

# 半期報告書

(第121期中)

自 2024年4月 1日

至 2024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 .....	13
2 役員の状況 .....	13
第4 経理の状況 .....	14
1 中間連結財務諸表 .....	15
(1) 中間連結貸借対照表 .....	15
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 .....	17
中間連結損益計算書 .....	17
中間連結包括利益計算書 .....	18
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 .....	19
2 その他 .....	30
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	30

[期中レビュー報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年11月14日
【中間会計期間】	第121期中（自 2024年4月1日 至 2024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 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	2023年度 中間連結会計期間	2024年度 中間連結会計期間	2023年度
会計期間	自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日	自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日	自 2023年4月 1日 至 2024年3月31日
営業収益 (百万円)	587,933	641,065	1,504,687
経常利益 (百万円)	75,224	79,442	241,158
親会社株主に帰属する中間 (当期)純利益 (百万円)	41,546	50,021	168,432
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	172,934	156,568	358,867
純資産 (百万円)	2,486,198	2,706,536	2,624,593
総資産 (百万円)	7,373,276	7,814,651	7,583,748
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	32.34	39.70	131.96
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	32.33	39.70	131.96
自己資本比率 (%)	30.6	31.8	31.7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	76,139	67,202	307,249
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△173,887	△167,262	△362,017
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	217,813	24,833	100,433
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	356,854	203,800	275,965

- (注) 1. 当社は中間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. 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しており、前中間連結会計期間及び前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。なお、2022年改正会計基準については第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いを適用し、「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日)については第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いを適用しております。この結果、当中間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】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

なお、当連結会計年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。詳細は、「第4 経理の状況 1 中間連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、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、当中間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

当中間連結会計期間における我が国経済は、個人消費など一部で足踏みが見られたものの、雇用情勢や設備投資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。

当中間連結会計期間の経営成績は、営業収益が641,065百万円で前年同中間期に比べ53,132百万円の増収（+9.0%）、営業利益は99,878百万円で9,564百万円の増益（+10.6%）、経常利益は79,442百万円で4,218百万円の増益（+5.6%）となりました。

特別利益につきましては、前年同中間期において投資有価証券売却益7,345百万円を計上したのに対して、当中間連結会計期間においては、投資有価証券売却益17,374百万円を計上しております。

この結果、税金等調整前中間純利益は96,816百万円となり、親会社株主に帰属する中間純利益は前年同中間期に比べ8,474百万円増益（+20.4%）の50,021百万円となりました。

当中間連結会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。

なお、当連結会計年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

・「丸の内事業グループ」を新設の上、大手町・丸の内・有楽町地区に係る機能を担う組織を移設し、従来の「コマーシャル不動産事業グループ」を「コマーシャル不動産事業グループ」並びに「丸の内事業グループ」に分割いたしました。

これにより、従来「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」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「丸の内事業」、「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	前中間期	当中間期	増減
営業収益	587,933	641,065	53,132
営業利益	90,314	99,878	9,564
経常利益	75,224	79,442	4,218
親会社株主に帰属する 中間純利益	41,546	50,021	8,474

(単位：百万円)

	前中間期		当中間期	
	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 (△)
コマーシャル不動産 事業	195,949	36,387	214,379	42,441
丸の内事業	191,570	51,689	189,970	48,404
住宅事業	121,270	△985	152,386	3,739
海外事業	58,991	18,019	57,386	11,305
投資マネジメント事業	13,951	△2,386	16,379	1,993
設計監理・ 不動産サービス事業	31,164	2,553	36,924	4,226
その他の事業	4,899	△1,172	5,692	△835
調整額	△29,863	△13,792	△32,052	△11,397
合 計	587,933	90,314	641,065	99,878

(注) 前中間連結会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

- ・当中間連結会計期間において、オフィスビルは、堅調なリーシング等により増収となりました。
- ・商業施設及びアウトレットモールは、店舗売上の増加等により、ホテルは、稼働率の上昇等により増収となりました。
- ・その他、オフィスビル等の保有する物件の売却により、不動産販売は増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は18,429百万円増収の214,379百万円となり、営業利益は6,054百万円増益の42,441百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要		前中間期		当中間期	
		貸付面積	営業収益	貸付面積	営業収益
不動産 賃貸	東京オフィス (丸の内以外)	(所有) 538,554㎡ (転貸) 792,348㎡	70,211	(所有) 528,601㎡ (転貸) 842,277㎡	70,593
	オフィス (東京以外)	(所有) 563,501㎡ (転貸) 337,206㎡	31,302	(所有) 575,880㎡ (転貸) 373,579㎡	32,282
	アウトレットモール	(店舗) 362,533㎡	26,858	(店舗) 361,729㎡	28,776
	その他	—	18,612	—	21,108
不動産販売		—	20,325	—	27,560
その他(注2)		—	28,639	—	34,056
合 計		—	195,949	—	214,379

- (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。  
 3. 前中間連結会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) 丸の内事業

- ・当中間連結会計期間において、オフィスビルは、好調なリーシングによる空室率の改善や既存ビルでの賃料増額改定等により増収があった一方で、再開発に向けたビルの閉館等により減収となりました。  
 なお、当社の丸の内オフィスの2024年9月末の空室率は1.45%となっております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は1,600百万円減収の189,970百万円となり、営業利益は3,285百万円減益の48,404百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要		前中間期		当中間期	
		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) 1,318,861㎡ (転貸) 424,413㎡	129,709	(所有) 1,284,429㎡ (転貸) 403,941㎡	127,977
	その他	—	6,116	—	6,009
その他(注2)		—	55,744	—	55,982
合 計		—	191,570	—	189,970

- (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等が含まれております。  
 3. 前中間連結会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) 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 戸越公園タワー」	(東京都品川区)
「ザ・パークハウス 上野毛テラス」	(東京都世田谷区)
「ザ・パークハウス 松戸」	(千葉県松戸市)
「ザ・パークハウス 三郷」	(埼玉県三郷市)
「ザ・パークハウス 丸の内三丁目」	(愛知県名古屋市)

- 当中間連結会計期間において、国内分譲マンション事業では、売上計上戸数が増加したこと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31,116百万円増収の152,386百万円となり、営業損益は4,725百万円増益の3,739百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前中間期		当中間期	
	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 301戸	23,431	売上計上戸数 842戸	46,615
住宅管理業務受託	受託件数 345,488件	27,829	受託件数 351,855件	29,308
注文住宅	—	15,634	—	14,852
その他	—	54,375	—	61,610
合 計	—	121,270	—	152,386

- (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。

## (d) 海外事業

- 当中間連結会計期間においては、米国は前年度の物件売却の反動等により減収となりましたが、英国はオフィスの竣工等により増収となり、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。
- この結果、当セグメントの営業収益は1,604百万円減収の57,386百万円となり、営業利益は6,713百万円減益の11,305百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前中間期		当中間期		
	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	米国	貸付面積 545,492㎡ 管理受託面積 97,527㎡	48,493	貸付面積 452,761㎡ 管理受託面積 97,527㎡	34,423
	欧州	貸付面積 65,684㎡	3,409	貸付面積 79,305㎡	4,165
	アジア	貸付面積 7,047㎡ 売上計上戸数 512戸	6,823	貸付面積 7,083㎡ 売上計上戸数 540戸	18,100
その他	—	263	—	696	
合 計	—	58,991	—	57,386	

- (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) 投資マネジメント事業

- ・当中間連結会計期間においては、米国で前年度に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下落に伴い減少した一過性のフィーの反動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2,427百万円増収の16,379百万円となり、営業損益は4,380百万円増益の1,993百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前中間期	当中間期
投資マネジメント	13,951	16,379
合 計	13,951	16,379

(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。

## (f) 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。
- ・当中間連結会計期間においては、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、不動産仲介取扱件数及び駐車場運営管理台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5,759百万円増収の36,924百万円となり、営業利益は1,672百万円増益の4,226百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前中間期		当中間期	
	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	631件	受注件数	673件
	売上件数	528件		売上件数
不動産仲介	取扱件数	609件	取扱件数	649件
駐車場運営管理	管理台数	62,611台	管理台数	63,605台
その他	—	9,756	—	12,167
合 計	—	31,164	—	36,924

(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

当中間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、税金等調整前中間純利益、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、203,800百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当中間連結会計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、67,202百万円の資金の増加（前年同中間期比△8,937百万円）となりました。これは、税金等調整前中間純利益96,816百万円に非資金損益項目である減価償却費49,501百万円等を調整した資金の増加に対し、仕入債務の減少、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)

当中間連結会計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、167,262百万円の資金の減少（前年同中間期比+6,624百万円）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)

当中間連結会計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、24,833百万円の資金の増加（前年同中間期比△192,979百万円）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) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の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

当中間連結会計期間において、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】

当中間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	中間会計期間末 現在発行数 (株) (2024年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (2024年11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	1,271,276,206	1,271,276,206	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	1,271,276,206	1,271,276,206	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2024年11月1日からこの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)
2024年5月31日 (注)	△53,012,100	1,271,276,206	—	142,414	—	171,526

(注) 自己株式の消却による減少であります。

## (5) 【大株主の状況】

2024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	東京都港区赤坂1の8の1	211,236	16.88
(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	73,686	5.88
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	3.37
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 (株)みずほ銀行)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2の15の1)	29,357	2.34
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)	25,556	2.04
JPモルガン証券(株)	東京都千代田区丸の内2の7の3	22,524	1.80
(株)竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町4の1の13	18,150	1.45
JP MORGAN CHASE BANK 385632 (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)	17,218	1.37
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)	16,487	1.31
(株)大林組	東京都港区港南2の15の2	16,422	1.31
計	—	472,833	37.79

2024年10月7日付にて野村証券(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、当中間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2024年9月30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 (%)
野村証券(株)	東京都中央区日本橋1の13の1	2,857	0.22
ノムラ インターナショナル ピ ーエルシー	1 Angel Lane, London EC4R 3AB, United Kingdom	5,175	0.41
野村アセットマネジメント(株)	東京都江東区豊洲2の2の1	56,871	4.47

2024年7月29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、当中間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2024年7月22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1の4の5	15,489	1.22
三菱UFJ信託銀行(株)	東京都千代田区丸の内1の4の5	41,361	3.25
三菱UFJアセットマネジメント(株)	東京都港区東新橋1の9の1	13,420	1.06
三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)	東京都千代田区大手町1の9の2	3,893	0.31

2024年6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、当中間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2024年5月31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	29,869	2.35
アペリオ・グループ・エルエルシー	米国 カリフォルニア州 サウサリート市 スリー・ハーバー・ドライブスイート204	1,582	0.12
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 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	2,616	0.21
ブラックロック・フィナンシャル・マネジメント・インク	米国 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,493	0.12
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 デラウェア州 ウィルミントン リトル・フォールズ・ドライブ 251	1,597	0.13
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・ウェールズ州 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	2,423	0.19
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	4,209	0.33
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	10,356	0.81
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	2,868	0.23
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	13,871	1.09
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	22,133	1.74
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	26,279	2.07
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	2,007	0.16

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、当中間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】

2024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 19,969,700	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 1,250,361,300	12,503,613	—
単元未満株式	普通株式 945,206	—	一単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	1,271,276,206	—	—
総株主の議決権	—	12,503,613	—

- (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81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。
3. 2024年5月10日付の取締役会決議による委任に基づく執行役社長の決定により、2024年5月31日付で自己株式53,012,100株を消却しております。これにより当中間会計期間末日現在の発行済株式総数は1,271,276,206株となっております。

② 【自己株式等】

2024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	19,969,700	—	19,969,700	1.57
計	—	19,969,700	—	19,969,700	1.57

- (注) 2024年5月10日付の取締役会決議による委任に基づく執行役社長の決定により実施した自己株式の消却等により、当中間会計期間末日現在における自己株式数は19,969,781株となっております。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

#### 第4 【経理の状況】

##### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表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、中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間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期中レビューを受けております。

## 1 【中間連結財務諸表】

## (1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	273,951	201,018
受取手形、営業未収入金及び契約資産	89,174	66,513
有価証券	4,752	5,668
販売用不動産	53,792	75,276
仕掛販売用不動産	453,008	468,400
開発用不動産	719	719
未成工事支出金	4,955	7,425
その他の棚卸資産	*2 1,358	*2 1,681
エクイティ出資	962,175	1,047,836
その他	101,985	101,299
貸倒引当金	△785	△706
流動資産合計	1,945,088	1,975,133
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,111,415	3,240,290
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,806,039	△1,850,321
建物及び構築物（純額）	1,305,376	1,389,969
機械装置及び運搬具	101,391	102,976
減価償却累計額及び減損損失累計額	△75,928	△78,139
機械装置及び運搬具（純額）	25,462	24,837
土地	2,403,359	2,493,449
信託土地	540,882	541,146
建設仮勘定	297,382	319,805
その他	73,193	75,845
減価償却累計額及び減損損失累計額	△48,542	△50,781
その他（純額）	24,651	25,064
有形固定資産合計	4,597,114	4,794,271
無形固定資産		
借地権	77,192	77,991
その他	27,551	29,120
無形固定資産合計	104,743	107,112
投資その他の資産		
投資有価証券	434,243	395,214
長期貸付金	5,078	5,711
敷金及び保証金	151,033	153,602
退職給付に係る資産	126,652	139,812
繰延税金資産	29,608	31,327
その他	191,404	213,677
貸倒引当金	△1,219	△1,211
投資その他の資産合計	936,802	938,133
固定資産合計	5,638,660	5,839,517
資産合計	7,583,748	7,814,651

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024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	87,094	58,550
短期借入金	231,378	229,488
1年内返済予定の長期借入金	93,261	165,806
1年内償還予定の社債	81,111	61,111
未払法人税等	49,257	37,622
その他	329,344	356,749
流動負債合計	871,447	909,328
固定負債		
社債	799,472	789,472
長期借入金	1,931,400	2,050,800
受入敷金保証金	450,325	459,123
繰延税金負債	357,466	350,428
再評価に係る繰延税金負債	264,082	263,365
退職給付に係る負債	27,424	28,425
役員退職慰労引当金	406	419
負ののれん	*3 58,533	*3 60,333
その他	198,594	196,415
固定負債合計	4,087,707	4,198,785
負債合計	4,959,155	5,108,114
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	156,961	158,472
利益剰余金	1,265,749	1,197,191
自己株式	△102,071	△46,134
株主資本合計	1,463,054	1,451,943
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	225,396	201,879
繰延ヘッジ損益	△226	5,277
土地再評価差額金	526,417	526,480
為替換算調整勘定	132,469	239,505
退職給付に係る調整累計額	53,995	58,234
その他の包括利益累計額合計	938,052	1,031,377
新株予約権	71	69
非支配株主持分	223,414	223,145
純資産合計	2,624,593	2,706,536
負債純資産合計	7,583,748	7,814,651

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日)
営業収益	587,933	641,065
営業原価	444,830	489,049
営業総利益	143,102	152,015
販売費及び一般管理費	*1 52,788	*1 52,137
営業利益	90,314	99,878
営業外収益		
受取利息	507	714
受取配当金	4,792	5,029
持分法による投資利益	320	396
その他	3,010	1,702
営業外収益合計	8,631	7,843
営業外費用		
支払利息	16,421	23,039
固定資産除却損	2,596	2,826
その他	4,703	2,413
営業外費用合計	23,721	28,279
経常利益	75,224	79,442
特別利益		
投資有価証券売却益	7,345	17,374
特別利益合計	7,345	17,374
税金等調整前中間純利益	82,570	96,816
法人税、住民税及び事業税	30,288	41,689
法人税等調整額	5,663	△4,296
法人税等合計	35,952	37,393
中間純利益	46,617	59,423
非支配株主に帰属する中間純利益	5,071	9,402
親会社株主に帰属する中間純利益	41,546	50,021

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日)
中間純利益	46,617	59,423
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	46,921	△23,582
繰延ヘッジ損益	△95	5,319
土地再評価差額金	—	63
為替換算調整勘定	81,118	111,095
退職給付に係る調整額	△1,631	4,245
持分法適用会社に対する持分相当額	4	2
その他の包括利益合計	126,316	97,144
中間包括利益	172,934	156,568
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	164,883	143,166
非支配株主に係る中間包括利益	8,051	13,401

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益	82,570	96,816
減価償却費	47,229	49,501
有形固定資産除売却損益 (△は益)	1,105	1,348
有価証券売却損益 (△は益)	△7,345	△17,374
社債発行費	193	—
のれん償却額	1,835	1,896
持分法による投資損益 (△は益)	△320	△396
引当金の増減額 (△は減少)	△247	△83
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△3,802	△5,873
受取利息及び受取配当金	△5,300	△5,744
支払利息	16,421	23,039
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	10,433	24,854
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△12,710	23,391
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	△53,544	3,381
前渡金の増減額 (△は増加)	1,204	1,384
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△2,309	△2,515
仕入債務の増減額 (△は減少)	△13,045	△28,346
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,420	△2,901
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	2,030	8,790
その他	61,589	△31,263
小計	124,567	139,906
利息及び配当金の受取額	4,836	5,783
利息の支払額	△15,639	△22,754
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△37,624	△55,733
営業活動によるキャッシュ・フロー	76,139	67,202
<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	2	2
定期預金の預入による支出	△1	△1
有価証券の売却及び償還による収入	599	1,365
有価証券の取得による支出	△498	△1,108
有形固定資産の売却による収入	31	38
有形固定資産の取得による支出	△175,157	△181,513
投資有価証券の売却及び償還による収入	11,581	23,639
投資有価証券の取得による支出	△3,514	△2,450
借地権の取得による支出	—	△202
短期貸付金の回収による収入	80	240
短期貸付けによる支出	△100	△474
長期貸付金の回収による収入	24	14
長期貸付けによる支出	△2,023	△268
その他	△4,911	△6,542
投資活動によるキャッシュ・フロー	△173,887	△167,262

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024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)	67,208	△21,068
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	200,000	—
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△159	△168
長期借入れによる収入	150,835	191,730
長期借入金の返済による支出	△170,185	△39,164
社債の発行による収入	59,806	—
社債の償還による支出	△20,000	△30,000
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	—	△1,814
自己株式の純増減額 (△は増加)	△40,476	△37,657
配当金の支払額	△24,584	△25,301
非支配株主への配当金の支払額	△8,894	△13,245
非支配株主からの払込みによる収入	4,352	1,524
その他	△89	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	217,813	24,833
現金及び現金同等物に係る換算差額	11,078	3,230
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	131,144	△71,996
現金及び現金同等物の期首残高	225,772	275,965
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△62	△168
現金及び現金同等物の中間期末残高	*1 356,854	*1 203,800

## 【注記事項】

### (会計方針の変更)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(グローバル・ミニマム課税制度に係る法人税等の会計処理及び開示に関する取扱い等の適用)

「グローバル・ミニマム課税制度に係る法人税等の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第46号 2024年3月22日。以下「グローバル・ミニマム課税制度」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。なお、当該実務対応報告第7項を適用しているため、当中間連結財務諸表においては、グローバル・ミニマム課税制度から生じる法人税等を計上しておりません。

(中間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 (2024年3月31日)		当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
(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	60,761百万円	住宅購入者	10,712百万円
計	62,261百万円	計	10,712百万円

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 (2024年3月31日)		当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
PT. Windas	20,368百万円	PT. Windas	23,132百万円
Development	(143,615千米ドル)	Development	(143,615千米ドル)
3400 Walnut Street	1,311百万円	3400 Walnut Street	2,084百万円
Owner LLC	(9,248千米ドル)	Owner LLC	(12,944千米ドル)
TRCC/Rock Outlet	1,480百万円	TRCC/Rock Outlet	1,668百万円
Center, LLC	(10,438千米ドル)	Center, LLC	(10,360千米ドル)
Lendlease OSH	10,210百万円	Lendlease OSH	11,270百万円
Residential B Pty Ltd (105,332千オーストラリアドル)		Residential B Pty Ltd (105,332千オーストラリアドル)	
Lendlease OSH	22,194百万円		—
Residential A Pty Ltd (225,069千オーストラリアドル)			
RML548Co., Ltd.	7,661百万円	RML548Co., Ltd.	8,015百万円
	(1,842百万タイバーツ)		(1,818百万タイバーツ)
—		Vista Ventures Taft, Inc.	1,356百万円
			(530,025千フィリピンペソ)
計	63,227百万円	計	47,528百万円

当社は、RML548Co., Ltd. 及びVista Ventures Taft, Inc. 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、3400 Walnut Street Owner LLC及びTRCC/Rock Outlet Center, 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。

\*2 その他の棚卸資産の内訳

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
商品	593百万円	880百万円
貯蔵品	765百万円	801百万円

\*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 (2024年3月31日)	当中間連結会計期間 (2024年9月30日)
のれん	7,926百万円	7,106百万円
負ののれん	66,460百万円	67,440百万円
純額	58,533百万円	60,333百万円

(中間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

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
従業員給料手当	15,197百万円	15,379百万円
役員退職慰労引当金繰入額	34百万円	37百万円
貸倒引当金繰入額	45百万円	1百万円
退職給付費用	△1,052百万円	△4,468百万円

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

\*1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	355,919百万円	201,018百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△203百万円	△207百万円
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	1,137百万円	2,989百万円
現金及び現金同等物	356,854百万円	203,800百万円

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間 (自 2023年4月1日 至 2023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
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

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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
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

3. 株主資本の金額の著しい変動  
該当事項はありません。

II 当中間連結会計期間 (自 2024年4月1日 至 2024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
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	25,324	20	2024年3月31日	2024年6月28日	利益剰余金

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間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
2024年11月7日 取締役会	普通株式	26,277	21	2024年9月30日	2024年12月6日	利益剰余金

3. 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2024年5月10日、当社執行役社長が自己株式の消却を決定し、2024年5月31日付で53,012,100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、当中間連結会計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ93,210百万円減少しております。この結果等により、当中間連結会計期間末において利益剰余金が1,197,191百万円、自己株式が46,134百万円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前中間連結会計期間（自 2023年4月1日 至 2023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	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	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	191,988	177,023	120,105	59,232	12,879	26,553	587,782	150	587,933	—	587,933
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	3,960	14,547	1,164	△240	1,072	4,611	25,115	4,748	29,863	△29,863	—
計	195,949	191,570	121,270	58,991	13,951	31,164	612,898	4,899	617,797	△29,863	587,933
セグメント利益又は損失 (△)	36,387	51,689	△985	18,019	△2,386	2,553	105,278	△1,172	104,106	△13,792	90,314

- (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△13,792百万円には、セグメント間取引消去△631百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△13,160百万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、中間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 当中間連結会計期間（自 2024年4月1日 至 2024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	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	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	210,529	175,377	150,754	57,626	15,121	30,698	640,107	957	641,065	—	641,065
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	3,849	14,592	1,632	△239	1,258	6,225	27,318	4,734	32,052	△32,052	—
計	214,379	189,970	152,386	57,386	16,379	36,924	667,426	5,692	673,118	△32,052	641,065
セグメント利益又は損失 (△)	42,441	48,404	3,739	11,305	1,993	4,226	112,111	△835	111,276	△11,397	99,878

- (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△11,397百万円には、セグメント間取引消去△884百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△10,512百万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、中間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一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

・「丸の内事業グループ」を新設の上、大手町・丸の内・有楽町地区に係る機能を担う組織を移設し、従来の「コマーシャル不動産事業グループ」を「コマーシャル不動産事業グループ」並びに「丸の内事業グループ」に分割いたしました。

これにより、従来「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」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「丸の内事業」、「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、前中間連結会計期間については、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。

## (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、丸の内事業及び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。

なお、当連結会計年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

・「丸の内事業グループ」を新設の上、大手町・丸の内・有楽町地区に係る機能を担う組織を移設し、従来の「コマーシャル不動産事業グループ」を「コマーシャル不動産事業グループ」並びに「丸の内事業グループ」に分割いたしました。これにより、従来「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」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「丸の内事業」、「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)

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日)
コマーシャル不動産事業		
不動産賃貸 (注) 1	146,984	152,761
不動産販売	20,325	27,560
その他	28,639	34,056
計	195,949	214,379
丸の内事業		
不動産賃貸 (注) 1	135,826	133,987
その他	55,744	55,982
計	191,570	189,970
住宅事業		
マンション販売	23,431	46,615
住宅管理業務受託	27,829	29,308
注文住宅	15,634	14,852
その他	54,375	61,610
計	121,270	152,386
海外事業 (注) 1	58,991	57,386
投資マネジメント事業	13,951	16,379
設計監理・不動産サービス事業	31,164	36,924
その他の事業	4,899	5,692
合計	617,797	673,118
セグメント間取引 (注) 2	△29,863	△32,052
中間連結財務諸表計上額	587,933	641,065
顧客との契約から生じる収益	276,255	309,732
その他の源泉から生じる収益 (注) 1	311,678	331,332

- (注) 1. コマーシャル不動産事業と丸の内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。
3. 前中間連結会計期間の業績については、当中間連結会計期間より変更したセグメント区分に組替えております。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日)
(1) 1株当たり中間純利益	32円34銭	39円70銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	41,546	50,021
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中間純 利益 (百万円)	41,546	50,021
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,284,784,659	1,260,085,344
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	32円33銭	39円70銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	96,373	34,415
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり中間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	—	—

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、会社法第178条の規定に基づく自己株式の消却に係る事項について、2024年11月12日、取締役会決議による委任により、当社執行役社長が下記のとおり決定いたしました。

消却に係る事項の内容

- (1) 消却対象株式の種類  
普通株式
- (2) 消却する株式の総数  
20,437,500株
- (3) 消却予定日  
2024年11月29日

## 2 【その他】

2024年11月7日開催の取締役会において、2024年度（2024年4月1日から2025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	26,277百万円
1株当たりの中間配当金	21円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2024年12月6日

（注）2024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。

# 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2024年11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 田 中 裕 樹

## 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2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年4月1日から2024年9月30日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三菱地所株式会社及び連結子会社の2024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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

## 中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

#### 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。
- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社（半期報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれておりません。