

2024年 3月期 通期決算

# Mitsubishi Estate 長期経営計画 2030 Review

2020年4月から開始した「長期経営計画 2030」に関する詳細は以下をご参照ください

<https://www.mec.co.jp/ir/plan2030/>

人を、想う力。街を、想う力。



# 事業戦略、経営戦略のアップデート

1

**株主還元** ①毎期3円の累進配当 ②継続的な自己株式の取得

2

**国内アセット事業** 組織再編を起点とした収益向上

3

**海外アセット事業** 目標達成の前倒しと事業戦略のアップデート

4

**開示の充実**

Execution

1

## 株主還元

- ① 毎期 3 円の累進配当
- ② 継続的な自己株式の取得



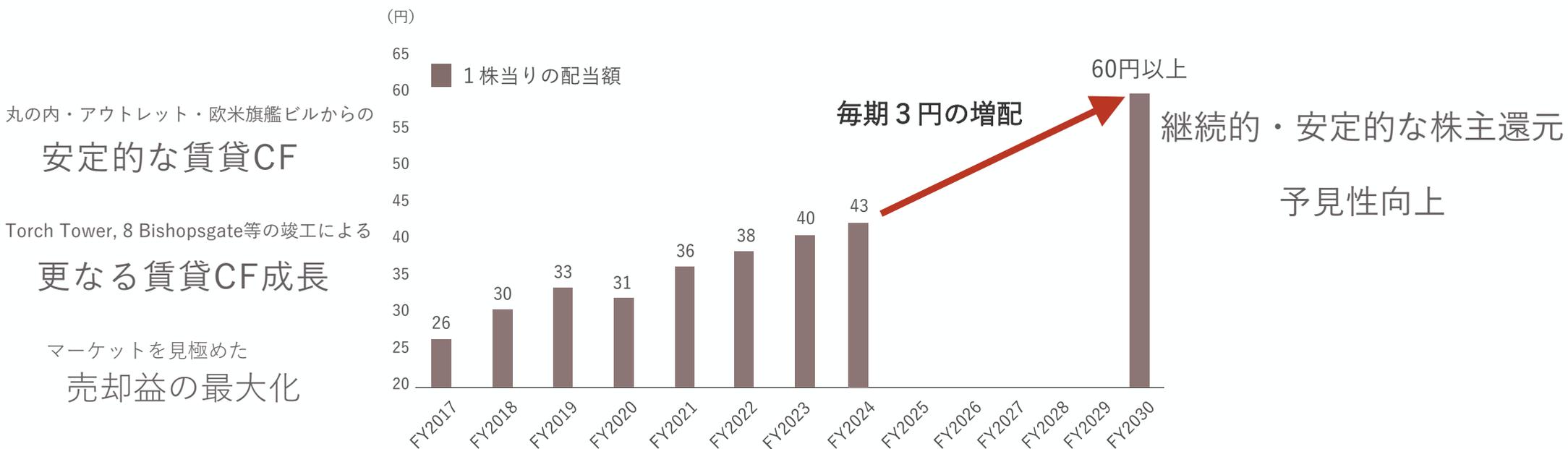
# 毎期 3 円の累進 配当

事業の強み

株主還元（配当）

株主価値

業績上昇見通しを反映し、毎期 3 円の累進配当（FY2030で60円以上）を導入



# 継続的な 自己株式の取得

事業の強み・経営戦略

株主還元（自己株式の取得）

株主価値

高水準の物件売却益

マーケットを見極めた

売却益の最大化

丸の内資産を含む

戦略的回収

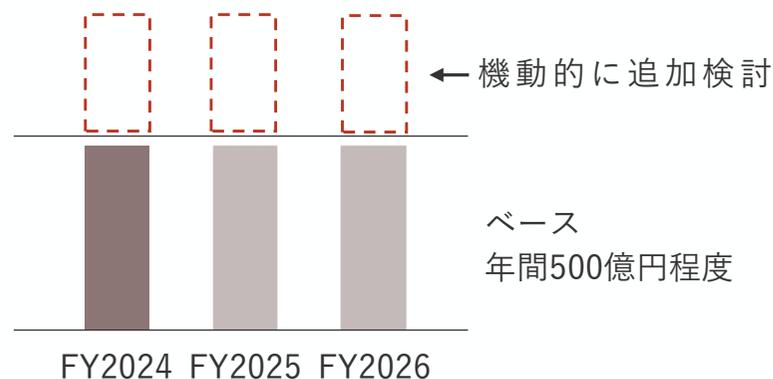
政策保有株式等の売却

**FY2024は500億円の自己株式の取得を決定**  
 FY2025, FY2026も500億円程度/年の取得を想定  
**加えて株価・CF等の状況により追加取得を検討**

安定性・予見性向上

機動的な追加還元

取得完了後に消却



Execution

# 2

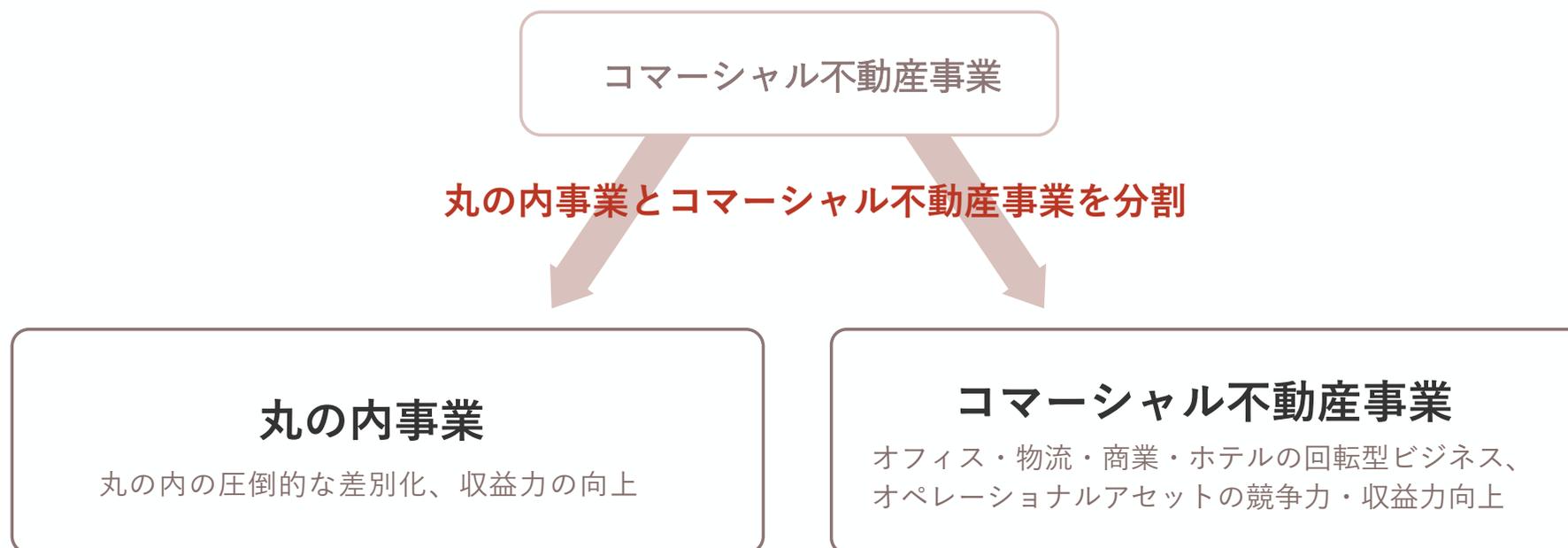
## 国内アセット事業

組織再編を起点とした収益力向上



ビジネスモデル・損益責任の明確化による

# 稼ぐ力の“見える化”と“磨き込み”で“底上げする”



## 丸の内事業

丸の内の圧倒的な差別化、  
収益力の向上



## コマーシャル不動産事業

オフィス・物流・商業・ホテルの回転型ビジネス、  
オペレーショナルアセットの競争力・収益力向上



# 丸の内の圧倒的な差別化、収益力の向上

賃貸

丸の内の街としての価値の再認識・磨き上げによる  
収益力の向上

物件  
売却

戦略的資産売却による  
効率性の向上・含み益の顕在化

©Mitsubishi Jisho Design Inc.

## 外部環境の変化

## オフィスの在り方の変化

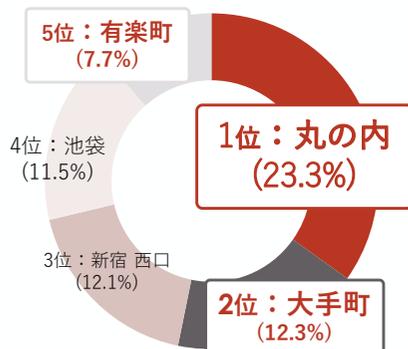
企業/就業者双方への多様な提供価値が問われる時代に

本格的なインフレーション

## 外部環境の変化と優位性を活かし オフィス賃料の上昇へつなげる

## 圧倒的な立地優位性

## 働きたい街 No.1\*



## 交通利便性と企業集積

利用可能駅・路線

13 駅 28 路線

就業者  
約35万人事業者  
約5,000

## エリアに新しい価値を提供

多様なニーズを捉えた  
働く場の提供イノベーションを  
起こす場の提供

\*Colliers 「東京の働きたい街ランキング2022 | 東京圏（一部三県）のビジネスパーソンに聞いた働きたい街に関する意識調査」

新しい価値を提供しオフィス賃料の上昇へ①

# 企業・就業者のニーズに応える幅広いワークスペースラインナップ

## フレキシブルオフィス



施設数 7拠点

什器付オフィスと、受付・会議室・ラウンジエリアからなる  
**サービス付オフィス**




拠点数 4拠点

**高品質・高付加価値の**  
プレミアム感ある  
サービス付オフィス




全国 173拠点

日本最大級の拠点数を誇り、  
**多様な働き方に対応可能**なレンタルオフィス



## タッチダウン機能



東京都内 約100拠点

**隙間時間、隙間スペース**を効率的・効果的に活用し、生産性を向上



新しい価値を提供しオフィス賃料の上昇へ②

## イノベーションを起こす場の提供 (イノベーションエコシステム)

## 海外企業

EGG M<sup>3</sup>  
The M Cube

Global Business Hub Tokyo

Global Business Hub Tokyo

## Fintech



FINOLAB

FINOLAB  
THE FINTECH CENTER OF TOKYO

## Deeptech



Inspired.Lab

Inspired.Lab

## All Genres



TOKIWA BRIDGE

TOKIWA  
BRIDGE創立10周年以内の  
企業数

約1,000社

スタートアップ施設  
累計入居企業数

400社超

大企業とスタートアップをつなぐ組織への参加数

250超の企業・団体

## エリア全体の収益力向上

### 収益向上

→ エリアマネジメントによる最有効活用

→ サービスの拡張・進化

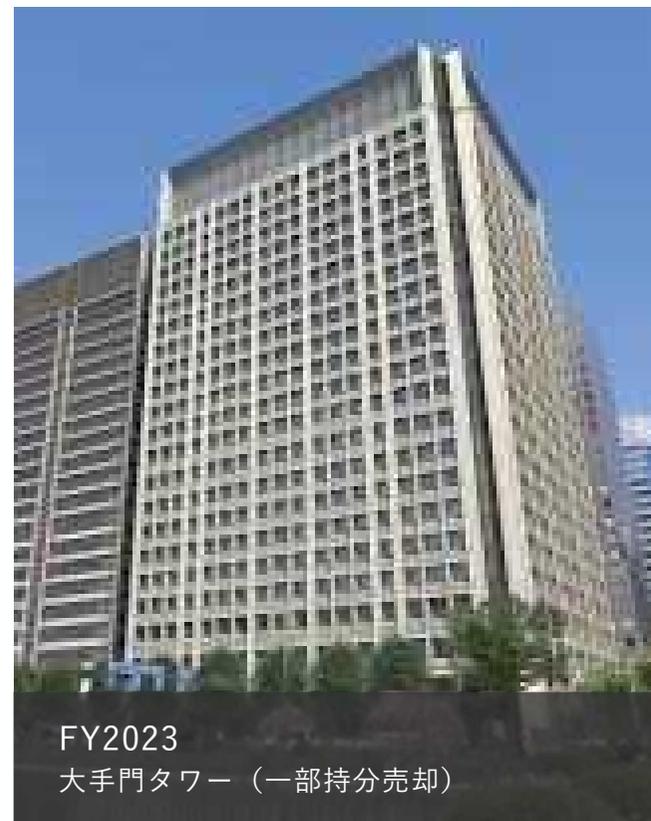
### 運営管理の効率化

→ コストマネジメント



## 戦略的資産売却

### 効率性の改善と含み益の実現



## 丸の内事業

丸の内の圧倒的な差別化、  
収益力の向上



## コマーシャル不動産事業

オフィス・物流・商業・ホテルの回転型ビジネス、  
オペレーショナルアセットの競争力・収益力向上



## オフィス・物流・商業・ホテルの回転型ビジネス、 オペレーショナルアセットの競争力・収益力向上

物件売却

マーケットの見極め  
による高効率の  
**物件売却益**

賃貸  
オペレーション

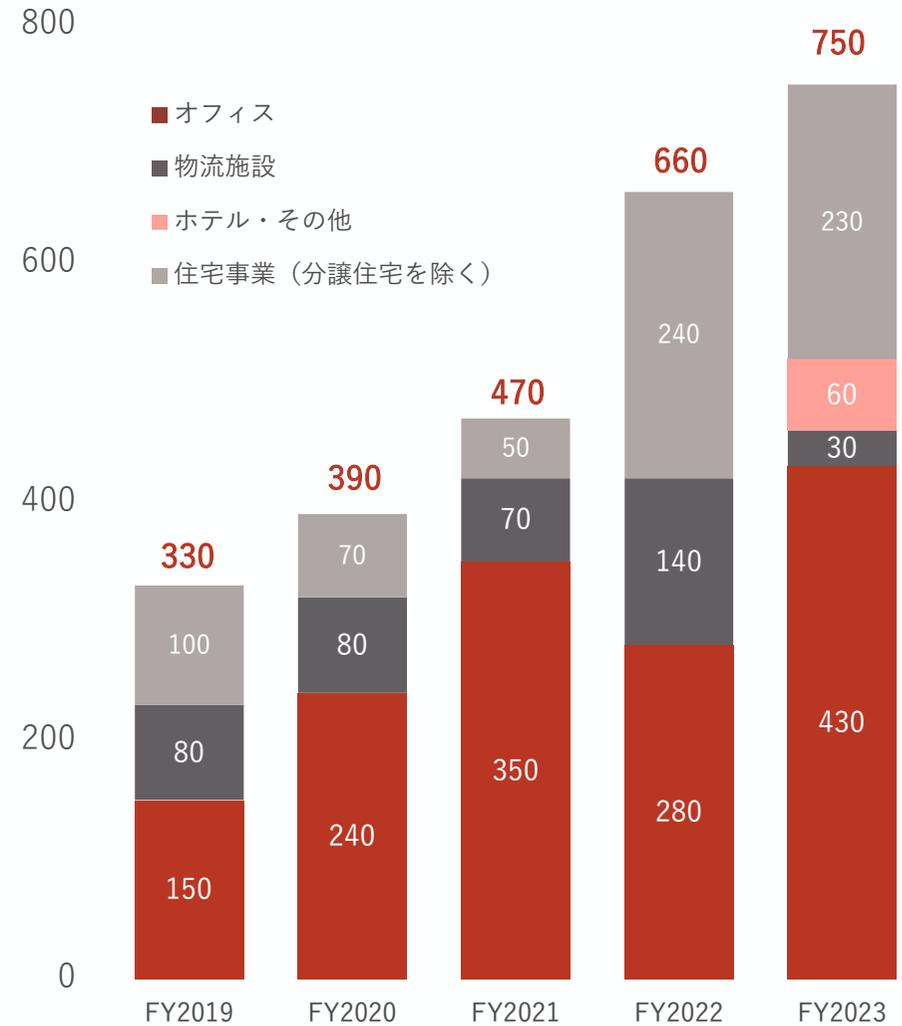
好立地・高品質のビルアセットと  
アウトレット・ホテルなどの  
オペレーショナルアセットを中心とした  
**収益力向上**

フィービジネス

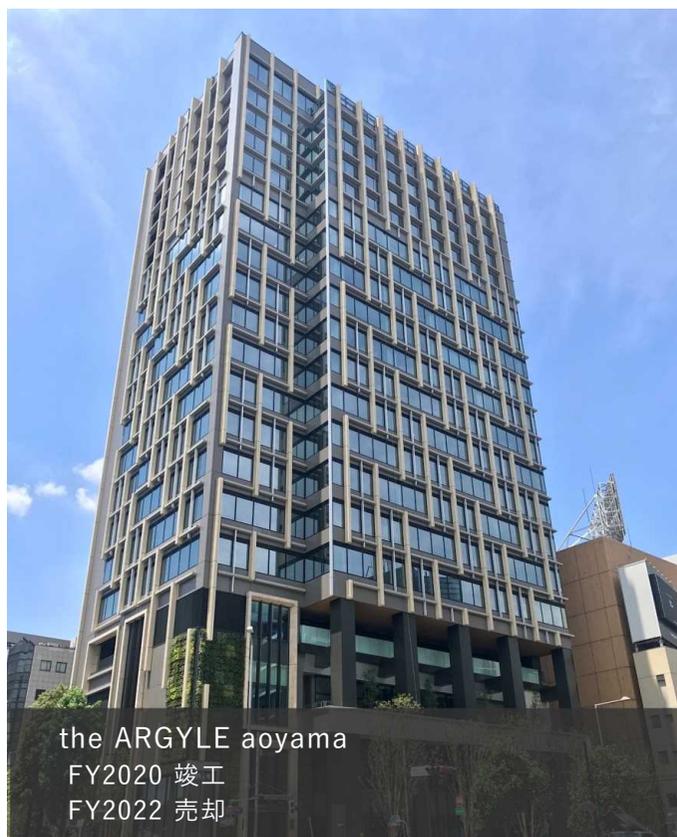
当社ノウハウをフル活用した  
**各種フィーの獲得**  
高効率な  
**利益創出**

# 持続的・高水準の 物件売却益 (キャピタルゲイン)

(億円) キャピタルゲイン実績 (国内アセット事業合計)



## 厳選投資されたプライムエリアでのオフィス開発



# 中小規模オフィス「CIRCLES」による 短期回転型ビジネス

CIRCLES

開発件数 **33**件

(竣工済23件、開発中10件)

売却件数 **15**件

## 物件一覧

CIRCLES渋谷  
CIRCLES銀座  
CIRCLES汐留  
CIRCLES西新宿  
CIRCLES五反田  
CIRCLES市ヶ谷  
CIRCLES平河町  
CIRCLES御茶ノ水

CIRCLES神田駅前  
CIRCLES秋葉原駅前  
CIRCLES神田小川町  
CIRCLES日本橋小舟町  
CIRCLES日本橋馬喰町  
CIRCLES名古屋錦  
CIRCLES音ノ葉博多



# 多様化するニーズ、 次世代を見据えた 物流施設開発

開発件数 **40**件  
(竣工済23件、開発中17件)

売却件数 **20**件



東京流通センターA棟 (2023/8 竣工)



ロジクロス座間 (2023/11 竣工)

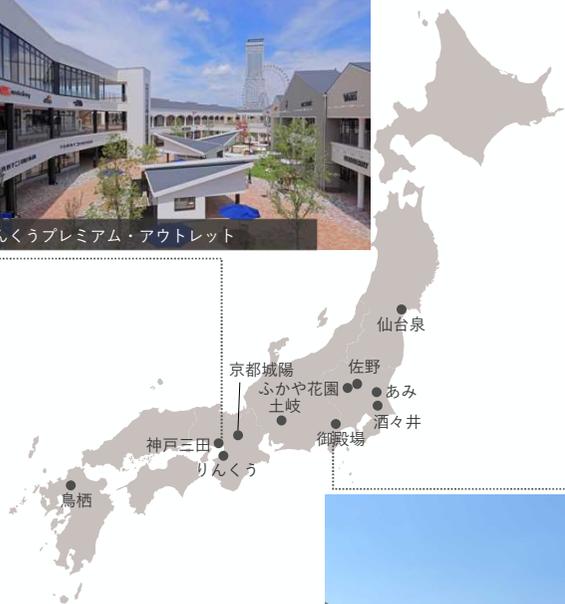
次世代モビリティに対応した  
「社会課題解決型 次世代基幹物流施設」



(仮称) 京都城陽基幹物流施設

# 幅広いラインナップを揃えたオペレーショナルアセット

## アウトレット事業



## ホテル運営事業



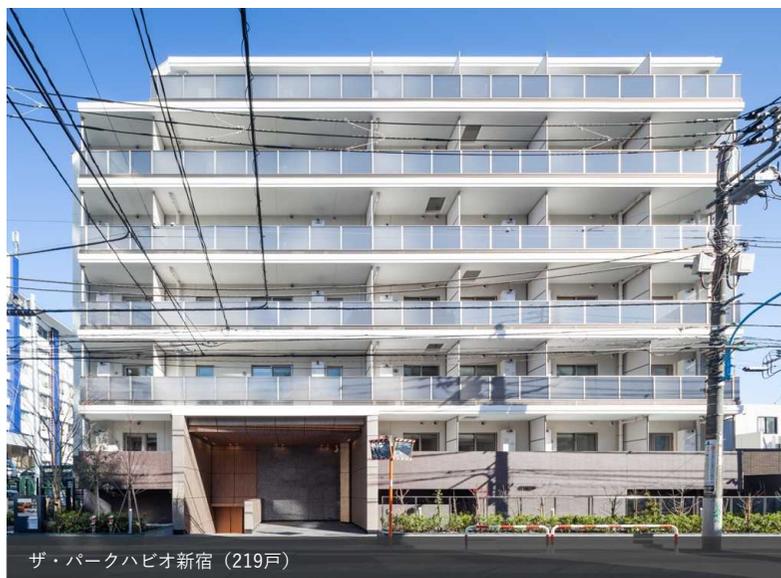
## ホテル開発事業



# 高まる需要を先取りした 首都圏を中心とした賃貸住宅事業

賃貸住宅他 住宅事業収益用不動産

**111物件** (稼働中60棟、開発中51棟)



ザ・パークハビオ新宿 (219戸)



ザ・パークハビオ横浜関内 (85戸)

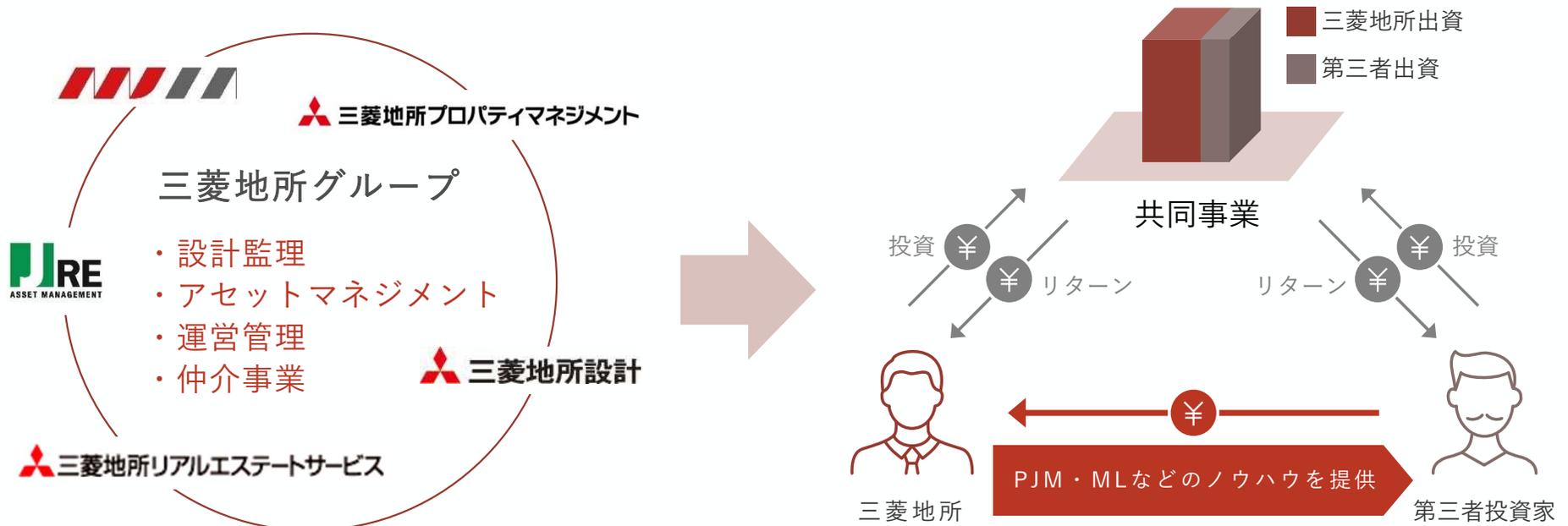


ザ・パークハビオ奥鴨 (188戸)



ザ・パークハビオ木場 (223戸)

# 当社Gのノウハウをフル活用した各種フィーの獲得



グループを挙げてノウハウ提供。バリューチェーン全体でフィーを獲得

## 当社Gのノウハウをフル活用した各種フィーの獲得

### グラングリーン大阪

大阪での大規模開発の  
経験を活かし、  
幹事会社として  
各種フィーを受領

#### 【当社グループ受託業務】

- ・プロジェクトマネジメント
- ・リーシングマネジメント
- ・マスターリース
- ・設計監理業務
- ・プロパティマネジメント 等



Execution

3

海外アセット事業

目標達成の前倒しと事業戦略のアップデート



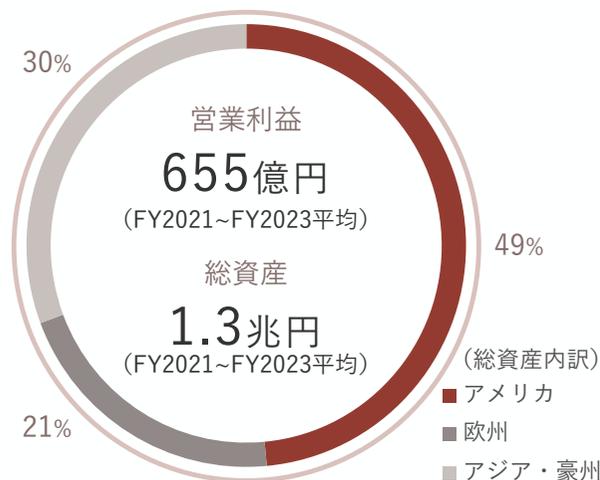
# PL目標達成の前倒し

長計発表時点

直近3ヶ年平均

(FY2021~FY2023平均)

2030年目標（当初）  
→目標達成前倒しの見通し



# 投資の先進国シフト

## 英国・ロンドン



8 Bishopsgate

延床面積：85,000㎡  
竣 工：2023/6

オフィス内定率：85%超

## オーストラリア



① 180 George Street

延床面積：62,710㎡  
竣 工：2022/9

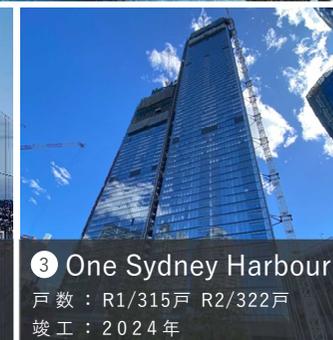
オフィス内定率：  
99%超



② One Circular Quay

延床面積：86,800㎡  
竣 工：2027年

ホテル：売却済  
分譲住宅：  
7割以上契約済



③ One Sydney Harbour

戸数：R1/315戸 R2/322戸  
竣工：2024年

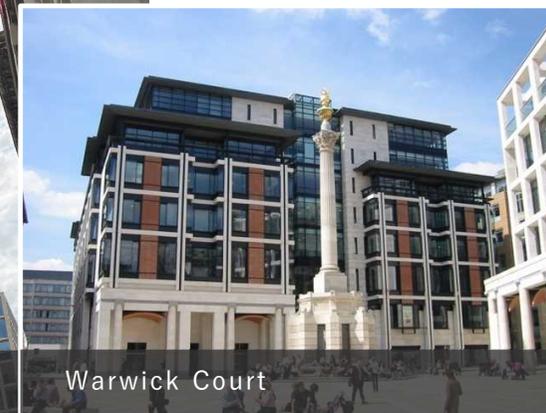
分譲住宅：  
9割以上契約済

# プライム立地での安定した賃貸利益

米国



英国・ロンドン



海外：賃貸利益合計 **200億円超** ※2024年3月期実績（営業利益ベース）

## 米国 物流施設や賃貸住宅、データセンターを中心に 全米に広がる開発実績



● 物流施設 36物件 ● 賃貸住宅 30物件 ● データセンター 3物件

### 売却実績



Eastampton	FY2023	Stateline 77	FY2023
所在地	ニュージャージー州	所在地	サウスカロライナ州
用途	物流施設	用途	物流施設
建物規模	約31,000㎡	建物規模	約93,000㎡
<b>EIRR</b>	<b>100%程度</b>	<b>EIRR</b>	<b>30%超</b>

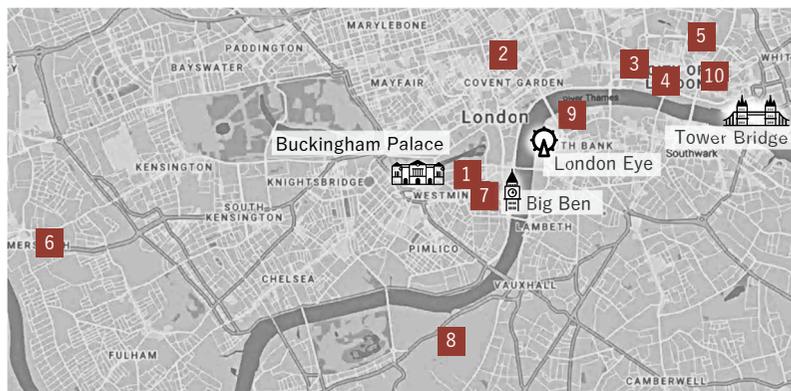


Val Verde	FY2022	Hanover	FY2022
所在地	カルフォルニア州	所在地	ペンシルバニア州
用途	物流施設	用途	物流施設
建物規模	約26,900㎡	建物規模	約42,100㎡
<b>EIRR</b>	<b>100%程度</b>	<b>EIRR</b>	<b>100%程度</b>

欧州

# ロンドンの一等地における 継続的な30年以上に亘る開発実績

## これまでの開発実績



## 高い開発利益の実現



### 2 Central Saint Giles

延床面積 約66,000㎡

竣工 2010年

FY2022 **390**億円

### 5 8 Finsbury Circus

延床面積 約23,000㎡

竣工 2016年

FY2019 **160**億円

## 豪州

# シドニーCBDのプライムエリアで、 様々なアセットタイプでの 投資機会を獲得

開発中

1 One Sydney Harbour Residences One

開発中

2 One Sydney Harbour Residences Two

開発中

3 One Circular Quay

竣工済

4 180 George Street

ファンド保有物件

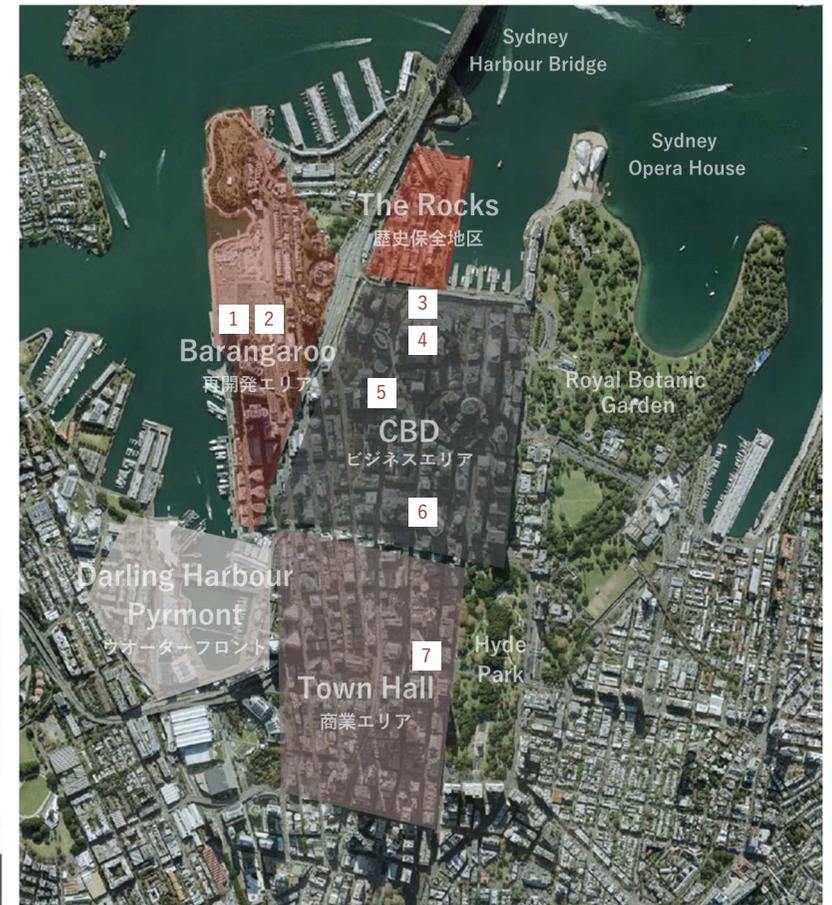
5 60 Margaret Street

ファンド保有物件

6 130 Pitt Street

開発中

7 Parkline Place



Execution

4

開示の充実



事業説明会の継続実施・資料開示  
IR Dayの開催を検討

# IR DAY

2024.12

 **MITSUBISHI ESTATE**

**Marunouchi**



**Logicross**

**Regus**

**ROCKEFELLER  
GROUP**

**TA REALTY**

## 【更なる開示の充実】

- ・丸の内/コマースシャルのセグメント分割
- ・ビジネスライン毎の利益開示
- ・スモールMTG資料のHP開示（和英）
- ・プロパティツアーの積極開催 など

# 事業戦略、経営戦略のアップデート

1

**株主還元** ①毎期3円の累進配当 ②継続的な自己株式の取得

2

**国内アセット事業** 組織再編を起点とした収益向上

3

**海外アセット事業** 目標達成の前倒しと事業戦略のアップデート

4

**開示の充実**

## 社会価値

2030年目標

次世代に誇る  
まちのハードと  
ソフトの追求

環境負荷  
低減に尽力  
し続ける

人を想い、  
人に寄り添い、  
人を守る

新たな価値の  
創造と循環

## 株主価値

2030年目標

ROA  
**5%**

ROE  
**10%**

EPS  
**200円**

事業利益 3,500~4,000億円

# Be the ECOSYSTEM Engineers