

株主の皆様へ

2018年度中間報告書

2018年4月1日～2018年9月30日

目次

社長インタビュー	01
特集:ESG経営	03
当社グループの展開	05
連結財務ハイライト・株式の状況	13
会社概要	14

人と地球がともに豊かになる社会をめざして

&EARTH

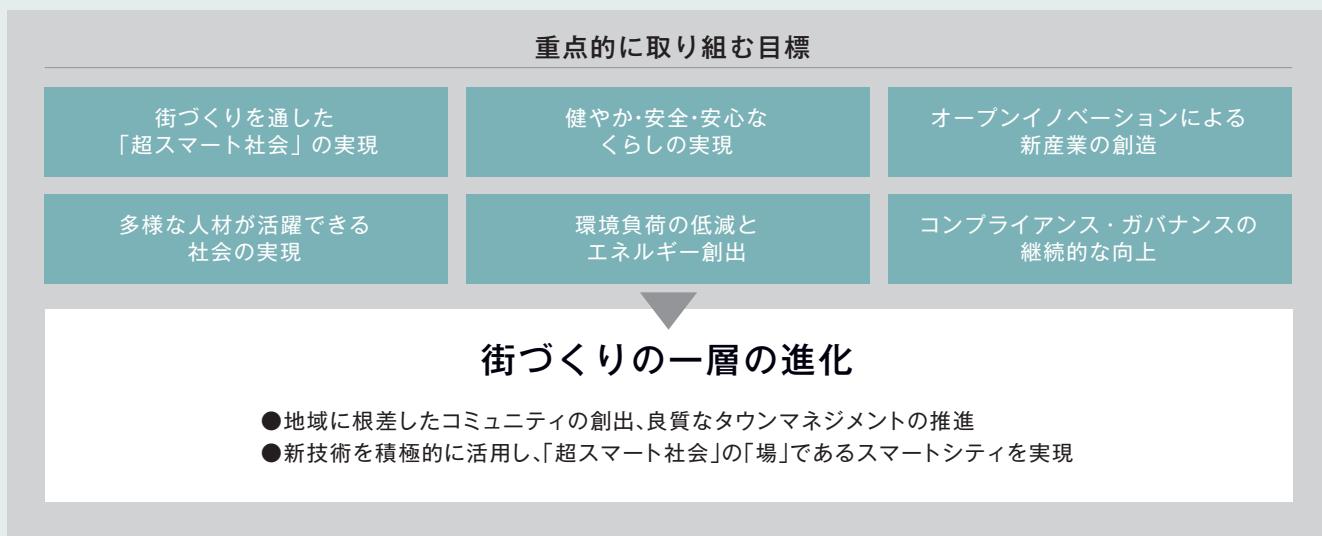


都市に豊かさと潤いを

三井不動産



当社グループは、継続的な価値創造を実現するため、E(環境)・S(社会)・G(ガバナンス)を重要な経営課題と位置づけ、2018年5月に発表したグループ長期経営方針「VISION 2025」において、重点的に取り組むべき6つの目標を掲げました。これらに取り組むことで街づくりを一層進化させ、「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。



SDGs、Society5.0とのかかわり

当社グループは、グループ・ステートメント「都市に豊かさや潤いを」の基本理念のもと、企業活動、街づくりを通して持続可能な社会の実現に貢献してきました。これからも、重点的に取り組むべき6つの目標を通して、SDGsの目標達成に寄与してまいります。また、政府が掲げる第5期科学技術基本計画のもと、「超スマート社会」の実現を目指しています。イノベーションが先導するこの社会改革は「Society5.0」と呼ばれていますが、当社グループは、テクノロジーを最大限に活用し、不動産業そのものをイノベーションしていくことにより、「超スマート社会」の実現に貢献してまいります。

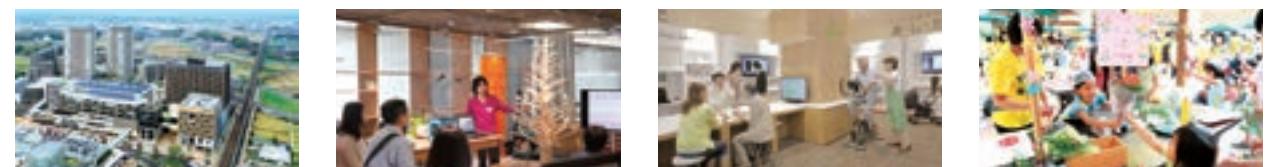


日本橋



「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに、官・民・地元が一体となり、伝統や文化を活かしながら、魅力と活気にあふれた街づくりを目指す「日本橋再生計画」

柏の葉スマートシティ



公・民・学の連携により環境共生・新産業創造・健康長寿を目指す「課題解決型の街づくり事業」

東京ミッドタウン日比谷



「ビジネスライフやくらしの提供」を行うことによって、働く人々の生産性が向上する、新たな産業が創造される、くらす人々が快適・健康に過ごすなど、街づくりを通じた社会価値を提供

OFFICE BUILDINGS

オフィスビル 「その先の、オフィスへ」～三井のオフィス～

「持続性と安心」、「快適性と効率性」、「広がりと革新」を活動の軸に、『三井のオフィス』に集う数十万人、数千社のお客様が、単に「働く」だけでなく、様々なOn Time/Off Timeを過ごし、集う、そんな“新しい生活”の場を提供いたします。

「日本橋二丁目地区第一種市街地再開発事業」地区内 「日本橋高島屋三井ビルディング」2018年6月竣工

本事業は、「日本橋再生計画」第2ステージの中核を担う、「日本橋全体の再生」と「さらなる賑わいの形成」に大きく寄与する重要なプロジェクトです。約2.6haの計画地に、重要文化財である高島屋日本橋店および太陽生命日本橋ビルと一体となった街づくりを行っており、本建物と高島屋日本橋店との間には新たな賑わいの核となるガレリア空間「日本橋ガレリア」、3街区一体で整備される基壇部屋上には都内最大級の屋上庭園(2019年春完成予定)が新たに誕生します。また、本建物において、「充実したビジネスライフ実現の場」としてより豊かに進化したオフィスを創造することを目指し、テナント企業向け会員制施設・サービス「mot. 三井のオフィス for Tomorrow / Mitsui Office for Tomorrow」を提供します。



「日本橋ガレリア」 「日本橋高島屋三井ビルディング」(東京都中央区)

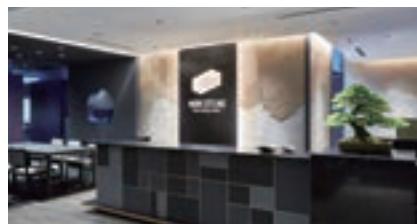


その先の、オフィスへ

三井のオフィス

「ワークスタイリングFLEX」を拡大展開

多様化する経営環境やビジネスシーンに対応し、期間や席数を柔軟に選択できるフレキシブルサービスオフィス「ワークスタイリングFLEX」は、「ワークスタイリング」の新たなサービスとして、「ワークスタイリング八重洲」「ワークスタイリング東京ミッドタウン(六本木)」にて2018年4月にスタートしました。「ワークスタイリングFLEX」は、新規プロジェクトの戦略オフィスや地方・海外企業の東京進出拠点としての利用、成長企業のオフィスの拡張など、幅広い用途で活用していただいております。2018年11月に新たに「ワークスタイリング東京ミッドタウン日比谷」「ワークスタイリング新宿三井ビルディング」をオープンしました。今後ますます広がる当社の新サービス「ワークスタイリング」にご期待ください。



「ワークスタイリング東京ミッドタウン日比谷」(東京都千代田区)

RETAIL PROPERTIES

商業施設 「Growing Together」～ひとりひとりの彩られた時間のために～

Growing Together

街、そしてその街に住む人とともに成長していくことで、街の一部として暮らしの中に溶け込み、都市に豊かさと潤いをもたらすコミュニティを創造いたします。

「三井ショッピングパーク ららぽーと名古屋みなとアクルス」2018年9月グランドオープン



「三井ショッピングパーク ららぽーと名古屋みなとアクルス」(愛知県名古屋市)

東海エリア初となる
「蔦屋書店」「RHC ロンハーマン」など全217店

本施設のコンセプトは「ヒトを繋ぎ、トキを紡ぐ“コネクトモール”」です。名古屋市の港エリアにできる新たなまち「みなとアクルス」の中核を担い、新たな地域交流・発信の場を目指します。「蔦屋書店」や「RHC ロンハーマン」など、東京で人気のショップが東海エリアに初出店し、高感度ファッションや話題の飲食店等、幅広い世代のニーズに応える多彩なラインナップの全217店が集結しました。

「三井アウトレットパーク 木更津」2018年10月第3期グランドオープン



「三井アウトレットパーク 木更津」(千葉県木更津市)

全308店舗、店舗数日本一のアウトレットへ
～充実のブランドラインナップと
新サービスの提供により滞在機能を強化～

本施設は、都心から約45分のアクセス良好な立地を強みに多くのお客様にご利用いただいておりますが、今回の第3期増床計画と既存エリア(第1期・第2期)のリニューアルにより、103店舗を新たにオープンさせ、店舗面積約45,800㎡・全308店舗の店舗数日本一の大規模リゾートアウトレットへ進化いたしました。さらに、ホスピタリティの高い新サービスの提供や、レストスペースの拡充によって、お客様により快適にお過ごしいただける施設として滞在機能を強化しました。

当社グループのバリューチェーンを活かし、多様化・高度化するお客様のニーズに対し、ハードとしての「すまい」に加え、ハードとソフトを融合させた「くらし」にかかわるサービスを提供いたします。

三井不動産レジデンシャル

シニアのためのサービスレジデンス「パークウェルステイト」を新開発

東京都・千葉県で3物件の開発に着手し、本格展開へ

当社グループでは、お元気な高齢者の方々に、より自分らしい豊かな暮らしを実現していただくための新しいすまいのカタチを「シニアのためのサービスレジデンス」と称し、この度、シニア向けの上質な商品・サービスを想定した「パークウェルステイト」という新ブランドを開発いたしました。現在、東京都および千葉県内において3物件の開発に着手しており、今後は一都三県をはじめとする大都市圏を中心に開発を加速してまいります。



「パークウェルステイト浜田山」イメージバス（東京都杉並区）

三井不動産レジデンシャルサービス

「すまラボ」における当社グループの取り組みが「グッドデザイン賞」を受賞



すまいとくらしを見て、触れて、学べる“体験型コミュニケーション研修施設”「すまラボ」における当社グループの取り組みが「2018年度グッドデザイン賞」(公益財団法人日本デザイン振興会主催)を受賞いたしました。従来のマンション管理スタッフのための研修施設では、管理会社社員のスキルアップに焦点が当てられていたのに対し、「すまラボ」はマンション居住者や近隣地域住民のコミュニケーションスペースとして利用でき、実践的な知識の提供や様々な体験と時間を共有する機会を創出していきます。今回、「すまラボ」での、警察・消防・マンション居住者との共同防災防炎イベント等の地域コミュニティの醸成を目指した取り組みが評価され、「地域・コミュニティづくり部門」での受賞となりました。



取り組み例:「マンション防災クエスト」(2018年8月開催)の様子

ホテルやリゾートなど、お客様の視点に立って様々なタイプの滞在空間を付加価値の高いサービスとともに提供いたします。

「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」2018年9月開業

伝統と革新が融合する街 日本橋に
「三井ガーデンホテルズ」のプレミアシリーズが誕生

本ホテルは、日本橋エリアの“北の玄関口”に位置し、今年6月に竣工したオフィス・ホテル・商業店舗からなる複合施設「OVOL(オヴォール)日本橋ビル」の上層階(1階・9階～15階部分)に誕生いたしました。江戸時代から続く数々の老舗や歴史的建造物が建ち並ぶ街を散策したり、最新のグルメスポットで日本の食文化を楽しんだり、伝統と革新が融合する日本橋の街を堪能できるロケーションです。本ホテルは、当社グループのホテルブランド「三井ガーデンホテルズ」のプレミアクラスの施設であり、より快適で上質な空間とサービスを提供します。



「ロビー」

「三井ガーデンホテル日本橋プレミア」
(東京都中央区)「三井ガーデンホテル大手町」
「三井ガーデンホテル五反田」2018年6月開業

東京都内に新たに二つの三井ガーデンホテルが誕生

「三井ガーデンホテル大手町」は、大手町駅徒歩約3分の立地で都内の観光名所やビジネス街にダイレクトアクセスが可能です。アクティブな東京滞在に、快適な寛ぎ空間を提供します。

「三井ガーデンホテル五反田」は、スカイロビーと最上階の展望露天風呂から都心の景色を一望でき、都心にいながら緑と開放感が味わえる憩いのホテルです。五反田駅から徒歩約3分の立地で観光やビジネスの拠点として幅広い目的でご利用いただけます。

「三井ガーデンホテル大手町」
(東京都千代田区)「三井ガーデンホテル五反田」
(東京都品川区)

LOGISTICS FACILITIES

ロジスティクス ともに、つなぐ。ともに、うみだす。



入居企業の皆様の課題解決のパートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなぐ、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦します。そして社会のさらなる豊かな暮らしに貢献いたします。

開発・運営施設数33棟・総延床面積約290万㎡に

3PLやEコマースの成長を背景に、物流施設へのニーズも多様化するなか、当社では、より先進的な物流施設の開発を進めています。ロジスティクス事業として開発・運営する施設は、稼働施設が19棟、開発中施設が14棟、合計33棟となり、総延床面積は約290万㎡になります。また、共用スペースの充実化など、働きやすい環境づくりを行っており、従業員の満足度を高める様々な取り組みを実施しています。



「三井不動産ロジスティクスパーク船橋」イメージバース(千葉県船橋市)



「エントランス」



「カフェテリア」

SOLUTION PARTNER

ソリューションパートナー お客様から信頼されるパートナーを目指して



豊富な経験と国内外のネットワークをもとに、当社グループの総合力を活かし、事業法人・公共法人・個人のお客様のパートナーとして資産課題の解決に資する多様なソリューションを提供いたします。

個人のお客様のための、資産経営アドバイザーサービス「レッツプラザ」



セミナーの様子



情報誌「Let's Plaza」

お客様の不動産の有効活用・老朽化資産対策・相続対策などに関するご相談を承っています。当社グループが有する不動産マーケットやライフサイクルコストなどの豊富なデータを元に分析を行い、お客様一人ひとりに最適なソリューションをオーダーメイドで提供します。また、資産経営情報誌「Let's Plaza」の発行や資産経営セミナーを通じてお客様に必要な情報を発信しています。

GLOBAL

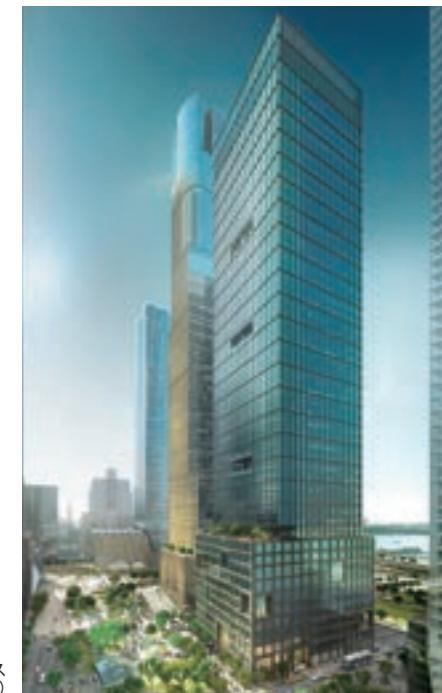
海外 世界各地で安定性と成長性に富んだポートフォリオを構築

日本で培ったノウハウや経営資源、グローバルなリレーションを活かし、海外での事業の付加価値向上に努めてまいります。欧米・アジアにおいてオフィスビル、商業施設、住宅およびホテル事業に積極的に取り組んでおります。

三井不動産アメリカ

マンハッタン 日系企業による最大級の開発事業 「55ハドソンヤード」2018年10月竣工

本物件は、マンハッタンにおける最大級の複合開発である「ハドソンヤード」を構成するオフィスビル群のうちの一棟で、マンハッタンでの日系企業によるオフィスビル開発事業の中では、延床面積において過去最大の事業規模となります。当社の事業シェアは9割であり、総事業費は約1,500億円(1ドル=110円)となっています。また、テナント営業は非常に順調に進捗しており、主な入居企業は、マンハッタンの中心産業である金融系企業や大手法律事務所となります。本事業は、2017年に着工した「(仮称)50ハドソンヤード」と同様に、当社の今後の海外事業にとって、ポートフォリオの核となる旗艦物件として位置づけられる開発であり、これを機に海外事業を拡大し、日本における複合的な街づくりのノウハウを、現地事業での付加価値向上に活かしてまいります。



「55ハドソンヤード」イメージバース(米国・ニューヨーク)

三井不動産アジア

海外における当社グループ初の駅ビル商業施設 上海市初の地下鉄駅再開発事業 「(仮称)上海蓮花路(レンファールー)駅ビル商業施設」参画決定 2020年オープン予定



「(仮称)上海蓮花路駅ビル商業施設」イメージバース(中国・上海市)

本事業は、上海市の地下鉄を保有・運営する上海申通地鐵集団(上海メトロ)との共同事業です。上海市初の地下鉄駅再開発事業として、上海メトロの子会社である「上海広連置業有限公司」が既存駅舎を解体して再開発を行います。地上5階・地下1階建て、延床面積約50,000㎡の駅施設のうち商業施設部分(延床面積約31,000㎡、約90店舗)を当社グループが一括借り上げし、海外における当社グループ初の駅ビル商業施設として運営します。

MAJOR GROUP COMPANIES

三井不動産グループ

「くらしのトータル・ソリューション」～くらしの様々なシーンに豊かさと潤いを～

当社グループは、「共生・共存」、「多様な価値観の連繫」という「&」マークの理念のもと、くらしの様々なシーンに「価値ある豊かさと潤い」をお届けしております。

オフィスビル関連事業



三井不動産ビルマネジメント(株)



三井不動産ファシリティーズ(株)

- 三井不動産ファシリティーズ・ウエスト(株)
- 日本ビルファンドマネジメント(株)
- (株)NBFオフィスマネジメント
- 三井不動産TGスマートエナジー(株)

商業施設関連事業



三井不動産商業マネジメント(株)

- 三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)

住宅関連事業



三井不動産レジデンシャル(株)



三井不動産リアルティ(株)

- 三井不動産レジデンシャルサービス(株)
- 三井不動産レジデンシャルサービス関西(株)
- 三井不動産レジデンシャルリース(株)
- (株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント

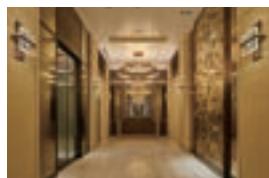


三井ホーム(株)



三井不動産リフォーム(株)

ホテル・リゾート関連事業



(株)三井不動産ホテルマネジメント

- 成田スポーツ開発(株)
- 白津開発(株)
- 大浅間ゴルフ(株)



(株)三井の森

海外事業



MFAホールディング(株)

- 英国三井不動産(株)
- 三井不動産アジア(株)

その他



東京ミッドタウンマネジメント(株)



第一園芸(株)

- 三井不動産投資顧問(株)
- 三井不動産アーキテクチャルエンジニアリング(株)
- 三井デザインテック(株)
- 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント(株)
- 三井不動産ローン保証(株)
- (株)網町倶楽部

三井不動産の

「スポーツの力」を活用した街づくり

スポーツには「する」「観る」「支える」などの活動を通じて、暮らす人々や働く人々、憩う人々の心身を健康にするだけでなく、新しいつながりを生みだし、コミュニティを活性化する力があります。「都市に豊かさと潤い」をグループステートメントに掲げ、経年優化的街づくりを目指す当社は、スポーツを魅力的な街をつくる上で重要な要素と捉え、「スポーツの力」を活用した街づくりを推進していきます。

BE THE CHANGE

さあ、街から世界を変えよう。

「BE THE CHANGE さあ、街から世界を変えよう。」というスローガンを掲げ、「発信する」「つなぐ」「受け入れる」というテーマのもと、自らが変化となり、街づくりを起点に、人や地域や社会に良い変化をつくりだし、変えていくことを目指していきます。

スポーツ貢献



日本ウィルチェアラグビー連盟の
トップパートナー



バスケットボール女子日本代表チームの
オフィシャルパートナー



スポーツクライミング*のオフィシャルスポンサー
*公益社団法人日本山岳・スポーツクライミング協会に属する
スポーツクライミングカテゴリー

東京2020オリンピック・パラリンピックゴールド街づくりパートナー



日本橋シティドレッシング
for TOKYO 2020

主催:三井不動産株式会社
共催:東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会



三井不動産スポーツアカデミー
for TOKYO 2020

主催:三井不動産株式会社
協力:東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会



「東京2020 Let's55 with 三井不動産」

主催:東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会
共催:三井不動産株式会社



東京2020ゴールド街づくりパートナー

*三井不動産は、不動産開発における
ゴールド街づくりパートナーとして、
東京2020オリンピック・パラリンピックを応援しています。

連結財務ハイライト

売上高

8,607億円
(前年同期比19.2%増)



営業利益

1,121億円
(前年同期比21.6%増)

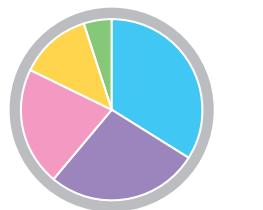


親会社株主に帰属する 四半期純利益

685億円
(前年同期比41.1%増)



セグメント別売上高構成比



第2四半期会計期間末連結貸借対照表 (2018年9月30日)

科目	当第2四半期	前 期
流動資産	1,947,761	1,898,347
固定資産	4,523,215	4,386,376
有形固定資産	3,334,551	3,244,641
無形固定資産	70,475	74,286
投資その他の資産	1,118,189	1,067,448
資産合計	6,470,977	6,284,723
流動負債	1,197,658	1,063,616
固定負債	2,949,171	2,933,406
うち有利子負債	2,904,657	2,604,656
負債計	4,146,829	3,997,023
株主資本	1,603,103	1,577,949
その他の包括利益累計額	644,295	626,932
新株予約権	1,185	1,090
非支配株主持分	75,562	81,727
純資産計	2,324,147	2,287,700
負債・純資産合計	6,470,977	6,284,723

※詳細につきましては、当社ホームページをご覧ください。<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/ir/library/er/index.html>

株式の状況 (2018年9月30日)

株式の状況	発行可能株式総数		
	発行済株式の総数	3,290,000,000株	
	株主数	991,424,727株	
2018年度 当社配当金	株主数	32,219名	
	科目	中間配当金	期末配当金(予想)
	一株当たりの配当金	20円	20円

自己株式の取得について	
取得した株式の総数	5,985,400株
株式の取得価額の総額	14,999,860,196円
取得期間	2018年8月6日～2018年9月11日

当社は、株主還元への拡充を目的とし、以下のとおり自己株式を取得いたしました。

会社概要 (2018年10月1日)

商号	三井不動産株式会社 Mitsui Fudosan Co., Ltd.	設立	1941年7月15日
本社	〒103-0022 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 TEL. (03) 3246-3131 (代表番号)	資本金	339,766,919千円
支社	関西	従業員数	1,543名 (2018年9月30日現在)
支店	北海道 東北 千葉 横浜 中部 京都 中国 九州	ホームページアドレス	https://www.mitsui-fudosan.co.jp/

役員体制 (2018年10月12日現在)

●取締役・監査役

代表取締役会長	岩沙 弘道	取締役	藤林 清隆	取締役(非常勤)	山下 徹	常任監査役	浅井 裕史
代表取締役社長	小野澤 康夫		江頭 敏明		飯野 健司		飯野 健司
	菰田 正信		佐藤 雅敏		江川 雅子	監査役(非常勤)	加藤 義孝
代表取締役	北原 義一		石神 裕之		野木森 雅郁		加藤 義孝
			山本 隆志				真砂 靖
							尾関 幸美

●執行役員

会長執行役員	岩沙 弘道	常務執行役員	佐藤 雅敏	執行役員	世古 洋介
社長執行役員	菰田 正信		石神 裕之		齋藤 宏樹
			山本 隆志		大林 修
副社長執行役員	北原 義一		船岡 昭彦		鈴木 眞吾
			植田 俊		森 郁雄
専務執行役員	藤林 清隆		三木 孝行		川村 豊
	小野澤 康夫		浜本 渉		徳田 誠
			広川 義浩		加藤 智康
			弘中 聡		富樫 烈
	川本 正一郎				

●グループ執行役員

グループ上席執行役員	市川 俊英
	山代 裕彦
	井上 徹
グループ執行役員	富川 秀二
	守屋 秀樹
	池田 明
	山田 貴夫
	遠藤 靖
	嘉村 徹

株主メモ

事業年度 毎年4月1日から翌年3月31日まで
 定時株主総会 毎年6月
 公告方法 当社ホームページ
<https://www.mitsui-fudosan.co.jp/>に掲載いたします。ただし、やむを得ない事情により電子公告をすることができない場合は、東京都内において発行する日本経済新聞に掲載して行います。

(お知らせ)

住所変更、単元未満株式買取増請求、配当金振込指定などを行う場合の受付窓口は、原則として口座を開設されている証券会社等になります。なお、証券会社等に口座がないため特別口座にて管理されている株主様は、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行までお問い合わせいただけますようお願いいたします。

単元未満株式をご所有の株主様へ

単元未満株式(100株未満)をお持ちの場合、以下の制度をご利用いただけます。

- 1) 単元未満株式を当社に売却する(買取制度)
- 2) 単元株式(100株)にするため、不足する株数の株式を当社より購入する(買増制度)

お手続きの詳細につきましては、口座を開設されている証券会社等までお問い合わせいただけますようお願いいたします。なお、特別口座に記録された株式に関するお手続きにつきましては、特別口座の口座管理機関である三井住友信託銀行までお問い合わせいただけますようお願いいたします。

*2017年4月1日をもって、単元株式数を1,000株から100株に変更いたしました。

上場株式配当等の支払いに関する通知書について

配当金支払いの際送付している「配当金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、配当金領収証にて配当金をお受取りの株主様につきましても、配当金支払いの都度「配当金計算書」を同封させていただいております。*確定申告をなされる株主様は、大切に保管ください。

映画みたいな街が生まれる。

ll

TOKYO MIDTOWN
HIBIYA