2027年3月期　第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年11月9日

上場会社名　　三菱地所株式会社　　上場取引所　東
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　　2026年11月13日　　配当支払開始予定日　　2026年12月4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2四半期（中間期）の連結業績（2026年4月1日～2026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	%
2027年3月期中間期	880,614	18.5	187,126	73.9	156,140	88.9	129,133	122.4
2026年3月期中間期	743,204	15.9	107,590	7.7	82,645	4.0	58,071	16.1

（注）包括利益　　2027年3月期中間期　　152,859百万円（　375.8%）　　2026年3月期中間期　　32,123百万円（　△79.5%）

	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
2027年3月期中間期	107.40	107.39
2026年3月期中間期	47.03	47.03

(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月期中間期	8,699,729	2,949,706	31.6
2026年3月期	8,566,247	2,877,585	31.4

（参考）自己資本　　2027年3月期中間期　2,753,195百万円　　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	－	24.00			
2027年3月期（予想）			－	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	380,000	15.2	305,000	11.7	245,000	10.1	204.62

（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、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)	2027年3月期中間期	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月期中間期	14,630,742株	2026年3月期	10,763,604株
③ 期中平均株式数（中間期）	2027年3月期中間期	1,202,358,016株	2026年3月期中間期	1,234,658,764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 (2026年3月31日)	当中間連結会計期間 (2026年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	275,957	254,091
受取手形、営業未収入金及び契約資産	108,009	90,756
有価証券	6,977	7,502
販売用不動産	106,399	87,097
仕掛販売用不動産	527,076	537,792
開発用不動産	670	655
未成工事支出金	6,242	8,318
その他の棚卸資産	2,228	2,412
エクイティ出資	1,121,300	1,225,317
その他	128,484	131,509
貸倒引当金	△6,656	△6,597
流動資産合計	2,276,689	2,338,856
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,538,631	3,618,710
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,938,431	△1,969,863
建物及び構築物（純額）	1,600,200	1,648,846
機械装置及び運搬具	104,419	109,377
減価償却累計額及び減損損失累計額	△81,929	△83,963
機械装置及び運搬具（純額）	22,489	25,413
土地	2,486,061	2,514,020
信託土地	612,321	630,192
建設仮勘定	336,614	352,116
その他	115,300	91,749
減価償却累計額及び減損損失累計額	△55,410	△58,393
その他（純額）	59,890	33,356
有形固定資産合計	5,117,578	5,203,946
無形固定資産		
借地権	75,996	78,307
その他	32,760	32,941
無形固定資産合計	108,756	111,249
投資その他の資産		
投資有価証券	430,843	387,450
長期貸付金	2,667	4,092
敷金及び保証金	161,960	165,020
退職給付に係る資産	198,100	198,351
繰延税金資産	41,440	40,495
その他	228,941	250,999
貸倒引当金	△730	△732
投資その他の資産合計	1,063,222	1,045,677
固定資産合計	6,289,557	6,360,872
資産合計	8,566,247	8,699,729

（単位：百万円）

	前連結会計年度 （2026年3月31日）	当中間連結会計期間 （2026年9月30日）
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	94,395	61,598
短期借入金	188,238	261,172
１年内返済予定の長期借入金	300,701	389,766
コマーシャル・ペーパー	―	75,000
１年内償還予定の社債	66,709	90,000
未払法人税等	59,981	54,214
その他	471,025	321,557
流動負債合計	1,181,051	1,253,308
固定負債		
社債	806,703	837,643
長期借入金	2,219,570	2,205,567
受入敷金保証金	490,130	500,856
繰延税金負債	368,869	355,872
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	24,238
役員退職慰労引当金	508	510
負ののれん	54,695	55,688
その他	271,963	245,403
固定負債合計	4,507,610	4,496,714
負債合計	5,688,661	5,750,023
純資産の部		
株主資本		
資本金	142,414	142,414
資本剰余金	181,923	180,797
利益剰余金	1,333,287	1,395,135
自己株式	△43,861	△58,210
株主資本合計	1,613,763	1,660,136
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	200,699
繰延ヘッジ損益	△1,662	7,810
土地再評価差額金	518,763	518,763
為替換算調整勘定	230,100	271,331
退職給付に係る調整累計額	100,956	94,454
その他の包括利益累計額合計	1,075,716	1,093,059
新株予約権	13	―
非支配株主持分	188,093	196,510
純資産合計	2,877,585	2,949,706
負債純資産合計	8,566,247	8,699,729

(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　2025年4月 1日 至　2025年9月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年4月 1日 至　2026年9月30日）
営業収益	743,204	880,614
営業原価	577,897	631,835
営業総利益	165,306	248,778
販売費及び一般管理費	57,716	61,652
営業利益	107,590	187,126
営業外収益		
受取利息	1,040	949
受取配当金	5,159	4,568
持分法による投資利益	454	132
その他	3,748	2,405
営業外収益合計	10,402	8,056
営業外費用		
支払利息	25,058	31,692
固定資産除却損	4,626	3,325
その他	5,662	4,023
営業外費用合計	35,347	39,041
経常利益	82,645	156,140
特別利益		
固定資産売却益	5,010	－
投資有価証券売却益	20,981	40,100
特別利益合計	25,992	40,100
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	96,865	196,241
法人税、住民税及び事業税	33,149	57,356
法人税等調整額	△409	1,012
法人税等合計	32,739	58,369
中間純利益	64,126	137,871
非支配株主に帰属する中間純利益	6,055	8,738
親会社株主に帰属する中間純利益	58,071	129,133

（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　2025年4月 1日 至　2025年9月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年4月 1日 至　2026年9月30日）
中間純利益	64,126	137,871
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	49,502	△26,864
繰延ヘッジ損益	△9,618	5,705
土地再評価差額金	89	―
為替換算調整勘定	△68,430	41,985
退職給付に係る調整額	△3,558	△6,504
持分法適用会社に対する持分相当額	13	664
その他の包括利益合計	△32,002	14,987
中間包括利益	32,123	152,859
（内訳）		
親会社株主に係る中間包括利益	28,961	143,353
非支配株主に係る中間包括利益	3,162	9,505

(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　2025年4月 1日 至　2025年9月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年4月 1日 至　2026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	96,865	196,241
減価償却費	53,022	56,557
有形固定資産除売却損益（△は益）	△1,739	1,862
有価証券売却損益（△は益）	△20,981	△40,100
のれん償却額	1,347	1,666
持分法による投資損益（△は益）	△454	△132
引当金の増減額（△は減少）	261	△37
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△8,341	△9,686
受取利息及び受取配当金	△6,199	△5,517
支払利息	25,058	31,692
売上債権及び契約資産の増減額（△は増加）	20,302	18,470
棚卸資産の増減額（△は増加）	40,471	82,814
エクイティ出資の増減額（△は増加）	△33,239	△56,698
前渡金の増減額（△は増加）	730	1,969
敷金及び保証金の増減額（△は増加）	△3,577	△3,059
仕入債務の増減額（△は減少）	△6,644	△32,857
未払消費税等の増減額（△は減少）	4,511	2,574
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	13,637	10,726
その他	2,543	△159,727
小計	177,573	96,758
利息及び配当金の受取額	6,033	5,343
利息の支払額	△24,011	△31,411
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△88,043	△59,851
営業活動によるキャッシュ・フロー	71,553	10,838
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	1,425	1,024
有価証券の取得による支出	△1,370	△752
有形固定資産の売却による収入	5,321	6,801
有形固定資産の取得による支出	△230,392	△265,535
投資有価証券の売却及び償還による収入	22,703	42,498
投資有価証券の取得による支出	△3,240	△7,638
借地権の売却による収入	50	－
借地権の取得による支出	△1,000	△3,490
短期貸付金の回収による収入	34	6,682
短期貸付けによる支出	△581	△8,385
長期貸付金の回収による収入	2	1
長期貸付けによる支出	△18	△1,388
その他	△6,319	△8,023
投資活動によるキャッシュ・フロー	△213,382	△238,203

（単位：百万円）

	前中間連結会計期間 （自　2025年4月 1日 至　2025年9月30日）	当中間連結会計期間 （自　2026年4月 1日 至　2026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）	51,789	73,035
コマーシャル・ペーパーの純増減額（△は減少）	50,000	75,000
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△160	△173
長期借入れによる収入	182,837	221,150
長期借入金の返済による支出	△125,601	△153,289
社債の発行による収入	－	72,079
社債の償還による支出	△10,000	△16,709
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	△1,640	－
自己株式の純増減額（△は増加）	△75,625	△38,867
配当金の支払額	△27,411	△27,748
非支配株主への配当金の支払額	△6,013	△9,217
非支配株主からの払込みによる収入	6,710	7,725
その他	△0	△0
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,883	202,983
現金及び現金同等物に係る換算差額	△8,897	3,225
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△105,843	△21,155
現金及び現金同等物の期首残高	256,881	280,133
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	151,060	258,978

(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、2026年11月9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

12,912,800株

(3) 消却予定日

2026年11月30日