

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
23.3	13,778 億円	2,967 億円	1,653 億円	125.5円	38.0円
24.3	15,047 (+9%)	2,786 (▲6%)	1,684 (+2%)	132.0円	40.0円
25.3 予	14,242 (▲5%)	3,009 (+8%)	1,757 (+4%)	141.3円	43.0円
26.3 予	15,902 (+12%)	3,259 (+8%)	1,907 (+9%)	156.6円	47.0円

株価情報（4/18時点）	
株価： 2,505円	時価総額： 31,218億円
株価純資産倍率（PBR）	24.3実： 1.3倍
株価収益率（PER）	25.3予： 17.7倍
自己資本利益率（ROE）	25.3予： 7.3%
配当利回り	25.3予： 1.7%

大和証券予想（2025年2月25日時点）、実績は決算短信。株価は小数点以下を切り捨て表記

東京・丸の内の物件価値を最大限に活用へ。業績と株主還元の見通しに安心感

“働きたい街ナンバー1”東京丸の内の大家さん

三菱が現在の丸の内一帯の土地を明治政府からの払い下げで取得したことが起源。1894年に初のオフィスビル「三菱一号館」を竣工した後に周辺へ開発を広げ、同地を日本屈指のオフィス街へと発展させた。

23年度（24年3月期）は同エリア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35%を占めた。ほか、商業施設「プレミアム・アウトレット」、分譲マンション「ザ・パークハウス」等も展開。

増益基調を続け安定的に増配を進めていく方針

長期経営計画（～2030年度）では、オフィスの賃料収入を柱とする丸の内事業の収益性向上などを掲げ、業績目標として30年度の1株当たり純利益を200円（24年度計画比45%増、図表①）に設定。丸の内オフィスでは通勤立地としての優位性を打ち出しつつ、改装等で企業が付加価値を生み出し易い場を提案することで賃料上昇に繋げていく戦略だ。

同期間は毎期3円の増配を行っていく配当方針を定めた。オフィスビルや商業施設から得る安定した賃貸収入などを原資に、継続的で予見性のある株主還元を実施していく方針を示している。

5/12発表予定の26年3月期計画にも注目したい。

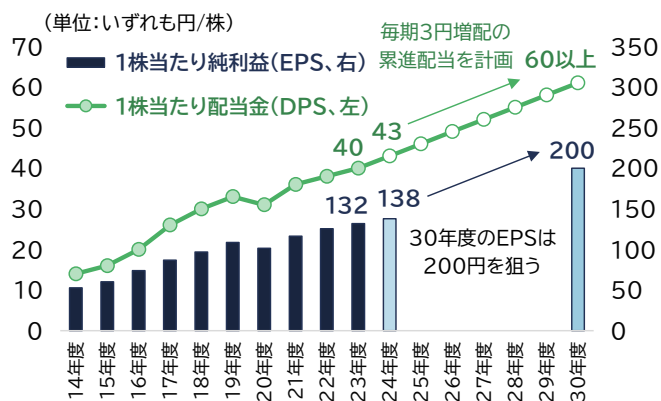
保有する不動産物件価値の高さも再評価ポイントに

業績の堅調さ、株主還元の安定感に加え、保有する物件価値と比べた企業価値の側面にも注目したい。

三菱地所の保有物件を時価評価した場合、現在の企業価値はその半分余りの評価にとどまる（P/NAV倍率0.55倍、4/18終値÷23年度末時点の保有資産の時価評価）と試算される。丸の内をはじめとする東京都心の地価上昇が続く中で、マーケットの評価が追い付いていない状況にあると捉えたい（図表②）。

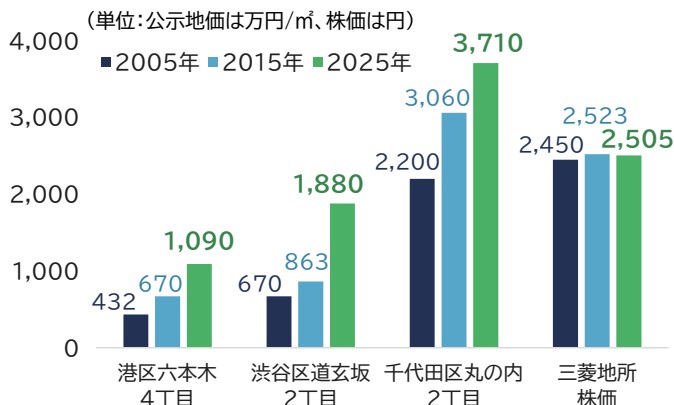
企業業績の拡大と持続的な賃上げを背景に、日本のデフレスパイラル（物価下落と景気悪化の悪循環）は早晩、終局を迎えるだろう。脱デフレと表裏一体の金利上昇の影響も、緩やかなピッチが持続する前提に立てば過度な懸念は不要と考えておきたい。（林健太郎）

① 三菱地所の1株当たりの純利益と配当金の推移



(注) 2024年度（2025年3月期）以降は会社計画
(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4/18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 3 月 31 日現在）

L is B(145A) シンカ(149A) PRISM BioLab(206A) 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ート投資法人(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) 日本プ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 4 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) 令和アカウンティング・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) J X 金属(5016) インフロンニア・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) KOKUSAI 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れます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。