

■ 2023/11/9



三菱地所株式会社

# *Fact Sheet 2024/3* 第2四半期

※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。

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

## 連結PL比較表（2024年3月期2Q実績／2023年3月期2Q実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/3 2Q実績	2023/3 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	372,181	333,109	39,072
住宅事業	121,270	120,633	636
海外事業	58,991	94,033	△ 35,042
投資マネジメント事業	13,951	29,480	△ 15,528
設計監理・不動産サービス事業	31,164	26,199	4,965
その他の事業	4,899	4,686	213
(消去)	△ 14,525	△ 13,578	△ 947
<b>営業収益</b>	<b>587,933</b>	<b>594,565</b>	<b>△ 6,631</b>
コマーシャル不動産事業	87,985	77,919	10,065
住宅事業	△ 985	3,339	△ 4,325
海外事業	18,019	60,786	△ 42,766
投資マネジメント事業	△ 2,386	14,608	△ 16,995
設計監理・不動産サービス事業	2,553	△ 382	2,936
その他の事業	△ 1,172	△ 1,048	△ 123
(消去または全社)	△ 13,699	△ 13,143	△ 556
<b>営業利益</b>	<b>90,314</b>	<b>142,078</b>	<b>△ 51,764</b>
営業外収益	8,631	7,762	868
(内、持分法投資利益)	320	289	30
営業外費用	23,721	19,307	4,413
<b>経常利益</b>	<b>75,224</b>	<b>130,534</b>	<b>△ 55,309</b>
特別利益	7,345	6,269	1,076
特別損失	-	13,617	△ 13,617
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>82,570</b>	<b>123,186</b>	<b>△ 40,615</b>
法人税等	35,952	31,528	4,423
<b>四半期純利益</b>	<b>46,617</b>	<b>91,657</b>	<b>△ 45,039</b>
非支配株主に帰属する四半期純利益	5,071	15,314	△ 10,243
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>41,546</b>	<b>76,342</b>	<b>△ 34,796</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■コマーシャル不動産事業 営業収益内訳（連結）*1	2024/3 2Q実績	2023/3 2Q実績	増減
不動産賃貸			
丸の内オフィスビル	129,536	125,848	3,688
東京オフィスビル（丸の内以外）	72,354	73,823	△ 1,468
オフィスビル（東京以外）	32,477	30,965	1,511
アウトレットモール	26,858	22,704	4,153
その他*2	18,648	18,166	481
不動産賃貸合計	279,874	271,508	8,366
物件売却	20,325	8,386	11,938
その他*3	71,982	53,214	18,767
内ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	19,918	11,721	8,196
合計	372,181	333,109	39,072

\*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。

\*2 単館型ショッピングセンター、物流施設など

\*3 建物運営管理、ホテル収益、非連結SPCからの配当（物件売却を含む）、レンタルオフィス事業収入（日本リージャス）など

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等	2024/3 2Q実績	2023/3 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	6,000	6,000	0
住宅事業	6,000	5,000	1,000
海外事業	8,000	47,000	△ 39,000
投資マネジメント事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
(消去または全社)	-	-	-
合計	20,000	58,000	△ 38,000

\*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(百万円未満切り捨て)

■特別利益内訳	2024/3 2Q実績	2023/3 2Q実績	増減
固定資産売却益	-	6,269	△ 6,269
投資有価証券売却益	7,345	-	7,345
<b>特別利益合計</b>	<b>7,345</b>	<b>6,269</b>	<b>1,076</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■特別損失内訳	2024/3 2Q実績	2023/3 2Q実績	増減
固定資産除却関連損	-	10,796	△ 10,796
投資有価証券評価損	-	2,821	△ 2,821
<b>特別損失合計</b>	<b>-</b>	<b>13,617</b>	<b>△ 13,617</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■事業利益	2024/3 2Q実績	2023/3 2Q実績	増減
事業利益	90,635	142,368	△ 51,733

\*事業利益：営業利益 + 持分法投資損益

連結PL比較表（2024年3月期今回予想／2023年3月期実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/3 今回予想	2023/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	843,000	777,424	65,576
住宅事業	381,000	346,419	34,581
海外事業	158,000	176,130	△ 18,130
投資マネジメント事業	36,000	35,878	122
設計監理・不動産サービス事業	67,000	60,774	6,226
その他の事業	11,000	11,801	△ 801
(消去)	△ 27,000	△ 30,602	3,602
<b>営業収益</b>	<b>1,469,000</b>	<b>1,377,827</b>	<b>91,173</b>
コマーシャル不動産事業	195,000	188,852	6,148
住宅事業	36,000	35,037	963
海外事業	54,000	89,400	△ 35,400
投資マネジメント事業	5,000	8,054	△ 3,054
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
<b>営業利益</b>	<b>264,000</b>	<b>296,702</b>	<b>△ 32,702</b>
営業外収益	11,000	14,361	△ 3,361
(内、持分法投資利益)	300	260	40
営業外費用	43,000	39,244	3,756
<b>経常利益</b>	<b>232,000</b>	<b>271,819</b>	<b>△ 39,819</b>
特別利益	31,000	12,224	18,776
特別損失	5,000	31,141	△ 26,141
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>258,000</b>	<b>252,902</b>	<b>5,098</b>
法人税等	79,000	70,634	8,366
<b>当期純利益</b>	<b>179,000</b>	<b>182,268</b>	<b>△ 3,268</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	13,000	16,924	△ 3,924
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>166,000</b>	<b>165,343</b>	<b>657</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■コマーシャル不動産事業 営業収益内訳（連結）*1	2024/3 今回予想	2023/3 実績	増減
不動産賃貸			
丸の内オフィスビル	254,000	253,525	475
東京オフィスビル（丸の内以外）	148,000	145,827	2,173
オフィスビル（東京以外）	63,000	61,914	1,086
アウトレットモール	57,000	51,052	5,948
その他*2	40,000	36,634	3,366
不動産賃貸合計	562,000	548,954	13,046
物件売却	134,000	105,228	28,772
その他*3	147,000	123,240	23,760
合計	843,000	777,424	65,576

\*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。

\*2 単館型ショッピングセンター、物流施設など

\*3 建物運営管理、ホテル収益、非連結SPCからの配当（物件売却を含む）、レンタルオフィス事業収入（日本リージャス）など

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等	2024/3 今回予想	2023/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	47,000	42,000	5,000
住宅事業	19,000	24,000	△ 5,000
海外事業	30,000	61,000	△ 31,000
投資マネジメント事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
(消去または全社)	-	-	-
合計	96,000	127,000	△ 31,000

\*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(百万円未満切り捨て)

■特別利益内訳	2024/3 今回予想	2023/3 実績	増減
固定資産売却益		8,921	
投資有価証券売却益		3,303	
<b>特別利益合計</b>	<b>31,000</b>	<b>12,224</b>	<b>18,776</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■特別損失内訳	2024/3 今回予想	2023/3 実績	増減
固定資産除却関連損		17,741	
関係会社株式評価損		2,599	
減損損失		3,535	
エクイティ出資評価損		7,264	
<b>特別損失合計</b>	<b>5,000</b>	<b>31,141</b>	<b>△ 26,141</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■事業利益	2024/3 今回予想	2023/3 実績	増減
事業利益	264,300	296,962	△ 32,662

\*事業利益：営業利益 + 持分法投資損益

連結PL進捗表（2024年3月期2Q実績／2024年3月期今回予想）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/3 2Q実績	2024/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	372,181	843,000	44.1%
住宅事業	121,270	381,000	31.8%
海外事業	58,991	158,000	37.3%
投資マネジメント事業	13,951	36,000	38.8%
設計監理・不動産サービス事業	31,164	67,000	46.5%
その他の事業	4,899	11,000	44.5%
（消去）	△ 14,525	△ 27,000	53.8%
<b>営業収益</b>	<b>587,933</b>	<b>1,469,000</b>	<b>40.0%</b>
コマーシャル不動産事業	87,985	195,000	45.1%
住宅事業	△ 985	36,000	△2.7%
海外事業	18,019	54,000	33.4%
投資マネジメント事業	△ 2,386	5,000	△47.7%
設計監理・不動産サービス事業	2,553	5,000	51.1%
その他の事業	△ 1,172	△ 1,000	117.2%
（消去または全社）	△ 13,699	△ 30,000	45.7%
<b>営業利益</b>	<b>90,314</b>	<b>264,000</b>	<b>34.2%</b>
営業外収益	8,631	11,000	78.5%
（内、持分法投資利益）	320	300	106.7%
営業外費用	23,721	43,000	55.2%
<b>経常利益</b>	<b>75,224</b>	<b>232,000</b>	<b>32.4%</b>
特別利益	7,345	31,000	23.7%
特別損失	-	5,000	0.0%
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>82,570</b>	<b>258,000</b>	<b>32.0%</b>
法人税等	35,952	79,000	45.5%
<b>当期純利益</b>	<b>46,617</b>	<b>179,000</b>	<b>26.0%</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	5,071	13,000	39.0%
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>41,546</b>	<b>166,000</b>	<b>25.0%</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■コマーシャル不動産事業 営業収益内訳（連結）*1	2024/3 2Q実績	2024/3 今回予想	進捗率
不動産賃貸			
丸の内オフィスビル	129,536	254,000	51.0%
東京オフィスビル（丸の内以外）	72,354	148,000	48.9%
オフィスビル（東京以外）	32,477	63,000	51.6%
アウトレットモール	26,858	57,000	47.1%
その他*2	18,648	40,000	46.6%
不動産賃貸合計	279,874	562,000	49.8%
物件売却	20,325	134,000	15.2%
その他*3	71,982	147,000	49.0%
合計	372,181	843,000	44.1%

\*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。

\*2 単館型ショッピングセンター、物流施設など

\*3 建物運営管理、ホテル収益、非連結SPCからの配当（物件売却を含む）、レンタルオフィス事業収入（日本リージャス）など

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等	2024/3 2Q実績	2024/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	6,000	47,000	12.8%
住宅事業	6,000	19,000	31.6%
海外事業	8,000	30,000	26.7%
投資マネジメント事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
（消去または全社）	-	-	-
合計	20,000	96,000	20.8%

\*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(百万円未満切り捨て)

■特別利益内訳	2024/3 2Q実績	2024/3 今回予想	進捗率
投資有価証券売却益	7,345		
<b>特別利益合計</b>	<b>7,345</b>	<b>31,000</b>	<b>23.7%</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■特別損失内訳	2024/3 2Q実績	2024/3 今回予想	進捗率
特別損失合計	-	5,000	0.0%

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■事業利益	2024/3 2Q実績	2024/3 今回予想	進捗率
事業利益	90,635	264,300	34.3%

\*事業利益：営業利益 + 持分法投資損益

## 連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2023/9末	2023/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	355,919	225,011	130,908
2. 受取手形、営業未収入金及び契約資産	60,488	69,987	△ 9,498
3. 有価証券	3,931	3,578	353
4. 販売用不動産	43,352	65,252	△ 21,900
5. 仕掛販売用不動産	480,089	420,956	59,132
6. 開発用不動産	719	719	-
7. 未成工事支出金	7,656	5,201	2,454
8. その他の棚卸資産	1,537	1,413	123
9. エクイティ出資	836,318	716,416	119,901
10. その他の流動資産	93,127	108,723	△ 15,596
11. 貸倒引当金	△ 939	△ 659	△ 279
流動資産合計	1,882,201	1,616,602	265,598
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	1,353,257	1,222,991	130,265
(2) 機械装置及び運搬具	26,807	27,909	△ 1,101
(3) 土地	2,361,752	2,335,460	26,291
(4) 信託土地	575,529	575,648	△ 118
(5) 建設仮勘定	222,298	228,955	△ 6,656
(6) その他の有形固定資産	30,798	25,249	5,548
有形固定資産合計	4,570,443	4,416,214	154,229
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	81,388	81,745	△ 357
(2) その他の無形固定資産	28,767	29,441	△ 674
無形固定資産合計	110,156	111,187	△ 1,031
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	379,893	306,352	73,540
(2) 長期貸付金	4,638	2,559	2,078
(3) 敷金及び保証金	146,391	144,070	2,320
(4) 退職給付に係る資産	64,439	62,528	1,910
(5) 繰延税金資産	27,402	25,943	1,458
(6) その他の投資	188,322	187,095	1,226
(7) 貸倒引当金	△ 611	△ 596	△ 15
投資その他の資産合計	810,475	727,954	82,520
固定資産合計	5,491,075	5,255,356	235,718
資産合計	7,373,276	6,871,959	501,317

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2023/9末	2023/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	53,609	66,407	△ 12,798
2. 短期借入金	289,128	194,881	94,247
3. 1年内返済予定の長期借入金	76,286	210,087	△ 133,801
4. コマーシャルペーパー	200,000	-	200,000
5. 1年内償還予定の社債	37,249	26,635	10,614
6. 未払法人税等	18,573	23,574	△ 5,000
7. その他の流動負債	273,806	333,752	△ 59,946
流動負債合計	948,652	855,337	93,315
II. 固定負債			
1. 社債	850,584	820,584	30,000
2. 長期借入金	1,755,904	1,618,019	137,885
3. 受入敷金保証金	450,473	448,442	2,030
4. 繰延税金負債	318,307	288,861	29,445
5. 再評価に係る繰延税金負債	264,082	264,082	-
6. 退職給付に係る負債	28,003	27,644	358
7. 役員退職慰労引当金	416	478	△ 62
8. 環境対策引当金	110	582	△ 472
9. 負ののれん	61,491	60,413	1,077
10. その他の固定負債	209,052	107,568	101,483
固定負債合計	3,938,425	3,636,680	301,745
負債合計	4,887,078	4,492,017	395,060
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	142,414	142,414	-
2. 資本剰余金	159,049	157,914	1,135
3. 利益剰余金	1,164,335	1,147,425	16,910
4. 自己株式	△ 88,392	△ 48,454	△ 39,937
株主資本合計	1,377,407	1,399,299	△ 21,891
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	185,466	138,552	46,913
2. 繰延ヘッジ損益	2,015	2,106	△ 91
3. 土地再評価差額金	526,417	526,417	-
4. 為替換算調整勘定	155,641	77,489	78,152
5. 退職給付に係る調整累計額	12,058	13,695	△ 1,637
その他の包括利益累計額合計	881,598	758,261	123,336
III. 新株予約権	168	193	△ 24
IV. 非支配株主持分	227,023	222,187	4,835
純資産合計	2,486,198	2,379,941	106,256
負債・純資産合計	7,373,276	6,871,959	501,317

## 連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2023/9末	2023/3末	増減
<b>棚卸資産</b>			
国内分譲マンション	386,736	344,572	42,164
海外	20,506	27,611	△ 7,105
米国	9,192	17,697	△ 8,505
欧州	-	-	-
アジア	11,313	9,913	1,400
その他	126,112	121,361	4,751
棚卸資産合計	533,354	493,544	39,810
<b>エクイティ出資</b>			
国内（オフィスビル）	75,175	56,810	18,365
国内（その他）	84,012	80,975	3,037
海外	677,130	578,630	98,500
米国	332,473	298,349	34,124
欧州	48,565	42,957	5,608
アジア	296,091	237,323	58,768
エクイティ出資合計	836,318	716,416	119,901
<b>有形固定資産</b>			
オフィスビル	3,121,439	3,128,790	△ 7,351
アウトレットモール	136,773	137,313	△ 540
物流施設	149,617	106,355	43,262
商業施設（アウトレットモール以外）	143,986	143,054	932
賃貸住宅	163,089	146,896	16,193
海外	588,030	493,339	94,691
米国	312,857	262,495	50,362
欧州	256,431	215,741	40,690
アジア	18,741	15,103	3,638
その他	267,509	260,467	7,042
有形固定資産合計	4,570,443	4,416,214	154,229

## 連結CF比較表

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	①2023/3-2Q	②2024/3-2Q	増減(②-①)
税金等調整前四半期/当期純利益	123,186	82,570	△ 40,615
特別損益等調整	4,384	△ 4,725	△ 9,110
減価償却費	46,084	47,229	1,145
棚卸資産の増減	△ 133,010	△ 12,710	120,299
エクイティ出資の増減	24,928	△ 53,544	△ 78,472
その他	△ 18,292	54,944	73,236
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 35,288	△ 37,624	△ 2,335
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,993	76,139	64,146
投資有価証券の売却による収入	845	11,581	10,736
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	7,561	31	△ 7,529
設備投資	△ 146,612	△ 175,157	△ 28,544
その他	△ 6,669	△ 10,343	△ 3,673
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 144,875	△ 173,887	△ 29,011
新規調達	142,127	210,642	68,514
返済	△ 107,308	△ 190,185	△ 82,876
配当金の支払い	△ 35,404	△ 33,478	1,925
自己株式の取得及び処分	△ 9	△ 40,476	△ 40,467
その他	165,291	271,311	106,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	164,697	217,813	53,116
現金及び現金同等物の期末残高	277,126	356,854	79,727
フリーキャッシュ・フロー	△ 132,882	△ 97,747	35,134

	③2023/3	④2024/3(予想)	増減(④-③)
	252,902	258,000	5,098
	13,756	△ 29,000	△ 42,756
	93,459	96,000	2,541
	7,462	151,000	143,538
	△ 5,399	△ 92,000	△ 86,601
	△ 27,960	23,000	50,960
	△ 64,305	△ 79,000	△ 14,695
	269,914	328,000	58,086
	7,717		
	17,047		
	△ 286,523	△ 424,000	△ 137,477
	△ 50,288	106,000	156,288
	△ 312,046	△ 318,000	△ 5,954
	309,326	327,000	17,674
	△ 175,040	△ 270,000	△ 94,960
	△ 70,426	△ 68,000	2,426
	△ 45,822	△ 54,000	△ 8,178
	12,420	23,000	10,580
	30,457	△ 42,000	△ 72,457
	225,772	190,000	△ 35,772
	△ 42,132	10,000	52,132

## 主な財務データ

		2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q	2024/3(予想)
PL	営業収益	1,207,594 百万円	1,349,489 百万円	594,565 百万円	1,377,827 百万円	587,933 百万円	1,469,000 百万円
	営業利益	224,394 百万円	278,977 百万円	142,078 百万円	296,702 百万円	90,314 百万円	264,000 百万円
	経常利益	210,965 百万円	253,710 百万円	130,534 百万円	271,819 百万円	75,224 百万円	232,000 百万円
	親会社株主に帰属する四半期/当期純利益	135,655 百万円	155,171 百万円	76,342 百万円	165,343 百万円	41,546 百万円	166,000 百万円
BS	総資産	6,072,519 百万円	6,493,917 百万円	6,903,947 百万円	6,871,959 百万円	7,373,276 百万円	7,000,000 百万円
	棚卸資産	364,834 百万円	347,388 百万円	509,728 百万円	493,544 百万円	533,354 百万円	-
	有形無形固定資産	4,280,988 百万円	4,454,082 百万円	4,576,019 百万円	4,527,401 百万円	4,680,599 百万円	-
	有利子負債	2,526,142 百万円	2,738,632 百万円	2,986,764 百万円	2,871,677 百万円	3,210,703 百万円	2,940,000 百万円
	ネット有利子負債 (有利子負債 - 現金及び現金同等物)	2,353,835 百万円	2,504,387 百万円	2,709,637 百万円	2,645,905 百万円	2,853,848 百万円	2,750,000 百万円
	平均金利 (支払利息/期中平均有利子負債)	0.87 %	0.79 %	0.79 %	0.89 %	1.08 %	1.10 %
	自己資本 (純資産-新株予約権-非支配株主持分)	1,851,899 百万円	2,003,225 百万円	2,151,056 百万円	2,157,561 百万円	2,259,006 百万円	2,180,000 百万円
CF	営業活動によるCF	207,414 百万円	280,090 百万円	11,993 百万円	269,914 百万円	76,139 百万円	328,000 百万円
	内、減価償却費	89,107 百万円	91,581 百万円	46,084 百万円	93,459 百万円	47,229 百万円	96,000 百万円
	投資活動によるCF	△ 297,303 百万円	△ 313,778 百万円	△ 144,875 百万円	△ 312,046 百万円	△ 173,887 百万円	△ 318,000 百万円
	内、設備投資	△ 319,841 百万円	△ 329,115 百万円	△ 146,612 百万円	△ 286,523 百万円	△ 175,157 百万円	△ 424,000 百万円
	財務活動によるCF	50,425 百万円	90,973 百万円	164,697 百万円	30,457 百万円	217,813 百万円	△ 42,000 百万円
	フリーCF	△ 89,889 百万円	△ 33,687 百万円	△ 132,882 百万円	△ 42,132 百万円	△ 97,747 百万円	10,000 百万円
指標	事業利益 (営業利益 + 持分法投資損益)	224,701 百万円	279,310 百万円	142,368 百万円	296,962 百万円	90,635 百万円	264,300 百万円
	EBITDA*1	331,821 百万円*2	381,434 百万円	194,350 百万円	402,221 百万円	145,000 百万円	374,500 百万円
	ROA (事業利益/総資産 (期首期末平均))	3.8 %	4.4 %	- %	4.4 %	- %	3.8 %
	ROE	7.6 %	8.1 %	- %	7.9 %	- %	7.7 %
	EPS	101.34 円	116.45 円	57.71 円	125.54 円	32.34 円	130.08 円
	ネット有利子負債/EBITDA倍率	7.1 倍	6.6 倍	- 倍	6.6 倍	- 倍	7.3 倍
	ハイブリッド考慮後*3	6.6 倍	6.2 倍	- 倍	6.2 倍	- 倍	6.9 倍
	D/Eレシオ (有利子負債/自己資本)	1.36	1.37	1.39	1.33	1.42	1.35
ハイブリッド考慮後*3	1.18	1.19	1.23	1.17	1.28	1.19	
その他	支払利息	21,623 百万円	20,742 百万円	11,298 百万円	25,001 百万円	16,421 百万円	32,000 百万円
	インタレストカバレッジレシオ (ICR) *4	11.2 倍	13.9 倍	13.0 倍	12.2 倍	5.8 倍	8.5 倍
	一株あたりの配当	31 円	36 円	19 円	38 円	20 円	40 円
	配当性向	30.6 %	30.9 %	- %	30.3 %	- %	30.8 %
	賃貸等不動産時価	8,361,217 百万円	8,840,420 百万円	- 百万円	8,964,491 百万円	- 百万円	-
	賃貸等不動産含み益	4,250,222 百万円	4,573,290 百万円	- 百万円	4,633,863 百万円	- 百万円	-
	期中平均為替レート (円/ドル) /PL	106.77 円/ドル	109.91 円/ドル	123.15 円/ドル	131.63 円/ドル	135.00 円/ドル	136.00 円/ドル
	期中平均為替レート (円/ポンド) /PL	137.01 円/ポンド	151.18 円/ポンド	159.58 円/ポンド	162.00 円/ポンド	166.64 円/ポンド	170.00 円/ポンド
	期末為替レート (円/ドル) /BS	103.50 円/ドル	115.02 円/ドル	136.68 円/ドル	132.70 円/ドル	144.99 円/ドル	136.00 円/ドル
	期末為替レート (円/ポンド) /BS	139.82 円/ポンド	155.24 円/ポンド	165.71 円/ポンド	160.00 円/ポンド	182.95 円/ポンド	170.00 円/ポンド

\*1 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

\*2 2021/3の減価償却費は、減価償却費総額から新型コロナウイルス感染症対応による損失(特別損失)に含まれる減価償却費1,976百万円を差し引いて計算しております。

\*3 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です。

\*4 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 + コマーシャルペーパー利息)

## セグメント別データ

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

		2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q	2024/3(予想)
営業収益	コマーシャル不動産事業	672,441	760,658	333,109	777,424	372,181	843,000
	住宅事業	362,755	380,959	120,633	346,419	121,270	381,000
	海外事業	114,457	121,234	94,033	176,130	58,991	158,000
	投資マネジメント事業	22,199	46,702	29,480	35,878	13,951	36,000
	設計監理・不動産サービス事業	56,064	57,780	26,199	60,774	31,164	67,000
	その他の事業	9,055	10,134	4,686	11,801	4,899	11,000
	全社・消去	△ 29,378	△ 27,979	△ 13,578	△ 30,602	△ 14,525	△ 27,000
	合計	1,207,594	1,349,489	594,565	1,377,827	587,933	1,469,000
営業利益	コマーシャル不動産事業	180,775	189,909	77,919	188,852	87,985	195,000
	住宅事業	24,068	30,173	3,339	35,037	△ 985	36,000
	海外事業	37,932	55,816	60,786	89,400	18,019	54,000
	投資マネジメント事業	5,966	26,537	14,608	8,054	△ 2,386	5,000
	設計監理・不動産サービス事業	959	2,802	△ 382	4,176	2,553	5,000
	その他の事業	△ 1,089	△ 1,683	△ 1,048	△ 2,121	△ 1,172	△ 1,000
	全社・消去	△ 24,219	△ 24,578	△ 13,143	△ 26,696	△ 13,699	△ 30,000
	合計	224,394	278,977	142,078	296,702	90,314	264,000
事業利益*	コマーシャル不動産事業	181,084	190,211	78,195	189,089	88,306	195,300
	住宅事業	24,066	30,204	3,353	35,059	△ 985	36,000
	海外事業	37,932	55,816	60,786	89,400	18,019	54,000
	投資マネジメント事業	5,966	26,537	14,608	8,054	△ 2,386	5,000
	設計監理・不動産サービス事業	959	2,802	△ 382	4,176	2,553	5,000
	その他の事業	△ 1,089	△ 1,683	△ 1,048	△ 2,121	△ 1,172	△ 1,000
	全社・消去	△ 24,219	△ 24,578	△ 13,143	△ 26,696	△ 13,699	△ 30,000
	合計	224,701	279,310	142,368	296,962	90,635	264,300
減価 償却費	コマーシャル不動産事業	71,713	73,315	35,855	72,181	36,660	-
	住宅事業	4,120	4,570	2,392	4,993	2,759	-
	海外事業	8,599	8,460	4,990	10,410	4,787	-
	投資マネジメント事業	1,359	1,681	914	1,837	896	-
	設計監理・不動産サービス事業	909	894	482	981	432	-
	その他の事業	130	147	65	147	76	-
	全社・消去	2,274	2,510	1,384	2,907	1,617	-
	合計	89,107	91,581	46,084	93,459	47,229	96,000
のれん 償却費	コマーシャル不動産事業	75	75	37	75	979	-
	住宅事業	358	358	179	358	179	-
	海外事業	64	67	1	217	1	-
	投資マネジメント事業	2,146	1,665	1,082	2,140	486	-
	設計監理・不動産サービス事業	377	377	188	377	188	-
	その他の事業	-	-	-	-	-	-
	全社・消去	-	-	-	-	-	-
	合計	3,022	2,544	1,489	3,170	1,835	5,800
設備投資	コマーシャル不動産事業	193,938	167,689	87,727	134,406	91,716	-
	住宅事業	72,629	51,998	25,334	57,943	32,529	-
	海外事業	47,713	113,403	32,918	93,953	49,493	-
	投資マネジメント事業	54	938	18	334	206	-
	設計監理・不動産サービス事業	454	653	156	332	129	-
	その他の事業	321	51	156	794	116	-
	全社・消去	4,729	△ 5,620	299	△ 1,241	964	-
	合計	319,841	329,115	146,612	286,523	175,157	424,000
総資産	コマーシャル不動産事業	4,167,287	4,273,287	4,298,213	4,434,331	4,466,131	-
	住宅事業	673,344	666,928	818,032	834,751	880,681	-
	海外事業	929,869	1,130,973	1,347,629	1,270,849	1,542,962	-
	投資マネジメント事業	77,586	108,984	137,970	112,590	115,975	-
	設計監理・不動産サービス事業	56,067	57,759	54,551	61,225	58,278	-
	その他の事業	25,367	25,352	27,102	27,599	14,881	-
	全社・消去	142,995	230,630	220,446	130,610	294,365	-
	合計	6,072,519	6,493,917	6,903,947	6,871,959	7,373,276	7,000,000

\* 事業利益：営業利益+持分法投資損益

## 三菱地所グループ会社の個別データ

三菱地所					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
営業収益	542,646 百万円	567,286 百万円	245,751 百万円	523,275 百万円	289,357 百万円
営業利益	138,571 百万円	120,792 百万円	43,120 百万円	94,201 百万円	70,809 百万円
経常利益	158,345 百万円	128,934 百万円	62,233 百万円	107,856 百万円	94,855 百万円
当期純利益	110,616 百万円	93,612 百万円	47,468 百万円	67,408 百万円	81,118 百万円
総資産	4,936,321 百万円	5,079,089 百万円	5,311,798 百万円	5,326,049 百万円	5,702,145 百万円
減価償却費	51,455 百万円	53,442 百万円	26,607 百万円	53,460 百万円	27,089 百万円
三菱地所プロパティマネジメント*					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	83,247 百万円	95,773 百万円	48,087 百万円	105,060 百万円	49,516 百万円
営業利益	5,757 百万円	5,570 百万円	2,093 百万円	6,167 百万円	2,334 百万円
経常利益	5,757 百万円	5,528 百万円	2,102 百万円	6,144 百万円	2,311 百万円
当期純利益	3,978 百万円	3,781 百万円	1,432 百万円	4,207 百万円	1,729 百万円
総資産	82,448 百万円	95,086 百万円	92,014 百万円	103,521 百万円	95,419 百万円
減価償却費	209 百万円	224 百万円	108 百万円	325 百万円	144 百万円
管理棟数	197 棟	218 棟	219 棟	214 棟	212 棟
管理面積	8,963,474 m <sup>2</sup>	10,053,028 m <sup>2</sup>	9,693,670 m <sup>2</sup>	9,429,319 m <sup>2</sup>	9,539,962 m <sup>2</sup>
丸の内熱供給					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %
営業収益	15,694 百万円	16,836 百万円	9,955 百万円	19,262 百万円	10,231 百万円
営業利益	1,771 百万円	1,340 百万円	1,612 百万円	1,781 百万円	1,856 百万円
経常利益	1,615 百万円	1,204 百万円	1,574 百万円	1,723 百万円	1,777 百万円
当期純利益	995 百万円	989 百万円	996 百万円	1,095 百万円	1,228 百万円
総資産	41,923 百万円	40,541 百万円	40,606 百万円	39,242 百万円	39,244 百万円
減価償却費	3,594 百万円	3,750 百万円	1,767 百万円	3,564 百万円	1,642 百万円
サンシャインシティ					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	63.20 %	63.20 %	63.20 %	63.20 %	63.20 %
営業収益	24,079 百万円	24,809 百万円	13,553 百万円	27,132 百万円	15,719 百万円
営業利益	5,194 百万円	4,492 百万円	2,970 百万円	5,701 百万円	4,587 百万円
経常利益	4,344 百万円	3,637 百万円	2,922 百万円	4,571 百万円	4,664 百万円
当期純利益	2,085 百万円	2,544 百万円	2,022 百万円	3,159 百万円	3,231 百万円
総資産	104,830 百万円	106,322 百万円	105,423 百万円	108,631 百万円	109,616 百万円
減価償却費	5,732 百万円	5,760 百万円	2,798 百万円	5,641 百万円	2,807 百万円
三菱地所・サイモン					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %
営業収益	40,030 百万円	44,177 百万円	22,717 百万円	51,069 百万円	26,862 百万円
営業利益	14,619 百万円	16,789 百万円	8,540 百万円	19,257 百万円	10,899 百万円
経常利益	14,942 百万円	17,155 百万円	8,581 百万円	19,646 百万円	10,914 百万円
当期純利益	9,477 百万円	11,870 百万円	5,914 百万円	13,575 百万円	7,524 百万円
総資産	121,724 百万円	124,609 百万円	126,021 百万円	137,393 百万円	131,933 百万円
減価償却費	6,126 百万円	6,188 百万円	2,981 百万円	6,558 百万円	3,464 百万円
店舗面積	345,500 m <sup>2</sup>	345,500 m <sup>2</sup>	345,600 m <sup>2</sup>	373,100 m <sup>2</sup>	373,000 m <sup>2</sup>

\*2021年4月1日付の三菱地所プロパティマネジメントと三菱地所リテールマネジメントの統合に伴い、2022年3月期以降は合併後の新会社数値を掲載しています。

東京流通センター					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	60.03 %	60.42 %	60.42 %	60.47 %	60.47 %
営業収益	9,245 百万円	7,811 百万円	4,104 百万円	8,350 百万円	4,183 百万円
営業利益	1,997 百万円	1,770 百万円	996 百万円	1,958 百万円	817 百万円
経常利益	1,711 百万円	1,653 百万円	902 百万円	1,765 百万円	683 百万円
当期純利益	1,224 百万円	△ 810 百万円	633 百万円	1,237 百万円	491 百万円
総資産	63,777 百万円	60,117 百万円	59,751 百万円	60,005 百万円	85,870 百万円
減価償却費	2,576 百万円	1,930 百万円	881 百万円	1,765 百万円	961 百万円
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ*					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	9,775 百万円	14,464 百万円	12,852 百万円	31,857 百万円	20,733 百万円
営業利益	△ 7,343 百万円	△ 6,700 百万円	△ 1,417 百万円	△ 688 百万円	619 百万円
経常利益	△ 6,915 百万円	△ 5,822 百万円	△ 1,136 百万円	△ 324 百万円	629 百万円
当期純利益	67 百万円	302 百万円	△ 1,136 百万円	△ 337 百万円	513 百万円
総資産	13,722 百万円	14,799 百万円	15,625 百万円	15,640 百万円	17,626 百万円
減価償却費	1,157 百万円	1,169 百万円	581 百万円	1,224 百万円	641 百万円
三菱地所レジデンス					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	251,093 百万円	264,647 百万円	65,060 百万円	221,100 百万円	65,057 百万円
営業利益	23,702 百万円	32,635 百万円	4,186 百万円	34,479 百万円	1,286 百万円
経常利益	22,146 百万円	30,825 百万円	3,186 百万円	32,418 百万円	235 百万円
当期純利益	14,750 百万円	20,364 百万円	2,261 百万円	21,860 百万円	290 百万円
総資産	671,252 百万円	645,722 百万円	796,192 百万円	799,710 百万円	851,937 百万円
減価償却費	2,488 百万円	2,998 百万円	1,516 百万円	3,205 百万円	1,888 百万円
三菱地所ホーム					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	28,200 百万円	33,493 百万円	13,965 百万円	33,661 百万円	13,344 百万円
営業利益	318 百万円	210 百万円	△ 698 百万円	△ 707 百万円	△ 864 百万円
経常利益	324 百万円	213 百万円	△ 695 百万円	△ 768 百万円	△ 864 百万円
当期純利益	287 百万円	187 百万円	△ 710 百万円	△ 854 百万円	△ 884 百万円
総資産	13,092 百万円	11,016 百万円	8,904 百万円	10,660 百万円	8,383 百万円
減価償却費	400 百万円	354 百万円	185 百万円	391 百万円	170 百万円
三菱地所コミュニティ					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %
営業収益	55,663 百万円	57,342 百万円	27,257 百万円	58,354 百万円	28,162 百万円
営業利益	3,629 百万円	3,713 百万円	1,366 百万円	3,945 百万円	1,386 百万円
経常利益	3,690 百万円	3,790 百万円	1,414 百万円	4,032 百万円	1,426 百万円
当期純利益	2,477 百万円	2,476 百万円	928 百万円	2,639 百万円	915 百万円
総資産	21,908 百万円	22,901 百万円	21,544 百万円	24,453 百万円	23,322 百万円
減価償却費	394 百万円	371 百万円	167 百万円	332 百万円	177 百万円
マンション管理戸数	350,682 戸	345,327 戸	342,947 戸	344,867 戸	345,488 戸

\*2022年4月1日付の(株)ロイヤルパークホテル運営事業承継に伴い、2023年3月期以降は承継後の新会社数値を掲載しております。

メックグループインターナショナル社*					
	2020/12	2021/12	2022/12-2Q	2022/12	2023/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	89,222 百万円	127,440 百万円	71,690 百万円	142,972 百万円	57,169 百万円
営業利益	30,877 百万円	61,692 百万円	36,259 百万円	58,658 百万円	14,593 百万円
経常利益	26,353 百万円	59,625 百万円	34,894 百万円	54,820 百万円	11,908 百万円
当期純利益	17,077 百万円	25,636 百万円	14,537 百万円	33,606 百万円	7,653 百万円
総資産	468,786 百万円	592,915 百万円	737,540 百万円	720,529 百万円	819,759 百万円
減価償却費	5,744 百万円	6,535 百万円	4,053 百万円	8,506 百万円	4,033 百万円
三菱地所ヨーロッパ社					
	2020/12	2021/12	2022/12-2Q	2022/12	2023/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	22,785 百万円	4,028 百万円	41,297 百万円	47,851 百万円	3,485 百万円
営業利益	4,709 百万円	786 百万円	39,699 百万円	41,786 百万円	757 百万円
経常利益	4,342 百万円	△ 6,340 百万円	38,396 百万円	38,560 百万円	△ 2,552 百万円
当期純利益	2,736 百万円	△ 2,824 百万円	33,543 百万円	31,931 百万円	△ 2,152 百万円
総資産	192,419 百万円	255,840 百万円	286,943 百万円	282,571 百万円	337,569 百万円
減価償却費	1,846 百万円	1,374 百万円	711 百万円	1,627 百万円	1,134 百万円
三菱地所アジア社					
	2020/12	2021/12	2022/12-2Q	2022/12	2023/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	3,042 百万円	2,824 百万円	1,113 百万円	3,224 百万円	1,566 百万円
営業利益	1,322 百万円	200 百万円	△ 889 百万円	△ 1,201 百万円	△ 1,439 百万円
経常利益	1,809 百万円	347 百万円	△ 753 百万円	△ 1,035 百万円	△ 1,444 百万円
当期純利益	1,788 百万円	59 百万円	△ 633 百万円	△ 837 百万円	△ 1,367 百万円
総資産	38,750 百万円	43,105 百万円	50,097 百万円	56,847 百万円	82,277 百万円
減価償却費	128 百万円	299 百万円	120 百万円	377 百万円	131 百万円
三菱地所設計					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	20,034 百万円	19,922 百万円	8,031 百万円	20,350 百万円	8,808 百万円
営業利益	3,052 百万円	2,816 百万円	337 百万円	2,640 百万円	702 百万円
経常利益	3,073 百万円	2,844 百万円	357 百万円	2,683 百万円	711 百万円
当期純利益	2,110 百万円	1,945 百万円	224 百万円	1,927 百万円	464 百万円
総資産	27,106 百万円	27,273 百万円	25,602 百万円	28,478 百万円	27,327 百万円
減価償却費	329 百万円	326 百万円	159 百万円	324 百万円	100 百万円
三菱地所リアルエステートサービス					
	2021/3	2022/3	2023/3-2Q	2023/3	2024/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	22,662 百万円	24,820 百万円	11,940 百万円	26,842 百万円	14,733 百万円
営業利益	202 百万円	1,554 百万円	△ 54 百万円	2,675 百万円	2,211 百万円
経常利益	216 百万円	1,672 百万円	△ 61 百万円	2,763 百万円	2,215 百万円
当期純利益	21 百万円	1,104 百万円	△ 73 百万円	1,889 百万円	1,543 百万円
総資産	23,847 百万円	24,977 百万円	24,092 百万円	26,968 百万円	25,426 百万円
減価償却費	362 百万円	348 百万円	183 百万円	367 百万円	166 百万円
仲介取扱高	260,240 百万円	273,926 百万円	99,041 百万円	355,950 百万円	152,370 百万円
仲介取扱件数	932 件	1,118 件	540 件	1,197 件	609 件
駐車場管理台数	56,596 台	58,418 台	59,553 台	61,004 台	62,611 台

\* 2020年1月1日付でロックフェラーグループ社から商号変更しております。