

2020年3月期
IR説明資料（簡易版）

詳細版については、2020年5月18日以降に開示予定

人を、想う力。街を、想う力。



2020年4月から開始した「長期経営計画 2030」に関する詳細は以下をご参照ください
<https://www.mec.co.jp/j/investor/plan/pdf/plan200124.pdf>

1. 2020年3月期実績／2019年3月期実績連結P L比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3 実績	2019/3 実績	増減
営業収益	1,302,196	1,263,283	38,912
営業利益	240,768	229,178	11,590
営業外収益	12,377	12,391	△ 14
（内、持分法投資利益）	229	263	△ 33
営業外費用	33,574	34,983	△ 1,409
経常利益	219,572	206,587	12,985
特別利益	26,251	8,170	18,080
特別損失	21,874	3,818	18,056
税金等調整前当期純利益	223,949	210,939	13,009
法人税等	58,533	58,958	△ 424
当期純利益	165,415	151,981	13,433
非支配株主に帰属する当期純利益	16,963	17,372	△ 409
親会社株主に帰属する当期純利益	148,451	134,608	13,843

2. 2020年3月期 セグメント別営業利益内訳（2019年3月期実績比）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3 実績	2019/3 実績	増減
ビル事業	152,886	147,691	5,194
生活産業不動産事業	35,741	32,560	3,181
住宅事業	25,946	30,428	△ 4,481
海外事業	44,544	26,927	17,617
投資マネジメント事業	4,467	9,231	△ 4,763
ホテル・空港事業	△ 2,998	2,371	△ 5,369
設計監理事業	1,268	2,021	△ 753
不動産サービス事業	1,139	2,603	△ 1,463
その他の事業	199	△ 196	396
（消去または全社）	△ 22,426	△ 24,459	2,033
営業利益	240,768	229,178	11,590

<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 実績	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	8,000	4,000	4,000
住宅事業	10,000	11,000	△ 1,000
海外事業	28,000	14,000	14,000
投資マネジメント事業	-	5,000	△ 5,000
ホテル・空港事業	-	2,000	△ 2,000
その他の事業	-	-	-
（消去または全社）	-	-	-
合計	61,000	48,000	13,000

※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

3. 2020年3月期 特別損益内訳（2019年3月期実績比）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2020/3 実績	2019/3 実績	増減
固定資産売却益	5,144	-	5,144
投資有価証券売却益	1,711	6,072	△ 4,361
負ののれん発生益	-	2,097	△ 2,097
負ののれん償却益	14,915	-	14,915
工事負担金等受入額	4,480	-	4,480
特別利益合計	26,251	8,170	18,080

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2020/3 実績	2019/3 実績	増減
固定資産除却関連損	5,445	3,818	1,626
投資有価証券評価損	2,344	-	2,344
事業譲渡損	3,240	-	3,240
減損損失	10,844	-	10,844
特別損失合計	21,874	3,818	18,056

4. 2021年3月期予想／2020年3月期実績連結P L比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2021/3 予想	2020/3 実績	増減
営業収益	1,142,000	1,302,196	△ 160,196
営業利益	185,000	240,768	△ 55,768
営業外収益	18,000	12,377	5,623
（内、持分法投資利益）	300	229	71
営業外費用	34,000	33,574	426
経常利益	169,000	219,572	△ 50,572
特別利益	15,000	26,251	△ 11,251
特別損失	22,000	21,874	126
税金等調整前当期純利益	162,000	223,949	△ 61,949
法人税等	41,000	58,533	△ 17,533
当期純利益	121,000	165,415	△ 44,415
非支配株主に帰属する当期純利益	11,000	16,963	△ 5,963
親会社株主に帰属する当期純利益	110,000	148,451	△ 38,451

5. 新型コロナウイルス感染症による影響（21/3期予想の試算前提）

緊急事態宣言が5月末まで継続し、その後9月末に向けて徐々に事業環境が回復することを想定。

分類		想定影響額 (事業利益)	業績予想およびコロナ影響額試算の主な前提
キャピタルゲイン		-	・引渡済物件、売買契約締結済の物件、売却実現確度の高い物件を予算化 (今期計画の6割超が引渡済)
国内分譲住宅等※		▲50億円	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ影響織込み前の分譲マンション売上予想に対し、約6割が契約済 ・緊急事態宣言中（5月末までを想定）の新規契約をゼロと仮定 ・6月以降の新規契約については、新型コロナウイルス対策を踏まえた来場者数の制限等を加味し、一定程度の減少を想定 ・工期遅延等による引渡し遅延リスクの織込み
インカムゲイン	商業施設	▲160億円	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急事態宣言中（5月末までを想定）は一部施設・店舗を除き原則として休館とすることの影響を織込み ・上期末に向けて徐々に事業環境が回復することを想定
	ホテル	▲150億円	・ホテル運営事業においては、年度末までは一定の影響が継続することを想定
	オフィス	▲5億円	・空室床（テナント未決定。発生予定を含む）について一定の空室期間を織込み
	その他	▲85億円	<ul style="list-style-type: none"> ・海外事業における住宅販売スケジュール等の一部見直し ・投資マネジメント事業・不動産サービス事業における不動産売買市場の停滞リスクの織込み ・設計監理事業における受注ペースの鈍化
	小計	▲400億円	
合計		▲450億円	

※1 事業利益への影響額の想定値

※2 三菱地所レジデンス単体の営業利益の内、キャピタルゲイン等を除いた数字

6. 2021年3月期予想 セグメント別営業利益内訳（2020年3月期実績比）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2021/3 予想	2020/3 実績	増減
<新セグメント（※）>			
コマーシャル不動産事業	163,000	187,855	△ 24,855
住宅事業	12,000	24,320	△ 12,320
海外事業	29,000	46,156	△ 17,156
投資マネジメント事業	4,000	4,467	△ 467
設計監理・不動産サービス事業	2,000	2,407	△ 407
その他の事業	△ 1,000	△ 2,018	1,018
（消去または全社）	△ 24,000	△ 22,420	△ 1,580
営業利益	185,000	240,768	△ 55,768

<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

	2021/3 予想	2020/3 実績	増減
キャピタルゲイン等			
コマーシャル不動産事業	22,000	23,000	△ 1,000
住宅事業	6,000	10,000	△ 4,000
海外事業	3,000	28,000	△ 25,000
投資マネジメント事業	-	-	-
その他の事業	-	-	-
（消去または全社）	-	-	-
合計	31,000	61,000	△ 30,000

※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

※2020年4月より、下記の通り開示セグメント変更を行っております。

- ・旧ビル事業、旧生活産業不動産事業、旧ホテル・空港事業を統合し、「コマーシャル不動産事業」を設立。
- ・住宅事業所管の海外住宅事業を「海外事業」に一元化。
- ・旧設計監理事業と旧不動産サービス事業を集約し、「設計監理・不動産サービス事業」を設立。

7. 2021年3月期予想 特別損益内訳（2020年3月期実績比）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別利益内訳	2021/3 予想	2020/3 実績	増減
固定資産売却益	13,000	5,144	7,856
投資有価証券売却益	2,000	1,711	289
負ののれん償却益	-	14,915	△ 14,915
工事負担金等受入額	-	4,480	△ 4,480
特別利益合計	15,000	26,251	△ 11,251

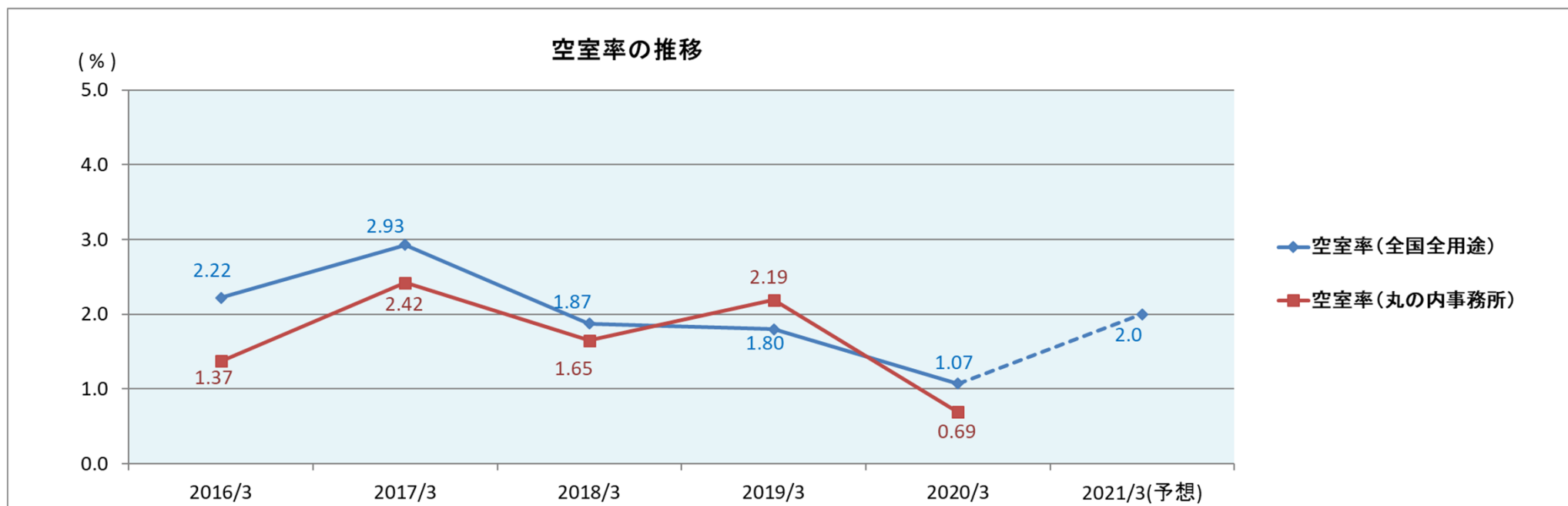
単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2021/3 予想	2020/3 実績	増減
固定資産除却関連損	8,000	5,445	2,555
投資有価証券評価損	-	2,344	△ 2,344
事業譲渡損	-	3,240	△ 3,240
減損損失	-	10,844	△ 10,844
その他特別損失	14,000	-	14,000
特別損失合計	22,000	21,874	126

8. オフィスビルデータ（三菱地所単体）

項目	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
空室率（全国全用途※）	2.22 %	2.93 %	1.87 %	1.80 %	1.07 %	2.0 %
空室率（丸の内事務所）	1.37 %	2.42 %	1.65 %	2.19 %	0.69 %	- %
平均賃料（全国全用途※）	25,234 円	25,842 円	26,193 円	26,702 円	27,177 円	28,000 円

※オフィスビルを主用途とするビルの全用途



9. オフィスビル^{*1}貸室料内訳（三菱地所単体）

（億円）

	2019/3 （実績）	2020/3 （前回予想）	2020/3 （実績）	2021/3 （予想）
オフィスビル^{*1}貸室料内訳	3,886	4,007	4,066	4,186
対前期増減	+ 273	+ 120	+ 179	+ 119
新ビル貸室料	+ 179	+ 105	+ 108	+ 119
既存ビル貸室料	+ 62	+ 37	+ 68	+ 61
再開発に伴う減、棟数減他	+ 3	△ 1	+ 3	△ 13
貸付異動、賃料改定他	+ 59	+ 38	+ 65	+ 75
		新型コロナ影響	オフィス	△ 5
			複合商業^{*2}	△ 50
共益費等付帯収入	+ 33	△ 18	+ 0	△ 6

*1 オフィスビルを主用途とするビル

*2 オフィスビルに併設の商業施設

10. 国内分譲マンション事業データ

国内分譲マンション事業データ

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
売上	215,762 百万円	223,266 百万円	254,140 百万円	238,924 百万円	202,876 百万円	-
売上計上戸数	3,868 戸	3,713 戸	3,938 戸	4,007 戸	3,214 戸	-
粗利益率	18.7 %	19.4 %	19.7 %	17.0 %	17.8 %	-
完成在庫	188 戸	326 戸	460 戸	542 戸	373 戸	-
新規発売戸数	3,641 戸	3,236 戸	3,615 戸	3,966 戸	2,924 戸	-
マンション契約残高	226,952 百万円	188,282 百万円	156,944 百万円	144,970 百万円	162,141 百万円	-
内来期売上計上分	140,563 百万円	167,887 百万円	141,408 百万円	104,242 百万円	130,195 百万円	-
内再来期以降売上計上分	86,389 百万円	20,395 百万円	15,536 百万円	40,728 百万円	31,946 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。

11. 投資データ

設備投資 主な内訳

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

2020/3		2021/3 (予想)	
合計	331,857	合計	350,000
三菱地所単体	128,599	三菱地所単体	178,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
ビル事業		オフィス	
新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	63,529	新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	90,000
リニューアルほか	23,938	リニューアルほか	20,000
生活産業不動産事業	23,844	ホテル	21,000
ホテル・空港事業	11,182	商業施設	21,000
		物流施設	18,000
連結子会社	203,258	連結子会社	172,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
三菱地所ヨーロッパ	46,590	メックグループ国際社	57,000
MEA Commercial Holdings	41,761	三菱地所レジデンス	40,000
三菱地所レジデンス	39,946	三菱地所ヨーロッパ	30,000
メックグループ国際社*2	25,449	三菱地所・サイモン	16,000
三菱地所・サイモン	21,593	サンシャインシティ	7,000
丸の内熱供給	8,849	連結TMK(国内)	8,000
サンシャインシティ	6,759	丸の内熱供給	6,000
連結TMK(国内)	4,368	ロイヤルパークホテルズ&リゾート	2,000
横浜スカイビル	2,393		
ロイヤルパークホテルズ&リゾート	1,119		

* 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。

*2 2020年1月1日付でロックフェラーグループ社から商号変更しております。

エクイティ出資 主な内訳

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

2020/3		2021/3 (予想)	
合計	99,412	合計	168,000
三菱地所単体	24,252	三菱地所単体	3,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
ビル事業	13,258	海外	2,000
生活産業不動産事業	8,854		
国内その他	1,160		
連結子会社	75,160	連結子会社	165,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
アジア・オセアニア	46,618	アジア・オセアニア	43,000
米国	26,833	米国	31,000
欧州	1,707	欧州	1,000
		新規投資	90,000

Contact Information

三菱地所株式会社 広報部 IR室

03-3287-5200

<https://www.mec.co.jp/>

<免責事項>

本資料の物件の情報に関しましては、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。実際の情報は、様々な要素により異なる結果となり得る事を、ご承知おき下さい。