株式会社日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency,Ltd.

26-D-0883
2026 年 10 月 15 日

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果等を公表します。

三菱地所株式会社（証券コード:8802）

【据置】

長期発行体格付	ＡＡ＋
格付の見通し	安定的
債券格付	ＡＡ＋
発行登録債予備格付	ＡＡ＋
国内ＣＰ格付	Ｊ－１＋

■格付事由

(1) 総合不動産大手の一角。国内最有力のビジネスエリアである「丸の内」に数多くの賃貸物件を保有し、その立地優位性を生かしたオフィスビル賃貸事業は強固な事業基盤を誇る。98 年より「丸の内再構築」と称し、既存ビルの建替など再開発を継続的に推進。さらに 2020 年代以降のまちづくりを「丸の内 NEXT ステージ」と位置付け、有楽町エリア及び常盤橋エリアを重点更新エリアとし、再開発やリノベーションに取り組んでいる。28 年には常盤橋エリアに超高層ビル「Torch Tower」が竣工する予定である。

(2) 当社の格付には、強固な事業基盤を背景にしたオフィスビル賃貸のキャッシュフロー創出力及びその安定性、良好な財務構成等を織り込んでいる。近年の業績は賃貸利益の増加や物件売却益の拡大などにより堅調に推移している。丸の内・大手町エリアのオフィスビル賃貸が当社収益の源泉である点等を考慮すると、中期的にも一定の営業利益を維持可能とみられる。一方、財務構成は良好であり、今後も現状程度の水準を維持できるとみられる。以上を勘案し、格付を据え置き、見通しを安定的とした。

(3) 27/3 期営業利益は 3,700 億円（前期比 12.2%増）と 3 期連続で過去最高益を更新する見通し。国内では、既存オフィスビルの賃料増額改定などにより賃貸利益の増加が見込まれる。また、海外においても、物件売却益が拡大する見通し。28/3 期以降もオフィスビル賃貸事業の収益の下支えにより、堅調な業績推移が予想される。

(4) 27/3 期第 1 四半期末の自己資本比率は 31.8%（26/3 期末 31.4%）であるなど財務諸比率は良好である。継続的な純利益の蓄積等により同期末の自己資本は 2.72 兆円となっている。ハイブリッドファイナンスの資本性、丸の内を主体とする保有資産の含み益の大きさを考慮すると実質的な自己資本はさらに厚い状況にある。中長期的な成長に向けた投資を実行する一方、資産売却など資金回収も進めることで、現状の財務構成が維持可能と考えられる。

（担当）里川　武・山口　孝彦

■格付対象

発行体：三菱地所株式会社

【据置】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA+	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第 58 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2002 年 10 月 29 日	2032 年 5 月 20 日	2.9%	AA+
第 61 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2002 年 12 月 20 日	2032 年 11 月 22 日	2.615%	AA+
第 65 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	200 億円	2003 年 4 月 22 日	2032 年 12 月 20 日	2.04%	AA+
第 67 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2003 年 6 月 19 日	2033 年 4 月 20 日	1.72%	AA+

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第 80 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2007 年 6 月 8 日	2027 年 3 月 19 日	2.305%	AA+
第 83 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2007 年 9 月 20 日	2027 年 9 月 17 日	2.385%	AA+
第 84 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	150 億円	2007 年 10 月 19 日	2027 年 10 月 19 日	2.52%	AA+
第 86 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2007 年 10 月 30 日	2027 年 10 月 29 日	2.425%	AA+
第 93 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2008 年 7 月 30 日	2028 年 7 月 28 日	2.555%	AA+
第 117 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	150 億円	2016 年 6 月 27 日	2056 年 6 月 27 日	0.789%	AA+
第 118 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2017 年 2 月 28 日	2026 年 12 月 18 日	0.270%	AA+
第 119 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2017 年 2 月 28 日	2036 年 12 月 19 日	0.859%	AA+
第 120 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2017 年 6 月 15 日	2027 年 6 月 18 日	0.240%	AA+
第 121 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2017 年 6 月 15 日	2037 年 3 月 19 日	0.736%	AA+
第 123 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2017 年 9 月 13 日	2037 年 9 月 11 日	0.703%	AA+
第 124 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	150 億円	2017 年 12 月 26 日	2057 年 12 月 26 日	1.402%	AA+
第 126 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2018 年 3 月 14 日	2058 年 3 月 14 日	1.313%	AA+
第 128 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	150 億円	2019 年 4 月 18 日	2069 年 4 月 18 日	1.132%	AA+
第 130 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	400 億円	2019 年 8 月 5 日	2029 年 8 月 3 日	0.270%	AA+
第 131 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	200 億円	2019 年 8 月 5 日	2039 年 8 月 5 日	0.590%	AA+
第 132 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	300 億円	2020 年 4 月 16 日	2030 年 4 月 16 日	0.430%	AA+
第 133 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	200 億円	2020 年 4 月 16 日	2040 年 4 月 16 日	0.730%	AA+
第 134 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	200 億円	2021 年 6 月 21 日	2028 年 6 月 21 日	0.160%	AA+
第 135 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	300 億円	2021 年 6 月 21 日	2031 年 6 月 20 日	0.260%	AA+
第 136 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	200 億円	2021 年 6 月 21 日	2041 年 6 月 21 日	0.610%	AA+
第 138 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	300 億円	2022 年 2 月 9 日	2027 年 2 月 9 日	0.150%	AA+
第 139 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	200 億円	2022 年 7 月 22 日	2027 年 7 月 22 日	0.360%	AA+
第 140 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	200 億円	2022 年 7 月 22 日	2032 年 7 月 22 日	0.644%	AA+
第 141 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	200 億円	2022 年 7 月 22 日	2052 年 7 月 22 日	1.543%	AA+
第 142 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	300 億円	2023 年 5 月 2 日	2028 年 5 月 2 日	0.430%	AA+
第 143 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	300 億円	2023 年 5 月 2 日	2033 年 5 月 2 日	0.900%	AA+
第 144 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	100 億円	2025 年 12 月 3 日	2028 年 12 月 1 日	1.300%	AA+
第 145 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	150 億円	2025 年 12 月 3 日	2035 年 12 月 3 日	2.093%	AA+
第 146 回無担保社債（担保提供制限等財務上特約無）	250 億円	2026 年 6 月 8 日	2036 年 6 月 6 日	2.982%	AA+

対象	発行予定額	発行予定期間	予備格付
発行登録債	4,000 億円	2026 年 8 月 16 日から 2 年間	AA+

対象	発行限度額	格付
コマーシャルペーパー	3,000 億円	J-1+

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.

格付提供方針等に基づくその他開示事項

1. **信用格付を付与した年月日**：2026 年 10 月 9 日
2. **信用格付の付与について代表して責任を有する者**：水川　雅義
   主任格付アナリスト：里川　武
3. **評価の前提・等級基準**：
   評価の前提および等級基準は、JCR のホームページ（https://www.jcr.co.jp/）の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」（2014 年 1 月 6 日）として掲載している。
4. **信用格付の付与にかかる方法の概要**：
   本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCR のホームページ（https://www.jcr.co.jp/）の「格付関連情報」に、「コーポレート等の信用格付方法」（2024 年 10 月 1 日）、「不動産」（2023 年 6 月 1 日）として掲載している。
5. **格付関係者**：
   （発行体・債務者等）　　三菱地所株式会社
6. **本件信用格付の前提・意義・限界**：
   本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
   本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関しての JCR の現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
   本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCR が格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
7. **本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者**：
   ・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
   ・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
8. **利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要**：
   JCR は、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
9. **格付関係者による関与**：
   本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
10. **JCR に対して直近 1 年以内に講じられた監督上の措置**：なし

■**留意事項**
本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っております。JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等をすることは禁じられています。

予備格付：予備格付とは、格付対象の重要な発行条件が確定していない段階で予備的な評価として付与する格付です。発行条件が確定した場合には当該条件を確認し改めて格付を付与しますが、発行条件の内容等によっては、当該格付の水準は予備格付の水準と異なることがあります。

■**NRSRO 登録状況**
JCR は、米国証券取引委員会の定める NRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の 5 つの信用格付クラスのうち、以下の 4 クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則 17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示は JCR のホームページ（https://www.jcr.co.jp/en/）に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■**本件に関するお問い合わせ先**
情報サービス部　　TEL：03-3544-7013　FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所
Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者　金融庁長官（格付）第 1 号
〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8　時事通信ビル

Copyright © Japan Credit Rating Agency, Ltd. All Rights Reserved.