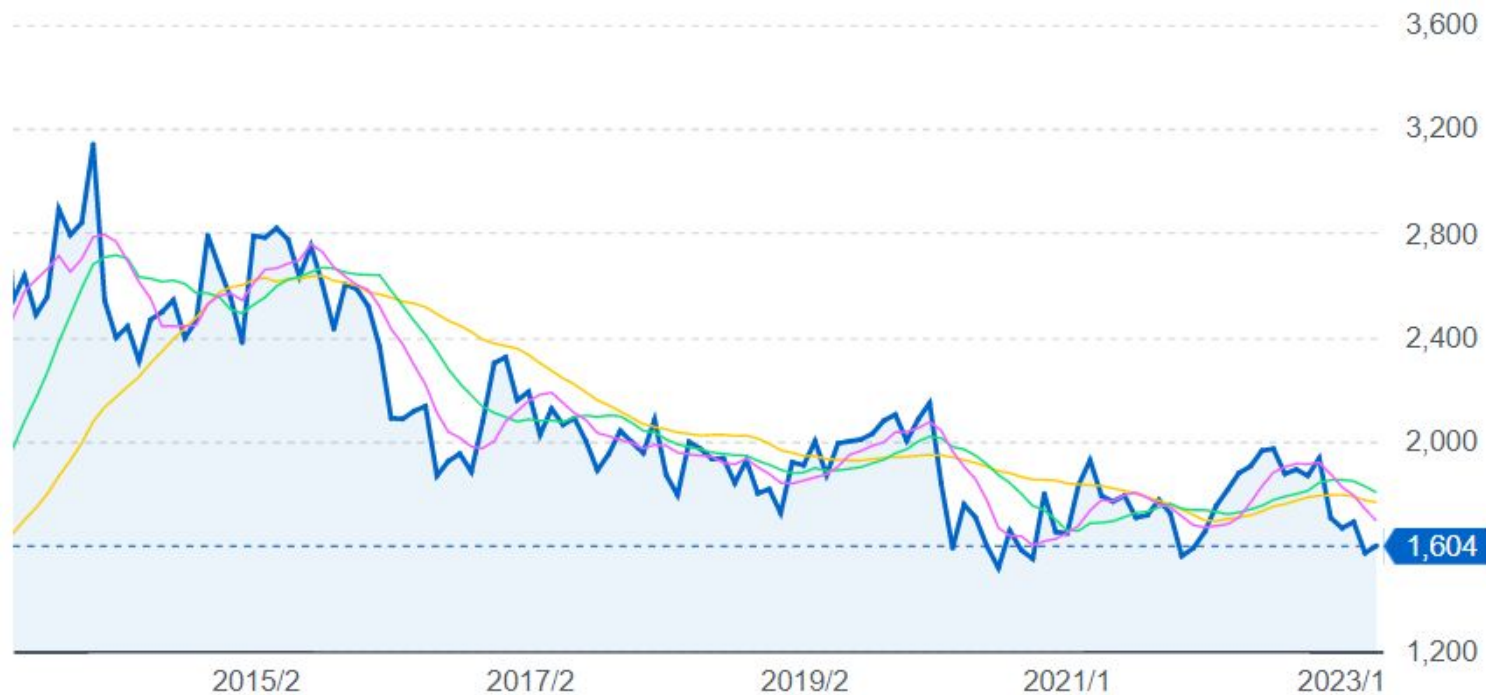


三菱地所 なぜ下がる？

「実質PBR0.4倍」で割安度に注目

2023/04/13

三菱地所の株価下落が止まらない



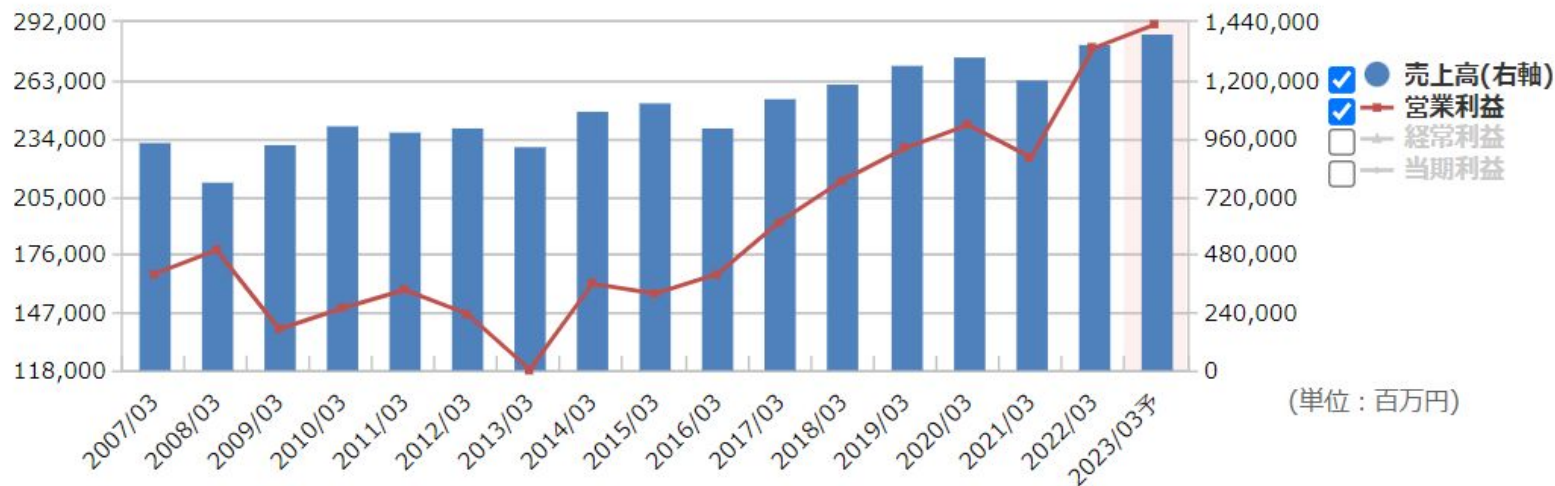
業績は好調なのに...

通期業績推移

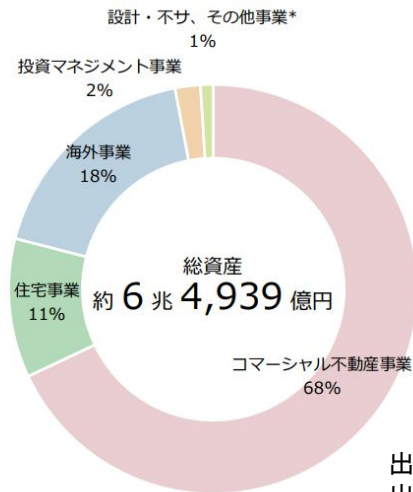
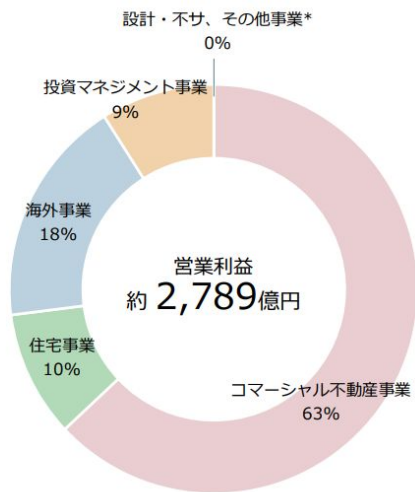
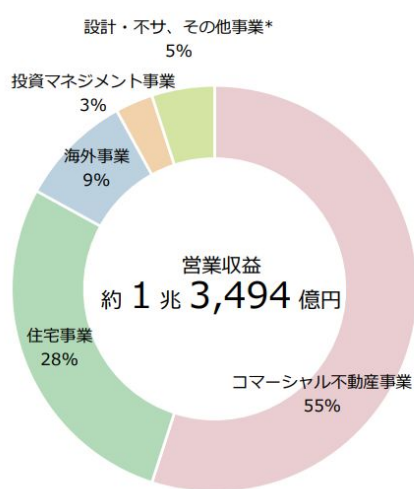
業績 前期比 指数 利益率 変動要因

全期間

詳細:



丸の内／東京の賃貸ビルが中心



出典：決算説明資料
出典：三菱地所HP



大手町パークビル



山王パークタワー



丸ビル



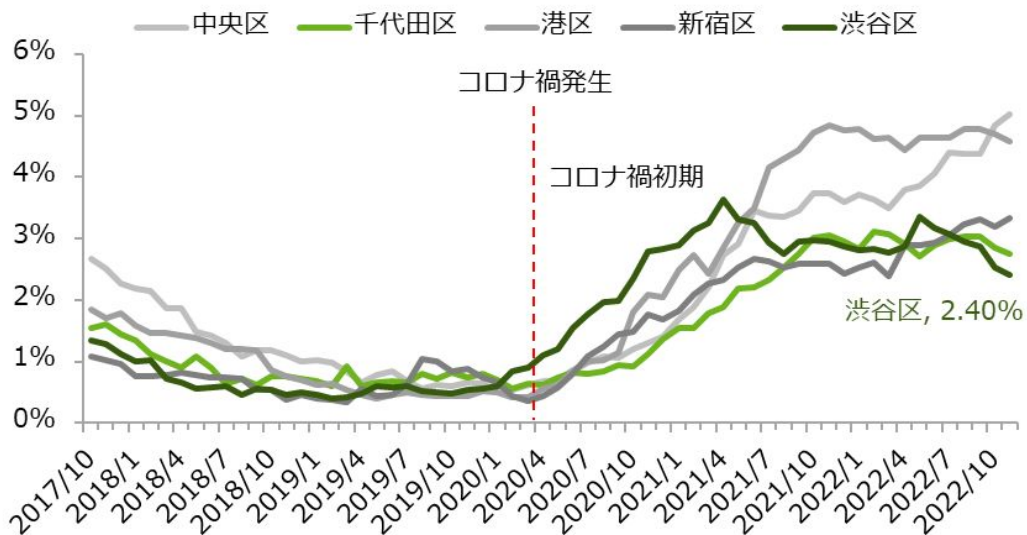
新丸ビル

業績好調なのになぜ株価下がる？

- 不動産価格下落？
 - 空室率の上昇
 - コロナ禍での行動様式の変化
 - オフィス大量供給
- 金利上昇？
 - 不動産価格下落(米・日)
 - 財務悪化
- 成長性？

空室率の上昇とオフィス大量供給問題

都心5区空室率推移



出典: [ザイマックス](#)

有料会員限定

不動産オフィス、都心は大量供給で優勝劣敗鮮明

存在感高まる海外勢もトーンダウンの様相

1~ 31 32 33 最新

佃 陸生: 東洋経済 記者 [著者フォロー](#)

2023/01/07 7:40

[シェアする](#) [ツイートする](#) [ブックマーク](#) [メールで送る](#) [印刷](#) [A+ 拡大](#) [A- 縮小](#)

さまざまなリスクを勘案し、各業界のベスト・ワーストシナリオを検証。
「2023年大予測」特集の産業・企業パートから抜粋。

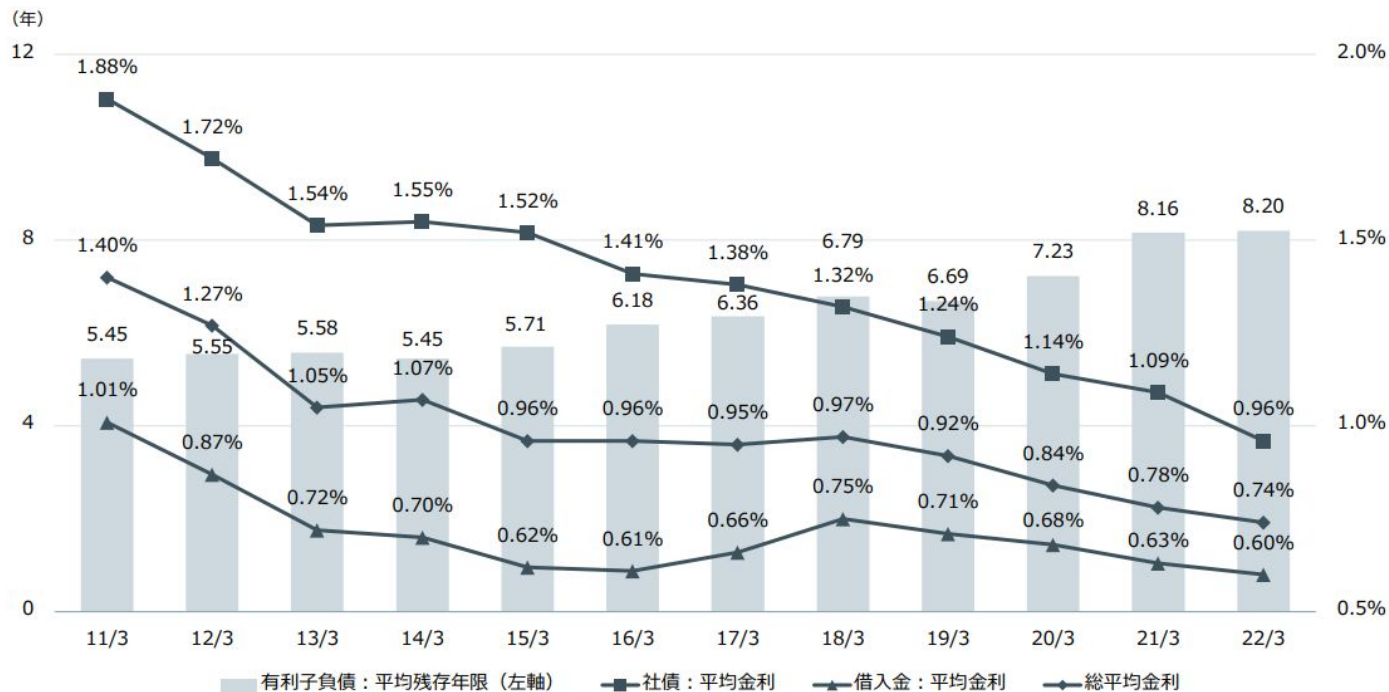


大型ビルが次々に竣工し、都心のオフィスビルの競争がより激化 (撮影: 今井康一)

出典: [東洋経済](#)

三菱地所の有利子負債

3. 有利子負債：調達金利・平均残存年限（三菱地所単体）

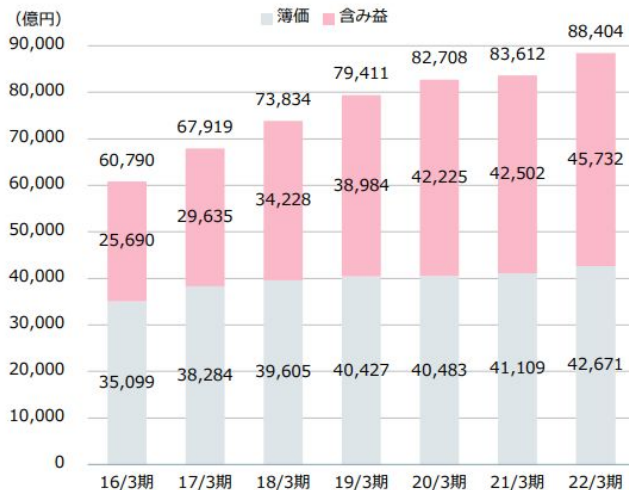


「実質PBR」における割安感

5. 賃貸等不動産の状況①

新ビルの竣工、海外アセット・国内賃貸住宅はキャップレートの低下、為替影響等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



現在株価:1600円

※ BPSに含み益(税後)を加えた数値

バフェットが次に買いそうな日本株

人を、想う力。街を、想う力。



理解できる: シンプルなビジネスモデル

割安: 時価PBR 0.4倍

クオリティ: 「丸の内の大家」「130年の歴史」

成長性とリスク

成長性

- 丸の内・東京を中心とするアセットの積み上げ
- 海外での成長
- インバウンド(ホテル等)

リスク

- 国内金利の大幅上昇
- 景気後退
- 東京一極集中の終了
- 首都直下型地震

まとめ

- 業績好調でも株価が下落しているのは「**行動様式変化**」「**オフィス大量供給**」「**金利上昇**」が懸念されているため
- 一方で、土地含み益を反映した「**実質PBR**」は**0.4**と割安感は大い
- **東京一極集中**が今後も揺るがないのであれば、「勝ち組」として緩やかな成長は手堅く、長期で見るなら持っていて問題ない企業に見える(もちろん、リスクがなくなるわけではない)

素晴らしい銘柄を探そう！

- 本当に素晴らしい銘柄は、**長期間にわたって成長を続ける**
- 見極めるポイントは、**実績、ビジネスモデル、経営者の考え方**
- 理想の投資法は「**素晴らしい企業を見つけ、それを良いタイミングで買い、素晴らしい企業である限り持ち続けること**」

現在、入会金半額キャンペーン実施中！（5/7まで）

つばめ投資顧問 