

■ 2024/11/7



三菱地所株式会社

# *Fact Sheet 2025/3* 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PL比較表（2025年3月期2Q実績／2024年3月期2Q実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	214,379	195,949	18,429
丸の内事業	189,970	191,570	△ 1,600
住宅事業	152,386	121,270	31,116
海外事業	57,386	58,991	△ 1,604
投資マネジメント事業	16,379	13,951	2,427
設計監理・不動産サービス事業	36,924	31,164	5,759
その他の事業	5,692	4,899	793
(消去)	△ 32,052	△ 29,863	△ 2,188
<b>営業収益</b>	<b>641,065</b>	<b>587,933</b>	<b>53,132</b>
コマーシャル不動産事業	42,441	36,387	6,054
丸の内事業	48,404	51,689	△ 3,285
住宅事業	3,739	△ 985	4,725
海外事業	11,305	18,019	△ 6,713
投資マネジメント事業	1,993	△ 2,386	4,380
設計監理・不動産サービス事業	4,226	2,553	1,672
その他の事業	△ 835	△ 1,172	336
(消去)	△ 11,397	△ 13,792	2,394
<b>営業利益</b>	<b>99,878</b>	<b>90,314</b>	<b>9,564</b>
営業外収益	7,843	8,631	△ 787
（内、持分法投資利益）	396	320	75
営業外費用	28,279	23,721	4,558
<b>経常利益</b>	<b>79,442</b>	<b>75,224</b>	<b>4,218</b>
特別利益	17,374	7,345	10,028
特別損失	-	-	-
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>96,816</b>	<b>82,570</b>	<b>14,246</b>
法人税等	37,393	35,952	1,440
<b>四半期純利益</b>	<b>59,423</b>	<b>46,617</b>	<b>12,806</b>
非支配株主に帰属する四半期純利益	9,402	5,071	4,331
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>50,021</b>	<b>41,546</b>	<b>8,474</b>

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

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■特別利益内訳	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減
投資有価証券売却益	17,374	7,345	10,028
<b>特別利益合計</b>	<b>17,374</b>	<b>7,345</b>	<b>10,028</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■特別損失内訳	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減
<b>特別損失合計</b>	-	-	-

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■営業利益に含まれる物件売却益* (一般管理費控除前)	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	9,000	6,000	3,000
住宅事業	4,000	6,000	△ 2,000
海外事業	-	8,000	△ 8,000
<b>合計</b>	<b>13,000</b>	<b>20,000</b>	<b>△ 7,000</b>

\*分譲住宅を除く

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■事業利益	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減
<b>事業利益</b>	<b>100,274</b>	<b>90,635</b>	<b>9,639</b>

\*事業利益：営業利益 + 持分法投資損益

## 連結P L比較表（2025年3月期今回予想／2024年3月期実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 今回予想	2024/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	549,000	499,138	49,862
丸の内事業	387,000	381,027	5,973
住宅事業	407,000	398,827	8,173
海外事業	195,000	173,770	21,230
投資マネジメント事業	39,000	30,962	8,038
設計監理・不動産サービス事業	74,000	73,265	735
その他の事業	12,000	11,009	991
(消去)	△ 67,000	△ 63,313	△ 3,687
<b>営業収益</b>	<b>1,596,000</b>	<b>1,504,687</b>	<b>91,313</b>
コマーシャル不動産事業	120,000	114,730	5,270
丸の内事業	95,000	97,082	△ 2,082
住宅事業	45,000	38,888	6,112
海外事業	50,000	51,448	△ 1,448
投資マネジメント事業	13,000	△ 1,619	14,619
設計監理・不動産サービス事業	7,000	9,021	△ 2,021
その他の事業	△ 2,000	△ 1,577	△ 423
(消去または全社)	△ 28,000	△ 29,346	1,346
<b>営業利益</b>	<b>300,000</b>	<b>278,627</b>	<b>21,373</b>
営業外収益	12,000	15,809	△ 3,809
（内、持分法投資利益）	300	308	△ 8
営業外費用	60,000	53,278	6,722
<b>経常利益</b>	<b>252,000</b>	<b>241,158</b>	<b>10,842</b>
特別利益／損失	26,000	33,374	△ 7,374
<b>税金等調整前当期純利益</b>	<b>278,000</b>	<b>274,532</b>	<b>3,468</b>
法人税等	92,000	98,131	△ 6,131
<b>当期純利益</b>	<b>186,000</b>	<b>176,401</b>	<b>9,599</b>
非支配株主に帰属する当期純利益	13,000	7,968	5,032
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>173,000</b>	<b>168,432</b>	<b>4,568</b>

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■ 営業利益に含まれる物件売却益* （一般管理費控除前）	2025/3 今回予想	2024/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	52,000	△ 2,000
住宅事業	25,000	23,000	2,000
海外事業	25,000	32,000	△ 7,000
<b>合計</b>	<b>100,000</b>	<b>107,000</b>	<b>△ 7,000</b>

\*分譲住宅を除く

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

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

\*事業利益：営業利益＋持分法投資損益

## 連結PL進捗表（2025年3月期2Q実績／2025年3月期今回予想）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 2Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	214,379	549,000	39.0%
丸の内事業	189,970	387,000	49.1%
住宅事業	152,386	407,000	37.4%
海外事業	57,386	195,000	29.4%
投資マネジメント事業	16,379	39,000	42.0%
設計監理・不動産サービス事業	36,924	74,000	49.9%
その他の事業	5,692	12,000	47.4%
(消去)	△ 32,052	△ 67,000	47.8%
<b>営業収益</b>	<b>641,065</b>	<b>1,596,000</b>	<b>40.2%</b>
コマーシャル不動産事業	42,441	120,000	35.4%
丸の内事業	48,404	95,000	51.0%
住宅事業	3,739	45,000	8.3%
海外事業	11,305	50,000	22.6%
投資マネジメント事業	1,993	13,000	15.3%
設計監理・不動産サービス事業	4,226	7,000	60.4%
その他の事業	△ 835	△ 2,000	41.8%
(消去または全社)	△ 11,397	△ 28,000	40.7%
<b>営業利益</b>	<b>99,878</b>	<b>300,000</b>	<b>33.3%</b>
営業外収益	7,843	12,000	65.4%
（内、持分法投資利益）	396	300	132.0%
営業外費用	28,279	60,000	47.1%
<b>経常利益</b>	<b>79,442</b>	<b>252,000</b>	<b>31.5%</b>
特別利益／損失	17,374	26,000	66.8%
<b>税金等調整前四半期純利益</b>	<b>96,816</b>	<b>278,000</b>	<b>34.8%</b>
法人税等	37,393	92,000	40.6%
<b>四半期純利益</b>	<b>59,423</b>	<b>186,000</b>	<b>31.9%</b>
非支配株主に帰属する四半期純利益	9,402	13,000	72.3%
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>50,021</b>	<b>173,000</b>	<b>28.9%</b>

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■特別損益内訳	2025/3 2Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
投資有価証券売却益	17,374	-	-
<b>特別利益合計</b>	<b>17,374</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>特別損失合計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>特別損益合計</b>	<b>17,374</b>	<b>26,000</b>	<b>66.8%</b>

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

■営業利益に含まれる物件売却益* (一般管理費控除前)	2025/3 2Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	9,000	50,000	18.0%
住宅事業	4,000	25,000	16.0%
海外事業	-	25,000	0.0%
<b>合計</b>	<b>13,000</b>	<b>100,000</b>	<b>13.0%</b>

\*分譲住宅を除く

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

■事業利益	2025/3 2Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
<b>事業利益</b>	<b>100,274</b>	<b>300,300</b>	<b>33.4%</b>

\*事業利益：営業利益＋持分法投資損益

## 連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/9末	2024/3末	増減
(資産の部)			
I. 流動資産			
1. 現金及び預金	201,018	273,951	△ 72,933
2. 受取手形、営業未収入金及び契約資産	66,513	89,174	△ 22,660
3. 有価証券	5,668	4,752	916
4. 販売用不動産	75,276	53,792	21,484
5. 仕掛販売用不動産	468,400	453,008	15,391
6. 開発用不動産	719	719	△ 0
7. 未成工事支出金	7,425	4,955	2,469
8. その他の棚卸資産	1,681	1,358	322
9. エクイティ出資	1,047,836	962,175	85,661
10. その他の流動資産	101,299	101,985	△ 686
11. 貸倒引当金	△ 706	△ 785	78
流動資産合計	1,975,133	1,945,088	30,045
II. 固定資産			
1. 有形固定資産			
(1) 建物及び構築物	1,389,969	1,305,376	84,593
(2) 機械装置及び運搬具	24,837	25,462	△ 625
(3) 土地	2,493,449	2,403,359	90,090
(4) 信託土地	541,146	540,882	264
(5) 建設仮勘定	319,805	297,382	22,422
(6) その他の有形固定資産	25,064	24,651	412
有形固定資産合計	4,794,271	4,597,114	197,157
2. 無形固定資産			
(1) 借地権	77,991	77,192	799
(2) その他の無形固定資産	29,120	27,551	1,569
無形固定資産合計	107,112	104,743	2,368
3. 投資その他の資産			
(1) 投資有価証券	395,214	434,243	△ 39,029
(2) 長期貸付金	5,711	5,078	632
(3) 敷金及び保証金	153,602	151,033	2,568
(4) 退職給付に係る資産	139,812	126,652	13,159
(5) 繰延税金資産	31,327	29,608	1,719
(6) その他の投資	213,677	191,404	22,272
(7) 貸倒引当金	△ 1,211	△ 1,219	7
投資その他の資産合計	938,133	936,802	1,331
固定資産合計	5,839,517	5,638,660	200,857
資産合計	7,814,651	7,583,748	230,902

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/9末	2024/3末	増減
(負債の部)			
I. 流動負債			
1. 支払手形及び営業未払金	58,550	87,094	△ 28,543
2. 短期借入金	229,488	231,378	△ 1,890
3. 1年内返済予定の長期借入金	165,806	93,261	72,544
4. 1年内償還予定の社債	61,111	81,111	△ 20,000
5. 未払法人税等	37,622	49,257	△ 11,634
6. その他の流動負債	356,749	329,344	27,404
流動負債合計	909,328	871,447	37,881
II. 固定負債			
1. 社債	789,472	799,472	△ 10,000
2. 長期借入金	2,050,800	1,931,400	119,399
3. 受入敷金保証金	459,123	450,325	8,798
4. 繰延税金負債	350,428	357,466	△ 7,038
5. 再評価に係る繰延税金負債	263,365	264,082	△ 717
6. 退職給付に係る負債	28,425	27,424	1,001
7. 役員退職慰労引当金	419	406	13
8. 負ののれん	60,333	58,533	1,799
9. その他の固定負債	196,415	198,594	△ 2,179
固定負債合計	4,198,785	4,087,707	111,077
負債合計	5,108,114	4,959,155	148,959
(純資産の部)			
I. 株主資本			
1. 資本金	142,414	142,414	-
2. 資本剰余金	158,472	156,961	1,511
3. 利益剰余金	1,197,191	1,265,749	△ 68,558
4. 自己株式	△ 46,134	△ 102,071	55,936
株主資本合計	1,451,943	1,463,054	△ 11,110
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	201,879	225,396	△ 23,517
2. 繰延ヘッジ損益	5,277	△ 226	5,503
3. 土地再評価差額金	526,480	526,417	63
4. 為替換算調整勘定	239,505	132,469	107,036
5. 退職給付に係る調整累計額	58,234	53,995	4,239
その他の包括利益累計額合計	1,031,377	938,052	93,325
III. 新株予約権	69	71	△ 2
IV. 非支配株主持分	223,145	223,414	△ 269
純資産合計	2,706,536	2,624,593	81,943
負債・純資産合計	7,814,651	7,583,748	230,902

## 連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/9末	2024/3末	増減
<b>棚卸資産</b>			
国内分譲マンション	380,660	380,572	88
海外	21,801	16,150	5,650
米国	10,254	5,420	4,833
欧州	-	-	-
アジア	11,546	10,730	816
その他	151,042	117,112	33,930
<b>棚卸資産合計</b>	<b>553,503</b>	<b>513,834</b>	<b>39,668</b>
<b>エクイティ出資</b>			
国内（オフィスビル）	84,643	72,500	12,142
国内（その他）	121,083	110,154	10,929
海外	842,109	779,520	62,589
米国	394,164	365,304	28,859
欧州	46,747	42,620	4,126
アジア	401,197	371,595	29,602
<b>エクイティ出資合計</b>	<b>1,047,836</b>	<b>962,175</b>	<b>85,661</b>
<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）*	981,617	981,816	△ 199
オフィスビル（丸の内事業）*	2,134,980	2,082,689	52,290
アウトレットモール	131,929	134,625	△ 2,696
物流施設	184,188	186,837	△ 2,649
商業施設（アウトレットモール以外）	118,394	120,264	△ 1,869
賃貸住宅	152,391	156,236	△ 3,845
海外	813,545	669,789	143,755
米国	456,882	362,259	94,623
欧州	323,218	279,718	43,500
アジア	33,444	27,811	5,632
その他	277,227	264,858	12,369
<b>有形固定資産合計</b>	<b>4,794,271</b>	<b>4,597,114</b>	<b>197,157</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。

## 連結CF比較表

単位：百万円(百万円未満切り捨て)

	①2024/3-2Q	②2025/3-2Q	増減 (②-①)
税金等調整前当期純利益	82,570	96,816	14,246
特別損益等調整	△ 4,725	△ 14,525	△ 9,799
減価償却費	47,229	49,501	2,271
棚卸資産の増減	△ 12,710	23,391	36,102
エクイティ出資の増減	△ 53,544	3,381	56,926
その他	54,944	△ 35,631	△ 90,575
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 37,624	△ 55,733	△ 18,108
営業活動によるキャッシュ・フロー	76,139	67,202	△ 8,937
投資有価証券の売却による収入	11,581	23,639	12,057
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	31	38	6
設備投資	△ 175,157	△ 181,716	△ 6,558
その他	△ 10,343	△ 9,223	1,119
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 173,887	△ 167,262	6,624
新規調達	210,642	191,730	△ 18,911
返済	△ 190,185	△ 69,164	121,020
配当金の支払い	△ 33,478	△ 38,546	△ 5,067
自己株式の取得及び処分	△ 40,476	△ 37,657	2,818
その他	271,311	△ 21,528	△ 292,840
財務活動によるキャッシュ・フロー	217,813	24,833	△ 192,979
現金及び現金同等物の期末残高	356,854	203,800	△ 153,054
フリーキャッシュ・フロー	△ 97,747	△ 100,060	△ 2,312

	③2024/3	④2025/3(予想)	増減 (④-③)
	274,532	278,000	3,468
	△ 26,897	△ 21,000	5,897
	98,301	101,000	2,699
	130,702	194,000	63,298
	△ 184,048	△ 98,000	86,048
	80,293	△ 75,000	△ 155,293
	△ 65,634	△ 100,000	△ 34,366
	307,249	279,000	△ 28,249
	41,388		
	68,040		
	△ 451,402	△ 572,000	△ 120,598
	△ 20,044	47,000	67,044
	△ 362,017	△ 525,000	△ 162,983
	443,571	582,000	138,429
	△ 239,560	△ 302,000	△ 62,440
	△ 67,182	△ 71,000	△ 3,818
	△ 54,260	△ 50,000	4,260
	17,865	△ 41,000	△ 58,865
	100,433	118,000	17,567
	275,965	150,000	△ 125,965
	△ 54,768	△ 246,000	△ 191,232

## ビジネスデータ

### 1. オフィスビルデータ (連結)

	2022/3	2023/3	2023/9	2024/3	2024/9
貸付面積	4,151 千㎡	4,006 千㎡	4,077 千㎡	4,030 千㎡	4,109 千㎡
(所有)	2,559 千㎡	2,490 千㎡	2,433 千㎡	2,376 千㎡	2,401 千㎡
(転貸)	1,592 千㎡	1,516 千㎡	1,644 千㎡	1,654 千㎡	1,708 千㎡

### 2. オフィスビルデータ (三菱地所単体)

	2022/3	2023/3	2023/9	2024/3	2024/9	2025/3(予想)
①営業延床面積						
当社保有面積	3,765 千㎡	3,664 千㎡	3,648 千㎡	3,558 千㎡	3,571 千㎡	3,513 千㎡
当社借受面積	2,275 千㎡	2,141 千㎡	2,269 千㎡	2,252 千㎡	2,302 千㎡	2,335 千㎡
営業延床面積合計	6,040 千㎡	5,804 千㎡	5,917 千㎡	5,810 千㎡	5,874 千㎡	5,848 千㎡
②貸付有効面積	3,834 千㎡	3,709 千㎡	3,760 千㎡	3,726 千㎡	3,774 千㎡	3,769 千㎡
③空室率 (全国全用途*)	3.29 %	3.73 %	4.07 %	3.45 %	-	-
④空室率 (全国事務所)	-	-	-	3.30 %	2.70 %	3.0 %

\* オフィスビルを主用途とするビルの全用途

### 3. 丸の内データ (三菱地所単体)

	2022/3	2023/3	2023/9	2024/3	2024/9
営業延床面積	3,026 千㎡	2,920 千㎡	2,900 千㎡	2,805 千㎡	2,840 千㎡
貸付有効面積	1,820 千㎡	1,745 千㎡	1,722 千㎡	1,683 千㎡	1,702 千㎡
事務所空室率	3.33 %	2.43 %	2.47 %	2.33 %	1.45 %
ビル賃貸売上高	256,707 百万円	252,486 百万円	129,977 百万円	255,773 百万円	129,809 百万円

<各用語の定義> 貸付有効面積…テナント企業宛てに貸付が可能な面積  
 貸付面積 …テナント企業宛てに実際に貸付けている面積 (貸付有効面積 - 空室面積)  
 空室率 …空室面積÷貸付有効面積  
 営業延床面積…貸付有効面積に共用部面積を加えた面積  
 空室面積 …貸付有効面積のうち、空室となっている面積

### 4. 国内分譲マンション事業データ

	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q	2025/3(予想)
売上 <sup>*1*</sup>	216,231 百万円	117,792 百万円	24,035 百万円	159,965 百万円	47,614 百万円	156,000 百万円
売上計上戸数	3,046 戸	1,596 戸	301 戸	2,271 戸	842 戸	1,750 戸
粗利益率 <sup>**3</sup>	22.5 %	26.1 %	23.0 %	25.9 %	26.3 %	29.0 %
完成在庫	62 戸	61 戸	34 戸	53 戸	50 戸	- 戸
新規発売戸数	2,131 戸	2,157 戸	1,064 戸	2,195 戸	836 戸	1,550 戸
マンション契約残高	100,026 百万円	194,301 百万円	291,124 百万円	230,369 百万円	340,109 百万円	当期売上に対する契約進捗率
内当期売上計上分 (売上計上済みを含む)	- 百万円	- 百万円	154,758 百万円	- 百万円	150,874 百万円	98.5 %
内来期売上計上分	70,210 百万円	125,275 百万円	102,277 百万円	128,942 百万円	144,952 百万円	-
内再来期以降売上計上分	29,816 百万円	69,026 百万円	34,089 百万円	101,427 百万円	44,283 百万円	-

\*1 売上=新築分譲マンションの住戸売上+分譲マンションに係る付帯収入

\*2 粗利益=売上-原価(土地取得費、造成工事費、建築工事費、等)

粗利益率=粗利益÷売上

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



## 主な財務データ

		2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q	2025/3(予想)
PL	営業収益	1,349,489 百万円	1,377,827 百万円	587,933 百万円	1,504,687 百万円	641,065 百万円	1,596,000 百万円
	営業利益	278,977 百万円	296,702 百万円	90,314 百万円	278,627 百万円	99,878 百万円	300,000 百万円
	経常利益	253,710 百万円	271,819 百万円	75,224 百万円	241,158 百万円	79,442 百万円	252,000 百万円
	親会社株主に帰属する四半期／当期純利益	155,171 百万円	165,343 百万円	41,546 百万円	168,432 百万円	50,021 百万円	173,000 百万円
BS	総資産	6,493,917 百万円	6,871,959 百万円	7,373,276 百万円	7,583,748 百万円	7,814,651 百万円	7,800,000 百万円
	棚卸資産	347,388 百万円	493,544 百万円	533,354 百万円	513,834 百万円	553,503 百万円	-
	有形無形固定資産	4,454,082 百万円	4,527,401 百万円	4,680,599 百万円	4,701,858 百万円	4,901,384 百万円	-
	有利子負債	2,738,632 百万円	2,871,677 百万円	3,210,703 百万円	3,138,195 百万円	3,298,365 百万円	3,300,000 百万円
	ネット有利子負債（有利子負債－現金及び現金同等物）	2,504,387 百万円	2,645,905 百万円	2,853,848 百万円	2,862,229 百万円	3,094,565 百万円	3,150,000 百万円
	平均金利（支払利息/期中平均有利子負債）	0.79 %	0.89 %	1.08 %	1.20 %	1.43 %	1.55 %
	自己資本（純資産-新株予約権-非支配株主持分）	2,003,225 百万円	2,157,561 百万円	2,259,006 百万円	2,401,106 百万円	2,483,321 百万円	2,400,000 百万円
CF <sup>*1</sup>	営業活動によるCF	280,090 百万円	269,914 百万円	76,139 百万円	307,249 百万円	67,202 百万円	279,000 百万円
	内、減価償却費	91,581 百万円	93,459 百万円	47,229 百万円	98,301 百万円	49,501 百万円	101,000 百万円
	投資活動によるCF	△ 313,778 百万円	△ 312,046 百万円	△ 173,887 百万円	△ 362,017 百万円	△ 167,262 百万円	△ 525,000 百万円
	内、設備投資	△ 329,115 百万円	△ 286,523 百万円	△ 175,157 百万円	△ 451,402 百万円	△ 181,716 百万円	△ 572,000 百万円
	財務活動によるCF	90,973 百万円	30,457 百万円	217,813 百万円	100,433 百万円	24,833 百万円	118,000 百万円
	フリーCF	△ 33,687 百万円	△ 42,132 百万円	△ 97,747 百万円	△ 54,768 百万円	△ 100,060 百万円	△ 246,000 百万円
指標	事業利益（営業利益＋持分法投資損益）	279,310 百万円	296,962 百万円	90,635 百万円	278,935 百万円	100,274 百万円	300,300 百万円
	EBITDA <sup>*2</sup>	381,434 百万円	402,221 百万円	145,000 百万円	391,625 百万円	157,417 百万円	413,600 百万円
	ROA（事業利益/総資産（期首期末平均））	4.4 %	4.4 %	- %	3.9 %	- %	3.9 %
	ROE	8.1 %	7.9 %	- %	7.4 %	- %	7.2 %
	EPS	116.45 円	125.54 円	32.34 円	131.96 円	39.70 円	137.93 円
	ネット有利子負債/EBITDA倍率	6.6 倍	6.6 倍	- 倍	7.3 倍	- 倍	7.6 倍
	ハイブリッド考慮後 <sup>*3</sup>	6.2 倍	6.2 倍	- 倍	6.9 倍	- 倍	7.3 倍
	D/Eレシオ（有利子負債/自己資本）	1.37	1.33	1.42	1.31	1.33	1.38
ハイブリッド考慮後 <sup>*3</sup>	1.19	1.17	1.28	1.18	1.20	1.24	
その他	支払利息	20,742 百万円	25,001 百万円	16,421 百万円	35,996 百万円	23,039 百万円	50,000 百万円
	インタレストカバレッジレシオ（ICR） <sup>*4</sup>	13.9 倍	12.2 倍	5.8 倍	8.0 倍	4.6 倍	6.2 倍
	一株あたりの配当	36 円	38 円	20 円	40 円	21 円	43 円
	配当性向	30.9 %	30.3 %	- %	30.3 %	- %	31.2 %
	賃貸等不動産時価	8,840,420 百万円	8,964,491 百万円	- 百万円	9,343,200 百万円	- 百万円	-
	賃貸等不動産含み益	4,573,290 百万円	4,633,863 百万円	- 百万円	4,849,975 百万円	- 百万円	-
	期中平均為替レート（円/ドル）/PL	109.91 円/ドル	131.63 円/ドル	135.00 円/ドル	140.67 円/ドル	152.36 円/ドル	150.00 円/ドル
	期中平均為替レート（円/ポンド）/PL	151.18 円/ポンド	162.00 円/ポンド	166.64 円/ポンド	175.05 円/ポンド	192.79 円/ポンド	191.00 円/ポンド
	期末為替レート（円/ドル）/BS	115.02 円/ドル	132.70 円/ドル	144.99 円/ドル	141.83 円/ドル	161.07 円/ドル	150.00 円/ドル
	期末為替レート（円/ポンド）/BS	155.24 円/ポンド	160.00 円/ポンド	182.95 円/ポンド	180.68 円/ポンド	203.48 円/ポンド	191.00 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）

		2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q	2025/3(予想)
営業収益	コマーシャル不動産事業 <sup>1)</sup>	760,658	777,424	372,181	499,138	214,379	549,000
	丸の内事業 <sup>1)</sup>				381,027	189,970	387,000
	住宅事業	380,959	346,419	121,270	398,827	152,386	407,000
	海外事業	121,234	176,130	58,991	173,770	57,386	195,000
	投資マネジメント事業	46,702	35,878	13,951	30,962	16,379	39,000
	設計監理・不動産サービス事業	57,780	60,774	31,164	73,265	36,924	74,000
	その他の事業	10,134	11,801	4,899	11,009	5,692	12,000
	全社・消去	△ 27,979	△ 30,602	△ 14,525	△ 63,313	△ 32,052	△ 67,000
	合計	1,349,489	1,377,827	587,933	1,504,687	641,065	1,596,000
	営業利益	コマーシャル不動産事業 <sup>1)</sup>	189,909	188,852	87,985	114,730	42,441
丸の内事業 <sup>1)</sup>					97,082	48,404	95,000
住宅事業		30,173	35,037	△ 985	38,888	3,739	45,000
海外事業		55,816	89,400	18,019	51,448	11,305	50,000
投資マネジメント事業		26,537	8,054	△ 2,386	△ 1,619	1,993	13,000
設計監理・不動産サービス事業		2,802	4,176	2,553	9,021	4,226	7,000
その他の事業		△ 1,683	△ 2,121	△ 1,172	△ 1,577	△ 835	△ 2,000
全社・消去		△ 24,578	△ 26,696	△ 13,699	△ 29,346	△ 11,397	△ 28,000
合計		278,977	296,702	90,314	278,627	99,878	300,000
事業利益 <sup>2)</sup>		コマーシャル不動産事業 <sup>1)</sup>	190,211	189,089	88,306	115,020	42,818
	丸の内事業 <sup>1)</sup>				97,082	48,404	95,000
	住宅事業	30,204	35,059	△ 985	38,902	3,758	45,000
	海外事業	55,816	89,400	18,019	51,448	11,305	50,000
	投資マネジメント事業	26,537	8,054	△ 2,386	△ 1,619	1,993	13,000
	設計監理・不動産サービス事業	2,802	4,176	2,553	9,021	4,226	7,000
	その他の事業	△ 1,683	△ 2,121	△ 1,172	△ 1,577	△ 835	△ 2,000
	全社・消去	△ 24,578	△ 26,696	△ 13,699	△ 29,342	△ 11,397	△ 28,000
	合計	279,310	296,962	90,635	278,935	100,274	300,300
	減価償却費	コマーシャル不動産事業 <sup>1)</sup>	73,315	72,181	36,660	74,621 <sup>3)</sup>	20,655
丸の内事業 <sup>1)</sup>						16,293	-
住宅事業		4,570	4,993	2,759	5,842	3,165	-
海外事業		8,460	10,410	4,787	11,665	6,134	-
投資マネジメント事業		1,681	1,837	896	1,872	1,065	-
設計監理・不動産サービス事業		894	981	432	900	498	-
その他の事業		147	147	76	160	153	-
全社・消去		2,510	2,907	1,617	3,238	1,534	-
合計		91,581	93,459	47,229	98,301	49,501 <sup>4)</sup>	101,000
のれん償却費		コマーシャル不動産事業 <sup>1)</sup>	75	75	979	12	6
	丸の内事業 <sup>1)</sup>				1,946	973	-
	住宅事業	358	358	179	358	179	-
	海外事業	67	217	1	3	-	-
	投資マネジメント事業	1,665	2,140	486	1,014	549	-
	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	2,544	3,170	1,835	3,712	1,896	3,700
	設備投資	コマーシャル不動産事業 <sup>1)</sup>	167,689	134,406	91,716	218,401 <sup>3)</sup>	49,584
丸の内事業 <sup>1)</sup>						16,131	-
住宅事業		51,998	57,943	32,529	64,404	39,037	-
海外事業		113,403	93,953	49,493	168,228	76,425	-
投資マネジメント事業		938	334	206	333	300	-
設計監理・不動産サービス事業		653	332	129	293	170	-
その他の事業		51	794	116	351	500	-
全社・消去		△ 5,620	△ 1,241	964	△ 610	△ 434	-
合計		329,115	286,523	175,157	451,402	181,716 <sup>4)</sup>	572,000
総資産		コマーシャル不動産事業 <sup>1)</sup>	4,273,287	4,434,331	4,466,131	2,045,822	2,049,962
	丸の内事業 <sup>1)</sup>				2,441,724	2,486,878	-
	住宅事業	666,928	834,751	880,681	908,475	869,970	-
	海外事業	1,130,973	1,270,849	1,542,962	1,612,125	1,864,331	-
	投資マネジメント事業	108,984	112,590	115,975	146,782	156,993	-
	設計監理・不動産サービス事業	57,759	61,225	58,278	69,031	64,899	-
	その他の事業	25,352	27,599	14,881	18,841	21,354	-
	全社・消去	230,610	130,610	294,365	340,945	300,261	-
	合計	6,493,917	6,871,959	7,373,276	7,583,748	7,814,651	7,800,000

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

\*2 事業利益：営業利益+持分法投資損益

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

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

### 三菱地所グループ会社の個別データ

三菱地所					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
営業収益	567,286 百万円	523,275 百万円	289,357 百万円	612,296 百万円	297,737 百万円
営業利益	120,792 百万円	94,201 百万円	70,809 百万円	132,593 百万円	74,203 百万円
経常利益	128,934 百万円	107,856 百万円	94,855 百万円	153,483 百万円	107,961 百万円
当期純利益	93,612 百万円	67,408 百万円	81,118 百万円	146,108 百万円	100,170 百万円
総資産	5,079,089 百万円	5,326,049 百万円	5,702,145 百万円	5,742,398 百万円	5,737,454 百万円
減価償却費	53,442 百万円	53,460 百万円	27,089 百万円	54,345 百万円	26,707 百万円
三菱地所プロパティマネジメント*					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	95,773 百万円	105,060 百万円	49,516 百万円	103,747 百万円	48,652 百万円
営業利益	5,570 百万円	6,167 百万円	2,334 百万円	6,378 百万円	2,593 百万円
経常利益	5,528 百万円	6,144 百万円	2,311 百万円	6,350 百万円	2,636 百万円
当期純利益	3,781 百万円	4,207 百万円	1,729 百万円	4,470 百万円	1,926 百万円
総資産	95,086 百万円	103,521 百万円	95,419 百万円	103,264 百万円	100,088 百万円
減価償却費	224 百万円	325 百万円	144 百万円	293 百万円	121 百万円
管理棟数	218 棟	214 棟	212 棟	210 棟	210 棟
管理面積	10,053,028 m <sup>2</sup>	9,429,319 m <sup>2</sup>	9,539,962 m <sup>2</sup>	9,481,183 m <sup>2</sup>	9,458,049 m <sup>2</sup>
丸の内熱供給					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %
営業収益	16,836 百万円	19,262 百万円	10,231 百万円	18,543 百万円	10,251 百万円
営業利益	1,340 百万円	1,781 百万円	1,856 百万円	1,846 百万円	1,664 百万円
経常利益	1,204 百万円	1,723 百万円	1,777 百万円	1,724 百万円	1,487 百万円
当期純利益	989 百万円	1,095 百万円	1,228 百万円	1,144 百万円	1,028 百万円
総資産	40,541 百万円	39,242 百万円	39,244 百万円	37,860 百万円	38,038 百万円
減価償却費	3,750 百万円	3,564 百万円	1,642 百万円	3,303 百万円	1,565 百万円
サンシャインシティ					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	63.20 %	63.20 %	63.20 %	63.20 %	63.20 %
営業収益	24,809 百万円	27,132 百万円	15,719 百万円	30,225 百万円	15,539 百万円
営業利益	4,492 百万円	5,701 百万円	4,587 百万円	8,017 百万円	4,309 百万円
経常利益	3,637 百万円	4,571 百万円	4,664 百万円	7,690 百万円	4,321 百万円
当期純利益	2,544 百万円	3,159 百万円	3,231 百万円	5,323 百万円	3,006 百万円
総資産	106,322 百万円	108,631 百万円	109,616 百万円	113,549 百万円	110,429 百万円
減価償却費	5,760 百万円	5,641 百万円	2,807 百万円	5,667 百万円	2,783 百万円
三菱地所・サイモン					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %
営業収益	44,177 百万円	51,069 百万円	26,862 百万円	57,376 百万円	28,776 百万円
営業利益	16,789 百万円	19,257 百万円	10,899 百万円	23,013 百万円	11,904 百万円
経常利益	17,155 百万円	19,646 百万円	10,914 百万円	23,102 百万円	11,865 百万円
当期純利益	11,870 百万円	13,575 百万円	7,524 百万円	15,955 百万円	8,197 百万円
総資産	124,609 百万円	137,393 百万円	131,933 百万円	147,980 百万円	132,838 百万円
減価償却費	6,188 百万円	6,558 百万円	3,464 百万円	7,079 百万円	3,506 百万円
店舗面積	345,500 m <sup>2</sup>	373,100 m <sup>2</sup>	373,000 m <sup>2</sup>	373,000 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					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	60.42 %	60.47 %	60.47 %	64.72 %	70.73 %
営業収益	7,811 百万円	8,350 百万円	4,183 百万円	9,034 百万円	5,515 百万円
営業利益	1,770 百万円	1,958 百万円	817 百万円	1,670 百万円	1,240 百万円
経常利益	1,653 百万円	1,765 百万円	683 百万円	1,550 百万円	1,105 百万円
当期純利益	△ 810 百万円	1,237 百万円	491 百万円	1,069 百万円	748 百万円
総資産	60,117 百万円	60,005 百万円	85,870 百万円	72,286 百万円	70,743 百万円
減価償却費	1,930 百万円	1,765 百万円	961 百万円	2,447 百万円	1,467 百万円
三菱地所ホテルズ&リゾート*					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	14,464 百万円	31,857 百万円	20,733 百万円	45,245 百万円	26,276 百万円
営業利益	△ 6,700 百万円	△ 688 百万円	619 百万円	2,113 百万円	1,018 百万円
経常利益	△ 5,822 百万円	△ 324 百万円	629 百万円	2,212 百万円	999 百万円
当期純利益	302 百万円	△ 337 百万円	513 百万円	2,041 百万円	632 百万円
総資産	14,799 百万円	15,640 百万円	17,626 百万円	19,730 百万円	20,286 百万円
減価償却費	1,169 百万円	1,224 百万円	641 百万円	1,484 百万円	859 百万円
三菱地所レジデンス					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	264,647 百万円	221,100 百万円	65,057 百万円	273,141 百万円	97,373 百万円
営業利益	32,635 百万円	34,479 百万円	1,286 百万円	40,353 百万円	6,356 百万円
経常利益	30,825 百万円	32,418 百万円	235 百万円	38,158 百万円	5,009 百万円
当期純利益	20,364 百万円	21,860 百万円	290 百万円	19,912 百万円	3,413 百万円
総資産	645,722 百万円	799,710 百万円	851,937 百万円	867,260 百万円	783,955 百万円
減価償却費	2,998 百万円	3,205 百万円	1,888 百万円	4,030 百万円	2,204 百万円
三菱地所ホーム					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	33,493 百万円	33,661 百万円	13,344 百万円	33,090 百万円	12,739 百万円
営業利益	210 百万円	△ 707 百万円	△ 864 百万円	△ 21 百万円	△ 646 百万円
経常利益	213 百万円	△ 768 百万円	△ 864 百万円	△ 21 百万円	△ 644 百万円
当期純利益	187 百万円	△ 854 百万円	△ 884 百万円	△ 518 百万円	△ 648 百万円
総資産	11,016 百万円	10,660 百万円	8,383 百万円	8,785 百万円	7,379 百万円
減価償却費	354 百万円	391 百万円	170 百万円	346 百万円	134 百万円
三菱地所コミュニティ					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %
営業収益	57,342 百万円	58,354 百万円	28,162 百万円	60,915 百万円	29,749 百万円
営業利益	3,713 百万円	3,945 百万円	1,386 百万円	3,966 百万円	1,914 百万円
経常利益	3,790 百万円	4,032 百万円	1,426 百万円	3,910 百万円	1,983 百万円
当期純利益	2,476 百万円	2,639 百万円	915 百万円	2,493 百万円	1,369 百万円
総資産	22,901 百万円	24,453 百万円	23,322 百万円	26,034 百万円	24,463 百万円
減価償却費	371 百万円	332 百万円	177 百万円	350 百万円	160 百万円
マンション管理戸数	345,327 戸	344,867 戸	345,488 戸	349,446 戸	351,855 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					
	2021/12	2022/12	2023/12-2Q	2023/12	2024/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	127,440 百万円	142,972 百万円	57,169 百万円	142,383 百万円	44,568 百万円
営業利益	61,692 百万円	58,658 百万円	14,593 百万円	45,838 百万円	8,434 百万円
経常利益	59,625 百万円	54,820 百万円	11,908 百万円	40,122 百万円	3,809 百万円
当期純利益	25,636 百万円	33,606 百万円	7,653 百万円	34,641 百万円	△ 178 百万円
総資産	592,915 百万円	720,529 百万円	819,759 百万円	872,887 百万円	1,032,050 百万円
減価償却費	6,535 百万円	8,506 百万円	4,033 百万円	8,689 百万円	5,158 百万円
三菱地所ヨーロッパ社					
	2021/12	2022/12	2023/12-2Q	2023/12	2024/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	4,028 百万円	47,851 百万円	3,485 百万円	36,943 百万円	4,600 百万円
営業利益	786 百万円	41,786 百万円	757 百万円	3,364 百万円	543 百万円
経常利益	△ 6,340 百万円	38,560 百万円	△ 2,552 百万円	△ 4,896 百万円	△ 4,724 百万円
当期純利益	△ 2,824 百万円	31,931 百万円	△ 2,152 百万円	△ 5,913 百万円	△ 3,747 百万円
総資産	255,840 百万円	282,571 百万円	337,569 百万円	354,877 百万円	407,409 百万円
減価償却費	1,374 百万円	1,627 百万円	1,134 百万円	3,668 百万円	1,290 百万円
三菱地所アジア社					
	2021/12	2022/12	2023/12-2Q	2023/12	2024/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	2,824 百万円	3,224 百万円	1,566 百万円	3,882 百万円	1,926 百万円
営業利益	200 百万円	△ 1,201 百万円	△ 1,439 百万円	△ 1,345 百万円	△ 1,054 百万円
経常利益	347 百万円	△ 1,035 百万円	△ 1,444 百万円	△ 1,160 百万円	△ 777 百万円
当期純利益	59 百万円	△ 837 百万円	△ 1,367 百万円	△ 1,051 百万円	△ 688 百万円
総資産	43,105 百万円	56,847 百万円	82,277 百万円	48,331 百万円	51,952 百万円
減価償却費	299 百万円	377 百万円	131 百万円	446 百万円	149 百万円
三菱地所設計					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	19,922 百万円	20,350 百万円	8,808 百万円	24,942 百万円	10,309 百万円
営業利益	2,816 百万円	2,640 百万円	702 百万円	3,645 百万円	1,048 百万円
経常利益	2,844 百万円	2,683 百万円	711 百万円	3,217 百万円	1,067 百万円
当期純利益	1,945 百万円	1,927 百万円	464 百万円	2,352 百万円	711 百万円
総資産	27,273 百万円	28,478 百万円	27,327 百万円	31,363 百万円	28,587 百万円
減価償却費	326 百万円	324 百万円	100 百万円	208 百万円	137 百万円
三菱地所リアルエステートサービス					
	2022/3	2023/3	2024/3-2Q	2024/3	2025/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	24,820 百万円	26,842 百万円	14,733 百万円	32,584 百万円	16,129 百万円
営業利益	1,554 百万円	2,675 百万円	2,211 百万円	6,380 百万円	2,623 百万円
経常利益	1,672 百万円	2,763 百万円	2,215 百万円	6,468 百万円	2,639 百万円
当期純利益	1,104 百万円	1,889 百万円	1,543 百万円	4,663 百万円	1,812 百万円
総資産	24,977 百万円	26,968 百万円	25,426 百万円	30,486 百万円	28,178 百万円
減価償却費	348 百万円	367 百万円	166 百万円	336 百万円	171 百万円
仲介取扱高	273,926 百万円	355,950 百万円	152,370 百万円	494,719 百万円	183,585 百万円
仲介取扱件数	1,118 件	1,197 件	609 件	1,403 件	649 件
駐車場管理台数	58,418 台	61,004 台	62,611 台	62,254 台	63,605 台