

■2018/8/3



三菱地所株式会社

# *FACT BOOK 2019/3 第1四半期*

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

## ■目次

	Page
I. 決算比較表	
1. 2019年3月期1Q実績/2018年3月期1Q実績連結PL比較表	3
2. 2019年3月期予想/2018年3月期実績連結PL比較表	4
3. 2018年6月末/2018年3月末連結BS比較表	5
II. ハイライト	
1. 主な財務データ（連結）	6
2. セグメント別内訳（連結）	7、8
3. ビル事業営業収益内訳（連結）	9
4. ビル事業データ（連結）	9
5. ビル事業データ（三菱地所単体）	9
6. 丸の内データ（三菱地所単体）	9
7. 生活産業不動産事業（商業施設）データ（連結）	10
8. 分譲マンション事業データ	10
9. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体・国内）	11
III. 連結決算概要	
1. 連結貸借対照表	12、13
2. 連結損益計算書	14
3. 連結キャッシュ・フロー	15
4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）	16
5. 有利子負債（連結）	16
6. 会社別内訳	17

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

# I. 決算比較表

## 1. 2019年3月期1Q実績/2018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）			（主な増減要因）	単位：百万円（百万円未満切り捨て）			（主な増減要因）		
	2019/3 1Q実績	2018/3 1Q実績	増減		2019/3 1Q実績	2018/3 1Q実績	増減		
<b>&lt;新セグメント（※）&gt;</b>					<b>■特別利益内訳</b>				
ビル事業	149,551	110,344	39,206	⇒ 賃貸収入、及び物件売却収入の増加	負のれん発生益	2,097	-	2,097	⇒ 連結子会社の異動による
生活産業不動産事業	23,075	22,570	504		特別利益合計	2,097	-	2,097	
住宅事業	68,966	72,135	△ 3,169		単位：百万円（百万円未満切り捨て）				
海外事業	11,229	10,827	401		<b>■特別損失内訳</b>				
投資マネジメント事業	4,925	5,211	△ 285		特別損失合計	-	-	-	
ホテル・空港事業	9,269	8,392	877		単位：百万円（十億円未満四捨五入）				
設計監理事業	3,524	2,924	600		<b>&lt;参考&gt;</b>				
不動産サービス事業	6,756	5,763	992		<b>■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等</b>				
その他の事業	1,154	1,096	57		キャピタルゲイン等	2019/3 1Q実績	2018/3 1Q実績	増減	
（消去）	△ 5,792	△ 5,049	△ 742		ビル事業	4,000	-	4,000	
<b>営業収益</b>	<b>272,660</b>	<b>234,217</b>	<b>38,442</b>		生活産業不動産事業	-	-	-	
<b>&lt;新セグメント（※）&gt;</b>				⇒ 賃貸利益、及びキャピタルゲイン等の増加	住宅事業	3,000	1,000	2,000	
ビル事業	37,323	32,016	5,306	⇒	海外事業	-	-	-	
生活産業不動産事業	7,056	6,422	633	⇒	投資マネジメント事業	-	-	-	
住宅事業	1,238	△ 1,022	2,260	⇒	ホテル・空港事業	-	-	-	
海外事業	3,780	2,346	1,433	⇒	設計監理事業	△ 448	△ 354	△ 94	
投資マネジメント事業	836	940	△ 103		不動産サービス事業	626	138	488	
ホテル・空港事業	239	281	△ 42		その他の事業	△ 110	291	△ 402	
設計監理事業	△ 448	△ 354	△ 94		（消去または全社）	△ 5,219	△ 5,216	△ 2	
不動産サービス事業	626	138	488		<b>営業利益</b>	<b>45,322</b>	<b>35,843</b>	<b>9,479</b>	
その他の事業	△ 110	291	△ 402		営業外収益	4,614	3,927	687	
（消去または全社）	△ 5,219	△ 5,216	△ 2		営業外費用	10,060	8,125	1,935	
<b>営業利益</b>	<b>45,322</b>	<b>35,843</b>	<b>9,479</b>		<b>経常利益</b>	<b>39,877</b>	<b>31,645</b>	<b>8,231</b>	
<b>■営業利益に含まれる海外利益</b>					特別利益	2,097	-	2,097	
海外利益	4,000	2,000	2,000		特別損失	-	-	-	
※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					<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>41,975</b>	<b>31,645</b>	<b>10,329</b>	
<b>&lt;参考&gt;</b>					法人税等	12,328	9,645	2,682	
<b>■営業利益に含まれる海外利益</b>					<b>四半期純利益</b>	<b>29,646</b>	<b>22,000</b>	<b>7,646</b>	
海外利益	4,000	2,000	2,000		非支配株主に帰属する四半期純利益	4,349	4,066	282	
※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					<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>25,297</b>	<b>17,933</b>	<b>7,363</b>	

※ 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. 2019年3月期予想/2018年3月期実績連結PL比較表

※2018年5月14日に公表した予想から変更しておりません

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

（主な増減要因）

	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
⇒	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の利益寄与

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	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

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

### 3. 2018年6月末/2018年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/6末	2018/3末	増減
<b>(資産の部)</b>			
<b>I. 流動資産</b>			
1. 現金及び預金	257,200	287,153	△ 29,952
2. 受取手形及び営業未収入金	40,016	44,670	△ 4,654
3. 有価証券	7,119	8,219	△ 1,099
4. 販売用不動産	67,506	95,391	△ 27,884
5. 仕掛販売用不動産	336,199	327,213	8,986
6. 開発用不動産	1,269	1,267	2
7. 未成工事支出金	13,894	9,681	4,213
8. その他のたな卸資産	1,173	1,084	88
9. エクイティ出資	366,554	365,933	620
10. その他流動資産	80,438	77,299	3,138
11. 貸倒引当金	△ 214	△ 224	10
流動資産合計	1,171,159	1,217,690	△ 46,530
<b>II. 固定資産</b>			
<b>1. 有形固定資産</b>			
(1) 建物及び構築物	1,114,750	1,060,851	53,899
(2) 機械装置及び運搬具	23,194	19,825	3,368
(3) 土地	2,068,288	2,063,202	5,085
(4) 信託土地	678,420	678,420	-
(5) 建設仮勘定	126,985	142,127	△ 15,141
(6) その他有形固定資産	15,031	17,444	△ 2,413
有形固定資産合計	4,026,670	3,981,871	44,798
<b>2. 無形固定資産</b>			
(1) 借地権	73,874	72,934	939
(2) その他の無形固定資産	20,720	21,306	△ 586
無形固定資産合計	94,595	94,241	353
<b>3. 投資その他の資産</b>			
(1) 投資有価証券	278,848	272,779	6,069
(2) 長期貸付金	1,367	1,362	5
(3) 敷金及び保証金	110,995	108,097	2,897
(4) 退職給付に係る資産	20,950	20,280	669
(5) 繰延税金資産	21,007	22,953	△ 1,946
(6) その他の投資	82,987	83,610	△ 622
(7) 貸倒引当金	△ 1,433	△ 1,438	5
投資その他の資産合計	514,723	507,646	7,077
固定資産合計	4,635,989	4,583,759	52,229
資産合計	5,807,148	5,801,450	5,698

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

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2018/6末	2018/3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	56,026	61,169	△ 5,143
2. 短期借入金	137,773	159,090	△ 21,316
3. 1年内返済予定の長期借入金	188,346	147,739	40,607
4. コマーシャルペーパー	42,000	-	42,000
5. 1年内償還予定の社債	61,162	66,162	△ 5,000
6. 未払法人税等	4,602	27,675	△ 23,073
7. その他の流動負債	171,427	203,254	△ 31,826
流動負債合計	661,339	665,091	△ 3,751
<b>II. 固定負債</b>			
1. 社債	782,661	787,661	△ 5,000
2. 長期借入金	1,302,769	1,316,232	△ 13,462
3. 受入敷金保証金	421,032	414,390	6,642
4. 繰延税金負債	234,533	224,557	9,975
5. 再評価に係る繰延税金負債	264,063	263,428	634
6. 退職給付に係る負債	26,680	26,847	△ 167
7. 役員退職慰労引当金	481	771	△ 289
8. 環境対策引当金	5,065	5,074	△ 8
9. 負ののれん	92,578	95,992	△ 3,414
10. その他の固定負債	146,856	122,313	24,542
固定負債合計	3,276,723	3,257,270	19,452
負債合計	3,938,063	3,922,362	15,701
<b>(純資産の部)</b>			
<b>I. 株主資本</b>			
1. 資本金	142,023	141,898	124
2. 資本剰余金	162,434	161,819	614
3. 利益剰余金	767,241	763,277	3,963
4. 自己株式	△ 5,297	△ 5,294	△ 3
株主資本合計	1,066,400	1,061,700	4,700
<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	127,428	121,787	5,641
2. 繰延ヘッジ損益	699	369	329
3. 土地再評価差額金	526,623	526,623	0
4. 為替換算調整勘定	△ 34,016	△ 12,227	△ 21,788
5. 退職給付に係る調整累計額	473	95	377
その他の包括利益累計額合計	621,208	636,648	△ 15,440
<b>III. 新株予約権</b>			
	326	326	-
<b>IV. 非支配株主持分</b>			
	181,150	180,412	737
純資産合計	1,869,085	1,879,088	△ 10,002
負債・純資産合計	5,807,148	5,801,450	5,698

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

	2016/3	2017/3	2018/3-1Q	2018/3 ※	2019/3-1Q	2019/3（予想）	
営業収益	1,009,408 百万円	1,125,405 百万円	234,217 百万円	1,194,049 百万円	272,660 百万円	1,290,000 百万円	
営業利益	166,199 百万円	192,495 百万円	35,843 百万円	213,047 百万円	45,322 百万円	215,000 百万円	
経常利益	144,851 百万円	169,851 百万円	31,645 百万円	190,506 百万円	39,877 百万円	191,000 百万円	
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	83,426 百万円	102,681 百万円	17,933 百万円	120,443 百万円	25,297 百万円	123,000 百万円	
総資産	5,311,840 百万円	5,484,115 百万円	5,571,799 百万円	5,801,450 百万円	5,807,148 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）	1,509,680 百万円	1,592,777 百万円	1,596,402 百万円	1,698,348 百万円	1,687,608 百万円	1,770,000 百万円	
有利子負債	2,291,038 百万円	2,396,994 百万円	2,423,800 百万円	2,481,675 百万円	2,519,403 百万円	2,640,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	135,821 百万円	168,527 百万円	21,987 百万円	293,338 百万円	28,541 百万円	236,000 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 231,003 百万円	△ 327,292 百万円	△ 48,649 百万円	△ 286,841 百万円	△ 87,428 百万円	△ 362,000 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	309,237 百万円	△ 4,921 百万円	15,413 百万円	37,203 百万円	22,390 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）	252,034 百万円	279,718 百万円	58,708 百万円	302,424 百万円	68,461 百万円	303,000 百万円	
総資産営業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	3.3%	3.6%	-%	3.8%	-%	3.6%
自己資本利益率 (ROE)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$	5.6%	6.6%	-%	7.3%	-%	7.1%
1株当たり当期（四半期）純利益 (EPS)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益}}{\text{期中平均株数}}$	60.13 円	74.00 円	12.92 円	86.78 円	18.22 円	88.61 円
ネット有利子負債 ／EBITDA倍率	$\frac{\text{ネット有利子負債}}{\text{EBITDA}}$	7.5 倍	7.7 倍	- 倍	7.3 倍	- 倍	7.9 倍
	$\frac{\text{ネット有利子負債}}{\text{EBITDA}} \text{（ハイブリッド考慮後*）}$	7.0 倍	7.1 倍	- 倍	6.7 倍	- 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。

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

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2016/3		2017/3		2018/3-10		2018/3		※1	2018/3		2019/3-10		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		百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	422,349	40.9%	484,238	42.1%	110,344	46.1%	506,161	41.5%	ビル事業	506,161	41.5%	149,551	53.7%	545,000	41.4%
生活産業不動産事業	86,569	8.4%	88,955	7.7%	22,570	9.4%	105,817	8.7%	生活産業不動産事業	97,920	8.0%	23,075	8.3%	113,000	8.6%
住宅事業	345,226	33.4%	407,850	35.5%	72,135	30.1%	410,598	33.6%	住宅事業	410,598	33.6%	68,966	24.8%	440,000	33.4%
海外事業	75,956	7.4%	66,556	5.8%	10,827	4.5%	86,925	7.1%	海外事業	86,925	7.1%	11,229	4.0%	74,000	5.6%
投資マネジメント事業	24,994	2.4%	21,323	1.9%	5,211	2.2%	22,665	1.9%	投資マネジメント事業	22,665	1.9%	4,925	1.8%	45,000	3.4%
設計監理事業	21,279	2.1%	19,309	1.7%	2,924	1.2%	21,613	1.8%	設計監理事業	21,613	1.8%	3,524	1.3%	21,000	1.6%
ホテル事業	33,089	3.2%	33,512	2.9%	8,392	3.5%	33,138	2.7%	ホテル・空港事業	41,038	3.4%	9,269	3.3%	45,000	3.4%
不動産サービス事業	19,815	1.9%	24,243	2.1%	5,763	2.4%	25,584	2.1%	不動産サービス事業	25,584	2.1%	6,756	2.4%	26,000	2.0%
その他の事業	3,882	0.3%	4,237	0.3%	1,096	0.6%	8,541	0.6%	その他の事業	8,538	0.6%	1,154	0.4%	7,000	0.6%
セグメント間消去又は全社	△ 23,754		△ 24,820		△ 5,049		△ 26,996		セグメント間消去又は全社	△ 26,996		△ 5,792		△ 26,000	
	1,009,408		1,125,405		234,217		1,194,049			1,194,049		272,660		1,290,000	
②営業利益	2016/3		2017/3		2018/3-10		2018/3		※1	2018/3		2019/3-10		2019/3 (予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円			百万円		百万円		百万円	
ビル事業	108,940		133,570		32,016		147,243		ビル事業	147,243		37,323		148,000	
生活産業不動産事業	25,842		25,807		6,414		31,184		生活産業不動産事業	28,079		7,056		31,000	
住宅事業	18,035		19,253		△ 1,022		23,860		住宅事業	23,860		1,238		23,000	
海外事業	19,421		26,313		2,346		24,147		海外事業	24,147		3,780		25,000	
投資マネジメント事業	5,082		4,520		940		4,596		投資マネジメント事業	4,596		836		5,000	
設計監理事業	1,754		445		△ 354		1,724		設計監理事業	1,724		△ 448		1,000	
ホテル事業	1,490		1,932		560		766		ホテル・空港事業	3,136		239		2,500	
不動産サービス事業	602		2,157		138		1,518		不動産サービス事業	1,518		626		1,500	
その他の事業	△ 37		289		21		1,048		その他の事業	1,784		△ 110		500	
セグメント間消去又は全社	△ 14,933		△ 21,793		△ 5,216		△ 23,043		セグメント間消去又は全社	△ 23,043		△ 5,219		△ 22,500	
	166,199		192,495		35,843		213,047			213,047		45,322		215,000	
③営業利益率	2016/3		2017/3		2018/3-10		2018/3		※1	2018/3		2019/3-10		2019/3 (予想)	
ビル事業	25.8%		27.6%		29.0%		29.1%		ビル事業	29.1%		25.0%		27.2%	
生活産業不動産事業	29.9%		29.0%		28.4%		29.5%		生活産業不動産事業	28.7%		30.6%		27.4%	
住宅事業	5.2%		4.7%		△ 1.4%		5.8%		住宅事業	5.8%		1.8%		5.2%	
海外事業	25.6%		39.5%		21.7%		27.8%		海外事業	27.8%		33.7%		33.8%	
投資マネジメント事業	20.3%		21.2%		18.0%		20.3%		投資マネジメント事業	20.3%		17.0%		11.1%	
設計監理事業	8.2%		2.3%		△ 12.1%		8.0%		設計監理事業	8.0%		△ 12.7%		4.8%	
ホテル事業	4.5%		5.8%		6.7%		2.3%		ホテル・空港事業	7.6%		2.6%		5.6%	
不動産サービス事業	3.0%		8.9%		2.4%		5.9%		不動産サービス事業	5.9%		9.3%		5.8%	
その他の事業	△ 1.0%		6.8%		1.9%		12.3%		その他の事業	20.9%		△ 9.5%		7.1%	
セグメント間消去又は全社	16.5%		17.1%		15.3%		17.8%		セグメント間消去又は全社	17.8%		16.6%		16.7%	
④減価償却費	2016/3		2017/3		2018/3-10		2018/3		※1	2018/3		2019/3-10		2019/3 (予想)	
	百万円		百万円		百万円		百万円			百万円		百万円		百万円	
ビル事業	43,752		47,755		11,775		48,170		ビル事業	48,170		11,921		-	
生活産業不動産事業	12,288		12,704		3,195		13,604		生活産業不動産事業	13,569		3,313		-	
住宅事業	3,085		3,144		676		2,906		住宅事業	2,906		781		-	
海外事業	7,033		5,913		1,578		6,687		海外事業	6,687		1,456		-	
投資マネジメント事業	5,413		4,216		1,012		3,837		投資マネジメント事業	3,837		809		-	
設計監理事業	126		113		29		122		設計監理事業	122		61		-	
ホテル事業	1,527		1,478		355		1,549		ホテル・空港事業	1,584		514		-	
不動産サービス事業	284		343		79		347		不動産サービス事業	347		81		-	
その他の事業	90		64		14		49		その他の事業	49		14		-	
セグメント間消去又は全社	642		240		42		271		セグメント間消去又は全社	271		179		-	
	74,245		75,974		18,757		77,545			77,545		19,131		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	2016/3	2017/3	2018/3-1Q	2018/3	※1	2018/3	2019/3-1Q	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	409	409	102	409	ビル事業	409	102	-
生活産業不動産事業	318	69	17	69	生活産業不動産事業	69	17	-
住宅事業	3,030	3,030	757	3,030	住宅事業	3,030	62	-
海外事業	-	-	10	60	海外事業	60	16	-
投資マネジメント事業	2,386	1,963	497	1,990	投資マネジメント事業	1,990	492	-
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	-	-	-
	6,144	5,473	1,385	5,561		5,561	690	3,000

⑥償却前営業利益 ※2	2016/3	2017/3	2018/3-1Q	2018/3	※1	2018/3	2019/3-1Q	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	153,101	181,734	43,893	195,822	ビル事業	195,822	49,346	-
生活産業不動産事業	38,448	38,580	9,626	44,857	生活産業不動産事業	41,717	10,386	-
住宅事業	24,150	25,427	411	29,796	住宅事業	29,796	2,081	-
海外事業	26,454	32,226	3,934	30,894	海外事業	30,894	5,252	-
投資マネジメント事業	12,881	10,699	2,449	10,423	投資マネジメント事業	10,423	2,137	-
設計監理事業	1,880	558	△ 325	1,846	ホテル・空港事業	4,720	753	-
ホテル事業	3,017	3,410	915	2,315	設計監理事業	1,846	△ 387	-
不動産サービス事業	886	2,500	217	1,865	不動産サービス事業	1,865	707	-
その他の事業	53	353	35	1,097	その他の事業	1,833	△ 96	-
セグメント間消去又は全社	△ 14,291	△ 21,553	△ 5,174	△ 22,772	セグメント間消去又は全社	△ 22,772	△ 5,040	-
	246,588	273,942	55,985	296,153		296,153	65,143	296,000

⑦資本的支出	2016/3	2017/3	2018/3-1Q	2018/3	※1	2018/3	2019/3-1Q	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	175,904	162,651	38,359	127,877	ビル事業	127,877	37,614	-
生活産業不動産事業	40,272	59,054	3,124	36,958	生活産業不動産事業	31,951	5,719	-
住宅事業	29,144	27,267	2,937	24,085	住宅事業	24,085	10,736	-
海外事業	35,472	39,724	10,987	90,423	海外事業	90,423	24,482	-
投資マネジメント事業	378	201	37	13,691	投資マネジメント事業	13,691	3,438	-
設計監理事業	116	182	201	481	ホテル・空港事業	11,528	3,566	-
ホテル事業	1,295	734	52	1,647	設計監理事業	481	241	-
不動産サービス事業	433	568	53	320	不動産サービス事業	320	193	-
その他の事業	29	274	5	5,324	その他の事業	451	9	-
セグメント間消去又は全社	369	3,055	1,387	4,021	セグメント間消去又は全社	4,021	4,942	-
	283,416	293,716	57,145	304,833		304,833	90,944	-

⑧総資産	2016/3	2017/3	2017/6	2018/3 ※3	※1	2018/3 ※3	2018/6 ※3	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	3,208,271	3,445,008	3,480,221	3,518,735	ビル事業	3,518,735	3,498,759	-
生活産業不動産事業	372,779	484,292	495,025	513,343	生活産業不動産事業	503,496	493,943	-
住宅事業	748,400	634,219	624,391	626,596	住宅事業	626,596	633,632	-
海外事業	515,844	541,888	570,660	697,478	海外事業	697,478	667,558	-
投資マネジメント事業	141,126	106,990	96,722	111,974	投資マネジメント事業	111,974	105,585	-
設計監理事業	27,474	27,358	26,314	27,048	ホテル・空港事業	43,834	63,959	-
ホテル事業	28,417	28,842	26,824	29,312	設計監理事業	27,048	24,298	-
不動産サービス事業	23,608	25,702	24,519	22,427	不動産サービス事業	22,427	24,094	-
その他の事業	23,501	12,649	16,422	17,668	その他の事業	12,993	10,871	-
セグメント間消去又は全社	222,415	177,163	210,697	236,864	セグメント間消去又は全社	236,864	284,444	-
	5,311,840	5,484,115	5,571,799	5,801,450		5,801,450	5,807,148	6,060,000

■外貨換算レート		2018/3-1Q	2019/3-1Q	2019/3 (予想)
円/ドル	PL (AR)	113.60	108.22	110.00
	BS (CR)	112.19	106.24	110.00
円/ポンド	PL (AR)	140.74	150.79	150.00
	BS (CR)	140.08	148.84	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 2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正(企業会計基準第28号)を適用しており、2018年3月末時点の総資産も本改正適用後の数値に修正しています。



### 3. ビル事業営業収益内訳（連結）（※1）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2016/3	2017/3	2018/3-1Q	2018/3	2019/3-1Q	2019/3(予想)
建物賃貸	353,958	376,531	94,542	384,929	100,129	413,000
ビル運営管理受託	21,146	21,926	5,745	23,368	5,681	27,000
営繕請負工事	14,597	12,552	3,059	14,958	4,912	14,000
地域冷暖房事業	8,387	8,280	1,873	8,281	1,890	8,000
その他(物件売却等)	24,259	64,947	5,124	74,623	36,938	83,000
合計	422,349	484,238	110,343	506,161	149,551	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。

### 4. ビル事業データ（連結）

	2016/3	2017/3	2017/6	2018/3	2018/6
貸付面積	3,470 千㎡	3,557 千㎡	3,581 千㎡	3,707 千㎡	3,752 千㎡
（所有）	2,074 千㎡	2,182 千㎡	2,230 千㎡	2,291 千㎡	2,335 千㎡
（転貸）	1,395 千㎡	1,376 千㎡	1,352 千㎡	1,417 千㎡	1,417 千㎡

### 5. ビル事業データ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2017/6	2018/3	2018/6	2019/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,265 千㎡	3,414 千㎡	3,490 千㎡	3,556 千㎡	3,598 千㎡	3,701 千㎡
当社借受面積	1,909 千㎡	1,971 千㎡	1,924 千㎡	2,013 千㎡	2,007 千㎡	2,021 千㎡
営業延床面積合計	5,174 千㎡	5,385 千㎡	5,414 千㎡	5,570 千㎡	5,606 千㎡	5,722 千㎡
②貸付有効面積	3,192 千㎡	3,357 千㎡	3,391 千㎡	3,475 千㎡	3,512 千㎡	3,610 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.22 %	2.93 %	3.55 %	1.87 %	2.08 %	2.5 %
④平均賃料（全国全用途）	25,234 円	25,842 円	25,722 円	26,193 円	26,280 円	26,800 円

### 6. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2017/6	2018/3	2018/6
営業延床面積	2,531 千㎡	2,727 千㎡	2,770 千㎡	2,784 千㎡	2,784 千㎡
貸付有効面積	1,466 千㎡	1,603 千㎡	1,640 千㎡	1,665 千㎡	1,671 千㎡
事務所空室率	1.37 %	2.42 %	4.19 %	1.65 %	2.03 %
ビル賃貸売上高	202,337 百万円	216,673 百万円	54,634 百万円	221,674 百万円	57,622 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	2017/6	2018/3	2018/6
貸付面積	680 千㎡	680 千㎡	682 千㎡	683 千㎡	711 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

	2016/3	2017/3	2018/3-1Q	2018/3	2019/3-1Q	2019/3(予想)
売上	215,762 百万円	223,266 百万円	32,662 百万円	254,140 百万円	32,246 百万円	253,000 百万円
売上計上戸数	3,868 戸	3,713 戸	426 戸	3,938 戸	572 戸	4,200 戸
粗利益率	18.7 %	19.4 %	17.4 %	19.7 %	16.8 %	16.5 %
完成在庫	188 戸	326 戸	309 戸	460 戸	412 戸	- 戸
新規発売戸数	3,641 戸	3,236 戸	955 戸	3,615 戸	953 戸	3,600 戸
マンション契約残高	226,952 百万円	188,282 百万円	257,863 百万円	156,944 百万円	223,508 百万円	- 百万円
内当期売上計上分	- 百万円	- 百万円	205,037 百万円	- 百万円	174,727 百万円	- 百万円
内来期売上計上分	140,563 百万円	167,887 百万円	52,797 百万円	141,408 百万円	36,433 百万円	- 百万円
内再来期以降売上計上分	86,389 百万円	20,395 百万円	30 百万円	15,536 百万円	12,348 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。

9. 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)

	2016/3	2017/3	2017/6	2018/3	2018/6
<b>ビル事業</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	172,698	168,753	157,708	161,807	161,713
(内、非連結TMK・TK)	79,005	76,664	63,199	54,865	54,800
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	76,704	78,288	62,903	68,783	68,648
(内、非連結TMK・TK)	76,704	78,288	62,903	68,783	68,648
TMK・TK有利子負債残高	97,693	97,568	85,218	77,780	77,780
(内、非連結TMK・TK)	97,593	97,468	85,118	77,680	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	37,036	41,626	43,826
(内、非連結TMK・TK)	7,245	13,184	13,185	17,775	19,975
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	2,488	6,892	6,893	12,986	12,989
(内、非連結TMK・TK)	2,488	6,892	6,893	12,986	12,989
TMK・TK有利子負債残高	8,297	19,276	19,187	30,765	30,676
(内、非連結TMK・TK)	8,197	19,176	19,087	30,665	30,576
<b>住宅事業</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	-	-	-	-	-
(内、非連結TMK・TK)	-	-	-	-	-
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	-	-	-	-	-
(内、非連結TMK・TK)	-	-	-	-	-
TMK・TK有利子負債残高	-	-	-	-	-
(内、非連結TMK・TK)	-	-	-	-	-
<b>合計</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	203,795	205,789	194,744	203,433	205,540
(内、非連結TMK・TK)	86,250	89,849	76,384	72,640	74,775
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	79,192	85,181	69,797	81,769	81,638
(内、非連結TMK・TK)	79,192	85,181	69,797	81,769	81,638
TMK・TK有利子負債残高	105,990	116,845	104,406	108,545	108,456
(内、非連結TMK・TK)	105,790	116,645	104,206	108,345	108,256

※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)

	2016/3	2017/3	2017/6	2018/3	2018/6
<b>【資産の部】</b>					
<b>&lt;流動資産&gt;</b>					
現金及び預金	412,983	243,681	230,357	287,153	257,200
受取手形及び営業未収入金	35,261	43,823	35,827	44,670	40,016
有価証券	14	13,515	11,603	8,219	7,119
販売用不動産	54,827	60,195	63,579	95,391	67,506
仕掛販売用不動産	366,354	337,928	352,071	327,213	336,199
開発用不動産	8,905	1,058	1,056	1,267	1,269
未成工事支出金	7,942	8,091	11,169	9,681	13,894
その他のたな卸資産	1,014	1,021	1,102	1,084	1,173
エクイティ出資	276,842	292,764	284,031	365,933	366,554
繰延税金資産	14,552	10,730	10,025	-	-
その他の流動資産	55,764	69,152	76,740	77,299	80,438
貸倒引当金	△ 528	△ 270	△ 264	△ 224	△ 214
<b>流動資産合計</b>	<b>1,233,935</b>	<b>1,081,690</b>	<b>1,077,300</b>	<b>1,217,690</b>	<b>1,171,159</b>
<b>&lt;固定資産&gt;</b>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	886,494	1,032,286	1,030,623	1,060,851	1,114,750
機械装置及び運搬具	21,939	21,722	21,088	19,825	23,194
土地	1,955,451	1,987,344	2,065,280	2,063,202	2,068,288
信託土地	549,811	708,801	708,801	678,420	678,420
建設仮勘定	122,261	92,367	88,320	142,127	126,985
その他の有形固定資産	15,105	14,233	13,834	17,444	15,031
<b>有形固定資産合計</b>	<b>3,551,062</b>	<b>3,856,757</b>	<b>3,927,950</b>	<b>3,981,871</b>	<b>4,026,670</b>
(無形固定資産)					
借地権	75,494	73,816	73,247	72,934	73,874
その他の無形固定資産	32,289	25,725	23,883	21,306	20,720
<b>無形固定資産合計</b>	<b>107,784</b>	<b>99,542</b>	<b>97,131</b>	<b>94,241</b>	<b>94,595</b>
(投資その他の資産)					
投資有価証券	216,334	244,870	259,708	272,779	278,848
長期貸付金	1,406	1,389	1,357	1,362	1,367
敷金及び保証金	115,382	106,149	104,768	108,097	110,995
退職給付に係る資産	9,810	9,487	18,518	20,280	20,950
繰延税金資産	16,170	11,082	11,648	22,953	21,007
その他の投資	61,578	74,786	75,091	83,610	82,987
貸倒引当金	△ 1,623	△ 1,642	△ 1,676	△ 1,438	△ 1,433
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>419,058</b>	<b>446,125</b>	<b>469,417</b>	<b>507,646</b>	<b>514,723</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>4,077,904</b>	<b>4,402,424</b>	<b>4,494,498</b>	<b>4,583,759</b>	<b>4,635,989</b>
<b>資産合計</b>	<b>5,311,840</b>	<b>5,484,115</b>	<b>5,571,799</b>	<b>5,801,450</b>	<b>5,807,148</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2017/6	2018/3	2018/6
<b>【負債の部】</b>					
<b>〔流動負債〕</b>					
支払手形及び営業未払金	58,331	56,099	42,620	61,169	56,026
短期借入金	103,125	86,415	80,711	159,090	137,773
1年内返済予定の長期借入金	163,651	149,281	130,199	147,739	188,346
コマーシャル・ペーパー	-	-	36,000	-	42,000
1年内償還予定の社債	78,023	85,075	95,075	66,162	61,162
未払法人税等	22,903	16,471	6,799	27,675	4,602
繰延税金負債	-	572	1,203	-	-
事業譲渡損失引当金	10,570	-	-	-	-
その他の流動負債	234,271	192,708	200,396	203,254	171,427
<b>流動負債合計</b>	<b>670,877</b>	<b>586,623</b>	<b>593,006</b>	<b>665,091</b>	<b>661,339</b>
<b>〔固定負債〕</b>					
社債	825,000	777,712	767,712	787,661	782,661
長期借入金	1,114,426	1,292,854	1,308,619	1,316,232	1,302,769
受入敷金保証金	393,309	398,014	400,681	414,390	421,032
繰延税金負債	180,205	217,565	221,763	224,557	234,533
再評価に係る繰延税金負債	265,912	263,661	263,548	263,428	264,063
退職給付に係る負債	32,464	22,042	30,562	26,847	26,680
役員退職慰労引当金	685	834	658	771	481
環境対策引当金	5,068	4,831	4,831	5,074	5,065
負ののれん	83,827	90,535	92,070	95,992	92,578
その他の固定負債	80,882	61,978	118,312	122,313	146,856
<b>固定負債合計</b>	<b>2,981,782</b>	<b>3,130,031</b>	<b>3,208,762</b>	<b>3,257,270</b>	<b>3,276,723</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,652,660</b>	<b>3,716,654</b>	<b>3,801,769</b>	<b>3,922,362</b>	<b>3,938,063</b>
<b>【純資産の部】</b>					
<b>〔株主資本〕</b>					
資本金	141,373	141,659	141,898	141,898	142,023
資本剰余金	161,188	161,477	161,726	161,819	162,434
利益剰余金	600,116	674,259	677,182	763,277	767,241
自己株式	△ 5,385	△ 5,489	△ 5,488	△ 5,294	△ 5,297
<b>株主資本合計</b>	<b>897,293</b>	<b>971,906</b>	<b>975,319</b>	<b>1,061,700</b>	<b>1,066,400</b>
<b>〔その他の包括利益累計額〕</b>					
その他有価証券評価差額金	89,945	109,644	119,330	121,787	127,428
繰延ヘッジ損益	△ 30	73	117	369	699
土地再評価差額金	521,248	527,128	526,873	526,623	526,623
為替換算調整勘定	13,900	△ 13,363	△ 23,280	△ 12,227	△ 34,016
退職給付に係る調整累計額	△ 12,676	△ 2,612	△ 1,959	95	473
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>612,387</b>	<b>620,870</b>	<b>621,082</b>	<b>636,648</b>	<b>621,208</b>
<b>〔新株予約権〕</b>	<b>529</b>	<b>529</b>	<b>522</b>	<b>326</b>	<b>326</b>
<b>〔非支配株主持分〕</b>	<b>148,970</b>	<b>174,154</b>	<b>173,105</b>	<b>180,412</b>	<b>181,150</b>
<b>純資産合計</b>	<b>1,659,180</b>	<b>1,767,460</b>	<b>1,770,030</b>	<b>1,879,088</b>	<b>1,869,085</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>5,311,840</b>	<b>5,484,115</b>	<b>5,571,799</b>	<b>5,801,450</b>	<b>5,807,148</b>

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

## 2. 連結損益計算書

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2016/3	2017/3	2018/3-10	2018/3	2019/3-10	2019/3(予想)
営業収益	1,009,408	1,125,405	234,217	1,194,049	272,660	1,290,000
営業利益	166,199	192,495	35,843	213,047	45,322	215,000
〔営業外収益〕						
受取利息	284	268	58	284	139	500
受取配当金	4,556	4,634	2,464	5,565	3,051	6,000
持分法投資利益	605	872	198	419	124	500
その他の営業外収益	5,503	3,605	1,206	4,177	1,298	3,000
営業外収益合計	10,949	9,380	3,927	10,447	4,614	10,000
〔営業外費用〕						
支払利息	20,183	22,743	5,742	23,122	5,936	25,000
固定資産除却損	6,064	4,453	1,159	5,746	732	6,000
その他の営業外費用	6,049	4,827	1,222	4,119	3,391	3,000
営業外費用合計	32,296	32,024	8,125	32,988	10,060	34,000
経常利益	144,851	169,851	31,645	190,506	39,877	191,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	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	-	13,505	-	-	2,097	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	19,421	16,484	-	14,719	2,097	9,000
〔特別損失〕						
固定資産除却関連損	4,223	4,762	-	8,259	-	4,000
減損損失	2,561	12,260	-	5,508	-	-
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	22,423	23,455	-	13,768	-	4,000
税金等調整前当期（四半期）純利益	141,850	162,881	31,645	191,457	41,975	196,000
法人税、住民税及び事業税	43,994	43,451	10,745	57,334	5,189	} 59,000
法人税等調整額	△ 422	2,622	△ 1,099	△ 3,626	7,138	
当期（四半期）純利益	98,278	116,808	22,000	137,749	29,646	137,000
非支配株主に帰属する当期（四半期）純利益	14,851	14,126	4,066	17,305	4,349	14,000
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	83,426	102,681	17,933	120,443	25,297	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)

	2016/3	2017/3	2018/3-1Q	2018/3	2019/3-1Q	2019/3(予想)
税金等調整前当期純利益	141,850	162,881	31,645	191,457	41,975	196,000
特別損益等調整	△ 318	12,249	1,641	7,263	△ 1,432	2,000
減価償却費	74,245	75,974	18,757	77,545	19,131	78,000
たな卸資産の増減	△ 33,202	84,853	△ 3,634	86,614	20,611	94,000
エクイティ出資の増減	△ 32,487	△ 32,460	4,267	△ 53,837	△ 25,808	△ 67,000
その他	9,316	△ 82,780	△ 814	30,540	5,391	△ 13,000
法人税等の支払額	△ 23,582	△ 52,189	△ 29,876	△ 46,244	△ 31,326	△ 54,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	135,821	168,527	21,987	293,338	28,541	236,000
投資有価証券の売却による収入	18,055	1,534	34	5,277	0	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	22,806	11,328	9,601	13,694	3,138	3,500
設備投資	△ 275,316	△ 275,372	△ 54,225	△ 289,570	△ 87,291	△ 375,000
その他	3,451	△ 64,783	△ 4,059	△ 16,242	△ 3,275	△ 3,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 231,003	△ 327,292	△ 48,649	△ 286,841	△ 87,428	△ 362,000
新規調達	503,154	298,515	49,371	256,429	69,860	360,000
返済	△ 154,773	△ 243,051	△ 49,234	△ 243,230	△ 50,171	△ 244,500
配当金の支払い	△ 29,082	△ 33,709	△ 17,079	△ 44,035	△ 24,429	△ 45,500
その他	△ 10,061	△ 26,676	32,356	68,040	27,130	35,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	309,237	△ 4,921	15,413	37,203	22,390	105,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 153	△ 5,144	△ 1,363	△ 183	△ 3,651	-
現金及び現金同等物の増減額	213,902	△ 168,830	△ 12,612	43,517	△ 40,147	△ 21,000
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	-	-	-	13,903	-
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	△ 219	-	-	△ 2,055	-
現金及び現金同等物の期首残高	198,489	412,392	243,341	243,341	286,859	287,000
現金及び現金同等物の期末残高	412,392	243,341	230,729	286,859	258,560	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)

	2016/3	2017/3	2018/3-10	2018/3	2019/3-10	2019/3(予想)
総資産	5,311,840	5,484,115	5,571,799	5,801,450	5,807,148	6,060,000
設備投資	275,316	275,372	54,225	289,570	87,291	375,000
減価償却費	74,245	75,974	18,757	77,545	19,131	78,000

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

#### 設備投資 主な内訳

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

2019/3-1Q		2019/3(予想)	
合計	87,291	合計	375,000
三菱地所単体	34,759	三菱地所単体	181,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
ビル事業	25,982	ビル事業	
新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	22,916	新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	82,000
リニューアルほか	3,065	リニューアルほか	22,000
生活産業不動産事業	3,206	生活産業不動産事業	61,000
ホテル・空港事業	4,470	ホテル・空港事業	16,000
連結子会社	52,532	連結子会社	194,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
MEA Commercial Holdings	18,024	ロクフェラーグループ社	45,000
三菱地所レジデンス	9,963	MEA Commercial Holdings	43,000
ロクフェラーグループ社	9,251	三菱地所ヨコハマ	28,000
連結TMK	8,745	三菱地所レジデンス	27,000
サンシャインシティ	2,618	三菱地所・サイモン	10,000
三菱地所・サイモン	1,530	連結TMK	8,000
		丸の内熱供給	8,000
		サンシャインシティ	5,000
		ロイヤル・ホテルズ&リゾーツ	2,000
		横浜スカイビル	1,000

※上記内訳の内、重要性のある内部取引については、連結消去後の金額を掲載しています。

#### 5. 有利子負債（連結）

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2018/3-10	2018/3	2019/3-10	2019/3(予想)
有利子負債	2,291,038	2,396,994	2,423,800	2,481,675	2,519,403	2,640,000
ネット有利子負債(※1)	1,878,645	2,153,652	2,193,071	2,194,815	2,260,843	2,380,000
支払利息	20,189	22,743	5,742	23,122	5,936	25,000
平均金利(※2)	0.96%	0.97%	0.95%	0.95%	0.95%	0.98%
インタレストカバレッジレシオ(ICR)(※3)	8.5倍	8.7倍	-倍	9.5倍	-倍	8.9倍
D/Eレシオ(※4)	1.52	1.50	1.52	1.46	1.49	1.49
ハイブリッド考慮後(※5)	1.33	1.26	1.27	1.23	1.26	1.27
ネット有利子負債/EBITDA倍率	7.5倍	7.7倍	-倍	7.3倍	-倍	7.9倍
ハイブリッド考慮後(※5)	7.0倍	7.1倍	-倍	6.7倍	-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 2019年3月期1Q実績

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	四半期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	136,610	25,493	45,858	39,314	4,799,387	1,483,588	2,213,429	11,024
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	19,569	1,364	1,352	929	67,806	15,324	1	51
丸の内熱供給	64.16%	3,167	362	374	258	31,857	22,134	7,805	550
サンシャインシティ	63.20%	7,104	2,005	2,044	1,432	109,546	61,889	24,566	1,292
三菱地所・サイモン	60.00%	11,015	4,779	4,819	3,259	98,639	39,122	27,918	1,199
東京流通センター	58.22%	2,638	905	824	1,139	64,901	34,362	23,220	676
三菱地所レジデンス	100.00%	48,157	2,141	1,792	1,243	566,465	64,342	437,023	447
三菱地所ホーム	100.00%	2,545	△ 1,084	△ 1,083	△ 1,084	12,321	393	-	70
三菱地所コミュニティ	71.47%	12,284	882	881	571	16,332	8,794	-	105
ロックフェラーグループ社	100.00%	11,021	3,143	2,740	993	434,604	219,928	165,433	1,385
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	1,791	1,002	803	594	146,231	72,705	68,912	473
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	6,163	292	290	338	10,766	2,016	4,537	217
三菱地所設計	100.00%	3,037	△ 71	△ 70	△ 70	22,664	16,232	-	58
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	6,756	673	667	432	20,890	11,343	14	81
連結全体	-	272,660	45,322	39,877	25,297	5,807,148	1,687,608	2,519,403	19,131

② 2018年3月期1Q実績

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	持株比率	営業収益	営業利益	経常利益	四半期純利益	総資産	自己資本	有利子負債	減価償却費
三菱地所	-	103,725	22,476	43,390	37,463	4,628,446	1,400,109	2,167,423	10,889
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	17,183	1,145	1,135	777	61,736	13,878	6	23
丸の内熱供給	64.16%	3,115	194	180	159	25,214	21,201	1,912	583
サンシャインシティ	63.20%	6,965	2,067	1,986	1,384	106,297	57,786	25,717	1,301
三菱地所・サイモン	60.00%	10,854	4,531	4,606	3,184	96,582	35,759	26,360	1,268
東京流通センター	56.15%	1,788	578	526	389	68,004	32,289	16,862	249
三菱地所レジデンス	100.00%	48,319	△ 22	△ 415	△ 277	558,600	57,196	437,036	395
三菱地所ホーム	100.00%	1,707	△ 1,168	△ 1,151	△ 1,152	10,657	219	-	53
三菱地所コミュニティ	71.47%	11,740	785	805	661	14,496	7,501	-	89
ロックフェラーグループ社	100.00%	11,983	2,106	1,743	△ 38	394,898	228,017	120,218	1,900
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	1,737	1,021	933	706	136,970	73,330	60,549	508
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	5,956	370	368	225	9,954	1,795	3,537	175
三菱地所設計	100.00%	2,724	△ 70	△ 70	△ 59	24,279	18,387	-	27
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	5,763	160	163	108	23,129	14,489	24	79
連結全体	-	234,217	35,843	31,645	17,933	5,571,799	1,596,402	2,423,800	18,757

※連結修正前の各社財務諸表数値です。

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