

2025年3月期第2四半期決算

# Mitsubishi Estate IR Presentation

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

人を、想う力。街を、想う力。

 三菱地所株式会社

# 決算サマリー

## 2025年3月期 第2四半期決算

- 営業利益は998億円（前年同期比+95億円）、親会社株主に帰属する四半期純利益は500億円（前年同期比+84億円）
- オフィス・商業（アウトレット）・ホテルがそれぞれ好調を継続、通期業績見通しに向けてインカムゲインは順調に進捗。キャピタルゲインは下期を中心に計上予定
- オフィスリーシングは引き続き好調で、丸の内オフィス空室率は24/9末1.45%まで低下

## 2025年3月期 業績予想 (修正あり)

- 海外の売買マーケット環境を踏まえ、営業利益のセグメント内訳を修正（コマーシャル不動産+100億円、丸の内+50億円、住宅+50億円、海外△200億円）
- 通期予想：営業利益 3,000億円（前期比+213億円、過去最高）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,730億円（前期比+45億円、4期連続過去最高）は修正なし

## 還元方針 (再掲)

- (配当) 2025年3月期配当予想 43円/株  
毎期原則+3円増配の累進配当を導入（2030年度まで継続）
- (自社株買い) 2025年3月期で500億円の自社株買い実施を決定  
今後2027年3月期まで毎期500億円程度の自社株買いを見込む  
金庫株は消却し、今回決定分も取得完了後消却予定

# PL概要

---

# 1. 2025年3月期第2四半期 PL実績

**営業利益:998億円（前年比+95億円） 親会社株主に帰属する四半期純利益:500億円（前年比+84億円）**

単位：百万円（未満切り捨て）	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減	主な要因
<b>営業収益</b>	<b>641,065</b>	<b>587,933</b>	<b>+ 53,132</b>	
<b>営業利益</b>	<b>99,878</b>	<b>90,314</b>	<b>+ 9,564</b>	
コマーシャル不動産事業	42,441	36,387	+ 6,054	+ホテル・商業施設の好調が継続、オフィスも堅調に推移
丸の内事業	48,404	51,689	△ 3,285	△閉館ビル影響、一過性収入の剥落ノ+オフィスリーシングの好調が継続
住宅事業	3,739	△ 985	+ 4,725	+分譲マンション事業利益の増
海外事業	11,305	18,019	△ 6,713	△物件売却益の減
投資マネジメント事業	1,993	△ 2,386	+ 4,380	+前期インセンティブフィーの調整の反動
設計監理・不動産サービス事業	4,226	2,553	+ 1,672	+設計監理及び不動産仲介の好調が継続
その他の事業	△ 835	△ 1,172	+ 336	
消去または全社	△ 11,397	△ 13,792	+ 2,394	
営業外収益	7,843	8,631	△ 787	
営業外費用	28,279	23,721	+ 4,558	支払利息の増
<b>経常利益</b>	<b>79,442</b>	<b>75,224</b>	<b>+ 4,218</b>	
特別利益	17,374	7,345	+ 10,028	投資有価証券売却益の増
特別損失	-	-	-	
法人税等	37,393	35,952	+ 1,440	
非支配株主に帰属する四半期純利益	9,402	5,071	+ 4,331	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>50,021</b>	<b>41,546</b>	<b>+ 8,474</b>	

■ 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)		
	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	9,000	6,000	+ 3,000
住宅事業	4,000	6,000	△ 2,000
海外事業	-	8,000	△ 8,000
<b>合計</b>	<b>13,000</b>	<b>20,000</b>	<b>△ 7,000</b>

## 2. 2025年3月期 PL予想 (vs 前回予想)

海外はマーケット回復が緩やかであることを受け、一部売却物件を来期以降に先送り。

国内はオフィス・ホテル・商業のインカムゲインを上方修正、堅調な売買マーケットも活用し、全社営業利益想定に変更なし。

単位：百万円（未満切り捨て）	2025/3 今回予想	2025/3 前回予想	増減	主な要因
<b>営業収益</b>	<b>1,596,000</b>	<b>1,596,000</b>		
<b>営業利益</b>	<b>300,000</b>	<b>300,000</b>	<b>± 0</b>	
コマーシャル不動産事業	120,000	110,000	+10,000	+物件売却益の増、賃貸利益の増
丸の内事業	95,000	90,000	+5,000	+賃貸利益の増
住宅事業	45,000	40,000	+5,000	+賃貸住宅・投資アセットの物件売却益増
海外事業	50,000	70,000	△20,000	△一部物件売却の先送り
投資マネジメント事業	13,000	13,000		
設計監理・不動産サービス事業	7,000	7,000		
その他の事業	△2,000	△2,000		
消去または全社	△28,000	△28,000		
営業外収益	12,000	12,000		
営業外費用	60,000	60,000		
<b>経常利益</b>	<b>252,000</b>	<b>252,000</b>		
特別利益/損失	26,000	26,000		
法人税等	92,000	92,000		
非支配株主に帰属する当期純利益	13,000	13,000		
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>173,000</b>	<b>173,000</b>		

■ 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)		
	2025/3 今回予想	2025/3 前回予想	増減			
コマーシャル不動産事業	50,000	45,000	+5,000			
住宅事業	25,000	20,000	+5,000			
海外事業	25,000	45,000	△20,000			
<b>合計</b>	<b>100,000</b>	<b>110,000</b>	<b>△10,000</b>			

### 3. 2025年3月期第2四半期 PL進捗率

物件売却・分譲住宅は下期を中心に計上予定のため進捗率は低いが、インカムゲインは順調に進捗。  
通期予想に対してはインライン。

単位：百万円（未満切り捨て）	2025/3 2Q実績	2025/3 今回予想	2Q時点 進捗率	主な要因
<b>営業収益</b>	<b>641,065</b>	<b>1,596,000</b>	<b>40.2%</b>	
<b>営業利益</b>	<b>99,878</b>	<b>300,000</b>	<b>33.3%</b>	
コマーシャル不動産事業	42,441	120,000	35.4%	物件売却は下期中心
丸の内事業	48,404	95,000	51.0%	オフィスリーシングが好調に推移
住宅事業	3,739	45,000	8.3%	物件売却・分譲住宅の引渡しは下期中心
海外事業	11,305	50,000	22.6%	物件売却は下期中心
投資マネジメント事業	1,993	13,000	15.3%	一過性費用の計上、配当益は下期中心
設計監理・不動産サービス事業	4,226	7,000	60.4%	設計監理及び不動産仲介の好調が継続
その他の事業	△ 835	△ 2,000	41.8%	
消去または全社	△ 11,397	△ 28,000	40.7%	
営業外収益	7,843	12,000	65.4%	
営業外費用	28,279	60,000	47.1%	
<b>経常利益</b>	<b>79,442</b>	<b>252,000</b>	<b>31.5%</b>	
特別利益/損失	17,374	26,000	66.8%	投資有価証券売却益による
法人税等	37,393	92,000	40.6%	
非支配株主に帰属する四半期/当期純利益	9,402	13,000	72.3%	
<b>親会社株主に帰属する四半期/当期純利益</b>	<b>50,021</b>	<b>173,000</b>	<b>28.9%</b>	

■ 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)		
	2025/3 2Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	9,000	50,000	18%
住宅事業	4,000	25,000	16%
海外事業	-	25,000	0%
<b>合計</b>	<b>13,000</b>	<b>100,000</b>	<b>13%</b>

# BS・CF概要

---

# 1. 2024年9月末BS

資産	2024/9末	2024/3末	増減
棚卸資産	5,535億円	5,138億円	+ 396億円
有形固定資産	4兆7,942億円	4兆5,971億円	+ 1,971億円
エクイティ出資	1兆478億円	9,621億円	+ 856億円
その他	1兆4,190億円	1兆5,106億円	△915億円
<b>資産合計</b>	<b>7兆8,146億円</b>	<b>7兆5,837億円</b>	<b>+ 2,309億円</b>
負債・純資産	2024/9末	2024/3末	増減
有利子負債	3兆2,985億円	3兆1,381億円	+ 1,603億円
その他	1兆8,095億円	1兆8,209億円	△114億円
<b>負債合計</b>	<b>5兆1,081億円</b>	<b>4兆9,591億円</b>	<b>+ 1,489億円</b>
<b>純資産合計</b>	<b>2兆7,065億円</b>	<b>2兆6,245億円</b>	<b>+ 819億円</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>7兆8,146億円</b>	<b>7兆5,837億円</b>	<b>+ 2,309億円</b>

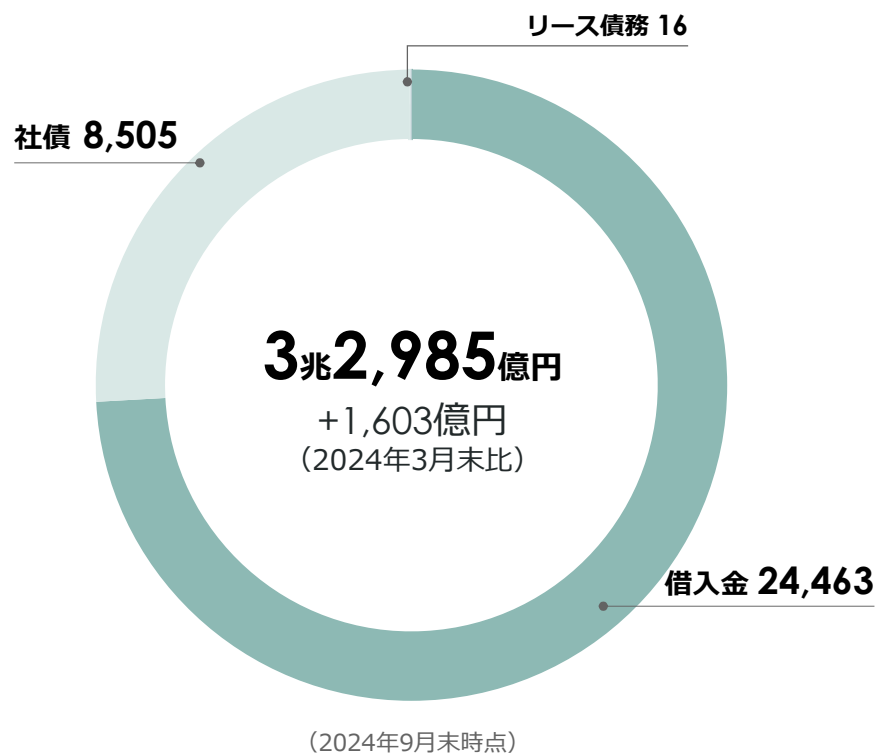
厳選投資の進捗により、  
 有形固定資産・エクイ  
 ティ出資等が増加



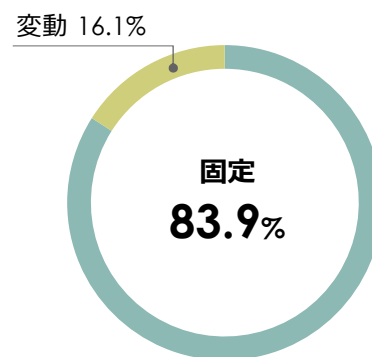
## 2. 2024年9月末 連結有利子負債

2024年9月末時点

### 連結有利子負債



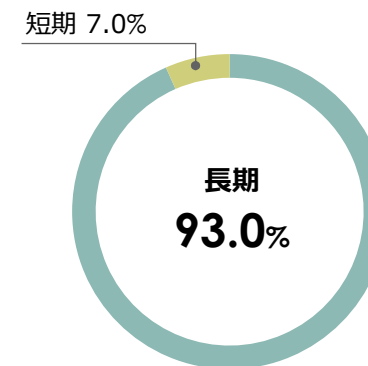
### 固定変動比率

平均残存年限 **6.9年** (単体)

### 返済予定額 (連結)

	返済予定額
25/3期	1,743億円
26/3期	2,477億円
27/3期	2,676億円
28/3期	2,841億円

### 長短比率

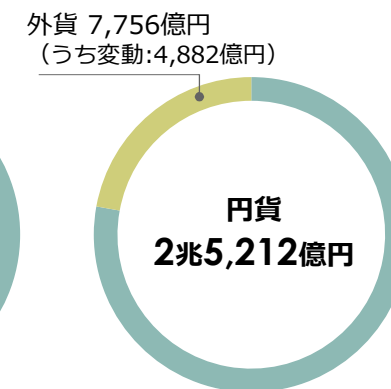


### 格付情報

(2024年10月1日～)

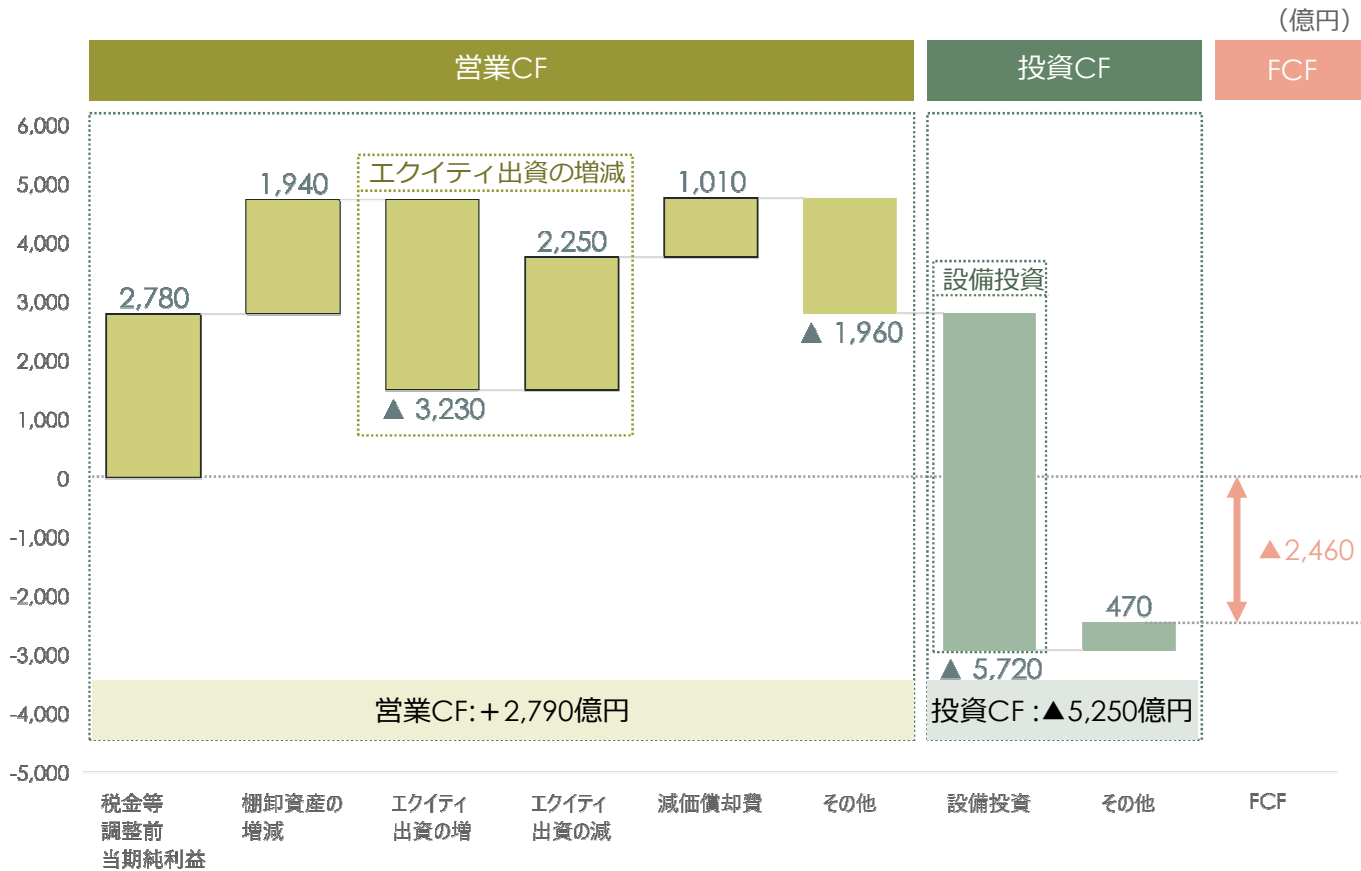
格付機関名	長期債格付
ムーディーズ	A2
スタンダード&プアーズ (S&P)	A+
格付投資情報センター (R&I)	AA
日本格付研究所	AA+

### 円貨・外貨内訳



### 3. 2025年3月期キャッシュフロー想定・投資進捗

国内外で開発中物件および海外を中心とした新規投資が進捗。



#### 投資進捗

(億円)

	当初想定	2Q実績	進捗率
設備投資	5,720	1,817	31.8%
国内		1,050	—
海外		767	—
エクイティ出資	3,230	678	21.0%
国内		231	—
海外		446	—
<b>合計</b>	<b>8,950</b>	<b>2,495</b>	<b>27.9%</b>

# 株主還元

---

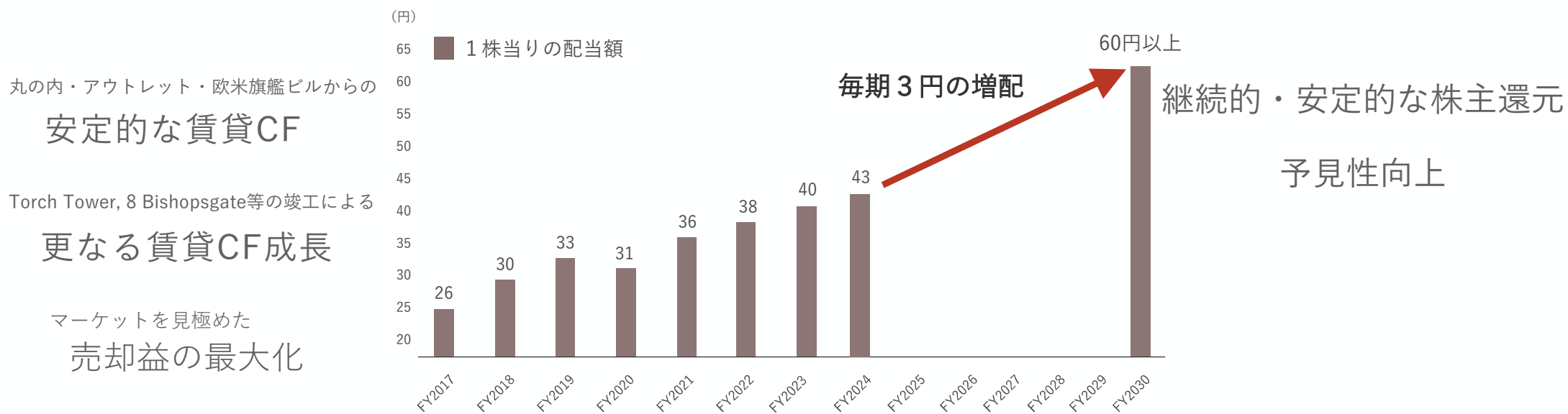
# 毎期 3 円の累進 配当

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、毎期 3 円の累進配当（FY2030で60円以上）を導入



# 継続的な 自己株式の取得

事業の強み・経営戦略

株主還元（自己株式の取得）

株主価値

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

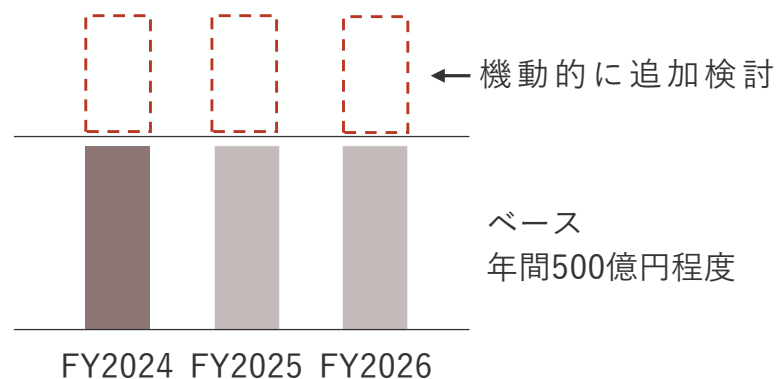
戦略的回収

政策保有株式等の売却

**FY2024は500億円の自己株式の取得を決定**

FY2025, FY2026も500億円程度/年の取得を想定

**加えて株価・CF等の状況により追加取得を検討**



安定性・予見性向上

機動的な追加還元

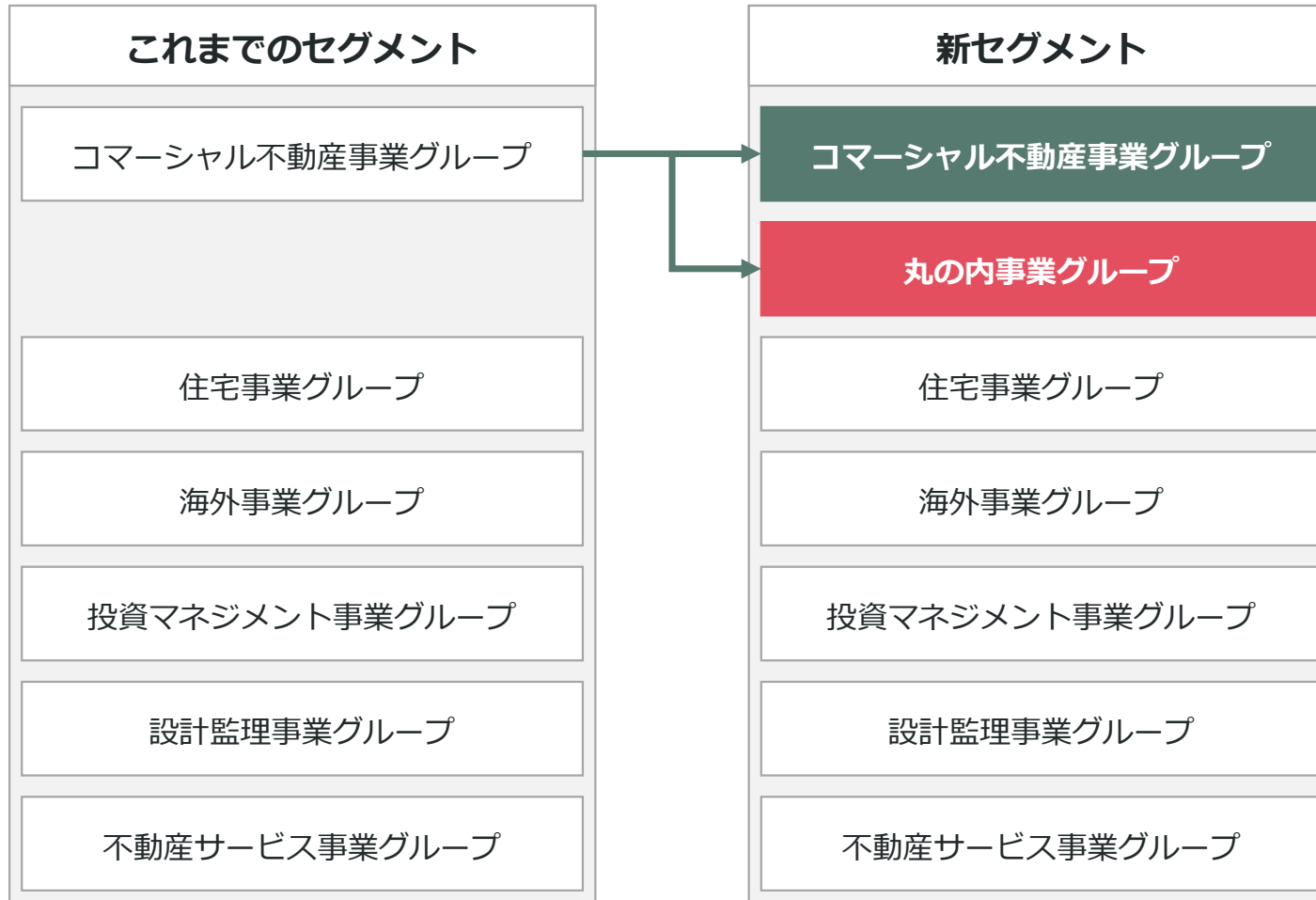
取得完了後に消却

# 事業戦略・進捗

---

# 1. セグメント変更のサマリー

(2024年4月1日～)



## 2. セグメント利益のサマリー（2024年3月期実績）

（参考） 単位：百万円

2024/3 実績

主な構成要素

<b>営業利益</b>	<b>278,627</b>	
<b>コマーシャル不動産事業</b>	<b>114,730</b>	
賃貸	59,000	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	47,000	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	8,730	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
<b>丸の内事業</b>	<b>97,082</b>	
賃貸	89,000	丸の内のオフィスを中心とした賃貸利益
フィー等	8,082	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
<b>住宅事業</b>	<b>38,888</b>	
分譲住宅	21,000	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	15,000	賃貸住宅等の物件売却益
その他	2,888	
<b>海外事業</b>	<b>51,448</b>	
賃貸	21,000	欧米の主要物件の賃貸利益
分譲住宅	9,000	新築分譲マンション事業利益
物件売却	26,000	海外アセットの物件売却益
その他	△4,552	
<b>投資マネジメント事業</b>	<b>△1,619</b>	
ベースフィー等	9,900	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	△11,519	時価増減に伴うインセンティブフィー（ノンキャッシュ）
<b>設計監理・不動産サービス事業</b>	<b>9,021</b>	
<b>その他の事業</b>	<b>△1,577</b>	
<b>消去または全社</b>	<b>△29,346</b>	

※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



## 3. 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。



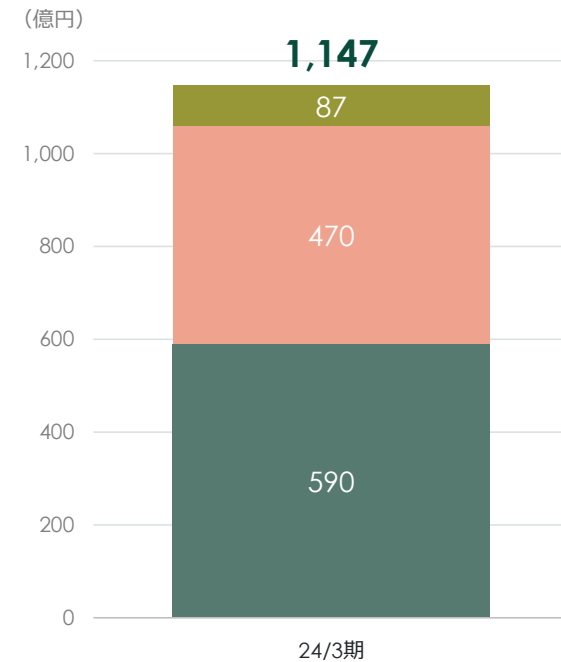
### 主な指標

→IR Databook P.35~47参照

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%	520億円 一般管理費控除前

\*特段記載のない場合は24/3期実績・24/3末時点

### 営業利益実績



■ 賃貸 ■ 物件売却 ■ フィー等

※一般管理費等は各利益に対して比例配分

## 4. 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



Torch Tower

常盤橋タワー

©Mitsubishi Jisho Design Inc.

### 主な指標：丸の内再開発の推進

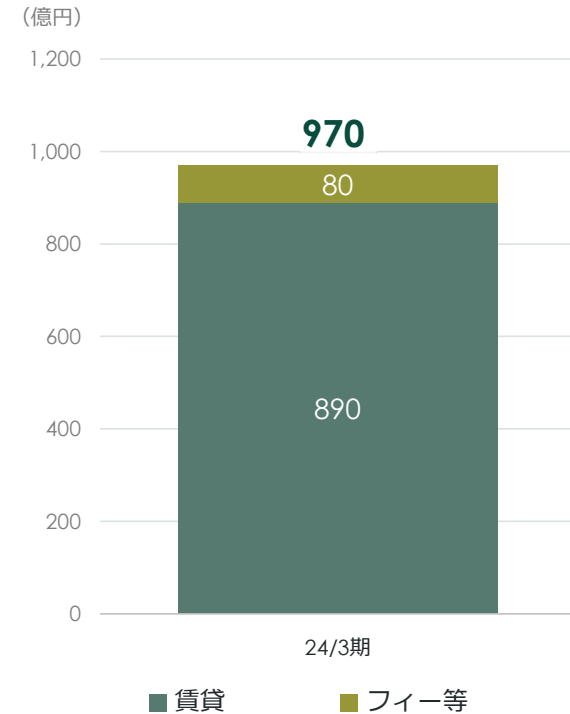
→IR Databook P.20~34参照

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㎡	2024年9月末 1.45%
		→IR Databook P.29参照

\*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24/3期実績・24/3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

# 5. 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。



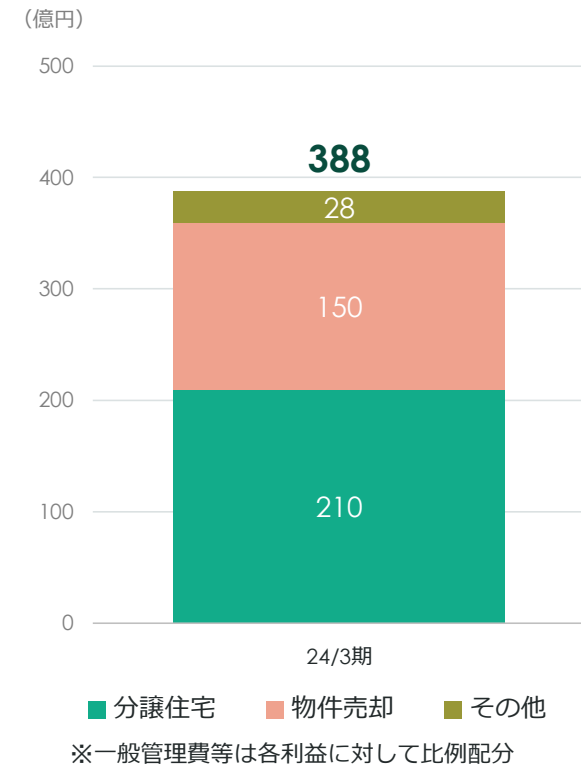
## 主な指標

→IR Databook P.49~53参照

<p><b>ランドバンク</b></p> <p>2024年9月末</p> <p><b>17,600戸</b></p>	<p><b>粗利益率</b></p> <p><b>25.9%</b></p>	<p><b>賃貸住宅等：保有物件数</b></p> <p><b>111棟</b></p>
--	--	--

\*特段記載のない場合は24/3期実績・24/3末時点、面積は延床面積

## 営業利益実績



## 6. 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

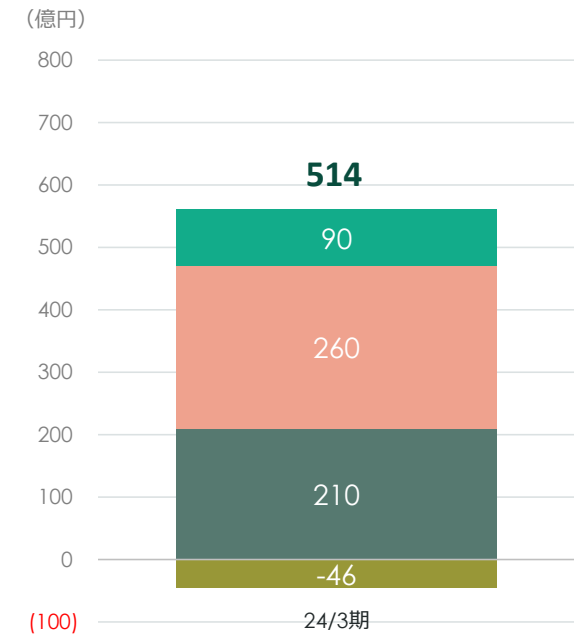
海外事業戦略全般  
→IR Databook P.55~57参照

米国  
→IR Databook P.58~60参照

欧州  
→IR Databook P.61~63参照

アジア・豪州  
→IR Databook P.64~67参照

### 営業利益実績



■ 賃貸 ■ 物件売却 ■ 分譲住宅 ■ その他

※一般管理費等は各利益に対して比例配分

## 7. 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

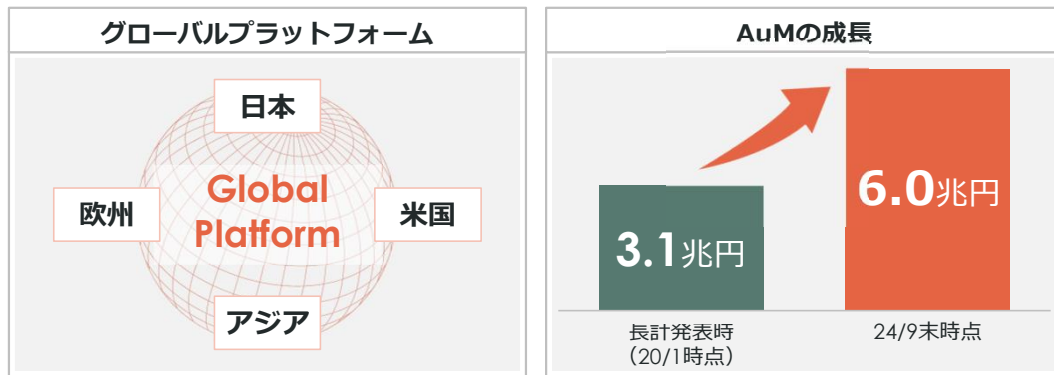


アジア

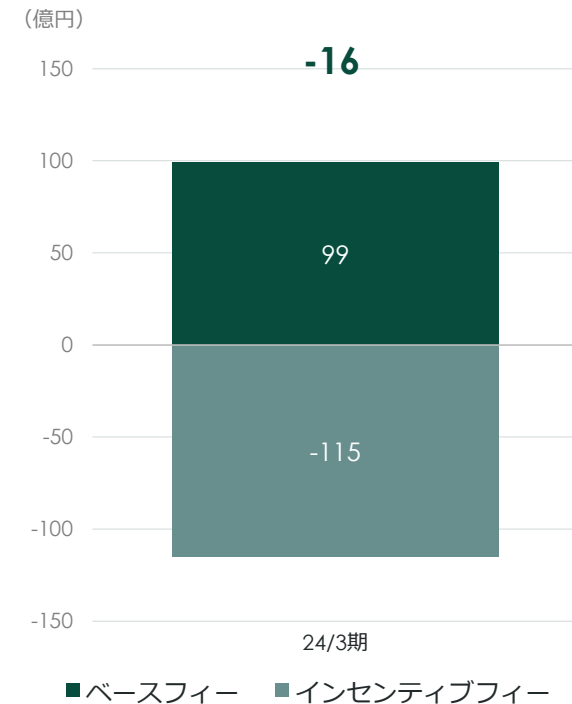


### 主な指標

→IR Databook P.68~72参照



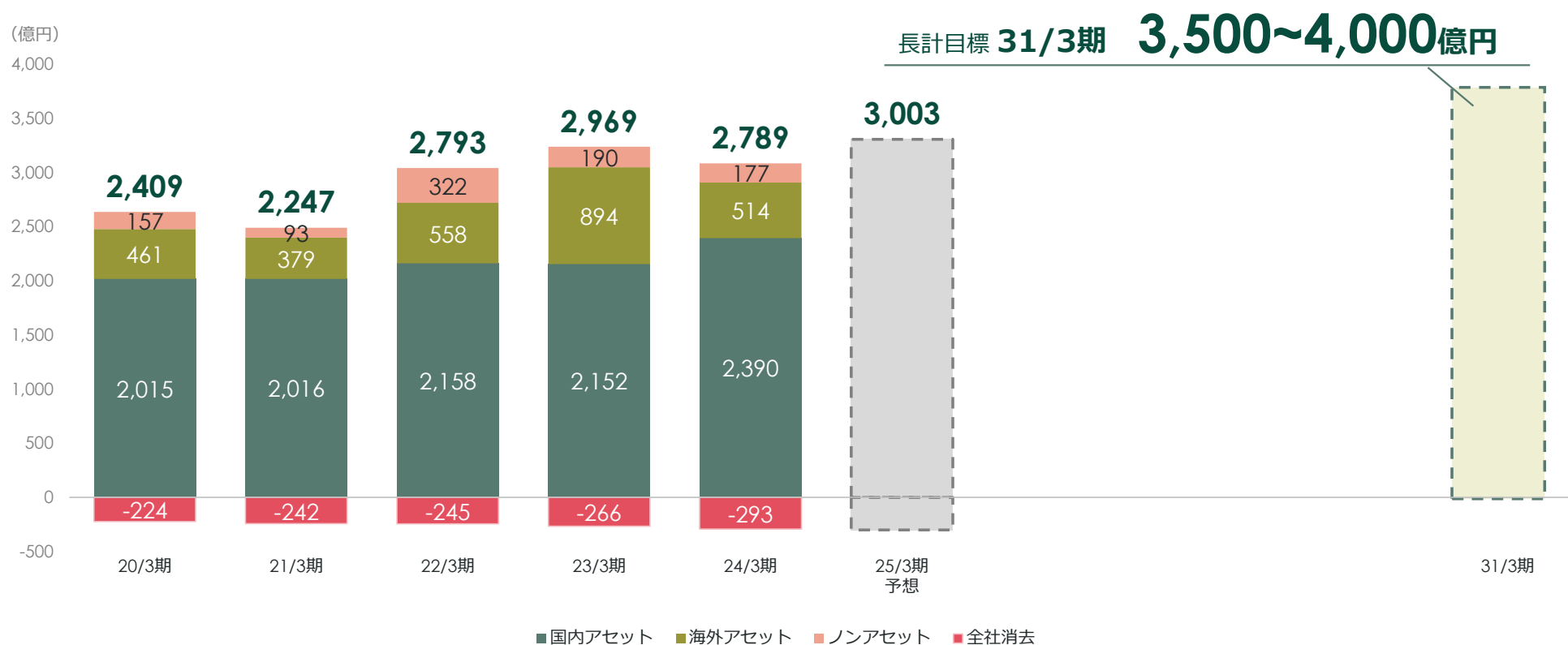
### 営業利益実績



※一般管理費等は各利益に対して比例配分

## 8. 長期経営計画 2030の進捗

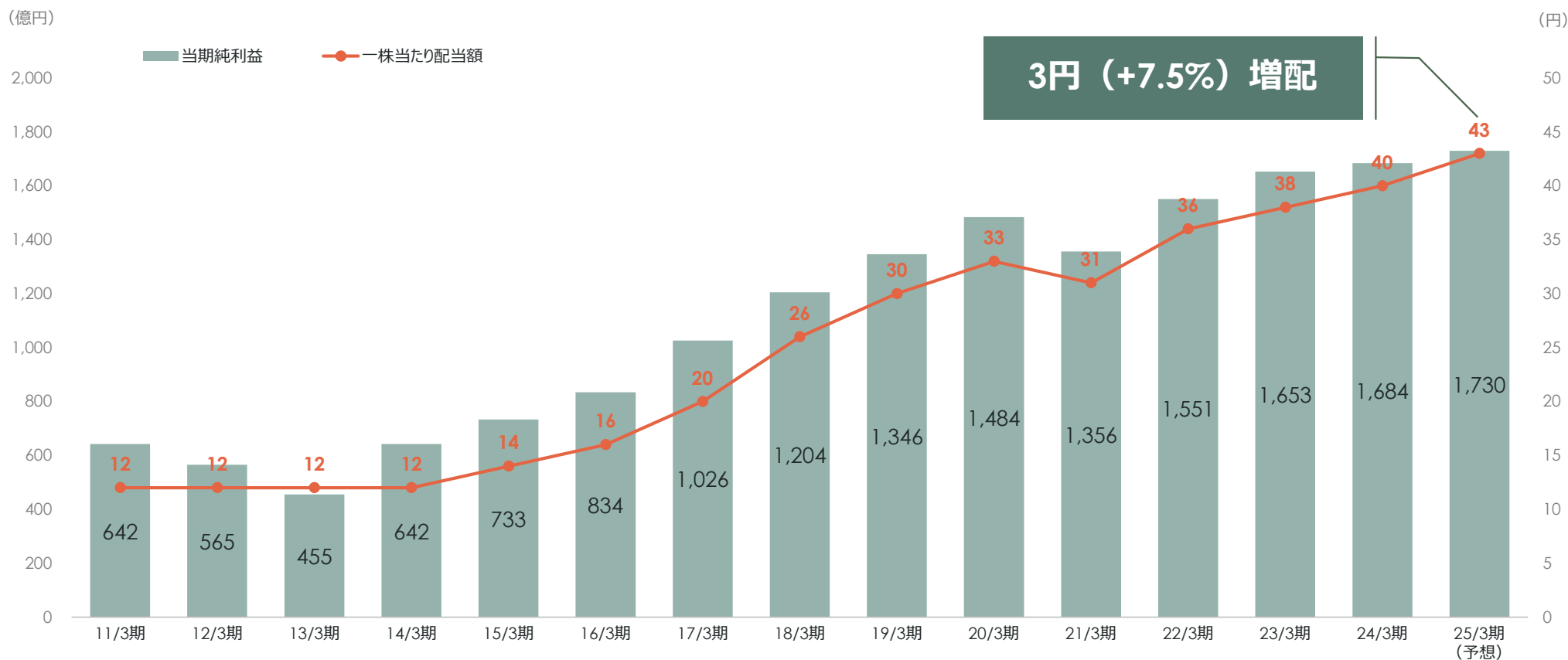
### 事業利益推移



※事業利益：営業利益+持分法投資損益

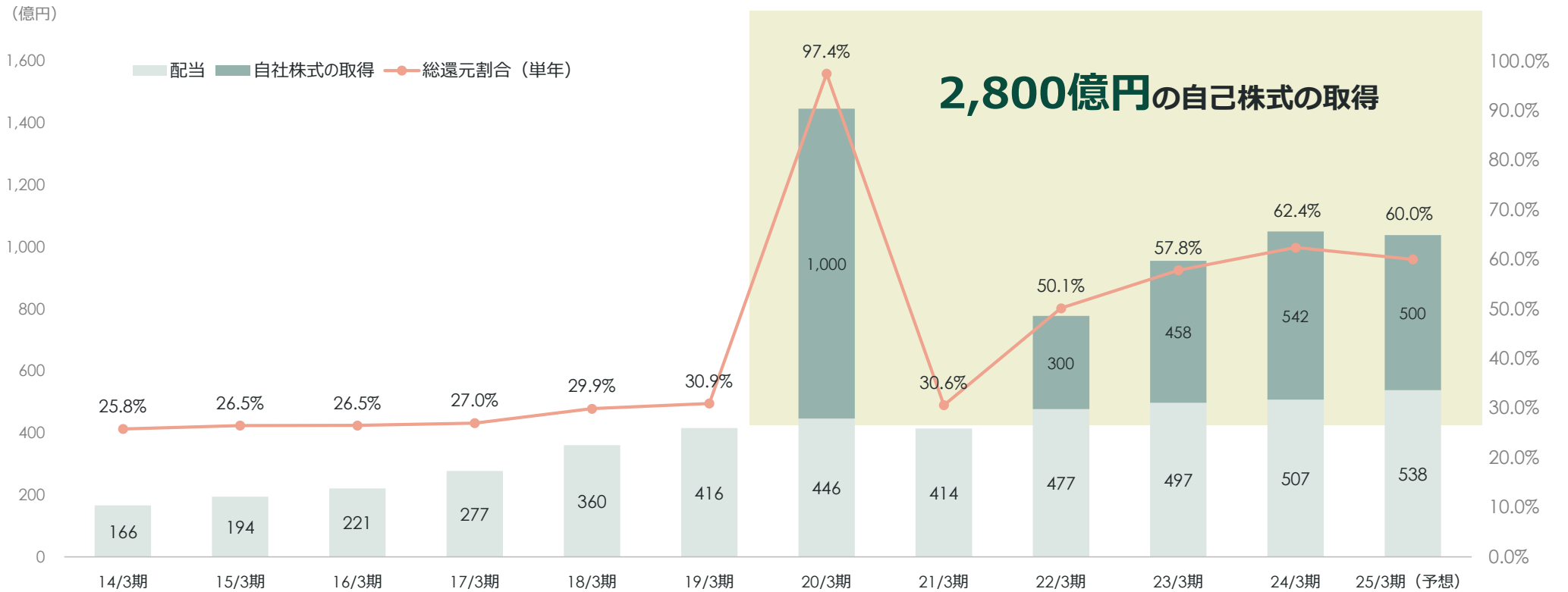
## 9. 株主還元（配当）

着実な利益増により一株当たり配当は増加。25/3期より累進配当（+3円）を導入。



## 10. 株主還元（自己株式の取得）

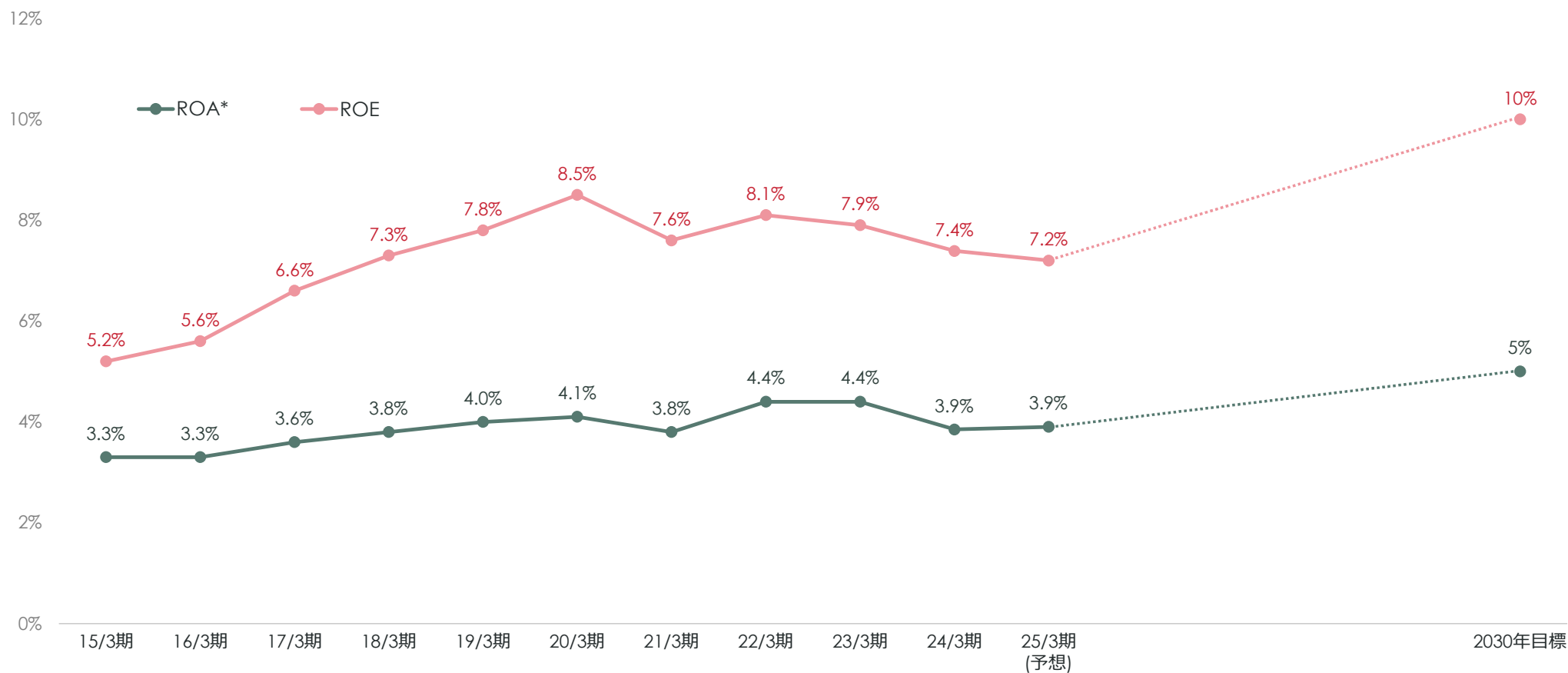
6年間で2,800億円の自己株式の取得を実施。高水準かつ安定的な株主還元を継続。





# 11. ROA・ROE・EPS

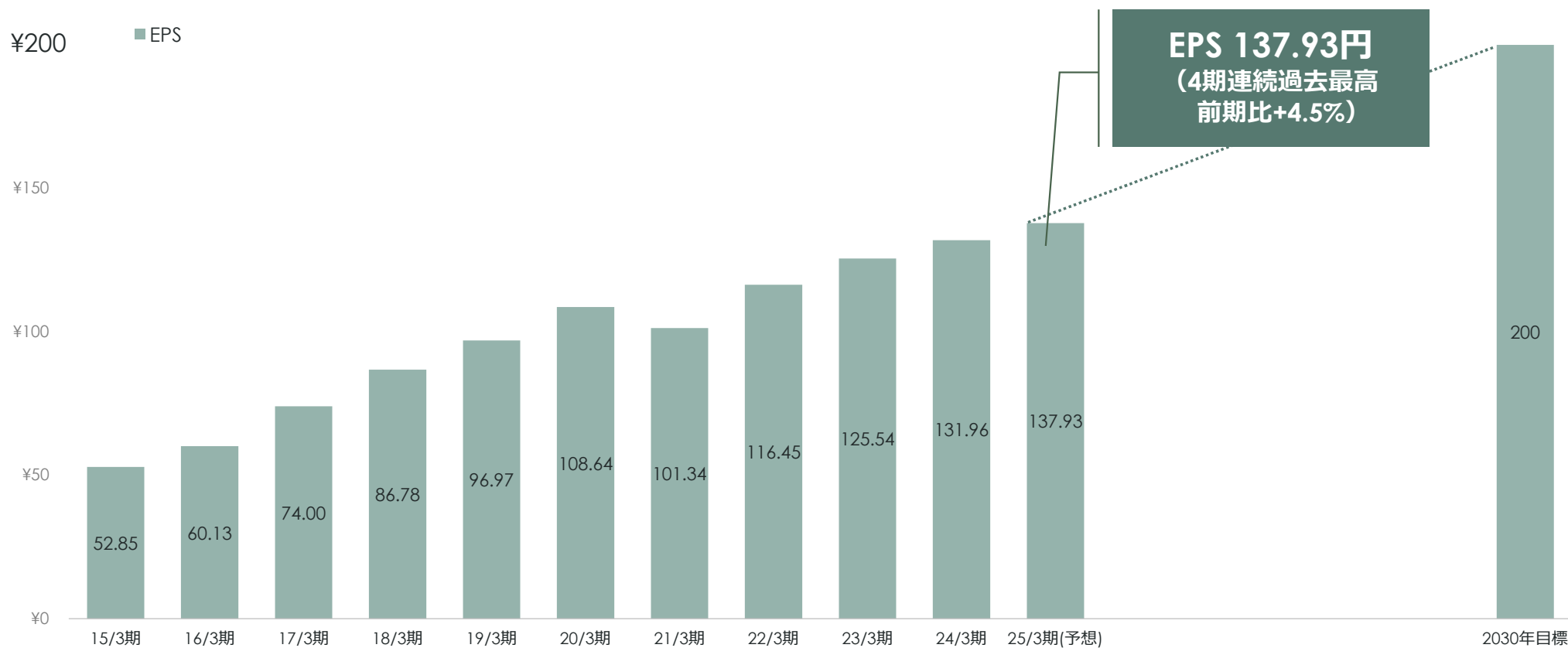
24/3期の実績はROA3.9%、ROE7.4%、EPS131.96円。



\* ROA = 事業利益 ÷ 総資産（期首期末平均）

## 12. ROA・ROE・EPS

EPSは25/3期で4期連続過去最高を更新する見通し。



## 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。