第123回
定時株主総会招集ご通知に際しての
インターネット開示事項

連結株主資本等変動計算書 …… 1

連結注記表 …… 3

株主資本等変動計算書 …… 27

個別注記表 …… 29

本内容は、法令及び当社定款第16条の定めにより、当社ウェブサイト(https://www.mec.co.jp/j/investor/stock/shareholder/index.html)に掲載しているものです。

三菱地所株式会社

連結株主資本等変動計算書

（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	142,279	164,367	1,058,457	△105,216	1,259,887
会計方針の変更による累積的影響額			△1,509		△1,509
会計方針の変更を反映した当期首残高	142,279	164,367	1,056,948	△105,216	1,258,378
当期変動額					
新株の発行	135	135			270
剰余金の配当			△46,774		△46,774
親会社株主に帰属する当期純利益			155,171		155,171
自己株式の取得				△30,014	△30,014
自己株式の処分			△0	31	31
株式交換による変動		△964		2,715	1,751
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△3,788			△3,788
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	135	△4,617	108,396	△27,267	76,646
当期末残高	142,414	159,749	1,165,344	△132,483	1,335,024

（単位：百万円）

	その他の包括利益累計額						新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	118,088	△1,916	526,417	△53,740	3,163	592,011	231	209,316	2,061,447
会計方針の変更による累積的影響額									△1,509
会計方針の変更を反映した当期首残高	118,088	△1,916	526,417	△53,740	3,163	592,011	231	209,316	2,059,937
当期変動額									
新株の発行									270
剰余金の配当									△46,774
親会社株主に帰属する当期純利益									155,171
自己株式の取得									△30,014
自己株式の処分									31
株式交換による変動									1,751
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動									△3,788
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,753	2,020		55,902	5,512	76,189	△30	23,689	99,847
当期変動額合計	12,753	2,020	－	55,902	5,512	76,189	△30	23,689	176,494
当期末残高	130,841	103	526,417	2,162	8,675	668,200	201	233,005	2,236,432

連結注記表

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記

1 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数　252社

主要な連結子会社の名称は、「事業報告」の「Ⅰ当社グループの現況　8.重要な子会社の状況等 (1) 重要な子会社の状況」に記載のとおりであります。

TOKYO390特定目的会社他42社は新規設立等により、連結子会社に含めております。

一方、三菱地所リテールマネジメント㈱他22社は解散等により、連結子会社から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社は淵野辺デベロップメント特定目的会社であります。

非連結子会社は、総資産の合計額、営業収益の合計額、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除いております。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用非連結子会社の数　0社

(2) 持分法適用関連会社の数　122社

そのうち主要な関連会社は匿名組合大手町開発であります。

富裕菱建設股份有限公司他10社については新規設立等により、持分法適用関連会社としております。

一方、Excellent World Investments Limited他18社については解散等により、持分法適用関連会社から除外しております。

(3) 主要な持分法非適用会社の名称等

主要な持分法非適用非連結子会社は淵野辺デベロップメント特定目的会社、主要な持分法非適用関連会社は常盤橋インベストメント特定目的会社であります。これらは、当期純損益の額のうち持分に見合う額の合計額及び利益剰余金の額のうち持分に見合う額の合計額等が、いずれも連結計算書類に重要な影響を及ぼしていないため、これらの会社に対する投資については持分法を適用しておりません。

(4) その他

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、当該会社の事業年度に係る計算書類を使用しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のMEC Group International Inc.及び海外子会社211社、㈱メックecoライフ他5社の決算日は12月31日、京葉土地開発㈱の決算日は1月31日、座間デベロップメント特定目的会社の決算日は2月28日であり、同日現在の計算書類を使用しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結決算上必要な調整を行っております。

4 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券	償却原価法（当社及び国内連結子会社は定額法、在外連結子会社は利息法）
その他有価証券	
市場価格のない株式等以外のもの	時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）
市場価格のない株式等	主として移動平均法による原価法
エクイティ出資	
市場価格のない株式等以外のもの	時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）。なお、持分法を適用していない非連結子会社出資及び関連会社出資は移動平均法による原価法を採用しております。また、投資事業有限責任組合及びこれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
市場価格のない株式等	主として移動平均法による原価法
デリバティブ	時価法
棚卸資産	
販売用不動産	主として個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
仕掛販売用不動産	同　上
開発用不動産	同　上
未成工事支出金	同　上
固定資産	当社及び国内連結子会社は減損会計を適用しております。在外連結子会社は国際財務報告基準及び米国会計基準により処理しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産	当社及び国内連結子会社は主として定率法 ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法 在外連結子会社は定額法
無形固定資産	定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間（主として5年）に基づく定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金	売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。
役員退職慰労引当金	連結子会社においては、役員の退職による退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。
環境対策引当金	ポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物の処理等、環境対策に伴い発生する損失の見積額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

① 退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、主として給付算定式基準によっております。

② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用は、主としてその発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（1年～10年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、主として各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（1年～15年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

在外子会社の資産及び負債は当該子会社の決算日の直物為替相場、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部の為替換算調整勘定として表示しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を、振当処理の要件を満たしている通貨スワップについては振当処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借　入　金
通貨スワップ	借入金・社債
借　入　金	在外子会社持分

③ ヘッジ方針

リスクヘッジ取引は、「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」等の内規に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

（「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係）

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下のとおりであります。

ヘッジ会計の方法・・・繰延ヘッジ処理、金利スワップの特例処理

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引、通貨スワップ取引

ヘッジ対象・・・借入金、社債

ヘッジ取引の種類・・・キャッシュ・フローを固定するもの

(7) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

(8) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しています。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

なお、主要な事業における顧客との契約に係る約束した対価は、履行義務の充足時点から、通常1年以内に支払を受けており、約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれていないため、その影響について対価の調整を行っている顧客との契約はありません。

① コマーシャル不動産事業セグメント

主に開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸する事業及び開発・保有するオフィスビルや商業施設等を販売する事業を行っています。

■不動産賃貸事業

開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸しており、賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日。以下「リース会計基準」という。）等に従い収益を認識しています。

■不動産販売事業

開発・保有するオフィスビルや商業施設等を販売しており、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。

■その他

その他、ビル運営・管理事業、ホテル事業等を行っています。

ビル運営・管理事業については、オフィスビルや商業施設等の運営及び不動産管理サービスを提供しており、建物全体の管理者として管理業務全般を通じた統括管理の責任を負い、保安警備業務、設備管理業務、清掃業務、植栽業務等の各種管理業務を契約期間のもと実施することにより建物管理業務を提供しています。これらのサービスは、その履行義務の充足につれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客との契約期間にわたり収益を認識しており、時の経過に基づき、顧客への請求金額により測定しています。また、賃借人より内部造作工事等の請負を行っております。ビル運営・管理事業における顧客との内部造作工事等の請負工事契約は、履行義務を充足にするにつれて顧客が資産を支配することから、顧客との契約期間にわたり、発生原価に基づき工事の進捗度に応じて収益を認識しています。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる期間がごく短い場合には、重要性等に関する代替的な取扱いに基づき一定の期間にわたり収益を認識せず、履行義務を充足した時点で収益を認識しています。

ホテル事業については、当社及び連結子会社が保有する建物においてホテル経営を行っております。ホテル事業に係る収益は、履行義務の充足につれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客による施設利用期間にわたり認識しております。

② 住宅事業セグメント

主に開発したマンション・戸建住宅等の建設・販売・賃貸を行うほか、マンション・住宅の管理業務受託及び注文住宅事業等を行っています。

■マンション販売事業

用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を顧客へ販売しており、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。

■住宅の管理業務受託事業

マンション・住宅等の不動産管理サービスを行っており、建物全体の管理者として管理業務全般を通じた統括管理の責任を負い、保安警備業務、設備管理業務、清掃業務、植栽業務等の各種管理業務を契約期間のもと実施することにより建物管理業務を提供しています。当該サービスは、その履行義務の充足につれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客との契約期間にわたり収益を認識しており、時の経過に基づき、顧客への請求金額により測定しています。

■注文住宅事業

注文住宅の受注販売を行っており、顧客との建物請負工事契約に基づき、顧客の土地に住宅を建設し引渡しを行っています。当該サービスは、履行義務を充足にするにつれて顧客が資産を支配することから、顧客との契約期間にわたり、発生原価に基づき工事の進捗度に応じて収益を認識しています。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる期間がごく短い場合には、重要性等に関する代替的な取扱いに基づき一定の期間にわたり収益を認識せず、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。

■その他

その他、マンションのリノベーション販売、不動産仲介、賃貸マンションの賃貸等を行っております。マンションのリノベーション販売については、顧客へ不動産を引渡した時点で収益を認識しています。不動産仲介サービスは、顧客との不動産媒介契約に基づき、顧客のために不動産売買契約及び不動産賃貸借契約を成約させ不動産の引渡しを行うサービスを提供しています。当該サービスは、仲介物件の引渡しが完了した時点で収益を認識しております。賃貸マンションの賃貸に係る賃貸借取引については、リース会計基準等に従い収益を認識しています。

③ 海外事業セグメント

海外においてオフィスビル、住宅、商業施設等を開発する事業や賃貸する事業を行っています。不動産賃貸事業においては、リース会計基準等に従い収益を認識しています。また、開発・保有するオフィスビル等を顧客へ販売した場合は、顧客へ不動産を引き渡した時点で収益を認識しています。なお、在外連結子会社の財務諸表について、「連結財務諸表作成における在外子会社等の会計処理に関する当面の取扱い」（実務対応報告第18号 2019年6月28日。以下「実務対応報告第18号」という。）に基づき国際財務報告基準（IFRS）又は米国会計基準に準拠して作成されている場合は、当該財務諸表を利用しています。

④ 投資マネジメント事業セグメント

不動産投資に関する総合的サービスの提供を行っており、主に投資法人及び不動産ファンド等に対して資産運用サービスを提供しています。資産運用サービスの収益には、契約期間における資産運用報酬のほか、物件取得時や物件売却時の成功報酬が含まれています。資産運用報酬には、管理する資産額に契約で定められた率を乗じて計算したものと、資産運用成績に基づき契約で定められた率を乗じて計算した変動報酬が含まれます。資産運用報酬は、顧客との契約における義務を履行するにつれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客との契約期間にわたり、最頻値法に基づき不確実性が事後的に解消される際に、解消される時点までに計上された収益の著しい減額が発生しない可能性が高い部分に限り収益を認識しています。物件取得時や物件売却時の成功報酬については、履行義務が充足された時点で収益を認識しています。なお、在外連結子会社の財務諸表について、実務対応報告第18号に基づき国際財務報告基準（IFRS）又は米国会計基準に準拠して作成されている場合は、当該財務諸表を利用しています。

⑤ 設計監理・不動産サービス事業

設計監理事業及び不動産サービス事業を行っています。

■設計監理事業

ビルの設計監理サービスをビル建設が完了するまで提供しています。当該サービスは、履行義務を充足にするにつれて顧客が資産を支配することから、顧客との契約期間にわたり、発生原価に基づき工事の進捗度に応じて収益を認識しています。なお、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる期間がごく短い場合には、重要性等に関する代替的な取扱いに基づき一定の期間にわたり収益を認識せず、履行義務を充足した時点で収益を認識しています。

■不動産サービス事業

駐車場の運営サービス及び不動産仲介サービスを提供しています。駐車場の運営サービスは、顧客が所有する駐車場について、駐車場全体の管理者として管理業務全般を通じた統括管理責任を負い、保安警備業務、設備管理業務、清掃業務等の各種管理業務を契約期間のもと実施することにより駐車場管理運営業務を提供しています。駐車場管理運営業務は、その履行義務の充足につれて顧客がサービスの提供を受けると同時に消費するため、顧客との契約期間にわたり収益を認識しており、時の経過に基づき、顧客への請求金額により測定しています。

不動産仲介サービスは、顧客との不動産媒介契約に基づき、顧客のために不動産売買契約及び不動産賃貸借契約を成約させ不動産の引渡しを行うサービスを提供しています。当該サービスは、仲介物件の引渡しが完了した時点で収益を認識しております。

オペレーティング・リース取引に係る収益の計上基準

リース契約期間に基づくリース契約上の収受すべき月当たりのリース料を基準として、その経過期間に対応するリース料を計上しております。

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(9) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の均等償却を行っております。ただし、その効果の発現する期間の見積りが可能な場合には、その見積期間で均等償却し、僅少なものについては一括償却しております。

会計方針の変更に関する注記

1 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、工事契約について、従来は、進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたって収益を認識するよう変更しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。また、不動産媒介契約や販売代理契約については、従来は売主と買主との間で売買が成約した時点と物件の引渡しが完了した時点でそれぞれ受領した対価を収益として認識しておりましたが、履行義務が充足する物件の引渡しが完了した時点ですべての対価を収益として認識するよう変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、当連結会計年度の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用による、当連結会計年度の損益、期首利益剰余金及び1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、当連結会計年度より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。

2 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債については取得原価をもって連結貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって連結貸借対照表価額としております。

また、「金融商品に関する注記」において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。

会計上の見積りに関する注記

1 有形固定資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	金額 （百万円）
有形固定資産	4,345,989
減損損失	3,866

(2) その他の情報

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法

当社グループは、有形固定資産として主にオフィスビル、商業施設、アウトレットモール、ホテル、物流施設等の不動産を保有しております。保有する有形固定資産が固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損損失を認識するかどうかの判定と減損損失の測定において行われる資産のグルーピングは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位としております。

回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等もしくは売買予定価格を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。

② 主要な仮定

当社グループでは、原則個別物件毎に賃料・設備投資額・割引率等の見積りを行っております。また、見積りを行う際にはアセットタイプ毎に主要な仮定をおいたうえで、個別物件の状況を勘案して見積りを行っております。

当連結会計年度において見積りを行った際の主要な仮定は以下になります。

■オフィス

平均賃料の実績は足元では上昇傾向が持続しており、翌連結会計年度においても持続すると想定しております。空室率は空室の埋め戻しに時間を要していることから、新型コロナウイルス感染症拡大以前よりも高い水準で推移しておりますが、翌連結会計年度以降は空室の埋め戻しに要する時間も徐々に平年並みに改善すると想定しております。

■商業施設・アウトレットモール

商業施設・アウトレットモールの賃料は、テナントの売上高に連動した変動賃料を含むことから、商業施設・アウトレットモールのテナント売上高と関連性があります。前連結会計年度に引き続き、当連結会計年度も新型コロナウイルス感染症の影響が残り、テナント売上高は新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前に比べ減少しております。しかしながら、足元では改善傾向にあることから、翌連結会計年度以降の影響は限定的であると想定しております。

■ホテル

足元では新型コロナウイルス感染症の影響により客室稼働率が低水準で推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の稼働率までに回復するのは一定期間かかると見込んでおります。見積りにおいては、世界の航空需要や観光需要の見通しを総合的に勘案し、2024年頃を目途に新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の水準までホテル需要が回復すると想定しております。

■物流施設

物流施設は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けておらず、物流施設の市場動向は好調であることから翌連結会計年度以降についても市場動向と同様に堅調に推移していくと想定しております。

■再開発プロジェクト
当社グループは、複数の再開発プロジェクトに従事しておりますが、再開発プロジェクトについては、計画の遅延や変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスク（再開発予定地区における他の地権者からの合意がとれないリスク、自治体から開発許可が下りないリスク等）が存在します。
再開発プロジェクトについては、これらの様々なリスクを総合的に評価しておりますが、現在進行中の再開発プロジェクトについては、当初計画から収益性を低下するような状況ではなく、収益性が維持されて開発が進行すると想定しております。

③　翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響
減損損失は②主要な仮定の記載に基づき見積りを行っているため、減損損失の算定に用いた主要な仮定が悪化した場合、翌連結会計年度において追加の減損損失が計上される可能性があります。

2 棚卸資産の評価
(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	金額 （百万円）
販売用不動産	41,239
仕掛販売用不動産	299,532
評価損計上額	380

(2) その他の情報
①　当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法
当社グループは、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。なお、正味売却価額は、販売見込額から見積追加工事原価及び見積販売経費を控除したものであります。

②　主要な仮定
当連結会計年度において正味売却価額を見積った際の主要な仮定は以下になります。
直近の契約進捗率及び成約価格やモデルルームの来場件数等の状況を考慮し、概ね当初の事業計画通りもしくは好調に進捗しているプロジェクトは、当初事業計画に基づき正味売却価額の見積りを行っております。また、当初の事業計画から悪化しているプロジェクトについては、進捗状況、近隣の市場価格、追加コストの発生状況等の各プロジェクトの固有の状況を勘案して、修正した事業計画に基づいて見積りを行っております。また、新型コロナウイルス感染症の影響については、足元での需要は堅調で完成在庫も減少傾向にあることから、影響は限定的であると想定しております。
その他、分譲マンション事業に関連する着工前の開発用土地は、販売に至るまでの期間において、プロジェクトの遅延や計画変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスク（将来の販売価格が下落するリスク、供給過剰が生じるリスク、自治体から開発許可が下りないリスク、近隣との協議により工事が遅延するリスク等）が存在します。
着工前の開発用土地については、これらの様々なリスクを総合的に評価しておりますが、現在進行中の着工前のプロジェクトについては、当初計画から収益性を低下するような状況ではなく、収益性が維持されて開発が進行すると想定しております。

③　翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響
棚卸資産の評価については、②主要な仮定の記載に基づき低価法により簿価の切り下げを行っております。そのため、棚卸資産の評価に用いた主要な仮定に変動があった場合、翌連結会計年度において追加の評価損が計上される可能性があります。

3 エクイティ出資の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
エクイティ出資	624,521

(2) その他の情報

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出方法

当社グループは、金融商品に関する会計基準に従い、市場価格のないエクイティ出資は、実質価額が著しく低下した場合には相当の減額をなし、当該減少額をエクイティ出資評価損として計上しております。

実質価額の算出にあたっては、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに評価しております。

② 主要な仮定

主要な仮定については、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに定めております。当該資産の仮定は1 有形固定資産の評価、2 棚卸資産の評価をご参照ください。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

エクイティ出資評価損は②主要な仮定の記載に基づき見積りを行っています。そのため、主要な仮定に変動があった場合、翌連結会計年度において追加のエクイティ出資評価損が計上される可能性があります。

連結貸借対照表に関する注記

1 有形固定資産の減価償却累計額　1,800,930百万円

なお、減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

2 担保に供している資産及び担保を付している債務

(1) 担保に供している資産

建物及び構築物	199,896百万円
機械装置及び運搬具	1,443百万円
土地	235,552百万円
投資有価証券（注）	15,716百万円
その他（注）	850百万円
計	453,459百万円

（注）投資有価証券15,716百万円、その他840百万円については、関係会社の債務に対して担保に供しております。

(2) 担保に付している債務

短期借入金	100百万円
1年内返済予定の長期借入金	16,887百万円
長期借入金	72,393百万円
計	89,381百万円

3 偶発債務

(1) 保証債務

被保証者	債務の金額	債務の内容
高松空港㈱	1,500百万円	金融機関からの借入金
住宅購入者	57,718百万円	金融機関からの借入金
計	59,218百万円	

住宅購入者の保証債務は、主として購入者の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関に対する連帯保証債務であります。

(2) 事業引受保証

被保証者	債務の金額	債務の内容
PT.Windas Development	16,518百万円 (143,615千米ドル)	金融機関からの借入金
Meeyahta Development,Ltd.	2,065百万円 (16,875千米ドル)	金融機関からの借入金
NoMad 29th Street	1,951百万円 (16,967千米ドル)	金融機関からの借入金
TRCC/Rock Outlet Center,LLC	1,655百万円 (14,392千米ドル)	金融機関からの借入金
1465 THIRD AVE JV LP	1,036百万円 (9,014千米ドル)	金融機関からの借入金
CL Office Trustee Pte.Ltd.	8,259百万円 (97,000千シンガポールドル)	金融機関からの借入金
Glory SR Trustee Pte.Ltd.	1,447百万円 (17,000千シンガポールドル)	金融機関からの借入金
Lendlease OSH Residential A Pty Ltd	20,706百万円 (225,069千オーストラリアドル)	金融機関からの借入金
Lendlease OSH Residential B Pty Ltd	9,690百万円 (105,332千オーストラリアドル)	金融機関からの借入金
Twin Peaks Joint Stock Company	11,511百万円 (95,000千米ドル、 115,925百万ベトナムドン)	金融機関からの借入金
RML548Co.,Ltd.	4,499百万円 (1,223百万タイバーツ)	金融機関からの借入金
計	79,343百万円	

当社は、Meeyahta Development,Ltd.、Lendlease OSH Residential A Pty Ltd、Lendlease OSH Residential B Pty Ltd及びRML548Co.,Ltd.の事業について、債権者に対し持分相当額の事業引受保証を行っております。
MEC Group International Inc.は、NoMad 29th Street、TRCC/Rock Outlet Center,LLC及び1465 THIRD AVE JV LPの事業について、債権者に対し持分相当額の事業引受保証を行っております。

三菱地所アジア社は、CL Office Trustee Pte.Ltd.及びGlory SR Trustee Pte.Ltd.の事業について、債権者に対し持分相当額の事業引受保証を行っております。
また、三菱地所アジア社及びMEA Commercial Holdings Pte.Ltd.は、PT.Windas Developmentの事業について、債権者に対し事業引受保証を行っております。なお、持分相当額を超える金額については、共同事業者から担保提供又は保証を受けております。
MEA Commercial Holdings Pte.Ltd.は、Twin Peaks Joint Stock Companyの事業について、債権者に対し持分相当額の事業引受保証を行っております。

4 土地の再評価

当社及び一部の連結子会社では「土地の再評価に関する法律」（1998年3月31日公布法律第34号）及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（2001年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法	「土地の再評価に関する法律施行令」（1998年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出
再評価を行った年月日	2002年3月31日

連結株主資本等変動計算書に関する注記

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（千株）	当連結会計年度増加株式数（千株）	当連結会計年度減少株式数（千株）	当連結会計年度末株式数（千株）
発行済株式				
普通株式　（注）1	1,391,328	150	－	1,391,478
合　計	1,391,328	150	－	1,391,478
自己株式				
普通株式　（注）2	52,733	16,134	16	68,852
合　計	52,733	16,134	16	68,852

（注）1. 発行済株式の株式数の増加150千株は、第三者割当による新株式の発行によるものです。
2. 自己株式の株式数の増加16,134千株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加16,121千株、譲渡制限付株式の取得による増加4千株及び単元未満株式の買取りによる増加8千株、減少16千株はストックオプション行使による減少16千株等によるものです。

2 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決　議　日	株式の種類	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）	基　準　日	効力発生日
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	25,433	19	2021年3月31日	2021年6月30日
2021年11月10日 取締役会	普通株式	21,341	16	2021年9月30日	2021年12月6日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

決議予定日	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基　準　日	効力発生日
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	26,452	利益剰余金	20	2022年3月31日	2022年6月30日

3 新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）			
		当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末
2007年7月26日開催の取締役会決議による新株予約権	普通株式	2,000	－	－	2,000
2008年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権	普通株式	3,000	－	－	3,000
2009年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権	普通株式	6,000	－	－	6,000
2010年7月30日開催の取締役会決議による新株予約権　（注）1	普通株式	13,000	－	6,000	7,000
2011年7月29日開催の取締役会決議による新株予約権	普通株式	17,000	－	－	17,000
2012年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権	普通株式	19,000	－	－	19,000
2013年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権　（注）2	普通株式	17,000	－	3,000	14,000
2014年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権　（注）3	普通株式	23,000	－	4,000	19,000
2015年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権　（注）4	普通株式	24,000	－	3,000	21,000

（注）1. 2010年7月30日開催の取締役会決議による新株予約権の当連結会計年度における減少は、新株予約権の行使によるものです。
2. 2013年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権の当連結会計年度における減少は、新株予約権の行使によるものです。
3. 2014年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権の当連結会計年度における減少は、新株予約権の行使によるものです。
4. 2015年7月31日開催の取締役会決議による新株予約権の当連結会計年度における減少は、新株予約権の行使によるものです。

金融商品に関する注記

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。資金運用については流動性を重要視し、運用期間を短期とすることにより、市場リスクを極力回避しております。デリバティブ取引は、金利変動リスクのヘッジ、支払金利の軽減及び為替変動リスクの回避を主眼とし、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。また、海外で事業を行うにあたり生じる外貨建ての営業債権は、為替の変動リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に満期保有目的の債券及び業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

エクイティ出資は、主に資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資、不動産投資信託の投資口に対する出資及び特別目的会社に対する匿名組合出資等であり、それぞれ発行体の信用リスク、金利の変動リスク及び市場価格の変動リスクに晒されております。

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。一部外貨建てのものについては、為替の変動リスクに晒されております。

借入金及び社債は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日及び償還日は最長で決算日後59年であります。このうち一部は変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、金利スワップ、通貨スワップ及び為替予約であります。金利スワップについては、変動金利による資金調達の支払利息を固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っております。なお、一部の連結子会社は、当社と同様の取引方針及び利用目的で金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を行っております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、営業債権、敷金及び保証金について、各セグメントにおける担当部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理すると共に、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、借入金及び社債に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ取引及び通貨スワップ取引を利用しております。また、在外子会社に対する純投資の為替相場の変動によるリスクを回避する目的で、外貨建借入金を利用しております。有価証券及び投資有価証券等については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、また、満期保有目的の債券以外のものについては、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新すると共に、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2 金融商品の時価等に関する事項

2022年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券(*2)			
① 満期保有目的の債券	180	184	4
② その他有価証券	254,533	254,533	―
(2) エクイティ出資(*2)(*4)	24,150	24,150	―
資産計	278,864	278,868	4
(1) 1年内返済予定の長期借入金	79,928	80,346	418
(2) 1年内償還予定の社債	90,000	90,426	426
(3) 社債	786,335	797,302	10,967
(4) 長期借入金	1,598,562	1,617,802	19,239
(5) 受入敷金保証金	451,749	432,359	△19,389
負債計	3,006,575	3,018,237	11,662
デリバティブ取引(*3)	(92)	(92)	―

(*1) 現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものは、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は、「(1)有価証券及び投資有価証券」及び「(2)エクイティ出資」 には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式	48,972
② 出資金	94

(*3) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

(*4) 貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「(2)エクイティ出資」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は1,389百万円であります。

3 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券				
株式	244,386	―	―	244,386
社債	―	―	5,866	5,866
その他	4,280	―	―	4,280
エクイティ出資	19,629	―	4,521	24,150
資産計	268,296	―	10,387	278,684
デリバティブ取引(*)				
金利関連	―	(92)	―	(92)
負債計	―	(92)	―	(92)

(*) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、( )で示しております。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
国債	184	―	―	184
資産計	184	―	―	184
1年内返済予定の長期借入金	―	80,346	―	80,346
1年内償還予定の社債	―	90,426	―	90,426
社債	―	797,302	―	797,302
長期借入金	―	1,617,802	―	1,617,802
受入敷金保証金	―	432,359	―	432,359
負債計	―	3,018,237	―	3,018,237

（注）1. 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

有価証券及び投資有価証券

当社及び連結子会社が保有する市場価格のある上場株式及び国債は相場価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。市場価格のない社債は、元利金の合計額を残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、時価に対して観察できないインプットによる影響額が重要であるため、レベル3の時価に分類しております。

エクイティ出資

当社及び連結子会社が保有する市場価格のあるエクイティ出資は、相場価格を用いて評価しており、レベル1の時価に分類しております。市場価格のないエクイティ出資は、投資先が保有する不動産を時価評価する修正純資産法により算定しており、時価に対して観察できないインプットによる影響額が重要であるため、レベル3の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

1年内償還予定の社債及び社債

当社及び連結子会社の発行する社債の時価は、市場価格のある社債は市場価格によっており、レベル2の時価に分類しております。市場価格のない社債については、元利金の合計額(金利スワップの特例処理の対象とされた社債については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額)を、当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。(一部の債券は通貨スワップ等の振当処理の対象とされており、円貨建社債とみて時価を算定しております。)

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

長期借入金の時価は、元利金の合計額（金利スワップの特例処理の対象とされた借入金については、その金利スワップのレートによる元利金の合計額）を、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。(一部の借入金は通貨スワップ等の振当処理の対象とされており、円貨建借入とみて時価を算定しております。)

受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価は、返還債務の額を、返還期日までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

賃貸等不動産に関する注記

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域及び海外（米国、英国等）において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビルや賃貸商業施設等を所有しております。

なお、国内の賃貸オフィスビルの一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する当連結会計年度末の連結貸借対照表計上額及び時価は、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額 （百万円）	時価 （百万円）
賃貸等不動産	3,725,804	7,924,196
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	541,325	916,224

（注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 当連結会計年度末の時価は、以下によっております。
(1) 国内の不動産については、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。
(2) 海外の不動産については、主に現地の鑑定人による鑑定評価額であります。

収益認識に関する注記

1 収益の分解

当社は、営業収益を事業セグメントに基づき分解するとともに、コマーシャル不動産事業と住宅事業については、さらに財・サービスの区分により分解しております。

	当連結会計年度 （百万円）
コマーシャル不動産事業	
不動産賃貸（注）1	546,186
不動産販売	126,878
その他	87,593
計	760,658
住宅事業	
マンション販売	212,335
住宅管理業務受託	56,664
注文住宅	38,910
その他	73,049
計	380,959
海外事業（注）1	121,234
投資マネジメント事業	46,702
設計監理・不動産サービス事業	57,780
その他の事業	10,134
合計	1,377,469
セグメント間取引（注）2	△27,979
連結計算書類計上額	1,349,489
顧客との契約から生じる収益	716,005
その他の源泉から生じる収益（注）1	633,483

（注）1. コマーシャル不動産事業における不動産賃貸及び海外事業の営業収益は主に企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」等を適用して認識しております。なお、在外連結子会社の計算書類について、実務対応報告第18号に基づき国際財務報告基準（IFRS）又は米国会計基準に準拠して作成されている場合は、当該計算書類を利用しております。

2. 上記収益の分解はセグメント間の内部営業収益又は振替高を含んでおります。

2 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記「4 会計方針に関する事項 (8) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報
(1) 顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債
顧客との契約から生じた債権、契約資産、及び契約負債の期首及び期末の残高は次のとおりであります。なお、連結貸借対照表において、顧客との契約から生じた債権及び契約資産は受取手形、営業未収入金及び契約資産に、契約負債は流動負債のその他にそれぞれ含まれております。

	当連結会計年度期首 (百万円)	当連結会計年度末 (百万円)
顧客との契約から生じた債権	29,952	34,530
契約資産	4,612	7,081
契約負債	29,060	29,579

契約資産は、主として設計監理や住宅等の請負工事契約において、報告期間の末日時点での工事の進捗に基づく対価に対する権利のうち債権を除いたものであり、工事が完成し、対価を顧客へ請求する時点で債権に振り替えられます。
契約負債は、主としてマンションの販売に係る契約において顧客から受領した手付金であり、住戸を顧客へ引渡す時点で履行義務は充足され、契約負債は収益へ振替えられます。
当連結会計年度期首現在の契約負債残高のうちマンション販売に関連する契約負債残高は18,090百万円であり、そのうち15,929百万円を当連結会計年度に収益として認識しております。また、マンション販売に関連するもの以外の契約負債残高のほとんど全ては当連結会計年度中に収益として認識しております。
(2) 残存履行義務に配分した取引価格
残存履行義務に配分した取引価格は、当連結会計年度末において83,935百万円であり、うちコマーシャル不動産事業では12,409百万円であり、住宅事業では71,526百万円であります。
当連結会計年度末時点における未履行の履行義務残高の履行時期の見込みは、コマーシャル不動産事業では概ね2年以内に、住宅事業では概ね3年以内に収益を認識する予定です。なお注記にあたっては実務上の便法を適用し、当初の予想契約期間が1年以内の契約、及び履行義務の充足から生じる収益を適用指針第19項に従って認識している契約は含んでおりません。

1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,514円58銭
1株当たり当期純利益	116円45銭

その他の注記

1 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

主な用途	種　　類	場　　所
賃貸資産その他（計62ヶ所）	土地、建物等	東京都世田谷区他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。なお、社宅等は共用資産としております。

その結果、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ及び賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ62件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（3,866百万円）として特別損失に計上しました。

その内訳は、土地212百万円、建物及び構築物他3,653百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は主として不動産鑑定士による鑑定評価額を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを主として5%で割り引いて算定しております。

2 資産除去債務

(1) 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

① 当該資産除去債務の概要

定期借地契約に伴う原状回復義務及び建物等の賃借契約に伴う原状回復義務等であります。

② 当該資産除去債務の金額の算定方法

契約に基づく残存年数等を使用見込期間と見積り、割引率は0.0%～2.3%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

③ 当連結会計年度における当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	7,015百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	425百万円
時の経過による調整額	73百万円
資産除去債務の履行による減少額	△9百万円
その他の増減額	10百万円
期末残高	7,516百万円

(2) 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

以下のとおり、一部の資産除去債務については資産除去債務計上額より除いております。

① 一部の有形固定資産に使用されている石綿について、当該有形固定資産を除去する際に、石綿障害予防規則の要求する特別な方法で除去する義務に係る債務

当該有形固定資産については、建物の解体時に石綿の除去義務が発生しますが、過去において多数の関係者との調整が必要な再開発等による取壊し以外に解体実績はなく、老朽化等を原因とする資産の物理的使用可能期間の予測による債務の履行時期の見積りが困難であり、具体的な経営計画に基づかない限り解体時期を見積ることができません。また、石綿対策として、テナント退去時等、除去工事が可能な状況になった石綿は適時自主的に除去を実施しておりますが、当該自主的な除去作業の今後の進捗について過去におけるテナントの退去実績等から合理的に見積ることが難しく、当該有形固定資産の解体時における残存石綿量を見積ることができません。更に、当該石綿を除去するためのみにかかる費用を通常の解体費用と区分して見積ることは、困難であります。これらの理由から、決算日現在入手可能な証拠を勘案し最善の見積りを行いましたが、資産除去債務の範囲及び金額に対する蓋然性の予測が困難でありますので、当該債務について資産除去債務計上額から除いております。

② 一部の不動産賃貸借契約に基づく原状回復義務に係る債務

商業施設の一部においては、定期借地契約上、契約期間が終了し返却する際の原状回復を求められているものがありますが、当該施設については実質的に再契約等により継続使用することが可能であり、また契約上、原状回復義務の履行の可能性を減ずる特約がある等の理由により、履行時期が不明確であります。また事業戦略上も、環境的にも事業を継続する状況であり、当該債務の履行を想定しておりません。このため、決算日現在入手可能な証拠を勘案し最善の見積りを行いましたが、資産除去債務の範囲及び金額に対する蓋然性の予測が困難でありますので、当該債務について資産除去債務計上額から除いております。

株主資本等変動計算書

（自　2021年４月１日　至　2022年３月31日）

（単位：百万円）

	株主資本											
	資本金	資本剰余金		利益剰余金							自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金					利益剰余金合計		
					特別償却準備金	固定資産圧縮積立金	オープンイノベーション促進積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	142,279	171,390	171,390	21,663	855	151,496	208	108,254	414,787	697,266	△105,216	905,720
当期変動額												
新株の発行	135	135	135									270
剰余金の配当									△46,774	△46,774		△46,774
当期純利益									93,612	93,612		93,612
自己株式の取得											△30,014	△30,014
自己株式の処分									△0	△0	31	31
株式交換による変動									△373	△373	2,715	2,342
特別償却準備金の取崩					△426				426			
固定資産圧縮積立金の積立						3,482			△3,482			
固定資産圧縮積立金の取崩						△3,248			3,248			
オープンイノベーション促進積立金の積立							237		△237			
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）												
当期変動額合計	135	135	135	－	△426	234	237	－	46,418	46,464	△27,267	19,467
当期末残高	142,414	171,526	171,526	21,663	429	151,731	446	108,254	461,205	743,730	△132,483	925,187

（単位：百万円）

	評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	118,090	△1,431	529,822	646,482	231	1,552,434
当期変動額						
新株の発行						270
剰余金の配当						△46,774
当期純利益						93,612
自己株式の取得						△30,014
自己株式の処分						31
株式交換による変動						2,342
特別償却準備金の取崩						－
固定資産圧縮積立金の積立						－
固定資産圧縮積立金の取崩						－
オープンイノベーション促進積立金の積立						－
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	12,718	1,373		14,091	△30	14,060
当期変動額合計	12,718	1,373	－	14,091	△30	33,527
当期末残高	130,809	△58	529,822	660,573	201	1,585,962

個別注記表
重要な会計方針に係る事項に関する注記

1 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券	償却原価法（定額法）
子会社及び関連会社株式	移動平均法による原価法
その他有価証券	
市場価格のない株式等以外のもの	時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）
市場価格のない株式等	主として移動平均法による原価法
エクイティ出資	
市場価格のない株式等以外のもの	時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）。なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
市場価格のない株式等	主として移動平均法による原価法

2 デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

3 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産	個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
仕掛販売用不動産	同　上
開発用不動産	同　上

4 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産	定率法 ただし、横浜ランドマークタワー及び1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法
無形固定資産	定額法 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間（5年）に基づく定額法

5 引当金の計上基準

貸倒引当金	売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。
退職給付引当金	従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当事業年度末における要支給額を計上しております。 従業員に係る退職給付債務の算定に当たり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。 過去勤務費用及び数理計算上の差異は、発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数（10年）による定額法により、過去勤務費用は発生時より、数理計算上の差異は翌事業年度より、それぞれ費用処理しております。
債務履行引受引当金	債務履行の引受けに伴い発生する損失の見積額を計上しております。
環境対策引当金	ポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物の処理等、環境対策に伴い発生する損失の見積額を計上しております。

6 繰延資産の処理方法

支出時に全額を費用として処理しております。

7 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しています。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

なお、主要な事業における顧客との契約に係る約束した対価は、履行義務の充足時点から、通常1年以内に支払を受けており、約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれていないため、その影響について対価の調整を行っている顧客との契約はありません。

当社は主に開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸する事業、及び開発・保有するオフィスビルや商業施設等を販売する事業を行っています。

不動産賃貸事業では開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸しており、賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い収益を認識しています。

不動産販売業では開発・保有するオフィスビルや商業施設等の不動産を販売しており、不動産販売による収益は顧客へ不動産を引渡した時点で認識しています。

オペレーティング・リース取引に係る収益の計上基準

リース契約期間に基づくリース契約上の収受すべき月当たりのリース料を基準として、その経過期間に対応するリース料を計上しております。

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

8 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を、振当処理の要件を満たしている通貨スワップについては振当処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借　　入　　金
通貨スワップ	借入金・社債

(3) ヘッジ方針

当社のリスクヘッジ取引は、当社の内規である「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

（「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係）

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下のとおりであります。

ヘッジ会計の方法・・・繰延ヘッジ処理、金利スワップの特例処理

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引、通貨スワップ取引

ヘッジ対象・・・借入金、社債

ヘッジ取引の種類・・・キャッシュ・フローを固定するもの

9 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。なお、控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

会計方針の変更に関する注記

1 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしましたが、収益認識会計基準等の適用による、当事業年度の損益、期首利益剰余金及び1株当たり情報に与える影響はありません。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「営業未収入金」は、当事業年度より「営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。

2 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債については取得原価をもって貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって貸借対照表価額としております。

会計上の見積りに関する注記

1 有形固定資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	金額 （百万円）
有形固定資産	2,972,020
減損損失	－

(2) その他の情報

① 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

当社は、有形固定資産として主にオフィスビル、商業施設、ホテル、物流施設等の不動産を保有しております。保有する有形固定資産が固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損損失を認識するかどうかの判定と減損損失の測定において行われる資産のグルーピングは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位としております。

回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等もしくは売買予定価格を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。

② 主要な仮定

当社では、原則個別物件毎に賃料・設備投資額・割引率等の見積りを行っております。また、見積りを行う際にはアセットタイプ毎に主要な仮定をおいたうえで、個別物件の状況を勘案して見積りを行っております。

当事業年度において見積りを行った際の主要な仮定は以下になります。

■オフィス

平均賃料の実績は足元では上昇傾向が持続しており、翌事業年度においても持続すると想定しております。空室率は空室の埋め戻しに時間を要していることから、新型コロナウイルス感染症拡大以前よりも高い水準で推移しておりますが、翌事業年度以降は空室の埋め戻しに要する時間も徐々に平年並みに改善すると想定しております。

■商業施設

商業施設の賃料は、テナントの売上高に連動した変動賃料を含むことから、商業施設のテナント売上高と関連性があります。前事業年度に引き続き、当事業年度も新型コロナウイルス感染症の影響が残り、テナント売上高は新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前に比べ減少しております。しかしながら、足元では改善傾向にあることから、翌事業年度以降の影響は限定的であると想定しております。

■ホテル

足元では新型コロナウイルス感染症の影響により客室稼働率が低水準で推移しており、新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の稼働率までに回復するのは一定期間かかると見込んでおります。見積りにおいては、世界の航空需要や観光需要の見通しを総合的に勘案し、2024年頃を目途に新型コロナウイルス感染症の影響を受ける前の水準までホテル需要が回復すると想定しております。

■物流施設
物流施設は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けておらず、物流施設の市場動向は好調であることから翌事業年度以降についても市場動向と同様に堅調に推移していくと想定しております。
■再開発プロジェクト
当社は、複数の再開発プロジェクトに従事しておりますが、再開発プロジェクトについては、計画の遅延や変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスク（再開発予定地区における他の地権者からの合意がとれないリスク、自治体から開発許可が下りないリスク等）が存在します。
再開発プロジェクトについては、これらの様々なリスクを総合的に評価しておりますが、現在進行中の再開発プロジェクトについては、当初計画から収益性を低下するような状況ではなく、収益性が維持されて開発が進行すると想定しております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響
減損損失は②主要な仮定の記載に基づき見積りを行っているため、減損損失の算定に用いた主要な仮定が悪化した場合、翌事業年度において追加の減損損失が計上される可能性があります。

2 エクイティ出資の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	金額 （百万円）
エクイティ出資	369,205

(2) その他の情報

① 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法
当社は、金融商品に関する会計基準に従い、市場価格のないエクイティ出資は、実質価額が著しく低下した場合には相当の減額をなし、当該減少額をエクイティ出資評価損として計上しております。
実質価額の算出にあたっては、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに評価しております。

② 主要な仮定
主要な仮定については、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに定めております。当該資産の仮定は連結注記表 会計上の見積りに関する注記 1 有形固定資産の評価及び 2 棚卸資産の評価をご参照ください。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響
エクイティ出資評価損は②主要な仮定の記載に基づき見積りを行っています。そのため、主要な仮定に変動があった場合、翌事業年度において追加のエクイティ出資評価損が計上される可能性があります。

貸借対照表に関する注記

1 有形固定資産の減価償却累計額　1,202,990百万円

なお、減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

2 担保に供している資産

投資有価証券	4,586百万円
関係会社株式	11,130百万円
その他	840百万円
計	16,557百万円

関係会社の債務に対して、上記の資産を担保に供しております。

3 偶発債務

(1) 保証債務

被保証者	債務の金額	債務の内容
Mitsubishi Estate London Limited	119,418百万円 (666,750千英ポンド、918,000千スウェーデンクローナ)	金融機関からの借入金
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	37,573百万円 (307,000千米ドル)	金融機関からの借入金
MEC Global Partners Holdings LLC	32,914百万円 (188,900千米ドル、8,200千英ポンド、62,000千ユーロ)	金融機関からの借入金
Lendlease OSH Residential A Pty Ltd	20,706百万円 (225,069千オーストラリアドル)	金融機関からの借入金
Lendlease OSH Residential B Pty Ltd	9,690百万円 (105,332千オーストラリアドル)	金融機関からの借入金
RML548Co.,Ltd.	4,499百万円 (1,223百万タイバーツ)	金融機関からの借入金
Meeyahta Development,Ltd.	2,065百万円 (16,875千米ドル)	金融機関からの借入金
高松空港㈱	1,500百万円	金融機関からの借入金
㈱菱栄ライフサービス	159百万円	入居者への返還債務に対する保証
計	228,528百万円	

(2) キープウェルアグリメント

被保証者	債務の金額	債務の内容
MEC Finance USA, Inc.	10,403百万円 (85,000千米ドル)	金融機関からの借入金
計	10,403百万円	

MEC Finance USA, Inc.の資金調達に係る信用を補完することを目的とし、キープウェルアグリメント（同意書）を締結しております。

4 関係会社に対する金銭債権及び債務

短期金銭債権	13,799百万円	長期金銭債権	40,532百万円
短期金銭債務	180,375百万円	長期金銭債務	15,149百万円

5 土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」（1998年3月31日公布法律第34号）及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（2001年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法	「土地の再評価に関する法律施行令」（1998年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出
再評価を行った年月日	2002年3月31日

6 エクイティ出資

エクイティ出資のうち、関係会社に該当する匿名組合及び特定目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資等の金額は343,313百万円であります。

損益計算書に関する注記

関係会社との間の取引

営業収益	37,254百万円
営業費用	72,917百万円
営業取引以外の取引高	35,575百万円

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式	68,852,376株

税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
退職給付引当金	3,595百万円
未払賞与	1,173百万円
投資有価証券評価損	3,567百万円
棚卸資産評価損	343百万円
ゴルフ会員権評価損	207百万円
固定資産評価損	41,728百万円
土地再評価差額金	22,727百万円
エクイティ出資評価損	1,303百万円
組織再編に伴う事業移転	8,899百万円
その他	41,557百万円
繰延税金資産小計	125,104百万円
評価性引当額	△69,872百万円
繰延税金資産合計	55,231百万円
繰延税金負債	
固定資産圧縮積立金	66,964百万円
退職給付信託設定益	7,393百万円
土地再評価差額金	265,595百万円
その他有価証券評価差額金	57,143百万円
固定資産評価差額	53,242百万円
その他	21,216百万円
繰延税金負債合計	471,556百万円
繰延税金負債の純額	416,324百万円

収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結計算書類「注記事項（収益認識に関する注記）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

種 類	会社等の名称	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科 目	当事業年度末残高（百万円）
子会社	Mitsubishi Estate London Limited	所有 間接100%	債務保証 役員の兼任	債務保証（注）1	119,418	—	—
子会社	三菱地所レジデンス㈱	所有 直接100%	資金の援助 役員の兼任	資金の貸付（注）2 貸付金の回収 受取利息（注）2	516,000 554,000 1,875	関係会社短期貸付金 —	461,000 —
子会社	三菱地所プロパティマネジメント㈱	所有 直接100%	ビル運営管理委託 資金の援助 役員の兼任	キャッシュマネジメントシステム取引（注）3	4,489	預り金（注）3	52,092

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注）1. Mitsubishi Estate London Limitedの銀行借入（666,750千英ポンド、918,000千スウェーデンクローナ）の債務保証であります。

2. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を決定しております。

3. 預り金は当社がグループ各社に提供するキャッシュマネジメントシステムに係るものであり、当事業年度末残高を記載しております。

1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,198円95銭
1株当たり当期純利益	70円26銭

以 上