



2014年5月9日

各位

会社名 三菱地所株式会社  
代表者名 取締役社長 杉山 博孝  
コード番号 8802  
問合せ先 広報部長 山岸 正紀  
(TEL 03-3287-5200)

## 三菱地所グループ中期経営計画(2014~2016年度)策定

三菱地所グループでは、より長期的な視点で外部環境に対応するため、2011年度より10年間の長期基本戦略(BREAKTHROUGH 2020)を策定しておりますが、2011~2013年の3ヶ年度に続く新たな中期経営計画(2014~2016年度)を策定しましたのでお知らせします。

記

### <中期戦略(2014~2016年度)>

#### 1. 定量目標

成長性・効率性・健全性の3つの経営指標にて目標を設定いたします。

	指標	2016年度目標
成長性	EBITDA※1	2,500億円以上
	営業利益	1,650億円以上
効率性	EBITDA/総資産	5.0%以上
健全性	ネット有利子負債※2/EBITDA	8倍台

※1 EBITDA=営業利益+受取利息・配当+持分法適用会社投資損益+減価償却費+のれん償却費

※2 ネット有利子負債=有利子負債-現金及び現金同等物

#### 2. 組織体制の整備

##### (1) オフィス事業

コアビジネスであるオフィス事業を構成する4機能(アセットマネジメント機能、開発機能、リーシング機能、PM機能)を明確化し、それぞれの機能を強化することにより、オフィス事業全体の強化を図る。

##### (2) 海外事業

三菱地所内に欧米事業部、アジア事業部を設立し、エリアごとの事業部体制とすることで、将来の成長戦略分野として、海外事業を強化する。

##### (3) 新事業

三菱地所内に新事業創造室を新設し、事業環境の変化に適切に対応することで新たなビジネスチャンスを捉え、新事業を検討・立ち上げていく。

### 3. 事業領域毎のテーマ・全社テーマ

#### (1) 投資開発事業領域：開発機能の強化

##### ① オフィス事業（丸の内）

- ・都市開発諸制度の活用、街区間連携、連鎖的建替等による大丸有地区の価値最大化
- ・顧客ニーズ、マーケットに即した開発と環境に配慮した開発の推進
- ・多様な都市機能導入による街の魅力向上
- ・公民連携を含むエリアマネジメントによるエリアの魅力、価値向上
- ・エネルギーマネジメント、防災マネジメントを通じたスマートコミュニティの推進

##### ② オフィス事業（都市開発）

- ・マーケットに即した商品力の高い優良物件の開発を通じ、不動産投資市場への継続供給実施
- ・開発ノウハウを活用し、主要ビジネスエリアで積極的に開発
- ・市街地再開発事業への継続的な取り組み

##### ③ 商業・物流施設事業

- ・当社の強みを活かした新規商業施設の開発、並びに既存商業施設のバリューアップ
- ・アウトレット事業における No. 1 の地位確立を目指した新規開発並びに既存施設増床の継続推進
- ・物流施設の継続開発、「ロジクロス」ブランドの確立

##### ④ 住宅事業

- ・分譲マンションの安定した供給と品質の強化
- ・販売力の強化及びコストコントロールによる利益率の確保
- ・バリューチェーンの強化によるストックビジネス拡大  
（管理、仲介、リフォーム、リノベーション等）
- ・住まいに関する顧客の生涯パートナーを目指し顧客生涯価値を追求
- ・賃貸住宅事業の強化による事業ポートフォリオ戦略の強化

##### ⑤ 海外事業

- ・海外事業にかかるリサーチ機能、アセットマネジメント機能を強化し、投資マネジメント機能を活用することで、欧米事業とアジア事業を展開
- ・北米においては、既存のリソース、実績を活かし、バリューチェーンを意識した「ハイブリッド・モデル」を展開（※）
- ・英国においては、再開発事業も含めて事業ポートフォリオを拡大
- ・アジアにおいては、アジア諸国の高度成長を取り込む事業を積極的に展開
- ・その他欧州、オセアニア等における事業も検討

（※）自己資金に第三者資金を加え、より大きなプラットフォームを用いて、投資家にサービスを提供しながら投資を展開するスキーム

#### (2) マネジメント・サービス事業領域：グループ力を活かしたソリューション&サービスの提供、バリューチェーンの強化

##### ① オフィス事業（リーシング機能、PM機能）

- ・顧客接点ルートの更なる開拓・拡充
- ・PM事業強化による物件価値向上の取り組み
- ・市場環境の改善に即した既存ビル賃料増額改定

##### ② 商業・物流施設事業

- ・インバウンド集客の拡大及びシニア需要の拡大を捉えた、多様で魅力的なサービス提供による収益向上、「マークイズ」ブランドの確立
- ・物流施設におけるAMノウハウの蓄積、リーシング力の強化

### ③投資マネジメント事業

- ・米・欧・アジアのグローバルプラットフォーム整備により長期資金の運用機会を提供

### ④設計監理事業

- ・デザイン力、技術力の強化による社会的評価及び顧客満足度の向上
- ・環境配慮、環境負荷低減技術の積極展開

### ⑤ホテル事業

- ・THEシリーズの展開
- ・ロイヤルパークホテルズブランドの確立

### ⑥不動産サービス事業

- ・CRE戦略サポートのトップ企業
- ・三菱地所グループバリューチェーンへの寄与

## (3) 全社テーマ

各事業領域での取組みと共に、全社で共通に進める7つの施策を定めます。

### ①資産ポートフォリオマネジメントの強化、経営基盤の強化

- ・適切な資産の入れ替えを行い、財務体質の強化を図る
- ・リサーチ機能の強化・拡充

### ②事業ポートフォリオマネジメント

- ・適切な経営資源の配分により各事業分野において成長実現を図る
- ・事業環境の変化に対応し、新たなビジネスチャンスをつかえる為、新規事業の検討を進める

### ③グループ経営

- ・グループ全体の効率化を図り、グループ経営を進化させる

### ④人財育成、人財配置

- ・多様な人財が活躍する企業グループを目指す

### ⑤リスクマネジメント、コンプライアンス

- ・PDCAサイクルの徹底によるリスク回避

### ⑥環境への取り組み

- ・「大丸有スマートコミュニティ」の普及、浸透
- ・新たな省エネルギーシステムの開発

### ⑦活力ある組織、風土づくり

- ・個人のライフスタイルに合わせた働き方支援によるワークライフバランスの実現
- ・チャレンジ志向で働きがいのある職場作り

以上

お問合せ先： 三菱地所広報部 03-3287-5200

<参考：三菱地所グループの長期ビジョン>

## ~BREAKTHROUGH 2020~

### 都市の未来へ、世界を舞台に快適な空間と時間を演出する企業グループ

上記将来像を実現するための価値観、行動指針として5つの“Value”と5つの“Action”を設定しました。

5つの“Value”	5つの“Action”
“Innovative”	「都市再生の革新的な担い手としてチャレンジを続けます」
“Eco-conscious”	「環境への先進的取組みにより持続可能な成長を目指します」
“Customer-oriented”	「お客様を中心にお客様にとっての価値とは何かを考えます」
“Global”	「グローバリティの時代へ人も組織も事業も進化します」
“As One Team”	「グループ社員が一つになってビジョンに向かい進みます」

- ・「まちづくりを通じて社会に貢献する」という基本使命のもと、「人を、想う力。街を、想う力」というブランドスローガンを掲げ、企業グループとしての成長とステークホルダーとの共生とを高度にバランスさせながら、「真の企業価値の向上」を目指します。
- ・人々のライフスタイル、ワークスタイルに、安心・安全・快適を軸とした新たな価値を提案、提供していく当社グループの役割を表明します。
- ・グローバルに事業を展開、チャレンジする姿勢を表現します。

尚、“BREAKTHROUGH”には、時代のパラダイムシフトが進むなかで、従来のやり方を踏襲するのではなく、斬新な発想をもって困難な環境を打破し飛躍的な進歩を遂げる意思を込めています。