

2026年度（2027年3月期）第2四半期決算

CEO Presentation

三菱地所

新たな金利環境での ROE向上戦略

① 営業利益の成長

- 新たな金利環境での成長戦略
- オフィスリーシング（プライム・プレミアム）
- 厳選投資の収穫期へ

② 資産売却による効率性の追求

- 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）

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

2026年度業績予想の上方修正

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）

	前回予想（2026年5月13日時点）		今回予想（2026年11月9日時点）
営業利益	3,700億円	+100億円	3,800億円
親会社株主に帰属する当期純利益	2,350億円	+100億円	2,450億円
自社株買い	ベース500億円		四半期決算時に限らず機動的に追加検討
ROE	9%程度		9％超

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

金利上昇局面での戦略

賃料上昇

- プライムプレミアム物件の力強い賃料上昇

厳選投資

- 厳選投資の徹底、回収

高格付・長期固定調達

- 高格付けを活かした調達
- 長期・固定での負債構成



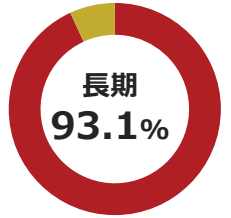


ESTD 2026
WAYPOINT
TSUKIJI TOKYO

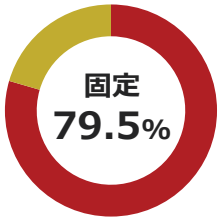


▲WAYPOINT TSUKIJI TOKYO エントランス(イメージ)

長期・短期比率



固定・変動比率



格付機関名	長期債格付
ムーディーズ	A2
S&P	A
R&I	AA
日本格付研究所	AA＋

（2025年8月21日～）

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

継続的な利益成長により、金利上昇影響を吸収

利益成長のドライバー

丸の内



現状　丸の内のビル賃貸売上高
約2,600億円/年

賃料改定
＆物価連動条項

その他国内

- オフィスビルの賃料上昇
- キャピタルゲインの創出
- 投資マネジメント事業などのフィー収益拡大

海外





米データセンター、英オフィス、豪住宅を中心とした
キャピタルゲインの創出やフィー収益拡大

金利上昇の影響

年間リファイナンス
（平均残存期間6年）
約3,000～4,000億円

	返済予定額
2026年度	3,674億円
2027年度	4,649億円
2028年度	3,751億円
2029年度	3,122億円

利益成長 ＞ 金利負担増　｜　金利上昇局面でも、利益成長を継続できる収益構造

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

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



» インフレ以上の賃料増額
＋物価連動条項導入

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、

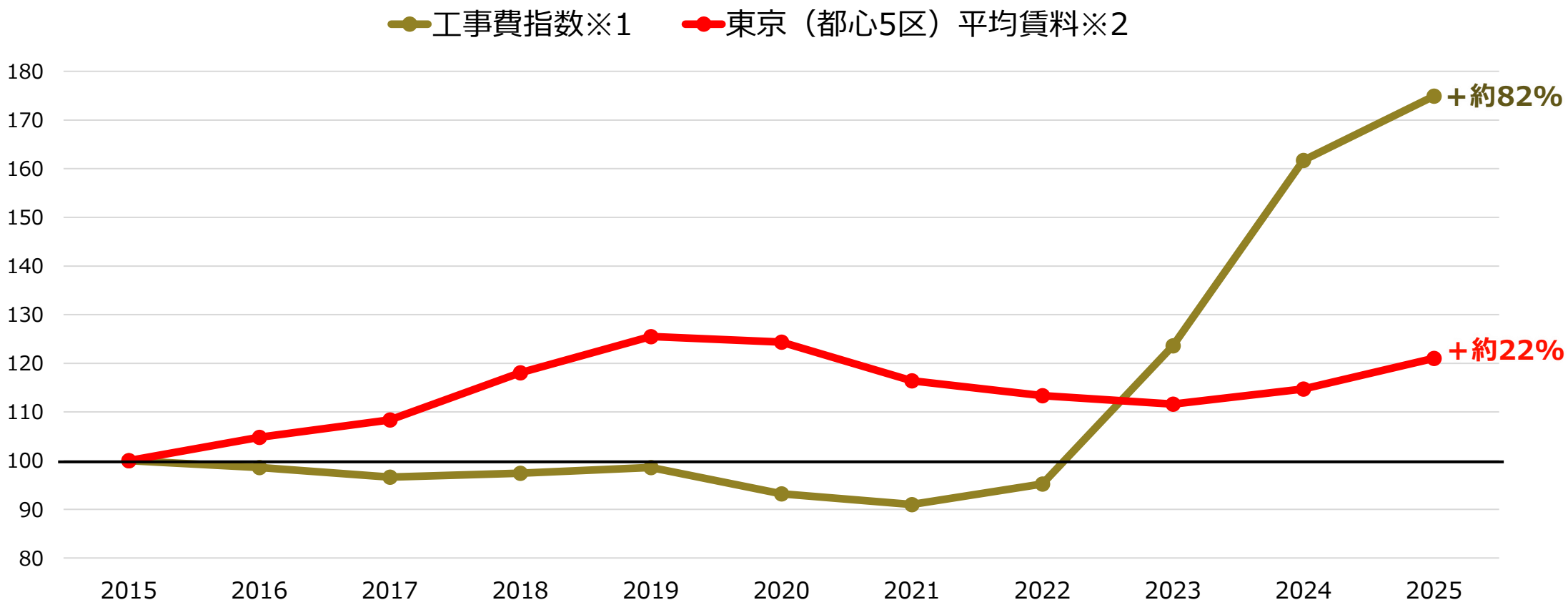
»» 2026年度 丸の内事業は売却益以外で120億円の利益増

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

建築費の高騰に対して、オフィス賃料の上昇は遅行

資材価格・労働単価高騰及びインフレにより建築費は約8割上昇する一方、都心5区のオフィス賃料の上昇は約2割にとどまる。

東京の建築費とオフィス賃料の推移



※1 出所：三菱地所設計「建築費指数プライス（東京・事務所・S造）」を基に当社作成（2015年基準）

※2 出所：三鬼商事「オフィスマーケットデータ」を基に当社作成（2015年基準）

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

街の魅力度が、プライムレントを創る時代へ

新築供給が限られる時代へ ―「街の価値」がプライムレントを創る

ニューヨーク：マンハッタン



ロンドン：シティ



東京：丸の内



日本において、そのポジションを担うのが **丸の内**







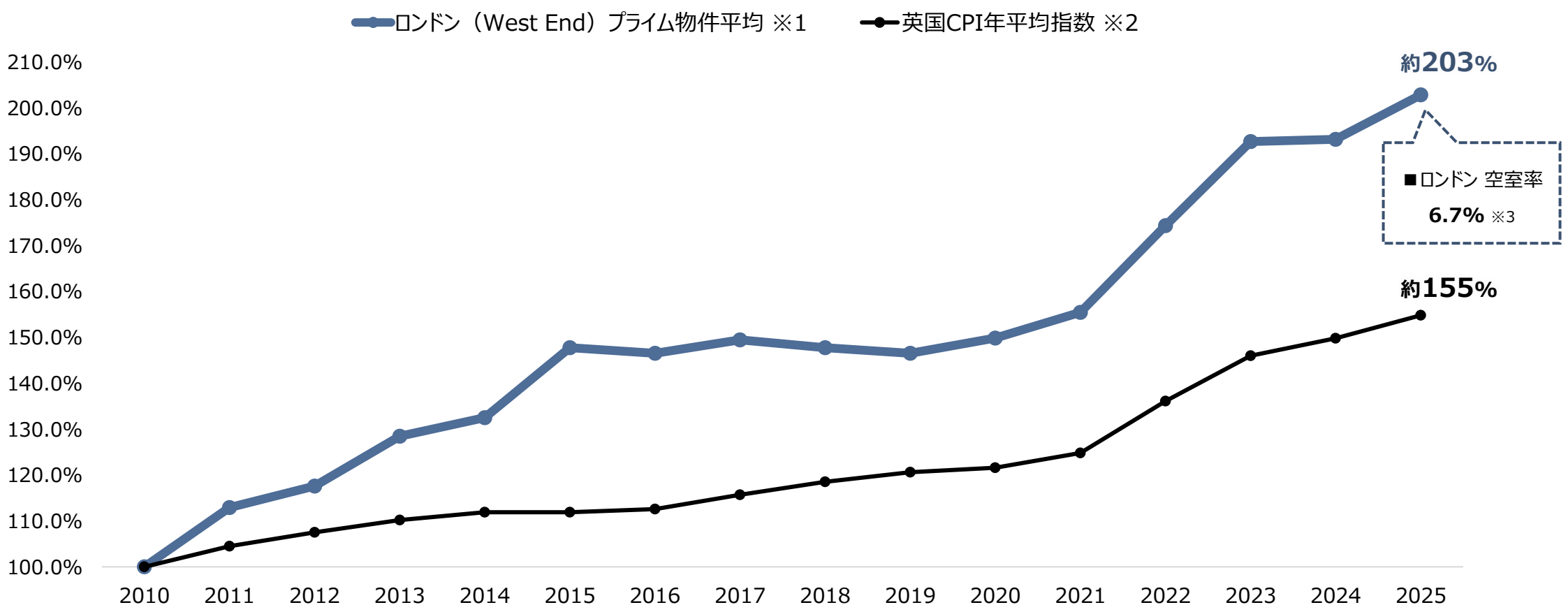


Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

ロンドンではエリア価値の高い中心部で力強い賃料上昇

特にWest Endのプライム物件では、2010年から賃料が**2倍超**に。

ロンドン（West End）のオフィス賃料の推移（2010年比）



※1 出所：Savills Research “Central London Office Market Q4 2025” p.8を基に当社作成（2010年＝0%）
※2 出所：Office for National Statistics（ONS）“CPI INDEX 00: ALL ITEMS”を基に当社作成（2010年＝0%）
※3 出所：CBRE “Central London Office Figures August 2026”
Central Londonの空室率（2026年8月末時点）

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

エリアマネジメントで丸の内の魅力を高め、プライムレントを向上

エリア全体だからこそ提供できるプラットフォーム

既存ビルのリニューアルによる機能拡張

共用部の充実



商業空間のアップデート



シェアオフィスの拡充



新規開発プロジェクトによる新たな機能の追加

Torch Tower（千代田区大手町）



- ✓ エリア初の**賃貸住宅**、屋外空間併設の**展望台**
- ✓ ウルトララグジュアリー**ホテル**
- ✓ 大規模**広場・商業**空間、大型エンタメ**ホール**

(仮称) 丸の内3-1プロジェクト



- ✓ **帝国劇場・出光美術館**の再整備
- ✓ 皇居外苑を眺める**低層屋上テラス**
- ✓ 有楽町線と三田線との**駅まち接続**

首都圏オフィスワーカーが選んだ「働きたい街ランキング」

1位	丸の内	781pt
2位	大手町	451pt
3位	新宿	216pt
4位	日本橋	204pt
5位	みなとみらい	151pt

丸の内は圧倒的No.1

＜丸の内を選んだ理由＞

1位：エリアの**雰囲気**が良い (41.8%)

2位：**交通利便性**が良い (39.9%)

3位：エリアの**知名度・ブランド力**がある (29.9%)

※1位を2pt、2位を1ptとして集計　　出所：三菱UFJ信託銀行働きたいオフィス・働きたい街ランキング2026

›› インフレを上回る賃料成長を実現し続ける

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

機能拡張がエリア価値を高め、収益拡大につながる好循環を実現

フレキシブルオフィス

企業の成長を後押しする高付加価値なワークプレイス。
世界の産業変革を牽引する企業が丸の内に集積。

世界的AI企業も丸の内に入居







商業

25年夏、新丸ビル4階を大幅リニューアルし来館動機を創出。
就業者需要拡大や高単価業態の好調も追い風に売上拡大。

2025年度丸ビル・新丸ビル**商業売上は過去最高**





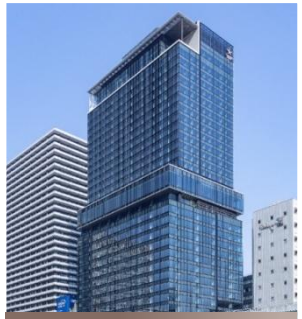

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

厳選投資の収穫フェーズへ：海外売却益上方修正

各地で開発した多様なアセット

米国：データセンター
NOVA Business Park





大阪：オフィス
堂島浜タワー

名古屋：物流
ロジクロス名古屋みなと





ロンドン：オフィス
Warwick Court

東京：オフィス
コモレ四谷





オーストラリア：オフィス
180 George Street

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

三菱地所　ROCKEFELLER GROUP　TA REALTY

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

フィー獲得による効率性向上

開発中のシェアアウト



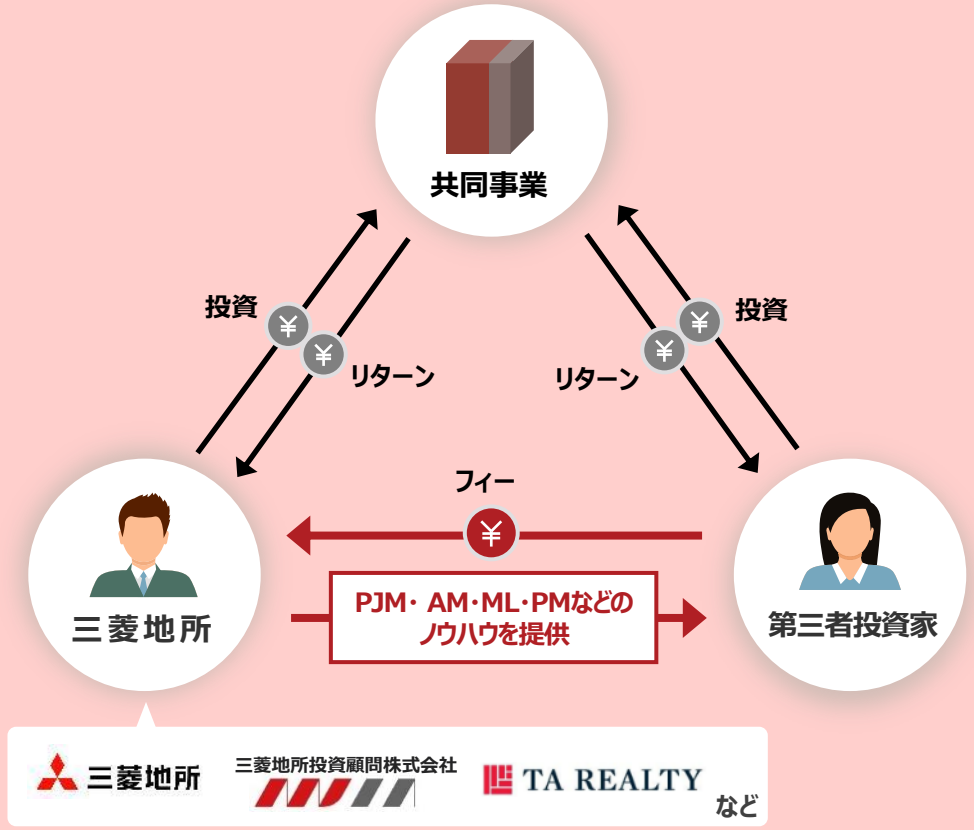


竣工後の持分一部売却







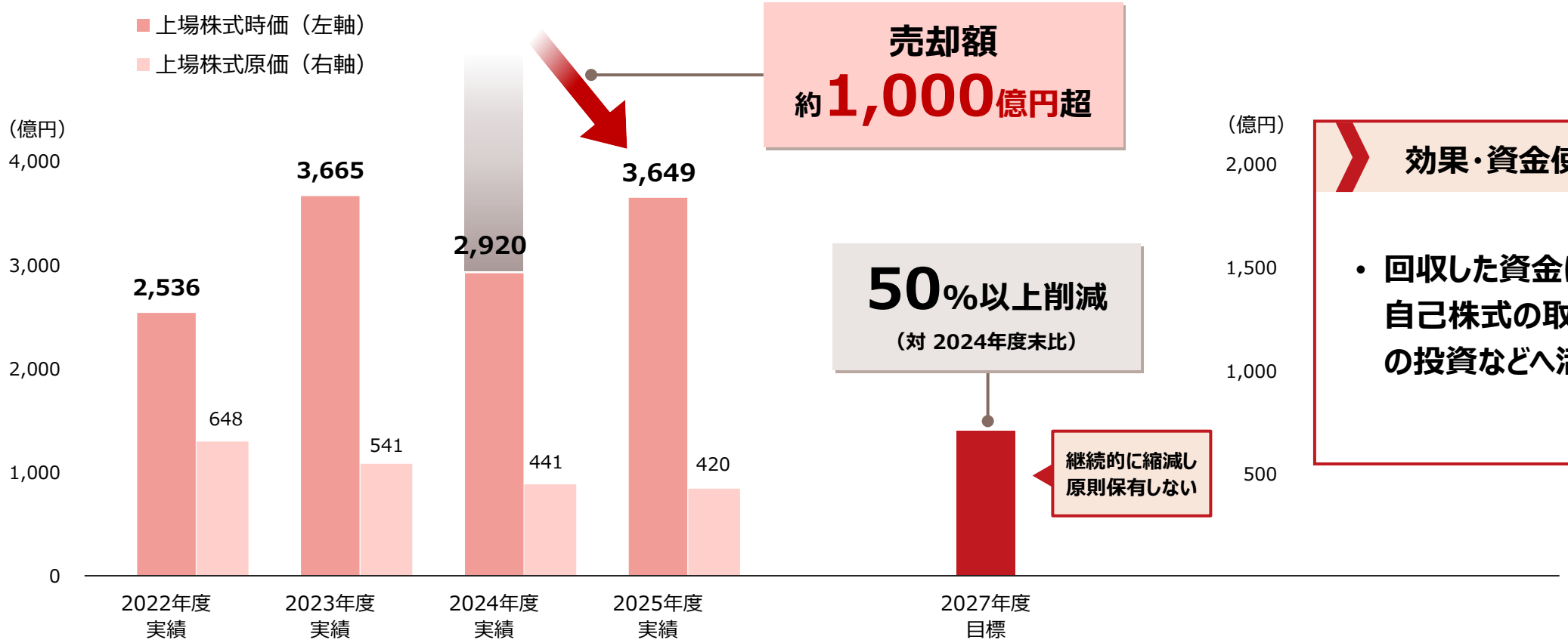


Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

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・資金使途

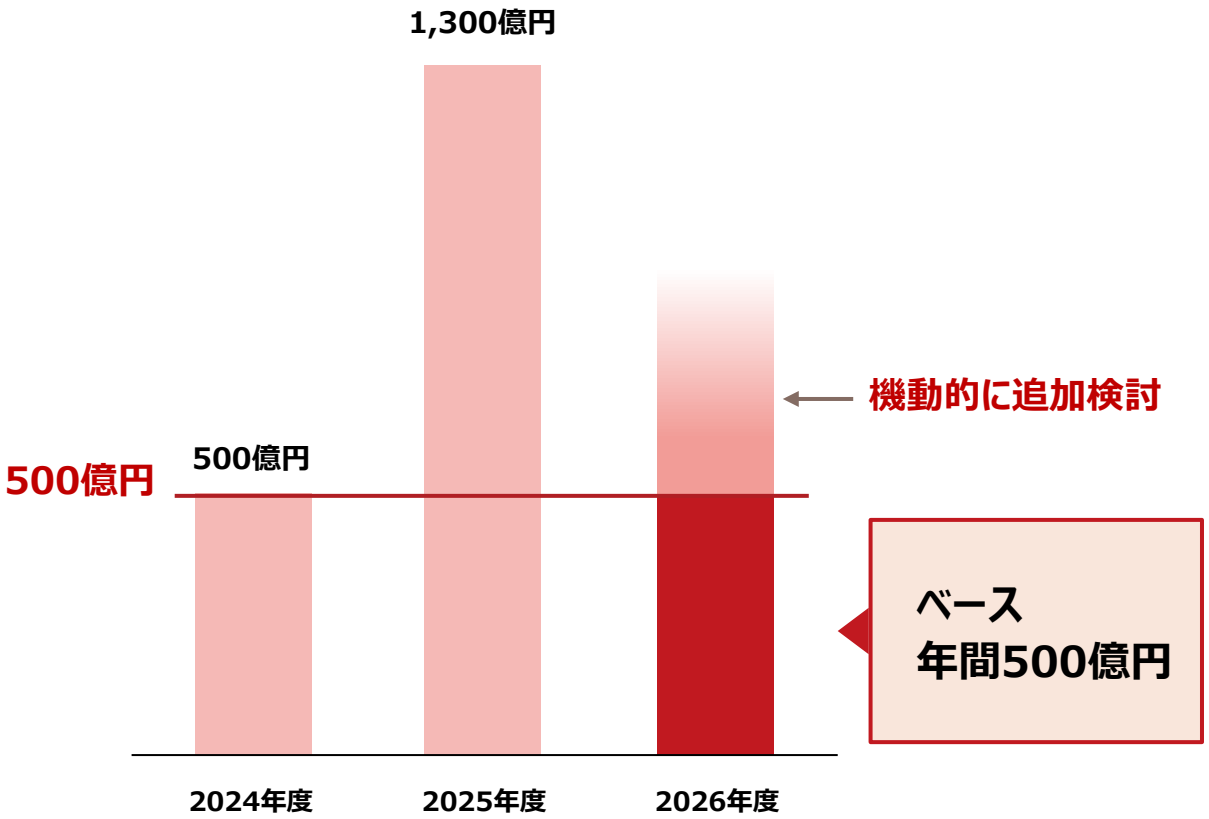
- 回収した資金は、
  自己株式の取得や高効率
  の投資などへ活用

Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

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）**

- 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**



Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

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。