

株主の皆様へ

三菱地所株式会社  
2025年度

自2025年4月1日 至2026年3月31日

証券コード：8802





## Contents

トップメッセージ	1
連結業績の概要	2
セグメントの状況	3
プロジェクト紹介	5
トピックス	9
株式の概要 / 会社概要	10
株主メモ	裏表紙

株主の皆様には平素より格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

2025年度の当社グループの業績は、2ページの「連結業績の概要」に記載の通り、前年度と比べ営業利益、経常利益共に増益、親会社株主に帰属する当期純利益も2,225億円で331億円の増益となり過去最高益となりました。また、2025年度の年間配当は、2024年5月に公表した、業績上昇見通しを反映した原則每期3円の累進配当の導入（2030年度まで）を踏まえ、1株につき46円と、前年度比で3円の増配とさせていただきます。

当社グループは、長期的かつサステナブルにステークホルダーに対して価値提供を行うため、2020年より「長期経営計画2030」に取り組んでおります。2024年5月公表の「長期経営計画2030 Review」では、株主価値向上と社会価値向上の両輪経営を再確認し、「Be the Ecosystem Engineers」を両戦略の共通テーマとして明示しました。

社会価値向上戦略では、「サステナビリティビジョン2050」を事業とより連動させる形に改定し、「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」として「まち・サービス」「地球環境」「人の尊重」「価値の創造」を定めました。これにより、当社グループの事業との親和性が一層明確となったことから、事業とサステナビリティの融合に向けた動きの確実な前進に

努めてまいります。

株主価値向上戦略では、ROE10%の実現に向けて、「営業利益の成長」「資産売却による効率性の追求」「自己資本のコントロール」という3つの取り組みを中心に進めております。競争力の高いポートフォリオに加え、欧米・アジア・豪州等幅広い海外展開におけるエリア選別と分散による高い収益力を基盤として、国内外の事業を堅実に取り進め、持続的な営業利益の拡大と資本効率の向上を両輪として、今後も企業価値の向上に真摯に取り組んでまいります。本年5月には、資本効率の向上及び株主還元を目的とした自己株式の取得（取得株数上限2,000万株、取得価額の総額上限500億円）を実施することを決定致しました。外部環境が急速に変化し、将来に対する不透明感が増す中でも、長期・固定金利を中心とした耐性の強い負債構成を背景に、ROE向上戦略を着実に進めていきます。これからも配当政策の実施と自己株式の取得を通じて、株主還元の充実に努めてまいります。

株主の皆様におかれましては、一層のご支援とご協力を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

2026年6月  
執行役社長

中島 篤

# 連結業績の概要



財務情報の詳細につきましては、当社ホームページの「IR情報」に掲載しております。

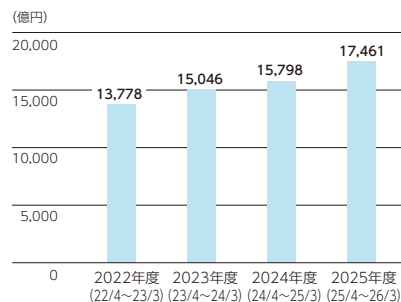
<https://www.mec.co.jp/ir/>

2025年度の当社グループの業績は、コマーシャル不動産事業、丸の内事業、住宅事業、海外事業、設計監理・不動産サービス事業が増収増益となった結果、前年度に比べ、営業収益は1兆7,461億円で1,663億円の増収(+10.5%)、営業利益は3,297億円で204億円の増益(+6.6%)、経常利益は2,730億円で101億円の増益(+3.9%)となり、親会社株主に帰属する当期純利益は2,225億円で331億円の増益(+17.5%)

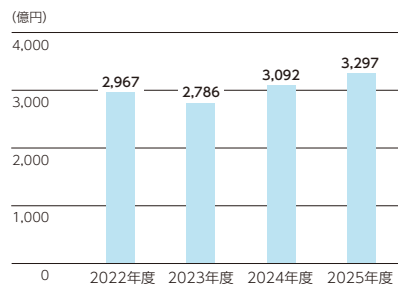
となりました。

当社は、丸の内再構築をはじめとする今後の事業展開に伴う資金需要等にも配慮しつつ、業績の水準及び不動産市況等の事業環境等を総合的に勘案した適切な利益還元の実施に努めていくことを利益配分の基本方針とし、2025年度期末配当金につきましては、定時株主総会において1株につき23円にてご提案・ご承認いただいております。

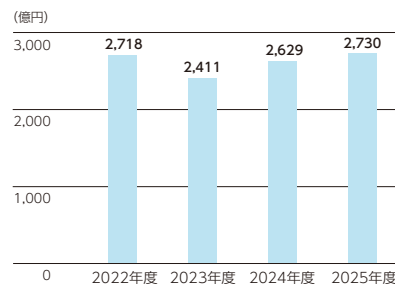
## 営業収益の推移



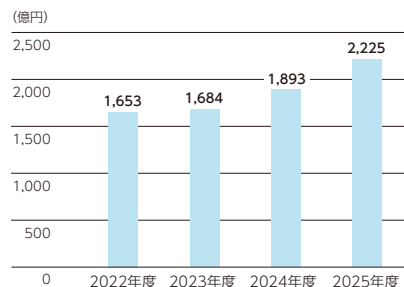
## 営業利益の推移



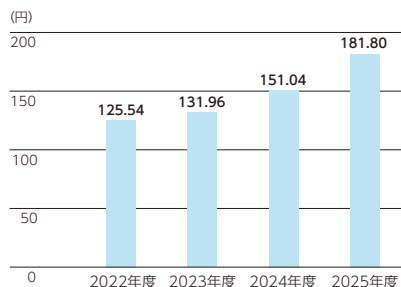
## 経常利益の推移



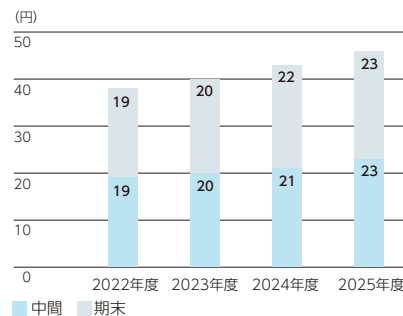
## 親会社株主に帰属する当期純利益の推移



## 1株当たり親会社株主に帰属する当期純利益の推移

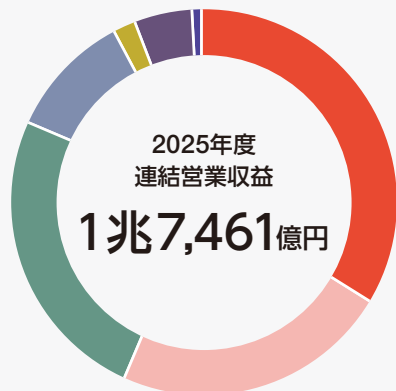


## 1株当たり配当金の推移



# セグメントの状況

## 連結営業収益セグメント別構成比



● コマーシャル不動産事業	34.0%
● 丸の内事業	22.5%
● 住宅事業	25.0%
● 海外事業	10.9%
● 投資マネジメント事業	2.0%
● 設計監理・不動産サービス事業	4.9%
● その他の事業	0.7%

構成比については、セグメント間消去等の調整前の数値です。

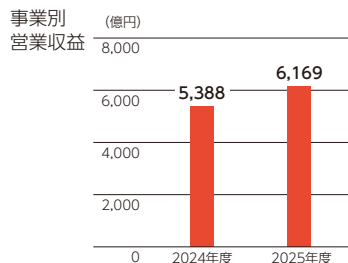
## セグメント業績の概要

### コマーシャル不動産事業



営業収益 **6,169**億円  
(前年度比 +781億円)

営業利益 **1,356**億円  
(前年度比 +110億円)

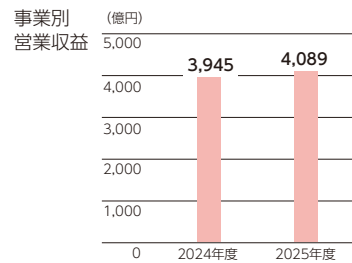


### 丸の内事業



営業収益 **4,089**億円  
(前年度比 +144億円)

営業利益 **975**億円  
(前年度比 +13億円)

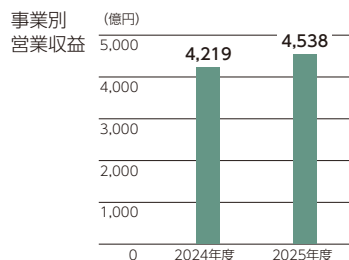


## 住宅事業



営業収益 **4,538** 億円  
(前年度比 +319 億円)

営業利益 **572** 億円  
(前年度比 +92 億円)

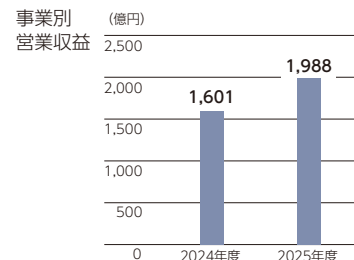


## 海外事業



営業収益 **1,988** 億円  
(前年度比 +386 億円)

営業利益 **571** 億円  
(前年度比 +112 億円)

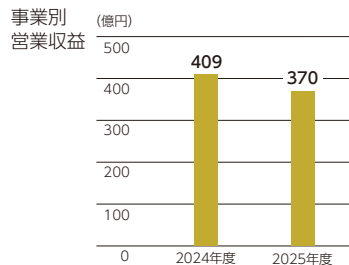


## 投資マネジメント事業

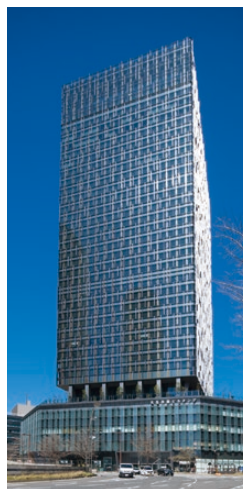


営業収益 **370** 億円  
(前年度比 △39 億円)

営業利益 **14** 億円  
(前年度比 △105 億円)

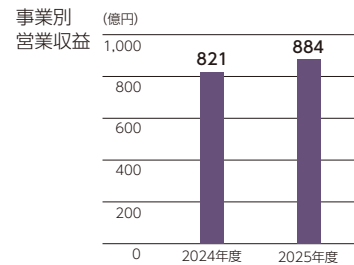


## 設計監理・不動産サービス事業



営業収益 **884** 億円  
(前年度比 +62 億円)

営業利益 **126** 億円  
(前年度比 +19 億円)



# プロジェクト紹介

## コマーシャル不動産事業

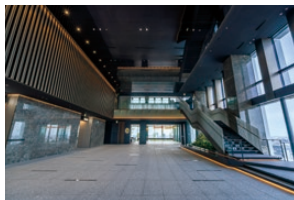
愛知県名古屋市

文化と交流を育む、栄の新たな象徴  
「ザ・ランドマーク名古屋栄」誕生

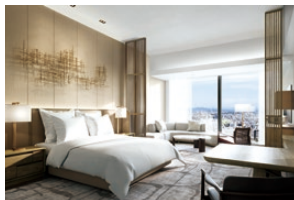


名古屋市栄エリア最高層のビルとして、新たなランドマークとなる「ザ・ランドマーク名古屋栄」は、本年3月31日に竣工しホテル、オフィス、シネコン、商業施設等多彩な用途が集積します。ホテルには、東海エリア初進出の米国ヒルトンのラグジュアリーブランド「コンラッド名古屋」が入り、竣工前のオフィス成約率は約98%を確保しました。

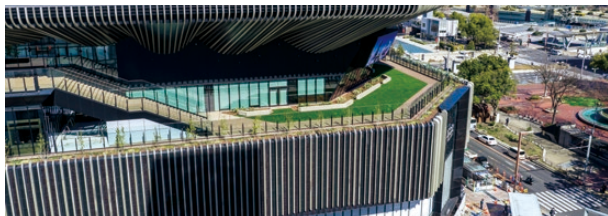
当社は本事業を通じ、地域の魅力向上に寄与しつつ、栄エリアの都市機能強化と名古屋の国際競争力向上に貢献してまいります。



オフィススカイロビー



コンラッド名古屋 客室



4階屋上 広場

長野県軽井沢町

好奇心を“くすぐる”ゲートウェイ  
「軽井沢 T-SITE」グランドオープン



シェアラウンジ



飲食施設



軽井沢 T-SITE 外観



ホテル客室

当社は、(株)アクアイグニス及びカルチャー・コンビニエンス・クラブ(株)と共同で、JR・しなの鉄道「軽井沢」駅北口に直結する商業施設「軽井沢 T-SITE」を本年3月17日にグランドオープンしました。飲食・商業、温浴、宿泊など全17店舗で「食べる・過ごす・あらぐ」五感をくすぐる体験を提供する軽井沢の新たなランドマークを目指します。

当社は本事業を通じ、地域社会との連携を深め、軽井沢及び信州全体の魅力向上と地域活性化に貢献してまいります。

## 丸の内事業

東京都千代田区

### 丸の内エリアで広がる 多様な賑わい創出



丸の内エリアにおいて、当社及び三菱地所プロパティマネジメント(株)の商業施策の推進により、2025年度のインバウンド売上高が過去最高の44.7億円(前年度比126%\*)を記録しました。インフォメーションでの多言語翻訳ツール導入などの受け入れ環境整備に加え、皇居や東京駅に隣接し外資系企業やハイクラスホテルが集積する立地特性を活かし、夜間イベントやイルミネーションの実施など、観光客、在勤外国人ワーカー、国内外の来街者を意識した施策の積み重ねによるものです。丸の内エリアの商業施設・飲食店舗は、インバウンドや働く方々に限らず、ショッピングやグルメ、イベント、アートなど多様な魅力を掛け合わせ、日常利用から観光まで幅広いシーンでボーダーレスにまちを楽しめる環境づくりを進めております。併せて、当社も実行委員として参画する「Marunouchi Street Park」では、丸の内仲通りや行幸通りを起点とした、回遊性や滞在価値の向上に資する取り組みも進め、今後もまちの価値向上と持続的な賑わい創出に取り組んでまいります。

\* 2025年4月～2026年3月実績



Marunouchi Street Park  
ホームページ

### 国内外の来街者に向けた施策の事例



# プロジェクト紹介

## 住宅事業

東京都中央区

次世代型賃貸レジデンス～  
「ザ・パークハビオ 日本橋茅場町」竣工



三菱地所レジデンス(株)が手掛ける賃貸マンション「ザ・パークハビオ 日本橋茅場町」が2026年2月に竣工しました。東京メトロ「茅場町」駅徒歩3分の好立地に位置し、顔認証システムやIoT戸別宅配ボックスに加え、当社が開発した総合スマートホームサービス「HOMETACT」を全住戸に標準採用しております。共用スペースには植栽と自然音を取り入れた癒しの空間を設置し、専有部では幅広い住戸プランを用意することで、多様化するライフスタイルに応える次世代型賃貸レジデンスを提供します。



共用スペース



幅広い住戸プラン

## 投資マネジメント事業

アメリカ

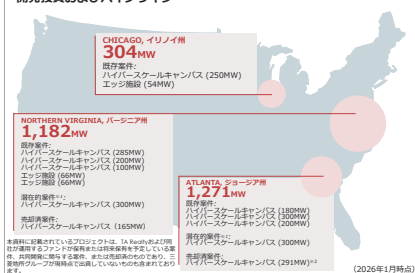
米国データセンター開発事業  
「NOVA Business Park」2棟竣工



当社米国子会社のTAリアルティ社が、バージニア州にて開発を手掛けたデータセンターの第1号案件「NOVA Business Park」の2棟が2025年9月に竣工、ハイパースケラーをテナントとして誘致した後、第三者投資家へ売却しました。同社では、2021年以降、当社が投資する案件を含め、米国主要マーケットにて総事業費にして約150億米ドル(約2.3兆円)超のデータセンター開発案件の取得を進めており、本件事業の拡大により、投資マネジメント事業の更なる成長を目指してまいります。



開発投資およびパイプライン



当社グループ投資額 **1,800億円**  
(PJ全体想定規模1兆円)

### 事業戦略—徹底したリスク管理—

開発	テナント・電力が確保された段階で建物工事に着手(事業費の大半は建物工事費)
ターゲットテナント	成熟した需要・安定したCFが見込まれるハイパースケラー(主にクラウド事業者)
ターゲットマーケット	多数のハイパースケラーが存在するTier 1マーケットを中心とした厳選投資

### 当社グループ独自の強み

現地での卓越したソーシング力

TA REALTY

データセンター固有の高度専門性

TA DIGITAL GROUP

機動的な資金調達力

三菱地所の資金力+  
TA Realtyがレースする第三者資金

## 海外事業

### イギリス

#### ロンドンでのオフィス大規模改修事業 本格始動



当社は、5社（レンダー含む）と共同で、英国ロンドンにおけるオフィス大規模改修事業「125 Shaftesbury Avenue」を本格始動しました。既存躯体（75%）や資材の再利用等、環境や周辺の歴史的景観との調和にも配慮した計画で、増築及び環境性能を高める大規模改修により最新のオフィスへ再生します。2026年夏着工、2028年竣工を予定しており、環境認証の取得も見据えた持続可能な開発として、長期的な資産価値の向上を図りながら、欧州における海外事業の成長を図ってまいります。

### アメリカ

#### 米国アーリントン郡での 賃貸住宅開発に出資参画



当社及び清水建設㈱は各々の米国法人を通じ、バージニア州アーリントン郡において総戸数530戸の大規模賃貸住宅開発事業「NOVEL Arlington」に参画しました。本開発は、人口増加と経済成長が続くワシントンD.C.近接エリアに位置し、多彩な住戸タイプとクラブルーム、プール、コワーキングスペース等多様な共用設備を備え、2028年竣工を予定しております。快適性と利便性を兼ね備えた住環境の提供により、米国住宅分野における事業基盤の拡大と海外事業の持続的成長を図ってまいります。



## 自動運転トラック等に対応した 中京圏初の次世代基幹物流施設 計画始動



当社は、愛知県日進市において、自動運転トラックによる幹線輸送など新しい物流システムに対応した高速道路IC直結の「次世代基幹物流施設」の開発計画を中京圏で初めて始動しました。従前より進行中の京都府城陽市、神奈川県横浜市に加え本計画が実現することで、三大都市圏を結ぶ幹線輸送において、高速道路から一般道に下りることなく、シームレスに荷物の積み替えや配送が可能となる革新的な物流網を構築します。宮城県仙台市における「次世代基幹物流施設」開発計画も含め、将来的には全国の基幹物流拠点を結ぶ広域ネットワークを構築し、物流の自動化・効率化や環境負荷低減を通じた社会課題の解決に寄与してまいります。



## 三菱一号館美術館 展覧会 「カフェ」に集う芸術家 —印象派から ゴッホ、ロートレック、ピカソまで」 9月23日(水・祝)まで開催



当社が運営する三菱一号館美術館では、19世紀パリからその後バルセロナへ広がった“カフェ”文化に焦点をあて、そこから生まれた芸術の広がりを紹介する展覧会を開催中です。画家や作家、批評家が集い、出会いや議論を重ねた当時の“カフェ”は、新たな表現を育むいわばオープンイノベーションの場でした。本展では、

印象派からゴッホ、ロートレック、ナビ派、ピカソまで、芸術家たちが“カフェ”からどのように触発され、どのような作品を生み出したのかをご覧ください。



展示室



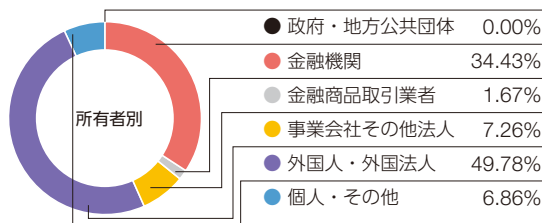
三菱一号館美術館「Café 1894」

# 株式の概要 / 会社概要

## 株式の状況 (2026年3月31日現在)

発行可能株式総数	1,980,000,000株
発行済株式の総数	1,217,233,706株 (前年度末比 33,605,000株減)
株主総数	96,596名 (前年度末比 2,065名減)

## 株式分布状況 (株式数構成比率)



## 大株主

	持株数(千株)	出資比率(%)
日本マスタートラスト信託銀行(株)信託口	187,856	15.57
(株)日本カストディ銀行 信託口	73,993	6.13
明治安田生命保険(株)	42,194	3.49
THE CHASE MANHATTAN BANK, N.A. LONDONSECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT	36,867	3.05
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	31,186	2.58
JP MORGAN CHASE BANK 385642	28,742	2.38
(株)竹中工務店	18,150	1.50
JP MORGAN CHASE BANK 385781	17,352	1.43
GOVERNMENT OF NORWAY	16,289	1.35
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505301	14,425	1.19

(注)出資比率は自己株式を控除して計算しております。

## 会社概要 (2026年3月31日現在)

商号	三菱地所株式会社 MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.
設立	1937年5月7日
資本金	142,414,266,891円
従業員数	1,209名* ※従業員数は就業人員です(臨時従業員数は含んでおりません)。
本店	〒100-8133 東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビル
支店	北海道支店(札幌市)、東北支店(仙台市)、 横浜支店(横浜市)、中部支店(名古屋市)、 関西支店(大阪市)、中四国支店(広島市)、 九州支店(福岡市)

## 役員 (2026年6月26日付)

### <取締役>

取締役会長	吉田 淳一
取締役	中島 篤
取締役	四塚 雄太郎
取締役	梅田 直樹
取締役	平井 幹人
取締役	藤岡 雄二
取締役	木村 透
取締役	岡本 毅
取締役	メラニー・ブロック
取締役	末吉 互
取締役	蘭田 綾子
取締役	織田 直祐
取締役	渡辺 一
取締役	翁 百合

### <代表執行役・執行役>

代表執行役 執行役社長	中島 篤
代表執行役 執行役副社長	四塚 雄太郎
代表執行役 執行役専務	長沼 文六
代表執行役 執行役専務	宮島 正治
代表執行役 執行役専務	川端 良三
代表執行役 執行役専務	荒木 治彦
執行役 常務	梅田 直樹
執行役 常務	相川 雅人
執行役 常務	加藤 博文
執行役 常務	竹田 徹
執行役 常務	井上 俊幸
執行役 常務	岩瀬 正典
執行役 常務	村井 正裕
執行役 常務	平井 幹人
執行役 常務	岩田 聡

### <執行役員>

茅野 静仁	鯉 渕 祐子	久保 人司	太田 清
稲川 純路	金森 千佳	清水 秀一	大島 正也
樽林 康治	塩入 啓之	大井田 篤彦	増田 哲弥
伊東 隆行	菅沼 健太郎	明嵐 二郎	丸岡 宗明
安西 健展	国久 望	岡田 友裕	
速水 徹			

### <グループ執行役員>

# 株主メモ

事業年度 毎年4月1日から翌年3月31日まで

定時株主総会 6月下旬

期末配当金支払株主確定日 3月31日

中間配当金支払株主確定日 9月30日

単元株式数 100株

株主名簿管理人及び  
特別口座の口座管理機関 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号  
三菱UFJ信託銀行株式会社

(電話問合わせ) 新東京郵便局私書箱第29号(〒137-8081)  
(郵便物送付先) 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部  
TEL 0120-232-711(通話料無料)

公告方法 電子公告(当社ホームページに掲載致します。)

電子公告掲載アドレス  
<https://www.mec.co.jp/>

但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。

## 株式事務に関するご案内

### 1. 各種お手続きのお問合わせ窓口について

ご所有の株式に関するお届出住所等のご変更、配当金の受領方法のご指定等の各種お手続きのお問合わせ窓口は以下の通りです。

- (1) 証券会社等の口座に記録された株式  
口座を開設されている証券会社等
- (2) 特別口座に記録された株式  
左記の「特別口座の口座管理機関」

### 2. 未受領の配当金のお支払について

未受領の配当金は、上記1(1)及び(2)のいずれの株式につきましても三菱UFJ信託銀行(株)の本支店でお支払い致します。

### 3. 単元未満株式の買取・買増請求制度について

単元未満株式(1株~99株)については、株式市場で売買することができませんが、当社では単元未満株式の買取・買増請求制度を実施しております。

#### (1) 買取請求制度

株主様がご所有の単元未満株式を市場価格で買い取るよう当社に請求できる制度

#### (2) 買増請求制度

株主様がご所有の単元未満株式と合わせて1単元(100株)となるように、市場価格にて単元未満株式の買い増しを当社に請求できる制度

お手続きの詳細内容につきましては、上記1の窓口までお問い合わせ下さい。

表紙：ザ・ランドマーク名古屋栄

人を、想う力。街を、想う力。

 **三菱地所株式会社**



街の力も、  
地球の力に。

三菱地所のホームページアドレス  
<https://www.mec.co.jp/>

UD FONT