

価値創造プロセス

1. 経営の資源

三井不動産グループは創業以来、街づくりを通じて経営の資源を着実に積み上げてきました。

これらの資源が、グループ長期経営方針で「ありたい姿」に掲げる「産業デベロッパーとして社会の付加価値の創出に貢献」を実現するための礎となります。

→ 豊富な顧客基盤 (2025年度末)

P.87-104 

各事業で有する膨大な「場」、培ってきた多種多様な顧客との「コミュニティ」を最大限に活用。顧客基盤を一つにつなげ、三井不動産グループ独自の「三井不動産グループネットワーク」を確立しています。

▶ オフィステナント数 **約3,000社**

▶ 商業施設テナント数 **約2,500社**

▶ 当社グループサービス会員数^{※1} **約1,714万人**

※1 2026年6月末時点

→ 良質な不動産ストック (2025年度末)

P.26 

国内外における優良な資産ポートフォリオ:「東京ミッドタウン」や「ららぽーと」、「三井ガーデンホテル」など、あらゆるアセットクラスにおいて高い付加価値を生み出す、良質な不動産ストックを有しています。

▶ 賃貸等不動産残高 **約3.7兆円**

▶ 賃貸等不動産含み益 **約3.9兆円**

▶ 販売用不動産残高 **約2.6兆円**

→ 街づくりのノウハウ

日本最大の不動産デベロッパーとして、あらゆるアセットを展開し、多様な稼ぎ方を包含しながら、ミクストユース型の街づくりを推進可能なノウハウを有しています。

ソフトとハードを融合し、「働く」「暮らす」「楽しむ」「憩う」など人々のさまざまなニーズに対応した街づくり



→ 多様な人材 (2025年度末)

P.52-59 

新しい価値を創造し続けるための原動力として、多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材が、それぞれの持てる力を最大限に発揮しています。

▶ グループ従業員数 **27,704人**

▶ 女性従業員比率^{※2} **38.8%**

▶ キャリア入社正社員比率^{※3} **26.4%**

※2 単体、2026年4月1日時点 ※3 2026年4月1日時点

→ 強固な財務基盤 (2025年度末)

P.48-50 

街づくり型事業では長期間にわたりバランスシートを大きく活用します。安定的な事業継続のために適切な資金調達、レバレッジコントロールを行い、強固な財務基盤を維持・構築しています。

▶ D/Eレシオ **1.41倍**

▶ 借入長期比率(ノンリコース除く) **90.0%**

▶ コミットメントライン未使用枠 **円貨4,000億円、外貨8億米ドル**

→ 自然資本

P.112-115 

三井不動産グループのみならず、人々の暮らしやビジネスを支える、経済・社会の発展のために必要不可欠な資本として用いるとともに、その保全および持続的利用に取り組んでいます。

人々の暮らしやビジネスを支えるすべての環境資源



マネジメントメッセージ

1 三井不動産の価値創造

2 価値創造に向けた戦略

3 戦略を支えるインフラ

4 事業別戦略

5 Appendix

PICK UP

CEOメッセージ

CFOメッセージ

社外取締役座談会

人材戦略

DX戦略

サステナビリティ戦略