

### 三井不動産グループのあり姿

#### Aspirations for the Mitsui Fudosan Group

#### GROUP STATEMENT/VISION/MISSION (概要)

##### The Group Statement, Vision and Mission (Outline)

#### GROUP STATEMENT

- 都市に豊かさと潤いを  
The Mitsui Fudosan Group aims to bring affluence and comfort to urban living

#### GROUP VISION

- 「」マークの理念 / "  " Philosophy  
共生・共存、多様な価値観の連繋、持続可能な社会の実現  
Coexist in harmony with society, link diverse values, and achieve a sustainable society
- 進化と価値創造 / Evolution and value creation
- 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ  
A profitable and growing Mitsui Fudosan Group

#### GROUP MISSION

- ビジネスと暮らしに関するソリューションとサービスの提供  
Provide business and lifestyle-related solutions and services
- グローバルな視野で顧客のパートナーへ  
Work in partnership with customers from a global perspective
- 企業価値の向上  
Raise our corporate value
- 個の力を高め結集してグループのカへ  
Create a strong corporate group by building the capabilities of individuals

1999年6月策定、2018年4月改訂 / Established in June 1999, amended in April 2018

### 価値創造とマテリアリティ

#### Value Creation and Materialities

#### 三井不動産グループの価値創造

#### Value Creation for the Mitsui Fudosan Group

「」マークの理念\*のもと、  
街づくりを通して社会課題を解決

Solving social issues through creation of neighborhoods based on the "  " Philosophy

\*「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」

\*Coexist in harmony with society, link diverse values, and achieve a sustainable society

持続可能な社会の構築  
Establish  
a Sustainable Society

継続的な利益成長  
Drive Sustainable Profit  
Growth

#### 6つのマテリアリティ (重点的に取り組む目標)

#### 6 Materialities (Priority Goals)

街づくりを通じた  
「超スマート社会」の実現  
Establish ultra-smart  
societies by creating  
neighborhoods

健やか・安全・安心な  
くらしの実現  
Contribute to achieving  
healthy, safe and secure  
daily lives

オープンイノベーションによる  
新産業の創造  
Create new industries  
through open innovation

多様な人材が活躍できる  
社会の実現  
Achieve a society where a  
diverse workforce can  
thrive

環境負荷の低減と  
エネルギー創出  
Reduce environmental  
impact and generate energy

コンプライアンス・ガバナンスの  
継続的な向上  
Continuously improve  
compliance and governance

### 三井不動産グループの資産

#### Assets of the Mitsui Fudosan Group

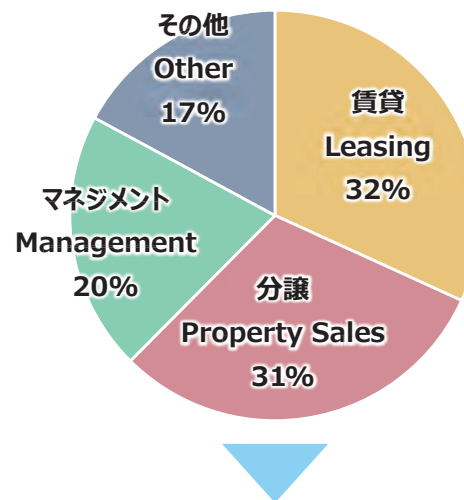
**連結総資産**  
Total Consolidated Assets **約8.2兆円**  
About **¥8.2 trillion**

**有形・無形固定資産**  
(うち、賃貸等不動産3.1兆円)  
Tangible and Intangible Fixed Assets **約3.9兆円**  
About **¥3.9 trillion**  
(including about ¥3.1 trillion in rental property)

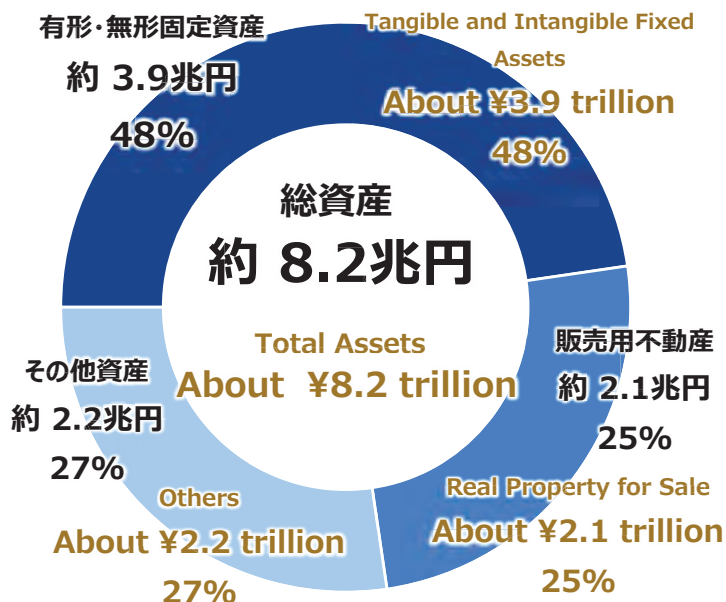
**販売用不動産**  
(うち投資家向け約1.4兆円、個人向け0.7兆円)  
Real Property for Sale **約2.1兆円**  
About **¥2.1 trillion**  
(about ¥1.4 trillion for investors; about ¥0.7 trillion for individuals)

### 収益構造

#### Revenue Structure



**連結営業収益**  
Revenue from Operations **約2.1兆円**  
About **¥2.1 trillion**



賃貸事業 (Leasing)	分譲事業 (Property Sales)	マネジメント事業 (Management)	その他 (Other)
<p>Office 59%, Retail 34%, Others 7%</p>	<p>To Individuals (Domestic) 38%, To Investors and Individuals (Overseas), etc. 62%</p>	<p>PM 75%, Brokerage, AM, etc. 25%</p>	<p>New Build Contracts 44%, Operating Facilities 13%, Other 26%, 東京ドーム 17%</p>

PM: Property Management  
AM: Asset Management

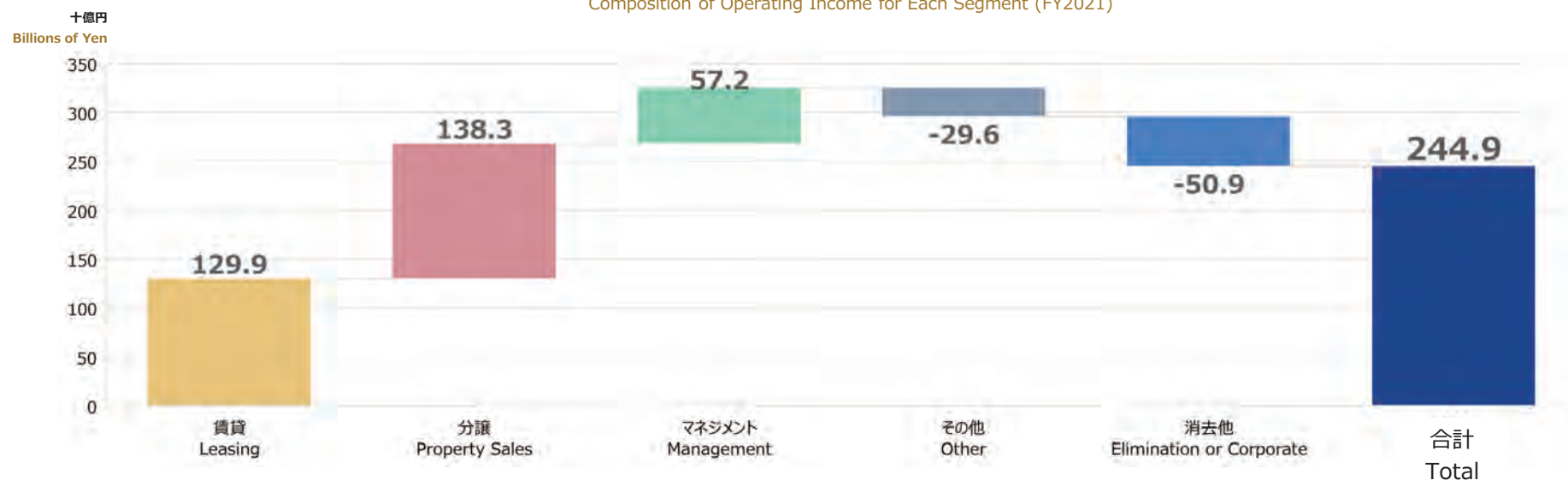
# セグメント営業利益とアセットクラス

## Segment Operating Income and Asset Classes

## 2 経営方針

### Management Policy

セグメント毎の営業利益の構成 (2021年度)  
Composition of Operating Income for Each Segment (FY2021)

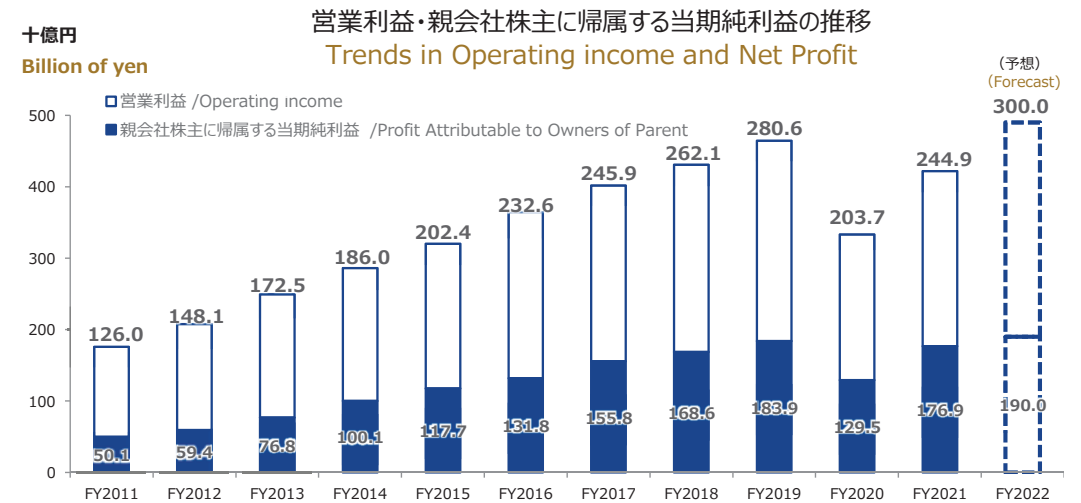
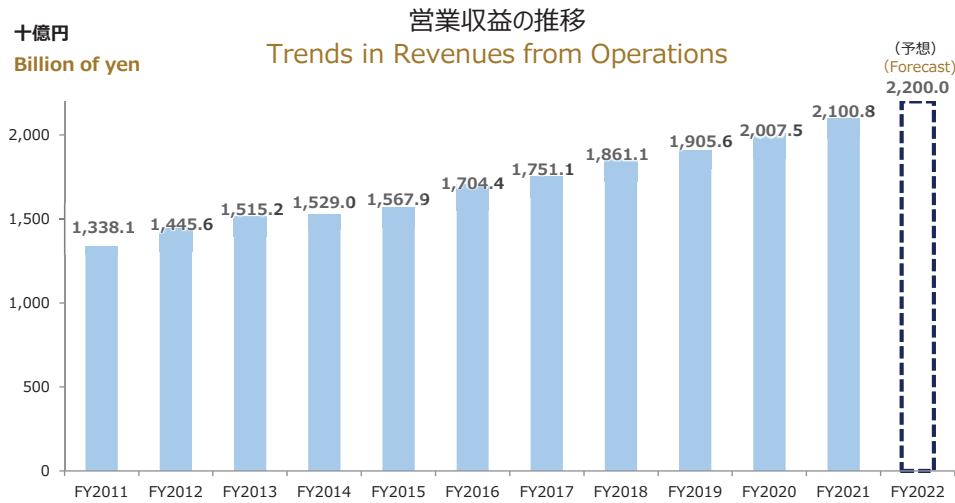


主なアセットクラス Main asset class		賃貸 Leasing			分譲 Property Sales			マネジメント Management				その他 Other			
		オフィス Office	商業施設 Retail	その他 Other	個人向け / To individuals	海外住宅 Overseas housing	投資家向け To investors	プロパティ マネジメント Property Management	仲介 / Brokerage		アセット マネジメント Asset management	新築請負 New build contracts	施設営業 Operating facilities	東京ドーム Tokyo Dome	
					国内住宅 Domestic housing			法人向け To corp.	個人向け To individuals						
	オフィス Office	●					●	●		●					
	商業施設 Retail		●				●			●					
	物流施設 Logistics			●			●			●					
	住宅 Housing	中高層 Condominiums			●	●	●	●	●	●	●				
		戸建 Detached housing			●				●				●		
	ホテル・リゾート Hotel, resort												●		
	東京ドーム Tokyo Dome														●

# 業績推移

## Trends in Performance

## 2 経営方針 Management Policy



2022年5月13日時点  
As of May 13, 2022

	FY2011	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022 (Forecast)
営業収益 / Revenues from Operations (十億円 / Billion of yen)	1,338.1	1,445.6	1,515.2	1,529.0	1,567.9	1,704.4	1,751.1	1,861.1	1,905.6	2,007.5	2,100.8	2,200.0
営業利益 / Operating income (十億円 / Billion of yen)	126.0	148.1	172.5	186.0	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	300.0
親会社株主に帰属する当期純利益 / Profit Attributable to Owners of Parent (十億円 / Billion of yen)	50.1	59.4	76.8	100.1	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	190.0
EPS (円 / yen)	57.0	67.6	87.5	103.8	119.1	133.4	157.7	171.3	188.3	134.4	184.4	198.0
年間配当/株 / Annual Dividend Per Share (円 / yen)	22	22	22	25	30	34	40	44	44	44	55	60
自己株式取得 / Share Repurchase (十億円 / Billion of yen)	-	-	-	-	-	-	15.0	16.0	25.0	15.0	30.0	-
総還元性向*1 Total Shareholder Return *1 (%)	38.5	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	-
ROA*2 (%)	3.6	3.7	4.1	4.1	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	-
ROE*3 (%)	4.8	5.3	6.3	6.4	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	-

\*1 総還元性向=(配当総額+自己株式取得総額)/親会社株主に帰属する当期純利益 / Total shareholder return ratio= (Total dividends + Total amount of treasury stock acquired)/Profit Attributable to Owners of Parent

\*2 ROA (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 / ROA: (Operating income + Non-operating income) / Average total assets over period

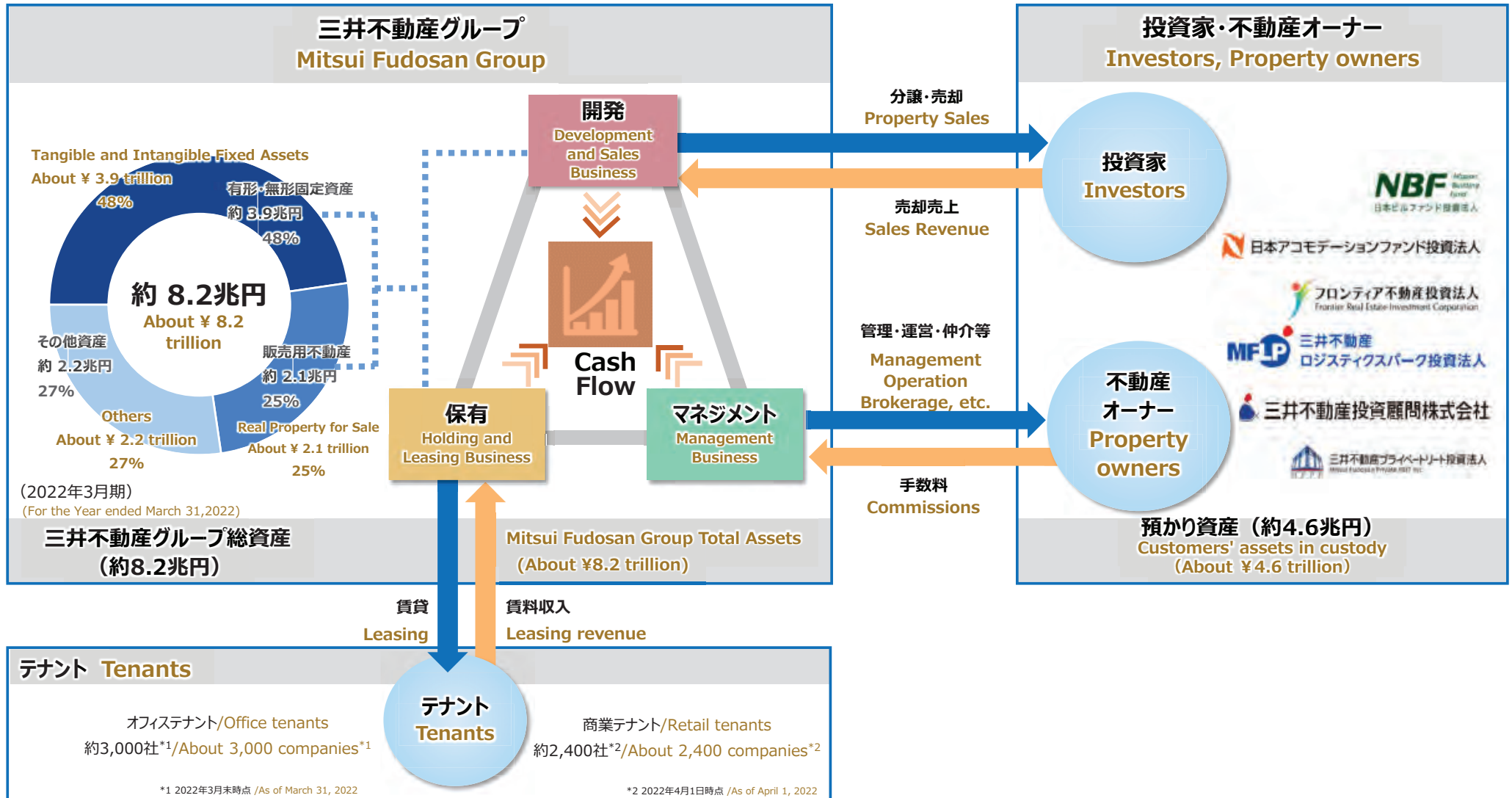
\*3 ROE 親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高 / ROE: Profit Attributable to Owners of Parent / Average shareholders' equity over period

# 持続的な成長を実現するビジネスモデル

Business Model that Realizes Sustainable Growth

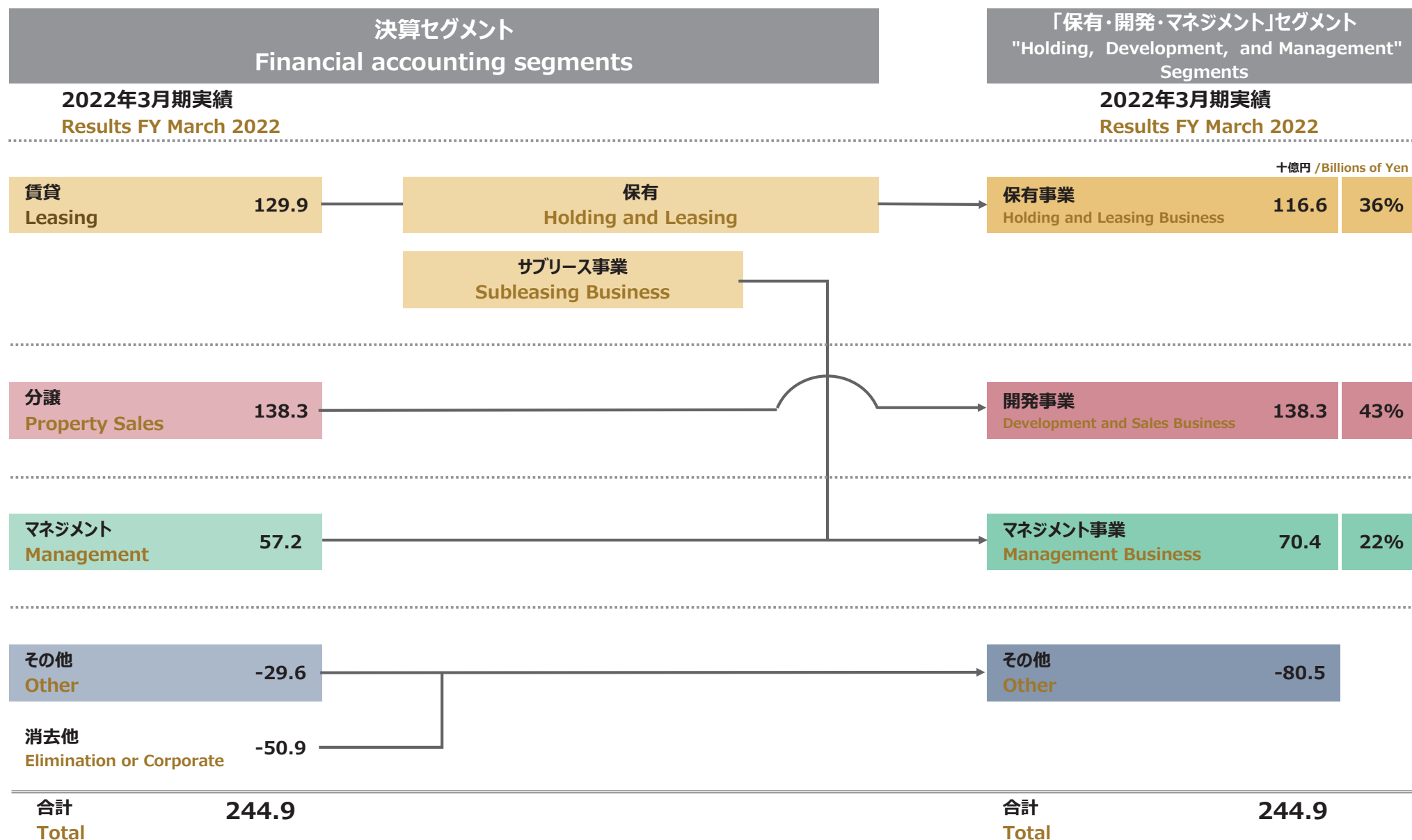
不動産の「保有」「開発」「マネジメント」を最適、かつ柔軟に組み合わせ、利益の最大化を実現

Maximize profits through an optimal and flexible combination of Real estate "Holding", "Development", and "Management".

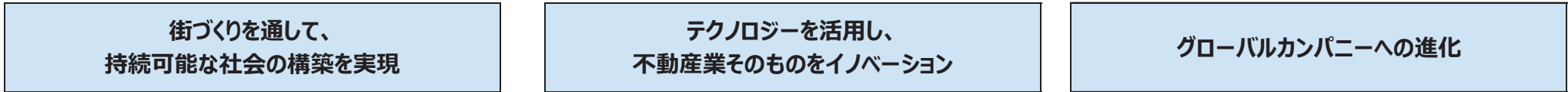


# 「保有・開発・マネジメント」の営業利益

Operating income of "Holding, Development, and Management"



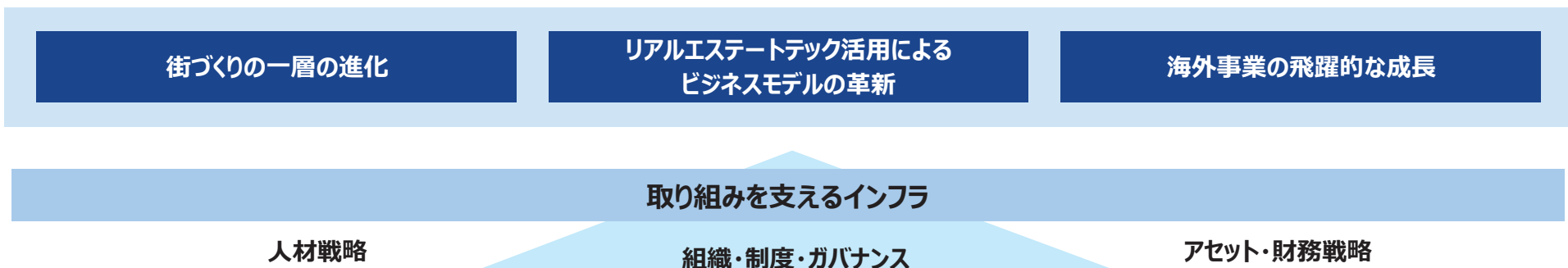
VISION2025



基本ストラテジー



主要な取り組み方針



### 財務KPI目標と進捗状況 (VISION2025) /Financial KPIs and Progress (VISION2025)

	2025年 前後 Around 2025	参考 (2021年度実績) Reference (FY2021 Actual)
連結営業利益 Consolidated Operating Income	3,500億円 程度 Around ¥350.0 billion	2,449億円 程度 ¥244.9 billion
うち、海外事業利益 <sup>*1</sup> Proportion of Overseas Income <sup>*1</sup>	30% 程度 Around 30%	12.4%
ROA <sup>*2</sup> ROA <sup>*2</sup>	5% 程度 Around 5%	3.3%

\*1 海外事業利益 = 海外営業利益 + 海外持分法換算営業利益(※)

※・海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出

(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益

・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益 (不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)

\*2 ROA (営業利益 + 営業外収益) / 総資産期首期末平均残高

\*1 Overseas income = Overseas OP+ Pro forma operating income of overseas affiliates

・Calculated by multiplying the operating income or the amount equivalent to operating income of each overseas equity-method affiliated company by the Company's equity interest

Note: The amount equivalent to operating income is the amount of profit calculated on a simplified basis after taking into consideration the tax burden.

・Gain on sale of shares of overseas equity-method affiliated companies (limited to overseas equity-method affiliated companies whose principal business is the sale of real estate)

\*2 ROA : (Operating income + non-operating income) / Average total assets over period

### 主な非財務KPI目標 /Main Medium- to Long-Term Goals regarding Non-Financial KPIs

	2030年度まで until fiscal year 2030	2050年度まで until fiscal year 2050
温室効果ガス排出量削減比率 Greenhouse Gas Emission Reduction	40%削減 (2019年度比) <sup>*3</sup> 40% reduction (compared to FY2019) <sup>*3</sup>	ネットゼロ Net zero greenhouse gas emissions
再生可能エネルギー割合 Ratio of Electricity Generated from Renewable Sources	---	100%

\*3 SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減 (2019年度比) /SCOPE1+SCOPE2: 46.2% reduction by FY2030 ( compared to FY2019)

	2025年 Around 2025	2030年 Around 2030
女性管理職比率 Ratio of Women in Management Positions	10%	20%

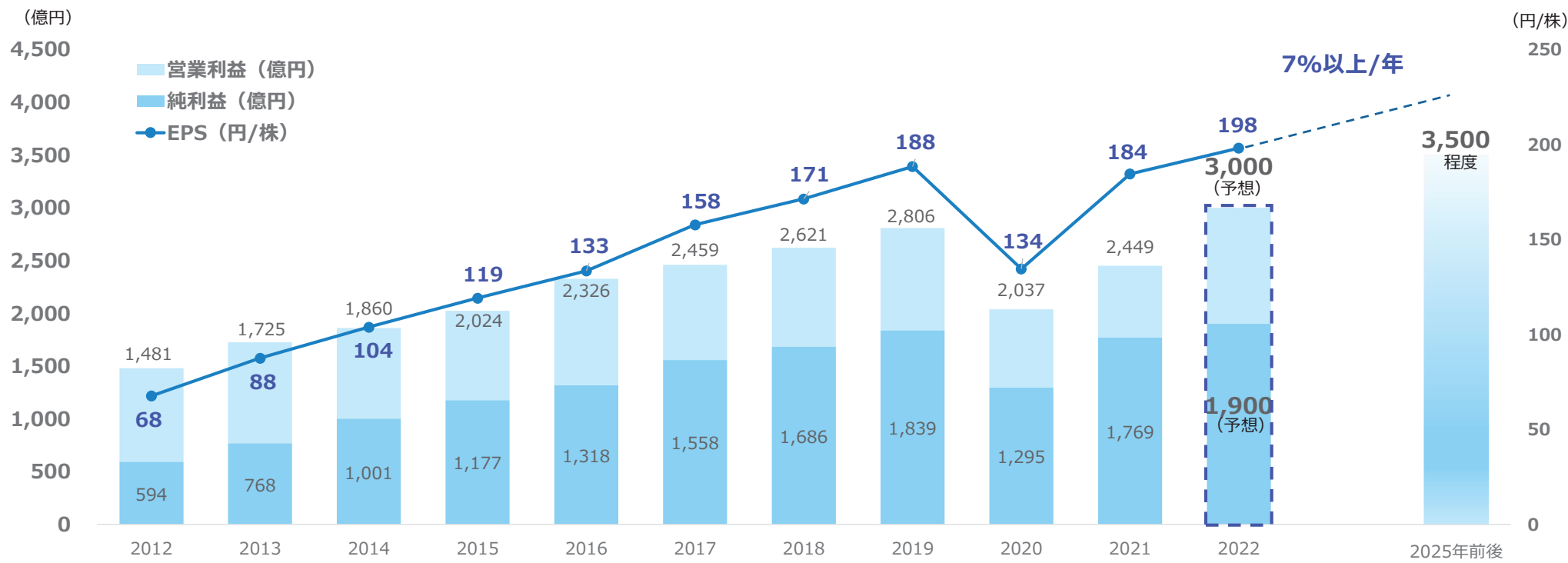


# 成長性目標と効率性目標

## Target of Growth and Efficiency

## 2 経営方針

### Management Policy



### 成長性目標

営業利益 **3,500億円**程度 (2025年前後)

EPS成長率 **7%/年**以上 (VISION2025期間\*1の平均)

### 効率性目標

ROA\*2 **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\*1)

\*1 VISION2025期間のうち、2021年度以降を想定 (2022年5月公表)

\*2 ROA (営業利益 + 営業外収益) / 総資産期首期末平均残高

BSコントロールにより、強固な財務基盤のもと、株主還元と成長投資を両立

Balance shareholder returns and growth investment, supported by a strong financial basis through BS control



継続性  
Continuity



成長投資を通じた付加価値の創出

主な投資基準の目安

(国内例：NOI利回り)

都心プライムオフィス

5%程度

商業(土地保有)

8%程度

商業(借地型)

12%程度

投資・開発

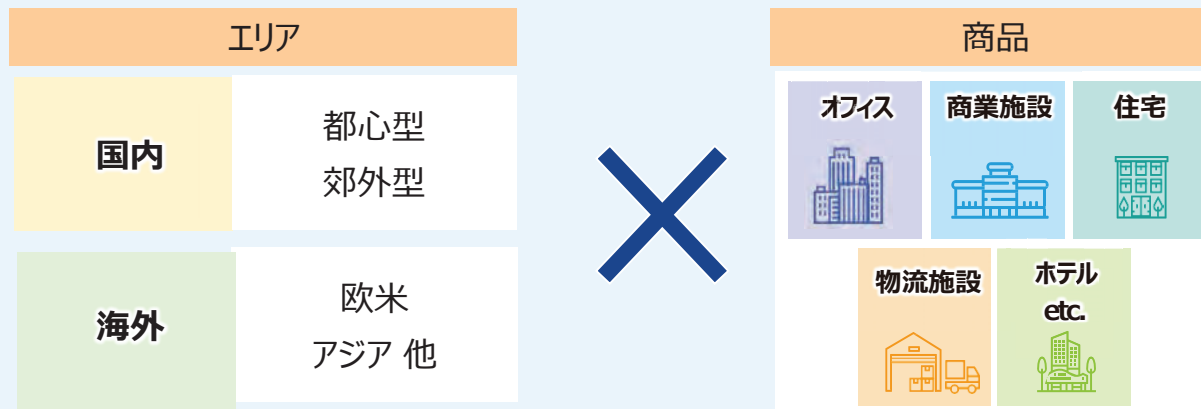
投資・開発時の留意点

✓ 付加価値の創出力が大きい  
物件のソーシング

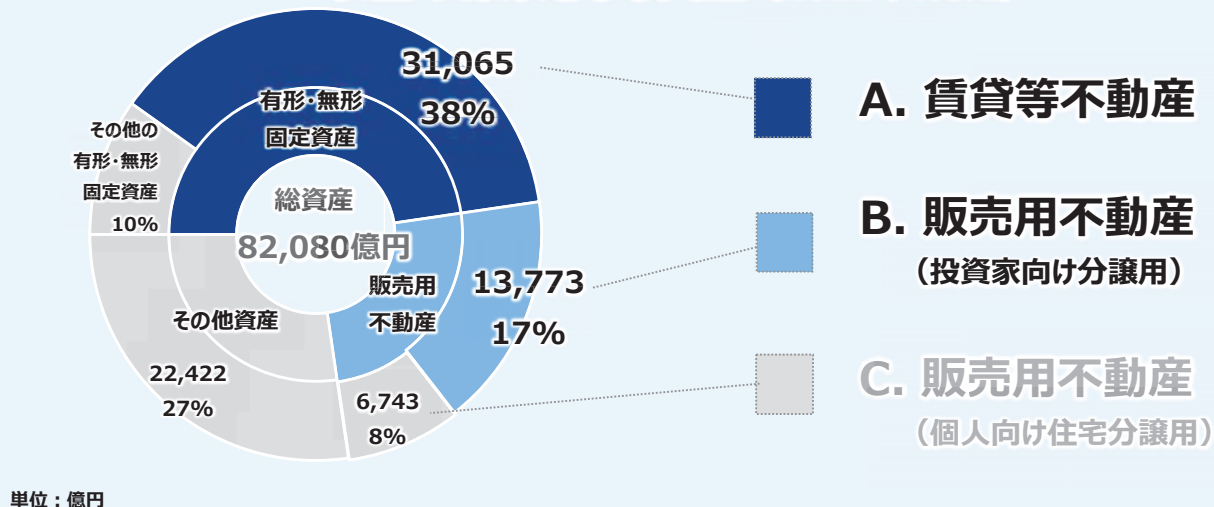
✓ 開発投資を通じた付加価値  
付与・利益率の向上

✓ エリア×商品の組合せによる  
リスク・リターン分散

三井不動産グループの資産ポートフォリオ

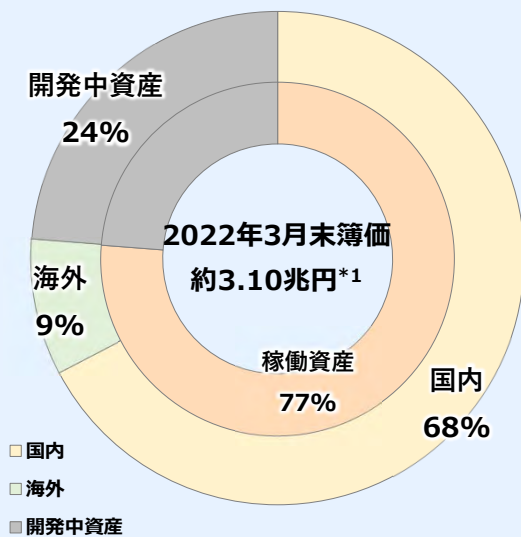


収益の源泉となる資産 (2022年3月期)

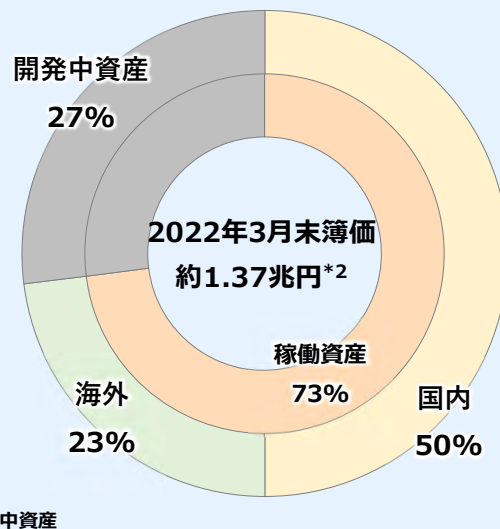


### 保有収益不動産（約4.4兆円）の適時売却による含み益の実現

#### A. 賃貸等不動産（有形・無形固定資産）



#### B. 販売用不動産（投資家向け分譲用）



#### 稼働資産

期待NOI利回り **8.2%**

うち、国内 7.9%

うち、海外 10.9%

#### 稼働資産

期待NOI利回り **6.5%**

うち、国内 6.8%

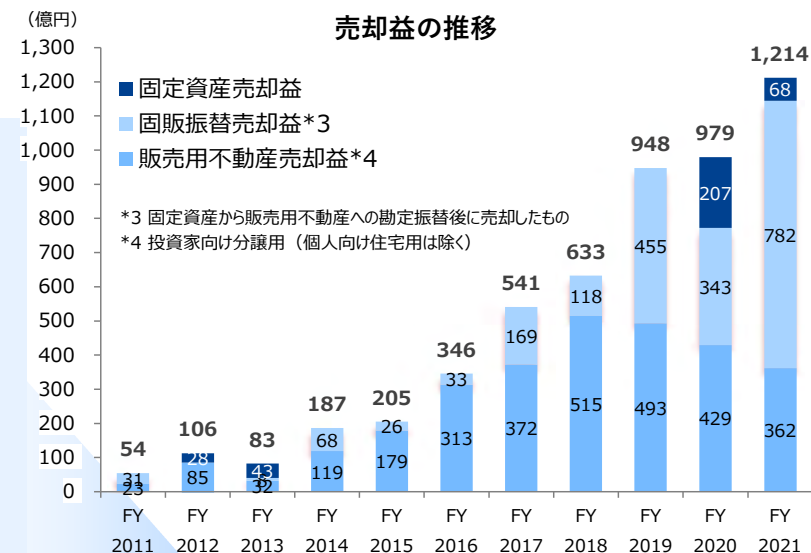
うち、海外 5.8%

\*1 資産割合の内訳

稼働資産				開発中資産	合計	
国内			海外			
オフィス	商業	その他	海外			
48%	14%	5%	9%	24%	100%	3.10兆円

\*2 資産割合の内訳

稼働資産						開発中資産	合計	
国内					海外			
オフィス	商業	物流	賃貸住宅	その他	海外			
18%	10%	12%	9%	1%	23%	27%	100%	1.37兆円



### 資産の売却・入れ替え

定期的な資産入替・売却による  
資産効率の向上・含み益の顕在化

#### 主な資産売却事例

時期	用途	物件名	利回り*5
FY2019	オフィス	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	3.2%
	物流	物流施設3物件	4.3%~4.9%
	商業	TENJIN216	3.6%
FY2020	オフィス	新橋M-SQUARE Bright	2.9%
	オフィス	大崎ブライトタワー	3.2%
	オフィス	名古屋三井ビルディング2物件	3.7%~4.2%
	物流	物流施設3物件	4.0%~4.8%
	オフィス	グラントウキョウサウスタワー	2.8%
FY2021	商業	銀座5丁目グローブ	2.8%
	商業	竹下通りスクエア	3.5%
	オフィス	飯田橋グラン・ブルーム	2.8%
	オフィス	中之島三井ビルディング	3.3%
	物流	物流施設3物件	3.9%~4.2%

\*5 売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載

不動産ディベロッパーにおけるバランスシートの特徴

開発中資産

- ✓ 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

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

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

当社の目安

不動産資産に占める割合\*1  
約30%

不動産資産に占める割合\*1  
約50%

保有:開発:マネジメント  
4 : 4 : 2 (2025年前後の利益ベース)

効率性目標

「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

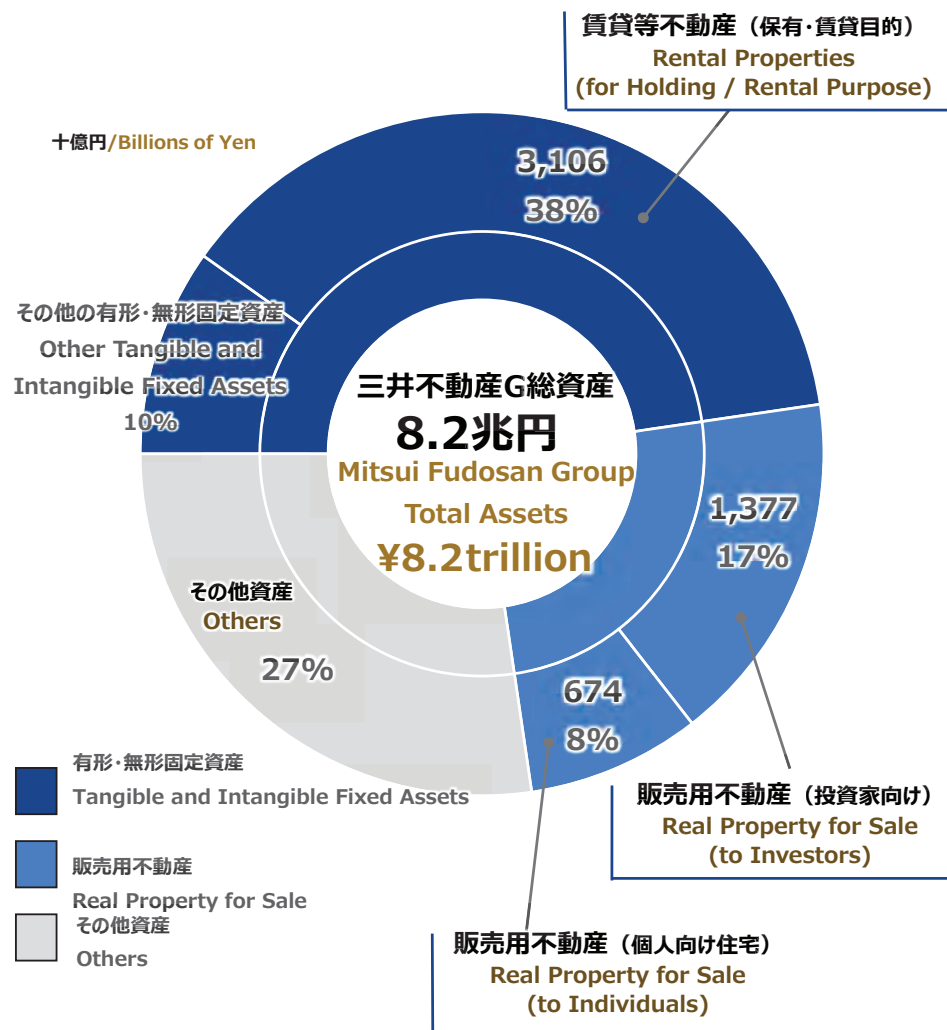
# 成長投資とポートフォリオ (2022年3月期)

Growth Investment and Portfolio (For the year ended March 31, 2022)

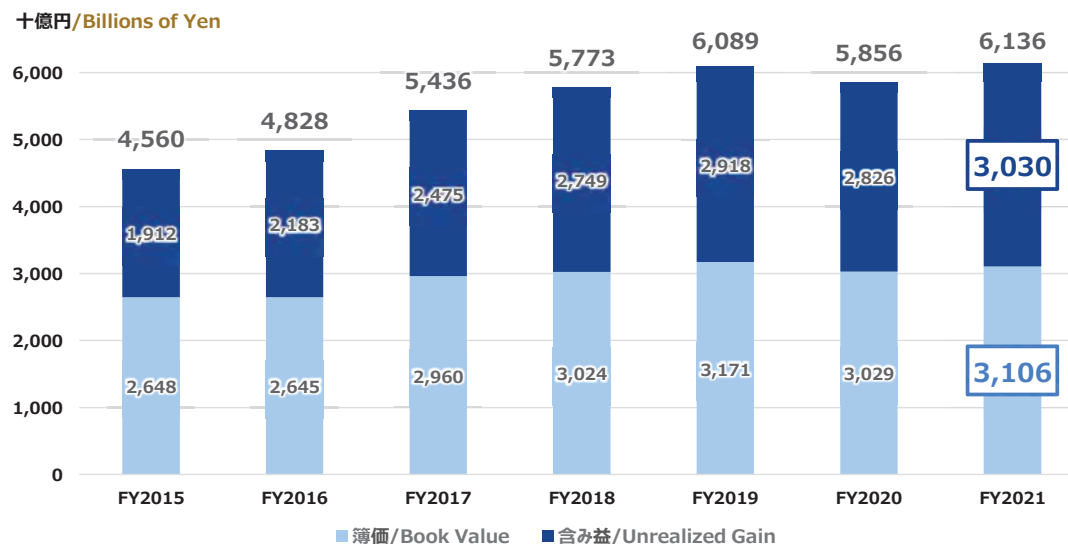
## 2 経営方針 Management Policy

### 賃貸不動産の規模と含み益の推移

### Trends in Size and Unrealized Gain from Rental Properties



賃貸等不動産の含み益  
Unrealized Gain from Rental Properties



十億円/Billions of Yen

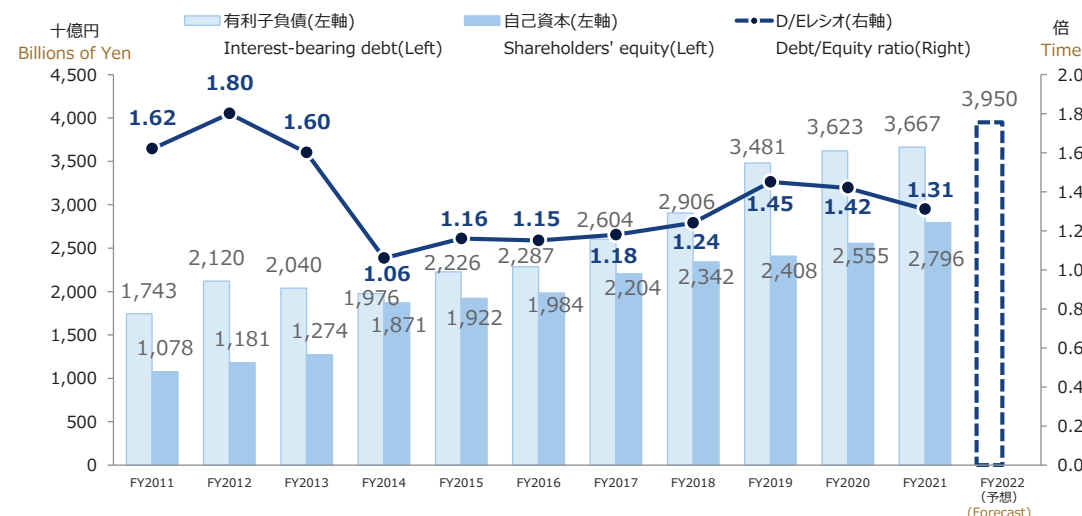
		期末簿価 2022年3月期 Year-end Book Value FY2021/4Q	期末時価 2022年3月期 Year-end Market Price FY2021/4Q	差額(含み益) Difference (Unrealized Gain)	
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス/Office	1,496.2	3,242.1	1,745.9
		商業施設/Retail	444.9	1,095.1	650.2
		その他/Other	160.7	199.0	38.4
	海外 Overseas	オフィス/Office	232.6	661.2	428.5
	商業施設/Retail	33.2	52.3	19.1	
開発中資産 Under Development	時価評価対象 <sup>*1</sup> /Subject to Valuation <sup>*1</sup>	75.2	223.4	148.2	
	時価評価対象外/Not Subject to Valuation	663.8	663.8	-	
合計/Total		<b>3,106.5</b>	6,136.9	<b>3,030.3</b>	
前期末からの差異/Difference from End of Last Year		+76.9	+280.8	+203.8	

\*1 2023年3月期に竣工予定の国内における賃貸用不動産 / Domestic rental properties scheduled to be completed in FY2022

### 財務戦略 / Financial Strategies

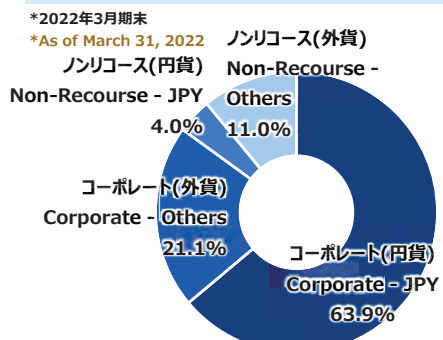
- 格付けを意識しながら、投資好機に向け財務健全性を維持  
Maintain financial soundness for investment opportunities while being conscious of the rating
- 有利子負債は、D/Eレシオ：1.2-1.5倍程度によりコントロール  
To control interest-bearing debt, referring to D/E ratio around 1.2 to 1.5
- 直接・間接を含め、柔軟に資金調達を実施  
Flexible financing, including direct and indirect financing
- 借入残高における高い長期・固定比率を維持  
Maintain a high long-term/fixed ratio of outstanding loans
- 未使用枠のコミットメントライン4,000億円  
The unused commitment line is 400 billion yen

D/Eレシオ等の推移 / Trend of D/E ratio, etc.



### 資金調達および格付の状況 / Financing and Credit Rating

#### 連結有利子負債 Interest-Bearing Debt \*Consolidated



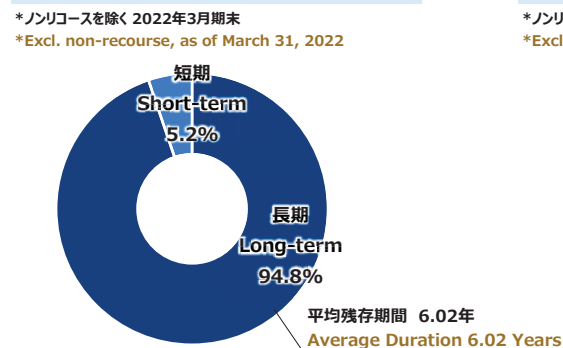
【調達金利の状況】\*2022年3月期末

通貨	金利
円貨+外貨	1.19%
円貨	0.63%
外貨	2.37%

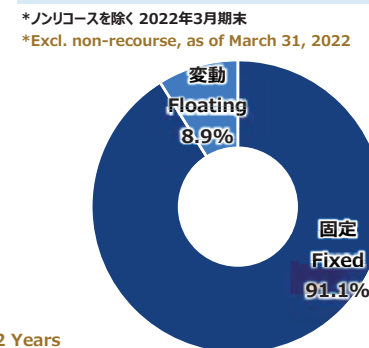
Interest rate situation As of March 31, 2022

通貨	金利
All currency	1.19%
Japanese currency	0.63%
Foreign currency	2.37%

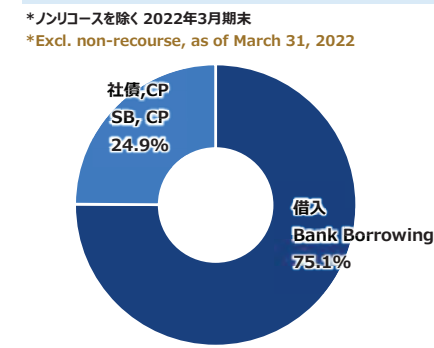
#### 長期・短期比率 Ratio of Long-term Debt



#### 固定・変動比率 Ratio of Fixed-Interest Debt



#### 借入・社債比率 Ratio of Bank Borrowing



# 資金調達状況

## Financing Situation

### 格付の状況 Credit Rating

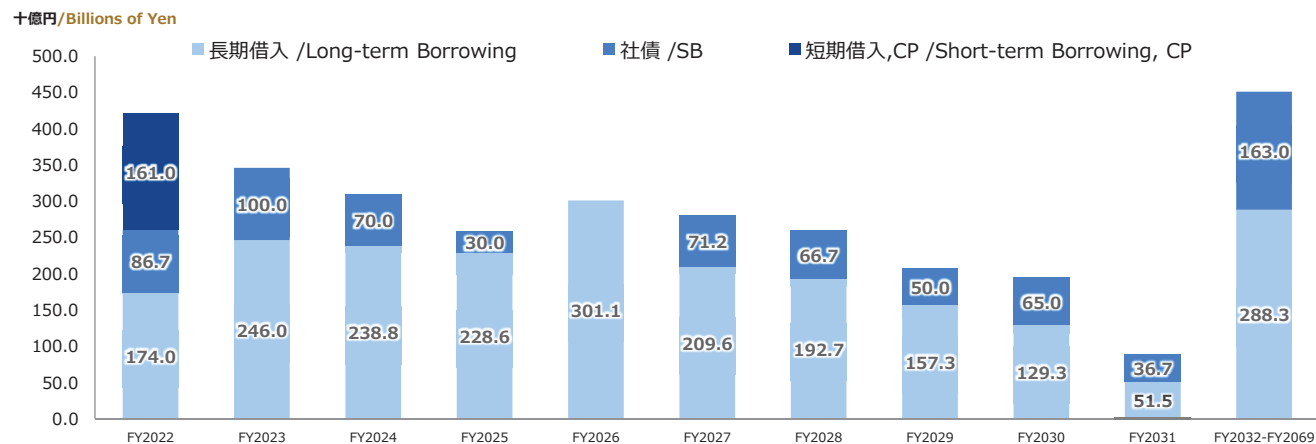
\*2022年8月4日時点  
\*As of Aug. 4, 2022

格付け機関 Rating Agencies	長期 Long-term	短期 Short-term	アウトルック Outlook
ムーディーズ Moody's	A3	-	安定的 Stable
スタンダード&プアーズ Standard & Poor's	A	A-1	ネガティブ Negative
R&I 格付投資情報センター	AA-	a-1+	安定的 Stable
JCR 日本格付研究所	AA	J-1+	安定的 Stable

### 返済予定額

#### Amount Scheduled to be Repaid

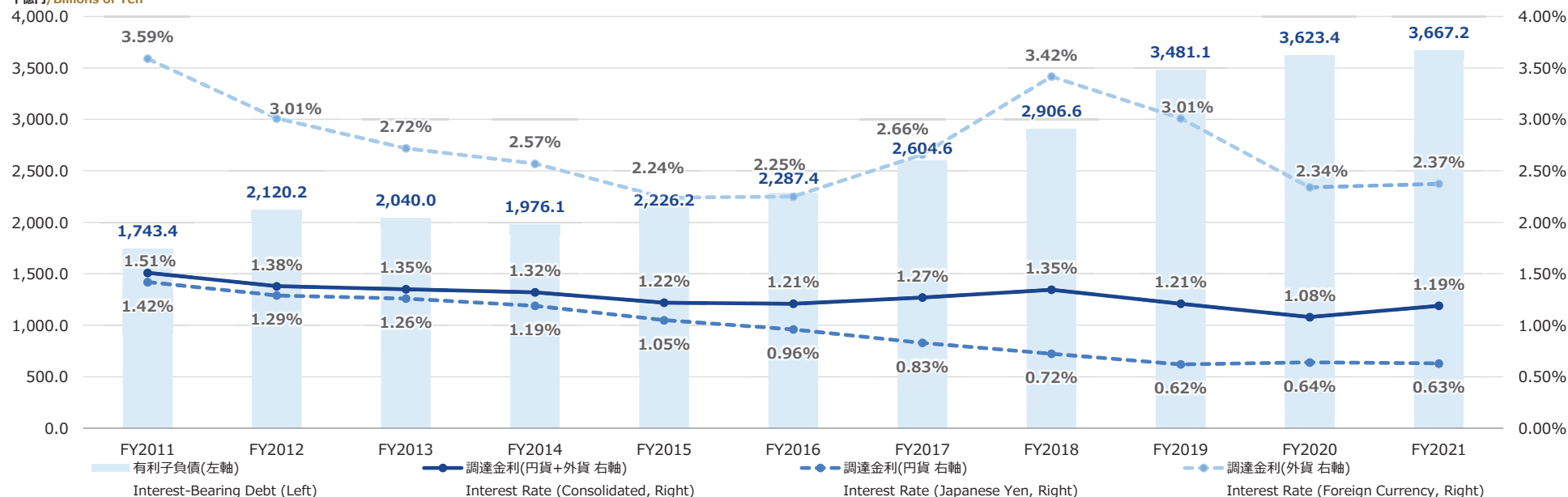
\*ノンリコースローンを除く 2022年3月期末  
Excl. Non-recourse As of March 31, 2022



### 有利子負債残高と調達金利の推移

#### Interest-Bearing Debt Breakdown

十億円/ Billions of Yen





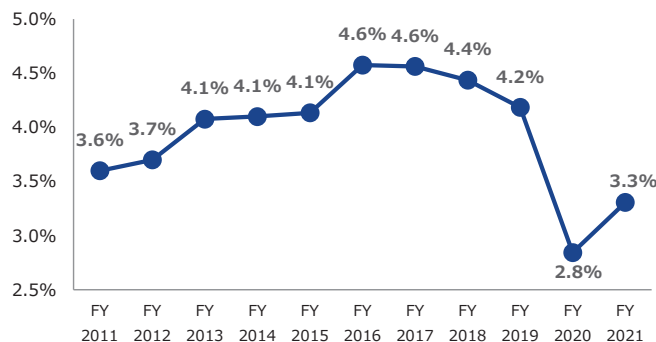
適切なレバレッジ(D/Eレシオ)管理のもと、継続的なROA改善により、ROEを維持向上

Maintain and improve ROE through appropriate management of leverage (D/E ratio) and ongoing improvements to ROA

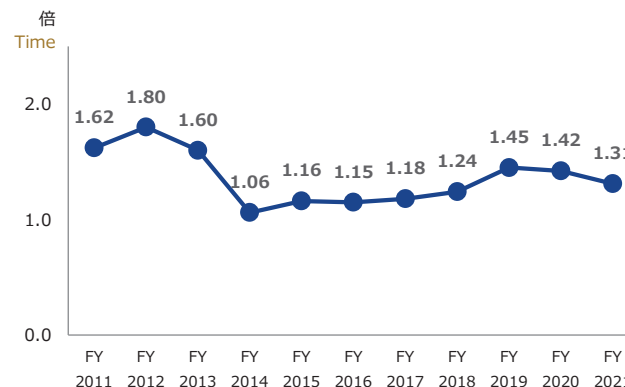
- 総資産規模を意識しながら、さらなる資産効率の改善を目指す（ROA目標：5%程度）  
Aim for further improvement of return on assets (ROA target: around 5%) while remaining conscious of total asset size
- 最適な資本構成の実現を目指し、D/Eレシオ：1.2-1.5倍程度により財務レバレッジを管理  
Manage financial leverage through our D/E ratio around 1.2 to 1.5 to achieve the optimal capital composition
- 適正な財務レバレッジのもと、ROAの改善を通じたROEの維持向上を図る（ROE目標：8%程度）  
Maintain and improve ROE (ROE target: around 8%) through ROA improvement with appropriate financial leverage



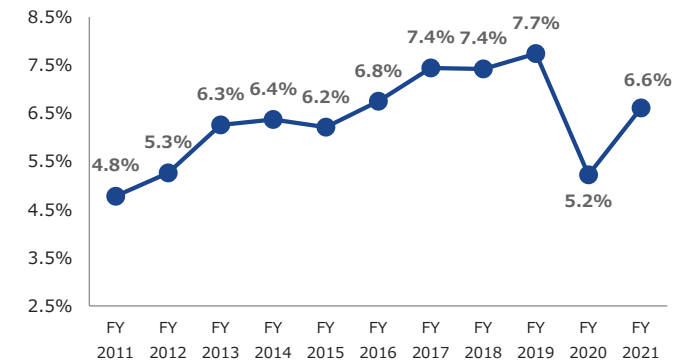
資産効率 (ROA) の推移  
Trends in Return on Assets (ROA)



財務レバレッジ (D/Eレシオ) の推移  
Trends in Financial Leverage (D/E ratio)



資本効率 (ROE) の推移  
Trends in Capital Efficiency (ROE)



### 株主還元方針

- 中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値の向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主への利益還元を行う
- 利益還元については、**安定的な配当の実施**とともに、資本効率の向上を目的として**機動的な自己株式取得**<sup>\*1</sup>を行うものとする
- 総還元性向については、親会社株主に帰属する当期純利益の**45%程度を目途**<sup>\*2</sup>とする

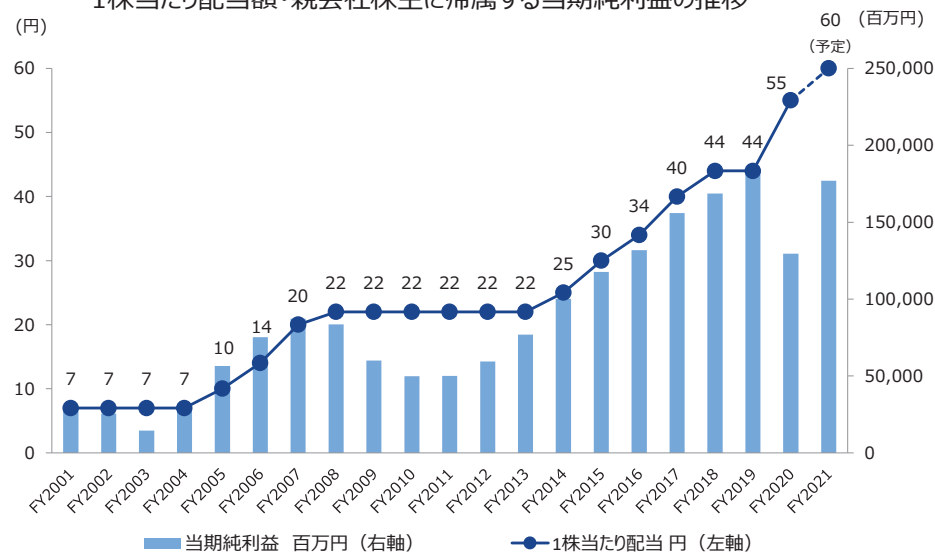
\*1 取得した自己株式は、原則として**消却**いたします

\*2 2022年5月改訂

#### 自己株式の消却

- 2022年2月7日～3月3日に取得した自己株式を消却（5,882,600株、取得時価格合計：約150億円）
- 消却日：2022年5月31日
- 消却前の発行済株式総数に対する割合：0.61%

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



配当総額・自己株式取得額・総還元性向の推移

