

2025年3月期第1四半期決算

Mitsubishi Estate IR Presentation

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved

決算サマリー

New

2025年3月期 第1四半期決算

- 営業利益は517億円（前年同期比+33億円）、親会社株主に帰属する四半期純利益は259億円（前年同期比+66億円）
- オフィス・商業（アウトレット）・ホテルがそれぞれ好調に推移し、通期業績見通しに向けて順調に進捗。キャピタルゲインは下期中心に計上予定
- リーシングが好調で、丸の内オフィスの空室率は24/6末1.83%まで低下

2025年3月期 業績予想 (修正なし)

- 営業利益 3,000億円（前期比+213億円）は過去最高を見込む
- 親会社株主に帰属する当期純利益 1,730億円（前期比+45億円）は4期連続の過去最高を見込む

還元方針 (再掲)

- (配当) 2025年3月期配当予想 43円/株
毎期原則+3円増配の累進配当を導入（2030年度まで継続）
- (自社株買い) 2025年3月期で500億円の自社株買い実施を決定
今後2027年3月期まで毎期500億円程度の自社株買いを見込む
金庫株は消却し、今回決定分も取得完了後消却予定

2025年3月期第1四半期決算の概要

1. 2025年3月期第1四半期 PL実績

営業利益:517億円 (前年比+33億円) 親会社株主に帰属する四半期純利益:259億円 (前年比+66億円)

単位：百万円 (未満切り捨て)	2025/3 1Q実績	2024/3 1Q実績	増減	主な要因
営業収益	328,239	292,465	+ 35,774	
営業利益	51,798	48,400	+ 3,397	
コマーシャル不動産事業	21,647	18,783	+ 2,864	+ホテル・商業施設が好調
丸の内事業	23,997	27,242	△ 3,245	△閉館ビル影響、一過性収入の剥落ノ+オフィスリーシング好調 (空室率低下)
住宅事業	2,922	△ 1,813	+ 4,735	+分譲マンション事業利益の増
海外事業	6,444	8,860	△ 2,415	△物件売却益の減
投資マネジメント事業	837	1,214	△ 376	△一過性費用の増
設計監理・不動産サービス事業	2,518	1,576	+ 942	+設計監理及び不動産仲介が好調
その他の事業	△ 658	△ 683	+ 25	
消去または全社	△ 5,911	△ 6,779	+ 867	
営業外収益	6,812	6,010	+ 802	
営業外費用	14,816	10,780	+ 4,036	支払利息の増
経常利益	43,794	43,630	+ 163	
特別利益	5,563	2,710	+ 2,852	投資有価証券売却益の増
特別損失	-	-	-	
法人税等	18,507	22,953	△ 4,446	
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,908	4,118	+ 790	
親会社株主に帰属する四半期純利益	25,941	19,269	+ 6,672	

■ 営業利益に含まれる 物件売却益 (一般管理費控除前)	単位：百万円(十億円未満四捨五入)		
	2025/3 1Q実績	2024/3 1Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	4,000	5,000	△ 1,000
住宅事業	3,000	4,000	△ 1,000
海外事業	-	6,000	△ 6,000
合計	7,000	15,000	△ 8,000

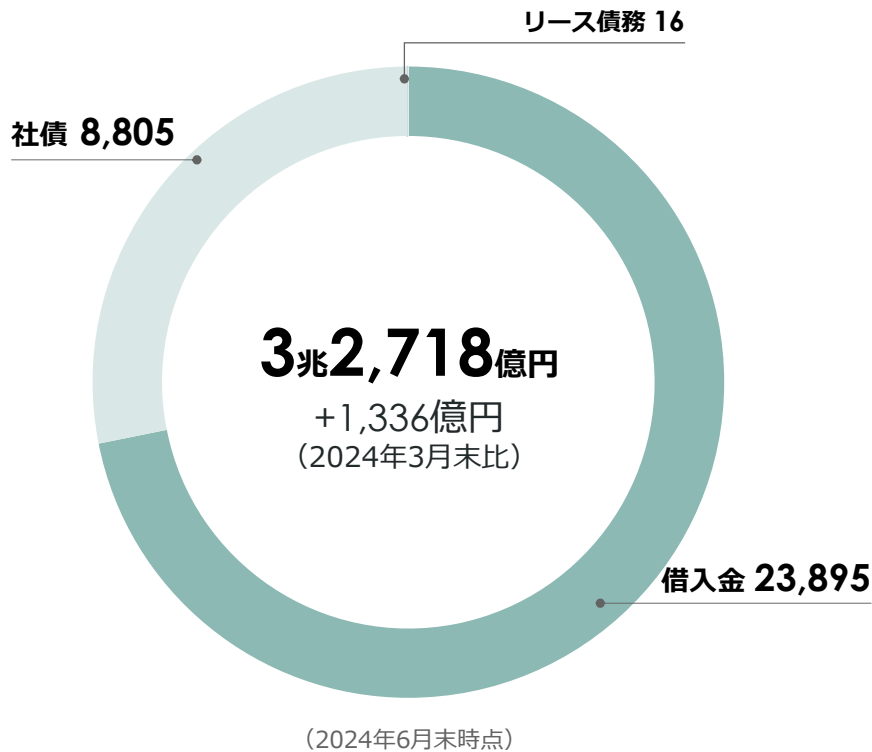
2. 2024年6月末BS

資産	2024/6末	2024/3末	増減
棚卸資産	5,187億円	5,138億円	+49億円
有形固定資産	4兆7,037億円	4兆5,971億円	+1,066億円
エクイティ出資	1兆56億円	9,621億円	+435億円
その他	1兆4,566億円	1兆5,106億円	△540億円
資産合計	7兆6,847億円	7兆5,837億円	+1,010億円
負債・純資産	2024/6末	2024/3末	増減
有利子負債	3兆2,718億円	3兆1,381億円	+1,336億円
その他	1兆7,619億円	1兆8,209億円	△590億円
負債合計	5兆338億円	4兆9,591億円	+746億円
純資産合計	2兆6,509億円	2兆6,245億円	+263億円
負債・純資産合計	7兆6,847億円	7兆5,837億円	+1,010億円

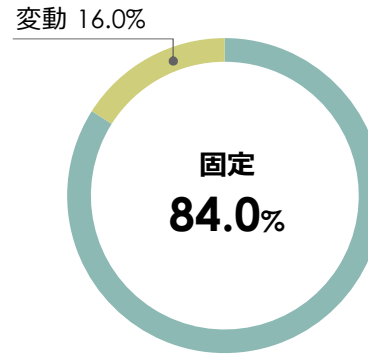
厳選投資の進捗により、
 有形固定資産・エクイ
 ティ出資等が増加

3. 2024年6月末 連結有利子負債

連結有利子負債



固定変動比率

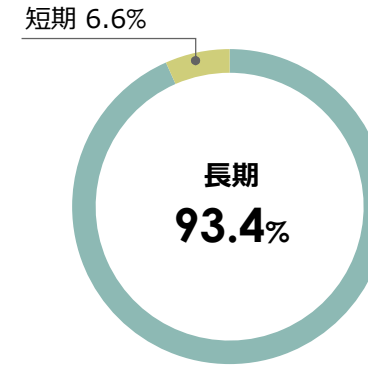


平均残存年限 **7.0年** (単体)

返済予定額 (連結)

	返済予定額
25/3期	1,743億円
26/3期	2,477億円
27/3期	2,676億円
28/3期	2,841億円

長短比率

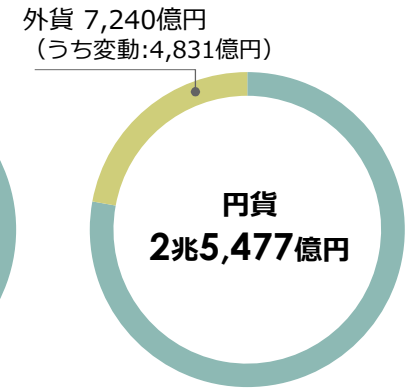


格付情報

(2023年10月23日～)

格付機関名	長期債格付
ムーディーズ	A2
スタンダード&プアーズ (S&P)	A+
格付投資情報センター (R&I)	AA- (ポジティブ)
日本格付研究所	AA+

円貨・外貨内訳



2025年3月期業績予想の概要

本ページ以降に関しては、2024年5月10日に開示した2024年3月期決算 IR Presentation資料から更新はありません。

1. 2025年3月期 PL予想 (vs 2024年3月期実績)

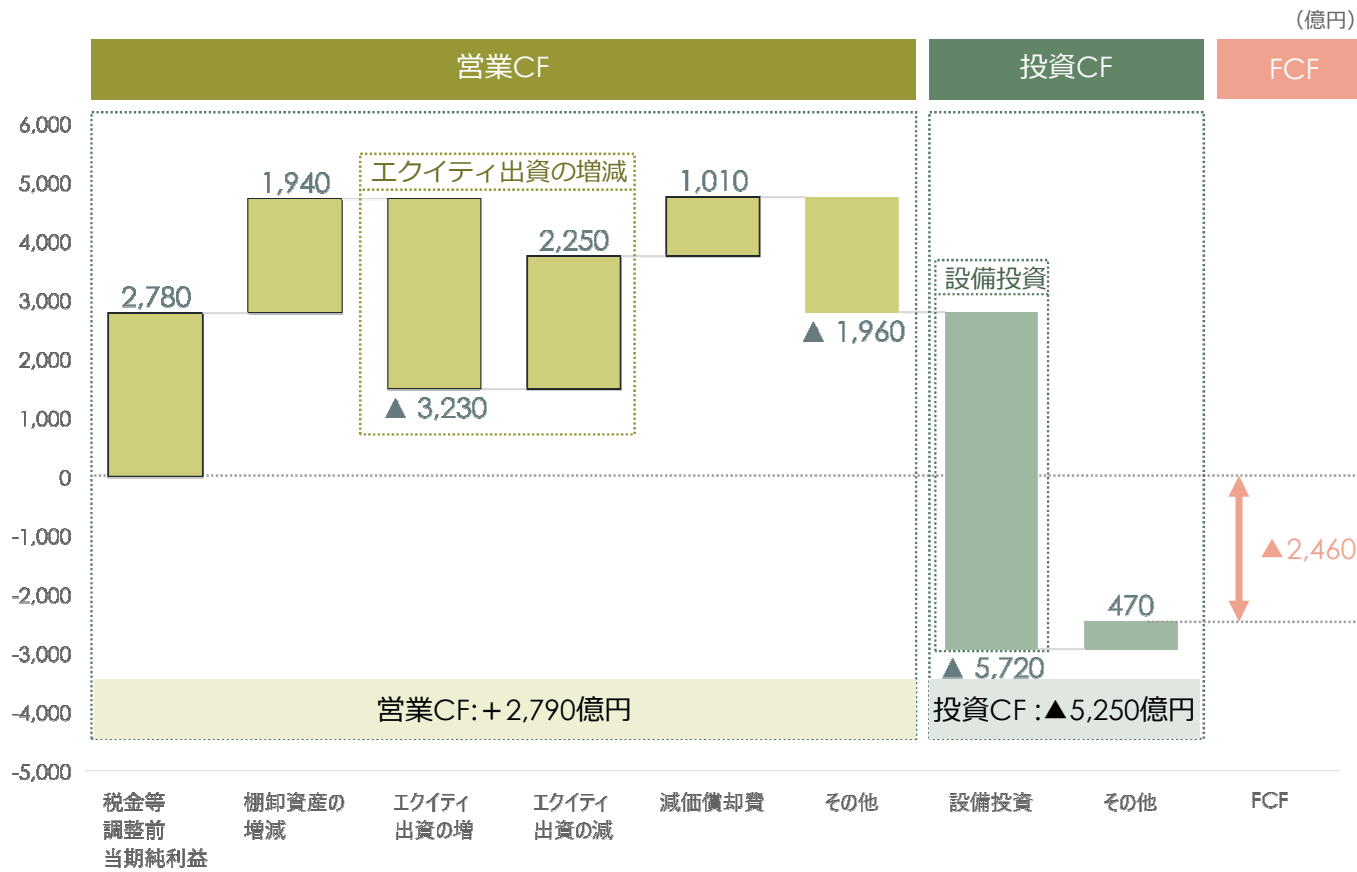
営業利益は初の3,000億円。営業利益、親会社株主に帰属する当期純利益（4期連続）はそれぞれ最高益更新を見込む。

単位：百万円（未満切り捨て）	2025/3 予想	2024/3 実績	増減	主な要因
営業収益	1,596,000	1,504,687	+91,313	
営業利益	300,000	278,627	+21,373	
コマーシャル不動産事業	110,000	114,730	△ 4,730	△物件売却益の減
丸の内事業	90,000	97,082	△ 7,082	△再開発予定ビルの閉館及び物件売却による賃貸利益の減、租税公課などの費用増
住宅事業	40,000	38,888	+1,112	+分譲マンション事業利益の増
海外事業	70,000	51,448	+18,552	+物件売却益の増、オーストラリア分譲マンション事業利益の増
投資マネジメント事業	13,000	△1,619	+14,619	+インセンティブフィー調整の反動
設計監理・不動産サービス事業	7,000	9,021	△ 2,021	
その他の事業	△ 2,000	△1,577	△ 423	
消去または全社	△ 28,000	△29,346	+1,346	
営業外収益	12,000	15,809	△ 3,809	
営業外費用	60,000	53,278	+6,722	支払利息の増
経常利益	252,000	241,158	+10,842	
特別利益/損失	26,000	33,374	△ 7,374	
法人税等	92,000	98,131	△ 6,131	
非支配株主に帰属する当期純利益	13,000	7,968	+5,032	投マネインセンティブフィー調整の反動
親会社株主に帰属する当期純利益	173,000	168,432	+4,568	

■ 営業利益に含まれる 物件売却益 (一般管理費控除前)	単位：百万円(十億円未満四捨五入)		
	2025/3 予想	2024/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	45,000	52,000	△ 7,000
住宅事業	20,000	23,000	△ 3,000
海外事業	45,000	32,000	+13,000
合計	110,000	107,000	+3,000

2. 2025年3月期キャッシュフロー想定

利益成長のために海外を中心とした新規投資枠を2,160億円設定。



投資想定

	当初想定 (億円)
設備投資	5,720
エクイティ出資	3,230
合計	8,950
(うち新規投資)	2,160

株主還元

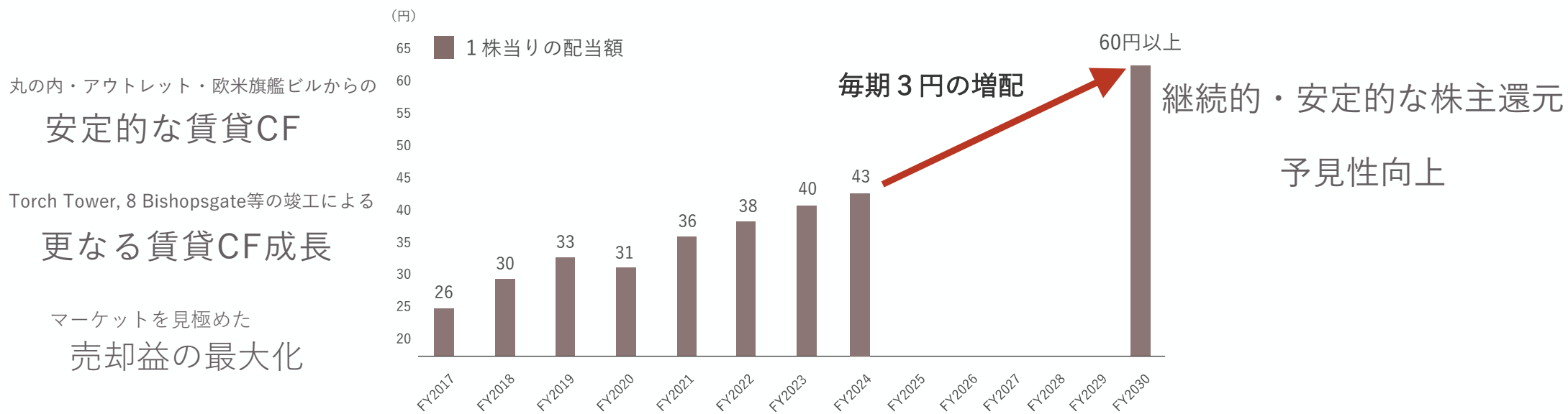
毎期 3 円の累進 配当

事業の強み

株主還元（配当）

株主価値

業績上昇見通しを反映し、毎期 3 円の累進配当（FY2030で60円以上）を導入



継続的な 自己株式の取得

事業の強み・経営戦略

株主還元（自己株式の取得）

株主価値

高水準の物件売却益

マーケットを見極めた

売却益の最大化

丸の内資産を含む

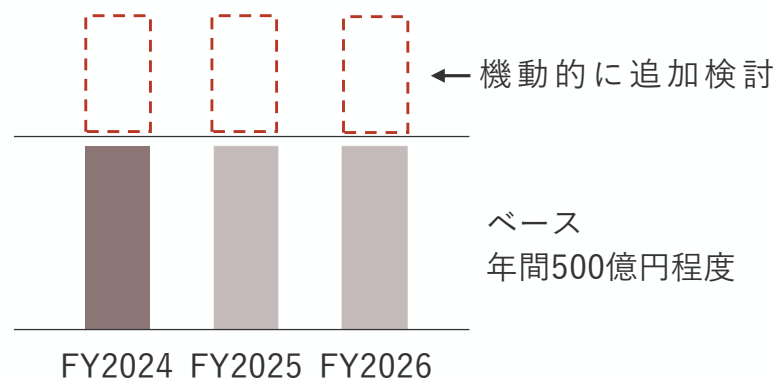
戦略的回収

政策保有株式等の売却

FY2024は500億円の自己株式の取得を決定

FY2025, FY2026も500億円程度/年の取得を想定

加えて株価・CF等の状況により追加取得を検討



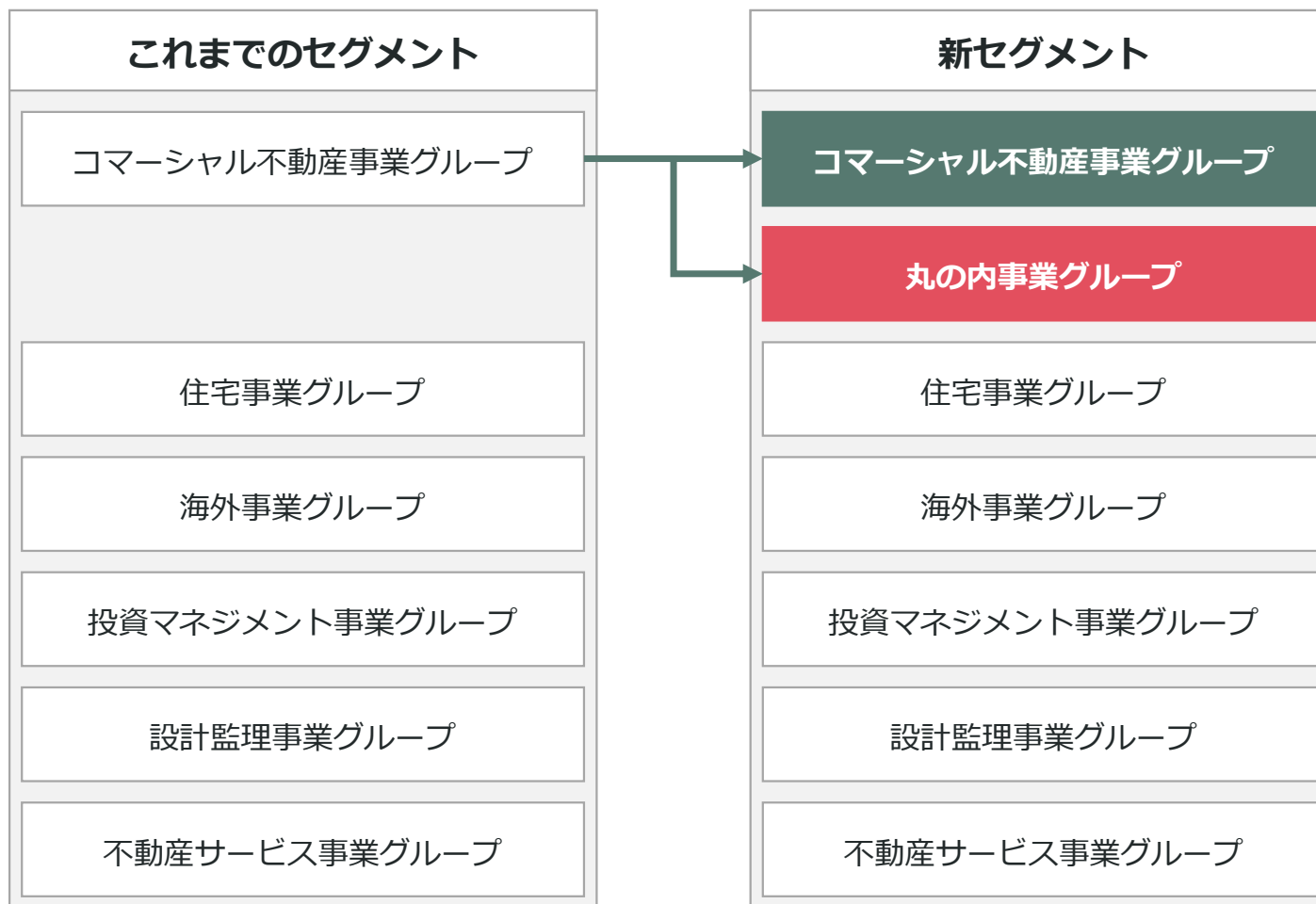
安定性・予見性向上

機動的な追加還元

取得完了後に消却

事業戦略・進捗

1. セグメント変更のサマリー



2. セグメント利益のサマリー（2024年3月期実績）

（参考） 単位：百万円

2024/3 実績

主な構成要素

営業利益	278,627	
コマーシャル不動産事業	114,730	
賃貸	59,000	日本全国（丸の内を除く）のオフィス・物流施設・商業施設（アウトレット含む）・ホテル等の賃貸利益
物件売却	47,000	オフィス・物流施設・商業施設・ホテル等の物件売却益
フィー等	8,730	ホテル運営事業、プロジェクトマネジメント等のフィー収入他
丸の内事業	97,082	
賃貸	89,000	丸の内のオフィスを中心とした賃貸利益
フィー等	8,082	プロパティマネジメント、フレキシブルワークスペース事業利益
住宅事業	38,888	
分譲住宅	21,000	新築分譲マンション、リノベマンション事業利益
物件売却	15,000	賃貸住宅等の物件売却益
その他	2,888	
海外事業	51,448	
賃貸	21,000	欧米の主要物件の賃貸利益
分譲住宅	9,000	新築分譲マンション事業利益
物件売却	26,000	海外アセットの物件売却益
その他	△4,552	
投資マネジメント事業	△1,619	
ベースフィー等	9,900	国内外のアセットマネジメント事業利益（時価増減に伴うインセンティブフィーを除く）
インセンティブフィー	△11,519	時価増減に伴うインセンティブフィー（ノンキャッシュ）
設計監理・不動産サービス事業	9,021	
その他の事業	△1,577	
消去または全社	△29,346	

※十億円未満四捨五入、合計値との整合のために、各セグメントの最下段の項目にて端数調整、一般管理費等は各利益に対して比例配分

3. コマーシャル不動産事業

事業概要

オフィスビル

国内主要都市でオフィスビルの開発、賃貸、運営管理業務を展開。



物流施設

「ロジクロス」シリーズを柱に物流施設の開発、リーシング、運営管理を実施。



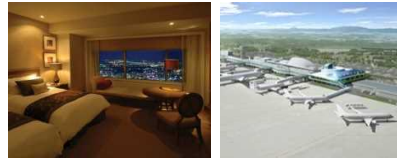
商業施設

大都市圏を中心に、日本全国で商業施設・アウトレットを開発。



ホテル・空港

ロイヤルパークホテルズグループとして国内でホテルを展開。また、空港の民間運営事業を開始。



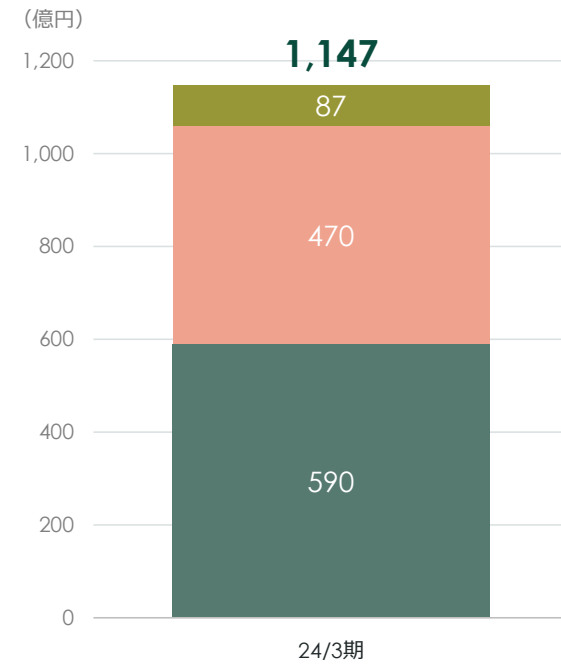
主な指標

→IR Databook P.20~22参照

回転型資産簿価	稼働資産のNOI利回り	高水準の物件売却益
1.0兆円超	約7%	520億円 一般管理費控除前

*特段記載のない場合は24/3期実績・24/3末時点

営業利益実績



■ 賃貸 ■ 物件売却 ■ フィー等

※一般管理費等は各利益に対して比例配分

4. 丸の内事業

事業概要

大手町・丸の内・有楽町地区（大丸有地区）でのオフィスビルを中心とした開発、賃貸、運営管理を展開。大丸有地区において面開発・エリアマネジメントを行うことで、利益を最大化。



丸ビル 新丸ビル



丸の内パークビル



©Mitsubishi Jisho Design Inc.

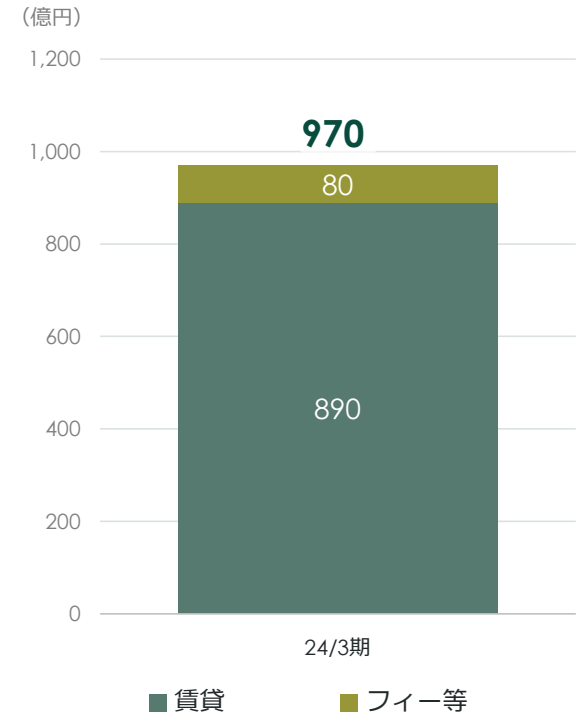
主な指標：丸の内再開発の推進

再開発済みビル	再開発ビル新規供給*	丸の内・事務所空室率
<p>19棟/35棟</p> <p>200万㎡</p>	<p>110~130万㎡</p>	<p>2.33%</p> <p>→IR Databook P.33参照</p>

*2020年発表の丸の内NEXTステージでの供給予定総面積

**特段記載のない場合は24/3期実績・24/3末時点、面積は延床面積

営業利益実績



※一般管理費等は各利益に対して比例配分

5. 住宅事業

事業概要

分譲マンション事業「ザ・パークハウス」、賃貸マンション事業「ザ・パークハビオ」ブランドを展開。



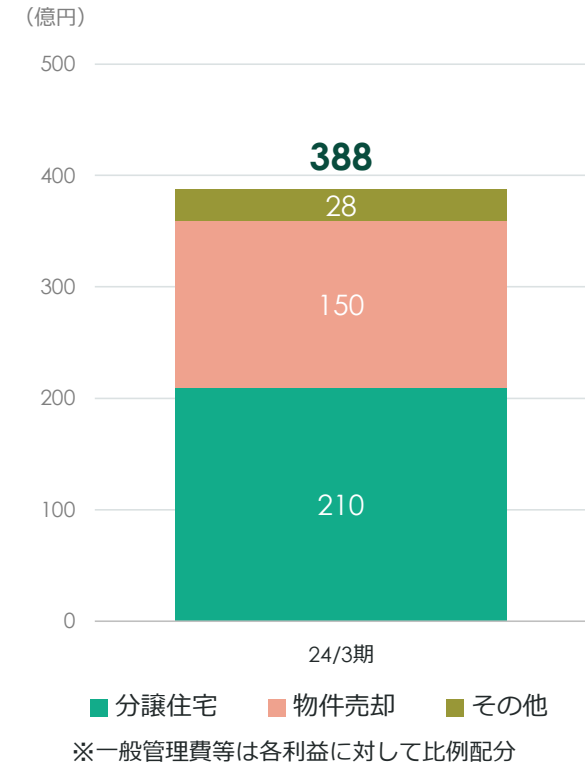
主な指標

→IR Databook P.50~55参照

ランドバンク	粗利益率	賃貸住宅等：保有物件数
16,600戸	25.9%	111棟

*特段記載のない場合は24/3期実績・24/3末時点、面積は延床面積

営業利益実績



6. 海外事業

事業概要

米国・英国を中心に不動産開発、賃貸事業を展開。アジア・オセアニア各都市でのプロジェクトも展開。

物件売却

米国	欧州	アジア・オセアニア
物流施設・賃貸住宅 年200億円規模	オフィス 賃貸住宅	投資効率重視

分譲住宅

アジア・オセアニア中心、実需向け

賃貸利益

欧米中心・安定的

ハイブリッド・モデル投資利益

米国・物流施設/賃貸住宅

事業概要・詳細参照先

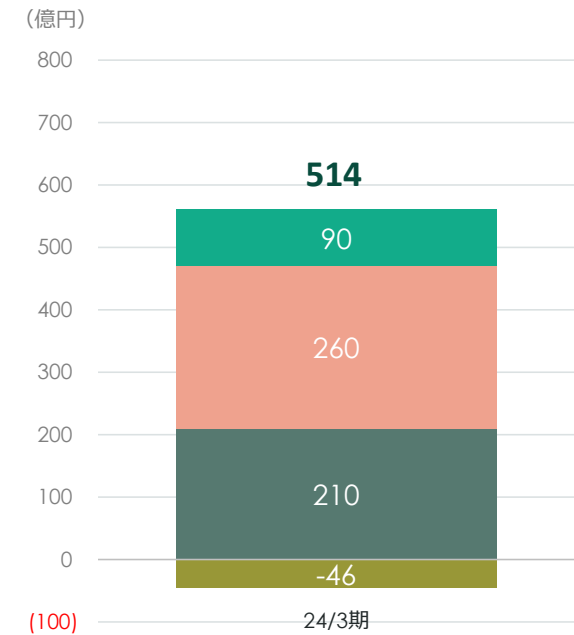
海外事業戦略全般
→IR Databook P.57~59参照

米国
→IR Databook P.60~62参照

欧州
→IR Databook P.63~65参照

アジア・豪州
→IR Databook P.66~68参照

営業利益実績



■ 賃貸 ■ 物件売却 ■ 分譲住宅 ■ その他

※一般管理費等は各利益に対して比例配分

7. 投資マネジメント事業

事業概要

日米欧亜の各AM会社により、不動産での資産運用ニーズにグローバルに対応。合計で世界25ヶ国、650社超の機関投資家、一般事業法人及び個人投資家より不動産運用を受託。

日本国内



米国



欧州

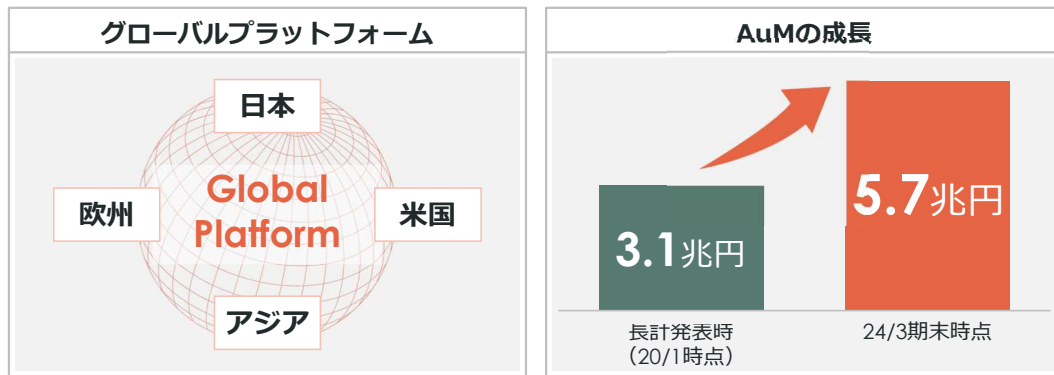


アジア

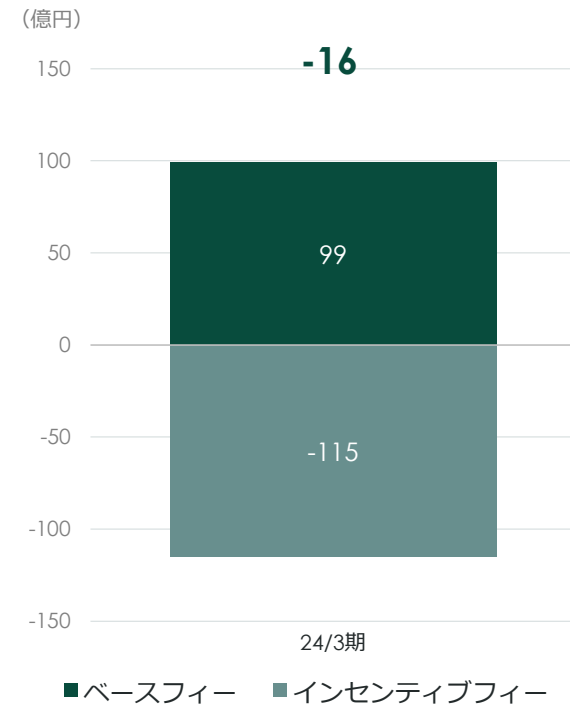


主な指標

→IR Databook P.69~73参照



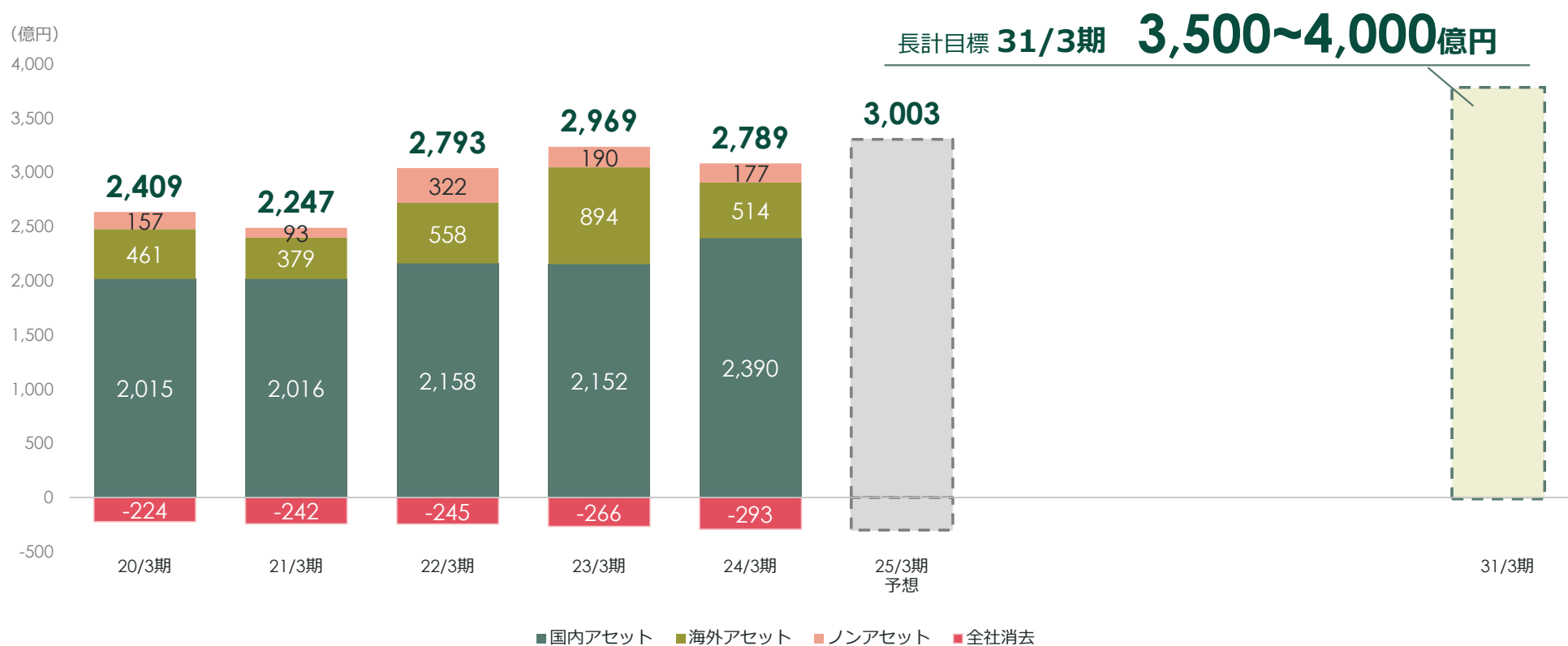
営業利益実績



※一般管理費等は各利益に対して比例配分

8. 長期経営計画 2030の進捗

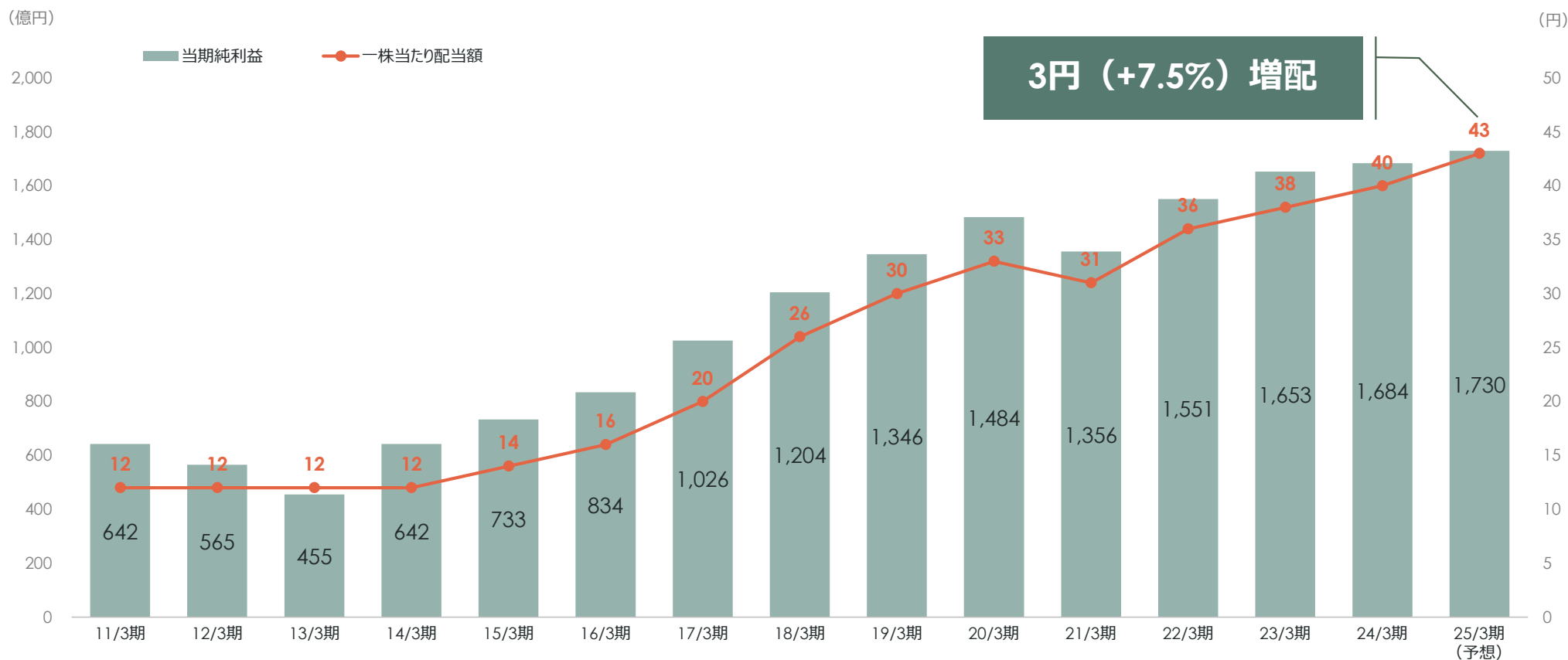
事業利益推移



※事業利益：営業利益+持分法投資損益

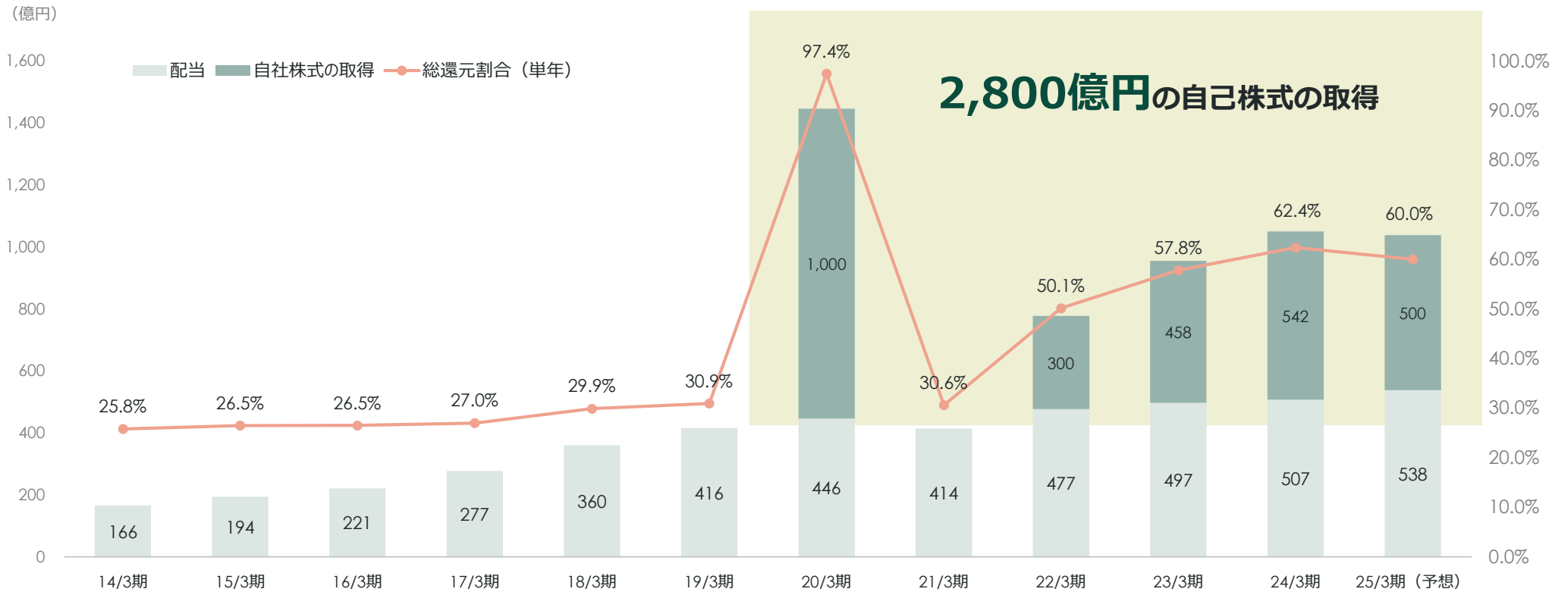
9. 株主還元（配当）

着実な利益増により一株当たり配当は増加。25/3期より累進配当（+3円）を導入。



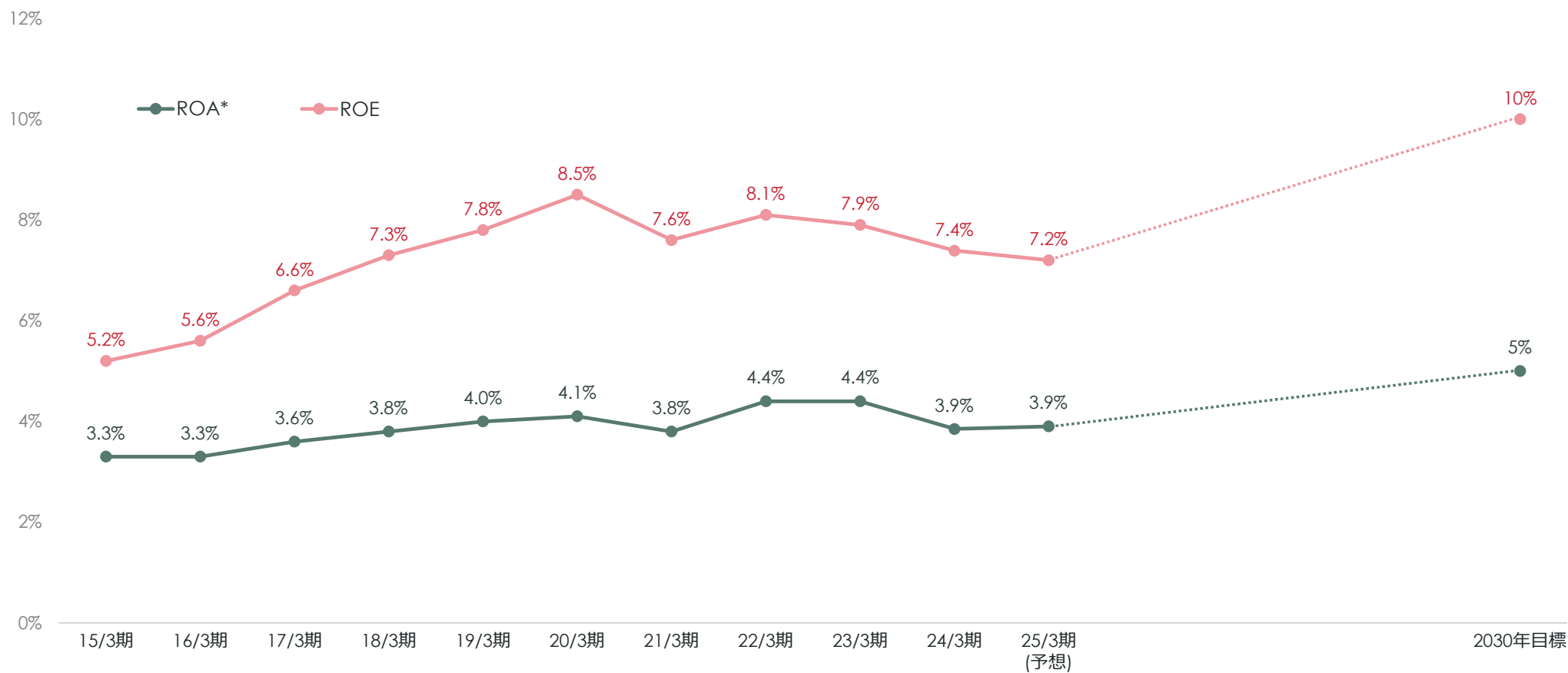
10. 株主還元（自己株式の取得）

6年間で2,800億円の自己株式の取得を実施。高水準かつ安定的な株主還元を継続。



11. ROA・ROE・EPS

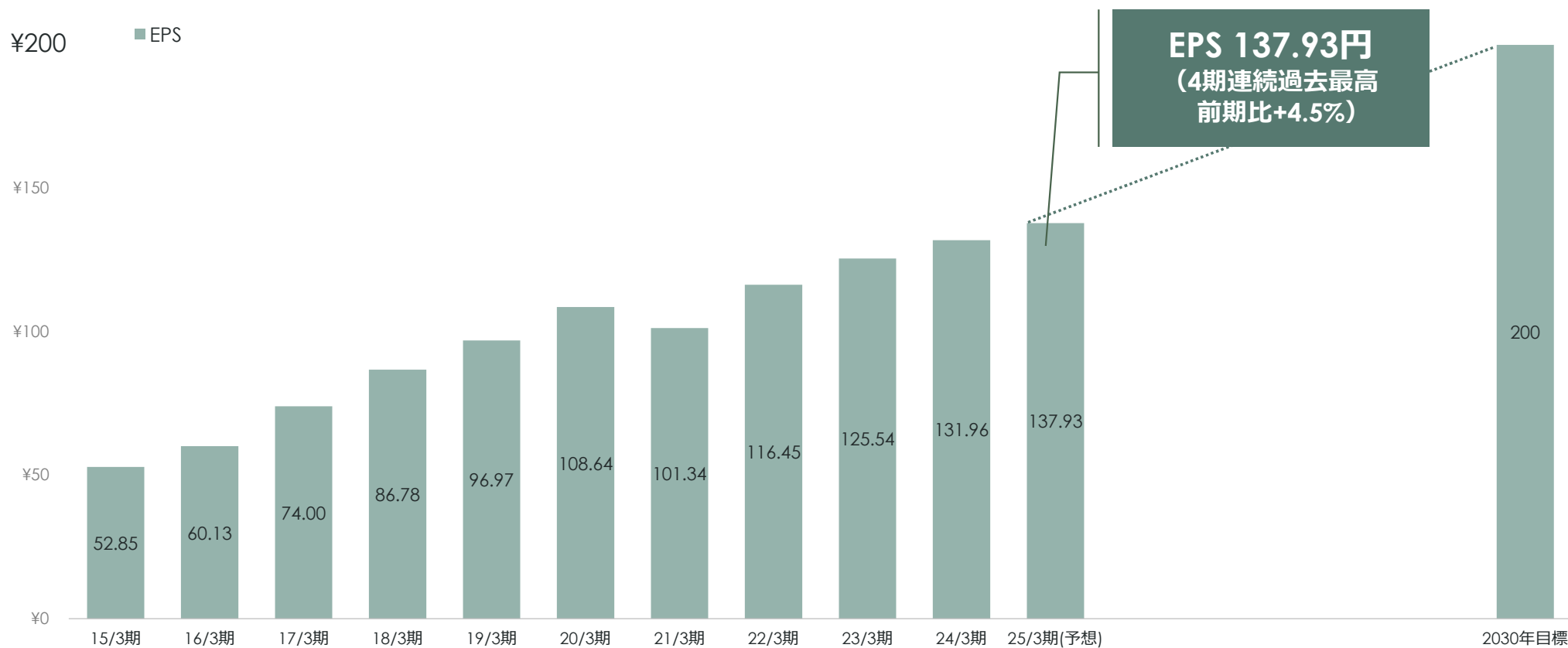
24/3期の実績はROA3.9%、ROE7.4%、EPS131.96円。



* ROA = 事業利益 ÷ 総資産（期首期末平均）

12. ROA・ROE・EPS

EPSは25/3期で4期連続過去最高を更新する見通し。



Contact Information

三菱地所株式会社 広報部 IR室

03-3287-5200

<https://www.mec.co.jp/>

免責事項

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

本資料の情報に関しましては、発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいております。本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

将来予想に関する記述に関しては、既知または未知のリスク及び不確実性ならびにその他の要因が内在しており、これらの要因による影響を受ける恐れがあり、記述通りに将来実現することを当社として保証するものではありません。

また、当社は新しい情報、将来の出来事等に基づき、これらの将来予測を更新する義務を負わず、本資料は予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

なお、当社の事前承諾なしに本資料掲載の内容の複製・転用等を禁止いたします。