

■2014/7/31



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2015/3 第1四半期

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 IR室
玉木・木下・加川・長嶋
TEL:03-3287-6517
FAX:03-3212-3757

<http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

■目次

	Page
I. 決算比較表	
1. 2015年3月期1Q実績/2014年3月期1Q実績連結PL比較表	3
2. 2015年3月期予想/2014年3月期実績連結PL比較表	4
3. 2014年6月末/2014年3月末連結BS比較表	5
II. ハイライト	
1. 主な財務データ（連結）	6
2. セグメント別内訳（連結）	7, 8
3. ビル事業営業収益内訳（連結）	9
4. ビル事業データ（連結）	9
5. ビル事業データ（三菱地所単体）	9
6. 丸の内データ（三菱地所単体）	9
7. マンション事業データ	9
8. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）	10
III. 連結決算概要	
1. 連結貸借対照表	11, 12
2. 連結損益計算書	13
3. 連結キャッシュ・フロー	14
4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）	15
5. 有利子負債（連結）	15
6. 会社別内訳（連結）	16

※ 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。

I. 決算比較表

1. 2015年3月期1Q実績/2014年3月期1Q実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2015/3 1Q実績	2014/3 1Q実績	増減
<新セグメント(※)>			
ビル事業	140,518	143,224	△ 2,705
住宅事業	36,809	60,477	△ 23,668
海外事業	13,063	10,638	2,424
投資マネジメント事業	1,050	1,169	△ 119
設計監理事業	3,049	2,580	469
ホテル事業	7,436	7,096	340
不動産サービス事業	5,808	6,015	△ 207
その他の事業	1,110	854	256
(消去)	△ 4,701	△ 4,225	△ 476
営業収益	204,147	227,832	△ 23,685
<新セグメント(※)>			
ビル事業	33,463	27,727	5,735
住宅事業	△ 4,575	2,180	△ 6,755
海外事業	3,113	2,269	844
投資マネジメント事業	458	567	△ 108
設計監理事業	△ 280	△ 456	176
ホテル事業	196	236	△ 40
不動産サービス事業	△ 537	△ 223	△ 313
その他の事業	98	1	97
(消去または全社)	△ 4,179	△ 3,502	△ 676
営業利益	27,758	28,801	△ 1,042
営業外収益	3,747	2,706	1,040
営業外費用	7,010	7,469	△ 459
経常利益	24,495	24,038	457
特別利益	12,256	4,471	7,784
特別損失	-	-	-
税金等調整前四半期純利益	36,752	28,509	8,242
法人税等	8,226	9,427	△ 1,200
少数株主損益調整前四半期純利益	28,525	19,082	9,443
少数株主損益	3,012	1,976	1,036
四半期純利益	25,512	17,105	8,407

⇒ 物件売却収入の減少等。
⇒ 分譲マンションの売上計上戸数の減少等。
⇒ マネジメントフィー収入の増加等。

⇒ 新規物件の通期稼働効果による賃貸利益の増加等。
⇒ 分譲マンションの売上計上戸数の減少、及び原価率の上昇等。
⇒ マネジメントフィー収入の増加等。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2015/3 1Q実績	2014/3 1Q実績	増減
負ののれん発生益	12,256	4,471	7,784
特別利益合計	12,256	4,471	7,784

(2015/3-1Q 内容)

⇒ 連結子会社の異動による。

※2014年4月より、旧都市開発事業をビル事業に統合し、セグメント変更を行っております。

2. 2015年3月期予想/2014年3月期実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2015/3 予想	2014/3 実績	増減
<新セグメント(※)>			
ビル事業	553,000	525,829	27,171
住宅事業	393,000	403,259	△ 10,259
海外事業	61,000	80,366	△ 19,366
投資マネジメント事業	8,000	6,288	1,712
設計監理事業	20,000	19,946	54
ホテル事業	31,000	29,219	1,781
不動産サービス事業	27,000	27,097	△ 97
その他の事業	4,000	3,674	326
(消去)	△ 18,000	△ 20,396	2,396
営業収益	1,079,000	1,075,285	3,715
<新セグメント(※)>			
ビル事業	116,000	116,277	△ 277
住宅事業	17,000	27,778	△ 10,778
海外事業	10,000	25,579	△ 15,579
投資マネジメント事業	3,000	3,046	△ 46
設計監理事業	1,000	1,252	△ 252
ホテル事業	1,000	737	263
不動産サービス事業	1,000	1,544	△ 544
その他の事業	0	△ 246	246
(消去または全社)	△ 15,000	△ 14,698	△ 302
営業利益	134,000	161,271	△ 27,271
営業外収益	6,000	9,323	△ 3,323
営業外費用	45,000	30,956	14,044
経常利益	95,000	139,638	△ 44,638
特別利益	19,000	11,644	7,356
特別損失	7,000	42,596	△ 35,596
税金等調整前当期純利益	107,000	108,685	△ 1,685
法人税等	37,000	40,728	△ 3,728
少数株主損益調整前当期純利益	70,000	67,957	2,043
少数株主損益	10,000	3,660	6,340
当期純利益	60,000	64,297	△ 4,297

物件売却収入の増加、及び新規物件稼働に伴う賃貸収入の増加等。

分譲マンションの売上計上戸数の減少等。

物件売却収入の反動減等。

分譲マンションの売上計上戸数の減少、及び原価率の上昇等。

物件売却益の反動減等。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳

	2015/3 予想	2014/3 実績	増減
固定資産売却益	-	6,702	△ 6,702
負ののれん発生益	13,000	4,942	8,058
持分変動利益	6,000	-	6,000
特別利益合計	19,000	11,644	7,356

(2015/3 内容)

連結子会社の異動による。

マンション管理事業の経営統合による。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳

	2015/3 予想	2014/3 実績	増減
固定資産除却関連損	7,000	2,303	4,697
減損損失	-	32,644	△ 32,644
エクイティ出資評価損	-	7,648	△ 7,648
特別損失合計	7,000	42,596	△ 35,596

(2015/3 内容)

保有する固定資産の再開発に伴う除却等。

※2014年5月8日に公表した予想から変更してありません。
 ※2014年4月より、旧都市開発事業をビル事業に統合し、セグメント変更を行っております。

3. 2014年6月末/2014年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2014/6末	2014/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	126,584	224,121	△ 97,536
2. 受取手形及び営業未収入金	23,972	28,539	△ 4,567
3. 有価証券	1,548	1,333	215
4. 販売用不動産	47,302	66,484	△ 19,181
5. 仕掛販売用不動産	347,613	319,355	28,258
6. 開発用不動産	8,621	8,609	11
7. 未成工事支出金	8,785	7,195	1,589
8. その他のたな卸資産	1,052	1,012	39
9. エクイティ出資	222,766	223,911	△ 1,144
10. 繰延税金資産	21,398	21,152	245
11. その他の流動資産	47,273	45,014	2,259
12. 貸倒引当金	△ 191	△ 208	16
流動資産合計	856,727	946,522	△ 89,794
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	887,519	896,947	△ 9,428
(2) 機械装置及び運搬具	22,744	23,189	△ 445
(3) 土地	1,928,999	1,897,116	31,882
(4) 信託土地	562,864	440,852	122,012
(5) 建設仮勘定	79,186	53,657	25,529
(6) その他の有形固定資産	14,783	16,841	△ 2,057
有形固定資産合計	3,496,099	3,328,605	167,493
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	87,544	87,913	△ 368
(2) その他の無形固定資産	8,167	8,139	27
無形固定資産合計	95,711	96,052	△ 341
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	230,779	213,656	17,122
(2) 長期貸付金	1,510	1,532	△ 21
(3) 敷金及び保証金	114,100	113,015	1,085
(4) 退職給付に係る資産	5,463	6,320	△ 856
(5) 繰延税金資産	10,201	10,150	50
(6) その他の投資	52,868	51,356	1,512
(7) 貸倒引当金	△ 1,837	△ 1,844	6
投資その他の資産合計	413,086	394,188	18,898
固定資産合計	4,004,897	3,818,846	186,051
資産合計	4,861,625	4,765,368	96,256

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2014/6末	2014/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	49,372	105,271	△ 55,899
2. 短期借入金	66,873	63,762	3,111
3. 1年内返済予定の長期借入金	327,913	343,127	△ 15,214
4. 1年内償還予定の社債	47,836	56,595	△ 8,759
5. 未払法人税等	5,401	14,423	△ 9,021
6. 繰延税金負債	1,944	947	997
7. その他の流動負債	146,003	183,619	△ 37,616
流動負債合計	645,345	767,747	△ 122,401
II. 固定負債			
1. 社債	645,000	645,000	-
2. 長期借入金	984,469	855,052	129,416
3. 受入敷金保証金	380,753	383,083	△ 2,329
4. 繰延税金負債	213,736	192,938	20,797
5. 再評価に係る繰延税金負債	309,525	319,090	△ 9,564
6. 退職給付に係る負債	20,516	20,380	136
7. 役員退職慰労引当金	543	593	△ 49
8. 負ののれん	93,574	92,356	1,217
9. その他の固定負債	76,083	42,032	34,050
固定負債合計	2,724,203	2,550,527	173,675
負債合計	3,369,549	3,318,275	51,274
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	141,373	141,373	-
2. 資本剰余金	170,485	170,485	-
3. 利益剰余金	499,326	465,757	33,568
4. 自己株式	△ 4,820	△ 4,811	△ 9
株主資本合計	806,364	772,805	33,559
II. その他の包括利益累計額			
1. その他有価証券評価差額金	87,675	75,971	11,703
2. 繰延ヘッジ損益	85	125	△ 39
3. 土地再評価差額金	475,881	493,153	△ 17,272
4. 為替換算調整勘定	△ 13,040	△ 8,249	△ 4,791
5. 退職給付に係る調整累計額	△ 4,489	△ 4,748	258
その他の包括利益累計額合計	546,111	556,252	△ 10,140
III. 新株予約権	494	494	-
IV. 少数株主持分	139,103	117,540	21,563
純資産合計	1,492,075	1,447,093	44,982
負債・純資産合計	4,861,625	4,765,368	96,256

II. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	2015/3-1Q	2015/3（予想）	
営業収益	1,013,069 百万円	927,157 百万円	227,832 百万円	1,075,285 百万円	204,147 百万円	1,079,000 百万円	
営業利益	146,299 百万円	118,349 百万円	28,801 百万円	161,271 百万円	27,758 百万円	134,000 百万円	
経常利益	120,665 百万円	92,381 百万円	24,038 百万円	139,638 百万円	24,495 百万円	95,000 百万円	
当期（四半期）純利益	56,512 百万円	45,507 百万円	17,105 百万円	64,297 百万円	25,512 百万円	60,000 百万円	
総資産	4,387,015 百万円	4,711,521 百万円	4,723,464 百万円	4,765,368 百万円	4,861,625 百万円	4,800,000 百万円	
自己資本（純資産-新株予約権-少数株主持分）	1,256,791 百万円	1,239,547 百万円	1,263,261 百万円	1,329,057 百万円	1,352,476 百万円	1,370,000 百万円	
有利子負債	1,716,890 百万円	2,085,417 百万円	2,092,574 百万円	1,973,042 百万円	2,079,733 百万円	1,970,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	203,243 百万円	122,286 百万円	32,749 百万円	336,489 百万円	△ 71,298 百万円	90,000 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 272,009 百万円	△ 217,992 百万円	△ 81,223 百万円	△ 133,537 百万円	△ 47,710 百万円	△ 73,000 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,189 百万円	27,150 百万円	△ 11,655 百万円	△ 177,514 百万円	15,682 百万円	△ 97,000 百万円	
EBITDA（営業利益+受取利息・配当+持分法投資損益+減価償却費+のれん償却費）	222,885 百万円	200,587 百万円	50,155 百万円	246,332 百万円	49,754 百万円	214,000 百万円	
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	3.5 %	2.7 %	- %	3.5 %	- %	2.9 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{支払利息+コマーシャルペーパー利息}}$	6.5 倍	5.0 倍	- 倍	7.5 倍	- 倍	6.2 倍
自己資本当期純利益率 (ROE)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$	4.6 %	3.6 %	- %	5.0 %	- %	4.4 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$	40.72 円	32.79 円	12.33 円	46.34 円	18.39 円	43.24 円

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2012/3		2013/3		2014/3-1Q		2014/3		(新セグメント)	2014/3		2015/3-1Q		2015/3(予想)	
	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比		百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	510,850	49.5%	442,748	46.3%	129,070	55.3%	484,229	43.9%	ビル事業	525,829	48.0%	140,518	67.3%	553,000	50.4%
住宅事業	342,823	33.2%	315,351	33.0%	60,477	25.9%	403,259	36.6%	住宅事業	403,259	36.8%	36,809	17.6%	393,000	35.8%
都市開発事業	55,809	5.4%	50,278	5.3%	15,462	6.6%	48,029	4.4%							
海外事業	42,108	4.1%	60,892	6.4%	10,638	4.6%	80,366	7.3%	海外事業	80,366	7.3%	13,063	6.3%	61,000	5.6%
投資マネジメント事業	5,924	0.6%	7,108	0.7%	1,169	0.5%	6,288	0.6%	投資マネジメント事業	6,288	0.6%	1,050	0.5%	8,000	0.7%
設計監理事業	19,932	1.9%	19,568	2.0%	2,580	1.1%	19,946	1.8%	設計監理事業	19,946	1.8%	3,049	1.5%	20,000	1.8%
ホテル事業	25,654	2.5%	28,299	3.0%	7,096	3.0%	29,219	2.7%	ホテル事業	29,219	2.7%	7,436	3.6%	31,000	2.8%
不動産サービス事業	26,085	2.5%	27,209	2.8%	6,015	2.6%	27,097	2.5%	不動産サービス事業	27,097	2.5%	5,808	2.8%	27,000	2.5%
その他の事業	3,506	0.3%	4,408	0.5%	854	0.4%	3,674	0.2%	その他の事業	3,674	0.3%	1,110	0.4%	4,000	0.4%
セグメント間消去又は全社	△ 19,628		△ 28,707		△ 5,534		△ 26,825		セグメント間消去又は全社	△ 20,396		△ 4,701		△ 18,000	
	1,013,069		927,157		227,832		1,075,285			1,075,285		204,147		1,079,000	

②営業利益	2012/3		2013/3		2014/3-1Q		2014/3		(新セグメント)	2014/3		2015/3-1Q		2015/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円			百万円		百万円		百万円	
ビル事業	146,007		107,667		26,688		108,172		ビル事業	116,277		33,463		116,000	
住宅事業	4,792		2,317		2,180		27,778		住宅事業	27,778		△ 4,575		17,000	
都市開発事業	1,609		11,180		1,038		8,130								
海外事業	8,020		8,371		2,269		25,579		海外事業	25,579		3,113		10,000	
投資マネジメント事業	1,464		2,129		567		3,046		投資マネジメント事業	3,046		458		3,000	
設計監理事業	1,190		1,234		△ 456		1,252		設計監理事業	1,252		△ 280		1,000	
ホテル事業	△ 278		474		236		737		ホテル事業	737		196		1,000	
不動産サービス事業	△ 57		1,058		△ 223		1,544		不動産サービス事業	1,544		△ 537		1,000	
その他の事業	181		△ 10		1		△ 246		その他の事業	△ 246		98		0	
セグメント間消去又は全社	△ 16,632		△ 16,074		△ 3,501		△ 14,724		セグメント間消去又は全社	△ 14,698		△ 4,179		△ 15,000	
	146,299		118,349		28,801		161,271			161,271		27,758		134,000	

③営業利益率	2012/3		2013/3		2014/3-1Q		2014/3		(新セグメント)	2014/3		2015/3-1Q		2015/3(予想)	
ビル事業	28.6%		24.3%		20.7%		22.3%		ビル事業	22.1%		23.8%		21.0%	
住宅事業	1.4%		0.7%		3.6%		6.9%		住宅事業	6.9%		△ 12.4%		4.3%	
都市開発事業	2.9%		22.2%		6.7%		16.9%								
海外事業	19.0%		13.7%		21.3%		31.8%		海外事業	31.8%		23.8%		16.4%	
投資マネジメント事業	24.7%		30.0%		48.5%		48.4%		投資マネジメント事業	48.4%		43.6%		37.5%	
設計監理事業	6.0%		6.3%		△ 17.7%		6.3%		設計監理事業	6.3%		△ 9.2%		5.0%	
ホテル事業	△ 1.1%		1.7%		3.3%		2.5%		ホテル事業	2.5%		2.6%		3.2%	
不動産サービス事業	△ 0.2%		3.9%		△ 3.7%		5.7%		不動産サービス事業	5.7%		△ 9.2%		3.7%	
その他の事業	5.2%		△ 0.2%		0.1%		△ 6.7%		その他の事業	△ 6.7%		8.8%		0.0%	
セグメント間消去又は全社	14.4%		12.8%		12.6%		15.0%		セグメント間消去又は全社	15.0%		13.6%		12.4%	

④減価償却費	2012/3		2013/3		2014/3-1Q		2014/3		(新セグメント)	2014/3		2015/3-1Q		2015/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円			百万円		百万円		百万円	
ビル事業	55,948		56,479		13,946		57,500		ビル事業	62,485		14,890		-	
住宅事業	1,932		2,664		737		3,032		住宅事業	3,032		606		-	
都市開発事業	1,766		6,248		1,259		4,985								
海外事業	5,673		5,987		1,649		6,748		海外事業	6,748		1,705		-	
投資マネジメント事業	40		38		7		43		投資マネジメント事業	43		7		-	
設計監理事業	73		72		17		72		設計監理事業	72		13		-	
ホテル事業	1,174		1,088		274		1,162		ホテル事業	1,162		283		-	
不動産サービス事業	512		457		103		407		不動産サービス事業	407		78		-	
その他の事業	86		84		137		223		その他の事業	223		33		-	
セグメント間消去又は全社	254		242		114		629		セグメント間消去又は全社	629		193		-	
	67,465		73,364		18,249		74,805			74,805		17,811		71,000	

※2014年4月より、旧都市開発事業をビル事業に統合し、セグメント変更を行っております。

⑤償却前営業利益	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	(新セグメント)	2014/3	2015/3-1Q	2015/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	201,955	164,146	40,634	165,672	ビル事業	178,762	48,353	-
住宅事業	6,724	4,981	2,917	30,810	住宅事業	30,810	△ 3,969	-
都市開発事業	3,375	17,428	2,297	13,115				
海外事業	13,693	14,358	3,918	32,327	海外事業	32,327	4,818	-
投資マネジメント事業	1,504	2,167	574	3,089	投資マネジメント事業	3,089	465	-
設計監理事業	1,263	1,306	△ 439	1,324	設計監理事業	1,324	△ 267	-
ホテル事業	896	1,562	510	1,899	ホテル事業	1,899	479	-
不動産サービス事業	455	1,515	△ 120	1,951	不動産サービス事業	1,951	△ 459	-
その他の事業	267	74	138	△ 23	その他の事業	△ 23	131	-
セグメント間消去又は全社	△ 16,378	△ 15,832	△ 3,387	△ 14,095	セグメント間消去又は全社	△ 14,069	△ 3,986	-
	213,764	191,713	47,050	236,076		236,076	45,569	205,000

⑥資本的支出	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	(新セグメント)	2014/3	2015/3-1Q	2015/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	143,767	128,016	49,850	91,242	ビル事業	96,149	45,115	-
住宅事業	8,511	32,254	4,797	18,380	住宅事業	18,380	3,231	-
都市開発事業	81,007	45,910	1,436	4,907				
海外事業	57,330	5,196	26,266	48,394	海外事業	48,394	3,270	-
投資マネジメント事業	54	16	0	35	投資マネジメント事業	35	0	-
設計監理事業	26	39	10	53	設計監理事業	53	13	-
ホテル事業	1,251	793	52	2,040	ホテル事業	2,040	116	-
不動産サービス事業	734	469	80	294	不動産サービス事業	294	102	-
その他の事業	119	25	231	869	その他の事業	869	322	-
セグメント間消去又は全社	△ 131	1,759	△ 129	6,360	セグメント間消去又は全社	6,360	△ 1,070	-
	292,671	214,481	82,597	172,579		172,579	51,102	-

⑦総資産	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	(新セグメント)	2014/3	2015/3-1Q	2015/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	2,915,905	3,030,858	3,049,243	3,040,634	ビル事業	3,433,585	3,572,445	-
住宅事業	685,447	602,166	580,400	662,350	住宅事業	662,350	581,542	-
都市開発事業	230,467	432,556	414,922	403,188				
海外事業	328,935	383,824	399,559	452,048	海外事業	455,358	451,887	-
投資マネジメント事業	28,147	31,240	29,140	30,035	投資マネジメント事業	30,035	29,597	-
設計監理事業	21,520	23,108	21,140	24,246	設計監理事業	24,246	23,279	-
ホテル事業	23,462	24,152	23,180	24,636	ホテル事業	24,636	23,925	-
不動産サービス事業	25,171	25,103	24,032	24,781	不動産サービス事業	24,781	24,465	-
その他の事業	27,468	27,261	26,701	28,025	その他の事業	28,025	29,332	-
セグメント間消去又は全社	100,489	131,248	155,141	75,420	セグメント間消去又は全社	82,347	125,149	-
	4,387,015	4,711,521	4,723,464	4,765,368		4,765,368	4,861,625	4,800,000

※外貨換算レート	2014年3月期1Q				2015年3月期1Q			
円/ドル	PL	92.46	BS	94.05	PL	102.77	BS	102.92
円/ポンド	PL	143.16	BS	143.16	PL	170.11	BS	171.31

3. ビル事業営業収益内訳（連結）

（百万円）

項目	（旧セグメント）				（新セグメント）		
	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	2014/3	2015/3-1Q	2015/3(予想)
建物賃貸	378,804	379,525	97,399	403,319	409,175	101,734	413,000
ビル運営管理受託	16,834	18,184	4,681	17,866	17,696	4,863	20,000
営繕請負工事	12,589	11,035	1,661	11,560	11,463	1,718	11,000
地域冷暖房事業	7,828	8,326	1,949	8,991	8,991	2,012	9,000
その他	94,792	25,675	23,378	42,491	78,503	30,188	100,000
合計	510,850	442,748	129,070	484,229	525,829	140,518	553,000

※営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

※新セグメントでは、旧都市開発事業の営業収益を含めて算出しています。

4. ビル事業データ（連結）

項目	2012/3	2013/3	2013/6	2014/3	2014/6
貸付面積	3,752 千㎡	3,907 千㎡	4,034 千㎡	4,053 千㎡	4,137 千㎡
（所有）	2,498 千㎡	2,446 千㎡	2,453 千㎡	2,514 千㎡	2,724 千㎡
（転貸）	1,253 千㎡	1,460 千㎡	1,580 千㎡	1,539 千㎡	1,413 千㎡

※2014年4月より、旧都市開発事業の物件床面積（物流施設を除く）を含めて算出しています。

5. ビル事業データ（三菱地所単体）

項目	2012/3	2013/3	2013/6	2014/3	2014/6	2015/3（予想）
①営業延床面積						
当社保有面積	3,269 千㎡	3,293 千㎡	3,268 千㎡	3,288 千㎡	3,446 千㎡	3,377 千㎡
当社借受面積	1,769 千㎡	2,152 千㎡	2,317 千㎡	2,292 千㎡	2,358 千㎡	2,357 千㎡
営業延床面積合計	5,038 千㎡	5,444 千㎡	5,585 千㎡	5,580 千㎡	5,804 千㎡	5,735 千㎡
②貸付有効面積	3,073 千㎡	3,218 千㎡	3,482 千㎡	3,475 千㎡	3,600 千㎡	3,555 千㎡
③空室率（全国全用途）	3.58 %	3.98 %	8.33 %	5.29 %	5.70 %	3.5 %
④平均賃料（全国全用途）	23,974 円	23,850 円	23,598 円	23,861 円	23,129 円	23,500 円

※2013年4月以降の空室率が2013年3月末と比べて上昇している主要因は前年度（2012年4月から2013年3月末迄）に竣工した新規物件を空室率の算定に含めたことによるものであります。

※2014年4月より、旧都市開発事業の物件床面積・賃料（物流施設を除く）を含めて算出しています。2014年4月以降の平均賃料（全国全用途）が2014年3月末と比べて下落している主要因は、旧都市開発事業物件を平均賃料の算定に含めたことによるものであります。

6. 丸の内データ（三菱地所単体）

項目	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	2015/3-1Q
営業延床面積	2,687 千㎡	2,758 千㎡	2,758 千㎡	2,755 千㎡	2,752 千㎡
貸付有効面積	1,605 千㎡	1,626 千㎡	1,686 千㎡	1,714 千㎡	1,687 千㎡
事務所空室率	2.42 %	3.66 %	6.26 %	4.32 %	6.43 %
ビル賃貸売上高	196,710 百万円	194,203 百万円	49,444 百万円	204,621 百万円	50,829 百万円

＜各用語の定義＞ 貸付有効面積…テナント企業宛てに貸付が可能な面積
 貸付面積 …テナント企業宛てに実際に貸付している面積（貸付有効面積－空室面積）
 空室率 …空室面積÷貸付有効面積
 営業延床面積…貸付有効面積に共用部面積を加えた面積
 空室面積 …貸付有効面積のうち、空室となっている面積

※2013年4月以降の空室率が2013年3月末と比べて上昇している主要因は前年度（2012年4月から2013年3月末迄）に竣工した新規物件を空室率の算定に含めたことによるものであります。

7. マンション事業データ

項目	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	2015/3-1Q	2015/3（予想）
売上	243,638 百万円	196,404 百万円	42,266 百万円	288,938 百万円	19,027 百万円	255,000 百万円
売上計上戸数	5,482 戸	4,552 戸	967 戸	6,259 戸	287 戸	5,000 戸
粗利益率	17.3 %	18.8 %	23.1 %	19.1 %	15.5 %	16.0 %
完成在庫	296 戸	127 戸	56 戸	107 戸	48 戸	- 戸
新規発売戸数	5,882 戸	5,334 戸	1,623 戸	5,920 戸	1,531 戸	4,800 戸

※「マンション粗利益率」は、マンション売上から原価（土地取得費、造成工事費、建築工事費）を差し引いた「粗利益」の対売上比率として、算出しております。

8. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）

	2012/3	2013/3	2013/6	2014/3	2014/6
ビル事業					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分) (内、非連結TMK・TK)	992 億円	315 億円 (315 億円)	399 億円 (399 億円)	644 億円 (322 億円)	1,619 億円 (955 億円)
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分) (内、非連結TMK・TK)	1,047 億円	586 億円 (586 億円)	591 億円 (591 億円)	485 億円 (485 億円)	693 億円 (680 億円)
TMK・TK有利子負債残高 (内、非連結TMK・TK)	6,113 億円	3,148 億円 (2,968 億円)	3,057 億円 (2,877 億円)	2,559 億円 (2,378 億円)	5,669 億円 (3,042 億円)
住宅事業					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分) (内、非連結TMK・TK)	336 億円	154 億円 (- 億円)	154 億円 (- 億円)	154 億円 (- 億円)	154 億円 (- 億円)
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分) (内、非連結TMK・TK)	22 億円	- 億円 (- 億円)	- 億円 (- 億円)	- 億円 (- 億円)	- 億円 (- 億円)
TMK・TK有利子負債残高 (内、非連結TMK・TK)	43 億円	- 億円 (- 億円)	- 億円 (- 億円)	- 億円 (- 億円)	- 億円 (- 億円)
都市開発事業					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分) (内、非連結TMK・TK)	1,094 億円	1,530 億円 (729 億円)	1,420 億円 (696 億円)	1,368 億円 (729 億円)	
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分) (内、非連結TMK・TK)	300 億円	273 億円 (158 億円)	224 億円 (177 億円)	226 億円 (179 億円)	
TMK・TK有利子負債残高 (内、非連結TMK・TK)	3,776 億円	3,012 億円 (1,399 億円)	3,063 億円 (1,450 億円)	3,140 億円 (1,533 億円)	
合計					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分) (内、非連結TMK・TK)	2,424 億円	2,000 億円 (1,044 億円)	1,974 億円 (1,096 億円)	2,167 億円 (1,052 億円)	1,774 億円 (955 億円)
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分) (内、非連結TMK・TK)	1,370 億円	859 億円 (744 億円)	815 億円 (768 億円)	711 億円 (665 億円)	693 億円 (680 億円)
TMK・TK有利子負債残高 (内、非連結TMK・TK)	9,933 億円	6,160 億円 (4,367 億円)	6,120 億円 (4,327 億円)	5,700 億円 (3,912 億円)	5,669 億円 (3,042 億円)

(注1)当データは以下のものを対象として集計している。

- ①資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)に対する優先出資の内、当社出資比率が20%以上のもの
- ②商法に基づく匿名組合(TK)出資の内、当社出資比率が20%以上のもの

(注2)TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)は、当社の簿価を持分で換算する等の方法により算出。

(注3)2012年6月期決算より主要TMKを連結。

(注4)2012年6月より非連結TMK・TKの内訳を開示。

(注5)2014年4月より、旧都市開発事業のTMK・TKをビル事業に含めて算出。

Ⅲ. 連結決算概要

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2012/3	2013/3	2013/6	2014/3	2014/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	215,741	192,076	133,437	224,121	126,584
受取手形及び営業未収入金	41,927	29,925	25,110	28,539	23,972
有価証券	866	612	637	1,333	1,548
販売用不動産	120,573	152,354	120,894	66,484	47,302
仕掛販売用不動産	328,127	343,621	354,129	319,355	347,613
開発用不動産	8,632	8,615	8,615	8,609	8,621
未成工事支出金	7,208	5,509	7,577	7,195	8,785
その他のたな卸資産	859	935	1,020	1,012	1,052
エクイティ出資	288,548	208,523	223,700	223,911	222,766
繰延税金資産	15,148	21,064	28,838	21,152	21,398
その他の流動資産	58,199	63,736	61,386	45,014	47,273
貸倒引当金	△ 2,130	△ 201	△ 182	△ 208	△ 191
流動資産合計	1,083,704	1,026,773	965,165	946,522	856,727
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	825,602	885,994	901,146	896,947	887,519
機械装置及び運搬具	20,646	24,733	24,525	23,189	22,744
土地	1,672,379	1,883,246	1,907,352	1,897,116	1,928,999
信託土地	308,932	377,854	400,215	440,852	562,864
建設仮勘定	41,037	33,909	44,673	53,657	79,186
その他の有形固定資産	13,637	18,098	17,867	16,841	14,783
有形固定資産合計	2,882,235	3,223,836	3,295,780	3,328,605	3,496,099
(無形固定資産)					
借地権	88,889	86,947	87,866	87,913	87,544
その他の無形固定資産	7,454	7,485	7,611	8,139	8,167
無形固定資産合計	96,344	94,432	95,478	96,052	95,711
(投資その他の資産)					
投資有価証券	173,991	201,005	207,502	213,656	230,779
長期貸付金	1,672	1,601	1,574	1,532	1,510
敷金及び保証金	101,833	110,689	112,248	113,015	114,100
退職給付に係る資産	-	-	-	6,320	5,463
繰延税金資産	7,803	16,798	8,633	10,150	10,201
その他の投資	41,407	38,309	38,974	51,356	52,868
貸倒引当金	△ 1,978	△ 1,924	△ 1,894	△ 1,844	△ 1,837
投資その他の資産合計	324,730	366,479	367,039	394,188	413,086
固定資産合計	3,303,310	3,684,748	3,758,298	3,818,846	4,004,897
資産合計	4,387,015	4,711,521	4,723,464	4,765,368	4,861,625

(百万円)

項目	2012/3	2013/3	2013/6	2014/3	2014/6
【負債の部】					
＜流動負債＞					
支払手形及び営業未払金	77,860	53,044	44,929	105,271	49,372
短期借入金	79,002	68,291	65,192	63,762	66,873
1年内返済予定の長期借入金	147,695	166,445	124,219	343,127	327,913
コマーシャル・ペーパー	-	35,000	75,000	-	-
1年内償還予定の社債	76,235	57,567	59,092	56,595	47,836
未払法人税等	15,455	8,935	3,963	14,423	5,401
債務保証損失引当金	-	7,030	-	-	-
繰延税金負債	-	879	603	947	1,944
その他の流動負債	162,804	142,249	137,186	183,619	146,003
流動負債合計	559,053	539,444	510,186	767,747	645,345
＜固定負債＞					
社債	560,000	689,664	679,664	645,000	645,000
長期借入金	845,635	1,058,240	1,079,368	855,052	984,469
受入敷金保証金	373,189	378,876	381,950	383,083	380,753
繰延税金負債	181,398	194,827	205,663	192,938	213,736
再評価に係る繰延税金負債	321,230	321,972	319,188	319,090	309,525
退職給付引当金	15,420	16,671	16,239	-	-
退職給付に係る負債	-	-	-	20,380	20,516
役員退職慰労引当金	712	743	543	593	543
負ののれん	82,995	88,143	89,218	92,356	93,574
その他の固定負債	73,463	56,925	56,338	42,032	76,083
固定負債合計	2,454,046	2,806,065	2,828,175	2,550,527	2,724,203
負債合計	3,013,100	3,345,509	3,338,361	3,318,275	3,369,549
【純資産の部】					
＜株主資本＞					
資本金	141,373	141,373	141,373	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	170,485	170,485	170,485	170,485
利益剰余金	471,087	413,392	426,654	465,757	499,326
自己株式	△ 4,366	△ 4,585	△ 4,599	△ 4,811	△ 4,820
株主資本合計	778,580	720,666	733,913	772,805	806,364
＜その他の包括利益累計額＞					
その他有価証券評価差額金	47,251	70,608	74,136	75,971	87,675
繰延ヘッジ損益	△ 238	△ 221	△ 187	125	85
土地再評価差額金	500,647	498,103	493,330	493,153	475,881
為替換算調整勘定	△ 69,449	△ 49,608	△ 37,931	△ 8,249	△ 13,040
退職給付に係る調整累計額	-	-	-	△ 4,748	△ 4,489
その他の包括利益累計額合計	478,211	518,881	529,347	556,252	546,111
＜新株予約権＞	451	500	500	494	494
＜少数株主持分＞	116,672	125,963	121,340	117,540	139,103
純資産合計	1,373,915	1,366,011	1,385,102	1,447,093	1,492,075
負債・純資産合計	4,387,015	4,711,521	4,723,464	4,765,368	4,861,625

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	2015/3-1Q	2015/3(予想)
営業収益	1,013,069	927,157	227,832	1,075,285	204,147	1,079,000
営業利益	146,299	118,349	28,801	161,271	27,758	134,000
〔営業外収益〕						
受取利息	334	420	90	232	171	500
受取配当金	3,829	3,603	1,672	3,876	2,043	3,500
のれん償却額（連結調整勘定償却額）	835	835	-	-	-	-
持分法投資利益	515	517	211	1,547	850	500
その他の営業外収益	3,606	4,759	732	3,666	681	1,500
営業外収益合計	9,122	10,136	2,706	9,323	3,747	6,000
〔営業外費用〕						
支払利息	23,046	24,540	5,598	22,129	5,451	22,000
固定資産除却損	6,586	5,744	545	4,029	550	7,000
その他の営業外費用	5,124	5,819	1,325	4,796	1,007	16,000
営業外費用合計	34,756	36,104	7,469	30,956	7,010	45,000
経常利益	120,665	92,381	24,038	139,638	24,495	95,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	2,205	6,165	-	6,702	-	-
負ののれん発生益	-	1,374	4,471	4,942	12,256	13,000
持分変動利益	-	-	-	-	-	6,000
特別利益合計	2,205	7,540	4,471	11,644	12,256	19,000
〔特別損失〕						
固定資産除却関連損	7,728	24,338	-	2,303	-	7,000
減損損失	18,133	2,826	-	32,644	-	-
土壌問題対策関連損	1,569	-	-	-	-	-
エクイティ出資評価損	3,011	8,985	-	7,648	-	-
サービスサポート事業関連損	3,618	-	-	-	-	-
診療所閉鎖関連損	1,296	-	-	-	-	-
債務保証損失引当金繰入額	-	7,030	-	-	-	-
特別損失合計	35,357	43,181	-	42,596	-	7,000
税金等調整前当期（四半期）純利益	87,513	56,741	28,509	108,685	36,752	107,000
法人税、住民税及び事業税	28,715	16,528	3,936	22,403	8,322	} 37,000
過年度法人税等	-	-	-	20,684	-	
法人税等調整額	△ 10,070	△ 14,620	5,491	△ 2,359	△ 95	
少数株主損益調整前当期（四半期）純利益	68,869	54,833	19,082	67,957	28,525	70,000
少数株主損益	12,356	9,325	1,976	3,660	3,012	10,000
当期（四半期）純利益	56,512	45,507	17,105	64,297	25,512	60,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	2015/3-1Q	2015/3 (予想)
税金等調整前当期（四半期）純利益	87,513	56,741	28,509	108,685	36,752	107,000
特別損益等調整	32,223	24,715	△ 3,224	34,955	△ 11,723	7,000
減価償却費	67,465	73,364	18,249	74,805	17,811	71,000
たな卸資産の増減	109,481	43,173	17,867	93,854	△ 7,341	53,000
エクイティ出資の増減	△ 82,423	△ 24,319	△ 7,669	△ 18,180	△ 1,054	△ 92,000
その他	16,788	△ 17,975	△ 10,859	71,470	△ 88,243	△ 38,000
法人税等の支払額	△ 27,805	△ 33,413	△ 10,124	△ 29,102	△ 17,498	△ 18,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	203,243	122,286	32,749	336,489	△ 71,298	90,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	2,907	2,429	290	1,034	20	0
有形固定資産の売却、有形固定資産 信託受益権の売却による収入	10,592	10,000	1,212	33,854	1,013	144,000
設備投資	△ 282,171	△ 208,135	△ 81,800	△ 159,677	△ 47,426	△ 208,500
その他	△ 3,338	△ 22,287	△ 925	△ 8,748	△ 1,317	△ 8,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 272,009	△ 217,992	△ 81,223	△ 133,537	△ 47,710	△ 73,000
新規調達	347,169	587,403	40,193	181,349	51,405	426,500
返済	△ 271,023	△ 569,256	△ 75,330	△ 275,254	△ 28,380	△ 513,000
配当金の支払い	△ 21,342	△ 25,747	△ 10,505	△ 25,448	△ 9,853	△ 19,000
その他	2,385	34,751	33,986	△ 58,161	2,510	8,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,189	27,150	△ 11,655	△ 177,514	15,682	△ 97,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 2,262	3,838	2,367	8,321	△ 673	-
現金及び現金同等物の増減額	△ 13,839	△ 64,716	△ 57,762	33,758	△ 103,999	△ 80,000
子会社の新規連結による現金及び 現金同等物の増加額	7	42,724	-	-	6,477	6,000
子会社の連結除外による現金及び 現金同等物の減少額	△ 66	△ 1,942	△ 856	△ 856	-	-
合併による現金及び現金同等物の増加額	607	-	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	229,062	215,771	191,837	191,837	224,739	225,000
現金及び現金同等物の期末残高	215,771	191,837	133,218	224,739	127,217	151,000

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	2015/3-1Q	2015/3(予想)
総資産	4,387,015	4,711,521	4,723,464	4,765,368	4,861,625	4,800,000
設備投資	282,171	208,135	81,800	159,677	47,426	208,500
減価償却費	67,465	73,364	18,249	74,805	17,811	71,000

※2015/3-1Q 設備投資主な内訳(※1) 474億円	三菱地所	ビル事業(※2)	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 334億円			
	405億円		リニューアルほか 42億円			
		その他	住宅事業 27億円			
その他	RGIほか子会社	サンシャイン	28億円	丸の内熱供給	23億円	三菱地所・サイモン 11億円
69億円						

※2015/3（予想）設備投資主な内訳(※1) 2,085億円	三菱地所	ビル事業(※2)	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 790億円			
	1,090億円		リニューアルほか 135億円			
		その他	住宅事業 165億円			
その他	RGIほか子会社	RGI	330億円	三菱地所ロンドン	240億円	連結TMK 165億円
995億円		三菱地所・サイモン	80億円	サンシャイン	60億円	丸の内熱供給 30億円
		ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ	30億円			

※1 上記内訳の内、重要性のある内部取引については、連結消去後の金額を掲載しています。

※2 2014年4月より、旧都市開発事業をビル事業に統合し、セグメント変更を行っております。

5. 有利子負債（連結）

（百万円）

項目	2012/3	2013/3	2014/3-1Q	2014/3	2015/3-1Q	2015/3(予想)
有利子負債	1,716,890	2,085,417	2,092,574	1,973,042	2,079,733	1,970,000
ネット有利子負債※1	1,501,118	1,893,580	1,959,355	1,748,303	1,952,516	1,820,000
支払利息	23,087	24,594	5,610	22,176	5,451	22,000
金融収支※2	△ 18,923	△ 20,571	△ 3,847	△ 18,067	△ 3,236	△ 18,000
平均金利※3	1.38%	1.29%	1.07%	1.09%	1.08%	1.13%
D/Eレシオ※4	1.37	1.68	1.66	1.48	1.54	1.44

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

6. 会社別内訳(連結)

① 2015年3月期1Q実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	四半期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	112,448	18,353	30,999	25,829	3,883,352	1,205,905	1,642,465	10,162
三菱地所レジデンス	100.00%	20,753	△ 3,461	△ 3,709	△ 2,363	451,127	277,704	108,090	196
三菱地所リアルエステートサービス(※1)	100.00%	2,594	△ 557	275	230	20,123	14,288	10	71
三菱地所ホーム	100.00%	4,004	△ 676	△ 672	△ 680	10,202	1,714	-	48
三菱地所設計	100.00%	2,529	△ 62	△ 39	△ 59	21,520	16,225	-	10
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	5,104	26	24	23	7,993	543	3,037	118
三菱地所プロパティマネジメント(※2)	100.00%	14,251	807	819	488	62,390	20,700	62	33
三菱地所コミュニティ	100.00%	7,723	569	568	359	7,823	2,633	-	26
丸の内熱供給	64.16%	3,156	109	127	78	23,752	18,664	2,837	615
サンシャインシティ	63.20%	6,705	1,904	1,800	1,170	93,342	49,014	22,074	1,281
三菱地所・サイモン	60.00%	9,279	3,289	3,317	2,138	80,405	26,668	30,355	1,313
ロイヤルパークホテル	55.71%	2,631	237	219	141	15,092	7,318	4,483	166
RGI	100.00%	11,287	2,905	2,923	802	230,113	128,513	67,385	1,066
連結全体	-	204,147	27,758	24,495	25,512	4,861,625	1,352,476	2,079,733	17,811

※1 2013年7月1日・2日付で三菱地所リアルエステートサービスは事業再編を実施。

※2 2014年4月1日付で三菱地所ビルマネジメントと三菱地所プロパティマネジメントを統合し、三菱地所プロパティマネジメントに社名統一。

② 2014年3月期1Q実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	四半期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	108,814	17,098	21,734	16,852	3,911,736	1,190,076	1,719,371	10,621
三菱地所レジデンス	100.00%	43,829	3,724	3,410	2,062	448,003	267,827	129,019	274
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	5,221	△ 88	21	4	22,219	13,742	22	97
三菱地所ホーム	100.00%	3,268	△ 605	△ 593	△ 595	10,286	1,764	-	42
三菱地所設計	100.00%	2,232	△ 187	△ 151	△ 111	19,801	15,246	-	15
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	4,828	58	52	52	6,622	275	2,271	100
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	8,961	640	649	397	37,268	9,251	80	17
三菱地所コミュニティ	100.00%	7,926	478	485	285	10,047	6,085	-	39
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	5,256	203	213	127	22,905	9,954	-	6
丸の内熱供給	64.16%	3,079	△ 111	△ 125	△ 96	25,808	15,311	7,435	639
サンシャインシティ	63.20%	6,602	1,765	1,647	1,024	95,662	46,346	26,611	1,315
三菱地所・サイモン	60.00%	9,517	2,778	2,827	1,737	83,525	23,755	36,378	1,471
ロイヤルパークホテル	55.71%	2,549	238	216	131	15,563	7,077	5,215	176
RGI	100.00%	8,686	1,658	1,468	161	221,281	111,564	78,603	952
連結全体	-	227,832	28,801	24,038	17,105	4,723,464	1,263,261	2,092,574	18,249