

■2025/11/10



三菱地所株式会社

# *Fact Sheet 2026/3 第2四半期*

※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P L 比較表（2026年3月期2Q実績／2025年3月期2Q実績）

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2026/3 2Q実績	2025/3 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業*	271,239	214,379	56,860
丸の内事業*	197,843	189,970	7,873
住宅事業	193,328	152,386	40,941
海外事業	56,575	57,386	△ 810
投資マネジメント事業	15,501	16,379	△ 878
設計監理・不動産サービス事業	36,148	36,924	△ 776
その他の事業	6,212	5,692	520
(消去)	△ 33,645	△ 32,052	△ 1,592
<b>営業収益</b>	<b>743,204</b>	<b>641,065</b>	<b>102,138</b>
コマーシャル不動産事業*	39,355	42,441	△ 3,086
丸の内事業*	49,887	48,404	1,483
住宅事業	20,037	3,739	16,297
海外事業	11,194	11,305	△ 111
投資マネジメント事業	△ 1,301	1,993	△ 3,295
設計監理・不動産サービス事業	2,901	4,226	△ 1,324
その他の事業	△ 1,270	△ 835	△ 435
(消去または全社)	△ 13,213	△ 11,397	△ 1,816
<b>営業利益</b>	<b>107,590</b>	<b>99,878</b>	<b>7,711</b>
営業外収益	10,402	7,843	2,559
（内、持分法投資利益）	454	396	58
営業外費用	35,347	28,279	7,067
<b>経常利益</b>	<b>82,645</b>	<b>79,442</b>	<b>3,202</b>
特別利益	25,992	17,374	8,617
特別損失	11,772	-	11,772
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>96,865</b>	<b>96,816</b>	<b>48</b>
法人税等	32,739	37,393	△ 4,653
<b>四半期純利益</b>	<b>64,126</b>	<b>59,423</b>	<b>4,702</b>
非支配株主に帰属する四半期純利益	6,055	9,402	△ 3,347
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>58,071</b>	<b>50,021</b>	<b>8,049</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）		
	2026/3 2Q実績	2025/3 2Q実績	増減
■特別利益内訳			
固定資産売却益	5,010	-	5,010
投資有価証券売却益	20,981	17,374	3,607
<b>特別利益合計</b>	<b>25,992</b>	<b>17,374</b>	<b>8,617</b>

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2026/3 2Q実績	2025/3 2Q実績	増減
■特別損失内訳			
固定資産除却関連損	11,772	-	11,772
<b>特別損失合計</b>	<b>11,772</b>	<b>-</b>	<b>11,772</b>

	単位：百万円（十億円未満四捨五入）		
	2026/3 2Q実績	2025/3 2Q実績	増減
■営業利益に含まれる物件売却益*			
（一般管理費控除前）			
コマーシャル不動産事業	8,000	9,000	△ 1,000
住宅事業	4,000	4,000	0
海外事業	5,000	-	5,000
<b>合計</b>	<b>17,000</b>	<b>13,000</b>	<b>4,000</b>

\*分譲住宅を除く

	単位：百万円（百万円未満切り捨て）		
	2026/3 2Q実績	2025/3 2Q実績	増減
■事業利益			
<b>事業利益</b>	<b>108,045</b>	<b>100,274</b>	<b>7,770</b>

\*事業利益：営業利益 + 持分法投資損益

## 連結PL進捗表（2026年3月期2Q実績／2026年3月期予想）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026/3 2Q実績	2026/3 予想	進捗率
コマーシャル不動産事業*	271,239	600,000	45.2%
丸の内事業*	197,843	400,000	49.5%
住宅事業	193,328	450,000	43.0%
海外事業	56,575	350,000	16.2%
投資マネジメント事業	15,501	55,000	28.2%
設計監理・不動産サービス事業	36,148	80,000	45.2%
その他の事業	6,212	15,000	41.4%
(消去)	△ 33,645	△ 100,000	33.6%
<b>営業収益</b>	<b>743,204</b>	<b>1,850,000</b>	<b>40.2%</b>
コマーシャル不動産事業*	39,355	120,000	32.8%
丸の内事業*	49,887	95,000	52.5%
住宅事業	20,037	50,000	40.1%
海外事業	11,194	70,000	16.0%
投資マネジメント事業	△ 1,301	15,000	△8.7%
設計監理・不動産サービス事業	2,901	10,000	29.0%
その他の事業	△ 1,270	△ 3,000	42.3%
(消去または全社)	△ 13,213	△ 32,000	41.3%
<b>営業利益</b>	<b>107,590</b>	<b>325,000</b>	<b>33.1%</b>
営業外収益 (内、持分法投資利益)	10,402 454	15,000 300	69.3% 151.3%
営業外費用	35,347	70,000	50.5%
<b>経常利益</b>	<b>82,645</b>	<b>270,000</b>	<b>30.6%</b>
特別利益／損失	14,220	45,000	31.6%
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>96,865</b>	<b>315,000</b>	<b>30.8%</b>
法人税等	32,739	100,000	32.7%
<b>四半期純利益</b>	<b>64,126</b>	<b>215,000</b>	<b>29.8%</b>
非支配株主に帰属する四半期／当期純利益	6,055	20,000	30.3%
<b>親会社株主に帰属する四半期／当期純利益</b>	<b>58,071</b>	<b>195,000</b>	<b>29.8%</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)

■特別損益内訳	2026/3 2Q実績	2026/3 予想	進捗率
固定資産売却益	5,010	-	-
投資有価証券売却益	20,981	-	-
<b>特別利益合計</b>	<b>25,992</b>	-	-
固定資産除却関連損	11,772	-	-
<b>特別損失合計</b>	<b>11,772</b>	-	-
<b>特別損益合計</b>	<b>14,220</b>	<b>45,000</b>	<b>31.6%</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*	2026/3 2Q実績	2026/3 予想	進捗率
(一般管理費控除前)			
コマーシャル不動産事業	8,000	50,000	16.0%
住宅事業	4,000	7,000	57.1%
海外事業	5,000	50,000	10.0%
<b>合計</b>	<b>17,000</b>	<b>107,000</b>	<b>15.9%</b>

\*分譲住宅を除く

■事業利益	2026/3 2Q実績	2026/3 予想	進捗率
<b>事業利益</b>	<b>108,045</b>	<b>325,300</b>	<b>33.2%</b>

\*事業利益：営業利益+持分法投資損益

## 連結PL比較表（2026年3月期予想／2025年3月期実績）

※2025年5月12日に公表した予想から変更しておりません。

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026/3 予想	2025/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業*	600,000	538,832	61,168
丸の内事業*	400,000	394,596	5,404
住宅事業	450,000	421,902	28,098
海外事業	350,000	160,186	189,814
投資マネジメント事業	55,000	40,969	14,031
設計監理・不動産サービス事業	80,000	82,188	△ 2,188
その他の事業	15,000	11,666	3,334
(消去)	△ 100,000	△ 70,530	△ 29,470
<b>営業収益</b>	<b>1,850,000</b>	<b>1,579,812</b>	<b>270,188</b>
コマーシャル不動産事業*	120,000	124,660	△ 4,660
丸の内事業*	95,000	96,173	△ 1,173
住宅事業	50,000	48,026	1,974
海外事業	70,000	45,823	24,177
投資マネジメント事業	15,000	11,950	3,050
設計監理・不動産サービス事業	10,000	10,700	△ 700
その他の事業	△ 3,000	△ 2,128	△ 872
(消去または全社)	△ 32,000	△ 25,974	△ 6,026
<b>営業利益</b>	<b>325,000</b>	<b>309,232</b>	<b>15,768</b>
営業外収益 (内、持分法投資利益)	15,000 300	16,245 375	△ 1,245 △ 75
営業外費用	70,000	62,517	7,483
<b>経常利益</b>	<b>270,000</b>	<b>262,960</b>	<b>7,040</b>
特別利益／損失	45,000	54,000	△ 9,000
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>315,000</b>	<b>316,960</b>	<b>△ 1,960</b>
法人税等	100,000	110,095	△ 10,095
<b>当期純利益</b>	<b>215,000</b>	<b>206,865</b>	<b>8,135</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	20,000	17,508	2,492
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>195,000</b>	<b>189,356</b>	<b>5,644</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(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)	2026/3 予想	2025/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	56,000	△ 6,000
住宅事業	7,000	27,000	△ 20,000
海外事業	50,000	10,000	40,000
<b>合計</b>	<b>107,000</b>	<b>93,000</b>	<b>14,000</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	2026/3 予想	2025/3 実績	増減
<b>事業利益</b>	<b>325,300</b>	<b>309,608</b>	<b>15,692</b>

\*事業利益：営業利益+持分法投資損益

## 連結B/S比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/9末	2025/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	147,726	253,834	△ 106,107
2. 受取手形、営業未収入金及び契約資産	91,884	113,031	△ 21,147
3. 有価証券	5,953	5,920	32
4. 販売用不動産	115,902	86,518	29,384
5. 仕掛販売用不動産	505,872	484,196	21,675
6. 開発用不動産	717	717	△ 0
7. 未成工事支出金	7,980	5,863	2,116
8. その他の棚卸資産	2,369	1,356	1,013
9. エクイティ出資	1,064,044	1,063,570	473
10. その他の流動資産	117,005	111,084	5,921
11. 貸倒引当金	△ 777	△ 982	205
流動資産合計	2,058,679	2,125,111	△ 66,431
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	1,501,181	1,486,784	14,397
(2) 機械装置及び運搬具	23,072	24,502	△ 1,430
(3) 土地	2,488,726	2,479,138	9,587
(4) 信託土地	514,936	502,416	12,520
(5) 建設仮勘定	320,393	333,029	△ 12,636
(6) その他の有形固定資産	27,420	28,592	△ 1,172
有形固定資産合計	4,875,730	4,854,464	21,266
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	77,650	77,657	△ 6
(2) その他の無形固定資産	28,362	28,636	△ 274
無形固定資産合計	106,013	106,293	△ 280
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	429,975	358,442	71,533
(2) 長期貸付金	4,543	5,625	△ 1,081
(3) 敷金及び保証金	161,019	157,427	3,591
(4) 退職給付に係る資産	135,056	134,819	236
(5) 繰延税金資産	33,809	34,018	△ 208
(6) その他の投資	210,634	221,835	△ 11,201
(7) 貸倒引当金	△ 736	△ 1,447	711
投資その他の資産合計	974,302	910,721	63,580
固定資産合計	5,956,046	5,871,479	84,566
資産合計	8,014,725	7,996,591	18,134

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/9末	2025/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	87,050	93,865	△ 6,814
2. 短期借入金	248,189	201,670	46,518
3. 1年内返済予定の長期借入金	239,203	199,438	39,765
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	16,709	10,000	6,709
6. 未払法人税等	31,261	87,632	△ 56,371
7. その他の流動負債	313,505	320,416	△ 6,911
流動負債合計	985,918	913,023	72,895
II. 固定負債			
1. 社債	772,763	789,472	△ 16,709
2. 長期借入金	2,142,426	2,136,406	6,020
3. 受入敷金保証金	479,290	465,652	13,637
4. 繰延税金負債	348,709	332,900	15,809
5. 再評価に係る繰延税金負債	270,933	271,034	△ 100
6. 退職給付に係る負債	25,244	24,222	1,022
7. 役員退職慰労引当金	458	475	△ 17
8. 負ののれん	58,758	57,411	1,347
9. その他の固定負債	260,947	265,119	△ 4,172
固定負債合計	4,359,532	4,342,694	16,838
負債合計	5,345,451	5,255,717	89,733
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	142,414	142,414	-
2. 資本剰余金	179,783	179,080	702
3. 利益剰余金	1,293,660	1,262,902	30,758
4. 自己株式	△ 86,290	△ 11,175	△ 75,115
株主資本合計	1,529,567	1,573,222	△ 43,655
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	227,648	178,148	49,499
2. 繰延ヘッジ損益	△ 4,500	5,104	△ 9,604
3. 土地再評価差額金	518,763	518,807	△ 44
4. 為替換算調整勘定	158,371	223,902	△ 65,531
5. 退職給付に係る調整累計額	60,832	64,394	△ 3,562
その他の包括利益累計額合計	961,115	990,358	△ 29,242
III. 新株予約権	56	66	△ 9
IV. 非支配株主持分	178,534	177,226	1,308
純資産合計	2,669,274	2,740,873	△ 71,599
負債・純資産合計	8,014,725	7,996,591	18,134

## 連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/9末	2025/3末	増減
<b>棚卸資産</b>			
国内分譲マンション	413,506	407,392	6,114
海外	17,879	16,180	1,699
米国	3,222	4,549	△ 1,327
欧州	-	200	△ 200
アジア	14,656	11,430	3,226
その他	201,457	155,080	46,377
棚卸資産合計	632,842	578,652	54,190
<b>エクイティ出資</b>			
国内（オフィスビル）	83,196	92,604	△ 9,408
国内（その他）	167,779	148,655	19,124
海外	813,068	822,311	△ 9,242
米国	357,649	378,598	△ 20,949
欧州	44,996	44,550	446
アジア	410,422	399,161	11,260
エクイティ出資合計	1,064,044	1,063,570	473
<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）*	946,709	961,071	△ 14,362
オフィスビル（丸の内事業）*	2,113,048	2,106,260	6,787
アウトレットモール	128,522	130,957	△ 2,434
物流施設	155,170	193,991	△ 38,820
商業施設（アウトレットモール以外）	130,503	135,791	△ 5,287
賃貸住宅	172,485	153,974	18,511
海外	915,170	870,216	44,953
米国	524,975	495,251	29,724
欧州	357,874	342,827	15,046
アジア	32,319	32,137	182
その他	314,123	302,204	11,919
有形固定資産合計	4,875,730	4,854,464	21,266

\*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。

## 連結CF比較表

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	①2025/3-2Q	②2026/3-2Q	増減 (②-①)
税金等調整前当期純利益	96,816	96,865	48
特別損益等調整	△ 14,525	△ 21,828	△ 7,303
減価償却費	49,501	53,022	3,521
棚卸資産の増減	23,391	40,471	17,079
エクイティ出資の増減	3,381	△ 33,239	△ 36,621
その他	△ 35,631	24,304	59,935
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 55,733	△ 88,043	△ 32,309
営業活動によるキャッシュ・フロー	67,202	71,553	4,351
投資有価証券の売却による収入	23,639	22,703	△ 935
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	38	5,372	5,334
設備投資	△ 181,716	△ 231,392	△ 49,676
その他	△ 9,223	△ 10,066	△ 842
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 167,262	△ 213,382	△ 46,119
新規調達	191,730	182,837	△ 8,892
返済	△ 69,164	△ 135,601	△ 66,437
配当金の支払い	△ 38,546	△ 33,425	5,121
自己株式の取得及び処分	△ 37,657	△ 75,625	△ 37,968
その他	△ 21,528	106,698	128,226
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,833	44,883	20,050
現金及び現金同等物の期末残高	203,800	151,060	△ 52,739
フリーキャッシュ・フロー	△ 100,060	△ 141,829	△ 41,768

③2025/3	④2026/3(予想)	増減 (④-③)
316,960	315,000	△ 1,960
△ 55,202	△ 52,000	3,202
101,253	107,000	5,747
108,419	291,000	182,581
△ 1,040	△ 174,000	△ 172,960
△ 50,755	65,000	115,755
△ 95,518	△ 138,000	△ 42,482
324,116	414,000	89,884
61,898		
39,612		
△ 443,801	△ 583,000	△ 139,199
△ 19,215	69,000	88,215
△ 361,505	△ 514,000	△ 152,495
406,047	779,000	372,953
△ 203,305	△ 588,000	△ 384,695
△ 73,705	△ 75,000	△ 1,295
△ 50,016	△ 100,000	△ 49,984
△ 66,148	△ 5,000	61,148
12,871	11,000	△ 1,871
256,881	150,000	△ 106,881
△ 37,388	△ 100,000	△ 62,612

## ビジネスデータ

### 1. オフィスビルデータ (連結)

	2023/3	2024/3	2024/9	2025/3	2025/9
貸付面積*	4,006 千m <sup>2</sup>	4,030 千m <sup>2</sup>	4,109 千m <sup>2</sup>	4,141 千m <sup>2</sup>	4,166 千m <sup>2</sup>
(所有)	2,490 千m <sup>2</sup>	2,376 千m <sup>2</sup>	2,401 千m <sup>2</sup>	2,370 千m <sup>2</sup>	2,511 千m <sup>2</sup>
(転貸)	1,516 千m <sup>2</sup>	1,654 千m <sup>2</sup>	1,708 千m <sup>2</sup>	1,771 千m <sup>2</sup>	1,654 千m <sup>2</sup>

\* 2026年3月期より面積管理手法の変更に伴い、一部物件の貸付面積の区分を従来の「転貸」から「所有」へ変更しております。

### 2. オフィスビルデータ (三菱地所単体)

	2023/3	2024/3	2024/9	2025/3	2025/9	2026/3(予想)
①営業延床面積* <sup>1</sup>						
当社保有面積	3,664 千m <sup>2</sup>	3,558 千m <sup>2</sup>	3,571 千m <sup>2</sup>	3,556 千m <sup>2</sup>	3,696 千m <sup>2</sup>	3,722 千m <sup>2</sup>
当社借受面積	2,141 千m <sup>2</sup>	2,252 千m <sup>2</sup>	2,302 千m <sup>2</sup>	2,367 千m <sup>2</sup>	2,260 千m <sup>2</sup>	2,261 千m <sup>2</sup>
営業延床面積合計	5,804 千m <sup>2</sup>	5,810 千m <sup>2</sup>	5,874 千m <sup>2</sup>	5,923 千m <sup>2</sup>	5,956 千m <sup>2</sup>	5,983 千m <sup>2</sup>
②貸付有効面積	3,709 千m <sup>2</sup>	3,726 千m <sup>2</sup>	3,774 千m <sup>2</sup>	3,803 千m <sup>2</sup>	3,821 千m <sup>2</sup>	3,827 千m <sup>2</sup>
③空室率 (全国全用途* <sup>2</sup> )	3.73 %	3.45 %	- %	- %	-	-
④空室率 (全国事務所)	-	3.30 %	2.70 %	2.32 %	2.86 %	3 %程度

\*1 2026年3月期より面積管理手法の変更に伴い、一部物件の営業延床面積の区分を従来の「借受」から「保有」へ変更しております。

\*2 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)

	2023/3	2024/3	2024/9	2025/3	2025/9
営業延床面積	2,920 千m <sup>2</sup>	2,805 千m <sup>2</sup>	2,840 千m <sup>2</sup>	2,819 千m <sup>2</sup>	2,762 千m <sup>2</sup>
貸付有効面積	1,745 千m <sup>2</sup>	1,683 千m <sup>2</sup>	1,702 千m <sup>2</sup>	1,682 千m <sup>2</sup>	1,658 千m <sup>2</sup>
事務所空室率	2.43 %	2.33 %	1.45 %	1.73 %	1.48 %
ビル賃貸売上高	252,486 百万円	255,773 百万円	129,809 百万円	259,501 百万円	132,427 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 営業延床面積…貸付有効面積に共用部面積を加えた面積

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) 空室面積 …貸付有効面積のうち、空室となっている面積

空室率 …空室面積 ÷ 貸付有効面積

### 4. 国内分譲マンション事業データ

	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q	2026/3(予想)
売上* <sup>1*3</sup>	117,792 百万円	159,965 百万円	47,614 百万円	159,616 百万円	96,790 百万円	202,000 百万円
売上計上戸数	1,596 戸	2,271 戸	842 戸	1,787 戸	800 戸	1,700 戸
粗利益率* <sup>2*3</sup>	26.1 %	25.9 %	26.3 %	28.6 %	35.3 %	35.0 %
完成在庫	61 戸	53 戸	50 戸	67 戸	66 戸	- 戸
新規発売戸数	2,157 戸	2,195 戸	836 戸	1,724 戸	875 戸	1,650 戸
マンション契約残高	194,301 百万円	230,369 百万円	340,109 百万円	284,829 百万円	349,851 百万円	当期売上に対する契約進捗率 95.2 %
内当期売上計上分 (売上計上済みを含む)	- 百万円	- 百万円	150,874 百万円	- 百万円	191,179 百万円	
内来期売上計上分	125,275 百万円	128,942 百万円	144,952 百万円	174,604 百万円	130,672 百万円	-
内再来期以降売上計上分	69,026 百万円	101,427 百万円	44,283 百万円	110,225 百万円	28,000 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

		2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q	2026/3(予想)
PL	営業収益	1,377,827 百万円	1,504,687 百万円	641,065 百万円	1,579,812 百万円	743,204 百万円	1,850,000 百万円
	営業利益	296,702 百万円	278,627 百万円	99,878 百万円	309,232 百万円	107,590 百万円	325,000 百万円
	経常利益	271,819 百万円	241,158 百万円	79,442 百万円	262,960 百万円	82,645 百万円	270,000 百万円
	親会社株主に帰属する四半期／当期純利益	165,343 百万円	168,432 百万円	50,021 百万円	189,356 百万円	58,071 百万円	195,000 百万円
BS	総資産	6,871,959 百万円	7,583,748 百万円	7,814,651 百万円	7,996,591 百万円	8,014,725 百万円	8,100,000 百万円
	棚卸資産	493,544 百万円	513,834 百万円	553,503 百万円	578,652 百万円	632,842 百万円	-
	有形無形固定資産	4,527,401 百万円	4,701,858 百万円	4,901,384 百万円	4,960,758 百万円	4,981,743 百万円	-
	有利子負債	2,871,677 百万円	3,138,195 百万円	3,298,365 百万円	3,338,630 百万円	3,470,873 百万円	3,450,000 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）	2,645,905 百万円	2,862,229 百万円	3,094,565 百万円	3,081,748 百万円	3,319,812 百万円	3,300,000 百万円
	平均金利（支払利息/期中平均有利子負債）	0.89 %	1.20 %	1.43 %	1.47 %	1.47 %	1.65 %
	自己資本（純資産-新株予約権-非支配株主持分）	2,157,561 百万円	2,401,106 百万円	2,483,321 百万円	2,563,580 百万円	2,490,682 百万円	2,500,000 百万円
CF <sup>*1</sup>	営業活動によるCF	269,914 百万円	307,249 百万円	67,202 百万円	324,116 百万円	71,553 百万円	414,000 百万円
	内、減価償却費	93,459 百万円	98,301 百万円	49,501 百万円	101,253 百万円	53,022 百万円	107,000 百万円
	投資活動によるCF	△ 312,046 百万円	△ 362,017 百万円	△ 167,262 百万円	△ 361,505 百万円	△ 213,382 百万円	△ 514,000 百万円
	内、設備投資	△ 286,523 百万円	△ 451,402 百万円	△ 181,716 百万円	△ 443,801 百万円	△ 231,392 百万円	△ 583,000 百万円
	財務活動によるCF	30,457 百万円	100,433 百万円	24,833 百万円	12,871 百万円	44,883 百万円	11,000 百万円
	フリーCF	△ 42,132 百万円	△ 54,768 百万円	△ 100,060 百万円	△ 37,388 百万円	△ 141,829 百万円	△ 100,000 百万円
指標	事業利益（営業利益+持分法投資損益）	296,962 百万円	278,935 百万円	100,274 百万円	309,608 百万円	108,045 百万円	325,300 百万円
	EBITDA <sup>*2</sup>	402,221 百万円	391,625 百万円	157,417 百万円	425,889 百万円	168,615 百万円	442,700 百万円
	ROA（事業利益/総資産（期首期末平均））	4.4 %	3.9 %	- %	4.0 %	- %	4.1 %
	ROE	7.9 %	7.4 %	- %	7.6 %	- %	8 %程度
	EPS	125.54 円	131.96 円	39.70 円	151.04 円	47.03 円	160.16 円
	ネット有利子負債/EBITDA倍率	6.6 倍	7.3 倍	- 倍	7.2 倍	- 倍	7.5 倍
	ハイブリッド考慮後 <sup>*3</sup>	6.2 倍	6.9 倍	- 倍	6.9 倍	- 倍	7.1 倍
	D/Eレシオ（有利子負債/自己資本）	1.33	1.31	1.33	1.30	1.39	1.38
	ハイブリッド考慮後 <sup>*3</sup>	1.17	1.18	1.20	1.18	1.26	1.25
	支払利息	25,001 百万円	35,996 百万円	23,039 百万円	47,561 百万円	25,058 百万円	56,000 百万円
その他	インタレストカバレッジレシオ (ICR) <sup>*4</sup>	12.2 倍	8.0 倍	4.6 倍	6.7 倍	4.5 倍	5.9 倍
	一株あたりの配当	38 円	40 円	21 円	43 円	23 円	46 円
	配当性向	30.3 %	30.3 %	- %	28.5 %	- %	28.7 %
	賃貸等不動産時価	8,964,491 百万円	9,343,200 百万円	- 百万円	9,833,537 百万円	- 百万円	-
	賃貸等不動産含み益	4,633,863 百万円	4,849,975 百万円	- 百万円	5,045,621 百万円	- 百万円	-
	期中平均為替レート（円／ドル）/PL	131.63 円／ドル	140.67 円／ドル	152.36 円／ドル	151.70 円／ドル	148.41 円／ドル	145.00 円／ドル
	期中平均為替レート（円／ポンド）/PL	162.00 円／ポンド	175.05 円／ポンド	192.79 円／ポンド	193.85 円／ポンド	192.61 円／ポンド	190.00 円／ポンド
	期末為替レート（円／ドル）/BS	132.70 円／ドル	141.83 円／ドル	161.07 円／ドル	158.18 円／ドル	144.81 円／ドル	145.00 円／ドル
	期末為替レート（円／ポンド）/BS	160.00 円／ポンド	180.68 円／ポンド	203.48 円／ポンド	199.02 円／ポンド	198.56 円／ポンド	190.00 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。

\*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）

		2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q	2026/3(予想)
営業収益	コマーシャル不動産事業 <sup>*1</sup>	777,424	499,138	214,379	538,832	271,239	600,000
	丸の内事業 <sup>*1</sup>		381,027	189,970	394,596	197,843	400,000
	住宅事業	346,419	398,827	152,386	421,902	193,328	450,000
	海外事業	176,130	173,770	57,386	160,186	56,575	350,000
	投資マネジメント事業	35,878	30,962	16,379	40,969	15,501	55,000
	設計監理・不動産サービス事業	60,774	73,265	36,924	82,188	36,148	80,000
	その他の事業	11,801	11,009	5,692	11,666	6,212	15,000
	全社・消去	△ 30,602	△ 63,313	△ 32,052	△ 70,530	△ 33,645	△ 100,000
営業利益	合計	1,377,827	1,504,687	641,065	1,579,812	743,204	1,850,000
	コマーシャル不動産事業 <sup>*1</sup>	188,852	114,730	42,441	124,660	39,355	120,000
	丸の内事業 <sup>*1</sup>		97,082	48,404	96,173	49,887	95,000
	住宅事業	35,037	38,888	3,739	48,026	20,037	50,000
	海外事業	89,400	51,448	11,305	45,823	11,194	70,000
	投資マネジメント事業	8,054	△ 1,619	1,993	11,950	△ 1,301	15,000
	設計監理・不動産サービス事業	4,176	9,021	4,226	10,700	2,901	10,000
	その他の事業	△ 2,121	△ 1,577	△ 835	△ 2,128	△ 1,270	△ 3,000
事業利益 <sup>*2</sup>	全社・消去	△ 26,696	△ 29,346	△ 11,397	△ 25,974	△ 13,213	△ 32,000
	合計	296,702	278,627	99,878	309,232	107,590	325,000
	コマーシャル不動産事業 <sup>*1</sup>	189,089	115,020	42,818	124,994	39,660	120,300
	丸の内事業 <sup>*1</sup>		97,082	48,404	96,173	49,887	95,000
	住宅事業	35,059	38,902	3,758	48,068	20,053	50,000
	海外事業	89,400	51,448	11,305	45,823	11,194	70,000
	投資マネジメント事業	8,054	△ 1,619	1,993	11,950	△ 1,301	15,000
	設計監理・不動産サービス事業	4,176	9,021	4,226	10,700	2,901	10,000
減価 償却費	その他の事業	△ 2,121	△ 1,577	△ 835	△ 2,128	△ 1,270	△ 3,000
	全社・消去	△ 26,696	△ 29,342	△ 11,397	△ 25,974	△ 13,080	△ 32,000
	合計	296,962	278,935	100,274	309,608	108,045	325,300
	コマーシャル不動産事業 <sup>*1</sup>	72,181	74,621 <sup>*3</sup>	20,655	42,398	21,852	-
	丸の内事業 <sup>*1</sup>			16,293	32,867	16,406	-
	住宅事業	4,993	5,842	3,165	6,531	3,481	-
	海外事業	10,410	11,665	6,134	12,604	8,812	-
	投資マネジメント事業	1,837	1,872	1,065	2,166	232	-
のれん 償却費	設計監理・不動産サービス事業	981	900	498	1,021	482	-
	その他の事業	147	160	153	318	192	-
	全社・消去	2,907	3,238	1,534	3,343	1,563	-
	合計	93,459	98,301	49,501 <sup>*4</sup>	101,253	53,022 <sup>*4</sup>	107,000
	コマーシャル不動産事業 <sup>*1</sup>	75	12	6	12	6	-
	丸の内事業 <sup>*1</sup>		1,946	973	1,946	973	-
	住宅事業	358	358	179	358	179	-
	海外事業	217	3	-	-	-	-
設備投資	投資マネジメント事業	2,140	1,014	549	1,094	-	-
	設計監理・不動産サービス事業	377	377	188	377	188	-
	その他の事業	-	-	-	-	-	-
	全社・消去	-	-	-	-	-	-
	合計	3,170	3,712	1,896	3,789	1,347	2,700
	コマーシャル不動産事業 <sup>*1</sup>	134,406	218,401 <sup>*3</sup>	49,584	151,418	72,615	-
	丸の内事業 <sup>*1</sup>			16,131	29,698	24,106	-
	住宅事業	57,943	64,404	39,037	73,878	36,783	-
総資産	海外事業	93,953	168,228	76,425	184,903	86,667	-
	投資マネジメント事業	334	333	300	401	12,132	-
	設計監理・不動産サービス事業	332	293	170	334	137	-
	その他の事業	794	351	500	661	745	-
	全社・消去	△ 1,241	△ 610	△ 434	2,505	△ 1,795	-
	合計	286,523	451,402	181,716 <sup>*4</sup>	443,801	231,392 <sup>*4</sup>	583,000
	コマーシャル不動産事業 <sup>*1</sup>	4,434,331	2,045,822	2,049,962	2,117,063	2,111,419	-
	丸の内事業 <sup>*1</sup>		2,441,724	2,486,878	2,479,865	2,481,173	-
	住宅事業	834,751	908,475	869,970	933,744	993,751	-
	海外事業	1,270,849	1,612,125	1,864,331	1,900,712	1,903,766	-
	投資マネジメント事業	112,590	146,782	156,993	177,339	146,751	-
	設計監理・不動産サービス事業	61,225	69,031	64,899	75,992	66,949	-
	その他の事業	27,599	18,841	21,354	21,258	22,161	-
	全社・消去	130,610	340,945	300,261	290,615	288,752	-
	合計	6,871,959	7,583,748	7,814,651	7,996,591	8,014,725	8,100,000

\*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					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
営業収益	523,275 百万円	612,296 百万円	297,737 百万円	676,095 百万円	340,629 百万円
営業利益	94,201 百万円	132,593 百万円	74,203 百万円	158,252 百万円	48,158 百万円
経常利益	107,856 百万円	153,483 百万円	107,961 百万円	199,531 百万円	83,828 百万円
当期純利益	67,408 百万円	146,108 百万円	100,170 百万円	204,082 百万円	81,947 百万円
総資産	5,326,049 百万円	5,742,398 百万円	5,737,454 百万円	6,046,904 百万円	6,173,790 百万円
減価償却費	53,460 百万円	54,345 百万円	26,707 百万円	54,270 百万円	27,641 百万円
三菱地所プロパティマネジメント*					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	105,060 百万円	103,747 百万円	48,652 百万円	113,097 百万円	52,773 百万円
営業利益	6,167 百万円	6,378 百万円	2,593 百万円	8,229 百万円	3,213 百万円
経常利益	6,144 百万円	6,350 百万円	2,636 百万円	8,330 百万円	3,319 百万円
当期純利益	4,207 百万円	4,470 百万円	1,926 百万円	5,851 百万円	2,508 百万円
総資産	103,521 百万円	103,264 百万円	100,088 百万円	113,185 百万円	106,638 百万円
減価償却費	325 百万円	293 百万円	121 百万円	266 百万円	177 百万円
管理棟数	214 棟	210 棟	210 棟	201 棟	193 棟
管理面積	9,429,319 m <sup>2</sup>	9,481,183 m <sup>2</sup>	9,458,049 m <sup>2</sup>	9,483,506 m <sup>2</sup>	9,556,978 m <sup>2</sup>
丸の内熱供給					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %
営業収益	19,262 百万円	18,543 百万円	10,251 百万円	18,843 百万円	10,367 百万円
営業利益	1,781 百万円	1,846 百万円	1,664 百万円	1,290 百万円	1,743 百万円
経常利益	1,723 百万円	1,724 百万円	1,487 百万円	1,038 百万円	1,774 百万円
当期純利益	1,095 百万円	1,144 百万円	1,028 百万円	707 百万円	1,030 百万円
総資産	39,242 百万円	37,860 百万円	38,038 百万円	36,778 百万円	38,061 百万円
減価償却費	3,564 百万円	3,303 百万円	1,565 百万円	3,174 百万円	1,501 百万円
サンシャインシティ					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	63.20 %	63.20 %	63.20 %	90.68 %	91.55 %
営業収益	27,132 百万円	30,225 百万円	15,539 百万円	30,241 百万円	15,556 百万円
営業利益	5,701 百万円	8,017 百万円	4,309 百万円	7,172 百万円	3,829 百万円
経常利益	4,571 百万円	7,690 百万円	4,321 百万円	6,482 百万円	3,920 百万円
当期純利益	3,159 百万円	5,323 百万円	3,006 百万円	4,556 百万円	2,730 百万円
総資産	108,631 百万円	113,549 百万円	110,429 百万円	113,292 百万円	112,190 百万円
減価償却費	5,641 百万円	5,667 百万円	2,783 百万円	5,665 百万円	2,845 百万円
三菱地所・サイモン					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %
営業収益	51,069 百万円	57,376 百万円	28,776 百万円	60,905 百万円	29,313 百万円
営業利益	19,257 百万円	23,013 百万円	11,904 百万円	25,283 百万円	11,931 百万円
経常利益	19,646 百万円	23,102 百万円	11,865 百万円	25,283 百万円	11,927 百万円
当期純利益	13,575 百万円	15,955 百万円	8,197 百万円	17,572 百万円	8,240 百万円
総資産	137,393 百万円	147,980 百万円	132,838 百万円	136,093 百万円	129,522 百万円
減価償却費	6,558 百万円	7,079 百万円	3,506 百万円	7,093 百万円	3,533 百万円
店舗面積	373,100 m <sup>2</sup>	373,000 m <sup>2</sup>	373,100 m <sup>2</sup>	373,100 m <sup>2</sup>	373,100 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					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	60.47 %	64.72 %	70.73 %	75.76 %	75.76 %
営業収益	8,350 百万円	9,034 百万円	5,515 百万円	11,644 百万円	6,458 百万円
営業利益	1,958 百万円	1,670 百万円	1,240 百万円	2,923 百万円	2,083 百万円
経常利益	1,765 百万円	1,550 百万円	1,105 百万円	2,684 百万円	1,999 百万円
当期純利益	1,237 百万円	1,069 百万円	748 百万円	1,846 百万円	1,387 百万円
総資産	60,005 百万円	72,286 百万円	70,743 百万円	69,445 百万円	66,828 百万円
減価償却費	1,765 百万円	2,447 百万円	1,467 百万円	2,969 百万円	1,420 百万円
三菱地所ホテルズ＆リゾーツ*					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	31,857 百万円	45,245 百万円	26,276 百万円	55,940 百万円	24,127 百万円
営業利益	△ 688 百万円	2,113 百万円	1,018 百万円	3,339 百万円	632 百万円
経常利益	△ 324 百万円	2,212 百万円	999 百万円	3,171 百万円	756 百万円
当期純利益	△ 337 百万円	2,041 百万円	632 百万円	2,143 百万円	466 百万円
総資産	15,640 百万円	19,730 百万円	20,286 百万円	20,943 百万円	18,333 百万円
減価償却費	1,224 百万円	1,484 百万円	859 百万円	1,789 百万円	801 百万円
三菱地所レジデンス					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	221,100 百万円	273,141 百万円	97,373 百万円	295,455 百万円	130,929 百万円
営業利益	34,479 百万円	40,353 百万円	6,356 百万円	51,193 百万円	21,086 百万円
経常利益	32,418 百万円	38,158 百万円	5,009 百万円	47,962 百万円	18,419 百万円
当期純利益	21,860 百万円	19,912 百万円	3,413 百万円	32,827 百万円	12,536 百万円
総資産	799,710 百万円	867,260 百万円	783,955 百万円	842,921 百万円	910,361 百万円
減価償却費	3,205 百万円	4,030 百万円	2,204 百万円	4,459 百万円	2,486 百万円
三菱地所ホーム					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	33,661 百万円	33,090 百万円	12,739 百万円	31,328 百万円	12,116 百万円
営業利益	△ 707 百万円	△ 21 百万円	△ 646 百万円	31 百万円	△ 698 百万円
経常利益	△ 768 百万円	△ 21 百万円	△ 644 百万円	40 百万円	△ 666 百万円
当期純利益	△ 854 百万円	△ 518 百万円	△ 648 百万円	95 百万円	△ 663 百万円
総資産	10,660 百万円	8,785 百万円	7,379 百万円	9,953 百万円	8,001 百万円
減価償却費	391 百万円	346 百万円	134 百万円	271 百万円	118 百万円
三菱地所コミュニティ					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %
営業収益	58,354 百万円	60,915 百万円	29,749 百万円	63,509 百万円	30,245 百万円
営業利益	3,945 百万円	3,966 百万円	1,914 百万円	4,033 百万円	1,526 百万円
経常利益	4,032 百万円	3,910 百万円	1,983 百万円	4,149 百万円	1,579 百万円
当期純利益	2,639 百万円	2,493 百万円	1,369 百万円	2,808 百万円	1,581 百万円
総資産	24,453 百万円	26,034 百万円	24,463 百万円	27,332 百万円	28,316 百万円
減価償却費	332 百万円	350 百万円	160 百万円	415 百万円	198 百万円
マンション管理戸数	344,867 戸	349,446 戸	351,855 戸	353,024 戸	354,980 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ツ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					
	2022/12	2023/12	2024/12-2Q	2024/12	2025/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	142,972 百万円	142,383 百万円	44,568 百万円	137,479 百万円	52,388 百万円
営業利益	58,658 百万円	45,838 百万円	8,434 百万円	44,759 百万円	9,666 百万円
経常利益	54,820 百万円	40,122 百万円	3,809 百万円	29,484 百万円	3,229 百万円
当期純利益	33,606 百万円	34,641 百万円	△ 178 百万円	17,261 百万円	1,062 百万円
総資産	720,529 百万円	872,887 百万円	1,032,050 百万円	1,074,598 百万円	1,000,594 百万円
減価償却費	8,506 百万円	8,689 百万円	5,158 百万円	10,807 百万円	5,799 百万円
三菱地所ヨーロッパ社					
	2022/12	2023/12	2024/12-2Q	2024/12	2025/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	47,851 百万円	36,943 百万円	4,600 百万円	13,218 百万円	6,682 百万円
営業利益	41,786 百万円	3,364 百万円	543 百万円	2,719 百万円	1,784 百万円
経常利益	38,560 百万円	△ 4,896 百万円	△ 4,724 百万円	△ 8,500 百万円	△ 3,361 百万円
当期純利益	31,931 百万円	△ 5,913 百万円	△ 3,747 百万円	△ 11,883 百万円	△ 3,058 百万円
総資産	282,571 百万円	354,877 百万円	407,409 百万円	431,415 百万円	457,532 百万円
減価償却費	1,627 百万円	3,668 百万円	1,290 百万円	2,300 百万円	1,834 百万円
三菱地所設計					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	20,350 百万円	24,942 百万円	10,309 百万円	25,306 百万円	10,633 百万円
営業利益	2,640 百万円	3,645 百万円	1,048 百万円	3,712 百万円	1,069 百万円
経常利益	2,683 百万円	3,217 百万円	1,067 百万円	3,687 百万円	1,110 百万円
当期純利益	1,927 百万円	2,352 百万円	711 百万円	2,690 百万円	749 百万円
総資産	28,478 百万円	31,363 百万円	28,587 百万円	33,047 百万円	29,615 百万円
減価償却費	324 百万円	208 百万円	137 百万円	277 百万円	133 百万円
三菱地所リアルエステートサービス					
	2023/3	2024/3	2025/3-2Q	2025/3	2026/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	26,842 百万円	32,584 百万円	16,129 百万円	35,228 百万円	16,766 百万円
営業利益	2,675 百万円	6,380 百万円	2,623 百万円	7,061 百万円	2,195 百万円
経常利益	2,763 百万円	6,468 百万円	2,639 百万円	7,154 百万円	2,242 百万円
当期純利益	1,889 百万円	4,663 百万円	1,812 百万円	5,126 百万円	1,590 百万円
総資産	26,968 百万円	30,486 百万円	28,178 百万円	33,724 百万円	31,597 百万円
減価償却費	367 百万円	336 百万円	171 百万円	351 百万円	162 百万円
仲介取扱高	355,950 百万円	494,719 百万円	183,585 百万円	535,845 百万円	189,221 百万円
仲介取扱件数	1,197 件	1,403 件	649 件	1,475 件	672 件
駐車場管理台数	61,004 台	62,254 台	63,605 台	63,383 台	63,679 台