

四半期報告書

(第116期第3四半期)

自 2019年10月 1日
至 2019年12月31日

三菱地所株式会社

目 次

	頁
表 紙	1
第一部 企業情報	2
第1 企業の概況	2
1 主要な経営指標等の推移	2
2 事業の内容	2
第2 事業の状況	3
1 事業等のリスク	3
2 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析	3
3 経営上の重要な契約等	10
第3 提出会社の状況	11
1 株式等の状況	11
(1) 株式の総数等	11
(2) 新株予約権等の状況	11
(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	11
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移	11
(5) 大株主の状況	11
(6) 議決権の状況	12
2 役員の状況	12
第4 経理の状況	13
1 四半期連結財務諸表	14
(1) 四半期連結貸借対照表	14
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	16
四半期連結損益計算書	16
四半期連結包括利益計算書	17
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	18
2 その他	25
第二部 提出会社の保証会社等の情報	25

[四半期レビュー報告書]

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年2月14日
【四半期会計期間】	第116期第3四半期（自 2019年10月1日 至 2019年12月31日）
【会社名】	三菱地所株式会社
【英訳名】	Mitsubishi Estate Company, Limited
【代表者の役職氏名】	代表執行役 執行役社長 吉田淳一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3287-5100
【事務連絡者氏名】	経理部長 井上和幸
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 井上和幸
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄三丁目8番20号) 三菱地所株式会社横浜支店 (横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号) 三菱地所株式会社中部支店 (名古屋市中区栄二丁目3番1号) 三菱地所株式会社関西支店 (大阪市北区天満橋一丁目8番30号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	2018年度 第3四半期連結 累計期間	2019年度 第3四半期連結 累計期間	2018年度
会計期間	自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日	自 2019年 4月 1日 至 2019年12月31日	自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日
営業収益 (百万円)	874, 357	827, 231	1, 263, 283
経常利益 (百万円)	148, 648	134, 227	206, 587
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益 (百万円)	96, 726	86, 646	134, 608
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	89, 690	80, 520	127, 778
純資産 (百万円)	1, 923, 502	1, 925, 804	1, 957, 105
総資産 (百万円)	5, 863, 370	5, 995, 817	5, 774, 193
1株当たり四半期 (当期) 純利益 (円)	69. 68	63. 10	96. 97
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期) 純利益 (円)	69. 67	63. 09	96. 96
自己資本比率 (%)	29. 6	28. 8	30. 7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	194, 168	97, 006	345, 954
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△208, 358	△241, 345	△271, 083
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△25, 827	177, 862	△192, 473
現金及び現金同等物の四半期末 (期末) 残高 (百万円)	259, 108	210, 368	179, 308

回次	2018年度 第3四半期連結 会計期間	2019年度 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自 2018年10月 1日 至 2018年12月31日	自 2019年10月 1日 至 2019年12月31日
1株当たり四半期純利益 (円)	25. 15	28. 35

- (注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しているので、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おりません。
2. 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社における異動もありません。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生又は前年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループ（当社及び当社の関係会社）が判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

当第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年12月31日まで）における我が国経済は、世界経済の減速を背景に、輸出を中心に弱さが見られるものの、堅調な内需に下支えされ、緩やかな回復基調が続いている。

企業部門においては、生産の一部に弱さがあるものの、設備投資は緩やかな増加基調が続いている。

家計部門においては、雇用需給の良好な状態が維持され、賃金が緩やかに持ち直し、個人消費は消費増税後の反動減や天候不順の影響により落ち込んだものの、足元では持ち直しの動きがみられます。

今後の見通しとしては、雇用・所得環境の改善が続く中、各種政策の効果もあって、緩やかに経済が持ち直していくことが期待されます。一方、海外においては、米中貿易摩擦の激化・長期化や、中東情勢等の地政学リスク、欧米の政治的な混乱など複数の要素により我が国の景気が下押しされるリスクがあり、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動に留意する必要があります。また、国内不動産市場においても、施工費動向やキャップレートの推移等には引き続き注視が必要であります。

当第3四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益が827,231百万円で前年同期に比べ47,126百万円の減収（△5.4%）、営業利益は149,515百万円で13,424百万円の減益（△8.2%）、経常利益は134,227百万円で14,421百万円の減益（△9.7%）となりました。

特別損益につきましては、前年同期において投資有価証券売却益3,880百万円、負ののれん発生益2,097百万円を特別利益に、固定資産除却関連損2,764百万円を特別損失に計上しておりましたが、当第3四半期連結累計期間においては計上しておりません。

この結果、税金等調整前四半期純利益は134,227百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ10,079百万円減益（△10.4%）の86,646百万円となりました。

当第3四半期連結累計期間の経営成績及び各セグメントの経営成績は次の通りであります。

(単位：百万円)

区分	前第3四半期（累計）	当第3四半期（累計）	増減
営業収益	874, 357	827, 231	△47, 126
営業利益	162, 939	149, 515	△13, 424
経常利益	148, 648	134, 227	△14, 421
親会社株主に帰属する四半期純利益	96, 726	86, 646	△10, 079

(単位：百万円)

	前第3四半期（累計）		当第3四半期（累計）	
	営業収益	営業利益又は営業損失（△）	営業収益	営業利益又は営業損失（△）
ビル事業	403, 525	113, 478	374, 220	105, 335
生活産業不動産事業	79, 048	23, 591	89, 526	24, 857
住宅事業	279, 660	20, 358	217, 309	3, 641
海外事業	47, 104	16, 201	82, 840	31, 821
投資マネジメント事業	17, 689	4, 276	14, 070	2, 349
ホテル・空港事業	28, 646	1, 097	29, 235	△10
設計監理事業	12, 451	△696	11, 374	△1, 085
不動産サービス事業	23, 946	1, 410	25, 499	△449
その他の事業	5, 161	△226	6, 296	△85
調整額	△22, 878	△16, 550	△23, 143	△16, 860
合計	874, 357	162, 939	827, 231	149, 515

(a) ビル事業

- 当第3四半期連結累計期間においては、建物賃貸収益は2018年10月に竣工した「丸の内二重橋ビル」の収益が寄与しましたが、その他収益は前年度に物件売却に伴う収益を計上したことから、前年同期に比べ減収となりました。なお、当社の2019年12月末の空室率は1.47%となっております。
- この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ29,305百万円減収の374,220百万円となり、営業利益は8,142百万円減益の105,335百万円となりました。
- 当年度は、当社が関与する「リンクスクエア新宿」が2019年8月に竣工し、「CO・MO・RE YOTSUYA (コモレ四谷)」が本年1月に竣工しました。
- 今後も「大手町・丸の内・有楽町地区」が“人・企業が可能性を感じ進化できる街”となることを目指した取り組みを進めながら、丸の内以外のエリアにおいてもそのノウハウと実績を最大限に活用しながら各エリアのまちづくりに貢献して参ります。

(単位：百万円)

摘要	前第3四半期（累計）		当第3四半期（累計）	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
建物賃貸	貸付面積 (所有) 2,435,973m ² (転貸) 1,422,946m ² 合計 3,858,919m ²	306,333	貸付面積 (所有) 2,487,104m ² (転貸) 1,443,981m ² 合計 3,931,085m ²	316,788
ビル運営管理受託	管理受託面積 2,379,075m ²	17,342	管理受託面積 2,647,220m ²	17,883
宮繕請負工事	受注件数 3,518件 完成件数 3,461件	13,315	受注件数 3,545件 完成件数 3,454件	13,111
地域冷暖房	供給先 オフィスビル87棟 ホテル5棟 地下鉄16駅舎	6,695	供給先 オフィスビル89棟 ホテル5棟 地下鉄17駅舎	7,054
その他	—	59,838	—	19,382
合 計	—	403,525	—	374,220

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(b) 生活産業不動産事業

- 当第3四半期連結累計期間においては、保有する物件の売却に伴う収益を計上したことやアウトレット事業の好調等により、増収となりました。
- この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ10,478百万円増収の89,526百万円となり、営業利益は1,265百万円増益の24,857百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前第3四半期（累計）	当第3四半期（累計）
生活産業不動産	79,048	89,526
合 計	79,048	89,526

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(c) 住宅事業

- ・マンション事業の主な売上計上物件

「ザ・パークハウス 津田沼前原ガーデン」	(千葉県船橋市)
「ザ・パークハウス 東陽町翠賓閣」	(東京都江東区)
「ザ・パークハウス 赤坂タワーレジデンス」	(福岡県福岡市)
「ザ・パークハウス 恵比寿南」	(東京都渋谷区)
「ザ・パークハウス 相模大野」	(神奈川県相模原市)
- ・当第3四半期連結累計期間においては、国内マンション事業の売上は、売上計上戸数が前年同期に比べ減少したため減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ62,350百万円減収の217,309百万円となり、営業利益は16,716百万円減益の3,641百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前第3四半期（累計）		当第3四半期（累計）	
	販売数量等	営業収益	販売数量等	営業収益
マンション	売上計上戸数 2,524戸	151,795	売上計上戸数 1,515戸	97,057
住宅管理業務受託	受託件数 346,691件	37,844	受託件数 350,060件	40,189
注文住宅	—	25,771	—	21,471
その他	—	64,248	—	58,591
合 計	—	279,660	—	217,309

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
 2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。
 3. 他社との共同事業物件の売上計上戸数及び金額は当社持分によっております。

(d) 海外事業

- ・当第3四半期連結累計期間においては、不動産開発・賃貸事業は、大規模リニューアル工事中の米国のオフィスビルで部分的に工事が完了し稼働率が上昇したこと、及び英国・ロンドンにおいて保有していたオフィスビルの売却等により増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ35,736百万円増収の82,840百万円となり、営業利益は15,620百万円増益の31,821百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前第3四半期（累計）		当第3四半期（累計）	
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益
不動産開発・賃貸	貸付面積 430,284m ² 管理受託面積 119,954m ²	46,129	貸付面積 614,904m ² 管理受託面積 97,527m ²	80,339
その他	—	974	—	2,501
合 計	—	47,104	—	82,840

- (注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。
 2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e) 投資マネジメント事業

- ・当第3四半期連結累計期間においては、前年同期に当社等が出資するファンドの物件売却に伴う分配収入を計上した反動等により、減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ3,619百万円減収の14,070百万円となり、営業利益は1,926百万円減益の2,349百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前第3四半期（累計）	当第3四半期（累計）
投資マネジメント	17,689	14,070
合計	17,689	14,070

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(f) ホテル・空港事業

- ・当第3四半期連結累計期間においては、「株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツを中心に、「ロイヤルパークホテルズ」各ホテルの体质強化及び宿泊主体型ホテル事業の新規展開を図っており、前年度は3軒が開業し、2019年6月には「ザ ロイヤルパーク キャンパス 大阪北浜」が開業しました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ589百万円増収の29,235百万円となりましたが、新規開業したホテルの開業費等により営業損益は1,108百万円悪化し、10百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘要	営業収益	
	前第3四半期（累計）	当第3四半期（累計）
宿泊部門	14,895	15,425
レストラン・バー部門	4,875	5,024
宴会部門	5,341	5,125
その他	3,533	3,660
合計	28,646	29,235

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(g) 設計監理事業

- ・(株)三菱地所設計において、2018年1月に着工した「東京駅前常盤橋プロジェクト」A棟新築工事（東京都千代田区）等の設計監理業務他の収益を計上しました。
- ・当第3四半期連結累計期間においては、設計監理収益は売上件数が増加したものの1件当たりの金額が減少したこと等により減収となりました。また、内装工事収益は売上件数が増加したものの1件当たりの金額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前年同期に比べ1,077百万円減収の11,374百万円となり、営業損失は389百万円悪化し、1,085百万円となりました。

(単位：百万円)

摘要	前第3四半期（累計）		当第3四半期（累計）			
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益		
設計監理	受注件数 売上件数	928件 705件	10,961	受注件数 売上件数	842件 766件	10,234
内装工事	受注件数 売上件数	148件 107件	1,490	受注件数 売上件数	119件 109件	1,140
合計	—	12,451	—	11,374		

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(h) 不動産サービス事業

- ・当第3四半期連結累計期間においては、取扱件数及び1件当たりの手数料が減少したこと等により、不動産仲介事業は減収となりました。
- ・一方その他事業においては、前年度新規に連結子会社化を行ったこと等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ1,552百万円増収の25,499百万円となりましたが、営業損益は1,859百万円悪化し、449百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘要	前第3四半期（累計）		当第3四半期（累計）			
	売上件数等	営業収益	売上件数等	営業収益		
不動産仲介	取扱件数	801件	6,890	取扱件数	729件	5,400
その他	—	17,056	—	—	20,098	
合計	—	23,946	—	25,499		

(注) 1. 金額は消費税等抜きで表示しております。

2. 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前四半期純利益、コマーシャル・ペーパーの発行等による収入、有形固定資産の取得等による支出により、210,368百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期連結累計期間における営業活動によるキャッシュ・フローは、97,006百万円の資金の増加（前年同期比△97,162百万円）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益134,227百万円に非資金損益項目である減価償却費62,737百万円を調整した資金の増加に対し、法人税等の支払、エクイティ出資の増加等により資金が減少したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期連結累計期間における投資活動によるキャッシュ・フローは、241,345百万円の資金の減少（前年同期比△32,987百万円）となりました。これは有形固定資産の取得等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当第3四半期連結累計期間における財務活動によるキャッシュ・フローは、177,862百万円の資金の増加（前年同期比+203,690百万円）となりました。これはコマーシャル・ペーパーの発行等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

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の内容の概要は以下の通りであります。当社は、当社の成長に資する経営計画を策定し、これを着実に実行すると共に、コーポレートガバナンスの強化に努めていくこと等を通じ、当社の企業価値及び株主共同の利益の向上に取り組んで参ります。また、当社株式の大額買付を行おうとする者に対しては、株主の皆様が大規模買付行為の是非を適切に判断するために必要かつ十分な情報の提供を求め、あわせて独立性を有する社外取締役の意見を尊重した上で取締役会の意見等を開示し、株主の皆様の検討のための時間と情報の確保に努める等、金融商品取引法、会社法その他関連法令に基づき、適切な措置を講じて参ります。

※当社は、2007年6月28日開催の第108回定時株主総会において、「当社株式の大量取得行為に関する対応策（買収防衛策）」を導入し、その後、2010年6月29日開催の第111回定時株主総会、2013年6月27日開催の第114回定時株主総会、及び2016年6月29日開催の第117回定時株主総会において、それぞれ更新すること（内容の一部改定も含む）についてご承認頂いておりました（以下、更新後の本買収防衛策を「本プラン」といいます）。

本プランの有効期間は、2019年6月27日開催の第120回定時株主総会終結の時までとなっておりましたが、当社では、機関投資家をはじめとする国内外の株主の皆様との対話を踏まえ、その在り方について、議論・検討を重ねた結果、昨今のコーポレートガバナンス強化の流れとこれに向けた当社の取組み等を総合的に勘案し、2019年5月14日開催の取締役会において、本プランを更新しないこととし、本プランは2019年6月27日開催の第120回定時株主総会終結をもって有効期間が満了致しました。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因及び経営戦略の現状と見通し

オフィス賃貸市場においては、企業の底堅い設備投資を背景とした旺盛なオフィス需要に支えられ、良好なマーケット環境の継続が期待されます。ただし、企業業績の先行きを左右する、海外の政治・経済動向については引き続き注視が必要です。分譲マンション市場では、立地条件等による需要の二極化が進む中、事業用地の取得環境、工事費の変動、金利動向等にも注視が必要です。不動産投資市場においては、安定したリターンへの期待と、低金利環境の継続を背景に、不動産投資商品に対する投資意欲が引き続き旺盛である一方、金融機関の融資姿勢や海外投資家等の動向には留意する必要があります。

当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境が大きく変化する中、着実な事業の推進に取り組んで参りましたが、今後も経営環境の変動、市場の変化に的確に対応し、経営の効率化、収益力の強化を図って参る所存であります。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの財源については、ビル賃貸事業が主力事業であることから、引き続き長期・固定資金を主体に調達しております。今後も、期間中の金利状況や、調達済有利子負債の償還期間等とのバランスも考慮しながら、調達手段に柔軟性を持たせつつ運営を行って参る所存であります。

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数 (株)
普通株式	1,980,000,000
計	1,980,000,000

② 【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間末 現在発行数 (株) (2019年12月31日)	提出日現在発行数 (株) (2020年2月14日)	上場金融商品取引所名又は登 録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,391,174,263	1,391,174,263	東京証券取引所 名古屋証券取引所 各市場第一部	単元株式数は 100株であります。
計	1,391,174,263	1,391,174,263	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2020年2月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

② 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金残高 (百万円)
2019年10月 1日～ 2019年12月31日	—	1,391,174,263	—	142,147	—	171,260

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2019年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

2019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 23,572,500	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 1,366,610,000	13,666,100	—
単元未満株式	普通株式 991,763	—	—単元 (100株) 未満の株式
発行済株式総数	1,391,174,263	—	—
総株主の議決権	—	13,666,100	—

(注) 1. 「完全議決権株式 (その他)」には株式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13株、株式62株が含まれております。

② 【自己株式等】

2019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 [㈱]	東京都千代田区 大手町1の1	23,572,500	—	23,572,500	1.69
計	—	23,572,500	—	23,572,500	1.69

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

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

なお、四半期連結財務諸表規則第5条の2第3項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2019年10月1日から2019年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【四半期連結財務諸表】

(1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	176,814	206,376
受取手形及び営業未収入金	62,603	47,575
有価証券	6,767	6,181
販売用不動産	84,104	119,361
仕掛販売用不動産	268,152	298,979
開発用不動産	996	983
未成工事支出金	7,058	13,799
その他のたな卸資産	1,143	1,285
エクイティ出資	387,385	436,496
その他	78,061	78,734
貸倒引当金	△218	△438
流動資産合計	1,072,869	1,209,335
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,711,109	2,744,781
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,527,391	△1,568,682
建物及び構築物（純額）	1,183,718	1,176,099
機械装置及び運搬具	95,236	95,696
減価償却累計額及び減損損失累計額	△70,417	△72,786
機械装置及び運搬具（純額）	24,818	22,910
土地	2,105,797	2,129,851
信託土地	676,572	666,873
建設仮勘定	80,674	109,055
その他	48,647	50,989
減価償却累計額及び減損損失累計額	△32,144	△34,349
その他（純額）	16,502	16,640
有形固定資産合計	4,088,084	4,121,429
無形固定資産		
借地権	74,384	71,123
その他	20,743	22,819
無形固定資産合計	95,128	93,943
投資その他の資産		
投資有価証券	258,527	270,883
長期貸付金	2,924	10,946
敷金及び保証金	114,713	118,878
退職給付に係る資産	23,935	26,753
繰延税金資産	20,766	18,861
その他	97,911	125,449
貸倒引当金	△668	△666
投資その他の資産合計	518,110	571,107
固定資産合計	4,701,323	4,786,481
資産合計	5,774,193	5,995,817

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	57,967	43,742
短期借入金	86,156	144,075
1年内返済予定の長期借入金	231,065	186,865
コマーシャル・ペーパー	—	200,000
1年内償還予定の社債	75,000	36,550
未払法人税等	19,620	6,585
その他	219,133	197,644
流動負債合計	688,942	815,463
固定負債		
社債	733,916	790,584
長期借入金	1,188,866	1,240,148
受入敷金保証金	440,058	452,624
繰延税金負債	233,635	239,488
再評価に係る繰延税金負債	264,063	264,063
退職給付に係る負債	26,573	26,804
役員退職慰労引当金	579	564
環境対策引当金	4,623	4,603
負ののれん	92,423	94,992
その他	143,403	140,675
固定負債合計	3,128,145	3,254,549
負債合計	3,817,088	4,070,012
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,023	142,147
資本剰余金	162,498	164,525
利益剰余金	858,581	901,113
自己株式	△5,278	△75,277
株主資本合計	1,157,824	1,132,509
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	115,452	118,917
繰延ヘッジ損益	△64	△887
土地再評価差額金	526,623	526,623
為替換算調整勘定	△30,144	△49,619
退職給付に係る調整累計額	952	383
その他の包括利益累計額合計	612,819	595,417
新株予約権	302	288
非支配株主持分	186,159	197,588
純資産合計	1,957,105	1,925,804
負債純資産合計	5,774,193	5,995,817

(2) 【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】
【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 至 2019年12月31日)
営業収益	874, 357	827, 231
営業原価	645, 454	608, 806
営業総利益	228, 902	218, 424
販売費及び一般管理費	65, 962	68, 908
営業利益	162, 939	149, 515
営業外収益		
受取利息	501	587
受取配当金	6, 368	6, 668
持分法による投資利益	340	231
その他	3, 160	4, 018
営業外収益合計	10, 370	11, 506
営業外費用		
支払利息	17, 730	16, 682
固定資産除却損	2, 966	5, 415
その他	3, 965	4, 697
営業外費用合計	24, 661	26, 794
経常利益	148, 648	134, 227
特別利益		
投資有価証券売却益	3, 880	—
負ののれん発生益	2, 097	—
特別利益合計	5, 978	—
特別損失		
固定資産除却関連損	2, 764	—
特別損失合計	2, 764	—
税金等調整前四半期純利益	151, 861	134, 227
法人税、住民税及び事業税	34, 440	29, 479
法人税等調整額	7, 284	6, 092
法人税等合計	41, 724	35, 572
四半期純利益	110, 137	98, 654
非支配株主に帰属する四半期純利益	13, 410	12, 007
親会社株主に帰属する四半期純利益	96, 726	86, 646

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 至 2019年12月31日)
四半期純利益	110,137	98,654
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△18,453	3,466
繰延ヘッジ損益	356	△978
為替換算調整勘定	△2,308	△19,025
退職給付に係る調整額	428	△557
持分法適用会社に対する持分相当額	△470	△1,039
その他の包括利益合計	△20,447	△18,133
四半期包括利益	89,690	80,520
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	75,947	69,245
非支配株主に係る四半期包括利益	13,742	11,275

(3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	151,861	134,227
減価償却費	59,052	62,737
有形固定資産除売却損益（△は益）	3,564	3,278
有価証券売却損益（△は益）	△3,880	△1,041
有価証券評価損益（△は益）	401	929
社債発行費	67	401
のれん償却額	2,404	2,302
負ののれん発生益	△2,097	—
持分法による投資損益（△は益）	△340	△231
引当金の増減額（△は減少）	△1,187	183
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△2,618	△3,368
受取利息及び受取配当金	△6,869	△7,256
支払利息	17,729	16,682
売上債権の増減額（△は増加）	1,843	13,811
たな卸資産の増減額（△は増加）	70,169	31,402
エクイティ出資の増減額（△は増加）	△5,617	△44,128
前渡金の増減額（△は増加）	△3,290	2,459
敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△4,870	△4,167
仕入債務の増減額（△は減少）	△17,319	△17,776
未払消費税等の増減額（△は減少）	△10,497	14,881
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	20,728	12,656
その他	△12,063	△66,056
小計	257,171	151,929
利息及び配当金の受取額	7,158	6,936
利息の支払額	△17,919	△16,960
法人税等の支払額	△52,241	△44,898
営業活動によるキャッシュ・フロー	194,168	97,006
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	142	816
定期預金の預入による支出	△137	△496
有価証券の売却及び償還による収入	9,706	4,837
有価証券の取得による支出	△3,081	△3,084
有形固定資産の売却による収入	3,148	6,337
有形固定資産の取得による支出	△209,510	△221,277
投資有価証券の売却及び償還による収入	8,695	3,257
投資有価証券の取得による支出	△5,164	△12,217
借地権の売却による収入	20	19
借地権の取得による支出	△1,264	△2
短期貸付金の回収による収入	1,277	8
短期貸付けによる支出	△1,051	△1,631
長期貸付金の回収による収入	38	14
長期貸付けによる支出	△1,686	△9,600
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による 収入	6,772	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	△9,319	—
合併による支出	△1,580	—
その他	△5,363	△8,325
投資活動によるキャッシュ・フロー	△208,358	△241,345

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 至 2019年12月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△32,492	60,713
コマーシャル・ペーパーの純増減額（△は減少）	83,000	200,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△259	△2,858
長期借入れによる収入	106,312	160,685
長期借入金の返済による支出	△90,712	△146,907
社債の発行による収入	19,932	92,815
社債の償還による支出	△66,162	△75,000
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	△502	△266
自己株式の純増減額（△は増加）	△11	△70,018
配当金の支払額	△37,761	△44,131
非支配株主への配当金の支払額	△9,140	△8,373
非支配株主からの払込みによる収入	1,784	11,196
その他	187	6
財務活動によるキャッシュ・フロー	△25,827	177,862
現金及び現金同等物に係る換算差額	419	△2,463
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△39,598	31,059
現金及び現金同等物の期首残高	286,859	179,308
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	13,903	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△2,055	—
現金及び現金同等物の四半期末残高	*1 259,108	*1 210,368

【注記事項】

(追加情報)

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第3四半期連結累計期間において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「非支配株主からの払込みによる収入」は重要性が増したため、第2四半期連結累計期間より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前第3四半期連結累計期間の四半期連結キャッシュ・フロー計算書において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1,971百万円は、「非支配株主からの払込みによる収入」1,784百万円、「その他」187百万円として組替えております。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 偶発債務

(1) 保証債務

下記の金融機関借入金に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2019年3月31日)		当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
住宅購入者	61,088百万円	住宅購入者	7,472百万円
その他	9百万円	その他	8百万円
計	61,097百万円	計	7,481百万円

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 (2019年3月31日)		当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
—		NoMad 29th Street	2,349百万円 (21,774千米ドル)
TRCC/Rock Outlet Center, LLC	2,598百万円 (23,413千米ドル)	TRCC/Rock Outlet Center, LLC	2,125百万円 (19,697千米ドル)
—		Meeyahta Development, Ltd.	1,232百万円 (11,250千米ドル)
CL Office Trustee Pte. Ltd.	4,527百万円 (55,900千シンガポールドル)	CL Office Trustee Pte. Ltd.	4,825百万円 (61,800千シンガポールドル)
Glory SR Trustee Pte. Ltd.	737百万円 (9,100千シンガポールドル)	Glory SR Trustee Pte. Ltd.	866百万円 (11,100千シンガポールドル)
—		Lendlease (Melbourne Quarter R1) Pty Limited	1,146百万円 (444百万円、 8,986千シンガポールドル)
PT. Windas Development	4,481百万円 (34,023千米ドル、 92,552百万インドネシアルピア)	PT. Windas Development	7,977百万円 (67,403千米ドル、 92,552百万インドネシアルピア)
—		RML548Co., Ltd.	6,860百万円 (1,890百万タイバーツ)
計	12,344百万円	計	27,384百万円

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

ロックフェラーグループ社は、NoMad 29th Street及びTRCC/Rock Outlet Center, LLCの事業について、債権者に対し持分相当額の事業引受保証を行っております。

三菱地所アジア社は、CL Office Trustee Pte. Ltd. 及びGlory SR Trustee Pte. Ltd. の事業について、債権者に対し持分相当額の事業引受保証を行っております。

三菱地所アジア社及び三菱地所レジデンス社は、Lendlease (Melbourne Quarter R1) Pty Limitedの事業について、債権者に対し持分相当額の事業引受保証を行っております。

また、三菱地所アジア社及びMEA Commercial Holdings Pte. Ltd. は、PT. Windas Developmentの事業について、債権者に対し事業引受保証を行っております。なお、持分相当額を超える金額については、共同事業者から担保提供又は保証を受けております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

*1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金勘定	256, 417百万円	206, 376百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	△489百万円	△664百万円
取得日から満期又は償還までの 期間が3か月以内の有価証券	3, 180百万円	4, 656百万円
現金及び現金同等物	259, 108百万円	210, 368百万円

(株主資本等関係)

I 前第3四半期連結累計期間 (自 2018年4月1日 至 2018年12月31日)

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
2018年6月28日 定時株主総会	普通株式	19, 432	14	2018年3月31日	2018年6月29日	利益剰余金
2018年11月7日 取締役会	普通株式	18, 045	13	2018年9月30日	2018年12月4日	利益剰余金

II 当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2019年6月27日 定時株主総会	普通株式	23, 598	17	2019年3月31日	2019年6月28日	利益剰余金
2019年11月7日 取締役会	普通株式	20, 514	15	2019年9月30日	2019年12月4日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間（自 2018年4月1日 至 2018年12月31日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	ビル事業	生活産業 不動産 事業	住宅事業	海外事業	投資マネ ジメント 事業	ホテル・ 空港事業	設計監 理事業	不動産 サービス 事業	計				
営業収益													
(1)外部顧客への営業収益	395,674	77,612	278,700	47,631	16,226	26,709	8,131	23,260	873,946	410	874,357	—	874,357
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	7,851	1,436	959	△527	1,463	1,937	4,320	685	18,127	4,751	22,878	△22,878	—
計	403,525	79,048	279,660	47,104	17,689	28,646	12,451	23,946	892,073	5,161	897,235	△22,878	874,357
セグメント利益又は損失 (△)	113,478	23,591	20,358	16,201	4,276	1,097	△696	1,410	179,717	△226	179,490	△16,550	162,939

(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等を行っております。

- セグメント利益又は損失の調整額△16,550百万円には、セグメント間取引消去416百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△16,967百万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。
- セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と調整しております。

II 当第3四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019年12月31日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：百万円)

	報告セグメント									その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	ビル事業	生活産業 不動産 事業	住宅事業	海外事業	投資マネ ジメント 事業	ホテル・ 空港事業	設計監 理事業	不動産 サービス 事業	計				
営業収益													
(1)外部顧客への営業収益	367,167	87,994	216,559	82,988	12,590	27,162	7,446	24,682	826,591	640	827,231	—	827,231
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	7,053	1,532	750	△148	1,479	2,073	3,928	816	17,486	5,656	23,143	△23,143	—
計	374,220	89,526	217,309	82,840	14,070	29,235	11,374	25,499	844,077	6,296	850,374	△23,143	827,231
セグメント利益又は損失 (△)	105,335	24,857	3,641	31,821	2,349	△10	△1,085	△449	166,460	△85	166,375	△16,860	149,515

(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等を行っております。

- セグメント利益又は損失の調整額△16,860百万円には、セグメント間取引消去229百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△17,089百万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。
- セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と調整しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎並びに潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 至 2019年12月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	69円68銭	63円10銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	96,726	86,646
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期 純利益 (百万円)	96,726	86,646
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,388,111,754	1,373,233,077
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	69円67銭	63円09銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (百万円)	—	—
普通株式増加数 (株)	190,898	169,516
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	_____	_____

(重要な後発事象)

(セグメント変更について)

当社は、2020年1月23日開催の取締役会等において、翌連結会計年度から開始となる新経営計画の実行に向け、アセットタイプ（資産の用途種別）ごとに培ってきたノウハウ、ネットワークを、総合力として統合・昇華し、既存事業領域における競争力を強化するとともに、「ノンアセットビジネス」や「BtoC/BtoBtoC」に着目した新たな事業展開」を複合させた付加価値の高い事業機会の獲得に繋げていくことを企図し、翌連結会計年度から組織改正を実施することを決定いたしました。

これに伴い、翌連結会計年度から以下の通り報告セグメントを変更いたします。

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

これにより、従来「ビル事業」、「生活産業不動産事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「ホテル・空港事業」、「設計監理事業」、「不動産サービス事業」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」へ変更いたします。

なお、変更後のセグメント区分によった場合の影響額については現在算定中であります。

2 【その他】

2019年11月7日開催の取締役会において、2019年度（2019年4月1日から2020年3月31日まで）の中間配当につき次の通り決議いたしました。

中間配当の総額	20,514百万円
1株当たりの中間配当金	15円
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2019年12月4日

(注) 2019年9月30日の最終株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株式質権者に対し、支払いを行いました。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2020年2月14日

三菱地所株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 千葉 達也 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 寒河江祐一郎 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 大久保照代 印
業務執行社員

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2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2019年10月1日から2019年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、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して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

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。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三菱地所株式会社及び連結子会社の2019年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。