

■2018/5/14



三菱地所株式会社

# *FACT BOOK 2018/3*

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

# ■目次

	Page		Page		
I. 決算比較表	1. 2018年3月期実績/2017年3月期実績連結PL比較表	3	IV. 三菱地所グループ会社の個別データ	1. 三菱地所(株)	19
	2. 2018年3月期実績/前回予想(2018年2月7日公表値)連結PL比較表	4		2. 三菱地所プロパティマネジメント(株)	20
	3. 2019年3月期予想/2018年3月期連結PL比較表	5		3. 丸の内熱供給(株)	21
	4. 2018年3月末/2017年3月末連結BS比較表	6		4. (株)サンシャインシティ	22
II. ハイライト	1. 主な財務データ(連結)	7		5. 三菱地所・サイモン(株)	23
	2. セグメント別内訳(連結)	8, 9		6. (株)東京流通センター	24
	3. ビル事業営業収益内訳(連結)	10		7. 三菱地所レジデンス(株)	25
	4. ビル事業データ(連結)	10		8. 三菱地所ホーム(株)	26
	5. ビル事業データ(三菱地所単体)	10		9. 三菱地所コミュニティ(株)	27
	6. 丸の内データ(三菱地所単体)	10		10. ロックフェラーグループ社	28
	7. 生活産業不動産(商業施設)事業データ(連結)	11		11. 三菱地所ヨーロッパ社	29
	8. 分譲マンション事業データ	11		12. (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	30
	9. 主な海外子会社総資産残高	11		13. (株)三菱地所設計	31
	10. 運営ホテル宿泊稼働率データ	11		14. 三菱地所リアルエステートサービス(株)	32
	11. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(三菱地所単体・国内)	12			
III. 連結決算概要	1. 連結貸借対照表	13, 14	<p>※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。</p> <p>※過去掲載しておりました「主要プロジェクトの概要」は、別資料「ASSET BOOK」をご覧ください。</p>		
	2. 連結損益計算書	15			
	3. 連結キャッシュ・フロー	16			
	4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)	17			
	5. 有利子負債(連結)	17			
	6. 会社別内訳	18			

# I. 決算比較表

## 1. 2018年3月期実績/2017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）

	2018/3 実績	2017/3 実績	増減
ビル事業	506,161	484,238	21,923
生活産業不動産事業	105,817	88,955	16,862
住宅事業	410,598	407,850	2,747
海外事業	86,925	66,556	20,368
投資マネジメント事業	22,665	21,323	1,342
設計監理事業	21,613	19,309	2,303
ホテル事業	33,138	33,512	△ 373
不動産サービス事業	25,584	24,243	1,341
その他の事業	8,541	4,237	4,303
(消去)	△ 26,996	△ 24,820	△ 2,175
<b>営業収益</b>	<b>1,194,049</b>	<b>1,125,405</b>	<b>68,644</b>
ビル事業	147,243	133,570	13,672
生活産業不動産事業	31,184	25,807	5,377
住宅事業	23,860	19,253	4,607
海外事業	24,147	26,313	△ 2,166
投資マネジメント事業	4,596	4,520	75
設計監理事業	1,724	445	1,278
ホテル事業	766	1,932	△ 1,165
不動産サービス事業	1,518	2,157	△ 639
その他の事業	1,048	289	759
(消去または全社)	△ 23,043	△ 21,793	△ 1,249
<b>営業利益</b>	<b>213,047</b>	<b>192,495</b>	<b>20,551</b>
営業外収益	10,447	9,380	1,066
営業外費用	32,988	32,024	964
<b>経常利益</b>	<b>190,506</b>	<b>169,851</b>	<b>20,654</b>
特別利益	14,719	16,484	△ 1,765
特別損失	13,768	23,455	△ 9,686
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>191,457</b>	<b>162,881</b>	<b>28,576</b>
法人税等	53,707	46,073	7,634
<b>四半期純利益</b>	<b>137,749</b>	<b>116,808</b>	<b>20,941</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	17,305	14,126	3,179
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>120,443</b>	<b>102,681</b>	<b>17,762</b>

(主な増減要因)

⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	物件売却収入の増加
⇒	分譲マンション売上の増加
⇒	物件売却収入の増加
⇒	賃貸利益の増加
⇒	キャピタルゲイン等の増加
⇒	分譲マンション利益の増加
⇒	キャピタルゲイン等のうち一過性利益の反動減

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

(主な増減要因)

■特別利益内訳

	2018/3 実績	2017/3 実績	増減
固定資産売却益	12,044	-	12,044
投資有価証券売却益	-	1,013	△ 1,013
関係会社株式売却益	1,161	-	1,161
負ののれん発生益	-	13,505	△ 13,505
受取和解金	-	1,966	△ 1,966
企業結合における交換利益	1,513	-	1,513
<b>特別利益合計</b>	<b>14,719</b>	<b>16,484</b>	<b>△ 1,765</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳

	2018/3 実績	2017/3 実績	増減
固定資産除却関連損	8,259	4,762	3,496
減損損失	5,508	12,260	△ 6,751
段階取得に係る差損	-	6,431	△ 6,431
<b>特別損失合計</b>	<b>13,768</b>	<b>23,455</b>	<b>△ 9,686</b>

<参考>

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

	2018/3 実績	2017/3 実績	増減
キャピタルゲイン等			
ビル事業	16,000	18,000	△ 2,000
生活産業不動産事業	5,000		
住宅事業	1,000		
海外事業	15,000		
投資マネジメント事業	1,000		
その他の事業	1,000		
(消去または全社)	-		
<b>合計</b>	<b>39,000</b>	<b>42,000</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）

■営業利益に含まれる海外利益

	2018/3 実績	2017/3 実績	増減
海外利益	25,000	27,000	△ 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. 2018年3月期実績/前回予想(2018年2月7日公表値)連結PL比較表

単位：百万円(百万円未満切り捨て)			
	2018/3 実績	2018/3 前回予想	増減
ビル事業	506,161	501,000	5,161
生活産業不動産事業	105,817	108,000	△ 2,183
住宅事業	410,598	426,000	△ 15,402
海外事業	86,925	82,000	4,925
投資マネジメント事業	22,665	21,000	1,665
設計監理事業	21,613	20,000	1,613
ホテル事業	33,138	34,000	△ 862
不動産サービス事業	25,584	25,000	584
その他の事業	8,541	7,000	1,541
(消去)	△ 26,996	△ 22,000	△ 4,996
<b>営業収益</b>	<b>1,194,049</b>	<b>1,202,000</b>	<b>△ 7,951</b>
ビル事業	147,243	143,000	4,243
生活産業不動産事業	31,184	30,000	1,184
住宅事業	23,860	20,000	3,860
海外事業	24,147	24,000	147
投資マネジメント事業	4,596	3,000	1,596
設計監理事業	1,724	500	1,224
ホテル事業	766	1,500	△ 734
不動産サービス事業	1,518	1,500	18
その他の事業	1,048	1,000	48
(消去または全社)	△ 23,043	△ 19,500	△ 3,543
<b>営業利益</b>	<b>213,047</b>	<b>205,000</b>	<b>8,047</b>
営業外収益	10,447	9,000	1,447
営業外費用	32,988	35,000	△ 2,012
<b>経常利益</b>	<b>190,506</b>	<b>179,000</b>	<b>11,506</b>
特別利益	14,719	15,500	△ 781
特別損失	13,768	9,500	4,268
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>191,457</b>	<b>185,000</b>	<b>6,457</b>
法人税等	53,707	57,000	△ 3,293
<b>当期純利益</b>	<b>137,749</b>	<b>128,000</b>	<b>9,749</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	17,305	16,000	1,305
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>120,443</b>	<b>112,000</b>	<b>8,443</b>

(主な増減要因)

⇔	物件売却収入の増加
⇔	売却物件の見直し
⇔	分譲マンション売上の減少
⇔	物件売却収入の増加
⇔	賃貸利益、及びキャピタルゲイン等の増加
⇔	賃貸利益の増加
⇔	分譲マンション利益の増加

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

(主な増減要因)

■特別利益内訳

	2018/3 実績	2018/3 前回予想	増減
固定資産売却益	12,044	12,000	44
投資有価証券売却益	-	2,000	△ 2,000
関係会社株式売却益	1,161	-	1,161
企業結合における交換利益	1,513	1,500	13
<b>特別利益合計</b>	<b>14,719</b>	<b>15,500</b>	<b>△ 781</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■特別損失内訳

	2018/3 実績	2018/3 前回予想	増減
固定資産除却関連損	8,259	7,800	459
減損損失	5,508	1,700	3,808
<b>特別損失合計</b>	<b>13,768</b>	<b>9,500</b>	<b>4,268</b>

<参考>

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

	2018/3 実績	2018/3 前回予想	増減
キャピタルゲイン等			
ビル事業	16,000	14,000	2,000
生活産業不動産事業	5,000		
住宅事業	1,000		
海外事業	15,000		
投資マネジメント事業	1,000		
その他の事業	1,000		
(消去または全社)	-		
<b>合計</b>	<b>39,000</b>	<b>34,000</b>	<b>5,000</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)

■営業利益に含まれる海外利益

	2018/3 実績	2018/3 前回予想	増減
海外利益	25,000	25,000	0

※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3月期予想／2018年3月期連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

（主な増減要因）

（主な増減要因）

	2019/3 予想	2018/3 実績	増減
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	545,000	506,161	38,839
生活産業不動産事業	113,000	97,920	15,080
住宅事業	440,000	410,598	29,402
海外事業	74,000	86,925	△ 12,925
投資マネジメント事業	45,000	22,665	22,335
ホテル・空港事業	45,000	41,038	3,962
設計監理事業	21,000	21,613	△ 613
不動産サービス事業	26,000	25,584	416
その他の事業	7,000	8,538	△ 1,538
（消去）	△ 26,000	△ 26,996	996
<b>営業収益</b>	<b>1,290,000</b>	<b>1,194,049</b>	<b>95,951</b>
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	148,000	147,243	757
生活産業不動産事業	31,000	28,079	2,921
住宅事業	23,000	23,860	△ 860
海外事業	25,000	24,147	853
投資マネジメント事業	5,000	4,596	404
ホテル・空港事業	2,500	3,136	△ 636
設計監理事業	1,000	1,724	△ 724
不動産サービス事業	1,500	1,518	△ 18
その他の事業	500	1,784	△ 1,284
（消去または全社）	△ 22,500	△ 23,043	543
<b>営業利益</b>	<b>215,000</b>	<b>213,047</b>	<b>1,953</b>
営業外収益	10,000	10,447	△ 447
営業外費用	34,000	32,988	1,012
<b>経常利益</b>	<b>191,000</b>	<b>190,506</b>	<b>494</b>
特別利益	9,000	14,719	△ 5,719
特別損失	4,000	13,768	△ 9,768
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>196,000</b>	<b>191,457</b>	<b>4,543</b>
法人税等	59,000	53,707	5,293
<b>当期純利益</b>	<b>137,000</b>	<b>137,749</b>	<b>△ 749</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	14,000	17,305	△ 3,305
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>123,000</b>	<b>120,443</b>	<b>2,557</b>

⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	賃貸マンション売却収入の増加
⇒	物件売却収入の減少
⇒	物件売却収入の増加

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2019/3 予想	2018/3 実績	増減
固定資産売却益	-	12,044	△ 12,044
投資有価証券売却益	7,000	-	7,000
関係会社株式売却益	-	1,161	△ 1,161
負のれん発生益	2,000	-	2,000
企業結合における交換利益	-	1,513	△ 1,513
<b>特別利益合計</b>	<b>9,000</b>	<b>14,719</b>	<b>△ 5,719</b>

⇒ 連結子会社の異動による

⇒	賃貸利益の増加
⇒	キャピタルゲイン等の増加
⇒	分譲マンション利益の減少
⇒	ハイブリッドモデル投資利益の増加

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2019/3 予想	2018/3 実績	増減
固定資産除却関連損	4,000	8,259	△ 4,259
減損損失	-	5,508	△ 5,508
<b>特別損失合計</b>	<b>4,000</b>	<b>13,768</b>	<b>△ 9,768</b>

<参考>

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	2019/3 予想	2018/3 実績	増減
キャピタルゲイン等			
ビル事業	12,000	16,000	△ 4,000
生活産業不動産事業		2,000	
住宅事業		1,000	
海外事業		15,000	
投資マネジメント事業	27,000	1,000	4,000
ホテル・空港事業		3,000	
その他の事業		1,000	
（消去または全社）		-	
<b>合計</b>	<b>39,000</b>	<b>39,000</b>	<b>0</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）

■営業利益に含まれる海外利益	2019/3 予想	2018/3 実績	増減
海外利益	26,000	25,000	1,000

※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

※ 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

#### 4. 2018年3月末／2017年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/3末	2017/3末	増減
<b>(資産の部)</b>			
<b>I. 流動資産</b>			
1. 現金及び預金	287,153	243,681	43,471
2. 受取手形及び営業未収入金	44,670	43,823	847
3. 有価証券	8,219	13,515	△ 5,295
4. 販売用不動産	95,391	60,195	35,195
5. 仕掛販売用不動産	327,213	337,928	△ 10,714
6. 開発用不動産	1,267	1,058	209
7. 未成工事支出金	9,681	8,091	1,589
8. その他のたな卸資産	1,084	1,021	63
9. エクイティ出資	365,933	292,764	73,169
10. 繰延税金資産	11,351	10,730	620
11. その他流動資産	77,299	69,152	8,147
12. 貸倒引当金	△ 224	△ 270	45
流動資産合計	1,229,041	1,081,690	147,351
<b>II. 固定資産</b>			
<b>1. 有形固定資産</b>			
(1) 建物及び構築物	1,060,851	1,032,286	28,564
(2) 機械装置及び運搬具	19,825	21,722	△ 1,896
(3) 土地	2,063,202	1,987,344	75,857
(4) 信託土地	678,420	708,801	△ 30,381
(5) 建設仮勘定	142,127	92,367	49,759
(6) その他有形固定資産	17,444	14,233	3,210
有形固定資産合計	3,981,871	3,856,757	125,114
<b>2. 無形固定資産</b>			
(1) 借地権	72,934	73,816	△ 882
(2) その他の無形固定資産	21,306	25,725	△ 4,418
無形固定資産合計	94,241	99,542	△ 5,300
<b>3. 投資その他の資産</b>			
(1) 投資有価証券	272,779	244,870	27,908
(2) 長期貸付金	1,362	1,389	△ 27
(3) 敷金及び保証金	108,097	106,149	1,947
(4) 退職給付に係る資産	20,280	9,487	10,793
(5) 繰延税金資産	13,841	11,082	2,759
(6) その他の投資	83,610	74,786	8,823
(7) 貸倒引当金	△ 1,438	△ 1,642	203
投資その他の資産合計	498,533	446,125	52,408
固定資産合計	4,574,647	4,402,424	172,222
資産合計	5,803,689	5,484,115	319,573

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/3末	2017/3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	61,169	56,099	5,070
2. 短期借入金	159,090	86,415	72,674
3. 1年内返済予定の長期借入金	147,739	149,281	△ 1,541
4. 1年内償還予定の社債	66,162	85,075	△ 18,912
5. 未払法人税等	27,675	16,471	11,204
6. 繰延税金負債	393	572	△ 178
7. その他の流動負債	203,254	192,708	10,546
流動負債合計	665,484	586,623	78,861
<b>II. 固定負債</b>			
1. 社債	787,661	777,712	9,948
2. 長期借入金	1,316,232	1,292,854	23,377
3. 受入敷金保証金	414,390	398,014	16,376
4. 繰延税金負債	226,403	217,565	8,838
5. 再評価に係る繰延税金負債	263,428	263,661	△ 232
6. 退職給付に係る負債	26,847	22,042	4,805
7. 役員退職慰労引当金	771	834	△ 62
8. 環境対策引当金	5,074	4,831	242
9. 負ののれん	95,992	90,535	5,457
10. その他の固定負債	122,313	61,978	60,334
固定負債合計	3,259,116	3,130,031	129,085
負債合計	3,924,601	3,716,654	207,946
<b>(純資産の部)</b>			
<b>I. 株主資本</b>			
1. 資本金	141,898	141,659	239
2. 資本剰余金	161,819	161,477	342
3. 利益剰余金	763,277	674,259	89,017
4. 自己株式	△ 5,294	△ 5,489	194
株主資本合計	1,061,700	971,906	89,793
<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	121,787	109,644	12,142
2. 繰延ヘッジ損益	369	73	296
3. 土地再評価差額金	526,623	527,128	△ 505
4. 為替換算調整勘定	△ 12,227	△ 13,363	1,135
5. 退職給付に係る調整累計額	95	△ 2,612	2,708
その他の包括利益累計額合計	636,648	620,870	15,777
III. 新株予約権	326	529	△ 202
IV. 非支配株主持分	180,412	174,154	6,258
純資産合計	1,879,088	1,767,460	111,627
負債・純資産合計	5,803,689	5,484,115	319,573

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3（予想）	
営業収益	1,110,259 百万円	1,009,408 百万円	1,125,405 百万円	1,194,049 百万円	1,290,000 百万円	
営業利益	156,332 百万円	166,199 百万円	192,495 百万円	213,047 百万円	215,000 百万円	
経常利益	133,113 百万円	144,851 百万円	169,851 百万円	190,506 百万円	191,000 百万円	
親会社株主に帰属する当期純利益	73,338 百万円	83,426 百万円	102,681 百万円	120,443 百万円	123,000 百万円	
総資産	4,901,526 百万円	5,311,840 百万円	5,484,115 百万円	5,803,689 百万円	6,060,000 百万円	
自己資本（純資産-新株予約権-非支配株主持分）	1,495,838 百万円	1,509,680 百万円	1,592,777 百万円	1,698,348 百万円	1,770,000 百万円	
有利子負債	1,929,355 百万円	2,291,038 百万円	2,396,994 百万円	2,481,675 百万円	2,640,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	200,078 百万円	135,821 百万円	168,527 百万円	293,338 百万円	236,000 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 46,568 百万円	△ 231,003 百万円	△ 327,292 百万円	△ 286,841 百万円	△ 362,000 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 189,109 百万円	309,237 百万円	△ 4,921 百万円	37,203 百万円	105,000 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）	239,934 百万円	252,034 百万円	279,718 百万円	302,424 百万円	303,000 百万円	
総資産営業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	3.2 %	3.3 %	3.6 %	3.8 %	3.6 %
自己資本利益率 (ROE)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$	5.2 %	5.6 %	6.6 %	7.3 %	7.1 %
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$	52.85 円	60.13 円	74.00 円	86.78 円	88.62 円
ネット有利子負債 ／EBITDA倍率	ハイブリッド考慮前	7.2 倍	7.5 倍	7.7 倍	7.3 倍	7.9 倍
	ハイブリッド考慮後*	- 倍	7.0 倍	7.1 倍	6.7 倍	7.3 倍

\* 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。

2. セグメント別内訳（連結）

①営業収益	2015/3		2016/3		2017/3		2018/3			2018/3		2019/3（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	※1	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	484,816	42.7%	422,349	40.9%	484,238	42.1%	506,161	41.5%	ビル事業	506,161	41.5%	545,000	41.4%
生活産業不動産事業	105,706	9.3%	86,569	8.4%	88,955	7.7%	105,817	8.7%	生活産業不動産事業	97,920	8.0%	113,000	8.6%
住宅事業	383,887	33.8%	345,226	33.4%	407,850	35.5%	410,598	33.6%	住宅事業	410,598	33.6%	440,000	33.4%
海外事業	71,176	6.3%	75,956	7.4%	66,556	5.8%	86,925	7.1%	海外事業	86,925	7.1%	74,000	5.6%
投資マネジメント事業	14,885	1.3%	24,994	2.4%	21,323	1.9%	22,665	1.9%	投資マネジメント事業	22,665	1.9%	45,000	3.4%
									ホテル・空港事業	41,038	3.4%	45,000	3.4%
設計監理事業	19,467	1.7%	21,279	2.1%	19,309	1.7%	21,613	1.8%	設計監理事業	21,613	1.8%	21,000	1.6%
ホテル事業	30,827	2.7%	33,089	3.2%	33,512	2.9%	33,138	2.7%					
不動産サービス事業	20,543	1.8%	19,815	1.9%	24,243	2.1%	25,584	2.1%	不動産サービス事業	25,584	2.1%	26,000	2.0%
その他の事業	3,747	0.4%	3,882	0.3%	4,237	0.3%	8,541	0.6%	その他の事業	8,538	0.6%	7,000	0.6%
セグメント間消去又は全社	△ 24,799		△ 23,754		△ 24,820		△ 26,996		セグメント間消去又は全社	△ 26,996		△ 26,000	
	1,110,259		1,009,408		1,125,405		1,194,049			1,194,049		1,290,000	
②営業利益	2015/3		2016/3		2017/3		2018/3			2018/3		2019/3（予想）	
	百万円		百万円		百万円		百万円		※1	百万円		百万円	
ビル事業	102,820		108,940		133,570		147,243		ビル事業	147,243		148,000	
生活産業不動産事業	26,162		25,842		25,807		31,184		生活産業不動産事業	28,079		31,000	
住宅事業	11,532		18,035		19,253		23,860		住宅事業	23,860		23,000	
海外事業	25,901		19,421		26,313		24,147		海外事業	24,147		25,000	
投資マネジメント事業	4,282		5,082		4,520		4,596		投資マネジメント事業	4,596		5,000	
									ホテル・空港事業	3,136		2,500	
設計監理事業	663		1,754		445		1,724		設計監理事業	1,724		1,000	
ホテル事業	754		1,490		1,932		766						
不動産サービス事業	1,105		602		2,157		1,518		不動産サービス事業	1,518		1,500	
その他の事業	16		△ 37		289		1,048		その他の事業	1,784		500	
セグメント間消去又は全社	△ 16,906		△ 14,933		△ 21,793		△ 23,043		セグメント間消去又は全社	△ 23,043		△ 22,500	
	156,332		166,199		192,495		213,047			213,047		215,000	
③営業利益率	2015/3		2016/3		2017/3		2018/3			2018/3		2019/3（予想）	
									※1				
ビル事業	21.2%		25.8%		27.6%		29.1%		ビル事業	29.1%		27.2%	
生活産業不動産事業	24.7%		29.9%		29.0%		29.5%		生活産業不動産事業	28.7%		27.4%	
住宅事業	3.0%		5.2%		4.7%		5.8%		住宅事業	5.8%		5.2%	
海外事業	36.4%		25.6%		39.5%		27.8%		海外事業	27.8%		33.8%	
投資マネジメント事業	28.8%		20.3%		21.2%		20.3%		投資マネジメント事業	20.3%		11.1%	
									ホテル・空港事業	7.6%		5.6%	
設計監理事業	3.4%		8.2%		2.3%		8.0%		設計監理事業	8.0%		4.8%	
ホテル事業	2.4%		4.5%		5.8%		2.3%						
不動産サービス事業	5.4%		3.0%		8.9%		5.9%		不動産サービス事業	5.9%		5.8%	
その他の事業	0.4%		△ 1.0%		6.8%		12.3%		その他の事業	20.9%		7.1%	
セグメント間消去又は全社	14.1%		16.5%		17.1%		17.8%		セグメント間消去又は全社	17.8%		16.7%	
④減価償却費	2015/3		2016/3		2017/3		2018/3			2018/3		2019/3（予想）	
	百万円		百万円		百万円		百万円		※1	百万円		百万円	
ビル事業	48,665		43,752		47,755		48,170		ビル事業	48,170		-	
生活産業不動産事業	11,294		12,288		12,704		13,604		生活産業不動産事業	13,569		-	
住宅事業	2,762		3,085		3,144		2,906		住宅事業	2,906		-	
海外事業	6,404		7,033		5,913		6,687		海外事業	6,687		-	
投資マネジメント事業	1,029		5,413		4,216		3,837		投資マネジメント事業	3,837		-	
									ホテル・空港事業	1,584		-	
設計監理事業	103		126		113		122		設計監理事業	122		-	
ホテル事業	1,322		1,527		1,478		1,549						
不動産サービス事業	300		284		343		347		不動産サービス事業	347		-	
その他の事業	159		90		64		49		その他の事業	49		-	
セグメント間消去又は全社	654		642		240		271		セグメント間消去又は全社	271		-	
	72,696		74,245		75,974		77,545			77,545		78,000	

※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	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	※1	百万円	百万円
ビル事業	409	409	409	409	ビル事業	409	-
生活産業不動産事業	69	318	69	69	生活産業不動産事業	69	-
住宅事業	3,312	3,030	3,030	3,030	住宅事業	3,030	-
海外事業	-	-	-	60	海外事業	60	-
投資マネジメント事業	875	2,386	1,963	1,990	投資マネジメント事業	1,990	-
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	-	-
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	-	-
	4,667	6,144	5,473	5,561		5,561	3,000

⑥償却前営業利益 ※2	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	※1	百万円	百万円
ビル事業	151,894	153,101	181,734	195,822	ビル事業	195,822	-
生活産業不動産事業	37,525	38,448	38,580	44,857	生活産業不動産事業	41,717	-
住宅事業	17,606	24,150	25,427	29,796	住宅事業	29,796	-
海外事業	32,305	26,454	32,226	30,894	海外事業	30,894	-
投資マネジメント事業	6,186	12,881	10,699	10,423	投資マネジメント事業	10,423	-
設計監理事業	766	1,880	558	1,846	ホテル・空港事業	4,720	-
ホテル事業	2,076	3,017	3,410	2,315	設計監理事業	1,846	-
不動産サービス事業	1,405	886	2,500	1,865	不動産サービス事業	1,865	-
その他の事業	175	53	353	1,097	その他の事業	1,833	-
セグメント間消去又は全社	△ 16,252	△ 14,291	△ 21,553	△ 22,772	セグメント間消去又は全社	△ 22,772	-
	233,695	246,588	273,942	296,153		296,153	296,000

⑦資本的支出	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	※1	百万円	百万円
ビル事業	87,536	175,904	162,651	127,877	ビル事業	127,877	-
生活産業不動産事業	33,168	40,272	59,054	36,958	生活産業不動産事業	31,951	-
住宅事業	22,167	29,144	27,267	24,085	住宅事業	24,085	-
海外事業	21,261	35,472	39,724	90,423	海外事業	90,423	-
投資マネジメント事業	24,927	378	201	13,691	投資マネジメント事業	13,691	-
設計監理事業	677	116	182	481	ホテル・空港事業	11,528	-
ホテル事業	3,290	1,295	734	1,647	設計監理事業	481	-
不動産サービス事業	349	433	568	320	不動産サービス事業	320	-
その他の事業	382	29	274	5,324	その他の事業	451	-
セグメント間消去又は全社	△ 2,304	369	3,055	4,021	セグメント間消去又は全社	4,021	-
	191,457	283,416	293,716	304,833		304,833	-

⑧総資産	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	※1	百万円	百万円
ビル事業	3,094,967	3,208,271	3,445,008	3,518,967	ビル事業	3,518,967	-
生活産業不動産事業	321,405	372,779	484,292	514,390	生活産業不動産事業	504,543	-
住宅事業	602,263	748,400	634,219	626,596	住宅事業	626,596	-
海外事業	479,785	515,844	541,888	697,478	海外事業	697,478	-
投資マネジメント事業	146,538	141,126	106,990	111,974	投資マネジメント事業	111,974	-
設計監理事業	24,985	27,474	27,358	27,048	ホテル・空港事業	43,834	-
ホテル事業	28,034	28,417	28,842	29,312	設計監理事業	27,048	-
不動産サービス事業	23,972	23,608	25,702	22,427	不動産サービス事業	22,427	-
その他の事業	27,696	23,501	12,649	17,695	その他の事業	13,020	-
セグメント間消去又は全社	151,876	222,415	177,163	237,797	セグメント間消去又は全社	237,797	-
	4,901,526	5,311,840	5,484,115	5,803,689		5,803,689	6,060,000

■外貨換算レート		2018/3	2019/3 (予想)
円/ドル	PL (AR)	112.16	110.00
	BS (CR)	113.00	110.00
円/ポンド	PL (AR)	144.49	150.00
	BS (CR)	151.95	150.00

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. 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）

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
建物賃貸	347,757	353,958	376,531	384,929	413,000
ビル運営管理受託	19,389	21,146	21,926	23,368	27,000
営繕請負工事	14,500	14,597	12,552	14,958	14,000
地域冷暖房事業	8,724	8,387	8,280	8,281	8,000
その他(物件売却等)	94,443	24,259	64,947	74,623	83,000
合計	484,816	422,349	484,238	506,161	545,000

※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。

※2 2016年3月期より、生活産業不動産事業の営業収益を除いて算出しています。

### 4. ビル事業データ（連結）

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3
貸付面積	4,184 千㎡	3,470 千㎡	3,557 千㎡	3,707 千㎡
（所有）	2,629 千㎡	2,074 千㎡	2,182 千㎡	2,291 千㎡
（転貸）	1,555 千㎡	1,395 千㎡	1,376 千㎡	1,417 千㎡

※2016年3月期より、生活産業不動産事業の物件床面積を除いて算出しています。

### 5. ビル事業データ（三菱地所単体）

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
①営業延床面積					
当社保有面積	3,326 千㎡	3,265 千㎡	3,414 千㎡	3,556 千㎡	3,701 千㎡
当社借受面積	2,345 千㎡	1,909 千㎡	1,971 千㎡	2,013 千㎡	2,021 千㎡
営業延床面積合計	5,670 千㎡	5,174 千㎡	5,385 千㎡	5,570 千㎡	5,722 千㎡
②貸付有効面積	3,504 千㎡	3,192 千㎡	3,357 千㎡	3,475 千㎡	3,610 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.80 %	2.22 %	2.93 %	1.87 %	2.5 %
④平均賃料（全国全用途）	23,587 円	25,234 円	25,842 円	26,193 円	26,800 円

※2016年3月期より、生活産業不動産事業の物件床面積・賃料を除いて算出しています。

### 6. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3
営業延床面積	2,583 千㎡	2,531 千㎡	2,727 千㎡	2,784 千㎡
貸付有効面積	1,571 千㎡	1,466 千㎡	1,603 千㎡	1,665 千㎡
事務所空室率	1.82 %	1.37 %	2.42 %	1.65 %
ビル賃貸売上高	202,784 百万円	202,337 百万円	216,673 百万円	221,674 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）

	2016/3	2017/3	2018/3
貸付面積	680 千㎡	680 千㎡	683 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

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
売上	239,422 百万円	215,762 百万円	223,266 百万円	254,140 百万円	253,000 百万円
売上計上戸数	4,603 戸	3,868 戸	3,713 戸	3,938 戸	4,200 戸
粗利益率	17.3 %	18.7 %	19.4 %	19.7 %	16.5 %
完成在庫	141 戸	188 戸	326 戸	460 戸	- 戸
新規発売戸数	5,119 戸	3,641 戸	3,236 戸	3,615 戸	3,600 戸
マンション契約残高	201,881 百万円	226,952 百万円	188,282 百万円	156,944 百万円	- 百万円
内来期売上計上分	130,792 百万円	140,563 百万円	167,887 百万円	141,408 百万円	- 百万円
内再来期以降売上計上分	71,089 百万円	86,389 百万円	20,395 百万円	15,536 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
2018年3月 用地取得内訳	25.5 %	15.5 %	39.8 %	19.2 %

※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	2017/12(※1, 2, 3)	備考
ロックフェラーグループ社他	米国	447,459 百万円	円/ドル(BS) 113.00 円
三菱地所ヨーロッパ社他	英国	145,608 百万円	円/ポンド(BS) 151.95 円
三菱地所アジア社他(※4)	アジア地区	126,081 百万円	円/シンガポールドル(BS) 84.49 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

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
ロイヤルパークホテル	90.4%	89.8%	85.5%	84.2%	88.8%
仙台ロイヤルパークホテル	65.0%	64.4%	61.8%	71.8%	75.0%
横浜ロイヤルパークホテル	88.8%	87.4%	88.6%	86.4%	85.0%
宿泊主体型※(平均値)	80.6%	89.2%	91.4%	93.6%	90.9%

※宿泊主体型：サ<sup>ロ</sup> ロイヤルパークホテル 東京汐留、サ<sup>ロ</sup> ロイヤルパークホテル 京都三条、サ<sup>ロ</sup> ロイヤルパークホテル 福岡、サ<sup>ロ</sup> ロイヤルパークキャンパス 名古屋、サ<sup>ロ</sup> ロイヤルパークホテル 東京羽田

2019/3(予想)からは、サ<sup>ロ</sup> ロイヤルパークホテル 京都四条が含まれます。

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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3
<b>ビル事業</b>				
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	206,865	172,698	168,753	161,807
(内、非連結TMK・TK)	102,311	79,005	76,664	54,865
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	102,552	76,704	78,288	68,783
(内、非連結TMK・TK)	102,530	76,704	78,288	68,783
TMK・TK有利子負債残高	157,971	97,693	97,568	77,780
(内、非連結TMK・TK)	157,871	97,593	97,468	77,680
<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)		31,097	37,036	41,626
(内、非連結TMK・TK)		7,245	13,184	17,775
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)		2,488	6,892	12,986
(内、非連結TMK・TK)		2,488	6,892	12,986
TMK・TK有利子負債残高		8,297	19,276	30,765
(内、非連結TMK・TK)		8,197	19,176	30,665
<b>住宅事業</b>				
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	48	-	-	-
(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)	206,914	203,795	205,789	203,433
(内、非連結TMK・TK)	102,311	86,250	89,849	72,640
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	102,552	79,192	85,181	81,769
(内、非連結TMK・TK)	102,530	79,192	85,181	81,769
TMK・TK有利子負債残高	157,971	105,990	116,845	108,545
(内、非連結TMK・TK)	157,871	105,790	116,645	108,345

※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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3
【資産の部】				
<流動資産>				
現金及び預金	197,169	412,983	243,681	287,153
受取手形及び営業未収入金	35,873	35,261	43,823	44,670
有価証券	2,179	14	13,515	8,219
販売用不動産	52,102	54,827	60,195	95,391
仕掛販売用不動産	314,305	366,354	337,928	327,213
開発用不動産	8,646	8,905	1,058	1,267
未成工事支出金	6,594	7,942	8,091	9,681
その他のたな卸資産	1,002	1,014	1,021	1,084
エクイティ出資	251,249	276,842	292,764	365,933
繰延税金資産	17,010	14,552	10,730	11,351
その他の流動資産	65,244	55,764	69,152	77,299
貸倒引当金	△ 571	△ 528	△ 270	△ 224
流動資産合計	950,806	1,233,935	1,081,690	1,229,041
<固定資産>				
(有形固定資産)				
建物及び構築物	846,652	886,494	1,032,286	1,060,851
機械装置及び運搬具	21,161	21,939	21,722	19,825
土地	1,839,707	1,955,451	1,987,344	2,063,202
信託土地	532,774	549,811	708,801	678,420
建設仮勘定	90,694	122,261	92,367	142,127
その他の有形固定資産	15,022	15,105	14,233	17,444
有形固定資産合計	3,346,013	3,551,062	3,856,757	3,981,871
(無形固定資産)				
借地権	87,021	75,494	73,816	72,934
その他の無形固定資産	33,210	32,289	25,725	21,306
無形固定資産合計	120,232	107,784	99,542	94,241
(投資その他の資産)				
投資有価証券	280,809	216,334	244,870	272,779
長期貸付金	1,448	1,406	1,389	1,362
敷金及び保証金	112,397	115,382	106,149	108,097
退職給付に係る資産	23,194	9,810	9,487	20,280
繰延税金資産	10,504	16,170	11,082	13,841
その他の投資	57,840	61,578	74,786	83,610
貸倒引当金	△ 1,722	△ 1,623	△ 1,642	△ 1,438
投資その他の資産合計	484,473	419,058	446,125	498,533
固定資産合計	3,950,719	4,077,904	4,402,424	4,574,647
資産合計	4,901,526	5,311,840	5,484,115	5,803,689

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3
<b>【負債の部】</b>				
〔流動負債〕				
支払手形及び営業未払金	95,632	58,331	56,099	61,169
短期借入金	77,881	103,125	86,415	159,090
1年内返済予定の長期借入金	86,617	163,651	149,281	147,739
コマーシャル・ペーパー	28,000	-	-	-
1年内償還予定の社債	40,225	78,023	85,075	66,162
未払法人税等	9,934	22,903	16,471	27,675
繰延税金負債	205	-	572	393
事業譲渡損失引当金	-	10,570	-	-
その他の流動負債	181,210	234,271	192,708	203,254
流動負債合計	519,707	670,877	586,623	665,484
〔固定負債〕				
社債	645,000	825,000	777,712	787,661
長期借入金	1,044,387	1,114,426	1,292,854	1,316,232
受入敷金保証金	381,605	393,309	398,014	414,390
繰延税金負債	206,079	180,205	217,565	226,403
再評価に係る繰延税金負債	280,672	265,912	263,661	263,428
退職給付に係る負債	23,068	32,464	22,042	26,847
役員退職慰労引当金	656	685	834	771
環境対策引当金	-	5,068	4,831	5,074
負のれん	77,172	83,827	90,535	95,992
その他の固定負債	83,012	80,882	61,978	122,313
固定負債合計	2,741,655	2,981,782	3,130,031	3,259,116
負債合計	3,261,362	3,652,660	3,716,654	3,924,601
<b>【純資産の部】</b>				
〔株主資本〕				
資本金	141,373	141,373	141,659	141,898
資本剰余金	162,638	161,188	161,477	161,819
利益剰余金	538,687	600,116	674,259	763,277
自己株式	△ 5,259	△ 5,385	△ 5,489	△ 5,294
株主資本合計	837,440	897,293	971,906	1,061,700
〔その他の包括利益累計額〕				
その他有価証券評価差額金	127,609	89,945	109,644	121,787
繰延ヘッジ損益	△ 5	△ 30	73	369
土地再評価差額金	504,756	521,248	527,128	526,623
為替換算調整勘定	20,798	13,900	△ 13,363	△ 12,227
退職給付に係る調整累計額	5,238	△ 12,676	△ 2,612	95
その他の包括利益累計額合計	658,398	612,387	620,870	636,648
〔新株予約権〕	500	529	529	326
〔非支配株主持分〕	143,825	148,970	174,154	180,412
純資産合計	1,640,163	1,659,180	1,767,460	1,879,088
負債・純資産合計	4,901,526	5,311,840	5,484,115	5,803,689

## 2. 連結損益計算書

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	1,110,259	1,009,408	1,125,405	1,194,049	1,290,000
営業利益	156,332	166,199	192,495	213,047	215,000
〔営業外収益〕					
受取利息	287	284	268	284	500
受取配当金	4,577	4,556	4,634	5,565	6,000
持分法投資利益	1,372	605	872	419	500
その他の営業外収益	2,850	5,503	3,605	4,177	3,000
営業外収益合計	9,087	10,949	9,380	10,447	10,000
〔営業外費用〕					
支払利息	21,072	20,183	22,743	23,122	25,000
固定資産除却損	4,780	6,064	4,453	5,746	6,000
その他の営業外費用	6,454	6,049	4,827	4,119	3,000
営業外費用合計	32,306	32,296	32,024	32,988	34,000
経常利益	133,113	144,851	169,851	190,506	191,000
〔特別利益〕					
固定資産売却益	36,551	2,709	-	12,044	-
投資有価証券売却益	-	11,350	1,013	-	7,000
関係会社株式売却益	-	-	-	1,161	-
負ののれん発生益	12,256	-	13,505	-	2,000
未払金取崩益	-	4,098	-	-	-
追加出資義務損失引当金戻入益	-	1,262	-	-	-
受取和解金	-	-	1,966	-	-
企業結合における交換利益	-	-	-	1,513	-
特別利益合計	48,807	19,421	16,484	14,719	9,000
〔特別損失〕					
固定資産除却関連損	6,190	4,223	4,762	8,259	4,000
減損損失	73,725	2,561	12,260	5,508	-
追加出資義務損失引当金繰入額	1,804	-	-	-	-
環境対策引当金繰入額	-	5,068	-	-	-
事業譲渡損失引当金繰入額	-	10,570	-	-	-
段階取得に係る差損	-	-	6,431	-	-
特別損失合計	81,719	22,423	23,455	13,768	4,000
税金等調整前当期純利益	100,201	141,850	162,881	191,457	196,000
法人税、住民税及び事業税	23,190	43,994	43,451	57,334	} 59,000
法人税等調整額	△ 9,814	△ 422	2,622	△ 3,626	
当期純利益	86,825	98,278	116,808	137,749	137,000
非支配株主に帰属する当期純利益	13,487	14,851	14,126	17,305	14,000
親会社株主に帰属する当期純利益	73,338	83,426	102,681	120,443	123,000

### 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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
税金等調整前当期純利益	100,201	141,850	162,881	191,457	196,000
特別損益等調整	32,954	△ 318	12,249	7,263	2,000
減価償却費	72,696	74,245	75,974	77,545	78,000
たな卸資産の増減	110,219	△ 33,202	84,853	86,614	94,000
エクイティ出資の増減	△ 35,973	△ 32,487	△ 32,460	△ 53,837	△ 67,000
その他	△ 45,659	9,316	△ 82,780	30,540	△ 13,000
法人税等の支払額	△ 34,360	△ 23,582	△ 52,189	△ 46,244	△ 54,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	200,078	135,821	168,527	293,338	236,000
投資有価証券の売却による収入	514	18,055	1,534	5,277	12,500
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	167,645	22,806	11,328	13,694	3,500
設備投資	△ 177,331	△ 275,316	△ 275,372	△ 289,570	△ 375,000
その他	△ 37,396	3,451	△ 64,783	△ 16,242	△ 3,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 46,568	△ 231,003	△ 327,292	△ 286,841	△ 362,000
新規調達	328,053	503,154	298,515	256,429	360,000
返済	△ 505,027	△ 154,773	△ 243,051	△ 243,230	△ 244,500
配当金の支払い	△ 21,684	△ 29,082	△ 33,709	△ 44,035	△ 45,500
その他	9,549	△ 10,061	△ 26,676	68,040	35,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 189,109	309,237	△ 4,921	37,203	105,000
現金及び現金同等物の換算差額	1,235	△ 153	△ 5,144	△ 183	-
現金及び現金同等物の増減額	△ 34,363	213,902	△ 168,830	43,517	△ 21,000
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	6,658	-	-	-	-
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	-	△ 219	-	-
株式移転に伴う現金及び現金同等物の増加額	1,455	-	-	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	224,739	198,489	412,392	243,341	287,000
現金及び現金同等物の期末残高	198,489	412,392	243,341	286,859	266,000



#### 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）

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
総資産	4,901,526	5,311,840	5,484,115	5,803,689	6,060,000
設備投資	177,331	275,316	275,372	289,570	375,000
減価償却費	72,696	74,245	75,974	77,545	78,000

#### 設備投資 主な内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

2018/3		2019/3(予想)	
合計	289,570	合計	375,000
三菱地所単体	133,167	三菱地所単体	181,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
ビル事業		ビル事業	
新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	96,360	新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	82,000
リニューアルほか	15,956	リニューアルほか	22,000
生活産業不動産事業	10,669	生活産業不動産事業	61,000
		ホテル・空港事業	16,000
連結子会社	156,403	連結子会社	194,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
ロクフェラーグループ社	63,555	ロクフェラーグループ社	45,000
MEA Commercial Holdings	28,550	MEA Commercial Holdings	43,000
三菱地所レジデンス	22,117	三菱地所ヨロップ	28,000
東京流通センター	13,194	三菱地所レジデンス	27,000
三菱地所・サイモン	10,910	三菱地所・サイモン	10,000
連結TMK	7,144	連結TMK	8,000
丸の内熱供給	3,396	丸の内熱供給	8,000
サンシャインシティ	3,187	サンシャインシティ	5,000
三菱地所ヨロップ	1,370	ロイヤル・クネックス&リゾーツ	2,000
横浜スカイビル	1,282	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）

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
有利子負債	1,929,355	2,291,038	2,396,994	2,481,675	2,640,000
ネット有利子負債(※1)	1,730,866	1,878,645	2,153,652	2,194,815	2,380,000
支払利息	21,099	20,189	22,743	23,122	25,000
平均金利(※2)	1.08%	0.96%	0.97%	0.95%	0.98%
インタレストカバレッジレシオ(ICR)(※3)	7.7倍	8.5倍	8.7倍	9.5倍	8.9倍
D/Eレシオ(※4)	1.29	1.52	1.50	1.46	1.49
ハイブリッド考慮後(※5)	-	1.33	1.26	1.23	1.27
ネット有利子負債/EBITDA倍率	7.2倍	7.5倍	7.7倍	7.3倍	7.9倍
ハイブリッド考慮後(※5)	-	7.0倍	7.1倍	6.7倍	7.3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＋コマーシャルペーパー利息)

※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。

## 6. 会社別内訳

① 2018年3月期実績

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	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	-	472,486	109,715	127,288	108,813	4,708,269	1,457,632	2,163,116	44,494
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	71,666	5,509	5,495	3,882	69,761	16,983	2	113
丸の内熱供給	64.16%	13,894	1,387	1,270	974	32,684	22,016	8,028	2,384
サンシャインシティ	63.20%	29,212	8,352	7,260	5,016	114,641	61,417	26,019	5,298
三菱地所・サイモン	60.00%	45,462	18,940	19,211	13,143	109,485	42,724	28,494	5,176
東京流通センター	56.41%	8,679	2,451	2,193	1,517	65,517	33,416	23,631	1,973
三菱地所レジデンス	100.00%	306,379	25,454	23,907	16,875	556,464	74,350	392,025	1,668
三菱地所ホーム	100.00%	28,005	148	162	106	12,805	1,478	-	250
三菱地所コミュニティ	71.47%	50,359	3,029	3,106	2,032	17,758	8,825	-	385
ロックフェラーグループ社	100.00%	89,759	23,300	22,780	6,237	447,459	232,533	161,020	7,531
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	7,320	2,895	2,534	△4,511	145,608	73,675	66,554	2,083
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	24,096	553	503	324	11,950	1,894	4,537	796
三菱地所設計	100.00%	18,887	2,894	2,875	1,955	24,826	17,606	-	110
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	25,584	1,617	1,684	885	21,343	11,497	16	347
連結全体	-	1,194,049	213,047	190,506	120,443	5,803,689	1,698,348	2,481,675	77,545

② 2019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	-	517,000	109,000	115,000	92,000	4,910,000	1,510,000	2,290,000	46,000
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	71,278	4,884	4,884	3,388	70,614	18,277	-	160
丸の内熱供給	64.16%	14,273	1,333	1,312	1,349	33,030	23,254	7,136	2,673
サンシャインシティ	63.20%	27,267	5,554	3,949	2,740	111,598	62,544	25,325	5,291
三菱地所・サイモン	60.00%	45,780	18,472	18,594	12,507	116,868	45,844	33,012	5,138
東京流通センター	56.41%	9,861	2,386	2,036	2,181	65,626	35,281	21,856	2,708
三菱地所レジデンス	100.00%	323,000	22,900	21,200	14,700	653,000	77,000	479,000	1,600
三菱地所ホーム	100.00%	34,504	362	368	255	13,400	1,733	-	338
三菱地所コミュニティ	71.47%	51,743	2,899	2,911	1,898	19,658	9,949	-	333
ロックフェラーグループ社	100.00%	94,564	21,752	19,483	5,258	436,775	243,537	145,708	4,978
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	8,375	4,416	3,505	2,379	163,369	75,109	82,950	1,851
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	25,931	968	957	619	12,569	2,513	4,137	1,054
三菱地所設計	100.00%	18,300	2,650	2,650	1,750	25,273	18,053	-	248
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	26,332	1,700	1,679	1,165	21,918	12,073	16	436
連結全体	-	1,290,000	215,000	191,000	123,000	6,060,000	1,770,000	2,640,000	78,000

※連結修正前の各社財務諸表数値です。

※当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当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	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	414,683	380,951	416,619	472,486	517,000
営業総利益	98,406	95,302	104,908	136,971	135,000
営業利益	77,564	75,925	78,495	109,715	109,000
経常利益	79,875	67,770	95,882	127,288	115,000
当期純利益	51,347	43,418	78,541	108,813	92,000
総資産	4,067,775	4,486,547	4,575,250	4,708,269	4,910,000
自己資本	1,289,332	1,289,256	1,367,731	1,457,632	1,510,000

**業績コメント**

- ・2018年3月期は、新規ビルの通期稼働やキャピタルゲイン等の増加により、前期比増収増益となった。
- ・2019年3月期は、貸付異動、賃料改定や新規ビルの稼働等により増収となるものの、キャピタルゲインの減少等により、利益は横ばいを見込む。

**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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	384,204	335,267	365,094	421,025	457,500
営業総利益	94,494	88,456	109,866	132,092	135,000

◇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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
総資産	4,067,775	4,486,547	4,575,250	4,708,269	4,910,000
流動資産	471,543	1,087,124	864,059	917,340	-
固定資産	3,596,231	3,399,423	3,711,191	3,790,928	-
(内、有形固定資産)	2,574,747	2,658,724	2,917,533	2,909,740	-
設備投資※	97,790	145,435	177,107	133,167	181,000
減価償却費	42,018	39,922	43,440	44,494	46,000

※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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
有利子負債	1,716,149	2,053,148	2,137,065	2,163,116	2,290,000
ネット有利子負債(※1)	1,655,484	1,757,121	2,016,733	2,041,793	2,179,000
支払利息	17,428	17,670	20,160	20,214	21,000
平均金利(※2)	1.05 %	0.94 %	0.96 %	0.94 %	0.94 %
固定比率	63.28 %	67.90 %	74.17 %	78.29 %	- %
長期比率	95.85 %	98.45 %	99.06 %	97.00 %	- %
D/Eレシオ(※3)	1.33	1.59	1.56	1.48	1.52

※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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	65,620	67,958	66,741	71,666	71,278
営業利益	4,145	4,668	4,777	5,509	4,884
経常利益	4,183	4,676	4,780	5,495	4,884
当期純利益	2,681	3,166	3,172	3,882	3,388
総資産	70,083	77,562	67,973	69,761	70,614
自己資本	22,893	25,165	15,216	16,983	18,277

**業績コメント** ・2018年3月期は、新規受託物件増及び前期受託物件の通期寄与によりマネジメントフィー及び付帯収入が増加。加えて営繕工事業務において大規模テナントからの請負工事受託により前期比増収増益となった。  
 ・2019年3月期は、新規受託物件増を見込むが、当社の働き方改革に係る環境整備費、新規物件受託を見据えた人材投資増加により減収減益を見込む。

◇「三菱地所プロパティマネジメント」受託物件概要(2018年3月31日現在)

**その他**

管理棟数	167棟
管理面積	8,000,277㎡(2,420,084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**

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	13,728	13,226	13,293	13,894	14,273
営業利益	482	1,100	1,235	1,387	1,333
経常利益	475	1,115	1,170	1,270	1,312
当期純利益	414	1,506	868	974	1,349
総資産	23,070	26,938	25,480	32,684	33,030
自己資本	19,001	20,394	21,153	22,016	23,254

**業績コメント**

- ・2018年3月期は、前期に供給を開始したビルの通期稼働によって前期比増収増益となった。
- ・2019年3月期は、新規供給先及び新設プラントの稼働により前期比増収となるも、利益は横ばいを見込む。

**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(2018年3月31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 80棟17駅3通路
  - ・供給延床面積 648万㎡

#### 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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	27,171	26,864	27,380	29,212	27,267
営業利益	7,178	7,195	6,987	8,352	5,554
経常利益	5,990	5,861	5,679	7,260	3,949
当期純利益	3,766	3,876	3,984	5,016	2,740
総資産	97,363	100,300	109,097	114,641	111,598
自己資本	51,614	54,522	57,359	61,417	62,544

業績コメント

・2018年3月期は、オフィス賃貸事業、商業施設事業が堅調に推移する中、夏にリニューアルオープンした水族館の大幅な収益増と各施設へのシナジー効果が全体の収益を大きく押し上げ、前期比増収増益となり、営業利益は過去最高であった。

・2019年3月期は、前期の水族館リニューアル効果の反動や大型テナントの転出による減収が見込まれるとともに、オフィスビルの事務所機能のバリューアップ等、将来を見据えた営業投資を計画的に実施するため、減収減益を見込む。

その他

営業収益	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
オフィス賃貸事業	14,989	14,741	14,759	14,673	-
商業施設事業	6,187	6,453	6,491	6,698	-
直営事業	5,994	5,668	6,128	7,839	-
消去または全社	-	-	-	-	-
計	27,171	26,864	27,380	29,212	27,267

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
オフィス賃貸事業	10,590	10,523	10,659	-	-
商業施設事業	2,948	3,077	3,446	-	-
直営事業	1,125	895	648	-	-
消去または全社	△7,485	△7,301	△7,766	-	-
計	7,178	7,195	6,987	8,352	5,554

※2016年3月期より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

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
貸付面積(m <sup>2</sup> )	163,867	162,431	164,996	156,736	-

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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	39,954	43,946	43,642	45,462	45,780
営業利益	14,292	16,301	17,359	18,940	18,472
経常利益	14,464	16,521	17,593	19,211	18,594
当期純利益	8,828	10,699	12,084	13,143	12,507
総資産	93,350	101,802	101,767	109,485	116,868
自己資本	30,364	34,576	38,642	42,724	45,844

業績コメント  
 ・2018年3月期は、テナント売上好調による賃料収入の増加等により、前期比増収増益となった。  
 ・2019年3月期は、酒々井3期増設により増収となるが、開業一時費用増加により減益を見込む。

◇店舗面積(㎡)と店舗数の推移

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
店舗面積(㎡)	294,700	308,500	308,500	308,500	314,800
店舗数	1,490	1,527	1,529	1,540	1,580

◇プレミアムアウトレット概要(2018年3月31日現在 9施設)

敷地面積(㎡)	2,094,800
延床面積(㎡)	357,800

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** 56.41%

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

業績推移	2017/3※	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	7,118	8,679	9,861
営業利益	1,904	2,451	2,386
経常利益	1,829	2,193	2,036
当期純利益	1,446	1,517	2,181
総資産	55,481	65,517	65,626
自己資本	32,093	33,416	35,281

※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**

- ・2018年3月期は、物流ビルB棟の竣工により増収増益となった。
- ・2019年3月期は、物流ビルB棟の通期寄与により増収となるが、コスト等の増加により減益を見込む。



7. 三菱地所レジデンス株式会社 [Mitsubishi Jisho 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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	254,497	239,637	298,637	306,379	323,000
営業利益	3,537	18,491	28,971	25,454	22,900
経常利益	2,753	18,163	27,358	23,907	21,200
当期純利益	3,484	9,113	22,832	16,875	14,700
総資産	435,871	641,736	562,209	556,464	653,000
自己資本	283,555	52,906	72,700	74,350	77,000

※ 2015年4月より、三菱地所の賃貸住宅事業を三菱地所レジデンスへ移管しています。

業績コメント  
 ・2018年3月期は、分譲マンションの売上計上戸数の増加により前期比増収となるも、粗利益率の高い賃貸マンションの売却棟数減少等により減益となった。  
 ・2019年3月期は、賃貸マンションの売却棟数増加により増収を見込む一方、分譲マンション利益が減少するため減益を見込む。

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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
売上	239,422 百万円	215,762 百万円	223,266 百万円	254,140 百万円	253,000 百万円
売上計上戸数	4,603 戸	3,868 戸	3,713 戸	3,938 戸	4,200 戸
粗利益率	17.3 %	18.7 %	19.4 %	19.7 %	16.5 %
完成在庫	141 戸	188 戸	326 戸	460 戸	- 戸
新規発売戸数	5,119 戸	3,641 戸	3,236 戸	3,615 戸	3,600 戸
マンション契約残高	201,881 百万円	226,952 百万円	188,282 百万円	156,944 百万円	- 百万円
内来期売上計上分	130,792 百万円	140,563 百万円	167,887 百万円	141,408 百万円	- 百万円
内再来期以降売上計上分	71,089 百万円	86,389 百万円	20,395 百万円	15,536 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	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	28,572	27,128	27,791	28,805	34,504
営業利益	166	475	363	148	362
経常利益	171	482	396	162	368
当期純利益	155	382	471	106	255
総資産	10,821	12,209	11,090	12,805	13,400
自己資本	2,550	2,932	1,371	1,478	1,733

業績コメント ・2018年3月期は、新築注文事業・リフォーム事業の収益が寄与し前期比増収となった一方、原価率の上昇や人件費増加により減益となった。

・2019年3月期は、引き続き原価率の上昇、及び人件費増加を見込むが、新築注文事業・リフォーム事業の好況により増収増益を見込む。

その他

◇受注棟数、売上棟数 (棟)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
受注棟数	469	532	454	487	579
売上棟数	517	476	459	443	509

◇請負工事原価率推移

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
請負工事原価率	81.6%	78.6%	79.5%	80.2%	81.4%

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%

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

業績推移

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	33,367	34,937	48,566	50,359	51,743
営業利益	2,283	2,262	3,059	3,029	2,899
経常利益	2,273	2,373	3,130	3,106	2,911
当期純利益	1,645	1,437	1,931	2,032	1,898
総資産	8,917	10,275	15,798	17,758	19,658
自己資本	3,416	4,207	7,622	8,825	9,949

業績コメント

- ・2018年3月期は、泉パークタウンサービスからの事業承継等により増収となるも、営業部門人件費増加により利益は前期並みとなった。
- ・2019年3月期は、マンション管理受託戸数の増加により増収となるが、不動産仲介その他売上減少、及び営業部門人件費増加により減益を見込む。

その他

マンション管理件数等推移

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
マンション管理件数(件数)	2,773	2,813	4,433	4,522	4,598
マンション管理戸数(戸)	195,519	199,772	331,438	342,691	351,360

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)

	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12(予想)
営業収益	70,316	84,360	64,943	89,759	94,564
営業利益	25,979	20,128	22,366	23,300	21,752
経常利益	24,238	16,855	20,300	22,780	19,483
当期純利益	△ 1,386	8,615	4,479	6,237	5,258
総資産	332,941	347,895	375,104	447,459	436,775
自己資本	187,965	198,644	210,589	232,533	243,537

※ 2015年12月期より、海外の投資マネジメント事業を海外事業から投資マネジメント事業に移管しておりますが、海外の投資マネジメント事業を含めた値を掲載しています。

PL (Average Rate)	105.79	121.10	108.78	112.16	110.00 円/ドル
BS (Current Rate)	120.55	120.61	116.49	113.00	110.00 円/ドル

業績コメント

・2017年12月期は、物件売却収入、キャピタルゲインの増加等により、前期比増収増益となった。

・2018年12月期は、物件売却収入の増加により増収となるが、キャピタルゲイン等を含む一過性利益の剥落により、減益となる見込み。

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	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	62,003	63,941	47,972	73,928	56,461
その他事業	8,313	20,419	16,970	15,831	38,102
計	70,316	84,360	64,943	89,759	94,564

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	27,969	19,490	21,547	23,452	21,140
その他事業	△ 347	2,949	2,843	3,170	5,073
全社費用	△ 1,642	△ 2,312	△ 2,024	△ 3,322	△ 4,461
計	25,979	20,128	22,366	23,300	21,752

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)

	2014/12	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12(予想)
営業収益	7,028	7,895	7,646	7,320	8,375
営業利益	3,006	4,307	4,352	2,895	4,416
経常利益	2,442	3,504	4,147	2,534	3,505
当期純利益	1,537	2,400	3,074	△4,511	2,379
総資産	159,709	164,044	133,853	145,608	163,369
自己資本	82,288	80,836	67,975	73,675	75,109

※ 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)	174.18	185.19	147.57	144.49	150.00 円/ポンド
BS (Current Rate)	187.03	178.78	143.00	151.95	150.00 円/ポンド

業績コメント  
 ・2017年12月期は、一過性収益の剥落等により、前期比減収減益となった。  
 ・2018年12月期は、物件の新規取得、既存物件の新規貸付等により、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%

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

業績推移

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	22,078	23,925	24,474	24,096	25,931
営業利益	478	1,098	1,463	553	968
経常利益	425	1,019	1,458	503	957
当期純利益	389	935	1,212	324	619
総資産	11,335	11,610	11,589	11,950	12,569
自己資本	909	1,845	2,377	1,894	2,513

業績コメント

・2018年3月期は、営業収益はほぼ横ばいであったが、本部費用の増加により、前期比減益となった。

・2019年3月期は、訪日外国人の取り込みと宿泊単価の上昇による宿泊部門の好調の維持、及び新規出店ホテルの開業により、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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	15,501	17,106	16,969	18,887	18,300
営業利益	1,746	2,934	1,740	2,894	2,650
経常利益	1,785	2,996	1,776	2,875	2,650
当期純利益	883	1,944	1,193	1,955	1,750
総資産	22,591	25,378	25,646	24,826	25,273
自己資本	17,167	18,818	19,243	17,606	18,053

**業績コメント**

・2018年3月期は、大型業務の営業収益計上の増加に伴い前期比増収増益。

・2019年3月期は、営業収益はほぼ横ばいであるが、利益率の高い案件の受注が減少することにより、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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
受注金額	16,401	16,424	17,188	19,744	17,000

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)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
営業収益	13,939	19,815	24,243	25,584	26,332
営業利益	797	663	2,232	1,617	1,700
経常利益	1,532	847	2,512	1,684	1,679
当期純利益	1,237	639	1,753	885	1,165
総資産	20,772	23,502	24,307	21,343	21,918
自己資本	15,126	15,337	15,492	11,497	12,073

業績コメント  
 ・2018年3月期は、流通部門の売上原価が増加した影響で、前期比増収減益となった。  
 ・2019年3月期は、増収増益を見込む。

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)

営業収益	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
流通部門	7,329	7,534	9,214	9,614	9,120
賃貸部門等	6,609	12,281	15,028	15,970	17,212
計	13,939	19,815	24,243	25,584	26,332

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
流通部門	2,623	2,500	3,848	3,683	4,129
賃貸部門等	329	579	755	777	987
一般管理費等	△ 2,155	△ 2,416	△ 2,377	△ 2,843	△ 3,417
計	797	663	2,226	1,617	1,700

※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

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2015/3	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3(予想)
件数	1,281 件	1,278 件	1,314 件	1,162 件	1,175 件
取扱高	599,371	195,137	308,884	234,366	260,164