

■2020/5/14



三菱地所株式会社

FACT BOOK 2020/3

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

<https://www.mec.co.jp/i/investor/index.html>

■目次

		Page			Page
I. 決算比較表	1. 2020年3月期実績/2019年3月期実績連結PL比較表	3	V. 三菱地所グループ会社の個別データ	三菱地所(株)	13
	2. 2021年3月期予想/2020年3月期実績連結PL比較表	4		三菱地所プロパティマネジメント(株)	13
	3. 2020年3月末/2019年3月末連結BS比較表	5		丸の内熱供給(株)	13
	4. 2021年3月期予想/2020年3月末実績/2019年3月末実績連結CF比較表	6		(株)サンシャインシティ	13
II. 投資データ	1. 投資データ	7		三菱地所・サイモン(株)	13
	2. 連結資産状況内訳及びSPVデータ	8		(株)東京流通センター	14
III. ビジネスデータ	1. コマーシャル事業営業収益内訳(連結)	9		(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ	14
	2. オフィスビルデータ(連結)	9		三菱地所レジデンス(株)	14
	3. オフィスビルデータ(三菱地所単体)	9		三菱地所ホーム(株)	14
	4. 丸の内データ(三菱地所単体)	9		三菱地所コミュニティ(株)	14
	5. 国内分譲マンション事業データ	10		メックグループインターナショナル社	15
IV. 連結決算ヒストリカルデータ	1. 主な財務データ	11		三菱地所ヨーロッパ社	15
	2. セグメント別データ	12		三菱地所アジア社	15
				(株)三菱地所設計	15
				三菱地所リアルエステートサービス(株)	15

※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。

※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. 2020年3月期実績／2019年3月期実績連結PL比較表

前期比増収増益。ビル事業および海外事業における賃貸利益の増加に加え、海外事業を中心にキャピタルゲインも増加。ホテルや商業施設は、2月以降、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた。

【ビル事業】
前期比増収増益。新規ビル（丸の内二重橋ビル等）の通期稼働や既存ビルでの空室埋め戻し・賃料増額改定による賃貸利益の増加に加え、キャピタルゲインも増加。

【生活産業不動産事業】
前期比増収増益。物流施設売却によるキャピタルゲインが増加。アウトレットモール等の商業施設は、2月以降、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により施設売上が減少し、賃貸利益も減少。

【住宅事業】
前期比減収減益。国内分譲マンション、海外マンションとも売上・利益が減少。国内賃貸マンション売却によるキャピタルゲインも減少。

【海外事業】
前期比増収増益。米国基幹オフィスビル（1271 Avenue of the Americas）はリニューアル工事が完了。稼働率の上昇により賃貸利益が増加。英国でのオフィスビル（8 Finsbury Circus）売却によりキャピタルゲインが大幅に増加。

【ホテル・空港事業】
前期比減収減益。ホテルは、2月以降、新型コロナウイルス感染症拡大にともない稼働率が大幅に低下した。

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	565,501	529,695	35,806
生活産業不動産事業	127,205	106,182	21,023
住宅事業	389,008	420,405	△ 31,396
海外事業	130,718	81,844	48,874
投資マネジメント事業	21,316	49,588	△ 28,271
ホテル・空港事業	36,438	44,171	△ 7,733
設計監理事業	21,589	24,671	△ 3,082
不動産サービス事業	35,540	33,586	1,953
その他の事業	8,622	8,106	516
（消去）	△ 33,745	△ 34,969	1,223
営業収益	1,302,196	1,263,283	38,912
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
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

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

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

<参考>

■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

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

<参考>

■事業利益	2020/3 実績	2019/3 実績	増減
事業利益	240,998	229,442	11,556

※営業利益+持分法投資損益

2. 2021年3月期予想/2020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）

	2021/3 予想	2020/3 実績	増減
新型コロナウイルス感染症の影響を見込むため、前期比減収減益の見通し。国内新規オフィスビルの通期稼働、米国基幹オフィスビルのリニューアル完了にともなう稼働率上昇等により、国内及び海外のオフィスビルの賃貸利益は増加の見通しの一方、ホテル及びアウトレットモール等の商業施設を中心に、新型コロナウイルス感染症の影響による減益を見込む。また、物件売却の減少でキャピタルゲインも減少の見通し。			
【コマーシャル不動産事業】			
＜オフィスビル＞ 新規ビル（四谷タワー等）の通期稼働及び既存ビル空室の埋め戻しや賃料増額改定による賃貸収入・賃貸利益の増加を見込む。			
＜アウトレットモール等商業施設＞ 新型コロナウイルス感染症の影響にともなう賃貸収入・賃貸利益の減少を見込む。			
＜ホテル＞ 新型コロナウイルス感染症の影響にともなう稼働率低下や休館により減収減益を見込む。			
オフィスビルや物流施設の売却によるキャピタルゲインも減少の見通し。			
【住宅事業】			
国内分譲マンションは新型コロナウイルス感染症の影響により売上・利益の減少を見込む。賃貸マンションの売却によるキャピタルゲインも減少の見通し。			
【海外事業】			
米国基幹オフィスビル（1271 Avenue of the Americas）の稼働率上昇により賃貸利益は増加を見込む。 アジアでの分譲マンション事業は引渡戸数の増加による売上・利益の増加を見込む。 キャピタルゲインは前期の英国でのオフィスビル（8 Finsbury Circus）売却の反動等により減少の見通し。			
＜新セグメント（※）＞			
コマーシャル不動産事業	674,000	723,712	△ 49,712
住宅事業	320,000	385,538	△ 65,538
海外事業	88,000	134,175	△ 46,175
投資マネジメント事業	20,000	21,316	△ 1,316
設計監理・不動産サービス事業	58,000	57,128	872
その他の事業	8,000	8,743	△ 743
（消去）	△ 26,000	△ 28,418	2,418
営業収益	1,142,000	1,302,196	△ 160,196
＜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
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

※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。

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

＜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

＜参考＞

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■事業利益	2021/3 予想	2020/3 実績	増減
事業利益	185,300	240,998	△ 55,698

※営業利益+持分法投資損益

3. 2020年3月末／2019年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3末	2019/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	207,896	176,814	31,081
2. 受取手形及び営業未収入金	50,340	62,603	△ 12,262
3. 有価証券	7,657	6,767	889
4. 販売用不動産	72,256	84,104	△ 11,847
5. 仕掛販売用不動産	247,677	268,152	△ 20,475
6. 開発用不動産	975	996	△ 20
7. 未成工事支出金	7,390	7,058	331
8. その他のたな卸資産	1,005	1,143	△ 137
9. エクイティ出資	450,520	387,385	63,135
10. その他流動資産	70,208	78,061	△ 7,853
11. 貸倒引当金	△ 294	△ 218	△ 76
流動資産合計	1,115,634	1,072,869	42,765
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	1,174,536	1,183,718	△ 9,182
(2) 機械装置及び運搬具	27,712	24,818	2,893
(3) 土地	2,152,812	2,105,797	47,014
(4) 信託土地	608,331	676,572	△ 68,240
(5) 建設仮勘定	126,311	80,674	45,637
(6) その他有形固定資産	17,548	16,502	1,045
有形固定資産合計	4,107,252	4,088,084	19,168
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	72,764	74,384	△ 1,620
(2) その他の無形固定資産	24,002	20,743	3,259
無形固定資産合計	96,767	95,128	1,638
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	236,969	258,527	△ 21,557
(2) 長期貸付金	10,924	2,924	7,999
(3) 敷金及び保証金	126,092	114,713	11,378
(4) 退職給付に係る資産	21,336	23,935	△ 2,599
(5) 繰延税金資産	16,266	20,766	△ 4,499
(6) その他の投資	127,636	97,911	29,724
(7) 貸倒引当金	△ 643	△ 668	24
投資その他の資産合計	538,582	518,110	20,471
固定資産合計	4,742,602	4,701,323	41,278
資産合計	5,858,236	5,774,193	84,043

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3末	2019/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	66,368	57,967	8,401
2. 短期借入金	115,306	86,156	29,150
3. 1年内返済予定の長期借入金	156,778	231,065	△ 74,287
4. コマーシャルペーパー	50,000	-	50,000
5. 1年内償還予定の社債	51,550	75,000	△ 23,450
6. 未払法人税等	29,773	19,620	10,153
7. その他の流動負債	194,225	219,133	△ 24,908
流動負債合計	664,001	688,942	△ 24,940
II. 固定負債			
1. 社債	775,584	733,916	41,667
2. 長期借入金	1,278,678	1,188,866	89,812
3. 受入敷金保証金	459,177	440,058	19,118
4. 繰延税金負債	215,852	233,635	△ 17,783
5. 再評価に係る繰延税金負債	264,063	264,063	-
6. 退職給付に係る負債	26,919	26,573	346
7. 役員退職慰労引当金	601	579	22
8. 環境対策引当金	4,556	4,623	△ 67
9. 負ののれん	80,251	92,423	△ 12,171
10. その他の固定負債	147,343	143,403	3,939
固定負債合計	3,253,028	3,128,145	124,883
負債合計	3,917,030	3,817,088	99,942
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	142,147	142,023	124
2. 資本剰余金	164,041	162,498	1,543
3. 利益剰余金	962,840	858,581	104,258
4. 自己株式	△ 105,282	△ 5,278	△ 100,004
株主資本合計	1,163,746	1,157,824	5,922
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	79,527	115,452	△ 35,925
2. 繰延ヘッジ損益	△ 1,948	△ 64	△ 1,883
3. 土地再評価差額金	526,623	526,623	-
4. 為替換算調整勘定	△ 29,321	△ 30,144	822
5. 退職給付に係る調整累計額	△ 4,163	952	△ 5,116
その他の包括利益累計額合計	570,716	612,819	△ 42,102
III. 新株予約権			
	288	302	△ 13
IV. 非支配株主持分			
	206,454	186,159	20,294
純資産合計	1,941,206	1,957,105	△ 15,898
負債・純資産合計	5,858,236	5,774,193	84,043

4. 2021年3月期予想/2020年3月末実績/2019年3月末実績連結CF比較表

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	①2019/3	②2020/3	増減 (②-①)
税金等調整前当期純利益	210,939	223,949	13,009
特別損益等調整	961	△ 1,395	△ 2,356
減価償却費	80,336	81,519	1,183
たな卸資産の増減	132,337	148,161	15,823
エクイティ出資の増減	△ 9,124	△ 43,217	△ 34,092
その他	△ 15,678	△ 21,614	△ 5,935
法人税等の支払額	△ 53,817	△ 45,636	8,180
営業活動によるキャッシュ・フロー	345,954	341,766	△ 4,187
投資有価証券の売却による収入	13,871	5,275	△ 8,596
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	4,752	105,830	101,077
設備投資	△ 285,089	△ 331,857	△ 46,768
その他	△ 4,618	△ 56,687	△ 52,068
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 271,083	△ 277,440	△ 6,356
新規調達	160,510	342,782	182,271
返済	△ 229,938	△ 305,736	△ 75,797
配当金の支払い	△ 52,209	△ 53,846	△ 1,636
自己株式の取得による支出	△ 16	△ 100,024	△ 100,008
その他	△ 70,819	87,937	158,757
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 192,473	△ 28,886	163,586
現金及び現金同等物の期末残高	179,308	213,008	33,699
フリーキャッシュ・フロー	74,871	64,326	△ 10,544

③2021/3(予想)	増減 (③-②)
161,000	△ 62,949
7,000	8,395
87,000	5,481
18,000	△ 130,161
△ 146,000	△ 102,783
△ 19,000	2,614
△ 66,000	△ 20,364
42,000	△ 299,766
12,000	6,725
55,000	△ 50,830
△ 350,000	△ 18,143
△ 16,000	40,687
△ 299,000	△ 21,560
645,000	302,218
△ 353,000	△ 47,264
△ 49,000	4,846
-	100,024
△ 49,000	△ 136,937
194,000	222,886
147,000	△ 66,008
△ 257,000	△ 321,326

II. 投資データ

1. 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 インターナショナル社	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 インターナショナル社*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&リゾーツ	2,000
横浜スカイビル	2,393		
ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ	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

2. 連結資産状況内訳及びSPVデータ

連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3末	2019/3末	増減
棚卸資産			
国内分譲住宅	262,090	-	-
海外	2,028	-	-
米国	2,028	-	-
欧州	-	-	-
アジア	-	-	-
その他	65,187	-	-
棚卸資産合計	329,305	-	-
エクイティ出資			
国内（オフィスビル）	61,842	-	-
国内（その他）	34,890	-	-
海外	353,788	-	-
米国	172,424	-	-
欧州	34,238	-	-
アジア	147,124	-	-
エクイティ出資合計	450,520	-	-
有形固定資産			
オフィスビル	3,111,799	-	-
アウトレットモール	132,724	-	-
物流施設	72,853	-	-
商業施設（アウトレットモール以外）	142,161	-	-
賃貸住宅	80,908	-	-
海外	390,761	-	-
米国	171,339	-	-
欧州	130,872	-	-
アジア	88,548	-	-
その他	176,046	-	-
有形固定資産合計	4,107,252	-	-

SPVデータ

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2020/3末	2019/3末	増減
SPVエクイティ出資残高（当社分）			
国内（オフィスビル）	61,842	-	-
国内（その他）	34,890	-	-
海外	353,788	-	-
米国	172,424	-	-
欧州	34,238	-	-
アジア	147,124	-	-
合計	450,520	-	-

<参考>

単位：百万円（十億円未満切り捨て）

	2020/3末	2019/3末	増減
SPVエクイティ出資残高（他社分）			
国内（オフィスビル）	99,000	-	-
国内（その他）	0	-	-
海外	827,000	-	-
米国	465,000	-	-
欧州	34,000	-	-
アジア	328,000	-	-
合計	926,000	-	-
SPV有利子負債残高			
国内（オフィスビル）	77,000	-	-
国内（その他）	4,000	-	-
海外	686,000	-	-
米国	351,000	-	-
欧州	-	-	-
アジア	335,000	-	-
合計	767,000	-	-

※国内における投資マネジメント事業のセイムポート出資案件については、<参考>に含めておりません。

Ⅲ. ビジネスデータ

1. コマーシャル事業営業収益内訳（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	2021/3(予想)
不動産賃貸						
丸の内オフィス	-	-	-	-	243,689	-
東京オフィス（丸の内以外）	-	-	-	-	123,607	-
オフィス（東京以外）	-	-	-	-	69,862	-
アウトレットモール	-	-	-	-	46,386	-
その他	-	-	-	-	40,919	-
不動産賃貸合計	-	-	-	-	524,464	-
物件売却	-	-	-	-	91,030	-
その他	-	-	-	-	108,217	-
合計	-	-	-	-	723,712	-

※ 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。

2. オフィスビルデータ（連結）

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3
貸付面積	3,583 千㎡	3,672 千㎡	3,822 千㎡	3,968 千㎡	4,120 千㎡
（所有）	2,175 千㎡	2,295 千㎡	2,404 千㎡	2,536 千㎡	2,592 千㎡
（転貸）	1,407 千㎡	1,377 千㎡	1,418 千㎡	1,432 千㎡	1,528 千㎡

3. オフィスビルデータ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(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㎡	3,736 千㎡	3,747 千㎡
当社借受面積	1,909 千㎡	1,971 千㎡	2,013 千㎡	2,016 千㎡	2,133 千㎡	2,284 千㎡
営業延床面積合計	5,174 千㎡	5,385 千㎡	5,570 千㎡	5,745 千㎡	5,869 千㎡	6,031 千㎡
②貸付有効面積	3,192 千㎡	3,357 千㎡	3,475 千㎡	3,631 千㎡	3,726 千㎡	3,827 千㎡
③空室率（全国全用途※）	2.22 %	2.93 %	1.87 %	1.80 %	1.07 %	2.0 %
④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

4. 丸の内データ（三菱地所単体）

	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3
営業延床面積	2,531 千㎡	2,727 千㎡	2,784 千㎡	2,915 千㎡	2,915 千㎡
貸付有効面積	1,466 千㎡	1,603 千㎡	1,665 千㎡	1,755 千㎡	1,751 千㎡
事務所空室率	1.37 %	2.42 %	1.65 %	2.19 %	0.69 %
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	243,457 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

5. 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。

IV. 連結決算ヒストリカルデータ

1. 主な財務データ

		2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
PL	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	1,302,196 百万円	1,142,000 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	240,768 百万円	185,000 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	219,572 百万円	169,000 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	148,451 百万円	110,000 百万円
BS	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	5,858,236 百万円	6,000,000 百万円
	棚卸資産	439,044 百万円	408,294 百万円	434,638 百万円	361,455 百万円	329,305 百万円	-
	有形無形固定資産	3,658,846 百万円	3,956,299 百万円	4,076,113 百万円	4,183,212 百万円	4,204,019 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	2,429,883 百万円	2,610,000 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)	1,878,645 百万円	2,153,652 百万円	2,194,815 百万円	2,140,288 百万円	2,216,874 百万円	2,460,000 百万円
	平均金利(支払利息/期中平均有利子負債)	0.96 %	0.97 %	0.95 %	0.98 %	0.93 %	0.93 %
	自己資本(総資産-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	1,734,462 百万円	1,790,000 百万円
CF	営業活動によるCF	135,821 百万円	168,527 百万円	293,338 百万円	345,954 百万円	341,766 百万円	42,000 百万円
	内、減価償却費	74,245 百万円	75,974 百万円	77,545 百万円	80,336 百万円	81,519 百万円	87,000 百万円
	投資活動によるCF	△ 231,003 百万円	△ 327,292 百万円	△ 286,841 百万円	△ 271,083 百万円	△ 277,440 百万円	△ 299,000 百万円
	内、設備投資	△ 275,316 百万円	△ 275,372 百万円	△ 289,570 百万円	△ 285,089 百万円	△ 331,857 百万円	△ 350,000 百万円
	財務活動によるCF	309,237 百万円	△ 4,921 百万円	37,203 百万円	△ 192,473 百万円	△ 28,886 百万円	194,000 百万円
	フリーCF	△ 95,181 百万円	△ 158,764 百万円	6,497 百万円	74,871 百万円	64,326 百万円	△ 257,000 百万円
指標	事業利益(営業利益+持分法投資損益)	166,804 百万円	193,368 百万円	213,467 百万円	229,442 百万円	240,998 百万円	185,300 百万円
	EBITDA*2	252,034 百万円	279,718 百万円	302,424 百万円	320,641 百万円	333,363 百万円	289,800 百万円
	ROA(事業利益/総資産(期首期末平均))	3.3 %	3.6 %	3.8 %	4.0 %	4.1 %	3.1 %
	ROE	5.6 %	6.6 %	7.3 %	7.8 %	8.5 %	6.2 %
	EPS	60.13 円	74.00 円	86.78 円	96.97 円	108.64 円	82.18 円
	ネット有利子負債/EBITDA倍率	7.5 倍	7.7 倍	7.3 倍	6.7 倍	6.7 倍	8.5 倍
	ハイブリッド考慮後*3	7.0 倍	7.1 倍	6.7 倍	6.1 倍	6.1 倍	7.9 倍
	D/ELシオ(有利子負債/自己資本)	1.52	1.50	1.46	1.31	1.40	1.46
ハイブリッド考慮後*3	1.33	1.26	1.23	1.10	1.18	1.24	
その他	支払利息	20,189 百万円	22,743 百万円	23,122 百万円	23,503 百万円	22,100 百万円	23,000 百万円
	インタレストカバレッジレシオ(ICR)*4	8.5 倍	8.7 倍	9.5 倍	10.1 倍	11.3 倍	8.7 倍
	一株あたりの配当	16 円	20 円	26 円	30 円	33 円	25 円
	配当性向	26.6 %	27.0 %	30.0 %	30.9 %	30.4 %	30.4 %
	賃貸等不動産時価	6,079,064 百万円	6,791,968 百万円	7,383,415 百万円	7,941,134 百万円	8,244,580 百万円	-
	賃貸等不動産含み益	2,569,084 百万円	2,963,508 百万円	3,422,832 百万円	3,898,413 百万円	4,196,241 百万円	-
	期中平均為替レート(円/ドル)/PL	121.10 円/ドル	108.78 円/ドル	112.16 円/ドル	110.44 円/ドル	109.03 円/ドル	106.00 円/ドル
	期中平均為替レート(円/ポンド)/PL	185.19 円/ポンド	147.57 円/ポンド	144.49 円/ポンド	147.41 円/ポンド	139.19 円/ポンド	138.00 円/ポンド
	期末為替レート(円/ドル)/BS	120.61 円/ドル	116.49 円/ドル	113.00 円/ドル	111.00 円/ドル	109.56 円/ドル	106.00 円/ドル
	期末為替レート(円/ポンド)/BS	178.78 円/ポンド	143.00 円/ポンド	151.95 円/ポンド	140.46 円/ポンド	143.48 円/ポンド	138.00 円/ポンド

*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 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の。

*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)

2. セグメント別データ

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

		2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
営業収益	コマーシャル不動産事業	-	-	-	-	723,712	674,000
	住宅事業	-	-	-	-	385,538	320,000
	海外事業	-	-	-	-	134,175	88,000
	投資マネジメント事業	-	-	-	-	21,316	20,000
	設計監理・不動産サービス事業	-	-	-	-	57,128	58,000
	その他	-	-	-	-	8,743	8,000
	合計	-	-	-	-	1,302,196	1,142,000
営業利益	コマーシャル不動産事業	-	-	-	-	187,855	163,000
	住宅事業	-	-	-	-	24,320	12,000
	海外事業	-	-	-	-	46,156	29,000
	投資マネジメント事業	-	-	-	-	4,467	4,000
	設計監理・不動産サービス事業	-	-	-	-	2,407	2,000
	その他	-	-	-	-	△ 2,018	△ 1,000
	合計	-	-	-	-	240,768	185,000
事業利益*	コマーシャル不動産事業	-	-	-	-	188,099	163,255
	住宅事業	-	-	-	-	24,305	12,044
	海外事業	-	-	-	-	46,156	29,000
	投資マネジメント事業	-	-	-	-	4,467	4,000
	設計監理・不動産サービス事業	-	-	-	-	2,407	2,000
	その他	-	-	-	-	△ 2,018	△ 1,000
	合計	-	-	-	-	240,998	185,300
減価償却費	コマーシャル不動産事業	-	-	-	-	67,506	-
	住宅事業	-	-	-	-	3,946	-
	海外事業	-	-	-	-	6,646	-
	投資マネジメント事業	-	-	-	-	1,333	-
	設計監理・不動産サービス事業	-	-	-	-	868	-
	その他	-	-	-	-	98	-
	合計	-	-	-	-	81,519	87,000
のれん償却費	コマーシャル不動産事業	-	-	-	-	75	-
	住宅事業	-	-	-	-	386	-
	海外事業	-	-	-	-	66	-
	投資マネジメント事業	-	-	-	-	1,929	-
	設計監理・不動産サービス事業	-	-	-	-	208	-
	その他	-	-	-	-	-	-
	合計	-	-	-	-	2,666	3,000
設備投資	コマーシャル不動産事業	-	-	-	-	169,163	-
	住宅事業	-	-	-	-	45,079	-
	海外事業	-	-	-	-	113,755	-
	投資マネジメント事業	-	-	-	-	328	-
	設計監理・不動産サービス事業	-	-	-	-	948	-
	その他	-	-	-	-	411	-
	合計	-	-	-	-	331,857	350,000
総資産	コマーシャル不動産事業	-	-	-	-	4,135,091	-
	住宅事業	-	-	-	-	570,282	-
	海外事業	-	-	-	-	887,179	-
	投資マネジメント事業	-	-	-	-	71,829	-
	設計監理・不動産サービス事業	-	-	-	-	55,737	-
	その他	-	-	-	-	13,270	-
	合計	-	-	-	-	5,858,236	6,000,000

* 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

V. 三菱地所グループ会社の個別データ

三菱地所						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
営業収益	380,951 百万円	416,619 百万円	472,486 百万円	498,273 百万円	549,362 百万円	-
営業利益	75,925 百万円	78,495 百万円	109,715 百万円	110,803 百万円	117,176 百万円	-
経常利益	67,770 百万円	95,882 百万円	127,288 百万円	126,115 百万円	131,431 百万円	-
当期純利益	43,418 百万円	78,541 百万円	108,813 百万円	100,980 百万円	109,251 百万円	-
総資産	4,486,547 百万円	4,575,250 百万円	4,708,269 百万円	4,749,852 百万円	4,782,507 百万円	-
三菱地所プロパティマネジメント						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	-
営業収益	67,958 百万円	66,741 百万円	71,666 百万円	79,547 百万円	80,683 百万円	-
営業利益	4,668 百万円	4,777 百万円	5,509 百万円	5,950 百万円	5,960 百万円	-
経常利益	4,676 百万円	4,780 百万円	5,495 百万円	5,936 百万円	5,960 百万円	-
当期純利益	3,166 百万円	3,172 百万円	3,882 百万円	4,282 百万円	4,101 百万円	-
総資産	77,562 百万円	67,973 百万円	69,761 百万円	77,146 百万円	77,633 百万円	-
管理棟数	138 棟	159 棟	167 棟	172 棟	184 棟	-
管理面積	7,149,291 m ²	7,888,033 m ²	8,000,277 m ²	8,124,226 m ²	8,615,266 m ²	-
丸の内熱供給						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	64.16 %	64.16 %	64.16 %	64.16 %	65.59 %	-
営業収益	13,226 百万円	13,293 百万円	13,894 百万円	14,833 百万円	15,766 百万円	-
営業利益	1,100 百万円	1,235 百万円	1,387 百万円	1,855 百万円	2,037 百万円	-
経常利益	1,115 百万円	1,170 百万円	1,270 百万円	1,837 百万円	1,982 百万円	-
当期純利益	1,506 百万円	868 百万円	974 百万円	1,712 百万円	4,327 百万円	-
総資産	26,938 百万円	25,480 百万円	32,684 百万円	33,255 百万円	39,631 百万円	-
サンシャインシティ						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	63.20 %	63.20 %	63.20 %	63.20 %	63.20 %	-
営業収益	26,864 百万円	27,380 百万円	29,212 百万円	28,121 百万円	26,926 百万円	-
営業利益	7,195 百万円	6,987 百万円	8,352 百万円	6,933 百万円	5,213 百万円	-
経常利益	5,861 百万円	5,679 百万円	7,260 百万円	5,690 百万円	3,473 百万円	-
当期純利益	3,876 百万円	3,984 百万円	5,016 百万円	3,954 百万円	2,372 百万円	-
総資産	100,300 百万円	109,097 百万円	114,641 百万円	111,663 百万円	106,081 百万円	-
三菱地所・サイモン						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	-
営業収益	43,946 百万円	43,642 百万円	45,462 百万円	46,659 百万円	46,393 百万円	-
営業利益	16,301 百万円	17,359 百万円	18,940 百万円	19,673 百万円	18,963 百万円	-
経常利益	16,521 百万円	17,593 百万円	19,211 百万円	19,952 百万円	19,219 百万円	-
当期純利益	10,699 百万円	12,084 百万円	13,143 百万円	13,572 百万円	13,165 百万円	-
総資産	101,802 百万円	101,767 百万円	109,485 百万円	108,913 百万円	110,754 百万円	-
店舗面積	308,500 m ²	308,500 m ²	308,500 m ²	314,600 m ²	315,300 m ²	-

東京流通センター						
	2016/3	2017/3*	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	-	56.15 %	56.41 %	58.22 %	60.03 %	-
営業収益	-	7,118 百万円	8,679 百万円	10,349 百万円	10,361 百万円	-
営業利益	-	1,904 百万円	2,451 百万円	3,223 百万円	3,238 百万円	-
経常利益	-	1,829 百万円	2,193 百万円	2,874 百万円	2,976 百万円	-
当期純利益	-	1,446 百万円	1,517 百万円	2,543 百万円	2,037 百万円	-
総資産	-	55,481 百万円	65,517 百万円	65,560 百万円	65,166 百万円	-
ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	-
営業収益	23,925 百万円	24,474 百万円	24,096 百万円	25,388 百万円	24,266 百万円	-
営業利益	1,098 百万円	1,463 百万円	553 百万円	549 百万円	△ 992 百万円	-
経常利益	1,019 百万円	1,458 百万円	503 百万円	505 百万円	△ 1,004 百万円	-
当期純利益	935 百万円	1,212 百万円	324 百万円	432 百万円	△ 1,304 百万円	-
総資産	11,610 百万円	11,589 百万円	11,950 百万円	12,327 百万円	10,366 百万円	-
三菱地所レジデンス						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	-
営業収益	239,637 百万円	298,637 百万円	306,379 百万円	302,180 百万円	269,660 百万円	-
営業利益	18,491 百万円	28,971 百万円	25,454 百万円	26,260 百万円	24,729 百万円	-
経常利益	18,163 百万円	27,358 百万円	23,907 百万円	24,777 百万円	23,184 百万円	-
当期純利益	9,113 百万円	22,832 百万円	16,875 百万円	17,692 百万円	16,429 百万円	-
総資産	641,736 百万円	562,209 百万円	556,464 百万円	583,392 百万円	570,960 百万円	-
三菱地所ホーム						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	-
営業収益	27,128 百万円	27,791 百万円	28,005 百万円	34,578 百万円	35,474 百万円	-
営業利益	475 百万円	363 百万円	148 百万円	341 百万円	54 百万円	-
経常利益	482 百万円	396 百万円	162 百万円	347 百万円	68 百万円	-
当期純利益	382 百万円	471 百万円	106 百万円	197 百万円	△ 29 百万円	-
総資産	12,209 百万円	11,090 百万円	12,805 百万円	11,506 百万円	11,232 百万円	-
三菱地所コミュニティ						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %	-
営業収益	34,937 百万円	48,566 百万円	50,359 百万円	52,563 百万円	55,514 百万円	-
営業利益	2,262 百万円	3,059 百万円	3,029 百万円	3,170 百万円	3,353 百万円	-
経常利益	2,373 百万円	3,130 百万円	3,106 百万円	3,237 百万円	3,427 百万円	-
当期純利益	1,437 百万円	1,931 百万円	2,032 百万円	2,101 百万円	2,222 百万円	-
総資産	10,275 百万円	15,798 百万円	17,758 百万円	19,440 百万円	20,851 百万円	-
マンション管理戸数	199,772 戸	331,438 戸	342,691 戸	349,572 戸	352,365 戸	-

*東京流通センターは2017年3月期第2四半期より当社の連結子会社となりましたが、本表には通期の数値を記載しております。

メックグループインターナショナル社*						
	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12(予想)
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	-
営業収益	84,360 百万円	64,943 百万円	89,759 百万円	107,952 百万円	91,990 百万円	-
営業利益	20,128 百万円	22,366 百万円	23,300 百万円	28,143 百万円	24,861 百万円	-
経常利益	16,855 百万円	20,300 百万円	22,780 百万円	26,119 百万円	22,874 百万円	-
当期純利益	8,615 百万円	4,479 百万円	6,237 百万円	13,339 百万円	12,654 百万円	-
総資産	347,895 百万円	375,104 百万円	447,459 百万円	410,801 百万円	429,135 百万円	-
三菱地所ヨーロッパ社						
	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12(予想)
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	-
営業収益	7,895 百万円	7,646 百万円	7,320 百万円	7,912 百万円	43,672 百万円	-
営業利益	4,307 百万円	4,352 百万円	2,895 百万円	4,320 百万円	20,361 百万円	-
経常利益	3,504 百万円	4,147 百万円	2,534 百万円	3,612 百万円	19,060 百万円	-
当期純利益	2,400 百万円	3,074 百万円	△ 4,511 百万円	2,910 百万円	16,982 百万円	-
総資産	164,044 百万円	133,853 百万円	145,608 百万円	156,852 百万円	189,954 百万円	-
三菱地所アジア社						
	2015/12	2016/12	2017/12	2018/12	2019/12	2020/12(予想)
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	-
営業収益	680 百万円	595 百万円	830 百万円	2,918 百万円	1,905 百万円	-
営業利益	244 百万円	△ 21 百万円	236 百万円	1,502 百万円	381 百万円	-
経常利益	427 百万円	2,286 百万円	785 百万円	1,625 百万円	558 百万円	-
当期純利益	427 百万円	2,123 百万円	743 百万円	1,647 百万円	534 百万円	-
総資産	32,623 百万円	32,735 百万円	34,948 百万円	36,599 百万円	38,802 百万円	-
三菱地所設計						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	-
営業収益	17,106 百万円	16,969 百万円	18,887 百万円	21,552 百万円	18,838 百万円	-
営業利益	2,934 百万円	1,740 百万円	2,894 百万円	3,474 百万円	2,446 百万円	-
経常利益	2,996 百万円	1,776 百万円	2,875 百万円	3,496 百万円	2,394 百万円	-
当期純利益	1,944 百万円	1,193 百万円	1,955 百万円	2,374 百万円	1,617 百万円	-
総資産	25,378 百万円	25,646 百万円	24,826 百万円	25,859 百万円	25,053 百万円	-
三菱地所リアルエステートサービス						
	2016/3	2017/3	2018/3	2019/3	2020/3	2021/3(予想)
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	-
営業収益	19,815 百万円	24,243 百万円	25,584 百万円	27,524 百万円	27,117 百万円	-
営業利益	663 百万円	2,232 百万円	1,617 百万円	2,741 百万円	1,031 百万円	-
経常利益	847 百万円	2,512 百万円	1,684 百万円	2,797 百万円	1,367 百万円	-
当期純利益	639 百万円	1,753 百万円	885 百万円	1,838 百万円	755 百万円	-
総資産	23,502 百万円	24,307 百万円	21,343 百万円	26,359 百万円	25,047 百万円	-
仲介取扱高	195,137 百万円	308,884 百万円	234,366 百万円	307,369 百万円	450,048 百万円	-
仲介取扱件数	1,278 件	1,314 件	1,162 件	1,129 件	1,095 件	-
駐車場管理台数	-	-	5,737 台	50,540 台	55,379 台	-

* 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。