



2026年度（2027年3月期）第1四半期決算

IR Presentation

決算サマリー

New

2026年度 第1四半期決算

- 営業利益は1,212億円（前年同期比94.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は954億円（前年同期比198.3%増）、ともに第1四半期としての過去最高益を大きく更新。
- 国内では、オフィスビルや分譲マンションの売却益が利益成長を牽引。
- 海外では、ロンドン「Warwick Court」、シドニー「180 George Street」等のプライムオフィスビル売却が寄与し、大幅増益を実現。
- 丸の内事業は賃料増額改定等で増益。空室率は更に改善し、0.49%（2026年6月末時点）
- 政策保有株売却益300億円を特別利益に計上し、親会社株主に帰属する四半期純利益の大幅増益に寄与。

2026年度 業績予想

(赤字のみ変更)

- 丸の内事業の大幅増益および海外物件売却益の拡大（9割内定済み）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

(再掲)

(配 当) 2025年度配当 46円/株、2026年度配当予想 49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) 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

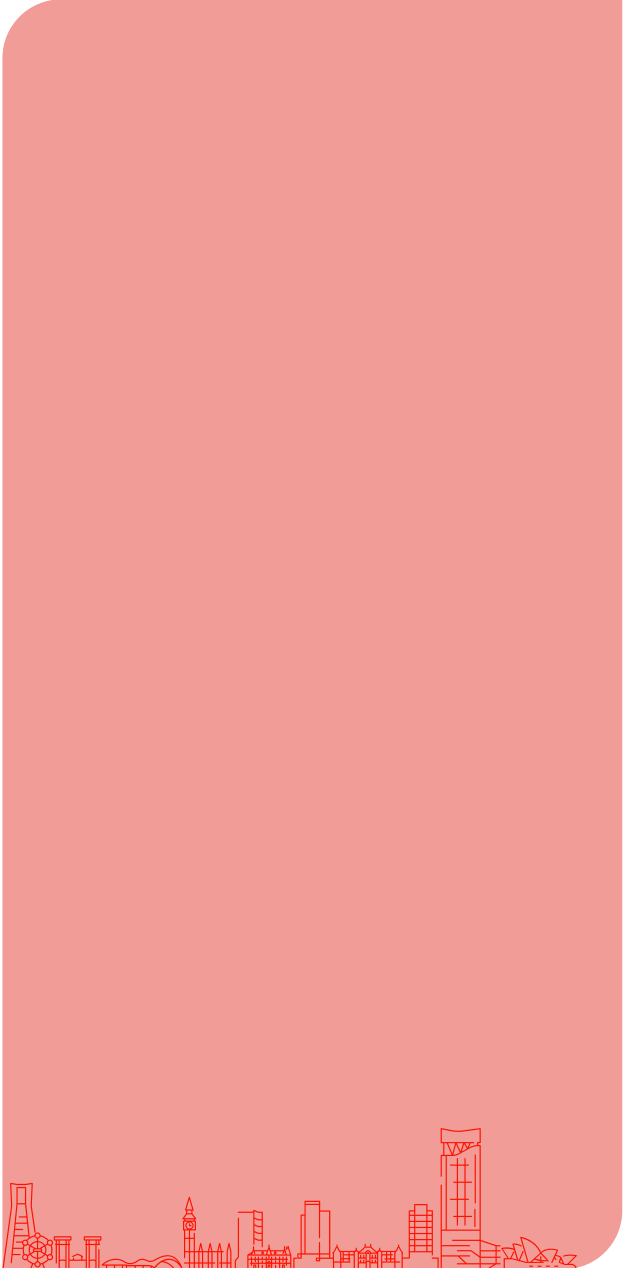
2. 資産売却による 効率性の追求

3. 自己資本の コントロール (株主還元の充実)

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（9割内定済み）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%）



2026年度第1四半期決算概要

1. 2026年度第1四半期 PL実績

営業利益:1,212億円（前期比+588億円）、親会社株主に帰属する四半期純利益:954億円（前期比+634億円）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）	2026年度 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減	主な要因
営業収益	497,685	356,954	+ 140,731	
営業利益	121,240	62,405	+ 58,834	
コマーシャル不動産事業	30,027	16,285	+ 13,742	+ 物件売却益の増
丸の内事業	27,240	24,626	+ 2,613	+ オフィスリーシング好調、商業好調
住宅事業	23,305	19,844	+ 3,461	+ 分譲マンション事業利益の増
海外事業	43,036	6,373	+ 36,663	+ 物件売却益の増
投資マネジメント事業	1,440	1,072	+ 368	
設計監理・不動産サービス事業	1,412	1,867	△ 455	
その他の事業	△ 146	△ 637	+ 490	
消去または全社	△ 5,076	△ 7,026	+ 1,950	
営業外収益	5,807	9,201	△ 3,394	
営業外費用	18,871	15,934	+ 2,936	支払利息の増
経常利益	108,176	55,672	+ 52,503	
特別利益	30,228	7,892	+ 22,335	投資有価証券売却益の増
特別損失	-	11,491	△ 11,491	
法人税等	38,629	16,214	+ 22,414	
非支配株主に帰属する四半期純利益	4,358	3,873	+ 485	
親会社株主に帰属する四半期純利益	95,416	31,985	+ 63,430	

■ 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 1Q実績	2025年度 1Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	14,000	-	+ 14,000
住宅事業	1,000	2,000	△ 1,000
海外事業	38,000	1,000	+ 37,000
合計	53,000	3,000	+ 50,000

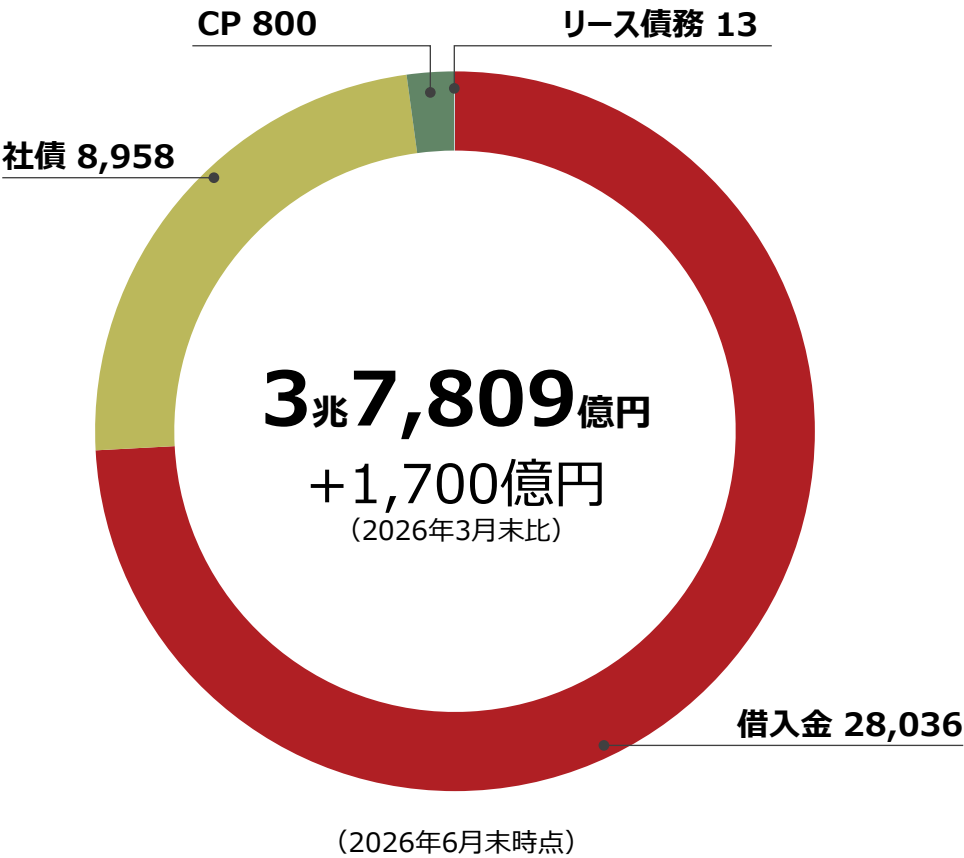
2. 2026年6月末 BS実績

資産	2026年6月末	2026年3月末	増減
棚卸資産	6,323 億円	6,426 億円	△ 102 億円
有形固定資産	5兆1,620 億円	5兆1,175 億円	+ 444 億円
エクイティ出資	1兆1,554 億円	1兆1,213 億円	+ 341 億円
その他	1兆5,930 億円	1兆6,847 億円	△ 917 億円
資産合計	8兆5,429 億円	8兆5,662 億円	△ 232 億円

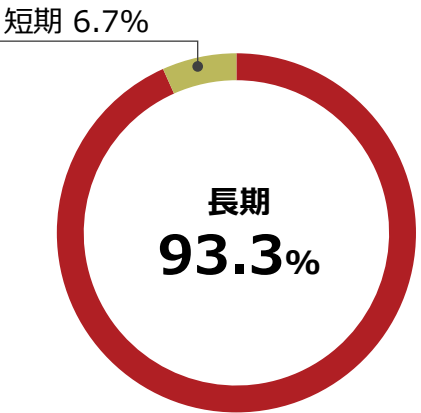
負債・純資産	2026年6月末	2026年3月末	増減
有利子負債	3兆7,809 億円	3兆6,109 億円	+ 1,700 億円
その他	1兆8,491 億円	2兆777 億円	△ 2,285 億円
負債合計	5兆6,301 億円	5兆6,886 億円	△ 585 億円
純資産合計	2兆9,128 億円	2兆8,775 億円	+ 352 億円
負債・純資産合計	8兆5,429 億円	8兆5,662 億円	△ 232 億円

3. 2026年6月末 連結有利子負債

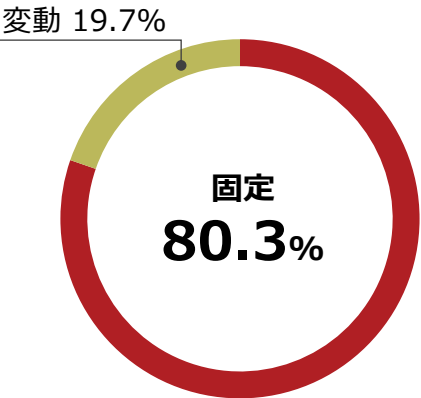
連結有利子負債 (単位：億円)



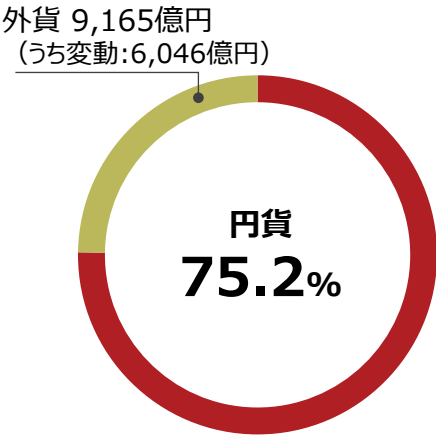
長期・短期比率*



固定・変動比率*



円貨・外貨比率*



*CP、リース債務は除く

平均残存年限 **6.0** 年 (単体)

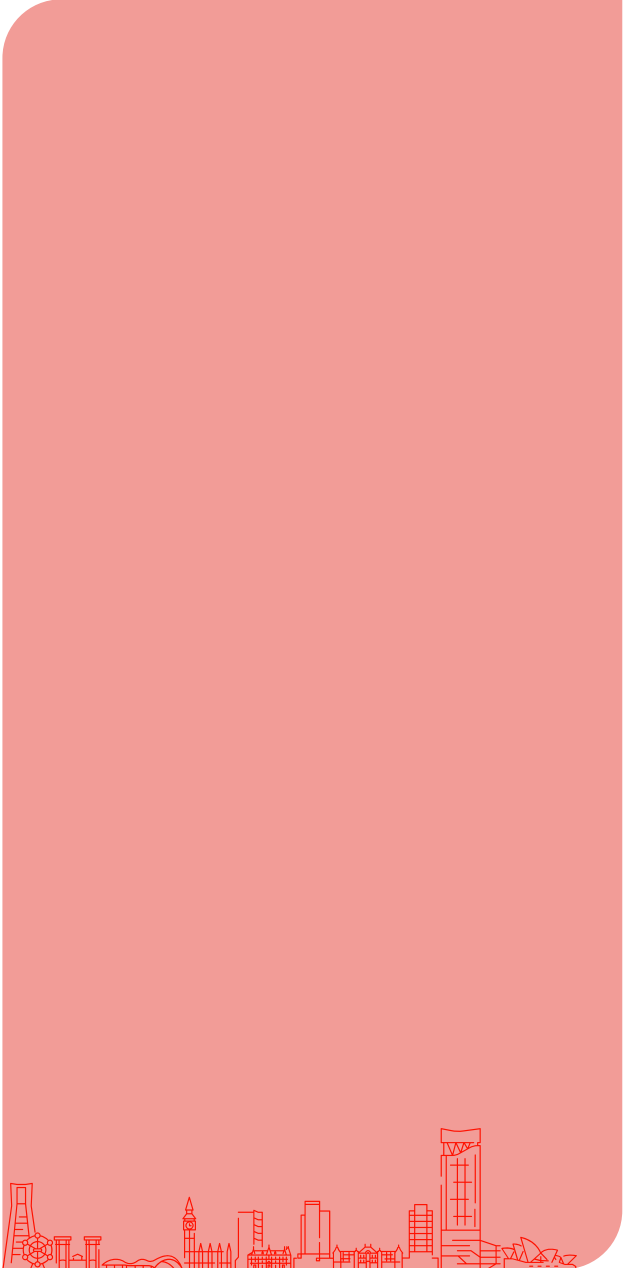
返済予定額 (連結)

	返済予定額
2026年度	3,674億円
2027年度	4,649億円
2028年度	3,751億円
2029年度	3,122億円

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+



2026年度業績予想の概要

本ページ以降に関しては、

2026年5月13日に開示した2025年度決算 IR Presentation資料から更新はありません。

1. 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)

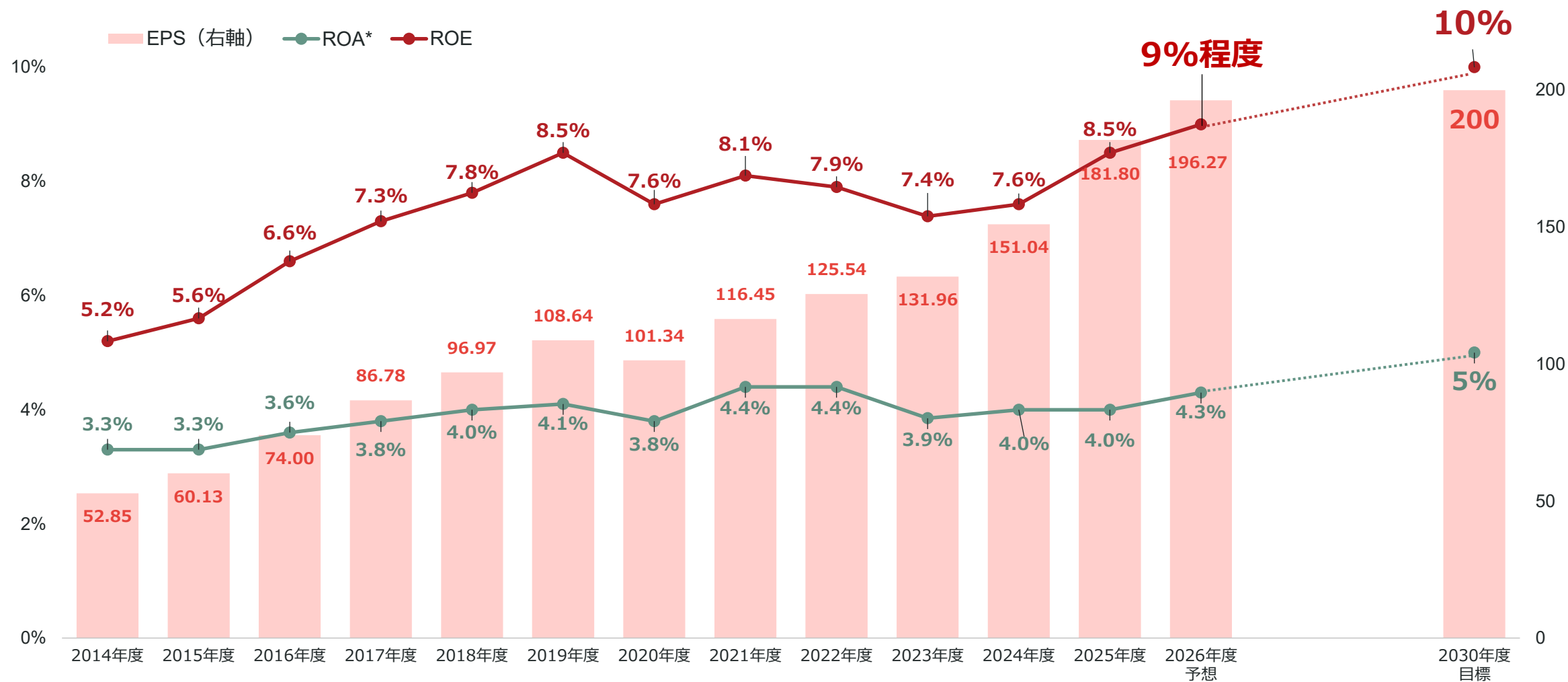
単位：百万円（十億円未満四捨五入）

	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

2. 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）

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

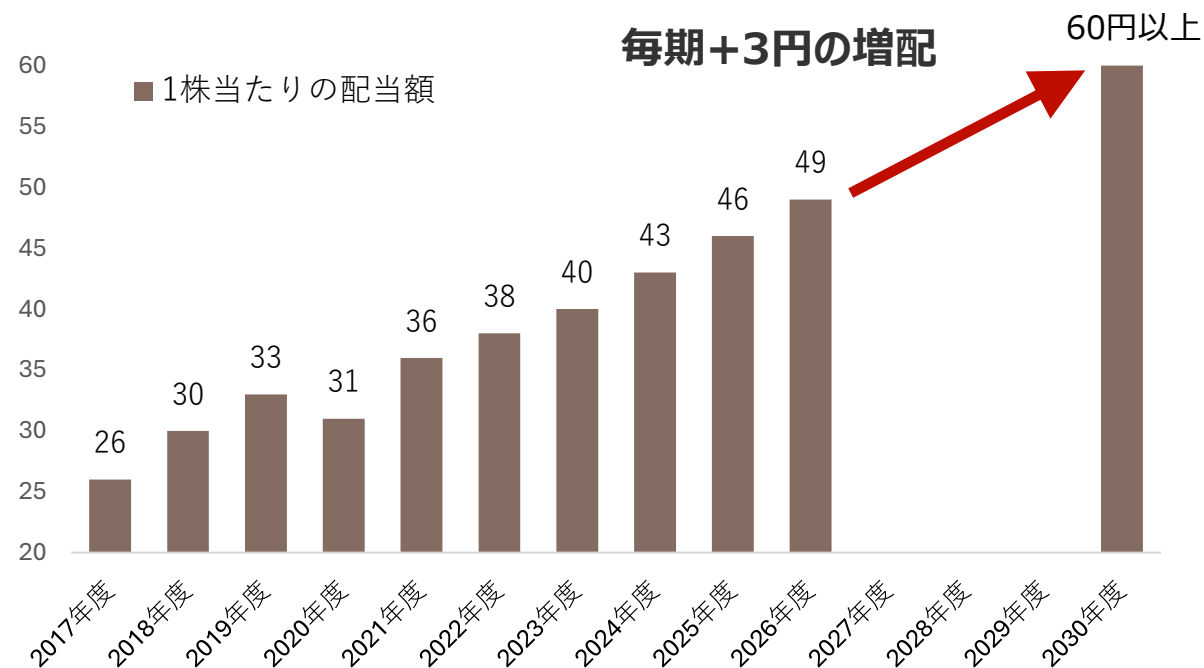
安定的な賃貸CF

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

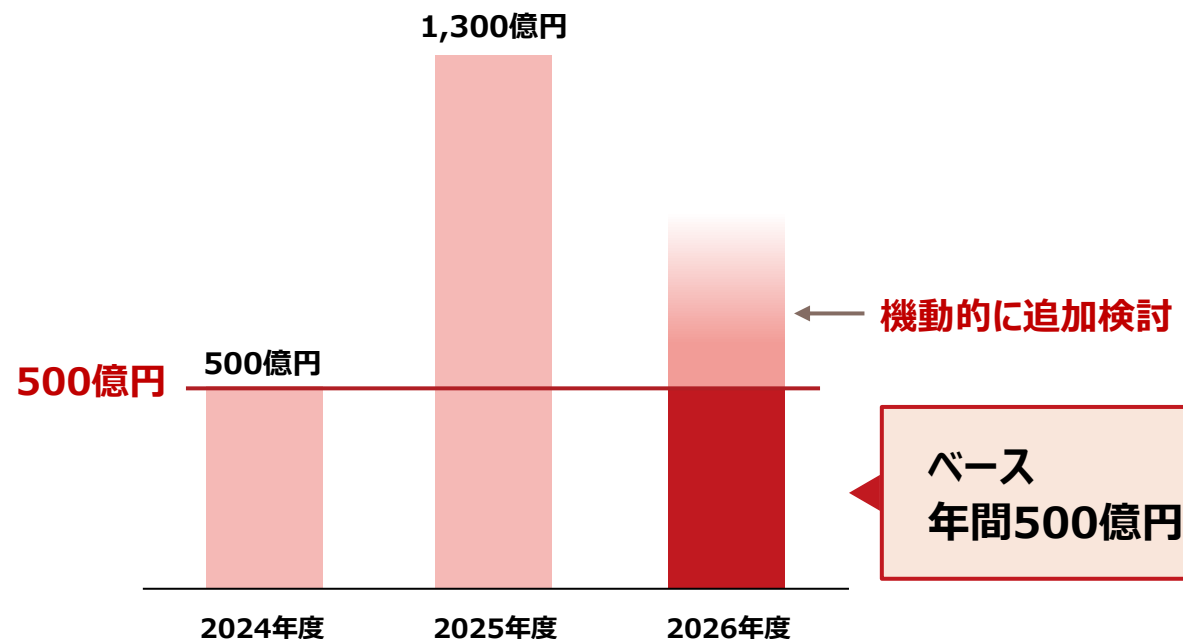
事業の強み・経営戦略

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**

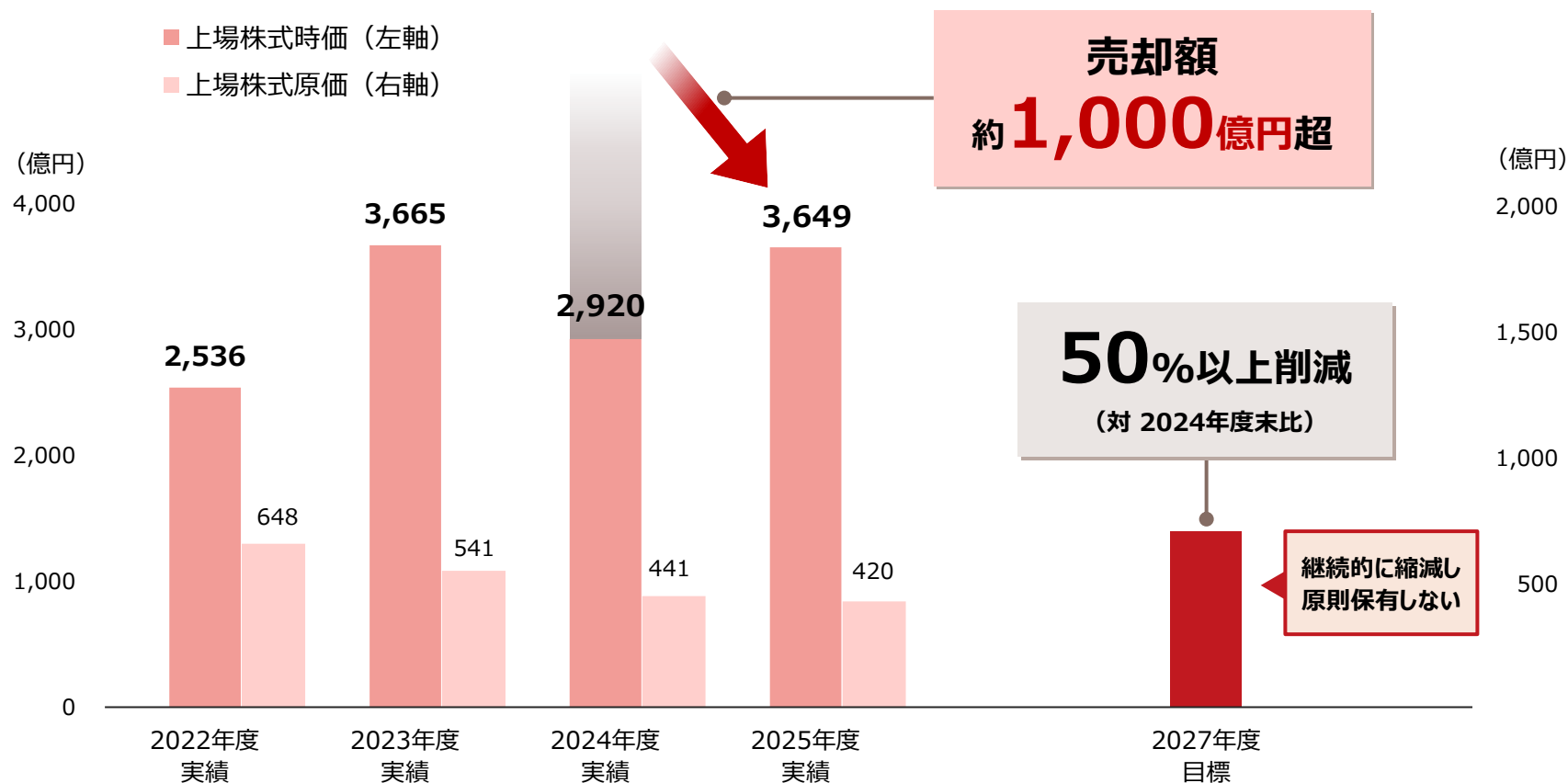
- マーケットを見極めた、
キャピタルゲインの最大化
- 丸の内資産を含む戦略的回収
- 政策保有株式等の売却



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）

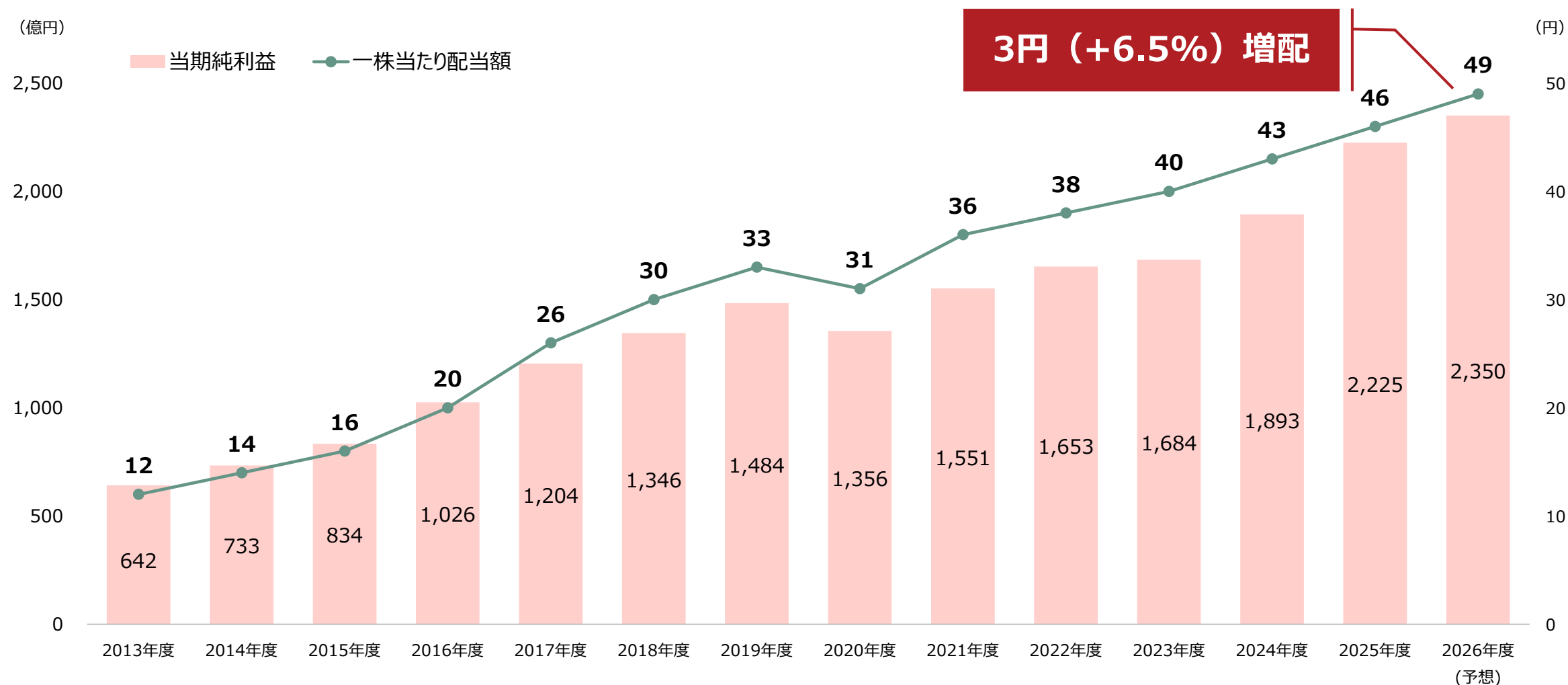


効果・資金使途

- ・ 含み益の顕在化
- ・ 回収した資金は、自己株式の取得や高効率の投資などへ活用

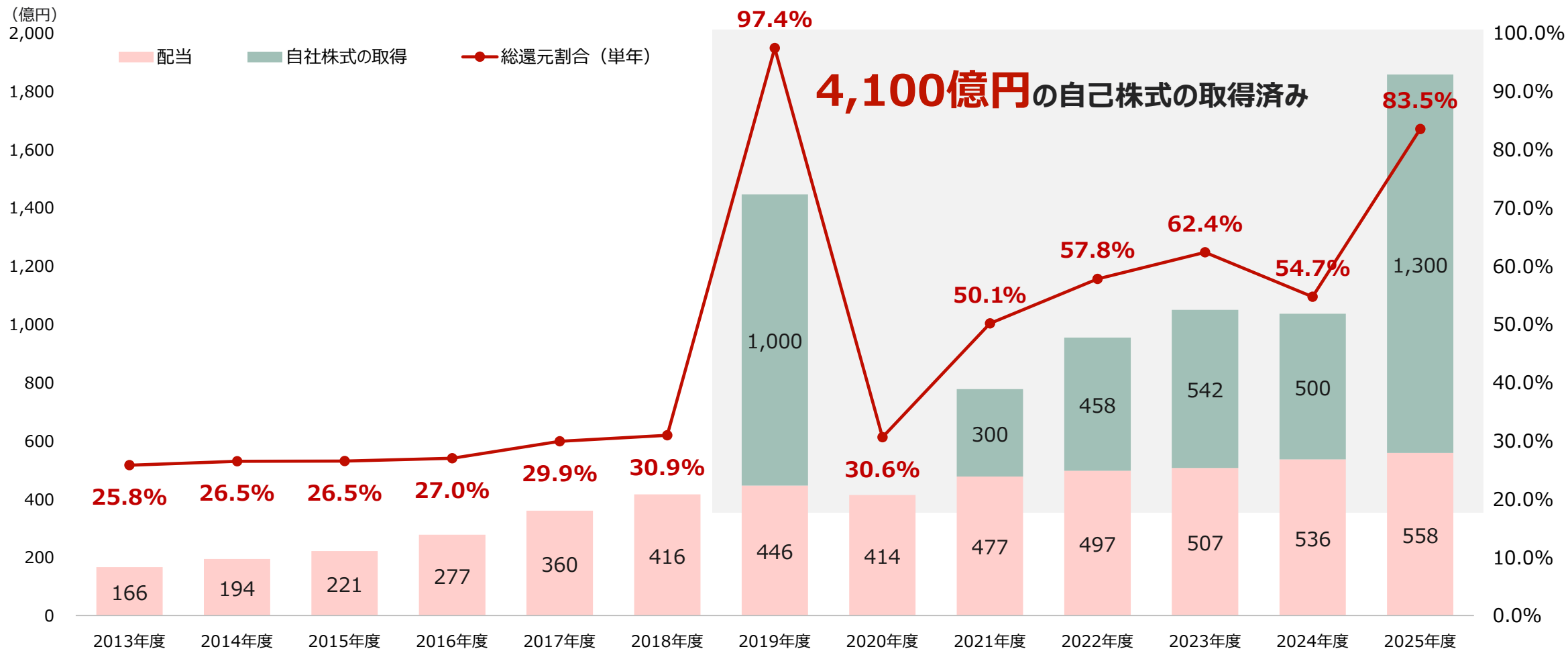
4. 株主還元（配当）

着実な利益増により1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	

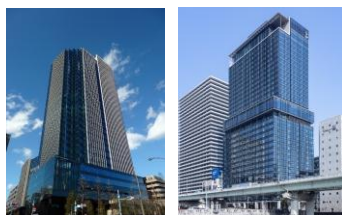
※億円未満四捨五入、合計値との整合のために、各セグメントの最下段の項目にて端数調整、一般管理費等は各利益に対して比例配分

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。



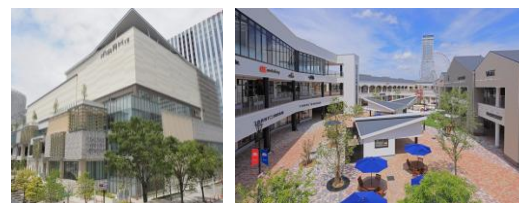
物流施設

「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。



主な指標

→IR Databook P. 34～43参照

回転型資産簿価

1.0兆円超

稼働資産のNOI利回り

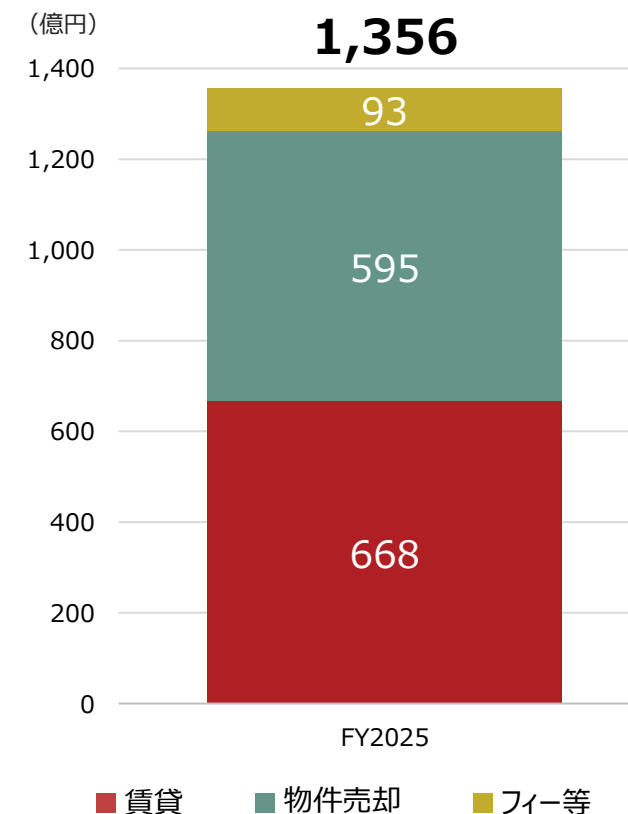
6%中盤

高水準の物件売却益

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

営業利益実績



※一般管理費等は各利益に対して比例配分

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.

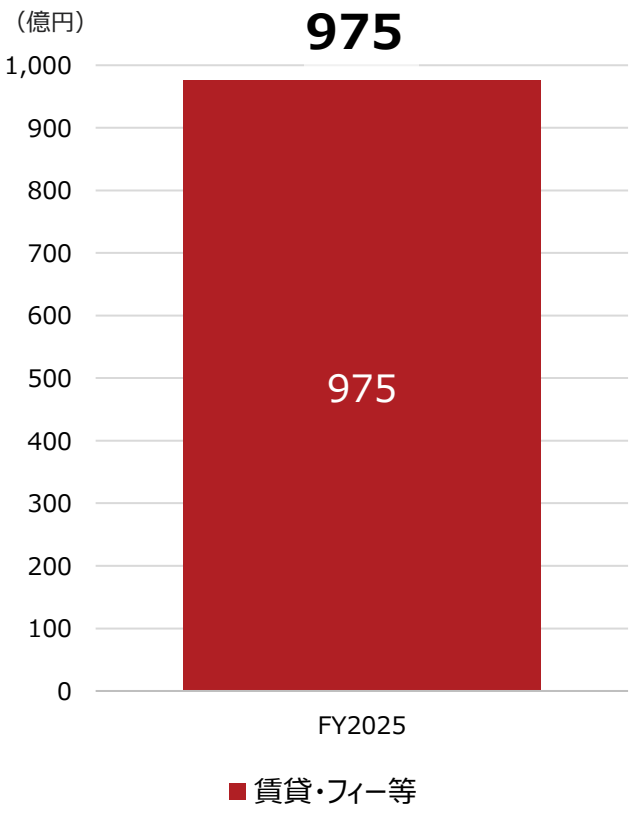
主な指標：丸の内再開発の推進

→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㎡	2026年3月末 0.55% →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

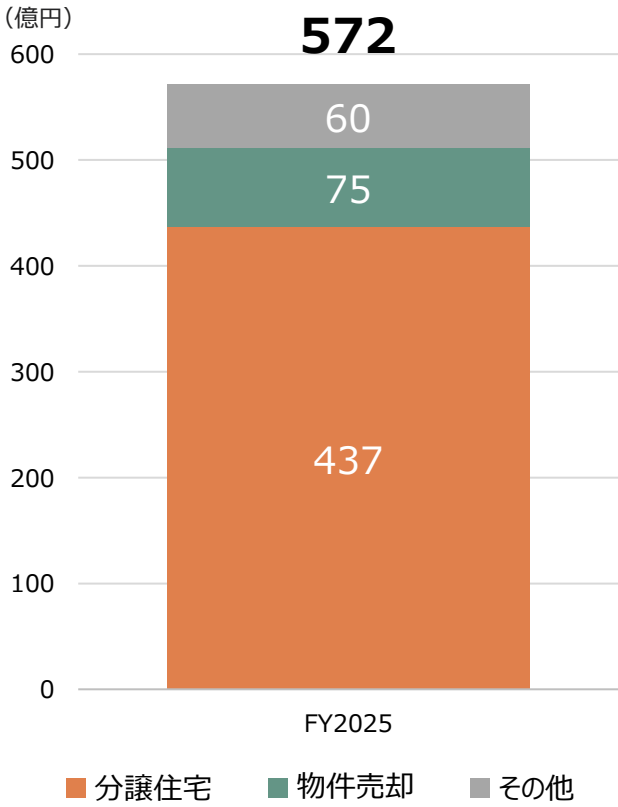
主な指標

→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

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. 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

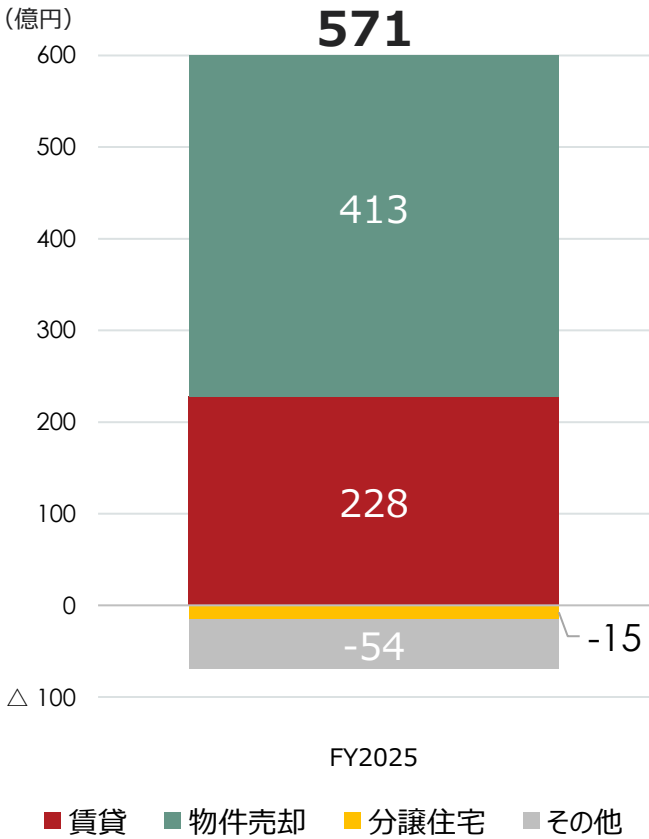
海外事業戦略全般
→IR Databook P.51～53参照

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



欧州



アジア

MEC
GLOBAL
PARTNERS
ASIA

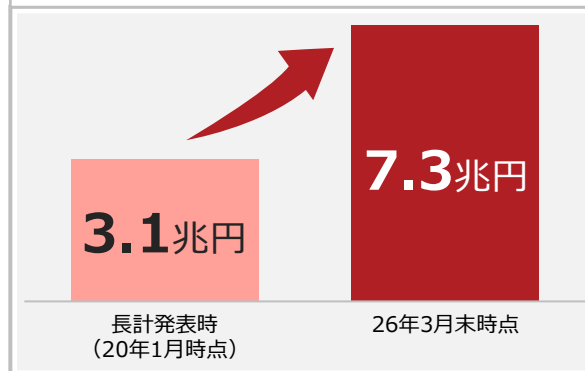
主な指標

→IR Databook P.64～70参照

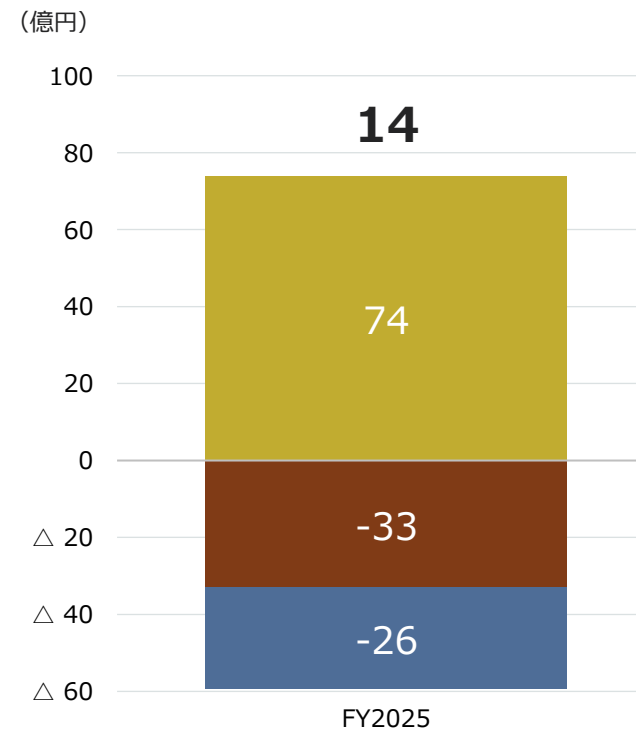
グローバルプラットフォーム



AuMの成長



営業利益実績

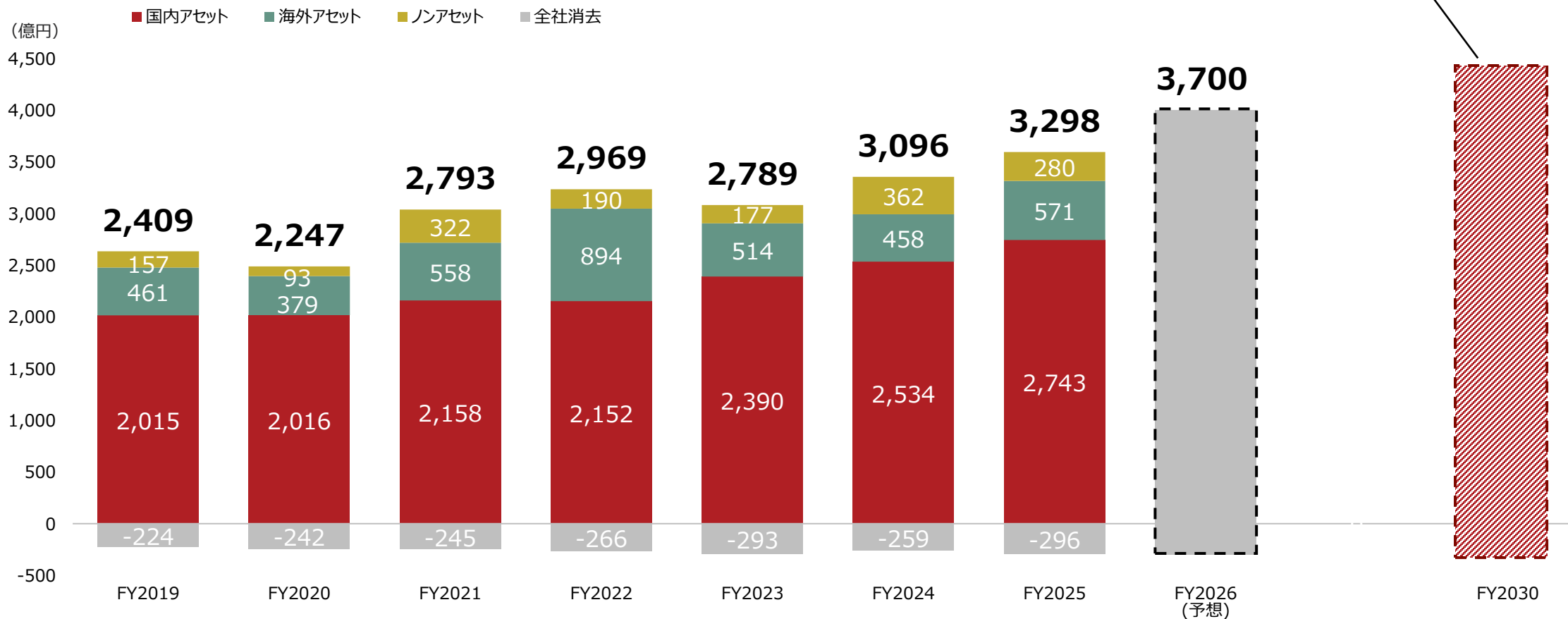


■ ベースフィー ■ インセンティブフィー ■ 一過性費用

※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。