

# 半期報告書

(第122期中)

自 2025年4月 1日  
至 2025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 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 .....                              | 26 |
| 第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....                  | 26 |

[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】      | 2025年11月14日                                                                                                                                        |
| 【中間会計期間】   | 第122期中（自 2025年4月1日 至 2025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<br>（東京都中央区日本橋兜町2番1号）<br>三菱地所株式会社横浜支店<br>（横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号）<br>三菱地所株式会社中部支店<br>（名古屋市中区栄二丁目3番1号）<br>三菱地所株式会社関西支店<br>（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                              | 2024年度<br>中間連結会計期間           | 2025年度<br>中間連結会計期間           | 2024年度                       |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 会計期間                            | 自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日 | 自 2025年4月 1日<br>至 2025年9月30日 | 自 2024年4月 1日<br>至 2025年3月31日 |
| 営業収益 (百万円)                      | 641,065                      | 743,204                      | 1,579,812                    |
| 経常利益 (百万円)                      | 79,442                       | 82,645                       | 262,960                      |
| 親会社株主に帰属する中間<br>(当期) 純利益 (百万円)  | 50,021                       | 58,071                       | 189,356                      |
| 中間包括利益又は包括利益 (百万円)              | 156,568                      | 32,123                       | 261,325                      |
| 純資産 (百万円)                       | 2,706,536                    | 2,669,274                    | 2,740,873                    |
| 総資産 (百万円)                       | 7,814,651                    | 8,014,725                    | 7,996,591                    |
| 1株当たり中間 (当期) 純利益 (円)            | 39.70                        | 47.03                        | 151.04                       |
| 潜在株式調整後1株当たり中間<br>(当期) 純利益 (円)  | 39.70                        | 47.03                        | 151.04                       |
| 自己資本比率 (%)                      | 31.8                         | 31.1                         | 32.1                         |
| 営業活動による<br>キャッシュ・フロー (百万円)      | 67,202                       | 71,553                       | 324,116                      |
| 投資活動による<br>キャッシュ・フロー (百万円)      | △167,262                     | △213,382                     | △361,505                     |
| 財務活動による<br>キャッシュ・フロー (百万円)      | 24,833                       | 44,883                       | 12,871                       |
| 現金及び現金同等物の中間期末<br>(期末) 残高 (百万円) | 203,800                      | 151,060                      | 256,881                      |

(注) 当社は中間連結財務諸表を作成しているもので、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也没有。

## 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事業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、米国の通商政策による影響がみられたものの、雇用情勢が改善するなか、個人消費や企業の設備投資に持ち直しの動きがみられるなど、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743,204百万円で前年同中間期に比べ102,138百万円の増収（+15.9%）、営業利益は107,590百万円で7,711百万円の増益（+7.7%）、経常利益は82,645百万円で3,202百万円の増益（+4.0%）となりました。

特別損益につきましては、前年同中間期において投資有価証券売却益17,374百万円を特別利益に計上したのに対して、当中間連結会計期間においては、固定資産売却益5,010百万円、投資有価証券売却益20,981百万円を特別利益に、固定資産除却関連損11,772百万円を特別損失に計上しております。

この結果、税金等調整前中間純利益は96,865百万円となり、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8,049百万円増益（+16.1%）の58,071百万円となりました。

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。

(単位：百万円)

| 区 分                 | 前中間期    | 当中間期    | 増減      |
|---------------------|---------|---------|---------|
| 営業収益                | 641,065 | 743,204 | 102,138 |
| 営業利益                | 99,878  | 107,590 | 7,711   |
| 経常利益                | 79,442  | 82,645  | 3,202   |
| 親会社株主に帰属する<br>中間純利益 | 50,021  | 58,071  | 8,049   |

(単位：百万円)

|                    | 前中間期    |                    | 当中間期    |                    |
|--------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|
|                    | 営業収益    | 営業利益又は<br>営業損失 (△) | 営業収益    | 営業利益又は<br>営業損失 (△) |
| コマーシャル不動産<br>事業    | 214,379 | 42,441             | 271,239 | 39,355             |
| 丸の内事業              | 189,970 | 48,404             | 197,843 | 49,887             |
| 住宅事業               | 152,386 | 3,739              | 193,328 | 20,037             |
| 海外事業               | 57,386  | 11,305             | 56,575  | 11,194             |
| 投資マネジメント事業         | 16,379  | 1,993              | 15,501  | △1,301             |
| 設計監理・<br>不動産サービス事業 | 36,924  | 4,226              | 36,148  | 2,901              |
| その他の事業             | 5,692   | △835               | 6,212   | △1,270             |
| 調整額                | △32,052 | △11,397            | △33,645 | △13,213            |
| 合 計                | 641,065 | 99,878             | 743,204 | 107,590            |

## (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増収となりましたが、ホテルはリニューアルに伴う休業等により減収となりました。
- ・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56,860百万円増収の271,239百万円となりましたが、営業利益は3,086百万円減益の39,355百万円となりました。

(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<br>賃貸 | 東京オフィス<br>(丸の内以外) | (所有) 634,848㎡<br>(転貸) 736,030㎡ | 70,593  | (所有) 618,802㎡<br>(転貸) 741,780㎡ | 71,043  |
|           | オフィス<br>(東京以外)    | (所有) 583,676㎡<br>(転貸) 365,783㎡ | 32,282  | (所有) 612,408㎡<br>(転貸) 445,891㎡ | 35,905  |
|           | アウトレットモール         | (店舗) 361,729㎡                  | 28,776  | (店舗) 362,404㎡                  | 29,309  |
|           | その他               | —                              | 21,108  | —                              | 23,040  |
| 不動産販売     |                   | —                              | 27,560  | —                              | 79,312  |
| その他 (注2)  |                   | —                              | 34,056  | —                              | 32,628  |
| 合 計       |                   | —                              | 214,379 | —                              | 271,239 |

(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. 当連結会計年度より、面積管理手法の変更に伴い、一部の物件の貸付面積計上区分を従来の「転貸」から「所有」へ変更しております。

なお、前中間連結会計期間の貸付面積については、上記の変更を踏まえて作成した情報を記載しております。

## (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、再開業に向けたビルの閉館等により減収があった一方で、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となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は7,873百万円増収の197,843百万円となり、営業利益は1,483百万円増益の49,887百万円となりました。

(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<br>賃貸 | 丸の内オフィス | (所有) 1,310,368㎡<br>(転貸) 378,002㎡ | 127,977 | (所有) 1,256,723㎡<br>(転貸) 394,291㎡ | 130,677 |
|           | その他     | —                                | 6,009   | —                                | 5,911   |
| その他 (注2)  |         | —                                | 55,982  | —                                | 61,253  |
| 合 計       |         | —                                | 189,970 | —                                | 197,843 |

(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. 当連結会計年度より、面積管理手法の変更に伴い、一部の物件の貸付面積計上区分を従来の「転貸」から「所有」へ変更しております。

なお、前中間連結会計期間の貸付面積については、上記の変更を踏まえて作成した情報を記載しております。

## (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 富岡門前仲町」   | (東京都江東区)  |
| 「ザ・パークハウス 武蔵野レジデンス」 | (東京都武蔵野市) |
| 「ザ・パークハウス 鷺沼」       | (神奈川県川崎市) |
| 「ザ・パークハウス 横浜港南台」    | (神奈川県横浜市) |
| 「ザ・パークハウス 上前津フロント」  | (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、売上計上戸数が減少したものの、一戸当たりの販売単価は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40,941百万円増収の193,328百万円となり、営業利益は16,297百万円増益の20,037百万円となりました。

(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 842戸   | 46,615  | 売上計上戸数 800戸   | 95,338  |
| 住宅管理業務受託 | 受託件数 351,855件 | 29,308  | 受託件数 354,980件 | 29,844  |
| 注文住宅     | —             | 14,852  | —             | 14,583  |
| その他      | —             | 61,610  | —             | 53,561  |
| 合 計      | —             | 152,386 | —             | 193,328 |

- (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、米国は物件売却等により増収となり、英国は好調なリーシング進捗により増収となりましたが、アジアは前中間連結会計期間の複合開発事業収入の反動減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810百万円減収の56,575百万円となり、営業利益は111百万円減益の11,194百万円となりました。

(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<br>・賃貸 | 米国  | 貸付面積 452,761m <sup>2</sup>              | 34,423 | 貸付面積 422,497m <sup>2</sup>              | 42,334 |
|              |     | 管理受託面積 97,527m <sup>2</sup>             |        | 管理受託面積 97,527m <sup>2</sup>             |        |
|              | 欧州  | 貸付面積 79,305m <sup>2</sup>               | 4,165  | 貸付面積 118,799m <sup>2</sup>              | 5,977  |
|              | アジア | 貸付面積 7,083m <sup>2</sup><br>売上計上戸数 540戸 | 18,100 | 貸付面積 8,804m <sup>2</sup><br>売上計上戸数 635戸 | 6,679  |
| その他          |     | —                                       | 696    | —                                       | 1,584  |
| 合 計          |     | —                                       | 57,386 | —                                       | 56,575 |

- (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、M&A関連費用など一過性の費用計上等により減益となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は878百万円減収の15,501百万円となり、営業損益は3,295百万円減益の1,301百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

| 摘 要      | 営 業 収 益 |        |
|----------|---------|--------|
|          | 前中間期    | 当中間期   |
| 投資マネジメント | 16,379  | 15,501 |
| 合 計      | 16,379  | 15,501 |

(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減少したものの、1件当たりの金額が増加したこと等により増収となりました。また、駐車場運営管理は駐車場運営管理台数の増加等により増収となりましたが、不動産仲介は取扱件数が増加したものの、1件当たりの手数料が減少したこと等により減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は776百万円減収の36,148百万円となり、営業利益は1,324百万円減益の2,901百万円となりました。

(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 673件    | 10,791 | 受注件数 696件    | 10,828 |
|         | 売上件数 653件    |        | 売上件数 619件    |        |
| 不動産仲介   | 取扱件数 649件    | 7,242  | 取扱件数 671件    | 6,801  |
| 駐車場運営管理 | 管理台数 63,605台 | 6,722  | 管理台数 63,679台 | 6,958  |
| その他     | —            | 12,167 | —            | 11,559 |
| 合 計     | —            | 36,924 | —            | 36,148 |

(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、151,060百万円となりました。

（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、71,553百万円の資金の増加（前年同中間期比＋4,351百万円）となりました。これは、税金等調整前中間純利益96,865百万円に非資金損益項目である減価償却費53,022百万円等を調整した資金の増加に対し、棚卸資産の減少、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、213,382百万円の資金の減少（前年同中間期比△46,119百万円）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、44,883百万円の資金の増加（前年同中間期比＋20,050百万円）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 【重要な契約等】

該当事項はありません。

### 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<br>現在発行数（株）<br>(2025年9月30日) | 提出日現在発行数<br>(株)<br>(2025年11月14日) | 上場金融商品取引所名又は登<br>録認可金融商品取引業協会名 | 内容                   |
|------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 普通株式 | 1,250,838,706                       | 1,250,838,706                    | 東京証券取引所<br>プライム市場              | 単元株式数は<br>100株であります。 |
| 計    | 1,250,838,706                       | 1,250,838,706                    | —                              | —                    |

（注）「提出日現在発行数」欄には、2025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<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金増減額<br>(百万円) | 資本金残高<br>(百万円) | 資本準備金<br>増減額<br>(百万円) | 資本準備金残高<br>(百万円) |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|------------------|
| 2025年4月1日～<br>2025年9月30日 | —                     | 1,250,838,706        | —               | 142,414        | —                     | 171,526          |

## (5) 【大株主の状況】

2025年9月30日現在

| 氏名又は名称                                                               | 住所                                                                                  | 所有株式数<br>(千株) | 発行済株式（自<br>己株式を除<br>く。）の総数に<br>対する所有株式<br>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                                                                        | 192,393       | 15.77                                             |
| (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                                                                      | 75,276        | 6.17                                              |
| 明治安田生命保険(相)<br>(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<br>(東京都中央区晴海1の8の12)                                                 | 42,194        | 3.45                                              |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY<br>505001<br>(常任代理人 (株)みずほ銀行)    | ONE CONGRESS STREET, SUITE 1,<br>BOSTON, MASSACHUSETTS<br>(東京都港区港南2の15の1)           | 35,110        | 2.87                                              |
| JP MORGAN CHASE BANK 385864<br>(常任代理人 (株)みずほ銀行)                      | 25 BANK STREET, CANARY WHARF,<br>LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM<br>(東京都港区港南2の15の1) | 24,342        | 1.99                                              |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY<br>505234<br>(常任代理人 (株)みずほ銀行) | 1776 HERITAGE DRIVE, NORTH<br>QUINCY, MA 02171, U. S. A.<br>(東京都港区港南2の15の1)         | 23,205        | 1.90                                              |
| JP MORGAN CHASE BANK 385632<br>(常任代理人 (株)みずほ銀行)                      | 25 BANK STREET, CANARY WHARF,<br>LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM<br>(東京都港区港南2の15の1) | 21,075        | 1.72                                              |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781<br>(常任代理人 (株)みずほ銀行)                      | 25 BANK STREET, CANARY WHARF,<br>LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM<br>(東京都港区港南2の15の1) | 18,361        | 1.50                                              |
| (株)竹中工務店                                                             | 大阪府大阪市中央区本町4の1の13                                                                   | 18,150        | 1.48                                              |
| GOVERNMENT OF NORWAY<br>(常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ)                         | BANKPLASSEN 2, 0107 OSLO 1 OSLO<br>0107 NO<br>(東京都新宿区新宿6の27の30)                     | 18,105        | 1.48                                              |
| 計                                                                    | —                                                                                   | 468,215       | 38.38                                             |

2025年1月7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12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<br>(千株) | 発行済株式総数<br>に対する所有株<br>式数の割合<br>(%) |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 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                                          | 23,697        | 1.89                               |
| 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<br>スリー・ハーバー・ドライブスイート204              | 2,040         | 0.16                               |
| 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                     | 967           | 0.08                               |
| 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                     | 1,866         | 0.15                               |
| 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                     | 2,112         | 0.17                               |
| 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 | 2,358         | 0.19                               |
| ブラックロック (ネザーランド) 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                        | 6,498         | 0.52                               |
| 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                                | 10,135        | 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                     | 3,208         | 0.26                               |
| 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                 | 10,620        | 0.85                               |
| 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                     | 21,497        | 1.72                               |
| 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                     | 19,742        | 1.58                               |
| 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                                | 2,453         | 0.20                               |

2024年7月29日付にて㈱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<br>(千株) | 発行済株式総数<br>に対する所有株<br>式数の割合<br>(%) |
|------------------------|-----------------|---------------|------------------------------------|
| ㈱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㈱             | 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<br>㈱   | 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<br>証券㈱ | 東京都千代田区大手町1の9の2 | 3,893         | 0.31                               |

## (6) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2025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)<br>普通株式 30,952,600 | —          | —                  |
| 完全議決権株式（その他）   | 普通株式 1,218,959,300          | 12,189,593 | —                  |
| 単元未満株式         | 普通株式 926,806                | —          | 一単元（100株）<br>未満の株式 |
| 発行済株式総数        | 1,250,838,706               | —          | —                  |
| 総株主の議決権        | —                           | 12,189,593 | —                  |

(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74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】

2025年9月30日現在

| 所有者の氏名又は<br>名称 | 所有者の住所              | 自己名義所有<br>株式数（株） | 他人名義所有<br>株式数（株） | 所有株式数の<br>合計（株） | 発行済株式総数に<br>対する所有株式数<br>の割合（％） |
|----------------|---------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------------------------|
| 三菱地所(株)        | 東京都千代田区<br>大手町1の1の1 | 30,952,600       | —                | 30,952,600      | 2.47                           |
| 計              | —                   | 30,952,600       | —                | 30,952,600      | 2.47                           |

## 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（2025年4月1日から2025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<br>(2025年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2025年9月30日) |
|-------------------|-------------------------|---------------------------|
| 資産の部              |                         |                           |
| 流動資産              |                         |                           |
| 現金及び預金            | 253,834                 | 147,726                   |
| 受取手形、営業未収入金及び契約資産 | 113,031                 | 91,884                    |
| 有価証券              | 5,920                   | 5,953                     |
| 販売用不動産            | 86,518                  | 115,902                   |
| 仕掛販売用不動産          | 484,196                 | 505,872                   |
| 開発用不動産            | 717                     | 717                       |
| 未成工事支出金           | 5,863                   | 7,980                     |
| その他の棚卸資産          | *2 1,356                | *2 2,369                  |
| エクイティ出資           | 1,063,570               | 1,064,044                 |
| その他               | 111,084                 | 117,005                   |
| 貸倒引当金             | △982                    | △777                      |
| 流動資産合計            | 2,125,111               | 2,058,679                 |
| 固定資産              |                         |                           |
| 有形固定資産            |                         |                           |
| 建物及び構築物           | 3,355,580               | 3,395,747                 |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額  | △1,868,796              | △1,894,566                |
| 建物及び構築物（純額）       | 1,486,784               | 1,501,181                 |
| 機械装置及び運搬具         | 104,277                 | 103,693                   |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額  | △79,774                 | △80,621                   |
| 機械装置及び運搬具（純額）     | 24,502                  | 23,072                    |
| 土地                | 2,479,138               | 2,488,726                 |
| 信託土地              | 502,416                 | 514,936                   |
| 建設仮勘定             | 333,029                 | 320,393                   |
| その他               | 81,677                  | 81,498                    |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額  | △53,084                 | △54,078                   |
| その他（純額）           | 28,592                  | 27,420                    |
| 有形固定資産合計          | 4,854,464               | 4,875,730                 |
| 無形固定資産            |                         |                           |
| 借地権               | 77,657                  | 77,650                    |
| その他               | 28,636                  | 28,362                    |
| 無形固定資産合計          | 106,293                 | 106,013                   |
| 投資その他の資産          |                         |                           |
| 投資有価証券            | 358,442                 | 429,975                   |
| 長期貸付金             | 5,625                   | 4,543                     |
| 敷金及び保証金           | 157,427                 | 161,019                   |
| 退職給付に係る資産         | 134,819                 | 135,056                   |
| 繰延税金資産            | 34,018                  | 33,809                    |
| その他               | 221,835                 | 210,634                   |
| 貸倒引当金             | △1,447                  | △736                      |
| 投資その他の資産合計        | 910,721                 | 974,302                   |
| 固定資産合計            | 5,871,479               | 5,956,046                 |
| 資産合計              | 7,996,591               | 8,014,725                 |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2025年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2025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   | 93,865                  | 87,050                    |
| 短期借入金         | 201,670                 | 248,189                   |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 199,438                 | 239,203                   |
| コマーシャル・ペーパー   | —                       | 50,000                    |
| 1年内償還予定の社債    | 10,000                  | 16,709                    |
| 未払法人税等        | 87,632                  | 31,261                    |
| その他           | 320,416                 | 313,505                   |
| 流動負債合計        | 913,023                 | 985,918                   |
| 固定負債          |                         |                           |
| 社債            | 789,472                 | 772,763                   |
| 長期借入金         | 2,136,406               | 2,142,426                 |
| 受入敷金保証金       | 465,652                 | 479,290                   |
| 繰延税金負債        | 332,900                 | 348,709                   |
| 再評価に係る繰延税金負債  | 271,034                 | 270,933                   |
| 退職給付に係る負債     | 24,222                  | 25,244                    |
| 役員退職慰労引当金     | 475                     | 458                       |
| 負ののれん         | *3 57,411               | *3 58,758                 |
| その他           | 265,119                 | 260,947                   |
| 固定負債合計        | 4,342,694               | 4,359,532                 |
| 負債合計          | 5,255,717               | 5,345,451                 |
| <b>純資産の部</b>  |                         |                           |
| 株主資本          |                         |                           |
| 資本金           | 142,414                 | 142,414                   |
| 資本剰余金         | 179,080                 | 179,783                   |
| 利益剰余金         | 1,262,902               | 1,293,660                 |
| 自己株式          | △11,175                 | △86,290                   |
| 株主資本合計        | 1,573,222               | 1,529,567                 |
| その他の包括利益累計額   |                         |                           |
| その他有価証券評価差額金  | 178,148                 | 227,648                   |
| 繰延ヘッジ損益       | 5,104                   | △4,500                    |
| 土地再評価差額金      | 518,807                 | 518,763                   |
| 為替換算調整勘定      | 223,902                 | 158,371                   |
| 退職給付に係る調整累計額  | 64,394                  | 60,832                    |
| その他の包括利益累計額合計 | 990,358                 | 961,115                   |
| 新株予約権         | 66                      | 56                        |
| 非支配株主持分       | 177,226                 | 178,534                   |
| 純資産合計         | 2,740,873               | 2,669,274                 |
| 負債純資産合計       | 7,996,591               | 8,014,725                 |

## (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<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月 1日<br>至 2025年9月30日) |
|-----------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 営業収益            | 641,065                                     | 743,204                                     |
| 営業原価            | 489,049                                     | 577,897                                     |
| 営業総利益           | 152,015                                     | 165,306                                     |
| 販売費及び一般管理費      | *1 52,137                                   | *1 57,716                                   |
| 営業利益            | 99,878                                      | 107,590                                     |
| 営業外収益           |                                             |                                             |
| 受取利息            | 714                                         | 1,040                                       |
| 受取配当金           | 5,029                                       | 5,159                                       |
| 持分法による投資利益      | 396                                         | 454                                         |
| その他             | 1,702                                       | 3,748                                       |
| 営業外収益合計         | 7,843                                       | 10,402                                      |
| 営業外費用           |                                             |                                             |
| 支払利息            | 23,039                                      | 25,058                                      |
| 固定資産除却損         | 2,826                                       | 4,626                                       |
| その他             | 2,413                                       | 5,662                                       |
| 営業外費用合計         | 28,279                                      | 35,347                                      |
| 経常利益            | 79,442                                      | 82,645                                      |
| 特別利益            |                                             |                                             |
| 固定資産売却益         | —                                           | 5,010                                       |
| 投資有価証券売却益       | 17,374                                      | 20,981                                      |
| 特別利益合計          | 17,374                                      | 25,992                                      |
| 特別損失            |                                             |                                             |
| 固定資産除却関連損       | —                                           | 11,772                                      |
| 特別損失合計          | —                                           | 11,772                                      |
| 税金等調整前中間純利益     | 96,816                                      | 96,865                                      |
| 法人税、住民税及び事業税    | 41,689                                      | *2 33,149                                   |
| 法人税等調整額         | △4,296                                      | △409                                        |
| 法人税等合計          | 37,393                                      | 32,739                                      |
| 中間純利益           | 59,423                                      | 64,126                                      |
| 非支配株主に帰属する中間純利益 | 9,402                                       | 6,055                                       |
| 親会社株主に帰属する中間純利益 | 50,021                                      | 58,071                                      |

## 【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<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月 1日<br>至 2025年9月30日) |
|------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 中間純利益            | 59,423                                      | 64,126                                      |
| その他の包括利益         |                                             |                                             |
| その他有価証券評価差額金     | △23,582                                     | 49,502                                      |
| 繰延ヘッジ損益          | 5,319                                       | △9,618                                      |
| 土地再評価差額金         | 63                                          | 89                                          |
| 為替換算調整勘定         | 111,095                                     | △68,430                                     |
| 退職給付に係る調整額       | 4,245                                       | △3,558                                      |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 2                                           | 13                                          |
| その他の包括利益合計       | 97,144                                      | △32,002                                     |
| 中間包括利益           | 156,568                                     | 32,123                                      |
| (内訳)             |                                             |                                             |
| 親会社株主に係る中間包括利益   | 143,166                                     | 28,961                                      |
| 非支配株主に係る中間包括利益   | 13,401                                      | 3,162                                       |

## (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<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月 1日<br>至 2025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             | 96,816                                      | 96,865                                      |
| 減価償却費                   | 49,501                                      | 53,022                                      |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益)       | 1,348                                       | △1,739                                      |
| 有価証券売却損益 (△は益)          | △17,374                                     | △20,981                                     |
| のれん償却額                  | 1,896                                       | 1,347                                       |
| 持分法による投資損益 (△は益)        | △396                                        | △454                                        |
| 引当金の増減額 (△は減少)          | △83                                         | 261                                         |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)    | △5,873                                      | △8,341                                      |
| 受取利息及び受取配当金             | △5,744                                      | △6,199                                      |
| 支払利息                    | 23,039                                      | 25,058                                      |
| 売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)   | 24,854                                      | 20,302                                      |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加)         | 23,391                                      | 40,471                                      |
| エクイティ出資の増減額 (△は増加)      | 3,381                                       | △33,239                                     |
| 前渡金の増減額 (△は増加)          | 1,384                                       | 730                                         |
| 敷金及び保証金の増減額 (△は増加)      | △2,515                                      | △3,577                                      |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)         | △28,346                                     | △6,644                                      |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)       | △2,901                                      | 4,511                                       |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)    | 8,790                                       | 13,637                                      |
| その他                     | △31,263                                     | 2,543                                       |
| 小計                      | 139,906                                     | 177,573                                     |
| 利息及び配当金の受取額             | 5,783                                       | 6,033                                       |
| 利息の支払額                  | △22,754                                     | △24,011                                     |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)    | △55,733                                     | △88,043                                     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 67,202                                      | 71,553                                      |
| <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        | 1,365                                       | 1,425                                       |
| 有価証券の取得による支出            | △1,108                                      | △1,370                                      |
| 有形固定資産の売却による収入          | 38                                          | 5,321                                       |
| 有形固定資産の取得による支出          | △181,513                                    | △230,392                                    |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入      | 23,639                                      | 22,703                                      |
| 投資有価証券の取得による支出          | △2,450                                      | △3,240                                      |
| 借地権の売却による収入             | —                                           | 50                                          |
| 借地権の取得による支出             | △202                                        | △1,000                                      |
| 短期貸付金の回収による収入           | 240                                         | 34                                          |
| 短期貸付けによる支出              | △474                                        | △581                                        |
| 長期貸付金の回収による収入           | 14                                          | 2                                           |
| 長期貸付けによる支出              | △268                                        | △18                                         |
| その他                     | △6,542                                      | △6,319                                      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △167,262                                    | △213,382                                    |

(単位：百万円)

|                            | 前中間連結会計期間<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月 1日<br>至 2025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)          | △21,068                                     | 51,789                                      |
| コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)    | —                                           | 50,000                                      |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出       | △168                                        | △160                                        |
| 長期借入れによる収入                 | 191,730                                     | 182,837                                     |
| 長期借入金の返済による支出              | △39,164                                     | △125,601                                    |
| 社債の償還による支出                 | △30,000                                     | △10,000                                     |
| 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                                      | △1,640                                      |
| 自己株式の純増減額 (△は増加)           | △37,657                                     | △75,625                                     |
| 配当金の支払額                    | △25,301                                     | △27,411                                     |
| 非支配株主への配当金の支払額             | △13,245                                     | △6,013                                      |
| 非支配株主からの払込みによる収入           | 1,524                                       | 6,710                                       |
| その他                        | △0                                          | △0                                          |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー           | 24,833                                      | 44,883                                      |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額           | 3,230                                       | △8,897                                      |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)       | △71,996                                     | △105,843                                    |
| 現金及び現金同等物の期首残高             | 275,965                                     | 256,881                                     |
| 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額       | △168                                        | —                                           |
| 合併に伴う現金及び現金同等物の増加額         | —                                           | 22                                          |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高           | *1 203,800                                  | *1 151,060                                  |

【注記事項】

(中間連結貸借対照表関係)

1 偶発債務

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<br>(2025年3月31日) |                   | 当中間連結会計期間<br>(2025年9月30日) |                   |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| (関係会社)                  |                   | (関係会社)                    |                   |
| —                       |                   | 高松空港㈱                     | 5,500百万円          |
| PT. Windas              | 22,717百万円         | PT. Windas                | 20,796百万円         |
| Development             | (143,615千米ドル)     | Development               | (143,615千米ドル)     |
| Square 487 GL LLC       | 4,245百万円          | Square 487 GL LLC         | 10,868百万円         |
|                         | (26,841千米ドル)      |                           | (75,051千米ドル)      |
| 3400 Walnut Street      | 2,537百万円          | 3400 Walnut Street        | 2,975百万円          |
| Owner LLC               | (16,045千米ドル)      | Owner LLC                 | (20,548千米ドル)      |
| TRCC/Rock Outlet        | 1,625百万円          | TRCC/Rock Outlet          | 2,951百万円          |
| Center, LLC             | (10,277千米ドル)      | Center, LLC               | (20,384千米ドル)      |
| —                       |                   | RG 1072 LLC               | 2,690百万円          |
|                         |                   |                           | (18,578千米ドル)      |
| Byberry North           | 2,377百万円          | Byberry North             | 2,176百万円          |
| Owner, LLC              | (15,030千米ドル)      | Owner, LLC                | (15,030千米ドル)      |
| RML548Co., Ltd.         | 7,886百万円          | RML548Co., Ltd.           | 8,160百万円          |
|                         | (1,792百万タイバーツ)    |                           | (1,766百万タイバーツ)    |
| Vista Ventures          | 1,393百万円          | Vista Ventures            | 1,372百万円          |
| Taft, Inc.              | (530,025千フィリピンペソ) | Taft, Inc.                | (530,025千フィリピンペソ) |
| (その他)                   |                   | (その他)                     |                   |
| 住宅購入者                   | 17,300百万円         | 住宅購入者                     | 19,957百万円         |
| 計                       | 60,084百万円         | 計                         | 77,449百万円         |

当社は高松空港㈱の借入金に対して債務保証を行っております。なお、他株主1社から担保提供又は保証を受けております。

MEC Group International Inc.は、TRCC/Rock Outlet Center, LLCの事業について、債権者に対し債務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。

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、債権者に対し債務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。

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 その他の棚卸資産の内訳

|     | 前連結会計年度<br>(2025年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2025年9月30日) |
|-----|-------------------------|---------------------------|
| 貯蔵品 | 852百万円                  | 1,661百万円                  |
| 商品  | 503百万円                  | 708百万円                    |

\*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<br>(2025年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2025年9月30日) |
|-------|-------------------------|---------------------------|
| のれん   | 6,157百万円                | 5,789百万円                  |
| 負ののれん | 63,568百万円               | 64,548百万円                 |
| 純額    | 57,411百万円               | 58,758百万円                 |

(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<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月 1日<br>至 2025年9月30日) |
|--------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 従業員給料手当      | 15,379百万円                                   | 16,160百万円                                   |
| 貸倒引当金繰入額     | 1百万円                                        | 93百万円                                       |
| 役員退職慰労引当金繰入額 | 37百万円                                       | 37百万円                                       |
| 退職給付費用       | △4,468百万円                                   | △4,526百万円                                   |

\*2 当社グループは、「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)第7項を適用し、当中間連結会計期間を含む対象会計年度に関する国際最低課税額に対する法人税等を計上しておりません。

(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<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月 1日<br>至 2025年9月30日) |
|---------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 現金及び預金勘定                        | 201,018百万円                                  | 147,726百万円                                  |
| 預入期間が3か月を超える定期預金                | △207百万円                                     | △206百万円                                     |
| 取得日から満期又は償還までの<br>期間が3か月以内の有価証券 | 2,989百万円                                    | 3,541百万円                                    |
| 現金及び現金同等物                       | 203,800百万円                                  | 151,060百万円                                  |

(株主資本等関係)

I 前中間連結会計期間（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<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|---------------------|------------|------------|-------|
| 2024年6月27日<br>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<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      | 配当の原資 |
|--------------------|-------|-----------------|---------------------|------------|------------|-------|
| 2024年11月7日<br>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。

II 当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025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<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      | 配当の原資 |
|----------------------|-------|-----------------|---------------------|------------|------------|-------|
| 2025年6月27日<br>定時株主総会 | 普通株式  | 27,411          | 22                  | 2025年3月31日 | 2025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<br>(百万円) | 1株当たり<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日      | 配当の原資 |
|---------------------|-------|-----------------|---------------------|------------|------------|-------|
| 2025年11月10日<br>取締役会 | 普通株式  | 28,057          | 23                  | 2025年9月30日 | 2025年12月5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。

(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 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<br>事業<br>(注) 1 | 合計      | 調整額<br>(注) 2 | 中間連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 3 |
|----------------------------|---------------------|---------|---------|--------|----------------|------------------------|---------|---------------------|---------|--------------|-------------------------------|
|                            | コマー<br>シャル<br>不動産事業 | 丸の内事業   | 住宅事業    | 海外事業   | 投資マネジ<br>メント事業 | 設計監理・<br>不動産サー<br>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<br>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。

II 当中間連結会計期間（自 2025年4月1日 至 2025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<br>事業<br>(注) 1 | 合計      | 調整額<br>(注) 2 | 中間連結<br>損益計算書<br>計上額<br>(注) 3 |
|----------------------------|---------------------|---------|---------|--------|----------------|------------------------|---------|---------------------|---------|--------------|-------------------------------|
|                            | コマー<br>シャル<br>不動産事業 | 丸の内事業   | 住宅事業    | 海外事業   | 投資マネジ<br>メント事業 | 設計監理・<br>不動産サー<br>ビス事業 | 計       |                     |         |              |                               |
| 営業収益                       |                     |         |         |        |                |                        |         |                     |         |              |                               |
| (1) 外部顧客への営業収益             | 267,193             | 182,327 | 191,821 | 56,836 | 14,291         | 30,589                 | 743,059 | 145                 | 743,204 | —            | 743,204                       |
| (2) セグメント間の<br>内部営業収益又は振替高 | 4,046               | 15,516  | 1,506   | △260   | 1,210          | 5,558                  | 27,577  | 6,067               | 33,645  | △33,645      | —                             |
| 計                          | 271,239             | 197,843 | 193,328 | 56,575 | 15,501         | 36,148                 | 770,636 | 6,212               | 776,849 | △33,645      | 743,204                       |
| セグメント利益又は損失 (△)            | 39,355              | 49,887  | 20,037  | 11,194 | △1,301         | 2,901                  | 122,074 | △1,270              | 120,804 | △13,213      | 107,590                       |

- (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△13,213百万円には、セグメント間取引消去△632百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△12,581百万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。

(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。

(単位：百万円)

|                     | 前中間連結会計期間<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月 1日<br>至 2025年9月30日) |
|---------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| コマーシャル不動産事業         |                                             |                                             |
| 不動産賃貸 (注) 1         | 152,761                                     | 159,299                                     |
| 不動産販売 (注) 1         | 27,560                                      | 79,312                                      |
| その他                 | 34,056                                      | 32,628                                      |
| 計                   | 214,379                                     | 271,239                                     |
| 丸の内事業               |                                             |                                             |
| 不動産賃貸 (注) 1         | 133,987                                     | 136,589                                     |
| その他                 | 55,982                                      | 61,253                                      |
| 計                   | 189,970                                     | 197,843                                     |
| 住宅事業                |                                             |                                             |
| マンション販売             | 46,615                                      | 95,338                                      |
| 住宅管理業務受託            | 29,308                                      | 29,844                                      |
| 注文住宅                | 14,852                                      | 14,583                                      |
| その他 (注) 1           | 61,610                                      | 53,561                                      |
| 計                   | 152,386                                     | 193,328                                     |
| 海外事業 (注) 1          | 57,386                                      | 56,575                                      |
| 投資マネジメント事業          | 16,379                                      | 15,501                                      |
| 設計監理・不動産サービス事業      | 36,924                                      | 36,148                                      |
| その他の事業              | 5,692                                       | 6,212                                       |
| 合計                  | 673,118                                     | 776,849                                     |
| セグメント間取引 (注) 2      | △32,052                                     | △33,645                                     |
| 中間連結財務諸表計上額         | 641,065                                     | 743,204                                     |
| 顧客との契約から生じる収益       | 309,732                                     | 406,918                                     |
| その他の源泉から生じる収益 (注) 1 | 331,332                                     | 336,286                                     |

(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。また、コマーシャル不動産事業における不動産販売の営業収益及び住宅事業におけるその他の営業収益には、企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」を適用して認識した営業収益が含まれております。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<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2025年4月 1日<br>至 2025年9月30日) |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| (1) 1株当たり中間純利益                                                                     | 39円70銭                                      | 47円03銭                                      |
| (算定上の基礎)                                                                           |                                             |                                             |
| 親会社株主に帰属する中間純利益<br>(百万円)                                                           | 50,021                                      | 58,071                                      |
| 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<br>利益 (百万円)                                                   | 50,021                                      | 58,071                                      |
| 普通株式の期中平均株式数 (株)                                                                   | 1,260,085,344                               | 1,234,658,764                               |
| (2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益                                                              | 39円70銭                                      | 47円03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<br>(百万円)                                                        | —                                           | —                                           |
| 普通株式増加数 (株)                                                                        | 34,415                                      | 28,133                                      |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当<br>たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式<br>で、前連結会計年度末から重要な変動があったも<br>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、2025年11月10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

33,605,000株

(3) 消却予定日

2025年11月28日

## 2 【その他】

2025年11月10日開催の取締役会において、2025年度（2025年4月1日から2026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 28,057百万円

1株当たりの中間配当金 23円

支払請求権の効力発生日及び支払開始日 2025年12月5日

(注) 2025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

2025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 田 中 裕 樹

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 京 谷 絢 子

## 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2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2025年4月1日から2025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2025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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。