



GROUP STATEMENT 都市に豊かさと潤いを

GROUP VISION ～ 私たちはどうありたいか～

「M」マークの理念

私たちは、「M」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献します。
～「&EARTH」を掲げて、人と地球がともに豊かになる社会をめざします。

進化と価値創造

私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします。
～多様な「知」をとりいれ融合させることにより、国内外で新たな価値を創造します。
～社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流を積極的にとらえます。

成長性と収益性に富んだ 三井不動産グループ

私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します。

グループ経営の基本理念や目指すべき企業像を集約したこのグループ・ステートメントをはじめとする「ステートメント・ビジョン・ミッション」を、私たち三井不動産グループは、1999年の策定以来、一貫して経営の指針としています。

GROUP MISSION ～ 私たちに今求められていること～

ビジネスとくらしに関するソリューションとサービスの提供

- ・豊かさと潤いをもたらす、安全・安心で魅力にあふれる空間とソフト、サービスを提供して、街の価値を最大化する。
- ・多彩で革新的なソリューションを提供して、不動産投資市場の成長に貢献する。

グローバルな視野で顧客のパートナーへ

- ・顧客をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤と考える。
- ・顧客が真に求めているものを多面的に把握し、グループの総力で提案・実現する。
- ・顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。

企業価値の向上

- ・持続的な利益成長を図るとともに、不断のイノベーションを行うことにより企業価値を向上させる。
- ・経営資源の最適活用ならびに効率経営を追求する。
- ・常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。

個の力を高め結集してグループの力へ

- ・多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた独創性を育む。
- ・個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。
- ・企業倫理と規律、コンプライアンスについて、常に高い意識を持って行動する。

価値創造プロセス

三井不動産グループは、「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、当社の強みである「あらゆる商品セグメント」「幅広いバリューチェーン」「街づくり型事業の開発力」を活かし、街づくりを通して社会課題を解決することにより、「持続可能な社会」と「継続的な利益成長」の実現を目指してまいります。

「」マークの理念※のもと、街づくりを通して社会課題を解決

※「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」



豊富な顧客基盤 (2020年度末)
 オフィステナント数 約3,000社
 商業施設テナント数 約2,400社
 三井のすまいLOOP会員数^{※1} 約28万人
 ※1 2021年9月末



多様な人材 (2020年度末)
 グループ従業員数 23,992人
 女性従業員比率^{※2} 40.6%
 中途入社社員比率^{※3} 44.1%
 ※2 単体、2021年4月時点 ※3 単体、2020年度

経営の資源

》p.17



良質な不動産ストック (2020年度末)
 賃貸等不動産残高 約3.0兆円
 賃貸等不動産含み益 約2.8兆円
 販売用不動産残高 約1.9兆円



強固な財務基盤 (2020年度末)
 D/Eレシオ 1.42
 借入長期比率(ハンリコース除く) 95.5%
 コミットメントライン未使用率 4,000億円



開発前 旧日比谷三井ビルディング

当社の強み

- あらゆる商品セグメント
(オフィス・商業・ロジスティクス・住宅・ホテルなど)
- 幅広いバリューチェーン
(投資/開発/運営/リーシング/販売)
- 街づくり型事業の開発力

- 人が主役の街づくり
- 経年優化する街づくり
- 不動産をモノとしてではなくサービスとして提供 (不動産×ICT)



開発後 東京ミッドタウン日比谷



街の賑わいの創出

多様な働き方のサポート



法人向け多拠点型シェアオフィス

リアル店舗共生型ECモール

環境負荷の低減とエネルギーの創出

オープンイノベーションによる新産業の創出

街づくりを通じた「超スマート社会」の実現

価値創造のためのマテリアリティ

》p.21

健やか・安全・安心な暮らしの実現

多様な人材が活躍できる社会の実現

コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上



持続可能な社会の構築

》p.17 》p.21

価値の提供

継続的な利益成長

》p.17 》p.22

- 収益・利益の拡大
- 資産効率・資本効率の改善
- 株主還元の拡充

外部環境認識

- 人口減少
- 少子化・高齢化
- ICTの進化
- 価値観の多様化・分散化
- サステナビリティ意識の高まりなど

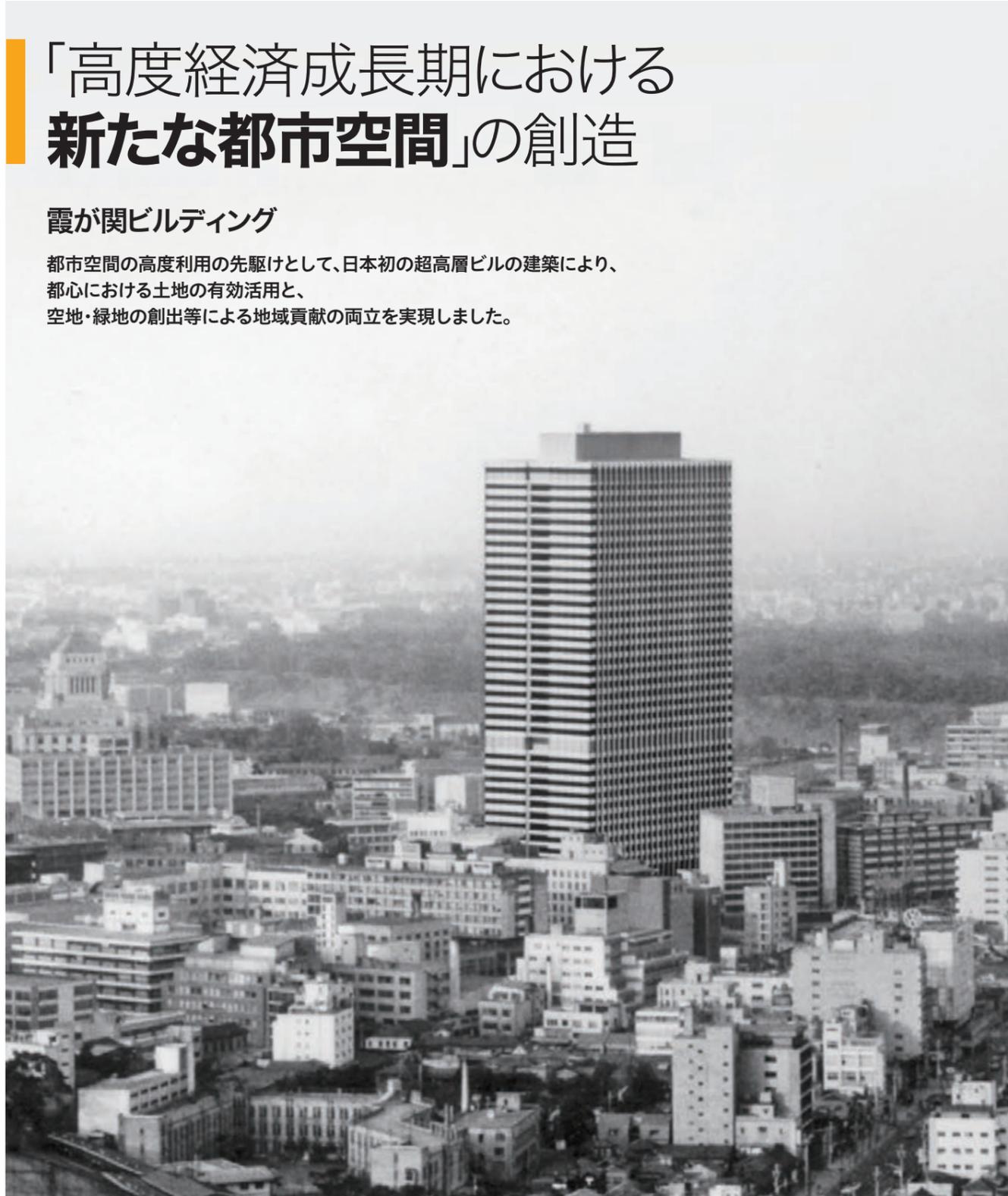
私たちの価値創造

三井不動産グループは、街づくりを通してさまざまな新しい価値を創造してまいりました。その一例をご紹介します。

「高度経済成長期における 新たな都市空間」の創造

霞が関ビルディング

都市空間の高度利用の先駆けとして、日本初の超高層ビルの建築により、都心における土地の有効活用と、空地・緑地の創出等による地域貢献の両立を実現しました。



「多世代にわたる コミュニティ創出」への取り組み

サンシティ

居住者・地域住民の良好なコミュニティを新たな資産価値と捉え、マンション敷地内に「森」を設けることにより、「森」を通じた多世代にわたるコミュニティ形成を実現しました。



私たちの価値創造

「都心ウォーターフロント開発を通じた地域活性化」への挑戦

大川端リバーシティ21

定住人口の減少が進んでいた都心湾岸部において、古い工場・倉庫等を住宅として再開発することにより、都市防災機能の向上と、新たな居住空間の提供を通じた湾岸部における人口増加を実現しました。



「東京の国際都市としての競争力強化」の実現

東京ミッドタウン

働・遊・憩・住を高度に融合させたこれまでになくミクストユース型の街づくりにより、旧防衛庁跡地の当社フラッグシップへの昇華と、多様な企業の集積や来街者の増加等を通じた都市の競争力向上を実現しました。



価値創造のあゆみ～挑戦し続けるDNA～

三井不動産は、1673年に東京・日本橋で創業した呉服店「越後屋」を起源とし、前身である三井合名会社の不動産部門を分離する形で1941年に設立されました。幾多の転換期を迎えた日本経済・不動産市況のなかで、臨海エリアの埋立、日本初の超高層ビルや本格的アウトレットモールの開発、不動産と金融の融合を目指した国内初のJリートの上場など、「進取の気性」と「顧客志向」を活かし、新しい価値を創造してきました。

三井不動産グループのルーツ

今から約350年前、三井高利が江戸日本橋に呉服店「越後屋」を創業。「現金安売り掛け値なし」という画期的な商法で飛躍的に発展しました。そうした「進取の気性」と「顧客志向」を三井不動産グループは受け継いでいます。「越後屋」はその後、事業の幅を広げ「三井合名会社」となりました。そして1941年、三井合名会社の所有不動産を管理する「不動産課」が分離独立し、三井不動産が設立されました。



創始者 三井高利
(写真:三井文庫所蔵)



江戸時代の日本橋「越後屋」
(写真:三井記念美術館所蔵)

1941(設立)～

高度経済成長下で
事業基盤を確立

1970～

安定成長に向けた
多角化経営へ

1990～

バブル崩壊後のデフレ下で
事業を再構築

2000～

資産デフレが収束し、
街づくりの推進へ

2010～

市場が成熟するなかで、
ミクストユースの街づくりを推進

新たな価値の創造

1950年代後半～
首都圏のインフラ整備に貢献
「海を大地に変える」
京葉臨海地区の埋立事業

1968年
日本初の超高層ビル
「日本の超高層時代を切り拓く」
霞が関ビルディング

1981年
ショッピングセンターの先駆け
「新しいライフスタイルの創造へ」
ららぽーとTOKYO-BAY

1993年
東京湾岸タワーマンションの先駆け
「都心の住宅課題の解決へ」
大川端リバーシティ21 西ブロック

1995年
日本初の本格的アウトレットモール
「新しい消費スタイルの創造へ」
三井アウトレットパーク大阪鶴見

2001年
国内初のJリート上場
「不動産業界に新たなビジネスを」
日本ビルファンド投資法人

アセットクラスの拡大

当社の強みを活かしたミクストユースの街づくり

2004～
「日本橋再生計画」開始

2007
「東京ミッドタウン」開業

2014
「柏の葉スマートシティ」開業

2018
「東京ミッドタウン日比谷」開業

海外事業エリアの拡大

北米

1973 米国三井不動産設立

1984 ホテル「ハレクラニ」開業(ハワイ)

1986 「1251アメリカ街」取得(ニューヨーク)

欧州

1990 英国三井不動産設立

アジア

1972 シンガポール
ホンレオン・グループと合弁会社TID社設立

2013 サンフランシスコ支店設立

2005 中国
上海駐在員事務所開設

2013 東南アジア
住宅事業に参画

2016 台湾
「三井アウトレットパーク台湾林口」開業

2020 インド
「RMZエコワールド30」着工

ハドソンヤード

テレビジョンセンター

11 三井不動産 統合報告書 2021

三井不動産 統合報告書 2021 12

多様なアセットクラスとグローバル展開

三井不動産グループは、国内トップクラスの総合不動産会社として、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。また、国内だけでなく、海外においても進出エリアの経済や都市の状況等に合わせたアセットクラスを厳選し、事業を拡大しています。

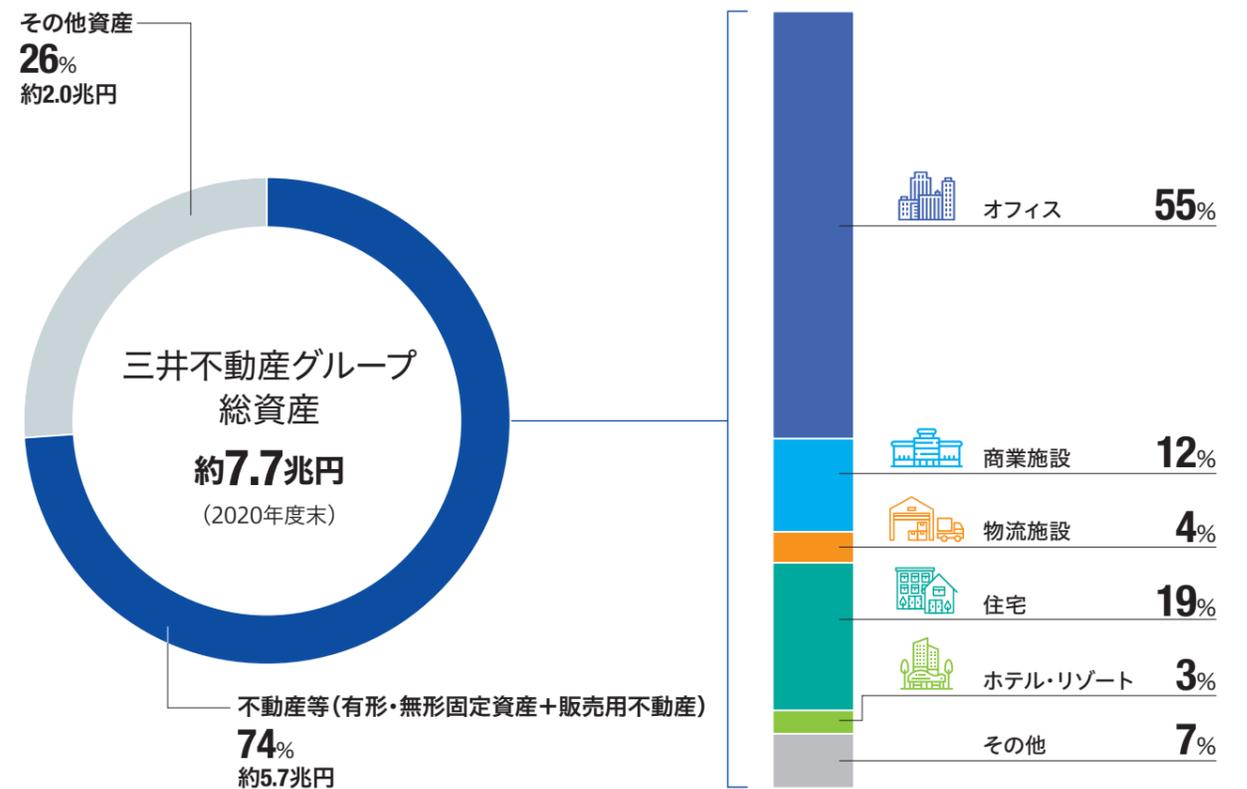
多様なアセットクラス

主なアセットクラス

	主要データ※1	主な収益の源泉	主なブランド
オフィス	貸付面積※2 約 3,393 千m ² テナント企業数 約 3,000 社	●テナントからの賃料収入 ●リートへの分譲収入	WORK STYLING その先の、オフィスへ 三井のオフィス
商業施設	貸付面積※2 約 2,358 千m ² テナント企業数 約 2,400 社	●テナントからの賃料収入 ●リートへの分譲収入	三井ショッピングパーク Lalaport MITSUI OUTLET PARK Mitsui Shopping Park Urban & mall
物流施設	プロジェクト施設数※3 (2021年9月末時点) 47 施設 総延床面積 約 400 万m ²	●テナントからの賃料収入 ●リートへの分譲収入	MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park
住宅	マンション引渡戸数 3,775 戸 戸建引渡戸数 515 戸 仲介取扱件数※4 38,507 件	●個人・リートへの分譲収入 ●賃料収入 ●仲介手数料 ●管理費	三井のマンション PARK HOMES PARK APARTS 三井ホーム 三井のリハウス
ホテル・リゾート	当社直営施設 (2021年9月末時点) 51 施設 約 13,000 室	●宿泊料	mitsui garden hotels HOTEL THE MITSUI KYOTO Halekulani On the Beach at Wailea

※1 時点の記載がない数値は2020年度末時点のものです。
※2 貸付面積には転賃面積を含みます。 ※3 既存施設および開発中の施設を含みます。 ※4 三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数です。

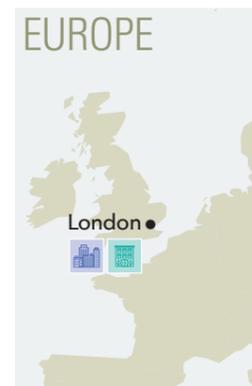
アセットクラスの割合



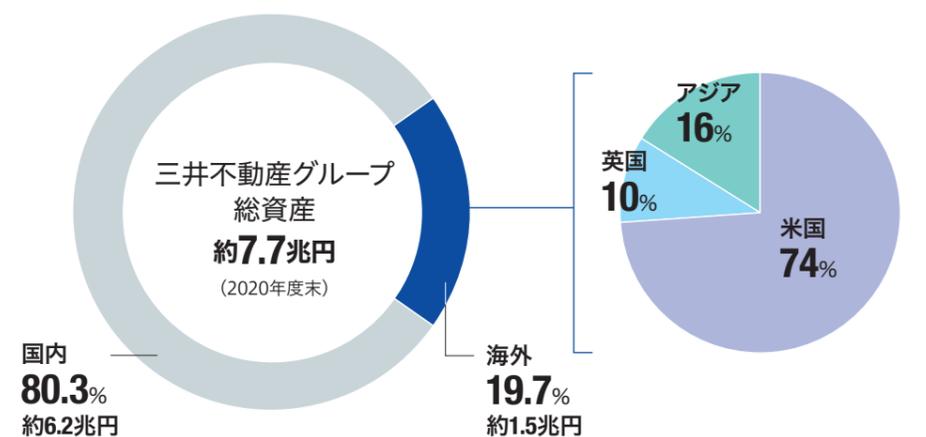
グローバルに広がる当社のアセット

海外における当社アセット

■ オフィス
 ■ 商業施設
 ■ 物流施設
 ■ 分譲住宅
 ■ 賃貸住宅
 ■ ホテル・リゾート



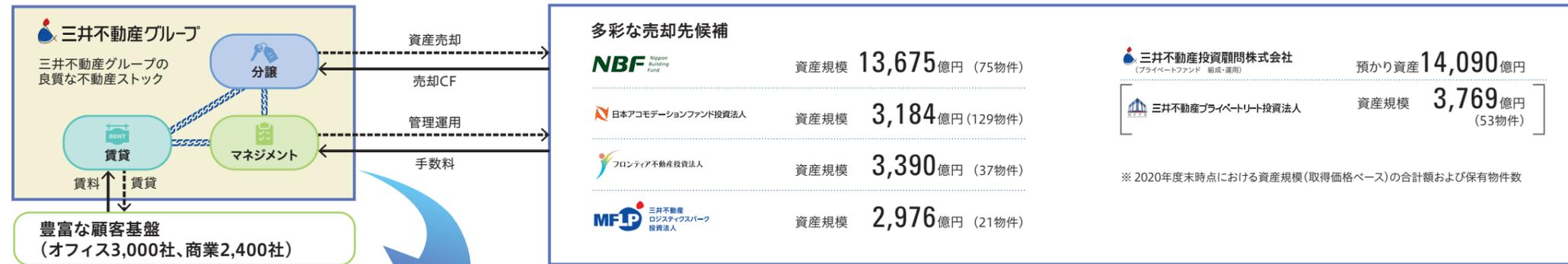
エリア別資産残高



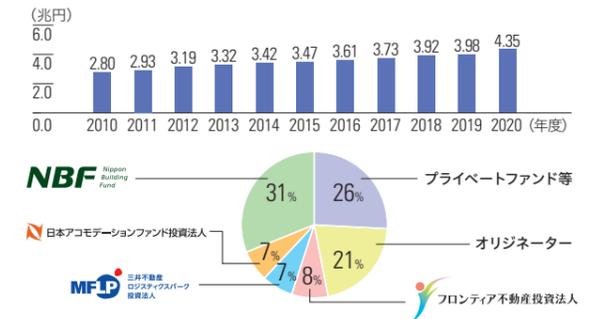
投資家共生モデルと収益の源泉

投資家共生モデル

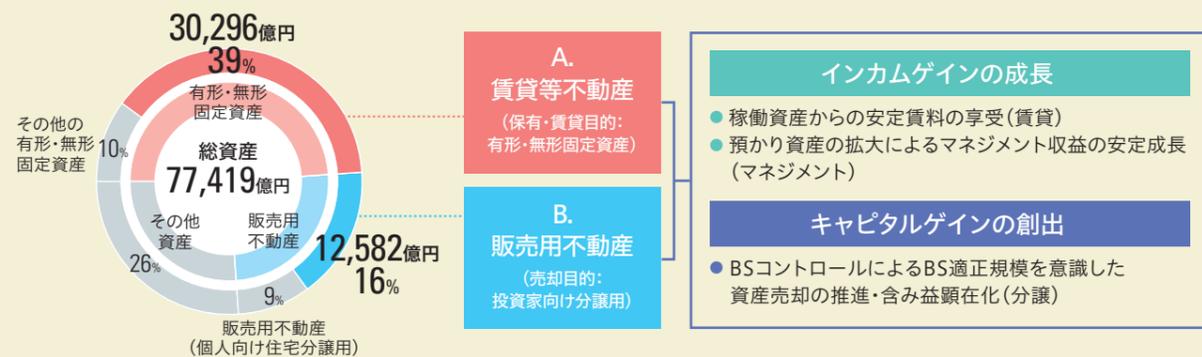
賃貸・分譲・マネジメントを最適に組み合わせ、持続的な成長を実現



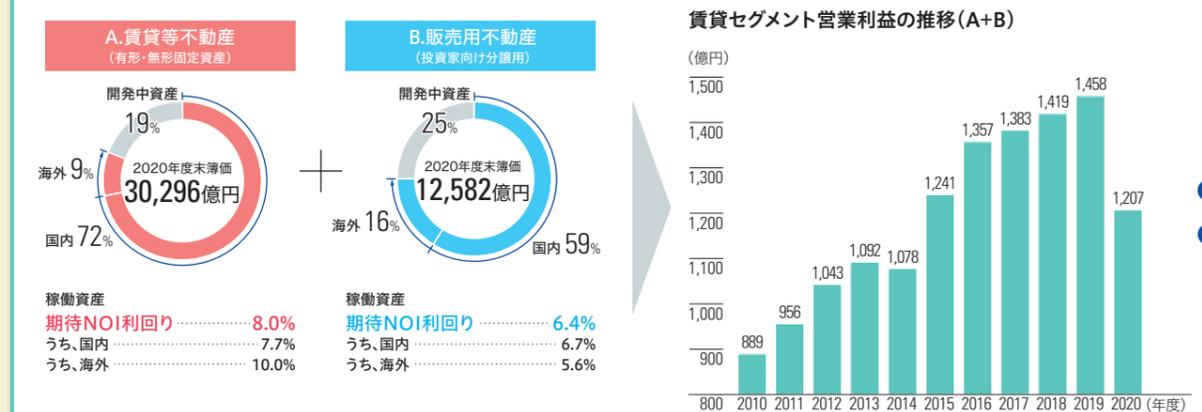
預かり資産残高・比率 (2020年度末時点)



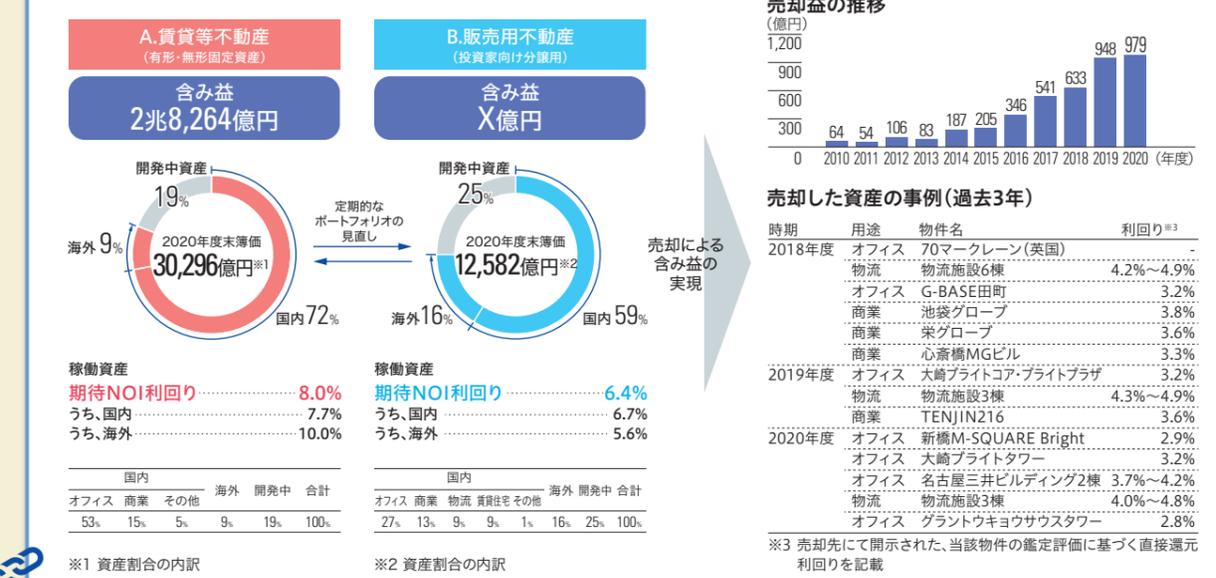
三井不動産グループの良質な不動産ストック



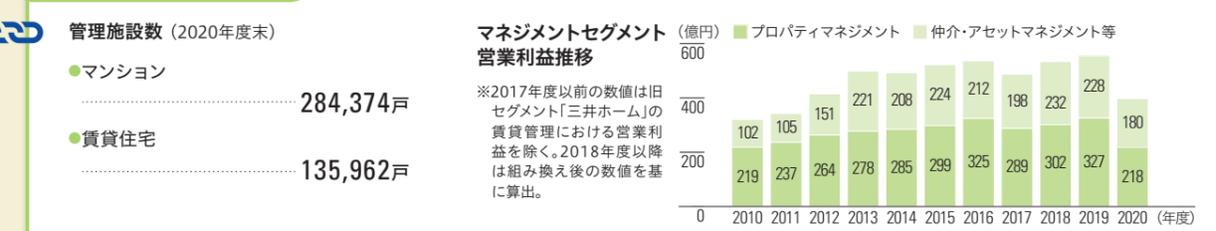
賃貸 稼働資産からの安定賃料の享受



分譲 BSコントロールによる資産売却の推進、含み益の顕在化



マネジメント 預かり資産の拡大によるマネジメント収益の安定成長



価値創造の源泉と成果

価値創造の源泉

経営の資源

時点の記載がない数値は
2020年度末時点のものです



豊富な
顧客基盤

オフィステナント数 約3,000社	商業施設テナント数 約2,400社
ワークスタイリング会員数 21万人超 (2021年10月末時点)	三井ショッピングパークポイント会員数 約1,250万人 (2021年12月時点)
&small会員数 約420万人 (2021年9月末時点)	三井のすまいLOOP会員数 約28万人 (2021年9月末時点)
	三井ガーデンホテル会員数 50万人超 (2021年12月時点)

各アセットクラスにおける代表的な商品ブランド

その先の、オフィスへ

三井のオフィス
首都圏を中心に
100棟以上のオフィスを運営

》 p.53

PARK city

累計で20万戸以上*の
マンションを販売
※ 共同事業シェア考慮前

三井のリハウス

35年連続
仲介取扱件数 No.1

三井のリパーク

全国15,000カ所以上の
駐車場を運営

》 p.61

三井ショッピングパーク

MITSUI OUTLET PARK

年間1兆3,000億円の
施設売上
(2019年度)

》 p.57

mitsui garden hotels

国内外において
約1.3万室のホテルを
自社運営

》 p.65



多様な
人材

グループ従業員数 23,992人	女性従業員比率(単体) 40.6% (2021年4月時点)	女性管理職比率(単体) 5.7% (2021年4月時点)
総合職女性比率(単体) 14.3% (2021年4月時点)	中途入社社員比率(単体) 44.1%	育児休業取得者 復帰率(単体) 100% (総合職) (2020年度)



良質な
不動産
ストック

賃貸等不動産残高 約3.0兆円 》 p.15	賃貸等不動産含み益 約2.8兆円	販売用不動産残高 約1.9兆円 (投資家向け分譲用 1.2兆円 個人向け住宅分譲用 0.7兆円)
-------------------------------------	----------------------------	--



強固な
財務基盤

D/Eレシオ 1.42	借入長期比率 95.5% (ノンリコース除く)	コミットメントライン 未使用枠 4,000億円
-----------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

価値創造の成果

継続的な利益成長

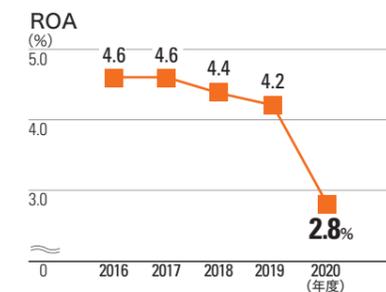
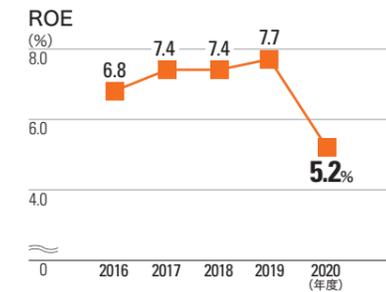
収益の拡大



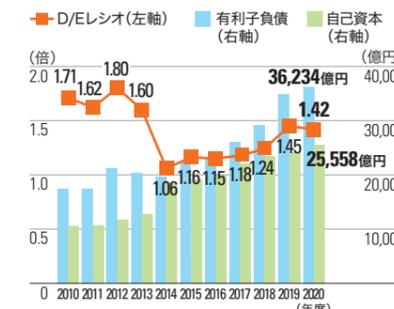
EPS・親会社株主に帰属する 当期純利益



経営の効率性の維持・向上



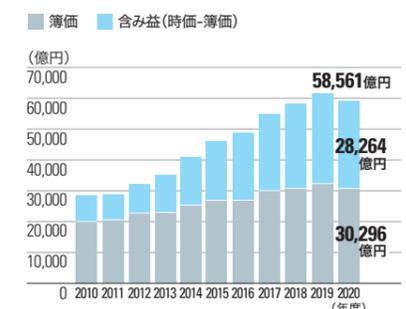
財務の健全性確保



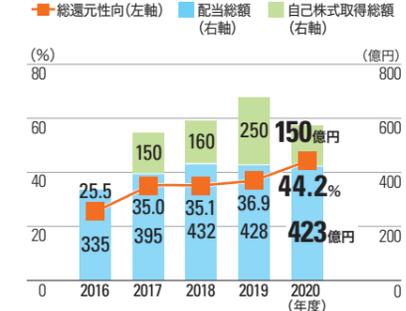
海外事業の拡大



良質な賃貸資産の拡大



株主還元の拡充



持続可能な社会の構築

&EARTH 衣料支援プロジェクト

当社商業施設にて不要衣料品を回収、
NPOを通じて海外難民や被災者に寄贈(累計23回開催)

参加者 **約11万人** 寄贈衣料 **約587t**

国際救援と衣料品のリユースにより
サステナブルな社会を実現



太陽光発電(メガソーラー)事業

全5施設の太陽光発電所を保有・運営(2021年4月時点)

年間発電電力量 **約8,000万kWh** 一般家庭年間消費電力量 **約2万3千世帯分**

グリーン電力の発電により
温室効果ガスの削減を実現



北海道にて約5,000haの森林保有

(建築資材用途など)

森林による年間CO₂吸収・固定

約17,251t

サステナブルな森林維持により
温室効果ガスの削減に貢献

