

■2019/2/8



三菱地所株式会社

*FACT BOOK 2019/3 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  
<http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

# ■目次

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

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

※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3Q累計実績/2018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）			(主な増減要因)
	2019/3 3Q実績	2018/3 3Q実績	増減	
<新セグメント(※)>				
ビル事業	403,525	344,209	59,316	⇒ 賃貸収入、及び物件売却収入の増加
生活産業不動産事業	79,048	73,675	5,373	⇒ 賃貸収入の増加
住宅事業	279,660	258,296	21,363	⇒ 賃貸マンション売却収入の増加
海外事業	47,104	55,142	△ 8,038	⇒ 物件売却収入の減少
投資マネジメント事業	17,689	17,202	487	
ホテル・空港事業	28,646	25,356	3,290	
設計監理事業	12,451	12,343	108	
不動産サービス事業	23,946	16,639	7,307	
その他の事業	5,161	6,504	△ 1,342	
(消去)	△ 22,878	△ 18,911	△ 3,966	
<b>営業収益</b>	<b>874,357</b>	<b>790,456</b>	<b>83,900</b>	
<新セグメント(※)>				
ビル事業	113,478	106,486	6,992	⇒ 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	23,591	21,422	2,168	
住宅事業	20,358	12,202	8,155	⇒ キャピタルゲイン等の増加
海外事業	16,201	13,507	2,693	
投資マネジメント事業	4,276	3,920	355	
ホテル・空港事業	1,097	844	253	
設計監理事業	△ 696	603	△ 1,300	
不動産サービス事業	1,410	△ 396	1,806	
その他の事業	△ 226	1,553	△ 1,780	
(消去または全社)	△ 16,550	△ 16,791	240	
<b>営業利益</b>	<b>162,939</b>	<b>143,354</b>	<b>19,585</b>	
営業外収益	10,370	8,871	1,498	
営業外費用	24,661	23,653	1,008	
<b>経常利益</b>	<b>148,648</b>	<b>128,572</b>	<b>20,076</b>	
特別利益	5,978	13,591	△ 7,613	
特別損失	2,764	1,723	1,040	
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>151,861</b>	<b>140,440</b>	<b>11,421</b>	
法人税等	41,724	41,424	300	
<b>四半期純利益</b>	<b>110,137</b>	<b>99,015</b>	<b>11,121</b>	
非支配株主に帰属する四半期純利益	13,410	14,062	△ 651	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>96,726</b>	<b>84,953</b>	<b>11,773</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 3Q実績	2018/3 3Q実績	増減	
<b>■特別利益内訳</b>				
固定資産売却益	-	12,078	△ 12,078	
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	⇒ 連結子会社の異動による
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>5,978</b>	<b>13,591</b>	<b>△ 7,613</b>	

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2019/3 3Q実績	2018/3 3Q実績	増減
<b>■特別損失内訳</b>			
固定資産除却関連損	2,764	-	2,764
減損損失	-	1,723	△ 1,723
<b>特別損失合計</b>	<b>2,764</b>	<b>1,723</b>	<b>1,040</b>

	単位：百万円（十億円未満四捨五入）		
	2019/3 3Q実績	2018/3 3Q実績	増減
<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	11,000	6,000	5,000
生活産業不動産事業	2,000	2,000	0
住宅事業	9,000	1,000	8,000
海外事業	6,000	7,000	△ 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>29,000</b>	<b>18,000</b>	<b>11,000</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 3Q実績	2018/3 3Q実績	増減
<b>■営業利益に含まれる海外利益</b>			
海外利益	20,000	14,000	6,000

※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）			
	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>

（主な増減要因）

⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	賃貸マンション売却収入の増加
⇒	物件売却収入の減少
⇒	物件売却収入の増加
⇒	賃貸利益の増加
⇒	キャピタルゲイン等の増加
⇒	分譲マンション利益の減少
⇒	ハイブリッドモデル投資の利益寄与

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

（主な増減要因）

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

⇒ 連結子会社の異動による

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

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

<参考>

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

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

※キャピタルゲイン等：分譲住宅を除く物件売却益や一過性利益等

<参考>

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

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

※海外利益：海外事業セグメントの営業利益およびその他のセグメントにおける海外事業利益

※ 2018年4月より、下記の通りセグメント変更を行っております。  
以下を統合し、ホテル・空港事業セグメントを設立。  
・旧ホテル事業セグメント  
・生活産業不動産事業セグメントのホテル開発事業  
・新事業創造部（その他の事業）所管の空港運営事業、リゾートホテル開発事業

### 3. 2018年12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）

	2018/12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	256,417	287,153	△ 30,735
2. 受取手形及び営業未収入金	42,720	44,670	△ 1,950
3. 有価証券	6,867	8,219	△ 1,352
4. 販売用不動産	103,139	95,391	7,748
5. 仕掛販売用不動産	301,784	327,213	△ 25,429
6. 開発用不動産	1,144	1,267	△ 123
7. 未成工事支出金	13,058	9,681	3,377
8. その他のたな卸資産	1,268	1,084	183
9. エクイティ出資	375,678	365,933	9,745
10. その他流動資産	88,712	77,299	11,413
11. 貸倒引当金	△ 195	△ 224	29
流動資産合計	1,190,596	1,217,690	△ 27,093
<b>II. 固定資産</b>			
<b>1. 有形固定資産</b>			
(1) 建物及び構築物	1,167,867	1,060,851	107,015
(2) 機械装置及び運搬具	23,591	19,825	3,765
(3) 土地	2,097,808	2,063,202	34,605
(4) 信託土地	676,455	678,420	△ 1,964
(5) 建設仮勘定	95,411	142,127	△ 46,715
(6) その他有形固定資産	16,091	17,444	△ 1,353
有形固定資産合計	4,077,224	3,981,871	95,352
<b>2. 無形固定資産</b>			
(1) 借地権	74,061	72,934	1,126
(2) その他の無形固定資産	22,135	21,306	829
無形固定資産合計	96,197	94,241	1,955
<b>3. 投資その他の資産</b>			
(1) 投資有価証券	242,381	272,779	△ 30,397
(2) 長期貸付金	2,977	1,362	1,615
(3) 敷金及び保証金	113,408	108,097	5,311
(4) 退職給付に係る資産	23,003	20,280	2,722
(5) 繰延税金資産	21,678	22,953	△ 1,275
(6) その他の投資	96,607	83,610	12,996
(7) 貸倒引当金	△ 705	△ 1,438	733
投資その他の資産合計	499,351	507,646	△ 8,294
固定資産合計	4,672,774	4,583,759	89,014
資産合計	5,863,370	5,801,450	61,920

※ 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）

	2018/12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	50,447	61,169	△ 10,722
2. 短期借入金	129,315	159,090	△ 29,774
3. 1年内返済予定の長期借入金	213,257	147,739	65,518
4. コマーシャルペーパー	83,000	-	83,000
5. 1年内償還予定の社債	75,000	66,162	8,837
6. 未払法人税等	9,660	27,675	△ 18,015
7. その他の流動負債	194,488	203,254	△ 8,765
流動負債合計	755,169	665,091	90,078
<b>II. 固定負債</b>			
1. 社債	732,661	787,661	△ 55,000
2. 長期借入金	1,267,688	1,316,232	△ 48,543
3. 受入敷金保証金	435,170	414,390	20,780
4. 繰延税金負債	223,754	224,557	△ 803
5. 再評価に係る繰延税金負債	264,063	263,428	634
6. 退職給付に係る負債	26,707	26,847	△ 139
7. 役員退職慰労引当金	537	771	△ 233
8. 環境対策引当金	4,901	5,074	△ 172
9. 負ののれん	91,346	95,992	△ 4,646
10. その他の固定負債	137,866	122,313	15,552
固定負債合計	3,184,698	3,257,270	△ 72,571
負債合計	3,939,868	3,922,362	17,506
<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	162,481	161,819	661
3. 利益剰余金	820,707	763,277	57,430
4. 自己株式	△ 5,306	△ 5,294	△ 11
株主資本合計	1,119,905	1,061,700	58,204
<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	103,337	121,787	△ 18,449
2. 繰延ヘッジ損益	579	369	209
3. 土地再評価差額金	526,623	526,623	-
4. 為替換算調整勘定	△ 15,226	△ 12,227	△ 2,998
5. 退職給付に係る調整累計額	555	95	459
その他の包括利益累計額合計	615,869	636,648	△ 20,778
<b>III. 新株予約権</b>			
	326	326	-
<b>IV. 非支配株主持分</b>			
	187,400	180,412	6,987
純資産合計	1,923,502	1,879,088	44,414
負債・純資産合計	5,863,370	5,801,450	61,920

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

	2016/3	2017/3	2018/3-3Q	2018/3 ※1	2019/3-3Q	2019/3（予想）	
営業収益	1,009,408 百万円	1,125,405 百万円	790,456 百万円	1,194,049 百万円	874,357 百万円	1,290,000 百万円	
営業利益	166,199 百万円	192,495 百万円	143,354 百万円	213,047 百万円	162,939 百万円	215,000 百万円	
経常利益	144,851 百万円	169,851 百万円	128,572 百万円	190,506 百万円	148,648 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	84,953 百万円	120,443 百万円	96,726 百万円	123,000 百万円	
総資産	5,311,840 百万円	5,484,115 百万円	5,790,542 百万円	5,801,450 百万円	5,863,370 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	1,677,358 百万円	1,698,348 百万円	1,735,775 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	2,528,941 百万円	2,481,675 百万円	2,505,628 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	94,937 百万円	293,338 百万円	194,168 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	△ 159,888 百万円	△ 286,841 百万円	△ 208,358 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	86,198 百万円	37,203 百万円	△ 25,827 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	211,257 百万円	302,424 百万円	231,606 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	61.21 円	86.78 円	69.68 円	88.61 円
ネット有利子負債 ／EBITDA倍率	$\frac{\text{ハイブリッド考慮前}}{\text{ハイブリッド考慮後※2}}$	7.5 倍	7.7 倍	- 倍	7.3 倍	- 倍	7.9 倍
		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		2018/3-3Q		2018/3		※1	2018/3		2019/3-3Q		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%	344,209	42.5%	506,161	41.5%	ビル事業	506,161	41.5%	403,525	45.0%	545,000	41.4%
生活産業不動産事業	86,569	8.4%	88,955	7.7%	73,691	9.1%	105,817	8.7%	生活産業不動産事業	97,920	8.0%	79,048	8.8%	113,000	8.6%
住宅事業	345,226	33.4%	407,850	35.5%	258,296	31.9%	410,598	33.6%	住宅事業	410,598	33.6%	279,660	31.2%	440,000	33.4%
海外事業	75,956	7.4%	66,556	5.8%	55,142	6.8%	86,925	7.1%	海外事業	86,925	7.1%	47,104	5.2%	74,000	5.6%
投資マネジメント事業	24,994	2.4%	21,323	1.9%	17,202	2.1%	22,665	1.9%	投資マネジメント事業	22,665	1.9%	17,689	2.0%	45,000	3.4%
設計監理事業	21,279	2.1%	19,309	1.7%	12,343	1.5%	21,613	1.8%	設計監理事業	21,613	1.8%	12,451	1.4%	21,000	1.6%
ホテル事業	33,089	3.2%	33,512	2.9%	25,340	3.1%	33,138	2.7%	ホテル・空港事業	41,038	3.4%	28,646	3.2%	45,000	3.4%
不動産サービス事業	19,815	1.9%	24,243	2.1%	16,639	2.1%	25,584	2.1%	不動産サービス事業	25,584	2.1%	23,946	2.7%	26,000	2.0%
その他の事業	3,882	0.3%	4,237	0.3%	6,504	0.9%	8,541	0.6%	その他の事業	8,538	0.6%	5,161	0.5%	7,000	0.6%
セグメント間消去又は全社	△ 23,754		△ 24,820		△ 18,911		△ 26,996		セグメント間消去又は全社	△ 26,996		△ 22,878		△ 26,000	
	1,009,408		1,125,405		790,456		1,194,049			1,194,049		874,357		1,290,000	
②営業利益	2016/3		2017/3		2018/3-3Q		2018/3		※1	2018/3		2019/3-3Q		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		106,486		147,243		ビル事業	147,243		113,478		148,000	
生活産業不動産事業	25,842		25,807		21,321		31,184		生活産業不動産事業	28,079		23,591		31,000	
住宅事業	18,035		19,253		12,202		23,860		住宅事業	23,860		20,358		23,000	
海外事業	19,421		26,313		13,507		24,147		海外事業	24,147		16,201		25,000	
投資マネジメント事業	5,082		4,520		3,920		4,596		投資マネジメント事業	4,596		4,276		5,000	
設計監理事業	1,754		445		603		1,724		設計監理事業	1,724		△ 696		1,000	
ホテル事業	1,490		1,932		1,461		766		ホテル・空港事業	3,136		1,097		2,500	
不動産サービス事業	602		2,157		△ 396		1,518		不動産サービス事業	1,518		1,410		1,500	
その他の事業	△ 37		289		1,038		1,048		その他の事業	1,784		△ 226		500	
セグメント間消去又は全社	△ 14,933		△ 21,793		△ 16,791		△ 23,043		セグメント間消去又は全社	△ 23,043		△ 16,550		△ 22,500	
	166,199		192,495		143,354		213,047			213,047		162,939		215,000	
③営業利益率	2016/3		2017/3		2018/3-3Q		2018/3		※1	2018/3		2019/3-3Q		2019/3 (予想)	
ビル事業	25.8%		27.6%		-		29.1%		ビル事業	29.1%		-		27.2%	
生活産業不動産事業	29.9%		29.0%		-		29.5%		生活産業不動産事業	28.7%		-		27.4%	
住宅事業	5.2%		4.7%		-		5.8%		住宅事業	5.8%		-		5.2%	
海外事業	25.6%		39.5%		-		27.8%		海外事業	27.8%		-		33.8%	
投資マネジメント事業	20.3%		21.2%		-		20.3%		投資マネジメント事業	20.3%		-		11.1%	
設計監理事業	8.2%		2.3%		-		8.0%		設計監理事業	8.0%		-		4.8%	
ホテル事業	4.5%		5.8%		-		2.3%		ホテル・空港事業	7.6%		-		5.6%	
不動産サービス事業	3.0%		8.9%		-		5.9%		不動産サービス事業	5.9%		-		5.8%	
その他の事業	△ 1.0%		6.8%		-		12.3%		その他の事業	20.9%		-		7.1%	
セグメント間消去又は全社									セグメント間消去又は全社						
	16.5%		17.1%		-		17.8%			17.8%		-		16.7%	
④減価償却費	2016/3		2017/3		2018/3-3Q		2018/3		※1	2018/3		2019/3-3Q		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		36,017		48,170		ビル事業	48,170		36,968		-	
生活産業不動産事業	12,288		12,704		10,114		13,604		生活産業不動産事業	13,569		10,491		-	
住宅事業	3,085		3,144		2,104		2,906		住宅事業	2,906		2,477		-	
海外事業	7,033		5,913		5,239		6,687		海外事業	6,687		4,116		-	
投資マネジメント事業	5,413		4,216		2,921		3,837		投資マネジメント事業	3,837		2,318		-	
設計監理事業	126		113		90		122		設計監理事業	122		184		-	
ホテル事業	1,527		1,478		1,083		1,549		ホテル・空港事業	1,584		1,480		-	
不動産サービス事業	284		343		241		347		不動産サービス事業	347		353		-	
その他の事業	90		64		32		49		その他の事業	49		50		-	
セグメント間消去又は全社	642		240		93		271		セグメント間消去又は全社	271		610		-	
	74,245		75,974		57,938		77,545			77,545		59,052		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	2018/3-3Q	2018/3	※1	2018/3	2019/3-3Q	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	409	409	307	409	ビル事業	409	307	-
生活産業不動産事業	318	69	52	69	生活産業不動産事業	69	52	-
住宅事業	3,030	3,030	2,272	3,030	住宅事業	3,030	213	-
海外事業	-	-	44	60	海外事業	60	48	-
投資マネジメント事業	2,386	1,963	1,484	1,990	投資マネジメント事業	1,990	1,482	-
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	-
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	4,160	5,561		5,561	2,404	3,000

⑥償却前営業利益 ※2	2016/3	2017/3	2018/3-3Q	2018/3	※1	2018/3	2019/3-3Q	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	153,101	181,734	142,810	195,822	ビル事業	195,822	150,753	-
生活産業不動産事業	38,448	38,580	31,487	44,857	生活産業不動産事業	41,717	34,134	-
住宅事業	24,150	25,427	16,578	29,796	住宅事業	29,796	23,048	-
海外事業	26,454	32,226	18,790	30,894	海外事業	30,894	20,365	-
投資マネジメント事業	12,881	10,699	8,325	10,423	投資マネジメント事業	10,423	8,076	-
設計監理事業	1,880	558	693	1,846	ホテル・空港事業	4,720	2,577	-
ホテル事業	3,017	3,410	2,544	2,315	設計監理事業	1,846	△ 512	-
不動産サービス事業	886	2,500	△ 155	1,865	不動産サービス事業	1,865	2,064	-
その他の事業	53	353	1,070	1,097	その他の事業	1,833	△ 176	-
セグメント間消去又は全社	△ 14,291	△ 21,553	△ 16,698	△ 22,772	セグメント間消去又は全社	△ 22,772	△ 15,940	-
	246,588	273,942	205,452	296,153		296,153	224,395	296,000

⑦資本的支出	2016/3	2017/3	2018/3-3Q	2018/3	※1	2018/3	2019/3-3Q	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	175,904	162,651	71,268	127,877	ビル事業	127,877	77,191	-
生活産業不動産事業	40,272	59,054	24,379	36,958	生活産業不動産事業	31,951	34,275	-
住宅事業	29,144	27,267	13,892	24,085	住宅事業	24,085	33,169	-
海外事業	35,472	39,724	48,771	90,423	海外事業	90,423	51,372	-
投資マネジメント事業	378	201	10,032	13,691	投資マネジメント事業	13,691	10,847	-
設計監理事業	116	182	463	481	ホテル・空港事業	11,528	12,435	-
ホテル事業	1,295	734	663	1,647	設計監理事業	481	416	-
不動産サービス事業	433	568	187	320	不動産サービス事業	320	899	-
その他の事業	29	274	3,817	5,324	その他の事業	451	731	-
セグメント間消去又は全社	369	3,055	△ 1,612	4,021	セグメント間消去又は全社	4,021	8,980	-
	283,416	293,716	171,864	304,833		304,833	230,319	-

⑧総資産	2016/3	2017/3	2018/3-3Q	2018/3 ※3	※1	2018/3 ※3	2019/3-3Q ※3	2019/3 (予想)
	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
ビル事業	3,208,271	3,445,008	3,506,524	3,518,735	ビル事業	3,518,735	3,527,048	-
生活産業不動産事業	372,779	484,292	507,836	513,343	生活産業不動産事業	503,496	519,757	-
住宅事業	748,400	634,219	632,117	626,596	住宅事業	626,596	655,208	-
海外事業	515,844	541,888	653,352	697,478	海外事業	697,478	718,965	-
投資マネジメント事業	141,126	106,990	107,898	111,974	投資マネジメント事業	111,974	118,304	-
設計監理事業	27,474	27,358	24,799	27,048	ホテル・空港事業	43,834	72,800	-
ホテル事業	28,417	28,842	27,690	29,312	設計監理事業	27,048	24,905	-
不動産サービス事業	23,608	25,702	20,352	22,427	不動産サービス事業	22,427	27,791	-
その他の事業	23,501	12,649	21,480	17,668	その他の事業	12,993	11,085	-
セグメント間消去又は全社	222,415	177,163	288,487	236,864	セグメント間消去又は全社	236,864	187,502	-
	5,311,840	5,484,115	5,790,542	5,801,450		5,801,450	5,863,370	6,060,000

■外貨換算レート		2018/3-3Q	2019/3-3Q	2019/3 (予想)
円/ドル	PL (AR)	111.89	109.60	110.00
	BS (GR)	112.73	113.57	110.00
円/ポンド	PL (AR)	142.64	148.11	150.00
	BS (GR)	151.37	148.53	150.00

AR (Average Rate) : 期中平均レート  
GR (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	2018/3-3Q	2018/3	2019/3-3Q	2019/3(予想)
建物賃貸	353,958	376,531	288,328	384,929	306,333	413,000
ビル運営管理受託	21,146	21,926	17,390	23,368	17,342	27,000
営繕請負工事	14,597	12,552	9,599	14,958	13,315	14,000
地域冷暖房事業	8,387	8,280	6,195	8,281	6,695	8,000
その他(物件売却等)	24,259	64,947	22,694	74,623	59,838	83,000
合計	422,349	484,238	344,209	506,161	403,525	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	2017/12	2018/3	2018/12
貸付面積	3,470 千㎡	3,557 千㎡	3,611 千㎡	3,707 千㎡	3,859 千㎡
（所有）	2,074 千㎡	2,182 千㎡	2,245 千㎡	2,291 千㎡	2,436 千㎡
（転貸）	1,395 千㎡	1,376 千㎡	1,366 千㎡	1,417 千㎡	1,423 千㎡

### 5. ビル事業データ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2017/12	2018/3	2018/12	2019/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,265 千㎡	3,414 千㎡	3,493 千㎡	3,556 千㎡	3,727 千㎡	3,738 千㎡
当社借受面積	1,909 千㎡	1,971 千㎡	1,952 千㎡	2,013 千㎡	2,013 千㎡	2,033 千㎡
営業延床面積合計	5,174 千㎡	5,385 千㎡	5,445 千㎡	5,570 千㎡	5,740 千㎡	5,771 千㎡
②貸付有効面積	3,192 千㎡	3,357 千㎡	3,391 千㎡	3,475 千㎡	3,610 千㎡	3,627 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.22 %	2.93 %	2.61 %	1.87 %	1.56 %	2.0 %
④平均賃料（全国全用途）	25,234 円	25,842 円	26,157 円	26,193 円	26,664 円	26,800 円

### 6. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2017/12	2018/3	2018/12
営業延床面積	2,531 千㎡	2,727 千㎡	2,782 千㎡	2,784 千㎡	2,915 千㎡
貸付有効面積	1,466 千㎡	1,603 千㎡	1,651 千㎡	1,665 千㎡	1,744 千㎡
事務所空室率	1.37 %	2.42 %	2.57 %	1.65 %	1.27 %
ビル賃貸売上高	202,337 百万円	216,673 百万円	166,428 百万円	221,674 百万円	176,017 百万円

<各用語の定義>

貸付有効面積…テナント企業宛てに貸付が可能な面積

貸付面積 …テナント企業宛てに実際に貸付けている面積（貸付有効面積－空室面積）

空室率 …空室面積÷貸付有効面積

営業延床面積…貸付有効面積に共用部面積を加えた面積

空室面積 …貸付有効面積のうち、空室となっている面積

7. 生活産業不動産事業（商業施設）データ（連結）

	2016/3	2017/3	2017/12	2018/3	2018/12
貸付面積	680 千㎡	680 千㎡	683 千㎡	683 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

	2016/3	2017/3	2017/12	2018/3	2018/12	2019/3(予想)
売上	215,762 百万円	223,266 百万円	147,940 百万円	254,140 百万円	151,795 百万円	239,000 百万円
売上計上戸数	3,868 戸	3,713 戸	2,035 戸	3,938 戸	2,524 戸	3,950 戸
粗利益率	18.7 %	19.4 %	20.9 %	19.7 %	18.1 %	17.3 %
完成在庫	188 戸	326 戸	287 戸	460 戸	393 戸	- 戸
新規発売戸数	3,641 戸	3,236 戸	2,487 戸	3,615 戸	2,767 戸	3,800 戸
マンション契約残高	226,952 百万円	188,282 百万円	354,075 百万円	156,944 百万円	333,367 百万円	- 百万円
内当期売上計上分	- 百万円	- 百万円	245,249 百万円	- 百万円	222,234 百万円	- 百万円
内来期売上計上分	140,563 百万円	167,887 百万円	104,889 百万円	141,408 百万円	85,392 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	3,938 百万円	15,536 百万円	25,741 百万円	- 百万円

※「分譲マンション粗利益率」は、マンション売上から原価（土地取得費、造成工事費、建築工事費）を差し引いた「粗利益」の対売上比率として、算出しています。

9. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(三菱地所単体・国内)

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2017/12	2018/3	2018/12
<b>ビル事業</b>					
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	172,698	168,753	163,666	161,807	160,662
(内、非連結TMK・TK)	79,005	76,664	65,586	54,865	56,176
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	76,704	78,288	67,966	68,783	73,611
(内、非連結TMK・TK)	76,704	78,288	67,966	68,783	73,611
TMK・TK有利子負債残高	97,693	97,568	82,380	77,780	77,780
(内、非連結TMK・TK)	97,593	97,468	82,280	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	39,835	41,626	36,102
(内、非連結TMK・TK)	7,245	13,184	15,984	17,775	12,251
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	2,488	6,892	9,711	12,986	11,792
(内、非連結TMK・TK)	2,488	6,892	9,711	12,986	11,792
TMK・TK有利子負債残高	8,297	19,276	21,917	30,765	33,988
(内、非連結TMK・TK)	8,197	19,176	21,817	30,665	33,888
<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	203,502	203,433	196,765
(内、非連結TMK・TK)	86,250	89,849	81,571	72,640	68,428
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	79,192	85,181	77,677	81,769	85,403
(内、非連結TMK・TK)	79,192	85,181	77,677	81,769	85,403
TMK・TK有利子負債残高	105,990	116,845	104,297	108,545	111,768
(内、非連結TMK・TK)	105,790	116,645	104,097	108,345	111,568

※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	2017/12	2018/3	2018/12
【資産の部】					
<流動資産>					
現金及び預金	412,983	243,681	261,113	287,153	256,417
受取手形及び営業未収入金	35,261	43,823	44,635	44,670	42,720
有価証券	14	13,515	10,924	8,219	6,867
販売用不動産	54,827	60,195	93,627	95,391	103,139
仕掛販売用不動産	366,354	337,928	365,034	327,213	301,784
開発用不動産	8,905	1,058	1,268	1,267	1,144
未成工事支出金	7,942	8,091	16,144	9,681	13,058
その他のたな卸資産	1,014	1,021	1,277	1,084	1,268
エクイティ出資	276,842	292,764	360,230	365,933	375,678
繰延税金資産	14,552	10,730	9,201	-	-
その他の流動資産	55,764	69,152	83,398	77,299	88,712
貸倒引当金	△ 528	△ 270	△ 224	△ 224	△ 195
流動資産合計	1,233,935	1,081,690	1,246,632	1,217,690	1,190,596
<固定資産>					
(有形固定資産)					
建物及び構築物	886,494	1,032,286	1,029,651	1,060,851	1,167,867
機械装置及び運搬具	21,939	21,722	20,227	19,825	23,591
土地	1,955,451	1,987,344	2,077,020	2,063,202	2,097,808
信託土地	549,811	708,801	679,469	678,420	676,455
建設仮勘定	122,261	92,367	110,145	142,127	95,411
その他の有形固定資産	15,105	14,233	13,049	17,444	16,091
有形固定資産合計	3,551,062	3,856,757	3,929,564	3,981,871	4,077,224
(無形固定資産)					
借地権	75,494	73,816	72,877	72,934	74,061
その他の無形固定資産	32,289	25,725	22,260	21,306	22,135
無形固定資産合計	107,784	99,542	95,138	94,241	96,197
(投資その他の資産)					
投資有価証券	216,334	244,870	301,261	272,779	242,381
長期貸付金	1,406	1,389	1,370	1,362	2,977
敷金及び保証金	115,382	106,149	104,830	108,097	113,408
退職給付に係る資産	9,810	9,487	18,624	20,280	23,003
繰延税金資産	16,170	11,082	12,566	22,953	21,678
その他の投資	61,578	74,786	82,342	83,610	96,607
貸倒引当金	△ 1,623	△ 1,642	△ 1,790	△ 1,438	△ 705
投資その他の資産合計	419,058	446,125	519,206	507,646	499,351
固定資産合計	4,077,904	4,402,424	4,543,909	4,583,759	4,672,774
資産合計	5,311,840	5,484,115	5,790,542	5,801,450	5,863,370

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2017/12	2018/3	2018/12
<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	48,224	61,169	50,447
短期借入金	103,125	86,415	125,414	159,090	129,315
1年内返済予定の長期借入金	163,651	149,281	118,430	147,739	213,257
コマーシャル・ペーパー	-	-	100,000	-	83,000
1年内償還予定の社債	78,023	85,075	81,200	66,162	75,000
未払法人税等	22,903	16,471	15,069	27,675	9,660
繰延税金負債	-	572	599	-	-
事業譲渡損失引当金	10,570	-	-	-	-
その他の流動負債	234,271	192,708	194,584	203,254	194,488
<b>流動負債合計</b>	<b>670,877</b>	<b>586,623</b>	<b>683,523</b>	<b>665,091</b>	<b>755,169</b>
<b>〔固定負債〕</b>					
社債	825,000	777,712	766,550	787,661	732,661
長期借入金	1,114,426	1,292,854	1,332,504	1,316,232	1,267,688
受入敷金保証金	393,309	398,014	407,795	414,390	435,170
繰延税金負債	180,205	217,565	234,357	224,557	223,754
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	27,878	26,847	26,707
役員退職慰労引当金	685	834	688	771	537
環境対策引当金	5,068	4,831	4,831	5,074	4,901
負ののれん	83,827	90,535	94,653	95,992	91,346
その他の固定負債	80,882	61,978	118,175	122,313	137,866
<b>固定負債合計</b>	<b>2,981,782</b>	<b>3,130,031</b>	<b>3,250,984</b>	<b>3,257,270</b>	<b>3,184,698</b>
<b>負債合計</b>	<b>3,652,660</b>	<b>3,716,654</b>	<b>3,934,507</b>	<b>3,922,362</b>	<b>3,939,868</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	161,810	161,819	162,481
利益剰余金	600,116	674,259	727,535	763,277	820,707
自己株式	△ 5,385	△ 5,489	△ 5,314	△ 5,294	△ 5,306
<b>株主資本合計</b>	<b>897,293</b>	<b>971,906</b>	<b>1,025,930</b>	<b>1,061,700</b>	<b>1,119,905</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	139,724	121,787	103,337
繰延ヘッジ損益	△ 30	73	82	369	579
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	△ 14,135	△ 12,227	△ 15,226
退職給付に係る調整累計額	△ 12,676	△ 2,612	△ 1,117	95	555
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>612,387</b>	<b>620,870</b>	<b>651,428</b>	<b>636,648</b>	<b>615,869</b>
<b>〔新株予約権〕</b>	<b>529</b>	<b>529</b>	<b>347</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>178,329</b>	<b>180,412</b>	<b>187,400</b>
<b>純資産合計</b>	<b>1,659,180</b>	<b>1,767,460</b>	<b>1,856,034</b>	<b>1,879,088</b>	<b>1,923,502</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>5,311,840</b>	<b>5,484,115</b>	<b>5,790,542</b>	<b>5,801,450</b>	<b>5,863,370</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	2018/3-3Q	2018/3	2019/3-3Q	2019/3(予想)
営業収益	1,009,408	1,125,405	790,456	1,194,049	874,357	1,290,000
営業利益	166,199	192,495	143,354	213,047	162,939	215,000
〔営業外収益〕						
受取利息	284	268	185	284	501	500
受取配当金	4,556	4,634	5,153	5,565	6,368	6,000
持分法投資利益	605	872	465	419	340	500
その他の営業外収益	5,503	3,605	3,067	4,177	3,160	3,000
営業外収益合計	10,949	9,380	8,871	10,447	10,370	10,000
〔営業外費用〕						
支払利息	20,183	22,743	17,291	23,122	17,730	25,000
固定資産除却損	6,064	4,453	3,036	5,746	2,966	6,000
その他の営業外費用	6,049	4,827	3,325	4,119	3,965	3,000
営業外費用合計	32,296	32,024	23,653	32,988	24,661	34,000
経常利益	144,851	169,851	128,572	190,506	148,648	191,000
〔特別利益〕						
固定資産売却益	2,709	-	12,078	12,044	-	-
投資有価証券売却益	11,350	1,013	-	-	3,880	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	1,513	-	-
特別利益合計	19,421	16,484	13,591	14,719	5,978	9,000
〔特別損失〕						
固定資産除却関連損	4,223	4,762	-	8,259	2,764	4,000
減損損失	2,561	12,260	1,723	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	1,723	13,768	2,764	4,000
税金等調整前当期（四半期）純利益	141,850	162,881	140,440	191,457	151,861	196,000
法人税、住民税及び事業税	43,994	43,451	39,768	57,334	34,440	} 59,000
法人税等調整額	△ 422	2,622	1,655	△ 3,626	7,284	
当期（四半期）純利益	98,278	116,808	99,015	137,749	110,137	137,000
非支配株主に帰属する当期（四半期）純利益	14,851	14,126	14,062	17,305	13,410	14,000
親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益	83,426	102,681	84,953	120,443	96,726	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	2018/3-3Q	2018/3	2019/3-3Q	2019/3(予想)
税金等調整前当期（四半期）純利益	141,850	162,881	140,440	191,457	151,861	196,000
特別損益等調整	△ 318	12,249	△ 6,238	7,263	52	2,000
減価償却費	74,245	75,974	57,938	77,545	59,052	78,000
たな卸資産の増減	△ 33,202	84,853	9,045	86,614	70,169	94,000
エクイティ出資の増減	△ 32,487	△ 32,460	△ 66,548	△ 53,837	△ 5,617	△ 67,000
その他	9,316	△ 82,780	4,318	30,540	△ 29,109	△ 13,000
法人税等の支払額	△ 23,582	△ 52,189	△ 44,019	△ 46,244	△ 52,241	△ 54,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	135,821	168,527	94,937	293,338	194,168	236,000
投資有価証券の売却による収入	18,055	1,534	800	5,277	8,695	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	12,629	13,694	3,168	3,500
設備投資	△ 275,316	△ 275,372	△ 160,801	△ 289,570	△ 210,774	△ 375,000
その他	3,451	△ 64,783	△ 12,516	△ 16,242	△ 9,448	△ 3,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 231,003	△ 327,292	△ 159,888	△ 286,841	△ 208,358	△ 362,000
新規調達	503,154	298,515	193,557	256,429	126,245	360,000
返済	△ 154,773	△ 243,051	△ 199,314	△ 243,230	△ 156,875	△ 244,500
配当金の支払い	△ 29,082	△ 33,709	△ 42,527	△ 44,035	△ 46,902	△ 45,500
その他	△ 10,061	△ 26,676	134,481	68,040	51,705	35,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	309,237	△ 4,921	86,198	37,203	△ 25,827	105,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 153	△ 5,144	△ 473	△ 183	419	-
現金及び現金同等物の増減額	213,902	△ 168,830	20,773	43,517	△ 39,598	△ 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	264,115	286,859	259,108	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	2018/3-3Q	2018/3	2019/3-3Q	2019/3(予想)
総資産	5,311,840	5,484,115	5,790,542	5,801,450	5,863,370	6,060,000
設備投資	275,316	275,372	160,801	289,570	210,774	375,000
減価償却費	74,245	75,974	57,938	77,545	59,052	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）

2019/3-3Q		2019/3(予想)	
合計	210,774	合計	375,000
三菱地所単体	99,425	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)	52,131	新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	82,000
リニューアルほか	8,441	リニューアルほか	22,000
生活産業不動産事業	25,657	生活産業不動産事業	61,000
ホテル・空港事業	11,727	ホテル・空港事業	16,000
連結子会社	111,349	連結子会社	194,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
ロクフェラーグループ社	32,995	ロクフェラーグループ社	45,000
三菱地所レジデンス	30,827	MEA Commercial Holdings	43,000
MEA Commercial Holdings	17,953	三菱地所ヨーロッパ	28,000
連結TMK	8,913	三菱地所レジデンス	27,000
三菱地所・サイモン	7,000	三菱地所・サイモン	10,000
丸の内熱供給	3,708	連結TMK	8,000
サンシャインシティ	3,167	丸の内熱供給	8,000
三菱地所ヨーロッパ	1,794	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	2018/3-3Q	2018/3	2019/3-3Q	2019/3(予想)
有利子負債	2,291,038	2,396,994	2,528,941	2,481,675	2,505,628	2,640,000
ネット有利子負債(※1)	1,878,645	2,153,652	2,264,826	2,194,815	2,246,519	2,380,000
支払利息	20,183	22,743	17,291	23,122	17,730	25,000
平均金利(※2)	0.96%	0.97%	0.94%	0.95%	0.95%	0.98%
インタレストカバレッジレシオ(ICR)(※3)	8.5倍	8.7倍	-倍	9.5倍	-倍	8.9倍
D/Eレシオ(※4)	1.52	1.50	1.51	1.46	1.44	1.49
ハイブリッド考慮後(※5)	1.33	1.26	1.27	1.23	1.22	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

① 2018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	-	317,142	76,385	97,868	87,104	4,745,999	1,453,651	2,236,924	33,223
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	51,762	3,839	3,827	2,621	65,091	15,722	3	73
丸の内熱供給	64.16%	10,352	1,276	1,169	908	28,396	21,951	3,316	1,777
サンシャインシティ	63.20%	22,191	6,764	6,244	4,318	107,606	60,723	22,641	3,943
三菱地所・サイモン	60.00%	33,494	13,948	14,146	9,675	108,041	40,254	24,760	3,854
東京流通センター	56.41%	6,137	1,758	1,571	1,095	64,369	32,996	24,108	1,369
三菱地所レジデンス	100.00%	185,754	14,484	13,309	9,568	560,350	67,042	426,028	1,218
三菱地所ホーム	100.00%	15,156	△ 1,407	△ 1,398	△ 1,391	14,742	△ 19	-	179
三菱地所コミュニティ	71.47%	36,591	2,285	2,337	1,653	15,328	8,494	-	277
ロックフェラーグループ社	100.00%	58,745	14,237	14,081	6,093	448,887	235,127	148,357	5,621
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	5,264	2,001	1,710	1,189	148,131	79,346	64,786	1,974
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	18,516	1,221	1,245	741	10,781	2,311	3,537	527
三菱地所設計	100.00%	11,405	1,583	1,584	1,065	22,367	16,716	-	82
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	16,639	△ 326	△ 315	△ 250	18,972	10,369	19	241
連結全体	-	790,456	143,354	128,572	84,953	5,790,542	1,677,358	2,528,941	57,938

※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。