

三菱地所株式会社
2025 年度第 2 四半期決算説明会 主な質疑

＜国内オフィス＞

Q. オフィス賃料改定の状況は？物価連動賃料についてはどう考えているのか？

A. 丸の内エリアを中心に、当社グループが提供する付加価値をご評価頂き、ほぼ全てのテナント様が賃料増額に同意頂き、増額幅も 5～20%以上と堅調に推移している。
物価連動賃料については、契約期間中の物価上昇に対応するため、物価指数に連動した賃料の導入を進めていく。工事費や維持費の高騰が続く中、同等に賃料が伸びていかなければ新規開発や建物の質の維持が困難になるため、市場の健全な発展に向けて、賃料の物価連動は重要なテーマと考えている。当社グループが提供する価値を適切に評価いただいたうえで、物価連動賃料への切り替えをお願いしていく。

＜海外事業＞

Q. 米国不動産マーケットの回復が若干遅れる中、今期の海外キャピタルゲイン 500 億円達成の見込みは？

A. 米国不動産マーケットは若干回復に時間を要しているが、当社グループが米国以外で積み上げた競争力の高いアセットを活用し、今期は既に海外で一定の売却益の見込みが立っており、通期見通し達成に向けて、鋭意交渉を進めている。また、引き渡し時期によっては、一部案件が来期に期ズレする可能性があるが、その場合においても、国内の資産売却で補完する準備はできている。

＜米国データセンター＞

Q. 米国データセンター事業の今後の利益の見通しは？今後投資額は増やす予定か？

A. 売却によるキャピタルゲインに加えて、当社グループの TA リアルティ社 による投資マネジメントフィー収入も見込んでおり、利益成長ドライバーとして期待している。
将来的には、米国データセンターを組み入れたファンドを組成し、更にフィー収入を獲得していくことも構想している。
既に参画済みの案件に加え、更なる事業機会も手元にあり、今後投資額が増加する可能性は十分にある。まずは早期の利益計上に注力していく。

Q. 三菱地所グループは米国データセンターマーケットにおいてトッププレイヤーの一角ということだが、競合と比較した三菱地所グループの TA リアルティ、TA デジタルグループの強みは？

A. 米国マーケットは、当社 1 号案件が所在するノースバージニアだけで東京圏の 5 倍のマーケットサイズであり、圧倒的な世界最大のマーケット。適地が限られていることや、電力の確保やハイパースケーラーとのリレーション構築において専門性が求められる中、当社グループの TA リアルティ及び TA デジタルグループにはハイパースケーラー出身の専門家が所属しており、その専門性を活用し、多くの事業機会を既に獲得できている。

競合との比較に関しては、自社で開発機能を持たず第三者のデベロッパーへ外注がすることが主流な中、グループ内に物件のソーシング機能と開発機能の両方を内包していることで、ワンストップで事業推進できることが TA グループの強みである。

<株主還元>

Q. 今年度の総還元割合が現時点で 80%程度と高い水準だが、今後の自社株買いを含めた株主還元規模の見通しは？また配当と自社株買いのバランスについてはどう考えるか？

A. 資金回収状況、投資機会、株価水準を踏まえて、2030 年度の ROE10%達成のために、今期も含めて、更なる自社株買いを柔軟に判断していく。配当については、2024 年 5 月に「毎年+3 円の累進配当」を発表しており、継続的・安定的な株主還元のため、この方針を維持していく。

<政策保有株式>

Q. 2027 年度までに半減という方針を本決算で出されたが、今後の売却見通しは？

A. 現時点で、通期で 600 億円超の売却を予定しており、上期は 200 億円超を売却したため、今後更に加速する見込みである。2027 年度までに半減させることを目標としており、その方針に沿って進めていく。

以 上