

# 四半期報告書

(第117期第2四半期)

自 2020年7月 1日

至 2020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 .....	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 .....	8
第3 提出会社の状況 .....	9
1 株式等の状況 .....	9
(1) 株式の総数等 .....	9
(2) 新株予約権等の状況 .....	9
(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 .....	9
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移 .....	9
(5) 大株主の状況 .....	10
(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 .....	26
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	26

[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】	2020年11月13日
【四半期会計期間】	第117期第2四半期（自 2020年7月1日 至 2020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	2019年度 第2四半期連結 累計期間	2020年度 第2四半期連結 累計期間	2019年度
会計期間	自 2019年4月 1日 至 2019年9月30日	自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日	自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日
営業収益 (百万円)	535,226	527,312	1,302,196
経常利益 (百万円)	81,083	91,618	219,572
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	48,078	50,939	148,451
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	30,577	47,349	123,014
純資産 (百万円)	1,926,625	1,958,934	1,941,206
総資産 (百万円)	5,986,672	5,995,372	5,858,236
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	34.85	38.05	108.64
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	34.84	38.05	108.63
自己資本比率 (%)	28.9	29.3	29.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	69,113	60,101	341,766
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△165,814	△142,146	△277,440
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	215,145	142,703	△28,886
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	297,486	271,598	213,008

回次	2019年度 第2四半期連結 会計期間	2020年度 第2四半期連結 会計期間
会計期間	自 2019年7月 1日 至 2019年9月30日	自 2020年7月 1日 至 2020年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	15.76	16.19

(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。

## 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2四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、引き続き厳しい状況にあるものの、足下では持ち直しの動きが見られます。

企業部門においては、輸出、生産に回復傾向が見られるものの、企業収益の減少や先行き不透明感の高まりにより、設備投資は弱含んでいます。

家計部門においては、個人消費に持ち直しの動きが見られますが、雇用情勢の弱い動きの中で、賃金の減少傾向は続いています。

今後の見通しとしては、当該感染症拡大防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていく中で、当該感染症の影響が収束していけば、厳しい経済状況から持ち直していくことが期待されます。ただし、国内外の当該感染症の今後の推移や金融資本市場の動向については注視していく必要があります。

当第2四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益が527,312百万円で前年同期に比べ7,914百万円の減収

（△1.5%）、営業利益は98,072百万円で5,795百万円の増益（+6.3%）、経常利益は91,618百万円で10,535百万円の増益（+13.0%）となりました。

特別損失につきましては、当第2四半期連結累計期間において投資有価証券評価損3,609百万円、新型感染症対応による損失5,698百万円を計上しております。

この結果、税金等調整前四半期純利益は82,310百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ2,860百万円増益（+6.0%）の50,939百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間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。

なお、当連結会計年度より当社の組織を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。

- (1) 「ビル事業」、「生活産業不動産事業」、「ホテル・空港事業」としていた報告セグメントを統合し、「コマーシャル不動産事業」に変更いたしました。
- (2) 海外事業の拡大・収益力強化に向け、エリア毎に最適なポートフォリオ戦略を立案し、各アセットタイプの事業を一体的に推進する体制とすることに伴い、「住宅事業」に含まれていた海外住宅事業を「海外事業」に一元化いたしました。
- (3) 「設計監理事業」と「不動産サービス事業」としていた報告セグメントを統合し、「設計監理・不動産サービス事業」に変更いたしました。

これにより、従来「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」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」へ変更いたしました。

(単位：百万円)

区 分	前第2四半期 (累計)	当第2四半期 (累計)	増減
営業収益	535,226	527,312	△7,914
営業利益	92,276	98,072	5,795
経常利益	81,083	91,618	10,535
親会社株主に帰属する 四半期純利益	48,078	50,939	2,860

(単位：百万円)

	前第2四半期 (累計)		当第2四半期 (累計)	
	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 (△)
コマーシャル不動産 事業	331,055	90,019	325,885	92,656
住宅事業	149,168	3,436	142,741	6,571
海外事業	30,278	10,487	34,478	12,033
投資マネジメント事業	8,757	1,271	10,106	2,140
設計監理・ 不動産サービス事業	24,009	△915	23,190	△2,521
その他の事業	4,420	△1,007	3,797	△957
調整額	△12,463	△11,015	△12,886	△11,851
合 計	535,226	92,276	527,312	98,072

(注) 前第2四半期連結累計期間の業績については、当連結会計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) コマーシャル不動産事業

- 当第2四半期連結累計期間において、オフィスビルでは、新規ビル（CO・MO・RE YOTSUYA等）の通期稼働や既存ビル空室の埋め戻しや賃料増額改定等により、前年同期に比べ増収となりました。なお、当社の2020年9月末の空室率は1.12%となっております。
- 一方で、商業施設やホテルでは、新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言期間中は休館や宿泊予約停止対応を実施するなど、期間を通して店舗売上や稼働率が前年を大きく下回ったことにより、前年同期に比べ大幅な減収となりました。なお、緊急事態宣言期間中に休館対応等を実施した商業施設やホテル等の施設については、休館対応等の期間における一部費用5,609百万円を営業原価から特別損失に振り替えて計上しております。
- この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ5,170百万円減収の325,885百万円となりましたが、営業利益は2,637百万円増益の92,656百万円となりました。
- 当年度は、「the ARGYLE aoyama」が2020年6月に竣工し、共同事業により進めてきた「みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス」は2020年9月に竣工しました。

(単位：百万円)

摘 要		前第2四半期（累計）		当第2四半期（累計）	
		貸付面積	営業収益	貸付面積	営業収益
不動産 賃貸	丸の内オフィス	(所有) 1,354,411㎡ (転貸) 372,774㎡	120,897	(所有) 1,358,728㎡ (転貸) 400,959㎡	123,760
	東京オフィス (丸の内以外)	(所有) 585,688㎡ (転貸) 774,452㎡	62,605	(所有) 602,756㎡ (転貸) 906,492㎡	68,772
	オフィス (東京以外)	(所有) 626,428㎡ (転貸) 285,237㎡	31,640	(所有) 633,954㎡ (転貸) 283,264㎡	29,508
	アウトレットモール	(店舗) 303,722㎡	22,945	(店舗) 334,130㎡	17,077
	その他	—	21,839	—	16,637
不動産販売		—	14,697	—	19,280
その他（注3）		—	56,430	—	50,846
合 計		—	331,055	—	325,885

- (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. その他には、建物運営管理受託収入、営繕請負工事収入、ホテル事業収入等が含まれております。
4. 前第2四半期連結累計期間の業績については、当連結会計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 早稲田」	(東京都新宿区)
「ザ・パークハウス 大宮吉敷町」	(埼玉県さいたま市)
「ザ・パークハウス 天神今泉」	(福岡県福岡市)
「ザ・パークハウス 百道」	(福岡県福岡市)
「ザ・パークハウス アーバンス 渋谷」	(東京都渋谷区)

・当第2四半期連結累計期間において、国内マンション事業は、当期竣工物件の減少ならびに新型コロナウイルス感染症拡大の影響にともなう販売活動の一時休止等により、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前年同期に比べ6,427百万円減収の142,741百万円となりましたが、国内マンション事業の粗利益率の改善等により営業利益は3,135百万円増益の6,571百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期 (累計)		当第2四半期 (累計)	
	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 1,213戸	72,572	売上計上戸数 1,178戸	68,307
住宅管理業務受託	受託件数 349,784件	27,530	受託件数 351,469件	25,236
注文住宅	—	13,788	—	10,703
その他	—	35,276	—	38,493
合 計	—	149,168	—	142,741

- (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. 前第2四半期連結累計期間の業績については、当連結会計年度より変更したセグメント区分に組替えております。

## (c) 海外事業

・当第2四半期連結累計期間においては、不動産開発・賃貸事業は、米国において前期中に大規模リニューアル工事が完了したオフィスビルの稼働率が上昇したこと、アジアにおいて分譲マンション事業による売上計上戸数が増加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4,199百万円増収の34,478百万円となり、営業利益は1,546百万円増益の12,033百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期 (累計)		当第2四半期 (累計)		
	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	米国	貸付面積 351,535㎡ 管理受託面積 97,527㎡	22,429	貸付面積 423,284㎡ 管理受託面積 97,527㎡	23,827
	欧州	貸付面積 178,326㎡	4,040	貸付面積 246,764㎡	3,527
	アジア	貸付面積 73,470㎡ 売上計上戸数 348戸	3,708	貸付面積 67,488㎡ 売上計上戸数 975戸	6,889
その他	—	100	—	234	
合 計	—	30,278	—	34,478	

- (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2四半期連結累計期間の業績については、当連結会計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2四半期連結累計期間においては、前年同期に比べ当社グループがアセットマネジメントを行うファンドの資産残高が増加し、報酬が増加した等により、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1,349百万円増収の10,106百万円となり、営業利益は869百万円増益の2,140百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第2四半期 (累計)	当第2四半期 (累計)
投資マネジメント	8,757	10,106
合 計	8,757	10,106

- (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・不動産サービス事業

- ・(株)三菱地所設計において、2023年度着工予定の、「Torch Tower (東京駅前常盤橋プロジェクトB棟)」等の設計監理業務他の収益を計上しました。
- ・当第2四半期連結累計期間においては、設計監理収益は売上件数が減少したものの、1件あたりの金額が増加したこと等により増収となりましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、不動産仲介・駐車場運営管理について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前年同期に比べ819百万円減収の23,190百万円となり、営業損失は1,606百万円悪化し、2,521百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期 (累計)		当第2四半期 (累計)		
	売上件数等		売上件数等		
		営業収益		営業収益	
設計監理	受注件数	588件	6,866	受注件数	555件
	売上件数	570件		売上件数	508件
不動産仲介	取扱件数	463件	3,389	取扱件数	323件
駐車場運営管理	管理台数	52,231台	5,589	管理台数	56,866台
その他	—	8,164	—	—	8,513
合 計	—	24,009	—	—	23,190

- (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2四半期連結累計期間の業績については、当連結会計年度より変更したセグメント区分に組替えております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結累計期間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、有形固定資産の取得等による支出により、271,598百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第2四半期連結累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、60,101百万円の資金の増加（前年同期比△9,011百万円）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益82,310百万円に非資金損益項目である減価償却費43,231百万円等を調整した資金の増加に対し、法人税等の支払、仕入債務の減少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2四半期連結累計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、142,146百万円の資金の減少（前年同期比+23,668百万円）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2四半期連結累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、142,703百万円の資金の増加（前年同期比△72,442百万円）となりました。これは長期借入れによる収入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2四半期連結累計期間において、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。

(4) 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

当第2四半期連結累計期間において、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について、重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

(6) 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、感染症対策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていく中で、徐々に市況が持ち直していくことが期待されます。オフィス賃貸市場においては、企業による底堅いオフィス需要に大きな変化は見られませんが、テレワークが進展する一方で、イノベーションや人材育成等の観点からリアルなオフィスの価値を再評価する動きもあり、引き続き企業のオフィス戦略やワークスタイルの変化を注視していく必要があります。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や顧客ニーズの多様化が進むことが想定される中、工事費の変動、金利動向、当該感染症の影響による販売・施工面への影響等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、当該感染症の収束時期が見通せない中、当面は投資家の慎重な姿勢が続くと見られますが、中長期的には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は大きく、経済活動が正常化に向かう動きを見据えながら、マーケットのファンダメンタルズの変化を慎重に見極めていく必要があります。緊急事態宣言によって大きく影響を受けた商業施設やホテルの市場においては、緊急事態宣言解除後、緩やかな回復傾向が見られますが、長引くインバウンド需要の低迷や感染の再拡大による不透明感の高まりによって、回復が遅れる懸念があります。また、海外の政策動向や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。

(7) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループは、業界最上位の格付に裏打ちされた強固な財務基盤が重要な経営資源の一つであると位置づけ、財務健全性の維持と高格付を活かした適時最適な調達の実現を財務戦略の基本方針としております。2020年4月から開始した「長期経営計画2030」においても、ROAの向上を通じたROEの向上に主眼を置き、レバレッジについては現状の格付水準が維持可能な範囲で適切にコントロールすることを基本方針としており、不動産市況に応じた、成長投資・資産売却・株主還元・資金調達の最適な組み合わせによる企業価値向上を実現して参ります。

### 3 【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。

### 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) (2020年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (2020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	1,391,328,316	1,391,328,316	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	1,391,328,316	1,391,328,316	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2020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】

###### 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)
2020年7月 1日～ 2020年9月30日	—	1,391,328,316	—	142,279	—	171,390

## (5) 【大株主の状況】

2020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（自 己株式を除 く。）の総数に 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	133,254	9.95
(株)日本カストディ銀行信託口	東京都中央区晴海1の8の12	68,627	5.12
明治安田生命保険(相) (常任代理人 (株)日本カストディ銀行)	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	3.50
JP MORGAN CHASE BANK 380055 (常任代理人 (株)みずほ銀行)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, UNITED STATES OF AMERICA (東京都港区港南2の15の1)	41,748	3.11
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東 京支店)	BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO 0107 NO (東京都新宿区新宿6の27の30)	37,477	2.79
(株)日本カストディ銀行信託口5	東京都中央区晴海1の8の12	28,819	2.15
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (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)	27,334	2.04
(株)日本カストディ銀行信託口7	東京都中央区晴海1の8の12	24,250	1.81
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人 (株)みずほ銀行)	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U. S. A. (東京都港区港南2の15の1)	19,037	1.42
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 (株)みずほ銀行)	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM (東京都港区港南2の15の1)	18,875	1.41
計	—	446,308	33.34

(注) 日本トラスティ・サービス信託銀行(株)及び資産管理サービス信託銀行(株)は2020年7月27日付をもって(株)日本カストディ銀行に商号変更しております。

2020年9月7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公衆の縦覧に供されましたが、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2020年8月31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UFJ銀行	東京都千代田区丸の内2の7の1	22,099	1.59
三菱UFJ信託銀行(株)	東京都千代田区丸の内1の4の5	75,120	5.40
三菱UFJ国際投信(株)	東京都千代田区有楽町1の12の1	11,593	0.83

2020年4月6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公衆の縦覧に供されましたが、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2020年3月31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	17,916	1.29
ブラックロック・アドバイザーズ・エルエルシー	米国 デラウェア州 ニュー・キャッスル郡 ウィルミントン オレンジストリート 1209 ザ・コーポレーション・トラスト・カンパ ニー気付	2,758	0.20
ブラックロック・インベストメント・マネジメント・エルエルシー	米国 ニュージャージー州 プリンストン ユニバーシティ スクウェア ドライブ 1	1,946	0.14
ブラックロック・インベストメント・マネジメント (オーストラリア) リミテッド	オーストラリア国 ビクトリア州 メルボル ン市 コリンズ・ストリート101 レベ ル26	1,397	0.10
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	4,550	0.33
ブラックロック・アセット・マネジメント・カナダ・リミテッド	カナダ国 オンタリオ州 トロント市 ベ イ・ストリート 161、2500号	2,351	0.17
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 ボールスブ リッジ ボールスブリッジパーク 2 1階	6,629	0.48
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	17,382	1.25
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	25,659	1.84
ブラックロック・インベストメント・マネジメント (ユーケー) 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	4,147	0.30

2019年7月4日付にて三井住友信託銀行(株)より株券等の大量保有報告書が公衆の縦覧に供されましたが、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2019年6月28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 (%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント(株)	東京都港区芝公園1の1の1	46,097	3.31
日興アセットマネジメント(株)	東京都港区赤坂9の7の1	23,641	1.70

## (6) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2020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 52,752,100	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 1,337,603,000	13,376,030	—
単元未満株式	普通株式 973,216	—	一単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	1,391,328,316	—	—
総株主の議決権	—	13,376,030	—

(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11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】

2020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1の1	52,752,100	—	52,752,100	3.79
計	—	52,752,100	—	52,752,100	3.79

## 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」（2007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（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年9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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	207,896	267,956
受取手形及び営業未収入金	50,340	47,424
有価証券	7,657	5,722
販売用不動産	72,256	52,183
仕掛販売用不動産	247,677	244,690
開発用不動産	975	975
未成工事支出金	7,390	10,399
その他のたな卸資産	*2 1,005	*2 996
エクイティ出資	450,520	429,331
その他	70,208	74,594
貸倒引当金	△294	△401
流動資産合計	1,115,634	1,133,873
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,763,937	2,824,130
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,589,401	△1,617,323
建物及び構築物（純額）	1,174,536	1,206,807
機械装置及び運搬具	99,130	104,877
減価償却累計額及び減損損失累計額	△71,417	△73,543
機械装置及び運搬具（純額）	27,712	31,333
土地	2,152,812	2,198,120
信託土地	608,331	608,422
建設仮勘定	126,311	120,769
その他	52,946	54,708
減価償却累計額及び減損損失累計額	△35,398	△37,009
その他（純額）	17,548	17,698
有形固定資産合計	4,107,252	4,183,152
無形固定資産		
借地権	72,764	72,037
その他	24,002	25,727
無形固定資産合計	96,767	97,765
投資その他の資産		
投資有価証券	236,969	255,246
長期貸付金	10,924	11,525
敷金及び保証金	126,092	129,731
退職給付に係る資産	21,336	22,639
繰延税金資産	16,266	15,639
その他	127,636	146,466
貸倒引当金	△643	△666
投資その他の資産合計	538,582	580,580
固定資産合計	4,742,602	4,861,498
資産合計	5,858,236	5,995,372

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,368	37,828
短期借入金	115,306	143,951
1年内返済予定の長期借入金	156,778	174,055
コマーシャル・ペーパー	50,000	86,000
1年内償還予定の社債	51,550	65,000
未払法人税等	29,773	15,498
その他	194,225	189,252
流動負債合計	664,001	711,586
固定負債		
社債	775,584	805,584
長期借入金	1,278,678	1,315,363
受入敷金保証金	459,177	461,736
繰延税金負債	215,852	225,367
再評価に係る繰延税金負債	264,063	264,046
退職給付に係る負債	26,919	26,818
役員退職慰労引当金	601	552
環境対策引当金	4,556	4,555
負ののれん	*3 80,251	*3 81,788
その他	147,343	139,038
固定負債合計	3,253,028	3,324,850
負債合計	3,917,030	4,036,437
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,147	142,279
資本剰余金	164,041	164,303
利益剰余金	962,840	989,729
自己株式	△105,282	△105,253
株主資本合計	1,163,746	1,191,057
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79,527	90,212
繰延ヘッジ損益	△1,948	△2,341
土地再評価差額金	526,623	526,584
為替換算調整勘定	△29,321	△47,247
退職給付に係る調整累計額	△4,163	△4,142
その他の包括利益累計額合計	570,716	563,065
新株予約権	288	269
非支配株主持分	206,454	204,541
純資産合計	1,941,206	1,958,934
負債純資産合計	5,858,236	5,995,372

## (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 2019年4月 1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日)
営業収益	535,226	527,312
営業原価	396,536	385,116
営業総利益	138,690	142,195
販売費及び一般管理費	*1 46,414	*1 44,123
営業利益	92,276	98,072
営業外収益		
受取利息	414	503
受取配当金	3,819	3,932
持分法による投資利益	163	198
その他	2,341	5,583
営業外収益合計	6,738	10,218
営業外費用		
支払利息	11,121	11,056
固定資産除却損	3,754	2,739
その他	3,055	2,875
営業外費用合計	17,931	16,671
経常利益	81,083	91,618
特別損失		
投資有価証券評価損	—	3,609
新型コロナウイルス対応による損失	—	*2 5,698
特別損失合計	—	9,307
税金等調整前四半期純利益	81,083	82,310
法人税、住民税及び事業税	21,515	19,903
法人税等調整額	3,447	6,921
法人税等合計	24,962	26,824
四半期純利益	56,121	55,486
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,043	4,547
親会社株主に帰属する四半期純利益	48,078	50,939

## 【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 2019年4月 1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日)
四半期純利益	56,121	55,486
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△10,000	10,685
繰延ヘッジ損益	△1,489	△255
為替換算調整勘定	△13,102	△18,008
退職給付に係る調整額	△336	29
持分法適用会社に対する持分相当額	△614	△587
その他の包括利益合計	△25,544	△8,136
四半期包括利益	30,577	47,349
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	23,316	43,326
非支配株主に係る四半期包括利益	7,260	4,022

## (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 2019年4月 1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年9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	81,083	82,310
減価償却費	41,590	43,231
有形固定資産除売却損益 (△は益)	1,386	1,730
有価証券売却損益 (△は益)	△482	△327
有価証券評価損益 (△は益)	468	3,609
社債発行費	401	272
のれん償却額	1,556	1,391
持分法による投資損益 (△は益)	△163	△198
引当金の増減額 (△は減少)	△67	83
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△2,281	△1,350
受取利息及び受取配当金	△4,233	△4,436
支払利息	11,121	11,056
売上債権の増減額 (△は増加)	14,896	1,057
たな卸資産の増減額 (△は増加)	23,311	23,663
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△13,511	17,480
前渡金の増減額 (△は増加)	1,521	408
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△1,652	△3,625
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,966	△29,441
未払消費税等の増減額 (△は減少)	12,872	△7,910
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	8,344	2,623
その他	△58,421	△39,273
小計	101,774	102,355
利息及び配当金の受取額	4,260	4,300
利息の支払額	△11,076	△11,038
法人税等の支払額	△25,845	△35,516
営業活動によるキャッシュ・フロー	69,113	60,101
<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	182	657
定期預金の預入による支出	△181	△11
有価証券の売却及び償還による収入	3,004	1,528
有価証券の取得による支出	△1,798	△1,752
有形固定資産の売却による収入	6,314	647
有形固定資産の取得による支出	△153,392	△133,967
投資有価証券の売却及び償還による収入	604	10,079
投資有価証券の取得による支出	△2,967	△13,266
借地権の売却による収入	19	—
借地権の取得による支出	△2	—
短期貸付金の回収による収入	1	801
短期貸付けによる支出	△700	△250
長期貸付金の回収による収入	11	41
長期貸付けによる支出	△9,600	△561
その他	△7,311	△6,093
投資活動によるキャッシュ・フロー	△165,814	△142,146

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020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)	48,235	32,679
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	119,000	36,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△2,817	△171
長期借入れによる収入	136,050	127,184
長期借入金の返済による支出	△71,574	△66,834
社債の発行による収入	92,815	64,727
社債の償還による支出	△45,000	△21,550
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	—	△65
自己株式の純増減額 (△は増加)	△42,402	△2
配当金の支払額	△23,595	△24,065
非支配株主への配当金の支払額	△6,762	△6,917
非支配株主からの払込みによる収入	11,205	1,630
その他	△10	89
財務活動によるキャッシュ・フロー	215,145	142,703
現金及び現金同等物に係る換算差額	△265	△2,068
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	118,178	58,590
現金及び現金同等物の期首残高	179,308	213,008
現金及び現金同等物の四半期末残高	*1 297,486	*1 271,598

【注記事項】

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度の有価証券報告書(追加情報)「新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて」に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

(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 (2020年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
住宅購入者	49,313百万円	住宅購入者	26,630百万円
その他	8百万円		—
計	49,321百万円	計	26,630百万円

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 (2020年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
NoMad 29th Street	3,268百万円 (29,829千米ドル)	NoMad 29th Street	4,061百万円 (37,697千米ドル)
TRCC/Rock Outlet Center, LLC	2,131百万円 (19,455千米ドル)	TRCC/Rock Outlet Center, LLC	2,048百万円 (19,013千米ドル)
Meeyahta Development, Ltd.	1,224百万円 (11,250千米ドル)	Meeyahta Development, Ltd.	1,785百万円 (16,875千米ドル)
CL Office Trustee Pte. Ltd.	5,431百万円 (67,000千シンガポールドル)	CL Office Trustee Pte. Ltd.	5,867百万円 (75,900千シンガポールドル)
Glory SR Trustee Pte. Ltd.	989百万円 (12,200千シンガポールドル)	Glory SR Trustee Pte. Ltd.	1,051百万円 (13,600千シンガポールドル)
Lendlease (Melbourne Quarter R1) Pty Limited	1,718百万円 (384百万円、 16,456千シンガポールドル)	Lendlease (Melbourne Quarter R1) Pty Limited	1,288百万円 (16,661千シンガポールドル)
—	—	Lendlease OSH Residential A Pty Ltd	16,990百万円 (225,069千オーストラリアドル)
PT. Windas Development	10,069百万円 (84,747千米ドル、 100,052百万インドネシアルピア)	PT. Windas Development	12,942百万円 (112,929千米ドル、 102,052百万インドネシアルピア)
RML548Co., Ltd.	1,470百万円 (440百万タイバーツ)	RML548Co., Ltd.	1,954百万円 (585百万タイバーツ)
計	26,302百万円	計	47,990百万円

当社は、Meeyahta Development, Ltd.、Lendlease OSH Residential A Pty Ltd及びRML548Co., Ltd.の事業について、債権者に対し持分相当額の事業引受保証を行っております。

MEC Group International Inc. は、NoMad 29th Street及びTRCC/Rock Outlet Center, LLC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.、Glory SR Trustee Pte. Ltd. 及びLendlease (Melbourne Quarter R1) Pty Limited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。

\*2 その他のたな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
貯蔵品	647百万円	613百万円
商品	357百万円	383百万円

\*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 (2020年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年9月30日)
のれん	17,126百万円	15,627百万円
負ののれん	97,377百万円	97,415百万円
純額	80,251百万円	81,788百万円

(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 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
従業員給料手当	11,313百万円	11,084百万円
退職給付費用	△168百万円	706百万円
役員退職慰労引当金繰入額	68百万円	67百万円
貸倒引当金繰入額	53百万円	12百万円

\*2 新型コロナウイルス感染拡大防止の取り組みとして、政府及び各自治体からの営業自粛要請や緊急事態宣言を受け、当社グループにおいて商業施設やホテルなどの休館対応等を実施いたしました。

このため、商業施設やホテルなどにおいて休館対応等の期間中に発生した費用（減価償却費・地代家賃など）の一部を新型コロナウイルス感染症対応による損失として特別損失に計上しております。

(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2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)
現金及び預金勘定	292,285百万円	267,956百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△444百万円	△259百万円
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	5,645百万円	3,901百万円
現金及び現金同等物	297,486百万円	271,598百万円

(株主資本等関係)

I 前第2四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019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
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

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
2019年11月7日 取締役会	普通株式	20,514	15	2019年9月30日	2019年12月4日	利益剰余金

II 当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020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
2020年6月26日 定時株主総会	普通株式	24,092	18	2020年3月31日	2020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
2020年11月11日 取締役会	普通株式	16,062	12	2020年9月30日	2020年12月4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 2019年4月1日 至 2019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
	コマーシャル 不動産事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 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	326,525	148,755	30,351	8,044	21,020	534,698	528	535,226	—	535,226
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	4,530	412	△72	712	2,988	8,571	3,891	12,463	△12,463	—
計	331,055	149,168	30,278	8,757	24,009	543,269	4,420	547,690	△12,463	535,226
セグメント利益又は損失(△)	90,019	3,436	10,487	1,271	△915	104,298	△1,007	103,291	△11,015	92,276

- (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、リーシング営業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△11,015百万円には、セグメント間取引消去257百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,272百万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 2020年4月1日 至 2020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					計	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
	コマーシャル 不動産事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業					
営業収益										
(1) 外部顧客への営業収益	322,194	142,098	34,517	9,228	18,980	527,019	293	527,312	—	527,312
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	3,690	642	△38	878	4,209	9,382	3,504	12,886	△12,886	—
計	325,885	142,741	34,478	10,106	23,190	536,401	3,797	540,198	△12,886	527,312
セグメント利益又は損失 (△)	92,656	6,571	12,033	2,140	△2,521	110,881	△957	109,923	△11,851	98,072

- (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、リーシング営業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△11,851百万円には、セグメント間取引消去△202百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,648百万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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より当社の組織を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。

- 「ビル事業」、「生活産業不動産事業」、「ホテル・空港事業」としていた報告セグメントを統合し、「コマーシャル不動産事業」に変更いたしました。
- 海外事業の拡大・収益力強化に向け、エリア毎に最適なポートフォリオ戦略を立案し、各アセットタイプの事業を一体的に推進する体制とすることに伴い、「住宅事業」に含まれていた海外住宅事業を「海外事業」に一元化いたしました。
- 「設計監理事業」と「不動産サービス事業」としていた報告セグメントを統合し、「設計監理・不動産サービス事業」に変更いたしました。

これにより、従来「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」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」へ変更いたしました。

なお、前第2四半期連結累計期間については、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)

事業分離

(1) 事業分離の概要

①分離先企業の名称

株式会社エンゼルフォレストリゾートトゥレ

②分離した事業の内容

リゾートパーク伊豆あたがわ及びこれに関連する事業

③事業分離を行った主な理由

当社は、伊豆熱川地域の別荘地を昭和40年代に分譲し、今日まで本事業を継続し約50年の時間が経過しました。一方、株式会社ひまわりは子会社にリゾートホテルおよび別荘地分譲・管理事業等の專業会社を抱え、規模拡大とサービス品質の向上等を企図した経営戦略を推進しており、伊豆エリアにおいてもM&Aにより積極的に別荘地にかかる事業を展開しています。

そこで当社は、同社が本事業への理解が深く顧客へのサービス向上が期待できることなどから外部移管先として相応しいと判断し、当社の事業領域の選択と集中の観点から本事業を会社分割により株式会社エンゼルフォレストリゾートトゥレに承継いたします。なお、株式会社エンゼルフォレストリゾートトゥレは、株式会社ひまわりの100%子会社であり、本事業を承継するために設立されたものです。

株式会社ひまわりは、2020年9月1日付でホールディングス機能を持った株式会社エンゼルグループを株式移転により設立し、株式会社エンゼル不動産に商号変更を行っております。

④事業分離日

2020年8月1日

⑤法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

当社を分割会社とし、株式会社エンゼルフォレストリゾートトゥレを承継会社とする吸収分割

(2) 実施した会計処理の概要

①移転損失の金額

3,251百万円

②移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	2,770百万円
固定資産	140百万円
資産合計	2,910百万円
流動負債	12百万円
固定負債	5百万円
負債合計	17百万円

③会計処理

移転した事業に係る株主資本相当額は事業分離に関する他の費用とあわせて、前連結会計年度において「事業譲渡損」として特別損失に3,240百万円、当四半期連結累計期間においてその他の営業外費用に10百万円計上しております。

(3) 分離した事業が含まれていた報告セグメント

報告セグメントには含まれず、「その他」に区分されております。

(4) 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

営業収益	59百万円
営業利益	5百万円

(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2四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	34円85銭	38円05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)	48,078	50,939
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)	48,078	50,939
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,379,702,571	1,338,593,757
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	34円84銭	38円05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)	170,772	151,766
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】

2020年11月11日開催の取締役会において、2020年度（2020年4月1日から2021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	16,062百万円
1株当たりの中間配当金	12円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2020年12月4日

(注) 2020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

2020年11月13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

東京事務所

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

## 監査人の結論

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2020年4月1日から2021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（2020年7月1日から2020年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020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。

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2020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全ての重要な点において認められなかった。

## 監査人の結論の根拠

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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

## 四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任

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。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子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。