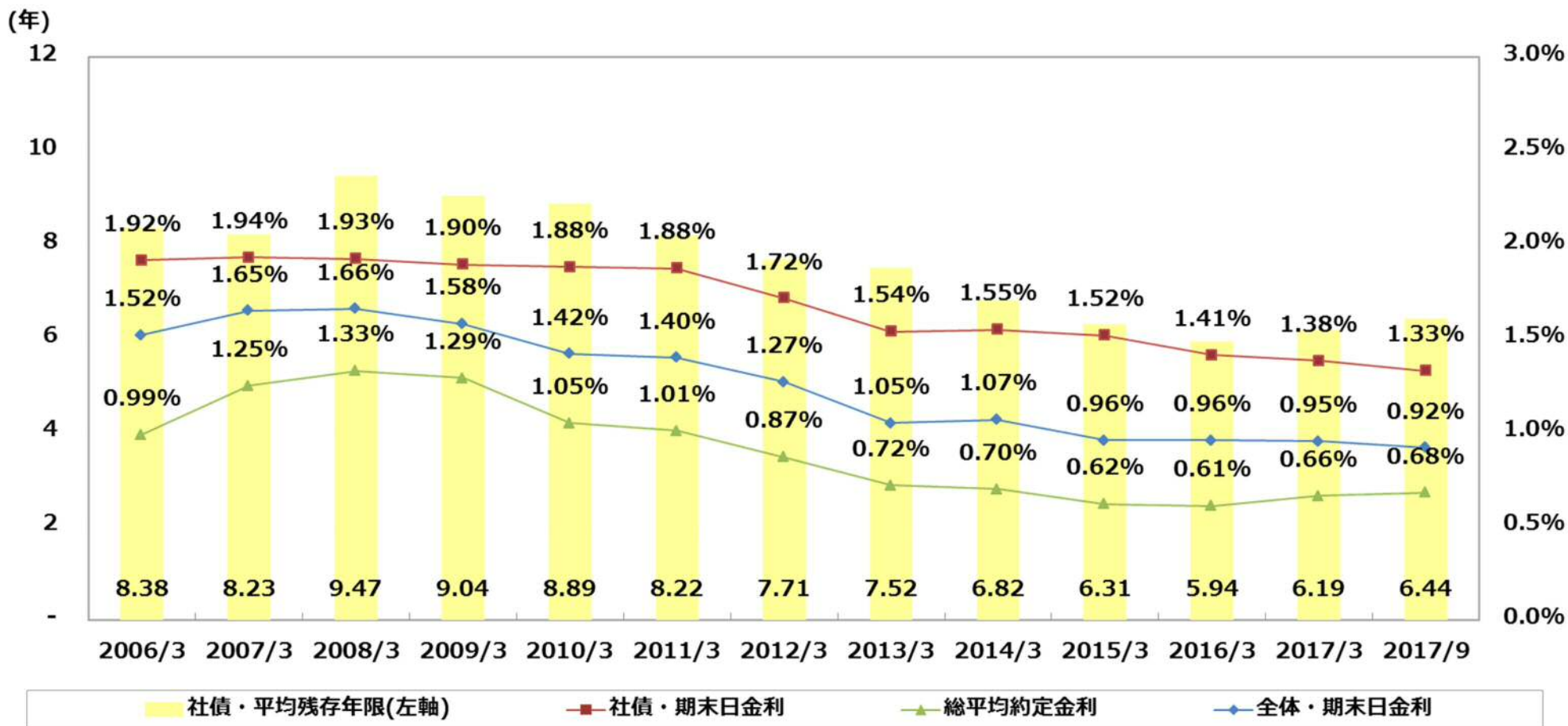
4. 有利子負債の状況 (三菱地所・単体)



※有利子負債比率 = 有利子負債 / (有利子負債 + 自己資本)

■ Appendix / 財務状況

5. 調達金利・社債の状況 (三菱地所・単体)



Contact Information

三菱地所 広報部IR室 03-3287-5200 <http://www.mec.co.jp/>