

【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】	2022年8月12日
【四半期会計期間】	第119期第1四半期（自 2022年4月1日 至 2022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 塩田 勇一郎
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 塩田 勇一郎
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号） 三菱地所株式会社横浜支店 （横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号） 三菱地所株式会社中部支店 （名古屋市中区栄二丁目3番1号） 三菱地所株式会社関西支店 （大阪市北区天満橋一丁目8番30号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	2021年度 第1四半期連結 累計期間	2022年度 第1四半期連結 累計期間	2021年度
会計期間	自 2021年4月 1日 至 2021年6月30日	自 2022年4月 1日 至 2022年6月30日	自 2021年4月 1日 至 2022年3月31日
営業収益 (百万円)	307,402	305,367	1,349,489
経常利益 (百万円)	57,948	81,845	253,710
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益 (百万円)	34,708	61,553	155,171
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	77,015	106,891	262,605
純資産 (百万円)	2,097,980	2,312,626	2,236,432
総資産 (百万円)	6,299,458	6,716,831	6,493,917
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	25.93	46.54	116.45
潜在株式調整後1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	25.93	46.53	116.44
自己資本比率 (%)	30.0	30.9	30.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	26,704	17,718	280,090
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	102,266	77,911	313,778
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	172,755	148,898	90,973
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	274,685	291,986	234,244

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

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、企業収益や生産の動きに弱さが見られたものの、新型コロナウイルス感染症による行動制限が緩和されるなか、雇用情勢や個人消費が緩やかに改善するなど、総じて緩やかな持ち直しの動きのなかで推移しました。

当第1四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益が305,367百万円で前年同期に比べ2,035百万円の減収（0.7%）、営業利益は83,518百万円で20,954百万円の増益（+33.5%）、経常利益は81,845百万円で23,897百万円の増益（+41.2%）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2,221百万円を特別利益に、固定資産除却関連損2,495百万円を特別損失に計上したのに対して、当第1四半期連結累計期間においては、固定資産売却益6,269百万円を特別利益に、固定資産除却関連損397百万円、投資有価証券評価損3,152百万円を特別損失に計上しております。

この結果、税金等調整前四半期純利益は84,564百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ26,844百万円増益（+77.3%）の61,553百万円となりました。

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とおりであります。

(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	307,402	305,367	2,035
営業利益	62,563	83,518	20,954
経常利益	57,948	81,845	23,897
親会社株主に帰属する 四半期純利益	34,708	61,553	26,844

(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	206,490	56,826	163,826	38,384
住宅事業	66,628	2,979	63,461	2,576
海外事業	21,368	8,268	60,751	47,900
投資マネジメント事業	5,549	1,357	9,345	2,675
設計監理・ 不動産サービス事業	11,053	1,209	11,994	742
その他の事業	2,575	104	2,515	415
調整額	6,262	5,555	6,526	6,860
合 計	307,402	62,563	305,367	83,518

(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、オフィスビルは、既存ビルでの賃料収入減少の一方で、新規ビル（常盤橋タワー（TOKYO TORCH 東京駅前常盤橋プロジェクトA棟））の稼働により、増収となりました。
 なお、当社の2022年6月末の空室率は4.24%となっております。
- ・商業施設やホテルは、新型コロナウイルス感染症による各種制限が緩和された影響等により、増収となりました。
- ・その他、オフィスビル等の売却の反動により、不動産販売が大幅な減収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は42,664百万円減収の163,826百万円となり、営業利益は18,442百万円減益の38,384百万円となりました。

（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	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) 1,333,144㎡ (転貸) 400,740㎡	62,195	(所有) 1,350,841㎡ (転貸) 410,875㎡	62,950
	東京オフィス (丸の内以外)	(所有) 584,699㎡ (転貸) 925,365㎡	37,477	(所有) 594,461㎡ (転貸) 864,500㎡	37,483
	オフィス (東京以外)	(所有) 607,602㎡ (転貸) 283,334㎡	15,132	(所有) 590,657㎡ (転貸) 287,549㎡	15,164
	アウトレットモール	(店舗) 335,418㎡	9,368	(店舗) 333,469㎡	11,253
	その他	-	8,026	-	8,722
不動産販売		-	56,073	-	5,378
その他（注2）		-	18,216	-	22,873
合 計		-	206,490	-	163,826

（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。

(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 御苑内藤町」 (東京都新宿区)
 - 「ザ・パークハウス 東雪谷フロント」 (東京都大田区)
 - 「ザ・パークハウス 高輪タワー」 (東京都港区)
 - 「ザ・パークハウス 名古屋」 (愛知県名古屋市)
- ・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、一戸当たりの販売単価は増加したものの、売上計上戸数が減少したことにより減収となりました。一方で、その他の事業では収益用不動産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3,167百万円減収の63,461百万円となり、営業利益は402百万円減益の2,576百万円となりました。

(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 289戸	18,599	売上計上戸数 154戸	14,931
住宅管理業務受託	受託件数 350,484件	13,151	受託件数 343,085件	12,990
注文住宅	-	5,943	-	6,154
その他	-	28,934	-	29,384
合 計	-	66,628	-	63,461

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

(c) 海外事業

- ・当第1四半期連結累計期間において、米国はオフィスビルの稼働率上昇により、英国はオフィスビルの売却によりそれぞれ増収となり、アジアは貸付面積が減少したものの、分譲住宅事業による売上計上戸数の増加等により増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は39,382百万円増収の60,751百万円となり、営業利益は39,632百万円増益の47,900百万円となりました。

(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 440,254m ² 管理受託面積 97,527m ²	17,630	貸付面積 443,914m ² 管理受託面積 97,527m ²	18,211
	欧州	貸付面積 62,319m ²	967	貸付面積 62,320m ²	37,474
	アジア	貸付面積 61,489m ² 売上計上戸数 263戸	2,588	貸付面積 58,119m ² 売上計上戸数 556戸	2,598
その他	-	182	-	2,467	
合 計	-	21,368	-	60,751	

- (注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(d) 投資マネジメント事業

- ・当第1四半期連結累計期間においては、米国で当社グループがアセットマネジメントを行うファンドが保有する資産の時価評価額の増加に伴う一過性のフィーが増加したこと等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は3,796百万円増収の9,345百万円となり、営業利益は1,317百万円増益の2,675百万円となりました。

(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	5,549	9,345
合 計	5,549	9,345

(注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(e) 設計監理・不動産サービス事業

- ・(株)三菱地所設計において、2023年度着工予定の、「Torch Tower (TOKYO TORCH 東京駅前常盤橋プロジェクトB棟)」等の設計監理業務等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、不動産仲介・駐車場運営管理は、新型コロナウイルス感染症による各種制限の緩和及び不動産仲介取扱件数の増加等により、増収となりました。
- ・この結果、当セグメントの営業収益は941百万円増収の11,994百万円となり、営業損失は466百万円改善し、742百万円となりました。

(単位：百万円)

摘 要	前第1四半期（累計）		当第1四半期（累計）	
	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	309件	受注件数	334件
	売上件数	290件	売上件数	270件
営業収益		3,316		3,565
不動産仲介	取扱件数	201件	取扱件数	239件
営業収益		935		1,516
駐車場運営管理	管理台数	60,128台	管理台数	59,578台
営業収益		2,530		2,699
その他	-	4,270	-	4,213
合 計	-	11,053	-	11,994

(注) 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当第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、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、291,986百万円となりました。

（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、17,718百万円の資金の減少（前年同期比 44,422百万円）となりました。これは、税金等調整前四半期純利益84,564百万円に非資金損益項目である減価償却費22,828百万円等を調整した資金の増加に、棚卸資産の増加、法人税等の支払又は還付等による資金の増減を加えたものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

当第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、77,911百万円の資金の減少（前年同期比 +24,355百万円）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、148,898百万円の資金の増加（前年同期比 23,856百万円）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) 会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

前連結会計年度の有価証券報告書に記載した「経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」中の会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定の記載について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第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。

(5) 財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

当第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。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

(7) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループは、業界最上位の格付に裏打ちされた強固な財務基盤が重要な経営資源の一つであると位置づけ、財務健全性の維持と高格付を活かした適時最適な調達の実現を財務戦略の基本方針としております。2020年4月から開始した「長期経営計画2030」においても、ROAの向上を通じたROEの向上に主眼を置き、レバレッジについては現状の格付水準が維持可能な範囲で適切にコントロールすることを基本方針としており、不動産市況に応じた、成長投資・資産売却・株主還元・資金調達の最適な組み合わせによる企業価値向上を実現して参ります。

3 【経営上の重要な契約等】

当第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) (2022年6月30日)	提出日現在発行数 (株) (2022年8月12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	1,391,478,706	1,391,478,706	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は 100株でありま す。
計	1,391,478,706	1,391,478,706	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2022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)
2022年4月 1日 ~ 2022年6月30日	-	1,391,478,706	-	142,414	-	171,526

(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（2022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】

2022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 68,852,300	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 1,321,681,400	13,216,814	-
単元未満株式	普通株式 945,006	-	一単元（100株） 未満の株式
発行済株式総数	1,391,478,706	-	-
総株主の議決権	-	13,216,814	-

（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76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】

2022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	68,852,300	-	68,852,300	4.94
計	-	68,852,300	-	68,852,300	4.94

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（2022年4月1日から2022年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022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 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	233,117	289,951
受取手形、営業未収入金及び契約資産	60,645	46,101
有価証券	4,280	5,214
販売用不動産	41,239	27,630
仕掛販売用不動産	299,532	426,869
開発用不動産	724	724
未成工事支出金	4,316	5,726
その他の棚卸資産	1,575	1,506
エクイティ出資	624,521	623,868
その他	87,260	85,938
貸倒引当金	422	414
流動資産合計	1,356,789	1,513,117
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,919,944	2,943,678
減価償却累計額及び減損損失累計額	1,689,430	1,710,935
建物及び構築物(純額)	1,230,513	1,232,743
機械装置及び運搬具	99,855	100,027
減価償却累計額及び減損損失累計額	68,647	69,764
機械装置及び運搬具(純額)	31,208	30,263
土地	2,310,551	2,355,386
信託土地	585,470	579,243
建設仮勘定	169,700	192,012
その他	61,398	62,393
減価償却累計額及び減損損失累計額	42,852	43,630
その他(純額)	18,545	18,763
有形固定資産合計	4,345,989	4,408,413
無形固定資産		
借地権	82,541	82,693
その他	25,550	24,975
無形固定資産合計	108,092	107,669
投資その他の資産		
投資有価証券	299,617	293,335
長期貸付金	2,324	2,496
敷金及び保証金	140,230	137,800
退職給付に係る資産	45,998	47,711
繰延税金資産	25,887	25,734
その他	169,535	181,123
貸倒引当金	548	570
投資その他の資産合計	683,045	687,631
固定資産合計	5,137,127	5,203,713
資産合計	6,493,917	6,716,831

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	60,516	41,006
短期借入金	182,052	157,672
1年内返済予定の長期借入金	79,928	186,233
コマーシャル・ペーパー	-	250,000
1年内償還予定の社債	90,000	50,000
未払法人税等	29,445	8,638
その他	189,099	177,721
流動負債合計	631,043	871,272
固定負債		
社債	786,335	766,703
長期借入金	1,598,562	1,531,636
受入敷金保証金	451,749	447,845
繰延税金負債	274,176	276,378
再評価に係る繰延税金負債	264,082	264,082
退職給付に係る負債	27,402	28,002
役員退職慰労引当金	464	453
環境対策引当金	888	885
負ののれん	85,526	85,994
その他	137,252	130,948
固定負債合計	3,626,441	3,532,932
負債合計	4,257,484	4,404,204
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	159,749	159,757
利益剰余金	1,165,344	1,200,434
自己株式	132,483	132,228
株主資本合計	1,335,024	1,370,377
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	130,841	130,483
繰延ヘッジ損益	103	1,079
土地再評価差額金	526,417	526,417
為替換算調整勘定	2,162	40,676
退職給付に係る調整累計額	8,675	8,064
その他の包括利益累計額合計	668,200	706,721
新株予約権	201	201
非支配株主持分	233,005	235,326
純資産合計	2,236,432	2,312,626
負債純資産合計	6,493,917	6,716,831

(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 2021年4月 1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年6月30日)
営業収益	307,402	305,367
営業原価	221,777	199,016
営業総利益	85,625	106,351
販売費及び一般管理費	23,061	22,833
営業利益	62,563	83,518
営業外収益		
受取利息	173	170
受取配当金	2,963	3,422
持分法による投資利益	118	88
工事負担金等受入額	1,280	-
その他	981	1,866
営業外収益合計	5,516	5,547
営業外費用		
支払利息	5,116	5,445
固定資産除却損	1,497	327
その他	3,518	1,447
営業外費用合計	10,131	7,220
経常利益	57,948	81,845
特別利益		
固定資産売却益	-	6,269
投資有価証券売却益	2,221	-
特別利益合計	2,221	6,269
特別損失		
固定資産除却関連損	2,495	397
投資有価証券評価損	-	3,152
特別損失合計	2,495	3,549
税金等調整前四半期純利益	57,674	84,564
法人税、住民税及び事業税	11,655	16,449
法人税等調整額	8,461	2,371
法人税等合計	20,117	18,820
四半期純利益	37,557	65,744
非支配株主に帰属する四半期純利益	2,848	4,190
親会社株主に帰属する四半期純利益	34,708	61,553

【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 2021年4月 1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年6月30日)
四半期純利益	37,557	65,744
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,916	358
繰延ヘッジ損益	70	256
為替換算調整勘定	41,214	40,681
退職給付に係る調整額	551	581
持分法適用会社に対する持分相当額	641	1,149
その他の包括利益合計	39,457	41,146
四半期包括利益	77,015	106,891
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	72,355	100,074
非支配株主に係る四半期包括利益	4,660	6,817

(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 2021年4月 1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年6月30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	57,674	84,564
減価償却費	22,068	22,828
有形固定資産除売却損益(は益)	933	5,551
有価証券売却損益(は益)	2,221	-
有価証券評価損益(は益)	-	3,152
社債発行費	280	-
のれん償却額	625	650
工事負担金等受入額	1,280	-
持分法による投資損益(は益)	118	88
引当金の増減額(は減少)	657	5
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	324	1,917
受取利息及び受取配当金	3,136	3,592
支払利息	5,116	5,445
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	13,666	15,066
棚卸資産の増減額(は増加)	24,674	108,363
エクイティ出資の増減額(は増加)	9,136	41,763
前渡金の増減額(は増加)	1,614	1,880
敷金及び保証金の増減額(は増加)	1,637	2,434
仕入債務の増減額(は減少)	24,837	18,499
未払消費税等の増減額(は減少)	5,968	1,747
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	1,064	3,903
その他	31,571	16,821
小計	57,952	20,789
利息及び配当金の受取額	3,051	3,545
利息の支払額	5,109	5,168
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	29,189	36,884
営業活動によるキャッシュ・フロー	26,704	17,718
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	-	64
定期預金の預入による支出	0	0
有価証券の売却及び償還による収入	338	303
有価証券の取得による支出	348	240
有形固定資産の売却による収入	4	7,560
有形固定資産の取得による支出	97,962	81,681
投資有価証券の売却及び償還による収入	3,749	122
投資有価証券の取得による支出	3,186	364
借地権の取得による支出	523	-
短期貸付けによる支出	3,910	102
長期貸付金の回収による収入	2	5
長期貸付けによる支出	-	161
工事負担金等受入による収入	1,280	-
その他	1,710	3,416
投資活動によるキャッシュ・フロー	102,266	77,911

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年6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）	51,046	34,576
コマーシャル・ペーパーの純増減額（ は減少）	109,000	250,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	74	75
長期借入れによる収入	56,873	48,737
長期借入金の返済による支出	59,139	22,838
社債の発行による収入	69,719	-
社債の償還による支出	15,000	60,000
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	7,826	-
自己株式の純増減額（ は増加）	2,598	3
配当金の支払額	25,461	26,470
非支配株主への配当金の支払額	4,022	6,501
非支配株主からの払込みによる収入	242	631
その他	4	4
財務活動によるキャッシュ・フロー	172,755	148,898
現金及び現金同等物に係る換算差額	5,185	4,473
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	102,378	57,742
現金及び現金同等物の期首残高	172,307	234,244
現金及び現金同等物の四半期末残高	*1 274,685	*1 291,986

【注記事項】

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下、「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(追加情報)

(表示方法の変更)

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書)

前第1四半期連結累計期間において、独立掲記しておりました「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「法人税等の支払額」は、より実態に即した明瞭な表示とするため、前連結会計年度より「法人税等の支払額又は還付額(は支払)」に科目名を変更しております。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、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「法人税等の支払額」に表示していた 29,189百万円は、「法人税等の支払額又は還付額(は支払)」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(重要な会計上の見積り)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 (2022年3月31日)		当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)	
(関係会社)		(関係会社)	
高松空港㈱	1,500百万円	高松空港㈱	1,500百万円
(その他)		(その他)	
住宅購入者	57,718百万円	住宅購入者	4,383百万円
計	59,218百万円	計	5,883百万円

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 (2022年3月31日)		当第1四半期連結会計期間 (2022年6月30日)	
PT.Windas	16,518百万円	PT.Windas	17,577百万円
Development	(143,615千米ドル)	Development	(143,615千米ドル)
Meeyahta	2,065百万円	Meeyahta	2,306百万円
Development,Ltd.	(16,875千米ドル)	Development,Ltd.	(16,875千米ドル)
NoMad 29th Street	1,951百万円	NoMad 29th Street	2,076百万円
	(16,967千米ドル)		(16,967千米ドル)
TRCC/Rock Outlet	1,655百万円	TRCC/Rock Outlet	1,761百万円
Center,LLC	(14,392千米ドル)	Center,LLC	(14,392千米ドル)
1465 THIRD AVE JV LP	1,036百万円	1465 THIRD AVE JV LP	1,103百万円
	(9,014千米ドル)		(9,014千米ドル)
CL Office Trustee	8,259百万円	CL Office Trustee	8,949百万円
Pte.Ltd.	(97,000千シンガポールドル)	Pte.Ltd.	(98,900千シンガポールドル)
Glory SR Trustee	1,447百万円	Glory SR Trustee	1,574百万円
Pte.Ltd.	(17,000千シンガポールドル)	Pte.Ltd.	(17,400千シンガポールドル)
Lendlease OSH	20,706百万円	Lendlease OSH	21,133百万円
Residential A Pty Ltd	(225,069千オーストラリアドル)	Residential A Pty Ltd	(225,069千オーストラリアドル)
Lendlease OSH	9,690百万円	Lendlease OSH	9,890百万円
Residential B Pty Ltd	(105,332千オーストラリアドル)	Residential B Pty Ltd	(105,332千オーストラリアドル)
	11,511百万円		-
Twin Peaks Joint	(95,000千米ドル、		
Stock Company	115,925百万ベトナムドン)		
RML548Co.,Ltd.	4,499百万円	RML548Co.,Ltd.	5,431百万円
	(1,223百万タイバーツ)		(1,411百万タイバーツ)
計	79,343百万円	計	71,804百万円

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

MEC Group International Inc.は、NoMad 29th Street、TRCC/Rock Outlet Center,LLC及び1465 THIRD AVE JV LP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。

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1四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年6月30日)
現金及び預金勘定	270,523百万円	289,951百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	262百万円	652百万円
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	4,424百万円	2,687百万円
現金及び現金同等物	274,685百万円	291,986百万円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自 2021年4月1日 至 2021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
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	25,433	19	2021年3月31日	2021年6月30日	利益剰余金

当第1四半期連結累計期間(自 2022年4月1日 至 2022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
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	26,452	20	2022年3月31日	2022年6月30日	利益剰余金

(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 2021年4月1日 至 2021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	205,100	66,198	21,395	4,935	9,191	306,821	581	307,402	-	307,402
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,390	429	26	613	1,861	4,268	1,994	6,262	6,262	-
計	206,490	66,628	21,368	5,549	11,053	311,090	2,575	313,665	6,262	307,402
セグメント利益又は損失()	56,826	2,979	8,268	1,357	1,209	68,222	104	68,118	5,555	62,563

- (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 5,555百万円には、セグメント間取引消去420百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 5,975百万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 2022年4月1日 至 2022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	162,345	62,999	60,819	8,622	10,229	305,016	351	305,367	-	305,367
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,481	461	68	723	1,765	4,363	2,163	6,526	6,526	-
計	163,826	63,461	60,751	9,345	11,994	309,379	2,515	311,894	6,526	305,367
セグメント利益又は損失()	38,384	2,576	47,900	2,675	742	90,794	415	90,378	6,860	83,518

- (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 6,860百万円には、セグメント間取引消去 293百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 6,567百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と調整しております。

(収益認識関係)

(顧客との契約から生じる収益を分解した情報)

当社は、営業収益を事業セグメントに基づき分解するとともに、コマーシャル不動産事業と住宅事業については、さらに財・サービスの区分により分解しております。

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年6月30日)
コマーシャル不動産事業		
不動産賃貸(注)1	132,200	135,574
不動産販売	56,073	5,378
その他	18,216	22,873
計	206,490	163,826
住宅事業		
マンション販売	18,599	14,931
住宅管理業務受託	13,151	12,990
注文住宅	5,943	6,154
その他	28,934	29,384
計	66,628	63,461
海外事業(注)1	21,368	60,751
投資マネジメント事業	5,549	9,345
設計監理・不動産サービス事業	11,053	11,994
その他の事業	2,575	2,515
合計	313,665	311,894
セグメント間取引(注)2	6,262	6,526
四半期連結財務諸表計上額	307,402	305,367
顧客との契約から生じる収益	163,909	92,392
その他の源泉から生じる収益(注)1	143,493	212,975

(注)1. コマーシャル不動産事業における不動産賃貸及び海外事業の営業収益は主に企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」等を適用して認識しております。なお、在外連結子会社の財務諸表について、実務対応報告第18号に基づき国際財務報告基準(IFRS)又は米国会計基準に準拠して作成されている場合は、当該財務諸表を利用しております。

2. 上記収益の分解はセグメント間の内部営業収益又は振替高を含んでおります。内訳は「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

(1株当たり情報)

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

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年6月30日)
(1) 1株当たり四半期純利益	25円93銭	46円54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)	34,708	61,553
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)	34,708	61,553
普通株式の期中平均株式数(株)	1,338,322,875	1,322,692,592
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	25円93銭	46円53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)	123,933	107,943
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

2022年8月12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

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 安永 千尋

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 大久保 照代

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている三菱地所株式会社の2022年4月1日から2023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（2022年4月1日から2022年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（2022年4月1日から2022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2022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. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれておりません。