

四半期報告書

(第120期第3四半期)

自 2023年10月 1日

至 2023年12月31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	9
(6) 議決権の状況	10
2 役員の状況	10
第4 経理の状況	11
1 四半期連結財務諸表	12
(1) 四半期連結貸借対照表	12
(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	14
四半期連結損益計算書	14
四半期連結包括利益計算書	15
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	16
2 その他	22
第二部 提出会社の保証会社等の情報	22

[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】	2024年2月14日
【四半期会計期間】	第120期第3四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31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 中 島 篤
【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 塩 田 勇 一 郎
【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 塩 田 勇 一 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） 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	2022年度 第3四半期連結 累計期間	2023年度 第3四半期連結 累計期間	2022年度
会計期間	自 2022年 4月 1日 至 2022年12月31日	自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31日	自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日
営業収益 (百万円)	906,324	926,448	1,377,827
経常利益 (百万円)	183,004	123,284	271,819
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	102,809	77,547	165,343
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	270,056	221,014	280,004
純資産 (百万円)	2,415,605	2,493,784	2,379,941
総資産 (百万円)	7,012,769	7,555,268	6,871,959
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	77.79	60.61	125.54
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	77.79	60.61	125.53
自己資本比率 (%)	31.0	30.0	31.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	40,236	58,219	269,914
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△200,909	△278,003	△312,046
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	198,654	306,996	30,457
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	279,384	327,109	225,772

回次	2022年度 第3四半期連結 会計期間	2023年度 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自 2022年10月 1日 至 2022年12月31日	自 2023年10月 1日 至 2023年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	20.05	28.38

(注) 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いません。

2【事業の内容】

当第3四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3四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3四半期連結累計期間における我が国経済は、雇用情勢や個人消費が緩やかに改善するなど、総じて緩やかな回復の動きのなかで推移しました。

当第3四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益が926,448百万円で前年同期に比べ20,124百万円の増収（+2.2%）、営業利益は146,821百万円で53,191百万円の減益（△26.6%）、経常利益は123,284百万円で59,720百万円の減益（△32.6%）となりました。

特別損益につきましては、前年同期において固定資産売却益6,401百万円、投資有価証券売却益2,459百万円を特別利益に、固定資産除却関連損16,249百万円、投資有価証券評価損2,637百万円、エクイティ出資評価損4,543百万円を特別損失に計上したのに対して、当第3四半期連結累計期間においては、投資有価証券売却益16,295百万円を特別利益に計上しております。

この結果、税金等調整前四半期純利益は139,579百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ25,262百万円減益（△24.6%）の77,547百万円となりました。

当第3四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3四半期（累計）	当第3四半期（累計）	増減
営業収益	906,324	926,448	20,124
営業利益	200,012	146,821	△53,191
経常利益	183,004	123,284	△59,720
親会社株主に帰属する 四半期純利益	102,809	77,547	△25,262

(単位：百万円)

	前第3四半期（累計）		当第3四半期（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	516,037	121,913	571,087	134,215
住宅事業	200,374	10,137	211,220	7,049
海外事業	121,694	69,178	88,179	26,781
投資マネジメント事業	41,127	19,382	21,602	△3,593
設計監理・ 不動産サービス事業	40,798	420	48,732	4,568
その他の事業	7,135	△1,514	7,972	△1,129
調整額	△20,843	△19,506	△22,347	△21,070
合 計	906,324	200,012	926,448	146,821

(a) コマーシャル不動産事業

- 当第3四半期連結累計期間において、オフィスビルは、再開発に向けたビルの閉館等による減収があった一方で、既存ビルでの丸の内エリアを中心とした空室率の改善等により、増収となりました。
なお、当社の2023年12月末の空室率は4.06%となっております。
- 商業施設やホテルは、事業環境の改善等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、不動産販売が増収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は55,050百万円増収の571,087百万円となり、営業利益は12,301百万円増益の134,215百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要		前第3四半期（累計）		当第3四半期（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) 1,317,270㎡ (転貸) 392,285㎡	190,108	(所有) 1,272,074㎡ (転貸) 402,082㎡	192,441
	東京オフィス (丸の内以外)	(所有) 591,214㎡ (転貸) 815,385㎡	109,678	(所有) 564,098㎡ (転貸) 834,736㎡	107,667
	オフィス (東京以外)	(所有) 574,262㎡ (転貸) 286,030㎡	46,400	(所有) 561,897㎡ (転貸) 386,782㎡	48,680
	アウトレットモール	(店舗) 362,070㎡	36,952	(店舗) 361,813㎡	42,234
	その他	—	27,539	—	28,177
不動産販売		—	22,906	—	41,040
その他（注2）		—	82,452	—	110,846
合 計		—	516,037	—	571,087

(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、レンタルオフィス事業収入、ホテル事業収入等が含まれております。

(b) 住宅事業

- 国内分譲マンション事業の主な売上計上物件

「ザ・パークハウス 代々木大山レジデンス」	(東京都渋谷区)
「ザ・パークハウス 自由が丘フロント」	(東京都世田谷区)
「ザ・パークハウス 板橋大山大楠ノ杜」	(東京都板橋区)
「ザ・パークハウス 川越タワー」	(埼玉県川越市)
「ザ・パークハウス 京都河原町」	(京都府京都市)

- 当第3四半期連結累計期間において、国内分譲マンション事業では、売上計上戸数の増加及び一戸当たり販売単価の上昇により増収となりました。一方で、その他の事業では、賃貸マンションや有料老人ホーム等の収益用不動産の売却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10,846百万円増収の211,220百万円となり、営業利益は3,087百万円減益の7,049百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期 (累計)		当第3四半期 (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 696戸	52,554	売上計上戸数 846戸	64,132
住宅管理業務受託	受託件数 343,218件	41,307	受託件数 346,865件	42,899
注文住宅	—	27,188	—	25,691
その他	—	79,324	—	78,498
合 計	—	200,374	—	211,220

- (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3四半期連結累計期間において、米国は物件の売却収入の増加等により、アジアは複合開発事業収入の増加等により増収となりましたが、英国は前第3四半期連結累計期間に計上したオフィスの売却収入の反動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33,515百万円減収の88,179百万円となり、営業利益は42,396百万円減益の26,781百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期 (累計)		当第3四半期 (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 495,611m ² 管理受託面積 97,527m ²	68,075	貸付面積 545,492m ² 管理受託面積 97,527m ²	72,867
	欧州	貸付面積 59,254m ²	42,716	貸付面積 74,899m ²	5,308
	アジア	貸付面積 8,025m ² 売上計上戸数 957戸	8,052	貸付面積 7,201m ² 売上計上戸数 822戸	9,468
その他	—	2,850	—	534	
合 計	—	121,694	—	88,179	

- (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3四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い前第3四半期連結累計期間に計上した一過性のフィーが剥落したこと等により、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は19,524百万円減収の21,602百万円となり、営業損益は22,975百万円減益の△3,593百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第3四半期（累計）	当第3四半期（累計）
投資マネジメント	41,127	21,602
合 計	41,127	21,602

(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11月に着工した「(仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画」等の設計監理業務等の収益を計上しました。
- ・当第3四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増加したこと等により増収となり、不動産仲介・駐車場運営管理は、事業環境の改善及び不動産仲介取扱件数の増加等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は7,933百万円増収の48,732百万円となり、営業利益は4,147百万円増益の4,568百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第3四半期（累計）		当第3四半期（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	851件	受注件数	883件
	売上件数	663件	売上件数	755件
不動産仲介	取扱件数	869件	取扱件数	985件
駐車場運営管理	管理台数	58,513台	管理台数	62,376台
その他	—	13,536	—	14,952
合 計	—	40,798	—	48,732

(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3四半期連結会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、327,109百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第3四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、58,219百万円の資金の増加（前年同期比+17,982百万円）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益139,579百万円に非資金損益項目である減価償却費72,293百万円等を調整した資金の増加に対し、エクイティ出資の増加、法人税等の支払又は還付等による資金の増減を加えたものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第3四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、278,003百万円の資金の減少（前年同期比△77,094百万円）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3四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、306,996百万円の資金の増加（前年同期比+108,342百万円）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) 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3四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3四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) 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3四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3四半期会計期間末 現在発行数 (株) (2023年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2024年2月14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	1,324,288,306	1,324,288,306	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は 100株であります。
計	1,324,288,306	1,324,288,306	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2024年2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)
2023年10月1日～ 2023年12月31日	—	1,324,288,306	—	142,414	—	171,526

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四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3四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(2023年9月30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】

2023年12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 51,066,400	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,272,270,500	12,722,705	—
単元未満株式	普通株式 951,406	—	一単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	1,324,288,306	—	—
総株主の議決権	—	12,722,705	—

(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)が含まれておりません。

2. 「単元未満株式」には当社所有の自己株式64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】

2023年12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	51,066,400	—	51,066,400	3.85
計	—	51,066,400	—	51,066,400	3.85

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3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3四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年12月31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 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	225,011	323,517
受取手形、営業未収入金及び契約資産	69,987	62,257
有価証券	3,578	6,511
販売用不動産	65,252	151,239
仕掛販売用不動産	420,956	473,157
開発用不動産	719	719
未成工事支出金	5,201	7,817
その他の棚卸資産	1,413	1,635
エクイティ出資	716,416	935,178
その他	108,723	128,941
貸倒引当金	△659	△965
流動資産合計	1,616,602	2,090,009
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,984,949	3,124,774
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,761,958	△1,799,049
建物及び構築物（純額）	1,222,991	1,325,725
機械装置及び運搬具	100,030	101,679
減価償却累計額及び減損損失累計額	△72,120	△75,365
機械装置及び運搬具（純額）	27,909	26,313
土地	2,335,460	2,355,423
信託土地	575,648	575,529
建設仮勘定	228,955	246,186
その他	69,815	76,894
減価償却累計額及び減損損失累計額	△44,565	△47,609
その他（純額）	25,249	29,284
有形固定資産合計	4,416,214	4,558,462
無形固定資産		
借地権	81,745	77,258
その他	29,441	28,711
無形固定資産合計	111,187	105,970
投資その他の資産		
投資有価証券	306,352	364,795
長期貸付金	2,559	5,133
敷金及び保証金	144,070	147,837
退職給付に係る資産	62,528	65,609
繰延税金資産	25,943	26,622
その他	187,095	191,446
貸倒引当金	△596	△618
投資その他の資産合計	727,954	800,825
固定資産合計	5,255,356	5,465,258
資産合計	6,871,959	7,555,268

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,407	59,860
短期借入金	194,881	272,195
1年内返済予定の長期借入金	210,087	86,085
コマーシャル・ペーパー	—	200,000
1年内償還予定の社債	26,635	47,479
未払法人税等	23,574	10,778
その他	333,752	318,215
流動負債合計	855,337	994,614
固定負債		
社債	820,584	840,584
長期借入金	1,618,019	1,900,551
受入敷金保証金	448,442	447,752
繰延税金負債	288,861	323,780
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	27,644	28,207
役員退職慰労引当金	478	445
環境対策引当金	582	110
負ののれん	60,413	62,384
その他	107,568	198,968
固定負債合計	3,636,680	4,066,869
負債合計	4,492,017	5,061,483
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	157,914	159,505
利益剰余金	1,147,425	1,174,864
自己株式	△48,454	△102,063
株主資本合計	1,399,299	1,374,720
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	138,552	174,176
繰延ヘッジ損益	2,106	2,817
土地再評価差額金	526,417	526,417
為替換算調整勘定	77,489	175,640
退職給付に係る調整累計額	13,695	11,277
その他の包括利益累計額合計	758,261	890,328
新株予約権	193	71
非支配株主持分	222,187	228,663
純資産合計	2,379,941	2,493,784
負債純資産合計	6,871,959	7,555,268

(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3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31日)
営業収益	906,324	926,448
営業原価	634,631	698,158
営業総利益	271,693	228,290
販売費及び一般管理費	71,680	81,469
営業利益	200,012	146,821
営業外収益		
受取利息	557	905
受取配当金	7,293	8,756
持分法による投資利益	315	378
その他	3,605	3,238
営業外収益合計	11,771	13,278
営業外費用		
支払利息	18,449	26,170
固定資産除却損	3,371	3,794
その他	6,957	6,850
営業外費用合計	28,779	36,815
経常利益	183,004	123,284
特別利益		
固定資産売却益	6,401	—
投資有価証券売却益	2,459	16,295
特別利益合計	8,860	16,295
特別損失		
固定資産除却関連損	16,249	—
投資有価証券評価損	2,637	—
エクイティ出資評価損	4,543	—
特別損失合計	23,430	—
税金等調整前四半期純利益	168,435	139,579
法人税、住民税及び事業税	38,598	39,148
法人税等調整額	6,859	15,514
法人税等合計	45,458	54,662
四半期純利益	122,977	84,916
非支配株主に帰属する四半期純利益	20,167	7,369
親会社株主に帰属する四半期純利益	102,809	77,547

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31日)
四半期純利益	122,977	84,916
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,426	35,631
繰延ヘッジ損益	3,243	708
為替換算調整勘定	141,468	102,164
退職給付に係る調整額	△2,254	△2,409
持分法適用会社に対する持分相当額	2,195	2
その他の包括利益合計	147,079	136,097
四半期包括利益	270,056	221,014
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	238,410	209,614
非支配株主に係る四半期包括利益	31,645	11,400

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31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	168,435	139,579
減価償却費	69,775	72,293
有形固定資産除売却損益 (△は益)	1,006	1,741
有価証券売却損益 (△は益)	△2,459	△16,295
有価証券評価損益 (△は益)	2,637	—
エクイティ出資評価損	4,543	—
社債発行費	269	209
のれん償却額	2,236	2,771
持分法による投資損益 (△は益)	△315	△378
引当金の増減額 (△は減少)	289	△186
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△7,210	△5,854
受取利息及び受取配当金	△7,850	△9,661
支払利息	18,449	26,170
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	13,182	9,037
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△122,862	△8,555
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	3,343	△136,374
前渡金の増減額 (△は増加)	333	482
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	1,559	△3,747
仕入債務の増減額 (△は減少)	△15,371	△6,634
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,245	△2,193
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△6,524	△690
その他	△15,836	74,855
小計	109,876	136,569
利息及び配当金の受取額	8,452	9,058
利息の支払額	△17,315	△25,074
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△60,776	△62,334
営業活動によるキャッシュ・フロー	40,236	58,219
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	67	2
定期預金の預入による支出	△1	△2
有価証券の売却及び償還による収入	2,015	1,100
有価証券の取得による支出	△1,945	△818
有形固定資産の売却による収入	10,189	33
有形固定資産の取得による支出	△205,278	△286,003
投資有価証券の売却及び償還による収入	5,847	24,494
投資有価証券の取得による支出	△3,565	△8,314
短期貸付金の回収による収入	—	172
短期貸付けによる支出	△352	△132
長期貸付金の回収による収入	9	26
長期貸付けによる支出	△212	△2,461
その他	△7,682	△6,101
投資活動によるキャッシュ・フロー	△200,909	△278,003

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31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)	6,124	52,321
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	200,000	200,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△628	△240
長期借入れによる収入	184,338	302,620
長期借入金の返済による支出	△83,215	△175,097
社債の発行による収入	59,730	59,790
社債の償還による支出	△80,000	△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	—	△2,623
自己株式の純増減額 (△は増加)	△16,163	△54,253
自己株式取得のための預託金の増減額 (△は増加)	△10,345	—
配当金の支払額	△51,613	△50,078
非支配株主への配当金の支払額	△12,278	△13,047
非支配株主からの払込みによる収入	2,773	8,348
その他	△68	△744
財務活動によるキャッシュ・フロー	198,654	306,996
現金及び現金同等物に係る換算差額	9,045	14,187
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	47,027	101,399
現金及び現金同等物の期首残高	234,244	225,772
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	740	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2,629	△62
現金及び現金同等物の四半期末残高	*1 279,384	*1 327,109

【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 (2023年3月31日)		当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)	
(関係会社)		(関係会社)	
高松空港株	1,500百万円	高松空港株	1,500百万円
(その他)		(その他)	
住宅購入者	46,930百万円	住宅購入者	20,250百万円
計	48,430百万円	計	21,750百万円

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 (2023年3月31日)		当第3四半期連結会計期間 (2023年12月31日)	
PT. Windas Development	19,057百万円 (143,615千米ドル)	PT. Windas Development	21,481百万円 (143,615千米ドル)
TRCC/Rock Outlet Center, LLC	1,838百万円 (13,854千米ドル)	TRCC/Rock Outlet Center, LLC	1,567百万円 (10,477千米ドル)
—	—	3400 Walnut Street Owner LLC	1,062百万円 (7,103千米ドル)
1465 THIRD AVE JV LP	1,128百万円 (8,506千米ドル)	—	—
Lendlease OSH Residential A Pty Ltd	20,186百万円 (225,069千オーストラリアドル)	Lendlease OSH Residential A Pty Ltd	21,818百万円 (225,069千オーストラリアドル)
Lendlease OSH Residential B Pty Ltd	9,447百万円 (105,332千オーストラリアドル)	Lendlease OSH Residential B Pty Ltd	10,118百万円 (105,332千オーストラリアドル)
RML548Co., Ltd.	7,163百万円 (1,832百万タイバーツ)	RML548Co., Ltd.	7,654百万円 (1,853百万タイバーツ)
計	58,822百万円	計	63,702百万円

当社は、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、TRCC/Rock Outlet Center, LLC及び3400 Walnut Street Owner LLC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。

三菱地所アジア社は、Lendlease OSH Residential B Pty 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3四半期連結累計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金勘定	276,112百万円	323,517百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△707百万円	△204百万円
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	3,978百万円	3,797百万円
現金及び現金同等物	279,384百万円	327,109百万円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間 (自 2022年4月1日 至 2022年12月31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
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	26,452	20	2022年3月31日	2022年6月30日	利益剰余金
2022年11月10日 取締役会	普通株式	25,135	19	2022年9月30日	2022年12月6日	利益剰余金

2 株主資本の金額の著しい変動

(自己株式の消却)

当社は、会社法第178条の規定に基づき、取締役会決議による委任により2022年11月10日、当社執行役社長が自己株式の消却を決定し、2022年11月30日付で67,190,400株の自己株式の消却を実施いたしました。当該消却により、当第3四半期連結累計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ129,285百万円減少しております。この結果等により、当第3四半期連結会計期間末において利益剰余金が1,085,325百万円、自己株式が18,795百万円となっております。

II 当第3四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年12月31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
2023年6月29日 定時株主総会	普通株式	24,628	19	2023年3月31日	2023年6月30日	利益剰余金
2023年11月9日 取締役会	普通株式	25,464	20	2023年9月30日	2023年12月6日	利益剰余金

2 株主資本の金額の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2022年4月1日 至 2022年12月31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	511,638	199,072	121,992	38,659	34,548	905,912	412	906,324	—	906,324
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	4,399	1,301	△298	2,467	6,250	14,120	6,723	20,843	△20,843	—
計	516,037	200,374	121,694	41,127	40,798	920,032	7,135	927,168	△20,843	906,324
セグメント利益又は損失 (△)	121,913	10,137	69,178	19,382	420	221,033	△1,514	219,518	△19,506	200,012

- (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△19,506百万円には、セグメント間取引消去△870百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△18,635百万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3四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年12月31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	566,280	209,337	88,560	19,914	41,657	925,750	698	926,448	—	926,448
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	4,807	1,883	△380	1,688	7,075	15,073	7,274	22,347	△22,347	—
計	571,087	211,220	88,179	21,602	48,732	940,823	7,972	948,795	△22,347	926,448
セグメント利益又は損失 (△)	134,215	7,049	26,781	△3,593	4,568	169,021	△1,129	167,892	△21,070	146,821

- (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△21,070百万円には、セグメント間取引消去△899百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△20,171百万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。

(収益認識関係)

(顧客との契約から生じる収益を分解した情報)

当社は、営業収益を事業セグメント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)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31日)
コマーシャル不動産事業		
不動産賃貸 (注) 1	410,679	419,200
不動産販売	22,906	41,040
その他	82,452	110,846
計	516,037	571,087
住宅事業		
マンション販売	52,554	64,132
住宅管理業務受託	41,307	42,899
注文住宅	27,188	25,691
その他	79,324	78,498
計	200,374	211,220
海外事業 (注) 1	121,694	88,179
投資マネジメント事業	41,127	21,602
設計監理・不動産サービス事業	40,798	48,732
その他の事業	7,135	7,972
合計	927,168	948,795
セグメント間取引 (注) 2	△20,843	△22,347
四半期連結財務諸表計上額	906,324	926,448
顧客との契約から生じる収益	349,120	441,622
その他の源泉から生じる収益 (注) 1	557,203	484,826

- (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「注記事項 (セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(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、以下のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2022年 4月 1日 至 2022年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	77円79銭	60円61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)	102,809	77,547
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)	102,809	77,547
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,321,578,906	1,279,390,008
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	77円79銭	60円61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)	106,444	83,954
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】

2023年11月9日開催の取締役会において、2023年度（2023年4月1日から2024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	25,464百万円
1株当たりの中間配当金	20円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2023年12月6日

(注) 2023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、支払いを行いました。

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

2024年2月14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 竹之内 和 徳

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2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2023年10月1日から2023年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年4月1日から2023年12月31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2023年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社（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。