



IR Day

# CEO Session

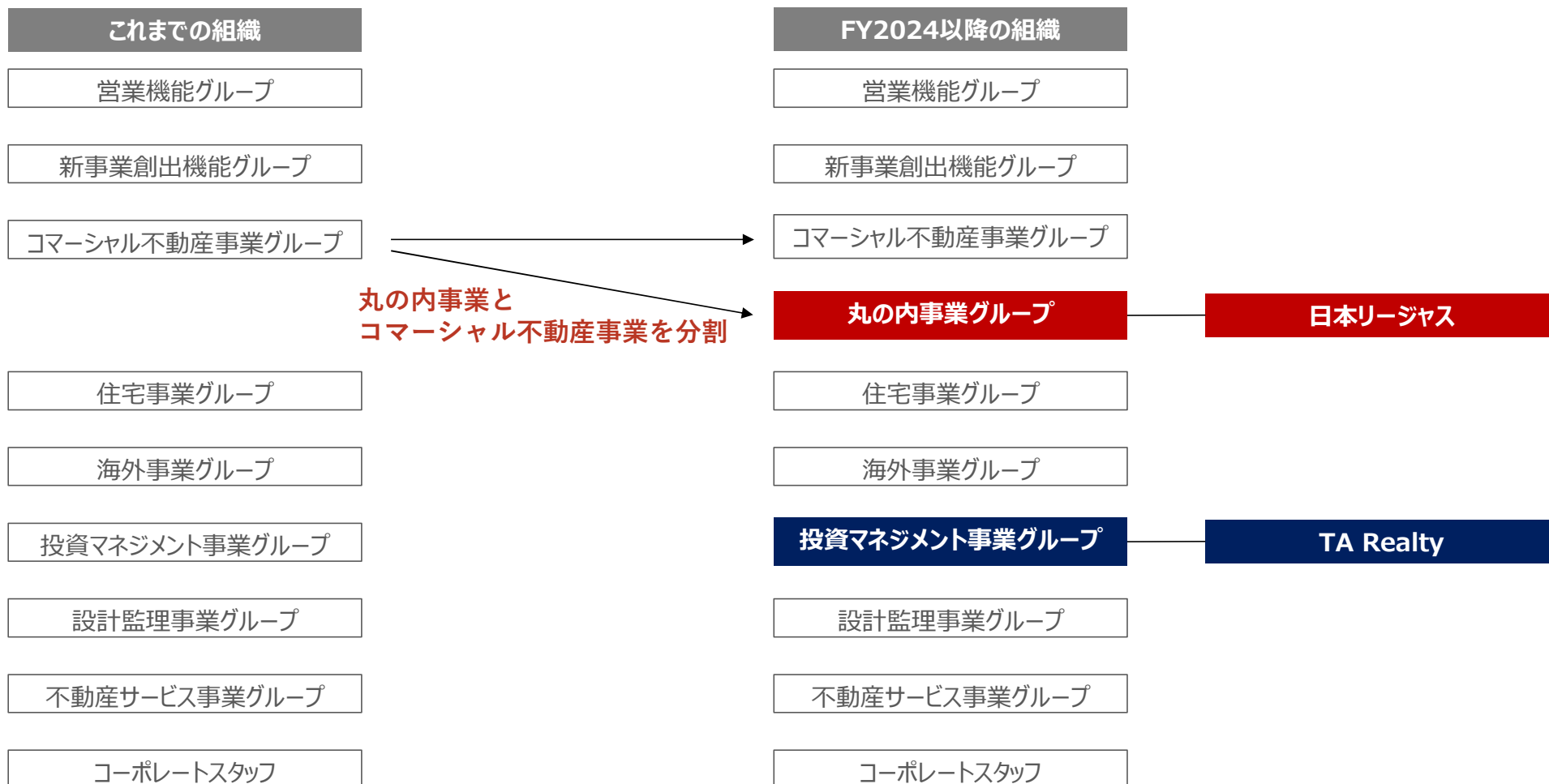
人を、想う力。街を、想う力。  三菱地所株式会社

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

# 本日の振り返り

## 組織再編による“稼ぐ力の見える化による底上げ”

ビジネスモデル・損益責任を明確化し、それぞれの強みをしっかり磨き上げることで、各セグメントにおける稼ぐ力を底上げする。



## まちをまるごとオフィスに：丸の内の圧倒的な差別化と収益力向上

“まちをまるごとオフィス化”を通じて丸の内を圧倒的に差別化  
顧客満足度を高めながら提供価値に応じた対価を収受し  
長計目標の実現に向け、既存アセットで+10%以上の増益を目指す

### 丸の内のユニークポイントA

130年のまちづくりによって培った  
唯一無二の利便性と集積の強み

×

### 丸の内のユニークポイントB

まち全体だからこそ提供できる  
唯一無二のプラットフォーム

顧客満足度を高めながら提供価値に応じた対価を収受



### 既存アセットによる+10%以上の増益を目指す

#### ①一般オフィス

- 顧客満足度向上による賃料単価の向上
- インフレの価格転嫁
- 再契約時の増額改定トレンドの継続

#### ②サービスオフィス

- 付加価値付けによる高単価の実現
- 小割区画の適正ボリュームの見極めと、ボリューム拡大による収益性向上

#### ③商業施設等

- エリア全体で年間1,000億円の売上を誇る商業施設の収益拡大
- ポイントアプリ活用、インバウンド施策等による店舗売上向上
- ホール&カンファ、ホテル、駐車場などの収益拡大

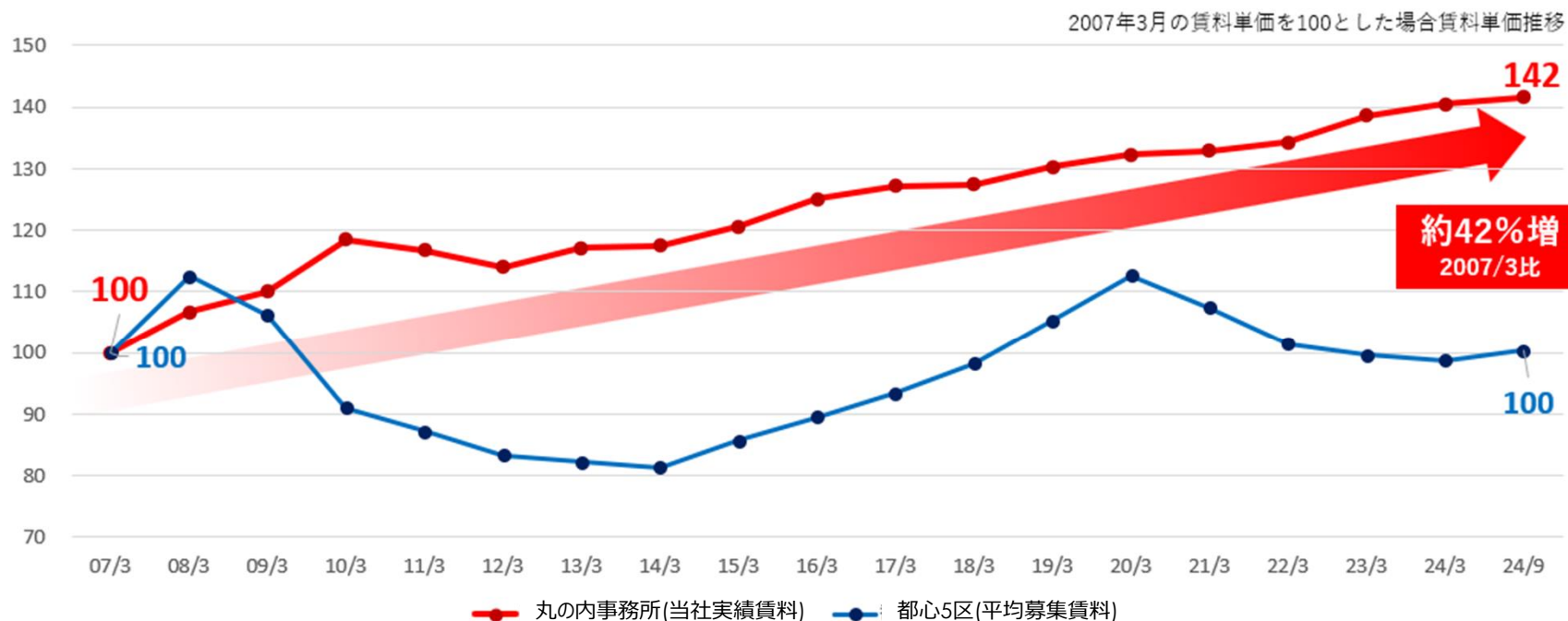
#### ④管理コスト

- 同一エリアにおける保有アセットの集積を活かした管理コストコントロール
- 高度な業務効率化・発注ノウハウ等による管理コストの最適化
- AI・ロボ等テクノロジー活用による管理の効率化

## 2. マーケットトレンドと丸の内の概況

マーケット下降局面においても、**当社丸の内オフィスは持続的な賃料上昇を実現**  
 都心5区と比較して、単価が大きく乖離している中でも**賃料の上昇率・上昇幅は都心5区を大きく上回る**

丸の内事務所(当社実績賃料)・都心5区(平均募集賃料)\* 単価比較



\*出典：三鬼商事オフィスマーケットデータ

# 日本リージャス

国内・海外拠点数におけるネットワーク力、運営年数によるオペレーションノウハウ蓄積

| 事業者名                               | 全世界拠点数                               | 国内拠点数 | 国内都市数 | 会社創業年<br>(日本事業開設) |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------|-------|-------------------|
| Regus Group <sup>※1</sup>          | 約4,000<br><small>日本にないブランド含む</small> | 187   | 48    | 1998年             |
| Regus                              | 約3,000                               | 118   | 37    | 1998年             |
| Openoffice                         | 53                                   | 53    | 20    | 2012年             |
| SPACES.                            | 約500                                 | 8     | 4     | 2016年             |
| Regus express                      | 4                                    | 4     | 4     | 2016年             |
| Signature                          | 約30                                  | 4     | 3     | 2022年             |
| wework <sup>※2</sup>               | 528                                  | 40    | 7     | 2018年             |
| THE EXECUTIVE CENTRE <sup>※2</sup> | 220                                  | 10    | 2     | 2000年             |
| SERVCORP <sup>※2</sup>             | 150                                  | 30    | 5     | 1994年             |
| Just CO                            | 43                                   | 4     | 1     | 2019年             |
| COMPASS OFFICES <sup>※2</sup>      | 32                                   | 4     | 2     | 2010年             |

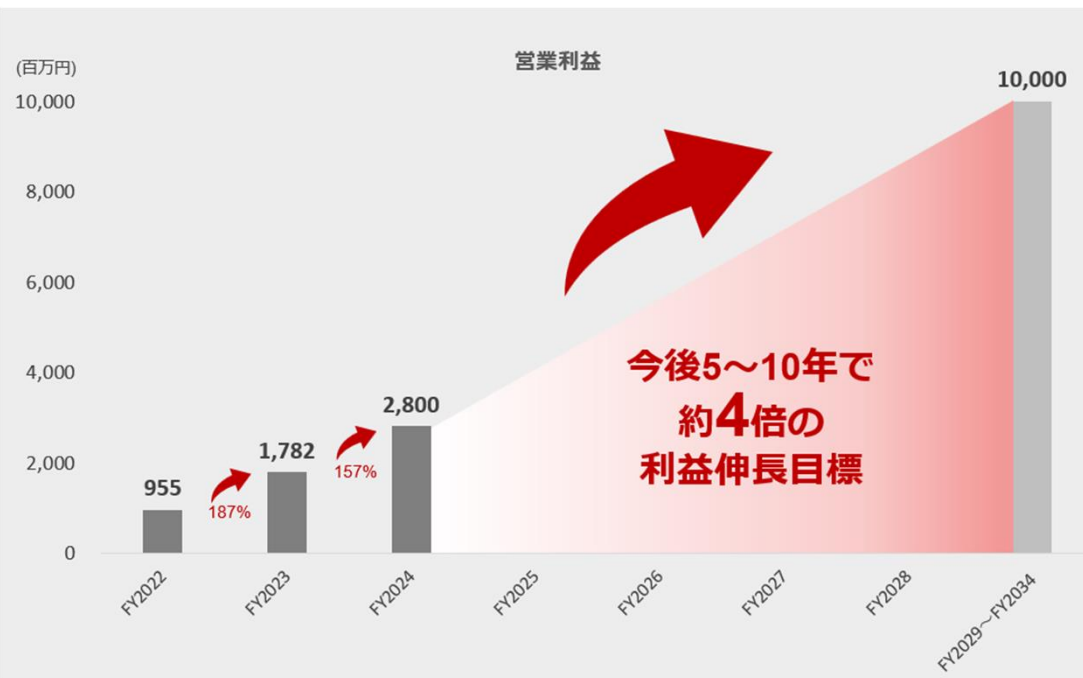
※1: 2024年11月末時点 ※2: 各社公表情報

施設数

**187施設**  
2024年11月末時点

契約面積

**165,997㎡**  
2024年11月末時点



## 投資マネジメント事業

### TA Realty

## Established, Experienced and Stable Team

### Our People

- Over 125 professionals across real estate disciplines and geographical regions
- 26 partners, averaging 29 years of real estate experience and 19 years of tenure at TA Realty<sup>1</sup>
- Alignment with investors through significant co-investment, broad sharing of carried interest and significant Partner ownership of the Firm
- Experience investing and managing in multiple real estate markets over broader economic cycles

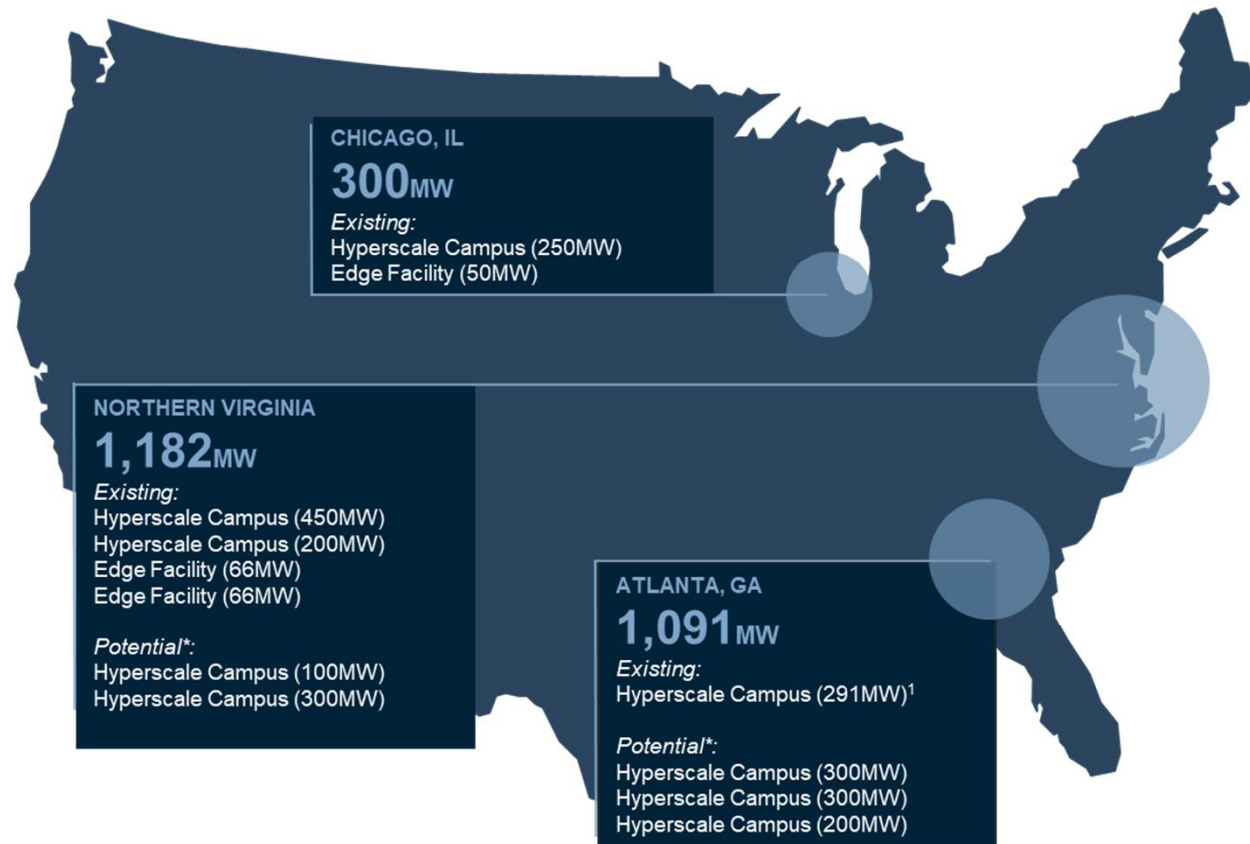
<sup>1</sup>As of 10/15/24

### Our Locations



## Development Investments and Pipeline

(as of November 2024)

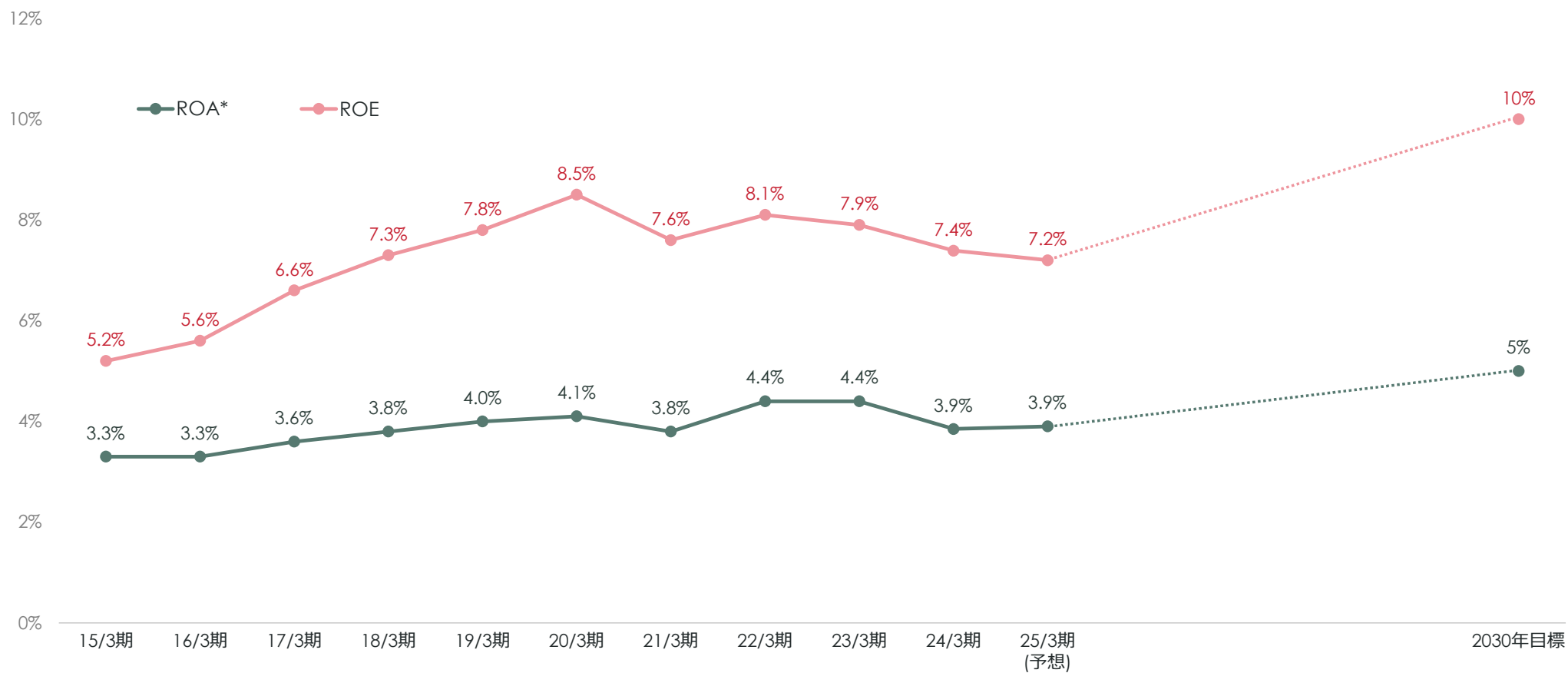


\*Indicates potential development under contract. There can be no assurance that the Platform will acquire these assets or similar properties or that future acquisitions will be on similar terms. Approximate total MW per asset. <sup>1</sup>Asset is not owned by TA Realty, however TA Realty is a co-developer.



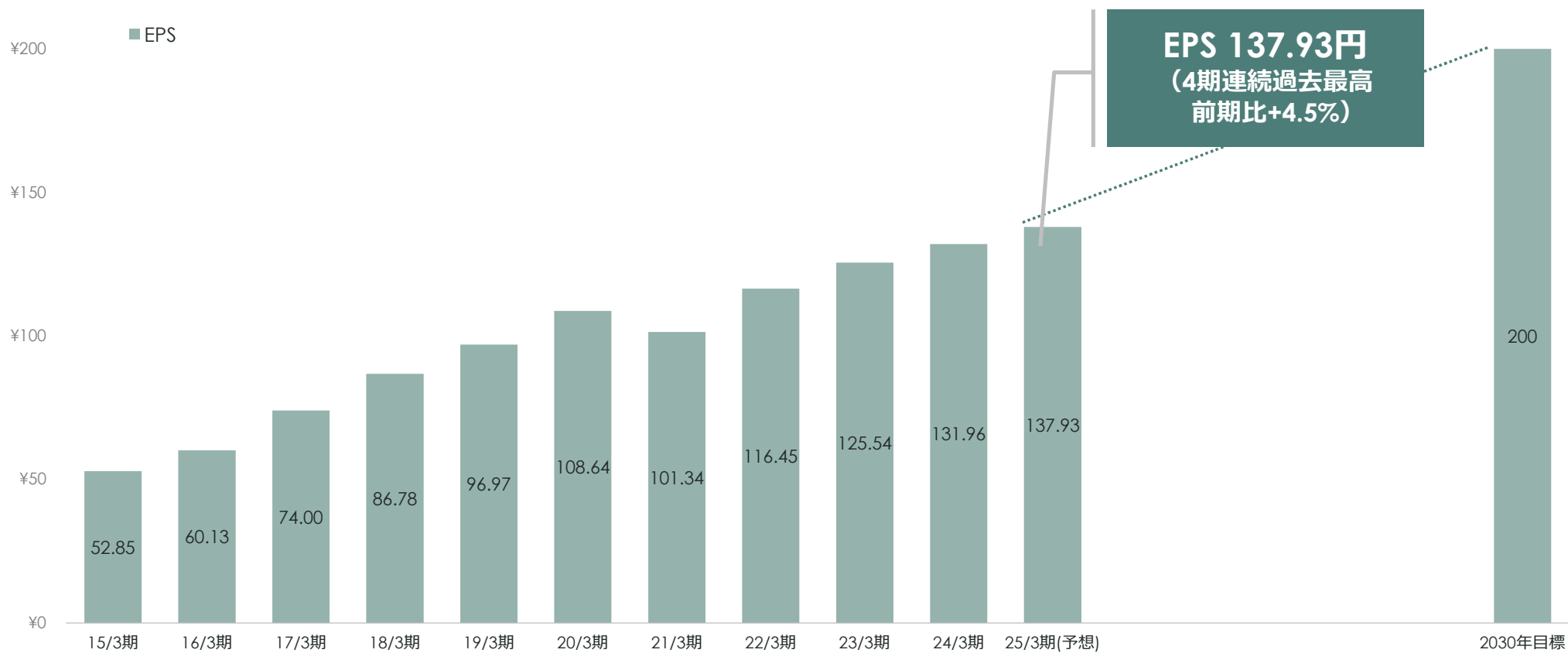
## KPIの現状と今後の方針

24/3期の実績はROA3.9%、ROE7.4%、EPS131.96円。



\* ROA = 事業利益 ÷ 総資産 (期首期末平均)

## KPIの現状と今後の方針



最後に

経営において大切にしていること

# 本質的な価値創造

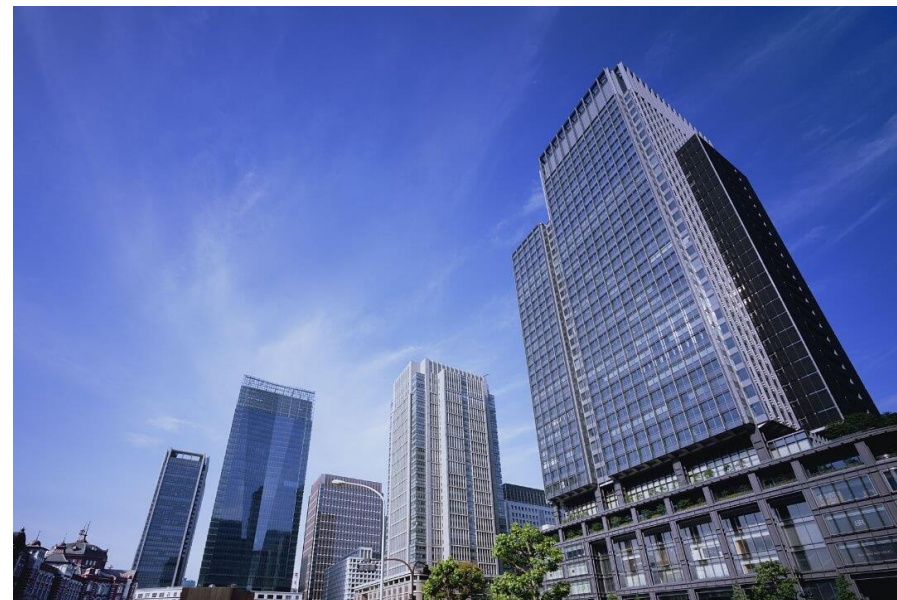
Ecosystem Engineers

超長期的な視点

時代を先取りする先見性 – Change Maker

社会価値・株主価値両輪の向上

世界のナンバーワン不動産事業グループ



## Contact Information

三菱地所株式会社 広報部 IR室

03-3287-5200

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

## 免責事項

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

本資料の情報に関しましては、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。本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

将来予想に関する記述に関しては、既知または未知のリスク及び不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受ける恐れがあり、記述通りに将来実現することを当社として保証するものではありません。

また、当社は新しい情報、将来の出来事等に基づき、これらの将来予測を更新する義務を負わず、本資料は予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

なお、当社の事前承諾なしに本資料掲載の内容の複製・転用等を禁止いたします。