

2026年度（2027年3月期）第2四半期決算

IR Data Book

2020年4月から開始した「長期経営計画 2030」に関する詳細は以下をご参照ください
https://www.mec.co.jp/ir/plan2030/

三菱地所

contents

1. 決算補足データ 03
2. 事業概要 17
3. 丸の内事業 20
4. コマーシャル不動産事業 36
5. 住宅事業 46
6. 海外事業 52
7. 投資マネジメント事業 66
8. 投資・財務データ ほか 73
9. ESGの取り組み（サステナビリティ） 78
10. 「長期経営計画 2030」の概要 87

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

決算補足データ

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

1. 2026年度第2四半期 PL実績

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

<新セグメント*>	2026年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	242,181	271,239	△ 29,058
丸の内事業	222,945	197,843	+ 25,102
住宅事業	202,350	193,328	+ 9,022
海外事業	176,662	56,575	+ 120,087
投資マネジメント事業	22,751	15,501	+ 7,249
設計監理・不動産サービス事業	42,366	36,148	+ 6,218
その他の事業	7,155	6,212	+ 942
消去	△ 35,799	△ 33,645	△ 2,153
営業収益	**880,614**	**743,204**	**+ 137,409**
コマーシャル不動産事業	47,258	39,355	+ 7,903
丸の内事業	64,630	49,887	+ 14,743
住宅事業	27,752	20,037	+ 7,714
海外事業	49,589	11,194	+ 38,395
投資マネジメント事業	2,987	△ 1,301	+ 4,289
設計監理・不動産サービス事業	6,916	2,901	+ 4,014
その他の事業	△ 645	△ 1,270	+ 625
消去または全社	△ 11,364	△ 13,213	+ 1,849
営業利益	**187,126**	**107,590**	**+ 79,535**
営業外収益	8,056	10,402	△ 2,346
（内、持分法投資利益）	132	454	△ 321
営業外費用	39,041	35,347	+ 3,694
経常利益	**156,140**	**82,645**	**+ 73,495**
特別利益	40,100	25,992	+ 14,108
特別損失	-	11,772	△ 11,772
法人税等	58,369	32,739	+ 25,630
非支配株主に帰属する四半期純利益	8,738	6,055	+ 2,682
親会社株主に帰属する四半期純利益	**129,133**	**58,071**	**+ 71,062**
事業利益	**187,258**	**108,045**	**+ 79,213**
EBITDA	**251,001**	**168,615**	**+ 82,385**

■ 特別利益内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減
固定資産売却益	-	5,010	△ 5,010
投資有価証券売却益	40,100	20,981	+ 19,118
特別利益合計	**40,100**	**25,992**	**+ 14,108**

■ 特別損失内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減
固定資産除却関連損	-	11,772	△ 11,772
特別損失合計	**-**	**11,772**	**△ 11,772**

■ 営業利益に含まれる物件売却益(一般管理費控除前)

単位：百万円（十億円未満四捨五入）

	2026年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減
コマーシャル不動産事業	14,000	8,000	+ 6,000
丸の内事業	10,000	-	+ 10,000
住宅事業	3,000	4,000	△ 1,000
海外事業	48,000	5,000	+ 43,000
合計	**75,000**	**17,000**	**+ 58,000**

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

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

2. 2026年度第2四半期 PL実績（営業利益の増減要因）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年度 2Q実績	2025年度 2Q実績	増減	主な増減要因
営業利益	**187,126**	**107,590**	**+ 79,535**	
コマーシャル不動産事業	**47,258**	**39,355**	**+ 7,903**	+ 物件売却益の増、オフィス・ホテル・商業施設好調
内、物件売却益（一般管理費控除前）	14,000	8,000	+ 6,000	
丸の内事業	**64,630**	**49,887**	**+ 14,743**	+ 物件売却益、オフィス賃貸利益の増、フレキシブルオフィス・商業施設好調
内、物件売却益（一般管理費控除前）	10,000	-	+ 10,000	
住宅事業	**27,752**	**20,037**	**+ 7,714**	+ 分譲マンション事業利益の増
内、物件売却益（一般管理費控除前）	3,000	4,000	△ 1,000	
海外事業	**49,589**	**11,194**	**+ 38,395**	+ 物件売却益の増
内、物件売却益（一般管理費控除前）	48,000	5,000	+ 43,000	
投資マネジメント事業	**2,987**	**△ 1,301**	**+ 4,289**	+ ベースフィーの増、昨年度一過性費用の反動
設計監理・不動産サービス事業	**6,916**	**2,901**	**+ 4,014**	+ 仲介事業好調
その他の事業	**△ 645**	**△ 1,270**	**+ 625**	
消去または全社	**△ 11,364**	**△ 13,213**	**+ 1,849**	

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

3. 2026年度 PL予想（今回予想 vs 当初予想 2026年5月13日時点）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

<新セグメント*>	2026年度 今回予想	2026年度 当初予想	増減
コマーシャル不動産事業	530,000	530,000	-
丸の内事業	450,000	450,000	-
住宅事業	530,000	530,000	-
海外事業	400,000	400,000	-
投資マネジメント事業	65,000	65,000	-
設計監理・不動産サービス事業	90,000	90,000	-
その他の事業	15,000	15,000	-
消去	△ 80,000	△ 80,000	-
営業収益	**2,000,000**	**2,000,000**	**-**
コマーシャル不動産事業	110,000	110,000	-
丸の内事業	120,000	120,000	-
住宅事業	65,000	65,000	-
海外事業	90,000	80,000	+ 10,000
投資マネジメント事業	15,000	15,000	-
設計監理・不動産サービス事業	10,000	10,000	-
その他の事業	0	0	-
消去または全社	△ 30,000	△ 30,000	-
営業利益	**380,000**	**370,000**	**+ 10,000**
営業外収益	10,000	10,000	-
（内、持分法投資利益）	0	0	-
営業外費用	85,000	85,000	-
経常利益	**305,000**	**295,000**	**+ 10,000**
特別利益／損失	80,000	75,000	+ 5,000
法人税等	120,000	115,000	+ 5,000
非支配株主に帰属する当期純利益	20,000	20,000	-
親会社株主に帰属する当期純利益	**245,000**	**235,000**	**+ 10,000**

事業利益	**380,000**	**370,000**	**+ 10,000**
EBITDA	**503,500**	**493,500**	**+ 10,000**

■ 営業利益に含まれる物件売却益(一般管理費控除前)

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

	2026年度 今回予想	2026年度 当初予想	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	50,000	-
丸の内事業	10,000	10,000	-
住宅事業	10,000	10,000	-
海外事業	60,000	55,000	+ 5,000
合計	**130,000**	**125,000**	**+ 5,000**

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

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

4. 2026年度 PL予想（今回予想 vs 2025年度実績）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

<新セグメント*>	2026年度 今回予想	2025年度 実績	増減
コマーシャル不動産事業	530,000	616,959	△ 86,959
丸の内事業	450,000	408,996	+ 41,004
住宅事業	530,000	453,881	+ 76,119
海外事業	400,000	198,853	+ 201,147
投資マネジメント事業	65,000	37,000	+ 28,000
設計監理・不動産サービス事業	90,000	88,412	+ 1,588
その他の事業	15,000	13,437	+ 1,563
消去	△ 80,000	△ 71,393	△ 8,607
営業収益	**2,000,000**	**1,746,148**	**+ 253,852**
コマーシャル不動産事業	110,000	135,677	△ 25,677
丸の内事業	120,000	97,534	+ 22,466
住宅事業	65,000	57,287	+ 7,713
海外事業	90,000	57,111	+ 32,889
投資マネジメント事業	15,000	1,435	+ 13,565
設計監理・不動産サービス事業	10,000	12,614	△ 2,614
その他の事業	-	△ 2,323	+ 2,323
消去または全社	△ 30,000	△ 29,607	△ 393
営業利益	**380,000**	**329,730**	**+ 50,270**
営業外収益	10,000	17,808	△ 7,808
（内、持分法投資利益）	-	169	△ 169
営業外費用	85,000	74,452	+ 10,548
経常利益	**305,000**	**273,086**	**+ 31,914**
特別利益／損失	80,000	76,259	+ 3,741
法人税等	120,000	113,830	+ 6,170
非支配株主に帰属する当期純利益	20,000	13,008	+ 6,992
親会社株主に帰属する当期純利益	**245,000**	**222,507**	**+ 22,493**

事業利益	**380,000**	**329,899**	**+ 50,101**
EBITDA	**503,500**	**452,113**	**+ 51,386**

■ **営業利益に含まれる物件売却益(一般管理費控除前)**

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

	2026年度 今回予想	2025年度 実績	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	67,000	△ 17,000
丸の内事業	10,000	-	+ 10,000
住宅事業	10,000	11,000	△ 1,000
海外事業	60,000	50,000	+ 10,000
合計	**130,000**	**128,000**	**+ 2,000**

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

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

5. 2026年度 PL予想（営業利益の増減要因）

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年度 今回予想	2025年度 実績	増減	主な増減要因
営業利益	**380,000**	**329,730**	**+ 50,270**	
コマーシャル不動産事業	**110,000**	**135,677**	**△ 25,677**	△ 物件売却益の減少
内、物件売却益（一般管理費控除前）	50,000	67,000	△ 17,000	
丸の内事業	**120,000**	**97,534**	**+ 22,466**	+ オフィス賃貸利益の増、物件売却益計上
内、物件売却益（一般管理費控除前）	10,000	-	+ 10,000	
住宅事業	**65,000**	**57,287**	**+ 7,713**	+ 分譲マンション事業利益の増
内、物件売却益（一般管理費控除前）	10,000	11,000	△ 1,000	
海外事業	**90,000**	**57,111**	**+ 32,889**	+ 物件売却益の増
内、物件売却益（一般管理費控除前）	60,000	50,000	+ 10,000	
投資マネジメント事業	**15,000**	**1,435**	**+ 13,565**	+ ベースフィーの増、昨年度一過性費用の反動
設計監理・不動産サービス事業	**10,000**	**12,614**	**△ 2,614**	
その他の事業	**-**	**△ 2,323**	**+ 2,323**	
消去または全社	**△ 30,000**	**△ 29,607**	**△ 393**	

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

6. 2026年度第2四半期 PL進捗率

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

<新セグメント*>	2026年度 2Q実績	2026年度 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	242,181	530,000	45.7%
丸の内事業	222,945	450,000	49.5%
住宅事業	202,350	530,000	38.2%
海外事業	176,662	400,000	44.2%
投資マネジメント事業	22,751	65,000	35.0%
設計監理・不動産サービス事業	42,366	90,000	47.1%
その他の事業	7,155	15,000	47.7%
消去	△ 35,799	△ 80,000	44.7%
営業収益	**880,614**	**2,000,000**	**44.0%**
コマーシャル不動産事業	47,258	110,000	43.0%
丸の内事業	64,630	120,000	53.9%
住宅事業	27,752	65,000	42.7%
海外事業	49,589	90,000	55.1%
投資マネジメント事業	2,987	15,000	19.9%
設計監理・不動産サービス事業	6,916	10,000	69.2%
その他の事業	△ 645	0	-
消去または全社	△ 11,364	△ 30,000	37.9%
営業利益	**187,126**	**380,000**	**49.2%**
営業外収益	8,056	10,000	80.6%
（内、持分法投資利益）	132	0	-
営業外費用	39,041	85,000	45.9%
経常利益	**156,140**	**305,000**	**51.2%**
特別利益／損失	40,100	80,000	50.1%
法人税等	58,369	120,000	48.6%
非支配株主に帰属する四半期/当期純利益	8,738	20,000	43.7%
親会社株主に帰属する四半期/当期純利益	**129,133**	**245,000**	**52.7%**

■ 特別損益内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年度 2Q実績	2026年度 今回予想	進捗率
投資有価証券売却益	40,100	-	-
特別利益合計	**40,100**	**-**	**-**
特別損失合計	**-**	**-**	**-**
特別損益合計	**40,100**	**80,000**	**50.1%**

■ 営業利益に含まれる物件売却益(一般管理費控除前)

単位：百万円(十億円未満四捨五入)

	2026年度 2Q実績	2026年度 今回予想	進捗率
コマーシャル不動産事業	14,000	50,000	28.0%
丸の内事業	10,000	10,000	100.0%
住宅事業	3,000	10,000	30.0%
海外事業	48,000	60,000	80.0%
合計	**75,000**	**130,000**	**57.7%**

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

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

7. 2026年9月末 BS

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年9月末	2026年3月末	増減
流動資産合計	**2,338,856**	**2,276,689**	**＋ 62,166**
現金及び預金	254,091	275,957	△ 21,865
受取手形及び営業未収入金及び契約資産	90,756	108,009	△ 17,252
販売用不動産	87,097	106,399	△ 19,302
仕掛販売用不動産	537,792	527,076	＋ 10,716
開発用不動産	655	670	△ 15
エクイティ出資	1,225,317	1,121,300	＋ 104,016
その他	143,144	137,275	＋ 5,868
固定資産合計	**6,360,872**	**6,289,557**	**＋ 71,315**
有形固定資産合計	5,203,946	5,117,578	＋ 86,367
無形固定資産合計	111,249	108,756	＋ 2,492
投資有価証券	387,450	430,843	△ 43,392
その他	658,226	632,379	＋ 25,846
資産合計	**8,699,729**	**8,566,247**	**＋ 133,481**

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年9月末	2026年3月末	増減
負債合計	**5,750,023**	**5,688,661**	**＋ 61,361**
流動負債合計	**1,253,308**	**1,181,051**	**＋ 72,257**
支払手形及び営業未払金	61,598	94,395	△ 32,797
短期借入金	261,172	188,238	＋ 72,933
1年内返済予定の長期借入金	389,766	300,701	＋ 89,064
1年内償還予定の社債	90,000	66,709	＋ 23,290
その他	450,771	531,006	△ 80,234
固定負債合計	**4,496,714**	**4,507,610**	**△ 10,896**
社債	837,643	806,703	＋ 30,940
長期借入金	2,205,567	2,219,570	△ 14,003
その他	1,453,503	1,481,336	△ 27,833
純資産合計	**2,949,706**	**2,877,585**	**＋ 72,120**
株主資本合計	1,660,136	1,613,763	＋ 46,373
為替換算調整勘定	271,331	230,100	＋ 41,231
その他の包括利益累計額合計※	821,728	845,616	△ 23,888
新株予約権	-	13	△ 13
非支配株主持分	196,510	188,093	＋ 8,417
負債･純資産合計	**8,699,729**	**8,566,247**	**＋ 133,481**

※為替換算調整勘定を除く合計額

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

8. 2026年9月末 連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2026年9月末	2026年3月末	増減
棚卸資産			
国内分譲マンション	425,902	433,317	△ 7,415
海外	31,285	40,162	△ 8,877
米国	11,628	6,854	+ 4,773
欧州	-	17,927	△ 17,927
アジア	19,657	15,380	+ 4,276
その他	179,088	169,138	+ 9,950
棚卸資産合計	**636,275**	**642,617**	**△ 6,341**
エクイティ出資			
国内（オフィスビル）	87,213	87,159	+ 53
国内（その他）	192,849	190,455	+ 2,394
海外	945,254	843,685	+ 101,568
米国	425,363	387,495	+ 37,868
欧州	63,447	51,866	+ 11,580
アジア	456,443	404,323	+ 52,119
エクイティ出資合計	**1,225,317**	**1,121,300**	**+ 104,016**

	2026年9月末	2026年3月末	増減
有形固定資産			
オフィスビル（コマーシャル不動産事業*）	1,003,968	973,701	+ 30,267
オフィスビル（丸の内事業*）	2,213,931	2,187,935	+ 25,995
アウトレットモール	124,097	126,922	△ 2,825
物流施設	188,675	187,286	+ 1,389
商業施設（アウトレットモール以外）	139,709	139,818	△ 108
賃貸住宅	198,149	194,466	+ 3,683
海外	979,104	953,632	+ 25,472
米国	605,369	574,155	+ 31,213
欧州	348,274	340,802	+ 7,471
アジア	25,461	38,673	△ 13,212
その他	356,313	353,818	+ 2,495
有形固定資産合計	**5,203,946**	**5,117,578**	**+ 86,367**

*2024年4月より、旧コマーシャル不動産事業を「コマーシャル不動産事業」と「丸の内事業」に分割するセグメント変更を行っております。

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

9. 2026年度第2四半期　連結キャッシュ・フロー

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	①2025年度2Q（実績）	②2026年度2Q（実績）	増減 ②－①	③2025年度（実績）	④2026年度（予想）	増減 ④－③
営業活動によるキャッシュ・フロー	**71,553**	**10,838**	**△ 60,714**	**508,917**	**385,000**	**△ 123,917**
税金等調整前当期純利益	96,865	196,241	+ 99,376	349,346	385,000	+ 35,654
特別損益等調整	△ 21,828	△ 36,704	△ 14,876	△ 89,716	△ 72,000	+ 17,716
減価償却費	53,022	56,557	+ 3,534	108,029	112,000	+ 3,971
棚卸資産の増減	40,471	82,814	+ 42,343	170,556	418,000	+ 247,444
エクイティ出資の増減	△ 33,239	△ 56,698	△ 23,459	△ 23,627	△ 107,000	△ 83,373
その他	24,304	△ 171,520	△ 195,825	142,676	△ 232,000	△ 374,676
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 88,043	△ 59,851	+ 28,191	△ 148,347	△ 119,000	+ 29,347
投資活動によるキャッシュ・フロー	**△ 213,382**	**△ 238,203**	**△ 24,820**	**△ 441,457**	**△ 673,000**	**△ 231,543**
投資有価証券の売却による収入	22,703	42,498	+ 19,794	105,221		
設備投資	△ 231,392	△ 269,025	△ 37,633	△ 527,754	△ 733,000	△ 205,246
財務活動によるキャッシュ・フロー	**44,883**	**202,983**	**+ 158,100**	**△ 39,776**	**211,000**	**+ 250,776**
現金及び現金同等物の期末残高	**151,060**	**258,978**	**+ 107,917**	**280,133**	**200,000**	**△ 80,133**
フリーキャッシュ・フロー	**△ 141,829**	**△ 227,364**	**△ 85,534**	**67,459**	**△ 288,000**	**△ 355,459**

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

10. 投資データ

設備投資 主な内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

2026年度2Q（実績）	
合計	**269,025**
三菱地所単体	**88,118**
（主な内訳）	
オフィス	
コマーシャル不動産事業	53,133
丸の内事業	24,779
ホテル	6,051
商業施設	1,130
連結子会社	**180,907**
（主な内訳）	
連結SPC（国内）	55,928
メックグループインターナショナル社	40,422
三菱地所レジデンス	39,657
三菱地所ヨーロッパ	27,556
丸の内熱供給	3,103
連結SPC（海外）	2,630
サンシャインシティ	2,512
三菱地所・サイモン	2,490
日本リージャス	1,988
池袋地域冷暖房	1,312
横浜スカイビル	1,058

2026年度（予想）	
合計	**733,000**
三菱地所単体	**298,000**
（主な内訳）	
オフィス	
コマーシャル不動産事業	142,000
丸の内事業	91,000
ホテル	13,000
商業施設	6,000
物流施設	1,000
連結子会社	**384,000**
（主な内訳）	
三菱地所レジデンス	144,000
メックグループインターナショナル社	71,000
三菱地所ヨーロッパ	67,000
三菱地所・サイモン	25,000
連結SPC（海外）	19,000
丸の内熱供給	8,000
連結SPC（国内）	7,000
サンシャインシティ	7,000
三菱地所ホテルズ＆リゾーツ *2	4,000
日本リージャス	2,000
横浜スカイビル	2,000
新規投資	**49,000**

エクイティ出資 主な内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

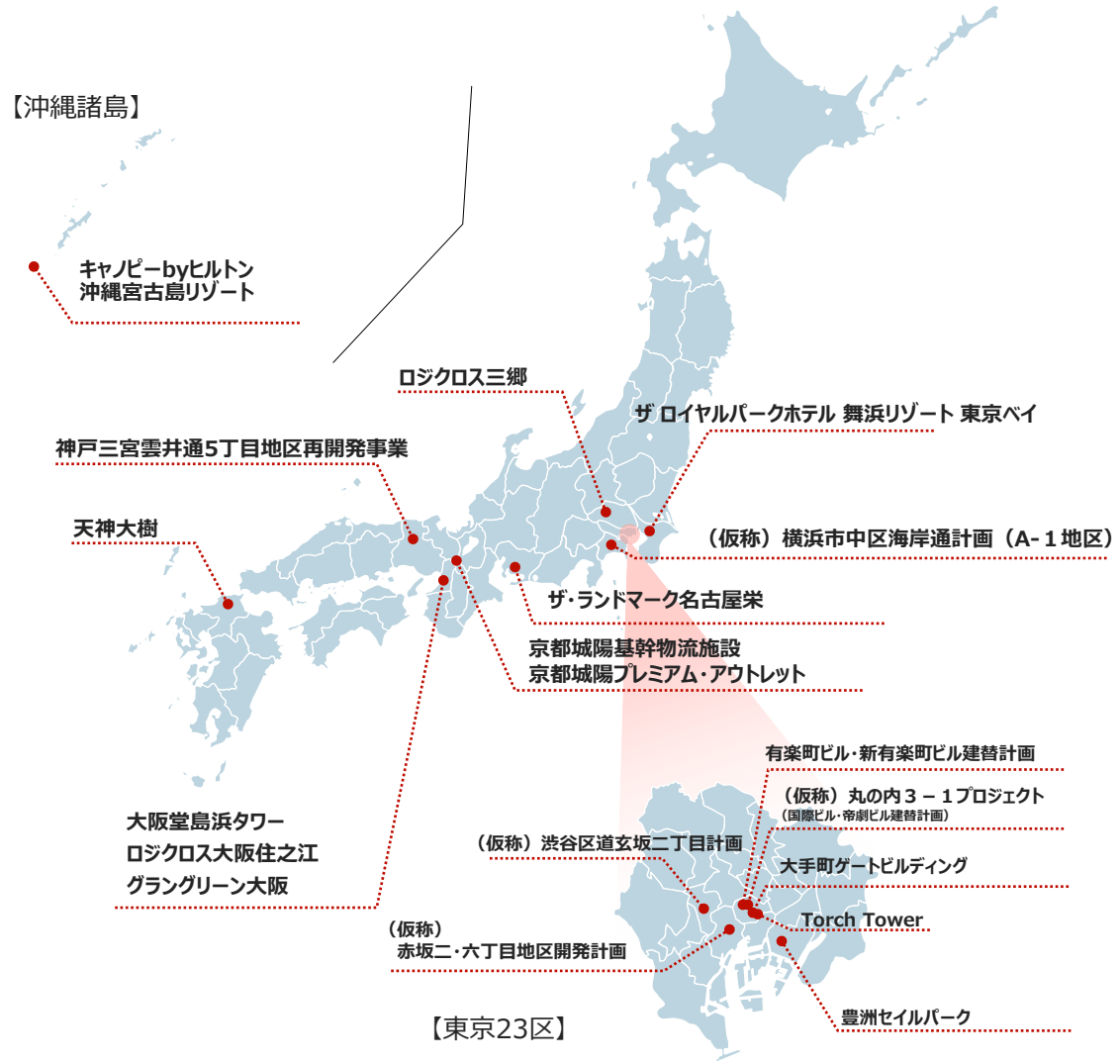
2026年度2Q（実績）	
合計	**142,700**
三菱地所単体	**11,892**
（主な内訳）	
物流施設	7,004
海外	4,287
連結子会社	**130,807**
（主な内訳）	
米国	71,383
アジア・オセアニア	59,424

2026年度（予想）	
合計	**470,000**
三菱地所単体	**66,000**
（主な内訳）	
物流施設	46,000
オフィス	6,000
国内その他	6,000
ホテル	3,000
海外	3,000
連結子会社	**272,000**
（主な内訳）	
米国	177,000
アジア・オセアニア	52,000
欧州	41,000
新規投資	**132,000**

*1. 上記内訳の内、重要性のある内部取引については、連結消去後の金額を掲載しています。
*2. 2024年1月1日付で(株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツから商号変更しております。

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

11. プロジェクトラインナップ（国内）



	名称(仮称を含む)※1	規模※2	着工	竣工
丸の内	大手町ゲートビルディング	85,200㎡	2022年7月	2026年7月
	Torch Tower	553,000㎡	2023年9月	2028年
	有楽町ビル・新有楽町ビル建替計画	10,700㎡※3	未定	未定
	(仮称) 丸の内３－１プロジェクト (国際ビル・帝劇ビル建替計画)	176,000㎡	2025年度※4	2030年度
複合開発 オフィス	大阪堂島浜タワー	67,000㎡	2021年10月	2024年4月
	豊洲セイルパーク	136,000㎡	2022年7月	2025年6月
	グラングリーン大阪	378,450㎡	2020年(一部)	2024年以降順次
	ザ・ランドマーク名古屋栄	109,700㎡	2022年7月	2026年3月
	天神大樹	74,000㎡	2024年5月	2027年5月
	（仮称）横浜市中区海岸通計画 (A-１地区)	70,000㎡	2024年5月	2027年1月
	（仮称）渋谷区道玄坂二丁目計画	87,100㎡	2024年5月	2027年11月
	神戸三宮雲井通5丁目地区再開発事業	98,600㎡	2023年9月	2027年度
	（仮称）赤坂二・六丁目地区開発計画	205,800㎡	2024年3月	2028年3月
アウトレット	京都城陽プレミアム・アウトレット	245,000㎡※3	検討中	検討中
ホテル	ザ ロイヤルパークホテル 舞浜リゾート 東京ベイ	21,003㎡	2023年7月	2026年2月開業
	キャノピーby ヒルトン沖縄宮古島リゾート	21,963㎡	2023年9月	2026年4月開業
大型 物流施設	ロジクロス大阪住之江	43,500㎡	2023年10月	2025年3月
	ロジクロス三郷	135,000㎡	2025年1月	2026年8月
	京都城陽基幹物流施設	277,000㎡	検討中	検討中

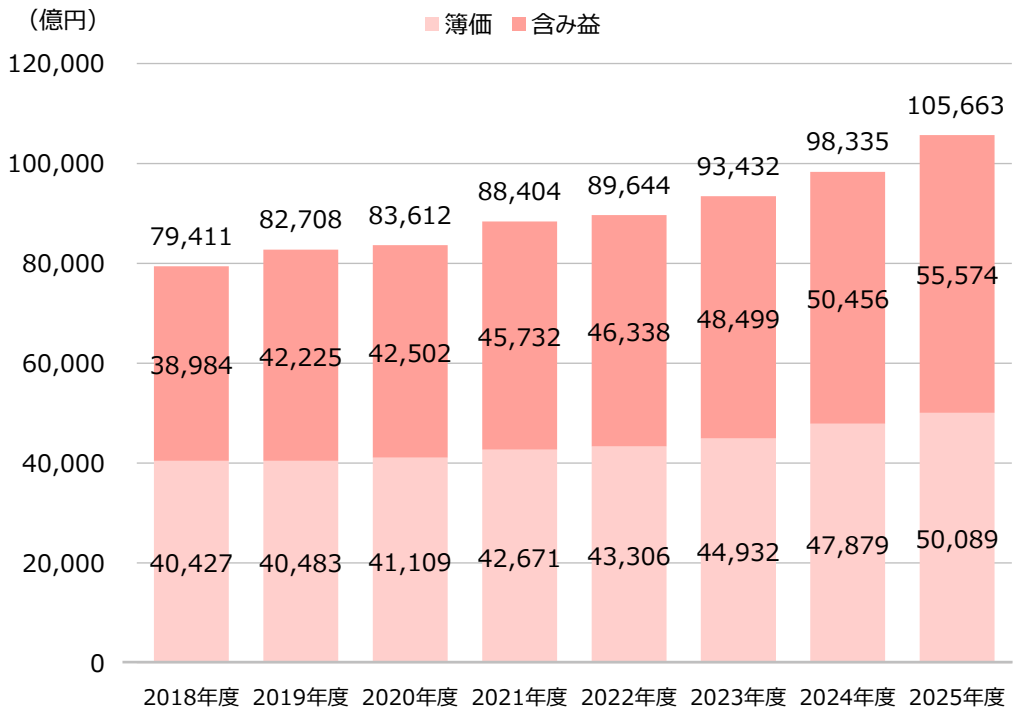
※1 2030年までに売却を見込む物件を含む　※2 注記のない場合は延床面積　※3 敷地面積　※4 地上解体工事着工

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

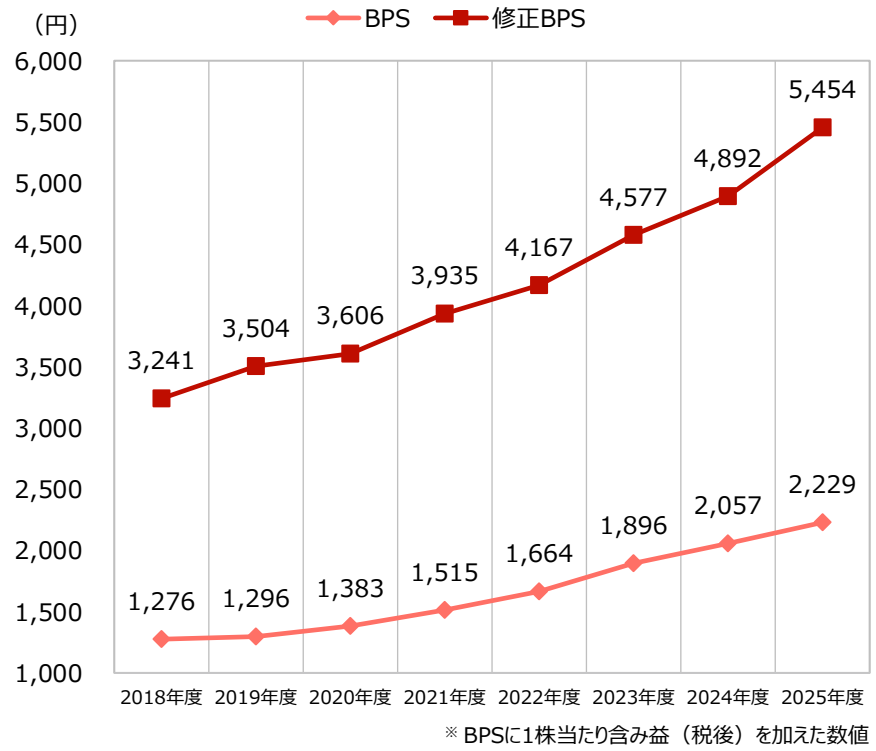
12. 賃貸等不動産の状況①

主に丸の内の賃料上昇により含み益が約10%増加

賃貸等不動産の含み益

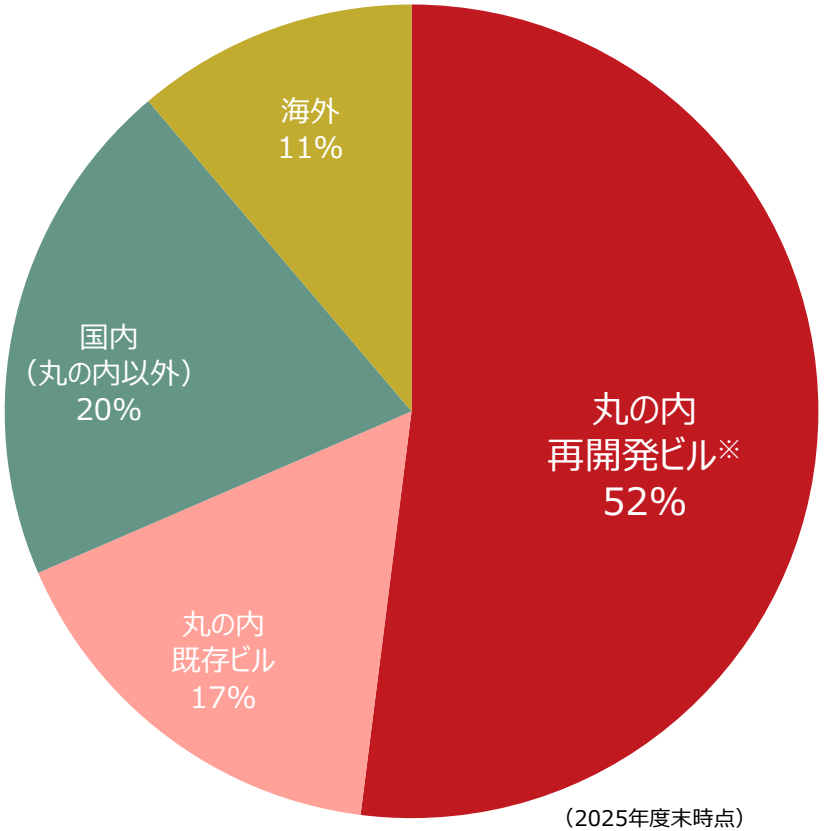


BPS･修正BPS※の状況



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

13. 賃貸等不動産の状況②（含み益の内訳）



（2025年度末時点）

※ 丸ビル以降の再開発済み物件
2021年度より、TOKYO TORCHプロジェクト全体を
丸の内再開発ビルとしてカウントしております

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

事業概要

事業セグメントと長期経営計画の事業区分

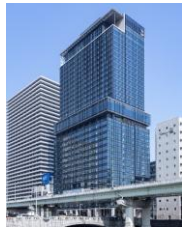
	コマーシャル不動産事業								丸の内事業		住宅事業		海外事業	投資マネジメント事業	設計監理事業	不動産サービス事業	新規事業・その他事業
	ビル事業		商業施設事業	アウトレット事業	物流施設事業	ホテル事業		空港事業	開発・賃貸事業	運営管理事業	分譲・賃貸マンション事業他	運営管理・仲介事業					
	開発・賃貸事業	運営管理事業				開発事業	運営事業										
国内アセット	●		●	●	●	●		●	●		●						
海外アセット													●				
ノンアセット		●					●			●		●		●	●	●	●

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

1. 三菱地所グループの事業展開

コマーシャル不動産事業

オフィスビル
国内主要都市でオフィスビルの開発、賃貸、運営管理業務を展開。

商業施設
大都市圏を中心に、日本全国で商業施設・アウトレットを開発。



物流施設
「ロジクロス」シリーズを柱に物流施設の開発、リーシング、運営管理を実施。



ホテル・空港
ロイヤルパークホテルズブランドの他国内でホテルを展開。また、空港の民間運営事業を開始。




丸の内事業
大手町・丸の内・有楽町地区でのオフィスビルを中心とした開発、賃貸、運営管理を展開。面開発・エリアマネジメントを行うことで、利益を最大化。




住宅事業

国内住宅
分譲マンション事業「ザ・パークハウス」、賃貸マンション事業「ザ・パークハビオ」ブランドを展開。



The Parkhouse

The Parkhabio

海外事業
米国・英国を中心にオフィスビル等の開発、賃貸事業を展開。アジア・オセアニア各都市でのプロジェクトも展開。




投資マネジメント事業
投資家向けの不動産投資に関する各種サービスを提供。

JRE ASSET MANAGEMENT

EUROPA

MEC GLOBAL PARTNERS ASIA

TA REALTY

PATRON

設計監理・不動産サービス事業

設計監理事業
三菱地所設計が建築・土木工事の設計監理業務等を展開。

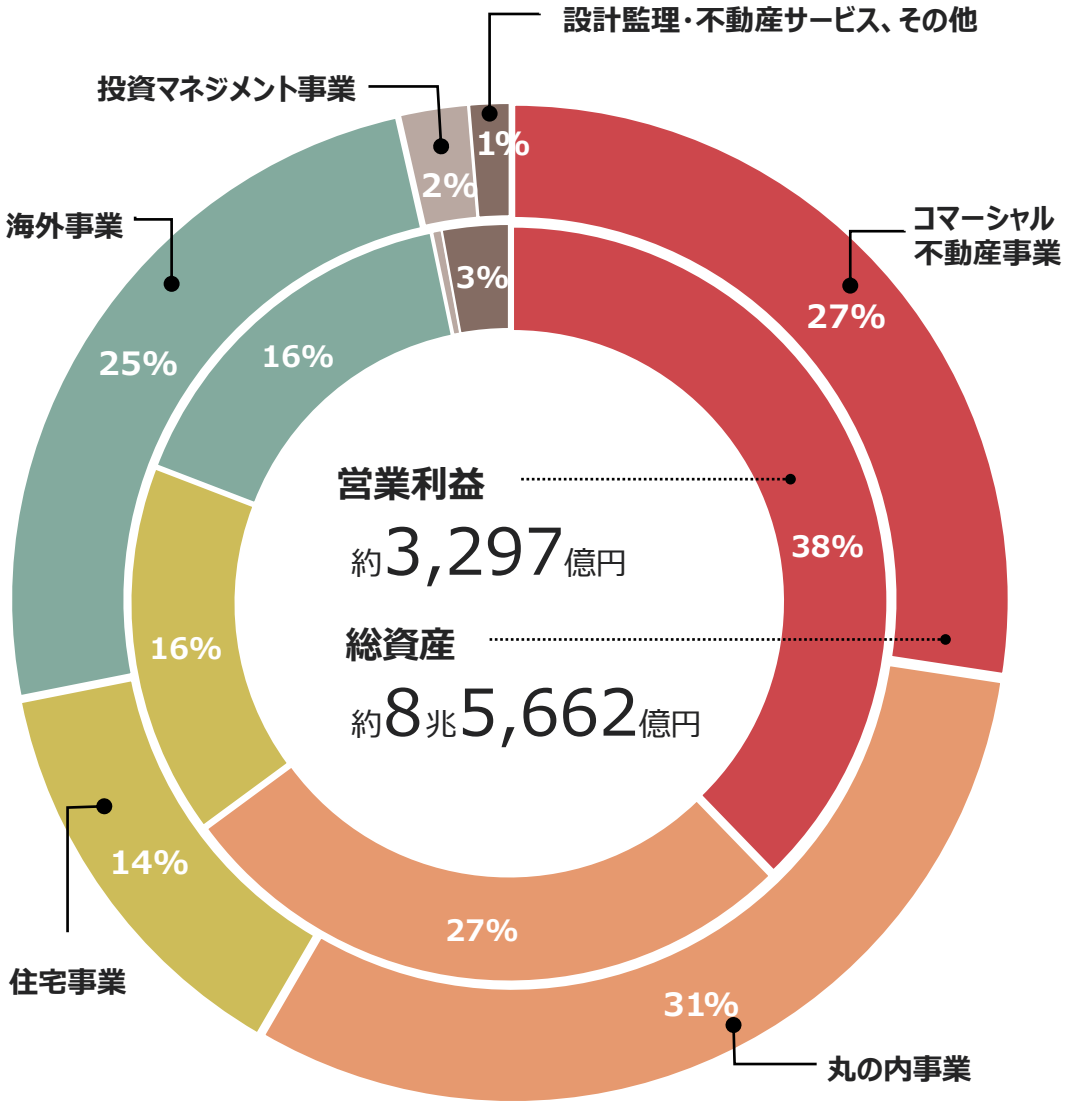
三菱地所設計

不動産サービス事業
三菱地所リアルエステートサービスが不動産仲介、駐車場運営事業等を展開。

三菱地所リアルエステートサービス

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

2. 事業規模



2025年度実績　　単位：百万円（百万円未満切り捨て）

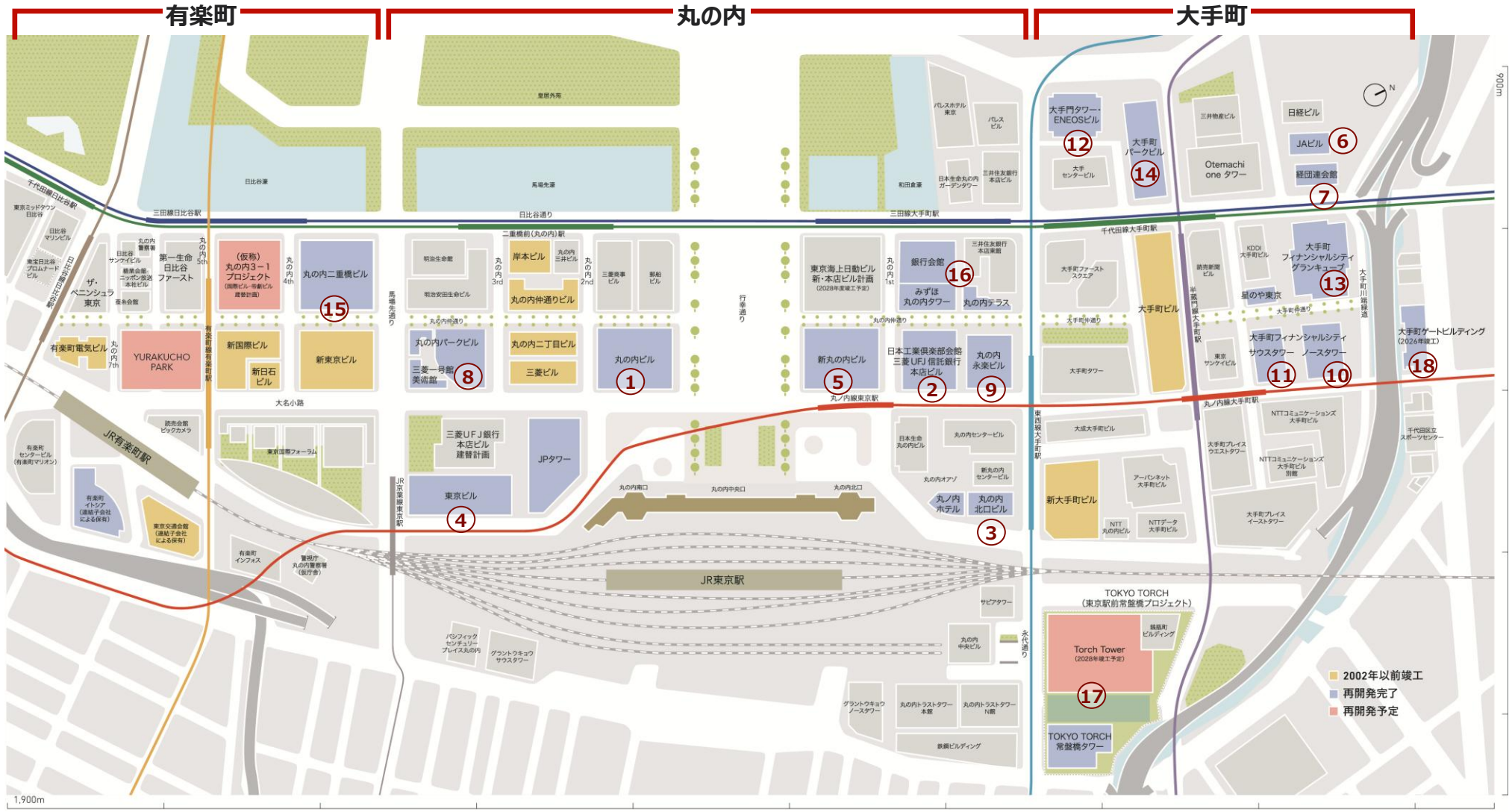
	営業利益	総資産
コマーシャル不動産事業	135,677	2,272,881
丸の内事業	97,534	2,567,210
住宅事業	57,287	1,119,857
海外事業	57,111	2,036,319
投資マネジメント事業	1,435	185,247
設計監理・不動産サービス事業、その他	10,291	109,884
セグメント間消去または全社	△ 29,607	274,846
合計	**329,730**	**8,566,247**

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

丸の内事業

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

1. 丸の内エリアマップ



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

2. TOKYO TORCH（東京駅前常盤橋プロジェクト）



©Mitsubishi Jisho Design Inc.

61-RF　展望台

59-60F　賃貸レジデンス

53-58F　ホテル

Dorchester Collection

7-52F　オフィス

3-6F　エンタメホール

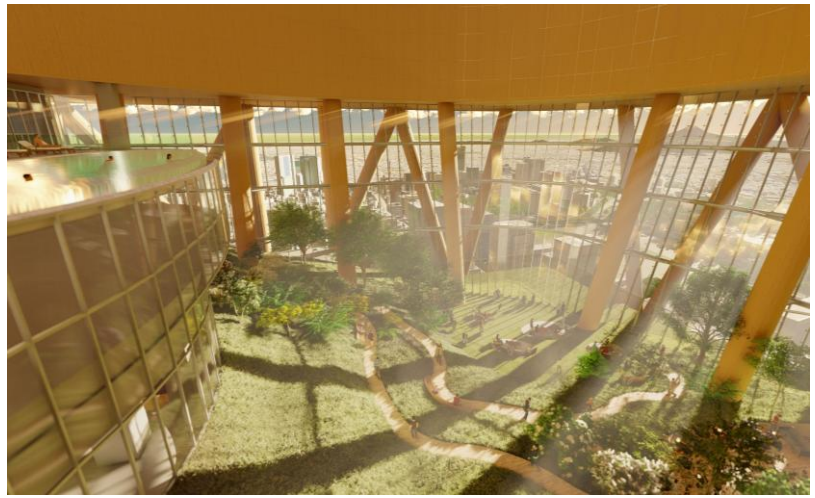
B1-6F　商業・広場

Torch Tower

所在地	東京都千代田区
敷地面積	31,400㎡（街区全体*）
延床面積	553,000㎡
容積率	1,860%（街区全体*）
建物規模	62階/地下4階　385m
着工年月	2023年9月
竣工年月	2028年（予定）
地図番号	⑰

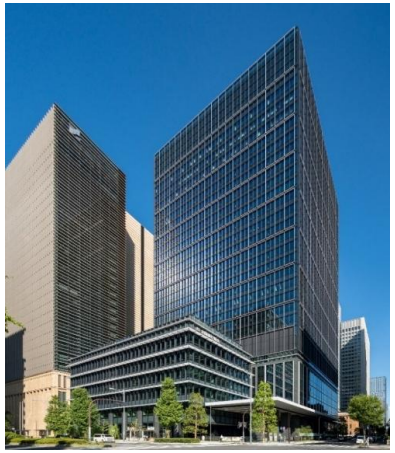
*Torch Towerの他、常盤橋タワー、変電所棟、銭瓶町ビルディング（下水道局棟）を含む





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

3. 丸の内：最新プロジェクト







物　件　名	みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス	常盤橋タワー	大手町ゲートビルディング
所　在　地	東京都千代田区	東京都千代田区、中央区	東京都千代田区
敷地面積	11,200㎡	31,400㎡（街区全体）	5,100㎡
延床面積	180,900㎡	146,000㎡	85,200㎡
容　積　率	1,300%	1,860%（街区全体）	1,400%
建物規模	みずほ丸の内タワー・銀行会館：地上29階/地下4階 丸の内テラス：地上10階/地下4階	地上38階/地下5階	地上26階/地下3階
着工年月	2018年1月	2018年1月	2022年7月
竣工年月	2020年9月	2021年6月	2026年7月
地図番号	⑯	⑰	⑱

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

4. 丸の内：再開発ビル一覧①











物　件　名	丸の内ビル	日本工業倶楽部会館・ 三菱UFJ信託銀行本店ビル	丸の内北口ビル （丸の内オアゾ）	東京ビル	新丸の内ビル
所　在　地	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
敷地面積	10,000㎡	8,100㎡	23,800㎡（丸の内オアゾ全体）	8,100㎡	10,000㎡
延床面積	159,800㎡	109,900㎡	65,600㎡	149,300㎡	195,400㎡
容　積　率	1,437%	1,234%	1,272%	1,700%	1,760%
貸付有効面積	76,200㎡	40,500㎡	53,600㎡	83,400㎡	103,500㎡
建物規模	地上37階/地下4階	地上30階/地下4階	地上29階/地下4階	地上33階/地下4階	地上38階/地下4階
竣工年月	2002年8月	2003年2月	2004年8月	2005年10月	2007年4月
地図番号	①	②	③	④	⑤

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

5. 丸の内：再開発ビル一覧②








物件名	JAビル	経団連会館	丸の内パークビル	丸の内永楽ビル	大手町フィナンシャルシティ ノースタワー	大手町フィナンシャルシティ サウスタワー
所在地	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
敷地面積	13,400㎡※	13,400㎡※	12,000㎡	8,000㎡	14,100㎡※	14,100㎡※
延床面積	236,000㎡※	236,000㎡※	195,600㎡	139,700㎡	109,600㎡	133,200㎡
容積率	1,590%※	1,590%※	1,565%	1,593%	1,570%※	1,570%※
貸付有効面積	33,100㎡	15,300㎡	117,400㎡	49,600㎡	27,200㎡	59,100㎡
建物規模	地上37階/地下3階	地上23階/地下4階	地上34階/地下4階	地上27階/地下4階	地上31階/地下4階	地上35階/地下4階
竣工年月	2009年4月	2009年4月	2009年4月	2012年1月	2012年10月	2012年10月
地図番号	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪

※ 日経ビル・JAビル・経団連会館の3棟合計

※ノースタワー、サウスタワーの2棟合計

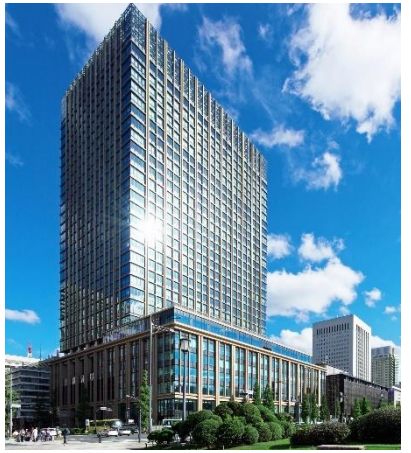
Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

6. 丸の内：再開発ビル一覧③





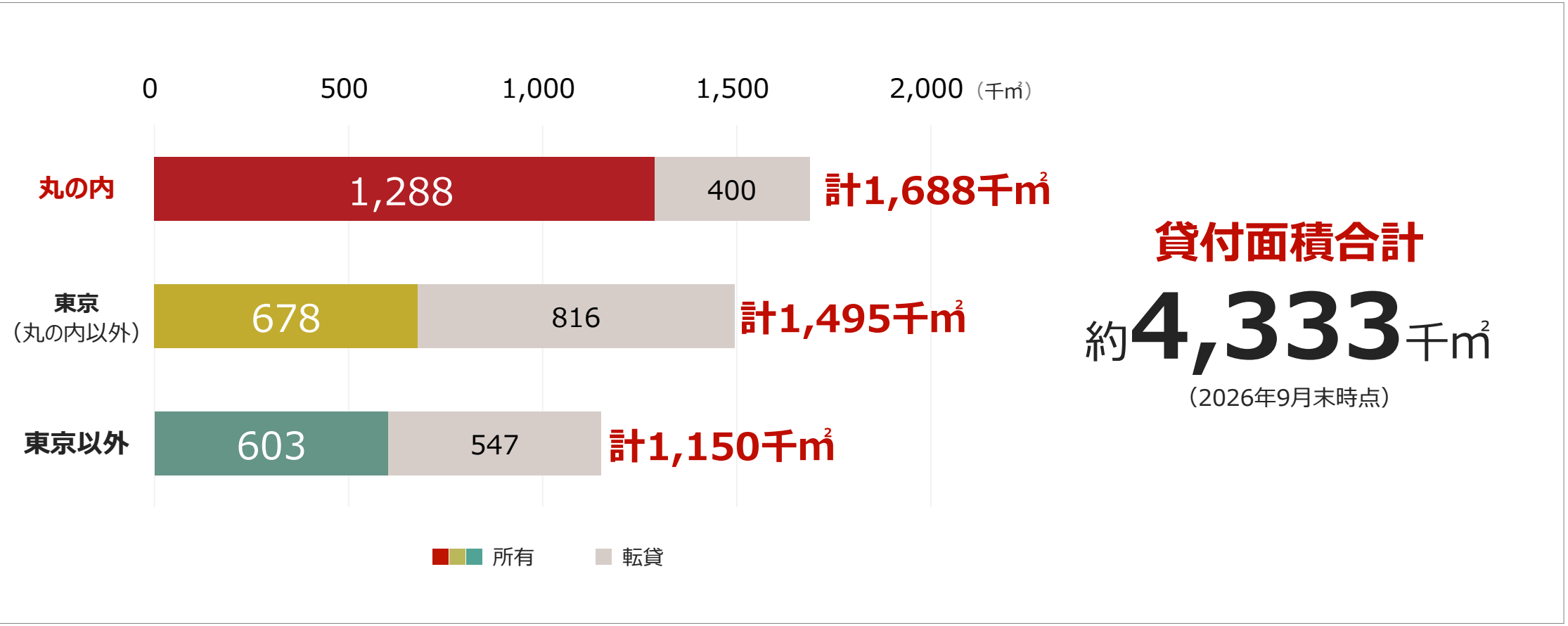




物　件　名	大手門タワー・ENEOSビル	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	大手町パークビル	丸の内二重橋ビル
所　在　地	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
敷地面積	6,900㎡	9,800㎡	9,300㎡	9,900㎡
延床面積	107,600㎡	193,600㎡	151,700㎡	174,100㎡
容　積　率	1,400%	1,650%	1,400%	1,500%
貸付有効面積	44,500㎡	131,400㎡	83,000㎡	79,000㎡
建物規模	地上22階/地下5階	地上31階/地下4階	地上29階/地下5階	地上30階/地下4階
竣工年月	2015年11月	2016年4月	2017年1月	2018年10月
地図番号	⑫	⑬	⑭	⑮

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

7. 決算関連データ：貸付面積データ（連結）



貸付面積合計

約**4,333**千㎡

（2026年9月末時点）

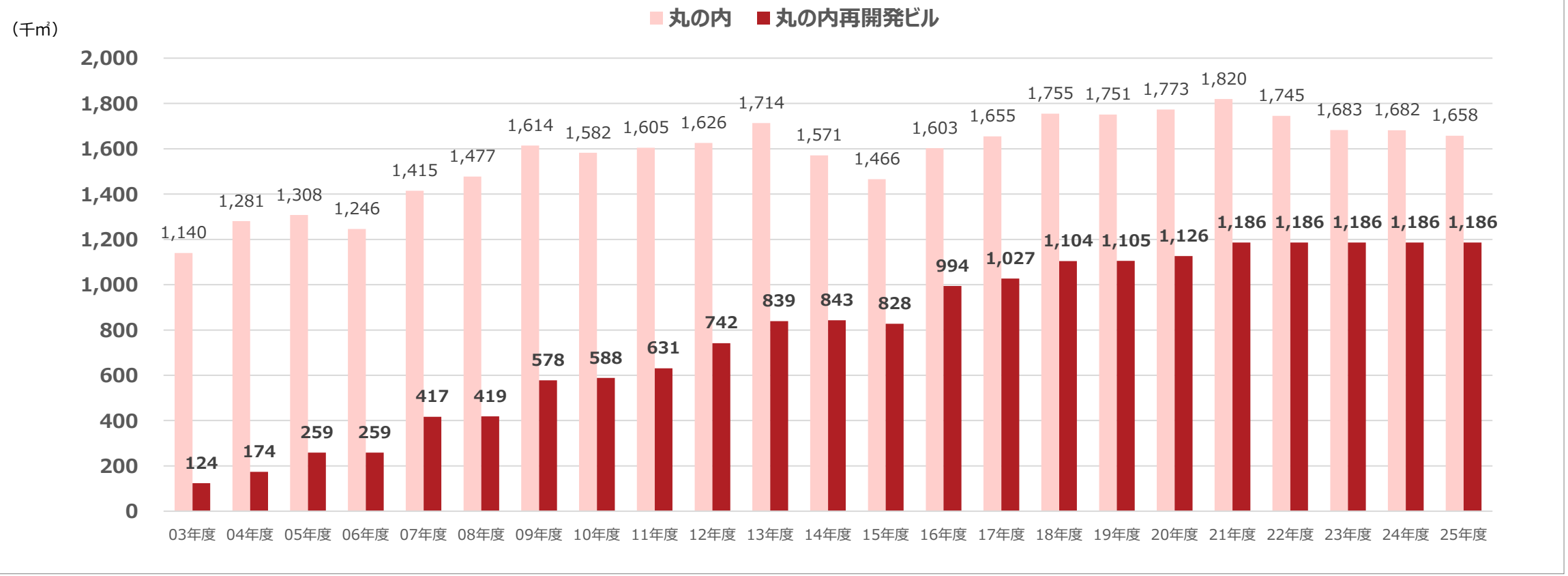
参考 **各用語の定義**

貸付有効面積…テナント企業宛てに貸付が可能な面積／**貸付面積**…テナント企業宛てに実際に貸付けている面積（貸付有効面積－空室面積）／**空室率**…空室面積÷貸付有効面積

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

8. 決算関連データ：貸付有効面積の推移（全用途／三菱地所単体）

丸の内／再開発



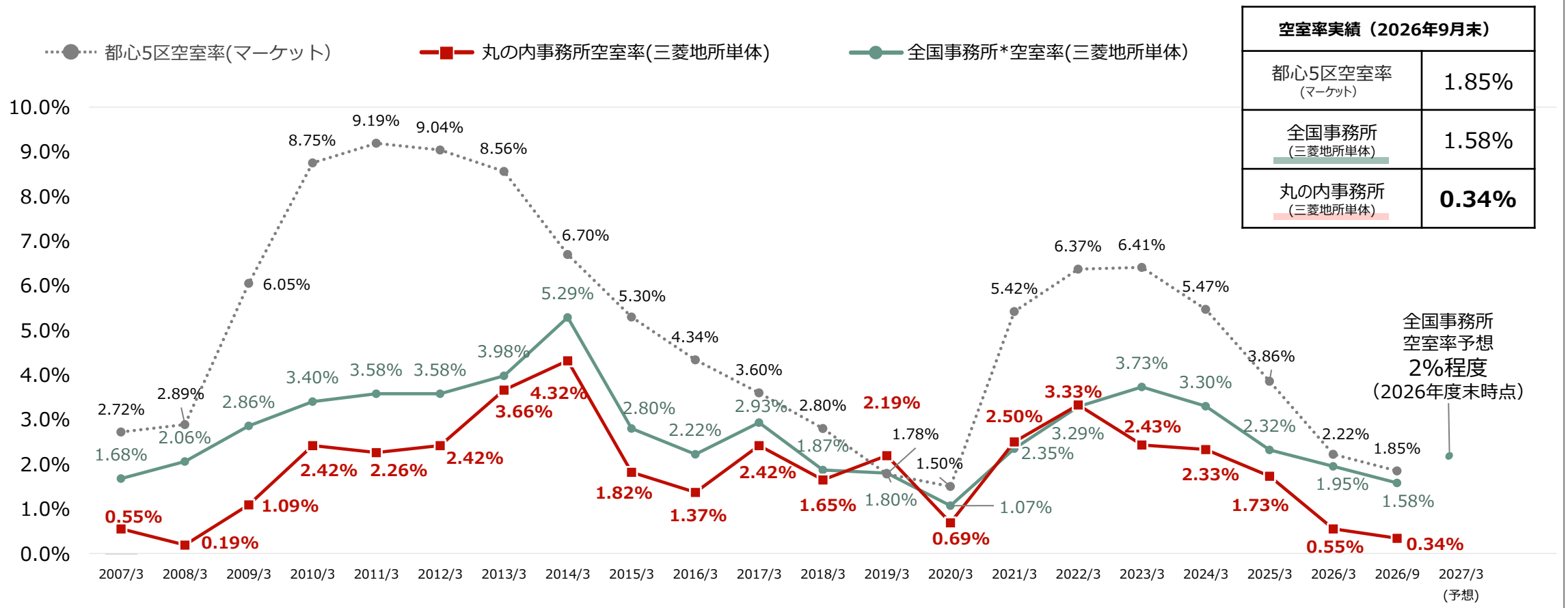
参考 **各用語の定義**

貸付有効面積…テナント企業宛てに貸付が可能な面積／**貸付面積**…テナント企業宛てに実際に貸付けている面積（貸付有効面積－空室面積）／**空室率**…空室面積÷貸付有効面積

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

9. 決算関連データ：空室率（三菱地所単体）

空室率（都心5区 マーケット vs. 丸の内事務所・全国事務所* 三菱地所単体 ）



空室率実績（2026年9月末）	
都心5区空室率（マーケット）	1.85%
全国事務所（三菱地所単体）	1.58%
丸の内事務所（三菱地所単体）	**0.34%**

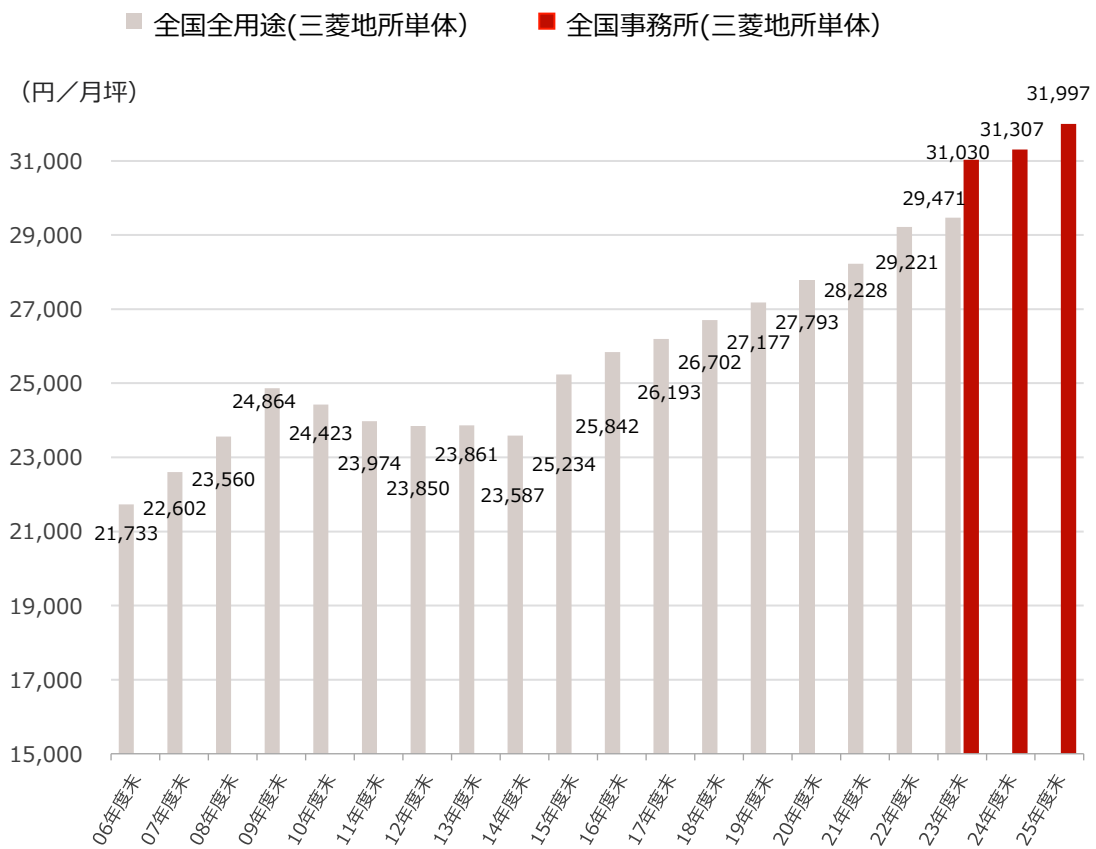
出所：三鬼商事および弊社物件データより作成

*2022年度以前は全国全用途空室率、2023年度以降は全国事務所空室率にて算出

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

10. 決算関連データ：平均賃料（三菱地所単体）

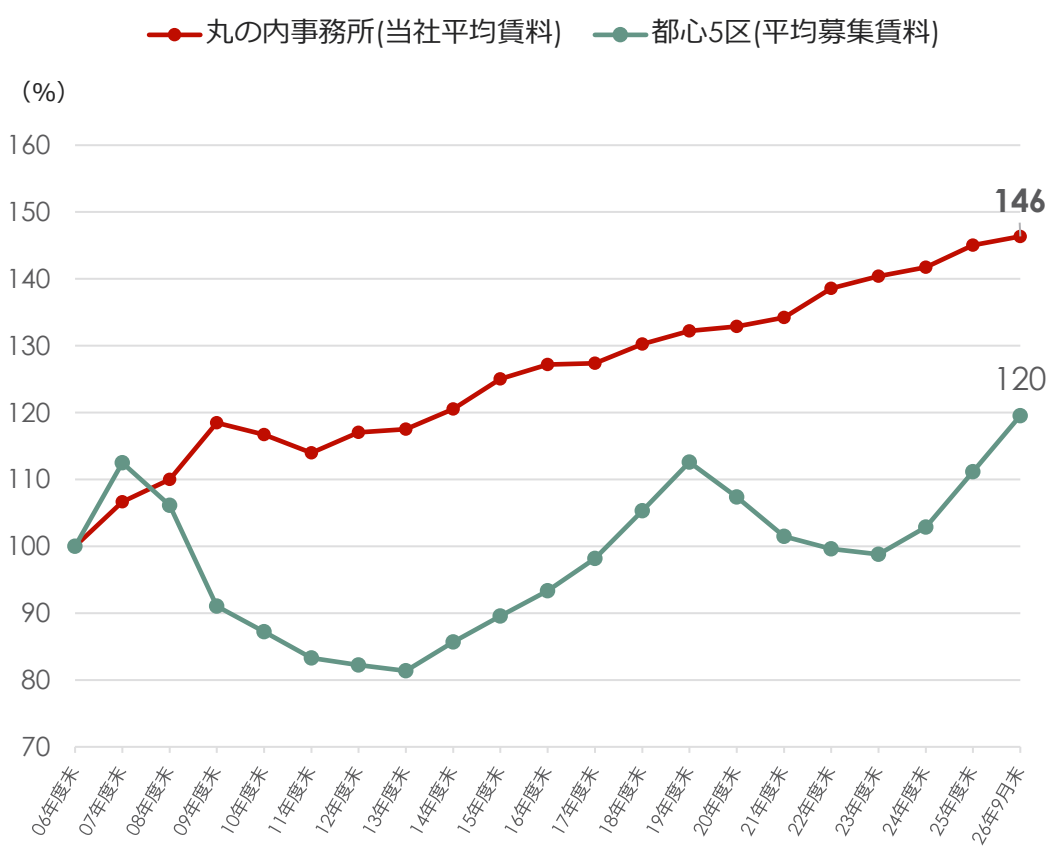
平均賃料の推移



*2022年度以前は全国全用途平均賃料、2023年度以降は全国事務所平均賃料にて算出
出所：弊社物件データより作成

平均賃料の変化率

2006年度末の賃料単価を100とした場合の賃料単価推移

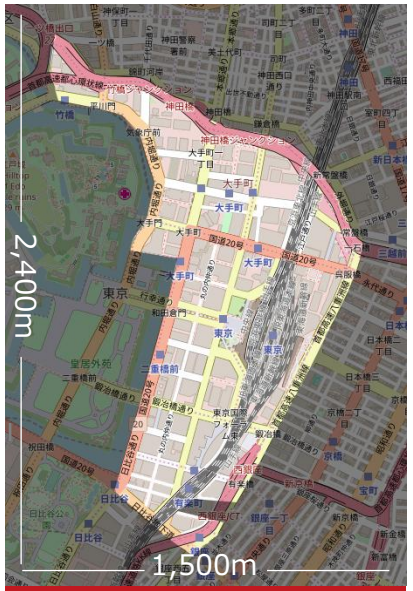


出所：三鬼商事および弊社物件データより作成

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

11. 丸の内の優位性：エリア面積／路線数

©Open Street Map



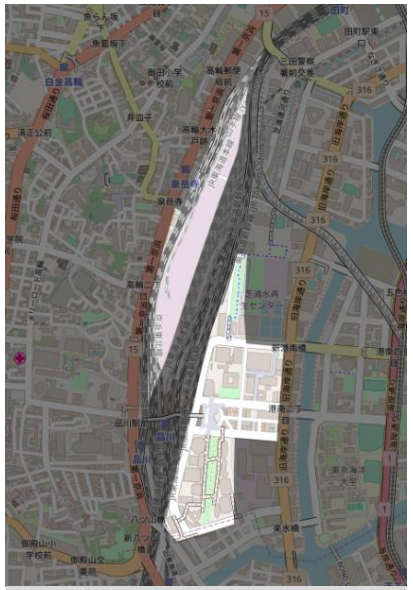
丸の内

面積	路線数
120ha	28本



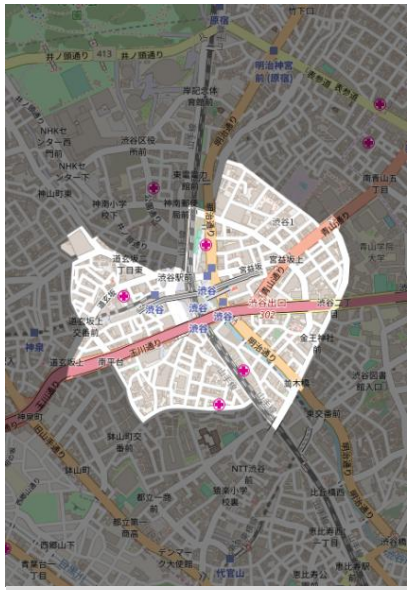
日本橋

面積	路線数
76ha	5本



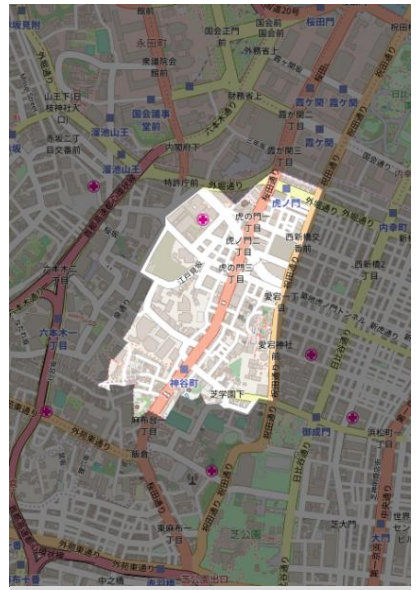
品川

面積	路線数
49ha	9本



渋谷

面積	路線数
86ha	8本



虎ノ門

面積	路線数
58ha	2本

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

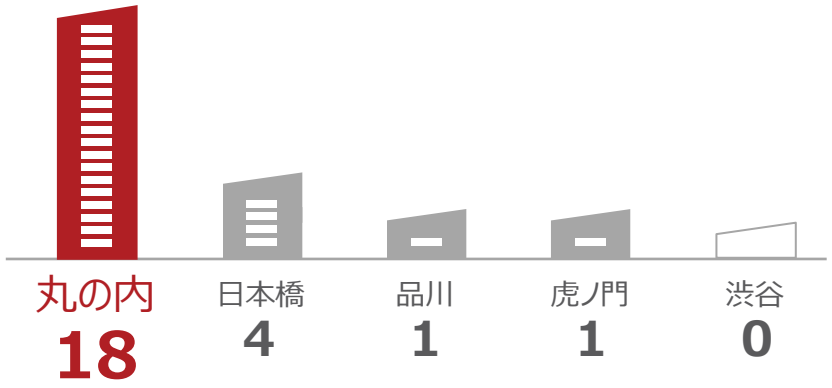
12. 丸の内の優位性：本社数／事業所数

（データ：2026年1月時点）

1. FORTUNE GLOBAL 500 本社数



2. 時価総額上位50位企業 本社数



3. プライム市場上場企業 本社数



4. 外国金融機関 事業所数

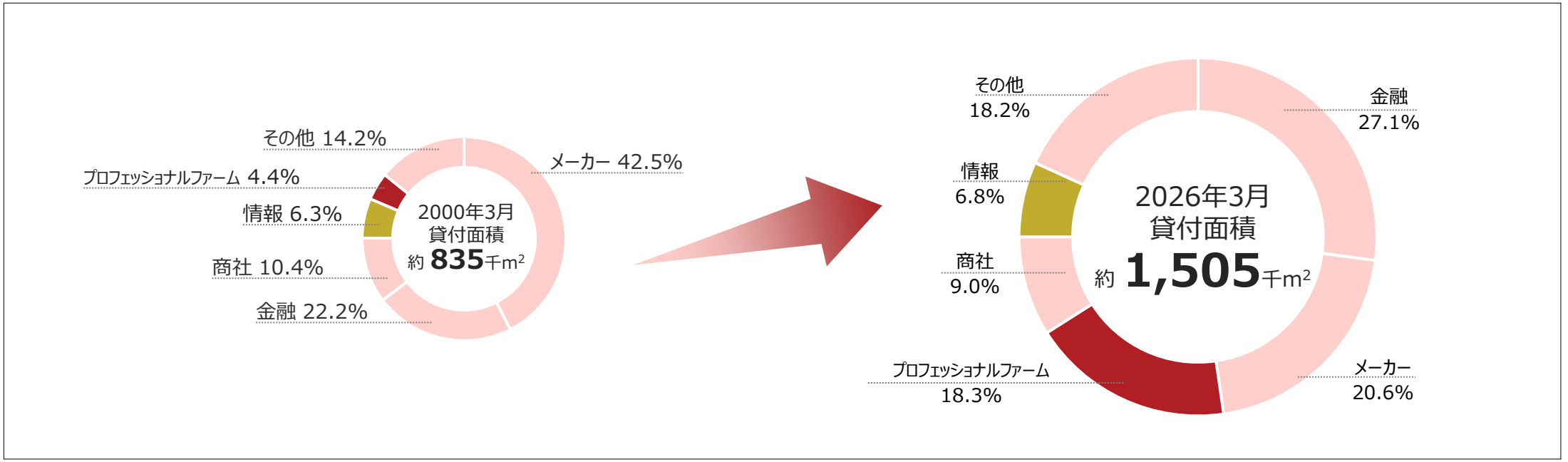


Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

13. 丸の内データ：丸の内のオフィステナント構成（三菱地所単体）

2000年3月	業種	面積比率
1	メーカー	42.5%
2	金融	22.2%
3	商社	10.4%
4	情報	6.3%
5	プロフェッショナルファーム	4.4%
	その他	14.2%
	貸付面積（オフィス）	約**835**千m²

2026年3月	業種	面積比率
1	金融	27.1%
2	メーカー	20.6%
3	プロフェッショナルファーム	18.3%
4	商社	9.0%
5	情報	6.8%
	その他	18.2%
	貸付面積（オフィス）	約**1,505**千m²



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

14. 丸の内データ：丸の内エリアの開発手法

容積率の引き上げ

用途地域の見直しにより、
丸の内エリアの指定容積率が引き上げ（2004年6月）

1,000% 》》 1,300%

※一部エリアは1,200%

容積率の緩和：都市再生特別地区

都市再生に対する貢献を認められた場合、都市計画の特例により
貢献度合いに応じた容積率等の緩和を受けることが可能

例

- 国際ビジネス拠点（Global Business Hub Tokyo等）
- 良好な都市環境の整備（皇居お堀の水質改善等）
- BCP機能（電力と水の自立化等）

容積の移転：特例容積率適用地区制度

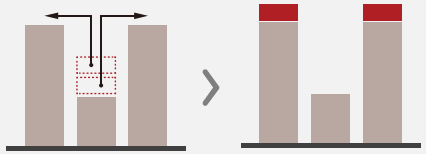
一定の与件を満たす複数敷地間で容積を移転することが可能



「特例容積適用区域」の範囲

活用事例

東京駅の未利用余剰容積を、
周辺ビルに移転

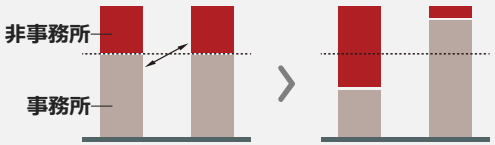


用途入れ替え：非事務所用途の集約

複数計画を並行して進める際に、一定の割合で設置が求められている非事務所
用途床の集約や配分が可能

活用事例

オフィス・ホテル間で
用途を集約



オフィス



ホテル

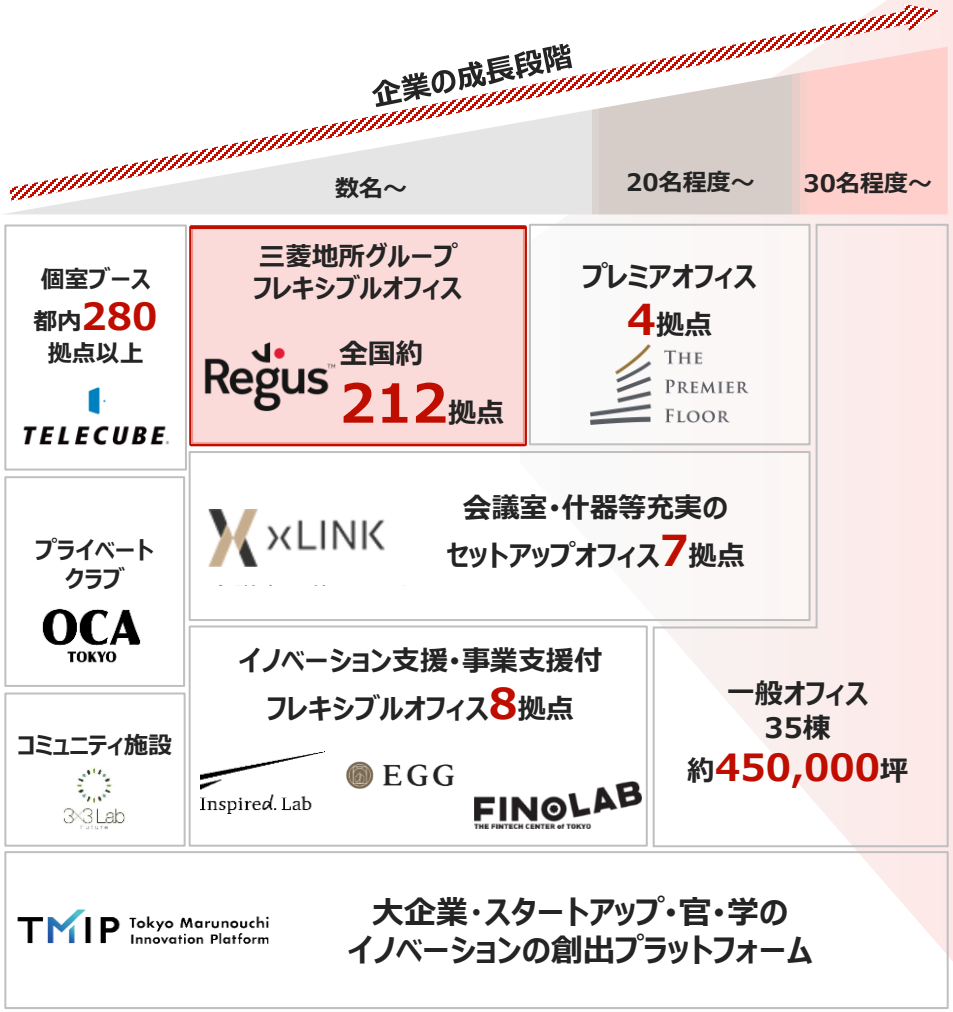


オフィスの非事務所用途を
ホテルに集約して、オフィスの事務所面積を拡大

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

15. フレキシブルオフィス事業：多様なワークプレイス

(2026年3月末時点)



日本リージャス

- 日本最大級の212拠点を有した面的サービスネットワークを提供。
- マルチブランド展開により、大都市圏のみならず、比較的小規模な商圏への出店も可能。

日本リージャスが展開する多様なブランド ※

ブランド	全世界拠点数	国内拠点数	国内都市数
Regus	約4,500	129	40
Openoffice	61	61	28
SPACES.	約500	8	4
Regus express	5	5	5
Signature	約30	9	4

※公表情報



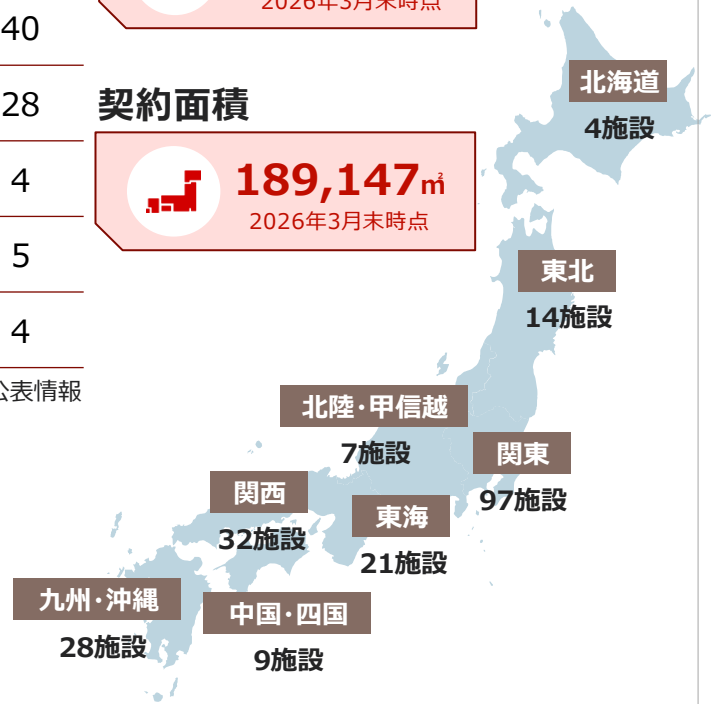


施設数

212施設
2026年3月末時点

契約面積

189,147㎡
2026年3月末時点



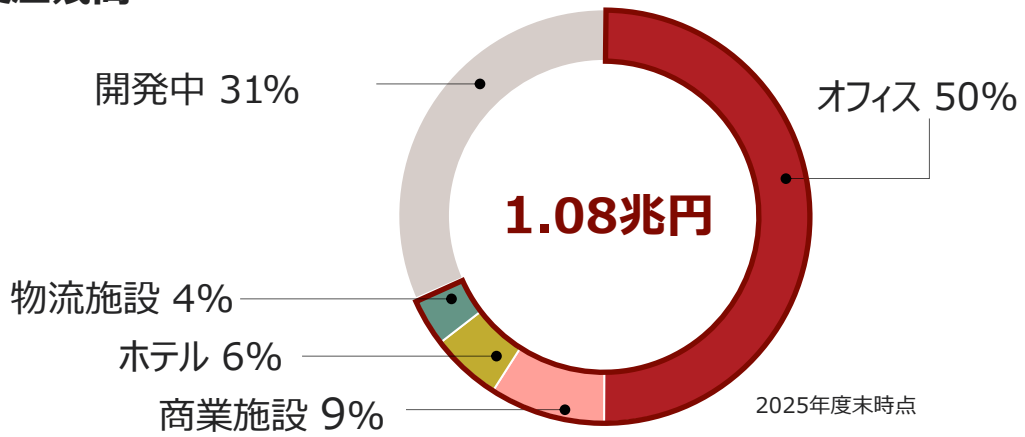
Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

コマーシャル不動産事業

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

1. 回転型事業の拡大（物件売却益）

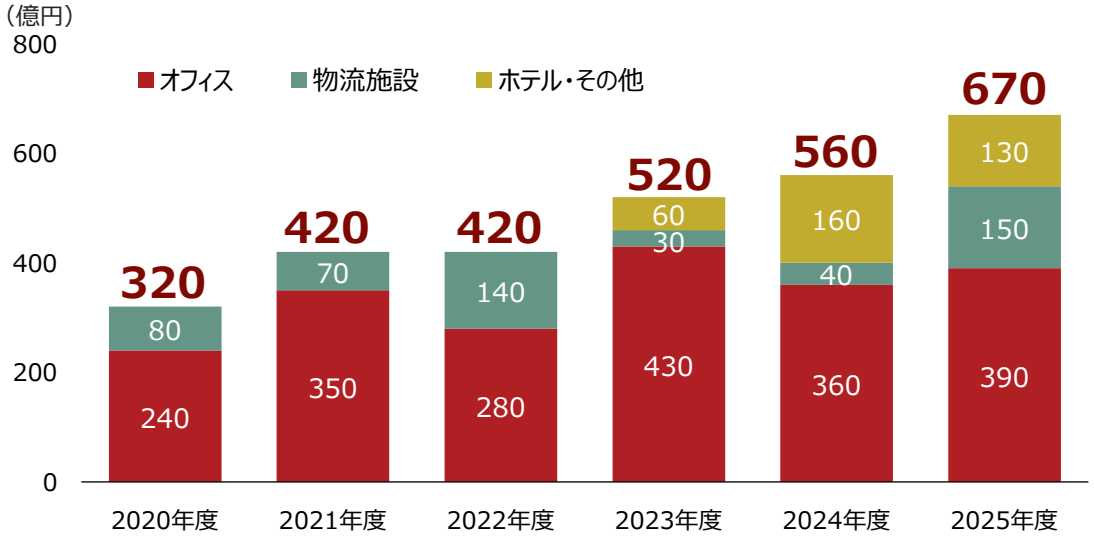
コマーシャル不動産の回転型資産残高



稼働資産 約70%	NOI利回り 6%中盤

※ 丸の内・アウトレット及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）

物件売却益のアセット内訳



物件売却益*実績 (主な売却物件)

2025年度 実績 670億円

新宿イーストサイドスクエア（一部持分）
用途　オフィス、店舗
延床面積　170,000㎡

大阪堂島浜タワー
用途　オフィス、ホテル、店舗
延床面積　67,000㎡


大阪堂島浜タワー

2024年度 実績 560億円

コモレ四谷（一部持分）
用途　オフィス、店舗
延床面積　139,000㎡

新宿イーストサイドスクエア（一部持分）
用途　オフィス、店舗
延床面積　170,000㎡


コモレ四谷

*一般管理費控除前

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

2. パイプライン

丸の内エリア

2025年度



大手町ゲートビルディング
延床面積 ： 85,200㎡
竣　　工 ： 2026年7月

2026年度



Project Movie
TOKYO TORCHをご紹介するショートムービーです
https://www.youtube.com/watch?v=stqH3DtOJ1M

Torch Tower
延床面積 ： 553,000㎡
竣　　工 ： 2028年

2028年度



（仮称）丸の内３－１プロジェクト（国際ビル・帝劇ビル建替計画）
延床面積 ： 176,000㎡
竣　　工 ： 2030年度

都内（丸の内以外）



豊洲セイルパーク
延床面積 ： 136,000㎡
竣　　工 ： 2025年6月



（仮称）渋谷区道玄坂二丁目計画
延床面積 ： 87,100㎡
竣　　工 ： 2027年11月



（仮称）赤坂二・六丁目地区開発計画
延床面積 ： 205,800㎡
竣　　工 ： 2028年3月

東京以外



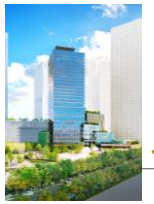
大阪堂島浜タワー
延床面積 ： 67,000㎡
竣　　工 ： 2024年4月



ザ・ランドマーク名古屋栄
延床面積 ： 109,700㎡
竣　　工 ： 2026年3月



神戸三宮雲井通5丁目地区再開発事業
延床面積 ： 98,600㎡
竣　　工 ： 2027年度



グラングリーン大阪
先行開業：2024年9月
南館開業：2025年3月



(仮称)
天神1-7計画
延床面積 ： 74,000㎡
竣　　工 ： 2027年5月



グラングリーン大阪
全体開業：2027年度

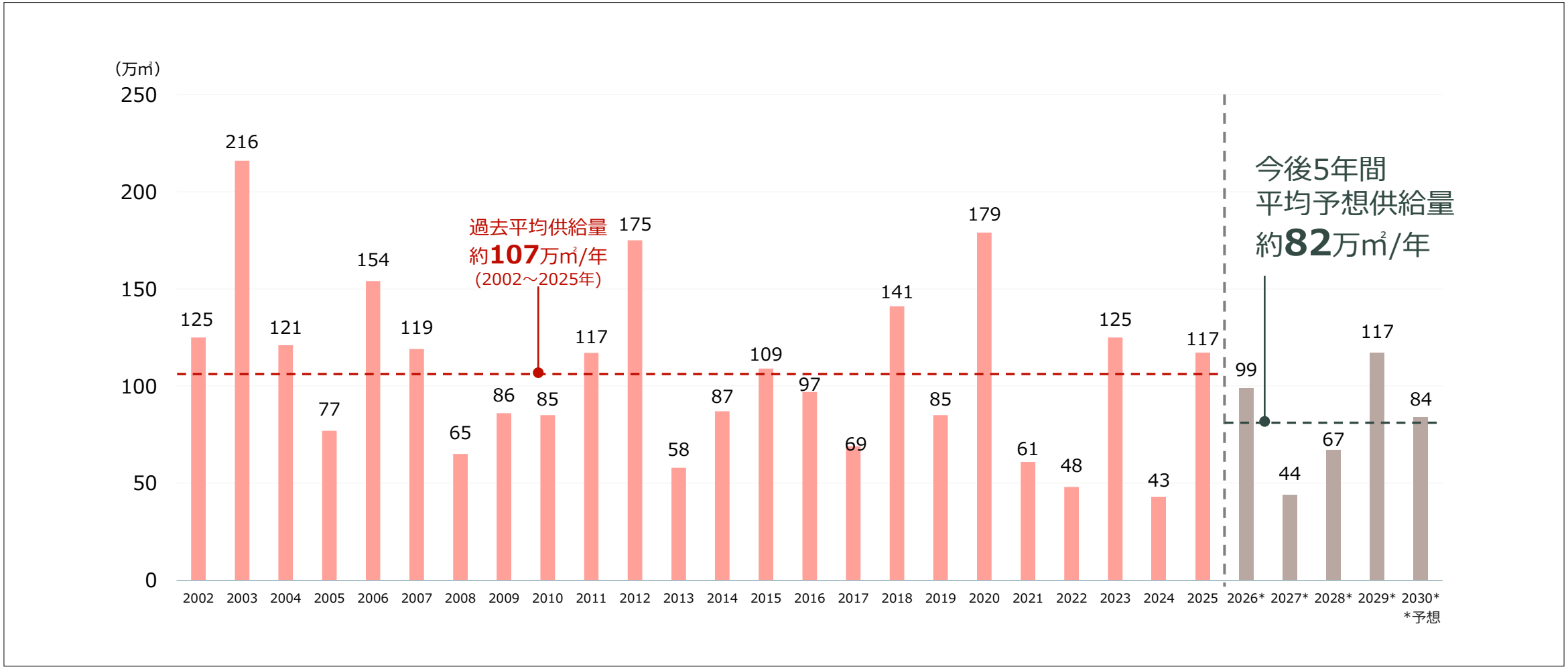
2025年度

2026年度

2028年度

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

3. マーケットデータ：大規模オフィスビル新規供給量（東京23区）



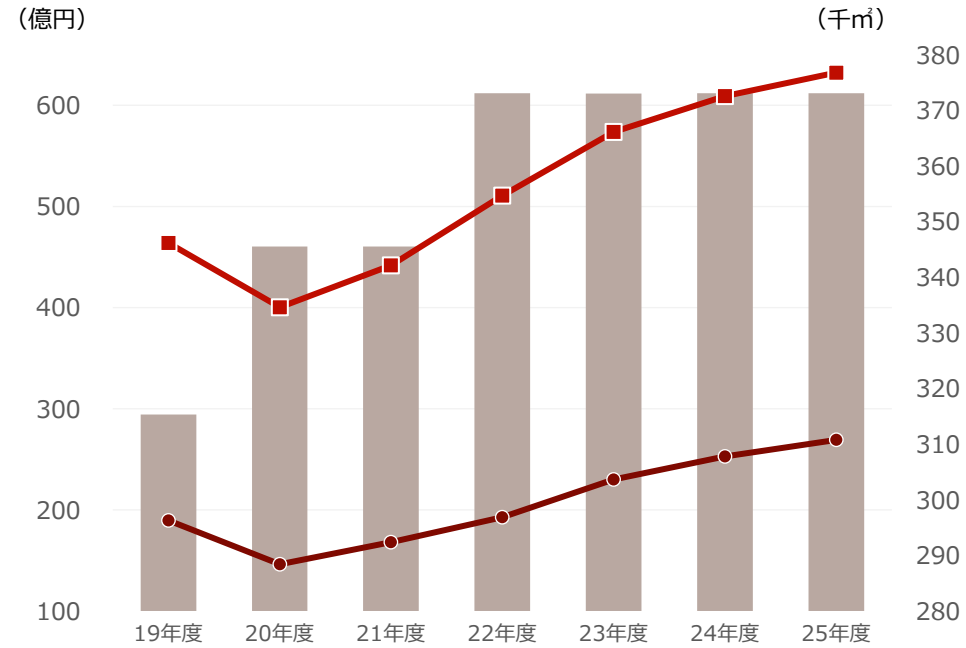
出所：森ビル（2026年5月時点）

※調査対象：事務所延床面積10,000㎡以上のビル

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

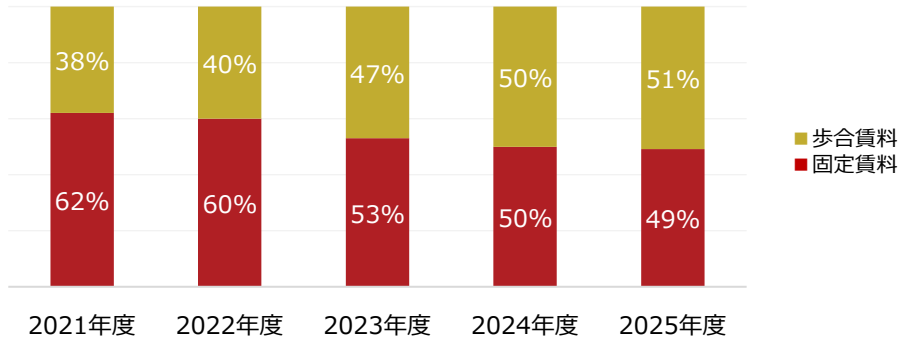
4. アウトレットモール事業①

店舗面積および営業収益・営業利益推移

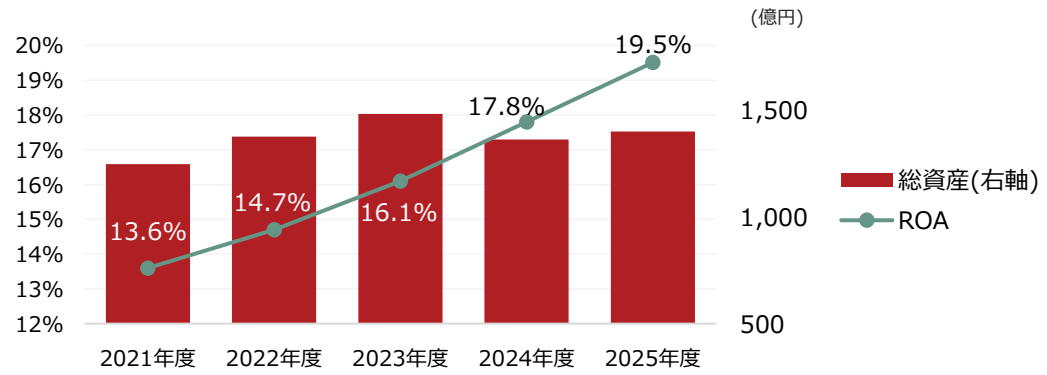


	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度
店舗面積（㎡）	315,300	345,500	345,500	373,100	373,000	373,100	373,100
営業収益（百万円）	46,393	40,030	44,177	51,069	57,376	60,905	63,230
営業利益（百万円）	18,963	14,619	16,789	19,257	23,013	25,283	26,911

歩合固定比率の推移（全施設平均）



ROA・総資産の推移



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

5. アウトレットモール事業②

物件名	所在地	敷地面積	延床面積	店舗面積	店舗数	スケジュール
御殿場プレミアム・アウトレット	静岡県御殿場市	422,200㎡	70,400㎡	61,300㎡	290	2000年7月 開業、2020年6月 第4期増床
りんくうプレミアム・アウトレット	大阪府泉佐野市	130,300㎡	64,900㎡	50,000㎡	250	2000年11月 開業、2020年8月　第5期増床
佐野プレミアム・アウトレット	栃木県佐野市	184,200㎡	39,900㎡	37,300㎡	180	2003年3月 開業、2008年7月 第4期増床
鳥栖プレミアム・アウトレット	佐賀県鳥栖市	134,200㎡	36,800㎡	31,800㎡	170	2004年3月 開業、2019年11月 第4期増床
土岐プレミアム・アウトレット	岐阜県土岐市	283,700㎡	41,300㎡	35,200㎡	180	2005年3月 開業、2014年11月 第4期増床
神戸三田プレミアム・アウトレット	兵庫県神戸市	316,800㎡	49,600㎡	42,100㎡	210	2007年7月 開業、2012年12月 第3期増床
仙台泉プレミアム・アウトレット	宮城県仙台市	43,700㎡	20,300㎡	15,200㎡	80	2008年10月 開業
あみプレミアム・アウトレット	茨城県稲敷郡	211,100㎡	34,700㎡	30,600㎡	160	2009年7月 開業、2011年12月 第2期増床
酒々井プレミアム・アウトレット	千葉県印旛郡	421,000㎡	47,300㎡	42,100㎡	220	2013年4月 開業、2018年9月　第3期増床
ふかや花園プレミアム・アウトレット	埼玉県深谷市	195,700㎡	34,600㎡	27,500㎡	130	2022年10月 開業
（仮称）京都城陽プレミアム・アウトレット	京都府城陽市	245,000㎡	-	-	-	周辺道路開通時期に合わせて開業予定



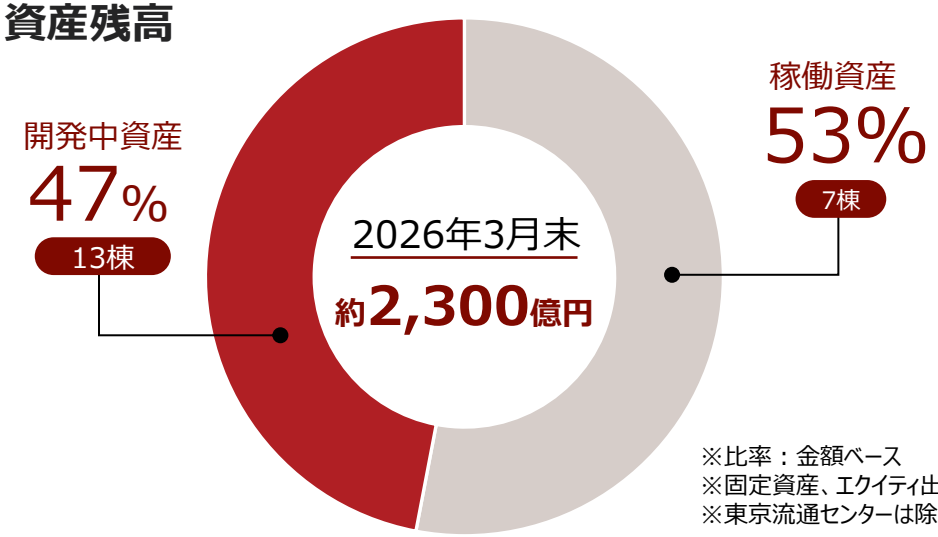
ふかや花園
プレミアム・アウトレット

御殿場
プレミアム・アウトレット

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

6. 物流施設事業

資産残高



※比率：金額ベース
※固定資産、エクイティ出資の合計
※東京流通センターは除く



ロジクロス大阪住之江
2025年3月竣工



ロジクロス大阪大正
2026年1月竣工

竣工済みのプロジェクト

物件名	所在地	延床面積	竣工年月
ロジクロス海老名	神奈川県 海老名市	64,200㎡	2020年11月
東京流通センター　物流ビル新A棟	東京都 大田区	202,000㎡	2023年8月
ロジクロス座間	神奈川県 座間市	178,500㎡	2023年11月
ロジクロス相模原	神奈川県 相模原市	170,900㎡	2023年12月
ロジクロス厚木Ⅲ	神奈川県 厚木市	29,600㎡	2024年11月
ロジクロス大阪住之江	大阪府 大阪市	43,500㎡	2025年3月
ロジクロス大阪大正	大阪府 大阪市	21,400㎡	2026年1月
ロジクロス三郷	埼玉県 三郷市	135,000㎡	2026年8月

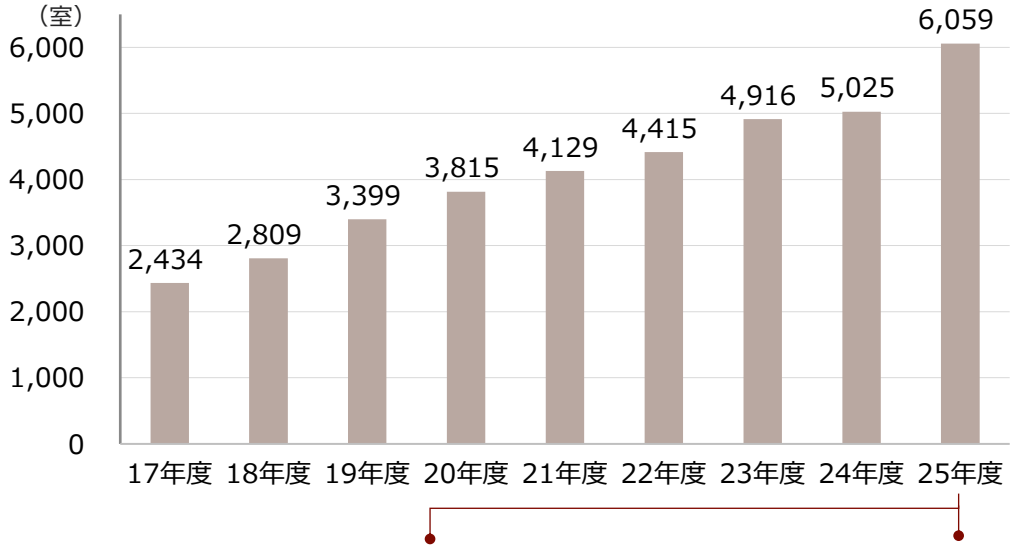
開発中のプロジェクト

物件名	所在地	敷地面積	延床面積	着工年月	竣工年月
ロジクロス大阪大正Ⅱ	大阪府 大阪市	21,600 ㎡	45,400㎡	2025年1月	2026年10月 （予定）
（仮称）船橋市西浦物流施設改修計画	千葉県 船橋市	39,700 ㎡	79,300㎡	2026年3月	2027年6月 （予定）
ロジクロス横須賀	神奈川県 横須賀市	22,800 ㎡	14,590㎡	2026年4月	2027年3月 （予定）
（仮称）練馬区大泉学園町倉庫改修計画	東京都 練馬区	14,400 ㎡	31,900㎡	2026年12月 （予定）	2027年12月 （予定）
（仮称）板橋区舟渡物流施設計画	東京都 板橋区	13,900 ㎡	25,900㎡	2027年4月 （予定）	2029年2月 （予定）
（仮称）京都城陽基幹物流施設開発計画	京都府 城陽市	119,000 ㎡	277,000㎡	-	2030年以降
（仮称）横浜上瀬谷基幹物流施設開発計画	神奈川県 横浜市	220,000 ㎡	700,000 ㎡ ※東棟･西棟合計	東棟：2027 年秋以降 西棟：2028年頃	東棟：2030 年頃 西棟：2031 年頃
（仮称）仙台長町基幹物流施設開発計画	宮城県 仙台市	110,000 ㎡	273,000 ㎡	-	2030 年代前半
（仮称）愛知日進基幹物流施設開発計画	愛知県 日進市	100,000 ㎡	230,000 ㎡	-	2030 年代前半

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

7. ホテル（開発・運営）事業①（ノンアセット事業）

ロイヤルパークホテルズ客室数推移



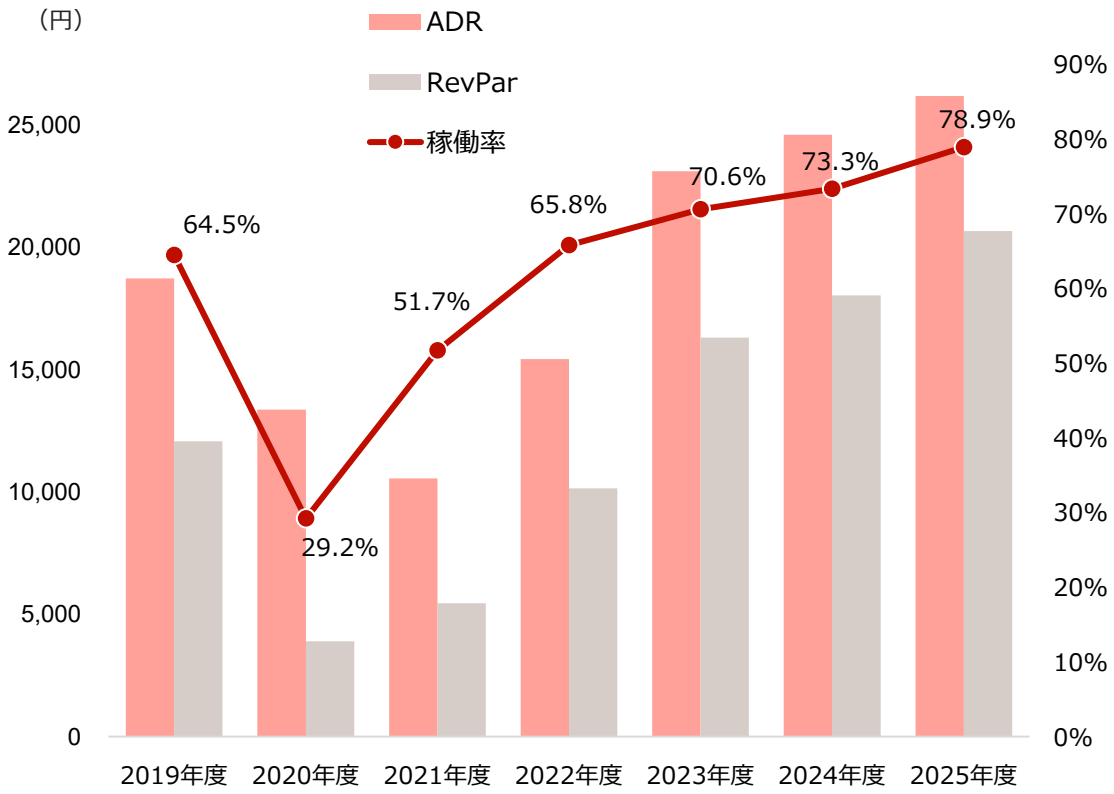


ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 那覇



ザ ロイヤルパークホテル 舞浜リゾート 東京ベイ

三菱地所ホテルズ＆リゾーツ　営業状況



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

8. ホテル（開発・運営）事業②

ホテル運営事業（ノンアセット事業）

物件名	所在地	客室数	開業年月
ロイヤルパークホテル	東京都中央区	419	1989年6月
横浜ロイヤルパークホテル (休業中)	神奈川県横浜市	603	1993年9月
仙台ロイヤルパークホテル	宮城県仙台市	110	1995年4月
ホテルアトールエメラルド宮古島	沖縄県宮古島市	137	1996年5月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 東京汐留	東京都港区	480	2003年7月
丸ノ内ホテル	東京都千代田区	201	2004年10月
ザ ロイヤルパークホテル 福岡	福岡県福岡市	174	2011年7月
ザ ロイヤルパークホテル 京都三条	京都府京都市	172	2011年10月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 名古屋	愛知県名古屋市	153	2013年11月
ザ ロイヤルパークホテル 東京羽田	東京都大田区	313	2014年9月
ザ ロイヤルパークホテル 広島リバーサイド	広島県広島市	127	2018年10月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 銀座8	東京都中央区	121	2019年3月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 大阪北浜	大阪府大阪市	238	2019年6月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 大阪御堂筋	大阪府大阪市	352	2020年3月

物件名	所在地	客室数	開業年月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 神戸三宮	兵庫県神戸市	170	2021年1月
ザ ロイヤルパークホテル 京都梅小路	京都府京都市	246	2021年3月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 京都二条	京都府京都市	180	2021年6月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 札幌大通公園	北海道札幌市	134	2021年10月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 京都	京都府京都市	125	2022年4月
ザ ロイヤルパーク キャンバス 銀座コリドー	東京都中央区	161	2022年11月
ザ ロイヤルパーク キャンバス福岡中洲	福岡県福岡市	255	2023年8月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 名古屋	愛知県名古屋市	246	2024年2月
ザ ロイヤルパークホテル 銀座6丁目	東京都中央区	273	2024年5月
ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 那覇	沖縄県那覇市	257	2026年1月
ザ ロイヤルパークホテル 舞浜リゾート 東京ベイ	千葉県浦安市	750	2026年2月
WAYPOINT TSUKIJI TOKYO	東京都中央区	52	2026年4月

ホテル開発事業（国内アセット事業）

物件名	所在地	客室数	着工年月	開業年月
MIMARU東京 浅草STATION（MJ HOTEL 浅草雷門）	東京都台東区	51	2019年12月	2021年4月
ネストホテル那覇西（MJ HOTEL 那覇西）	沖縄県那覇市	143	2020年9月	2022年3月
相鉄フレッサイン 仙台（MJ HOTEL 仙台中央）	宮城県仙台市	224	2020年10月	2022年7月
ヒルトン沖縄宮古島リゾート	沖縄県宮古島市	329	2021年2月	2023年6月
ローズウッド 宮古島	沖縄県宮古島市	55	2022年3月	2025年3月
THE NEST 那覇（MJ HOTEL 那覇西Ⅱ）	沖縄県那覇市	366	2022年12月	2025年7月
キャノピーbyヒルトン沖縄宮古島リゾート	沖縄県宮古島市	307	2023年9月	2026年4月





Information Movie

ロイヤルパークホテルズのご案内動画です
https://youtu.be/6OpmZzw6lXM

ROYAL PARK HOTELS

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

9. 空港事業

空港運営事業

事業対象	空港設置者	事業主体	事業内容	コンソーシアム構成企業	運営開始日	運営期間
高松空港	国	高松空港 株式会社	空港全体を 運営	当社、大成建設、 パシフィックコンサルタンツなど	2018年4月	15年 （最長50年）
富士山静岡空港	静岡県	富士山静岡空港 株式会社	空港全体を 運営	当社、東急など	2019年4月	20年 （最長40年）
北海道内7空港	国、北海道、 旭川市、帯広市	北海道エアポート 株式会社	空港全体を 運営	当社、北海道空港、東急、 日本政策投資銀行など	2020年6月 より順次	30年 国管理4空港33年



高松空港



富士山静岡空港

旅客ターミナル施設整備・運営及びプライベート機受入事業

事業対象	空港設置者	事業主体	事業内容	事業者	ターミナル開業日
下地島空港	沖縄県	下地島エアポート マネジメント 株式会社	旅客ターミナルビルの建設・運営 ※滑走路等の施設は沖縄県が運営	当社、双日、國場組	2019年3月



下地島空港



下地島空港（ターミナル）

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

住宅事業

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

1. 分譲マンション事業データ①

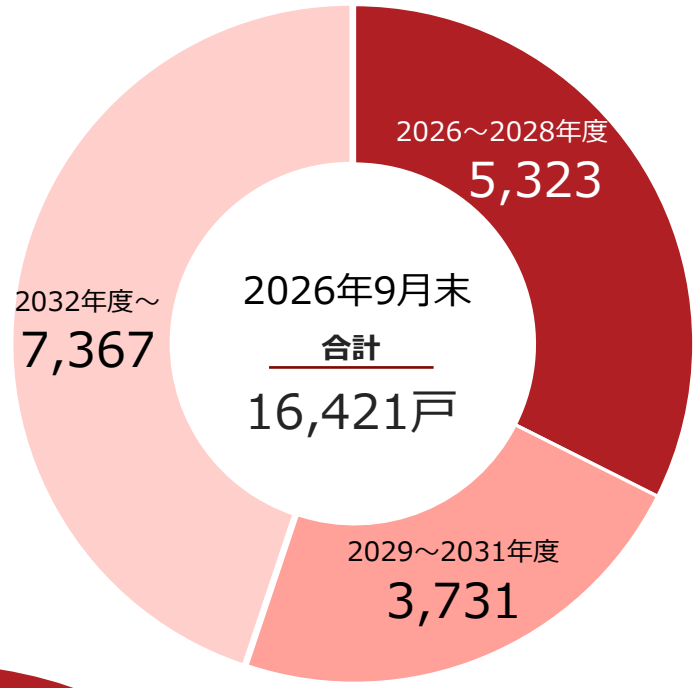
	2025年度2Q（実績）	2025年度（実績）	2026年度2Q（実績）	2026年度（予想）
売上※1	96,790百万円	206,429百万円	107,933百万円	220,000百万円
売上計上戸数	800戸	1,764戸	725戸	1,840戸
粗利益率※2	35.3%	37.1%	38.3%	37.0%
完成在庫	66戸	42戸	55戸	-
新規発売戸数	875戸	1,662戸	970戸	1,750戸
		マンション契約残高（2026年度以降計上分）	392,481百万円	
		内、2026年度売上計上分	191,961百万円	

※1 売上＝新築分譲マンションの住戸売上＋分譲マンションに係る付帯収入

※2 粗利益＝売上－原価（土地取得費、造成工事費、建築工事費、等）
粗利益率＝粗利益÷売上

2026年度売上予想に対する契約進捗率
約88.9%

ランドバンク計上時期内訳



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

2. 分譲マンション事業データ②

2026年度　主な引渡予定物件

物件名（計画名）	所在地	敷地面積	全体戸数	引渡開始年月
ザ・パークハウス 代々木大山レジデンス	東京都渋谷区	8,000㎡	140	2026年4月
ザ・パークハウス 上幟縮景園	広島県広島市	800㎡	45	2026年4月
ザ・パークハウス 亀戸九丁目	東京都江東区	1,600㎡	99	2026年5月
ザ・パークハウス 覚王山	愛知県名古屋市	3,500㎡	45	2026年6月
ザ・パークハウス 麹町三丁目	東京都千代田区	600㎡	57	2026年6月
ザ・パークハウス 東中野プレイス	東京都中野区	1,500㎡	72	2026年8月
ザ・パークハウス 大手門	福岡県福岡市	900㎡	66	2026年9月
ザ・パークハウス 吉祥寺プレイス	東京都武蔵野市	2,300㎡	35	2026年9月
ザ・パークハウス 京都聖護院	京都府京都市	3,000㎡	80	2026年10月
ザ・パークハウス 新宿富久町	東京都新宿区	2,000㎡	50	2026年11月
ザ・パークハウス 王子	東京都北区	500㎡	29	2026年12月
ザ・パークハウス 心斎橋タワー	大阪府大阪市	2,000㎡	222	2026年12月
ザ・パークハウス 板橋本町	東京都板橋区	1,300㎡	78	2026年12月
ザ・パークハウス 横浜山下町	神奈川県横浜市	1,200㎡	79	2027年3月
ザ・パークハウス 川越フロント	埼玉県川越市	2,300㎡	192	2027年3月



ザ・パークハウス 心斎橋タワー



ザ・パークハウス 代々木大山レジデンス

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

3. 分譲マンション事業データ③

2027年度　主な引渡予定物件

物件名（計画名）	所在地	敷地面積	全体戸数	引渡開始年月
ザ・パークハウス 千代田三番町	東京都千代田区	1,400㎡	58	2027年10月
ザ・パークハウス 用賀プレイス	東京都世田谷区	1,800㎡	83	2027年10月
ザ・パークテラス 牛田本町プレシア	広島県広島市	2,700㎡	98	2027年12月
ザ・パークハウス 門前仲町	東京都江東区	5,600㎡	240	2028年1月
ザ・パークハウス 武蔵小杉タワーズ サウス	神奈川県川崎市	11,100㎡	719	2028年2月
ザ・パークハウス 船橋レジデンス	千葉県船橋市	1,200㎡	89	2028年3月
（仮称）台東区東上野３丁目計画	東京都台東区	400㎡	35	2028年3月



ザ・パークハウス 門前仲町



ザ・パークハウス 武蔵小杉タワーズ

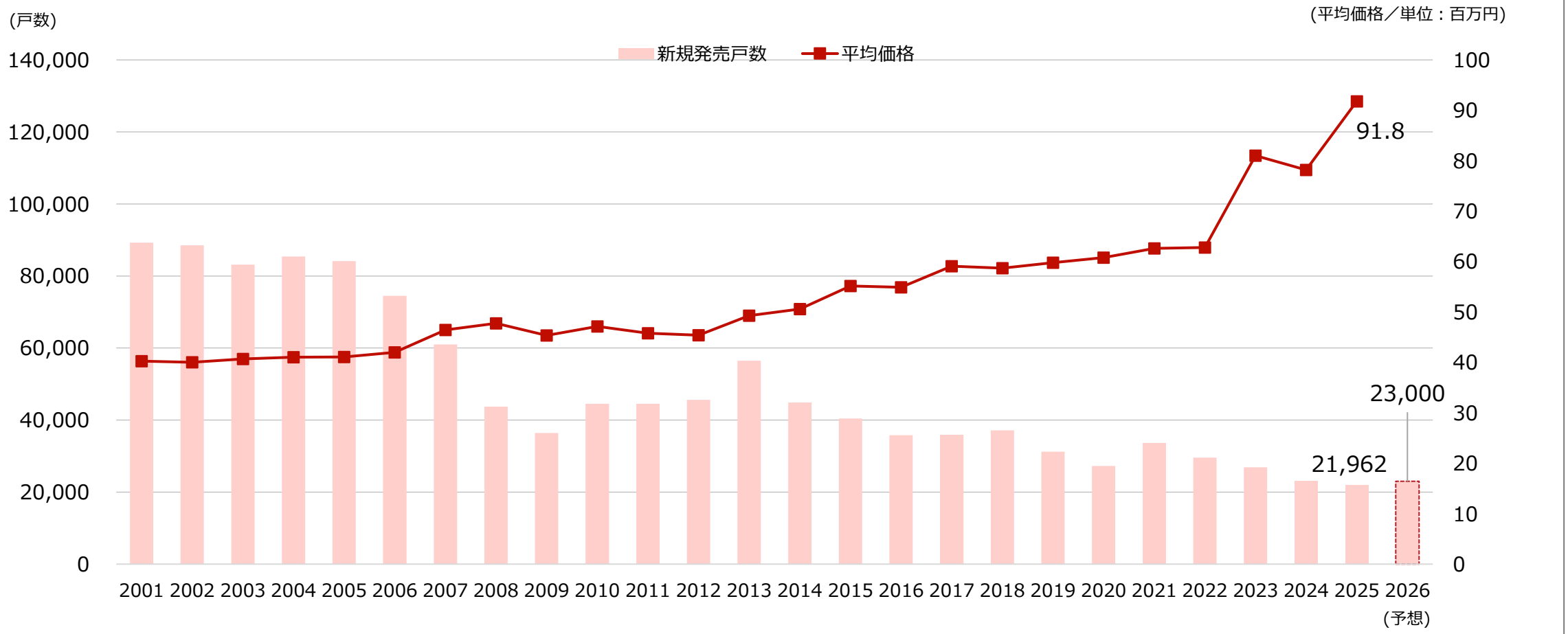


ザ・パークハウス 用賀プレイス

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

4. 分譲マンションマーケットデータ

新規発売戸数／平均価格（首都圏）



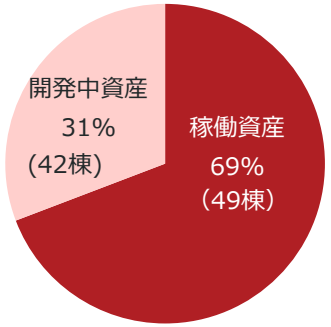
出所：不動産経済研究所

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

5. 賃貸マンション事業

資産残高

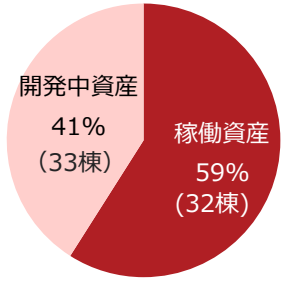
賃貸マンション



約 **1,950** 億円

その他収益用不動産

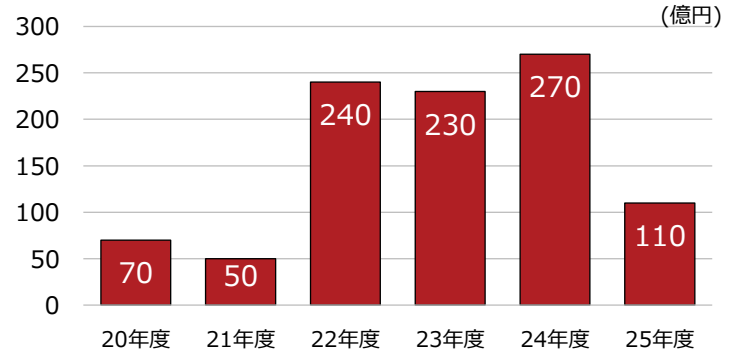
有料老人ホーム、学生マンション等



約 **1,100** 億円

(2026年3月末)
※比率：金額ベース

売却益推移



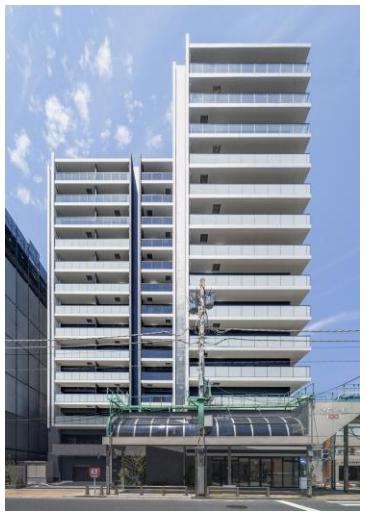
※住宅事業の物件売却益(一般管理費控除前)等の推移

物件一覧（賃貸マンション）

物件名	所在地	全体戸数	竣工年月
ザ・パークハビオ 新高円寺	東京都杉並区	58	2021年10月
ザ・パークハビオ 目黒桜邸	東京都品川区	106	2022年9月
ザ・パークハビオ SOHO 代々木公園	東京都渋谷区	81	2022年10月
ザ・パークハビオ 渋谷クロス	東京都目黒区	160	2023年1月
ザ・パークハビオ 入谷	東京都台東区	90	2023年2月
ザ・パークハビオ 下北沢	東京都世田谷区	52	2023年3月
ザ・パークハビオ 元浅草プレイス	東京都台東区	47	2023年3月
ザ・パークハビオ 江坂公園	大阪府吹田市	88	2023年6月
ザ・パークハビオ 荏原中延プレイス	東京都品川区	59	2023年7月
ザ・パークハビオ 中野富士見町ガーデン	東京都中野区	115	2023年8月
ザ・パークハビオ 亀戸	東京都江東区	52	2023年9月
ザ・パークハビオ SOHO 南青山	東京都港区	49	2023年9月
ザ・パークハビオ 同心	大阪府大阪市	52	2023年9月
ザ・パークハビオ 板橋区役所前	東京都板橋区	107	2023年10月
ザ・パークハビオ 人形町レジデンス	東京都中央区	98	2024年1月

物件名	所在地	全体戸数	竣工年月
ザ・パークハビオ 新栄	愛知県名古屋市	140	2024年2月
ザ・パークハビオ 文京目白台プレイス	東京都文京区	55	2024年3月
ザ・パークハビオ 市ヶ谷イースト	東京都新宿区	60	2024年6月
ザ・パークハビオ 市ヶ谷ウエスト	東京都新宿区	49	2024年6月
ザ・パークハビオ 目白タワー	東京都豊島区	159	2024年7月
ザ・パークハビオ 阿倍野昭和町	大阪府大阪市	72	2024年7月
ザ・パークハビオ 横浜白楽	神奈川県横浜市	94	2024年12月
ザ・パークハビオ 都島テラス	大阪府大阪市	48	2025年1月
ザ・パークハビオ 都島フロント	大阪府大阪市	116	2025年2月
ザ・パークハビオ SOHO 横浜関内	神奈川県横浜市	84	2025年3月
ザ・パークハビオ 日本橋三越前	東京都中央区	54	2025年3月
ザ・パークハビオ 名古屋松原	愛知県名古屋市	108	2025年3月
ザ・パークハビオ 同心プレイス	大阪府大阪市	56	2025年3月
ザ・パークハビオ 北千住	東京都足立区	147	2025年7月
ザ・パークハビオ 代々木	東京都渋谷区	46	2025年11月
ザ・パークハビオ 日本橋茅場町	東京都中央区	81	2026年2月

上記のほか、稼働中プロジェクト18件、開発中プロジェクト42件



ザ・パークハビオ 北千住

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

海外事業

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

1. 海外事業戦略

事業展開エリア



※総資産は2026年3月末時点

事業規模

直近3ヶ年実績
（2023年度～2025年度平均）

総資産　約1.8兆円
営業利益　約515億円

2030年目標

総資産　約1.5兆円程度
営業利益　約900億円程度

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

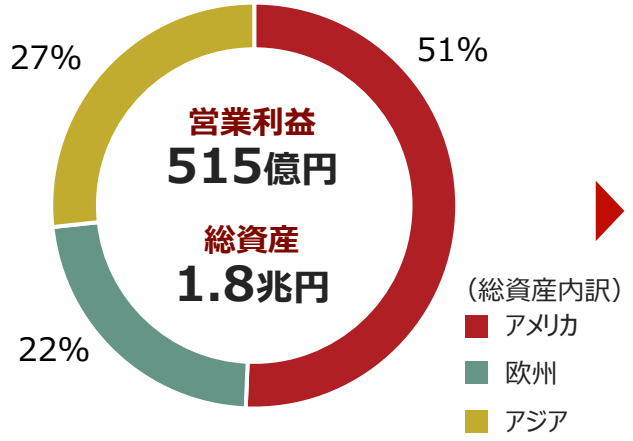
2. 海外アセット事業：事業戦略

BS･PLイメージ

長計発表時点

営業利益
304億円
（2017年度～2019年度平均）
総資産
7,130億円
（2018年度末）

直近3ヶ年実績
（2023年度～2025年度平均）



2020年代後半
長計目標の前倒しを目指す

営業利益
900億円程度
総資産
1.5兆円程度
ROA：6%程度

投資戦略

エリア	投資方針	
先進国 （米国、欧州、豪州等）	積極投資	• 回転型資産を拡大し、継続的に売却利益を獲得 • 成長性の高いエリア、新アセットへの積極投資 • 米国を中心とした、ハイブリッド・モデル投資を通じた収益獲得
新興国 （アジア中心）	分散投資 投資効率優先	• マーケット、商慣習を考慮したエリア・アセットタイプの選別 • 現地有力パートナー企業との協業による、投資機会の拡大

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

3. 海外アセット事業：物件売却実績

回転型資産の状況

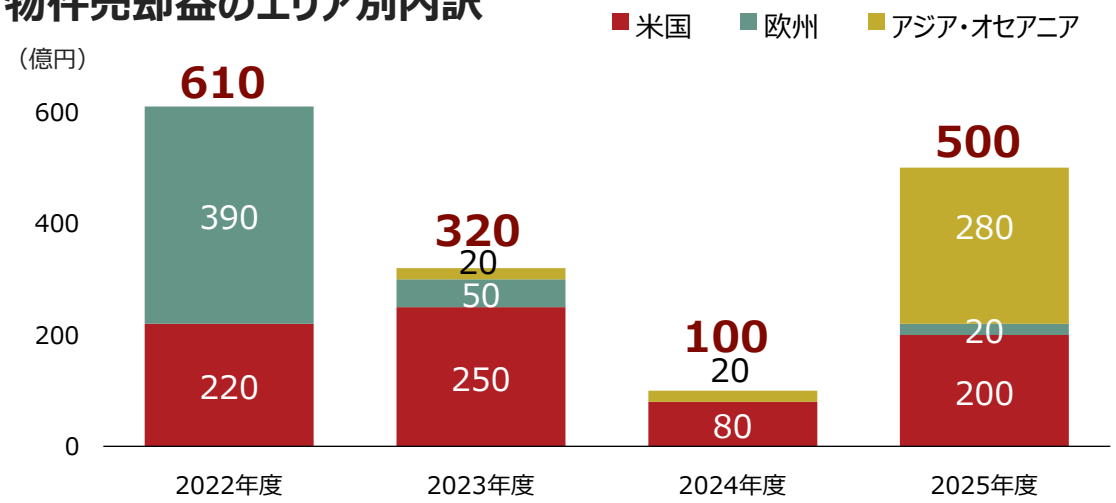
回転型事業の海外資産※の簿価



米国	48%
欧州	25%
アジア・オセアニア	27%

※ 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）

物件売却益のエリア別内訳



物件売却実績

2025年度 実績　米国データセンター等で 500億円

180 George Street

所在地　シドニー
用途　オフィス・商業
建物規模　約55,000㎡



NOVA Business Park

所在地　バージニア州
用途　データセンター
建物規模　約69,000㎡



2024年度 実績　米国物流施設等で 100億円

10 Constitution

所在地　ニュージャージー州
用途　物流施設
建物規模　約137,000㎡
EIRR　40%超



2023年度 実績　米国を中心に 320億円

Eastampton

所在地　ニュージャージー州
用途　物流施設
建物規模　約31,000㎡
EIRR　100%超



Stateline 77

所在地　サウスカロライナ州
用途　物流施設
建物規模　約93,000㎡
EIRR　30%超



2022年度 実績　欧州はじめ各エリアで 610億円

Central St. Giles

所在地　ロンドン
用途　オフィス
建物規模　約66,000㎡
EIRR　10%超



Hanover

所在地　ペンシルバニア州
用途　物流施設
建物規模　約42,100㎡
EIRR　100%程度



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

4. 米国／事業戦略①

当社の強み

Rockefeller Group International（RGII社）の開発ノウハウ

約90年に亘る歴史の中で、ロックフェラーセンターに代表される大規模・複合開発の他、物流施設、住宅（分譲・賃貸）などの豊富な開発実績

ROCKEFELLER GROUP

TAリアルティ社のソーシング力

物流施設・賃貸住宅を中心に全米の幅広いマーケットにて投資・運用を行い、当社グループのソーシングにも寄与。中でも物流施設に強みを有し、全米でトップクラスの取引額実績

TA REALTY

事業戦略

RGII社のノウハウを活用した
回転型事業の強化

現地パートナーとの
JV型開発の推進

期待リターン目線
IRR 8~10%

主な事業モデル

1. オフィス賃貸（インカムゲイン）

ニューヨーク・マンハッタンの
旗艦ビル2棟におけるオフィス
賃貸事業



（左）1221 Avenue of the Americas
（右）1271 Avenue of the Americas

2. 全米における不動産開発（キャピタルゲイン）

全米におけるオフィス・物流・賃貸住宅・データセンター等の
JV型開発事業

※ PJごとにSPCを組成（原則当社メジャーシェア・プロジェクトローンも活用）

3. ハイブリッド・モデル投資

全米主要都市におけるハイブリッド・モデル投資事業

当社出資に加えて第三者投資家の資金を併せて導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、第三者投資家へのサービス提供およびそれに伴う各種フィーの獲得機会増大を図る、海外事業と投資マネジメント事業の強みを融合した事業モデル（詳細はp68参照）

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

5. 米国／事業戦略②

高稼働・長期契約で安定的なインカムゲイン

NY旗艦ビル2棟の賃貸利益

約200億円

平均残存契約年数

10年超



1221 Avenue of the Americas

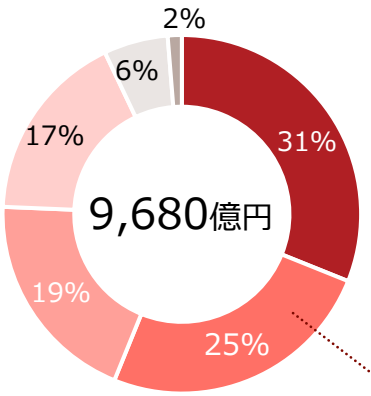
貸付有効面積	約244,000㎡
竣　　工	1972年



1271 Avenue of the Americas

貸付有効面積	約195,000㎡
竣　　工	1959年 2019年改修

米国／資産残高



■ 物流施設・データセンター	31%
■ ハイブリッドモデル・投資※	25%
■ 賃貸住宅	19%
■ 旗艦オフィスビル（マンハッタン）	17%
■ オフィス・複合施設	6%
■ 分譲住宅	2%

ハイブリッド・モデル投資のうち、大半が
物流施設・データセンター・賃貸住宅

(数値はいずれも2026年3月末時点)

※当社出資に加えて第三者投資家の資金を導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、各種フィーの獲得機会増大を図る事業モデル（詳細はp68参照）

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

6. 米国／主なプロジェクト

NY旗艦ビル

物件名	所在地	主要用途	敷地面積 (㎡)	貸付有効 (㎡)	規模	竣工時期
1271 Avenue of the Americas	NY州 マンハッタン	オフィス・商業	8,950	195,000	48階	1959年竣工 2019年改修
1221 Avenue of the Americas	NY州 マンハッタン	オフィス・商業	10,000	244,000	51階	1972年

竣工済みのプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	敷地面積 (㎡)	貸付有効 (㎡)	規模	竣工時期
55 Paradise	NY州 ベイショア	物流施設	437,000	16,700	1階	2023年
Spotswood	NJ州 スポットウッド	物流施設	243,000	60,800	1階	2024年
sol38（Liv Laveen）	AZ州 ラヴィーン	賃貸住宅	110,900	29,500	360戸	2023年
Patten Gray（1158 Delaware）	CO州 デンバー	賃貸住宅	2,800	28,800	250戸	2024年
Rose Hill	NY州 マンハッタン	分譲住宅	900	13,400	123戸	2022年
The Dupont	NY州 ブルックリン	賃貸住宅・商業	2,200	30,700	40階 381戸	2025年
600 Fifth Street NW	ワシントンD.C.	オフィス	4,500	37,000	12階	2025年
NOVA Business Park	VA州 ラウドン	データセンター	587,000*1	69,000	2棟1階	2025年

開発中のプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	敷地面積 (㎡)	貸付有効 (㎡)	規模	竣工時期
Port 460	VA州 サフォーク	物流施設	983,000*2	183,324*3	5棟1階	2025年(Bldg.1) 2026年(Bldg.2) 2027年(Bldg.3, 4)
1072 West Peachtree	GA州 アトランタ	オフィス・賃貸住宅	5,696	51,260	60階 357戸	2026年

※1 ※2 全棟が開発予定の全体敷地面積
※3 Building5は土地売却済のため、全4棟の貸付有効面積




1072 West Peachtree


Rose Hill


600 Fifth Street NW


Port 460


NOVA Business Park

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

7. 欧州／事業戦略①

当社の強み

約40年間の事業実績に基づくノウハウとネットワーク

行政協議や許認可申請などを要する個別性・難易度の高い案件における、
当社グループ主導での多数の開発実績とそこで培われたノウハウ

Patron Capital Partners社、Europa Capital社の豊富なネットワーク

Patron社

1999年創業。英国及び欧州大陸各国において、不動産オポチュニスティック型ファンドを運用。これまで17か国、114投資案件・200取引、累計900万㎡の物件への投資実績を有する

Europa Capital社

1999年創業。英国を拠点に欧州全域でオフィス、住宅、商業施設、物流施設等を投資対象とするファンドを運用。これまでに欧州21ヶ国で約126億ユーロ超の投資実績を有する。

基本戦略

収益の安定性と資本効率向上のバランスを意識した投資・回収の実行

決定済みの大規模開発案件を中心とした開発事業の推進

期待リターン目線
IRR 8~10%

主な事業モデル

1. オフィス開発

ロンドン中央部におけるオフィス開発事業



Warwick Court（2022年7月改修）



8 Bishopsgate（2023年6月竣工）

2. 賃貸住宅開発

広域ロンドン及びロンドン以外のゲートウェイ都市における賃貸住宅開発事業



The Blossoms (Morello)（2024年竣工）

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

8. 欧州／事業戦略②

当社の強みを活かしたオフィス開発

- 約**40年間**に亘る事業実績に伴う現地でのネットワーク、行政・パートナーからの強固な信頼関係
- 行政協議や許認可取得など開発難易度が高い中、需要が底堅い**プライムエリア**での**大規模開発**を推進



8 Bishopsgate

建物規模	地上51階
延床面積	約85,000㎡
竣　　工	2023年6月

- 当社事業シェア100%
- 投資額：約1,140億円
- 再開発により約2.8倍の貸付有効面積を実現



Warwick Court

建物規模	地上8階
延床面積	約29,000㎡
竣　　工	2022年7月改修済

- 英国での当社初の大規模リノベ事業
- 既存物件の改修による収益向上
- ほぼ100%リースアップ済み

高い開発利益の実現



2019年度 **160億円**

8 Finsbury Circus

延床面積	約23,000㎡
竣　　工	2016年

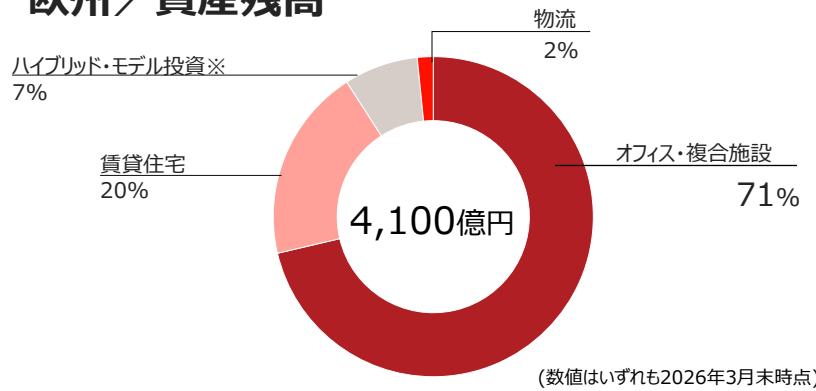


2022年度 **390億円**

Central St. Giles

延床面積	約66,000㎡
竣　　工	2010年

欧州／資産残高



(数値はいずれも2026年3月末時点)

※当社出資に加えて第三者投資家の資金を導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、各種フィーの獲得機会増大を図る事業モデル（詳細はp68参照）

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

9. 欧州／主なプロジェクト

竣工済みのプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	貸付有効（㎡）	規模	竣工時期
8 Bishopsgate	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	53,000	51階	2023年
Warwick Court	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	19,000	8階	2003年 2022年改修
245 Hammersmith Road	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	24,000	12階	2019年
The Blossoms （Morello）	イギリス・ロンドン	賃貸住宅	24,400	338戸	2024年
dMoura1 （Cristóbal de Moura 121-125）	スペイン・バルセロナ	オフィス	11,000	10階	2023年
Grace （Fyrkanten 11）	スウェーデン・ ストックホルム	オフィス・商業・住宅	7,000	8階	1920年 2024年改修
Clive House	イギリス・ロンドン	オフィス	8,000	8階	1930年代 2003年改修
46 Rue La Boétie	フランス・パリ	オフィス	2,500	9階	1964年 2026年改修

開発中のプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	貸付有効（㎡）	規模	竣工時期
1 Victoria Street	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	39,800	10階	1960年代 2028年改修予定
125 Shaftesbury Avenue	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	23,900	13階	1982年 2028年改修予定
72 Upper Ground	イギリス・ロンドン	オフィス・商業	59,600	25階（南棟） 14階（北棟）	2029年予定
Bromley	イギリス・ブロムリー	物流施設	8,100	3棟9区画	2026年予定



72 Upper Ground

★ 当社グループ拠点・プロジェクト所在地
● 主なプロジェクト所在地



1 Victoria Street

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

10. アジア／事業戦略

当社の強み

アジア・オセアニア内で11の国と地域で事業を推進

シンガポール、ベトナム、タイ、中国などで幅広く事業を展開。2021年5月のオーストラリア支店設立に続き、直近では、2025年9月にインド支店を設立。同エリアでも事業を拡大中

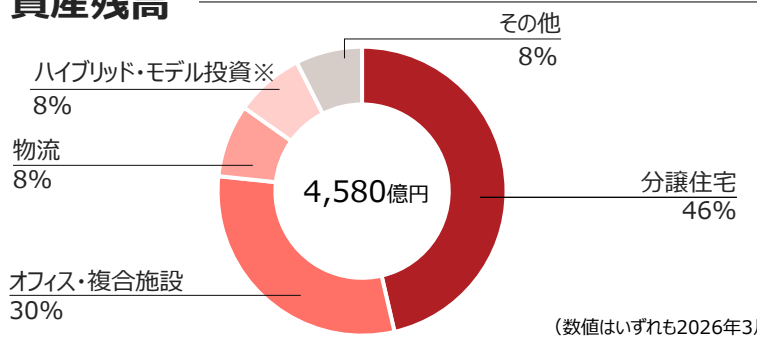
MEC Global Partners Asia社のネットワーク

オフィス、商業、物流、住宅等、多様な不動産を投資対象とするファンドの組成及び運用業務を展開

基本戦略

- 投資残高の積み増し、回転型資産のポートフォリオの構築
- メジャーシェアによる開発事業とパートナーシップ型事業の両輪での事業推進
- 期待リターン目線：IRR 先進国：8~10%／新興国：10%以上
- 組織体制
  - メジャーシェア案件では、駐在員及びローカルスタッフによるハンズオン開発
  - マイナーシェア案件では現地パートナーと協業

アジア／資産残高



（数値はいずれも2026年3月末時点）

主な事業モデル

1. 大型複合施設開発

東南アジア・オセアニアにおける共同事業への参画



Capita Spring

所在地	シンガポール
用途	オフィス・サービスアパートメント・商業
延床面積	約93,400㎡
当社シェア	10%
竣工	2021年



One Circular Quay

所在地	シドニー(オーストラリア)
用途	住宅・ホテル・商業
延床面積	約86,800㎡
当社シェア	66.7%
竣工	2027年

2. 分譲住宅開発

オーストラリア・タイ・中国等のエリアにおける現地パートナーとの分譲住宅開発事業



One Sydney Harbour

所在地	シドニー(オーストラリア)
規模・全体戸数	R1：地上72階／315戸 R2：地上68階／321戸
当社シェア	25%
竣工	2024年



Life Rama 4

所在地	バンコク(タイ)
全体戸数	1,237戸
当社シェア	49%
竣工	2024年

※当社出資に加えて第三者投資家の資金を導入することで、投資の規模拡大・分散効果に加え、各種フィーの獲得機会増大を図る事業モデル（詳細はp68参照）

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

11. アジア／主なプロジェクト

竣工済みのプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	敷地(㎡)	貸付有効(㎡)	規模	竣工時期
Trinity Tower	インドネシア・ジャカルタ	オフィス・商業	16,100	75,100	50階	2021年
The Grand Outlet-East Jakarta	インドネシア・カラワン	アウトレットモール	88,700	27,000	150店舗※2	2023年
Riverbank Place	ベトナム・ホーチミン	オフィス	3,200	9,000	25階※3	2014年
Logicross Nam Thuan	ベトナム・タイニン	物流施設	115,400	62,900	-	2025年
Logicross Hai Phong	ベトナム・ハイフォン	物流施設	151,000	84,400	-	2025年
Central Village 1,2期	タイ・サムットプラカーン	アウトレットモール	153,000	60,000*1	1階	2022年
One City Centre	タイ・バンコク	オフィス・商業	9,700	61,000	61階	2023年
Savya Financial Center North Tower	フィリピン・マニラ	オフィス・商業	6,000※4	29,700※1	14階	2022年
International Tech Park Chennai Radial Road	インド・チェンナイ	オフィス・商業	52,500	240,000	2棟 11階	2023年 2025年
Khjuri	インド・デリー首都圏	物流施設	120,000	68,000	-	2021年
Farrukhnagar	インド・デリー首都圏	物流施設	170,000	111,000	-	2022年
杭州Alpha Park	中国・浙江省、杭州市	オフィス・商業	52,437	171,043	23階	2021年
蘇州Alpha Park	中国・江蘇州、蘇州市	オフィス・商業	49,581	111,908	18階	2024年
晶耀虹橋 (Crystal Bridge)	中国・上海市	オフィス・商業	35,500	246,000※1	5棟	2025年
Halo Taoyuan Two	台湾・桃園市	物流施設	22,100	64,300	-	2025年

開発中のプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	敷地(㎡)	貸付有効(㎡)	規模	竣工時期
Two Sudirman Jakarta	インドネシア・ジャカルタ	複合開発	33,000	252,000※1	A棟 74階 B棟 65階	2028年
The Grand Village Bali -Luxury Outlet-	インドネシア・バリ	アウトレットモール	47,000	28,900	150店舗※2	2026年
Mappedu	インド・チェンナイ	物流施設	209,000	118,000	-	2026年
Kallang Way	シンガポール	物流施設	44,108	104,370※5	9階	2028年

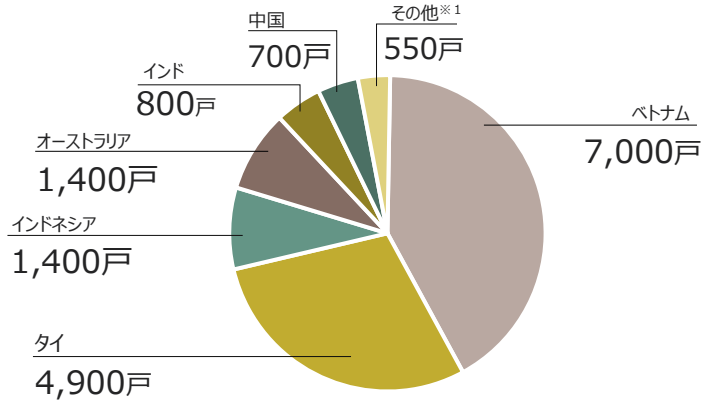
※1 延床面積 ※2 店舗数 ※3 当社保有オフィス部分は3-8階 ※4 全体敷地 ※5販売面積



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

12. アジア／分譲マンション事業

分譲住宅（アジア）のランドバンク



合計
16,750戸
※当社持分ベース

※1フィリピン、マレーシア、台湾、ミャンマー
※2026年3月末時点



One Circular Quay／オーストラリア

全体戸数	158戸
当社シェア	66.6%
全体竣工	2027年



Life Rama 4／タイ

全体戸数	1,237戸
当社シェア	49%
竣工	2024年

主な進行中プロジェクト

物件名	所在地	全体戸数	当社シェア	竣工年月
東南アジア				
The Address Siam-Ratchathewi	タイ・バンコク	880	49%	2023年
Life Rama4-Asoke	タイ・バンコク	1,237	49%	2024年
Life Phahon-Ladprao	タイ・バンコク	598	49%	2024年
Aspire Sukhumvit-Rama4	タイ・バンコク	1,323	49%	2025年
Aspire Onnut Station	タイ・バンコク	696	49%	2025年
GEMS	マレーシア・セランゴール	676	45%	2023年
The Senique Hanoi	ベトナム・ハノイ	2,152	非開示	2027年
Lumi Hanoi	ベトナム・ハノイ	3,950	非開示	2026年以降順次
DAISAN	インドネシア・タングラン	1,780	49%	2023年以降随時
Kizuna Heights	フィリピン・マニラ	1,036	40%	2026年
東アジア				
中南・春風南岸	中国・安徽省淮南市	1,665	30%	2025年
偉峰・東域二期	中国・吉林省長春市	1,016	14%	2023年以降順次
偉峰・初暁	中国・吉林省長春市	1,782	13%	2023年以降順次
万科・四季光年	中国・山東省煙台市	1,441	40%	2024年
徳友植仁	台湾・新北市	81	30%	2025年
松裔	台湾・台北市	45	40%	2027年
郡都大成	台湾・高雄市	215	非開示	2029年
オセアニア				
One Sydney Harbour R1/R2	オーストラリア・シドニー	R1：315 R2：321	R1：25% R2：25%	2024年

※数値はいずれも2026年3月末時点

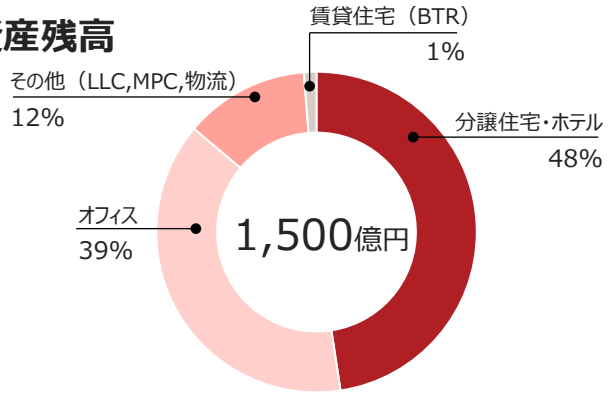
Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

13. オセアニア／主なプロジェクト

	物件名	所在地	主要用途	敷地(㎡)	貸付有効(㎡)	規模	竣工時期
1 2	One Sydney Harbour Residences One･Two	シドニー	分譲住宅	-	-	R1 315戸 R2 321戸	2024年
3	One Circular Quay	シドニー	住宅･ホテル･商業	4,100	86,800*1	住宅 158戸 ホテル 220室	2027年
4	180 George Street	シドニー	オフィス･商業	4,600	55,000	55階	2022年
5	Parkline Place	シドニー	オフィス･商業	2,500	49,100	39階	2024年
	Rozelle Village	シドニー	住宅･オフィス･商業	7,330	36,941*1	227戸	2028年
	One Darling Point	シドニー	住宅･オフィス･商業	1,746	11,349*1	59戸	2028年
6	175 Liverpool Street	シドニー	住宅･オフィス･商業	3,797	43,230*1	300戸	2031年
7	Harbourside	シドニー	住宅･オフィス･商業	20,000	87,000*1	260戸	2027年
	Putney Wharf Residences	シドニー	分譲住宅	16,000	-	67戸	2026年
	Enterprise Industry Park	メルボルン	物流	-	70,000	-	2026年
	Fitzgerald Road Logistics Hub	メルボルン	物流	62,000	41,000	-	2026年
	Elements	ゴールドコースト	分譲住宅	1,012	9,962*1	87戸	2028年
	The Tannery	ブリスベン	分譲住宅	4,465	10,209	81戸	2027年
	Stockland Residential Rental Partnership (6コミュニティ)	クィーンズランド州 ビクトリア州	Land Lease Community	-	-	約2,000戸	2027年

*1 延床面積

資産残高



（数値はいずれも2026年3月末時点）



Harbourside



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

投資マネジメント事業

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

1. 投資マネジメント事業

日米欧亜の各拠点が連携するグローバルプラットフォームを構築し、世界中の投資家に対しグローバルな投資機会を提供
他セグメントとの協業によるバリューチェーンへの貢献やグローバル展開等、投資マネジメント事業がノンアセット事業を牽引

Europe

Patron Capital Partners（欧州）

1999年創業。英国及び欧州大陸各国において、不動産オポチュニスティック型ファンドを運用。これまで17か国、114投資案件・200取引、累計900万㎡の物件への投資実績を有する。2025年に買収し、子会社化。

Europa Capital（欧州）

1999年創業。英国を拠点に欧州全域でオフィス、住宅、商業施設、物流施設等を投資対象とするファンドを運用。これまでに欧州21ヶ国で約126億ユーロ超の投資実績を有する。2010年に買収し、子会社化。

United States

TA Realty（北米）

1982年創業。全米主要都市における物流施設、住宅、オフィス、商業施設等、多様な不動産を投資対象とした不動産ファンドを展開する全米有数の不動産投資マネジメント会社。2015年に買収し、子会社化。

Asia-Pacific

MEC Global Partners Asia
（アジア・オセアニア）

2017年設立（2021年名称変更）。シンガポールを拠点とし、汎アジアを投資対象とするコア型オープンエンドファンド等を運用。

Japan

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)

2000年設立。2001年9月に日本で初めて上場したJ-REITである、コアオフィスを主体とする「ジャパンリアルエステイト投資法人」の資産運用を受託。

三菱地所投資顧問株式会社

2001年設立。三菱地所グループが蓄積してきた不動産分野のノウハウとリソースをベースに、国内外の機関投資家向けに幅広い不動産投資商品を提供。上場REIT、私募REIT、私募ファンドを運用。

海外大手年金基金・ソブリンウェルスファンドより、三菱地所グループとのコネクション構築及び日本でのエクスポージャー拡大等を目的に、数百億円規模の投資コミットメントを獲得



グループ全体の相乗効果

日本の機関投資家の海外不動産投資ニーズに応えるグローバルなクロスセルの展開

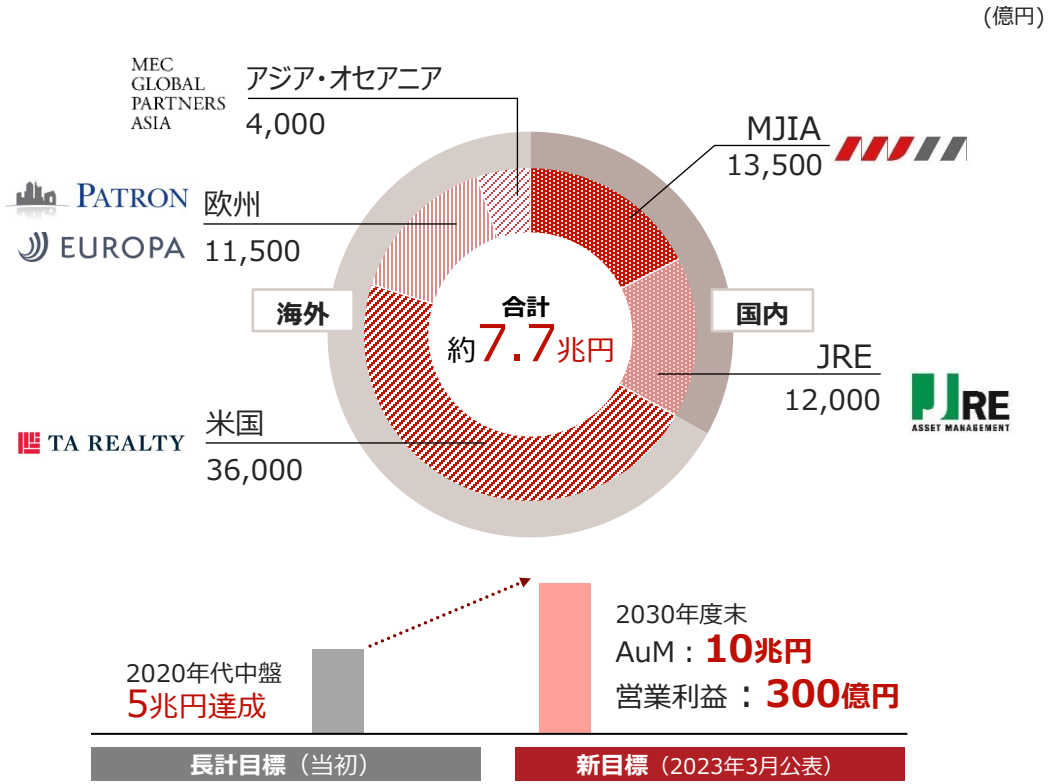


Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

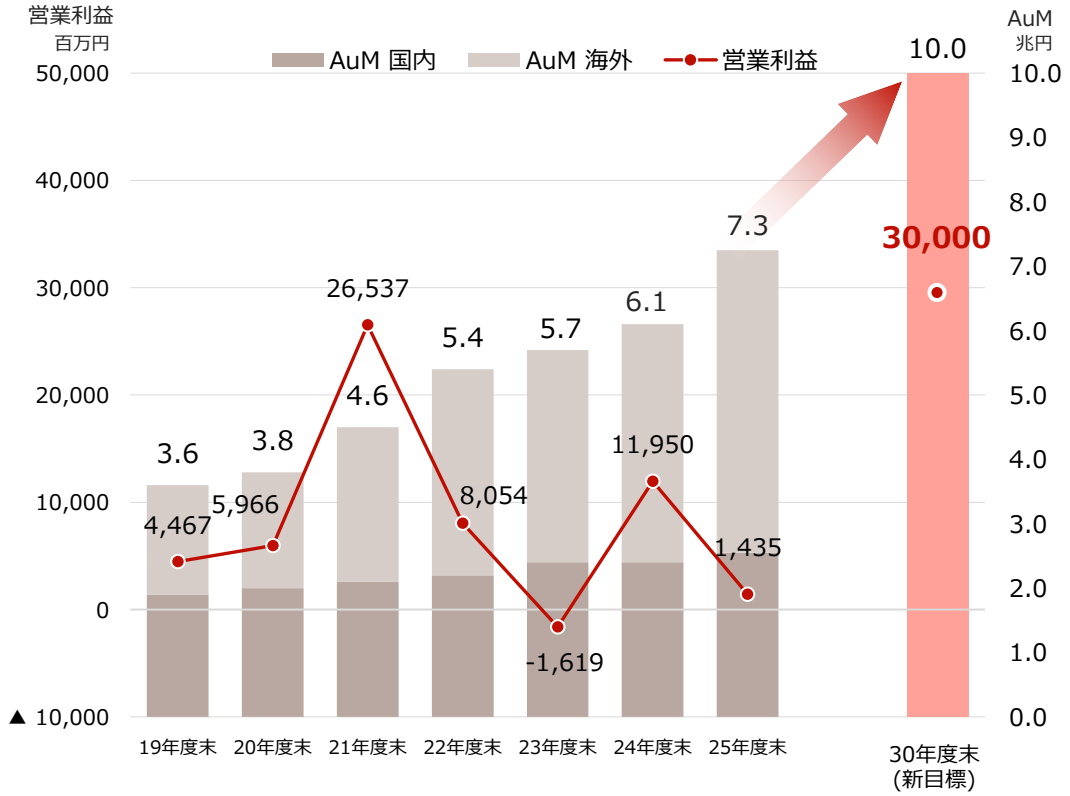
2. 投資マネジメント事業：AuMと営業利益の成長

AuMは長計目標を前倒しで達成（2026年9月末で7.7兆円）
2030年度末のAuMを10兆円、営業利益を300億円とする新目標を公表

AuM 2026年9月末時点

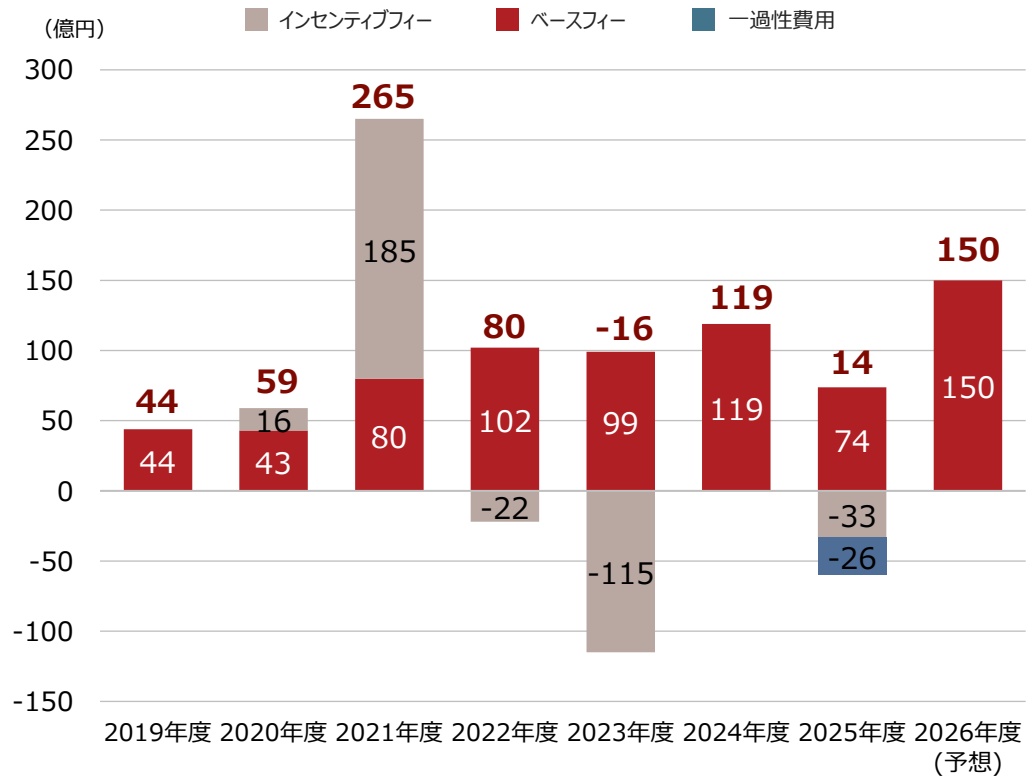


AuM・営業利益の推移



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

3. 投資マネジメント事業：営業利益の推移



	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度(予想)
期末AuM	3.6兆円	3.8兆円	4.6兆円	5.4兆円	5.7兆円	6.1兆円	7.3兆円	―

インセンティブフィー

- 一部ファンドにおいては想定リターンを上回る部分の一部を運用会社が収受するインセンティブフィーが設定されている。
- 当該フィーは、ファンドの終了付近でリターンの確定に伴い金額が決定され収受するものだが、会計処理においては、不動産時価評価を用いてリターンを随時アップデートし、得られるであろうフィーを毎期の営業収益に計上している。
- 営業収益・営業利益には全額寄与するものの、一部を非支配株主に帰属する当期純利益として運用会社の役職員への報酬を計上するため、親会社株主に帰属する当期純利益への貢献は限定的。

ベースフィー等

- AMフィー：運用期間中に受領するフィー、AuM等に連動
- アクイジションフィー：運用物件の取得時に発生する報酬、取得価額に連動
- ディスポジションフィー：運用物件の売却時に発生する報酬、売却価額に連動
- セームボート出資配当：投資家とリスクをシェアする目的で、一定割合のエクイティ出資を行なうケースにおける配当金収入

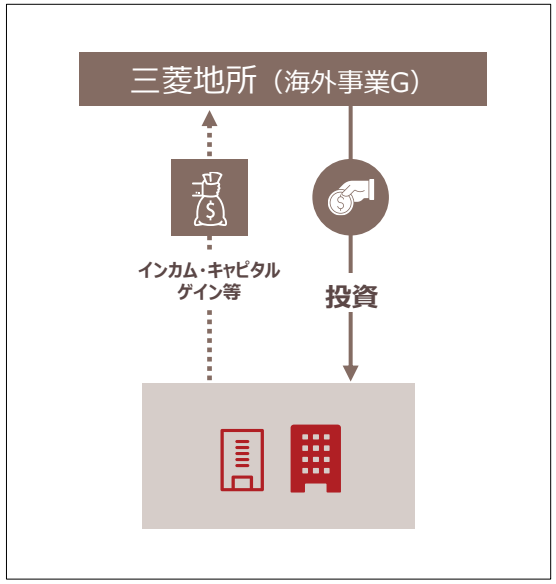
※ セームボート出資とは別に、ファンドマネージャー（投資マネジメント事業）として第三者投資家の資金を募りながら、海外事業グループが投資を行う「ハイブリッド・モデル投資」も実施。詳細は次ページ参照。

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

4. 投資マネジメント事業：ハイブリッド・モデル投資による海外事業とのシナジー

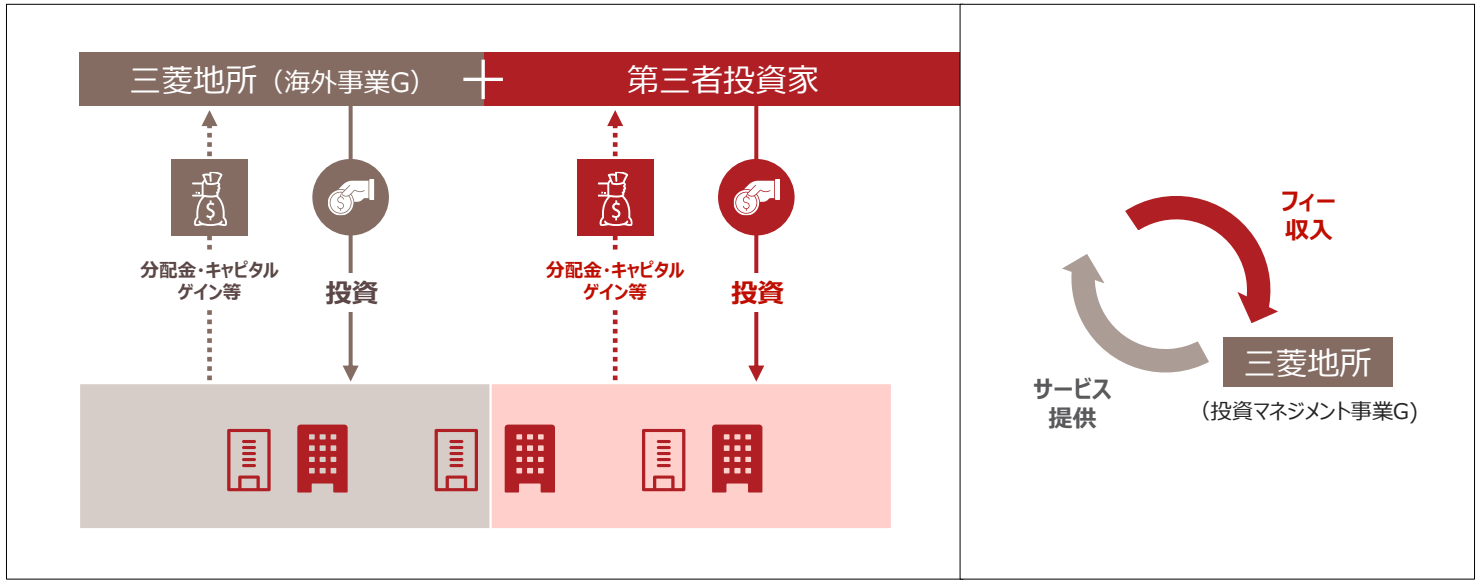
ファンドマネージャーとしての投資マネジメント事業グループの強みと、自己投資を行う海外事業グループの強みを融合した事業モデルであり、米国を中心に、欧州・アジア各エリアで展開

自己投資モデル
当社のみ出資



投資規模・物件数が限定的

ハイブリッド・モデル
当社＋第三者投資家の出資



より多くの物件へ投資可能

リスク分散・ソーシング力アップ

運用サービスの提供

フィー収入の獲得

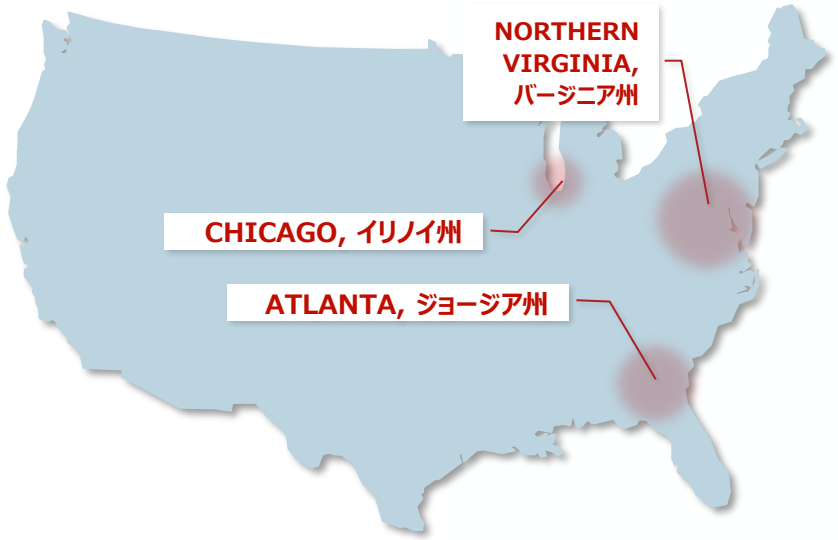
Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

5. 投資マネジメント事業：TA Realty社*1による米国データセンター事業

世界最大データセンターマーケットである米国のTier1マーケットにて、TA Realty社*1は、2021年以降2.8GW相当のデータセンター開発案件をソーシングし、米国データセンター事業を拡大

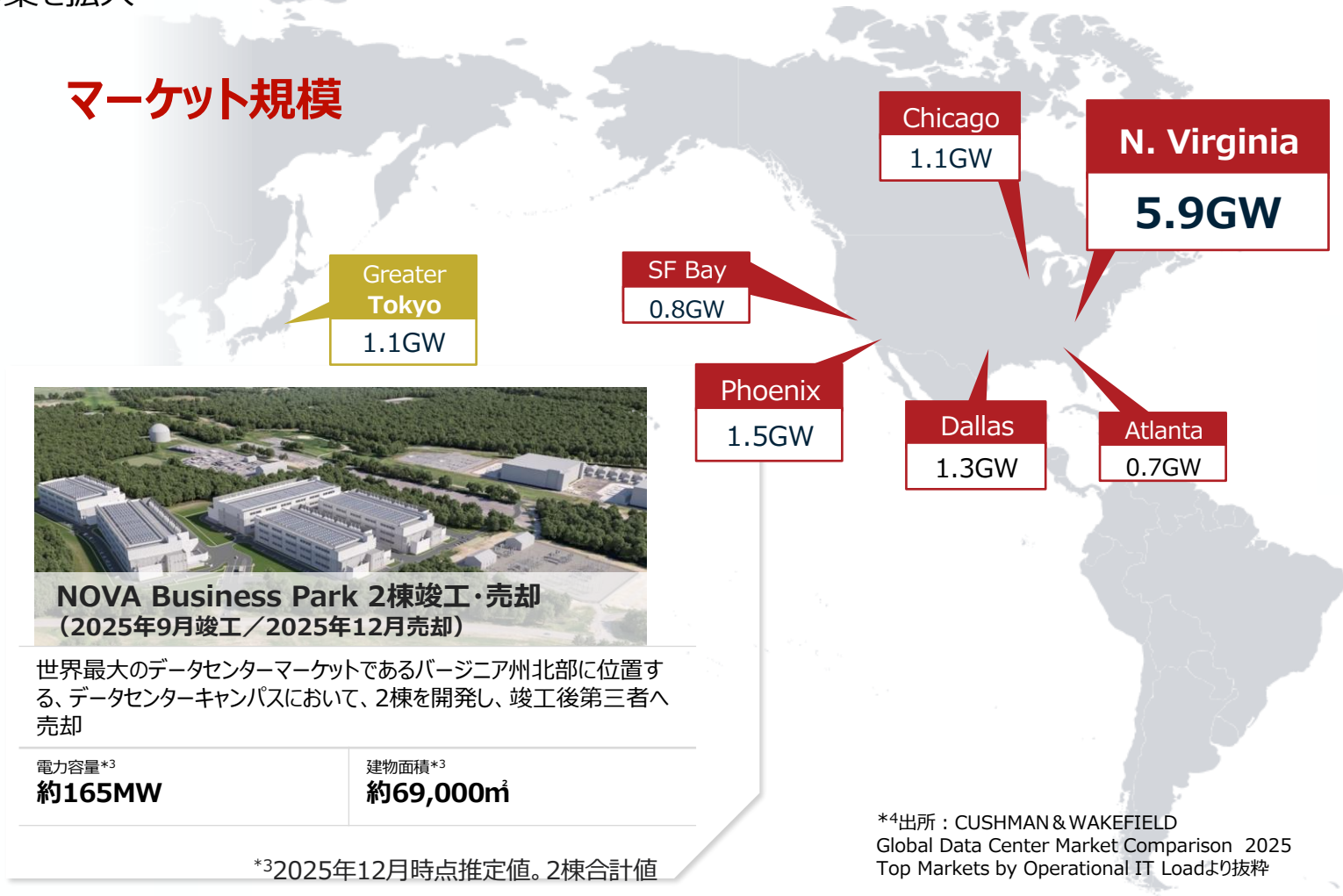
*1 三菱地所連結子会社

米国3つのTier 1マーケットにて 2.8GW*2の開発機会に参画



*2 TA Realtyおよび同社が運用するファンドが保有または将来保有を予定している案件、共同開発に関与している案件、または売却済みの案件の総電力容量であり、三菱地所グループが現時点で出資していないものも含む

マーケット規模



NOVA Business Park 2棟竣工・売却
（2025年9月竣工／2025年12月売却）

世界最大のデータセンターマーケットであるバージニア州北部に位置する、データセンターキャンパスにおいて、2棟を開発し、竣工後第三者へ売却

電力容量*3	建物面積*3
約165MW	**約69,000㎡**

*3 2025年12月時点推定値。2棟合計値

*4出所：CUSHMAN＆WAKEFIELD
Global Data Center Market Comparison 2025
Top Markets by Operational IT Loadより抜粋

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

5. 投資マネジメント事業：TA Realty社*による米国データセンター事業

・TA Realty社*ではTA Digital Group社を設立し、データセンターの開発・運営機能を内製化。競争優位性を強化
・開発・リーシングリスクを適切にコントロールし、規律ある厳選投資

＊ 三菱地所連結子会社

当社グループ投資額 1,800億円
（PJ全体想定規模 1兆円）

事業戦略ー徹底したリスク管理ー

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 ハイパースケーラー（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ーラーが所在する 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

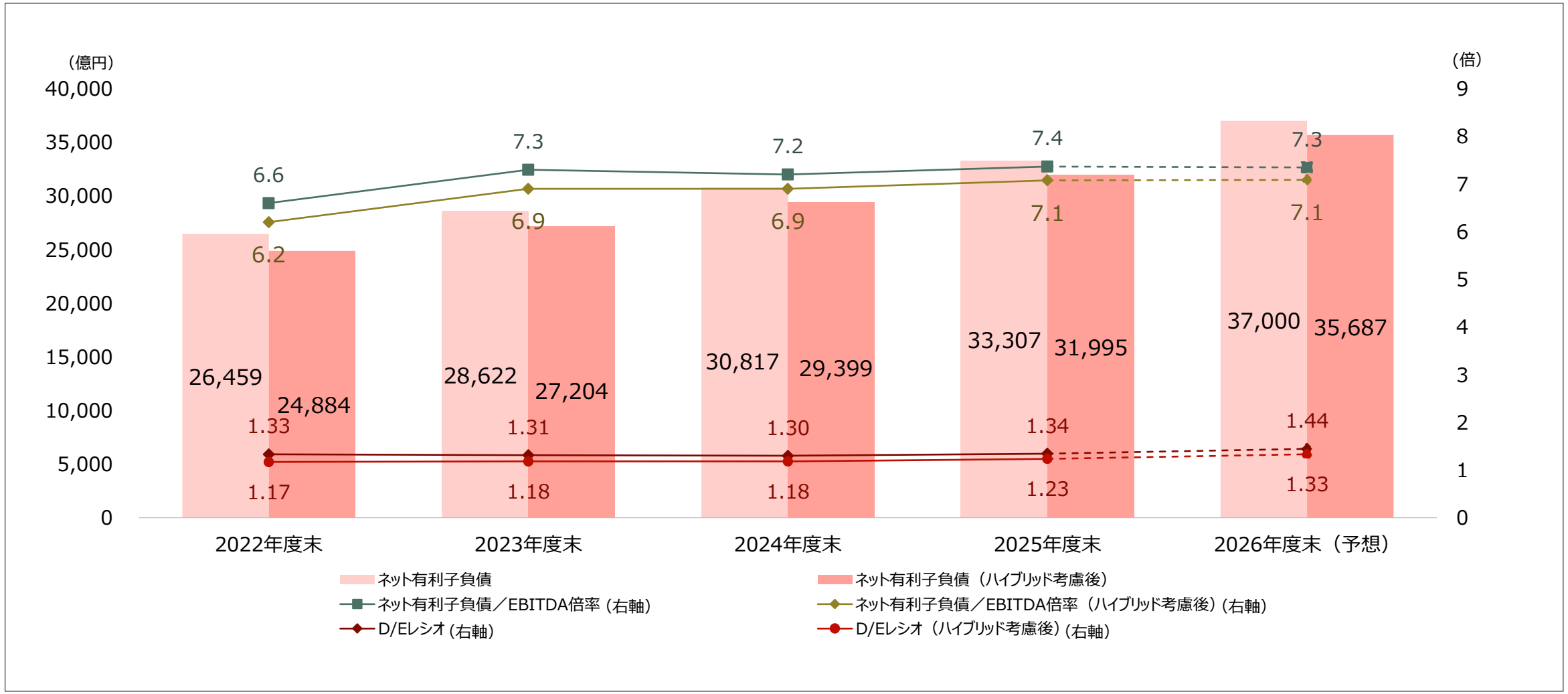
機動的な資金調達力
三菱地所の資金力＋
TA Realtyがレイズする第三者資金

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

投資・財務データ ほか

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

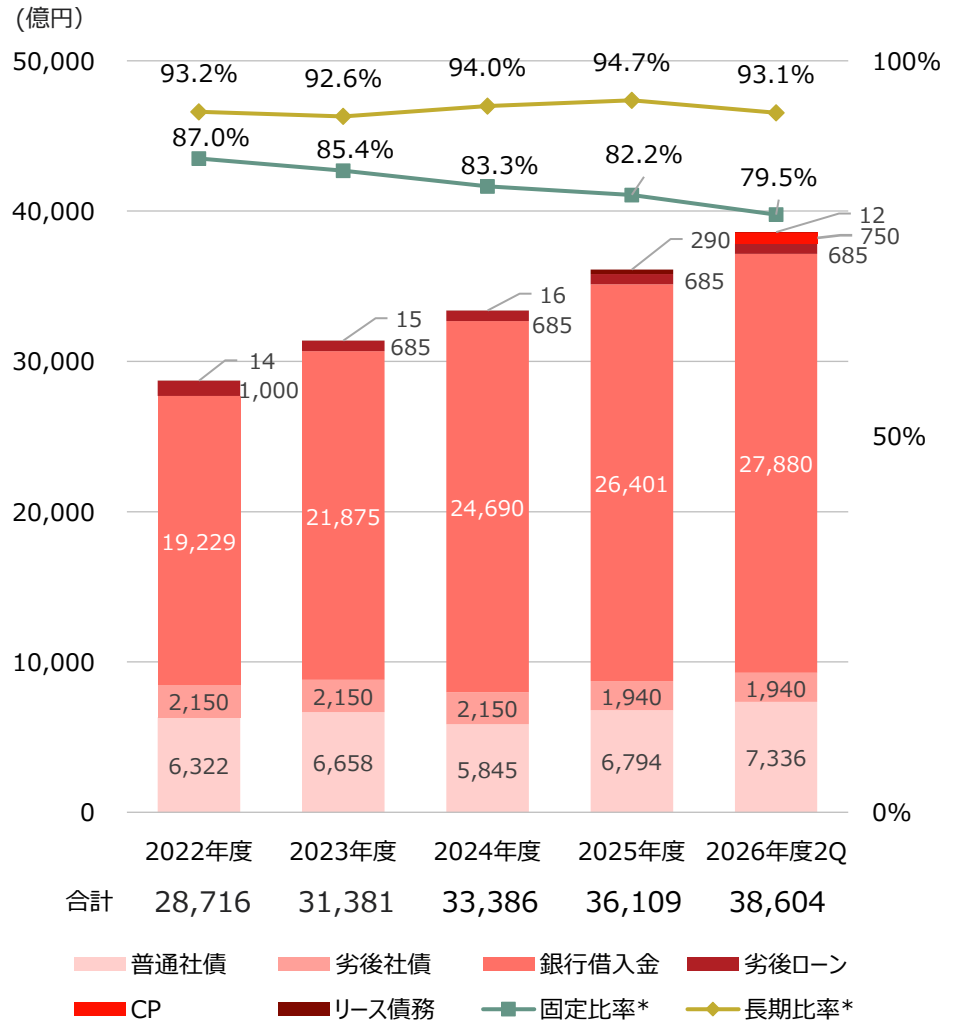
1. ネット有利子負債/EBITDA倍率, D/Eレシオ



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

2. 有利子負債データ①（連結）

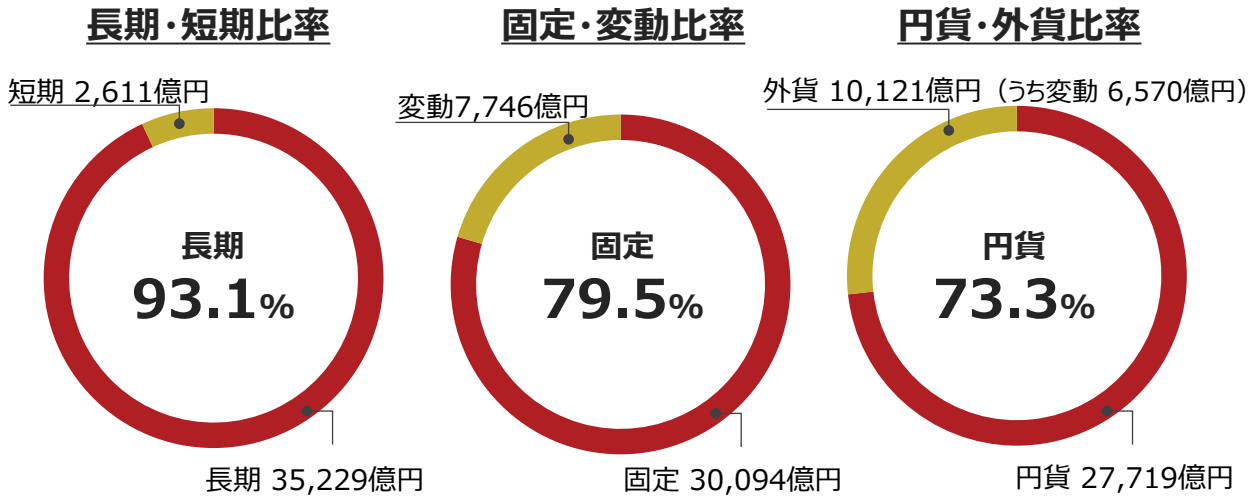
有利子負債推移



＊ CP・リース債務は除く

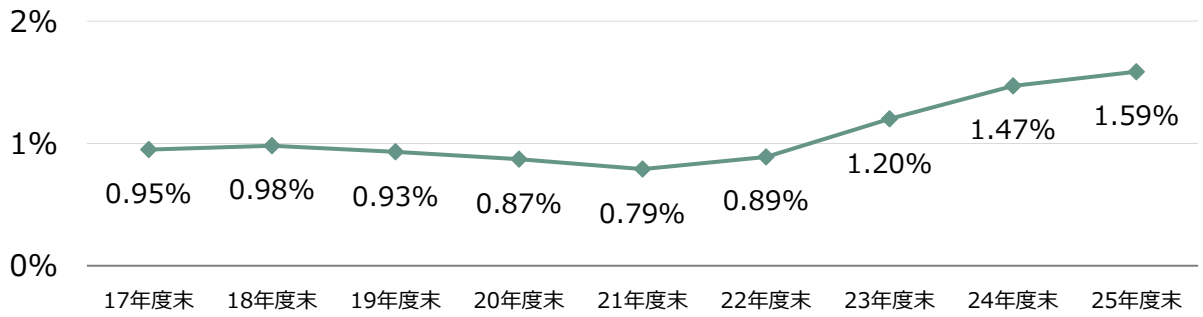
有利子負債内訳*

（2026年9月末時点）



＊ CP・リース債務は除く

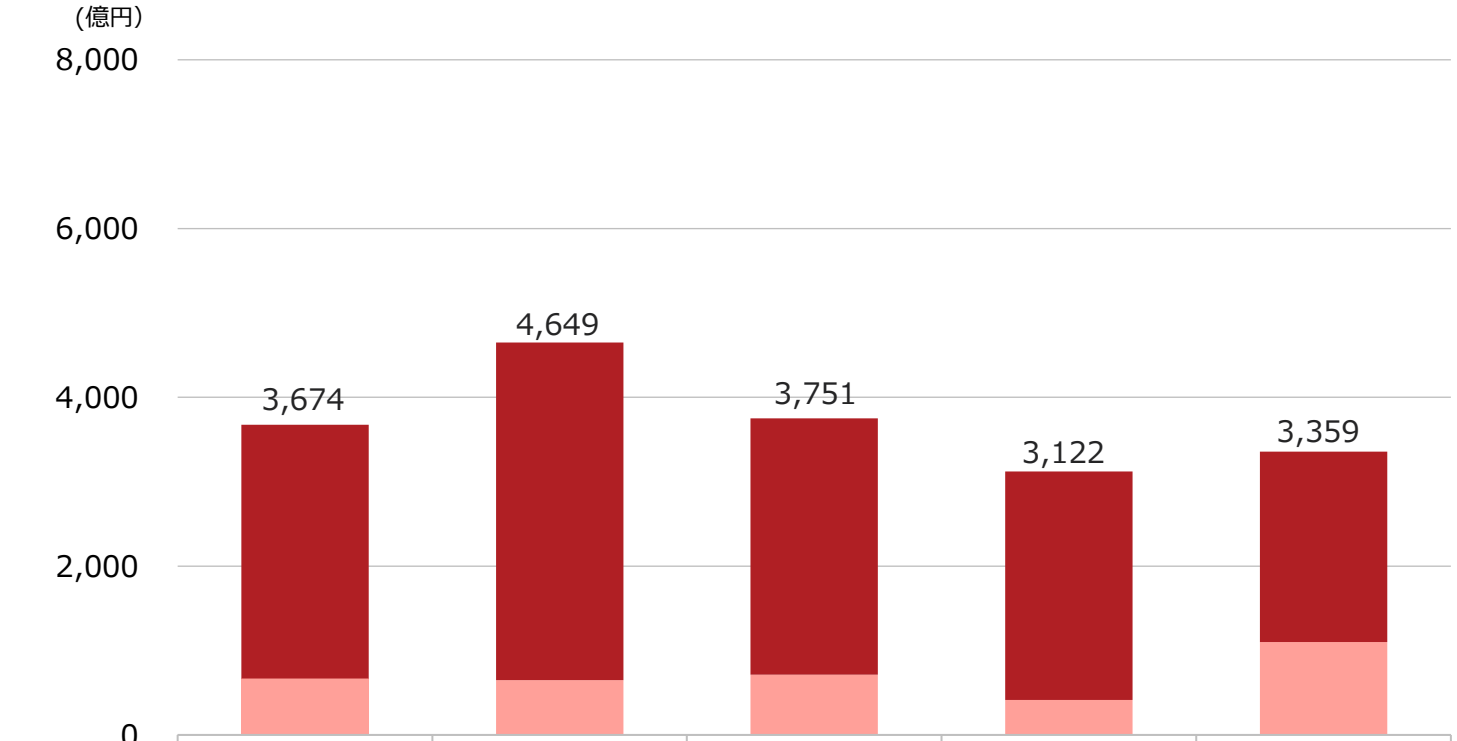
調達金利



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

3. 有利子負債データ②

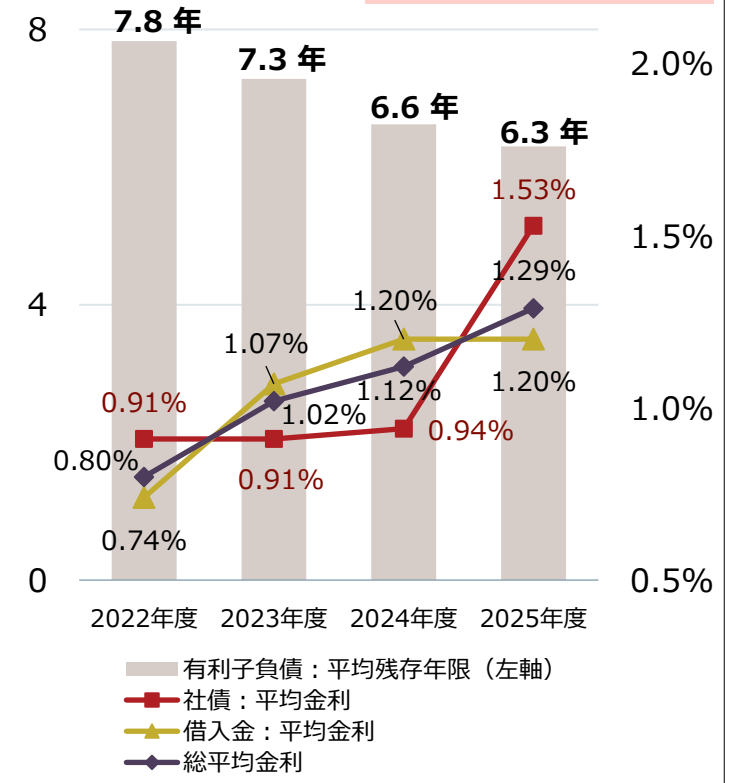
社債及び長期借入金の返済予定額（連結）



	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度
長期借入金	3,007	3,999	3,038	2,706	2,259
社債	667	650	712	415	1,099

調達金利・平均残存年限（単体）

平均残存年限
5.9年
（2026年9月末時点）



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

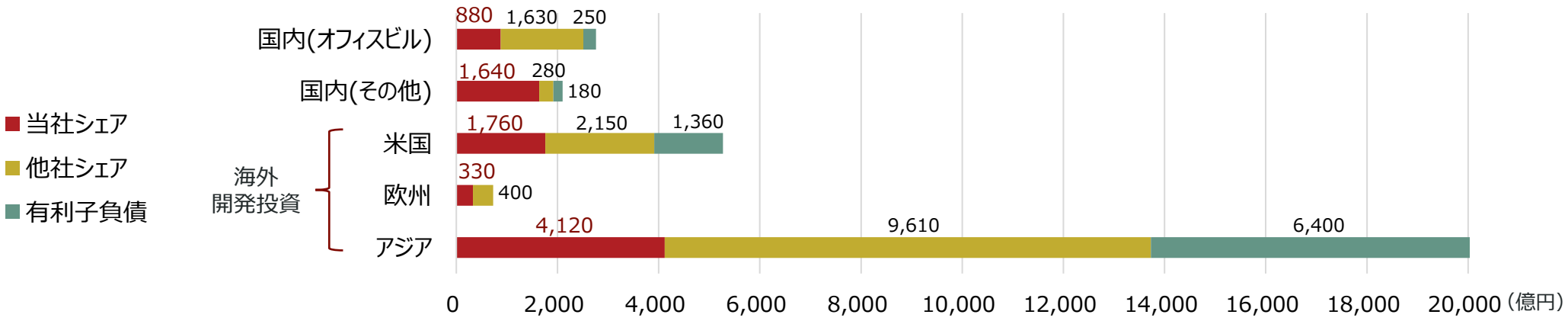
4. 有利子負債データ③（参考：連結外SPVデータ）

2026年9月末時点

		当社エクイティ出資残高 (億円) *1	当社シェア (%)	有利子負債残高 (億円)*1
国内	オフィスビル	880	約35%	250
	その他	1,640	約85%*2	180*2
海外開発投資	米国	1,760	約45%	1,360
	欧州	330	約45%	0
	アジア	4,120	約30%	6,400
海外ファンド投資	ハイブリッドモデル投資・セームボート出資	3,220	海外AuM：5.1兆円	

*1 参考値として十億円未満で切り捨てた数字を記載しています。
*2 国内の投資マネジメント事業等のセームボート出資案件は含んでいません。

参考：開発型事業（連結外SPV）の資産規模



※ 他社シェア額は当社出資額・当社シェアから割り戻して算出しているため概算となります。

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

ESGの取り組み（サステナビリティ）

「長期経営計画 2030」におけるESG等に関する詳細は以下をご参照ください
https://www.mec.co.jp/ir/plan2030/

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

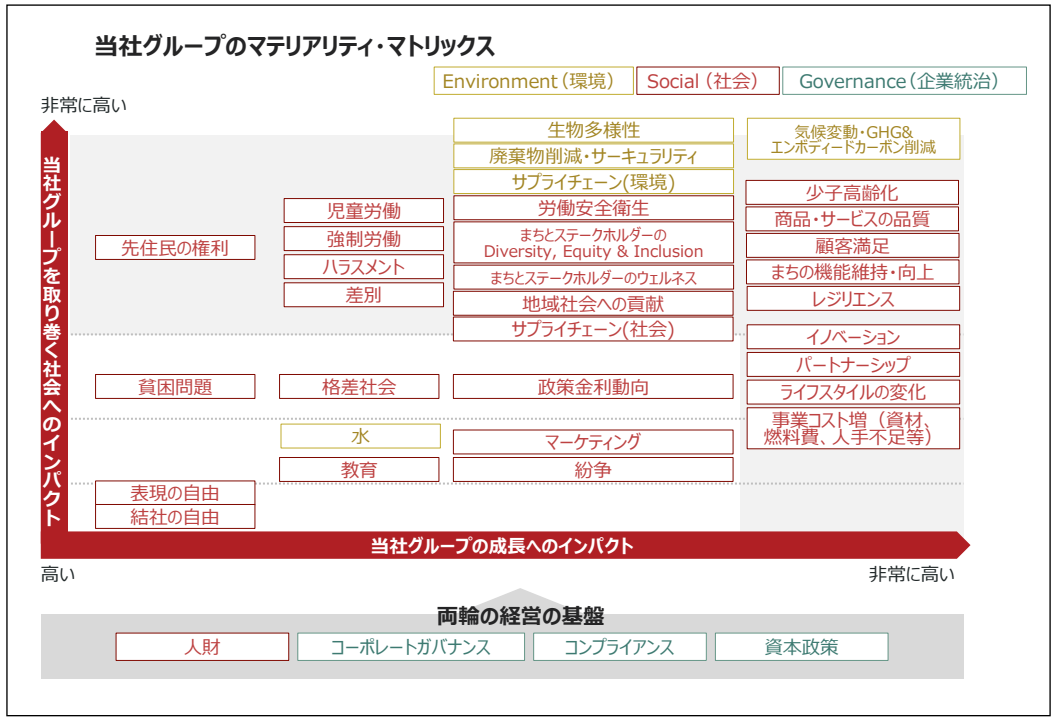
1. マテリアリティ・サステナビリティ経営上の重要テーマの見直し

2024年、①社会価値向上戦略と事業のつながりの明確化 ②サステナビリティ経営の意義への社内理解促進 ③株主ほか社会から当社グループへの要請・期待との調和のため、「なぜサステナビリティに取り組むのか」に立ち返りサステナビリティ重要テーマの見直しを実施。

マテリアリティ・4つの重要テーマ特定のプロセス

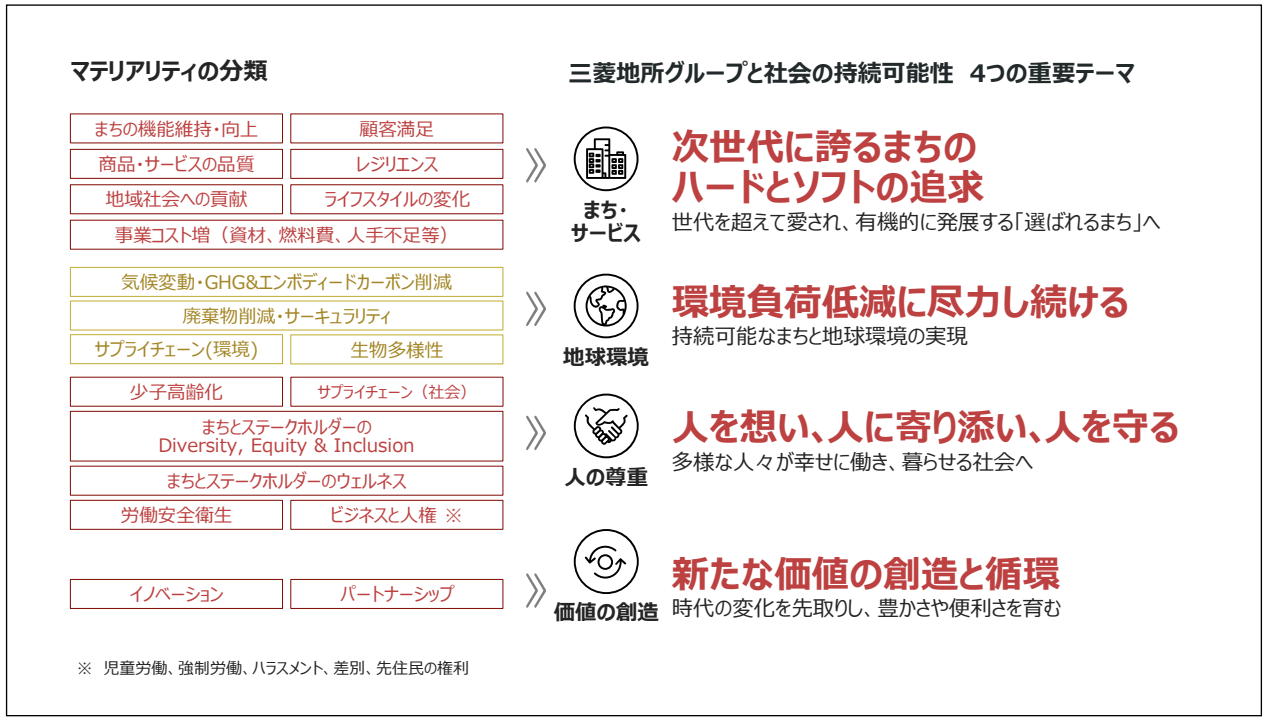
STEP 1 マテリアリティの洗い出し

社会課題を抽出し、その中でも当社に関係性の深い社会課題群を「当社グループの成長（財務）へのインパクトの大きさ」「当社グループを取り巻く社会（ステークホルダー）へのインパクトの大きさ」の2軸により、マッピングし各項目の重要性を評価。各軸において特に重要性が高いと評価した項目（グレー枠）を重要課題（マテリアリティ）と特定しました。



STEP 2 4つの重要テーマの抽出

まちとサービス、地球環境、人の尊重、価値の創造の4つのグループに整理し、「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」を定めました。



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

2. KPIと進捗（E･S）

環境（E）

CO_2排出量（Scope1+2）

2030年度 目標	70% 削減（2019年度比）
2050年 目標	ネットゼロ達成 ※90%以上削減（2019年度比）
2025年度 進捗	73.8% 削減 （2019年度比）

CO_2排出量（Scope3）

2030年度 目標	50% 削減（2019年度比）
2050年 目標	ネットゼロ達成 ※90%以上削減（2019年度比） 残余排出量は中和化＝ネットゼロ
2025年度 進捗	53.4% 削減 （2019年度比）

再エネ電力使用比率

2025年度 目標	100%	2025年度 進捗	100%	RE100 ※2020年1月RE100加盟済 ※コジェネ発電分は除く

廃棄物リサイクル率

2030年 目標	90%
2025年度 進捗	57.5%

㎡当たりの廃棄物排出量

2030年 目標	20% 削減 （2019年度比）
2025年度 進捗	4.2%削減

低リスク木材採用率

2030年 目標	100% ※国産材を含む違法伐採リスクが低い国で生産される木材のみを調達。
2025年度 進捗	99.95%

＜上記該当要件＞
Preferred by natureが提供する国別森林リスク評価による低リスクスコア91以上
https://sourcinghub.preferredbynature.org/explore-countries/aDB0X000000k9bSWAQ/

※1 三菱地所単体
※2 三菱地所・三菱地所プロパティマネジメント・三菱地所レジデンス・三菱地所設計・三菱地所リアルエステートサービスの5社
※3 2026年4月より管理職に占める女性労働者の割合の集計対象をグループ全体で統一

社会（S）

女性管理職比率※1

2030年度	2040年度	2050年度	実績値※3
20.0%	30.0%	40.0%	13.5% ※2026年4月1日時点

新卒採用に占める女性社員比率※1

2030年度まで毎年	40.0%
実績値	53.2%

※2026年4月1日時点

中途採用に占める女性社員比率※1

2030年度まで毎年	40.0%
実績値	42.2%

女性の育児休業取得率※1

2030年度まで毎年	100%
実績値※4	102.8%

産休･育休後の復職率※2

2030年度まで毎年	100%
実績値	100%

男性の育児休業取得率※1

2030年度まで毎年	100%
実績値※4	129.1%

※4「当該年度の間で出産した女性社員の数あるいは配偶者が子を出産した男性社員の数（a）」に対する「同年度中に新たに育児休業をした女性社員数あるいは男性社員数（b）」の割合（b/a）。
（b）には、当該年度より 前に子が生まれたものの、生まれた年度内に取得せず、当該年度になって新たに取得した社員が含まれるため、取得率が100%を超えることがある。

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

3. 社会価値向上に向けた取り組み（E）

CO2等温室効果ガス排出削減目標の概要

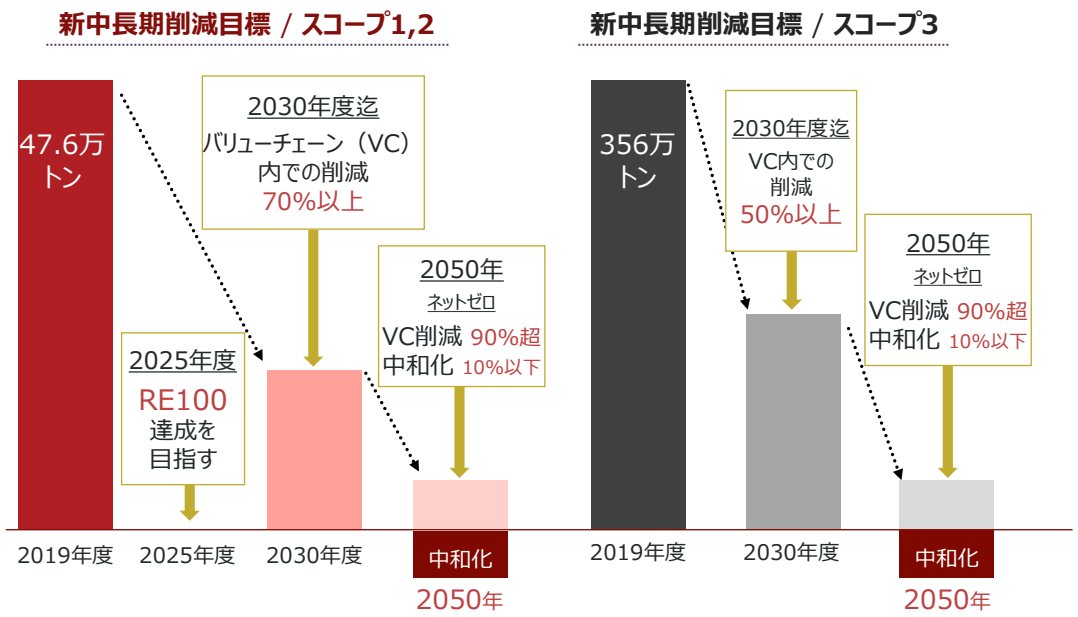
SBTi（The Science Based Targets initiative）の1.5℃シナリオを満たし、SBTiが発表したネットゼロ新基準に沿った見直しを実施。2022年6月にSBTiより日本企業初の認定取得。

新中長期削減目標：基準年（2019年度）の排出量に対して、

2030年度　スコープ1,2の合計を70%以上,スコープ3を50%以上削減

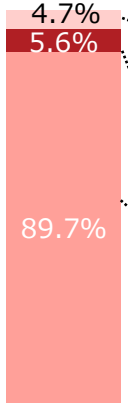
2050年　ネットゼロ達成（スコープ 1、2、3 とも 90%以上削減。残余排出量は中和化※）

SBTネットゼロ新基準（1.5°Cシナリオ）に準拠



※2050年段階で自社グループのバリューチェーン内で削減できない排出量を「残余排出量」といい、バリューチェーンの外で森林由来吸収や炭素除去技術等を活用して「中和（Neutralization）」することで、ネットゼロとするのが SBTi 基準に基づく考え方。

CO2排出量の内訳と主な削減方針（25/3期実績）



Scope1：事業者自らによる温室効果ガスの直接排出

【主な排出】ガスの利用【削減手段】新エネルギーや新技術への期待（CNLガス等）

Scope2：他社から供給された電気・熱・蒸気の使用に伴う間接排出

【主な排出】電気の使用【削減手段】再エネ電力への切替、追加性を伴った電力の調達

Scope3：Scope1,Scope2以外の間接排出

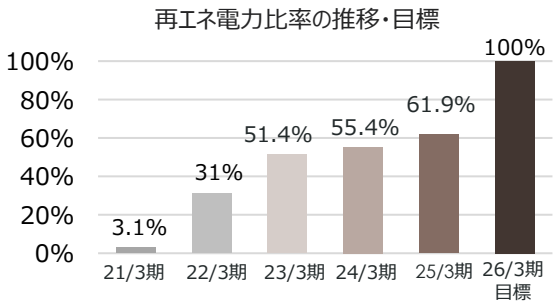
【主な排出】
①売却物件による将来排出※（約25%, ｶﾃｺﾞﾘ11）②設備投資に伴う排出（約39%, ｶﾃｺﾞﾘ2）

【削減手段】① Scope2の削減を通じた削減 ②建設資材のCO2算定マニュアルの開発、低炭素素材の導入 ③エネルギー性能の高い商品の開発（ZEBやZEH）

※ 計算式：売却床面積 × 前年度の㎡当たり排出量（Scope1＋2）× 50年

RE100達成に向けて再エネ導入を加速

- 大丸有エリアのみならず、東京都内・横浜市内に所有する約50棟のほか、仙台市、広島市等に所有するオフィスビル・商業施設の電力を再生可能エネルギー由来に切り替え。
- 2025年度にRE100達成予定。



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

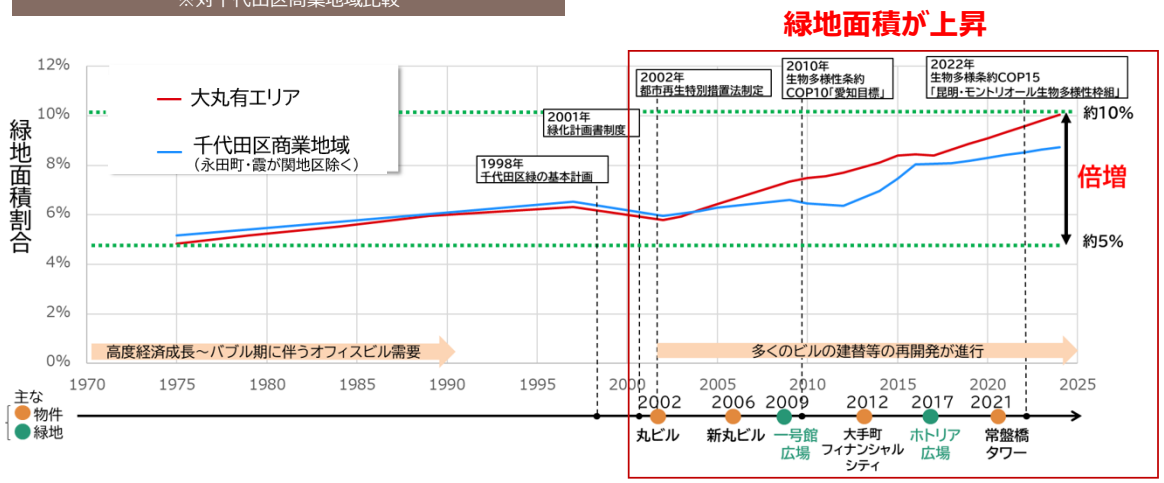
3. 社会価値向上に向けた取り組み（E）

TNFD提言に基づく情報開示を実施

TNFD(※1) の提言に基づき、事業における自然関連の依存・インパクト、リスク・機会の検討を進めており、2025年3月に第一弾の開示を実施。

本開示では、当社グループが135年にわたりまちづくりを進めてきた大丸有エリアを優先地域と特定し、同エリアを対象に分析・評価を行った。
これまでの開発を通じた緑化推進効果の可視化等の分析の結果、大丸有エリアの緑地面積割合が1975年比で概ね倍増しているなど、これまでのまちづくりが生態系や生物多様性にポジティブなインパクトをもたらしていることが確認された。
また、当社グループの保有物件の緑地がある場合・ない場合とで周辺の緑地との接続性を評価した結果、当社グループ保有物件が皇居を中心としたみどりのネットワーク・接続性の強化に貢献し、ポジティブなインパクトを与えていることが評価された。

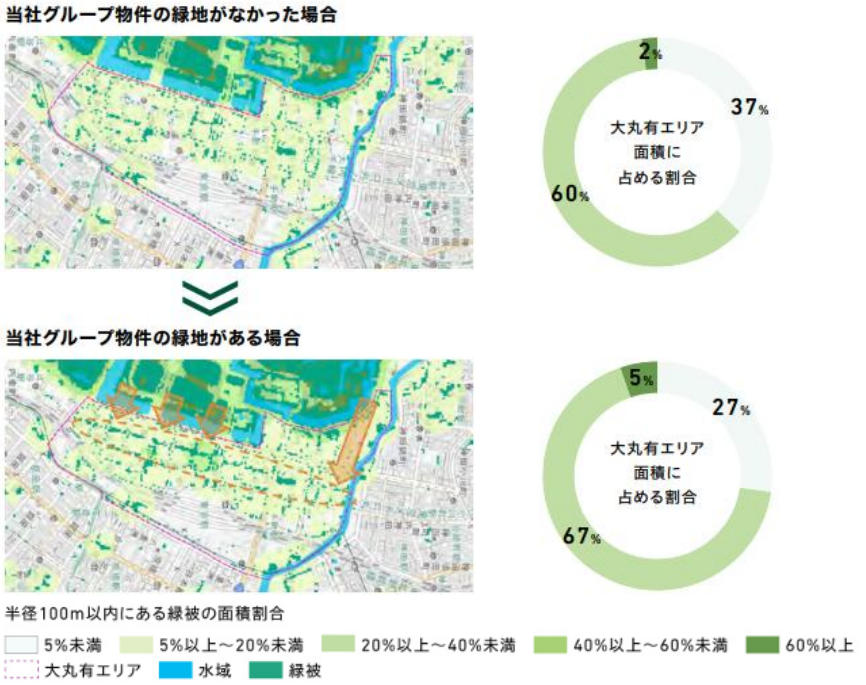
大丸有エリアの緑地面積割合の推移
※対千代田区商業地域比較



・TNFD提言に基づく情報開示に関する詳細情報
https://mec.disclosure.site/j/sustainability/activities/environment/tnfd/

※1 TNFD：自然関連財務情報開示タスクフォース（The Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）。自然資本等に関する企業のリスク管理と開示枠組みを構築するために設立された国際的組織。自然環境への影響・依存、それによって生じるリスク・機会を企業や金融機関が適切に評価・開示するためのフレームワーク（ガバナンス、戦略、リスク・インパクト管理、測定指標・ターゲット）策定している。

大丸有エリアのエコロジカルネットワーク

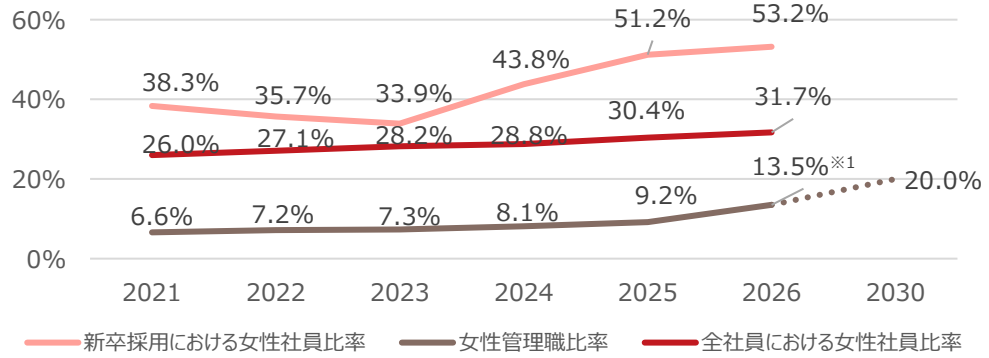


Copyright © MITSUBISHI ESTATE Co., Ltd. All Rights Reserved.

4. 社会価値向上に向けた取り組み（S）

女性管理職比率についての目標及び実績推移

① 女性管理職比率　：2030年度20%超、2040年30%、2050年40%
② 新卒採用における女性社員比率：2030年度まで毎年40%
③ 中途採用における女性社員比率：2030年度まで毎年40%



※1 2026年4月より管理職に占める女性労働者の割合の集計対象をグループ全体で統一しております。

女性管理職比率目標達成に向けた取り組み

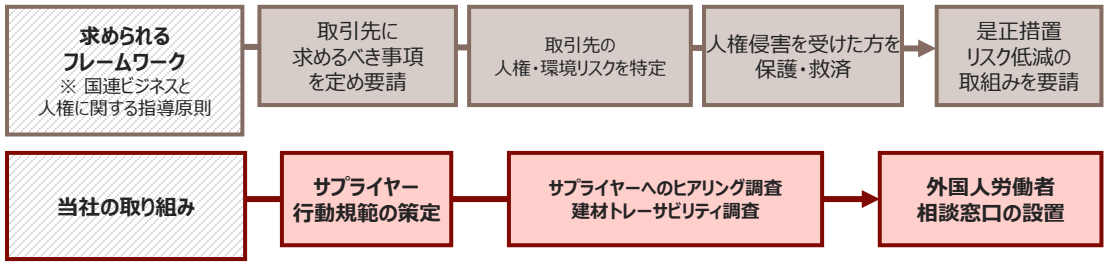
■女性のエンパワーメント原則（WEPs）に参画

・女性の活躍推進に企業が積極的に取り組むための行動原則に賛同
WEPs公式サイト：https://www.weps.org/
当社プロフィールページ：
https://www.weps.org/company/mitsubishi-estate-co-ltd?check_logged_in=1

・世界では約12,000社、日本では約350社が参加しており、
国内の総合デベロッパーとしては当社が初の参画

■2025年4月に女性執行役員2名が新たに就任し、より多様性のある経営体制の推進を図っています。

サプライチェーンマネジメントの取り組み



サプライヤーへのヒアリング調査

- 当社サプライチェーンにおいて相対的に環境・人権リスクが高い、建設・清掃に関わるサプライヤー企業へのヒアリング、現場で働く外国人労働者への対面インタビューによる、リスク特定の取組み。
- 2025年度は施工6現場、清掃4現場を対象に実施、リスクがあれば是正を行う。
- 2024年度はベトナム、2025年度はインドネシアの施工現場においても調査を実施。

外国人労働者相談窓口の設置

- 建設現場・清掃現場等で働く外国人労働者がアクセス可能な相談窓口を設置。
- JICA関連団体が運営する、23言語でアクセス可能な外国人労働者向け専用アプリ「JP-MIRAI アシスト」導入。当社からの直接・間接の発注関係に関わらず、導入した現場の全ての外国人労働者がアクセス可能。建設現場及び清掃現場を中心に利用可能範囲を拡大中。
  設置拠点累計数は、175拠点。※2026年3月末時点

建設・不動産 人権DD推進協議会

- 2018年に当社起案で発足、更なる活動推進のため2024年に再編成。当社が代表幹事を務める。
- 主に年4回の会合を通じ、国際トレンドの学習や知見の相互共有を通じ、人権水準の業界スタンダード底上げを目指す。
- 2026年3月現在の加盟企業：当社、東急不動産HD㈱、東京建物㈱、野村不動産HD㈱、三井不動産㈱、森ビル㈱、㈱大林組、清水建設㈱、大成建設㈱（計9社）

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

5. コーポレートガバナンス（G）①

長期的な企業価値向上に資するコーポレートガバナンス体制の整備及び実効性の向上を目指す。
※以下はコーポレートガバナンス体制や、これまでに実施した施策

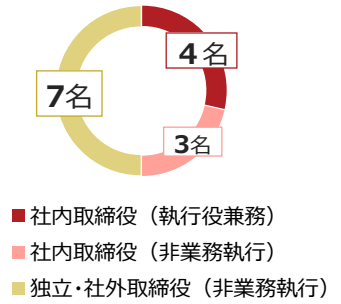
機関設計等

- 2016年6月より指名委員会等設置会社へ移行。
- 取締役会の機能強化を企図し、毎年、実効性評価を実施（2020年、2023年は第三者評価を活用）。

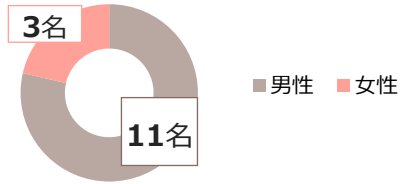
取締役会の概要（2026年6月～）

- 2023年6月に経営監督、モニタリング強化のため、社内執行兼務取締役を１名減じ、独立社外取締役比率を向上。社内取締役7名、社外取締役7名の計14名（10名は非業務執行）
- 社外取締役7名については、2026年6月より女性１名が増員。４名が男性、３名が女性であり、7名とも東京証券取引所が定める独立役員として届出。

取締役会の構成
2023年6月29日～



取締役会における男女構成
2026年6月26日～



委員会の構成

- 3委員会全ての委員長が独立社外取締役。
- 報酬委員会及び指名委員会は独立社外取締役のみで構成。
- 監査委員会については監査の実効性担保を目的に業務に精通した２名の非業務執行の社内取締役を配置。



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

6. コーポレートガバナンス（G）②

株主との価値共有を強化した役員報酬制度の改定（2026年度～）

＜目的＞
- 長期経営計画2030の目標達成に向けて役員のコミットメント強化
- 「株主価値向上」及び「社会価値向上」を両輪に据えた経営の意識向上

＜主な変更点＞
- ROEの重要性をより明確化した業績評価基準への見直し
- 株主価値との連動性を高めた社長報酬構成への変更
  - 変動報酬割合は **70%** に（ 従前60% ）
  - 株式連動割合は **40%** に（ 従前30% ）

業績連動現金報酬

- 報酬：金銭

{ 事業利益（0~200%）[12.5%] + ROA（0~200%）[12.5%] + ROE（0~200%）[12.5%] + EPS（0~200%）[12.5%] } + 部門・個人別 [50%]

業績連動事後交付型株式報酬（PSU報酬）

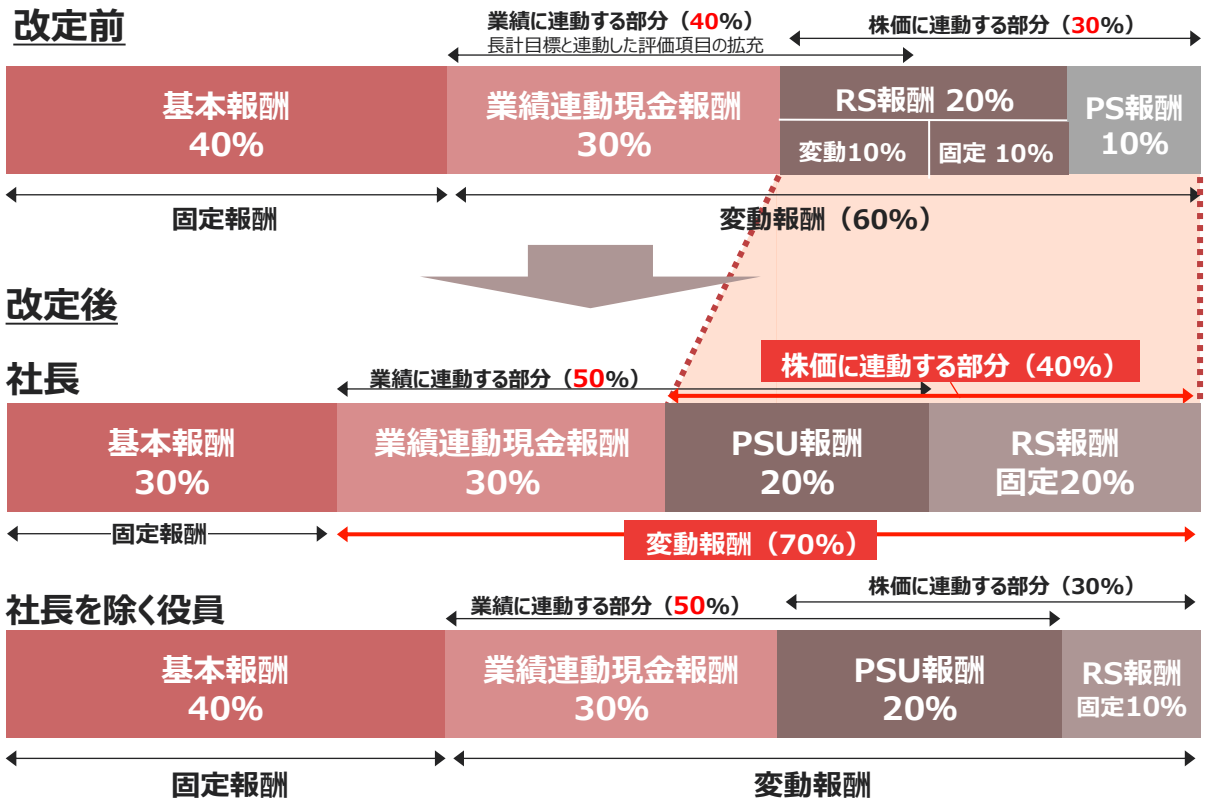
- 報酬：株式1/2・金銭1/2
- 業績評価期間：3年

{ ROE（0~200%）[33%] + EPS（0~200%）[33%] + 相対TSR*（0~200%）[33%] } × ESG評価（±10%） × 株価変動率

*TSR：同業他社５社を含む６社間での株主総利回りの相対順位に応じた変動割合

譲渡制限付株式報酬（RS報酬）

- 報酬：株式
- ロックアップ期間：役員退任時まで



従業員持株会の拡充

- 目的：全社での「**株主目線**」の共有。エンゲージメント向上による企業価値向上への寄与
- 内容：新たに拠出口数10口（月額1万円）までに対する奨励金率を100%とする
  その他、既存の奨励金率を2倍に引き上げ（2025年8月より）
- 結果：2026年1月末時点で加入率90%を達成（休職者等を除く）

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

7. 社外からの評価

分野	指標	2021	2022	2023	2024	2025
ESG全般	FTSE4Good Global Index	●	●	●	●	●
ESG全般	FTSE Blossom Japan Index（GPIF指数）	●	●	●	●	●
ESG全般	FTSE Blossom Japan Sector Relative Index（GPIF指数）	–	●	●	●	●
ESG全般	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数（GPIF採用、2024年3月より）	●	●	●	●	●
ESG全般	S&P Global Sustainability Yearbookメンバー	●	●	●	●	●
ESG全般	SOMPO Sustainability Index	●	●	●	●	●
ESG全般	GRESB Public Disclosure	A	A	A	A	A
ESG全般	GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク	5スター	5スター	5スター	5スター	4スター
ESG全般	GRESBディベロップメント・ベンチマーク	5スター	4スター	3スター	4スター	3スター
E（環境）	S&P/JPX カーボン・エフィシエント指数（GPIF指数）	●	●	●	●	●
E（環境）	CDP気候変動質問書	A-	A	A	A	A
E（環境）	CDP水セキュリティ質問書	A-	A-	A	A	A
E（環境）	CDPフォレスト質問書	—	B	B	A-	A-
S（社会）	MSCI 日本株女性活躍指数（GPIF指数）	●	●	●	●	●
S（社会）	Morningstar日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（GPIF指数）	–	–	●（2023年新設）	●	●

FTSE4Good
FTSE Blossom Japan Index
FTSE Blossom Japan Sector Relative Index

2025 CONSTITUENT MSCI NIHONKABU ESG SELECT LEADERS INDEX

2025 CONSTITUENT MSCI JAPAN ESG SELECT LEADERS INDEX

2025 CONSTITUENT MSCI JAPAN EMPOWERING WOMEN INDEX (WIN)

2025 Sompo Sustainability Index

S&P/JPX Carbon Efficient Index

GRESB REAL ESTATE

Climate Water CDP A List 2025

2026年1月時点

— …選定・選出なし
※…結果公表前

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

「長期経営計画 2030」の概要

「長期経営計画 2030」に関する詳細は以下をご参照ください
https://www.mec.co.jp/ir/plan2030/

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

三菱地所

1. 経営計画において目指す姿

下線部分が2020年発表内容からの追記部分

共通基本方針

三菱地所グループのサステナビリティビジョン2050 Be the Ecosystem Engineers※1

次世代への責任

未来への遺産として、次世代に心から誇る責任ある事業を継続する

地球への責任

社会と事業環境の持続性のため、地球環境を健全に保ち続ける

リーディングカンパニーとしての責任

顧客や地域社会、社員に愛され、求められる企業であり続ける

原点回帰 / Return to basics

- 環境変化に対応できる不動産事業の基礎的な力、「**稼ぐ力**」(コア・コンピタンス)の底上げ
- **広義のアセットマネジメント**の徹底

継続的な社会価値・株主価値成長

戦略の両輪

基本方針
次世代に向けた社会インフラ提供の継続

2030年目標
三菱地所グループと社会、双方の持続可能性に向けた4つの重要テーマ

① 次世代に誇るまちのハードとソフトの追求
② 環境負荷低減に尽力し続ける
③ 人を想い、人に寄り添い、人を守る
④ 新たな価値の創造と循環

社会価値向上戦略

株主価値向上戦略

相互作用

基本方針
“高効率”で“市況変化に強い”事業ポートフォリオへの変革

2030年目標

ROA	ROE	EPS
5%	10%	200円

※1 私たちは、立場の異なるあらゆる主体（個人・企業他）が、経済・環境・社会の全ての面で、持続的に共生関係を構築できる場と仕組み（＝エコシステム）を、提供する企業（＝エンジニアズ）であることを目指します。(2020年2月5日発表)

三菱地所グループの成長と社会、双方の持続可能性確立により、当社グループの基本使命である「まちづくりを通じた真に価値ある社会の実現」

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

三菱地所

2. 計数目標（2030年目標）

2030年目標

ROA※1	ROE	EPS
5%	10%	200円

※1 ROA＝事業利益※2／総資産（期首期末平均）

目標達成に向けた前提・指標

利益成長

事業利益※2

3,500～4,000
億円程度

※2 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益

株主還元

現状における基本的な枠組み

配当性向：30%程度
毎期＋3円の累進配当
（2030年度 60円以上）

＋

資本政策の一環としての
自己株式の取得

ただし、不動産市況・投資環境・株価・ROE/EPSの状況等に応じて、株主還元の手法や規模感については柔軟に検討

財務健全性

現状の格付水準が維持可能な財務健全性の確保

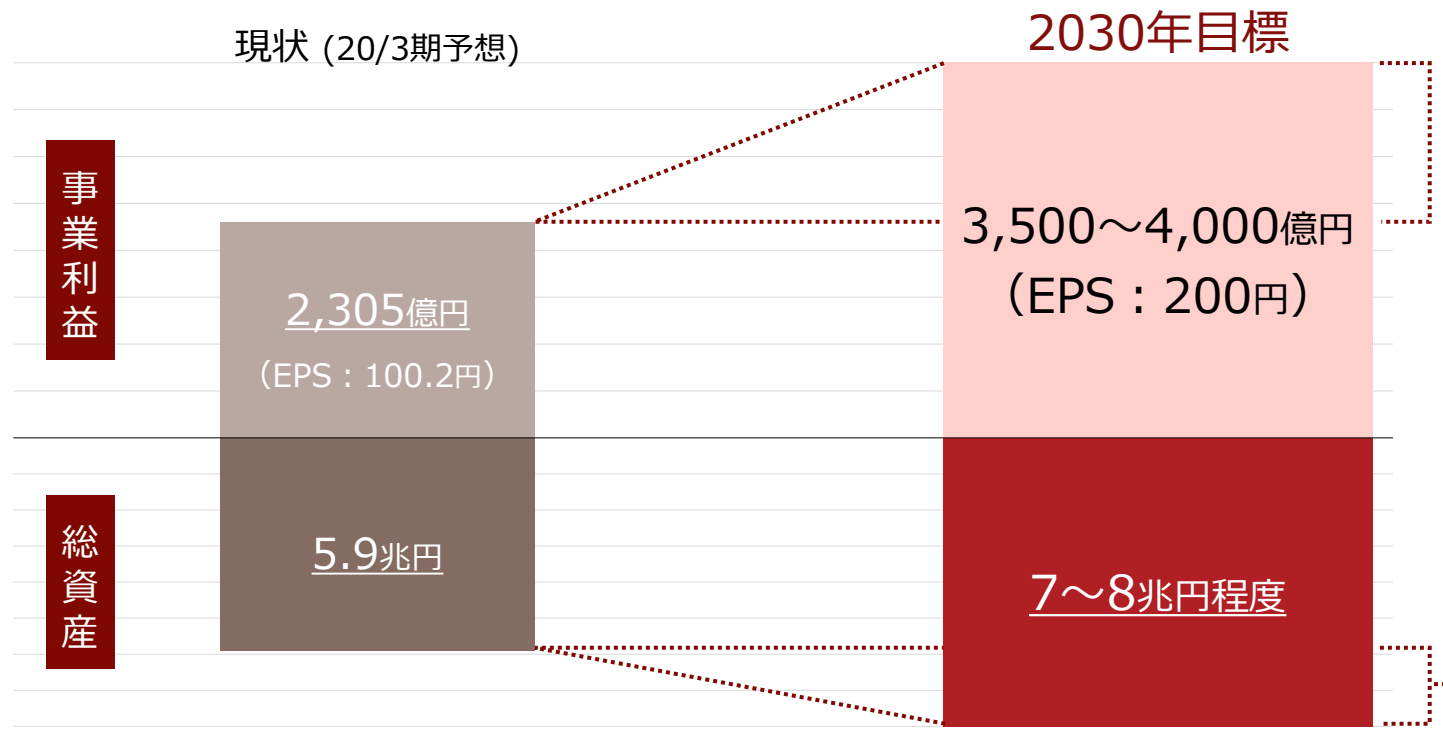
参考

R&I	：AA-
S&P	：A+
Moody's	：A2

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

3. 2030年目標の実現イメージ（ROA・ROE・EPS）

※「長期経営計画2030」資料の再掲



＋1,200～1,700億円

国内アセット、海外アセット、ノンアセットの3つの事業で
各500億円程度の成長を目指す

総資産の増減の想定

柔軟な資本政策

不動産市況に応じ、成長投資、資産売却、
株主還元、資金調達の最適な組み合わせを検討

» 1～2兆円の総資産増加を想定

増加 | **ネット投資額**（累計）：**2～3兆円程度**

減少 | **減価償却費**（累計）：**1兆円程度**

$$\frac{\text{事業利益}}{\text{総資産}} = \text{ROA}\ 3.9\%$$

現状のレバレッジ

▼

ROE 7.8%

ROA 5%

現状水準のレバレッジの場合

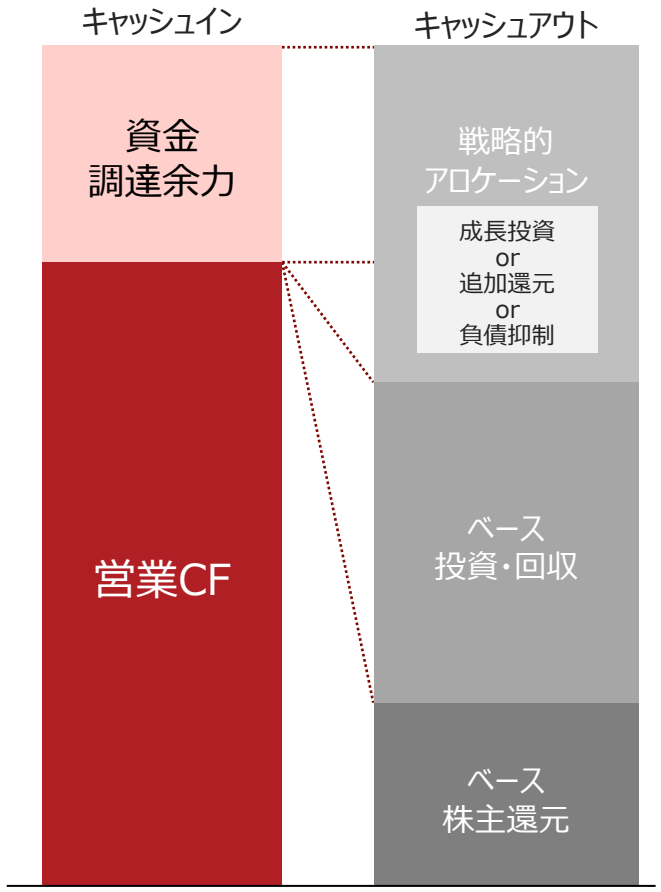
▼

ROE 10%

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

4. キャピタルアロケーションの方針

※「長期経営計画2030」資料の再掲



中長期の効率性向上に寄与する使途に戦略的にアロケーション

株主価値向上に資する案件への厳選投資を基本に、不動産市況に応じた柔軟なアロケーションを実践

回転型事業のエリア別期待リターン目線（税前・レバレッジ前IRR）

国内　：6～8%
海外（先進国）：8～10%
海外（新興国）：10%以上

※各エリアにおける投資事業全体の期待リターン

投資決定済み※案件への投資 － 物件売却による回収
（ベース投資）　（ベース回収・簿価）

※一部見込みを含む。

配当性向：30%程度

※ただし、不動産市況・投資環境・株価・ROE/EPSの状況等に応じて、株主還元の手法や規模感については柔軟に検討

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。