



2025年度（2026年3月期）決算

CEO Presentation

May 15, 2026



ROE向上戦略の 進捗状況

① 営業利益の成長

マクロ環境への適応

オフィスリーシング（プライム・プレミアム）

最適ポートフォリオの収穫フェーズへ

② 資産売却による効率性の追求

シェアアウトおよびフィー獲得による効率性向上

政策保有株式縮減

③ 自己資本のコントロール（株主還元の充実）

揺るがぬROE成長に向けた2026年度戦略

ROE向上戦略

1. 営業利益の成長

2. 資産売却による 効率性の追求

3. 自己資本の コントロール (株主還元の充実)

2026年度戦略

- ① 丸の内事業の大幅増益 および 海外キャピタルゲインの拡大（7割確定済み）による
営業利益大幅成長 2026年度**3,700**億円（前年度比+402億円）
- ② **政策保有株式の売却** を中心とした **特別損益750**億円
- ③ **自社株買い** ベースの **500**億円 + **柔軟な追加取得**を検討

》》 ROE は 2026年度 **9%程度** へ（前年度8.5%）

マクロ環境への適応

インフレーション

- ・ プライム・プレミアム物件を中心に賃料上昇
- ・ 高品質アセットの評価拡大による資産価値向上

金利上昇

- ・ 高格付けを背景とした安定的な資金調達力
- ・ 長期・固定での負債構成

地政学リスク

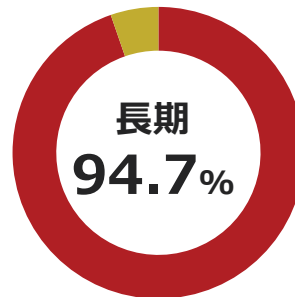
- ・ 幅広い海外展開の経験に基づくエリア選別・分散

2025年度末
賃貸等不動産の時価

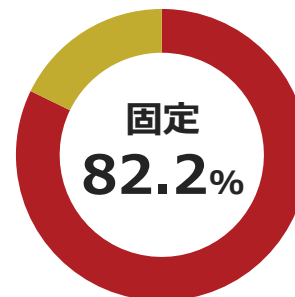
10.6兆円

格付機関名	長期債格付
Moody's	A2
S&P	A
R&I	AA
日本格付研究所	AA+

長期・短期比率




固定・変動比率



オフィスリーシング／インフレ環境下で際立つ「プライム・プレミアム」

賃料上昇の背景

- より良いものが高く評価される
- 激しい人材獲得競争 ▶ オフィスは投資
- 工事費高騰による将来供給懸念



賃料改定の状況

増額妥結率 増額幅

ほぼすべて 5%~20%以上

インフレ以上の賃料増額
+
物価連動賃料導入

質が価値を生む時代に、選ばれるまち「丸の内」はその価値が一層認識され、

2026年度 丸の内事業 営業利益は1,200億円へ

プライム・プレミアムなポートフォリオ

2028年竣工予定



TOKYO TORCH

61-RF 展望台 屋外空間併設

59-60F 賃貸レジデンス 大丸有唯一の住空間

53-58F ホテル) (*Dorchester Collection*
約100室・象徴的なロビー空間

7-52F オフィス 基準階約2,000坪

3-6F エンタメホール 約2,000席

B1-6F 商業・広場 約100店舗・屋外空間約2.0ha



プライム・プレミアムなポートフォリオ

東京および主要都市のプライムエリアにおいて、大規模開発を展開

2025・26年度 竣工物件



2027年度以降 竣工物件

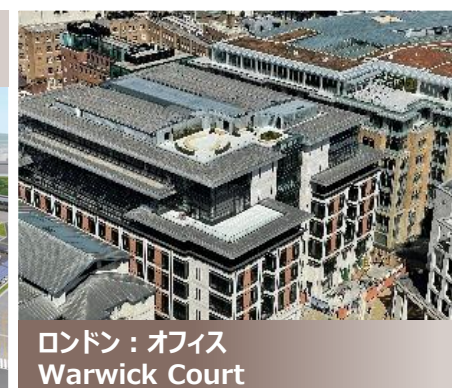


国内各エリアの**プライム・プレミアムアセット**の
リーシングは好調に進捗中

厳選された最適ポートフォリオの、収穫フェーズへ

日本の強靱なポートフォリオに加え、米国・ロンドン・オーストラリアを中心に厳選投資した資産からキャピタルゲインを獲得

各地で保有する多様かつ競争力の高いアセット



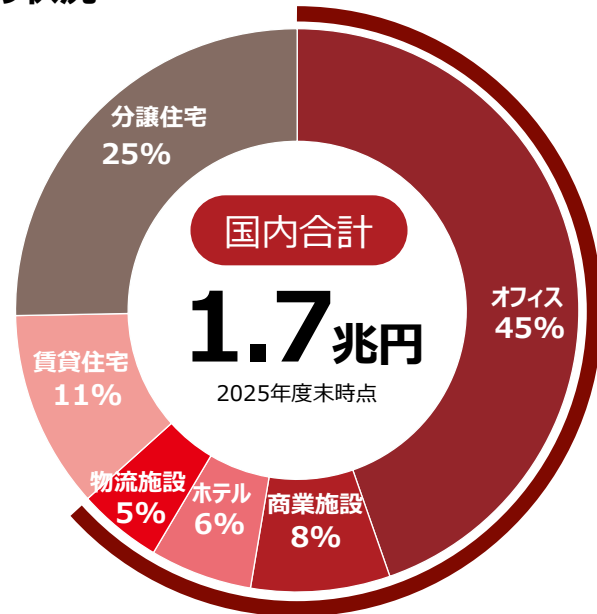
最適なマーケット、アセットタイプを見極める不動産力

三菱地所グループ



国内外合わせて3.4兆円の厳選された回転型資産

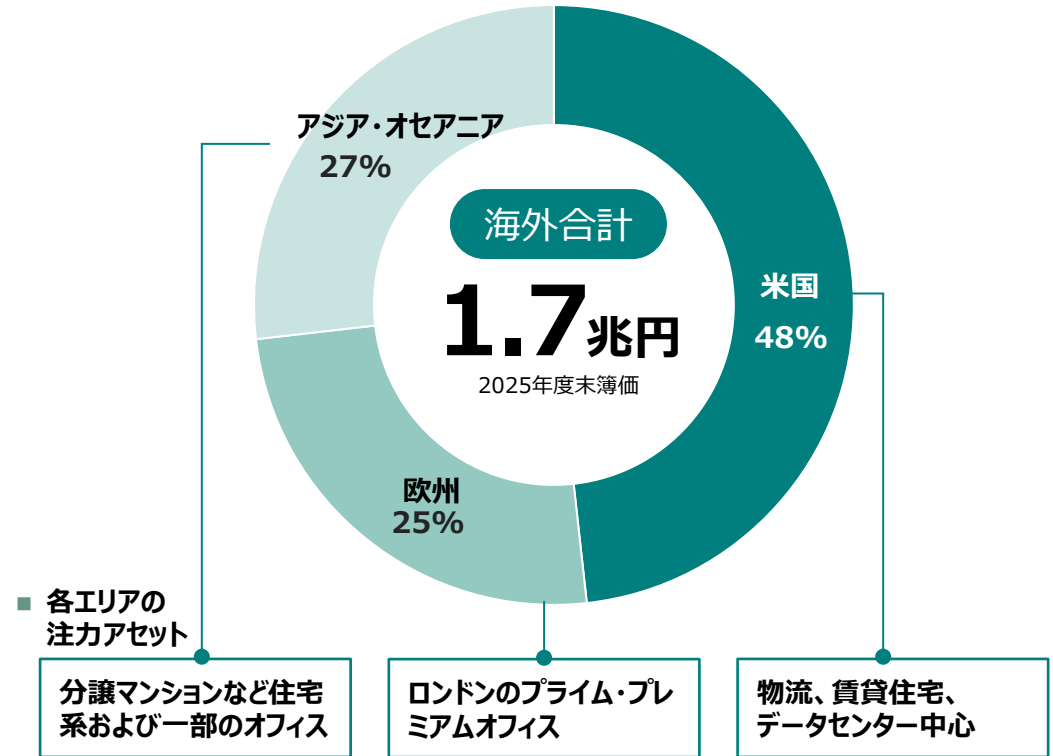
■ 回転型資産の状況



住宅を除く回転型資産1.1兆円のうち、稼働資産割合 約**70%** NOI利回り **6%**中盤

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

■ 回転型資産の状況 回転型事業の海外資産※の簿価

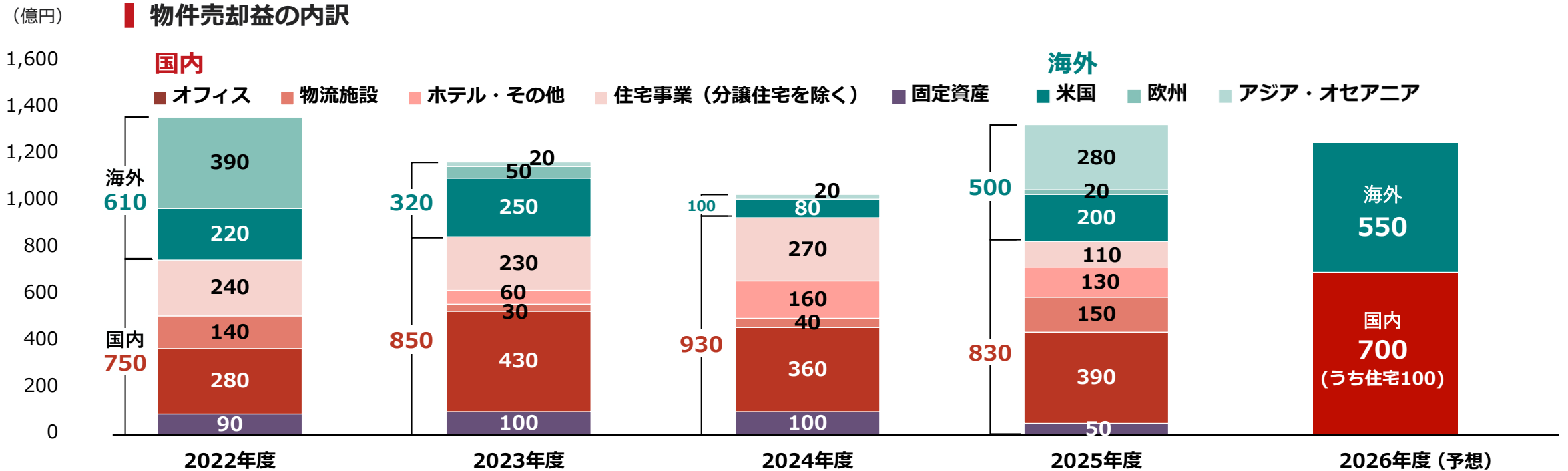


※ 棚卸資産+エクイティ出資+有形固定資産（保有前提のCOREアセット（マンハッタン）を除く）

》》》 キャピタルゲイン創出基盤となる資産残高

厳選された最適ポートフォリオを、適切なタイミングで売却

各地で積み上げた、多様なアセットを適切なタイミングで売却し、キャピタルゲインを計上



外部環境を踏まえた売却戦略	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度 (予想)
	国内: オフィス・賃貸住宅 海外: ロンドンオフィスビルや、アメリカ物流施設売却	国内: 好調なオフィス・ホテルを売却 海外: マーケットを鑑み一部物件売却先送り	国内: 引き続き好調オフィス・物流 海外: 豪州・アジアオフィス、米国データセンター	国内: オフィス・ホテル・賃貸住宅等を売却予定 海外: ロンドンWarwick Court シドニー180 George Street を売却済	

各地で培った海外事業の競争力

不確実な市場環境下においても、投資エリア・アセットタイプを厳選し、着実に収益化。更に拡大

2025年度
海外事業
キャピタルゲイン
500億円



2026年度
海外事業
キャピタルゲイン予想
550億円



米国：データセンター

2021年以降、ノースバージニア、シカゴ、アトランタを中心に多数の事業機会

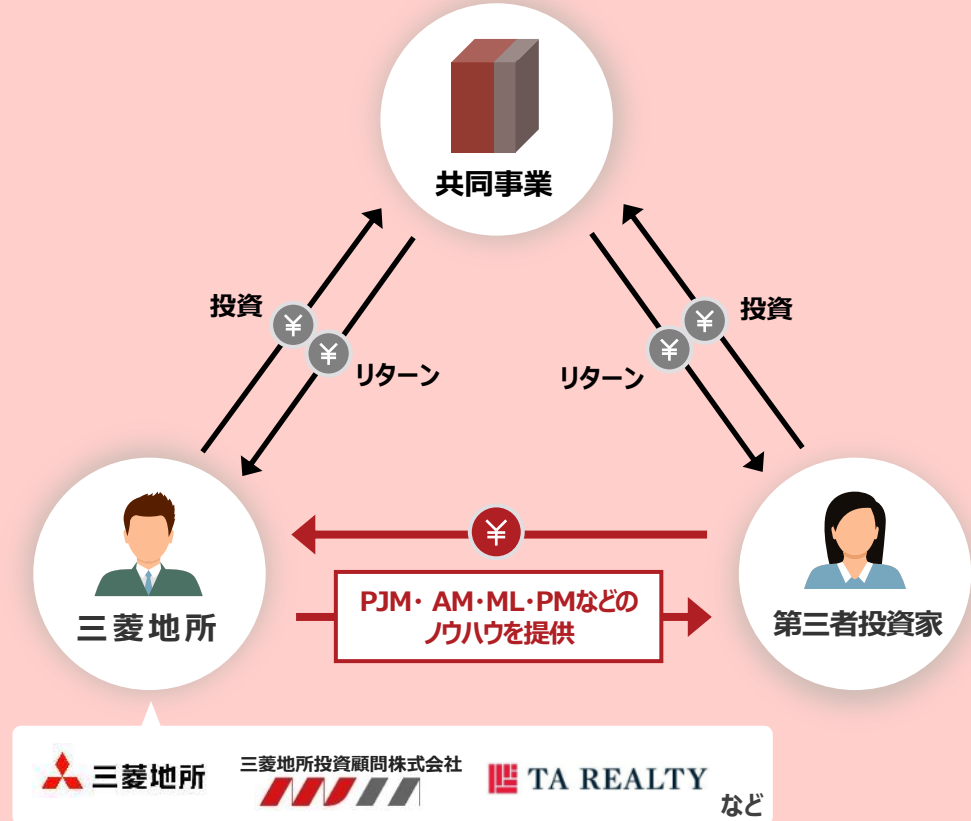
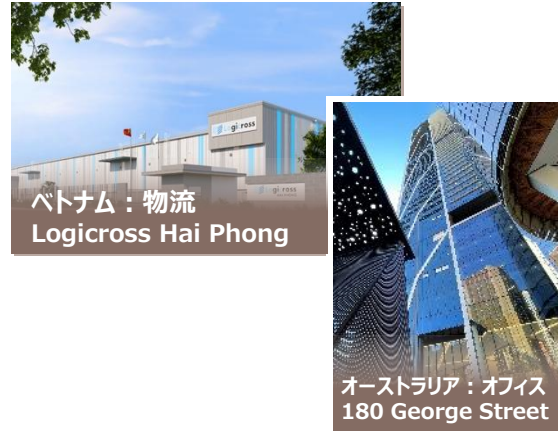
》》》 既に想定キャピタルゲインの**7割**確定済み

シェアアウトおよびフィー獲得による効率性向上

開発中のシェアアウト



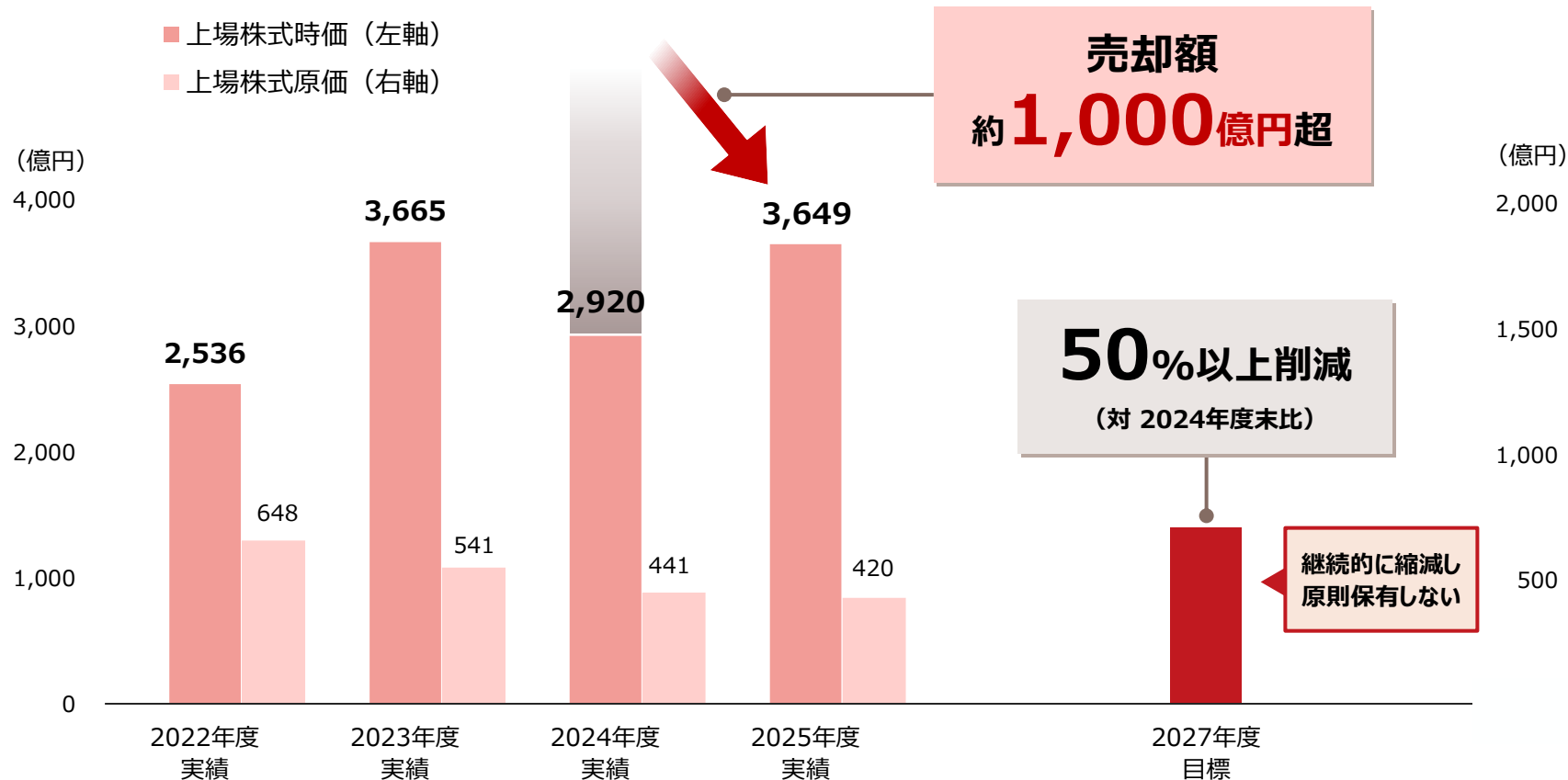
竣工後の持分一部売却



政策保有株式の売却

2027年度までに政策保有株式を50%以上削減

保有株式の時価・原価推移（上場株式）



効果・資金用途

- 含み益の顕在化
- 回収した資金は、自己株式の取得や高効率の投資などへ活用

継続的かつ機動的な自社株買い

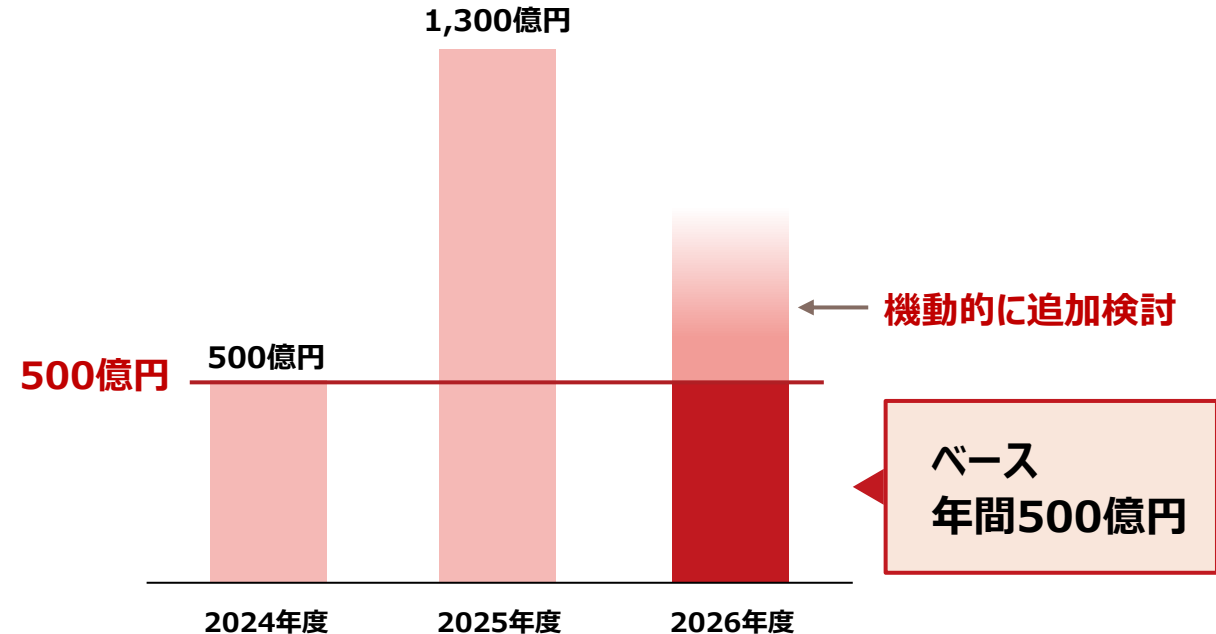
事業の強み・経営戦略

株主還元（自己株式の取得）

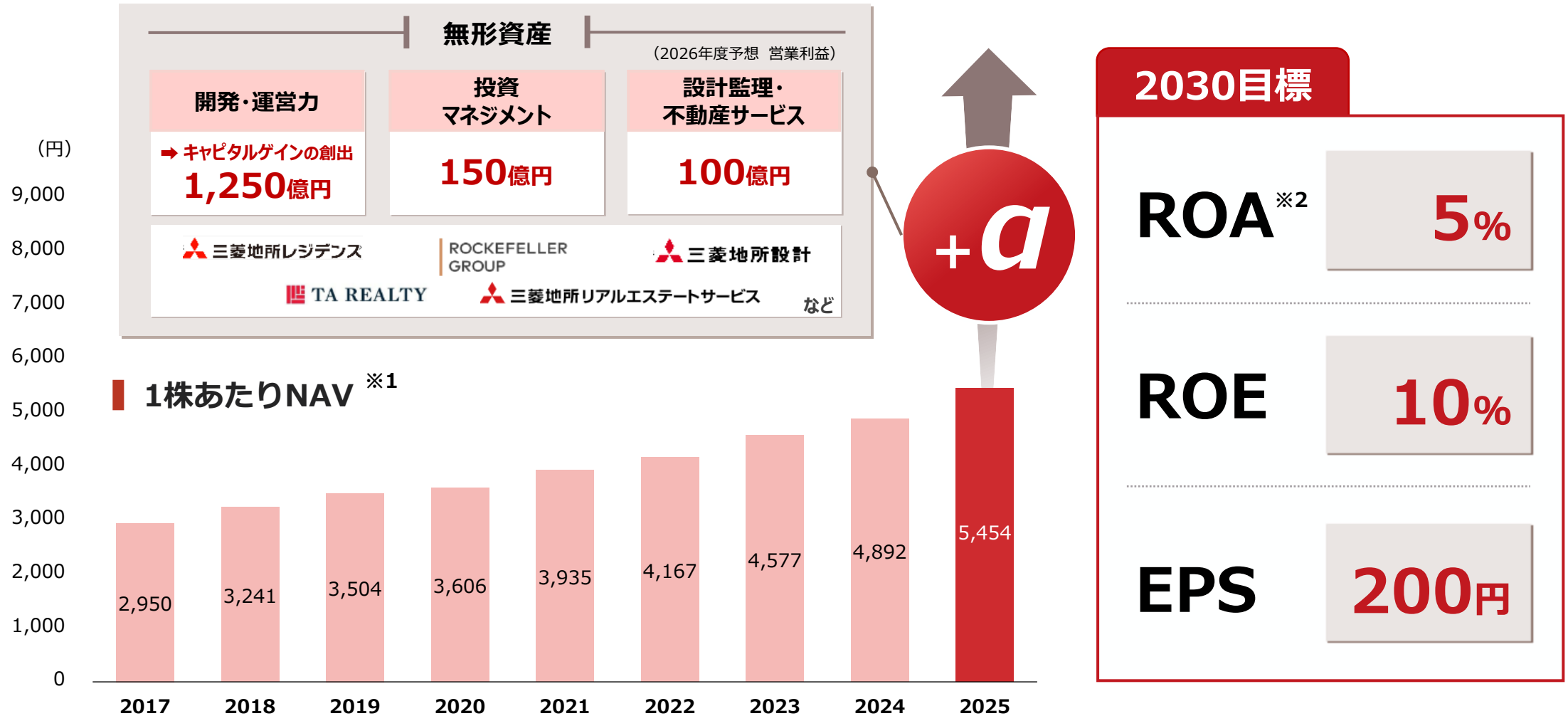
2025年度は累計**1,300億円**の自己株式を取得

2026年度は、ベース自社株買い**500億円**を決定。期中で追加自社株買いを検討

- マーケットを見極めた、
キャピタルゲインの最大化
- 丸の内資産を含む戦略的回収
- 政策保有株式等の売却



Beyond NAV ~P/NAV倍率 1は通過点。プレミアムが本来の姿~



※1 1株あたりNAV = BPS [1株あたり純資産] + 1株あたり含み益 (税後)

※2 ROA = 事業利益 / 総資産 (期首期末平均)

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。