

## 【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8月14日
【四半期会計期間】	第117期第1四半期（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）
【会社名】	三菱地所株式会社
【英訳名】	Mitsubishi Estate Company, Limited
【代表者の役職氏名】	代表執行役 執行役社長 吉田 淳一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3287-5100
【事務連絡者氏名】	経理部長 井上 和幸
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 井上 和幸
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目8番20号） 三菱地所株式会社横浜支店 （横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号） 三菱地所株式会社中部支店 （名古屋市中区栄二丁目3番1号） 三菱地所株式会社関西支店 （大阪市北区天満橋一丁目8番30号）

## 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	2019年度 第1四半期連結 累計期間	2020年度 第1四半期連結 累計期間	2019年度
会計期間	自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日	自 2020年4月 1日 至 2020年6月30日	自 2019年4月 1日 至 2020年3月31日
営業収益 (百万円)	265,883	257,481	1,302,196
経常利益 (百万円)	43,978	51,331	219,572
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	26,420	29,263	148,451
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	25,485	18,597	123,014
純資産 (百万円)	1,940,117	1,930,005	1,941,206
総資産 (百万円)	5,876,275	5,898,289	5,858,236
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	19.07	21.86	108.64
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	19.06	21.86	108.63
自己資本比率 (%)	29.9	29.3	29.6
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	55,979	15,384	341,766
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	52,064	75,648	277,440
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	114,657	95,080	28,886
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	298,698	215,014	213,008

(注)1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しているため、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 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1四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1四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1四半期連結累計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大による世界経済の大幅な悪化の影響も含め、極めて厳しい状況にあります。

企業部門においては、輸出、生産が減少し、設備投資が弱含んでいるものの、足元では輸出の減少は下げ止まりつつあり、生産の一部には持ち直しの兆しもみられます。

家計部門においては、雇用情勢、賃金ともに弱い動きとなる一方で、緊急事態宣言の解除に伴い、個人消費は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、当該感染症拡大防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、感染症の影響が収束していけば、厳しい経済状況から持ち直していくことが期待されます。ただし、国内外の当該感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

当第1四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益が257,481百万円で前年同期に比べ8,401百万円の減収（-3.2%）、営業利益は54,228百万円で7,378百万円の増益（+15.7%）、経常利益は51,331百万円で7,352百万円の増益（+16.7%）となりました。

特別損失につきましては、当第1四半期連結累計期間において新型感染症対応による損失5,698百万円を計上しております。

この結果、税金等調整前四半期純利益は45,633百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ2,843百万円増益（+10.8%）の29,263百万円となりました。

当第1四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。

なお、当連結会計年度より当社の組織を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。

- (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」に変更いたしました。
- (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」に一元化いたしました。
- (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」に変更いたしました。

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」へ変更いたしました。

(単位：百万円)

区 分	前第1四半期（累計）	当第1四半期（累計）	増減
営業収益	265,883	257,481	8,401
営業利益	46,850	54,228	7,378
経常利益	43,978	51,331	7,352
親会社株主に帰属する 四半期純利益	26,420	29,263	2,843

(単位：百万円)

	前第1四半期（累計）		当第1四半期（累計）	
	営業収益	営業利益又は 営業損失（ ）	営業収益	営業利益又は 営業損失（ ）
コマーシャル不動産 事業	166,465	44,651	168,030	53,598
住宅事業	69,879	1,344	58,395	270
海外事業	18,011	7,278	19,414	7,192
投資マネジメント事業	4,467	689	5,449	1,404
設計監理・ 不動産サービス事業	11,434	431	10,465	1,769
その他の事業	1,514	702	2,032	384
調整額	5,890	5,979	6,305	6,083
合 計	265,883	46,850	257,481	54,228

(注) 前第1四半期連結累計期間の業績については、当第1四半期連結累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。

(a) コマーシャル不動産事業

- ・当第1四半期連結累計期間において、オフィスビルでは、新規ビル(CO・MO・RE YOTSUYA等)の通期稼働や既存ビル空室の埋め戻しや賃料増額改定等により、前年同期に比べ増収となりました。なお、当社の2020年6月末の空室率は1.13%となっております。
- ・一方で、商業施設やホテルでは、新型コロナウイルス感染症拡大による緊急事態宣言期間中は休館や宿泊予約停止対応を実施するなど、期間を通して店舗売上や稼働率が前年を大きく下回ったことにより、前年同期に比べ大幅な減収となりました。なお、緊急事態宣言期間中に休館対応等を実施した商業施設やホテル等の施設については、休館対応等の期間における一部費用5,691百万円を営業原価から特別損失に振り替えて計上しております。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ1,564百万円増収の168,030百万円となり、営業利益は8,947百万円増益の53,598百万円となりました。
- ・当年度は、「the ARGYLE aoyama」が2020年6月に竣工しており、当社が関与する「(仮称)丸の内1-3計画」についても2020年9月に竣工する予定です。
- ・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まいります。

(単位：百万円)

摘 要		前第1四半期(累計)		当第1四半期(累計)	
		貸付面積	営業収益	貸付面積	営業収益
不動産 賃貸	丸の内オフィス	(所有) 1,347,647m <sup>2</sup> (転貸) 372,404m <sup>2</sup>	60,780	(所有) 1,358,213m <sup>2</sup> (転貸) 401,013m <sup>2</sup>	61,175
	東京オフィス (丸の内以外)	(所有) 558,814m <sup>2</sup> (転貸) 758,999m <sup>2</sup>	30,946	(所有) 600,986m <sup>2</sup> (転貸) 860,751m <sup>2</sup>	33,667
	オフィス (東京以外)	(所有) 625,867m <sup>2</sup> (転貸) 285,726m <sup>2</sup>	15,611	(所有) 634,094m <sup>2</sup> (転貸) 285,605m <sup>2</sup>	14,372
	アウトレットモール	(店舗) 304,779m <sup>2</sup>	11,613	(店舗) 322,366m <sup>2</sup>	5,740
	その他	-	10,897	-	7,237
不動産販売		-	12,000	-	19,280
その他(注3)		-	24,616	-	26,555
合 計		-	166,465	-	168,030

- (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. 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。  
 4. 前第1四半期連結累計期間の業績については、当第1四半期連結累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。

(b) 住宅事業

- ・マンション事業の主な売上計上物件
  - 「ザ・パークハウス 早稲田」 (東京都新宿区)
  - 「ザ・パークハウス 大宮吉敷町」 (埼玉県さいたま市)
  - 「ザ・パークハウス 百道」 (福岡県福岡市)
  - 「ザ・パークハウス 円山」 (北海道札幌市)
- ・当第1四半期連結累計期間において、国内マンション事業は、当期竣工物件の減少ならびに新型コロナウイルス感染症拡大の影響にともなう販売活動の一時休止等により、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11,484百万円減収の58,395百万円となり、営業利益は1,074百万円減益の270百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期 (累計)		当第1四半期 (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 546戸	31,736	売上計上戸数 312戸	20,841
住宅管理業務受託	受託件数 350,229件	12,583	受託件数 352,109件	12,701
注文住宅	-	4,920	-	4,125
その他	-	20,639	-	20,726
合 計	-	69,879	-	58,395

- (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。  
 4. 前第1四半期連結累計期間の業績については、当第1四半期連結累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。

(c) 海外事業

- ・当第1四半期連結累計期間においては、不動産開発・賃貸事業は、米国において前期中に大規模リニューアル工事が完了したオフィスビルの稼働率が上昇したこと、英国及びアジアにおいて前期に取得した賃貸物件が当期収益に寄与したこと等により増収となりました。一方で、前年同期において物件売却による利益を計上した反動等により、営業利益については減益となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ1,402百万円増収の19,414百万円となりましたが、営業利益は85百万円減益の7,192百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期 (累計)		当第1四半期 (累計)		
	貸付面積等	営業収益	貸付面積等	営業収益	
不動産開発 ・賃貸	米国	貸付面積 336,850m <sup>2</sup> 管理受託面積 97,527m <sup>2</sup>	13,477	貸付面積 393,613m <sup>2</sup> 管理受託面積 97,527m <sup>2</sup>	13,779
	欧州	貸付面積 178,206m <sup>2</sup>	2,042	貸付面積 248,507m <sup>2</sup>	2,126
	アジア	貸付面積 51,992m <sup>2</sup> 売上計上戸数 203戸	2,442	貸付面積 67,779m <sup>2</sup> 売上計上戸数 79戸	3,385
その他	-	48	-	122	
合 計	-	18,011	-	19,414	

- (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. 前第1四半期連結累計期間の業績については、当第1四半期連結累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。

(d) 投資マネジメント事業

- ・当第1四半期連結累計期間においては、前年同期に比べ当社グループがアセットマネジメントを行うファンドの資産残高が増加し、報酬が増加した等により、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982百万円増収の5,449百万円となり、営業利益は715百万円増益の1,404百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	営 業 収 益	
	前第1四半期（累計）	当第1四半期（累計）
投資マネジメント	4,467	5,449
合 計	4,467	5,449

- (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) 設計監理・不動産サービス事業

- ・(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1四半期連結累計期間においては、設計監理収益は売上件数が減少したことにより減収となりました。また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、不動産仲介・駐車場運営管理についても減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は前年同期に比べ969百万円減収の10,465百万円となり、営業損失は1,338百万円悪化し、1,769百万円の損失を計上しました。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期（累計）		当第1四半期（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	260件	受注件数	267件
	売上件数	303件	売上件数	284件
営業収益		3,195	営業収益	3,061
不動産仲介	取扱件数	198件	取扱件数	119件
営業収益		1,565	営業収益	710
駐車場運営管理	管理台数	51,012台	管理台数	56,206台
営業収益		2,694	営業収益	2,405
その他	-	3,979	-	4,286
合 計	-	11,434	-	10,465

- (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. 前第1四半期連結累計期間の業績については、当第1四半期連結累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。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第1四半期連結累計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税金等調整前四半期純利益、長期借入れ等による収入、有形固定資産の取得等による支出により、215,014百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

当第1四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、15,384百万円の資金の減少（前年同期比 71,363百万円）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益45,633百万円に非資金損益項目である減価償却費21,407百万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1四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、75,648百万円の資金の減少（前年同期比 23,584百万円）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1四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、95,080百万円の資金の増加（前年同期比 19,577百万円）となりました。これは長期借入れによる収入等によるものであります。

(3) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四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。

(4) 財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

当第1四半期連結累計期間において、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針について、重要な変更はありません。

(5) 研究開発活動

該当事項はありません。

(6) 経営成績に重要な影響を与える要因及び経営戦略の現状と見通し

当不動産業界においては、新型コロナウイルス感染症に伴う経済活動停滞の影響等が懸念されます。オフィス賃貸市場においては、引き続き企業の底堅いオフィス需要が期待されますが、コロナ禍を契機にテレワークが進展する中、企業のオフィス戦略やワークスタイルの変化を注視していく必要があります。分譲マンション市場では、立地条件等による需要の二極化や顧客ニーズの多様化が進むことが想定される中、工事費の変動、金利動向、当該感染症の影響による販売・施工面への影響等も注視していく必要があります。不動産投資市場においては、当該感染症の収束時期が見通せない中、当面は投資家の慎重な姿勢が続くと見られますが、中長期的には安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きく、経済活動が正常化に向かう動きを見据えながら、マーケットのファンダメンタルズの変化を慎重に見極めていく必要があります。緊急事態宣言によって大きく影響を受けた商業施設やホテルの市場においては、緊急事態宣言解除後、緩やかな回復傾向が見られますが、長引くインバウンド需要の低迷や感染の再拡大による不透明感の高まりによって、回復が遅れる懸念があります。また、海外の政策動向や経済情勢を踏まえた海外投資資金の動向には留意する必要があります。

当社グループは、市場や事業を取り巻く外部環境が大きく変化する中、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。

(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まいります。

3 【経営上の重要な契約等】

当第1四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】

###### 【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

###### 【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末 現在発行数(株) (2020年6月30日)	提出日現在発行数 (株) (2020年8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	1,391,328,316	1,391,328,316	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	1,391,328,316	1,391,328,316	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2020年8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】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【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)
2020年5月22日 (注)	154,053	1,391,328,316	131	142,279	130	171,390

(注) 有償第三者割当

発行価格 1,701円

資本組入額 851円

割当先 執行役、執行役員及びグループ執行役員 計32名

##### (5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四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1四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（2020年3月31日）に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2020年6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 52,677,100	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 1,337,518,900	13,375,189	-
単元未満株式	普通株式 978,263	-	一単元（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	-	13,375,189	-

（注）1. 「完全議決権株式（その他）」には(株)証券保管振替機構名義の株式2,400株（議決権24個）が含まれておりません。

2. 「単元未満株式」には当社所有の自己株式52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。

【自己株式等】

2020年6月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数（株）	他人名義所有 株式数（株）	所有株式数の 合計（株）	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合（％）
三菱地所(株)	東京都千代田区 大手町1の1の1	52,677,100	-	52,677,100	3.78
計	-	52,677,100	-	52,677,100	3.78

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」（2007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2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1四半期連結会計期間（2020年4月1日から2020年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

## 1 【四半期連結財務諸表】

## (1) 【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	207,896	208,973
受取手形及び営業未収入金	50,340	45,053
有価証券	7,657	8,503
販売用不動産	72,256	56,302
仕掛販売用不動産	247,677	248,624
開発用不動産	975	975
未成工事支出金	7,390	9,266
その他のたな卸資産	1,005	1,086
エクイティ出資	450,520	445,187
その他	70,208	81,713
貸倒引当金	294	279
流動資産合計	1,115,634	1,105,409
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	2,763,937	2,778,010
減価償却累計額及び減損損失累計額	1,589,401	1,604,168
建物及び構築物(純額)	1,174,536	1,173,841
機械装置及び運搬具	99,130	104,828
減価償却累計額及び減損損失累計額	71,417	72,492
機械装置及び運搬具(純額)	27,712	32,336
土地	2,152,812	2,161,582
信託土地	608,331	608,380
建設仮勘定	126,311	132,680
その他	52,946	53,512
減価償却累計額及び減損損失累計額	35,398	36,145
その他(純額)	17,548	17,366
有形固定資産合計	4,107,252	4,126,188
<b>無形固定資産</b>		
借地権	72,764	72,055
その他	24,002	26,116
無形固定資産合計	96,767	98,172
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	236,969	255,808
長期貸付金	10,924	10,915
敷金及び保証金	126,092	128,048
退職給付に係る資産	21,336	22,117
繰延税金資産	16,266	14,722
その他	127,636	137,568
貸倒引当金	643	661
投資その他の資産合計	538,582	568,520
固定資産合計	4,742,602	4,792,880
資産合計	5,858,236	5,898,289

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2020年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,368	32,476
短期借入金	115,306	127,669
1年内返済予定の長期借入金	156,778	172,624
コマーシャル・ペーパー	50,000	78,000
1年内償還予定の社債	51,550	46,550
未払法人税等	29,773	8,389
その他	194,225	184,225
流動負債合計	664,001	649,936
固定負債		
社債	775,584	825,584
長期借入金	1,278,678	1,290,589
受入敷金保証金	459,177	462,353
繰延税金負債	215,852	221,525
再評価に係る繰延税金負債	264,063	264,060
退職給付に係る負債	26,919	27,316
役員退職慰労引当金	601	585
環境対策引当金	4,556	4,555
負ののれん	80,251	81,011
その他	147,343	140,764
固定負債合計	3,253,028	3,318,347
負債合計	3,917,030	3,968,283
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,147	142,279
資本剰余金	164,041	164,158
利益剰余金	962,840	968,054
自己株式	105,282	105,250
株主資本合計	1,163,746	1,169,241
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	79,527	87,318
繰延ヘッジ損益	1,948	2,233
土地再評価差額金	526,623	526,617
為替換算調整勘定	29,321	49,487
退職給付に係る調整累計額	4,163	4,180
その他の包括利益累計額合計	570,716	558,034
新株予約権	288	269
非支配株主持分	206,454	202,460
純資産合計	1,941,206	1,930,005
負債純資産合計	5,858,236	5,898,289

(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1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年6月30日)
営業収益	265,883	257,481
営業原価	195,365	181,124
営業総利益	70,518	76,357
販売費及び一般管理費	23,667	22,128
営業利益	46,850	54,228
営業外収益		
受取利息	187	187
受取配当金	3,388	3,009
持分法による投資利益	125	99
その他	1,647	1,655
営業外収益合計	5,348	4,951
営業外費用		
支払利息	5,512	5,564
固定資産除却損	1,201	882
その他	1,504	1,401
営業外費用合計	8,219	7,848
経常利益	43,978	51,331
特別損失		
新型コロナウイルス対応による損失	-	*1 5,698
特別損失合計	-	5,698
税金等調整前四半期純利益	43,978	45,633
法人税、住民税及び事業税	9,479	9,859
法人税等調整額	4,033	4,205
法人税等合計	13,513	14,064
四半期純利益	30,465	31,568
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,045	2,304
親会社株主に帰属する四半期純利益	26,420	29,263

【四半期連結包括利益計算書】  
 【第1四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年6月30日)
四半期純利益	30,465	31,568
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9,540	7,791
繰延ヘッジ損益	664	380
為替換算調整勘定	5,209	19,990
退職給付に係る調整額	191	12
持分法適用会社に対する持分相当額	208	379
その他の包括利益合計	4,979	12,971
四半期包括利益	25,485	18,597
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	21,490	16,587
非支配株主に係る四半期包括利益	3,995	2,009

## (3) 【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前四半期純利益	43,978	45,633
減価償却費	20,623	21,407
有形固定資産除売却損益(は益)	680	590
有価証券売却損益(は益)	329	-
有価証券評価損益(は益)	62	241
社債発行費	117	272
のれん償却額	794	701
持分法による投資損益(は益)	125	99
引当金の増減額(は減少)	67	13
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	1,335	396
受取利息及び受取配当金	3,575	3,196
支払利息	5,512	5,564
売上債権の増減額(は増加)	18,073	4,283
たな卸資産の増減額(は増加)	12,787	16,388
エクイティ出資の増減額(は増加)	9,879	2,041
前渡金の増減額(は増加)	1,744	1,882
敷金及び保証金の増減額(は増加)	728	1,959
仕入債務の増減額(は減少)	6,701	36,987
未払消費税等の増減額(は減少)	12,283	8,720
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	2,343	3,234
その他	32,840	22,770
小計	83,176	20,249
利息及び配当金の受取額	3,376	3,213
利息の支払額	5,817	5,575
法人税等の支払額	24,756	33,271
営業活動によるキャッシュ・フロー	55,979	15,384
<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	180	258
定期預金の預入による支出	165	10
有価証券の売却及び償還による収入	2,073	748
有価証券の取得による支出	950	943
有形固定資産の売却による収入	6,292	644
有形固定資産の取得による支出	52,732	71,345
投資有価証券の売却及び償還による収入	403	8,388
投資有価証券の取得による支出	708	13,040
借地権の取得による支出	1	-
短期貸付金の回収による収入	1	901
短期貸付けによる支出	200	-
長期貸付金の回収による収入	8	14
長期貸付けによる支出	0	0
その他	6,266	1,264
投資活動によるキャッシュ・フロー	52,064	75,648

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年6月30日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	23,142	15,303
コマーシャル・ペーパーの純増減額（ は減少）	119,000	28,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	2,743	102
長期借入れによる収入	83,192	86,873
長期借入金の返済による支出	60,554	51,052
社債の発行による収入	20,175	64,727
社債の償還による支出	25,000	20,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	65
自己株式の純増減額（ は増加）	14,000	13
配当金の支払額	23,611	24,116
非支配株主への配当金の支払額	5,065	5,056
非支配株主からの払込みによる収入	123	462
その他	-	95
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>114,657</b>	<b>95,080</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	817	2,041
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	119,389	2,005
現金及び現金同等物の期首残高	179,308	213,008
現金及び現金同等物の四半期末残高	*1 298,698	*1 215,014

【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1四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、前第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1四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1四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123百万円は、「非支配株主からの払込みによる収入」123百万円として組替えております。

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度の有価証券報告書(追加情報)「新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて」に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

1 偶発債務

(1) 保証債務

下記の金融機関借入金に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2020年3月31日)		当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
住宅購入者	49,313百万円	住宅購入者	5,364百万円
その他	8百万円	その他	8百万円
計	49,321百万円	計	5,373百万円

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 (2020年3月31日)		当第1四半期連結会計期間 (2020年6月30日)
NoMad 29th Street	3,268百万円 (29,829千米ドル)	NoMad 29th Street	3,790百万円 (34,831千米ドル)
TRCC/Rock Outlet Center,LLC	2,131百万円 (19,455千米ドル)	TRCC/Rock Outlet Center,LLC	2,093百万円 (19,234千米ドル)
Meeyahta Development,Ltd.	1,224百万円 (11,250千米ドル)	Meeyahta Development,Ltd.	1,212百万円 (11,250千米ドル)
CL Office Trustee Pte.Ltd.	5,431百万円 (67,000千シンガポールドル)	CL Office Trustee Pte.Ltd.	5,414百万円 (70,900千シンガポールドル)
Glory SR Trustee Pte.Ltd.	989百万円 (12,200千シンガポールドル)	Glory SR Trustee Pte.Ltd.	992百万円 (13,000千シンガポールドル)
Lendlease (Melbourne Quarter R1) Pty Limited	1,718百万円 (384百万円、 16,456千シンガポールドル)	Lendlease (Melbourne Quarter R1) Pty Limited	1,581百万円 (429百万円、 15,088千シンガポールドル)
PT.Windas Development	10,069百万円 (84,747千米ドル、 100,052百万インドネシアルピア)	PT.Windas Development	11,546百万円 (99,906千米ドル、 102,052百万インドネシアルピア)
RML548Co.,Ltd.	1,470百万円 (440百万タイバーツ)	RML548Co.,Ltd.	1,714百万円 (491百万タイバーツ)
計	26,302百万円	計	28,345百万円

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。

MEC Group International Inc.は、NoMad 29th Street及びTRCC/Rock Outlet Center,LLCの事業について、債権者に対し持分相当額の事業引受保証を行っております。

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

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。

(四半期連結損益計算書関係)

- \*1 新型コロナウイルス感染拡大防止の取り組みとして、政府及び各自治体からの営業自粛要請や緊急事態宣言を受け、当社グループにおいて商業施設やホテルなどの休館対応等を実施いたしました。  
このため、商業施設やホテルなどにおいて休館対応等の期間中に発生した費用（減価償却費・地代家賃など）の一部を新型コロナウイルス対応による損失として特別損失に計上しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前第1四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月1日 至 2020年6月30日)
現金及び預金勘定	295,326百万円	208,973百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	972百万円	660百万円
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	4,343百万円	6,700百万円
現金及び現金同等物	298,698百万円	215,014百万円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6月30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

当第1四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年6月30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
2020年6月26日 定時株主総会	普通株式	24,092	18	2020年3月31日	2020年6月29日	利益剰余金

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年6月30日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント						その他の 事業 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	コマーシャル 不動産事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
営業収益										
(1)外部顧客への営業収益	164,008	69,657	18,036	4,089	9,914	265,706	177	265,883	-	265,883
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,457	222	24	377	1,520	4,553	1,336	5,890	5,890	-
計	166,465	69,879	18,011	4,467	11,434	270,259	1,514	271,773	5,890	265,883
セグメント利益又は損失( )	44,651	1,344	7,278	689	431	53,532	702	52,830	5,979	46,850

- (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 5,979百万円には、セグメント間取引消去98百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 6,078百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と調整しております。

当第1四半期連結累計期間（自 2020年4月1日 至 2020年6月30日）

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：百万円）

	報告セグメント						その他の事業 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注)3
	コマーシャル 不動産事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
営業収益										
(1)外部顧客への営業収益	166,142	58,067	19,426	4,963	8,695	257,295	186	257,481	-	257,481
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,888	327	12	486	1,769	4,459	1,845	6,305	6,305	-
計	168,030	58,395	19,414	5,449	10,465	261,754	2,032	263,787	6,305	257,481
セグメント利益又は損失( )	53,598	270	7,192	1,404	1,769	60,696	384	60,311	6,083	54,228

- (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 6,083百万円には、セグメント間取引消去31百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 6,114百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と調整しております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より当社の組織を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。

- (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」に変更いたしました。
- (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」に一元化いたしました。
- (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」に変更いたしました。

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」へ変更いたしました。

なお、前第1四半期連結累計期間については、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。

(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1四半期連結累計期間 (自 2019年4月 1日 至 2019年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年4月 1日 至 2020年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	19円07銭	21円86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)	26,420	29,263
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)	26,420	29,263
普通株式の期中平均株式数(株)	1,385,774,858	1,338,583,955
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	19円06銭	21円86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)	171,414	154,659
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式 で、前連結会計年度末から重要な変動があったも のの概要		

## 2 【その他】

該当事項はありません。

## 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8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 千 葉 達 也 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 寒 河 江 祐 一 郎 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大 久 保 照 代 印

**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2020年4月1日から2021年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（2020年4月1日から2020年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2020年4月1日から2020年6月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、三菱地所株式会社及び連結子会社の2020年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第1四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

**監査人の結論の根拠**

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

**四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査委員会の責任**

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

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役及び取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

---

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。