

三井不動産株式会社（証券コード：8801）

個人投資家様向け会社説明会

2025年7月3日



藤岡 千春 Chiharu Fujioka

1989年 4月 三井不動産株式会社入社

2018年 4月 広報部長

2020年 4月 執行役員 広報部長

2023年 4月 常務執行役員（現任）





本日お伝えしたいこと

- 01 三井不動産グループの概要
- 02 グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」
- 03 財務戦略
- 04 株主優待制度

本資料における掲載データの時点表記
2025年3月末時点（ただし、個別データに表記のある場合を除く）



01

三井不動産グループの概要



国内トップクラスの総合不動産デベロッパーとして、
多様なアセットクラスによる不動産事業を展開しています。

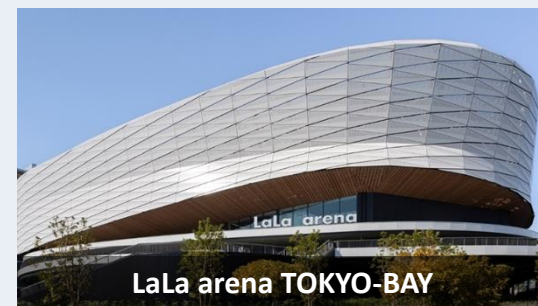
オフィス



商業施設



物流施設 / スポーツ・エンタメ



国内トップクラスの総合不動産デベロッパーとして、
多様なアセットクラスによる不動産事業を展開しています。

住宅



ホテル・リゾート



海外



あれも、これも、三井不動産グループ

COLORFUL WORK

三井のオフィス

&BIZ conference

三井のオフィス

&WORK STYLING

MITSUI FUDOSAN



TOKYO
MIDTOWN



TOKYO MIDTOWN
HIBIYA



TOKYO MIDTOWN
YAESU

三井ショッピングパーク
LaLaport

MITSUI
OUTLET PARK

COREDO
室町



Mitsui Garden Hotels



Halekulani
OKINAWA



Mitsui Fudosan
Logistics Park

三井のマンション

PARK HOMES

三井のシニアサービスレジデンス

PARK WELLSTATE



三井ホーム

三井のリハウス



三井のリパーク

TOKYO
DOME
CITY

心が動く、心に残る。

グループ総資産

9兆8,598億円

営業収益

2兆6,253億円

親会社株主に帰属する
純利益

2,487億円

従業員数

単体：1,928人
連結：26,630人

さあ、街から未来をかえよう



三井不動産
MITSUI FUDOSAN

三井不動産グループ
延総会員数

約1,600万人

呉服店 越後屋 創業

創始者・三井高利が三井グループの基礎を作る。

1673年

三井不動産 設立

1941年

海外事業の歴史

アメリカ 約50年
イギリス 約35年
アジア 約50年

街づくりを通してさまざまな社会課題を解決し、新しい価値創造を実現してきました。

創業



1941

日本初の超高層ビル
「霞が関ビルディング」



1968

都心湾岸タワーマンション
の先駆け



1993

国内発のJ-REIT上場
「日本ビルファンド投資法人」



2001

1950年代



京葉臨海地区の
大規模埋め立て事業

1981



ショッピングセンターの先駆け
「ららぽーと」

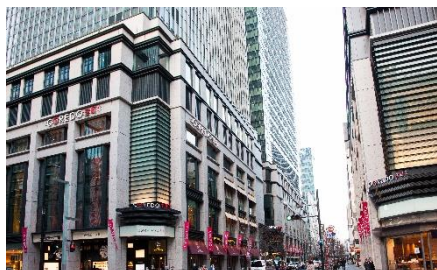
1995



日本初の本格的
アウトレットモール
「三井アウトレットパーク」

当社の強みを活かしたミクストユースの街づくり

日本橋再生計画 開始



2004~

柏の葉スマートシティ開業



2014

東京ドームをグループ化



2021

東京ミッドタウン八重洲 開業



2023

2007



東京ミッドタウン 開業

2020



RAYARD MIYASHITA PARK
開業

2022



50 Hudson Yards (NY)
開業

これからも街づくりによる新たな価値創造に挑戦していきます。

日本橋一丁目中地区



築地地区まちづくり事業



神宮外苑地区



2026

2030以降

2029



八重洲二丁目中地区



日本橋室町
一丁目地区



日本橋一丁目
東地区



日本橋一丁目
1・2番地区



日本橋の将来イメージ

※本パースはイメージであり、実際の計画とは異なります。

「あらゆるアセット」と「幅広いバリューチェーン」による総合力を強みとして、ミクストユースの街づくりを推進しています。

インカムゲイン

物件保有による安定的な賃貸利益、施設営業利益の享受

キャピタルゲイン

資産の売却による付加価値(評価益)の顕在化、売却益の享受

マネジメント

預かり資産等を通じた継続的なマネジメント利益の享受



オフィス

テナント 約**3,000**社
貸付面積 約**360**万㎡
(延床面積を含む)

商業施設

テナント 約**2,500**社
店舗数 約**10,800**店

物流施設

総施設数 **76**施設
総延床面積約**600**万㎡
(施設数、面積ともに、2025年4月末時点)

住宅

マンション引渡戸数 **3,693**戸
仲介取扱件数約**38,100**件
(三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数)

ホテル・リゾート

当社運営施設 **53**施設
約**13,400**室
(2025年4月末時点)

スポーツ・エンタメ

東京ドームシティ来場者数
約**4,000**万人/年
(2019年度)

多様な事業展開によるバランスの取れた収益構造

新築請負・リフォーム

木造住宅等の新築請負や
リフォーム事業からの収益

スポーツ・エンタメ

東京ドーム、アリーナ等
でのイベント、飲食/物販、
広告収入等からの収益

ホテル・リゾート

宿泊料等からの収益

仲介・AM

リハウス(個人向け不動産仲介)、
リートやプライベートファンド
のアセットマネジメント事業
からの収益

PM

オフィス、商業、住宅等
の運営管理からの収益、
リパーク(駐車場事業)からの
収益

オフィス

オフィスビルのテナント
からの賃貸収益

商業施設

商業施設のテナント
からの賃貸収益

その他

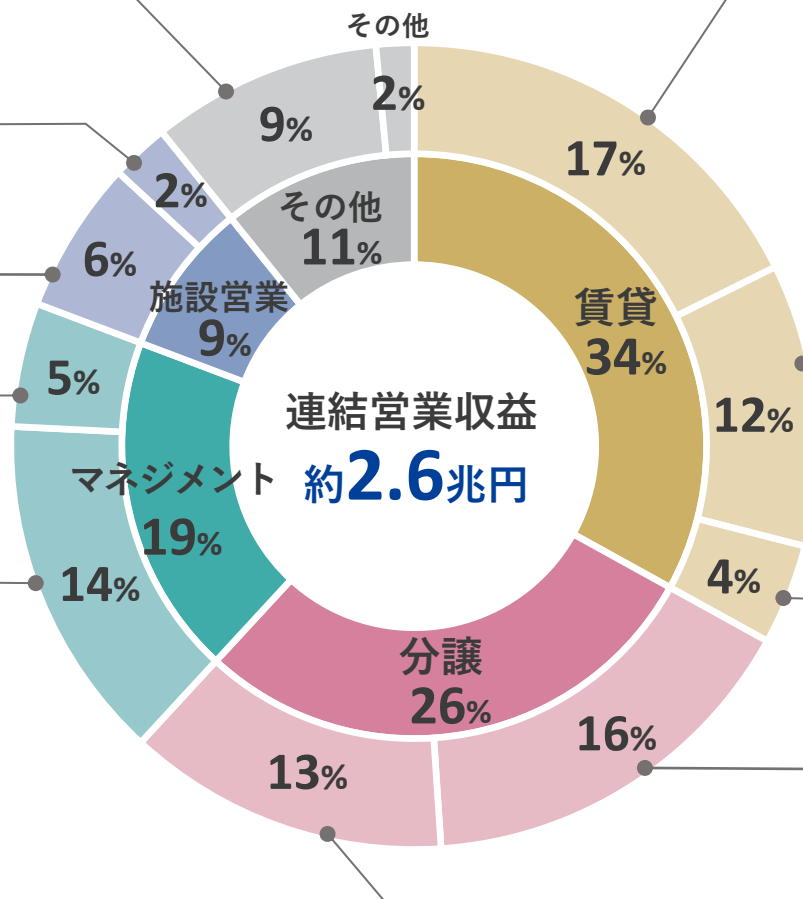
物流施設等のテナント
からの賃貸収益

国内住宅

個人向け国内住宅分譲
からの収益

投資家向け・海外住宅等

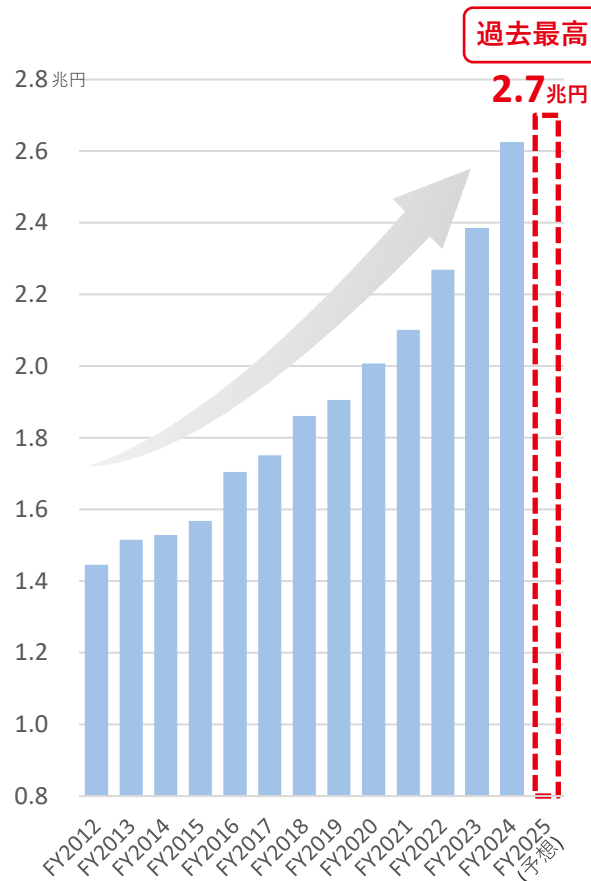
投資家向け各種不動産の売却、
個人向け海外住宅分譲
からの収益



※ ☐ 内は、事業セグメント別の主な収益。

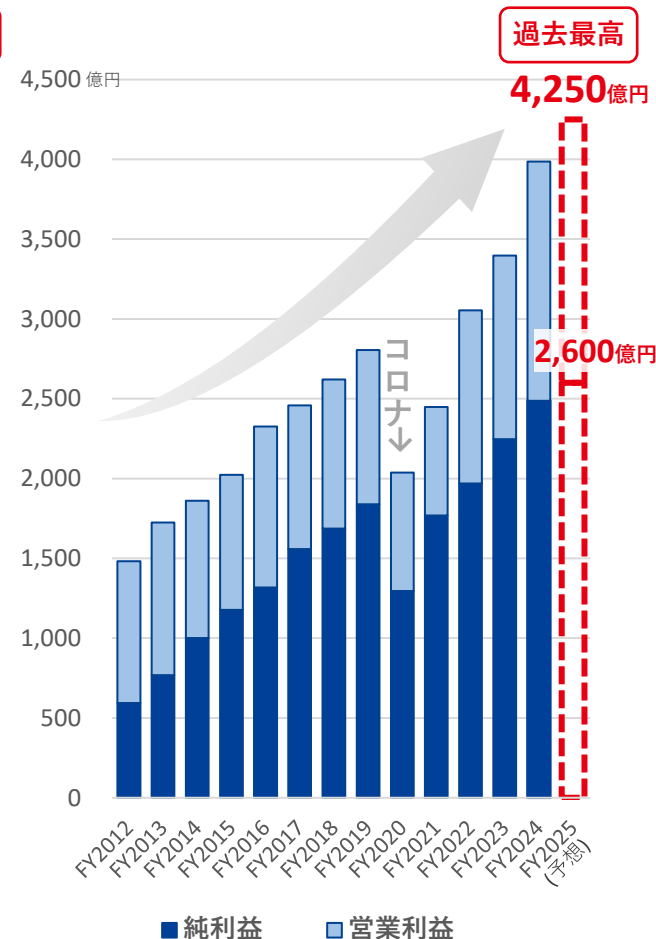
営業収益、営業利益、純利益、いずれも安定・継続的な成長を実現しています。

■ 営業収益



■ 営業利益・純利益

※FY2024～は事業利益



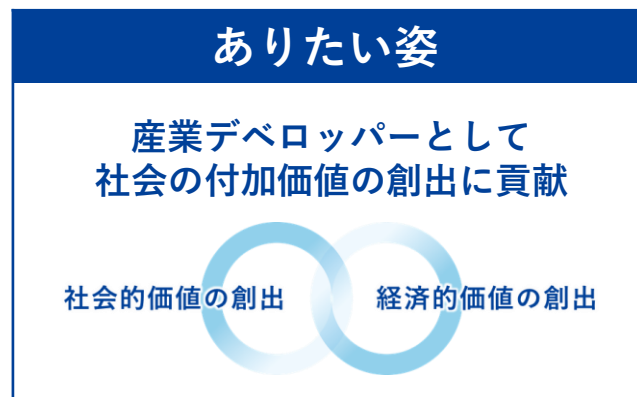
■ 同業他社との比較

(単位：億円)

	時価総額 2025.6.30時点	2024年度 営業収益	2024年度 純利益
当社	38,812	26,253	2,487
A社	33,810	15,798	1,893
B社	26,504	10,142	1,916
C社	7,742	7,576	748
D社	7,403	11,503	775
E社	5,368	4,637	658

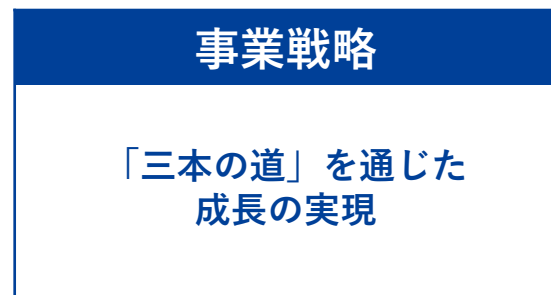
02 グループ長期経営方針 「& INNOVATION 2030」





& INNOVATION 2030

DREAM, VISION, REALITY



2030年までに取り組む事業戦略は、大きく「三本の道」で構成しています。



1. コア事業の更なる成長
(深化と進化)

2. 新たなアセットクラス
への展開

3. 新事業領域の探索、
事業機会獲得

コア事業の更なる成長（深化と進化）を実現します。

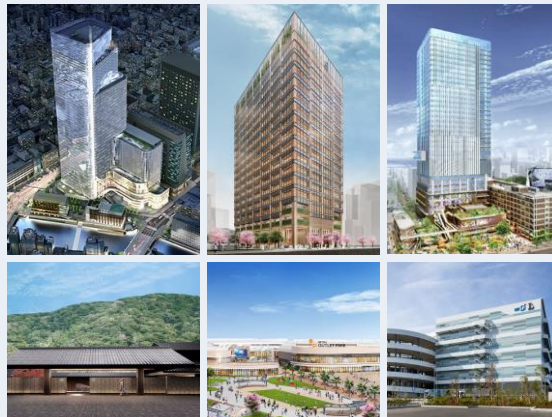
市場からのデカップリング

- 顧客志向の追求
- 競合との差別化
- 新たな需要の創出
- ✓ リアル×デジタルによる提供価値の質・量向上
- ✓ ミクストユースの街づくり推進
- ✓ 三井不動産グループネットワークの強化



開発利益の強化 (付加価値の顕在化の加速)

- 「インカムゲイン・キャピタルゲイン・マネジメント」のサイクルの加速
- ✓ 資産回転の加速
- ✓ 新たな事業機会の獲得

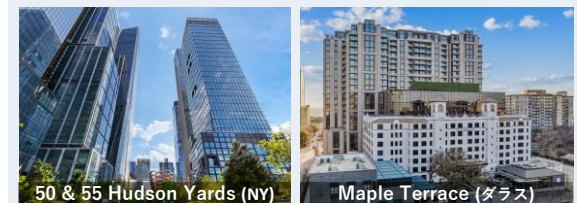


顧客ネットワーク × 幅広いソリューション × あらゆるアセットクラス

新たな事業機会

海外事業の深化と進化

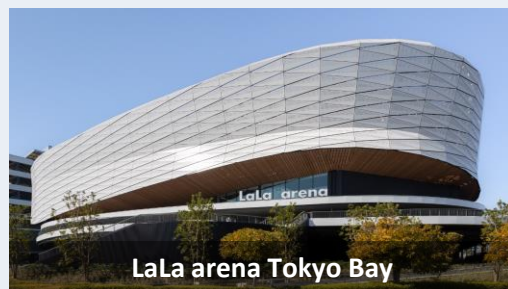
- 資産回転を重視した事業展開へ移行
- 成長が期待されるエリア、新たなアセットクラスへの投資を拡大



当社グループの強みやノウハウを活かし、顧客への価値創造を進めます。

スポーツ・エンターテインメント を活かした街づくり

- 東京ドーム社の強みを生かした事業機会の獲得
- アリーナ事業の推進
- スポーツ・エンターテインメントを通じた「感動体験」の創出



賃貸ラボ&オフィス事業

- 国内外でのプロジェクト展開
- 様々な研究シーンに対応した環境を整備



更なる事業ウィングの拡大

- データセンター事業の強化
- 当社グループの強みを活かした展開
(太陽光発電、洋上風力事業、学校施設等)



将来の更なる成長実現のため、「新事業領域の探索、事業機会の獲得」に取り組みます。

プラットフォームとしての深化と進化

- オープンイノベーションのプラットフォーム提供を通じ、従来の不動産デベロッパーの枠を超えたネットワークを構築
- ネットワークを生かし、「場」と「コミュニティ」提供の展開分野を拡充

オープンイノベーションのコミュニティ



※2025年5月時点

注力分野への投資実行

- 当社グループの強みを活かせる分野を見極め投資実行

<投資検討領域イメージ>

- ・ ライフサイエンス領域
- ・ 宇宙関連領域
- ・ エネルギー、モビリティなど



イノベーション推進本部の新設

M&A投資枠

4,000億円以上

スタートアップ出資枠

1,000億円以上

「ミクストユース」の街づくりにより持続的な付加価値を創出します。



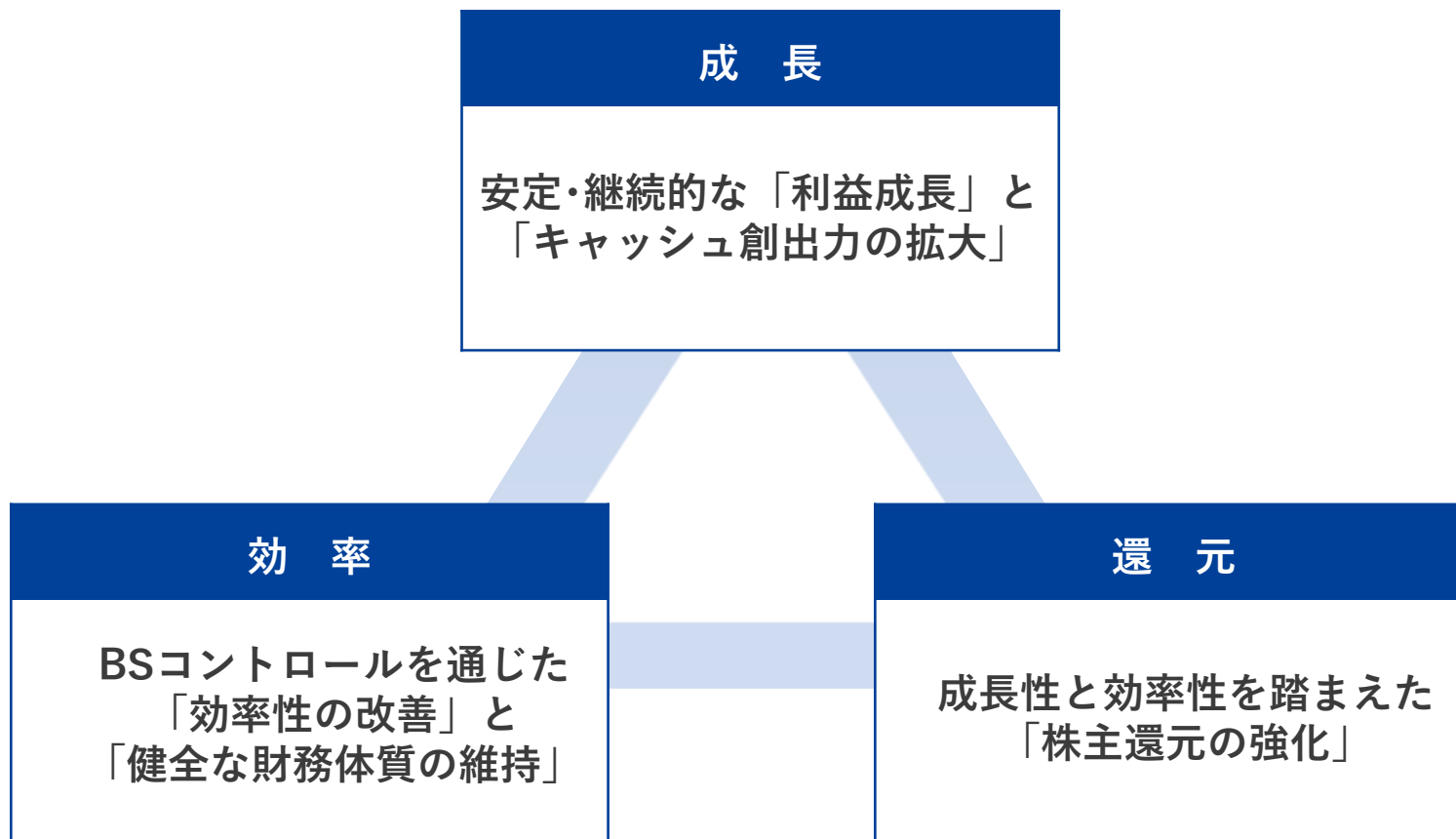
※掲載のパースは計画段階の完成予想イメージであり、最新の計画内容は反映していない場合がございます。

03

財務戦略



「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進に取り組んでまいります。



■2030年度前後の定量目標

成長性指標	EPS成長率 +8%/年 以上(CAGR* ¹)	効率性指標	ROE 10% 以上

*¹ CAGR：年平均成長率

■2026年度の定量目標

成長性指標	EPS成長率 +8%/年 以上(CAGR)	効率性指標	ROE 8.5% 以上
	事業利益* ² 4,400億円 以上		ROA 5% 以上
	純利益 2,700億円 以上		

*² 事業利益：営業利益+持分法投資損益+固定資産売却損益

■バランスシートコントロール

固定資産・ 販売用不動産	聖域なき売却	D/Eレシオ	1.2~1.5倍 ※A格維持
有価証券	政策保有株式	50%程度縮減（2024年度-2026年度）	
	純投資目的の株式	時機を捉えた売却	

各種指標いずれも2026年度の目標に向けて順調に進捗しています。

■成長性指標・効率性指標の推移

& INNOVATION 2030 KPI		2024年度 実績	2025年度 予想	2026年度 目標
成長性指標	EPS成長率* *2023年度業績予想 EPS：78.5円を起点とする	+13.7%/年 (EPS：89.3円)	約 +9.6%/年・CAGR (EPS：約94円*)	+8%/年以上・CAGR
効率性指標	ROE	8.0%	8%台前半*	8.5%以上
PL	事業利益	3,986億円	4,250億円	4,400億円以上
	当期純利益	2,487億円	2,600億円	2,700億円以上

■バランスシートコントロールの状況

& INNOVATION 2030 KPI		2024年度 実績	2025年度 予想	2026年度 目標
D/Eレシオ	格付けを意識した財務健全性の維持	1.40倍	1.4倍台*	1.2～1.5倍程度
有価証券	政策保有株式	約 23% 縮減	累計 40% 程度 縮減	50% 縮減 (3ヶ年累計)

還元強化

安定・継続的な株主還元

総還元性向
毎期**50%**以上

配当強化

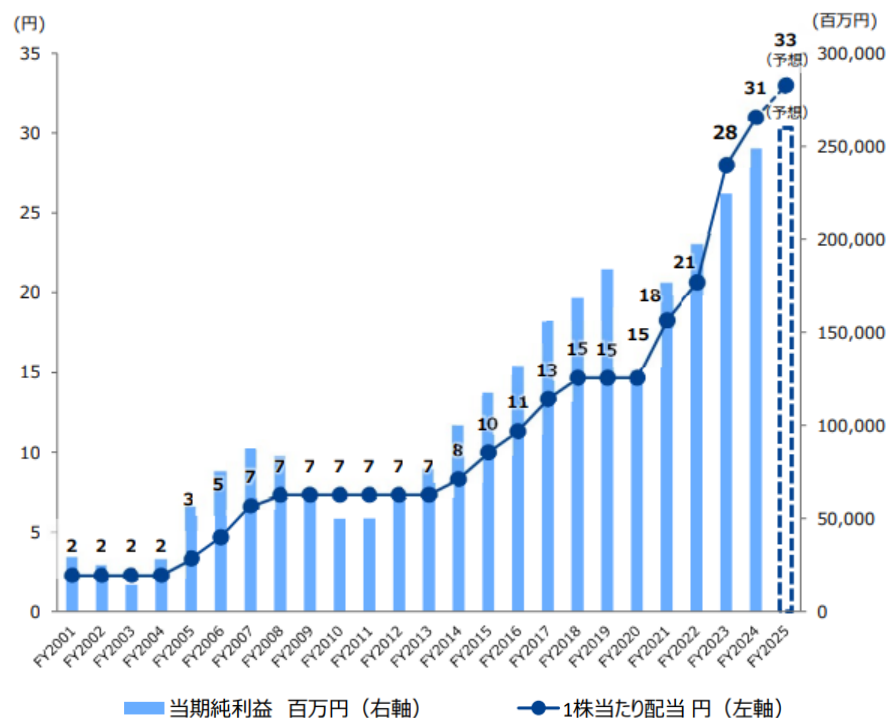
持続的な利益成長と連動した増配

配当性向 毎期**35%**程度、
累進配当導入

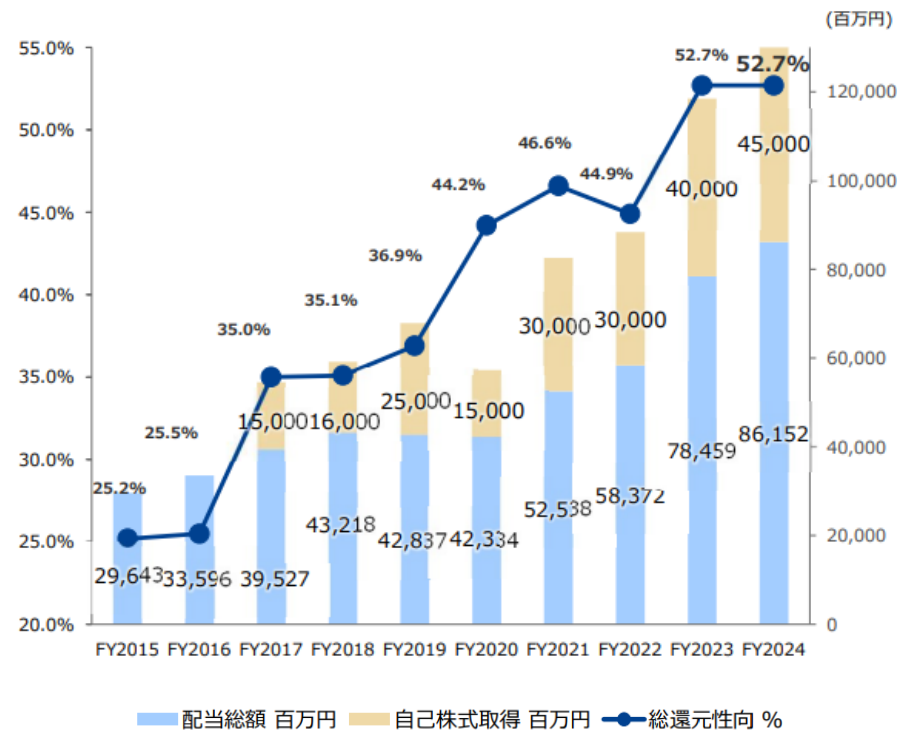
1株当たり価値の成長・向上

機動的・継続的な
自己株式の取得

■1株当たり配当額・親会社に帰属する純利益



■配当総額・自己株式取得額・総還元性向



04

株主優待制度



より多くの皆様に、長期にわたって当社株式を所有いただくことを目的として、株主優待制度を新設いたしました。

■ご優待内容

年1回、3月末日の優待基準日の所有株式数に応じて、**三井ショッピングパークポイントを進呈**します。

※各優待基準日時点で12か月以上保有を継続していることが要件となります。

所有株式数	進呈ポイント
100株以上1,200株まで	100株毎に  1,000ポイント
1,200株超	 12,000ポイント

■長期保有者優待制度

所有株式数	追加進呈ポイント
3回連続で 通常進呈ポイント 受領要件達成	100株毎に  1,000ポイント (上限12,000ポイント)
5回連続で 通常進呈ポイント 受領要件達成	100株毎に  2,000ポイント (上限24,000ポイント)

■三井ショッピングパークポイントとは？



ららぽーとや三井アウトレットパーク、三井ショッピングパーク公式通販サイト「&mall」など、全国60以上の施設でつかえる、便利なポイントです。
(1ポイント → 1円相当)

■対象施設(一部)



※詳細は当社WEBサイト内「株主優待制度について」をご参照ください。



さあ、街から未来をかえよう



三井不動産
MITSUI FUDOSAN