

2024年度（2025年3月期）決算

Mitsubishi Estate IR Presentation



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

決算サマリー

2024年度 (2025年3月期) 決算

- 営業利益は3,092億円（前期比+306億円）、親会社株主に帰属する当期純利益は1,893億円（前期比+209億円）
- ROE 7.6%となり、通期予想 7.2%から大幅に向上
- 国内オフィス・商業（アウトレット）・ホテルがそれぞれ好調で、インカムゲイン・キャピタルゲインともに増益
- オフィスリーシングは引き続き好調で、賃料増額改定の妥結率及び増額幅が上昇。25/3末時点の丸の内オフィス空室率は1.73%

2025年度 (2026年3月期) 業績予想

- 国内外事業の好調により、過去最高の営業利益3,250億円（前期比+157億円）を見込む
- 過去最高の営業利益に加え、政策保有株式の売却等により、親会社株主に帰属する当期純利益は、1,950億円（前期比+56億円、5期連続最高）を見込む
- ROEは8%程度を予定し、長期経営計画目標の10%に向けて着実に伸長

還元方針

- （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
- （自社株買い） 2025年度で1,000億円の自社株買い実施を決定。取得完了後消却予定
- （政策保有株式） 2027年度までに50%以上削減させる定量目標設定

決算概要

1. 2024年度 PL実績

営業利益:3,092億円（前期比+306億円、過去最高）

親会社株主に帰属する当期純利益:1,893億円（前期比+209億円、4期連続過去最高） 配当：43円/株

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024年度 実績	2023年度 実績	増減	主な要因
営業収益	1,579,812	1,504,687	+ 75,124	
営業利益	309,232	278,627	+ 30,605	
コマーシャル不動産事業	124,660	114,730	+ 9,929	+オフィス・商業施設・ホテルが好調、物件売却益の増
丸の内事業	96,173	97,082	△ 908	+オフィスリーシング・フレキシブルオフィスが好調／△閉館の影響
住宅事業	48,026	38,888	+ 9,137	+分譲マンション事業利益および賃貸住宅等の物件売却益の増
海外事業	45,823	51,448	△ 5,624	△一部物件売却の先送りによる物件売却益の減
投資マネジメント事業	11,950	△ 1,619	+ 13,570	+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	10,700	9,021	+ 1,679	+フィー収入の拡大
その他の事業	△ 2,128	△ 1,577	△ 551	
消去または全社	△ 25,974	△ 29,346	+ 3,372	
営業外収益	16,245	15,809	+ 435	
営業外費用	62,517	53,278	+ 9,238	支払利息の増
経常利益	262,960	241,158	+ 21,802	
特別利益	80,318	45,513	+ 34,805	投資有価証券売却益の増
特別損失	26,318	12,138	+ 14,179	固定資産除却関連損
法人税等	110,095	98,131	+ 11,964	
非支配株主に帰属する当期純利益	17,508	7,968	+ 9,540	
親会社株主に帰属する当期純利益	189,356	168,432	+ 20,923	

■ 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)		
	2024年度 実績	2023年度 実績	増減
コマーシャル不動産事業	56,000	52,000	+ 4,000
住宅事業	27,000	23,000	+4,000
海外事業	10,000	32,000	△ 22,000
合計	93,000	107,000	△ 14,000

2. 2025年3月末BS

資産	2025/3末	2024/3末	増減
棚卸資産	5,786億円	5,138億円	+ 648億円
有形固定資産	4兆8,544億円	4兆5,971億円	+ 2,573億円
エクイティ出資	1兆635億円	9,621億円	+ 1,013億円
その他	1兆4,999億円	1兆5,106億円	△107億円
資産合計	7兆9,965億円	7兆5,837億円	+ 4,128億円
負債・純資産	2025/3末	2024/3末	増減
有利子負債	3兆3,386億円	3兆1,381億円	+ 2,004億円
その他	1兆9,170億円	1兆8,209億円	+ 961億円
負債合計	5兆2,557億円	4兆9,591億円	+ 2,965億円
純資産合計	2兆7,408億円	2兆6,245億円	+ 1,162億円
負債・純資産合計	7兆9,965億円	7兆5,837億円	+ 4,128億円

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

3. 2025年度 PL予想 (vs 2024年度実績)

営業利益：3,250億円（前期比+157億円、2期連続過去最高）

親会社株主に帰属する当期純利益：1,950億円（前期比+56億円、5期連続過去最高） 配当予想：46円/株

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025年度 予想	2024年度 実績	増減	主な要因
営業収益	1,850,000	1,579,812	+ 270,188	
営業利益	325,000	309,232	+ 15,768	
コマーシャル不動産事業	120,000	124,660	△ 4,660	+ホテル・商業施設が継続好調／△物件売却益の微減
丸の内事業	95,000	96,173	△ 1,173	+既存ビルの増額改定／△再開発に伴う閉館の影響
住宅事業	50,000	48,026	+ 1,974	+分譲マンションの増益／△賃貸住宅の物件売却益の減
海外事業	70,000	45,823	+ 24,177	+物件売却益の増
投資マネジメント事業	15,000	11,950	+ 3,050	+AuM拡大に伴うフィー収入の増、のれん償却完了
設計監理・不動産サービス事業	10,000	10,700	△ 700	
その他の事業	△ 3,000	△ 2,128	△ 872	
消去または全社	△ 32,000	△ 25,974	△ 6,026	
営業外収益	15,000	16,245	△ 1,245	
営業外費用	70,000	62,517	+ 7,483	支払利息の増
経常利益	270,000	262,960	+ 7,040	
特別利益/損失	45,000	54,000	△ 9,000	
法人税等	100,000	110,095	△ 10,095	
非支配株主に帰属する当期純利益	20,000	17,508	+ 2,492	
親会社株主に帰属する当期純利益	195,000	189,356	+ 5,644	

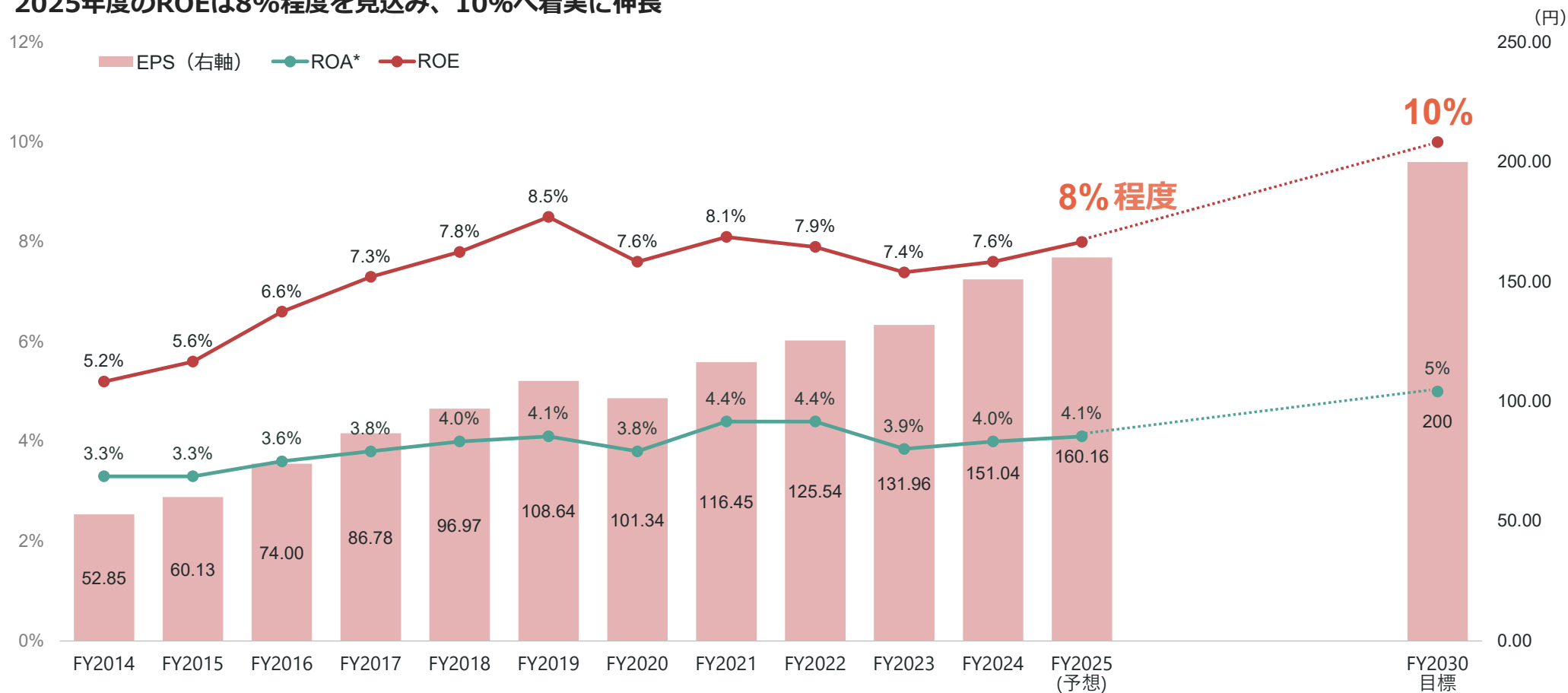
■ 営業利益に含まれる 物件売却益 (一般管理費控除前)	単位：百万円(十億円未満四捨五入)		
	2025年度 予想	2024年度 実績	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	56,000	△ 6,000
住宅事業	7,000	27,000	△ 20,000
海外事業	50,000	10,000	+ 40,000
合計	107,000	93,000	+ 14,000

*海外不動産マーケット状況によっては、国内外で売却益の入れ替えを検討

4. ROA・ROE・EPS

2024年度の実績はROA4.0%、ROE7.6%、EPS151.04円(4期連続最高)

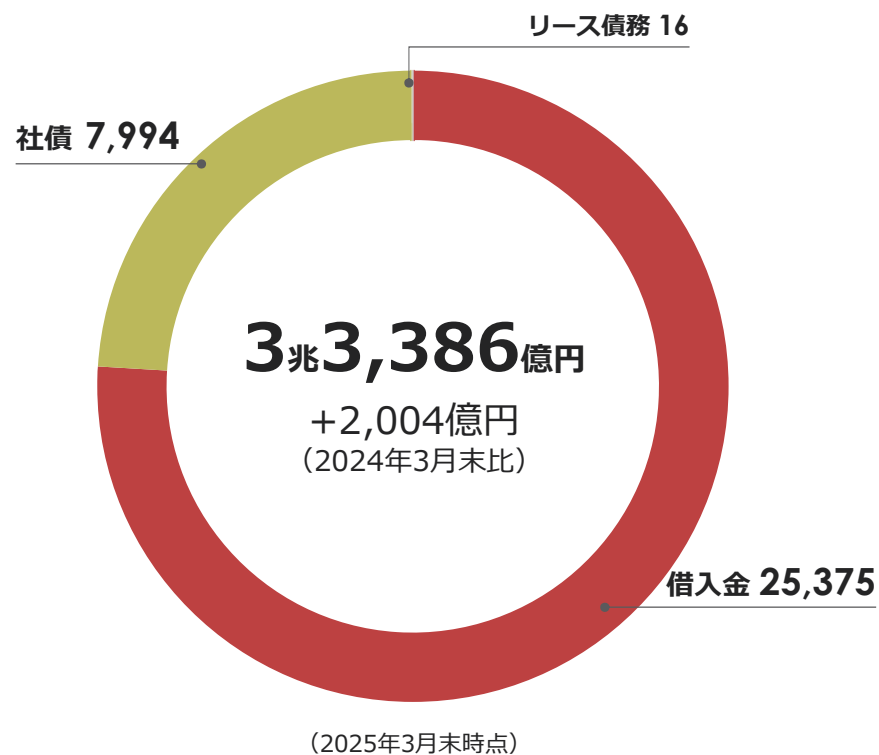
2025年度のROEは8%程度を見込み、10%へ着実に伸長



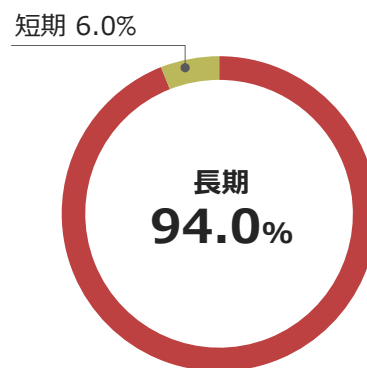
* ROA = 事業利益 ÷ 総資産 (期首期末平均)

5. 2025年3月末 連結有利子負債

連結有利子負債



長短比率

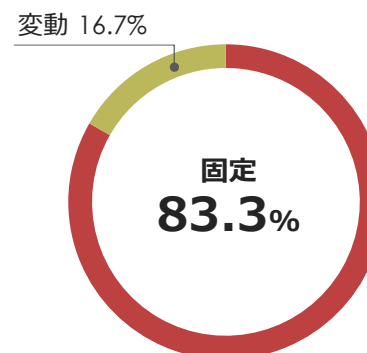


平均残存年限 **6.6年** (単体)

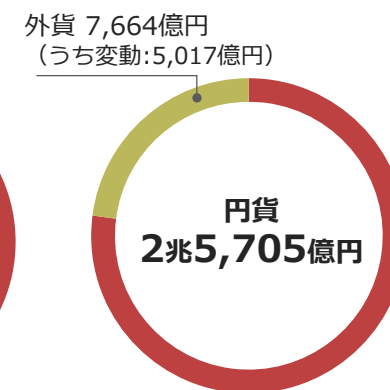
返済予定額 (連結)

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

固定変動比率



円貨・外貨内訳



*リース債務は除く

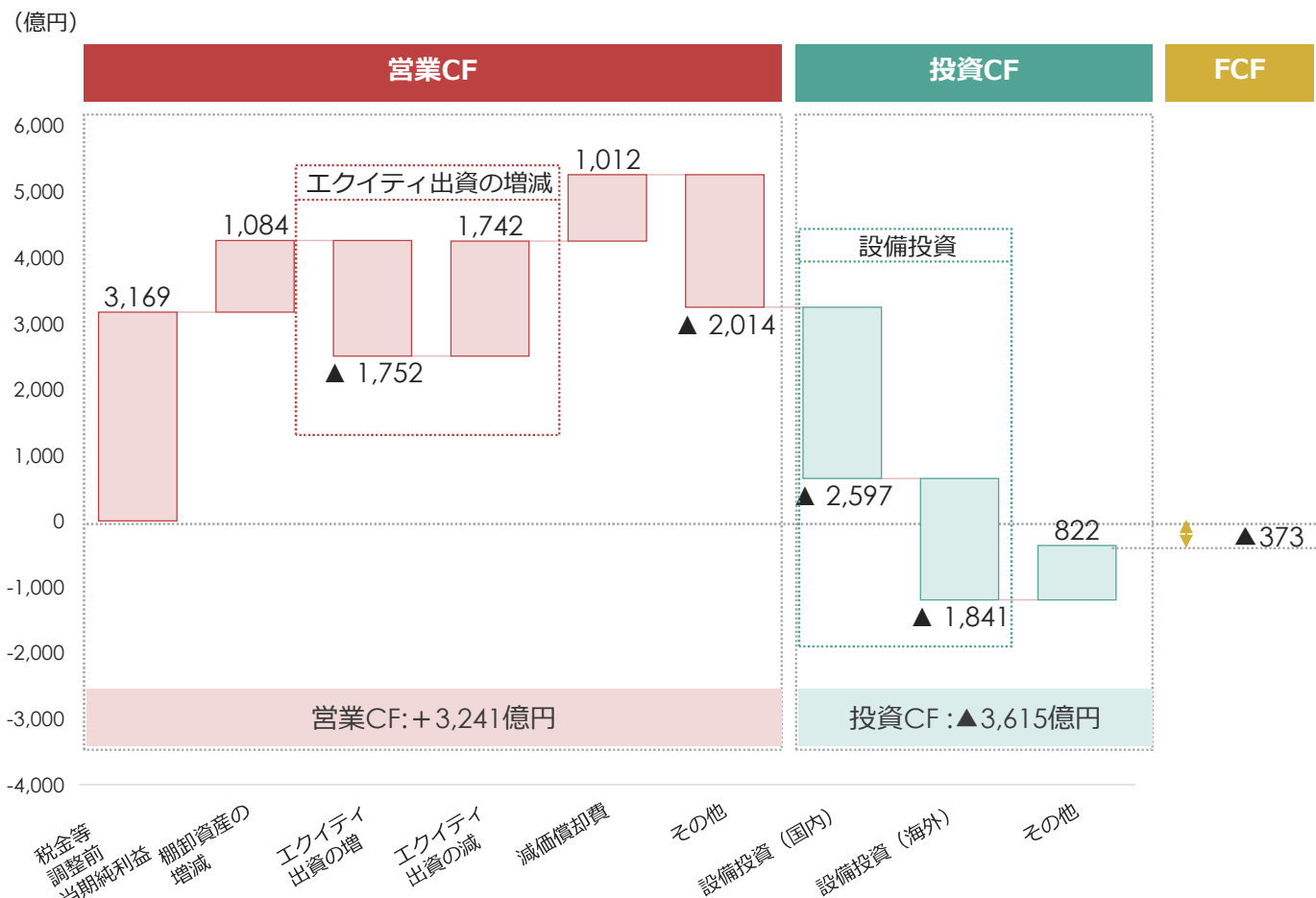
格付情報

(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+

6. 2024年度キャッシュフロー実績

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。当初想定との差は、一部投資案件の期ずれ。



投資進捗

(億円)

	当初想定	実績	進捗率
設備投資	5,720	4,438	78%
国内		2,597	—
海外		1,841	—
エクイティ出資	3,230	1,752	54%
国内		603	—
海外		1,148	—
合計	8,950	6,190	約70%

事業戦略・進捗

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	8,000	新築分譲マンション事業利益
物件売却	6,000	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	

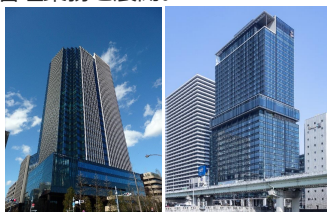
※十億円未満四捨五入、合計値との整合のために、各セグメントの最下段の項目にて端数調整、一般管理費等は各利益に対して比例配分

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。



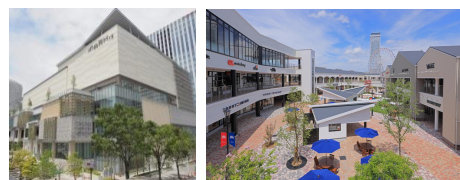
物流施設

「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。



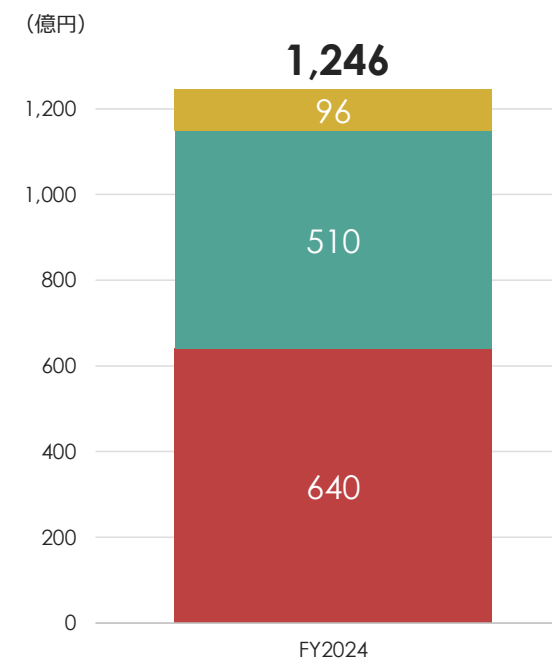
主な指標

→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



■ 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

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

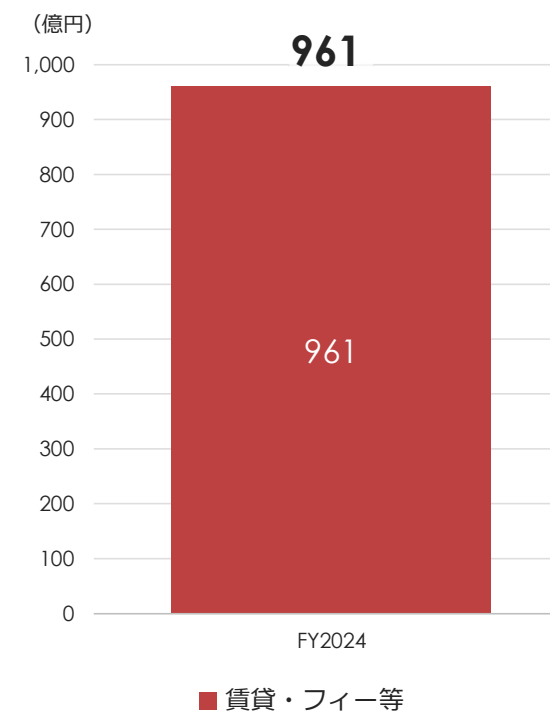
→IR Databook P.18~33参照

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

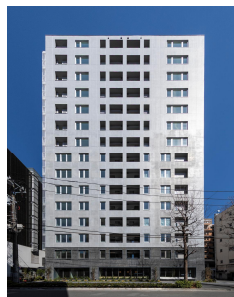
分譲マンション事業「ザ・パークハウス」、賃貸マンション事業「ザ・パークハビオ」ブランドを展開。



ザ・パークハウス
代代木大山レジデンス



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

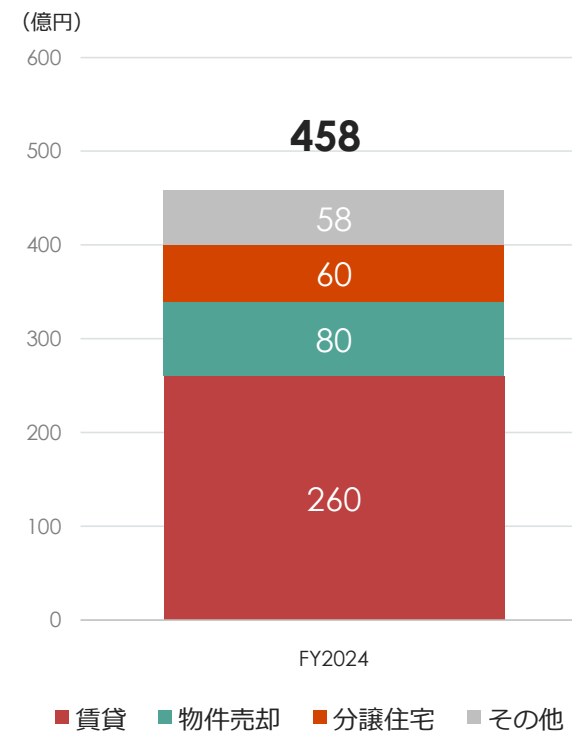
海外事業戦略全般
→IR Databook P.51~53参照

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



欧州

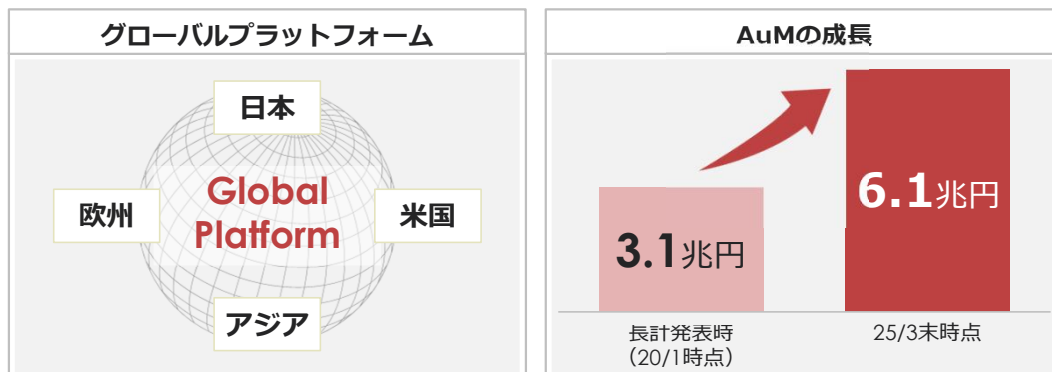


アジア

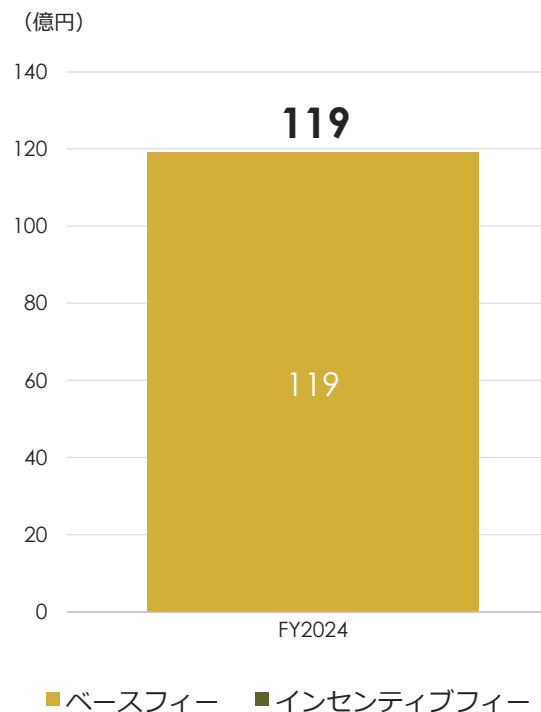
MEC
GLOBAL
PARTNERS
ASIA

主な指標

→IR Databook P.64~69参照



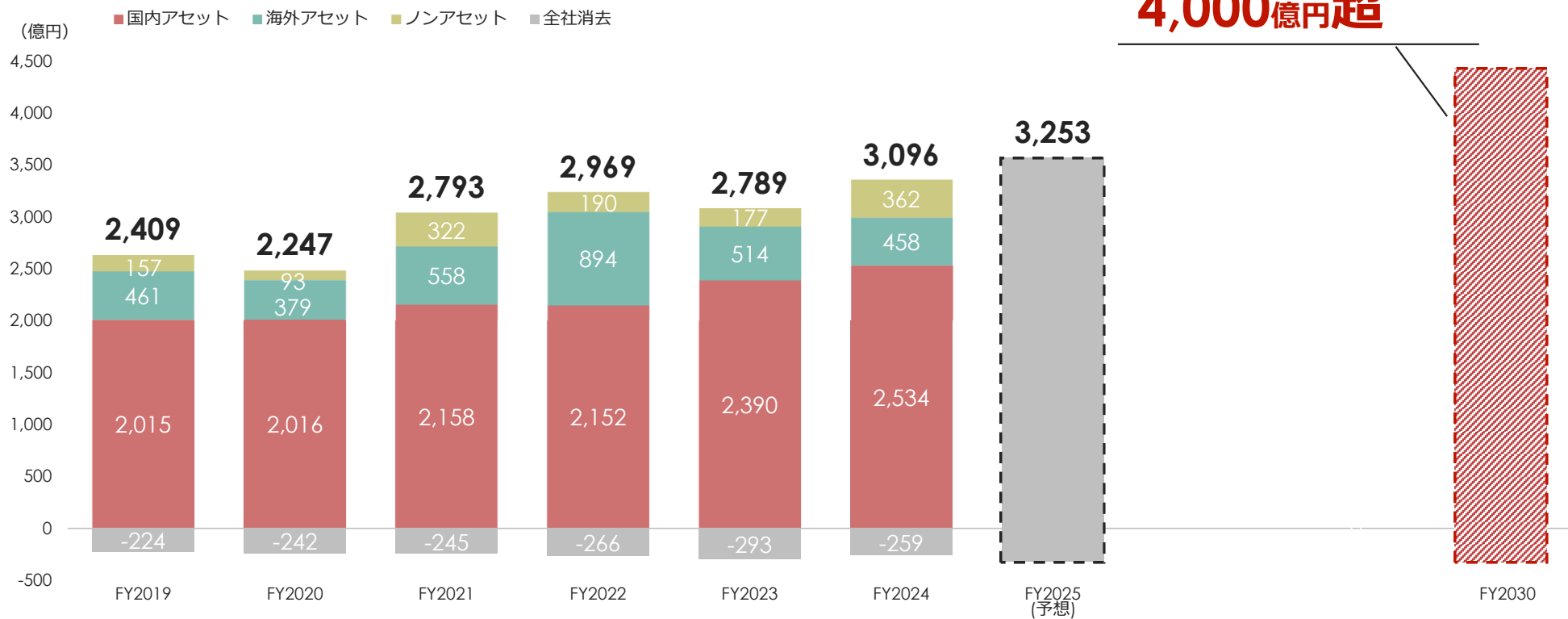
営業利益実績



※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

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）

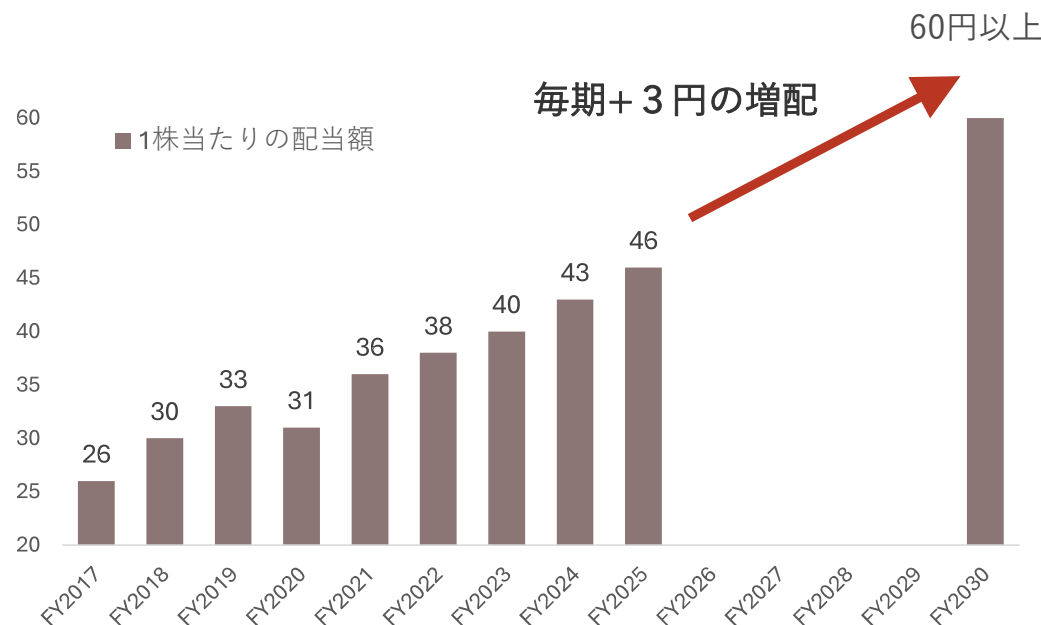
株主価値

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 **1,000** 億円の自己株式の取得を発表
株価・CF等の状況により追加取得を検討

高水準の物件売却益

マーケットを見極めた

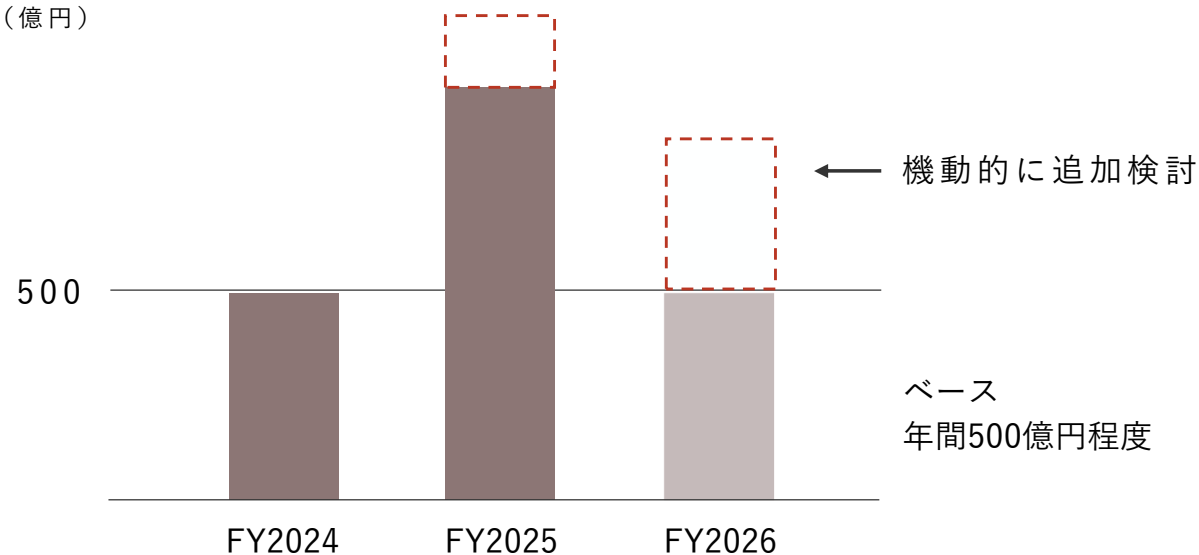
売却益の最大化

丸の内資産を含む

戦略的回収

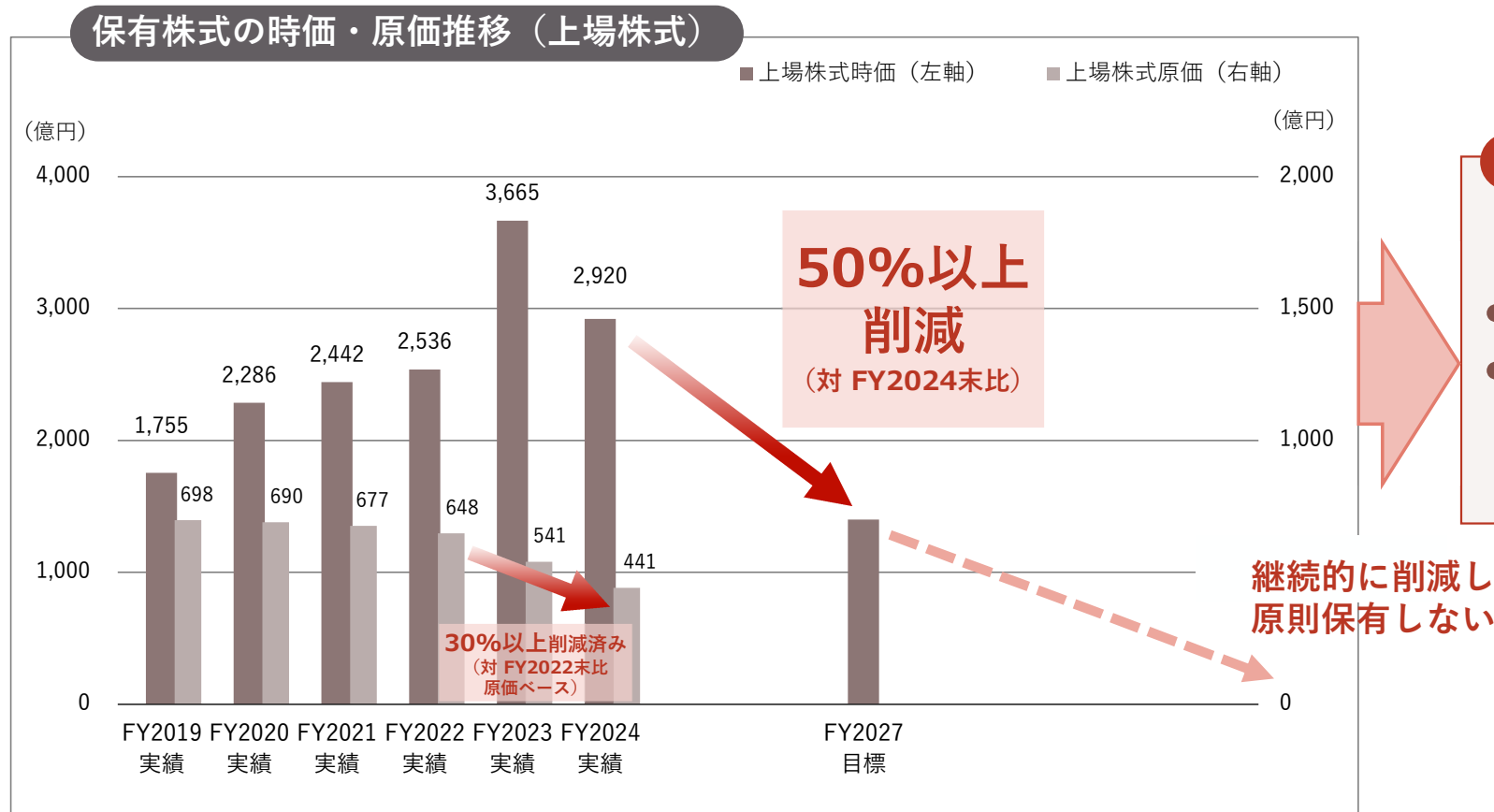
政策保有株式等の売却

(億円)



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

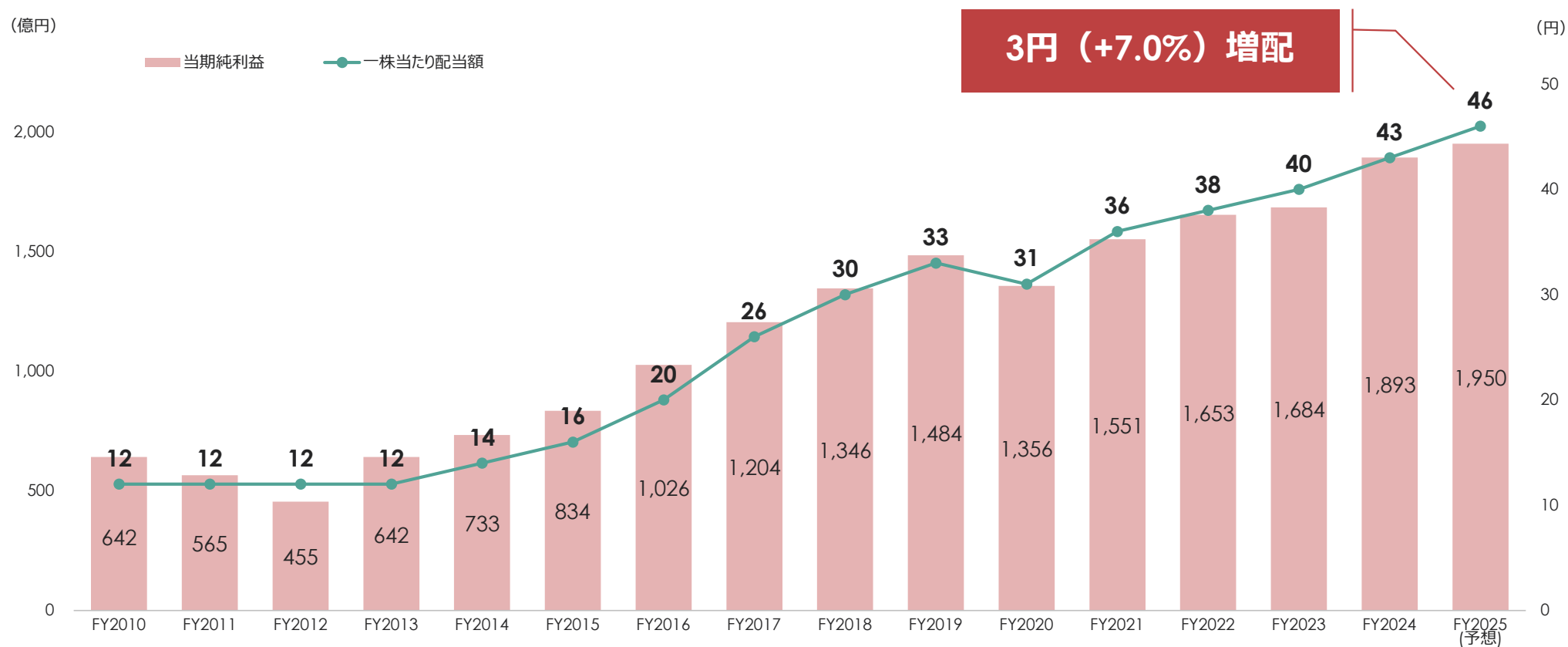


効果・資金使途

- 含み益の顕在化
- 回収した資金は追加自己株式の取得などへ活用

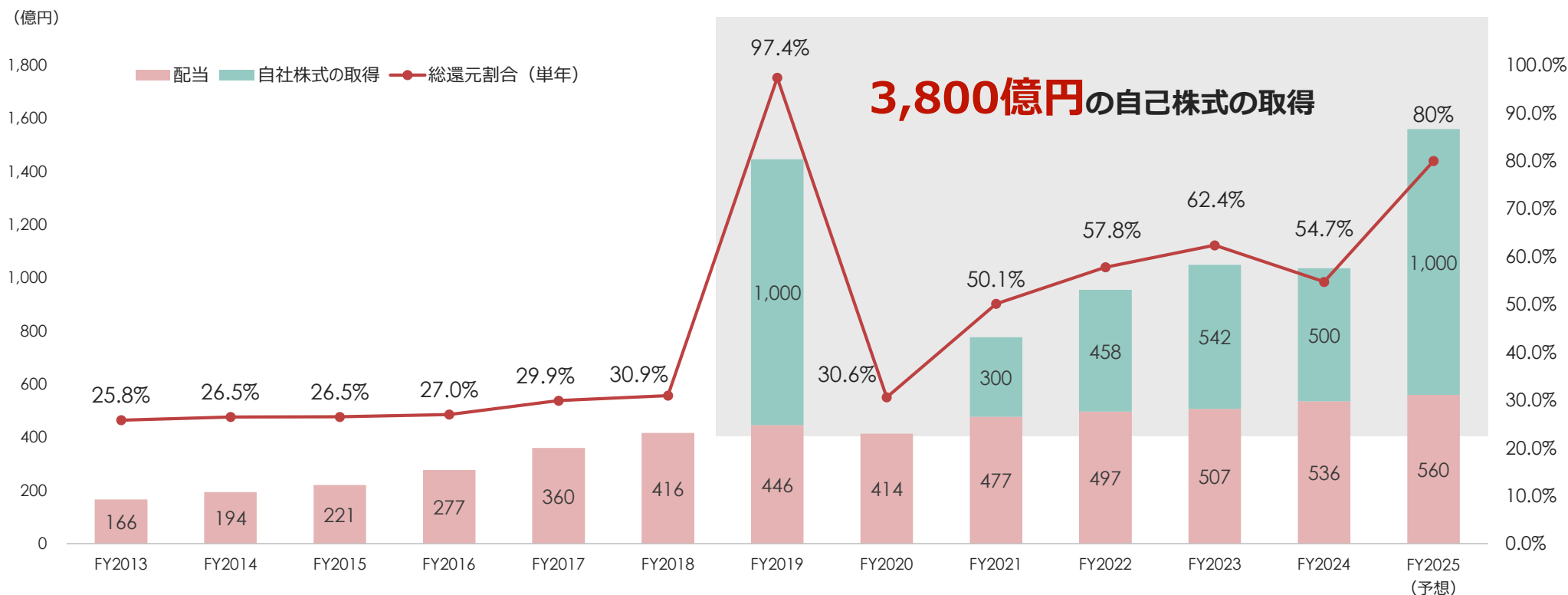
4. 株主還元（配当）

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3,800億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。



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。