

財務ハイライト

百万円

年度		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
経営成績	営業収益	¥1,515,252	¥1,529,036	¥1,567,969	¥1,704,416	¥1,751,114	¥1,861,195	¥1,905,642	¥2,007,554	¥2,100,870	¥2,269,103	¥2,383,289
	営業利益	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405	339,690
	賃貸※1	109,205	107,863	124,112	135,774	138,338	141,945	145,893	120,777	129,983	149,795	167,805
	分譲※1	27,099	45,493	44,525	65,285	83,010	98,037	123,745	118,213	138,343	145,868	131,969
	マネジメント※1	49,945	49,317	52,446	53,838	48,727	53,445	55,670	39,969	57,205	63,383	66,289
	施設営業※1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	△3,690	26,333
	その他※1	7,263	9,203	11,888	10,901	12,312	10,890	2,291	△27,215	△29,641	△904	2,185
	消去又は全社※1	△20,947	△25,804	△30,490	△33,102	△36,487	△42,171	△46,982	△47,974	△50,912	△49,047	△54,892
	経常利益	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358	267,890
	親会社株主に帰属する当期純利益	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998	224,647
財務状態	総資産	4,548,822	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731	7,395,359	7,741,972	8,208,012	8,841,396	9,489,527
	販売用不動産※2	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558	1,907,839	1,930,528	2,051,704	2,163,634	2,375,281
	有形・無形固定資産	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482	3,753,141	3,796,800	3,914,135	4,293,130	4,405,526
	資本的支出	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592	246,609
	減価償却費	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298	133,726
	有利子負債※3	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610	3,481,117	3,623,438	3,667,234	4,048,531	4,430,422
	自己資本	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512	2,408,679	2,555,885	2,796,474	2,900,726	3,110,088
キャッシュ・フロー	営業活動によるキャッシュ・フロー	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708	241,697
	投資活動によるキャッシュ・フロー	△44,056	△261,640	△239,719	△201,583	△365,464	△388,895	△532,806	△131,035	△210,057	△422,034	△286,987
	財務活動によるキャッシュ・フロー	△123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	△66,565	△139,600	111,448	59,988
	現金及び現金同等物の期末残高	127,337	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310	179,249
1株当たり指標※4	EPS(1株当たり純利益)(円)	29.2	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2
	BPS(1株当たり純資産)(円)	483.7	631.4	648.5	669.5	743.7	794.9	826.8	885.5	980.7	1,035.8	1,109.9
	配当金(円)	7	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28
財務指標	ROA(%)※5	4.07	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	3.86	3.94
	ROE(%)※6	6.26	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	6.92	7.47
	D/Eレシオ(倍)※7	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40	1.42
	自己資本比率(%)	28.0	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8	32.8
	総還元性向(%)	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7

※1 2023年度よりセグメント変更を実施。従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分に変更。2022年度については新セグメント組替後の実績を記載。

※2 販売用不動産＋仕掛販売用不動産＋開発用土地＋前渡金

※3 短期借入金＋NR短期借入金＋CP＋短期償還社債＋NR短期償還社債＋社債＋NR社債＋長期借入金＋NR長期借入金

※4 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。

※5 (営業利益＋営業外収益)／総資産期首期末平均残高

※6 親会社株主に帰属する当期純利益／自己資本期首期末平均残高

※7 有利子負債／自己資本

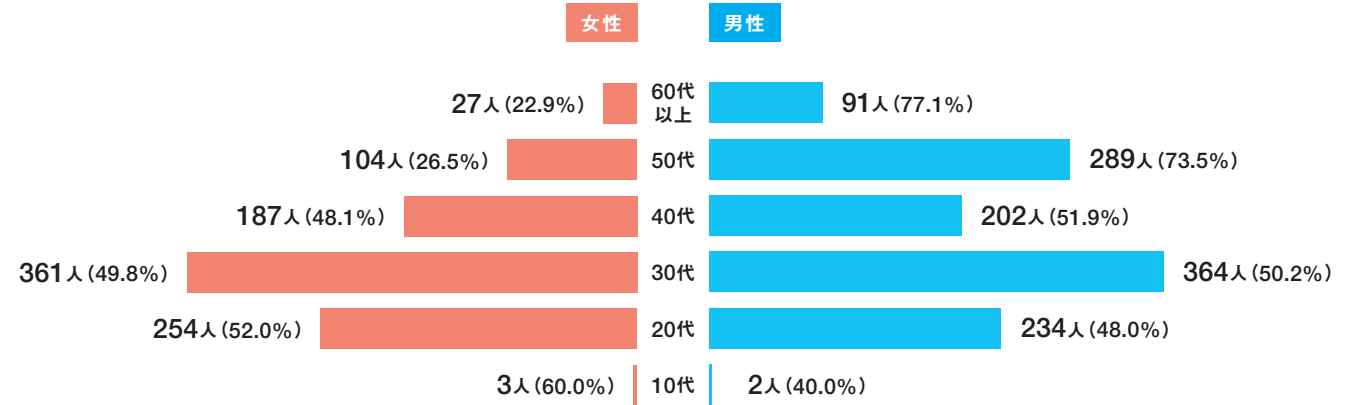
非財務ハイライト

詳細は、当社ウェブサイトをご覧ください。
https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/

		年度						
項目		単位	2018	2019	2020	2021	2022	2023
環境指標※1	温室効果ガス(GHG)排出量 (SBT基準に基づく)	千t-CO ²	5,076	4,383	4,690	4,199	5,503	3,941
	うちScope1	千t-CO ²	90	104	115	140	183	186
	うちScope2	千t-CO ²	395	413	363	438	457	430
	うちScope3	千t-CO ²	4,591	3,865	4,211	3,621	4,863	3,325
	エネルギー消費量※2	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,653,327	3,935,352	4,135,836
	水使用量(取水量)※2	千m ³ /年	5,407	5,726	5,365	11,849	14,210	15,347
	水使用量(排水量)※2	千m ³ /年	5,595	5,539	4,711	10,445	12,546	13,714
	廃棄物排出量※2	t/年	47,271	47,188	38,080	112,375	127,369	137,986
	従業員数(連結)	人	19,081	20,864	23,992	24,408	24,706	25,593
人材指標	うち三井不動産(単体)	人	1,577	1,678	1,776	1,898	1,973	2,049
	女性管理職比率(単体)※3	%	3.3	4.5	5.7	6.8	7.7	9.2
	女性総合職比率(単体)※3	%	11.0	12.5	14.3	16.5	18.0	19.7
	女性採用比率(単体)	%	41.3	39.5	37.5	40.5	44.1	48.6
	障がい者雇用率(単体)※4	%	1.77	2.04	2.07	2.14	2.52	2.74
	1人当たり研修時間(単体)※5	時間	16.9	20.0	19.8	21.8	28.2	28.4
	1人当たり研修投資額(単体)※6	万円	—	—	—	—	13.1	13.2
	有給休暇取得日数	日	14.1	14.9	13.8	15.0	16.2	16.2
	育児休業取得者数(比率) 男性(単体)※7	人	27 (84.4%)	25 (61.0%)	28 (70.0%)	38 (79.2%)	59 (122.9%)	63 (116.6%)
	育児休業取得者数(比率) 女性(単体)	人	15 (100.0%)	10 (100.0%)	13 (100.0%)	20 (95.2%)	22 (100.0%)	25 (96.0%)
	育児休業取得者の復帰率(単体)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	健康診断・人間ドック受診率(単体)	%	99.5	99.8	99.5	100.0	100.0	100.0
	フルタイム従業員の 自己都合離職率(単体)	%	0.77	0.53	0.51	0.81	0.66	0.93
	社員エンゲージメント(単体)※8	%	—	—	—	—	92	92

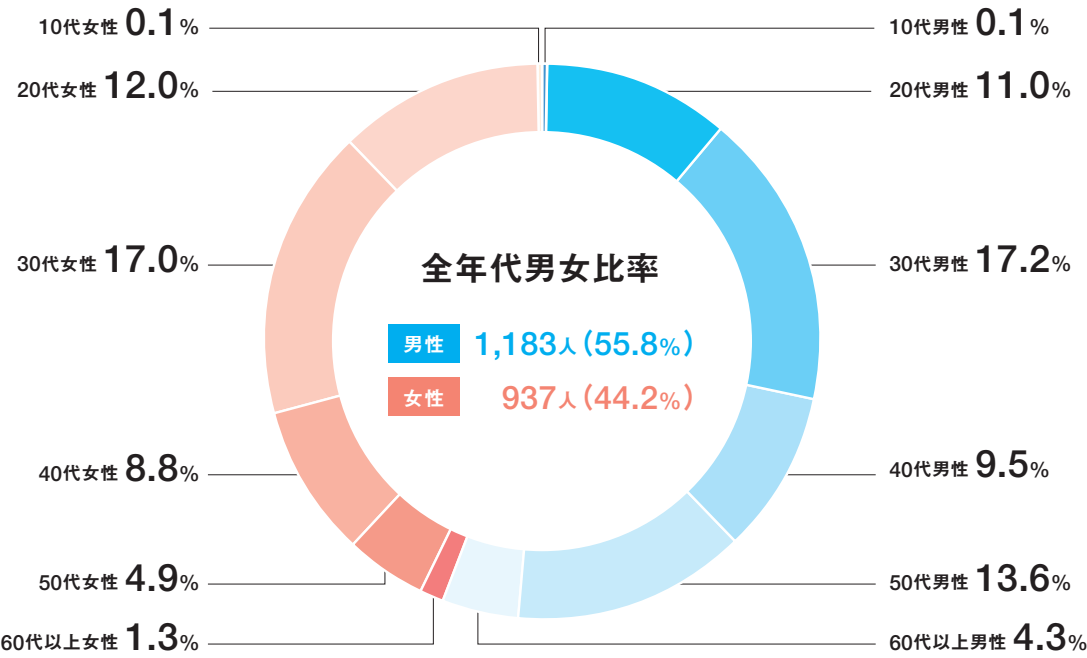
三井不動産(単体) 従業員構成(2024年4月1日時点)

年代別男女比



年代別構成(集計方法の関係で、以下の合計値と上記合計値に差異がございます)

※ 四捨五入により、合計値が100%にならない場合があります。



※1 三井不動産および連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員100人以上の会社が保有する施設となります。集計範囲・方法の見直し等により数値が変動する可能性があります。

※2 2018～2020年度:対象範囲は原則として「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づいて報告義務のある施設となります。ただし、一部の施設を除きます。

※3 翌年度4月1日の数字。

※4 当該年度6月1日の数字。2024年度は2.74%。

※5 研修時間を正社員数で除した数字。

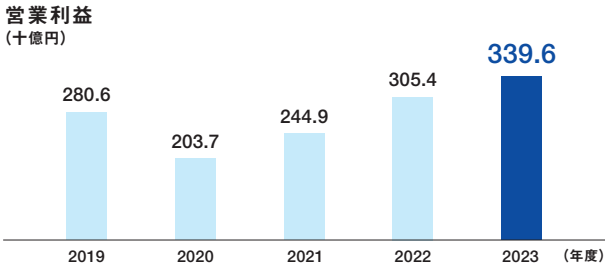
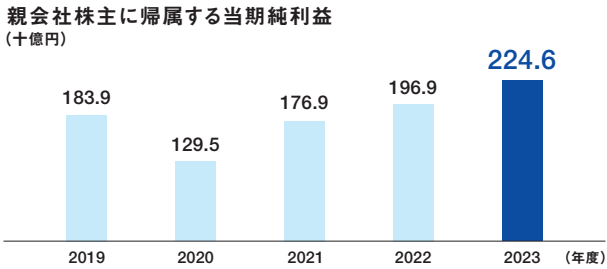
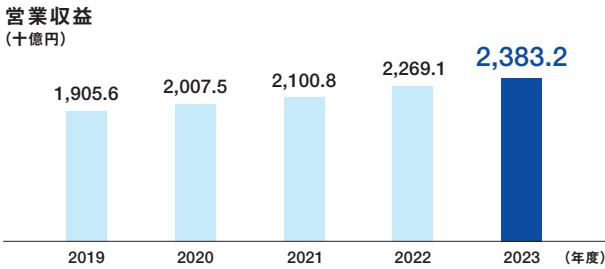
※6 研修投資額を正社員数で除した数字。

※7 2021年度以前は育児目的休暇の取得率。2022年度は分母は該当年度に配偶者が出産した男性社員の数、分子は該当年度に出生時育児休業・育児休業・育児を目的とした休暇制度による休暇のいずれかを取得した男性社員の数です。配偶者が出産した年度と、育児休業等を取得した年度が異なる男性社員がいる場合、100%を超えることがあります。

※8 「当社で働いていることを誇りに思う」に5段階で上位2つに回答した割合。

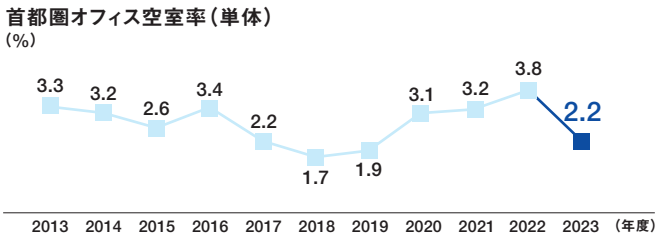
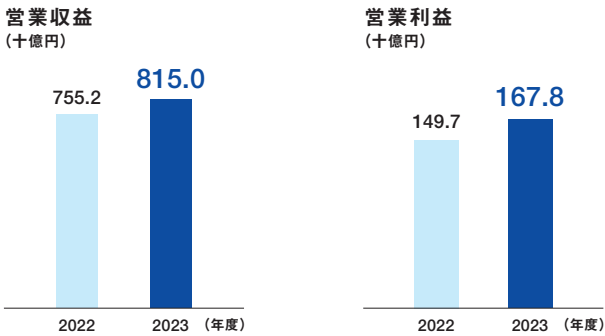
財務分析(2023年度)

営業概況



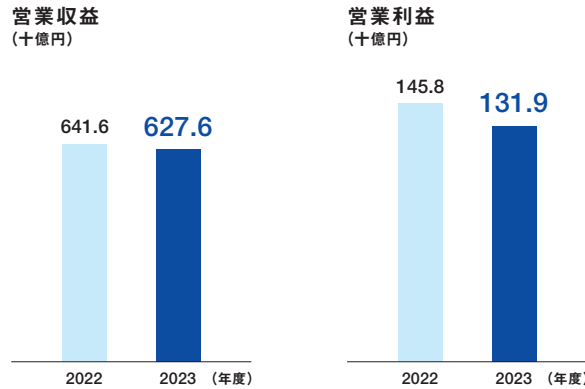
事業セグメント別の状況

賃貸



			(単位:百万円)	
年度			2022	2023
オフィス・ 商業施設	収益	オフィス	¥426,928	¥446,087
		商業施設	261,394	286,553
	貸付面積(千m ²)		5,975	6,282
	オフィス	所有	1,960	2,060
		転貸	1,491	1,545
	商業施設	所有	1,873	2,010
		転貸	651	667
その他	収益	66,916	82,360	
収益合計			755,238	815,002
営業利益			149,795	167,805

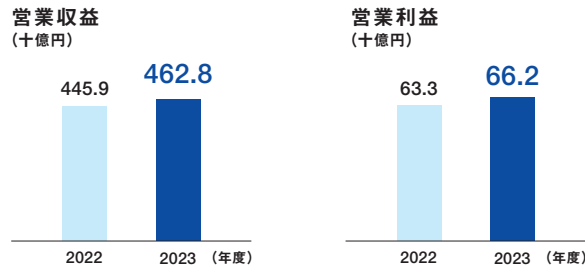
分譲



期末国内住宅分譲 完成在庫推移						(単位:戸)
年度	2019	2020	2021	2022	2023	
中高層分譲	128	150	82	55	24	
戸建分譲	58	17	7	0	22	
合計	186	167	89	55	46	

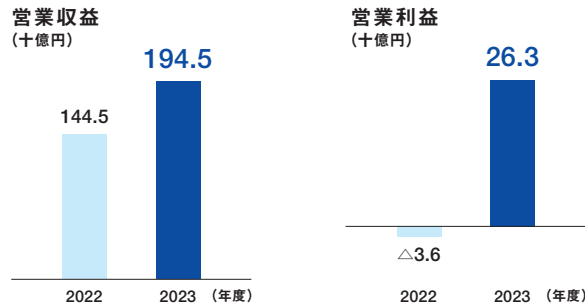
年度		2022	2023	
国内住宅分譲	中高層分譲			
	首都圏	収益	¥196,655	¥253,923
		戸数(戸)	2,324	2,665
	その他	収益	38,983	26,638
		戸数(戸)	872	615
	小計	収益	235,638	280,561
		戸数(戸)	3,196	3,280
	戸建分譲			
	首都圏	収益	34,787	33,839
		戸数(戸)	418	420
	その他	収益	104	-
		戸数(戸)	2	0
	小計	収益	34,892	33,839
		戸数(戸)	420	420
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	270,530	314,400	
	戸数(戸)	3,616	3,700	
	営業利益	39,368	49,788	
	収益	371,142	313,210	
営業利益合計	営業利益	106,499	82,181	
	収益合計	641,672	627,611	
営業利益合計		145,868	131,969	

マネジメント



		(単位:百万円)	
年度		2022	2023
プロパティマネジメント	収益	¥334,973	¥347,025
	営業利益	37,547	38,554
仲介・アセットマネジメント等	収益	110,950	115,831
	営業利益	25,836	27,735
収益合計		445,924	462,857
営業利益合計		63,383	66,289

施設営業

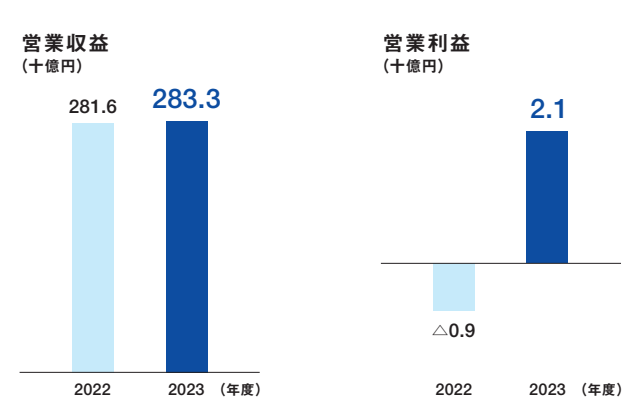


		(単位:百万円)	
年度		2022	2023
ホテル・リゾート	収益	¥95,197	¥140,577
	稼働率(%)※	82	83
スポーツ・エンターテインメント	収益	49,379	53,934
収益合計		144,577	194,512
営業利益合計		△3,690	26,333

※国内宿泊主体型ホテル

財務分析(2023年度)

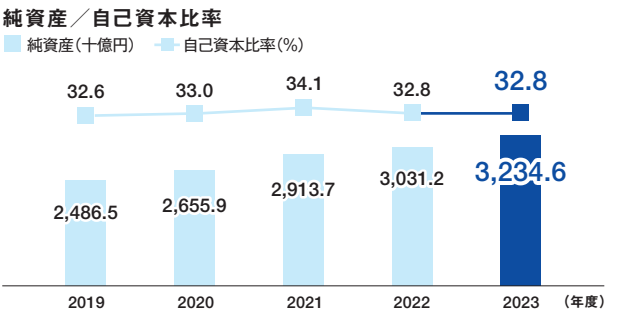
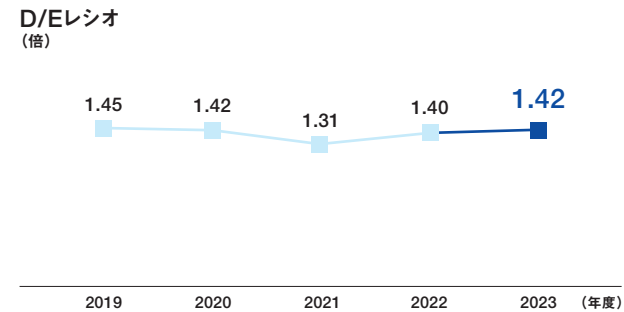
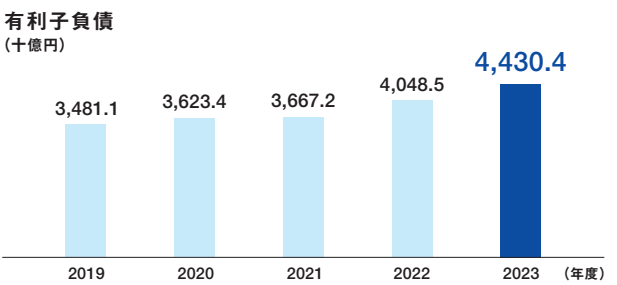
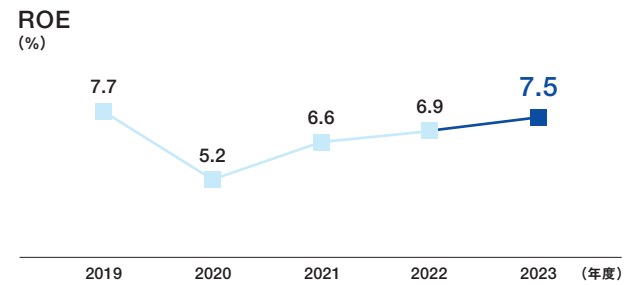
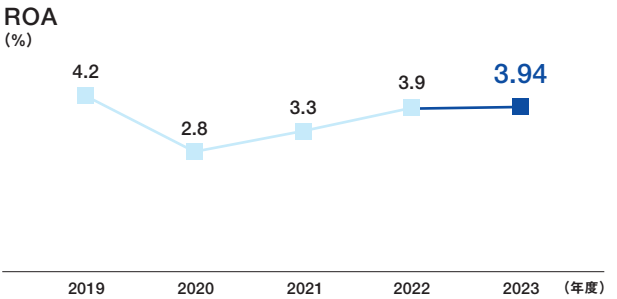
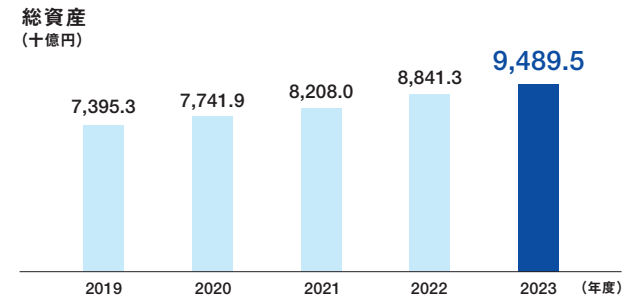
その他



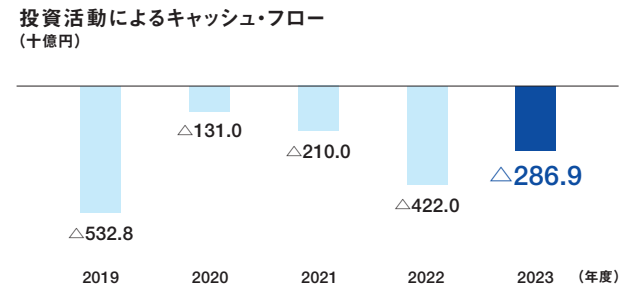
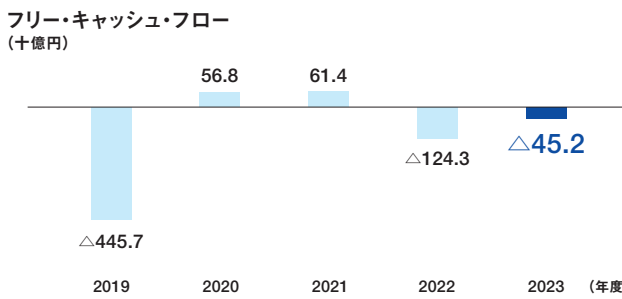
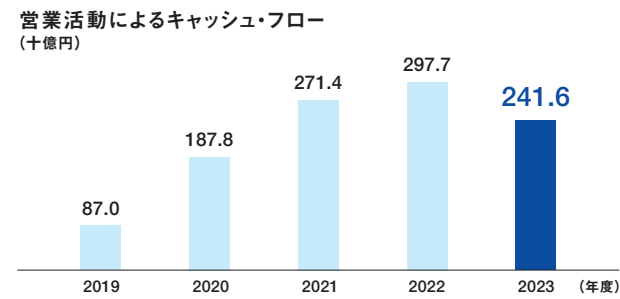
(単位:百万円)

年度	2022	2023
新築請負・リフォーム等	¥246,236	¥245,948
新規請負受注工事高	137,806	131,792
その他	35,453	37,357
収益合計	281,690	283,306
営業利益合計	△904	2,185

財政状態(連結)



キャッシュ・フロー(連結)



賃貸等不動産関係

(単位:百万円)

年度	2022	2023
賃貸等不動産 連結貸借対照表計上額		
期首残高	¥3,106,548	¥3,433,199
期中増減額	326,650	159,536
期末残高	3,433,199	3,592,735
期末時価	6,695,820	6,961,694
含み益	3,262,621	3,368,959

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。
2. 2022年度の増減額のうち、主な増減額は不動産取得(319,630百万円)による増加、販売用不動産への振替(9,850百万円)による減少等です。また、2023年度の増減額のうち、主な増減額は不動産取得(143,062百万円)による増加、不動産売却(27,722百万円)による減少等です。
3. 連結会計年度末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算定した価額です。

株主還元

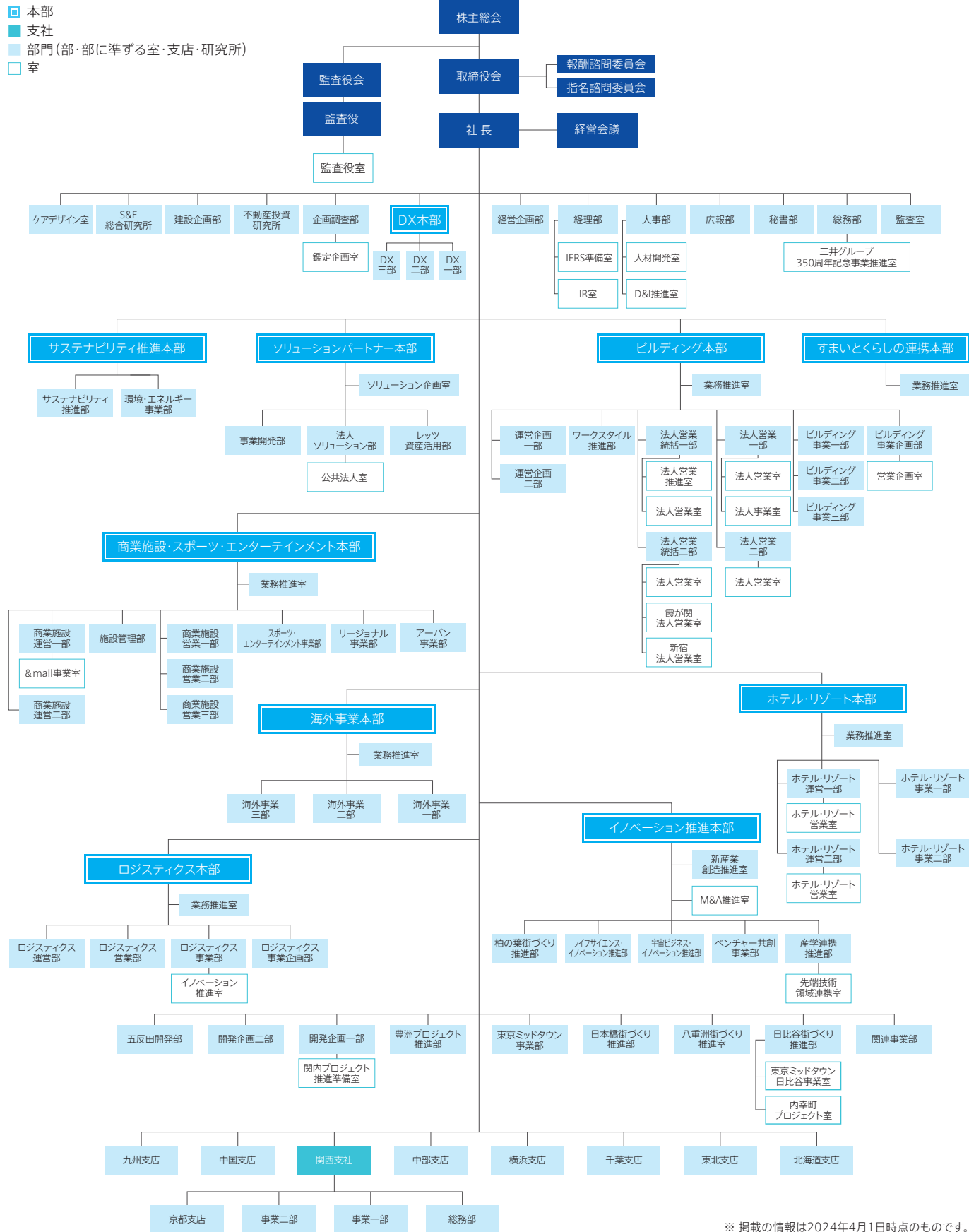
2023年度年間配当金 84円/株*

自己株式の取得
2024年4月12日～2025年3月31日 400億円(予定)

親会社株主に帰属する
当期純利益に対する総還元性向 52.7%(予定)

※2024年4月1日付で実施した株式分割(普通株式1株につき3株の割合)の実施前の株式を対象

会社組織図



※ 掲載の情報は2024年4月1日時点のものです。

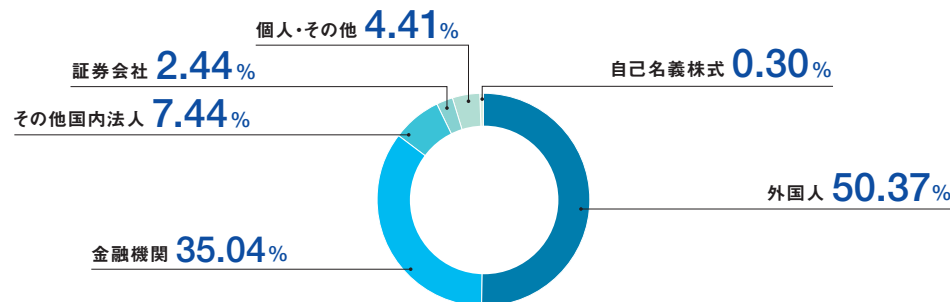
会社概要／株式情報 (2024年3月31日時点)

会社概要

商号	三井不動産株式会社	株式数*	発行可能株式総数: 3,290,000,000株 発行済株式数: 936,877,907株
本社	〒103-0022 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 TEL (03) 3246-3131	株主数	64,064名
設立	1941年7月15日	株主名簿管理 および特別口座 の口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
資本金	341,000百万円	従業員数	2,049名 (連結: 25,593名)
上場取引所	東京証券取引所 (証券コード: 8801)	Webサイト	https://www.mitsuifudosan.co.jp/

※ 当社は2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を実施しておりますので、当株式数については分割前の数字になります。

株主構成比 (株式所有割合)



大株主の状況

株主名	所有株式数 (千株)	所有株式数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	163,437	17.5
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	73,476	7.87
ジェーピー モルガン チェース バンク 385632 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	23,794	2.55
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	19,489	2.09
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	19,225	2.06
ジェーピー モルガン チェース バンク 380072 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	16,112	1.73
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	14,300	1.53
鹿島建設株式会社	13,362	1.43
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	13,035	1.4
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	12,014	1.29
合計	368,248	39.42

IR活動

取り組み方針

基本的な考え方

当社は、持続的な成長と中長期的な企業価値向上を図るべく、株主との建設的な対話に積極的に取り組み、さらなる企業価値向上に努めてまいります。また株主・投資家の皆様への的確な情報開示と建設的な対話を行うことにより、長期的な信頼関係の構築に努めてまいります。

建設的な対話に関する体制整備・取り組み方針

株主の皆様との建設的な対話促進に関する当社窓口はIR室とし、担当取締役等が統括することといたします。また、株主の皆様から信頼される情報開示の充実に加え、各関係部門は適切に情報交換を行います。株主の皆様との対話内容は、必要に応じて、経営陣幹部、社外取締役を含む取締役および監査役に共有することとしており、適宜経営会議および取締役会にフィードバックいたします。

主なIR活動実績

株主総会

	2021年度実績	2022年度実績	2023年度実績
株主総数(3月末時点)	38,787名	53,464名	64,064名
議案可決率	100%	100%	100%



株主総会

株主・投資家の皆様との対話実績

活動内容	2021年度実績	2022年度実績	2023年度実績
機関投資家向け個別ミーティング	290	320	382
投資家・アナリスト向け決算説明会	6	6	6
社長スモールミーティング※1	2	2	4
個別事業説明会・物件見学会	4	21	16
海外ロードショー※2	0	0	1
個人投資家向け説明会※3	0	0	1

※1 セルサイド・バイサイド向けのミーティングを各々カウントしています。

※2 新型コロナウイルス感染拡大防止のため、2019年11月～2022年度は実施しておりません。

※3 新型コロナウイルス感染拡大防止のため、2020年1月～2022年度は実施しておりません。



投資家・アナリスト向け決算説明会

主なIRニュース(2023年度以降)

- 2023年4月 植田代表取締役社長就任
- 2024年3月 株式分割ならびに株主優待制度の新設
- 2024年4月 新グループ長期経営方針「&INNOVATION2030」策定
- 2024年6月 取締役任期を2年から1年に変更、社外取締役1名増員

賛同するイニシアチブ

三井不動産グループの理念や目標と合致する国際的イニシアチブ「国連グローバル・コンパクト」をはじめ、以下の憲章等に賛同・署名しています。

- 国連グローバル・コンパクト
- 労働における基本的原則及び権利に関するILO宣言
- OECD多国籍企業行動指針
- 持続可能な開発目標(SDGs)
- 国連「ビジネスと人権に関する指導原則」
- 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)
- 世界人権宣言
- 日本経済団体連合会「企業行動憲章」
- RE100



社外からの評価

ESGインデックスへの主な組み入れ状況(2024年8月2日現在)



FTSE4Good



FTSE Blossom Japan



FTSE Blossom Japan Sector Relative Index



S&P/JPX

カーボン

エフィシエント

指数

2024 CONSTITUENT MSCI日本株
ESGセレクト・リーダーズ指数

2024 CONSTITUENT MSCI日本株
女性活躍指数(WIN)



THE INCLUSION OF Mitsui Fudosan Co., Ltd. IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF Mitsui Fudosan Co., Ltd. BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.



Japan ex-REIT Gender Diversity
Tilt Index

TOP CONSTITUENT 2023

Morningstar, Inc. and/or one of its affiliated companies (individually and collectively, "Morningstar") has authorized Mitsui Fudosan Co., Ltd. to use of the Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Logo ("Logo") to reflect the fact that, for the designated ranking year, Mitsui Fudosan Co., Ltd. ranks in the top quintile of companies comprising the Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt IndexSM ("Index") on the issue of gender diversity in the workplace. Morningstar is making the Logo available for use by Mitsui Fudosan Co., Ltd. for informational purposes. Mitsui Fudosan Co., Ltd. use of the Logo should not be construed as an endorsement by Morningstar of Mitsui Fudosan Co., Ltd. or as a recommendation, offer or solicitation to purchase, sell or underwrite any security associated with Mitsui Fudosan Co., Ltd. The Index is designed to reflect gender diversity in the workplace in Japan, but Morningstar does not guarantee the accuracy, completeness or timeliness of the Index or any data included in it. Morningstar makes no express or implied warranties regarding the Index or the Logo, and expressly disclaim all warranties of merchantability or fitness for a particular purpose or use with respect to the Index, any data included in it or the Logo. Without limiting any of the foregoing, in no event shall Morningstar or any of its third party content providers have any liability for any damages (whether direct or indirect), arising from any party's use or reliance on the Index or the Logo, even if Morningstar is notified of the possibility of such damages. The Morningstar name, Index name and the Logo are the trademarks or services marks of Morningstar, Inc. Past performance is no guarantee of future results.

サステナビリティに関する各種評価・認定(2024年8月2日現在)



CDP CLIMATE



CDP SUPPLIER ENGAGEMENT LEADER 2023



GRESB REAL ESTATE



GRESB Public Disclosure 2023



GRESB 5 star rating 2023



Nikkei SDGs 2023



NADE BRAND 2024



女性が活躍しています！



2024 健康経営優良法人 ホワイト500



プラチナなみん



Nikkei Smart Work 2024 Best 57



DX銘柄2022 Digital Transformation