

■2020/2/10



三菱地所株式会社

# *FACT BOOK 2020/3 第3四半期*

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

# ■目次

	Page
I. 決算比較表	
1. 2020年3月期3Q累計実績/2019年3月期3Q累計実績連結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12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3Q累計実績/2019年3月期3Q累計実績連結PL比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3 3Q実績	2019/3 3Q実績	増減
ビル事業	374,220	403,525	△ 29,305
生活産業不動産事業	89,526	79,048	10,478
住宅事業	217,309	279,660	△ 62,350
海外事業	82,840	47,104	35,736
投資マネジメント事業	14,070	17,689	△ 3,619
ホテル・空港事業	29,235	28,646	589
設計監理事業	11,374	12,451	△ 1,077
不動産サービス事業	25,499	23,946	1,552
その他の事業	6,296	5,161	1,134
（消去）	△ 23,143	△ 22,878	△ 264
<b>営業収益</b>	<b>827,231</b>	<b>874,357</b>	<b>△ 47,126</b>
ビル事業	105,335	113,478	△ 8,142
生活産業不動産事業	24,857	23,591	1,265
住宅事業	3,641	20,358	△ 16,716
海外事業	31,821	16,201	15,620
投資マネジメント事業	2,349	4,276	△ 1,926
ホテル・空港事業	△ 10	1,097	△ 1,108
設計監理事業	△ 1,085	△ 696	△ 389
不動産サービス事業	△ 449	1,410	△ 1,859
その他の事業	△ 85	△ 226	141
（消去または全社）	△ 16,859	△ 16,550	△ 309
<b>営業利益</b>	<b>149,515</b>	<b>162,939</b>	<b>△ 13,424</b>
営業外収益	11,506	10,370	1,136
営業外費用	26,794	24,661	2,132
<b>経常利益</b>	<b>134,227</b>	<b>148,648</b>	<b>△ 14,421</b>
特別利益	-	5,978	△ 5,978
特別損失	-	2,764	△ 2,764
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>134,227</b>	<b>151,861</b>	<b>△ 17,634</b>
法人税等	35,572	41,724	△ 6,151
<b>四半期純利益</b>	<b>98,654</b>	<b>110,137</b>	<b>△ 11,482</b>
非支配株主に帰属する四半期純利益	12,007	13,410	△ 1,402
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>86,646</b>	<b>96,726</b>	<b>△ 10,079</b>

（主な増減要因）

⇒	物件売却収入の減少
⇒	物件売却収入の増加
⇒	国内分譲マンション売上の減少 及び賃貸マンション売却収入の減少
⇒	物件売却収入の増加
⇒	キャピタルゲイン等の減少
⇒	キャピタルゲイン等の増加
⇒	国内分譲マンション利益の減少 及び賃貸マンション売却利益の減少
⇒	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）

■特別利益内訳	2020/3 3Q実績	2019/3 3Q実績	増減
投資有価証券売却益	-	3,880	△ 3,880
負ののれん発生益	-	2,097	△ 2,097
特別利益合計	-	5,978	△ 5,978

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2020/3 3Q実績	2019/3 3Q実績	増減
固定資産除却関連損	-	2,764	△ 2,764
特別損失合計	-	2,764	△ 2,764

<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	2020/3 3Q実績	2019/3 3Q実績	増減
キャピタルゲイン等			
ビル事業	3,000	11,000	△ 8,000
生活産業不動産事業	3,000	2,000	1,000
住宅事業	4,000	9,000	△ 5,000
海外事業	21,000	6,000	15,000
投資マネジメント事業	-	1,000	△ 1,000
ホテル・空港事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
（消去または全社）	-	-	-
合計	31,000	29,000	2,000

※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）

■営業利益に含まれる海外利益	2020/3 3Q実績	2019/3 3Q実績	増減
海外利益	32,000	20,000	12,000

※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）

（主な増減要因）

	2020/3 予想	2019/3 実績	増減	
ビル事業	590,000	529,695	60,305	⇒ 賃貸収入、及び物件売却収入の増加
生活産業不動産事業	120,000	106,182	13,818	⇒ 物件売却収入の増加
住宅事業	402,000	420,405	△ 18,405	⇒ 国内分譲マンション売上の減少
海外事業	137,000	81,844	55,156	⇒ 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	18,000	49,588	△ 31,588	⇒ 物件売却収入の減少
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	
<b>営業収益</b>	<b>1,360,000</b>	<b>1,263,283</b>	<b>96,717</b>	
ビル事業	153,000	147,691	5,309	⇒ 賃貸利益、キャピタルゲイン等の増加
生活産業不動産事業	35,000	32,560	2,440	⇒ キャピタルゲイン等の増加
住宅事業	20,000	30,428	△ 10,428	⇒ 国内分譲マンション利益の減少
海外事業	37,000	26,927	10,073	⇒ 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	2,000	9,231	△ 7,231	⇒ キャピタルゲイン等の減少
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	
<b>営業利益</b>	<b>230,000</b>	<b>229,178</b>	<b>822</b>	
営業外収益	9,000	12,391	△ 3,391	
営業外費用	32,000	34,983	△ 2,983	
<b>経常利益</b>	<b>207,000</b>	<b>206,587</b>	<b>413</b>	
特別利益	10,000	8,170	1,830	
特別損失	3,000	3,818	△ 818	
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>214,000</b>	<b>210,939</b>	<b>3,061</b>	
法人税等	61,000	58,958	2,042	
<b>当期純利益</b>	<b>153,000</b>	<b>151,981</b>	<b>1,019</b>	
非支配株主に帰属する当期純利益	16,000	17,372	△ 1,372	
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>137,000</b>	<b>134,608</b>	<b>2,392</b>	

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

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

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
固定資産除却関連損	3,000	3,818	△ 818
<b>特別損失合計</b>	<b>3,000</b>	<b>3,818</b>	<b>△ 818</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	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
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	31,000
ホテル・空港事業		2,000	
その他の事業		-	
（消去または全社）		-	
<b>合計</b>	<b>51,000</b>	<b>48,000</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	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
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12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）

	2019/12末	2019/3末	増減
<b>(資産の部)</b>			
<b>I. 流動資産</b>			
1. 現金及び預金	206,376	176,814	29,561
2. 受取手形及び営業未収入金	47,575	62,603	△ 15,027
3. 有価証券	6,181	6,767	△ 586
4. 販売用不動産	119,361	84,104	35,256
5. 仕掛販売用不動産	298,979	268,152	30,826
6. 開発用不動産	983	996	△ 12
7. 未成工事支出金	13,799	7,058	6,740
8. その他のたな卸資産	1,285	1,143	142
9. エクイティ出資	436,496	387,385	49,111
10. その他流動資産	78,734	78,061	672
11. 貸倒引当金	△ 438	△ 218	△ 219
流動資産合計	1,209,335	1,072,869	136,466
<b>II. 固定資産</b>			
<b>1. 有形固定資産</b>			
(1) 建物及び構築物	1,176,099	1,183,718	△ 7,619
(2) 機械装置及び運搬具	22,910	24,818	△ 1,907
(3) 土地	2,129,851	2,105,797	24,053
(4) 信託土地	666,873	676,572	△ 9,699
(5) 建設仮勘定	109,055	80,674	28,381
(6) その他有形固定資産	16,640	16,502	137
有形固定資産合計	4,121,429	4,088,084	33,345
<b>2. 無形固定資産</b>			
(1) 借地権	71,123	74,384	△ 3,261
(2) その他の無形固定資産	22,819	20,743	2,076
無形固定資産合計	93,943	95,128	△ 1,184
<b>3. 投資その他の資産</b>			
(1) 投資有価証券	270,883	258,527	12,356
(2) 長期貸付金	10,946	2,924	8,022
(3) 敷金及び保証金	118,878	114,713	4,165
(4) 退職給付に係る資産	26,753	23,935	2,817
(5) 繰延税金資産	18,861	20,766	△ 1,904
(6) その他の投資	125,449	97,911	27,537
(7) 貸倒引当金	△ 666	△ 668	2
投資その他の資産合計	571,107	518,110	52,996
固定資産合計	4,786,481	4,701,323	85,157
資産合計	5,995,817	5,774,193	221,623

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2019/12末	2019/3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	43,742	57,967	△ 14,225
2. 短期借入金	144,075	86,156	57,919
3. 1年内返済予定の長期借入金	186,865	231,065	△ 44,199
4. コマーシャルペーパー	200,000	-	200,000
5. 1年内償還予定の社債	36,550	75,000	△ 38,450
6. 未払法人税等	6,585	19,620	△ 13,034
7. その他の流動負債	197,644	219,133	△ 21,489
流動負債合計	815,463	688,942	126,520
<b>II. 固定負債</b>			
1. 社債	790,584	733,916	56,667
2. 長期借入金	1,240,148	1,188,866	51,282
3. 受入敷金保証金	452,624	440,058	12,565
4. 繰延税金負債	239,488	233,635	5,852
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	26,804	26,573	231
7. 役員退職慰労引当金	564	579	△ 15
8. 環境対策引当金	4,603	4,623	△ 19
9. 負ののれん	94,992	92,423	2,568
10. その他の固定負債	140,675	143,403	△ 2,728
固定負債合計	3,254,549	3,128,145	126,403
負債合計	4,070,012	3,817,088	252,924
<b>(純資産の部)</b>			
<b>I. 株主資本</b>			
1. 資本金	142,147	142,023	124
2. 資本剰余金	164,525	162,498	2,027
3. 利益剰余金	901,113	858,581	42,531
4. 自己株式	△ 75,277	△ 5,278	△ 69,998
株主資本合計	1,132,509	1,157,824	△ 25,314
<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	118,917	115,452	3,464
2. 繰延ヘッジ損益	△ 887	△ 64	△ 822
3. 土地再評価差額金	526,623	526,623	-
4. 為替換算調整勘定	△ 49,619	△ 30,144	△ 19,474
5. 退職給付に係る調整累計額	383	952	△ 568
その他の包括利益累計額合計	595,417	612,819	△ 17,401
<b>III. 新株予約権</b>			
	288	302	△ 13
<b>IV. 非支配株主持分</b>			
	197,588	186,159	11,428
純資産合計	1,925,804	1,957,105	△ 31,300
負債・純資産合計	5,995,817	5,774,193	221,623

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

	2017/3	2018/3 ※1	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	2020/3（予想）※3	
営業収益	1,125,405 百万円	1,194,049 百万円	874,357 百万円	1,263,283 百万円	827,231 百万円	1,360,000 百万円	
営業利益	192,495 百万円	213,047 百万円	162,939 百万円	229,178 百万円	149,515 百万円	230,000 百万円	
経常利益	169,851 百万円	190,506 百万円	148,648 百万円	206,587 百万円	134,227 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	96,726 百万円	134,608 百万円	86,646 百万円	137,000 百万円	
総資産	5,484,115 百万円	5,801,450 百万円	5,863,370 百万円	5,774,193 百万円	5,995,817 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	1,735,775 百万円	1,770,643 百万円	1,727,927 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	2,505,628 百万円	2,319,597 百万円	2,600,005 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	194,168 百万円	345,954 百万円	97,006 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	△ 208,358 百万円	△ 271,083 百万円	△ 241,345 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	△ 25,827 百万円	△ 192,473 百万円	177,862 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	231,606 百万円	320,641 百万円	222,042 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	69.68 円	96.97 円	63.10 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	7.3 倍	- 倍	6.7 倍	- 倍	7.4 倍
		7.1 倍	6.7 倍	- 倍	6.1 倍	- 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の。

※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		2019/3-30		2019/3		2020/3-30		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%	403,525	45.0%	529,695	40.8%	374,220	44.0%	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%	79,048	8.8%	106,182	8.2%	89,526	10.5%	120,000	8.7%
住宅事業	407,850	35.5%	410,598	33.6%	住宅事業	410,598	33.6%	279,660	31.2%	420,405	32.4%	217,309	25.6%	402,000	29.0%
海外事業	66,556	5.8%	86,925	7.1%	海外事業	86,925	7.1%	47,104	5.2%	81,844	6.3%	82,840	9.7%	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%	17,689	2.0%	49,588	3.8%	14,070	1.7%	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%	12,451	1.4%	24,671	1.9%	11,374	1.3%	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%	28,646	3.2%	44,171	3.4%	29,235	3.4%	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%	23,946	2.7%	33,586	2.6%	25,499	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%	5,161	0.5%	8,106	0.6%	6,296	0.8%	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		△ 22,878		△ 34,969		△ 23,143		△ 26,000	
	1,125,405		1,194,049			1,194,049		874,357		1,263,283		827,231		1,360,000	
②営業利益	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-30		2019/3		2020/3-30		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	
ビル事業	133,570		147,243		ビル事業	147,243		113,478		147,691		105,335		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		23,591		32,560		24,857		35,000	
住宅事業	19,253		23,860		住宅事業	23,860		20,358		30,428		3,641		20,000	
海外事業	26,313		24,147		海外事業	24,147		16,201		26,927		31,821		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		4,276		9,231		2,349		2,000	
設計監理事業	445		1,724		設計監理事業	1,724		△ 696		2,021		△ 1,085		500	
ホテル事業	1,932		766		ホテル・空港事業	3,136		1,097		2,371		△ 10		3,000	
不動産サービス事業	2,157		1,518		不動産サービス事業	1,518		1,410		2,603		△ 449		2,500	
その他の事業	289		1,048		その他の事業	1,784		△ 226		△ 196		△ 85		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		△ 16,550		△ 24,459		△ 16,859		△ 23,000	
	192,495		213,047			213,047		162,939		229,178		149,515		230,000	
③営業利益率	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-30		2019/3		2020/3-30		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%		設計監理事業	8.0%		-		8.2%		-		2.4%	
ホテル事業	5.8%		2.3%		ホテル・空港事業	7.6%		-		5.4%		-		5.7%	
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					セグメント間消去又は全社										
	17.1%		17.8%			17.8%		-		18.1%		-		16.9%	
④減価償却費	2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3-30		2019/3		2020/3-30		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	
ビル事業	47,755		48,170		ビル事業	48,170		36,968		50,283		39,302		-	
生活産業不動産事業	12,704		13,604		生活産業不動産事業	13,569		10,491		14,303		11,259		-	
住宅事業	3,144		2,906		住宅事業	2,906		2,477		3,432		2,893		-	
海外事業	5,913		6,687		海外事業	6,687		4,116		5,587		4,929		-	
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		2,318		2,987		999		-	
設計監理事業	113		122		設計監理事業	122		184		253		240		-	
ホテル事業	1,478		1,549		ホテル・空港事業	1,584		1,480		2,054		1,869		-	
不動産サービス事業	343		347		不動産サービス事業	347		353		499		394		-	
その他の事業	64		49		その他の事業	49		50		53		73		-	
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		610		880		775		-	
	75,974		77,545			77,545		59,052		80,336		62,737		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	※1	2018/3	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	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
ビル事業	409	409	ビル事業	409	307	409	307	-
生活産業不動産事業	69	69	生活産業不動産事業	69	52	69	△ 250	-
住宅事業	3,030	3,030	住宅事業	3,030	213	303	298	-
海外事業	-	60	海外事業	60	48	64	48	-
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	1,482	1,983	1,447	-
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	-	301	451	451	-
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	2,404	3,282	2,302	3,000

⑥償却前営業利益 ※2	2017/3	2018/3	※1	2018/3	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	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
ビル事業	181,734	195,822	ビル事業	195,822	150,753	198,383	144,944	-
生活産業不動産事業	38,580	44,857	生活産業不動産事業	41,717	34,134	46,932	35,866	-
住宅事業	25,427	29,796	住宅事業	29,796	23,048	34,163	6,832	-
海外事業	32,226	30,894	海外事業	30,894	20,365	32,578	36,798	-
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	8,076	14,201	4,795	-
設計監理事業	558	1,846	ホテル・空港事業	4,720	2,577	4,425	1,859	-
ホテル事業	3,410	2,315	設計監理事業	1,846	△ 512	2,274	△ 845	-
不動産サービス事業	2,500	1,865	不動産サービス事業	1,865	2,064	3,553	396	-
その他の事業	353	1,097	その他の事業	1,833	△ 176	△ 143	△ 12	-
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	△ 15,940	△ 23,579	△ 16,084	-
	273,942	296,153		296,153	224,395	312,796	214,554	317,000

⑦資本的支出	2017/3	2018/3	※1	2018/3	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	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
ビル事業	162,651	127,877	ビル事業	127,877	77,191	117,167	64,030	-
生活産業不動産事業	59,054	36,958	生活産業不動産事業	31,951	34,275	37,480	40,229	-
住宅事業	27,267	24,085	住宅事業	24,085	33,169	41,568	47,532	-
海外事業	39,724	90,423	海外事業	90,423	51,372	76,412	91,050	-
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	10,847	11,346	317	-
設計監理事業	182	481	ホテル・空港事業	11,528	12,435	14,464	4,942	-
ホテル事業	734	1,647	設計監理事業	481	416	573	488	-
不動産サービス事業	568	320	不動産サービス事業	320	899	1,051	825	-
その他の事業	274	5,324	その他の事業	451	731	762	449	-
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	8,980	11,497	7,596	-
	293,716	304,833		304,833	230,319	312,324	257,462	-

⑧総資産	2017/3	2018/3 ※3	※1	2018/3 ※3	2018/12	2019/3	2019/12	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
ビル事業	3,445,008	3,518,735	ビル事業	3,518,735	3,527,048	3,551,450	3,590,565	-
生活産業不動産事業	484,292	513,343	生活産業不動産事業	503,496	519,757	520,707	536,691	-
住宅事業	634,219	626,596	住宅事業	626,596	655,208	665,788	675,401	-
海外事業	541,888	697,478	海外事業	697,478	718,965	692,325	810,312	-
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	118,304	118,304	70,662	-
設計監理事業	27,358	27,048	ホテル・空港事業	43,834	72,800	71,175	81,896	-
ホテル事業	28,842	29,312	設計監理事業	27,048	24,905	27,992	23,752	-
不動産サービス事業	25,702	22,427	不動産サービス事業	22,427	27,791	28,739	26,579	-
その他の事業	12,649	17,668	その他の事業	12,993	11,085	13,408	12,939	-
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	187,502	133,628	167,015	-
	5,484,115	5,801,450		5,801,450	5,863,370	5,774,193	5,995,817	6,000,000

■外貨換算レート		2019/3-3Q	2020/3-3Q	2020/3 (予想)
円/ドル	PL (AR)	109.60	109.13	110.00
	BS (CR)	113.57	107.92	110.00
円/ポンド	PL (AR)	148.11	138.95	145.00
	BS (CR)	148.53	132.69	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）（※1）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2017/3	2018/3	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	2020/3(予想)
建物賃貸	376,531	384,929	306,333	409,643	316,788	419,000
ビル運営管理受託	21,926	23,368	17,342	23,533	17,883	27,000
営繕請負工事	12,552	14,958	13,315	19,859	13,111	16,000
地域冷暖房事業	8,280	8,281	6,695	9,014	7,054	9,000
その他(物件売却等)	64,947	74,623	59,838	67,644	19,382	119,000
合計	484,238	506,161	403,525	529,695	374,220	590,000

※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）

	2017/3	2018/3	2018/12	2019/3	2019/12
貸付面積	3,557 千㎡	3,707 千㎡	3,859 千㎡	3,854 千㎡	3,931 千㎡
（所有）	2,182 千㎡	2,291 千㎡	2,436 千㎡	2,423 千㎡	2,487 千㎡
（転貸）	1,376 千㎡	1,417 千㎡	1,423 千㎡	1,431 千㎡	1,444 千㎡

### 5. ビル事業データ（三菱地所単体）

	2017/3	2018/3	2018/12	2019/3	2019/12	2020/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,414 千㎡	3,556 千㎡	3,718 千㎡	3,729 千㎡	3,777 千㎡	3,788 千㎡
当社借受面積	1,971 千㎡	2,013 千㎡	2,013 千㎡	2,016 千㎡	2,033 千㎡	2,087 千㎡
営業延床面積合計	5,385 千㎡	5,570 千㎡	5,731 千㎡	5,745 千㎡	5,810 千㎡	5,876 千㎡
②貸付有効面積	3,357 千㎡	3,475 千㎡	3,610 千㎡	3,631 千㎡	3,671 千㎡	3,733 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.93 %	1.87 %	1.56 %	1.80 %	1.47 %	1.5 %
④平均賃料（全国全用途）	25,842 円	26,193 円	26,664 円	26,702 円	27,493 円	27,300 円

### 6. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2017/3	2018/3	2018/12	2019/3	2019/12
営業延床面積	2,727 千㎡	2,784 千㎡	2,915 千㎡	2,915 千㎡	2,915 千㎡
貸付有効面積	1,603 千㎡	1,665 千㎡	1,744 千㎡	1,755 千㎡	1,749 千㎡
事務所空室率	2.42 %	1.65 %	1.27 %	2.19 %	1.76 %
ビル賃貸売上高	216,673 百万円	221,674 百万円	176,017 百万円	235,119 百万円	182,607 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	2018/12	2019/3	2019/12
貸付面積	680 千㎡	683 千㎡	768 千㎡	767 千㎡	768 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	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	2020/3(予想)
売上	223,266 百万円	254,140 百万円	151,795 百万円	238,924 百万円	97,057 百万円	208,000 百万円
売上計上戸数	3,713 戸	3,938 戸	2,524 戸	4,007 戸	1,515 戸	3,300 戸
粗利益率	19.4 %	19.7 %	18.1 %	17.0 %	16.8 %	17.2 %
完成在庫	326 戸	460 戸	393 戸	542 戸	441 戸	－ 戸
新規発売戸数	3,236 戸	3,615 戸	2,767 戸	3,966 戸	2,463 戸	3,400 戸
マンション契約残高	188,282 百万円	156,944 百万円	333,367 百万円	144,970 百万円	326,449 百万円	－ 百万円
内当期売上計上分	－ 百万円	－ 百万円	222,234 百万円	－ 百万円	192,414 百万円	－ 百万円
内来期売上計上分	167,887 百万円	141,408 百万円	85,392 百万円	104,242 百万円	109,824 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	25,741 百万円	40,728 百万円	24,210 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	2018/12	2019/3	2019/12
<b>ビル事業</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	168,753	161,807	160,662	161,954	160,918
(内、非連結TMK・TK)	76,664	54,865	56,176	55,445	52,423
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	78,288	68,783	73,611	74,344	80,181
(内、非連結TMK・TK)	78,288	68,783	73,611	74,344	80,181
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
<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)	37,036	41,626	36,102	40,592	45,503
(内、非連結TMK・TK)	13,184	17,775	12,251	16,741	21,652
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	6,892	12,986	11,792	8,082	7,298
(内、非連結TMK・TK)	6,892	12,986	11,792	8,082	7,298
TMK・TK有利子負債残高	19,276	30,765	33,988	19,219	5,576
(内、非連結TMK・TK)	19,176	30,665	33,888	19,119	5,476
<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)	205,789	203,433	196,765	202,547	206,421
(内、非連結TMK・TK)	89,849	72,640	68,428	72,187	74,075
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	85,181	81,769	85,403	82,427	87,480
(内、非連結TMK・TK)	85,181	81,769	85,403	82,427	87,480
TMK・TK有利子負債残高	116,845	108,545	111,768	96,899	82,956
(内、非連結TMK・TK)	116,645	108,345	111,568	96,699	82,756

※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	2018/12	2019/3	2019/12
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	243,681	287,153	256,417	176,814	206,376
受取手形及び営業未収入金	43,823	44,670	42,720	62,603	47,575
有価証券	13,515	8,219	6,867	6,767	6,181
販売用不動産	60,195	95,391	103,139	84,104	119,361
仕掛販売用不動産	337,928	327,213	301,784	268,152	298,979
開発用不動産	1,058	1,267	1,144	996	983
未成工事支出金	8,091	9,681	13,058	7,058	13,799
その他のたな卸資産	1,021	1,084	1,268	1,143	1,285
エクイティ出資	292,764	365,933	375,678	387,385	436,496
繰延税金資産	10,730	-	-	-	-
その他の流動資産	69,152	77,299	88,712	78,061	78,734
貸倒引当金	△ 270	△ 224	△ 195	△ 218	△ 438
流動資産合計	1,081,690	1,217,690	1,190,596	1,072,869	1,209,335
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	1,032,286	1,060,851	1,167,867	1,183,718	1,176,099
機械装置及び運搬具	21,722	19,825	23,591	24,818	22,910
土地	1,987,344	2,063,202	2,097,808	2,105,797	2,129,851
信託土地	708,801	678,420	676,455	676,572	666,873
建設仮勘定	92,367	142,127	95,411	80,674	109,055
その他の有形固定資産	14,233	17,444	16,091	16,502	16,640
有形固定資産合計	3,856,757	3,981,871	4,077,224	4,088,084	4,121,429
(無形固定資産)					
借地権	73,816	72,934	74,061	74,384	71,123
その他の無形固定資産	25,725	21,306	22,135	20,743	22,819
無形固定資産合計	99,542	94,241	96,197	95,128	93,943
(投資その他の資産)					
投資有価証券	244,870	272,779	242,381	258,527	270,883
長期貸付金	1,389	1,362	2,977	2,924	10,946
敷金及び保証金	106,149	108,097	113,408	114,713	118,878
退職給付に係る資産	9,487	20,280	23,003	23,935	26,753
繰延税金資産	11,082	22,953	21,678	20,766	18,861
その他の投資	74,786	83,610	96,607	97,911	125,449
貸倒引当金	△ 1,642	△ 1,438	△ 705	△ 668	△ 666
投資その他の資産合計	446,125	507,646	499,351	518,110	571,107
固定資産合計	4,402,424	4,583,759	4,672,774	4,701,323	4,786,481
資産合計	5,484,115	5,801,450	5,863,370	5,774,193	5,995,817

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2017/3	2018/3	2018/12	2019/3	2019/12
<b>【負債の部】</b>					
〔流動負債〕					
支払手形及び営業未払金	56,099	61,169	50,447	57,967	43,742
短期借入金	86,415	159,090	129,315	86,156	144,075
1年内返済予定の長期借入金	149,281	147,739	213,257	231,065	186,865
コマーシャル・ペーパー	-	-	83,000	-	200,000
1年内償還予定の社債	85,075	66,162	75,000	75,000	36,550
未払法人税等	16,471	27,675	9,660	19,620	6,585
繰延税金負債	572	-	-	-	-
その他の流動負債	192,708	203,254	194,488	219,133	197,644
流動負債合計	586,623	665,091	755,169	688,942	815,463
〔固定負債〕					
社債	777,712	787,661	732,661	733,916	790,584
長期借入金	1,292,854	1,316,232	1,267,688	1,188,866	1,240,148
受入敷金保証金	398,014	414,390	435,170	440,058	452,624
繰延税金負債	217,565	224,557	223,754	233,635	239,488
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	26,707	26,573	26,804
役員退職慰労引当金	834	771	537	579	564
環境対策引当金	4,831	5,074	4,901	4,623	4,603
負ののれん	90,535	95,992	91,346	92,423	94,992
その他の固定負債	61,978	122,313	137,866	143,403	140,675
固定負債合計	3,130,031	3,257,270	3,184,698	3,128,145	3,254,549
負債合計	3,716,654	3,922,362	3,939,868	3,817,088	4,070,012
<b>【純資産の部】</b>					
〔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	162,481	162,498	164,525
利益剰余金	674,259	763,277	820,707	858,581	901,113
自己株式	△ 5,489	△ 5,294	△ 5,306	△ 5,278	△ 75,277
株主資本合計	971,906	1,061,700	1,119,905	1,157,824	1,132,509
〔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	103,337	115,452	118,917
繰延ヘッジ損益	73	369	579	△ 64	△ 887
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	△ 15,226	△ 30,144	△ 49,619
退職給付に係る調整累計額	△ 2,612	95	555	952	383
その他の包括利益累計額合計	620,870	636,648	615,869	612,819	595,417
〔新株予約権〕	529	326	326	302	288
〔非支配株主持分〕	174,154	180,412	187,400	186,159	197,588
純資産合計	1,767,460	1,879,088	1,923,502	1,957,105	1,925,804
負債・純資産合計	5,484,115	5,801,450	5,863,370	5,774,193	5,995,817

※ 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	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	2020/3(予想)
営業収益	1,125,405	1,194,049	874,357	1,263,283	827,231	1,360,000
営業利益	192,495	213,047	162,939	229,178	149,515	230,000
〔営業外収益〕						
受取利息	268	284	501	579	587	500
受取配当金	4,634	5,565	6,368	7,001	6,668	6,000
持分法投資利益	872	419	340	263	231	500
その他の営業外収益	3,605	4,177	3,160	4,547	4,018	2,000
営業外収益合計	9,380	10,447	10,370	12,391	11,506	9,000
〔営業外費用〕						
支払利息	22,743	23,122	17,730	23,503	16,682	23,000
固定資産除却損	4,453	5,746	2,966	5,761	5,415	7,000
その他の営業外費用	4,827	4,119	3,965	5,717	4,697	2,000
営業外費用合計	32,024	32,988	24,661	34,983	26,794	32,000
経常利益	169,851	190,506	148,648	206,587	134,227	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	-	3,880	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	5,978	8,170	-	10,000
〔特別損失〕						
固定資産除却関連損	4,762	8,259	2,764	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	2,764	3,818	-	3,000
税金等調整前当期（四半期）純利益	162,881	191,457	151,861	210,939	134,227	214,000
法人税、住民税及び事業税	43,451	57,334	34,440	46,441	29,479	} 61,000
法人税等調整額	2,622	△ 3,626	7,284	12,517	6,092	
当期（四半期）純利益	116,808	137,749	110,137	151,981	98,654	153,000
非支配株主に帰属する当期（四半期）純利益	14,126	17,305	13,410	17,372	12,007	16,000
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	102,681	120,443	96,726	134,608	86,646	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	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	2020/3(予想)
税金等調整前当期(四半期)純利益	162,881	191,457	151,861	210,939	134,227	214,000
特別損益等調整	12,249	7,263	52	961	5,237	5,000
減価償却費	75,974	77,545	59,052	80,336	62,737	84,000
たな卸資産の増減	84,853	86,614	70,169	132,337	31,402	120,000
エクイティ出資の増減	△ 32,460	△ 53,837	△ 5,617	△ 9,124	△ 44,128	△ 164,000
その他	△ 82,780	30,540	△ 29,109	△ 15,678	△ 47,571	3,000
法人税等の支払額	△ 52,189	△ 46,244	△ 52,241	△ 53,817	△ 44,898	△ 45,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	168,527	293,338	194,168	345,954	97,006	217,000
投資有価証券の売却による収入	1,534	5,277	8,695	13,871	3,257	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	3,168	4,752	6,357	7,000
設備投資	△ 275,372	△ 289,570	△ 210,774	△ 285,089	△ 221,279	△ 309,000
その他	△ 64,783	△ 16,242	△ 9,448	△ 4,618	△ 29,681	△ 59,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 327,292	△ 286,841	△ 208,358	△ 271,083	△ 241,345	△ 351,000
新規調達	298,515	256,429	126,245	160,510	253,501	558,000
返済	△ 243,051	△ 243,230	△ 156,875	△ 229,938	△ 221,907	△ 299,000
配当金の支払い	△ 33,709	△ 44,035	△ 46,902	△ 52,209	△ 52,504	△ 54,000
自己株式の取得による支出	-	-	-	-	△ 70,018	△ 100,000
その他	△ 26,676	68,040	51,705	△ 70,836	268,792	2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,921	37,203	△ 25,827	△ 192,473	177,862	107,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 5,144	△ 183	419	△ 1,796	△ 2,463	-
現金及び現金同等物の増減額	△ 168,830	43,517	△ 39,598	△ 119,398	31,059	△ 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	259,108	179,308	210,368	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	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	2020/3(予想)
総資産	5,484,115	5,801,450	5,863,370	5,774,193	5,995,817	6,000,000
設備投資	275,372	289,570	210,774	285,089	221,279	309,000
減価償却費	75,974	77,545	59,052	80,336	62,737	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）

2020/3-3Q		2020/3(予想)	
合計	221,279	合計	309,000
三菱地所単体	83,218	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)	39,476	新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	80,000
リニューアルほか	15,688	リニューアルほか	25,000
生活産業不動産事業	18,653	生活産業不動産事業	21,000
ホテル・空港事業	3,523	ホテル・空港事業	19,000
連結子会社	138,061	連結子会社	159,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
MEA Commercial Holdings	41,685	ロクフェラーグループ社	37,000
三菱地所レジデンス	33,192	三菱地所レジデンス	33,000
三菱地所・サイモン	19,212	MEA Commercial Holdings	27,000
ロクフェラーグループ社	17,649	三菱地所・サイモン	20,000
三菱地所ヨーロッパ	13,519	三菱地所ヨーロッパ	15,000
サンシャインシティ	5,330	丸の内熱供給	10,000
連結TMK	1,932	サンシャインシティ	7,000
横浜スカイビル	1,672	連結TMK	4,000
		ロイヤルパークホテルズ&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	2019/3-3Q	2019/3	2020/3-3Q	2020/3(予想)
有利子負債	2,396,994	2,481,675	2,505,628	2,319,597	2,600,005	2,550,000
ネット有利子負債(※1)	2,153,652	2,194,815	2,246,519	2,140,288	2,389,636	2,400,000
支払利息	22,743	23,122	17,730	23,503	16,682	23,000
平均金利(※2)	0.97%	0.95%	0.95%	0.98%	0.90%	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	1.44	1.31	1.50	1.45
ハイブリッド考慮後(※5)	1.26	1.23	1.22	1.10	1.27	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＋商業ペーパー利息)

※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の。



## 6. 会社別内訳

① 2020年3月期3Q累計実績

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	-	354,449	74,490	92,098	74,638	4,904,011	1,478,277	2,287,339	38,026
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	59,140	4,070	4,067	2,794	74,372	18,616	-	149
丸の内熱供給	64.16%	11,916	2,001	1,956	1,352	34,231	24,801	6,467	2,018
サンシャインシティ	63.20%	20,571	4,231	2,946	2,047	106,786	65,496	16,986	4,208
三菱地所・サイモン	60.00%	34,956	14,686	14,845	10,147	116,508	41,409	41,736	3,847
東京流通センター	60.03%	7,818	2,640	2,404	1,648	64,886	37,219	20,564	1,958
三菱地所レジデンス	100.00%	136,584	4,331	3,189	2,647	595,790	71,640	457,009	1,589
三菱地所ホーム	100.00%	19,406	△ 1,199	△ 1,185	△ 1,188	13,282	486	-	295
三菱地所コミュニティ	71.47%	40,557	2,632	2,675	1,732	18,978	11,281	-	294
ロックフェラーグループ社	100.00%	44,682	13,360	11,875	5,821	444,151	239,812	146,843	3,531
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	41,605	19,741	18,752	16,798	175,877	99,760	72,262	1,376
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	19,979	997	996	667	12,173	2,437	4,887	729
三菱地所設計	100.00%	9,745	△ 228	△ 275	△ 223	22,018	16,870	-	229
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	19,259	△ 301	△ 332	△ 302	24,425	11,215	3,600	307
連結全体	-	827,231	149,515	134,227	86,646	5,995,817	1,727,927	2,600,005	62,737

② 2019年3月期3Q累計実績

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	-	375,047	82,358	99,063	79,684	4,789,906	1,481,590	2,187,865	34,789
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	57,085	4,205	4,178	2,867	69,614	17,262	0	164
丸の内熱供給	64.16%	10,987	1,705	1,707	1,180	33,706	23,055	7,359	1,845
サンシャインシティ	63.20%	21,522	5,809	5,402	3,752	109,992	64,205	21,815	3,907
三菱地所・サイモン	60.00%	34,364	14,467	14,621	9,929	111,740	43,796	29,403	3,728
東京流通センター	58.22%	7,790	2,562	2,312	2,160	65,260	35,382	22,333	2,013
三菱地所レジデンス	100.00%	196,536	17,918	16,867	12,212	573,486	75,310	435,018	1,333
三菱地所ホーム	100.00%	21,585	△ 764	△ 759	△ 762	11,422	716	-	229
三菱地所コミュニティ	71.47%	38,187	2,433	2,501	1,620	17,273	9,765	-	304
ロックフェラーグループ社	100.00%	48,216	14,157	12,769	5,770	475,514	239,408	172,831	4,193
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	5,586	3,320	2,844	2,483	160,184	87,115	68,769	1,389
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	19,507	1,228	1,222	907	11,902	2,585	4,537	660
三菱地所設計	100.00%	10,654	432	453	237	22,911	16,540	-	174
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	19,987	1,543	1,535	980	25,473	11,884	4,007	388
連結全体	-	874,357	162,939	148,648	96,726	5,863,370	1,735,775	2,505,628	59,052

※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。