



2024年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年11月9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) 中島 篤
問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 中野 敬子 TEL 03-3287-5200
四半期報告書提出予定日 2023年11月14日 配当支払開始予定日 2023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. 2024年3月期第2四半期の連結業績（2023年4月1日～2023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	%
2024年3月期第2四半期	587,933	△1.1	90,314	△36.4	75,224	△42.4	41,546	△45.6
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

（注）包括利益 2024年3月期第2四半期 172,934百万円（△13.4%） 2023年3月期第2四半期 199,582百万円（78.9%）

	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
2024年3月期第2四半期	32.34	32.33
2023年3月期第2四半期	57.71	57.71

(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	%
2024年3月期第2四半期	7,373,276	2,486,198	30.6
2023年3月期	6,871,959	2,379,941	31.4

（参考）自己資本 2024年3月期第2四半期 2,259,006百万円 2023年3月期 2,157,561百万円

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
2023年3月期	—	19.00	—	19.00	38.00
2024年3月期	—	20.00	—	—	—
2024年3月期（予想）	—	—	—	20.00	40.00

（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. 2024年3月期の連結業績予想（2023年4月1日～2024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	1,469,000	6.6	264,000	△11.0	232,000	△14.6	166,000	0.4	130.08

（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日開催の取締役会決議に基づき自己株式の取得を行っております。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す。

（注）当社は、2023年5月26日付で159,042株の譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分を行っております。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該処分の影響を考慮しております。

（注）当社は、2023年8月25日付で146,281株の譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分を行っております。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該処分の影響を考慮しております。

※ 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）：有
新規 1 社（社名）名古屋みなとデベロップメント特定目的会社、除外 ー 社（社名）

(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：無
- 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

(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）	2024年3月期2Q	1,324,288,306株	2023年3月期	1,324,288,306株
② 期末自己株式数	2024年3月期2Q	51,066,464株	2023年3月期	28,043,822株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年3月期2Q	1,284,784,659株	2023年3月期2Q	1,322,765,652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、決算補足説明資料をご覧ください。
2. 決算補足説明資料は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/ir/library>
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いたします。

○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

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 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	225,011	355,919
受取手形、営業未収入金及び契約資産	69,987	60,488
有価証券	3,578	3,931
販売用不動産	65,252	43,352
仕掛販売用不動産	420,956	480,089
開発用不動産	719	719
未成工事支出金	5,201	7,656
その他の棚卸資産	1,413	1,537
エクイティ出資	716,416	836,318
その他	108,723	93,127
貸倒引当金	△659	△939
流動資産合計	1,616,602	1,882,201
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,984,949	3,148,021
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,761,958	△1,794,763
建物及び構築物（純額）	1,222,991	1,353,257
機械装置及び運搬具	100,030	101,075
減価償却累計額及び減損損失累計額	△72,120	△74,267
機械装置及び運搬具（純額）	27,909	26,807
土地	2,335,460	2,361,752
信託土地	575,648	575,529
建設仮勘定	228,955	222,298
その他	69,815	77,867
減価償却累計額及び減損損失累計額	△44,565	△47,069
その他（純額）	25,249	30,798
有形固定資産合計	4,416,214	4,570,443
無形固定資産		
借地権	81,745	81,388
その他	29,441	28,767
無形固定資産合計	111,187	110,156
投資その他の資産		
投資有価証券	306,352	379,893
長期貸付金	2,559	4,638
敷金及び保証金	144,070	146,391
退職給付に係る資産	62,528	64,439
繰延税金資産	25,943	27,402
その他	187,095	188,322
貸倒引当金	△596	△611
投資その他の資産合計	727,954	810,475
固定資産合計	5,255,356	5,491,075
資産合計	6,871,959	7,373,276

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	66,407	53,609
短期借入金	194,881	289,128
1年内返済予定の長期借入金	210,087	76,286
コマーシャル・ペーパー	—	200,000
1年内償還予定の社債	26,635	37,249
未払法人税等	23,574	18,573
その他	333,752	273,806
流動負債合計	855,337	948,652
固定負債		
社債	820,584	850,584
長期借入金	1,618,019	1,755,904
受入敷金保証金	448,442	450,473
繰延税金負債	288,861	318,307
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	27,644	28,003
役員退職慰労引当金	478	416
環境対策引当金	582	110
負ののれん	60,413	61,491
その他	107,568	209,052
固定負債合計	3,636,680	3,938,425
負債合計	4,492,017	4,887,078
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	157,914	159,049
利益剰余金	1,147,425	1,164,335
自己株式	△48,454	△88,392
株主資本合計	1,399,299	1,377,407
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	138,552	185,466
繰延ヘッジ損益	2,106	2,015
土地再評価差額金	526,417	526,417
為替換算調整勘定	77,489	155,641
退職給付に係る調整累計額	13,695	12,058
その他の包括利益累計額合計	758,261	881,598
新株予約権	193	168
非支配株主持分	222,187	227,023
純資産合計	2,379,941	2,486,198
負債純資産合計	6,871,959	7,373,276

(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 2022年4月 1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日)
営業収益	594,565	587,933
営業原価	404,952	444,830
営業総利益	189,612	143,102
販売費及び一般管理費	47,533	52,788
営業利益	142,078	90,314
営業外収益		
受取利息	294	507
受取配当金	4,113	4,792
持分法による投資利益	289	320
その他	3,065	3,010
営業外収益合計	7,762	8,631
営業外費用		
支払利息	11,298	16,421
固定資産除却損	2,366	2,596
その他	5,642	4,703
営業外費用合計	19,307	23,721
経常利益	130,534	75,224
特別利益		
固定資産売却益	6,269	—
投資有価証券売却益	—	7,345
特別利益合計	6,269	7,345
特別損失		
固定資産除却関連損	10,796	—
投資有価証券評価損	2,821	—
特別損失合計	13,617	—
税金等調整前四半期純利益	123,186	82,570
法人税、住民税及び事業税	31,550	30,288
法人税等調整額	△22	5,663
法人税等合計	31,528	35,952
四半期純利益	91,657	46,617
非支配株主に帰属する四半期純利益	15,314	5,071
親会社株主に帰属する四半期純利益	76,342	41,546

(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 2022年4月 1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023年9月30日)
四半期純利益	91,657	46,617
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△3,229	46,921
繰延ヘッジ損益	1,101	△95
為替換算調整勘定	109,301	81,118
退職給付に係る調整額	△1,564	△1,631
持分法適用会社に対する持分相当額	2,316	4
その他の包括利益合計	107,925	126,316
四半期包括利益	199,582	172,934
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	175,854	164,883
非支配株主に係る四半期包括利益	23,727	8,051

(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 2022年4月 1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023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	123,186	82,570
減価償却費	46,084	47,229
有形固定資産除売却損益(△は益)	363	1,105
有価証券売却損益(△は益)	—	△7,345
有価証券評価損益(△は益)	2,821	—
社債発行費	253	193
のれん償却額	1,489	1,835
持分法による投資損益(△は益)	△289	△320
引当金の増減額(△は減少)	63	△247
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△4,859	△3,802
受取利息及び受取配当金	△4,407	△5,300
支払利息	11,298	16,421
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	12,916	10,433
棚卸資産の増減額(△は増加)	△133,010	△12,710
エクイティ出資の増減額(△は増加)	24,928	△53,544
前渡金の増減額(△は増加)	△1,418	1,204
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	1,790	△2,309
仕入債務の増減額(△は減少)	△14,815	△13,045
未払消費税等の増減額(△は減少)	532	△1,420
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△6,356	2,030
その他	△7,428	61,589
小計	53,142	124,567
利息及び配当金の受取額	4,996	4,836
利息の支払額	△10,857	△15,639
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△35,288	△37,624
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,993	76,139
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	67	2
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	1,370	599
有価証券の取得による支出	△1,246	△498
有形固定資産の売却による収入	7,561	31
有形固定資産の取得による支出	△146,612	△175,157
投資有価証券の売却及び償還による収入	845	11,581
投資有価証券の取得による支出	△1,808	△3,514
短期貸付金の回収による収入	—	80
短期貸付けによる支出	△282	△100
長期貸付金の回収による収入	7	24
長期貸付けによる支出	△180	△2,023
その他	△4,595	△4,911
投資活動によるキャッシュ・フロー	△144,875	△173,887

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年4月 1日 至 2022年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023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)	△36,369	67,208
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	200,000	200,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△151	△159
長期借入れによる収入	82,380	150,835
長期借入金の返済による支出	△37,308	△170,185
社債の発行による収入	59,746	59,806
社債の償還による支出	△70,000	△20,000
自己株式の純増減額 (△は増加)	△9	△40,476
配当金の支払額	△26,445	△24,584
非支配株主への配当金の支払額	△8,959	△8,894
非支配株主からの払込みによる収入	1,995	4,352
その他	△182	△89
財務活動によるキャッシュ・フロー	164,697	217,813
現金及び現金同等物に係る換算差額	10,326	11,078
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	42,141	131,144
現金及び現金同等物の期首残高	234,244	225,772
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	740	—
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	—	△62
現金及び現金同等物の四半期末残高	277,126	356,854

(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。