

# 四半期報告書

(第118期第2四半期)

自 2021年7月 1日  
至 2021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 .....	9
第3 提出会社の状況 .....	10
1 株式等の状況 .....	10
(1) 株式の総数等 .....	10
(2) 新株予約権等の状況 .....	10
(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 .....	10
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移 .....	10
(5) 大株主の状況 .....	11
(6) 議決権の状況 .....	13
2 役員の状況 .....	13
第4 経理の状況 .....	14
1 四半期連結財務諸表 .....	15
(1) 四半期連結貸借対照表 .....	15
(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 .....	17
四半期連結損益計算書 .....	17
四半期連結包括利益計算書 .....	18
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書 .....	19
2 その他 .....	27
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	27

[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】	2021年11月12日
【四半期会計期間】	第118期第2四半期（自 2021年7月1日 至 2021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）  （注）名古屋証券取引所市場第一部については、 2021年11月12日に上場廃止申請を行う予定です。

## 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	2020年度 第2四半期連結 累計期間	2021年度 第2四半期連結 累計期間	2020年度
会計期間	自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日	自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日	自 2020年4月 1日 至 2021年3月31日
営業収益 (百万円)	527,312	579,023	1,207,594
経常利益 (百万円)	91,618	94,631	210,965
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	50,939	55,287	135,655
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	47,349	111,543	167,166
純資産 (百万円)	1,958,934	2,122,029	2,061,447
総資産 (百万円)	5,995,372	6,327,116	6,072,519
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	38.05	41.36	101.34
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	38.05	41.35	101.33
自己資本比率 (%)	29.3	30.3	30.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	60,101	61,935	207,414
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△142,146	△174,465	△297,303
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	142,703	159,435	50,425
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	271,598	224,084	172,307

回次	2020年度 第2四半期連結 会計期間	2021年度 第2四半期連結 会計期間
会計期間	自 2020年7月 1日 至 2020年9月30日	自 2021年7月 1日 至 2021年9月30日
1株当たり四半期純利益 (円)	16.19	15.41

- (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. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、当第2四半期連結累計期間及び当第2四半期連結会計期間に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

#### 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。

なお、第1四半期連結会計期間の期首から「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を適用しております。

詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（会計方針の変更）」に記載のとおりであります。

#### (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、依然として厳しい状況にあるなか、持ち直しの動きが続いていますが、このところそうした動きが弱まっています。

企業収益は、当該感染症の影響で非製造業の一部に弱さが見られますが、総じてみれば持ち直しています。また、輸出、輸入、設備投資にも回復傾向が見られます。生産に一部弱さが見られるものの総じてみれば回復傾向にあります。

個人消費は弱い動きとなっていますが、雇用情勢は感染症の影響で弱い動きとなりながらも、雇用者数等の動きに底堅さも見られ、賃金にも持ち直しの動きが見られます。

今後の見通しとしては、当該感染症の拡大防止策を講じつつ、ワクチン接種を促進するなかで、政府による経済対策など各種政策の効果や海外経済の改善により、景気が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動向、サプライチェーンを通じた影響による下振れリスク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579,023百万円で前年同期に比べ51,711百万円の増収

（+9.8%）、営業利益は111,658百万円で13,586百万円の増益（+13.9%）、経常利益は94,631百万円で3,012百万円の増益（+3.3%）となりました。

特別損益につきましては、前年同期において投資有価証券評価損3,609百万円、新型コロナウイルス感染症対応による損失5,698百万円を特別損失に計上したのに対して、当第2四半期連結累計期間においては、投資有価証券売却益6,208百万円、関係会社株式売却益1,878百万円を特別利益に、固定資産除却関連損11,569百万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91,149百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ4,348百万円増益（+8.5%）の55,287百万円となりました。

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とおりであります。

(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	527,312	579,023	51,711
営業利益	98,072	111,658	13,586
経常利益	91,618	94,631	3,012
親会社株主に帰属する 四半期純利益	50,939	55,287	4,348

(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	325,885	92,656	371,445	97,070
住宅事業	142,741	6,571	135,293	5,665
海外事業	34,478	12,033	44,038	18,548
投資マネジメント事業	10,106	2,140	12,544	4,097
設計監理・ 不動産サービス事業	23,190	△2,521	24,029	△1,771
その他の事業	3,797	△957	4,655	△665
調整額	△12,886	△11,851	△12,983	△11,285
合 計	527,312	98,072	579,023	111,658

(注) 第1四半期連結会計期間の期首から「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しておりますが、影響は軽微であります。

## (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、オフィスビルは、新規ビル（常盤橋タワー（TOKYO TORCH 東京駅前常盤橋プロジェクトA棟）、みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス等）の稼働や既存ビルでの賃料増額改定等により、増収となりました。  
なお、当社の2021年9月末の空室率は3.18%となっております。
- 商業施設やホテルは、2020年春からの新型コロナウイルス感染症拡大による利用客数の減少により、店舗売上や稼働率への影響が続いている一方で、前年度4月から5月にかけての緊急事態宣言中の休館対応等による収益減少の反動増により、増収となりました。
- その他、オフィスビル等の売却により、不動産販売が大幅な増収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は45,560百万円増収の371,445百万円となり、営業利益は4,413百万円増益の97,070百万円となりました。

(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	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) 1,358,728㎡ (転貸) 400,959㎡	123,760	(所有) 1,354,957㎡ (転貸) 426,918㎡	126,459
	東京オフィス (丸の内以外)	(所有) 602,756㎡ (転貸) 906,492㎡	68,772	(所有) 603,810㎡ (転貸) 910,735㎡	74,497
	オフィス (東京以外)	(所有) 633,954㎡ (転貸) 283,264㎡	29,508	(所有) 607,962㎡ (転貸) 281,360㎡	29,999
	アウトレットモール	(店舗) 334,130㎡	17,077	(店舗) 334,548㎡	19,978
	その他	—	16,637	—	17,894
不動産販売		—	19,280	—	63,233
その他（注2）		—	50,846	—	39,383
合 計		—	325,885	—	371,445

(注) 1. 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. 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。

## (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 三田タワー」	(東京都港区)
「ザ・パークハウス 板橋大山」	(東京都板橋区)
「ザ・パークハウス 芦屋川西町」	(兵庫県芦屋市)
「ザ・パークハウス 目黒青葉台」	(東京都目黒区)

- ・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では、売上計上戸数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7,447百万円減収の135,293百万円となり、営業利益は906百万円減益の5,665百万円となりました。

(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 1,178戸	68,307	売上計上戸数 742戸	52,574
住宅管理業務受託	受託件数 351,469件	25,236	受託件数 348,744件	26,835
注文住宅	—	10,703	—	14,805
その他	—	38,493	—	41,077
合 計	—	142,741	—	135,293

- (注) 1. 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. 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2四半期連結累計期間において、米国はオフィスビルの稼働率上昇及び物件の売却収入の増加等により増収となりましたが、英国はファンドの持分売却により減収となり、アジアは分譲マンション事業による売上計上戸数及び貸付面積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9,559百万円増収の44,038百万円となり、営業利益は6,514百万円増益の18,548百万円となりました。

(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 423,284㎡ 管理受託面積 97,527㎡	23,827	貸付面積 440,012㎡ 管理受託面積 97,527㎡	34,893
	欧州	貸付面積 246,764㎡	3,527	貸付面積 62,319㎡	2,192
	アジア	貸付面積 67,488㎡ 売上計上戸数 975戸	6,889	貸付面積 60,983㎡ 売上計上戸数 754戸	6,653
その他	—	234	—	298	
合 計	—	34,478	—	44,038	

- (注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

## (d) 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、米国で当社グループがアセットマネジメントを行うファンドが保有する資産の時価評価額の増加に伴う一過性のフィー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2,438百万円増収の12,544百万円となり、営業利益は1,956百万円増益の4,097百万円となりました。

(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	10,106	12,544
合 計	10,106	12,544

(注) 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

- ㈱三菱地所設計において、2023年度着工予定の、「Torch Tower (TOKYO TORCH 東京駅前常盤橋プロジェクトB棟)」等の設計監理業務等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こと等により減収となり、不動産仲介・駐車場運営管理は、新型コロナウイルス感染症拡大による前年度4月から5月にかけての緊急事態宣言中の休業等の反動増により、増収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は839百万円増収の24,029百万円となり、営業損失は750百万円改善し、1,771百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第2四半期（累計）		当第2四半期（累計）		
	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	555件	7,753	受注件数	588件
	売上件数	508件		売上件数	501件
不動産仲介	取扱件数	323件	1,802	取扱件数	470件
駐車場運営管理	管理台数	56,866台	5,120	管理台数	59,869台
その他	—	8,513	—	—	8,683
合 計	—	23,190	—	—	24,029

(注) 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、224,084百万円となりました。

（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、61,935百万円の資金の増加（前年同期比+1,834百万円）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益91,149百万円に非資金損益項目である減価償却費44,965百万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、174,465百万円の資金の減少（前年同期比△32,318百万円）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、159,435百万円の資金の増加（前年同期比+16,731百万円）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) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「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」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

(7) 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、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種が進むなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、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、テレワーク進展などによる企業の賃借面積の縮小等を受け、足下での空室率が上昇傾向にあります。しかし、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なか、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、足下のワクチン接種進展や行動制限解除に伴う景気回復期待もあり、投資家の不動産への投資意欲は引き続き旺盛ですが、新型コロナウイルス感染症収束後の不動産を取り巻く環境の変化についても慎重に見極めながら事業を進めていく必要があります。昨年4月以降、度重なる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、行動制限の緩和やワクチン接種証明書等の活用による社会経済活動の回復が期待されますが、感染の再拡大など、今後の動向には引き続き注視が必要です。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なか、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ります。

(8) 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) (2021年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (2021年11月12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	1,391,478,706	1,391,478,706	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	1,391,478,706	1,391,478,706	—	—

(注) 1. 「提出日現在発行数」欄には、2021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. 名古屋証券取引所市場第一部については、2021年11月12日に上場廃止申請を行う予定です。

##### (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)
2021年7月1日～ 2021年9月30日	—	1,391,478,706	—	142,414	—	171,526

## (5) 【大株主の状況】

2021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	198,194	14.85
(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	66,570	4.99
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)	42,194	3.16
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)	35,300	2.64
(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	29,879	2.24
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)	26,100	1.95
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)	21,097	1.58
(株)竹中工務店	大阪府大阪府中央区本町4の1の13	18,150	1.36
(株)大林組	東京都港区港南2の15の2	16,422	1.23
清水建設(株)	東京都中央区京橋2の16の1	16,367	1.22
計	—	470,277	35.26

2021年9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2021年9月13日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

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	18,481	1.33
三菱UFJ信託銀行(株)	東京都千代田区丸の内1の4の5	67,622	4.86
三菱UFJ国際投信(株)	東京都千代田区有楽町1の12の1	12,450	0.89

2021年6月21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2021年6月15日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

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	18,492	1.33
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	2,841	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	3,167	0.23
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 ニュー・サウス・ウェル ズ州 シドニー市 チフリー・スクエア 2 チフリー・タワー レベル37	3,869	0.28
ブラックロック (ネザerland) BV	オランダ王国 アムステルダム HA1096 アム ステルプレイン 1	4,449	0.32
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	7,417	0.53
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	2,758	0.20
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	9,403	0.68
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	18,245	1.31
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、エス. 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	26,055	1.87
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	2,079	0.15

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とおりであります。

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】

2021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 57,643,900	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 1,332,877,100	13,328,771	—
単元未満株式	普通株式 957,706	—	一単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	1,391,478,706	—	—
総株主の議決権	—	13,328,771	—

(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23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】

2021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	57,643,900	—	57,643,900	4.14
計	—	57,643,900	—	57,643,900	4.14

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（2021年7月1日から2021年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021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 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	170,040	221,463
受取手形及び営業未収入金	52,031	—
受取手形、営業未収入金及び契約資産	—	43,754
有価証券	4,626	5,170
販売用不動産	88,116	56,586
仕掛販売用不動産	267,563	313,106
開発用不動産	975	724
未成工事支出金	7,144	6,893
その他の棚卸資産	*2 1,034	*2 1,529
エクイティ出資	496,182	549,683
その他	76,875	82,944
貸倒引当金	△553	△585
流動資産合計	1,164,037	1,281,270
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,815,474	2,883,039
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,636,709	△1,657,492
建物及び構築物（純額）	1,178,764	1,225,546
機械装置及び運搬具	103,387	98,913
減価償却累計額及び減損損失累計額	△72,927	△66,532
機械装置及び運搬具（純額）	30,460	32,380
土地	2,237,934	2,304,592
信託土地	578,446	577,953
建設仮勘定	136,273	119,851
その他	57,221	59,163
減価償却累計額及び減損損失累計額	△39,207	△40,247
その他（純額）	18,013	18,915
有形固定資産合計	4,179,893	4,279,239
無形固定資産		
借地権	76,193	76,527
その他	24,901	24,794
無形固定資産合計	101,095	101,322
投資その他の資産		
投資有価証券	281,996	293,772
長期貸付金	11,661	11,508
敷金及び保証金	136,478	142,062
退職給付に係る資産	34,370	35,515
繰延税金資産	16,536	20,622
その他	146,455	162,428
貸倒引当金	△6	△625
投資その他の資産合計	627,493	665,284
固定資産合計	4,908,481	5,045,846
資産合計	6,072,519	6,327,116

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021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	60,507	35,320
短期借入金	141,785	196,084
1年内返済予定の長期借入金	127,643	84,718
コマーシャル・ペーパー	50,000	113,000
1年内償還予定の社債	65,000	100,000
未払法人税等	24,457	18,150
その他	193,043	173,965
流動負債合計	662,437	721,240
固定負債		
社債	745,759	746,113
長期借入金	1,393,858	1,511,847
受入敷金保証金	466,891	459,533
繰延税金負債	243,818	252,124
再評価に係る繰延税金負債	264,082	264,082
退職給付に係る負債	27,123	27,444
役員退職慰労引当金	662	443
環境対策引当金	4,537	4,483
負ののれん	*3 83,604	*3 84,620
その他	118,294	133,153
固定負債合計	3,348,634	3,483,846
負債合計	4,011,071	4,205,087
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,279	142,414
資本剰余金	164,367	159,533
利益剰余金	1,058,457	1,086,841
自己株式	△105,216	△113,649
株主資本合計	1,259,887	1,275,140
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	118,088	125,925
繰延ヘッジ損益	△1,916	△1,420
土地再評価差額金	526,417	526,417
為替換算調整勘定	△53,740	△14,180
退職給付に係る調整累計額	3,163	2,400
その他の包括利益累計額合計	592,011	639,142
新株予約権	231	231
非支配株主持分	209,316	207,515
純資産合計	2,061,447	2,122,029
負債純資産合計	6,072,519	6,327,116

## (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 2020年4月 1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日)
営業収益	527,312	579,023
営業原価	385,116	422,963
営業総利益	142,195	156,059
販売費及び一般管理費	*1 44,123	*1 44,401
営業利益	98,072	111,658
営業外収益		
受取利息	503	355
受取配当金	3,932	3,702
持分法による投資利益	198	277
工事負担金等受入額	—	1,280
その他	5,583	2,168
営業外収益合計	10,218	7,784
営業外費用		
支払利息	11,056	10,281
固定資産除却損	2,739	7,920
その他	2,875	6,609
営業外費用合計	16,671	24,811
経常利益	91,618	94,631
特別利益		
投資有価証券売却益	—	6,208
関係会社株式売却益	—	1,878
特別利益合計	—	8,087
特別損失		
固定資産除却関連損	—	11,569
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	11,569
税金等調整前四半期純利益	82,310	91,149
法人税、住民税及び事業税	19,903	27,926
法人税等調整額	6,921	611
法人税等合計	26,824	28,538
四半期純利益	55,486	62,611
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,547	7,323
親会社株主に帰属する四半期純利益	50,939	55,287

## 【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 2020年4月 1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日)
四半期純利益	55,486	62,611
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	10,685	7,838
繰延ヘッジ損益	△255	329
為替換算調整勘定	△18,008	40,699
退職給付に係る調整額	29	△753
持分法適用会社に対する持分相当額	△587	819
その他の包括利益合計	△8,136	48,932
四半期包括利益	47,349	111,543
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	43,326	102,418
非支配株主に係る四半期包括利益	4,022	9,124

## (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 2020年4月 1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021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	82,310	91,149
減価償却費	43,231	44,965
有形固定資産除売却損益 (△は益)	1,730	15,138
有価証券売却損益 (△は益)	△327	△6,208
有価証券評価損益 (△は益)	3,609	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△1,878
社債発行費	272	281
のれん償却額	1,391	1,260
工事負担金等受入額	—	△1,280
持分法による投資損益 (△は益)	△198	△277
引当金の増減額 (△は減少)	83	280
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△1,350	△1,817
受取利息及び受取配当金	△4,436	△4,058
支払利息	11,056	10,281
売上債権の増減額 (△は増加)	1,057	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	—	10,502
棚卸資産の増減額 (△は増加)	23,663	31,924
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	17,480	△7,649
前渡金の増減額 (△は増加)	408	2,619
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△3,625	△5,568
仕入債務の増減額 (△は減少)	△29,441	△26,620
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△7,910	4,020
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	2,623	△7,240
その他	△39,273	△49,415
小計	102,355	100,408
利息及び配当金の受取額	4,300	3,917
利息の支払額	△11,038	△10,234
法人税等の支払額	△35,516	△32,156
営業活動によるキャッシュ・フロー	60,101	61,935
<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	657	2
定期預金の預入による支出	△11	△1
有価証券の売却及び償還による収入	1,528	431
有価証券の取得による支出	△1,752	△505
有形固定資産の売却による収入	647	5
有形固定資産の取得による支出	△133,967	△170,379
投資有価証券の売却及び償還による収入	10,079	6,119
投資有価証券の取得による支出	△13,266	△5,398
借地権の取得による支出	—	△523
短期貸付金の回収による収入	801	50
短期貸付けによる支出	△250	△3,960
長期貸付金の回収による収入	41	282
長期貸付けによる支出	△561	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	1,883
工事負担金等受入による収入	—	1,280
その他	△6,093	△3,751
投資活動によるキャッシュ・フロー	△142,146	△174,465

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	32,679	45,628
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	36,000	63,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△171	△149
長期借入れによる収入	127,184	140,583
長期借入金の返済による支出	△66,834	△74,646
社債の発行による収入	64,727	69,718
社債の償還による支出	△21,550	△35,000
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	△65	△7,920
自己株式の純増減額 (△は増加)	△2	△11,154
配当金の支払額	△24,065	△25,224
非支配株主への配当金の支払額	△6,917	△5,945
非支配株主からの払込みによる収入	1,630	552
その他	89	△6
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>142,703</b>	<b>159,435</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	△2,068	4,872
<b>現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)</b>	<b>58,590</b>	<b>51,777</b>
現金及び現金同等物の期首残高	213,008	172,307
<b>現金及び現金同等物の四半期末残高</b>	<b>*1 271,598</b>	<b>*1 224,084</b>

## 【注記事項】

### (会計方針の変更)

#### (収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、工事契約について、従来は、進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたって収益を認識するよう変更しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。また、不動産媒介契約や販売代理契約については、従来は売主と買主との間で売買が成約した時点と物件の引渡し完了した時点でそれぞれ受領した対価を収益として認識しておりましたが、履行義務が充足する物件の引渡し完了した時点ですべての対価を収益として認識するよう変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、その累積的影響額を第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金に加減しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用による、当第2四半期連結累計期間の損益及び期首利益剰余金に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。さらに、「四半期財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第12号 2020年3月31日)第28-15項に定める経過的な取扱いに従って、前第2四半期連結累計期間に係る顧客との契約から生じる収益を分解した情報を記載しておりません。

#### (時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債については取得原価をもって四半期連結貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって四半期連結貸借対照表価額としております。

### (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(重要な会計上の見積り)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 (2021年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
(関係会社)	—	(関係会社)	
		高松空港株	1,500百万円
(その他)		(その他)	
住宅購入者	31,667百万円	住宅購入者	8,054百万円
計	31,667百万円	計	9,554百万円

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 (2021年3月31日)		当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
PT. Windas Development	13,744百万円 (132,800千米ドル)	PT. Windas Development	15,880百万円 (143,615千米ドル)
NoMad 29th Street	4,619百万円 (44,637千米ドル)	NoMad 29th Street	4,242百万円 (38,362千米ドル)
Meeyahta Development, Ltd.	1,868百万円 (16,875千米ドル)	Meeyahta Development, Ltd.	1,888百万円 (16,875千米ドル)
TRCC/Rock Outlet Center, LLC	1,803百万円 (17,423千米ドル)	TRCC/Rock Outlet Center, LLC	1,877百万円 (16,982千米ドル)
Lehigh Valley Industrial Park Investor Holdings, LLC	1,565百万円 (15,128千米ドル)		—
CL Office Trustee Pte. Ltd.	6,467百万円 (82,900千シンガポールドル)	CL Office Trustee Pte. Ltd.	7,560百万円 (92,000千シンガポールドル)
Glory SR Trustee Pte. Ltd.	1,131百万円 (14,500千シンガポールドル)	Glory SR Trustee Pte. Ltd.	1,314百万円 (16,000千シンガポールドル)
Lendlease OSH Residential A Pty Ltd	18,986百万円 (225,069千オーストラリアドル)	Lendlease OSH Residential A Pty Ltd	18,109百万円 (225,069千オーストラリアドル)
	—	Lendlease OSH Residential B Pty Ltd	8,474百万円 (105,332千オーストラリアドル)
Twin Peaks Joint Stock Company	10,351百万円 (95,000千米ドル、 115,925百万ベトナムドン)	Twin Peaks Joint Stock Company	11,064百万円 (95,000千米ドル、 115,925百万ベトナムドン)
RML548Co., Ltd.	2,848百万円 (805百万タイバーツ)	RML548Co., Ltd.	2,877百万円 (872百万タイバーツ)
計	63,387百万円	計	73,291百万円

当社は、Meeyahta Development, Ltd.、Lendlease OSH Residential A Pty Ltd、Lendlease OSH Residential B 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.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。

MEA Commercial Holdings Pte. Ltd. は、Twin Peaks Joint Stock Company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。

\*2 その他の棚卸資産の内訳

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
商品	415百万円	943百万円
貯蔵品	619百万円	585百万円

\*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とおりであります。

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2021年9月30日)
のれん	13,848百万円	12,870百万円
負ののれん	97,453百万円	97,491百万円
純額	83,604百万円	84,620百万円

(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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
従業員給料手当	11,084百万円	12,355百万円
貸倒引当金繰入額	12百万円	125百万円
役員退職慰労引当金繰入額	67百万円	67百万円
退職給付費用	706百万円	△186百万円

前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年9月30日)

\*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 2020年4月1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
現金及び預金勘定	267,956百万円	221,463百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△259百万円	△260百万円
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	3,901百万円	2,882百万円
現金及び現金同等物	271,598百万円	224,084百万円

(株主資本等関係)

I 前第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

II 当第2四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	25,433	19	2021年3月31日	2021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
2021年11月10日 取締役会	普通株式	21,341	16	2021年9月30日	2021年12月6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 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						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	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。

II 当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021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	368,600	134,555	44,104	11,340	19,682	578,284	739	579,023	—	579,023
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,844	737	△66	1,204	4,347	9,067	3,915	12,983	△12,983	—
計	371,445	135,293	44,038	12,544	24,029	587,351	4,655	592,006	△12,983	579,023
セグメント利益又は損失 (△)	97,070	5,665	18,548	4,097	△1,771	123,610	△665	122,944	△11,285	111,658

- (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△11,285百万円には、セグメント間取引消去447百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△11,733百万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

会計方針の変更に記載のとおり、第1四半期連結会計期間の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の算定方法を同様に變更しておりますが、当該変更による影響は軽微であります。

## (収益認識関係)

## (収益の分解)

当社は、営業収益をセグメント情報の報告セグメントの区分に基づき分解するとともに、コマーシャル不動産事業と住宅事業については、さらに財・サービスの区分により分解しております。

(単位：百万円)

	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月1日 至 2021年9月30日)
コマーシャル不動産事業	
不動産賃貸 (注) 1	268,828
不動産販売	63,233
その他	39,383
計	371,445
住宅事業	
マンション販売	52,574
住宅管理業務受託	26,835
注文住宅	14,805
その他	41,077
計	135,293
海外事業 (注) 1	44,038
投資マネジメント事業	12,544
設計監理・不動産サービス事業	24,029
その他の事業	4,655
合計	592,006
セグメント間取引 (注) 2	△12,983
四半期連結財務諸表計上額	579,023
顧客との契約から生じる収益	271,785
その他の源泉から生じる収益 (注) 1	307,238

- (注) 1. コマーシャル不動産事業における不動産賃貸及び海外事業の営業収益は主に企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」等を適用して認識しております。なお、在外連結子会社の財務諸表について、実務対応報告第18号に基づき国際財務報告基準 (IFRS) 又は米国会計基準に準拠して作成されている場合は、当該財務諸表を利用しております。
2. 上記収益の分解はセグメント間の内部営業収益又は振替高を含んでおります。内訳はセグメント情報をご参照ください。

(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、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	38円05銭	41円36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)	50,939	55,287
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)	50,939	55,287
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,338,593,757	1,336,838,869
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	38円05銭	41円35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)	151,766	123,931
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】

2021年11月10日開催の取締役会において、2021年度（2021年4月1日から2022年3月31日まで）の中間配当につき次のとおり決議いたしました。

中間配当の総額	21,341百万円
1株当たりの中間配当金	16円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2021年12月6日

(注) 2021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

2021年11月12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

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 安永 千尋

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大久保 照代

## 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2021年4月1日から2022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（2021年7月1日から2021年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（2021年4月1日から2021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2021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。