

財務データ

財務ハイライト

百万円

年度		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
経営成績	営業収益	¥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	¥2,625,363
	事業利益 ^{※1}	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405	339,690	398,688
	賃貸 ^{※2}	107,863	124,112	135,774	138,338	141,945	145,893	120,777	129,983	149,795	167,805	176,429
	分譲 ^{※2}	45,493	44,525	65,285	83,010	98,037	123,745	118,213	138,343	145,868	131,969	167,078
	マネジメント ^{※2}	49,317	52,446	53,838	48,727	53,445	55,670	39,969	57,205	63,383	66,289	71,642
	施設営業 ^{※2}	—	—	—	—	—	—	—	—	△3,690	26,333	38,610
	その他 ^{※2}	9,203	11,888	10,901	12,312	10,890	2,291	△27,215	△29,641	△904	2,185	6,569
	消去又は全社 ^{※2}	△25,804	△30,490	△33,102	△36,487	△42,171	△46,982	△47,974	△50,912	△49,047	△54,892	△61,641
	経常利益	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358	267,890	290,262
	親会社株主に帰属する当期純利益	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998	224,647	248,799
財務状態	総資産	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	9,859,856
	販売用不動産 ^{※3}	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	2,500,757
	有形・無形固定資産	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	4,707,418
	資本的支出	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592	246,609	362,760
	減価償却費	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298	133,726	140,516
	有利子負債 ^{※4}	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	4,416,086
	自己資本	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	3,146,837
キャッシュ・フロー	営業活動によるキャッシュ・フロー	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708	241,697	599,252
	投資活動によるキャッシュ・フロー	△261,640	△239,719	△201,583	△365,464	△388,895	△532,806	△131,035	△210,057	△422,034	△286,987	△321,970
	財務活動によるキャッシュ・フロー	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	△66,565	△139,600	111,448	59,988	△269,367
	現金及び現金同等物の期末残高	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310	179,249	163,272
1株当たり指標 ^{※5}	EPS(1株当たり純利益)(円)	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2	89.3
	BPS(1株当たり純資産)(円)	631.4	648.5	669.5	743.7	794.9	826.8	885.5	980.7	1,035.8	1,109.9	1,135.1
	配当金(円)	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28	31
財務指標	ROA(%) ^{※6}	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	3.86	3.94	4.12
	ROE(%) ^{※7}	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	6.92	7.47	7.95
	D/Eレシオ(倍) ^{※8}	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40	1.42	1.40
	自己資本比率(%)	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8	32.8	31.9
	総還元性向(%)	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	52.7

※1 事業利益＝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

なお、2023年度以前は営業利益の数字を記載しております。

※2 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。

※3 販売用不動産＋仕掛販売用不動産＋開発用土地＋前渡金

※4 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

※5 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。

※6 2023年度以前：ROA＝(営業利益＋営業外収益)/総資産期首期末平均残高
2024年度以降：ROA＝事業利益/総資産期首期末平均残高

※7 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

※8 有利子負債/自己資本

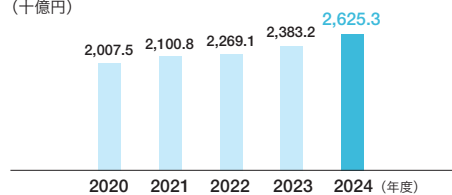
財務データ

財務分析(2024年度)

営業概況

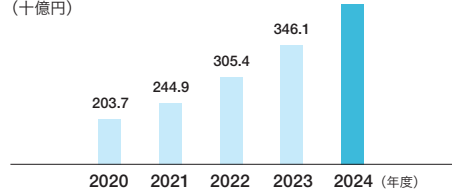
■ 営業収益

(十億円)



■ 事業利益※

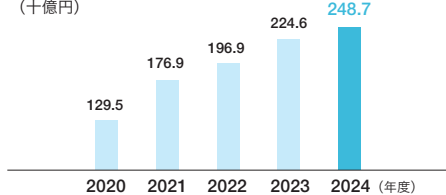
(十億円)



※ 2022年度以前は営業利益の数字を記載。

■ 親会社株主に帰属する当期純利益

(十億円)

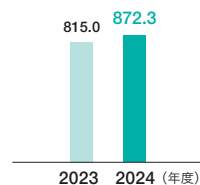


事業セグメント別の状況

賃貸

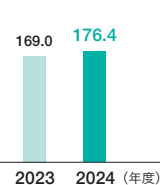
■ 営業収益

(十億円)



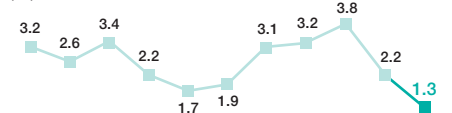
■ 事業利益

(十億円)



■ 首都圏オフィス空室率(単体)

(%)



2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 (年度)

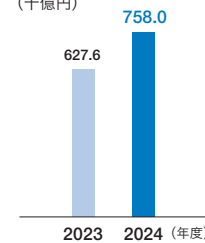
(単位: 百万円)

年度			2023	2024
オフィス・ 商業施設	収益	オフィス	¥446,087	¥466,601
		商業施設	286,553	299,100
	貸付面積(千㎡)		6,282	6,345
	オフィス	所有	2,060	2,059
		転賃	1,545	1,573
	商業施設	所有	2,010	2,005
		転賃	667	708
	その他	収益	82,360	106,628
収益合計			815,002	872,331
事業利益			169,097	176,429

分譲

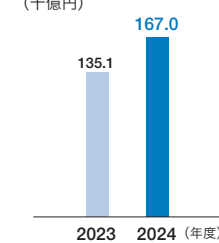
■ 営業収益

(十億円)



■ 事業利益

(十億円)



■ 期末国内住宅分譲 完成在庫推移

(単位: 戸)

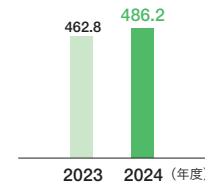
年度	2020	2021	2022	2023	2024
中高層分譲	150	82	55	24	32
戸建分譲	17	7	0	22	22
合計	167	89	55	46	54

年度		2023	2024	
国内住宅分譲	中高層分譲			
	首都圏	収益	¥253,923	¥346,925
		戸数(戸)	2,665	3,182
	その他	収益	26,638	30,667
		戸数(戸)	615	511
	小計	収益	280,561	377,592
		戸数(戸)	3,280	3,693
	戸建分譲			
	首都圏	収益	33,839	33,908
		戸数(戸)	420	388
	その他	収益	-	2,072
		戸数(戸)	0	29
	小計	収益	33,839	35,981
		戸数(戸)	420	417
投資家向け・海外住宅分譲等	収益	314,400	413,574	
	戸数(戸)	3,700	4,110	
	営業利益	49,788	96,431	
	収益	313,210	344,495	
収益合計	営業利益	82,181	46,455	
	収益合計	627,611	758,069	
事業利益		135,187	167,078	

マネジメント

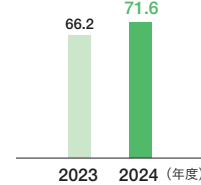
■ 営業収益

(十億円)



■ 事業利益

(十億円)



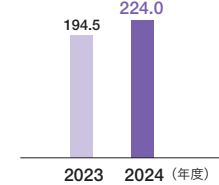
(単位: 百万円)

年度	2023	2024
プロパティマネジメント	収益	¥347,025
	営業利益	38,554
仲介・アセットマネジメント等	収益	115,831
	営業利益	27,735
収益合計		462,857
事業利益		66,289
		71,642

施設営業

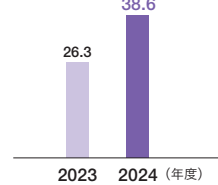
■ 営業収益

(十億円)



■ 事業利益

(十億円)



(単位: 百万円)

年度	2023	2024
ホテル・リゾート	収益	¥140,577
	稼働率(%)※	83
スポーツ・エンターテインメント	収益	53,934
		61,948
収益合計		194,512
事業利益		26,333
		38,610

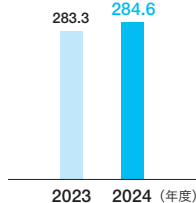
※ 国内宿泊主体型ホテル

財務データ・・・財務分析(2024年度)

その他

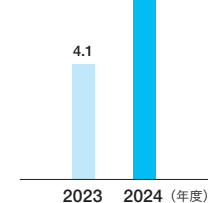
■営業収益

(十億円)



■事業利益

(十億円)



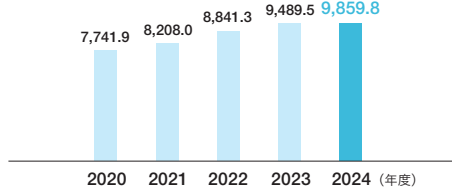
(単位:百万円)

年度	2023	2024
新築請負・リフォーム等	¥245,948	¥244,370
新規請負受注工事高	131,792	138,680
その他	37,357	40,245
収益合計	283,306	284,616
事業利益	4,151	6,569

財政状態(連結)

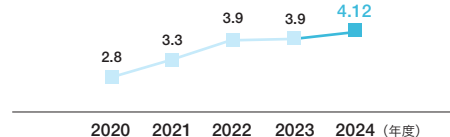
■総資産

(十億円)



■ROA

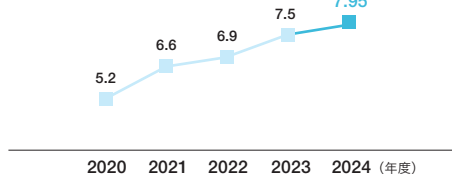
(%)



※ 2023年度以前:ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高
2024年度以降:ROA=事業利益/総資産期首期末平均残高

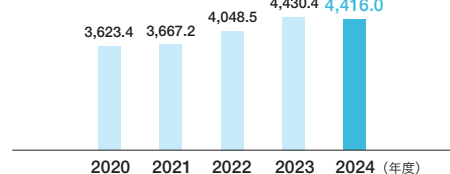
■ROE

(%)



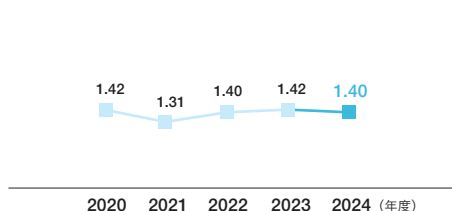
■有利子負債

(十億円)



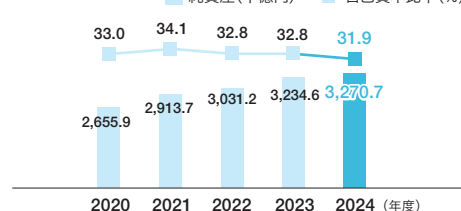
■D/Eレシオ

(倍)



■純資産/自己資本比率

(十億円)

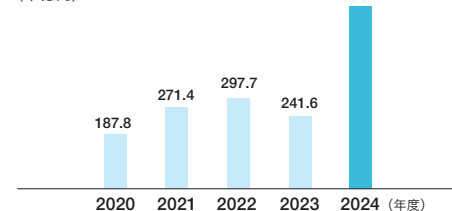


■純資産(十億円) ■自己資本比率(%)

キャッシュ・フロー(連結)

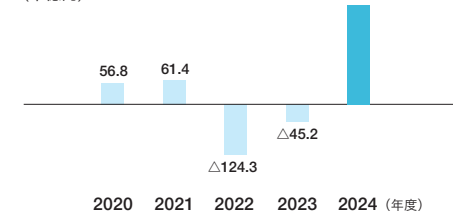
■営業活動によるキャッシュ・フロー

(十億円)



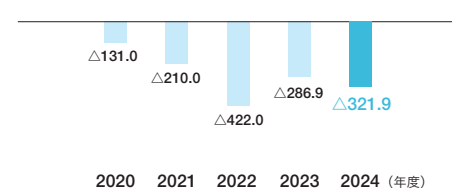
■フリー・キャッシュ・フロー

(十億円)



■投資活動によるキャッシュ・フロー

(十億円)



賃貸等不動産関係

(単位:百万円)

年度	2023	2024
賃貸等不動産連結貸借対照表計上額		
期首残高	¥3,433,199	¥3,592,735
期中増減額	159,536	214,520
期末残高	3,592,735	3,807,255
期末時価	6,961,694	7,492,787
含み益	3,368,959	3,685,532

- (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. 連結会計年度増減額のうち、主な増減額は不動産取得(216,413百万円)による増加、不動産売却(12,583百万円)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

2024年度年間配当金

31円/株

自己株式の取得
2025年2月10日～
2026年1月31日

450億円(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)

非財務データ

非財務ハイライト

年度

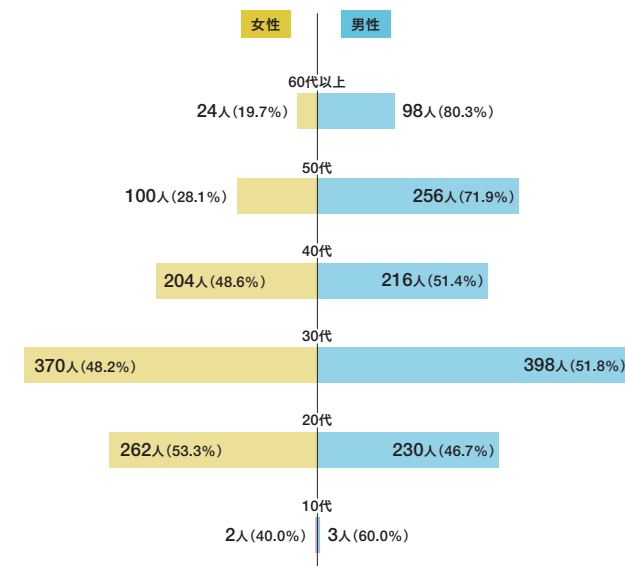
項目		単位	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
環境指標※1	温室効果ガス(GHG)排出量 (SBT基準に基づく)	千t-CO ²	5,076	4,383	4,690	4,199	5,503	3,941	4,611
	うちScope1	千t-CO ²	90	104	115	140	183	186	209
	うちScope2	千t-CO ²	395	413	363	438	457	430	319
	うちScope3	千t-CO ²	4,591	3,865	4,211	3,621	4,863	3,325	4,083
	エネルギー消費量※2	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,653,327	3,935,352	4,135,836	4,240,123
	水使用量(取水量)※2	千m ³ /年	5,407	5,726	5,365	11,849	14,210	15,347	16,145
	水使用量(排水量)※2	千m ³ /年	5,595	5,539	4,711	10,445	12,546	13,714	14,417
	廃棄物排出量※2	t/年	47,271	47,188	38,080	112,375	127,369	137,986	141,460
人材指標	従業員数(連結)	人	19,081	20,864	23,992	24,408	24,706	25,593	26,630
	うち三井不動産(単体)	人	1,577	1,678	1,776	1,898	1,973	2,049	1,928
	女性管理職比率(単体)※3	%	3.3	4.5	5.7	6.8	7.7	9.2	10.2
	女性総合職比率(単体)※3	%	11.0	12.5	14.3	16.5	18.0	19.7	18.9
	女性採用比率(単体)	%	41.3	39.5	37.5	40.5	44.1	48.6	41.2
	障がい者雇用率(単体)※4	%	1.77	2.04	2.07	2.14	2.52	2.74	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	32.2
	1人当たり研修投資額(単体)※6	万円	—	—	—	—	13.1	13.2	13.4
	有給休暇取得日数	日	14.1	14.9	13.8	15.0	16.2	16.2	15.7
	育児休業等取得者数(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%)	50 (100.0%)
	育児休業等取得者数(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%)	23 (100.0%)
	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	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	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	1.31
	社員エンゲージメント(単体)※8	%	—	—	—	—	92	92	92

詳しくはこちら

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/

三井不動産(単体)従業員構成(2025年4月1日時点)

■ 年代別男女比



※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。2025年度は2.55%。

※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年度以降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。

非財務データ

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



- 持続可能な開発目標 (SDGs)



- 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)



- 自然関連財務情報開示タスクフォース (TNFD)



- RE100



- 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
- 国連「ビジネスと人権に関する指導原則」
- 世界人権宣言
- 日本経済団体連合会「企業行動憲章」

社外からの評価

ESGインデックスへの主な組み入れ状況
(2025年8月5日時点)

FTSE4Good

FTSE Blossom
JapanFTSE Blossom
Japan Sector
Relative Index2025 CONSTITUENT MSCI日本株
ESGセレクト・リーダーズ指数2025 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.



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
(2025年8月5日時点)

※グループ複数社が取得、当社単体は2段階目



非財務データ

気候変動への対応

取り組み方針

三井不動産グループは、気候変動への対応が重要な経営課題であると認識しています。エネルギー消費や温室効果ガスの排出が少ない建物や街づくりを推進するとともに、共同事業者やテナント企業、出店者様、お客様とともに省エネルギー活動などの地球温暖化対策を進め、低炭素社会の形成を目指します。

気候変動への対応に関する
イニシアチブへの参加

TCFDに基づく気候関連財務情報開示

● TCFDと当社の考え方

当社グループは、企業等に対して気候変動関連リスクと機会に関する情報開示を推奨する気候関連財務情報開示タスクフォース「TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」の提言に賛同しています。この賛同を起点として、気候変動が事業におよぼすリスクと機会についての分析と対応、関連する情報の開示を進めてまいります。

● シナリオ分析

1.5℃シナリオと4℃シナリオを選択しました。分析の時間軸としては、不動産事業における資産のライフサイクルの長さを考慮し、2050年頃における気候変動の影響を対象としています。今回のシナリオ分析では、当社グループの主要事業かつ気候変動の影響が比較的大きいと考えられる「住宅」「オフィス」「商業」を分析対象としました。



■ シナリオ分析で特定した重要なリスクと機会(2050年までに当社グループ中核3事業へ与える影響)

分類		主なリスク・機会	想定される将来像
移行	政策	炭素税の大幅な引き上げ	自社GHG排出量に対する課税に加え、排出原単位の大きい原材料(鉄鋼、セメントなど)や輸送コスト、空調コストの上昇が予想される。一方で、低炭素型建築など環境性能の高い物件の競争力は上昇する。
		省エネ政策	新築や修繕において満たすべきエネルギー効率基準が引き上げられることで、追加的な設備投資が発生する。また、エネルギー源の脱炭素化、ZEHの義務化、ZEB導入の拡大、省エネ住宅設備の導入が進む。
	市場	顧客行動の変化	環境性能の高い商品の需要が上がり、競争優位につながる。
	技術	再エネ・省エネ技術の普及	省エネ技術の普及とともに、省エネリフォームが拡大する。
物理	慢性	平均気温の上昇	猛暑日に現場作業が困難となり、対策コストの増加や工期遅延が発生する。また、クーラー負荷の増大によって設備運営費が上昇する一方、空調効率化によるコスト削減効果が拡大する。
	急性	海面の上昇	海水面の上昇に伴い、台風に伴う高潮による沿岸物件での被害が発生する。
		異常気象の激甚化	豪雨の頻発や内水氾濫の発生によって現場作業が中断し、工期が遅延する。また、お客様の安全が脅かされたり、保有資産の設備が毀損する。

非財務データ … 気候変動への対応

■ シナリオ分析で試算した財務インパクト(2050年に当社グループの事業へ与える影響)

タイプ		主なリスク・機会	事業へ影響を与える要素	財務影響の試算結果	
				4℃シナリオ	1.5℃シナリオ
リスク	移行	炭素税の大幅な引き上げ	自社排出量への課税	小	中
			原材料価格の高騰	小	中
		省エネ政策	建築物省エネ規制の強化による省エネ改修コストの増加	中	大
			ZEH建設コストの増加	小	中
	物理	平均気温の上昇	猛暑日の増加に起因した工期遅れによる売上減	中	中
			空調負荷の増加	中	中
		海面の上昇/異常気象の激甚化	海面上昇に伴う高潮や豪雨による洪水被害の発生	中	小
機会	移行	炭素税の大幅な引き上げ	低炭素素材の導入によるコスト増の抑制	小	中
		省エネ政策	ZEH義務化に伴うシェアの拡大	小	中
			ZEH建設に伴う炭素クレジットの創出・売却	小	小
			顧客行動の変化	環境性能の高い建築物へのシフト	小
		再エネ・省エネ技術の普及	省エネ改修ビジネスの拡大	中	中
	物理	平均気温の上昇	AI空調の導入による空調コスト削減	中	中
			省エネ性能向上による光熱費削減	中	中
シナリオ分析から得られた結果				中	中

● RE100への加盟

当社グループは、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーで調達することを目標とする国際的なイニシアチブ「RE100」に加盟しています。そして、RE100地域パートナーであるJCLP(Japan Climate Leaders' Partnership)の正会員として気候変動に対して取り組んでいます。



THE CLIMATE GROUP CDP

※「RE100」

<https://www.there100.org/re100-members>

● 温室効果ガス排出量削減目標においてSBTイニシアチブ認定を取得

当社グループが設定しているグループ全体の温室効果ガス排出量削減目標は、国際的なイニシアチブであるSBT(Science Based Targets)より、世界の平均気温上昇を産業革命前と比べ1.5°C未満に抑えるという「1.5°C目標」として認定されています。



※「SBTイニシアチブ」

<https://sciencebasedtargets.org/companies-taking-action>

非財務データ

生物多様性の保全

取り組み方針

多様な生き物が生息する自然との共生は、街に潤いと憩いの場を提供するなど、大きな付加価値を与えてくれます。一方で、当社グループによる不動産の開発や、サプライチェーンにおける建築資材の原材料となる天然資源の採取などにおいては、生態系を改変し生物多様性に影響を与えています。こうしたことから、生物多様性への影響への配慮は経営の重要課題の一つであると考え、今般「三井不動産グループ生物多様性方針」を制定しました。この方針や別途定める基本計画等に基づき、生物多様性の保全を含めた環境への取り組みを幅広く統合的に推進してまいります。また、自然関連財務情報開示タスクフォース「TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)」の提言に基づき、積極的な情報開示に努めていきます。

主な取り組み

各種団体における活動

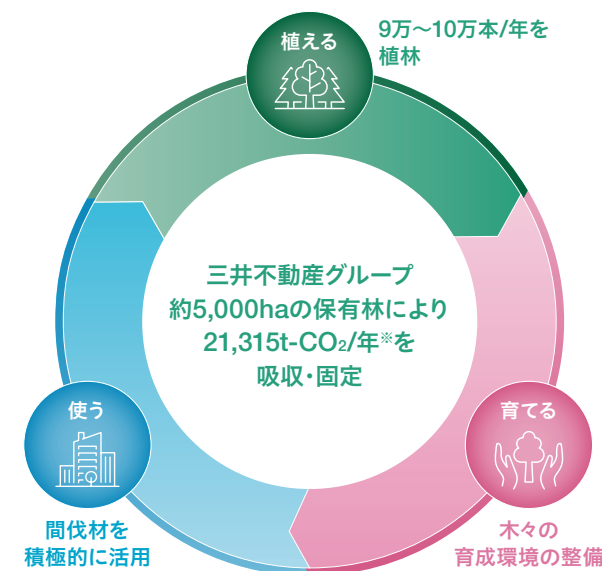
当社は経団連自然保護協議会に加盟しています。本協議会は基金を通じた発展途上国や日本国内の自然保護活動への支援、企業における自然保護活動の促進など、さまざまな活動を展開しています。また、環境省が事務局を務める「30by30アライアンス」に加盟し、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させるというゴールに向け、自国の陸域・海域の少なくとも30%を保全・保護することを目指しております。



環境省による「自然共生サイト」への認定

グループ保有林の一部である、北海道留萌市の「ユードロマップ団地(163.73ha)」が、環境省による「自然共生サイト」に2024年3月18日付で認定されました。2023年3月に「三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画」を策定し、計画的に間伐の実施をするなど人工林を適切に管理しつつ、天然林や溪畔林、池などの生物多様性環境を維持し、環境省レッドリストで絶滅危惧Ⅱ類に指定されている希少な動植物の生存に貢献していることが評価され、今回の認定に至りました。

■ “終わらない森”創りのサイクル



グループ保有林での取り組み

当社グループは北海道に約5,000haの森林を保有し、毎年一定量の木材を伐採してグループの不動産事業における建築資材の一部などに活用しています。保有林のなかで約4割を占める天然林は基本的に手を入れておらず、事業による生態系への影響は少ないと考えていますが、全体の約6割を占める人工林では天然林に比べて樹種や林齢が偏るなどの変化が見られ、生態系・生物多様性へ影響を及ぼしていると認識しています。以上を踏まえ、2023年3月に「三井不動産グループ保有林生物多様性配慮基本計画」を策定し、グループ保有林を含めた当社グループの事業活動と生物多様性の関わりについて、2025年度より「TNFDレポート」を発行し情報開示を行っています。  P.112

※ フォレストストック協会による2023年1月1日付の認定数字

詳しくはこちら

https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/esg_csr/pdf/2025/2025_TNFD_report.pdf

生物多様性の保全に関する情報開示(TNFDレポート)

三井不動産グループは、自然資本とそのリスク・機会を適切に管理することが、企業の持続可能性を高めるうえで重要であると認識しています。2023年に定めた生物多様性方針のもと、街づくりや保有林での活動など事業活動を通じて生物多様性に配慮し貢献していくとともに、自然資本に関する情報を透明性高く開示することで、ステークホルダーとの信頼関係を強化し、持続可能な経済活動と豊かな「環境」創りに取り組んでまいります。

当社は、自然関連の財務情報開示に関するイニシアチブである「自然関連財務情報開示タスクフォース(Taskforce on Nature-related Financial Disclosures、以下「TNFD」)」に賛同し、2024年4月にTNFDが推奨するガイダンスの受け入れ機関(TNFD Adopter)としての登録手続きを完了しており、TNFDアーリーアダプターとして2025年4月に公開した「TNFDレポート」の概要をご紹介します。



Locate 地理的位置の重要性

当社グループの事業の立地と自然への依存・影響

TNFD提言に基づく事業分析をするにあたり、当社グループの事業活動は、立地場所の観点で分類すると、都市部を中心としたビル・商業施設・住まいなどによる「街づくり」、自然の恵みを活かした「リゾート」、北海道内の森林に立地する「保有林」の大きく3つに分類できます。自然への依存・影響について、ENCOREを参照しつつ、事業活動の内容や立地場所を考慮して、主な項目を特定しました。

生態系サービスへの依存		街づくり		リゾート	保有林
		開発	運営		
供給サービス	淡水供給		高	高	
	バイオマスの供給			中	高
調整・維持サービス	気候調節			中	高
	水流調整				高
	土壌と土砂の保持	中	中	中	高
	洪水・暴風雨緩和		中	中	
	花粉媒介				高
	土質調節				高
	生物学的防御				高
文化的サービス	視覚的アメニティ		高	高	
	レクリエーション等			高	

【依存の重要性の評価基準】

高: 事業の供給源として機能している、または、良好な業績を支えている。

他の方法で代替が困難。

中: 事業の供給源として機能している、または、良好な業績を支えている。

他の方法で代替が可能。

低: 事業の供給源として機能したり、良好な業績を支えたりしているとは、言えない。

事業による自然への影響		街づくり		リゾート	保有林
		開発	運営		
陸、淡水、海洋利用の変化	陸上生態系の利用	高	高	中	高
	淡水生態系の利用	中		中	
	海洋生態系の利用	高		中	
気候変動	GHG排出量	高	高	中	
資源使用	水の使用	中	中	高	
汚染	固形廃棄物	高	高	高	
	非GHG大気	高			
	水質汚染	高	高	中	
	土壌汚染	中			
	騒音など	高		中	
侵略的外来種	侵略的外来種導入	中	中	中	

【影響の重要性の評価基準】

高: 自然の状態を変化させている。他者の生態系サービスの利用への影響が大きい。

中: 自然の状態を変化させている。他者の生態系サービスの利用への影響は小さい。

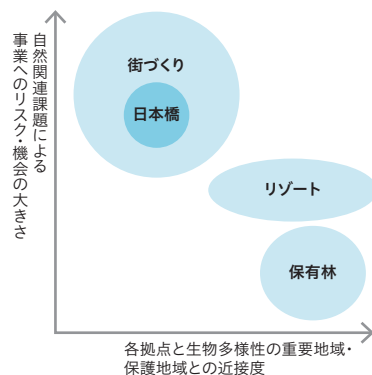
低: 自然の状態をあまり変化させていない。

非財務データ … 生物多様性の保全

Locate 地理的位置の重要性

優先拠点の選定

当社の直接操業拠点を、立地場所の特性によって大きく「街づくり」「リゾート」「保育人」の3つに分け、生物多様性に取り組む優先度の評価を行いました。評価は、①自然関連課題（依存・影響）によって生じる事業へのリスク・機会の大きさ、②各拠点と生物多様性の重要地域（KBA）や保護地域との近接度の、2軸で行いました。「街づくり」は、当社グループの事業全体に占める割合も大きいため、自然関連課題によるリスク・機会が大きいと判断しました。特に日本橋の街づくりは、現在「日本橋再生計画」としてエリア全体で地域コミュニティとも一体となって取り組んでおり、自然への依存や影響も大きいと認識しています。保育人（北海道で全70団地、総面積約5000haを保有）は、それ自体が自然環境と密接に関わっており、また、生物多様性の重要地域や保護地域と近接していることから、生物多様性配慮の必要性が高いです。リゾートは、事業特性上、自然が持つレクリエーションサービスや視覚的サービスに大きく依存しています。また、一部が国立公園特別地域内に立地しているなど、重要な自然保護地域と位置的に密接な関係があります。以上を踏まえ、「日本橋の街づくり」と、「保育人」を優先拠点到選しました。今後、リゾートも含むその他の拠点到でも、生物多様性に取り組むことを検討していきます。



Evaluate 生態系・生物多様性への影響と依存関係

優先拠点到選した「日本橋の街づくり」と「保育人」について、それぞれが依存する生態系サービスおよび自然への影響を、事業活動の内容や地理的条件も踏まえて分析した結果、主に下表記載の内容があると整理しました。

● 日本橋の街づくり

■ 生態系サービスへの依存

分類	具体的な依存関係	
供給サービス	森林資源の活用	木造建築に使用する国産木材の供給
	水資源の活用	建物内で利用する水資源の供給
調整・維持サービス	緑地による調整	都市部での緑化がヒートアイランド現象の緩和や生物多様性の保全に寄与
	水資源による調整	都市の水質維持、洪水や浸水災害の防止
文化的サービス	水景の活用	日本橋川や隅田川などの水辺空間が地域の環境美化に寄与
	舟運の活用	環境負荷低減につながる移動手段として舟運を活用
	緑地の整備	地域住民や来街者に癒しや満足感を提供

■ 事業による自然への影響

分類	具体的な影響	
陸、淡水利用の変化	緑地の拡大	不動産周辺で創出している緑地が生き物の生息地となる
	水景の整備	日本橋川や隅田川の水辺空間の状態が変化し、水生生物の生息場が変化
気候変動	GHG排出	建物の開発時・運用時にGHGを排出
資源使用	森林資源の活用	木材需要が森林資源の利用を促進
汚染	水資源の使用	不動産運営に際しての水使用
	汚染物質の排出	建物の開発時・運用時に発生する廃棄物や大気汚染
侵略的外来種	外来種の導入	緑化の一部で、侵略的外来種が導入される可能性

● 保育人

■ 生態系サービスへの依存

分類	具体的な依存関係
供給サービス	木材生産（グループにおける木造建築への活用）
調整・維持サービス	生物多様性による外来種の侵入の抑止、病虫害の軽減 森の手入れによる土砂流出防止 水源涵養機能 CO ₂ 吸収、地球温暖化防止
文化的サービス	主に当社グループ社員を対象とした植林研修

■ 事業による自然への影響

分類	具体的な影響
陸、淡水、海洋利用の変化	人工林拡大による、森林全体での生物多様性低下の可能性
	伐採後、豪雨などによる土壌の流出可能性 流出した土壌が河川や海の生態系に影響を及ぼす可能性

非財務データ … 生物多様性の保全

Assess

生物多様性関連のリスクと機会

LocateおよびEvaluateフェーズで特定された、事業が依存する生態系サービスおよび事業による自然への影響に起因する、自然関連のリスクと機会の特定を以下のとおり行いました。

● 日本橋の街づくり

■ 自然関連のリスク

分類	具体的なリスクの内容	
物理的リスク (急性・慢性)	気候変動、洪水や浸水	日本橋川や隅田川の氾濫による洪水や浸水、地震による液状化などによる日本橋エリアへの被害
		気候変動による渇水などによって、水不足が深刻化し、事業運営に必要な水が十分に供給できなくなる可能性
	文化的サービスへの依存	福德神社の森や日本橋川の舟運など文化的サービスの低下、日本橋の街の魅力の低下
移行リスク	政策・法律	国や自治体による環境規制が強化され、緑化や水景整備に追加のコストが発生する可能性
	市場	ESG投資の基準に適合しない場合、資金調達が難しくなるリスク
	評判	環境配慮が不十分と見なされることで、企業のレピュテーションが損なわれるリスク

● 保有林

■ 自然関連のリスク

分類	具体的なリスクの内容	
物理的リスク	気候変動による極端な気象条件(台風、豪雨、干ばつなど)が森林の健康状態を悪化させ木材供給が不安定になるリスク	
移行リスク (評判リスク)	森林管理が不十分な場合、企業のレピュテーションが損なわれるリスク	

■ 自然関連の機会

分類	具体的な機会の内容	
市場		資源循環を実現する木造建築や水景整備を通じた競合他社との差別化
		環境配慮型の街づくりがテナントや顧客の満足度向上
		環境負荷低減につながる移動手段として舟運を拡大し、観光資源としての価値を向上
評判		環境配慮型の街づくりを通じて、企業のレピュテーションの向上
		地域社会や自治体との連携を強化し、信頼関係を構築

■ 自然関連の機会

分類	具体的な機会の内容	
市場機会	ライフサイクルで環境負荷の少ないとされる木造建築の市場拡大	
資本・資金調達	OECMなどの認定を受けた自然保護エリアに対する財政面・金融面などのインセンティブ導入	

Prepare

生物多様性配慮の取り組み状況

三井不動産グループ生物多様性方針に基づき、これまでのフェーズにおける評価を用いて、「日本橋の街づくり」および「保有林」において、当社グループが行うべき取り組みを以下のとおり策定しました。これまでも当社グループでは、新規開発事業を行うに当たって、開発敷地内に保存・保全すべき樹木や樹林等の自然環境の有無を確認し、必要に応じて樹木や樹林等の保存・移植、保全等を行ってきました。

また、自然地の多い地域の開発については、環境影響評価や自然保護等に係る法令・条例に基づき、動植物や生態系への環境影響評価を実施しています。

今後、今回対象とした日本橋や保有林での分析をより進めるとともに、日本橋以外での街づくりやリゾートなどで、分析を拡大していくことを検討してまいります。

■ 優先拠点における取り組み

	日本橋の街づくり	保有林
リスクと影響の管理	街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」等の施策を推進し、リスクの低減を図る	保有林生物多様性配慮基本計画を推進し、リスクの低減を図る
指標・目標	モニタリングのための指標・目標の設定を継続検討していく	モニタリングのための指標・目標の設定を継続検討していく

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。

当社のIR活動に対する外部評価(2024年度)

IR活動全般	公益社団法人 日本証券アナリスト協会	ディスクロージャー優良企業 (建設・住宅・不動産部門)	
統合報告書	年金積立金管理運用独立行政法人 (GPIF)	優れた統合報告書	
	第4回日経統合報告書アワード	優秀賞	
IRウェブサイト	日興アイ・アール(株) 2024年度全上場企業ホームページ 充実度ランキング	総合部門・最優秀サイト	
	(株)ブロードバンドセキュリティ Gomez IRサイトランキング2024	優秀企業：銀賞	

主なIR活動実績

株主総会

	2022年度実績	2023年度実績	2024年度実績
株主総数(3月末時点)	53,464名	64,064名	133,197名
議案可決率	100%	100%	100%

株主・投資家の皆様との対話実績

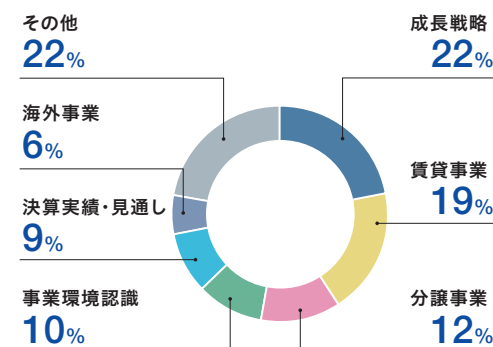
活動内容	2022年度実績	2023年度実績	2024年度実績
機関投資家向け個別ミーティング	320	382	464
投資家・アナリスト向け決算説明会	6	6	7
社長スモールミーティング※1	4	4	4
個別事業説明会・物件見学会	21	11	17
海外ロードショー※2	0	1	5
個人投資家向け説明会※2	0	1	2

※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、2022年度は実施しておりません。

当社グループに対する投資家の主なご質問・ご意見 テーマ別割合

投資家・アナリストの皆様との対話を通じて得られたご質問やご意見を、経営陣に対して適時伝達するとともに、取締役会においても年間複数回にわたり報告しております。これらのフィードバックは、経営判断や戦略立案に反映され、経営の質の向上およびIR活動の充実に資する重要な要素として位置付けております。こうした取り組みを通じ、持続的な企業価値の向上を実現してまいります。

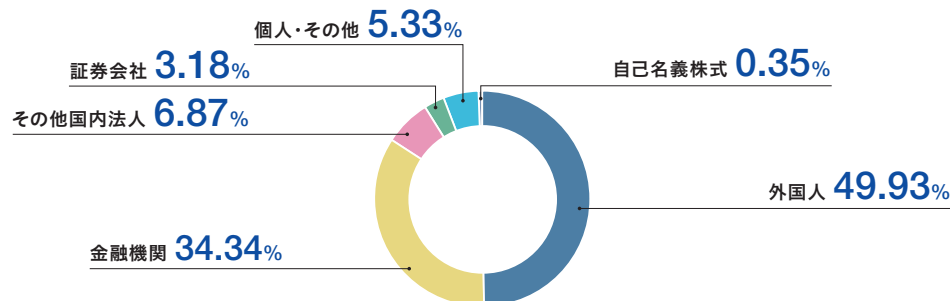


会社概要／株式情報(2025年3月31日時点)

会社概要

商号	三井不動産株式会社
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
設立	1941年7月15日
資本金	341,800百万円(2025年6月27日時点)
上場取引所	東京証券取引所(証券コード:8801)
株式数	発行可能株式総数:9,870,000,000株 発行済株式数:2,782,189,711株
株主数	133,197名
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
従業員数	1,928名(連結:26,630名)
Webサイト	https://www.mitsuifudosan.co.jp/

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)	485,842	17.52
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	206,358	7.44
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	86,577	3.12
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)	55,595	2.01
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)	55,026	1.98
GOVERNMENT OF NORWAY (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	49,470	1.78
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)	41,803	1.51
鹿島建設株式会社	40,088	1.45
ジェーピー モルガン チェース バンク 385864 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	37,677	1.36
JPモルガン証券株式会社	33,036	1.19
合計	1,091,477	39.37

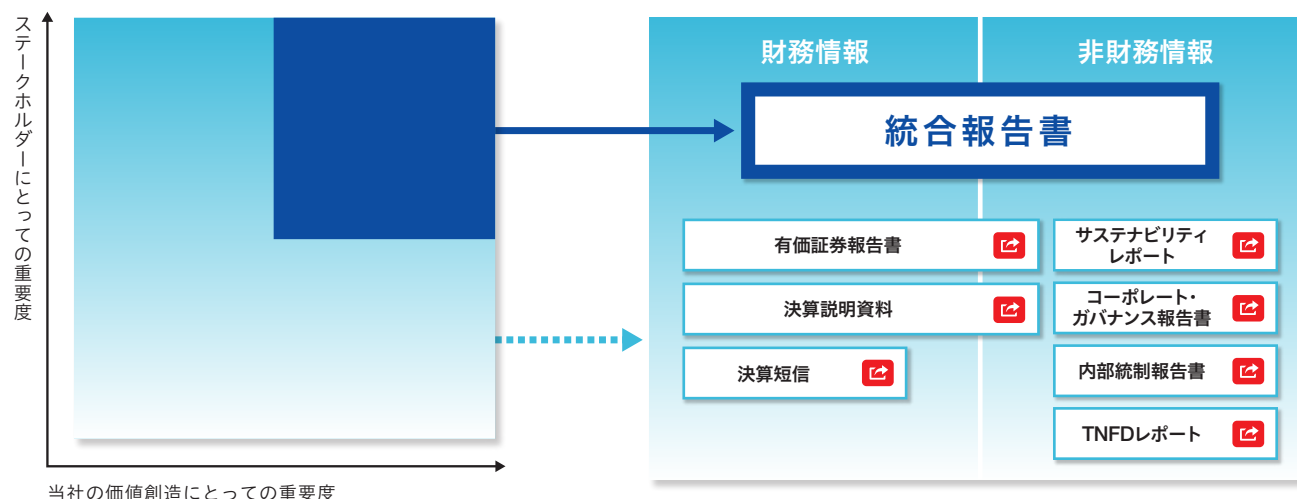
編集方針

三井不動産グループの経営戦略および事業活動の全体像を、株主・投資家をはじめとするすべてのステークホルダーの皆様にご理解いただくためには、業績や事業概要、経営戦略などの財務情報に加えて、社会・環境・人材、ならびにガバナンスといった非財務情報を体系的に捉え説明することが重要と考えています。こうした考えから、非財務情報の一層の充実化・統合化を図り、本統合報告書を発行しました。編集にあたってはIFRS財団の推奨する「国際統合報告フレームワーク」や、経済産業省が提唱する「価値協創のための統合的開示・対話ガイダンス」を参照し、ステークホルダーの皆様の視点を重視した編集に努めました。

なお、本統合報告書には、当社グループをご理解いただくために、重要性の高い情報を集約し、掲載しています。より詳しい内容は、下記の各種コミュニケーションツールをご覧ください。



統合報告書の位置付け



「三井不動産 統合報告書2025」の発行にあたって

「統合報告書2025」では、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」のもと、三井不動産グループが「産業デベロッパー」として持続的な価値創造に取り組む姿を、事業・財務戦略の進捗状況に加え、これらの戦略を支えるインフラである人的資本やDX・ESGなど非財務分野の具体的な施策とともに体系的に紹介しています。こうした情報開示が、株主・投資家の皆様との建設的な対話を深めるとともに、幅広いステークホルダーの皆様に当社グループへの信頼と期待を育んでいただく一助となることを願って編集いたしました。今後も、街づくりを通じた新たな価値創造への挑戦と適時・的確な情報開示、積極的な対話に努めてまいります。最後に、本報告書の作成プロセスが正当であり、記載内容が正確であることを、ここに表明いたします。引き続きご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。



常務執行役員
藤岡 千春

Webサイトのご案内

● コーポレートサイト
<https://www.mitsuifudosan.co.jp/>

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

● サステナビリティ/ESG
https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/