

■2019/8/6



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2020/3 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. 2020年3月期1Q実績/2019年3月期1Q実績連結PL比較表	3
	2. 2020年3月期予想/2019年3月期実績連結PL比較表	4
	3. 2019年6月末/2019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。

※主要プロジェクトの概要は、別資料「ASSET BOOK」をご覧ください。

I. 決算比較表

1. 2020年3月期1Q実績/2019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)
	2020/3 1Q実績	2019/3 1Q実績	増減	
ビル事業	121,081	149,551	△ 28,469	⇒ 物件売却収入の減少
生活産業不動産事業	36,982	23,075	13,906	⇒ 物件売却収入の増加 及びアウトレット事業の賃貸収入の増加
住宅事業	71,386	68,966	2,419	
海外事業	16,600	11,229	5,371	⇒ 賃貸収入、及び物件売却収入の増加
投資マネジメント事業	4,467	4,925	△ 458	
ホテル・空港事業	9,730	9,269	460	
設計監理事業	3,309	3,524	△ 214	
不動産サービス事業	8,126	6,756	1,370	
その他の事業	1,490	1,154	336	
(消去)	△ 7,291	△ 5,792	△ 1,498	
営業収益	265,883	272,660	△ 6,777	
ビル事業	33,851	37,323	△ 3,472	⇒ キャピタルゲイン等の減少
生活産業不動産事業	10,189	7,056	3,132	⇒ キャピタルゲイン等の増加 及びアウトレット事業の賃貸利益の増加
住宅事業	2,540	1,238	1,302	
海外事業	6,082	3,780	2,301	⇒ 賃貸利益、及びキャピタルゲイン等の増加
投資マネジメント事業	689	836	△ 147	
ホテル・空港事業	115	239	△ 123	
設計監理事業	△ 86	△ 448	362	
不動産サービス事業	△ 344	626	△ 971	
その他の事業	△ 204	△ 110	△ 93	
(消去または全社)	△ 5,982	△ 5,219	△ 763	
営業利益	46,850	45,322	1,527	
営業外収益	5,348	4,614	733	
営業外費用	8,219	10,060	△ 1,840	
経常利益	43,978	39,877	4,101	
特別利益	-	2,097	△ 2,097	
特別損失	-	-	-	
税金等調整前四半期純利益	43,978	41,975	2,003	
法人税等	13,513	12,328	1,185	
四半期純利益	30,465	29,646	818	
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,045	4,349	△ 304	
親会社株主に帰属する四半期純利益	26,420	25,297	1,122	

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2020/3 1Q実績	2019/3 1Q実績	増減
■特別利益内訳			
負のれん発生益	-	2,097	△ 2,097
特別利益合計	-	2,097	△ 2,097

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2020/3 1Q実績	2019/3 1Q実績	増減
■特別損失内訳			
特別損失合計	-	-	-

	単位：百万円（十億円未満四捨五入）		
	2020/3 1Q実績	2019/3 1Q実績	増減
<参考>			
■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等			
キャピタルゲイン等			
ビル事業	-	4,000	△ 4,000
生活産業不動産事業	2,000	-	2,000
住宅事業	3,000	3,000	0
海外事業	2,000	-	2,000
投資マネジメント事業	-	-	-
ホテル・空港事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
(消去または全社)	-	-	-
合計	7,000	7,000	0

※キャピタルゲイン等：分譲住宅を除く物件売却益や一過性利益等

	単位：百万円（十億円未満四捨五入）		
	2020/3 1Q実績	2019/3 1Q実績	増減
<参考>			
■営業利益に含まれる海外利益			
海外利益	7,000	4,000	3,000

※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. 2020年3月期予想/2019年3月期実績連結PL比較表

※2019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）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
ビル事業	590,000	529,695	60,305
生活産業不動産事業	120,000	106,182	13,818
住宅事業	402,000	420,405	△ 18,405
海外事業	137,000	81,844	55,156
投資マネジメント事業	18,000	49,588	△ 31,588
ホテル・空港事業	53,000	44,171	8,829
設計監理事業	21,000	24,671	△ 3,671
不動産サービス事業	37,000	33,586	3,414
その他の事業	8,000	8,106	△ 106
（消去）	△ 26,000	△ 34,969	8,969
営業収益	1,360,000	1,263,283	96,717
ビル事業	153,000	147,691	5,309
生活産業不動産事業	35,000	32,560	2,440
住宅事業	20,000	30,428	△ 10,428
海外事業	37,000	26,927	10,073
投資マネジメント事業	2,000	9,231	△ 7,231
ホテル・空港事業	3,000	2,371	629
設計監理事業	500	2,021	△ 1,521
不動産サービス事業	2,500	2,603	△ 103
その他の事業	0	△ 196	196
（消去または全社）	△ 23,000	△ 24,459	1,459
営業利益	230,000	229,178	822
営業外収益	9,000	12,391	△ 3,391
営業外費用	32,000	34,983	△ 2,983
経常利益	207,000	206,587	413
特別利益	10,000	8,170	1,830
特別損失	3,000	3,818	△ 818
税金等調整前当期純利益	214,000	210,939	3,061
法人税等	61,000	58,958	2,042
当期純利益	153,000	151,981	1,019
非支配株主に帰属する当期純利益	16,000	17,372	△ 1,372
親会社株主に帰属する当期純利益	137,000	134,608	2,392

（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減少
⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	物件売却収入の減少
⇒	賃貸利益、キャピタルゲイン等の増加
⇒	キャピタルゲイン等の増加
⇒	分譲マンション利益の減少
⇒	賃貸利益、及びキャピタルゲイン等の増加
⇒	キャピタルゲイン等の減少

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
■特別利益内訳			
投資有価証券売却益	6,000	6,072	△ 72
負ののれん発生益	-	2,097	△ 2,097
その他特別利益	4,000	-	4,000
特別利益合計	10,000	8,170	1,830

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
■特別損失内訳			
固定資産除却関連損	3,000	3,818	△ 818
特別損失合計	3,000	3,818	△ 818

<参考>

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等			
キャピタルゲイン等			
ビル事業	15,000	12,000	3,000
生活産業不動産事業		4,000	
住宅事業		11,000	
海外事業		14,000	
投資マネジメント事業	36,000	5,000	0
ホテル・空港事業		2,000	
その他の事業		-	
（消去または全社）		-	
合計	51,000	48,000	3,000

※キャピタルゲイン等：分譲住宅を除く物件売却益や一過性利益等

<参考>

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
■営業利益に含まれる海外利益			
海外利益	34,000	36,000	△ 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

3. 2019年6月末/2019年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2019/6末	2019/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	295,326	176,814	118,512
2. 受取手形及び営業未収入金	45,005	62,603	△ 17,597
3. 有価証券	6,507	6,767	△ 260
4. 販売用不動産	70,404	84,104	△ 13,699
5. 仕掛販売用不動産	269,615	268,152	1,462
6. 開発用不動産	996	996	△ 0
7. 未成工事支出金	10,411	7,058	3,353
8. その他のたな卸資産	1,071	1,143	△ 71
9. エクイティ出資	386,730	387,385	△ 655
10. その他流動資産	67,683	78,061	△ 10,378
11. 貸倒引当金	△ 238	△ 218	△ 19
流動資産合計	1,153,514	1,072,869	80,645
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	1,186,319	1,183,718	2,601
(2) 機械装置及び運搬具	23,987	24,818	△ 831
(3) 土地	2,118,153	2,105,797	12,355
(4) 信託土地	676,572	676,572	-
(5) 建設仮勘定	88,755	80,674	8,081
(6) その他有形固定資産	16,578	16,502	75
有形固定資産合計	4,110,366	4,088,084	22,282
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	74,455	74,384	70
(2) その他の無形固定資産	23,241	20,743	2,498
無形固定資産合計	97,697	95,128	2,569
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	245,623	258,527	△ 12,904
(2) 長期貸付金	2,927	2,924	3
(3) 敷金及び保証金	115,442	114,713	728
(4) 退職給付に係る資産	25,099	23,935	1,163
(5) 繰延税金資産	19,859	20,766	△ 906
(6) その他の投資	106,400	97,911	8,488
(7) 貸倒引当金	△ 657	△ 668	11
投資その他の資産合計	514,696	518,110	△ 3,414
固定資産合計	4,722,760	4,701,323	21,436
資産合計	5,876,275	5,774,193	102,082

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2019/6末	2019/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	50,120	57,967	△ 7,847
2. 短期借入金	108,688	86,156	22,532
3. 1年内返済予定の長期借入金	222,529	231,065	△ 8,535
4. コマーシャルペーパー	119,000	-	119,000
5. 1年内償還予定の社債	70,000	75,000	△ 5,000
6. 未払法人税等	5,847	19,620	△ 13,772
7. その他の流動負債	196,417	219,133	△ 22,715
流動負債合計	772,603	688,942	83,660
II. 固定負債			
1. 社債	734,210	733,916	293
2. 長期借入金	1,221,465	1,188,866	32,598
3. 受入敷金保証金	442,384	440,058	2,325
4. 繰延税金負債	232,074	233,635	△ 1,561
5. 再評価に係る繰延税金負債	264,063	264,063	-
6. 退職給付に係る負債	26,672	26,573	99
7. 役員退職慰労引当金	505	579	△ 73
8. 環境対策引当金	4,621	4,623	△ 2
9. 負ののれん	93,201	92,423	777
10. その他の固定負債	144,355	143,403	951
固定負債合計	3,163,554	3,128,145	35,408
負債合計	3,936,157	3,817,088	119,069
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	142,147	142,023	124
2. 資本剰余金	162,633	162,498	135
3. 利益剰余金	861,402	858,581	2,821
4. 自己株式	△ 19,076	△ 5,278	△ 13,797
株主資本合計	1,147,108	1,157,824	△ 10,716
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	105,912	115,452	△ 9,540
2. 繰延ヘッジ損益	△ 671	△ 64	△ 606
3. 土地再評価差額金	526,623	526,623	-
4. 為替換算調整勘定	△ 24,731	△ 30,144	5,412
5. 退職給付に係る調整累計額	756	952	△ 195
その他の包括利益累計額合計	607,889	612,819	△ 4,929
III. 新株予約権	294	302	△ 8
IV. 非支配株主持分	184,826	186,159	△ 1,333
純資産合計	1,940,117	1,957,105	△ 16,987
負債・純資産合計	5,876,275	5,774,193	102,082

Ⅱ. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2017/3	2018/3 ※1	2019/3-1Q	2019/3	2020/3-1Q	2020/3（予想）※3	
営業収益	1,125,405 百万円	1,194,049 百万円	272,660 百万円	1,263,283 百万円	265,883 百万円	1,360,000 百万円	
営業利益	192,495 百万円	213,047 百万円	45,322 百万円	229,178 百万円	46,850 百万円	230,000 百万円	
経常利益	169,851 百万円	190,506 百万円	39,877 百万円	206,587 百万円	43,978 百万円	207,000 百万円	
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	102,681 百万円	120,443 百万円	25,297 百万円	134,608 百万円	26,420 百万円	137,000 百万円	
総資産	5,484,115 百万円	5,801,450 百万円	5,807,148 百万円	5,774,193 百万円	5,876,275 百万円	6,000,000 百万円	
自己資本（純資産-新株予約権-非支配株主持分）	1,592,777 百万円	1,698,348 百万円	1,687,608 百万円	1,770,643 百万円	1,754,997 百万円	1,760,000 百万円	
有利子負債	2,396,994 百万円	2,481,675 百万円	2,519,403 百万円	2,319,597 百万円	2,477,752 百万円	2,550,000 百万円	
営業活動によるキャッシュ・フロー	168,527 百万円	293,338 百万円	28,541 百万円	345,954 百万円	55,979 百万円	217,000 百万円	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 327,292 百万円	△ 286,841 百万円	△ 87,428 百万円	△ 271,083 百万円	△ 52,064 百万円	△ 351,000 百万円	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,921 百万円	37,203 百万円	22,390 百万円	△ 192,473 百万円	114,657 百万円	107,000 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）	279,718 百万円	302,424 百万円	68,461 百万円	320,641 百万円	71,969 百万円	324,000 百万円	
総資産営業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	3.6 %	3.8 %	- %	4.0 %	- %	3.9 %
自己資本利益率 (ROE)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$	6.6 %	7.3 %	- %	7.8 %	- %	7.8 %
1株当たり当期（四半期）純利益 (EPS)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益}}{\text{期中平均株数}}$	74.00 円	86.78 円	18.22 円	96.97 円	19.07 円	100.20 円
ネット有利子負債 ／EBITDA倍率	$\frac{\text{ハイブリッド考慮前}}{\text{ハイブリッド考慮後※2}}$	7.7 倍 7.1 倍	7.3 倍 6.7 倍	- 倍 - 倍	6.7 倍 6.1 倍	- 倍 - 倍	7.4 倍 6.9 倍

※1 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 劣後債、劣後ローンの内、格付機関より資本性を認められた部分（調達額の50%相当）を控除して計算したものです。

※3 2020年3月期業績予想については、自己株式取得の影響を考慮しております。

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-10		2019/3		2020/3-10		2020/3 (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	484,238	42.1%	506,161	41.5%	ビル事業	506,161	41.5%	149,551	53.7%	529,695	40.8%	121,081	44.3%	590,000	42.6%
生活産業不動産事業	88,955	7.7%	105,817	8.7%	生活産業不動産事業	97,920	8.0%	23,075	8.3%	106,182	8.2%	36,982	13.5%	120,000	8.7%
住宅事業	407,850	35.5%	410,598	33.6%	住宅事業	410,598	33.6%	68,966	24.8%	420,405	32.4%	71,386	26.1%	402,000	29.0%
海外事業	66,556	5.8%	86,925	7.1%	海外事業	86,925	7.1%	11,229	4.0%	81,844	6.3%	16,600	6.1%	137,000	9.9%
投資マネジメント事業	21,323	1.9%	22,665	1.9%	投資マネジメント事業	22,665	1.9%	4,925	1.8%	49,588	3.8%	4,467	1.6%	18,000	1.3%
設計監理事業	19,309	1.7%	21,613	1.8%	設計監理事業	21,613	1.8%	3,524	1.3%	24,671	1.9%	3,309	1.2%	21,000	1.5%
ホテル事業	33,512	2.9%	33,138	2.7%	ホテル・空港事業	41,038	3.4%	9,269	3.3%	44,171	3.4%	9,730	3.6%	53,000	3.8%
不動産サービス事業	24,243	2.1%	25,584	2.1%	不動産サービス事業	25,584	2.1%	6,756	2.4%	33,586	2.6%	8,126	3.0%	37,000	2.7%
その他の事業	4,237	0.3%	8,541	0.6%	その他の事業	8,538	0.6%	1,154	0.4%	8,106	0.6%	1,490	0.6%	8,000	0.5%
セグメント間消去又は全社	△ 24,820		△ 26,996		セグメント間消去又は全社	△ 26,996		△ 5,792		△ 34,969		△ 7,291		△ 26,000	
	1,125,405		1,194,049			1,194,049		272,660		1,263,283		265,883		1,360,000	

②営業利益	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-10		2019/3		2020/3-10		2020/3 (予想)	
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	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	133,570	147,243	ビル事業	147,243	37,323	147,691	33,851	153,000							
生活産業不動産事業	25,807	31,184	生活産業不動産事業	28,079	7,056	32,560	10,189	35,000							
住宅事業	19,253	23,860	住宅事業	23,860	1,238	30,428	2,540	20,000							
海外事業	26,313	24,147	海外事業	24,147	3,780	26,927	6,082	37,000							
投資マネジメント事業	4,520	4,596	投資マネジメント事業	4,596	836	9,231	689	2,000							
設計監理事業	445	1,724	ホテル・空港事業	3,136	239	2,371	115	3,000							
ホテル事業	1,932	766	設計監理事業	1,724	△ 448	2,021	△ 86	500							
不動産サービス事業	2,157	1,518	不動産サービス事業	1,518	626	2,603	△ 344	2,500							
その他の事業	289	1,048	その他の事業	1,784	△ 110	△ 196	△ 204	0							
セグメント間消去又は全社	△ 21,793	△ 23,043	セグメント間消去又は全社	△ 23,043	△ 5,219	△ 24,459	△ 5,982	△ 23,000							
	192,495	213,047		213,047	45,322	229,178	46,850	230,000							

③営業利益率	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-10		2019/3		2020/3-10		2020/3 (予想)	
ビル事業	27.6%	29.1%	ビル事業	29.1%	-	27.9%	-	25.9%							
生活産業不動産事業	29.0%	29.5%	生活産業不動産事業	28.7%	-	30.7%	-	29.2%							
住宅事業	4.7%	5.8%	住宅事業	5.8%	-	7.2%	-	5.0%							
海外事業	39.5%	27.8%	海外事業	27.8%	-	32.9%	-	27.0%							
投資マネジメント事業	21.2%	20.3%	投資マネジメント事業	20.3%	-	18.6%	-	11.1%							
設計監理事業	2.3%	8.0%	ホテル・空港事業	7.6%	-	5.4%	-	5.7%							
ホテル事業	5.8%	2.3%	設計監理事業	8.0%	-	8.2%	-	2.4%							
不動産サービス事業	8.9%	5.9%	不動産サービス事業	5.9%	-	7.8%	-	6.8%							
その他の事業	6.8%	12.3%	その他の事業	20.9%	-	△ 2.4%	-	0.0%							
セグメント間消去又は全社	17.1%	17.8%	セグメント間消去又は全社	17.8%	-	18.1%	-	16.9%							

④減価償却費	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-10		2019/3		2020/3-10		2020/3 (予想)	
	百万円	百万円	百万円	百万円		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	47,755	48,170	ビル事業	48,170	11,921	50,283	12,820	-							
生活産業不動産事業	12,704	13,604	生活産業不動産事業	13,569	3,313	14,303	3,703	-							
住宅事業	3,144	2,906	住宅事業	2,906	781	3,432	1,014	-							
海外事業	5,913	6,687	海外事業	6,687	1,456	5,587	1,684	-							
投資マネジメント事業	4,216	3,837	投資マネジメント事業	3,837	809	2,987	340	-							
設計監理事業	113	122	ホテル・空港事業	1,584	514	2,054	610	-							
ホテル事業	1,478	1,549	設計監理事業	122	61	253	77	-							
不動産サービス事業	343	347	不動産サービス事業	347	81	499	112	-							
その他の事業	64	49	その他の事業	49	14	53	23	-							
セグメント間消去又は全社	240	271	セグメント間消去又は全社	271	179	880	235	-							
	75,974	77,545		77,545	19,131	80,336	20,623	84,000							

※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	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3-10	2019/3	2020/3-10	2020/3 (予想)
	百万円	百万円	※1	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	409	409	ビル事業	409	102	409	102	-
生活産業不動産事業	69	69	生活産業不動産事業	69	17	69	△ 83	-
住宅事業	3,030	3,030	住宅事業	3,030	62	303	117	-
海外事業	-	60	海外事業	60	16	64	16	-
投資マネジメント事業	1,963	1,990	投資マネジメント事業	1,990	492	1,983	491	-
			ホテル・空港事業	-	-	-	-	-
設計監理事業	-	-	設計監理事業	-	-	-	-	-
ホテル事業	-	-						
不動産サービス事業	-	-	不動産サービス事業	-	-	451	150	-
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	-	-	-	-	-
	5,473	5,561		5,561	690	3,282	794	3,000

⑥償却前営業利益 ※2	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3-10	2019/3	2020/3-10	2020/3 (予想)
	百万円	百万円	※1	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	181,734	195,822	ビル事業	195,822	49,346	198,383	46,773	-
生活産業不動産事業	38,580	44,857	生活産業不動産事業	41,717	10,386	46,932	13,809	-
住宅事業	25,427	29,796	住宅事業	29,796	2,081	34,163	3,671	-
海外事業	32,226	30,894	海外事業	30,894	5,252	32,578	7,782	-
投資マネジメント事業	10,699	10,423	投資マネジメント事業	10,423	2,137	14,201	1,520	-
			ホテル・空港事業	4,720	753	4,425	725	-
設計監理事業	558	1,846	設計監理事業	1,846	△ 387	2,274	△ 9	-
ホテル事業	3,410	2,315						
不動産サービス事業	2,500	1,865	不動産サービス事業	1,865	707	3,553	△ 82	-
その他の事業	353	1,097	その他の事業	1,833	△ 96	△ 143	△ 181	-
セグメント間消去又は全社	△ 21,553	△ 22,772	セグメント間消去又は全社	△ 22,772	△ 5,040	△ 23,579	△ 5,747	-
	273,942	296,153		296,153	65,143	312,796	68,267	317,000

⑦資本的支出	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3-10	2019/3	2020/3-10	2020/3 (予想)
	百万円	百万円	※1	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	162,651	127,877	ビル事業	127,877	37,614	117,167	16,897	-
生活産業不動産事業	59,054	36,958	生活産業不動産事業	31,951	5,719	37,480	7,669	-
住宅事業	27,267	24,085	住宅事業	24,085	10,736	41,568	15,493	-
海外事業	39,724	90,423	海外事業	90,423	24,482	76,412	15,190	-
投資マネジメント事業	201	13,691	投資マネジメント事業	13,691	3,438	11,346	108	-
			ホテル・空港事業	11,528	3,566	14,464	1,728	-
設計監理事業	182	481	設計監理事業	481	241	573	151	-
ホテル事業	734	1,647						
不動産サービス事業	568	320	不動産サービス事業	320	193	1,051	311	-
その他の事業	274	5,324	その他の事業	451	9	762	434	-
セグメント間消去又は全社	3,055	4,021	セグメント間消去又は全社	4,021	4,942	11,497	4,621	-
	293,716	304,833		304,833	90,944	312,324	62,607	-

⑧総資産	2017/3	2018/3 ※3		2018/3 ※3	2018/6	2019/3	2019/6	2020/3 (予想)
	百万円	百万円	※1	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
ビル事業	3,445,008	3,518,735	ビル事業	3,518,735	3,498,759	3,551,450	3,535,165	-
生活産業不動産事業	484,292	513,343	生活産業不動産事業	503,496	493,943	520,707	503,895	-
住宅事業	634,219	626,596	住宅事業	626,596	633,632	665,788	669,258	-
海外事業	541,888	697,478	海外事業	697,478	667,558	692,325	738,349	-
投資マネジメント事業	106,990	111,974	投資マネジメント事業	111,974	105,585	68,977	67,221	-
			ホテル・空港事業	43,834	63,959	71,175	70,491	-
設計監理事業	27,358	27,048	設計監理事業	27,048	24,298	27,992	23,782	-
ホテル事業	28,842	29,312						
不動産サービス事業	25,702	22,427	不動産サービス事業	22,427	24,094	28,739	26,873	-
その他の事業	12,649	17,668	その他の事業	12,993	10,871	13,408	13,131	-
セグメント間消去又は全社	177,163	236,864	セグメント間消去又は全社	236,864	284,444	133,628	228,106	-
	5,484,115	5,801,450		5,801,450	5,807,148	5,774,193	5,876,275	6,000,000

■外貨換算レート	2019/3-10	2020/3-10	2020/3 (予想)
円/ドル	PL (AR) 108.22	110.54	110.00
	BS (CR) 106.24	110.99	110.00
円/ポンド	PL (AR) 150.79	145.04	145.00
	BS (CR) 148.84	144.98	145.00

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）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3	2018/3	2019/3-1Q	2019/3	2020/3-1Q	2020/3(予想)
建物賃貸	376,531	384,929	100,129	409,643	104,325	419,000
ビル運営管理受託	21,926	23,368	5,681	23,533	5,934	27,000
営繕請負工事	12,552	14,958	4,912	19,859	3,254	16,000
地域冷暖房事業	8,280	8,281	1,890	9,014	2,091	9,000
その他(物件売却等)	64,947	74,623	36,938	67,644	5,476	119,000
合計	484,238	506,161	149,551	529,695	121,081	590,000

4. ビル事業データ（連結）

	2017/3	2018/3	2018/6	2019/3	2019/6
貸付面積	3,557 千㎡	3,707 千㎡	3,752 千㎡	3,854 千㎡	3,835 千㎡
(所有)	2,182 千㎡	2,291 千㎡	2,335 千㎡	2,423 千㎡	2,418 千㎡
(転貸)	1,376 千㎡	1,417 千㎡	1,417 千㎡	1,431 千㎡	1,417 千㎡

5. ビル事業データ（三菱地所単体）

	2017/3	2018/3	2018/6	2019/3	2019/6	2020/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,414 千㎡	3,556 千㎡	3,598 千㎡	3,729 千㎡	3,729 千㎡	3,788 千㎡
当社借受面積	1,971 千㎡	2,013 千㎡	2,007 千㎡	2,016 千㎡	2,021 千㎡	2,087 千㎡
営業延床面積合計	5,385 千㎡	5,570 千㎡	5,606 千㎡	5,745 千㎡	5,750 千㎡	5,876 千㎡
②貸付有効面積	3,357 千㎡	3,475 千㎡	3,512 千㎡	3,631 千㎡	3,638 千㎡	3,733 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.93 %	1.87 %	2.08 %	1.80 %	2.29 %	1.5 %
④平均賃料（全国全用途）	25,842 円	26,193 円	26,280 円	26,702 円	26,910 円	26,900 円

6. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2017/3	2018/3	2018/6	2019/3	2019/6
営業延床面積	2,727 千㎡	2,784 千㎡	2,784 千㎡	2,915 千㎡	2,915 千㎡
貸付有効面積	1,603 千㎡	1,665 千㎡	1,671 千㎡	1,755 千㎡	1,755 千㎡
事務所空室率	2.42 %	1.65 %	2.03 %	2.19 %	2.69 %
ビル賃貸売上高	216,673 百万円	221,674 百万円	57,622 百万円	235,119 百万円	61,124 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）

	2017/3	2018/3	2018/6	2019/3	2019/6
貸付面積	680 千㎡	683 千㎡	711 千㎡	767 千㎡	767 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

	2017/3	2018/3	2019/3-1Q	2019/3	2020/3-1Q	2020/3(予想)
売上	223,266 百万円	254,140 百万円	32,246 百万円	238,924 百万円	31,736 百万円	208,000 百万円
売上計上戸数	3,713 戸	3,938 戸	572 戸	4,007 戸	546 戸	3,300 戸
粗利益率	19.4 %	19.7 %	16.8 %	17.0 %	16.5 %	17.2 %
完成在庫	326 戸	460 戸	412 戸	542 戸	585 戸	- 戸
新規発売戸数	3,236 戸	3,615 戸	953 戸	3,966 戸	977 戸	3,400 戸
マンション契約残高	188,282 百万円	156,944 百万円	223,508 百万円	144,970 百万円	225,874 百万円	- 百万円
内当期売上計上分	- 百万円	- 百万円	174,727 百万円	- 百万円	143,339 百万円	- 百万円
内来期売上計上分	167,887 百万円	141,408 百万円	36,433 百万円	104,242 百万円	70,987 百万円	- 百万円
内再来期以降売上計上分	20,395 百万円	15,536 百万円	12,348 百万円	40,728 百万円	11,546 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)

	2017/3	2018/3	2018/6	2019/3	2019/6
ビル事業					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	168,753	161,807	161,713	161,954	155,117
(内、非連結TMK・TK)	76,664	54,865	54,800	55,445	48,697
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	78,288	68,783	68,648	74,344	74,243
(内、非連結TMK・TK)	78,288	68,783	68,648	74,344	74,243
TMK・TK有利子負債残高	97,568	77,780	77,780	77,680	77,380
(内、非連結TMK・TK)	97,468	77,680	77,680	77,580	77,280
生活産業不動産事業					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	37,036	41,626	43,826	40,592	41,045
(内、非連結TMK・TK)	13,184	17,775	19,975	16,741	17,194
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	6,892	12,986	12,989	8,082	8,939
(内、非連結TMK・TK)	6,892	12,986	12,989	8,082	8,939
TMK・TK有利子負債残高	19,276	30,765	30,676	19,219	45,841
(内、非連結TMK・TK)	19,176	30,665	30,576	19,119	45,741
住宅事業					
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)	-	-	-	-	-
合計					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	205,789	203,433	205,540	202,547	196,163
(内、非連結TMK・TK)	89,849	72,640	74,775	72,187	65,891
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	85,181	81,769	81,638	82,427	83,182
(内、非連結TMK・TK)	85,181	81,769	81,638	82,427	83,182
TMK・TK有利子負債残高	116,845	108,545	108,456	96,899	123,221
(内、非連結TMK・TK)	116,645	108,345	108,256	96,699	123,021

※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)

	2017/3	2018/3	2018/6	2019/3	2019/6
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	243,681	287,153	257,200	176,814	295,326
受取手形及び営業未収入金	43,823	44,670	40,016	62,603	45,005
有価証券	13,515	8,219	7,119	6,767	6,507
販売用不動産	60,195	95,391	67,506	84,104	70,404
仕掛販売用不動産	337,928	327,213	336,199	268,152	269,615
開発用不動産	1,058	1,267	1,269	996	996
未成工事支出金	8,091	9,681	13,894	7,058	10,411
その他のたな卸資産	1,021	1,084	1,173	1,143	1,071
エクイティ出資	292,764	365,933	366,554	387,385	386,730
繰延税金資産	10,730	-	-	-	-
その他の流動資産	69,152	77,299	80,438	78,061	67,683
貸倒引当金	△ 270	△ 224	△ 214	△ 218	△ 238
流動資産合計	1,081,690	1,217,690	1,171,159	1,072,869	1,153,514
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	1,032,286	1,060,851	1,114,750	1,183,718	1,186,319
機械装置及び運搬具	21,722	19,825	23,194	24,818	23,987
土地	1,987,344	2,063,202	2,068,288	2,105,797	2,118,153
信託土地	708,801	678,420	678,420	676,572	676,572
建設仮勘定	92,367	142,127	126,985	80,674	88,755
その他の有形固定資産	14,233	17,444	15,031	16,502	16,578
有形固定資産合計	3,856,757	3,981,871	4,026,670	4,088,084	4,110,366
(無形固定資産)					
借地権	73,816	72,934	73,874	74,384	74,455
その他の無形固定資産	25,725	21,306	20,720	20,743	23,241
無形固定資産合計	99,542	94,241	94,595	95,128	97,697
(投資その他の資産)					
投資有価証券	244,870	272,779	278,848	258,527	245,623
長期貸付金	1,389	1,362	1,367	2,924	2,927
敷金及び保証金	106,149	108,097	110,995	114,713	115,442
退職給付に係る資産	9,487	20,280	20,950	23,935	25,099
繰延税金資産	11,082	22,953	21,007	20,766	19,859
その他の投資	74,786	83,610	82,987	97,911	106,400
貸倒引当金	△ 1,642	△ 1,438	△ 1,433	△ 668	△ 657
投資その他の資産合計	446,125	507,646	514,723	518,110	514,696
固定資産合計	4,402,424	4,583,759	4,635,989	4,701,323	4,722,760
資産合計	5,484,115	5,801,450	5,807,148	5,774,193	5,876,275

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2018/6	2019/3	2019/6
【負債の部】					
〔流動負債〕					
支払手形及び営業未払金	56,099	61,169	56,026	57,967	50,120
短期借入金	86,415	159,090	137,773	86,156	108,688
1年内返済予定の長期借入金	149,281	147,739	188,346	231,065	222,529
コマーシャル・ペーパー	-	-	42,000	-	119,000
1年内償還予定の社債	85,075	66,162	61,162	75,000	70,000
未払法人税等	16,471	27,675	4,602	19,620	5,847
繰延税金負債	572	-	-	-	-
その他の流動負債	192,708	203,254	171,427	219,133	196,417
流動負債合計	586,623	665,091	661,339	688,942	772,603
〔固定負債〕					
社債	777,712	787,661	782,661	733,916	734,210
長期借入金	1,292,854	1,316,232	1,302,769	1,188,866	1,221,465
受入敷金保証金	398,014	414,390	421,032	440,058	442,384
繰延税金負債	217,565	224,557	234,533	233,635	232,074
再評価に係る繰延税金負債	263,661	263,428	264,063	264,063	264,063
退職給付に係る負債	22,042	26,847	26,680	26,573	26,672
役員退職慰労引当金	834	771	481	579	505
環境対策引当金	4,831	5,074	5,065	4,623	4,621
負ののれん	90,535	95,992	92,578	92,423	93,201
その他の固定負債	61,978	122,313	146,856	143,403	144,355
固定負債合計	3,130,031	3,257,270	3,276,723	3,128,145	3,163,554
負債合計	3,716,654	3,922,362	3,938,063	3,817,088	3,936,157
【純資産の部】					
〔株主資本〕					
資本金	141,659	141,898	142,023	142,023	142,147
資本剰余金	161,477	161,819	162,434	162,498	162,633
利益剰余金	674,259	763,277	767,241	858,581	861,402
自己株式	△ 5,489	△ 5,294	△ 5,297	△ 5,278	△ 19,076
株主資本合計	971,906	1,061,700	1,066,400	1,157,824	1,147,108
〔その他の包括利益累計額〕					
その他有価証券評価差額金	109,644	121,787	127,428	115,452	105,912
繰延ヘッジ損益	73	369	699	△ 64	△ 671
土地再評価差額金	527,128	526,623	526,623	526,623	526,623
為替換算調整勘定	△ 13,363	△ 12,227	△ 34,016	△ 30,144	△ 24,731
退職給付に係る調整累計額	△ 2,612	95	473	952	756
その他の包括利益累計額合計	620,870	636,648	621,208	612,819	607,889
〔新株予約権〕	529	326	326	302	294
〔非支配株主持分〕	174,154	180,412	181,150	186,159	184,826
純資産合計	1,767,460	1,879,088	1,869,085	1,957,105	1,940,117
負債・純資産合計	5,484,115	5,801,450	5,807,148	5,774,193	5,876,275

※ 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）

	2017/3	2018/3	2019/3-1Q	2019/3	2020/3-1Q	2020/3(予想)
営業収益	1,125,405	1,194,049	272,660	1,263,283	265,883	1,360,000
営業利益	192,495	213,047	45,322	229,178	46,850	230,000
〔営業外収益〕						
受取利息	268	284	139	579	187	500
受取配当金	4,634	5,565	3,051	7,001	3,388	6,000
持分法投資利益	872	419	124	263	125	500
その他の営業外収益	3,605	4,177	1,298	4,547	1,647	2,000
営業外収益合計	9,380	10,447	4,614	12,391	5,348	9,000
〔営業外費用〕						
支払利息	22,743	23,122	5,936	23,503	5,512	23,000
固定資産除却損	4,453	5,746	732	5,761	1,201	7,000
その他の営業外費用	4,827	4,119	3,391	5,717	1,504	2,000
営業外費用合計	32,024	32,988	10,060	34,983	8,219	32,000
経常利益	169,851	190,506	39,877	206,587	43,978	207,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	-	12,044	-	-	-	-
投資有価証券売却益	1,013	-	-	6,072	-	6,000
関係会社株式売却益	-	1,161	-	-	-	-
負ののれん発生益	13,505	-	2,097	2,097	-	-
受取和解金	1,966	-	-	-	-	-
企業結合における交換利益	-	1,513	-	-	-	-
その他特別利益	-	-	-	-	-	4,000
特別利益合計	16,484	14,719	2,097	8,170	-	10,000
〔特別損失〕						
固定資産除却関連損	4,762	8,259	-	3,818	-	3,000
減損損失	12,260	5,508	-	-	-	-
段階取得に係る差損	6,431	-	-	-	-	-
特別損失合計	23,455	13,768	-	3,818	-	3,000
税金等調整前当期（四半期）純利益	162,881	191,457	41,975	210,939	43,978	214,000
法人税、住民税及び事業税	43,451	57,334	5,189	46,441	9,479	} 61,000
法人税等調整額	2,622	△ 3,626	7,138	12,517	4,033	
当期（四半期）純利益	116,808	137,749	29,646	151,981	30,465	153,000
非支配株主に帰属する当期（四半期）純利益	14,126	17,305	4,349	17,372	4,045	16,000
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	102,681	120,443	25,297	134,608	26,420	137,000

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)

	2017/3	2018/3	2019/3-10	2019/3	2020/3-10	2020/3(予想)
税金等調整前当期純利益	162,881	191,457	41,975	210,939	43,978	214,000
特別損益等調整	12,249	7,263	△ 1,432	961	1,082	5,000
減価償却費	75,974	77,545	19,131	80,336	20,623	84,000
たな卸資産の増減	84,853	86,614	20,611	132,337	12,787	120,000
エクイティ出資の増減	△ 32,460	△ 53,837	△ 25,808	△ 9,124	9,879	△ 164,000
その他	△ 82,780	30,540	5,391	△ 15,678	△ 7,615	3,000
法人税等の支払額	△ 52,189	△ 46,244	△ 31,326	△ 53,817	△ 24,756	△ 45,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	168,527	293,338	28,541	345,954	55,979	217,000
投資有価証券の売却による収入	1,534	5,277	0	13,871	403	10,000
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	11,328	13,694	3,138	4,752	6,292	7,000
設備投資	△ 275,372	△ 289,570	△ 87,291	△ 285,089	△ 52,733	△ 309,000
その他	△ 64,783	△ 16,242	△ 3,275	△ 4,618	△ 6,028	△ 59,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 327,292	△ 286,841	△ 87,428	△ 271,083	△ 52,064	△ 351,000
新規調達	298,515	256,429	69,860	160,510	103,368	558,000
返済	△ 243,051	△ 243,230	△ 50,171	△ 229,938	△ 85,554	△ 299,000
配当金の支払い	△ 33,709	△ 44,035	△ 24,429	△ 52,209	△ 28,677	△ 54,000
自己株式の取得による支出	-	-	-	-	△ 14,000	△ 100,000
その他	△ 26,676	68,040	27,130	△ 70,836	139,520	2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,921	37,203	22,390	△ 192,473	114,657	107,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 5,144	△ 183	△ 3,651	△ 1,796	817	-
現金及び現金同等物の増減額	△ 168,830	43,517	△ 40,147	△ 119,398	119,389	△ 27,000
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	-	13,903	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	△ 2,055	-	-
現金及び現金同等物の期首残高	412,392	243,341	286,859	286,859	179,308	179,000
現金及び現金同等物の期末残高	243,341	286,859	258,560	179,308	298,698	152,000

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)

	2017/3	2018/3	2019/3-10	2019/3	2020/3-10	2020/3(予想)
総資産	5,484,115	5,801,450	5,807,148	5,774,193	5,876,275	6,000,000
設備投資	275,372	289,570	87,291	285,089	52,733	309,000
減価償却費	75,974	77,545	19,131	80,336	20,623	84,000

※ 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)

2020/3-1Q		2020/3(予想)	
合計	52,733	合計	309,000
三菱地所単体	17,791	三菱地所単体	150,000
(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)	9,206	新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	80,000
リニューアルほか	2,481	リニューアルほか	25,000
生活産業不動産事業	2,717	生活産業不動産事業	21,000
		ホテル・空港事業	19,000
連結子会社	34,942	連結子会社	159,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
三菱地所レジデンス	13,641	ロクフェラーグループ社	37,000
三菱地所ヨーロッパ	5,238	三菱地所レジデンス	33,000
ロクフェラーグループ社	4,219	MEA Commercial Holdings	27,000
三菱地所・サイモン	3,475	三菱地所・サイモン	20,000
サンシャインシティ	3,144	三菱地所ヨーロッパ	15,000
連結TMK	1,791	丸の内熱供給	10,000
		サンシャインシティ	7,000
		連結TMK	4,000
		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)

	2017/3	2018/3	2019/3-10	2019/3	2020/3-10	2020/3(予想)
有利子負債	2,396,994	2,481,675	2,519,403	2,319,597	2,477,752	2,550,000
ネット有利子負債(※1)	2,153,652	2,194,815	2,260,843	2,140,288	2,179,054	2,400,000
支払利息	22,743	23,122	5,936	23,503	5,512	23,000
平均金利(※2)	0.97%	0.95%	0.95%	0.98%	0.92%	0.94%
インタレストカバレッジレシオ(ICR)(※3)	8.7倍	9.5倍	-倍	10.1倍	-倍	10.3倍
D/Eレシオ(※4)	1.50	1.46	1.49	1.31	1.41	1.45
ハイブリッド考慮後(※5)	1.26	1.23	1.26	1.10	1.19	1.23
ネット有利子負債/EBITDA倍率	7.7倍	7.3倍	-倍	6.7倍	-倍	7.4倍
ハイブリッド考慮後(※5)	7.1倍	6.7倍	-倍	6.1倍	-倍	6.9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 2020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	-	123,418	25,381	50,763	43,510	4,891,882	1,510,882	2,211,001	12,435
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	18,333	1,095	1,093	748	68,384	16,571	-	47
丸の内熱供給	64.16%	3,545	392	378	261	33,064	23,709	6,913	667
サンシャインシティ	63.20%	6,875	1,548	1,124	791	107,912	64,239	19,246	1,381
三菱地所・サイモン	60.00%	11,613	5,202	5,196	3,551	100,741	36,809	28,968	1,261
東京流通センター	58.22%	2,593	901	823	565	64,761	36,135	21,445	651
三菱地所レジデンス	100.00%	46,046	2,290	1,952	1,416	589,947	70,408	451,013	526
三菱地所ホーム	100.00%	3,379	△ 1,272	△ 1,262	△ 1,262	9,798	412	-	89
三菱地所コミュニティ	71.47%	12,717	826	837	534	18,157	10,082	-	96
ロックフェラーグループ社	100.00%	16,118	5,674	5,241	2,686	418,351	244,145	116,912	1,173
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	2,083	1,318	748	534	169,836	89,227	76,056	529
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	6,469	313	318	219	11,352	1,989	4,887	242
三菱地所設計	100.00%	3,098	△ 11	△ 3	△ 12	22,110	17,081	-	74
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	6,162	△ 302	△ 304	△ 232	24,769	11,285	3,603	92
連結全体	-	265,883	46,850	43,978	26,420	5,876,275	1,754,997	2,477,752	20,623

② 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

※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。