

プレゼンテーション資料 (2022年3月期決算)

2022年5月17日



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

1. 外部環境認識

新型コロナウイルスを取り巻く状況

コロナ変異種の相次ぐ出現

増加・減少を繰り返す感染者数

世界各国でのワクチン接種の進捗

コロナと併存した社会の模索

注視すべき要素

インフレーション進行

金利上昇リスク

ウクライナ情勢

など

2. 当社グループの目指す価値創造の姿



2. 当社グループの目指す価値創造の姿



街づくりを通じた
「人々への感動の提供」「暮らしの豊かさの創造」
「持続可能な社会の実現」

三井不動産の思想

人が主役



経年優化

“Real Estate as a Service”
良質なコミュニティへの帰属

人のニーズや価値観の変化に対応して
街も進化し続ける

2. 当社グループの目指す価値創造の姿

価値創造の関係性



両立



連動

2. 当社グループの目指す価値創造の姿

不動産ディベロッパーのバランスシート【特徴】

未稼働資産

- ✓ 新たな価値を創造するために素地からの開発が必要
- ✓ 開発中は利益を生まない
- ✓ 将来の成長性の原資

不動産資産に占める割合 *1
約30%

都心資産 *2

- ✓ 人・モノ・金・情報の集積によるイノベーション、感動
- ✓ 相対的に土地代が高い
- ✓ CF安定化、資本コスト低減
- ✓ 大きな含み益、実現利益

不動産資産に占める割合 *1
約50%

保有資産

- ✓ 経年優化的思想から保有継続により街を進化
- ✓ 追加投資・実証実験等の自由度の確保
- ✓ バランスシートのコントロールは必要

保有:開発:マネジメント
4:4:2 利益構成イメージ

効率性指標

- 「社会的価値」と「経済的価値」の両立
- 「成長性」と「効率性」のバランスの追求
- 「適正なD/Eレシオ」1.2~1.5倍 程度

▶ ROA目標5%程度
ROE目標8%程度

*1: 不動産資産 = 固定資産・販売用不動産等 *2: 都心資産 = 東京都心3区 + 米国NYの資産

3. VISION2025前半4年における価値創造の成果



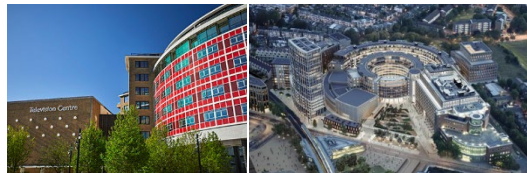
東京ミッドタウン日比谷
(東京, 2018)



日本橋高島屋三井ビルディング
(東京, 2018)



日本橋室町三井タワー
(東京, 2019)



2 Television Center
(London, 2018)



msb Tamachi (S棟, N棟)
(東京, 2018・2020)



豊洲バイサイドクロスタワー
(東京, 2020)

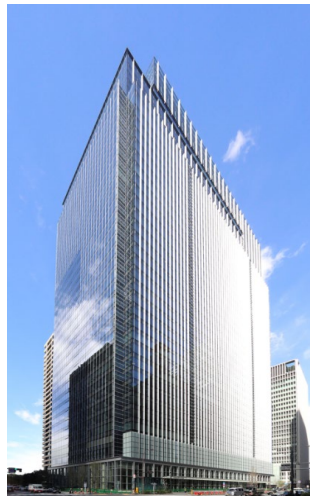
① 国内・海外において新たなミクストユースの街を創出



55 Hudson Yards
(NY, 2018)



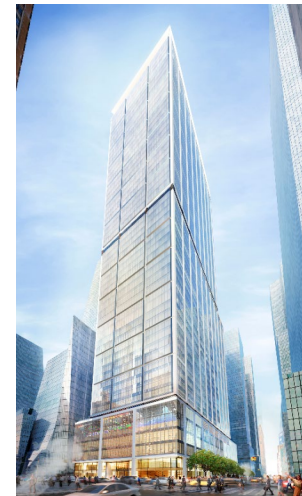
文京ガーデングートタワー
(東京, 2020)



Otemachi One
(東京, 2020)



東京ミッドタウン八重洲
(東京, 2022)



50 Hudson Yards
(NY, 2022)

3. VISION2025前半4年における価値創造の成果



Innovation Square
(Boston, 2021)



Mission Rock
(San Francisco, 2023予定)



Torrey View
(San Diego, 2023予定)

米国 賃貸ラボ&オフィス拡大
3大ライフサイエンス都市に進出
(Boston、San Diego、San Francisco)

②「ラボ&オフィス」「ライフサイエンス」事業の拡大



ライフサイエンステナント数
(日本橋エリア)

約 **150** 社*1

会員数

約 **570** 超*1

年間イベント数

500 回以上*2



三井リンクラボ新木場1 (東京, 2021)

*1:2022年4月時点

*2:2021年度実績

3. VISION2025前半4年における価値創造の成果



東京ドーム（2021 三井不動産グループへ）



スポーツ



エンターテインメント

③スタジアム・アリーナ事業への進出（東京ドームTOB）



メインビジョン

過去最大のリニューアル・DX化



場内コンコース



THE SUITE TOKYO（個室）

東京ドーム社 × 読売新聞社・巨人軍 × 三井不動産

3. VISION2025前半4年における価値創造の成果

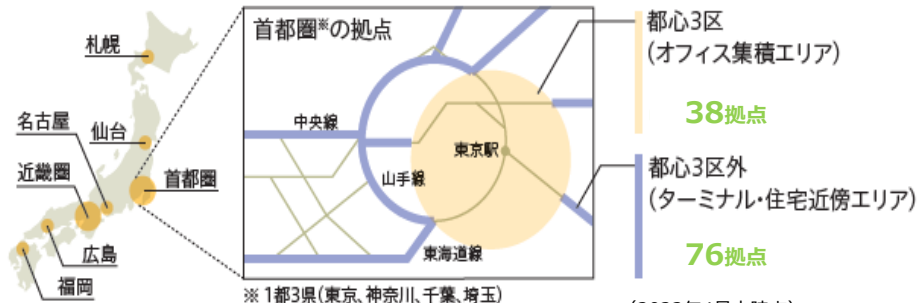


“新しい働き方”という価値

④「シェアオフィス事業」の拡大

拠点分布と内訳

- 首都圏 **114拠点**
 - 近畿圏 **17拠点**
 - その他エリア **15拠点**
- (2022年4月末時点)



(2022年4月末時点)



since2017 拠点数 **146拠点** 契約企業 **約800社** 会員数 **約23万人**

3. VISION2025前半4年における価値創造の成果

三井不動産グループ 温室効果ガス排出量削減目標

●2030年度までに **40%削減**※

●2050年度までに **ネットゼロ**

※ SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減(2019年度比)

脱炭素行動計画の策定

行動計画 1	新築・既存物件における 環境性能向上
行動計画 2	物件共用部・自社利用部の 電力グリーン化
行動計画 3	入居企業・購入者の皆様への グリーン化メニューの提供

行動計画 4	再生可能エネルギーの 安定的な確保
行動計画 5	建築時の CO ₂ 排出量削減に向けた取り組み
その他の 重要な 取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・森林活用 ・街づくりにおける取り組み ・外部認証の取得 ・社内体制の整備 ・オープンイノベーション

⑤ グリーン電力の提供・環境外部評価の取得



提供開始
2021年4月

検討中・契約済
約**100社**

三大都市圏
180施設で提供可能

環境・気候変動をはじめとした
各種イニシアチブへの加盟・賛同・評価取得



SBTイニシアチブ認定



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



CLIMATE



2021

4. コロナを見据えた事業戦略（1）新型コロナウイルスの捉え方

ポストコロナ

✕ 世の中から、コロナが無くなった状態

◎ コロナが人々の社会活動と併存し、
経済への悪影響が及ぶような制限がほぼ無くなった状態

ウィズコロナの時期も
売上をコロナ前の水準に戻すことが可能

暮らし方・働き方の不可逆的な行動変化
を的確に捉え、自らのビジネスを変革

コロナ禍を経た気付き

- ◆ 「リモートの有用性」
- ◆ 「デジタルで代替できないリアル空間の価値」

4. コロナを見据えた事業戦略（2）中長期のオフィス事業

【顧客ニーズ】 ワークスタイルの多様化（ワーカー・企業ともに変革の兆し）

ワーカーが意識する要素

場所の選択

時間の選択

企業が意識する要素

安心・安全
(感染リスク低)

環境対応

サイバーセキュリティ

利便性

イノベーション

BCP

【当社の戦略】

- オフィスと在宅勤務の組合せによる**ワークスタイル提案**
- 「安心・安全」「脱炭素」等の**品質・サービスの提供**

拠点型オフィス
(本社)

分散型オフィス

WORK STYLING

ワーカー自宅

ソフトサービス

mot.
Mitsui Office for Tomorrow

&well



Eco-friendly Resilient

停電時でも
エネルギー供給可能



Green Energy

テナントへの
グリーン電力の提供

4. コロナを見据えた事業戦略（3）ホテル・リゾート事業

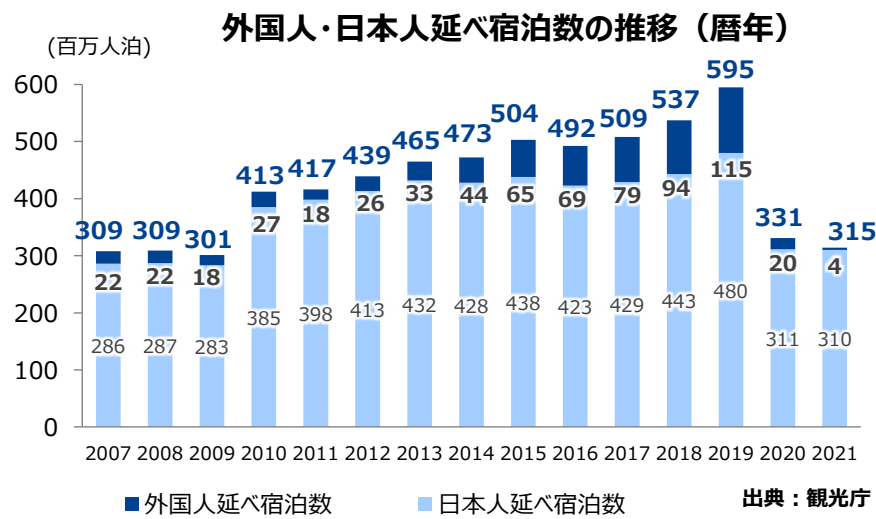
【宿泊・滞在需要の動向】

海外需要（インバウンド）

- 回復には時間を要する（入国制限の継続等）

国内需要

- テレワーク浸透等による出張需要の減少
- 中長期滞在・短時間利用顧客の増加



【当社の戦略】

- **アウトバウンド代替需要**の継続的な取り込み
- **新たな滞在需要**の発掘・取り込み（例：ホテル×住まい×サブスク）
- **当社グループ内連携**による需要発掘・取り込み など



リゾート等でのアウトバウンド需要取り込み

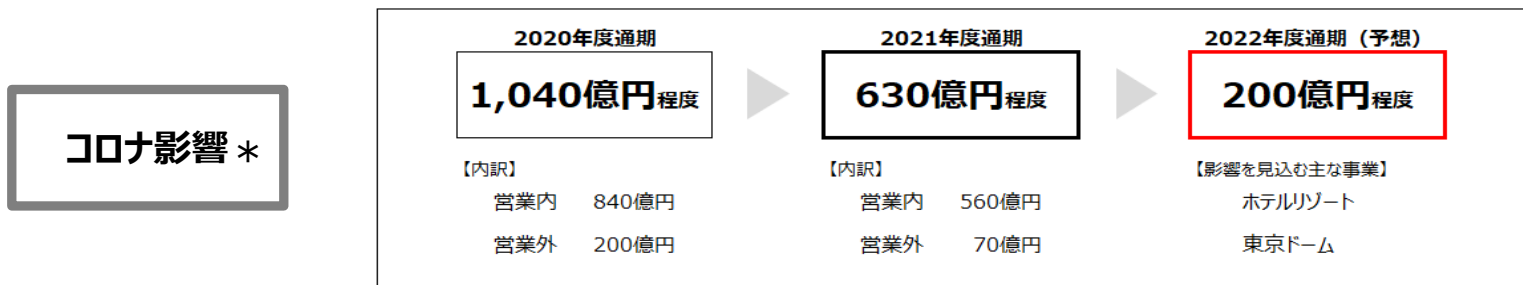
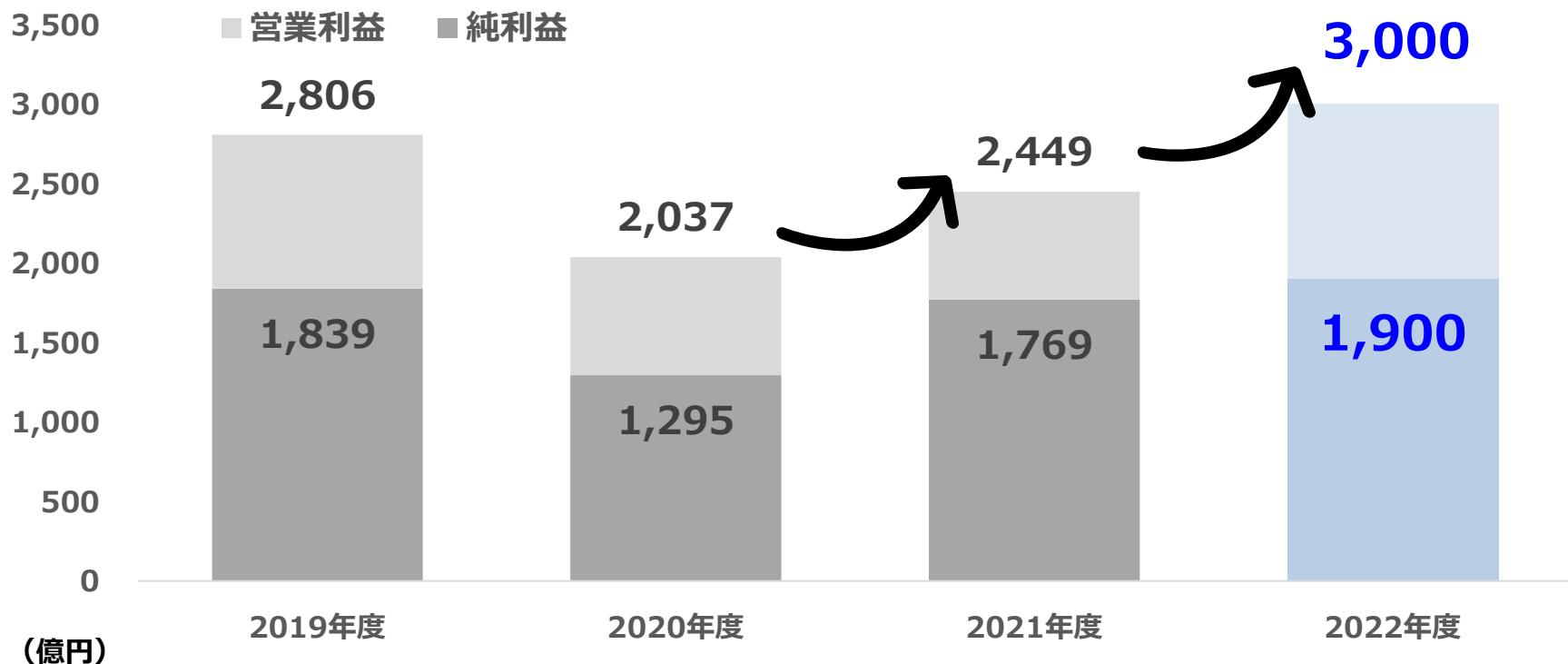


中長期滞在需要の発掘・取り込み



商業レストラン連携プランなど

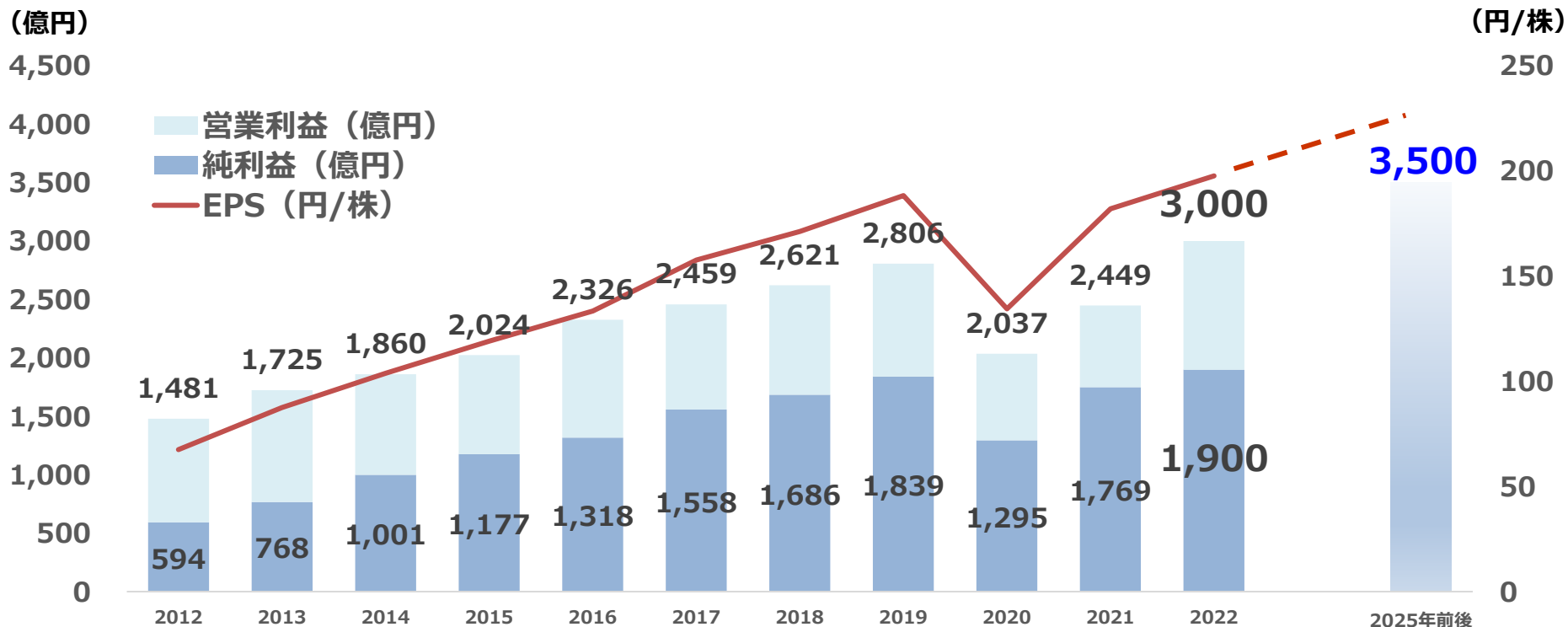
5. 今後の見通し



コロナ禍からの回復傾向、史上最高の営業利益・純利益へ

*2020年度・2021年度：新型コロナウイルス感染症の影響を受けた事業の各年度利益と2019年度実績との同期比差異
2022年度：現時点で「新型コロナウイルス感染症の影響が無ければ期待可能な利益」をベースに概算にて算出

5. 今後の見通し



成長性目標

営業利益 **3,500億円**程度 (2025年前後)
 EPS成長率 **7%以上**/年 (VISION2025期間*の平均)

効率性目標

ROA **5%**程度 (2025年前後)
 ROE **8%**程度 (2025年前後)
 D/Eレシオ **1.2~1.5倍**程度 (VISION2025期間*)

【今後の成長ドライバー】

- ①ミッドタウン八重洲・50HY
- ②ほか海外事業の竣工
- ③東京ドームなど回復

*VISION2025期間のうち、2021年度以降を想定 (2022年5月公表)

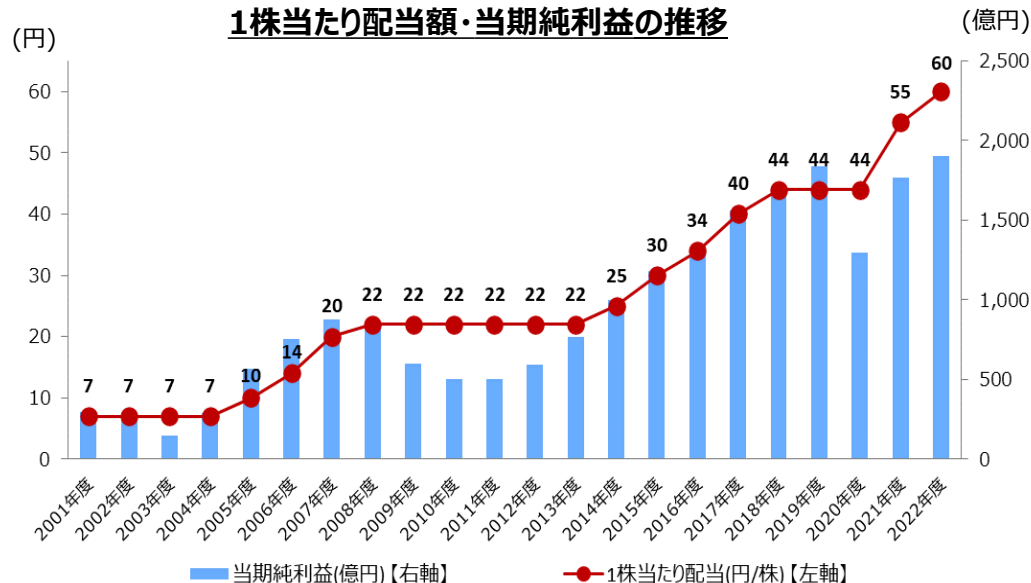
6. 株主還元の拡充

株主還元の基本的な考え方

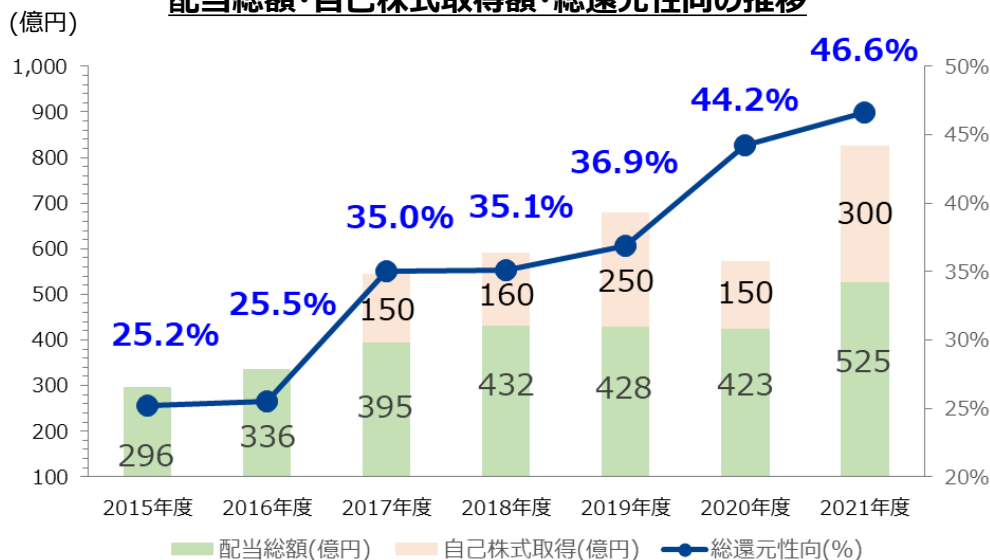
安定的・継続的な還元姿勢

安定配当と機動的な自社株買い
過去から一貫して維持向上・累進的な配当実績

1株当たり配当額・当期純利益の推移



配当総額・自己株式取得額・総還元性向の推移



総還元性向の強化

総還元性向 **45%**程度を目途
(従来：総還元性向35%を目途)

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。