

2025年5月12日に開示した2024年度（2025年3月期）IR Data Bookから更新はありません。

2024年度（2025年3月期）

# 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/>



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

## 目次

決算補足データ	03
事業概要	15
丸の内事業	18
コマーシャル不動産事業	34
住宅事業	44
海外事業	50
投資マネジメント事業	64
投資・財務データ ほか	70
ESGの取り組み（サステナビリティ）	75
「長期経営計画 2030」の概要	83

# 決算補足データ

---

# 1. 2025年3月期 PL実績

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

＜新セグメント＊＞	2025/3 実績	2024/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	538,832	499,138	+ 39,694
丸の内事業	394,596	381,027	+ 13,568
住宅事業	421,902	398,827	+ 23,075
海外事業	160,186	173,770	△ 13,583
投資マネジメント事業	40,969	30,962	+ 10,006
設計監理・不動産サービス事業	82,188	73,265	+ 8,922
その他の事業	11,666	11,009	+ 657
消去	△ 70,530	△ 63,313	△ 7,216
<b>営業収益</b>	<b>1,579,812</b>	<b>1,504,687</b>	<b>+ 75,124</b>
コマーシャル不動産事業	124,660	114,730	+ 9,929
丸の内事業	96,173	97,082	△ 908
住宅事業	48,026	38,888	+ 9,137
海外事業	45,823	51,448	△ 5,624
投資マネジメント事業	11,950	△ 1,619	+ 13,570
設計監理・不動産サービス事業	10,700	9,021	+ 1,679
その他の事業	△ 2,128	△ 1,577	△ 551
消去または全社	△ 25,974	△ 29,346	+ 3,372
<b>営業利益</b>	<b>309,232</b>	<b>278,627</b>	<b>+ 30,605</b>
営業外収益	16,245	15,809	+ 435
（内、持分法投資利益）	375	308	+ 67
営業外費用	62,517	53,278	+ 9,238
<b>経常利益</b>	<b>262,960</b>	<b>241,158</b>	<b>+ 21,802</b>
特別利益	80,318	45,513	+ 34,805
特別損失	26,318	12,138	+ 14,179
法人税等	110,095	98,131	+ 11,964
非支配株主に帰属する当期純利益	17,508	7,968	+ 9,540
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>189,356</b>	<b>168,432</b>	<b>+ 20,923</b>
<b>事業利益</b>	<b>309,608</b>	<b>278,935</b>	<b>+ 30,672</b>
<b>EBITDA</b>	<b>425,889</b>	<b>391,625</b>	<b>+ 34,264</b>

## ■ 特別利益内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 実績	2024/3 実績	増減
固定資産売却益	10,663	10,381	+ 282
投資有価証券売却益	50,869	30,280	+ 20,588
負ののれん償却益	4,850	4,850	-
退職給付信託返還益	13,934	-	+ 13,934
<b>特別利益合計</b>	<b>80,318</b>	<b>45,513</b>	<b>+ 34,805</b>

## ■ 特別損失内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3 実績	2024/3 実績	増減
固定資産除却関連損	9,165	-	+ 9,165
関係会社株式評価損	4,031	-	+ 4,031
減損損失	13,121	-	+ 13,121
エクイティ出資評価損	-	12,138	△ 12,138
<b>特別損失合計</b>	<b>26,318</b>	<b>12,138</b>	<b>+ 14,179</b>

## ■ 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)

	2025/3 実績	2024/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	56,000	52,000	+ 4,000
住宅事業	27,000	23,000	+ 4,000
海外事業	10,000	32,000	△ 22,000
<b>合計</b>	<b>93,000</b>	<b>107,000</b>	<b>△ 14,000</b>

\*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。



## 2. 2025年3月期 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）

	2025/3 実績	2024/3 実績	増減	主な増減要因
<b>営業利益</b>	<b>309,232</b>	<b>278,627</b>	<b>+ 30,605</b>	
コマーシャル不動産事業	<b>124,660</b>	<b>114,730</b>	<b>+ 9,929</b>	+ オフィス・商業施設・ホテルが好調、物件売却益の増
内、物件売却益（一般管理費控除前）	56,000	52,000	+ 4,000	
丸の内事業	<b>96,173</b>	<b>97,082</b>	<b>△ 908</b>	+ オフィスリーシング・フレキシブルオフィスが好調／△ 閉館の影響
住宅事業	<b>48,026</b>	<b>38,888</b>	<b>+ 9,137</b>	+ 分譲マンション事業利益および賃貸住宅等の物件売却益の増
内、物件売却益（一般管理費控除前）	27,000	23,000	+ 4,000	
海外事業	<b>45,823</b>	<b>51,448</b>	<b>△ 5,624</b>	△ 一部物件売却の先送りによる物件売却益の減
内、物件売却益（一般管理費控除前）	10,000	32,000	△ 22,000	
投資マネジメント事業	<b>11,950</b>	<b>△ 1,619</b>	<b>+ 13,570</b>	+ 前期インセンティブフィーの調整の反動
設計監理・不動産サービス事業	<b>10,700</b>	<b>9,021</b>	<b>+ 1,679</b>	+ フィー収入の拡大
その他の事業	<b>△ 2,128</b>	<b>△ 1,577</b>	<b>△ 551</b>	
消去または全社	<b>△ 25,974</b>	<b>△ 29,346</b>	<b>+ 3,372</b>	

### 3. 2026年3月期 PL予想

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

<新セグメント*>	2026/3 予想	2025/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	600,000	538,832	+ 61,168
丸の内事業	400,000	394,596	+ 5,404
住宅事業	450,000	421,902	+ 28,098
海外事業	350,000	160,186	+ 189,814
投資マネジメント事業	55,000	40,969	+ 14,031
設計監理・不動産サービス事業	80,000	82,188	△ 2,188
その他の事業	15,000	11,666	+ 3,334
消去	△ 100,000	△ 70,530	△ 29,470
<b>営業収益</b>	<b>1,850,000</b>	<b>1,579,812</b>	<b>+ 270,188</b>
コマーシャル不動産事業	120,000	124,660	△ 4,660
丸の内事業	95,000	96,173	△ 1,173
住宅事業	50,000	48,026	+ 1,974
海外事業	70,000	45,823	+ 24,177
投資マネジメント事業	15,000	11,950	+ 3,050
設計監理・不動産サービス事業	10,000	10,700	△ 700
その他の事業	△ 3,000	△ 2,128	△ 872
消去または全社	△ 32,000	△ 25,974	△ 6,026
<b>営業利益</b>	<b>325,000</b>	<b>309,232</b>	<b>+ 15,768</b>
営業外収益	15,000	16,245	△ 1,245
（内、持分法投資利益）	300	375	△ 75
営業外費用	70,000	62,517	+ 7,483
<b>経常利益</b>	<b>270,000</b>	<b>262,960</b>	<b>+ 7,040</b>
特別利益／損失	45,000	54,000	△ 9,000
法人税等	100,000	110,095	△ 10,095
非支配株主に帰属する当期純利益	20,000	17,508	+ 2,492
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>195,000</b>	<b>189,356</b>	<b>+ 5,644</b>
<b>事業利益</b>	<b>325,300</b>	<b>309,608</b>	<b>+ 15,692</b>
<b>EBITDA</b>	<b>442,700</b>	<b>425,889</b>	<b>+ 16,811</b>

#### ■ 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)

	2026/3 予想	2025/3 実績	増減
コマーシャル不動産事業	50,000	56,000	△ 6,000
住宅事業	7,000	27,000	△ 20,000
海外事業	50,000	10,000	+ 40,000
<b>合計</b>	<b>107,000</b>	<b>93,000</b>	<b>+ 14,000</b>

\*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。

## 4. 2026年3月期 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）

	2026/3 予想	2025/3 実績	増減	主な増減要因
<b>営業利益</b>	<b>325,000</b>	<b>309,232</b>	<b>+ 15,768</b>	
<b>コマーシャル不動産事業</b>	<b>120,000</b>	<b>124,660</b>	<b>△ 4,660</b>	+ ホテル・商業施設が継続好調／△物件売却益の微減
内、物件売却益（一般管理費控除前）	50,000	56,000	△ 6,000	
<b>丸の内事業</b>	<b>95,000</b>	<b>96,173</b>	<b>△ 1,173</b>	+ 既存ビルの増額改定／△再開発に伴う閉館の影響
<b>住宅事業</b>	<b>50,000</b>	<b>48,026</b>	<b>+ 1,974</b>	+ 分譲マンションの増益／△賃貸住宅の物件売却益の減
内、物件売却益（一般管理費控除前）	7,000	27,000	△ 20,000	
<b>海外事業</b>	<b>70,000</b>	<b>45,823</b>	<b>+ 24,177</b>	+ 物件売却益の増
内、物件売却益（一般管理費控除前）	50,000	10,000	+ 40,000	
<b>投資マネジメント事業</b>	<b>15,000</b>	<b>11,950</b>	<b>+ 3,050</b>	+ AUM拡大に伴うフィー収入の増、のれん償却完了
<b>設計監理・不動産サービス事業</b>	<b>10,000</b>	<b>10,700</b>	<b>△ 700</b>	
<b>その他の事業</b>	<b>△ 3,000</b>	<b>△ 2,128</b>	<b>△ 872</b>	
消去または全社	<b>△ 32,000</b>	<b>△ 25,974</b>	<b>△ 6,026</b>	

## 5. 2025年3月末 BS

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3末	2024/3末	増減
<b>流動資産合計</b>	<b>2,125,111</b>	<b>1,945,088</b>	<b>+ 180,023</b>
現金及び預金	253,834	273,951	△ 20,117
受取手形及び営業未収入金及び契約資産	113,031	89,174	+ 23,857
販売用不動産	86,518	53,792	+ 32,725
仕掛販売用不動産	484,196	453,008	+ 31,188
開発用不動産	717	719	△ 1
エクイティ出資	1,063,570	962,175	+ 101,395
その他	123,241	112,266	+ 10,974
<b>固定資産合計</b>	<b>5,871,479</b>	<b>5,638,660</b>	<b>+ 232,819</b>
有形固定資産合計	4,854,464	4,597,114	+ 257,349
無形固定資産合計	106,293	104,743	+ 1,550
投資有価証券	358,442	434,243	△ 75,800
その他	552,279	502,558	+ 49,720
<b>資産合計</b>	<b>7,996,591</b>	<b>7,583,748</b>	<b>+ 412,842</b>

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3末	2024/3末	増減
<b>負債合計</b>	<b>5,255,717</b>	<b>4,959,155</b>	<b>+ 296,562</b>
<b>流動負債合計</b>	<b>913,023</b>	<b>871,447</b>	<b>+ 41,575</b>
支払手形及び営業未払金	93,865	87,094	+ 6,771
短期借入金	201,670	231,378	△ 29,707
1年内返済予定の長期借入金	199,438	93,261	+ 106,176
1年内償還予定の社債	10,000	81,111	△ 71,111
その他	408,049	378,602	+ 29,447
<b>固定負債合計</b>	<b>4,342,694</b>	<b>4,087,707</b>	<b>+ 254,986</b>
社債	789,472	799,472	△ 10,000
長期借入金	2,136,406	1,931,400	+ 205,005
その他	1,416,815	1,356,833	+ 59,981
<b>純資産合計</b>	<b>2,740,873</b>	<b>2,624,593</b>	<b>+ 116,280</b>
株主資本合計	1,573,222	1,463,054	+ 110,167
為替調整換算調整勘定	223,902	132,469	+ 91,433
その他の包括利益累計額合計※	766,455	805,583	△ 39,127
新株予約権	66	71	△ 5
非支配株主持分	177,226	223,414	△ 46,188
<b>負債・純資産合計</b>	<b>7,996,591</b>	<b>7,583,748</b>	<b>+ 412,842</b>

※為替換算調整勘定を除く合計額

## 6. 2025年3月末 連結資産状況内訳

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	2025/3末	2024/3末	増減
<b>棚卸資産</b>			
国内分譲マンション	407,392	380,572	+ 26,820
海外	16,180	16,150	+ 29
米国	4,549	5,420	△ 870
欧州	200	-	+ 200
アジア	11,430	10,730	+ 699
その他	155,080	117,112	+ 37,968
<b>棚卸資産合計</b>	<b>578,652</b>	<b>513,834</b>	<b>+ 64,817</b>
<b>エクイティ出資</b>			
国内（オフィスビル）	92,604	72,500	+ 20,103
国内（その他）	148,655	110,154	+ 38,501
海外	822,311	779,520	+ 42,790
米国	378,598	365,304	+ 13,293
欧州	44,550	42,620	+ 1,929
アジア	399,161	371,595	+ 27,566
<b>エクイティ出資合計</b>	<b>1,063,570</b>	<b>962,175</b>	<b>+ 101,395</b>

	2025/3末	2024/3末	増減
<b>有形固定資産</b>			
オフィスビル（コマーシャル不動産事業*）	961,071	981,816	△ 20,745
オフィスビル（丸の内事業*）	2,106,260	2,082,689	+ 23,571
アウトレットモール	130,957	134,625	△ 3,668
物流施設	193,991	186,837	+ 7,153
商業施設（アウトレットモール以外）	135,791	120,264	+ 15,526
賃貸住宅	153,974	156,236	△ 2,262
海外	870,216	669,789	+ 200,426
米国	495,251	362,259	+ 132,991
欧州	342,827	279,718	+ 63,109
アジア	32,137	27,811	+ 4,325
その他	302,204	264,858	+ 37,346
<b>有形固定資産合計</b>	<b>4,854,464</b>	<b>4,597,114</b>	<b>+ 257,349</b>

\*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。

## 7. 2025年3月期（実績）2026年3月期（予想）連結キャッシュ・フロー

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

	①2024/3 (実績)	②2025/3 (実績)	増減 ②－①	③2026/3 (予想)	増減 ③－②
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>307,249</b>	<b>324,116</b>	<b>+ 16,867</b>	<b>414,000</b>	<b>+ 89,884</b>
減価償却費	98,301	101,253	+ 2,952	107,000	+ 5,747
棚卸資産の増減	130,702	108,419	△ 22,283	291,000	+ 182,581
エクイティ出資の増減	△ 184,048	△ 1,040	+ 183,008	△ 174,000	△ 172,960
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 362,017</b>	<b>△ 361,505</b>	<b>+ 511</b>	<b>△ 514,000</b>	<b>△ 152,495</b>
投資有価証券の売却による収入	41,388	61,898	+ 20,510		
設備投資	△ 451,402	△ 443,801	+ 7,600	△ 583,000	△ 139,199
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>100,433</b>	<b>12,871</b>	<b>△ 87,562</b>	<b>11,000</b>	<b>△ 1,871</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>275,965</b>	<b>256,881</b>	<b>△ 19,083</b>	<b>150,000</b>	<b>△ 106,881</b>
<b>フリーキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 54,768</b>	<b>△ 37,388</b>	<b>+ 17,379</b>	<b>△ 100,000</b>	<b>△ 62,612</b>

## 8. 投資データ

### 設備投資 主な内訳

2025/3（実績）	
合計	443,801
三菱地所単体	146,929
(主な内訳)	
オフィス	
コマーシャル不動産事業	55,603
丸の内事業	20,884
ホテル	34,587
商業施設	28,681
連結子会社	296,872
(主な内訳)	
メックグループインターナショナル社	134,406
三菱地所レジデンス	71,234
三菱地所ヨーロッパ	41,093
連結SPC（国内）	18,410
連結SPC（海外）	9,663
三菱地所・サイモン	4,982
サンシャインシティ	4,100
丸の内熱供給	2,570
三菱地所ホテルズ＆リゾート *2	2,205
横浜スカイビル	1,894

単位：百万円（百万円未満切り捨て）

2026/3（予想）	
合計	583,000
三菱地所単体	213,000
(主な内訳)	
オフィス	
コマーシャル不動産事業	98,000
丸の内事業	49,000
ホテル	20,000
物流施設	11,000
商業施設	6,000
連結子会社	302,000
(主な内訳)	
三菱地所レジデンス	101,000
メックグループインターナショナル社	98,000
三菱地所ヨーロッパ	49,000
連結SPC（海外）	25,000
三菱地所・サイモン	7,000
三菱地所ホテルズ＆リゾート *2	6,000
サンシャインシティ	4,000
丸の内熱供給	2,000
日本リージャス	2,000
東京流通センター	2,000
横浜スカイビル	1,000

新規投資	67,000
------	--------

### エクイティ出資 主な内訳

2025/3（実績）	
合計	175,282
三菱地所単体	60,397
(主な内訳)	
物流施設	32,702
オフィス	12,150
ホテル	10,949
連結子会社	114,885
(主な内訳)	
アジア・オセアニア	63,298
米国	51,586

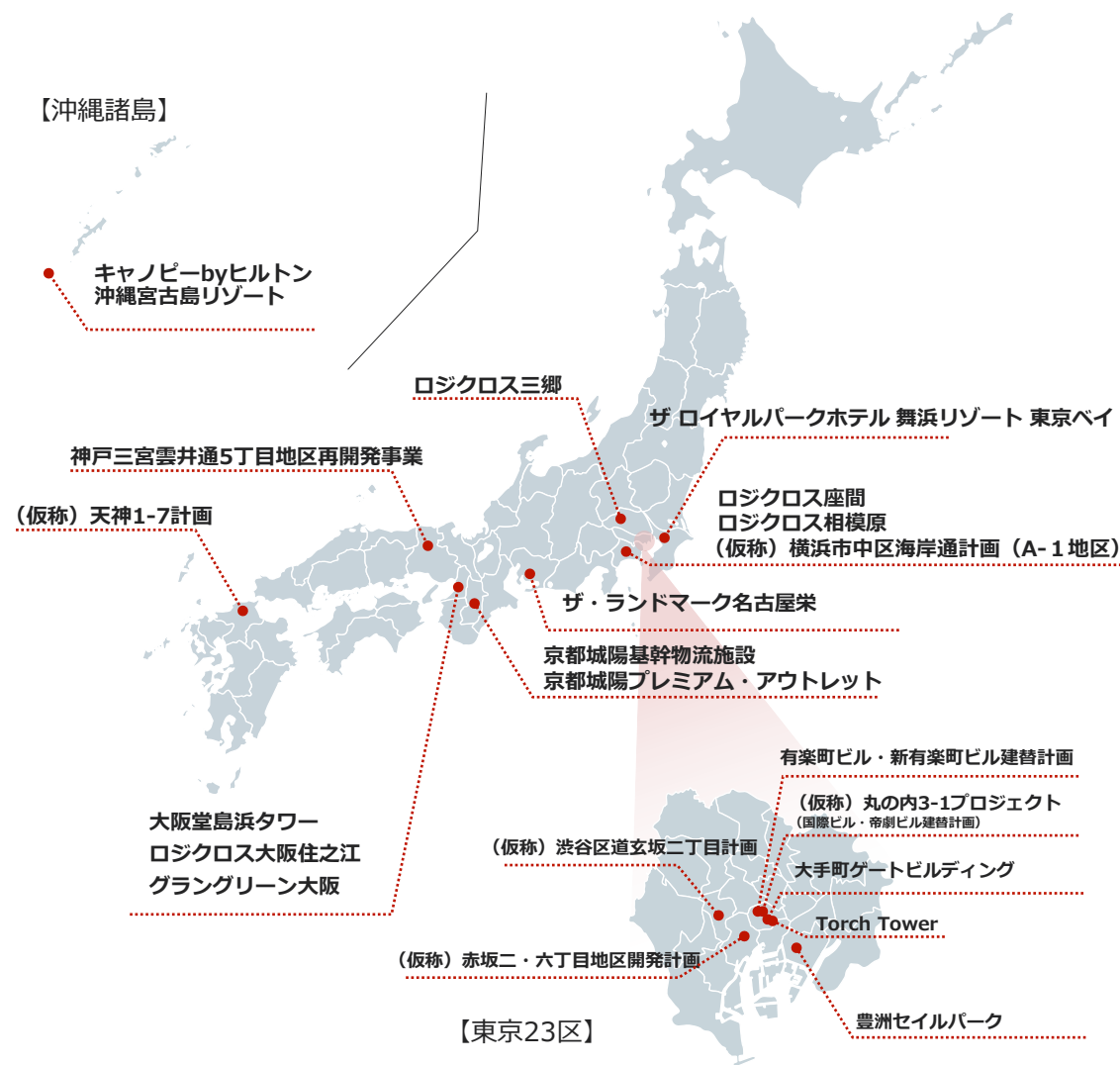
単位：百万円（百万円未満切り捨て）

2026/3（予想）	
合計	391,000
三菱地所単体	38,000
(主な内訳)	
ホテル	16,000
物流施設	11,000
オフィス	5,000
連結子会社	149,000
(主な内訳)	
アジア・オセアニア	75,000
米国	57,000
新規投資	203,000

\*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。

## 9. プロジェクトラインナップ（国内）



	名称(仮称を含む) <sup>※1</sup>	規模 <sup>※2</sup>	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5月
	有楽町ビル・新有楽町ビル建替計画	10,700㎡ <sup>※3</sup>	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 <sup>※4</sup>	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9月	2026年3月
	（仮称）天神1-7計画（福岡）	74,000㎡	2024年5月	2026年12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2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	京都市陽プレミアム・アウトレット	245,000㎡ <sup>※3</sup>	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1月開業
	キャノピーbyヒルトン沖縄宮古島リゾート	23,825㎡	2023年9月	2026年春開業
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
	京都市陽基幹物流施設	277,000㎡	検討中	検討中

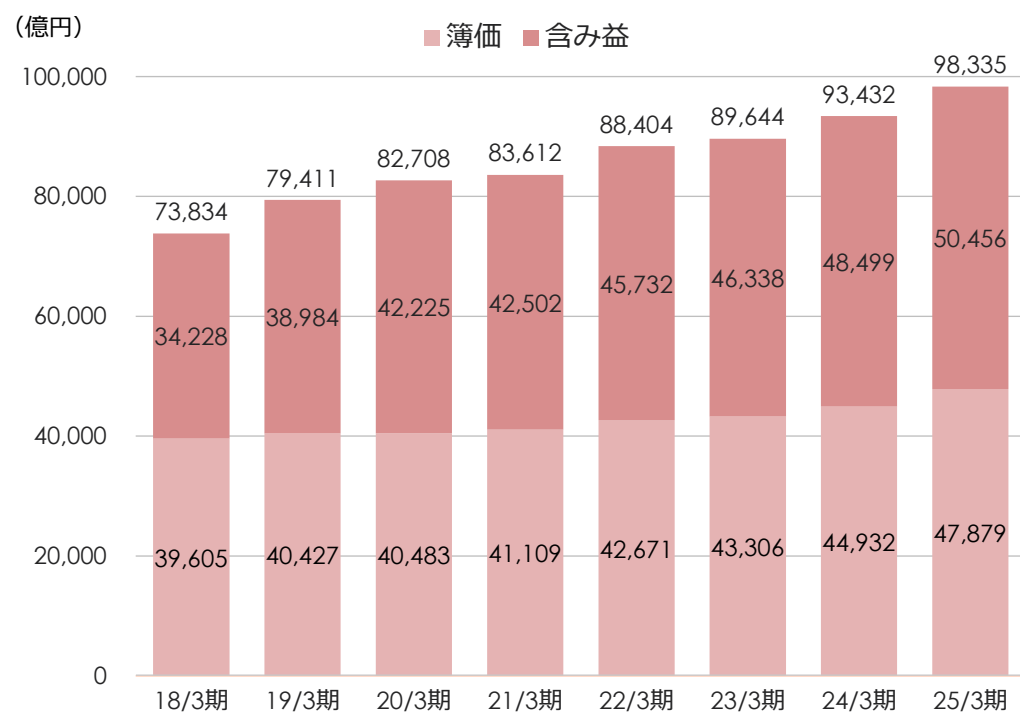
※1 2030年までに売却を見込む物件を含む ※2 注記のない場合は延床面積 ※3 敷地面積 ※4 地上解体工事着工



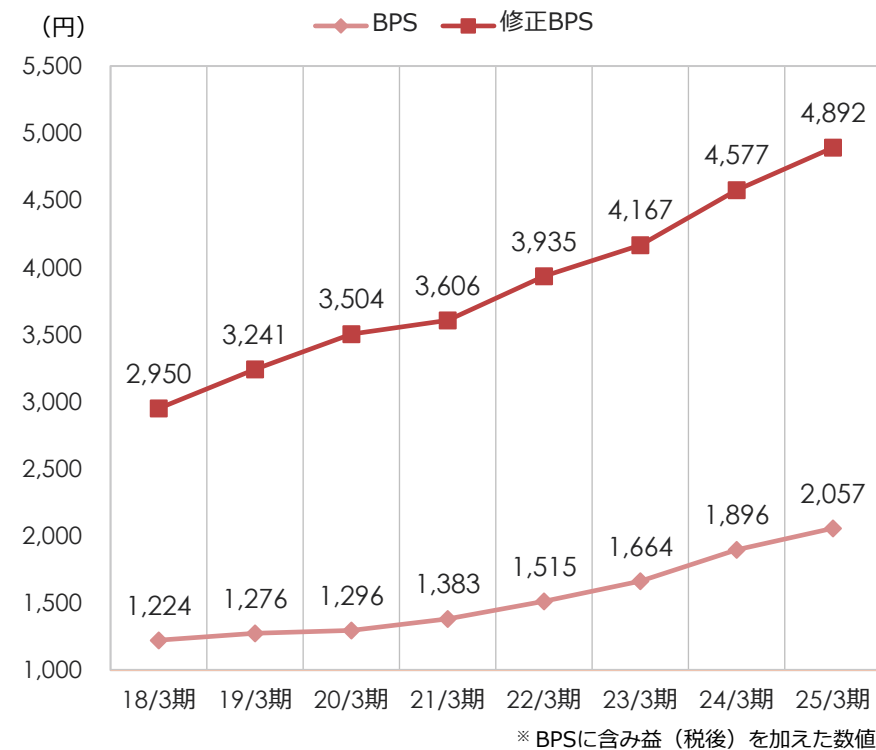
## 10. 賃貸等不動産の状況①

各アセットの資産の積み上げおよび既存アセットの賃料増額によるキャッシュフローの向上により、含み益が増加。

### 賃貸等不動産の含み益



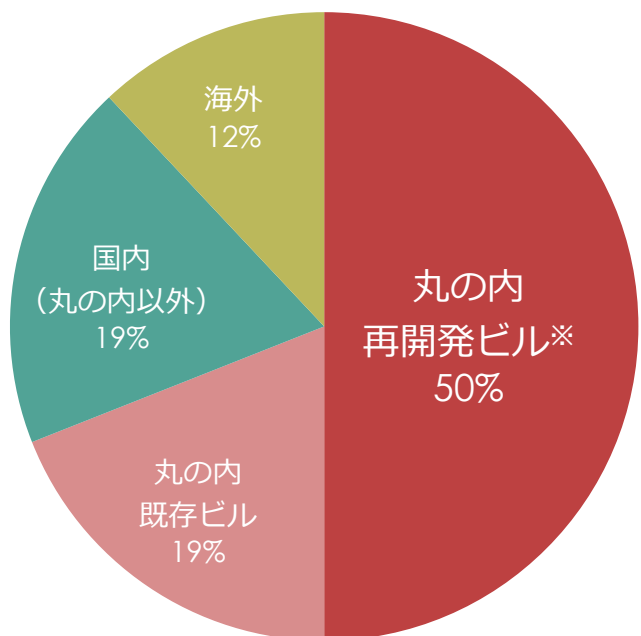
### BPS・修正BPS※の状況



## 11. 賃貸等不動産の状況②

### 含み益の内訳

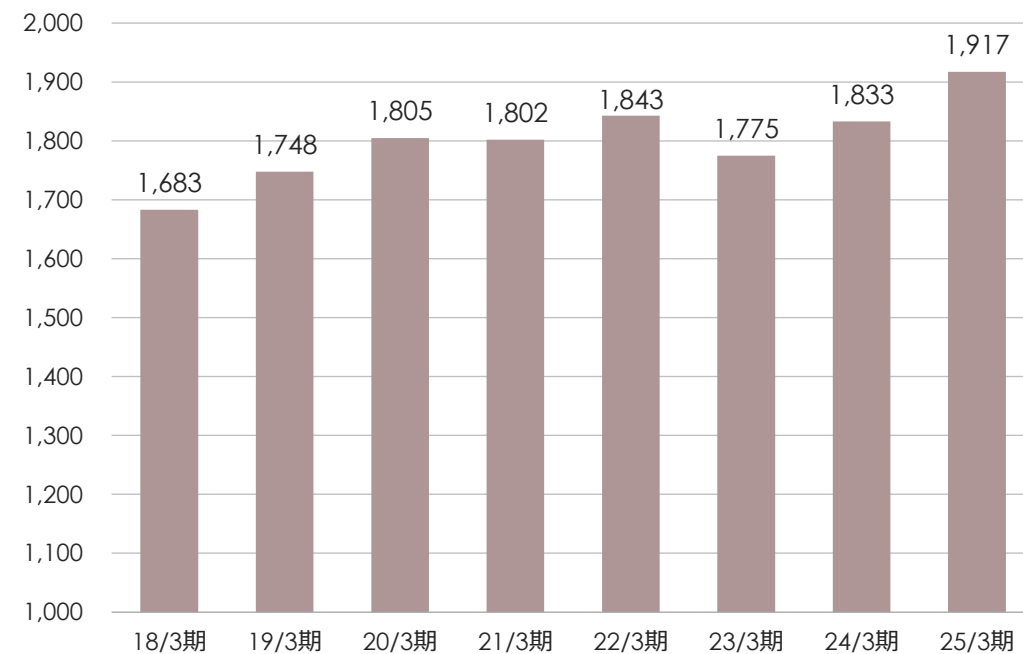
(2025年3月期末時点)



※ 丸ビル以降の再開発済み物件  
2022年3月期より、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

### 賃貸利益の推移

(億円)



# 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		●					●			●		●		●	●	●	

# 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。



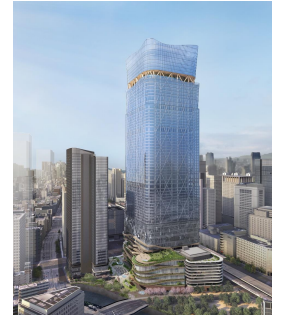
### ホテル・空港

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。



## 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。



MEC  
GLOBAL  
PARTNERS  
ASIA



## 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。



### 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。



MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.



単位：百万円（百万円未満切り捨て）

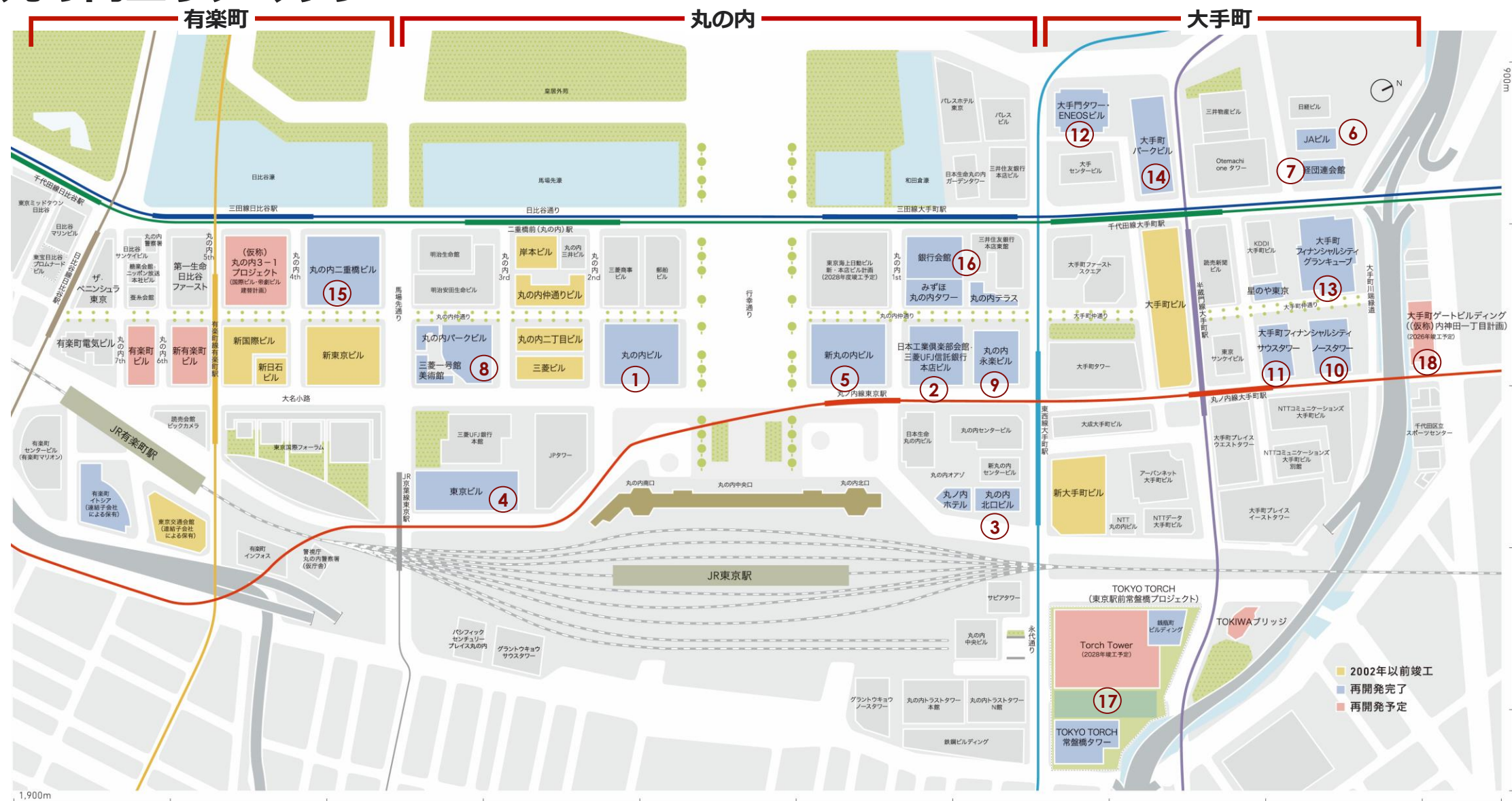
17

# 丸の内事業

---



## 1. 丸の内エリアマップ



## 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

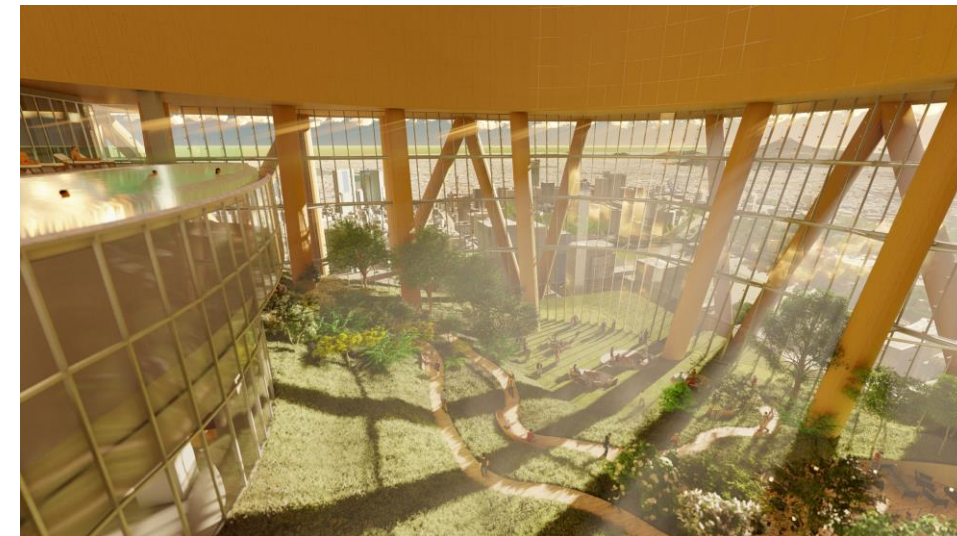
53-58F ホテル

)C( *Dorchester Collection*

7-52F オフィス

3-6F エンタメホール

B1-6F 商業・広場



	常盤橋タワー	Torch Tower	C棟	銭瓶町ビルディング
物 件 名	TOKYO TORCH (東京駅前常盤橋プロジェクト)			
所 在 地	東京都千代田区、中央区			
敷地面積	31,400㎡ (街区全体)			
延床面積	146,000㎡	553,000㎡	20,000㎡	30,000㎡
容 積 率	1,860% (街区全体)			
建物規模	38階/5階 212m	62階/4階 385m	地下4階	9階/3階 53m
着工年月	2018年1月	2023年9月	2018年1月	2017年4月
竣工年月	2021年6月	2028年5月 (予定)	2028年5月 (予定)	2022年3月
地図番号	⑰			



### 3. 丸の内：最新プロジェクト



物 件 名  
所 在 地  
敷 地 面 積  
延 床 面 積  
容 積 率  
建 物 規 模  
着 工 年 月  
竣 工 年 月  
地 図 番 号

#### みずほ丸の内タワー・銀行会館・丸の内テラス

東京都千代田区

11,200㎡

180,900㎡

1,300%

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

2018年1月

2020年9月

⑬

#### 常盤橋タワー

東京都千代田区、中央区

31,400㎡（街区全体）

146,000㎡

1,860%（街区全体）

地上38階/地下5階

2018年1月

2021年6月

⑭

#### 大手町ゲートビルディング （（仮称）内神田一丁目計画）

東京都千代田区

5,100㎡

85,200㎡

1,400%

地上26階/地下3階

2022年7月

2026年7月

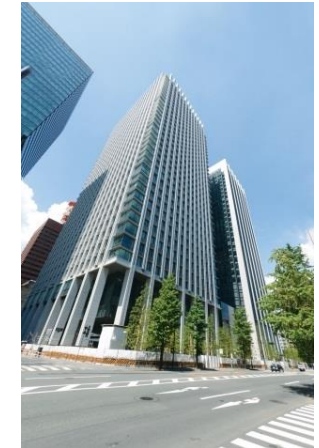
⑮

## 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

## 5. 丸の内：再開発ビル一覧②



物 件 名  
所 在 地  
敷 地 面 積  
延 床 面 積  
容 積 率  
貸付有効面積  
建 物 規 模  
竣 工 年 月  
地 図 番 号

JAビル
東京都千代田区
13,400㎡※
236,000㎡※
1,590%※
33,100㎡
地上37階/地下3階
2009年4月
⑥

経団連会館
東京都千代田区
13,400㎡※
236,000㎡※
1,590%※
15,300㎡
地上23階/地下4階
2009年4月
⑦

丸の内パークビル
東京都千代田区
12,000㎡
195,600㎡
1,565%
117,400㎡
地上34階/地下4階
2009年4月
⑧

丸の内永楽ビル
東京都千代田区
8,000㎡
139,700㎡
1,593%
49,600㎡
地上27階/地下4階
2012年1月
⑨

大手町フィナンシャルシティ ノースタワー
東京都千代田区
14,100㎡※
109,600㎡
1,570%※
27,200㎡
地上31階/地下4階
2012年10月
⑩

大手町フィナンシャルシティ サウスタワー
東京都千代田区
14,100㎡※
133,200㎡
1,570%※
59,100㎡
地上35階/地下4階
2012年10月
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



## 6. 丸の内：再開発ビル一覧③



**大手門タワー・ENEOSビル**

東京都千代田区

敷地面積  
6,900㎡

延床面積  
107,600㎡

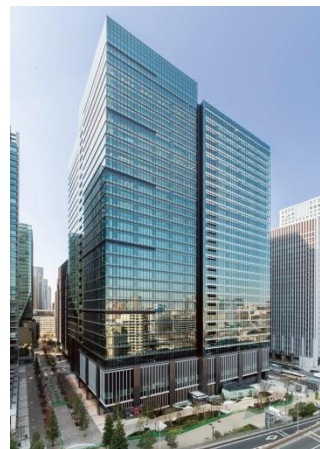
容積率  
1,400%

貸付有効面積  
44,500㎡

建物規模  
地上22階/地下5階

竣工年月  
2015年11月

地図番号  
⑫



**大手町フィナンシャルシティ  
グランキューブ**

東京都千代田区

敷地面積  
9,800㎡

延床面積  
193,600㎡

容積率  
1,650%

貸付有効面積  
131,400㎡

建物規模  
地上31階/地下4階

竣工年月  
2016年4月

地図番号  
⑬



**大手町パークビル**

東京都千代田区

敷地面積  
9,300㎡

延床面積  
151,700㎡

容積率  
1,400%

貸付有効面積  
83,000㎡

建物規模  
地上29階/地下5階

竣工年月  
2017年1月

地図番号  
⑭



**丸の内二重橋ビル**

東京都千代田区

敷地面積  
9,900㎡

延床面積  
174,100㎡

容積率  
1,500%

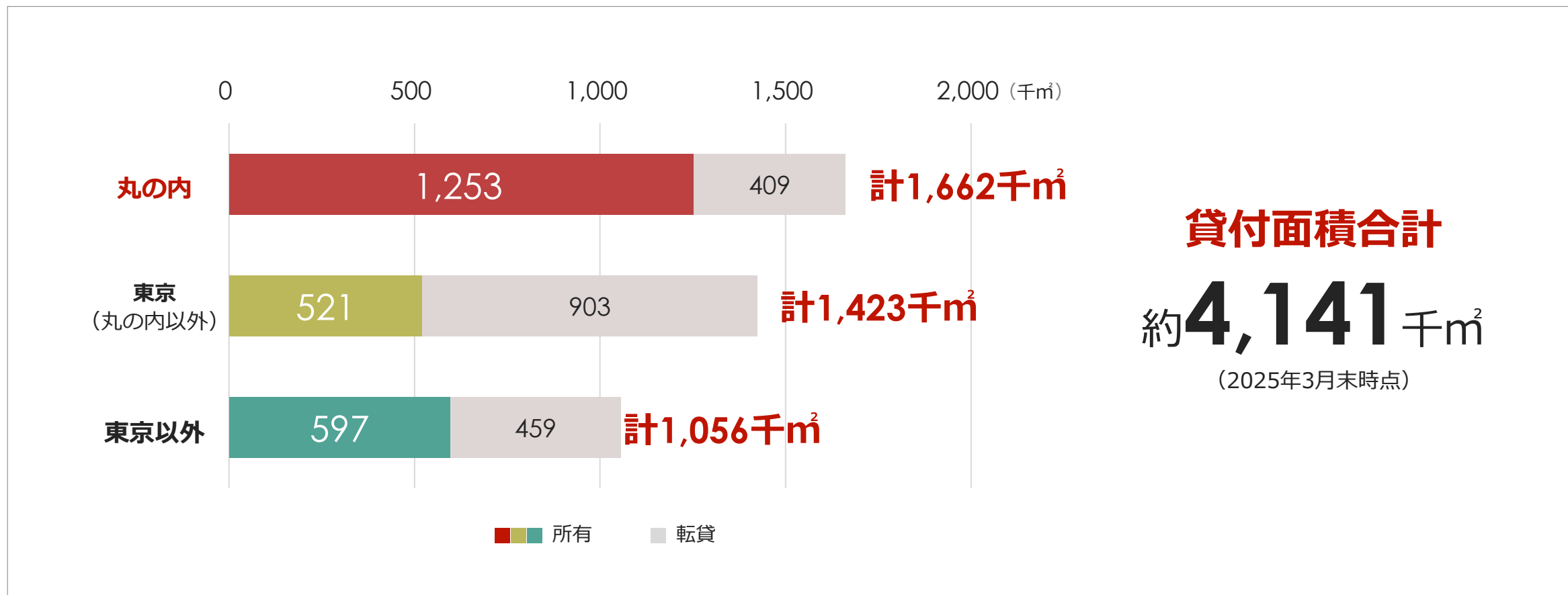
貸付有効面積  
79,000㎡

建物規模  
地上30階/地下4階

竣工年月  
2018年10月

地図番号  
⑮

## 7. 決算関連データ：貸付面積データ（連結）

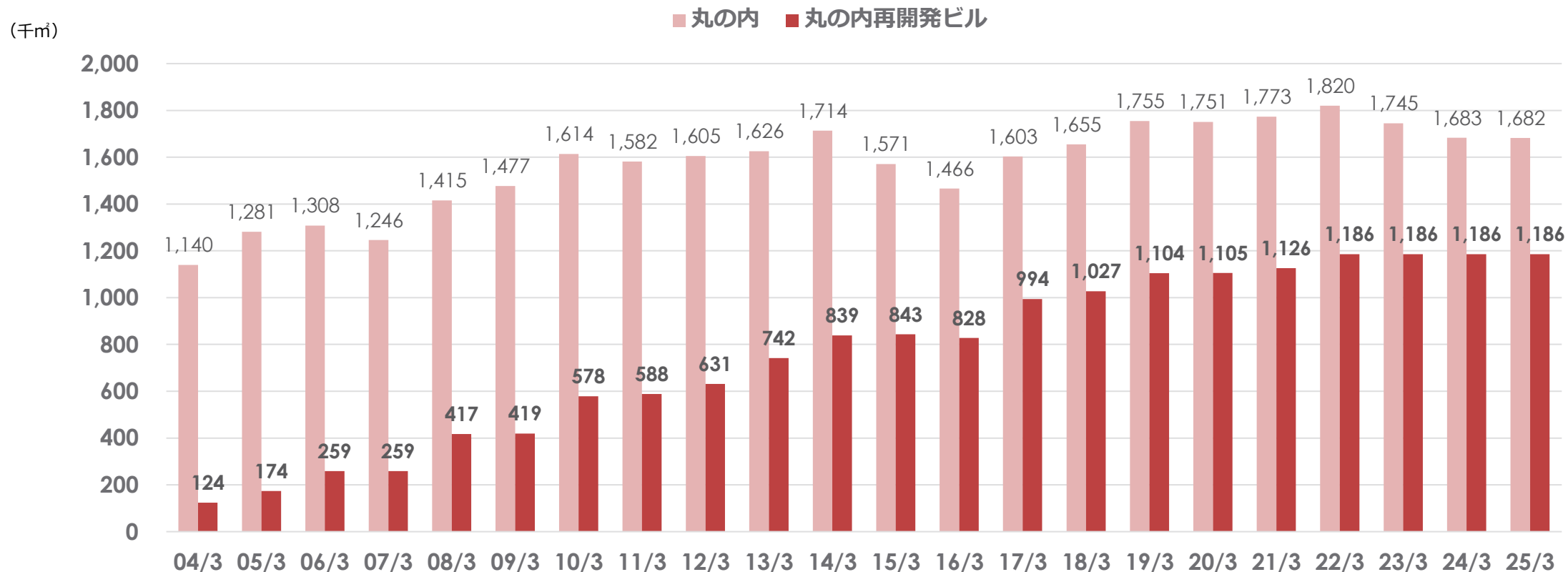


### 参考 各用語の定義

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

## 8. 決算関連データ：貸付有効面積の推移（三菱地所単体）

### 丸の内／再開発

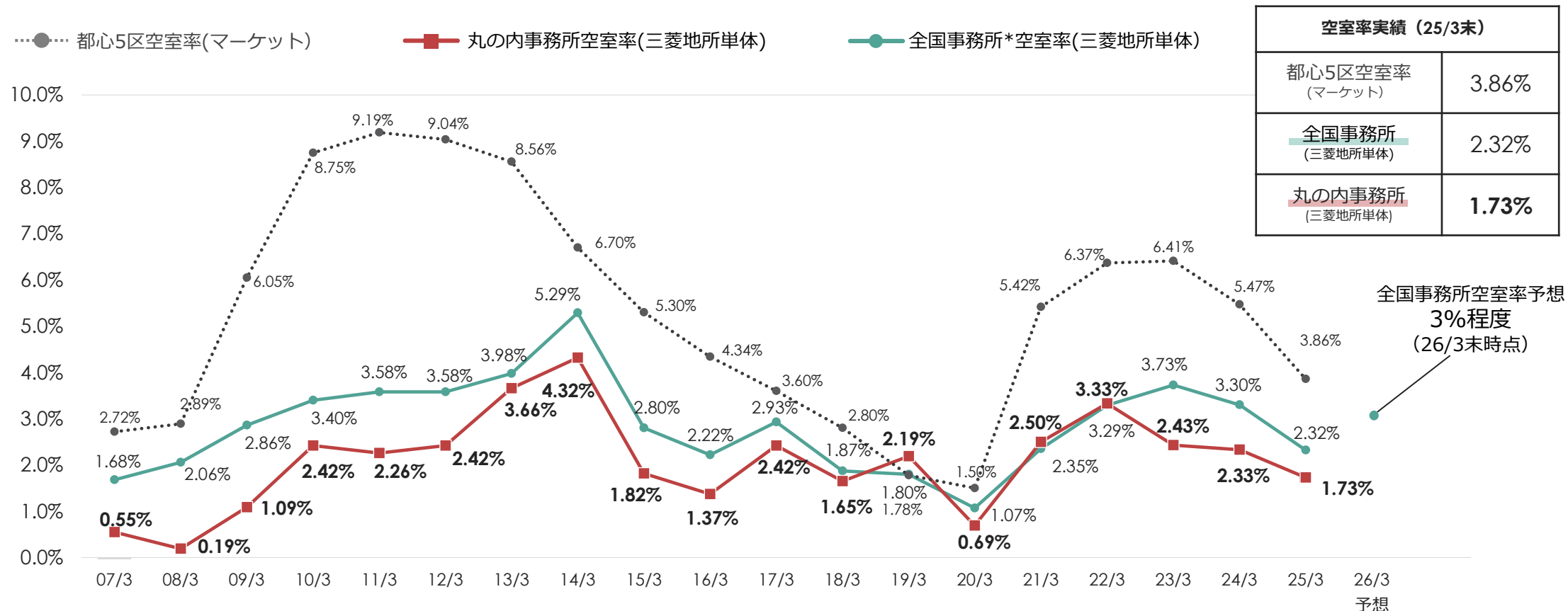


#### 参考 各用語の定義

**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

## 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）

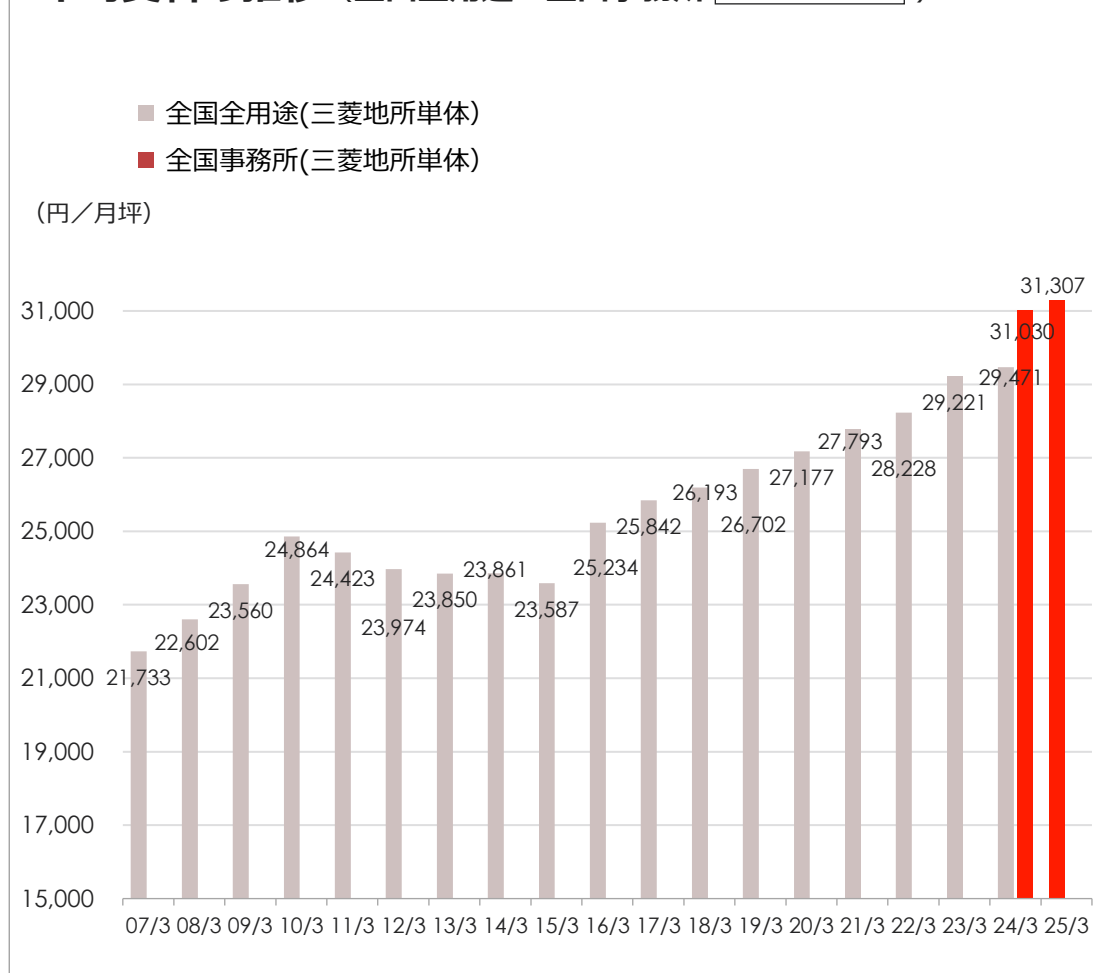


出所：三鬼商事および弊社物件データより作成

\*24/3以前は全国全用途空室率、24/3以降（24/3含む）は全国事務所空室率にて算出

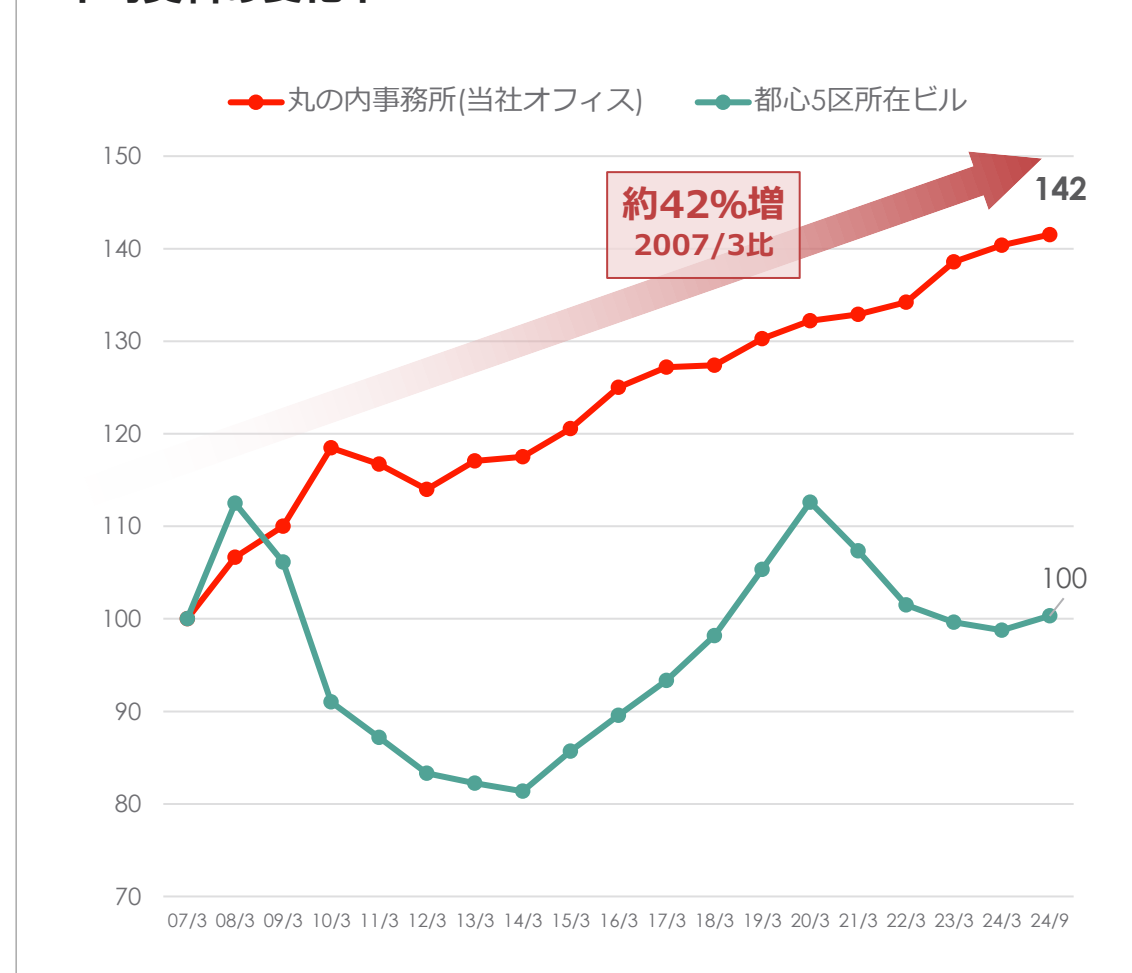
## 10. 決算関連データ：平均賃料（三菱地所単体）

平均賃料の推移（全国全用途・全国事務所 三菱地所単体）



出所：三鬼商事および弊社物件データより作成

平均賃料の変化率

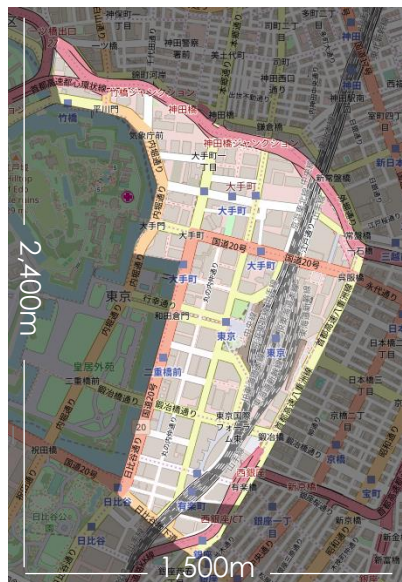


出所：三菱地所グループIR Day(24年12月6日開催)より



# 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



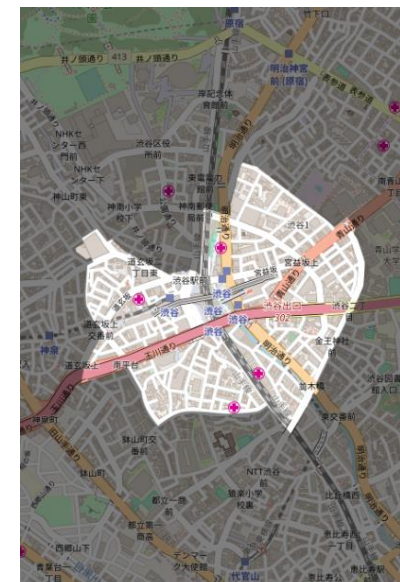
日本橋

面積	路線数
76ha	5本



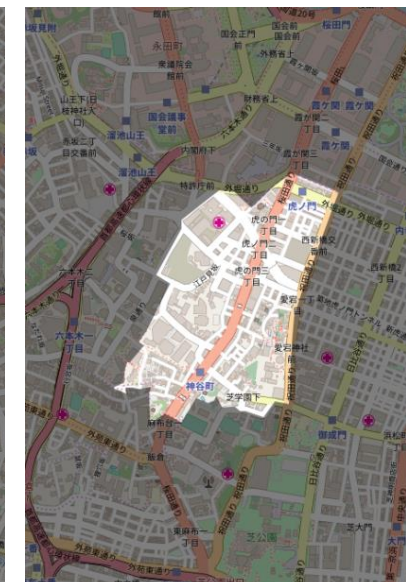
品川

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

## 12. 丸の内の優位性：本社数／事業所数

(データ：2025年1月時点)

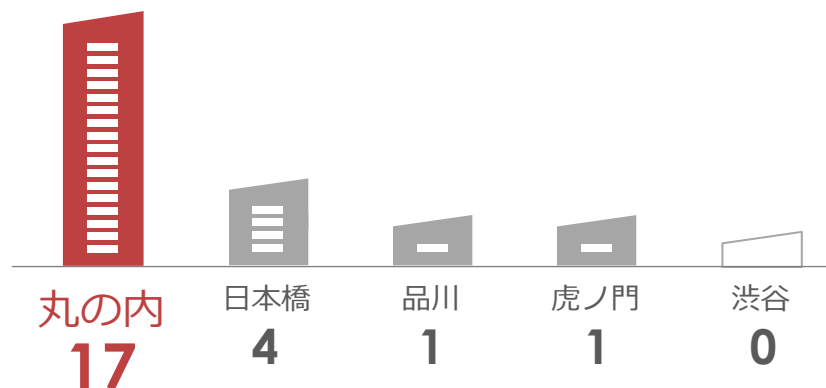
### 1. FORTUNE GLOBAL 500 本社数



### 3. プライム市場上場企業 本社数



### 2. 時価総額上位50位企業 本社数



### 4. 外国金融機関 事業所数

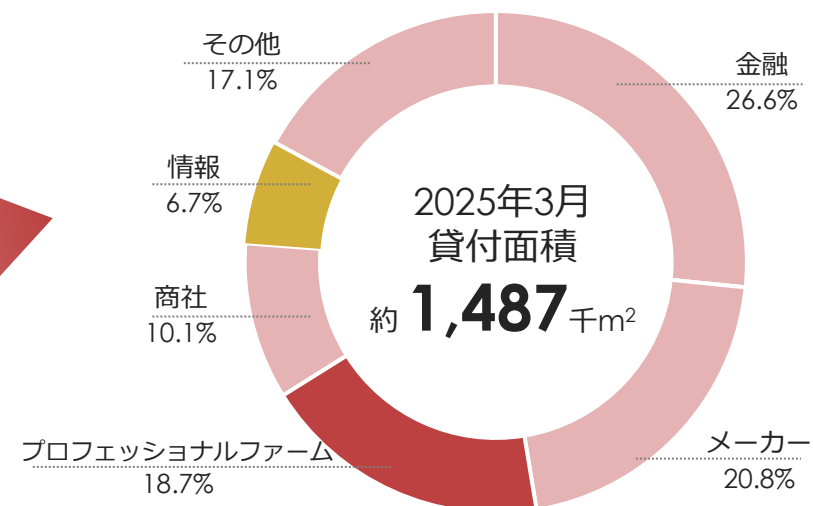
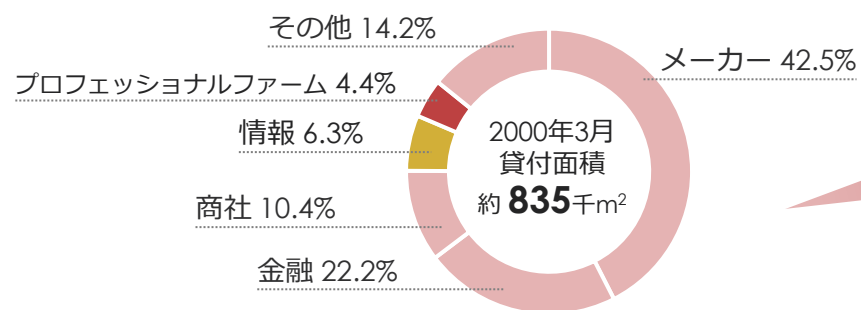


# 13. 丸の内データ：丸の内のオフィステナント構成（三菱地所単体）

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m <sup>2</sup>



2025年3月	業種	面積比率
1	金融	26.6%
2	メーカー	20.8%
3	プロフェッショナルファーム	18.7%
4	商社	10.1%
5	情報	6.7%
	その他	17.1%
貸付面積（オフィス）		約1,487千m <sup>2</sup>



# 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

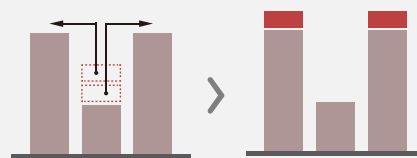
一定の与件を満たす複数敷地間で容積を移転することが可能



「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

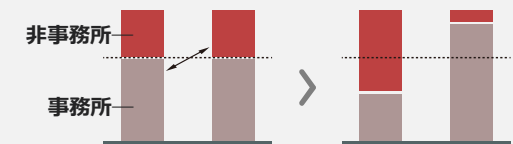


## 用途入れ替え：非事務所用途の集約

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



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

ホテル



# 15. フレキシブルオフィス事業：多様なワークプレイス



## 日本リージャス

- 日本最大級の195拠点を有した面的サービスネットワークを提供。
- 業界唯一のマルチブランド展開により、大都市圏のみならず、比較的小規模な商圈への出店も可能。

## 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
<b>Regus</b>	約3,000	127	37
<b>Openoffice</b>	51	51	20
<b>SPACES.</b>	約500	8	4
<b>Regus express</b>	4	4	4
<b>Signature</b>	約30	5	3

## 施設数



**195施設**

2025年2月末時点

## 契約面積

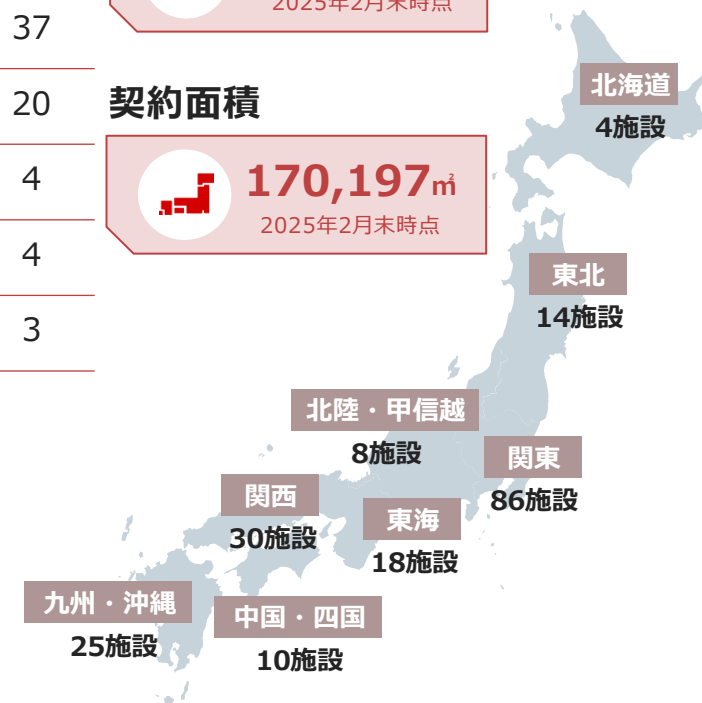


**170,197㎡**

2025年2月末時点



※1: 2025年2月末時点 ※2: 各社公表情報



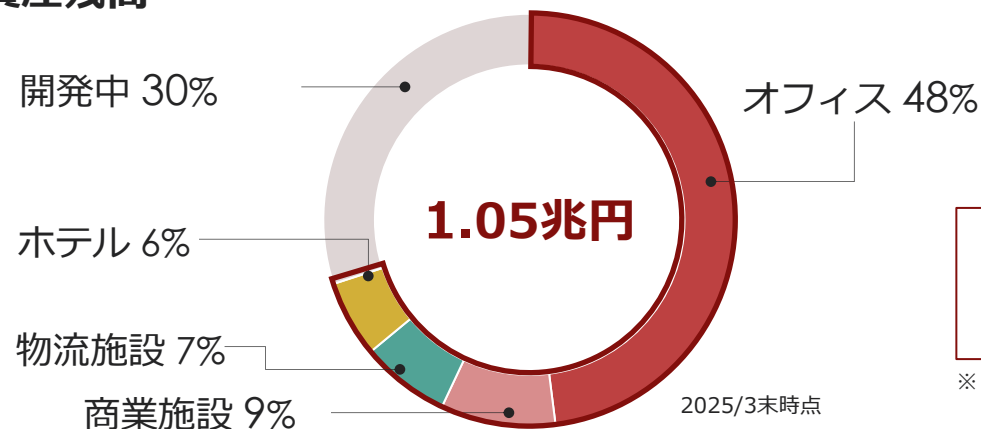


# コマーシャル不動産事業

---

# 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

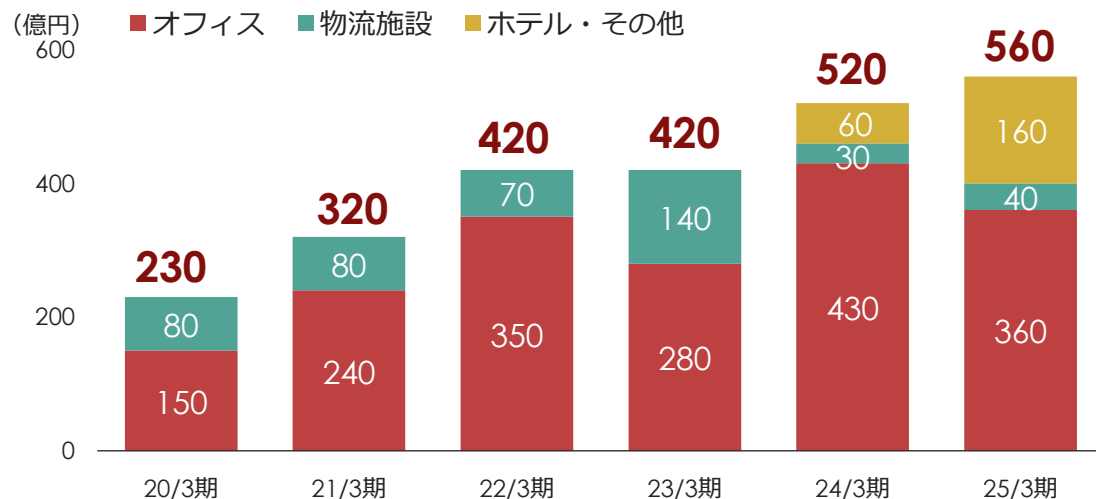


稼働資産  
70%

NOI利回り  
約7%

※ 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）

25/3期 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

24/3期 実績 **520億円**

**3rd MINAMI AOYAMA**

用途 オフィス  
延床面積 14,700㎡

**豊洲フォレシア**（一部持分）

用途 オフィス  
延床面積 101,500㎡



3rd MINAMI  
AOYAMA

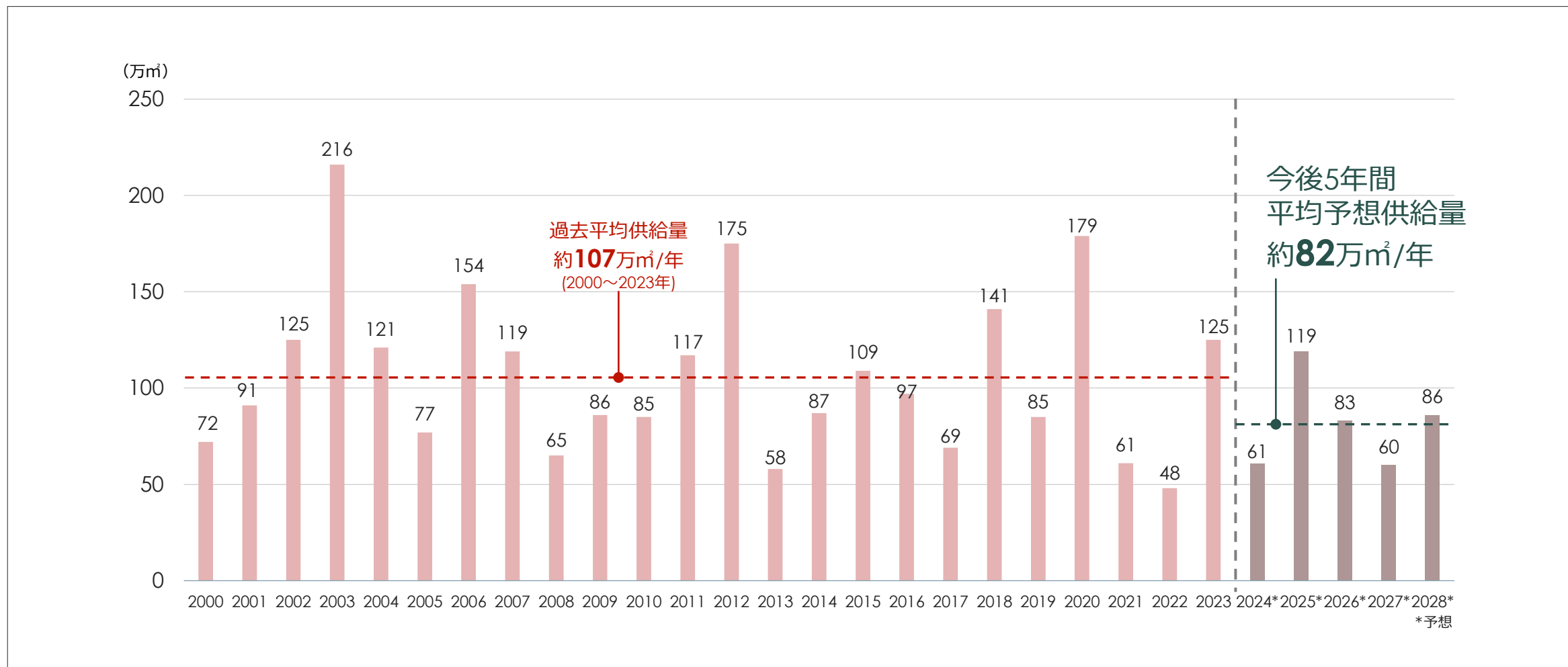
\*一般管理費控除前

## 2. パイプライン





### 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）

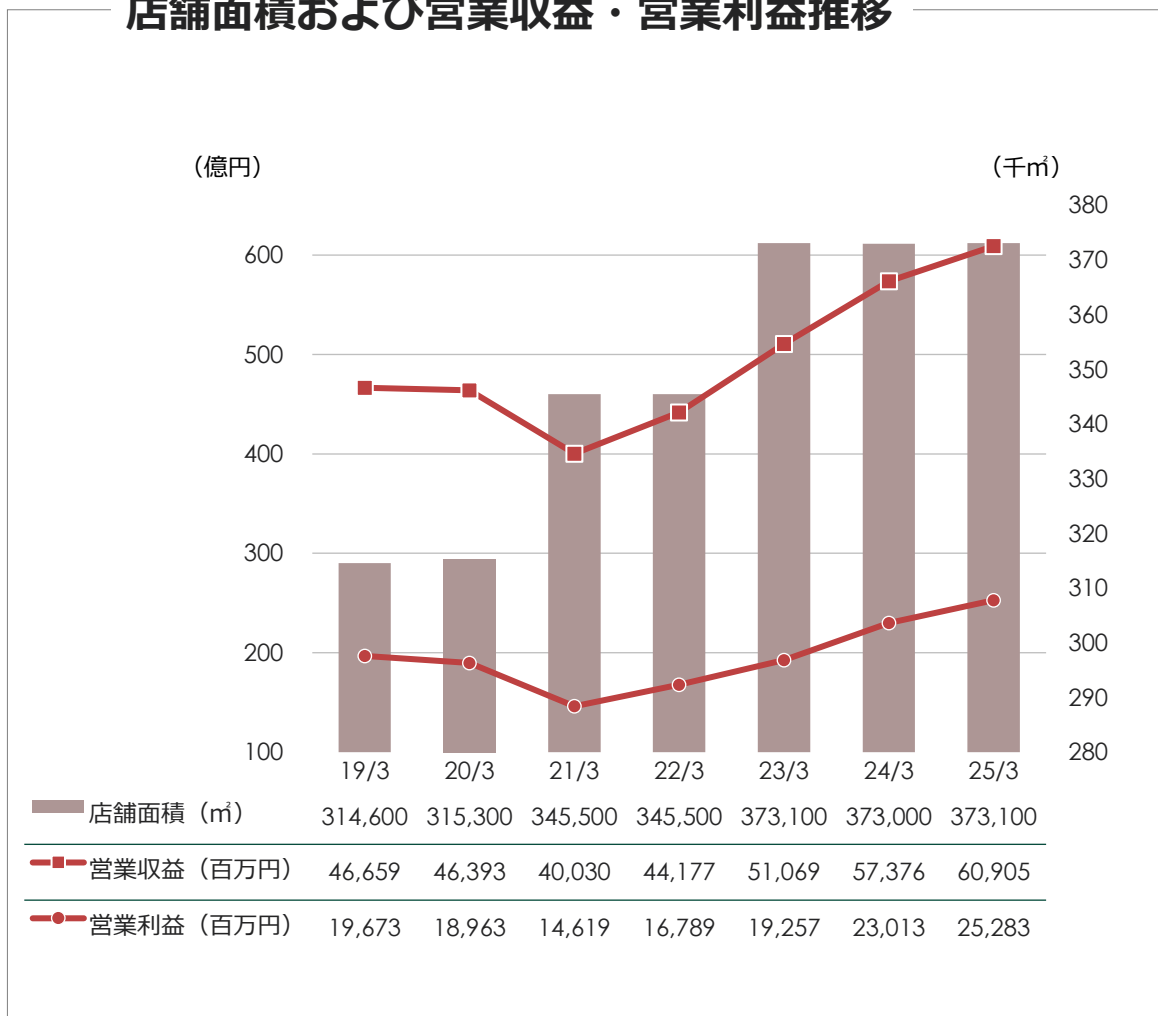


出所：森ビル（2024年5月時点）

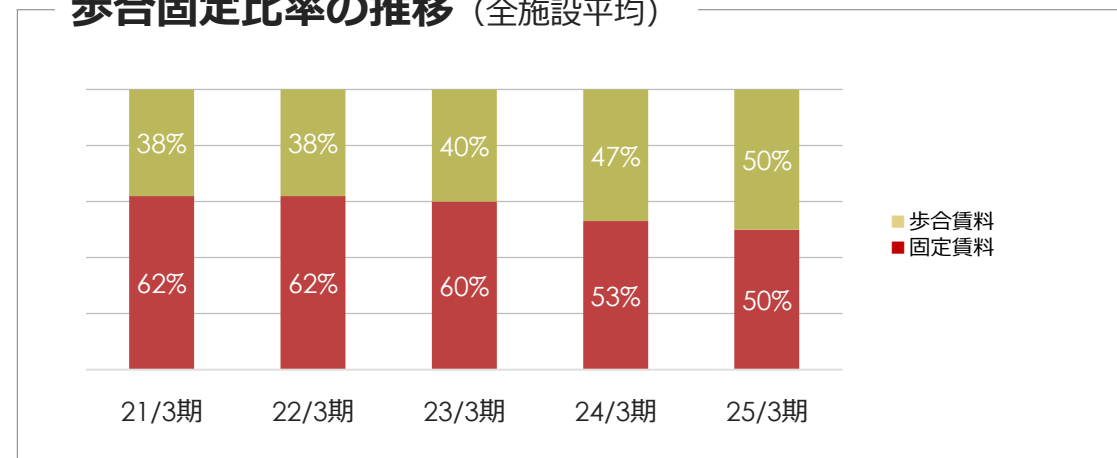
※調査対象：事務所延床面積10,000㎡以上のビル

## 4. アウトレットモール事業①

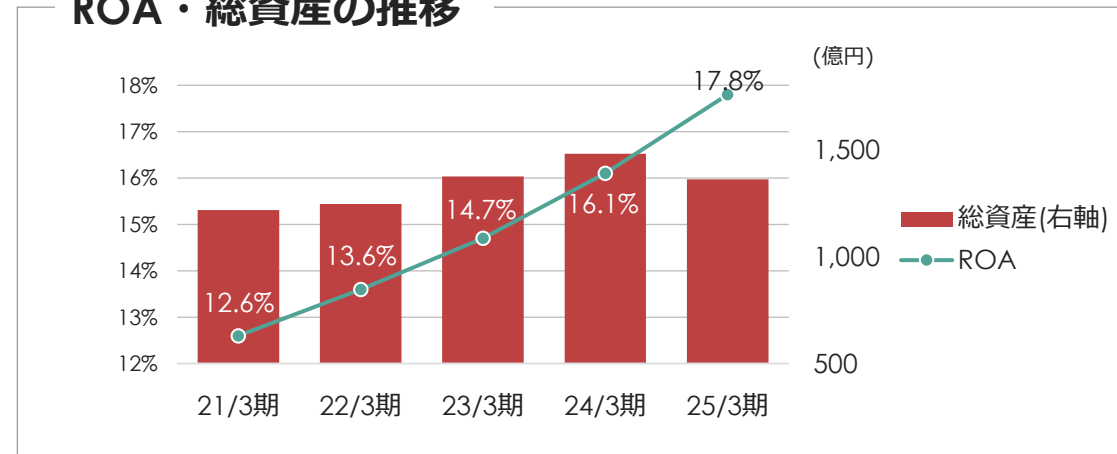
店舗面積および営業収益・営業利益推移



歩合固定比率の推移 (全施設平均)



ROA・総資産の推移



## 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	419,200㎡	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	174,600㎡	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	京都市城陽市	245,000㎡	-	-	-	周辺道路開通時期に合わせて開業予定



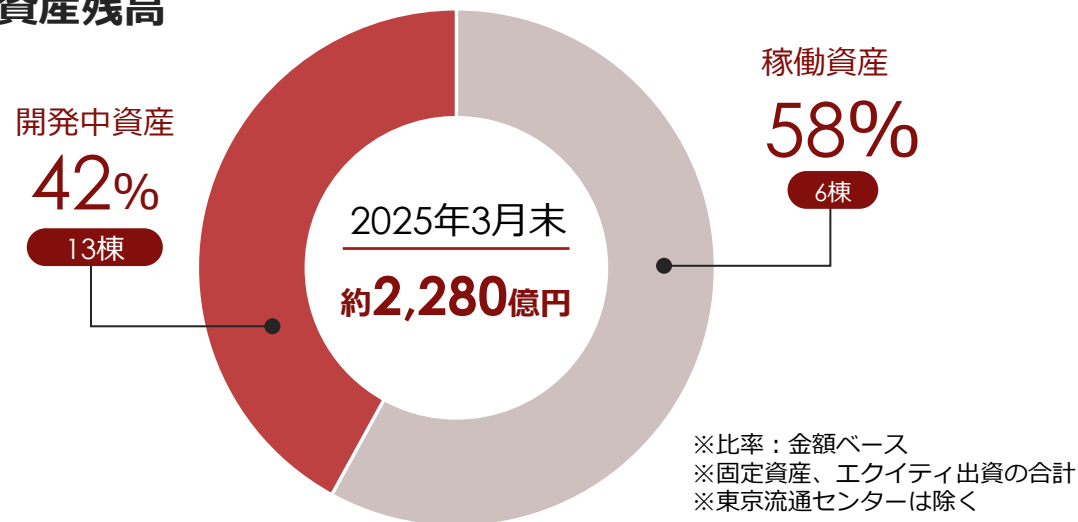
ふかや花園  
プレミアム・アウトレット



御殿場  
プレミアム・アウトレット

## 6. 物流施設事業

### 資産残高



ロジクロス厚木Ⅲ  
2024年11月竣工



ロジクロス大阪住之江  
2025年3月竣工

### 売却済みのプロジェクト

物件名	所在地	延床面積	竣工年月	鑑定NOI キャップレート
ロジクロス大阪交野	大阪府 交野市	20,800㎡	2022年11月	4.3%

### 竣工済みのプロジェクト

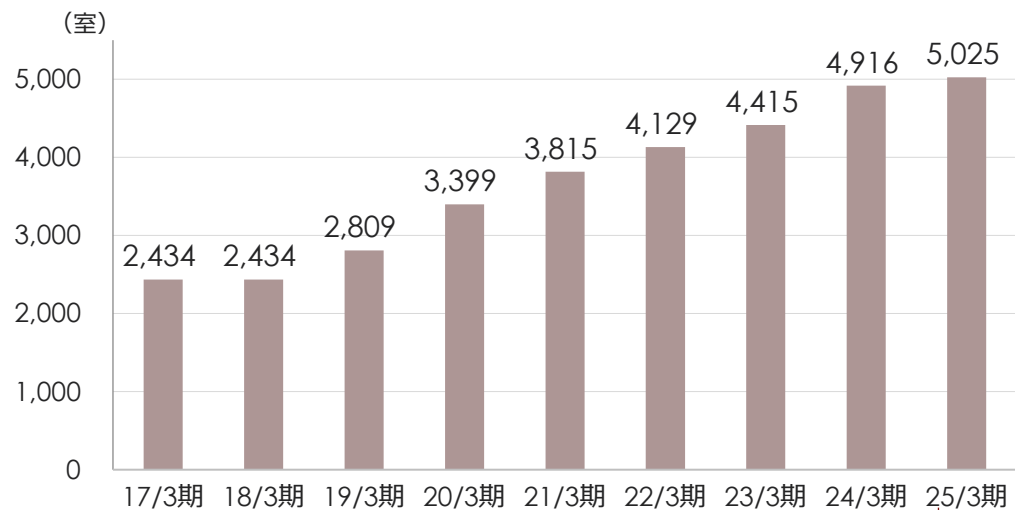
物件名	所在地	延床面積	竣工年月
東京流通センター 物流ビル新A棟	東京都 大田区	202,000㎡	2023年8月
ロジクロス座間	神奈川県 座間市	178,500㎡	2023年11月
ロジクロス相模原	神奈川県 相模原市	170,900㎡	2023年12月
ロジクロス厚木Ⅲ	神奈川県 厚木市	29,600㎡	2024年11月
ロジクロス大阪住之江	大阪府 大阪市	43,500㎡	2025年3月

### 開発中のプロジェクト

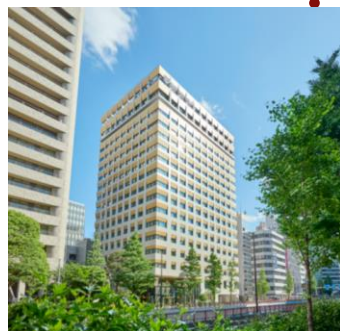
物件名	所在地	敷地面積	延床面積	着工年月	竣工年月
(仮称) 大阪市大正区平尾 冷凍冷蔵物流計画	大阪府 大阪市	12,700㎡	21,200㎡	2024年秋	2026年春
(仮称) ロジクロス三郷	埼玉県 三郷市	54,500㎡	135,000㎡	2024年冬	2026年夏
(仮称) 京都市陽基幹物流施設	京都府 京都市	119,000㎡	277,000㎡	2025年以降	2026年以降
(仮称) 船橋市西浦物流施設改修計画	千葉県 船橋市	39,700㎡	79,300㎡	2026年3月 (予定)	2027年6月 (予定)

## 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

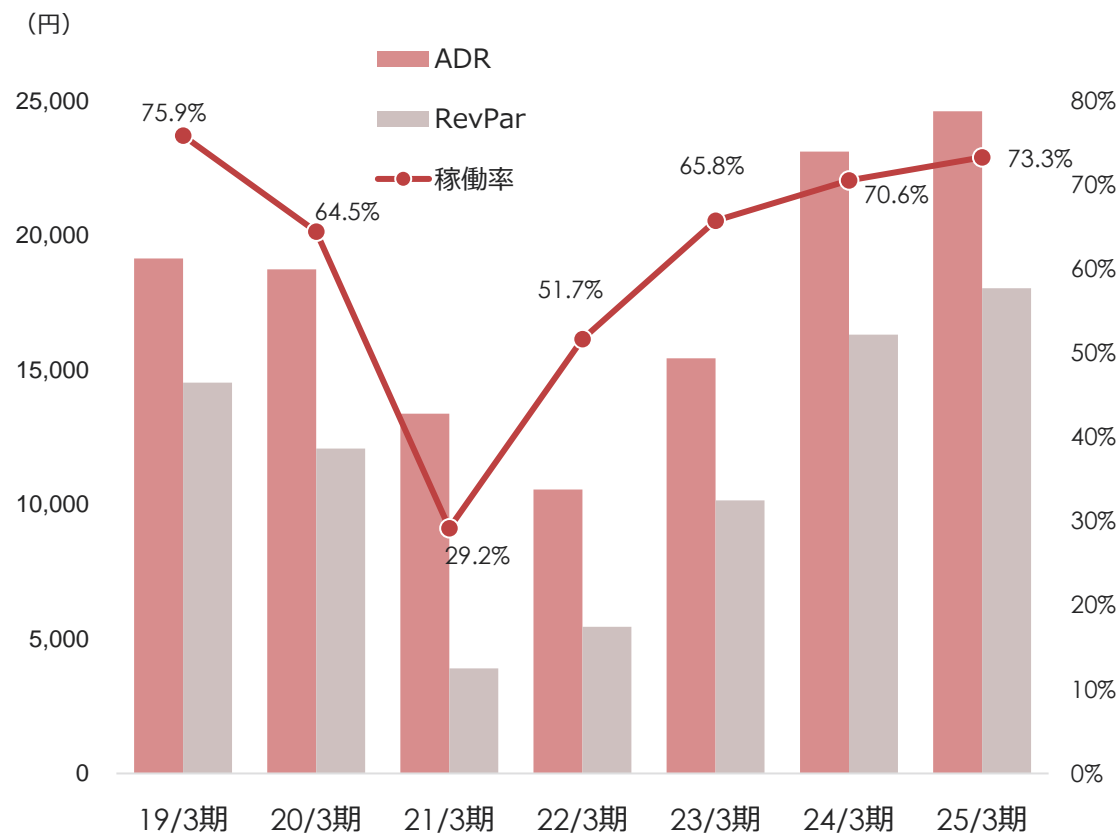


ザ ロイヤルパーク ホテル  
アイコニック 名古屋



ザ ロイヤルパークホテル 銀座6丁目

### ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ 営業状況



## 8. ホテル（開発・運営）事業③

### 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 キャンパス 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 キャンパス 銀座8	東京都中央区	121	2019年3月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 大阪北浜	大阪府大阪市	238	2019年6月

物件名	所在地	客室数	開業年月
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
ザ ロイヤルパーク キャンパス 神戸三宮 (MJ HOTEL 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 (MJ HOTEL 京都梅小路)	京都府京都市	246	2021年3月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 京都二条	京都府京都市	180	2021年6月
ザ ロイヤルパーク キャンパス 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 キャンパス 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 キャンパス福岡中洲	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月予定
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1月予定

### 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
ホテルオークラ京都 岡崎別邸 (MJ HOTEL 京都岡崎)	京都府京都市	60	2020年2月	2022年1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
相鉄フレックスイン 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
キャンピーbyヒルトン沖縄宮古島リゾート	沖縄県宮古島市	310	2023年9月	2026年春



### Information Movie

ロイヤルパークホテルズのご案内動画です  
<https://youtu.be/6OpmZw6IXM>





## 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

### 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



高松空港



富士山静岡空港の将来イメージ



下地島空港

下地島空港（ターミナル）

# 住宅事業

---

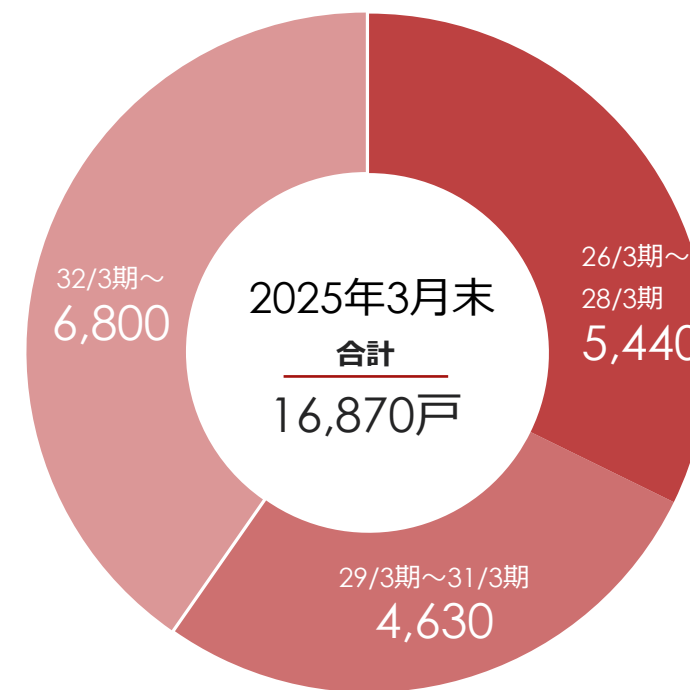
# 1. 分譲マンション事業データ①

	2024/3 (実績)	2025/3 (実績)	2026/3 (予想)
売上※1	159,965百万円	159,616百万円	202,000百万円
売上計上戸数	2,271戸	1,787戸	1,700戸
粗利益率※2	25.9%	28.6%	35.0%
完成在庫	53戸	67戸	
新規発売戸数	2,195戸	1,724戸	1,650戸
マンション契約残高 (来期以降計上分を含む)		284,829百万円	
内、当期売上計上分 (売上計上済みを含む)		174,604百万円	

※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=売上ー原価（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

## ランドバンク計上時期内訳



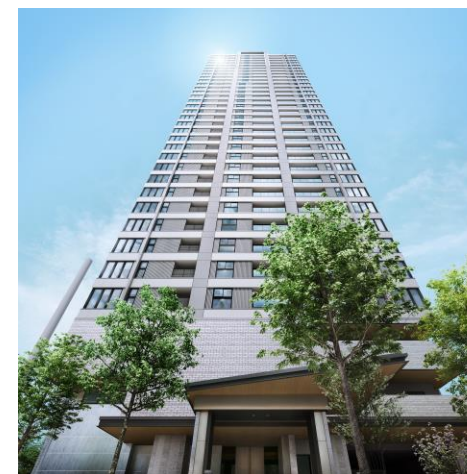
2026年3月期売上予想に  
対する契約進捗率

約**88.2%**

## 2. 分譲マンション事業データ②

### 2026/3期 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 鷺沼	神奈川県川崎市	3,900㎡	105	2025年4月
ザ・パークハウス 横浜港南台	神奈川県横浜市	8,700㎡	163	2025年5月
ザ・パークハウス 武蔵野レジデンス	東京都武蔵野市	1,700㎡	45	2025年5月
ザ・パークハウス 富岡門前仲町	東京都江東区	500㎡	37	2025年6月
ザ・パークハウス 上前津フロント	愛知県名古屋市	900㎡	90	2025年7月
ザ・パークワング 日本橋人形町	東京都中央区	500㎡	45	2025年9月
ザ・パークハウス 千代田六番町	東京都千代田区	1,500㎡	48	2025年10月
ザ・パークハウス 大阪梅田タワー	大阪府大阪市	1,700㎡	173	2025年11月
ザ・パークハウス 宮前平二丁目	神奈川県川崎市	6,400㎡	154	2026年1月
ザ・パークハウス 岡崎	愛知県岡崎市	1,200㎡	60	2026年1月
ザ・パークハウス 芝御成門	東京都港区	600㎡	63	2026年3月
ザ・パークハウス 品川荏原中延	東京都品川区	800㎡	63	2026年3月
ザ・パークハウス 横浜川和町フロント	神奈川県横浜市	4,600㎡	146	2026年3月



ザ・パークハウス 大阪梅田タワー



ザ・パークハウス 宮前平二丁目

### 3. 分譲マンション事業データ③

#### 2027/3期 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	8,500㎡	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
（仮称）江東区亀戸9丁目計画	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 京都聖護院	京都府京都市	3,000㎡	80	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
（仮称）武蔵野市吉祥寺北町1丁目計画	東京都武蔵野市	2,300㎡	35	2026年7月
（仮称）中野区東中野5丁目計画	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
（仮称）新宿区富久町計画	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
（仮称）横浜市中区山下町計画	神奈川県横浜市	1,200㎡	79	2027年2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

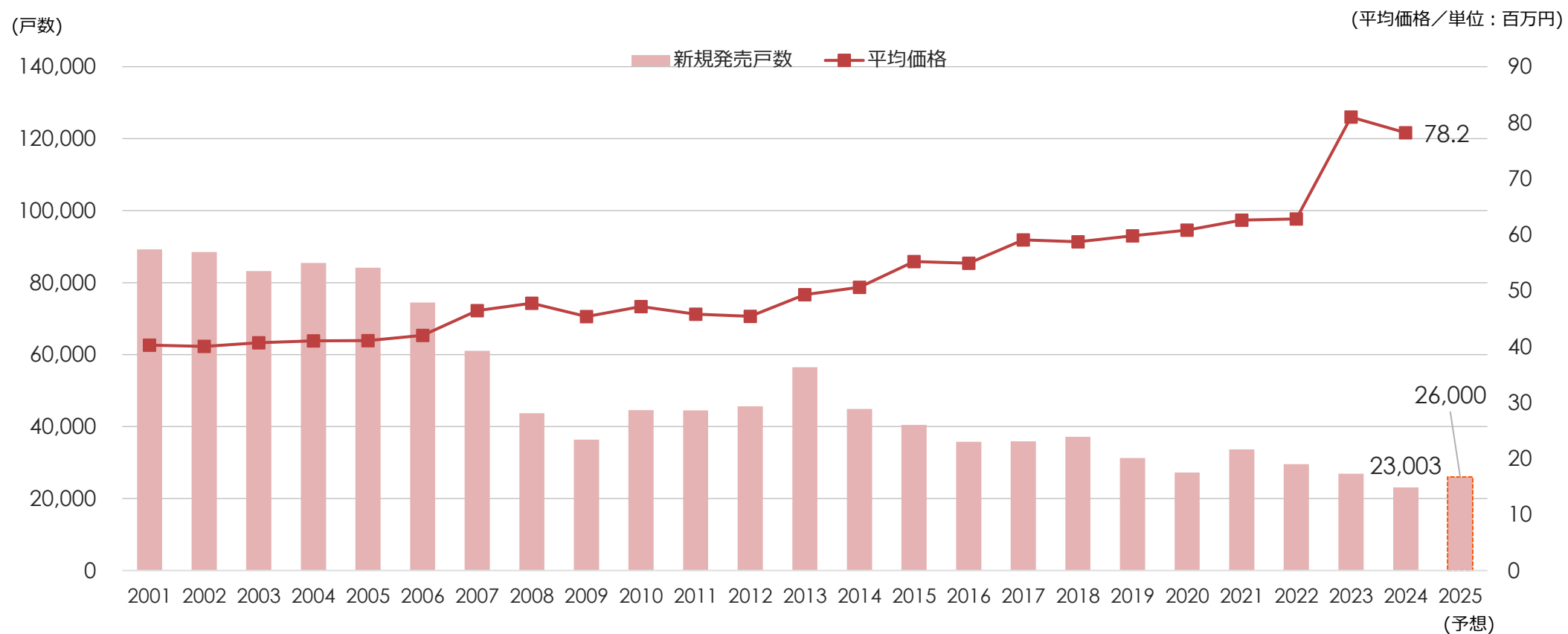


ザ・パークハウス 代々木大山レジデンス



## 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）



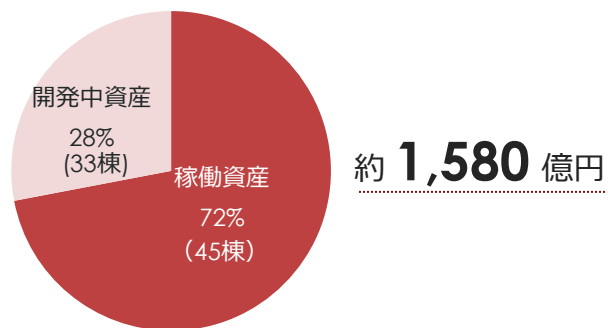
出所：不動産経済研究所



## 5. 賃貸マンション事業

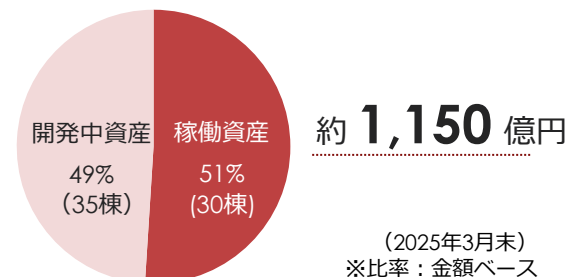
### 資産残高

#### 賃貸マンション

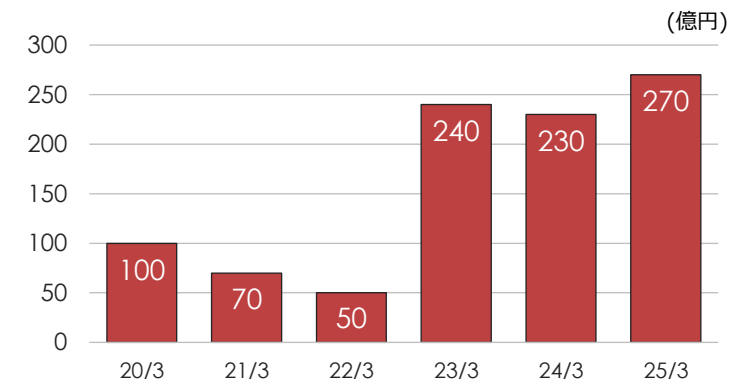


#### その他収益用不動産

有料老人ホーム、学生マンション等



### 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

物件名	所在地	全体戸数	竣工年月
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
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

上記のほか、稼働中プロジェクト14件、開発中プロジェクト31件



ザ・パークハビオ SOHO 横浜関内

# 海外事業

---

# 1. 海外事業戦略

## 事業展開エリア



## 事業規模

直近3ヶ年実績  
(23/3～25/3期平均)

総資産 約1.6兆円  
営業利益 約622億円

2030年目標

総資産 約1.5兆円程度  
営業利益 約900億円程度

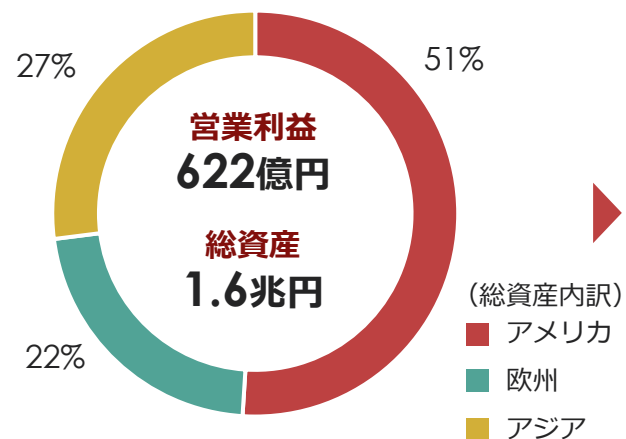
## 2. 海外アセット事業：事業戦略

### BS・PLイメージ

#### 長計発表時点



#### 直近3ヶ年実績 (23/3～25/3期平均)



#### 2020年代後半

長計目標の前倒しを目指す



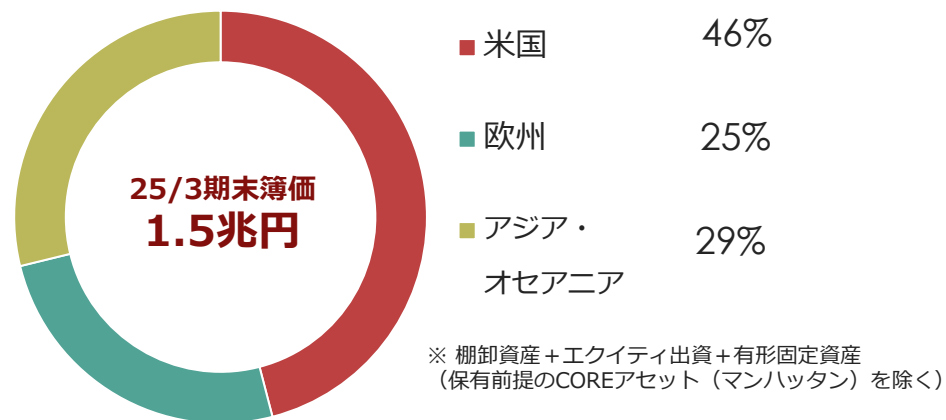
### 投資戦略

エリア	投資方針	
先進国 (米国、欧州、豪州等)	積極投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回転型資産を拡大し、継続的に売却利益を獲得</li> <li>・成長性の高いエリア、新アセットへの積極投資</li> <li>・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</li> </ul>
新興国 (アジア中心)	分散投資 投資効率優先	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>

### 3. 海外アセット事業：物件売却実績

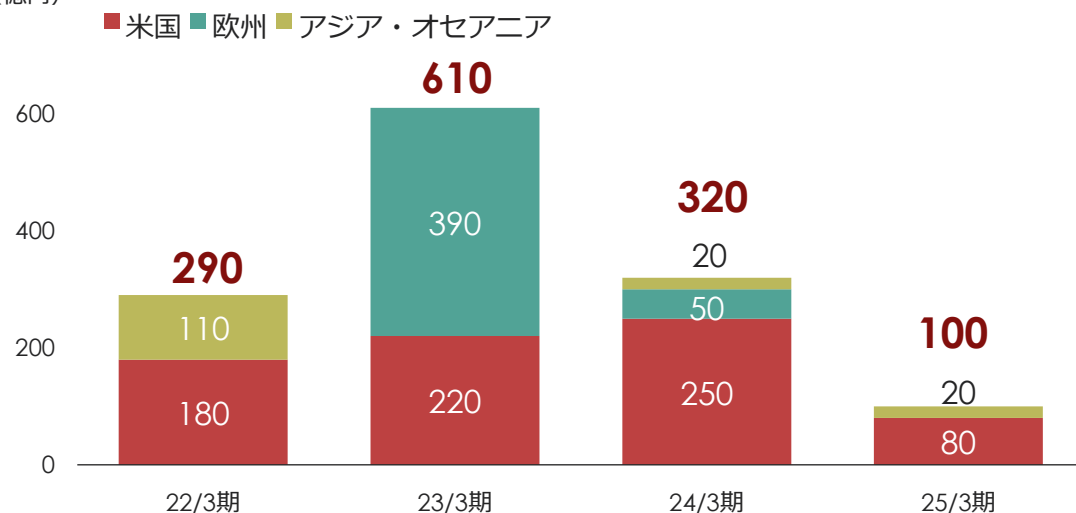
#### 回転型資産の状況

回転型事業の海外資産※の簿価



#### 物件売却益のエリア別内訳

(億円)



#### 物件売却実績

25/3期 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



24/3期 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



23/3期 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



22/3期 実績 **米国の物流施設、アジアのオフィス等で 290億円**

##### Harvill

所在地 カリフォルニア州  
用途 物流施設  
建物規模 約31,000㎡  
EIRR 100%超



##### Capital Place

所在地 ベトナム・ハノイ  
用途 オフィス  
建物規模 約151,600㎡  
EIRR 30%超



## 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）



## 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

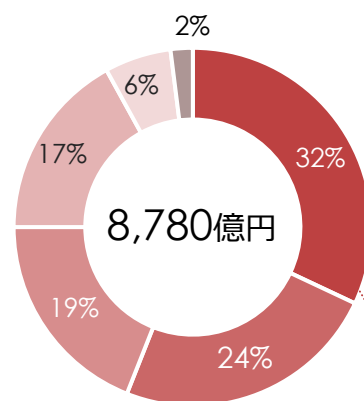
貸付有効面積	約244,000㎡
竣工	1972年



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



■ ハイブリッドモデル・投資※	32%
■ 物流施設・データセンター	24%
■ 旗艦オフィスビル（マンハッタン）	19%
■ 賃貸住宅	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2025/3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）

## 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

### 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* <sub>1</sub>	224,000	-	2025年(Bldg.1,2) 2026年(Bldg.3 ) 2027年(Bldg.4,5)
データセンター Bldg.1・2	VA州 ラウドン	データセンター	587,000* <sub>2</sub>	69,000	-	2025年(Bldg.1 ) 2025年(Bldg.2 )
600 Fifth Street NW	ワシントンD.C.	オフィス	4,500	37,000	12階	2025年
1072 West Peachtree	GA州 アトランタ	オフィス・賃貸住宅	4,700	50,700	60階 357戸	2026年
Greenpoint	NY州 ブルックリン	賃貸住宅・商業	2,200	30,700	40階 381戸	2025年

## NORTH AMERICA

### 北米

- ★ 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

1072  
West Peachtree

Rose Hill



600 Fifth Street NW



Port 460

## 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

#### Europa Capital社の豊富なネットワーク

1995年以来、13ファンドを組成・運用、欧州21ヶ国で総額134億ユーロ超の投資実績。北米、欧州を中心に120超の機関投資家とのリレーションを構築

### 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



(左) Warwick Court (2022年7月改修)  
(右) 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)

#### 3. 欧州大陸における不動産開発

欧州大陸におけるオフィス等収益用不動産開発事業を推進。  
Europa Capital社とも協業し、豊富なネットワークも活用。  
Europa Capital社が運用するファンドへのハイブリッドモデル投資も行う。

## 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



2020年3月期 **160億円**

8 Finsbury Circus

延床面積 約23,000㎡  
竣工 2016年

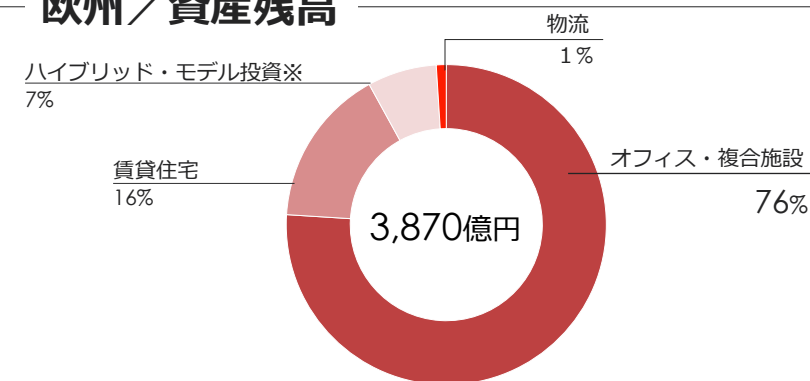


2023年3月期 **390億円**

Central St. Giles

延床面積 約66,000㎡  
竣工 2010年

### 欧州／資産残高



※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）



## 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

### 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
46 Rue La Boétie	フランス・パリ	オフィス	2,500	9階	1964年 2025年改修
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

# 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。直近では、2021年5月にオーストラリア支店を設立し、同エリアでも事業を拡大中

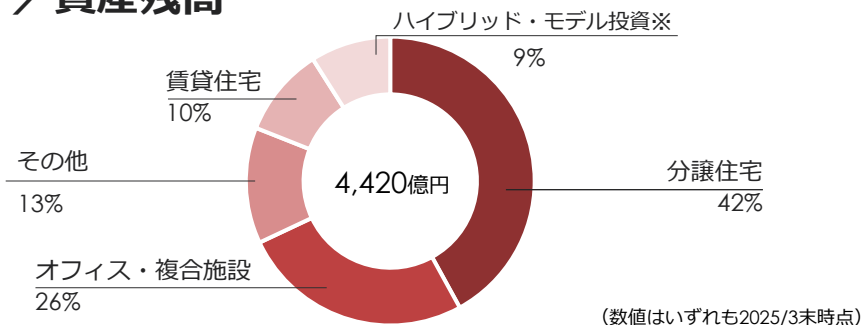
### MEC Global Partners Asia社のネットワーク

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



※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）

## 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/322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



# 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(m <sup>2</sup> )	貸付有効(m <sup>2</sup> )	規模	竣工時期
CapitaSpring	シンガポール	オフィス・サービスアパート・商業	6,100	93,400* <sup>1</sup>	51階	2021年
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* <sup>2</sup>	2023年
Riverbank Place	ベトナム・ホーチミン	オフィス	3,200	9,000	25階* <sup>3</sup>	2014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* <sup>1</sup>	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* <sup>4</sup>	29,700* <sup>1</sup>	14階	2022年
Bander Bukit Raja Industrial Gateway	マレーシア・セランゴール州	物流施設	157,000	-	-	2020年(1期)
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
元創公園(杭州ALPHA PARK)	中国・浙江省・杭州市	オフィス	52,500	172,300	23階	2021年
台湾南港玉成プロジェクト	台湾・台北市	オフィス	5,300	-	27階	2023年

## 開発中のプロジェクト

物件名	所在地	主要用途	敷地(m <sup>2</sup> )	貸付有効(m <sup>2</sup> )	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* <sup>1</sup>	A棟 74階 B棟 65階	2028年
The Grand Outlet-Kura Kura Bali	インドネシア・バリ	アウトレットモール	47,000	28,900	150店舗* <sup>2</sup>	2026年
晶耀虹橋(Crystal Bridge)	中国・上海市	オフィス・商業	35,500	246,000* <sup>1</sup>	5棟	2025年
Mappedu	インド・チェンナイ	物流施設	209,000	118,000	-	2026年
桃園市楊梅PJ (Site A)	台湾・桃園市	物流施設	22,100	64,300	-	2025年
Logicross Nam Thuan	ベトナム・ロンアン	物流施設	115,400	64,200	-	2025年
Logicross Hai Phong	ベトナム・ハイフォン	物流施設	151,000	85,700	-	2025年

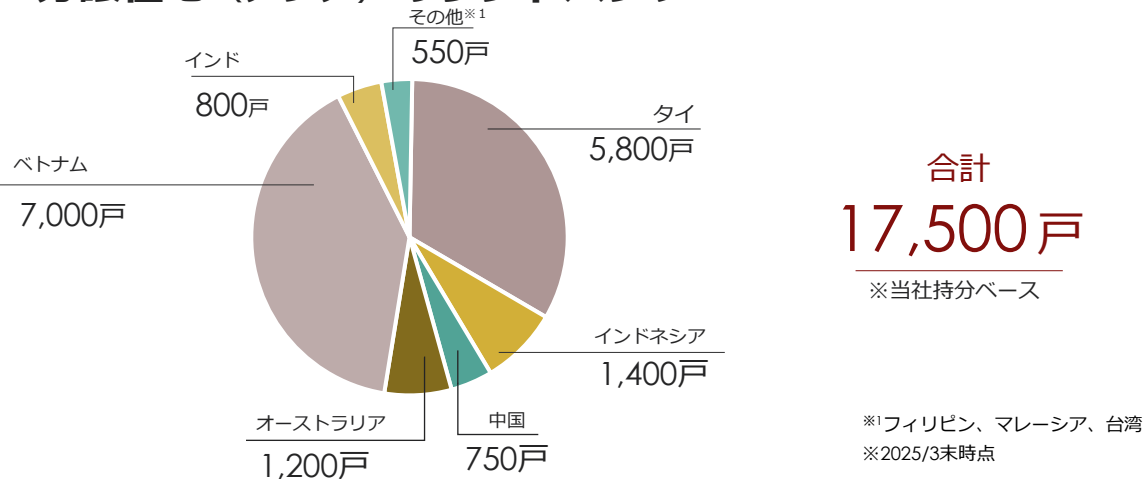
※<sup>1</sup> 延床面積 ※<sup>2</sup> 店舗数 ※<sup>3</sup> 当社保有オフィス部分は3-8階 ※<sup>4</sup> 全体敷地



★ 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

## 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



#### One Sydney Harbour ／オーストラリア

全 体 戸 数	R1：315戸 R2：322戸
当 社 シェ ア	25%
竣 工	2024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
<b>東南アジア</b>				
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・タンゲラン	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・初曉	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
台湾・徳友秀川	台湾・桃園市	121	30%	2024年
台湾・徳友植仁	台湾・新北市	81	30%	2025年
台湾・松平路PJ	台湾・台北市	45	40%	2026年

#### オセアニア

One Sydney Harbour R1/R2	オーストラリア・シドニー	R1：315 R2：322	R1：25% R2：25%	2024年
--------------------------	--------------	------------------	------------------	-------

※数値はいずれも2025/3末時点

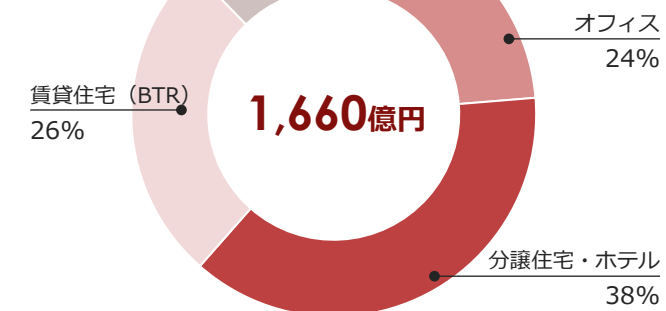
## 13. オセアニア／主なプロジェクト

	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 332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 161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
	Enterprise Industry Park	メルボルン	物流	-	70,000	-	2026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	-	-	計約2,000戸	2027年
	LIV	シドニー メルボルン ブリスベン	賃貸住宅 (Build to Rent)	-	-	計約2,200戸	2026年
	Putney Wharf Residences	シドニー	分譲住宅	16,000	-	計67戸	2026年

\*1 延床面積

### 資産残高

その他（LLC、MPC、物流）  
12%



(数値はいずれも2025/3末時点)



Putney Wharf Residences



180 George Street



# 投資マネジメント事業

---



# 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

### Europa Capital (欧州)

1995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134億ユーロ超の投資実績を有する。2010年に資本参加し、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。

MEC  
GLOBAL  
PARTNERS  
ASIA

## 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

国内機関  
投資家数

0 社



国内機関  
投資家数

60社超  
5,000  
億円超

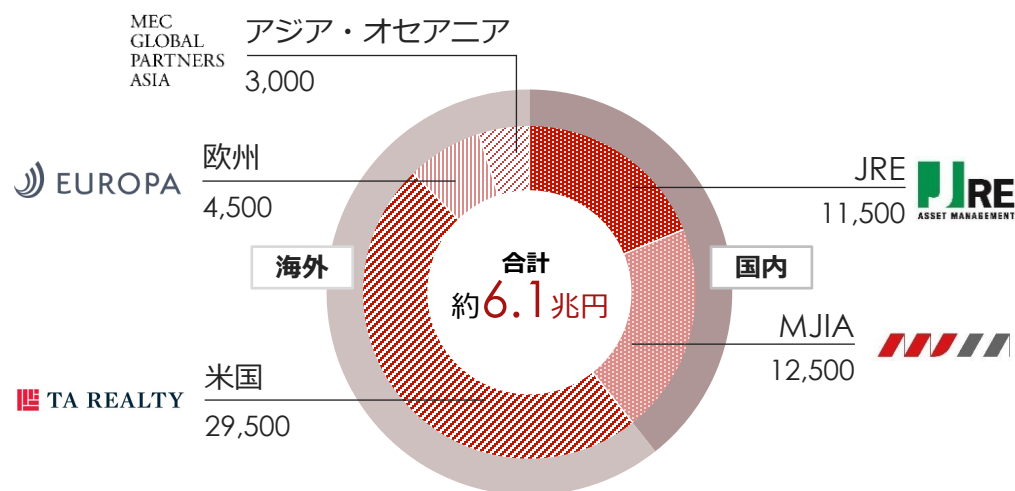
## 2. 投資マネジメント事業：AuMと営業利益の成長

AuMは長計目標を前倒しで達成（25/3期末で6.1兆円）。

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 25/3期時点

(億円)



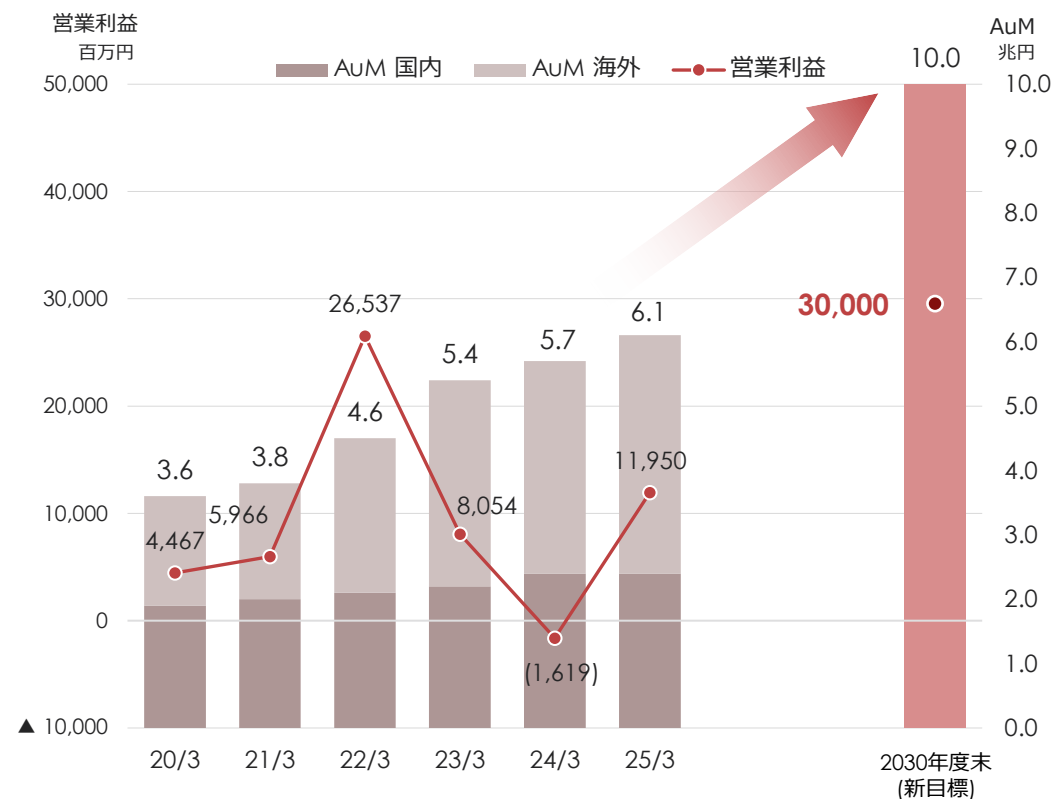
2020年代中盤  
5兆円達成

長計目標 (当初)

2030年度末  
AuM : **10兆円**  
営業利益 : **300億円**

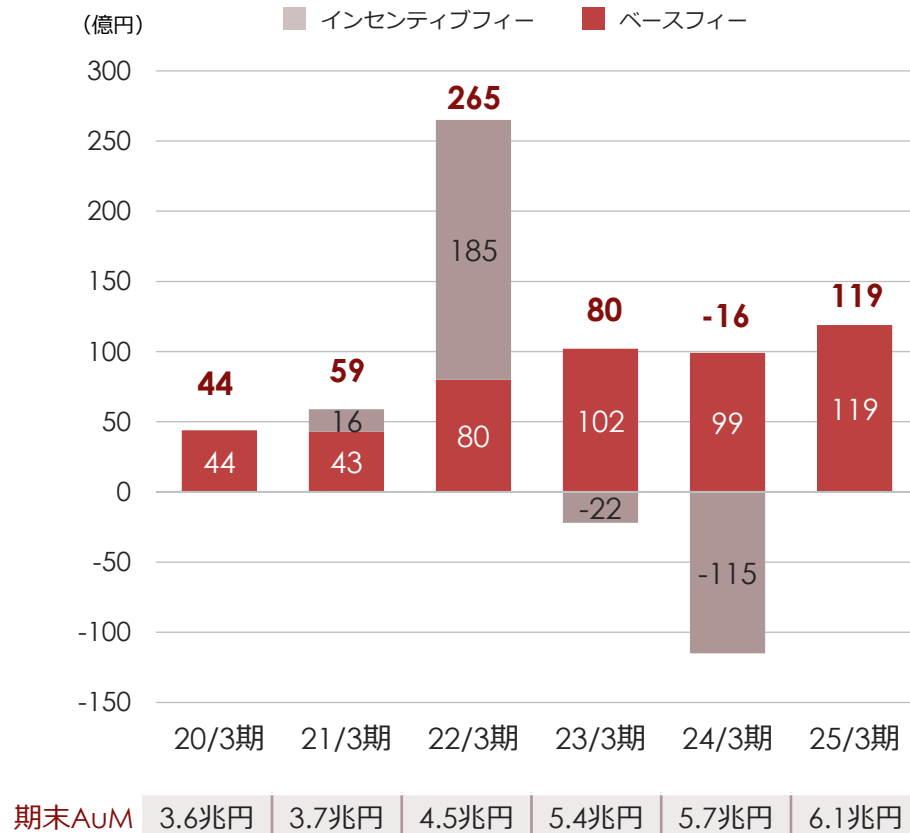
新目標 (2023年3月公表)

### AuM・営業利益の推移





### 3. 投資マネジメント事業：営業利益の推移



#### 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

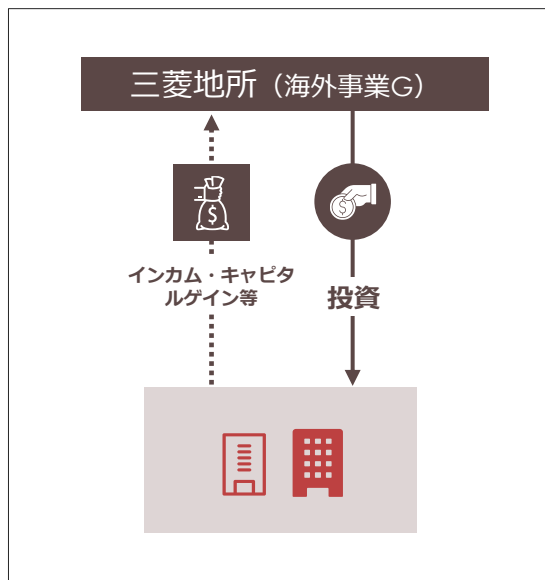
- AMフィー：運用期間中に受領するフィー、AUM等に連動
- アキュジションフィー：運用物件の取得時に発生する報酬、取得価額に連動
- ディスポジションフィー：運用物件の売却時に発生する報酬、売却価額に連動
- セームボート出資配当：投資家とリスクをシェアする目的で、一定割合のエクイティ出資を行なうケースにおける配当金収入

※ 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。

## 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

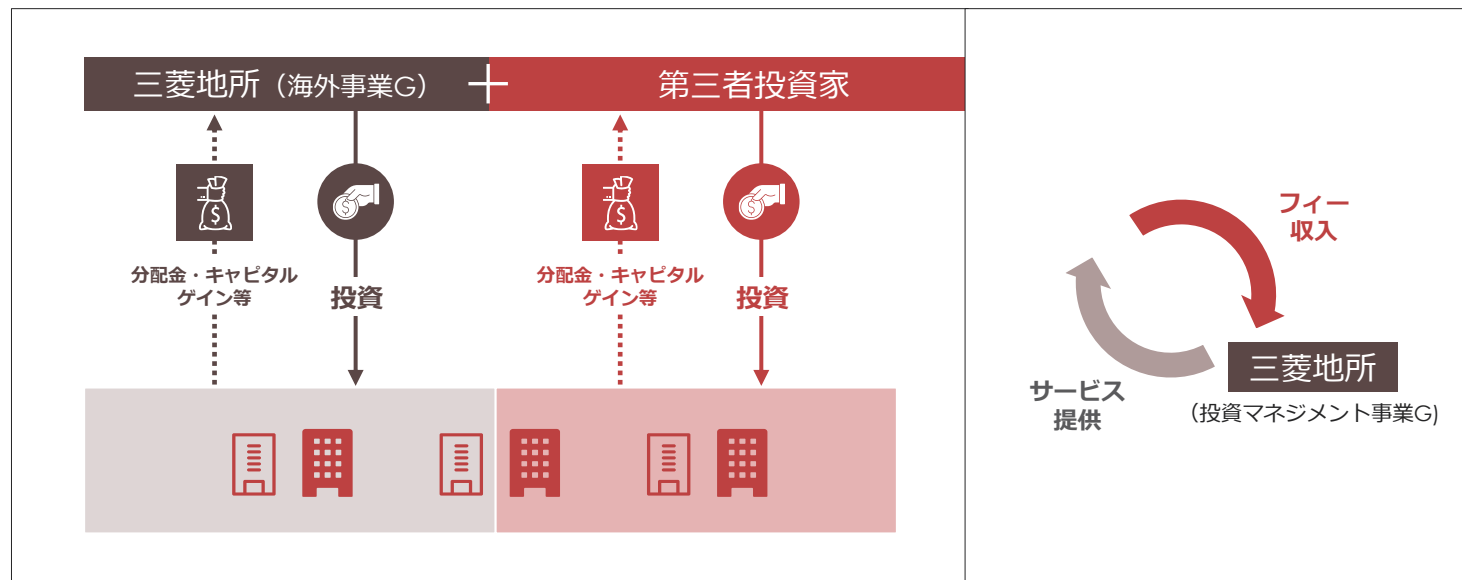
ファンドマネージャーとしての投資マネジメント事業グループの強みと、自己投資を行う海外事業グループの強みを融合した事業モデルであり、米国を中心に、欧州・アジア各エリアで展開

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・ソーシングカアップ

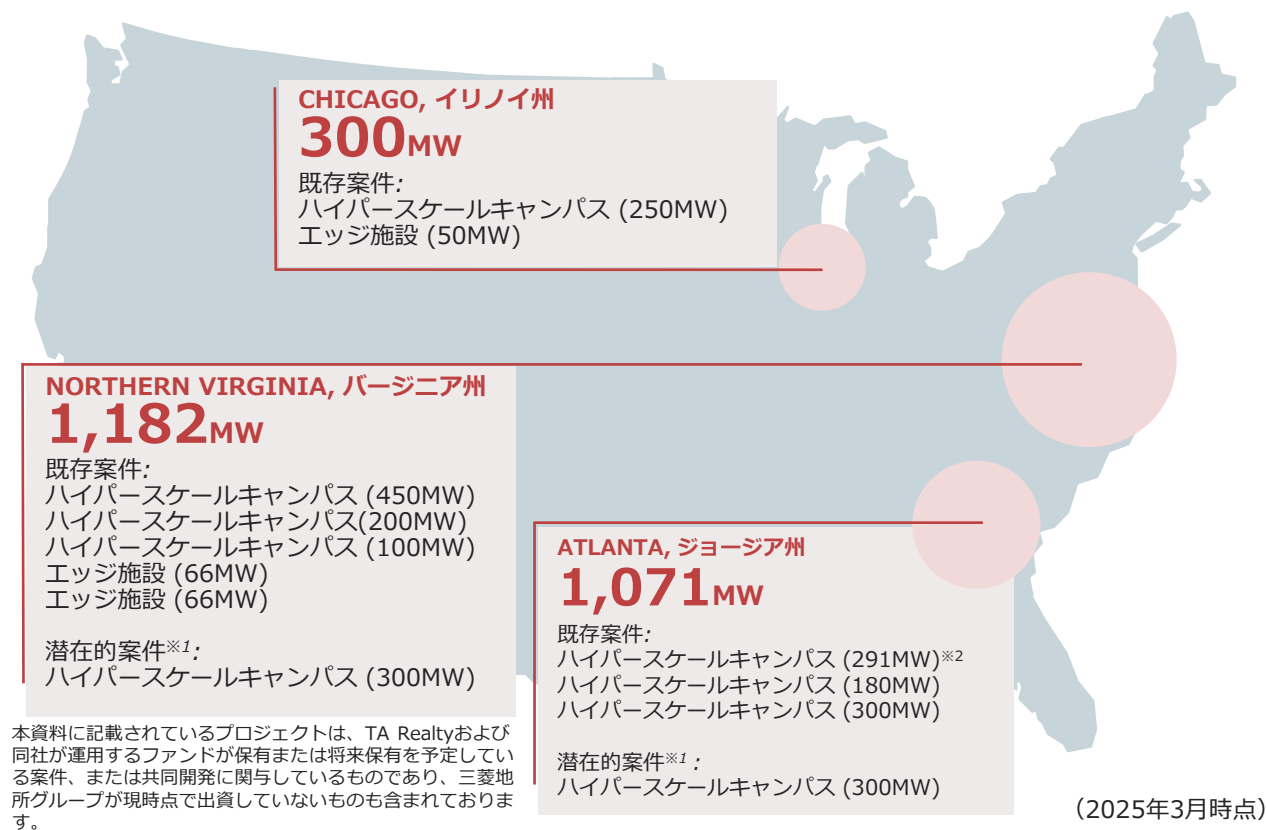
運用サービスの提供

フィー収入の獲得

## 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社の運用戦略による投資と海外事業Gのハイブリッドモデル投資により、TA Realty社は2021年以降これまで計2.5GW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
- 当該事業をより強固なものとするべく、TA Realty社はデータセンターの開発・運営業務に特化したTA Digital Group社を設立
- ハイパースケールキャンパス及びエッジ施設のデータセンター開発に注力、ターンキー型及びパワードシェル型のソリューションを提供

### 開発投資及びパイプライン



### NOVA Business Park

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  
 5棟からなるデータセンターキャンパスを開発

敷地面積  
**145エーカー**  
 約587,000㎡

電力容量\*  
**450MW**

建物面積\*  
**1.9 MM SF**  
 約175,000㎡



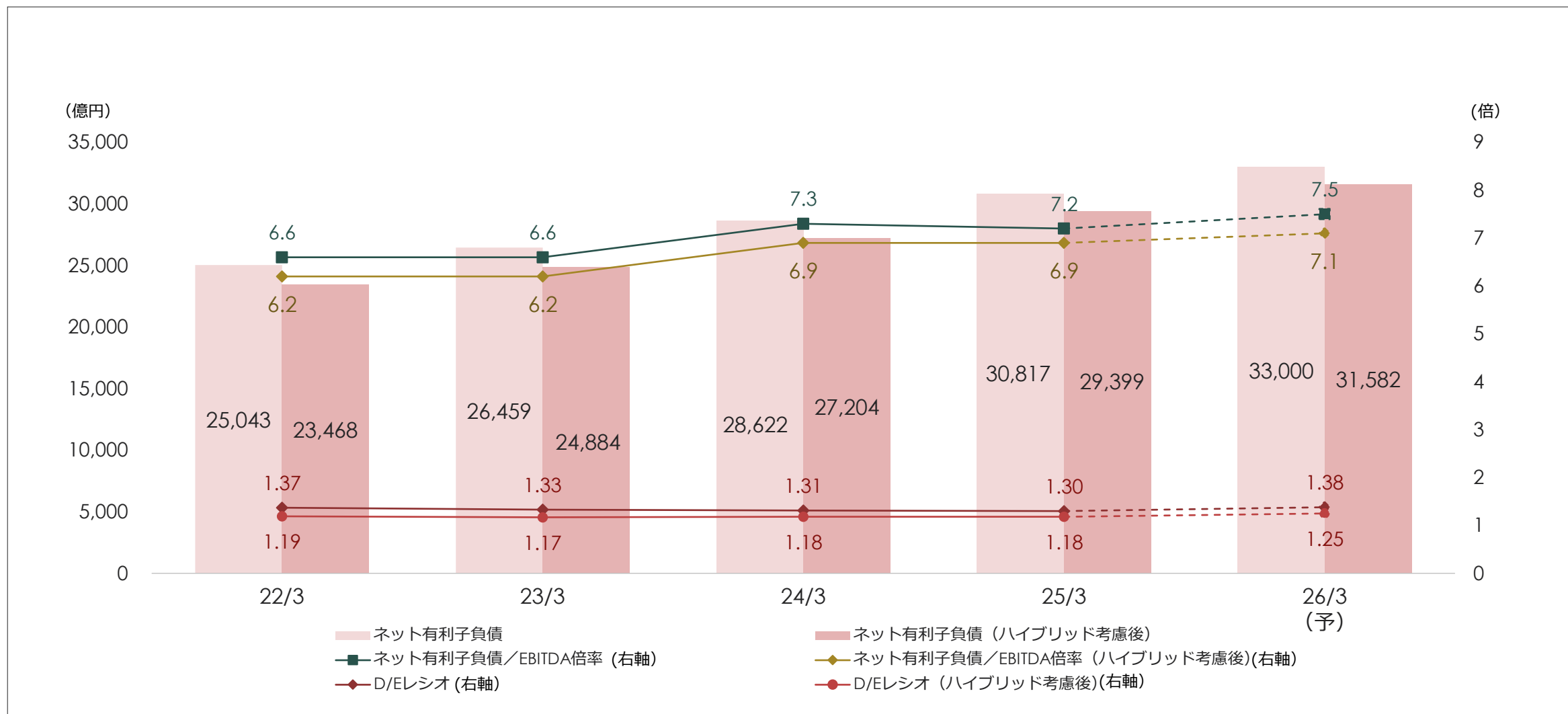
[https://www.mec.co.jp/ir/meeting/2024/IRDAY/241206\\_MECIRDAY\\_IM.pdf](https://www.mec.co.jp/ir/meeting/2024/IRDAY/241206_MECIRDAY_IM.pdf)

\*24年12月時点推定値。5棟合計値

# 投資・財務データ ほか

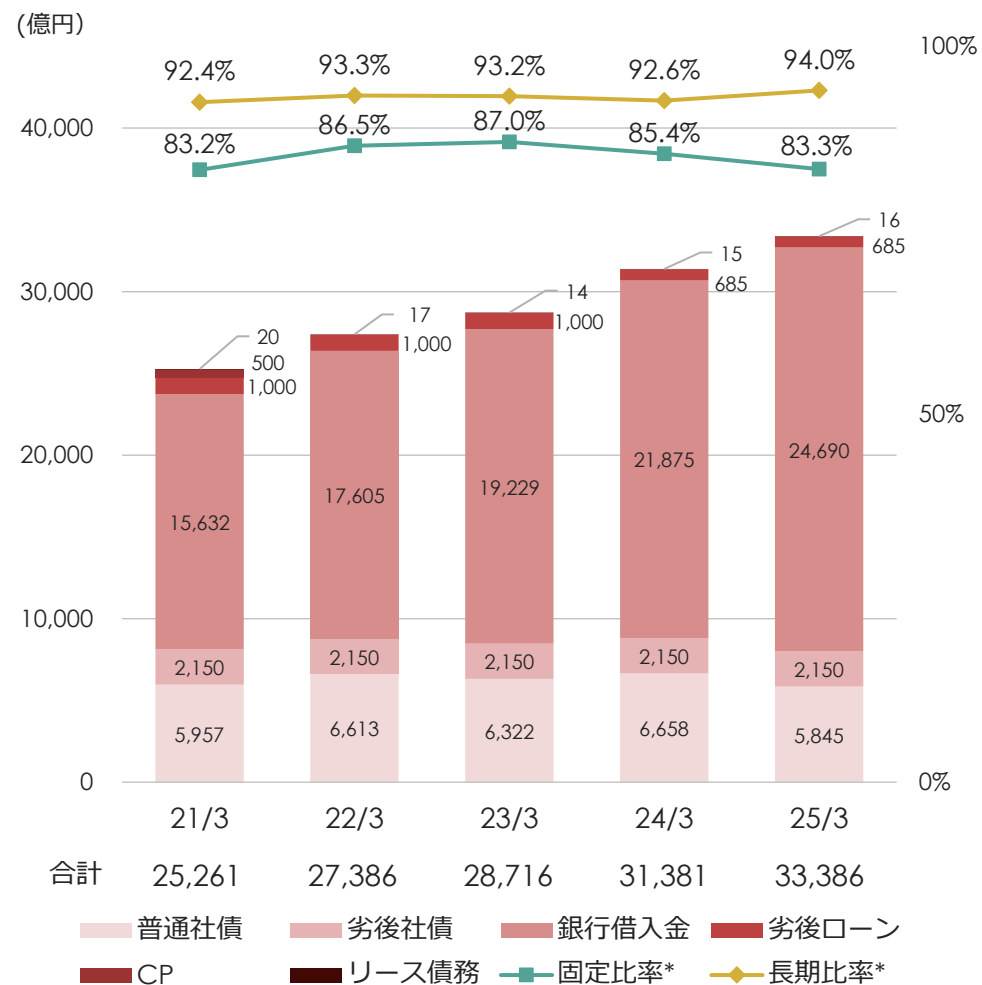
---

# 1. ネット有利子負債/EBITDA倍率, D/Eレシオ



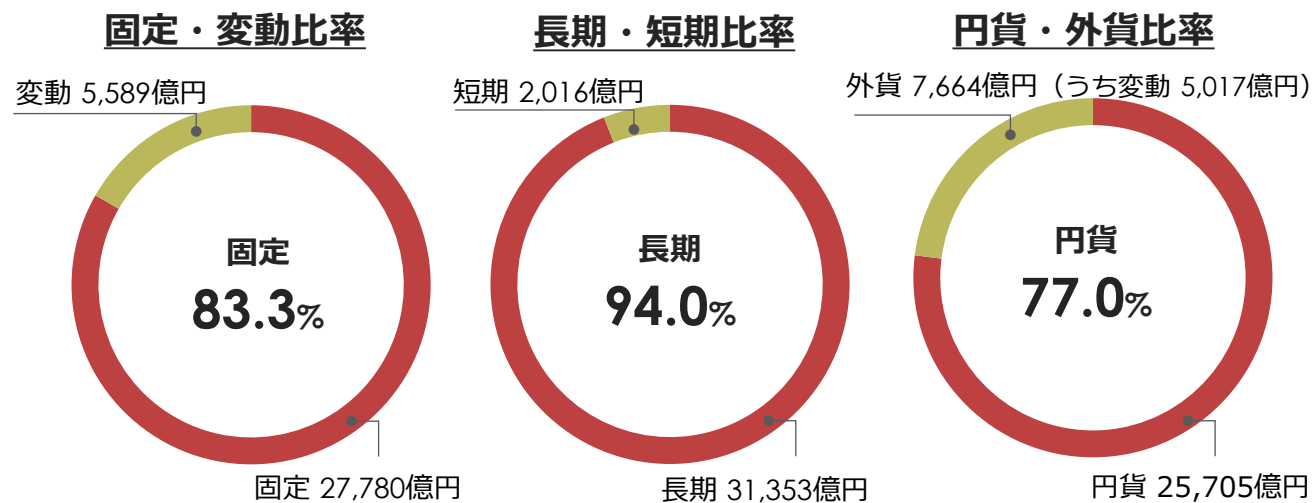
## 2. 有利子負債データ①（連結）

### 有利子負債推移



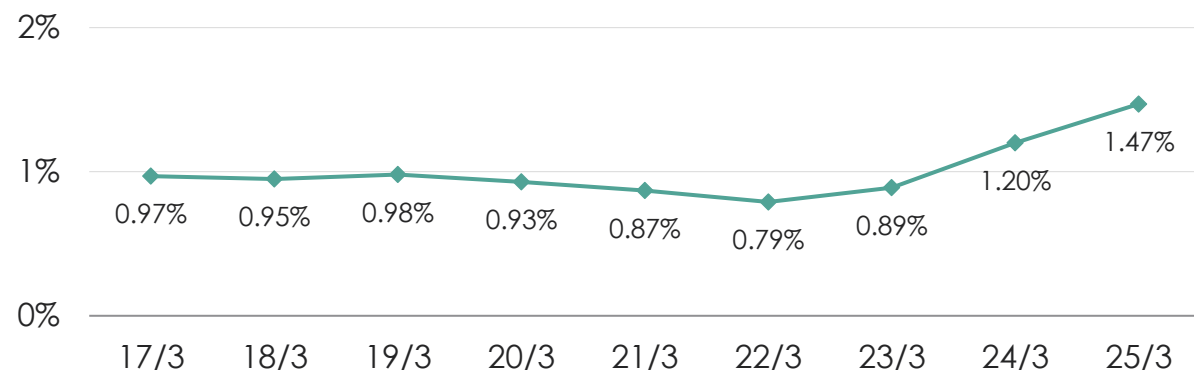
\* CP・リース債務は除く

### 有利子負債内訳\*



\* CP・リース債務は除く

### 調達金利





### 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）

(億円)

8,000

6,000

4,000

2,000

0

2024年度

2025年度

2026年度

2027年度

2028年度

■ 長期借入金

932

2,377

2,008

2,191

2,232

■ 社債

811

100

667

650

612

#### 調達金利・平均残存年限（単体）

(年)

平均残存年限

6.6年

(2025年3月末時点)

8.2年

7.8年

8

7.3年

8

4

0

22/3

23/3

24/3

25/3

0.96%

0.74%

0.60%

0.91%

0.80%

0.74%

0.91%

1.07%

0.91%

1.02%

1.20%

1.12%

1.0%

0.94%

0.5%

有利子負債：平均残存年限（左軸）

社債：平均金利

借入金：平均金利

総平均金利

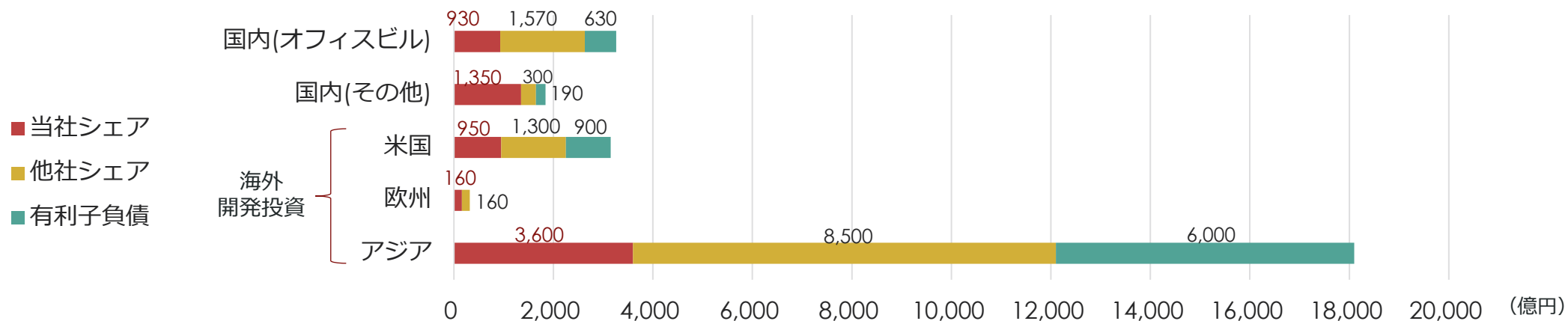
## 4. 有利子負債データ③（参考：連結外SPVデータ）

25年3月期末時点

		当社エクイティ出資残高 (億円)* <sub>1</sub>	当社シェア (%)	有利子負債残高 (億円)* <sub>1</sub>
国内	オフィスビル	930	約35%	630
	その他	1,350	約80%* <sub>2</sub>	190* <sub>2</sub>
海外 開発投資	米国	950	約45%	900
	欧州	160	約50%	0
	アジア	3,600	約30%	6,000
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	3,510	海外AuM：3.7兆円	

\*<sub>1</sub> 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。\*<sub>2</sub> 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。

# 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/>

# 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

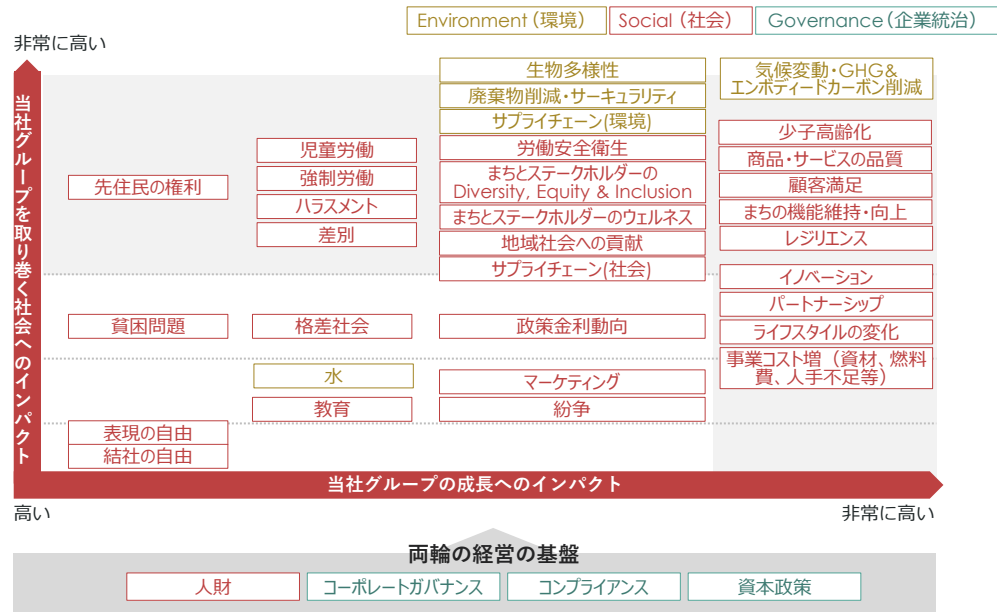
2024年、①社会価値向上戦略と事業のつながりの明確化 ②サステナビリティ経営の意義への社内理解促進 ③株主ほか社会から当社グループへの要請・期待との調和のため、「なぜサステナビリティに取り組むのか」に立ち返りサステナビリティ重要テーマの見直しを実施。

## マテリアリティ・4つの重要テーマ特定のプロセス

### STEP マテリアリティの洗い出し

**1** 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（みどり枠）を重要課題（マテリアリティ）と特定しました。

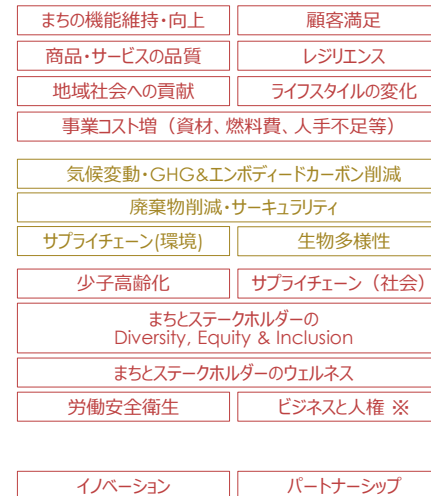
#### 当社グループのマテリアリティ・マトリックス



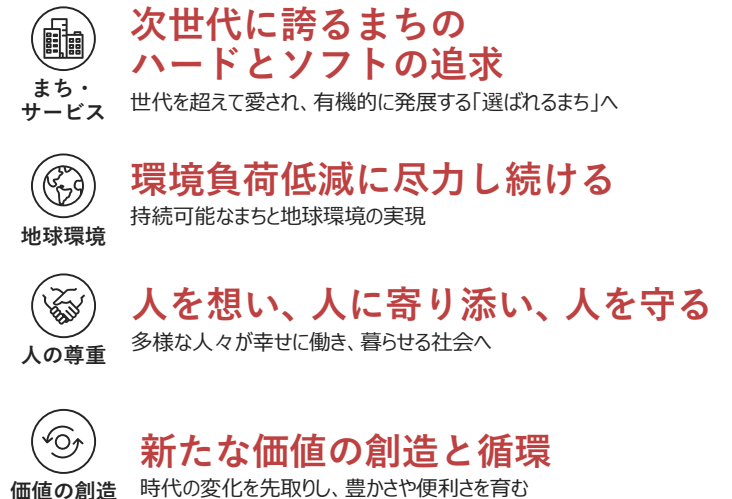
### STEP 4つの重要テーマの抽出

**2** 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。

#### マテリアリティの分類



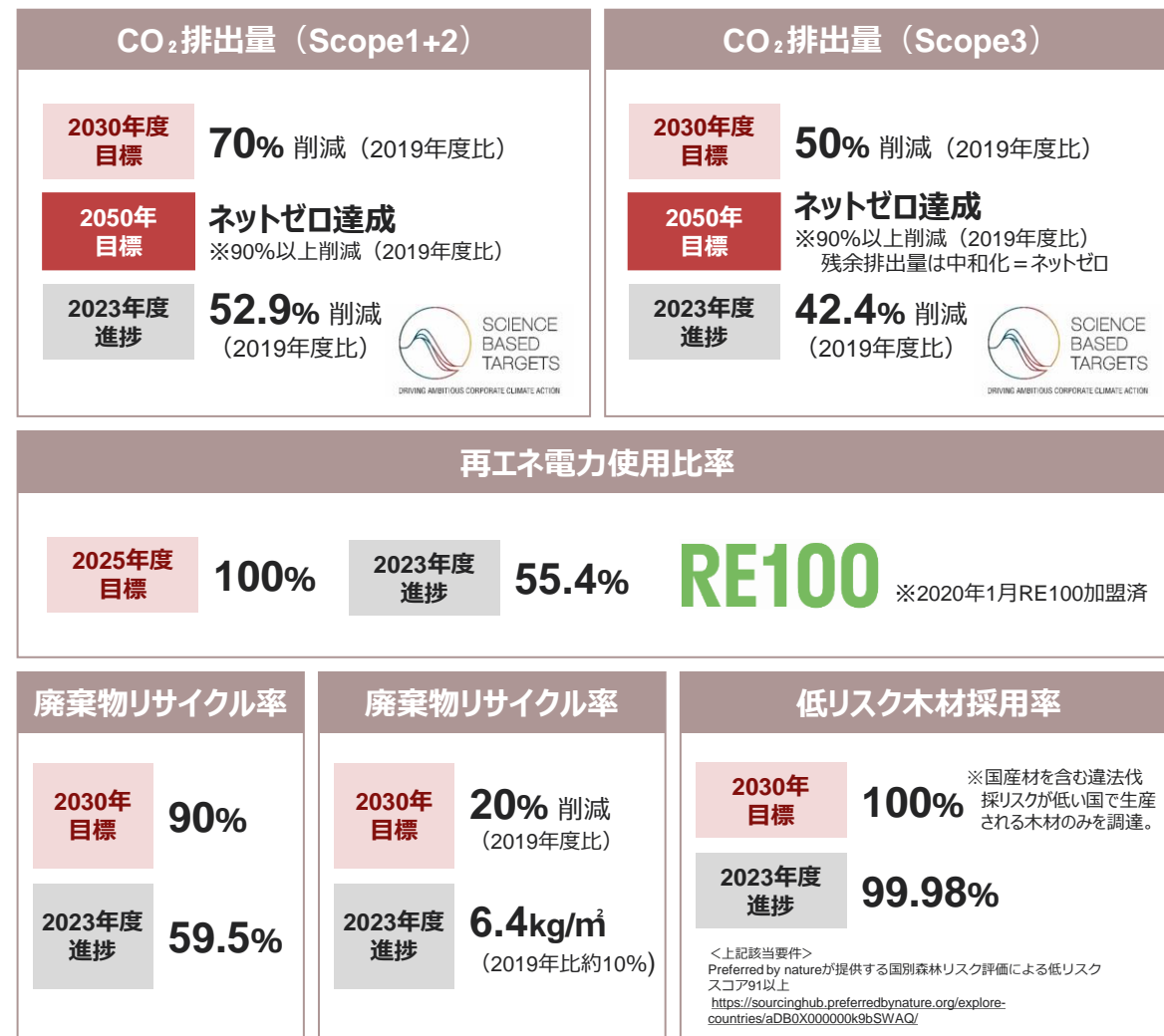
#### 三菱地所グループと社会の持続可能性 4つの重要テーマ



※ 児童労働、強制労働、ハラスメント、差別、先住民の権利

## 2. KPIと進捗 (E・S)

### 環境 (E)



### 社会 (S)



※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. 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。

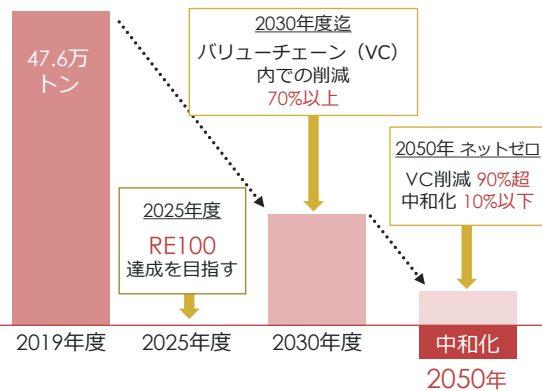
##### 新中長期削減目標：基準年（2019年度）の排出量に対して、

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

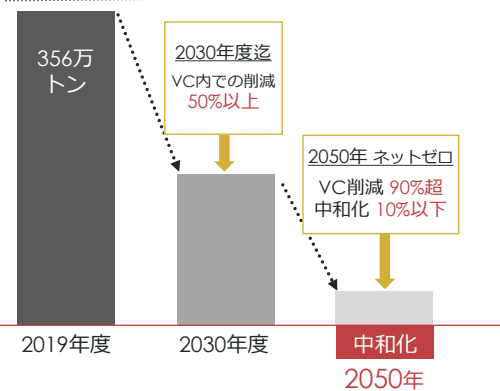
2050年 ネットゼロ達成（スコープ 1、2、3 とも 90%以上削減。残余排出量は中和化※）

#### SBTネットゼロ新基準（1.5℃シナリオ）に準拠

##### 新中長期削減目標 / スコープ1,2



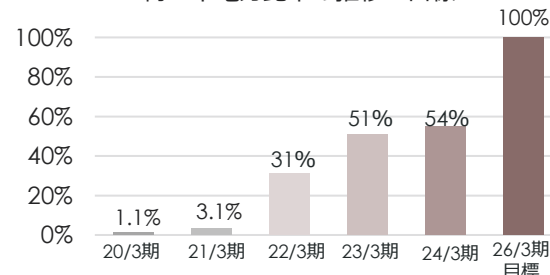
##### 新中長期削減目標 / スコープ3



#### 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年度でのRE100達成を目指す。

#### 再エネ電力比率の推移・目標



※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。

MITSUBISHI ESTATE CO., LTD.

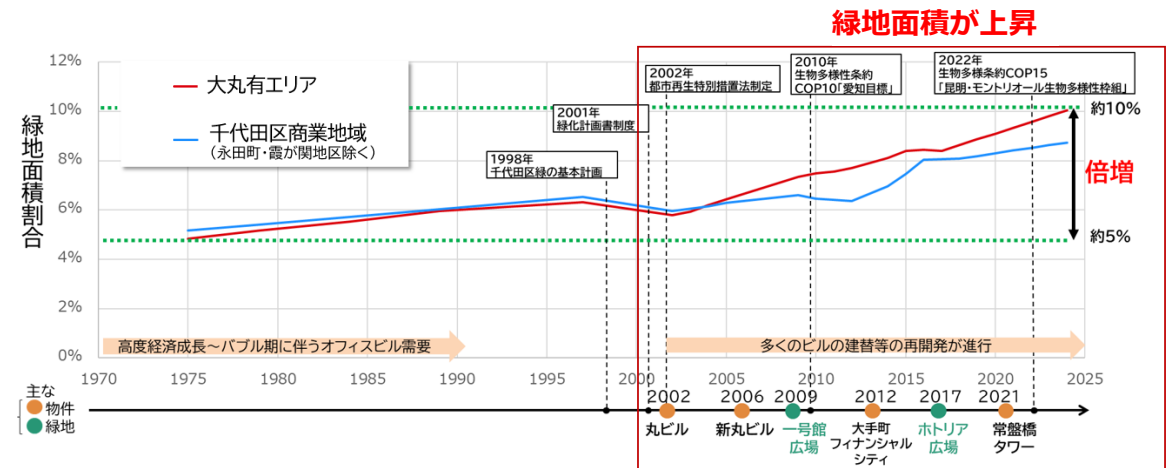
#### TNFD提言に基づく情報開示を実施

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。

#### 大丸有エリアの緑地面積割合



#### ・ 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/>

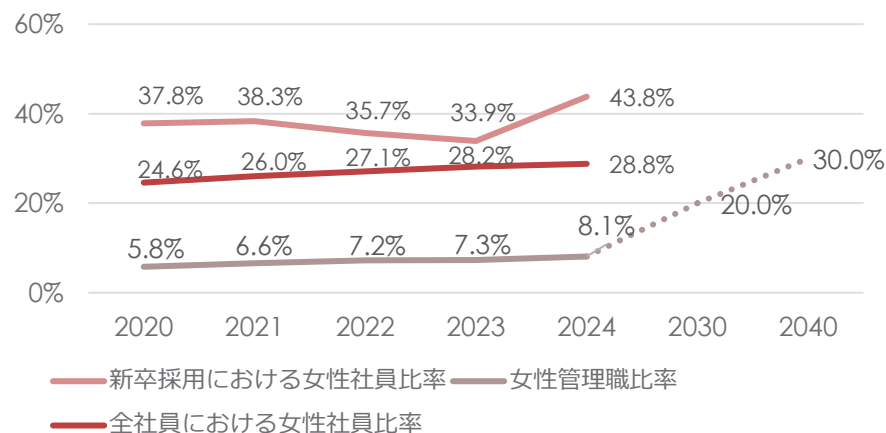
※1 TNFD：自然関連財務情報開示タスクフォース（The Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）。自然資本等に関する企業のリスク管理と開示枠組みを構築するために設立された国際的組織。自然環境への影響・依存、それによって生じるリスク・機会を企業や金融機関が適切に評価・開示するためのフレームワーク（ガバナンス、戦略、リスク・インパクト管理、測定指標・ターゲット）を策定している。



## 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%



### 女性管理職比率目標達成に向けた取り組み

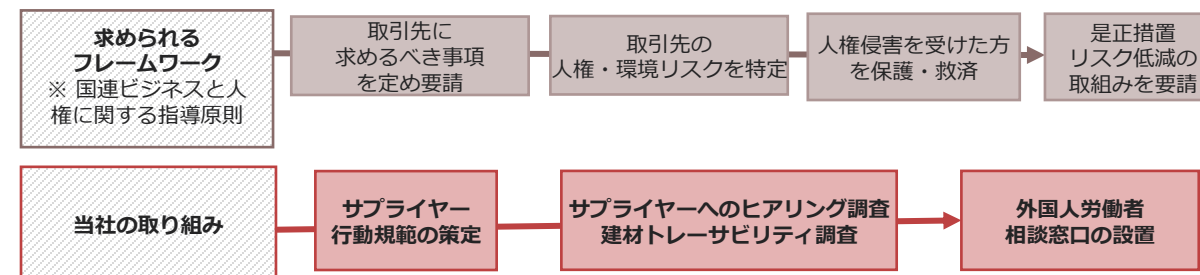
#### ■女性のエンパワーメント原則（WEPS）に参画

- ・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](https://www.weps.org/company/mitsubishi-estate-co-ltd?check_logged_in=1)

- ・世界では約9,000社、日本では約320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



#### 建材トレーサビリティ調査

- ・高リスク建材の商流、環境・人権リスク特定の取り組み。
- ・特定の開発プロジェクトにおいて、ゼネコンと協力し指定建材（23年度は鋼・塩化ビニル）を追跡。  
⇒24年度は原料調達現場の特定に至らず。引き続き実効性向上の方策を模索。

#### 外国人労働者相談窓口の設置

- ・当社サプライチェーンにおいて相対的に人権リスクが高い、建設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。建設現場を中心に利用可能範囲を拡大中。  
設置拠点累計数は、36拠点。※2025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。
- ・2025年3月現在の加盟企業：当社、東急不動産HD(株)、東京建物(株)、野村不動産HD(株)、三井不動産(株)、森ビル(株)、(株)大林組、清水建設(株)、大成建設(株)（計9社）

## 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

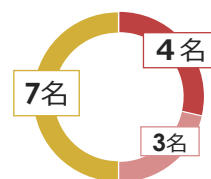
- ・ 2016年6月より指名委員会等設置会社へ移行。
- ・ 2020年度に引き続き、2023年度に2回目の取締役会の実行性評価における第三者評価を実施。

### 取締役会の概要（2023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名は、5名が男性、2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

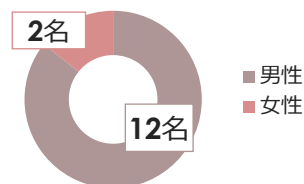
2023年6月29日～



- 社内取締役（執行役兼務）
- 社内取締役（非業務執行）
- 独立・社外取締役（非業務執行）

取締役会における男女構成

2023年6月29日～



- 男性
- 女性

### 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行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。



指名委員会

社外取締役のみで構成



監査委員会

委員長が社外取締役



報酬委員会

社外取締役のみで構成

- 社外取締役
- 社内取締役（非業務執行）
- 委員長（社外取締役）

## 6. コーポレートガバナンス（G）②

### 政策保有株式

#### 25/3期末時点 政策保有株式保有状況

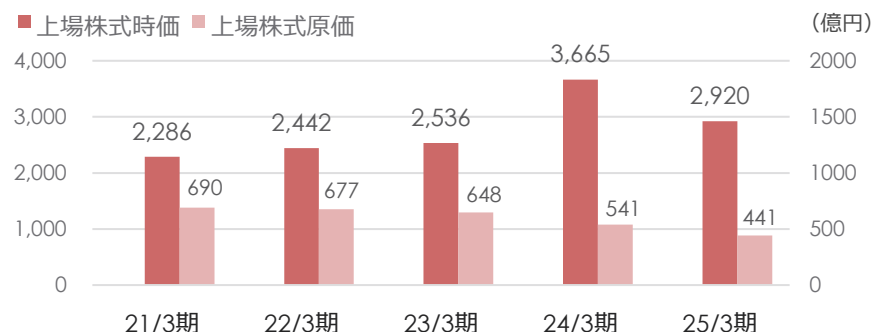
28/3期までに政策保有株式残高を50%以上削減（対25/3期末比）させ、将来的に原則保有しないことを目指します。

	銘柄数	貸借対照表計上額の合計額
非上場株式	95	94億円
上場株式	55	2,920億円

#### 売却実績

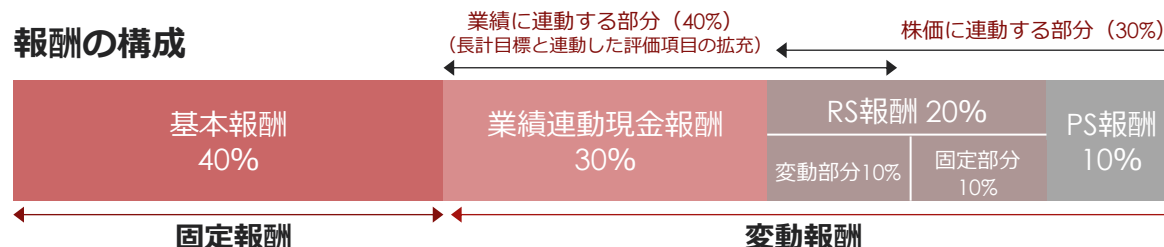
	売却額
23/3期	57億円
24/3期	408億円
25/3期	589億円

#### 保有株式の時価・原価推移（上場株式）



### 株主との価値共有を企図した役員報酬制度

#### 報酬の構成



業績連動現金報酬：30%

- 報酬：金銭
- 定量評価：各指標（事業利益、EPS、ROA、ROE）の前年度実績
- 定性評価：長計目標と連動した評価項目の達成度合い、中長期的な業績への貢献度合い、ESGに関する取り組み状況等

譲渡制限付株式報酬（RS報酬）：20%

- 報酬：株式
- ロックアップ期間：役員退任時まで  
※変動部分の評価方法は業績連動現金報酬と同じ

株価連動型現金報酬（PS報酬）：10%

- 報酬：金銭
- 業績評価期間：約3年間
- 業績評価方法：株価及び同業他社と比較した株主総利回り（TSR）で評価

### 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：新たに抛出口数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）

## 7. 社外からの評価

分野	指標	2020	2021	2022	2023	2024	備考
ESG全般	FTSE4Good Global Index	●	●	●	●	●	23年連続
ESG全般	FTSE Blossom Japan Index (GPIF指数)	●	●	●	●	●	8年連続
ESG全般	FTSE Blossom Japan Sector Relative Index (GPIF指数)	—	—	●	●	●	3年連続
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)	●	●	●	●	●	8年連続
ESG全般	S&P Global Sustainability Yearbookメンバー	●	●	●	●	●	5年連続
ESG全般	SOMPO サステナビリティ・インデックス	●	●	●	●	●	13年連続
ESG全般	GRESB Public Disclosure	A	A	A	A	A	8年連続
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	5スター	5年連続
ESG全般	GRESBディベロップメント・ベンチマーク	4スター	5スター	4スター	3スター	4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)	●	●	●	●	●	7年連続
E (環境)	CDP気候変動質問書	A	A-	A	A	A	3年連続
E (環境)	CDP水セキュリティ質問書	—	A-	A-	A	A	2年連続
E (環境)	CDPフォレスト質問書	—	—	B	B	A-	
S (社会)	MSCI 日本株女性活躍指数 (GPIF指数)	●	●	●	●	●	7年連続
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)	●	2年連続



2024 CONSTITUENT MSCI日本株  
ESGセレクト・リーダーズ指数



2024 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)

# 「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/>

# 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

#### 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

※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）

#### 戦略の両輪

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  
5%

ROE  
10%

EPS  
200円

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」



## 2. 計数目標 (2030年目標)

2030年目標

ROA<sup>※1</sup>

5%

ROE

10%

EPS

200円

※1 ROA = 事業利益<sup>※2</sup> / 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<sup>※2</sup>

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

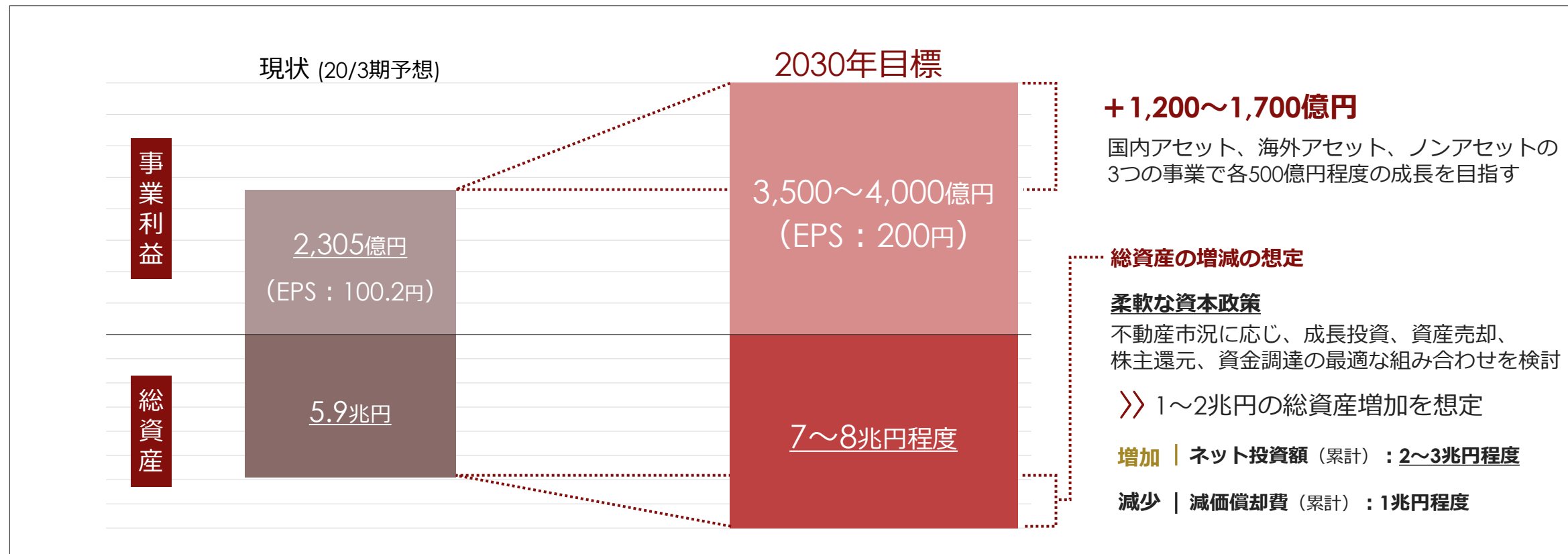
#### 財務健全性

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

### 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



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

現状のレバレッジ

$$\text{ROE } 7.8\%$$

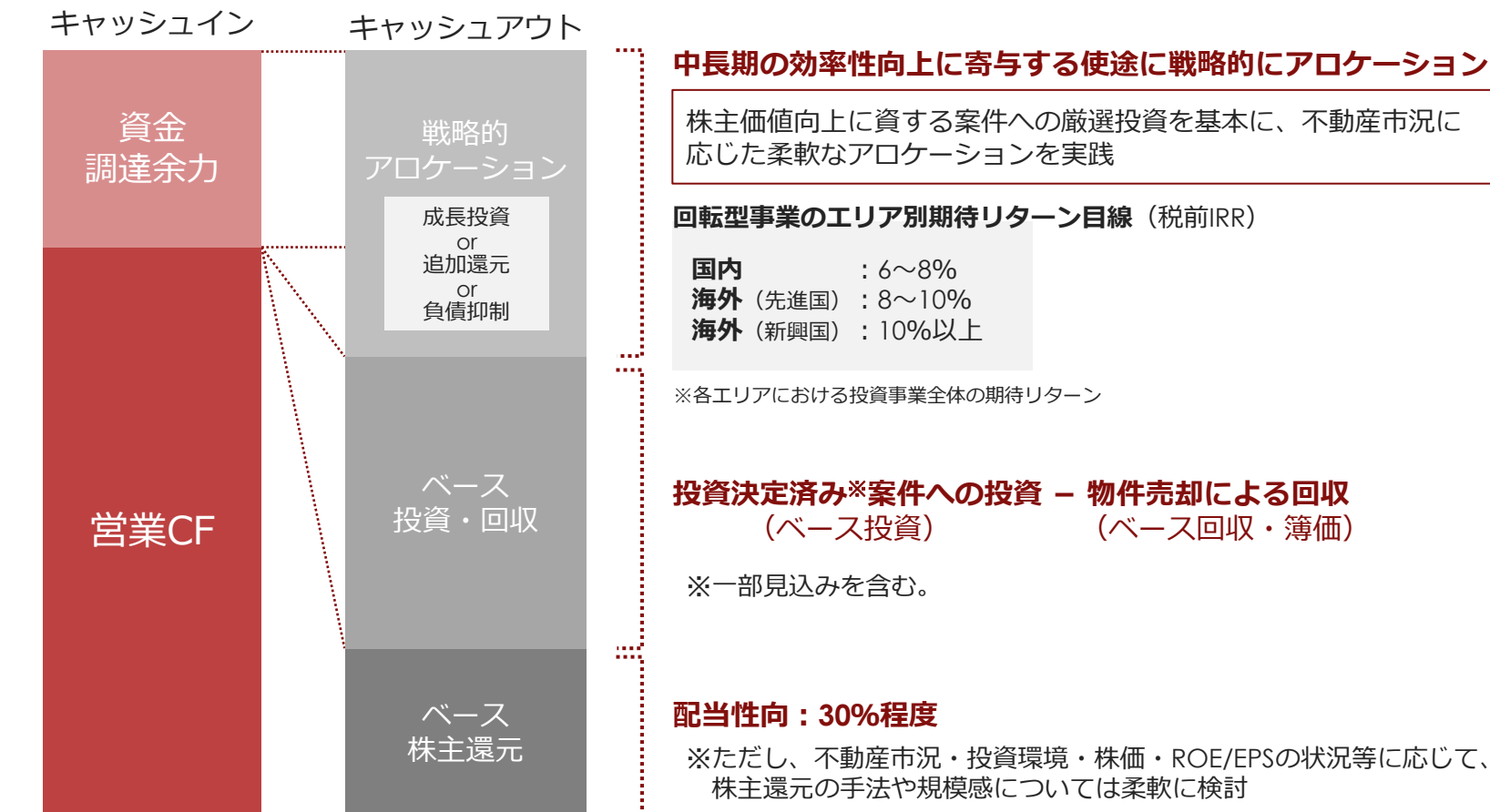
$$\text{ROA } 5\%$$

現状水準のレバレッジの場合

$$\text{ROE } 10\%$$

## 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



## 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。