

「さあ、街から未来をかえよう」  
新グループ経営理念 および 新グループ長期経営方針策定  
ROE10%以上、成長投資 2 兆円、M&A 投資 4,000 億円

本リリースの骨子

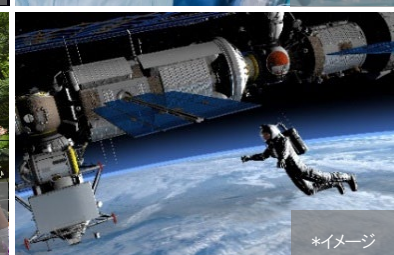
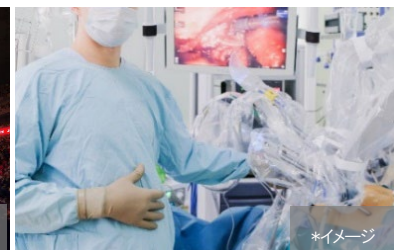
- ・ **新たな時代の価値創造に向けて、経営理念を再定義。**
  - ✓ 当社グループに受け継がれている精神「DNA」、果たしていきたい使命「MISSION」、当社グループが進む方向性を示す「コーポレートメッセージ」を策定。併せて、グループロゴを改定。
- ・ **新グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定。産業デベロッパーとして、社会のイノベーション・付加価値創出に貢献。**
  - ✓ 2030 年度前後の定量目標として、EPS\*1成長率+8%/年以上\*2、ROE10%以上を定め、効率性を重視した経営戦略を推進。
  - ✓ 「コア事業」への成長投資 2 兆円程度(2026 年度までに)。さらなる成長実現に向け M&A に 4,000 億円以上の投資枠(2030 年度までに)、スタートアップに 1,000 億円以上の出資枠(2030 年度までに)を設定。
  - ✓ 事業戦略の「三本の道」として、①コア事業の更なる成長、②スポーツ・エンターテインメント等の新たなアセットクラスへの展開、③新事業領域の探索、事業機会獲得を掲げ、両利きの経営を実践。

※1 EPS(Earnings Per Share):一株当たり純利益 ※2 2023 年度(予想)-2030 年度(予想) 年平均成長率

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:植田俊)は、新グループ経営理念を策定するとともに、2030 年度までの新グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定したことをお知らせいたします。

当社グループは、2018 年に長期経営方針「VISION2025」を策定し、「持続可能な社会実現に向けた街づくり」、「不動産業のイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」に取り組んでまいりました。当社グループの業容は、グローバル規模で拡大し、「VISION2025」で目指した姿へ進化を遂げました。

世界では今、大きなパラダイム転換が生じています。当社グループは、こうした変化をチャンスと捉え、不動産デベロッパーの枠を超えた「産業デベロッパー」という「プラットフォーマー」としての姿を進化させ、社会のイノベーション・付加価値の創出に、これまで以上に貢献してまいります。



## 1. 新グループ経営理念策定について

世界では今、大きなパラダイム転換が生じています。一方で、バブル以降の「失われた30年」にレゾナンスを打つべく、日経平均株価の最高値更新、マイナス金利解除、賃上げ実施など、日本経済も新たなステージに移行しつつあるといえます。このような新たな時代の価値創造を進めていくうえでは、自らを変革し、進化させていく必要があると考え、自らの存在意義を見つめ直し、「経営理念」を再定義しました。さらに、この経営理念を凝縮し、私たちが進む方向性を示すために、コーポレートメッセージ「さあ、街から未来をかえよう」を策定しました。

また、グループロゴである「&マーク」も「&」をより明確にし、しなやかで強靱なシンボルマークへと改定しました。

### 経営理念

**[GROUP DNA]** ~ 私たちに受け継がれている精神 ~

**「&マーク」の理念**  
共生・共存・共創により新たな価値を創出する、  
そのための挑戦を続ける。

**[GROUP MISSION]** ~ 私たちが果たしたい使命 ~

**& EARTH** 自然とともに、未来とともに  
**& INNOVATION** 創造とともに、輝きとともに  
**& PEOPLE** 人々とともに、感動とともに

当社グループの新たな「経営理念」。  
私たちに受け継がれている精神「GROUP DNA」と、  
私たちが果たしたい使命「GROUP MISSION」。

### コーポレートメッセージ

さあ、街から未来をかえよう

\* 経営理念を凝縮し、当社グループが進む方向性を示すメッセージ。

### 重点的に取り組む課題

**[GROUP MATERIALITY]**

- 産業競争力への貢献
- 安全・安心
- 環境との共生
- ダイバーシティ&インクルージョン
- 健やか・活力
- コンプライアンス・ガバナンス

経営理念に基づき、当社グループが重点的に取り組む課題、  
「GROUP MATERIALITY」を策定。


### 長期経営方針

**& INNOVATION 2030**  
DREAM, VISION, REALITY

2030年度までの長期経営方針「& INNOVATION 2030」。  
名称には、たゆまぬ価値創造を通じ未来を切り拓くという  
想いを包含。  
ありたい姿を妄想(DREAM)し、戦略を構想(VISION)することで、  
実現(REALITY)に繋げていく。

### グループロゴ

さあ、街から未来をかえよう

 **三井不動産グループ**  
**MITSUI FUDOSAN GROUP**

※商標出願済み・審査中

- DNAである「&マーク」の理念の「&」をより明確にし、しなやかで強靱なシンボルマークとして表現。これからは当社グループひとり一人が、人も自然も産業もつなぐ存在であり続ける。
- デザインモチーフの一つは帯。しなやかさと強さを表すだけでなく、三井不動産のルーツである呉服商の「越後屋」にもつながっている。
- コーポレートカラーである赤と青を引き続き使用。赤は「太陽・情熱・街」を、青は「海・知性・自然」をイメージ。

## 2. 新グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」について

本経営方針では、当社グループのありたい姿として「産業デベロッパーとして、社会の付加価値の創出に貢献」を掲げています。「社会的価値の創出」が当社グループの差別化・競争力の強化につながり、「経済的価値の創出」に結びつく。そして、創出された経済的価値を、更に大きな社会的価値の創出につなげていく。この考えにもとづき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」の両輪で、目標に向け推進していきます。この車の両輪を回しながら、当社グループの2030年度の「ありたい姿」を妄想(DREAM)し、戦略を構想(VISION)することで、その実現(REALITY)に繋げてまいります。

## (1) 長期経営方針の骨格



## (2) 定量目標

### 2030年度前後の定量目標

<b>成長性指標</b>	EPS <sup>*1</sup> 成長率 <b>+8%</b> /年以上 <sup>*2</sup>	<b>効率性指標</b>	ROE <b>10%</b> 以上
--------------	---	--------------	-------------------

### 2026年度の定量目標

<b>成長性指標</b>	EPS成長率 <b>+8%</b> /年以上 <sup>*3</sup>	<b>効率性指標</b>	ROE <b>8.5%</b> 以上
<b>PL</b>	事業利益 <b>4,400億円以上</b> <sup>*4</sup> 純利益 <b>2,700億円以上</b>	<b>株主還元</b> (2024年度-2026年度)	総還元性向 <b>每期 50%以上</b>
<b>BS</b>	総資産 <b>9兆円程度</b> 有利子負債 <b>4.5兆円程度</b>		配当性向 <b>每期 35%程度</b>
<b>効率性指標</b>	ROA <b>5%以上</b> <sup>*5</sup>		持続的な利益成長と連動した 安定的な増配（累進配当）
			自己株式の機動的・継続的な取得

\*為替は120円/ドル~140円/ドル。

金利やインフレ等は、各種調査機関などの見通しを参考に算出・試算のうえ織り込み。

\*1: Earnings Per Share (1株あたり純利益)

\*2: 2023年度(予想)-2030年度(予想) 年平均成長率

\*3: 2023年度(予想)-2026年度(予想) 年平均成長率

\*4: 営業利益+持分法投資損益(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む)+固定資産売却損益

\*5: 事業利益/総資産期首期末平均

株主還元方針については、2024年3月期においても適用いたします。詳細は、2024年4月11日付け開示資料「配当予想修正および自己株式取得に係る事項の決定に関するお知らせ」をご参照ください。

URL : [https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/news/2024/pdf/news\\_240411.pdf](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/news/2024/pdf/news_240411.pdf)

### (3) 事業戦略の「三本の道」

事業戦略として、①「コア事業の更なる成長」、②不動産領域における「新たなアセットクラスへの展開」、③不動産領域を超えた「新事業領域の探索、事業機会獲得」の、「三本の道」を設定しました。コア事業の堅調な成長が見通せる今だからこそ、将来の大きな成長が期待できる新たな事業の種を探索し、将来の収益の柱に育て、当社グループの成長を実現してまいります。

そのために、以下の投資枠を設定いたしました。

- ・ 「コア事業」への成長投資 2 兆円程度(2026 年度までに)
- ・ 戦略的資金として 6,000 億円程度(2026 年度までに)
- ・ M&A 投資枠として、4,000 億円以上(2030 年度までに)
- ・ スタートアップ出資枠として、1,000 億円以上(2030 年度までに)

コア事業およびその周辺領域での成長を進め、既存の不動産領域にとどまらず、新事業領域でのビジネス機会の獲得を目指すという両利きの経営を実践していきます。

#### 事業戦略の「三本の道」



#### 1. コア事業の更なる成長(深化と進化)

これまでの当社グループの価値創造を支えてきた「コア事業」の更なる成長(深化と進化)を実現。

- (1) 市場からのデカップリング\*
- (2) 開発利益の強化～付加価値の顕在化
- (3) 海外事業の深化と進化

\*差別化やマーケット創出を通じ、外部環境に関わらず、高い収益性を実現すること

#### 2. 新たなアセットクラスへの展開

コア事業で培った強み・ノウハウを活かした「新たなアセットクラス」への展開を加速。

- (1) スポーツ・エンターテインメントを活かした街づくり
- (2) ラボ&オフィス事業の拡大
- (3) データセンター事業の強化等、更なる事業ウイングの拡大

#### 3. 新事業領域の探索、事業機会獲得

当社グループの将来の更なる成長実現のため、「新事業領域の探索、事業機会獲得」に取り組む。

- (1) プラットフォーマーとしての深化と進化
- (2) 注力分野への投資実行
- (3) 組織の新設

なお、新グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の詳細については、下記をご参照ください。(PDF)

URL: <https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/innovation2030/pdf/innovation2030.pdf>

### 3. 新マテリアリティについて

新しい経営理念に基づき、今般「グループマテリアリティ」も改定し、重点的に取り組む課題として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを設定しました。

本マテリアリティに対する、新グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を通じた社会的価値創造の進捗については、2024年8月発行予定の「サステナビリティレポート」等を通じ、開示してまいります。

なお、新マテリアリティの詳細については、下記をご参照ください。

URL: [https://www.mitsufudosan.co.jp/esg\\_csr/approach/materiality/](https://www.mitsufudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/)