

2026年度（2027年3月期）第2四半期決算

IR Presentation

三菱地所

決算サマリー

New
2026年度
第2四半期決算

- 営業利益は1,871億円（前年同期比73.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1,291億円（前年同期比122.4%増）、ともに第2四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、ロンドンやシドニー等、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、0.34%（2026年9月末時点）

New
2026年度
業績予想

- 海外事業の物件売却益増加などを反映し、**営業利益は3,800億円に上方修正**（前回予想比＋100億円）
- 政策保有株式の売却による特別利益の増加を反映し、**親会社株主に帰属する当期純利益を2,450億円に上方修正**（前回予想比＋100億円）
- 2026年度ROEを**「9%程度」から「9%超」**へ上方修正

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)　期初に発表した500億円の自己株式取得を完了。11月末消却予定
追加の自己株式取得についても機動的に検討

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

2026年度業績予想の修正

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

三菱地所

2026年度業績予想の上方修正

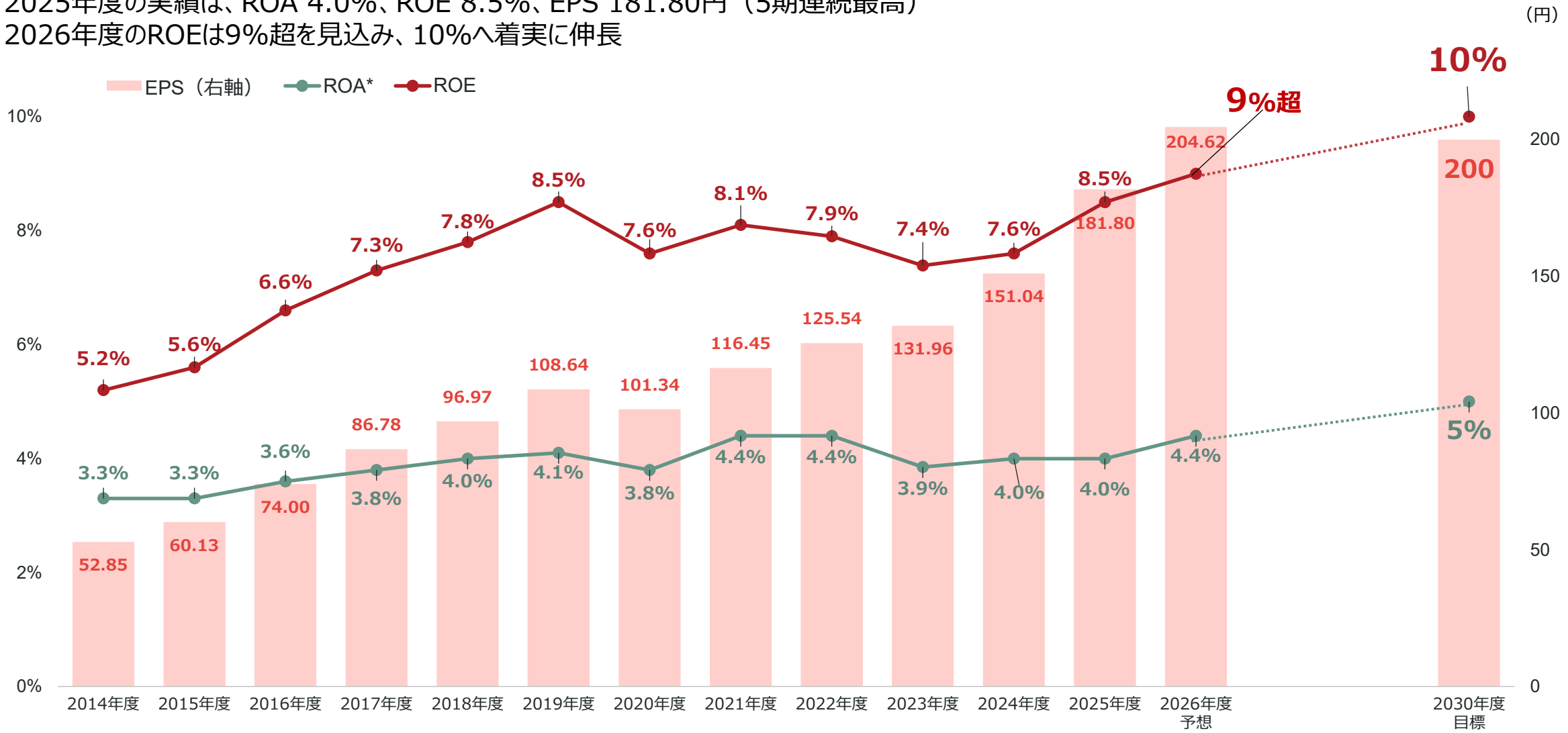
ROE向上戦略

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（2026年5月13日時点）		今回予想（2026年11月9日時点）
営業利益	3,700億円	+100億円	3,800億円
親会社株主に帰属する当期純利益	2,350億円	+100億円	2,450億円
自社株買い	ベース500億円		四半期決算時に限らず機動的に追加検討
ROE	9%程度		9％超

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%超を見込み、10%へ着実に伸長



＊ ROA＝事業利益÷総資産（期首期末平均）

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

3. 2026年度 PL予想（vs前回予想(2026年5月13日時点)）

営業利益を3,800億円に上方修正（前回予想比+100億円）
親会社株主に帰属する当期純利益を2,450億円に上方修正（前回予想比+100億円）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年度 今回予想	2026年度 前回予想	増減	主な要因
営業収益	**2,000,000**	**2,000,000**		
営業利益	**380,000**	**370,000**	**+10,000**	
コマーシャル不動産事業	110,000	110,000		
丸の内事業	120,000	120,000		
住宅事業	65,000	65,000		
海外事業	90,000	80,000	+10,000	+物件売却益の増
投資マネジメント事業	15,000	15,000		
設計監理・不動産サービス事業	10,000	10,000		
その他の事業および消去または全社	△ 30,000	△ 30,000		
営業外収益	10,000	10,000		
営業外費用	85,000	85,000		
経常利益	**305,000**	**295,000**	**+10,000**	
特別利益/損失	80,000	75,000	+5,000	+投資有価証券売却益増
法人税等	120,000	115,000	+5,000	
非支配株主に帰属する当期純利益	20,000	20,000		
親会社株主に帰属する当期純利益	**245,000**	**235,000**	**+10,000**	

■ **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）

	2026年度 今回予想	2026年度 前回予想	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	50,000	±0
丸の内事業	10,000	10,000	±0
住宅事業	10,000	10,000	±0
海外事業	60,000	55,000	+5,000
合計	**130,000**	**125,000**	**+5,000**

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

2026年度第2四半期決算概要

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

1. 2026年度第2四半期 PL実績

営業利益:1,871億円（前期比+795億円）、親会社株主に帰属する四半期純利益:1,291億円（前期比+710億円）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	主な要因
営業収益	**880,614**	**743,204**	**+137,409**	
営業利益	**187,126**	**107,590**	**+79,535**	
コマーシャル不動産事業	47,258	39,355	+7,903	+ 物件売却益の増、オフィス・ホテル・商業施設好調
丸の内事業	64,630	49,887	+14,743	+ 物件売却益、オフィス賃貸利益の増、フレキシブルオフィス・商業施設好調
住宅事業	27,752	20,037	+7,714	+ 分譲マンション事業利益の増
海外事業	49,589	11,194	+38,395	+ 物件売却益の増
投資マネジメント事業	2,987	△ 1,301	+4,289	+ ベースフィーの増、昨年度一過性費用の反動
設計監理・不動産サービス事業	6,916	2,901	+4,014	+ 仲介事業好調
その他の事業	△ 645	△ 1,270	+625	
消去または全社	△ 11,364	△ 13,213	+1,849	
営業外収益	8,056	10,402	△ 2,346	
営業外費用	39,041	35,347	+3,694	支払利息の増
経常利益	**156,140**	**82,645**	**+73,495**	
特別利益	40,100	25,992	+14,108	
特別損失	-	11,772	△ 11,772	
法人税等	58,369	32,739	+25,630	
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,738	6,055	+2,682	
親会社株主に帰属する四半期純利益	**129,133**	**58,071**	**+71,062**	

■ **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 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	14,000	8,000	+ 6,000
丸の内事業	10,000	-	+ 10,000
住宅事業	3,000	4,000	△ 1,000
海外事業	48,000	5,000	+ 43,000
合計	**75,000**	**17,000**	**+ 58,000**

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

2. 2026年9月末 BS実績

資産	2026年9月末	2026年3月末	増減
棚卸資産	6,362 億円	6,426 億円	△ 63 億円
有形固定資産	5兆2,039 億円	5兆1,175 億円	+ 863 億円
エクイティ出資	1兆2,253 億円	1兆1,213 億円	+ 1,040 億円
その他	1兆6,341 億円	1兆6,847 億円	△ 505 億円
資産合計	**8兆6,997 億円**	**8兆5,662 億円**	**+ 1,334 億円**

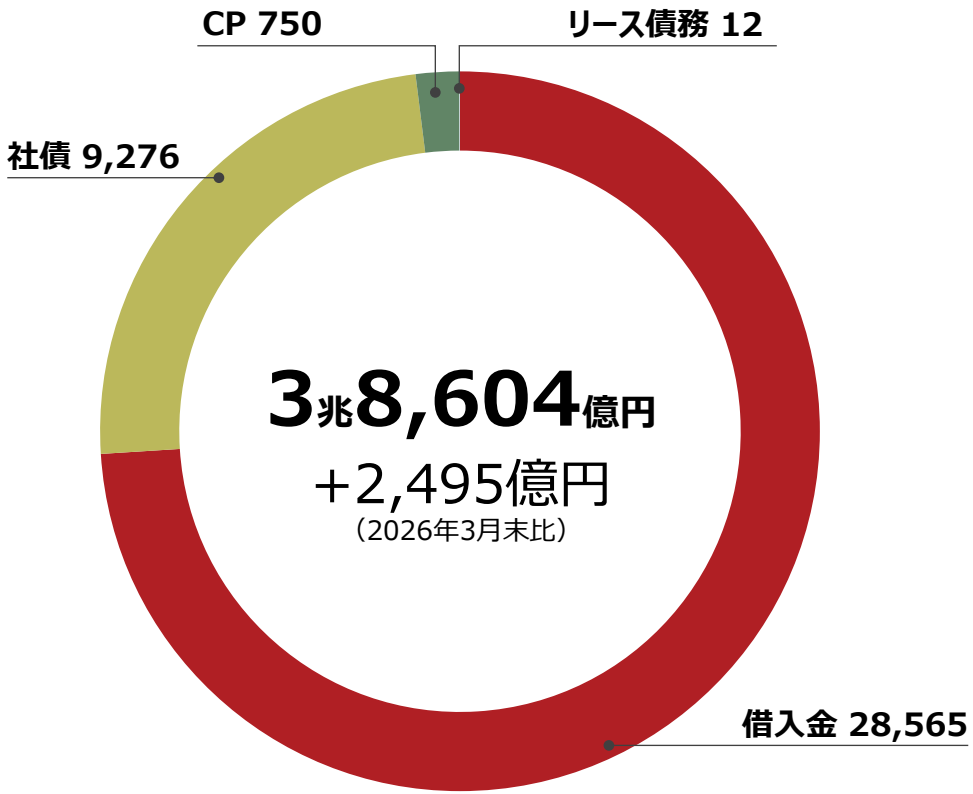
負債･純資産	2026年9月末	2026年3月末	増減
有利子負債	3兆8,604 億円	3兆6,109 億円	+ 2,495 億円
その他	1兆8,895 億円	2兆777 億円	△ 1,881 億円
負債合計	**5兆7,500 億円**	**5兆6,886 億円**	**+ 613 億円**
純資産合計	**2兆9,497 億円**	**2兆8,775 億円**	**+ 721 億円**
負債･純資産合計	**8兆6,997 億円**	**8兆5,662 億円**	**+ 1,334 億円**

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

3. 2026年9月末 連結有利子負債

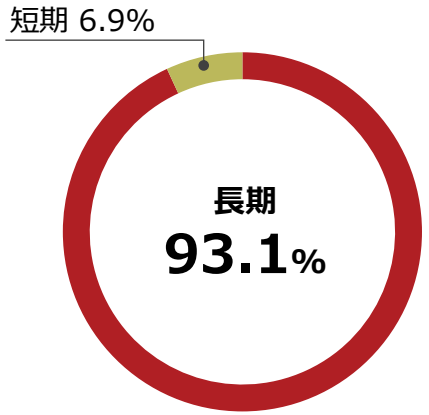
2026年9月末時点

連結有利子負債 (単位：億円)

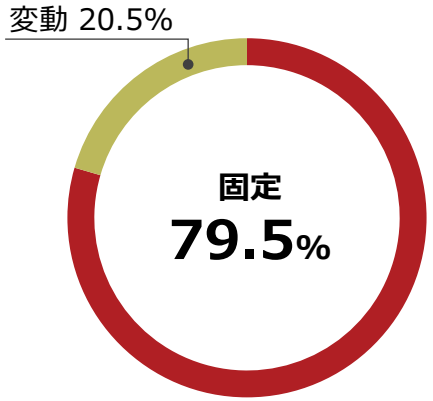


(2026年9月末時点)

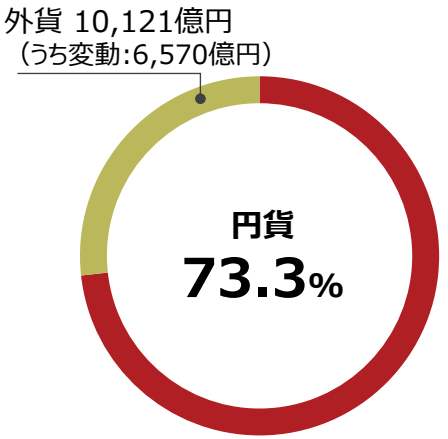
長期・短期比率*



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 **5.9** 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

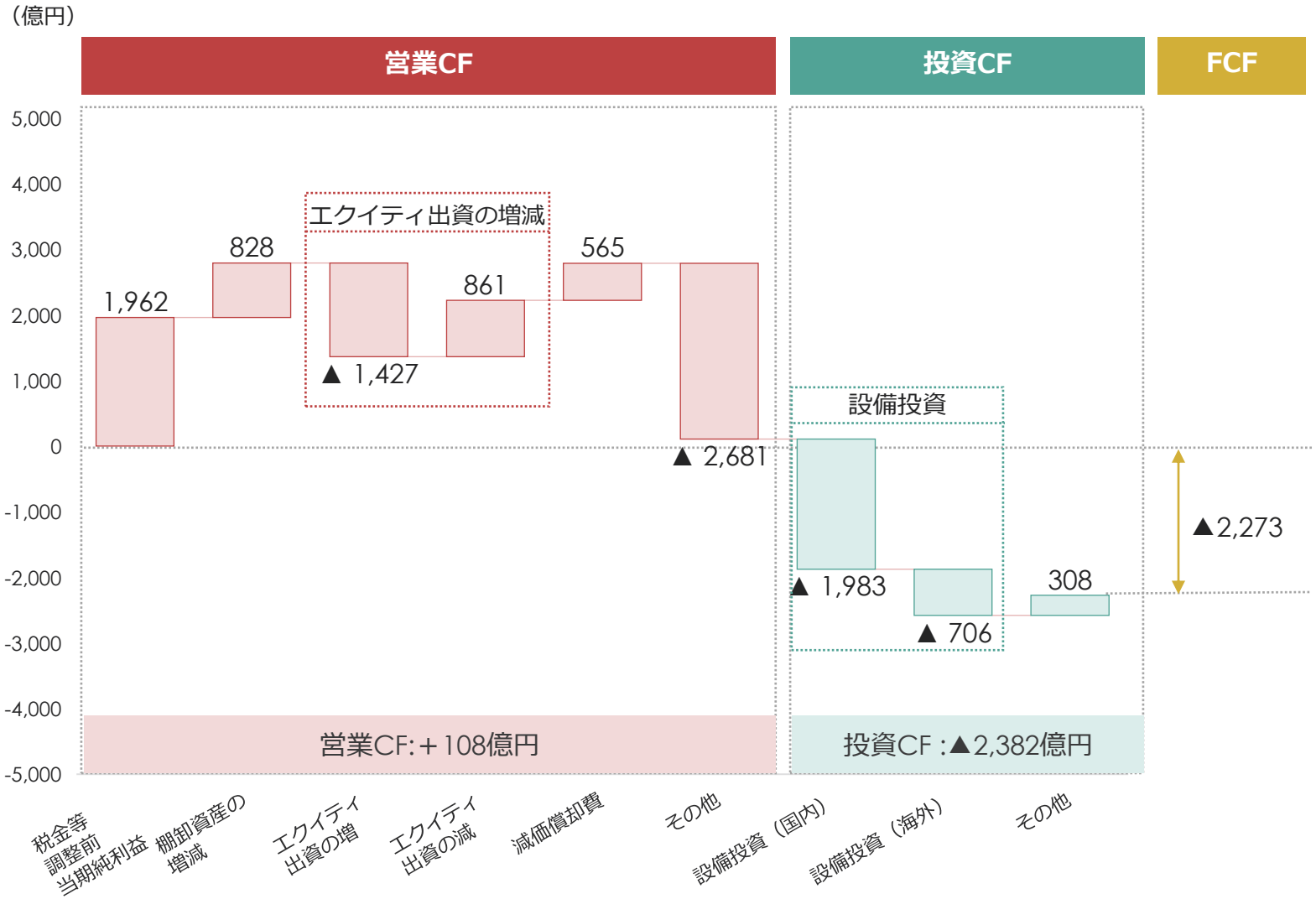
格付情報

（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＋

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

4. 2026年度2Qまでの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	7,330	2,690	36.7%
国内		1,983	–
海外		706	–
エクイティ出資	4,700	1,427	30.4%
国内		76	–
海外		1,350	–
合計	**12,030**	**4,117**	**約34%**

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

株主還元等

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

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

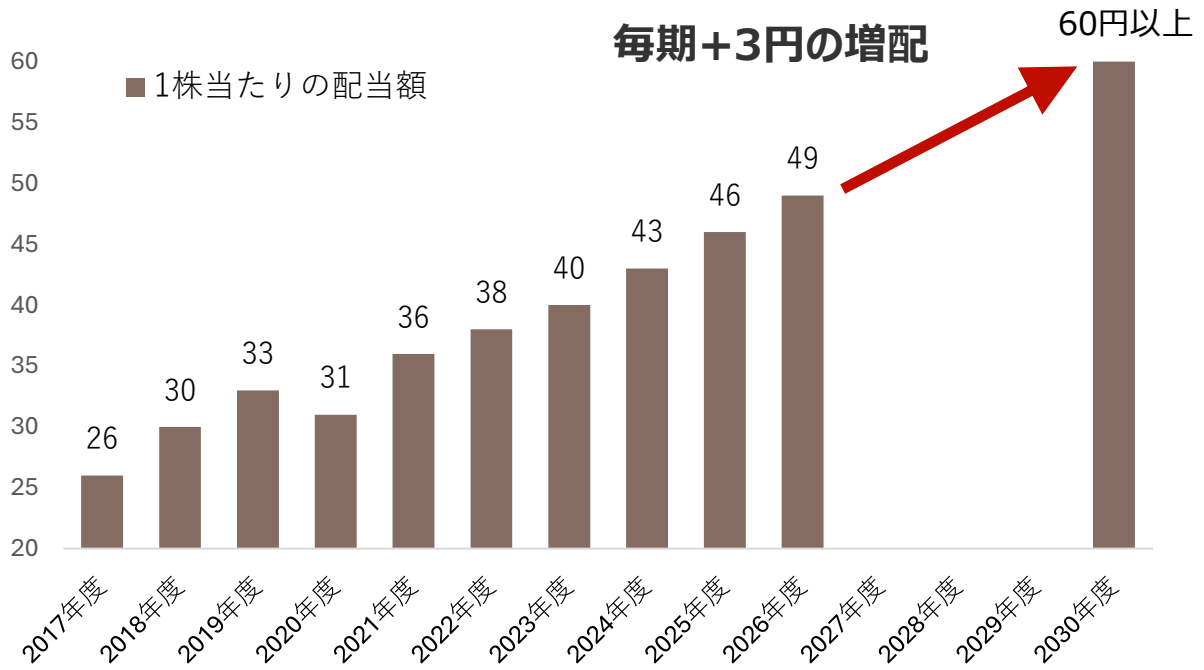
安定的な賃貸CF

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

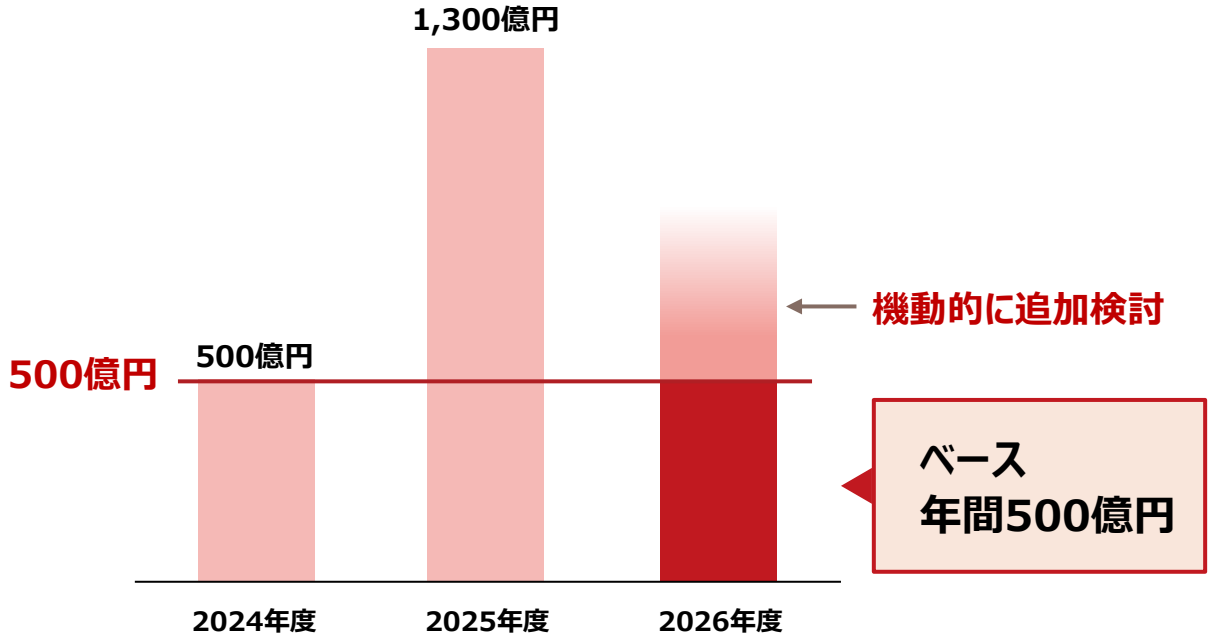
Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

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**

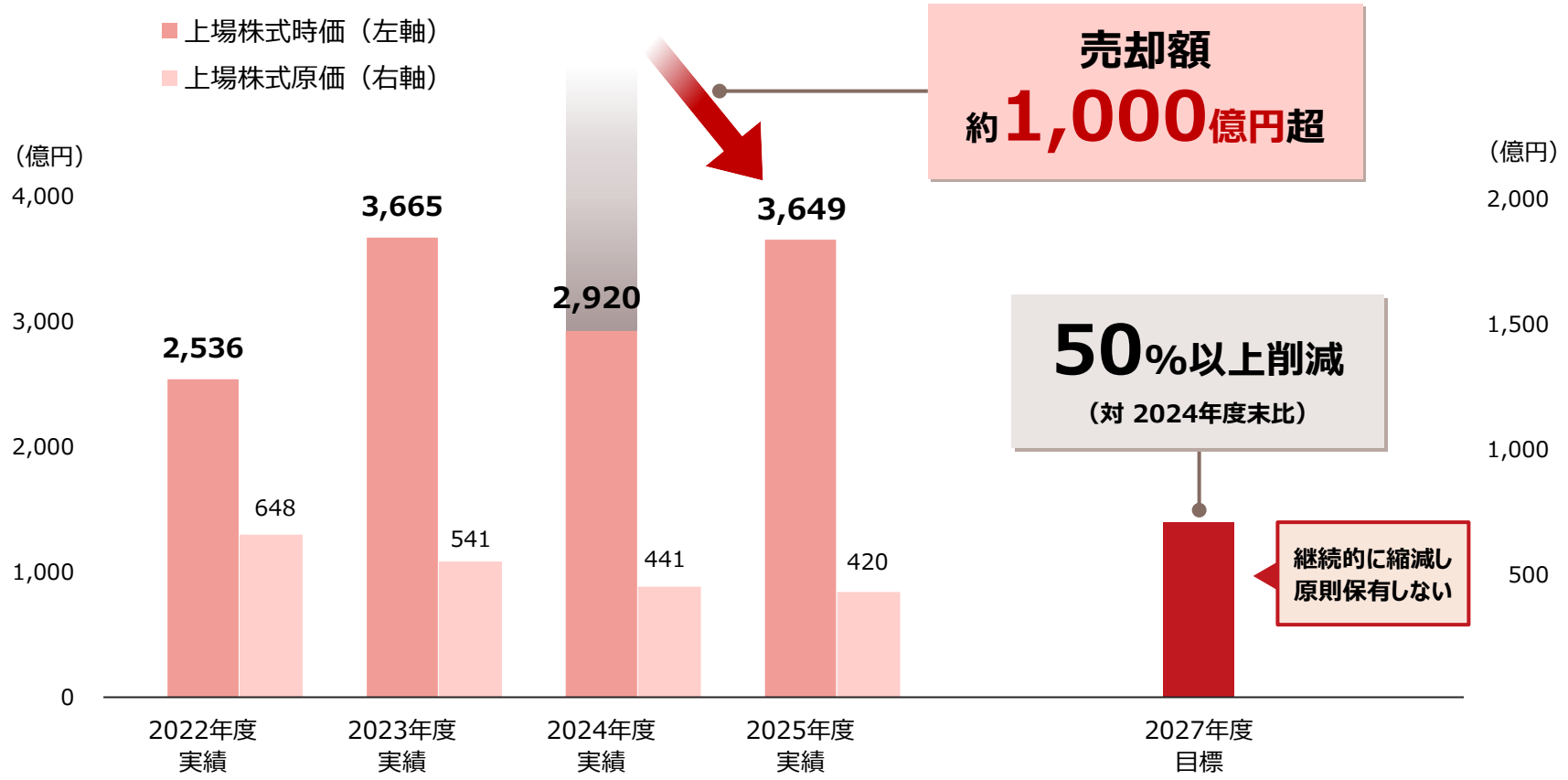


Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

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）



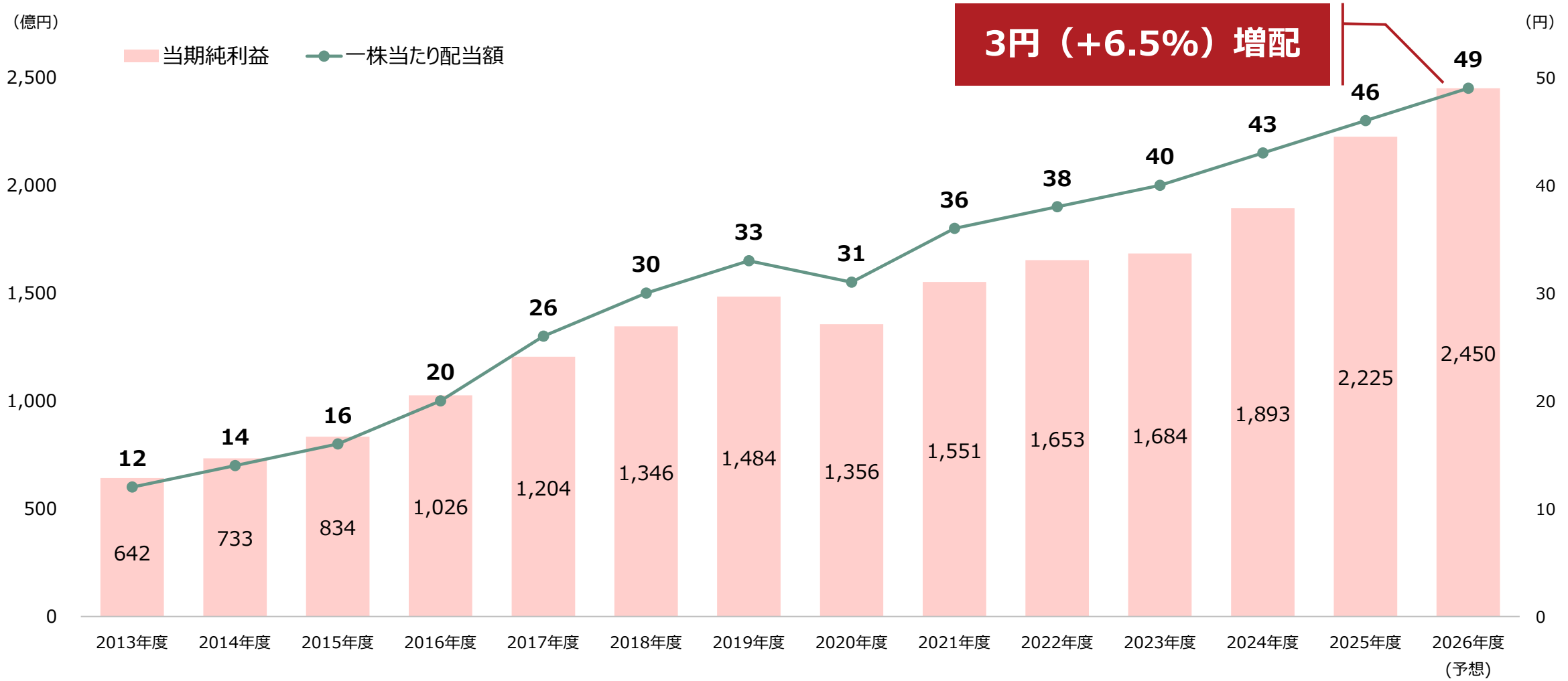
効果・資金使途

- 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

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

4. 株主還元（配当）

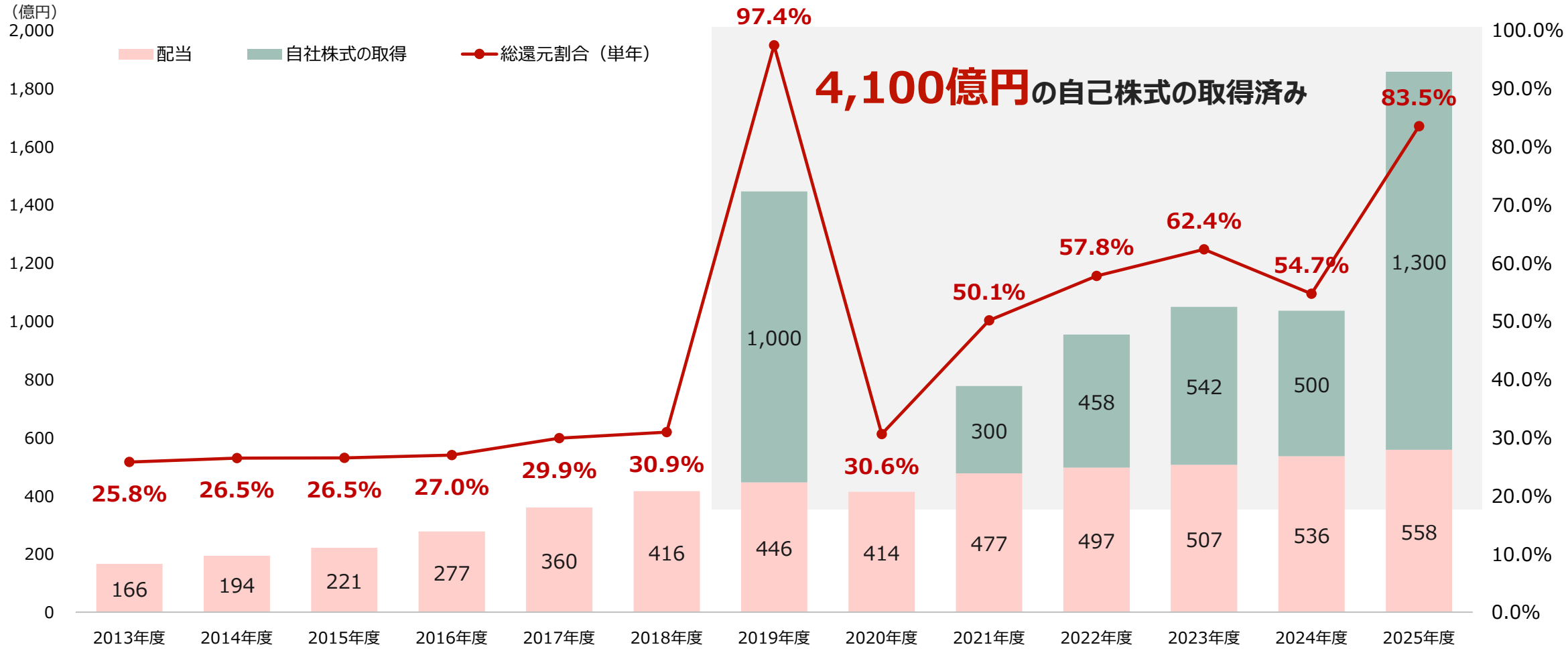
着実な利益増により1株当たり配当は増加。2024年度より累進配当（+3円）を導入。



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

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年度も取得済みの500億円に加え、柔軟な追加取得を検討。

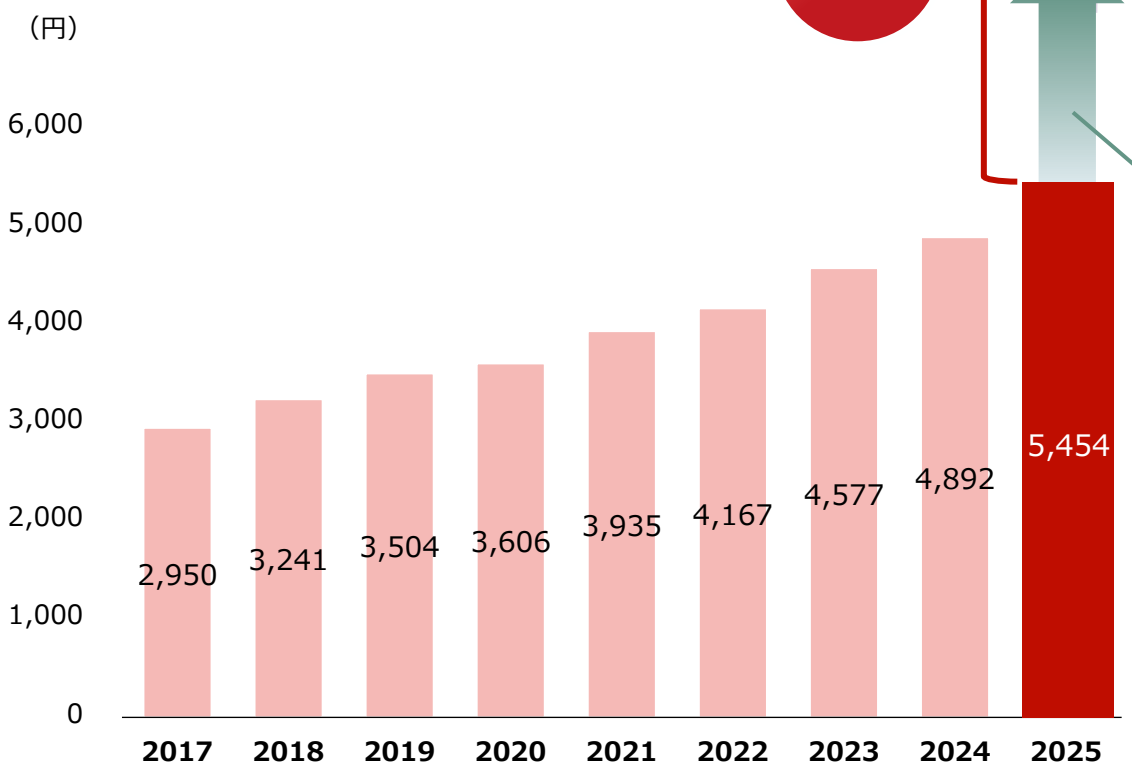


Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

6. Beyond NAV ~P/NAV倍率１は通過点。プレミアムが本来の姿~

1株あたりNAV

BPS［1株あたり純資産］＋ 1株あたり含み益（税後）



+α

無形資産の評価（毎年利益を生み出す競争力）

収益基盤	単年度の利益水準（2026年度予想営業利益）	企業価値への反映
開発・運営力	1,300億円	× 適正マルチプル
投資マネジメント	150億円	
設計監理・不動産サービス	100億円	

棚卸資産・エクイティ出資（簿価合計1.8兆円）**の含み益**

1株当たりNAV5,454円に加え、
棚卸資産・エクイティ出資の含み益や
無形資産の評価（毎年利益を生み出す競争力）

※2026年９月末時点発行済株式数 約12億株

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

事業戦略・進捗

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

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

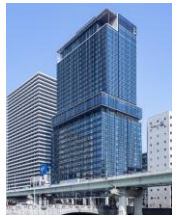
Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

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。

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。




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。



Logicross

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。



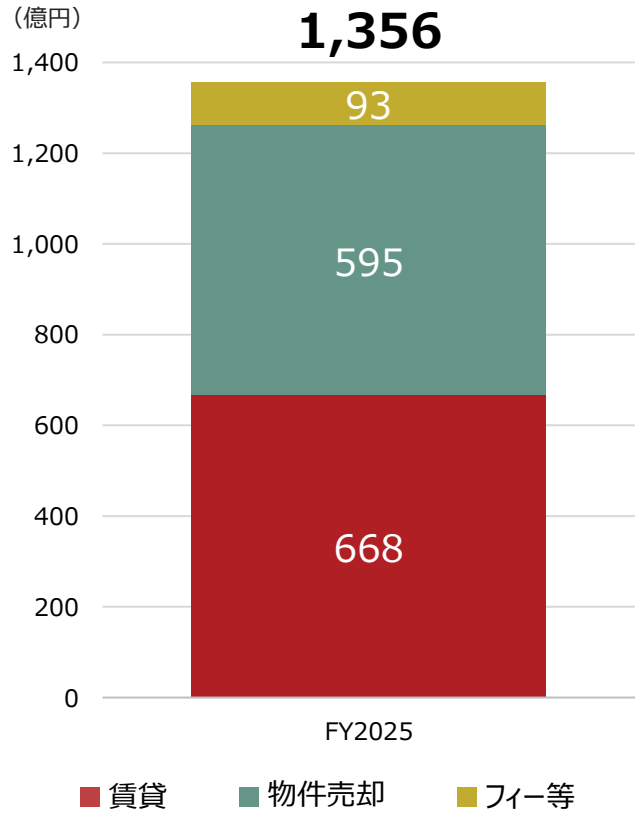

主な指標

→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	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

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

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



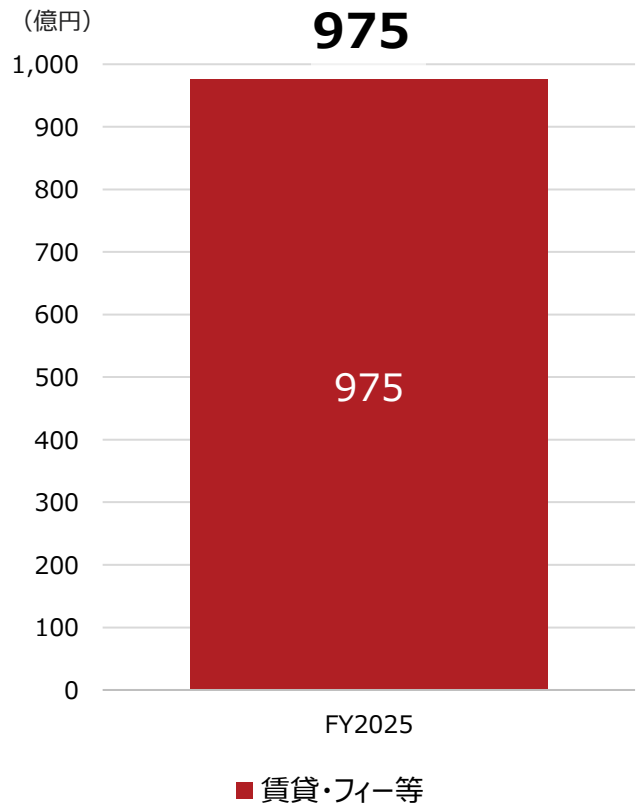
©Mitsubishi Jisho Design Inc.

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

営業利益実績



※一般管理費等は各利益に対して比例配分

*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

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

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。

The Parkhouse　　The Parkhabio


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

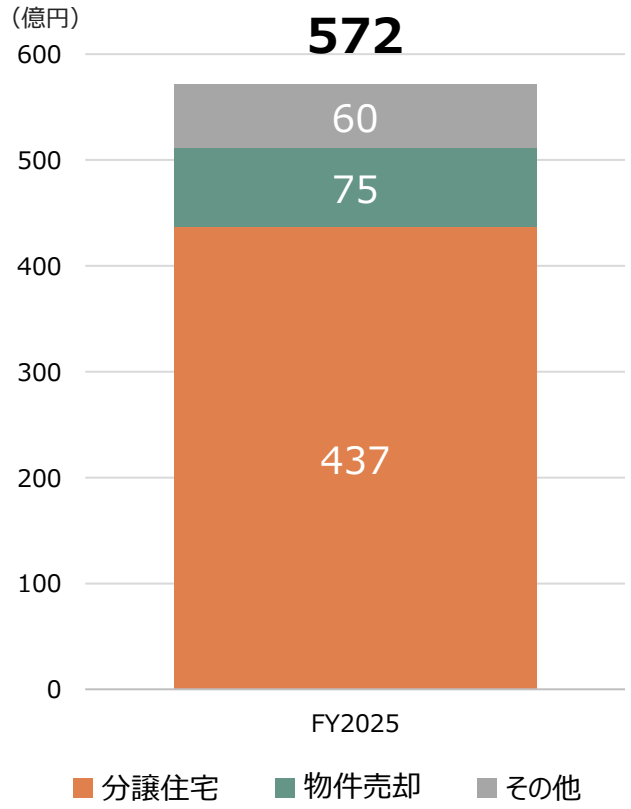
主な指標

→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

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

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

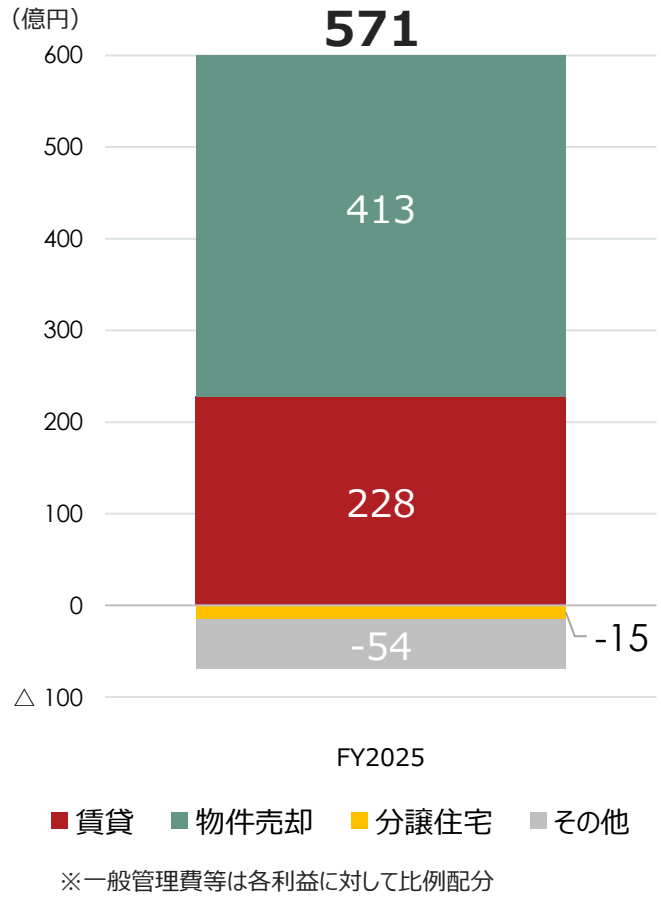
海外事業戦略全般
→IR Databook P.51～53参照

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

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

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

JRE ASSET MANAGEMENT

欧州

PATRON

EUROPA

アジア

MEC GLOBAL PARTNERS ASIA

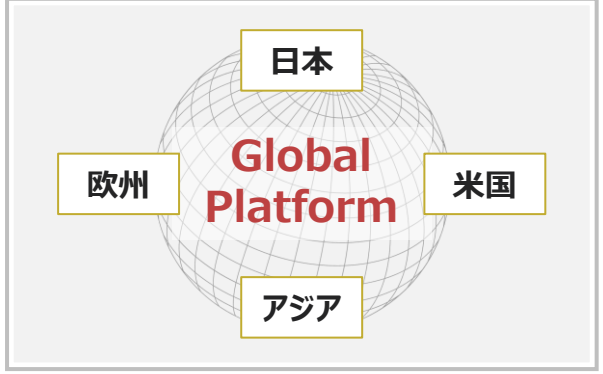
米国

TA REALTY

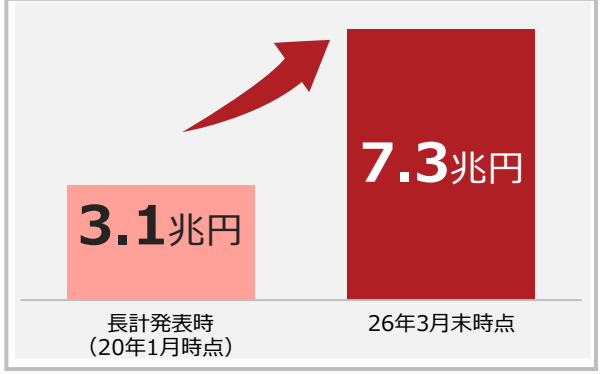
主な指標

→IR Databook P.64～70参照

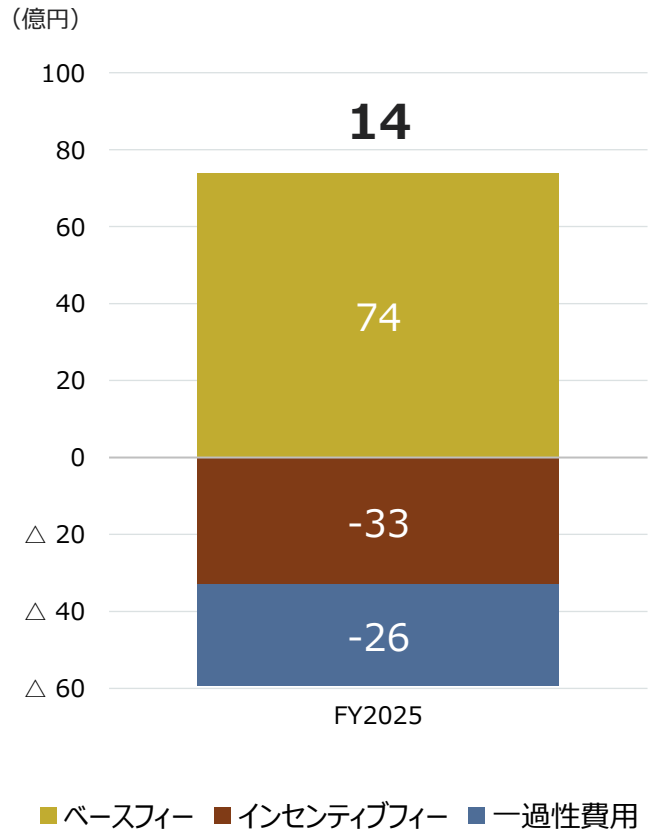
グローバルプラットフォーム



AuMの成長



営業利益実績

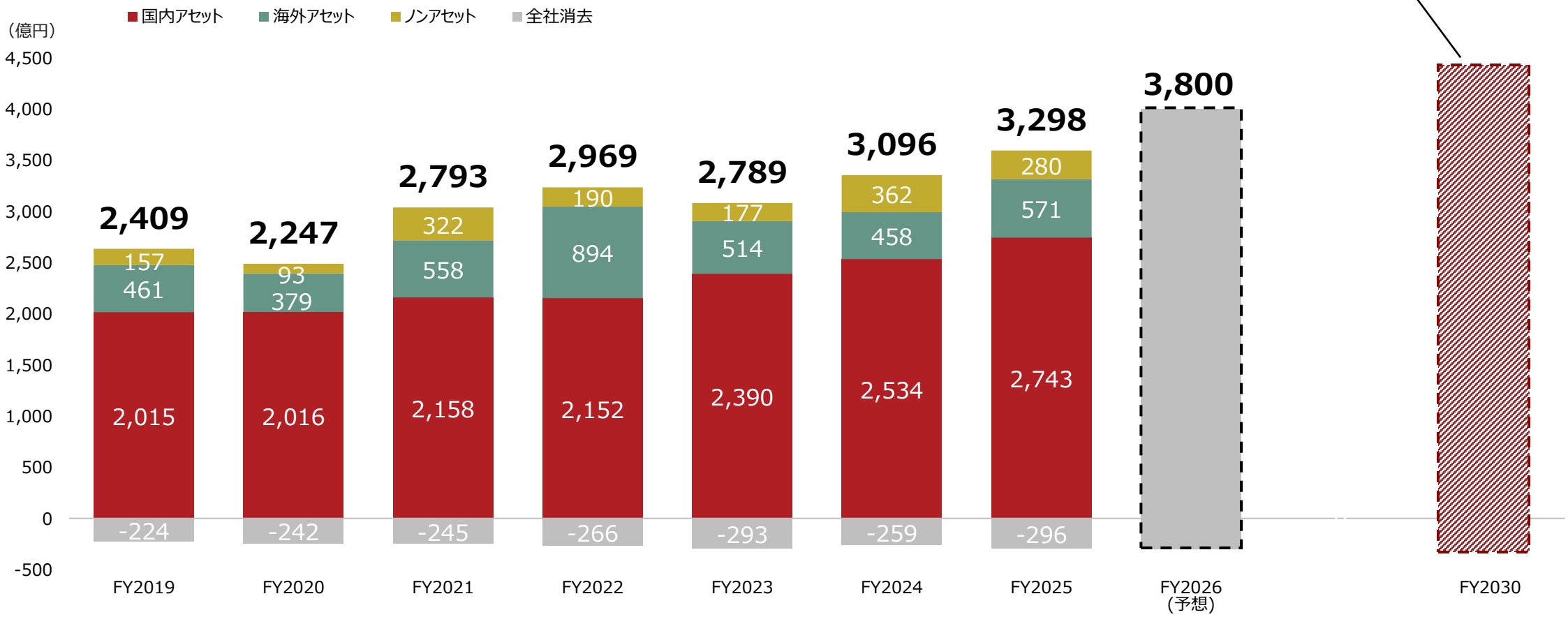


※一般管理費等は各利益に対して比例配分

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

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

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

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。