



2025年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年8月8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1四半期の連結業績（2024年4月1日～2024年6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	%
2025年3月期第1四半期	328,239	12.2	51,798	7.0	43,794	0.4	25,941	34.6
2024年3月期第1四半期	292,465	△4.2	48,400	△42.0	43,630	△46.7	19,269	△68.7

(注) 包括利益 2025年3月期第1四半期 71,721百万円 (7.2%) 2024年3月期第1四半期 66,874百万円 (△37.4%)

	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
2025年3月期第1四半期	20.52	20.52
2024年3月期第1四半期	14.93	14.93

(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月期第1四半期	7,684,795	2,650,982	31.6
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1四半期 2,428,889百万円 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	—	—	—	—	—
2025年3月期（予想）	—	21.00	—	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）

通期	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
	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予定しております。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1Q	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1Q	10,170,061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1Q	1,264,336,602株	2024年3月期1Q	1,290,376,725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1四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1四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益が328,239百万円で前年同期に比べ35,774百万円の増収（+12.2%）、営業利益は51,798百万円で3,397百万円の増益（+7.0%）、経常利益は43,794百万円で163百万円の増益（+0.4%）となりました。

特別利益につきましては、前年同期において投資有価証券売却益2,710百万円を計上したのに対して、当第1四半期連結累計期間においては、投資有価証券売却益5,563百万円を計上しております。

この結果、税金等調整前四半期純利益は49,357百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ6,672百万円増益（+34.6%）の25,941百万円となりました。

当第1四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、当連結会計年度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、現状の「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1四半期（累計）		当第1四半期（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	102,427	18,783	105,246	21,647
丸の内事業	96,570	27,242	93,908	23,997
住宅事業	51,689	△1,813	89,271	2,922
海外事業	32,154	8,860	26,999	6,444
投資マネジメント事業	6,793	1,214	8,226	837
設計監理・ 不動産サービス事業	15,554	1,576	17,517	2,518
その他の事業	2,216	△683	2,515	△658
調整額	△14,941	△6,779	△15,447	△5,911
合計	292,465	48,400	328,239	51,798

（注）前第1四半期連結累計期間の業績については、当第1四半期連結累計期間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（2024年8月8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1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	273,951	233,556
受取手形、営業未収入金及び契約資産	89,174	62,990
有価証券	4,752	6,481
販売用不動産	53,792	52,897
仕掛販売用不動産	453,008	457,306
開発用不動産	719	719
未成工事支出金	4,955	6,304
その他の棚卸資産	1,358	1,530
エクイティ出資	962,175	1,005,699
その他	101,985	100,808
貸倒引当金	△785	△850
流動資産合計	1,945,088	1,927,444
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,111,415	3,167,523
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,806,039	△1,828,309
建物及び構築物（純額）	1,305,376	1,339,214
機械装置及び運搬具	101,391	102,687
減価償却累計額及び減損損失累計額	△75,928	△76,971
機械装置及び運搬具（純額）	25,462	25,716
土地	2,403,359	2,467,815
信託土地	540,882	541,146
建設仮勘定	297,382	304,967
その他	73,193	74,501
減価償却累計額及び減損損失累計額	△48,542	△49,631
その他（純額）	24,651	24,869
有形固定資産合計	4,597,114	4,703,730
無形固定資産		
借地権	77,192	77,407
その他	27,551	26,755
無形固定資産合計	104,743	104,162
投資その他の資産		
投資有価証券	434,243	421,111
長期貸付金	5,078	5,437
敷金及び保証金	151,033	152,315
退職給付に係る資産	126,652	139,126
繰延税金資産	29,608	28,698
その他	191,404	204,002
貸倒引当金	△1,219	△1,234
投資その他の資産合計	936,802	949,458
固定資産合計	5,638,660	5,757,351
資産合計	7,583,748	7,684,795

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2024年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	87,094	55,725
短期借入金	231,378	221,895
1年内返済予定の長期借入金	93,261	112,582
1年内償還予定の社債	81,111	81,111
未払法人税等	49,257	26,801
その他	329,344	314,298
流動負債合計	871,447	812,415
固定負債		
社債	799,472	799,472
長期借入金	1,931,400	2,055,111
受入敷金保証金	450,325	455,706
繰延税金負債	357,466	356,888
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	28,058
役員退職慰労引当金	406	414
負ののれん	58,533	59,421
その他	198,594	202,956
固定負債合計	4,087,707	4,221,397
負債合計	4,959,155	5,033,812
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	156,961	158,722
利益剰余金	1,265,749	1,173,075
自己株式	△102,071	△22,333
株主資本合計	1,463,054	1,451,878
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	217,142
繰延ヘッジ損益	△226	△1,538
土地再評価差額金	526,417	526,480
為替換算調整勘定	132,469	174,628
退職給付に係る調整累計額	53,995	60,297
その他の包括利益累計額合計	938,052	977,010
新株予約権	71	71
非支配株主持分	223,414	222,022
純資産合計	2,624,593	2,650,982
負債純資産合計	7,583,748	7,684,795

(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1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2023年4月 1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年6月30日)
営業収益	292,465	328,239
営業原価	216,875	249,118
営業総利益	75,589	79,120
販売費及び一般管理費	27,188	27,322
営業利益	48,400	51,798
営業外収益		
受取利息	265	438
受取配当金	3,876	4,651
持分法による投資利益	61	107
その他	1,807	1,615
営業外収益合計	6,010	6,812
営業外費用		
支払利息	7,742	11,611
固定資産除却損	1,378	1,290
その他	1,659	1,914
営業外費用合計	10,780	14,816
経常利益	43,630	43,794
特別利益		
投資有価証券売却益	2,710	5,563
特別利益合計	2,710	5,563
税金等調整前四半期純利益	46,340	49,357
法人税、住民税及び事業税	18,574	19,511
法人税等調整額	4,378	△1,003
法人税等合計	22,953	18,507
四半期純利益	23,387	30,850
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,118	4,908
親会社株主に帰属する四半期純利益	19,269	25,941

（四半期連結包括利益計算書）
（第1四半期連結累計期間）

（単位：百万円）

	前第1四半期連結累計期間 （自 2023年4月 1日 至 2023年6月30日）	当第1四半期連結累計期間 （自 2024年4月 1日 至 2024年6月30日）
四半期純利益	23,387	30,850
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	38,366	△8,245
繰延ヘッジ損益	△1,804	△1,498
土地再評価差額金	—	63
為替換算調整勘定	7,591	44,243
退職給付に係る調整額	△664	6,304
持分法適用会社に対する持分相当額	△2	3
その他の包括利益合計	43,487	40,871
四半期包括利益	66,874	71,721
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	62,991	64,719
非支配株主に係る四半期包括利益	3,882	7,002

(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。）等を当第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年改正適用指針を当第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。）等を当第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1四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1四半期連結累計期間（自 2023年4月1日 至 2023年6月30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	100,525	88,882	51,142	32,271	6,209	13,351	292,383	81	292,465	—	292,465
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,902	7,687	546	△117	583	2,203	12,806	2,135	14,941	△14,941	—
計	102,427	96,570	51,689	32,154	6,793	15,554	305,189	2,216	307,406	△14,941	292,465
セグメント利益又は損失 (△)	18,783	27,242	△1,813	8,860	1,214	1,576	55,862	△683	55,179	△6,779	48,400

- (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△6,779百万円には、セグメント間取引消去2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,781百万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1四半期連結累計期間（自 2024年4月1日 至 2024年6月30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	103,258	86,543	88,586	27,052	7,711	14,841	327,994	244	328,239	—	328,239
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,987	7,365	685	△53	515	2,676	13,176	2,270	15,447	△15,447	—
計	105,246	93,908	89,271	26,999	8,226	17,517	341,170	2,515	343,686	△15,447	328,239
セグメント利益又は損失 (△)	21,647	23,997	2,922	6,444	837	2,518	58,367	△658	57,709	△5,911	51,798

- (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△5,911百万円には、セグメント間取引消去△190百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,720百万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

当連結会計年度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、現状の「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1四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。当該消却により、当第1四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93,210百万円減少しております。この結果等により、当第1四半期連結会計期間末において利益剰余金が1,173,075百万円、自己株式が22,333百万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1四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1四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1四半期連結累計期間 (自 2023年4月1日 至 2023年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月1日 至 2024年6月30日)
減価償却費	23,278百万円	24,128百万円
のれんの償却額	913百万円	941百万円