



2025年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年2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
配当支払開始予定日 —
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3四半期の連結業績（2024年4月1日～2024年12月31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	%
2025年3月期第3四半期	1,047,919	13.1	194,478	32.5	166,809	35.3	105,791	36.4
2024年3月期第3四半期	926,448	2.2	146,821	△26.6	123,284	△32.6	77,547	△24.6

(注) 包括利益 2025年3月期第3四半期 106,022百万円 (△52.0%) 2024年3月期第3四半期 221,014百万円 (△18.2%)

	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
2025年3月期第3四半期	円 銭 84.23	円 銭 84.23
2024年3月期第3四半期	60.61	60.61

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
2025年3月期第3四半期	百万円 7,873,537	百万円 2,614,021	% 30.4
2024年3月期	7,583,748	2,624,593	31.7

(参考) 自己資本 2025年3月期第3四半期 2,391,263百万円 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
2024年3月期	円 銭 —	円 銭 20.00	円 銭 —	円 銭 20.00	円 銭 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 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	1,596,000	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) 当四半期連結累計期間における連結範囲の重要な変更：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.7「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記 (3) 四半期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3Q	1,250,838,706株	2024年3月期	1,324,288,306株
② 期末自己株式数	2025年3月期3Q	4,856,787株	2024年3月期	58,052,023株
③ 期中平均株式数 (四半期累計)	2025年3月期3Q	1,255,971,589株	2024年3月期3Q	1,279,390,008株

※ 添付される四半期連結財務諸表に対する公認会計士又は監査法人によるレビュー：無

※ 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/>

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
当四半期の経営成績・財政状態の概況	2
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期連結貸借対照表	3
(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	5
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(会計方針の変更に関する注記)	7
(セグメント情報等の注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9

1. 経営成績等の概況

当四半期の経営成績・財政状態の概況

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、個人消費など一部で足踏みが見られたものの、雇用情勢や設備投資が緩やかに改善するなど、総じて緩やかな回復の動きのなかで推移しました。

当第3四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益が1,047,919百万円で前年同期に比べ121,470百万円の増収（+13.1%）、営業利益は194,478百万円で47,657百万円の増益（+32.5%）、経常利益は166,809百万円で43,525百万円の増益（+35.3%）となりました。

特別損益につきましては、前年同期において投資有価証券売却益16,295百万円を特別利益に計上したのに対して、当第3四半期連結累計期間においては、投資有価証券売却益35,145百万円を特別利益に、固定資産除却関連損9,032百万円、減損損失6,405百万円の計15,437百万円を特別損失に計上しております。

この結果、税金等調整前四半期純利益は186,517百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ28,244百万円増益（+36.4%）の105,791百万円となりました。

当第3四半期連結累計期間の各セグメントの経営成績は次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間の期首より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

・「丸の内事業グループ」を新設の上、大手町・丸の内・有楽町地区に係る機能を担う組織を移設し、従来の「コマーシャル不動産事業グループ」を「コマーシャル不動産事業グループ」並びに「丸の内事業グループ」に分割いたしました。

これにより、従来「コマーシャル不動産事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「丸の内事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」へ変更いたしました。

(単位：百万円)

	前第3四半期（累計）		当第3四半期（累計）	
	営業収益	営業利益又は 営業損失（△）	営業収益	営業利益又は 営業損失（△）
コマーシャル不動産事業	309,003	59,857	346,716	72,610
丸の内事業	284,821	74,451	291,495	74,348
住宅事業	211,220	7,049	263,266	20,559
海外事業	88,179	26,781	103,916	31,471
投資マネジメント事業	21,602	△3,593	28,632	9,045
設計監理・ 不動産サービス事業	48,732	4,568	54,196	5,457
その他の事業	7,972	△1,129	8,035	△1,814
調整額	△45,084	△21,163	△48,339	△17,200
合 計	926,448	146,821	1,047,919	194,478

(注) 前第3四半期連結累計期間の業績については、第1四半期連結会計期間の期首より変更したセグメント区分に組替えております。

経営成績等の概況の詳細については、本日（2025年2月7日）TDnet及び当社ホームページ

(<https://www.mec.co.jp/ir/library/>) に掲載いたしました決算関連資料に記載しておりますので、TDnet又は当社ホームページ (<https://www.mec.co.jp/ir/library/>) より、決算関連資料をご覧ください。

2. 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 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	273,951	299,024
受取手形、営業未収入金及び契約資産	89,174	75,653
有価証券	4,752	7,125
販売用不動産	53,792	129,762
仕掛販売用不動産	453,008	475,391
開発用不動産	719	719
未成工事支出金	4,955	9,417
その他の棚卸資産	1,358	1,840
エクイティ出資	962,175	1,013,142
その他	101,985	120,378
貸倒引当金	△785	△710
流動資産合計	1,945,088	2,131,746
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,111,415	3,238,160
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,806,039	△1,852,690
建物及び構築物（純額）	1,305,376	1,385,470
機械装置及び運搬具	101,391	102,612
減価償却累計額及び減損損失累計額	△75,928	△78,232
機械装置及び運搬具（純額）	25,462	24,380
土地	2,403,359	2,442,110
信託土地	540,882	528,183
建設仮勘定	297,382	327,540
その他	73,193	76,973
減価償却累計額及び減損損失累計額	△48,542	△51,746
その他（純額）	24,651	25,226
有形固定資産合計	4,597,114	4,732,912
無形固定資産		
借地権	77,192	77,651
その他	27,551	27,783
無形固定資産合計	104,743	105,435
投資その他の資産		
投資有価証券	434,243	376,434
長期貸付金	5,078	7,639
敷金及び保証金	151,033	154,459
退職給付に係る資産	126,652	140,649
繰延税金資産	29,608	29,348
その他	191,404	196,123
貸倒引当金	△1,219	△1,212
投資その他の資産合計	936,802	903,442
固定資産合計	5,638,660	5,741,790
資産合計	7,583,748	7,873,537

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	87,094	59,451
短期借入金	231,378	314,689
1年内返済予定の長期借入金	93,261	227,666
1年内償還予定の社債	81,111	51,111
未払法人税等	49,257	40,328
その他	329,344	368,424
流動負債合計	871,447	1,061,672
固定負債		
社債	799,472	789,472
長期借入金	1,931,400	2,063,609
受入敷金保証金	450,325	461,567
繰延税金負債	357,466	332,209
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	27,379
役員退職慰労引当金	406	450
負ののれん	58,533	61,330
その他	198,594	198,456
固定負債合計	4,087,707	4,197,843
負債合計	4,959,155	5,259,515
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	156,961	158,543
利益剰余金	1,265,749	1,179,373
自己株式	△102,071	△11,180
株主資本合計	1,463,054	1,469,150
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	189,217
繰延ヘッジ損益	△226	△1,068
土地再評価差額金	526,417	526,480
為替換算調整勘定	132,469	150,551
退職給付に係る調整累計額	53,995	56,930
その他の包括利益累計額合計	938,052	922,112
新株予約権	71	69
非支配株主持分	223,414	222,688
純資産合計	2,624,593	2,614,021
負債純資産合計	7,583,748	7,873,537

(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3四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年12月31日)
営業収益	926,448	1,047,919
営業原価	698,158	775,279
営業総利益	228,290	272,639
販売費及び一般管理費	81,469	78,160
営業利益	146,821	194,478
営業外収益		
受取利息	905	1,236
受取配当金	8,756	9,330
持分法による投資利益	378	433
その他	3,238	4,185
営業外収益合計	13,278	15,185
営業外費用		
支払利息	26,170	34,754
固定資産除却損	3,794	5,294
その他	6,850	2,804
営業外費用合計	36,815	42,854
経常利益	123,284	166,809
特別利益		
投資有価証券売却益	16,295	35,145
特別利益合計	16,295	35,145
特別損失		
固定資産除却関連損	—	9,032
減損損失	—	6,405
特別損失合計	—	15,437
税金等調整前四半期純利益	139,579	186,517
法人税、住民税及び事業税	39,148	77,825
法人税等調整額	15,514	△13,244
法人税等合計	54,662	64,581
四半期純利益	84,916	121,935
非支配株主に帰属する四半期純利益	7,369	16,143
親会社株主に帰属する四半期純利益	77,547	105,791

（四半期連結包括利益計算書）
（第3四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第3四半期連結累計期間 （自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 2024年 4月 1日 至 2024年12月31日）
四半期純利益	84,916	121,935
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	35,631	△36,230
繰延ヘッジ損益	708	△1,029
土地再評価差額金	—	63
為替換算調整勘定	102,164	18,332
退職給付に係る調整額	△2,409	2,944
持分法適用会社に対する持分相当額	2	6
その他の包括利益合計	136,097	△15,912
四半期包括利益	221,014	106,022
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	209,614	89,671
非支配株主に係る四半期包括利益	11,400	16,351

(3) 四半期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。)等を第1四半期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第1四半期連結会計期間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四半期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年改正適用指針を第1四半期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、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期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年四半期の四半期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。)等を第1四半期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、当第3四半期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。

(セグメント情報等の注記)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2023年4月1日 至 2023年12月31日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント							その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
営業収益											
(1)外部顧客への営業収益	303,249	263,030	209,337	88,560	19,914	41,657	925,750	698	926,448	—	926,448
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	5,753	21,790	1,883	△380	1,688	7,075	37,809	7,274	45,084	△45,084	—
計	309,003	284,821	211,220	88,179	21,602	48,732	963,559	7,972	971,532	△45,084	926,448
セグメント利益又は損失(△)	59,857	74,451	7,049	26,781	△3,593	4,568	169,114	△1,129	167,985	△21,163	146,821

- (注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託、リーシング営業等を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額△21,163百万円には、セグメント間取引消去△992百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△20,171百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と調整しております。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年12月31日)

1. 報告セグメントごとの営業収益及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント							その他の事業 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	コマー シャル 不動産事業	丸の内事業	住宅事業	海外事業	投資マネジ メント事業	設計監理・ 不動産サー ビス事業	計				
営業収益											
(1)外部顧客への営業収益	340,982	269,509	260,663	104,267	26,741	45,145	1,047,309	609	1,047,919	—	1,047,919
(2)セグメント間の 内部営業収益又は振替高	5,734	21,986	2,603	△351	1,891	9,051	40,913	7,425	48,339	△48,339	—
計	346,716	291,495	263,266	103,916	28,632	54,196	1,088,223	8,035	1,096,258	△48,339	1,047,919
セグメント利益又は損失(△)	72,610	74,348	20,559	31,471	9,045	5,457	213,493	△1,814	211,679	△17,200	194,478

- (注) 1. 「その他の事業」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、情報システムの開発、保守管理、給与厚生研修関連業務の受託、リーシング営業等を行っております。
2. セグメント利益又は損失の調整額△17,200百万円には、セグメント間取引消去△1,437百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,763百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書における営業利益の額と調整しております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

第1四半期連結会計期間の期首より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。

・「丸の内事業グループ」を新設の上、大手町・丸の内・有楽町地区に係る機能を担う組織を移設し、従来の「コマーシャル不動産事業グループ」を「コマーシャル不動産事業グループ」並びに「丸の内事業グループ」に分割いたしました。

これにより、従来「コマーシャル不動産事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」としていた報告セグメントを、「コマーシャル不動産事業」、「丸の内事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「設計監理・不動産サービス事業」へ変更いたしました。

なお、前第3四半期連結累計期間については、セグメント区分変更後の数値に置き換えて表示しております。

(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。また、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11月12日、当社執行役社長が自己株式の消却を決定し、2024年11月29日付で20,437,500株の自己株式の消却を実施いたしました。これらの消却により、当第3四半期連結累計期間において利益剰余金及び自己株式がそれぞれ140,522百万円減少しております。これらの結果等により、当第3四半期連結会計期間末において利益剰余金が1,179,373百万円、自己株式が11,180百万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。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第3四半期連結累計期間 (自 2023年 4月 1日 至 2023年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年12月31日)
減価償却費	72,293百万円	74,296百万円
のれんの償却額	2,771百万円	2,840百万円