

プレゼンテーション資料 (2025年3月期決算)

2025年5月13日

さあ、街から未来をかえよう

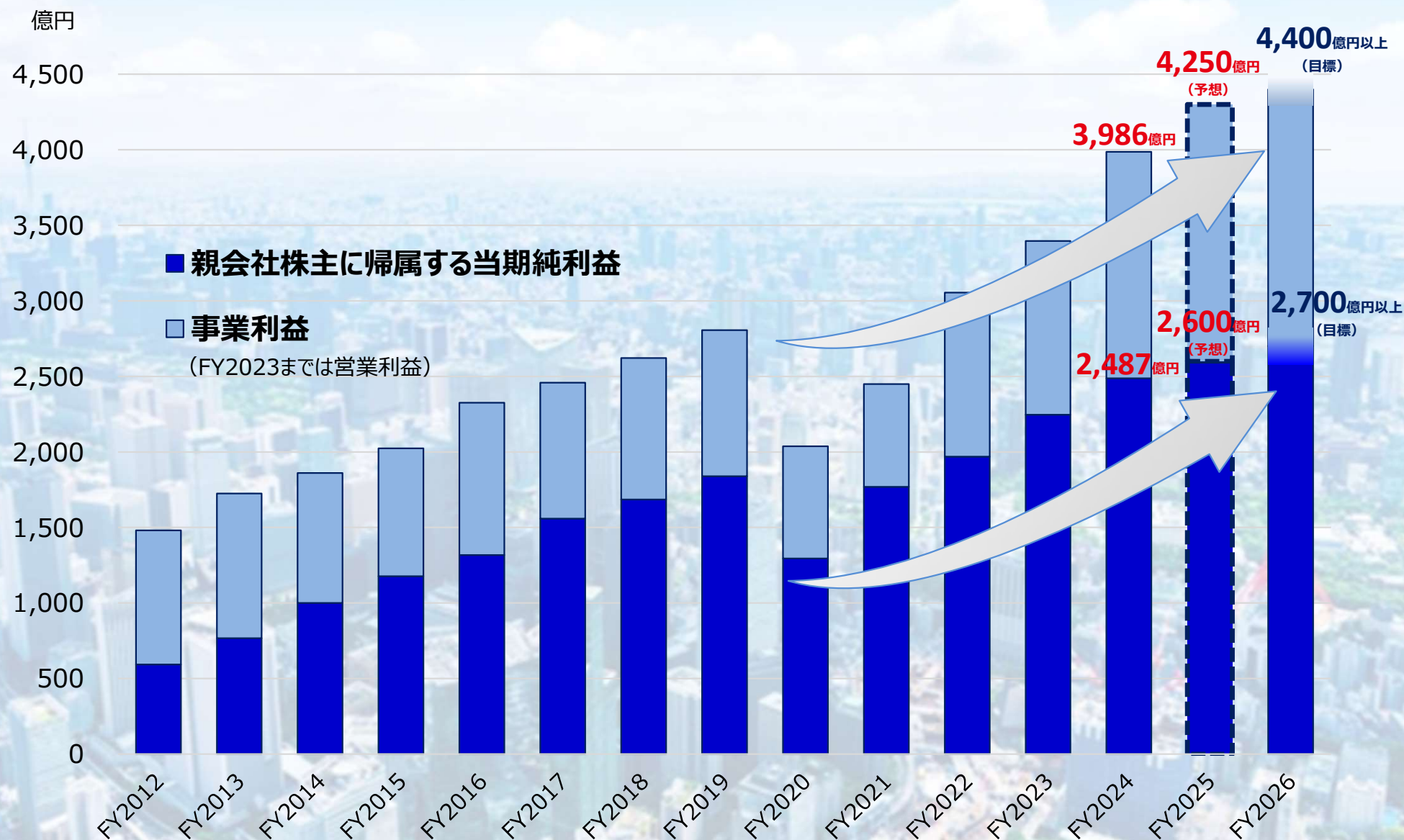


<https://www.mitsuifudosan.co.jp/>

2025年3月期決算概要

2024年度は、事業利益・親会社株主に帰属する当期純利益等 **すべて過去最高を更新**

2025年度業績予想においても、売上高・事業利益・親会社株主に帰属する当期純利益において **過去最高を更新見込み**



1

建築費高騰の当社事業への影響と対応

2

金利上昇に伴うCap Rateへの影響

3

海外、主に北米事業の状況と今後の展開

4

& INNOVATION 2030 第2・第3の道の状況

1-1. 建築費高騰の当社事業への影響と対応 (オフィスビル・大型再開発)

2028年度竣工までの下記大型プロジェクトは**すべて契約・着工済**

2025年度

2026年度

2027年度

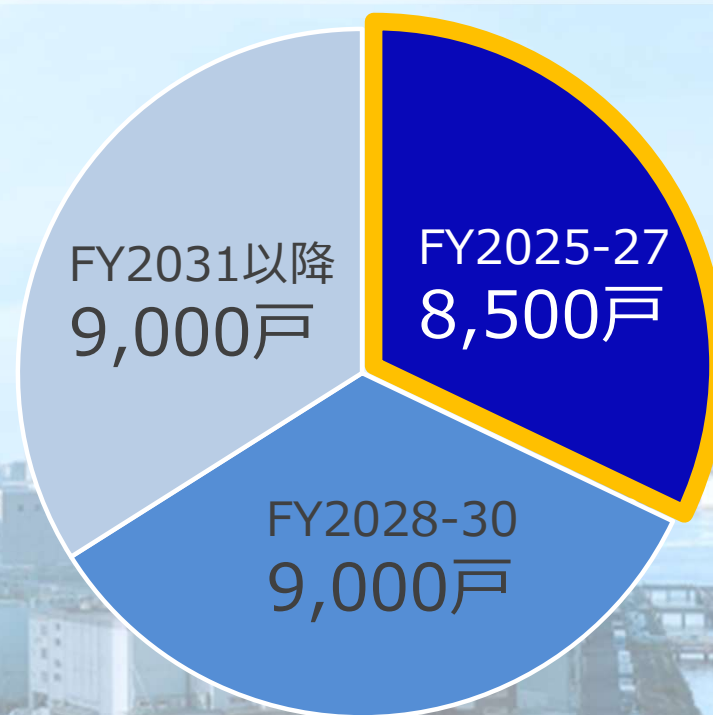
2028年度



1－2. 建築費高騰の当社事業への影響と対応（中高層分譲住宅）

2025～26年度計上予定物件は、ほぼ**全て 着工済**
27年度計上予定物件の着工も、順調に進捗

当社グループ
中高層分譲住宅ランドバンク*



* 計画段階の再開発事業を含む

1－3. 建築費高騰の当社事業への影響と対応



5月31日グランドオープン（予定）
「三井ショッピングパーク ららテラス川口」

既存施設の改修工事を行い
コストを抑えながらバリューアップ

これまで培ってきた**豊富な経験・開発ノウハウ**をもとに
さまざまな手段を組み合わせ対応

収益性向上↑

プラン見直しによる
貸し床比率向上、
賃料単価設定の見直し 等

コストダウン↓

仕様の見直し、
集中購買・分離発注 等

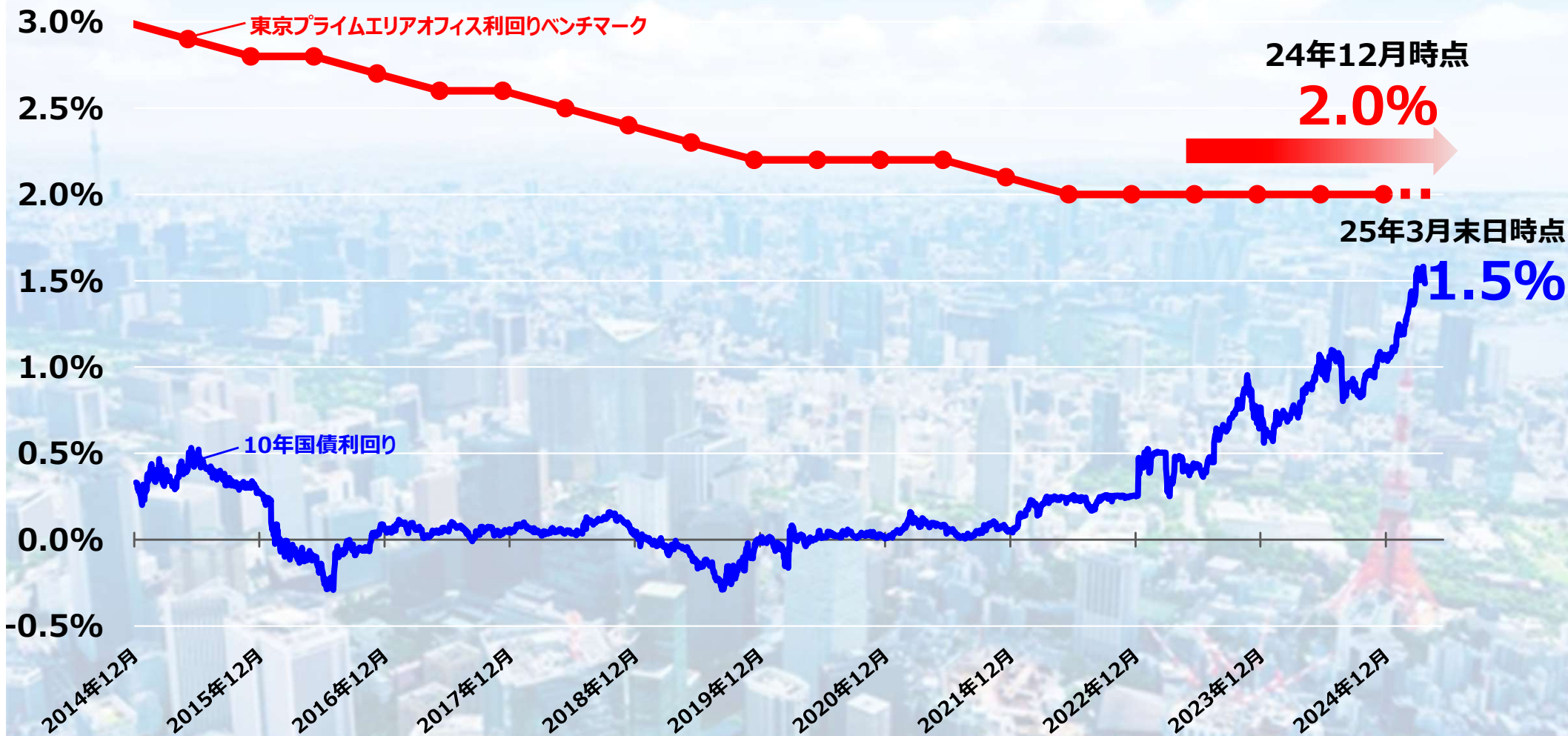
出口確保 事業スキームの工夫

早期パートアウト
リノベーション手法活用 等

2-1. 金利上昇に伴うCap Rateへの影響（国内）

金利上昇に関わらず、国内の**Cap Rate**は低位安定

当社の2024年度末の含み益も、約3.4兆円から **約3.7兆円**へと**約0.3兆円増加**



日本の**10年国債利回り** および**東京プライムエリアオフィス*** **利回りベンチマーク** 推移

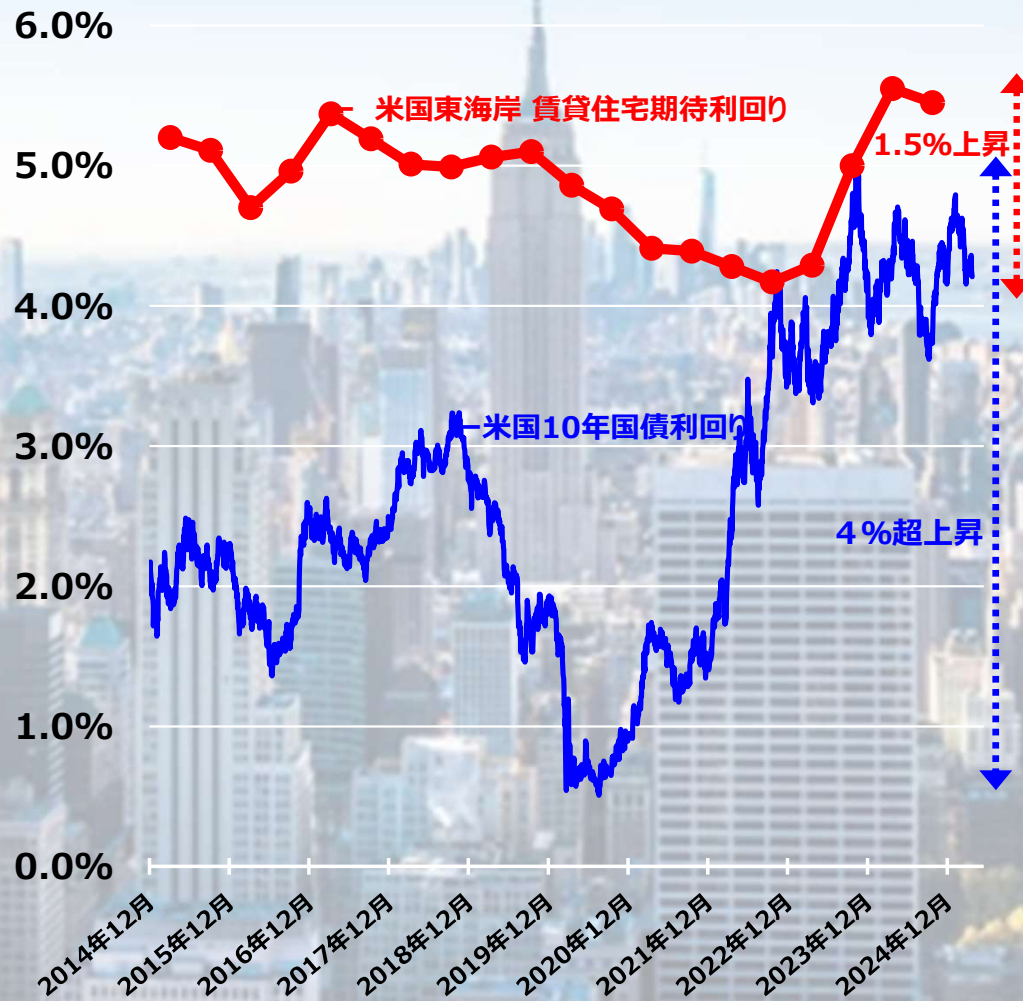
* 千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積2万坪以上、基準階面積500坪以上

資料：Bloombergおよび日本不動産研究所データより当社作成

2-2. 金利上昇に伴うCap Rateへの影響（米国・英国）

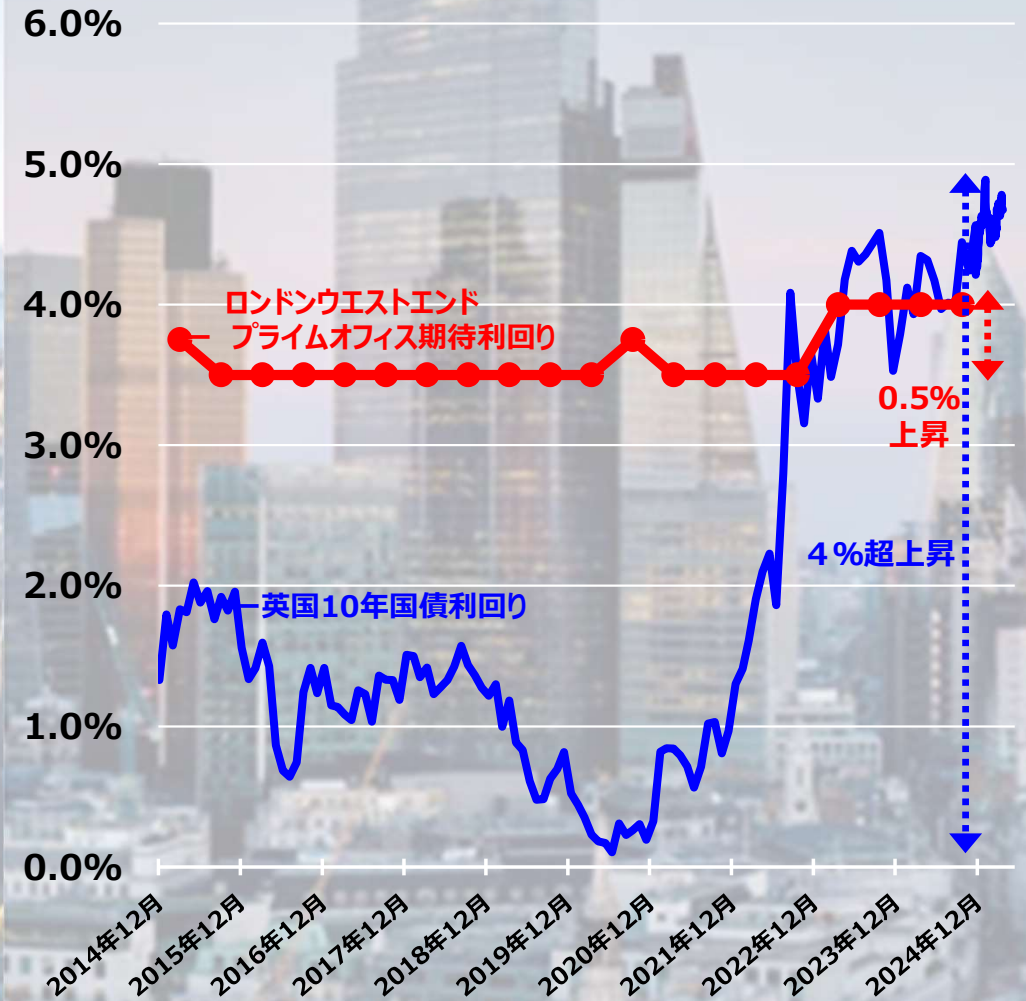
金利急騰を経験した米英でも、キャッシュフローの安定したエリア・アセットクラスの
Cap Rateの上昇は緩やか

米国10年国債利回りおよび
米国東海岸 賃貸住宅期待利回りの推移



資料：Bloombergデータより当社作成

英国10年国債利回りおよび
ロンドンウエストエンド プライムオフィス期待利回りの推移



資料：BloombergおよびJLLデータより当社作成

2-3. 金利上昇に伴うCap Rateへの影響（足下の空室率）

当社の空室率は、どのアセットクラスにおいても**低位な水準が継続**
キャッシュフローは安定

首都圏オフィス^{*1}

1.3%

商業施設^{*1}

2.3%

賃貸住宅^{*2}

（竣工後3年経過物件）

2.0%

物流施設^{*1}

（竣工後1年経過物件）

2.2%

*1 2025年3月末日時点空室率 当社単体データ

*2 2025年3月時点空室率 当社グループサブリース保証付管理物件データ
（稼働物件賃料と未稼働物件の従前賃料を元に計算）

3-1. 賃料・物件価格アップの取組（当社オフィスの増額賃料改定状況）

建築費高騰・金利上昇に対しては、
増賃・単価上昇等により**トップラインを上昇**させていくことが**重要**

当社の首都圏オフィス 2024年度増額賃料改定実績

増賃合意

8 割

原則

全案件

にて増額改定の協議を推進

増賃率

複数事例で

+ **10**%超 ~ **15**%超

（件数は順調に増加↑）

引き続き

高水準

の賃料改定率を目指す

3-2. 賃料・物件価格アップの取組 (これまでの日本橋・八重洲エリアの街づくり)



コレド日本橋 開業

2004



グラントウキョウ
ノースタワー・サウスタワー 竣工

2007



室町古河三井ビルディング 竣工
室町ちばぎん三井ビルディング 竣工
コレド室町2・3 開業

2014



日本橋室町三井タワー 竣工
コレド室町テラス 開業

2019



日本橋三井タワー 竣工

2005



室町東三井ビルディング 竣工
コレド室町1 開業

2010



日本橋高島屋三井ビルディング 竣工

2018

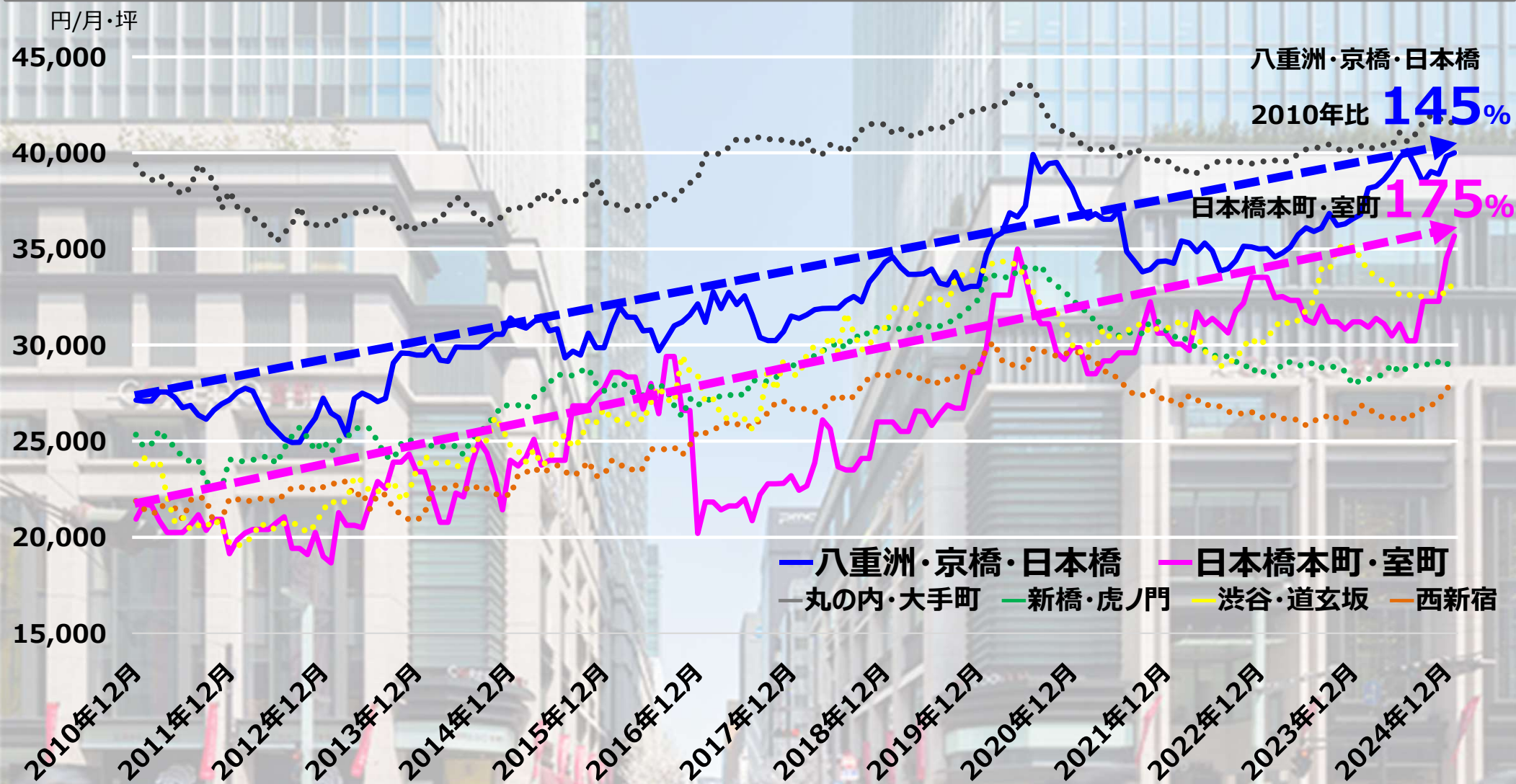


東京ミッドタウン八重洲 開業

2023

3-2. 賃料・物件価格アップの取組（街の価値の上昇）

当社の街づくりも寄与し**街の価値が上昇。募集賃料は15年間で大幅アップ**



日本橋・八重洲エリア募集賃料*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

3-2. 賃料・物件価格アップの取組（当社も街の一員として盛り上げに寄与）



3-3. 賃料・物件価格アップの取組（付加価値の提供）

「おせっかいな大家」として、企業の経営課題である産業創造や人的資本経営の取組みに資する様々な取組み（ソフトサービス・イベント）を開催
⇒「行きたくなる街にある、行きたくなるオフィス」の創出。付加価値を賃料として訴求。

産業創造・本業支援

- ・コミュニティ（LINK-J・Cross U）の紹介・集積エリアへの移転アレンジ
- ・イベントを通じた企業同士の交流促進
- ・テナント商品・サービスのマーケティング・実証実験等の場の提供



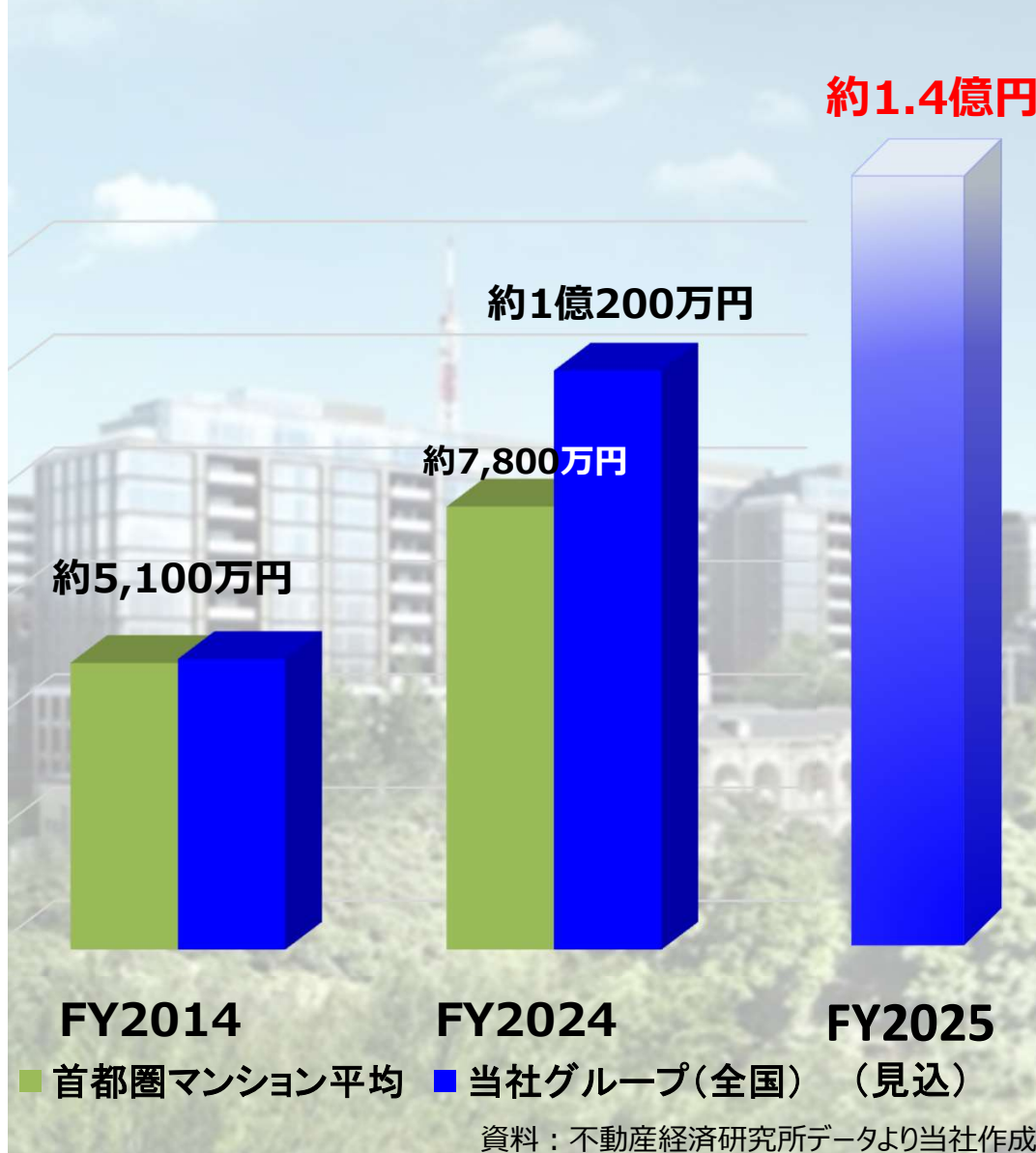
人的資本経営

- ・企業単独では実施しにくい健康経営やDE&I、女性活躍推進に資するイベントの実施（&well）
- ・出社が楽しみになる施策（スポーツフェスや新宿のど自慢など）



3-4. 賃料・物件価格アップの取組（中高層分譲住宅）

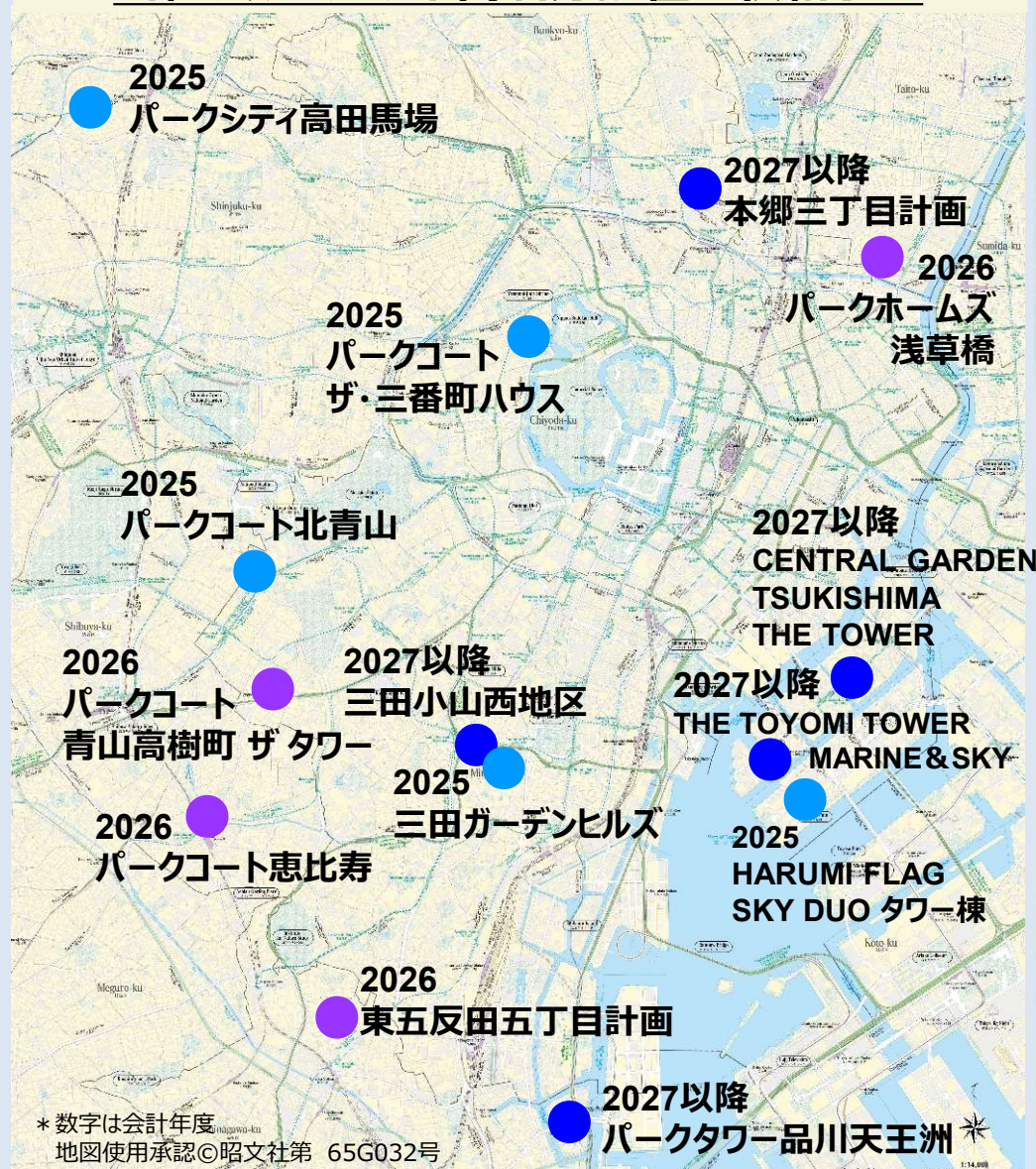
2025年度計上予定物件は、**平均価格約1.4億円**と**過去最高更新見込み高額物件**（2億円以上/戸）の**市場シェア 当社グループ 5割超** *出典：MERCURY FY2024



3-4. 賃料・物件価格アップの取組（中高層分譲住宅）

都心における豊富なパイプライン

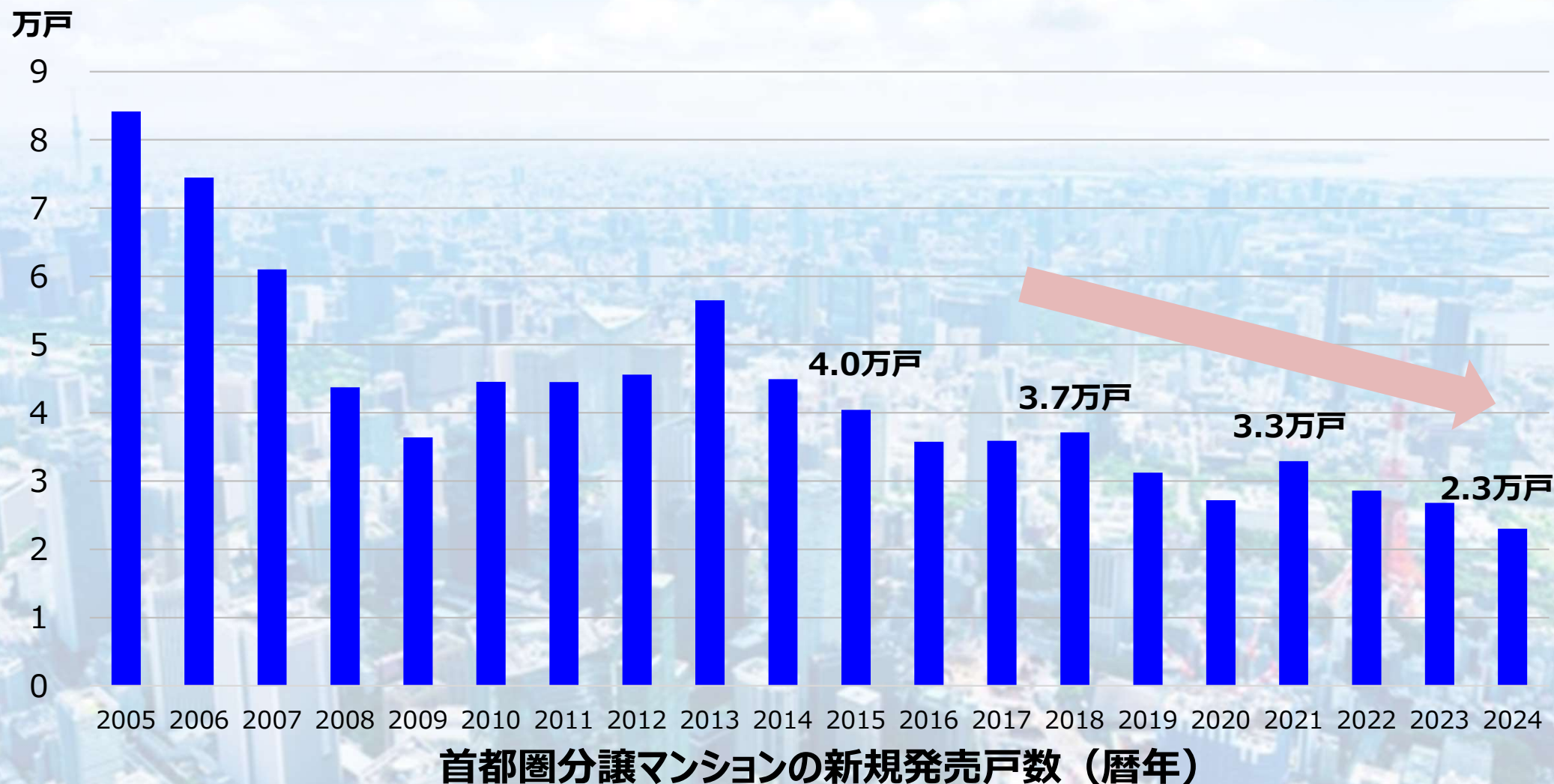
当社グループの中高層分譲住宅供給予定



3－4．賃料・物件価格アップの取組（中高層分譲住宅）

新築物件の供給量も減少

⇒ マーケットを注視しつつも、**当社物件の付加価値を価格として訴求**



資料：不動産経済研究所データより当社作成

4-1. 海外、主に北米事業の状況と今後の展開

優良な投資案件の獲得

⇒ **強靱なポートフォリオを目指した資産入替えの継続**

London



Boston

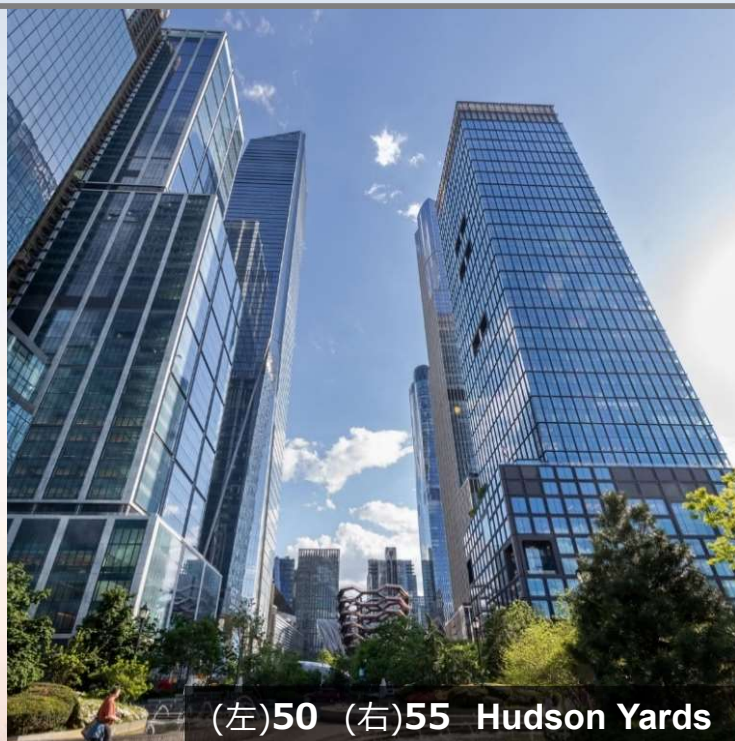


Sydney

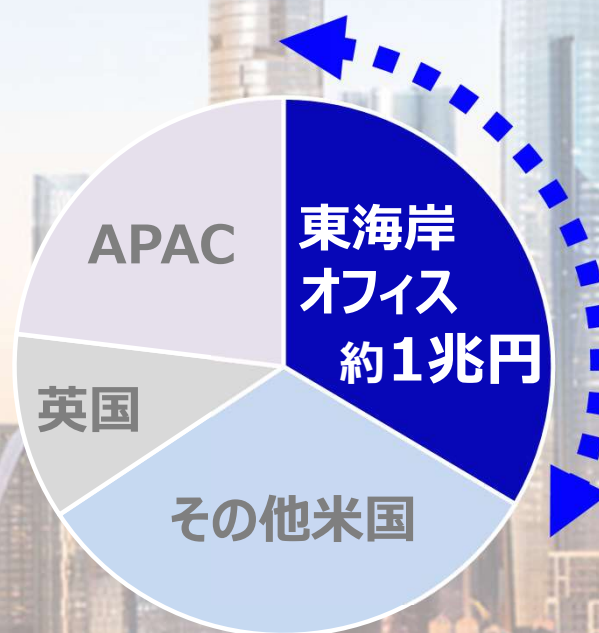


4-2. 海外、主に北米事業の状況と今後の展開（米国東海岸）

50/55 Hudson Yards, 1251 Avenue of the Americas の
旗艦3物件により、安定した岩盤利益を創出



約2兆円の米国資産のうち、
東海岸オフィスで約1兆円



旗艦3物件において
約**9,000億円**
の含み益

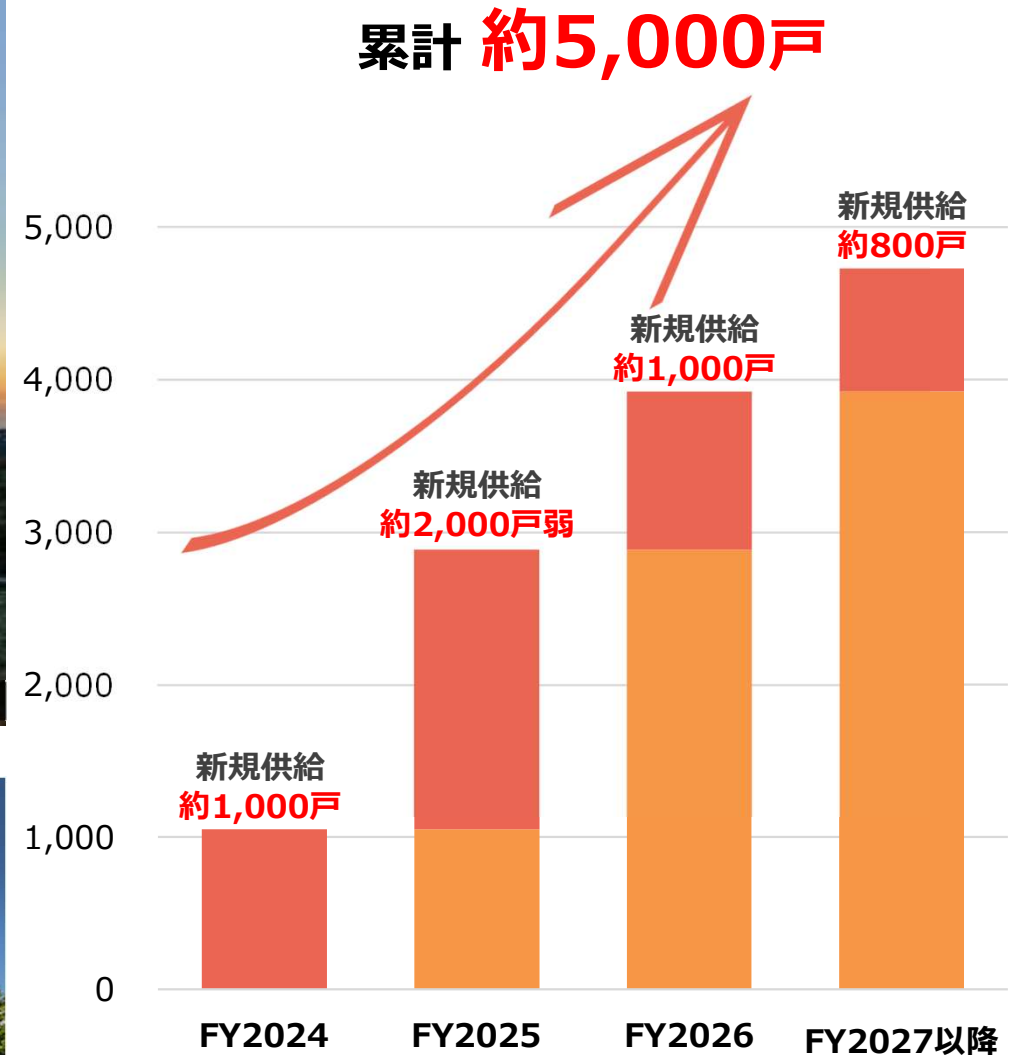
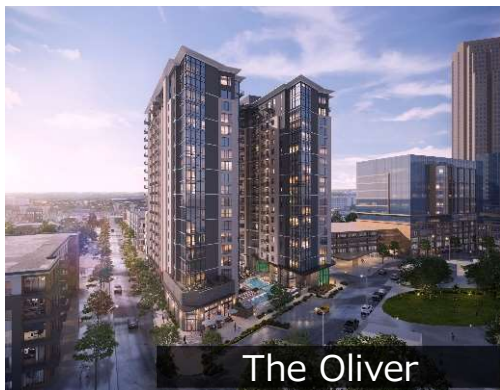
約1兆円

簿価

時価

4-3. 海外、主に北米事業の状況と今後の展開（米国サンベルト）

企業集積・人口流入の進むサンベルトでの賃貸住宅事業への投資を加速中



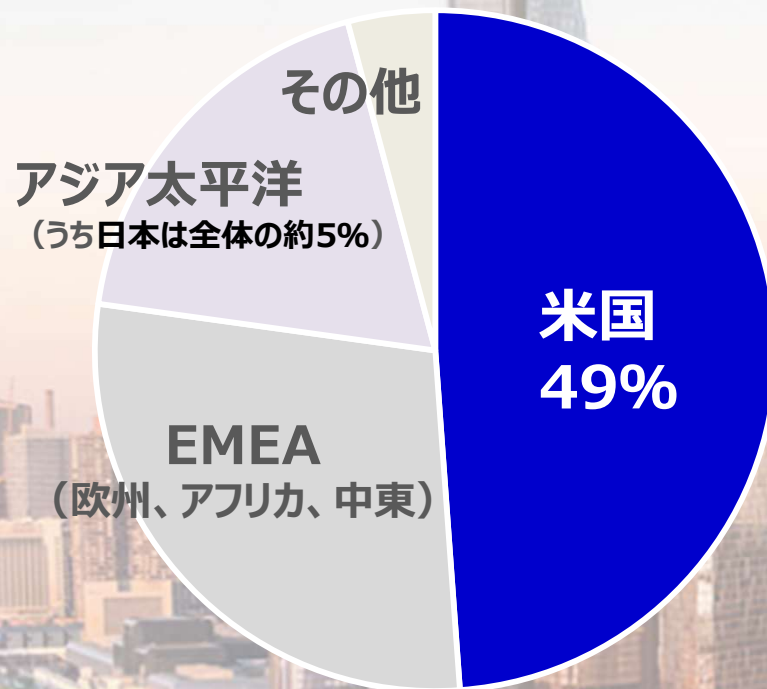
サンベルトにおける賃貸住宅累計供給量

4-4. 海外、主に北米事業の状況と今後の展開

成長するエリア・マーケットを見極め、**厳選して投資を推進**

当社の強み

世界における米国の不動産投資割合
(2024年通年)



資料：JLLデータより当社作成

2つの顔を併せ持つ



デベロッパー

(不動産の目利き力)

機関投資家

(資金調達力)

歴史と経験の蓄積



米国事業 50年超

(信用力)

ローカル化推進

(ネットワーク)

米国における主なパートナー企業

Related, Tishman Speyer, Hines



1. コア事業の更なる成長(深化と進化)

これまでの当社グループの価値創造を支えてきた「コア事業」の更なる成長（深化と進化）を実現。

- (1) 市場からのデカップリング*
- (2) 開発利益の強化～付加価値の顕在化
- (3) 海外事業の深化と進化

*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

2. 新たなアセットクラスへの展開

コア事業で培った強み・ノウハウを活かした「新たなアセットクラス」への展開を加速。

- (1) スポーツ・エンターテインメントを活かした街づくり
- (2) ラボ&オフィス事業の拡大
- (3) データセンター事業の強化等、更なる事業ウイングの拡大

3. 新事業領域の探索、事業機会獲得

当社グループの将来の更なる成長実現のため、「新事業領域の探索、事業機会獲得」に取り組む。

- (1) プラットフォーマーとしての深化と進化
- (2) 注力分野への投資実行
- (3) 組織の新設

5-2. & INNOVATION 2030 第2の道の状況（アリーナ事業）



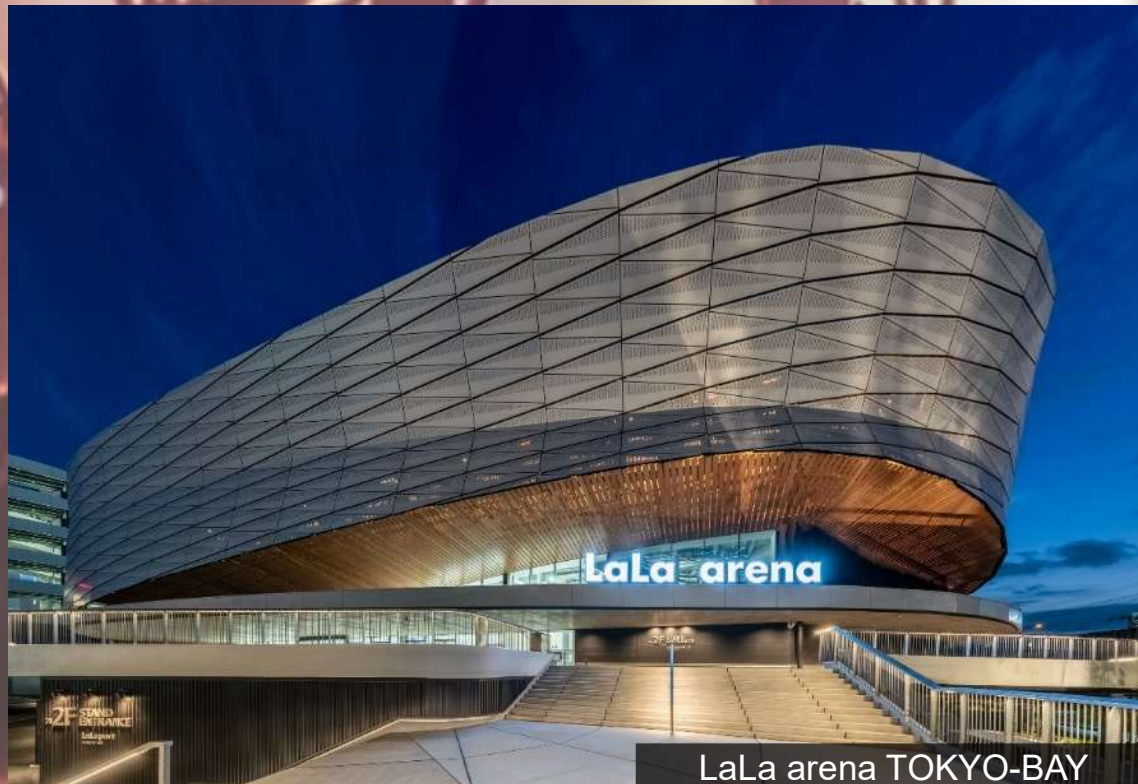
©CHIBAJETS FUNABASHI / PHOTO KeisukeAoyagi

稼働率

土日祝は
ほぼ **100%**

物件数

**拡大
検討中**

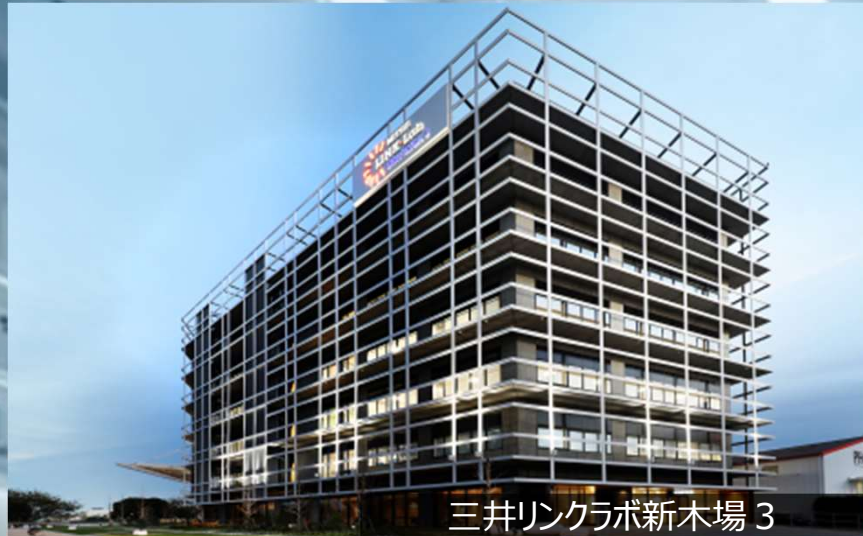


LaLa arena TOKYO-BAY

5-2. & INNOVATION 2030 第2の道の状況 (ラボ&オフィス事業)



5-2. & INNOVATION 2030 第2の道の状況 (ラボ&オフィス事業)



物件数*

計 **16** 物件

国内*

10 物件

米国*

5 物件

英国*

1 物件

総投資額*

約 **5,000** 億円

*売却済み・計画中物件を含む

5-2. & INNOVATION 2030 第2の道の状況 (データセンター事業)

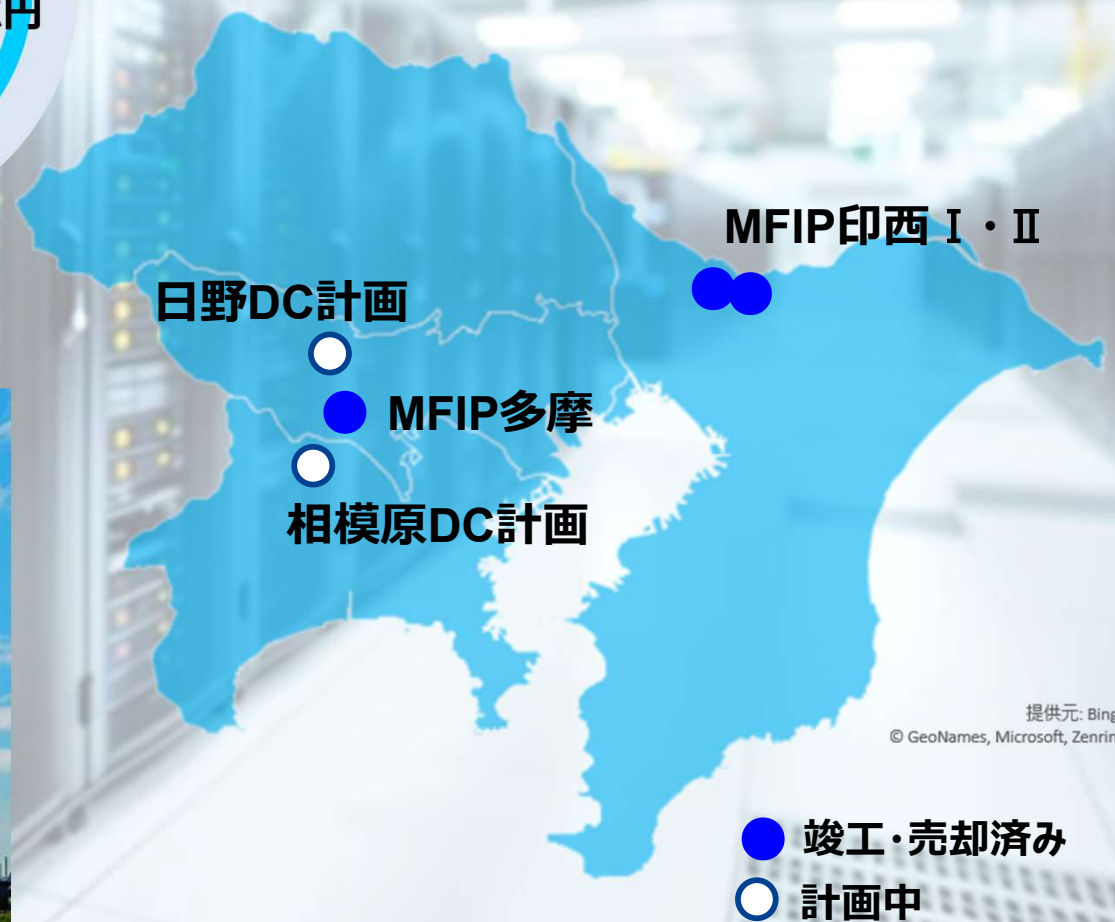
物件数*

計 **7** 物件

総投資額*

約 **3,000** 億円

*検討中、首都圏以外の物件を含む



情報・ネットワーク

- ・ 業界動向
- ・ 最新情報
- ・ 課題

業界のプレイヤーを支える
様々な**新規事業の展開**



コミュニティ
構築

場の整備

5-3. & INNOVATION 2030 第3の道の状況（今後のイメージ）

情報・ネットワーク

- ・ 業界動向
- ・ 最新情報
- ・ 課題

産業デベロッパーとして
宇宙産業・半導体産業においても
業界のプレイヤーを支える
事業の展開を検討

コミュニティ 構築

場の整備

6. まとめ



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。