

四半期報告書

(第111期第2四半期)

自 平成26年7月 1日

至 平成26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	13
1 株式等の状況	13
(1) 株式の総数等	13
(2) 新株予約権等の状況	13
(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	15
(4) ライツプランの内容	15
(5) 発行済株式総数、資本金等の推移	15
(6) 大株主の状況	16
(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	34
第二部 提出会社の保証会社等の情報	34

[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26年11月13日
【四半期会計期間】	第111期第2四半期（自 平成26年7月1日 至 平成26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25年度 第2四半期連結 累計期間	平成26年度 第2四半期連結 累計期間	平成25年度
会計期間	自 平成25年4月 1日 至 平成25年9月 30日	自 平成26年4月 1日 至 平成26年9月 30日	自 平成25年4月 1日 至 平成26年3月 31日
営業収益 (百万円)	481,001	438,521	1,075,285
経常利益 (百万円)	62,704	56,779	139,638
四半期(当期)純利益 (百万円)	43,631	53,436	64,297
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	80,381	73,318	116,827
純資産額 (百万円)	1,429,830	1,508,027	1,447,093
総資産額 (百万円)	4,774,009	5,002,766	4,765,368
1株当たり四半期(当期)純利益 金額 (円)	31.44	38.51	46.34
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益金額 (円)	31.43	38.50	46.32
自己資本比率 (%)	27.4	27.6	27.9
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	116,058	△12,564	336,489
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△94,342	△59,991	△133,537
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△54,386	85,683	△177,514
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	162,969	244,929	224,739

回次	平成25年度 第2四半期連結 会計期間	平成26年度 第2四半期連結 会計期間
会計期間	自 平成25年7月 1日 至 平成25年9月 30日	自 平成26年7月 1日 至 平成26年9月 30日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	19.12	20.12

(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。また、主要な関係会社における異動もありません。

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。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載の通りであります。

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又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26年4月1日から平成26年9月30日まで）における我が国経済は、第1四半期において、消費増税に伴う個人消費の反動減が出る等、一時的に減速しましたが、雇用情勢が緩やかに改善する等、消費増税の影響は比較的軽微に留まるとの見方が強まっています。

今後の見通しとしては、足元で弱含んでいる輸出が、世界経済の回復を背景に持ち直しに向かうことや、平成25年度補正予算の執行が本格化してくることから景気が後退局面に入ることは回避される見込みです。ただし、消費増税後の実質賃金の落ち込みにより個人消費の回復ペースは緩やかな上昇に留まると予想され、輸出の回復が遅れるようであれば、景気の下振れリスクが高まってくることが懸念されます。

当第2四半期の業績は、営業収益が438,521百万円で前年同期に比べ42,479百万円の減収（△8.8%）、営業利益は66,732百万円で7,015百万円の減益（△9.5%）、経常利益は56,779百万円で5,925百万円の減益（△9.4%）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4,942百万円を特別利益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12,256百万円を特別利益に、固定資産除却関連損2,072百万円、減損損失1,419百万円、追加出資義務損失引当金繰入額1,711百万円を特別損失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63,832百万円となり、四半期純利益は前年同期に比べ9,805百万円増益（+22.5%）の53,436百万円となりました。

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。

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2四半期	当第2四半期	増減
営業収益	481,001	438,521	△42,479
営業利益	73,748	66,732	△7,015
経常利益	62,704	56,779	△5,925
四半期純利益	43,631	53,436	9,805

(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	267,717	56,654	262,951	64,048
住宅事業	129,002	4,281	115,314	△514
海外事業	55,852	20,168	32,473	11,289
投資マネジメント事業	2,668	1,020	2,860	1,318
設計監理事業	7,062	△544	6,559	△717
ホテル事業	13,663	△115	14,327	△94
不動産サービス事業	12,596	12	12,103	△768
その他の事業	1,998	△245	1,910	9
調整額	△9,560	△7,483	△9,979	△7,839
合 計	481,001	73,748	438,521	66,732

(注) 前第2四半期の業績については、当年度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2四半期においては、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9月末の空室率は4.70%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4,766百万円減収の262,951百万円となりましたが、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、7,394百万円増益の64,048百万円となりました。
- 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。

(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	201,492	貸付面積	206,536
	(所有) 2,711,720㎡		(所有) 2,765,098㎡	
	(転貸) 1,417,665㎡		(転貸) 1,396,812㎡	
	合計 4,129,385㎡		合計 4,161,910㎡	
ビル運営管理受託	管理受託面積 1,734,590㎡	8,856	管理受託面積 1,894,731㎡	9,714
営繕請負工事	受注件数 2,832件	5,125	受注件数 2,448件	5,782
	完成件数 2,591件		完成件数 2,163件	
地域冷暖房事業	供給先 オフィスビル92棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	4,642	供給先 オフィスビル91棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	4,557
その他	—	47,600	—	36,360
合 計	—	267,717	—	262,951

- (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2四半期の業績については、当年度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・パークハウスグラン三番町」 (東京都千代田区)

「ザ・パークハウス西麻布レジデンス」 (東京都港区)

「ザ・パークハウス広尾羽澤」 (東京都渋谷区)

「ミソラシア横浜桜ヶ丘」 (神奈川県横浜市)

- ・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。
- ・住宅管理業務受託事業において、丸紅コミュニティ株式会社を連結したことにより、受託件数が前年同期に比べ増加しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は115,314百万円と前年同期に比べ13,687百万円の減収となり、営業損益は前年同期に比べ4,795百万円悪化し514百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期	
	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 1,852戸	78,827	売上計上戸数 1,055戸	68,470
住宅管理業務受託	受託件数 192,319件	16,113	受託件数 321,740件	18,825
注文住宅事業	—	13,219	—	12,290
その他	—	20,841	—	15,728
合 計	—	129,002	—	115,314

- (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。
4. 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。

(c) 海外事業

- 当第2四半期においては、前年同期に英国において保有する物件の売却に伴う収益を計上した反動等により、減収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は32,473百万円と前年同期に比べ23,378百万円の減収となり、営業利益は前年同期に比べ8,878百万円減益の11,289百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期		当第2四半期		
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益	
不動産開発・賃貸	貸付面積	564,830m ²	53,427	貸付面積	561,155m ²
	管理受託面積	218,684m ²		管理受託面積	271,849m ²
その他	—	2,424	—	4,333	
合 計	—	55,852	—	32,473	

- (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2四半期の業績については、当年度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2四半期においては、アキュイジションフィーの増加等により、増収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は2,860百万円と前年同期に比べ191百万円の増収となり、営業利益は1,318百万円と前年同期に比べ298百万円の増益となりました。

(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	2,668	2,860
合 計	2,668	2,860

- (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

- ㈱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2四半期においては、設計監理収益は1件当たりの金額が増加したことにより増収となりましたが、内装工事収益は1件当たりの金額が減少したこと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6,559百万円と前年同期に比べ503百万円の減収となり、営業損失は717百万円と前年同期に比べ172百万円悪化しました。

(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	
設計監理	受注件数	531件	5,234	受注件数	518件
	売上件数	416件		売上件数	400件
内装工事	受注件数	118件	1,460	受注件数	114件
	売上件数	88件		売上件数	78件
その他	—	367	—	430	
合 計	—	7,062	—	6,559	

- (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㈱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、平成26年9月30日には「ロイヤルパークホテル ザ 羽田」が開業しました。
- ・当第2四半期においては、「ロイヤルパークホテル ザ 名古屋」が通期稼働したこと等により、営業収益は14,327百万円と前年同期に比べ664百万円増収となりましたが、営業損失は94百万円と前年同期に比べ21百万円の改善に留まりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第2四半期	当第2四半期
宿泊部門	5,671	6,281
レストラン・バー部門	3,141	3,116
宴会部門	3,631	3,711
その他	1,217	1,218
合 計	13,663	14,327

- (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12,103百万円と前年同期に比べ493百万円の減収となり、営業損益は前年同期に比べ781百万円悪化し768百万円の損失を計上しました。

(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 1,360件	4,396	取扱件数 1,181件	3,528
その他	—	8,200	—	8,575
合 計	—	12,596	—	12,103

- (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」という。）は、税金等調整前四半期純利益、長期借入れ等による収入、仕入債務の減少、有形固定資産の取得等による支出により、244,929百万円となりました。

（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、12,564百万円の資金の減少（前年同期比△128,623百万円）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益63,832百万円に非資金損益項目である減価償却費35,642百万円等を調整した資金の増加に対し、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、59,991百万円の資金の減少（前年同期比+34,351百万円）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、85,683百万円の資金の増加（前年同期比+140,070百万円）となりました。これは長期借入れ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、これらの中長期的に確保し、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当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、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、「オフィス（PM・リーシング）」、「商業・物流」、「投資マネジメント」、「設計監理」、「ホテル」、「不動産サービス」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し、ハード・ソフト一体で顧客起点の価値創造を行うという視点から、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推進

しております。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3年間の中期戦略を定め、着実に事業に取り組んで参りました。平成26年度からの中期経営計画では、本計画期間を、「企業価値向上を実現する3年間」と位置付け、各事業領域における開発機能の更なる強化や、グループ内の連携、バリューチェーンの強化を推進すると共に、中期経営計画を実現するための組織体制の整備を行っております。あわせて、財務体質の強化を目的とした資産ポートフォリオマネジメント及びリサーチ機能の拡充等による経営基盤の強化、適切な経営資源配分による事業ポートフォリオマネジメントの推進等を全社的テーマとして設定し、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参ります。

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、買収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。買収者は、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。

買収者は、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、買収者の買付の内容に対する意見や代替案等の情報を提供するように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、買収者との協議・交渉等を行い、かかる検討等の結果、買収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、買収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収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収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において、用地取得競争はさらに激化し、施工費の上昇基調もありますが、現在のところ都心部においては、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。ただし、今後は着工物件が選別され新規供給戸数は減少し、価格上昇による顧客の購買意欲への影響も懸念されます。J-REIT市場は、物件取得競争が激化する中、取得ペースは足元において昨年に比べ鈍化しつつあります。投資口価格指数（配当無し）は年初より安定して推移していましたが、5月以降オフィス賃料の上昇期待の高まりや長期金利の低下を受け上昇し、平成26年9月末時点で1,670.89ptとなり、年初来最高値を記録しております。賃貸オフィス市場においては、引き続き空室率が改善し、市場は回復局面にあります。ただし、都心5区の新築ビルの平均賃料は明確に上昇してきたものの、全体平均賃料は未だ穏やかな上昇に留まっており、市場全体の本格的な回復にはやや時間を要する見込みです。

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26年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成26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26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26年7月31日
新株予約権の数	*1 38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	38,000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26年8月16日 至 平成56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 2,264円 資本組入額 1,132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。
- (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26年7月1日～ 平成26年9月30日	—	1,390,397,097	—	141,373	—	170,485

(6) 【大株主の状況】

平成26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	83,110	5.97
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)	46,882	3.37
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	44,123	3.17
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエ ー エヌブイ 10 (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀行)	RUE MONTOYERSTRAAT 46, 1000 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内2の7の1)	36,419	2.61
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)	ONE LINCOLN STREET, BOSTON MA USA 02111 (東京都中央区日本橋3の11の1)	32,102	2.30
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 (東京都新宿区6の27の30)	30,209	2.17
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 ウェスト クライ アント トリーティー (常任代理人 (株)みずほ銀行)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A. (東京都中央区月島4の16の13)	18,202	1.30
計	—	366,590	26.37

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

平成26年5月8日付にてブラックロック・ジャパン(株)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26年4月30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 (%)
ブラックロック・ジャパン(株)	東京都千代田区丸の内1の8の3	15,706	1.13
ブラックロック・ファンド・マネ ジャーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベ ニュー 12	1,555	0.11
ブラックロック・ライフ・リミ テッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベ ニュー 12	3,696	0.27
ブラックロック・アセット・マネ ジメント・アイルランド・リミテ ッド	アイルランド共和国 ダブリン インターナ ショナル・ファイナンシャル・サービス・ センター JPモルガン・ハウス	6,991	0.50
ブラックロック・アドバイザーズ (UK) リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベ ニュー 12	2,134	0.15
ブラックロック・ファンド・アド バイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	14,781	1.06
ブラックロック・インターナショ ナル・リミテッド	英国 ロンドン市 スログモートン・アベ ニュー 12	2,372	0.17
ブラックロック・インスティテュ ーショナル・トラスト・カンパニ ー、エヌ. エイ.	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ 市 ハワード・ストリート 400	22,609	1.63

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成26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 2,805,000 (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 1,382,238,000	1,382,238	—
単元未満株式	普通株式 5,344,097	—	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	—	1,382,238	—

- (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579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26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	2,805,000	—	2,805,000	0.20
日本創造企画(株)	東京都千代田区 丸の内3の3の1	10,000	—	10,000	0.00
計	—	2,815,000	—	2,815,000	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。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、第2四半期連結会計期間（平成26年7月1日から平成26年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年9月30日まで）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成26年3月28日内閣府令第22号）附則第7条第2項により、第20条及び第22条第3号については、改正後の四半期連結財務諸表規則に基づいて作成しております。比較情報については、改正前の四半期連結財務諸表規則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26年7月1日から平成26年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	224,121	244,610
受取手形及び営業未収入金	28,539	25,135
有価証券	1,333	1,132
販売用不動産	66,484	106,436
仕掛販売用不動産	319,355	344,862
開発用不動産	8,609	8,634
未成工事支出金	7,195	10,130
その他のたな卸資産	*2 1,012	*2 1,054
エクイティ出資	223,911	205,932
繰延税金資産	21,152	43,252
その他	45,014	53,393
貸倒引当金	△208	△248
流動資産合計	946,522	1,044,328
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,148,557	2,132,075
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,251,609	△1,270,693
建物及び構築物（純額）	896,947	861,381
機械装置及び運搬具	91,925	92,469
減価償却累計額及び減損損失累計額	△68,735	△70,196
機械装置及び運搬具（純額）	23,189	22,273
土地	1,897,116	1,894,824
信託土地	440,852	562,989
建設仮勘定	53,657	85,914
その他	48,411	42,711
減価償却累計額及び減損損失累計額	△31,570	△27,983
その他（純額）	16,841	14,727
有形固定資産合計	3,328,605	3,442,110
無形固定資産		
借地権	87,913	86,157
その他	8,139	8,579
無形固定資産合計	96,052	94,737
投資その他の資産		
投資有価証券	213,656	245,027
長期貸付金	1,532	1,502
敷金及び保証金	113,015	112,250
退職給付に係る資産	6,320	5,505
繰延税金資産	10,150	10,653
その他	51,356	48,484
貸倒引当金	△1,844	△1,834
投資その他の資産合計	394,188	421,589
固定資産合計	3,818,846	3,958,437
資産合計	4,765,368	5,002,766

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	105,271	56,569
短期借入金	63,762	66,819
1年内返済予定の長期借入金	*4 343,127	*4 388,551
コマーシャル・ペーパー	—	59,000
1年内償還予定の社債	*4 56,595	*4 47,592
未払法人税等	14,423	15,826
繰延税金負債	947	1,896
その他	183,619	153,196
流動負債合計	767,747	789,452
固定負債		
社債	645,000	655,000
長期借入金	855,052	952,401
受入敷金保証金	383,083	377,652
繰延税金負債	192,938	224,759
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	20,279
役員退職慰労引当金	593	583
負ののれん	*3 92,356	*3 89,718
その他	42,032	75,365
固定負債合計	2,550,527	2,705,286
負債合計	3,318,275	3,494,738
純資産の部		
株主資本		
資本金	141,373	141,373
資本剰余金	170,485	162,992
利益剰余金	465,757	527,112
自己株式	△4,811	△4,884
株主資本合計	772,805	826,593
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	96,494
繰延ヘッジ損益	125	18
土地再評価差額金	493,153	475,881
為替換算調整勘定	△8,249	△14,671
退職給付に係る調整累計額	△4,748	△4,358
その他の包括利益累計額合計	556,252	553,365
新株予約権	494	581
少数株主持分	117,540	127,487
純資産合計	1,447,093	1,508,027
負債純資産合計	4,765,368	5,002,766

(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25年4月 1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月 1日 至 平成26年9月30日)
営業収益	481,001	438,521
営業原価	370,070	332,427
営業総利益	110,930	106,093
販売費及び一般管理費	*1 37,182	*1 39,361
営業利益	73,748	66,732
営業外収益		
受取利息	122	125
受取配当金	2,149	2,440
持分法による投資利益	484	1,173
その他	1,738	1,787
営業外収益合計	4,495	5,526
営業外費用		
支払利息	11,228	10,882
固定資産除却損	1,677	1,901
その他	2,633	2,695
営業外費用合計	15,538	15,479
経常利益	62,704	56,779
特別利益		
負ののれん発生益	4,942	12,256
特別利益合計	4,942	12,256
特別損失		
固定資産除却関連損	—	2,072
減損損失	—	1,419
追加出資義務損失引当金繰入額	—	1,711
特別損失合計	—	5,203
税金等調整前四半期純利益	67,647	63,832
法人税、住民税及び事業税	9,688	20,952
法人税等調整額	10,094	△16,153
法人税等合計	19,783	4,799
少数株主損益調整前四半期純利益	47,864	59,033
少数株主利益	4,232	5,597
四半期純利益	43,631	53,436

【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25年4月 1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月 1日 至 平成26年9月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	47,864	59,033
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	11,305	20,522
繰延ヘッジ損益	369	△77
土地再評価差額金	△79	—
為替換算調整勘定	20,058	△6,044
退職給付に係る調整額	—	303
持分法適用会社に対する持分相当額	862	△418
その他の包括利益合計	32,517	14,285
四半期包括利益	80,381	73,318
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	75,701	67,821
少数株主に係る四半期包括利益	4,680	5,497

(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25年4月 1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月 1日 至 平成26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	67,647	63,832
減価償却費	36,857	35,642
有形固定資産除売却損益 (△は益)	637	2,491
有価証券売却損益 (△は益)	△280	△25
減損損失	13	1,419
社債発行費	1	76
のれん償却額	2,294	2,294
負ののれん発生益	△4,942	△12,256
持分法による投資損益 (△は益)	△484	△1,173
引当金の増減額 (△は減少)	△6,856	11
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	—	△261
受取利息及び受取配当金	△2,272	△2,566
支払利息	11,258	10,888
売上債権の増減額 (△は増加)	7,756	11,580
たな卸資産の増減額 (△は増加)	27,716	△2,356
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△11,270	△332
前渡金の増減額 (△は増加)	△1,390	△191
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△6	1,044
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7,954	△54,179
未払消費税等の増減額 (△は減少)	395	△638
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	2,028	△5,488
その他	4,129	△36,490
小計	125,280	13,325
利息及び配当金の受取額	2,508	2,794
利息の支払額	△11,194	△10,932
法人税等の支払額	△535	△17,751
営業活動によるキャッシュ・フロー	116,058	△12,564
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	—	110
有形固定資産の売却による収入	1,888	4,115
有形固定資産の取得による支出	△99,802	△62,697
投資有価証券の売却及び償還による収入	614	151
投資有価証券の取得による支出	△320	△778
借地権の売却による収入	576	1,289
借地権の取得による支出	△18	—
短期貸付金の回収による収入	4,142	6
短期貸付けによる支出	△3	△2
長期貸付金の回収による収入	33	34
長期貸付けによる支出	△5	△3
共同事業による支出	△73	△46
その他	△1,375	△2,171
投資活動によるキャッシュ・フロー	△94,342	△59,991

(単位：百万円)

	前第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)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月 1日 至 平成26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)	△5,196	3,735
コマーシャル・ペーパーの増減額 (△は減少)	15,000	59,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△945	△439
長期借入れによる収入	68,451	161,500
長期借入金の返済による支出	△100,099	△101,181
社債の発行による収入	3,630	21,324
社債の償還による支出	△23,238	△20,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△32,570
自己株式の純増減額 (△は増加)	△132	△76
配当金の支払額	△8,329	△8,327
少数株主への配当金の支払額	△3,525	△2,680
その他	△0	5,399
財務活動によるキャッシュ・フロー	△54,386	85,683
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,658	△1,051
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△28,011	12,076
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	—	6,658
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△856	—
株式移転に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	1,455
現金及び現金同等物の四半期末残高	*1 162,969	*1 244,929

【注記事項】

(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2四半期連結累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、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2四半期連結累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2四半期連結累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。

この結果、当第2四半期連結累計期間の営業利益及び経常利益に与える影響は軽微であり、税金等調整前四半期純利益は5,433百万円減少しております。また、当第2四半期連結会計期間末の資本剰余金が7,560百万円減少しております。

(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26年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)	
(関係会社)		(関係会社)	
佐倉ゴルフ開発㈱	420百万円	佐倉ゴルフ開発㈱	420百万円
(その他)		(その他)	
住宅購入者	75,597百万円	住宅購入者	22,926百万円
その他	54百万円	その他	37百万円
計	76,071百万円	計	23,384百万円

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26年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)	
Bishan Residential Development Pte.Ltd.	6,603百万円 (79,500千シンガポールドル)	Bishan Residential Development Pte.Ltd.	4,525百万円 (55,750千シンガポールドル)
Market Street Office Trustee Pte.Ltd.	5,066百万円 (61,000千シンガポールドル)	Market Street Office Trustee Pte.Ltd.	5,884百万円 (72,500千シンガポールドル)
Allamanda Residential Development Pte.Ltd.	4,672百万円 (56,250千シンガポールドル)	Allamanda Residential Development Pte.Ltd.	4,119百万円 (50,750千シンガポールドル)
計	16,342百万円	計	14,529百万円

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26年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (平成26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	27,877百万円

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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
貯蔵品	520百万円	537百万円
商品	492百万円	517百万円

*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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
のれん	17,465百万円	20,342百万円
負ののれん	109,821百万円	110,061百万円
純額	92,356百万円	89,718百万円

*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26年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成26年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	174,061百万円	240,061百万円
1年内償還予定の社債	4,647百万円	4,647百万円

(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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
従業員給料手当	10,369百万円	11,600百万円
退職給付引当金繰入額	920百万円	—
退職給付費用	—	1,057百万円
役員退職慰労引当金繰入額	74百万円	59百万円
貸倒引当金繰入額	63百万円	51百万円

(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25年4月1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
現金及び預金勘定	162,900百万円	244,610百万円
預入期間が3か月を超える 定期預金	△603百万円	△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	672百万円	923百万円
現金及び現金同等物	162,969百万円	244,929百万円

(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

II 当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26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26年6月27日 定時株主総会	普通株式	8,325	6	平成26年3月31日	平成26年6月30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26年10月31日 取締役会	普通株式	8,325	6	平成26年9月30日	平成26年12月2日	利益剰余金

(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	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	264,415	127,709	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	3,301	1,292	—	22	2,690	232	395	7,935	1,625	9,560	△9,560	—
計	267,717	129,002	55,852	2,668	7,062	13,663	12,596	488,563	1,998	490,561	△9,560	481,001
セグメント利益又は損失(△)	56,654	4,281	20,168	1,020	△544	△115	12	81,477	△245	81,232	△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△249百万円、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。

Ⅱ 当第2四半期連結累計期間（自 平成26年4月1日 至 平成26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	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	259,182	114,356	32,473	2,838	3,544	14,072	11,632	438,100	420	438,521	—	438,521
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	3,769	957	—	22	3,015	255	470	8,489	1,489	9,979	△9,979	—
計	262,951	115,314	32,473	2,860	6,559	14,327	12,103	446,590	1,910	448,500	△9,979	438,521
セグメント利益又は損失(△)	64,048	△514	11,289	1,318	△717	△94	△768	74,562	9	74,571	△7,839	66,732

(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△7,839百万円には、セグメント間取引消去△80百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△7,758百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

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。

なお、前第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）については、セグメント区分変更後の数値に置き換えて表示しております。

(企業結合等関係)

1 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、(i)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、(ii)30万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、(iii)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) 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

効力発生日が平成26年7月1日となるため、平成26年7月1日から平成26年9月30日までの業績を含めています。

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

丸紅コミュニティの企業結合日における時価	8,760百万円
取得原価	8,760百万円

(4) 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

(5) 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発生したのれん金額

4,965百万円

②発生原因

被取得企業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

20年間にわたる均等償却

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 匿名組合ファースト・エム
事業の内容 不動産の保有・開発

②企業結合日

平成26年9月26日

③企業結合の法的形式

少数株主からの匿名組合出資取得

④結合後企業の名称

匿名組合ファースト・エム

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か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匿名組合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25年9月13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25年9月13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対価の種類ごとの内訳

現金及び預金	30,875百万円
取得原価	30,875百万円

(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25年4月 1日 至 平成25年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年4月 1日 至 平成26年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益金額	31円44銭	38円51銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (百万円)	43,631	53,436
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)	43,631	53,436
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,387,651,434	1,387,608,846
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額	31円43銭	38円50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)	426,128	351,365
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26年10月31日開催の取締役会において、平成26年度（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）の中間配当につき次の通り決議いたしました。

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26年12月2日

(注) 平成26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。