



## 2020年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年2月10日

上場取引所 東 名

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 2020年2月14日 配当支払開始予定日 —  
 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. 2020年3月期第3四半期の連結業績（2019年4月1日～2019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<br>四半期純利益 |       |
|---------------|---------|------|---------|------|---------|------|----------------------|-------|
|               | 百万円     | %    | 百万円     | %    | 百万円     | %    | 百万円                  | %     |
| 2020年3月期第3四半期 | 827,231 | △5.4 | 149,515 | △8.2 | 134,227 | △9.7 | 86,646               | △10.4 |
| 2019年3月期第3四半期 | 874,357 | 10.6 | 162,939 | 13.7 | 148,648 | 15.6 | 96,726               | 13.9  |

（注）包括利益 2020年3月期第3四半期 80,520百万円（△10.2%） 2019年3月期第3四半期 89,690百万円（△30.5%）

|               | 1株当たり四半期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり四半期純利益 |
|---------------|-------------|------------------------|
|               | 円 銭         | 円 銭                    |
| 2020年3月期第3四半期 | 63.10       | 63.09                  |
| 2019年3月期第3四半期 | 69.68       | 69.67                  |

#### (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       | %      |
| 2020年3月期第3四半期 | 5,995,817 | 1,925,804 | 28.8   |
| 2019年3月期      | 5,774,193 | 1,957,105 | 30.7   |

（参考）自己資本 2020年3月期第3四半期 1,727,927百万円 2019年3月期 1,770,643百万円

### 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   |
| 2019年3月期     | —      | 13.00  | —      | 17.00 | 30.00 |
| 2020年3月期     | —      | 15.00  | —      |       |       |
| 2020年3月期（予想） |        |        |        | 16.00 | 31.00 |

（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. 2020年3月期の連結業績予想（2019年4月1日～2020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 | 1,360,000 | 7.7 | 230,000 | 0.4 | 207,000 | 0.2 | 137,000             | 1.8 | 100.20         |

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

当社は2019年5月14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。

また、当社は、2019年5月24日付で136,093株の譲渡制限付株式の発行を行っております。連結業績予想の「1株当たり当期純利益」については、当該株式発行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）：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：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） | 2020年3月期3Q | 1,391,174,263株 | 2019年3月期   | 1,391,038,170株 |
| ② 期末自己株式数           | 2020年3月期3Q | 37,203,810株    | 2019年3月期   | 2,888,124株     |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計）    | 2020年3月期3Q | 1,373,233,077株 | 2019年3月期3Q | 1,388,111,754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 |
| (追加情報) .....                       | 8 |
| (重要な後発事象) .....                    | 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<br>(2019年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(2019年12月31日) |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>資産の部</b>      |                         |                               |
| 流動資産             |                         |                               |
| 現金及び預金           | 176,814                 | 206,376                       |
| 受取手形及び営業未収入金     | 62,603                  | 47,575                        |
| 有価証券             | 6,767                   | 6,181                         |
| 販売用不動産           | 84,104                  | 119,361                       |
| 仕掛販売用不動産         | 268,152                 | 298,979                       |
| 開発用不動産           | 996                     | 983                           |
| 未成工事支出金          | 7,058                   | 13,799                        |
| その他のたな卸資産        | 1,143                   | 1,285                         |
| エクイティ出資          | 387,385                 | 436,496                       |
| その他              | 78,061                  | 78,734                        |
| 貸倒引当金            | △218                    | △438                          |
| 流動資産合計           | 1,072,869               | 1,209,335                     |
| 固定資産             |                         |                               |
| 有形固定資産           |                         |                               |
| 建物及び構築物          | 2,711,109               | 2,744,781                     |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △1,527,391              | △1,568,682                    |
| 建物及び構築物 (純額)     | 1,183,718               | 1,176,099                     |
| 機械装置及び運搬具        | 95,236                  | 95,696                        |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △70,417                 | △72,786                       |
| 機械装置及び運搬具 (純額)   | 24,818                  | 22,910                        |
| 土地               | 2,105,797               | 2,129,851                     |
| 信託土地             | 676,572                 | 666,873                       |
| 建設仮勘定            | 80,674                  | 109,055                       |
| その他              | 48,647                  | 50,989                        |
| 減価償却累計額及び減損損失累計額 | △32,144                 | △34,349                       |
| その他 (純額)         | 16,502                  | 16,640                        |
| 有形固定資産合計         | 4,088,084               | 4,121,429                     |
| 無形固定資産           |                         |                               |
| 借地権              | 74,384                  | 71,123                        |
| その他              | 20,743                  | 22,819                        |
| 無形固定資産合計         | 95,128                  | 93,943                        |
| 投資その他の資産         |                         |                               |
| 投資有価証券           | 258,527                 | 270,883                       |
| 長期貸付金            | 2,924                   | 10,946                        |
| 敷金及び保証金          | 114,713                 | 118,878                       |
| 退職給付に係る資産        | 23,935                  | 26,753                        |
| 繰延税金資産           | 20,766                  | 18,861                        |
| その他              | 97,911                  | 125,449                       |
| 貸倒引当金            | △668                    | △666                          |
| 投資その他の資産合計       | 518,110                 | 571,107                       |
| 固定資産合計           | 4,701,323               | 4,786,481                     |
| 資産合計             | 5,774,193               | 5,995,817                     |

(単位:百万円)

|               | 前連結会計年度<br>(2019年3月31日) | 当第3四半期連結会計期間<br>(2019年12月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                         |                               |
| 流動負債          |                         |                               |
| 支払手形及び営業未払金   | 57,967                  | 43,742                        |
| 短期借入金         | 86,156                  | 144,075                       |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 231,065                 | 186,865                       |
| コマーシャル・ペーパー   | —                       | 200,000                       |
| 1年内償還予定の社債    | 75,000                  | 36,550                        |
| 未払法人税等        | 19,620                  | 6,585                         |
| その他           | 219,133                 | 197,644                       |
| 流動負債合計        | 688,942                 | 815,463                       |
| 固定負債          |                         |                               |
| 社債            | 733,916                 | 790,584                       |
| 長期借入金         | 1,188,866               | 1,240,148                     |
| 受入敷金保証金       | 440,058                 | 452,624                       |
| 繰延税金負債        | 233,635                 | 239,488                       |
| 再評価に係る繰延税金負債  | 264,063                 | 264,063                       |
| 退職給付に係る負債     | 26,573                  | 26,804                        |
| 役員退職慰労引当金     | 579                     | 564                           |
| 環境対策引当金       | 4,623                   | 4,603                         |
| 負ののれん         | 92,423                  | 94,992                        |
| その他           | 143,403                 | 140,675                       |
| 固定負債合計        | 3,128,145               | 3,254,549                     |
| 負債合計          | 3,817,088               | 4,070,012                     |
| 純資産の部         |                         |                               |
| 株主資本          |                         |                               |
| 資本金           | 142,023                 | 142,147                       |
| 資本剰余金         | 162,498                 | 164,525                       |
| 利益剰余金         | 858,581                 | 901,113                       |
| 自己株式          | △5,278                  | △75,277                       |
| 株主資本合計        | 1,157,824               | 1,132,509                     |
| その他の包括利益累計額   |                         |                               |
| その他有価証券評価差額金  | 115,452                 | 118,917                       |
| 繰延ヘッジ損益       | △64                     | △887                          |
| 土地再評価差額金      | 526,623                 | 526,623                       |
| 為替換算調整勘定      | △30,144                 | △49,619                       |
| 退職給付に係る調整累計額  | 952                     | 383                           |
| その他の包括利益累計額合計 | 612,819                 | 595,417                       |
| 新株予約権         | 302                     | 288                           |
| 非支配株主持分       | 186,159                 | 197,588                       |
| 純資産合計         | 1,957,105               | 1,925,804                     |
| 負債純資産合計       | 5,774,193               | 5,995,817                     |

(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<br>(自 2018年 4月 1日<br>至 2018年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2019年 4月 1日<br>至 2019年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 営業収益             | 874,357  | 827,231  |
| 営業原価             | 645,454  | 608,806  |
| 営業総利益            | 228,902  | 218,424  |
| 販売費及び一般管理費       | 65,962   | 68,908   |
| 営業利益             | 162,939  | 149,515  |
| 営業外収益            |  |  |
| 受取利息             | 501  | 587  |
| 受取配当金            | 6,368  | 6,668  |
| 持分法による投資利益       | 340  | 231  |
| その他              | 3,160  | 4,018  |
| 営業外収益合計          | 10,370   | 11,506   |
| 営業外費用            |  |  |
| 支払利息             | 17,730   | 16,682   |
| 固定資産除却損          | 2,966  | 5,415  |
| その他              | 3,965  | 4,697  |
| 営業外費用合計          | 24,661   | 26,794   |
| 経常利益             | 148,648  | 134,227  |
| 特別利益             |  |  |
| 投資有価証券売却益        | 3,880  | —  |
| 負ののれん発生益         | 2,097  | —  |
| 特別利益合計           | 5,978  | —  |
| 特別損失             |  |  |
| 固定資産除却関連損        | 2,764  | —  |
| 特別損失合計           | 2,764  | —  |
| 税金等調整前四半期純利益     | 151,861  | 134,227  |
| 法人税、住民税及び事業税     | 34,440   | 29,479   |
| 法人税等調整額          | 7,284  | 6,092  |
| 法人税等合計           | 41,724   | 35,572   |
| 四半期純利益           | 110,137  | 98,654   |
| 非支配株主に帰属する四半期純利益 | 13,410   | 12,007   |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 96,726   | 86,646   |

(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<br>(自 2018年 4月 1日<br>至 2018年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2019年 4月 1日<br>至 2019年12月31日) |
|------------------|--|--|
| 四半期純利益           | 110,137  | 98,654   |
| その他の包括利益         |  |  |
| その他有価証券評価差額金     | △18,453  | 3,466  |
| 繰延ヘッジ損益          | 356  | △978   |
| 為替換算調整勘定         | △2,308   | △19,025  |
| 退職給付に係る調整額       | 428  | △557   |
| 持分法適用会社に対する持分相当額 | △470   | △1,039   |
| その他の包括利益合計       | △20,447  | △18,133  |
| 四半期包括利益          | 89,690   | 80,520   |
| (内訳)             |  |  |
| 親会社株主に係る四半期包括利益  | 75,947   | 69,245   |
| 非支配株主に係る四半期包括利益  | 13,742   | 11,275   |

## (3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

|                          | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 2018年 4月 1日<br>至 2018年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2019年 4月 1日<br>至 2019年12月31日) |
|--------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>  |  |  |
| 税金等調整前四半期純利益             | 151,861  | 134,227  |
| 減価償却費                    | 59,052   | 62,737   |
| 有形固定資産除売却損益 (△は益)        | 3,564  | 3,278  |
| 有価証券売却損益 (△は益)           | △3,880   | △1,041   |
| 有価証券評価損益 (△は益)           | 401  | 929  |
| 社債発行費                    | 67   | 401  |
| のれん償却額                   | 2,404  | 2,302  |
| 負ののれん発生益                 | △2,097   | —  |
| 持分法による投資損益 (△は益)         | △340   | △231   |
| 引当金の増減額 (△は減少)           | △1,187   | 183  |
| 退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)     | △2,618   | △3,368   |
| 受取利息及び受取配当金              | △6,869   | △7,256   |
| 支払利息                     | 17,729   | 16,682   |
| 売上債権の増減額 (△は増加)          | 1,843  | 13,811   |
| たな卸資産の増減額 (△は増加)         | 70,169   | 31,402   |
| エクイティ出資の増減額 (△は増加)       | △5,617   | △44,128  |
| 前渡金の増減額 (△は増加)           | △3,290   | 2,459  |
| 敷金及び保証金の増減額 (△は増加)       | △4,870   | △4,167   |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)          | △17,319  | △17,776  |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)        | △10,497  | 14,881   |
| 預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)     | 20,728   | 12,656   |
| その他                      | △12,063  | △66,056  |
| 小計                       | 257,171  | 151,929  |
| 利息及び配当金の受取額              | 7,158  | 6,936  |
| 利息の支払額                   | △17,919  | △16,960  |
| 法人税等の支払額                 | △52,241  | △44,898  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー         | 194,168  | 97,006   |
| <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             | 142  | 816  |
| 定期預金の預入による支出             | △137   | △496   |
| 有価証券の売却及び償還による収入         | 9,706  | 4,837  |
| 有価証券の取得による支出             | △3,081   | △3,084   |
| 有形固定資産の売却による収入           | 3,148  | 6,337  |
| 有形固定資産の取得による支出           | △209,510   | △221,277   |
| 投資有価証券の売却及び償還による収入       | 8,695  | 3,257  |
| 投資有価証券の取得による支出           | △5,164   | △12,217  |
| 借地権の売却による収入              | 20   | 19   |
| 借地権の取得による支出              | △1,264   | △2   |
| 短期貸付金の回収による収入            | 1,277  | 8  |
| 短期貸付けによる支出               | △1,051   | △1,631   |
| 長期貸付金の回収による収入            | 38   | 14   |
| 長期貸付けによる支出               | △1,686   | △9,600   |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入 | 6,772  | —  |
| 連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出 | △9,319   | —  |
| 合併による支出                  | △1,580   | —  |
| その他                      | △5,363   | △8,325   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー         | △208,358   | △241,345   |

(単位:百万円)

|                            | 前第3四半期連結累計期間<br>(自 2018年 4月 1日<br>至 2018年12月31日) | 当第3四半期連結累計期間<br>(自 2019年 4月 1日<br>至 2019年12月31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)          | △32,492  | 60,713   |
| コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)    | 83,000   | 200,000  |
| ファイナンス・リース債務の返済による支出       | △259   | △2,858   |
| 長期借入れによる収入                 | 106,312  | 160,685  |
| 長期借入金の返済による支出              | △90,712  | △146,907   |
| 社債の発行による収入                 | 19,932   | 92,815   |
| 社債の償還による支出                 | △66,162  | △75,000  |
| 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 | △502   | △266   |
| 自己株式の純増減額 (△は増加)           | △11  | △70,018  |
| 配当金の支払額                    | △37,761  | △44,131  |
| 非支配株主への配当金の支払額             | △9,140   | △8,373   |
| 非支配株主からの払込みによる収入           | 1,784  | 11,196   |
| その他                        | 187  | 6  |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー           | △25,827  | 177,862  |
| 現金及び現金同等物に係る換算差額           | 419  | △2,463   |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)       | △39,598  | 31,059   |
| 現金及び現金同等物の期首残高             | 286,859  | 179,308  |
| 新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額       | 13,903   | —  |
| 連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額       | △2,055   | —  |
| 現金及び現金同等物の四半期末残高           | 259,108  | 210,368  |

## (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。

(追加情報)

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第3四半期連結累計期間において、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「非支配株主からの払込みによる収入」は重要性が増したため、第2四半期連結累計期間より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前第3四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3四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、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1,971百万円は、「非支配株主からの払込みによる収入」1,784百万円、「その他」187百万円として組替えております。

(重要な後発事象)

(セグメント変更について)

当社は、2020年1月23日開催の取締役会等において、翌連結会計年度から開始となる新経営計画の実行に向け、アセットタイプ（資産の用途種別）ごとに培ってきたノウハウ、ネットワークを、総合力として統合・昇華し、既存事業領域における競争力を強化するとともに、「ノンアセットビジネス」や「BtoC/BtoBtoC」に着目した新たな事業展開を複合させた付加価値の高い事業機会の獲得に繋げていくことを企図し、翌連結会計年度から組織改正を実施することを決定いたしました。

これに伴い、翌連結会計年度から以下の通り報告セグメントを変更いたします。

- (1) 「ビル事業」、「生活産業不動産事業」、「ホテル・空港事業」としていた報告セグメントを統合し、「コマーシャル不動産事業」に変更いたします。
- (2) 海外事業の拡大・収益力強化に向け、エリア毎に最適なポートフォリオ戦略を立案し、各アセットタイプの事業を一体的に推進する体制とすることに伴い、「住宅事業」に含まれていた海外住宅事業を「海外事業」に一元化いたします。
- (3) 「設計監理事業」と「不動産サービス事業」としていた報告セグメントを統合し、「設計監理・不動産サービス事業」に変更いたします。

これにより、従来「ビル事業」、「生活産業不動産事業」、「住宅事業」、「海外事業」、「投資マネジメント事業」、「ホテル・空港事業」、「設計監理事業」、「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」、「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」へ変更いたします。

なお、変更後のセグメント区分によった場合の影響額については現在算定中であります。