

■ 2026/2/9



三菱地所株式会社

Fact Sheet 2026/3 第3四半期

※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IR室
TEL: 03-3287-5200
FAX: 03-3212-3757
<https://www.mec.co.jp/ir/>

連結P L比較表（2026年3月期3Q実績／2025年3月期3Q実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026/3 3Q実績	2025/3 3Q実績	増減
コマーシャル不動産事業*	475,606	346,716	128,889
丸の内事業*	297,451	291,495	5,956
住宅事業	294,263	263,266	30,997
海外事業	101,481	103,916	△ 2,434
投資マネジメント事業	24,009	28,632	△ 4,623
設計監理・不動産サービス事業	58,081	54,196	3,884
その他の事業	9,633	8,035	1,598
（消去）	△ 50,454	△ 48,339	△ 2,114
営業収益	1,210,073	1,047,919	162,153
コマーシャル不動産事業*	104,123	72,610	31,513
丸の内事業*	73,344	74,348	△ 1,004
住宅事業	33,828	20,559	13,268
海外事業	31,598	31,471	127
投資マネジメント事業	△ 446	9,045	△ 9,492
設計監理・不動産サービス事業	7,290	5,457	1,832
その他の事業	△ 1,783	△ 1,814	30
（消去または全社）	△ 20,580	△ 17,200	△ 3,379
営業利益	227,374	194,478	32,896
営業外収益	15,387	15,185	201
（内、持分法投資利益）	352	433	△ 81
営業外費用	52,793	42,854	9,939
経常利益	189,967	166,809	23,157
特別利益	65,284	35,145	30,139
特別損失	12,276	15,437	△ 3,160
税金等調整前四半期純利益	242,975	186,517	56,458
法人税等	77,619	64,581	13,037
四半期純利益	165,356	121,935	43,420
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,824	16,143	△ 7,319
親会社株主に帰属する四半期純利益	156,532	105,791	50,740

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 特別利益内訳	2026/3 3Q実績	2025/3 3Q実績	増減
固定資産売却益	5,224	-	5,224
投資有価証券売却益	60,060	35,145	24,915
特別利益合計	65,284	35,145	30,139

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 特別損失内訳	2026/3 3Q実績	2025/3 3Q実績	増減
固定資産除却関連損	12,276	9,032	3,244
減損損失	-	6,405	△ 6,405
特別損失合計	12,276	15,437	△ 3,160

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■ 営業利益に含まれる物件売却益* （一般管理費控除前）	2026/3 3Q実績	2025/3 3Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	51,000	17,000	34,000
住宅事業	6,000	18,000	△ 12,000
海外事業	22,000	7,000	15,000
合計	79,000	42,000	37,000

*分譲住宅を除く

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 事業利益	2026/3 3Q実績	2025/3 3Q実績	増減
事業利益	227,726	194,912	32,814

*事業利益：営業利益＋持分法投資損益

連結P L比較表（2026年3月期今回予想／2025年3月期実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026/3 今回予想	2025/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	600,000	538,832	61,168
丸の内事業	400,000	394,596	5,404
住宅事業	450,000	421,902	28,098
海外事業	350,000	160,186	189,814
投資マネジメント事業	55,000	40,969	14,031
設計監理・不動産サービス事業	80,000	82,188	△ 2,188
その他の事業	15,000	11,666	3,334
（消去）	△ 100,000	△ 70,530	△ 29,470
営業収益	1,850,000	1,579,812	270,188
コマーシャル不動産事業	135,000	124,660	10,340
丸の内事業	95,000	96,173	△ 1,173
住宅事業	50,000	48,026	1,974
海外事業	70,000	45,823	24,177
投資マネジメント事業	5,000	11,950	△ 6,950
設計監理・不動産サービス事業	10,000	10,700	△ 700
その他の事業	△ 3,000	△ 2,128	△ 872
（消去または全社）	△ 32,000	△ 25,974	△ 6,026
営業利益	330,000	309,232	20,768
営業外収益	15,000	16,245	△ 1,245
（内、持分法投資利益）	300	375	△ 75
営業外費用	70,000	62,517	7,483
経常利益	275,000	262,960	12,040
特別利益／損失	70,000	54,000	16,000
税金等調整前当期純利益	345,000	316,960	28,040
法人税等	110,000	110,095	△ 95
当期純利益	235,000	206,865	28,135
非支配株主に帰属する当期純利益	15,000	17,508	△ 2,508
親会社株主に帰属する当期純利益	220,000	189,356	30,644

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

■ 営業利益に含まれる物件売却益* （一般管理費控除前）	2026/3 今回予想	2025/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	65,000	56,000	9,000
住宅事業	7,000	27,000	△ 20,000
海外事業	50,000	10,000	40,000
合計	122,000	93,000	29,000

*分譲住宅を除く

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■ 事業利益	2026/3 今回予想	2025/3 実績	増減
事業利益	330,300	309,608	20,692

*事業利益：営業利益＋持分法投資損益

連結 P L 進捗表（2026年3月期3Q実績／2026年3月期今回予想）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026/3 3Q実績	2026/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業*	475,606	600,000	79.3%
丸の内事業*	297,451	400,000	74.4%
住宅事業	294,263	450,000	65.4%
海外事業	101,481	350,000	29.0%
投資マネジメント事業	24,009	55,000	43.7%
設計監理・不動産サービス事業	58,081	80,000	72.6%
その他の事業	9,633	15,000	64.2%
（消去）	△ 50,454	△ 100,000	50.5%
営業収益	1,210,073	1,850,000	65.4%
コマーシャル不動産事業*	104,123	135,000	77.1%
丸の内事業*	73,344	95,000	77.2%
住宅事業	33,828	50,000	67.7%
海外事業	31,598	70,000	45.1%
投資マネジメント事業	△ 446	5,000	△ 8.9%
設計監理・不動産サービス事業	7,290	10,000	72.9%
その他の事業	△ 1,783	△ 3,000	59.4%
（消去または全社）	△ 20,580	△ 32,000	64.3%
営業利益	227,374	330,000	68.9%
営業外収益	15,387	15,000	102.6%
（内、持分法投資利益）	352	300	117.3%
営業外費用	52,793	70,000	75.4%
経常利益	189,967	275,000	69.1%
特別利益／損失	53,007	70,000	75.7%
税金等調整前四半期純利益	242,975	345,000	70.4%
法人税等	77,619	110,000	70.6%
四半期純利益	165,356	235,000	70.4%
非支配株主に帰属する四半期／当期純利益	8,824	15,000	58.8%
親会社株主に帰属する四半期／当期純利益	156,532	220,000	71.2%

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 特別損益内訳	2026/3 3Q実績	2026/3 今回予想	進捗率
固定資産売却益	5,224	-	-
投資有価証券売却益	60,060	-	-
特別利益合計	65,284	-	-
固定資産除却関連損	12,276	-	-
特別損失合計	12,276	-	-
特別損益合計	53,007	70,000	75.7%

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■ 営業利益に含まれる物件売却益* （一般管理費控除前）	2026/3 3Q実績	2026/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	51,000	65,000	78.5%
住宅事業	6,000	7,000	85.7%
海外事業	22,000	50,000	44.0%
合計	79,000	122,000	64.8%

*分譲住宅を除く

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 事業利益	2026/3 3Q実績	2026/3 今回予想	進捗率
事業利益	227,726	330,300	68.9%

*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）

	2025/12末	2025/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
１．現金及び預金	273,213	253,834	19,379
２．受取手形、営業未収入金及び契約資産	105,426	113,031	△ 7,605
３．有価証券	6,271	5,920	350
４．販売用不動産	125,501	86,518	38,982
５．仕掛販売用不動産	530,306	484,196	46,110
６．開発用不動産	671	717	△ 46
７．未成工事支出金	8,810	5,863	2,946
８．その他の棚卸資産	2,351	1,356	995
９．エクイティ出資	1,086,370	1,063,570	22,800
１０．その他の流動資産	134,324	111,084	23,240
１１．貸倒引当金	△ 839	△ 982	143
流動資産合計	2,272,409	2,125,111	147,298
II. 固定資産			
１．有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	1,538,032	1,486,784	51,248
(2) 機械装置及び運搬具	22,484	24,502	△ 2,018
(3) 土地	2,478,143	2,479,138	△ 995
(4) 信託土地	516,904	502,416	14,487
(5) 建設仮勘定	298,341	333,029	△ 34,688
(6) その他の有形固定資産	26,745	28,592	△ 1,846
有形固定資産合計	4,880,651	4,854,464	26,187
２．無形固定資産			
(1) 借地権	76,996	77,657	△ 660
(2) その他の無形固定資産	28,618	28,636	△ 18
無形固定資産合計	105,615	106,293	△ 678
３．投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	414,749	358,442	56,306
(2) 長期貸付金	4,648	5,625	△ 976
(3) 敷金及び保証金	159,968	157,427	2,540
(4) 退職給付に係る資産	135,203	134,819	384
(5) 繰延税金資産	32,100	34,018	△ 1,918
(6) その他の投資	215,683	221,835	△ 6,152
(7) 貸倒引当金	△ 907	△ 1,447	540
投資その他の資産合計	961,447	910,721	50,725
固定資産合計	5,947,714	5,871,479	76,234
資産合計	8,220,123	7,996,591	223,532

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/12末	2025/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
１．支払手形及び営業未払金	56,158	93,865	△ 37,706
２．短期借入金	285,657	201,670	83,986
３．１年内返済予定の長期借入金	211,089	199,438	11,651
４．コマーシャルペーパー	100,000	-	100,000
５．１年内償還予定の社債	176,709	10,000	166,709
６．未払法人税等	14,617	87,632	△ 73,015
７．その他の流動負債	306,740	320,416	△ 13,675
流動負債合計	1,150,973	913,023	237,949
II. 固定負債			
１．社債	716,043	789,472	△ 73,429
２．長期借入金	2,202,464	2,136,406	66,058
３．受入敷金保証金	489,796	465,652	24,144
４．繰延税金負債	344,405	332,900	11,505
５．再評価に係る繰延税金負債	270,933	271,034	△ 100
６．退職給付に係る負債	25,339	24,222	1,117
７．役員退職慰労引当金	490	475	15
８．負ののれん	59,432	57,411	2,021
９．その他の固定負債	251,296	265,119	△ 13,823
固定負債合計	4,360,203	4,342,694	17,509
負債合計	5,511,176	5,255,717	255,459
(純資産の部)			
I. 株主資本			
１．資本金	142,414	142,414	-
２．資本剰余金	181,890	179,080	2,809
３．利益剰余金	1,267,320	1,262,902	4,418
４．自己株式	△ 13,893	△ 11,175	△ 2,718
株主資本合計	1,577,731	1,573,222	4,509
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	216,611	178,148	38,463
２．繰延ヘッジ損益	△ 11,032	5,104	△ 16,137
３．土地再評価差額金	518,763	518,807	△ 44
４．為替換算調整勘定	172,759	223,902	△ 51,143
５．退職給付に係る調整累計額	59,564	64,394	△ 4,830
その他の包括利益累計額合計	956,667	990,358	△ 33,690
III. 新株予約権	44	66	△ 22
IV. 非支配株主持分	174,503	177,226	△ 2,722
純資産合計	2,708,947	2,740,873	△ 31,926
負債・純資産合計	8,220,123	7,996,591	223,532

連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/12末	2025/3末	増減
棚卸資産			
国内分譲マンション	412,916	407,392	5,524
海外	53,898	16,180	37,718
米国	29,935	4,549	25,385
欧州	9,277	200	9,076
アジア	14,686	11,430	3,256
その他	200,827	155,080	45,747
棚卸資産合計	667,641	578,652	88,988
エクイティ出資			
国内（オフィスビル）	83,034	92,604	△ 9,569
国内（その他）	189,476	148,655	40,821
海外	813,859	822,311	△ 8,451
米国	344,104	378,598	△ 34,494
欧州	45,611	44,550	1,060
アジア	424,144	399,161	24,982
エクイティ出資合計	1,086,370	1,063,570	22,800
有形固定資産			
オフィスビル（コマーシャル不動産事業）＊	943,614	961,071	△ 17,457
オフィスビル（丸の内事業）＊	2,112,540	2,106,260	6,279
アウトレットモール	126,992	130,957	△ 3,964
物流施設	155,204	193,991	△ 38,787
商業施設（アウトレットモール以外）	127,510	135,791	△ 8,281
賃貸住宅	177,016	153,974	23,042
海外	923,003	870,216	52,786
米国	529,283	495,251	34,032
欧州	358,858	342,827	16,030
アジア	34,861	32,137	2,724
その他	314,772	302,204	12,568
有形固定資産合計	4,880,651	4,854,464	26,187

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

ビジネスデータ

1. オフィスビルデータ（連結）

	2023/3	2024/3	2024/12	2025/3	2025/12
貸付面積*	4,006 千㎡	4,030 千㎡	4,134 千㎡	4,141 千㎡	4,214 千㎡
（所有）	2,490 千㎡	2,376 千㎡	2,384 千㎡	2,370 千㎡	2,533 千㎡
（転貸）	1,516 千㎡	1,654 千㎡	1,750 千㎡	1,771 千㎡	1,681 千㎡

* 2026年3月期より面積管理手法の変更に伴い、一部物件の貸付面積の区分を従来の「転貸」から「所有」へ変更しております。

2. オフィスビルデータ（三菱地所単体）

	2023/3	2024/3	2024/12	2025/3	2025/12	2026/3(予想)
①営業延床面積 ^{*1}						
当社保有面積	3,664 千㎡	3,558 千㎡	3,582 千㎡	3,556 千㎡	3,713 千㎡	3,722 千㎡
当社借受面積	2,141 千㎡	2,252 千㎡	2,343 千㎡	2,367 千㎡	2,300 千㎡	2,261 千㎡
営業延床面積合計	5,804 千㎡	5,810 千㎡	5,925 千㎡	5,923 千㎡	6,012 千㎡	5,983 千㎡
②貸付有効面積	3,709 千㎡	3,726 千㎡	3,802 千㎡	3,803 千㎡	3,878 千㎡	3,827 千㎡
③空室率（全国全用途 ^{*2} ）	3.73 %	3.45 %	-	-	-	-
④空室率（全国事務所）	-	3.30 %	2.74 %	2.32 %	2.92 %	3 %程度

*1 2026年3月期より面積管理手法の変更に伴い、一部物件の営業延床面積の区分を従来の「借受」から「保有」へ変更しております。

*2 オフィスビルを主用途とするビルの全用途

3. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2023/3	2024/3	2024/12	2025/3	2025/12
営業延床面積	2,920 千㎡	2,805 千㎡	2,834 千㎡	2,819 千㎡	2,762 千㎡
貸付有効面積	1,745 千㎡	1,683 千㎡	1,693 千㎡	1,682 千㎡	1,658 千㎡
事務所空室率	2.43 %	2.33 %	1.97 %	1.73 %	0.62 %
ビル賃貸売上高	252,486 百万円	255,773 百万円	196,046 百万円	259,501 百万円	198,221 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 営業延床面積…貸付有効面積に共用部面積を加えた面積
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） 空室面積 …貸付有効面積のうち、空室となっている面積
空室率 …空室面積÷貸付有効面積

4. 国内分譲マンション事業データ

	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q	2026/3(予想)
売上 ^{*1*3}	117,792 百万円	159,965 百万円	77,422 百万円	159,616 百万円	141,753 百万円	206,000 百万円
売上計上戸数	1,596 戸	2,271 戸	1,041 戸	1,787 戸	1,146 戸	1,740 戸
粗利益率 ^{*2*3}	26.1 %	25.9 %	26.2 %	28.6 %	35.6 %	36.0 %
完成在庫	61 戸	53 戸	41 戸	67 戸	54 戸	- 戸
新規発売戸数	2,157 戸	2,195 戸	1,396 戸	1,724 戸	1,334 戸	1,650 戸
マンション契約残高	194,301 百万円	230,369 百万円	402,449 百万円	284,829 百万円	415,152 百万円	当期売上に対する契約進捗率
内当期売上計上分（売上計上済みを含む）	- 百万円	- 百万円	155,531 百万円	- 百万円	198,917 百万円	99.4 %
内来期売上計上分	125,275 百万円	128,942 百万円	162,839 百万円	174,604 百万円	151,309 百万円	-
内再来期以降売上計上分	69,026 百万円	101,427 百万円	84,079 百万円	110,225 百万円	64,926 百万円	-

*1 売上＝新築分譲マンションの住戸売上＋分譲マンションに係る付帯収入

*2 粗利益＝売上－原価（土地取得費、造成工事費、建築工事費、等）
粗利益率＝粗利益÷売上

*3 2022年3月期より売上の定義を変更（分譲マンションに係る付帯収入を加算）し、過年度実績も含めて変更後の数字を記載しています。

主な財務データ

		2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q	2026/3(予想) ^{*5}
PL	営業収益	1,377,827 百万円	1,504,687 百万円	1,047,919 百万円	1,579,812 百万円	1,210,073 百万円	1,850,000 百万円
	営業利益	296,702 百万円	278,627 百万円	194,478 百万円	309,232 百万円	227,374 百万円	330,000 百万円
	経常利益	271,819 百万円	241,158 百万円	166,809 百万円	262,960 百万円	189,967 百万円	275,000 百万円
	親会社株主に帰属する四半期／当期純利益	165,343 百万円	168,432 百万円	105,791 百万円	189,356 百万円	156,532 百万円	220,000 百万円
BS	総資産	6,871,959 百万円	7,583,748 百万円	7,873,537 百万円	7,996,591 百万円	8,220,123 百万円	8,100,000 百万円
	棚卸資産	493,544 百万円	513,834 百万円	617,131 百万円	578,652 百万円	667,641 百万円	-
	有形無形固定資産	4,527,401 百万円	4,701,858 百万円	4,838,347 百万円	4,960,758 百万円	4,986,266 百万円	-
	有利子負債	2,871,677 百万円	3,138,195 百万円	3,448,372 百万円	3,338,630 百万円	3,693,512 百万円	3,450,000 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）	2,645,905 百万円	2,862,229 百万円	3,144,832 百万円	3,081,748 百万円	3,416,706 百万円	3,300,000 百万円
	平均金利（支払利息/期中平均有利子負債）	0.89 %	1.20 %	1.41 %	1.47 %	1.52 %	1.65 %
	自己資本（純資産-新株予約権-非支配株主持分）	2,157,561 百万円	2,401,106 百万円	2,391,263 百万円	2,563,580 百万円	2,534,399 百万円	2,500,000 百万円
CF ^{*1}	営業活動によるCF	269,914 百万円	307,249 百万円	- 百万円	324,116 百万円	- 百万円	414,000 百万円
	内、減価償却費	93,459 百万円	98,301 百万円	- 百万円	101,253 百万円	- 百万円	107,000 百万円
	投資活動によるCF	△ 312,046 百万円	△ 362,017 百万円	- 百万円	△ 361,505 百万円	- 百万円	△ 514,000 百万円
	内、設備投資	△ 286,523 百万円	△ 451,402 百万円	- 百万円	△ 443,801 百万円	- 百万円	△ 583,000 百万円
	財務活動によるCF	30,457 百万円	100,433 百万円	- 百万円	12,871 百万円	- 百万円	11,000 百万円
	フリーCF	△ 42,132 百万円	△ 54,768 百万円	- 百万円	△ 37,388 百万円	- 百万円	△ 100,000 百万円
指標	事業利益（営業利益＋持分法投資損益）	296,962 百万円	278,935 百万円	194,912 百万円	309,608 百万円	227,726 百万円	330,300 百万円
	EBITDA ^{*2}	402,221 百万円	391,625 百万円	282,616 百万円	425,889 百万円	320,033 百万円	447,700 百万円
	ROA（事業利益/総資産（期首期末平均））	4.4 %	3.9 %	- %	4.0 %	- %	4.1 %
	ROE	7.9 %	7.4 %	- %	7.6 %	- %	8 %中盤
	EPS	125.54 円	131.96 円	84.23 円	151.04 円	127.45 円	181.72 円
	ネット有利子負債／EBITDA倍率	6.6 倍	7.3 倍	- 倍	7.2 倍	- 倍	7.4 倍
	ハイブリッド考慮後 ^{*3}	6.2 倍	6.9 倍	- 倍	6.9 倍	- 倍	7.1 倍
	D/Eレシオ（有利子負債/自己資本）	1.33	1.31	1.44	1.30	1.46	1.38
	ハイブリッド考慮後 ^{*3}	1.17	1.18	1.31	1.18	1.33	1.26
その他	支払利息	25,001 百万円	35,996 百万円	34,754 百万円	47,561 百万円	40,057 百万円	56,000 百万円
	インタレストカバレッジレシオ（ICR） ^{*4}	12.2 倍	8.0 倍	- 倍	6.7 倍	- 倍	6.0 倍
	一株あたりの配当	38 円	40 円	- 円	43 円	- 円	46 円
	配当性向	30.3 %	30.3 %	- %	28.5 %	- %	25.3 %
	賃貸等不動産時価	8,964,491 百万円	9,343,200 百万円	- 百万円	9,833,537 百万円	- 百万円	- 百万円
	賃貸等不動産含み益	4,633,863 百万円	4,849,975 百万円	- 百万円	5,045,621 百万円	- 百万円	- 百万円
	期中平均為替レート（円／ドル）/PL	131.63 円／ドル	140.67 円／ドル	151.46 円／ドル	151.70 円／ドル	148.09 円／ドル	149.62 円／ドル
	期中平均為替レート（円／ポンド）/PL	162.00 円／ポンド	175.05 円／ポンド	193.33 円／ポンド	193.85 円／ポンド	194.76 円／ポンド	197.38 円／ポンド
	期末為替レート（円／ドル）/BS	132.70 円／ドル	141.83 円／ドル	142.73 円／ドル	158.18 円／ドル	148.88 円／ドル	156.56 円／ドル
	期末為替レート（円／ポンド）/BS	160.00 円／ポンド	180.68 円／ポンド	191.03 円／ポンド	199.02 円／ポンド	199.86 円／ポンド	211.43 円／ポンド

*1 CF実績は、2Q・4Q決算にて開示いたします。

*2 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

*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。

*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）

*5 営業利益以下の利益項目及び当該項目に関連する諸指標のみを変更しております。

セグメント別データ

		単位：百万円（百万円未満切り捨て）					
		2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q	2026/3(予想) ^{*5}
営業収益	コマーシャル不動産事業 ^{*1}	777,424	499,138	346,716	538,832	475,606	600,000
	丸の内事業 ^{*1}		381,027	291,495	394,596	297,451	400,000
	住宅事業	346,419	398,827	263,266	421,902	294,263	450,000
	海外事業	176,130	173,770	103,916	160,186	101,481	350,000
	投資マネジメント事業	35,878	30,962	28,632	40,969	24,009	55,000
	設計監理・不動産サービス事業	60,774	73,265	54,196	82,188	58,081	80,000
	その他の事業	11,801	11,009	8,035	11,666	9,633	15,000
	全社・消去	△ 30,602	△ 63,313	△ 48,339	△ 70,530	△ 50,454	△ 100,000
	合計	1,377,827	1,504,687	1,047,919	1,579,812	1,210,073	1,850,000
営業利益	コマーシャル不動産事業 ^{*1}	188,852	114,730	72,610	124,660	104,123	135,000
	丸の内事業 ^{*1}		97,082	74,348	96,173	73,344	95,000
	住宅事業	35,037	38,888	20,559	48,026	33,828	50,000
	海外事業	89,400	51,448	31,471	45,823	31,598	70,000
	投資マネジメント事業	8,054	△ 1,619	9,045	11,950	△ 446	5,000
	設計監理・不動産サービス事業	4,176	9,021	5,457	10,700	7,290	10,000
	その他の事業	△ 2,121	△ 1,577	△ 1,814	△ 2,128	△ 1,783	△ 3,000
	全社・消去	△ 26,696	△ 29,346	△ 17,200	△ 25,974	△ 20,580	△ 32,000
	合計	296,702	278,627	194,478	309,232	227,374	330,000
事業利益 ^{*2}	コマーシャル不動産事業 ^{*1}	189,089	115,020	73,007	124,994	104,440	135,300
	丸の内事業 ^{*1}		97,082	74,348	96,173	73,344	95,000
	住宅事業	35,059	38,902	20,596	48,068	33,863	50,000
	海外事業	89,400	51,448	31,471	45,823	31,598	70,000
	投資マネジメント事業	8,054	△ 1,619	9,045	11,950	△ 446	5,000
	設計監理・不動産サービス事業	4,176	9,021	5,457	10,700	7,290	10,000
	その他の事業	△ 2,121	△ 1,577	△ 1,814	△ 2,128	△ 1,783	△ 3,000
	全社・消去	△ 26,696	△ 29,342	△ 17,200	△ 25,974	△ 20,580	△ 32,000
	合計	296,962	278,935	194,912	309,608	227,726	330,300
減価 償却費	コマーシャル不動産事業 ^{*1}	72,181	74,621 ^{*3}	-	42,398	-	-
	丸の内事業 ^{*1}			-	32,867	-	-
	住宅事業	4,993	5,842	-	6,531	-	-
	海外事業	10,410	11,665	-	12,604	-	-
	投資マネジメント事業	1,837	1,872	-	2,166	-	-
	設計監理・不動産サービス事業	981	900	-	1,021	-	-
	その他の事業	147	160	-	318	-	-
	全社・消去	2,907	3,238	-	3,343	-	-
	合計	93,459	98,301	74,296 ^{*4}	101,253	79,718 ^{*4}	107,000
のれん 償却費	コマーシャル不動産事業 ^{*1}	75	12	9	12	9	-
	丸の内事業 ^{*1}		1,946	1,460	1,946	1,460	-
	住宅事業	358	358	268	358	268	-
	海外事業	217	3	-	-	-	-
	投資マネジメント事業	2,140	1,014	819	1,094	-	-
	設計監理・不動産サービス事業	377	377	283	377	283	-
	その他の事業	-	-	-	-	-	-
	全社・消去	-	-	-	-	-	-
	合計	3,170	3,712	2,840	3,789	2,021	2,700
設備投資	コマーシャル不動産事業 ^{*1}	134,406	218,401 ^{*3}	-	151,418	-	-
	丸の内事業 ^{*1}			-	29,698	-	-
	住宅事業	57,943	64,404	-	73,878	-	-
	海外事業	93,953	168,228	-	184,903	-	-
	投資マネジメント事業	334	333	-	401	-	-
	設計監理・不動産サービス事業	332	293	-	334	-	-
	その他の事業	794	351	-	661	-	-
	全社・消去	△ 1,241	△ 610	-	2,505	-	-
	合計	286,523	451,402	- ^{*4}	443,801	- ^{*4}	583,000
総資産	コマーシャル不動産事業 ^{*1}	4,434,331	2,045,822	2,125,468	2,117,063	2,185,489	-
	丸の内事業 ^{*1}		2,441,724	2,487,518	2,479,865	2,478,717	-
	住宅事業	834,751	908,475	888,252	933,744	1,004,926	-
	海外事業	1,270,849	1,612,125	1,815,807	1,900,712	2,027,009	-
	投資マネジメント事業	112,590	146,782	191,033	177,339	161,988	-
	設計監理・不動産サービス事業	61,225	69,031	65,908	75,992	70,580	-
	その他の事業	27,599	18,841	20,558	21,258	24,884	-
	全社・消去	130,610	340,945	278,990	290,615	266,526	-
	合計	6,871,959	7,583,748	7,873,537	7,996,591	8,220,123	8,100,000

*1 2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

*2 事業利益：営業利益+持分法投資損益

*3 2024/3の減価償却費と設備投資のコマーシャル不動産事業は、セグメント分割前の数値を掲載しております。

*4 減価償却費のセグメント別データ、設備投資の総額及びセグメント別データは、2Q・4Q決算にて開示いたします。

*5 営業利益以下の利益項目及び当該項目に関連する諸指標のみを変更しております。

三菱地所グループ会社の個別データ

三菱地所					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
営業収益	523,275 百万円	612,296 百万円	456,823 百万円	676,095 百万円	531,998 百万円
営業利益	94,201 百万円	132,593 百万円	106,345 百万円	158,252 百万円	112,113 百万円
経常利益	107,856 百万円	153,483 百万円	152,344 百万円	199,531 百万円	150,495 百万円
当期純利益	67,408 百万円	146,108 百万円	141,104 百万円	204,082 百万円	157,587 百万円
総資産	5,326,049 百万円	5,742,398 百万円	5,909,342 百万円	6,046,904 百万円	6,365,446 百万円
減価償却費	53,460 百万円	54,345 百万円	40,443 百万円	54,270 百万円	41,848 百万円
三菱地所プロパティマネジメント*					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	105,060 百万円	103,747 百万円	78,507 百万円	113,097 百万円	80,280 百万円
営業利益	6,167 百万円	6,378 百万円	4,650 百万円	8,229 百万円	4,896 百万円
経常利益	6,144 百万円	6,350 百万円	4,681 百万円	8,330 百万円	5,039 百万円
当期純利益	4,207 百万円	4,470 百万円	3,328 百万円	5,851 百万円	3,677 百万円
総資産	103,521 百万円	103,264 百万円	101,666 百万円	113,185 百万円	106,425 百万円
減価償却費	325 百万円	293 百万円	190 百万円	266 百万円	287 百万円
管理棟数	214 棟	210 棟	- 棟	201 棟	- 棟
管理面積	9,429,319 m	9,481,183 m	- m	9,483,506 m	- m
丸の内熱供給					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %
営業収益	19,262 百万円	18,543 百万円	14,413 百万円	18,843 百万円	14,249 百万円
営業利益	1,781 百万円	1,846 百万円	1,909 百万円	1,290 百万円	1,766 百万円
経常利益	1,723 百万円	1,724 百万円	1,666 百万円	1,038 百万円	1,752 百万円
当期純利益	1,095 百万円	1,144 百万円	1,150 百万円	707 百万円	991 百万円
総資産	39,242 百万円	37,860 百万円	37,211 百万円	36,778 百万円	36,905 百万円
減価償却費	3,564 百万円	3,303 百万円	2,365 百万円	3,174 百万円	2,287 百万円
サンシャインシティ					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	63.20 %	63.20 %	63.20 %	90.68 %	94.34 %
営業収益	27,132 百万円	30,225 百万円	22,981 百万円	30,241 百万円	27,875 百万円
営業利益	5,701 百万円	8,017 百万円	6,041 百万円	7,172 百万円	6,072 百万円
経常利益	4,571 百万円	7,690 百万円	5,895 百万円	6,482 百万円	5,801 百万円
当期純利益	3,159 百万円	5,323 百万円	4,094 百万円	4,556 百万円	4,032 百万円
総資産	108,631 百万円	113,549 百万円	111,964 百万円	113,292 百万円	114,705 百万円
減価償却費	5,641 百万円	5,667 百万円	4,204 百万円	5,665 百万円	4,324 百万円
三菱地所・サイモン					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %
営業収益	51,069 百万円	57,376 百万円	45,075 百万円	60,905 百万円	46,730 百万円
営業利益	19,257 百万円	23,013 百万円	19,185 百万円	25,283 百万円	19,635 百万円
経常利益	19,646 百万円	23,102 百万円	19,127 百万円	25,283 百万円	19,630 百万円
当期純利益	13,575 百万円	15,955 百万円	13,214 百万円	17,572 百万円	13,538 百万円
総資産	137,393 百万円	147,980 百万円	138,959 百万円	136,093 百万円	136,374 百万円
減価償却費	6,558 百万円	7,079 百万円	5,262 百万円	7,093 百万円	5,326 百万円
店舗面積	373,100 m	373,000 m	- m	373,100 m	- m

*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					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	60.47 %	64.72 %	71.06 %	75.76 %	75.76 %
営業収益	8,350 百万円	9,034 百万円	8,530 百万円	11,644 百万円	9,834 百万円
営業利益	1,958 百万円	1,670 百万円	2,148 百万円	2,923 百万円	3,315 百万円
経常利益	1,765 百万円	1,550 百万円	1,966 百万円	2,684 百万円	3,181 百万円
当期純利益	1,237 百万円	1,069 百万円	1,343 百万円	1,846 百万円	2,206 百万円
総資産	60,005 百万円	72,286 百万円	70,136 百万円	69,445 百万円	67,006 百万円
減価償却費	1,765 百万円	2,447 百万円	2,211 百万円	2,969 百万円	2,134 百万円
三菱地所ホテルズ&リゾート*					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	31,857 百万円	45,245 百万円	42,844 百万円	55,940 百万円	39,652 百万円
営業利益	△ 688 百万円	2,113 百万円	3,362 百万円	3,339 百万円	2,150 百万円
経常利益	△ 324 百万円	2,212 百万円	3,310 百万円	3,171 百万円	2,433 百万円
当期純利益	△ 337 百万円	2,041 百万円	2,148 百万円	2,143 百万円	1,566 百万円
総資産	15,640 百万円	19,730 百万円	23,939 百万円	20,943 百万円	22,076 百万円
減価償却費	1,224 百万円	1,484 百万円	1,304 百万円	1,789 百万円	1,213 百万円
三菱地所レジデンス					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	221,100 百万円	273,141 百万円	174,226 百万円	295,455 百万円	197,034 百万円
営業利益	34,479 百万円	40,353 百万円	23,623 百万円	51,193 百万円	34,327 百万円
経常利益	32,418 百万円	38,158 百万円	21,384 百万円	47,962 百万円	30,086 百万円
当期純利益	21,860 百万円	19,912 百万円	14,199 百万円	32,827 百万円	20,526 百万円
総資産	799,710 百万円	867,260 百万円	802,071 百万円	842,921 百万円	920,262 百万円
減価償却費	3,205 百万円	4,030 百万円	3,320 百万円	4,459 百万円	3,763 百万円
三菱地所ホーム					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	33,661 百万円	33,090 百万円	20,977 百万円	31,328 百万円	20,880 百万円
営業利益	△ 707 百万円	△ 21 百万円	△ 580 百万円	31 百万円	△ 423 百万円
経常利益	△ 768 百万円	△ 21 百万円	△ 576 百万円	40 百万円	△ 389 百万円
当期純利益	△ 854 百万円	△ 518 百万円	△ 580 百万円	95 百万円	△ 387 百万円
総資産	10,660 百万円	8,785 百万円	8,351 百万円	9,953 百万円	8,442 百万円
減価償却費	391 百万円	346 百万円	202 百万円	271 百万円	192 百万円
三菱地所コミュニティ					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %
営業収益	58,354 百万円	60,915 百万円	45,562 百万円	63,509 百万円	47,039 百万円
営業利益	3,945 百万円	3,966 百万円	2,805 百万円	4,033 百万円	2,855 百万円
経常利益	4,032 百万円	3,910 百万円	2,901 百万円	4,149 百万円	2,934 百万円
当期純利益	2,639 百万円	2,493 百万円	1,964 百万円	2,808 百万円	2,468 百万円
総資産	24,453 百万円	26,034 百万円	24,177 百万円	27,332 百万円	28,545 百万円
減価償却費	332 百万円	350 百万円	241 百万円	415 百万円	271 百万円
マンション管理戸数	344,867 戸	349,446 戸	- 戸	353,024 戸	- 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。
2024年1月1日付で(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾートから商号変更しております。

メックグループインターナショナル社					
	2022/12	2023/12	2024/12-3Q	2024/12	2025/12-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	142,972 百万円	142,383 百万円	89,278 百万円	137,479 百万円	78,018 百万円
営業利益	58,658 百万円	45,838 百万円	30,044 百万円	44,759 百万円	12,250 百万円
経常利益	54,820 百万円	40,122 百万円	17,719 百万円	29,484 百万円	1,368 百万円
当期純利益	33,606 百万円	34,641 百万円	6,804 百万円	17,261 百万円	△ 560 百万円
総資産	720,529 百万円	872,887 百万円	1,009,366 百万円	1,074,598 百万円	1,136,354 百万円
減価償却費	8,506 百万円	8,689 百万円	7,826 百万円	10,807 百万円	9,186 百万円
三菱地所ヨーロッパ社					
	2022/12	2023/12	2024/12-3Q	2024/12	2025/12-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	47,851 百万円	36,943 百万円	7,563 百万円	13,218 百万円	9,891 百万円
営業利益	41,786 百万円	3,364 百万円	1,870 百万円	2,719 百万円	2,402 百万円
経常利益	38,560 百万円	△ 4,896 百万円	△ 6,376 百万円	△ 8,500 百万円	△ 5,712 百万円
当期純利益	31,931 百万円	△ 5,913 百万円	△ 4,939 百万円	△ 11,883 百万円	△ 5,196 百万円
総資産	282,571 百万円	354,877 百万円	429,231 百万円	431,415 百万円	469,313 百万円
減価償却費	1,627 百万円	3,668 百万円	1,707 百万円	2,300 百万円	2,825 百万円
三菱地所設計					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	20,350 百万円	24,942 百万円	14,910 百万円	25,306 百万円	16,596 百万円
営業利益	2,640 百万円	3,645 百万円	1,260 百万円	3,712 百万円	1,526 百万円
経常利益	2,683 百万円	3,217 百万円	1,255 百万円	3,687 百万円	1,572 百万円
当期純利益	1,927 百万円	2,352 百万円	820 百万円	2,690 百万円	1,053 百万円
総資産	28,478 百万円	31,363 百万円	28,069 百万円	33,047 百万円	28,685 百万円
減価償却費	324 百万円	208 百万円	207 百万円	277 百万円	199 百万円
三菱地所リアルエステートサービス					
	2023/3	2024/3	2025/3-3Q	2025/3	2026/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	26,842 百万円	32,584 百万円	24,423 百万円	35,228 百万円	28,526 百万円
営業利益	2,675 百万円	6,380 百万円	4,011 百万円	7,061 百万円	6,319 百万円
経常利益	2,763 百万円	6,468 百万円	4,039 百万円	7,154 百万円	6,388 百万円
当期純利益	1,889 百万円	4,663 百万円	2,768 百万円	5,126 百万円	4,456 百万円
総資産	26,968 百万円	30,486 百万円	29,136 百万円	33,724 百万円	35,524 百万円
減価償却費	367 百万円	336 百万円	262 百万円	351 百万円	257 百万円
仲介取扱高	355,950 百万円	494,719 百万円	- 百万円	535,845 百万円	- 百万円
仲介取扱件数	1,197 件	1,403 件	- 件	1,475 件	- 件
駐車場管理台数	61,004 台	62,254 台	- 台	63,383 台	- 台