



## 2025年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年11月7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  
半期報告書提出予定日 2024年11月14日 配当支払開始予定日 2024年12月6日  
決算補足説明資料作成の有無：有  
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. 2025年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2024年4月1日～2024年9月30日）

#### (1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年中間期増減率)

|             | 営業収益    |      | 営業利益   |       | 経常利益   |       | 親会社株主に帰属する<br>中間純利益 |       |
|-------------|---------|------|--------|-------|--------|-------|---------------------|-------|
|             | 百万円     | %    | 百万円    | %     | 百万円    | %     | 百万円                 | %     |
| 2025年3月期中間期 | 641,065 | 9.0  | 99,878 | 10.6  | 79,442 | 5.6   | 50,021              | 20.4  |
| 2024年3月期中間期 | 587,933 | △1.1 | 90,314 | △36.4 | 75,224 | △42.4 | 41,546              | △45.6 |

(注) 包括利益 2025年3月期中間期 156,568百万円 ( △9.5%) 2024年3月期中間期 172,934百万円 ( △13.4%)

|             | 1株当たり中間純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり中間純利益 |
|-------------|------------|-----------------------|
|             | 円 銭        | 円 銭                   |
| 2025年3月期中間期 | 39.70      | 39.70                 |
| 2024年3月期中間期 | 32.34      | 32.33                 |

#### (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       | %      |
| 2025年3月期中間期 | 7,814,651 | 2,706,536 | 31.8   |
| 2024年3月期    | 7,583,748 | 2,624,593 | 31.7   |

(参考) 自己資本 2025年3月期中間期 2,483,321百万円 2024年3月期 2,401,106百万円

### 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   |
| 2024年3月期     | —      | 20.00  | —      | 20.00 | 40.00 |
| 2025年3月期     | —      | 21.00  | —      | —     | —     |
| 2025年3月期（予想） | —      | —      | —      | 22.00 | 43.00 |

(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. 2025年3月期の連結業績予想（2024年4月1日～2025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<br>する当期純利益 |     | 1株当たり<br>当期純利益 |
|----|-----------|-----|---------|-----|---------|-----|---------------------|-----|----------------|
|    | 百万円       | %   | 百万円     | %   | 百万円     | %   | 百万円                 | %   | 円 銭            |
| 通期 | 1,596,000 | 6.1 | 300,000 | 7.7 | 252,000 | 4.5 | 173,000             | 2.7 | 137.93         |

(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、2024年5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、2024年5月24日付で93,512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、2024年8月23日付で93,757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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無

(2) 中間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. 中間連結財務諸表及び主な注記 (4) 中間連結財務諸表に関する注記事項 (会計方針の変更に関する注記)」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) | 2025年3月期中間期 | 1,271,276,206株 | 2024年3月期    | 1,324,288,306株 |
| ② 期末自己株式数            | 2025年3月期中間期 | 19,969,781株    | 2024年3月期    | 58,052,023株    |
| ③ 期中平均株式数 (中間期)      | 2025年3月期中間期 | 1,260,085,344株 | 2024年3月期中間期 | 1,284,784,659株 |

※ 第2四半期 (中間期) 決算短信は公認会計士又は監査法人の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、半期報告書にて記載いたします。

○添付資料の目次

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. 中間連結財務諸表及び主な注記 .....          | 2 |
| (1) 中間連結貸借対照表 .....              | 2 |
| (2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書 ..... | 4 |
| (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書 .....       | 6 |
| (4) 中間連結財務諸表に関する注記事項 .....       | 8 |
| (会計方針の変更に関する注記) .....            | 8 |
| (株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記) .....   | 8 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....            | 8 |

## 1. 中間連結財務諸表及び主な注記

## (1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

|                   | 前連結会計年度<br>(2024年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2024年9月30日) |
|-------------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>資産の部</b>       |                         |                           |
| 流動資産              |                         |                           |
| 現金及び預金            | 273,951                 | 201,018                   |
| 受取手形、営業未収入金及び契約資産 | 89,174                  | 66,513                    |
| 有価証券              | 4,752                   | 5,668                     |
| 販売用不動産            | 53,792                  | 75,276                    |
| 仕掛販売用不動産          | 453,008                 | 468,400                   |
| 開発用不動産            | 719                     | 719                       |
| 未成工事支出金           | 4,955                   | 7,425                     |
| その他の棚卸資産          | 1,358                   | 1,681                     |
| エクイティ出資           | 962,175                 | 1,047,836                 |
| その他               | 101,985                 | 101,299                   |
| 貸倒引当金             | △785                    | △706                      |
| 流動資産合計            | 1,945,088               | 1,975,133                 |
| 固定資産              |                         |                           |
| 有形固定資産            |                         |                           |
| 建物及び構築物           | 3,111,415               | 3,240,290                 |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額  | △1,806,039              | △1,850,321                |
| 建物及び構築物 (純額)      | 1,305,376               | 1,389,969                 |
| 機械装置及び運搬具         | 101,391                 | 102,976                   |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額  | △75,928                 | △78,139                   |
| 機械装置及び運搬具 (純額)    | 25,462                  | 24,837                    |
| 土地                | 2,403,359               | 2,493,449                 |
| 信託土地              | 540,882                 | 541,146                   |
| 建設仮勘定             | 297,382                 | 319,805                   |
| その他               | 73,193                  | 75,845                    |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額  | △48,542                 | △50,781                   |
| その他 (純額)          | 24,651                  | 25,064                    |
| 有形固定資産合計          | 4,597,114               | 4,794,271                 |
| 無形固定資産            |                         |                           |
| 借地権               | 77,192                  | 77,991                    |
| その他               | 27,551                  | 29,120                    |
| 無形固定資産合計          | 104,743                 | 107,112                   |
| 投資その他の資産          |                         |                           |
| 投資有価証券            | 434,243                 | 395,214                   |
| 長期貸付金             | 5,078                   | 5,711                     |
| 敷金及び保証金           | 151,033                 | 153,602                   |
| 退職給付に係る資産         | 126,652                 | 139,812                   |
| 繰延税金資産            | 29,608                  | 31,327                    |
| その他               | 191,404                 | 213,677                   |
| 貸倒引当金             | △1,219                  | △1,211                    |
| 投資その他の資産合計        | 936,802                 | 938,133                   |
| 固定資産合計            | 5,638,660               | 5,839,517                 |
| 資産合計              | 7,583,748               | 7,814,651                 |

(単位：百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2024年3月31日) | 当中間連結会計期間<br>(2024年9月30日) |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                         |                           |
| 流動負債          |                         |                           |
| 支払手形及び営業未払金   | 87,094                  | 58,550                    |
| 短期借入金         | 231,378                 | 229,488                   |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 93,261                  | 165,806                   |
| 1年内償還予定の社債    | 81,111                  | 61,111                    |
| 未払法人税等        | 49,257                  | 37,622                    |
| その他           | 329,344                 | 356,749                   |
| 流動負債合計        | 871,447                 | 909,328                   |
| 固定負債          |                         |                           |
| 社債            | 799,472                 | 789,472                   |
| 長期借入金         | 1,931,400               | 2,050,800                 |
| 受入敷金保証金       | 450,325                 | 459,123                   |
| 繰延税金負債        | 357,466                 | 350,428                   |
| 再評価に係る繰延税金負債  | 264,082                 | 263,365                   |
| 退職給付に係る負債     | 27,424                  | 28,425                    |
| 役員退職慰労引当金     | 406                     | 419                       |
| 負ののれん         | 58,533                  | 60,333                    |
| その他           | 198,594                 | 196,415                   |
| 固定負債合計        | 4,087,707               | 4,198,785                 |
| 負債合計          | 4,959,155               | 5,108,114                 |
| 純資産の部         |                         |                           |
| 株主資本          |                         |                           |
| 資本金           | 142,414                 | 142,414                   |
| 資本剰余金         | 156,961                 | 158,472                   |
| 利益剰余金         | 1,265,749               | 1,197,191                 |
| 自己株式          | △102,071                | △46,134                   |
| 株主資本合計        | 1,463,054               | 1,451,943                 |
| その他の包括利益累計額   |                         |                           |
| その他有価証券評価差額金  | 225,396                 | 201,879                   |
| 繰延ヘッジ損益       | △226                    | 5,277                     |
| 土地再評価差額金      | 526,417                 | 526,480                   |
| 為替換算調整勘定      | 132,469                 | 239,505                   |
| 退職給付に係る調整累計額  | 53,995                  | 58,234                    |
| その他の包括利益累計額合計 | 938,052                 | 1,031,377                 |
| 新株予約権         | 71                      | 69                        |
| 非支配株主持分       | 223,414                 | 223,145                   |
| 純資産合計         | 2,624,593               | 2,706,536                 |
| 負債純資産合計       | 7,583,748               | 7,814,651                 |

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書  
(中間連結損益計算書)

(単位：百万円)

|                 | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年4月 1日<br>至 2023年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) |
|-----------------|---|---|
| 営業収益            | 587,933                                     | 641,065                                     |
| 営業原価            | 444,830                                     | 489,049                                     |
| 営業総利益           | 143,102                                     | 152,015                                     |
| 販売費及び一般管理費      | 52,788                                      | 52,137                                      |
| 営業利益            | 90,314                                      | 99,878                                      |
| 営業外収益           |   |   |
| 受取利息            | 507   | 714   |
| 受取配当金           | 4,792                                       | 5,029                                       |
| 持分法による投資利益      | 320   | 396   |
| その他             | 3,010                                       | 1,702                                       |
| 営業外収益合計         | 8,631                                       | 7,843                                       |
| 営業外費用           |   |   |
| 支払利息            | 16,421                                      | 23,039                                      |
| 固定資産除却損         | 2,596                                       | 2,826                                       |
| その他             | 4,703                                       | 2,413                                       |
| 営業外費用合計         | 23,721                                      | 28,279                                      |
| 経常利益            | 75,224                                      | 79,442                                      |
| 特別利益            |   |   |
| 投資有価証券売却益       | 7,345                                       | 17,374                                      |
| 特別利益合計          | 7,345                                       | 17,374                                      |
| 税金等調整前中間純利益     | 82,570                                      | 96,816                                      |
| 法人税、住民税及び事業税    | 30,288                                      | 41,689                                      |
| 法人税等調整額         | 5,663                                       | △4,296                                      |
| 法人税等合計          | 35,952                                      | 37,393                                      |
| 中間純利益           | 46,617                                      | 59,423                                      |
| 非支配株主に帰属する中間純利益 | 5,071                                       | 9,402                                       |
| 親会社株主に帰属する中間純利益 | 41,546                                      | 50,021                                      |

## (中間連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

|                  | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年4月 1日<br>至 2023年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) |
|------------------|---|---|
| 中間純利益            | 46,617                                      | 59,423                                      |
| その他の包括利益         |   |   |
| その他有価証券評価差額金     | 46,921                                      | △23,582                                     |
| 繰延ヘッジ損益          | △95   | 5,319                                       |
| 土地再評価差額金         | —   | 63  |
| 為替換算調整勘定         | 81,118                                      | 111,095                                     |
| 退職給付に係る調整額       | △1,631                                      | 4,245                                       |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | 4   | 2   |
| その他の包括利益合計       | 126,316                                     | 97,144                                      |
| 中間包括利益           | 172,934                                     | 156,568                                     |
| (内訳)             |   |   |
| 親会社株主に係る中間包括利益   | 164,883                                     | 143,166                                     |
| 非支配株主に係る中間包括利益   | 8,051                                       | 13,401                                      |

## (3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

|                         | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年4月 1日<br>至 2023年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) |
|-------------------------|---|---|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 税金等調整前中間純利益             | 82,570                                      | 96,816                                      |
| 減価償却費                   | 47,229                                      | 49,501                                      |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益)       | 1,105                                       | 1,348                                       |
| 有価証券売却損益 (△は益)          | △7,345                                      | △17,374                                     |
| 社債発行費                   | 193   | —   |
| のれん償却額                  | 1,835                                       | 1,896                                       |
| 持分法による投資損益 (△は益)        | △320  | △396  |
| 引当金の増減額 (△は減少)          | △247  | △83   |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)    | △3,802                                      | △5,873                                      |
| 受取利息及び受取配当金             | △5,300                                      | △5,744                                      |
| 支払利息                    | 16,421                                      | 23,039                                      |
| 売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)   | 10,433                                      | 24,854                                      |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加)         | △12,710                                     | 23,391                                      |
| エクイティ出資の増減額 (△は増加)      | △53,544                                     | 3,381                                       |
| 前渡金の増減額 (△は増加)          | 1,204                                       | 1,384                                       |
| 敷金及び保証金の増減額 (△は増加)      | △2,309                                      | △2,515                                      |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)         | △13,045                                     | △28,346                                     |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)       | △1,420                                      | △2,901                                      |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)    | 2,030                                       | 8,790                                       |
| その他                     | 61,589                                      | △31,263                                     |
| 小計                      | 124,567                                     | 139,906                                     |
| 利息及び配当金の受取額             | 4,836                                       | 5,783                                       |
| 利息の支払額                  | △15,639                                     | △22,754                                     |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)    | △37,624                                     | △55,733                                     |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー        | 76,139                                      | 67,202                                      |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b> |   |   |
| 定期預金の払戻による収入            | 2   | 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        | 599   | 1,365                                       |
| 有価証券の取得による支出            | △498  | △1,108                                      |
| 有形固定資産の売却による収入          | 31  | 38  |
| 有形固定資産の取得による支出          | △175,157                                    | △181,513                                    |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入      | 11,581                                      | 23,639                                      |
| 投資有価証券の取得による支出          | △3,514                                      | △2,450                                      |
| 借地権の取得による支出             | —   | △202  |
| 短期貸付金の回収による収入           | 80  | 240   |
| 短期貸付けによる支出              | △100  | △474  |
| 長期貸付金の回収による収入           | 24  | 14  |
| 長期貸付けによる支出              | △2,023                                      | △268  |
| その他                     | △4,911                                      | △6,542                                      |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー        | △173,887                                    | △167,262                                    |

(単位：百万円)

|                            | 前中間連結会計期間<br>(自 2023年4月 1日<br>至 2023年9月30日) | 当中間連結会計期間<br>(自 2024年4月 1日<br>至 2024年9月30日) |
|----------------------------|---|---|
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>    |   |   |
| 短期借入金の純増減額 (△は減少)          | 67,208                                      | △21,068                                     |
| コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)    | 200,000                                     | —   |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出       | △159  | △168  |
| 長期借入れによる収入                 | 150,835                                     | 191,730                                     |
| 長期借入金の返済による支出              | △170,185                                    | △39,164                                     |
| 社債の発行による収入                 | 59,806                                      | —   |
| 社債の償還による支出                 | △20,000                                     | △30,000                                     |
| 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 | —   | △1,814                                      |
| 自己株式の純増減額 (△は増加)           | △40,476                                     | △37,657                                     |
| 配当金の支払額                    | △24,584                                     | △25,301                                     |
| 非支配株主への配当金の支払額             | △8,894                                      | △13,245                                     |
| 非支配株主からの払込みによる収入           | 4,352                                       | 1,524                                       |
| その他                        | △89   | △0  |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>    | <b>217,813</b>                              | <b>24,833</b>                               |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額           | 11,078                                      | 3,230                                       |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)       | 131,144                                     | △71,996                                     |
| 現金及び現金同等物の期首残高             | 225,772                                     | 275,965                                     |
| 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額       | △62   | △168  |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高           | 356,854                                     | 203,800                                     |

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(会計方針の変更に関する注記)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、その累積的影響額を当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減しております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当中間連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前中間連結会計期間及び前連結会計年度については遡及適用後の中間連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前中間連結会計期間の中間連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(グローバル・ミニマム課税制度に係る法人税等の会計処理及び開示に関する取扱い等の適用)

「グローバル・ミニマム課税制度に係る法人税等の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第46号 2024年3月22日。以下「グローバル・ミニマム課税制度」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。なお、当該実務対応報告第7項を適用しているため、当中間連結財務諸表においては、グローバル・ミニマム課税制度から生じる法人税等を計上しておりません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

(自己株式の消却)

当社は、会社法第178条の規定に基づき、取締役会決議による委任により2024年5月10日、当社執行役社長が自己株式の消却を決定し、2024年5月31日付で53,012,100株の自己株式の消却を実施いたしました。当該消却により、当中間連結会計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ93,210百万円減少しております。この結果等により、当中間連結会計期間末において利益剰余金が1,197,191百万円、自己株式が46,134百万円となっております。

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。