

■2013/7/31



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2014/3 第1四半期

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

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

■目次

	Page
I. 決算比較表	
1. 2014年3月期1Q実績/2013年3月期1Q実績連結PL比較表	2
2. 2014年3月期予想/2013年3月期実績連結PL比較表	3
3. 2013年6月末/2013年3月末連結BS比較表	4
II. ハイライト	
1. 主な財務データ（連結）	5
2. セグメント別内訳（連結）	6, 7
3. ビル事業データ（連結）	8
4. ビル事業データ（三菱地所単体）	8
5. 丸の内データ（三菱地所単体）	8
6. マンション事業データ	8
7. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）	9
III. 連結決算概要	
1. 連結貸借対照表	10, 11
2. 連結損益計算書	12
3. 連結キャッシュ・フロー	13
4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）	14
5. 有利子負債（連結）	14
6. 会社別内訳（連結）	15

※本資料の業績予想に関しましては、本資料の発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。
実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得る事を、ご承知おき下さい。

I. 決算比較表

1. 2014年3月期1Q実績/2013年3月期1Q実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）				単位：百万円（百万円未満切り捨て）				(2014/3-1Q 内容)	
科目	2014/3 1Q実績	2013/3 1Q実績	増減		■特別利益内訳	2014/3 1Q実績	2013/3 1Q実績	増減	
ビル事業	129,070	107,672	21,397	⇒	物件売却収入の増加等。				⇒ 連結子会社の持分変動による。
住宅事業	60,477	63,765	△ 3,287	⇒	マンションの売上計上戸数の減少等。				
都市開発事業	15,462	2,622	12,840	⇒	物件売却収入の増加等。				
海外事業	10,638	9,399	1,239	⇒	為替の影響等。				
投資マネジメント事業	1,169	981	188						
設計監理事業	2,580	4,436	△ 1,855						
ホテル事業	7,096	7,003	92						
不動産サービス事業	6,015	5,551	463						
その他の事業	854	892	△ 38						
(消去)	△ 5,534	△ 5,380	△ 153						
営業収益	227,832	196,944	30,887						
ビル事業	26,688	28,527	△ 1,838	⇒	ビルの閉館等。				
住宅事業	2,180	297	1,882	⇒	粗利益率の改善等。				
都市開発事業	1,038	629	409						
海外事業	2,269	1,764	504						
投資マネジメント事業	567	501	65						
設計監理事業	△ 456	365	△ 821						
ホテル事業	236	0	235						
不動産サービス事業	△ 223	△ 835	611						
その他の事業	1	105	△ 104						
(消去または全社)	△ 3,501	△ 3,921	420						
営業利益	28,801	27,434	1,366						
営業外収益	2,706	2,733	△ 26						
営業外費用	7,469	9,254	△ 1,784						
経常利益	24,038	20,913	3,124						
特別利益	4,471	1,264	3,207						
特別損失	-	-	-						
税金等調整前四半期純利益	28,509	22,178	6,331						
法人税等	9,427	8,933	494						
少数株主損益調整前四半期純利益	19,082	13,245	5,836						
少数株主損益	1,976	1,348	628						
四半期純利益	17,105	11,896	5,208						

2. 2014年3月期予想／2013年3月期実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科目	2014/3 予想	2013/3 実績	増減
ビル事業	509,000	442,748	66,252
住宅事業	390,000	315,351	74,649
都市開発事業	35,000	50,278	△ 15,278
海外事業	77,000	60,892	16,108
投資マネジメント事業	5,000	7,108	△ 2,108
設計監理事業	20,000	19,568	432
ホテル事業	30,000	28,299	1,701
不動産サービス事業	26,000	27,209	△ 1,209
その他の事業	3,000	4,408	△ 1,408
(消去)	△ 25,000	△ 28,707	3,707
営業収益	1,070,000	927,157	142,843
ビル事業	117,000	107,667	9,333
住宅事業	27,000	2,317	24,683
都市開発事業	5,000	11,180	△ 6,180
海外事業	20,000	8,371	11,629
投資マネジメント事業	2,000	2,129	△ 129
設計監理事業	1,000	1,234	△ 234
ホテル事業	500	474	26
不動産サービス事業	1,000	1,058	△ 58
その他の事業	0	△ 10	10
(消去または全社)	△ 13,500	△ 16,074	2,574
営業利益	160,000	118,349	41,651
営業外収益	6,000	10,136	△ 4,136
営業外費用	44,000	36,104	7,896
経常利益	122,000	92,381	29,619
特別利益	4,000	7,540	△ 3,540
特別損失	13,000	43,181	△ 30,181
税金等調整前当期純利益	113,000	56,741	56,259
法人税等	48,000	1,907	46,093
少数株主損益調整前当期純利益	65,000	54,833	10,167
少数株主損益	7,000	9,325	△ 2,325
当期純利益	58,000	45,507	12,493

物件売却収入の増加、及び新規物件稼働に伴う賃貸収入の増加等。

分譲マンションの売上計上戸数の増加等。

物件売却収入の反動減等。

物件売却収入の増加等。

物件売却益の増加、及び新規物件稼働に伴う賃貸利益の増加等。

分譲マンションの売上計上戸数の増加等。

物件売却益の反動減等。

物件売却益の増加等。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

(2014/3 内容)

科目	2014/3 予想	2013/3 実績	増減
■特別利益内訳			
固定資産売却益	-	6,165	△ 6,165
負ののれん発生益	4,000	1,374	2,626
特別利益合計	4,000	7,540	△ 3,540

連結子会社の持分変動による。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

(2014/3 内容)

科目	2014/3 予想	2013/3 実績	増減
■特別損失内訳			
固定資産除却関連損	13,000	24,338	△ 11,338
減損損失	-	2,826	△ 2,826
エクイティ出資評価損	-	8,985	△ 8,985
債務保証損失引当金繰入額	-	7,030	△ 7,030
特別損失合計	13,000	43,181	△ 30,181

保有する固定資産の再開発に伴う除却等。

※2013年5月7日に公表した予想から変更しておりません。

3. 2013年6月末/2013年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2013/6末	2013/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	133,437	192,076	△ 58,638
2. 受取手形及び営業未収入金	25,110	29,925	△ 4,815
3. 有価証券	637	612	25
4. 販売用不動産	120,894	152,354	△ 31,460
5. 仕掛販売用不動産	354,129	343,621	10,508
6. 開発用不動産	8,615	8,615	0
7. 未成工事支出金	7,577	5,509	2,067
8. その他のたな卸資産	1,020	935	85
9. エクイティ出資	223,700	208,523	15,176
10. 繰延税金資産	28,838	21,064	7,774
11. その他の流動資産	61,386	63,736	△ 2,350
12. 貸倒引当金	△ 182	△ 201	18
流動資産合計	965,165	1,026,773	△ 61,608
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	901,146	885,994	15,151
(2) 機械装置及び運搬具	24,525	24,733	△ 207
(3) 土地	1,907,352	1,883,246	24,106
(4) 信託土地	400,215	377,854	22,361
(5) 建設仮勘定	44,673	33,909	10,763
(6) その他の有形固定資産	17,867	18,098	△ 230
有形固定資産合計	3,295,780	3,223,836	71,944
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	87,866	86,947	919
(2) その他の無形固定資産	7,611	7,485	126
無形固定資産合計	95,478	94,432	1,045
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	207,502	201,005	6,497
(2) 長期貸付金	1,574	1,601	△ 26
(3) 敷金及び保証金	112,248	110,689	1,559
(4) 繰延税金資産	8,633	16,798	△ 8,164
(5) その他の投資	38,974	38,309	665
(6) 貸倒引当金	△ 1,894	△ 1,924	29
投資その他の資産合計	367,039	366,479	560
固定資産合計	3,758,298	3,684,748	73,550
資産合計	4,723,464	4,711,521	11,942

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

科 目	2013/6末	2013/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	44,929	53,044	△ 8,114
2. 短期借入金	65,192	68,291	△ 3,098
3. 1年内返済予定の長期借入金	124,219	166,445	△ 42,226
4. コマーシャル・ペーパー	75,000	35,000	40,000
5. 1年内償還予定の社債	59,092	57,567	1,524
6. 未払法人税等	3,963	8,935	△ 4,971
7. 債務保証損失引当金	-	7,030	△ 7,030
8. 繰延税金負債	603	879	△ 276
9. その他の流動負債	137,186	142,249	△ 5,063
流動負債合計	510,186	539,444	△ 29,257
II. 固定負債			
1. 社債	679,664	689,664	△ 10,000
2. 長期借入金	1,079,368	1,058,240	21,127
3. 受入敷金保証金	381,950	378,876	3,074
4. 繰延税金負債	205,663	194,827	10,835
5. 再評価に係る繰延税金負債	319,188	321,972	△ 2,784
6. 退職給付引当金	16,239	16,671	△ 431
7. 役員退職慰労引当金	543	743	△ 199
8. 負ののれん	89,218	88,143	1,074
9. その他の固定負債	56,338	56,925	△ 587
固定負債合計	2,828,175	2,806,065	22,109
負債合計	3,338,361	3,345,509	△ 7,147
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	141,373	141,373	-
2. 資本剰余金	170,485	170,485	-
3. 利益剰余金	426,654	413,392	13,261
4. 自己株式	△ 4,599	△ 4,585	△ 14
株主資本合計	733,913	720,666	13,247
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	74,136	70,608	3,528
2. 繰延ヘッジ損益	△ 187	△ 221	34
3. 土地再評価差額金	493,330	498,103	△ 4,773
4. 為替換算調整勘定	△ 37,931	△ 49,608	11,676
その他の包括利益累計額合計	529,347	518,881	10,466
III. 新株予約権	500	500	-
IV. 少数株主持分	121,340	125,963	△ 4,622
純資産合計	1,385,102	1,366,011	19,090
負債・純資産合計	4,723,464	4,711,521	11,942

Ⅱ. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q	2014/3（予想）	
営業収益	988,447 百万円	1,013,069 百万円	196,944 百万円	927,157 百万円	227,832 百万円	1,070,000 百万円	
営業利益	158,258 百万円	146,299 百万円	27,434 百万円	118,349 百万円	28,801 百万円	160,000 百万円	
経常利益	130,830 百万円	120,665 百万円	20,913 百万円	92,381 百万円	24,038 百万円	122,000 百万円	
当期（四半期）純利益	64,219 百万円	56,512 百万円	11,896 百万円	45,507 百万円	17,105 百万円	58,000 百万円	
総資産	4,245,209 百万円	4,387,015 百万円	4,710,905 百万円	4,711,521 百万円	4,723,464 百万円	4,800,000 百万円	
自己資本（純資産-新株予約権-少数株主持分）	1,202,270 百万円	1,256,791 百万円	1,167,737 百万円	1,239,547 百万円	1,263,261 百万円	1,270,000 百万円	
有利子負債	1,639,050 百万円	1,716,890 百万円	2,191,830 百万円	2,085,417 百万円	2,092,574 百万円	2,060,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	259,263 百万円	203,243 百万円	△ 29,389 百万円	122,286 百万円	32,749 百万円	280,000 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 67,223 百万円	△ 272,009 百万円	△ 114,507 百万円	△ 217,992 百万円	△ 81,223 百万円	△ 213,000 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 140,269 百万円	57,189 百万円	117,755 百万円	27,150 百万円	△ 11,655 百万円	△ 46,500 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）	237,109 百万円	222,885 百万円	48,012 百万円	200,587 百万円	50,155 百万円	242,000 百万円	
総資産事業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	3.8 %	3.5 %	- %	2.7 %	- %	3.4 %
インタレストカバレッジレシオ (ICR)	$\frac{\text{営業利益+受取利息+受取配当+持分法投資損益}}{\text{支払利息+コマーシャルペーパー利息}}$	6.6 倍	6.5 倍	- 倍	5.0 倍	- 倍	6.6 倍
自己資本当期純利益率 (ROE)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$	5.4 %	4.6 %	- %	3.6 %	- %	4.6 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$	46.27 円	40.72 円	8.57 円	32.79 円	12.33 円	41.80 円

2. セグメント別内訳（連結）

①営業収益	2011/3		2012/3		2013/3-1Q		2013/3		2014/3-1Q		2014/3(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
ビル事業	463,939	46.0%	510,850	49.5%	107,672	53.2%	442,748	46.3%	129,070	55.3%	509,000	46.5%
住宅事業	369,145	36.6%	342,823	33.2%	63,765	31.5%	315,351	33.0%	60,477	25.9%	390,000	35.6%
都市開発事業	47,907	4.7%	55,809	5.4%	2,622	1.3%	50,278	5.3%	15,462	6.6%	35,000	3.2%
海外事業	45,091	4.5%	42,108	4.1%	9,399	4.6%	60,892	6.4%	10,638	4.6%	77,000	7.0%
投資マネジメント事業	5,220	0.5%	5,924	0.6%	981	0.5%	7,108	0.7%	1,169	0.5%	5,000	0.5%
設計監理事業	18,584	1.8%	19,932	1.9%	4,436	2.2%	19,568	2.0%	2,580	1.1%	20,000	1.8%
ホテル事業	27,643	2.7%	25,654	2.5%	7,003	3.5%	28,299	3.0%	7,096	3.0%	30,000	2.7%
不動産サービス事業	27,719	2.7%	26,085	2.5%	5,551	2.7%	27,209	2.8%	6,015	2.6%	26,000	2.4%
その他の事業	3,443	0.3%	3,506	0.3%	892	0.5%	4,408	0.5%	854	0.4%	3,000	0.3%
セグメント間消去又は全社	△ 20,248		△ 19,628		△ 5,380		△ 28,707		△ 5,534		△ 25,000	
	988,447		1,013,069		196,944		927,157		227,832		1,070,000	

②営業利益	2011/3		2012/3		2013/3-1Q		2013/3		2014/3-1Q		2014/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	141,823		146,007		28,527		107,667		26,688		117,000	
住宅事業	12,234		4,792		297		2,317		2,180		27,000	
都市開発事業	5,674		1,609		629		11,180		1,038		5,000	
海外事業	10,015		8,020		1,764		8,371		2,269		20,000	
投資マネジメント事業	2,528		1,464		501		2,129		567		2,000	
設計監理事業	590		1,190		365		1,234		△ 456		1,000	
ホテル事業	△ 340		△ 278		0		474		236		500	
不動産サービス事業	430		△ 57		△ 835		1,058		△ 223		1,000	
その他の事業	411		181		105		△ 10		1		0	
セグメント間消去又は全社	△ 15,109		△ 16,632		△ 3,921		△ 16,074		△ 3,501		△ 13,500	
	158,258		146,299		27,434		118,349		28,801		160,000	

③営業利益率	2011/3		2012/3		2013/3-1Q		2013/3		2014/3-1Q		2014/3(予想)	
ビル事業	30.6%		28.6%		26.5%		24.3%		20.7%		23.0%	
住宅事業	3.3%		1.4%		0.5%		0.7%		3.6%		6.9%	
都市開発事業	11.8%		2.9%		24.0%		22.2%		6.7%		14.3%	
海外事業	22.2%		19.0%		18.8%		13.7%		21.3%		26.0%	
投資マネジメント事業	48.4%		24.7%		51.1%		30.0%		48.5%		40.0%	
設計監理事業	3.2%		6.0%		8.2%		6.3%		△ 17.7%		5.0%	
ホテル事業	△ 1.2%		△ 1.1%		0.0%		1.7%		3.3%		1.7%	
不動産サービス事業	1.6%		△ 0.2%		△ 15.0%		3.9%		△ 3.7%		3.8%	
その他の事業	11.9%		5.2%		11.8%		△ 0.2%		0.1%		0.0%	
セグメント間消去又は全社	16.0%		14.4%		13.9%		12.8%		12.6%		15.0%	

④減価償却費	2011/3		2012/3		2013/3-1Q		2013/3		2014/3-1Q		2014/3(予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円	
ビル事業	59,501		55,948		13,585		56,479		13,946		-	
住宅事業	2,014		1,932		641		2,664		737		-	
都市開発事業	1,401		1,766		1,265		6,248		1,259		-	
海外事業	5,689		5,673		1,647		5,987		1,649		-	
投資マネジメント事業	33		40		6		38		7		-	
設計監理事業	79		73		16		72		17		-	
ホテル事業	1,153		1,174		264		1,088		274		-	
不動産サービス事業	537		512		114		457		103		-	
その他の事業	72		86		22		84		137		-	
セグメント間消去又は全社	145		254		23		242		114		-	
	70,628		67,465		17,586		73,364		18,249		74,000	

⑤償却前営業利益	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q	2014/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	201,324	201,955	42,112	164,146	40,634	-
住宅事業	14,248	6,724	938	4,981	2,917	-
都市開発事業	7,075	3,375	1,894	17,428	2,297	-
海外事業	15,704	13,693	3,411	14,358	3,918	-
投資マネジメント事業	2,561	1,504	507	2,167	574	-
設計監理事業	669	1,263	381	1,306	△ 439	-
ホテル事業	813	896	264	1,562	510	-
不動産サービス事業	967	455	△ 721	1,515	△ 120	-
その他の事業	483	267	127	74	138	-
セグメント間消去又は全社	△ 14,964	△ 16,378	△ 3,898	△ 15,832	△ 3,387	-
	228,886	213,764	45,020	191,713	47,050	234,000

⑥資本的支出	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q	2014/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	55,853	143,767	37,592	128,016	49,850	-
住宅事業	8,644	8,511	22,042	32,254	4,797	-
都市開発事業	6,332	81,007	42,883	45,910	1,436	-
海外事業	7,594	57,330	1,276	5,196	26,266	-
投資マネジメント事業	326	54	6	16	0	-
設計監理事業	60	26	6	39	10	-
ホテル事業	530	1,251	21	793	52	-
不動産サービス事業	461	734	175	469	80	-
その他の事業	28	119	-	25	231	-
セグメント間消去又は全社	△ 482	△ 131	49	1,759	△ 129	-
	79,350	292,671	104,055	214,481	82,597	-

⑦総資産	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q	2014/3(予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	2,886,101	2,915,905	3,013,268	3,030,858	3,049,243	-
住宅事業	683,265	685,447	618,020	602,166	580,400	-
都市開発事業	164,610	230,467	494,404	432,556	414,922	-
海外事業	292,808	328,935	358,120	383,824	399,559	-
投資マネジメント事業	28,056	28,147	27,592	31,240	29,140	-
設計監理事業	24,333	21,520	20,681	23,108	21,140	-
ホテル事業	23,151	23,462	23,086	24,152	23,180	-
不動産サービス事業	25,265	25,171	24,404	25,103	24,032	-
その他の事業	27,609	27,468	27,173	27,261	26,701	-
セグメント間消去又は全社	90,005	100,489	104,153	131,248	155,141	-
	4,245,209	4,387,015	4,710,905	4,711,521	4,723,464	4,800,000

※外貨換算レート	<2013/3-1Q>	<2014/3-1Q>
円/ドル	PL 79.35 BS 82.19	PL 92.46 BS 94.05
円/ポンド	PL 124.74 BS 131.34	PL 143.16 BS 143.16

3. ビル事業データ（連結）

項目	2010/3	2011/3	2012/3	2012/6	2013/3	2013/6
貸付面積	3,643 千㎡	3,727 千㎡	3,752 千㎡	3,815 千㎡	3,907 千㎡	4,034 千㎡
（所有）	2,560 千㎡	2,556 千㎡	2,498 千㎡	2,477 千㎡	2,446 千㎡	2,453 千㎡
（転貸）	1,082 千㎡	1,170 千㎡	1,253 千㎡	1,338 千㎡	1,460 千㎡	1,580 千㎡

4. ビル事業データ（三菱地所単体）

項目	2010/3	2011/3	2012/3	2012/6	2013/3	2013/6	2014/3（予想）
①営業延床面積							
当社保有面積	3,359 千㎡	3,362 千㎡	3,269 千㎡	3,270 千㎡	3,293 千㎡	3,268 千㎡	3,321 千㎡
当社借受面積	1,301 千㎡	1,534 千㎡	1,769 千㎡	2,007 千㎡	2,152 千㎡	2,317 千㎡	2,227 千㎡
営業延床面積合計	4,660 千㎡	4,896 千㎡	5,038 千㎡	5,277 千㎡	5,444 千㎡	5,585 千㎡	5,548 千㎡
②貸付有効面積	2,983 千㎡	3,067 千㎡	3,073 千㎡	3,171 千㎡	3,218 千㎡	3,482 千㎡	3,251 千㎡
③空室率（全国全用途）	3.40 %	3.58 %	3.58 %	4.47 %	3.98 %	8.33 % ※	6.0 %
④平均賃料（全国全用途）	24,864 円	24,423 円	23,974 円	23,734 円	23,850 円	23,598 円	24,000 円

※2013年6月末の空室率が2013年3月末と比べて上昇している主要因は前年度（2012年4月から2013年3月末迄）に竣工した新規物件の空室を今年度空室率の算定に含めたことによるものであります。

5. 丸の内データ（三菱地所単体）

項目	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q
延床面積	2,565 千㎡	2,565 千㎡	2,687 千㎡	2,743 千㎡	2,758 千㎡	2,758 千㎡
貸付有効面積	1,614 千㎡	1,582 千㎡	1,605 千㎡	1,664 千㎡	1,626 千㎡	1,686 千㎡
事務所空室率	2.42 %	2.26 %	2.42 %	5.29 %	3.66 %	6.26 % ※
ビル賃貸売上高	199,230 百万円	217,796 百万円	196,710 百万円	48,999 百万円	194,203 百万円	49,444 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
 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

※2013年6月末の空室率が2013年3月末と比べて上昇している主要因は前年度（2012年4月から2013年3月末迄）に竣工した新規物件の空室を今年度空室率の算定に含めたことによるものであります。

6. マンション事業データ

	2010/3	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q	2014/3（予想）
売上	275,120 百万円	259,605 百万円	243,638 百万円	44,071 百万円	196,404 百万円	42,266 百万円	288,000 百万円
売上計上戸数	6,987 戸	6,148 戸	5,482 戸	999 戸	4,552 戸	967 戸	6,100 戸
粗利益率	10.8 %	16.0 %	17.3 %	19.5 %	18.8 %	23.1 %	19.0 %
完成在庫	1,622 戸	571 戸	296 戸	248 戸	127 戸	56 戸	- 戸
新規発売戸数	5,910 戸	5,359 戸	5,882 戸	1,486 戸	5,334 戸	1,623 戸	5,400 戸

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

※2011年3月期以降は三菱地所レジデンスの数字。2011年3月より完成在庫数については、契約済の住戸を除外する等、カウント方法を変更しています。

7. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）

	2010/3	2011/3	2012/3	2012/6	2013/3	2013/6
ビル事業						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分) (内、非連結TMK・TK)	868 億円	900 億円	992 億円	569 億円 (365 億円)	315 億円 (315 億円)	399 億円 (399 億円)
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分) (内、非連結TMK・TK)	518 億円	782 億円	1,047 億円	668 億円 (660 億円)	586 億円 (586 億円)	591 億円 (591 億円)
TMK・TK有利子負債残高 (内、非連結TMK・TK)	5,044 億円	6,156 億円	6,113 億円	5,133 億円 (2,420 億円)	3,148 億円 (2,968 億円)	3,057 億円 (2,877 億円)
住宅事業						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分) (内、非連結TMK・TK)	89 億円	139 億円	336 億円	172 億円 (17 億円)	154 億円 (- 億円)	154 億円 (- 億円)
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分) (内、非連結TMK・TK)	20 億円	25 億円	22 億円	21 億円 (21 億円)	- 億円 (- 億円)	- 億円 (- 億円)
TMK・TK有利子負債残高 (内、非連結TMK・TK)	- 億円	- 億円	43 億円	43 億円 (43 億円)	- 億円 (- 億円)	- 億円 (- 億円)
都市開発事業						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分) (内、非連結TMK・TK)	1,176 億円	839 億円	1,094 億円	1,506 億円 (641 億円)	1,530 億円 (729 億円)	1,420 億円 (696 億円)
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分) (内、非連結TMK・TK)	472 億円	279 億円	300 億円	335 億円 (193 億円)	273 億円 (158 億円)	224 億円 (177 億円)
TMK・TK有利子負債残高 (内、非連結TMK・TK)	4,086 億円	4,282 億円	3,776 億円	3,443 億円 (1,670 億円)	3,012 億円 (1,399 億円)	3,063 億円 (1,450 億円)
合計						
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分) (内、非連結TMK・TK)	2,134 億円	1,879 億円	2,424 億円	2,248 億円 (1,024 億円)	2,000 億円 (1,044 億円)	1,974 億円 (1,096 億円)
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分) (内、非連結TMK・TK)	1,011 億円	1,088 億円	1,370 億円	1,025 億円 (875 億円)	859 億円 (744 億円)	815 億円 (768 億円)
TMK・TK有利子負債残高 (内、非連結TMK・TK)	9,131 億円	10,439 億円	9,933 億円	8,620 億円 (4,133 億円)	6,160 億円 (4,367 億円)	6,120 億円 (4,327 億円)

(注1)当データは以下のものを対象として集計している

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

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

(注3)2012年6月期決算より主要TMKを連結

(注4)2012年6月より非連結TMK・TKの内訳を開示

Ⅲ. 連結決算概要

1. 連結貸借対照表

(百万円)

項目	2011/3	2012/3	2012/6	2013/3	2013/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	224,688	215,741	218,085	192,076	133,437
受取手形及び営業未収入金	40,130	41,927	39,176	29,925	25,110
有価証券	5,094	866	16,370	612	637
販売用不動産	217,420	120,573	276,146	152,354	120,894
仕掛販売用不動産	324,713	328,127	344,080	343,621	354,129
開発用不動産	8,801	8,632	8,632	8,615	8,615
未成工事支出金	7,627	7,208	8,611	5,509	7,577
その他のたな卸資産	841	859	1,001	935	1,020
エクイティ出資	209,900	288,548	174,143	208,523	223,700
繰延税金資産	18,849	15,148	13,839	21,064	28,838
その他の流動資産	42,361	58,199	63,489	63,736	61,386
貸倒引当金	△ 502	△ 2,130	△ 2,105	△ 201	△ 182
流動資産合計	1,099,926	1,083,704	1,161,470	1,026,773	965,165
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	788,952	825,602	919,854	885,994	901,146
機械装置及び運搬具	21,575	20,646	23,767	24,733	24,525
土地	1,613,702	1,672,379	1,836,598	1,883,246	1,907,352
信託土地	245,091	308,932	285,603	377,854	400,215
建設仮勘定	35,516	41,037	63,270	33,909	44,673
その他の有形固定資産	12,467	13,637	15,959	18,098	17,867
有形固定資産合計	2,717,305	2,882,235	3,145,053	3,223,836	3,295,780
(無形固定資産)					
借地権	86,802	88,889	89,607	86,947	87,866
その他の無形固定資産	8,578	7,454	7,344	7,485	7,611
無形固定資産合計	95,381	96,344	96,951	94,432	95,478
(投資その他の資産)					
投資有価証券	183,318	173,991	154,678	201,005	207,502
長期貸付金	1,726	1,672	1,652	1,601	1,574
敷金及び保証金	97,238	101,833	100,348	110,689	112,248
繰延税金資産	5,847	7,803	8,160	16,798	8,633
その他の投資	46,571	41,407	44,585	38,309	38,974
貸倒引当金	△ 2,105	△ 1,978	△ 1,995	△ 1,924	△ 1,894
投資その他の資産合計	332,596	324,730	307,429	366,479	367,039
固定資産合計	3,145,283	3,303,310	3,549,434	3,684,748	3,758,298
資産合計	4,245,209	4,387,015	4,710,905	4,711,521	4,723,464

(百万円)

項目	2011/3	2012/3	2012/6	2013/3	2013/6
【負債の部】					
<流動負債>					
支払手形及び営業未払金	76,113	77,860	53,757	53,044	44,929
短期借入金	75,507	79,002	82,681	68,291	65,192
1年内返済予定の長期借入金	201,885	147,695	311,781	166,445	124,219
コマーシャルペーパー	-	-	40,000	35,000	75,000
1年内償還予定の社債	36,330	76,235	52,019	57,567	59,092
未払法人税等	15,857	15,455	6,260	8,935	3,963
債務保証損失引当金	-	-	-	7,030	-
繰延税金負債	1	-	47	879	603
その他の流動負債	127,210	162,804	127,562	142,249	137,186
流動負債合計	532,906	559,053	674,110	539,444	510,186
<固定負債>					
社債	530,000	560,000	635,664	689,664	679,664
長期借入金	788,097	845,635	1,061,582	1,058,240	1,079,368
受入敷金保証金	374,719	373,189	377,929	378,876	381,950
繰延税金負債	214,060	181,398	178,998	194,827	205,663
再評価に係る繰延税金負債	332,181	321,230	321,230	321,972	319,188
退職給付引当金	15,322	15,420	15,872	16,671	16,239
役員退職慰労引当金	587	712	640	743	543
負ののれん	79,074	82,995	83,363	88,143	89,218
その他の固定負債	63,210	73,463	64,909	56,925	56,338
固定負債合計	2,397,254	2,454,046	2,740,192	2,806,065	2,828,175
負債合計	2,930,161	3,013,100	3,414,303	3,345,509	3,338,361
【純資産の部】					
<株主資本>					
資本金	141,373	141,373	141,373	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	170,485	170,485	170,485	170,485
利益剰余金	449,889	471,087	385,487	413,392	426,654
自己株式	△ 4,390	△ 4,366	△ 4,323	△ 4,585	△ 4,599
株主資本合計	757,358	778,580	693,022	720,666	733,913
<その他の包括利益累計額>					
その他有価証券評価差額金	48,021	47,251	33,844	70,608	74,136
繰延ヘッジ損益	△ 254	△ 238	△ 238	△ 221	△ 187
土地再評価差額金	458,297	500,647	500,647	498,103	493,330
為替換算調整勘定	△ 61,151	△ 69,449	△ 59,539	△ 49,608	△ 37,931
その他の包括利益累計額合計	444,912	478,211	474,714	518,881	529,347
<新株予約権>	381	451	451	500	500
<少数株主持分>	112,395	116,672	128,413	125,963	121,340
純資産合計	1,315,047	1,373,915	1,296,602	1,366,011	1,385,102
負債・純資産合計	4,245,209	4,387,015	4,710,905	4,711,521	4,723,464

2. 連結損益計算書

(百万円)

項目	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q	2014/3(予想)
営業収益	988,447	1,013,069	196,944	927,157	227,832	1,070,000
営業利益	158,258	146,299	27,434	118,349	28,801	160,000
〔営業外収益〕						
受取利息	435	334	125	420	90	500
受取配当金	3,265	3,829	1,491	3,603	1,672	3,000
のれん償却額（連結調整勘定償却額）	943	835	208	835	-	-
持分法投資利益	661	515	268	517	211	500
その他の営業外収益	3,196	3,606	638	4,759	732	2,000
営業外収益合計	8,503	9,122	2,733	10,136	2,706	6,000
〔営業外費用〕						
支払利息	24,777	23,046	6,421	24,540	5,598	25,000
固定資産除却損	6,136	6,586	968	5,744	545	6,000
その他の営業外費用	5,016	5,124	1,863	5,819	1,325	13,000
営業外費用合計	35,930	34,756	9,254	36,104	7,469	44,000
経常利益	130,830	120,665	20,913	92,381	24,038	122,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	-	2,205	-	6,165	-	-
負ののれん発生益	-	-	1,264	1,374	4,471	4,000
特別利益合計	-	2,205	1,264	7,540	4,471	4,000
〔特別損失〕						
固定資産除却関連損	3,052	7,728	-	24,338	-	13,000
投資有価証券評価損	3,286	-	-	-	-	-
エクイティ出資評価損	3,587	3,011	-	8,985	-	-
減損損失	2,788	18,133	-	2,826	-	-
災害による損失	2,159	-	-	-	-	-
サービスアパートメント事業関連損	-	3,618	-	-	-	-
土壌問題対策関連損	-	1,569	-	-	-	-
診療所閉鎖関連損	-	1,296	-	-	-	-
債務保証損失引当金繰入額	-	-	-	7,030	-	-
特別損失合計	14,874	35,357	-	43,181	-	13,000
税金等調整前当期（四半期）純利益	115,955	87,513	22,178	56,741	28,509	113,000
法人税、住民税及び事業税	26,953	28,715	7,349	16,528	3,936	48,000
法人税等調整額	21,687	△ 10,070	1,583	△ 14,620	5,491	
少数株主損益調整前当期（四半期）純利益	67,314	68,869	13,245	54,833	19,082	65,000
少数株主損益	3,095	12,356	1,348	9,325	1,976	7,000
当期（四半期）純利益	64,219	56,512	11,896	45,507	17,105	58,000

3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

項目	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q	2014/3 (予想)
税金等調整前当期 (四半期) 純利益	115,955	87,513	22,178	56,741	28,509	113,000
特別損益等調整	15,968	32,223	481	24,715	△ 3,224	16,000
減価償却費	70,628	67,465	17,586	73,364	18,249	74,000
たな卸資産の増減	71,676	109,481	△ 8,085	43,173	17,867	67,000
エクイティ出資の増減	9,183	△ 82,423	△ 5,142	△ 24,319	△ 7,669	△ 33,000
その他	△ 12,076	16,788	△ 40,632	△ 17,975	△ 10,859	48,000
法人税等の支払額	△ 12,073	△ 27,805	△ 15,774	△ 33,413	△ 10,124	△ 5,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	259,263	203,243	△ 29,389	122,286	32,749	280,000
有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入	4,904	2,907	13	2,429	290	0
有形固定資産の売却、有形固定資産 信託受益権の売却による収入	157	10,592	196	10,000	1,212	24,500
設備投資	△ 76,332	△ 282,171	△ 103,117	△ 208,135	△ 81,800	△ 227,000
その他	4,045	△ 3,338	△ 11,599	△ 22,287	△ 925	△ 10,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 67,223	△ 272,009	△ 114,507	△ 217,992	△ 81,223	△ 213,000
新規調達	277,245	347,169	193,134	587,403	40,193	247,500
返済	△ 362,719	△ 271,023	△ 84,236	△ 569,256	△ 75,330	△ 238,000
配当金の支払い	△ 20,905	△ 21,342	△ 10,468	△ 25,747	△ 10,505	△ 20,500
その他	△ 33,890	2,385	19,327	34,751	33,986	△ 35,500
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 140,269	57,189	117,755	27,150	△ 11,655	△ 46,500
現金及び現金同等物の換算差額	△ 2,096	△ 2,262	1,278	3,838	2,367	-
現金及び現金同等物の増減額	49,674	△ 13,839	△ 24,862	△ 64,716	△ 57,762	20,500
子会社の新規連結による現金及び 現金同等物の増加額	1,563	7	42,724	42,724	-	-
子会社の連結除外による現金及び 現金同等物の減少額	-	△ 66	-	△ 1,942	△ 856	-
合併による現金及び現金同等物の増加額	-	607	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	177,825	229,062	215,771	215,771	191,837	192,000
現金及び現金同等物の期末残高	229,062	215,771	233,634	191,837	133,218	212,500

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

項目	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q	2014/3(予想)
総資産	4,245,209	4,387,015	4,710,905	4,711,521	4,723,464	4,800,000
設備投資	76,332	282,171	103,117	208,135	81,800	227,000
減価償却費	70,628	67,465	17,586	73,364	18,249	74,000

※2014/3-1Q 設備投資主な内訳 818億円	三菱地所 488億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 400億円			
			リニューアルほか 30億円			
		その他	都市開発事業 13億円	住宅事業 40億円		
	その他 330億円	RGIほか子会社	パタスターアソシエツ 258億円	三菱地所・サイモン 41億円	サンシャイン 17億円	

※2014/3（予想）設備投資主な内訳 2,270億円	三菱地所 1,530億円	ビル事業	新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 785億円			
			リニューアルほか 160億円			
		その他	都市開発事業 340億円	住宅事業 245億円		
	その他 740億円	RGIほか子会社	パタスターアソシエツ 365億円	RGI 200億円	三菱地所・サイモン 60億円	ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ 20億円

※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）

（百万円）

項目	2011/3	2012/3	2013/3-1Q	2013/3	2014/3-1Q	2014/3(予想)
有利子負債	1,639,050	1,716,890	2,191,830	2,085,417	2,092,574	2,060,000
ネット有利子負債※1	1,409,987	1,501,118	1,958,196	1,893,580	1,959,355	1,847,000
支払利息	24,777	23,087	6,427	24,594	5,610	25,000
金融収支※2	△ 21,076	△ 18,923	△ 4,810	△ 20,571	△ 3,847	△ 21,500
平均金利※3	1.46%	1.38%	1.32%	1.29%	1.07%	1.19%
D/Eレシオ※4	1.36	1.37	1.88	1.68	1.66	1.61

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

6. 会社別内訳(連結)

2014年3月期1Q実績

(百万円)

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

※2013年2月12日付で「チェルシージャパン」から社名変更

2013年3月期1Q実績

(百万円)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	四半期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	87,551	19,801	21,079	△ 36,055	3,543,409	1,145,203	1,500,101	10,381
三菱地所レジデンス	100.00%	47,716	1,920	1,705	1,809	467,148	260,465	146,627	107
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	4,700	△ 739	△ 661	△ 813	21,862	12,346	32	101
三菱地所ホーム	100.00%	2,803	△ 653	△ 644	△ 647	8,456	1,991	-	34
三菱地所設計	100.00%	3,039	505	519	304	19,240	14,679	-	13
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	4,709	△ 137	△ 140	△ 141	6,336	△ 83	2,490	99
三菱地所ビルマネジメント	100.00%	8,145	594	602	370	34,615	8,042	2	15
三菱地所コミュニティ	100.00%	7,692	420	433	254	8,662	5,352	-	44
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	5,653	360	366	219	20,607	9,525	-	6
丸の内熱供給	64.16%	2,815	△ 262	△ 256	△ 205	25,223	15,120	7,235	589
チェルシージャパン	60.00%	7,737	2,489	2,433	1,480	76,722	22,386	32,399	1,329
サンシャインシティ	63.20%	6,960	1,884	1,619	956	102,475	46,232	31,579	1,344
ロイヤルパークホテル	51.00%	2,595	201	175	102	15,675	6,799	5,647	165
RGI	100.00%	7,925	1,496	1,135	109	201,273	91,054	80,869	1,099
連結全体	-	196,944	27,434	20,913	11,896	4,710,905	1,167,737	2,191,830	17,586