



2026年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年8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. 2026年3月期第1四半期の連結業績（2025年4月1日～2025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	％
2026年3月期第1四半期	356,954	8.7	62,405	20.5	55,672	27.1	31,985	23.3
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

（注）包括利益 2026年3月期第1四半期 △1,249百万円（—％） 2025年3月期第1四半期 71,721百万円（7.2％）

	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
	円 銭	円 銭
2026年3月期第1四半期	25.75	25.75
2025年3月期第1四半期	20.52	20.52

（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	％
2026年3月期第1四半期	7,984,755	2,684,055	31.4
2025年3月期	7,996,591	2,740,873	32.1

（参考）自己資本 2026年3月期第1四半期 2,506,104百万円 2025年3月期 2,563,580百万円

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
2025年3月期	—	21.00	—	22.00	43.00
2026年3月期	—				
2026年3月期（予想）		23.00	—	23.00	46.00

（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. 2026年3月期の連結業績予想（2025年4月1日～2026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	1,850,000	17.1	325,000	5.1	270,000	2.7	195,000	3.0	160.16

（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、2025年5月12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：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）	2026年3月期1Q	1,250,838,706株	2025年3月期	1,250,838,706株
② 期末自己株式数	2026年3月期1Q	15,215,673株	2025年3月期	4,854,638株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2026年3月期1Q	1,242,167,864株	2025年3月期1Q	1,264,336,602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
(セグメント情報等の注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(四半期連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	8

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、米国の通商政策等による不透明感がみられたものの、雇用情勢が改善するなか、個人消費や企業の設備投資に持ち直しの動きが見られるなど、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356,954百万円で前年同期に比べ28,715百万円の増収（＋8.7%）、営業利益は62,405百万円で10,607百万円の増益（＋20.5%）、経常利益は55,672百万円で11,878百万円の増益（＋27.1%）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5,563百万円を特別利益に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7,892百万円を特別利益に、固定資産除却関連損11,491百万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52,074百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ6,044百万円増益（＋23.3%）の31,985百万円となりました。

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。

（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	105,246	21,647	97,414	16,285
丸の内事業	93,908	23,997	97,114	24,626
住宅事業	89,271	2,922	119,773	19,844
海外事業	26,999	6,444	30,383	6,373
投資マネジメント事業	8,226	837	8,107	1,072
設計監理・ 不動産サービス事業	17,517	2,518	17,574	1,867
その他の事業	2,515	△658	2,871	△637
調整額	△15,447	△5,911	△16,286	△7,026
合 計	328,239	51,798	356,954	62,405

経営成績等の概況の詳細については、本日（2025年8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 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	253,834	181,505
受取手形、営業未収入金及び契約資産	113,031	89,409
有価証券	5,920	8,762
販売用不動産	86,518	51,131
仕掛販売用不動産	484,196	492,518
開発用不動産	717	717
未成工事支出金	5,863	6,601
その他の棚卸資産	1,356	2,138
エクイティ出資	1,063,570	1,061,015
その他	111,084	125,911
貸倒引当金	△982	△898
流動資産合計	2,125,111	2,018,812
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,355,580	3,389,971
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,868,796	△1,880,609
建物及び構築物（純額）	1,486,784	1,509,362
機械装置及び運搬具	104,277	103,388
減価償却累計額及び減損損失累計額	△79,774	△79,805
機械装置及び運搬具（純額）	24,502	23,583
土地	2,479,138	2,530,250
信託土地	502,416	514,936
建設仮勘定	333,029	314,144
その他	81,677	80,971
減価償却累計額及び減損損失累計額	△53,084	△53,160
その他（純額）	28,592	27,810
有形固定資産合計	4,854,464	4,920,087
無形固定資産		
借地権	77,657	78,479
その他	28,636	27,979
無形固定資産合計	106,293	106,459
投資その他の資産		
投資有価証券	358,442	394,060
長期貸付金	5,625	4,582
敷金及び保証金	157,427	158,908
退職給付に係る資産	134,819	134,923
繰延税金資産	34,018	31,507
その他	221,835	216,121
貸倒引当金	△1,447	△708
投資その他の資産合計	910,721	939,396
固定資産合計	5,871,479	5,965,943
資産合計	7,996,591	7,984,755

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	93,865	56,961
短期借入金	201,670	234,011
1年内返済予定の長期借入金	199,438	202,283
コマーシャル・ペーパー	—	45,000
1年内償還予定の社債	10,000	13,784
未払法人税等	87,632	18,690
その他	320,416	324,631
流動負債合計	913,023	895,363
固定負債		
社債	789,472	785,688
長期借入金	2,136,406	2,189,517
受入敷金保証金	465,652	472,886
繰延税金負債	332,900	339,551
再評価に係る繰延税金負債	271,034	271,034
退職給付に係る負債	24,222	25,230
役員退職慰労引当金	475	486
負ののれん	57,411	58,084
その他	265,119	262,856
固定負債合計	4,342,694	4,405,336
負債合計	5,255,717	5,300,699
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	179,080	179,785
利益剰余金	1,262,902	1,267,476
自己株式	△11,175	△38,557
株主資本合計	1,573,222	1,551,118
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	178,148	203,245
繰延ヘッジ損益	5,104	△589
土地再評価差額金	518,807	518,807
為替換算調整勘定	223,902	170,872
退職給付に係る調整累計額	64,394	62,651
その他の包括利益累計額合計	990,358	954,986
新株予約権	66	66
非支配株主持分	177,226	177,884
純資産合計	2,740,873	2,684,055
負債純資産合計	7,996,591	7,984,755

(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)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月 1日 至 2025年6月30日)
営業収益	328,239	356,954
営業原価	249,118	265,579
営業総利益	79,120	91,375
販売費及び一般管理費	27,322	28,969
営業利益	51,798	62,405
営業外収益		
受取利息	438	508
受取配当金	4,651	4,896
持分法による投資利益	107	67
その他	1,615	3,729
営業外収益合計	6,812	9,201
営業外費用		
支払利息	11,611	11,907
固定資産除却損	1,290	1,249
その他	1,914	2,777
営業外費用合計	14,816	15,934
経常利益	43,794	55,672
特別利益		
投資有価証券売却益	5,563	7,892
特別利益合計	5,563	7,892
特別損失		
固定資産除却関連損	—	11,491
特別損失合計	—	11,491
税金等調整前四半期純利益	49,357	52,074
法人税、住民税及び事業税	19,511	15,219
法人税等調整額	△1,003	995
法人税等合計	18,507	16,214
四半期純利益	30,850	35,859
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,908	3,873
親会社株主に帰属する四半期純利益	25,941	31,985

(四半期連結包括利益計算書)

(単位: 百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月 1日 至 2025年6月30日)
四半期純利益	30,850	35,859
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△8,245	25,087
繰延ヘッジ損益	△1,498	△5,685
土地再評価差額金	63	—
為替換算調整勘定	44,243	△54,760
退職給付に係る調整額	6,304	△1,741
持分法適用会社に対する持分相当額	3	△9
その他の包括利益合計	40,871	△37,109
四半期包括利益	71,721	△1,249
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	64,719	△3,386
非支配株主に係る四半期包括利益	7,002	2,136

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(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 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。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2025年4月1日 至 2025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	95,380	89,157	119,035	30,512	7,538	15,384	357,006	△51	356,954	－	356,954
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,034	7,957	738	△128	569	2,189	13,362	2,923	16,286	△16,286	－
計	97,414	97,114	119,773	30,383	8,107	17,574	370,368	2,871	373,240	△16,286	356,954
セグメント利益又は損失（△）	16,285	24,626	19,844	6,373	1,072	1,867	70,069	△637	69,432	△7,026	62,405

- (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△7,026百万円には、セグメント間取引消去△331百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△6,695百万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。

(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。

(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 2024年4月 1日 至 2024年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2025年4月 1日 至 2025年6月30日)
減価償却費	24,128百万円	26,047百万円
のれんの償却額	941百万円	673百万円