

2025年度（2026年3月期）第3四半期決算

Mitsubishi Estate IR Presentation



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

決算サマリー

New

2025年度 第3四半期決算

- 営業利益は2,273億円（前年同期比+328億円）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,565億円（前年同期比+507億円）。第3四半期の営業利益・四半期純利益ともに、過去最高
- **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**
- **国内外での物件売却が堅調に推進。**米国データセンターなどを中心に2025年度第4四半期計上
- 来期に向け既にロンドンオフィスWarwick Courtを売却（2026年度第1四半期計上予定）

New

2025年度 業績予想

- 国内キャピタルゲイン拡大等により、**営業利益を3,300億円に上方修正**（前回予想比+50億円）
- 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2,200億円に上方修正**（前回予想比+250億円）
- **2025年度末ROEを8%中盤へ上方修正**

New

還元方針

（自社株買い） **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
（配 当） 2024年度配当 43円/株、2025年度配当予想 46円/株
毎期原則+3円の累進配当を2030年度まで継続予定

2025年度業績予想の修正

1. 2025年度業績予想の上方修正

ROE向上戦略

- ① 営業利益の成長
- ② 資産売却による効率性の追求
- ③ 自己資本のコントロール
(株主還元の充実)

前回予想
(2025年5月12日時点)

今回予想

営業利益

3,250億円

+ 50億円

3,300億円

親会社株主に帰属する
当期純利益

1,950億円

+ 250億円

2,200億円

自社株買い

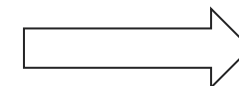
1,000億円

+ 300億円

1,300億円

ROE

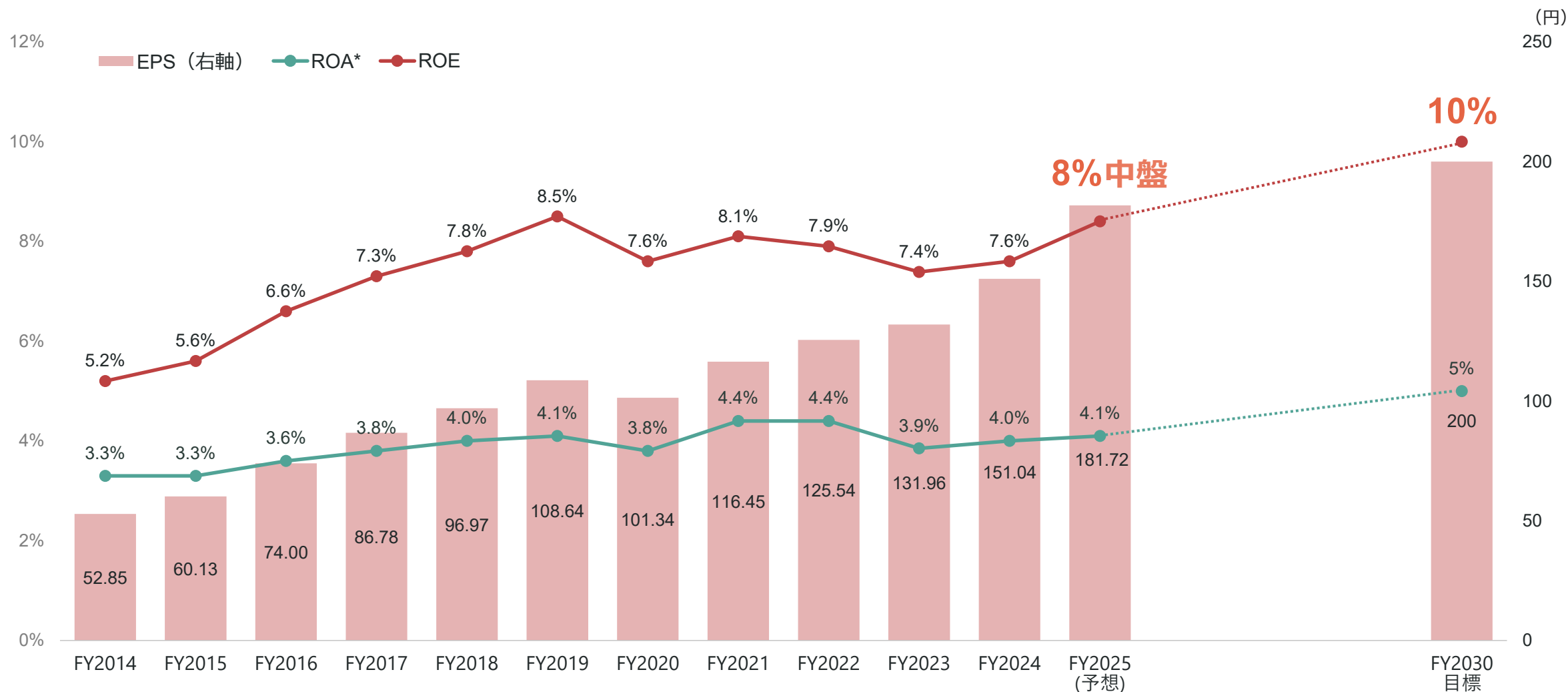
8%程度



8%中盤

2. ROA・ROE・EPS

2025年度のROEは8%中盤を見込み、10%へ着実に伸長



* ROA = 事業利益 ÷ 総資産 (期首期末平均)

3. 2025年度 PL予想 (vs 前回予想(2025年5月12日時点))

営業利益を3,300億円に上方修正 (前回予想比+50億円)

親会社株主に帰属する当期純利益を2,200億円に上方修正 (前回予想比+250億円)

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	主な要因
営業収益	1,850,000	1,850,000		
営業利益	330,000	325,000	+5,000	
コマーシャル不動産事業	135,000	120,000	+15,000	+キャピタルゲインの大幅増
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	△ インセンティブフィー調整等による減
設計監理・不動産サービス事業	10,000	10,000		
その他の事業	△ 3,000	△ 3,000		
消去または全社	△ 32,000	△ 32,000		
営業外収益	15,000	15,000		
営業外費用	70,000	70,000		
経常利益	275,000	270,000	+5,000	
特別利益/損失	70,000	45,000	+25,000	政策保有株式の売却を加速
法人税等	110,000	100,000	+10,000	法人税の増
非支配株主に帰属する当期純利益	15,000	20,000	△ 5,000	投資マネジメント事業のインセンティブフィー調整による減
親会社株主に帰属する当期純利益	220,000	195,000	+25,000	

■ 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 今回予想	2025年度 前回予想	増減
コマーシャル不動産事業	65,000	50,000	+ 15,000
住宅事業	7,000	7,000	± 0
海外事業	50,000	50,000	± 0
合計	122,000	107,000	+ 15,000

2025年度第3四半期決算概要

1. 2025年度第3四半期 PL実績

営業利益:2,273億円（前年同期比+328億円）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+507億円）

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	主な要因
営業収益	1,210,073	1,047,919	+162,153	
営業利益	227,374	194,478	+32,896	
コマーシャル不動産事業	104,123	72,610	+31,513	+物件売却益の増
丸の内事業	73,344	74,348	△1,004	+オフィスリーシング好調／△ビル閉館
住宅事業	33,828	20,559	+13,268	+分譲マンション事業利益の増
海外事業	31,598	31,471	+127	
投資マネジメント事業	△446	9,045	△9,492	△インセンティブフィー調整及び一過性の費用の計上
設計監理・不動産サービス事業	7,290	5,457	+1,832	
その他の事業	△1,783	△1,814	+30	
消去または全社	△20,580	△17,200	△3,379	
営業外収益	15,387	15,185	+201	
営業外費用	52,793	42,854	+9,939	支払利息の増など
経常利益	189,967	166,809	+23,157	
特別利益	65,284	35,145	+30,139	投資有価証券売却益、固定資産売却益
特別損失	12,276	15,437	△3,160	
法人税等	77,619	64,581	+13,037	
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,824	16,143	△7,319	
親会社株主に帰属する四半期純利益	156,532	105,791	+50,740	

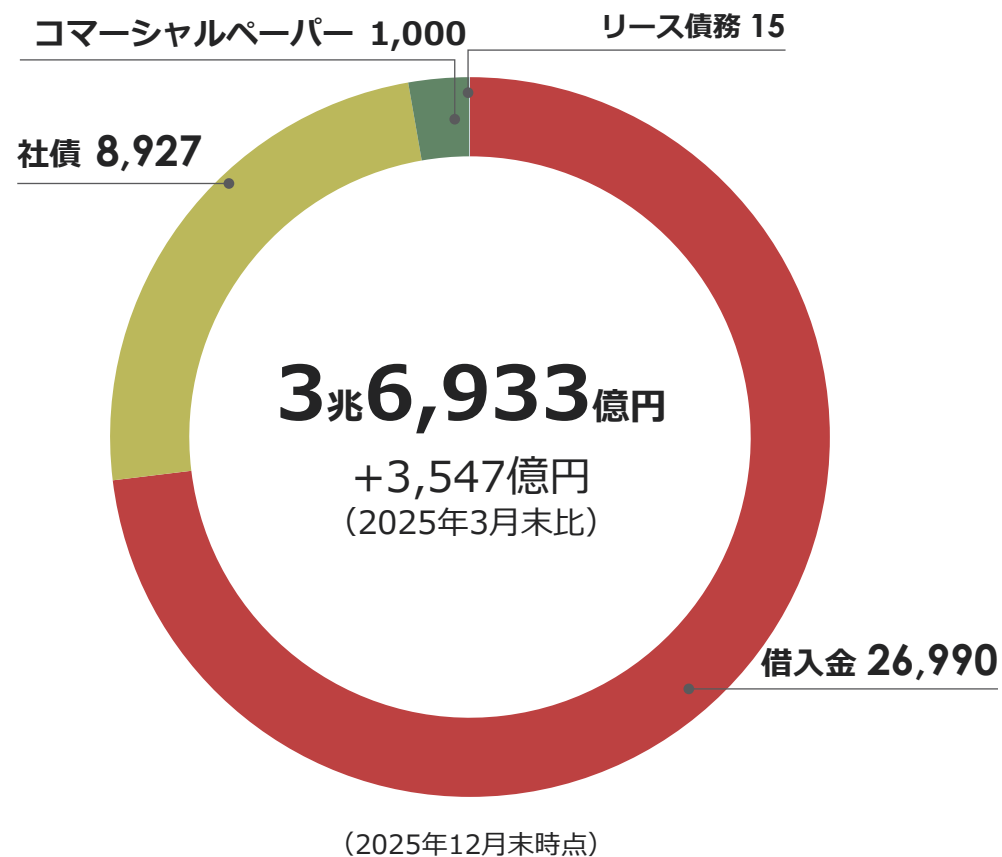
■ 営業利益に含まれる 物件売却益 (一般管理費控除前)				単位：百万円(十億円未満四捨五入)		
	2025年度 3Q実績	2024年度 3Q実績	増減			
コマーシャル不動産事業	51,000	17,000	+34,000			
住宅事業	6,000	18,000	△12,000			
海外事業	22,000	7,000	+15,000			
合計	79,000	42,000	+37,000			

2. 2025年12月末BS

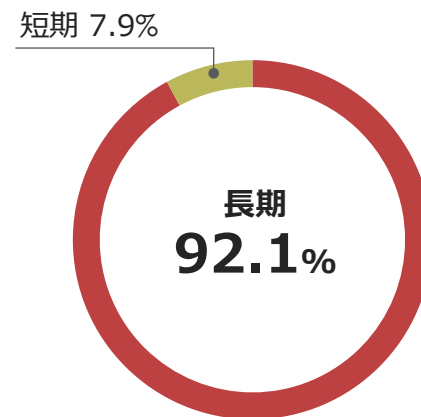
資産	2025/12末	2025/3末	増減
棚卸資産	6,676億円	5,786億円	+890億円
有形固定資産	4兆8,806億円	4兆8,544億円	+261億円
エクイティ出資	1兆863億円	1兆635億円	+228億円
その他	1兆5,854億円	1兆4,999億円	+855億円
資産合計	8兆2,201億円	7兆9,965億円	+2,235億円
負債・純資産	2025/12末	2025/3末	増減
有利子負債	3兆6,933億円	3兆3,386億円	+3,547億円
その他	1兆8,177億円	1兆9,170億円	△993億円
負債合計	5兆5,111億円	5兆2,557億円	+2,554億円
純資産合計	2兆7,089億円	2兆7,408億円	△319億円
負債・純資産合計	8兆2,201億円	7兆9,965億円	+2,235億円

3. 2025年12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*

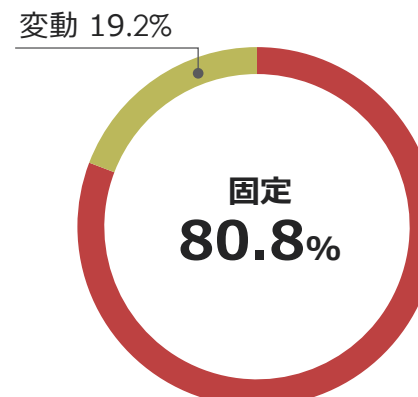


平均残存年限 6.2年 (単体)

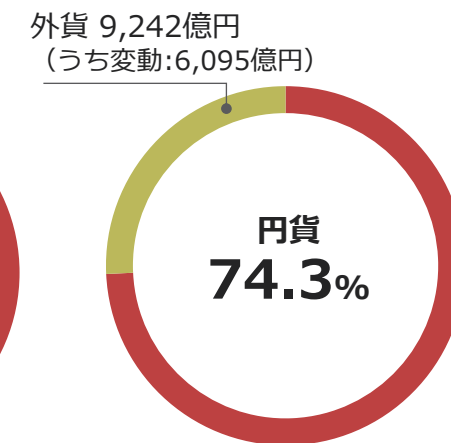
返済予定額 (連結)

	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*



円貨・外貨比率*



*CP、リース債務は除く

格付情報

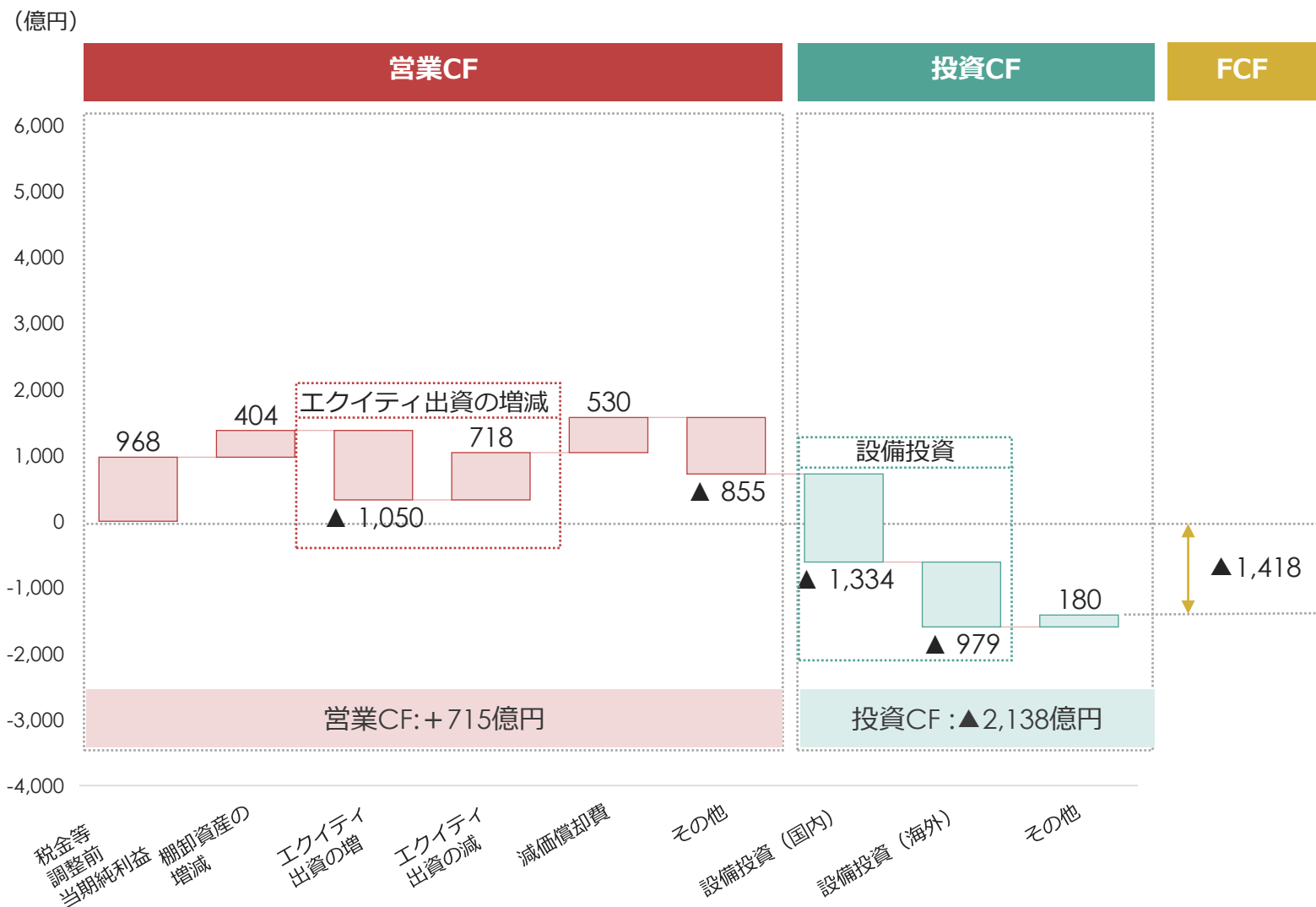
(2025年8月21日～)

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
日本格付研究所	AA+

4. 2025年度2Qまでのキャッシュフロー実績

※CF実績は、2Q・4Q決算にて開示いたします。

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

(億円)

	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	—	—
合計	9,740	3,364	約35%

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）

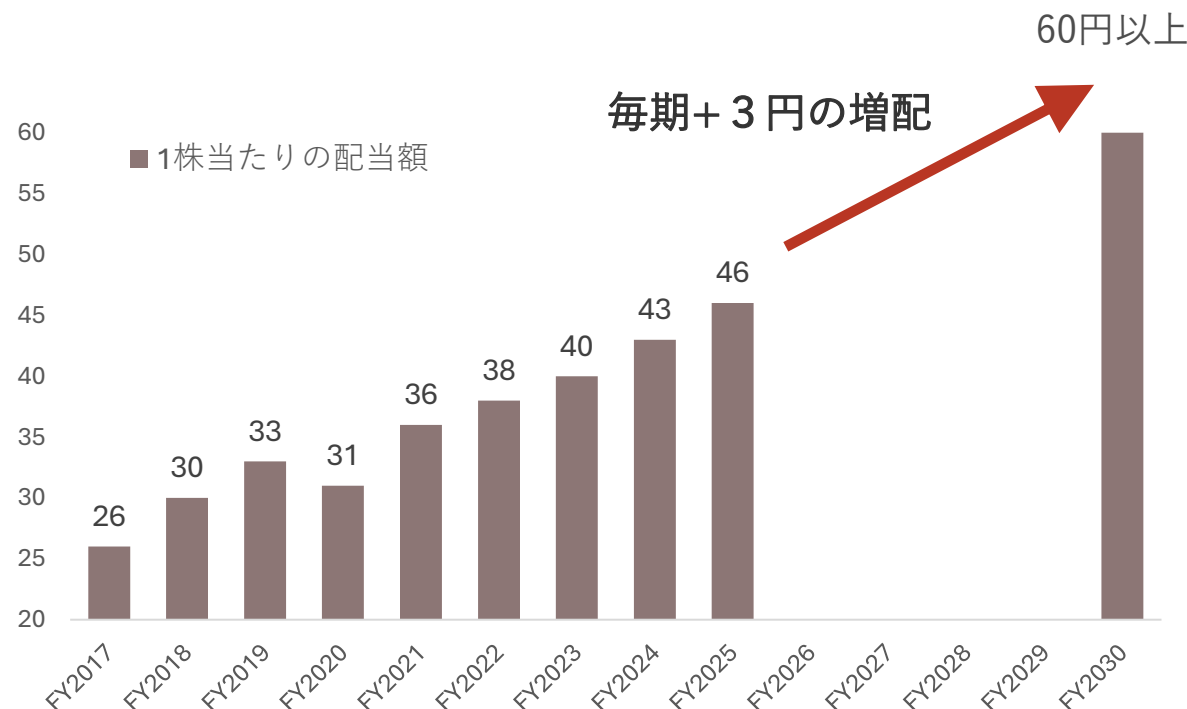
株主価値

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は累計 **1,300** 億円の自己株式の取得を決定
ROE10%達成に向け、引き続き株価・CF等の状況を踏まえ自社株買いを検討

高水準の物件売却益

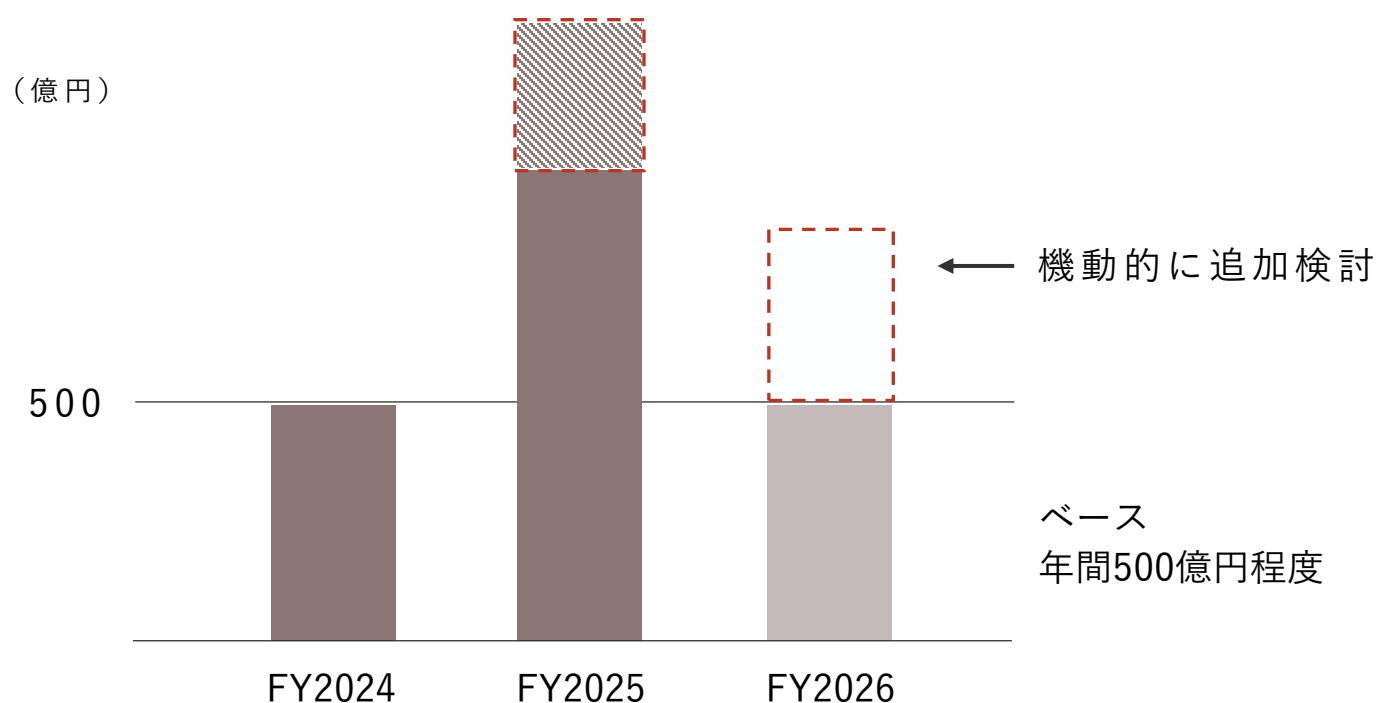
マーケットを見極めた

売却益の最大化

丸の内資産を含む

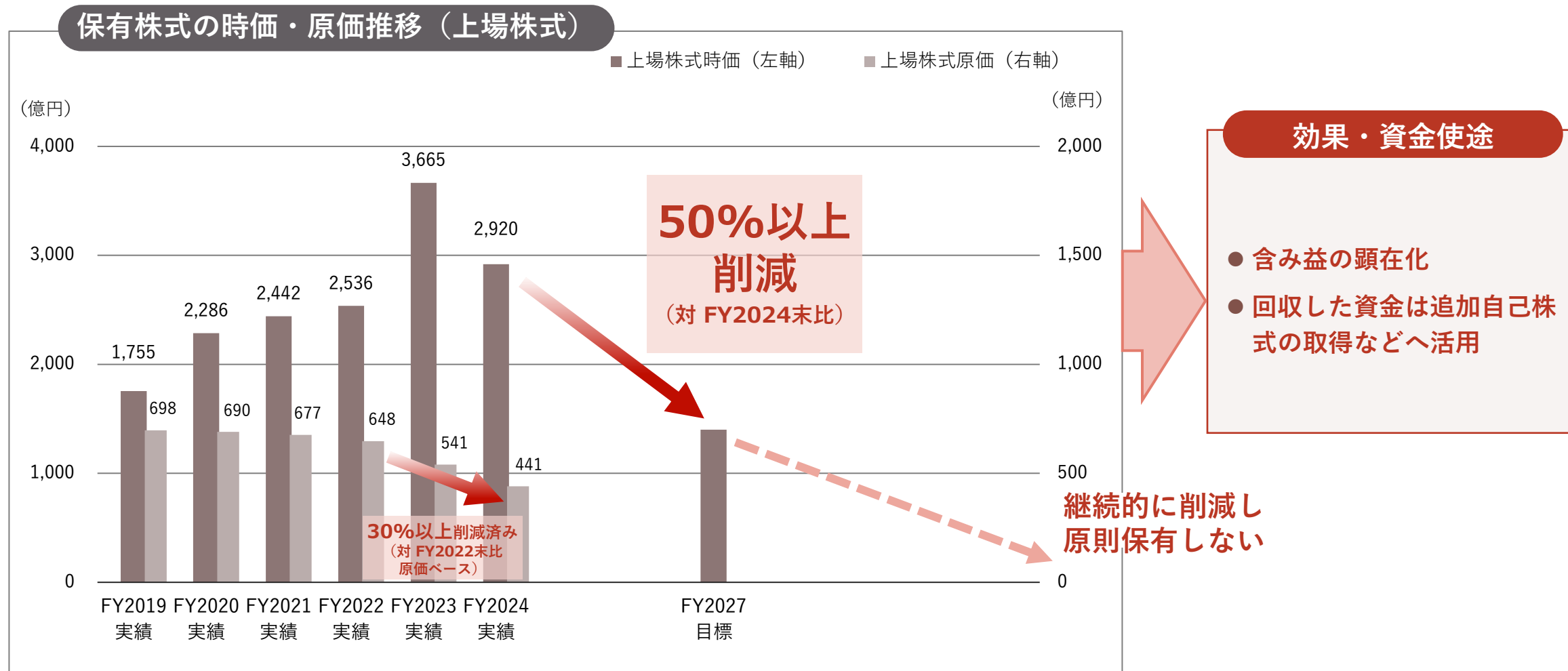
戦略的回収

政策保有株式等の売却



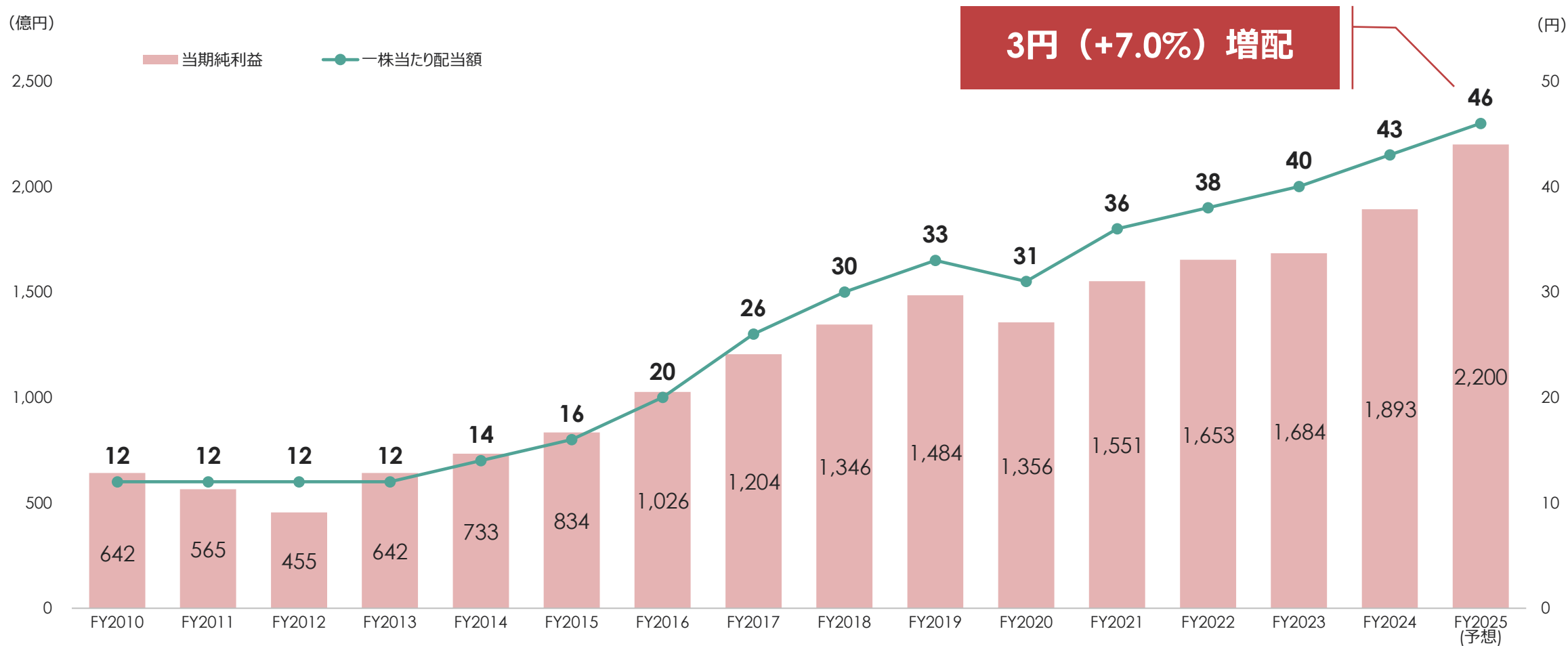
3. 政策保有株式の売却方針(定量目標新設)

2027年度までに政策保有株式を50%以上削減



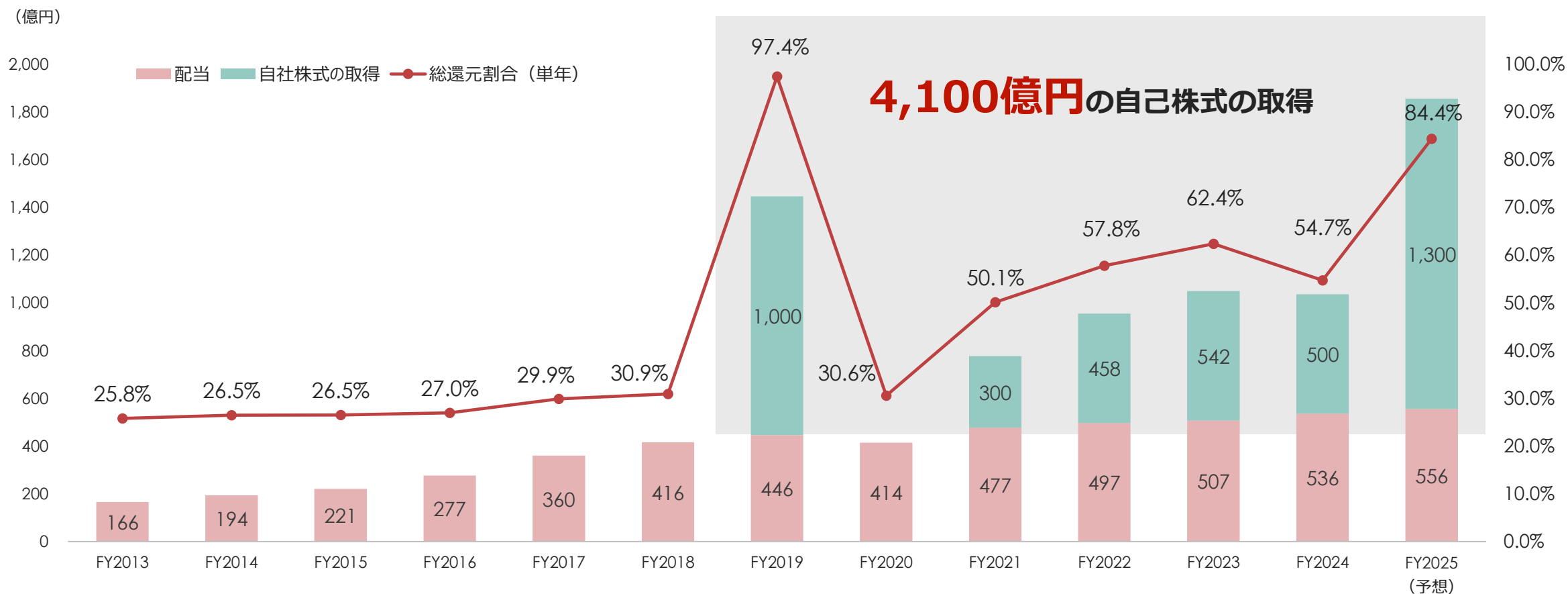
4. 株主還元（配当）

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4,100億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

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. 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

営業利益	309,232	
コマーシャル不動産事業	124,660	
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	96,173	
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	48,026	
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	45,823	
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	11,950	
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	10,700	
その他の事業	△ 2,128	
消去または全社	△ 25,974	

※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。



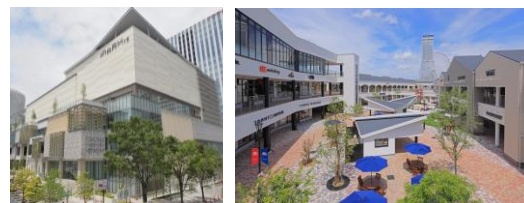
物流施設

「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。



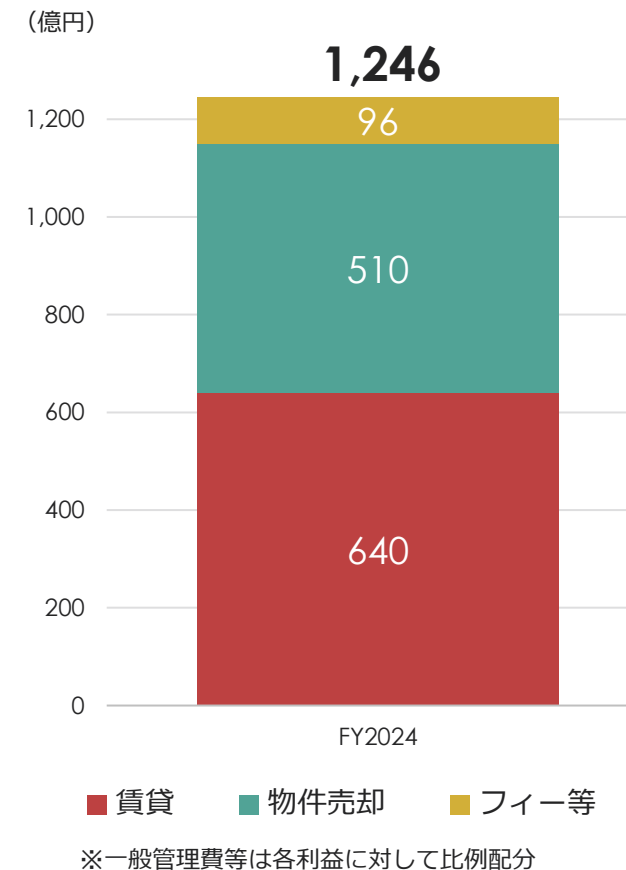
主な指標

→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
1.0兆円超	約7%	560億円 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

営業利益実績



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

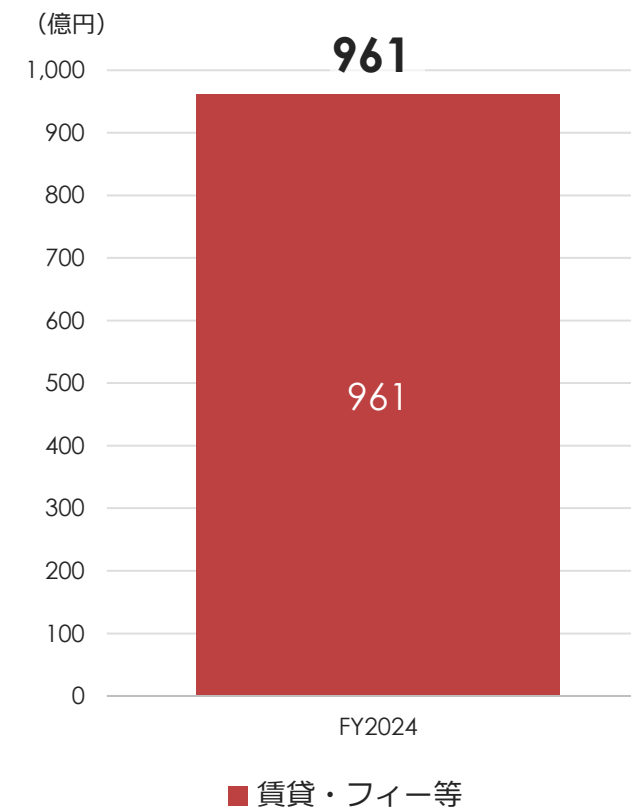
→IR Databook P.18~33参照

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
19棟 / _{35棟} 200万㎡	110~130万㎡	2025年3月末 1.73%
		→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）

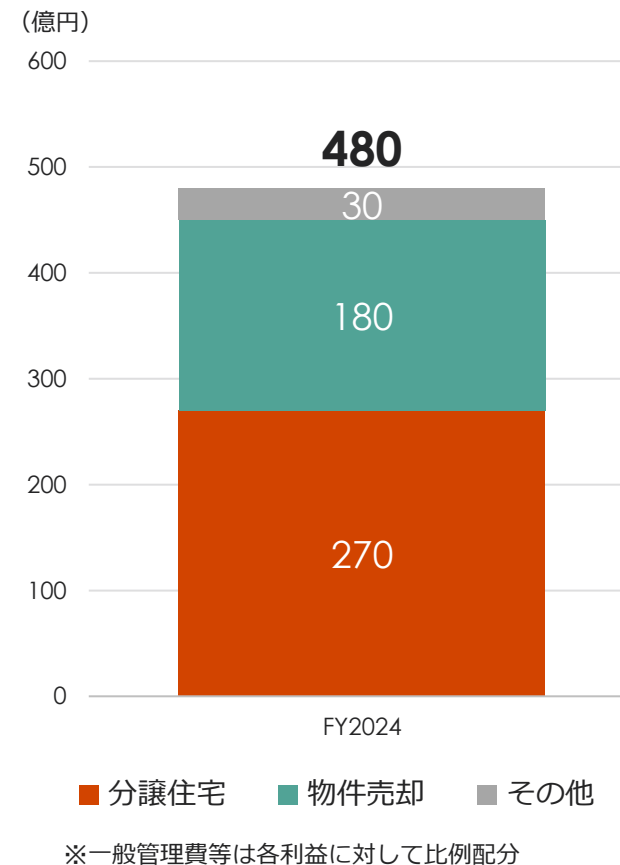
主な指標

→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 16,870戸	28.6%	143棟

*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



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

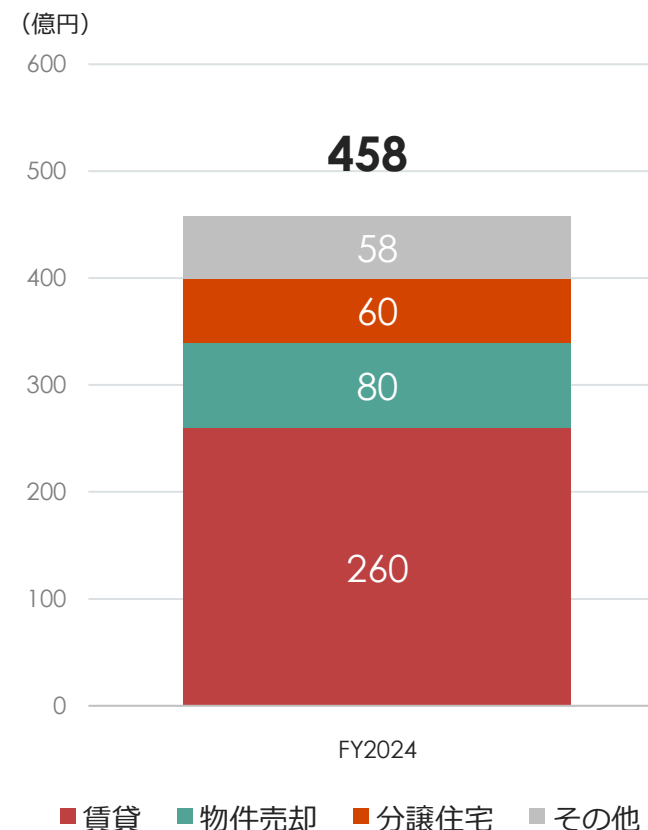
海外事業戦略全般
→IR Databook P.51~53参照

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



米国
TA REALTY

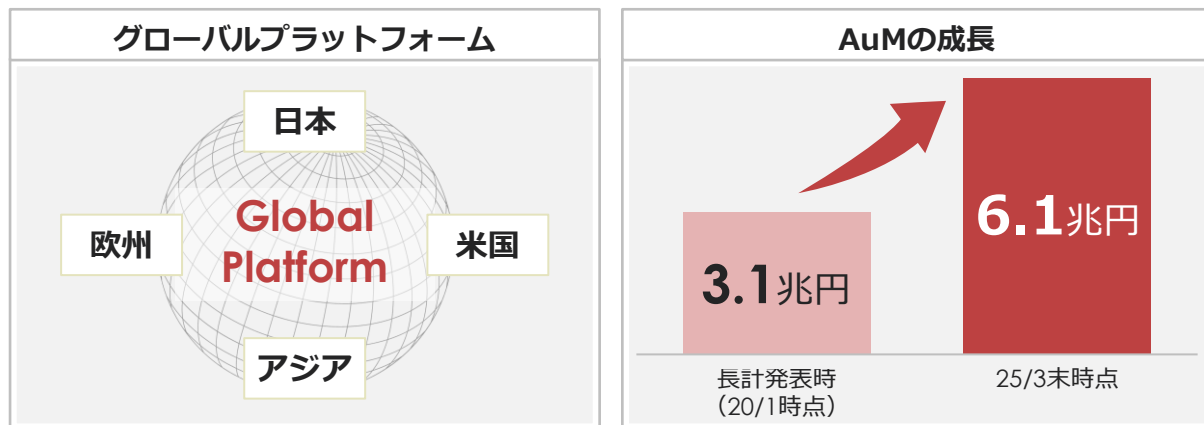
欧州
EUROPA

アジア

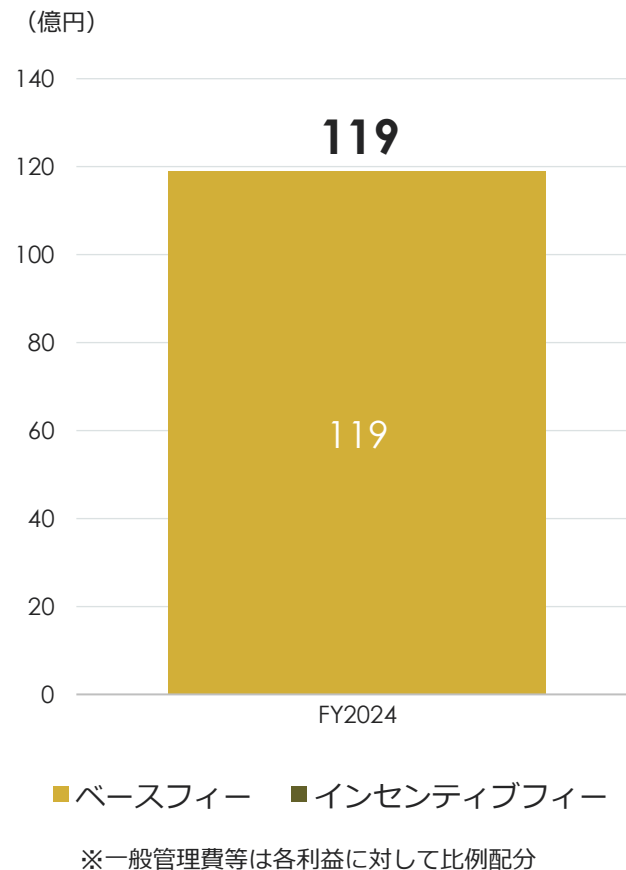
MEC
GLOBAL
PARTNERS
ASIA

主な指標

→IR Databook P.64~69参照

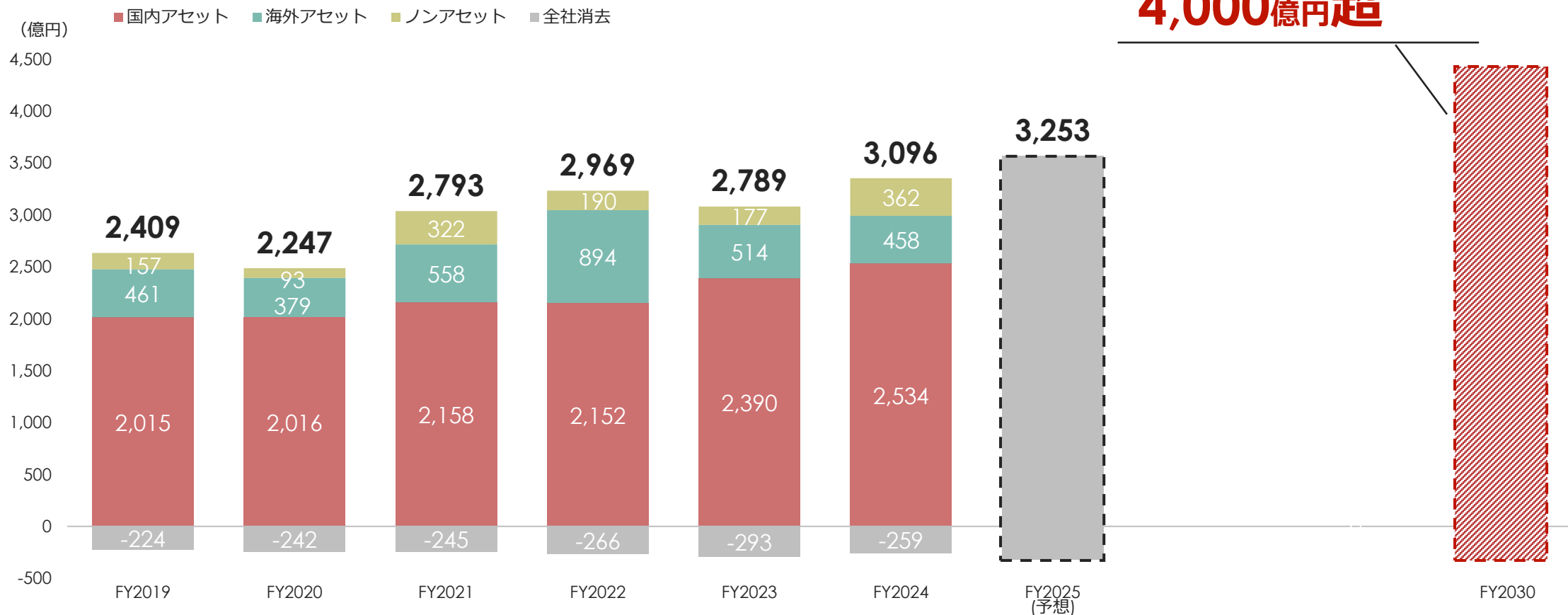


営業利益実績



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。