

■2019/11/7



三菱地所株式会社

# *FACT BOOK 2020/3 第2四半期*

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 広報部 IR室  
TEL: 03-3287-5200  
FAX: 03-3212-3757  
<https://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

# 目次

	Page		Page		
I. 決算比較表	1. 2020年3月期2Q累計実績/2019年3月期2Q累計実績連結PL比較表	3	IV. 三菱地所グループ会社の個別データ		
	2. 2020年3月期予想/2019年3月期実績連結PL比較表	4			
	3. 2019年9月末/2019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		1. 三菱地所（株）	18
	2. セグメント別内訳（連結）	7, 8		2. 三菱地所プロパティマネジメント（株）	19
	3. ビル事業営業収益内訳（連結）	9		3. 丸の内熱供給（株）	20
	4. ビル事業データ（連結）	9		4. （株）サンシャインシティ	21
	5. ビル事業データ（三菱地所単体）	9		5. 三菱地所・サイモン（株）	22
	6. 丸の内データ（三菱地所単体）	9		6. （株）東京流通センター	23
	7. 生活産業不動産事業（商業施設）データ（連結）	10		7. 三菱地所レジデンス（株）	24
	8. 分譲マンション事業データ	10		8. 三菱地所ホーム（株）	25
	9. 主な海外子会社総資産残高	10		9. 三菱地所コミュニティ（株）	26
	10. 運営ホテル宿泊稼働率データ	10		10. ロックフェラーグループ社	27
	11. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体・国内）	11		11. 三菱地所ヨーロッパ社	28
III. 連結決算概要	1. 連結貸借対照表	12, 13	12. （株）ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	29	
	2. 連結損益計算書	14	13. （株）三菱地所設計	30	
	3. 連結キャッシュ・フロー	15	14. 三菱地所リアルエステートサービス（株）	31	
	4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）	16			
	5. 有利子負債（連結）	16			
	6. 会社別内訳	17			

※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ます。

※主要プロジェクトの概要は、別資料「ASSET BOOK」をご覧ください。

# I. 決算比較表

## 1. 2020年3月期2Q累計実績/2019年3月期2Q累計実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）				(主な増減要因)	
	2020/3 2Q実績	2019/3 2Q実績	増減		
ビル事業	250,427	274,266	△ 23,839	⇒	物件売却収入の減少
生活産業不動産事業	64,615	51,626	12,988	⇒	物件売却収入の増加 及びアウトレット事業の賃貸収入の増加
住宅事業	151,091	182,005	△ 30,913	⇒	国内分譲マンション売上の減少 及び賃貸マンション売却収入の減少
海外事業	28,450	27,778	671		
投資マネジメント事業	8,757	11,090	△ 2,333	⇒	物件売却収入の減少
ホテル・空港事業	18,724	18,074	649		
設計監理事業	7,361	7,528	△ 167		
不動産サービス事業	16,649	15,014	1,635		
その他の事業	4,363	2,782	1,580		
(消去)	△ 15,213	△ 12,878	△ 2,335		
<b>営業収益</b>	<b>535,226</b>	<b>577,289</b>	<b>△ 42,062</b>		
ビル事業	71,414	76,778	△ 5,363	⇒	キャピタルゲイン等の減少
生活産業不動産事業	18,163	14,694	3,469	⇒	キャピタルゲイン等の増加 及びアウトレット事業の賃貸利益の増加
住宅事業	4,741	13,442	△ 8,700	⇒	国内分譲マンション利益の減少 及び賃貸マンション売却利益の減少
海外事業	9,181	10,760	△ 1,578	⇒	
投資マネジメント事業	1,271	2,336	△ 1,064	⇒	キャピタルゲイン等の減少
ホテル・空港事業	△ 541	152	△ 693	⇒	キャピタルゲイン等の減少
設計監理事業	△ 402	△ 763	360		
不動産サービス事業	△ 512	679	△ 1,192		
その他の事業	△ 24	△ 131	106		
(消去または全社)	△ 11,015	△ 11,057	42		
<b>営業利益</b>	<b>92,276</b>	<b>106,891</b>	<b>△ 14,614</b>		
営業外収益	6,738	5,835	903		
営業外費用	17,931	18,719	△ 788		
<b>経常利益</b>	<b>81,083</b>	<b>94,007</b>	<b>△ 12,923</b>		
特別利益	-	3,118	△ 3,118		
特別損失	-	-	-		
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>81,083</b>	<b>97,125</b>	<b>△ 16,041</b>		
法人税等	24,962	26,744	△ 1,781		
<b>四半期純利益</b>	<b>56,121</b>	<b>70,381</b>	<b>△ 14,259</b>		
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,043	8,568	△ 525		
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>48,078</b>	<b>61,812</b>	<b>△ 13,734</b>		

単位：百万円（百万円未満切り捨て）			
■特別利益内訳	2020/3 2Q実績	2019/3 2Q実績	増減
投資有価証券売却益	-	1,020	△ 1,020
負ののれん発生益	-	2,097	△ 2,097
<b>特別利益合計</b>	<b>-</b>	<b>3,118</b>	<b>△ 3,118</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）			
■特別損失内訳	2020/3 2Q実績	2019/3 2Q実績	増減
<b>特別損失合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

単位：百万円（十億円未満四捨五入）			
<参考>	2020/3 2Q実績	2019/3 2Q実績	増減
■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等			
キャピタルゲイン等			
ビル事業	3,000	9,000	△ 6,000
生活産業不動産事業	3,000	1,000	2,000
住宅事業	3,000	5,000	△ 2,000
海外事業	3,000	5,000	△ 2,000
投資マネジメント事業	-	1,000	△ 1,000
ホテル・空港事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
(消去または全社)	-	-	-
<b>合計</b>	<b>12,000</b>	<b>21,000</b>	<b>△ 9,000</b>

※キャピタルゲイン等：分譲住宅を除く物件売却益や一過性利益等

単位：百万円（十億円未満四捨五入）			
<参考>	2020/3 2Q実績	2019/3 2Q実績	増減
■営業利益に含まれる海外利益			
海外利益	10,000	12,000	△ 2,000

※海外利益：海外事業セグメントの営業利益およびその他のセグメントにおける海外事業利益

## 2. 2020年3月期予想／2019年3月期実績連結PL比較表

※2019年5月14日に公表した予想から変更しておりません

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

（主な増減要因）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
ビル事業	590,000	529,695	60,305
生活産業不動産事業	120,000	106,182	13,818
住宅事業	402,000	420,405	△ 18,405
海外事業	137,000	81,844	55,156
投資マネジメント事業	18,000	49,588	△ 31,588
ホテル・空港事業	53,000	44,171	8,829
設計監理事業	21,000	24,671	△ 3,671
不動産サービス事業	37,000	33,586	3,414
その他の事業	8,000	8,106	△ 106
（消去）	△ 26,000	△ 34,969	8,969
<b>営業収益</b>	<b>1,360,000</b>	<b>1,263,283</b>	<b>96,717</b>
ビル事業	153,000	147,691	5,309
生活産業不動産事業	35,000	32,560	2,440
住宅事業	20,000	30,428	△ 10,428
海外事業	37,000	26,927	10,073
投資マネジメント事業	2,000	9,231	△ 7,231
ホテル・空港事業	3,000	2,371	629
設計監理事業	500	2,021	△ 1,521
不動産サービス事業	2,500	2,603	△ 103
その他の事業	0	△ 196	196
（消去または全社）	△ 23,000	△ 24,459	1,459
<b>営業利益</b>	<b>230,000</b>	<b>229,178</b>	<b>822</b>
営業外収益	9,000	12,391	△ 3,391
営業外費用	32,000	34,983	△ 2,983
<b>経常利益</b>	<b>207,000</b>	<b>206,587</b>	<b>413</b>
特別利益	10,000	8,170	1,830
特別損失	3,000	3,818	△ 818
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>214,000</b>	<b>210,939</b>	<b>3,061</b>
法人税等	61,000	58,958	2,042
<b>当期純利益</b>	<b>153,000</b>	<b>151,981</b>	<b>1,019</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	16,000	17,372	△ 1,372
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>137,000</b>	<b>134,608</b>	<b>2,392</b>

⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	物件売却収入の増加
⇒	国内分譲マンション売上の減少
⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	物件売却収入の減少
⇒	賃貸利益、キャピタルゲイン等の増加
⇒	キャピタルゲイン等の増加
⇒	国内分譲マンション利益の減少
⇒	賃貸利益、及びキャピタルゲイン等の増加
⇒	キャピタルゲイン等の減少

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
■特別利益内訳			
投資有価証券売却益	6,000	6,072	△ 72
負ののれん発生益	-	2,097	△ 2,097
その他特別利益	4,000	-	4,000
<b>特別利益合計</b>	<b>10,000</b>	<b>8,170</b>	<b>1,830</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
■特別損失内訳			
固定資産除却関連損	3,000	3,818	△ 818
<b>特別損失合計</b>	<b>3,000</b>	<b>3,818</b>	<b>△ 818</b>

<参考>

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等			
キャピタルゲイン等			
ビル事業	15,000	12,000	3,000
生活産業不動産事業		4,000	
住宅事業		11,000	
海外事業		14,000	
投資マネジメント事業	36,000	5,000	0
ホテル・空港事業		2,000	
その他の事業		-	
（消去または全社）		-	
<b>合計</b>	<b>51,000</b>	<b>48,000</b>	<b>3,000</b>

※キャピタルゲイン等：分譲住宅を除く物件売却益や一過性利益等

<参考>

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
■営業利益に含まれる海外利益			
海外利益	34,000	36,000	△ 2,000

※海外利益：海外事業セグメントの営業利益およびその他のセグメントにおける海外事業利益

### 3. 2019年9月末/2019年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2019/9末	2019/3末	増減
<b>(資産の部)</b>			
<b>I. 流動資産</b>			
1. 現金及び預金	292,285	176,814	115,471
2. 受取手形及び営業未収入金	50,091	62,603	△ 12,512
3. 有価証券	7,720	6,767	952
4. 販売用不動産	80,316	84,104	△ 3,787
5. 仕掛販売用不動産	272,260	268,152	4,107
6. 開発用不動産	983	996	△ 12
7. 未成工事支出金	12,227	7,058	5,168
8. その他のたな卸資産	1,233	1,143	90
9. エクイティ出資	404,306	387,385	16,920
10. その他流動資産	69,685	78,061	△ 8,375
11. 貸倒引当金	△ 225	△ 218	△ 7
流動資産合計	1,190,884	1,072,869	118,015
<b>II. 固定資産</b>			
<b>1. 有形固定資産</b>			
(1) 建物及び構築物	1,190,030	1,183,718	6,312
(2) 機械装置及び運搬具	23,336	24,818	△ 1,482
(3) 土地	2,149,107	2,105,797	43,309
(4) 信託土地	676,573	676,572	0
(5) 建設仮勘定	107,464	80,674	26,790
(6) その他有形固定資産	14,623	16,502	△ 1,879
有形固定資産合計	4,161,135	4,088,084	73,050
<b>2. 無形固定資産</b>			
(1) 借地権	73,992	74,384	△ 392
(2) その他の無形固定資産	22,626	20,743	1,882
無形固定資産合計	96,618	95,128	1,490
<b>3. 投資その他の資産</b>			
(1) 投資有価証券	245,056	258,527	△ 13,470
(2) 長期貸付金	12,461	2,924	9,537
(3) 敷金及び保証金	116,364	114,713	1,651
(4) 退職給付に係る資産	25,949	23,935	2,014
(5) 繰延税金資産	20,152	20,766	△ 613
(6) その他の投資	118,709	97,911	20,797
(7) 貸倒引当金	△ 661	△ 668	6
投資その他の資産合計	538,033	518,110	19,923
固定資産合計	4,795,788	4,701,323	94,464
資産合計	5,986,672	5,774,193	212,479

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2019/9末	2019/3末	増減
<b>(負債の部)</b>			
<b>I. 流動負債</b>			
1. 支払手形及び営業未払金	44,132	57,967	△ 13,834
2. 短期借入金	131,401	86,156	45,245
3. 1年内返済予定の長期借入金	224,892	231,065	△ 6,173
4. コマーシャルペーパー	119,000	-	119,000
5. 1年内償還予定の社債	51,550	75,000	△ 23,450
6. 未払法人税等	14,343	19,620	△ 5,276
7. その他の流動負債	199,409	219,133	△ 19,724
流動負債合計	784,729	688,942	95,786
<b>II. 固定負債</b>			
1. 社債	805,584	733,916	71,667
2. 長期借入金	1,255,130	1,188,866	66,263
3. 受入敷金保証金	448,388	440,058	8,330
4. 繰延税金負債	231,724	233,635	△ 1,911
5. 再評価に係る繰延税金負債	264,063	264,063	-
6. 退職給付に係る負債	26,770	26,573	197
7. 役員退職慰労引当金	517	579	△ 62
8. 環境対策引当金	4,616	4,623	△ 6
9. 負のれん	94,219	92,423	1,796
10. その他の固定負債	144,302	143,403	898
固定負債合計	3,275,318	3,128,145	147,172
負債合計	4,060,047	3,817,088	242,959
<b>(純資産の部)</b>			
<b>I. 株主資本</b>			
1. 資本金	142,147	142,023	124
2. 資本剰余金	164,004	162,498	1,506
3. 利益剰余金	883,061	858,581	24,479
4. 自己株式	△ 47,175	△ 5,278	△ 41,897
株主資本合計	1,142,037	1,157,824	△ 15,786
<b>II. その他の包括利益累計額</b>			
1. その他有価証券評価差額金	105,452	115,452	△ 10,000
2. 繰延ヘッジ損益	△ 1,409	△ 64	△ 1,344
3. 土地再評価差額金	526,623	526,623	-
4. 為替換算調整勘定	△ 43,216	△ 30,144	△ 13,071
5. 退職給付に係る調整累計額	607	952	△ 344
その他の包括利益累計額合計	588,057	612,819	△ 24,761
III. 新株予約権	294	302	△ 8
IV. 非支配株主持分	196,236	186,159	10,076
純資産合計	1,926,625	1,957,105	△ 30,479
負債・純資産合計	5,986,672	5,774,193	212,479

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

	2017/3	2018/3 ※1	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3（予想）※3
営業収益	1,125,405 百万円	1,194,049 百万円	577,289 百万円	1,263,283 百万円	535,226 百万円	1,360,000 百万円
営業利益	192,495 百万円	213,047 百万円	106,891 百万円	229,178 百万円	92,276 百万円	230,000 百万円
経常利益	169,851 百万円	190,506 百万円	94,007 百万円	206,587 百万円	81,083 百万円	207,000 百万円
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	102,681 百万円	120,443 百万円	61,812 百万円	134,608 百万円	48,078 百万円	137,000 百万円
総資産	5,484,115 百万円	5,801,450 百万円	5,849,500 百万円	5,774,193 百万円	5,986,672 百万円	6,000,000 百万円
自己資本（純資産-新株予約権-非支配株主持分）	1,592,777 百万円	1,698,348 百万円	1,741,797 百万円	1,770,643 百万円	1,730,095 百万円	1,760,000 百万円
有利子負債	2,396,994 百万円	2,481,675 百万円	2,482,276 百万円	2,319,597 百万円	2,589,350 百万円	2,550,000 百万円
営業活動によるキャッシュ・フロー	168,527 百万円	293,338 百万円	134,385 百万円	345,954 百万円	69,113 百万円	217,000 百万円
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 327,292 百万円	△ 286,841 百万円	△ 147,584 百万円	△ 271,083 百万円	△ 165,814 百万円	△ 351,000 百万円
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,921 百万円	37,203 百万円	△ 25,687 百万円	△ 192,473 百万円	215,145 百万円	107,000 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）	279,718 百万円	302,424 百万円	151,179 百万円	320,641 百万円	139,820 百万円	324,000 百万円
総資産営業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$					
	3.6 %	3.8 %	- %	4.0 %	- %	3.9 %
自己資本利益率 (ROE)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$					
	6.6 %	7.3 %	- %	7.8 %	- %	7.8 %
1株当たり当期（四半期）純利益 (EPS)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益}}{\text{期中平均株数}}$					
	74.00 円	86.78 円	44.53 円	96.97 円	34.85 円	100.20 円
ネット有利子負債 ／ EBITDA 倍率	$\frac{\text{ハイブリッド考慮前}}{\text{ハイブリッド考慮後※2}}$					
	7.7 倍	7.3 倍	- 倍	6.7 倍	- 倍	7.4 倍
	7.1 倍	6.7 倍	- 倍	6.1 倍	- 倍	6.9 倍

※1 2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正（企業会計基準第28号）を適用しており、2018年3月末時点の総資産も本改正適用後の数値に修正しています。

※2 劣後債、劣後ローンの内、格付機関より資本性を認められた部分（調達額の50%相当）を控除して計算したもの。

※3 2020年3月期業績予想については、自己株式取得の影響を考慮しております。

2. セグメント別内訳（連結）

①営業収益	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-20		2019/3		2020/3-20		2020/3（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	484,238	42.1%	506,161	41.5%	ビル事業	506,161	41.5%	274,266	46.5%	529,695	40.8%	250,427	45.5%	590,000	42.6%
生活産業不動産事業	88,955	7.7%	105,817	8.7%	生活産業不動産事業	97,920	8.0%	51,626	8.7%	106,182	8.2%	64,615	11.7%	120,000	8.7%
住宅事業	407,850	35.5%	410,598	33.6%	住宅事業	410,598	33.6%	182,005	30.8%	420,405	32.4%	151,091	27.4%	402,000	29.0%
海外事業	66,556	5.8%	86,925	7.1%	海外事業	86,925	7.1%	27,778	4.7%	81,844	6.3%	28,450	5.2%	137,000	9.9%
投資マネジメント事業	21,323	1.9%	22,665	1.9%	投資マネジメント事業	22,665	1.9%	11,090	1.9%	49,588	3.8%	8,757	1.6%	18,000	1.3%
設計監理事業	19,309	1.7%	21,613	1.8%	設計監理事業	21,613	1.8%	7,528	1.3%	24,671	1.9%	7,361	1.3%	21,000	1.5%
ホテル事業	33,512	2.9%	33,138	2.7%	ホテル・空港事業	41,038	3.4%	18,074	3.1%	44,171	3.4%	18,724	3.4%	53,000	3.8%
不動産サービス事業	24,243	2.1%	25,584	2.1%	不動産サービス事業	25,584	2.1%	15,014	2.5%	33,586	2.6%	16,649	3.0%	37,000	2.7%
その他の事業	4,237	0.3%	8,541	0.6%	その他の事業	8,538	0.6%	2,782	0.5%	8,106	0.6%	4,363	0.9%	8,000	0.5%
セグメント間消去又は全社	△ 24,820		△ 26,996		セグメント間消去又は全社	△ 26,996		△ 12,878		△ 34,969		△ 15,213		△ 26,000	
	1,125,405		1,194,049			1,194,049		577,289		1,263,283		535,226		1,360,000	

  

②営業利益	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-20		2019/3		2020/3-20		2020/3（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	133,570		147,243		ビル事業	147,243		76,778		147,691		71,414		153,000	
生活産業不動産事業	25,807		31,184		生活産業不動産事業	28,079		14,694		32,560		18,163		35,000	
住宅事業	19,253		23,860		住宅事業	23,860		13,442		30,428		4,741		20,000	
海外事業	26,313		24,147		海外事業	24,147		10,760		26,927		9,181		37,000	
投資マネジメント事業	4,520		4,596		投資マネジメント事業	4,596		2,336		9,231		1,271		2,000	
設計監理事業	445		1,724		設計監理事業	1,724		△ 763		2,021		△ 402		500	
ホテル事業	1,932		766		ホテル・空港事業	3,136		152		2,371		△ 541		3,000	
不動産サービス事業	2,157		1,518		不動産サービス事業	1,518		679		2,603		△ 512		2,500	
その他の事業	289		1,048		その他の事業	1,784		△ 131		△ 196		△ 24		0	
セグメント間消去又は全社	△ 21,793		△ 23,043		セグメント間消去又は全社	△ 23,043		△ 11,057		△ 24,459		△ 11,015		△ 23,000	
	192,495		213,047			213,047		106,891		229,178		92,276		230,000	

  

③営業利益率	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-20		2019/3		2020/3-20		2020/3（予想）	
	%		%			%		%		%		%		%	
ビル事業	27.6%		29.1%		ビル事業	29.1%		-		27.9%		-		25.9%	
生活産業不動産事業	29.0%		29.5%		生活産業不動産事業	28.7%		-		30.7%		-		29.2%	
住宅事業	4.7%		5.8%		住宅事業	5.8%		-		7.2%		-		5.0%	
海外事業	39.5%		27.8%		海外事業	27.8%		-		32.9%		-		27.0%	
投資マネジメント事業	21.2%		20.3%		投資マネジメント事業	20.3%		-		18.6%		-		11.1%	
設計監理事業	2.3%		8.0%		設計監理事業	8.0%		-		8.2%		-		2.4%	
ホテル事業	5.8%		2.3%		ホテル・空港事業	7.6%		-		5.4%		-		5.7%	
不動産サービス事業	8.9%		5.9%		不動産サービス事業	5.9%		-		7.8%		-		6.8%	
その他の事業	6.8%		12.3%		その他の事業	20.9%		-		△ 2.4%		-		0.0%	
セグメント間消去又は全社	17.1%		17.8%		セグメント間消去又は全社	17.8%		-		18.1%		-		16.9%	

  

④減価償却費	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-20		2019/3		2020/3-20		2020/3（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	47,755		48,170		ビル事業	48,170		24,053		50,283		25,944		-	
生活産業不動産事業	12,704		13,604		生活産業不動産事業	13,569		6,687		14,303		7,479		-	
住宅事業	3,144		2,906		住宅事業	2,906		1,599		3,432		1,902		-	
海外事業	5,913		6,687		海外事業	6,687		3,078		5,587		3,409		-	
投資マネジメント事業	4,216		3,837		投資マネジメント事業	3,837		1,607		2,987		673		-	
設計監理事業	113		122		設計監理事業	122		123		253		156		-	
ホテル事業	1,478		1,549		ホテル・空港事業	1,584		956		2,054		1,234		-	
不動産サービス事業	343		347		不動産サービス事業	347		220		499		252		-	
その他の事業	64		49		その他の事業	49		30		53		48		-	
セグメント間消去又は全社	240		271		セグメント間消去又は全社	271		371		880		489		-	
	75,974		77,545			77,545		38,728		80,336		41,590		84,000	

※1 2018年4月より、下記の通りセグメント変更を行っております。  
 以下を統合し、ホテル・空港事業セグメントを設立。  
 ・旧ホテル事業セグメント  
 ・生活産業不動産事業セグメントのホテル開発事業  
 ・新事業創造部（その他の事業）所管の空港運営事業、リゾートホテル開発事業

⑤のれん償却費	2017/3	2018/3	※1	2018/3	2019/3-20	2019/3	2020/3-20	2020/3 (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	409	409	ビル事業	409	204	409	204	-
生活産業不動産事業	69	69	生活産業不動産事業	69	34	69	△ 166	-
住宅事業	3,030	3,030	住宅事業	3,030	124	303	207	-
海外事業	-	60	海外事業	60	32	64	31	-
投資マネジメント事業	1,963	1,990	投資マネジメント事業	1,990	985	1,983	978	-
設計監理事業	-	-	ホテル・空港事業	-	-	-	-	-
ホテル事業	-	-	設計監理事業	-	-	-	-	-
不動産サービス事業	-	-	不動産サービス事業	-	150	451	301	-
その他の事業	0	-	その他の事業	-	-	-	-	-
セグメント間消去又は全社	-	-	セグメント間消去又は全社	-	-	-	-	-
	5,473	5,561		5,561	1,532	3,282	1,556	3,000

⑥償却前営業利益 ※2	2017/3	2018/3	※1	2018/3	2019/3-20	2019/3	2020/3-20	2020/3 (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	181,734	195,822	ビル事業	195,822	101,035	198,383	97,562	-
生活産業不動産事業	38,580	44,857	生活産業不動産事業	41,717	21,415	46,932	25,476	-
住宅事業	25,427	29,796	住宅事業	29,796	15,165	34,163	6,850	-
海外事業	32,226	30,894	海外事業	30,894	13,870	32,578	12,621	-
投資マネジメント事業	10,699	10,423	投資マネジメント事業	10,423	4,928	14,201	2,922	-
設計監理事業	558	1,846	ホテル・空港事業	4,720	1,108	4,425	693	-
ホテル事業	3,410	2,315	設計監理事業	1,846	△ 640	2,274	△ 246	-
不動産サービス事業	2,500	1,865	不動産サービス事業	1,865	1,011	3,553	41	-
その他の事業	353	1,097	その他の事業	1,833	△ 101	△ 143	24	-
セグメント間消去又は全社	△ 21,553	△ 22,772	セグメント間消去又は全社	△ 22,772	△ 10,686	△ 23,579	△ 10,526	-
	273,942	296,153		296,153	147,113	312,796	135,422	317,000

⑦資本的支出	2017/3	2018/3	※1	2018/3	2019/3-20	2019/3	2020/3-20	2020/3 (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	162,651	127,877	ビル事業	127,877	61,802	117,167	32,732	-
生活産業不動産事業	59,054	36,958	生活産業不動産事業	31,951	9,560	37,480	24,931	-
住宅事業	27,267	24,085	住宅事業	24,085	22,597	41,568	38,314	-
海外事業	39,724	90,423	海外事業	90,423	35,379	76,412	73,025	-
投資マネジメント事業	201	13,691	投資マネジメント事業	13,691	5,940	11,346	297	-
設計監理事業	182	481	ホテル・空港事業	11,528	7,577	14,464	3,735	-
ホテル事業	734	1,647	設計監理事業	481	332	573	321	-
不動産サービス事業	568	320	不動産サービス事業	320	772	1,051	595	-
その他の事業	274	5,324	その他の事業	451	40	762	444	-
セグメント間消去又は全社	3,055	4,021	セグメント間消去又は全社	4,021	6,117	11,497	6,077	-
	293,716	304,833		304,833	150,121	312,324	180,475	-

⑧総資産	2017/3	2018/3 ※3	※1	2018/3 ※3	2018/9	2019/3	2019/9	2020/3 (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	3,445,008	3,518,735	ビル事業	3,518,735	3,518,353	3,551,450	3,578,969	-
生活産業不動産事業	484,292	513,343	生活産業不動産事業	503,496	502,176	520,707	503,230	-
住宅事業	634,219	626,596	住宅事業	626,596	644,102	665,788	680,336	-
海外事業	541,888	697,478	海外事業	697,478	679,013	692,325	775,145	-
投資マネジメント事業	106,990	111,974	投資マネジメント事業	111,974	108,650	68,977	68,617	-
設計監理事業	27,358	27,048	ホテル・空港事業	43,834	70,748	71,175	71,551	-
ホテル事業	28,842	29,312	設計監理事業	27,048	24,781	27,992	24,070	-
不動産サービス事業	25,702	22,427	不動産サービス事業	22,427	27,103	28,739	26,535	-
その他の事業	12,649	17,668	その他の事業	12,993	11,147	13,408	13,145	-
セグメント間消去又は全社	177,163	236,864	セグメント間消去又は全社	236,864	263,422	133,628	245,070	-
	5,484,115	5,801,450		5,801,450	5,849,500	5,774,193	5,986,672	6,000,000

■外貨換算レート		2019/3-20	2020/3-20	2020/3 (予想)
円/ドル	PL (AR)	108.67	110.22	110.00
	BS (CR)	110.54	107.79	110.00
円/ポンド	PL (AR)	149.62	143.09	145.00
	BS (CR)	144.59	136.57	145.00

AR (Average Rate) : 期中平均レート  
CR (Current Rate) : 決算時のレート

※1 2018年4月より、下記の通りセグメント変更を行っております。  
以下を統合し、ホテル・空港事業セグメントを設立。  
・旧ホテル事業セグメント  
・生活産業不動産事業セグメントのホテル開発事業  
・新事業創造部(その他の事業)所管の空港運営事業、リゾートホテル開発事業

※2 償却前営業利益は減価償却費及びのれん償却費控除前の利益を記載しています。

※3 2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正(企業会計基準第28号)を適用しており、2018年3月末時点の総資産も本改正適用後の数値に修正しています。



### 3. ビル事業営業収益内訳（連結）（※1）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
建物賃貸	376,531	384,929	201,657	409,643	209,903	419,000
ビル運営管理受託	21,926	23,368	11,433	23,533	11,867	27,000
営繕請負工事	12,552	14,958	9,124	19,859	9,211	16,000
地域冷暖房事業	8,280	8,281	4,626	9,014	4,963	9,000
その他(物件売却等)	64,947	74,623	47,423	67,644	14,482	119,000
合計	484,238	506,161	274,266	529,695	250,427	590,000

※1 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います。

### 4. ビル事業データ（連結）

	2017/3	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9
貸付面積	3,557 千㎡	3,707 千㎡	3,771 千㎡	3,854 千㎡	3,884 千㎡
（所有）	2,182 千㎡	2,291 千㎡	2,354 千㎡	2,423 千㎡	2,452 千㎡
（転貸）	1,376 千㎡	1,417 千㎡	1,418 千㎡	1,431 千㎡	1,432 千㎡

### 5. ビル事業データ（三菱地所単体）

	2017/3	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9	2020/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,414 千㎡	3,556 千㎡	3,595 千㎡	3,729 千㎡	3,763 千㎡	3,788 千㎡
当社借受面積	1,971 千㎡	2,013 千㎡	2,008 千㎡	2,016 千㎡	2,030 千㎡	2,087 千㎡
営業延床面積合計	5,385 千㎡	5,570 千㎡	5,603 千㎡	5,745 千㎡	5,792 千㎡	5,876 千㎡
②貸付有効面積	3,357 千㎡	3,475 千㎡	3,528 千㎡	3,631 千㎡	3,659 千㎡	3,733 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.93 %	1.87 %	2.06 %	1.80 %	1.98 %	1.5 %
④平均賃料（全国全用途）	25,842 円	26,193 円	26,389 円	26,702 円	27,177 円	27,300 円

### 6. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2017/3	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9
営業延床面積	2,727 千㎡	2,784 千㎡	2,787 千㎡	2,915 千㎡	2,916 千㎡
貸付有効面積	1,603 千㎡	1,665 千㎡	1,673 千㎡	1,755 千㎡	1,749 千㎡
事務所空室率	2.42 %	1.65 %	2.17 %	2.19 %	2.51 %
ビル賃貸売上高	216,673 百万円	221,674 百万円	115,431 百万円	235,119 百万円	121,615 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けている面積（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

## 7. 生活産業不動産事業（商業施設）データ（連結）

	2017/3	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9
貸付面積	680 千㎡	683 千㎡	719 千㎡	767 千㎡	765 千㎡

※生活産業不動産事業のうち、商業施設の貸付面積を算出しています（一部施設ではオフィス用途を含む）。

## 8. 分譲マンション事業データ

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
売上	223,266 百万円	254,140 百万円	102,564 百万円	238,924 百万円	72,572 百万円	208,000 百万円
売上計上戸数	3,713 戸	3,938 戸	1,539 戸	4,007 戸	1,213 戸	3,300 戸
粗利益率	19.4 %	19.7 %	19.7 %	17.0 %	17.0 %	17.2 %
完成在庫	326 戸	460 戸	371 戸	542 戸	515 戸	－ 戸
新規発売戸数	3,236 戸	3,615 戸	1,631 戸	3,966 戸	1,814 戸	3,400 戸
マンション契約残高	188,282 百万円	156,944 百万円	271,470 百万円	144,970 百万円	280,336 百万円	－ 百万円
内当期売上計上分	－ 百万円	－ 百万円	202,371 百万円	－ 百万円	172,495 百万円	－ 百万円
内来期売上計上分	167,887 百万円	141,408 百万円	53,519 百万円	104,242 百万円	89,468 百万円	－ 百万円
内再来期以降売上計上分	20,395 百万円	15,536 百万円	15,580 百万円	40,728 百万円	18,373 百万円	－ 百万円

※「分譲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、算出しています。

	東京都心部	その他東京	神奈川・埼玉・千葉	その他地方都市
2020年3月期上期 用地取得内訳	19.6 %	39.9 %	11.8 %	28.7 %

※上記比率は売上ベースに基づき算定しています。

## 9. 主な海外子会社総資産残高

会社名	主要資産の所在地	2019/6(※1, 2, 3)	備考
ロックフェラーグループ社他	米国	430,761 百万円	円/ドル(BS) 107.79 円
三菱地所ヨーロッパ社他	英国	163,411 百万円	円/ポンド(BS) 136.57 円
三菱地所アジア社他(※4)	アジア地区	187,863 百万円	円/シンガポールドル(BS) 79.68 円

※1 連結修正前の各社財務諸表数値です。

※2 海外子会社は12月決算期であるため、3ヶ月前の資産残高を掲載しています。

※3 海外事業と海外の投資マネジメント事業の総資産残高の合計額を掲載しています。

※4 三菱地所 海外事業部門におけるアジア地区への投資残高を含めています。

## 10. 運営ホテル宿泊稼働率データ

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
ロイヤルパークホテル	85.5%	84.2%	89.1%	86.3%	85.4%	88.0%
仙台ロイヤルパークホテル	61.8%	71.8%	70.9%	67.2%	78.1%	75.6%
横浜ロイヤルパークホテル	88.6%	86.4%	92.0%	90.0%	88.5%	86.2%
宿泊主体型※(平均値)	91.4%	93.6%	89.5%	88.0%	84.6%	89.0%

※宿泊主体型:「ザ ロイヤルパークホテル」及び「ザ ロイヤルパーク キャンパス」シリーズ

11. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(三菱地所単体・国内)

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9
<b>ビル事業</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	168,753	161,807	163,138	161,954	158,829
(内、非連結TMK・TK)	76,664	54,865	56,275	55,445	52,523
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	78,288	68,783	73,712	74,344	80,284
(内、非連結TMK・TK)	78,288	68,783	73,712	74,344	80,284
TMK・TK有利子負債残高	97,568	77,780	77,780	77,680	77,380
(内、非連結TMK・TK)	97,468	77,680	77,680	77,580	77,280
<b>生活産業不動産事業</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	37,036	41,626	43,538	40,592	40,764
(内、非連結TMK・TK)	13,184	17,775	19,687	16,741	16,913
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	6,892	12,986	12,992	8,082	8,936
(内、非連結TMK・TK)	6,892	12,986	12,992	8,082	8,936
TMK・TK有利子負債残高	19,276	30,765	34,077	19,219	45,836
(内、非連結TMK・TK)	19,176	30,665	33,977	19,119	45,736
<b>住宅事業</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	-	-	-	-	-
(内、非連結TMK・TK)	-	-	-	-	-
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	-	-	-	-	-
(内、非連結TMK・TK)	-	-	-	-	-
TMK・TK有利子負債残高	-	-	-	-	-
(内、非連結TMK・TK)	-	-	-	-	-
<b>合計</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	205,789	203,433	206,677	202,547	199,594
(内、非連結TMK・TK)	89,849	72,640	75,963	72,187	69,436
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	85,181	81,769	86,704	82,427	89,220
(内、非連結TMK・TK)	85,181	81,769	86,704	82,427	89,220
TMK・TK有利子負債残高	116,845	108,545	111,857	96,899	123,216
(内、非連結TMK・TK)	116,645	108,345	111,657	96,699	123,016

※当データは以下のものを対象として集計しています。

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

※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しています。

## Ⅲ. 連結決算概要

### 1. 連結貸借対照表

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9
<b>【資産の部】</b>					
<b>&lt;流動資産&gt;</b>					
現金及び預金	243,681	287,153	257,511	176,814	292,285
受取手形及び営業未収入金	43,823	44,670	45,630	62,603	50,091
有価証券	13,515	8,219	5,924	6,767	7,720
販売用不動産	60,195	95,391	71,958	84,104	80,316
仕掛販売用不動産	337,928	327,213	324,405	268,152	272,260
開発用不動産	1,058	1,267	1,282	996	983
未成工事支出金	8,091	9,681	12,226	7,058	12,227
その他のたな卸資産	1,021	1,084	1,237	1,143	1,233
エクイティ出資	292,764	365,933	357,838	387,385	404,306
繰延税金資産	10,730	-	-	-	-
その他の流動資産	69,152	77,299	74,489	78,061	69,685
貸倒引当金	△ 270	△ 224	△ 210	△ 218	△ 225
<b>流動資産合計</b>	<b>1,081,690</b>	<b>1,217,690</b>	<b>1,152,292</b>	<b>1,072,869</b>	<b>1,190,884</b>
<b>&lt;固定資産&gt;</b>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	1,032,286	1,060,851	1,120,431	1,183,718	1,190,030
機械装置及び運搬具	21,722	19,825	24,169	24,818	23,336
土地	1,987,344	2,063,202	2,085,323	2,105,797	2,149,107
信託土地	708,801	678,420	674,583	676,572	676,573
建設仮勘定	92,367	142,127	142,976	80,674	107,464
その他の有形固定資産	14,233	17,444	15,228	16,502	14,623
<b>有形固定資産合計</b>	<b>3,856,757</b>	<b>3,981,871</b>	<b>4,062,713</b>	<b>4,088,084</b>	<b>4,161,135</b>
(無形固定資産)					
借地権	73,816	72,934	73,829	74,384	73,992
その他の無形固定資産	25,725	21,306	21,260	20,743	22,626
<b>無形固定資産合計</b>	<b>99,542</b>	<b>94,241</b>	<b>95,090</b>	<b>95,128</b>	<b>96,618</b>
(投資その他の資産)					
投資有価証券	244,870	272,779	292,083	258,527	245,056
長期貸付金	1,389	1,362	3,014	2,924	12,461
敷金及び保証金	106,149	108,097	112,336	114,713	116,364
退職給付に係る資産	9,487	20,280	21,897	23,935	25,949
繰延税金資産	11,082	22,953	22,500	20,766	20,152
その他の投資	74,786	83,610	88,936	97,911	118,709
貸倒引当金	△ 1,642	△ 1,438	△ 1,365	△ 668	△ 661
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>446,125</b>	<b>507,646</b>	<b>539,403</b>	<b>518,110</b>	<b>538,033</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>4,402,424</b>	<b>4,583,759</b>	<b>4,697,207</b>	<b>4,701,323</b>	<b>4,795,788</b>
<b>資産合計</b>	<b>5,484,115</b>	<b>5,801,450</b>	<b>5,849,500</b>	<b>5,774,193</b>	<b>5,986,672</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2018/9	2019/3	2019/9
<b>【負債の部】</b>					
<b>〔流動負債〕</b>					
支払手形及び営業未払金	56,099	61,169	55,540	57,967	44,132
短期借入金	86,415	159,090	138,589	86,156	131,401
1年内返済予定の長期借入金	149,281	147,739	163,065	231,065	224,892
コマーシャル・ペーパー	-	-	42,000	-	119,000
1年内償還予定の社債	85,075	66,162	45,000	75,000	51,550
未払法人税等	16,471	27,675	16,908	19,620	14,343
繰延税金負債	572	-	-	-	-
その他の流動負債	192,708	203,254	181,646	219,133	199,409
<b>流動負債合計</b>	<b>586,623</b>	<b>665,091</b>	<b>642,749</b>	<b>688,942</b>	<b>784,729</b>
<b>〔固定負債〕</b>					
社債	777,712	787,661	762,661	733,916	805,584
長期借入金	1,292,854	1,316,232	1,326,249	1,188,866	1,255,130
受入敷金保証金	398,014	414,390	429,357	440,058	448,388
繰延税金負債	217,565	224,557	236,853	233,635	231,724
再評価に係る繰延税金負債	263,661	263,428	264,063	264,063	264,063
退職給付に係る負債	22,042	26,847	27,139	26,573	26,770
役員退職慰労引当金	834	771	536	579	517
環境対策引当金	4,831	5,074	4,932	4,623	4,616
負ののれん	90,535	95,992	90,727	92,423	94,219
その他の固定負債	61,978	122,313	137,712	143,403	144,302
<b>固定負債合計</b>	<b>3,130,031</b>	<b>3,257,270</b>	<b>3,280,235</b>	<b>3,128,145</b>	<b>3,275,318</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,716,654</b>	<b>3,922,362</b>	<b>3,922,984</b>	<b>3,817,088</b>	<b>4,060,047</b>
<b>【純資産の部】</b>					
<b>〔株主資本〕</b>					
資本金	141,659	141,898	142,023	142,023	142,147
資本剰余金	161,477	161,819	162,619	162,498	164,004
利益剰余金	674,259	763,277	803,839	858,581	883,061
自己株式	△ 5,489	△ 5,294	△ 5,302	△ 5,278	△ 47,175
<b>株主資本合計</b>	<b>971,906</b>	<b>1,061,700</b>	<b>1,103,178</b>	<b>1,157,824</b>	<b>1,142,037</b>
<b>〔その他の包括利益累計額〕</b>					
その他有価証券評価差額金	109,644	121,787	137,355	115,452	105,452
繰延ヘッジ損益	73	369	986	△ 64	△ 1,409
土地再評価差額金	527,128	526,623	526,623	526,623	526,623
為替換算調整勘定	△ 13,363	△ 12,227	△ 26,841	△ 30,144	△ 43,216
退職給付に係る調整累計額	△ 2,612	95	494	952	607
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>620,870</b>	<b>636,648</b>	<b>638,618</b>	<b>612,819</b>	<b>588,057</b>
<b>〔新株予約権〕</b>	<b>529</b>	<b>326</b>	<b>326</b>	<b>302</b>	<b>294</b>
<b>〔非支配株主持分〕</b>	<b>174,154</b>	<b>180,412</b>	<b>184,392</b>	<b>186,159</b>	<b>196,236</b>
<b>純資産合計</b>	<b>1,767,460</b>	<b>1,879,088</b>	<b>1,926,515</b>	<b>1,957,105</b>	<b>1,926,625</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>5,484,115</b>	<b>5,801,450</b>	<b>5,849,500</b>	<b>5,774,193</b>	<b>5,986,672</b>

※ 2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正(企業会計基準第28号)を適用しており、繰延税金資産および繰延税金負債の区分を見直しております。併せて、2018年3月末時点の連結貸借対照表も本改正適用後の数値に修正しています。

## 2. 連結損益計算書

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	1,125,405	1,194,049	577,289	1,263,283	535,226	1,360,000
営業利益	192,495	213,047	106,891	229,178	92,276	230,000
〔営業外収益〕						
受取利息	268	284	232	579	414	500
受取配当金	4,634	5,565	3,527	7,001	3,819	6,000
持分法投資利益	872	419	267	263	163	500
その他の営業外収益	3,605	4,177	1,808	4,547	2,341	2,000
営業外収益合計	9,380	10,447	5,835	12,391	6,738	9,000
〔営業外費用〕						
支払利息	22,743	23,122	11,886	23,503	11,121	23,000
固定資産除却損	4,453	5,746	1,915	5,761	3,754	7,000
その他の営業外費用	4,827	4,119	4,917	5,717	3,055	2,000
営業外費用合計	32,024	32,988	18,719	34,983	17,931	32,000
経常利益	169,851	190,506	94,007	206,587	81,083	207,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	-	12,044	-	-	-	-
投資有価証券売却益	1,013	-	1,020	6,072	-	6,000
関係会社株式売却益	-	1,161	-	-	-	-
負ののれん発生益	13,505	-	2,097	2,097	-	-
受取和解金	1,966	-	-	-	-	-
企業結合における交換利益	-	1,513	-	-	-	-
その他特別利益	-	-	-	-	-	4,000
特別利益合計	16,484	14,719	3,118	8,170	-	10,000
〔特別損失〕						
固定資産除却関連損	4,762	8,259	-	3,818	-	3,000
減損損失	12,260	5,508	-	-	-	-
段階取得に係る差損	6,431	-	-	-	-	-
特別損失合計	23,455	13,768	-	3,818	-	3,000
税金等調整前当期（四半期）純利益	162,881	191,457	97,125	210,939	81,083	214,000
法人税、住民税及び事業税	43,451	57,334	22,112	46,441	21,515	} 61,000
法人税等調整額	2,622	△ 3,626	4,631	12,517	3,447	
当期（四半期）純利益	116,808	137,749	70,381	151,981	56,121	153,000
非支配株主に帰属する当期（四半期）純利益	14,126	17,305	8,568	17,372	8,043	16,000
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	102,681	120,443	61,812	134,608	48,078	137,000

### 3. 連結キャッシュ・フロー

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
税金等調整前当期純利益	162,881	191,457	97,125	210,939	81,083	214,000
特別損益等調整	12,249	7,263	135	961	2,765	5,000
減価償却費	75,974	77,545	38,728	80,336	41,590	84,000
たな卸資産の増減	84,853	86,614	46,730	132,337	23,311	120,000
エクイティ出資の増減	△ 32,460	△ 53,837	△ 5,574	△ 9,124	△ 13,511	△ 164,000
その他	△ 82,780	30,540	△ 9,999	△ 15,678	△ 40,280	3,000
法人税等の支払額	△ 52,189	△ 46,244	△ 32,760	△ 53,817	△ 25,845	△ 45,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	168,527	293,338	134,385	345,954	69,113	217,000
投資有価証券の売却による収入	1,534	5,277	3,061	13,871	604	10,000
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	11,328	13,694	3,168	4,752	6,334	7,000
設備投資	△ 275,372	△ 289,570	△ 139,491	△ 285,089	△ 153,394	△ 309,000
その他	△ 64,783	△ 16,242	△ 14,322	△ 4,618	△ 19,359	△ 59,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 327,292	△ 286,841	△ 147,584	△ 271,083	△ 165,814	△ 351,000
新規調達	298,515	256,429	107,161	160,510	228,866	558,000
返済	△ 243,051	△ 243,230	△ 127,903	△ 229,938	△ 116,574	△ 299,000
配当金の支払い	△ 33,709	△ 44,035	△ 26,363	△ 52,209	△ 30,358	△ 54,000
自己株式の取得による支出	-	-	-	-	△ 42,402	△ 100,000
その他	△ 26,676	68,040	21,417	△ 70,836	175,613	2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,921	37,203	△ 25,687	△ 192,473	215,145	107,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 5,144	△ 183	△ 1,666	△ 1,796	△ 265	-
現金及び現金同等物の増減額	△ 168,830	43,517	△ 40,553	△ 119,398	118,178	△ 27,000
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	-	13,903	13,903	-	-
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△ 219	-	△ 2,055	△ 2,055	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	412,392	243,341	286,859	286,859	179,308	179,000
現金及び現金同等物の期末残高	243,341	286,859	258,153	179,308	297,486	152,000

#### 4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
総資産	5,484,115	5,801,450	5,849,500	5,774,193	5,986,672	6,000,000
設備投資	275,372	289,570	139,491	285,089	153,394	309,000
減価償却費	75,974	77,545	38,728	80,336	41,590	84,000

※ 2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正（企業会計基準第28号）を適用しており、2018年3月末時点の総資産も本改正適用後の数値に修正しています。

#### 設備投資 主な内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

2020/3-2Q		2020/3(予想)	
合計	153,394	合計	309,000
三菱地所単体	42,640	三菱地所単体	150,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
ビル事業	26,019	ビル事業	
新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	22,427	新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	80,000
リニューアルほか	3,592	リニューアルほか	25,000
生活産業不動産事業	9,663	生活産業不動産事業	21,000
ホテル・空港事業	2,633	ホテル・空港事業	19,000
連結子会社	110,754	連結子会社	159,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
MEA Commercial Holdings	42,286	ロックフェアグループ社	37,000
三菱地所レジデンス	25,525	三菱地所レジデンス	33,000
三菱地所・サイモン	13,288	MEA Commercial Holdings	27,000
ロックフェアグループ社	12,164	三菱地所・サイモン	20,000
三菱地所ヨーロッパ	7,162	三菱地所ヨーロッパ	15,000
サンシャインシティ	4,006	丸の内熱供給	10,000
連結TMK	1,885	サンシャインシティ	7,000
横浜スカイビル	1,410	連結TMK	4,000
		ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ	2,000
		横浜スカイビル	1,000

※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。

#### 5. 有利子負債（連結）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
有利子負債	2,396,994	2,481,675	2,482,276	2,319,597	2,589,350	2,550,000
ネット有利子負債(※1)	2,153,652	2,194,815	2,224,122	2,140,288	2,291,863	2,400,000
支払利息	22,743	23,122	11,886	23,503	11,121	23,000
平均金利(※2)	0.97%	0.95%	0.96%	0.98%	0.91%	0.94%
インタレストカバレッジレシオ(ICR)(※3)	8.7倍	9.5倍	9.3倍	10.1倍	8.7倍	10.3倍
D/Eレシオ(※4)	1.50	1.46	1.43	1.31	1.50	1.45
ハイブリッド考慮後(※5)	1.26	1.23	1.20	1.10	1.27	1.23
ネット有利子負債/EBITDA倍率	7.7倍	7.3倍	-倍	6.7倍	-倍	7.4倍
ハイブリッド考慮後(※5)	7.1倍	6.7倍	-倍	6.1倍	-倍	6.9倍

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※3 インタレストカバレッジレシオ(ICR)＝(営業利益＋受取利息＋受取配当＋持分法投資損益)／(支払利息＋商業ペーパー利息)

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

※5 劣後債、劣後ローンの内、格付機関より資本性を認められた部分（調達額の50%相当）を控除して計算したものの。



## 6. 会社別内訳

① 2020年3月期2Q累計実績

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	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	-	242,443	52,725	72,140	58,558	4,965,859	1,496,808	2,292,429	25,073
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	39,808	2,809	2,807	1,930	76,504	17,753	0	98
丸の内熱供給	64.16%	8,420	1,685	1,663	1,150	34,744	24,598	7,090	1,342
サンシャインシティ	63.20%	13,942	2,930	2,191	1,528	107,073	64,975	17,982	2,784
三菱地所・サイモン	60.00%	22,945	9,893	9,981	6,859	97,198	39,119	28,538	2,531
東京流通センター	58.22%	5,280	1,836	1,680	1,152	64,803	36,742	20,968	1,302
三菱地所レジデンス	100.00%	95,353	4,044	3,311	2,724	599,817	71,717	457,011	1,057
三菱地所ホーム	100.00%	10,899	△ 1,187	△ 1,177	△ 1,176	12,484	498	-	185
三菱地所コミュニティ	71.47%	27,795	1,850	1,880	1,216	20,447	10,765	-	194
ロックフェラーグループ社	100.00%	27,513	8,715	7,789	3,533	430,762	237,298	142,856	2,371
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	4,141	2,544	1,732	1,320	163,411	87,675	71,473	1,057
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	12,735	273	274	193	11,163	1,963	4,887	492
三菱地所設計	100.00%	6,477	△ 87	△ 89	△ 84	22,170	17,009	-	148
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	12,613	△ 420	△ 430	△ 343	24,266	11,174	3,601	291
連結全体	-	535,226	92,276	81,083	48,078	5,986,672	1,730,095	2,589,350	41,590

② 2020年3月期予想

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	583,000	115,000	128,000	101,000	4,920,000	1,580,000	2,138,000	50,000
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	76,646	5,608	5,610	3,892	78,328	20,105	0	167
丸の内熱供給	64.16%	15,715	1,923	1,814	4,361	36,584	27,808	6,244	2,732
サンシャインシティ	63.20%	27,197	4,675	3,050	2,116	109,565	65,085	18,181	5,687
三菱地所・サイモン	60.00%	47,691	19,433	19,469	13,199	116,256	43,372	38,872	5,332
東京流通センター	58.22%	10,051	2,746	2,386	1,671	65,250	37,242	20,080	2,563
三菱地所レジデンス	100.00%	276,400	21,600	19,900	13,600	618,000	82,000	463,000	1,800
三菱地所ホーム	100.00%	35,945	502	508	352	12,200	2,027	-	387
三菱地所コミュニティ	71.47%	55,615	3,000	3,010	1,962	21,040	11,561	-	447
ロックフェラーグループ社	100.00%	94,361	19,334	16,551	4,611	477,015	262,923	158,591	4,969
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	42,521	18,314	16,770	16,163	189,120	109,765	74,617	2,002
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	27,870	1,122	1,104	709	13,036	2,767	5,437	1,032
三菱地所設計	100.00%	18,500	1,830	1,830	1,251	25,557	18,375	-	296
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	28,505	2,500	2,492	1,729	26,863	13,247	3,205	593
連結全体	-	1,360,000	230,000	207,000	137,000	6,000,000	1,760,000	2,550,000	84,000

※連結修正前の各社財務諸表数値です。

※四半期純利益は各社財務諸表上の表記であり、連結財務諸表上は親会社株主に帰属する四半期純利益を記載しています。

## IV. 三菱地所グループ会社の個別データ

### 1. 三菱地所株式会社 [Mitsubishi Estate Co., Ltd.]

設立年月日 1937年 5月7日

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

業績推移	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	416,619	472,486	253,477	498,273	242,443	583,000
営業総利益	104,908	136,971	68,188	139,770	66,752	145,000
営業利益	78,495	109,715	53,568	110,803	52,725	115,000
経常利益	95,882	127,288	70,193	126,115	72,140	128,000
当期純利益	78,541	108,813	59,298	100,980	58,558	101,000
総資産	4,575,250	4,708,269	4,788,565	4,749,852	4,965,859	4,920,000
自己資本	1,367,731	1,457,632	1,513,704	1,514,558	1,496,808	1,580,000

**業績コメント**  
 ・2020年3月期2Qは、新規ビルや既存ビルの賃貸収入・利益の増加があるも、物件売却収入・利益の減少により、前年同期比で減収減益。  
 ・2020年3月期は、新規ビルや既存ビルの賃貸収入の増加、物件売却収入・利益の増加により前期比増収増益を見込む。

**その他** ◇ビル事業業績データ(単体)

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	365,094	421,025	230,159	440,696	205,983	501,000
営業総利益	109,866	132,092	67,536	132,130	63,470	140,000

◇総資産、流動資産、固定資産、有形固定資産、設備投資、減価償却費(単体)

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
総資産	4,575,250	4,708,269	4,788,565	4,749,852	4,965,859	4,920,000
流動資産	864,059	917,340	923,711	856,567	1,040,830	-
固定資産	3,711,191	3,790,928	3,864,854	3,893,285	3,925,028	-
(内、有形固定資産)	2,917,533	2,909,740	2,940,248	2,975,182	3,002,986	-
設備投資※	177,107	133,167	64,107	131,643	42,640	150,000
減価償却費	43,440	44,494	22,352	47,579	25,073	50,000

※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。

◇有利子負債(単体)

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
有利子負債	2,137,065	2,163,116	2,165,201	2,070,172	2,292,429	2,138,000
ネット有利子負債(※1)	2,016,733	2,041,793	2,042,375	2,006,029	2,111,122	2,078,000
支払利息	20,160	20,214	10,312	20,038	9,435	19,000
平均金利(※2)	0.96 %	0.94 %	0.93 %	0.95 %	0.87 %	0.90 %
固定比率	74.17 %	78.29 %	78.27 %	80.08 %	77.01 %	- %
長期比率	99.06 %	97.00 %	95.43 %	97.80 %	92.30 %	- %
D/Eレシオ(※3)	1.56	1.48	1.43	1.37	1.53	1.35

※1 ネット有利子負債=有利子負債-現金及び現金同等物

※2 平均金利=支払利息/期中平均有利子負債

※3 D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

## 2. 三菱地所プロパティマネジメント株式会社 [Mitsubishi Jisho Property Management Co., Ltd.]

**事業内容** オフィスビル、商業施設等の建物の総合的運営管理

**設立年月日** 1991年 10月 1日

**持株比率** 100.00%

**業績推移**

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	66,741	71,666	37,842	79,547	39,808	76,646
営業利益	4,777	5,509	2,664	5,950	2,809	5,608
経常利益	4,780	5,495	2,651	5,936	2,807	5,610
当期純利益	3,172	3,882	1,824	4,282	1,930	3,892
総資産	67,973	69,761	70,551	77,146	76,504	78,328
自己資本	15,216	16,983	16,220	18,677	17,753	20,105

**業績コメント**

・2020年3月期2Qは、日比谷国際ビルリノベーション工事に伴うCMフィー増加や大規模入居工事受託、加えて昨年10月の丸の内二重橋ビル受託開始に伴う付帯業務収入増により前年同期比増収増益。  
 ・2020年3月期は、引き続き受託物件増加を見込むものの、請負工事受託の減少が予測されること及び将来を見据えた人材投資増加により前期比減収減益を見込む。

**その他**

◇「三菱地所プロパティマネジメント」受託物件概要(2019年9月30日現在)

管理棟数 174棟

管理面積 8,428,742㎡(2,549,694坪)

主な管理物件 丸ビル、新丸ビル、三菱UFJ信託銀行本店ビル、横浜ランドマークタワー、クイーンズタワーA、大手町ビル、新東京ビル、マロニエゲート、山王パークタワー、新宿イーストサイドスクエア、新青山ビル、大名古屋ビルヂング、渋谷クロスタワー、金沢パークビル、花京院スクエア、北海道ビル、OAPタワー、北の丸スクエア ほか

### 3. 丸の内熱供給株式会社 [Marunouchi Heat Supply Co., Ltd.]

**事業内容** 丸の内、大手町、有楽町、内幸町、青山地区における冷温熱供給事業

**設立年月日** 1973年 7月 31日

**持株比率** 64.16%

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

**業績推移**

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	13,293	13,894	7,654	14,833	8,420	15,715
営業利益	1,235	1,387	1,508	1,855	1,685	1,923
経常利益	1,170	1,270	1,516	1,837	1,663	1,814
当期純利益	868	974	1,049	1,712	1,150	4,361
総資産	25,480	32,684	32,814	33,255	34,744	36,584
自己資本	21,153	22,016	22,926	23,587	24,598	27,808

**業績コメント**

- ・2020年3月期2Qは、前期に供給を開始したビルの通期稼働等により前年同期比増収増益となった。
- ・2020年3月期は、新規供給先の通期稼働により前期比増収増益を見込む。

**その他**

- ◇「熱供給事業法」に基づく公益事業。事業許可、料金認可などについては経済産業大臣の許認可事項。
- ◇熱供給事業専業会社としては、我が国最大の事業規模を有する。
- ◇供給推移
  - 1976年大手町地区供給開始。1980年内幸町地区供給開始。1984年丸の内一丁目地区供給開始。
  - 1990年有楽町地区供給開始。1997年丸の内二丁目地区供給開始。2007年青山地区供給開始。
- ◇供給状況(2019年9月30日現在)
  - ・供給区域面積(大手町、内幸町、丸の内一丁目、有楽町、丸の内二丁目、青山地区) 111.4ha
  - ・供給棟数 83棟18駅3通路
  - ・供給延床面積 700万㎡

#### 4. 株式会社サンシャインシティ [Sunshine City Corporation]

**事業内容** オフィス、ショッピングセンター、劇場などの賃貸事業並びに展望台、水族館、コンベンションセンター、駐車場等の運営

**設立年月日** 1966年 10月 14日

**持株比率** 63.20%

**業績推移**

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	27,380	29,212	14,616	28,121	13,942	27,197
営業利益	6,987	8,352	4,024	6,933	2,930	4,675
経常利益	5,679	7,260	3,754	5,690	2,191	3,050
当期純利益	3,984	5,016	2,614	3,954	1,528	2,116
総資産	109,097	114,641	110,669	111,663	107,073	109,565
自己資本	57,359	61,417	63,073	64,407	64,975	65,085

**業績コメント**

・2020年3月期2Qは、オフィスの大型テナント転出の影響とオフィスビルへの積極的な営業投資を行った結果、前年同期比減収減益となった。  
 ・2020年3月期は、大型テナントの転出による収支への影響が通年で顕在化するため前期比減収減益を見込む。  
 2019年度中の埋戻しを目指すとともに将来を見据えた一層の営業投資や新たな物件取得を推し進める。

**その他**

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

営業収益	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
オフィス賃貸事業	14,759	14,673	7,278	14,032	6,504	-
商業施設事業	6,491	6,698	3,402	6,620	3,314	-
直営事業	6,128	7,839	3,935	7,282	3,812	-
外部不動産賃貸事業	-	-	-	187	310	-
消去または全社	-	-	-	-	-	-
計	27,380	29,212	14,616	28,121	13,942	27,197

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
オフィス賃貸事業	10,659	10,602	-	9,825	-	-
商業施設事業	3,446	3,559	-	3,357	-	-
直営事業	648	1,922	-	1,486	-	-
外部不動産賃貸事業	-	-	-	167	-	-
消去または全社	△ 7,766	△ 7,731	-	△ 7,902	-	-
計	6,987	8,352	4,024	6,933	2,930	4,675

※2019年3月期より外部不動産賃貸事業セグメントを設立し、セグメント内訳の一部見直しを実施しています。

◇オフィス賃貸事業データ

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
貸付面積 (㎡)	164,996	156,736	158,382	149,995	150,883	-

5. 三菱地所・サイモン株式会社 [Mitsubishi Estate・Simon Co., Ltd.]

事業内容 商業施設の経営

設立年月日 1999年 7月 2日

持株比率 60.00%

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

業績推移

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	43,642	45,462	22,008	46,659	22,945	47,691
営業利益	17,359	18,940	9,077	19,673	9,893	19,433
経常利益	17,593	19,211	9,184	19,952	9,981	19,469
当期純利益	12,084	13,143	6,198	13,572	6,859	13,199
総資産	101,767	109,485	106,303	108,913	97,198	116,256
自己資本	38,642	42,724	41,064	40,438	39,119	43,372

業績コメント

・2020年3月期2Qは、テナント売上好調による賃料収入増加等により、前年同期比増収増益となった。

・2020年3月期は、鳥栖4期増設により前期比増収となるが、開業一時費用および御殿場4期増設に関連する費用の増加により減益を見込む。

◇店舗面積(m<sup>2</sup>)と店舗数の推移

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
店舗面積(m <sup>2</sup> )	308,500	308,500	314,800	314,600	314,600	318,200
店舗数	1,529	1,540	1,570	1,570	1,570	1,590

◇プレミアムアウトレット概要(2019年9月30日現在 9施設)

敷地面積(m <sup>2</sup> )	2,094,800
延床面積(m <sup>2</sup> )	365,000

## 6. 株式会社東京流通センター [Tokyo Ryutsu Center Inc.]

**事業内容** 物流、オフィスビルの賃貸及び運営管理等

**設立年月日** 1967年11月13日

**持株比率** 58.22%

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

**業績推移**

	2017/3※	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	7,118	8,679	5,299	10,349	5,280	10,051
営業利益	1,904	2,451	1,813	3,223	1,836	2,746
経常利益	1,829	2,193	1,649	2,874	1,680	2,386
当期純利益	1,446	1,517	1,707	2,543	1,152	1,671
総資産	55,481	65,517	65,387	65,560	64,803	65,250
自己資本	32,093	33,416	34,931	35,764	36,742	37,242

※東京流通センターは2017年3月期2Qより当社の連結子会社となりましたが、本表には2017年3月期1Qの実績を含めた数値を記載しております。

**業績コメント**

- ・2020年3月期2Qは、前年2Qの羽田ビル売却等に伴う売上高の減少があったが、減価償却費等の費用の減少が上回り収益・利益ともに前年同期比横ばい。
- ・2020年3月期は、物流ビルA棟閉館(2021年5月)に向けたテナント退去が進むこと等により前期比減収減益を見込む。

7. 三菱地所レジデンス株式会社 [Mitsubishi Estate Residence Co., Ltd.]

事業内容 不動産開発全般並びに販売  
 設立年月日 1957年 6月 1日 (藤和不動産)  
 持株比率 100.00%  
 業績推移

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	298,637	306,379	128,818	302,180	95,353	276,400
営業利益	28,971	25,454	12,483	26,260	4,044	21,600
経常利益	27,358	23,907	11,806	24,777	3,311	19,900
当期純利益	22,832	16,875	8,304	17,692	2,724	13,600
総資産	562,209	556,464	561,992	583,392	599,817	618,000
自己資本	72,700	74,350	71,403	80,791	71,717	82,000

業績コメント  
 ・2020年3月期2Qは、前年同期比で分譲マンションの計上戸数及び売却済み賃貸住宅の減少に伴い減収減益となった。  
 ・2020年3月期は、分譲マンションの売上計上戸数の減少により前期比減収減益を見込む。

その他

◇分譲マンション事業データ

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
売上	223,266 百万円	254,140 百万円	102,564 百万円	238,924 百万円	72,572 百万円	208,000 百万円
売上計上戸数	3,713 戸	3,938 戸	1,539 戸	4,007 戸	1,213 戸	3,300 戸
粗利益率	19.4 %	19.7 %	19.7 %	17.0 %	17.0 %	17.2 %
完成在庫	326 戸	460 戸	371 戸	542 戸	515 戸	- 戸
新規発売戸数	3,236 戸	3,615 戸	1,631 戸	3,966 戸	1,814 戸	3,400 戸
マンション契約残高	188,282 百万円	156,944 百万円	271,470 百万円	144,970 百万円	280,336 百万円	- 百万円
内当期売上計上分	- 百万円	- 百万円	202,371 百万円	- 百万円	172,495 百万円	- 百万円
内来期売上計上分	167,887 百万円	141,408 百万円	53,519 百万円	104,242 百万円	89,468 百万円	- 百万円
内再来期以降売上計上分	20,395 百万円	15,536 百万円	15,580 百万円	40,728 百万円	18,373 百万円	- 百万円

※「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、算出しています。



8. 三菱地所ホーム株式会社 [Mitsubishi Estate Home Co., Ltd.]

事業内容 注文住宅の販売並びに施工

設立年月日 1984年 7月 2日

持株比率 100.00%

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

業績推移	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	27,791	28,805	13,498	34,578	10,899	35,945
営業利益	363	148	△ 679	341	△ 1,187	502
経常利益	396	162	△ 678	347	△ 1,177	508
当期純利益	471	106	△ 679	197	△ 1,176	352
総資産	11,090	12,805	11,457	11,506	12,484	12,200
自己資本	1,371	1,478	798	1,675	498	2,027

業績コメント  
 ・2020年3月期2Qは、前年同期比で新築注文事業が減収減益、リフォーム事業が増収増益となった。  
 ・2020年3月期は、受注好況による売上の増加ならびに原価率上昇の頭打ちを見込むことにより、新築注文事業・リフォーム事業共に前期比増収増益を見込む。

その他 ◇受注棟数、売上棟数 (棟)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
受注棟数	454	487	261	573	242	572
売上棟数	459	443	139	496	117	557

◇請負工事原価率推移

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
請負工事原価率	79.5%	80.2%	82.9%	81.6%	81.0%	81.0%

9. 三菱地所コミュニティ株式会社 [Mitsubishi Jisho Community Co., Ltd.]

事業内容 マンション・ビルの総合管理

設立年月日 1969年 12月 1日

持株比率 71.47%

業績推移

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	48,566	50,359	24,946	52,563	27,795	55,615
営業利益	3,059	3,029	1,529	3,170	1,850	3,000
経常利益	3,130	3,106	1,574	3,237	1,880	3,010
当期純利益	1,931	2,032	1,022	2,101	1,216	1,962
総資産	15,798	17,758	17,096	19,440	20,447	21,040
自己資本	7,622	8,825	9,171	10,240	10,765	11,561

業績コメント

・2020年3月期2Qは、マンション管理受託戸数の増加と工事案件増加により増収増益となった。

・2020年3月期は、マンション管理受託戸数の増加により前期比増収となるが、マンション管理原価および人件費の増加による減益を見込む。

その他

マンション管理件数等推移

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
マンション管理件数(件数)	4,433	4,522	4,547	4,580	4,587	4,634
マンション管理戸数(戸)	331,438	342,691	345,307	349,572	349,707	354,293

10. ロックフェラーグループ社 [Rockefeller Group, Inc.]

事業内容 不動産業  
 設立年月日 1928年 12月 6日  
 持株比率 100.00%  
 業績推移

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/12	2017/12	2018/12-2Q	2018/12	2019/12-2Q	2019/12(予想)
営業収益	64,943	89,759	28,646	107,952	27,513	94,361
営業利益	22,366	23,300	10,201	28,143	8,715	19,334
経常利益	20,300	22,780	9,280	26,119	7,789	16,551
当期純利益	4,479	6,237	4,463	13,339	3,533	4,611
総資産	375,104	447,459	461,646	410,801	430,762	477,015
自己資本	210,589	232,533	231,835	241,453	237,298	262,923

PL (Average Rate)	108.78	112.16	108.67	110.44	110.22	110.00 円/ドル
BS (Current Rate)	116.49	113.00	110.54	111.00	107.79	110.00 円/ドル

業績コメント  
 ・2019年12月期2Qは、主として物件売却収入・利益の減少により前年同期比減収減益。  
 ・2019年12月期は、物件売却収入の反動減により、前期比減収減益を見込む。

その他 ◇セグメント別内訳

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/12	2017/12	2018/12-2Q	2018/12	2019/12-2Q	2019/12(予想)
営業収益						
不動産開発・賃貸事業	47,972	73,928	21,149	65,599	22,415	83,949
その他事業	16,970	15,831	7,496	42,353	5,097	10,412
計	64,943	89,759	28,646	107,952	27,513	94,361

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/12	2017/12	2018/12-2Q	2018/12	2019/12-2Q	2019/12(予想)
営業利益						
不動産開発・賃貸事業	21,547	23,452	9,258	22,183	9,033	23,317
その他事業	2,843	3,170	1,854	9,063	1,175	108
全社費用	△ 2,024	△ 3,322	△ 910	△ 3,103	△ 1,493	△ 4,091
計	22,366	23,300	10,201	28,143	8,715	19,334

11. 三菱地所ヨーロッパ社 [Mitsubishi Estate Europe Limited]

事業内容 不動産業  
 設立年月日 2009年 11月 26日  
 持株比率 100.00%  
 業績推移

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/12	2017/12	2018/12-2Q	2018/12	2019/12-2Q	2019/12(予想)
営業収益	7,646	7,320	3,610	7,912	4,141	42,521
営業利益	4,352	2,895	1,999	4,320	2,544	18,314
経常利益	4,147	2,534	1,663	3,612	1,732	16,770
当期純利益	3,074	△4,511	1,237	2,910	1,320	16,163
総資産	133,853	145,608	142,779	156,852	163,411	189,120
自己資本	67,975	73,675	71,279	87,005	87,675	109,765

※ 三菱地所ヨーロッパ社は三菱地所ロンドン社を含むヨーロッパ地域のホールディング会社です。

PL (Average Rate)	147.57	144.49	149.62	147.41	143.09	145.00 円/ポンド
BS (Current Rate)	143.00	151.95	144.59	140.46	136.57	145.00 円/ポンド

業績コメント  
 ・2019年12月期2Qは、賃貸物件の稼働率上昇等により前年同期比増収増益。  
 ・2019年12月期は、物件売却収入の増により、前期比増収増益となる見込み。

12. 株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ [Royal Park Hotels and Resorts Company, Limited.]

事業内容 ホテル業

設立年月日 2000年 11月 1日

持株比率 100.00%

業績推移

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	24,474	24,096	12,222	25,388	12,735	27,870
営業利益	1,463	553	353	549	273	1,122
経常利益	1,458	503	349	505	274	1,104
当期純利益	1,212	324	375	432	193	709
総資産	11,589	11,950	11,215	12,327	11,163	13,036
自己資本	2,377	1,894	2,052	2,058	1,963	2,767

業績コメント

- ・2020年3月期2Qは、改装や新規ホテルの開業により増収であったが、単価の低下および業務委託費増等により利益水準は低下。
- ・2020年3月期は、新規ホテルの開業及び大型宴会需要の取込みにより、前期比増収増益を見込む。

13. 株式会社三菱地所設計 [Mitsubishi Jisho Sekkei Inc.]

事業内容 建築、土木の設計監理事業

設立年月日 2001年 3月 1日

持株比率 100.00%

業績推移

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	16,969	18,887	6,461	21,552	6,477	18,500
営業利益	1,740	2,894	33	3,474	△ 87	1,830
経常利益	1,776	2,875	51	3,496	△ 89	1,830
当期純利益	1,193	1,955	5	2,374	△ 84	1,251
総資産	25,646	24,826	22,871	25,859	22,170	25,557
自己資本	19,243	17,606	16,307	18,677	17,009	18,375

業績コメント

・2020年3月期2Qは、前年同期比で営業収益はほぼ横ばいとなったが、一般管理費の増加により減益となった。

・2020年3月期は、前期比減収減益を見込む。

その他

◇受注金額

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
受注金額	17,188	19,744	7,516	27,939	9,140	17,500

14. 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 [Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.]

事業内容 不動産の仲介、賃貸

設立年月日 1972年 12月 20日

持株比率 100.00%

業績推移

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
営業収益	24,243	25,584	13,033	27,524	12,613	28,505
営業利益	2,232	1,617	762	2,741	△ 420	2,500
経常利益	2,512	1,684	762	2,797	△ 430	2,492
当期純利益	1,753	885	464	1,838	△ 343	1,729
総資産	24,307	21,343	24,791	26,359	24,266	26,863
自己資本	15,492	11,497	11,374	12,743	11,174	13,247

業績コメント  
 ・2020年3月期2Qは、大型案件の取引件数減少により、前年同期比減収減益となった。  
 ・2020年3月期は、前期比増収減益の見込み。

その他

◇セグメント別内訳

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

営業収益	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
流通部門	9,214	9,614	4,424	9,871	3,389	9,739
賃貸部門等	15,028	15,970	8,609	17,652	9,224	18,766
計	24,243	25,584	13,033	27,524	12,613	28,505

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
流通部門	3,848	3,683	2,061	5,099	793	4,643
賃貸部門等	755	777	589	1,276	622	1,328
一般管理費等	△ 2,377	△ 2,843	△ 1,887	△ 3,635	△ 1,835	△ 3,469
計	2,226	1,617	762	2,741	△ 420	2,500

※セグメント別内訳(利益)は、一般管理費等を控除する前の数値を記載しています。

◇仲介取扱件数等推移

	2017/3	2018/3	2019/3-2Q	2019/3	2020/3-2Q	2020/3(予想)
件数	1,314 件	1,162 件	509 件	1,129 件	463 件	1,026 件
取扱高	308,884 百万円	234,366 百万円	153,371 百万円	307,369 百万円	94,096 百万円	313,668 百万円