

三井不動産株式会社（証券コード：8801）

個人投資家様向け会社説明会

2025年12月16日



## 木島 毅之 Takeyuki Kijima

2018年4月、三井不動産株式会社 入社。

ロジスティクス本部 ロジスティクス事業企画部にて、  
物流施設の用地取得業務を担当。

2022年10月、IR室へ異動し、  
投資家様向け広報業務・情報開示業務を担当。

2025年4月よりIR室長に就任。



- 01 三井不動産グループの概要
- 02 グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」
- 03 財務戦略
- 04 株主優待制度

本資料における掲載データの時点表記  
2025年3月末時点（ただし、個別データに表記のある場合を除く）

01

三井不動産グループの概要



## 植田 俊 Takashi Ueda

1983年4月、三井不動産株式会社 入社。

住宅事業やリゾート事業に携わった後、  
1992年に三井不動産ファイナンス、  
1999年に三井不動産投資顧問にそれぞれ出向。

2009年より三井不動産に帰任し、  
ビルディング事業企画部長などを経て、  
2016年に常務執行役員ビルディング本部長に就任。

2020年に取締役常務執行役員ビルディング本部長、  
2021年に取締役専務執行役員に就任、  
2023年4月より代表取締役社長に就任。

東京・日本橋の街づくりのほか、  
ライフサイエンス事業に関わる。



国内トップクラスの総合不動産デベロッパーとして、  
多様なアセットクラスによる不動産事業を展開しています。

## オフィス



## 商業施設



## 物流施設 / スポーツ・エンタメ



国内トップクラスの総合不動産デベロッパーとして、  
多様なアセットクラスによる不動産事業を展開しています。

## 住宅



## ホテル・リゾート



## 海外



あれも、これも、三井不動産グループ

COLORFUL WORK

三井のオフィス



TOKYO  
MIDTOWN



三井ショッピングパーク



Mitsui Garden Hotels

&BIZ conference

三井のオフィス



MITSUI  
OUTLET PARK



Halekulani  
OKINAWA

&WORK STYLING

MITSUI FUDOSAN



TOKYO MIDTOWN  
YAESU



室町



Mitsui Fudosan  
Logistics Park

三井のマンション

PARK HOMES



三井ホーム

三井のリハウス

TOKYO  
DOME  
CITY

三井のシニアサービスレジデンス

PARK WELLSTATE



三井のリパーク

心が動く、心に残る。

グループ総資産

9兆8,598億円

営業収益

2兆6,253億円

親会社株主に帰属する  
純利益

2,487億円

従業員数

単体：**1,928**人  
連結：**26,630**人

さあ、街から未来をかえよう



三井不動産  
MITSUI FUDOSAN

三井不動産グループ  
延総会員数

約**1,600**万人

呉服店 越後屋 創業

創始者・三井高利が三井グループの基礎を作る。

1673年

三井不動産 設立

1941年

海外事業の歴史

アメリカ 約**50**年  
イギリス 約**35**年  
アジア 約**50**年

街づくりを通してさまざまな社会課題を解決し、新しい価値創造を実現してきました。

創業



1941

日本初の超高層ビル  
「霞が関ビルディング」



1968

都心湾岸タワーマンション  
の先駆け



1993

国内発のJ-REIT上場  
「日本ビルファンド投資法人」



2001

1950年代



京葉臨海地区の  
大規模埋め立て事業

1981



ショッピングセンターの先駆け  
「ららぽーと」

1995



日本初の本格的  
アウトレットモール  
「三井アウトレットパーク」

## 当社の強みを活かしたミクストユースの街づくり

日本橋再生計画 開始



2004~

柏の葉スマートシティ開業



2014

東京ドームをグループ化



2021

東京ミッドタウン八重洲 開業



2023

2007

2020

2022



東京ミッドタウン 開業



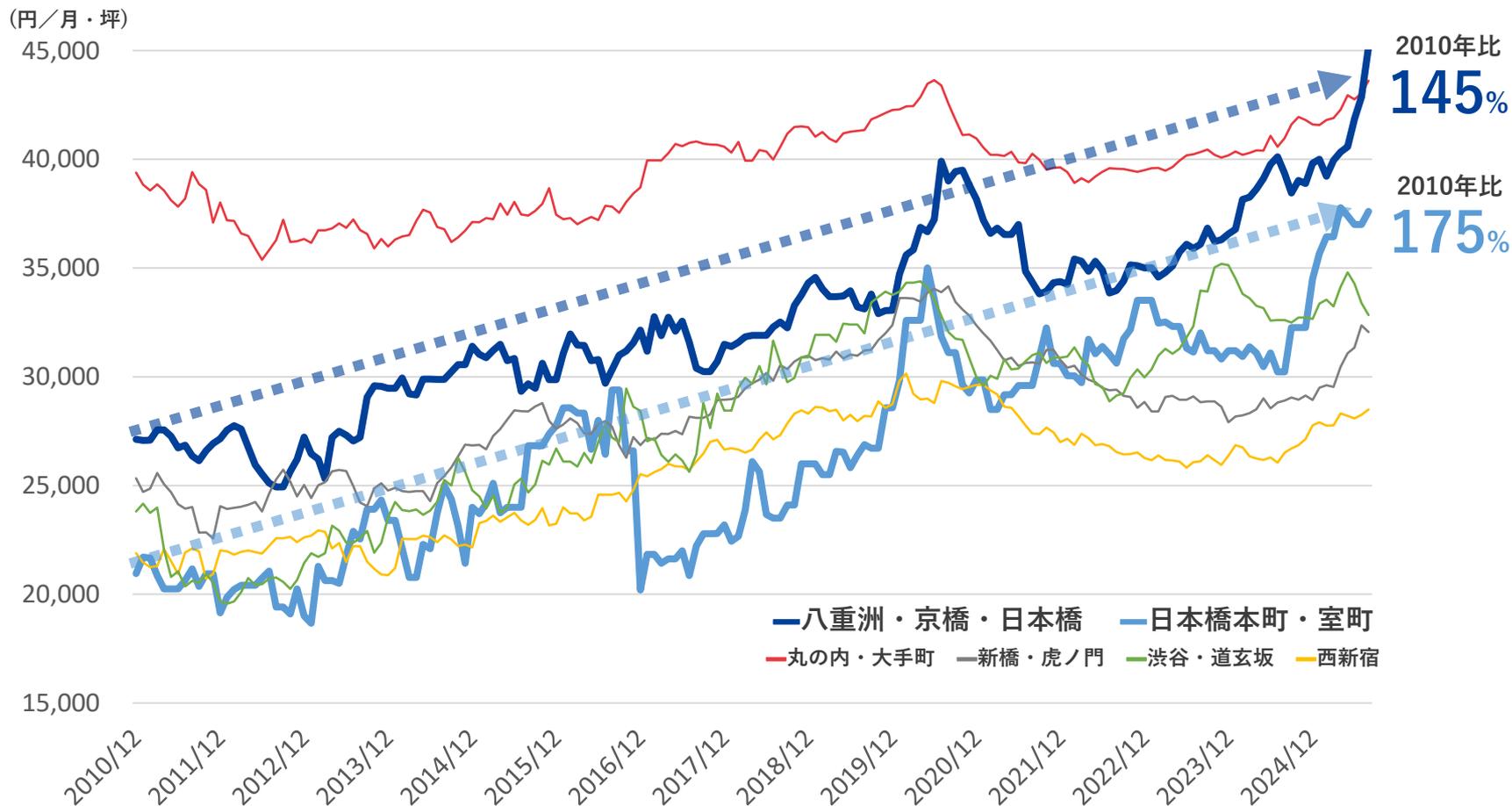
RAYARD MIYASHITA PARK  
開業



50 Hudson Yards (NY)  
開業

三井不動産の街づくりが、八重洲・日本橋エリアの魅力と賃料アップに寄与しています。

## ■ オフィス募集賃料\*の推移



\*1フロア200坪以上の大規模ビルの共益費込募集賃料

資料：三幸エステートデータより当社作成

これからも街づくりによる新たな価値創造に挑戦していきます。

日本橋一丁目中地区



築地地区まちづくり



神宮外苑地区まちづくり



2026

2030以降

2029



八重洲二丁目中地区



日本橋室町一丁目地区



日本橋一丁目東地区



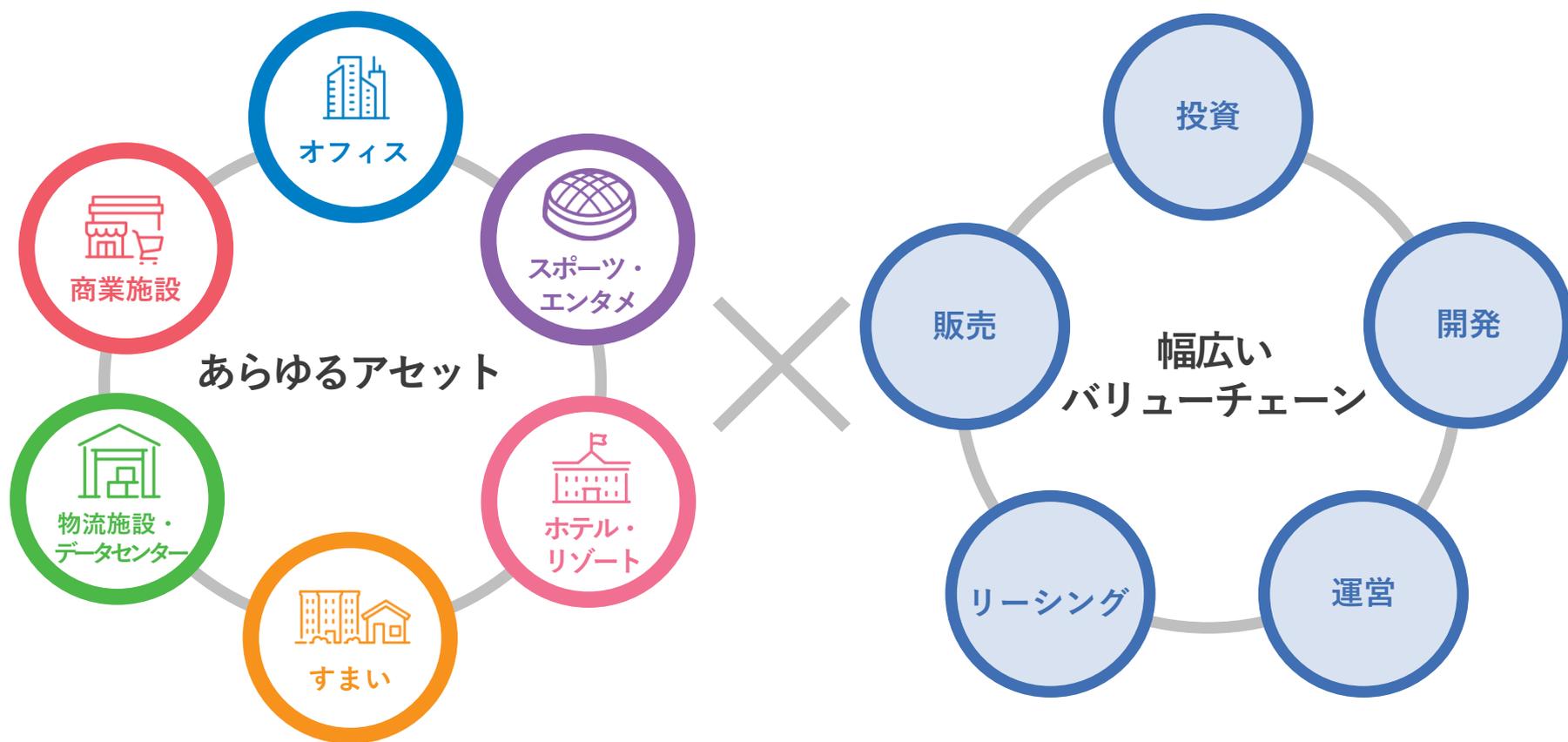
日本橋一丁目1・2番地区



日本橋の将来イメージ

※本パースはイメージであり、実際の計画とは異なります。

あらゆるアセットと幅広いバリューチェーンを併せ持つ、他社にはない「総合力」



「インカムゲイン」「キャピタルゲイン」「マネジメント」を最適、かつ柔軟に組み合わせ、利益の最大化を実現しています。

## インカムゲイン

物件保有による安定的な  
賃貸利益、施設営業利益の享受

## キャピタルゲイン

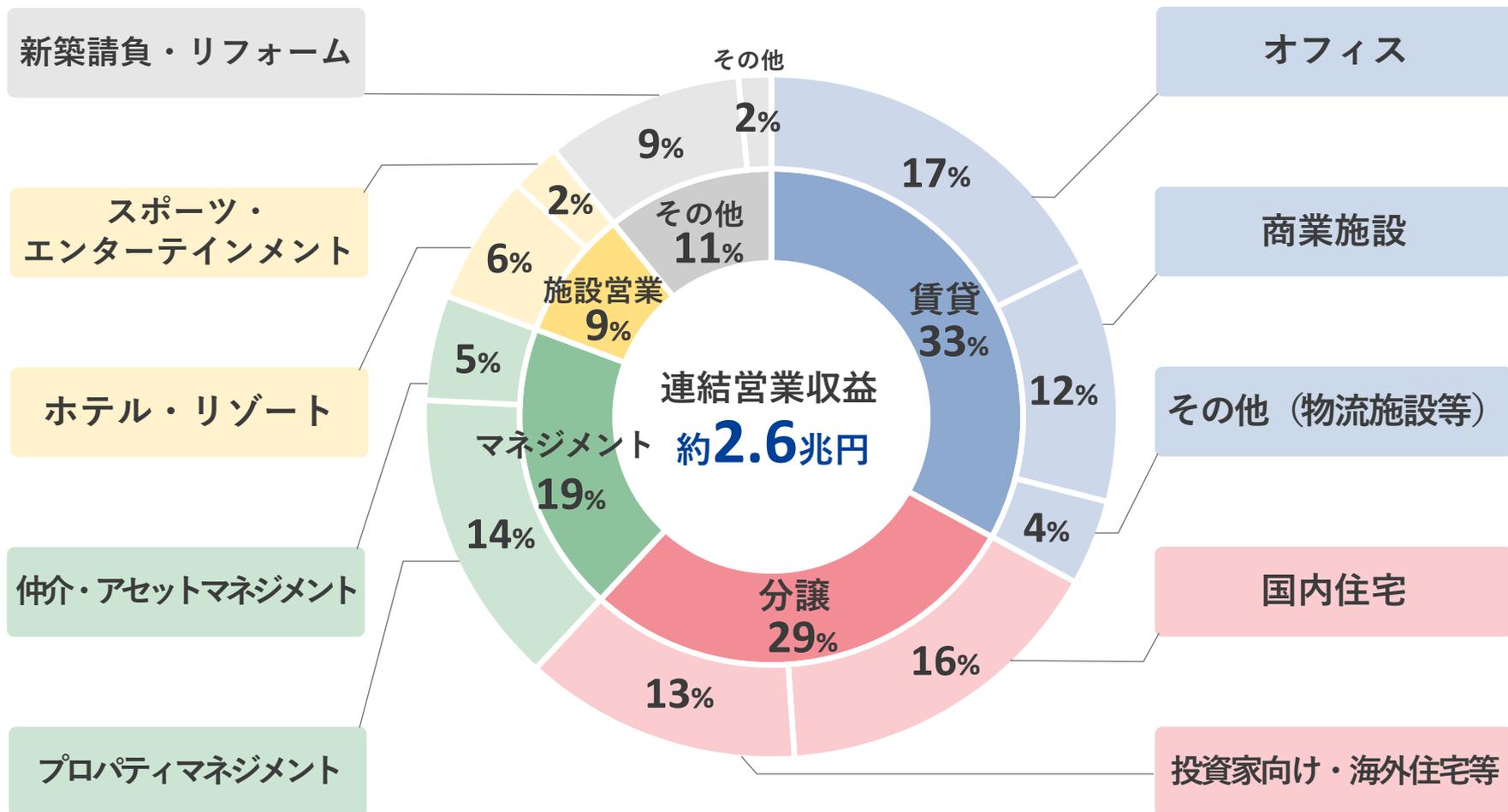
資産の売却による  
付加価値(評価益)の顕在化、  
売却益の享受

## マネジメント

預かり資産等を通じた  
継続的なマネジメント利益の享受

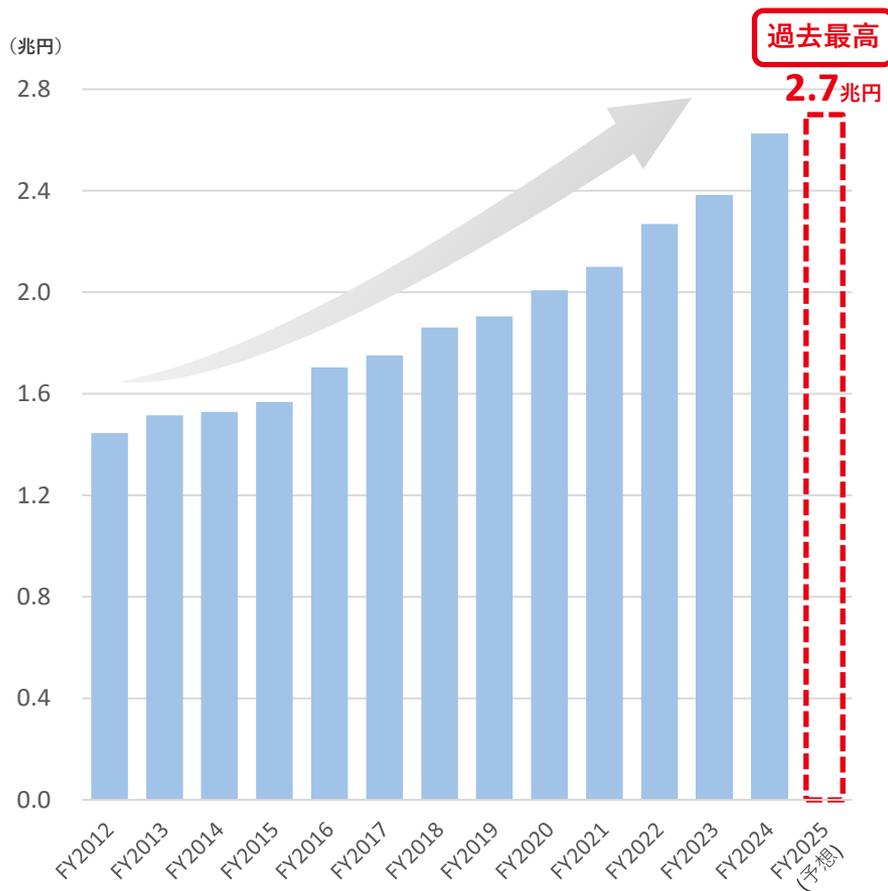


バランスの取れた収益ポートフォリオが安定成長を支えています。



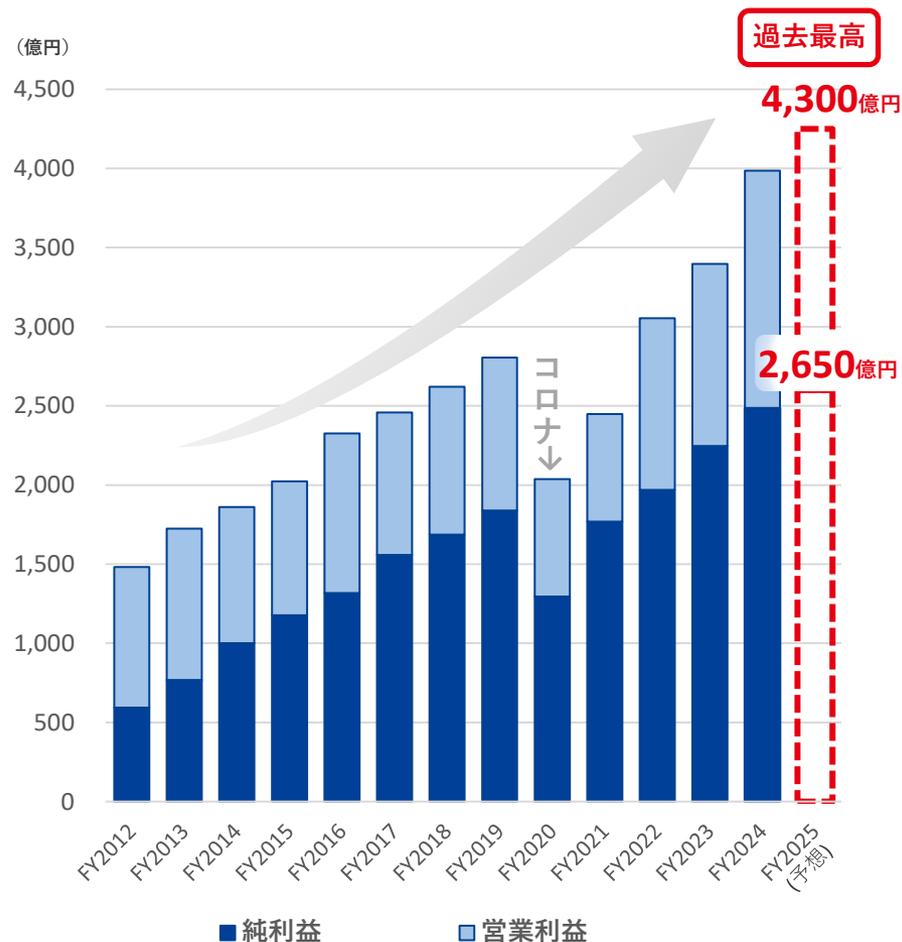
営業収益、営業利益、純利益、いずれも安定・継続的な成長を実現しています。

## ■ 営業収益



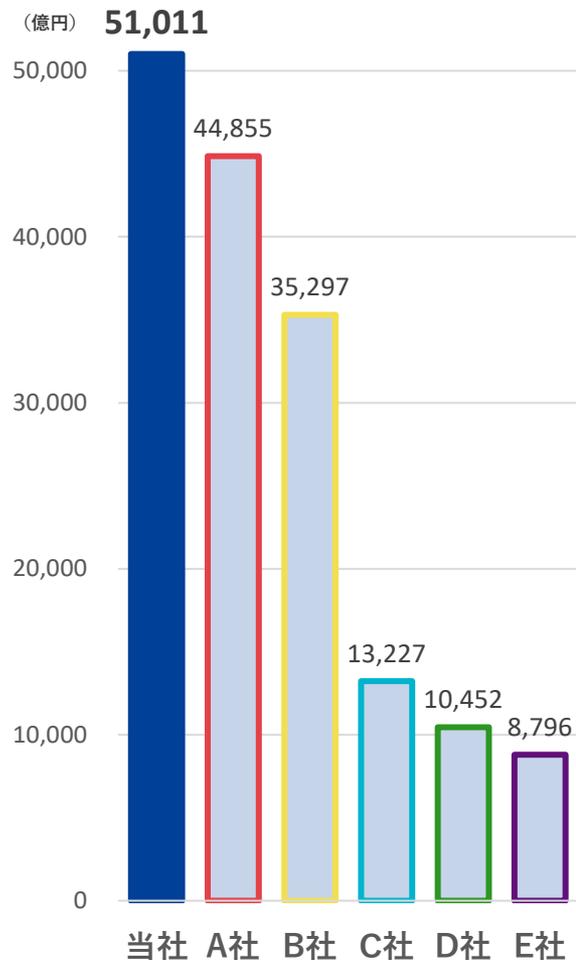
## ■ 営業利益・純利益

※FY2024~は事業利益

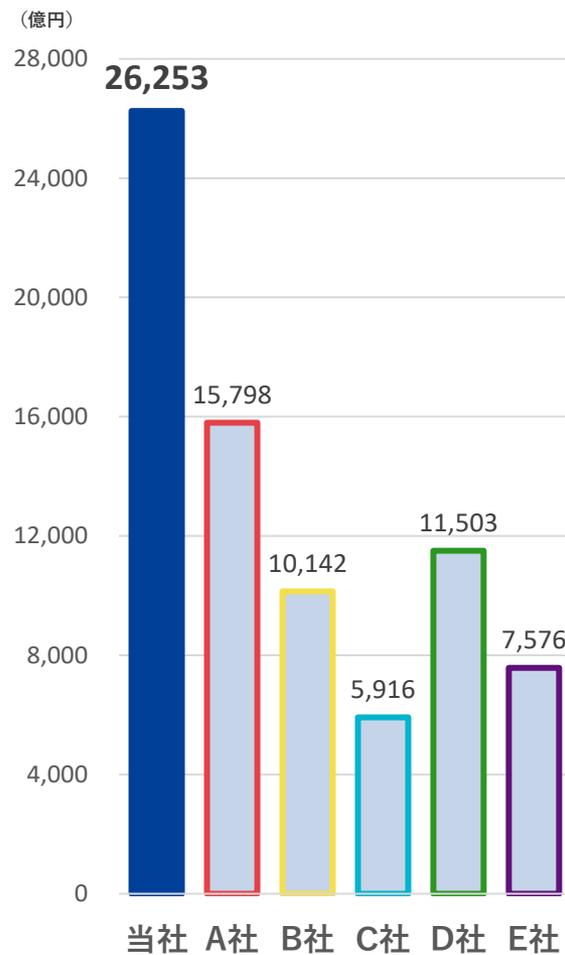


主要な経営指標で業界トップの実績を維持しています。

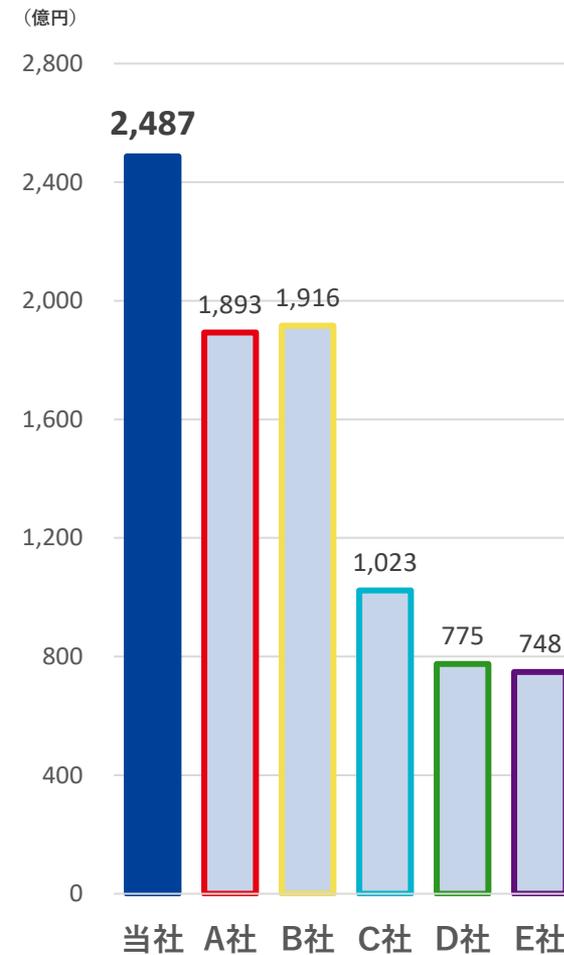
■ 時価総額(2025年11月28日時点)



■ 営業収益(2024年度)



■ 純利益(2024年度)



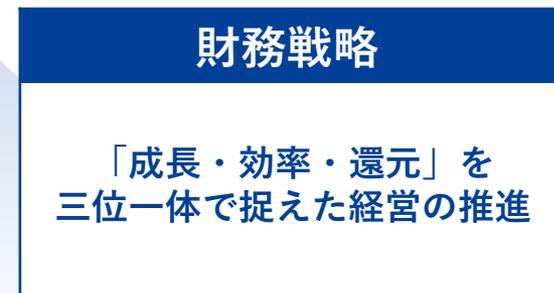
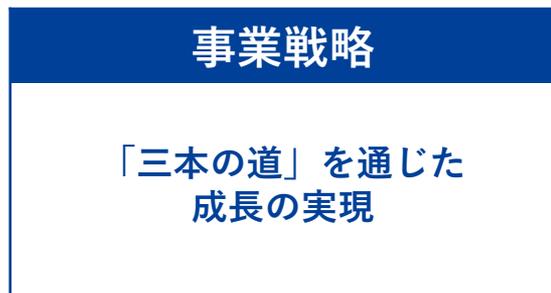
02 グループ長期経営方針 「& INNOVATION 2030」





## & INNOVATION 2030

DREAM, VISION, REALITY



2030年までに取り組む事業戦略は、大きく「三本の道」で構成しています。



1. コア事業の更なる成長  
(深化と進化)

2. 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

コア事業の更なる成長（深化と進化）を実現します。

市場からのデカップリング

- 顧客志向の追求
- 競合との差別化
- 新たな需要の創出
- ✓ リアル×デジタルによる提供価値の質・量向上
- ✓ ミクストユースの街づくり推進
- ✓ 三井不動産グループネットワークの強化



開発利益の強化  
(付加価値の顕在化の加速)

- 「インカムゲイン・キャピタルゲイン・マネジメント」のサイクルの加速
- ✓ 資産回転の加速
- ✓ 新たな事業機会の獲得



新たな事業機会

海外事業の深化と進化

- 資産回転を重視した事業展開へ
- 成長が期待されるエリア、新たなアセットクラスへの投資を拡大

【アメリカ】



【APAC】



当社グループの強みやノウハウを活かし、顧客への価値創造を進めます。

### スポーツ・エンターテインメント を活かした街づくり

- 東京ドーム社の強みを生かした事業機会の獲得
- アリーナ事業の推進
- スポーツ・エンターテインメントを通じた「感動体験」の創出



### 賃貸ラボ&オフィス事業

- 国内外でのプロジェクト展開
- 様々な研究シーンに対応した環境を整備



### 更なる事業ウィングの拡大

- データセンター事業の強化
- 当社グループの強みを活かした展開  
(太陽光発電、洋上風力事業、学校施設等)



将来の更なる成長実現のため、「新事業領域の探索、事業機会の獲得」に取り組みます。

### プラットフォームとしての深化と進化

- オープンイノベーションのプラットフォーム提供を通じ、従来の不動産デベロッパーの枠を超えたネットワークを構築
- ネットワークを生かし、「場」と「コミュニティ」提供の展開分野を拡充

#### オープンイノベーションのコミュニティ



※2025年7月時点

### 注力分野への投資実行

- 当社グループの強みを活かせる分野を見極め投資実行

<投資検討領域イメージ>

- ・ ライフサイエンス領域
- ・ 宇宙関連領域
- ・ エネルギー、モビリティなど



### イノベーション推進本部の新設

M&A投資枠

4,000億円以上

スタートアップ出資枠

1,000億円以上

「ミクストユース」の街づくりにより持続的な付加価値を創出します。



日本橋一丁目中地区プロジェクト



築地地区まちづくり



神宮外苑地区まちづくり

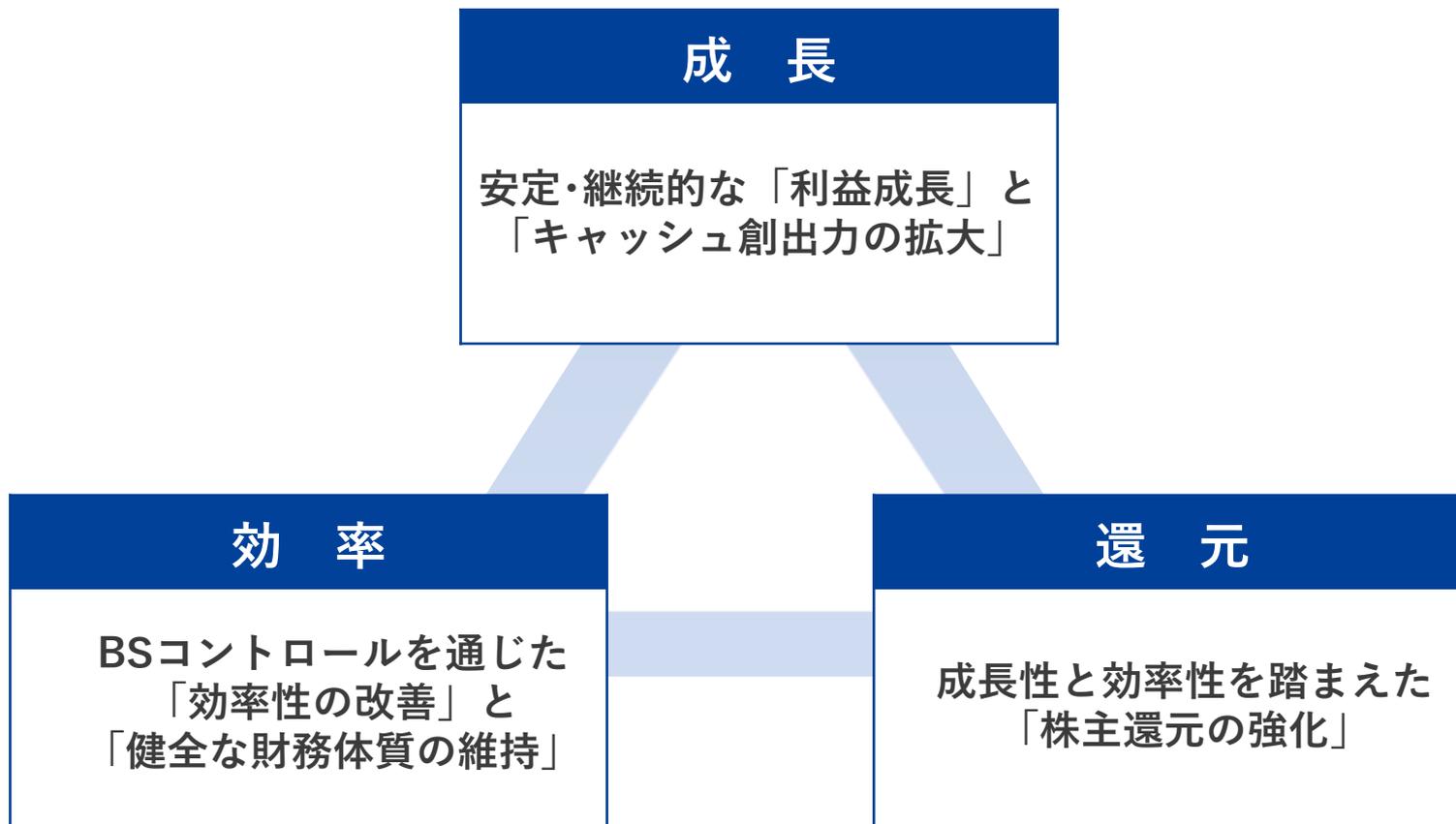
※掲載のパースは計画段階の完成予想イメージであり、最新の計画内容は反映していない場合がございます。

03

財務戦略



「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進に取り組んでまいります。



## ■2030年度前後の定量目標

成長性指標	EPS成長率 <b>+8%/年</b> 以上(CAGR*1)	効率性指標	ROE <b>10%</b> 以上

\*1 CAGR：年平均成長率

## ■2026年度の定量目標

成長性指標	EPS成長率 <b>+8%/年</b> 以上(CAGR)	効率性指標	ROE <b>8.5%</b> 以上
	事業利益*2 <b>4,400億円</b> 以上		ROA <b>5%</b> 以上
	純利益 <b>2,700億円</b> 以上		

\*2 事業利益：営業利益+持分法投資損益+固定資産売却損益

## ■バランスシートコントロール

固定資産・ 販売用不動産	聖域なき売却	D/Eレシオ	<b>1.2~1.5倍</b> ※A格維持
有価証券	政策保有株式	<b>50%程度縮減</b> （2024年度-2026年度）	
	純投資目的の株式	時機を捉えた売却	

各種指標いずれも2026年度の目標に向けて順調に進捗しています。

## ■成長性指標・効率性指標の推移

& INNOVATION 2030 KPI		2024年度 実績	2025年度 予想 (2025/11/7公表)	2026年度 目標
成長性指標	EPS成長率 〔2023年度業績予想 EPS：78.5円を起点とする〕	+13.7%/年 (EPS：89.3円)	約+10.3%/年 CAGR (EPS：約96円*)	+8%/年以上 CAGR
効率性指標	ROE	8.0%	8%台中盤*	8.5%以上
PL	事業利益	3,986億円	4,300億円	4,400億円以上
	当期純利益	2,487億円	2,650億円	2,700億円以上

## ■バランスシートコントロールの状況

& INNOVATION 2030 KPI		2024年度 実績	2025年度 予想	2026年度 目標
D/Eレシオ	格付けを意識した 財務健全性の維持	1.40倍	1.4倍台*	1.2~1.5倍程度
有価証券	政策保有株式	約23% 縮減	累計40%程度 縮減	50% 縮減 (3ヶ年累計)

\*一定の仮定を前提に算出

## 還元強化

安定・継続的な株主還元

総還元性向  
毎期**50%**以上

## 配当強化

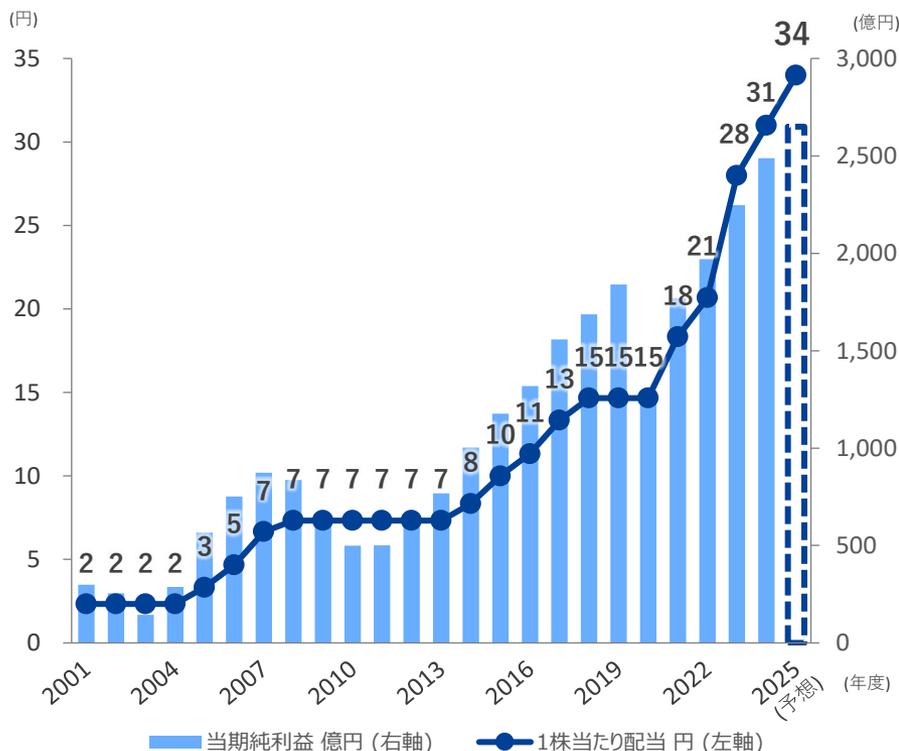
持続的な利益成長と連動した増配

配当性向 毎期**35%**程度、  
累進配当

1株当たり価値の成長・向上

機動的・継続的な  
自己株式の取得

■1株当たり配当額・親会社に帰属する純利益



■配当総額・自己株式取得額・総還元性向



04

株主優待制度



当社の商業施設やサービスに親しんでいただき、より多くの皆様に長期にわたって当社株式を所有いただくために、株主優待制度を導入いたしました。

## ■ご優待内容

毎年3月31日の優待基準日の所有株式数に応じて、**三井ショッピングパークポイントを進呈**します。

※各優待基準日時点で12か月以上保有を継続していることが要件となります。

所有株式数	進呈ポイント
100株以上1,200株まで	100株毎に <b>1,000</b> ポイント
1,200株超	<b>12,000</b> ポイント

## ■長期保有者優待制度

所有株式数	追加進呈ポイント
3回連続で 通常進呈ポイント 受領要件達成	100株毎に <b>1,000</b> ポイント (上限12,000ポイント)
5回連続で 通常進呈ポイント 受領要件達成	100株毎に <b>2,000</b> ポイント (上限24,000ポイント)

## ■三井ショッピングパークポイントとは？

ららぽーとや三井アウトレットパーク、通販サイト「&mall」などでつかえる、便利なポイントです(1ポイント → 1円相当)。「MGHポイント」や「三井のすまいLOOPポイント」に交換することができます。

## ■対象施設(一部)



※詳細は当社WEBサイト内「株主優待制度について」をご参照ください。



## IR情報の紹介

### IR情報

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/>



### IRライブラリ

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/>



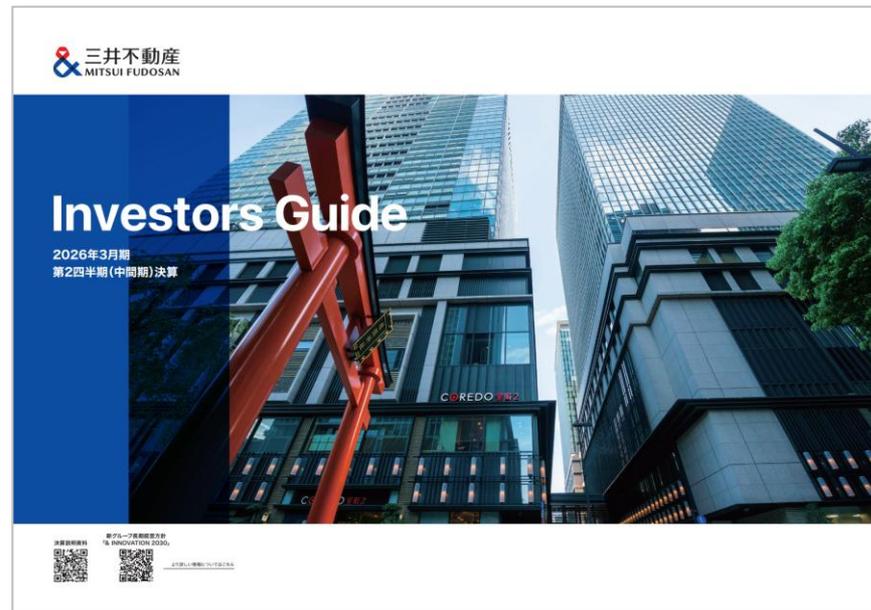
### 統合報告書2025

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/integratedreport/ir2025/>



### Investors Guide

[https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/investors\\_guide/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/investors_guide/)



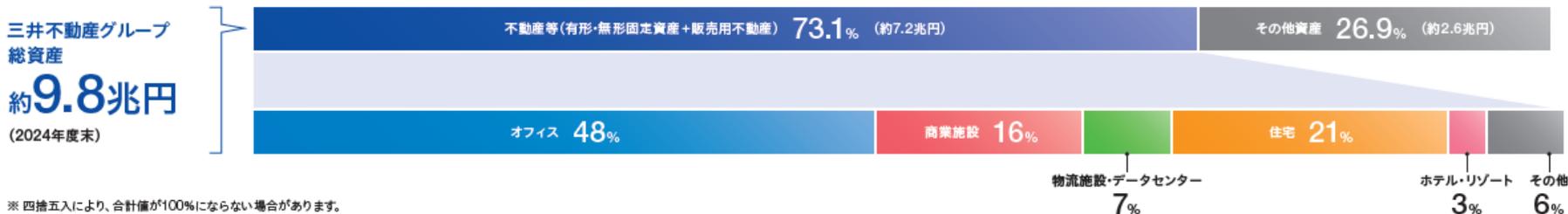
## 三井不動産グループのアセットクラス

### 主なアセットクラス

	オフィス	商業施設	物流施設・データセンター	住宅	ホテル・リゾート	スポーツ・エンターテインメント
主要データ※1	貸付面積※2 約 <b>3,632</b> 千m <sup>2</sup> テナント企業数 約 <b>3,000</b> 社	貸付面積※2 約 <b>2,713</b> 千m <sup>2</sup> テナント企業数 約 <b>2,500</b> 社 (2025年4月1日時点)	総施設数※3 <b>78</b> 施設 (2025年7月末時点) 総延床面積 約 <b>610</b> 万m <sup>2</sup> (2025年7月末時点)	マンション(中高層)引渡戸数 <b>3,693</b> 戸 戸建引渡戸数 <b>417</b> 戸 仲介取扱件数※4 <b>38,103</b> 件	当社直営施設 <b>53</b> 施設 約 <b>13,400</b> 室 (2025年7月末時点)	東京ドームシティ年間来場者数 約 <b>4,000</b> 万人 (2019年度)
主な収益の源泉	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントからの賃料収入</li> <li>リートへの分譲収入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントからの賃料収入</li> <li>リートへの分譲収入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントからの賃料収入</li> <li>リートへの分譲収入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人・リートへの分譲収入</li> <li>賃料収入</li> <li>仲介手数料</li> <li>管理費</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊料</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>イベント開催収入</li> <li>飲食/物販収入</li> <li>広告収入</li> </ul>
主なブランド						

※1 時点の記載がない数値は2024年度末時点のものです。 ※2 貸付面積には転賃面積を含みます。 ※3 既存施設および開発中の施設を含みます。 ※4 三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数です。

### アセットクラスの割合



※ 四捨五入により、合計値が100%にならない場合があります。

※ 当社「統合報告書2025」より抜粋

本資料には、将来の業績見通し、開発計画、計画目標等に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報、および不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。

## 三井不動産株式会社 IR室

〒103-0022 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

IR情報に関するお問い合わせ先

