



2026年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2025年11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）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
半期報告書提出予定日 2025年11月14日 配当支払開始予定日 2025年12月5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2四半期（中間期）の連結業績（2025年4月1日～2025年9月30日）

(1) 連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2026年3月期中間期	743,204	15.9	107,590	7.7	82,645	4.0	58,071	16.1
2025年3月期中間期	641,065	9.0	99,878	10.6	79,442	5.6	50,021	20.4

（注）包括利益 2026年3月期中間期 32,123百万円（△79.5％） 2025年3月期中間期 156,568百万円（△9.5％）

	1株当たり中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり中間純利益
	円 銭	円 銭
2026年3月期中間期	47.03	47.03
2025年3月期中間期	39.70	39.70

(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月期中間期	8,014,725	2,669,274	31.1
2025年3月期	7,996,591	2,740,873	32.1

（参考）自己資本 2026年3月期中間期 2,490,682百万円 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	—	23.00			
2026年3月期（予想）			—	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) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無

(2) 中間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月期中間期	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月期中間期	30,952,674株	2025年3月期	4,854,638株
③ 期中平均株式数（中間期）	2026年3月期中間期	1,234,658,764株	2025年3月期中間期	1,260,085,344株

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人の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/>
3. 「経営成績に関する説明」に関しては、半期報告書にて記載いたします。

○添付資料の目次

1. 中間連結財務諸表及び主な注記	2
(1) 中間連結貸借対照表	2
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	4
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	8
(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
(重要な後発事象)	8

1. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	253,834	147,726
受取手形、営業未収入金及び契約資産	113,031	91,884
有価証券	5,920	5,953
販売用不動産	86,518	115,902
仕掛販売用不動産	484,196	505,872
開発用不動産	717	717
未成工事支出金	5,863	7,980
その他の棚卸資産	1,356	2,369
エクイティ出資	1,063,570	1,064,044
その他	111,084	117,005
貸倒引当金	△982	△777
流動資産合計	2,125,111	2,058,679
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,355,580	3,395,747
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,868,796	△1,894,566
建物及び構築物 (純額)	1,486,784	1,501,181
機械装置及び運搬具	104,277	103,693
減価償却累計額及び減損損失累計額	△79,774	△80,621
機械装置及び運搬具 (純額)	24,502	23,072
土地	2,479,138	2,488,726
信託土地	502,416	514,936
建設仮勘定	333,029	320,393
その他	81,677	81,498
減価償却累計額及び減損損失累計額	△53,084	△54,078
その他 (純額)	28,592	27,420
有形固定資産合計	4,854,464	4,875,730
無形固定資産		
借地権	77,657	77,650
その他	28,636	28,362
無形固定資産合計	106,293	106,013
投資その他の資産		
投資有価証券	358,442	429,975
長期貸付金	5,625	4,543
敷金及び保証金	157,427	161,019
退職給付に係る資産	134,819	135,056
繰延税金資産	34,018	33,809
その他	221,835	210,634
貸倒引当金	△1,447	△736
投資その他の資産合計	910,721	974,302
固定資産合計	5,871,479	5,956,046
資産合計	7,996,591	8,014,725

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当中間連結会計期間 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	93,865	87,050
短期借入金	201,670	248,189
1年内返済予定の長期借入金	199,438	239,203
コマーシャル・ペーパー	—	50,000
1年内償還予定の社債	10,000	16,709
未払法人税等	87,632	31,261
その他	320,416	313,505
流動負債合計	913,023	985,918
固定負債		
社債	789,472	772,763
長期借入金	2,136,406	2,142,426
受入敷金保証金	465,652	479,290
繰延税金負債	332,900	348,709
再評価に係る繰延税金負債	271,034	270,933
退職給付に係る負債	24,222	25,244
役員退職慰労引当金	475	458
負ののれん	57,411	58,758
その他	265,119	260,947
固定負債合計	4,342,694	4,359,532
負債合計	5,255,717	5,345,451
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	179,080	179,783
利益剰余金	1,262,902	1,293,660
自己株式	△11,175	△86,290
株主資本合計	1,573,222	1,529,567
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	227,648
繰延ヘッジ損益	5,104	△4,500
土地再評価差額金	518,807	518,763
為替換算調整勘定	223,902	158,371
退職給付に係る調整累計額	64,394	60,832
その他の包括利益累計額合計	990,358	961,115
新株予約権	66	56
非支配株主持分	177,226	178,534
純資産合計	2,740,873	2,669,274
負債純資産合計	7,996,591	8,014,725

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書

(中間連結損益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日)
営業収益	641,065	743,204
営業原価	489,049	577,897
営業総利益	152,015	165,306
販売費及び一般管理費	52,137	57,716
営業利益	99,878	107,590
営業外収益		
受取利息	714	1,040
受取配当金	5,029	5,159
持分法による投資利益	396	454
その他	1,702	3,748
営業外収益合計	7,843	10,402
営業外費用		
支払利息	23,039	25,058
固定資産除却損	2,826	4,626
その他	2,413	5,662
営業外費用合計	28,279	35,347
経常利益	79,442	82,645
特別利益		
固定資産売却益	—	5,010
投資有価証券売却益	17,374	20,981
特別利益合計	17,374	25,992
特別損失		
固定資産除却関連損	—	11,772
特別損失合計	—	11,772
税金等調整前中間純利益	96,816	96,865
法人税、住民税及び事業税	41,689	33,149
法人税等調整額	△4,296	△409
法人税等合計	37,393	32,739
中間純利益	59,423	64,126
非支配株主に帰属する中間純利益	9,402	6,055
親会社株主に帰属する中間純利益	50,021	58,071

(中間連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日)
中間純利益	59,423	64,126
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△23,582	49,502
繰延ヘッジ損益	5,319	△9,618
土地再評価差額金	63	89
為替換算調整勘定	111,095	△68,430
退職給付に係る調整額	4,245	△3,558
持分法適用会社に対する持分相当額	2	13
その他の包括利益合計	97,144	△32,002
中間包括利益	156,568	32,123
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	143,166	28,961
非支配株主に係る中間包括利益	13,401	3,162

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	96,816	96,865
減価償却費	49,501	53,022
有形固定資産除売却損益 (△は益)	1,348	△1,739
有価証券売却損益 (△は益)	△17,374	△20,981
のれん償却額	1,896	1,347
持分法による投資損益 (△は益)	△396	△454
引当金の増減額 (△は減少)	△83	261
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△5,873	△8,341
受取利息及び受取配当金	△5,744	△6,199
支払利息	23,039	25,058
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	24,854	20,302
棚卸資産の増減額 (△は増加)	23,391	40,471
エクイティ出資の増減額 (△は増加)	3,381	△33,239
前渡金の増減額 (△は増加)	1,384	730
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△2,515	△3,577
仕入債務の増減額 (△は減少)	△28,346	△6,644
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△2,901	4,511
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	8,790	13,637
その他	△31,263	2,543
小計	139,906	177,573
利息及び配当金の受取額	5,783	6,033
利息の支払額	△22,754	△24,011
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△55,733	△88,043
営業活動によるキャッシュ・フロー	67,202	71,553
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	2	2
定期預金の預入による支出	△1	△1
有価証券の売却及び償還による収入	1,365	1,425
有価証券の取得による支出	△1,108	△1,370
有形固定資産の売却による収入	38	5,321
有形固定資産の取得による支出	△181,513	△230,392
投資有価証券の売却及び償還による収入	23,639	22,703
投資有価証券の取得による支出	△2,450	△3,240
借地権の売却による収入	—	50
借地権の取得による支出	△202	△1,000
短期貸付金の回収による収入	240	34
短期貸付けによる支出	△474	△581
長期貸付金の回収による収入	14	2
長期貸付けによる支出	△268	△18
その他	△6,542	△6,319
投資活動によるキャッシュ・フロー	△167,262	△213,382

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2024年4月 1日 至 2024年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2025年4月 1日 至 2025年9月30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)	△21,068	51,789
コマーシャル・ペーパーの純増減額 (△は減少)	—	50,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△168	△160
長期借入れによる収入	191,730	182,837
長期借入金の返済による支出	△39,164	△125,601
社債の償還による支出	△30,000	△10,000
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	△1,814	△1,640
自己株式の純増減額 (△は増加)	△37,657	△75,625
配当金の支払額	△25,301	△27,411
非支配株主への配当金の支払額	△13,245	△6,013
非支配株主からの払込みによる収入	1,524	6,710
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,833	44,883
現金及び現金同等物に係る換算差額	3,230	△8,897
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△71,996	△105,843
現金及び現金同等物の期首残高	275,965	256,881
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△168	—
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	22
現金及び現金同等物の中間期末残高	203,800	151,060

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(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。

(重要な後発事象)

(自己株式の消却)

当社は、会社法第178条の規定に基づく自己株式の消却に係る事項について、2025年11月10日、取締役会決議による委任により、当社執行役社長が下記のとおり決定いたしました。

消却に係る事項の内容

(1) 消却対象株式の種類

普通株式

(2) 消却する株式の総数

33,605,000株

(3) 消却予定日

2025年11月28日