



## 平成27年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成26年7月31日

上場取引所 東 名

上場会社名 三菱地所株式会社

コード番号 8802 URL <http://www.mec.co.jp>

代表者 (役職名) 取締役社長

(氏名) 杉山 博孝

問合せ先責任者 (役職名) 広報部長

(氏名) 山岸 正紀

TEL 03-3287-5200

四半期報告書提出予定日 平成26年8月13日

配当支払開始予定日 —

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成27年3月期第1四半期の連結業績(平成26年4月1日～平成26年6月30日)

#### (1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期第1四半期	204,147	△10.4	27,758	△3.6	24,495	1.9	25,512	49.1
26年3月期第1四半期	227,832	15.7	28,801	5.0	24,038	14.9	17,105	43.8

(注) 包括利益 27年3月期第1四半期 35,642百万円 (3.4%) 26年3月期第1四半期 34,483百万円 (247.1%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
27年3月期第1四半期	18.39	18.38
26年3月期第1四半期	12.33	12.32

#### (2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
27年3月期第1四半期	4,861,625	1,492,075	27.8
26年3月期	4,765,368	1,447,093	27.9

(参考) 自己資本 27年3月期第1四半期 1,352,476百万円 26年3月期 1,329,057百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
26年3月期	—	6.00	—	6.00	12.00
27年3月期	—	—	—	—	—
27年3月期(予想)	—	6.00	—	6.00	12.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

### 3. 平成27年3月期の連結業績予想(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,079,000	0.3	134,000	△16.9	95,000	△32.0	60,000	△6.7	43.24

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料8ページ「2.サマリー情報(注記事項)に関する事項(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	27年3月期1Q	1,390,397,097 株	26年3月期	1,390,397,097 株
② 期末自己株式数	27年3月期1Q	2,780,396 株	26年3月期	2,780,825 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	27年3月期1Q	1,387,615,876 株	26年3月期1Q	1,387,658,491 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、添付資料7ページ 1. 当四半期決算に関する定性的情報(2)連結業績予想などの将来予測情報に関する説明をご覧ください。
2. 四半期決算補足説明資料はTDnetで同日開示しており、また、当社ホームページに掲載しております。

## ○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	P. 2
(1) 経営成績に関する説明	P. 2
(2) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	P. 7
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項	P. 8
(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	P. 8
3. 四半期連結財務諸表	P. 9
(1) 四半期連結貸借対照表	P. 9
(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	P. 11
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	P. 13
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	P. 15
(継続企業の前提に関する注記)	P. 15
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	P. 15
(重要な後発事象)	P. 16

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第1四半期の業績は、営業収益が204,147百万円で前年同期に比べ23,685百万円の減収(△10.4%)、営業利益は27,758百万円で1,042百万円の減益(△3.6%)、経常利益は24,495百万円で457百万円の増益(+1.9%)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4,471百万円を特別利益に計上しており、当第1四半期においても、負ののれん発生益12,256百万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36,752百万円となり、四半期純利益は前年同期に比べ8,407百万円増益(+49.1%)の25,512百万円となりました。

当第1四半期(平成26年4月1日～平成26年6月30日)の業績及び各セグメントの業績は次の通りであります。

なお、当年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

前年度まで「都市開発事業」セグメントとして区分していた事業を、「ビル事業」セグメントに集約しております。

併せて、前年度まで「ビル事業」及び「都市開発事業」に含めていた海外での事業を、「海外事業」セグメントに集約しております。

(単位：百万円)

区 分	前第1四半期	当第1四半期	増減
営業収益	227,832	204,147	△23,685
営業利益	28,801	27,758	△1,042
経常利益	24,038	24,495	457
四半期純利益	17,105	25,512	8,407

(単位：百万円)

	前第1四半期		当第1四半期	
	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	143,224	27,727	140,518	33,463
住宅事業	60,477	2,180	36,809	△4,575
海外事業	10,638	2,269	13,063	3,113
投資マネジメント事業	1,169	567	1,050	458
設計監理事業	2,580	△456	3,049	△280
ホテル事業	7,096	236	7,436	196
不動産サービス事業	6,015	△223	5,808	△537
その他の事業	854	1	1,110	98
調整額	△4,225	△3,502	△4,701	△4,179
合 計	227,832	28,801	204,147	27,758

(注) 前第1四半期の業績については、当第1四半期より変更したセグメント区分に組替えております。

(a) ビル事業

- 当第1四半期においては、建物賃貸収益は増収となりましたが、その他収益は物件売却収益が減少したことから、減収となりました。  
なお、当社の平成26年6月末の空室率は5.70%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2,705百万円減収の140,518百万円となりましたが、営業利益は賃貸利益の増加及びアウトレットモール事業利益の増加等により、5,735百万円増益の33,463百万円となりました。
- 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、「(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)、「大手町連鎖型都市再生プロジェクト第3次事業」(平成28年度竣工予定)がそれぞれ新築工事に着手済みであります。
- 当年度の業績につきましては、営業収益5,530億円、営業利益1,160億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	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	99,053	貸付面積	101,734
	(所有) 2,647,035㎡		(所有) 2,724,229㎡	
	(転貸) 1,465,780㎡		(転貸) 1,412,892㎡	
	合計 4,112,815㎡		合計 4,137,121㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,737,106㎡	4,653	管理受託面積 1,940,137㎡	4,863
営繕請負工事	受注件数 1,336件	1,644	受注件数 2,092件	1,718
	完成件数 1,316件		完成件数 951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	1,949	供給先 オフィスビル91棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	2,012
その他	—	35,923	—	30,188
合 計	—	143,224	—	140,518

- (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. 前第1四半期の業績については、当第1四半期より変更したセグメント区分に組替えております。

## (b) 住宅事業

## ・マンション事業の主な売上計上物件

「ザ・パークハウス広尾羽澤」	(東京都渋谷区)
「ザ・パークハウス札幌桑園」	(北海道札幌市)
「ザ・パークハウス市谷加賀町」	(東京都新宿区)
「スタイルハウス下目黒」	(東京都目黒区)

- ・マンション事業において、売上計上戸数が前年同期に比べ減少したため減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は36,809百万円と前年同期に比べ23,668百万円の減収となり、営業損益は前年同期に比べ6,755百万円悪化し4,575百万円の損失を計上しました。
- ・当第1四半期の営業収益は通期見込みの約9%の水準となっておりますが、これはマンション等の竣工及び顧客への引渡しが年度末に集中する傾向にあることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益3,930億円、営業利益170億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	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 967戸	42,266	売上計上戸数 287戸	19,027
住宅管理業務受託	受託件数 191,513件	7,886	受託件数 197,397件	7,706
注文住宅事業	—	4,803	—	4,894
その他	—	5,520	—	5,180
合 計	—	60,477	—	36,809

- (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) 海外事業

- ・当第1四半期においては、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13,063百万円と前年同期に比べ2,424百万円の増収となり、営業利益は前年同期に比べ844百万円増益の3,113百万円となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益610億円、営業利益100億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	貸付面積等		貸付面積等	
不動産開発・賃貸	貸付面積 588,973m <sup>2</sup>	9,467	貸付面積 559,890m <sup>2</sup>	10,440
	管理受託面積 218,684m <sup>2</sup>		管理受託面積 218,684m <sup>2</sup>	
その他	—	1,170	—	2,622
合 計	—	10,638	—	13,063

- (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. 前第1四半期の業績については、当第1四半期より変更したセグメント区分に組替えております。

## (d) 投資マネジメント事業

- ・当第1四半期においては、アクイジションフィーの減少等により、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は1,050百万円と前年同期に比べ119百万円の減少となり、営業利益は458百万円と前年同期に比べ108百万円の減益となりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益80億円、営業利益30億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第1四半期	当第1四半期
投資マネジメント	1,169	1,050
合 計	1,169	1,050

- (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) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、「ザ・パークハウス広尾羽澤」(東京都渋谷区)等の設計監理業務他の収益を計上しました。
- ・当第1四半期においては、設計監理収益及び内装工事収益の1件当たり金額が増加したことにより、それぞれ増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は3,049百万円と前年同期に比べ469百万円の増収となり、営業損失は280百万円と前年同期に比べ176百万円改善しました。
- ・当第1四半期の営業収益は通期見込みの約15%の水準となっておりますが、これは業務の完成が年度末に集中する傾向にあることによる季節要因であります。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益200億円、営業利益10億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	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	295件	受注件数	244件
	売上件数	200件	売上件数	202件
内装工事	受注件数	64件	受注件数	68件
	売上件数	31件	売上件数	35件
その他	—	163	—	201
合 計	—	2,580	—	3,049

- (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) 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、2014年9月30日には「ロイヤルパークホテル ザ 羽田」の開業を予定しております。
- ・当第1四半期においては、宿泊部門収益が増加したことにより、営業収益は7,436百万円と前年同期に比べ340百万円増収となりましたが、営業利益は196百万円と前年同期並みとなりました。
- ・当年度の業績につきましては、営業収益310億円、営業利益10億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第1四半期	当第1四半期
宿泊部門	2,815	3,105
レストラン・バー部門	1,615	1,559
宴会部門	2,044	2,145
その他	621	626
合 計	7,096	7,436

- (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) 不動産サービス事業

- 当第1四半期においては、取扱件数及び1件当たりの手数料が減少したことにより、不動産仲介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5,808百万円と前年同期に比べ207百万円の減収となり、営業損失は537百万円と前年同期に比べ313百万円悪化しました。
- 当年度の業績につきましては、営業収益270億円、営業利益10億円を見込んでおります。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期		当第1四半期	
	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 614件	1,912	取扱件数 535件	1,519
その他	—	4,103	—	4,288
合 計	—	6,015	—	5,808

- (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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

当第1四半期の実績等を勘案した結果、現時点において平成26年5月8日に発表いたしました業績予想を変更しておりません。

## 2. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示  
（会計方針の変更）

## 退職給付に関する会計基準等の適用

「退職給付に関する会計基準」（企業会計基準第26号 平成24年5月17日。以下「退職給付会計基準」という。）及び「退職給付に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日。以下「退職給付適用指針」という。）を、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めについて当第1四半期連結会計期間より適用し、当社及び一部の国内連結子会社の退職給付債務及び勤務費用の計算方法を見直しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従って、当第1四半期連結会計期間の期首において、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の変更に伴う影響額を利益剰余金に加減しております。

なお、上記の変更により連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

## 企業結合に関する会計基準等の適用

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「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25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等が平成26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、当第1四半期連結会計期間よりこれらの会計基準等（ただし、連結会計基準第39項に掲げられた定めを除く。）を適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58-2項(4)、連結会計基準第44-5項(4)及び事業分離等会計基準第57-4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、上記の変更により連結財務諸表に与える影響はありません。

## 3. 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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	224,121	126,584
受取手形及び営業未収入金	28,539	23,972
有価証券	1,333	1,548
販売用不動産	66,484	47,302
仕掛販売用不動産	319,355	347,613
開発用不動産	8,609	8,621
未成工事支出金	7,195	8,785
その他のたな卸資産	1,012	1,052
エクイティ出資	223,911	222,766
繰延税金資産	21,152	21,398
その他	45,014	47,273
貸倒引当金	△208	△191
流動資産合計	946,522	856,727
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,148,557	2,144,650
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,251,609	△1,257,131
建物及び構築物（純額）	896,947	887,519
機械装置及び運搬具	91,925	92,222
減価償却累計額及び減損損失累計額	△68,735	△69,477
機械装置及び運搬具（純額）	23,189	22,744
土地	1,897,116	1,928,999
信託土地	440,852	562,864
建設仮勘定	53,657	79,186
その他	48,411	42,959
減価償却累計額及び減損損失累計額	△31,570	△28,175
その他（純額）	16,841	14,783
有形固定資産合計	3,328,605	3,496,099
無形固定資産		
借地権	87,913	87,544
その他	8,139	8,167
無形固定資産合計	96,052	95,711
投資その他の資産		
投資有価証券	213,656	230,779
長期貸付金	1,532	1,510
敷金及び保証金	113,015	114,100
退職給付に係る資産	6,320	5,463
繰延税金資産	10,150	10,201
その他	51,356	52,868
貸倒引当金	△1,844	△1,837
投資その他の資産合計	394,188	413,086
固定資産合計	3,818,846	4,004,897
資産合計	4,765,368	4,861,625

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	105,271	49,372
短期借入金	63,762	66,873
1年内返済予定の長期借入金	343,127	327,913
1年内償還予定の社債	56,595	47,836
未払法人税等	14,423	5,401
繰延税金負債	947	1,944
その他	183,619	146,003
流動負債合計	767,747	645,345
固定負債		
社債	645,000	645,000
長期借入金	855,052	984,469
受入敷金保証金	383,083	380,753
繰延税金負債	192,938	213,736
再評価に係る繰延税金負債	319,090	309,525
退職給付に係る負債	20,380	20,516
役員退職慰労引当金	593	543
負ののれん	92,356	93,574
その他	42,032	76,083
固定負債合計	2,550,527	2,724,203
負債合計	3,318,275	3,369,549
<b>純資産の部</b>		
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	465,757	499,326
自己株式	△4,811	△4,820
株主資本合計	772,805	806,364
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	75,971	87,675
繰延ヘッジ損益	125	85
土地再評価差額金	493,153	475,881
為替換算調整勘定	△8,249	△13,040
退職給付に係る調整累計額	△4,748	△4,489
その他の包括利益累計額合計	556,252	546,111
新株予約権	494	494
少数株主持分	117,540	139,103
純資産合計	1,447,093	1,492,075
負債純資産合計	4,765,368	4,861,625

## (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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月 1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月 1日 至 平成26年6月30日)
営業収益	227,832	204,147
営業原価	181,037	158,053
営業総利益	46,794	46,093
販売費及び一般管理費	17,993	18,334
営業利益	28,801	27,758
営業外収益		
受取利息	90	171
受取配当金	1,672	2,043
持分法による投資利益	211	850
その他	732	681
営業外収益合計	2,706	3,747
営業外費用		
支払利息	5,598	5,451
固定資産除却損	545	550
その他	1,325	1,007
営業外費用合計	7,469	7,010
経常利益	24,038	24,495
特別利益		
負ののれん発生益	4,471	12,256
特別利益合計	4,471	12,256
税金等調整前四半期純利益	28,509	36,752
法人税、住民税及び事業税	3,936	8,322
法人税等調整額	5,491	△95
法人税等合計	9,427	8,226
少数株主損益調整前四半期純利益	19,082	28,525
少数株主利益	1,976	3,012
四半期純利益	17,105	25,512

(四半期連結包括利益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月 1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月 1日 至 平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	19,082	28,525
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	3,531	11,703
繰延ヘッジ損益	54	△25
土地再評価差額金	△79	—
為替換算調整勘定	11,378	△4,506
退職給付に係る調整額	—	257
持分法適用会社に対する持分相当額	515	△311
その他の包括利益合計	15,401	7,117
四半期包括利益	34,483	35,642
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	32,266	32,644
少数株主に係る四半期包括利益	2,216	2,998

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月 1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月 1日 至 平成26年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	28,509	36,752
減価償却費	18,249	17,811
有形固定資産除売却損益 (△は益)	288	262
有価証券売却損益 (△は益)	40	0
減損損失	0	1
社債発行費	1	—
のれん償却額	1,129	1,118
負ののれん発生益	△4,471	△12,256
持分法による投資損益 (△は益)	△211	△850
引当金の増減額 (△は減少)	△6,745	△48
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	67
受取利息及び受取配当金	△1,762	△2,215
支払利息	5,610	5,451
売上債権の増減額 (△は増加)	6,933	10,931
たな卸資産の増減額 (△は増加)	17,867	△7,341
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△7,669	△1,054
前渡金の増減額 (△は増加)	△731	726
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△1,575	△1,085
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,944	△58,880
未払消費税等の増減額 (△は減少)	794	△747
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	3,021	△2,382
その他	△2,310	△36,451
小計	47,024	△50,191
利息及び配当金の受取額	1,944	2,337
利息の支払額	△6,094	△5,945
法人税等の支払額	△10,124	△17,498
営業活動によるキャッシュ・フロー	32,749	△71,298
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の払戻による収入	30	30
定期預金の預入による支出	△15	△15
有形固定資産の売却による収入	1,063	694
有形固定資産の取得による支出	△81,800	△47,213
投資有価証券の売却及び償還による収入	290	20
投資有価証券の取得による支出	△200	△562
借地権の売却による収入	149	319
借地権の取得による支出	—	△213
短期貸付金の回収による収入	5	7
短期貸付けによる支出	△0	—
長期貸付金の回収による収入	26	27
長期貸付けによる支出	△2	△2
共同事業による支出	△65	△45
その他	△702	△756
投資活動によるキャッシュ・フロー	△81,223	△47,710

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成25年4月 1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月 1日 至 平成26年6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)	△5,437	3,530
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	40,000	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△541	△216
長期借入れによる収入	36,689	50,000
長期借入金の返済による支出	△61,065	△18,380
社債の発行による収入	3,504	1,405
社債の償還による支出	△14,265	△10,000
自己株式の純増減額 (△は増加)	△34	△14
配当金の支払額	△8,135	△8,172
少数株主への配当金の支払額	△2,370	△1,680
その他	△0	△789
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,655	15,682
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,367	△673
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△57,762	△103,999
現金及び現金同等物の期首残高	191,837	224,739
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	6,477
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△856	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	133,218	127,217

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

## (重要な後発事象)

## 取得による企業結合

当社と丸紅株式会社（以下「丸紅」という。）は、当社の子会社である三菱地所コミュニティ株式会社（以下「三菱地所コミュニティ」という。）と丸紅の子会社である丸紅コミュニティ株式会社（以下「丸紅コミュニティ」という。）の経営統合を目的として、共同株式移転により、三菱地所コミュニティと丸紅コミュニティの完全親会社となる新設持株会社を設立することに合意し、平成26年3月28日付で経営統合契約を締結しました。本契約に基づき、平成26年7月1日に、当社と丸紅の両社が共同出資の持株会社を設立し、三菱地所コミュニティと丸紅コミュニティを本持株会社の100%子会社としました。

## 1. 企業結合の概要

## (1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 丸紅コミュニティ株式会社(\*)  
事業の内容 マンション管理事業、不動産事業

(\*)丸紅コミュニティ株式会社は平成26年7月1日付にて、三菱地所丸紅住宅サービス株式会社に名称変更しております。

## (2) 企業結合を行った主な理由

本経営統合を通じ、①三菱地所コミュニティ及び丸紅コミュニティの相互のシステムやノウハウの合理化・有効活用による管理サービスの質の向上、②30万戸を超える水準の管理戸数を背景としたスケールメリットを活かした業務の効率化、③両社グループの住宅バリューチェーンを形成する各社との連携等の施策に取り組み、これまで以上にお客様にご満足頂けるサービスを提供するため。

## (3) 企業結合日

平成26年7月1日

## (4) 企業結合の法的形式

共同株式移転方式による中間持株会社の設立

## (5) 結合後企業の名称

三菱地所コミュニティホールディングス株式会社（以下「ホールディングス」という。）

## (6) 取得した議決権比率

ホールディングスに対する議決権比率は以下の通りであります。

当社	60.4%
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	11.1%
丸紅株式会社	28.5%

## (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

三菱地所コミュニティの株主である当社が、持株会社（ホールディングス）の議決権の過半数を保有することになるため、企業結合会計上は三菱地所コミュニティが取得企業に該当し、丸紅コミュニティが被取得企業となります。

## 2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

現在評価中であります。

## 3. 株式の種類別の移転比率及びその算定方法並びに交付した株式数

## (1) 株式の種類別の移転比率

三菱地所コミュニティの普通株式1株に対し、ホールディングスの普通株式1株を、丸紅コミュニティの普通株式1株に対し、ホールディングスの普通株式3.3株をそれぞれ割り当て交付しました。

## (2) 移転比率の算定方法

移転比率の算定にあたっては、DCF法を使用し株式価値の算定を行いました。

## (3) 交付した株式数

1,320,000株

## 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

現在評価中であります。