

三菱地所 (8802)

連結	営業収益	営業利益	当期利益	1株益	1株配
24.3	15,047 億円	2,786 億円	1,684 億円	132.0円	40.0円
25.3	15,798 (+5%)	3,092 (+11%)	1,894 (+12%)	151.0円	43.0円
26.3 予	15,902 (+1%)	3,259 (+5%)	1,907 (+1%)	156.6円	47.0円
27.3 予	16,849 (+6%)	3,443 (+6%)	2,033 (+7%)	170.7円	52.0円

株価情報 (5/21時点)	
株価	2,552円
時価総額	31,804億円
株価純資産倍率 (PBR)	25.3実: 1.2倍
株価収益率 (PER)	26.3予: 16.3倍
自己資本利益率 (ROE)	26.3予: 7.9%
配当利回り	26.3予: 1.8%

大和証券予想(2025/2/25時点)、実績は決算短信。IFRSベース。当期利益は親会社の所有者に帰属する当期利益を示す。

東京・丸の内物件の希少価値を自社利益へ繋げる取り組みに期待。株主還元強化も注目点

“働きたい街ナンバー1”東京丸の内の大家さん

丸の内一帯の土地を明治政府から払い下げで取得して以降、同エリアを日本屈指のオフィス街へと発展させてきた。24年度(25年3月期)は丸の内近郊の不動産を活用する「丸の内事業」が総資産の32%、営業利益の29%を占めた。現在も丸の内近郊で大型複合ビル「トーチタワー(28年5月竣工予定、延床面積55.3万㎡)」など複数ビルの開業を準備中だ。

長期経営計画では、賃料増額と再開発物件の貢献による丸の内事業の収益性向上などを掲げ、**30年度の1株当たり純利益の目標を200円に設定、同期間は毎期3円の増配を行う配当方針**も定めている(図表①)。

増益基調を続け安定的に増配を進めていく方針

25年3月期の営業利益は前期比11%増の3,092億円となり過去最高を更新。オフィスや商業施設(アウトレット)、ホテルの収入増と、分譲マンションの販売拡大が増益を牽引。丸の内では物件再開発に絡んだ閉館が減収要因となった一方、既存オフィス収入は好調に推移したため利益は微減となった。エリア空室率は1.73%(3月末時点)と実質的に満床状態だった。

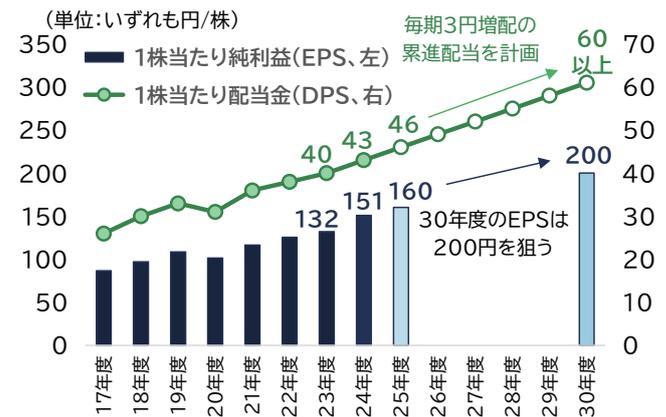
26年3月期の営業利益は同5%増の3,250億円を計画。海外での物件売却拡大を予定しているうえ、不動産投資収益の拡大が見込まれる。丸の内では閉館影響が残るが、既存ビルの賃料増額で利益維持の方針。

保有資産価値は企業価値を大幅に上回る状態に

26年3月期は1株当たり3円の増配に加え、1,000億円の自社株買いも実施すると発表(実施後は原則消却)。会社側は**25年3月期末の修正BPS(1株当たり純資産、簿価に含み益も加算)を4,892円と試算し、自社の企業価値は保有資産価値と比べ大幅な割引状態にあると認識する。今後も自社株買いを有効活用して企業価値向上の機会を狙っていく姿勢を示した。**

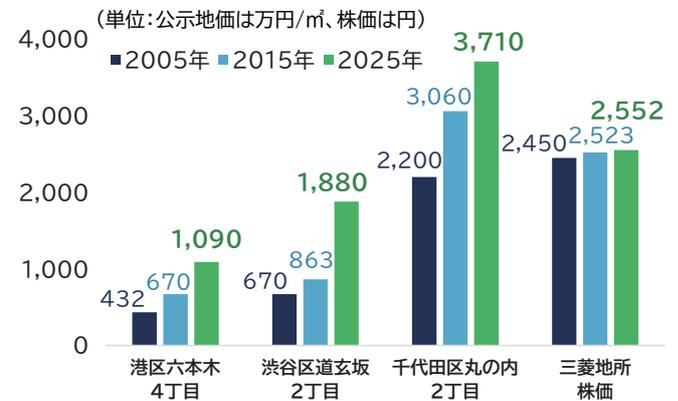
日本に脱デフレ機運が強まる中、丸の内をはじめ東京都心の地価上昇も続く(図表②)。物件価値の向上を自社利益と株主還元へつなげる取り組みに、マーケットが更に関心を高める局面を待ちたい。(林健太郎)

① 三菱地所の1株当たりの純利益と配当金の推移



(注) 2025年度(2026年3月期)以降は会社計画。既に発表済みの自社株買い計画の影響も考慮済み(出所)会社資料より大和証券作成

② 東京の主なオフィス街の公示地価と三菱地所の株価



(注) 三菱地所の株価は各年末と5/21終値(いずれも小数点以下切り捨て)(出所)国土交通省、日経Quickより大和証券作成



本資料は、投資の参考となる情報提供のみを目的としたものです。投資に関する決定は、銘柄選定を含め最終的にはご自身の判断でなさいようお願い申し上げます。本資料は、当社が信頼できると判断した情報源からの情報に基づいて作成されていますが、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断で、今後、予告なしに変更されることがあります。

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行なう場合、約定代金に対して最大 1.26500%（但し、最低 2,750 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.99000%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほか、為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行なうにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行なうことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された各種手数料等（最大 3.3%（税込）の購入時手数料、換金時には、1 口（当初 1 口＝1,000 円）につき最大 22 円（税込）の解約手数料や最大 0.5%の信託財産留保額、間接的にかかる費用として、運用管理費用（国内投資信託の場合には信託報酬として最大年率 2.420%（税込）、外国投資信託の場合には管理報酬等として最大年率 3.75%程度）、その他運用実績に応じた成功報酬やその他の費用・手数料等（運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません）をご負担いただく場合があります。また、各商品等には価格の変動等による損失が生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。各商品の目論見書等のご請求は、大和証券のお取引窓口までお願いいたします。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等：大和証券株式会社 / 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本 STO 協会

【保有株式等について】

大和証券は、このレポートに記載された会社が発行する株券等を保有し、売買し、または今後売買することがあります。大和証券グループが、株式等を合計 5%超保有しているとして大量保有報告を行なっている会社は以下の通りです。（2025 年 4 月 30 日現在）

L is B(145A) シンカ(149A) PRISM BioLab(206A) コムシスホールディングス(1721) エスコンジャパンリート投資法人(2971) サンケイリアルエステート投資法人(2972) SOSiLA 物流リート投資法人(2979) 日本アコモデーションファンド投資法人(3226) 森ヒルズリート投資法人(3234) 産業ファンド投資法人(3249) アドバンス・レジデンス投資法人(3269) アクティブ・プロパティーズ投資法人(3279) GLP 投資法人(3281) コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282) 日本プロロジスリート投資法人(3283) 星野リゾート・リート投資法人(3287) One リート投資法人(3290) イオンリート投資法人(3292) ヒューリックリート投資法人(3295) 日本リート投資法人(3296) サムティ・レジデンシャル投資法人(3459) 野村不動産マスターファンド投資法人(3462) ラサールロジポート投資法人(3466) スターアジア不動産投資法人(3468) 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(3471) 日本ホテル&レジデンシャル投資法人(3472) 投資法人みらい(3476) 三菱地所物流リート投資法人(3481) CRE ロジスティクスファンド投資法人(3487) ゼイマックス・リート投資法人(3488) タカラレーベン不動産投資法人(3492) カヤック(3904) レナサイエンス(4889) ティムス(4891) ケイファーマ(4896) TDK(6762) アドバンテスト(6857) 太陽誘電(6976) 日本ホスピスホールディングス(7061) アストマックス(7162) クレディセゾン(8253) あおぞら銀行(8304) アドバンスクリエイト(8798) 日本ビルファンド投資法人(8951) ジャパンリアルエステイト投資法人(8952) 日本都市ファンド投資法人(8953) オリックス不動産投資法人(8954) 日本ブライムリアルティ投資法人(8955) N T T 都市開発リート投資法人(8956) グローバル・ワン不動産投資法人(8958) ユナイテッド・アーバン投資法人(8960) 森トラストリート投資法人(8961) インヴィンシブル投資法人(8963) フロンティア不動産投資法人(8964) 日本ロジスティクスファンド投資法人(8967) K D X 不動産投資法人(8972) 大和証券オフィス投資法人(8976) スターツプロシード投資法人(8979) 大和ハウスリート投資法人(8984) ジャパン・ホテル・リート投資法人(8985) 大和証券リビング投資法人(8986) ジャパンエクセレント投資法人(8987) GREEN Earth INSTITUTE(9212) 帝国ホテル(9708)（銘柄コード順）

【主幹事を担当した会社について】

大和証券は、2024 年 5 月以降下記の銘柄に関する募集・売出し（普通社債を除く）にあたり主幹事会社を担当しています。

D&Mカンパニー(189A) タウンズ(197A) フィットイージー(212A) タイミー(215A) シマダヤ(250A) オルツ(260A) リガク・ホールディングス(268A) グローピング(277A) キョクシアホールディングス(285A) 令和アカウンディング・ホールディングス(296A) dely(299A) visumo(303A) ミーク(332A) ジグザグ(340A) デジタルグリッド(350A) LIFE CREATE(352A) 矢作建設工業(1870) 明治ホールディングス(2269) エスビー食品(2805) SREホールディングス(2980) 東海道リート投資法人(2989) ヒューリック(3003) ジョイフル本田(3191) コンフォリア・レジデンシャル投資法人(3282) アイカ工業(4206) びあ(4337) ユー・エス・エス(4732) GMO インターネット(4784) J X 金属(5016) インフロンティア・ホールディングス(5076) 京都フィナンシャルグループ(5844) 三井海洋開発(6269) キッツ(6498) KOKUSA I ELECTRIC(6525) ゆうちょ銀行(7182) スズキ(7269) アズワン(7476) 幸楽苑(7554) 梅の花(7604) 大日本印刷(7912) スターゼン(8043) サンリオ(8136) 三信電気(8150) 平和不動産リート投資法人(8966) ジャパン・ホテル・リート投資法人(8985) テレビ朝日ホールディングス(9409) ソフトバンク(9434)（銘柄コード順）

本資料は、投資の参考となる情報提供のみを目的としたものです。投資に関する決定は、銘柄選定を含め最終的にはご自身の判断でなさいようお願い申し上げます。本資料は、当社が信頼できると判断した情報源からの情報に基づいて作成されていますが、その情報の正確性、完全性を保証するものではありません。また、本資料に記載された意見や予測等は、資料作成時点の当社の判断で、今後、予告なしに変更されることがあります。