

■2018/11/7



三菱地所株式会社

# *FACT BOOK 2019/3 第2四半期*

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		Page		
I. 決算比較表	1. 2019年3月期2Q累計実績/2018年3月期2Q累計実績連結PL比較表	3	IV. 三菱地所グループ会社の個別データ		
	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9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		1. 三菱地所（株）	18
	2. セグメント別内訳（連結）	7, 8		2. 三菱地所プロパティマネジメント（株）	19
	3. ビル事業営業収益内訳（連結）	9		3. 丸の内熱供給（株）	20
	4. ビル事業データ（連結）	9		4. （株）サンシャインシティ	21
	5. ビル事業データ（三菱地所単体）	9		5. 三菱地所・サイモン（株）	22
	6. 丸の内データ（三菱地所単体）	9		6. （株）東京流通センター	23
	7. 生活産業不動産事業（商業施設）データ（連結）	10		7. 三菱地所レジデンス（株）	24
	8. 分譲マンション事業データ	10		8. 三菱地所ホーム（株）	25
	9. 主な海外子会社総資産残高	10		9. 三菱地所コミュニティ（株）	26
	10. 運営ホテル宿泊稼働率データ	10		10. ロックフェラーグループ社	27
	11. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体・国内）	11		11. 三菱地所ヨーロッパ社	28
III. 連結決算概要	1. 連結貸借対照表	12, 13	12. （株）ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	29	
	2. 連結損益計算書	14	13. （株）三菱地所設計	30	
	3. 連結キャッシュ・フロー	15	14. 三菱地所リアルエステートサービス（株）	31	
	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。

※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。

# I. 決算比較表

## 1. 2019年3月期2Q累計実績/2018年3月期2Q累計実績連結PL比較表

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）			(主な増減要因)
	2019/3 2Q実績	2018/3 2Q実績	増減	
<新セグメント(※)>				
ビル事業	274,266	226,054	48,211	⇒ 賃貸収入、及び物件売却収入の増加
生活産業不動産事業	51,626	50,242	1,384	⇒ 賃貸収入の増加
住宅事業	182,005	131,628	50,376	⇒ 分譲マンション売上、及び賃貸マンションの売却収入の増加
海外事業	27,778	38,963	△ 11,184	⇒ 物件売却収入の減少
投資マネジメント事業	11,090	11,703	△ 612	
ホテル・空港事業	18,074	16,006	2,068	
設計監理事業	7,528	7,000	528	
不動産サービス事業	15,014	11,418	3,595	
その他の事業	2,782	4,569	△ 1,787	
(消去)	△ 12,878	△ 11,749	△ 1,128	
<b>営業収益</b>	<b>577,289</b>	<b>485,838</b>	<b>91,451</b>	
<新セグメント(※)>				
ビル事業	76,778	67,962	8,815	⇒ 賃貸利益、及びキャピタルゲイン等の増加
生活産業不動産事業	14,694	14,373	320	
住宅事業	13,442	△ 1,760	15,202	⇒ 分譲マンション利益、及びキャピタルゲイン等の増加
海外事業	10,760	10,649	110	
投資マネジメント事業	2,336	3,056	△ 719	
ホテル・空港事業	152	57	94	
設計監理事業	△ 763	△ 342	△ 420	
不動産サービス事業	679	43	636	
その他の事業	△ 131	1,388	△ 1,519	
(消去または全社)	△ 11,057	△ 11,149	92	
<b>営業利益</b>	<b>106,891</b>	<b>84,278</b>	<b>22,612</b>	
営業外収益	5,835	5,694	141	
営業外費用	18,719	16,011	2,708	
<b>経常利益</b>	<b>94,007</b>	<b>73,961</b>	<b>20,045</b>	
特別利益	3,118	2,134	983	
特別損失	-	-	-	
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>97,125</b>	<b>76,096</b>	<b>21,028</b>	
法人税等	26,744	24,366	2,378	
<b>四半期純利益</b>	<b>70,381</b>	<b>51,730</b>	<b>18,650</b>	
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,568	10,000	△ 1,431	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>61,812</b>	<b>41,729</b>	<b>20,082</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

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）			(主な増減要因)
	2019/3 2Q実績	2018/3 2Q実績	増減	
<b>■特別利益内訳</b>				
固定資産売却益	-	2,134	△ 2,134	
投資有価証券売却益	1,020	-	1,020	
負ののれん発生益	2,097	-	2,097	⇒ 連結子会社の異動による
<b>特別利益合計</b>	<b>3,118</b>	<b>2,134</b>	<b>983</b>	

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2019/3 2Q実績	2018/3 2Q実績	増減
<b>■特別損失内訳</b>			
<b>特別損失合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	単位：百万円（十億円未満四捨五入）		
	2019/3 2Q実績	2018/3 2Q実績	増減
<参考>			
<b>■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等</b>			
キャピタルゲイン等			
ビル事業	9,000	1,000	8,000
生活産業不動産事業	1,000	2,000	△ 1,000
住宅事業	5,000	1,000	4,000
海外事業	5,000	6,000	△ 1,000
投資マネジメント事業	1,000	1,000	0
ホテル・空港事業	-	-	-
その他の事業	-	1,000	△ 1,000
(消去または全社)	-	-	-
<b>合計</b>	<b>21,000</b>	<b>12,000</b>	<b>9,000</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

	単位：百万円（十億円未満四捨五入）		
	2019/3 2Q実績	2018/3 2Q実績	増減
<参考>			
<b>■営業利益に含まれる海外利益</b>			
海外利益	12,000	11,000	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

## 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
<b>&lt;新セグメント（※）&gt;</b>			
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>
<b>&lt;新セグメント（※）&gt;</b>			
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

（主な増減要因）

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

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9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）

	2018/9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	257,511	287,153	△ 29,641
2. 受取手形及び営業未収入金	45,630	44,670	959
3. 有価証券	5,924	8,219	△ 2,295
4. 販売用不動産	71,958	95,391	△ 23,433
5. 仕掛販売用不動産	324,405	327,213	△ 2,808
6. 開発用不動産	1,282	1,267	14
7. 未成工事支出金	12,226	9,681	2,544
8. その他のたな卸資産	1,237	1,084	152
9. エクイティ出資	357,838	365,933	△ 8,095
10. その他流動資産	74,489	77,299	△ 2,809
11. 貸倒引当金	△ 210	△ 224	14
流動資産合計	1,152,292	1,217,690	△ 65,397
<b>II. 固定資産</b>			
<b>1. 有形固定資産</b>			
(1) 建物及び構築物	1,120,431	1,060,851	59,580
(2) 機械装置及び運搬具	24,169	19,825	4,343
(3) 土地	2,085,323	2,063,202	22,120
(4) 信託土地	674,583	678,420	△ 3,836
(5) 建設仮勘定	142,976	142,127	849
(6) その他有形固定資産	15,228	17,444	△ 2,215
有形固定資産合計	4,062,713	3,981,871	80,841
<b>2. 無形固定資産</b>			
(1) 借地権	73,829	72,934	894
(2) その他の無形固定資産	21,260	21,306	△ 45
無形固定資産合計	95,090	94,241	848
<b>3. 投資その他の資産</b>			
(1) 投資有価証券	292,083	272,779	19,304
(2) 長期貸付金	3,014	1,362	1,652
(3) 敷金及び保証金	112,336	108,097	4,238
(4) 退職給付に係る資産	21,897	20,280	1,616
(5) 繰延税金資産	22,500	22,953	△ 453
(6) その他の投資	88,936	83,610	5,326
(7) 貸倒引当金	△ 1,365	△ 1,438	73
投資その他の資産合計	539,403	507,646	31,757
固定資産合計	4,697,207	4,583,759	113,447
資産合計	5,849,500	5,801,450	48,050

※ 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）

	2018/9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	55,540	61,169	△ 5,629
2. 短期借入金	138,589	159,090	△ 20,500
3. 1年内返済予定の長期借入金	163,065	147,739	15,326
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	45,000	66,162	△ 21,162
6. 未払法人税等	16,908	27,675	△ 10,767
7. その他の流動負債	181,646	203,254	△ 21,608
流動負債合計	642,749	665,091	△ 22,341
<b>II. 固定負債</b>			
1. 社債	762,661	787,661	△ 25,000
2. 長期借入金	1,326,249	1,316,232	10,017
3. 受入敷金保証金	429,357	414,390	14,967
4. 繰延税金負債	236,853	224,557	12,295
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	27,139	26,847	291
7. 役員退職慰労引当金	536	771	△ 234
8. 環境対策引当金	4,932	5,074	△ 142
9. 負ののれん	90,727	95,992	△ 5,265
10. その他の固定負債	137,712	122,313	15,398
固定負債合計	3,280,235	3,257,270	22,964
負債合計	3,922,984	3,922,362	622
<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	162,619	161,819	799
3. 利益剰余金	803,839	763,277	40,562
4. 自己株式	△ 5,302	△ 5,294	△ 8
株主資本合計	1,103,178	1,061,700	41,477
<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	137,355	121,787	15,568
2. 繰延ヘッジ損益	986	369	616
3. 土地再評価差額金	526,623	526,623	0
4. 為替換算調整勘定	△ 26,841	△ 12,227	△ 14,613
5. 退職給付に係る調整累計額	494	95	399
その他の包括利益累計額合計	638,618	636,648	1,970
III. 新株予約権	326	326	0
IV. 非支配株主持分	184,392	180,412	3,979
純資産合計	1,926,515	1,879,088	47,427
負債・純資産合計	5,849,500	5,801,450	48,050

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3 ※1	2019/3-2Q	2019/3（予想）	
営業収益	1,009,408 百万円	1,125,405 百万円	485,838 百万円	1,194,049 百万円	577,289 百万円	1,290,000 百万円	
営業利益	166,199 百万円	192,495 百万円	84,278 百万円	213,047 百万円	106,891 百万円	215,000 百万円	
経常利益	144,851 百万円	169,851 百万円	73,961 百万円	190,506 百万円	94,007 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	41,729 百万円	120,443 百万円	61,812 百万円	123,000 百万円	
総資産	5,311,840 百万円	5,484,115 百万円	5,688,708 百万円	5,801,450 百万円	5,849,500 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	1,628,633 百万円	1,698,348 百万円	1,741,797 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	2,474,831 百万円	2,481,675 百万円	2,482,276 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	50,717 百万円	293,338 百万円	134,385 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	△ 107,155 百万円	△ 286,841 百万円	△ 147,584 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	53,386 百万円	37,203 百万円	△ 25,687 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	128,586 百万円	302,424 百万円	151,179 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	30.07 円	86.78 円	44.53 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
	$\frac{\text{ネット有利子負債}}{\text{EBITDA}}$	7.0 倍	7.1 倍	- 倍	6.7 倍	- 倍	7.3 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。

2. セグメント別内訳 (連結)

①営業収益	2016/3		2017/3		2018/3-20		2018/3		※1	2018/3		2019/3-20		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%	226,054	45.4%	506,161	41.5%	ビル事業	506,161	41.5%	274,266	46.5%	545,000	41.4%
生活産業不動産事業	86,569	8.4%	88,955	7.7%	50,242	10.1%	105,817	8.7%	生活産業不動産事業	97,920	8.0%	51,626	8.7%	113,000	8.6%
住宅事業	345,226	33.4%	407,850	35.5%	131,628	26.5%	410,598	33.6%	住宅事業	410,598	33.6%	182,005	30.8%	440,000	33.4%
海外事業	75,956	7.4%	66,556	5.8%	38,963	7.8%	86,925	7.1%	海外事業	86,925	7.1%	27,778	4.7%	74,000	5.6%
投資マネジメント事業	24,994	2.4%	21,323	1.9%	11,703	2.4%	22,665	1.9%	投資マネジメント事業	22,665	1.9%	11,090	1.9%	45,000	3.4%
設計監理事業	21,279	2.1%	19,309	1.7%	7,000	1.4%	21,613	1.8%	設計監理事業	21,613	1.8%	7,528	1.3%	21,000	1.6%
ホテル事業	33,089	3.2%	33,512	2.9%	16,006	3.2%	33,138	2.7%	ホテル・空港事業	41,038	3.4%	18,074	3.1%	45,000	3.4%
不動産サービス事業	19,815	1.9%	24,243	2.1%	11,418	2.3%	25,584	2.1%	不動産サービス事業	25,584	2.1%	15,014	2.5%	26,000	2.0%
その他の事業	3,882	0.3%	4,237	0.3%	4,569	0.9%	8,541	0.6%	その他の事業	8,538	0.6%	2,782	0.5%	7,000	0.6%
セグメント間消去又は全社	△ 23,754		△ 24,820		△ 11,749		△ 26,996		セグメント間消去又は全社	△ 26,996		△ 12,878		△ 26,000	
	1,009,408		1,125,405		485,838		1,194,049			1,194,049		577,289		1,290,000	
②営業利益	2016/3		2017/3		2018/3-20		2018/3		※1	2018/3		2019/3-20		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		67,962		147,243		ビル事業	147,243		76,778		148,000	
生活産業不動産事業	25,842		25,807		14,358		31,184		生活産業不動産事業	28,079		14,694		31,000	
住宅事業	18,035		19,253		△ 1,760		23,860		住宅事業	23,860		13,442		23,000	
海外事業	19,421		26,313		10,649		24,147		海外事業	24,147		10,760		25,000	
投資マネジメント事業	5,082		4,520		3,056		4,596		投資マネジメント事業	4,596		2,336		5,000	
設計監理事業	1,754		445		△ 342		1,724		設計監理事業	1,724		△ 763		1,000	
ホテル事業	1,490		1,932		381		766		ホテル・空港事業	3,136		152		2,500	
不動産サービス事業	602		2,157		43		1,518		不動産サービス事業	1,518		679		1,500	
その他の事業	△ 37		289		1,079		1,048		その他の事業	1,784		△ 131		500	
セグメント間消去又は全社	△ 14,933		△ 21,793		△ 11,149		△ 23,043		セグメント間消去又は全社	△ 23,043		△ 11,057		△ 22,500	
	166,199		192,495		84,278		213,047			213,047		106,891		215,000	
③営業利益率	2016/3		2017/3		2018/3-20		2018/3		※1	2018/3		2019/3-20		2019/3 (予想)	
ビル事業	25.8%		27.6%		30.1%		29.1%		ビル事業	29.1%		28.0%		27.2%	
生活産業不動産事業	29.9%		29.0%		28.6%		29.5%		生活産業不動産事業	28.7%		28.5%		27.4%	
住宅事業	5.2%		4.7%		△ 1.3%		5.8%		住宅事業	5.8%		7.4%		5.2%	
海外事業	25.6%		39.5%		27.3%		27.8%		海外事業	27.8%		38.7%		33.8%	
投資マネジメント事業	20.3%		21.2%		26.1%		20.3%		投資マネジメント事業	20.3%		21.1%		11.1%	
設計監理事業	8.2%		2.3%		△ 4.9%		8.0%		設計監理事業	8.0%		△ 10.1%		4.8%	
ホテル事業	4.5%		5.8%		2.4%		2.3%		ホテル・空港事業	7.6%		0.8%		5.6%	
不動産サービス事業	3.0%		8.9%		0.4%		5.9%		不動産サービス事業	5.9%		4.5%		5.8%	
その他の事業	△ 1.0%		6.8%		23.6%		12.3%		その他の事業	20.9%		△ 4.7%		7.1%	
セグメント間消去又は全社									セグメント間消去又は全社						
	16.5%		17.1%		17.3%		17.8%			17.8%		18.5%		16.7%	
④減価償却費	2016/3		2017/3		2018/3-20		2018/3		※1	2018/3		2019/3-20		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		23,771		48,170		ビル事業	48,170		24,053		-	
生活産業不動産事業	12,288		12,704		6,630		13,604		生活産業不動産事業	13,569		6,687		-	
住宅事業	3,085		3,144		1,534		2,906		住宅事業	2,906		1,599		-	
海外事業	7,033		5,913		3,179		6,687		海外事業	6,687		3,078		-	
投資マネジメント事業	5,413		4,216		1,970		3,837		投資マネジメント事業	3,837		1,607		-	
設計監理事業	126		113		59		122		設計監理事業	122		123		-	
ホテル事業	1,527		1,478		720		1,549		ホテル・空港事業	1,584		956		-	
不動産サービス事業	284		343		160		347		不動産サービス事業	347		220		-	
その他の事業	90		64		26		49		その他の事業	49		30		-	
セグメント間消去又は全社	642		240		74		271		セグメント間消去又は全社	271		371		-	
	74,245		75,974		38,127		77,545			77,545		38,728		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	2018/3-20	2018/3	2018/3	2018/3	2019/3-20	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	※1	百万円	百万円	百万円
ビル事業	409	409	204	409	ビル事業	409	204	-
生活産業不動産事業	318	69	34	69	生活産業不動産事業	69	34	-
住宅事業	3,030	3,030	1,515	3,030	住宅事業	3,030	124	-
海外事業	-	-	26	60	海外事業	60	32	-
投資マネジメント事業	2,386	1,963	989	1,990	投資マネジメント事業	1,990	985	-
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	-	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	-	-	-
	6,144	5,473	2,770	5,561		5,561	1,532	3,000

⑥償却前営業利益 ※2	2016/3	2017/3	2018/3-20	2018/3	2018/3	2018/3	2019/3-20	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	※1	百万円	百万円	百万円
ビル事業	153,101	181,734	91,937	195,822	ビル事業	195,822	101,035	-
生活産業不動産事業	38,448	38,580	21,022	44,857	生活産業不動産事業	41,717	21,415	-
住宅事業	24,150	25,427	1,289	29,796	住宅事業	29,796	15,165	-
海外事業	26,454	32,226	13,854	30,894	海外事業	30,894	13,870	-
投資マネジメント事業	12,881	10,699	6,015	10,423	投資マネジメント事業	10,423	4,928	-
設計監理事業	1,880	558	△ 283	1,846	ホテル・空港事業	4,720	1,108	-
ホテル事業	3,017	3,410	1,101	2,315	設計監理事業	1,846	△ 640	-
不動産サービス事業	886	2,500	203	1,865	不動産サービス事業	1,865	1,011	-
その他の事業	53	353	1,105	1,097	その他の事業	1,833	△ 101	-
セグメント間消去又は全社	△ 14,291	△ 21,553	△ 11,075	△ 22,772	セグメント間消去又は全社	△ 22,772	△ 10,686	-
	246,588	273,942	125,175	296,153		296,153	147,113	296,000

⑦資本的支出	2016/3	2017/3	2018/3-20	2018/3	2018/3	2018/3	2019/3-20	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	※1	百万円	百万円	百万円
ビル事業	175,904	162,651	54,038	127,877	ビル事業	127,877	61,802	-
生活産業不動産事業	40,272	59,054	20,234	36,958	生活産業不動産事業	31,951	9,560	-
住宅事業	29,144	27,267	8,172	24,085	住宅事業	24,085	22,597	-
海外事業	35,472	39,724	32,515	90,423	海外事業	90,423	35,379	-
投資マネジメント事業	378	201	6,769	13,691	投資マネジメント事業	13,691	5,940	-
設計監理事業	116	182	258	481	ホテル・空港事業	11,528	7,577	-
ホテル事業	1,295	734	450	1,647	設計監理事業	481	332	-
不動産サービス事業	433	568	107	320	不動産サービス事業	320	772	-
その他の事業	29	274	3,216	5,324	その他の事業	451	40	-
セグメント間消去又は全社	369	3,055	△ 983	4,021	セグメント間消去又は全社	4,021	6,117	-
	283,416	293,716	124,782	304,833		304,833	150,121	-

⑧総資産	2016/3	2017/3	2018/3-20	2018/3 ※3	2018/3 ※3	2018/3 ※3	2019/3-20 ※3	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円	※1	百万円	百万円	百万円
ビル事業	3,208,271	3,445,008	3,496,225	3,518,735	ビル事業	3,518,735	3,518,353	-
生活産業不動産事業	372,779	484,292	492,315	513,343	生活産業不動産事業	503,496	502,176	-
住宅事業	748,400	634,219	643,598	626,596	住宅事業	626,596	644,102	-
海外事業	515,844	541,888	618,590	697,478	海外事業	697,478	679,013	-
投資マネジメント事業	141,126	106,990	104,306	111,974	投資マネジメント事業	111,974	108,650	-
設計監理事業	27,474	27,358	24,873	27,048	ホテル・空港事業	43,834	70,748	-
ホテル事業	28,417	28,842	27,248	29,312	設計監理事業	27,048	24,781	-
不動産サービス事業	23,608	25,702	24,240	22,427	不動産サービス事業	22,427	27,103	-
その他の事業	23,501	12,649	23,025	17,668	その他の事業	12,993	11,147	-
セグメント間消去又は全社	222,415	177,163	234,283	236,864	セグメント間消去又は全社	236,864	263,422	-
	5,311,840	5,484,115	5,688,708	5,801,450		5,801,450	5,849,500	6,060,000

■外貨換算レート			
	2018/3-20	2019/3-20	2019/3 (予想)
円/ドル	PL (AR)	112.34	108.67
	BS (CR)	112.00	110.54
円/ポンド	PL (AR)	141.38	149.62
	BS (CR)	145.79	144.59

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	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
建物賃貸	353,958	376,531	190,578	384,929	201,657	413,000
ビル運営管理受託	21,146	21,926	11,482	23,368	11,433	27,000
営繕請負工事	14,597	12,552	6,554	14,958	9,124	14,000
地域冷暖房事業	8,387	8,280	4,341	8,281	4,626	8,000
その他(物件売却等)	24,259	64,947	13,097	74,623	47,423	83,000
合計	422,349	484,238	226,054	506,161	274,266	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	2017/9	2018/3	2018/9
貸付面積	3,470 千㎡	3,557 千㎡	3,612 千㎡	3,707 千㎡	3,771 千㎡
（所有）	2,074 千㎡	2,182 千㎡	2,244 千㎡	2,291 千㎡	2,354 千㎡
（転貸）	1,395 千㎡	1,376 千㎡	1,368 千㎡	1,417 千㎡	1,418 千㎡

### 5. ビル事業データ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9	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㎡	3,595 千㎡	3,701 千㎡
当社借受面積	1,909 千㎡	1,971 千㎡	1,953 千㎡	2,013 千㎡	2,008 千㎡	2,021 千㎡
営業延床面積合計	5,174 千㎡	5,385 千㎡	5,443 千㎡	5,570 千㎡	5,603 千㎡	5,722 千㎡
②貸付有効面積	3,192 千㎡	3,357 千㎡	3,394 千㎡	3,475 千㎡	3,528 千㎡	3,610 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.22 %	2.93 %	2.75 %	1.87 %	2.06 %	2.5 %
④平均賃料（全国全用途）	25,234 円	25,842 円	25,840 円	26,193 円	26,389 円	26,800 円

### 6. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9
営業延床面積	2,531 千㎡	2,727 千㎡	2,783 千㎡	2,784 千㎡	2,787 千㎡
貸付有効面積	1,466 千㎡	1,603 千㎡	1,649 千㎡	1,665 千㎡	1,673 千㎡
事務所空室率	1.37 %	2.42 %	2.80 %	1.65 %	2.17 %
ビル賃貸売上高	202,337 百万円	216,673 百万円	109,691 百万円	221,674 百万円	115,431 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	2017/9	2018/3	2018/9
貸付面積	680 千㎡	680 千㎡	683 千㎡	683 千㎡	719 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	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
売上	215,762 百万円	223,266 百万円	56,082 百万円	254,140 百万円	102,564 百万円	253,000 百万円
売上計上戸数	3,868 戸	3,713 戸	799 戸	3,938 戸	1,539 戸	4,200 戸
粗利益率	18.7 %	19.4 %	16.5 %	19.7 %	19.7 %	16.5 %
完成在庫	188 戸	326 戸	271 戸	460 戸	371 戸	- 戸
新規発売戸数	3,641 戸	3,236 戸	1,715 戸	3,615 戸	1,631 戸	3,600 戸
マンション契約残高	226,952 百万円	188,282 百万円	308,548 百万円	156,944 百万円	271,470 百万円	- 百万円
内当期売上計上分	- 百万円	- 百万円	226,937 百万円	- 百万円	202,371 百万円	- 百万円
内来期売上計上分	140,563 百万円	167,887 百万円	79,886 百万円	141,408 百万円	53,519 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	1,725 百万円	15,536 百万円	15,580 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
2019年3月期上期 用地取得内訳	45.9 %	29.0 %	7.2 %	18.0 %

※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	2018/6(※1, 2, 3)	備考
ロックフェラーグループ社他	米国	461,646 百万円	円/ドル(BS) 110.54 円
三菱地所ヨーロッパ社他	英国	142,779 百万円	円/ポンド(BS) 144.59 円
三菱地所アジア社他(※4)	アジア地区	135,397 百万円	円/シンガポールドル(BS) 80.79 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

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
ロイヤルパークホテル	89.8%	85.5%	82.1%	84.2%	89.1%	88.8%
仙台ロイヤルパークホテル	64.4%	61.8%	77.2%	71.8%	70.9%	75.0%
横浜ロイヤルパークホテル	87.4%	88.6%	90.0%	86.4%	92.0%	85.0%
宿泊主体型※(平均値)	89.2%	91.4%	93.1%	93.6%	89.5%	91.0%

※宿泊主体型：サ<sup>+</sup>ロイヤルパークホテル 東京汐留、サ<sup>+</sup>ロイヤルパークホテル 京都三条、サ<sup>+</sup>ロイヤルパークホテル 福岡、サ<sup>+</sup>ロイヤルパークキャンパス 名古屋、サ<sup>+</sup>ロイヤルパークホテル 東京羽田、サ<sup>+</sup>ロイヤルパークホテル 京都四条  
2019/3(予想)からは、ロイヤルパークホテル 広島リバーサイドが含まれます。

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)

	2016/3	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9
<b>ビル事業</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	172,698	168,753	163,869	161,807	163,138
(内、非連結TMK・TK)	79,005	76,664	65,701	54,865	56,275
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	76,704	78,288	68,099	68,783	73,712
(内、非連結TMK・TK)	76,704	78,288	68,099	68,783	73,712
TMK・TK有利子負債残高	97,693	97,568	84,918	77,780	77,780
(内、非連結TMK・TK)	97,593	97,468	84,818	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	38,998	41,626	43,538
(内、非連結TMK・TK)	7,245	13,184	15,146	17,775	19,687
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	2,488	6,892	6,896	12,986	12,992
(内、非連結TMK・TK)	2,488	6,892	6,896	12,986	12,992
TMK・TK有利子負債残高	8,297	19,276	19,098	30,765	34,077
(内、非連結TMK・TK)	8,197	19,176	18,998	30,665	33,977
<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	202,867	203,433	206,677
(内、非連結TMK・TK)	86,250	89,849	80,848	72,640	75,963
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	79,192	85,181	74,996	81,769	86,704
(内、非連結TMK・TK)	79,192	85,181	74,996	81,769	86,704
TMK・TK有利子負債残高	105,990	116,845	104,017	108,545	111,857
(内、非連結TMK・TK)	105,790	116,645	103,817	108,345	111,657

※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	2017/9	2018/3	2018/9
<b>【資産の部】</b>					
<b>&lt;流動資産&gt;</b>					
現金及び預金	412,983	243,681	238,079	287,153	257,511
受取手形及び営業未収入金	35,261	43,823	37,946	44,670	45,630
有価証券	14	13,515	11,031	8,219	5,924
販売用不動産	54,827	60,195	55,325	95,391	71,958
仕掛販売用不動産	366,354	337,928	394,640	327,213	324,405
開発用不動産	8,905	1,058	1,261	1,267	1,282
未成工事支出金	7,942	8,091	12,125	9,681	12,226
その他のたな卸資産	1,014	1,021	1,182	1,084	1,237
エクイティ出資	276,842	292,764	311,775	365,933	357,838
繰延税金資産	14,552	10,730	11,139	-	-
その他の流動資産	55,764	69,152	77,533	77,299	74,489
貸倒引当金	△ 528	△ 270	△ 273	△ 224	△ 210
<b>流動資産合計</b>	<b>1,233,935</b>	<b>1,081,690</b>	<b>1,151,767</b>	<b>1,217,690</b>	<b>1,152,292</b>
<b>&lt;固定資産&gt;</b>					
<b>(有形固定資産)</b>					
建物及び構築物	886,494	1,032,286	1,037,383	1,060,851	1,120,431
機械装置及び運搬具	21,939	21,722	20,724	19,825	24,169
土地	1,955,451	1,987,344	2,073,134	2,063,202	2,085,323
信託土地	549,811	708,801	707,356	678,420	674,583
建設仮勘定	122,261	92,367	103,650	142,127	142,976
その他の有形固定資産	15,105	14,233	13,890	17,444	15,228
<b>有形固定資産合計</b>	<b>3,551,062</b>	<b>3,856,757</b>	<b>3,956,140</b>	<b>3,981,871</b>	<b>4,062,713</b>
<b>(無形固定資産)</b>					
借地権	75,494	73,816	73,129	72,934	73,829
その他の無形固定資産	32,289	25,725	22,849	21,306	21,260
<b>無形固定資産合計</b>	<b>107,784</b>	<b>99,542</b>	<b>95,978</b>	<b>94,241</b>	<b>95,090</b>
<b>(投資その他の資産)</b>					
投資有価証券	216,334	244,870	271,662	272,779	292,083
長期貸付金	1,406	1,389	1,372	1,362	3,014
敷金及び保証金	115,382	106,149	104,830	108,097	112,336
退職給付に係る資産	9,810	9,487	18,554	20,280	21,897
繰延税金資産	16,170	11,082	11,382	22,953	22,500
その他の投資	61,578	74,786	78,733	83,610	88,936
貸倒引当金	△ 1,623	△ 1,642	△ 1,715	△ 1,438	△ 1,365
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>419,058</b>	<b>446,125</b>	<b>484,820</b>	<b>507,646</b>	<b>539,403</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>4,077,904</b>	<b>4,402,424</b>	<b>4,536,940</b>	<b>4,583,759</b>	<b>4,697,207</b>
<b>資産合計</b>	<b>5,311,840</b>	<b>5,484,115</b>	<b>5,688,708</b>	<b>5,801,450</b>	<b>5,849,500</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2017/9	2018/3	2018/9
<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	49,277	61,169	55,540
短期借入金	103,125	86,415	126,403	159,090	138,589
1年内返済予定の長期借入金	163,651	149,281	137,202	147,739	163,065
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	101,200	66,162	45,000
未払法人税等	22,903	16,471	16,412	27,675	16,908
繰延税金負債	-	572	-	-	-
事業譲渡損失引当金	10,570	-	-	-	-
その他の流動負債	234,271	192,708	212,780	203,254	181,646
<b>流動負債合計</b>	<b>670,877</b>	<b>586,623</b>	<b>679,277</b>	<b>665,091</b>	<b>642,749</b>
<b>〔固定負債〕</b>					
社債	825,000	777,712	751,550	787,661	762,661
長期借入金	1,114,426	1,292,854	1,317,099	1,316,232	1,326,249
受入敷金保証金	393,309	398,014	402,126	414,390	429,357
繰延税金負債	180,205	217,565	225,451	224,557	236,853
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	29,155	26,847	27,139
役員退職慰労引当金	685	834	644	771	536
環境対策引当金	5,068	4,831	4,831	5,074	4,932
負ののれん	83,827	90,535	93,407	95,992	90,727
その他の固定負債	80,882	61,978	116,914	122,313	137,712
<b>固定負債合計</b>	<b>2,981,782</b>	<b>3,130,031</b>	<b>3,204,728</b>	<b>3,257,270</b>	<b>3,280,235</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,652,660</b>	<b>3,716,654</b>	<b>3,884,006</b>	<b>3,922,362</b>	<b>3,922,984</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	161,736	161,819	162,619
利益剰余金	600,116	674,259	700,972	763,277	803,839
自己株式	△ 5,385	△ 5,489	△ 5,317	△ 5,294	△ 5,302
<b>株主資本合計</b>	<b>897,293</b>	<b>971,906</b>	<b>999,289</b>	<b>1,061,700</b>	<b>1,103,178</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	124,083	121,787	137,355
繰延ヘッジ損益	△ 30	73	51	369	986
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	△ 20,138	△ 12,227	△ 26,841
退職給付に係る調整累計額	△ 12,676	△ 2,612	△ 1,526	95	494
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>612,387</b>	<b>620,870</b>	<b>629,344</b>	<b>636,648</b>	<b>638,618</b>
<b>〔新株予約権〕</b>	<b>529</b>	<b>529</b>	<b>353</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>175,714</b>	<b>180,412</b>	<b>184,392</b>
<b>純資産合計</b>	<b>1,659,180</b>	<b>1,767,460</b>	<b>1,804,701</b>	<b>1,879,088</b>	<b>1,926,515</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>5,311,840</b>	<b>5,484,115</b>	<b>5,688,708</b>	<b>5,801,450</b>	<b>5,849,500</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	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	1,009,408	1,125,405	485,838	1,194,049	577,289	1,290,000
営業利益	166,199	192,495	84,278	213,047	106,891	215,000
〔営業外収益〕						
受取利息	284	268	146	284	232	500
受取配当金	4,556	4,634	2,895	5,565	3,527	6,000
持分法投資利益	605	872	368	419	267	500
その他の営業外収益	5,503	3,605	2,284	4,177	1,808	3,000
営業外収益合計	10,949	9,380	5,694	10,447	5,835	10,000
〔営業外費用〕						
支払利息	20,183	22,743	11,521	23,122	11,886	25,000
固定資産除却損	6,064	4,453	2,117	5,746	1,915	6,000
その他の営業外費用	6,049	4,827	2,371	4,119	4,917	3,000
営業外費用合計	32,296	32,024	16,011	32,988	18,719	34,000
経常利益	144,851	169,851	73,961	190,506	94,007	191,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	2,709	-	2,134	12,044	-	-
投資有価証券売却益	11,350	1,013	-	-	1,020	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	2,134	14,719	3,118	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	76,096	191,457	97,125	196,000
法人税、住民税及び事業税	43,994	43,451	26,042	57,334	22,112	} 59,000
法人税等調整額	△ 422	2,622	△ 1,676	△ 3,626	4,631	
当期（四半期）純利益	98,278	116,808	51,730	137,749	70,381	137,000
非支配株主に帰属する当期（四半期）純利益	14,851	14,126	10,000	17,305	8,568	14,000
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	83,426	102,681	41,729	120,443	61,812	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	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
税金等調整前当期純利益	141,850	162,881	76,096	191,457	97,125	196,000
特別損益等調整	△ 318	12,249	1,711	7,263	135	2,000
減価償却費	74,245	75,974	38,127	77,545	38,728	78,000
たな卸資産の増減	△ 33,202	84,853	△ 24,492	86,614	46,730	94,000
エクイティ出資の増減	△ 32,487	△ 32,460	△ 21,261	△ 53,837	△ 5,574	△ 67,000
その他	9,316	△ 82,780	11,257	30,540	△ 9,999	△ 13,000
法人税等の支払額	△ 23,582	△ 52,189	△ 30,721	△ 46,244	△ 32,760	△ 54,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	135,821	168,527	50,717	293,338	134,385	236,000
投資有価証券の売却による収入	18,055	1,534	568	5,277	3,061	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	12,582	13,694	3,168	3,500
設備投資	△ 275,316	△ 275,372	△ 116,917	△ 289,570	△ 139,491	△ 375,000
その他	3,451	△ 64,783	△ 3,389	△ 16,242	△ 14,322	△ 3,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 231,003	△ 327,292	△ 107,155	△ 286,841	△ 147,584	△ 362,000
新規調達	503,154	298,515	126,571	256,429	107,161	360,000
返済	△ 154,773	△ 243,051	△ 122,687	△ 243,230	△ 127,903	△ 244,500
配当金の支払い	△ 29,082	△ 33,709	△ 23,425	△ 44,035	△ 26,363	△ 45,500
その他	△ 10,061	△ 26,676	72,928	68,040	21,417	35,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	309,237	△ 4,921	53,386	37,203	△ 25,687	105,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 153	△ 5,144	△ 1,417	△ 183	△ 1,666	-
現金及び現金同等物の増減額	213,902	△ 168,830	△ 4,469	43,517	△ 40,553	△ 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	238,872	286,859	258,153	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	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
総資産	5,311,840	5,484,115	5,688,708	5,801,450	5,849,500	6,060,000
設備投資	275,316	275,372	116,917	289,570	139,491	375,000
減価償却費	74,245	75,974	38,127	77,545	38,728	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）

2019/3-2Q		2019/3(予想)	
合計	139,491	合計	375,000
三菱地所単体	61,384	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)	41,559	新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	82,000
リニューアルほか	5,162	リニューアルほか	22,000
生活産業不動産事業	4,798	生活産業不動産事業	61,000
ホテル・空港事業	8,155	ホテル・空港事業	16,000
連結子会社	78,107	連結子会社	194,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
三菱地所レジデンス	21,128	ロックフェアグループ社	45,000
ロックフェアグループ社	18,995	MEA Commercial Holdings	43,000
MEA Commercial Holdings	17,986	三菱地所ヨーロッパ	28,000
連結TMK	8,772	三菱地所レジデンス	27,000
三菱地所・サイモン	3,317	三菱地所・サイモン	10,000
サンシャインシティ	2,749	連結TMK	8,000
三菱地所ヨーロッパ	1,558	丸の内熱供給	8,000
		サンシャインシティ	5,000
		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）

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
有利子負債	2,291,038	2,396,994	2,474,831	2,481,675	2,482,276	2,640,000
ネット有利子負債(※1)	1,878,645	2,153,652	2,235,958	2,194,815	2,224,122	2,380,000
支払利息	20,189	22,743	11,521	23,122	11,886	25,000
平均金利(※2)	0.96%	0.97%	0.95%	0.95%	0.96%	0.98%
インタレストカバレッジレシオ(ICR)(※3)	8.5倍	8.7倍	7.6倍	9.5倍	9.3倍	8.9倍
D/Eレシオ(※4)	1.52	1.50	1.52	1.46	1.43	1.49
ハイブリッド考慮後(※5)	1.33	1.26	1.28	1.23	1.20	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の。



## 6. 会社別内訳

① 2019年3月期2Q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	-	253,477	53,568	70,193	59,298	4,788,565	1,513,704	2,165,201	22,352
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	37,842	2,664	2,651	1,824	70,551	16,220	1	107
丸の内熱供給	64.16%	7,654	1,508	1,516	1,049	32,814	22,926	7,582	1,139
サンシャインシティ	63.20%	14,616	4,024	3,754	2,614	110,669	63,073	23,062	2,592
三菱地所・サイモン	60.00%	22,008	9,077	9,184	6,198	106,303	41,064	27,478	2,429
東京流通センター	58.22%	5,299	1,813	1,649	1,707	65,387	34,931	22,743	1,344
三菱地所レジデンス	100.00%	128,818	12,483	11,806	8,304	561,992	71,403	421,020	890
三菱地所ホーム	100.00%	13,498	△ 679	△ 678	△ 679	11,457	798	-	146
三菱地所コミュニティ	71.47%	24,946	1,529	1,574	1,022	17,096	9,171	-	205
ロックフェラーグループ社	100.00%	28,646	10,201	9,280	4,463	461,646	231,835	178,423	2,811
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	3,610	1,999	1,663	1,237	142,779	71,279	66,945	950
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	12,222	353	349	375	11,215	2,052	4,537	435
三菱地所設計	100.00%	6,461	33	51	5	22,871	16,307	-	116
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	13,033	762	762	464	24,791	11,374	4,011	191
連結全体	-	577,289	106,891	94,007	61,812	5,849,500	1,741,797	2,482,276	38,728

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	58.22%	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。

※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。

## 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	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	380,951	416,619	211,604	472,486	253,477	517,000
営業総利益	95,302	104,908	62,008	136,971	68,188	135,000
営業利益	75,925	78,495	48,619	109,715	53,568	109,000
経常利益	67,770	95,882	67,538	127,288	70,193	115,000
当期純利益	43,418	78,541	56,365	108,813	59,298	92,000
総資産	4,486,547	4,575,250	4,688,608	4,708,269	4,788,565	4,910,000
自己資本	1,289,256	1,367,731	1,423,923	1,457,632	1,513,704	1,510,000

**業績コメント**

- ・2019年3月期2Qは、新規ビルの通期稼働や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。
- ・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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	335,267	365,094	184,087	421,025	230,159	457,500
営業総利益	88,456	109,866	59,422	132,092	67,536	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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
総資産	4,486,547	4,575,250	4,688,608	4,708,269	4,788,565	4,910,000
流動資産	1,087,124	864,059	912,480	917,340	923,711	-
固定資産	3,399,423	3,711,191	3,776,128	3,790,928	3,864,854	-
(内、有形固定資産)	2,658,724	2,917,533	2,930,227	2,909,740	2,940,248	-
設備投資※	145,435	177,107	53,117	133,167	64,107	181,000
減価償却費	39,922	43,440	21,934	44,494	22,352	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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
有利子負債	2,053,148	2,137,065	2,193,002	2,163,116	2,165,201	2,290,000
ネット有利子負債(※1)	1,757,121	2,016,733	2,085,545	2,041,793	2,042,375	2,179,000
支払利息	17,670	20,160	10,152	20,214	10,312	21,000
平均金利(※2)	0.94 %	0.96 %	0.94 %	0.94 %	0.93 %	0.94 %
固定比率	67.90 %	74.17 %	74.52 %	78.29 %	78.27 %	- %
長期比率	98.45 %	99.06 %	96.91 %	97.00 %	95.43 %	- %
D/Eレシオ(※3)	1.59	1.56	1.54	1.48	1.43	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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	67,958	66,741	34,378	71,666	37,842	71,278
営業利益	4,668	4,777	2,488	5,509	2,664	4,884
経常利益	4,676	4,780	2,485	5,495	2,651	4,884
当期純利益	3,166	3,172	1,700	3,882	1,824	3,388
総資産	77,562	67,973	64,220	69,761	70,551	70,614
自己資本	25,165	15,216	14,801	16,983	16,220	18,277

**業績コメント** ・2019年3月期2Qは、大手町グランキューブや大手町パークビルで大規模テナントの入居工事受託やビル貸付関係工事によるCMフィー収入増加等により増収増益となった。  
 ・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9月30日現在)

**その他**

管理棟数	170棟
管理面積	7,992,088㎡(2,417,607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**

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	13,226	13,293	7,234	13,894	7,654	14,273
営業利益	1,100	1,235	1,169	1,387	1,508	1,333
経常利益	1,115	1,170	1,064	1,270	1,516	1,312
当期純利益	1,506	868	837	974	1,049	1,349
総資産	26,938	25,480	26,473	32,684	32,814	33,030
自己資本	20,394	21,153	21,879	22,016	22,926	23,254

**業績コメント**

- ・2019年3月期第2Qは、猛暑と新規供給先の稼働により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9月30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 82棟17駅3通路
  - ・供給延床面積 682万㎡

#### 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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	26,864	27,380	15,086	29,212	14,616	27,267
営業利益	7,195	6,987	4,626	8,352	4,024	5,554
経常利益	5,861	5,679	4,299	7,260	3,754	3,949
当期純利益	3,876	3,984	2,978	5,016	2,614	2,740
総資産	100,300	109,097	108,422	114,641	110,669	111,598
自己資本	54,522	57,359	59,379	61,417	63,073	62,544

業績コメント

・2019年3月期2Qは、前期の水族館リニューアル効果の反動やオフィス賃貸事業の空室増加の影響を受け、前年同期比減収減益となった。

・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

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

営業収益	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
オフィス賃貸事業	14,741	14,759	7,476	14,673	7,278	-
商業施設事業	6,453	6,491	3,385	6,698	3,402	-
直営事業	5,668	6,128	4,224	7,839	3,935	-
消去または全社	-	-	-	-	-	-
計	26,864	27,380	15,086	29,212	14,616	27,267

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
オフィス賃貸事業	10,523	10,659	-	10,602	-	-
商業施設事業	3,077	3,446	-	3,559	-	-
直営事業	895	648	-	1,922	-	-
消去または全社	△7,301	△7,766	-	△7,731	-	-
計	7,195	6,987	4,626	8,352	4,024	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

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
貸付面積 (㎡)	162,431	164,996	162,690	156,736	158,382	-

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%

業績推移

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	43,946	43,642	21,706	45,462	22,008	45,780
営業利益	16,301	17,359	8,856	18,940	9,077	18,472
経常利益	16,521	17,593	8,990	19,211	9,184	18,594
当期純利益	10,699	12,084	6,161	13,143	6,198	12,507
総資産	101,802	101,767	96,701	109,485	106,303	116,868
自己資本	34,576	38,642	37,738	42,724	41,064	45,844

業績コメント

- ・2019年3月期2Qは、テナント売上好調による賃料収入増加等により、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(m<sup>2</sup>)と店舗数の推移

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
店舗面積(m <sup>2</sup> )	308,500	308,500	308,500	308,500	314,800	314,800
店舗数	1,527	1,529	1,524	1,540	1,570	1,580

◇プレミアムアウトレット概要(2018年9月30日現在 9施設)

敷地面積(m <sup>2</sup> )	2,094,800
延床面積(m <sup>2</sup> )	365,000

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** 58.22%

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

**業績推移**

	2017/3※	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	7,118	3,851	8,679	5,299	9,861
営業利益	1,904	1,080	2,451	1,813	2,386
経常利益	1,829	983	2,193	1,649	2,036
当期純利益	1,446	698	1,517	1,707	2,181
総資産	55,481	64,147	65,517	65,387	65,626
自己資本	32,093	32,598	33,416	34,931	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**

- ・2019年3月期2Qは、前年度竣工の物流ビルB棟の通期稼働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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	239,637	298,637	83,391	306,379	128,818	323,000
営業利益	18,491	28,971	△ 106	25,454	12,483	22,900
経常利益	18,163	27,358	△ 885	23,907	11,806	21,200
当期純利益	9,113	22,832	△ 321	16,875	8,304	14,700
総資産	641,736	562,209	575,836	556,464	561,992	653,000
自己資本	52,906	72,700	57,153	74,350	71,403	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**  
 ・2019年3月期2Qは、前年同期比で分譲マンションの売上計上戸数が増加したこと等により、増収増益となった。  
 ・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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
売上	215,762 百万円	223,266 百万円	56,082 百万円	254,140 百万円	102,564 百万円	253,000 百万円
売上計上戸数	3,868 戸	3,713 戸	799 戸	3,938 戸	1,539 戸	4,200 戸
粗利益率	18.7 %	19.4 %	16.5 %	19.7 %	19.7 %	16.5 %
完成在庫	188 戸	326 戸	271 戸	460 戸	371 戸	- 戸
新規発売戸数	3,641 戸	3,236 戸	1,715 戸	3,615 戸	1,631 戸	3,600 戸
マンション契約残高	226,952 百万円	188,282 百万円	308,548 百万円	156,944 百万円	271,470 百万円	- 百万円
内当期売上計上分	- 百万円	- 百万円	226,937 百万円	- 百万円	202,371 百万円	- 百万円
内来期売上計上分	140,563 百万円	167,887 百万円	79,886 百万円	141,408 百万円	53,519 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	1,725 百万円	15,536 百万円	15,580 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	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	27,128	27,791	9,230	28,805	13,498	34,504
営業利益	475	363	△ 1,248	148	△ 679	362
経常利益	482	396	△ 1,229	162	△ 678	368
当期純利益	382	471	△ 1,231	106	△ 679	255
総資産	12,209	11,090	11,637	12,805	11,457	13,400
自己資本	2,932	1,371	140	1,478	798	1,733

業績コメント  
 ・2019年3月期2Qは、前年同期比で新築注文事業・リフォーム事業が共に寄与し増収増益となった。  
 ・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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
受注棟数	532	454	207	487	261	579
売上棟数	476	459	131	443	139	509

◇請負工事原価率推移

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
請負工事原価率	78.6%	79.5%	82.5%	80.2%	82.9%	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%

業績推移

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	34,937	48,566	23,965	50,359	24,946	51,743
営業利益	2,262	3,059	1,484	3,029	1,529	2,899
経常利益	2,373	3,130	1,517	3,106	1,574	2,911
当期純利益	1,437	1,931	1,123	2,032	1,022	1,898
総資産	10,275	15,798	15,427	17,758	17,096	19,658
自己資本	4,207	7,622	7,965	8,825	9,171	9,949

業績コメント

・2019年3月期2Qはマンション管理受託戸数増加により増収となったが、前期に計上した特別利益の剥落等により純利益ベースでは減益となった。  
 ・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

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
マンション管理件数(件数)	2,813	4,433	4,471	4,522	4,547	4,598
マンション管理戸数(戸)	199,772	331,438	335,079	342,691	345,307	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)

	2015/12	2016/12	2017/12-2Q	2017/12	2018/12-2Q	2018/12(予想)
営業収益	84,360	64,943	41,257	89,759	28,646	94,564
営業利益	20,128	22,366	11,078	23,300	10,201	21,752
経常利益	16,855	20,300	10,294	22,780	9,280	19,483
当期純利益	8,615	4,479	3,057	6,237	4,463	5,258
総資産	347,895	375,104	419,790	447,459	461,646	436,775
自己資本	198,644	210,589	230,447	232,533	231,835	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)	121.10	108.78	112.34	112.16	108.67	110.00 円/ドル
BS (Current Rate)	120.61	116.49	112.00	113.00	110.54	110.00 円/ドル

業績コメント  
 ・2018年12月期2Qは、前期のキャピタルゲインの反動減により、前期比減収減益となった。  
 ・2018年12月期は、物件売却に関して、収入は増加する一方、キャピタルゲイン等は減少するため、減益を見込む。

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)

	2015/12	2016/12	2017/12-2Q	2017/12	2018/12-2Q	2018/12(予想)
営業収益						
不動産開発・賃貸事業	63,941	47,972	32,969	73,928	21,149	56,461
その他事業	20,419	16,970	8,288	15,831	7,496	38,102
計	84,360	64,943	41,257	89,759	28,646	94,564

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

	2015/12	2016/12	2017/12-2Q	2017/12	2018/12-2Q	2018/12(予想)
営業利益						
不動産開発・賃貸事業	19,490	21,547	10,913	23,452	9,258	21,140
その他事業	2,949	2,843	1,251	3,170	1,854	5,073
全社費用	△ 2,312	△ 2,024	△ 1,085	△ 3,322	△ 910	△ 4,461
計	20,128	22,366	11,078	23,300	10,201	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)

	2015/12	2016/12	2017/12-2Q	2017/12	2018/12-2Q	2018/12(予想)
営業収益	7,895	7,646	3,437	7,320	3,610	8,375
営業利益	4,307	4,352	1,368	2,895	1,999	4,416
経常利益	3,504	4,147	1,158	2,534	1,663	3,505
当期純利益	2,400	3,074	766	△4,511	1,237	2,379
総資産	164,044	133,853	142,292	145,608	142,779	163,369
自己資本	80,836	67,975	75,950	73,675	71,279	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)	185.19	147.57	141.38	144.49	149.62	150.00 円/ポンド
BS (Current Rate)	178.78	143.00	145.79	151.95	144.59	150.00 円/ポンド

業績コメント  
 ・2018年12月期2Qは、物件の新規取得等により、増収増益となった。  
 ・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%

業績推移

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	23,925	24,474	11,681	24,096	12,222	25,931
営業利益	1,098	1,463	386	553	353	968
経常利益	1,019	1,458	379	503	349	957
当期純利益	935	1,212	231	324	375	619
総資産	11,610	11,589	10,014	11,950	11,215	12,569
自己資本	1,845	2,377	1,801	1,894	2,052	2,513

業績コメント

・2019年3月期2Qは、新規出店ホテルの開業により前期比増収となったが、開業費等の増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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	17,106	16,969	6,489	18,887	6,461	18,300
営業利益	2,934	1,740	400	2,894	33	2,650
経常利益	2,996	1,776	403	2,875	51	2,650
当期純利益	1,944	1,193	258	1,955	5	1,750
総資産	25,378	25,646	22,615	24,826	22,871	25,273
自己資本	18,818	19,243	15,909	17,606	16,307	18,053

業績コメント

- ・2019年3月期2Qは、前期と比べ営業収益はほぼ横ばいとなったが、一般管理費等の増加により、減益となった。
- ・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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
受注金額	16,424	17,188	10,037	19,744	7,516	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)

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
営業収益	19,815	24,243	11,418	25,584	13,033	26,332
営業利益	663	2,232	89	1,617	762	1,700
経常利益	847	2,512	98	1,684	762	1,679
当期純利益	639	1,753	41	885	464	1,165
総資産	23,502	24,307	22,854	21,343	24,791	21,918
自己資本	15,337	15,492	14,420	11,497	11,374	12,073

業績コメント  
 ・2019年3月期2Qは、取扱件数は減少したものの、1件当たりの手数料増加等により前期比増収増益となった。  
 ・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	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
流通部門	7,534	9,214	3,616	9,614	4,424	9,120
賃貸部門等	12,281	15,028	7,801	15,970	8,609	17,212
計	19,815	24,243	11,418	25,584	13,033	26,332

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
流通部門	2,500	3,848	1,172	3,683	2,061	4,129
賃貸部門等	579	755	327	777	589	987
一般管理費等	△ 2,416	△ 2,377	△ 1,411	△ 2,843	△ 1,887	△ 3,417
計	663	2,226	89	1,617	762	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

	2016/3	2017/3	2018/3-2Q	2018/3	2019/3-2Q	2019/3(予想)
件数	1,278 件	1,314 件	544 件	1,162 件	509 件	1,175 件
取扱高	195,137 百万円	308,884 百万円	86,715 百万円	234,366 百万円	153,371 百万円	260,164 百万円