■2026/11/9

三菱地所株式会社

Fact Sheet 2027/3　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（2027年3月期2Q実績／2026年3月期2Q実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2027/3 2Q実績	2026/3 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業*	242,181	271,239	△ 29,058
丸の内事業*	222,945	197,843	25,102
住宅事業	202,350	193,328	9,022
海外事業	176,662	56,575	120,087
投資マネジメント事業	22,751	15,501	7,249
設計監理・不動産サービス事業	42,366	36,148	6,218
その他の事業	7,155	6,212	942
（消去）	△ 35,799	△ 33,645	△ 2,153
営業収益	**880,614**	**743,204**	**137,409**
コマーシャル不動産事業*	47,258	39,355	7,903
丸の内事業*	64,630	49,887	14,743
住宅事業	27,752	20,037	7,714
海外事業	49,589	11,194	38,395
投資マネジメント事業	2,987	△ 1,301	4,289
設計監理・不動産サービス事業	6,916	2,901	4,014
その他の事業	△ 645	△ 1,270	625
(消去または全社)	△ 11,364	△ 13,213	1,849
営業利益	**187,126**	**107,590**	**79,535**
営業外収益	8,056	10,402	△ 2,346
（内、持分法投資損益）	132	454	△ 321
営業外費用	39,041	35,347	3,694
経常利益	**156,140**	**82,645**	**73,495**
特別利益	40,100	25,992	14,108
特別損失	-	11,772	△ 11,772
税金等調整前四半期純利益	**196,241**	**96,865**	**99,376**
法人税等	58,369	32,739	25,630
四半期純利益	**137,871**	**64,126**	**73,745**
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,738	6,055	2,682
親会社株主に帰属する四半期純利益	**129,133**	**58,071**	**71,062**

*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	2027/3 2Q実績	2026/3 2Q実績	増減
固定資産売却益	-	5,010	△ 5,010
投資有価証券売却益	40,100	20,981	19,118
特別利益合計	**40,100**	**25,992**	**14,108**

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

■特別損失内訳	2027/3 2Q実績	2026/3 2Q実績	増減
固定資産除却関連損	-	11,772	△ 11,772
特別損失合計	**-**	**11,772**	**△ 11,772**

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)	2027/3 2Q実績	2026/3 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	14,000	8,000	6,000
丸の内事業	10,000	-	10,000
住宅事業	3,000	4,000	△ 1,000
海外事業	48,000	5,000	43,000
合計	**75,000**	**17,000**	**58,000**

*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	2027/3 2Q実績	2026/3 2Q実績	増減
事業利益	**187,258**	**108,045**	**79,213**

*事業利益：営業利益＋持分法投資損益

連結ＰＬ比較表（2027年3月期今回予想／2026年3月期実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2027/3 今回予想	2026/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	530,000	616,959	△ 86,959
丸の内事業	450,000	408,996	41,004
住宅事業	530,000	453,881	76,119
海外事業	400,000	198,853	201,147
投資マネジメント事業	65,000	37,000	28,000
設計監理・不動産サービス事業	90,000	88,412	1,588
その他の事業	15,000	13,437	1,563
（消去）	△ 80,000	△ 71,393	△ 8,607
営業収益	**2,000,000**	**1,746,148**	**253,852**
コマーシャル不動産事業	110,000	135,677	△ 25,677
丸の内事業	120,000	97,534	22,466
住宅事業	65,000	57,287	7,713
海外事業	90,000	57,111	32,889
投資マネジメント事業	15,000	1,435	13,565
設計監理・不動産サービス事業	10,000	12,614	△ 2,614
その他の事業	-	△ 2,323	2,323
（消去または全社）	△ 30,000	△ 29,607	△ 393
営業利益	**380,000**	**329,730**	**50,270**
営業外収益	10,000	17,808	△ 7,808
（内、持分法投資利益）	-	169	△ 169
営業外費用	85,000	74,452	10,548
経常利益	**305,000**	**273,086**	**31,914**
特別利益／損失	80,000	76,259	3,741
税金等調整前当期純利益	**385,000**	**349,346**	**35,654**
法人税等	120,000	113,830	6,170
当期純利益	**265,000**	**235,515**	**29,485**
非支配株主に帰属する当期純利益	20,000	13,008	6,992
親会社株主に帰属する当期純利益	**245,000**	**222,507**	**22,493**

*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)	2027/3 今回予想	2026/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	67,000	△ 17,000
丸の内事業	10,000	-	10,000
住宅事業	10,000	11,000	△ 1,000
海外事業	60,000	50,000	10,000
合計	**130,000**	**128,000**	**2,000**

*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	2027/3 今回予想	2026/3 実績	増減
事業利益	**380,000**	**329,899**	**50,101**

*事業利益：営業利益＋持分法投資損益

連結ＰＬ進捗表（2027年3月期2Q実績／2027年3月期今回予想）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2027/3 2Q実績	2027/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業*	242,181	530,000	45.7%
丸の内事業*	222,945	450,000	49.5%
住宅事業	202,350	530,000	38.2%
海外事業	176,662	400,000	44.2%
投資マネジメント事業	22,751	65,000	35.0%
設計監理・不動産サービス事業	42,366	90,000	47.1%
その他の事業	7,155	15,000	47.7%
（消去）	△ 35,799	△ 80,000	44.7%
営業収益	**880,614**	**2,000,000**	**44.0%**
コマーシャル不動産事業*	47,258	110,000	43.0%
丸の内事業*	64,630	120,000	53.9%
住宅事業	27,752	65,000	42.7%
海外事業	49,589	90,000	55.1%
投資マネジメント事業	2,987	15,000	19.9%
設計監理・不動産サービス事業	6,916	10,000	69.2%
その他の事業	△ 645	-	-
（消去または全社）	△ 11,364	△ 30,000	37.9%
営業利益	**187,126**	**380,000**	**49.2%**
営業外収益	8,056	10,000	80.6%
（内、持分法投資利益）	132	-	-
営業外費用	39,041	85,000	45.9%
経常利益	**156,140**	**305,000**	**51.2%**
特別利益／損失	40,100	80,000	50.1%
税金等調整前四半期純利益	**196,241**	**385,000**	**51.0%**
法人税等	58,369	120,000	48.6%
四半期純利益	**137,871**	**265,000**	**52.0%**
非支配株主に帰属する四半期／当期純利益	8,738	20,000	43.7%
親会社株主に帰属する四半期／当期純利益	**129,133**	**245,000**	**52.7%**

*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	2027/3 2Q実績	2027/3 今回予想	進捗率
固定資産売却益	-	-	-
投資有価証券売却益	40,100	-	-
特別利益合計	**40,100**	**-**	**-**
固定資産除却関連損	-	-	-
特別損失合計	**-**	**-**	**-**
特別損益合計	**40,100**	**80,000**	**50.1%**

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)	2027/3 2Q実績	2027/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	14,000	50,000	28.0%
丸の内事業	10,000	10,000	100.0%
住宅事業	3,000	10,000	30.0%
海外事業	48,000	60,000	80.0%
合計	**75,000**	**130,000**	**57.7%**

*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	2027/3 2Q実績	2027/3 今回予想	進捗率
事業利益	**187,258**	**380,000**	**49.3%**

*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）

	2026/9末	2026/3末	増減
（資産の部）			
Ⅰ．流動資産			
１．現金及び預金	254,091	275,957	△ 21,865
２．受取手形、営業未収入金及び契約資産	90,756	108,009	△ 17,252
３．有価証券	7,502	6,977	525
４．販売用不動産	87,097	106,399	△ 19,302
５．仕掛販売用不動産	537,792	527,076	10,716
６．開発用不動産	655	670	△ 15
７．未成工事支出金	8,318	6,242	2,075
８．その他の棚卸資産	2,412	2,228	184
９．エクイティ出資	1,225,317	1,121,300	104,016
１０．その他の流動資産	131,509	128,484	3,024
１１．貸倒引当金	△ 6,597	△ 6,656	58
流動資産合計	2,338,856	2,276,689	62,166
Ⅱ．固定資産			
１．有形固定資産			
（1）建物及び構築物	1,648,846	1,600,200	48,646
（2）機械装置及び運搬具	25,413	22,489	2,923
（3）土地	2,514,020	2,486,061	27,958
（4）信託土地	630,192	612,321	17,871
（5）建設仮勘定	352,116	336,614	15,501
（6）その他の有形固定資産	33,356	59,890	△ 26,533
有形固定資産合計	5,203,946	5,117,578	86,367
２．無形固定資産			
（1）借地権	78,307	75,996	2,311
（2）その他の無形固定資産	32,941	32,760	181
無形固定資産合計	111,249	108,756	2,492
３．投資その他の資産			
（1）投資有価証券	387,450	430,843	△ 43,392
（2）長期貸付金	4,092	2,667	1,424
（3）敷金及び保証金	165,020	161,960	3,060
（4）退職給付に係る資産	198,351	198,100	251
（5）繰延税金資産	40,495	41,440	△ 945
（6）その他の投資	250,999	228,941	22,058
（7）貸倒引当金	△ 732	△ 730	△ 2
投資その他の資産合計	1,045,677	1,063,222	△ 17,545
固定資産合計	6,360,872	6,289,557	71,315
資産合計	8,699,729	8,566,247	133,481

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026/9末	2026/3末	増減
（負債の部）			
Ⅰ．流動負債			
１．支払手形及び営業未払金	61,598	94,395	△ 32,797
２．短期借入金	261,172	188,238	72,933
３．１年内返済予定の長期借入金	389,766	300,701	89,064
４．コマーシャルペーパー	75,000	-	75,000
５．１年内償還予定の社債	90,000	66,709	23,290
６．未払法人税等	54,214	59,981	△ 5,766
７．その他の流動負債	321,557	471,025	△ 149,468
流動負債合計	1,253,308	1,181,051	72,257
Ⅱ．固定負債			
１．社債	837,643	806,703	30,940
２．長期借入金	2,205,567	2,219,570	△ 14,003
３．受入敷金保証金	500,856	490,130	10,726
４．繰延税金負債	355,872	368,869	△ 12,997
５．再評価に係る繰延税金負債	270,933	270,933	-
６．退職給付に係る負債	24,238	24,234	4
７．役員退職慰労引当金	510	508	1
８．負ののれん	55,688	54,695	992
９．その他の固定負債	245,403	271,963	△ 26,560
固定負債合計	4,496,714	4,507,610	△ 10,896
負債合計	5,750,023	5,688,661	61,361
（純資産の部）			
Ⅰ．株主資本			
１．資本金	142,414	142,414	-
２．資本剰余金	180,797	181,923	△ 1,125
３．利益剰余金	1,395,135	1,333,287	61,848
４．自己株式	△ 58,210	△ 43,861	△ 14,348
株主資本合計	1,660,136	1,613,763	46,373
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	200,699	227,558	△ 26,859
２．繰延ヘッジ損益	7,810	△ 1,662	9,473
３．土地再評価差額金	518,763	518,763	-
４．為替換算調整勘定	271,331	230,100	41,231
５．退職給付に係る調整累計額	94,454	100,956	△ 6,501
その他の包括利益累計額合計	1,093,059	1,075,716	17,342
Ⅲ．新株予約権	-	13	△ 13
Ⅳ．非支配株主持分	196,510	188,093	8,417
純資産合計	2,949,706	2,877,585	72,120
負債･純資産合計	8,699,729	8,566,247	133,481

連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026/9末	2026/3末	増減
棚卸資産			
国内分譲マンション	425,902	433,317	△ 7,415
海外	31,285	40,162	△ 8,877
米国	11,628	6,854	4,773
欧州	-	17,927	△ 17,927
アジア	19,657	15,380	4,276
その他	179,088	169,138	9,950
棚卸資産合計	636,275	642,617	△ 6,341
エクイティ出資			
国内（オフィスビル）	87,213	87,159	53
国内（その他）	192,849	190,455	2,394
海外	945,254	843,685	101,568
米国	425,363	387,495	37,868
欧州	63,447	51,866	11,580
アジア	456,443	404,323	52,119
エクイティ出資合計	1,225,317	1,121,300	104,016
有形固定資産			
オフィスビル（コマーシャル不動産事業）*	1,003,968	973,701	30,267
オフィスビル（丸の内事業）*	2,213,931	2,187,935	25,995
アウトレットモール	124,097	126,922	△ 2,825
物流施設	188,675	187,286	1,389
商業施設（アウトレットモール以外）	139,709	139,818	△ 108
賃貸住宅	198,149	194,466	3,683
海外	979,104	953,632	25,472
米国	605,369	574,155	31,213
欧州	348,274	340,802	7,471
アジア	25,461	38,673	△ 13,212
その他	356,313	353,818	2,495
有形固定資産合計	5,203,946	5,117,578	86,367

*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)

	①2026/3-2Q	②2027/3-2Q	増減（②-①）	③2026/3	④2027/3(予想)	増減（④-③）
税金等調整前当期純利益	96,865	196,241	99,376	349,346	385,000	35,654
特別損益等調整	△ 21,828	△ 36,704	△ 14,876	△ 89,716	△ 72,000	17,716
減価償却費	53,022	56,557	3,534	108,029	112,000	3,971
棚卸資産の増減	40,471	82,814	42,343	170,556	418,000	247,444
エクイティ出資の増減	△ 33,239	△ 56,698	△ 23,459	△ 23,627	△ 107,000	△ 83,373
その他	24,304	△ 171,520	△ 195,825	142,676	△ 232,000	△ 374,676
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 88,043	△ 59,851	28,191	△ 148,347	△ 119,000	29,347
営業活動によるキャッシュ・フロー	71,553	10,838	△ 60,714	508,917	385,000	△ 123,917
投資有価証券の売却による収入	22,703	42,498	19,794	105,221		
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	5,372	6,801	1,429	6,026		
設備投資	△ 231,392	△ 269,025	△ 37,633	△ 527,754	△ 733,000	△ 205,246
その他	△ 10,066	△ 18,477	△ 8,411	△ 24,952	60,000	84,952
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 213,382	△ 238,203	△ 24,820	△ 441,457	△ 673,000	△ 231,543
新規調達	182,837	293,230	110,392	637,578	847,000	209,422
返済	△ 135,601	△ 169,998	△ 34,396	△ 460,441	△ 567,000	△ 106,559
配当金の支払い	△ 33,425	△ 36,966	△ 3,541	△ 69,378	△ 77,000	△ 7,622
自己株式の取得及び処分	△ 75,625	△ 38,867	36,758	△ 130,016	△ 50,000	80,016
その他	106,698	155,586	48,887	△ 17,518	58,000	75,518
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,883	202,983	158,100	△ 39,776	211,000	250,776
現金及び現金同等物の期末残高	151,060	258,978	107,917	280,133	200,000	△ 80,133

フリーキャッシュ・フロー	△ 141,829	△ 227,364	△ 85,534	67,459	△ 288,000	△ 355,459

ビジネスデータ

１．オフィスビルデータ（連結）

	2024/3	2025/3	2025/9	2026/3	2026/9
貸付面積*	4,030 千㎡	4,141 千㎡	4,166 千㎡	4,253 千㎡	4,333 千㎡
所有	2,376 千㎡	2,370 千㎡	2,511 千㎡	2,536 千㎡	2,569 千㎡
転貸	1,654 千㎡	1,771 千㎡	1,654 千㎡	1,717 千㎡	1,763 千㎡

＊ 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）

	2024/3	2025/3	2025/9	2026/3	2026/9	2027/3（予想）
①営業延床面積[*1]						
当社保有面積	3,558 千㎡	3,556 千㎡	3,696 千㎡	3,711 千㎡	3,794 千㎡	3,784 千㎡
当社借受面積	2,252 千㎡	2,367 千㎡	2,260 千㎡	2,320 千㎡	2,359 千㎡	2,352 千㎡
営業延床面積合計	5,810 千㎡	5,923 千㎡	5,956 千㎡	6,031 千㎡	6,153 千㎡	6,136 千㎡
②貸付有効面積	3,726 千㎡	3,803 千㎡	3,821 千㎡	3,880 千㎡	3,975 千㎡	3,937 千㎡
③空室率（全国全用途[*2]）	3.45 %	-	-	-	-	-
④空室率（全国事務所）	3.30 %	2.32 %	2.86 %	1.95 %	1.58 %	2 %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）

	2024/3	2025/3	2025/9	2026/3	2026/9
営業延床面積	2,805 千㎡	2,819 千㎡	2,762 千㎡	2,762 千㎡	2,813 千㎡
貸付有効面積	1,683 千㎡	1,682 千㎡	1,658 千㎡	1,658 千㎡	1,679 千㎡
事務所空室率	2.33 %	1.73 %	1.48 %	0.55 %	0.34 %
ビル賃貸売上高	255,773 百万円	259,501 百万円	132,427 百万円	266,726 百万円	136,850 百万円

＜各用語の定義＞

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）

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＋共用部面積

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

	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q	2027/3（予想）
売上[*1*3]	159,965 百万円	159,616 百万円	96,790 百万円	206,429 百万円	107,933 百万円	220,000 百万円
売上計上戸数	2,271 戸	1,787 戸	800 戸	1,764 戸	725 戸	1,840 戸
粗利益率[*2*3]	25.9 %	28.6 %	35.3 %	37.1 %	38.3 %	37.0 %
完成在庫	53 戸	67 戸	66 戸	42 戸	55 戸	- 戸
新規発売戸数	2,195 戸	1,724 戸	875 戸	1,662 戸	970 戸	1,750 戸
マンション契約残高	230,369 百万円	284,829 百万円	349,851 百万円	262,005 百万円	392,481 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	191,179 百万円	- 百万円	191,961 百万円	88.9 %
内来期売上計上分	128,942 百万円	174,604 百万円	130,672 百万円	166,322 百万円	116,169 百万円	-
内再来期以降売上計上分	101,427 百万円	110,225 百万円	28,000 百万円	95,683 百万円	84,351 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

		2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q	2027/3（予想）
PL	営業収益	1,504,687 百万円	1,579,812 百万円	743,204 百万円	1,746,148 百万円	880,614 百万円	2,000,000 百万円
	営業利益	278,627 百万円	309,232 百万円	107,590 百万円	329,730 百万円	187,126 百万円	380,000 百万円
	経常利益	241,158 百万円	262,960 百万円	82,645 百万円	273,086 百万円	156,140 百万円	305,000 百万円
	親会社株主に帰属する四半期／当期純利益	168,432 百万円	189,356 百万円	58,071 百万円	222,507 百万円	129,133 百万円	245,000 百万円
BS	総資産	7,583,748 百万円	7,996,591 百万円	8,014,725 百万円	8,566,247 百万円	8,699,729 百万円	8,600,000 百万円
	棚卸資産	513,834 百万円	578,652 百万円	632,842 百万円	642,617 百万円	636,275 百万円	-
	有形無形固定資産	4,701,858 百万円	4,960,758 百万円	4,981,743 百万円	5,226,334 百万円	5,315,195 百万円	-
	有利子負債	3,138,195 百万円	3,338,630 百万円	3,470,873 百万円	3,610,907 百万円	3,860,428 百万円	3,900,000 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）	2,862,229 百万円	3,081,748 百万円	3,319,812 百万円	3,330,773 百万円	3,601,450 百万円	3,700,000 百万円
	平均金利（支払利息/期中平均有利子負債）	1.20 %	1.47 %	1.47 %	1.59 %	1.70 %	1.99 %
	自己資本（純資産-新株予約権-非支配株主持分）	2,401,106 百万円	2,563,580 百万円	2,490,682 百万円	2,689,479 百万円	2,753,195 百万円	2,700,000 百万円
CF[*1]	営業活動によるCF	307,249 百万円	324,116 百万円	71,553 百万円	508,917 百万円	10,838 百万円	385,000 百万円
	内、減価償却費	98,301 百万円	101,253 百万円	53,022 百万円	108,029 百万円	56,557 百万円	112,000 百万円
	投資活動によるCF	△ 362,017 百万円	△ 361,505 百万円	△ 213,382 百万円	△ 441,457 百万円	△ 238,203 百万円	△ 673,000 百万円
	内、設備投資	△ 451,402 百万円	△ 443,801 百万円	△ 231,392 百万円	△ 527,754 百万円	△ 269,025 百万円	△ 733,000 百万円
	財務活動によるCF	100,433 百万円	12,871 百万円	44,883 百万円	△ 39,776 百万円	202,983 百万円	211,000 百万円
	フリーCF	△ 54,768 百万円	△ 37,388 百万円	△ 141,829 百万円	67,459 百万円	△ 227,364 百万円	△ 288,000 百万円
指標	事業利益（営業利益＋持分法投資損益）	278,935 百万円	309,608 百万円	108,045 百万円	329,899 百万円	187,258 百万円	380,000 百万円
	EBITDA[*2]	391,625 百万円	425,889 百万円	168,615 百万円	452,113 百万円	251,001 百万円	503,500 百万円
	ROA（事業利益/総資産（期首期末平均））	3.9 %	4.0 %	- %	4.0 %	- %	4.4 %
	ROE	7.4 %	7.6 %	- %	8.5 %	- %	9 %超
	EPS	131.96 円	151.04 円	47.03 円	181.80 円	107.40 円	204.62 円
	ネット有利子負債／EBITDA倍率	7.3 倍	7.2 倍	- 倍	7.4 倍	- 倍	7.3 倍
	ハイブリッド考慮後[*3]	6.9 倍	6.9 倍	- 倍	7.1 倍	- 倍	7.1 倍
	D/Eレシオ（有利子負債/自己資本）	1.31	1.30	1.39	1.34	1.40	1.44
	ハイブリッド考慮後[*3]	1.18	1.18	1.26	1.23	1.29	1.33
その他	支払利息	35,996 百万円	47,561 百万円	25,058 百万円	55,125 百万円	31,692 百万円	72,000 百万円
	インタレストカバレッジレシオ（ICR）[*4]	8.0 倍	6.7 倍	4.5 倍	6.2 倍	6.0 倍	5.4 倍
	一株あたりの配当	40 円	43 円	23 円	46 円	24 円	49 円
	配当性向	30.3 %	28.5 %	- %	25.3 %	- %	23.9 %
	賃貸等不動産時価	9,343,200 百万円	9,833,537 百万円	- 百万円	10,566,359 百万円	- 百万円	- 百万円
	賃貸等不動産含み益	4,849,975 百万円	5,045,621 百万円	- 百万円	5,557,439 百万円	- 百万円	- 百万円
	期中平均為替レート（円／ドル）/PL	140.67 円／ドル	151.70 円／ドル	148.41 円／ドル	149.62 円／ドル	158.30 円／ドル	155.00 円／ドル
	期中平均為替レート（円／ポンド）/PL	175.05 円／ポンド	193.85 円／ポンド	192.61 円／ポンド	197.38 円／ポンド	212.82 円／ポンド	210.00 円／ポンド
	期末為替レート（円／ドル）/BS	141.83 円／ドル	158.18 円／ドル	144.81 円／ドル	156.56 円／ドル	162.39 円／ドル	155.00 円／ドル
	期末為替レート（円／ポンド）/BS	180.68 円／ポンド	199.02 円／ポンド	198.56 円／ポンド	211.43 円／ポンド	215.05 円／ポンド	210.00 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）

		2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q	2027/3（予想）
営業収益	コマーシャル不動産事業[*1]	499,138	538,832	271,239	616,959	242,181	530,000
	丸の内事業[*1]	381,027	394,596	197,843	408,996	222,945	450,000
	住宅事業	398,827	421,902	193,328	453,881	202,350	530,000
	海外事業	173,770	160,186	56,575	198,853	176,662	400,000
	投資マネジメント事業	30,962	40,969	15,501	37,000	22,751	65,000
	設計監理・不動産サービス事業	73,265	82,188	36,148	88,412	42,366	90,000
	その他の事業	11,009	11,666	6,212	13,437	7,155	15,000
	全社・消去	△ 63,313	△ 70,530	△ 33,645	△ 71,393	△ 35,799	△ 80,000
	合計	1,504,687	1,579,812	743,204	1,746,148	880,614	2,000,000
営業利益	コマーシャル不動産事業[*1]	114,730	124,660	39,355	135,677	47,258	110,000
	丸の内事業[*1]	97,082	96,173	49,887	97,534	64,630	120,000
	住宅事業	38,888	48,026	20,037	57,287	27,752	65,000
	海外事業	51,448	45,823	11,194	57,111	49,589	90,000
	投資マネジメント事業	△ 1,619	11,950	△ 1,301	1,435	2,987	15,000
	設計監理・不動産サービス事業	9,021	10,700	2,901	12,614	6,916	10,000
	その他の事業	△ 1,577	△ 2,128	△ 1,270	△ 2,323	△ 645	-
	全社・消去	△ 29,346	△ 25,974	△ 13,213	△ 29,607	△ 11,364	△ 30,000
	合計	278,627	309,232	107,590	329,730	187,126	380,000
事業利益[*2]	コマーシャル不動産事業[*1]	115,020	124,994	39,660	135,902	47,382	110,000
	丸の内事業[*1]	97,082	96,173	49,887	97,534	64,630	120,000
	住宅事業	38,902	48,068	20,053	57,330	27,761	65,000
	海外事業	51,448	45,823	11,194	57,111	49,589	90,000
	投資マネジメント事業	△ 1,619	11,950	△ 1,301	1,435	2,987	15,000
	設計監理・不動産サービス事業	9,021	10,700	2,901	12,614	6,916	10,000
	その他の事業	△ 1,577	△ 2,128	△ 1,270	△ 2,323	△ 645	-
	全社・消去	△ 29,342	△ 25,974	△ 13,080	△ 29,707	△ 11,364	△ 30,000
	合計	278,935	309,608	108,045	329,899	187,258	380,000
減価償却費	コマーシャル不動産事業[*1]	74,621 [*3]	42,398	21,852	44,558	22,963	-
	丸の内事業[*1]		32,867	16,406	33,196	16,606	-
	住宅事業	5,842	6,531	3,481	7,064	3,727	-
	海外事業	11,665	12,604	8,812	17,926	10,164	-
	投資マネジメント事業	1,872	2,166	232	557	521	-
	設計監理・不動産サービス事業	900	1,021	482	970	443	-
	その他の事業	160	318	192	419	272	-
	全社・消去	3,238	3,343	1,563	3,335	1,857	-
	合計	98,301	101,253	53,022 [*4]	108,029 [*4]	56,557 [*4]	112,000
のれん償却費	コマーシャル不動産事業[*1]	12	12	6	12	6	-
	丸の内事業[*1]	1,946	1,946	973	1,946	973	-
	住宅事業	358	358	179	358	189	-
	海外事業	3	-	-	-	-	-
	投資マネジメント事業	1,014	1,094	-	65	308	-
	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	3,712	3,789	1,347	2,760	1,666	3,200
設備投資	コマーシャル不動産事業[*1]	218,401 [*3]	151,418	72,615	207,354	99,316	-
	丸の内事業[*1]		29,698	24,106	53,591	58,062	-
	住宅事業	64,404	73,878	36,783	85,064	40,019	-
	海外事業	168,228	184,903	86,667	167,599	70,808	-
	投資マネジメント事業	333	401	12,132	12,277	212	-
	設計監理・不動産サービス事業	293	334	137	353	565	-
	その他の事業	351	661	745	2,810	529	-
	全社・消去	△ 610	2,505	△ 1,795	△ 1,297	△ 489	-
	合計	451,402	443,801	231,392 [*4]	527,754 [*4]	269,025 [*4]	733,000
総資産	コマーシャル不動産事業[*1]	2,045,822	2,117,063	2,111,419	2,272,881	2,249,532	-
	丸の内事業[*1]	2,441,724	2,479,865	2,481,173	2,567,210	2,586,468	-
	住宅事業	908,475	933,744	993,751	1,119,857	1,055,912	-
	海外事業	1,612,125	1,900,712	1,903,766	2,036,319	2,209,175	-
	投資マネジメント事業	146,782	177,339	146,751	185,247	217,925	-
	設計監理・不動産サービス事業	69,031	75,992	66,949	83,554	77,268	-
	その他の事業	18,841	21,258	22,161	26,330	30,788	-
	全社・消去	340,945	290,615	288,752	274,846	272,656	-
	合計	7,583,748	7,996,591	8,014,725	8,566,247	8,699,729	8,600,000

*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					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
営業収益	612,296 百万円	676,095 百万円	340,629 百万円	723,782 百万円	320,966 百万円
営業利益	132,593 百万円	158,252 百万円	48,158 百万円	150,972 百万円	69,010 百万円
経常利益	153,483 百万円	199,531 百万円	83,828 百万円	179,777 百万円	130,078 百万円
当期純利益	146,108 百万円	204,082 百万円	81,947 百万円	196,965 百万円	138,379 百万円
総資産	5,742,398 百万円	6,046,904 百万円	6,173,790 百万円	6,492,508 百万円	6,643,789 百万円
減価償却費	54,345 百万円	54,270 百万円	27,641 百万円	56,346 百万円	29,324 百万円
三菱地所プロパティマネジメント					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	103,747 百万円	113,097 百万円	52,773 百万円	117,295 百万円	54,726 百万円
営業利益	6,378 百万円	8,229 百万円	3,213 百万円	8,456 百万円	3,694 百万円
経常利益	6,350 百万円	8,330 百万円	3,319 百万円	8,674 百万円	3,935 百万円
当期純利益	4,470 百万円	5,851 百万円	2,508 百万円	6,193 百万円	2,958 百万円
総資産	103,264 百万円	113,185 百万円	106,638 百万円	118,907 百万円	110,662 百万円
減価償却費	293 百万円	266 百万円	177 百万円	398 百万円	153 百万円
管理棟数	210 棟	201 棟	193 棟	193 棟	192 棟
管理面積	9,481,183 ㎡	9,483,506 ㎡	9,556,978 ㎡	9,647,866 ㎡	9,588,529 ㎡
丸の内熱供給					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %	65.59 %
営業収益	18,543 百万円	18,843 百万円	10,367 百万円	18,332 百万円	10,025 百万円
営業利益	1,846 百万円	1,290 百万円	1,743 百万円	1,212 百万円	1,510 百万円
経常利益	1,724 百万円	1,038 百万円	1,774 百万円	1,185 百万円	1,548 百万円
当期純利益	1,144 百万円	707 百万円	1,030 百万円	574 百万円	814 百万円
総資産	37,860 百万円	36,778 百万円	38,061 百万円	36,917 百万円	37,180 百万円
減価償却費	3,303 百万円	3,174 百万円	1,501 百万円	3,086 百万円	1,479 百万円
サンシャインシティ					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	63.20 %	90.68 %	91.55 %	94.37 %	94.37 %
営業収益	30,225 百万円	30,241 百万円	15,556 百万円	35,650 百万円	16,014 百万円
営業利益	8,017 百万円	7,172 百万円	3,829 百万円	6,740 百万円	3,740 百万円
経常利益	7,690 百万円	6,482 百万円	3,920 百万円	5,994 百万円	3,476 百万円
当期純利益	5,323 百万円	4,556 百万円	2,730 百万円	4,186 百万円	2,381 百万円
総資産	113,549 百万円	113,292 百万円	112,190 百万円	116,127 百万円	114,430 百万円
減価償却費	5,667 百万円	5,665 百万円	2,845 百万円	5,831 百万円	2,955 百万円
三菱地所・サイモン					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %	60.00 %
営業収益	57,376 百万円	60,905 百万円	29,313 百万円	63,230 百万円	31,626 百万円
営業利益	23,013 百万円	25,283 百万円	11,931 百万円	26,911 百万円	13,721 百万円
経常利益	23,102 百万円	25,283 百万円	11,927 百万円	26,937 百万円	13,720 百万円
当期純利益	15,955 百万円	17,572 百万円	8,240 百万円	18,529 百万円	9,336 百万円
総資産	147,980 百万円	136,093 百万円	129,522 百万円	139,781 百万円	134,428 百万円
減価償却費	7,079 百万円	7,093 百万円	3,533 百万円	7,139 百万円	3,444 百万円
店舗面積	373,000 ㎡	373,100 ㎡	373,100 ㎡	373,100 ㎡	373,100 ㎡

東京流通センター					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	64.72 %	75.76 %	75.76 %	75.76 %	75.76 %
営業収益	9,034 百万円	11,644 百万円	6,458 百万円	13,426 百万円	7,833 百万円
営業利益	1,670 百万円	2,923 百万円	2,083 百万円	4,594 百万円	2,838 百万円
経常利益	1,550 百万円	2,684 百万円	1,999 百万円	4,429 百万円	2,779 百万円
当期純利益	1,069 百万円	1,846 百万円	1,387 百万円	3,087 百万円	1,911 百万円
総資産	72,286 百万円	69,445 百万円	66,828 百万円	67,037 百万円	66,562 百万円
減価償却費	2,447 百万円	2,969 百万円	1,420 百万円	2,851 百万円	1,373 百万円
三菱地所ホテルズ＆リゾーツ*					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	45,245 百万円	55,940 百万円	24,127 百万円	53,088 百万円	29,533 百万円
営業利益	2,113 百万円	3,339 百万円	632 百万円	2,322 百万円	△ 63 百万円
経常利益	2,212 百万円	3,171 百万円	756 百万円	2,588 百万円	99 百万円
当期純利益	2,041 百万円	2,143 百万円	466 百万円	1,740 百万円	35 百万円
総資産	19,730 百万円	20,943 百万円	18,333 百万円	24,013 百万円	21,463 百万円
減価償却費	1,484 百万円	1,789 百万円	801 百万円	1,760 百万円	1,107 百万円
三菱地所レジデンス					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	273,141 百万円	295,455 百万円	130,929 百万円	315,415 百万円	138,234 百万円
営業利益	40,353 百万円	51,193 百万円	21,086 百万円	56,193 百万円	28,374 百万円
経常利益	38,158 百万円	47,962 百万円	18,419 百万円	50,155 百万円	24,026 百万円
当期純利益	19,912 百万円	32,827 百万円	12,536 百万円	34,749 百万円	16,214 百万円
総資産	867,260 百万円	842,921 百万円	910,361 百万円	1,036,100 百万円	975,726 百万円
減価償却費	4,030 百万円	4,459 百万円	2,486 百万円	5,033 百万円	2,817 百万円
三菱地所ホーム					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	33,090 百万円	31,328 百万円	12,116 百万円	32,517 百万円	12,144 百万円
営業利益	△ 21 百万円	31 百万円	△ 698 百万円	491 百万円	△ 576 百万円
経常利益	△ 21 百万円	40 百万円	△ 666 百万円	536 百万円	△ 545 百万円
当期純利益	△ 518 百万円	95 百万円	△ 663 百万円	469 百万円	△ 534 百万円
総資産	8,785 百万円	9,953 百万円	8,001 百万円	9,632 百万円	6,531 百万円
減価償却費	346 百万円	271 百万円	118 百万円	286 百万円	114 百万円
三菱地所コミュニティ					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %	71.47 %
営業収益	60,915 百万円	63,509 百万円	30,245 百万円	66,699 百万円	32,787 百万円
営業利益	3,966 百万円	4,033 百万円	1,526 百万円	4,229 百万円	2,584 百万円
経常利益	3,910 百万円	4,149 百万円	1,579 百万円	4,335 百万円	2,702 百万円
当期純利益	2,493 百万円	2,808 百万円	1,581 百万円	3,398 百万円	1,844 百万円
総資産	26,034 百万円	27,332 百万円	28,316 百万円	31,646 百万円	30,941 百万円
減価償却費	350 百万円	415 百万円	198 百万円	346 百万円	136 百万円
マンション管理戸数	349,446 戸	353,024 戸	354,980 戸	356,546 戸	356,668 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					
	2023/12	2024/12	2025/12-2Q	2025/12	2026/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	142,383 百万円	137,479 百万円	52,388 百万円	160,389 百万円	76,425 百万円
営業利益	45,838 百万円	44,759 百万円	9,666 百万円	33,289 百万円	11,524 百万円
経常利益	40,122 百万円	29,484 百万円	3,229 百万円	18,082 百万円	2,609 百万円
当期純利益	34,641 百万円	17,261 百万円	1,062 百万円	10,096 百万円	△ 1,673 百万円
総資産	872,887 百万円	1,074,598 百万円	1,000,594 百万円	1,149,821 百万円	1,282,407 百万円
減価償却費	8,689 百万円	10,807 百万円	5,799 百万円	13,068 百万円	8,382 百万円
三菱地所ヨーロッパ社					
	2023/12	2024/12	2025/12-2Q	2025/12	2026/12-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	36,943 百万円	13,218 百万円	6,682 百万円	20,908 百万円	78,992 百万円
営業利益	3,364 百万円	2,719 百万円	1,784 百万円	5,698 百万円	17,867 百万円
経常利益	△ 4,896 百万円	△ 8,500 百万円	△ 3,361 百万円	△ 5,418 百万円	12,642 百万円
当期純利益	△ 5,913 百万円	△ 11,883 百万円	△ 3,058 百万円	△ 12,847 百万円	11,153 百万円
総資産	354,877 百万円	431,415 百万円	457,532 百万円	465,907 百万円	467,480 百万円
減価償却費	3,668 百万円	2,300 百万円	1,834 百万円	3,960 百万円	1,729 百万円
三菱地所設計					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	24,942 百万円	25,306 百万円	10,633 百万円	27,517 百万円	11,510 百万円
営業利益	3,645 百万円	3,712 百万円	1,069 百万円	3,833 百万円	1,685 百万円
経常利益	3,217 百万円	3,687 百万円	1,110 百万円	3,824 百万円	1,729 百万円
当期純利益	2,352 百万円	2,690 百万円	749 百万円	2,663 百万円	1,152 百万円
総資産	31,363 百万円	33,047 百万円	29,615 百万円	33,328 百万円	30,478 百万円
減価償却費	208 百万円	277 百万円	133 百万円	251 百万円	118 百万円
三菱地所リアルエステートサービス					
	2024/3	2025/3	2026/3-2Q	2026/3	2027/3-2Q
持株比率	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %	100.00 %
営業収益	32,584 百万円	35,228 百万円	16,766 百万円	41,297 百万円	20,608 百万円
営業利益	6,380 百万円	7,061 百万円	2,195 百万円	9,500 百万円	4,786 百万円
経常利益	6,468 百万円	7,154 百万円	2,242 百万円	9,671 百万円	4,893 百万円
当期純利益	4,663 百万円	5,126 百万円	1,590 百万円	6,741 百万円	3,481 百万円
総資産	30,486 百万円	33,724 百万円	31,597 百万円	42,455 百万円	38,814 百万円
減価償却費	336 百万円	351 百万円	162 百万円	352 百万円	163 百万円
仲介取扱高	494,719 百万円	535,845 百万円	189,221 百万円	608,217 百万円	246,480 百万円
仲介取扱件数	1,403 件	1,475 件	672 件	1,607 件	585 件
駐車場管理台数	62,254 台	63,383 台	63,679 台	63,172 台	63,976 台