

■ 2025/2/7



三菱地所株式会社

# *Fact Sheet 2025/3* 第3四半期

※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。

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/ir/>

## 連結PL比較表（2025年3月期3Q実績／2024年3月期3Q実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 3Q実績	2024/3 3Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	346,716	309,003	37,713
丸の内事業	291,495	284,821	6,674
住宅事業	263,266	211,220	52,045
海外事業	103,916	88,179	15,736
投資マネジメント事業	28,632	21,602	7,029
設計監理・不動産サービス事業	54,196	48,732	5,464
その他の事業	8,035	7,972	62
(消去)	△ 48,339	△ 45,084	△ 3,255
<b>営業収益</b>	<b>1,047,919</b>	<b>926,448</b>	<b>121,470</b>
コマーシャル不動産事業	72,610	59,857	12,752
丸の内事業	74,348	74,451	△ 102
住宅事業	20,559	7,049	13,510
海外事業	31,471	26,781	4,689
投資マネジメント事業	9,045	△ 3,593	12,638
設計監理・不動産サービス事業	5,457	4,568	888
その他の事業	△ 1,814	△ 1,129	△ 684
(消去)	△ 17,200	△ 21,163	3,963
<b>営業利益</b>	<b>194,478</b>	<b>146,821</b>	<b>47,657</b>
営業外収益	15,185	13,278	1,907
（内、持分法投資利益）	433	378	55
営業外費用	42,854	36,815	6,038
<b>経常利益</b>	<b>166,809</b>	<b>123,284</b>	<b>43,525</b>
特別利益	35,145	16,295	18,849
特別損失	15,437	-	15,437
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>186,517</b>	<b>139,579</b>	<b>46,937</b>
法人税等	64,581	54,662	9,918
<b>四半期純利益</b>	<b>121,935</b>	<b>84,916</b>	<b>37,018</b>
非支配株主に帰属する四半期純利益	16,143	7,369	8,774
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>105,791</b>	<b>77,547</b>	<b>28,244</b>

\*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 特別利益内訳	2025/3 3Q実績	2024/3 3Q実績	増減
投資有価証券売却益	35,145	16,295	18,849
<b>特別利益合計</b>	<b>35,145</b>	<b>16,295</b>	<b>18,849</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 特別損失内訳	2025/3 3Q実績	2024/3 3Q実績	増減
固定資産除却関連連損	9,032	-	9,032
減損損失	6,405	-	6,405
<b>特別損失合計</b>	<b>15,437</b>	<b>-</b>	<b>15,437</b>

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■ 営業利益に含まれる物件売却益* (一般管理費控除前)	2025/3 3Q実績	2024/3 3Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	17,000	11,000	6,000
住宅事業	18,000	7,000	11,000
海外事業	7,000	11,000	△ 4,000
<b>合計</b>	<b>42,000</b>	<b>29,000</b>	<b>13,000</b>

\*分譲住宅を除く

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 事業利益	2025/3 3Q実績	2024/3 3Q実績	増減
<b>事業利益</b>	<b>194,912</b>	<b>147,199</b>	<b>47,712</b>

\*事業利益：営業利益 + 持分法投資損益

## 連結P L比較表（2025年3月期今回予想／2024年3月期実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 今回予想	2024/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	554,000	499,138	54,862
丸の内事業	387,000	381,027	5,973
住宅事業	413,000	398,827	14,173
海外事業	181,000	173,770	7,230
投資マネジメント事業	39,000	30,962	8,038
設計監理・不動産サービス事業	77,000	73,265	3,735
その他の事業	12,000	11,009	991
(消去)	△ 67,000	△ 63,313	△ 3,687
<b>営業収益</b>	<b>1,596,000</b>	<b>1,504,687</b>	<b>91,313</b>
コマーシャル不動産事業	125,000	114,730	10,270
丸の内事業	95,000	97,082	△ 2,082
住宅事業	47,000	38,888	8,112
海外事業	40,000	51,448	△ 11,448
投資マネジメント事業	13,000	△ 1,619	14,619
設計監理・不動産サービス事業	10,000	9,021	979
その他の事業	△ 2,000	△ 1,577	△ 423
(消去または全社)	△ 28,000	△ 29,346	1,346
<b>営業利益</b>	<b>300,000</b>	<b>278,627</b>	<b>21,373</b>
営業外収益	12,000	15,809	△ 3,809
（内、持分法投資利益）	300	308	△ 8
営業外費用	60,000	53,278	6,722
<b>経常利益</b>	<b>252,000</b>	<b>241,158</b>	<b>10,842</b>
特別利益／損失	26,000	33,374	△ 7,374
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>278,000</b>	<b>274,532</b>	<b>3,468</b>
法人税等	92,000	98,131	△ 6,131
<b>当期純利益</b>	<b>186,000</b>	<b>176,401</b>	<b>9,599</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	13,000	7,968	5,032
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>173,000</b>	<b>168,432</b>	<b>4,568</b>

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■ 営業利益に含まれる物件売却益* (一般管理費控除前)	2025/3 今回予想	2024/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	55,000	52,000	3,000
住宅事業	27,000	23,000	4,000
海外事業	10,000	32,000	△ 22,000
<b>合計</b>	<b>92,000</b>	<b>107,000</b>	<b>△ 15,000</b>

\*分譲住宅を除く

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 事業利益	2025/3 今回予想	2024/3 実績	増減
<b>事業利益</b>	<b>300,300</b>	<b>278,935</b>	<b>21,365</b>

\*事業利益：営業利益＋持分法投資損益

## 連結PL進捗表（2025年3月期3Q実績／2025年3月期今回予想）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 3Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	346,716	554,000	62.6%
丸の内事業	291,495	387,000	75.3%
住宅事業	263,266	413,000	63.7%
海外事業	103,916	181,000	57.4%
投資マネジメント事業	28,632	39,000	73.4%
設計監理・不動産サービス事業	54,196	77,000	70.4%
その他の事業	8,035	12,000	67.0%
（消去）	△ 48,339	△ 67,000	72.1%
<b>営業収益</b>	<b>1,047,919</b>	<b>1,596,000</b>	<b>65.7%</b>
コマーシャル不動産事業	72,610	125,000	58.1%
丸の内事業	74,348	95,000	78.3%
住宅事業	20,559	47,000	43.7%
海外事業	31,471	40,000	78.7%
投資マネジメント事業	9,045	13,000	69.6%
設計監理・不動産サービス事業	5,457	10,000	54.6%
その他の事業	△ 1,814	△ 2,000	90.7%
（消去または全社）	△ 17,200	△ 28,000	61.4%
<b>営業利益</b>	<b>194,478</b>	<b>300,000</b>	<b>64.8%</b>
営業外収益	15,185	12,000	126.5%
（内、持分法投資利益）	433	300	144.3%
営業外費用	42,854	60,000	71.4%
<b>経常利益</b>	<b>166,809</b>	<b>252,000</b>	<b>66.2%</b>
特別利益／損失	19,707	26,000	75.8%
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>186,517</b>	<b>278,000</b>	<b>67.1%</b>
法人税等	64,581	92,000	70.2%
<b>四半期純利益</b>	<b>121,935</b>	<b>186,000</b>	<b>65.6%</b>
非支配株主に帰属する四半期純利益	16,143	13,000	124.2%
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>105,791</b>	<b>173,000</b>	<b>61.2%</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 特別損益内訳	2025/3 3Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
投資有価証券売却益	35,145	-	-
<b>特別利益合計</b>	<b>35,145</b>	-	-
固定資産除却関連損	9,032	-	-
減損損失	6,405	-	-
<b>特別損失合計</b>	<b>15,437</b>	-	-
<b>特別損益合計</b>	<b>19,707</b>	<b>26,000</b>	<b>75.8%</b>

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■ 営業利益に含まれる物件売却益* （一般管理費控除前）	2025/3 3Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	17,000	55,000	30.9%
住宅事業	18,000	27,000	66.7%
海外事業	7,000	10,000	70.0%
<b>合計</b>	<b>42,000</b>	<b>92,000</b>	<b>45.7%</b>

\*分譲住宅を除く

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■ 事業利益	2025/3 3Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
<b>事業利益</b>	<b>194,912</b>	<b>300,300</b>	<b>64.9%</b>

\*事業利益：営業利益＋持分法投資損益

## 連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/12末	2024/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	299,024	273,951	25,073
2. 受取手形、営業未収入金及び契約資産	75,653	89,174	△ 13,520
3. 有価証券	7,125	4,752	2,373
4. 販売用不動産	129,762	53,792	75,970
5. 仕掛販売用不動産	475,391	453,008	22,383
6. 開発用不動産	719	719	△ 0
7. 未成工事支出金	9,417	4,955	4,462
8. その他の棚卸資産	1,840	1,358	481
9. エクイティ出資	1,013,142	962,175	50,967
10. その他の流動資産	120,378	101,985	18,393
11. 貸倒引当金	△ 710	△ 785	75
流動資産合計	2,131,746	1,945,088	186,658
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	1,385,470	1,305,376	80,093
(2) 機械装置及び運搬具	24,380	25,462	△ 1,081
(3) 土地	2,442,110	2,403,359	38,751
(4) 信託土地	528,183	540,882	△ 12,699
(5) 建設仮勘定	327,540	297,382	30,158
(6) その他の有形固定資産	25,226	24,651	575
有形固定資産合計	4,732,912	4,597,114	135,797
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	77,651	77,192	459
(2) その他の無形固定資産	27,783	27,551	232
無形固定資産合計	105,435	104,743	691
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	376,434	434,243	△ 57,809
(2) 長期貸付金	7,639	5,078	2,561
(3) 敷金及び保証金	154,459	151,033	3,425
(4) 退職給付に係る資産	140,649	126,652	13,996
(5) 繰延税金資産	29,348	29,608	△ 259
(6) その他の投資	196,123	191,404	4,718
(7) 貸倒引当金	△ 1,212	△ 1,219	6
投資その他の資産合計	903,442	936,802	△ 33,359
固定資産合計	5,741,790	5,638,660	103,130
資産合計	7,873,537	7,583,748	289,788

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/12末	2024/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	59,451	87,094	△ 27,642
2. 短期借入金	314,689	231,378	83,311
3. 1年内返済予定の長期借入金	227,666	93,261	134,405
4. 1年内償還予定の社債	51,111	81,111	△ 30,000
5. 未払法人税等	40,328	49,257	△ 8,929
6. その他の流動負債	368,424	329,344	39,079
流動負債合計	1,061,672	871,447	190,224
II. 固定負債			
1. 社債	789,472	799,472	△ 10,000
2. 長期借入金	2,063,609	1,931,400	132,209
3. 受入敷金保証金	461,567	450,325	11,241
4. 繰延税金負債	332,209	357,466	△ 25,256
5. 再評価に係る繰延税金負債	263,365	264,082	△ 717
6. 退職給付に係る負債	27,379	27,424	△ 44
7. 役員退職慰労引当金	450	406	44
8. 負ののれん	61,330	58,533	2,797
9. その他の固定負債	198,456	198,594	△ 137
固定負債合計	4,197,843	4,087,707	110,136
負債合計	5,259,515	4,959,155	300,360
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	142,414	142,414	-
2. 資本剰余金	158,543	156,961	1,582
3. 利益剰余金	1,179,373	1,265,749	△ 86,376
4. 自己株式	△ 11,180	△ 102,071	90,890
株主資本合計	1,469,150	1,463,054	6,096
II. その他の包括利益累計額			
1. その他有価証券評価差額金	189,217	225,396	△ 36,178
2. 繰延ヘッジ損益	△ 1,068	△ 226	△ 842
3. 土地再評価差額金	526,480	526,417	63
4. 為替換算調整勘定	150,551	132,469	18,082
5. 退職給付に係る調整累計額	56,930	53,995	2,935
その他の包括利益累計額合計	922,112	938,052	△ 15,939
III. 新株予約権	69	71	△ 2
IV. 非支配株主持分	222,688	223,414	△ 726
純資産合計	2,614,021	2,624,593	△ 10,572
負債・純資産合計	7,873,537	7,583,748	289,788

## 連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/12末	2024/3末	増減
<b>棚卸資産</b>			
国内分譲マンション	389,903	380,572	9,331
海外	26,639	16,150	10,488
米国	15,559	5,420	10,138
欧州	-	-	-
アジア	11,080	10,730	349
その他	200,589	117,112	83,477
棚卸資産合計	617,131	513,834	103,297
<b>エクイティ出資</b>			
国内（オフィスビル）	84,495	72,500	11,994
国内（その他）	131,993	110,154	21,838
海外	796,654	779,520	17,133
米国	347,094	365,304	△ 18,210
欧州	43,022	42,620	401
アジア	406,537	371,595	34,942
エクイティ出資合計	1,013,142	962,175	50,967
<b>有形固定資産</b>			
オフィスビル（コマーシャル不動産事業）*	957,014	981,816	△ 24,802
オフィスビル（丸の内事業）*	2,133,763	2,082,689	51,073
アウトレットモール	130,517	134,625	△ 4,107
物流施設	193,685	186,837	6,847
商業施設（アウトレットモール以外）	109,654	120,264	△ 10,609
賃貸住宅	144,904	156,236	△ 11,332
海外	768,227	669,789	98,438
米国	421,634	362,259	59,375
欧州	310,029	279,718	30,311
アジア	36,563	27,811	8,751
その他	295,148	264,858	30,290
有形固定資産合計	4,732,912	4,597,114	135,797

\*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

## ビジネスデータ

### 1. オフィスビルデータ (連結)

	2022/3	2023/3	2023/12	2024/3	2024/12
貸付面積	4,151 千㎡	4,006 千㎡	4,022 千㎡	4,030 千㎡	4,134 千㎡
(所有)	2,559 千㎡	2,490 千㎡	2,398 千㎡	2,376 千㎡	2,384 千㎡
(転貸)	1,592 千㎡	1,516 千㎡	1,624 千㎡	1,654 千㎡	1,750 千㎡

### 2. オフィスビルデータ (三菱地所単体)

	2022/3	2023/3	2023/12	2024/3	2024/12	2025/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,765 千㎡	3,664 千㎡	3,559 千㎡	3,558 千㎡	3,582 千㎡	3,513 千㎡
当社借受面積	2,275 千㎡	2,141 千㎡	2,271 千㎡	2,252 千㎡	2,343 千㎡	2,335 千㎡
営業延床面積合計	6,040 千㎡	5,804 千㎡	5,831 千㎡	5,810 千㎡	5,925 千㎡	5,848 千㎡
②貸付有効面積	3,834 千㎡	3,709 千㎡	3,730 千㎡	3,726 千㎡	3,802 千㎡	3,769 千㎡
③空室率 (全国全用途*)	3.29 %	3.73 %	4.06 %	3.45 %	-	-
④空室率 (全国事務所)	-	-	-	3.30 %	2.74 %	3.0 %

\* オフィスビルを主用途とするビルの全用途

### 3. 丸の内データ (三菱地所単体)

	2022/3	2023/3	2023/12	2024/3	2024/12
営業延床面積	3,026 千㎡	2,920 千㎡	2,804 千㎡	2,805 千㎡	2,834 千㎡
貸付有効面積	1,820 千㎡	1,745 千㎡	1,683 千㎡	1,683 千㎡	1,693 千㎡
事務所空室率	3.33 %	2.43 %	2.88 %	2.33 %	1.97 %
ビル賃貸売上高	256,707 百万円	252,486 百万円	192,596 百万円	255,773 百万円	196,046 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

### 4. 国内分譲マンション事業データ

	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q	2025/3(予想)
売上 <sup>*1*</sup>	216,231 百万円	117,792 百万円	65,652 百万円	159,965 百万円	77,422 百万円	156,000 百万円
売上計上戸数	3,046 戸	1,596 戸	846 戸	2,271 戸	1,041 戸	1,750 戸
粗利益率 <sup>*2*</sup>	22.5 %	26.1 %	27.0 %	25.9 %	26.2 %	29.0 %
完成在庫	62 戸	61 戸	39 戸	53 戸	41 戸	- 戸
新規発売戸数	2,131 戸	2,157 戸	1,525 戸	2,195 戸	1,396 戸	1,600 戸
マンション契約残高	100,026 百万円	194,301 百万円	338,672 百万円	230,369 百万円	402,449 百万円	-
内当期売上計上分 (売上計上済みを含む)	- 百万円	- 百万円	154,858 百万円	- 百万円	155,531 百万円	-
内来期売上計上分	70,210 百万円	125,275 百万円	122,568 百万円	128,942 百万円	162,839 百万円	-
内再来期以降売上計上分	29,816 百万円	69,026 百万円	61,246 百万円	101,427 百万円	84,079 百万円	-

\*1 売上=新築分譲マンションの住戸売上+分譲マンションに係る付帯収入

\*2 粗利益=売上-原価 (土地取得費、造成工事費、建築工事費、等)  
 粗利益率=粗利益÷売上

\*3 2022年3月期より売上の定義を変更 (分譲マンションに係る付帯収入を加算) し、過年度実績も含めて変更後の数字を記載しています。

## 主な財務データ

		2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q	2025/3(予想)
PL	営業収益	1,349,489 百万円	1,377,827 百万円	926,448 百万円	1,504,687 百万円	1,047,919 百万円	1,596,000 百万円
	営業利益	278,977 百万円	296,702 百万円	146,821 百万円	278,627 百万円	194,478 百万円	300,000 百万円
	経常利益	253,710 百万円	271,819 百万円	123,284 百万円	241,158 百万円	166,809 百万円	252,000 百万円
	親会社株主に帰属する四半期/当期純利益	155,171 百万円	165,343 百万円	77,547 百万円	168,432 百万円	105,791 百万円	173,000 百万円
BS	総資産	6,493,917 百万円	6,871,959 百万円	7,555,268 百万円	7,583,748 百万円	7,873,537 百万円	7,800,000 百万円
	棚卸資産	347,388 百万円	493,544 百万円	634,569 百万円	513,834 百万円	617,131 百万円	-
	有形無形固定資産	4,454,082 百万円	4,527,401 百万円	4,664,432 百万円	4,701,858 百万円	4,838,347 百万円	-
	有利子負債	2,738,632 百万円	2,871,677 百万円	3,348,396 百万円	3,138,195 百万円	3,448,372 百万円	3,300,000 百万円
	ネット有利子負債 (有利子負債 - 現金及び現金同等物)	2,504,387 百万円	2,645,905 百万円	3,021,286 百万円	2,862,229 百万円	3,144,832 百万円	3,150,000 百万円
	平均金利 (支払利息/期中平均有利子負債)	0.79 %	0.89 %	1.12 %	1.20 %	1.41 %	1.55 %
	自己資本 (純資産-新株予約権-非支配株主持分)	2,003,225 百万円	2,157,561 百万円	2,265,049 百万円	2,401,106 百万円	2,391,263 百万円	2,400,000 百万円
CF <sup>*1</sup>	営業活動によるCF	280,090 百万円	269,914 百万円	- 百万円	307,249 百万円	- 百万円	279,000 百万円
	内、減価償却費	91,581 百万円	93,459 百万円	- 百万円	98,301 百万円	- 百万円	101,000 百万円
	投資活動によるCF	△ 313,778 百万円	△ 312,046 百万円	- 百万円	△ 362,017 百万円	- 百万円	△ 525,000 百万円
	内、設備投資	△ 329,115 百万円	△ 286,523 百万円	- 百万円	△ 451,402 百万円	- 百万円	△ 572,000 百万円
	財務活動によるCF	90,973 百万円	30,457 百万円	- 百万円	100,433 百万円	- 百万円	118,000 百万円
	フリーCF	△ 33,687 百万円	△ 42,132 百万円	- 百万円	△ 54,768 百万円	- 百万円	△ 246,000 百万円
指標	事業利益 (営業利益 + 持分法投資損益)	279,310 百万円	296,962 百万円	147,199 百万円	278,935 百万円	194,912 百万円	300,300 百万円
	EBITDA <sup>*2</sup>	381,434 百万円	402,221 百万円	231,926 百万円	391,625 百万円	282,616 百万円	413,600 百万円
	ROA (事業利益/総資産 (期首期末平均))	4.4 %	4.4 %	- %	3.9 %	- %	3.9 %
	ROE	8.1 %	7.9 %	- %	7.4 %	- %	7.2 %
	EPS	116.45 円	125.54 円	60.61 円	131.96 円	84.23 円	137.93 円
	ネット有利子負債/EBITDA倍率	6.6 倍	6.6 倍	- 倍	7.3 倍	- 倍	7.6 倍
	ハイブリッド考慮後 <sup>*3</sup>	6.2 倍	6.2 倍	- 倍	6.9 倍	- 倍	7.3 倍
	D/Eレシオ (有利子負債/自己資本)	1.37	1.33	1.48	1.31	1.44	1.38
ハイブリッド考慮後 <sup>*3</sup>	1.19	1.17	1.33	1.18	1.31	1.24	
その他	支払利息	20,742 百万円	25,001 百万円	26,170 百万円	35,996 百万円	34,754 百万円	50,000 百万円
	インタレストカバレッジレシオ (ICR) <sup>*4</sup>	13.9 倍	12.2 倍	- 倍	8.0 倍	- 倍	6.2 倍
	一株あたりの配当	36 円	38 円	- 円	40 円	- 円	43 円
	配当性向	30.9 %	30.3 %	- %	30.3 %	- %	31.2 %
	賃貸等不動産時価	8,840,420 百万円	8,964,491 百万円	- 百万円	9,343,200 百万円	- 百万円	-
	賃貸等不動産含み益	4,573,290 百万円	4,633,863 百万円	- 百万円	4,849,975 百万円	- 百万円	-
	期中平均為替レート (円/ドル) /PL	109.91 円/ドル	131.63 円/ドル	138.25 円/ドル	140.67 円/ドル	151.46 円/ドル	151.69 円/ドル
	期中平均為替レート (円/ポンド) /PL	151.18 円/ポンド	162.00 円/ポンド	172.19 円/ポンド	175.05 円/ポンド	193.33 円/ポンド	193.85 円/ポンド
	期末為替レート (円/ドル) /BS	115.02 円/ドル	132.70 円/ドル	149.58 円/ドル	141.83 円/ドル	142.73 円/ドル	158.18 円/ドル
	期末為替レート (円/ポンド) /BS	155.24 円/ポンド	160.00 円/ポンド	182.53 円/ポンド	180.68 円/ポンド	191.03 円/ポンド	199.02 円/ポンド

\*1 CF実績は、2Q・4Q決算にて開示いたします。

\*2 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

\*3 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を。

\*4 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)

## セグメント別データ

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

		2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q	2025/3(予想)
営業収益	コマーシャル不動産事業 <sup>1</sup>				499,138	346,716	554,000
	丸の内事業 <sup>1</sup>	760,658	777,424	571,087	381,027	291,495	387,000
	住宅事業	380,959	346,419	211,220	398,827	263,266	413,000
	海外事業	121,234	176,130	88,179	173,770	103,916	181,000
	投資マネジメント事業	46,702	35,878	21,602	30,962	28,632	39,000
	設計監理・不動産サービス事業	57,780	60,774	48,732	73,265	54,196	77,000
	その他の事業	10,134	11,801	7,972	11,009	8,035	12,000
	全社・消去	△ 27,979	△ 30,602	△ 22,347	△ 63,313	△ 48,339	△ 67,000
	合計	1,349,489	1,377,827	926,448	1,504,687	1,047,919	1,596,000
営業利益	コマーシャル不動産事業 <sup>1</sup>				114,730	72,610	125,000
	丸の内事業 <sup>1</sup>	189,909	188,852	134,215	97,082	74,348	95,000
	住宅事業	30,173	35,037	7,049	38,888	20,559	47,000
	海外事業	55,816	89,400	26,781	51,448	31,471	40,000
	投資マネジメント事業	26,537	8,054	△ 3,593	△ 1,619	9,045	13,000
	設計監理・不動産サービス事業	2,802	4,176	4,568	9,021	5,457	10,000
	その他の事業	△ 1,683	△ 2,121	△ 1,129	△ 1,577	△ 1,814	△ 2,000
	全社・消去	△ 24,578	△ 26,696	△ 21,070	△ 29,346	△ 17,200	△ 28,000
	合計	278,977	296,702	146,821	278,627	194,478	300,000
事業利益 <sup>2</sup>	コマーシャル不動産事業 <sup>1</sup>				115,020	73,007	125,300
	丸の内事業 <sup>1</sup>	190,211	189,089	134,579	97,082	74,348	95,000
	住宅事業	30,204	35,059	7,062	38,902	20,596	47,000
	海外事業	55,816	89,400	26,781	51,448	31,471	40,000
	投資マネジメント事業	26,537	8,054	△ 3,593	△ 1,619	9,045	13,000
	設計監理・不動産サービス事業	2,802	4,176	4,568	9,021	5,457	10,000
	その他の事業	△ 1,683	△ 2,121	△ 1,129	△ 1,577	△ 1,814	△ 2,000
	全社・消去	△ 24,578	△ 26,696	△ 21,070	△ 29,342	△ 17,200	△ 28,000
	合計	279,310	296,962	147,199	278,935	194,912	300,300
減価 償却費	コマーシャル不動産事業 <sup>1</sup>			-	74,621 <sup>*3</sup>	-	-
	丸の内事業 <sup>1</sup>	73,315	72,181	-	-	-	-
	住宅事業	4,570	4,993	-	5,842	-	-
	海外事業	8,460	10,410	-	11,665	-	-
	投資マネジメント事業	1,681	1,837	-	1,872	-	-
	設計監理・不動産サービス事業	894	981	-	900	-	-
	その他の事業	147	147	-	160	-	-
	全社・消去	2,510	2,907	-	3,238	-	-
	合計	91,581	93,459	72,293	98,301	74,296 <sup>*4</sup>	101,000
のれん 償却費	コマーシャル不動産事業 <sup>1</sup>				12	9	-
	丸の内事業 <sup>1</sup>	75	75	1,469	1,946	1,460	-
	住宅事業	358	358	268	358	268	-
	海外事業	67	217	2	3	-	-
	投資マネジメント事業	1,665	2,140	747	1,014	819	-
	設計監理・不動産サービス事業	377	377	283	377	283	-
	その他の事業	-	-	-	-	-	-
	全社・消去	-	-	-	-	-	-
	合計	2,544	3,170	2,771	3,712	2,840	3,700
設備投資	コマーシャル不動産事業 <sup>1</sup>				218,401 <sup>*3</sup>	-	-
	丸の内事業 <sup>1</sup>	167,689	134,406	-	-	-	-
	住宅事業	51,998	57,943	-	64,404	-	-
	海外事業	113,403	93,953	-	168,228	-	-
	投資マネジメント事業	938	334	-	333	-	-
	設計監理・不動産サービス事業	653	332	-	293	-	-
	その他の事業	51	794	-	351	-	-
	全社・消去	△ 5,620	△ 1,241	-	△ 610	-	-
	合計	329,115	286,523	-	451,402	- <sup>*4</sup>	572,000
総資産	コマーシャル不動産事業 <sup>1</sup>				2,045,822	2,125,468	-
	丸の内事業 <sup>1</sup>	4,273,287	4,434,331	4,523,471	2,441,724	2,487,518	-
	住宅事業	666,928	834,751	884,525	908,475	888,252	-
	海外事業	1,130,973	1,270,849	1,698,856	1,612,125	1,815,807	-
	投資マネジメント事業	108,984	112,590	121,475	146,782	191,033	-
	設計監理・不動産サービス事業	57,759	61,225	60,459	69,031	65,908	-
	その他の事業	25,352	27,599	18,624	18,841	20,558	-
	全社・消去	230,630	130,610	247,856	340,945	278,990	-
	合計	6,493,917	6,871,959	7,555,268	7,583,748	7,873,537	7,800,000

\*1 2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

\*2 事業利益：営業利益+持分法投資損益

\*3 2024/3の減価償却費と設備投資のコマーシャル不動産事業は、セグメント分割前の数値を掲載しております。

\*4 減価償却費のセグメント別データ、設備投資の総額及びセグメント別データは、2Q・4Q決算にて開示いたします。

## 三菱地所グループ会社の個別データ

三菱地所					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
営業収益	567,286 百万円	523,275 百万円	430,239 百万円	612,296 百万円	456,823 百万円
営業利益	120,792 百万円	94,201 百万円	94,915 百万円	132,593 百万円	106,345 百万円
経常利益	128,934 百万円	107,856 百万円	119,896 百万円	153,483 百万円	152,344 百万円
当期純利益	93,612 百万円	67,408 百万円	105,485 百万円	146,108 百万円	141,104 百万円
総資産	5,079,089 百万円	5,326,049 百万円	5,733,523 百万円	5,742,398 百万円	5,909,342 百万円
減価償却費	53,442 百万円	53,460 百万円	40,854 百万円	54,345 百万円	40,443 百万円
三菱地所プロパティマネジメント*					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	95,773 百万円	105,060 百万円	74,768 百万円	103,747 百万円	78,507 百万円
営業利益	5,570 百万円	6,167 百万円	3,662 百万円	6,378 百万円	4,650 百万円
経常利益	5,528 百万円	6,144 百万円	3,636 百万円	6,350 百万円	4,681 百万円
当期純利益	3,781 百万円	4,207 百万円	2,634 百万円	4,470 百万円	3,328 百万円
総資産	95,086 百万円	103,521 百万円	96,694 百万円	103,264 百万円	101,666 百万円
減価償却費	224 百万円	325 百万円	218 百万円	293 百万円	190 百万円
管理棟数	218 棟	214 棟	- 棟	210 棟	- 棟
管理面積	10,053,028 m <sup>2</sup>	9,429,319 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	9,481,183 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
丸の内熱供給					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %
営業収益	16,836 百万円	19,262 百万円	14,169 百万円	18,543 百万円	14,413 百万円
営業利益	1,340 百万円	1,781 百万円	2,017 百万円	1,846 百万円	1,909 百万円
経常利益	1,204 百万円	1,723 百万円	1,904 百万円	1,724 百万円	1,666 百万円
当期純利益	989 百万円	1,095 百万円	1,238 百万円	1,144 百万円	1,150 百万円
総資産	40,541 百万円	39,242 百万円	38,728 百万円	37,860 百万円	37,211 百万円
減価償却費	3,750 百万円	3,564 百万円	2,468 百万円	3,303 百万円	2,365 百万円
サンシャインシティ					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	63.20 %	63.20 %	63.20 %	63.20 %	63.20 %
営業収益	24,809 百万円	27,132 百万円	22,960 百万円	30,225 百万円	22,981 百万円
営業利益	4,492 百万円	5,701 百万円	6,384 百万円	8,017 百万円	6,041 百万円
経常利益	3,637 百万円	4,571 百万円	6,307 百万円	7,690 百万円	5,895 百万円
当期純利益	2,544 百万円	3,159 百万円	4,368 百万円	5,323 百万円	4,094 百万円
総資産	106,322 百万円	108,631 百万円	109,647 百万円	113,549 百万円	111,964 百万円
減価償却費	5,760 百万円	5,641 百万円	4,227 百万円	5,667 百万円	4,204 百万円
三菱地所・サイモン					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %
営業収益	44,177 百万円	51,069 百万円	42,238 百万円	57,376 百万円	45,075 百万円
営業利益	16,789 百万円	19,257 百万円	17,629 百万円	23,013 百万円	19,185 百万円
経常利益	17,155 百万円	19,646 百万円	17,539 百万円	23,102 百万円	19,127 百万円
当期純利益	11,870 百万円	13,575 百万円	12,095 百万円	15,955 百万円	13,214 百万円
総資産	124,609 百万円	137,393 百万円	141,342 百万円	147,980 百万円	138,959 百万円
減価償却費	6,188 百万円	6,558 百万円	5,241 百万円	7,079 百万円	5,262 百万円
店舗面積	345,500 m <sup>2</sup>	373,100 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	373,000 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>

\*2021年4月1日付の三菱地所プロパティマネジメントと三菱地所リテールマネジメントの統合に伴い、2022年3月期以降は合併後の新会社数値を掲載しています。

東京流通センター					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	60.42 %	60.47 %	62.98 %	64.72 %	71.06 %
営業収益	7,811 百万円	8,350 百万円	6,492 百万円	9,034 百万円	8,530 百万円
営業利益	1,770 百万円	1,958 百万円	1,160 百万円	1,670 百万円	2,148 百万円
経常利益	1,653 百万円	1,765 百万円	1,078 百万円	1,550 百万円	1,966 百万円
当期純利益	△ 810 百万円	1,237 百万円	793 百万円	1,069 百万円	1,343 百万円
総資産	60,117 百万円	60,005 百万円	74,829 百万円	72,286 百万円	70,136 百万円
減価償却費	1,930 百万円	1,765 百万円	1,701 百万円	2,447 百万円	2,211 百万円
三菱地所ホテルズ&リゾート*					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	14,464 百万円	31,857 百万円	33,800 百万円	45,245 百万円	42,844 百万円
営業利益	△ 6,700 百万円	△ 688 百万円	2,119 百万円	2,113 百万円	3,362 百万円
経常利益	△ 5,822 百万円	△ 324 百万円	2,199 百万円	2,212 百万円	3,310 百万円
当期純利益	302 百万円	△ 337 百万円	1,612 百万円	2,041 百万円	2,148 百万円
総資産	14,799 百万円	15,640 百万円	20,498 百万円	19,730 百万円	23,939 百万円
減価償却費	1,169 百万円	1,224 百万円	1,009 百万円	1,484 百万円	1,304 百万円
三菱地所レジデンス					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	264,647 百万円	221,100 百万円	122,462 百万円	273,141 百万円	174,226 百万円
営業利益	32,635 百万円	34,479 百万円	9,481 百万円	40,353 百万円	23,623 百万円
経常利益	30,825 百万円	32,418 百万円	7,845 百万円	38,158 百万円	21,384 百万円
当期純利益	20,364 百万円	21,860 百万円	5,518 百万円	19,912 百万円	14,199 百万円
総資産	645,722 百万円	799,710 百万円	854,492 百万円	867,260 百万円	802,071 百万円
減価償却費	2,998 百万円	3,205 百万円	2,945 百万円	4,030 百万円	3,320 百万円
三菱地所ホーム					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	33,493 百万円	33,661 百万円	22,034 百万円	33,090 百万円	20,977 百万円
営業利益	210 百万円	△ 707 百万円	△ 750 百万円	△ 21 百万円	△ 580 百万円
経常利益	213 百万円	△ 768 百万円	△ 751 百万円	△ 21 百万円	△ 576 百万円
当期純利益	187 百万円	△ 854 百万円	△ 859 百万円	△ 518 百万円	△ 580 百万円
総資産	11,016 百万円	10,660 百万円	8,510 百万円	8,785 百万円	8,351 百万円
減価償却費	354 百万円	391 百万円	257 百万円	346 百万円	202 百万円
三菱地所コミュニティ					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %
営業収益	57,342 百万円	58,354 百万円	43,438 百万円	60,915 百万円	45,562 百万円
営業利益	3,713 百万円	3,945 百万円	2,477 百万円	3,966 百万円	2,805 百万円
経常利益	3,790 百万円	4,032 百万円	2,541 百万円	3,910 百万円	2,901 百万円
当期純利益	2,476 百万円	2,639 百万円	1,641 百万円	2,493 百万円	1,964 百万円
総資産	22,901 百万円	24,453 百万円	23,415 百万円	26,034 百万円	24,177 百万円
減価償却費	371 百万円	332 百万円	262 百万円	350 百万円	241 百万円
マンション管理戸数	345,327 戸	344,867 戸	- 戸	349,446 戸	- 戸

\*2022年4月1日付の(株)ロイヤルパークホテル運営事業承継に伴い、2023年3月期以降は承継後の新会社数値を掲載しております。  
2024年1月1日付で(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾートから商号変更しております。

メックグループインターナショナル社					
	2021/12	2022/12	2023/12-3Q	2023/12	2024/12-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	127,440 百万円	142,972 百万円	86,329 百万円	142,383 百万円	89,278 百万円
営業利益	61,692 百万円	58,658 百万円	22,571 百万円	45,838 百万円	30,044 百万円
経常利益	59,625 百万円	54,820 百万円	18,231 百万円	40,122 百万円	17,719 百万円
当期純利益	25,636 百万円	33,606 百万円	12,794 百万円	34,641 百万円	6,804 百万円
総資産	592,915 百万円	720,529 百万円	918,855 百万円	872,887 百万円	1,009,366 百万円
減価償却費	6,535 百万円	8,506 百万円	6,284 百万円	8,689 百万円	7,826 百万円
三菱地所ヨーロッパ社					
	2021/12	2022/12	2023/12-3Q	2023/12	2024/12-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	4,028 百万円	47,851 百万円	5,533 百万円	36,943 百万円	7,563 百万円
営業利益	786 百万円	41,786 百万円	974 百万円	3,364 百万円	1,870 百万円
経常利益	△ 6,340 百万円	38,560 百万円	△ 5,325 百万円	△ 4,896 百万円	△ 6,376 百万円
当期純利益	△ 2,824 百万円	31,931 百万円	△ 4,357 百万円	△ 5,913 百万円	△ 4,939 百万円
総資産	255,840 百万円	282,571 百万円	354,483 百万円	354,877 百万円	429,231 百万円
減価償却費	1,374 百万円	1,627 百万円	2,132 百万円	3,668 百万円	1,707 百万円
三菱地所アジア社					
	2021/12	2022/12	2023/12-3Q	2023/12	2024/12-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	2,824 百万円	3,224 百万円	2,503 百万円	3,882 百万円	2,827 百万円
営業利益	200 百万円	△ 1,201 百万円	△ 1,691 百万円	△ 1,345 百万円	△ 1,946 百万円
経常利益	347 百万円	△ 1,035 百万円	△ 1,784 百万円	△ 1,160 百万円	△ 1,877 百万円
当期純利益	59 百万円	△ 837 百万円	△ 1,654 百万円	△ 1,051 百万円	△ 1,703 百万円
総資産	43,105 百万円	56,847 百万円	49,288 百万円	48,331 百万円	45,697 百万円
減価償却費	299 百万円	377 百万円	200 百万円	446 百万円	223 百万円
三菱地所設計					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	19,922 百万円	20,350 百万円	14,066 百万円	24,942 百万円	14,910 百万円
営業利益	2,816 百万円	2,640 百万円	1,096 百万円	3,645 百万円	1,260 百万円
経常利益	2,844 百万円	2,683 百万円	1,115 百万円	3,217 百万円	1,255 百万円
当期純利益	1,945 百万円	1,927 百万円	788 百万円	2,352 百万円	820 百万円
総資産	27,273 百万円	28,478 百万円	26,837 百万円	31,363 百万円	28,069 百万円
減価償却費	326 百万円	324 百万円	151 百万円	208 百万円	207 百万円
三菱地所リアルエステートサービス					
	2022/3	2023/3	2024/3-3Q	2024/3	2025/3-3Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	24,820 百万円	26,842 百万円	23,398 百万円	32,584 百万円	24,423 百万円
営業利益	1,554 百万円	2,675 百万円	4,164 百万円	6,380 百万円	4,011 百万円
経常利益	1,672 百万円	2,763 百万円	4,173 百万円	6,468 百万円	4,039 百万円
当期純利益	1,104 百万円	1,889 百万円	2,878 百万円	4,663 百万円	2,768 百万円
総資産	24,977 百万円	26,968 百万円	27,449 百万円	30,486 百万円	29,136 百万円
減価償却費	348 百万円	367 百万円	252 百万円	336 百万円	262 百万円
仲介取扱高	273,926 百万円	355,950 百万円	- 百万円	494,719 百万円	- 百万円
仲介取扱件数	1,118 件	1,197 件	- 件	1,403 件	- 件
駐車場管理台数	58,418 台	61,004 台	- 台	62,254 台	- 台