

# 住宅(すまいとくらし)

## 市場環境

### リスク

- 金利上昇・景況感の悪化等による住宅関連需要の減退
- 人口減少による国内住宅関連市場の縮小

### 機会

- 顧客のライフスタイルの多様化に伴う住宅への意識の高まり
- オンライン商談や電子契約等の顧客への浸透
- 脱炭素社会実現に向けた環境へ配慮した商品企画への注目
- 新築物件数の減少および建物老朽化によるストック市場への注目

## 競争優位性

- マンション分譲戸数約**24万戸**<sup>※1</sup>
- 三井のすまいLOOP会員数約**32万人**<sup>※2</sup>
- 仲介件数**37年連続No.1のブランドカ**
- 住宅に関するあらゆる商品・サービスのラインナップ  
(賃貸・分譲、新築・中古、マンション・戸建・シニアレジデンス、管理・運営・仲介等)
- 都心・大規模・再開発物件を中心とした高い付加価値創造を実現する事業企画・開発力

※1 2022年度末時点 ※2 2023年4月末時点

## 事業戦略

- グループ企業間での連携強化・相互送客等を通じた事業機会獲得力向上
- 多様な顧客のそれぞれのライフステージにおいて最適な「すまいとくらし」に関する提案とソリューションの提供
- 多様な商品・サービスのワンストップ提供によるロイヤルカスタマーの深化・拡大
- 脱炭素社会実現に向けたZEH、ZEH-Mの導入促進
- 建替、再開発等のストックビジネスにおけるグループ連携を活かした事業推進

## 分譲(分譲セグメント)

代表的な商品およびブランド

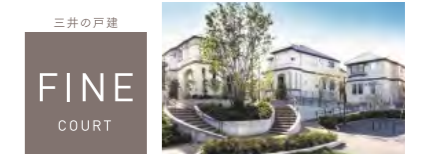
中高層(個人向け)



中高層(投資家向け)



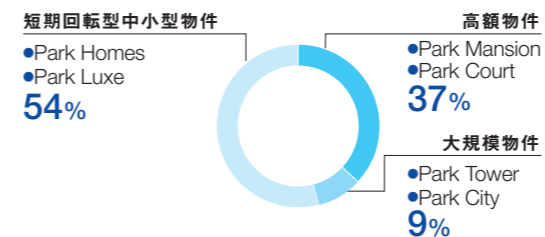
戸建



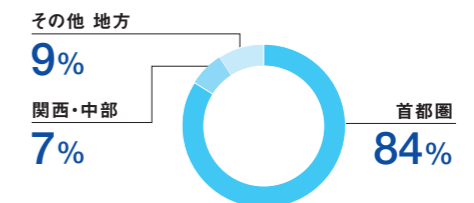
## 中高層(個人向け)

都心・大規模・再開発を中心とした商品ラインナップにより、高い利益率・契約率を維持

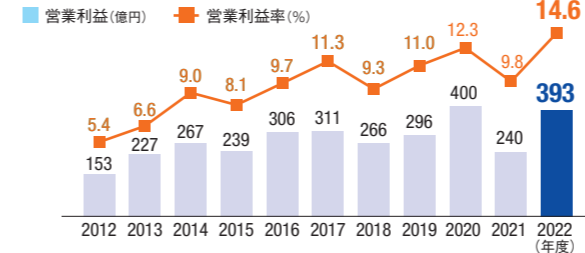
売上割合/ブランド別(2022年度)



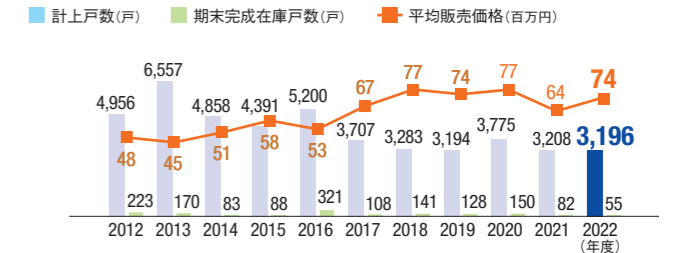
売上割合/地域別(2022年度)



## 住宅分譲 営業利益、営業利益率の推移



## マンション 計上戸数、期末完成在庫戸数、平均販売価格の推移



## すまいとくらしのあらゆるニーズにワンストップで対応できるグループ総合力

買う	売る	貸す・借りる	
三井不動産レジデンシャル	三井のリハウス	三井不動産レジデンシャルリース	RESIDENT FIRST
三井のリハウス	三井ホームエステート	三井のリハウス	三井ホームエステート
建てる	リフォーム	インテリア	運用する
三井ホーム	三井のリフォーム	三井デザインテック	三井不動産リアルティ

## 都心の大規模再開発事業が生み出す価値

再開発手法を用いて低利用地の高度利用や街区の整備を図ることで、都心に新たな居住空間を生み出すとともに、人々が憩う空地の創出、安心・安全、賑わいなど、街の魅力を大きく向上させる新たな価値を生み出します。

**再開発前**

- インフラの老朽化
- 人口減少
- 容積率未利用

**再開発後**

居住空間の創出

空地の創出

インフラ機能更新 ▶ 安心・安全

**大規模再開発による価値創造事例**

パークタワーグランドスカイ  
(東京都品川区、2010年竣工)

## 今後の開発パイプライン

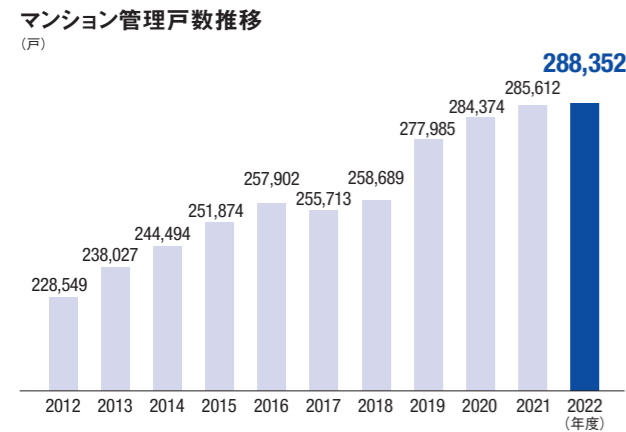
大規模プロジェクト **18** 物件    マンションランドバンク 約 **25,000** 戸

(2023年8月末時点)

プロパティマネジメント(マネジメントセグメント)

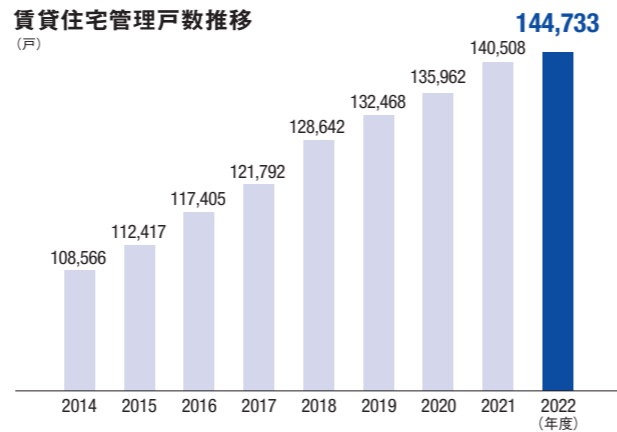
マンション管理戸数 **約29万戸**

長年の実績のなかで培われたノウハウに加え、当社グループの総合力を活かしたマンション管理サービスを提供しています。



賃貸住宅管理戸数 **約14万戸**

建物オーナー・入居者の双方に対して、賃貸マンションの運営・仲介に関するサービスを提供しています。



豊かな暮らしを支える駐車場・カーシェアリングビジネス

時間貸し駐車場管理台数 **約25万台**

「三井のリパーク」は1994年のスタート以来、日本全国で駐車場事業を展開。駐車場経営のサポートを通じて土地の有効活用を行うなど、活気ある街づくりに貢献しています。



カーシェアリング会員数 (2023年4月末時点) **約38万人**

首都圏、関西圏の三井のリパークを中心に事業を拡大。ミニバンやメルセデスベンツなど、豊富なカーラインナップがカレコの特徴です。



仲介(マネジメントセグメント)

売買仲介取扱件数 **約39,000件**  
**37年※連続No.1**

不動産に関する「売却」「購入」「賃貸」「活用」など、多様化する顧客のニーズに応え、安心・安全な取引を実現しています。

※ 1986年度から2022年度まで



売買仲介実績 (2022年度)

	手数料収入 (億円)	取扱件数 (件)	取扱高 (億円)	店舗数 (店)
1 三井不動産リアルティグループ	910	39,106	19,184	291
2 A社	826	29,577	18,213	206
3 B社	725	34,906	13,961	249
4 C社	452	9,985	10,603	88
5 D社	249	8,128	5,661	68

資料: (株)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信2023.5.18」

新築請負(その他セグメント)

耐震性、断熱性など基本性能に優れたツーバイフォー工法を用いて、オーダーメイドの住宅を中心に49年間で約25万棟を超える建物を提供しています。また、住宅に加え、大型施設系建築や海外事業にも積極的に展開を実施しています。

供給棟数 **約25万棟**  
(過去49年間累計)

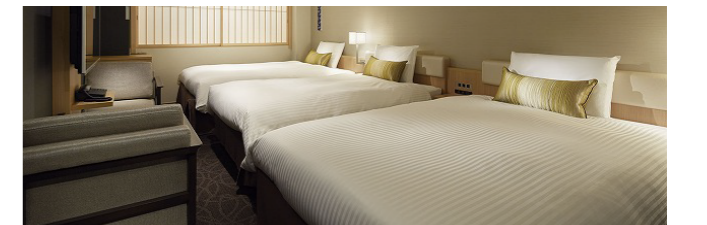


木造施設建築数※ **5,700件以上**  
※ 医院、福祉、施設建築

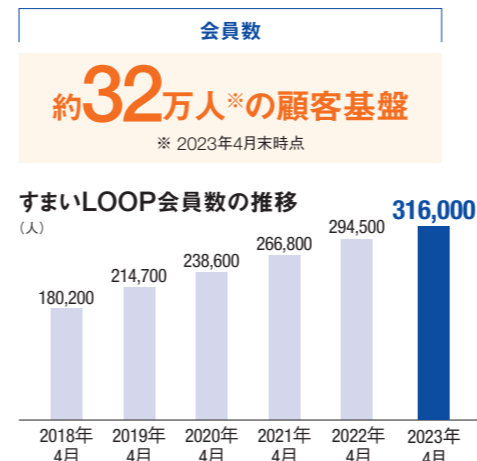


その他(その他セグメント)

すまい・オフィス・ホテルなどの分野において、空間デザイン、リフォーム、リニューアルサービスを提供しています。強みである「デザイン力」を活用して、個人・法人を問わず、すべてのお客様に対して、領域を問わず幅広い対応を行っています。



TOPICS 三井のすまいLOOP——「すまいと暮らし」のワンストップソリューションの提供



TOPICS 楽しみながら持続的に脱炭素を実践する「暮らしのサス活」始動

すまいと暮らしにおける脱炭素活動を整理し、入居者に対し脱炭素活動を推奨するとともに、住戸ごとに電気・ガスの使用量のデータを用いてCO<sub>2</sub>排出量・削減量をスマートフォン・PC等で見える化、削減量等に応じた特典提供を行う仕組みを三井不動産レジデンシャルの物件に導入※。お客様の脱炭素活動を「楽しく循環・継続できることに」できるよう後押しし、脱炭素社会の実現を目指します。

※ 2022年度以降に設計を開始した首都圏の分譲マンションへ順次導入。

