



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 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 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 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	1,360,000	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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
資産の部		
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 (2019年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年12月31日)
負債の部		
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 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 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 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 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 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 至 2019年12月31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	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
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	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 (自 2018年 4月 1日 至 2018年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年 4月 1日 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。