

■2013/7/31



三菱地所株式会社

# *FACT BOOK 2014/3 第1四半期*

お問い合わせ先： 三菱地所株式会社 I R室

玉木・木下・加川

TEL:03-3287-6517

FAX:03-3212-3757

<http://www.mec.co.jp/j/investor/index.html>

# ■目次

|                                     | Page   |
|-------------------------------------|--------|
| I. 決算比較表                            |        |
| 1. 2014年3月期1Q実績／2013年3月期1Q実績連結PL比較表 | 2      |
| 2. 2014年3月期予想／2013年3月期実績連結PL比較表     | 3      |
| 3. 2013年6月末／2013年3月末連結BS比較表         | 4      |
| II. ハイライト                           |        |
| 1. 主な財務データ（連結）                      | 5      |
| 2. セグメント別内訳（連結）                     | 6, 7   |
| 3. ビル事業データ（連結）                      | 8      |
| 4. ビル事業データ（三菱地所単体）                  | 8      |
| 5. 丸の内データ（三菱地所単体）                   | 8      |
| 6. マンション事業データ                       | 8      |
| 7. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）  | 9      |
| III. 連結決算概要                         |        |
| 1. 連結貸借対照表                          | 10, 11 |
| 2. 連結損益計算書                          | 12     |
| 3. 連結キャッシュ・フロー                      | 13     |
| 4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）               | 14     |
| 5. 有利子負債（連結）                        | 14     |
| 6. 会社別内訳（連結）                        | 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る事を、ご承知おき下さい。

# I. 決算比較表

## 1. 2014年3月期1Q実績／2013年3月期1Q実績連結PL比較表

| 単位：百万円（百万円未満切り捨て） |                |                |         | 単位：百万円（百万円未満切り捨て）   |          |                |                | (2014/3-1Q 内容) |                  |
|-------------------|----------------|----------------|---------|---------------------|----------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| 科目                | 2014/3<br>1Q実績 | 2013/3<br>1Q実績 | 増減      |                     | ■特別利益内訳  | 2014/3<br>1Q実績 | 2013/3<br>1Q実績 | 増減             |                  |
| ビル事業              | 129,070        | 107,672        | 21,397  | ⇒ 物件売却収入の増加等。       | 負ののれん発生益 | 4,471          | 1,264          | 3,207          | ⇒ 連結子会社の持分変動による。 |
| 住宅事業              | 60,477         | 63,765         | △ 3,287 | ⇒ マンションの売上計上戸数の減少等。 | 特別利益合計   | 4,471          | 1,264          | 3,207          |                  |
| 都市開発事業            | 15,462         | 2,622          | 12,840  | ⇒ 物件売却収入の増加等。       |          |                |                |                |                  |
| 海外事業              | 10,638         | 9,399          | 1,239   | ⇒ 為替の影響等。           |          |                |                |                |                  |
| 投資マネジメント事業        | 1,169          | 981            | 188     |                     |          |                |                |                |                  |
| 設計監理事業            | 2,580          | 4,436          | △ 1,855 |                     |          |                |                |                |                  |
| ホテル事業             | 7,096          | 7,003          | 92      |                     |          |                |                |                |                  |
| 不動産サービス事業         | 6,015          | 5,551          | 463     |                     |          |                |                |                |                  |
| その他の事業            | 854            | 892            | △ 38    |                     |          |                |                |                |                  |
| (消去)              | △ 5,534        | △ 5,380        | △ 153   |                     |          |                |                |                |                  |
| 営業収益              | 227,832        | 196,944        | 30,887  |                     |          |                |                |                |                  |
| ビル事業              | 26,688         | 28,527         | △ 1,838 | ⇒ ビルの閉館等。           |          |                |                |                |                  |
| 住宅事業              | 2,180          | 297            | 1,882   | ⇒ 粗利益率の改善等。         |          |                |                |                |                  |
| 都市開発事業            | 1,038          | 629            | 409     |                     |          |                |                |                |                  |
| 海外事業              | 2,269          | 1,764          | 504     |                     |          |                |                |                |                  |
| 投資マネジメント事業        | 567            | 501            | 65      |                     |          |                |                |                |                  |
| 設計監理事業            | △ 456          | 365            | △ 821   |                     |          |                |                |                |                  |
| ホテル事業             | 236            | 0              | 235     |                     |          |                |                |                |                  |
| 不動産サービス事業         | △ 223          | △ 835          | 611     |                     |          |                |                |                |                  |
| その他の事業            | 1              | 105            | △ 104   |                     |          |                |                |                |                  |
| (消去または全社)         | △ 3,501        | △ 3,921        | 420     |                     |          |                |                |                |                  |
| 営業利益              | 28,801         | 27,434         | 1,366   |                     |          |                |                |                |                  |
| 営業外収益             | 2,706          | 2,733          | △ 26    |                     |          |                |                |                |                  |
| 営業外費用             | 7,469          | 9,254          | △ 1,784 |                     |          |                |                |                |                  |
| 経常利益              | 24,038         | 20,913         | 3,124   |                     |          |                |                |                |                  |
| 特別利益              | 4,471          | 1,264          | 3,207   |                     |          |                |                |                |                  |
| 特別損失              | -              | -              | -       |                     |          |                |                |                |                  |
| 税金等調整前四半期純利益      | 28,509         | 22,178         | 6,331   |                     |          |                |                |                |                  |
| 法人税等              | 9,427          | 8,933          | 494     |                     |          |                |                |                |                  |
| 少数株主損益調整前四半期純利益   | 19,082         | 13,245         | 5,836   |                     |          |                |                |                |                  |
| 少数株主損益            | 1,976          | 1,348          | 628     |                     |          |                |                |                |                  |
| 四半期純利益            | 17,105         | 11,896         | 5,208   |                     |          |                |                |                |                  |

2. 2014年3月期予想／2013年3月期実績連結P L比較表

| 単位：百万円（百万円未満切り捨て） |              |              |          | 単位：百万円（百万円未満切り捨て） |                                |              |              | (2014/3 内容)  |                       |          |
|-------------------|--------------|--------------|----------|-------------------|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|----------|
| 科目                | 2014/3<br>予想 | 2013/3<br>実績 | 増減       |                   | ■特別利益内訳                        | 2014/3<br>予想 | 2013/3<br>実績 | 増減           |                       |          |
| ビル事業              | 509,000      | 442,748      | 66,252   | ⇒                 | 物件売却収入の増加、及び新規物件稼働に伴う賃貸収入の増加等。 | 固定資産売却益      | -            | 6,165        | △ 6,165               |          |
| 住宅事業              | 390,000      | 315,351      | 74,649   | ⇒                 | 分譲マンションの売上計上戸数の増加等。            | 負ののれん発生益     | 4,000        | 1,374        | 2,626                 |          |
| 都市開発事業            | 35,000       | 50,278       | △ 15,278 | ⇒                 | 物件売却収入の反動減等。                   | 特別利益合計       | 4,000        | 7,540        | △ 3,540               |          |
| 海外事業              | 77,000       | 60,892       | 16,108   | ⇒                 | 物件売却収入の増加等。                    |              |              |              | ⇒ 連結子会社の持分変動による。      |          |
| 投資マネジメント事業        | 5,000        | 7,108        | △ 2,108  |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 設計監理事業            | 20,000       | 19,568       | 432      |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| ホテル事業             | 30,000       | 28,299       | 1,701    |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 不動産サービス事業         | 26,000       | 27,209       | △ 1,209  |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| その他の事業            | 3,000        | 4,408        | △ 1,408  |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| （消去）              | △ 25,000     | △ 28,707     | 3,707    |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 営業収益              | 1,070,000    | 927,157      | 142,843  |                   | 物件売却益の増加、及び新規物件稼働に伴う賃貸利益の増加等。  |              |              |              |                       |          |
| ビル事業              | 117,000      | 107,667      | 9,333    | ⇒                 | 分譲マンションの売上計上戸数の増加等。            | ■特別損失内訳      | 2014/3<br>予想 | 2013/3<br>実績 |                       | 増減       |
| 住宅事業              | 27,000       | 2,317        | 24,683   | ⇒                 | 物件売却益の反動減等。                    | 固定資産除却関連損    | 13,000       | 24,338       |                       | △ 11,338 |
| 都市開発事業            | 5,000        | 11,180       | △ 6,180  | ⇒                 | 物件売却益の増加等。                     | 減損損失         | -            | 2,826        | △ 2,826               |          |
| 海外事業              | 20,000       | 8,371        | 11,629   | ⇒                 |                                | エクイティ出資評価損   | -            | 8,985        | △ 8,985               |          |
| 投資マネジメント事業        | 2,000        | 2,129        | △ 129    |                   |                                | 債務保証損失引当金繰入額 | -            | 7,030        | △ 7,030               |          |
| 設計監理事業            | 1,000        | 1,234        | △ 234    |                   |                                | 特別損失合計       | 13,000       | 43,181       | △ 30,181              |          |
| ホテル事業             | 500          | 474          | 26       |                   |                                |              |              |              | ⇒ 保有する固定資産の再開発に伴う除却等。 |          |
| 不動産サービス事業         | 1,000        | 1,058        | △ 58     |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| その他の事業            | 0            | △ 10         | 10       |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| （消去または全社）         | △ 13,500     | △ 16,074     | 2,574    |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 営業利益              | 160,000      | 118,349      | 41,651   |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 営業外収益             | 6,000        | 10,136       | △ 4,136  |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 営業外費用             | 44,000       | 36,104       | 7,896    |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 経常利益              | 122,000      | 92,381       | 29,619   |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 特別利益              | 4,000        | 7,540        | △ 3,540  |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 特別損失              | 13,000       | 43,181       | △ 30,181 |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 税金等調整前当期純利益       | 113,000      | 56,741       | 56,259   |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 法人税等              | 48,000       | 1,907        | 46,093   |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 少数株主損益調整前当期純利益    | 65,000       | 54,833       | 10,167   |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 少数株主損益            | 7,000        | 9,325        | △ 2,325  |                   |                                |              |              |              |                       |          |
| 当期純利益             | 58,000       | 45,507       | 12,493   |                   |                                |              |              |              |                       |          |

※2013年5月7日に公表した予想から変更しておりません。

### 3. 2013年6月末／2013年3月末連結BS比較表

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

| 科 目             | 2013/6末   | 2013/3末   | 増減       |
|-----------------|-----------|-----------|----------|
| (資産の部)          |           |           |          |
| I. 流動資産         |           |           |          |
| 1. 現金及び預金       | 133,437   | 192,076   | △ 58,638 |
| 2. 受取手形及び営業未収入金 | 25,110    | 29,925    | △ 4,815  |
| 3. 有価証券         | 637       | 612       | 25       |
| 4. 販売用不動産       | 120,894   | 152,354   | △ 31,460 |
| 5. 仕掛販売用不動産     | 354,129   | 343,621   | 10,508   |
| 6. 開発用不動産       | 8,615     | 8,615     | 0        |
| 7. 未成工事支出金      | 7,577     | 5,509     | 2,067    |
| 8. その他のたな卸資産    | 1,020     | 935       | 85       |
| 9. エクイティ出資      | 223,700   | 208,523   | 15,176   |
| 10. 繰延税金資産      | 28,838    | 21,064    | 7,774    |
| 11. その他の流動資産    | 61,386    | 63,736    | △ 2,350  |
| 12. 貸倒引当金       | △ 182     | △ 201     | 18       |
| 流動資産合計          | 965,165   | 1,026,773 | △ 61,608 |
| II. 固定資産        |           |           |          |
| 1. 有形固定資産       |           |           |          |
| (1) 建物及び構築物     | 901,146   | 885,994   | 15,151   |
| (2) 機械装置及び運搬具   | 24,525    | 24,733    | △ 207    |
| (3) 土地          | 1,907,352 | 1,883,246 | 24,106   |
| (4) 信託土地        | 400,215   | 377,854   | 22,361   |
| (5) 建設仮勘定       | 44,673    | 33,909    | 10,763   |
| (6) その他の有形固定資産  | 17,867    | 18,098    | △ 230    |
| 有形固定資産合計        | 3,295,780 | 3,223,836 | 71,944   |
| 2. 無形固定資産       |           |           |          |
| (1) 借地権         | 87,866    | 86,947    | 919      |
| (2) その他の無形固定資産  | 7,611     | 7,485     | 126      |
| 無形固定資産合計        | 95,478    | 94,432    | 1,045    |
| 3. 投資その他の資産     |           |           |          |
| (1) 投資有価証券      | 207,502   | 201,005   | 6,497    |
| (2) 長期貸付金       | 1,574     | 1,601     | △ 26     |
| (3) 敷金及び保証金     | 112,248   | 110,689   | 1,559    |
| (4) 繰延税金資産      | 8,633     | 16,798    | △ 8,164  |
| (5) その他の投資      | 38,974    | 38,309    | 665      |
| (6) 貸倒引当金       | △ 1,894   | △ 1,924   | 29       |
| 投資その他の資産合計      | 367,039   | 366,479   | 560      |
| 固定資産合計          | 3,758,298 | 3,684,748 | 73,550   |
| 資産合計            | 4,723,464 | 4,711,521 | 11,942   |

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

| 科 目              | 2013/6末   | 2013/3末   | 増減       |
|------------------|-----------|-----------|----------|
| (負債の部)           |           |           |          |
| I. 流動負債          |           |           |          |
| 1. 支払手形及び営業未払金   | 44,929    | 53,044    | △ 8,114  |
| 2. 短期借入金         | 65,192    | 68,291    | △ 3,098  |
| 3. 1年内返済予定の長期借入金 | 124,219   | 166,445   | △ 42,226 |
| 4. コマーシャル・ペーパー   | 75,000    | 35,000    | 40,000   |
| 5. 1年内償還予定の社債    | 59,092    | 57,567    | 1,524    |
| 6. 未払法人税等        | 3,963     | 8,935     | △ 4,971  |
| 7. 債務保証損失引当金     | -         | 7,030     | △ 7,030  |
| 8. 繰延税金負債        | 603       | 879       | △ 276    |
| 9. その他の流動負債      | 137,186   | 142,249   | △ 5,063  |
| 流動負債合計           | 510,186   | 539,444   | △ 29,257 |
| II. 固定負債         |           |           |          |
| 1. 社債            | 679,664   | 689,664   | △ 10,000 |
| 2. 長期借入金         | 1,079,368 | 1,058,240 | 21,127   |
| 3. 受入敷金保証金       | 381,950   | 378,876   | 3,074    |
| 4. 繰延税金負債        | 205,663   | 194,827   | 10,835   |
| 5. 再評価に係る繰延税金負債  | 319,188   | 321,972   | △ 2,784  |
| 6. 退職給付引当金       | 16,239    | 16,671    | △ 431    |
| 7. 役員退職慰労引当金     | 543       | 743       | △ 199    |
| 8. 負ののれん         | 89,218    | 88,143    | 1,074    |
| 9. その他の固定負債      | 56,338    | 56,925    | △ 587    |
| 固定負債合計           | 2,828,175 | 2,806,065 | 22,109   |
| 負債合計             | 3,338,361 | 3,345,509 | △ 7,147  |
| (純資産の部)          |           |           |          |
| I. 株主資本          |           |           |          |
| 1. 資本金           | 141,373   | 141,373   | -        |
| 2. 資本剰余金         | 170,485   | 170,485   | -        |
| 3. 利益剰余金         | 426,654   | 413,392   | 13,261   |
| 4. 自己株式          | △ 4,599   | △ 4,585   | △ 14     |
| 株主資本合計           | 733,913   | 720,666   | 13,247   |
| 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  | 74,136    | 70,608    | 3,528    |
| 2. 繰延ヘッジ損益       | △ 187     | △ 221     | 34       |
| 3. 土地再評価差額金      | 493,330   | 498,103   | △ 4,773  |
| 4. 為替換算調整勘定      | △ 37,931  | △ 49,608  | 11,676   |
| その他の包括利益累計額合計    | 529,347   | 518,881   | 10,466   |
| III. 新株予約権       | 500       | 500       | -        |
| IV. 少数株主持分       | 121,340   | 125,963   | △ 4,622  |
| 純資産合計            | 1,385,102 | 1,366,011 | 19,090   |
| 負債・純資産合計         | 4,723,464 | 4,711,521 | 11,942   |

## Ⅱ. ハイライト

### 1. 主な財務データ（連結）

|                                           |                                                                                                      | 2011/3        | 2012/3        | 2013/3-1Q     | 2013/3        | 2014/3-1Q     | 2014/3（予想）    |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 営業収益                                      |                                                                                                      | 988,447 百万円   | 1,013,069 百万円 | 196,944 百万円   | 927,157 百万円   | 227,832 百万円   | 1,070,000 百万円 |
| 営業利益                                      |                                                                                                      | 158,258 百万円   | 146,299 百万円   | 27,434 百万円    | 118,349 百万円   | 28,801 百万円    | 160,000 百万円   |
| 経常利益                                      |                                                                                                      | 130,830 百万円   | 120,665 百万円   | 20,913 百万円    | 92,381 百万円    | 24,038 百万円    | 122,000 百万円   |
| 当期（四半期）純利益                                |                                                                                                      | 64,219 百万円    | 56,512 百万円    | 11,896 百万円    | 45,507 百万円    | 17,105 百万円    | 58,000 百万円    |
| 総資産                                       |                                                                                                      | 4,245,209 百万円 | 4,387,015 百万円 | 4,710,905 百万円 | 4,711,521 百万円 | 4,723,464 百万円 | 4,800,000 百万円 |
| 自己資本（純資産-新株予約権-少数株主持分）                    |                                                                                                      | 1,202,270 百万円 | 1,256,791 百万円 | 1,167,737 百万円 | 1,239,547 百万円 | 1,263,261 百万円 | 1,270,000 百万円 |
| 有利子負債                                     |                                                                                                      | 1,639,050 百万円 | 1,716,890 百万円 | 2,191,830 百万円 | 2,085,417 百万円 | 2,092,574 百万円 | 2,060,000 百万円 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー                          |                                                                                                      | 259,263 百万円   | 203,243 百万円   | △ 29,389 百万円  | 122,286 百万円   | 32,749 百万円    | 280,000 百万円   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー                          |                                                                                                      | △ 67,223 百万円  | △ 272,009 百万円 | △ 114,507 百万円 | △ 217,992 百万円 | △ 81,223 百万円  | △ 213,000 百万円 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー                          |                                                                                                      | △ 140,269 百万円 | 57,189 百万円    | 117,755 百万円   | 27,150 百万円    | △ 11,655 百万円  | △ 46,500 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） |                                                                                                      | 237,109 百万円   | 222,885 百万円   | 48,012 百万円    | 200,587 百万円   | 50,155 百万円    | 242,000 百万円   |
| 総資産事業利益率 (ROA)                            | $\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{総資産（期首期末平均）}}$                | 3.8 %         | 3.5 %         | － %           | 2.7 %         | － %           | 3.4 %         |
| インタレストカバレッジレシオ (ICR)                      | $\frac{\text{営業利益} + \text{受取利息} + \text{受取配当} + \text{持分法投資損益}}{\text{支払利息} + \text{コマーシャルペーパー利息}}$ | 6.6 倍         | 6.5 倍         | － 倍           | 5.0 倍         | － 倍           | 6.6 倍         |
| 自己資本当期純利益率 (ROE)                          | $\frac{\text{当期純利益}}{\text{自己資本（期首期末平均）}}$                                                           | 5.4 %         | 4.6 %         | － %           | 3.6 %         | － %           | 4.6 %         |
| 1株当たり当期純利益 (EPS)                          | $\frac{\text{当期純利益}}{\text{期中平均株数}}$                                                                 | 46.27 円       | 40.72 円       | 8.57 円        | 32.79 円       | 12.33 円       | 41.80 円       |

2. セグメント別内訳（連結）

| ①営業収益        | 2011/3   |       | 2012/3    |       | 2013/3-1Q |       | 2013/3   |       | 2014/3-1Q |       | 2014/3(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         | 463,939  | 46.0% | 510,850   | 49.5% | 107,672   | 53.2% | 442,748  | 46.3% | 129,070   | 55.3% | 509,000    | 46.5% |
| 住宅事業         | 369,145  | 36.6% | 342,823   | 33.2% | 63,765    | 31.5% | 315,351  | 33.0% | 60,477    | 25.9% | 390,000    | 35.6% |
| 都市開発事業       | 47,907   | 4.7%  | 55,809    | 5.4%  | 2,622     | 1.3%  | 50,278   | 5.3%  | 15,462    | 6.6%  | 35,000     | 3.2%  |
| 海外事業         | 45,091   | 4.5%  | 42,108    | 4.1%  | 9,399     | 4.6%  | 60,892   | 6.4%  | 10,638    | 4.6%  | 77,000     | 7.0%  |
| 投資マネジメント事業   | 5,220    | 0.5%  | 5,924     | 0.6%  | 981       | 0.5%  | 7,108    | 0.7%  | 1,169     | 0.5%  | 5,000      | 0.5%  |
| 設計監理事業       | 18,584   | 1.8%  | 19,932    | 1.9%  | 4,436     | 2.2%  | 19,568   | 2.0%  | 2,580     | 1.1%  | 20,000     | 1.8%  |
| ホテル事業        | 27,643   | 2.7%  | 25,654    | 2.5%  | 7,003     | 3.5%  | 28,299   | 3.0%  | 7,096     | 3.0%  | 30,000     | 2.7%  |
| 不動産サービス事業    | 27,719   | 2.7%  | 26,085    | 2.5%  | 5,551     | 2.7%  | 27,209   | 2.8%  | 6,015     | 2.6%  | 26,000     | 2.4%  |
| その他の事業       | 3,443    | 0.3%  | 3,506     | 0.3%  | 892       | 0.5%  | 4,408    | 0.5%  | 854       | 0.4%  | 3,000      | 0.3%  |
| セグメント間消去又は全社 | △ 20,248 |       | △ 19,628  |       | △ 5,380   |       | △ 28,707 |       | △ 5,534   |       | △ 25,000   |       |
|              | 988,447  |       | 1,013,069 |       | 196,944   |       | 927,157  |       | 227,832   |       | 1,070,000  |       |

| ②営業利益        | 2011/3   |  | 2012/3   |  | 2013/3-1Q |  | 2013/3   |  | 2014/3-1Q |  | 2014/3(予想) |  |
|--------------|----------|--|----------|--|-----------|--|----------|--|-----------|--|------------|--|
|              | 百万円      |  | 百万円      |  | 百万円       |  | 百万円      |  | 百万円       |  | 百万円        |  |
| ビル事業         | 141,823  |  | 146,007  |  | 28,527    |  | 107,667  |  | 26,688    |  | 117,000    |  |
| 住宅事業         | 12,234   |  | 4,792    |  | 297       |  | 2,317    |  | 2,180     |  | 27,000     |  |
| 都市開発事業       | 5,674    |  | 1,609    |  | 629       |  | 11,180   |  | 1,038     |  | 5,000      |  |
| 海外事業         | 10,015   |  | 8,020    |  | 1,764     |  | 8,371    |  | 2,269     |  | 20,000     |  |
| 投資マネジメント事業   | 2,528    |  | 1,464    |  | 501       |  | 2,129    |  | 567       |  | 2,000      |  |
| 設計監理事業       | 590      |  | 1,190    |  | 365       |  | 1,234    |  | △ 456     |  | 1,000      |  |
| ホテル事業        | △ 340    |  | △ 278    |  | 0         |  | 474      |  | 236       |  | 500        |  |
| 不動産サービス事業    | 430      |  | △ 57     |  | △ 835     |  | 1,058    |  | △ 223     |  | 1,000      |  |
| その他の事業       | 411      |  | 181      |  | 105       |  | △ 10     |  | 1         |  | 0          |  |
| セグメント間消去又は全社 | △ 15,109 |  | △ 16,632 |  | △ 3,921   |  | △ 16,074 |  | △ 3,501   |  | △ 13,500   |  |
|              | 158,258  |  | 146,299  |  | 27,434    |  | 118,349  |  | 28,801    |  | 160,000    |  |

| ③営業利益率       | 2011/3 |  | 2012/3 |  | 2013/3-1Q |  | 2013/3 |  | 2014/3-1Q |  | 2014/3(予想) |  |
|--------------|--------|--|--------|--|-----------|--|--------|--|-----------|--|------------|--|
|              |        |  |        |  |           |  |        |  |           |  |            |  |
| ビル事業         | 30.6%  |  | 28.6%  |  | 26.5%     |  | 24.3%  |  | 20.7%     |  | 23.0%      |  |
| 住宅事業         | 3.3%   |  | 1.4%   |  | 0.5%      |  | 0.7%   |  | 3.6%      |  | 6.9%       |  |
| 都市開発事業       | 11.8%  |  | 2.9%   |  | 24.0%     |  | 22.2%  |  | 6.7%      |  | 14.3%      |  |
| 海外事業         | 22.2%  |  | 19.0%  |  | 18.8%     |  | 13.7%  |  | 21.3%     |  | 26.0%      |  |
| 投資マネジメント事業   | 48.4%  |  | 24.7%  |  | 51.1%     |  | 30.0%  |  | 48.5%     |  | 40.0%      |  |
| 設計監理事業       | 3.2%   |  | 6.0%   |  | 8.2%      |  | 6.3%   |  | △ 17.7%   |  | 5.0%       |  |
| ホテル事業        | △ 1.2% |  | △ 1.1% |  | 0.0%      |  | 1.7%   |  | 3.3%      |  | 1.7%       |  |
| 不動産サービス事業    | 1.6%   |  | △ 0.2% |  | △ 15.0%   |  | 3.9%   |  | △ 3.7%    |  | 3.8%       |  |
| その他の事業       | 11.9%  |  | 5.2%   |  | 11.8%     |  | △ 0.2% |  | 0.1%      |  | 0.0%       |  |
| セグメント間消去又は全社 |        |  |        |  |           |  |        |  |           |  |            |  |
|              | 16.0%  |  | 14.4%  |  | 13.9%     |  | 12.8%  |  | 12.6%     |  | 15.0%      |  |

| ④減価償却費       | 2011/3 |  | 2012/3 |  | 2013/3-1Q |  | 2013/3 |  | 2014/3-1Q |  | 2014/3(予想) |  |
|--------------|--------|--|--------|--|-----------|--|--------|--|-----------|--|------------|--|
|              | 百万円    |  | 百万円    |  | 百万円       |  | 百万円    |  | 百万円       |  | 百万円        |  |
| ビル事業         | 59,501 |  | 55,948 |  | 13,585    |  | 56,479 |  | 13,946    |  | -          |  |
| 住宅事業         | 2,014  |  | 1,932  |  | 641       |  | 2,664  |  | 737       |  | -          |  |
| 都市開発事業       | 1,401  |  | 1,766  |  | 1,265     |  | 6,248  |  | 1,259     |  | -          |  |
| 海外事業         | 5,689  |  | 5,673  |  | 1,647     |  | 5,987  |  | 1,649     |  | -          |  |
| 投資マネジメント事業   | 33     |  | 40     |  | 6         |  | 38     |  | 7         |  | -          |  |
| 設計監理事業       | 79     |  | 73     |  | 16        |  | 72     |  | 17        |  | -          |  |
| ホテル事業        | 1,153  |  | 1,174  |  | 264       |  | 1,088  |  | 274       |  | -          |  |
| 不動産サービス事業    | 537    |  | 512    |  | 114       |  | 457    |  | 103       |  | -          |  |
| その他の事業       | 72     |  | 86     |  | 22        |  | 84     |  | 137       |  | -          |  |
| セグメント間消去又は全社 | 145    |  | 254    |  | 23        |  | 242    |  | 114       |  | -          |  |
|              | 70,628 |  | 67,465 |  | 17,586    |  | 73,364 |  | 18,249    |  | 74,000     |  |

| ⑤償却前営業利益     | 2011/3   | 2012/3   | 2013/3-1Q | 2013/3   | 2014/3-1Q | 2014/3(予想) |
|--------------|----------|----------|-----------|----------|-----------|------------|
|              | 百万円      | 百万円      | 百万円       | 百万円      | 百万円       | 百万円        |
| ビル事業         | 201,324  | 201,955  | 42,112    | 164,146  | 40,634    | -          |
| 住宅事業         | 14,248   | 6,724    | 938       | 4,981    | 2,917     | -          |
| 都市開発事業       | 7,075    | 3,375    | 1,894     | 17,428   | 2,297     | -          |
| 海外事業         | 15,704   | 13,693   | 3,411     | 14,358   | 3,918     | -          |
| 投資マネジメント事業   | 2,561    | 1,504    | 507       | 2,167    | 574       | -          |
| 設計監理事業       | 669      | 1,263    | 381       | 1,306    | △ 439     | -          |
| ホテル事業        | 813      | 896      | 264       | 1,562    | 510       | -          |
| 不動産サービス事業    | 967      | 455      | △ 721     | 1,515    | △ 120     | -          |
| その他の事業       | 483      | 267      | 127       | 74       | 138       | -          |
| セグメント間消去又は全社 | △ 14,964 | △ 16,378 | △ 3,898   | △ 15,832 | △ 3,387   | -          |
|              | 228,886  | 213,764  | 45,020    | 191,713  | 47,050    | 234,000    |

| ⑥資本的支出       | 2011/3 | 2012/3  | 2013/3-1Q | 2013/3  | 2014/3-1Q | 2014/3(予想) |
|--------------|--------|---------|-----------|---------|-----------|------------|
|              | 百万円    | 百万円     | 百万円       | 百万円     | 百万円       | 百万円        |
| ビル事業         | 55,853 | 143,767 | 37,592    | 128,016 | 49,850    | -          |
| 住宅事業         | 8,644  | 8,511   | 22,042    | 32,254  | 4,797     | -          |
| 都市開発事業       | 6,332  | 81,007  | 42,883    | 45,910  | 1,436     | -          |
| 海外事業         | 7,594  | 57,330  | 1,276     | 5,196   | 26,266    | -          |
| 投資マネジメント事業   | 326    | 54      | 6         | 16      | 0         | -          |
| 設計監理事業       | 60     | 26      | 6         | 39      | 10        | -          |
| ホテル事業        | 530    | 1,251   | 21        | 793     | 52        | -          |
| 不動産サービス事業    | 461    | 734     | 175       | 469     | 80        | -          |
| その他の事業       | 28     | 119     | -         | 25      | 231       | -          |
| セグメント間消去又は全社 | △ 482  | △ 131   | 49        | 1,759   | △ 129     | -          |
|              | 79,350 | 292,671 | 104,055   | 214,481 | 82,597    | -          |

| ⑦総資産         | 2011/3    | 2012/3    | 2013/3-1Q | 2013/3    | 2014/3-1Q | 2014/3(予想) |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|              | 百万円       | 百万円       | 百万円       | 百万円       | 百万円       | 百万円        |
| ビル事業         | 2,886,101 | 2,915,905 | 3,013,268 | 3,030,858 | 3,049,243 | -          |
| 住宅事業         | 683,265   | 685,447   | 618,020   | 602,166   | 580,400   | -          |
| 都市開発事業       | 164,610   | 230,467   | 494,404   | 432,556   | 414,922   | -          |
| 海外事業         | 292,808   | 328,935   | 358,120   | 383,824   | 399,559   | -          |
| 投資マネジメント事業   | 28,056    | 28,147    | 27,592    | 31,240    | 29,140    | -          |
| 設計監理事業       | 24,333    | 21,520    | 20,681    | 23,108    | 21,140    | -          |
| ホテル事業        | 23,151    | 23,462    | 23,086    | 24,152    | 23,180    | -          |
| 不動産サービス事業    | 25,265    | 25,171    | 24,404    | 25,103    | 24,032    | -          |
| その他の事業       | 27,609    | 27,468    | 27,173    | 27,261    | 26,701    | -          |
| セグメント間消去又は全社 | 90,005    | 100,489   | 104,153   | 131,248   | 155,141   | -          |
|              | 4,245,209 | 4,387,015 | 4,710,905 | 4,711,521 | 4,723,464 | 4,800,000  |

|          |     |             |            |             |                   |
|----------|-----|-------------|------------|-------------|-------------------|
| ※外貨換算レート |     | <2013/3-1Q> |            | <2014/3-1Q> |                   |
| 円／ドル     | P L | 79.35       | B S 82.19  | P L         | 92.46 B S 94.05   |
| 円／ポンド    | P L | 124.74      | B S 131.34 | P L         | 143.16 B S 143.16 |

### 3. ビル事業データ（連結）

| 項目   | 2010/3   | 2011/3   | 2012/3   | 2012/6   | 2013/3   | 2013/6   |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 貸付面積 | 3,643 千㎡ | 3,727 千㎡ | 3,752 千㎡ | 3,815 千㎡ | 3,907 千㎡ | 4,034 千㎡ |
| （所有） | 2,560 千㎡ | 2,556 千㎡ | 2,498 千㎡ | 2,477 千㎡ | 2,446 千㎡ | 2,453 千㎡ |
| （転貸） | 1,082 千㎡ | 1,170 千㎡ | 1,253 千㎡ | 1,338 千㎡ | 1,460 千㎡ | 1,580 千㎡ |

### 4. ビル事業データ（三菱地所単体）

| 項目           | 2010/3   | 2011/3   | 2012/3   | 2012/6   | 2013/3   | 2013/6   | 2014/3（予想） |
|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
| ①営業延床面積      |          |          |          |          |          |          |            |
| 当社保有面積       | 3,359 千㎡ | 3,362 千㎡ | 3,269 千㎡ | 3,270 千㎡ | 3,293 千㎡ | 3,268 千㎡ | 3,321 千㎡   |
| 当社借受面積       | 1,301 千㎡ | 1,534 千㎡ | 1,769 千㎡ | 2,007 千㎡ | 2,152 千㎡ | 2,317 千㎡ | 2,227 千㎡   |
| 営業延床面積合計     | 4,660 千㎡ | 4,896 千㎡ | 5,038 千㎡ | 5,277 千㎡ | 5,444 千㎡ | 5,585 千㎡ | 5,548 千㎡   |
| ②貸付有効面積      | 2,983 千㎡ | 3,067 千㎡ | 3,073 千㎡ | 3,171 千㎡ | 3,218 千㎡ | 3,482 千㎡ | 3,251 千㎡   |
| ③空室率（全国全用途）  | 3.40 %   | 3.58 %   | 3.58 %   | 4.47 %   | 3.98 %   | 8.33 % ※ | 6.0 %      |
| ④平均賃料（全国全用途） | 24,864 円 | 24,423 円 | 23,974 円 | 23,734 円 | 23,850 円 | 23,598 円 | 24,000 円   |

※2013年6月末の空室率が2013年3月末と比べて上昇している主要因は前年度（2012年4月から2013年3月末迄）に竣工した新規物件の空室を今年度空室率の算定に含めたことによるものであります。

### 5. 丸の内データ（三菱地所単体）

| 項目      | 2010/3      | 2011/3      | 2012/3      | 2013/3-1Q  | 2013/3      | 2014/3-1Q  |
|---------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|
| 延床面積    | 2,565 千㎡    | 2,565 千㎡    | 2,687 千㎡    | 2,743 千㎡   | 2,758 千㎡    | 2,758 千㎡   |
| 貸付有効面積  | 1,614 千㎡    | 1,582 千㎡    | 1,605 千㎡    | 1,664 千㎡   | 1,626 千㎡    | 1,686 千㎡   |
| 事務所空室率  | 2.42 %      | 2.26 %      | 2.42 %      | 5.29 %     | 3.66 %      | 6.26 % ※   |
| ビル賃貸売上高 | 199,230 百万円 | 217,796 百万円 | 196,710 百万円 | 48,999 百万円 | 194,203 百万円 | 49,444 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  
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

※2013年6月末の空室率が2013年3月末と比べて上昇している主要因は前年度（2012年4月から2013年3月末迄）に竣工した新規物件の空室を今年度空室率の算定に含めたことによるものであります。

### 6. マンション事業データ

|        | 2010/3      | 2011/3      | 2012/3      | 2013/3-1Q  | 2013/3      | 2014/3-1Q  | 2014/3(予想)  |
|--------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|
| 売上     | 275,120 百万円 | 259,605 百万円 | 243,638 百万円 | 44,071 百万円 | 196,404 百万円 | 42,266 百万円 | 288,000 百万円 |
| 売上計上戸数 | 6,987 戸     | 6,148 戸     | 5,482 戸     | 999 戸      | 4,552 戸     | 967 戸      | 6,100 戸     |
| 粗利益率   | 10.8 %      | 16.0 %      | 17.3 %      | 19.5 %     | 18.8 %      | 23.1 %     | 19.0 %      |
| 完成在庫   | 1,622 戸     | 571 戸       | 296 戸       | 248 戸      | 127 戸       | 56 戸       | － 戸         |
| 新規発売戸数 | 5,910 戸     | 5,359 戸     | 5,882 戸     | 1,486 戸    | 5,334 戸     | 1,623 戸    | 5,400 戸     |

※「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、算出しております。

※2011年3月期以降は三菱地所レジデンスの数字。2011年3月より完成在庫数については、契約済の住戸を除外する等、カウント方法を変更しています。

7. 特定目的会社（TMK）・匿名組合（TK）データ（三菱地所単体）

|                                       | 2010/3   | 2011/3    | 2012/3   | 2012/6                  | 2013/3                  | 2013/6                  |
|---------------------------------------|----------|-----------|----------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ビル事業                                  |          |           |          |                         |                         |                         |
| TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)<br>(内、非連結TMK・TK) | 868 億円   | 900 億円    | 992 億円   | 569 億円<br>( 365 億円)     | 315 億円<br>( 315 億円)     | 399 億円<br>( 399 億円)     |
| TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)<br>(内、非連結TMK・TK) | 518 億円   | 782 億円    | 1,047 億円 | 668 億円<br>( 660 億円)     | 586 億円<br>( 586 億円)     | 591 億円<br>( 591 億円)     |
| TMK・TK有利子負債残高<br>(内、非連結TMK・TK)        | 5,044 億円 | 6,156 億円  | 6,113 億円 | 5,133 億円<br>( 2,420 億円) | 3,148 億円<br>( 2,968 億円) | 3,057 億円<br>( 2,877 億円) |
| 住宅事業                                  |          |           |          |                         |                         |                         |
| TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)<br>(内、非連結TMK・TK) | 89 億円    | 139 億円    | 336 億円   | 172 億円<br>( 17 億円)      | 154 億円<br>( - 億円)       | 154 億円<br>( - 億円)       |
| TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)<br>(内、非連結TMK・TK) | 20 億円    | 25 億円     | 22 億円    | 21 億円<br>( 21 億円)       | - 億円<br>( - 億円)         | - 億円<br>( - 億円)         |
| TMK・TK有利子負債残高<br>(内、非連結TMK・TK)        | - 億円     | - 億円      | 43 億円    | 43 億円<br>( 43 億円)       | - 億円<br>( - 億円)         | - 億円<br>( - 億円)         |
| 都市開発事業                                |          |           |          |                         |                         |                         |
| TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)<br>(内、非連結TMK・TK) | 1,176 億円 | 839 億円    | 1,094 億円 | 1,506 億円<br>( 641 億円)   | 1,530 億円<br>( 729 億円)   | 1,420 億円<br>( 696 億円)   |
| TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)<br>(内、非連結TMK・TK) | 472 億円   | 279 億円    | 300 億円   | 335 億円<br>( 193 億円)     | 273 億円<br>( 158 億円)     | 224 億円<br>( 177 億円)     |
| TMK・TK有利子負債残高<br>(内、非連結TMK・TK)        | 4,086 億円 | 4,282 億円  | 3,776 億円 | 3,443 億円<br>( 1,670 億円) | 3,012 億円<br>( 1,399 億円) | 3,063 億円<br>( 1,450 億円) |
| 合計                                    |          |           |          |                         |                         |                         |
| TMK・TKエクイティ出資残高(当社分)<br>(内、非連結TMK・TK) | 2,134 億円 | 1,879 億円  | 2,424 億円 | 2,248 億円<br>( 1,024 億円) | 2,000 億円<br>( 1,044 億円) | 1,974 億円<br>( 1,096 億円) |
| TMK・TKエクイティ出資残高(他社分)<br>(内、非連結TMK・TK) | 1,011 億円 | 1,088 億円  | 1,370 億円 | 1,025 億円<br>( 875 億円)   | 859 億円<br>( 744 億円)     | 815 億円<br>( 768 億円)     |
| TMK・TK有利子負債残高<br>(内、非連結TMK・TK)        | 9,131 億円 | 10,439 億円 | 9,933 億円 | 8,620 億円<br>( 4,133 億円) | 6,160 億円<br>( 4,367 億円) | 6,120 億円<br>( 4,327 億円) |

(注1)当データは以下のものを対象として集計している

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

(注2)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

(注3)2012年6月期決算より主要TMKを連結

(注4)2012年6月より非連結TMK・TKの内訳を開示

## Ⅲ. 連結決算概要

### 1. 連結貸借対照表

(百万円)

| 項 目          | 2011/3    | 2012/3    | 2012/6    | 2013/3    | 2013/6    |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 【資産の部】       |           |           |           |           |           |
| <流動資産>       |           |           |           |           |           |
| 現金及び預金       | 224,688   | 215,741   | 218,085   | 192,076   | 133,437   |
| 受取手形及び営業未収入金 | 40,130    | 41,927    | 39,176    | 29,925    | 25,110    |
| 有価証券         | 5,094     | 866       | 16,370    | 612       | 637       |
| 販売用不動産       | 217,420   | 120,573   | 276,146   | 152,354   | 120,894   |
| 仕掛販売用不動産     | 324,713   | 328,127   | 344,080   | 343,621   | 354,129   |
| 開発用不動産       | 8,801     | 8,632     | 8,632     | 8,615     | 8,615     |
| 未成工事支出金      | 7,627     | 7,208     | 8,611     | 5,509     | 7,577     |
| その他のたな卸資産    | 841       | 859       | 1,001     | 935       | 1,020     |
| エクイティ出資      | 209,900   | 288,548   | 174,143   | 208,523   | 223,700   |
| 繰延税金資産       | 18,849    | 15,148    | 13,839    | 21,064    | 28,838    |
| その他の流動資産     | 42,361    | 58,199    | 63,489    | 63,736    | 61,386    |
| 貸倒引当金        | △ 502     | △ 2,130   | △ 2,105   | △ 201     | △ 182     |
| 流動資産合計       | 1,099,926 | 1,083,704 | 1,161,470 | 1,026,773 | 965,165   |
| <固定資産>       |           |           |           |           |           |
| (有形固定資産)     |           |           |           |           |           |
| 建物及び構築物      | 788,952   | 825,602   | 919,854   | 885,994   | 901,146   |
| 機械装置及び運搬具    | 21,575    | 20,646    | 23,767    | 24,733    | 24,525    |
| 土地           | 1,613,702 | 1,672,379 | 1,836,598 | 1,883,246 | 1,907,352 |
| 信託土地         | 245,091   | 308,932   | 285,603   | 377,854   | 400,215   |
| 建設仮勘定        | 35,516    | 41,037    | 63,270    | 33,909    | 44,673    |
| その他の有形固定資産   | 12,467    | 13,637    | 15,959    | 18,098    | 17,867    |
| 有形固定資産合計     | 2,717,305 | 2,882,235 | 3,145,053 | 3,223,836 | 3,295,780 |
| (無形固定資産)     |           |           |           |           |           |
| 借地権          | 86,802    | 88,889    | 89,607    | 86,947    | 87,866    |
| その他の無形固定資産   | 8,578     | 7,454     | 7,344     | 7,485     | 7,611     |
| 無形固定資産合計     | 95,381    | 96,344    | 96,951    | 94,432    | 95,478    |
| (投資その他の資産)   |           |           |           |           |           |
| 投資有価証券       | 183,318   | 173,991   | 154,678   | 201,005   | 207,502   |
| 長期貸付金        | 1,726     | 1,672     | 1,652     | 1,601     | 1,574     |
| 敷金及び保証金      | 97,238    | 101,833   | 100,348   | 110,689   | 112,248   |
| 繰延税金資産       | 5,847     | 7,803     | 8,160     | 16,798    | 8,633     |
| その他の投資       | 46,571    | 41,407    | 44,585    | 38,309    | 38,974    |
| 貸倒引当金        | △ 2,105   | △ 1,978   | △ 1,995   | △ 1,924   | △ 1,894   |
| 投資その他の資産合計   | 332,596   | 324,730   | 307,429   | 366,479   | 367,039   |
| 固定資産合計       | 3,145,283 | 3,303,310 | 3,549,434 | 3,684,748 | 3,758,298 |
| 資産合計         | 4,245,209 | 4,387,015 | 4,710,905 | 4,711,521 | 4,723,464 |

(百万円)

| 項 目            | 2011/3    | 2012/3    | 2012/6    | 2013/3    | 2013/6    |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>【負債の部】</b>  |           |           |           |           |           |
| ＜流動負債＞         |           |           |           |           |           |
| 支払手形及び営業未払金    | 76,113    | 77,860    | 53,757    | 53,044    | 44,929    |
| 短期借入金          | 75,507    | 79,002    | 82,681    | 68,291    | 65,192    |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 201,885   | 147,695   | 311,781   | 166,445   | 124,219   |
| コマーシャルペーパー     | -         | -         | 40,000    | 35,000    | 75,000    |
| 1年内償還予定の社債     | 36,330    | 76,235    | 52,019    | 57,567    | 59,092    |
| 未払法人税等         | 15,857    | 15,455    | 6,260     | 8,935     | 3,963     |
| 債務保証損失引当金      | -         | -         | -         | 7,030     | -         |
| 繰延税金負債         | 1         | -         | 47        | 879       | 603       |
| その他の流動負債       | 127,210   | 162,804   | 127,562   | 142,249   | 137,186   |
| 流動負債合計         | 532,906   | 559,053   | 674,110   | 539,444   | 510,186   |
| ＜固定負債＞         |           |           |           |           |           |
| 社債             | 530,000   | 560,000   | 635,664   | 689,664   | 679,664   |
| 長期借入金          | 788,097   | 845,635   | 1,061,582 | 1,058,240 | 1,079,368 |
| 受入敷金保証金        | 374,719   | 373,189   | 377,929   | 378,876   | 381,950   |
| 繰延税金負債         | 214,060   | 181,398   | 178,998   | 194,827   | 205,663   |
| 再評価に係る繰延税金負債   | 332,181   | 321,230   | 321,230   | 321,972   | 319,188   |
| 退職給付引当金        | 15,322    | 15,420    | 15,872    | 16,671    | 16,239    |
| 役員退職慰労引当金      | 587       | 712       | 640       | 743       | 543       |
| 負ののれん          | 79,074    | 82,995    | 83,363    | 88,143    | 89,218    |
| その他の固定負債       | 63,210    | 73,463    | 64,909    | 56,925    | 56,338    |
| 固定負債合計         | 2,397,254 | 2,454,046 | 2,740,192 | 2,806,065 | 2,828,175 |
| 負債合計           | 2,930,161 | 3,013,100 | 3,414,303 | 3,345,509 | 3,338,361 |
| <b>【純資産の部】</b> |           |           |           |           |           |
| ＜株主資本＞         |           |           |           |           |           |
| 資本金            | 141,373   | 141,373   | 141,373   | 141,373   | 141,373   |
| 資本剰余金          | 170,485   | 170,485   | 170,485   | 170,485   | 170,485   |
| 利益剰余金          | 449,889   | 471,087   | 385,487   | 413,392   | 426,654   |
| 自己株式           | △ 4,390   | △ 4,366   | △ 4,323   | △ 4,585   | △ 4,599   |
| 株主資本合計         | 757,358   | 778,580   | 693,022   | 720,666   | 733,913   |
| ＜その他の包括利益累計額＞  |           |           |           |           |           |
| その他有価証券評価差額金   | 48,021    | 47,251    | 33,844    | 70,608    | 74,136    |
| 繰延ヘッジ損益        | △ 254     | △ 238     | △ 238     | △ 221     | △ 187     |
| 土地再評価差額金       | 458,297   | 500,647   | 500,647   | 498,103   | 493,330   |
| 為替換算調整勘定       | △ 61,151  | △ 69,449  | △ 59,539  | △ 49,608  | △ 37,931  |
| その他の包括利益累計額合計  | 444,912   | 478,211   | 474,714   | 518,881   | 529,347   |
| ＜新株予約権＞        | 381       | 451       | 451       | 500       | 500       |
| ＜少数株主持分＞       | 112,395   | 116,672   | 128,413   | 125,963   | 121,340   |
| 純資産合計          | 1,315,047 | 1,373,915 | 1,296,602 | 1,366,011 | 1,385,102 |
| 負債・純資産合計       | 4,245,209 | 4,387,015 | 4,710,905 | 4,711,521 | 4,723,464 |

## 2. 連結損益計算書

(百万円)

| 項 目                 | 2011/3  | 2012/3    | 2013/3-1Q | 2013/3   | 2014/3-1Q | 2014/3(予想) |
|---------------------|---------|-----------|-----------|----------|-----------|------------|
| 営業収益                | 988,447 | 1,013,069 | 196,944   | 927,157  | 227,832   | 1,070,000  |
| 営業利益                | 158,258 | 146,299   | 27,434    | 118,349  | 28,801    | 160,000    |
| 〔営業外収益〕             |         |           |           |          |           |            |
| 受取利息                | 435     | 334       | 125       | 420      | 90        | 500        |
| 受取配当金               | 3,265   | 3,829     | 1,491     | 3,603    | 1,672     | 3,000      |
| のれん償却額（連結調整勘定償却額）   | 943     | 835       | 208       | 835      | -         | -          |
| 持分法投資利益             | 661     | 515       | 268       | 517      | 211       | 500        |
| その他の営業外収益           | 3,196   | 3,606     | 638       | 4,759    | 732       | 2,000      |
| 営業外収益合計             | 8,503   | 9,122     | 2,733     | 10,136   | 2,706     | 6,000      |
| 〔営業外費用〕             |         |           |           |          |           |            |
| 支払利息                | 24,777  | 23,046    | 6,421     | 24,540   | 5,598     | 25,000     |
| 固定資産除却損             | 6,136   | 6,586     | 968       | 5,744    | 545       | 6,000      |
| その他の営業外費用           | 5,016   | 5,124     | 1,863     | 5,819    | 1,325     | 13,000     |
| 営業外費用合計             | 35,930  | 34,756    | 9,254     | 36,104   | 7,469     | 44,000     |
| 経常利益                | 130,830 | 120,665   | 20,913    | 92,381   | 24,038    | 122,000    |
| 〔特別利益〕              |         |           |           |          |           |            |
| 固定資産売却益             | -       | 2,205     | -         | 6,165    | -         | -          |
| 負ののれん発生益            | -       | -         | 1,264     | 1,374    | 4,471     | 4,000      |
| 特別利益合計              | -       | 2,205     | 1,264     | 7,540    | 4,471     | 4,000      |
| 〔特別損失〕              |         |           |           |          |           |            |
| 固定資産除却関連損           | 3,052   | 7,728     | -         | 24,338   | -         | 13,000     |
| 投資有価証券評価損           | 3,286   | -         | -         | -        | -         | -          |
| エクイティ出資評価損          | 3,587   | 3,011     | -         | 8,985    | -         | -          |
| 減損損失                | 2,788   | 18,133    | -         | 2,826    | -         | -          |
| 災害による損失             | 2,159   | -         | -         | -        | -         | -          |
| サービスサポート事業関連損       | -       | 3,618     | -         | -        | -         | -          |
| 土壌問題対策関連損           | -       | 1,569     | -         | -        | -         | -          |
| 診療所閉鎖関連損            | -       | 1,296     | -         | -        | -         | -          |
| 債務保証損失引当金繰入額        | -       | -         | -         | 7,030    | -         | -          |
| 特別損失合計              | 14,874  | 35,357    | -         | 43,181   | -         | 13,000     |
| 税金等調整前当期（四半期）純利益    | 115,955 | 87,513    | 22,178    | 56,741   | 28,509    | 113,000    |
| 法人税、住民税及び事業税        | 26,953  | 28,715    | 7,349     | 16,528   | 3,936     | 48,000     |
| 法人税等調整額             | 21,687  | △ 10,070  | 1,583     | △ 14,620 | 5,491     |            |
| 少数株主損益調整前当期（四半期）純利益 | 67,314  | 68,869    | 13,245    | 54,833   | 19,082    | 65,000     |
| 少数株主損益              | 3,095   | 12,356    | 1,348     | 9,325    | 1,976     | 7,000      |
| 当期（四半期）純利益          | 64,219  | 56,512    | 11,896    | 45,507   | 17,105    | 58,000     |

### 3. 連結キャッシュ・フロー

(百万円)

| 項 目                               | 2011/3    | 2012/3    | 2013/3-1Q | 2013/3    | 2014/3-1Q | 2014/3 (予想) |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 税金等調整前当期（四半期）純利益                  | 115,955   | 87,513    | 22,178    | 56,741    | 28,509    | 113,000     |
| 特別損益等調整                           | 15,968    | 32,223    | 481       | 24,715    | △ 3,224   | 16,000      |
| 減価償却費                             | 70,628    | 67,465    | 17,586    | 73,364    | 18,249    | 74,000      |
| たな卸資産の増減                          | 71,676    | 109,481   | △ 8,085   | 43,173    | 17,867    | 67,000      |
| エクイティ出資の増減                        | 9,183     | △ 82,423  | △ 5,142   | △ 24,319  | △ 7,669   | △ 33,000    |
| その他                               | △ 12,076  | 16,788    | △ 40,632  | △ 17,975  | △ 10,859  | 48,000      |
| 法人税等の支払額                          | △ 12,073  | △ 27,805  | △ 15,774  | △ 33,413  | △ 10,124  | △ 5,000     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー                  | 259,263   | 203,243   | △ 29,389  | 122,286   | 32,749    | 280,000     |
| 有価証券の売却・償還、投資有価証券の売却による収入         | 4,904     | 2,907     | 13        | 2,429     | 290       | 0           |
| 有形固定資産の売却、有形固定資産<br>信託受益権の売却による収入 | 157       | 10,592    | 196       | 10,000    | 1,212     | 24,500      |
| 設備投資                              | △ 76,332  | △ 282,171 | △ 103,117 | △ 208,135 | △ 81,800  | △ 227,000   |
| その他                               | 4,045     | △ 3,338   | △ 11,599  | △ 22,287  | △ 925     | △ 10,500    |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー                  | △ 67,223  | △ 272,009 | △ 114,507 | △ 217,992 | △ 81,223  | △ 213,000   |
| 新規調達                              | 277,245   | 347,169   | 193,134   | 587,403   | 40,193    | 247,500     |
| 返済                                | △ 362,719 | △ 271,023 | △ 84,236  | △ 569,256 | △ 75,330  | △ 238,000   |
| 配当金の支払い                           | △ 20,905  | △ 21,342  | △ 10,468  | △ 25,747  | △ 10,505  | △ 20,500    |
| その他                               | △ 33,890  | 2,385     | 19,327    | 34,751    | 33,986    | △ 35,500    |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー                  | △ 140,269 | 57,189    | 117,755   | 27,150    | △ 11,655  | △ 46,500    |
| 現金及び現金同等物の換算差額                    | △ 2,096   | △ 2,262   | 1,278     | 3,838     | 2,367     | -           |
| 現金及び現金同等物の増減額                     | 49,674    | △ 13,839  | △ 24,862  | △ 64,716  | △ 57,762  | 20,500      |
| 子会社の新規連結による現金及び<br>現金同等物の増加額      | 1,563     | 7         | 42,724    | 42,724    | -         | -           |
| 子会社の連結除外による現金及び<br>現金同等物の減少額      | -         | △ 66      | -         | △ 1,942   | △ 856     | -           |
| 合併による現金及び現金同等物の増加額                | -         | 607       | -         | -         | -         | -           |
| 現金及び現金同等物の期首残高                    | 177,825   | 229,062   | 215,771   | 215,771   | 191,837   | 192,000     |
| 現金及び現金同等物の期末残高                    | 229,062   | 215,771   | 233,634   | 191,837   | 133,218   | 212,500     |

#### 4. 総資産、設備投資、減価償却費（連結）

（百万円）

| 項 目   | 2011/3    | 2012/3    | 2013/3-1Q | 2013/3    | 2014/3-1Q | 2014/3(予想) |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 総資産   | 4,245,209 | 4,387,015 | 4,710,905 | 4,711,521 | 4,723,464 | 4,800,000  |
| 設備投資  | 76,332    | 282,171   | 103,117   | 208,135   | 81,800    | 227,000    |
| 減価償却費 | 70,628    | 67,465    | 17,586    | 73,364    | 18,249    | 74,000     |

※2014/3-1Q 設備投資主な内訳  
818億円

|               |          |                                            |  |  |  |  |
|---------------|----------|--------------------------------------------|--|--|--|--|
| 三菱地所<br>488億円 | ビル事業     | 新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 400億円<br>リニューアルほか 30億円   |  |  |  |  |
|               | その他      | 都市開発事業 13億円 住宅事業 40億円                      |  |  |  |  |
| その他<br>330億円  | RGIほか子会社 | パタスタアソシエツ 258億円 三菱地所・サイモン 41億円 サンシャイン 17億円 |  |  |  |  |

※2014/3（予想）設備投資主な内訳  
2,270億円

|                 |          |                                                                                             |  |  |  |  |
|-----------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 三菱地所<br>1,530億円 | ビル事業     | 新築・再開発ビル（丸の内再開発等） 785億円<br>リニューアルほか 160億円                                                   |  |  |  |  |
|                 | その他      | 都市開発事業 340億円 住宅事業 245億円                                                                     |  |  |  |  |
| その他<br>740億円    | RGIほか子会社 | パタスタアソシエツ 365億円 R G I 200億円 三菱地所・サイモン 60億円<br>サンシャイン 40億円 丸の内熱供給 20億円 ロイヤルパークホテルズ&リゾーツ 20億円 |  |  |  |  |

※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）

（百万円）

| 項 目        | 2011/3    | 2012/3    | 2013/3-1Q | 2013/3    | 2014/3-1Q | 2014/3(予想) |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 有利子負債      | 1,639,050 | 1,716,890 | 2,191,830 | 2,085,417 | 2,092,574 | 2,060,000  |
| ネット有利子負債※1 | 1,409,987 | 1,501,118 | 1,958,196 | 1,893,580 | 1,959,355 | 1,847,000  |
| 支払利息       | 24,777    | 23,087    | 6,427     | 24,594    | 5,610     | 25,000     |
| 金融収支※2     | △ 21,076  | △ 18,923  | △ 4,810   | △ 20,571  | △ 3,847   | △ 21,500   |
| 平均金利※3     | 1.46 %    | 1.38 %    | 1.32 %    | 1.29 %    | 1.07 %    | 1.19 %     |
| D/Eレシオ※4   | 1.36      | 1.37      | 1.88      | 1.68      | 1.66      | 1.61       |

※1 ネット有利子負債＝有利子負債－現金及び現金同等物

※2 金融収支＝受取利息＋受取配当金－支払利息

※3 平均金利＝支払利息／期中平均有利子負債

※4 D/Eレシオ＝有利子負債／自己資本

## 6. 会社別内訳(連結)

2014年3月期1Q実績

(百万円)

|                    | 持株比率    | 営業収益    | 営業利益   | 経常利益   | 四半期純利益 | 総資産       | 自己資本      | 有利子負債     | 減価償却費  |
|--------------------|---------|---------|--------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 三菱地所               | -       | 108,814 | 17,098 | 21,734 | 16,852 | 3,911,736 | 1,190,076 | 1,719,371 | 10,621 |
| 三菱地所レジデンス          | 100.00% | 43,829  | 3,724  | 3,410  | 2,062  | 448,003   | 267,827   | 129,019   | 274    |
| 三菱地所リアルエステートサービス   | 100.00% | 5,221   | △ 88   | 21     | 4      | 22,219    | 13,742    | 22        | 97     |
| 三菱地所ホーム            | 100.00% | 3,268   | △ 605  | △ 593  | △ 595  | 10,286    | 1,764     | -         | 42     |
| 三菱地所設計             | 100.00% | 2,232   | △ 187  | △ 151  | △ 111  | 19,801    | 15,246    | -         | 15     |
| ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ | 100.00% | 4,828   | 58     | 52     | 52     | 6,622     | 275       | 2,271     | 100    |
| 三菱地所ビルマネジメント       | 100.00% | 8,961   | 640    | 649    | 397    | 37,268    | 9,251     | 80        | 17     |
| 三菱地所コミュニティ         | 100.00% | 7,926   | 478    | 485    | 285    | 10,047    | 6,085     | -         | 39     |
| 三菱地所プロパティマネジメント    | 100.00% | 5,256   | 203    | 213    | 127    | 22,905    | 9,954     | -         | 6      |
| 丸の内熱供給             | 64.16%  | 3,079   | △ 111  | △ 125  | △ 96   | 25,808    | 15,311    | 7,435     | 639    |
| 三菱地所・サイモン(※)       | 60.00%  | 9,517   | 2,778  | 2,827  | 1,737  | 83,525    | 23,755    | 36,378    | 1,471  |
| サンシャインシティ          | 63.20%  | 6,602   | 1,765  | 1,647  | 1,024  | 95,662    | 46,346    | 26,611    | 1,315  |
| ロイヤルパークホテル         | 55.71%  | 2,549   | 238    | 216    | 131    | 15,563    | 7,077     | 5,215     | 176    |
| RGI                | 100.00% | 8,686   | 1,658  | 1,468  | 161    | 221,281   | 111,564   | 78,603    | 952    |
| 連結全体               | -       | 227,832 | 28,801 | 24,038 | 17,105 | 4,723,464 | 1,263,261 | 2,092,574 | 18,249 |

※2013年2月12日付で「チェルシージャパン」から社名変更

2013年3月期1Q実績

(百万円)

|                    | 持株比率    | 営業収益    | 営業利益   | 経常利益   | 四半期純利益   | 総資産       | 自己資本      | 有利子負債     | 減価償却費  |
|--------------------|---------|---------|--------|--------|----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| 三菱地所               | -       | 87,551  | 19,801 | 21,079 | △ 36,055 | 3,543,409 | 1,145,203 | 1,500,101 | 10,381 |
| 三菱地所レジデンス          | 100.00% | 47,716  | 1,920  | 1,705  | 1,809    | 467,148   | 260,465   | 146,627   | 107    |
| 三菱地所リアルエステートサービス   | 100.00% | 4,700   | △ 739  | △ 661  | △ 813    | 21,862    | 12,346    | 32        | 101    |
| 三菱地所ホーム            | 100.00% | 2,803   | △ 653  | △ 644  | △ 647    | 8,456     | 1,991     | -         | 34     |
| 三菱地所設計             | 100.00% | 3,039   | 505    | 519    | 304      | 19,240    | 14,679    | -         | 13     |
| ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ | 100.00% | 4,709   | △ 137  | △ 140  | △ 141    | 6,336     | △ 83      | 2,490     | 99     |
| 三菱地所ビルマネジメント       | 100.00% | 8,145   | 594    | 602    | 370      | 34,615    | 8,042     | 2         | 15     |
| 三菱地所コミュニティ         | 100.00% | 7,692   | 420    | 433    | 254      | 8,662     | 5,352     | -         | 44     |
| 三菱地所プロパティマネジメント    | 100.00% | 5,653   | 360    | 366    | 219      | 20,607    | 9,525     | -         | 6      |
| 丸の内熱供給             | 64.16%  | 2,815   | △ 262  | △ 256  | △ 205    | 25,223    | 15,120    | 7,235     | 589    |
| チェルシージャパン          | 60.00%  | 7,737   | 2,489  | 2,433  | 1,480    | 76,722    | 22,386    | 32,399    | 1,329  |
| サンシャインシティ          | 63.20%  | 6,960   | 1,884  | 1,619  | 956      | 102,475   | 46,232    | 31,579    | 1,344  |
| ロイヤルパークホテル         | 51.00%  | 2,595   | 201    | 175    | 102      | 15,675    | 6,799     | 5,647     | 165    |
| RGI                | 100.00% | 7,925   | 1,496  | 1,135  | 109      | 201,273   | 91,054    | 80,869    | 1,099  |
| 連結全体               | -       | 196,944 | 27,434 | 20,913 | 11,896   | 4,710,905 | 1,167,737 | 2,191,830 | 17,586 |