



2023年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年11月10日
上場取引所 東

上場会社名 三菱地所株式会社
コード番号 8802 URL <https://www.mec.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役社長 (氏名) 吉田 淳一
問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 佐藤 元洋 TEL 03-3287-5200
四半期報告書提出予定日 2022年11月14日 配当支払開始予定日 2022年12月6日
四半期決算補足説明資料作成の有無：有
四半期決算説明会開催の有無：有（機関投資家、アナリスト向け）

(百万円未満切捨て)

1. 2023年3月期第2四半期の連結業績（2022年4月1日～2022年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年3月期第2四半期	594,565	2.7	142,078	27.2	130,534	37.9	76,342	38.1
2022年3月期第2四半期	579,023	9.8	111,658	13.9	94,631	3.3	55,287	8.5

(注) 包括利益 2023年3月期第2四半期 199,582百万円 (78.9%) 2022年3月期第2四半期 111,543百万円 (135.6%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年3月期第2四半期	57.71	57.71
2022年3月期第2四半期	41.36	41.35

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年3月期第2四半期	6,903,947	2,402,869	31.2
2022年3月期	6,493,917	2,236,432	30.8

(参考) 自己資本 2023年3月期第2四半期 2,151,056百万円 2022年3月期 2,003,225百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年3月期	—	16.00	—	20.00	36.00
2023年3月期	—	19.00	—	—	—
2023年3月期（予想）	—	—	—	19.00	38.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年3月期の連結業績予想（2022年4月1日～2023年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,416,000	4.9	291,000	4.3	271,000	6.8	165,000	6.3	124.75

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

(注) 当社は2022年11月10日開催の取締役会において、自己株式の取得について決議いたしました。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、自己株式の取得の影響を考慮しておりません。なお、当該自己株式の取得につきましては、添付資料P. 9「1. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (重要な後発事象)」をご覧ください。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：有
- ② ①以外の会計方針の変更：無
- ③ 会計上の見積りの変更：無
- ④ 修正再表示：無

(注) 詳細は、添付資料P.8「1. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2023年3月期2Q	1,391,478,706株	2022年3月期	1,391,478,706株
② 期末自己株式数	2023年3月期2Q	68,563,301株	2022年3月期	68,852,376株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2023年3月期2Q	1,322,765,652株	2022年3月期2Q	1,336,838,869株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

1. 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想に関する事項は、決算補足説明資料（FACT BOOK）をご覧ください。
2. 決算補足説明資料（FACT BOOK）はTDnetで同日開示しており、また、当社ホームページに掲載しております。
当社ホームページURL <https://www.mec.co.jp/j/investor/irlibrary/materials/index.html>
3. 「経営成績に関する説明」に関しては、四半期報告書にて記載致します。

○添付資料の目次

1. 四半期連結財務諸表及び主な注記	2
(1) 四半期連結貸借対照表	2
(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	4
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(重要な後発事象)	9

1. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(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2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	233,117	275,478
受取手形、営業未収入金及び契約資産	60,645	49,063
有価証券	4,280	4,979
販売用不動産	41,239	44,214
仕掛販売用不動産	299,532	456,715
開発用不動産	724	719
未成工事支出金	4,316	6,399
その他の棚卸資産	1,575	1,679
エクイティ出資	624,521	705,455
その他	87,260	84,204
貸倒引当金	△422	△480
流動資産合計	1,356,789	1,628,428
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,919,944	2,982,829
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,689,430	△1,740,218
建物及び構築物（純額）	1,230,513	1,242,611
機械装置及び運搬具	99,855	100,890
減価償却累計額及び減損損失累計額	△68,647	△71,023
機械装置及び運搬具（純額）	31,208	29,866
土地	2,310,551	2,372,832
信託土地	585,470	582,514
建設仮勘定	169,700	221,324
その他	61,398	63,387
減価償却累計額及び減損損失累計額	△42,852	△44,692
その他（純額）	18,545	18,695
有形固定資産合計	4,345,989	4,467,844
無形固定資産		
借地権	82,541	82,863
その他	25,550	25,312
無形固定資産合計	108,092	108,175
投資その他の資産		
投資有価証券	299,617	287,316
長期貸付金	2,324	2,534
敷金及び保証金	140,230	138,450
退職給付に係る資産	45,998	49,475
繰延税金資産	25,887	26,600
その他	169,535	195,690
貸倒引当金	△548	△568
投資その他の資産合計	683,045	699,498
固定資産合計	5,137,127	5,275,518
資産合計	6,493,917	6,903,947

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	60,516	44,662
短期借入金	182,052	166,940
1年内返済予定の長期借入金	79,928	234,663
コマーシャル・ペーパー	—	200,000
1年内償還予定の社債	90,000	40,000
未払法人税等	29,445	21,356
その他	189,099	216,740
流動負債合計	631,043	924,362
固定負債		
社債	786,335	827,418
長期借入金	1,598,562	1,516,073
受入敷金保証金	451,749	445,393
繰延税金負債	274,176	276,130
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	28,124
役員退職慰労引当金	464	466
環境対策引当金	888	885
負ののれん	85,526	86,332
その他	137,252	131,807
固定負債合計	3,626,441	3,576,714
負債合計	4,257,484	4,501,077
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	159,749	159,714
利益剰余金	1,165,344	1,213,142
自己株式	△132,483	△131,927
株主資本合計	1,335,024	1,383,344
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	127,613
繰延ヘッジ損益	103	2,420
土地再評価差額金	526,417	526,417
為替換算調整勘定	2,162	104,163
退職給付に係る調整累計額	8,675	7,097
その他の包括利益累計額合計	668,200	767,712
新株予約権	201	193
非支配株主持分	233,005	251,620
純資産合計	2,236,432	2,402,869
負債純資産合計	6,493,917	6,903,947

(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2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年9月30日)
営業収益	579,023	594,565
営業原価	422,963	404,952
営業総利益	156,059	189,612
販売費及び一般管理費	44,401	47,533
営業利益	111,658	142,078
営業外収益		
受取利息	355	294
受取配当金	3,702	4,113
持分法による投資利益	277	289
工事負担金等受入額	1,280	—
その他	2,168	3,065
営業外収益合計	7,784	7,762
営業外費用		
支払利息	10,281	11,298
固定資産除却損	7,920	2,366
その他	6,609	5,642
営業外費用合計	24,811	19,307
経常利益	94,631	130,534
特別利益		
固定資産売却益	—	6,269
投資有価証券売却益	6,208	—
関係会社株式売却益	1,878	—
特別利益合計	8,087	6,269
特別損失		
固定資産除却関連損	11,569	10,796
投資有価証券評価損	—	2,821
特別損失合計	11,569	13,617
税金等調整前四半期純利益	91,149	123,186
法人税、住民税及び事業税	27,926	31,550
法人税等調整額	611	△22
法人税等合計	28,538	31,528
四半期純利益	62,611	91,657
非支配株主に帰属する四半期純利益	7,323	15,314
親会社株主に帰属する四半期純利益	55,287	76,342

（四半期連結包括利益計算書）
（第2四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 2022年4月 1日 至 2022年9月30日）
四半期純利益	62,611	91,657
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,838	△3,229
繰延ヘッジ損益	329	1,101
為替換算調整勘定	40,699	109,301
退職給付に係る調整額	△753	△1,564
持分法適用会社に対する持分相当額	819	2,316
その他の包括利益合計	48,932	107,925
四半期包括利益	111,543	199,582
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	102,418	175,854
非支配株主に係る四半期包括利益	9,124	23,727

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年9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	91,149	123,186
減価償却費	44,965	46,084
有形固定資産除売却損益(△は益)	15,138	363
有価証券売却損益(△は益)	△6,208	—
有価証券評価損益(△は益)	—	2,821
関係会社株式売却損益(△は益)	△1,878	—
社債発行費	281	253
のれん償却額	1,260	1,489
工事負担金等受入額	△1,280	—
持分法による投資損益(△は益)	△277	△289
引当金の増減額(△は減少)	280	63
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△1,817	△4,859
受取利息及び受取配当金	△4,058	△4,407
支払利息	10,281	11,298
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	10,502	12,916
棚卸資産の増減額(△は増加)	31,924	△133,010
エクイティ出資の増減額(△は増加)	△7,649	24,928
前渡金の増減額(△は増加)	2,619	△1,418
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△5,568	1,790
仕入債務の増減額(△は減少)	△26,620	△14,815
未払消費税等の増減額(△は減少)	4,020	532
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△7,240	△6,356
その他	△49,415	△7,428
小計	100,408	53,142
利息及び配当金の受取額	3,917	4,996
利息の支払額	△10,234	△10,857
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△32,156	△35,288
営業活動によるキャッシュ・フロー	61,935	11,993
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	2	67
定期預金の預入による支出	△1	△1
有価証券の売却及び償還による収入	431	1,370
有価証券の取得による支出	△505	△1,246
有形固定資産の売却による収入	5	7,561
有形固定資産の取得による支出	△170,379	△146,612
投資有価証券の売却及び償還による収入	6,119	845
投資有価証券の取得による支出	△5,398	△1,808
借地権の取得による支出	△523	—
短期貸付金の回収による収入	50	—
短期貸付けによる支出	△3,960	△282
長期貸付金の回収による収入	282	7
長期貸付けによる支出	—	△180
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	1,883	—
工事負担金等受入による収入	1,280	—
その他	△3,751	△4,595
投資活動によるキャッシュ・フロー	△174,465	△144,875

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年4月 1日 至 2021年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	45,628	△36,369
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	63,000	200,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△149	△151
長期借入れによる収入	140,583	82,380
長期借入金の返済による支出	△74,646	△37,308
社債の発行による収入	69,718	59,746
社債の償還による支出	△35,000	△70,000
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	△7,920	—
自己株式の純増減額 (△は増加)	△11,154	△9
配当金の支払額	△25,224	△26,445
非支配株主への配当金の支払額	△5,945	△8,959
非支配株主からの払込みによる収入	552	1,995
その他	△6	△182
財務活動によるキャッシュ・フロー	159,435	164,697
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,872	10,326
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	51,777	42,141
現金及び現金同等物の期首残高	172,307	234,244
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	740
現金及び現金同等物の四半期末残高	224,084	277,126

(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(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2四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2四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2四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2四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△32,156百万円は、「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。

（重要な後発事象）

（自己株式の取得）

当社は、2022年11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

長期経営計画における資本政策の一環としての資本効率の向上及び株主還元のため

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

70,000,000株（上限）（発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合5.29%）

(3) 株式の取得価額の総額

100,000百万円（上限）

(4) 取得期間

2022年11月11日から2023年11月10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、2023年4月20日から2023年5月19日までの間及び2023年7月12日から2023年8月4日までの間においては、当社役員報酬制度に定める譲渡制限付株式報酬（固定部分、変動部分）の付与を検討する可能性があるため、自己株式の取得は実施いたしません。

（自己株式の消却）

当社は、会社法第178条の規定に基づく自己株式消却に係る事項について、2022年11月10日、取締役会決議による委任により、当社執行役社長が以下のとおり決定いたしました。

消却に係る事項の内容

(1) 消却対象株式の種類

普通株式

(2) 消却する株式の総数

67,190,400株（消却前の発行済株式総数に対する割合4.83%）

(3) 消却予定日

2022年11月30日