2026 年 11 月 13 日

三菱地所株式会社
2026 年度第 2 四半期決算説明会での主な質疑

＜国内オフィス＞

Q．工事費の状況や空室率の状況を考えれば、更に強く賃料改定を進めていけるのではないか。

A．丸の内においては空室率が非常に低く、工事費等高騰によって新規オフィス床の供給も限定されている一方で、オフィスを投資として捉える企業が増加している。こうした背景から、引き続き力強い賃料成長を見込めると考えている。

Q．現在各社で工事費高騰に賃料水準が見合わず開発計画が停滞しているが、今後の賃料上昇によって新規供給が再び増加すると考えているか。

A．賃料上昇が工事費に遅行していることから、新規の開発計画を進める難易度が上がっており、現時点では新規供給が増加する見通しは立ちにくい。

＜ROE＞

Q．足元の賃料上昇ペースを踏まえると、ROE10%の 2030 年度からの前倒し達成も視野に入っているのか。

A．ROE10%の早期達成を目指していく。

＜NAV＞

Q．現状株価と 1 株あたり NAV についてどう捉えているか。

A．固定資産の含み益を加味した 2025 年度末時点の 1 株当たり NAV5,454 円に加えて、棚卸資産・エクイティ資産の含み益のほか、当社が毎年安定的に利益を生み出す開発・運営力等の無形資産に適正なマルチプルを考慮したもの全ての総和が本来マーケットから評価されるべき 1 株当たり NAV だと考えている。その 1 株当たり NAV に対して現在の株価は相当にディスカウントされている認識。

＜分譲マンションマーケット＞

Q．住宅ローン金利上昇を受けて、分譲マンションマーケットに影響はあるか。

A．一般論として、好調物件と不調物件の二極化が進んでいる認識だが、新規供給戸数が限定されており、現状は堅調に推移している。

＜米国データセンター＞

Q．昨今のデータセンターをめぐる環境を踏まえて、今後の戦略変更は考えているか。

A．米国データセンター事業については、従来から、開発許可や電力及びテナントを確保した上で、投資・開発を進めるという厳格なリスク管理方法で事業を推進し、リスクをコントロールしているので、現状大きな戦略変更の必要はないと考えている。

＜株主還元＞

Q．インカムゲインが安定的に伸びている中、株主還元の内配当の割合を増やす考えは。

A．株価などを踏まえ、今の段階では自社株買いに重きを置いている。

＜BS コントロール＞

Q．今後は厳選投資を進める中で BS がコントロールされていくのか。

A．外部資金の活用、フィービジネスの拡大を通じた効率性の追求しながら、良い案件には厳選投資をし、BS をコントロールしていく方針。

以 上