

# プレゼンテーション資料 (2024年3月期決算)

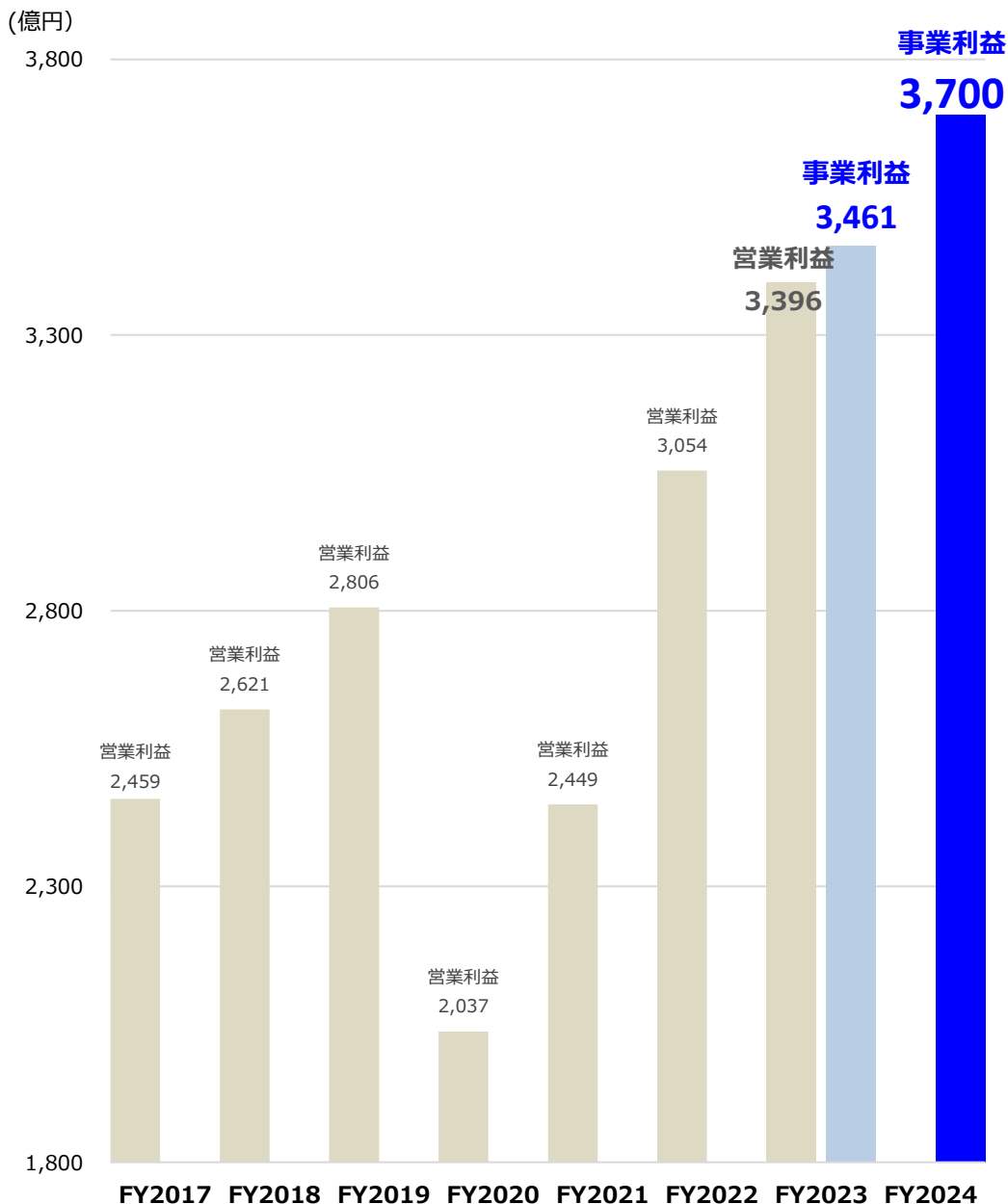
2024年5月14日

さあ、街から未来をかえよう



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

# 1. 2024年度業績見通し【事業利益】



FY2024  
事業利益\* 予想

**3,700** 億円

(前年度比 **+238** 億円)

&INNOVATION 2030  
2026年度の定量目標

**“4,400 億円以上”**  
に向け順調に進捗

\*事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益等 + 固定資産売却損益  
(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む)

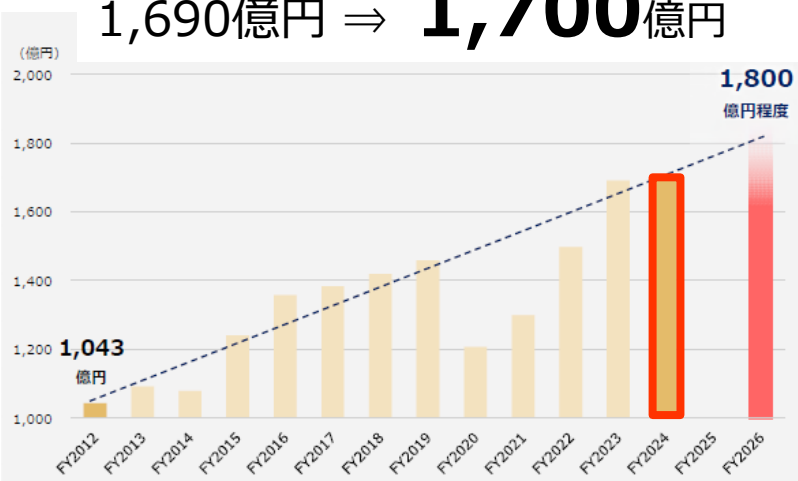
# 1. 2024年度業績見通し【事業利益】

&INNOVATION2030の2026年度目標に向け順調なスタート。目標達成に向け進捗させていく。

## 賃貸

資産回転による利益影響あるものの増益

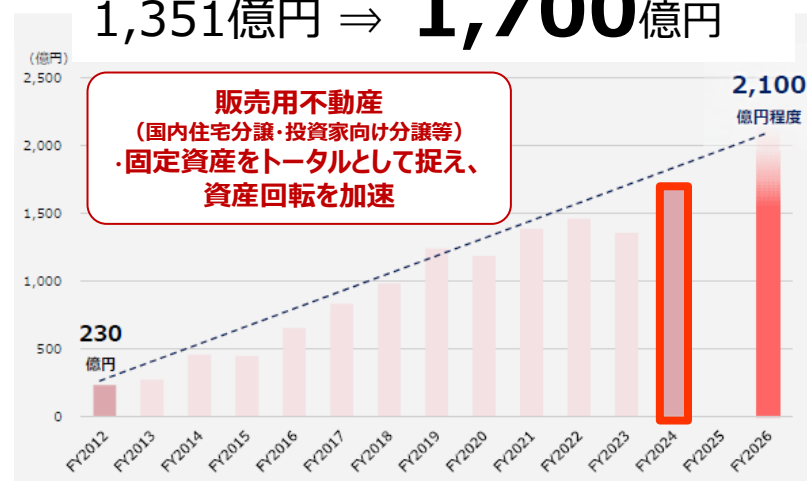
1,690億円 ⇒ **1,700**億円



## 分譲

過去最高益 更新

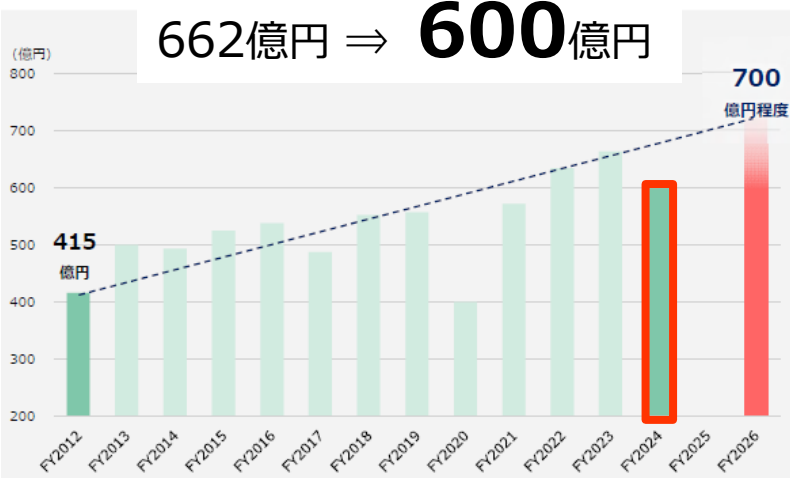
1,351億円 ⇒ **1,700**億円



## マネジメント

600億円台維持

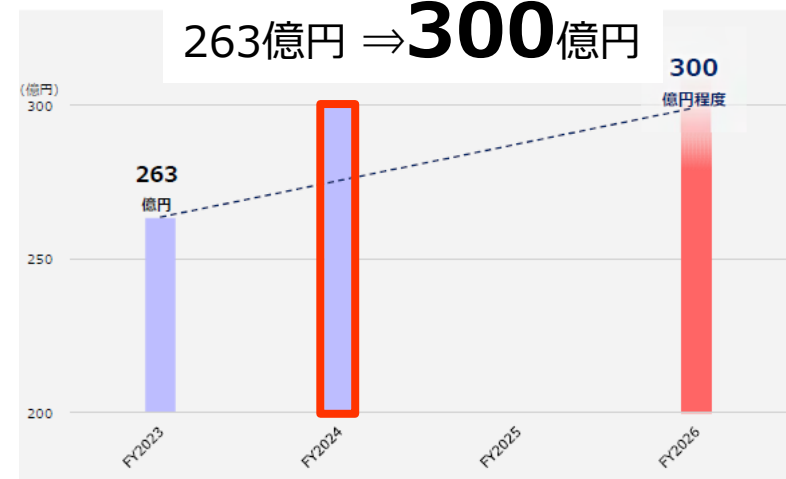
662億円 ⇒ **600**億円



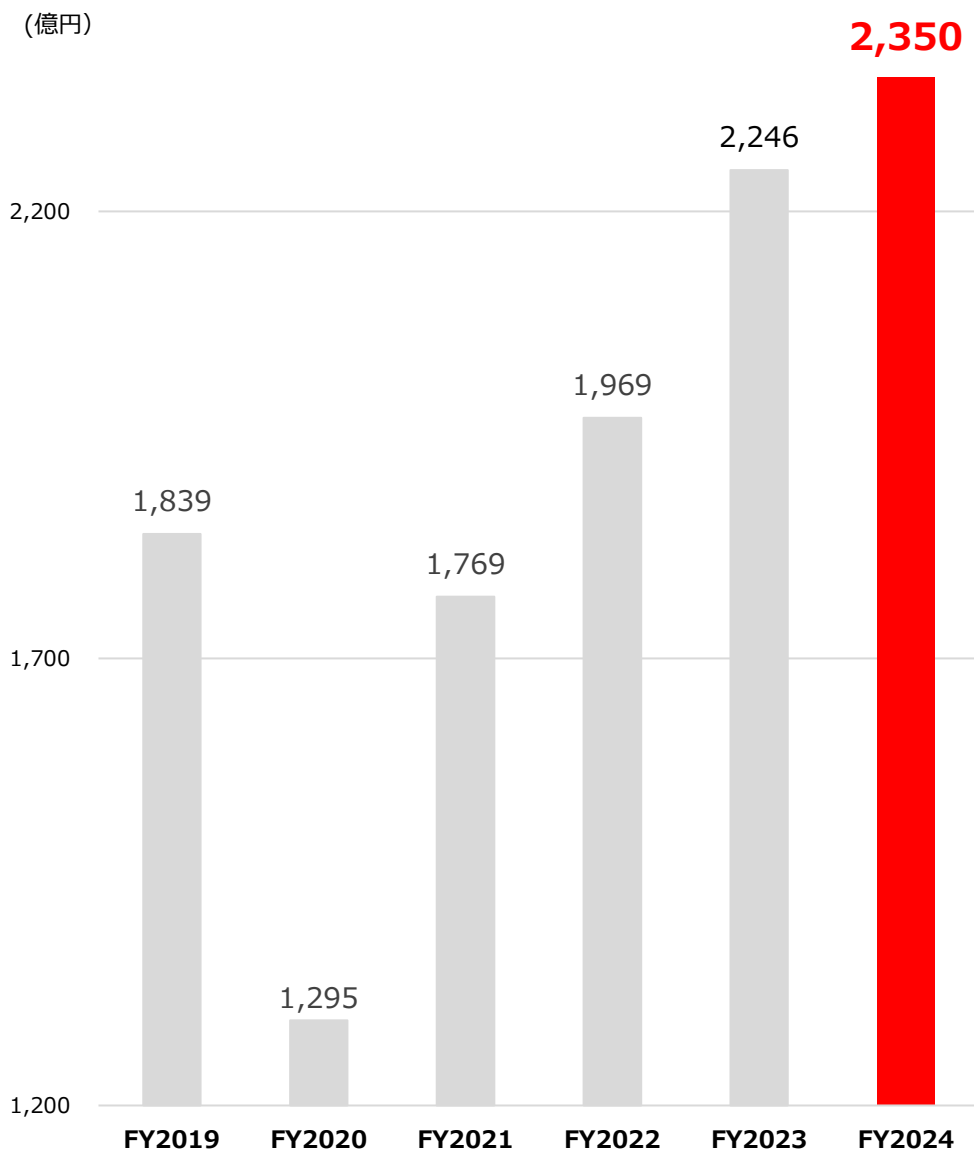
## 施設営業

300億円台へ

263億円 ⇒ **300**億円



# 1. 2024年度業績見通し【純利益】



FY2024  
純利益 予想

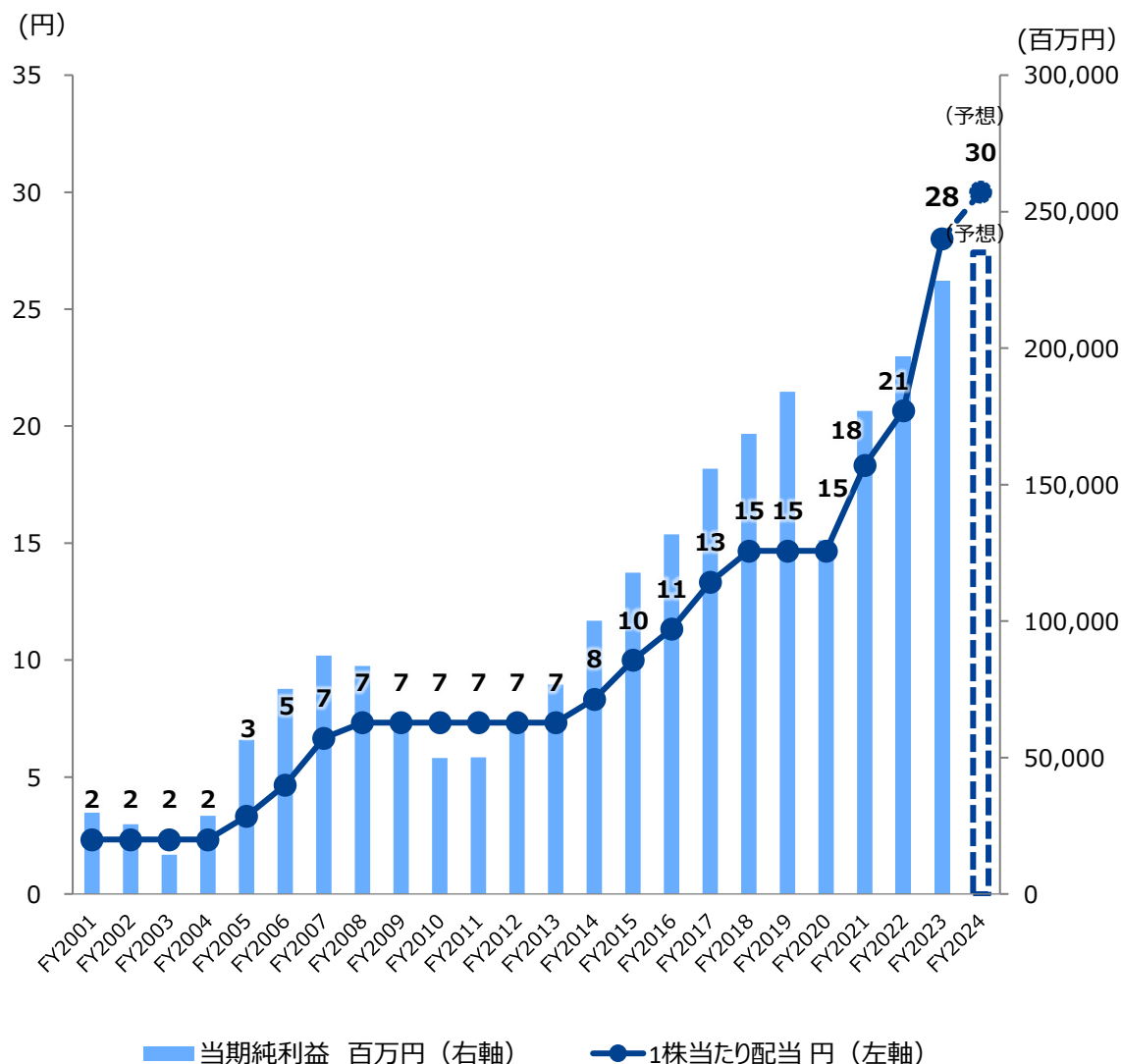
**2,350** 億円

(前年度比 **+103** 億円)

**過去最高益 更新  
(3期連続)**

# 1. 2024年度業績見通し【株主還元】

## 1 株当たり配当額・親会社株主に帰属する当期純利益の推移\*



FY2024  
1株当たり配当 予想

30円

(前年度比 +2円\*)

配当性向 (予想)

35.8%

\*: 2024/4/1に株式分割 (1株→3株) したため、FY2001-2023は分割後ベースに調整し、小数点以下を四捨五入

## 2. 商業・スポーツ・エンタメ デカップリングによるトップラインの伸長戦略

当社にしかできないスポーツ・エンターテインメントとの連携

リアル施設の魅力向上を通じた集客・売上増

商業施設本部



ソリューションパートナー本部  
(東京ドーム事業部)



商業施設・スポーツ・エンターテインメント本部

## 2. 商業・スポーツ・エンタメ デカップリングによるトップラインの伸長戦略

### ① 街全体の価値を高めるオペレーション

- 南船橋エリア ・2023年11月 ららテラス TOKYO-BAY開業
- ・2024年 4月 LaLa arena TOKYO-BAY竣工

⇒ 来街者を増加させ、エリア内の既存商業施設への取り込みにより、売上増へ



## 2. 商業・スポーツ・エンタメ デカップリングによるトップラインの伸長戦略

### ② 滞在価値・時間を高める施設づくり

#### MOPマリンピア神戸：2024年秋開業予定

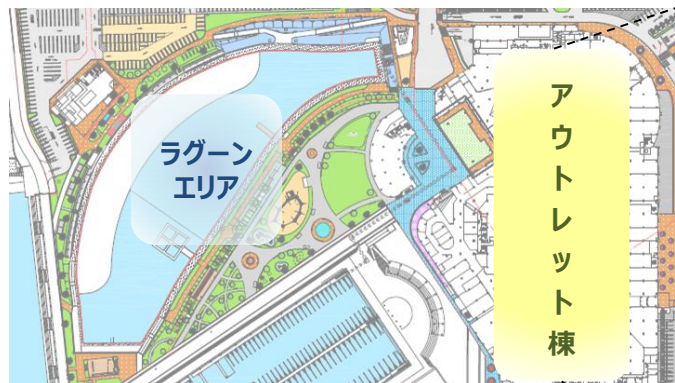
- ・アウトレット棟に隣接するラグーン周辺を事業地として拡張
- ・海沿いの景観やラグーンの水環境を最大限活用、アスレチック・ドッグラン等のアクティビティゾーン設置

⇒ 買い物に留まらない幅広い体験価値を提供し、滞在価値・時間を高め、売上増へ

ドッグラン



遊具・アスレチック



BBQ



※写真・画像はイメージであり、実際のものとは異なります。

フォトスポット



## 2. 商業・スポーツ・エンタメ デカップリングによるトップラインの伸長戦略

### ③ 商業施設 × スポーツ・エンタメ施設の展開



# 3. ホテル・リゾート デカップリングによるトップラインの伸長戦略

## ① リブランディングやポートフォリオの強靱化

ビジネス利用のみならず  
レジャーやリフレッシュ等、様々なシチュエーションで積極的にご利用いただけるスタイルへ  
**リブランディング**



三井ガーデンホテルズ  
旧ブランドロゴ



Mitsui Garden Hotels

三井ガーデンホテルズ  
新ブランドロゴ

思うままにホテルステイを楽しめる空間創出・様々な客室ラインナップ提供  
好立地・ハイクオリティの新規開業や既存改修等  
**ポートフォリオを強靱化**

MGH横浜みなとみらいプレミア 開業  
(2023.5.)

MGH上野 リニューアル  
(2023.7.)



# 3. ホテル・リゾート デカップリングによるトップラインの伸長戦略

## ②お客様のイメージ変化

※データについては全て当社調べ  
今回：2024年3月、前回：2022年9月

**魅力ポイント**

継続評価

清潔感      落ち着き      高級感

---

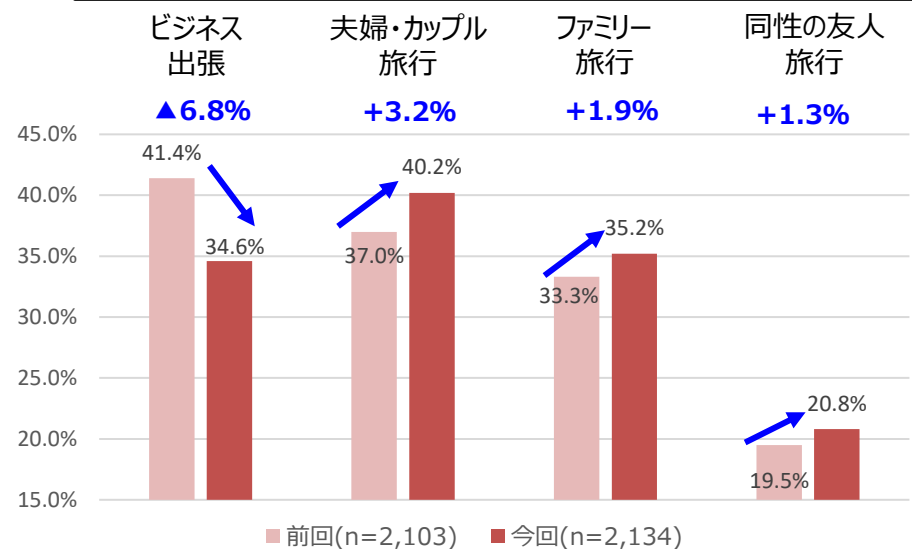
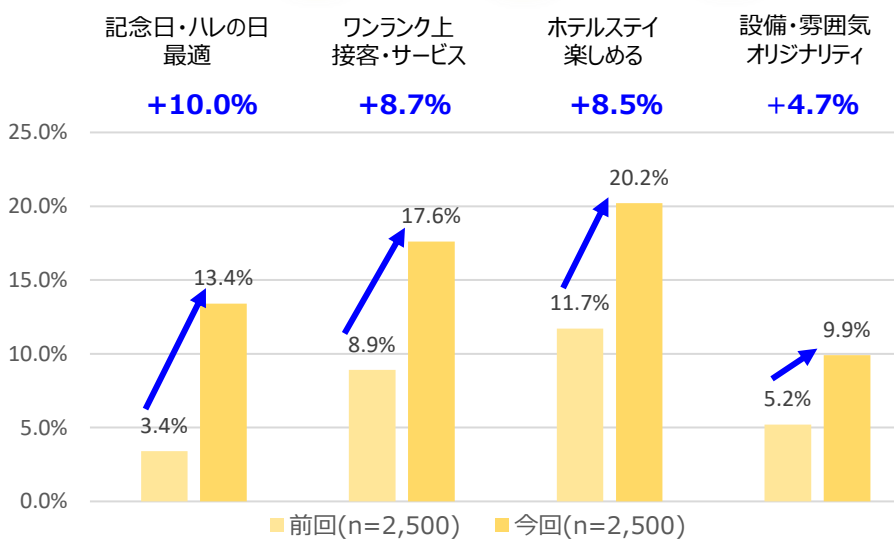
**大幅UP**

記念日に最適      ワンランク上接客・サービス      ホテルステイ楽しめる

**利用シーン**

「ビジネス出張」 ↘

「夫婦・カップル旅行・ファミリー旅行」 ↗

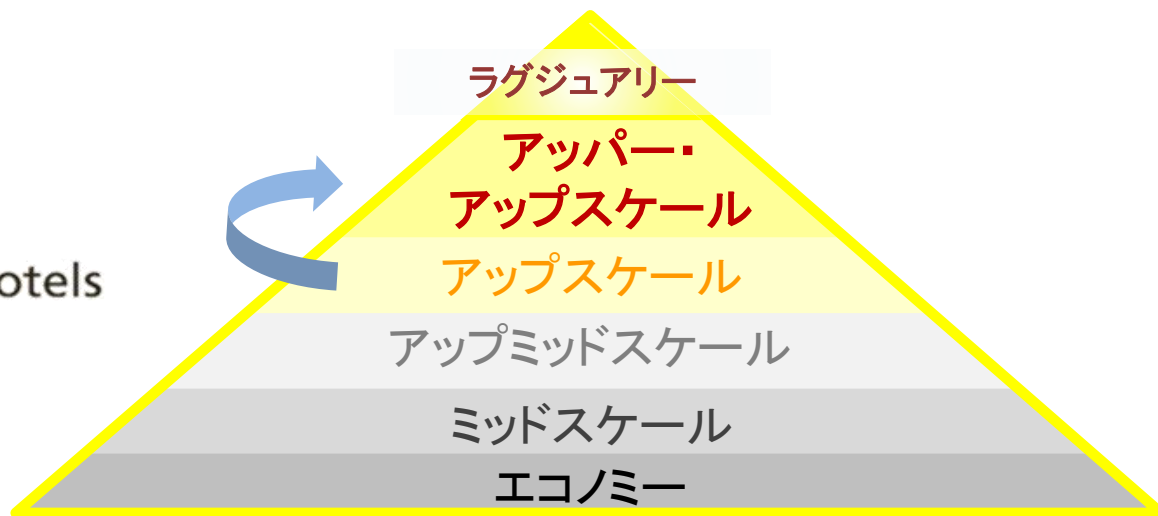


認知度・ブランド好感度：業界内 **3位** (国内系 **1位**)

対象：直近1年以内プライベートでのホテル利用意向あり、かつ、一部屋予算12,000円以上の方 (n=2,000)

# 3. ホテル・リゾート デカップリングによるトップラインの伸長戦略

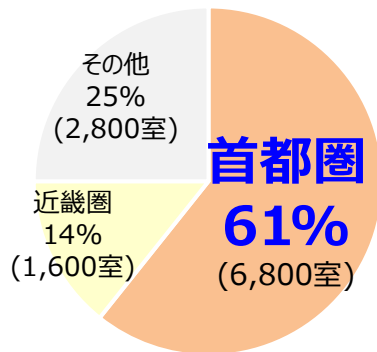
## ③ブランド・ポジションの変化



\*Smith Travel Research社が定義するホテルクラス分類

## ④立地戦略

首都圏比率の高さ  
▼  
インバウンド需要を吸収



## インバウンド宿泊比率（東京）

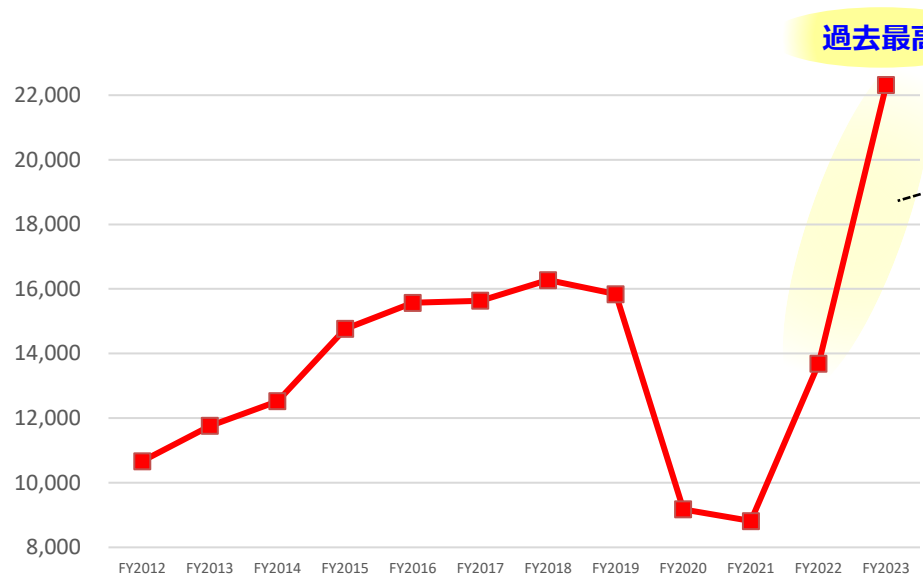
60%台  
2018年度末



約 **70%**  
2023年度末

# 3. ホテル・リゾート デカップリングによるトップラインの伸長戦略

ブランド・ポジションの変化 × インバウンド需要の吸収 = **高いADR成長率**



**ADR +約8,500円強**  
(FY2022 ⇒ FY2023)

(参考) ホテル系REIT(ADR)  
+約2,500~5,000円程度  
※2023年1月~12月の暦年ベース

**今年度 開業する物件の利益貢献も取り込み、昨年度を上回る利益計上へ**

**MGH京都三条プレミア**  
(2024.7.開業予定)



**MGH銀座築地**  
(2024.9.開業予定)



# 4. 物流施設 デカップリングによるトップラインの伸長戦略

## ○ 街づくり型物流施設の開発推進

- ▶ 競争優位な立地・希少性の高い大規模・雇用確保のしやすさ・地域貢献性の高い物件群  
【新規物件】MFLP・LOGIFRONT東京板橋:2024年9月竣工予定。都内最大\*の25万㎡(延床面積)  
\* (株)日本ロジスティクスフィールド総合研究所調べ
- ▶ 強固な顧客基盤を活かした荷主への直営業/物流企業との強いリレーション

街づくり型施設  
マーケットに比べて

**1.3倍**の賃料での成約事例  
(MFLP・LOGIFRONT東京板橋・MFLP船橋・MFIP羽田等の事例)

**強い収益力**

空室率 (築一年以上)  
当社開発物件平均: **0%**  
⇔マーケット **4.4%\***



\* CBRE調べ(2024.1Q) 首都圏大型マルチテナント型物流施設空室率(築1年以上)



■ 当社開発物件所在地

# 4. 物流施設 デカップリングによるトップラインの伸長戦略

## ○ 社会的課題への対応

- ▶ ICT技術を活用し、物流業界の**2024年問題**などのテナントが抱える課題に対し伴走。
- ▶ **課題解決パートナー**としてのMFLPを訴求し、ソリューション営業を拡大。

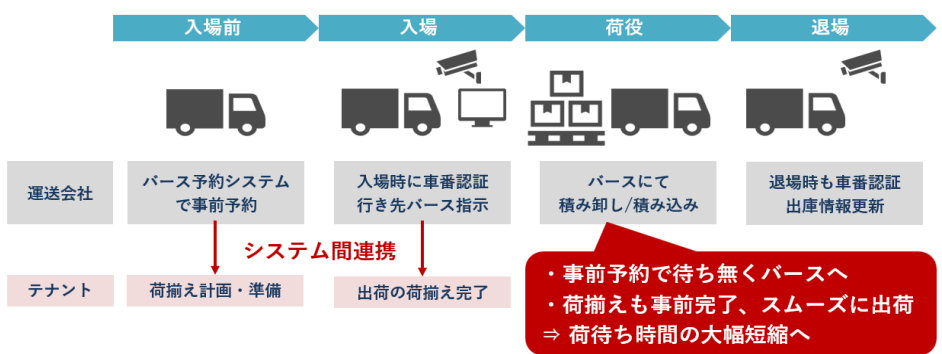
### 取り組むべき課題

**ドライバーの長時間待機の短縮**

**共同配送促進での積載率向上**

#### 搬出入DXソリューション

Hacobu (バス予約システム) × MFLP (車番認証等) × テナントシステムで、ドライバー効率化、テナント業務効率化を両立した **搬出入DX** へ



#### EC自動化物流センター

人手不足の要因、かつ、自社サービス (&mall) を有するECに着目。自動化設備/オペレーションを用意し、他荷主にシェアリングする。  
**テナントの物流自動化と、共同配送での積載率向上の両立へ。**



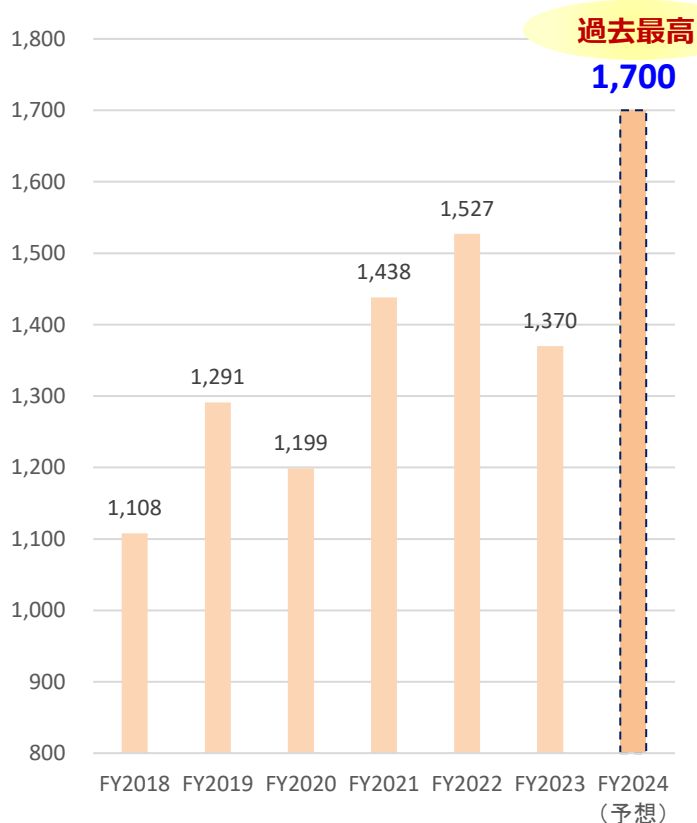
**全施設において導入可能**  
**テナント企業の要望に応じ、導入推進**

**MFLP船橋Ⅲにて稼働中**

# 5. 開発利益の強化 ～付加価値の顕在化～

- 国内住宅分譲・投資家向け分譲等・固定資産・持分法投資損益を加味した分譲セグメント全体の事業利益 **過去最高 1,700億円** \*2024年度業績予想
- 2024年度は、特に**当社の強み**である**都心・高額**のマンション分譲による利益が牽引 **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** \*データソース：Mercury.FY2023

【分譲セグメント事業利益】



【国内住宅分譲】

- ▷ 期初時点での計上予定戸数に対する契約率：**84%**
- ×
- ▷ 利益率見込み：**22.9%** (過去最高)

【都心・高額物件の契約率】

- ・パークタワー勝どき：**9割超**
- ・三田ガーデンヒルズ：**9割超**



【国内住宅分譲 利益率】





## 6. 海外事業の進化と深化

- 当社物件のリーシングは順調。また、有望なマーケット（サンベルト）における物件竣工
- 足元の売買マーケットは依然不透明だが、物件竣工による賃貸利益を確保

### 東海岸

## 50 Hudson Yards

リーシング進捗 **90%**

成約賃料事例 最大約 **2倍** \*当初計画比



## 6. 海外事業の進化と深化

- 当社物件のリーシングは順調。また、有望なマーケット（サンベルト）における物件竣工
- 足元の売買マーケットは依然不透明だが、物件竣工による賃貸利益を確保

### 西海岸

Torry View リーシング **100%**

**ラボ&オフィス**  
(延床面積：約45,500㎡)



## 6. 海外事業の進化と深化

- 当社物件のリーシングは順調。また、有望なマーケット（サンベルト）における物件竣工
- 足元の売買マーケットは依然不透明だが、物件竣工による賃貸利益を確保

### サンベルト

#### 大型賃貸住宅 4 物件竣工

Maple Terrace(Dallas,Texas)



1439 Peachtree(Atlanta,Georgia)



The Oliver(Dallas,Texas)



# 7. まとめ



## 競争優位性の高い 既存アセット・今後の開発パイプライン

各アセットにおけるデカップリングによる  
トップラインの伸長



※「日本橋再生計画 第3ステージ」より抜粋。この図は将来のイメージであり、実際の再開発計画等とは異なります。

(仮称) 内幸町一丁目目街区開発プロジェクト

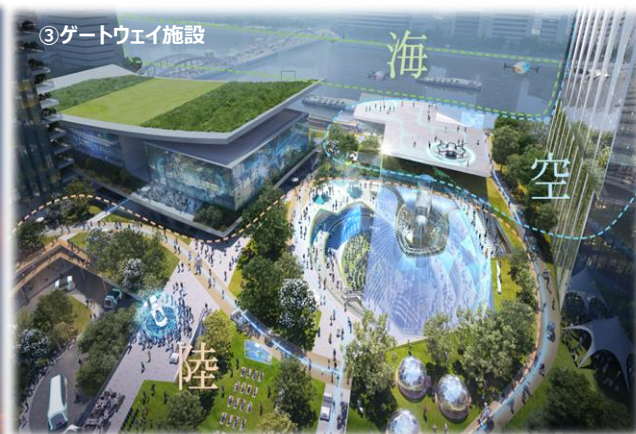
## 8. 築地地区まちづくり事業



※2024年5月1日記者会見プレゼン資料より転載

# 8. 築地地区まちづくり事業

## ＜街づくりの軸となる4つの公共的機能＞

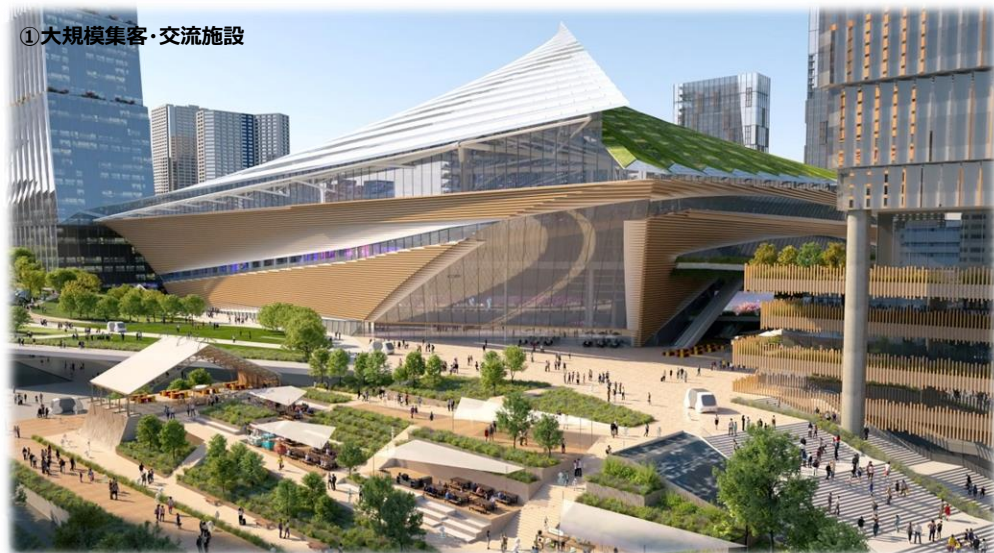


※2024年5月1日記者会見プレゼン資料より転載

# 8. 築地地区まちづくり事業

## 〈街づくりの軸となる4つの施設〉

①大規模集客・交流施設



②ライフサイエンスコミュニティ施設



③MICE・滞在施設



④フードホール・フードラボ



※2024年5月1日記者会見プレゼン資料より転載

## 8. 築地地区まちづくり事業



※2024年5月1日記者会見プレゼン資料より転載



## 8. 築地地区まちづくり事業



※2024年5月1日記者会見プレゼン資料より転載

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。