



2026年3月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年2月9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3四半期の連結業績（2025年4月1日～2025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	％
2026年3月期第3四半期	1,210,073	15.5	227,374	16.9	189,967	13.9	156,532	48.0
2025年3月期第3四半期	1,047,919	13.1	194,478	32.5	166,809	35.3	105,791	36.4

（注）包括利益 2026年3月期第3四半期 130,116百万円（ 22.7％） 2025年3月期第3四半期 106,022百万円（ △52.0％）

	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3四半期	127.45	127.45
2025年3月期第3四半期	84.23	84.23

（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3四半期	8,220,123	2,708,947	30.8
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3四半期 2,534,399百万円 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	330,000	6.7	275,000	4.6	220,000	16.2	181.72

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：有

（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）当社は、2026年2月9日開催の取締役会決議において、自己株式の取得について決議いたしました。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。なお、当該自己株式の取得につきましては、添付資料P. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項（重要な後発事象）」をご覧ください。

※ 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3Q	1,217,233,706株	2025年3月期	1,250,838,706株
② 期末自己株式数	2026年3月期3Q	4,646,243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3Q	1,228,149,022株	2025年3月期3Q	1,255,971,589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
(重要な後発事象)	9

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3四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影響がみられたものの、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3四半期連結累計期間の経営成績は、営業収益が1,210,073百万円で前年同期に比べ162,153百万円の増収（＋15.5%）、営業利益は227,374百万円で32,896百万円の増益（＋16.9%）、経常利益は189,967百万円で23,157百万円の増益（＋13.9%）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35,145百万円を特別利益に、固定資産除却関連損9,032百万円、減損損失6,405百万円の計15,437百万円を特別損失に計上したのに対して、当第3四半期連結累計期間においては、固定資産売却益5,224百万円、投資有価証券売却益60,060百万円の計65,284百万円を特別利益に、固定資産除却関連損12,276百万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242,975百万円となり、親会社株主に帰属する四半期純利益は前年同期に比べ50,740百万円増益（＋48.0%）の156,532百万円となりました。

当第3四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3四半期（累計）		当第3四半期（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	346,716	72,610	475,606	104,123
丸の内事業	291,495	74,348	297,451	73,344
住宅事業	263,266	20,559	294,263	33,828
海外事業	103,916	31,471	101,481	31,598
投資マネジメント事業	28,632	9,045	24,009	△446
設計監理・ 不動産サービス事業	54,196	5,457	58,081	7,290
その他の事業	8,035	△1,814	9,633	△1,783
調整額	△48,339	△17,200	△50,454	△20,580
合 計	1,047,919	194,478	1,210,073	227,374

経営成績等の概況の詳細については、本日（2026年2月9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3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	253,834	273,213
受取手形、営業未収入金及び契約資産	113,031	105,426
有価証券	5,920	6,271
販売用不動産	86,518	125,501
仕掛販売用不動産	484,196	530,306
開発用不動産	717	671
未成工事支出金	5,863	8,810
その他の棚卸資産	1,356	2,351
エクイティ出資	1,063,570	1,086,370
その他	111,084	134,324
貸倒引当金	△982	△839
流動資産合計	2,125,111	2,272,409
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,355,580	3,452,950
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,868,796	△1,914,917
建物及び構築物（純額）	1,486,784	1,538,032
機械装置及び運搬具	104,277	103,422
減価償却累計額及び減損損失累計額	△79,774	△80,937
機械装置及び運搬具（純額）	24,502	22,484
土地	2,479,138	2,478,143
信託土地	502,416	516,904
建設仮勘定	333,029	298,341
その他	81,677	81,075
減価償却累計額及び減損損失累計額	△53,084	△54,329
その他（純額）	28,592	26,745
有形固定資産合計	4,854,464	4,880,651
無形固定資産		
借地権	77,657	76,996
その他	28,636	28,618
無形固定資産合計	106,293	105,615
投資その他の資産		
投資有価証券	358,442	414,749
長期貸付金	5,625	4,648
敷金及び保証金	157,427	159,968
退職給付に係る資産	134,819	135,203
繰延税金資産	34,018	32,100
その他	221,835	215,683
貸倒引当金	△1,447	△907
投資その他の資産合計	910,721	961,447
固定資産合計	5,871,479	5,947,714
資産合計	7,996,591	8,220,123

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	93,865	56,158
短期借入金	201,670	285,657
1年内返済予定の長期借入金	199,438	211,089
コマーシャル・ペーパー	—	100,000
1年内償還予定の社債	10,000	176,709
未払法人税等	87,632	14,617
その他	320,416	306,740
流動負債合計	913,023	1,150,973
固定負債		
社債	789,472	716,043
長期借入金	2,136,406	2,202,464
受入敷金保証金	465,652	489,796
繰延税金負債	332,900	344,405
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	25,339
役員退職慰労引当金	475	490
負ののれん	57,411	59,432
その他	265,119	251,296
固定負債合計	4,342,694	4,360,203
負債合計	5,255,717	5,511,176
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	179,080	181,890
利益剰余金	1,262,902	1,267,320
自己株式	△11,175	△13,893
株主資本合計	1,573,222	1,577,731
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	216,611
繰延ヘッジ損益	5,104	△11,032
土地再評価差額金	518,807	518,763
為替換算調整勘定	223,902	172,759
退職給付に係る調整累計額	64,394	59,564
その他の包括利益累計額合計	990,358	956,667
新株予約権	66	44
非支配株主持分	177,226	174,503
純資産合計	2,740,873	2,708,947
負債純資産合計	7,996,591	8,220,123

(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3四半期連結累計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年12月31日)
営業収益	1,047,919	1,210,073
営業原価	775,279	895,299
営業総利益	272,639	314,773
販売費及び一般管理費	78,160	87,399
営業利益	194,478	227,374
営業外収益		
受取利息	1,236	1,377
受取配当金	9,330	9,190
持分法による投資利益	433	352
その他	4,185	4,467
営業外収益合計	15,185	15,387
営業外費用		
支払利息	34,754	40,057
固定資産除却損	5,294	6,142
その他	2,804	6,593
営業外費用合計	42,854	52,793
経常利益	166,809	189,967
特別利益		
固定資産売却益	—	5,224
投資有価証券売却益	35,145	60,060
特別利益合計	35,145	65,284
特別損失		
固定資産除却関連損	9,032	12,276
減損損失	6,405	—
特別損失合計	15,437	12,276
税金等調整前四半期純利益	186,517	242,975
法人税、住民税及び事業税	77,825	77,453
法人税等調整額	△13,244	166
法人税等合計	64,581	77,619
四半期純利益	121,935	165,356
非支配株主に帰属する四半期純利益	16,143	8,824
親会社株主に帰属する四半期純利益	105,791	156,532

(四半期連結包括利益計算書)

(単位: 百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年12月31日)
四半期純利益	121,935	165,356
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△36,230	38,476
繰延ヘッジ損益	△1,029	△16,179
土地再評価差額金	63	89
為替換算調整勘定	18,332	△52,843
退職給付に係る調整額	2,944	△4,824
持分法適用会社に対する持分相当額	6	42
その他の包括利益合計	△15,912	△35,239
四半期包括利益	106,022	130,116
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	89,671	122,974
非支配株主に係る四半期包括利益	16,351	7,141

(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3四半期連結累計期間(自 2024年4月1日 至 2024年12月31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	340,982	269,509	260,663	104,267	26,741	45,145	1,047,309	609	1,047,919	—	1,047,919
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	5,734	21,986	2,603	△351	1,891	9,051	40,913	7,425	48,339	△48,339	—
計	346,716	291,495	263,266	103,916	28,632	54,196	1,088,223	8,035	1,096,258	△48,339	1,047,919
セグメント利益又は損失(△)	72,610	74,348	20,559	31,471	9,045	5,457	213,493	△1,814	211,679	△17,200	194,478

- (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△17,200百万円には、セグメント間取引消去△1,437百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△15,763百万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3四半期連結累計期間(自 2025年4月1日 至 2025年12月31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	469,454	274,057	291,892	101,890	22,170	50,263	1,209,728	344	1,210,073	—	1,210,073
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	6,151	23,394	2,371	△408	1,838	7,817	41,165	9,288	50,454	△50,454	—
計	475,606	297,451	294,263	101,481	24,009	58,081	1,250,893	9,633	1,260,527	△50,454	1,210,073
セグメント利益又は損失(△)	104,123	73,344	33,828	31,598	△446	7,290	249,738	△1,783	247,954	△20,580	227,374

- (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△20,580百万円には、セグメント間取引消去△111百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△20,468百万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）

（自己株式の取得）

当社は、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、取締役会決議により2025年5月12日、自己株式の取得を決定し、自己株式33,605,000株の取得を行いました。当該自己株式の取得により、当第3四半期連結累計期間において自己株式が99,999百万円増加いたしました。

（自己株式の消却）

当社は、会社法第178条の規定に基づき、取締役会決議による委任により2025年11月10日、当社執行役社長が自己株式の消却を決定し、2025年11月28日付で33,605,000株の自己株式の消却を実施いたしました。当該自己株式の消却により、当第3四半期連結累計期間において資本剰余金が22百万円、利益剰余金が96,743百万円及び自己株式が96,766百万円減少しております。

これらの結果等により、当第3四半期連結会計期間末において資本剰余金が181,890百万円、利益剰余金が1,267,320百万円及び自己株式が13,893百万円となっております。

（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3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2024年 4月 1日 至 2024年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2025年 4月 1日 至 2025年12月31日)
減価償却費	74,296百万円	79,718百万円
のれんの償却額	2,840百万円	2,021百万円

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、2026年2月9日開催の取締役会において、会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下のとおり決議いたしました。

1 自己株式の取得を行う理由

長期経営計画における資本政策の一環として、自己株式の取得を決定いたしました。

2 取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類

普通株式

(2) 取得し得る株式の総数

13,000,000株(上限) (発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合1.07%)

(3) 株式の取得価額の総額

30,000百万円(上限)

(4) 取得期間

2026年2月10日から2026年3月31日まで

(5) 取得方法

東京証券取引所における市場買付け