

## 2025年度 第3四半期決算 ハイライト

三菱地所株式会社

### ■業績ハイライト（2025年度第3四半期実績）

- ・ 営業利益：2,273億円（前年同期比増益）
- ・ 親会社株主に帰属する四半期純利益：1,565億円（前年同期比増益）共に第3四半期過去最高。
- ・ 新規オフィスリーシング、既存ビル賃料改定、商業・ホテルなど総じて好調。
- ・ 国内外で物件売却が堅調に推進。米国データセンターなどを第4四半期計上予定。
- ・ 来期に向け既にロンドンのオフィスビルWarwick Court売却（来年度第1四半期計上予定）。

### ■通期業績見通し

- ・ 国内キャピタルゲイン拡大等により営業利益50億円上方修正（3,300億円←3,250億円）。
- ・ 上記及び政策保有株式売却加速により親会社株主に帰属する当期純利益を250億円上方修正（2,200億円←1,950億円）。
- ・ ROEは「8%程度」から「8%中盤」へ上方修正。

### ■株主還元

- ・ 追加自社株買い300億円を決定。2025年度自社株買い合計額は1,300億円。

## 2025年度 第3四半期決算 連結業績概要

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025 年度 3Q 実績	2024 年度 3Q 実績	増減
コマーシャル不動産事業	104,123	72,610	+ 31,513
丸の内事業	73,344	74,348	△ 1,004
住宅事業	33,828	20,559	+13,268
海外事業	31,598	31,471	+ 127
投資マネジメント事業	△ 446	9,045	△ 9,492
設計監理・不動産サービス事業	7,290	5,457	+ 1,832
営業利益	227,374	194,478	+ 32,896
経常利益	189,967	166,809	+ 23,157
親会社株主に帰属する四半期純利益	156,532	105,791	+ 50,740

### 【コマーシャル不動産事業】

オフィス・ホテル・商業施設はそれぞれ好調に推移。キャピタルゲインの大幅増加により、前年同期比増益。通期でのキャピタルゲイン見込みは、期初想定から150億円（650億円←500億円）上方修正。

### 【丸の内事業】

再開発に向けた閉館による減益があった一方、増額改定等による既存ビル賃貸利益増により、営業利益は前年同期比微減にとどまる。

新規リーシング及び既存ビル賃料改定は堅調に推移。2025年12月末時点での空室率は0.62%と低位。

### 【住宅事業】

国内分譲マンションの増益により、前年同期比大幅増益。

### 【海外事業】

昨年度の豪州分譲マンションの利益剥落の一方で、キャピタルゲインの増等により前年同期比横ばい。

### 【投資マネジメント事業】

過年度計上済みのノンキャッシュのインセンティブフィー調整及びM&A関連費用など一過性の費用計上により前年同期比減益。

## 2025年度 連結業績見通し（前回予想：2025年5月12日時点）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025 年度 今回予想	2025 年度 前回予想	増減
コマーシャル不動産事業	135,000	120,000	+ 15,000
丸の内事業	95,000	95,000	-
住宅事業	50,000	50,000	-
海外事業	70,000	70,000	-
投資マネジメント事業	5,000	15,000	△ 10,000
設計監理・不動産サービス事業	10,000	10,000	-
営業利益	330,000	325,000	+ 5,000
経常利益	275,000	270,000	+ 5,000
親会社株主に帰属する当期純利益	220,000	195,000	+ 25,000

### 【要旨】

- ・ 国内キャピタルゲインの増などで営業利益 50 億円上方修正（3,300 億円←3,250 億円）。  
＜内訳＞
  - キャピタルゲインの大幅増でコマーシャル不動産事業 150 億円上方修正。
  - インセンティブフィー調整等一過性要因により投資マネジメント事業 100 億円下方修正。
- ・ 営業利益増に加え、政策保有株式売却加速による特別利益増加により親会社株主に帰属する当期純利益 250 億円上方修正（2,200 億円←1,950 億円）。
- ・ ROE は「8%程度」から「8%中盤」へ上方修正。

## 注意事項

本資料および決算短信、その他決算関連資料に記載される業績予想に関しましては、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。実際の業績は、様々な要素により異なる結果となり得る事をご承知おき下さい。

決算短信、その他決算関連資料は当社HPよりご参照ください。

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

以 上