

# 四半期報告書

(第116期第1四半期)

自 2019年4月 1日

至 2019年6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 .....	2
第2 事業の状況 .....	3
1 事業等のリスク .....	3
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 .....	3
3 経営上の重要な契約等 .....	10
第3 提出会社の状況 .....	11
1 株式等の状況 .....	11
(1) 株式の総数等 .....	11
(2) 新株予約権等の状況 .....	11
(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 .....	11
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移 .....	11
(5) 大株主の状況 .....	11
(6) 議決権の状況 .....	12
2 役員の状況 .....	12
第4 経理の状況 .....	13
1 四半期連結財務諸表 .....	14
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	14
(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 .....	16
四半期連結損益計算書 .....	16
四半期連結包括利益計算書 .....	17
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	18
2 その他 .....	23
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	23

[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】	2019年8月9日
【四半期会計期間】	第116期第1四半期（自 2019年4月1日 至 2019年6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】	代表執行役 執行役社長 吉 田 淳 一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03) 3287-5100
【事務連絡者氏名】	経理部長 井 上 和 幸
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03) 3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 井 上 和 幸
【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） 三菱地所株式会社中部支店 （名古屋市中区栄二丁目3番1号） 三菱地所株式会社関西支店 （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	2018年度 第1四半期連結 累計期間	2019年度 第1四半期連結 累計期間	2018年度
会計期間	自 2018年4月 1日 至 2018年6月30日	自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日	自 2018年4月 1日 至 2019年3月31日
営業収益 (百万円)	272,660	265,883	1,263,283
経常利益 (百万円)	39,877	43,978	206,587
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	25,297	26,420	134,608
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	12,999	25,485	127,778
純資産 (百万円)	1,869,085	1,940,117	1,957,105
総資産 (百万円)	5,807,148	5,876,275	5,774,193
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	18.22	19.07	96.97
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	18.22	19.06	96.96
自己資本比率 (%)	29.1	29.9	30.7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	28,541	55,979	345,954
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△87,428	△52,064	△271,083
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	22,390	114,657	△192,473
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	258,560	298,698	179,308

(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1四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。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当第1四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 【経営者による財政状態、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（当社及び当社の関係会社）が判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当第1四半期（2019年4月1日から2019年6月30日まで）における我が国経済は、輸出を中心に弱さが見られるものの、緩やかな回復基調が続いています。企業部門においては、生産・輸出の一部に弱さがあるものの、底堅く推移する企業収益を背景に設備投資は緩やかな増加基調が続いています。家計部門においては、雇用需給の良好な状態が維持され、賃金が緩やかに持ち直し、改元効果による押し上げもあり、個人消費は底堅く推移しています。

今後の見通しとしては、雇用・所得環境の改善が続く中、各種政策の効果もあって、緩やかに経済が持ち直していくことが期待されます。一方、海外においては、米中貿易摩擦の激化・長期化や、中東情勢、欧米の政治的な混乱など複数の要素により我が国の景気が下押しされるリスクがあり、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動に留意する必要があります。また、国内不動産市場においても、施工費動向やキャップレートの推移等には引き続き注視が必要であります。

当第1四半期の経営成績は、営業収益が265,883百万円で前年同期に比べ6,777百万円の減収（△2.5%）、営業利益は46,850百万円で1,527百万円の増益（+3.4%）、経常利益は43,978百万円で4,101百万円の増益（+10.3%）となりました。

特別利益につきましては、前年同期において負ののれん発生益2,097百万円を計上しておりましたが、当第1四半期においては計上しておりません。

この結果、税金等調整前四半期純利益は43,978百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ1,122百万円増益（+4.4%）の26,420百万円となりました。

当第1四半期の経営成績及び各セグメントの経営成績は次の通りであります。

(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	272,660	265,883	△6,777
営業利益	45,322	46,850	1,527
経常利益	39,877	43,978	4,101
親会社株主に帰属する 四半期純利益	25,297	26,420	1,122

(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	149,551	37,323	121,081	33,851
生活産業不動産事業	23,075	7,056	36,982	10,189
住宅事業	68,966	1,238	71,386	2,540
海外事業	11,229	3,780	16,600	6,082
投資マネジメント事業	4,925	836	4,467	689
ホテル・空港事業	9,269	239	9,730	115
設計監理事業	3,524	△448	3,309	△86
不動産サービス事業	6,756	626	8,126	△344
その他の事業	1,154	△110	1,490	△204
調整額	△5,792	△5,219	△7,291	△5,982
合 計	272,660	45,322	265,883	46,850

## (a) ビル事業

- 当第1四半期においては、建物賃貸収益は2018年5月に竣工した「msb Tamachi 田町ステーションタワーS」、2018年10月に竣工した「丸の内二重橋ビル」の収益が寄与しましたが、その他収益は前年度に物件売却に伴う収益を計上したことから、前年同期に比べ減収となりました。なお、当社の2019年6月末の空室率は2.29%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28,469百万円減収の121,081百万円となり、営業利益は3,472百万円減益の33,851百万円となりました。
- 当年度は、当社が関与する「(仮称)新宿南口プロジェクト」が本年8月に、「CO・MO・RE YOTSUYA (コモレ四谷)」が2020年1月に竣工する予定です。
- 今後も「大手町・丸の内・有楽町地区」が“人・企業が可能性を感じ進化できる街”となることを目指した取り組みを進めながら、丸の内以外のエリアにおいてもそのノウハウと実績を最大限に活用しながら各エリアのまちづくりに貢献してまいります。

(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	
建物賃貸	貸付面積		貸付面積	
	(所有) 2,334,974㎡	100,129	(所有) 2,417,856㎡	104,325
	(転貸) 1,416,591㎡		(転貸) 1,417,129㎡	
合計 3,751,565㎡	合計 3,834,985㎡			
ビル運営管理受託	管理受託面積 2,380,515㎡	5,681	管理受託面積 2,631,598㎡	5,934
営繕請負工事	受注件数 1,212件	4,912	受注件数 1,208件	3,254
	完成件数 1,133件		完成件数 1,127件	
地域冷暖房	供給先 オフィスビル85棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	1,890	供給先 オフィスビル88棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	2,091
その他	—	36,938	—	5,476
合 計	—	149,551	—	121,081

- (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) 生活産業不動産事業

- 当第1四半期においては、保有する物件の売却に伴う収益を計上したこと等により、増収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ13,906百万円増収の36,982百万円となり、営業利益は3,132百万円増益の10,189百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第1四半期	当第1四半期
生活産業不動産	23,075	36,982
合 計	23,075	36,982

- (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。

## (c) 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 東陽町翠賓閣」	(東京都江東区)
「ザ・パークハウス 津田沼前原ガーデン」	(千葉県船橋市)
「ザ・パークハウス 相模大野」	(神奈川県相模原市)
「ザ・パークハウス 芦屋川」	(兵庫県芦屋市)
「ザ・パークハウス アーバンス 表参道」	(東京都渋谷区)

- ・当第1四半期においては、国内マンション事業の売上は、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。
- ・一方その他事業においては、海外マンション事業の売上が好調であ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前年同期に比べ2,419百万円増収の71,386百万円となり、営業利益は1,302百万円増益の2,540百万円となりました。

(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 572戸	32,246	売上計上戸数 546戸	31,736
住宅管理業務受託	受託件数 344,172件	12,182	受託件数 350,229件	12,583
注文住宅	—	3,967	—	4,920
その他	—	20,570	—	22,145
合 計	—	68,966	—	71,386

- (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。

## (d) 海外事業

- ・当第1四半期においては、保有する物件の売却に伴う収益を計上したこと等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ5,371百万円増収の16,600百万円となり、営業利益は2,301百万円増益の6,082百万円となりました。

(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
不動産開発・賃貸	貸付面積 397,551㎡ 管理受託面積 173,187㎡	11,125	貸付面積 567,048㎡ 管理受託面積 97,527㎡	16,553
その他	—	103	—	47
合 計	—	11,229	—	16,600

- (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1四半期においては、前年同期に当社等が出資するファンドの物件売却に伴う分配収入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前年同期に比べ458百万円減収の4,467百万円となり、営業利益は147百万円減益の689百万円となりました。

(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	4,925	4,467
合 計	4,925	4,467

- (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・空港事業

- ・当第1四半期においては、(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宿泊主体型ホテル事業の新規展開を図っており、2018年度は3軒が開業し、本年6月には「ザ ロイヤルパーク キャンパス 大阪北浜」が開業しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ460百万円増収の9,730百万円となりましたが、新規開業したホテルの開業費等により営業利益は123百万円減益の115百万円となりました。

(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	4,785	5,041
レストラン・バー部門	1,529	1,598
宴会部門	1,861	1,653
その他	1,093	1,436
合 計	9,269	9,730

- (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) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、2018年1月に着工した「東京駅前常盤橋プロジェクト」A棟新築工事（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1四半期においては、設計監理収益は売上件数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前年同期に比べ214百万円減収の3,309百万円となりましたが、プロジェクト原価が改善されたことにより営業損失は362百万円改善し、86百万円となりました。

(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	305件	受注件数	260件
	売上件数	240件	売上件数	303件
内装工事	受注件数	51件	受注件数	42件
	売上件数	24件	売上件数	32件
合 計	—	3,524	—	3,309

- (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等により、不動産仲介事業は減収となりました。
- ・一方その他事業においては、前年度新規に連結子会社化を行ったこと等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ1,370百万円増収の8,126百万円となりましたが、営業損益は971百万円悪化し、344百万円の損失を計上しました。

(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	266件	取扱件数	198件
その他	—	4,165	—	6,560
合 計	—	6,756	—	8,126

- (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1四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、コマーシャル・ペーパーの発行等による収入、有形固定資産の取得等による支出により、298,698百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第1四半期における営業活動によるキャッシュ・フローは、55,979百万円の資金の増加（前年同期比+27,437百万円）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益43,978百万円に非資金損益項目である減価償却費20,623百万円等を調整した資金の増加に対し、法人税等の支払等により資金が減少したこと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1四半期における投資活動によるキャッシュ・フローは、52,064百万円の資金の減少（前年同期比+35,363百万円）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1四半期における財務活動によるキャッシュ・フローは、114,657百万円の資金の増加（前年同期比+92,266百万円）となりました。これはコマーシャル・ペーパーの発行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1四半期において、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は以下の通りであります。当社は、当社の成長に資する経営計画を策定し、これを着実に実行すると共に、コーポレートガバナンスの強化に努めていくこと等を通じ、当社の企業価値及び株主共同の利益の向上に取り組んで参ります。また、当社株式の大量買付を行おうとする者に対しては、株主の皆様が大規模買付行為の是非を適切に判断するために必要かつ十分な情報の提供を求め、あわせて独立性を有する社外取締役の意見を尊重した上で取締役会の意見等を開示し、株主の皆様への検討のための時間と情報の確保に努める等、金融商品取引法、会社法その他関連法令に基づき、適切な措置を講じて参ります。

※当社は、2007年6月28日開催の第108回定時株主総会において、「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」を導入し、その後、2010年6月29日開催の第111回定時株主総会、2013年6月27日開催の第114回定時株主総会、及び2016年6月29日開催の第117回定時株主総会において、それぞれ更新すること（内容の一部改定も含む）についてご承認頂いておりました（以下、更新後の本買収防衛策を「本プラン」といいます）。

本プランの有効期間は、2019年6月27日開催の第120回定時株主総会終結の時までとなっておりますが、当社では、機関投資家をはじめとする国内外の株主の皆様との対話を踏まえ、その在り方について、議論・検討を重ねた結果、昨今のコーポレートガバナンス強化の流れとこれに向けた当社の取組み等を総合的に勘案し、2019年5月14日開催の取締役会において、本プランを更新しないこととし、本プランは2019年6月27日開催の第120回定時株主総会終結をもって有効期間が満了致しました。

(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

当不動産業界においてはオフィス賃貸市場において、企業の底堅い設備投資を背景とした旺盛なオフィス需要に支えられ、稼働率や賃料水準の維持、向上が期待されます。分譲マンション市場では、立地条件等による需要の二極化が進むことが想定される中、事業用不動産用地の取得環境、工事費の変動、金利動向等にも注視していく必要があります。不動産投資市場においては、投資家からの安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待を背景に底堅く推移している一方、金融機関の融資姿勢や海外の政策動向、経済情勢を踏まえた海外投資資金の動向には留意する必要があります。

当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境が大きく変化する中、着実な事業の推進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。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四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。

### 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1四半期会計期間末 現在発行数 (株) (2019年6月30日)	提出日現在発行数 (株) (2019年8月9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	1,391,174,263	1,391,174,263	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 100株でありま す。
計	1,391,174,263	1,391,174,263	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2019年8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】

###### ① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### ② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

##### (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) 【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)
2019年5月24日 (注)	136,093	1,391,174,263	124	142,147	124	171,260

(注) 有償第三者割当

発行価格 1,833円

資本組入額 917円

割当先 執行役、執行役員及びグループ執行役員 計30名

##### (5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（2019年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2019年3月31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 2,888,100	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 1,387,142,500	13,871,425	—
単元未満株式	普通株式 1,007,570	—	一単元（100株）未満の株式
発行済株式総数	1,391,038,170	—	—
総株主の議決権	—	13,871,425	—

- (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2,400株（議決権24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24株、(株)証券保管振替機構名義の株式62株が含まれております。

② 【自己株式等】

2019年3月31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1の1	2,888,100	—	2,888,100	0.20
計	—	2,888,100	—	2,888,100	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、四半期連結財務諸表規則第5条の2第2項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。

### 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1四半期連結会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY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 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	176,814	295,326
受取手形及び営業未収入金	62,603	45,005
有価証券	6,767	6,507
販売用不動産	84,104	70,404
仕掛販売用不動産	268,152	269,615
開発用不動産	996	996
未成工事支出金	7,058	10,411
その他のたな卸資産	1,143	1,071
エクイティ出資	387,385	386,730
その他	78,061	67,683
貸倒引当金	△218	△238
流動資産合計	1,072,869	1,153,514
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,711,109	2,727,939
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,527,391	△1,541,619
建物及び構築物（純額）	1,183,718	1,186,319
機械装置及び運搬具	95,236	95,244
減価償却累計額及び減損損失累計額	△70,417	△71,257
機械装置及び運搬具（純額）	24,818	23,987
土地	2,105,797	2,118,153
信託土地	676,572	676,572
建設仮勘定	80,674	88,755
その他	48,647	49,543
減価償却累計額及び減損損失累計額	△32,144	△32,964
その他（純額）	16,502	16,578
有形固定資産合計	4,088,084	4,110,366
無形固定資産		
借地権	74,384	74,455
その他	20,743	23,241
無形固定資産合計	95,128	97,697
投資その他の資産		
投資有価証券	258,527	245,623
長期貸付金	2,924	2,927
敷金及び保証金	114,713	115,442
退職給付に係る資産	23,935	25,099
繰延税金資産	20,766	19,859
その他	97,911	106,400
貸倒引当金	△668	△657
投資その他の資産合計	518,110	514,696
固定資産合計	4,701,323	4,722,760
資産合計	5,774,193	5,876,275

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019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	57,967	50,120
短期借入金	86,156	108,688
1年内返済予定の長期借入金	231,065	222,529
コマーシャル・ペーパー	—	119,000
1年内償還予定の社債	75,000	70,000
未払法人税等	19,620	5,847
その他	219,133	196,417
流動負債合計	688,942	772,603
固定負債		
社債	733,916	734,210
長期借入金	1,188,866	1,221,465
受入敷金保証金	440,058	442,384
繰延税金負債	233,635	232,074
再評価に係る繰延税金負債	264,063	264,063
退職給付に係る負債	26,573	26,672
役員退職慰労引当金	579	505
環境対策引当金	4,623	4,621
負ののれん	92,423	93,201
その他	143,403	144,355
固定負債合計	3,128,145	3,163,554
負債合計	3,817,088	3,936,157
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,023	142,147
資本剰余金	162,498	162,633
利益剰余金	858,581	861,402
自己株式	△5,278	△19,076
株主資本合計	1,157,824	1,147,108
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	115,452	105,912
繰延ヘッジ損益	△64	△671
土地再評価差額金	526,623	526,623
為替換算調整勘定	△30,144	△24,731
退職給付に係る調整累計額	952	756
その他の包括利益累計額合計	612,819	607,889
新株予約権	302	294
非支配株主持分	186,159	184,826
純資産合計	1,957,105	1,940,117
負債純資産合計	5,774,193	5,876,275

## (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 2018年4月 1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日)
営業収益	272,660	265,883
営業原価	206,194	195,365
営業総利益	66,465	70,518
販売費及び一般管理費	21,143	23,667
営業利益	45,322	46,850
営業外収益		
受取利息	139	187
受取配当金	3,051	3,388
持分法による投資利益	124	125
その他	1,298	1,647
営業外収益合計	4,614	5,348
営業外費用		
支払利息	5,936	5,512
固定資産除却損	732	1,201
その他	3,391	1,504
営業外費用合計	10,060	8,219
経常利益	39,877	43,978
特別利益		
負ののれん発生益	2,097	—
特別利益合計	2,097	—
税金等調整前四半期純利益	41,975	43,978
法人税、住民税及び事業税	5,189	9,479
法人税等調整額	7,138	4,033
法人税等合計	12,328	13,513
四半期純利益	29,646	30,465
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,349	4,045
親会社株主に帰属する四半期純利益	25,297	26,420

## 【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 2018年4月 1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日)
四半期純利益	29,646	30,465
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,640	△9,540
繰延ヘッジ損益	431	△664
土地再評価差額金	0	—
為替換算調整勘定	△22,713	5,209
退職給付に係る調整額	337	△191
持分法適用会社に対する持分相当額	△344	208
その他の包括利益合計	△16,647	△4,979
四半期包括利益	12,999	25,485
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	9,857	21,490
非支配株主に係る四半期包括利益	3,141	3,995

## (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 2018年4月 1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019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	41,975	43,978
減価償却費	19,131	20,623
有形固定資産除売却損益 (△は益)	120	680
有価証券売却損益 (△は益)	△20	△329
有価証券評価損益 (△は益)	—	62
社債発行費	62	117
のれん償却額	690	794
負ののれん発生益	△2,097	—
持分法による投資損益 (△は益)	△124	△125
引当金の増減額 (△は減少)	△330	△67
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△377	△1,335
受取利息及び受取配当金	△3,191	△3,575
支払利息	5,936	5,512
売上債権の増減額 (△は増加)	8,211	18,073
たな卸資産の増減額 (△は増加)	20,611	12,787
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△25,808	9,879
前渡金の増減額 (△は増加)	△166	1,744
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△2,599	△728
仕入債務の増減額 (△は減少)	△9,439	△6,701
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△3,519	12,283
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	6,827	2,343
その他	6,656	△32,840
小計	62,548	83,176
利息及び配当金の受取額	3,235	3,376
利息の支払額	△5,915	△5,817
法人税等の支払額	△31,326	△24,756
営業活動によるキャッシュ・フロー	28,541	55,979
<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	110	180
定期預金の預入による支出	△15	△165
有価証券の売却及び償還による収入	4,190	2,073
有価証券の取得による支出	△542	△950
有形固定資産の売却による収入	3,138	6,292
有形固定資産の取得による支出	△86,179	△52,732
投資有価証券の売却及び償還による収入	0	403
投資有価証券の取得による支出	△1,224	△708
借地権の取得による支出	△1,111	△1
短期貸付金の回収による収入	1,240	1
短期貸付けによる支出	△1,051	△200
長期貸付金の回収による収入	9	8
長期貸付けによる支出	△16	△0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	△4,425	—
その他	△1,550	△6,266
投資活動によるキャッシュ・フロー	△87,428	△52,064

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月 1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019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)	△16,674	23,142
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	42,000	119,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△90	△2,743
長期借入れによる収入	49,922	83,192
長期借入金の返済による支出	△20,171	△60,554
社債の発行による収入	19,937	20,175
社債の償還による支出	△30,000	△25,000
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	△266	—
自己株式の純増減額 (△は増加)	△3	△14,000
配当金の支払額	△19,446	△23,611
非支配株主への配当金の支払額	△4,983	△5,065
その他	2,165	123
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,390	114,657
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,651	817
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△40,147	119,389
現金及び現金同等物の期首残高	286,859	179,308
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	13,903	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2,055	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	*1 258,560	*1 298,698

【注記事項】

(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 (2019年3月31日)		当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
住宅購入者	61,088百万円	住宅購入者	14,205百万円
その他	9百万円	その他	9百万円
計	61,097百万円	計	14,214百万円

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

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 (2019年3月31日)		当第1四半期連結会計期間 (2019年6月30日)
TRCC/Rock Outlet Center, LLC	2,598百万円 (23,413千米ドル)	TRCC/Rock Outlet Center, LLC	2,571百万円 (23,170千米ドル)
—	—	NoMad 29th Street	1,260百万円 (11,359千米ドル)
CL Office Trustee Pte. Ltd.	4,527百万円 (55,900千シンガポールドル)	CL Office Trustee Pte. Ltd.	4,699百万円 (57,400千シンガポールドル)
Glory SR Trustee Pte. Ltd.	737百万円 (9,100千シンガポールドル)	Glory SR Trustee Pte. Ltd.	786百万円 (9,600千シンガポールドル)
PT. Windas Development	4,481百万円 (34,023千米ドル、 92,552百万インドネシアルピア)	PT. Windas Development	5,351百万円 (41,708千米ドル、 92,552百万インドネシアルピア)
計	12,344百万円	計	14,669百万円

ロックフェラーグループ社は、TRCC/Rock Outlet Center, LLC及びNoMad 29th Street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。

## (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1四半期連結累計期間 (自 2018年4月 1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日)
現金及び預金勘定	257,200百万円	295,326百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△297百万円	△972百万円
取得日から満期又は償還までの 期間が3か月以内の有価証券	1,657百万円	4,343百万円
現金及び現金同等物	258,560百万円	298,698百万円

## (株主資本等関係)

## I 前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6月30日)

## 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
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	19,432	14	2018年3月31日	2018年6月29日	利益剰余金

## II 当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

## 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
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	23,598	17	2019年3月31日	2019年6月28日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年6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	生活産業 不動産 事業	住宅事業	海外事業	投資マネ ジメント 事業	ホテル・ 空港事業	設計監 理事業	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	146,976	22,602	68,825	11,504	4,680	8,661	2,743	6,630	272,624	36	272,660	-	272,660
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,574	472	140	△275	245	608	780	126	4,674	1,118	5,792	△5,792	-
計	149,551	23,075	68,966	11,229	4,925	9,269	3,524	6,756	277,298	1,154	278,453	△5,792	272,660
セグメント利益又は損失 (△)	37,323	7,056	1,238	3,780	836	239	△448	626	50,652	△110	50,541	△5,219	45,322

(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△5,219百万円には、セグメント間取引消去429百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,648百万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1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6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	生活産業 不動産 事業	住宅事業	海外事業	投資マネ ジメント 事業	ホテル・ 空港事業	設計監 理事業	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	118,501	36,447	71,068	16,624	4,089	9,082	2,138	7,776	265,729	153	265,883	-	265,883
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,579	534	317	△24	377	648	1,170	350	5,954	1,336	7,291	△7,291	-
計	121,081	36,982	71,386	16,600	4,467	9,730	3,309	8,126	271,683	1,490	273,174	△7,291	265,883
セグメント利益又は損失 (△)	33,851	10,189	2,540	6,082	689	115	△86	△344	53,037	△204	52,832	△5,982	46,850

(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△5,982百万円には、セグメント間取引消去95百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,078百万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及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前第1四半期連結累計期間 (自 2018年4月 1日 至 2018年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	18円22銭	19円07銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	25,297	26,420
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期 純利益 (百万円)	25,297	26,420
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,388,074,914	1,385,774,858
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	18円22銭	19円06銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	190,902	171,414
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】

該当事項はありません。

## 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

2019年8月9日

三菱地所株式会社

取締役会 御中

EY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 千葉 達也 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 寒河江 祐一郎 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大久保 照代 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2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2019年4月1日から2019年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年6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2019年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四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. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。