

# Mitsubishi Estate IR Day

—— 住宅事業セッション ——

December 5, 2025



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

# 目次

1. 登壇者紹介
2. 三菱地所レジデンスの沿革
3. 財務状況
4. 当社アセットラインナップ
5. 分譲
  - (1) ランドバンク、直近三か年の事業データ
  - (2) 当社の強み：番町・麴町エリアでの実績
  - (3) 今後控える大型・高収益物件
6. 収益用不動産
  - (1) 資産残高、売却益推移
  - (2) 当社の強み：拡がる商品バリエーションと事業アセット
7. 収益構造の変化
8. 従業員NPSの向上

# 1. 登壇者紹介



三菱地所レジデンス  
専務執行役員

明嵐 二郎

## 略歴

1992年 4月	三菱地所（株）入社 パートナー事業部
1996年 4月	同社 企画部
2000年 4月	同社 経営企画部
2004年 4月	同社 パートナー事業部
2010年 4月	同社 パートナー事業部副長
2011年 1月	三菱地所レジデンス（株）出向
2016年 4月	三菱地所アジア社 出向
2021年 4月	三菱地所（株） 総務部長
2024年 4月	三菱地所レジデンス(株) 出向
	同社 常務執行役員 経営企画部長
2025年 4月	現職

## 2. 三菱地所レジデンスの沿革

1937年 ●..... 三菱地所(株)設立

1957年 ●..... 藤和不動産(株)設立

1964年 ●..... 藤和不動産(株)のマンション事業第一号  
「藤が丘マンション」竣工（24戸）

1969年 ●..... 三菱地所(株)のマンション事業第一号  
「赤坂パークハウス」分譲（67戸）



1972年 ●..... 三菱地所住宅販売(株)を設立

2004年 ●..... 三菱地所(株)が藤和不動産(株)に資本参加

2007年 ●..... 三菱地所住宅販売(株)から  
三菱地所リアルエステートサービス(株)へ社名変更

2011年 ●..... 三菱地所(株)、三菱地所リアルエステートサービス(株)、  
藤和不動産(株)の住宅分譲事業の統合により、  
**三菱地所レジデンス(株)誕生**

2013年 ●..... ・フラッグシップマンションシリーズ  
「ザ・パークハウス グラン」を発表  
・リノベーション事業に新規参入  
・海外住宅開発事業に新規参入

2015年 ●..... 賃貸住宅事業を三菱地所(株)から承継

2018年 ●..... 有料老人ホーム開発・シェアハウス開発  
学生向けレジデンス開発事業に新規参入

2019年 ●..... 大手町フィナンシャルシティ グランキューブへ  
本社移転

2020年 ●..... 新たな賃貸マンションシリーズ  
「The Parkhabio SOHO」を発表

2023年 ●..... ホテルコンドミニアム事業に新規参入

# 3. 財務状況

## 2025年3月期 決算公告

### 第70期決算公告

令和7年6月28日

### 貸借対照表の要旨

(令和7年3月31日現在)

東京都千代田区大手町一丁目9番2号

### 三菱地所レジデンス株式会社

取締役社長 宮島 正治

(単位：百万円)

### 損益計算書の要旨

(令和6年4月1日から  
令和7年3月31日まで)

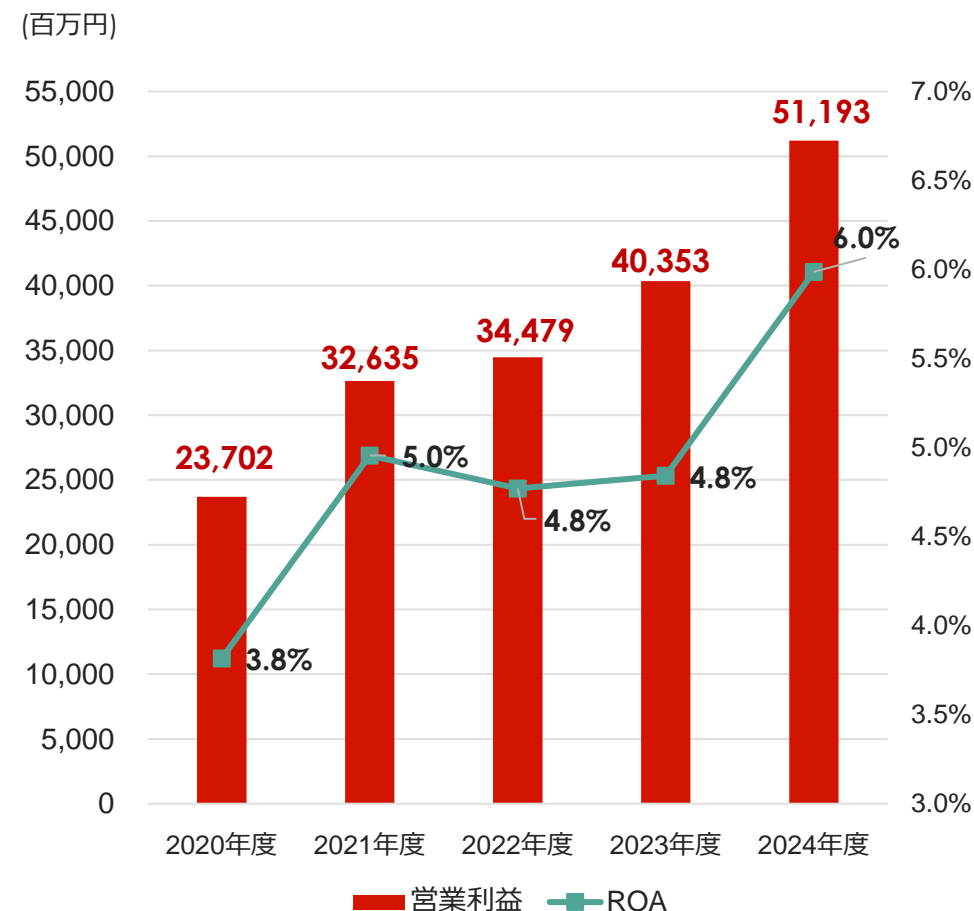
(単位：百万円)

資 産 の 部		負債及び純資産の部	
流動資産	523,396	流動負債	733,905
固定資産	319,525	賞与引当金	2,182
		その他	731,722
		固定負債	22,943
		退職給付引当金	5,323
		役員退職慰労引当金	34
		その他	17,585
		負債合計	756,848
		株主資本	89,753
		資本金	15,000
		資本剰余金	5,000
		資本準備金	5,000
		利益剰余金	69,753
		利益準備金	533
		その他利益剰余金	69,220
		評価・換算差額等	△3,681
		土地再評価差額金	△3,681
		純資産合計	86,072
資産合計	842,921	負債・純資産合計	842,921

科 目	金 額
売上高	295,455
売上原価	228,959
売上総利益	66,495
販売費及び一般管理費	15,302
営業利益	51,193
営業外収益	96
営業外費用	3,326
経常利益	47,962
特別損失	1,380
税引前当期純利益	46,582
法人税、住民税及び事業税	13,488
法人税等調整額	266
当期純利益	32,827

## 直近5カ年の営業利益額・ROA\*推移

\*ROA = 営業利益 / 総資産 (期首期末平均)



## 4. 当社アセットラインナップ

### 分譲マンション事業



実績※

累計供給戸数	206,497戸
内、地所レジ発足後	51,231戸



「ザ・パークハウス 千代田三番町」  
(2025年8月第1期販売開始)

### 賃貸マンション事業



実績※

2015年に三菱地所より移管

累計供給戸数	140棟 11,995戸
--------	-----------------



「The Parkhabio SOHO 代々木公園」  
(2022年10月竣工)

### リノベーション事業



実績※

2013年に新規参入

累計	2,307戸取得 1,898戸販売
昨年度の販売単価	9,700万円／戸



リノベーション事例

※全て2025年3月末時点での実績



## 4. 当社アセットラインナップ

### —— シニアレジデンス事業 ——

実績※

2018年度に新規参入

**30棟 2,708室**



「チャームプレミアグラン 御殿山・弐番館」  
(2022年9月竣工)

**グッドデザイン賞受賞**

### —— 学生マンション事業 ——

実績※

2018年度に新規参入

**7棟 996室**



「The Park Hive 仙台支倉」  
(2024年2月竣工)

### —— ホテルコンドミニアム事業 ——

事業推進中

2023年に新規参入

**3物件** 軽井沢、沖縄本部、二セコ



「グランディスタイル  
ホテル&リゾート旧軽井沢※2」  
(2025年5月竣工)

※1 全て2025年3月末時点での実績 ※2 東急不動産、サンケイビルとの共同事業

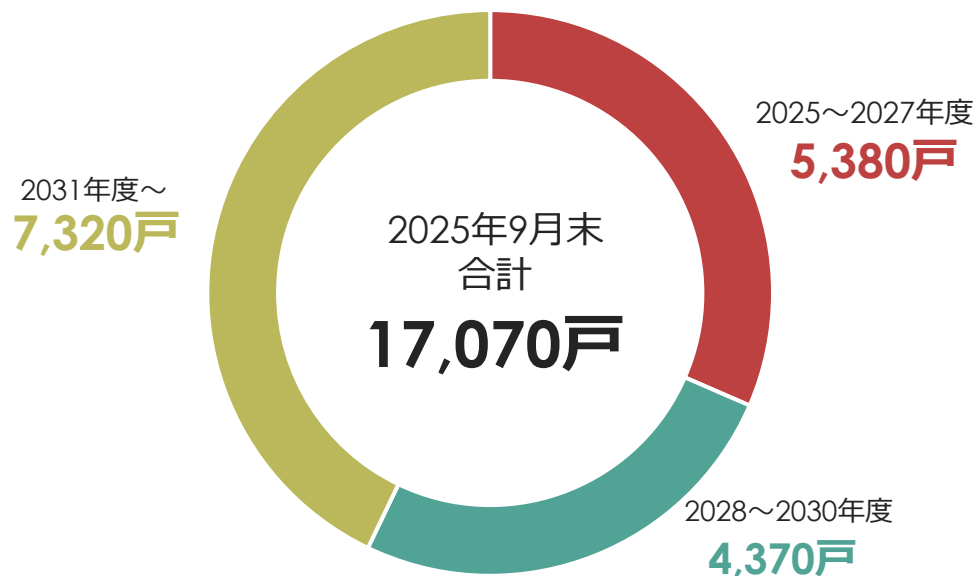
## 5. 分譲

### (1) ランドバンク・直近三か年の事業データ

#### 分譲住宅事業

#### ランドバンク計上時期内訳

(2025年9月末時点)



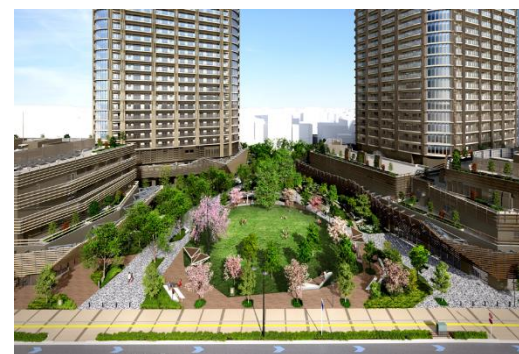
#### 事業データ

	2023年度（実績）	2024年度（実績）	2025年度（予想）
売上	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	25.9%	28.6%	35.0%

※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



ザ・パークハウス 武蔵小杉タワーズ  
(2027年度竣工予定)



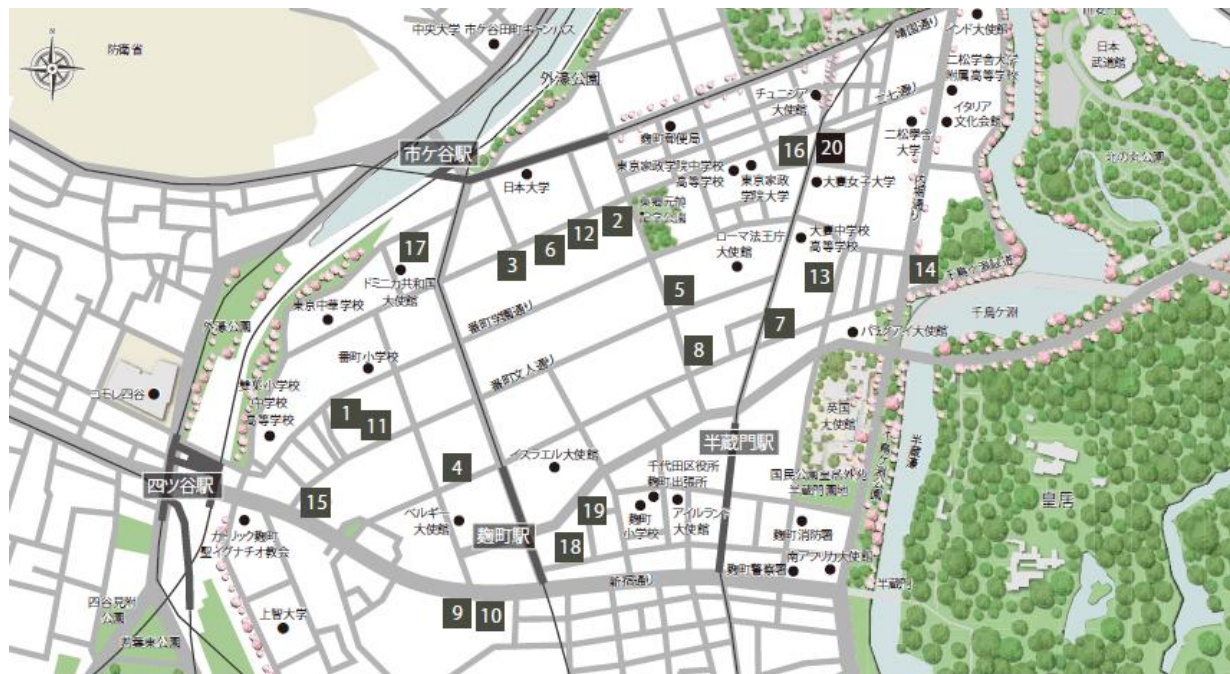
ザ・パークハウス 千代田三番町  
(2027年度竣工予定)



## 5. 分譲

### (2) 当社の強み：番町・麹町エリアでの供給実績

三菱地所レジデンスは、番町・麹町エリアで20件の豊富な供給実績を誇る



- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1 パークハウス・ジオ 六番町<br>(2001年9月竣工) | 11 ザ・パークハウス 六番町<br>(2012年2月竣工)         |
| 2 パークハウス 四番町<br>(2002年3月竣工)    | 12 ザ・パークハウス 四番町レジデンス<br>(2013年8月竣工)    |
| 3 ルクセンブルグハウス<br>(2003年3月竣工)    | 13 ザ・パークハウス グラン 三番町<br>(2014年7月竣工)     |
| 4 パークハウス 二番町<br>(2004年2月竣工)    | 14 ザ・パークハウス グラン千鳥ヶ淵<br>(2015年3月竣工)     |
| 5 三番町パークテラス 桜苑<br>(2005年8月竣工)  | 15 ザ・パークハウス 千代田麹町<br>(2017年10月竣工)      |
| 6 番町パークハウス<br>(2007年2月竣工)      | 16 ザ・パークハウス 三番町テラス<br>(2018年3月竣工)      |
| 7 パークハウス 三番町<br>(2008年1月竣工)    | 17 ザ・パークハウス 五番町<br>(2018年6月竣工)         |
| 8 パークハウス 一番町<br>(2011年4月竣工)    | 18 ザ・パークハウス 麹町テラス<br>(2022年10月竣工)      |
| 9 パークハウス 麹町プレイス<br>(2011年4月竣工) | 19 ザ・パークハウス 麹町レジデンス<br>(2023年6月竣工)     |
| 10 麹町パークハウス<br>(2011年7月竣工)     | 20 ザ・パークハウス グラン 三番町26<br>(2024年9月竣工予定) |

※2025年9月末時点での実績

## 5. 分譲

### (3) 今後控える大型・高収益物件

#### 千代田区一番町1計画



敷地面積	約9,300㎡	住戸数	未定（約200戸）
規 模	地下4階、地上14階建（予定）	工 程	2025年着工 2030年竣工（予定）

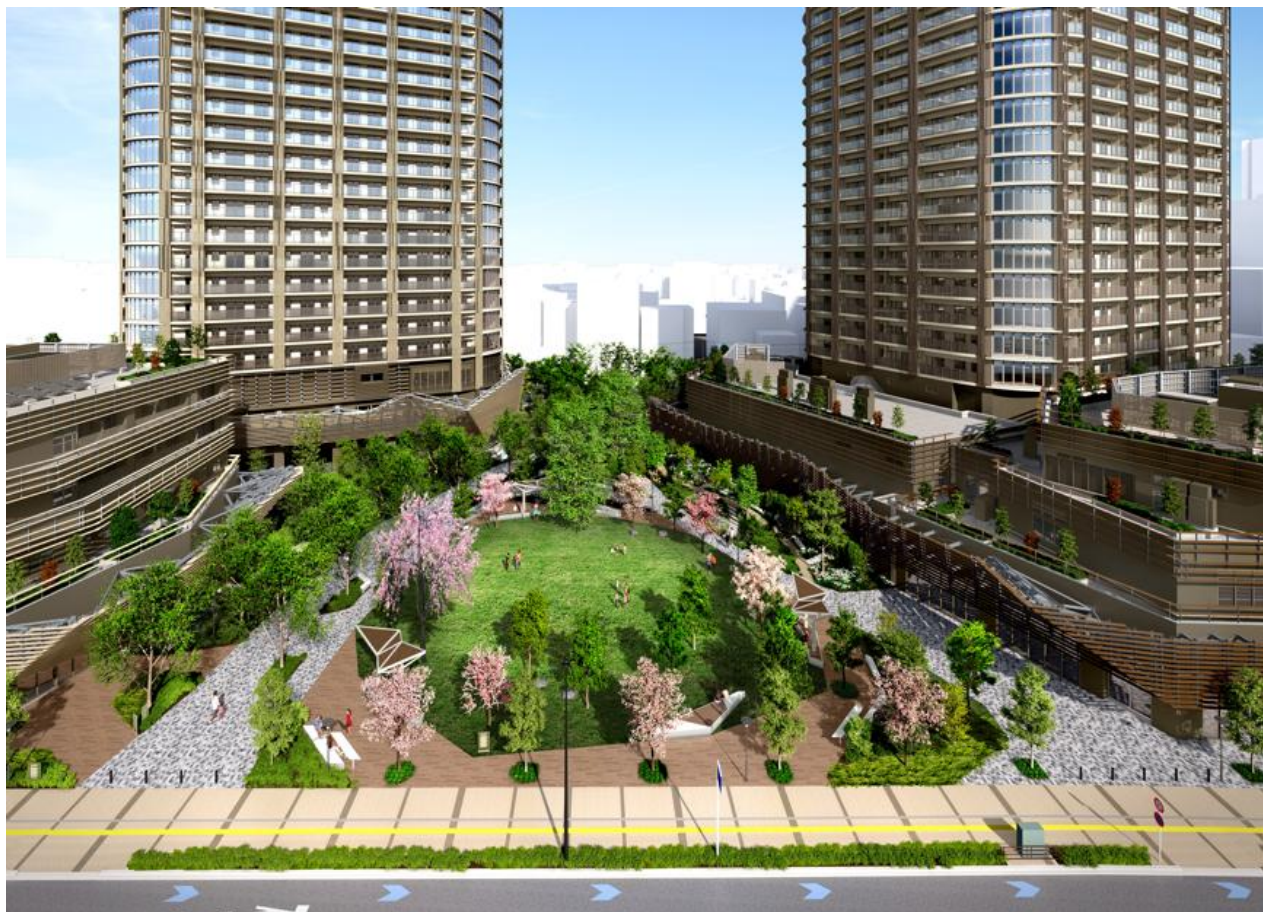
※計画概要は、行政協議等により今後変更となる場合がございます。



## 5. 分譲

### (3) 今後控える大型・高収益物件

#### ザ・パークハウス 武蔵小杉タワーズ (2025年8月に第1期登録販売)



所在地	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目390番1の一部
敷地面積	20,172.59㎡ (サウス11,093.48㎡・ノース9,079.11㎡)
規模	地下1階、地上50階建
総戸数	1438戸 (サウス719戸・ノース719戸)

#### 第1期販売状況

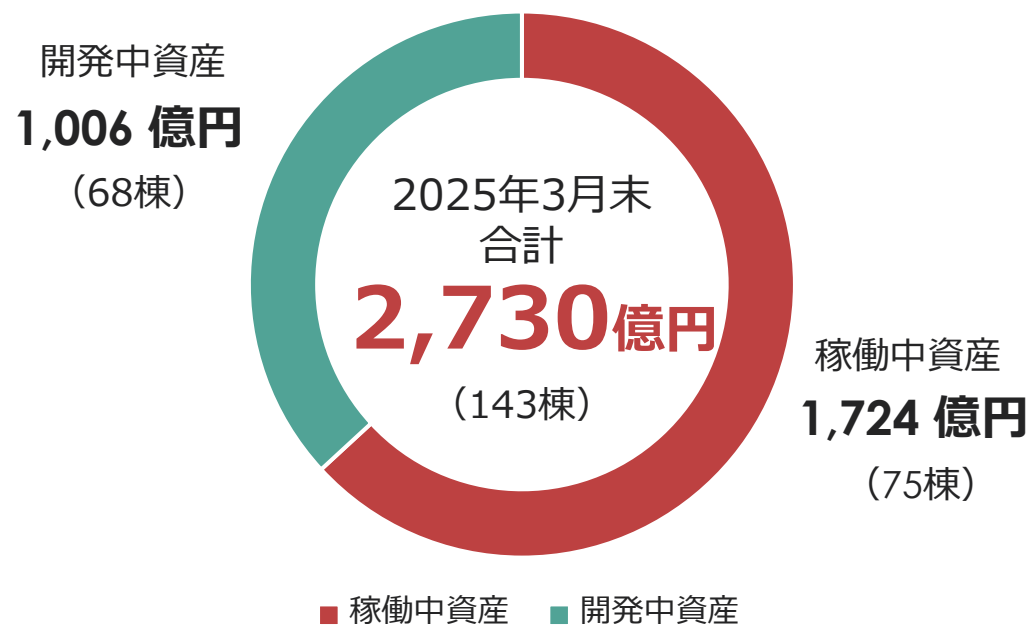
- 販売単価：623.2万円／坪
- 供給戸数：265戸、登録区画265戸（登録率100%）
- 登録総数：1,260件（平均倍率約4.8倍）

※ 第2期については2026年1月中旬販売開始予定

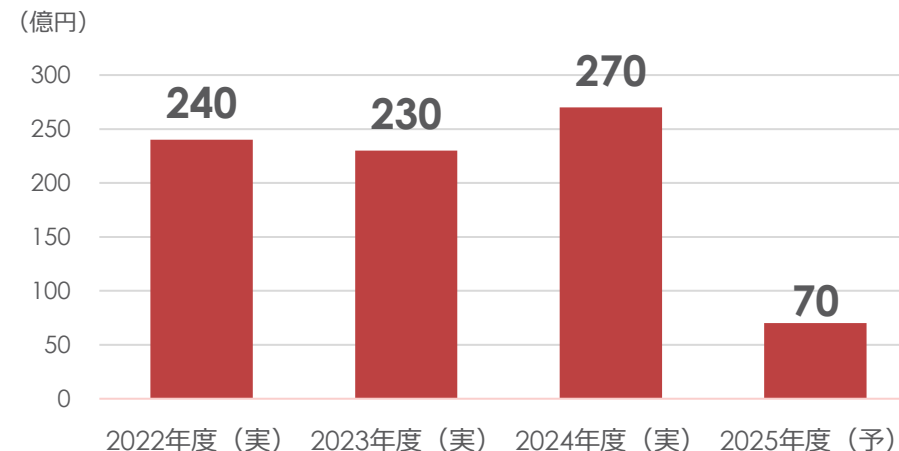
## 6. 収益用不動産

### (1) 資産残高、売却益推移

#### ① 収益用不動産資産残高



#### ② 収益用不動産売却益推移



ザ・パークハビオ 神楽坂レジデンスSouth



ザ・パークハビオ 大森山王

※ともに2025年度竣工



## 6. 収益用不動産

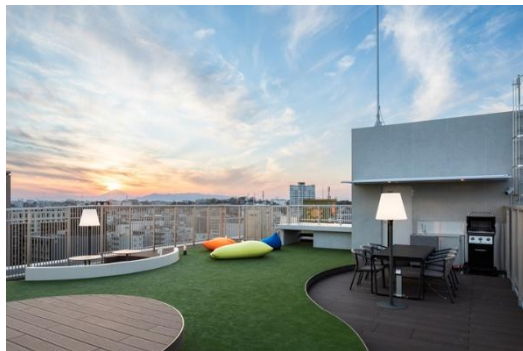
### (2) 当社の強み：広がる商品バリエーションと事業アセット

#### ■ 賃貸住宅事業

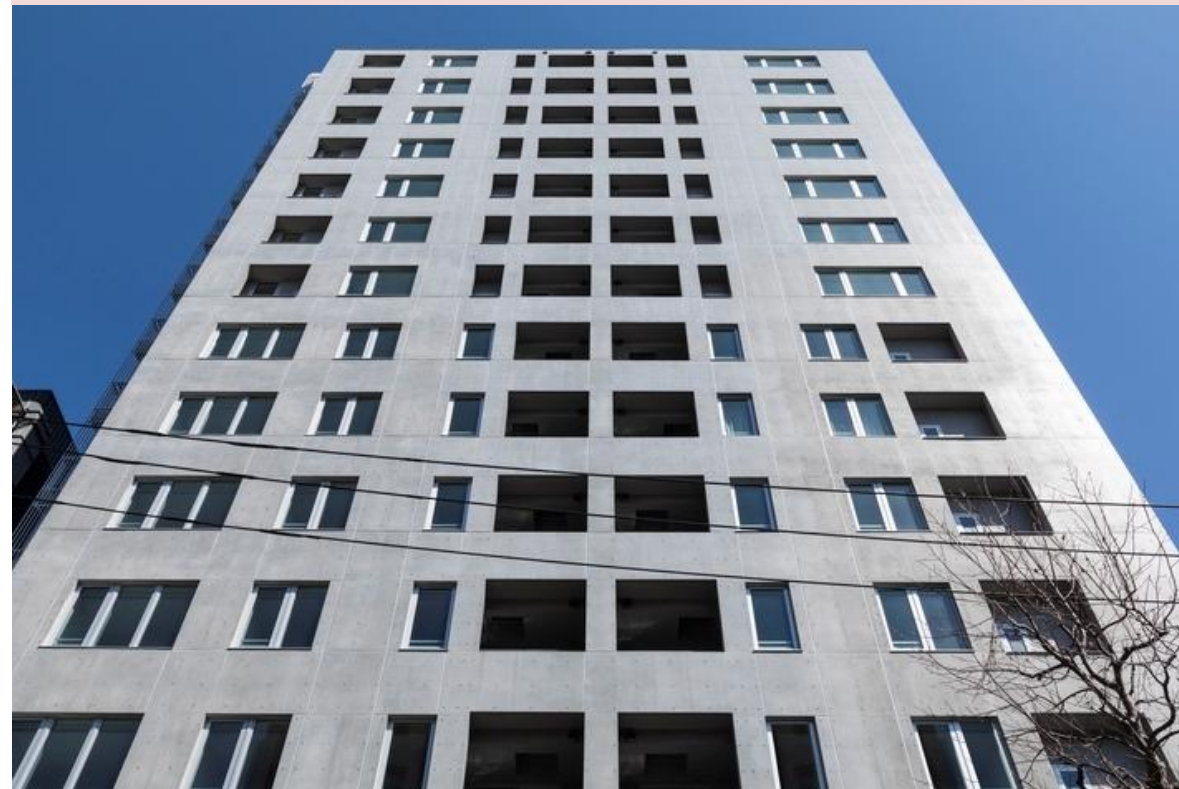


The Parkhabio SOHOは、居住者が24時間使用できるコワーキングスペースを併設した賃貸マンションシリーズ。

賃貸マンション内に十分なワークスペースを確保し、職住一体型により生み出された時間で新たなライフスタイルを提案。



ザ・パークハビオ SOHO 横浜関内（2025年3月竣工）



2025年度グッドデザイン賞受賞



## 6. 収益用不動産

### (2) 当社の強み：広がる商品バリエーションと事業アセット

#### ■ シニアレジデンス事業

(仮称) チャームプレミア桜新町 (2026年12月開業予定)



当社初の木造有料老人ホーム



所在地	東京都世田谷区新町1丁目31番21の一部
敷地面積	2,508.21㎡
規模	地上3階建
入居室数	62室（定員72名）
開業時期	2026年12月（予定）

※計画概要は、今後変更となる場合がございます。

## 6. 収益用不動産

### (2) 当社の強み：拡がる商品バリエーションと事業アセット

#### ■ ホテルコンドミニアム事業

(仮称) 星のやヒュッテ ニセコ (2027年4月一般販売開始予定)



所在地	北海道虻田郡倶知安町字山田204番2 他
敷地面積	8,011.73㎡
規模	地下2階、地上5階建
入居室数	62室
開業時期	2029年度（予定）

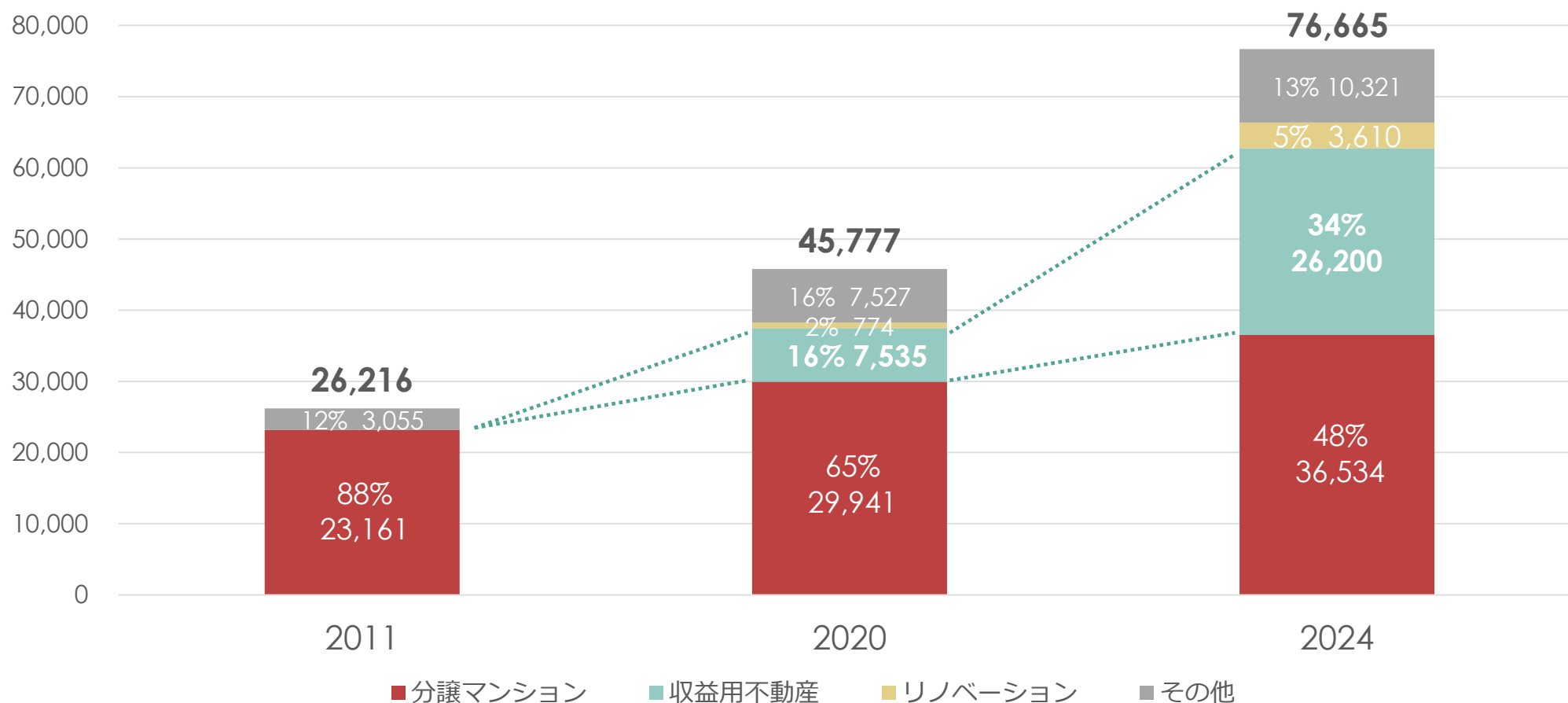
※計画概要は、今後変更となる場合がございます。

## 7. 収益構造の変化

会社発足当初は分譲マンションの収益を主軸としていたが、現在では収益用不動産の売却による収益が成長し、事業ポートフォリオの多角化が進んでいる。

### ■ アセット別 簿価利益推移

単位：百万円



## 8. 従業員NPSの向上

口コミサイト「オープンワーク」に  
登録されている全企業の中で**6位**を獲得

- ✓ 「法令順守意識の高さ」及び「若手の挑戦を後押しする文化」が並立している点が高い評価を獲得
- ✓ 2020年に宮島正治氏が社長に就任以来「Try for Happiness」を掲げ、**社員の挑戦を積極的に後押しする戦略**が効果を発揮

### ランキングの概要

- 口コミサイト「オープンワーク」で、  
「あなたはこの企業に就職・転職することを親しい友人や家族にどの程度すすめたいと思いますか？」という質問に対して、ユーザーが0～10段階で回答した結果を分析し、「社員NPS（オススめ度）」として算出。
- 集計対象となった口コミは2024年1月以降に投稿された10万4037件。

※出典：日経ビジネス2025.10.13号 特集「10万人口口コミ調査 社員がオススめする100社」

10万人口口コミ調査  
社員がオススめする100社  
愛される人的資本経営

社員がオススめする 企業ランキング	企業名	NPS (オススめ度)
1	三井物産	8.84
2	シスコシステムズ	8.58
3	SAPジャパン	8.52
4	アメリカン・エクスプレス・ジャパン	8.40
5	Indeed Japan	8.25
6	三菱地所レジデンス	8.10
7	三菱商事	8.06
8	電通総研	8.03
9	ネットプロテクションズ	8.00
10	電通	7.96
11	グーグル	7.93
12	ワンキャリア	7.91
13	BeeX	7.90
14	丸紅	7.87
15	味の素	7.76
16	住友商事	7.72
17	Apple Japan	7.70
18	東京建物	7.57
19	ソニーグループ	7.56
20	リクルートマネジメントソリューションズ	7.56



## 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。