

# プレゼンテーション資料

## (2025年3月期 第2四半期決算)

---

2024年11月12日

さあ、街から未来をかえよう



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

# 1. コア事業の成長：市場からのデカップリング

## & INNOVATION 2030

事業戦略の「三本の道」



\*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

# 1. コア事業の成長：市場からのデカップリング

これまで

**デフレ経済**  
(失われた30年)

安いことに  
価値が置かれる時代

これから

**インフレ経済**

付加価値が  
正当に評価される時代

**三井不動産グループの  
存在意義が  
より高まっていく**

### オフィス・働き方に関する多様なニーズ・要望

**Face to Faceのコミュニケーション**を促進し  
**創造的業務・イノベーションへの取組**を加速したい

**人材獲得競争における優位性**を確保でき  
**離職率低下**につながる**立地・スペックのオフィス**  
**働き方に資するサービス**が欲しい

過度なリモートワークで企業文化が失われつつあるなかで  
**社員交流の復活等**により  
**企業文化の醸成・維持・向上**を図りたい

「イノベーション」・「優良な人材の獲得・維持」「企業文化の醸成」といった  
お客様の本業の **付加価値創出** に資する  
ハード（施設面）・ソフト（サービス・イベント）にわたるニーズの増大

## 2. オフィス

本格的な顧客志向により、お客様のニーズに重層的に対応

企業ごとの経営課題に対する**課題解決型提案**

(当社のソリューション × 3,000社のテナント企業様のソリューション)

**多様な働く場**の提供と**最適な働き方**の提案  
理想的な働く場・働き方をサポートする**ソフトサービス**や**イベント**

 **BIZ**

 **WORK STYLING**

 **well**

好立地かつ**ミクストユース・高スペック**のオフィスの提供

×

**安全・安心な管理運営体制**

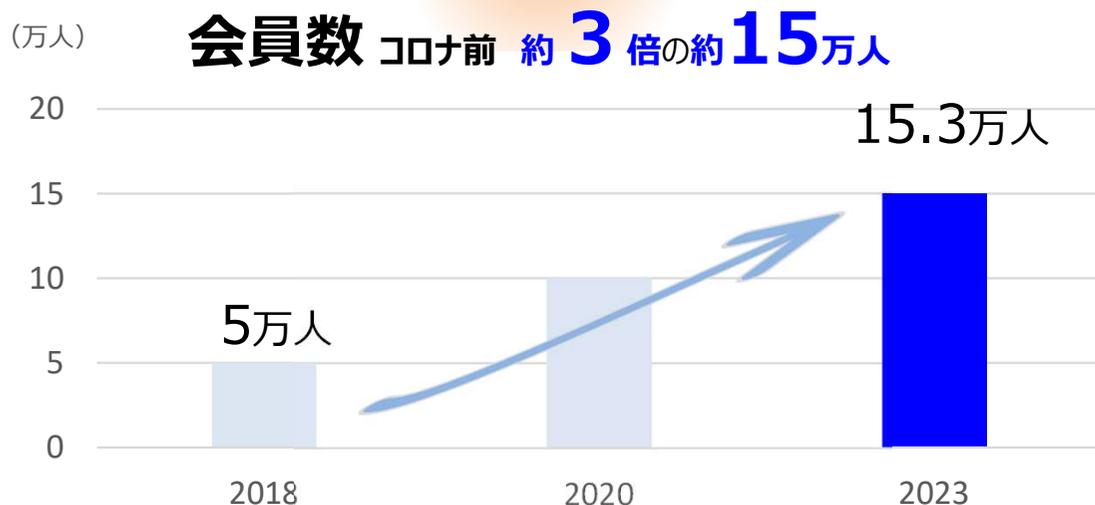
## 2. オフィス

**多様な働く場**の提供と**最適な働き方**の提案

これらをサポートする**ソフトサービス**や**イベント**

**&BIZ**

**&well**



企業/チームで歩数を競う

人気イベント **&well Walk**

**134社, 20,000人超**の参加

(FY2022→FY2023 参加企業数 **1.7**倍)

**&BIZ conference**

出社増に伴うスポットでの**会議室ニーズの増加**を取り込み

売上：**2**倍  
(FY2022 → FY2023)



**&well Walk**  
2024 1st Round  
チーム対抗戦  
Team competition

さあ春だ!  
健康にいいこと&  
チームにいいことを  
はじめよう

開催期間 5.28(火)~6.10(月) エントリー期間 5.8(水)~5.27(水)

三井不動産  
MITSUI FUDOSAN

## 2. オフィス

**多様な働く場**の提供と**最適な働き方**の提案  
これらをサポートする**ソフトサービス**や**イベント**

# &WORK STYLING

会員数 コロナ前約**21**倍の約**31**万人

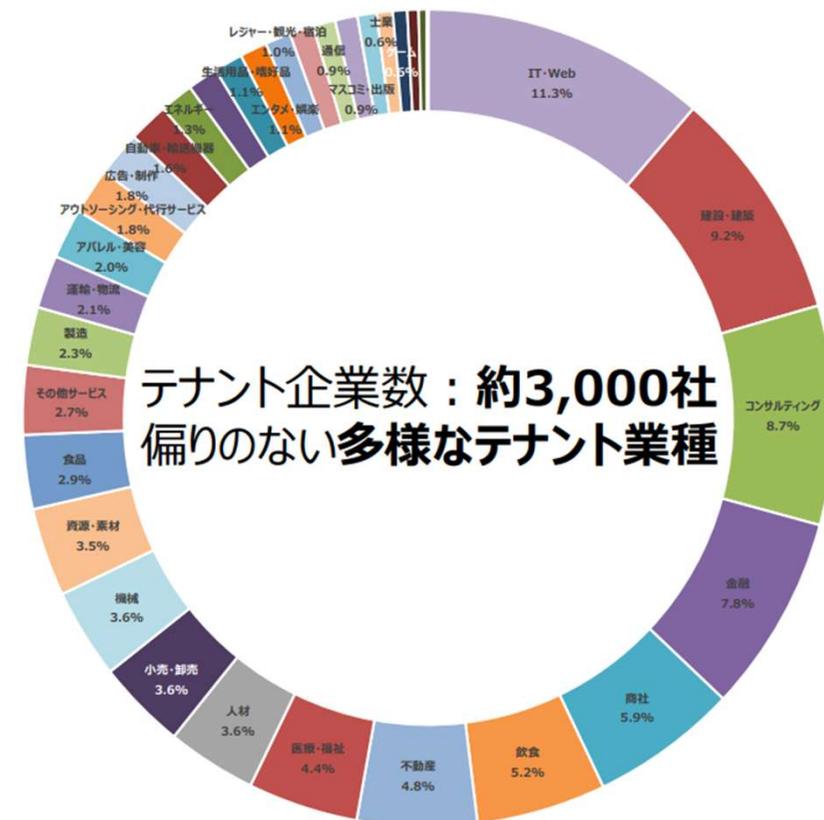
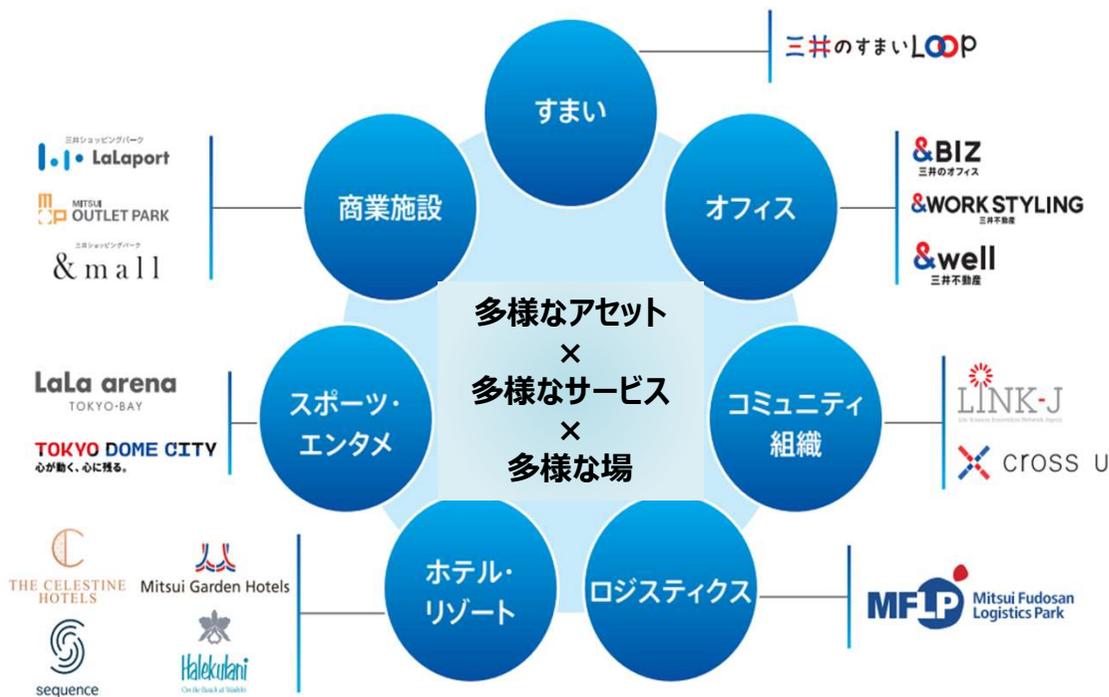
FY2024売上：昨対比**110%**見込



●ご契約企業様 (例)



# 2. オフィス



企業ごとの経営課題に対する **課題解決型提案**

## 2. オフィス

本格的な顧客志向により、お客様のニーズに重層的に対応

充実したワークライフを享受できる  
「行きたくなる街にある、行きたくなるオフィス」

企業ごとの経営課題に対する課題解決型提案

(当社のソリューション × 3,000社のテナント企業様のソリューション)

多様な働く場の提供と最適な働き方の提案  
理想的な働く場・働き方をサポートするソフトサービスやイベント

& BIZ

& WORK STYLING

& well

好立地かつミクストユース・高スペックのオフィスの提供

×

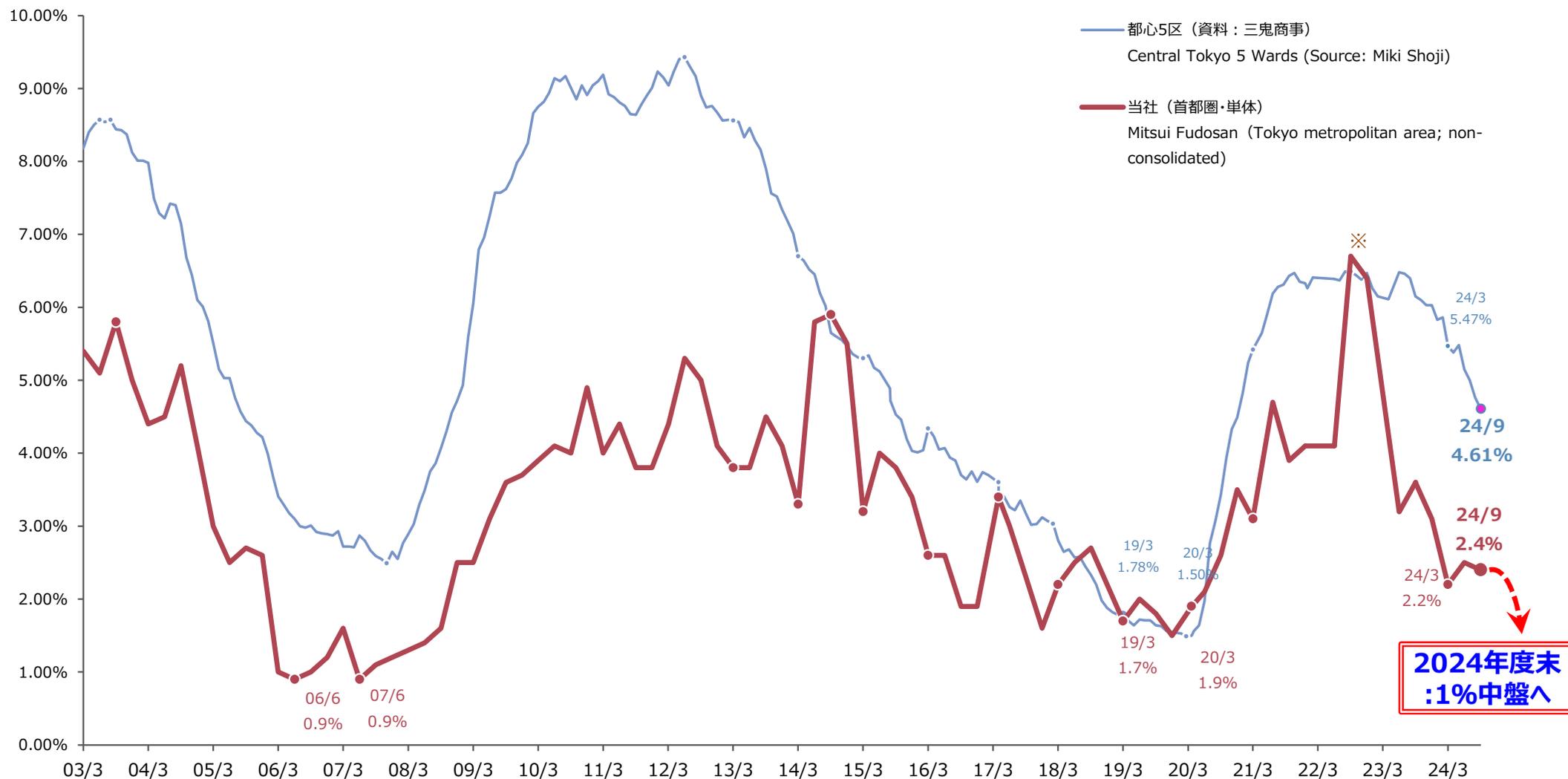
安全・安心な管理運営体制

# 2. オフィス

## 2024年度 期末空室率

当初想定していた **2%前後** から **大幅に改善** して

**1%中盤** へ



※ 東京ミッドタウン八重洲の開業に伴う一時的な上昇

# 日本橋 1 丁目中地区プロジェクト エリアトップ賃料にて成約が順調に進捗 リーシングは概ね満床



2024上期  
取組

増賃合意  
(首都圏)

8割

増賃率

複数事例で

+10%超 ~ 15%超

今後の  
取組

原則

全案件

にて増額改定の協議を推進

引き続き

高水準

の賃料改定率を目指す

### 3. 商業・スポーツ・エンタメ

織研新聞 ショッピングセンター売上ランキング（2024年8月公表）にて、

TOP10施設のうち デベロッパーとしては**最多4施設**ランクイン

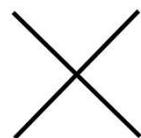
順位	施設名	売上高 (2023年度)
2位	ラゾーナ川崎プラザ	918億円
6位	三井アウトレットパーク 木更津	643億円
7位	ららぽーとTOKYO-BAY	628億円
9位	三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島	567億円

(出典) 織研新聞 2024年8月7日付



### 3. 商業・スポーツ・エンタメ

#### 商業施設本部



#### 東京ドーム事業部



2024.4 商業・スポーツ・エンタメ本部 発足

+

2024.4 ららアリーナTOKYO-BAY竣工



相乗効果により、**顧客体験価値の最大化**へ

FY2024上期 売上 対前年同期比 **106%**

### 3. 商業・スポーツ・エンタメ

ららアリーナのイベントにより、ららぽーと来館者数が  
対前年比**130%**に増加する期間も

ららぽーとTOKYO-BAY



vivit南船橋



ららアリーナTOKYO-BAY



ららテラスTOKYO-BAY



# 3. 商業・スポーツ・エンタメ



コンサート  
スポーツイベント



告知(イベント認知)  
チケット販売  
グッズ販売  
サテライト イベント



MIYASHITA PARKにおいて  
有名アーティスト POP UPストアを展開

1坪あたりの売上高が、MIYASHITA PARK

テナント平均の**10倍以上**を記録するストアも

ブルーノ・マーズの東京ドーム公演に合わせたポップアップストア



(C)2024 SANRIO CO.,LTD. APPROVAL NO.1650636

# 4. 物流施設

好立地・高スペック物件・街づくり型施設

**強い収益力**

強固な顧客基盤を活かした荷主への直営業/物流企業との強いリレーション

ICT機器活用などのテナント課題解決型営業

## 街づくり型 物流施設

マーケットに比べて

**1.3倍**の賃料での成約事例

(MFLP・LOGIFRONT東京板橋・MFLP船橋・MFIP羽田等の事例)

## 街づくり型 物流施設の増賃率

複数案件で

**+10~15%**

MFLP・LOGIFRONT東京板橋



MFIP羽田



MFLP船橋



MFLP市川塩浜Ⅱ



当社開発物件所在地

# 5. 国内住宅分譲

2024年度平均単価：**1億円超**

9月末時点での計上予定戸数に対する契約率：**97%超**

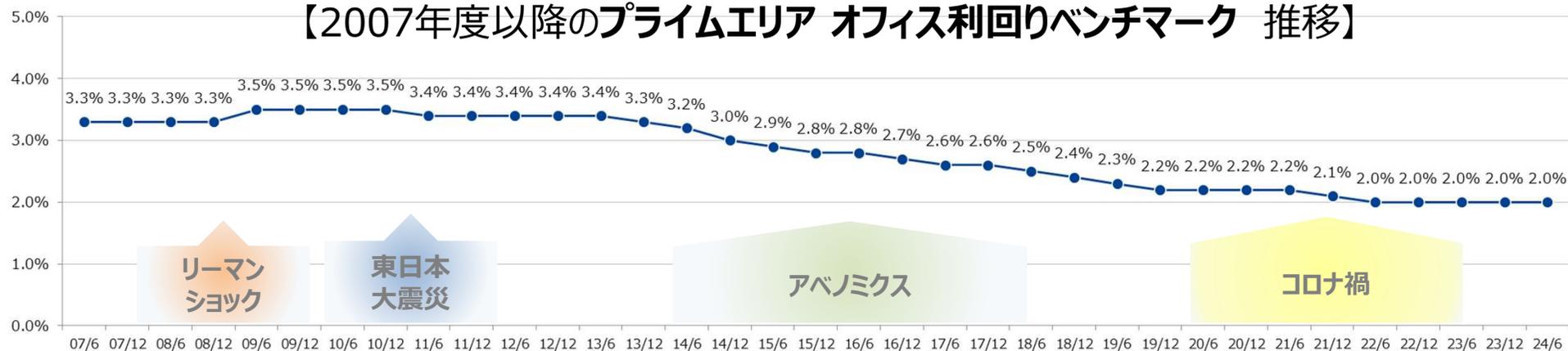
今期の事業利益見込み  
**960億円の達成ほぼ確実**



# 6. 投資家向け分譲

## プライムエリア オフィス 利回りベンチマーク ▷ キャップレートは**低位安定**

【2007年度以降のプライムエリア オフィス利回りベンチマーク 推移】



資料：日本不動産研究所

Source: Survey by Japan Real Estate Institute

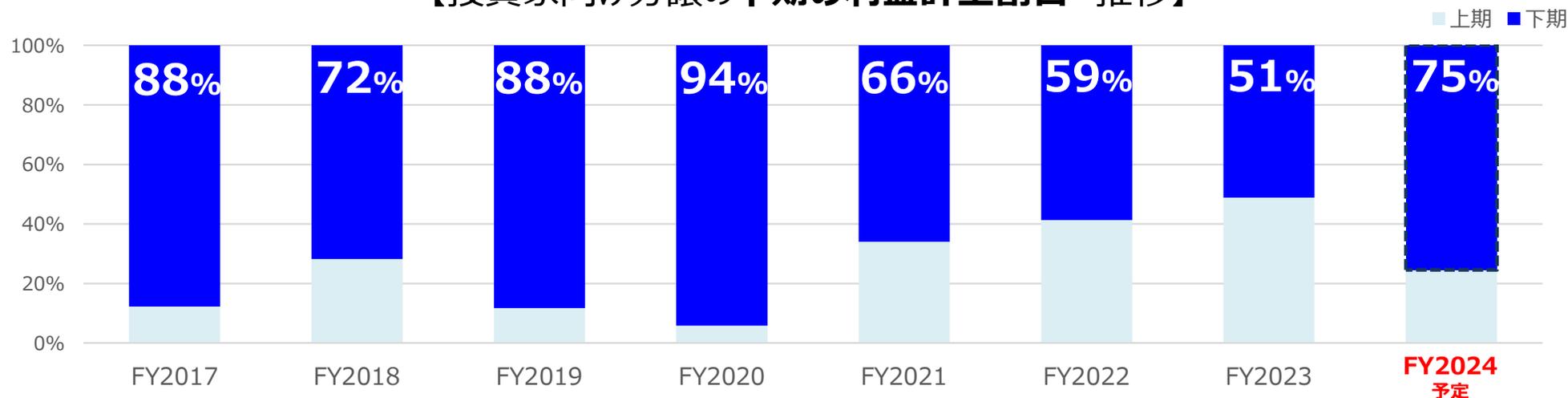
プライムエリアオフィス：千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上

利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 m<sup>2</sup> or more and 1,600 m<sup>2</sup> or more, respectively.  
Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of capitalization rates by the Japan Real Estate Institute.

## 投資家向け分譲 利益計上 ▷ 従前から**下期偏重**

【投資家向け分譲の下期の利益計上割合 推移】



# 6. 投資家向け分譲

## 国内

投資家向け分譲

## 海外

投資家向け・海外住宅

金融環境  
キャップレート

緩やかな**利上げ**  
**低金利**の継続  
(キャップレート低位安定)

米国は**利下げ**  
**不透明感**の継続  
(キャップレート高止まり)

今期の取引

順調に売却  
**利益上振れへ**

将来**アップサイド**が限定的な特殊物件  
**今のうちに早期売却**

利益の見通し

期初計画比  
**UP** ↑

期初計画比  
**DOWN** ↓

投資家向け分譲 **インライン**

# 7. 海外事業

## 海外オフィス・賃貸住宅等のリーシングは順調に進捗

### 東海岸

#### 50 Hudson Yards

稼働率 90% → **95%**  
(2024.3末) (内定含む)

直近の成約賃料事例 **約2倍**  
(当初計画比)



### 西海岸

#### Torrey View

(ラボ&オフィス)

リーシング **100%**  
(延床面積：約45,500㎡)



### サンベルト

堅調にリーシング進捗  
賃料想定比+**15%超**の事例も





5割超の事業地\*で  
時間単価 **増額** 改定

\*東京23区内

仲介案件 単価

前年同期比

**110%弱**



**手数料 増加**

住み替えなら 三井のリハウス。

2023年度の  
全国売買仲介取扱件数

**38,680**件※2

年間相談組数

**32**万組以上※3

顧客満足度

**97%**

※4

全国売買仲介取扱件数

**38年連続**※1

**No.1**

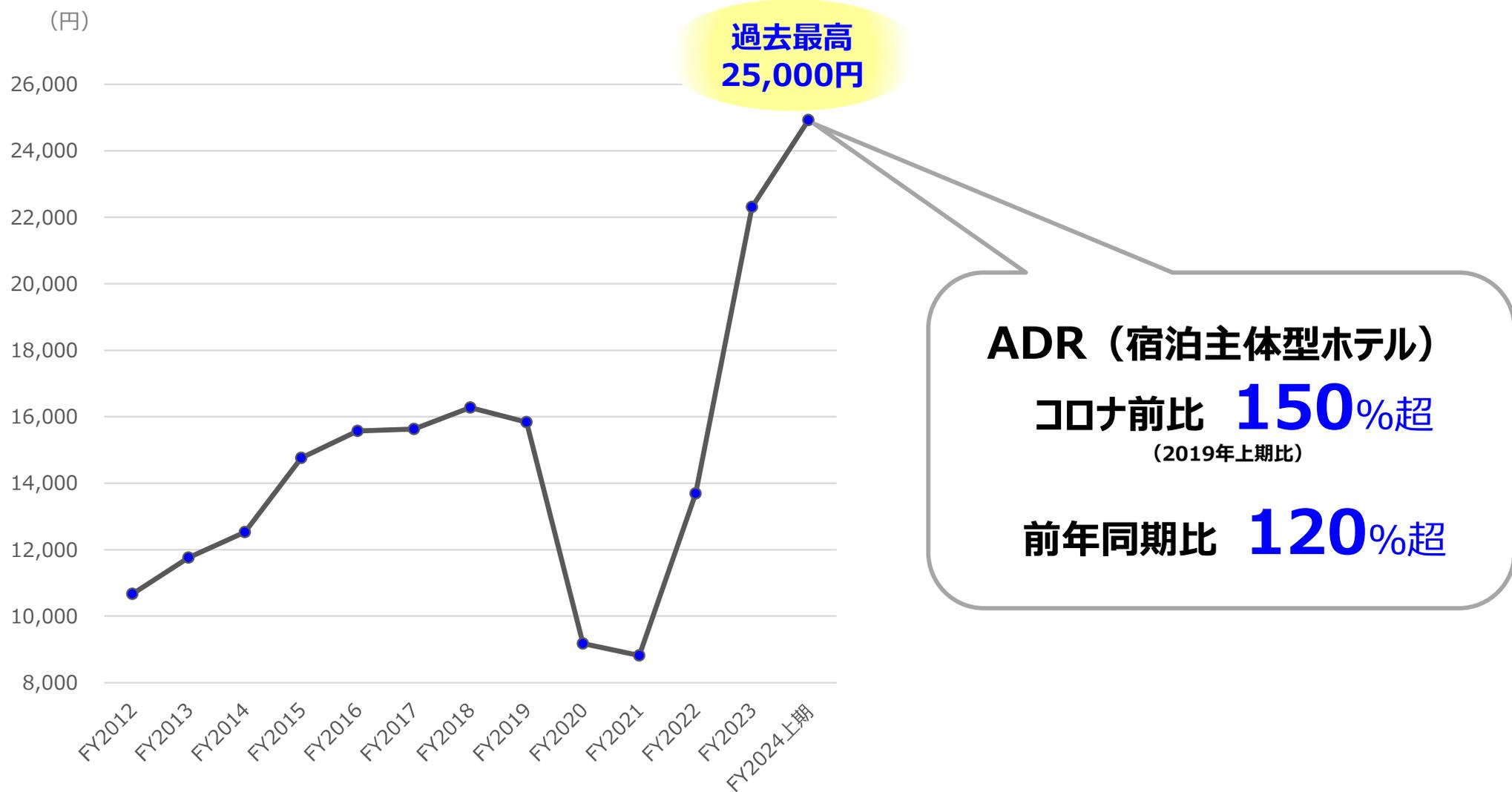
三井のリハウス

リハウス  
しよう。



# 9. ホテル・リゾート

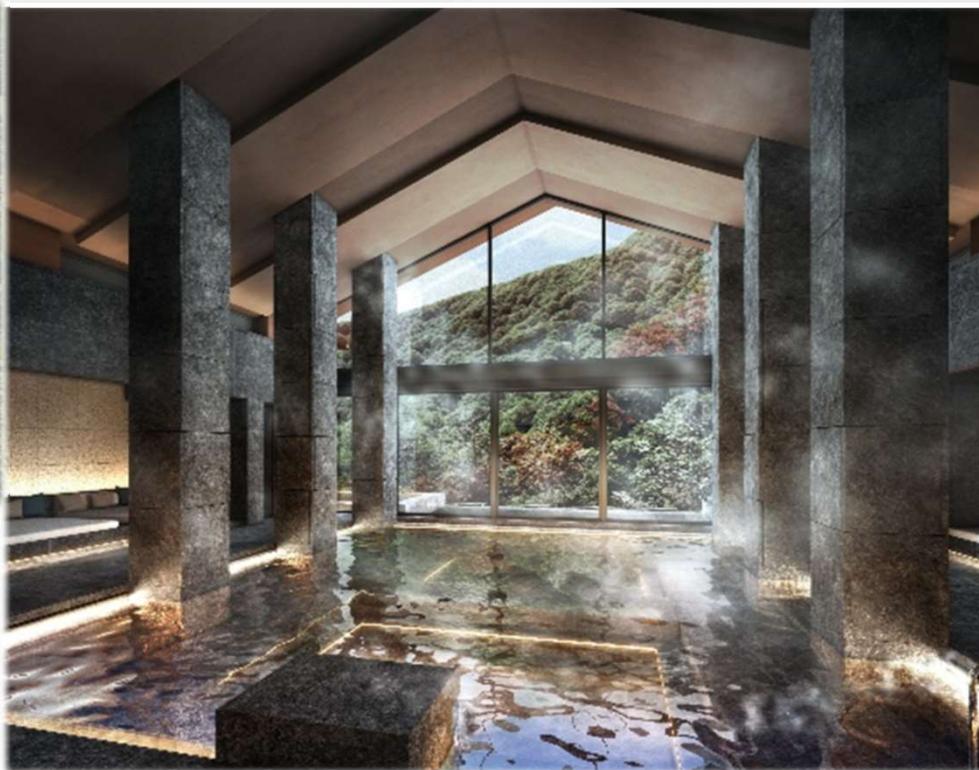
宿泊主体型ホテルのADR 昨年度に引き続き **過去最高を更新 25,000円**へ



**年内の予約状況も好調 下期も昨年度を上回る利益計上へ**

## 9. ホテル・リゾート

箱根・小涌谷の三井家ゆかりの地に  
三井不動産グループの最高級ラグジュアリーホテルが新たに誕生  
「HOTEL THE MITSUI HAKONE」2026年開業



# 10. まとめ

## ホテル(2024上期)

ADR : **25,000**円  
 コロナ前比 **150%**超  
 対前年同期比 **120%**超

## オフィス(2024上期)

増賃合意 (首都圏) 増賃率 (複数事例にて)  
**8割** + **10~15%**超

## 商業施設(2024上期)

施設売上・前年同期比  
**106%**

## ロジスティクス

(街づくり型物流施設の複数事例)

賃料：周辺物件比 **130%**  
 賃料改定率 + **10~15%**超

## 中高層住宅分譲

2024平均単価 **1億円超** (首都圏平均+ **20%**超)  
 契約進捗率： **97%**超

## 進捗率： **7割**

(契約締結済み・概ね合意含む)

**年内に**  
**全取引合意**見込み

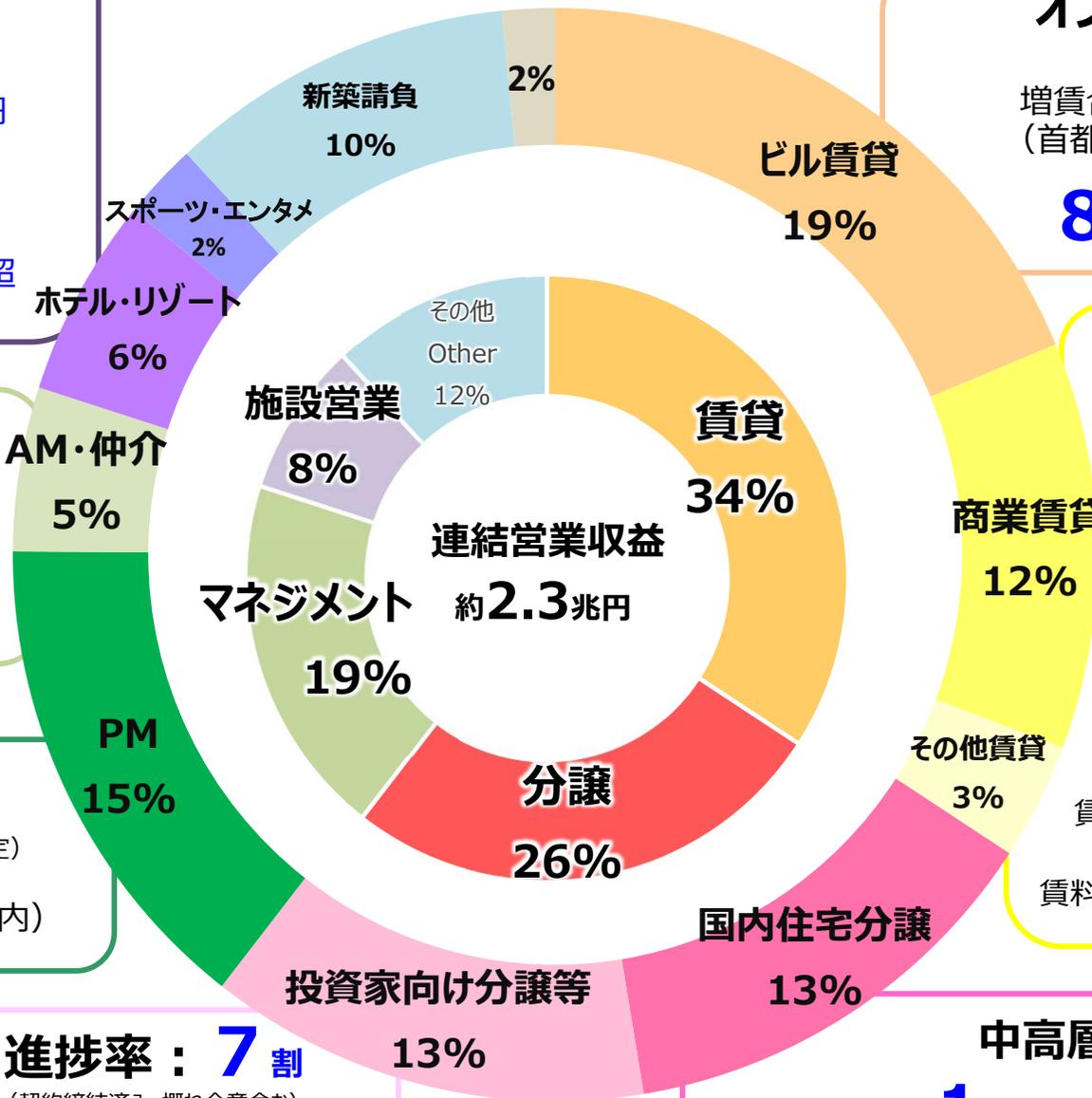
## リパーク

(時間あたり駐車料金の増額改定)

**5割超**の事業地 (23区内)

## 個人向け仲介単価

対前年同期比  
**110%**弱



連結営業収益

約**2.3**兆円

貸貸  
34%

分譲  
26%

国内住宅分譲  
13%

投資家向け分譲等  
13%

PM  
15%

マネジメント  
19%

施設営業  
8%

新築請負  
10%

ビル賃貸  
19%

商業賃貸  
12%

その他賃貸  
3%

その他  
Other  
12%

ホテル・リゾート  
6%

スポーツ・エンタメ  
2%

AM・仲介  
5%

# 10. まとめ



競争優位性の高いアセット  
高付加価値のサービス

各アセット・サービスにおけるデカップリング

トップラインの伸長



※「日本橋再生計画」第3ステージは仮称。この絵は将来のイメージであり、実際の再開発計画等とは異なります。

(仮称) 内幸町一丁目街区開発プロジェクト

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。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

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。