2025年3月期第2四半期決算

IR Data Book

2020年4月から開始した「長期経営計画 2030」に関する詳細は以下をご参照ください
https://www.mec.co.jp/ir/plan2030/

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

目次

決算補足データ	03
事業概要	17
丸の内事業	20
コマーシャル不動産事業	35
住宅事業	48
海外事業	54
投資マネジメント事業	68
投資・財務データ ほか	73
ESGの取り組み（サステナビリティ）	78
「長期経営計画 2030」の概要	86

決算補足データ

三菱地所

1. 2025年3月期第2四半期 PL実績

単位：百万円（百万円未満切り捨て） <新セグメント*>	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	214,379	195,949	＋ 18,429
丸の内事業	189,970	191,570	△ 1,600
住宅事業	152,386	121,270	＋ 31,116
海外事業	57,386	58,991	△ 1,604
投資マネジメント事業	16,379	13,951	＋ 2,427
設計監理・不動産サービス事業	36,924	31,164	＋ 5,759
その他の事業	5,692	4,899	＋ 793
消去	△ 32,052	△ 29,863	△ 2,188
営業収益	**641,065**	**587,933**	**＋ 53,132**
コマーシャル不動産事業	42,441	36,387	＋ 6,054
丸の内事業	48,404	51,689	△ 3,285
住宅事業	3,739	△ 985	＋ 4,725
海外事業	11,305	18,019	△ 6,713
投資マネジメント事業	1,993	△ 2,386	＋ 4,380
設計監理・不動産サービス事業	4,226	2,553	＋ 1,672
その他の事業	△ 835	△ 1,172	＋ 336
消去または全社	△ 11,397	△ 13,792	＋ 2,394
営業利益	**99,878**	**90,314**	**＋ 9,564**
営業外収益	7,843	8,631	△ 787
（内、持分法投資利益）	396	320	＋ 75
営業外費用	28,279	23,721	＋ 4,558
経常利益	**79,442**	**75,224**	**＋ 4,218**
特別利益	17,374	7,345	＋ 10,028
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
親会社株主に帰属する四半期純利益	**50,021**	**41,546**	**＋ 8,474**
事業利益	**100,274**	**90,635**	**＋ 9,639**
EBITDA	**157,417**	**145,000**	**＋ 12,417**

■ 特別利益内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減
投資有証売却益(特別)	17,374	7,345	＋ 10,028
特別利益合計	**17,374**	**7,345**	**＋ 10,028**

■ 特別損失内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減
特別損失合計	-	-	-

■ 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
合計	**13,000**	**20,0000**	**△ 7,000**

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

三菱地所

2. 2025年3月期第2四半期 PL実績（営業利益の増減要因）

単位：百万円（未満切り捨て）	2025/3 2Q実績	2024/3 2Q実績	増減	主な増減要因
営業利益	**99,878**	**90,314**	**＋ 9,564**	
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
内、物件売却益（一般管理費控除前）	9,000	6,000	＋ 3,000	
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／＋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
内、物件売却益（一般管理費控除前）	4,000	6,000	△ 2,000	
海外事業	**11,305**	**18,019**	**△ 6,713**	△物件売却益の減
内、物件売却益（一般管理費控除前）	-	8,000	△ 8,000	
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**	

三菱地所

3. 2025年3月期 PL予想（今回予想vs当初予想）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）<新セグメント*>	2025/3 今回予想	2025/3 当初予想	増減	主な要因
コマーシャル不動産事業	549,000	519,000	＋ 30,000	
丸の内事業	387,000	382,000	＋ 5,000	
住宅事業	407,000	392,000	＋ 15,000	
海外事業	195,000	245,000	△ 50,000	
投資マネジメント事業	39,000	39,000	-	
設計監理・不動産サービス事業	74,000	74,000	-	
その他の事業	12,000	12,000	-	
消去	△ 67,000	△ 67,000	-	
営業収益	**1,596,000**	**1,596,000**	**±0**	
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	-	
営業利益	**300,000**	**300,000**	**±0**	
営業外収益	12,000	12,000	-	
（内、持分法投資利益）	300	300	-	
営業外費用	60,000	60,000	-	
経常利益	**252,000**	**252,000**	**-**	
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	-	
親会社株主に帰属する当期純利益	**173,000**	**173,000**	**-**	

■ 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)

	2025/3 今回予想	2025/3 当初予想	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
合計	**100,000**	**110,000**	**△ 10,000**

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

三菱地所

4. 2025年3月期 PL予想（今回予想vs2024年3月期実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て） <新セグメント*>	2025/3 今回予想	2024/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	549,000	499,138	＋ 49,862
丸の内事業	387,000	381,027	＋ 5,973
住宅事業	407,000	398,827	＋ 8,173
海外事業	195,000	173,770	＋ 21,230
投資マネジメント事業	39,000	30,962	＋ 8,038
設計監理・不動産サービス事業	74,000	73,265	＋ 735
その他の事業	12,000	11,009	＋ 991
消去	△ 67,000	△ 63,313	△ 3,687
営業収益	**1,596,000**	**1,504,687**	**＋ 91,313**
コマーシャル不動産事業	120,000	114,730	＋ 5,270
丸の内事業	95,000	97,082	△ 2,082
住宅事業	45,000	38,888	＋ 6,112
海外事業	50,000	51,448	△ 1,448
投資マネジメント事業	13,000	△ 1,619	＋ 14,619
設計監理・不動産サービス事業	7,000	9,021	△ 2,021
その他の事業	△ 2,000	△ 1,577	△ 423
消去または全社	△ 28,000	△ 29,346	＋ 1,346
営業利益	**300,000**	**278,627**	**＋ 21,373**
営業外収益	12,000	15,809	△ 3,809
（内、持分法投資利益）	300	308	△ 8
営業外費用	60,000	53,278	＋ 6,722
経常利益	**252,000**	**241,158**	**＋ 10,842**
特別利益／損失	26,000	33,374	△ 7,374
法人税等	92,000	98,131	△ 6,131
非支配株主に帰属する当期純利益	13,000	7,968	＋ 5,032
親会社株主に帰属する当期純利益	**173,000**	**168,432**	**＋ 4,568**
事業利益	**300,300**	**278,935**	**＋ 21,365**
EBITDA	**413,600**	**391,625**	**＋ 21,975**

■ **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	2024/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	52,000	△ 2,000
住宅事業	25,000	23,000	＋ 2,000
海外事業	25,000	32,000	△ 7,000
合計	**100,000**	**107,000**	**△ 7,000**

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

三菱地所

5. 2025年3月期第2四半期 PL進捗率

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

単位：百万円（百万円未満切り捨て） <新セグメント*>	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	214,379	549,000	39.0%
丸の内事業	189,970	387,000	49.1%
住宅事業	152,386	407,000	37.4%
海外事業	57,386	195,000	29.4%
投資マネジメント事業	16,379	39,000	42.0%
設計監理・不動産サービス事業	36,924	74,000	49.9%
その他の事業	5,692	12,000	47.4%
消去	△ 32,052	△ 67,000	47.8%
営業収益	**641,065**	**1,596,000**	**40.2%**
コマーシャル不動産事業	42,441	120,000	35.4%
丸の内事業	48,404	95,000	51.0%
住宅事業	3,739	45,000	8.3%
海外事業	11,305	50,000	22.6%
投資マネジメント事業	1,993	13,000	15.3%
設計監理・不動産サービス事業	4,226	7,000	60.4%
その他の事業	△ 835	△ 2,000	41.8%
全社・消去	△ 11,397	△ 28,000	40.7%
営業利益	**99,878**	**300,000**	**33.3%**
営業外収益	7,843	12,000	65.4%
（内、持分法投資利益）	396	300	132.0%
営業外費用	28,279	60,000	47.1%
経常利益	**79,442**	**252,000**	**31.5%**
特別利益／損失	17,374	26,000	66.8%
法人税等	37,393	92,000	40.6%
非支配株主に帰属する当期/四半期純利益	9,402	13,000	72.3%
親会社株主に帰属する当期/四半期純利益	**50,021**	**173,000**	**28.9%**

■ 特別損益内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 2Q実績	2025/3 今回予想	進捗率
投資有価証券売却益	17,374	-	-
特別利益合計	**17,374**	-	-
特別損失合計	-	-	-
特別損益合計	**17,374**	**26,000**	**66.8%**

■ 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	18.0%
住宅事業	4,000	25,000	16.0%
海外事業	-	25,000	0.0%
合計	**13,000**	**100,000**	**13.0%**

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

三菱地所

6. 2024年9月末 BS

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/9末	2024/3末	増減
流動資産合計	**1,975,133**	**1,945,088**	**＋ 30,045**
現金及び預金	201,018	273,951	△ 72,933
受取手形及び営業未収入金及び契約資産	66,513	89,174	△ 22,660
販売用不動産	75,276	53,792	＋ 21,484
仕掛販売用不動産	468,400	453,008	＋ 15,391
開発用不動産	719	719	△ 0
エクイティ出資	1,047,836	962,175	＋ 85,661
その他	115,371	112,269	＋ 3,102
固定資産合計	**5,839,517**	**5,638,660**	**＋ 200,857**
有形固定資産合計	4,794,271	4,597,114	＋ 197,157
無形固定資産合計	107,112	104,743	＋ 2,368
投資有価証券	395,214	434,243	△ 39,029
その他	542,920	502,560	＋ 40,360
資産合計	**7,814,651**	**7,583,748**	**＋ 230,902**

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/9末	2024/3末	増減
負債合計	**5,108,114**	**4,959,155**	**＋ 148,959**
流動負債合計	**909,328**	**871,447**	**＋ 37,881**
支払手形及び営業未払金	58,550	87,094	△ 28,543
短期借入金	229,488	231,378	△ 1,890
1年内返済予定の長期借入金	165,806	93,261	＋ 72,544
1年内償還予定の社債	61,111	81,111	△ 20,000
その他	394,373	378,603	＋ 15,770
固定負債合計	**4,198,785**	**4,087,707**	**＋ 111,077**
社債	789,472	799,472	△ 10,000
長期借入金	2,050,800	1,931,400	＋ 119,399
その他	1,358,513	1,356,835	＋ 1,678
純資産合計	**2,706,536**	**2,624,593**	**＋ 81,943**
株主資本合計	1,451,943	1,463,054	△ 11,110
為替調整換算調整勘定	239,505	132,469	＋ 107,036
その他の包括利益累計額合計※	791,872	805,583	△ 13,711
新株予約権	69	71	△ 2
非支配株主持分	223,145	223,414	△ 269
負債・純資産合計	**7,814,651**	**7,583,748**	**＋ 230,902**

※為替換算調整勘定を除く合計額

三菱地所

7. 2024年9月末 連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2024/9末	2024/3末	増減
棚卸資産			
国内分譲マンション	380,660	380,572	＋ 88
海外	21,801	16,150	＋ 5,650
米国	10,254	5,420	＋ 4,833
欧州	-	-	-
アジア	11,546	10,730	＋ 816
その他	151,042	117,112	＋ 33,930
棚卸資産合計	**553,503**	**513,834**	**＋ 39,668**
エクイティ出資			
国内（オフィスビル）	84,643	72,500	＋ 12,142
国内（その他）	121,083	110,154	＋ 10,929
海外	842,109	779,520	＋ 62,589
米国	394,164	365,304	＋ 28,859
欧州	46,747	42,620	＋ 4,126
アジア	401,197	371,595	＋ 29,602
エクイティ出資合計	**1,047,836**	**962,175**	**＋ 85,661**

	2024/9末	2024/3末	増減
有形固定資産			
オフィスビル（コマーシャル不動産事業）	981,617	981,816	△ 199
オフィスビル（丸の内事業）	2,134,980	2,082,689	＋ 52,290
アウトレットモール	131,929	134,625	△ 2,696
物流施設	184,188	186,837	△ 2,649
商業施設（アウトレットモール以外）	118,394	120,264	△ 1,869
賃貸住宅	152,391	156,236	△ 3,845
海外	813,545	669,789	＋ 143,755
米国	456,882	362,259	＋ 94,623
欧州	323,218	279,718	＋ 43,500
アジア	33,444	27,811	＋ 5,632
その他	277,227	264,858	＋ 12,369
有形固定資産合計	**4,794,271**	**4,597,114**	**＋ 197,157**

三菱地所

8. 2025年3月期第2四半期 連結キャッシュ・フロー

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	①2024/3-2Q（実績）	②2025/3-2Q（実績）	増減 ②－①	③2024/3（実績）	④2025/3（予想）	増減 ④－③
営業活動によるキャッシュ・フロー	**76,139**	**67,202**	**△ 8,937**	**307,249**	**279,000**	**△ 28,249**
減価償却費	47,229	49,501	＋ 2,271	98,301	101,000	＋ 2,699
棚卸資産の増減	△ 12,710	23,391	＋ 36,102	130,702	194,000	＋ 63,298
エクイティ出資の増減	△ 53,544	3,381	＋ 56,926	△ 184,048	△ 98,000	＋ 86,048
投資活動によるキャッシュ・フロー	**△ 173,887**	**△ 167,262**	**＋ 6,624**	**△ 362,017**	**△ 525,000**	**△ 162,983**
投資有価証券の売却による収入	11,581	23,639	＋ 12,057	41,388		
設備投資	△ 175,157	△ 181,716	△ 6,558	△ 451,402	△ 572,000	△ 120,598
財務活動によるキャッシュ・フロー	**217,813**	**24,833**	**△ 192,979**	**100,433**	**118,000**	**17,567**
現金及び現金同等物の期末残高	**356,854**	**203,800**	**△ 153,054**	**275,965**	**150,000**	**△ 125,965**
フリーキャッシュ・フロー	**△ 97,747**	**△ 100,060**	**△ 2,312**	**△ 54,768**	**△ 246,000**	**△ 191,232**

三菱地所

9. 投資データ

設備投資 主な内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

2025/3-2Q（実績）	
合計	**181,716**
三菱地所単体	**55,714**
(主な内訳)	
オフィス	
コマーシャル不動産事業	27,512
丸の内事業	11,590
ホテル	12,574
商業施設	1,319
連結子会社	**126,001**
(主な内訳)	
メックグループインターナショナル社	61,376
三菱地所レジデンス	36,645
三菱地所ヨーロッパ	12,988
三菱地所・サイモン	2,489
サンシャインシティ	2,329
丸の内熱供給	1,896
連結SPC（海外）	1,430
三菱地所ホテルズ＆リゾーツ *2	1,191
日本リージャス	1,109

2025/3（予想）	
合計	**572,000**
三菱地所単体	**205,000**
(主な内訳)	
オフィス	
コマーシャル不動産事業	99,000
丸の内事業	43,000
ホテル	29,000
物流施設	18,000
商業施設	8,000
連結子会社	**296,000**
(主な内訳)	
メックグループインターナショナル社	122,000
三菱地所レジデンス	85,000
三菱地所ヨーロッパ	26,000
連結SPC（海外）	17,000
連結SPC（国内）	15,000
三菱地所・サイモン	11,000
サンシャインシティ	5,000
丸の内熱供給	4,000
三菱地所ホテルズ＆リゾーツ *2	3,000
横浜スカイビル	2,000
東京流通センター	2,000
新規投資	**71,000**

*1. 上記内訳の内、重要性のある内部取引については、連結消去後の金額を掲載しています。
*2. 2024年1月1日付で(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツから商号変更しております。

エクイティ出資 主な内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

2025/3-2Q（実績）	
合計	**67,802**
三菱地所単体	**23,825**
(主な内訳)	
オフィス	12,150
物流施設	8,002
国内その他	3,045
連結子会社	**43,977**
(主な内訳)	
アジア・オセアニア	25,380
米国	18,596

2025/3（予想）	
合計	**323,000**
三菱地所単体	**98,000**
(主な内訳)	
物流施設	40,000
海外	38,000
オフィス	16,000
ホテル	4,000
連結子会社	**80,000**
(主な内訳)	
米国	40,000
アジア・オセアニア	40,000
新規投資	**145,000**

三菱地所

10. プロジェクトラインナップ（国内）

分類		名称(仮称を含む)※1	規模※2	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	～	2030	想定NOI (安定稼働時)	想定投資額
国内	丸の内	大手町ゲートビルディング（（仮称）内神田一丁目計画）	85,200㎡		着工			竣工			700億円程度	1.3兆円程度
		Torch Tower	553,000㎡			着工				竣工		
		有楽町ビル・新有楽町ビル建替計画	※3 10,700㎡	検討中								
		国際ビル・帝劇ビル建替計画	※3 9,400㎡	検討中								
	複合開発オフィス	大坂堂島浜タワー	67,000㎡	着工			竣工					
		（仮称）豊洲4－2街区開発計画	136,000㎡		着工			竣工				
		グラングリーン大阪（うめきた2期）（大阪）	378,450㎡	段階的に順次竣工・開業								
		ザ・ランドマーク名古屋栄（（仮称）錦三丁目25番街区計画）（名古屋）	109,700㎡		着工			竣工				
		（仮称）天神1-7計画（福岡）	74,000㎡				着工		竣工			
		（仮称）横浜市中区海岸通計画（A-１地区）	70,000㎡				着工		竣工			
		道玄坂二丁目南地区再開発事業	87,100㎡				着工		竣工			
		三宮雲井通5丁目地区再開発事業（神戸）	98,600㎡		着工				竣工			
		赤坂二・六丁目地区開発計画	205,800㎡			着工				竣工		
	アウトレット	京都城陽プレミアム・アウトレット（京都）	※3 245,000㎡	検討中								
	ホテル	（仮称）舞浜ホテル計画	21,003㎡			着工		竣工				
		キャノピーbyヒルトン沖縄宮古島リゾート	23,825㎡			着工		竣工				
	大型物流施設	ロジクロス座間	178,500㎡		着工	竣工						
		ロジクロス相模原	170,900㎡		着工	竣工						
		ロジクロス大阪住之江	43,500㎡			着工	竣工					
		京都城陽基幹物流施設（京都）	277,000㎡				着工	竣工				
		（仮称）ロジクロス三郷	※3 54,000㎡	検討中								

※1 2030年までに売却を見込む物件を含む　※2 注記のない場合は延床面積　※3 敷地面積

三菱地所

11. プロジェクトラインナップ（海外）

分類		名称(仮称を含む)※1	規模※2	22/3期	23/3期	24/3期	25/3期	26/3期	～	2030	想定NOI (安定稼働時)	想定投資額
海外	アジア	The Grand Outlet East Jakarta（ｲﾝﾄﾞﾈｼｱ･ｱｳﾄﾚｯﾄ）	49,000㎡		着工	竣工					400億円程度	4,500億円程度
		Parkline Place（ｵｰｽﾄﾗﾘｱ･ｵﾌｨｽ,商業）	65,900㎡		着工	竣工						
		蘇州ALPHA PARK（中国･ｵﾌｨｽ）	220,400㎡		着工	竣工						
		International Tech Park Chennai Radial Road（ｲﾝﾄﾞ･ｵﾌｨｽ）	※3 240,000㎡			竣工						
		晶耀虹橋(Crystal Bridge)（上海･ｵﾌｨｽ,商業）	246,300㎡		着工	竣工						
		The Grand Outlet Bali（ｲﾝﾄﾞﾈｼｱ･ｱｳﾄﾚｯﾄ）	48,000㎡		着工	竣工						
		Enterprise Industry Park（ｵｰｽﾄﾗﾘｱ･物流）	※3 70,000㎡		着工	竣工						
		One Circular Quay（ｵｰｽﾄﾗﾘｱ･ﾎﾃﾙ他）	86,800㎡		着工	竣工						
		Two Sudirman Jakarta（ｲﾝﾄﾞﾈｼｱ･複合開発）	307,000㎡		着工	竣工						
	欧州	Grace（ｽｳｪｰﾃﾞﾝ･大規模改修）	※3 7,800㎡			竣工						
		The Blossoms（ﾛﾝﾄﾞﾝ･賃貸住宅）	338戸			竣工						
		1 Victoria Street（ﾛﾝﾄﾞﾝ･大規模改修）	23,000㎡		着工	竣工						
		125 Shaftesbury Avenue（ﾛﾝﾄﾞﾝ･大規模改修）	31,200㎡		着工	竣工						
		60-72 Upper Ground（ﾛﾝﾄﾞﾝ･ｵﾌｨｽ,商業）	※4 10,400㎡	検討中								
	米国	55 Paradise （ﾆｭｰﾖｰｸ州･物流施設）	※3 16,700㎡		着工	竣工						
		Duncan Logistics（ｻｳｽｶﾛﾗｲﾅ州･物流施設）	76,800㎡		着工	竣工						
		Braselton 85（ｼﾞｮｰｼﾞｱ州･物流施設）	39,700㎡		着工	竣工						
		Spotswood（ﾆｭｰｼﾞｬｰｼﾞｰ州･物流施設）	60,800㎡		着工	竣工						
		Paradigm RiNo（ｺﾛﾗﾄﾞ州･ｵﾌｨｽ）	28,200㎡		着工	竣工						
		Spartanburg 221（ｻｳｽｶﾛﾗｲﾅ州･物流施設）	94,600㎡		着工	竣工						
		ﾊﾞｰｼﾞﾆｱ州ﾃﾞｰﾀｾﾝﾀｰ（Buiiding1･ﾃﾞｰﾀｾﾝﾀｰ）	※5 69,000㎡		着工	竣工						
		ﾊﾞｰｼﾞﾆｱ州ﾃﾞｰﾀｾﾝﾀｰ（Buiiding2･ﾃﾞｰﾀｾﾝﾀｰ）			着工	竣工						
		16 Dupont（ﾆｭｰﾖｰｸ州･賃貸住宅）	43,100㎡		着工	竣工						
		Vista（ｱﾗﾊﾞﾏ州･賃貸住宅）	23,000㎡		着工	竣工						
		Surprise Poin（ｱﾘｿﾞﾅ州･物流施設）	38,500㎡		着工	竣工						
		600 Fifth Street NW （ﾜｼﾝﾄﾝD.C.･ｵﾌｨｽ）	37,100㎡		着工	竣工						
		Carney's Point（ﾍﾟﾝｼﾙﾊﾞﾆｱ州･物流施設）	104,600㎡		着工	竣工						
		25 Commerce（ｺﾛﾗﾄﾞ州･物流施設）	42,100㎡		着工	竣工						
		Sycamore Hills（ｱﾘｿﾞﾅ州･物流施設）	56,000㎡		着工	竣工						
		E 2nd Martin（ｺﾛﾗﾄﾞ州･賃貸住宅）	23,600㎡		着工	竣工						
		Byberry Logistics （ﾍﾟﾝｼﾙﾊﾞﾆｱ州･物流施設）	61,000㎡		着工	竣工						
		336 Craig Road（ﾈﾊﾞﾀ州･賃貸住宅）	34,200㎡		着工	竣工						
		Baseline 152 Arizonat（ｱﾘｿﾞﾅ州･賃貸住宅）	20,400㎡		着工	竣工						

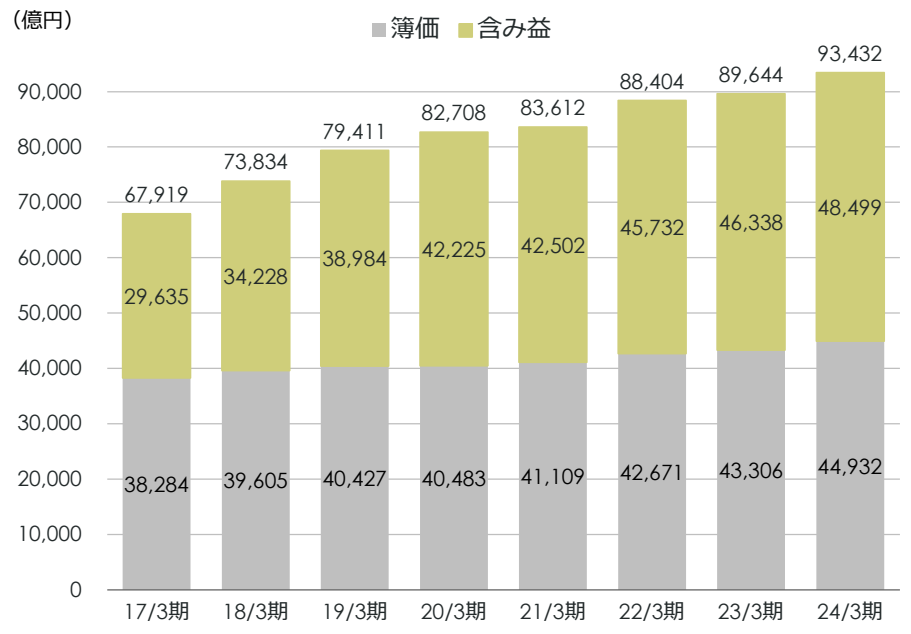
※1 2030年までに売却を見込む物件を含む　※2 注記のない場合は延床面積　※3貸付有効面積　※4敷地面積　※5 2棟の合計

三菱地所

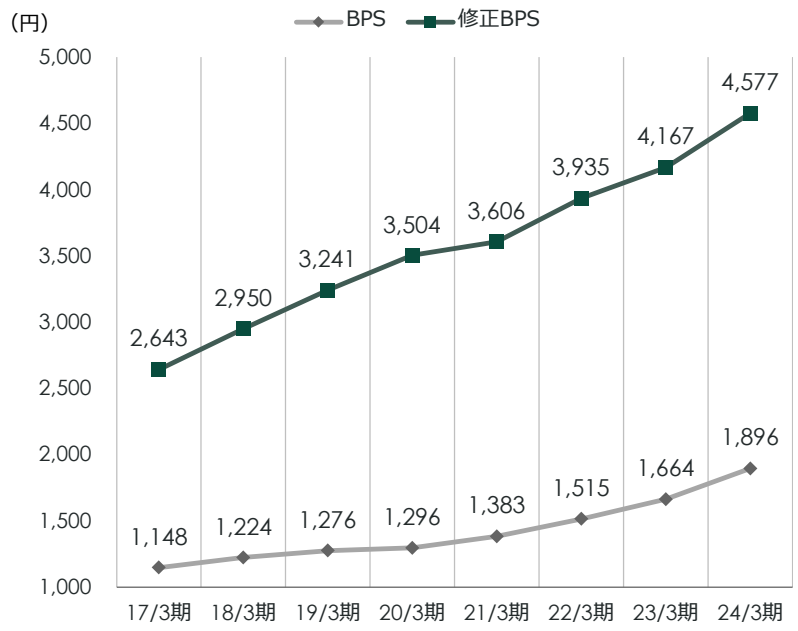
12. 賃貸等不動産の状況①

各アセットの資産の積み上り、新規物件の竣工に伴い含み益は増加。

賃貸等不動産の含み益



BPS・修正BPS※の状況



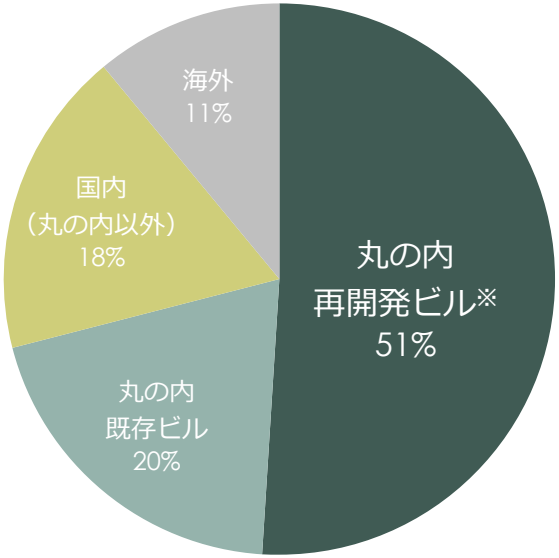
※ BPSに含み益（税後）を加えた数値

三菱地所

13. 賃貸等不動産の状況②

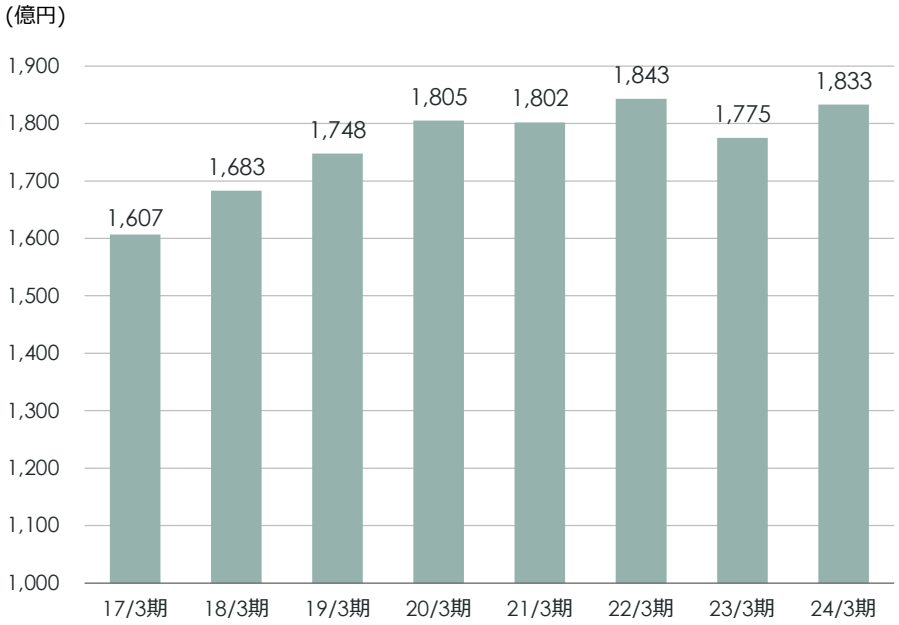
含み益の内訳

（2024年3月期末時点）



※ 丸ビル以降の再開発済み物件
2022年3月期より、TOKYO TORCHプロジェクト全体を
丸の内再開発ビルとしてカウントしております

賃貸利益の推移



事業概要

事業セグメントと長期経営計画の事業区分

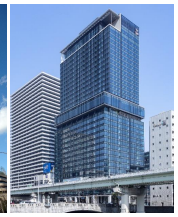
	コマーシャル不動産事業								丸の内事業		住宅事業		海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	不動産サービス事業	新規事業・その他事業
	ビル事業		商業施設事業	アウトレット事業	物流施設事業	ホテル事業		空港事業	開発・賃貸事業	運営管理事業	分譲・賃貸マンション事業他	運営管理・仲介事業					
	開発・賃貸事業	運営管理事業				開発事業	運営事業										
国内アセット	●		●	●	●	●		●	●		●						
海外アセット													●				
ノンアセット		●					●			●		●		●	●	●	●

三菱地所

1. 三菱地所グループの事業展開

コマーシャル不動産事業

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。

ホテル・空港
ロイヤルパークホテルズブランドの他国内でホテルを展開。また、空港の民間運営事業を開始。

丸の内事業
大手町・丸の内・有楽町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。面開発・エリアマネジメントを行うことで、利益を最大化。

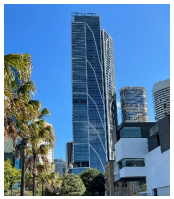
住宅事業

国内住宅
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

海外事業
米国・英国を中心にオフィスビル等の開発、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。



投資マネジメント事業
投資家向けの不動産投資に関する各種サービスを提供。

JJRE ASSET MANAGEMENT

EUROPA

MEC GLOBAL PARTNERS ASIA

TA REALTY

設計監理・不動産サービス事業

設計監理事業
三菱地所設計が建築・土木工事の設計監理業務等を展開。

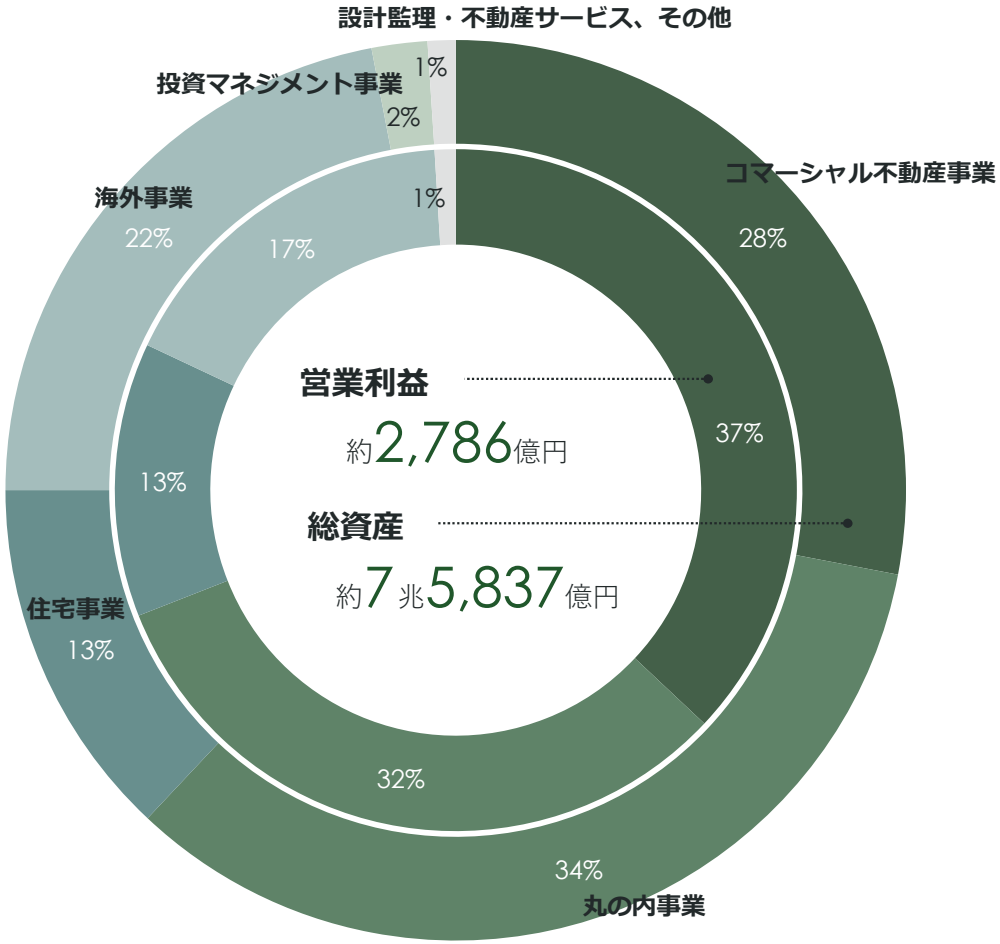
三菱地所設計

不動産サービス事業
三菱地所リアルエステートサービスが不動産仲介、駐車場運営事業等を展開。

三菱地所リアルエステートサービス

三菱地所

2. 事業規模



2024年3月期実績　　単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	営業利益	総資産
コマーシャル不動産事業	114,730	2,045,822
丸の内事業	97,082	2,441,724
住宅事業	38,888	908,475
海外事業	51,448	1,612,125
投資マネジメント事業	△1,619	146,782
設計監理・不動産サービス事業、その他	7,444	87,872
セグメント間消去または全社	△29,346	340,945
合計	**278,627**	**7,583,748**

丸の内事業

三菱地所

1. 丸の内エリアマップ

三菱地所

2. TOKYO TORCH（東京駅前常盤橋プロジェクト）

61-RF　展望台

59-60F　賃貸レジデンス

53-58F　ホテル

Dorchester Collection

7-52F　オフィス

3-6F　エンタメホール

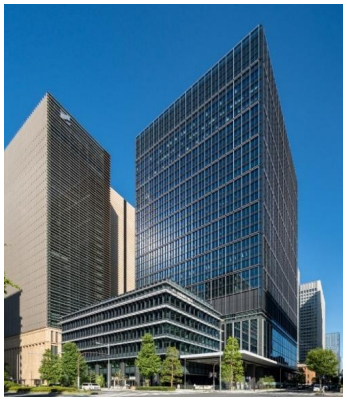
B1-6F　商業・広場

	常盤橋タワー	Torch Tower	C棟	銭瓶町ビルディング
物件名	**TOKYO TORCH**（東京駅前常盤橋プロジェクト）			
所在地	東京都千代田区、中央区			
敷地面積	31,400㎡			
延床面積	146,000㎡	553,000㎡	20,000㎡	30,000㎡
容積率	1,860%			
建物規模	38階/5階　212m	62階/4階　385m	地下4階	9階/3階　53m
着工年月	2018年1月	2023年9月	2018年1月	2017年4月
竣工年月	2021年6月	2028年5月（予定）	2028年5月（予定）	2022年3月
地図番号	⑰			

©Mitsubishi Jisho Design Inc.

三菱地所

3. 丸の内：最新プロジェクト



	みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス	常盤橋タワー	大手町ゲートビルディング （（仮称）内神田一丁目計画）
物件名			
所在地	東京都千代田区	東京都千代田区、中央区	東京都千代田区
敷地面積	11,200㎡	31,400㎡（街区全体）	5,100㎡
延床面積	180,900㎡	146,000㎡	85,200㎡
容積率	1,300%	1,860%（街区全体）	1,400%
建物規模	みずほ丸の内タワー・銀行会館：地上29階/地下4階 丸の内テラス：地上10階/地下4階	地上38階/地下5階	地上26階/地下3階
着工年月	2018年1月	2018年1月	2022年7月
竣工年月	2020年9月	2021年6月	2026年1月
地図番号	⑯	⑰	⑱

三菱地所

4. 丸の内：再開発ビル一覧①

物件名	丸の内ビル	日本工業倶楽部会館・ 三菱UFJ信託銀行本店ビル	丸の内北口ビル （丸の内オアゾ）	東京ビル	新丸の内ビル
所在地	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
敷地面積	10,000㎡	8,100㎡	23,800㎡（丸の内オアゾ全体）	8,100㎡	10,000㎡
延床面積	159,800㎡	109,900㎡	65,600㎡	149,300㎡	195,400㎡
容積率	1,437%	1,234%	1,272%	1,700%	1,760%
貸付有効面積	76,200㎡	40,500㎡	53,600㎡	83,400㎡	103,500㎡
建物規模	地上37階/地下4階	地上30階/地下4階	地上29階/地下4階	地上33階/地下4階	地上38階/地下4階
竣工年月	2002年8月	2003年2月	2004年8月	2005年10月	2007年4月
地図番号	①	②	③	④	⑤

三菱地所

5. 丸の内：再開発ビル一覧②

物件名	JAビル	経団連会館	丸の内パークビル	丸の内永楽ビル	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	大手町フィナンシャルシティ サウスタワー
所在地	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
敷地面積	13,400㎡※	13,400㎡※	12,000㎡	8,000㎡	14,100㎡※	14,100㎡※
延床面積	236,000㎡※	236,000㎡※	195,600㎡	139,700㎡	109,600㎡	133,200㎡
容積率	1,590%※	1,590%※	1,565%	1,593%	1,570%※	1,570%※
貸付有効面積	33,100㎡	15,300㎡	117,400㎡	49,600㎡	27,200㎡	59,100㎡
建物規模	地上37階/地下3階	地上23階/地下4階	地上34階/地下4階	地上27階/地下4階	地上31階/地下4階	地上35階/地下4階
竣工年月	2009年4月	2009年4月	2009年4月	2012年1月	2012年10月	2012年10月
地図番号	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪

※ 日経ビル・JAビル・経団連会館の3棟合計

※ノースタワー、サウスタワーの2棟合計

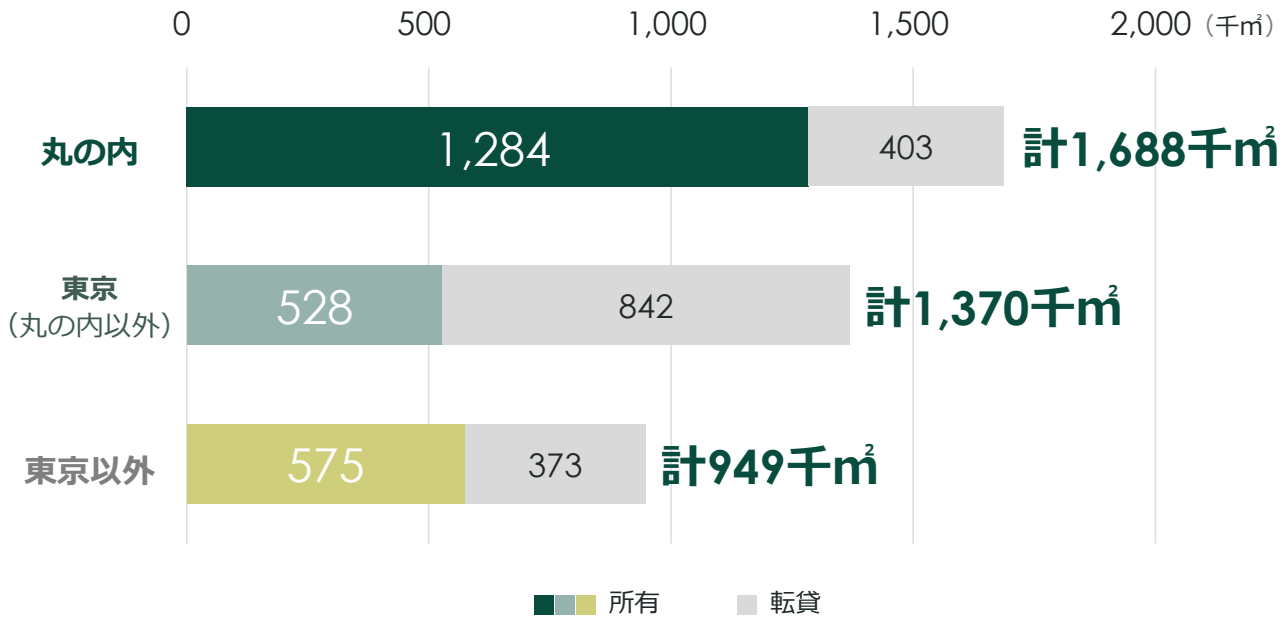
三菱地所

6. 丸の内：再開発ビル一覧③

物件名	大手門タワー・ENEOSビル	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	大手町パークビル	丸の内二重橋ビル
所在地	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
敷地面積	6,900㎡	9,800㎡	9,300㎡	9,900㎡
延床面積	107,600㎡	193,600㎡	151,700㎡	174,100㎡
容積率	1,400%	1,650%	1,400%	1,500%
貸付有効面積	44,500㎡	131,400㎡	83,000㎡	79,000㎡
建物規模	地上22階/地下5階	地上31階/地下4階	地上29階/地下5階	地上30階/地下4階
竣工年月	2015年11月	2016年4月	2017年1月	2018年10月
地図番号	⑫	⑬	⑭	⑮

三菱地所

7. 決算関連データ：貸付面積データ（連結）



貸付面積合計

約**4,008**千㎡

（2024年9月末時点）

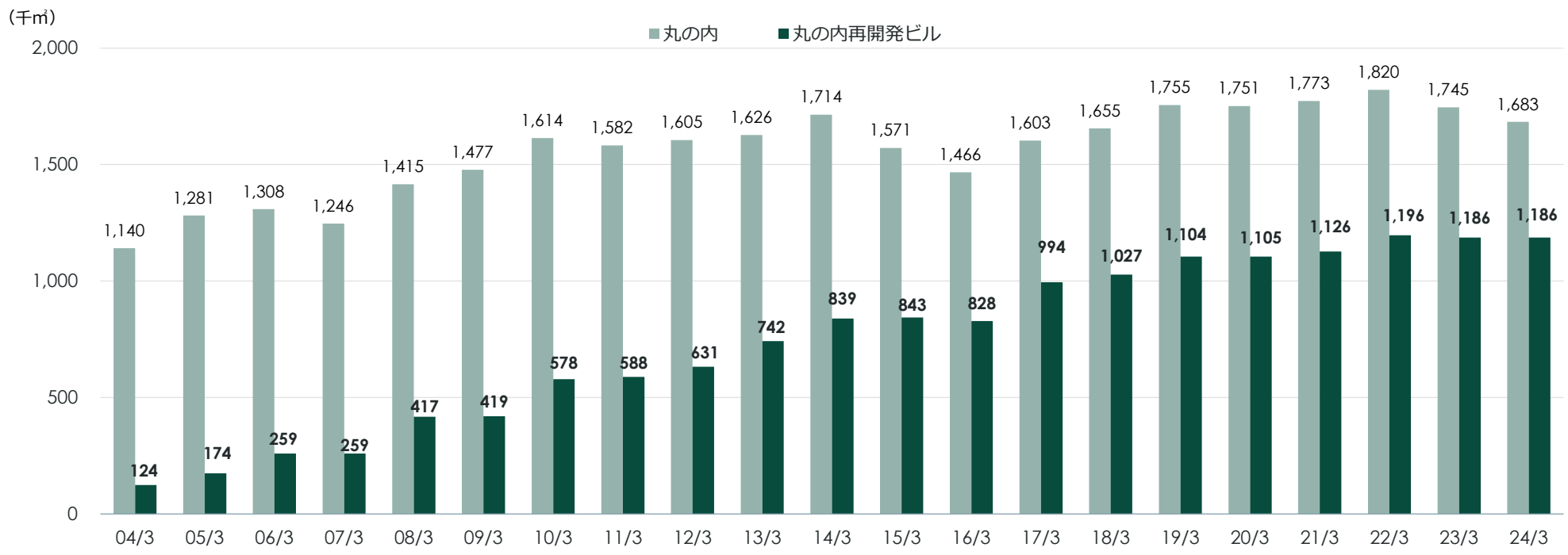
参考 **各用語の定義**

貸付有効面積…テナント企業宛てに貸付が可能な面積／**貸付面積**…テナント企業宛てに実際に貸付けている面積（貸付有効面積－空室面積）／**空室率**…空室面積÷貸付有効面積

三菱地所

8. 決算関連データ：貸付有効面積の推移（三菱地所単体）

丸の内／再開発



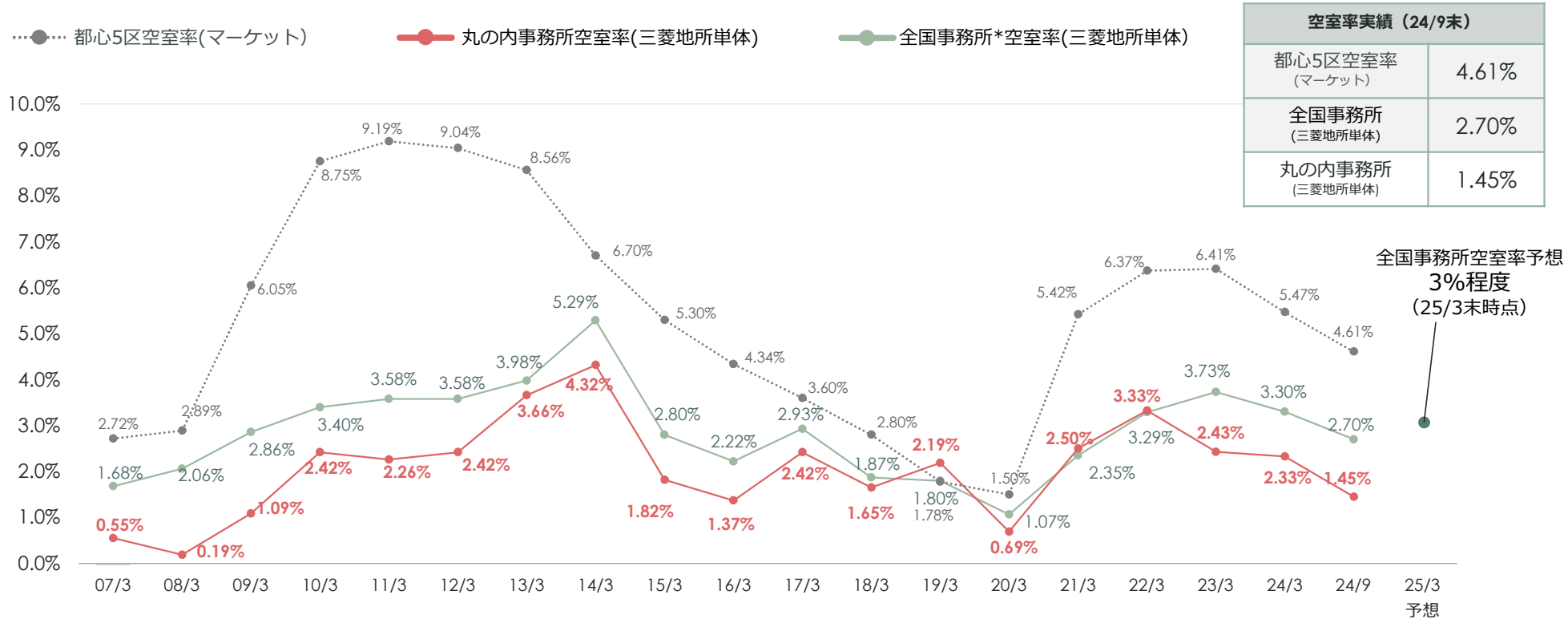
参考 **各用語の定義**

貸付有効面積…テナント企業宛てに貸付が可能な面積／**貸付面積**…テナント企業宛てに実際に貸付けている面積（貸付有効面積－空室面積）／**空室率**…空室面積÷貸付有効面積

三菱地所

9. 決算関連データ：空室率（三菱地所単体）

空室率（都心5区 マーケット vs. 丸の内事務所・全国事務所* 三菱地所単体 ）



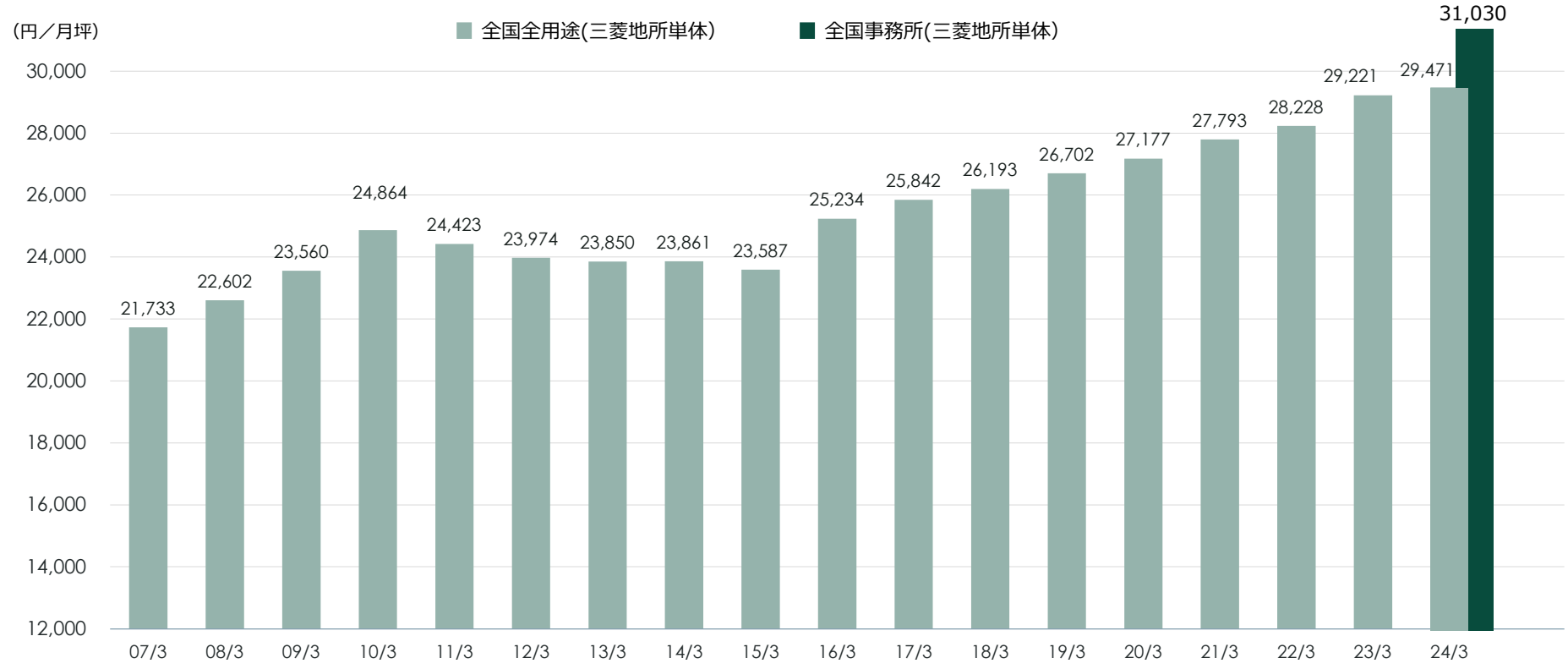
空室率実績（24/9末）	
都心5区空室率（マーケット）	4.61%
全国事務所（三菱地所単体）	2.70%
丸の内事務所（三菱地所単体）	1.45%

出所：三鬼商事および弊社物件データより作成

*24/3以前は全国全用途空室率、24/3以降（24/3含む）は全国事務所空室率にて算出

10. 決算関連データ：平均賃料（三菱地所単体）

平均賃料（全国全用途・全国事務所 三菱地所単体）

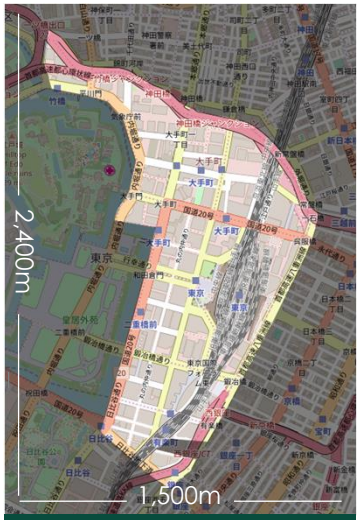


出所：三鬼商事および弊社物件データより作成

三菱地所

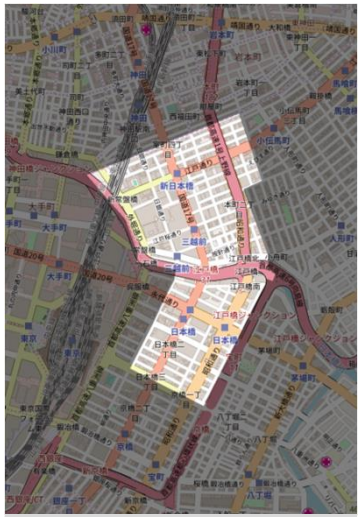
11. 丸の内の優位性：エリア面積／路線数

©Open Street Map



丸の内

面積	路線数
120ha	28本

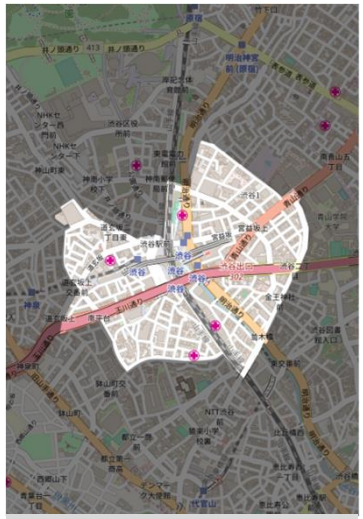


日本橋

面積	路線数
76ha	5本

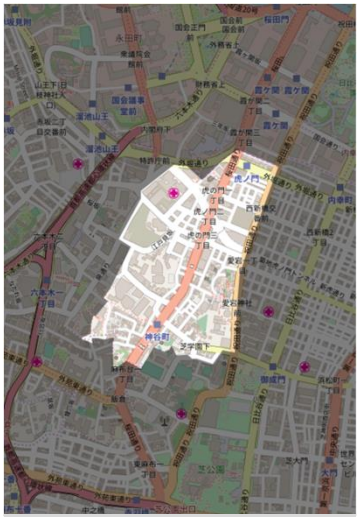
品川

面積	路線数
49ha	9本



渋谷

面積	路線数
86ha	8本



虎ノ門

面積	路線数
58ha	2本

三菱地所

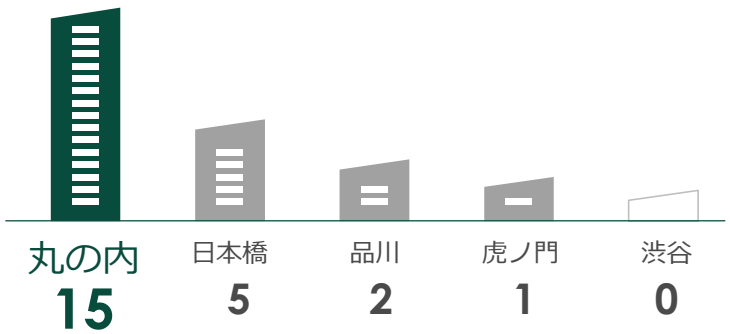
12. 丸の内の優位性：本社数／事業所数

（データ：2024年1月時点）

1. FORTUNE GLOBAL 500 本社数

3. プライム市場上場企業 本社数

2. 時価総額上位50位企業 本社数



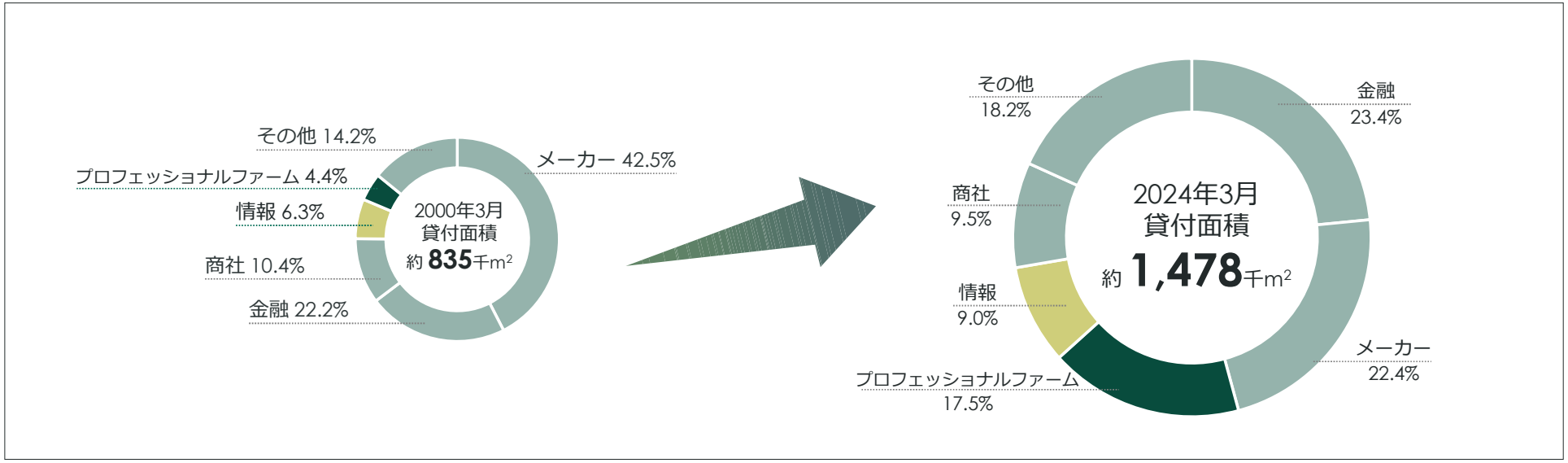
4. 外国金融機関 事業所数

三菱地所

13. 丸の内データ：丸の内のオフィステナント構成（三菱地所単体）

2000年3月	業種	面積比率
1	メーカー	42.5%
2	金融	22.2%
3	商社	10.4%
4	情報	6.3%
5	プロフェッショナルファーム	4.4%
	その他	14.2%
	貸付面積（オフィス）	約**835**千m²

2024年3月	業種	面積比率
1	金融	23.4%
2	メーカー	22.4%
3	プロフェッショナルファーム	17.5%
4	商社	9.5%
5	情報	9.0%
	その他	18.2%
	貸付面積（オフィス）	約**1,478**千m²



三菱地所

14. 丸の内データ：丸の内エリアの開発手法

容積率の引き上げ

用途地域の見直しにより、
丸の内エリアの指定容積率が引き上げ（2004年6月）

1,000% 〉〉〉 1,300%

※一部エリアは1,200%

容積率の緩和：都市再生特別地区

都市再生に対する貢献を認められた場合、都市計画の特例により
貢献度合いに応じた容積率等の緩和を受けることが可能

例

- 国際ビジネス拠点（Global Business Hub Tokyo等）
- 良好な都市環境の整備（皇居お堀の水質改善等）
- BCP機能（電力と水の自立化等）

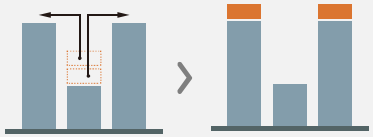
容積の移転：特例容積率適用地区制度

一定の与件を満たす複数敷地間で容積を移転することが可能

「特例容積適用区域」の範囲

活用事例

東京駅の未利用余剰容積を、
周辺ビルに移転

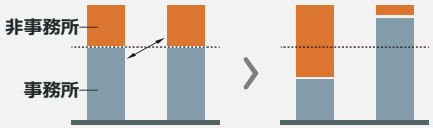


用途入れ替え：非事務所用途の集約

複数計画を並行して進める際に、一定の割合で設置が求められている
非事務所用途床の集約や配分が可能

活用事例

オフィス・ホテル間で
用途を集約



オフィス

オフィスの非事務所用途を
ホテルに集約して、オフィスの事務所面積を拡大

ホテル

コマーシャル不動産事業

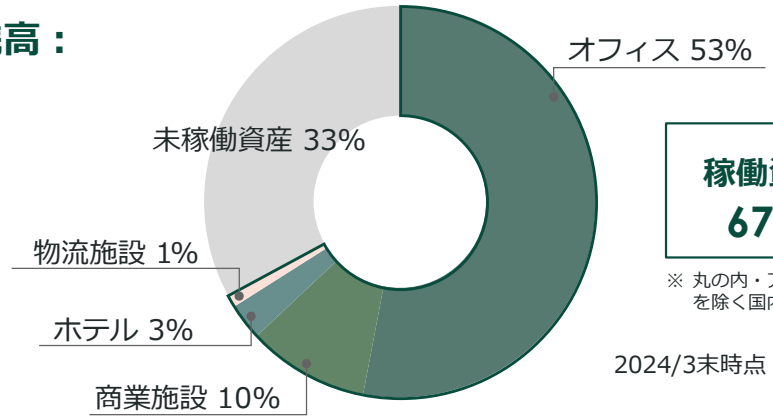
三菱地所

1．回転型事業の拡大（物件売却益）

コマーシャル不動産事業

コマーシャル不動産の回転型資産残高：

1.03兆円



2024/3末時点

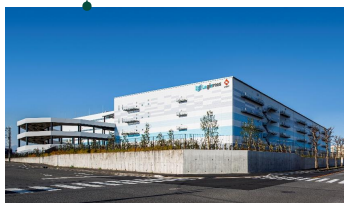
稼働資産	NOI利回り
67%	約7%

※ 丸の内・アウトレット及び一部連結子会の資産を除く国内の賃貸等不動産（有形固定資産）

主な直近の竣工済み及び開発中のプロジェクト

2024/3期 | 2025/3期 | 2026/3期 | 2027/3期 | 2028/3期

ロジクロス座間
所在地：神奈川県座間市
延床面積：178,500㎡
竣工：2023年11月



ロジクロス相模原
所在地：神奈川県相模原市
延床面積：170,900㎡
竣工：2023年12月

大阪堂島浜タワー
所在地：大阪府大阪市
延床面積：67,000㎡
竣工：2024年4月

(仮称)豊洲4-2街区開発計画
所在地：東京都江東区
延床面積：136,000㎡
竣工：2025年6月

（仮称）天神1-7計画
所在地：福岡県福岡市
延床面積：74,000㎡
竣工：2026年12月

(仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画
所在地：東京港区
延床面積：205,800㎡
竣工：2029年3月期

開発中PJの投資額合計

約5,000億円

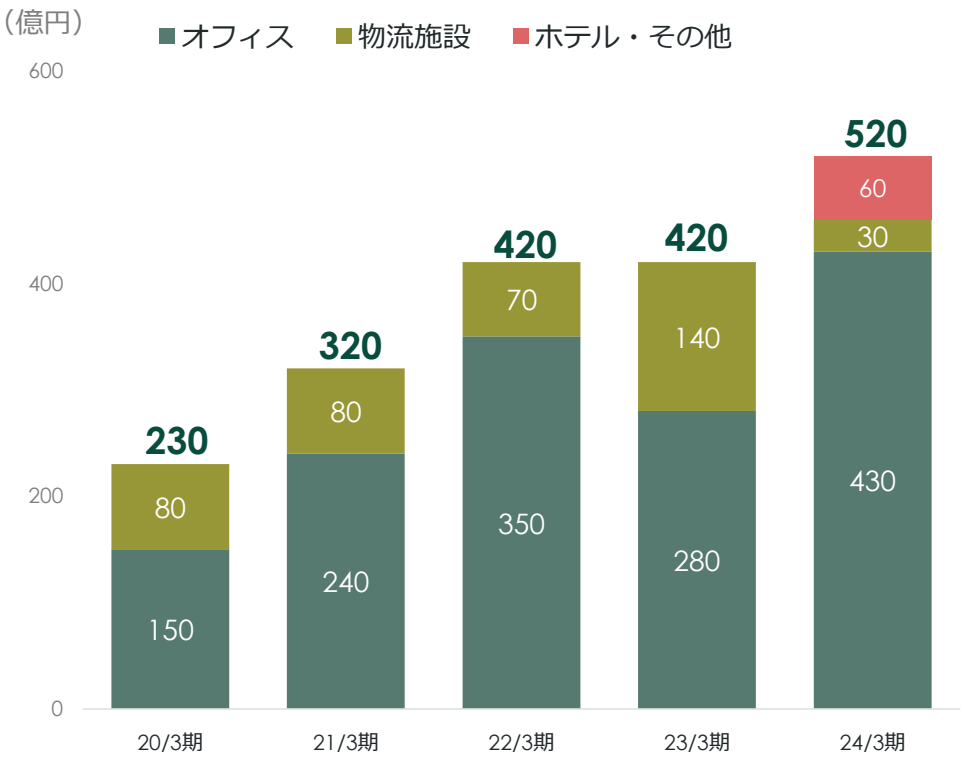
※左記の物件以外の回転型開発を含む

三菱地所

2. 物件売却益*実績

コマーシャル不動産事業

物件売却益のアセット内訳



物件売却益実績 (主な売却物件)

24/3期 520 億円

3rd MINAMI AOYAMA

■**3rd MINAMI AOYAMA**
用途：オフィス / 延床面積：14,700㎡

■**豊洲フォレシア（一部持分）**
用途：オフィス/ 延床面積：101,500㎡

23/3期 420 億円

The ARGYLE aoyama

■**the ARGYLE aoyama**
用途：オフィス / 延床面積：23,100㎡

■**ロジスタ・ロジクロス茨木彩都**（A・B棟）
用途：物流施設 / 延床面積：139,600㎡（2棟合計）

22/3期 420 億円

豊洲フロント

■**豊洲フロント（一部持分）**
用途：オフィス / 延床面積：約107,000㎡

*一般管理費控除前

三菱地所

3. パイプライン

丸の内エリア

2024年3月期

2025年3月期

大手町ゲートビルディング
（（仮称）内神田一丁目計画）
延床面積： 85,200㎡
竣　　工： 2026年1月

2026年3月期

Torch Tower
延床面積： 553,000㎡
竣　　工： 2028年5月

Project Movie
TOKYO TORCHをご紹介するショートムービーです
https://www.youtube.com/watch?v=stqH3DtOJ1M

2028年3月期

有楽町エリア再開発計画

都内（丸の内以外）

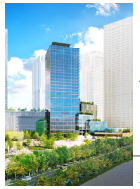
（仮称）
豊洲4-2街区開発計画
延床面積： 136,000㎡
竣　　工： 2025年6月

（仮称）
渋谷区道玄坂二丁目計画
延床面積： 87,100㎡
竣　　工： 2027年2月

（仮称）
赤坂二・六丁目地区開発計画
延床面積： 205,800㎡
竣　　工： 2029年3月期

東京以外

大阪堂島浜タワー
延床面積： 67,000㎡
竣　　工： 2024年4月



グラングリーン大阪
（うめきた2期地区開発事業）
先行開業：2024年9月

ザ・ランドマーク名古屋栄
（（仮称）錦三丁目25番街区計画）
延床面積： 109,700㎡
竣　　工： 2026年3月

(仮称)
天神1-7計画
延床面積： 74,000㎡
竣　　工： 2026年12月

神戸三宮雲井通5丁目地区再開発事業
延床面積： 98,600㎡
竣　　工： 2028年3月期

グラングリーン大阪
（うめきた2期地区開発事業）
全体竣工：2028年3月期

2024年3月期

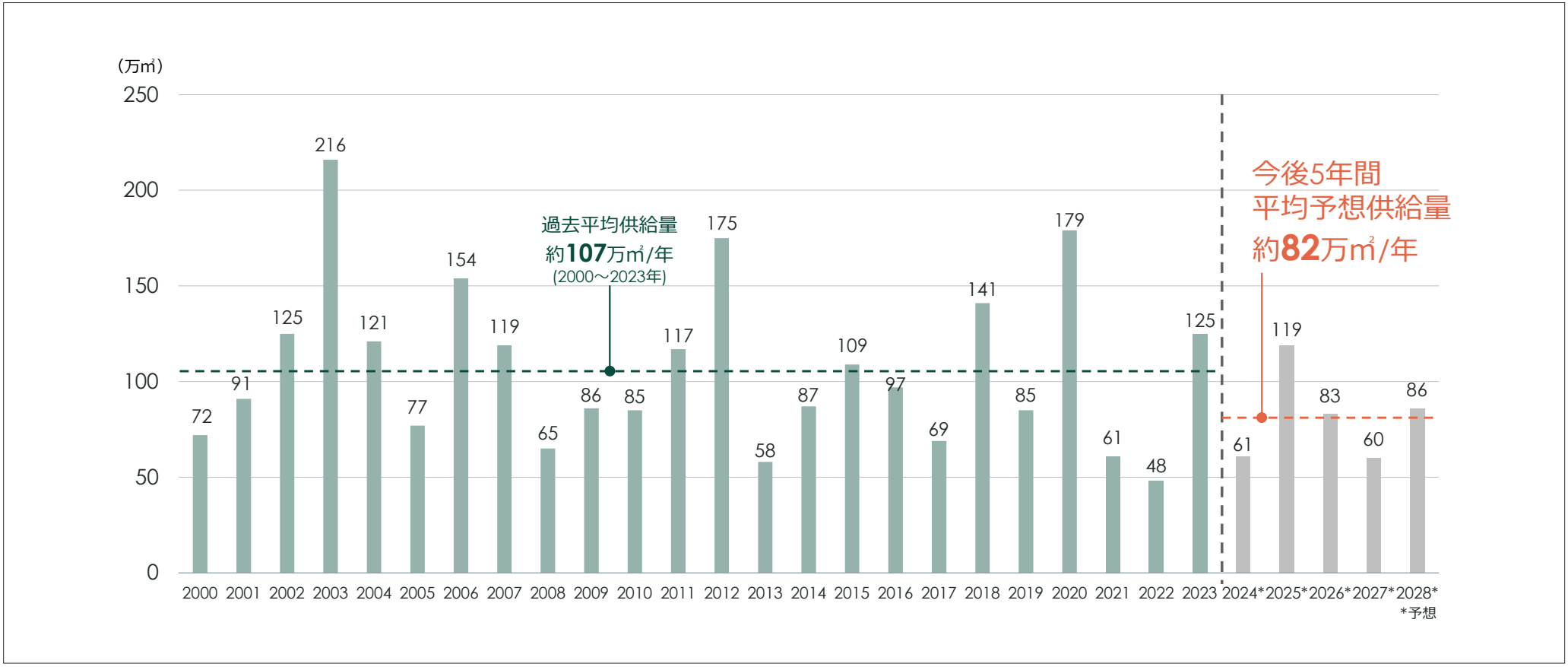
2025年3月期

2026年3月期

2028年3月期

三菱地所

4. マーケットデータ：大規模オフィスビル新規供給量（東京23区）



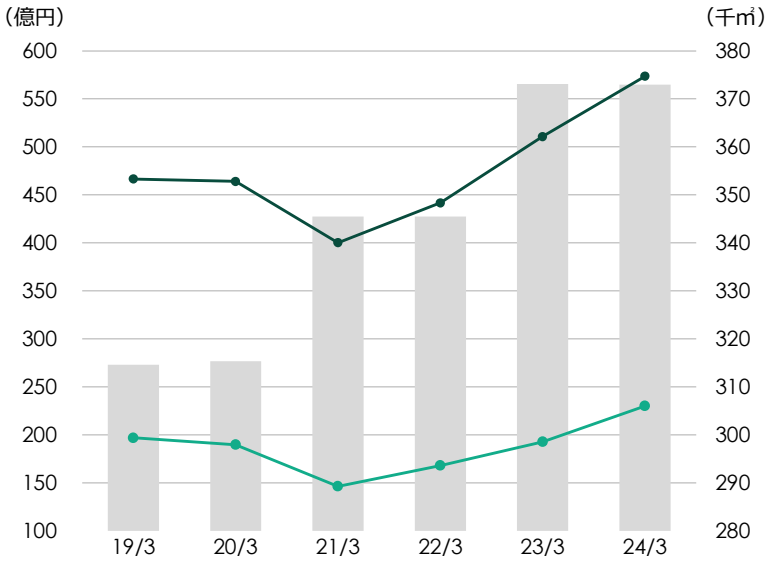
出典：森ビル（2024年5月時点）

※調査対象：事務所延床面積10,000㎡以上のビル

三菱地所

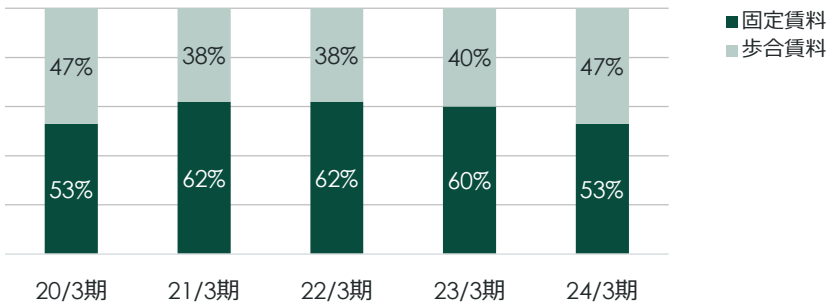
5. アウトレットモール事業①

店舗面積および営業収益・営業利益推移

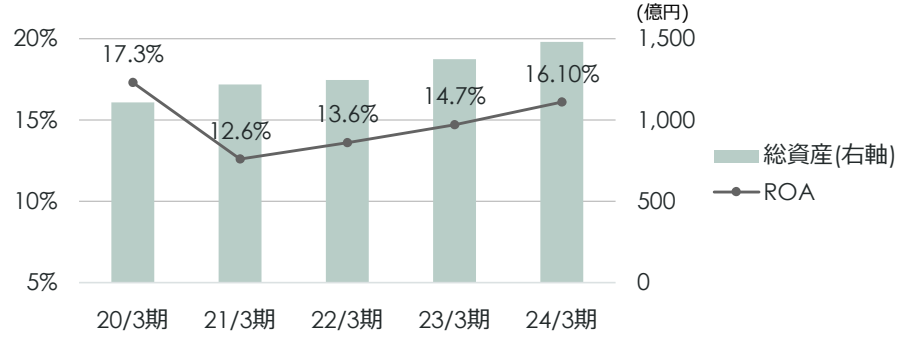


	19/3	20/3	21/3	22/3	23/3	24/3
店舗面積	314,600	315,300	345,500	345,500	373,100	373,000
営業収益	46,659	46,393	40,030	44,177	51,069	57,376
営業利益	19,673	18,963	14,619	16,789	19,257	23,013

歩合固定比率の推移（全施設平均）



ROA・総資産の推移



三菱地所

6. アウトレットモール事業②

物件名	所在地	敷地面積	延床面積	店舗面積	店舗数	スケジュール
御殿場プレミアム・アウトレット	静岡県御殿場市	419,200㎡	70,400㎡	61,300㎡	290	2000年7月 開業、2020年6月 第4期増床
りんくうプレミアム・アウトレット	大阪府泉佐野市	130,300㎡	64,900㎡	50,200㎡	250	2000年11月 開業、2020年8月 第5期増床
佐野プレミアム・アウトレット	栃木県佐野市	174,600㎡	39,900㎡	37,300㎡	180	2003年3月 開業、2008年7月 第4期増床
鳥栖プレミアム・アウトレット	佐賀県鳥栖市	134,200㎡	36,800㎡	31,700㎡	170	2004年3月 開業、2019年11月 第4期増床
土岐プレミアム・アウトレット	岐阜県土岐市	283,700㎡	41,300㎡	35,100㎡	180	2005年3月 開業、2014年11月 第4期増床
神戸三田プレミアム・アウトレット	兵庫県神戸市	316,800㎡	49,600㎡	42,100㎡	210	2007年7月 開業、2012年12月 第3期増床
仙台泉プレミアム・アウトレット	宮城県仙台市	43,700㎡	20,300㎡	15,100㎡	80	2008年10月 開業
あみプレミアム・アウトレット	茨城県稲敷郡	211,100㎡	34,700㎡	30,600㎡	160	2009年7月 開業、2011年12月 第2期増床
酒々井プレミアム・アウトレット	千葉県印旛郡	421,000㎡	47,300㎡	42,100㎡	220	2013年4月 開業、2018年9月 第3期増床
ふかや花園プレミアム・アウトレット	埼玉県深谷市	195,700㎡	34,600㎡	27,500㎡	130	2022年10月 開業
（仮称）京都城陽プレミアム・アウトレット	京都府城陽市	245,000㎡	-	-	-	周辺道路開通時期に合わせて開業予定

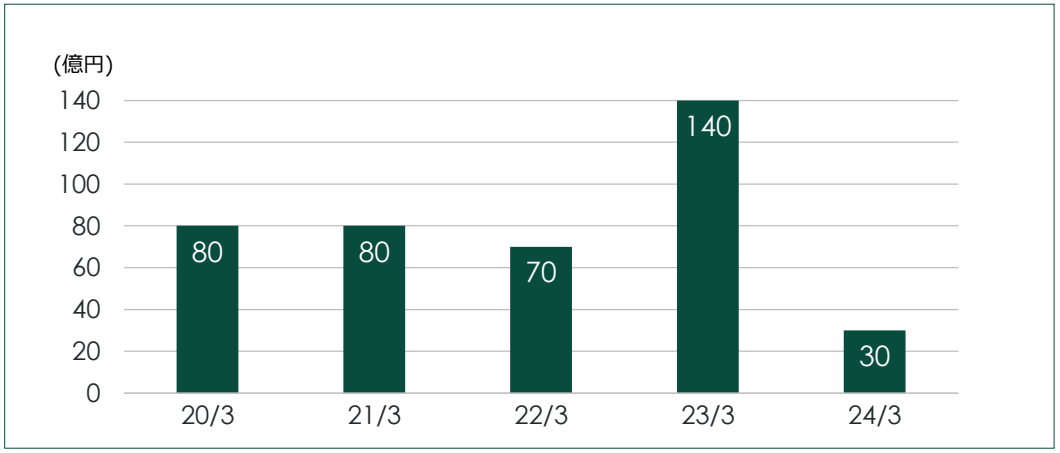
ふかや花園
プレミアム・アウトレット

御殿場
プレミアム・アウトレット

三菱地所

7. 物流施設事業①

売却益推移



ロジポート川崎ベイ
・2021年3月期売却

ロジスタ・ロジクロス
茨木彩都（A棟）
・2023年3月期売却

ロジスタ・ロジクロス
茨木彩都（B棟）
・2023年3月期売却

開発・売却済みのプロジェクト

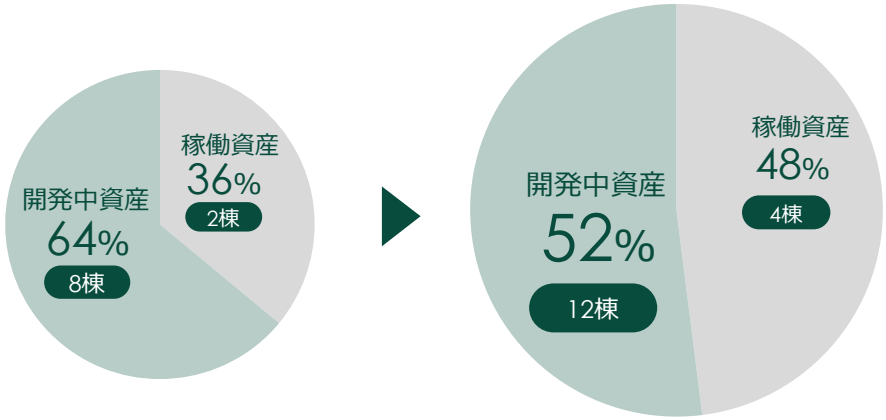
物件名	所在地	延床面積	竣工年月	鑑定NOI キャップレート
ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	29,900㎡	2017年3月	4.5%
ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	12,900㎡	2017年6月	5.1%
ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	36,400㎡	2018年3月	4.2%
ロジクロス大阪	大阪府 大阪市	36,600㎡	2018年9月	4.3%
ロジクロス名古屋笠寺	愛知県 名古屋市	72,400㎡	2019年1月	5.0%
ロジポート川崎ベイ	神奈川県 川崎市	297,000㎡	2019年5月	4.2%
ロジクロス横浜港北	神奈川県 横浜市	16,400㎡	2019年5月	4.1%
ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県 厚木市	35,100㎡	2019年7月	4.4%
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都（A棟）	大阪府 茨木市	108,500㎡	2021年5月	4.2%
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都（B棟）	大阪府 茨木市	31,100㎡	2021年4月	4.3%

※主な取引事例のみ抜粋
※鑑定NOIキャップレートは三菱地所物流リート投資法人の公表値（2023年8月時点）

三菱地所

8. 物流施設事業②

資産残高



2020年3月末
約270億円

2024年3月末
約1,740億円

※比率：金額ベース
※固定資産、エクイティ出資の合計
※東京流通センターは除く

竣工済みのプロジェクト

物件名	所在地	延床面積	竣工年月
東京流通センター　物流ビル新A棟	東京都 大田区	202,000㎡	2023年8月
ロジクロス座間	神奈川県 座間市	178,500㎡	2023年11月
ロジクロス相模原	神奈川県 相模原市	170,900㎡	2023年12月

開発中のプロジェクト

物件名	所在地	敷地面積	延床面積	着工年月	竣工年月
（仮称）厚木市上依知物流施設計画	神奈川県 厚木市	52,900㎡	29,600㎡	2023年9月	2024年11月
ロジクロス大阪住之江	大阪府 大阪市	21,300㎡	43,500㎡	2023年10月	2025年3月
（仮称）大阪市大正区平尾冷凍冷蔵物流計画	大阪府 大阪市	12,700㎡	21,200㎡	2024年秋	2026年春
(仮称)ロジクロス三郷	埼玉県 三郷市	54,500㎡	135,000㎡	2024年冬	2026年夏
（仮称） 京都城陽基幹物流施設	京都府 城陽市	119,000㎡	277,000㎡	2025年以降	2026年以降

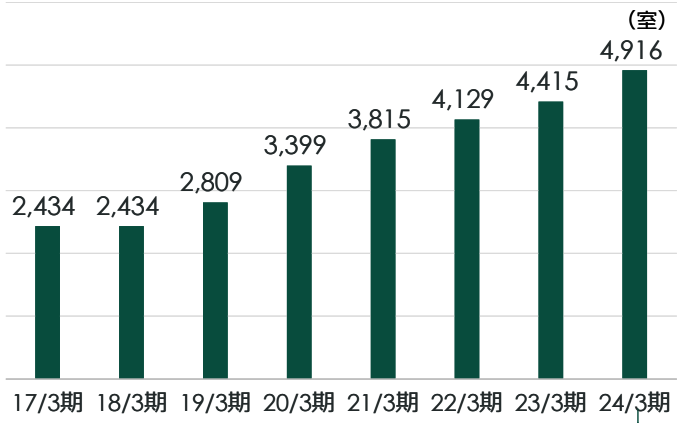
東京流通センター物流ビル新A棟
2023年8月竣工

ロジクロス相模原
2023年12月竣工

三菱地所

9. ホテル（開発・運営）事業①（ノンアセット事業）

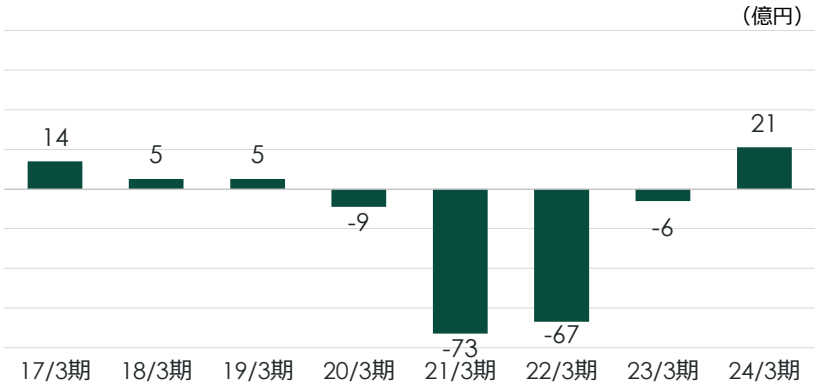
ロイヤルパークホテルズ客室数推移



ザ ロイヤルパーク ホテル
アイコニック　名古屋

ザ ロイヤルパークホテル
キャンバス　福岡中洲

三菱地所ホテルズ＆リゾーツ※　営業利益推移



各期に開業したホテル

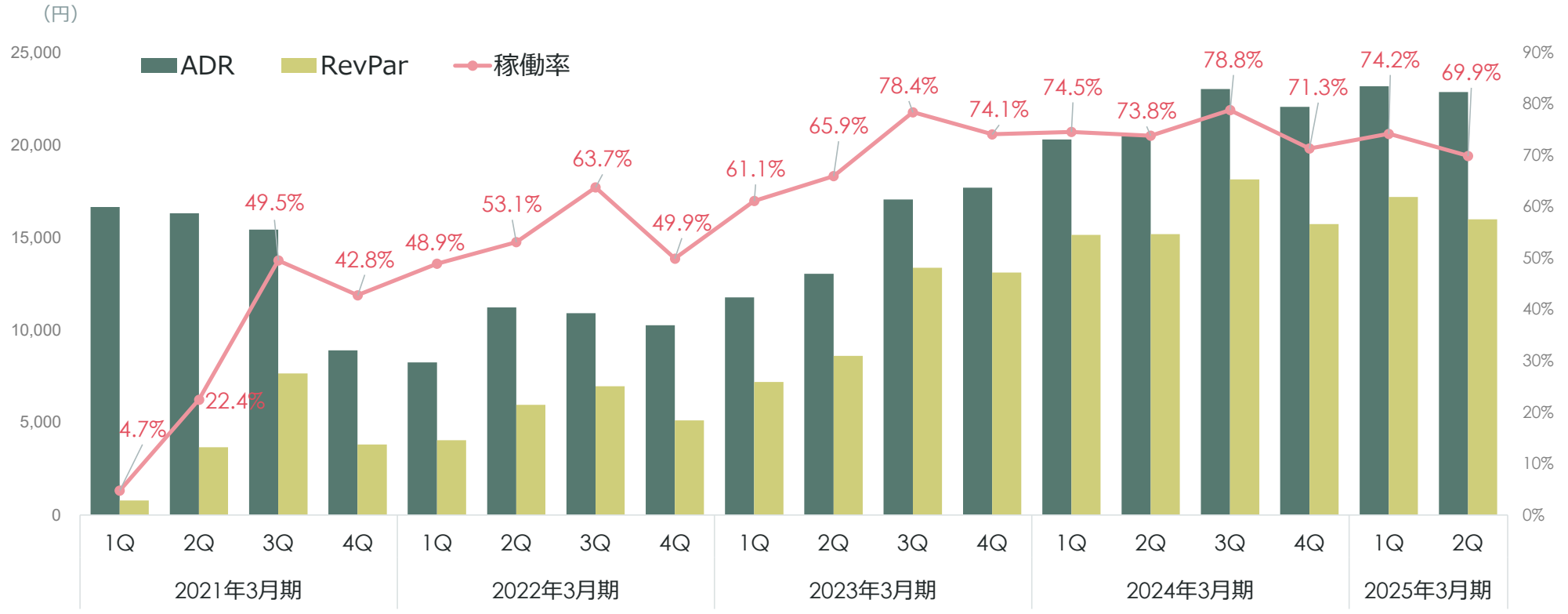
20/3期	21/3期	22/3期	23/3期	24/3期
2棟	2棟	2棟	2棟	2棟
• 大阪北浜 • 大阪御堂筋	• 神戸三宮 • 京都梅小路	• 京都二条 • 札幌大通公園	• アイコニック 京都 • 銀座コリドー	• アイコニック 名古屋 • 福岡中州

※2024年1月1日付で(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツから商号変更しております。

三菱地所

10. ホテル（開発・運営）事業②（ノンアセット事業）

ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ　営業状況



三菱地所

11. ホテル（開発・運営）事業③

ホテル運営事業（ノンアセット事業）

物件名	所在地	客室数	開業年月
ロイヤルパークホテル	東京都中央区	419	1989年6月
横浜ロイヤルパークホテル	神奈川県横浜市	603	1993年9月
仙台ロイヤルパークホテル	宮城県仙台市	110	1995年4月
ホテルアトールエメラルド宮古島	沖縄県宮古島市	137	1996年5月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 東京汐留	東京都港区	490	2003年7月
丸ノ内ホテル	東京都千代田区	205	2004年10月
ザ ロイヤルパークホテル 福岡	福岡県福岡市	174	2011年7月
ザ ロイヤルパークホテル 京都三条	京都府京都市	172	2011年10月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 名古屋	愛知県名古屋市	153	2013年11月
ザ ロイヤルパークホテル 東京羽田	東京都大田区	313	2014年9月
ザ ロイヤルパークホテル 京都四条	京都府京都市	127	2018年4月
ザ ロイヤルパークホテル 広島リバーサイド	広島県広島市	127	2018年10月

物件名	所在地	客室数	開業年月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 銀座8	東京都中央区	121	2019年3月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 大阪北浜	大阪府大阪市	238	2019年6月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 大阪御堂筋	大阪府大阪市	352	2020年3月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 神戸三宮	兵庫県神戸市	170	2021年1月
ザ ロイヤルパークホテル 京都梅小路	京都府京都市	246	2021年3月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 京都二条	京都府京都市	180	2021年6月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 札幌大通公園	北海道札幌市	134	2021年10月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 京都	京都府京都市	125	2022年4月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 銀座コリドー	東京都中央区	161	2022年11月
ザ ロイヤルパーク キャンバス福岡中洲	福岡県福岡市	255	2023年8月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 名古屋	愛知県名古屋市	246	2024年2月

ホテル開発事業（国内アセット事業）

物件名	所在地	客室数	着工年月	開業年月
ザ ロイヤルパークホテル 京都四条（MJ HOTEL 京都四条）	京都府京都市	127	2016年7月	2018年4月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 神戸三宮（MJ HOTEL 神戸三宮）	兵庫県神戸市	170	2019年9月	2021年1月
ザ ロイヤルパークホテル 京都梅小路（MJ HOTEL 京都梅小路）	京都府京都市	246	2019年6月	2021年3月
MIMARU東京 浅草STATION（MJ HOTEL 浅草雷門）	東京都台東区	51	2019年12月	2021年4月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 札幌大通公園 (MJ HOTEL 札幌大通公園)	北海道札幌市	134	2020年3月	2021年10月
ホテルオークラ京都 岡崎別邸（MJ HOTEL 京都岡崎）	京都府京都市	60	2020年2月	2022年1月
ネストホテル那覇西（MJ HOTEL 那覇西）	沖縄県那覇市	143	2020年9月	2022年3月
相鉄フレッサイン 仙台（MJ HOTEL 仙台中央）	宮城県仙台市	224	2020年10月	2022年7月
ヒルトン沖縄宮古島リゾート	沖縄県宮古島市	329	2021年2月	2023年6月
ローズウッド 宮古島	沖縄県宮古島市	55	2022年3月	2024年度
キャノピーbyヒルトン沖縄宮古島リゾート	沖縄県宮古島市	310	2023年9月	2026年春

Information Movie

ロイヤルパークホテルズのご案内動画です

https://www.youtube.com/watch?v=pMD89uhfPbg

ROYAL PARK HOTELS

三菱地所

12. 空港事業

空港運営事業

事業対象	空港設置者	事業主体	事業内容	コンソーシアム構成企業	運営開始日	運営期間
高松空港	国	高松空港 株式会社	空港全体を 運営	当社、大成建設、 パシフィックコンサルタンツ など	2018年4月	15年 （最長50年）
富士山静岡空港	静岡県	富士山静岡空港 株式会社	空港全体を 運営	当社、東急など	2019年4月	20年 （最長40年）
北海道内7空港	国、北海道、 旭川市、帯広市	北海道エアポート 株式会社	空港全体を 運営	当社、北海道空港、東急、 日本政策投資銀行など	2020年6月 より順次	30年 国管理4空港33年

旅客ターミナル施設整備・運営及びプライベート機受入事業

事業対象	空港設置者	事業主体	事業内容	事業者	ターミナル開業日
下地島空港	沖縄県	下地島エアポート マネジメント 株式会社	旅客ターミナルビルの建設・運営 ※ 滑走路等の施設は沖縄県が運営	当社、双日、國場組	2019年3月

高松空港の将来イメージ

富士山静岡空港の将来イメージ

下地島空港

下地島空港（ターミナル）

住宅事業

三菱地所

1. 分譲マンション事業データ①

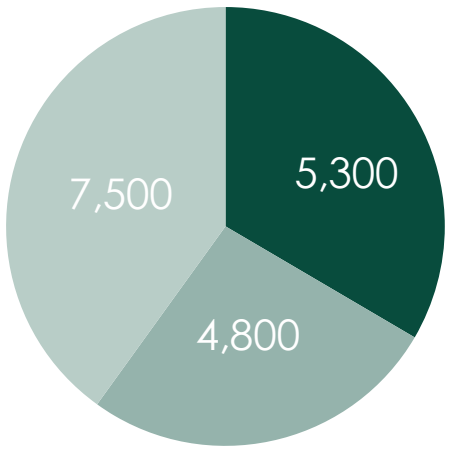
	2024/3-2Q（実績）	2024/3（実績）	2025/3-2Q（実績）	2025/3（予想）
売上※1	24,035百万円	159,965百万円	47,614百万円	156,000百万円
売上計上戸数	301戸	2,271戸	842戸	1,750戸
粗利益率※2	23.0%	25.9%	26.3%	29.0%
完成在庫	34戸	53戸	50戸	-
新規発売戸数	1,064戸	2,195戸	836戸	1,550戸
		マンション契約残高（来期以降計上分を含む）	340,109百万円	
		内、当期売上計上分（売上計上済みを含む）	150,874百万円	

2025年3月期売上予想に対する契約進捗率
約**98.5**%

※1 売上=新築分譲マンションの住戸売上＋分譲マンションに係る付帯収入

※2 粗利益＝売上ー原価（土地取得費、造成工事費、建築工事費、等）
粗利益率＝粗利益÷売上

ランドバンク計上時期内訳



2024年9月末

合計

17,600 戸

- 25/3期～27/3期
- 28/3期～30/3期
- 31/3期～

三菱地所

2. 分譲マンション事業データ②

2025/3期　主な引渡予定物件

物件名（計画名）	所在地	敷地面積	全体戸数	引渡開始年月
ザ・パークハウス 丸の内三丁目	愛知県名古屋市	700㎡	52	2024年4月
ザ・パークハウス 松戸	千葉県松戸市	1,900㎡	107	2024年5月
ザ・パークハウス 戸越公園タワー	東京都品川区	2,400㎡	241	2024年5月
ザ・パークハウス 上野毛テラス	東京都世田谷区	1,200㎡	29	2024年5月
ザ・パークハウス 三郷	埼玉県三郷市	3,700㎡	196	2024年7月
ザ・パークワンズ 三軒茶屋	東京都世田谷区	1,200㎡	63	2024年9月
ザ・パークハウス 高輪プレイス	東京都港区	900㎡	27	2024年10月
ザ・パークハウス グラン 三番町26	東京都千代田区	1,700㎡	102	2024年11月
ザ・パークワンズ 深川門前仲町	東京都江東区	700㎡	47	2025年1月
ザ・パークテラス 段原	広島県広島市	1,200㎡	64	2025年1月
ザ・パークハウス 大森タワー	東京都大田区	1,300㎡	104	2025年2月
ザ・パークハウス ひばりが丘	東京都西東京市	1,000㎡	140	2025年2月
ザ・パークハウス 船橋本町	千葉県船橋市	1,500㎡	74	2025年3月
ザ・パークハウス 松戸本町	千葉県松戸市	800㎡	45	2025年3月
ザ・パークハウス 等々力	東京都世田谷区	3,600㎡	39	2025年3月
ザ・パークハウス 大濠翠景	福岡県福岡市	700㎡	30	2025年3月

ザ・パークハウス グラン 三番町26

ザ・パークハウス ひばりが丘

三菱地所

3. 分譲マンション事業データ③

2026/3期　主な引渡予定物件

物件名（計画名）	所在地	敷地面積	全体戸数	引渡開始年月
ザ・パークハウス 鷺沼	神奈川県川崎市	3,900㎡	105	2025年4月
ザ・パークハウス 横浜港南台	神奈川県横浜市	8,700㎡	163	2025年5月
（仮称）武蔵野市中町３丁目計画	東京都武蔵野市	1,700㎡	45	2025年5月
ザ・パークハウス 富岡門前仲町	東京都江東区	500㎡	37	2025年6月
ザ・パークハウス 上前津フロント	愛知県名古屋市	900㎡	90	2025年7月
（仮称）中央区日本橋人形町２丁目計画	東京都中央区	500㎡	45	2025年9月
ザ・パークハウス 千代田六番町	東京都千代田区	1,500㎡	48	2025年10月
ザ・パークハウス 大阪梅田タワー	大阪府大阪市	1,700㎡	173	2025年11月
ザ・パークハウス 宮前平二丁目	神奈川県川崎市	6,400㎡	154	2026年1月
（仮称）岡崎市羽根町計画	愛知県岡崎市	1,200㎡	60	2026年1月
（仮称）広島市中区上幟町１番計画	広島県広島市	800㎡	45	2026年1月
ザ・パークハウス 芝御成門	東京都港区	600㎡	63	2026年3月
（仮称）川和町駅周辺西地区土地区画整理事業Ｄ街区計画	神奈川県横浜市	4,600㎡	146	2026年3月

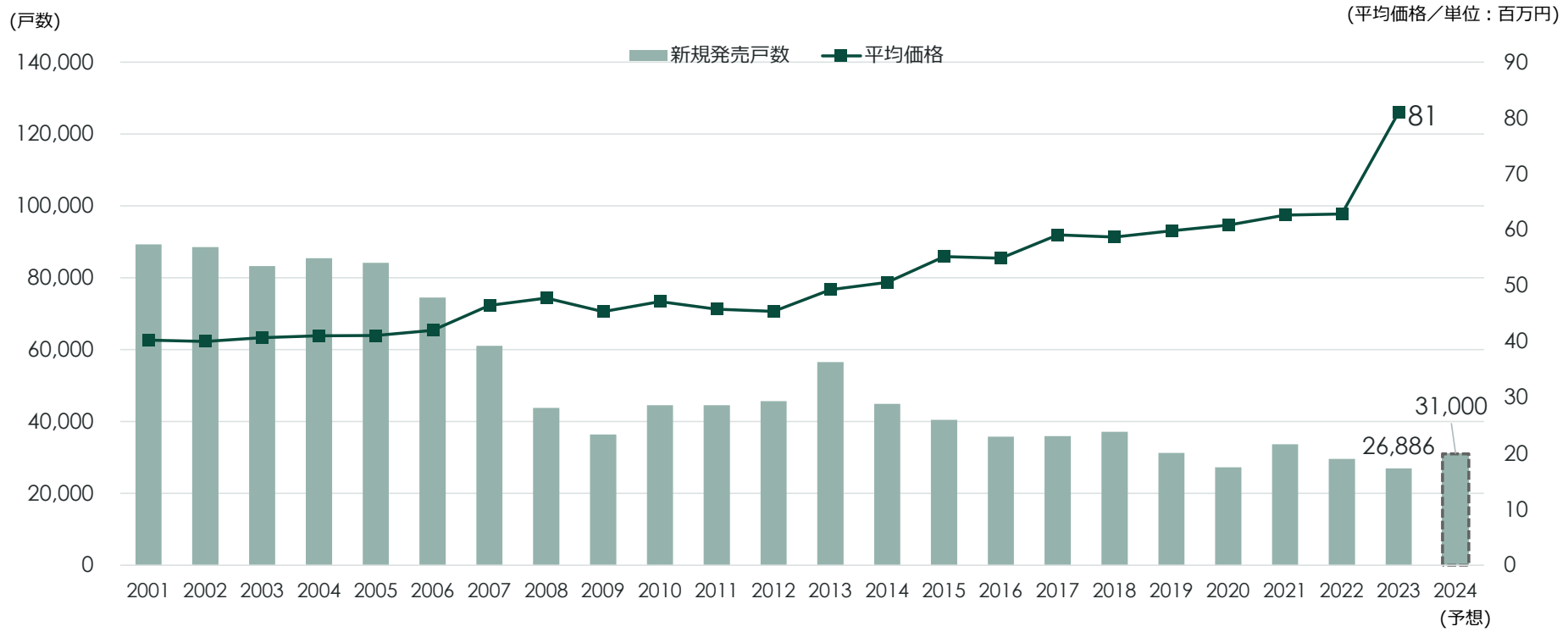
ザ・パークハウス 大阪梅田タワー

ザ・パークハウス 宮前平二丁目

三菱地所

4. 分譲マンションマーケットデータ

新規発売戸数／平均価格（首都圏）



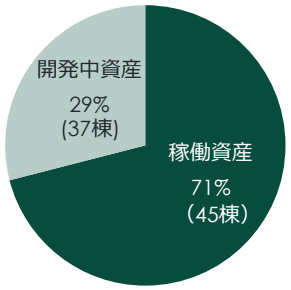
出典：不動産経済研究所

三菱地所

5. 賃貸マンション事業

資産残高

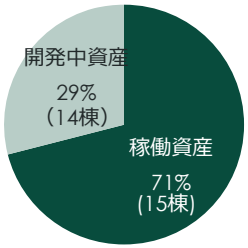
賃貸マンション



約 **1,620** 億円

その他収益用不動産

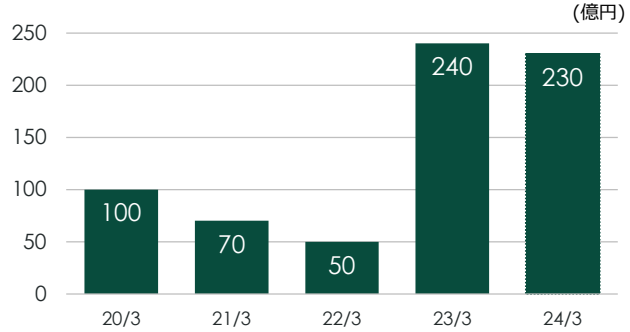
有料老人ホーム、学生マンション等



約 **580** 億円

(2024年3月末)
※比率：金額ベース

売却益推移

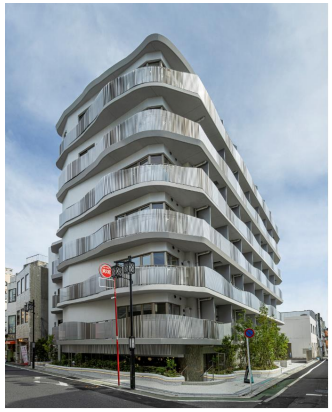


※住宅事業の物件売却益(一般管理費控除前）等の推移

物件一覧（賃貸マンション）

物件名	所在地	全体戸数	竣工年月
ザ・パークハビオ 新高円寺	東京都杉並区	58	2021年10月
ザ・パークハビオ 小石川	東京都文京区	51	2021年12月
ザ・パークハビオ SOHO 大手町	東京都千代田区	49	2022年6月
ザ・パークハビオ 目黒桜邸	東京都品川区	106	2022年9月
ザ・パークハビオ SOHO 代々木公園	東京都渋谷区	81	2022年10月
ザ・パークハビオ 渋谷クロス	東京都目黒区	160	2023年1月
ザ・パークハビオ 滝野川	東京都北区	138	2023年2月
ザ・パークハビオ 荏原中延駅前	東京都品川区	112	2023年2月
ザ・パークハビオ 入谷	東京都台東区	90	2023年2月
ザ・パークハビオ 下北沢	東京都世田谷区	52	2023年3月
ザ・パークハビオ 元浅草プレイス	東京都台東区	47	2023年3月
ザ・パークハビオ SOHO 祐天寺	東京都目黒区	53	2023年5月
ザ・パークハビオ 江坂公園	大阪府吹田市	88	2023年6月
ザ・パークハビオ 荏原中延プレイス	東京都品川区	59	2023年7月

物件名	所在地	全体戸数	竣工年月
ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン	東京都中野区	115	2023年8月
ザ・パークハビオ 文京江戸川橋	東京都文京区	86	2023年8月
ザ・パークハビオ 上北沢	東京都杉並区	79	2023年8月
ザ・パークハビオ 川口	埼玉県川口市	81	2023年9月
ザ・パークハビオ 亀戸	東京都江東区	52	2023年9月
ザ・パークハビオ SOHO 南青山	東京都港区	49	2023年9月
ザ・パークハビオ 同心	大阪府大阪市	52	2023年9月
ザ・パークハビオ 板橋区役所前	東京都板橋区	107	2023年10月
ザ・パークハビオ 東長崎	東京都豊島区	48	2023年11月
ザ・パークハビオ 人形町レジデンス	東京都中央区	98	2024年1月
ザ・パークハビオ 行徳駅前	千葉県市川市	141	2024年2月
ザ・パークハビオ 新栄	愛知県名古屋市	140	2024年2月
ザ・パークハビオ 新中野	東京都中野区	93	2024年3月
ザ・パークハビオ 文京目白台プレイス	東京都文京区	55	2024年3月



ザ・パークハビオ SOHO 祐天寺

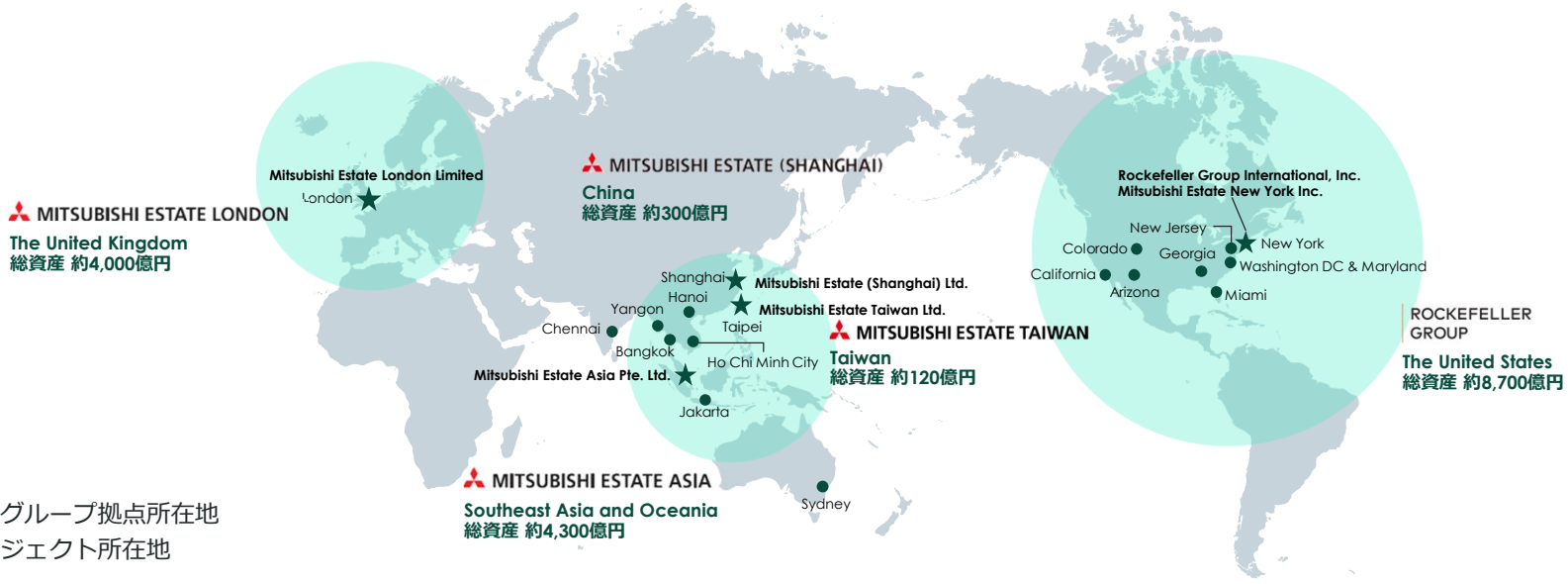
上記のほか、稼働中プロジェクト17件、開発中プロジェクト37件

海外事業

三菱地所

1. 海外事業戦略

事業展開エリア



※総資産は2024/3末時点

事業規模

直近3ヶ年実績
(22/3～24/3期平均)

総 資 産　約1.3兆円
営業利益　約 655億円

2030年目標

総 資 産　約1.5兆円程度
営業利益　約900億円程度

三菱地所

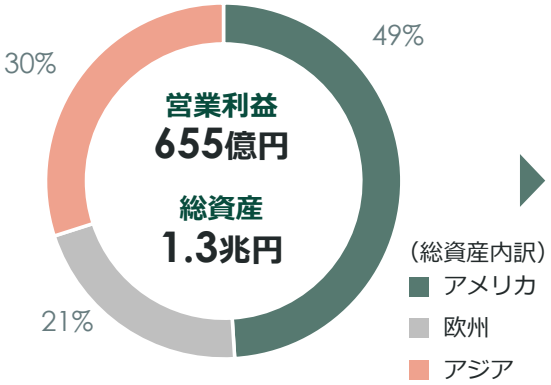
2. 海外アセット事業：事業戦略

BS・PLイメージ

長計発表時点

営業利益
304億円
（18/3～20/3期平均）
総資産
7,130億円
（19/3期末）

直近3ケ年実績
（22/3～24/3期平均）



2020年代後半
長計目標の前倒しを目指す

営業利益
900億円程度
総資産
1.5兆円程度
ROA：6%程度

投資戦略

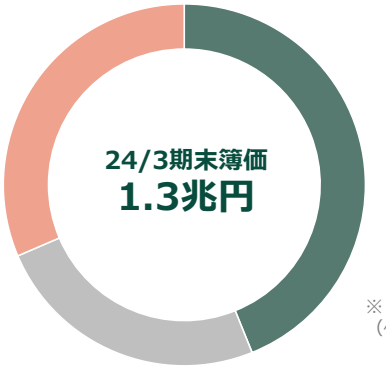
エリア	投資方針	
先進国 （米国、欧州、豪州等）	積極投資	• 回転型資産を拡大し、継続的に売却利益を獲得 • 成長性の高いエリア、新アセットへの積極投資 • 米国を中心とした、ハイブリッド・モデル投資を通じた収益獲得
新興国 （アジア中心）	分散投資 投資効率優先	• マーケット、商慣習を考慮したエリア・アセットタイプの選別 • 現地有力パートナー企業との協業による、投資機会の拡大

三菱地所

3. 海外アセット事業：物件売却実績

回転型資産の状況

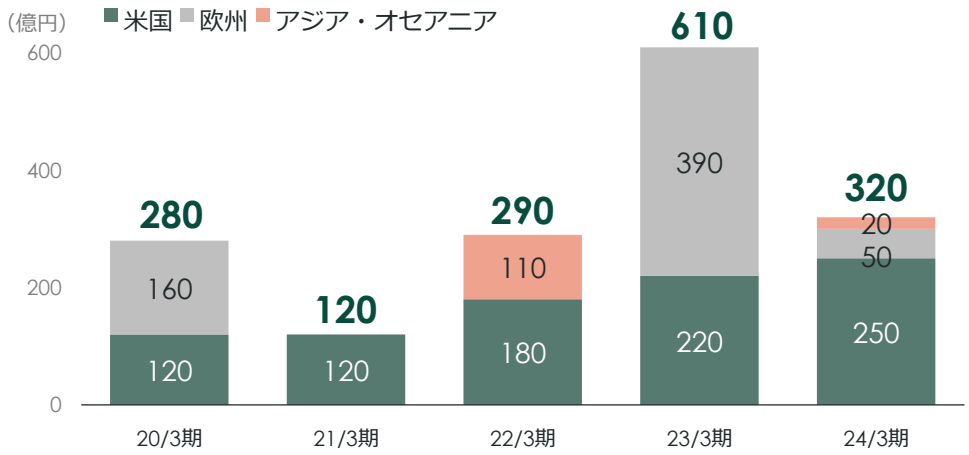
回転型事業の海外資産※の簿価



米国	44%
欧州	25%
アジア・オセアニア	31%

※ 棚卸資産＋エクイティ出資＋有形固定資産
（保有前提のCOREアセット（マンハッタン）を除く）

物件売却益のエリア別内訳



物件売却実績

24/3期 実績　米国を中心に 320億円

Eastampton

所在地	ニュージャージー州
用途	物流施設
建物規模	約31,000㎡
EIRR	100%超

Stateline 77

所在地	サウスカロライナ州
用途	物流施設
建物規模	約93,000㎡
EIRR	30%超

23/3期 実績　欧州はじめ各エリアで 610億円

Central St. Giles

所在地	ロンドン
用途	オフィス
建物規模	約66,000㎡
EIRR	10%超

Hanover

所在地	ペンシルバニア州
用途	物流施設
建物規模	約42,100㎡
EIRR	100%程度

22/3期 実績　米国の物流施設、アジアのオフィス等で290億円

Harvill

所在地	カリフォルニア州
用途	物流施設
建物規模	約31,000㎡
EIRR	100%超

Capital Place

所在地	ベトナム・ハノイ
用途	オフィス
建物規模	約151,600㎡
EIRR	30%超

三菱地所

4. 米国／事業戦略①

当社の強み

Rockefeller Group International（RGII社）の開発ノウハウ

約90年に亘る歴史の中で、ロックフェラーセンターに代表される大規模・複合開発の他、物流施設、住宅（分譲・賃貸）などの豊富な開発実績

ROCKEFELLER GROUP

TAリアルティ社のソーシング力

物流施設・賃貸住宅を中心に全米の幅広いマーケットにて投資・運用を行い、当社グループのソーシングにも寄与。中でも物流施設に強みを有し、全米でトップクラスの取引額実績

TA REALTY

事業戦略

RGII社のノウハウを活用した回転型事業の強化

現地パートナーとのJV型開発の推進

期待リターン目線 IRR 8~10%

主な事業モデル

1. オフィス賃貸（インカムゲイン）

ニューヨーク・マンハッタンの旗艦ビル2棟におけるオフィス賃貸事業

（左）1221 Avenue of the Americas
（右）1271 Avenue of the Americas

2. 全米における不動産開発（キャピタルゲイン）

全米におけるオフィス・物流・賃貸住宅・データセンター等のJV型開発事業

※ PJごとにSPCを組成（原則当社メジャーシェア・プロジェクトローンも活用

3. ハイブリッド・モデル投資

全米主要都市におけるハイブリッド・モデル投資事業

当社出資に加えて第三者投資家の資金を併せて導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、第三者投資家へのサービス提供およびそれに伴う各種フィーの獲得機会増大を図る、海外事業と投資マネジメント事業の強みを融合した事業モデル（詳細はp73参照）

三菱地所

5. 米国／事業戦略②

高稼働・長期契約で安定的なインカムゲイン

NY旗艦ビル2棟の賃貸利益

約200億円

平均残存契約年数

10年超

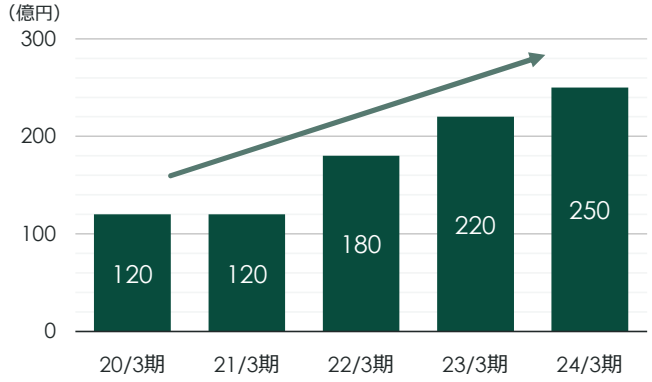
1221 Avenue of the Americas

貸付有効面積	約244,000㎡
竣　　工	1972年

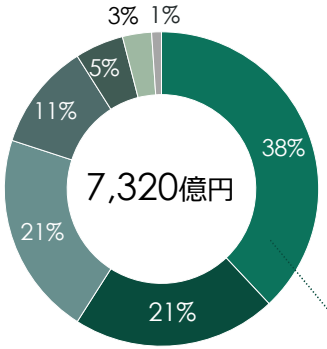
1271 Avenue of the Americas

貸付有効面積	約195,000㎡
竣　　工	1959年 2019年改修

米国／高水準で成長するキャピタルゲイン



米国／資産残高



ハイブリッドモデル・投資※	38%
物流施設・データセンター	21%
旗艦オフィスビル（マンハッタン）	21%
賃貸住宅	11%
オフィス・複合施設	5%
分譲住宅	3%
その他	1%

ハイブリッド・モデル投資のうち、大半が
物流施設・データセンター・賃貸住宅

（数値はいずれも2024/3末時点）

※当社出資に加えて第三者投資家の資金を導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、各種フィーの獲得機会増大を図る事業モデル（詳細はp73参照）

三菱地所

6. 米国／主なプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	敷地面積 (㎡)	貸付有効 (㎡)	規模	竣工時期
1271 Avenue of the Americas	NY州 マンハッタン	オフィス・商業	8,950	195,000	48階	1959年竣工 2019年改修
1221 Avenue of the Americas	NY州 マンハッタン	オフィス・商業	10,000	244,000	51階	1972年

回転型資産

物件名	所在地	主要用途	敷地面積 (㎡)	貸付有効 (㎡)	規模	竣工時期
55 Paradise	NY州 ベイショア	物流施設	437,000	16,700	1階	2023年
Spotswood	NJ州 スポットウッド	物流施設	243,000	60,800	1階	2024年
Port 460	VA州 サフォーク	物流施設	983,000*1	224,000	-	2025年(Bldg.1,2) 2026年(Bldg.3) 2027年(Bldg.4,5)
データセンター Bldg.1・2	VA州 ラウドン	データセンター	587,000*2	69,000	-	2024年(Bldg.1) 2025年(Bldg.2)
sol38（Liv Laveen）	AZ州 ラヴィーン	賃貸住宅	110,900	29,500	360戸	2023年
Patten Gray（1158 Delaware）	CO州 デンバー	賃貸住宅	2,800	28,800	250戸	2024年
Rose Hill	NY州 マンハッタン	分譲住宅	900	13,400	123戸	2022年
200 East 83rd	NY州 マンハッタン	分譲住宅	1,000	18,000	86戸	2023年
600 Fifth Street NW	ワシントンD.C.	オフィス	4,500	37,000	12階	2025年
1072 West Peachtree	GA州 アトランタ	オフィス・賃貸住宅	4,700	オフィス 20,800 賃貸住宅 29,900	60階 357戸	2026年

※1 全5棟が開発予定の全体敷地面積

※2 全7棟が開発予定の全体敷地面積

1072 West Peachtree

Rose Hill

600 Fifth Street NW

Port 460

7. 欧州／事業戦略①

当社の強み

約40年間の事業実績に基づくノウハウとネットワーク

行政協議や許認可申請などを要する個別性・難易度の高い案件における、当社グループ主導での多数の開発実績とそこで培われたノウハウ

Europa Capital社の豊富なネットワーク

1995年以来、13ファンドを組成・運用、欧州21ヶ国で総額134億ユーロ超の投資実績。北米、欧州を中心に120超の機関投資家とのリレーションを構築

基本戦略

収益の安定性と資本効率向上のバランスを意識した投資・回収の実行

決定済みの大規模開発案件を中心とした開発事業の推進

期待リターン目線
IRR 8~10%

主な事業モデル

1. オフィス開発

ロンドン中央部におけるオフィス開発事業

（左）Warwick Court（2022年7月竣工）
（右）8 Bishopsgate（2023年6月竣工）

2. 賃貸住宅開発

広域ロンドン及びロンドン以外のゲートウェイ都市における賃貸住宅開発事業

The Blossoms (Morello)（2024年竣工）

3. 欧州大陸における不動産開発

欧州大陸におけるオフィス等収益用不動産開発事業を推進。Europa Capital社とも協業し、豊富なネットワークも活用。Europa Capital社が運用するファンドへのハイブリッドモデル投資も行う。

三菱地所

8. 欧州／事業戦略②

当社の強みを活かしたオフィス開発

- 約**40年間**に亘る事業実績に伴う現地でのネットワーク、行政・パートナーからの強固な信頼関係
- 行政協議や許認可取得など開発難易度が高い中、需要が底堅い**プライムエリア**での**大規模開発**を推進

8 Bishopsgate

建物規模	地上51階
延床面積	約85,000㎡
竣　　工	2023年6月

- 当社事業シェア100%
- 投資額：約1,140億円
- 再開発により約2.8倍の貸付有効面積を実現

Warwick Court

建物規模	地上8階
延床面積	約29,000㎡
竣　　工	2022年7月改修済

- 英国での当社初の大規模リノベ事業
- 既存物件の改修による収益向上
- ほぼ100%リースアップ済み

高い開発利益の実現

2020年3月期 **160億円**

8 Finsbury Circus

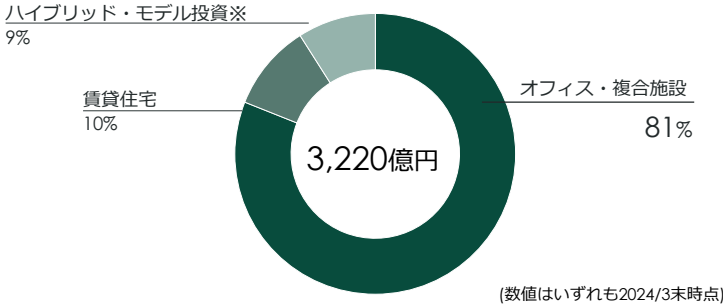
延床面積	約23,000㎡
竣　　工	2016年

2023年3月期 **390億円**

Central St. Giles

延床面積	約66,000㎡
竣　　工	2010年

欧州／資産残高



(数値はいずれも2024/3末時点)

※当社出資に加えて第三者投資家の資金を導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、各種フィーの獲得機会増大を図る事業モデル（詳細はp73参照）

三菱地所

9. 欧州／主なプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	貸付有効(㎡)	規模	竣工時期
8 Bishopsgate	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	53,000	51階	2023年
60-72 Upper Ground	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	未定	未定	2020年代後半
125 Shaftesbury Avenue	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	23,000	13階	1982年 2028年改修予定
Clive House	イギリス・ロンドン	オフィス	8,000	8階	1930年代 2003年改修
1 Victoria Street	イギリス・ロンドン	オフィス	31,200	9階	1960年代 2028年改修予定
Warwick Court	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	19,000 ※改修後	8階	2003年 2022年改修
245 Hammersmith Road	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	24,000	12階	2019年
The Blossoms （Morello）	イギリス・ロンドン	賃貸住宅	24,000	338戸	2024年
46 Rue La Boétie	フランス・パリ	オフィス	2,535	9階	1964年 2025年改修
dMoura1 (Cristóbal de Moura 121-125)	スペイン・バルセロナ	オフィス	11,000	10階	2023年
Grace （Fyrkanten 11）	スウェーデン・ ストックホルム	オフィス・商業・住宅	7,800 ※改修後	8階	1920年 2024年改修

Warwick Court

★ 当社グループ拠点・プロジェクト所在地
● 主なプロジェクト所在地

1Victoria Street

三菱地所

10. アジア／事業戦略

当社の強み

アジア・オセアニア内で11の国と地域で事業を推進

シンガポール、ベトナム、タイ、中国などで幅広く事業を展開。直近では、2021年5月にオーストラリア支店を設立し、同エリアでも事業を拡大中

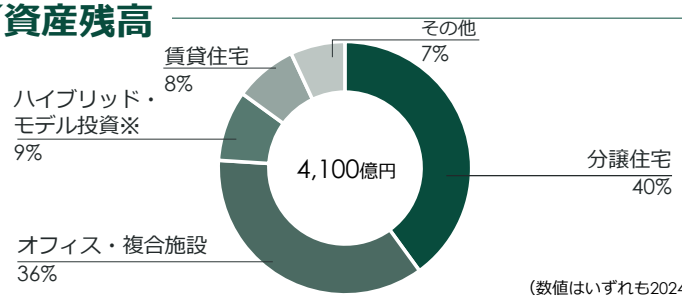
MEC Global Partners Asia社のネットワーク

オフィス、商業、物流、住宅等、多様な不動産を投資対象とするファンドの組成及び運用業務を展開

基本戦略

- 投資残高の積み増し、回転型資産のポートフォリオの構築
- メジャーシェアによる開発事業とパートナーシップ型事業の両輪での事業推進
- 期待リターン目線：IRR 先進国：8~10%／新興国：10%以上
- 組織体制
  - メジャーシェア案件では、駐在員及びローカルスタッフによるハンズオン開発
  - マイナーシェア案件では現地パートナーと協業

アジア／資産残高



（数値はいずれも2024/3末時点）

主な事業モデル

1. 大型複合施設開発

東南アジア・オセアニアにおける共同事業への参画

Capita Spring

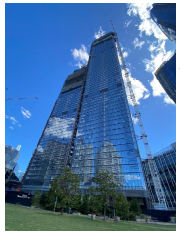
所在地	シンガポール
用途	オフィス・サービスアパートメント・商業
延床面積	約93,400㎡
当社シェア	10%
竣工	2021年

One Circular Quay

所在地	シドニー(オーストラリア)
用途	住宅・ホテル・商業
延床面積	約86,800㎡
当社シェア	66.7%
竣工	2027年

2. 分譲住宅開発

オーストラリア・タイ・中国等のエリアにおける現地パートナーとの分譲住宅開発事業



One Sydney Harbour

所在地	シドニー(オーストラリア)
規模・全体戸数	R1：地上72階／315戸 R2：地上68階／322戸
当社シェア	25%
竣工	2024年

Life Rama 4

所在地	バンコク(タイ)
全体戸数	1,237戸
当社シェア	49%
竣工	2024年

※当社出資に加えて第三者投資家の資金を導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、各種フィーの獲得機会増大を図る事業モデル（詳細はp73参照）

三菱地所

11. アジア／主なプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	敷地 (㎡)	貸付有効 (㎡)	規模	竣工時期
CapitaSpring	シンガポール	オフィス・サービスアパート・商業	6,100	93,400*1	51階	2021年
Trinity Tower	インドネシア・ジャカルタ	オフィス・商業	16,000	75,000	50階	2021年
Two Sudirman Jakarta	インドネシア・ジャカルタ	複合開発	33,000	307,000*1	A棟 75階 B棟 65階	2028年
The Grand Outlet-East Jakarta	インドネシア・カラワン	アウトレットモール	88,000	26,000	150店舗	2023年
The Grand Outlet –Kura Kura Bali	インドネシア・バリ	アウトレットモール	47,047	28,852	150店舗	2026年
Riverbank Place	ベトナム・ホーチミン	オフィス	3,200	9,000	25階*3	2014年
Central Village 1,2期	タイ・サムットプラカーン	アウトレットモール	153,000	60,000*1	1階	2022年
One City Centre	タイ・バンコク	オフィス・商業	9,700	61,000	61階	2023年
Savya Financial Center North Tower	フィリピン・マニラ	オフィス・商業	6,000*2	29,700*1	14階	2022年
Bander Bukit Raja Industrial Gateway	マレーシア・セランゴール州	物流施設	157,000	-	-	2020年 （1期）
International Tech Park Chennai Radial Road	インド・チェンナイ	オフィス・商業	52,500	240,000	2棟 11階	2023年 2025年
元創公園(杭州ALPHA PARK)	中国・浙江省、杭州市	オフィス	52,500	172,300	23階	2021年
騰飛蘇州高新元創公園 (蘇州ALPHA PARK)	中国・江蘇省、蘇州市	オフィス	49,600	220,400*1	18階	2024年
晶耀虹橋(Crystal Bridge)	中国・上海市	オフィス・商業施設	35,500	246,000*1	5棟	2025年
南港CITY LINK	台湾・台北市	オフィス・ホテル・商業施設	67,000	200,000*1	-	2015年
台湾南港玉成プロジェクト	台湾・台北市	オフィス	5,300	-	27階	2023年

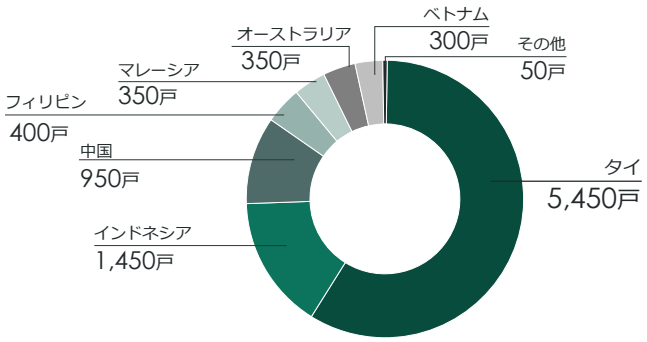
*1 延床面積　*2 全体敷地　*3 当社保有オフィス部分は3-8階

★ 当社グループ拠点・プロジェクト所在地
● 主なプロジェクト所在地

三菱地所

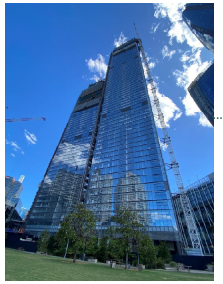
12. アジア／分譲マンション事業

分譲住宅（アジア）のランドバンク



合計
9,300戸
※当社持分ベース

※2024/3末時点



One Sydney Harbour ／オーストラリア

全体戸数	R1：315戸 R2：322戸
当社シェア	25%
竣工	2024年

Life Rama 4／タイ

全体戸数	1,237戸
当社シェア	49%
竣工	2024年

主な進行中プロジェクト

物件名	所在地	全体戸数	当社シェア	竣工年月
東南アジア				
The Address Siam-Ratchathewi	タイ・バンコク	880	49%	2023年
Life Rama 4	タイ・バンコク	1,237	49%	2024年
Life Phahon-Ladprao	タイ・バンコク	598	49%	2024年
Aspire Sukhumvit-Rama4	タイ・バンコク	1,323	49%	2024年
Aspire Onnut Station	タイ・バンコク	696	49%	2025年
GEMS	マレーシア・セランゴール	676	45%	2023年
Oasia(旧称:L34)	ベトナム・ドンナイ省	489	49%	2024年
DAISAN	インドネシア・タンゲラン	1,780	49%	2023年以降随時
Kizuna Heights	フィリピン・マニラ	1,036	40%	2026年
東アジア				
中南・春風南岸	中国・安徽省淮南市	1,665	30%	2025年
偉峰・東域二期	中国・吉林省長春市	1,016	14%	2023年以降順次
偉峰・初暁	中国・吉林省長春市	1,782	13%	2023年以降順次
万科・四季光年	中国・山東省煙台市	1,441	40%	2024年
台湾・徳友秀川	台湾・桃園市	121	30%	2024年
台湾・徳友植仁	台湾・新北市	81	30%	2025年
台湾・松平路PJ	台湾・台北市	45	40%	2026年
オセアニア				
One Sydney Harbour R1/R2	オーストラリア・シドニー	R1：315 R2：322	R1：25% R2：25%	2024年

※数値はいずれも2024/3末時点

三菱地所

13. オセアニア／主なプロジェクト

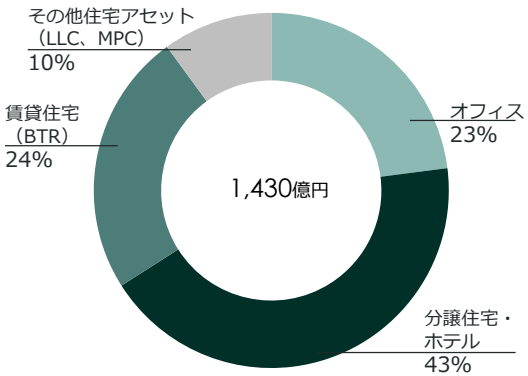
	物件名	所在地	主要用途	敷地(㎡)	貸付有効(㎡)	規模	竣工時期
1 2	One Sydney Harbour Residences One・Two	シドニー	分譲住宅	-	-	R1 315戸 R2 332戸	2024年
3	One Circular Quay	シドニー	住宅・ホテル・商業	4,100	86,800*1	住宅 161戸 ホテル 220室	2027年
4	180 George Street	シドニー	オフィス・商業	4,600	55,000	55階	2022年
5	Parkline Place	シドニー	オフィス・商業	2,500	49,100	39階	2024年
	Enterprise Industry Park	メルボルン	物流	-	70,000	-	2026年
	Stockland Residential Rental Partnership (6コミュニティ)	クィーンズランド州 ビクトリア州	Land Lease Community	-	-	計約2,000戸	2027年
	LIV	シドニー メルボルン ブリスベン	賃貸住宅 (Build to Rent)	-	-	計約2,200戸	2026年

*1 延床面積

アセットタイプ

オフィス	●
BTS（分譲住宅）	●
LLC（借地権付き建売住宅）	●
ホテル	●
BTR（賃貸住宅）	●
マスタープランコミュニティ（MPC）	●
ロジスティクス	○ Opportunity
リテール・アウトレット	○ Opportunity
その他（DC、学生寮、SAなど）	○ Opportunity

資産残高



(数値はいずれも2024/3末時点)

投資マネジメント事業

三菱地所

1. 投資マネジメント事業：日米欧亜の4拠点から成るグローバルプラットフォームを構築

Europe

Europa Capital （欧州）

1995年創業。英国を拠点に欧州全域でオフィス、住宅、商業施設、物流施設等を投資対象とするファンドを運用。これまでに欧州21ヶ国で約134億ユーロ超の投資実績を有する。2010年に資本参加し、子会社化。

EUROPA

United States

TA Realty （北米）

1982年創業。全米主要都市における物流施設、住宅、オフィス、商業施設等、多様な不動産を投資対象とした不動産ファンドを展開する全米有数の不動産投資マネジメント会社。2015年に買収し、子会社化。

TA REALTY

マーケティングおよび
リサーチの実施、
世界各地でのファンドの組成

世界中の投資家に対し、
グローバルな投資機会を提供

Japan

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

JRE ASSET MANAGEMENT

2000年設立。2001年9月に日本で初めて上場したJ-REITである、コアオフィスを主体とする「ジャパンリアルエステイト投資法人」の資産運用を受託。

三菱地所投資顧問株式会社

2001年設立。三菱地所グループが蓄積してきた不動産分野のノウハウとリソースをベースに、国内外の機関投資家向けに幅広い不動産投資商品を提供。上場REIT、私募REIT、私募ファンドを運用。

Asia-Pacific

MEC Global Partners Asia (アジア・オセアニア)

2017年設立（2021年名称変更）。シンガポールを拠点とし、汎アジアを投資対象とするコア型オープンエンドファンド等を運用。

MEC GLOBAL PARTNERS ASIA

グループ全体の相乗効果

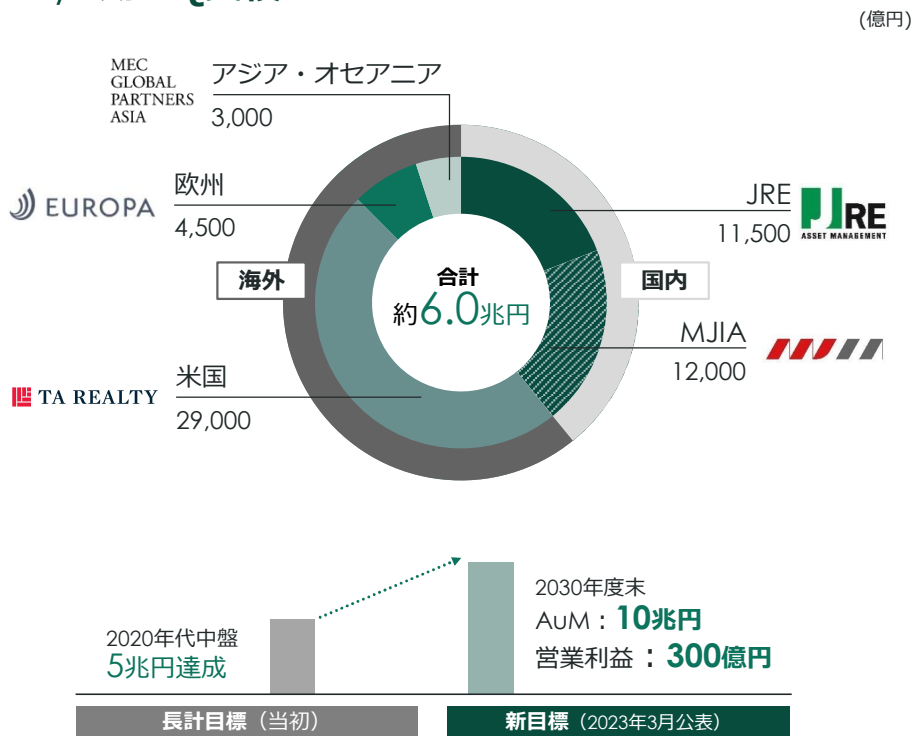
三菱地所グループの開発、マネジメントおよびサービスのネットワーク

三菱地所

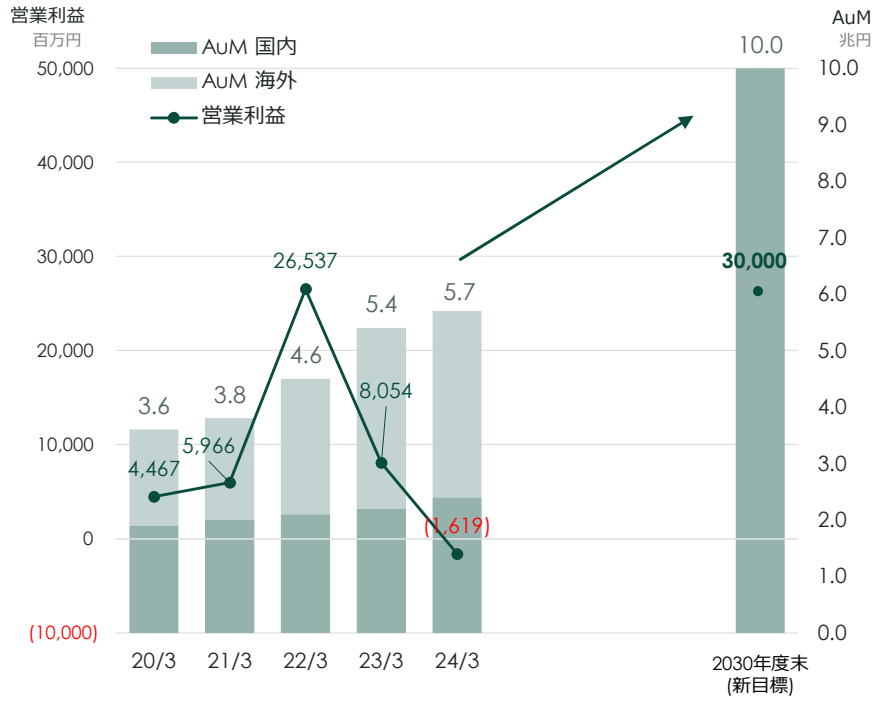
2. 投資マネジメント事業：AuMと営業利益の成長

AuMは長計目標を前倒しで達成（25/3期2Q末で6.0兆円）。
2030年度末のAuMを10兆円、営業利益を300億円とする新目標を公表。

25/3期 2Q実績

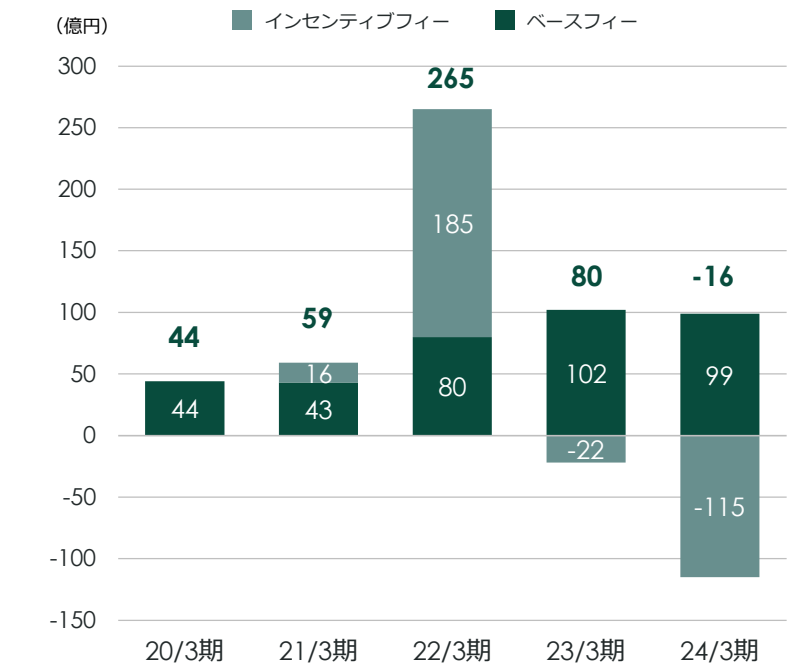


AuM・営業利益の推移



三菱地所

3. 投資マネジメント事業：営業利益の推移



期末AuM	3.6兆円	3.7兆円	4.5兆円	5.4兆円	5.7兆円

インセンティブフィー

- 一部ファンドにおいては想定リターンを上回る部分の一部を運用会社が収受するインセンティブフィーが設定されている。
- 当該フィーは、ファンドの終了付近でリターンの確定に伴い金額が決定され収受するものだが、会計処理においては、不動産時価評価を用いてリターンを随時アップデートし、得られるであろうフィーを毎期の営業収益に計上している。
- 営業収益・営業利益には全額寄与するものの、一部を非支配株主に帰属する当期純利益として運用会社の役職員への報酬を計上するため、親会社株主に帰属する当期純利益への貢献は限定的。

ベースフィー等

- AMフィー：運用期間中に受領するフィー、AUM等に連動
- アクイジションフィー：運用物件の取得時に発生する報酬、取得価額に連動
- ディスポジションフィー：運用物件の売却時に発生する報酬、売却価額に連動
- セームボート出資配当：投資家とリスクをシェアする目的で、一定割合のエクイティ出資を行なうケースにおける配当金収入

※ セームボート出資とは別に、ファンドマネージャー（投資マネジメント事業）として第三者投資家の資金を募りながら、海外事業グループが投資を行う「ハイブリッド・モデル投資」も実施。詳細は次ページ参照。

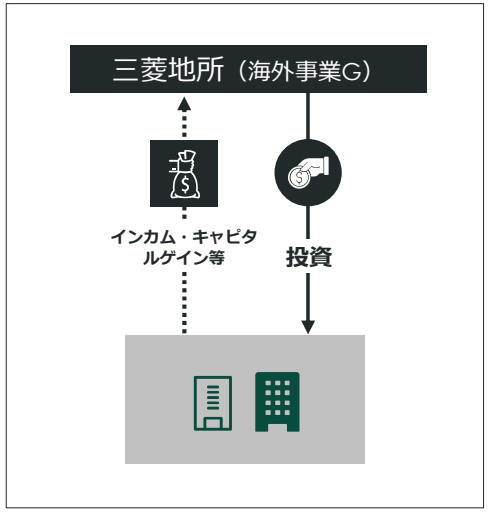
三菱地所

4. 投資マネジメント事業：ハイブリッド・モデル投資による海外事業とのシナジー

ファンドマネージャーとしての投資マネジメント事業グループの強みと、自己投資を行う海外事業グループの強みを融合した事業モデルであり、米国を中心に、欧州・アジア各エリアで展開

自己投資モデル

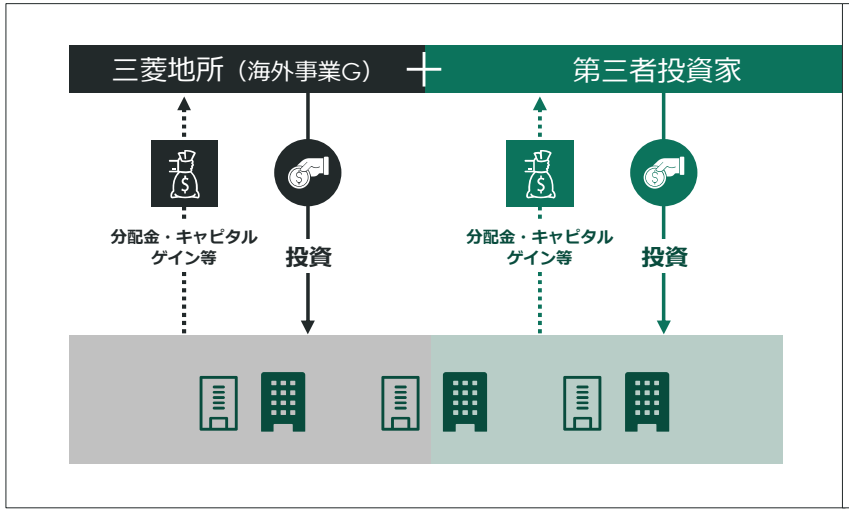
当社のみ出資



投資規模・物件数が限定的

ハイブリッド・モデル

当社＋第三者投資家の出資



より多くの物件へ投資可能

リスク分散・ソーシングカアップ

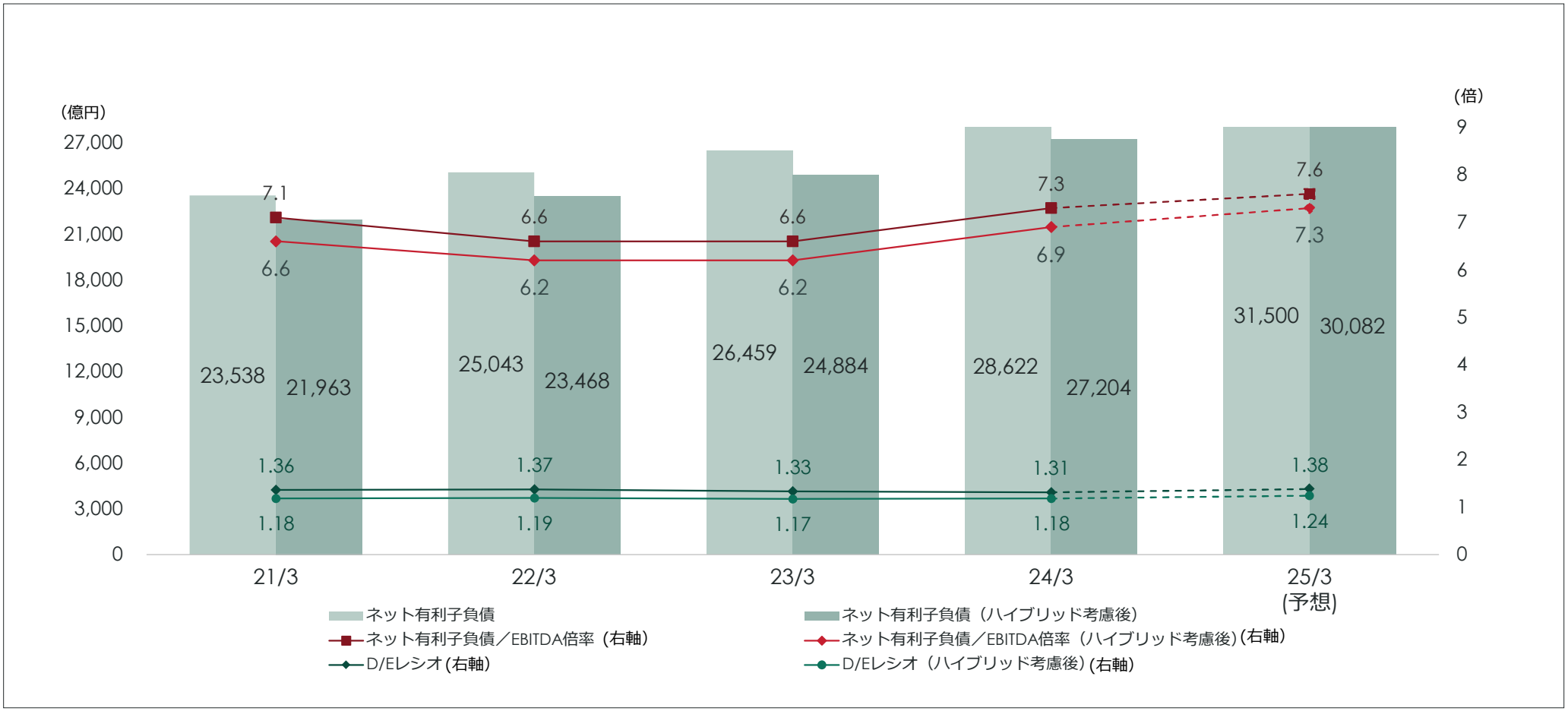
運用サービスの提供

フィー収入の獲得

投資・財務データ ほか

三菱地所

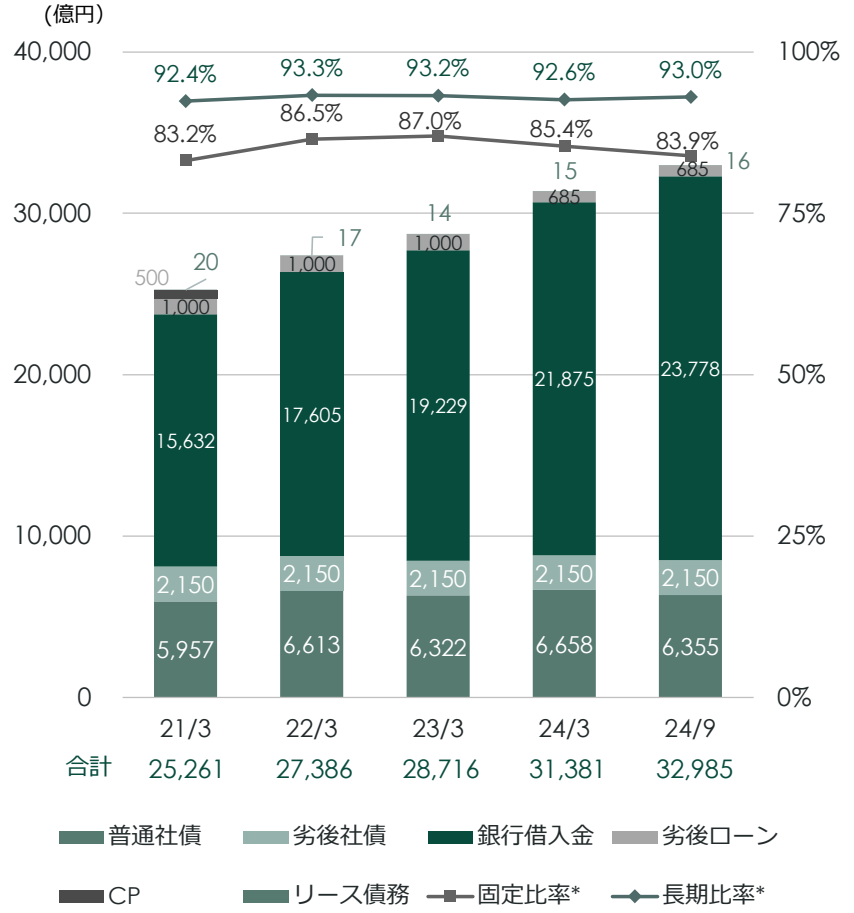
1. ネット有利子負債/EBITDA倍率, D/Eレシオ



三菱地所

2. 有利子負債データ①（連結）

有利子負債推移

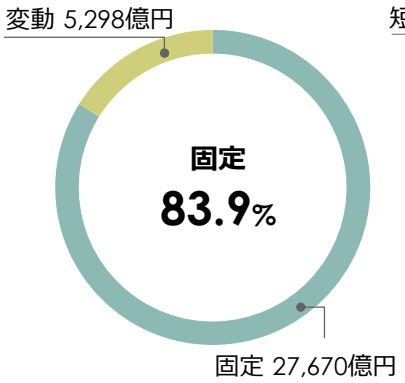


* CP・リース債務は除く

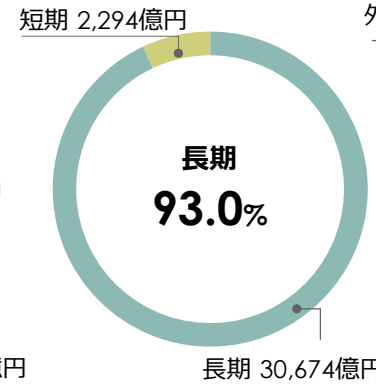
有利子負債内訳*

（2024年3月末時点）

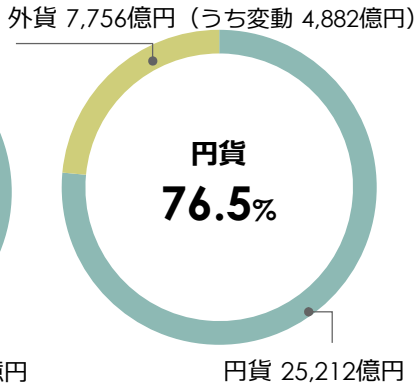
固定・変動比率



長期・短期比率

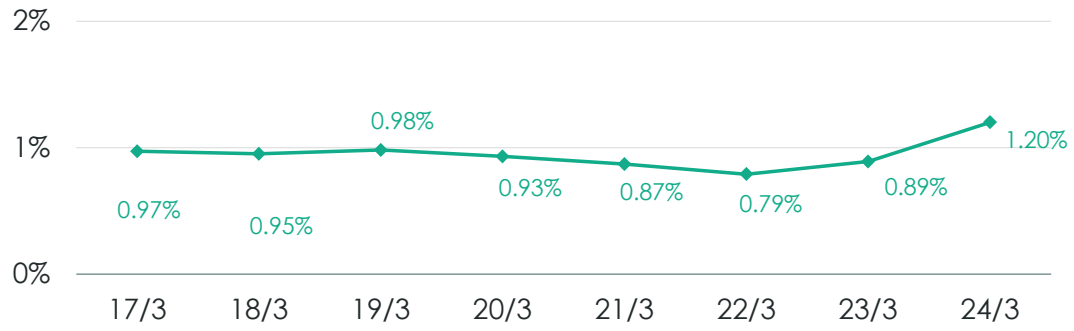


円貨・外貨比率



* CP・リース債務は除く

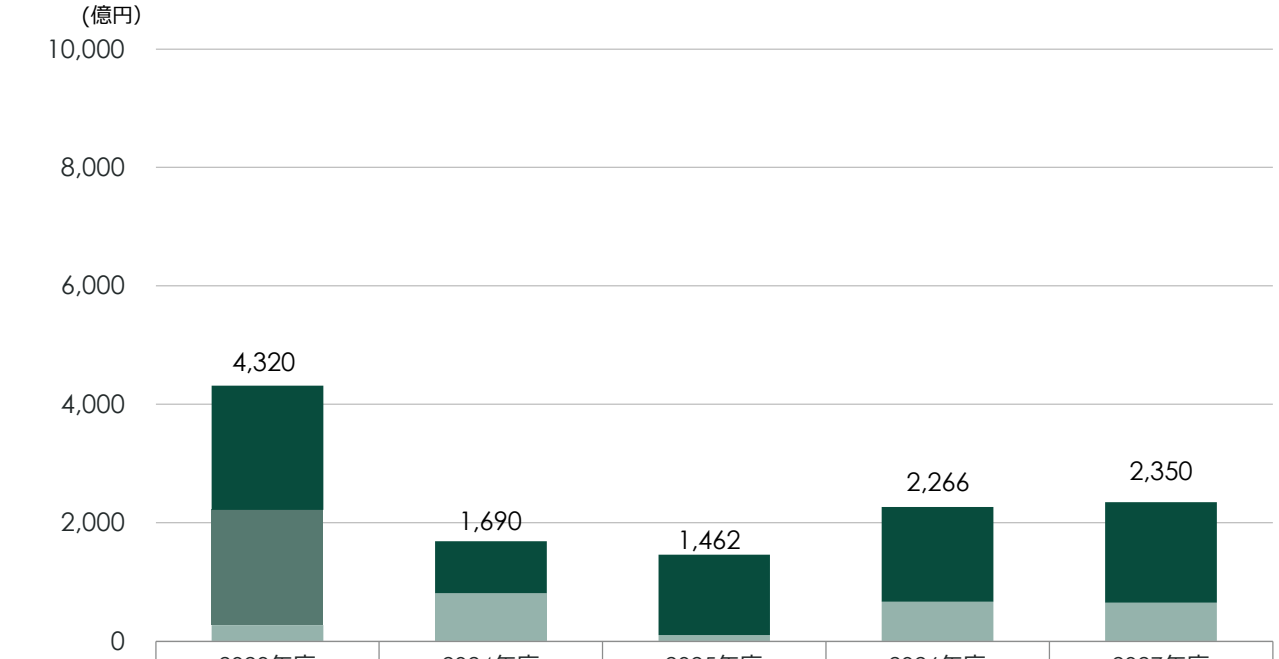
調達金利



三菱地所

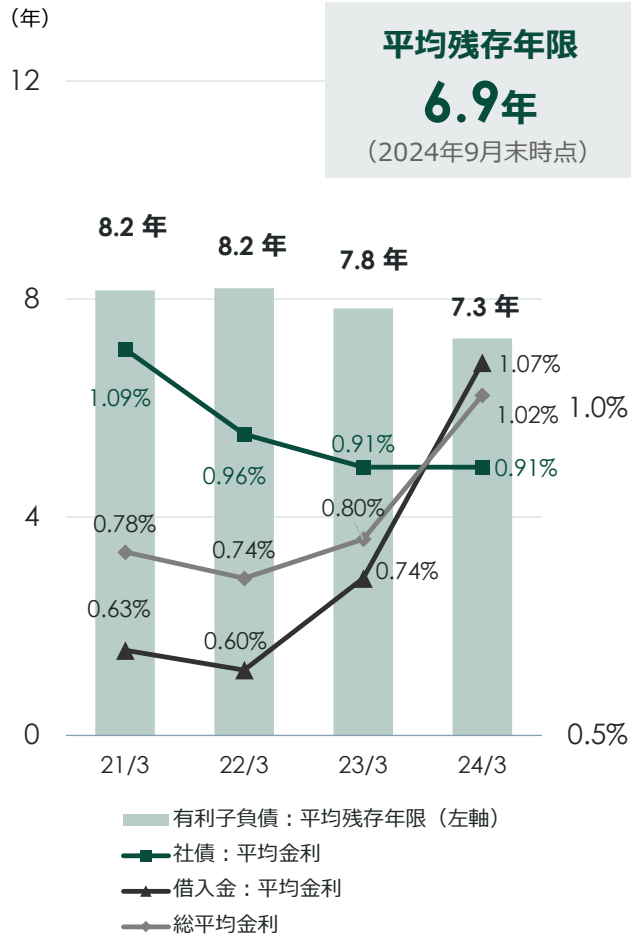
3. 有利子負債データ②

直近の返済予定額（連結）



	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度
長期借入金	2,100	876	1,360	1,597	1,698
短期借入金	1,948	0	0	0	0
社債	266	811	100	667	650
リース債務	4	3	2	2	1

調達金利・平均残存年限（単体）



三菱地所

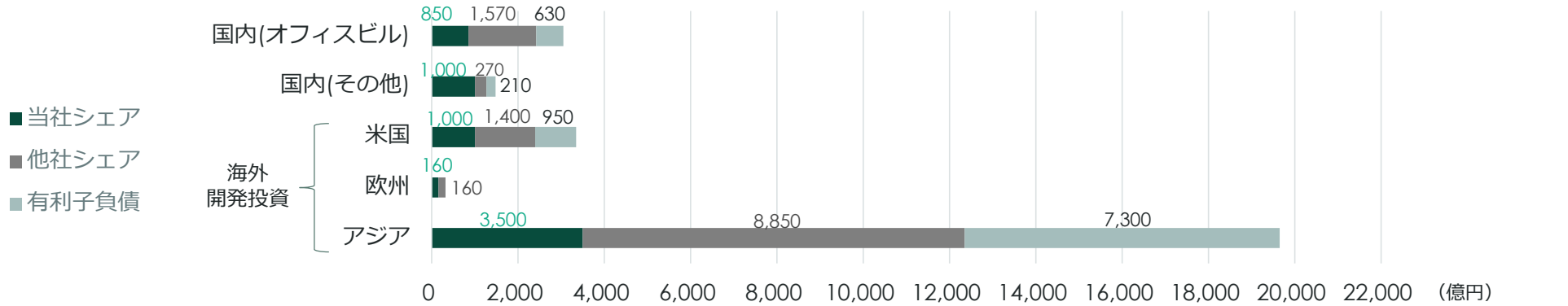
4. 有利子負債データ③（参考：連結外SPVデータ）

24年3月期末時点

		当社エクイティ出資残高（億円）*1	当社シェア（%）	有利子負債残高（億円）*1
国内	オフィスビル	850	約35%	630
	その他	1,000	約80% *2	210 *2
海外開発投資	米国	1,000	約45%	950
	欧州	160	約50%	0
	アジア	3,500	約30%	7,300
海外ファンド投資	ハイブリッドモデル投資・セームボート出資	3,760	海外AuM：3.65兆円	

*1 参考値として十億円未満で切り捨てた数字を記載しています。
*2 国内の投資マネジメント事業等のセームボート出資案件は含んでいません。

参考：開発型事業（連結外SPV）の資産規模



※ 他社シェア額は当社出資額・当社シェアから割り戻して算出しているため概算となります。

ESGの取り組み（サステナビリティ）

「長期経営計画 2030」におけるESG等に関する詳細は以下をご参照ください
https://www.mec.co.jp/ir/plan2030/

三菱地所

1. マテリアリティ・サステナビリティ経営上の重要テーマの見直し

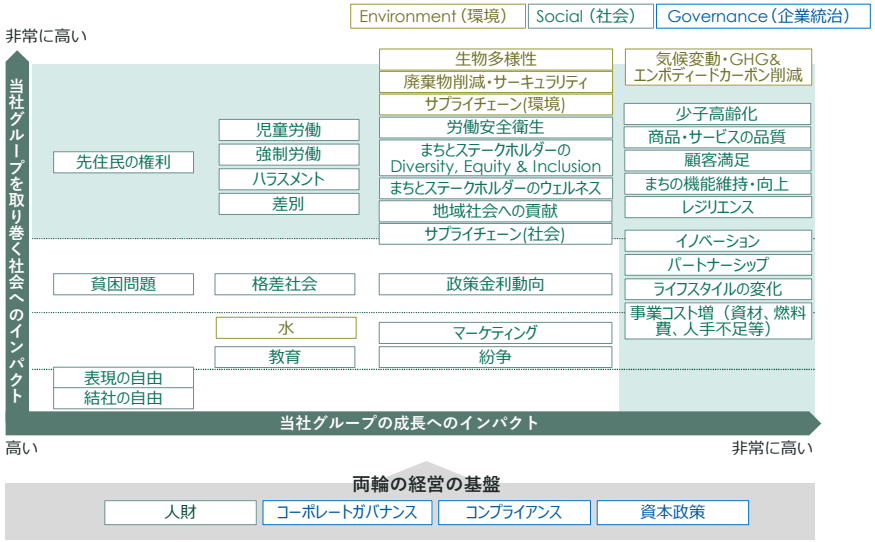
今般 ①社会価値向上戦略と事業のつながりの明確化 ②サステナビリティ経営の意義への社内理解促進 ③株主ほか社会から当社グループへの要請・期待との調和のため、「なぜサステナビリティに取り組むのか」に立ち返りサステナビリティ重要テーマの見直しを実施。

マテリアリティ・4つの重要テーマ特定のプロセス

STEP 1 マテリアリティの洗い出し

社会課題を抽出し、その中でも当社に関係性の深い社会課題群を「当社グループの成長（財務）へのインパクトの大きさ」「当社グループを取り巻く社会（ステークホルダー）へのインパクトの大きさ」の2軸により、マッピングし各項目の重要性を評価。各軸において特に重要性が高いと評価した項目（みどり枠）を重要課題（マテリアリティ）と特定しました。

当社グループのマテリアリティ・マトリックス



STEP 2 4つの重要テーマの抽出

まちとサービス、地球環境、人の尊重、価値の創造の4つのグループに整理し、「三菱地所グループと社会の持続可能性 4つの重要テーマ」を定めました。

マテリアリティの分類

- まちの機能維持・向上
- 顧客満足
- 商品・サービスの品質
- レジリエンス
- 地域社会への貢献
- ライフスタイルの変化
- 事業コスト増（資材、燃料費、人手不足等）

》 **まち・サービス**

次世代に誇るまちの ハードとソフトの追求

世代を超えて愛され、有機的に発展する「選ばれるまち」へ

- 気候変動・GHG&エンボディードカーボン削減
- 廃棄物削減・サーキュラリティ
- サプライチェーン(環境)
- 生物多様性

》 **地球環境**

環境負荷低減に尽力し続ける

持続可能なまちと地球環境の実現

- 少子高齢化
- サプライチェーン（社会）
- まちとステークホルダーの Diversity, Equity & Inclusion
- まちとステークホルダーのウェルネス
- 労働安全衛生
- ビジネスと人権 ※

》 **人の尊重**

人を想い、人に寄り添い、人を守る

多様な人々が幸せに働き、暮らせる社会へ

- イノベーション
- パートナーシップ

》 **価値の創造**

新たな価値の創造と循環

時代の変化を先取りし、豊かさや便利さを育む

※ 児童労働、強制労働、ハラスメント、差別、先住民の権利

三菱地所

2. KPIと進捗（E・S）

環境（E）

CO_2排出量（Scope1+2）

2030年度目標	70% 削減（2019年度比）
2050年目標	ネットゼロ達成 ※90%以上削減（2019年度比）
2023年度進捗	52.9% 削減（2019年度比）

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

CO_2排出量（Scope3）

2030年度目標	50% 削減（2019年度比）
2050年目標	ネットゼロ達成 ※90%以上削減（2019年度比） 残余排出量は中和化＝ネットゼロ
2023年度進捗	42.4% 削減（2019年度比）

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

再エネ電力使用比率

2025年度目標	100%	2023年度進捗	55.4%

RE100 ※2020年1月RE100加盟済

廃棄物リサイクル率

2030年目標	90%
2023年度進捗	59.5%

廃棄物リサイクル率

2030年目標	20% 削減（2019年度比）
2023年度進捗	6.4kg/㎡（2019年比約10%）

低リスク木材採用率

2030年目標	100%
2023年度進捗	99.98%

※国産材を含む違法伐採リスクが低い国で生産される木材のみを調達。

＜上記該当要件＞
Preferred by natureが提供する国別森林リスク評価による低リスクスコア91以上
https://sourcinghub.preferredbynature.org/explore-countries/aDB0X000000k9bSWAQ/

社会（S）

女性管理職比率※1

2030年度	2040年度	2050年度	実績値
20.0%	30.0%	40.0%	8.1%

※2024年4月1日時点

新卒採用に占める女性社員比率※1

2030年度まで毎年	40.0%
実績値	43.8%

※2024年4月1日時点

中途採用に占める女性社員比率※1

2030年度まで毎年	40.0%
実績値	37.5%

女性の育児休業取得率※1

2030年度まで毎年	100%
実績値	100%

産休・育休後の復職率※2

2030年度まで毎年	100%
実績値	100%

男性の育児休業取得率※1

2030年度まで毎年	100%
実績値	82.4%

※1 三菱地所単体
※2 三菱地所・三菱地所プロパティマネジメント・三菱地所レジデンス・三菱地所設計・三菱地所リアルエステートサービスの5社

三菱地所

3. 社会価値向上に向けた取り組み（E）

新たなCO2等温室効果ガス排出削減目標（ネットゼロ宣言）を設定。RE100の達成時期を大幅に前倒し。

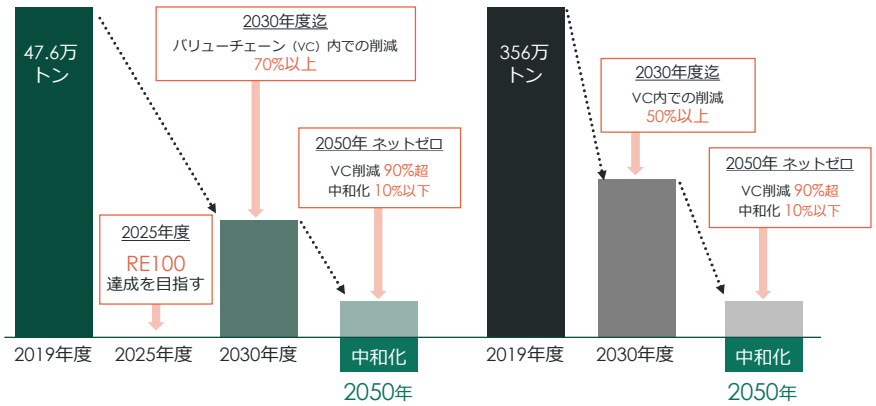
CO2等温室効果ガス排出削減目標の概要

SBTi（The Science Based Targets initiative）の1.5℃シナリオを満たし、SBTiが発表したネットゼロ新基準に沿った見直しを実施。2022年6月にSBTiより日本企業初の認定取得。

新中長期削減目標：基準年（2019年度）の排出量に対して、
2030年度　スコープ1,2の合計を70%以上,スコープ3を50%以上削減
2050年　ネットゼロ達成
（スコープ 1、2、3 とも 90%以上削減。残余排出量は中和化※）

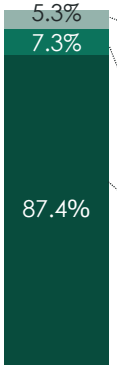
SBTネットゼロ新基準（1.5°Cシナリオ）に準拠

新中長期削減目標 / スコープ1,2



新中長期削減目標 / スコープ3

CO2排出量の内訳と主な削減方針（23/3期実績）



Scope1：事業者自らによる温室効果ガスの直接排出
【主な排出】ガスの利用 【削減手段】新エネルギーや新技術への期待（CNLガス等）

Scope2：他社から供給された電気・熱・蒸気の使用に伴う間接排出
【主な排出】電気の使用 【削減手段】再エネ電力への切替、追加性を伴った電力の調達

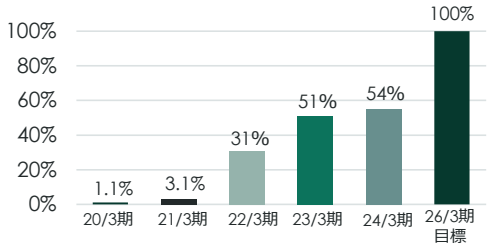
Scope3：Scope1,Scope2以外の間接排出
【主な排出】
①売却物件による将来排出※（約20%, ｶﾃｺﾞﾘ11）②設備投資に伴う排出（約39%, ｶﾃｺﾞﾘ2）
【削減手段】① Scope2の削減を通じた削減 ②建設資材のCO2算定マニュアルの開発、低炭素素材の導入　③エネルギー性能の高い商品の開発（ZEBやZEH）

※計算式：売却床面積 × 前年度の㎡当たり排出量（Scope1＋2）× 50年

RE100達成に向けて再エネ導入を加速

- 大丸有エリアのみならず、東京都内・横浜市内に所有する約50棟のほか、仙台市、広島市等に所有するオフィスビル・商業施設の電力を再生可能エネルギー由来に切り替え。
- 2025年度でのRE100達成を目指す。

再エネ電力比率の推移・目標



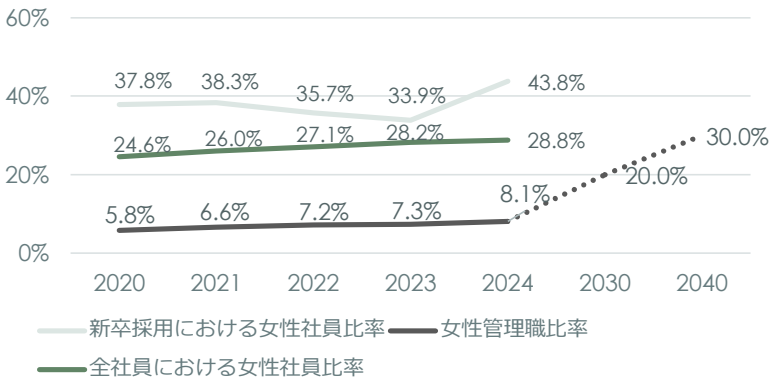
※2050年段階で自社グループのバリューチェーン内で削減できない排出量を「残余排出量」といい、バリューチェーンの外で森林 由来吸収や炭素除去技術等を活用して「中和（Neutralization）」することで、ネットゼロとするのが SBTi 基準に基づく考え方。

三菱地所

4. 社会価値向上に向けた取り組み（S）

女性管理職比率についての目標及び実績推移

① 女性管理職比率　：2030年度20%超、2040年30%、2050年40%
② 新卒採用における女性社員比率：2030年度まで毎年40%
③ 中途採用における女性社員比率：2030年度まで毎年40%



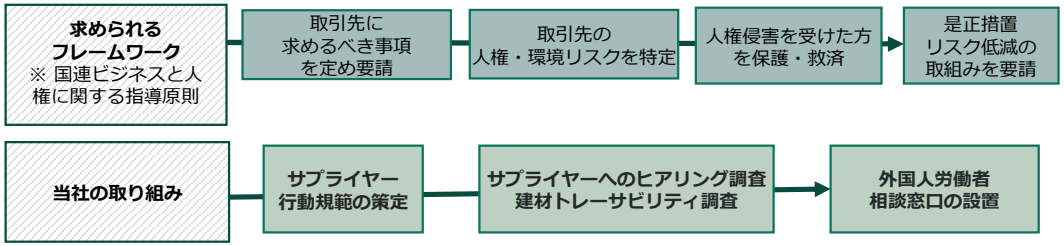
女性管理職比率目標達成に向けた取り組み

■女性のエンパワーメント原則（WEPs）に参画

・女性の活躍推進に企業が積極的に取り組むための行動原則に賛同
WEPs公式サイト：https://www.weps.org/
当社プロフィールページ：
https://www.weps.org/company/mitsubishi-estate-co-ltd?check_logged_in=1

・世界では約9,000社、日本では約320社が参加しており、
国内の総合デベロッパーとしては当社が初の参画

サプライチェーンマネジメントの取り組み



建材トレーサビリティ調査

- 高リスク建材の商流、環境・人権リスク特定の取り組み。
- 特定の開発プロジェクトにおいて、ゼネコンと協力し指定建材（23年度は鋼・塩化ビニル）を追跡。
⇒23年度は原料調達現場の特定に至らず。引き続き実効性向上の方策を模索。

外国人労働者相談窓口の設置

- 当社サプライチェーンにおいて相対的に人権リスクが高い、建設現場等で働く外国人労働者がアクセス可能な相談窓口を設置。
- JICA関連団体が運営する、22言語でアクセス可能な外国人労働者向け専用アプリ「JP-MIRAI アシスト」導入。当社からの直接・間接の発注関係に関わらず、導入した現場の全ての外国人労働者がアクセス可能。建設現場を中心に利用可能範囲を拡大中。

建設・不動産 人権DD推進協議会

- 2018年に当社起案で発足、更なる活動推進のため2024年に再編成。当社が代表幹事を務める。
- 主に年4回の会合を通じ、国際トレンドの学習や知見の相互共有を通じ、人権水準の業界スタンダード底上げを目指す。
- 2024年7月現在の加盟企業：当社、東急不動産HD㈱、東京建物㈱、野村不動産HD㈱、三井不動産㈱、森ビル㈱、㈱大林組、清水建設㈱、大成建設㈱（計9社）

三菱地所

5. コーポレートガバナンス（G）①

長期的な企業価値向上に資するコーポレートガバナンス体制の整備及び実効性の向上を目指す。

※以下はコーポレートガバナンス体制や、これまでに実施した施策

機関設計等

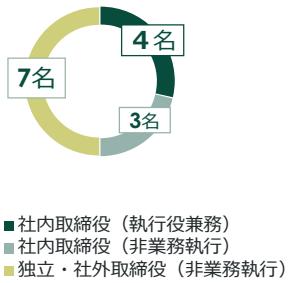
- 2016年6月より指名委員会等設置会社へ移行。
- 2020年に引き続き、2023年に2回目の取締役会の実行性評価における第三者評価を実施。

取締役会の概要（2023年6月～）

- 2023年6月に経営監督、モニタリング強化のため、社内執行兼務取締役を１名減じ、独立社外取締役比率を向上。社内取締役7名、社外取締役7名の計14名（10名は非業務執行）
- 社外取締役7名は、5名が男性、2名が女性であり、7名とも東京証券取引所が定める独立役員として届出。

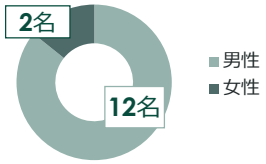
取締役会の構成

2023年6月29日～



取締役会における男女構成

2023年6月29日～



委員会の構成

- 3委員会全ての委員長が独立社外取締役。
- 報酬委員会及び指名委員会は独立社外取締役のみで構成。
- 監査委員会については監査の実行性担保を目的に業務に精通した２名の非業務執行の社内取締役を配置。

三菱地所

6. コーポレートガバナンス（G）②

政策保有株式

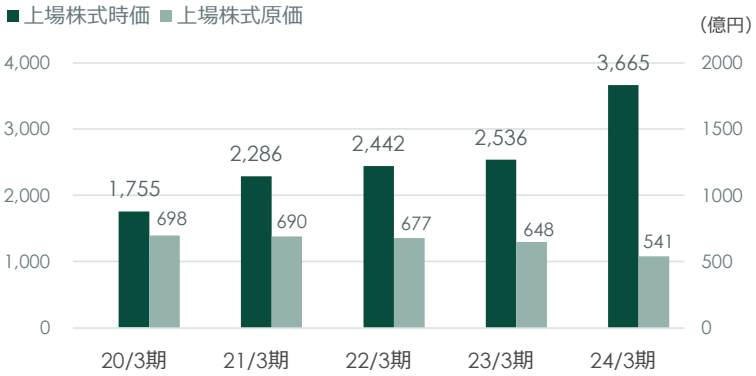
24/3期末時点　政策保有株式保有状況

	銘柄数	賃借対照表計上額の合計額
非上場株式	96	91億円
上場株式	59	3,665億円

売却実績

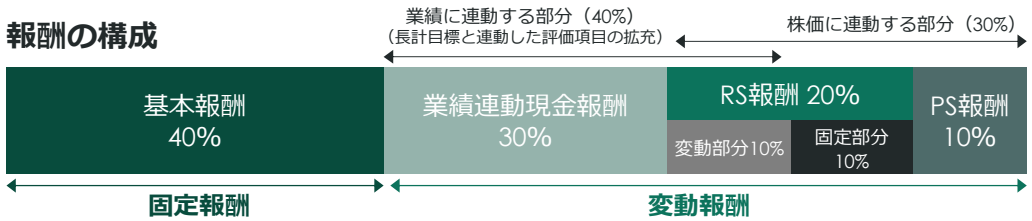
	売却額
22/3期	84億円
23/3期	57億円
24/3期	408億円

保有株式の時価・原価推移（上場株式）



株主との価値共有を企図した役員報酬制度

報酬の構成



業績連動現金報酬：30%

- 報酬：金銭
- 定量評価：各指標（事業利益、EPS、ROA、ROE ）の前年度実績
- 定性評価：長計目標と連動した評価項目の達成度合い、中長期的な業績への貢献度合い、ESGに関する取り組み状況等

譲渡制限付株式報酬（RS報酬）：20%

- 報酬：株式
- ロックアップ期間：役員退任時まで
  ※変動部分の評価方法は業績連動現金報酬と同じ

株価連動型現金報酬（PS報酬）：10%

- 報酬：金銭
- 業績評価期間：約3年間
- 業績評価方法：株価及び同業他社と比較した株主総利回り（TSR）で評価

三菱地所

7. 社外からの評価

分野	指標	2020	2021	2022	2023	2024	備考
ESG全般	FTSE4Good Global Index	●	●	●	●	●	23年連続
ESG全般	FTSE Blossom Japan Index（GPIF指数）	●	●	●	●	●	8年連続
ESG全般	FTSE Blossom Japan Sector Relative Index（GPIF指数）	—	—	●	●	●	3年連続
ESG全般	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（GPIF採用、2024年3月より）	●	●	●	●	●	8年連続
ESG全般	Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index	●	●	●	●	※	4年連続
ESG全般	S&P Global Sustainability Yearbookメンバー	●	●	●	●	●	5年連続
ESG全般	SOMPO サステナビリティ・インデックス	●	●	●	●	●	13年連続
ESG全般	GRESB Public Disclosure	A	A	A	A	※	7年連続
ESG全般	GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク	5スター	5スター	5スター	5スター	5スター	5年連続
ESG全般	GRESBディベロップメント・ベンチマーク	4スター	5スター	4スター	3スター	4スター	
E（環境）	S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数（GPIF指数）	●	●	●	●	●	7年連続
E（環境）	CDP気候変動質問書	A	A-	A	A	※	
E（環境）	CDP水セキュリティ質問書	—	A-	A-	A	※	
S（社会）	MSCI 日本株女性活躍指数（GPIF指数）	●	●	●	●	●	7年連続
S（社会）	Morningstar日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（GPIF指数）	—	—	—	●（2023年新設）	※	

2024年10月時点

— …選定・選出なし
※…結果公表前

FTSE4Good　FTSE Blossom Japan Index　FTSE Blossom Japan Sector Relative Index

2024 CONSTITUENT MSCI日本株 ESGセレクト・リーダーズ指数

Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA

Mitsubishi Estate Co., Ltd. Real Estate Management & Development
Sustainability Yearbook Member
S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA) Score 2023
S&P Global　Sustainable1

2024 Sompo Sustainability Index

GRESB ★★★★★ 2024

S&P/JPX カーボン エフィシェント指数

CDP A LIST 2023 CLIMATE WATER

2024 CONSTITUENT MSCI日本株 女性活躍指数 (WIN)

「長期経営計画 2030」の概要

「長期経営計画 2030」に関する詳細は以下をご参照ください
https://www.mec.co.jp/ir/plan2030/

三菱地所

1. 経営計画において目指す姿

下線部分が2020年発表内容からの追記部分

共通基本方針

三菱地所グループのサステナビリティビジョン2050 Be the Ecosystem Engineers※1

次世代への責任

未来への遺産として、次世代に心から誇る責任ある事業を継続する

地球への責任

社会と事業環境の持続性のため、地球環境を健全に保ち続ける

リーディングカンパニーとしての責任

顧客や地域社会、社員に愛され、求められる企業であり続ける

原点回帰 / Return to basics

- 環境変化に対応できる不動産事業の基礎的な力、「**稼ぐ力**」(コア・コンピタンス)の底上げ
- **広義のアセットマネジメント**の徹底

継続的な社会価値・株主価値成長

戦略の両輪

基本方針

次世代に向けた社会インフラ提供の継続

2030年目標

三菱地所グループと社会、双方の持続可能性に向けた4つの重要テーマ

① 次世代に誇るまちのハードとソフトの追求
② 環境負荷低減に尽力し続ける
③ 人を想い、人に寄り添い、人を守る
④ 新たな価値の創造と循環

※1 私たちは、立場の異なるあらゆる主体（個人・企業他）が、経済・環境・社会の全ての面で、持続的に共生関係を構築できる場と仕組み（＝エコシステム）を、提供する企業（＝エンジニアズ）であることを目指します。(2020年2月5日発表)

相互作用

基本方針

“高効率”で“市況変化に強い”事業ポートフォリオへの変革

2030年目標

ROA	ROE	EPS
5%	10%	200円

三菱地所グループの成長と社会、双方の持続可能性確立により、当社グループの基本使命である「まちづくりを通じた真に価値ある社会の実現」

三菱地所

2. 計数目標（2030年目標）

2030年目標

ROA※1	ROE	EPS
5%	10%	200円

※1 ROA＝事業利益※2／総資産（期首期末平均）

目標達成に向けた前提・指標

利益成長

事業利益※2

3,500～4,000
億円程度

※2 事業利益=営業利益＋持分法投資損益

株主還元

現状における基本的な枠組み

配当性向：30%程度
毎期＋3円の累進配当
（2030年度 60円以上）

＋

資本政策の一環としての
自己株式の取得

ただし、不動産市況・投資環境・株価・ROE/EPSの状況等に応じて、株主還元の手法や規模感については柔軟に検討

財務健全性

現状の格付水準が維持可能な財務健全性の確保

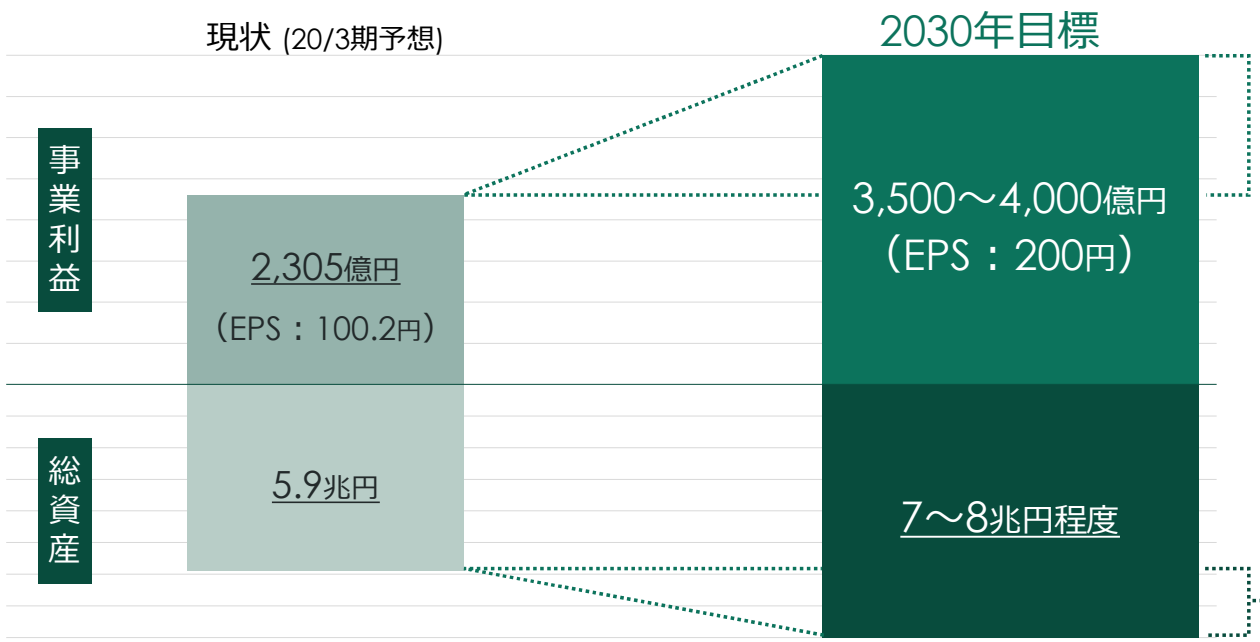
参考

R&I	：AA-
S&P	：A＋
Moody's	：A2

三菱地所

3. 2030年目標の実現イメージ（ROA・ROE・EPS）

※「長期経営計画2030」資料の再掲



＋1,200～1,700億円

国内アセット、海外アセット、ノンアセットの3つの事業で各500億円程度の成長を目指す

総資産の増減の想定

柔軟な資本政策

不動産市況に応じ、成長投資、資産売却、株主還元、資金調達の最適な組み合わせを検討

》1～2兆円の総資産増加を想定

増加 ｜ **ネット投資額**（累計）：**2～3兆円程度**

減少 ｜ **減価償却費**（累計）：**1兆円程度**

$\frac{\text{事業利益}}{\text{総資産}}$ ＝ ROA 3.9%

現状のレバレッジ

▼

ROE 7.8%

ROA 5%

現状水準のレバレッジの場合

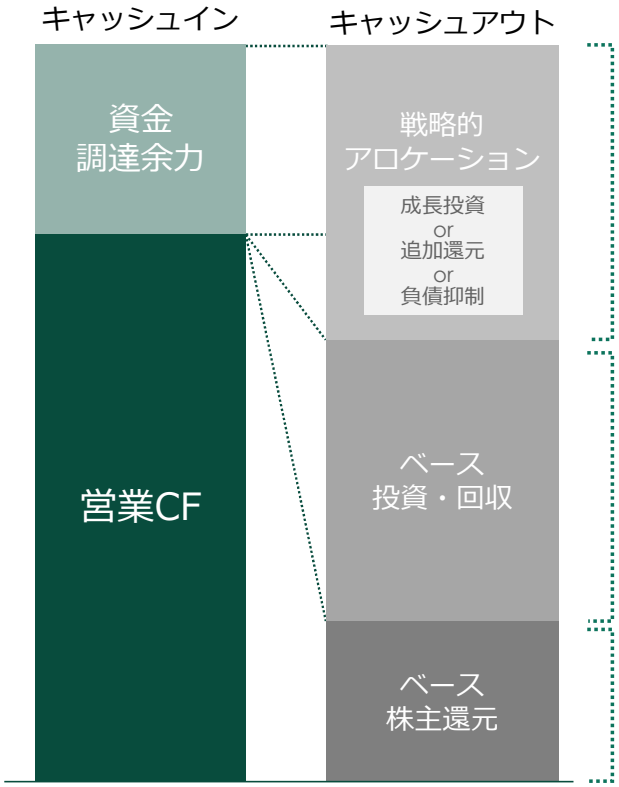
▼

ROE 10%

三菱地所

4. キャピタルアロケーションの方針

※「長期経営計画2030」資料の再掲



中長期の効率性向上に寄与する使途に戦略的にアロケーション

株主価値向上に資する案件への厳選投資を基本に、不動産市況に応じた柔軟なアロケーションを実践

回転型事業のエリア別期待リターン目線（税前IRR）

国内　：6～8%
海外（先進国）：8～10%
海外（新興国）：10%以上

※各エリアにおける投資事業全体の期待リターン

投資決定済み※案件への投資 － 物件売却による回収
（ベース投資）　（ベース回収・簿価）

※一部見込みを含む。

配当性向：30%程度

※ただし、不動産市況・投資環境・株価・ROE/EPSの状況等に応じて、株主還元の手法や規模感については柔軟に検討

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。