

四半期報告書

(第110期第2四半期)

自 平成25年7月1日

至 平成25年9月30日

三菱地所株式会社

目 次

	頁
表 紙	1
第一部 企業情報	2
第1 企業の概況	2
1 主要な経営指標等の推移	2
2 事業の内容	3
第2 事業の状況	4
1 事業等のリスク	4
2 経営上の重要な契約等	4
3 財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	4
第3 提出会社の状況	14
1 株式等の状況	14
(1) 株式の総数等	14
(2) 新株予約権等の状況	14
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等	16
(4) ライツプランの内容	16
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	16
(6) 大株主の状況	17
(7) 議決権の状況	18
2 役員の状況	18
第4 経理の状況	19
1 四半期連結財務諸表	20
(1) 四半期連結貸借対照表	20
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	22
四半期連結損益計算書	22
四半期連結包括利益計算書	23
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	24
2 その他	33
第二部 提出会社の保証会社等の情報	33

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年11月13日
【四半期会計期間】	第110期第2四半期（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）
【会社名】	三菱地所株式会社
【英訳名】	Mitsubishi Estate Company, Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役 取締役社長 杉 山 博 孝
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
【電話番号】	(03)3287-5100
【事務連絡者氏名】	経理部長 四 塚 雄 太 郎
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目6番1号
【電話番号】	(03)3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 四 塚 雄 太 郎
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄三丁目8番20号) 三菱地所株式会社横浜支店 (横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号) 三菱地所株式会社名古屋支店 (名古屋市中区栄二丁目3番1号) 三菱地所株式会社大阪支店 (大阪市北区天満橋一丁目8番30号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	平成24年度 第2四半期連結 累計期間	平成25年度 第2四半期連結 累計期間	平成24年度
会計期間	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日
営業収益（百万円）	435,932	481,001	927,157
経常利益（百万円）	46,064	62,704	92,381
四半期（当期）純利益（百万円）	24,845	43,631	45,507
四半期包括利益又は包括利益 （百万円）	16,365	80,381	96,979
純資産額（百万円）	1,301,642	1,429,830	1,366,011
総資産額（百万円）	4,707,221	4,774,009	4,711,521
1株当たり四半期（当期）純利益 金額（円）	17.90	31.44	32.79
潜在株式調整後1株当たり四半期 （当期）純利益金額（円）	17.90	31.43	32.78
自己資本比率（％）	24.9	27.4	26.3
営業活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△17,598	116,058	122,286
投資活動による キャッシュ・フロー（百万円）	△125,196	△94,342	△217,992
財務活動による キャッシュ・フロー（百万円）	136,714	△54,386	27,150
現金及び現金同等物の四半期末 （期末）残高（百万円）	252,580	162,969	191,837

回次	平成24年度 第2四半期連結 会計期間	平成25年度 第2四半期連結 会計期間
会計期間	自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日	自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日
1株当たり四半期純利益金額（円）	9.33	19.12

（注）1．当社は四半期連結財務諸表を作成しているため、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2．営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。なお、主要な関係会社の異動は以下の通りです。

(1) ビル事業

当第2四半期連結会計期間において、エムエムデベロップメント特定目的会社を新たに連結子会社としました。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び連結子会社）が判断したものであります。

(1) 業績の状況

当第2四半期（平成25年4月1日～平成25年9月30日）における我が国経済は、前期より引き続き景気は緩やかな回復期を迎えています。堅調な個人消費、輸出・輸入の持ち直しに加え、経済政策により公共投資は増加を続けています。雇用も緩やかに持ち直しており、賃金も下げ止まりつつあります。回復が遅れていた設備投資も改善の動きが見られました。

今後の見通しとしては、公共投資の増加や輸出の回復が生産及び設備投資の押し上げに寄与していくと予想され、景気は緩やかに持ち直していく見込みです。ただし、円安による輸入物価の上昇を背景に国内の物価上昇圧力が高まっていることに加え、消費税率の引き上げによる反動減により、個人消費及び住宅投資への影響が懸念されます。

当第2四半期の業績は、営業収益が481,001百万円で前年同期に比べ45,068百万円の増収（+10.3%）、営業利益は73,748百万円で15,338百万円の増益（+26.3%）、経常利益は62,704百万円で16,640百万円の増益（+36.1%）となりました。

特別損益につきましては、前年同期において負ののれん発生益1,268百万円を特別利益に、投資有価証券評価損1,347百万円を特別損失に計上したのに対して、当第2四半期においては、負ののれん発生益4,942百万円を特別利益に計上しております。

この結果、税金等調整前四半期純利益は67,647百万円となり、四半期純利益は前年同期に比べ18,785百万円増益（+75.6%）の43,631百万円となりました。

当第2四半期の業績及び各セグメントの業績は次の通りであります。

(単位：百万円)

区 分	前第2四半期	当第2四半期	増減
営業収益	435,932	481,001	45,068
営業利益	58,409	73,748	15,338
経常利益	46,064	62,704	16,640
四半期純利益	24,845	43,631	18,785

(単位：百万円)

	前第2四半期		当第2四半期	
	営業収益	営業利益又は 営業損失 (△)	営業収益	営業利益又は 営業損失 (△)
ビル事業	223,237	59,009	246,947	53,186
住宅事業	144,859	2,909	129,002	4,281
都市開発事業	7,718	785	23,719	3,466
海外事業	32,826	4,322	55,852	20,168
投資マネジメント事業	3,764	1,116	2,668	1,020
設計監理事業	7,605	△322	7,062	△544
ホテル事業	13,252	△409	13,663	△115
不動産サービス事業	11,741	△1,022	12,596	12
その他の事業	2,188	△258	1,998	△245
調整額	△11,262	△7,721	△12,509	△7,483
合 計	435,932	58,409	481,001	73,748

(a) ビル事業

- 当第2四半期においては、前年度に竣工したビルが通期稼働したことから、建物賃貸収益は増収となりました。また「有楽町電気ビル」を売却したことから、その他収益も増収となりました。
なお、当社の平成25年9月末の空室率は8.12%となっております。
- この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ23,709百万円増収の246,947百万円となりましたが、営業利益はビルの閉館等に伴い賃貸利益が悪化したこと等により5,822百万円減益の53,186百万円となりました。
- 平成20年からの10年間となる「第2ステージ」では、「第1ステージ」から取り組んできた丸の内再構築の更なる「拡がり」と「深まり」を目指し、「大手町・丸の内・有楽町地区」全域にその効果を波及させることを計画しております。なお、平成22年4月に新築工事に着手した「大手町フィナンシャルシティ」は平成24年10月に竣工し、引き続き「(仮称)大手町1-1計画」(A棟平成27年度、B棟平成28年度竣工予定)に着手しております。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積	191,295	貸付面積	198,252
	(所有) 2,462,704㎡		(所有) 2,474,044㎡	
	(転貸) 1,375,168㎡		(転貸) 1,576,274㎡	
	合計 3,837,872㎡		合計 4,050,318㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 2,058,105㎡	8,887	管理受託面積 2,116,709㎡	8,980
営繕請負工事	受注件数 3,271件	5,089	受注件数 2,832件	5,137
	完成件数 3,135件		完成件数 2,601件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル91棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	4,233	供給先 オフィスビル92棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	4,642
その他	—	13,733	—	29,935
合 計	—	223,237	—	246,947

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(b) 住宅事業

・マンション事業の主な売上計上物件

「ザ・パークハウス津田沼奏の杜」	(千葉県習志野市)
「ザ・パークハウス青砥」	(東京都葛飾区)
「ザ・パークハウス茅ヶ崎」	(神奈川県茅ヶ崎市)
「グランフロント大阪オーナーズタワー」	(大阪府大阪市)

・当第2四半期においては、前年同期に売建事業の物件等の売却収入を計上した反動により、その他事業収益は減収となりました。

・この結果、当セグメントの営業収益は129,002百万円と前年同期に比べ15,857百万円の減収となりましたが、営業利益はマンション事業の利益率が改善したことから前年同期に比べ1,372百万円増益の4,281百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	売上計上戸数 1,847戸	80,125	売上計上戸数 1,852戸	78,827
住宅管理業務受託	受託件数 187,641件	15,443	受託件数 192,319件	16,113
注文住宅事業	—	10,278	—	13,219
その他	—	39,012	—	20,841
合 計	—	144,859	—	129,002

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

3. 他社との共同事業物件の売上計上戸数及び金額は当社持分によっております。

(c) 都市開発事業

- ・当第2四半期においては、保有する物件を売却したこと等により、営業収益は増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は23,719百万円と前年同期に比べ16,000百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ2,681百万円増益の3,466百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第2四半期	当第2四半期
都市開発	7,718	23,719
合 計	7,718	23,719

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(d) 海外事業

- ・当第2四半期においては、英国において保有する物件の売却を行ったことに加え、前年同期に比べ円安となったこと等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は55,852百万円と前年同期に比べ23,026百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ15,845百万円増益の20,168百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期		
	貸付面積等		貸付面積等		
		営業収益		営業収益	
不動産開発・賃貸	貸付面積	580,718㎡	30,979	貸付面積	564,830㎡
	管理受託面積	188,196㎡		管理受託面積	218,684㎡
その他	—		1,846	—	
合 計	—		32,826	—	
					55,852

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e) 投資マネジメント事業

- ・当第2四半期においては、前年同期にエクイティ出資の売却等による収入を計上した反動により、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は2,668百万円と前年同期に比べ1,095百万円の減収となり、営業利益は前年同期に比べ95百万円減益の1,020百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第2四半期	当第2四半期
投資マネジメント	3,764	2,668
合 計	3,764	2,668

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(f) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「(仮称)大手町1-1計画」(東京都千代田区)等の設計監理業務他の収益を計上しました。
- ・当第2四半期においては、設計監理収益及び内装工事収益の売上件数が増加したものの1件当たりの金額が減少したことにより、それぞれ減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は7,062百万円と前年同期に比べ543百万円の減収となり、営業損失は前年同期に比べ222百万円悪化し544百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
設計監理	受注件数	502件	受注件数	531件
	売上件数	412件	売上件数	416件
内装工事	受注件数	87件	受注件数	118件
	売上件数	83件	売上件数	88件
その他	—	454	—	367
合 計	—	7,605	—	7,062

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(g) ホテル事業

- ・ホテル事業統括会社である(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に、「ロイヤルパークホテルズ」各ホテルの体質強化及び「ロイヤルパークホテル ザ (+都市名)」のブランド名による新たなホテル事業の展開を図っております。
- ・当第2四半期においては、宿泊部門収益が増加したことにより、営業収益は13,663百万円と前年同期に比べ410百万円増収となり、営業損失は115百万円と前年同期に比べ293百万円改善しました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第2四半期	当第2四半期
宿泊部門	5,209	5,671
レストラン・バー部門	3,184	3,141
宴会部門	3,646	3,631
その他	1,211	1,217
合 計	13,252	13,663

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(h) 不動産サービス事業

- ・当第2四半期においては、取扱件数及び1件当たりの手数料が増加したことにより、不動産仲介収益は増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は12,596百万円と前年同期に比べ855百万円の増収となり、営業損益は前年同期に比べ1,035百万円改善し、12百万円の利益を計上しました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益
不動産仲介	取扱件数 1,231件	3,369	取扱件数 1,360件	4,396
その他	—	8,371	—	8,200
合 計	—	11,741	—	12,596

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期末における現金及び現金同等物（以下、「資金」）は、税金等調整前四半期純利益等による収入、長期借入金の返済、有形固定資産の取得等による支出により、162,969百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期における営業活動によるキャッシュ・フローは、116,058百万円の資金の増加（前年同期比+133,657百万円）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益67,647百万円に非資金損益項目である減価償却費36,857百万円等を調整した資金の増加に対し、エクイティ出資の増加や仕入債務の減少により資金が減少したこと等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期における投資活動によるキャッシュ・フローは、94,342百万円の資金の減少（前年同期比+30,854百万円）となりました。これは有形固定資産の取得等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期における財務活動によるキャッシュ・フローは、54,386百万円の資金の減少（前年同期比△191,100百万円）となりました。これは長期借入金の返済等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第2四半期において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針の内容の概要、基本方針の実現に資する特別な取組みの内容の概要、基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みの内容の概要、並びに各取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由は、以下の通りであります。

なお、当社は、平成25年6月27日開催の当社第114回定時株主総会における承認決議に基づき、当社株式の大量取得行為に関する対応策（以下「本プラン」といいます。）を更新しております。

また、平成23年6月1日に平成23年度を初年度とする中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020」（平成23～32年度）を策定・公表しております。

一 基本方針の内容の概要

当社は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者は、当社の企業価値の源泉を理解し、当社が企業価値ひいては株主共同の利益を継続的かつ持続的に確保、向上していくことを可能とする者である必要があると考えています。

当社は、当社の支配権の移転を伴う買収提案についての判断は、最終的には当社の株主全体の意思に基づき行われるべきものと考えております。また、当社は、当社株式について大量買付がなされる場合、これが当社の企業価値・株主共同の利益に資するものであれば、これを否定するものではありません。

しかし、株式の大量買付の中には、その目的等から見て企業価値・株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすもの、株主に株式の売却を事実上強要するおそれがあるもの等、大量買付の対象となる会社の企業価値・株主共同の利益に資さないものも少なくありません。

また、当社株式の大量買付を行う者が当社の企業価値の源泉を理解し、これらを中長期的に確保し、向上させられるのであれば、当社の企業価値・株主共同の利益は毀損されることとなります。

当社としては、このような当社の企業価値・株主共同の利益に資さない大量買付を行う者は、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切であり、このような者による大量買付に対しては必要かつ相応な対抗をすることにより、当社の企業価値・株主共同の利益を確保する必要があると考えます。

二 基本方針の実現に資する特別な取組みの内容の概要

（イ）基本方針の実現に資する特別な取組み

当社グループの企業価値は、不動産に関連する様々な事業・資産のポートフォリオをベースとし、これらの組み合わせや相互補完によりもたらされるシナジーにより高められると共に、不動産事業に関する専門的な知識、深い経験、ノウハウによって支えられています。具体的には、当社グループの事業のコアである不動産開発に関しては、オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル等の開発やこれらを組み合わせた複合開発、更にはより広範にわたる面的な開発等、様々なプロジェクトを手掛けているところ、その事業展開にあたっては、従来から強みがあり、収益の柱となっている、資金投下によりデベロップメント事業を行う「投資開発事業領域」と、「PM・リーシング」、「商業」、「投資マネジメント」、「ホテル」、「不動産サービス」、「設計監理」等、グループ力を生かしてソリューションサービスを提供する「マネジメント・サービス事業領域」との間のバリューチェーン

を強化することで、ハード・ソフト一体で顧客起点の価値創造を行うことが重要であると考えています。また、こうした様々な事業の推進にあたっては各ステークホルダーとの信頼関係の構築が不可欠であり、長期的視野に立った総合的なまちづくりが事業価値の最大化につながる重要な要素と考えております。

平成23年度を初年度とする中長期経営計画「BREAKTHROUGH 2020」（平成23～32年度）においては、国内市場の成熟化やグローバル化等、当社グループを取り巻く経営環境の変化を踏まえ、より長期的な視点で経営方針を定めるべく、10年間の長期基本戦略と今後3年間の中期戦略を定めました。同計画に基づき、全社グローバル化推進、環境への先進的な取組み、経営インフラの強化、人財の育成等を全社テーマとして設定すると共に、災害に強い街づくりへの意識を重視しながら、人々のワークスタイル・ライフスタイルへの安心・安全・快適を軸にした新たな価値の提案・提供を行い、グループとして持続的に成長し社会に貢献する会社を目指し、企業価値・株主共同の利益の向上に鋭意取り組んでおります。

また、経営の透明性及び効率性を確保し、株主の皆様をはじめとするステークホルダーの信頼をより高め、企業価値の向上を図る観点から、コーポレートガバナンス機能の充実が経営上の重要な課題であると認識しております。当社は、経営監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化及び意思決定の迅速化等を目的として執行役員制度を採用する一方で、取締役全13名中4名を社外取締役とし、取締役会の経営監督機能の強化を図ると共に、経営陣の株主の皆様に対する責任をより一層明確化するため、取締役の任期を1年としております。そのほか、内部監査室による内部監査活動、社外アドバイザーも加えたCSR委員会による全社的な統括等を通じて、コーポレートガバナンスの強化に取り組んでおります。

当社の利益配分については、株主の皆様に対する安定的な利益還元に努めていくことを基本としながら、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要にも配慮しつつ、当社グループの業績の水準等を総合的に勘案し、連結配当性向25～30%程度を目処として決定していきたいと考えております。

(ロ) 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み（本プラン）の内容の概要

1. 本プランの目的

本プランは、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者として不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止し、当社の企業価値・株主共同の利益に反する大量買付を抑止すると共に、大量買付が行われる際に、当社取締役会が株主の皆様へ代替案を提案したり、あるいは株主の皆様がかかる大量買付に応じるべきか否かを判断するために必要な情報や時間を確保すること、株主の皆様のために交渉を行うこと等を可能とすることを目的としております。

2. 本プランの概要

本プランは、当社株券等の20%以上を取得しようとする者が現れた際に、買取者に事前の情報提供を求めるなど、上記の目的を実現するために必要な手続を定めております。買取者は、本プランに係る手続に従い、当社取締役会において本プランに定める新株予約権の無償割当ての不実施に関する決議がなされた場合に、当該決定時以降に限り当社株式の大量買付を行うことができるものとされています。

当社は、本プランにおける対抗措置の発動の判断について、取締役の恣意的判断を排するため、当社経営陣から独立した当社社外取締役等のみから構成される独立委員会において、その客観的な判断を経るものとしております。

買取者は、買付の開始に先立ち、買付の内容の検討に必要な所定の情報を提供するものとされ、また、独立委員会は、当社取締役会に対しても、買取者の買付の内容に対する意見や代替案等の情報を提供できるよう要求することができます。

独立委員会は、買付の内容や当社取締役会の代替案の検討、買取者との協議・交渉等を行い、かかる検討等の結果、買取者が本プランに定められた手続に従わない場合や当社株式の大量買付が当社の企業価値・株主共同の利益を毀損するおそれがある場合等で、本プラン所定の発動要件を満たす場合には、当社取締役会に対して、買取者による権利行使は原則として認められないとの行使条件及び当社が買取者以外の者から当社株式と引換えに新株予約権を取得できる旨の取得条項が付された新株予約権を、その時点の当社を除く全ての株主に対して新株予約権無償割当ての方法により割り当てる対抗措置の発動を勧告します。当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重して、新株予約権の無償割当ての実施又は不実施等に関する決議を行います。また、当社取締役会は、これに加えて、本プラン所定の場合には、株主意思確認総会を招集し、株主の意思を確認することがあります。

本プランに従って新株予約権の無償割当てがなされ、その行使又は当社による取得に伴って買取者以外の株主の皆様が当社株式が交付された場合には、1個の新株予約権につき、最大1株までの範囲内で当社取締役会が

定める数の当社株式が発行されることから、買収者の有する当社の議決権割合は、最大約50%まで希釈化される可能性があります。

本プランの有効期間は、原則として、平成25年6月27日開催の第114回定時株主総会終結後3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとなっております。

三 具体的取組みに対する当社取締役会の判断及びその理由

当社の中長期経営計画、コーポレートガバナンスの強化及び株主に対する安定的な利益還元等の各施策は、当社の企業価値・株主共同の利益を継続的かつ持続的に向上させるための具体的方策として策定されたものであり、まさに当社の基本方針に沿うものです。

また、本プランは、当社株式に対する買付等が行われた際に、当社の企業価値・株主共同の利益を確保するための枠組みであり、基本方針に沿うものです。特に、本プランについては「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則の要件を完全に充足していること、第114回定時株主総会において株主の皆様の承認を得ていること、一定の場合に株主意思確認総会において株主意思を確認することとしていること、及び取締役の任期は1年であり、また当社取締役会によりいつでも本プランを廃止できるとされていること等株主意思を重視するものであること、独立性の高い社外取締役によって構成される独立委員会が設置され、本プランの発動に際しては必ず独立委員会の判断を経ることが必要とされていること、独立委員会は当社の費用で第三者専門家を利用し助言を受けることができるとされていること等により、その公正性・客観性が担保されており、企業価値・株主共同の利益に資するものであって、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因及び経営戦略の現状と見通し

当不動産業界におきましては、分譲マンション市場は景気の浮揚感から多くの顧客に物件価格・金利の先高観が醸成され、成約率や単価、在庫水準等の指標は好調な状態を示しています。J-REIT市場は、過去最高水準の資産取引が行われた上半期（1～6月）の勢いは一服したものの、投資意欲はポジティブであり引き続き上昇基調であると言えます。賃貸オフィス市場においては、新規供給が抑制されていることを背景に空室率は引き続き改善の動きが見られ、市場は回復局面にあります。ただし、都心5区の平均賃料は未だ低水準にあり、新築ビルや東京のAクラスビルの賃料は一進一退で、市場全体の賃料回復がやや遅れていると言えます。

当社グループは、このように市場や事業を取り巻く外部環境が大きく変化する中、着実に事業に取り組んで参りましたが、今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図って参る所存であります。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの財源については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。今後も、期間中の金利状況や、調達済有利子負債の償還期間等とのバランスも考慮しながら、調達手段に柔軟性を持たせつつ運営を行って参る所存であります。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	1,980,000,000
計	1,980,000,000

②【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数（株） （平成25年9月30日）	提出日現在発行数 （株） （平成25年11月13日）	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協 会名	内容
普通株式	1,390,397,097	同左	東京証券取引所 名古屋証券取引所 各市場第一部	単元株式数は 1,000株であり ます。
計	1,390,397,097	同左	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成25年11月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

当第2四半期会計期間において発行した新株予約権は、次の通りであります。

決議年月日	平成25年7月31日
新株予約権の数	* 1 33個
新株予約権のうち自己新株予約権の数	—
新株予約権の目的となる株式の種類	* 2 普通株式
新株予約権の目的となる株式の数	33,000株
新株予約権の行使時の払込金額	1円
新株予約権の行使期間	自 平成25年8月16日 至 平成55年8月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行 価格及び資本組入額	発行価格 2,339円 資本組入額 1,170円
新株予約権の行使の条件	* 3
新株予約権の譲渡に関する事項	第三者への譲渡、質入 その他一切の処分不可
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	* 4

(注) * 1 新株予約権1個当たりの株式数は、1,000株であります。

* 2 単元株式数は1,000株であります。

* 3 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権原簿に記載された各募集新株予約権を保有する者（以下「新株予約権者」という。）は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員いずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) 上記(1)に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主

総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合)には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。

- (3) 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。
- (4) 新株予約権の第三者への譲渡、質入その他一切の処分は認めないものとする。
- (5) 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができる。ただし、新株予約権割当契約に定める条件によるものとする。
- (6) この他権利行使の条件及び細目については、新株予約権割当契約に定めるものとする。

※4 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）

（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合には、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。）の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案の上、次に準じて決定する。

募集新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、各募集新株予約権の目的である株式の数

（以下、「付与株式数」という。）は1,000株とする。

ただし、当社が当社普通株式につき、株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。）又は株式併合を行う場合には、付与株式数を次の算式により調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率

調整後付与株式数は、株式分割の場合は、当該分割の基準日の翌日（基準日を定めないときは、その効力発生日）以降、株式併合の場合は、その効力発生日以降、これを適用する。ただし、剰余金の額を減少して資本金又は準備金を増加する議案が当社株主総会において承認されることを条件として株式の分割が行われる場合で、当該株主総会の終結の日以前の日を株式分割のための基準日とする場合は、調整後付与株式数は、当該株主総会の終結の日の翌日以降、当該基準日の翌日に遡及してこれを適用する。

また、上記のほか、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

また、付与株式数の調整を行うときは、当社は調整後付与株式数を適用する日の前日までに、必要な事項を新株予約権者に公告又は通知する。ただし、当該適用の日の前日までに公告又は通知を行うことができない場合には、以後速やかに公告又は通知するものとする。

- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後払込金額に上記

(3)に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。再編後払込金額は、交付される各新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たり1円とする。

- (5) 新株予約権を行使することができる期間

上記の行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記の行使期間の満了日までとする。

- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

次に準じて決定する。

- i 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数

は、これを切り上げるものとする。

- ii 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記 i 記載の資本金等増加限度額から上記 i に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得条項

次に準じて決定する。

以下の i、ii、iii、iv 又は v の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）は、当社取締役会が別途定める日に、当社は無償で新株予約権を取得することができる。

- i 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- ii 当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案
- iii 当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案
- iv 当社の発行する全部の株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要することについての定めを設ける定款の変更承認の議案
- v 新株予約権の目的である株式の内容として譲渡による当該株式の取得について当社の承認を要すること若しくは当該種類の株式について当社が株主総会の決議によってその全部を取得することについての定めを設ける定款の変更承認の議案

(9) その他の新株予約権の行使の条件

次に準じて決定する。

- i 新株予約権者は、上記の行使期間内において、当社の取締役、監査役及び執行役員のいずれの地位をも喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。ただし、この場合、新株予約権者は、地位を喪失した日の翌日から5年を経過する日までの間に限り、新株予約権を行使することができる。
- ii 上記 i に関わらず、新株予約権者は、当社が消滅会社となる合併で契約承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要な場合は、当社の取締役会決議がなされた場合）には、当該承認日の翌日から15日間に限り新株予約権を行使できるものとする。
- iii 新株予約権者が募集新株予約権を放棄した場合には、かかる募集新株予約権を行使することができないものとする。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(百万円)	資本金残高(百万円)	資本準備金増減額(百万円)	資本準備金残高(百万円)
平成25年7月1日～ 平成25年9月30日	—	1,390,397,097	—	141,373	—	170,485

(6) 【大株主の状況】

平成25年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	東京都港区浜松町2の11の3	82,314	5.92
明治安田生命保険(相) (常任代理人 資産管理サービス信託銀行(株))	東京都千代田区丸の内2の1の1 (東京都中央区晴海1の8の12)	50,142	3.60
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	東京都中央区晴海1の8の11	49,660	3.57
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイ ー ジャスデツク アカウント (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内2の7の1)	37,472	2.69
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 香港上海銀行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋3の11の1)	33,132	2.38
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY-LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人 シティバンク銀行(株))	CITIGROUP CENTRE, CANADA SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 5LB, UK (東京都品川区東品川2の3の14)	28,556	2.05
東京海上日動火災保険(株)	東京都千代田区丸の内1の2の1	26,865	1.93
(株)三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2の7の1	25,963	1.86
旭硝子(株)	東京都千代田区丸の内1の5の1	22,714	1.63
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505225 (常任代理人 (株)みずほ銀行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区月島4の16の13)	19,932	1.43
計	—	376,753	27.10

平成25年5月21日付にて(株)三菱UFJフィナンシャル・グループより株券等の大量保有報告書が提出されていますが、当第2四半期会計期間末現在における実質保有の状況が完全に確認できないため、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成25年5月14日現在の株式所有状況は次の通りであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数 に対する所有株 式数の割合 (%)
(株)三菱東京UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2の7の1	36,963	2.66
三菱UFJ信託銀行(株)	東京都千代田区丸の内1の4の5	87,586	6.30
三菱UFJ投信(株)	東京都千代田区丸の内1の4の5	5,359	0.39
三菱UFJモルガン・スタン レー証券(株)	東京都千代田区丸の内2の5の2	2,660	0.19

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 2,764,000 (相互保有株式) 普通株式 10,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 1,381,841,000	1,381,841	—
単元未満株式	普通株式 5,782,097	—	一単元 (1,000株) 未満の株式
発行済株式総数	1,390,397,097	—	—
総株主の議決権	—	1,381,841	—

- (注) 1. 「完全議決権株式 (その他)」には(株)証券保管振替機構名義の株式3,000株 (議決権3個) が含まれております。
2. 「単元未満株式」には当社所有の自己株式355株、(株)証券保管振替機構名義の株式462株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成25年9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
三菱地所(株)	東京都千代田区 大手町1の6の1	2,764,000	—	2,764,000	0.20
日本創造企画(株)	東京都千代田区 丸の内3の2の3	10,000	—	10,000	0.00
計	—	2,774,000	—	2,774,000	0.20

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（平成25年7月1日から平成25年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】
 (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	192,076	162,900
受取手形及び営業未収入金	29,925	25,184
有価証券	612	1,059
販売用不動産	152,354	101,266
仕掛販売用不動産	343,621	369,117
開発用不動産	8,615	8,605
未成工事支出金	5,509	8,127
その他のたな卸資産	*2 935	*2 1,065
エクイティ出資	208,523	218,383
繰延税金資産	21,064	25,372
その他	63,736	51,014
貸倒引当金	△201	△177
流動資産合計	1,026,773	971,921
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,063,217	2,141,098
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,177,223	△1,214,400
建物及び構築物（純額）	885,994	926,698
機械装置及び運搬具	89,095	91,451
減価償却累計額及び減損損失累計額	△64,361	△66,810
機械装置及び運搬具（純額）	24,733	24,640
土地	1,883,246	1,909,950
信託土地	377,854	400,257
建設仮勘定	33,909	47,988
その他	46,542	47,603
減価償却累計額及び減損損失累計額	△28,444	△29,724
その他（純額）	18,098	17,879
有形固定資産合計	3,223,836	3,327,415
無形固定資産		
借地権	86,947	87,820
その他	7,485	8,179
無形固定資産合計	94,432	95,999
投資その他の資産		
投資有価証券	201,005	218,806
長期貸付金	1,601	1,567
敷金及び保証金	110,689	110,680
繰延税金資産	16,798	9,343
その他	38,309	40,153
貸倒引当金	△1,924	△1,878
投資その他の資産合計	366,479	378,672
固定資産合計	3,684,748	3,802,088
資産合計	4,711,521	4,774,009

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	53,044	49,263
短期借入金	68,291	*4 78,131
1年内返済予定の長期借入金	166,445	*4 169,894
コマーシャル・ペーパー	35,000	50,000
1年内償還予定の社債	57,567	*4 60,504
未払法人税等	8,935	9,021
債務保証損失引当金	7,030	—
繰延税金負債	879	603
その他	142,249	152,834
流動負債合計	539,444	570,252
固定負債		
社債	*4 689,664	*4 669,647
長期借入金	*4 1,058,240	*4 1,029,729
受入敷金保証金	378,876	381,010
繰延税金負債	194,827	212,801
再評価に係る繰延税金負債	321,972	319,188
退職給付引当金	16,671	16,276
役員退職慰労引当金	743	503
負ののれん	*3 88,143	*3 90,047
その他	56,925	54,720
固定負債合計	2,806,065	2,773,926
負債合計	3,345,509	3,344,179
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	170,485
利益剰余金	413,392	453,256
自己株式	△4,585	△4,695
株主資本合計	720,666	760,419
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	70,608	81,912
繰延ヘッジ損益	△221	74
土地再評価差額金	498,103	493,330
為替換算調整勘定	△49,608	△29,060
その他の包括利益累計額合計	518,881	546,257
新株予約権	500	577
少数株主持分	125,963	122,575
純資産合計	1,366,011	1,429,830
負債純資産合計	4,711,521	4,774,009

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
営業収益	435,932	481,001
営業原価	339,722	370,070
営業総利益	96,210	110,930
販売費及び一般管理費	*1 37,800	*1 37,182
営業利益	58,409	73,748
営業外収益		
受取利息	220	122
受取配当金	1,948	2,149
負ののれん償却額	417	—
持分法による投資利益	336	484
その他	2,299	1,738
営業外収益合計	5,222	4,495
営業外費用		
支払利息	12,764	11,228
固定資産除却損	2,543	1,677
その他	2,260	2,633
営業外費用合計	17,568	15,538
経常利益	46,064	62,704
特別利益		
負ののれん発生益	1,268	4,942
特別利益合計	1,268	4,942
特別損失		
投資有価証券評価損	1,347	—
特別損失合計	1,347	—
税金等調整前四半期純利益	45,985	67,647
法人税、住民税及び事業税	18,128	9,688
法人税等調整額	△311	10,094
法人税等合計	17,816	19,783
少数株主損益調整前四半期純利益	28,169	47,864
少数株主利益	3,323	4,232
四半期純利益	24,845	43,631

【四半期連結包括利益計算書】
【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	28,169	47,864
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△14,950	11,305
繰延ヘッジ損益	△71	369
土地再評価差額金	—	△79
為替換算調整勘定	3,111	20,058
持分法適用会社に対する持分相当額	107	862
その他の包括利益合計	△11,803	32,517
四半期包括利益	16,365	80,381
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	13,007	75,701
少数株主に係る四半期包括利益	3,358	4,680

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	45,985	67,647
減価償却費	35,673	36,857
有形固定資産除売却損益 (△は益)	904	637
有価証券売却損益 (△は益)	—	△280
有価証券評価損益 (△は益)	1,347	—
減損損失	—	13
社債発行費	365	1
のれん償却額	1,795	2,294
負ののれん発生益	△1,268	△4,942
持分法による投資損益 (△は益)	△336	△484
引当金の増減額 (△は減少)	176	△6,856
受取利息及び受取配当金	△2,169	△2,272
支払利息	12,781	11,258
売上債権の増減額 (△は増加)	4,478	7,756
たな卸資産の増減額 (△は増加)	614	27,716
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△21,189	△11,270
前渡金の増減額 (△は増加)	3,469	△1,390
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△4,987	△6
仕入債務の増減額 (△は減少)	△30,760	△7,954
未払消費税等の増減額 (△は減少)	1,600	395
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△2,102	2,028
その他	△37,135	4,129
小計	9,240	125,280
利息及び配当金の受取額	4,024	2,508
利息の支払額	△12,838	△11,194
法人税等の支払額	△18,025	△535
営業活動によるキャッシュ・フロー	△17,598	116,058
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	32	32
定期預金の預入による支出	△31	△31
有価証券の売却及び償還による収入	12	—
有形固定資産の売却による収入	178	1,888
有形固定資産の取得による支出	△113,628	△99,802
投資有価証券の売却及び償還による収入	1,339	614
投資有価証券の取得による支出	△2,274	△320
借地権の売却による収入	27	576
借地権の取得による支出	△1,410	△18
短期貸付金の回収による収入	8	4,142
短期貸付けによる支出	△1	△3
長期貸付金の回収による収入	32	33
長期貸付けによる支出	△5	△5
共同事業による収入	5,718	—
共同事業による支出	△15,024	△73
その他	△170	△1,375
投資活動によるキャッシュ・フロー	△125,196	△94,342

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△5,212	△5,196
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	40,000	15,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△912	△945
長期借入れによる収入	164,404	68,451
長期借入金の返済による支出	△125,764	△100,099
社債の発行による収入	105,309	3,630
社債の償還による支出	△46,703	△23,238
自己株式の純増減額 (△は増加)	△209	△132
配当金の支払額	△8,331	△8,329
少数株主への配当金の支払額	△3,596	△3,525
その他	17,730	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	136,714	△54,386
現金及び現金同等物に係る換算差額	418	4,658
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△5,662	△28,011
現金及び現金同等物の期首残高	215,771	191,837
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	42,724	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△253	△856
現金及び現金同等物の四半期末残高	*1 252,580	*1 162,969

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

当第2四半期連結累計期間
(自 平成25年4月1日
至 平成25年9月30日)

(連結の範囲の重要な変更)

当第2四半期連結会計期間において、当社がエムエムデベロップメント特定目的会社の優先出資を引き受けたため、連結の範囲に含めております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 偶発債務

(1) 保証債務

下記の金融機関借入金に対し債務保証を行っております。

前連結会計年度 (平成25年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)	
(関係会社)		(関係会社)	
佐倉ゴルフ開発㈱	1,070百万円	佐倉ゴルフ開発㈱	710百万円
日本橋デベロップメント特定目的会社	7,969百万円		
(その他)		(その他)	
従業員(住宅取得資金)	52百万円	従業員(住宅取得資金)	37百万円
住宅購入者	38,616百万円	住宅購入者	31,209百万円
ゴルフ会員権購入者	37百万円	ゴルフ会員権購入者	27百万円
計	47,746百万円	計	31,984百万円

佐倉ゴルフ開発㈱の債務について、債権者に対し当社は同社に対する共同出資者と連帯保証しておりますが、当社の負担割合は49%とすることで共同出資者と合意しております。

なお、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

下記の金融機関借入金に対し事業引受保証を行っております。

前連結会計年度 (平成25年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)	
Bishan Residential Development Pte.Ltd. (79,500千シンガポールドル)	5,627百万円	Bishan Residential Development Pte.Ltd. (79,500千シンガポールドル)	6,186百万円
Market Street Office Trustee Pte.Ltd. (47,000千シンガポールドル)	3,326百万円	Market Street Office Trustee Pte.Ltd. (52,000千シンガポールドル)	4,046百万円
		Allamanda Residential Development Pte.Ltd. (53,750千シンガポールドル)	4,182百万円
計	8,953百万円	計	14,416百万円

三菱地所アジア社は、Bishan Residential Development Pte.Ltd.、Market Street Office Trustee Pte.Ltd.及びAllamanda Residential Development 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。

(3) 追加出資義務

下記の金融機関借入金の返済義務に関連し追加出資義務を負っております。

前連結会計年度 (平成25年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)	
大手町デベロップメント特定目的会社	28,500百万円	大手町デベロップメント特定目的会社	28,500百万円
大手町デベロップメント特定目的会社への追加出資義務については、当社の出資割合である50%となります。			

* 2 その他のたな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
商品	464百万円	570百万円
貯蔵品	470百万円	494百万円

* 3 のれん及び負ののれん

のれん及び負ののれんは相殺して表示しております。なお、相殺前の金額は次の通りであります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
のれん	21,199百万円	19,535百万円
負ののれん	109,342百万円	109,582百万円
純額	88,143百万円	90,047百万円

* 4 長期借入金等のうち、以下のものは、債務支払の引当の対象を一定の責任財産に限定する責任財産限定特約付債務（ノンリコース債務）であります。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成25年9月30日)
短期借入金	—	11,600百万円
1年内返済予定の長期借入金	—	18,574百万円
1年内償還予定の社債	—	17百万円
社債	4,664百万円	4,647百万円
長期借入金	174,635百万円	156,061百万円

(四半期連結損益計算書関係)

* 1 販売費及び一般管理費の主要な費目及び金額

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
従業員給料手当	10,171百万円	10,369百万円
退職給付引当金繰入額	1,660百万円	920百万円
役員退職慰労引当金繰入額	76百万円	74百万円
貸倒引当金繰入額	82百万円	63百万円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

* 1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
現金及び預金勘定	252,540百万円	162,900百万円
預入期間が3か月を超える 定期預金	△653百万円	△603百万円
取得日から満期または償還ま での期間が3か月以内の有価 証券	693百万円	672百万円
現金及び現金同等物	252,580百万円	162,969百万円

(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	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	配当の原資
平成24年6月28日 定時株主総会	普通株式	8,326	6	平成24年3月31日	平成24年6月29日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間
末後となるもの

決議	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	配当の原資
平成24年10月31日 取締役会	普通株式	8,325	6	平成24年9月30日	平成24年12月4日	利益剰余金

3. 株主資本の金額の著しい変動

「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号平成23年3月25日)、「一定の特別目的会社に
係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号平成23年3月25日)、「連結財務諸表におけ
る子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第22号平成23年3月25
日)及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」(実務対応報
告第20号平成23年3月25日)が平成23年4月1日以後開始する連結会計年度の期首から適用できることにな
ったことに伴い、第1四半期連結会計期間よりこれらの会計基準等を適用し、新宿六丁目特定目的会社、
大手町デベロップメント特定目的会社、豊洲3の1特定目的会社、新宿六丁目S街区開発特定目的会社等、
計6社を新たに連結子会社としました。

この結果、当第2四半期連結累計期間の期首の利益剰余金が89,146百万円減少しております。

II 当第2四半期連結累計期間(自平成25年4月1日至平成25年9月30日)

1. 配当金支払額

決議	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	配当の原資
平成25年6月27日 定時株主総会	普通株式	8,325	6	平成25年3月31日	平成25年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間
末後となるもの

決議	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	配当の原資
平成25年10月31日 取締役会	普通株式	8,325	6	平成25年9月30日	平成25年12月3日	利益剰余金

(企業結合等関係)

1 取得による企業結合

(1) 企業結合の概要

①被取得企業の名称及びその事業の内容

名称 エムエムデベロップメント特定目的会社
事業の内容 不動産の保有・開発・売却

②企業結合を行った主な理由

エムエムデベロップメント特定目的会社が保有・運営する広域集客型商業施設「MARK IS みなとみらい」は、当社商業施設事業における基幹物件であることから、将来的な事業運営への関与を高めるべく、追加資金需要に係る優先出資を全額引き受けるに至りました。

③企業結合日

平成25年8月1日

④企業結合の法的形式

優先出資取得

⑤結合後企業の名称

エムエムデベロップメント特定目的会社

⑥取得した出資比率

取得前 39.5%

取得後 81.0%

⑦取得企業を決定するに至った主な根拠

優先出資を引き受けた結果、当社がエムエムデベロップメント特定目的会社を実質的に支配することとなったためであります。

(2) 四半期連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

四半期連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間はありません。

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価 現金及び預金 25,750百万円

(4) 発生した負ののれん発生益の金額、発生原因

①発生した負ののれん発生益の金額

470百万円

②発生原因

優先出資の取得原価が企業結合時における時価純資産を下回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

2 共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

①結合当事企業の名称及びその事業の内容

名称 エムエムデベロップメント特定目的会社

事業の内容 不動産の保有・開発・売却

②企業結合日

平成25年8月2日

③企業結合の法的形式

少数株主からの優先出資取得

④結合後企業の名称

エムエムデベロップメント特定目的会社

⑤その他取引の概要に関する事項

事業運営について機動的且つ柔軟な経営判断を可能にするため、他の出資者が保有する優先出資を取得し完全子会社化しました。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成20年12月26日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日）に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価 現金及び預金 6,448百万円

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

①発生したのれん

22百万円

②発生原因

優先出資の取得原価が企業結合時における時価純資産を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。

③償却方法及び償却期間

一括償却

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間（自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	ビル事業	住宅事業	都市開 発事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監 理事業	ホテル 事業	不動産 サービス 事業	計				
営業収益													
(1)外部顧客への営業収益	219,202	144,018	6,100	32,826	3,717	5,259	13,010	11,278	435,413	518	435,932	—	435,932
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	4,035	841	1,618	—	46	2,346	242	462	9,592	1,669	11,262	△11,262	—
計	223,237	144,859	7,718	32,826	3,764	7,605	13,252	11,741	445,006	2,188	447,194	△11,262	435,932
セグメント利益又は損失(△)	59,009	2,909	785	4,322	1,116	△322	△409	△1,022	66,389	△258	66,131	△7,721	58,409

- (注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額△7,721百万円には、セグメント間取引消去78百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,800百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と調整しております。
4. 第1四半期連結会計期間において、連結の範囲の変更がありました。これを主な要因として、前連結会計年度の末日に比べ、当第2四半期連結会計期間の報告セグメントの資産の金額は、「都市開発事業」において242,076百万円増加しております。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント									その他の事業 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	ビル事業	住宅事業	都市開 発事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監 理事業	ホテル 事業	不動産 サービス 事業	計				
営業収益													
(1)外部顧客への営業収益	243,114	127,709	21,301	55,852	2,646	4,372	13,430	12,200	480,628	373	481,001	-	481,001
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	3,832	1,292	2,418	-	22	2,690	232	395	10,884	1,625	12,509	△12,509	-
計	246,947	129,002	23,719	55,852	2,668	7,062	13,663	12,596	491,512	1,998	493,510	△12,509	481,001
セグメント利益又は損失(△)	53,186	4,281	3,466	20,168	1,020	△544	△115	12	81,476	△245	81,231	△7,483	73,748

(注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託等を行っております。

2. セグメント利益又は損失の調整額△7,483百万円には、セグメント間取引消去△248百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,234百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と調整しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成25年4月1日 至平成25年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	17円90銭	31円44銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(百万円)	24,845	43,631
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額(百万円)	24,845	43,631
普通株式の期中平均株式数(株)	1,387,757,022	1,387,651,434
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	17円90銭	31円43銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	395,238	426,128
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—	—

2【その他】

平成25年10月31日開催の取締役会において、平成25年度(平成25年4月1日から平成26年3月31日まで)の中間配当につき次の通り決議致しました。

中間配当の総額	8,325百万円
1株当たりの中間配当金	6円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	平成25年12月3日

(注)平成25年9月30日の最終株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成25年11月13日

三菱地所株式会社

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中 村 和 臣 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 丸 山 高 雄 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小 川 伊 智 郎 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三菱地所株式会社の平成25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成25年7月1日から平成25年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三菱地所株式会社及び連結子会社の平成25年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

- (注) 1. 上記は、四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。