

2025年度（2026年3月期）第2四半期決算

# Mitsubishi Estate IR Presentation



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

# 決算サマリー

New

## 2025年度 第2四半期決算

- 営業利益は1,075億円（前期比+77億円）、親会社株主に帰属する四半期純利益は580億円（前期比+80億円）
- 新規オフィスビルのリーシング、既存オフィスビルの増額改定、商業・ホテル事業など総じて好調に推移
- キャピタルゲインの計上は下期を中心に予定。着実に協議が進行中

## 2025年度 業績予想

(修正なし)

- 国内外事業の好調により、過去最高の営業利益3,250億円（前期比+157億円）を見込む
- 過去最高の営業利益に加え、政策保有株式の売却等により、親会社株主に帰属する当期純利益は、1,950億円（前期比+56億円、5期連続最高）を見込む
- ROEは8%程度を予定し、長期経営計画目標の10%に向けて着実に伸長

## 還元方針

- (配 当)            2024年度配当 43円/株、2025年度配当予想 46円/株  
                         每期原則+3円の累進配当を2030年度まで継続予定
- (自社株買い)      2025年度1,000億円の自己株式取得完了。11月28日消却予定。
- (政策保有株式)    2027年度までに50%以上削減させる定量目標設定

# 2025年度第2四半期決算概要

---

# 1. 2025年度第2四半期 PL実績

営業利益:1,075億円（前期比+77億円）親会社株主に帰属する四半期純利益:580億円（前期比+80億円）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減	主な要因
<b>営業収益</b>	<b>743,204</b>	<b>641,065</b>	<b>+102,138</b>	
<b>営業利益</b>	<b>107,590</b>	<b>99,878</b>	<b>+7,711</b>	
コマーシャル不動産事業	39,355	42,441	△ 3,086	△物件売却益の減（下期に集中して計上予定）、竣工初期費用の計上
丸の内事業	49,887	48,404	+1,483	+オフィスリーシング好調/△ビル閉館
住宅事業	20,037	3,739	+16,297	+分譲マンション事業利益の増
海外事業	11,194	11,305	△ 111	
投資マネジメント事業	△ 1,301	1,993	△ 3,295	△一過性の費用の計上
設計監理・不動産サービス事業	2,901	4,226	△ 1,324	
その他の事業	△ 1,270	△ 835	△ 435	
消去または全社	△ 13,213	△ 11,397	△ 1,816	
営業外収益	10,402	7,843	+2,559	
営業外費用	35,347	28,279	+7,067	支払利息の増など
<b>経常利益</b>	<b>82,645</b>	<b>79,442</b>	<b>+3,202</b>	
特別利益	25,992	17,374	+8,617	投資有価証券売却益、固定資産売却益
特別損失	11,772	-	+11,772	固定資産除却関連損（再開発取り進めによる既存ビル解体費）
法人税等	32,739	37,393	△ 4,653	
非支配株主に帰属する四半期純利益	6,055	9,402	△ 3,347	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>58,071</b>	<b>50,021</b>	<b>+8,049</b>	

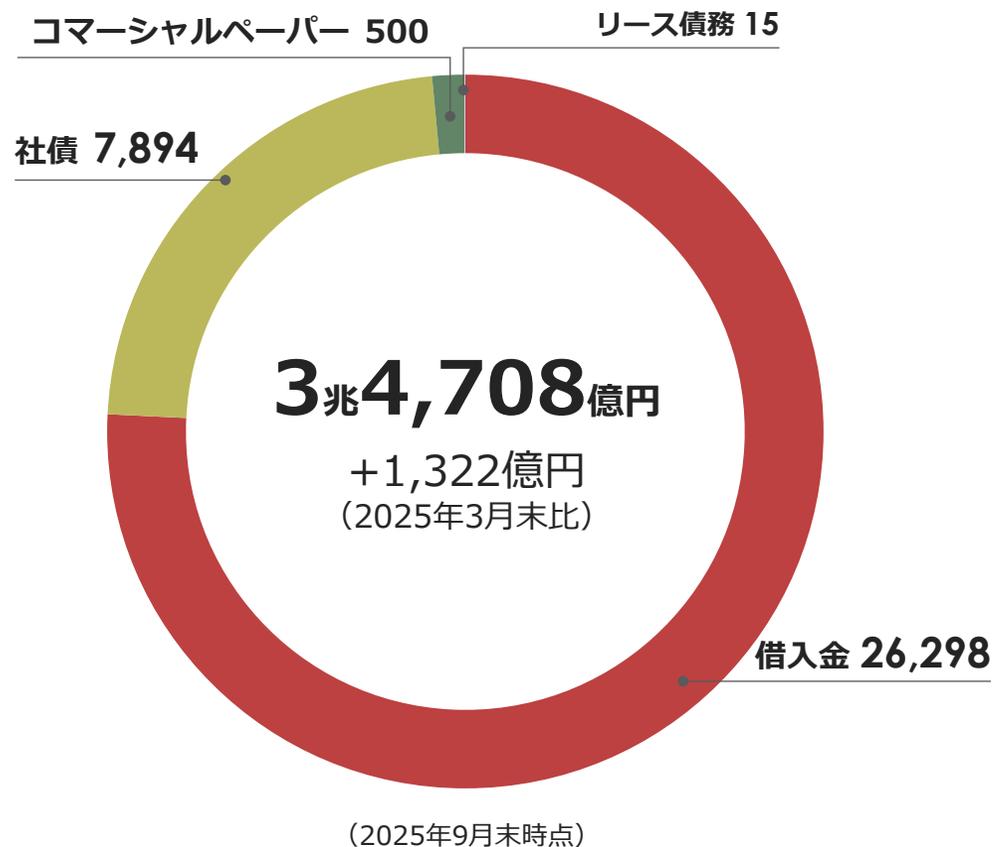
■ 営業利益に含まれる 物件売却益 (一般管理費控除前)	単位：百万円(十億円未満四捨五入)		
	2025年度 2Q実績	2024年度 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	8,000	9,000	△ 1,000
住宅事業	4,000	4,000	0
海外事業	5,000	-	+ 5,000
<b>合計</b>	<b>17,000</b>	<b>13,000</b>	<b>+ 4,000</b>

## 2. 2025年9月末BS

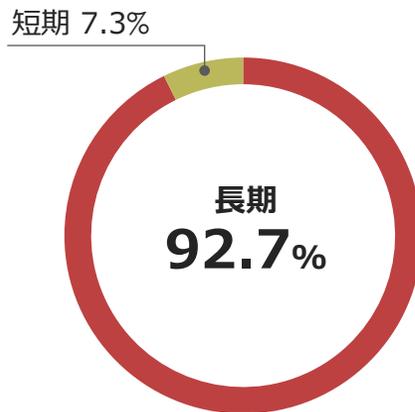
資産	2025/9末	2025/3末	増減
棚卸資産	6,328億円	5,786億円	+542億円
有形固定資産	4兆8,757億円	4兆8,544億円	+212億円
エクイティ出資	1兆640億円	1兆635億円	+4億円
その他	1兆4,421億円	1兆4,999億円	△577億円
<b>資産合計</b>	<b>8兆147億円</b>	<b>7兆9,965億円</b>	<b>+181億円</b>
負債・純資産	2025/9末	2025/3末	増減
有利子負債	3兆4,708億円	3兆3,386億円	+1,322億円
その他	1兆8,745億円	1兆9,170億円	△425億円
<b>負債合計</b>	<b>5兆3,454億円</b>	<b>5兆2,557億円</b>	<b>+897億円</b>
<b>純資産合計</b>	<b>2兆6,692億円</b>	<b>2兆7,408億円</b>	<b>△715億円</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>8兆147億円</b>	<b>7兆9,965億円</b>	<b>+181億円</b>

### 3. 2025年9月末 連結有利子負債

連結有利子負債(単位: 億円)



長期・短期比率\*

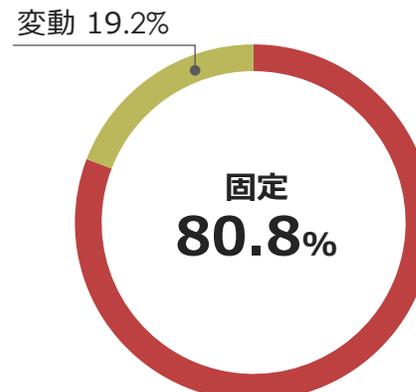


平均残存年限 **6.3**年 (単体)

返済予定額 (連結)

	返済予定額
26/3期	2,094億円
27/3期	3,299億円
28/3期	3,256億円
29/3期	3,317億円

固定・変動比率\*



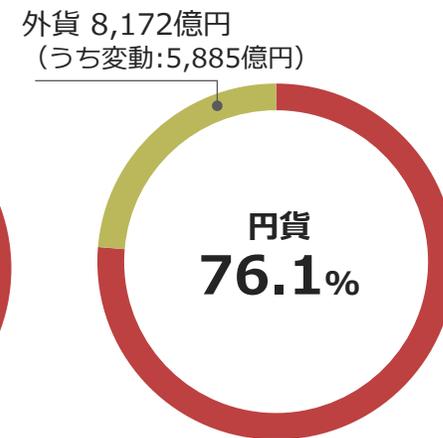
格付情報

(2025年8月21日~)

格付機関名	長期債務格付
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
日本格付研究所	AA+

2025年9月末時点

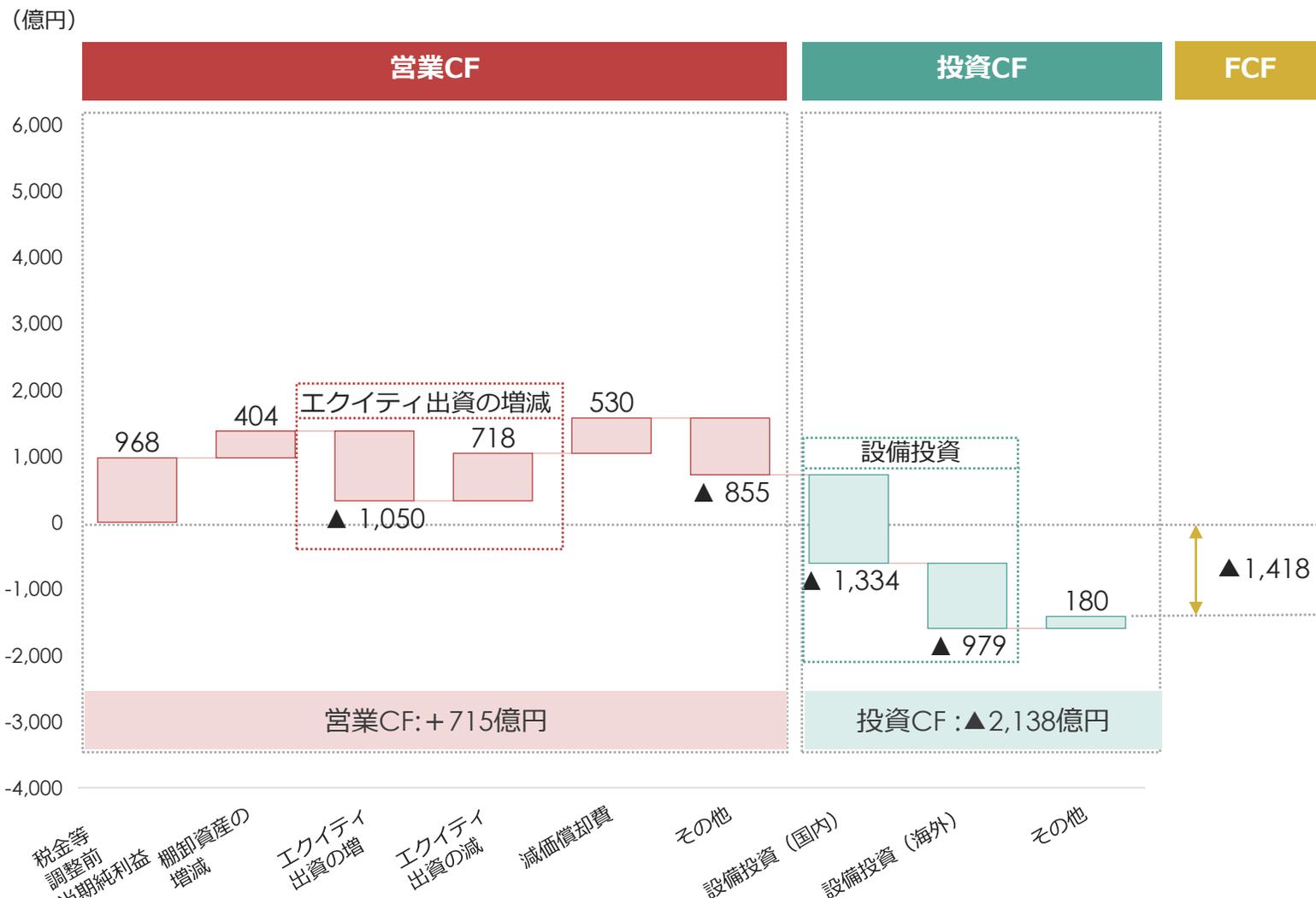
円貨・外貨比率\*



\*CP、リース債務は除く

# 4. 2025年度2Qまでのキャッシュフロー実績

国内外で開発中案件および海外を中心とした新規投資が順調に進捗。



## 投資進捗

	当初想定	実績	進捗率
設備投資	5,830	2,313	39.6%
国内		1,334	—
海外		979	—
エクイティ出資	3,910	1,050	26.8%
国内		284	—
海外		765	—
<b>合計</b>	<b>9,740</b>	<b>3,364</b>	<b>約35%</b>

# 2025年度業績予想の概要

---

**本ページ以降に関しては、2025年5月12日に開示した2024年度決算 IR Presentation資料から更新はありません。**

# 1. 2025年度 PL予想 (vs 2024年度実績)

営業利益：3,250億円 (前期比+157億円、2期連続過去最高)

親会社株主に帰属する当期純利益：1,950億円 (前期比+56億円、5期連続過去最高) 配当予想：46円/株

単位：百万円 (百万円未満切り捨て)

	2025年度 予想	2024年度 実績	増減	主な要因
<b>営業収益</b>	<b>1,850,000</b>	<b>1,579,812</b>	<b>+ 270,188</b>	
<b>営業利益</b>	<b>325,000</b>	<b>309,232</b>	<b>+ 15,768</b>	
コマーシャル不動産事業	120,000	124,660	△ 4,660	+ホテル・商業施設が継続好調/△物件売却益の微減
丸の内事業	95,000	96,173	△ 1,173	+既存ビルの増額改定/△再開発に伴う閉館の影響
住宅事業	50,000	48,026	+ 1,974	+分譲マンションの増益/△賃貸住宅の物件売却益の減
海外事業	70,000	45,823	+ 24,177	+物件売却益の増
投資マネジメント事業	15,000	11,950	+ 3,050	+AuM拡大に伴うフィー収入の増、のれん償却完了
設計監理・不動産サービス事業	10,000	10,700	△ 700	
その他の事業	△ 3,000	△ 2,128	△ 872	
消去または全社	△ 32,000	△ 25,974	△ 6,026	
営業外収益	15,000	16,245	△ 1,245	
営業外費用	70,000	62,517	+ 7,483	支払利息の増
<b>経常利益</b>	<b>270,000</b>	<b>262,960</b>	<b>+ 7,040</b>	
特別利益/損失	45,000	54,000	△ 9,000	
法人税等	100,000	110,095	△ 10,095	
非支配株主に帰属する当期純利益	20,000	17,508	+ 2,492	
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>195,000</b>	<b>189,356</b>	<b>+ 5,644</b>	

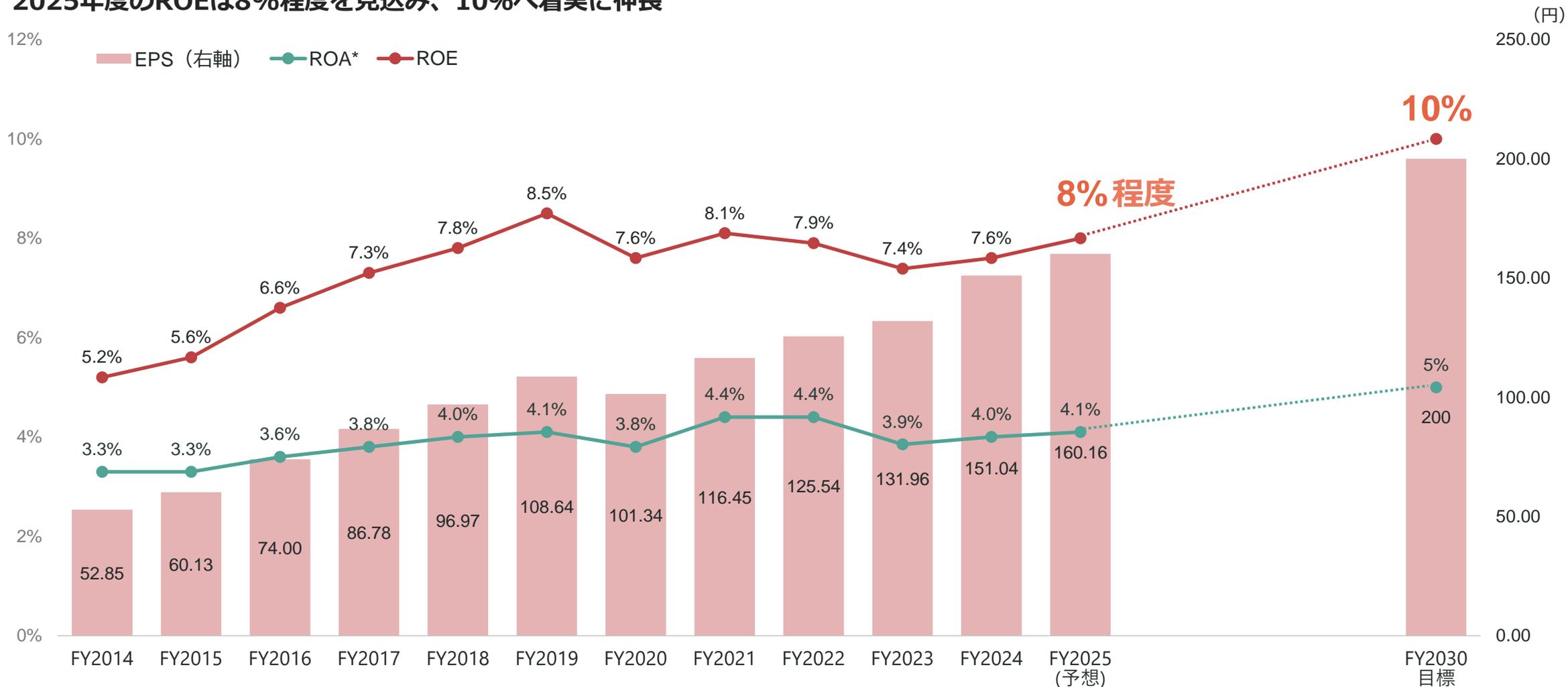
■ 営業利益に含まれる 物件売却益 (一般管理費控除前)	単位：百万円(十億円未満四捨五入)		
	2025年度 予想	2024年度 実績	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	56,000	△ 6,000
住宅事業	7,000	27,000	△ 20,000
海外事業	50,000	10,000	+ 40,000
<b>合計</b>	<b>107,000</b>	<b>93,000</b>	<b>+ 14,000</b>

\*海外不動産マーケット状況によっては、国内外で売却益の入れ替えを検討

## 2. ROA・ROE・EPS

2024年度の実績はROA4.0%、ROE7.6%、EPS151.04円(4期連続最高)

2025年度のROEは8%程度を見込み、10%へ着実に伸長



\* ROA = 事業利益 ÷ 総資産 (期首期末平均)

# 株主還元等

---

# 1. 還元方針／原則毎期+3円の累進配当の継続

(2025年度 1株当たり配当46円予定)

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、原則毎期+3円の累進配当（FY2030で60円以上）を導入

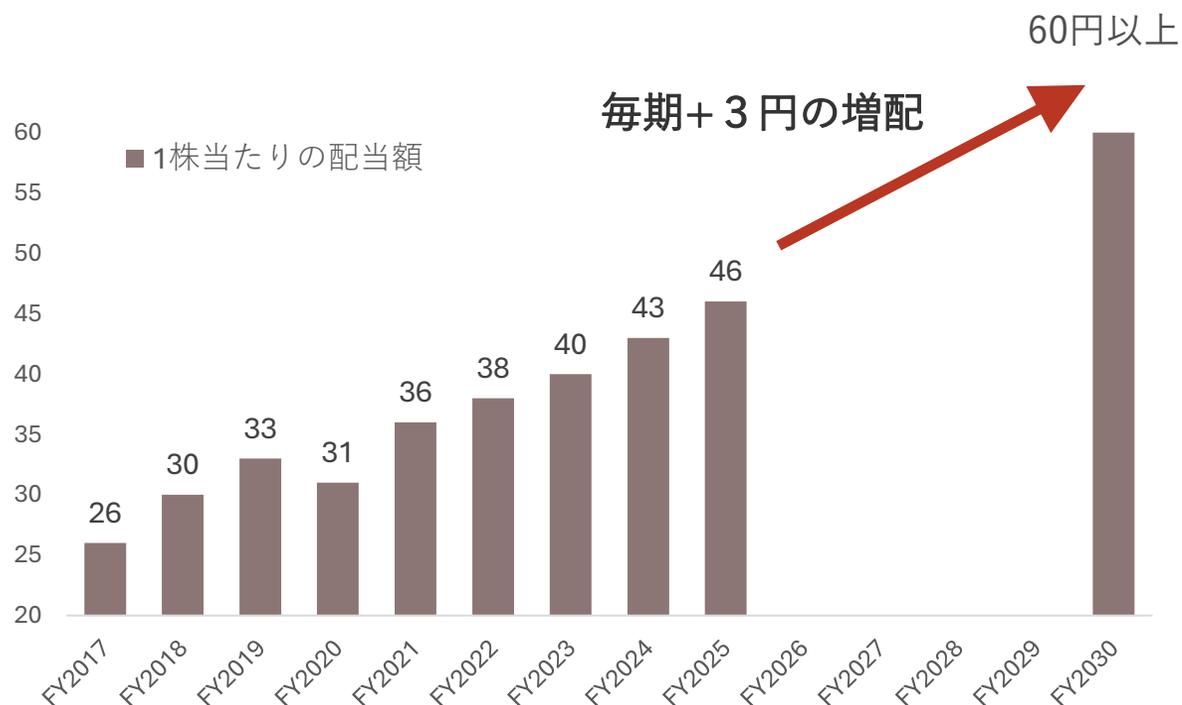
丸の内・アウトレット・欧米旗艦ビルからの  
安定的な賃貸CF

Torch Tower, 8 Bishopsgate等の竣工による

更なる賃貸CF成長

マーケットを見極めた

売却益の最大化



継続的・安定的な  
株主還元

予見性向上

## 2. 還元方針／継続的かつ機動的な自社株買い

事業の強み・経営戦略

株主還元（自己株式の取得）

FY2025は **1,000** 億円の自己株式の取得を発表  
 株価・CF等の状況により追加取得を検討

高水準の物件売却益

マーケットを見極めた

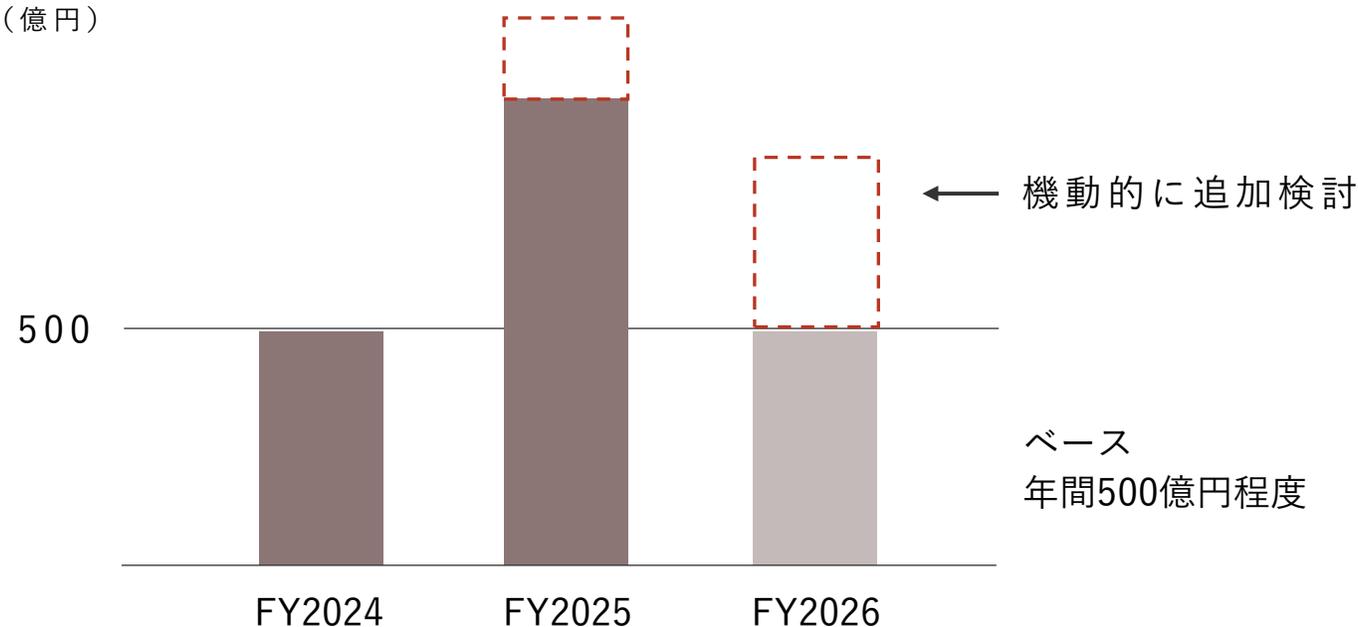
売却益の最大化

丸の内資産を含む

戦略的回収

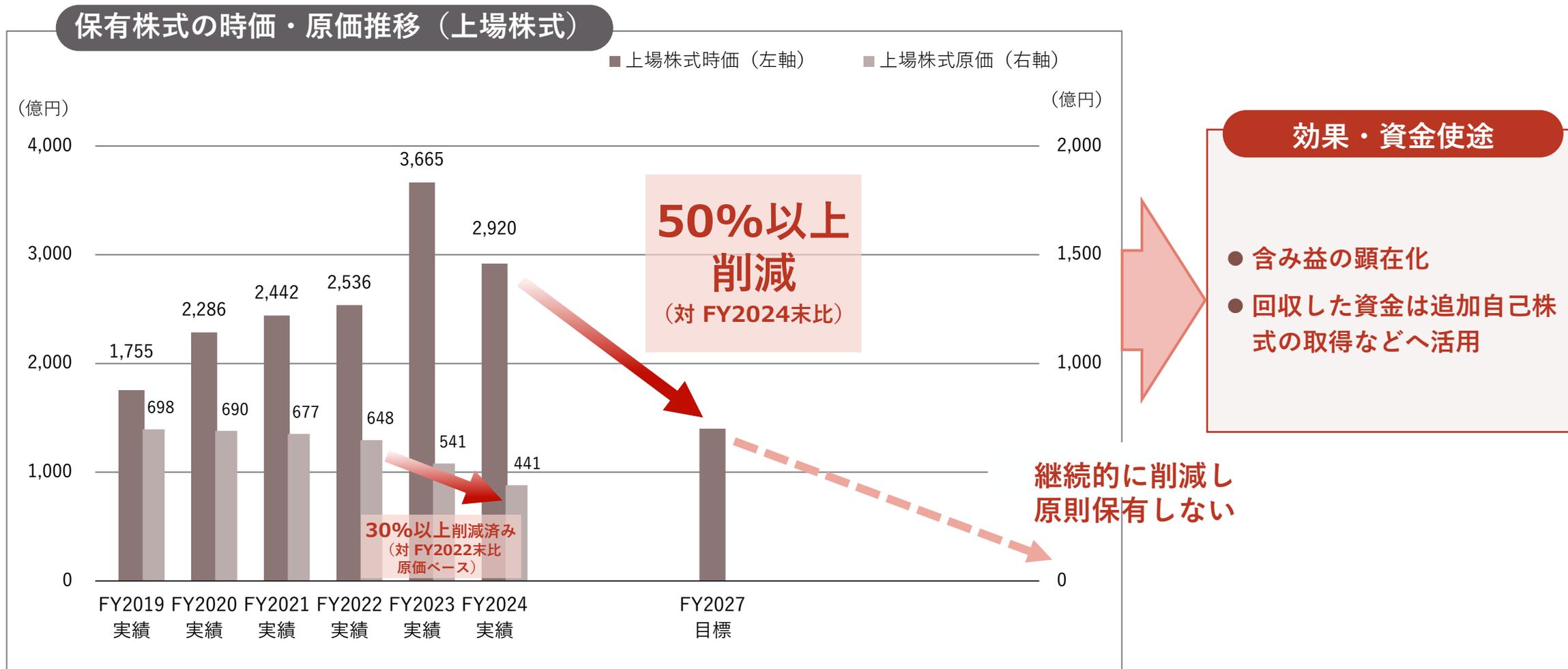
政策保有株式等の売却

(億円)



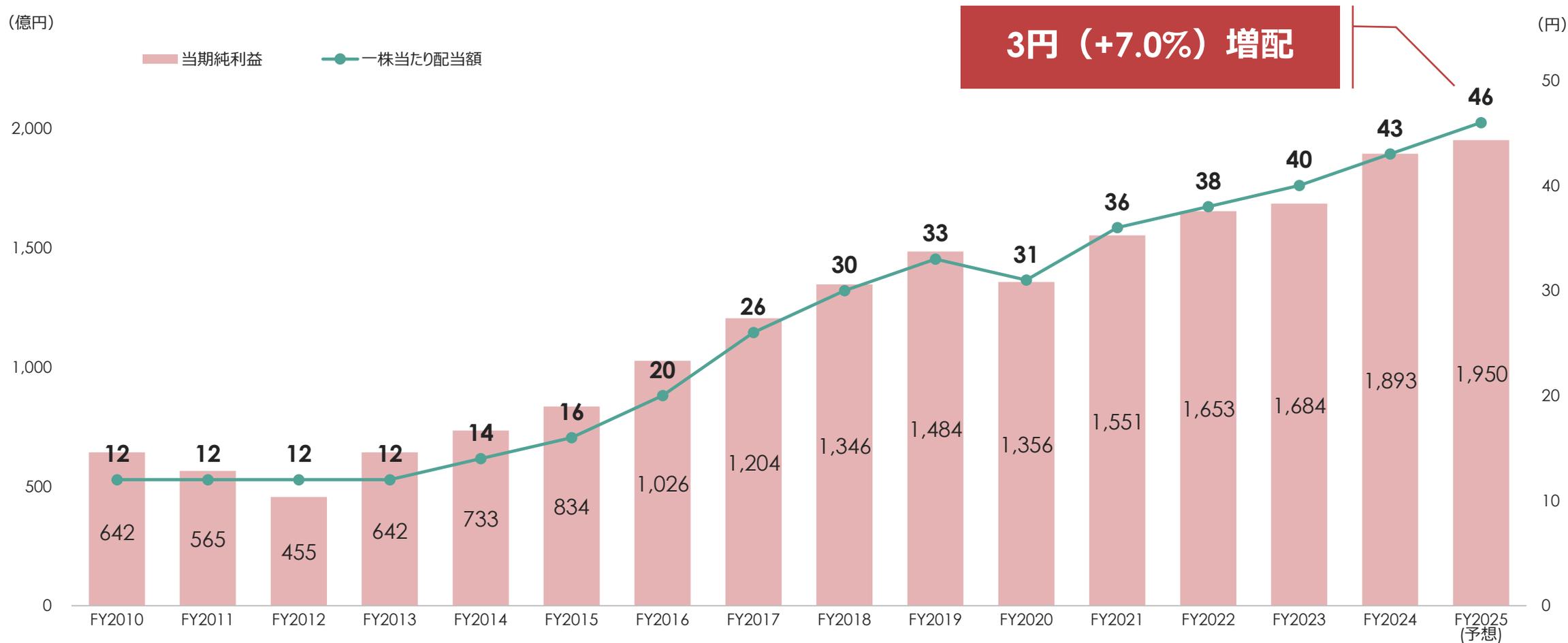
### 3. 政策保有株式の売却方針(定量目標新設)

2027年度までに政策保有株式を50%以上削減



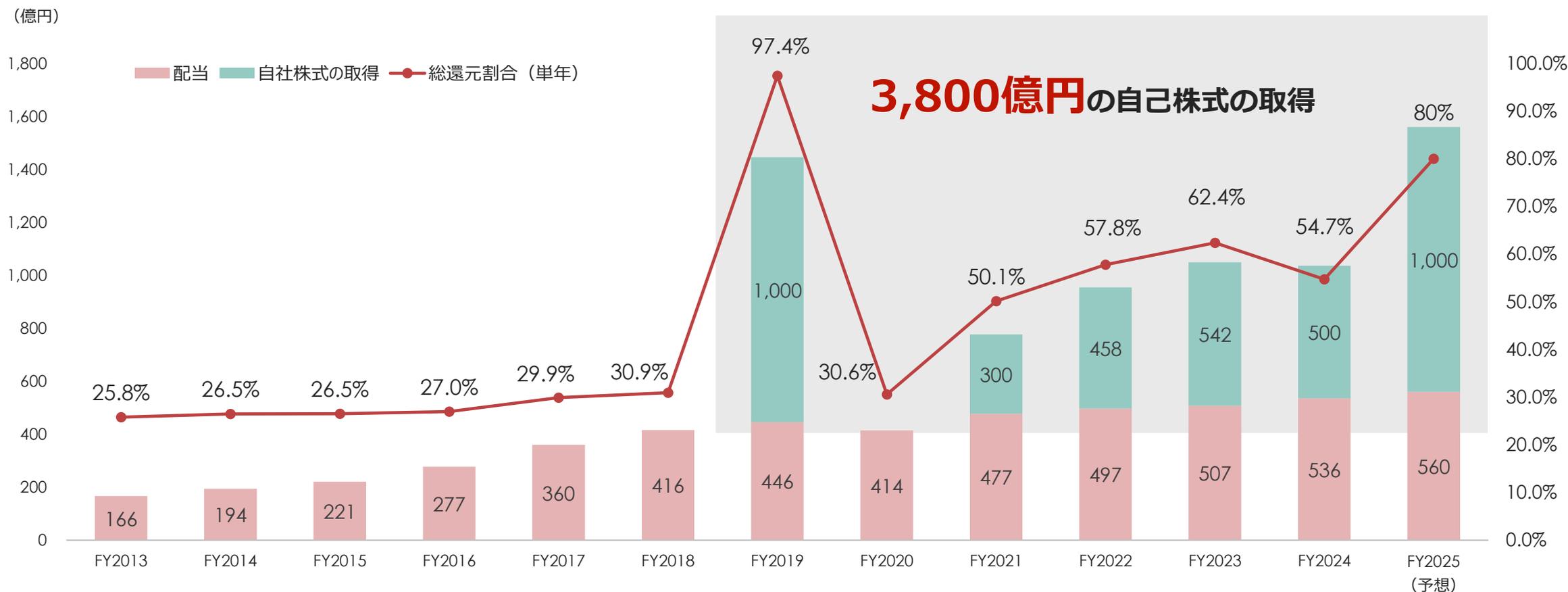
## 4. 株主還元（配当）

着実な利益増により一株当たり配当は増加。FY2024より累進配当（+3円）を導入。



## 5. 株主還元（自己株式の取得）

7年間で3,800億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。



# 事業戦略・進捗

---

# 1. セグメント利益のサマリー（2024年度実績）

（参考）

単位：百万円

2024年度 実績

主な構成要素

	2024年度 実績	主な構成要素
<b>営業利益</b>	<b>309,232</b>	
コマーシャル不動産事業	<b>124,660</b>	
賃貸	64,000	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	51,000	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	9,660	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	<b>96,173</b>	
賃貸・フィー等	96,173	丸の内のオフィスを中心とした賃貸利益、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	<b>48,026</b>	
分譲住宅	27,000	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	18,000	賃貸住宅等の物件売却益
その他	3,026	
海外事業	<b>45,823</b>	
賃貸	26,000	欧米の主要物件の賃貸利益
分譲住宅	6,000	新築分譲マンション事業利益
物件売却	8,000	海外アセットの物件売却益
その他	5,823	
投資マネジメント事業	<b>11,950</b>	
ベースフィー等	11,950	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		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	<b>10,700</b>	
その他の事業	△ <b>2,128</b>	
消去または全社	△ <b>25,974</b>	

※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

## 2. 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。

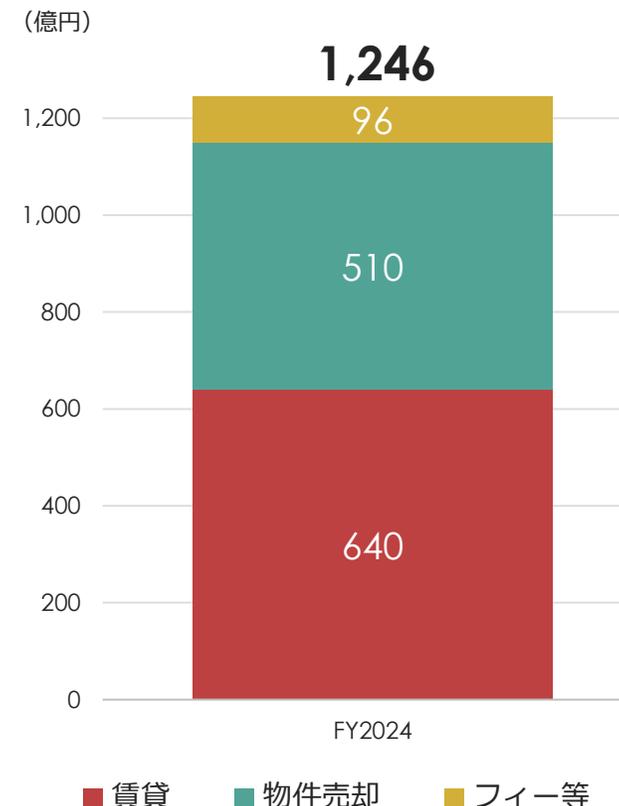


#### ホテル・空港

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。



### 営業利益実績



※一般管理費等は各利益に対して比例配分

### 主な指標

→IR Databook P.34~43参照

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
<b>1.0兆円超</b>	<b>約7%</b>	<b>560億円</b> 一般管理費控除前

\*特段記載のない場合は25/3期実績・25/3末時点

# 3. 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.

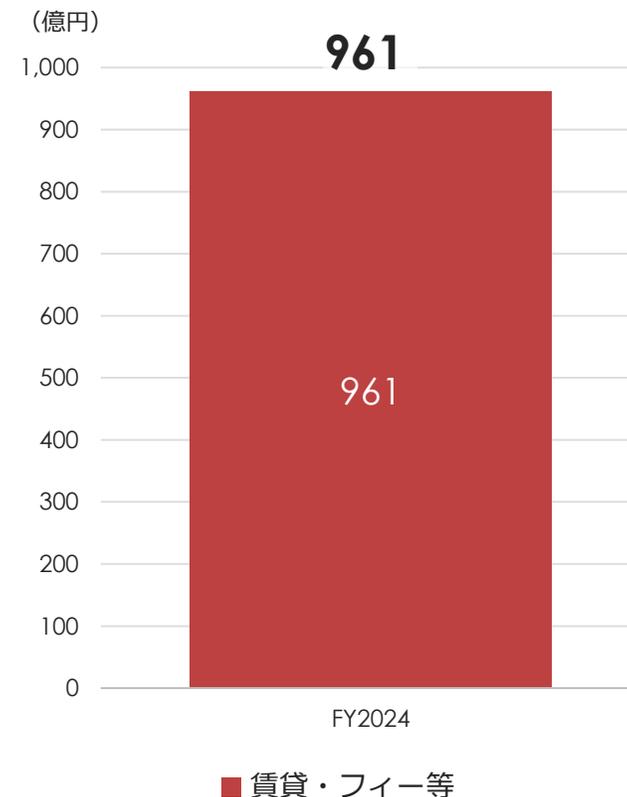
## 主な指標：丸の内再開発の推進

→IR Databook P.18~33参照

<b>再開済みビル</b> <b>19棟/35棟</b> <b>200万㎡</b>	<b>再開済ビル新規供給*</b> <b>110~130万㎡</b>	<b>丸の内・事務所空室率</b> 2025年3月末 <b>1.73%</b> →IR Databook P.27参照
---	---------------------------------------	--

\*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25/3期実績・25/3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

# 4. 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。



ザ・パークハウス  
代々木大山レジデンス

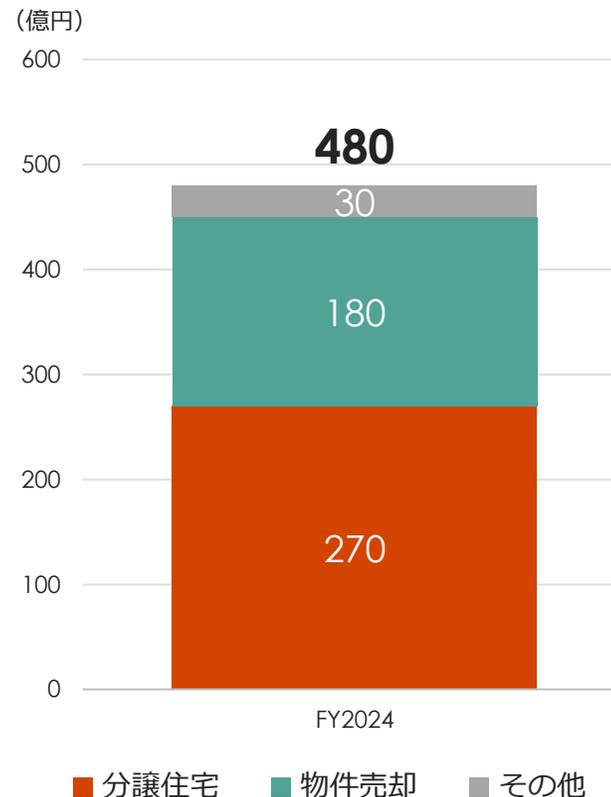


ザ・パークハウス 大阪梅田タワー



ザ・パークハビオ SOHO  
横浜関内 (84戸)

## 営業利益実績



※一般管理費等は各利益に対して比例配分

## 主な指標

→IR Databook P.44~49参照

ランドバンク	粗利益率	賃貸住宅等：保有物件数
2025年3月末		
<b>16,870戸</b>	<b>28.6%</b>	<b>143棟</b>

\*特段記載のない場合は25/3期実績・25/3末時点、面積は延床面積

# 5. 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

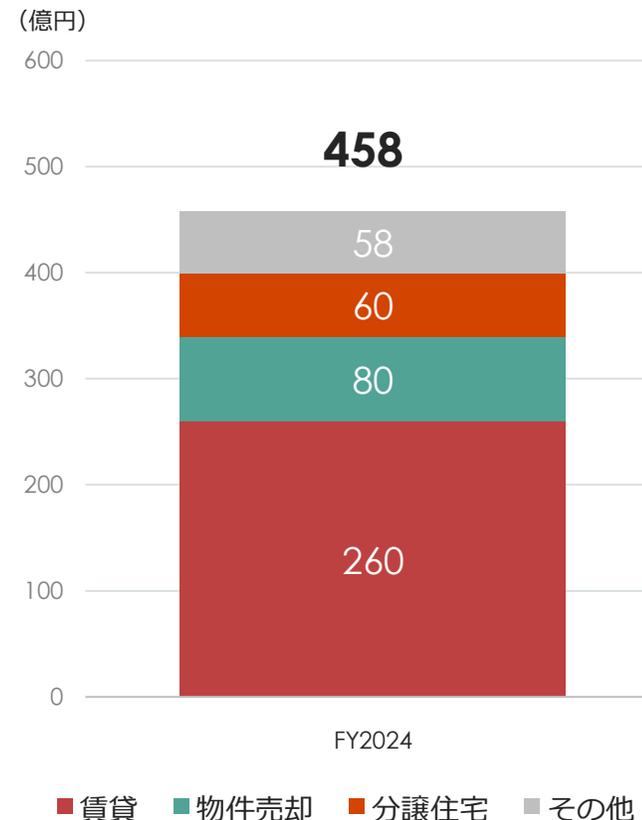
海外事業戦略全般  
→IR Databook P.51~53参照

米国  
→IR Databook P.54~56参照

欧州  
→IR Databook P.57~59参照

アジア・豪州  
→IR Databook P.60~63参照

## 営業利益実績



※一般管理費等は各利益に対して比例配分

## 6. 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

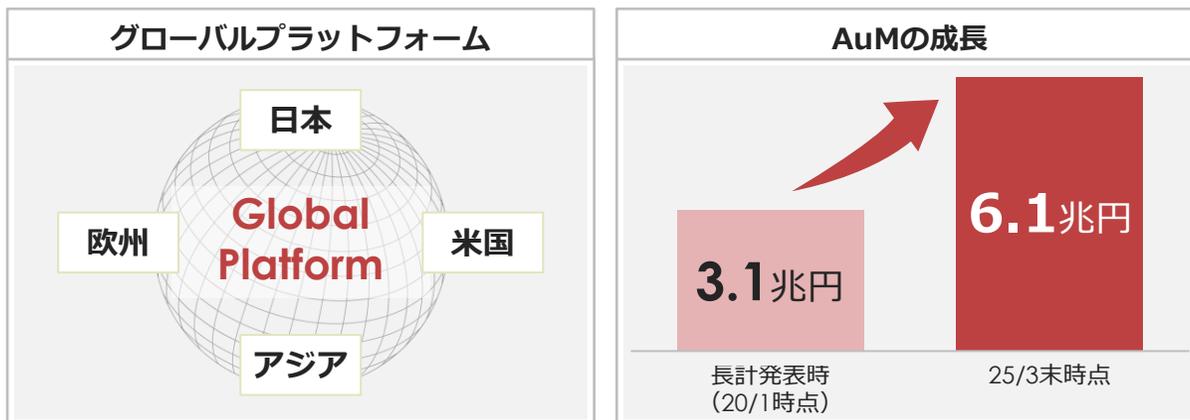


#### アジア

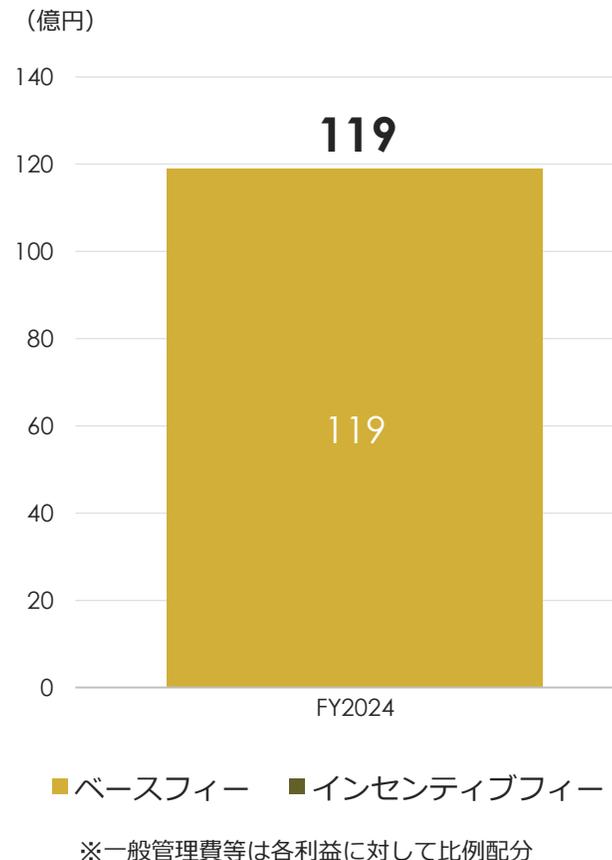


### 主な指標

→IR Databook P.64~69参照

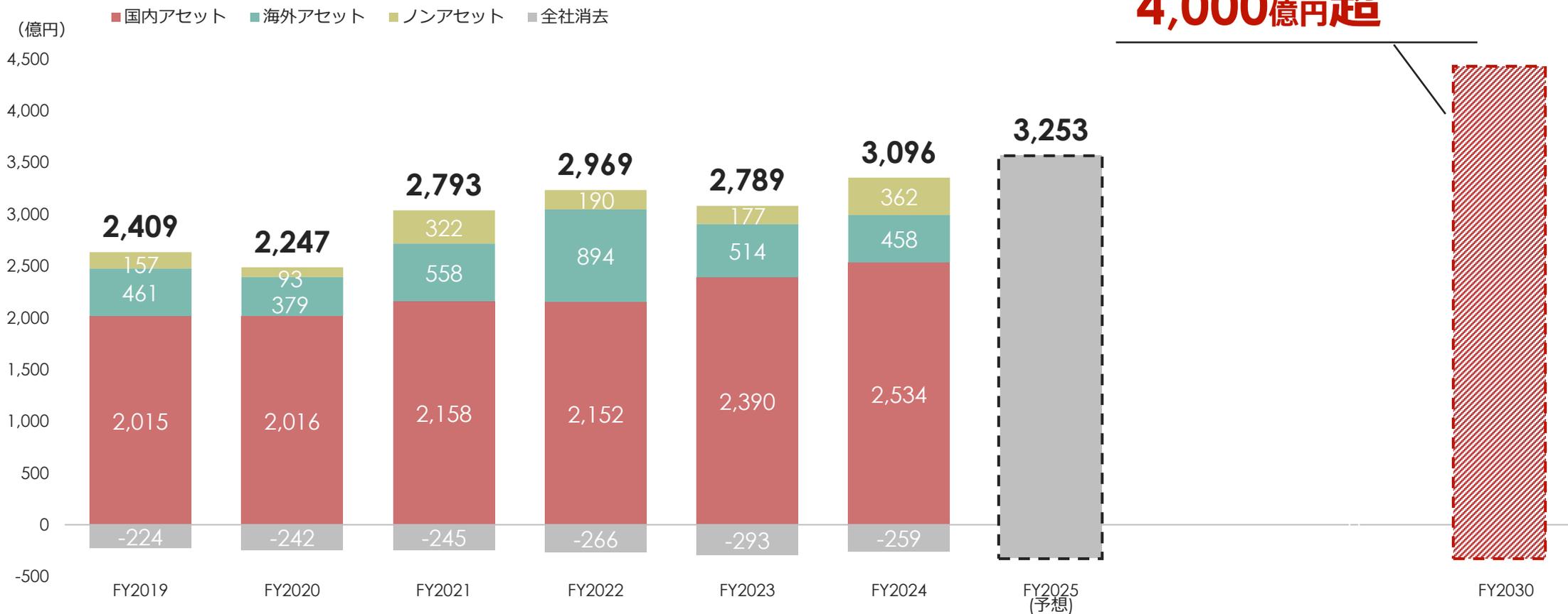


### 営業利益実績



# 7. 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

## 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。