

吸収分割に係る事前開示書類

(会社法第 782 条第 1 項及び会社法施行規則第 183 条に定める書面)

(会社法第 794 条第 1 項及び会社法施行規則第 192 条に定める書面)

2024 年 6 月 7 日

三菱地所株式会社

三菱地所レジデンス株式会社

2024年6月7日

吸収分割に係る事前開示書類

東京都千代田区大手町一丁目1番1号
三菱地所株式会社
代表執行役 中島 篤

東京都千代田区大手町一丁目9番2号
三菱地所レジデンス株式会社
代表取締役 宮島 正治

三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）及び三菱地所レジデンス株式会社（以下「三菱地所レジデンス」といいます。）は、2024年6月6日付けで吸収分割契約（以下「本吸収分割契約」といいます。）を締結し、2024年7月10日を効力発生日として、三菱地所レジデンスを吸収分割会社、三菱地所を吸収分割承継会社とする吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）を行うことといたしました。

本吸収分割に関する会社法第782条第1項及び会社法施行規則第183条に規定する事項並びに会社法第794条第1項及び会社法施行規則第192条に規定する事項は下記のとおりです。

記

1. 吸収分割契約の内容

本吸収分割契約の内容は、別紙1記載のとおりです。

2. 分割対価の定めがないことの相当性に関する事項

本吸収分割に際しては、三菱地所は、三菱地所レジデンスに対して、三菱地所の株式その他の資産の割当てを行いませんが、完全親子会社間の吸収分割であることから相当であると判断しております。

3. 新株予約権の定めに関する事項

該当事項はありません。

4. 吸収分割会社の計算書類等に関する事項

(1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容

三菱地所レジデンスの最終事業年度（2023年4月1日から2024年3月31日まで）に係る計算書類等の内容は、別紙2記載のとおりです。

- (2) 最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等の内容
該当事項はありません。
- (3) 最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容
該当事項はありません。

5. 吸収分割承継会社の計算書類等に関する事項

- (1) 最終事業年度に係る計算書類等の内容
三菱地所の最終事業年度（2023年4月1日から2024年3月31日まで）に係る計算書類等の内容は、別紙3記載のとおりです。

- (2) 最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等の内容
該当事項はありません。

- (3) 最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

（自己株式の取得）

三菱地所は、2024年5月10日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下のとおり決議いたしました。

1 自己株式の取得を行う理由

長期経営計画2030のレビューを実施し、今後の業績見通しや財務状況などを総合的に勘案し、資本政策の一環として、自己株式の取得を決定いたしました。

2 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類

普通株式

(2) 取得し得る株式の総数

32,000,000株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合2.53%）

(3) 株式の取得価額の総額

50,000百万円（上限）

(4) 取得期間

2024年5月13日から2024年11月11日まで

(5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付け

※取得期間の内、2024年7月11日から2024年7月17日までの間においては、三菱地所における役員報酬制度に定める譲渡制限付株式報酬の付与を検討する可能性があるため、株式取得は実施いたしません。

(自己株式の消却)

三菱地所は、2024年5月10日、取締役会決議による委任により、三菱地所執行役社長が会社法第178条の規定に基づく自己株式消却に係る事項について決定し、以下のとおり自己株式を消却いたしました。

消却に係る事項の内容

(1) 消却した株式の種類

普通株式

(2) 消却した株式の総数

53,012,100株（消却前の発行済株式総数に対する割合4.00%）

(3) 消却日

2024年5月31日

※本消却の対象は2022年11月10日開催の取締役会決議により取得した自己株式（57,012,100株）の内、今後の譲渡制限付株式報酬付与等、将来利用を見込む400万株を除いた53,012,100株です。本消却後の三菱地所の発行済株式総数は1,271,276,206株です。

6. 吸収分割が効力を生ずる日以後における、吸収分割会社及び吸収分割承継会社の債務の履行の見込みに関する事項

(1) 吸収分割会社の債務の履行の見込みについて

本吸収分割後の三菱地所レジデンスの債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと認識しております。

(2) 吸収分割承継会社の債務の履行の見込みについて

本吸収分割後の三菱地所の債務につきましては、履行期における履行の確実性に問題はないものと認識しております。

以上

〈別紙1 吸収分割契約の内容〉
(次頁以降に添付)



吸収分割契約書

三菱地所レジデンス株式会社（以下「甲」という。）及び三菱地所株式会社（以下「乙」という。）は、甲がその事業に関して有する権利義務を乙に承継させる吸収分割について、以下のとおり、吸収分割契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（本吸収分割）

本契約の定めに従い、甲は、吸収分割の方法により、甲が有する第3条所定の権利義務を乙に承継させ、乙はこれを承継する（以下「本吸収分割」という。）。

第2条（商号及び住所）

甲及び乙の商号及び住所は、以下の各号に定めるとおりである。

(1) 甲（吸収分割会社）

商号：三菱地所レジデンス株式会社

住所：東京都千代田区大手町一丁目9番2号

(2) 乙（吸収分割承継会社）

商号：三菱地所株式会社

住所：東京都千代田区大手町一丁目1番1号

第3条（本吸収分割により承継する権利義務に関する事項）

甲は、本吸収分割により、別紙記載の権利義務（以下「本権利義務」という。）を、効力発生日（第5条に定義される。）において乙に承継する。

第4条（分割対価の交付）

乙は、本吸収分割に際し、乙が前条に基づき承継する本権利義務の対価を交付しない。

第5条（効力発生日）

本吸収分割がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）は、2024年7月10日とする。但し、本吸収分割の手續の進行上の必要性その他の事由により必要となる場合には、甲及び乙は、協議し合意の上、これを変更することができる。

第6条（会社財産の管理等）

本契約締結後効力発生日に至るまでの間において、甲は善良なる管理者の注意をもって本権利義務を管理し、本吸収分割に重大な影響を及ぼす事項を行おうとする場合には、甲及び乙が協議し合意の上、これを行うことができる。

第7条（本契約の変更及び解除）

本契約締結後効力発生日に至るまでの間において、甲若しくは乙の財産状態・経営状態に重大な変動が発生し若しくは判明した場合、又は本吸収分割の実行に重大な支障となる事態が発生し若しくは判明した場合には、甲及び乙は、協議し合意の上、本契約の内容を変更し又は本契約を解除することができる。

第8条（本契約の効力）

本契約は、以下の各号に定める場合にその効力を失う。

- (1) 効力発生日の前日までに法令等（シンガポール法を含む。）に定められた本吸収分割の実行に必要な関係官庁等の承認等が得られなかった場合
- (2) 前条の規定に従い本契約が解除された場合

第9条（管轄）

本契約に関する一切の紛争に関する調停及び訴訟については、東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

第10条（誠実協議）

甲及び乙は、本契約に定めのない事項及び本契約の条項の解釈に疑義が生じた場合には、誠実に協議の上、その解決に努める。

〔以下余白〕

以上を証するため、甲及び乙は、本契約の正本 2 通を作成し、それぞれ各 1 通を保有する。

2024 年 6 月 6 日

甲 東京都千代田区大手町一丁目 9 番 2 号
三菱地所レジデンス株式会社
取締役社長 宮島 正治



乙 東京都千代田区大手町一丁目 1 番 1 号
三菱地所株式会社
執行役社長 中島 篤



承継対象資産

1. MJR Investment Pte. Ltd.の株式

株式の種類	通貨	株数	総額
普通	オーストラリアドル	48,432,030	48,432,030
普通	シンガポールドル	351,946,425	351,946,425
普通	アメリカドル	102,155,000	102,155,000

2. One MEA Holdings Pte. Ltd.の株式

株式の種類	通貨	株数	総額
普通	シンガポールドル	10,000,005	10,000,005



〈別紙2 三菱地所レジデンスの最終事業年度に係る計算書類等の内容〉
(次頁以降に添付)

事業報告

第 6 9 期

(自 2023 年 4 月 1 日)
(至 2024 年 3 月 31 日)

三菱地所レジデンス株式会社

事業報告

自 2023年4月 1日
至 2024年3月31日

1. 株式会社の現況に関する事項

(1) 事業の経過及び成果

2024年3月期のマンション分譲事業を取り巻く環境は、折からの用地取得競争の激化や建築工事費の高騰により原価は上昇していますが、低金利施策の継続、パワーカップルの増加、働き方の変化による新たな住まいニーズの高まり等を背景に、依然として需要は底堅く、総じてマンション販売は好調に推移しました。

2024年3月期の当社の業績につきましては、分譲マンション事業の売上計上戸数は2,271戸と前期比増となり、増収・増益となっております。結果、売上高273,141百万円（前期比23.5%増）、営業利益40,353百万円（前期比17.0%増）、経常利益38,158百万円（前期比17.7%増）、当期純利益19,912百万円（前期比8.9%減）となりました。

(2) 主要な事業セグメント（2024年3月31日現在）

不動産販売事業
中高層住宅及び宅地等の分譲

(3) 主要な事業所（2024年3月31日現在）

三菱地所レジデンス株式会社
本店：東京都千代田区
名古屋支店：名古屋市中区
関西支店：大阪府北区
中国支店：広島市中区
九州支店：福岡市中央区

(4) 従業員の状況（2024年3月31日現在）

従業員数 1,130名（前事業年度末比26名増）

セグメントの名称	従業員数
不動産販売事業	1,130名

(5) 主要な借入先（2024年3月31日現在）

借入先	借入金残高
三菱地所株式会社	602,000百万円

(6) 資金調達の状況

（単位：百万円）

項目	期首残高	期末残高	増減額
関係会社借入金	589,000	602,000	13,000
合計	589,000	602,000	13,000

(7) 設備投資の状況

2024年3月期中に実施いたしました設備投資の主な内容は次のとおりであります。

① 2024年3月期中に完成及び取得した設備

賃貸住宅	（東京都中央区 他）	39,151百万円
賃貸住宅建設用地	（東京都新宿区 他）	26,951百万円
賃貸ビル	（東京都中央区 他）	62百万円

② 2024年3月期中に売却及び除却した設備

賃貸住宅	（東京都品川区 他）	42,627百万円
賃貸ビル	（東京都千代田区 他）	13百万円

(8) 財産及び損益の状況の推移

〈当社の財産及び損益の状況の推移〉

区 分	2021年3月期 第66期	2022年3月期 第67期	2023年3月期 第68期	2024年3月期 第69期(当期)
売上高 (百万円)	251,093	264,647	221,100	273,141
経常利益 (百万円)	22,146	30,825	32,418	38,158
当期純利益 (百万円)	14,750	20,364	21,860	19,912
1株当たり当期純利益 (円)	2,237.88	3,089.58	3,316.50	3,020.97
総資産 (百万円)	671,252	645,722	799,710	867,260

(9) 重要な親会社の状況

① 親会社との関係

当社の親会社である三菱地所株式会社は、2024年3月31日現在で当社の議決権を100.00%所有しております。

当社は同社との間で、資金の貸借等の取引関係があります。

② 親会社との間の取引に関する事項

ア. 親会社との間の取引をするに当たり当社の利害を害さないように留意した事項

当該取引をするに当たっては、一般的な取引条件と同様の適切な条件による取引を基本とし、合理的な判断に基づき、公正かつ適正に決定しております。

イ. 当該取引が当社の利害を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由

当社取締役会は、当社独自の経営判断で事業活動及び経営上の決定を行っており、親会社からの一定の独立性が確保されているものと考えております。したがって、当該取引が当社の利益を害しないと判断しております。

(10) 対処すべき課題

マンション分譲市場においては、引き続き住まいに対する関心の高まりを受けて底堅く推移することが期待されますが、世界情勢による経済への影響、金融政策の転換、原油高、建築資材の高騰、工事費・労務費の上昇など、市場および住宅価格に与える影響については注視していく必要があります。

このような状況の中で、当社は昨年引き続き環境変化に対するスピーディな対応と十分な市場調査に基づき顧客ニーズをより的確に把握し、お客様に評価される高い商品力とサービスを提供することにより、分譲マンション事業、賃貸住宅事業、投資アセット事業、リノベーション事業など、多様な事業ラインナップを展開、成長させ、企業価値の向上に努めてまいります。

2. 株式会社の株式に関する事項 (2024年3月31日現在)

- | | |
|----------------------------|----------------|
| (1) 発行可能株式総数 | 1,000,000,000株 |
| (2) 発行済株式の総数 (普通株式) | 6,591,416株 |
| (3) 株主数 (普通株式) | 1名 |
| (4) 発行済株式の十分の一以上を有する大株主の状況 | |

〈普通株式〉

株主名	持株数
三菱地所株式会社	6,591千株

3. 株式会社の新株予約権等に関する事項

該当する事項はありません。

4. 株式会社の会社役員に関する事項

(1)取締役及び監査役の氏名等（2024年3月31日現在）

会社における地位	氏名	担当	重要な兼職の状況
代表取締役 取締役社長 社長執行役員	宮島 正治	全般、内部監査室担当	三菱地所株式会社 グループ執行役員
代表取締役 専務執行役員	岡田 友裕	社長補佐、再開発・建替部門担当	三菱地所株式会社 グループ執行役員
取締役 副社長執行役員	相川 雅人	海外事業部門担当	三菱地所株式会社 執行役常務
取締役 専務執行役員	唐澤 眞二	カスタマーサービス部門、コーポレート部門担当	
取締役 専務執行役員	小玉 英司	ソリューション企画部門、リノベーション部門担当	
取締役 専務執行役員	加治屋 倫浩	支店部門担当	
取締役 専務執行役員	増田 剛敏	開発推進部門、販売推進部門担当	
取締役	加藤 博文		三菱地所株式会社 執行役常務
取締役	鈴木 智久		三菱地所株式会社 住宅業務企画部長
監査役	川崎 正人		
監査役	塩田 勇一郎		三菱地所株式会社 経理部長
監査役	富永 哲夫		

- (注) 1. 取締役専務執行役員 加治屋倫浩氏は、2024年3月31日に辞任いたしました。
 2. 監査役 富永哲夫氏は、2024年3月31日に辞任いたしました。
 3. 監査役 塩田勇一郎氏は、2022年4月より親会社である三菱地所株式会社の経理部長を務め、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
 4. 2024年4月1日付の取締役及び監査役の異動は次のとおりであります。

異動後の地位	氏名	異動前の地位
代表取締役 副社長執行役員	増田 剛敏	取締役 専務執行役員
取締役 専務執行役員	伊島 隆文	常務執行役員
取締役 常務執行役員	中村 義幸	常務執行役員
取締役 常務執行役員	森山 健一	常務執行役員

- ※1. 増田剛敏氏は、2024年4月1日開催の臨時取締役会において代表取締役に選定され、同日付で就任いたしました。
 2. 伊島隆文氏は、2024年3月31日開催の臨時株主総会において取締役に選任され、2024年4月1日付で就任いたしました。
 3. 中村義幸氏は、2024年3月31日開催の臨時株主総会において取締役に選任され、2024年4月1日付で就任いたしました。
 4. 森山健一氏は、2024年3月31日開催の臨時株主総会において取締役に選任され、2024年4月1日付で就任いたしました。

(2) 取締役及び監査役の報酬等の額

区分	支給人数	報酬等の額
取締役	6名	167,748千円
監査役	1名	7,200千円
計	7名	174,948千円

- (注) 1. 取締役に対する報酬限度額は、年額 300,000 千円であります。また、監査役に対する報酬限度額は、年額 50,400 千円であります。
2. 上記報酬等の額には当事業年度における役員退職慰労引当金の増加額が含まれております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称 E Y 新日本有限責任監査法人

(2) 会計監査人に対する報酬等の額
当該事業年度に係る会計監査人の報酬等の額 45,000 千円

6. 内部統制システムに関する決議の内容の概要 (2024(令和6)年1月25日決議)

(1) 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

当社では、三菱地所グループの保有する情報資産を適切に取り扱い、情報セキュリティを継続的に実践し、向上させるため、「三菱地所グループ情報管理基本規則」および「三菱地所グループ情報資産管理細則」に基づき、情報の保存および管理に対応する。

具体的には、当社の保有する情報の保護や取扱い、情報システムおよび電子情報の保護に関する管理対策について定める「三菱地所グループ情報資産管理細則」や文書の保存方法・期間や廃棄ルール等、文書の保管および廃棄に関する管理について定める「文書規程」等の運用を通じて、取締役の職務の執行に係る情報の適切な保存および管理を行う。

(2) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社では、「三菱地所グループリスクマネジメント規程」に基づき、「リスク管理規程」を設け、リスク管理の推進を統括する機関として「リスク・コンプライアンス委員会」を、また、リスク管理に関する情報の集約等、実務的な合議体として「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ位置づけるほか、リスクマネジメント部担当役員をリスク管理の統括責任者とし、「リスク管理規程」に定める「リスク管理責任者」が、自部署内管理とその統括を行う形でリスク管理を実施する。

一方、こうしたリスク管理体制を基礎としつつ、具体的事業の中で、特に重要な投資案件については、「取締役会」や「経営会議」での審議の前に、「投資検討会議」等で審議を行い、リスクの内容や程度、リスクが顕在化した場合に備えた対応策等についてチェックを行う。

緊急事態発生時の対応については、三菱地所の「緊急事態対応マニュアル」に従い、また、大地震、大火災等の災害に係る事前の予防措置や、有事後の災害復旧施策等に関する「緊急事態対応規程」および「災害対策要綱」を定め、定期的に防災教育、防災訓練を行うと共に、非常時における事業継続を目的とする事業継続計画についても、具体的な行動手順をまとめた「災害時行動計画」を全部署に備置し、リスクマネジメント部の下で毎年見直す。

内部監査室はリスク管理の実効を高めるべく、「内部監査規程」に従って内部監査活動を行う。

(3) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制の基礎として、「取締役会規程」「経営会議規程」「職制規程」「稟議・伺い書取扱規程」「投資検討会議規程」等の社内規程に基づく職務権限および意思決定ルールを整備する。当社の経営にかかわる重要事項の決定や一定規模以上の重要な投資案件にかかわる事項の決定については、取締役会を3ヵ月に1回定時に開催するほか必要に応じて適宜臨時に開催する。また、経営会議においては重要な業務執行にかかわる事項の議論を行い、投資検討会議等においては経営会議で審議を行う前のすべて

の重要な投資案件にかかわる事項の議論を行い、それぞれその審議を経て社長が執行決定を行う。

執行役員制度を導入することにより、経営を担う取締役と、業務執行を担う執行役員を区分し役割を明確化し、三菱地所株式会社の経営戦略と連動した円滑な経営の推進、経営の効率化等を図る。

(4) 取締役・使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

当社は、「三菱地所グループ基本使命」「三菱地所グループ行動憲章」「三菱地所グループ行動指針」、および、当社「経営ビジョン」に示す「行動規範」の実践の為の位置づけを「コンプライアンス規程」に定め、その徹底を図ることで、役職員が遵守すべき行動規準を示すと共に、リスク・コンプライアンス委員会による統括、リスクマネジメント部によるコンプライアンス推進活動、内部監査室による内部監査活動、監査役による監査活動、役職員の教育、研修等を通じ、取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保する。

また、「コンプライアンス規程」の定めに基づき、リスクマネジメント部担当役員を当社全体のコンプライアンスに関する総合的な管理および推進業務を担当する「コンプライアンス担当役員」とするほか、各部署長に対しては「コンプライアンス推進委員」を委嘱し、各部署においてコンプライアンスの率先垂範を求める。

このほか、コンプライアンスに関する相談および連絡等の当社グループおよび取引先も含めた窓口として社内および社外にヘルプラインを設置し、運用する。

(5) 当社ならびにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社および当社の子会社では、三菱地所グループ全体の行動規範となる「三菱地所グループ基本使命」「三菱地所グループ行動憲章」「三菱地所グループ行動指針」等に基づき、三菱地所リスク・コンプライアンス委員会による統括の下、その徹底を図ることで、当社および当社の子会社をあげて適法経営の実践、企業倫理の実践および業務の適正の確保に努める。

また、当社および当社の子会社では、三菱地所株式会社の「三菱地所グループ経営規程」および「関係会社管理規程」の運用を通じて、一定の重要事項については必ず三菱地所株式会社と当社および当社の子会社が協議ないし情報交換を行うこととすることなどにより、三菱地所グループとしての経営の適正、効率性の促進とリスク管理の強化に努め、三菱地所グループ全体の価値最大化の達成を目標として当社および当社の子会社の経営に取り組む。

更には、三菱地所グループにおける財務報告の信頼性の確保に向け、「三菱地所グループ／財務報告に係る内部統制の基本的な方針（基本規程）」に基づき、当社の財務報告に係る内部統制の整備、運用の基本方針に関する事項について「財務報告内部統制規程」を定め、業務の適正を確保する。

(6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項および監査役の補助使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査役の職務を補助すべき使用人は、監査役の職務に関連性のある部署より若干名を選任することとする。

また、監査役の補助使用人を置いたときは、監査役の指揮命令に従うことを社内に周知徹底することとする。

(7) 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項

前号の使用人の人事異動、懲罰等については、監査役の同意を得た上で行うこととする。

(8) 取締役、使用人および子会社の取締役、監査役、使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

当社では、法令もしくは定款に違反し、又は著しく不当な事項があると認められるときは、取締役、使用人を問わず、速やかにその旨を監査役に対して報告することはもとより、稟議書等の重要書類については社内規則により書類回覧を義務づけ、また、内部監査室による内部監査結果、リスクマネジメント部によるコンプライアンス推進活動およびリスク管理推進活動の状況等、監査役の職務上必要と判断される事項について定例的又は臨時的に報告を行う体制を整備することとする。

子会社の取締役、監査役、使用人が当社監査役から業務執行について報告を求められたときは、

速やかに適切な報告を行うこととする。

(9) 監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

当社、常勤監査役は、「監査役監査基準」の定めに従い、社長をはじめとする当社経営陣、内部監査室、総務部、リスクマネジメント部および当社会計監査人等と定例的又は臨時的に意見交換等を行う。また、常勤監査役は、取締役会のほか、重要な意思決定および業務の執行状況を把握するため、経営会議等重要な会議に出席する。

(10) 監査役に報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

当社の監査役へ報告を行った者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないようヘルプラインへの通報と同様に取扱うこととする。

(11) 監査費用の前払又は償還の手続その他の監査費用等の処理に係る方針に関する事項

監査役の職務の執行に必要な費用については、監査役の請求に基づき速やかに前払又は償還することとする。

7. 反社会的勢力の排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

(1) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

当社は反社会的な活動や勢力に対しては毅然とした態度で臨み、一切の関係を遮断することを基本方針としております。

(2) 反社会的勢力排除に向けた整備状況

当社では、三菱地所グループ行動指針に則り反社会的勢力との絶縁を徹底しており、取引の相手方に関する調査の実施、契約への暴力団排除条項の導入等社内体制の整備に取り組んでおります。また、反社会的勢力排除に関する担当部署をリスクマネジメント部とし、所轄警察署との連携強化を図るとともに、警視庁外郭団体の主催する会合や研修に参加し、継続的な情報収集に努めております。

8. 内部統制システムの運用状況の概要

当社は、2022年10月1日から2023年9月30日までを対象期間として、内部統制システムの基本方針で定められた各項目について、各所管部署が運用状況等の自己評価を行う方法によりモニタリングを実施いたしました。その結果、内部統制システムの基本方針に定めたシステムが構築されており、一部の改称、所管部署移管はあるが問題なく適正に運用されていることを確認し、2024年1月25日開催の取締役会に、現時点において取締役会で決議された内部統制システムの基本方針の内容の見直しの必要性は認められない旨報告いたしました。

内部統制システムの運用状況の概要は以下のとおりであります。

(1) コンプライアンスに関する取組みについて

コンプライアンス意識を社内に浸透させるため、各部署の長をメンバーとするリスク・コンプライアンス協議会を2回開催し、その上部機関として執行役員をメンバーとするリスク・コンプライアンス委員会を2回開催いたしました。

各種研修につきましては、全役職員を対象としてコンプライアンス研修および情報管理自主点検を実施しました。また、毎年全役職員を対象に「三菱地所グループ行動指針・三菱地所グループ贈収賄防止指針」の研修を実施し、受講者全員より「誓約書」を取得しています。併せまして今年度（2024年度）は、コンプライアンス意識の浸透状況を確認するため、コンプライアンス・アンケートを全役職員対象に実施予定です。

(2) リスク管理に関する取組みについて

社内のトラブル事案に係る集計・分析等やそこから認識されたリスクへの対応策といったリスク管理関連情報の周知・啓蒙及び協議等を目的とした実務的な合議体として、各部署の長をメンバーとするリスク・コンプライアンス協議会を2回開催し、その上部機関として執行役員をメンバーとするリスク・コンプライアンス委員会を2回開催し、当社における重点リスク課題を選定いたしました。

「三菱地所グループリスクマネジメント規程」及び「三菱地所グループリスクマネジメント細則」に基づく「リスク分析シート」について、その趣旨・目的の浸透を目的とした社内説明を行った上で社内全部署にてシート作成・更新を行う形への運用変更を実施いたしました。

リスクマネジメント部により、重要案件の対応進捗状況等について常勤監査役に毎月定例報告を実施いたしました。

万一の災害に備え、関係部署間で協議の上、事業継続計画として災害時の具体的な行動手順をまとめた「災害時行動計画」を策定し、全部署に備置いたしました。

(3) 取締役の職務の執行について

取締役会を2023年4月27日、同年7月27日、同年10月26日、2024年1月25日および同年3月7日に開催し、その他随時書面決議による臨時取締役会を開催いたしました。また、年次計画会議を上半期と下半期にそれぞれ開催いたしました。

(4) 監査役の監査について

監査役監査基準に則して取締役会及びリスク・コンプライアンス委員会などの重要な会議に出席したほか、社長始め内部監査室、リスクマネジメント部、会計監査人等と定期的に面談し、また、稟議書等の重要書類を閲覧するなどにより監査役監査を実施いたしました。

(5) 内部監査について

社長直轄の内部監査室は、内部監査規程に準拠した内部監査計画に従って内部監査を実施いたしました。その結果を月次で社長に報告し、監査役と情報交換を行いました。また、監査完了の都度経営会議に、半期ごとに取締役会に報告いたしました。

事 業 報 告 に 係 る 附 属 明 細 書

会社役員以外の法人等の業務執行者との兼務状況の明細

事業報告 3 ページに記載の通りであります。

親会社との間の取引に関する事項

事業報告 2 ページに記載の通りであります。

計 算 書 類

第 6 9 期

(自 2023 年 4 月 1 日)
(至 2024 年 3 月 31 日)

三菱地所レジデンス株式会社

貸借対照表

(2024年3月31日現在)

(単位：百万円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	568,272	流動負債	731,493
現金及び預金	54	営業未払金	44,383
営業未収入金	13,974	関係会社借入金	602,000
販売用不動産	24,170	未払法人税等	8,399
仕掛販売用不動産	406,057	未払費用	358
貯蔵品	39	前受金	34,883
エクイティ出資金	51,748	預り金	29,752
前渡金	2,335	賞与引当金	1,951
前払費用	1,325	その他	9,765
預け金	57,685		
その他金	10,898		
貸倒引当金	△ 17		
固定資産	298,987	固定負債	22,731
有形固定資産	257,111	預り保証金	3,284
建物	83,209	再評価に係る繰延税金負債	21
構築物	2,399	退職給付引当金	5,186
機械及び装置	547	役員退職慰労引当金	28
工具、器具及び備品	1,189	その他	14,211
土地	161,476		
その他	8,289		
無形固定資産	3,769	負債合計	754,224
借地権	2,489	純資産の部	
ソフトウェア	1,192	株主資本	116,829
その他	87	資本金	15,000
投資その他の資産	38,106	資本剰余金	5,000
投資有価証券	83	資本準備金	5,000
関係会社株式	34		
破産更生債権等	139	利益剰余金	96,829
差入保証金	3,779	利益準備金	533
前払年金費用	247	その他利益剰余金	96,295
長期前払費用	18,360	繰越利益剰余金	96,295
繰延税金資産	8,263		
その他	7,451	評価・換算差額等	△ 3,793
貸倒引当金	△ 252	土地再評価差額金	△ 3,793
		純資産合計	113,035
資産合計	867,260	負債純資産合計	867,260

(注)記載金額は百万円未満切捨てにより表示しております。

損 益 計 算 書

（ 自 2023 年 4 月 1 日 ）
（ 至 2024 年 3 月 31 日 ）

（単位：百万円）

	科 目	金	額
I	営 業 収 入		273,141
II	営 業 原 価		217,624
	売 上 総 利 益		55,516
III	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		15,163
	営 業 利 益		40,353
IV	営 業 外 収 益		
	受 取 利 息	0	
	雑 収 入	45	45
V	営 業 外 費 用		
	支 払 利 息	2,229	
	雑 損 失	12	2,241
	経 常 利 益		38,158
VI	特 別 損 失		
	固 定 資 産 売 却 損	0	
	固 定 資 産 除 却 損	52	
	減 損 損 失	7	
	エ ク イ テ ィ 出 資 評 価 損	6,582	6,642
	税 引 前 当 期 純 利 益		31,515
	法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	12,511	
	法 人 税 等 調 整 額	△908	11,603
	当 期 純 利 益		19,912

(注)記載金額は百万円未満切捨てにより表示しております。

株 主 資 本 等 変 動 計 算 書

(自 2023 年 4 月 1 日)
(至 2024 年 3 月 31 日)

(単位：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	15,000	5,000	—	5,000	533	90,956	91,490
事業年度中の変動額							
剰余金の配当						△14,573	△14,573
当期純利益						19,912	19,912
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額合計	—	—	—	—	—	5,338	5,338
当期末残高	15,000	5,000	—	5,000	533	96,295	96,829

	株主資本	評価・換算差額等		純資産 合計
	株主資本 合計	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	111,490	△3,793	△3,793	107,696
事業年度中の変動額				
剰余金の配当	△14,573			△14,573
当期純利益	19,912			19,912
株主資本以外の項目の事業 年度中の変動額(純額)			—	—
事業年度中の変動額合計	5,338	—	—	5,338
当期末残高	116,829	△3,793	△3,793	113,035

(注)記載金額は百万円未満切捨てにより表示しております。

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準および評価方法

有価証券：子会社株式及び関連会社株式
移動平均法による原価法

その他有価証券
市場価格のない株式等
主として移動平均法による原価法を採用

エクイティ出資
市場価格のない株式等
主として移動平均法による原価法を採用

販売用不動産・仕掛販売用不動産：個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

2. 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産の減価償却の方法は定率法、賃貸用ビルについては定額法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	6年～50年
構築物	9年～50年
機械装置	7年～17年
工具器具備品	2年～20年

無形固定資産の償却方法は定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金：売掛債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金：従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額のうち当期負担分を計上しております。

退職給付引当金：従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。なお、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しております。過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により費用計上しております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（10年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。

役員退職慰労引当金：役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上しております。

4. 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しています。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は次のとおりであります。

当社は主に用地の仕入から施工まで行ったマンションの各分譲住戸を顧客へ販売しており、顧客へ不動産を引き渡した時点で収益を認識しています。

なお、主要な事業における顧客との契約に係る約束した対価は、履行義務の充足時点から、通常1年以内に支払を受けており、約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれていないため、その影響について対価の調整を行っている顧客との契約はありません。

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理方法

控除対象外消費税等は販売費及び一般管理費（租税公課・交際費）並びに投資その他の資産のその他（繰延消費税等）に計上し、繰延消費税等については法人税法に定める期間により償却しております。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

1. 有形固定資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
有形固定資産期末残高	257,111
減損損失計上額	7

(2) その他の情報

① 事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

当社は、有形固定資産として主に賃貸マンション等の不動産を保有しております。

保有する有形固定資産が固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損が生じている可能性を示す事象(減損の兆候)がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しています。

減損損失を認識するかどうかの判定と減損損失の測定において行われる資産のグルーピングは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位としております。

回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等もしくは売買予定価格を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを割引いて算定しております。

② 主要な仮定

当社では、原則個別物件毎に見積りを行っています。また、見積りを行う際には個別物件の状況を勘案して見積りを行っています。

当社の主な資産である賃貸マンションについては、住宅需要は底堅いことから、賃料は昨年同等水準、売却については翌年度以降においても同水準の売上高を見込めると想定しております。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

減損損失は②主要な仮定に基づき見積りを行っているため、減損損失の算定に用いた仮定が悪化した場合、翌事業年度において追加の減損損失が計上される可能性があります。

2. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
販売用不動産	24,170
仕掛販売用不動産	406,057
評価損計上額	275

(2) その他の情報

① 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

当社は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しています。なお、正味売却価額は、販売見込額から見積追加工事原価及び見積販売経費を控除したものであります。

② 主要な仮定

当事業年度において正味売却価額を見積もった際の主要な仮定は以下になります。

直近の契約進捗率及び成約価格やモデルルームの来場件数等の状況を考慮し、概ね当初の事業計画通りもしくは好調に進捗しているプロジェクトは、当初事業計画に基づき正味売却価額の見積りを行っています。また、当初の事業計画から悪化している物件については、進捗状況、近隣の市場価格、追加コストの発生状況等の各物件の固有の状況を勘案して、新たな事業計画に基づいて見積りを行っています。

その他、分譲マンション事業に関連する着工前の開発用土地は、販売に至るまでの期間において、プロジェクトの遅延や計画変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスク（将来の販売価格が下落するリスク、工事原価が当初想定より増加するリスク、供給過剰が生じるリスク、自治体から開発許可が下りないリスク、近隣との協議により工事が遅延するリスク等）が存在します。

着工前の開発用土地については、これらの様々なリスクを総合的に評価しておりますが、現在進行中の着工前のプロジェクトについては、コスト増など事業環境の悪化に対して様々な施策を実施することで一定の収益性を確保しながら開発が進行すると見込んでおります。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

棚卸資産の評価については、②主要な仮定に記載の仮定に基づき低価法により簿価の切り下げを行っています。そのため、主要な仮定に変動があった場合、翌事業年度において売却益又は追加の評価損が計上される可能性があります。

(貸借対照表に関する注記)

1. 関係会社に対する金銭債権	短期	57,695 百万円	長期	958 百万円
2. 関係会社に対する金銭債務	短期	92 百万円	長期	- 百万円
3. 有形固定資産の減価償却累計額				14,357 百万円
減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。				
4. 保証債務				
	提携ローン登記終了までの連帯保証債務			60,619 百万円

5. 土地の再評価

「土地の再評価に関する法律」（1998年3月31日公布法律第34号）及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（2001年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

再評価の方法

「土地の再評価に関する法律施行令」（1998年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出

再評価を行った年月日

2002年3月31日

(損益計算書に関する注記)

1. 関係会社に対する取引高	売	上	高	4 百万円
	仕	入	高	241 百万円
	販売費および一般管理費			1,226 百万円
	営業取引以外の取引高			2,229 百万円

2. 減損損失

当事業年度において、以下の資産について減損損失を計上いたしました。

場所	主な用途	種類
東京都大田区下丸子	賃貸資産（計1カ所）	建物
奈良県宇陀市室生大野他	遊休資産（計2カ所）	土地、構築物

当社は、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位に拠って資産のグループ化を行いました。

その結果、地価の下落に伴い帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ、賃料水準の低下や市況の悪化等により収益性が著しく低下した資産グループ及び事業方針の変更を決定した資産グループ3件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失7百万円として特別損失に計上いたしました。

その内訳は、土地1百万円、建物1百万円及び構築物3百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額あるいは使用価値により測定しており、正味売却価額は不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシ

ユ・フローを主として5%で割り引いて算定しております。

3. エクイティ出資評価損

当事業年度において、エクイティ出資評価損 6,582 百万円を特別損失に計上いたしました。

当社は、金融商品に関する会計基準に従い、市場価格のないエクイティ出資は、実質価額が著しく低下した場合には相当の減額をなし、当該減少額をエクイティ出資評価損として計上しております。

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の種類及び株式数に関する事項

当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

普通株式 6,591,416 株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

2023年6月29日開催の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

① 配当金の総額 14,573,620,776 円

② 株式の種類 普通株式

③ 配当金の原資 利益剰余金

④ 1株当たり配当額 2,211 円

⑤ 基準日 2023年3月31日

⑥ 効力発生日 2023年6月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

2024年6月27日開催の定時株主総会において、次の議案を付議する予定であります。

① 配当金の総額 14,936,148,656 円

② 株式の種類 普通株式

③ 配当金の原資 利益剰余金

④ 1株当たり配当額 2,266 円

⑤ 基準日 2024年3月31日

⑥ 効力発生日 2024年6月28日

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については預金及び預け金等に限定し、親会社からの借入金により資金を調達しております。借入金の用途は運転資金及びプロジェクト資金であり、金利は主に変動金利をベースとしているため、金利変動リスクに晒されております。

営業未収入金に係る顧客の信用リスクは、適切な内部管理に基づきリスク低減を図っております。

また、営業未払金及び預り金は、流動性リスクに晒されていますが、月次に資金繰計画を作成するなどの方法により管理しています。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当社の重要な金融商品は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は以下の通りであります

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
① エクイティ出資 *1	51,748
② 非上場株式 *2	117

*1 エクイティ出資については、市場価格がないため、時価開示の対象としておりません。

*2 非上場株式については、市場価格がないため、時価開示の対象としておりません。

なお、上記貸借対照表計上額には、関係会社株式 34 百万円が含まれております。

(賃貸等不動産に関する注記)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸住宅や賃貸用土地、賃貸用のオフィスビル、遊休資産等の不動産を有しております。

これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	貸借対照表計上額			当期末の時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸等不動産	243,051	14,405	257,457	381,422

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産取得(60,973百万円)であり、主な減少額は保有目的の変更による販売用不動産への振替(41,242百万円)であります。

(注3) 当期末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で査定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む)であります。

(収益認識基準に関する注記)

収益を理解するための基礎となる情報は「重要な会計方針に係る事項に関する注記4. 重要な収益及び費用の計上基準」に記載の通りであります。

(税効果会計に関する注記)

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因となった主な項目は次のとおりです。

繰延税金資産	
棚卸資産評価損	349 百万円
固定資産評価損	843 百万円
減損損失	2,426 百万円
未払事業税・特別法人事業税	461 百万円
賞与引当金	597 百万円
退職給付引当金	1,512 百万円
土地再評価差額金	1,176 百万円
前受地代	3,419 百万円
株式譲渡益	859 百万円
前払地代	240 百万円
エクイティ出資評価損	2,015 百万円
みなし配当	237 百万円
その他	1,278 百万円
繰延税金資産小計	15,418 百万円
評価性引当額	△7,098 百万円
繰延税金資産合計	8,319 百万円
繰延税金負債	
土地再評価差額金	△21 百万円
為替差損	△54 百万円
その他	△1 百万円
繰延税金負債合計	△77 百万円
繰延税金資産の純額	8,242 百万円

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・

リース契約により使用しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	三菱地所株	(被所有) 100.0%	不動産販売事業 における提携 役員の兼任	資金の借入※1	677,000	関係会社 借入金	602,000
				資金の返済※1	664,000		
				利息の支払※1	2,229	未払費用	14
				CMSによる 資金の預け※2	510,571	預け金	57,685
				CMSによる 資金の預り※2	502,942		

※1. 資金の借入利息については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

※2. CMSの預け金利息、及び預り金利息については、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

(1株当たり情報に関する注記)

- | | |
|---------------|------------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 17,148円90銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 3,020円98銭 |

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2024年5月17日

三菱地所レジデンス株式会社

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 公認会計士 竹之内 和徳
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 大久保 照代
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、三菱地所レジデンス株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第69期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監査役の責任

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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。
- ・ 計算書類等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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

監査報告書

私たち監査役は、2023年4月1日から2024年3月31日までの第69期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

各監査役は、監査役監査基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等、親会社の監査委員その他の者と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

- (1) 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社等において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、事業の状況及び子会社に対する経営管理の状況を把握いたしました。
- (2) 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
- (3) 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第5号イの留意した事項及び同号ロの判断及び理由については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- (4) 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- ④ 事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人 EY 新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年5月29日

三菱地所レジデンス株式会社

常勤監査役

川崎正人

監査役

塩田勇一郎

計 算 書 類 に 係 る 附 属 明 細 書

1. 有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位:百万円)

区 分	資 産 の 種 類	期 首	当 期	当 期	当 期	期 末	減価償却	期 末
		帳簿価額	増加額	減少額	償却額	帳簿価額	累計額	取得原価
有 形 固 定 資 産	建 物	66,855	37,553	18,158 (1)	3,040	83,209	12,551	95,761
	構 築 物	1,786	1,282	508 (3)	161	2,399	875	3,275
	機 械 及 び 装 置	418	227	42	56	547	135	682
	工 具 、 器 具 及 び 備 品	979	582	184	187	1,189	788	1,978
	土 地	158,868	24,951	22,343 (1)	-	161,476	-	161,476
	その他の有形固定資産	13,808	6,408	11,922	4	8,289	5	8,295
	計	242,717	71,005	53,159 (7)	3,450	257,111	14,357	271,469
無 形 固 定 資 産	借 地 権	2,543	-	53	-	2,489		
	ソ フ ト ウ ェ ア	1,233	353	-	394	1,192		
	その他の無形固定資産	88	1	-	2	87		
	計	3,865	355	53	397	3,769		

(注)1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額を記載しております。

2. 「減価償却累計額」欄には減損損失累計額が含まれております。

3. 「当期減少額」のうち、下記の固定資産として保有していた不動産の一部について、保有目的を変更したため、棚卸資産に振り替え表示しているものが含まれております。

*1 建物	18,126 百万円
*2 構築物	500 百万円
*3 機械及び装置	42 百万円
*4 工具、器具及び備品	183 百万円
*5 土地	22,341 百万円
*6 借地権	53 百万円

2. 引当金の明細

(単位:百万円)

区 分	期 首 残 高	当 期 増加額	当 期 減 少 額		期 末 残 高	摘 要
			目的使用	その他		
貸 倒 引 当 金	265	4	-	0	269	
賞 与 引 当 金	1,647	1,951	1,647	-	1,951	
退 職 給 付 引 当 金	5,115	382	312	-	5,186	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	61	15	48	-	28	

(注)1. 貸倒引当金の当期減少額の「その他」は債権回収によるものであります。

2. 引当金の計上の理由及び額の算定の方法は個別注記表に記載しております。

3. 販売費及び一般管理費の明細

(単位:百万円)

科 目	金 額
役 員 報 酬	65
従 業 員 給 料 手 当	920
賞 与 引 当 金 繰 入 額	260
出 向 者 関 連 費 用	115
水 道 光 熱 費	26
消 耗 品 費	46
退 職 金	3
広 告 宣 伝 費	3,401
販 売 手 数 料	2,018
旅 費 交 通 費	80
通 信 費	58
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	4
退 職 給 付 費 用	104
福 利 厚 生 費	907
減 価 償 却 費	347
不 動 産 賃 借 料	950
租 税 公 課	3,632
交 際 費	92
寄 付 金	3
そ の 他 の 販 管 費	2,122
合 計	15,163

(注)記載金額は百万円未満切捨てにより表示しております。

〈別紙3 三菱地所の最終事業年度に係る計算書類等の内容〉
(次頁以降に添付)

添付書類

事業報告（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

I 当社グループの現況

1. 事業の経過及び成果

当社グループは、国内における不動産（住宅を除く）の開発・運営及び関連する事業全般を担うコマーシャル不動産事業、マンション・戸建住宅の販売を中心とする住宅事業、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等の幅広い事業分野において、市場や事業を取り巻く外部環境の変化を読み取りながら、鋭意事業に取り組みました。

当連結会計年度につきましては、コマーシャル不動産事業における物件売却収入・利益増加、事業環境が改善した商業施設及びホテル事業等の賃貸収入・利益増加、住宅事業におけるマンション販売利益増加並びに海外事業における物件売却利益の減少等により、営業収益は前連結会計年度に比べ1,268億60百万円増の1兆5,046億87百万円、営業利益は前連結会計年度に比べ180億75百万円減の2,786億27百万円、経常利益は前連結会計年度に比べ306億61百万円減の2,411億58百万円となりました。

特別損益におきましては、投資有価証券売却益等により特別利益は455億13百万円となりましたが、エクイティ出資評価損により特別損失は121億38百万円となりました。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は前連結会計年度に比べ30億89百万円増の1,684億32百万円となりました。

営業収益の状況



	営業収益 (百万円)	構成比 (%)
コマーシャル不動産事業	849,771	55.3
住宅事業	398,827	25.9
海外事業	173,770	11.3
投資マネジメント事業	30,962	2.0
設計監理・不動産サービス事業	73,265	4.8
その他の事業	11,009	0.7
調整額	△ 32,918	
合計	1,504,687	

(注) 構成比については、セグメント間消去等の調整前の数値です。

事業の概況



◆丸の内再構築の進捗状況

2020年代における大手町・丸の内・有楽町エリア（丸の内エリア）のまちづくりを「丸の内NEXTステージ」と位置づけ、「丸の内Reデザイン」をテーマに「企業が集まり交わることで新たな「価値」を生み出す舞台づくり」を推進しています。新型コロナウイルスの感染拡大期にあった2020年7月には「ポスト・コロナ時代のまちづくり」戦略を掲げ、丸の内エリアを「『就業者28万人が毎日8時間×週5日過ごす場』から、『多様な就業者100万人が最適な時間に集まり、交流して価値を生み出す舞台』」に変えるべく、様々な取り組みを行って参りました。そして、ポスト・コロナ時代において、丸の内NEXTステージを加速させるまちづくり戦略として「多様な場の提供」「多様なテーマ・コミュニティ」「面でのつながり・発信」「クリエイティブな活動を引き起こす」「デジタルビジョン・スマートシティの実現」の5つを軸として様々な施策を推進し、これまで以上に多様な刺激を得られ、人・企業が交流し、新たな価値創造を実現するまちづくりを進めております。

開発計画としては、常盤橋エリアにおいて、「日本を明るく、元気にする」をプロジェクトビジョンに掲げる「TOKYO TORCH（東京駅前常盤橋プロジェクト）」を推進しており、昨年9月には、基準階約2,000坪の超高層オフィス、大規模商業機能に加えて、展望施設、賃貸住宅、ウルトララグジュアリーホテル、2,000席級のホール機能を備え、日本一の高さとなる「Torch Tower（B棟）」を着工致しました。「Torch Tower（B棟）」では、国際的な環境性能評価システムとして、米国グリーンビルディング協会（USGBC®）が運営する「LEED®（Leadership in Energy & Environmental Design）認証」の新築を対象とした「LEED BD+C（CS,Core&Shell）」において、ゴールドランクの予備認証を取得し、事務用途において、人々の健康やウェルネスに着目した国際WELLビルディング協会（IWBI）が運営する「WELL Building Standard™（WELL認証）」の予備認証を取得致しました。竣工後はゴールド認証を取得する見込みです。

また、有楽町エリアにおいても複数の再開発計画を推進しております。

既存ビルにおいては、2022年に開業20周年を迎えた「丸の内ビルディング」及び同15周年を迎えた「新丸の内ビルディング」にて実施している段階的なリニューアルのフィナーレとして、昨年4月に丸の内ビルディング地下1階フードゾーン「マルチカ」、個性豊かなレストラン・バーなどが集まる新丸の内ビルディング7階の飲食フロア「丸の内ハウス」がそれぞれリニューアルオープン致しました。

そのほか、就業者向けサービスとして、昨年6月からは、アプリを通じて、当社が賃貸する丸の内エリアのオフィス・店舗のワーカーに様々な特典・サービスを提供する会員制度「Machi Workers」を開始しております。

◆開発・運営事業の進捗状況

シェアオフィス等のスモールオフィスが手狭になった成長企業に向けた、高いデザイン性と快適性を兼ね備えたコンパクトオフィスとして2019年より供給を開始した「CIRCLES」が、「CIRCLES神田小川町」（東京都千代田区）、「CIRCLES五反田」（東京都品川区）をはじめ、5物件竣工致しました。

また、京王井の頭線「渋谷」駅直結となる、オフィス・商業・ホテルの大規模複合再開発「道玄坂二丁目南地区第一種市街地再開発事業」（東京都渋谷区）が本年1月に、東京メトロ千代田線「赤坂」駅直結となる、オフィス・商業に加え、最新配信設備を持つ劇場、国際水準のハイグレードなホテル、スタートアップ企業やクリエイター育成・交流機能（インキュベーション施設）を備え、2021年11月に国家戦略特別区域の認定を受けた「赤坂二・六丁目地区開発計画」（東京都港区）が本年3月にそれぞれ着工致しました。

そのほか、長期経営計画にて掲げる「サービス・コンテンツ提供領域への進出」事業として、従来のキャンプ場では味わえない体験や雰囲気づくりを手掛けた「コンセプト型キャンプ場」の投資・企画・開発を推進しており、昨年9月に当社が企画・開発した初のキャンプ施設「キャンプ・アンド・キャビンス山中湖」（山梨県南都留郡山中湖村）が開業致しました。

物流施設に関しては、「ロジクロス」ブランドのマルチテナント型物流施設「ロジクロス座間」（神奈川県座間市）が昨年11月に、「ロジクロス相模原」（相模原市）が昨年12月にそれぞれ竣工致しました。ともに免振構造を採用した当社最大規模の物流施設開発となります。

ホテル開発事業に関しては、昨年6月に沖縄県の離島にヒルトン初進出となる「ヒルトン沖縄宮古島リゾート」（沖縄県宮古島市）を開業したほか、同ホテル隣接地にて昨年9月にヒルトンのライフスタイルブランド「キャノピーby ヒルトン」ではアジア太平洋地域初のリゾート進出となる「キャノピーby ヒルトン沖縄宮古島リゾート」（沖縄県宮古島市）を着工致しました。ホテル運営事業に関しては、三菱地所ホテルズ&リゾート(株)において、昨年8月に福岡県で2店舗目となる「ザ ロイヤルパーク キャンパス 福岡中洲」（福岡市）を開業したほか、本年2月には、茶の湯文化を愉しめるティーラウンジや日本最大級のルーフトップテラスを擁するダイニングを備えた、ロイヤルパークホテルズ「THEシリーズ」のフラッグシップライン「アイコニック」ブランドとして4店舗目、THEシリーズとして18店舗目となる「ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 名古屋」（名古屋市）を開業するなど、「ロイヤルパークホテルズ」ブランドの展開を進めました。

そのほか、グループ会社では、昨年8月に都心湾岸部最大級のマルチテナント型物流施設「物流ビルA棟」（東京都大田区）を竣工した(株)東京流通センターにおける建物賃貸収入を売上計上したほか、三菱地所・サイモン(株)における建物賃貸収入、(株)サンシャインシティにおける建物賃貸収入、日本リージャス(株)における施設利用料収入、三菱地所プロパティマネジメント(株)におけるビル運営管理受託収入等を売上計上致しました。



三菱地所レジデンス(株)において、「ザ・パークハウス グラン 神山町」(東京都渋谷区)、「ザ・パークハウス 板橋大山大楠ノ杜」(東京都板橋区)、「ザ・パークハウス 川越タワー」(埼玉県川越市)、「ザ・パークハウス 京都河原町」(京都市)等のマンション事業の販売収入等を計上したほか、三菱地所コミュニティ(株)等における住宅管理業務受託収入、三菱地所ホーム(株)における注文住宅事業収入、三菱地所ハウスネット(株)における住宅等の売買仲介収入等を売上計上致しました。



英国ロンドン・シティでの大規模オフィス再開発「8 Bishopsgate」が昨年6月に竣工し、タイ・バンコクCBDのセントラル・ルンピニエリアでの大規模複合オフィスビル「One City Centre」が本年1月に全面開業致しました。

また、米国ではジョージア州アトランタ中心部において賃貸住宅を中心とした大規模複合開発事業「1072 West Peachtree」に、ワシントンDCにおいて既存建物を活用したオフィス開発「600 5th」にそれぞれ参画し、着工致しました。アジアでは、インドネシア・バリ島で初となる大規模ラグジュアリーアウトレットモール事業「(仮称) The Grand Outlet - Kura Kura Bali」に着手したほか、インド・チェンナイにおけるビジネスパーク開発「International Tech Park Chennai, Radial Road」、中国上海市における大規模複合開発プロジェクト「晶耀虹橋 (Crystal Bridge)」に参画致しました。



日本オープンエンド不動産投資法人、三菱地所物流リート投資法人等の資産運用等を行う三菱地所投資顧問(株)及びジャパンリアルエステイト投資法人の資産運用を行うジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)並びにTA Realty LLC (米国) 他、英国、シンガポール等に拠点を持つそれぞれの現地法人において、国内外における運用資産規模拡大を継続的に推進し、不動産投資マネジメントに係るフィー収入等を計上致しました。



設計監理事業に関し、(株)三菱地所設計において、オフィス・複合施設等の新築やリノベーションに係る設計監理、コンサルティング業務の売上を計上したほか、(株)メック・デザイン・インターナショナルにおいて、オフィス、ホテル、商業施設等に係るインテリアの設計監理、内装工事請負等の売上を計上致しました。

不動産サービス事業に関し、三菱地所リアルエステートサービス(株)において、流通事業、賃貸事業及び鑑定事業について、サービスの強化と営業規模の拡大、収益力の強化を図ったほか、三菱地所パークス(株)において、パーキング事業に係る駐車場運営管理受託収入等を売上計上致しました。

事業セグメント別の業績

(単位：百万円)

事業セグメント	前連結会計年度		当連結会計年度	
	営業収益	営業利益	営業収益	営業利益
コマーシャル不動産事業	777,424	188,852	849,771	211,795
住宅事業	346,419	35,037	398,827	38,888
海外事業	176,130	89,400	173,770	51,448
投資マネジメント事業	35,878	8,054	30,962	△ 1,619
設計監理・不動産サービス事業	60,774	4,176	73,265	9,021
その他の事業	11,801	△ 2,121	11,009	△ 1,577
調整額	△ 30,602	△ 26,696	△ 32,918	△ 29,328
合計	1,377,827	296,702	1,504,687	278,627

2. 直前3事業年度の財産及び損益の状況

区分		2020年度 2020年4月～2021年3月	2021年度 2021年4月～2022年3月	2022年度 2022年4月～2023年3月	2023年度 2023年4月～2024年3月 (当連結会計年度)
営業収益	(百万円)	1,207,594	1,349,489	1,377,827	1,504,687
営業利益	(百万円)	224,394	278,977	296,702	278,627
経常利益	(百万円)	210,965	253,710	271,819	241,158
親会社株主に帰属 する当期純利益	(百万円)	135,655	155,171	165,343	168,432
1株当たり 当期純利益	(円)	101.34	116.45	125.54	131.96
総資産	(百万円)	6,072,519	6,493,917	6,871,959	7,583,748
純資産	(百万円)	2,061,447	2,236,432	2,379,941	2,624,593
1株当たり 純資産額	(円)	1,383.47	1,514.58	1,664.47	1,896.25

(注) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を2021年度の期首から適用しており、2021年度以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の金額となっております。

3. 対処すべき課題

当社グループは、長期的かつサステナブルにステークホルダーに対して価値提供を行うために2020年に策定した、「長期経営計画2030」に取り組んでおり、本長期経営計画においては、社会価値向上戦略と株主価値向上戦略を両輪に据えた経営の実践を掲げております。

社会価値向上戦略では、当社グループを取り巻く社会環境等の変化を受けて、今般、2020年に定めたサステナビリティ重要テーマの改定を行い、当社グループと社会、双方の持続可能性に向けた4つの重要テーマとし、あわせてマテリアリティの見直しを行いました。事業活動を通じた社会課題解決への取り組みを加速させ、次世代に必要とされる企業として、より高い価値提供とESG目標の実現を推進致します。

脱炭素社会の実現に向けた取り組みの一環として、電力需要の大きい都心エリアの再エネ化を加速させるため、昨年11月に発電事業者とバーチャルPPAを締結し、新たに設置される発電設備から創出される「追加性のある再生可能エネルギー」の調達を開始しました。

また、ダイバーシティ・エクイティ&インクルージョンの更なる社内外への浸透を目指し、本年2月、女性のエンパワーメント原則（WEPS）に賛同し、同原則に基づき行動するためのステートメントに署名しました。ビジネスと人権においては、当社グループのサプライチェーン全体におけるサステナビリティ・ESG関連の取り組みを深化すべく、サプライヤーへのヒアリングシート調査等に加えて、昨年9月より、当社が発注する施工現場で働く外国人労働者への救済メカニズム（グリーンバンスメカニズム）の確立を企図し、外国人労働者の相談・救済窓口サービスを導入するなど、取り組みを推進しております。

株主価値向上戦略では、当社グループの強みである「超長期視点でのまちづくり」と「時代を先取りするDNA」及び「膨大なエンドユーザーとの接点」と「膨大な不動産への関与」を活かし、「国内アセット事業」、「海外アセット事業」、「ノンアセット事業」の領域で成長の実現を目指すと共に、「ノンアセット事業」をはじめとする不動産市況の変動に強い収益基盤の拡大と柔軟な資本政策を組み合わせ、高効率で市況変化に強い事業ポートフォリオの構築を目指します。

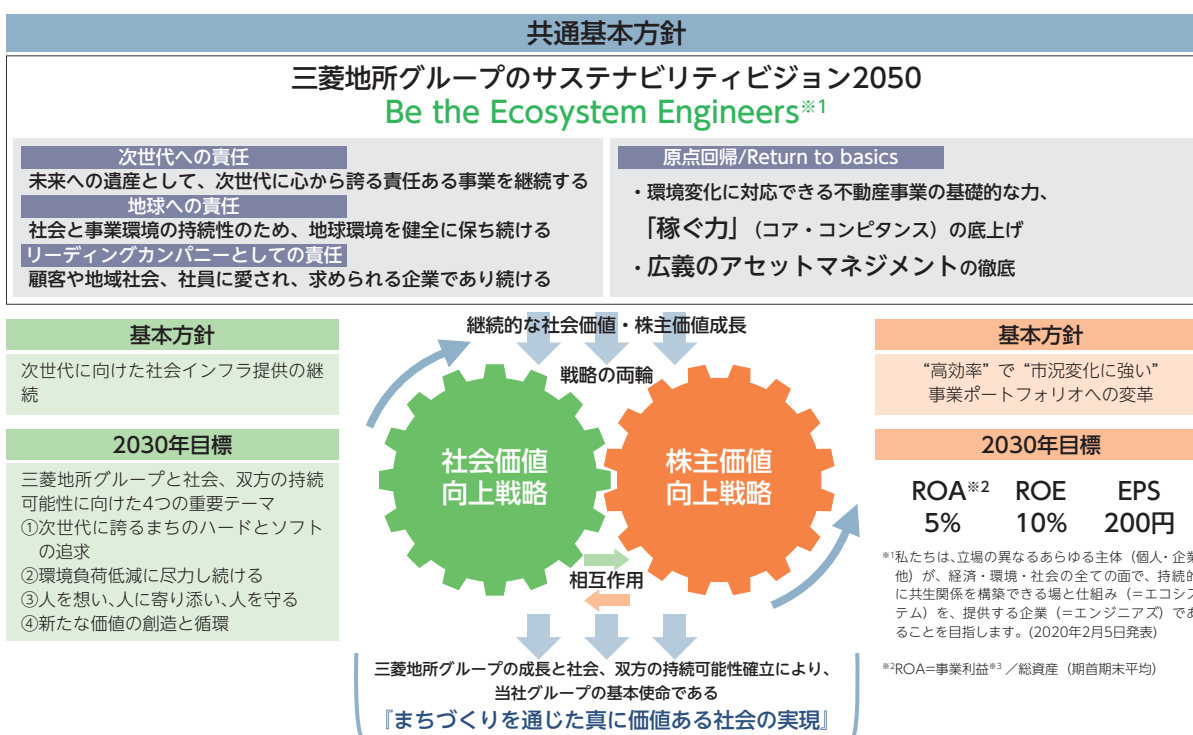
株主還元においては、安定性・予見性の向上を企図し、継続的な自己株式の取得とあわせ、原則毎期3円の累進配当の導入（2030年度迄）を決定しました。

社会価値向上戦略と株主価値向上戦略を相互に作用させながら、当社グループの基本使命と持続的成長の実現を目指して参ります。なお、国内・海外において傾向を異にするオフィス需要、工事費、エネルギーコスト、賃上げや賃料上昇等による物価動向、国内での金融政策、海外での急激な金利上昇、為替等金融動向及び地政学的な動向による経済情勢等に注視していく必要がありますが、長期経営計画の目標実現に向け、ポートフォリオの分散や適切な事業推進により、その影響を最適化した上で各事業の成長に必要な投資を継続する方針です。また、多様化する働き方に対しフレキシブルなオフィス利用を可能とするサービス提供による生産性向上や、国内の消費行動の変化やインバウンド需要を捉えた商業施設・ホテルの運営等、新たな価値の創出を強化し、社会情勢の変動により顕在化した課題に対して取り組んで参ります。

当社グループでは今後とも、「まちづくりを通じて社会に貢献すること」を基本使命として、株主の皆様のご期待に沿うようグループ一丸となって努力して参りますので、株主の皆様には何卒一層のご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

長期経営計画2030の概要 (2020年1月策定、2024年5月一部更新)

1. 本経営計画において目指す姿

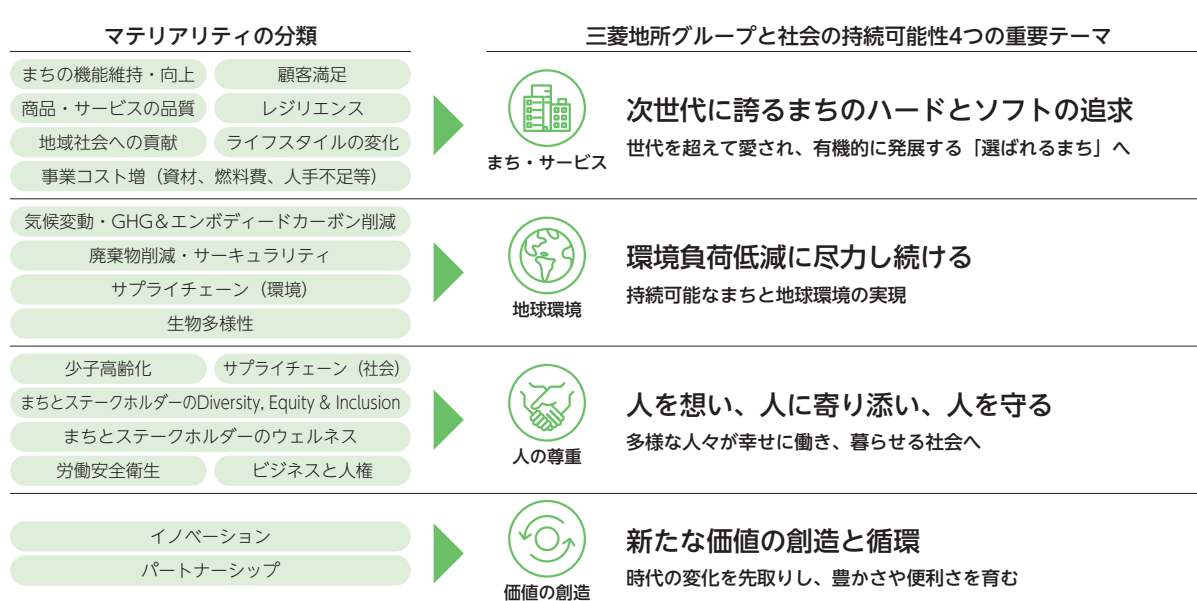


2. 計数目標達成に向けた前提・指標

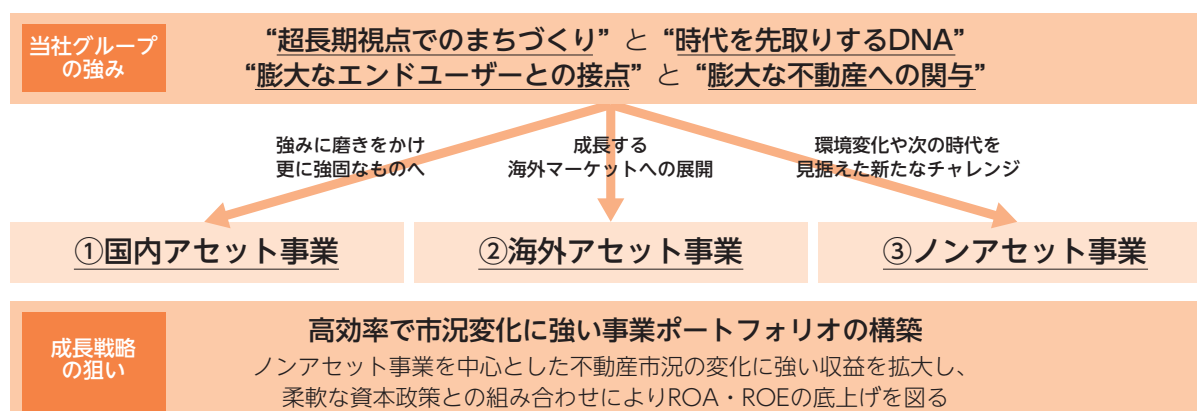
利益成長	株主還元	財務健全性
<p>事業利益^{※3}</p> <p>3,500 ~ 4,000億円程度</p>	<p>【現状における基本的な枠組み】</p> <p>配当性向：30%程度</p> <p>2030年度原則60円以上配当</p> <p>原則毎年+3円の累進配当 (2030年度迄)</p> <p>+ 資本政策の一環としての 継続的・機動的な自己株式の取得</p> <p><small>但し、不動産市況・投資環境・株価・ROE/EPSの状況等に応じて、株主還元の手法や規模感については柔軟に検討予定</small></p>	<p>現状の格付水準が維持可能な 財務健全性の確保</p>

※3事業利益=営業利益+持分法投資損益

3. 【社会価値向上戦略】マテリアリティと4つの重要テーマ



4. 【株主価値向上戦略】当社グループの強みと成長戦略



4. 設備投資の状況

当連結会計年度は「TOKYO TORCH（東京駅前常盤橋プロジェクト）」、「8 Bishopsgate」、「ヒルトン沖縄宮古島リゾート」他の新築工事等を中心に合計4,514億円の設備投資を行いました。

(単位：百万円)

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
設備投資	319,841	329,115	286,523	451,402

5. 資金調達の状況

(単位：百万円)

項目	期首残高	期末残高	増減額
短期・長期借入金	2,022,987	2,256,040	233,052
コマーシャル・ペーパー	—	—	—
社債	847,219	880,584	33,365
合計	2,870,207	3,136,624	266,417

(注) 社債には短期償還社債を含みます。

なお、社債につきましては、当社において2023年5月に600億円の無担保社債（サステナビリティ・リンク・ボンド）を発行しました。

6. 主要な借入先の状況（2024年3月31日現在）

借入先	借入額
(株)三菱UFJ銀行	530,027 ^{百万円}
(株)三井住友銀行	203,838
農林中央金庫	184,717

7. 重要な企業再編等の状況

- ・当社子会社であった(株)丸ノ内ホテル及び当社子会社である三菱地所ホテルズ&リゾート(株)は、ホテル運営機能の一元化並びに運営機能と保有機能の分離・再編を企図し、本年4月1日を効力発生日として、(株)丸ノ内ホテルを分割会社、三菱地所ホテルズ&リゾート(株)を承継会社とする吸収分割により、(株)丸ノ内ホテルのホテル運営機能を承継すると共に、当社及び(株)丸ノ内ホテルは、同日を効力発生日として、当社を存続会社、(株)丸ノ内ホテルを消滅会社とする吸収合併を実施致しました。

8. 主要な事業所等 (2024年3月31日現在)

(1) 当 社

- ・本 店：東京都千代田区大手町一丁目1番1号
- ・支 店：北海道支店（札幌市）、東北支店（仙台市）、横浜支店（横浜市）、中部支店（名古屋市）、関西支店（大阪市）、中四国支店（広島市）、九州支店（福岡市）

(2) 主要なグループ会社

「9. 重要な子会社の状況」に記載の通りです。

9. 重要な子会社の状況 (2024年3月31日現在)

会社名	本店所在地	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
三菱地所レジデンス(株)	東京都千代田区	百万円 15,000	% 100.00	不動産の開発、販売、賃貸
三菱地所リアルエステートサービス(株)	東京都千代田区	2,400	100.00	不動産仲介・管理・賃貸、不動産鑑定、 不動産関係総合コンサルティング
三菱地所ホーム(株)	東京都新宿区	450	100.00	注文住宅の設計・請負
三菱地所プロパティマネジメント(株)	東京都千代田区	300	100.00	当社所有ビル、商業施設他の運営管理
(株)三菱地所設計	東京都千代田区	300	100.00	建築、土木の設計監理
日本リージャス(株)	東京都新宿区	276	100.00	レンタルオフィス、コワーキング スペース等の運営
三菱地所ホテルズ&リゾート(株)	東京都千代田区	100	100.00	ロイヤルパークホテルズの経営
三菱地所コミュニティ(株)	東京都千代田区	100	71.47	マンション、ビルの総合管理
丸の内熱供給(株)	東京都千代田区	2,775	65.59	丸の内、有楽町、大手町、内幸町及び 青山の各地区における温冷熱の供給
(株)サンシャインシティ	東京都豊島区	19,200	63.20	サンシャインシティ等の経営
(株)東京流通センター	東京都大田区	4,000	62.55	物流施設、オフィスビルの賃貸及 び運営管理
三菱地所・サイモン(株)	東京都千代田区	249	60.00	プレミアム・アウトレットの経営
メックグループインターナショナル社 (米国法人)	米国	千米ドル 1,640	100.00	米国等における不動産事業
三菱地所ヨーロッパ社 (英国法人)	英国	千ポンド 487,462	100.00	英国等における不動産事業
三菱地所アジア社 (シンガポール法人)	シンガポール	千シンガポールドル 392,644	100.00	アジアにおける不動産事業

- (注) 1. 当社の出資比率は、子会社等による出資を含めて算出しております。
2. 当社は昨年12月及び本年3月に(株)東京流通センターの株式を追加取得しております。
3. (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾートは、本年1月1日付で商号を三菱地所ホテルズ&リゾート(株)に変更致しました。
4. 当社の連結子会社は317社であり、また持分法適用会社は128社です。
当連結会計年度の企業結合の成果につきましては、前記「1. 事業の経過及び成果」に記載の通りです。

10. 使用人の状況 (2024年3月31日現在)

(1) 当社グループの使用人の状況

事業セグメント	従業員数
コマーシャル不動産事業	4,432名
住宅事業	3,483名
海外事業	381名
投資マネジメント事業	377名
設計監理・不動産サービス事業	1,498名
その他の事業	494名
全社(共通)	380名
合計	11,045名

(注) 1. 従業員数は就業人員です(臨時従業員数は含んでおりません)。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は特定の事業セグメントに区分できない管理部門に所属しているものです。

(2) 当社の使用人の状況

従業員数	前年度末比	平均年齢	平均勤続年数
1,093名	80名増	40歳3カ月	13年9カ月

(注) 従業員数は就業人員です(臨時従業員数は含んでおりません)。

II 会社の現況

1. 株式の状況 (2024年3月31日現在)

(1) 発行可能株式総数	1,980,000,000株
(2) 発行済株式の総数	1,324,288,306株 (うち自己株式 58,052,023株)
(3) 株主数	91,127名
(4) 大株主 (上位10名)	

株主名	当社への出資状況	
	持株数	出資比率
日本マスタートラスト信託銀行(株) 信託口	220,501 ^{千株}	17.41 [%]
(株)日本カストディ銀行 信託口	77,429	6.11
明治安田生命保険(株)	42,194	3.33
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	24,244	1.91
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	21,828	1.72
(株)竹中工務店	18,150	1.43
(株)大林組	16,422	1.29
清水建設(株)	16,367	1.29
JP MORGAN CHASE BANK 385781	16,165	1.27
JP MORGAN CHASE BANK 385632	14,645	1.15

(注) 出資比率は自己株式を控除して計算しております。

(5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

- ・ 当社は、執行役、執行役員及びグループ執行役員に対して中長期業績連動報酬（譲渡制限付株式）として、2023年5月26日付で当社普通株式159,042株を、2023年8月25日付で当社普通株式146,281株をそれぞれ交付しております。この譲渡制限付株式は、当社の取締役、執行役、執行役員又はグループ執行役員のいずれの地位からも退任する日までの間、譲渡、担保権の設定その他の処分をすることができないものとされております。
- ・ 上記の内、当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式報酬の内容は以下の通りです。なお、執行役を兼務しない取締役及び社外取締役に対する交付はありません。

区 分	交付員数	交付株式数
執行役（取締役を兼務するものを含む）	16名	185,720株

(6) その他株式に関する重要な事項

- ・ 当社は、長期経営計画における資本政策の一環として資本効率及び株主価値の向上を図るため、2022年11月10日開催の取締役会において、取得する株式総数の上限を7,000万株、取得価額の総額の上限を1,000億円として、2022年11月11日から2023年11月10日までの間に、東京証券取引所における市場買付けによる方法で当社普通株式を取得する旨の自己株式取得の決議を行い、2023年11月10日に約1,000億円の自己株式取得が完了しました。
- ・ 当社は、2024年5月10日開催の取締役会において、取得する株式総数の上限を3,200万株、取得価額の総額の上限を500億円として、2024年5月13日から2024年11月11日までの間に、東京証券取引所における市場買付けによる方法で当社普通株式を取得する旨の自己株式取得を決議致しました。
- ・ 当社は、2022年11月10日開催の取締役会決議により取得した自己株式57,012,100株のうち、今後の譲渡制限付株式報酬付与等、将来利用を見込む400万株を除いた53,012,100株について、2024年5月31日付で消却することを、取締役会決議による委任により、当社執行役社長が決定致しました。

2. 会社役員の状況

(1) 取締役の状況 (2024年3月31日現在)

氏名	地位及び担当	重要な兼職の状況
吉田 淳一	取締役 会長	(一社)不動産協会理事長
中島 篤	取締役	
長沼 文六	取締役	
梅田 直樹	取締役	
平井 幹人	取締役	
西貝 昇	取締役 監査委員	
片山 浩	取締役 監査委員	
岡本 毅	取締役 指名委員(委員長) 報酬委員	東京瓦斯(株)名誉顧問 日本郵政(株)取締役 旭化成(株)取締役
成川 哲夫	取締役 監査委員(委員長)	岡三証券(株)取締役 監査等委員
白川 方明	取締役 指名委員 報酬委員(委員長)	青山学院大学特別招聘教授
長瀬 眞	取締役 監査委員	(株)ハピネット取締役 東芝テック(株)取締役
末吉 互	取締役 監査委員	KTS法律事務所パートナー 理研ビタミン(株)取締役 監査等委員
園田 綾子	取締役 指名委員 報酬委員	(株)クリーン代表取締役会長 (株)ロッテ取締役 (公財)みらいRITA代表理事
メラニー・ブロック	取締役 指名委員 報酬委員	(株)Melanie Brock Advisory代表取締役 セガサミーホールディングス(株)取締役 川崎重工業(株)取締役 アサヒグループホールディングス(株)取締役

- (注) 1. 取締役のうち、中島 篤、長沼文六、梅田直樹及び平井幹人の4氏は、執行役を兼務しております。
2. 取締役のうち、岡本 毅、成川哲夫、白川方明、長瀬 眞、末吉 互、藺田綾子及びメラニー・ブロックの7氏は、社外取締役です。
3. 取締役西貝 昇及び片山 浩の両氏は、常勤の監査委員です。当社は、監査委員会監査の実効性を確保する観点から、常勤の監査委員を設置することとしております。
4. 監査委員である片山 浩氏は、当社の経理部門における業務経験を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 取締役藺田綾子氏は、2023年6月28日をもって、BIPROGY(株)の取締役を退任致しました。
6. 取締役メラニー・ブロック氏は、2023年6月28日に川崎重工(株)の取締役に就任致しました。
7. 取締役メラニー・ブロック氏は、2024年3月26日にアサヒグループホールディングス(株)の取締役に就任致しました。
8. 2023年6月29日開催の第124回定時株主総会の終結の時をもって、取締役の杉山博孝、谷澤淳一、久保人司、江上節子及び高 巖の5氏は任期満了により退任致しました。
9. 2023年6月29日開催の第124回定時株主総会において、新たに長沼文六、平井幹人、末吉 互及び藺田綾子の4氏は取締役に選任され、同日付で就任致しました。
10. 各社外取締役の重要な兼職先と当社との間には開示すべき関係はありません。
11. 責任限定契約の内容の概要
社外取締役の岡本 毅、成川哲夫、白川方明、長瀬 眞、末吉 互、藺田綾子及びメラニー・ブロックの7氏は、会社法第427条第1項の規定に基づき、当社との間で同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、1,000万円又は法令が定める額のいずれか高い額としております。
12. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要
当社は、被保険者を当社の取締役、執行役、執行役員及びグループ執行役員、国内子会社の取締役、監査役及び執行役員、子会社以外の法人へ派遣する当社の役職員であって当該法人において会社法上の役員又は執行役の地位にある者並びに当社あるいは国内子会社から出向している海外子会社の役員等とした、会社法第430条の3第1項に規定された役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、保険料については、当社が全額負担しております。
当該保険契約は、被保険者がその職務の執行に関して責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害賠償金や争訟費用等について填補するものです（但し、犯罪行為や故意の法令違反行為等に起因する損害等は補償の対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じています）。
13. 当社は、岡本 毅、成川哲夫、白川方明、長瀬 眞、末吉 互、藺田綾子及びメラニー・ブロックの7氏を(株)東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同証券取引所に届け出ております。

(2) 執行役の状況 (2024年3月31日現在)

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
中島 篤	代表執行役 執行役社長	
千葉 太	代表執行役 執行役副社長	社長補佐 営業機能グループ統括 営業企画部担当
細包 憲志	代表執行役 執行役副社長	社長補佐 コマーシャル不動産事業グループ統括 コマーシャル不動産業務企画部 コマーシャル不動産戦略企画部 コンテンツビジネス創造部担当 (一社)大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会理事長
藤岡 雄二	代表執行役 執行役専務	空港事業部 ホテル事業部担当
長沼 文六	代表執行役 執行役専務	経営企画部 サステナビリティ推進部担当
四塚 雄太郎	代表執行役 執行役専務	プロジェクト開発部 TOKYO TORCH事業部 再開発事業部担当
高野 圭司	執行役常務	新事業創造部 DX推進部 情報システム 情報システムセキュリティ担当
木村 透	執行役常務	投資マネジメント事業グループ統括 投資マネジメント事業部担当 メックグループインターナショナル社取締役
大野 郁夫	執行役常務	関西支店担当
梅田 直樹	執行役常務	経理部 広報部担当
川端 良三	執行役常務	ビル営業部担当
荒木 治彦	執行役常務	運営事業部 xTECH運営部 フレキシブル・ワークスペース事業部 美術館室担当 三菱地所プロパティマネジメント(株)取締役 丸の内ダイレクトアクセス(株)専務取締役
相川 雅人	執行役常務	海外事業グループ統括 海外業務企画部担当 三菱地所レジデンス(株)取締役副社長執行役員
加藤 博文	執行役常務	住宅事業グループ統括 住宅業務企画部 関連事業推進部担当 三菱地所レジデンス(株)取締役
平井 幹人	執行役	人事部 総務部 法務・コンプライアンス部 コンプライアンス リスクマネジメント 防災担当

- (注) 1. 執行役のうち、中島 篤、長沼文六、梅田直樹及び平井幹人の4氏は、取締役を兼務しております。
2. 執行役のうち、千葉 太氏は、本年3月31日付で任期満了により執行役を退任致しました。
3. 重要な兼職の状況のうち、三菱地所レジデンス(株)、三菱地所プロパティマネジメント(株)及びメックグループインターナショナル社の3社は不動産業(当社と同一の部類に属する事業)を行っております。
4. 役員等賠償責任保険契約の内容の概要
当社は、被保険者を当社の取締役、執行役、執行役員及びグループ執行役員、国内子会社の取締役、監査役及び執行役員、子会社以外の法人へ派遣する当社の役職員であって当該法人において会社法上の役員又は執行役の地位にある者並びに当社あるいは国内子会社から出向している海外子会社の役員等とした、会社法第430条の3第1項に規定された役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しており、保険料については、当社が全額負担しております。
当該保険契約は、被保険者がその職務の執行に関して責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害賠償金や争訟費用等について填補するものです(但し、犯罪行為や故意の法令違反行為等に起因する損害等は補償の対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じています)。

なお、本年4月1日現在の執行役の状況は下記の通りです。

【執行役】

氏名	地位	担当及び重要な兼職の状況
中島 篤	代表執行役 執行役社長	
細包 憲志	代表執行役 執行役副社長	社長補佐 丸の内事業グループ統括 丸の内業務企画部 丸の内運営事業部担当 三菱地所プロパティマネジメント(株)取締役 (一社)大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会理事長
藤岡 雄二	代表執行役 執行役専務	コマーシャル不動産事業グループ統括 コマーシャル不動産業務企画部 コマーシャル不動産運営事業部担当
長沼 文六	代表執行役 執行役専務	経営企画部 サステナビリティ推進部担当
四塚 雄太郎	代表執行役 執行役専務	都市開発部 再開発事業部 ホテル事業部担当
川端 良三	代表執行役 執行役専務	営業機能グループ統括 営業企画部 ビル営業一部 ビル営業二部担当
高野 圭司	執行役常務	新事業創造部 DX推進部 情報システム 情報システムセキュリティ担当
木村 透	執行役常務	投資マネジメント事業グループ統括 投資マネジメント事業部担当 メックグループインターナショナル社取締役
大野 郁夫	執行役常務	関西支店担当
梅田 直樹	執行役常務	経理部 広報部担当
荒木 治彦	執行役常務	エリアマネジメント企画部 コンテンツビジネス創造部 フレキシブル・ワークスペース事業部 イノベーション施設運営部 美術館室担当
相川 雅人	執行役常務	海外事業グループ統括 海外業務企画部担当 三菱地所レジデンス(株)取締役副社長執行役員
加藤 博文	執行役常務	住宅事業グループ統括 住宅業務企画部 関連事業推進部担当 三菱地所レジデンス(株)取締役
竹田 徹	執行役常務	空港事業部 上瀬谷事業計画室 横浜支店担当
平井 幹人	執行役	人事部 総務部 法務・コンプライアンス部 コンプライアンス リスクマネジメント 防災担当

(注) 執行役のうち竹田 徹氏は、本年4月1日付で執行役に就任致しました。

(3) 取締役及び執行役に支払った報酬等の総額

当事業年度に係る取締役及び執行役の報酬等は、以下の通りです。

区 分	支給人員 名	支給額 百万円
取締役 (うち社外取締役)	14 (9)	520 (143)
執行役	16	1,496
合 計	30	2,017

(注) 1. 上記には、2023年6月29日開催の第124回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役4名及び執行役1名を含んでおります。

2. 取締役兼執行役についての報酬は、執行役の報酬に含まれております。

3. 取締役及び執行役には、使用人分給与は支給しておりません。

4. 取締役の報酬は、すべて金銭の基本報酬となります。

5. 執行役16名に対する上記支給額の種類の報酬額は以下の通りです。

(1) 金銭報酬：基本報酬 614百万円

単年度業績評価に基づく報酬 381百万円

中長期業績連動報酬（ファントムストック） 190百万円

(2) 非金銭報酬：中長期業績連動報酬（譲渡制限付株式） 309百万円

6. 単年度業績評価に基づく報酬は、財務の健全性を担保しながら企業としての成長及び効率性を旨とするを目的に、全社の事業利益、EPS、ROA、ROE及び各役員が担当する部門の事業利益の目標水準を基準とし、報酬金額が変動します。報酬の決定にあたっては、各指標の前事業年度実績等に加え、社長面談による中長期的な業績への貢献度合い、ESGに関する取り組み状況等の定性面における評価も加味して報酬金額を算出します。なお、前事業年度における全社の実績は以下の通りとなります。

	事業利益	EPS	ROA	ROE
実績	296,962百万円	125.54円	4.4%	7.9%

7. ファントムストックは企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると共に、株主との一層の価値共有を推進することを目的に、株価及び同業他社5社（野村不動産ホールディングス株式会社、東急不動産ホールディングス株式会社、三井不動産株式会社、東京建物株式会社及び住友不動産株式会社）と比較した株主総利回り（TSR）の順位を指標として、報酬金額が変動します。当社のファントムストックは業績評価期間を約3年間としており、報酬基準額に業績評価期間の株価の変動率及びTSRの権利確定割合（0%～100%）を乗じて算出しております。上記報酬金額は業績評価期間が終了していないため、当事業年度末時点での株価の変動率及びTSRの権利確定割合を基に算出しており、報酬基準額に当事業年度末月の株価終値の単純平均値（2,557円）を乗じ、発行価額（1,623円）にて除した上で、TSRの権利確定割合（2位、80%）を乗じております。

8. 当事業年度における譲渡制限付株式の内容及び交付状況は、「Ⅱ 1. (5) 当事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況」に記載しております。

9. 当社の社外取締役は、当社の子会社から役員としての報酬等は受けておりません。

(4) 役員の報酬等の額の決定に関する方針

当社は、報酬委員会において、取締役及び執行役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。また、報酬委員会は、当事業年度に係る取締役及び執行役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

役員の報酬等の額の決定に関する方針は、以下の通りです。

① 役員報酬の決定手続

当社の取締役及び執行役の報酬の内容に係る決定に関する方針及び個人別の報酬の内容については、社外取締役のみの委員にて構成される報酬委員会の決議により決定する。

② 役員報酬決定の基本方針

当社の取締役及び執行役の報酬決定の基本方針は次の通りとする。

- ・ 経営戦略や中期経営計画における中長期的な業績目標等と連動し、持続的な企業価値の向上と株主との価値共有を実現する報酬制度とする。
- ・ 戦略目標や株主をはじめとするステークホルダーの期待に沿った、経営陣のチャレンジや適切なリスクテイクを促すインセンティブ性を備える報酬制度とする。
- ・ 報酬委員会での客観的な審議・判断を通じて、株主をはじめとするステークホルダーに対して高い説明責任を果たすことのできる報酬制度とする。

③ 役員報酬体系

取締役と執行役の報酬体系は、持続的な企業価値向上のために果たすべきそれぞれの機能・役割に鑑み、別体系とする。なお、執行役を兼務する取締役については、執行役としての報酬を支給することとする。

- ・ 取締役（執行役を兼務する取締役を除く）

執行役及び取締役の職務執行の監督を担うという機能・役割に鑑み、原則として金銭による基本報酬のみとし、その水準については、取締役としての役位及び担当、常勤・非常勤の別等を個別に勘案し決定する。

- ・ 執行役

当社の業務執行を担うという機能・役割に鑑み、原則として基本報酬及び変動報酬で構成する。変動報酬は、短期的な業績等に基づき支給する金銭報酬と、中長期的な株主との価値共有の実現を志向し支給する株式報酬等（株価等の指標に基づき支給する金銭報酬を含む）とで構成する。基本報酬・変動報酬の水準及び比率、変動報酬の評価指標等については、経営戦略や中期経営計画における中長期的な業績目標等、並びに執行役としての役位及び担当等を勘案し決定する。

(5) 社外取締役の当事業年度における主な活動状況

氏名	取締役会等の出席状況	発言状況及び期待される役割に関して行った業務の概要
岡本 毅	取締役会 8回／9回 指名委員会 5回／5回 報酬委員会 6回／6回	総合エネルギー会社における経営経験を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で、適宜質問、助言を行うことなどにより、経営の監督とチェック機能を担っております。
成川 哲夫	取締役会 9回／9回 監査委員会 15回／15回	金融機関におけるマネジメント経験、国際経験及び不動産会社における経営経験を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で、適宜質問、助言を行うことなどにより、経営の監督とチェック機能を担っております。
白川 方明	取締役会 9回／9回 指名委員会 5回／5回 報酬委員会 6回／6回	中央銀行における経験に基づく金融・経済等に関する知識を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で、適宜質問、助言を行うことなどにより、経営の監督とチェック機能を担っております。
長瀬 眞	取締役会 9回／9回 監査委員会 15回／15回	航空会社における経営経験を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で、適宜質問、助言を行うことなどにより、経営の監督とチェック機能を担っております。
末吉 亙	取締役会 7回／7回 監査委員会 12回／12回	弁護士における経験に基づく、企業法務、リスクマネジメント及びガバナンス等に関する知識を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で、適宜質問、助言を行うことなどにより、経営の監督とチェック機能を担っております。
藺田 綾子	取締役会 7回／7回 指名委員会 5回／5回 報酬委員会 4回／4回	サステナビリティ経営に関するコンサルティング活動で培ったESG、SDGs、CSR等における幅広い見識を活かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で、適宜質問、助言を行うことなどにより、経営の監督とチェック機能を担っております。
メラニー・ブロック	取締役会 9回／9回 指名委員会 5回／5回 報酬委員会 6回／6回	国際的なコンサルティング活動で培ったマーケティングや事業戦略、ダイバーシティ推進活動等における幅広い見識を活かし、グローバルな観点で、業務執行を行う経営陣から独立した客観的視点で、適宜質問、助言を行うことなどにより、経営の監督とチェック機能を担っております。

(注) 末吉 亙及び藺田綾子の両氏は、2023年6月29日付で取締役に就任したため、他の取締役と出席対象となる取締役会等の回数異なります。

新株予約権等の状況

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況 (2024年3月31日現在)

該当事項はありません。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要事項

該当事項はありません。

(注) 1. 退任役員が保有する新株予約権があります。
2. 当社は、2016年度以降に新株予約権の発行は行っていません。

会計監査人の状況

(1) 名称 EY新日本有限責任監査法人

(2) 報酬等の額

	支払額
当社が支払うべき当事業年度に係る会計監査人としての報酬等の額	170百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	419百万円

(注) 1. 監査委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った結果、当社の会計監査を実施する上でいずれも妥当なものと判断したことから、会計監査人の報酬等の額について同意の判断を致しました。

2. 当社の重要な子会社のうち、メックグループインターナショナル社、三菱地所ヨーロッパ社及び三菱地所アジア社は、当社の会計監査人以外の監査法人（アーンスト アンド ヤング）の監査を受けております。

3. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できないため、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 非監査業務の内容

当社が、会計監査人に対して委託した、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務は、社債発行に係るコンフォートレター作成業務等です。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査委員会は、会計監査人が会社法第340条に定める事由に該当し、解任が相当と認められる場合には、全監査委員の同意に基づき、会計監査人を解任致します。

また、監査委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合には、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定致します。

(5) 責任限定契約の内容の概要

該当事項はありません。

業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

(1) 業務の適正を確保するための体制

会社法及び会社法施行規則に規定される業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は、以下の通りです。

① 執行役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社では、当社グループの保有する情報資産を適切に取り扱い、情報セキュリティを継続的に改善し、そのレベルを向上させるため、「三菱地所グループ情報管理基本規則」に基づき、リスクマネジメント担当役員を最高情報管理責任者とすると共に、DX推進部担当役員を最高情報システム管理責任者及び最高情報システムセキュリティ管理責任者とし、リスク・コンプライアンス委員会が全社的な統括を行う。

そうした体制の下、当社の保有する情報の保護や取扱いに必要な管理対策の基本的事項のほか、文書の保存方法・期間や廃棄ルール等の文書の保管及び廃棄に関する事項、情報システム及び電子情報の保護に関する事項並びに情報インシデント発生時の対応に関する事項等についての規則を整備し、それらの運用を通じて、執行役の職務の執行に係る情報の適切な保存及び管理を行う。

② 当社及び子会社における損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社グループでは、当社グループが企業経営を行っていく上で、事業に関連する内外の様々なリスクを適切に評価及び管理し、当社グループの企業価値を維持・増大していくために、当社グループにおける全ての事業活動を対象としてリスクマネジメントを実践する。

具体的には、当社グループの全ての役職員によって遂行されるべきリスクマネジメント体制を制度化することにより適切なリスクマネジメントを実現するべく、「三菱地所グループリスクマネジメント規程」を制定し、その定めにより、当社において、当社グループのリスクマネジメントの推進を統括する機関として「リスク・コンプライアンス委員会」を、また、リスクマネジメントに関する情報の集約等、実務的な合議体として「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ位置づけるほか、取締役会の決議により任命されたリスクマネジメント担当役員をリスクマネジメント統括責任者とし、リスクマネジメント体制の整備・推進を図る。

一方、こうしたリスクマネジメント体制を基礎としつつ、当社においては、具体的事業の

中で、特に重要な投資案件の意思決定にあたっては、「経営会議」での審議の前に、経営会議の諮問機関である「投資委員会」で審議を行い、リスクの内容や程度、リスクが顕在化した場合に備えた対応策等についてチェックを行う。

また、緊急事態発生時の行動指針や連絡・初動体制、事業継続計画体制等については、取締役会の決議により防災担当役員を任命してその整備に当たることとし、マニュアルやガイドライン等の整備やその運用、定期的な訓練や体制・計画等の見直し、拡充等を行う。

内部監査部は、リスクマネジメントの実効性を高めるべく、「内部監査規程」に従って内部監査活動を行う。

③ 当社の執行役並びに子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社グループでは、企業の社会的責任を果たしていく中で、当社の執行役並びに子会社の取締役等の職務執行が効率的に行われることを確保するために、当社グループに適した経営機構を継続的に整備する。この方針の下、当社では、機関設計として指名委員会等設置会社を採用し、業務執行の決定に関する権限を大幅に執行役に委任することで、経営監督機能と業務執行機能の強化、経営の効率化及び意思決定の迅速化を図るほか、統括役員及び担当役員の配置や執行役員・グループ執行役員制度の採用、社内規則に基づく職務権限及び意思決定ルールの整備等により、効率的に職務の執行を行う。

④ 当社の執行役及び使用人並びに子会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社グループでは、「三菱地所グループ基本使命」「三菱地所グループ行動憲章」「三菱地所グループ行動指針」を定め、その徹底を図ることで、役職員が遵守すべき行動規準を示すと共に、当社では、指名委員会等設置会社として、取締役会による経営監督、監査委員会による監査活動等を行う。

また、「三菱地所グループコンプライアンス規程」の定めに基づき、リスク・コンプライアンス委員会による全社的な統括、リスク・コンプライアンス協議会による実務的な協議を行うと共に、取締役会の決議により任命されたコンプライアンス担当役員をコンプライアンス統括責任者とし、当社グループのコンプライアンスに関する総合的な管理及び推進等を行うほか、予防法務活動、リスクマネジメント推進活動、内部監査活動等を通じて、執行役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保する。

このほか、コンプライアンスに関する相談及び通報等の当社グループ及び取引先も含めた窓口として当社内及び社外にヘルプラインを設置し、運用する。

⑤ 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制その他の当社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社グループでは、グループ全体の行動規範となる「三菱地所グループ基本使命」「三菱地所グループ行動憲章」「三菱地所グループ行動指針」等を定め、リスク・コンプライアンス委員会による統括の下、その徹底を図ることで、グループをあげて遵法経営の実践、企業倫理の実践及び業務の適正の確保に努める。

また、当社においては、グループ会社の経営推進やスタッフ機能の支援等のグループ会社に係る業務を所管する部署を定め、全社経営計画とグループ会社に関する施策を連動させる体制を構築すると共に、「三菱地所グループ経営規程」の運用を通じて、一定の重要事項については必ず当社とグループ会社が協議ないし情報交換を行うこととすることなどにより、グループ会社の経営の適正性、効率性の促進とリスクマネジメントの強化に努め、当社グループ全体の価値最大化の達成を目標としてグループ経営に取り組む。

更には、当社グループにおける財務報告の信頼性の確保に向け、「三菱地所グループ／財務報告に係る内部統制の基本的な方針（基本規程）」を定め、金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度に適切に対応する。

⑥ 監査委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人に対する監査委員会の指示の実効性の確保に関する事項

「職制」等の定めにより、監査委員会の職務を補助すべき組織として「監査委員会室」を設置する。監査委員会室には、専任の室長以下、監査委員会の職務の補助に必要な人員を配置する。

監査委員会室の室長は、監査委員会の指示に従い所属員を指揮し担当事務を遂行する。

⑦ 前号の使用人の執行役からの独立性に関する事項

監査委員会室長の人事異動、懲罰等については、監査委員会の同意を得た上で行うこととする。また、監査委員会室長以外の監査委員会室員の人事異動、懲罰等については、監査委員会室長と事前に協議の上行うこととする。

⑧ **当社の取締役、執行役及び使用人並びに子会社の取締役等及び使用人、又はこれらの者から報告を受けた者が監査委員会に報告をするための体制その他の監査委員会への報告に関する体制**

当社では、法令もしくは定款に違反し、又は著しく不当な事項があると認められるときは、取締役、執行役、使用人を問わず、速やかにその旨を監査委員会に対して報告することはもとより、稟議書等の重要書類について社内規則により常勤監査委員への書類回覧を義務づけると共に、監査委員を窓口とする内部通報制度を設置する。また、内部監査結果やコンプライアンス推進活動の状況、リスクマネジメント推進活動の状況、コンプライアンスに関する相談及び通報等の当社グループ及び取引先も含めた窓口として当社内及び社外に設置したヘルプラインの運用状況等、監査委員会の職務上必要と判断される事項について定期的に報告を行う。更に、「三菱地所グループ経営規程」等の定めにより、グループ会社の取締役等や使用人より報告を受けた事項について、常勤監査委員が出席する経営会議等において情報共有を図る。

⑨ **前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制**

当社グループでは、全ての役職員が、「三菱地所グループコンプライアンス規程」の定めによりコンプライアンスを遵守する責任を負い、「三菱地所グループリスクマネジメント規程」の定めによりリスクに関わる情報を収集し報告する責任を負うと共に、公益通報者保護法を踏まえ、監査委員を窓口とする内部通報制度並びに当社内及び社外に設置したヘルプラインについて、通報者等に対する保護や是正措置等の通知に係る対応方針等に関する規則を整備・運用すること等により、前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する。

⑩ **監査委員の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項**

監査委員は、監査委員会が定める監査基準の定めにより、監査委員会の職務の執行上必要と認める費用について、予め会社に請求することができ、また、緊急又は臨時に支出した費用については、事後会社に償還を請求することができる。

当社は、監査委員の請求に基づき、監査委員会の職務の執行に必要な費用を支払う。

⑪ **その他監査委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制**

常勤監査委員は、監査委員会が定める監査基準に従い、執行役社長をはじめとする当社経

営陣、内部監査部その他監査委員会の職務上必要と判断される部署、及び当社会計監査人等と定期的に会合を行い、意見交換等を行う。

また、常勤監査委員は、経営会議等重要な会議に出席する。

(2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況

業務の適正を確保するための体制についての運用状況の概要は、以下の通りです。

① リスクマネジメントに関する取り組みの状況

- ・「リスク・コンプライアンス委員会」及び「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ年3回開催し、重点的対策リスクの選定及び当該重点対策リスクに対するリスクマネジメント活動状況・活動結果の報告を行うこと等により、当社グループのリスクマネジメントについての継続的なモニタリングを実施致しました。
- ・当社グループ全体での情報システム戦略立案、情報システムの開発・運用・保守及び情報システムのガバナンス強化を推進すると共に、各種情報関連規程類の改訂、チェックリスト・ガイドライン等の追加整備を実施致しました。
- ・当社役職員等に対する各種研修・訓練等を通じて情報セキュリティに関する教育を実施致しました。
- ・重点対策リスクの1つ「緊急事態対応リスクへの対応」について、「緊急事態対応マニュアル」「災害対策要綱」等の構造・仕組みを再構築し、併せて、外部コンサルティング会社並びに所管部と台湾有事等の地政学リスク等につき検討の上、情報収集・避難指示等の方法、体制等のガイドラインを整備致しました。

② 職務執行の効率性の確保に関する取り組みの状況

- ・執行役は、取締役会が策定した長期経営計画及び年次計画等に従い、取締役会から委任された権限に基づき分掌業務を着実に遂行致しました。また、取締役会は、執行役から業務執行状況に関する報告を定期的に受けることにより経営課題を適時に把握し、対応方針の審議・決定を行うなど、経営計画の進捗状況を適切にモニタリング致しました。
- ・取締役会による経営監督・モニタリング機能を、より強化することを企図し、執行兼務の取締役候補者数を1名減じ、独立社外取締役比率を向上させました。

③ コンプライアンスに関する取り組みの状況

- ・「リスク・コンプライアンス委員会」及び「リスク・コンプライアンス協議会」をそれぞれ

年3回開催し、コンプライアンス推進活動計画の審議及び活動結果の報告を行うこと等により、当社グループのコンプライアンスに関する総合的な管理及び推進を行いました。

- ・当社役職員等に対する各種研修・訓練等を通じてコンプライアンスに関する教育を実施致しました。

④ 職務執行の報告及びその他のグループ経営に関する取り組みの状況

- ・「経営企画部グループ経営推進室」の統括の下、「三菱地所グループ経営規程」の運用及びグループ会社における業務支援等を通じ、グループ会社の経営の適正性、効率性の促進とリスクマネジメントの強化に取り組みました。
- ・金融商品取引法が求める財務報告に係る内部統制報告制度について、「三菱地所グループ／財務報告に係る内部統制の基本的な方針（基本規程）」に基づき、「全社的な内部統制」等を対象に、当社グループの財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況の評価を行い、適切に対応致しました。

⑤ 監査委員会監査の実効性の確保に関する取り組みの状況

- ・監査委員会に対し、内部監査結果、リスクマネジメント活動及びコンプライアンス推進活動の状況等を適切に報告し、監査委員会は、当該報告内容を踏まえ関係部署に対する追加聴取及び助言等を行いました。
- ・常勤監査委員は、執行役社長をはじめとする当社経営陣、内部監査室、経理部、法務・コンプライアンス部及び会計監査人等と意見交換のための会合を定期的に行ったほか、「経営会議」や「リスク・コンプライアンス委員会」等の主要な社内会議への出席、重要書類の閲覧等、監査委員会監査に必要な情報の収集を図り、これらの内容を監査委員会において適切に共有致しました。
- ・監査委員会室は、専任の室長及び室員のほか、他部署兼務者を含め8名で構成され、担当事務を適切に遂行致しました。

計算書類

貸借対照表 (2024年3月31日現在)

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
資産の部	5,742,398	負債の部	4,052,553
流動資産	1,507,561	流動負債	552,501
現金及び預金	107,796	営業未払金	33,745
営業未収入金及び契約資産	38,275	短期借入金	85,184
販売用不動産	18,752	1年内返済予定の長期借入金	32,440
仕掛販売用不動産	37,777	1年内償還予定の社債	81,111
開発用不動産	719	未払法人税等	18,623
エクイティ出資	553,955	預り金	219,338
関係会社短期貸付金	720,298	その他	82,057
その他	33,488	固定負債	3,500,052
貸倒引当金	△ 3,500	社債	799,472
固定資産	4,234,836	長期借入金	1,623,378
有形固定資産	2,980,512	受入敷金保証金	383,064
建物及び構築物	709,717	繰延税金負債	206,138
機械装置及び運搬具	1,197	再評価に係る繰延税金負債	263,344
土地	1,627,055	退職給付引当金	3,504
信託土地	519,383	負ののれん	48,902
建設仮勘定	113,043	その他	172,247
その他	10,115	純資産の部	1,689,845
無形固定資産	27,301	株主資本	938,125
借地権	14,338	資本金	142,414
その他	12,963	資本剰余金	171,526
投資その他の資産	1,227,022	資本準備金	171,526
投資有価証券	394,803	利益剰余金	726,256
関係会社株式	543,137	利益準備金	21,663
長期貸付金	85,160	その他利益剰余金	704,592
敷金及び保証金	127,561	特別償却準備金	31
前払年金費用	42,343	固定資産圧縮積立金	155,958
その他	34,268	オープンイノベーション促進積立金	674
貸倒引当金	△ 252	別途積立金	108,254
資産合計	5,742,398	繰越利益剰余金	439,673
		自己株式	△ 102,071
		評価・換算差額等	751,648
		その他有価証券評価差額金	222,838
		繰延ヘッジ損益	△ 1,012
		土地再評価差額金	529,822
		新株予約権	71
		負債純資産合計	5,742,398

損益計算書 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

科目	金額
営業収益	612,296
営業原価	444,533
営業総利益	167,762
販売費及び一般管理費	35,168
営業利益	132,593
営業外収益	56,732
受取利息	9,407
受取配当金	41,435
その他の営業外収益	5,889
営業外費用	35,842
支払利息	15,746
社債利息	7,999
固定資産除却損	4,199
その他の営業外費用	7,897
経常利益	153,483
特別利益	45,470
固定資産売却益	10,369
投資有価証券売却益	30,249
負ののれん償却益	4,850
特別損失	4,375
関係会社株式評価損	4,375
税引前当期純利益	194,578
法人税、住民税及び事業税	36,488
法人税等調整額	11,982
当期純利益	146,108

株主資本等変動計算書

(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本											
	資本金	資本剰余金		利益剰余金							自己株式	株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金					利益剰余金合計		
					特別償却準備金	固定資産圧縮積立金	オープンイノベーション促進積立金	別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	142,414	171,526	171,526	21,663	163	152,637	761	108,254	346,774	630,255	△48,454	895,741
当期変動額												
剰余金の配当									△50,093	△50,093		△50,093
当期純利益									146,108	146,108		146,108
自己株式の取得											△54,260	△54,260
自己株式の処分									△14	△14	644	630
特別償却準備金の取崩					△131				131			
固定資産圧縮積立金の積立						5,202			△5,202			
固定資産圧縮積立金の取崩						△1,881			1,881			
オープンイノベーション促進積立金の積立							190		△190			
オープンイノベーション促進積立金の取崩							△277		277			
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)												
当期変動額合計	-	-	-	-	△131	3,320	△87	-	92,898	96,000	△53,616	42,384
当期末残高	142,414	171,526	171,526	21,663	31	155,958	674	108,254	439,673	726,256	△102,071	938,125

(単位：百万円)

	評価・換算差額等				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計		
当 期 首 残 高	136,415	2,888	529,822	669,125	193	1,565,060
当 期 変 動 額						
剰 余 金 の 配 当						△50,093
当 期 純 利 益						146,108
自 己 株 式 の 取 得						△54,260
自 己 株 式 の 処 分						630
特別償却準備金の取崩						-
固定資産圧縮積立金の積立						-
固定資産圧縮積立金の取崩						-
オープンイノベーション 促進積立金の積立						-
オープンイノベーション 促進積立金の取崩						-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	86,423	△3,900		82,522	△121	82,400
当 期 変 動 額 合 計	86,423	△3,900	-	82,522	△121	124,784
当 期 末 残 高	222,838	△1,012	529,822	751,648	71	1,689,845

個別注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

1 有価証券の評価基準及び評価方法	
満期保有目的の債券	償却原価法（定額法）
子会社及び関連会社株式	移動平均法による原価法
その他有価証券	
市場価格のない株式等以外のもの	時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）。なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
市場価格のない株式等	主として移動平均法による原価法
エクイティ出資	
市場価格のない株式等以外のもの	時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）。なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資（金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの）については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な直近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。
市場価格のない株式等	主として移動平均法による原価法
2 デリバティブの評価基準及び評価方法	
時価法	
3 棚卸資産の評価基準及び評価方法	
販売用不動産	個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）
仕掛販売用不動産	同上
開発用不動産	同上
4 固定資産の減価償却の方法	
有形固定資産	定率法
	ただし、横浜ランドマークタワー及び1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法
無形固定資産	定額法
	なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能見積期間（5年）に基づく定額法
5 引当金の計上基準	
貸倒引当金	売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について貸倒実績率により計上しているほか、貸倒懸念債権等特定の債権については、債権の回収可能性を個別に検討して計上しております。
退職給付引当金	従業員の退職による給付及び執行役員の退職による退職慰労金の支払いに備えるため、従業員については当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、執行役員については内規に基づく当事業年度末における要支給額を計上しております。従業員に係る退職給付債務の算定に当たり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。過去勤務費用及び数理計算上の差異は、発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定年数（10年）による定額法により、過去勤務費用は発生時より、数理計算上の差異は翌事業年度より、それぞれ費用処理しております。
6 繰延資産の処理方法	
支出時に全額を費用として処理しております。	

7 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益は、顧客との契約に定められる対価に基づき測定しています。顧客との契約に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

なお、主要な事業における顧客との契約に係る約束した対価は、履行義務の充足時点から、通常1年以内に支払を受けており、約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれていないため、その影響について対価の調整を行っている顧客との契約はありません。

当社は主に開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸する事業及び開発・保有するオフィスビルや商業施設等を販売する事業を行っています。

不動産賃貸事業では開発・保有するオフィスビルや商業施設等を賃貸しており、賃貸借取引については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に従い収益を認識しています。

不動産販売業では開発・保有するオフィスビルや商業施設等の不動産を販売しており、不動産販売による収益は顧客へ不動産を引渡した時点で認識しています。

オペレーティング・リース取引に係る収益の計上基準

リース契約期間に基づくリース契約上の収受すべき月当たりのリース料を基準として、その経過期間に対応するリース料を計上しております。

ファイナンス・リース取引に係る収益の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

8 ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を、振当処理の要件を満たしている通貨スワップについては振当処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
金利スワップ	借入金・社債
通貨スワップ	借入金・社債
借入金	在外子会社持分

(3) ヘッジ方針

当社のリスクヘッジ取引は、当社の内規である「市場リスク管理規定」及び「リスク別管理要項」に基づき、金利変動リスク、為替変動リスクのヘッジを目的としております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。

ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

（「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係）

上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」（実務対応報告第40号 2022年3月17日）の適用範囲に含まれるヘッジ関係のすべてに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しております。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は、以下のとおりであります。

ヘッジ会計の方法・・・繰延ヘッジ処理、金利スワップの特例処理

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引、通貨スワップ取引

ヘッジ対象・・・借入金、社債

ヘッジ取引の種類・・・キャッシュ・フローを固定するもの

9 消費税等の会計処理

控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

会計上の見積りに関する注記

1 有形固定資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
有形固定資産	2,980,512
減損損失	—

(2) その他の情報

① 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

当社は、有形固定資産として主にオフィスビル、商業施設、ホテル、物流施設等の不動産を保有しております。保有する有形固定資産が固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損が生じている可能性を示す事象（減損の兆候）がある資産又は資産グループについて、当該資産又は資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損損失を認識するかどうかの判定と減損損失の測定において行われる資産のグルーピングは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位としております。

回収可能価額には正味売却価額と使用価値のいずれか高い方を用いており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等もしくは売買予定価格を使用し、使用価値は、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算出しております。

② 主要な仮定

当社では、原則個別物件毎に賃料・設備投資額・割引率等の見積りを行っております。また、見積りを行う際にはアセットタイプ毎に主要な仮定をおいたうえで、個別物件の状況を勘案して見積りを行っております。

当事業年度において見積りを行った際の主要な仮定は以下になります。

■ オフィス

平均賃料の実績は前事業年度に続き高い水準で堅調に推移しており、翌事業年度においても堅調に推移すると想定しております。空室率は当事業年度においてリーシングが堅調に進み、空室率が改善しました。翌事業年度以降においても空室率は安定的に推移すると想定しております。

■ 商業施設

商業施設の賃料は、テナントの売上高に連動した変動賃料を含むことから、商業施設のテナント売上高と関連性があります。当事業年度においては、経済正常化に伴い業績が大きく回復しました。翌事業年度以降に関しては、強いインパウンド需要により、引き続き業績好調が続くものと想定しております。

■ ホテル

当事業年度においては、経済正常化に伴い業績が大きく回復しました。翌事業年度以降に関しては、強いインパウンド需要により、引き続き業績好調が続くものと想定しております。

■ 物流施設

物流施設は、引き続き市場動向が好調であることから翌事業年度以降についても市場動向と同様に堅調に推移していくと想定しております。

■ 再開発プロジェクト

当社は、複数の再開発プロジェクトに従事しておりますが、再開発プロジェクトについては、計画の遅延や変更が生じる結果、当初見込みよりも収益性が低下する潜在的なリスク（再開発予定地区における他の地権者からの合意がとれないリスク、自治体から開発許可が下りないリスク等）が存在します。

再開発プロジェクトについては、これらの様々なリスクを総合的に評価しておりますが、現在進行中の再開発プロジェクトについては、コスト増など事業環境の悪化に対して様々な施策を実施することで一定の収益性を確保しながら開発が進行すると見込んでおります。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

減損損失は②主要な仮定の記載に基づき見積りを行っているため、減損損失の算定に用いた主要な仮定が悪化した場合、翌事業年度において減損損失が計上される可能性があります。

2 エクイティ出資の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	金額 (百万円)
エクイティ出資	553,955
評価損計上額	—

(2) その他の情報

① 当事業年度の計算書類に計上した金額の算出方法

当社は、金融商品に関する会計基準に従い、市場価格のないエクイティ出資は、実質価額が著しく低下した場合には相当の減額をなし、当該減少額をエクイティ出資評価損として計上しております。

実質価額の算出にあたっては、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに評価しております。

② 主要な仮定

主要な仮定については、出資先が保有する資産について、その保有目的ごとに定めております。当該資産の仮定は連結注記表「会計上の見積りに関する注記 1 有形固定資産の評価及び 2 棚卸資産の評価」をご参照ください。

③ 翌事業年度の計算書類に与える影響

エクイティ出資評価損は②主要な仮定の記載に基づき見積りを行っています。そのため、主要な仮定に変動があった場合、翌事業年度においてエクイティ出資評価損が計上される可能性があります。

貸借対照表に関する注記

1 有形固定資産の減価償却累計額 1,287,050百万円

なお、減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

2 担保に供している資産

現金及び預金	150百万円
投資有価証券 (注)	4,424百万円
関係会社株式 (注)	11,130百万円
その他 (注)	1,620百万円
計	17,325百万円

(注) 投資有価証券4,424百万円、関係会社株式11,130百万円、その他1,620百万円については、関係会社の債務に対して担保に供しております。

3 偶発債務

保証債務

被保証者	債務の金額	債務の内容
Mitsubishi Estate London Limited	194,507百万円 (938,000千英ポンド、 1,070,162千スウェーデンクローナ)	金融機関からの借入金
MEC Global Partners Holdings LLC	84,612百万円 (464,000千米ドル、8,500千英ポンド、 78,000千ユーロ)	金融機関からの借入金
MITSUBISHI ESTATE NEW YORK Inc.	24,225百万円 (160,000千米ドル)	金融機関からの借入金
Lendlease OSH Residential A Pty Ltd	22,194百万円 (225,069千オーストラリアドル)	金融機関からの借入金
RML548Co.,Ltd.	7,661百万円 (1,842百万タイバーツ)	金融機関からの借入金
高松空港(株)	1,500百万円	金融機関からの借入金
(株)菱米ライフサービス	32百万円	入居者への返還債務に対する保証
計	334,732百万円	

4 関係会社に対する金銭債権及び債務			
短期金銭債権	22,997百万円	長期金銭債権	93,234百万円
短期金銭債務	239,563百万円	長期金銭債務	13,564百万円
5 土地の再評価			
「土地の再評価に関する法律」（平成10年3月31日公布法律第34号）及び「土地の再評価に関する法律の一部を改正する法律」（平成13年3月31日公布法律第19号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該評価差額に係る税効果相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。			
再評価の方法	「土地の再評価に関する法律施行令」（平成10年3月31日公布政令第119号）第2条第3号に定める固定資産税評価額に合理的な調整を行って算定する方法により算出		
再評価を行った年月日	2002年3月31日		
6 エクイティ出資			
エクイティ出資のうち、関係会社に該当する匿名組合及び特定目的会社に対する匿名組合出資及び優先出資等の金額は530,315百万円であります。			

損益計算書に関する注記

関係会社との間の取引	
営業収益	70,494百万円
営業費用	71,690百万円
営業取引以外の取引高	42,511百万円

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数	
普通株式	58,052,023株

税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
固定資産評価損	42,223百万円
土地再評価差額金	22,727百万円
組織再編に伴う事業移転	8,899百万円
投資有価証券評価損	3,765百万円
エクイティ出資評価損	2,723百万円
未払賞与	1,493百万円
その他	35,183百万円
繰延税金資産小計	117,016百万円
評価性引当額	△77,147百万円
繰延税金資産合計	39,868百万円

繰延税金負債	
土地再評価差額金	265,595百万円
その他有価証券評価差額金	96,819百万円
固定資産圧縮積立金	68,830百万円
固定資産評価差額	53,231百万円
退職給付信託設定益	7,393百万円
退職給付引当金	169百万円
その他	17,311百万円
繰延税金負債合計	509,351百万円
繰延税金負債の純額	469,482百万円

収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結注記表「収益認識に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（百万円）	科目	当事業年度末残高（百万円）
子会社	Mitsubishi Estate London Limited	所有 間接100%	債務保証 役員の兼任	債務保証（注）1	194,507	—	—
子会社	三菱地所レジデンス(株)	所有 直接100%	資金の援助 役員の兼任	資金の貸付（注）2 貸付金の回収 受取利息（注）2 キャッシュマネジメントシステム取引（注）3	677,000 664,000 2,229 —	関係会社 短期貸付金 — 預り金	602,000 — 57,685
子会社	One MEA Holdings Pte.Ltd.	所有 直接50% 間接50%	資金の援助	資金の貸付（注）2 貸付金の回収 資金の貸付（注）2 貸付金の回収 受取利息（注）2	26,240 20,930 72,079 613 2,775	関係会社 短期貸付金 長期貸付金 —	14,258 71,465 —
子会社	MEC Global Partners Holdings LLC	所有 直接100%	債務保証 役員の兼任	債務保証（注）4	84,612	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. Mitsubishi Estate London Limitedの銀行借入（938,000千英ポンド、1,070,162千スウェーデンクローナ）の債務保証であります。
2. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を決定しております。
3. 当社がグループ各社に提供するキャッシュマネジメントシステムに係るものであり、取引が反復的に行われているため、取引金額は記載しておりません。
4. MEC Global Partners Holdings LLCの銀行借入（464,000千米ドル、8,500千英ポンド、78,000千ユーロ）の債務保証であります。

1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額 1,334円49銭

1株当たり当期純利益 114円47銭

重要な後発事象に関する注記

(自己株式の取得及び消却)

当社は、2024年5月10日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項を決議するとともに、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを取締役会決議による委任により、当社執行役社長が決定いたしました。その概要は連結注記表「重要な後発事象に関する注記」に記載のとおりです。

以 上

監査委員会の監査報告

監査報告書

当監査委員会は、2023年度における取締役及び執行役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

監査委員会は、内部統制システム（会社法第416条第1項第1号ロ及びホに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制）について取締役及び執行役並びに使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

- ① 監査委員会が定めた監査委員会監査基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部監査部門その他内部統制を所管する部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び執行役等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所に関して業務及び財産の状況を調査しました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
 - ② 事業報告に記載されている「株式会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」（会社法施行規則第118条第3号イの基本方針）については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
 - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。
- 以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役及び執行役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実はありません。
- ③内部統制システムに関する取締役会の決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容並びに取締役及び執行役の職務の執行についても、指摘すべき事項はありません。
- ④事業報告に記載されている「株式会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」は相当であると認めます。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人EY新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年5月20日

三菱地所株式会社 監査委員会

監査委員(委員長)	成川哲夫	㊟
監査委員(常勤)	西貝昇	㊟
監査委員(常勤)	片山浩	㊟
監査委員	長瀬真	㊟
監査委員	末吉互	㊟

(注) 監査委員成川哲夫、長瀬 真及び末吉 互は、会社法第2条第15号及び第400条第3項に規定する社外取締役であります。

以 上

会計監査人の会計監査報告

独立監査人の監査報告書		2024年5月17日
三菱地所株式会社 取締役会 御中	EY新日本有限責任監査法人 東京事務所	
	指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 竹之内 和 徳
	指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 安 永 千 尋
	指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 大久保 照 代
監査意見 当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、三菱地所株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの2023年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。 当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。		
監査意見の根拠 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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。		
その他の記載内容 その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査委員会の責任は、その他の記載内容の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。 当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。 計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を適読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。 当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。 その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。		
計算書類等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計算書類等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計算書類等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。 計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。		
計算書類等の監査における監査人の責任 監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。 監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、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。 ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。 ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。 ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。 ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に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かどうか結論付ける。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、監査報告書において計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査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。 ・計算書類等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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。 監査人は、監査委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の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		