

■2019/5/14



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2019/3

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月期実績/2018年3月期実績連結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月期実績/前回予想(2018年5月14日公表値)PL比較表	4		1. 三菱地所(株)	19
	3. 2020年3月期予想/2019年3月期実績連結PL比較表	5		2. 三菱地所プロパティマネジメント(株)	20
	4. 2019年3月末/2018年3月末連結BS比較表	6		3. 丸の内熱供給(株)	21
II. ハイライト	1. 主な財務データ(連結)	7		4. (株)サンシャインシティ	22
	2. セグメント別内訳(連結)	8, 9		5. 三菱地所・サイモン(株)	23
	3. ビル事業営業収益内訳(連結)	10		6. (株)東京流通センター	24
	4. ビル事業データ(連結)	10		7. 三菱地所レジデンス(株)	25
	5. ビル事業データ(三菱地所単体)	10		8. 三菱地所ホーム(株)	26
	6. 丸の内データ(三菱地所単体)	10		9. 三菱地所コミュニティ(株)	27
	7. 生活産業不動産事業(商業施設)データ(連結)	11		10. ロックフェラーグループ社	28
	8. 分譲マンション事業データ	11		11. 三菱地所ヨーロッパ社	29
	9. 主な海外子会社総資産残高	11		12. (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	30
	10. 運営ホテル宿泊稼働率データ	11		13. (株)三菱地所設計	31
	11. 特定目的会社(TMK)・匿名組合(TK)データ(三菱地所単体・国内)	12	14. 三菱地所リアルエステートサービス(株)	32	
III. 連結決算概要	1. 連結貸借対照表	13, 14	<p>※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。</p> <p>※主要プロジェクトの概要は、別資料「ASSET BOOK」をご覧ください。</p>		
	2. 連結損益計算書	15			
	3. 連結キャッシュ・フロー	16			
	4. 総資産、設備投資、減価償却費(連結)	17			
	5. 有利子負債(連結)	17			
	6. 会社別内訳	18			

I. 決算比較表

1. 2019年3月期実績／2018年3月期実績連結PL比較表

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2019/3 実績	2018/3 実績	増減
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	529,695	506,161	23,533
生活産業不動産事業	106,182	97,920	8,261
住宅事業	420,405	410,598	9,807
海外事業	81,844	86,925	△ 5,080
投資マネジメント事業	49,588	22,665	26,922
ホテル・空港事業	44,171	41,038	3,133
設計監理事業	24,671	21,613	3,058
不動産サービス事業	33,586	25,584	8,001
その他の事業	8,106	8,538	△ 431
（消去）	△ 34,969	△ 26,996	△ 7,973
営業収益	1,263,283	1,194,049	69,233
＜新セグメント（※）＞			
ビル事業	147,691	147,243	448
生活産業不動産事業	32,560	28,079	4,480
住宅事業	30,428	23,860	6,567
海外事業	26,927	24,147	2,779
投資マネジメント事業	9,231	4,596	4,634
ホテル・空港事業	2,371	3,136	△ 764
設計監理事業	2,021	1,724	297
不動産サービス事業	2,603	1,518	1,085
その他の事業	△ 196	1,784	△ 1,981
（消去または全社）	△ 24,459	△ 23,043	△ 1,416
営業利益	229,178	213,047	16,131
営業外収益	12,391	10,447	1,944
営業外費用	34,983	32,988	1,994
経常利益	206,587	190,506	16,081
特別利益	8,170	14,719	△ 6,549
特別損失	3,818	13,768	△ 9,950
税金等調整前当期純利益	210,939	191,457	19,482
法人税等	58,958	53,707	5,250
当期純利益	151,981	137,749	14,231
非支配株主に帰属する当期純利益	17,372	17,305	66
親会社株主に帰属する当期純利益	134,608	120,443	14,165

（主な増減要因）

⇒ 賃貸収入の増加
⇒ 賃貸収入の増加
⇒ 賃貸マンション売却収入の増加
⇒ 物件売却収入、及びリニューアル中物件での賃貸収入の減少
⇒ 物件売却収入の増加
⇒ 賃貸利益、及びキャピタルゲイン等の増加
⇒ キャピタルゲイン等の増加
⇒ ハイブリッド・モデル投資による利益の増加
⇒ 物件売却利益の増加

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 実績	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	6,072	-	6,072
関係会社株式売却益	-	1,161	△ 1,161
負ののれん発生益	2,097	-	2,097
企業結合における交換利益	-	1,513	△ 1,513
特別利益合計	8,170	14,719	△ 6,549

⇒ 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 実績	2018/3 実績	増減
固定資産建替関連損	3,818	8,259	△ 4,441
減損損失	-	5,508	△ 5,508
特別損失合計	3,818	13,768	△ 9,950

＜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 実績	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	4,000	2,000	2,000
住宅事業	11,000	1,000	10,000
海外事業	14,000	15,000	△ 1,000
投資マネジメント事業	5,000	1,000	4,000
ホテル・空港事業	2,000	3,000	△ 1,000
その他の事業	-	1,000	△ 1,000
（消去または全社）	-	-	-
合計	48,000	39,000	9,000

※キャピタルゲイン等：分譲住宅を除く物件売却益や一過性利益等

＜参考＞

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

■営業利益に含まれる海外利益	2019/3 実績	2018/3 実績	増減
海外利益	36,000	25,000	11,000

※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

2. 2019年3月期実績/前回予想(2018年5月14日公表値) 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 実績	2019/3 前回予想	増減	
<新セグメント(※)>				
ビル事業	529,695	545,000	△ 15,305	⇒ 物件売却収入の減少
生活産業不動産事業	106,182	113,000	△ 6,818	⇒ 物件売却収入の減少
住宅事業	420,405	440,000	△ 19,595	⇒ 国内分譲マンション売上の減少
海外事業	81,844	74,000	7,844	⇒ 物件売却収入の増加
投資マネジメント事業	49,588	45,000	4,588	⇒ 物件売却収入の増加
ホテル・空港事業	44,171	45,000	△ 829	
設計監理事業	24,671	21,000	3,671	
不動産サービス事業	33,586	26,000	7,586	
その他の事業	8,106	7,000	1,106	
(消去)	△ 34,969	△ 26,000	△ 8,969	
営業収益	1,263,283	1,290,000	△ 26,717	
ビル事業	147,691	148,000	△ 309	
生活産業不動産事業	32,560	31,000	1,560	⇒ キャピタルゲイン等の増加
住宅事業	30,428	23,000	7,428	⇒ キャピタルゲイン等、及び海外分譲マンション利益の増加
海外事業	26,927	25,000	1,927	⇒ キャピタルゲイン等の増加
投資マネジメント事業	9,231	5,000	4,231	⇒ キャピタルゲイン等の増加
ホテル・空港事業	2,371	2,500	△ 129	
設計監理事業	2,021	1,000	1,021	
不動産サービス事業	2,603	1,500	1,103	
その他の事業	△ 196	500	△ 696	
(消去または全社)	△ 24,459	△ 22,500	△ 1,959	
営業利益	229,178	215,000	14,178	
営業外収益	12,391	10,000	2,391	
営業外費用	34,983	34,000	983	
経常利益	206,587	191,000	15,587	
特別利益	8,170	9,000	△ 830	
特別損失	3,818	4,000	△ 182	
税金等調整前当期純利益	210,939	196,000	14,939	
法人税等	58,958	59,000	△ 42	
当期純利益	151,981	137,000	14,981	
非支配株主に帰属する当期純利益	17,372	14,000	3,372	
親会社株主に帰属する当期純利益	134,608	123,000	11,608	

単位：百万円(百万円未満切り捨て)			
■特別利益内訳	2019/3 実績	2019/3 前回予想	増減
投資有価証券売却益	6,072	7,000	△ 928
負ののれん発生益	2,097	2,000	97
特別利益合計	8,170	9,000	△ 830

単位：百万円(百万円未満切り捨て)			
■特別損失内訳	2019/3 実績	2019/3 前回予想	増減
固定資産除却関連損	3,818	4,000	△ 182
特別損失合計	3,818	4,000	△ 182

単位：百万円(十億円未満四捨五入)			
<参考>	2019/3 実績	2019/3 前回予想	増減
■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等			
キャピタルゲイン等			
ビル事業	12,000	12,000	0
生活産業不動産事業	4,000		
住宅事業	11,000		
海外事業	14,000		
投資マネジメント事業	5,000	27,000	9,000
ホテル・空港事業	2,000		
その他の事業	-		
(消去または全社)	-		
合計	48,000	39,000	9,000

※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

単位：百万円(十億円未満四捨五入)			
<参考>	2019/3 実績	2019/3 前回予想	増減
■営業利益に含まれる海外利益			
海外利益	36,000	26,000	10,000

※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. 2020年3月期予想／2019年3月期実績連結PL比較表

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
ビル事業	590,000	529,695	60,305
生活産業不動産事業	120,000	106,182	13,818
住宅事業	402,000	420,405	△ 18,405
海外事業	137,000	81,844	55,156
投資マネジメント事業	18,000	49,588	△ 31,588
ホテル・空港事業	53,000	44,171	8,829
設計監理事業	21,000	24,671	△ 3,671
不動産サービス事業	37,000	33,586	3,414
その他の事業	8,000	8,106	△ 106
(消去)	△ 26,000	△ 34,969	8,969
営業収益	1,360,000	1,263,283	96,717
ビル事業	153,000	147,691	5,309
生活産業不動産事業	35,000	32,560	2,440
住宅事業	20,000	30,428	△ 10,428
海外事業	37,000	26,927	10,073
投資マネジメント事業	2,000	9,231	△ 7,231
ホテル・空港事業	3,000	2,371	629
設計監理事業	500	2,021	△ 1,521
不動産サービス事業	2,500	2,603	△ 103
その他の事業	0	△ 196	196
(消去または全社)	△ 23,000	△ 24,459	1,459
営業利益	230,000	229,178	822
営業外収益	9,000	12,391	△ 3,391
営業外費用	32,000	34,983	△ 2,983
経常利益	207,000	206,587	413
特別利益	10,000	8,170	1,830
特別損失	3,000	3,818	△ 818
税金等調整前当期純利益	214,000	210,939	3,061
法人税等	61,000	58,958	2,042
当期純利益	153,000	151,981	1,019
非支配株主に帰属する当期純利益	16,000	17,372	△ 1,372
親会社株主に帰属する当期純利益	137,000	134,608	2,392

(主な増減要因)

⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	物件売却収入の増加
⇒	分譲マンション売上の減少
⇒	賃貸収入、及び物件売却収入の増加
⇒	物件売却収入の減少
⇒	賃貸利益、キャピタルゲイン等の増加
⇒	キャピタルゲイン等の増加
⇒	分譲マンション利益の減少
⇒	賃貸利益、及びキャピタルゲイン等の増加
⇒	キャピタルゲイン等の減少

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

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

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
固定資産除却関連損	3,000	3,818	△ 818
特別損失合計	3,000	3,818	△ 818

<参考>

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

■営業利益に含まれるキャピタルゲイン等	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
キャピタルゲイン等			
ビル事業	15,000	12,000	3,000
生活産業不動産事業		4,000	
住宅事業		11,000	
海外事業		14,000	
投資マネジメント事業	36,000	5,000	31,000
ホテル・空港事業		2,000	
その他の事業		-	
(消去または全社)		-	
合計	51,000	48,000	3,000

※キャピタルゲイン等：分譲住宅を除く物件売却益や一過性利益等

<参考>

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

■営業利益に含まれる海外利益	2020/3 予想	2019/3 実績	増減
海外利益	34,000	36,000	△ 2,000

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

4. 2019年3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）

	2019/3末	2018/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	176,814	287,153	△ 110,338
2. 受取手形及び営業未収入金	62,603	44,670	17,932
3. 有価証券	6,767	8,219	△ 1,451
4. 販売用不動産	84,104	95,391	△ 11,287
5. 仕掛販売用不動産	268,152	327,213	△ 59,060
6. 開発用不動産	996	1,267	△ 271
7. 未成工事支出金	7,058	9,681	△ 2,622
8. その他のたな卸資産	1,143	1,084	58
9. エクイティ出資	387,385	365,933	21,451
10. その他流動資産	78,061	77,299	762
11. 貸倒引当金	△ 218	△ 224	6
流動資産合計	1,072,869	1,217,690	△ 144,820
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	1,183,718	1,060,851	122,866
(2) 機械装置及び運搬具	24,818	19,825	4,992
(3) 土地	2,105,797	2,063,202	42,595
(4) 信託土地	676,572	678,420	△ 1,847
(5) 建設仮勘定	80,674	142,127	△ 61,453
(6) その他有形固定資産	16,502	17,444	△ 941
有形固定資産合計	4,088,084	3,981,871	106,212
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	74,384	72,934	1,450
(2) その他の無形固定資産	20,743	21,306	△ 563
無形固定資産合計	95,128	94,241	886
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	258,527	272,779	△ 14,252
(2) 長期貸付金	2,924	1,362	1,561
(3) 敷金及び保証金	114,713	108,097	6,615
(4) 退職給付に係る資産	23,935	20,280	3,655
(5) 繰延税金資産	20,766	22,953	△ 2,187
(6) その他の投資	97,911	83,610	14,301
(7) 貸倒引当金	△ 668	△ 1,438	769
投資その他の資産合計	518,110	507,646	10,464
固定資産合計	4,701,323	4,583,759	117,563
資産合計	5,774,193	5,801,450	△ 27,256

※ 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）

	2019/3末	2018/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	57,967	61,169	△ 3,202
2. 短期借入金	86,156	159,090	△ 72,933
3. 1年内返済予定の長期借入金	231,065	147,739	83,325
4. 1年内償還予定の社債	75,000	66,162	8,837
5. 未払法人税等	19,620	27,675	△ 8,055
6. その他の流動負債	219,133	203,254	15,879
流動負債合計	688,942	665,091	23,850
II. 固定負債			
1. 社債	733,916	787,661	△ 53,744
2. 長期借入金	1,188,866	1,316,232	△ 127,365
3. 受入敷金保証金	440,058	414,390	25,668
4. 繰延税金負債	233,635	224,557	9,078
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	26,573	26,847	△ 274
7. 役員退職慰労引当金	579	771	△ 191
8. 環境対策引当金	4,623	5,074	△ 451
9. 負ののれん	92,423	95,992	△ 3,569
10. その他の固定負債	143,403	122,313	21,090
固定負債合計	3,128,145	3,257,270	△ 129,124
負債合計	3,817,088	3,922,362	△ 105,273
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	142,023	141,898	124
2. 資本剰余金	162,498	161,819	678
3. 利益剰余金	858,581	763,277	95,304
4. 自己株式	△ 5,278	△ 5,294	16
株主資本合計	1,157,824	1,061,700	96,123
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	115,452	121,787	△ 6,334
2. 繰延ヘッジ損益	△ 64	369	△ 434
3. 土地再評価差額金	526,623	526,623	-
4. 為替換算調整勘定	△ 30,144	△ 12,227	△ 17,916
5. 退職給付に係る調整累計額	952	95	856
その他の包括利益累計額合計	612,819	636,648	△ 23,829
III. 新株予約権			
	302	326	△ 24
IV. 非支配株主持分			
	186,159	180,412	5,746
純資産合計	1,957,105	1,879,088	78,017
負債・純資産合計	5,774,193	5,801,450	△ 27,256

Ⅱ. ハイライト

1. 主な財務データ（連結）

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3（予想）※3	
営業収益	1,009,408 百万円	1,125,405 百万円	1,194,049 百万円	1,263,283 百万円	1,360,000 百万円	
営業利益	166,199 百万円	192,495 百万円	213,047 百万円	229,178 百万円	230,000 百万円	
経常利益	144,851 百万円	169,851 百万円	190,506 百万円	206,587 百万円	207,000 百万円	
親会社株主に帰属する当期純利益	83,426 百万円	102,681 百万円	120,443 百万円	134,608 百万円	137,000 百万円	
総資産	5,311,840 百万円	5,484,115 百万円	5,801,450 百万円 ^{※1}	5,774,193 百万円	6,000,000 百万円	
自己資本（純資産-新株予約権-非支配株主持分）	1,509,680 百万円	1,592,777 百万円	1,698,348 百万円	1,770,643 百万円	1,760,000 百万円	
有利子負債	2,291,038 百万円	2,396,994 百万円	2,481,675 百万円	2,319,597 百万円	2,550,000 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	293,338 百万円	345,954 百万円	217,000 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	△ 286,841 百万円	△ 271,083 百万円	△ 351,000 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	37,203 百万円	△ 192,473 百万円	107,000 百万円	
EBITDA（営業利益+受取利息・配当+持分法投資損益+減価償却費+のれん償却費）	252,034 百万円	279,718 百万円	302,424 百万円	320,641 百万円	324,000 百万円	
総資産営業利益率 (ROA)	$\frac{\text{営業利益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$	3.3%	3.6%	3.8%	4.0%	3.9%
自己資本利益率 (ROE)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$	5.6%	6.6%	7.3%	7.8%	7.8%
1株当たり当期純利益 (EPS)	$\frac{\text{親会社株主に帰属する当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$	60.13 円	74.00 円	86.78 円	96.97 円	100.20 円
ネット有利子負債 ／EBITDA倍率	ハイブリッド考慮前	7.5 倍	7.7 倍	7.3 倍	6.7 倍	7.4 倍
	ハイブリッド考慮後※2	7.0 倍	7.1 倍	6.7 倍	6.1 倍	6.9 倍

※1 2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正（企業会計基準第28号）を適用しており、2018年3月末時点の総資産も本改正適用後の数値に修正しています。

※2 劣後債、劣後ローンの内、格付機関より資本性を認められた部分（調達額の50%相当）を控除して計算したものの。

※3 2020年3月期業績予想については、自己株式取得の影響を考慮しております。

2. セグメント別内訳（連結）

①営業収益	2016/3		2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3		2020/3（予想）	
	百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比		百万円	構成比	百万円	構成比	百万円	構成比
ビル事業	422,349	40.9%	484,238	42.1%	506,161	41.5%	ビル事業	506,161	41.5%	529,695	40.8%	590,000	42.6%
生活産業不動産事業	86,569	8.4%	88,955	7.7%	105,817	8.7%	生活産業不動産事業	97,920	8.0%	106,182	8.2%	120,000	8.7%
住宅事業	345,226	33.4%	407,850	35.5%	410,598	33.6%	住宅事業	410,598	33.6%	420,405	32.4%	402,000	29.0%
海外事業	75,956	7.4%	66,556	5.8%	86,925	7.1%	海外事業	86,925	7.1%	81,844	6.3%	137,000	9.9%
投資マネジメント事業	24,994	2.4%	21,323	1.9%	22,665	1.9%	投資マネジメント事業	22,665	1.9%	49,588	3.8%	18,000	1.3%
設計監理事業	21,279	2.1%	19,309	1.7%	21,613	1.8%	ホテル・空港事業	41,038	3.4%	44,171	3.4%	53,000	3.8%
ホテル事業	33,089	3.2%	33,512	2.9%	33,138	2.7%	設計監理事業	21,613	1.8%	24,671	1.9%	21,000	1.5%
不動産サービス事業	19,815	1.9%	24,243	2.1%	25,584	2.1%	不動産サービス事業	25,584	2.1%	33,586	2.6%	37,000	2.7%
その他の事業	3,882	0.3%	4,237	0.3%	8,541	0.6%	その他の事業	8,538	0.6%	8,106	0.6%	8,000	0.5%
セグメント間消去又は全社	△ 23,754		△ 24,820		△ 26,996		セグメント間消去又は全社	△ 26,996		△ 34,969		△ 26,000	
	1,009,408		1,125,405		1,194,049			1,194,049		1,263,283		1,360,000	

②営業利益	2016/3		2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3		2020/3（予想）	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円	百万円		
ビル事業	108,940	133,570	147,243	147,243	147,243	ビル事業	147,243	147,691	153,000	153,000			
生活産業不動産事業	25,842	25,807	31,184	31,184	31,184	生活産業不動産事業	28,079	32,560	35,000	35,000			
住宅事業	18,035	19,253	23,860	23,860	23,860	住宅事業	23,860	30,428	20,000	20,000			
海外事業	19,421	26,313	24,147	24,147	24,147	海外事業	24,147	26,927	37,000	37,000			
投資マネジメント事業	5,082	4,520	4,596	4,596	4,596	投資マネジメント事業	4,596	9,231	2,000	2,000			
設計監理事業	1,754	445	1,724	1,724	1,724	ホテル・空港事業	3,136	2,371	3,000	3,000			
ホテル事業	1,490	1,932	766	766	766	設計監理事業	1,724	2,021	500	500			
不動産サービス事業	602	2,157	1,518	1,518	1,518	不動産サービス事業	1,518	2,603	2,500	2,500			
その他の事業	△ 37	289	1,048	1,048	1,048	その他の事業	1,784	△ 196	0	0			
セグメント間消去又は全社	△ 14,933	△ 21,793	△ 23,043	△ 23,043	△ 23,043	セグメント間消去又は全社	△ 23,043	△ 24,459	△ 23,000	△ 23,000			
	166,199	192,495	213,047	213,047	213,047		213,047	229,178	230,000	230,000			

③営業利益率	2016/3		2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3		2020/3（予想）	
ビル事業	25.8%	27.6%	29.1%	29.1%	29.1%	ビル事業	29.1%	27.9%	25.9%	25.9%			
生活産業不動産事業	29.9%	29.0%	29.5%	29.5%	29.5%	生活産業不動産事業	28.7%	30.7%	29.2%	29.2%			
住宅事業	5.2%	4.7%	5.8%	5.8%	5.8%	住宅事業	5.8%	7.2%	5.0%	5.0%			
海外事業	25.6%	39.5%	27.8%	27.8%	27.8%	海外事業	27.8%	32.9%	27.0%	27.0%			
投資マネジメント事業	20.3%	21.2%	20.3%	20.3%	20.3%	投資マネジメント事業	20.3%	18.6%	11.1%	11.1%			
設計監理事業	8.2%	2.3%	8.0%	8.0%	8.0%	ホテル・空港事業	7.6%	5.4%	5.7%	5.7%			
ホテル事業	4.5%	5.8%	2.3%	2.3%	2.3%	設計監理事業	8.0%	8.2%	2.4%	2.4%			
不動産サービス事業	3.0%	8.9%	5.9%	5.9%	5.9%	不動産サービス事業	5.9%	7.8%	6.8%	6.8%			
その他の事業	△ 1.0%	6.8%	12.3%	12.3%	12.3%	その他の事業	20.9%	△ 2.4%	0.0%	0.0%			
セグメント間消去又は全社						セグメント間消去又は全社							
	16.5%	17.1%	17.8%	17.8%	17.8%		17.8%	18.1%	16.9%	16.9%			

④減価償却費	2016/3		2017/3		2018/3		※1	2018/3		2019/3		2020/3（予想）	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円	百万円		
ビル事業	43,752	47,755	48,170	48,170	48,170	ビル事業	48,170	50,283	-	-			
生活産業不動産事業	12,288	12,704	13,604	13,604	13,604	生活産業不動産事業	13,569	14,303	-	-			
住宅事業	3,085	3,144	2,906	2,906	2,906	住宅事業	2,906	3,432	-	-			
海外事業	7,033	5,913	6,687	6,687	6,687	海外事業	6,687	5,587	-	-			
投資マネジメント事業	5,413	4,216	3,837	3,837	3,837	投資マネジメント事業	3,837	2,987	-	-			
設計監理事業	126	113	122	122	122	ホテル・空港事業	1,584	2,054	-	-			
ホテル事業	1,527	1,478	1,549	1,549	1,549	設計監理事業	122	253	-	-			
不動産サービス事業	284	343	347	347	347	不動産サービス事業	347	499	-	-			
その他の事業	90	64	49	49	49	その他の事業	49	53	-	-			
セグメント間消去又は全社	642	240	271	271	271	セグメント間消去又は全社	271	880	-	-			
	74,245	75,974	77,545	77,545	77,545		77,545	80,336	84,000	84,000			

※1 2018年4月より、下記の通りセグメント変更を行っております。
以下を統合し、ホテル・空港事業セグメントを設立。
・旧ホテル事業セグメント
・生活産業不動産事業セグメントのホテル開発事業
・新事業創造部(その他の事業)所管の空港運営事業、リゾートホテル開発事業

⑤のれん償却費	2016/3	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3	2020/3 (予想)
	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	409	ビル事業	409	409	-
生活産業不動産事業	318	69	69	生活産業不動産事業	69	69	-
住宅事業	3,030	3,030	3,030	住宅事業	3,030	303	-
海外事業	-	-	60	海外事業	60	64	-
投資マネジメント事業	2,386	1,963	1,990	投資マネジメント事業	1,990	1,983	-
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	-	451	-
その他の事業	-	0	-	その他の事業	-	-	-
セグメント間消去又は全社	-	-	-	セグメント間消去又は全社	-	-	-
	6,144	5,473	5,561		5,561	3,282	3,000

⑥償却前営業利益 ※2	2016/3	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3	2020/3 (予想)
	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	195,822	ビル事業	195,822	198,383	-
生活産業不動産事業	38,448	38,580	44,857	生活産業不動産事業	41,717	46,932	-
住宅事業	24,150	25,427	29,796	住宅事業	29,796	34,163	-
海外事業	26,454	32,226	30,894	海外事業	30,894	32,578	-
投資マネジメント事業	12,881	10,699	10,423	投資マネジメント事業	10,423	14,201	-
設計監理事業	1,880	558	1,846	ホテル・空港事業	4,720	4,425	-
ホテル事業	3,017	3,410	2,315	設計監理事業	1,846	2,274	-
不動産サービス事業	886	2,500	1,865	不動産サービス事業	1,865	3,553	-
その他の事業	53	353	1,097	その他の事業	1,833	△ 143	-
セグメント間消去又は全社	△ 14,291	△ 21,553	△ 22,772	セグメント間消去又は全社	△ 22,772	△ 23,579	-
	246,588	273,942	296,153		296,153	312,796	317,000

⑦資本的支出	2016/3	2017/3	2018/3		2018/3	2019/3	2020/3 (予想)
	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	127,877	ビル事業	127,877	117,167	-
生活産業不動産事業	40,272	59,054	36,958	生活産業不動産事業	31,951	37,480	-
住宅事業	29,144	27,267	24,085	住宅事業	24,085	41,568	-
海外事業	35,472	39,724	90,423	海外事業	90,423	76,412	-
投資マネジメント事業	378	201	13,691	投資マネジメント事業	13,691	11,346	-
設計監理事業	116	182	481	ホテル・空港事業	11,528	14,464	-
ホテル事業	1,295	734	1,647	設計監理事業	481	573	-
不動産サービス事業	433	568	320	不動産サービス事業	320	1,051	-
その他の事業	29	274	5,324	その他の事業	451	762	-
セグメント間消去又は全社	369	3,055	4,021	セグメント間消去又は全社	4,021	11,497	-
	283,416	293,716	304,833		304,833	312,324	-

⑧総資産	2016/3	2017/3	2018/3 ※3		2018/3 ※3	2019/3 ※3	2020/3 (予想)
	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	3,518,735	ビル事業	3,518,735	3,551,450	-
生活産業不動産事業	372,779	484,292	513,343	生活産業不動産事業	503,496	520,707	-
住宅事業	748,400	634,219	626,596	住宅事業	626,596	665,788	-
海外事業	515,844	541,888	697,478	海外事業	697,478	692,325	-
投資マネジメント事業	141,126	106,990	111,974	投資マネジメント事業	111,974	68,977	-
設計監理事業	27,474	27,358	27,048	ホテル・空港事業	43,834	71,175	-
ホテル事業	28,417	28,842	29,312	設計監理事業	27,048	27,992	-
不動産サービス事業	23,608	25,702	22,427	不動産サービス事業	22,427	28,739	-
その他の事業	23,501	12,649	17,668	その他の事業	12,993	13,408	-
セグメント間消去又は全社	222,415	177,163	236,864	セグメント間消去又は全社	236,864	133,628	-
	5,311,840	5,484,115	5,801,450		5,801,450	5,774,193	6,000,000

■外貨換算レート		2019/3	2020/3(予想)
円/ドル	PL (AR)	110.44	110.00
	BS (CR)	111.00	110.00
円/ポンド	PL (AR)	147.41	145.00
	BS (CR)	140.46	145.00

AR (Average Rate) : 期中平均レート
CR (Current Rate) : 決算時のレート

※1 2018年4月より、下記の通りセグメント変更を行っております。
以下を統合し、ホテル・空港事業セグメントを設立。
・旧ホテル事業セグメント
・生活産業不動産事業セグメントのホテル開発事業
・新事業創造部(その他の事業)所管の空港運営事業、リゾートホテル開発事業

※2 償却前営業利益は減価償却費及びのれん償却費控除前の利益を記載しています。

※3 2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正(企業会計基準第28号)を適用しており、2018年3月末時点の総資産も本改正適用後の数値に修正しています。

3. ビル事業営業収益内訳（連結）（※1）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
建物質貸	353,958	376,531	384,929	409,643	419,000
ビル運営管理受託	21,146	21,926	23,368	23,533	27,000
営繕請負工事	14,597	12,552	14,958	19,859	16,000
地域冷暖房事業	8,387	8,280	8,281	9,014	9,000
その他(物件売却等)	24,259	64,947	74,623	67,644	119,000
合計	422,349	484,238	506,161	529,695	590,000

※1 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めています。

4. ビル事業データ（連結）

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3
貸付面積	3,470 千㎡	3,557 千㎡	3,707 千㎡	3,854 千㎡
(所有)	2,074 千㎡	2,182 千㎡	2,291 千㎡	2,423 千㎡
(転貸)	1,395 千㎡	1,376 千㎡	1,417 千㎡	1,431 千㎡

5. ビル事業データ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
①営業延床面積					
当社保有面積	3,265 千㎡	3,414 千㎡	3,556 千㎡	3,729 千㎡	3,788 千㎡
当社借受面積	1,909 千㎡	1,971 千㎡	2,013 千㎡	2,016 千㎡	2,087 千㎡
営業延床面積合計	5,174 千㎡	5,385 千㎡	5,570 千㎡	5,745 千㎡	5,876 千㎡
②貸付有効面積	3,192 千㎡	3,357 千㎡	3,475 千㎡	3,631 千㎡	3,733 千㎡
③空室率（全国全用途）	2.22 %	2.93 %	1.87 %	1.80 %	1.5 %
④平均賃料（全国全用途）	25,234 円	25,842 円	26,193 円	26,702 円	26,900 円

6. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3
営業延床面積	2,531 千㎡	2,727 千㎡	2,784 千㎡	2,915 千㎡
貸付有効面積	1,466 千㎡	1,603 千㎡	1,665 千㎡	1,755 千㎡
事務所空室率	1.37 %	2.42 %	1.65 %	2.19 %
ビル賃貸売上高	202,337 百万円	216,673 百万円	221,674 百万円	235,119 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	2018/3	2019/3
貸付面積	680 千㎡	680 千㎡	683 千㎡	767 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	2019/3	2020/3(予想)
売上	215,762 百万円	223,266 百万円	254,140 百万円	238,924 百万円	208,000 百万円
売上計上戸数	3,868 戸	3,713 戸	3,938 戸	4,007 戸	3,300 戸
粗利益率	18.7 %	19.4 %	19.7 %	17.0 %	17.2 %
完成在庫	188 戸	326 戸	460 戸	542 戸	－ 戸
新規発売戸数	3,641 戸	3,236 戸	3,615 戸	3,966 戸	3,400 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	－ 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	－ 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	－ 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 用地取得内訳	35.7 %	26.1 %	21.5 %	16.7 %

※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	2018/12(※1, 2, 3)	備考
ロックフェラーグループ社他	米国	410,801 百万円	円/ドル(BS) 111.00 円
三菱地所ヨーロッパ社他	英国	156,852 百万円	円/ポンド(BS) 140.46 円
三菱地所アジア社他(※4)	アジア地区	139,194 百万円	円/シンガポールドル(BS) 81.00 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	2019/3	2020/3(予想)
ロイヤルパークホテル	89.8%	85.5%	84.2%	86.3%	88.0%
仙台ロイヤルパークホテル	64.4%	61.8%	71.8%	67.2%	75.6%
横浜ロイヤルパークホテル	87.4%	88.6%	86.4%	90.0%	86.2%
宿泊主体型※(平均値)	89.2%	91.4%	93.6%	88.0%	89.0%

※宿泊主体型:「ザロイヤルパークホテル」及び「ザロイヤルパークキャンパス」シリーズ

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	2018/3	2019/3
ビル事業				
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	172,698	168,753	161,807	161,954
(内、非連結TMK・TK)	79,005	76,664	54,865	55,445
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	76,704	78,288	68,783	74,344
(内、非連結TMK・TK)	76,704	78,288	68,783	74,344
TMK・TK有利子負債残高	97,693	97,568	77,780	77,680
(内、非連結TMK・TK)	97,593	97,468	77,680	77,580
生活産業不動産事業				
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	31,097	37,036	41,626	40,592
(内、非連結TMK・TK)	7,245	13,184	17,775	16,741
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	2,488	6,892	12,986	8,082
(内、非連結TMK・TK)	2,488	6,892	12,986	8,082
TMK・TK有利子負債残高	8,297	19,276	30,765	19,219
(内、非連結TMK・TK)	8,197	19,176	30,665	19,119
住宅事業				
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)	-	-	-	-
合計				
TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)	203,795	205,789	203,433	202,547
(内、非連結TMK・TK)	86,250	89,849	72,640	72,187
TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)	79,192	85,181	81,769	82,427
(内、非連結TMK・TK)	79,192	85,181	81,769	82,427
TMK・TK有利子負債残高	105,990	116,845	108,545	96,899
(内、非連結TMK・TK)	105,790	116,645	108,345	96,699

※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	2018/3	2019/3
【資産の部】				
<流動資産>				
現金及び預金	412,983	243,681	287,153	176,814
受取手形及び営業未収入金	35,261	43,823	44,670	62,603
有価証券	14	13,515	8,219	6,767
販売用不動産	54,827	60,195	95,391	84,104
仕掛販売用不動産	366,354	337,928	327,213	268,152
開発用不動産	8,905	1,058	1,267	996
未成工事支出金	7,942	8,091	9,681	7,058
その他のたな卸資産	1,014	1,021	1,084	1,143
エクイティ出資	276,842	292,764	365,933	387,385
繰延税金資産	14,552	10,730	-	-
その他の流動資産	55,764	69,152	77,299	78,061
貸倒引当金	△ 528	△ 270	△ 224	△ 218
流動資産合計	1,233,935	1,081,690	1,217,690	1,072,869
<固定資産>				
(有形固定資産)				
建物及び構築物	886,494	1,032,286	1,060,851	1,183,718
機械装置及び運搬具	21,939	21,722	19,825	24,818
土地	1,955,451	1,987,344	2,063,202	2,105,797
信託土地	549,811	708,801	678,420	676,572
建設仮勘定	122,261	92,367	142,127	80,674
その他の有形固定資産	15,105	14,233	17,444	16,502
有形固定資産合計	3,551,062	3,856,757	3,981,871	4,088,084
(無形固定資産)				
借地権	75,494	73,816	72,934	74,384
その他の無形固定資産	32,289	25,725	21,306	20,743
無形固定資産合計	107,784	99,542	94,241	95,128
(投資その他の資産)				
投資有価証券	216,334	244,870	272,779	258,527
長期貸付金	1,406	1,389	1,362	2,924
敷金及び保証金	115,382	106,149	108,097	114,713
退職給付に係る資産	9,810	9,487	20,280	23,935
繰延税金資産	16,170	11,082	22,953	20,766
その他の投資	61,578	74,786	83,610	97,911
貸倒引当金	△ 1,623	△ 1,642	△ 1,438	△ 668
投資その他の資産合計	419,058	446,125	507,646	518,110
固定資産合計	4,077,904	4,402,424	4,583,759	4,701,323
資産合計	5,311,840	5,484,115	5,801,450	5,774,193

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3
【負債の部】				
〔流動負債〕				
支払手形及び営業未払金	58,331	56,099	61,169	57,967
短期借入金	103,125	86,415	159,090	86,156
1年内返済予定の長期借入金	163,651	149,281	147,739	231,065
1年内償還予定の社債	78,023	85,075	66,162	75,000
未払法人税等	22,903	16,471	27,675	19,620
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	203,254	219,133
流動負債合計	670,877	586,623	665,091	688,942
〔固定負債〕				
社債	825,000	777,712	787,661	733,916
長期借入金	1,114,426	1,292,854	1,316,232	1,188,866
受入敷金保証金	393,309	398,014	414,390	440,058
繰延税金負債	180,205	217,565	224,557	233,635
再評価に係る繰延税金負債	265,912	263,661	263,428	264,063
退職給付に係る負債	32,464	22,042	26,847	26,573
役員退職慰労引当金	685	834	771	579
環境対策引当金	5,068	4,831	5,074	4,623
負ののれん	83,827	90,535	95,992	92,423
その他の固定負債	80,882	61,978	122,313	143,403
固定負債合計	2,981,782	3,130,031	3,257,270	3,128,145
負債合計	3,652,660	3,716,654	3,922,362	3,817,088
【純資産の部】				
〔株主資本〕				
資本金	141,373	141,659	141,898	142,023
資本剰余金	161,188	161,477	161,819	162,498
利益剰余金	600,116	674,259	763,277	858,581
自己株式	△ 5,385	△ 5,489	△ 5,294	△ 5,278
株主資本合計	897,293	971,906	1,061,700	1,157,824
〔その他の包括利益累計額〕				
その他有価証券評価差額金	89,945	109,644	121,787	115,452
繰延ヘッジ損益	△ 30	73	369	△ 64
土地再評価差額金	521,248	527,128	526,623	526,623
為替換算調整勘定	13,900	△ 13,363	△ 12,227	△ 30,144
退職給付に係る調整累計額	△ 12,676	△ 2,612	95	952
その他の包括利益累計額合計	612,387	620,870	636,648	612,819
〔新株予約権〕	529	529	326	302
〔非支配株主持分〕	148,970	174,154	180,412	186,159
純資産合計	1,659,180	1,767,460	1,879,088	1,957,105
負債・純資産合計	5,311,840	5,484,115	5,801,450	5,774,193

※ 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	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	1,009,408	1,125,405	1,194,049	1,263,283	1,360,000
営業利益	166,199	192,495	213,047	229,178	230,000
〔営業外収益〕					
受取利息	284	268	284	579	500
受取配当金	4,556	4,634	5,565	7,001	6,000
持分法投資利益	605	872	419	263	500
その他の営業外収益	5,503	3,605	4,177	4,547	2,000
営業外収益合計	10,949	9,380	10,447	12,391	9,000
〔営業外費用〕					
支払利息	20,183	22,743	23,122	23,503	23,000
固定資産除却損	6,064	4,453	5,746	5,761	7,000
その他の営業外費用	6,049	4,827	4,119	5,717	2,000
営業外費用合計	32,296	32,024	32,988	34,983	32,000
経常利益	144,851	169,851	190,506	206,587	207,000
〔特別利益〕					
固定資産売却益	2,709	-	12,044	-	-
投資有価証券売却益	11,350	1,013	-	6,072	6,000
関係会社株式売却益	-	-	1,161	-	-
負ののれん発生益	-	13,505	-	2,097	-
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	-	-
その他特別利益	-	-	-	-	4,000
特別利益合計	19,421	16,484	14,719	8,170	10,000
〔特別損失〕					
固定資産除却関連損	4,223	4,762	8,259	3,818	3,000
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	3,818	3,000
税金等調整前当期純利益	141,850	162,881	191,457	210,939	214,000
法人税、住民税及び事業税	43,994	43,451	57,334	46,441	} 61,000
法人税等調整額	△ 422	2,622	△ 3,626	12,517	
当期純利益	98,278	116,808	137,749	151,981	153,000
非支配株主に帰属する当期純利益	14,851	14,126	17,305	17,372	16,000
親会社株主に帰属する当期純利益	83,426	102,681	120,443	134,608	137,000

3. 連結キャッシュ・フロー

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
税金等調整前当期純利益	141,850	162,881	191,457	210,939	214,000
特別損益等調整	△ 318	12,249	7,263	961	5,000
減価償却費	74,245	75,974	77,545	80,336	84,000
たな卸資産の増減	△ 33,202	84,853	86,614	132,337	120,000
エクイティ出資の増減	△ 32,487	△ 32,460	△ 53,837	△ 9,124	△ 164,000
その他	9,316	△ 82,780	30,540	△ 15,678	3,000
法人税等の支払額	△ 23,582	△ 52,189	△ 46,244	△ 53,817	△ 45,000
営業活動によるキャッシュ・フロー	135,821	168,527	293,338	345,954	217,000
投資有価証券の売却による収入	18,055	1,534	5,277	13,871	10,000
有形固定資産の売却、有形固定資産 信託受益権の売却による収入	22,806	11,328	13,694	4,752	-
設備投資	△ 275,316	△ 275,372	△ 289,570	△ 285,089	△ 309,000
その他	3,451	△ 64,783	△ 16,242	△ 4,618	△ 52,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 231,003	△ 327,292	△ 286,841	△ 271,083	△ 351,000
新規調達	503,154	298,515	256,429	160,510	558,000
返済	△ 154,773	△ 243,051	△ 243,230	△ 229,938	△ 299,000
配当金の支払い	△ 29,082	△ 33,709	△ 44,035	△ 52,209	△ 54,000
自己株式の取得による支出	-	-	-	-	△ 100,000
その他	△ 10,061	△ 26,676	68,040	△ 70,836	2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	309,237	△ 4,921	37,203	△ 192,473	107,000
現金及び現金同等物の換算差額	△ 153	△ 5,144	△ 183	△ 1,796	-
現金及び現金同等物の増減額	213,902	△ 168,830	43,517	△ 119,398	△ 27,000
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	286,859	179,000
現金及び現金同等物の期末残高	412,392	243,341	286,859	179,308	152,000

4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
総資産	5,311,840	5,484,115	5,801,450	5,774,193	6,000,000
設備投資	275,316	275,372	289,570	285,089	309,000
減価償却費	74,245	75,974	77,545	80,336	84,000

※ 2019年3月期第1四半期より、2018年2月16日公表の税効果会計基準の改正（企業会計基準第28号）を適用しており、2018年3月末時点の総資産も本改正適用後の数値に修正しています。

設備投資 主な内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

2019/3		2020/3（予想）	
合計	285,089	合計	309,000
三菱地所単体	131,643	三菱地所単体	150,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
ビル事業		ビル事業	
新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	68,403	新規・再開発ビル (丸の内再開発等)	80,000
リニューアルほか	21,394	リニューアルほか	25,000
生活産業不動産事業	26,449	生活産業不動産事業	21,000
ホテル・空港事業	13,014	ホテル・空港事業	19,000
連結子会社	153,446	連結子会社	159,000
(主な内訳)		(主な内訳)	
ロッフェテラグループ社	41,187	ロッフェテラグループ社	37,000
三菱地所レジデンス	38,450	三菱地所レジデンス	33,000
MEA Commercial Holdings	18,593	MEA Commercial Holdings	27,000
三菱地所ヨーロッパ	14,967	三菱地所・サイモン	20,000
サンシャインシティ	10,695	三菱地所ヨーロッパ	15,000
連結TMK	9,021	丸の内熱供給	10,000
三菱地所・サイモン	8,074	サンシャインシティ	7,000
丸の内熱供給	6,121	連結TMK	4,000
横浜スカイビル	1,380	ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ	2,000
東京流通センター	1,076	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	2019/3	2020/3(予想)
有利子負債	2,291,038	2,396,994	2,481,675	2,319,597	2,550,000
ネット有利子負債(※1)	1,878,645	2,153,652	2,194,815	2,140,288	2,400,000
支払利息	20,189	22,743	23,122	23,503	23,000
平均金利(※2)	0.96%	0.97%	0.95%	0.98%	0.94%
インタレストカバレッジレシオ(ICR)(※3)	8.5倍	8.7倍	9.5倍	10.1倍	10.3倍
D/Eレシオ(※4)	1.52	1.50	1.46	1.31	1.45
ハイブリッド考慮後(※5)	1.33	1.26	1.23	1.10	1.23
ネット有利子負債/EBITDA倍率	7.5倍	7.7倍	7.3倍	6.7倍	7.4倍
ハイブリッド考慮後(※5)	7.0倍	7.1倍	6.7倍	6.1倍	6.9倍

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※3 インタレストカバレッジレシオ(ICR)＝(営業利益＋受取利息＋受取配当＋持分法投資損益)／(支払利息＋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	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	-	498,273	110,803	126,115	100,980	4,749,852	1,514,558	2,070,172	47,579
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	79,547	5,950	5,936	4,282	77,146	18,677	-	227
丸の内熱供給	64.16%	14,833	1,855	1,837	1,712	33,255	23,587	7,136	2,600
サンシャインシティ	63.20%	28,121	6,933	5,690	3,954	111,663	64,407	20,455	5,265
三菱地所・サイモン	60.00%	46,659	19,673	19,952	13,572	108,913	40,438	28,970	5,035
東京流通センター	58.22%	10,349	3,223	2,874	2,543	65,560	35,764	21,856	2,686
三菱地所レジデンス	100.00%	302,180	26,260	24,777	17,692	583,392	80,791	405,015	1,853
三菱地所ホーム	100.00%	34,578	341	347	197	11,506	1,675	-	312
三菱地所コミュニティ	71.47%	52,563	3,170	3,237	2,101	19,440	10,240	-	397
ロックフェラーグループ社	100.00%	107,952	28,143	26,119	13,339	410,801	241,453	113,655	5,535
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	7,912	4,320	3,612	2,910	156,852	87,005	65,257	1,876
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	25,388	549	505	432	12,327	2,058	4,887	928
三菱地所設計	100.00%	21,552	3,474	3,496	2,374	25,859	18,677	-	239
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	27,524	2,741	2,797	1,838	26,359	12,743	3,605	534
連結全体	-	1,263,283	229,178	206,587	134,608	5,774,193	1,770,643	2,319,597	80,336

② 2020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	-	583,000	115,000	128,000	101,000	4,920,000	1,580,000	2,138,000	50,000
三菱地所プロパティマネジメント	100.00%	76,646	5,608	5,610	3,892	78,328	20,105	0	167
丸の内熱供給	64.16%	15,715	1,923	1,814	4,361	36,584	27,808	6,244	2,732
サンシャインシティ	63.20%	27,197	4,675	3,050	2,116	109,565	65,085	18,181	5,687
三菱地所・サイモン	60.00%	47,691	19,433	19,469	13,199	116,256	43,372	38,872	5,332
東京流通センター	58.22%	10,051	2,746	2,386	1,671	65,250	37,242	20,080	2,563
三菱地所レジデンス	100.00%	276,400	21,600	19,900	13,600	618,000	82,000	463,000	1,800
三菱地所ホーム	100.00%	35,945	502	508	352	12,200	2,027	-	387
三菱地所コミュニティ	71.47%	55,615	3,000	3,010	1,962	21,040	11,561	-	447
ロックフェラーグループ社	100.00%	94,361	19,334	16,551	4,611	477,015	262,923	158,591	4,969
三菱地所ヨーロッパ社	100.00%	42,521	18,314	16,770	16,163	189,120	109,765	74,617	2,002
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	100.00%	27,870	1,122	1,104	709	13,036	2,767	5,437	1,032
三菱地所設計	100.00%	18,500	1,830	1,830	1,251	25,557	18,375	-	296
三菱地所リアルエステートサービス	100.00%	28,505	2,500	2,492	1,729	26,863	13,247	3,205	593
連結全体	-	1,360,000	230,000	207,000	137,000	6,000,000	1,760,000	2,550,000	84,000

※連結修正前の各社財務諸表数値です。

※当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当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	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	380,951	416,619	472,486	498,273	583,000
営業総利益	95,302	104,908	136,971	139,770	145,000
営業利益	75,925	78,495	109,715	110,803	115,000
経常利益	67,770	95,882	127,288	126,115	128,000
当期純利益	43,418	78,541	108,813	100,980	101,000
総資産	4,486,547	4,575,250	4,708,269	4,749,852	4,920,000
自己資本	1,289,256	1,367,731	1,457,632	1,514,558	1,580,000

業績コメント

- ・2019年3月期は、新規ビルの通期稼働や、既存ビルの賃料改定・貸付異動等により前期比増収増益となった。
- ・2020年3月期は、新規ビルや既存ビルの賃貸収入の増加、物件売却収入・利益の増加により増収増益を見込む。

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	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	335,267	365,094	421,025	440,696	501,000
営業総利益	88,456	109,866	132,092	132,130	140,000

◇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	2019/3	2020/3(予想)
総資産	4,486,547	4,575,250	4,708,269	4,749,852	4,920,000
流動資産	1,087,124	864,059	917,340	856,567	-
固定資産	3,399,423	3,711,191	3,790,928	3,893,285	-
(内、有形固定資産)	2,658,724	2,917,533	2,909,740	2,975,182	-
設備投資※	145,435	177,107	133,167	131,643	150,000
減価償却費	39,922	43,440	44,494	47,579	50,000

※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	2019/3	2020/3(予想)
有利子負債	2,053,148	2,137,065	2,163,116	2,070,172	2,138,000
ネット有利子負債(※1)	1,757,121	2,016,733	2,041,793	2,006,029	2,078,000
支払利息	17,670	20,160	20,214	20,038	19,000
平均金利(※2)	0.94 %	0.96 %	0.94 %	0.95 %	0.90 %
固定比率	67.90 %	74.17 %	78.29 %	80.08 %	- %
長期比率	98.45 %	99.06 %	97.00 %	97.80 %	- %
D/Eレシオ(※3)	1.59	1.56	1.48	1.37	1.35

※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%

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

業績推移

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	67,958	66,741	71,666	79,547	76,646
営業利益	4,668	4,777	5,509	5,950	5,608
経常利益	4,676	4,780	5,495	5,936	5,610
当期純利益	3,166	3,172	3,882	4,282	3,892
総資産	77,562	67,973	69,761	77,146	78,328
自己資本	25,165	15,216	16,983	18,677	20,105

業績コメント

- ・2019年3月期は、テナントからの大規模工事受託及びCMフィー増加に加えて、受託物件増加によるマネジメントフィー及び付帯収入増により前期比増収増益となった。
- ・2020年3月期は、引き続き受託物件増加を見込むものの、請負工事受託の減少が予測されること及び将来を見据えた人材投資増加により減収減益を見込む。

その他

◇「三菱地所プロパティマネジメント」受託物件概要(2019年3月31日現在)

管理棟数 172棟

管理面積 8,124,226.04㎡(2,457,578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	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	13,226	13,293	13,894	14,833	15,715
営業利益	1,100	1,235	1,387	1,855	1,923
経常利益	1,115	1,170	1,270	1,837	1,814
当期純利益	1,506	868	974	1,712	4,361
総資産	26,938	25,480	32,684	33,255	36,584
自己資本	20,394	21,153	22,016	23,587	27,808

業績コメント

- ・2019年3月期は、原燃料価格が上昇傾向のためコストが微増となるも、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。
- ・2020年3月期は、新規供給先の通期稼働により前期比増収増益を見込む。

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(2019年3月31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 83棟17駅3通路
 - ・供給延床面積 700万㎡

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%

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

業績推移

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	26,864	27,380	29,212	28,121	27,197
営業利益	7,195	6,987	8,352	6,933	4,675
経常利益	5,861	5,679	7,260	5,690	3,050
当期純利益	3,876	3,984	5,016	3,954	2,116
総資産	100,300	109,097	114,641	111,663	109,565
自己資本	54,522	57,359	61,417	64,407	65,085

業績コメント

・2019年3月期は、大型テナントの転出により空室が発生したが、空室の埋戻しや水族館来館者数増に積極的に取り組んだ結果、最高益であった前期に対して減収減益となったものの例年並みの利益水準を確保。

・2020年3月期は、大型テナントの転出による収支への影響が通年で顕在化するため減収減益を見込む。2019年度中の埋戻しを目指すとともに将来を見据えた一層の営業投資や新たな物件取得を推し進める。

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	2019/3	2020/3(予想)
オフィス賃貸事業	14,741	14,759	14,673	14,032	-
商業施設事業	6,453	6,491	6,698	6,620	-
直営事業	5,668	6,128	7,839	7,282	-
外部不動産賃貸事業	-	-	-	187	-
消去または全社	-	-	-	-	-
計	26,864	27,380	29,212	28,121	27,197

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(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	-	-
外部不動産賃貸事業	-	-	-	-	-
消去または全社	△7,301	△7,766	△7,731	-	-
計	7,195	6,987	8,352	6,933	4,675

※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。

※2019年3月期より外部不動産賃貸事業セグメントを設立し、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	2019/3	2020/3(予想)
貸付面積 (㎡)	162,431	164,996	156,736	149,995	-

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%

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	43,946	43,642	45,462	46,659	47,691
営業利益	16,301	17,359	18,940	19,673	19,433
経常利益	16,521	17,593	19,211	19,952	19,469
当期純利益	10,699	12,084	13,143	13,572	13,199
総資産	101,802	101,767	109,485	108,913	116,256
自己資本	34,576	38,642	42,724	40,438	43,372

業績コメント

・2019年3月期は、酒々井3期増設により前期比増収増益となった。

・2020年3月期は、鳥栖4期増設により増収となるが、開業一時費用および御殿場4期増設に関連する費用の増加により減益を見込む。

◇店舗面積(m²)と店舗数の推移

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
店舗面積(m ²)	308,500	308,500	308,500	314,600	318,200
店舗数	1,527	1,529	1,540	1,570	1,590

◇プレミアムアウトレット概要(2019年3月31日現在 9施設)

敷地面積(m ²)	2,094,800
延床面積(m ²)	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	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	7,118	8,679	10,349	10,051
営業利益	1,904	2,451	3,223	2,746
経常利益	1,829	2,193	2,874	2,386
当期純利益	1,446	1,517	2,543	1,671
総資産	55,481	65,517	65,560	65,250
自己資本	32,093	33,416	35,764	37,242

※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月期は、物流ビルB棟の通期寄与、及び保有物件の売却により増収増益となった。
 - ・2020年3月期は、物流ビルA棟閉館(2021年5月)に向けたテナント退去が進むこと等により減収減益を見込む。

7. 三菱地所レジデンス株式会社 [Mitsubishi Estate 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	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	239,637	298,637	306,379	302,180	276,400
営業利益	18,491	28,971	25,454	26,260	21,600
経常利益	18,163	27,358	23,907	24,777	19,900
当期純利益	9,113	22,832	16,875	17,692	13,600
総資産	641,736	562,209	556,464	583,392	618,000
自己資本	52,906	72,700	74,350	80,791	82,000

業績コメント
 ・2019年3月期は、分譲マンション事業の売上が減少したことにより前期比減収となるも、賃貸マンション等の売却益の増により増益となった。
 ・2020年3月期は、分譲マンションの売上計上戸数の減少により減収減益を見込む。

その他

◇分譲マンション事業データ

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
売上	215,762 百万円	223,266 百万円	254,140 百万円	238,924 百万円	208,000 百万円
売上計上戸数	3,868 戸	3,713 戸	3,938 戸	4,007 戸	3,300 戸
粗利益率	18.7 %	19.4 %	19.7 %	17.0 %	17.2 %
完成在庫	188 戸	326 戸	460 戸	542 戸	— 戸
新規発売戸数	3,641 戸	3,236 戸	3,615 戸	3,966 戸	3,400 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	— 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	— 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	— 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	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	27,128	27,791	28,805	34,578	35,945
営業利益	475	363	148	341	502
経常利益	482	396	162	347	508
当期純利益	382	471	106	197	352
総資産	12,209	11,090	12,805	11,506	12,200
自己資本	2,932	1,371	1,478	1,675	2,027

業績コメント
 ・2019年3月期は、原価率の上昇・人員増による人件費増加が当初想定を大きく超えることなく、新築注文事業は増収増益。リフォーム事業は増収減益となった。
 ・2020年3月期は、受注好況による売上の増加ならびに原価率上昇の頭打ちを見込むことにより、新築注文事業・リフォーム事業共に増収増益を見込む。

その他 ◇受注棟数、売上棟数 (棟)

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
受注棟数	532	454	487	573	572
売上棟数	476	459	443	496	557

◇請負工事原価率推移

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
請負工事原価率	78.6%	79.5%	80.2%	81.6%	81.0%

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%

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	34,937	48,566	50,359	52,563	55,615
営業利益	2,262	3,059	3,029	3,170	3,000
経常利益	2,373	3,130	3,106	3,237	3,010
当期純利益	1,437	1,931	2,032	2,101	1,962
総資産	10,275	15,798	17,758	19,440	21,040
自己資本	4,207	7,622	8,825	10,240	11,561

業績コメント

- ・2019年3月期は、マンション管理受託戸数の増加により、増収増益となった。
- ・2020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、マンション管理原価および人件費の増加による減益を見込む。

その他 マンション管理件数等推移

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
マンション管理件数(件数)	2,813	4,433	4,522	4,580	4,634
マンション管理戸数(戸)	199,772	331,438	342,691	349,572	354,293

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	2018/12	2019/12(予想)
営業収益	84,360	64,943	89,759	107,952	94,361
営業利益	20,128	22,366	23,300	28,143	19,334
経常利益	16,855	20,300	22,780	26,119	16,551
当期純利益	8,615	4,479	6,237	13,339	4,611
総資産	347,895	375,104	447,459	410,801	477,015
自己資本	198,644	210,589	232,533	241,453	262,923

※ 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	112.16	110.44	110.00 円/ドル
BS (Current Rate)	120.61	116.49	113.00	111.00	110.00 円/ドル

業績コメント
 ・2018年12月期は、物件売却収入の増加により、前期比増収増益となった。
 ・2019年12月期は、物件売却収入の反動減により、減収減益を見込む。

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)

営業収益	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	63,941	47,972	73,928	65,599	83,949
その他事業	20,419	16,970	15,831	42,353	10,412
計	84,360	64,943	89,759	107,952	94,361

単位: 百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12(予想)
不動産開発・賃貸事業	19,490	21,547	23,452	22,183	23,317
その他事業	2,949	2,843	3,170	9,063	108
全社費用	△ 2,312	△ 2,024	△ 3,322	△ 3,103	△ 4,091
計	20,128	22,366	23,300	28,143	19,334

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	2018/12	2019/12(予想)
営業収益	7,895	7,646	7,320	7,912	42,521
営業利益	4,307	4,352	2,895	4,320	18,314
経常利益	3,504	4,147	2,534	3,612	16,770
当期純利益	2,400	3,074	△4,511	2,910	16,163
総資産	164,044	133,853	145,608	156,852	189,120
自己資本	80,836	67,975	73,675	87,005	109,765

※ 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	144.49	147.41	145.00 円/ポンド
BS (Current Rate)	178.78	143.00	151.95	140.46	145.00 円/ポンド

業績コメント
 ・2018年12月期は、物件の新規取得等により、増収増益となった。
 ・2019年12月期は、物件売却収入の増加により、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%

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	23,925	24,474	24,096	25,388	27,870
営業利益	1,098	1,463	553	549	1,122
経常利益	1,019	1,458	503	505	1,104
当期純利益	935	1,212	324	432	709
総資産	11,610	11,589	11,950	12,327	13,036
自己資本	1,845	2,377	1,894	2,058	2,767

業績コメント

- ・2019年3月期は、改装や新規ホテルの開業により増収であったが、開業準備費、大型改装費及び本部費用等の増加により、営業利益は前期比ほぼ横ばいとなった。
- ・2020年3月期は、新規ホテルの開業及び大型宴会需要の取込みにより、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	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	17,106	16,969	18,887	21,552	18,500
営業利益	2,934	1,740	2,894	3,474	1,830
経常利益	2,996	1,776	2,875	3,496	1,830
当期純利益	1,944	1,193	1,955	2,374	1,251
総資産	25,378	25,646	24,826	25,859	25,557
自己資本	18,818	19,243	17,606	18,677	18,375

業績コメント

・2019年3月期は、大型業務の営業収益計上の増加等に伴い前期比増収増益。

・2020年3月期は、減収減益を見込む。

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	2019/3	2020/3(予想)
受注金額	16,424	17,188	19,744	27,939	17,500

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	2019/3	2020/3(予想)
営業収益	19,815	24,243	25,584	27,524	28,505
営業利益	663	2,232	1,617	2,741	2,500
経常利益	847	2,512	1,684	2,797	2,492
当期純利益	639	1,753	885	1,838	1,729
総資産	23,502	24,307	21,343	26,359	26,863
自己資本	15,337	15,492	11,497	12,743	13,247

業績コメント
 ・2019年3月期は、取扱件数が減少したものの物件大型化による手数料増加並びに、流通部門の売上原価の減少により増収増益となった。
 ・2020年3月期は、増収減益の見込み。

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	2019/3	2020/3(予想)
流通部門	7,534	9,214	9,614	9,871	9,739
賃貸部門等	12,281	15,028	15,970	17,652	18,766
計	19,815	24,243	25,584	27,524	28,505

単位:百万円(百万円未満切り捨て)

営業利益	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3(予想)
流通部門	2,500	3,848	3,683	5,099	4,643
賃貸部門等	579	755	777	1,276	1,328
一般管理費等	△ 2,416	△ 2,377	△ 2,843	△ 3,635	△ 3,469
計	663	2,226	1,617	2,741	2,500

※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	2019/3	2020/3(予想)
件数	1,278 件	1,314 件	1,162 件	1,129 件	1,026 件
取扱高	195,137 百万円	308,884 百万円	234,366 百万円	307,369 百万円	313,668 百万円