



2027年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026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. 2027年3月期第1四半期の連結業績（2026年4月1日～2026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	%
2027年3月期第1四半期	497,685	39.4	121,240	94.3	108,176	94.3	95,416	198.3
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

（注）包括利益 2027年3月期第1四半期 88,783百万円（—％） 2026年3月期第1四半期 △1,249百万円（—％）

	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
2027年3月期第1四半期	79.17	79.16
2026年3月期第1四半期	25.75	25.75

（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	%
2027年3月期第1四半期	8,542,958	2,912,852	31.8
2026年3月期	8,566,247	2,877,585	31.4

（参考）自己資本 2027年3月期第1四半期 2,720,303百万円 2026年3月期 2,689,479百万円

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
2026年3月期	—	23.00	—	23.00	46.00
2027年3月期	—				
2027年3月期（予想）		24.00	—	25.00	49.00

（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. 2027年3月期の連結業績予想（2026年4月1日～2027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	2,000,000	14.5	370,000	12.2	295,000	8.0	235,000	5.6	196.27

（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、2026年5月13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）	2027年3月期1Q	1,211,104,906株	2026年3月期	1,217,233,706株
② 期末自己株式数	2027年3月期1Q	7,975,960株	2026年3月期	10,763,604株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2027年3月期1Q	1,205,282,486株	2026年3月期1Q	1,242,167,864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、中東情勢の緊迫化等による影響がみられたものの、雇用・所得環境の改善を背景に、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497,685百万円で前年同期に比べ140,731百万円の増収（＋39.4%）、営業利益は121,240百万円で58,834百万円の増益（＋94.3%）、経常利益は108,176百万円で52,503百万円の増益（＋94.3%）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30,228百万円を特別利益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138,404百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ63,430百万円増益（＋198.3%）の95,416百万円となりました。

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	97,414	16,285	135,485	30,027
丸の内事業	97,114	24,626	101,596	27,240
住宅事業	119,773	19,844	125,935	23,305
海外事業	30,383	6,373	119,214	43,036
投資マネジメント事業	8,107	1,072	11,195	1,440
設計監理・ 不動産サービス事業	17,574	1,867	18,150	1,412
その他の事業	2,871	△637	3,543	△146
調整額	△16,286	△7,026	△17,436	△5,076
合 計	356,954	62,405	497,685	121,240

経営成績等の概況の詳細については、本日（2026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 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	275,957	223,732
受取手形、営業未収入金及び契約資産	108,009	87,504
有価証券	6,977	7,472
販売用不動産	106,399	96,539
仕掛販売用不動産	527,076	525,802
開発用不動産	670	670
未成工事支出金	6,242	7,324
その他の棚卸資産	2,228	2,059
エクイティ出資	1,121,300	1,155,453
その他	128,484	137,355
貸倒引当金	△6,656	△6,680
流動資産合計	2,276,689	2,237,234
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,538,631	3,544,578
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,938,431	△1,950,612
建物及び構築物（純額）	1,600,200	1,593,965
機械装置及び運搬具	104,419	105,428
減価償却累計額及び減損損失累計額	△81,929	△82,911
機械装置及び運搬具（純額）	22,489	22,516
土地	2,486,061	2,513,563
信託土地	612,321	630,179
建設仮勘定	336,614	369,795
その他	115,300	88,873
減価償却累計額及び減損損失累計額	△55,410	△56,832
その他（純額）	59,890	32,040
有形固定資産合計	5,117,578	5,162,062
無形固定資産		
借地権	75,996	74,619
その他	32,760	33,050
無形固定資産合計	108,756	107,670
投資その他の資産		
投資有価証券	430,843	391,892
長期貸付金	2,667	3,564
敷金及び保証金	161,960	164,302
退職給付に係る資産	198,100	197,970
繰延税金資産	41,440	38,374
その他	228,941	240,601
貸倒引当金	△730	△714
投資その他の資産合計	1,063,222	1,035,991
固定資産合計	6,289,557	6,305,723
資産合計	8,566,247	8,542,958

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	94,395	66,058
短期借入金	188,238	246,473
1年内返済予定の長期借入金	300,701	402,322
コマーシャル・ペーパー	—	80,000
1年内償還予定の社債	66,709	72,924
未払法人税等	59,981	35,130
その他	471,025	283,883
流動負債合計	1,181,051	1,186,791
固定負債		
社債	806,703	822,958
長期借入金	2,219,570	2,154,882
受入敷金保証金	490,130	491,984
繰延税金負債	368,869	365,084
再評価に係る繰延税金負債	270,933	270,933
退職給付に係る負債	24,234	24,106
役員退職慰労引当金	508	478
負ののれん	54,695	55,359
その他	271,963	257,526
固定負債合計	4,507,610	4,443,314
負債合計	5,688,661	5,630,106
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	181,923	181,923
利益剰余金	1,333,287	1,361,418
自己株式	△43,861	△32,461
株主資本合計	1,613,763	1,653,294
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	227,558	205,440
繰延ヘッジ損益	△1,662	3,256
土地再評価差額金	518,763	518,763
為替換算調整勘定	230,100	241,849
退職給付に係る調整累計額	100,956	97,698
その他の包括利益累計額合計	1,075,716	1,067,009
新株予約権	13	—
非支配株主持分	188,093	192,548
純資産合計	2,877,585	2,912,852
負債純資産合計	8,566,247	8,542,958

(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 2025年4月 1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月 1日 至 2026年6月30日)
営業収益	356,954	497,685
営業原価	265,579	345,285
営業総利益	91,375	152,400
販売費及び一般管理費	28,969	31,160
営業利益	62,405	121,240
営業外収益		
受取利息	508	493
受取配当金	4,896	4,273
持分法による投資利益	67	—
その他	3,729	1,040
営業外収益合計	9,201	5,807
営業外費用		
支払利息	11,907	14,988
固定資産除却損	1,249	1,492
持分法による投資損失	—	155
その他	2,777	2,234
営業外費用合計	15,934	18,871
経常利益	55,672	108,176
特別利益		
投資有価証券売却益	7,892	30,228
特別利益合計	7,892	30,228
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	52,074	138,404
法人税、住民税及び事業税	15,219	28,317
法人税等調整額	995	10,311
法人税等合計	16,214	38,629
四半期純利益	35,859	99,775
非支配株主に帰属する四半期純利益	3,873	4,358
親会社株主に帰属する四半期純利益	31,985	95,416

(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 2025年4月 1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月 1日 至 2026年6月30日)
四半期純利益	35,859	99,775
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	25,087	△22,124
繰延ヘッジ損益	△5,685	1,571
為替換算調整勘定	△54,760	12,580
退職給付に係る調整額	△1,741	△3,259
持分法適用会社に対する持分相当額	△9	240
その他の包括利益合計	△37,109	△10,991
四半期包括利益	△1,249	88,783
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△3,386	83,586
非支配株主に係る四半期包括利益	2,136	5,197

(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 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。

II 当第1四半期連結累計期間（自 2026年4月1日 至 2026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	133,413	93,155	124,918	119,295	10,611	15,589	496,984	701	497,685	—	497,685
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	2,071	8,440	1,016	△80	584	2,560	14,594	2,842	17,436	△17,436	—
計	135,485	101,596	125,935	119,214	11,195	18,150	511,578	3,543	515,122	△17,436	497,685
セグメント利益又は損失 (△)	30,027	27,240	23,305	43,036	1,440	1,412	126,463	△146	126,316	△5,076	121,240

- (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△5,076百万円には、セグメント間取引消去△460百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△4,616百万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 2025年4月 1日 至 2025年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2026年4月 1日 至 2026年6月30日)
減価償却費	26,047百万円	27,696百万円
のれんの償却額	673百万円	815百万円