



2022年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年2月10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) 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 2022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. 2022年3月期第3四半期の連結業績(2021年4月1日～2021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	%
2022年3月期第3四半期	904,570	16.3	172,340	23.6	150,760	8.1	87,142	△1.8
2021年3月期第3四半期	777,883	△6.0	139,477	△6.7	139,465	3.9	88,782	2.5

(注) 包括利益 2022年3月期第3四半期 142,525百万円 (44.9%) 2021年3月期第3四半期 98,347百万円 (22.1%)

	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
2022年3月期第3四半期	65.28	65.28
2021年3月期第3四半期	66.33	66.32

(注) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第3四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(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	%
2022年3月期第3四半期	6,370,776	2,126,523	29.9
2021年3月期	6,072,519	2,061,447	30.5

(参考) 自己資本 2022年3月期第3四半期 1,907,235百万円 2021年3月期 1,851,899百万円

(注) 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、2022年3月期第3四半期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

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
2021年3月期	—	12.00	—	19.00	31.00
2022年3月期	—	16.00	—		
2022年3月期（予想）				20.00	36.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：有

3. 2022年3月期の連結業績予想(2021年4月1日～2022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
	1,361,000	12.7	280,000	24.8	254,000	20.4	155,000	14.3	116.32

(注)直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

当社は、2021年4月8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、2021年5月21日付で150,390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：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. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」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)	2022年3月期3Q	1,391,478,706株	2021年3月期	1,391,328,316株
② 期末自己株式数	2022年3月期3Q	62,942,433株	2021年3月期	52,733,879株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	2022年3月期3Q	1,334,857,968株	2021年3月期3Q	1,338,587,908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

- 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。
- 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>
- 「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
(会計方針の変更)	8
(追加情報)	8
(四半期連結損益計算書関係)	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 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	170,040	243,036
受取手形及び営業未収入金	52,031	—
受取手形、営業未収入金及び契約資産	—	43,682
有価証券	4,626	5,926
販売用不動産	88,116	54,504
仕掛販売用不動産	267,563	302,534
開発用不動産	975	724
未成工事支出金	7,144	6,935
その他の棚卸資産	1,034	1,732
エクイティ出資	496,182	569,290
その他	76,875	94,541
貸倒引当金	△553	△533
流動資産合計	1,164,037	1,322,377
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,815,474	2,888,028
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,636,709	△1,670,979
建物及び構築物(純額)	1,178,764	1,217,048
機械装置及び運搬具	103,387	99,207
減価償却累計額及び減損損失累計額	△72,927	△67,525
機械装置及び運搬具(純額)	30,460	31,682
土地	2,237,934	2,286,800
信託土地	578,446	591,785
建設仮勘定	136,273	132,306
その他	57,221	60,212
減価償却累計額及び減損損失累計額	△39,207	△41,343
その他(純額)	18,013	18,869
有形固定資産合計	4,179,893	4,278,491
無形固定資産		
借地権	76,193	85,519
その他	24,901	24,728
無形固定資産合計	101,095	110,247
投資その他の資産		
投資有価証券	281,996	280,812
長期貸付金	11,661	11,607
敷金及び保証金	136,478	142,286
退職給付に係る資産	34,370	35,861
繰延税金資産	16,536	23,597
その他	146,455	166,069
貸倒引当金	△6	△577
投資その他の資産合計	627,493	659,659
固定資産合計	4,908,481	5,048,398
資産合計	6,072,519	6,370,776

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	60,507	38,815
短期借入金	141,785	174,079
1年内返済予定の長期借入金	127,643	106,471
コマーシャル・ペーパー	50,000	64,000
1年内償還予定の社債	65,000	100,000
未払法人税等	24,457	7,590
その他	193,043	216,384
流動負債合計	662,437	707,341
固定負債		
社債	745,759	736,180
長期借入金	1,393,858	1,564,389
受入敷金保証金	466,891	457,219
繰延税金負債	243,818	255,979
再評価に係る繰延税金負債	264,082	264,082
退職給付に係る負債	27,123	27,636
役員退職慰労引当金	662	483
環境対策引当金	4,537	4,482
負ののれん	83,604	85,199
その他	118,294	141,256
固定負債合計	3,348,634	3,536,910
負債合計	4,011,071	4,244,252
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,279	142,414
資本剰余金	164,367	159,521
利益剰余金	1,058,457	1,097,355
自己株式	△105,216	△122,511
株主資本合計	1,259,887	1,276,778
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	118,088	118,070
繰延ヘッジ損益	△1,916	△1,282
土地再評価差額金	526,417	526,417
為替換算調整勘定	△53,740	△14,865
退職給付に係る調整累計額	3,163	2,117
その他の包括利益累計額合計	592,011	630,456
新株予約権	231	231
非支配株主持分	209,316	219,056
純資産合計	2,061,447	2,126,523
負債純資産合計	6,072,519	6,370,776

(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 2020年 4月 1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021年12月31日)
営業収益	777,883	904,570
営業原価	573,250	664,140
営業総利益	204,632	240,429
販売費及び一般管理費	65,154	68,088
営業利益	139,477	172,340
営業外収益		
受取利息	669	555
受取配当金	15,702	6,495
持分法による投資利益	274	354
工事負担金等受入額	—	1,455
その他	7,134	4,055
営業外収益合計	23,782	12,917
営業外費用		
支払利息	16,444	15,487
固定資産除却損	4,586	10,063
その他	2,762	8,945
営業外費用合計	23,794	34,496
経常利益	139,465	150,760
特別利益		
固定資産売却益	13,576	—
投資有価証券売却益	2,034	7,756
関係会社株式売却益	—	1,853
特別利益合計	15,610	9,609
特別損失		
固定資産除却関連損	—	14,060
投資有価証券評価損	2,283	—
減損損失	2,646	—
子会社清算損	13,856	—
新型コロナウイルス対応による損失	5,698	—
特別損失合計	24,485	14,060
税金等調整前四半期純利益	130,591	146,309
法人税、住民税及び事業税	25,616	39,254
法人税等調整額	8,774	5,199
法人税等合計	34,391	44,454
四半期純利益	96,199	101,855
非支配株主に帰属する四半期純利益	7,417	14,712
親会社株主に帰属する四半期純利益	88,782	87,142

（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 2020年 4月 1日 至 2020年12月31日）	当第3四半期連結累計期間 （自 2021年 4月 1日 至 2021年12月31日）
四半期純利益	96,199	101,855
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	22,427	△17
繰延ヘッジ損益	△123	493
為替換算調整勘定	△20,081	41,392
退職給付に係る調整額	97	△1,032
持分法適用会社に対する持分相当額	△173	△165
その他の包括利益合計	2,147	40,670
四半期包括利益	98,347	142,525
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	91,896	125,588
非支配株主に係る四半期包括利益	6,450	16,936

(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 2020年 4月 1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021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	130,591	146,309
減価償却費	66,372	67,933
有形固定資産除売却損益 (△は益)	△10,974	16,722
有価証券売却損益 (△は益)	△2,034	△7,756
有価証券評価損益 (△は益)	2,283	—
関係会社株式売却損益 (△は益)	—	△1,853
子会社清算損益 (△は益)	13,856	—
減損損失	2,646	—
社債発行費	272	282
のれん償却額	2,082	1,901
工事負担金等受入額	—	△1,455
持分法による投資損益 (△は益)	△274	△354
引当金の増減額 (△は減少)	162	213
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△1,725	△2,372
受取利息及び受取配当金	△16,372	△7,051
支払利息	16,439	15,487
売上債権の増減額 (△は増加)	4,342	—
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	—	7,068
棚卸資産の増減額 (△は増加)	23,630	71,409
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	13,574	△15,858
前渡金の増減額 (△は増加)	△489	2,900
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△7,925	△5,793
仕入債務の増減額 (△は減少)	△30,300	△17,211
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△9,691	5,759
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	3,397	△9,554
その他	△44,340	△28,074
小計	155,523	238,653
利息及び配当金の受取額	16,107	6,759
利息の支払額	△16,443	△15,309
法人税等の支払額	△57,138	△55,254
営業活動によるキャッシュ・フロー	98,049	174,848
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	656	2
定期預金の預入による支出	△11	△407
有価証券の売却及び償還による収入	2,292	833
有価証券の取得による支出	△2,620	△887
有形固定資産の売却による収入	29,788	7
有形固定資産の取得による支出	△227,341	△217,310
投資有価証券の売却及び償還による収入	12,813	8,398
投資有価証券の取得による支出	△15,731	△6,802
借地権の取得による支出	△3,942	△523
短期貸付金の回収による収入	4,502	50
短期貸付けによる支出	△250	△3,960
長期貸付金の回収による収入	44	285
長期貸付けによる支出	△587	△66
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	—	1,883
工事負担金等受入による収入	—	1,455
その他	△7,182	△6,368
投資活動によるキャッシュ・フロー	△207,570	△223,410

(単位:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2020年 4月 1日 至 2020年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2021年 4月 1日 至 2021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)	41,015	23,973
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	150,000	14,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△249	△228
長期借入れによる収入	206,334	222,190
長期借入金の返済による支出	△105,838	△87,699
社債の発行による収入	64,727	69,717
社債の償還による支出	△36,550	△45,000
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	△65	△7,958
自己株式の純増減額 (△は増加)	△18	△19,858
配当金の支払額	△39,432	△46,815
非支配株主への配当金の支払額	△8,622	△8,791
非支配株主からの払込みによる収入	2,237	4,547
その他	90	27
財務活動によるキャッシュ・フロー	273,629	118,105
現金及び現金同等物に係る換算差額	△3,168	4,025
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	160,939	73,568
現金及び現金同等物の期首残高	213,008	172,307
現金及び現金同等物の四半期末残高	373,948	245,875

(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。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。これにより、工事契約について、従来は、進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準を適用し、その他の工事については工事完成基準を適用しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき一定の期間にわたって収益を認識するよう変更しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。また、不動産媒介契約や販売代理契約については、従来は売主と買主との間で売買が成約した時点と物件の引渡し完了した時点でそれぞれ受領した対価を収益として認識しておりましたが、履行義務が充足する物件の引渡し完了した時点ですべての対価を収益として認識するよう変更しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合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、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。ただし、収益認識会計基準第86項また書き(1)に定める方法を適用し、第1四半期連結会計期間の期首より前までに行われた契約変更について、すべての契約変更を反映した後の契約条件に基づき、会計処理を行い、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。

この結果、収益認識会計基準等の適用による、当第3四半期連結累計期間の損益及び期首利益剰余金に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「受取手形及び営業未収入金」は、第1四半期連結会計期間より「受取手形、営業未収入金及び契約資産」に含めて表示することといたしました。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)

等を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」

(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することといたしました。これにより、従来、時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品とされていた社債については取得原価をもって四半期連結貸借対照表価額としておりましたが、観察可能なインプットを入手できない場合であっても、入手できる最良の情報に基づく観察できないインプットを用いて算定した時価をもって四半期連結貸借対照表価額としております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症拡大に伴う会計上の見積りについて)

前連結会計年度の有価証券報告書(重要な会計上の見積り)に記載した新型コロナウイルス感染症の今後の広がり方や収束時期等を含む仮定について重要な変更はありません。

(四半期連結損益計算書関係)

前第3四半期連結累計期間(自 2020年4月1日 至 2020年12月31日)

新型コロナウイルス感染拡大防止の取り組みとして、政府及び各自治体からの営業自粛要請や緊急事態宣言を受け、当社グループにおいて商業施設やホテルなどの休館対応等を実施いたしました。

このため、商業施設やホテルなどにおいて休館対応等の期間中に発生した費用(減価償却費・地代家賃など)の一部を新型コロナウイルス対応による損失として特別損失に計上しております。