

2024年3月期第2四半期決算

Mitsubishi Estate IR Presentation

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/>

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

人を、想う力。街を、想う力。



決算サマリー

2024年3月期

2Q決算

- 海外の大型キャピタルゲインの反動減、投資マネジメントのインセンティブフィー（ノンキャッシュ）の反動・一部取り消しにより**前年同期比営業減益**。
- キャピタルゲイン・分譲住宅の引渡し下期偏重であり、**通期予想に対しては想定通り進捗**。

2024年3月期通期
業績予想の修正

- 営業利益に関して、直近の状況を反映してセグメント利益を修正。
コマーシャル不動産事業+70億円、投資マネジメント事業▲70億円。
- **営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益は修正なし**。

2024年3月期第2四半期決算の概要

1. 2024年3月期第2四半期 PL実績

2Q実績 営業利益:903億円 親会社株主に帰属する四半期純利益:415億円

単位：百万円（未満切り捨て）

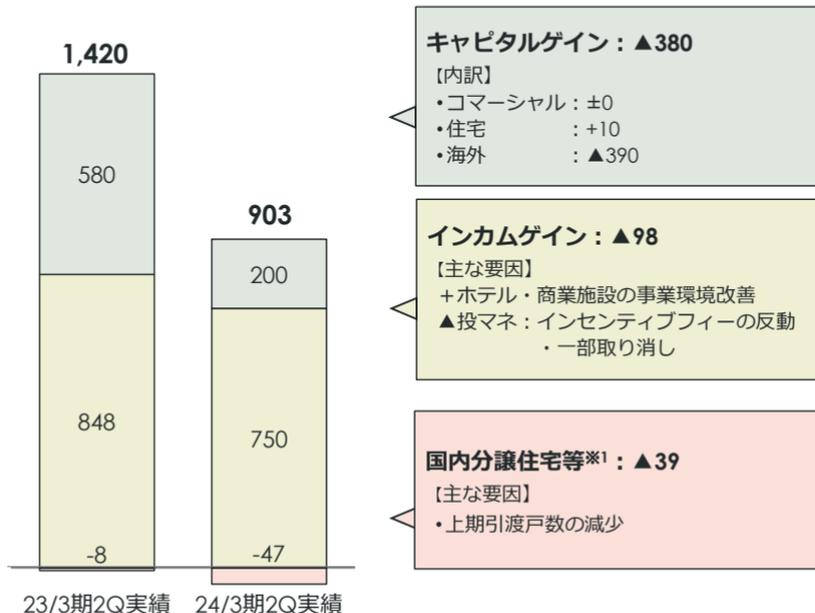
	2024/3 2Q実績	2023/3 2Q実績	増減	
営業収益	587,933	594,565	△6,631	主な要因
営業利益	90,314	142,078	△51,764	
コマーシャル不動産事業	87,985	77,919	10,065	+ホテル・商業施設の事業環境改善、オフィス賃貸利益の改善
住宅事業	△985	3,339	△4,325	△分譲住宅の引渡し・賃貸住宅等の売却益が下期偏重
海外事業	18,019	60,786	△42,766	△前年度の大型キャピタルゲインの反動、当期キャピタルゲインの下期偏重
投資マネジメント事業	△2,386	14,608	△16,995	△過年度分のインセンティブフィー（ノンキャッシュ）の反動・一部取り消し
設計監理・不動産サービス事業	2,553	△382	2,936	+設計監理及び不動産仲介が好調
その他の事業	△1,172	△1,048	△123	
消去または全社	△13,699	△13,143	△556	
営業外収益	8,631	7,762	868	
営業外費用	23,721	19,307	4,413	
経常利益	75,224	130,534	△55,309	
特別利益	7,345	6,269	1,076	
特別損失	-	13,617	△13,617	
法人税等	35,952	31,528	4,423	
非支配株主に帰属する四半期純利益	5,071	15,314	△10,243	
親会社株主に帰属する四半期純利益	41,546	76,342	△34,796	

2. 2Q決算の概況・ポイント

賃貸利益を中心としたインカムゲインはインラインで進捗。キャピタルゲイン・分譲住宅が下期偏重であるが、契約は順調に進捗。

営業利益／前期比

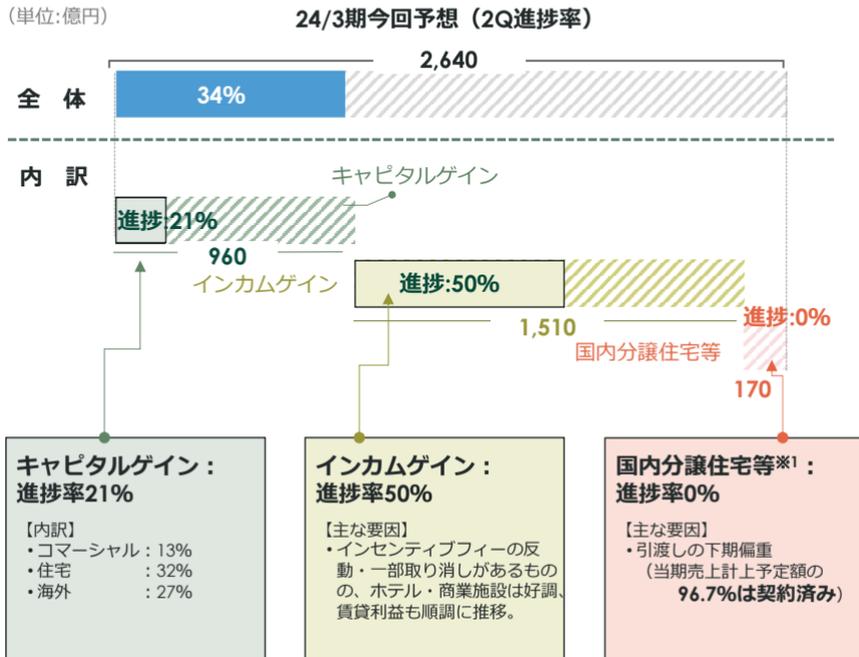
(単位:億円)



^{*1} 三菱地所レジデンス単体の営業利益の内、賃貸住宅等の売却益を除いた数字

営業利益／通期予想に対する進捗率

(単位:億円)



3. 2023年9月末BS

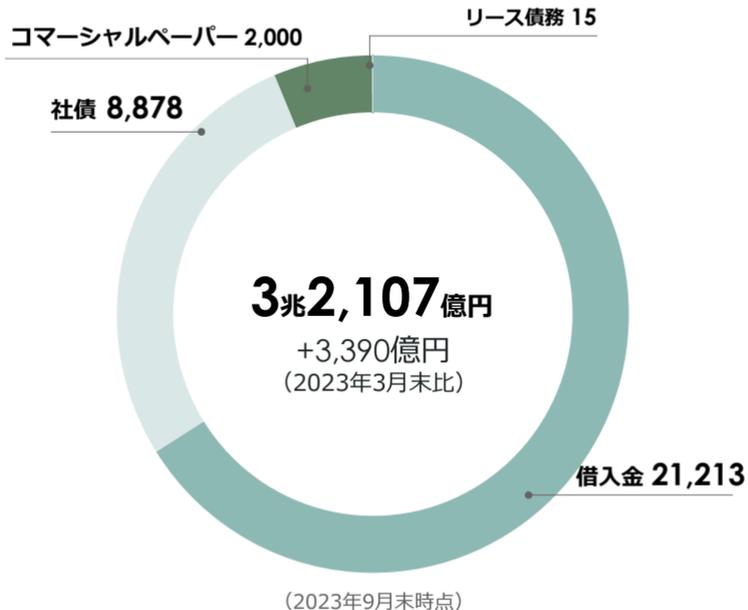
資産	2023/9末	2023/3末	増減
棚卸資産	5,333億円	4,935億円	398億円
有形固定資産	4兆5,704億円	4兆4,162億円	1,542億円
エクイティ出資	8,363億円	7,164億円	1,199億円
その他	1兆4,331億円	1兆2,457億円	1,873億円
資産合計	7兆3,732億円	6兆8,719億円	5,013億円
負債・純資産	2023/9末	2023/3末	増減
有利子負債	3兆2,107億円	2兆8,716億円	3,390億円
その他	1兆6,763億円	1兆6,203億円	560億円
負債合計	4兆8,870億円	4兆4,920億円	3,950億円
純資産合計	2兆4,861億円	2兆3,799億円	1,062億円
負債・純資産合計	7兆3,732億円	6兆8,719億円	5,013億円

投資の進捗により、
有形固定資産・エクイ
ティ出資等が増加

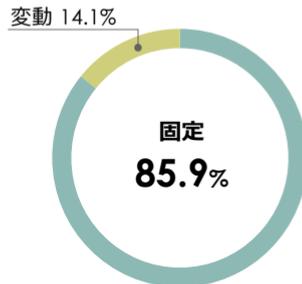
4. 2023年9月末 連結有利子負債

2023年9月末時点

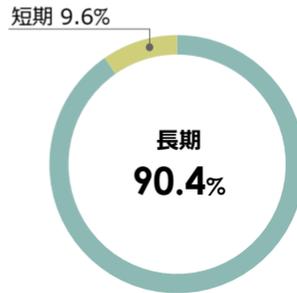
連結有利子負債



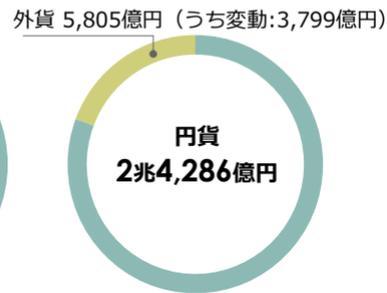
固定変動比率*



長短比率*



円貨・外貨内訳*



格付情報

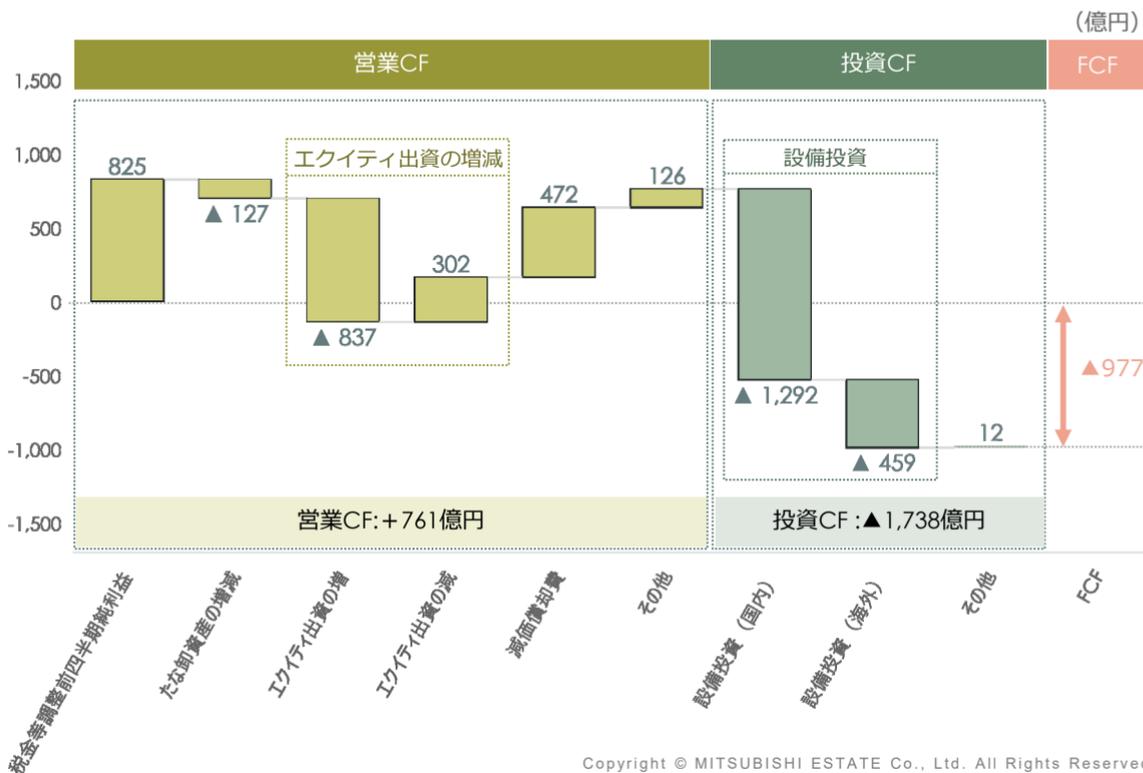
(2023年10月23日～)

平均残存年限 (単体) *	格付機関名	長期債格付
7.7年	ムーディーズ	A2
平均金利 1.08%	スタンダード&プアーズ (S&P)	A+
	格付投資情報センター (R&I)	AA- (ポジティブ)
	Outlookが [安定的→ポジティブ] へ変更 (2023年10月)	
	日本格付研究所	AA+

* コマーシャルペーパー、リース債務は除く

5. 2024年3月期2Qまでのキャッシュフロー実績

国内外で投資機会を順調に獲得。回収はキャピタルゲインの計上を下期以降に予定。



投資進捗

(億円)

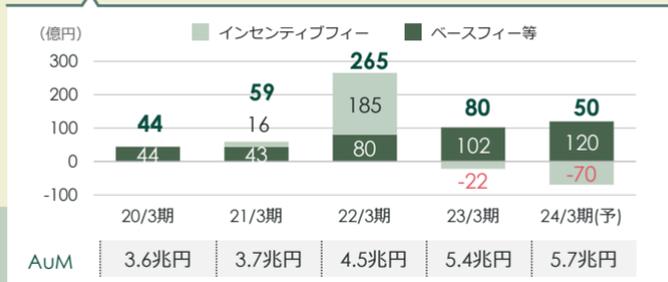
	当初想定	2Q実績	進捗率
設備投資	4,240	1,751	41%
国内		1,292	-
海外		459	-
エクイティ出資	2,010	837	42%
国内		223	-
海外		614	-
合計	6,250	2,589	41%

2024年3月期業績予想の概要

1. 2024年3月期 PL予想（今回予想 vs 当初予想（2023年5月11日時点））

直近の状況を反映してセグメント利益を修正。通期の営業利益想定、親会社株主に帰属する当期純利益想定は修正なし。

単位：百万円（未満切り捨て）	2024/3 今回予想	2024/3 当初予想	増減	
営業収益	1,469,000	1,469,000	—	主な要因
営業利益	264,000	264,000	—	
コマーシャル不動産事業	195,000	188,000	7,000	+ 好調なホテル・商業施設を上方修正、オフィス賃貸利益の改善 キャピタルゲインの増加
住宅事業	36,000	36,000	—	
海外事業	54,000	54,000	—	期中平均為替レート想定を修正 1ドル128円→136円 1ポンド156円→170円
投資マネジメント事業	5,000	12,000	△7,000	△過年度計上のインセンティブフィー（ノンキャッシュ）の取り消し
設計監理・不動産サービス事業	5,000	5,000	—	
その他の事業	△1,000	△1,000	—	
消去または全社	△30,000	△30,000	—	
経常利益	232,000	232,000	—	
親会社株主に帰属する当期純利益	166,000	166,000	—	



2. 2024年3月期 PL予想（今回予想 vs 2023年3月期実績）

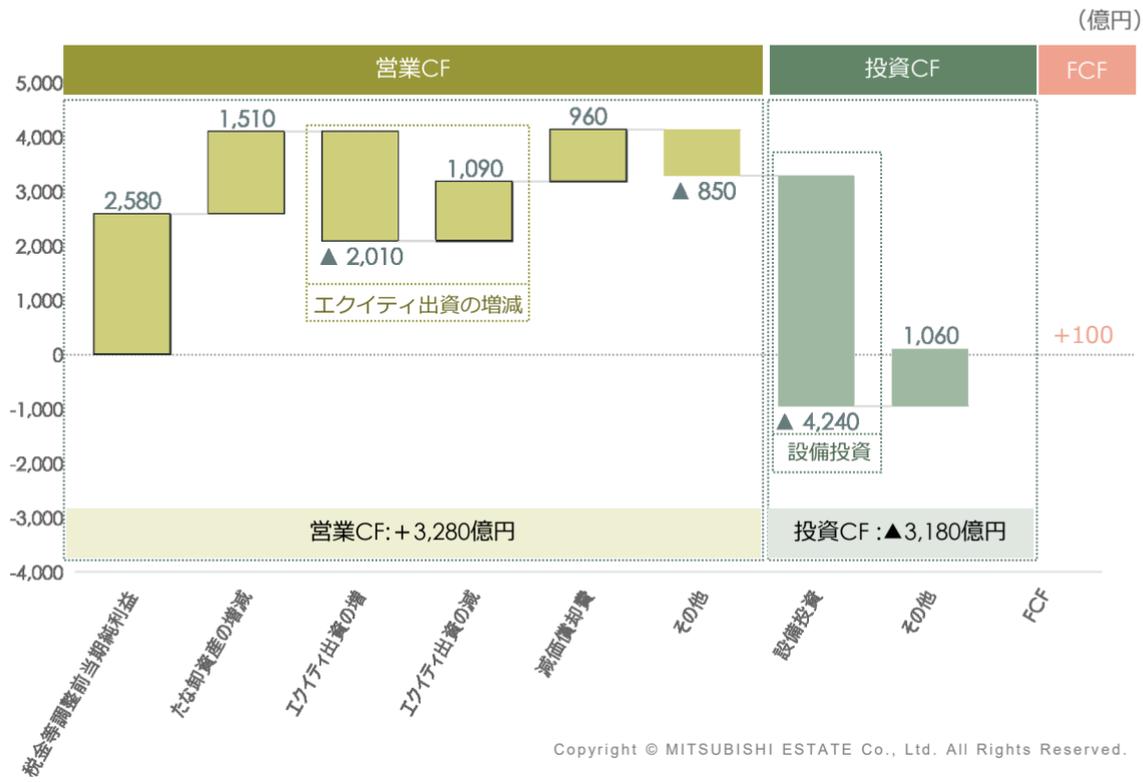
親会社株主に帰属する当期純利益は3期連続の最高益更新を見込む。

単位：百万円（未満切り捨て）

	2024/3 今回予想	2023/3 実績	増減	
営業収益	1,469,000	1,377,827	91,173	主な要因
営業利益	264,000	296,702	△ 32,702	
コマーシャル不動産事業	195,000	188,852	6,148	+ホテル・商業施設の事業環境改善
住宅事業	36,000	35,037	963	
海外事業	54,000	89,400	△35,400	△前年度の大型のキャピタルゲインの反動
投資マネジメント事業	5,000	8,054	△3,054	△過年度計上のインセンティブフィー（ノンキャッシュ）の取り消し
設計監理・不動産サービス事業	5,000	4,176	824	
その他の事業	△1,000	△2,121	1,121	
消去または全社	△30,000	△26,696	△3,304	
営業外収益	11,000	14,361	△ 3,361	
営業外費用	43,000	39,244	3,756	
経常利益	232,000	271,819	△ 39,819	
特別利益	31,000	12,224	18,776	+特別損益の改善
特別損失	5,000	31,141	△ 26,141	
法人税等	79,000	70,634	8,366	
非支配株主に帰属する当期純利益	13,000	16,924	△ 3,924	
親会社株主に帰属する当期純利益	166,000	165,343	657	

3. 2024年3月期キャッシュフロー想定

利益成長のための投資を継続。BSコントロールのための回収を進めることで、FCFをマネジメントする方針。



投資想定

(億円)

当初想定	
設備投資	4,240
エクイティ出資	2,010
合計	6,250

事業戦略・進捗

「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/>

外部環境変化に関する現状認識と当社の強み

外部環境の変化

<p>国内</p> 	<p>インフレ</p> <p>工事費の高騰 エネルギーコストの上昇 賃上げ・賃料上昇期待</p> <p>金融政策</p> <p>政策転換への不安感</p> <p>オフィス需要</p> <p>国内オフィス需要の底堅さ</p>	<p>海外</p> 	<p>金融環境</p> <p>急激な金利上昇 不動産売買マーケットへの影響</p> <p>オフィス需要</p> <p>働き方の多様化による オフィス需要への懸念</p>
--	--	---	--



現状認識

- 不動産全体の株価の出遅れやNAVディスカウント
- 海外での不動産マーケットへの不透明感

当社の強み

1 国内アセット事業

- ・ 丸の内を中心としたオフィスの賃貸利益
- ・ プライムエリアでの回転型資産の開発益

2 海外アセット事業

- ・ 米国:旗艦ビルの安定収益、英国:新ビルの貢献
- ・ 様々なエリア・アセットからの開発益

3 ノンアセット事業

- ・ グローバルに拡大する投資マネジメント事業
- ・ 増大する需要に後押しされるホテル事業

1. 国内アセット事業：営業利益推移

営業利益



丸の内再開発の推進/賃貸利益の拡大

再開発済みビル	再開発ビル新規供給*	丸の内・事務所空室率
19棟/35棟 200万㎡	110~130万㎡	2.47% 23/9末

キャピタルゲイン

回転型資産簿価	稼働資産のNOI利回り	高水準のキャピタルゲイン
1.2兆円超	約7%	660億円

住宅事業

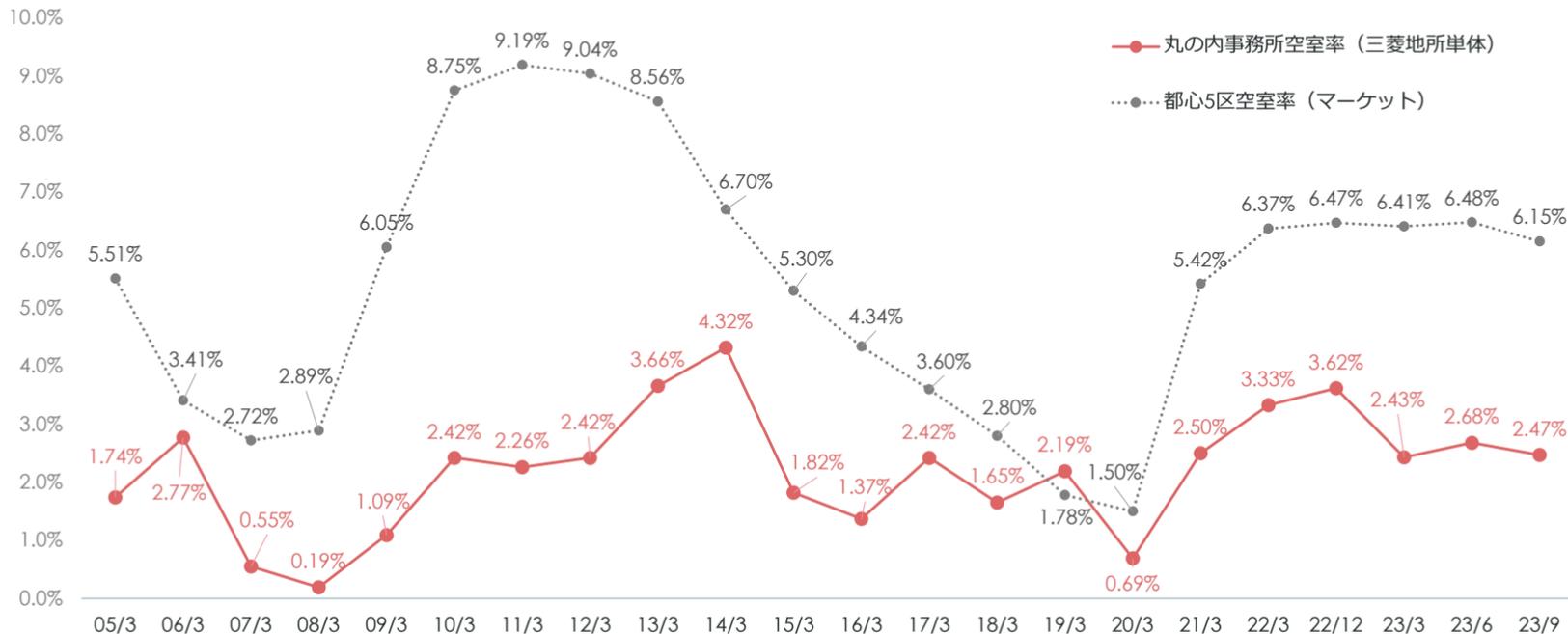
ランドバンク	粗利益率	賃貸住宅等：保有物件数
16,500戸	26.1%	120棟

*2020年発表の丸の内NEXTステージでの供給予定総面積

**特段記載のない場合は23/3期実績・23/3末時点、面積は延床面積

2. 国内アセット事業：空室率推移

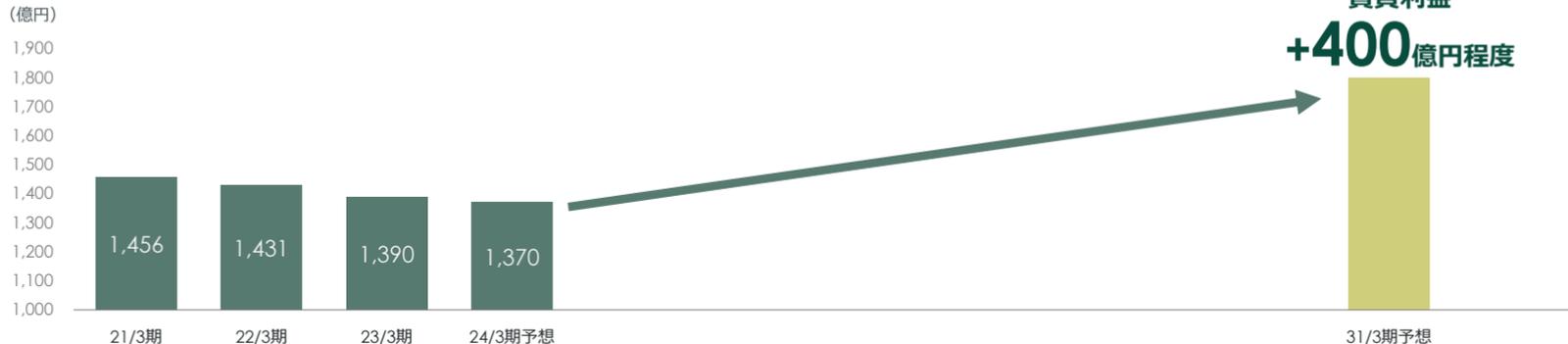
都心5区（マーケット） vs. 丸の内事務所（三菱地所単体）



出所：三鬼商事および弊社物件データより作成

3. 国内アセット事業：賃貸利益等（インカムゲイン）の成長

賃貸利益等（インカムゲイン）

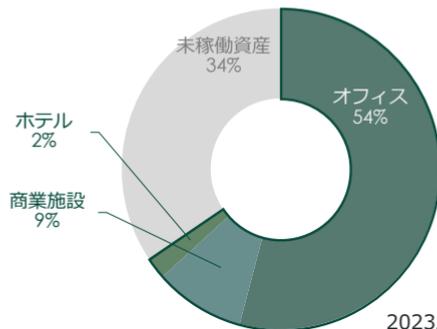


今後の主なプロジェクト

.....	2024/3期	2025/3期	2026/3期	2027/3期	2028/3期	2029/3期	2030/3期	2031/3期
東京流通センターA棟  所在地：東京都大田区 延床面積：205,000㎡ 竣工：2023年8月	グラングリーン大阪  所在地：大阪府大阪市 先行まちびらき：2024年9月 全体竣工：2028年3月期	内神田一丁目計画  延床面積：85,200㎡ 竣工：2025年11月	錦三丁目25番街区計画  所在地：愛知県名古屋市中区 延床面積：109,700㎡ 竣工：2026年3月	天神1-7計画  所在地：福岡県福岡市中央区 延床面積：74,000㎡ 竣工：2026年3月	Torch Tower  延床面積：544,000㎡ 竣工：2028年3月末	赤坂二・六丁目地区開発計画  所在地：東京都港区 延床面積：210,000㎡ 竣工：2029年3月期	有楽町エリア再開発計画 ※計画詳細は検討中 	

4. 国内アセット事業：回転型事業の拡大（キャピタルゲイン）

コマーシャル不動産の回転型資産残高：
1兆350億円



稼働資産	NOI利回り
66%	7%

※ 丸の内・アウトレット及び一部連結子会の資産を除く国内の賃貸等不動産（有形固定資産）

2023/3末時点

主な直近の竣工済み及び開発中のプロジェクト

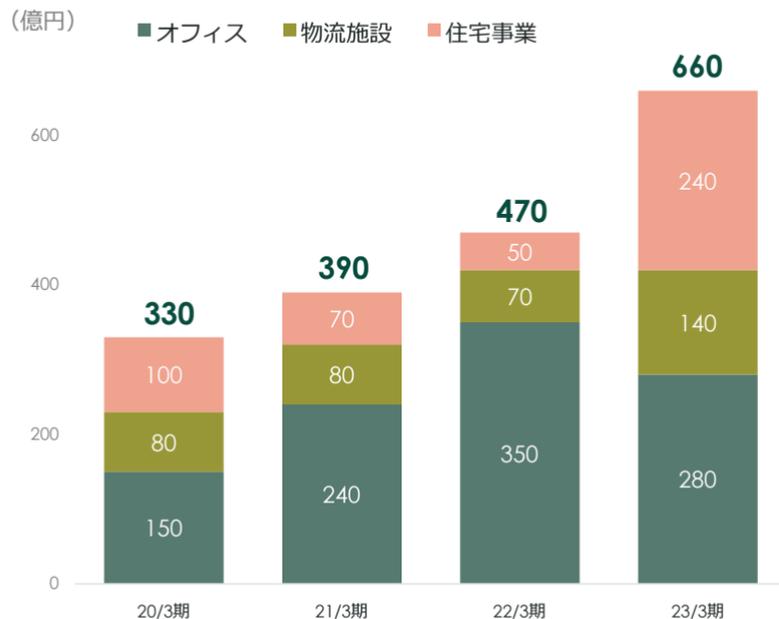


開発中PJの
投資額合計
約5,000億円

※左記の物件以外の
回転型開発を含む

5. 国内アセット事業：キャピタルゲイン実績

キャピタルゲインのアセット内訳



キャピタルゲイン実績（主な売却物件）

23/3期 **660** 億円



The ARGYLE aoyama

- the ARGYLE aoyama
用途：オフィス / 延床面積：23,100㎡
- ロジスタ・ロジクロス茨木彩都（A・B棟）
用途：物流施設 / 延床面積：139,600㎡（2棟合計）
- 【住宅事業】賃貸住宅・老人ホームなど19物件を売却

22/3期 **470** 億円



豊洲フロント

- 豊洲フロント（一部持分）
用途：オフィス / 延床面積：約107,000㎡
- 【住宅事業】賃貸住宅を中心に4物件を売却

21/3期 **390** 億円

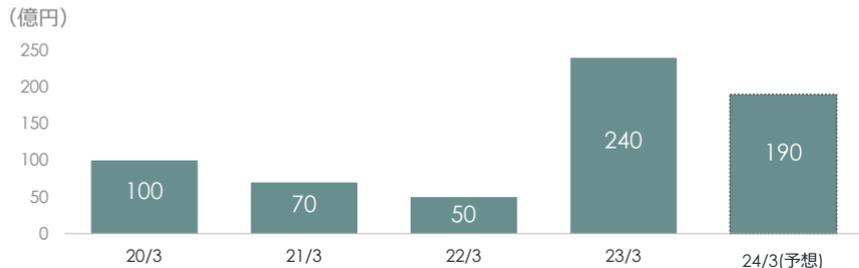


ロジポート川崎ベイ

- リンクススクエア新宿（一部持分）
用途：オフィス / 延床面積：約44,000㎡
- ロジポート川崎ベイ
用途：物流施設 / 延床面積：約297,000㎡

6. 国内アセット事業：賃貸住宅等 収益用不動産（キャピタルゲイン）

住宅事業キャピタルゲイン推移



主な売却事例

ザ・パークハビオ新宿

売却時期 2020年3月期
所在地 東京都新宿区
規模 219戸



ザ・パークハビオ横浜関内

売却時期 2021年3月期
所在地 神奈川県横浜市中区
規模 85戸



ザ・パークハビオ巣鴨

売却時期 2023年3月期
所在地 東京都豊島区
規模 188戸



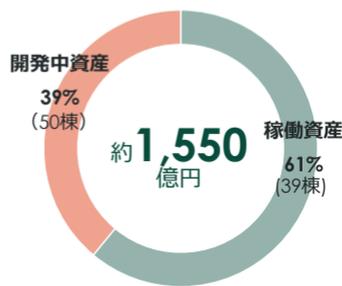
ザ・パークハビオ木場

売却時期 2023年3月期
所在地 東京都江東区
規模 223戸



資産残高

賃貸住宅



その他収益用不動産

(有料老人ホーム、学生マンション等)



(2023年3月末) ※ 比率：金額ベース

資産残高合計

120物件／約2,150億円



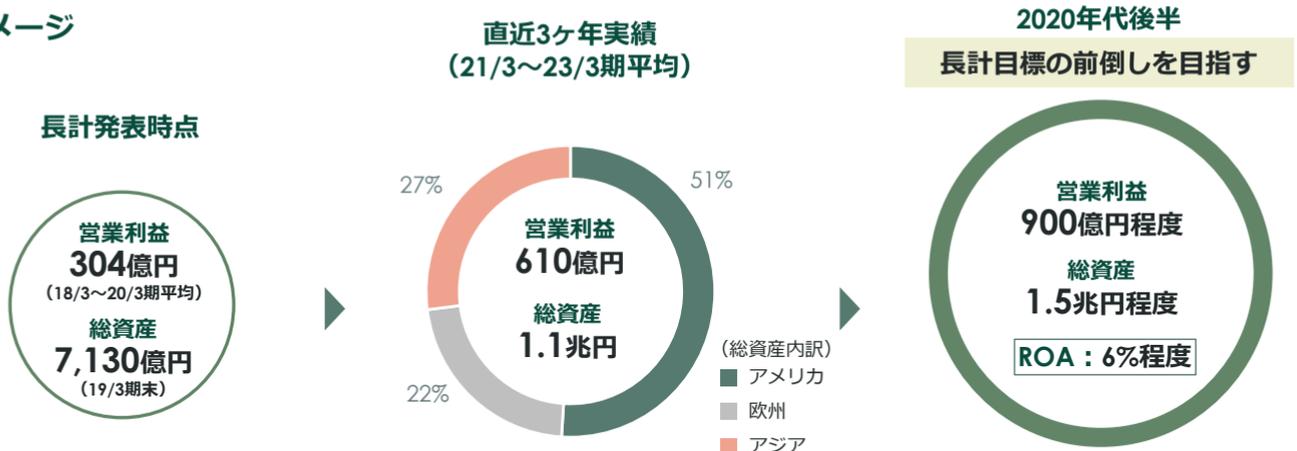
含み益

約900億円

(2023年3月末) ※ 当社算出

1. 海外アセット事業：事業戦略

BS・PLイメージ

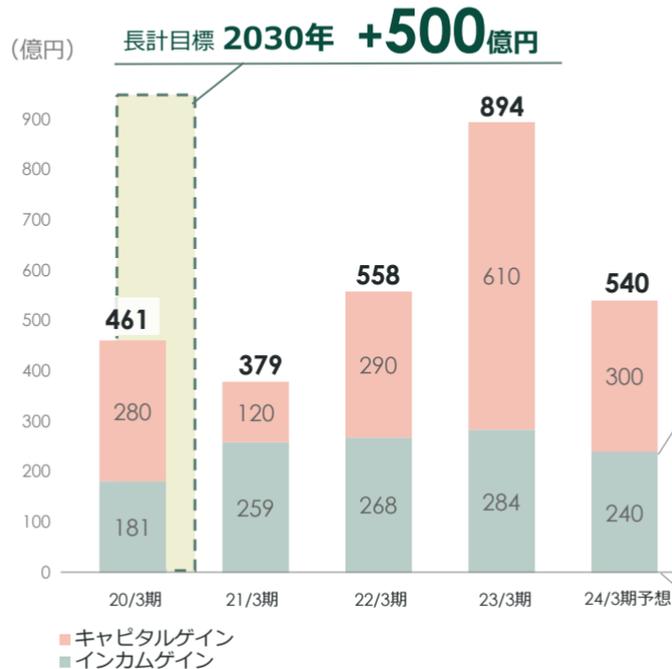


投資戦略

エリア	投資方針
先進国 (米国、欧州、豪州等)	<p>積極投資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回転型資産を拡大し、継続的に売却利益を獲得 ・成長性の高いエリア、新アセットへの積極投資 ・米国を中心とした、ハイブリッド・モデル投資を通じた収益獲得
新興国 (アジア中心)	<p>分散投資 投資効率優先</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マーケット、商慣習を考慮したエリア・アセットタイプの選別 ・現地有力パートナー企業との協業による、投資機会の拡大

2. 海外アセット事業：営業利益推移

営業利益



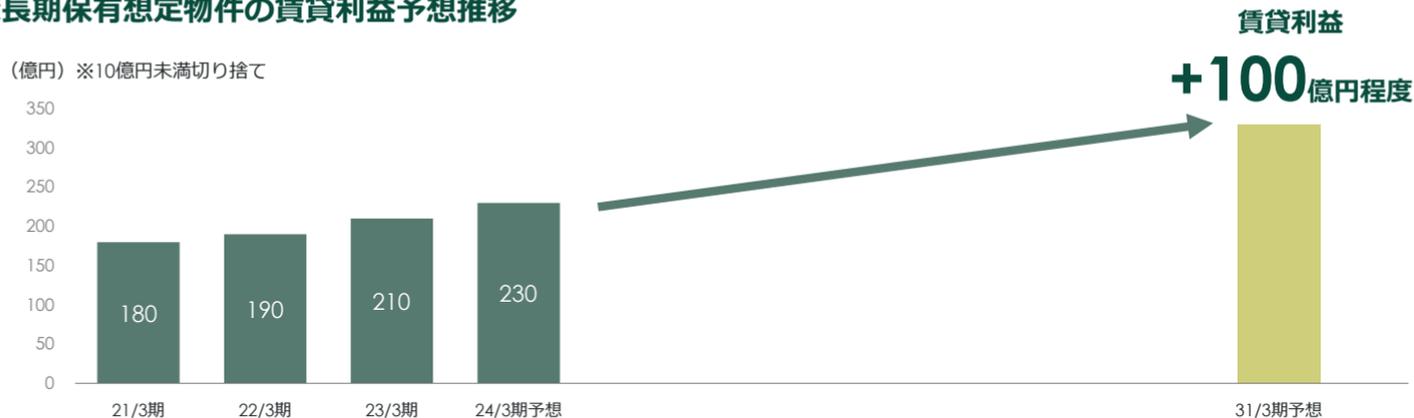
キャピタルゲイン

米国	欧州	アジア
物流施設・賃貸住宅 年200億円規模	オフィス 賃貸住宅	投資効率重視



3. 海外アセット事業：賃貸利益の成長（インカムゲイン）

主な長期保有想定物件の賃貸利益予想推移



主な直近の開発済み及び開発中プロジェクト

NY マンハッタン旗艦ビル

- 1221 Avenue of the Americas
- 1271 Avenue of the Americas

賃貸利益
約200億円

平均契約残存年数
10年超

2023/3期

- Warwick Court

2024/3期

- 8 Bishopsgate

2025/3期

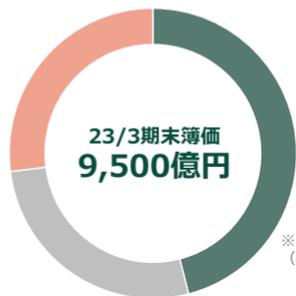
- 60-72 Upper Ground

貸付進捗
(23/10時点)
約75%

4. 海外アセット事業：回転型事業の拡大（キャピタルゲイン）

回転型資産の状況

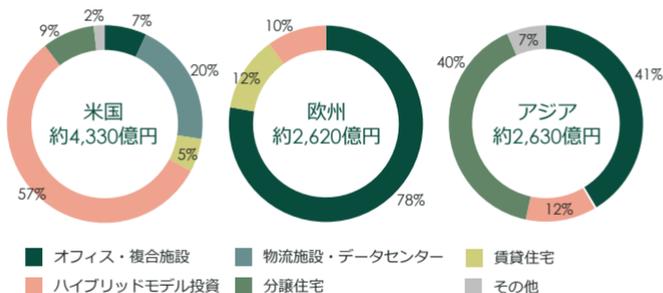
回転型事業の海外資産*の簿価



- 米国 46%
- 欧州 27%
- アジア 27%

* 棚卸資産 + エクイティ出資 + 有形固定資産
(保有前提のCOREアセット（マンハッタン）を除く）

エリア別アセットタイプ資産残高



	名称(仮称を含む) ^{*1}	規模 ^{*2}	想定NOI (安定稼働時)	想定投資額
アジア	Trinity Tower (インドネシア・オフィス,商業)	143,200㎡		
	杭州ALPHA PARK (中国・オフィス)	233,600㎡		
	CapitaSpring (シンガポール・複合開発)	93,400㎡		
	180 George Street (オーストラリア・オフィス,商業)	^{*3} 55,000㎡		
	One City Centre (タイ・オフィス,商業)	116,000㎡		
	The Grand Outlet (インドネシア・アウトレット)	49,000㎡		
	Parkline Place (オーストラリア・オフィス,商業)	65,900㎡		
	蘇州ALPHA PARK (中国・オフィス)	220,400㎡		
	International Tech Park Chennai Radial Road (インド・オフィス)	^{*3} 240,000㎡		
	One Circular Quay (オーストラリア・ホテル他)	86,800㎡		
欧州	Oasis Central Sudirman (インドネシア・複合開発)	307,000㎡		
	晶耀虹桥(Crystal Bridge) (上海・オフィス,商業)	246,300㎡		
	The Blossoms (ロンドン・賃貸住宅)	338戸		
	dMoura1 (スペイン・オフィス)	^{*3} 11,000㎡		
	Grace (スウェーデン・大規模改修)	^{*3} 7,800㎡		
	Stateline 77 Building1/2 (サウスカロライナ州・物流施設)	^{*3} 93,600㎡		
	55 Paradise (ニューヨーク州・物流施設)	^{*3} 16,700㎡		
	バージニア州データセンター (Building1・データセンター)	^{*5} 51,000㎡		
	バージニア州データセンター (Building2・データセンター)			
	sol38 (アリゾナ州・賃貸住宅)	360戸		
米国	PATTEN GRAY (コロラド州・賃貸住宅)	250戸		
	1072 West Peachtree (ジョージア州・複合開発)	^{*3} 49,300㎡		
	600 Fifth Street NW (ワシントンD.C.・オフィス)	^{*3} 37,000㎡		
	Heritage, Chula Vista (カルフォルニア州・物流施設)	60,800㎡		
	Spotswood (ニュージャージー州・物流施設)	28,200㎡		
	Paradigm RiNo (コロラド州・オフィス)	28,200㎡		
	10 Constitution Ave (ニュージャージー州・物流施設)	13,600㎡		
	Spartanburg 221 (サウスカロライナ州・物流施設)	94,600㎡		
	Nellis Logistics Center (ネバダ州・物流施設)	12,600㎡		
	3102 N Lamb (ネバダ州・物流施設)	13,500㎡		
16 Dupont (ニューヨーク州・賃貸住宅)	43,100㎡			
Vista (アラバマ州・賃貸住宅)	23,000㎡			
E 2nd Martin (コロラド州・賃貸住宅)	23,600㎡			

300億円程度

3,000億円前後

…長計発表以降に公表したPJ

赤字

…今期追加したPJ

*1 2030年までに売却を見込む物件を含む

*2 注記のない場合は延床面積

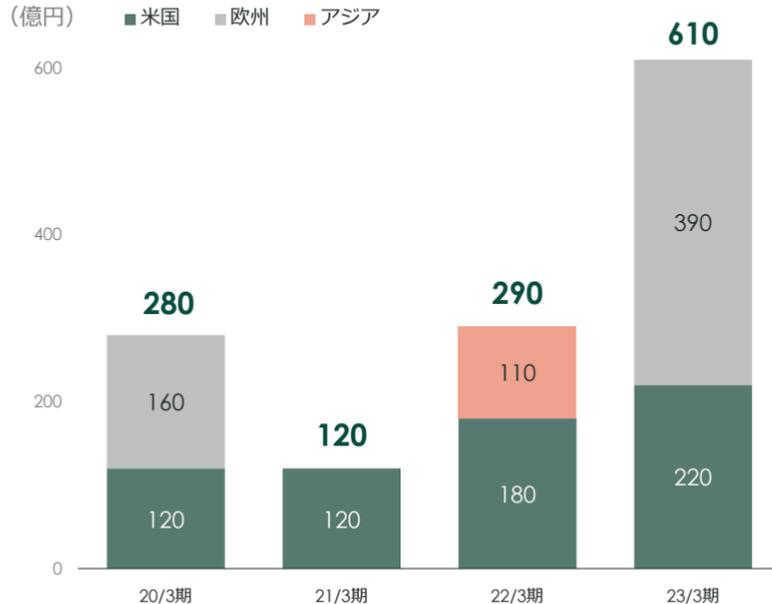
*3 貸付有効面積

*4 敷地面積

*5 2棟の合計

5. 海外アセット事業：キャピタルゲイン実績

キャピタルゲインのエリア別内訳



23/3期 実績 欧州はじめ各エリアで 610億円

Central St. Giles

所在地 ロンドン
用途 オフィス
建物規模 約66,000㎡
EIRR 10%超



Hanover

所在地 ペンシルバニア州
用途 物流施設
建物規模 約42,100㎡
EIRR 100%程度



Val Verde

所在地 カルフォルニア州
用途 物流施設
建物規模 約26,900㎡
EIRR 100%程度



Liv Crossroads

所在地 アリゾナ州
用途 賃貸住宅
建物規模 356戸
EIRR 30%程度



22/3期 実績 米国の物流施設、アジアのオフィス等で 290億円

Harvill

所在地 カリフォルニア州
用途 物流施設
建物規模 約31,000㎡
EIRR 100%超



Capital Place

所在地 ベトナム・ハノイ
用途 オフィス
建物規模 約151,600㎡
EIRR 30%超



21/3期 実績 米国を中心に 120億円

LIV North Valley

所在地 アリゾナ州
用途 賃貸住宅
建物規模 385戸
EIRR 30%超



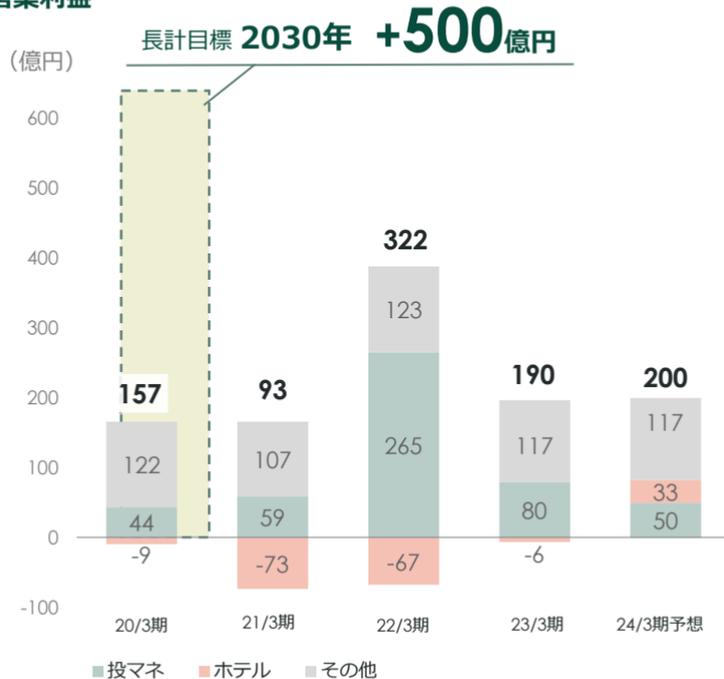
Edison

所在地 ニュージャージー州
用途 物流施設
建物規模 約83,600㎡
EIRR 50%超



1. ノンアセット事業の進捗：営業利益推移

営業利益



投資マネジメント事業

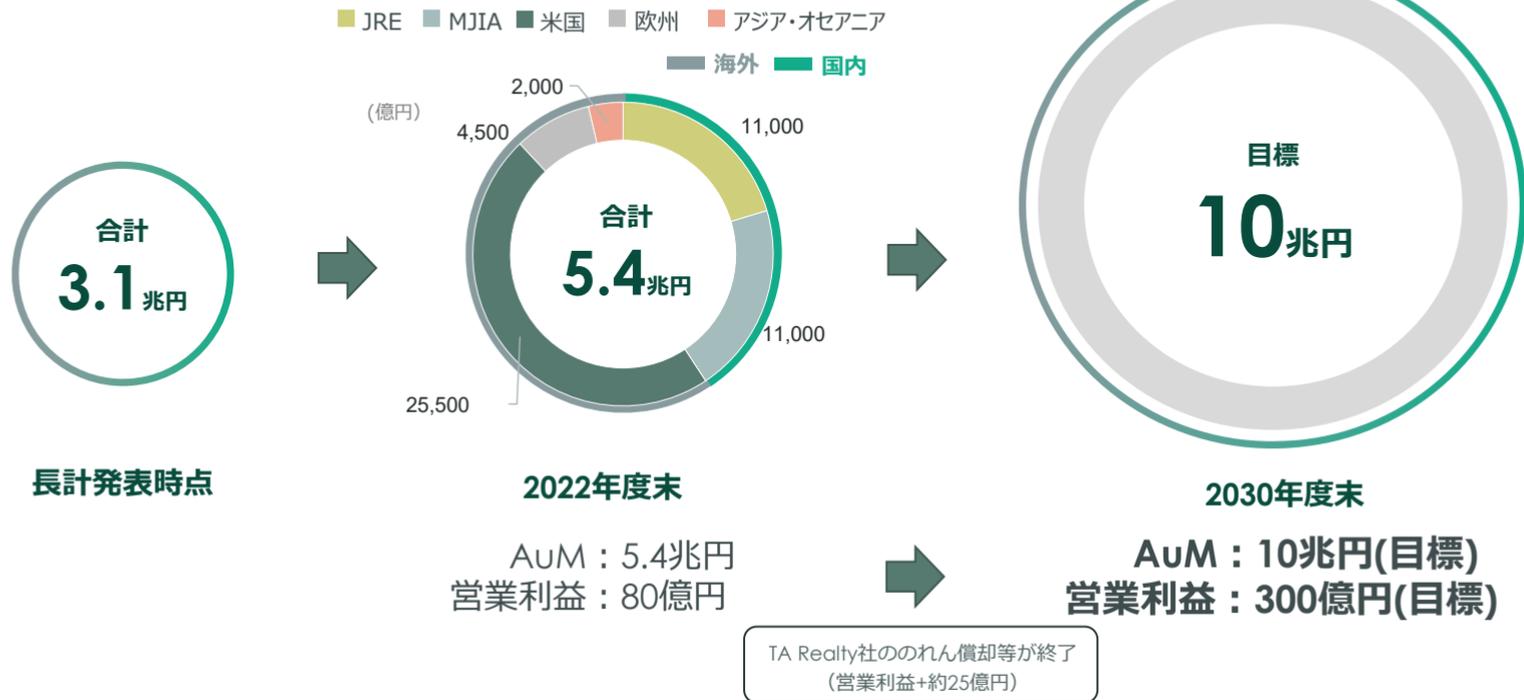


ホテル事業



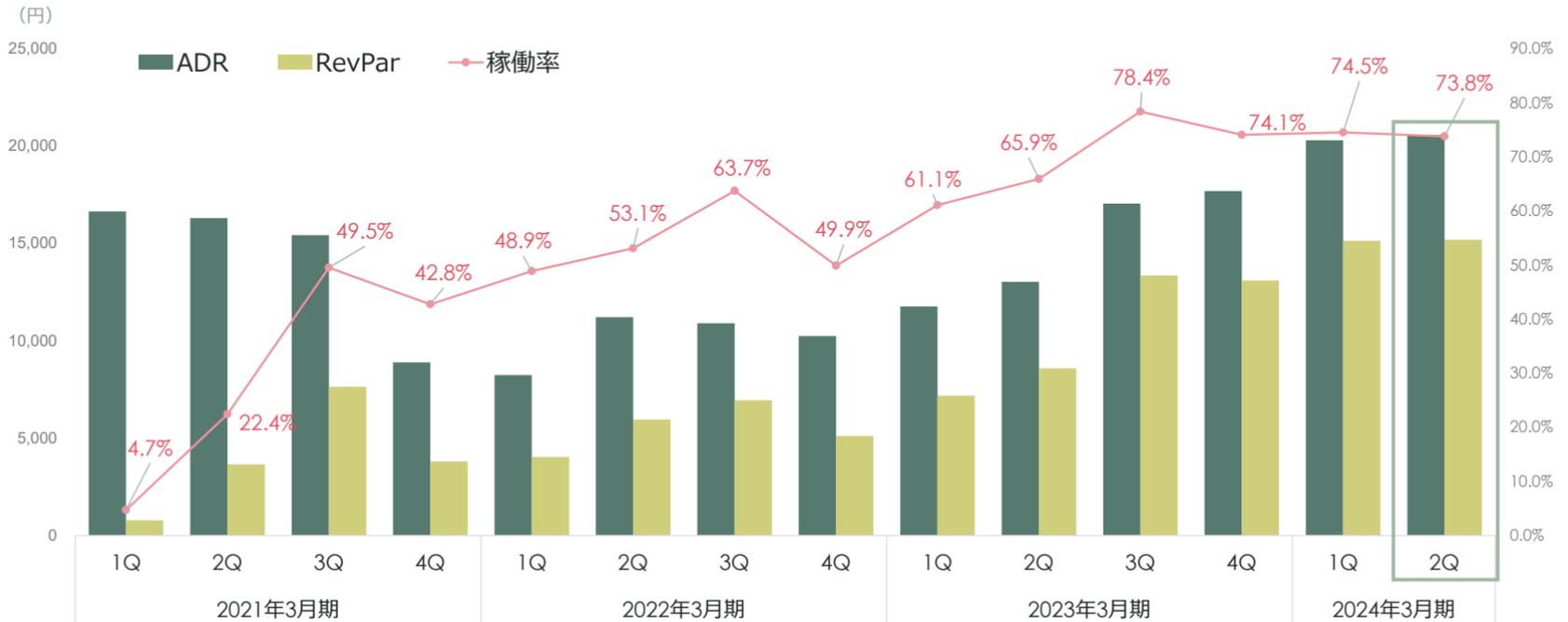
2.ノンアセット事業の進捗：投資マネジメント事業

2030年度末AuM10兆円、営業利益300億円を新目標として発表



3.ノンアセット事業の進捗：ホテル運営事業

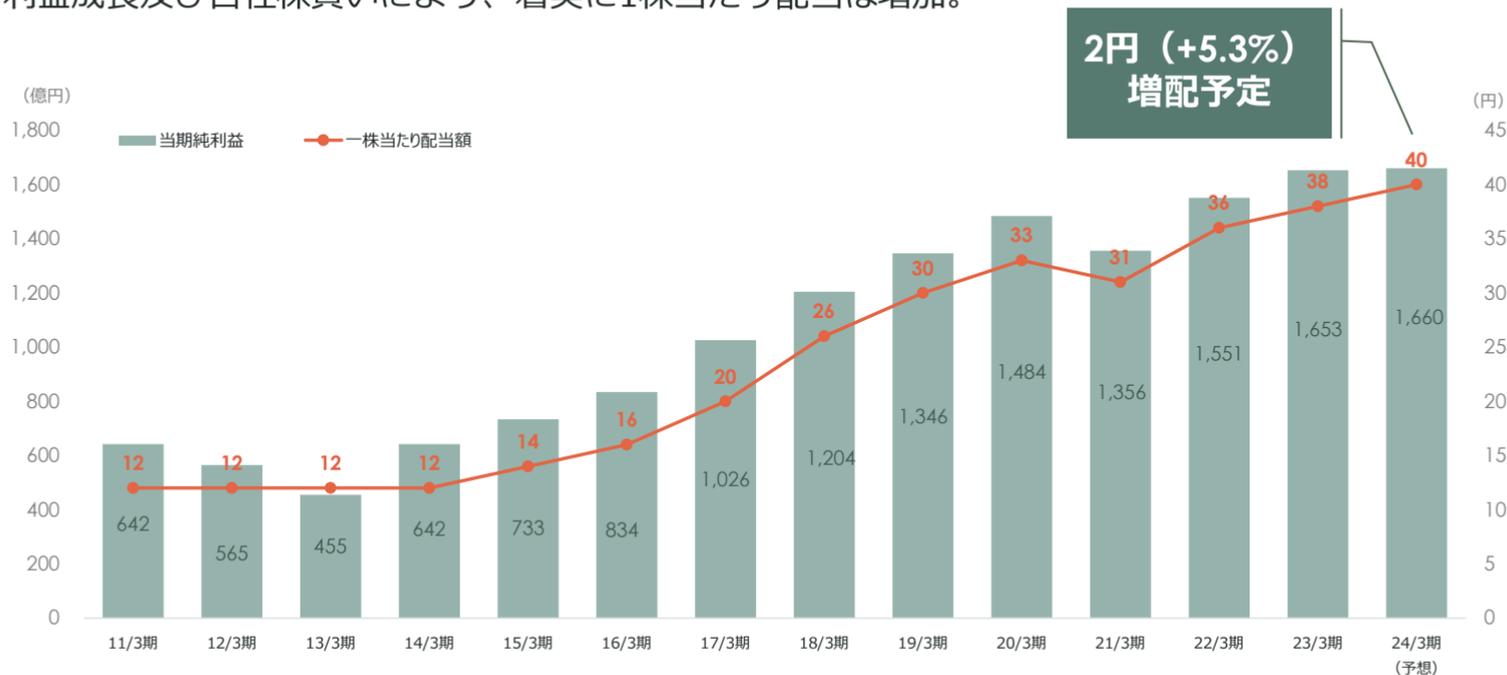
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ 営業状況



株主還元

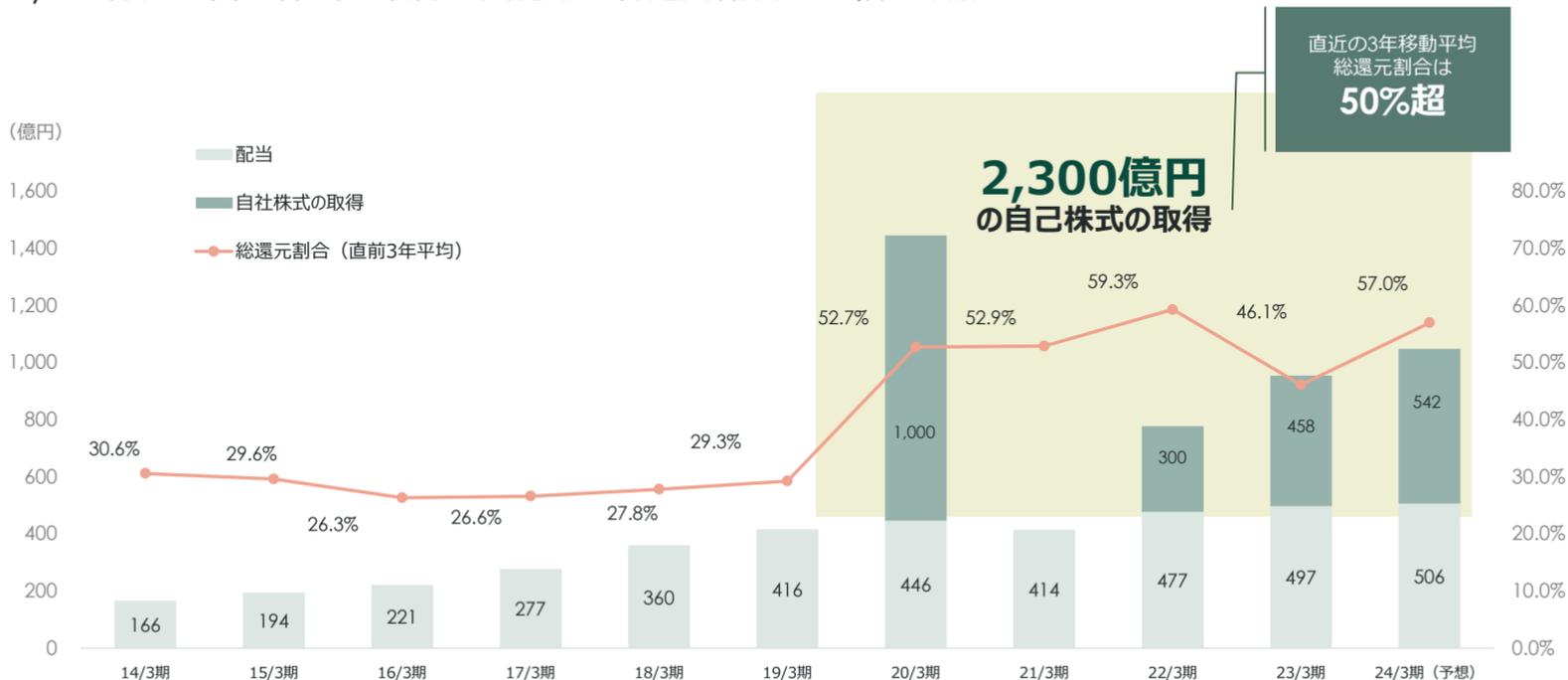
1. 株主還元（配当）

利益成長及び自社株買いにより、着実に1株当たり配当は増加。



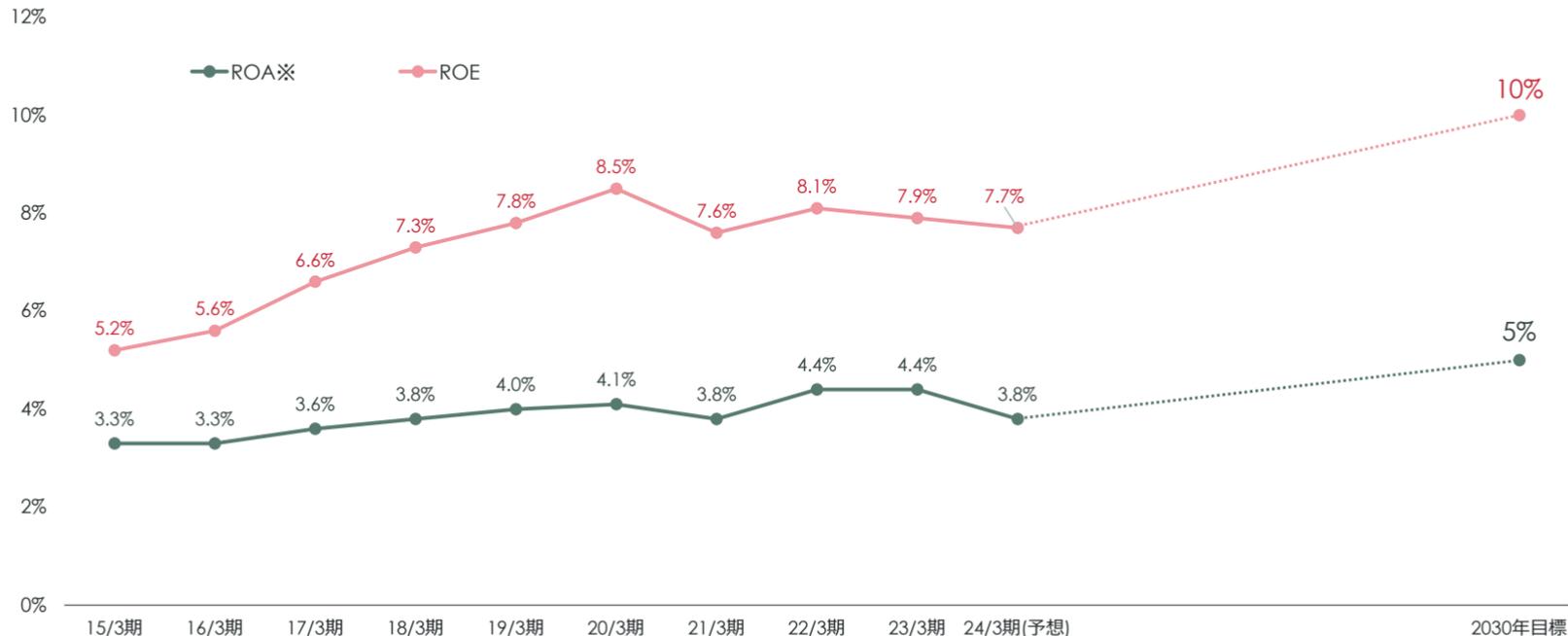
2. 株主還元（自己株式の取得）

2,300億円の自己株式の取得を実施し、総還元割合は大幅に増加。



3. ROA・ROE・EPS

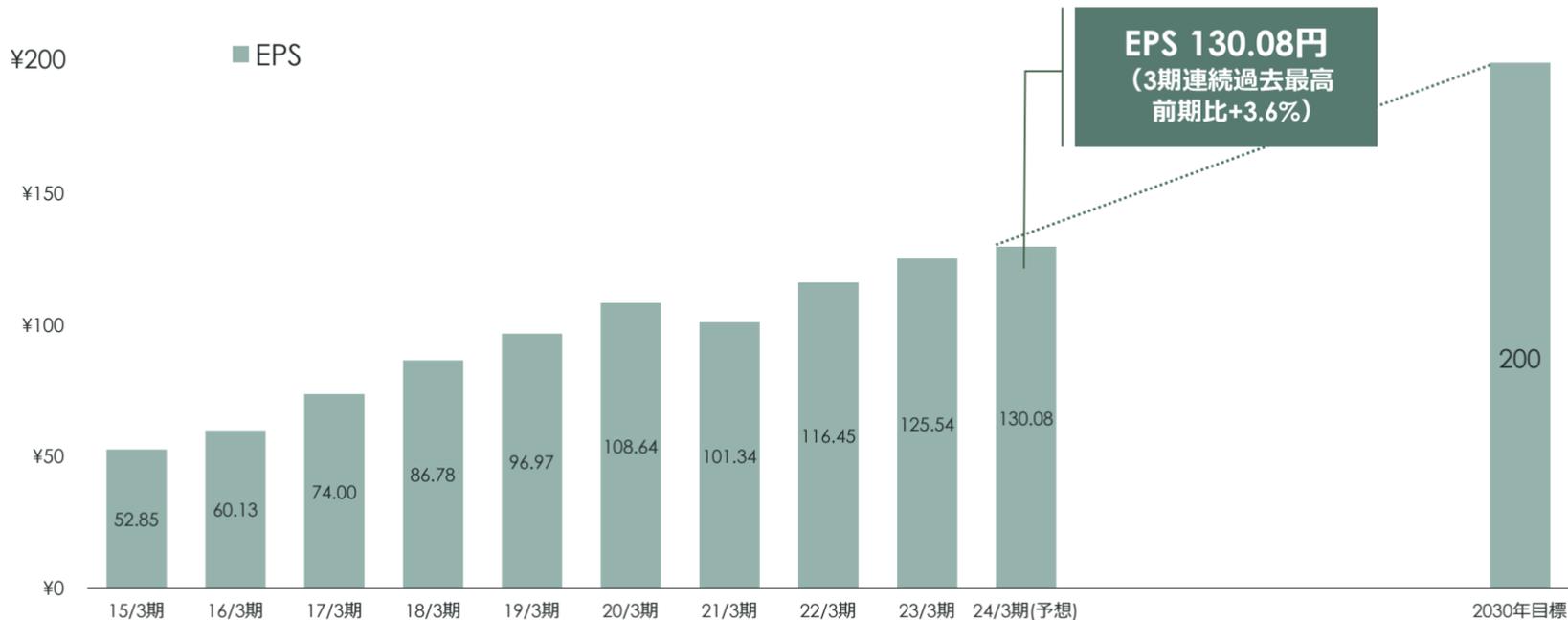
23/3期の実績はROA4.4%、ROE7.9%、EPS125.54円。



※ ROA = 事業利益 ÷ 総資産（期首期末平均）

4. ROA・ROE・EPS

EPSは24/3期も過去最高を更新する見通し（3期連続過去最高を更新）。



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。