



2025年度（2026年3月期）決算

IR Presentation

決算サマリー

2025年度 決算

- 営業利益は3,297億円（前年度比+204億円）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,225億円（前年度比+331億円）、ともに過去最高益
- ROEは8.5%となり、前年度末7.6%から大幅改善
- 国内の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
- 丸の内空室率は0.55%（2026年3月末時点）
- 国内外で物件売却が堅調に推進。米国データセンター売却益などを第4四半期に計上

2026年度 業績予想

- 丸の内事業の大幅増益および海外物件売却益の拡大（7割確定済み）により、営業利益は過去最高の3,700億円（前年度比+402億円、+12.2%）を見込む
- 政策保有株式の売却を中心に特別損益は750億円を見込む
- 親会社株主に帰属する当期純利益は2,350億円を見込み、過去最高益を更新予定
- ROEは9%程度を見込む

還元方針

- (配 当) 2025年度配当 46円/株、2026年度配当予想 49円/株
 毎期原則+3円の累進配当を2030年度まで継続予定
- (自社株買い) 自社株買い500億円を決定、期中を通じて柔軟な追加取得も検討

揺るがぬROE成長に向けた2026年度戦略

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
(株主還元の実)

2026年度戦略

- ① 丸の内事業の大幅増益 および 海外キャピタルゲインの拡大（7割確定済み）による
営業利益大幅成長 2026年度**3,700**億円（前年度比+402億円）
- ② **政策保有株式の売却** を中心とした **特別損益750**億円
- ③ **自社株買い 500**億円 + **柔軟な追加取得**を検討

》》 ROE は 2026年度 **9%程度** へ（前年度8.5%）

決算概要



1. 2025年度 PL実績

営業利益:3,297億円（前期比+204億円）、親会社株主に帰属する当期純利益:2,225億円（前期比+331億円）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025年度実績	2024年度実績	増減	主な要因
営業収益	1,746,148	1,579,812	+ 166,336	
営業利益	329,730	309,232	+ 20,497	
コマーシャル不動産事業	135,677	124,660	+ 11,016	+ 物件売却益の増
丸の内事業	97,534	96,173	+ 1,360	+ オフィスリーシング好調／△ ビル閉館
住宅事業	57,287	48,026	+ 9,260	+ 分譲マンション事業利益の増
海外事業	57,111	45,823	+ 11,288	+ 物件売却益の増
投資マネジメント事業	1,435	11,950	△ 10,515	△ インセンティブフィー調整および一過性の費用の計上
設計監理・不動産サービス事業	12,614	10,700	+ 1,914	+ 仲介事業好調
その他の事業	△ 2,323	△ 2,128	△ 194	
消去または全社	△ 29,607	△ 25,974	△ 3,633	
営業外収益	17,808	16,245	+ 1,562	
営業外費用	74,452	62,517	+ 11,934	支払利息の増
経常利益	273,086	262,960	+ 10,126	
特別利益	109,590	80,318	+ 29,271	投資有価証券売却益の増
特別損失	33,330	26,318	+ 7,011	固定資産除却関連損の増
法人税等	113,830	110,095	+ 3,735	
非支配株主に帰属する当期純利益	13,008	17,508	△ 4,500	
親会社株主に帰属する当期純利益	222,507	189,356	+ 33,150	

■ 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 実績	2024年度 実績	増減
コマーシャル不動産事業	67,000	56,000	+ 11,000
住宅事業	11,000	27,000	△ 16,000
海外事業	50,000	10,000	+ 40,000
合計	128,000	93,000	+ 35,000

2. 2026年3月末 BS実績

資産	2026年3月末	2025年3月末	増減
棚卸資産	6,426 億円	5,786 億円	+ 639 億円
有形固定資産	5兆1,175 億円	4兆8,544 億円	+ 2,631 億円
エクイティ出資	1兆1,213 億円	1兆635 億円	+ 577 億円
その他	1兆6,847 億円	1兆4,999 億円	+ 1,848 億円
資産合計	8兆5,662 億円	7兆9,965 億円	+ 5,696 億円

負債・純資産	2026年3月末	2025年3月末	増減
有利子負債	3兆6,109 億円	3兆3,386 億円	+ 2,722 億円
その他	2兆777 億円	1兆9,170 億円	+ 1,606 億円
負債合計	5兆6,886 億円	5兆2,557 億円	+ 4,329 億円
純資産合計	2兆8,775 億円	2兆7,408 億円	+ 1,367 億円
負債・純資産合計	8兆5,662 億円	7兆9,965 億円	+ 5,696 億円

3. 2026年度 PL予想

営業利益:3,700億円（前期比+402億円）、親会社株主に帰属する当期純利益:2,350億円（前期比+124億円）

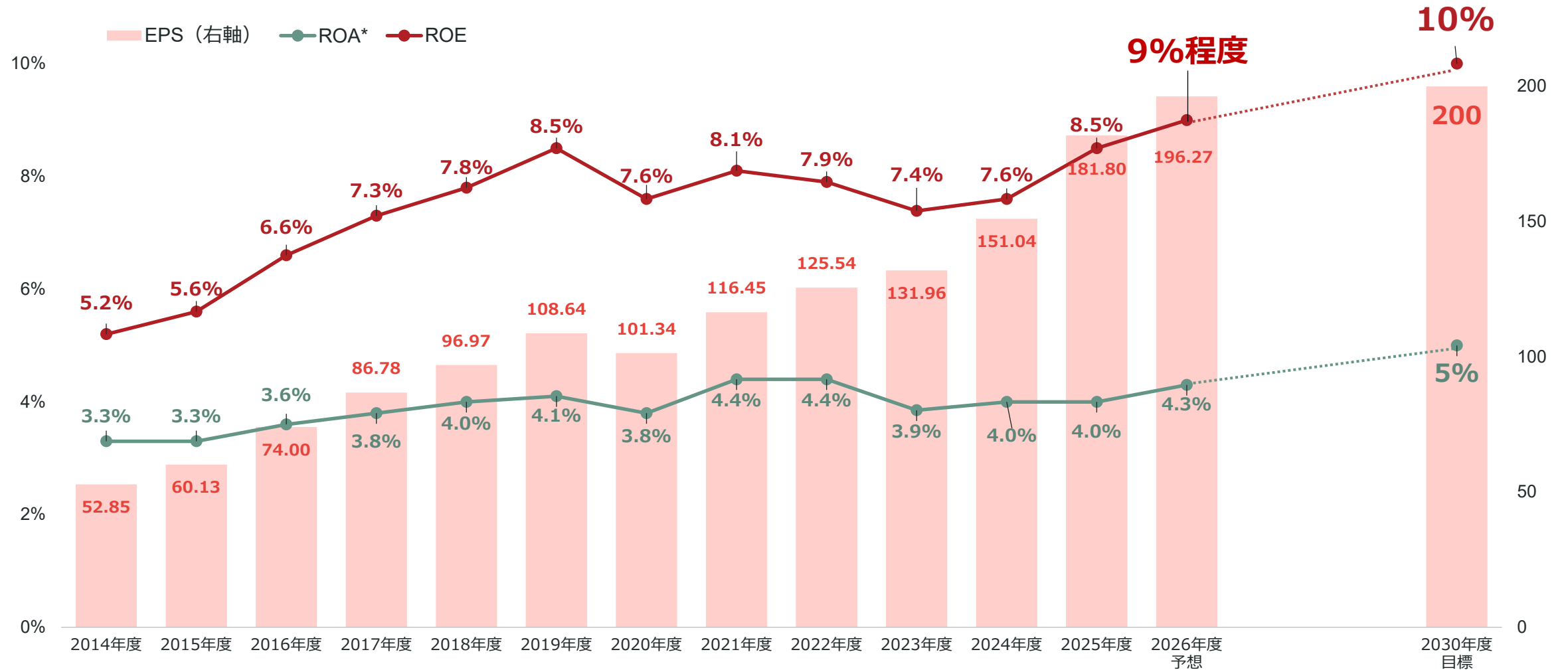
単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年度予想	2025年度実績	増減	主な要因
営業収益	2,000,000	1,746,148	+ 253,852	
営業利益	370,000	329,730	+ 40,270	
コマーシャル不動産事業	110,000	135,677	△ 25,677	△ 物件売却益の減少
丸の内事業	120,000	97,534	+ 22,466	+ オフィスリーシング好調、物件売却益計上
住宅事業	65,000	57,287	+ 7,713	+ 分譲マンション事業利益の増
海外事業	80,000	57,111	+ 22,889	+ 物件売却益の増
投資マネジメント事業	15,000	1,435	+ 13,565	+ ベースフィーの増、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	10,000	12,614	△ 2,614	
その他の事業および消去または全社	△ 30,000	△ 31,931	+ 1,931	
営業外収益	10,000	17,808	△ 7,808	
営業外費用	85,000	74,452	+ 10,548	支払利息の増
経常利益	295,000	273,086	+ 21,914	
特別利益/損失	75,000	76,259	△ 1,259	
法人税等	115,000	113,830	+ 1,170	
非支配株主に帰属する当期純利益	20,000	13,008	+ 6,992	
親会社株主に帰属する当期純利益	235,000	222,507	+ 12,493	

■ 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)			
	2026年度 予想	2025年度 実績	増減	
コマーシャル不動産事業	50,000	67,000	△ 17,000	
丸の内事業	10,000	-	+ 10,000	
住宅事業	10,000	11,000	△ 1,000	
海外事業	55,000	50,000	+ 5,000	
合計	125,000	128,000	△ 3,000	

4. ROA・ROE・EPS

2025年度の実績は、ROA 4.0%、ROE 8.5%、EPS 181.80円（5期連続最高）
 2026年度のROEは9%程度を見込み、10%へ着実に伸長

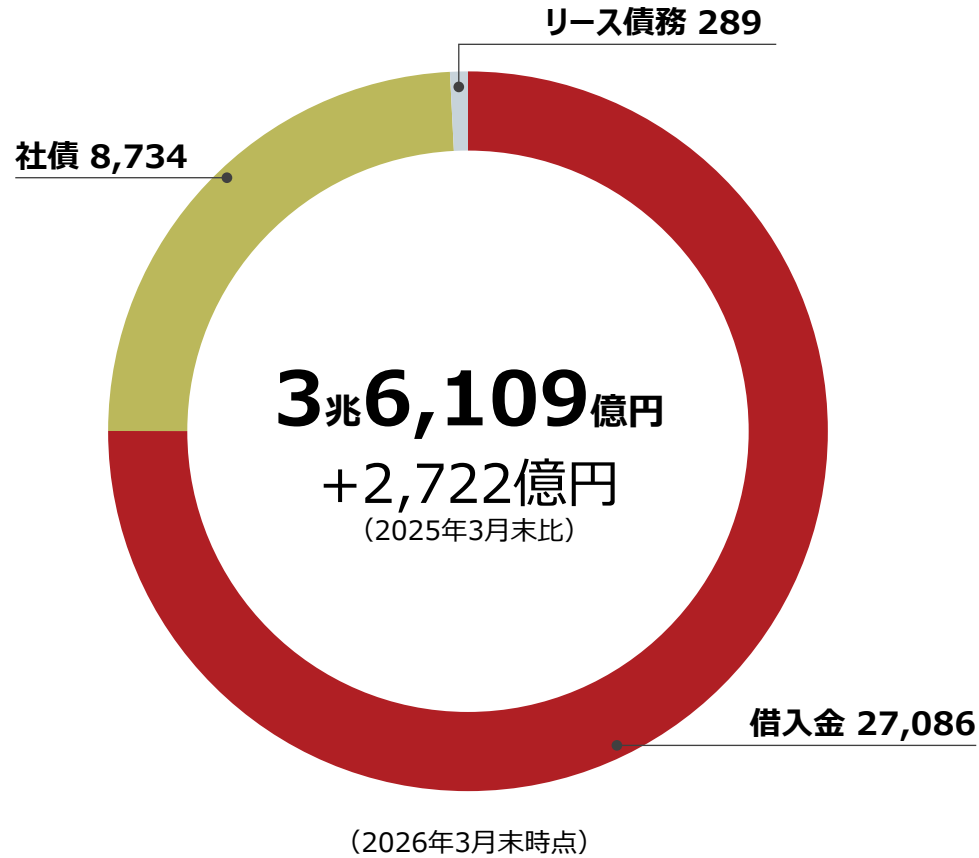


* ROA = 事業利益 ÷ 総資産 (期首期末平均)

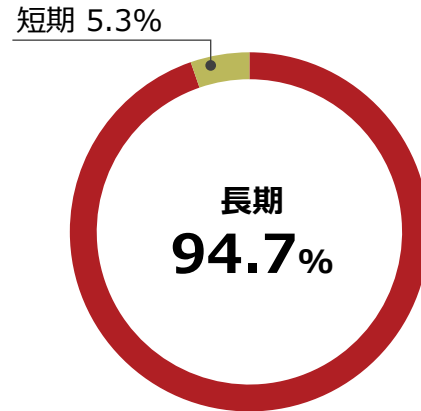
5. 2026年3月末 連結有利子負債

2026年3月末時点

連結有利子負債 (単位：億円)

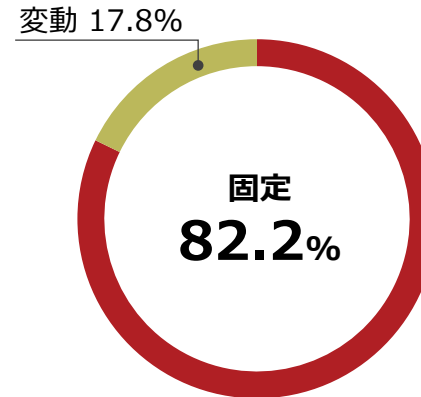


長期・短期比率*

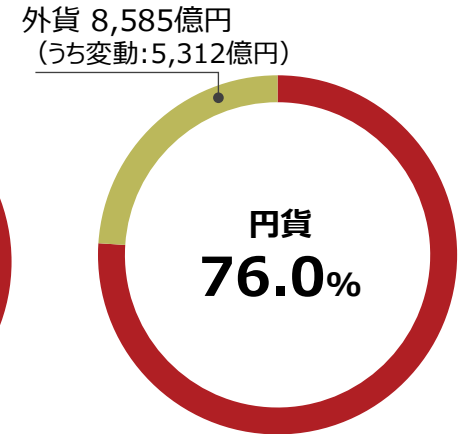


平均残存年限 **6.3**年 (単体)

固定・変動比率*



円貨・外貨比率*



*CP、リース債務は除く

返済予定額 (連結)

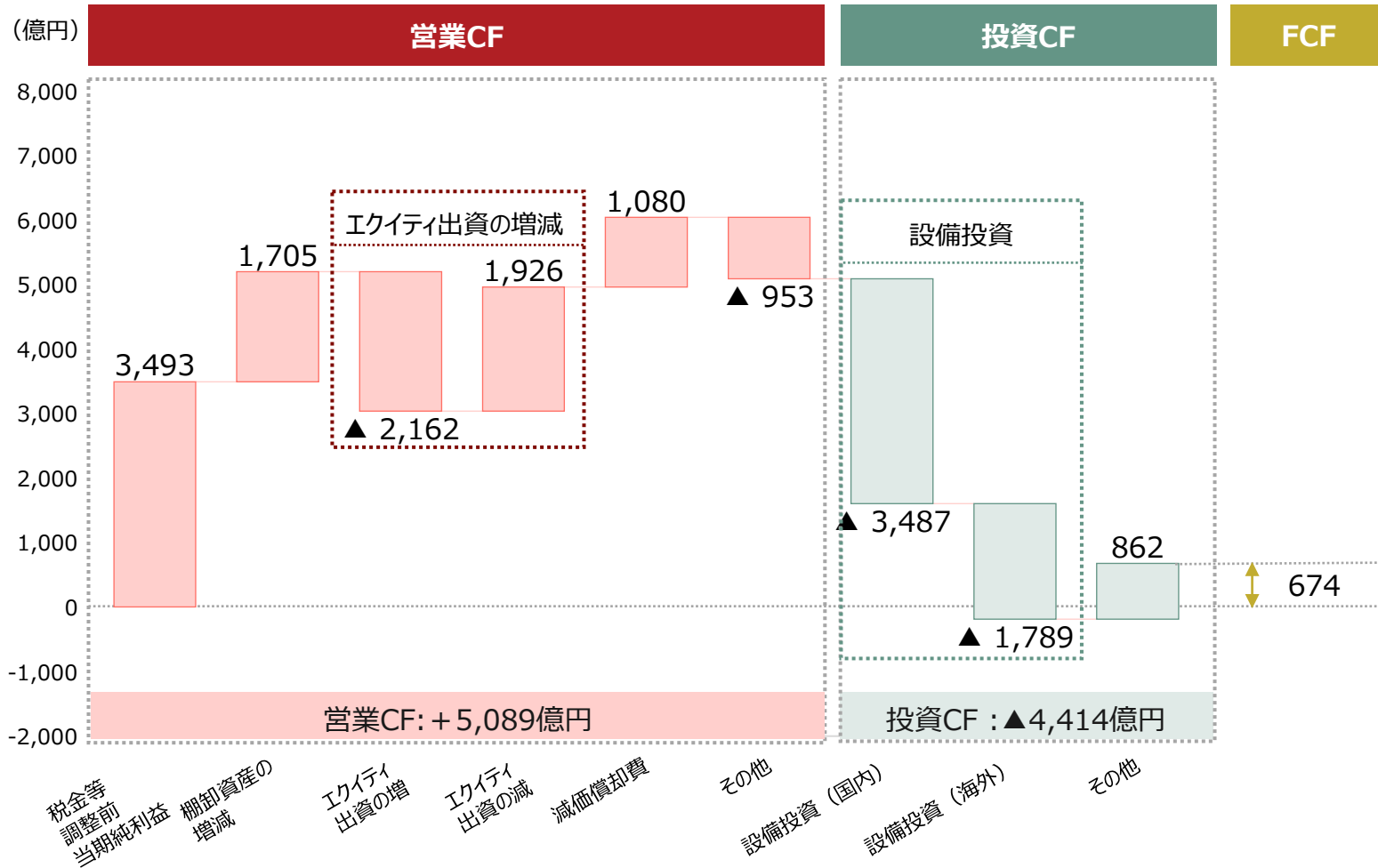
	返済予定額
2026年度	3,299億円
2027年度	3,256億円
2028年度	3,317億円

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
S&P	A
R&I	AA
日本格付研究所	AA+

6. 2025年度キャッシュフロー実績



投資進捗

(億円)

	当初想定	実績	進捗率
設備投資	5,830	5,277	91%
	国内	3,487	—
	海外	1,789	—
エクイティ出資	3,910	2,162	55%
	国内	502	—
	海外	1,660	—
合計	9,740	7,440	約76%

株主還元等



1. 還元方針／原則毎期+3円の累進配当の継続

(2026年度 1株当たり配当49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（2030年度で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

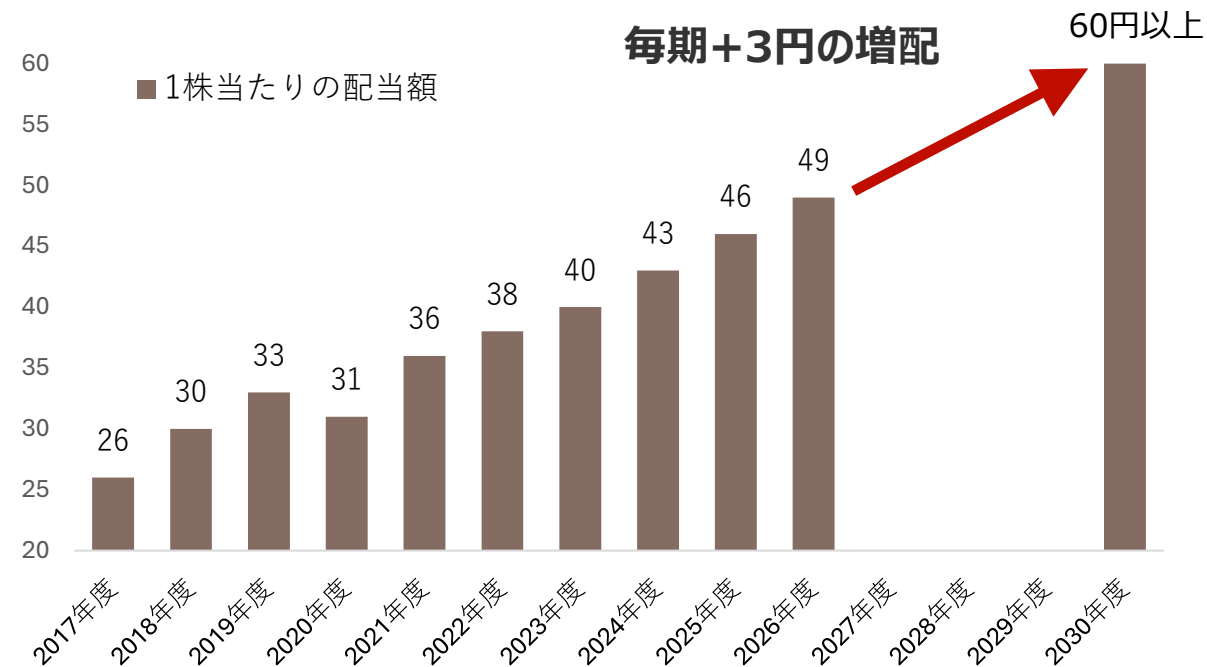
安定的な賃貸CF

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

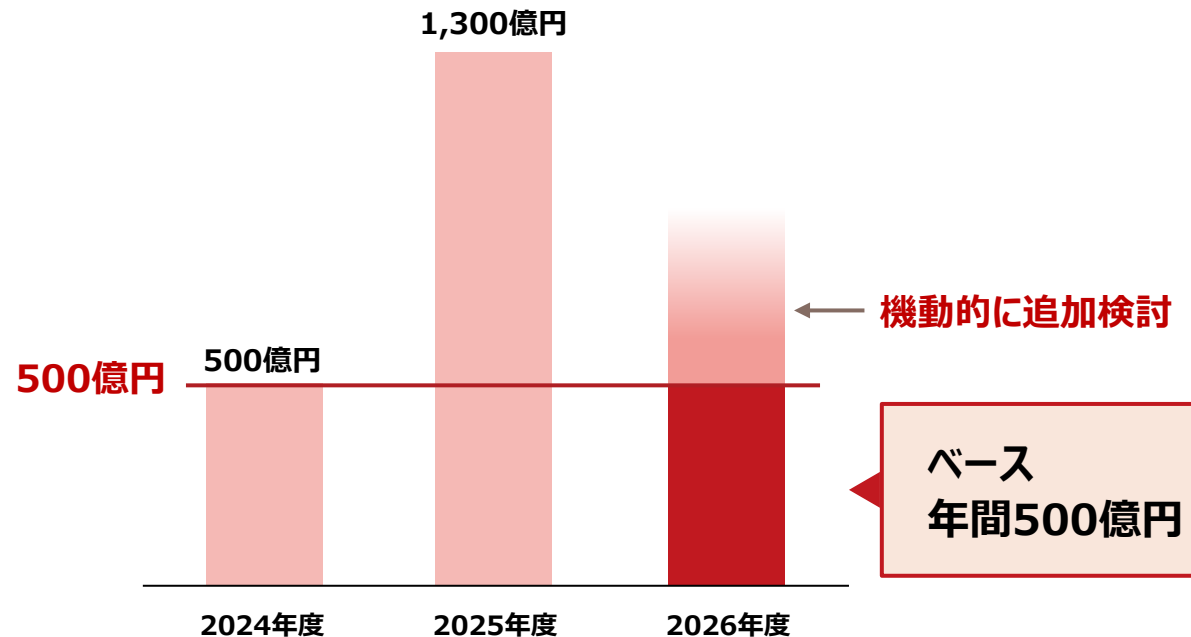
事業の強み・経営戦略

株主還元（自己株式の取得）

2025年度は累計**1,300億円**の自己株式を取得

2026年度は自社株買い**500億円**を決定、**期中で追加自社株買いを検討**

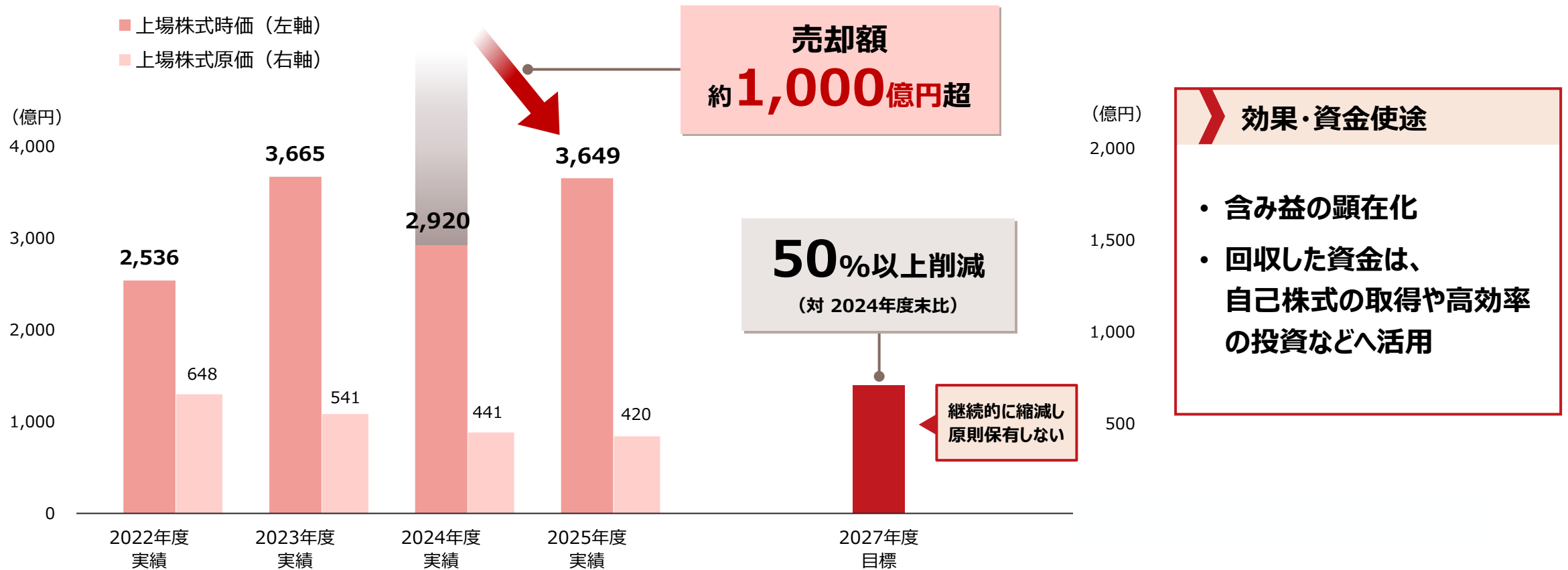
- マーケットを見極めた、
キャピタルゲインの最大化
- 丸の内資産を含む**戦略的回収**
- **政策保有株式等の売却**



3. 政策保有株式の売却方針

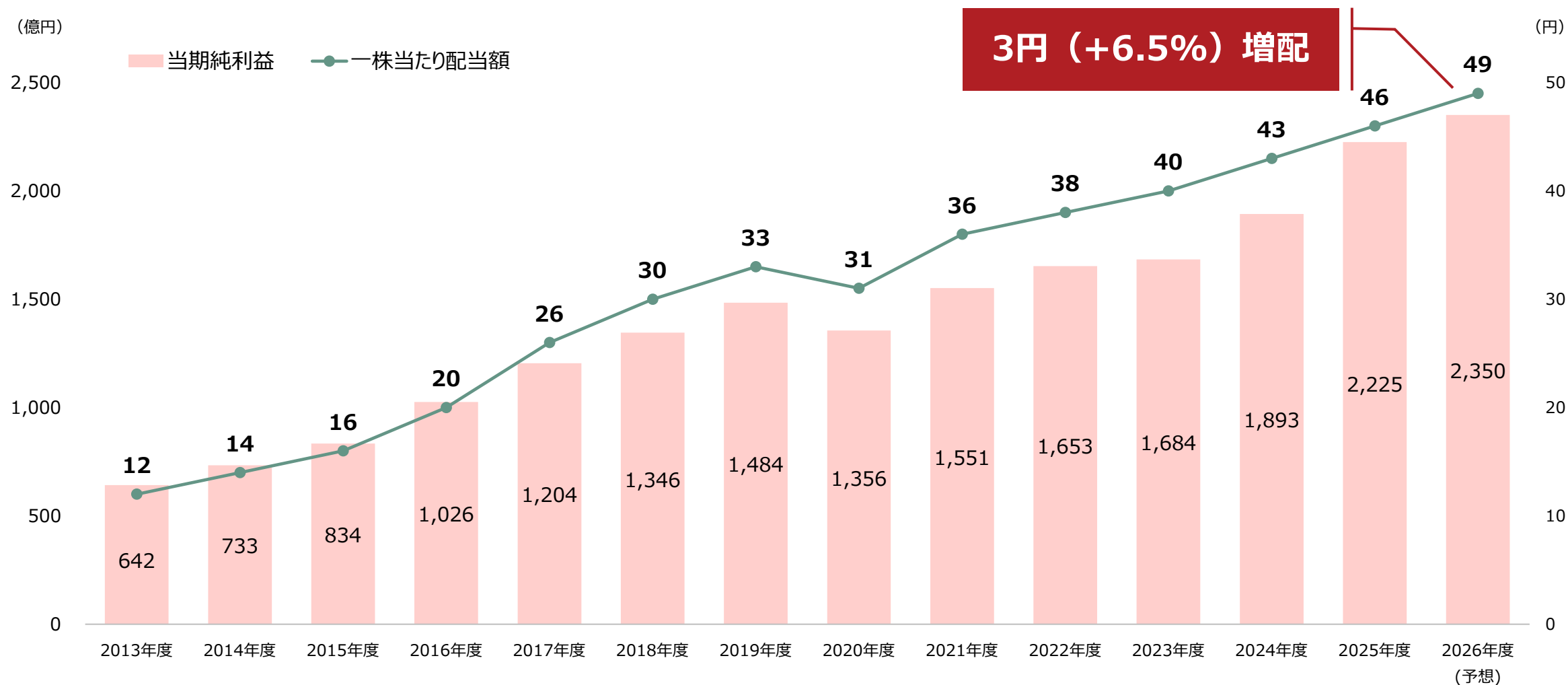
2027年度までに政策保有株式を50%以上削減

保有株式の時価・原価推移（上場株式）



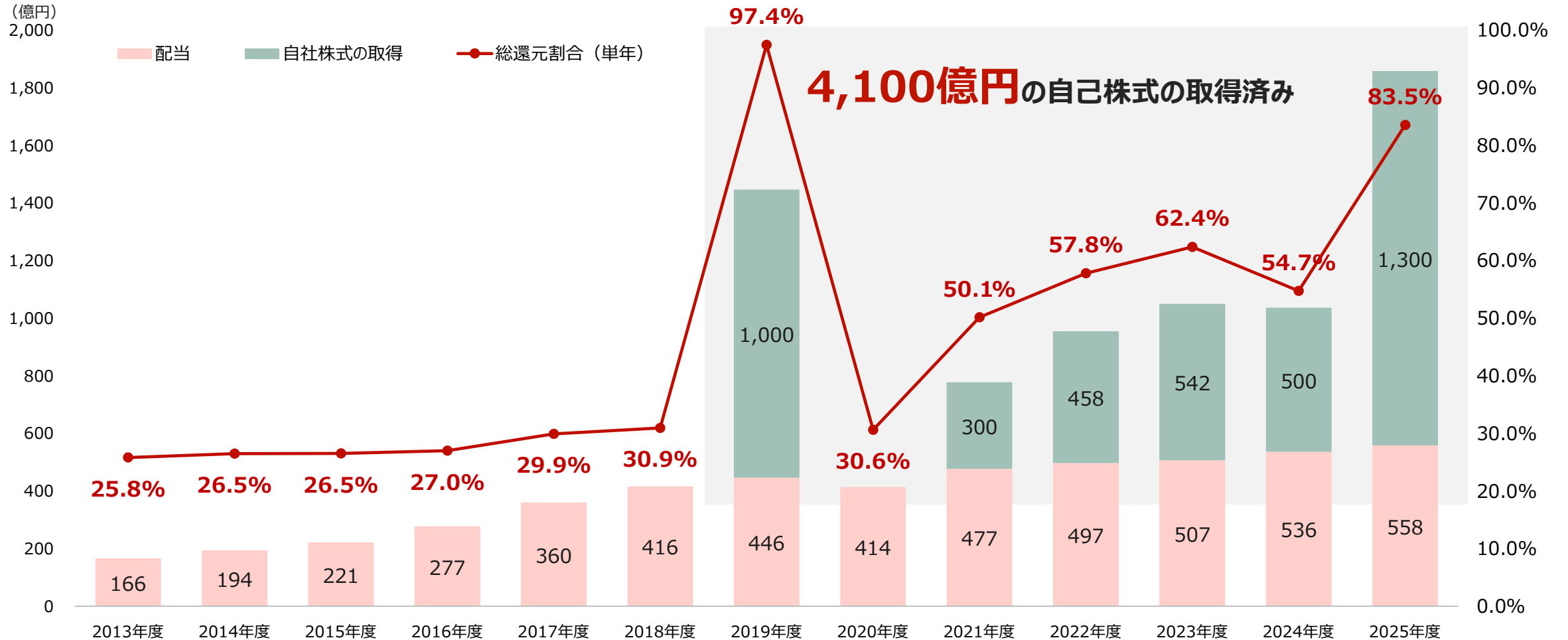
4. 株主還元（配当）

着実な利益増により一株当たり配当は増加。2024年度より累進配当（+3円）を導入。



5. 株主還元（自己株式の取得）

過去7年間で4,100億円の自己株式の取得を実施済み。高水準かつ安定的な株主還元を継続。
2026年度も決定済みの500億円に加え、柔軟な追加取得を検討。



事業戦略・進捗



1. セグメント利益のサマリー（2025年度実績）

(参考)	単位：百万円	2025年度 実績	主な構成要素
営業利益		329,730	
コマーシャル不動産事業		135,677	
賃貸		66,800	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		59,500	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		9,377	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		97,534	
賃貸・フィー等		97,534	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		57,287	
分譲住宅		43,700	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		7,500	賃貸住宅等の物件売却益
その他		6,087	
海外事業		57,111	
賃貸		22,800	欧米の主要物件の賃貸利益
分譲住宅		△ 1,500	新築分譲マンション事業利益
物件売却		41,300	海外アセットの物件売却益
その他		△ 5,489	
投資マネジメント事業		1,435	
ベースフィー等		7,400	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		△ 3,300	時価増減に伴うインセンティブフィー（ノンキャッシュ）
一過性費用		△ 2,665	M&Aに伴う費用等
設計監理・不動産サービス事業		12,614	
その他の事業		△ 2,323	
消去または全社		△ 29,607	

※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。



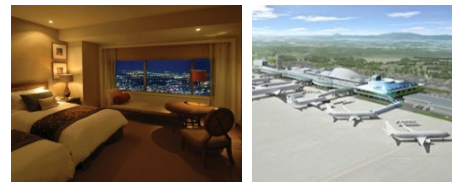
商業施設

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。

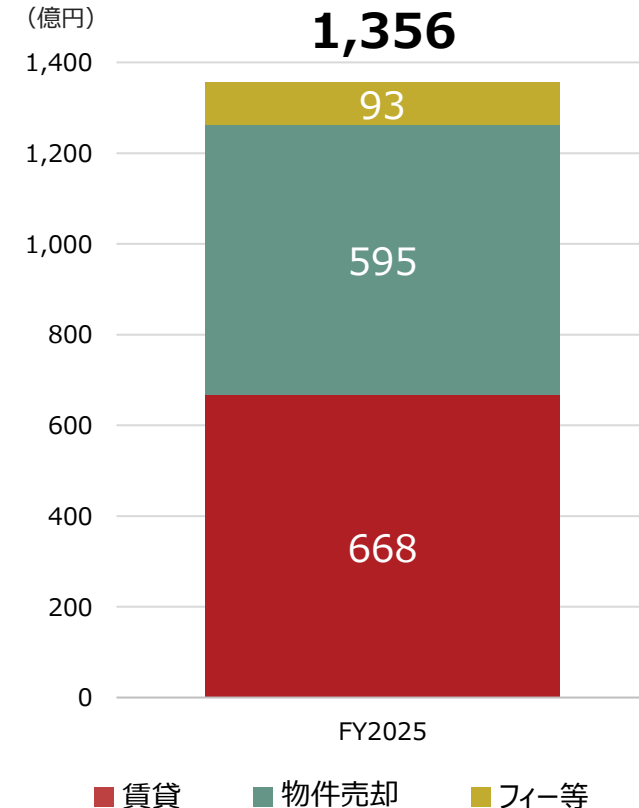


ホテル・空港

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
1.0兆円超	6%中盤	670億円 一般管理費控除前

*特段記載のない場合は25年度実績・26年3月末時点

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.

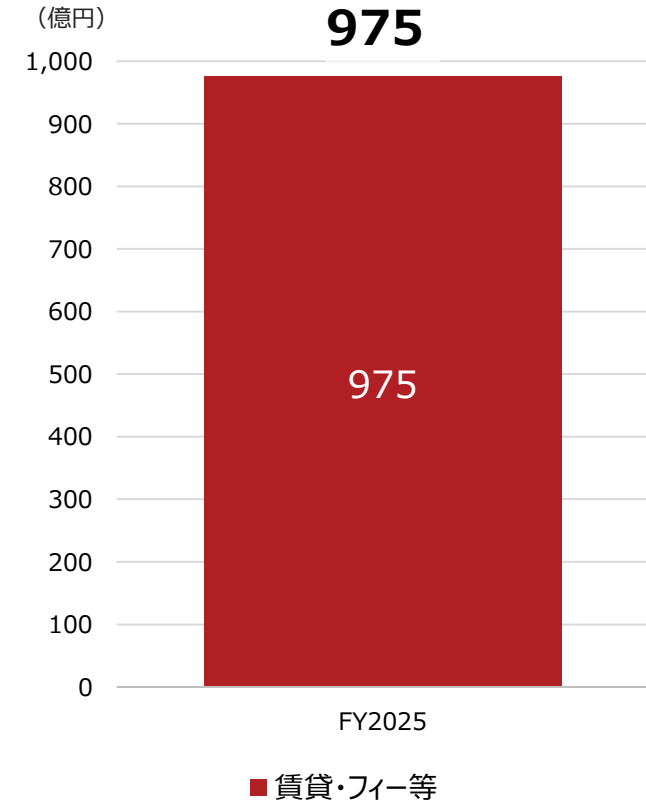
主な指標：丸の内再開発の推進

→IR Databook P.18~33参照

<p>再開発済みビル</p> <p>19棟/35棟 200万㎡</p>	<p>再開発ビル新規供給*</p> <p>110~130万㎡</p>	<p>丸の内・事務所空室率</p> <p>2026年3月末</p> <p>0.55%</p> <p>→IR Databook P.27参照</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25年度実績・26年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。

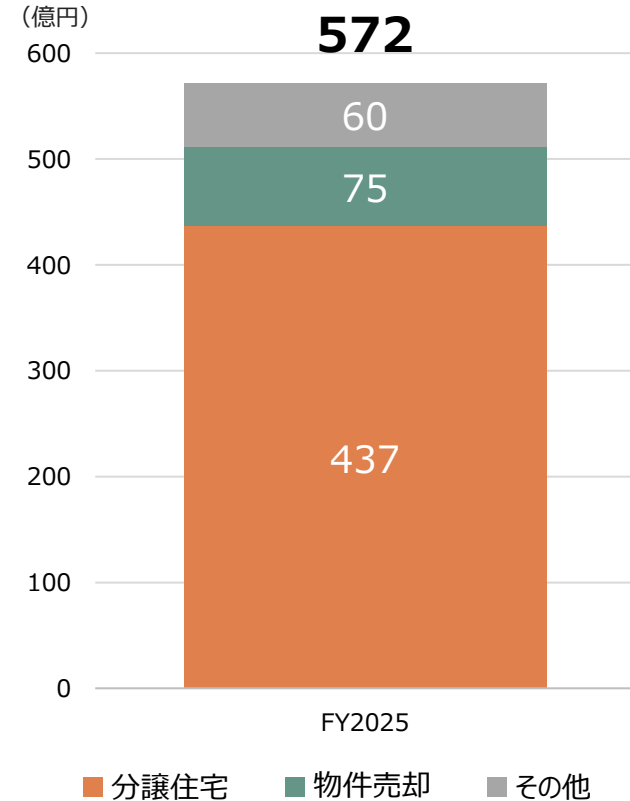


ザ・パークハウス 代々木大山レジデンス

ザ・パークハウス 心斎橋タワー

ザ・パークハビオ 北千住

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
2026年3月末 16,107戸	37.1%	156棟

*特段記載のない場合は25年度実績・26年3月末時点、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

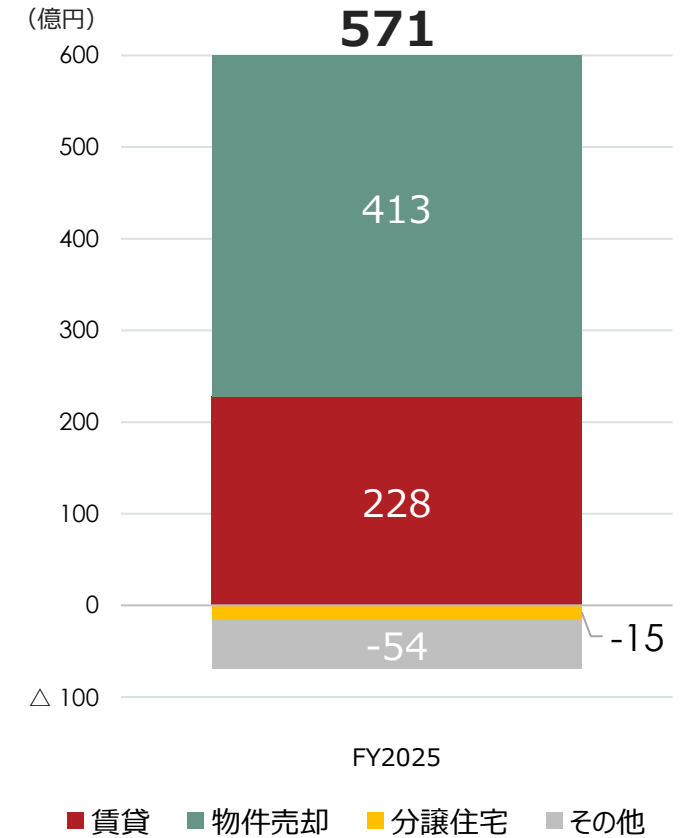
海外事業戦略全般
→IR Databook P.51～53参照

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

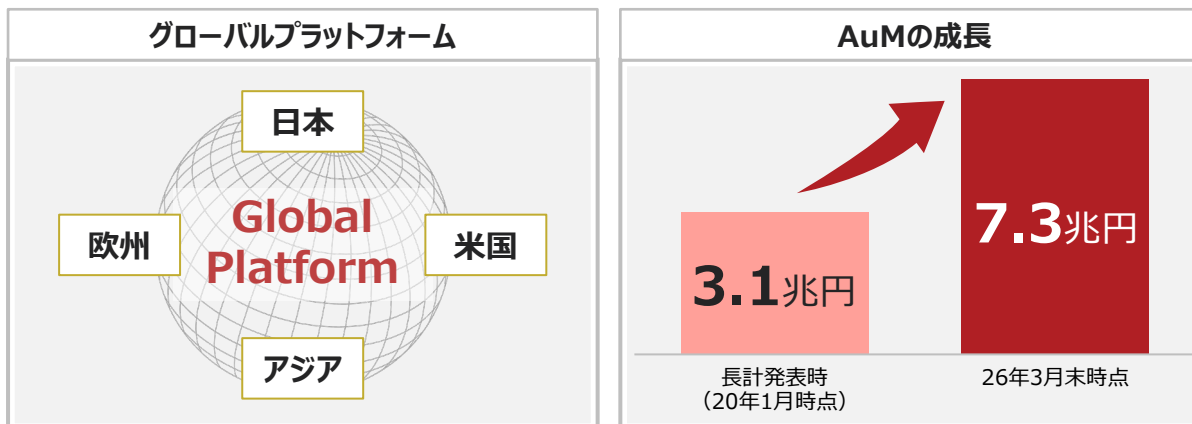
事業概要

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。

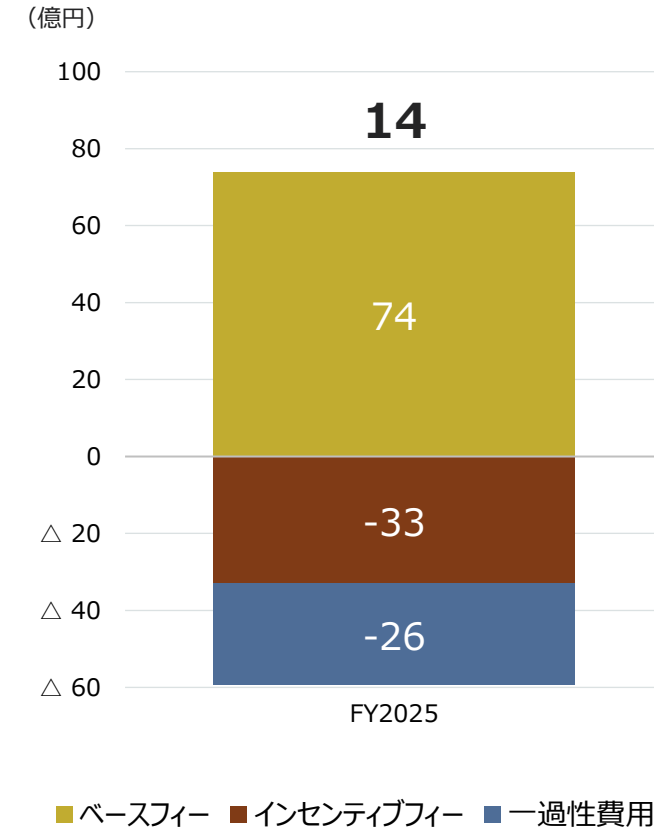
日本国内	欧州	アジア
		MEC GLOBAL PARTNERS ASIA
米国 		

主な指標

→IR Databook P.64~70参照



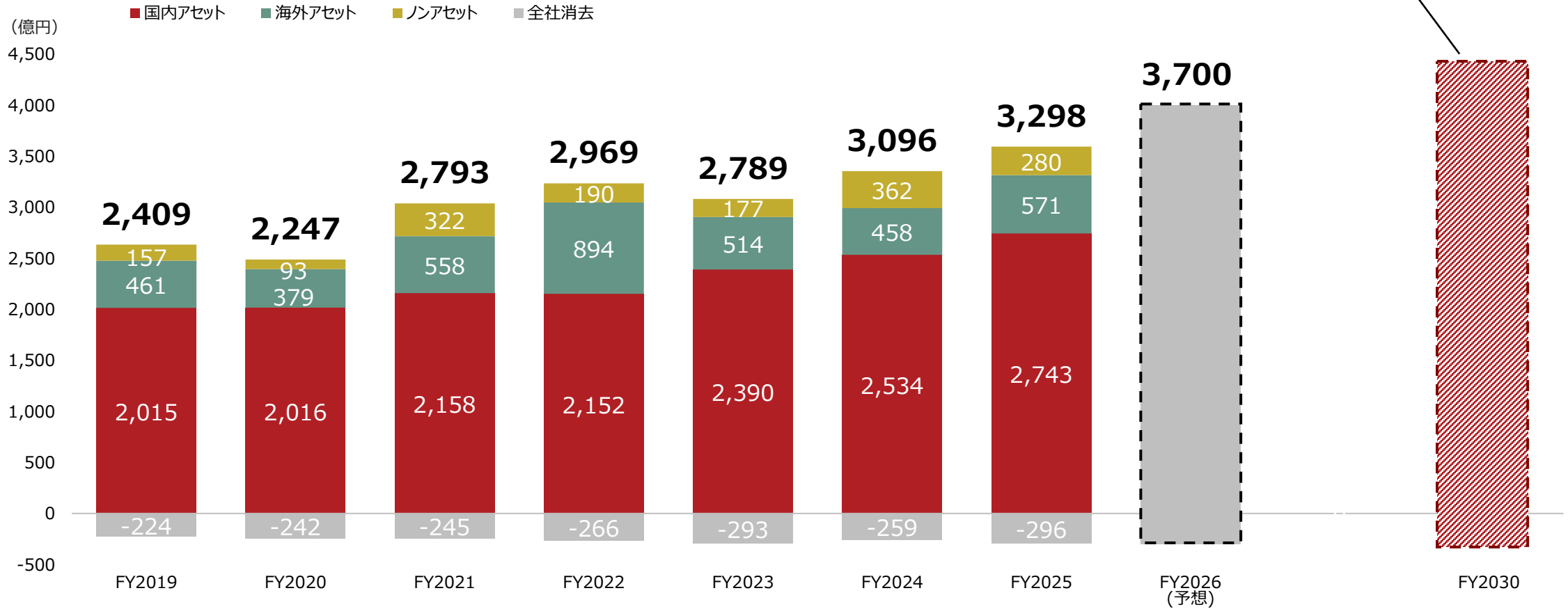
営業利益実績



※一般管理費等は各利益に対して比例配分

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。