

三井不動産株式会社
アニュアルレポート2016
2016年3月期

SWIFT STRATEGIES FOR THE FUTURE

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



編集方針

三井不動産グループは、2015年5月に中期経営計画「イノベーション2017 ステージII」を策定し、2020年代も成長を続ける企業グループを目指して成長戦略の実行を推進しています。当社グループが重要課題に掲げる成長戦略への取り組みをステークホルダーの皆様へ正しく理解していただくためには、業績や事業概要、経営戦略などの財務情報に加えて、社会・環境・人材、ならびにガバナンスといった非財務情報を体系的に捉え説明することが重要と考えています。こうした考えから、非財務情報の一層の充実化・統合化を図り、本アニュアルレポートを発行しました。編集にあたっては国際統合報告評議会（IIRC）が2013年12月に発表した「国際統合報告フレームワークver1.0」などを参照しています。

なお、本レポートには、当社グループをご理解いただくために、重要性の高い情報を集約し、掲載しています。より詳しい内容は、ホームページをはじめとする各種コミュニケーションツールをご覧ください。

将来の見通しに関する注意

本レポートのうち、業績見通しなどに記載されている将来の数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断したもので、リスクや不確実性を含んでおり、また、当社としてその実現を約束する趣旨のものではありません。従いまして、これらの業績見通しにのみを依拠して投資判断を下すことはお控えくださいますようお願いいたします。

実際の業績は様々な重要な要素により、これら業績見通しとは大きく異なる結果となり得ることをご承知おきください。実際の業績に影響を与える重要な要素には、当社グループの事業領域を取り巻く経済情勢、対米ドルをはじめとする円の為替レート、日本の株式相場などが含まれます。

CONTENTS

02 三井不動産グループについて

- 02 ステートメント・ビジョン・ミッション
- 04 三井不動産グループの事業領域
- 06 価値創造の源泉
- 08 価値創造プロセス
- 10 特集1 都市の価値を高める三井不動産の街づくり
- 12 特集2 エリア付加価値の向上と新産業創造
- 14 パフォーマンスハイライト

三井不動産グループについて

16 トップメッセージ

トップメッセージ

22 事業概要

- 22 賃貸事業
- 26 分譲事業
- 30 マネジメント
- 32 三井ホーム
- 33 その他
- 34 海外事業

事業概要

36 三井不動産グループのCSRとは

- 36 三井不動産グループのCSRの考え方
- 38 環境への取り組み
- 40 社会貢献活動への取り組み
- 41 従業員への取り組み

三井不動産グループのCSRとは

42 コーポレート・ガバナンス

- 42 コーポレート・ガバナンス
- 46 取締役、監査役および執行役員

コーポレート・ガバナンス

48 財務セクション/企業データ

- 49 財務分析
- 56 連結財務諸表
- 62 ネットワーク
- 63 会社概要/株式情報

財務セクション/企業データ

詳細情報(WEBサイト)のご案内

株主・投資家情報

決算関連資料や決算説明会の動画・音声配信、株式・株主情報を掲載しています。

▶ <http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/>



有価証券報告書

▶ <http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/fs/>

社会・環境への取り組み(CSR詳細情報)

グループビジョンに掲げる「&EARTH」に基づいた社会・環境への取り組みを紹介しています。CSR活動を詳細に解説した「&EARTHレポート」もご覧いただけます。

▶ http://www.mitsuifudosan.co.jp/and_earth/



GROUP STATEMENT


都市に豊かさと潤いを

グループ経営の基本理念や目指すべき企業像を集約したこのグループ・ステートメントをはじめとする「ステートメント・ビジョン・ミッション」を、私たち三井不動産グループは、1999年の策定以来、一貫して経営の指針としています。

GROUP VISION

私たちはどうありたいか

「」マークの理念

私たちは、「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」の理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献します。
—「&EARTH」を掲げて、人と地球がともに豊かになる社会をめざします。

進化と価値創造

私たちは、不動産ビジネスを進化させることにより、人々に「新しい時代の夢と感動」をもたらします。
—多様な「知」をとりいれ融合させることにより、国内外で新たな価値を創造します。
—社会環境・市場構造などの変化と、そのグローバルな潮流を積極的にとらえます。

成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ

私たちは、グループ総体の力を公正にいかんなく発揮することによって、「成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ」を実現します。

GROUP MISSION

私たちに今求められていること

ビジネスとくらしに関するソリューションとサービスの提供

- 豊かさと潤いをもち、安全・安心で魅力にあふれる空間とソフト、サービスを提供して、街の価値を最大化する。
- 多彩で革新的なソリューションを提供して、不動産投資市場の成長に貢献する。

グローバルな視野で顧客のパートナーへ

- 顧客をビジネスの創造ならびに進化・発展の基盤と考える。
- 顧客が真に求めているものを多面的に把握し、グループの総力で提案・実現する。
- 顧客のパートナーとして、高い評価を獲得し続け、ブランド価値を高める。

企業価値の向上

- 持続的な利益成長を図るとともに、不断のイノベーションを行うことにより企業価値を向上させる。
- 経営資源の最適活用ならびに効率経営を追求する。
- 常にリスクに対して適正なマネジメントを行う。

個の力を高め結集してグループのカへ

- 多彩な人材、多様な価値観を融合し、パイオニア精神に満ちた独創性を育む。
- 個々人がプロフェッショナルな知識・能力を磨き、互いに共有して、付加価値創造力を高める。
- 企業倫理と規律、コンプライアンスについて、常に高い意識を持って行動する。



OUR BUSINESS

三井不動産グループの事業領域

三井不動産グループは、国内トップクラスの総合不動産会社として、不動産事業における様々な分野で事業を拡大してきました。今後も、「市場を創造しながら成長を続けるリーディングカンパニーであるとともに、グローバルカンパニーとしての地位を確立する」べく、事業を推進していきます。

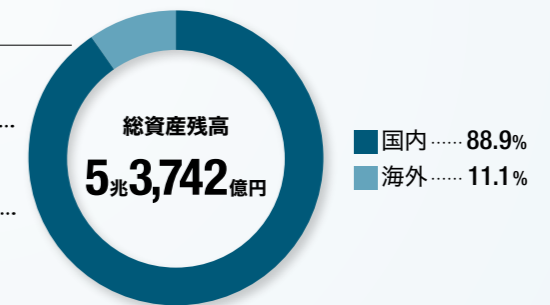
※当社グループの事業の拡がり分かりやすくお伝えするため、決算セグメントとは異なる分類で事業領域を説明しています。決算セグメントごとの分類はP.22「事業概要」およびP.48「決算セグメント・事業内容 対比表」を参照してください。

2016年3月期業績

売上高 **15,679**億円

営業利益 **2,024**億円

親会社株主に帰属する当期純利益 **1,177**億円



事業エリア	主要データ	主要なグループ子会社など
 <p>オフィスビル事業</p> <p>その先の、オフィスへ</p> <p>「その先の、オフィスへ」をスローガンに、既成のオフィスビルの概念にとらわれず、そこで働く人々、活動する企業、集う人々に「持続性と安心」「快適と効率性」「広がり革新」をもたらす、そんな「三井のオフィス」を国内外で創り続けています。</p>	<p>国内 全国主要都市にて展開</p> <p>海外 米国、英国</p> <p>貸付面積^{*1} 2,799千m²</p> <p>テナント企業数 約3,000社</p>	<p>三井不動産ビルマネジメント</p> <p>三井不動産ファミリアーズ</p>
 <p>商業施設事業</p> <p>街と人と一緒に成長していく、集い憩える場所の創造</p> <p>地域に根ざし、お客さまとともに育んでいく、商業施設の新しい形。「Growing Together」というコンセプトのもと、地域・コミュニティに合わせた多種多様な商業施設を国内外で展開しています。</p>	<p>国内 全国主要都市にて展開</p> <p>海外 中国、台湾、マレーシア</p> <p>貸付面積^{*1} 2,023千m²</p> <p>テナント企業数 約2,300社</p>	<p>三井不動産商業マネジメント</p> <p>MITSUI OUTLET PARK</p> <p>三井ショッピングパーク LaLaport</p> <p>Mitsui Shopping Park Urban</p>
 <p>住宅分譲／賃貸住宅／住宅ストック事業など</p> <p>次代のスタンダードを描き出す、すまいと暮らしを</p> <p>製造・販売・アフターサービスまでを一貫して手掛けることで、高品質かつお客さまのニーズ・ウォンツに適した商品を提供しています。また、グループの総合力を発揮し、新築住宅の施工請負をはじめ、住宅流通やリフォーム事業の住宅ストック事業の拡大を推進しています。</p>	<p>国内 全国主要都市にて展開</p> <p>海外 米国、英国、中国、マレーシア、シンガポール、タイ、インドネシア</p> <p>マンション引渡戸数 4,391戸</p> <p>戸建引渡戸数 751戸</p> <p>仲介取扱件数 37,827件</p>	<p>三井不動産レジデンシャル</p> <p>三井不動産レジデンシャルサービス</p> <p>三井不動産レジデンシャルリース</p> <p>三井不動産リアルティ</p> <p>三井不動産リフォーム</p> <p>三井ホーグ</p> <p>三井のリハウス</p>
 <p>ホテル・リゾート事業</p> <p>お客さま一人ひとりにふさわしい空間とサービスを提供</p> <p>お客さまのかけがえないひとときを彩る様々な空間とサービスを提供するという思いを込めて、「Best Moments in Life」を掲げ、「三井ガーデンホテルズ」を全国中核都市に展開するホテル事業、拡大するインバウンド観光・余暇ニーズに応えるリゾート事業等を推進しています。</p>	<p>国内 全国にて展開</p> <p>海外 米国ハワイ、シンガポール</p> <p>三井ガーデンホテルズ</p> <p>18施設</p> <p>4,809室</p>	<p>三井不動産ホテルマネジメント</p> <p>mitsui garden hotels</p>
 <p>物流施設事業</p> <p>多様な価値観に応える先進的な物流施設の開発</p> <p>高機能な物流施設へのニーズの高まりを受け、2012年、本格的に参入を果たしました。『ともに、つなぐ。』とともに、うみだす。』をステートメントに掲げ、当社グループが持つオフィスや商業テナントとの強固なリレーションを強みに、事業を拡大しています。</p>	<p>国内 首都圏、中京圏、近畿圏、九州圏</p> <p>海外 —</p> <p>プロジェクト施設数^{*2} 22施設</p>	<p>MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park</p>
 <p>投資家共生モデル</p> <p>不動産投資市場の拡大に貢献する</p> <p>オフィスや商業施設、賃貸住宅等の収益不動産を開発・売却する「投資家向け分譲等」事業を推進しています。不動産投資市場の拡大に貢献するとともに、当社は売却後のアセットマネジメント等を受託し、企業収益の拡大を図ります。</p>	<p>国内 全国主要都市にて展開</p> <p>海外 米国、英国</p> <p>三井不動産グループ預かり資産残高 約3.47兆円</p>	<p>NBF Nippon Building Fund</p> <p>MFLP 三井不動産 ロジスティクスパーク 投資法人</p> <p>日本アコモデーションファンド投資法人</p> <p>三井不動産投資顧問</p> <p>フロンティア不動産投資法人</p> <p>三井不動産プライベート投資法人</p>
 <p>その他</p> <p>不動産に関する幅広いソリューションビジネス</p> <p>オフィスや商業施設のテナント企業をはじめとするオリジネーターに対する幅広いソリューション提供を可能にすべく、様々な不動産関連事業を手掛けています。</p>	<p>国内 全国にて展開</p> <p>海外 —</p> <p>リパーク(貸し駐車場)管理台数 191,450台</p> <p>メガソーラー事業地/発電量 5事業地/約72MW</p>	<p>三井のリパーク</p>

*表中は全て2016年3月末現在の数値となります *1 貸付面積には転貸面積を含みます *2 既存施設および開発中の施設を含みます

OUR DNA 価値創造の源泉

三井不動産は、1673年、三井家の家祖である三井高利が江戸本町一丁目（現在の東京都中央区日本橋）に呉服店「越後屋」を創業したことを起源とし、その後、前身である三井合名会社の不動産部門を分離する形で1941年に設立されました。
1941年の設立以降、幾多もの転換期を迎えた日本経済・不動産市況のなかで、その時代に必要とされる最適なソリューションを先見の明で見だし、提供し続けてきました。常に新しい価値を創造し、時代を切り拓いてきた力こそが、三井不動産グループの大きな「強み」となり、三井のDNA—価値創造の源泉—として今に引き継がれています。



三井本館竣工
(1929年)



霞が関ビルディング竣工
(1968年)



千葉県 中央区 京葉臨海地区
埋立事業(1950年代後半)

設立～1970

高度経済成長を背景に
総合ディベロッパーの礎を築く

- ▶ 日本初の超高層ビル「霞が関ビルディング」竣工(1968年)
- ▶ 京葉臨海地区埋立事業
- ▶ 宅地開発事業、マンション・戸建事業への進出



三田綱町パークマンション竣工
(1971年)

1970～1990

高度経済成長の終焉
安定成長に向けた多角化経営の布石

- ▶ ショッピングセンター「ららぽーと」オープン(1981年)
- ▶ ホテル事業への参入(1984年)
- ▶ 海外事業の本格展開



ららぽーとTOKYO-BAYオープン
(1981年)



1251アメリカ街取得
(1986年)

1990～2000

バブル崩壊
資産デフレ下の成長戦略へ事業再構築

- ▶ ウォーターフロント開発の先駆け
- ▶ 三井アウトレットパークの展開(1995年)
- ▶ 不動産証券化とJ-REIT 市場の創設



三井アウトレットパーク
大阪鶴見 オープン
(1995年)



大川端リバーシティ21 西ブロック
全体竣工
(1993年)

2000～2010

資産デフレの収束
街づくりの推進

- ▶ 東京ミッドタウングランドオープン(2007年)
- ▶ 商業施設事業、アコモデーション事業の拡大
- ▶ 効率化経営とノンアセットビジネスの拡大



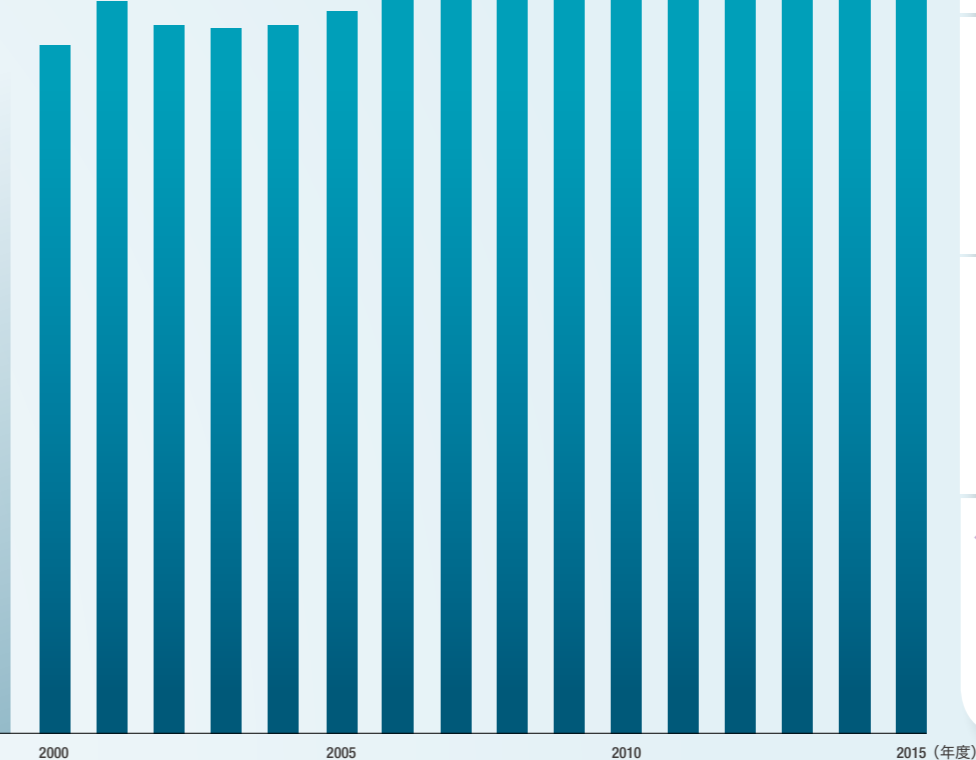
東京ミッドタウン
グランドオープン
(2007年)



汐留シティセンター竣工
(2003年)



日本橋三井タワー竣工
(2005年)



日本橋室町東地区開発計画全体竣工
(2014年)

2010～現在

市場成熟化と本格的な高齢化社会へ
中長期経営計画「イノベーション 2017」策定

- ▶ 街づくり型開発の加速(日本橋再生計画、柏の葉スマートシティ)
- ▶ アセットクラスの拡大～物流施設事業への参入
- ▶ グローバルビジネスの拡大
- ▶ 32年ぶりとなる公募増資(2014年)



柏の葉スマートシティ
「ゲートスクエア」オープン
(2014年)



三井不動産ロジスティクス
パーク八潮竣工
(2014年)

財務資本

総資産
5兆3,742億円

製造資本

有形・無形固定資産残高
2兆9,689億円

知的資本

不断のイノベーションで
培ってきたスキル・ノウハウ

人的資本

連結従業員数
17,205名

社会・関係資本

顧客企業とのリレーション

OUR VALUE CREATION 価値創造プロセス

三井不動産グループは、歴史と文化を受け継ぎながら新たな価値を創造する「街づくり」を、当社グループの成長の根幹と位置づけています。これからの街づくりには、当社グループのコア事業であるオフィス、商業施設、住宅、ホテルといった、街に必要な多彩な機能を複合させるとともに、街の歴史や文化を育みながら、そこに暮らす方々に快適な空間やサービスを提供することが、その街の価値を創出・維持していくうえで非常に重要と考えています。当社グループが長年にわたって培ってきた「強み」をいかに発揮することで、これからも東京の街づくりをけん引し続けるとともに、企業価値の向上を実現していきます。

投入する資本(強み)

財務資本

健全かつ強固な財務基盤

総資産 D/Eレシオ
5兆3,742億円 1.16倍

製造資本

着実に推進する新規投資

有形・無形固定 販売用不動産
資産残高 残高
2兆9,689億円 1兆1,677億円

知的資本

不断のイノベーションで 培ってきたスキル・ノウハウ

グループの総力を駆使した
提案力・実現力

人的資本

事業を担う人材と ガバナンス体制

連結従業員数
17,205名

社会・関係資本

顧客企業とのリレーション

オフィスビル 商業施設事業の
顧客企業 顧客企業
約3,000社 約2,300社

自然資本

限られた自然資源 (エネルギー、資材など)

事業機会の獲得

- ▶ 伸びるエリアを見抜く目利き力
- ▶ 総合デベロッパーとしてのソリューション提案力
- ▶ 強固な財務基盤と投資への機動的な対応

営業

(賃貸リーシング/分譲・仲介)

- ▶ (賃貸) 自社営業を基本とする高いリーシング力
- ▶ (分譲) 個人向け、投資家向けともに幅広い顧客基盤と出口を持つ
- ▶ (仲介) 全国売買仲介取扱件数30年連続No.1の実績と信用力

街の価値を最大化する 三井不動産グループの街づくり

開発

- ▶ 最適なコンセプトの創造
- ▶ 常にイノベーションを続けた革新性
- ▶ 再開発事業に代表される高度な開発スキルと交渉力

運営

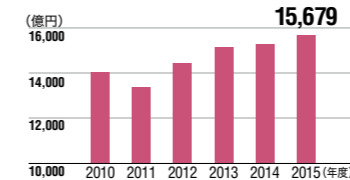
- ▶ グループ連携による高品質の施設運営力
- ▶ 歳月を経るごとに価値を高める、「経年優化」させる力
- ▶ 多数の実績を誇る、スマートシティへの取り組み

事業活動の成果

財務資本

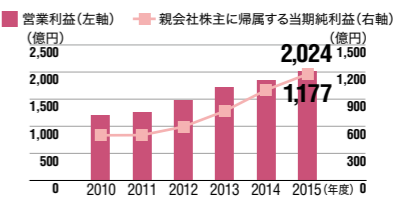
▶ 収益の拡大

営業収益



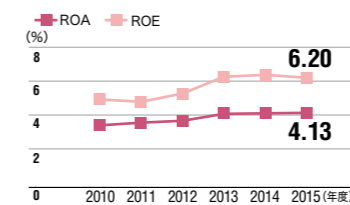
▶ 利益の拡大

営業利益/親会社株主に帰属する当期純利益



▶ 経営の効率性改善

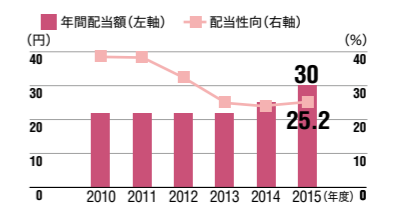
ROA、ROE



ROA: (営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高
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

▶ 株主還元の拡充

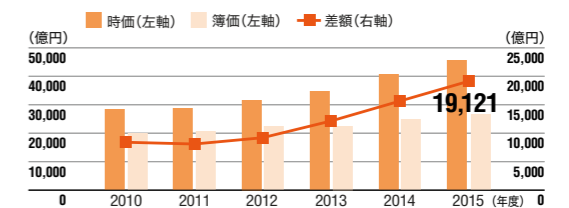
1株当たり配当金/配当性向



製造資本

▶ 良質な賃貸資産の拡大

賃貸等不動産の簿価・時価推移



知的資本

- ▶ 豊かで快適な時間を過ごすためのサービス提供
- ▶ 顧客企業の課題解決への貢献
- ▶ 企業ブランドの更なる向上



ららぽーと豊洲

事業概要 ▶ P.22

人的資本

- ▶ 高度な専門性と幅広い視野を併せ持つ人材の育成
- ▶ 生き生きと働ける環境づくりと安定的な雇用の拡大



社内研修

従業員への取り組み ▶ P.41

社会・関係資本

- ▶ 地域コミュニティの創造
- ▶ BCPの強化を通じた非常時対応力の強化



地域コミュニティの活性化を図る「太陽のマルシェ」

社会貢献活動への取り組み ▶ P.40
BCPに関する取り組み ▶ P.37

自然資本

- ▶ CO₂削減を通じた地球温暖化防止
- ▶ 水環境の保全
- ▶ 有害物質削減



省CO₂性能に優れた室町東三井ビルディング

環境への取り組み ▶ P.38

都市の価値を高める 三井不動産の街づくり

当社は「イノベーション2017 ステージII」の成長戦略の一つとして街づくりの推進を掲げ、スマートシティの進化に注力しています。街の価値を最大化するために、エリア全体を面で捉えるとともに、そこに多彩な用途や機能を複合的に配置・融合させることで魅力ある街づくりを推進しています。

多彩な用途や機能を融合し街の価値の最大化を目指す

街づくりには、様々な機能をただ組み合わせるだけでなく、街の来訪者やそこに住もう人、働く人が、安全・安心に快適な時間を過ごすことができる空間を創出することが求められます。

歴史と伝統ある日本橋に新たな賑わいを創出する「日本橋再生計画」をはじめとする進行中のプロジェクトでは、それぞれの街づくりの背景や目的、将来のビジョンを踏まえ、街に必要な多彩な機能を融合させることで、魅力的な空間

づくりに努めています。

こうした街づくりは、最適なコンセプトを導き出す創造力、総合デベロッパーとして培ってきたソリューション提案力、高度な開発スキルと交渉力など、当社が培ってきた「強み」を駆使することで提供できる、当社ならではの価値創造です。

今後も都市の未来を見据えたミクストユースの街づくりを通じて、街の価値の最大化を目指していきます。



オフィス

最先端の設備・仕様
BCP対応に優れた高品質のオフィス

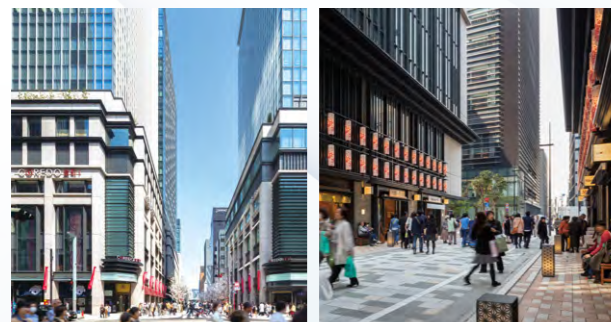


日本橋三井タワー、日本橋一丁目三井ビルディング



商業

歴史や文化を感じさせる
活気に満ちた商業施設



COREDO室町1・2・3、COREDO日本橋

高機能な ミクストユースの街づくり



文化・教育施設

様々なイベントや
企業・文化の情報発信拠点



日本橋三井ホール、三井記念美術館、福徳神社、TOHOシネマズ日本橋



医療施設等

充実した医療施設と
ワーカー支援

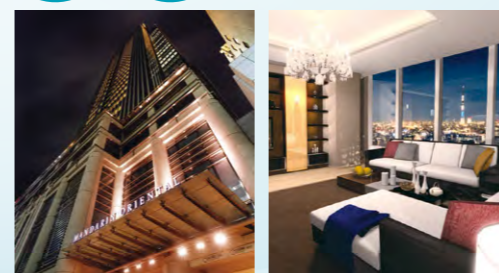


三井ワーククリニック、キッズスクエア日本橋室町(託児所)



ホテル

快適で高品質な
アコモデーション機能



マンダリン オリエンタル 東京、パークアクシスプレミア日本橋室町

竣工後のエリアマネジメントによる サステナブルな価値創造

街を形作るハード面の竣工後も、様々なイベントの企画・開催を通じ、そこで働く方や来訪者、住民にとってかけがえのない価値の創出を目指しています。



名橋「日本橋」橋洗い

「TOKYO KIMONO WEEK 2015 ~きもの・和・日本橋~」

都心型スマートシティを目指す 「日本橋再生計画」第2ステージ

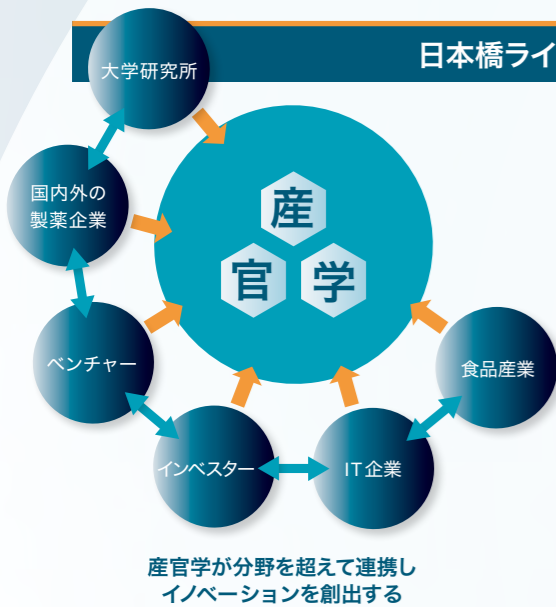
官民地域が一体となって進む「日本橋再生計画」は第2ステージに入り、伝統と革新の融合をさらに推進しています。

オフィスや商業施設等の開発を「点」で考えるのではなく、日本橋を「面」で捉え、街づくりのエリアと規模を拡大し、「都心型スマートシティ」戦略を加速することで東京の国際競争力強化を図っていきます。



エリア付加価値の向上と新産業創造 ～新たなオフィス需要を創出する

当社はオフィスビル事業の進化への試みとして新産業創造に注力しており、街づくりにおいて継続的に場(ハード)と機会(ソフト)の両方を提供することで、国内外の産官学の連携を促し、イノベーションの活性化を図っています。多様な主体の化学反応から新産業が生まれ、街とともに成長していくことを積極的に支援することで、中長期的なオフィス需要の創出につなぐ新たな取り組みです。



日本橋ライフサイエンス・イノベーション推進事業

日本をはじめ世界において健康長寿は極めて重要な課題です。当社は、ライフサイエンスに関する優れた研究成果をできるだけ早く実用化するためのオープン・イノベーションが重要と捉え、日本橋ライフサイエンス・イノベーション推進事業を立ち上げました。

これまで、多くの製薬会社が本사를構える日本橋エリアに、ライフサイエンス拠点を3か所整備し、業界団体や大学研究機関、ベンチャー企業等を誘致しました。このプラットフォームを通して、過去1年間で100以上のセミナー・シンポジウム等が開催され、関係者の交流が進んでいます。

2016年6月にはこの動きをより加速し、オープン・イノベーションの創出につなげるべく、一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン(LINK-J)を設立しました。LINK-Jは、国内外のベンチャーや大学、東京都や業界関係の団体、企業などの、ライフサイエンス領域の産官学関係者が交流・連携し、未来を切り拓くエンジンとなる組織を目指しています。

今後、当社グループの様々なリソースとの連携により、イノベーションの推進に貢献していき、日本橋エリアの更なる価値向上を図ります。

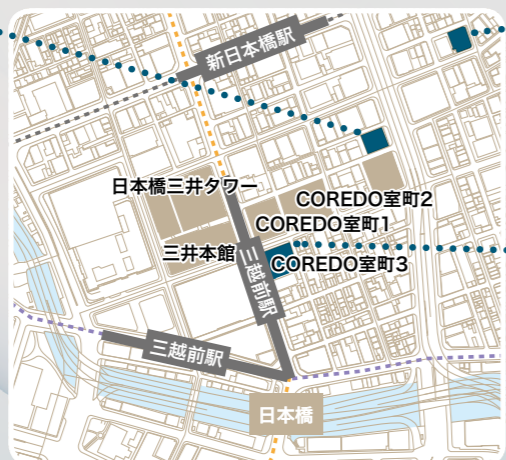
産官学が分野を超えて連携しイノベーションを創出する



ライフサイエンス推進事業拠点



大阪大学・京都大学・東京大学・東北大学、カリフォルニア大学サンディエゴ校 東京ブランチなどが入居



日本橋ライフサイエンスビルディング2



ライフサイエンス系ベンチャー企業が入居

日本橋ライフサイエンスハブ



日本医療研究開発機構(創業支援戦略部 東日本統括部)が入居

コミュニティ

ベンチャー共創事業 ～新たな産業を共に創造する～

31 VENTURES
三井不動産株式会社

支援

資金

当社は、新産業の創造により、当社の本業強化と事業領域の拡大、社会の持続的発展に寄与し貢献していくため、ベンチャー共創事業に取り組んでいます。今後、これまでのベンチャー企業向けオフィスの運営やビジネス支援を統合・強化し、「コミュニティ」・「支援」・「資金」の3つの柱でベンチャー企業との共創を目指します。

コミュニティ

交流から生まれるコラボレーション

31 VENTURES クラブ

ベンチャー企業を中心に大企業や生活者などが交流し、ビジネスマッチングやコラボレーションが生まれる環境を実現します。

▶ 新規事業やビジネスの加速につながるイベントや交流会を定期的に開催



31 VENTURES オフィス

交流の場でもあるコワーキングスペースや大小の個室オフィス、入居してすぐにビジネスを開始できる充実した設備など、ベンチャー企業の成長に合わせたオフィス空間を提供します。

▶ 31 VENTURES KOIL (千葉県柏市)



▶ 31 VENTURES Clipニホンバシ (東京都中央区)



支援

幅広い領域にわたる経営支援

当社グループの事業ノウハウや顧客ネットワークに加え、専門知識・ノウハウを持つ各種専門家やベンチャー支援組織などの多彩な支援パートナーとともに、ベンチャー企業の経営をフルサポートします。

資金

有望企業にスピーディーな投資

コーポレートベンチャーキャピタル(CVC)ファンド「31 VENTURES Global Innovation Fund 1号」を通じた出資や、事業連携を目的とする当社の直接出資などにより、ベンチャー企業の成長を資金面から支援します。

TOPICS

画期的な映像監視ソリューションが誕生

ベンチャー共創の取り組みが結実した一例が、映像監視ソリューション「SeeIT」です。(株)クリューシステムズが持つ独自のクラウド映像技術に、当社が着目。両社の協働により、高画質かつ低価格の監視カメラシステムが誕生しました。当社グループのオフィスビル・商業施設・マンション・物流施設にも採用し、お客様の安全・安心の向上に貢献しています。



パフォーマンスハイライト

年度	イノベーション2017										
	ステージI					ステージII					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
百万円											
経営成績											
営業収益	¥1,159,280	¥1,229,193	¥1,360,023	¥1,418,945	¥1,384,806	¥1,405,269	¥1,338,102	¥1,445,644	¥1,515,252	¥1,529,036	¥1,567,969
営業利益	137,543	161,842	179,282	171,547	120,585	120,092	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482
経常利益	118,970	142,324	162,835	146,090	93,901	96,204	102,509	123,066	144,587	163,373	182,521
親会社株主に帰属する当期純利益	56,541	75,213	87,378	83,572	60,084	49,909	50,129	59,451	76,843	100,185	117,722
財務状態											
総資産	2,986,501	3,294,190	3,634,489	3,758,386	3,710,423	3,780,699	3,868,411	4,390,074	4,548,822	5,077,148	5,374,277
販売用不動産	424,921	552,134	660,486	759,489	682,536	634,479	642,809	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745
有形無形固定資産	1,674,277	1,716,832	1,961,811	2,047,715	2,105,822	2,252,287	2,304,809	2,503,977	2,526,139	2,788,633	2,968,975
資本的支出	92,753	220,357	340,462	165,023	61,971	229,394	111,755	72,355	148,255	273,487	207,172
減価償却費	40,159	40,122	44,304	48,890	50,286	52,954	53,231	59,022	56,030	61,242	67,460
有利子負債	1,199,291	1,258,426	1,550,420	1,733,559	1,746,719	1,740,048	1,743,411	2,120,225	2,040,071	1,976,150	2,226,236
自己資本	858,363	944,195	971,309	978,666	1,007,811	1,019,941	1,078,182	1,181,174	1,274,355	1,871,922	1,922,305
キャッシュ・フロー											
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,510	57,969	97,762	△40,996	84,389	185,055	148,161	99,684	189,903	30,343	32,154
投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,833	△77,006	△392,160	△141,633	△64,834	△170,552	△124,353	△71,132	△44,056	△261,640	△239,719
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,445	38,085	276,136	182,215	△19,762	△20,400	△18,649	△7,944	△123,713	221,508	201,110
現金及び現金同等物の期末残高	62,587	81,816	63,495	62,891	62,739	56,675	61,726	101,588	127,337	118,960	109,966
1株当たり指標											
EPS (1株当たり純利益) (円)	67.5	85.5	99.4	95.1	68.3	56.8	57.0	67.6	87.5	103.8	119.1
BPS (1株当たり純資産) (円)	975.6	1,073.8	1,105.1	1,113.8	1,147.2	1,161.2	1,227.5	1,344.9	1,451.1	1,894.3	1,945.4
配当金 (円)	10.00	14.00	20.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	25.00	30.00
発行済株式数 (千株)	881,424	881,424	881,424	881,424	881,424	881,424	881,424	881,424	881,424	991,424	991,424
財務指標											
ROA (%)	4.92	5.50	5.53	5.06	3.41	3.39	3.55	3.66	4.07	4.10	4.13
ROE (%)	7.31	8.35	9.12	8.57	6.05	4.92	4.78	5.27	6.26	6.37	6.20
D/Eレシオ (倍)	1.40	1.33	1.60	1.77	1.73	1.71	1.62	1.80	1.60	1.06	1.16
自己資本比率 (%)	28.7	28.7	26.7	26.0	27.2	27.0	27.9	26.9	28.0	36.9	35.8
配当性向 (%)	14.8	16.4	20.1	23.1	32.2	38.7	38.5	32.5	25.1	24.1	25.2
環境データ											
連結対象会社数 (社)	120	132	139	133	130	135	140	174	181	201	211
持分法適用会社数 (社)	46	49	44	45	42	44	45	47	52	56	64
連結従業員数 (名)	13,053	13,299	14,788	15,476	15,922	16,288	16,666	16,377	16,585	16,799	17,205
エネルギー使用量 (原油換算千kℓ/年)	275.3	188.1	342.3	367.7	241.2	240.7	209.3	210.1	217.7	226.6	241.4
CO ₂ 排出量 (千t)	427.8	396.9	725.7	783.8	411.6	392.6	340.1	393.5	448.4	469.2	486.5
水使用量 (千m ³)	4,138	3,386	6,047	6,248	5,256	5,332	4,931	4,683	5,176	4,719	5,044

*販売用不動産：販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金

*有利子負債：短期借入金+NR短期借入金+CP+短期償還社債+NR短期償還社債+社債+NR社債+長期借入金+NR長期借入金

*自己資本：(2005年度)2006年5月1日の会社法施行前における株主資本

*ROA：(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

*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

*D/Eレシオ：有利子負債/自己資本

*2006年度より配当性向は連結の数値を公表しています。2005年度の数値は2006年度の開示に伴い公表した数値です。

*2008年度以前のエネルギー使用量の数値は、現時点の換算係数(9.97GJ/千kWh)に統一計算しています。

※2012年度よりSPC連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するSPCを新たに連結対象としています。

トップメッセージ

目指す姿に向けた 企業価値の向上に 努めていきます



三井不動産株式会社
代表取締役社長

菰田 正信

Q1

2015年度の業績の評価についてお聞かせください。

2015年度の国内経済は、企業業績の着実な回復や雇用・所得環境の改善等が見られ、緩やかな回復基調が続きましたが、資源価格の下落や金融市場の混乱など、不透明感も見られました。

不動産業界においては、オフィス賃貸事業については、都心部および主要地方都市において空室率の改善傾向が継続し、また都心部では募集賃料も上昇傾向が継続しました。商業施設賃貸事業については、暖冬の影響による一部販売の伸び悩みや、年明け以降に消費者マインドに足踏みが見られたものの、力強いインバウンド消費等に支えられ、総じて堅調に推移しました。住宅分譲事業については、建築コスト等の上昇に伴う販売価格高騰などの影響が懸念されましたが、新規供給戸数の水準が比較的低位となったこと、また、低金利での融資の継続や税制をはじめとした政策の効果などにより、総じて堅調に推移しました。

このようななか、当社グループの連結業績については、売上高は前期比2.5%増の1兆5,679億円、営業利益は前期比8.8%増の2,024億円、経常利益は前期比11.7%増の1,825億円、親会社株主に帰属する当期純利益は前期比17.5%増の1,177億円となりました。国内経済の不透明さが見られるなかでも、不動産セクターのファンダメンタルズは総じて好調であり、売上、利益ともに過去最高を記録するとともに、営業利益は初めて2,000億円を超えました。これは、好調な不動産マーケットに加えて、当社グループが、2015年度から2017年度の3年間の計画期間とするグループ中期経営計画「イノベーション2017ステージII」で定めた8つの成長戦略を着実に実行していることの結果であると考えており、2015年度は、中期経営計画初年度として、総じて順調なスタートを切ることができたと考えています。

Q2

中期経営計画「イノベーション2017ステージII」(2015~2017年度)に掲げる成長戦略について、この1年間でどのような成果をあげてきたか教えてください。

中期経営計画では、10年後の目指す姿を、「市場を創造しながら成長を続けるリーディングカンパニーであるとともに、グローバルカンパニーとしての地位を確立することと定め、その実現に向けた8つの成長戦略を策定しています。

当社グループは、日本橋・八重洲エリアを中心に数多くのプロジェクトを推進していますが、OH-1計画、八重洲二丁目北地区はいずれも、国際競争力強化に向けた取り組みが評価され、新日比谷プロジェクトとともに国家戦略特区の認定を受けました。また、目下、2018年に竣工を予定している新日比谷プロジェクトや日本橋二丁目再開発計画等のリーシングを本格的に開始したところですが、テナントからの引き合いも強くオフィスニーズの強さを実感しています。

一方で、2020年以降のオフィスマーケットを見据えた場合、更なるオフィス事業の強化が重要と認識しています。そのような観点から、多くの製薬会社が本社を構える日本橋エリアにお

いて「日本橋ライフサイエンス・イノベーション推進事業」を推進しています。すでに、複数のライフサイエンス拠点を日本橋に整備しており、これまでに、業界団体や大学研究機関、ベンチャー企業等の誘致に成功しています。そして、2016年6月には、一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン(LINK-J)をアカデミア有志とともに設立しました。今後、産官学連携によるライフサイエンス領域でのオープン・イノベーションを促進し、新産業創造に向けた様々な取り組みが加速することを期待しています。また、新産業の創造から、新たなオフィス需要を創出することを目指し、2016年2月には、CVCファンド「31VENTURES Global Innovation Fund 1号」を設立しました。同時に、外部ベンチャーキャピタルへの出資も実施しており、すでに開始している既存ベンチャー向けの取り組みと合わせ、今後もスピード感を持って取り組んでいきたいと思ひます。

商業施設事業においては、2015年度は「ららぽーと富士見」や「EXPOCITY」をはじめ、国内で5施設、海外で2施設の商業施設が開業を迎えました。いずれの施設も、開業初年度から高水準の施設売上を計上することができたことで、賃貸事業利益の大きなドライバーとなりました。加えて、既存施設におけるリニューアル効果や、インバウンド効果もあり、2015年度の賃貸収益に占める商業施設事業の割合は約40%まで拡大しました。今後も、当社グループの安定収益基盤として、既存施設においては顧客ニーズを先取りした魅力的なリニューアルにより内部成長を促すとともに、立地を厳選しながら、新規事業機会の獲得に向けて取り組んでいきます。

物流施設事業については、想定以上のペースで事業機会の獲得が進み、2016年3月末時点で10施設が稼働、開発中プロジェクトを合わせて計22施設、総事業費は3,000億円を超える規模に成長しました。そして、2016年8月2日に、すでに稼働中の9物件を組み入れた「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人」を上場するに至りました。

住宅マーケットは、都心や湾岸エリアなど、付加価値創造型のマンションを中心に好調な販売状況が継続していますが、一方で用地取得環境は非常に厳しい状況です。このようななか、2015年10月に、当社の賃貸住宅事業を、三井不動産レジデンシャル(株)に統合しました。個人向けや投資家向け、あるいは分譲と賃貸のミックスなど、用地戦略や商品企画をさらに進化させることで、仕入れ力の強化を図り、今後も安定的なランドバンクの上積みを目指します。また、今後の住宅マーケットは、本格的な人口減少社会を迎えることから、いたずらに量的な拡大を目指すのではなく、良質な中古住宅を活かしたストックビジネスの拡大に取り組むことが重要と考えています。そのため、住宅事業グループ各社の顧客基盤を活用し、ライフスタイルの変化に伴う「すまいに関する多様なニーズにワンストップで対応する」ための取り組みを、今後さらに進めていきます。

ホテル・リゾート事業については、インバウンド・ツーリストの増加を背景に、好調なマーケットが続いています。三井ガーデンホテルの稼働率は、年間90%超の高水準を維持しており、ADRは前期比で2割近い伸びを記録しました。当社グルー

プの運営ホテル客室数は、ガーデンホテルを中心に2020年までに1万室を目標に掲げていますが、現時点ですでに9,000室程度まで目途がついており、今後も、新ブランドやラグジュアリー系など商品の幅を広げながら、着実に新規プロジェクトの上積みを目指してまいります。

最後に、海外事業について、2015年度は事業エリア、商品ともに大きな拡大を実現できたと自負しています。ニューヨークでは大規模オフィスプロジェクト「55ハドソンヤード」が着工、また、海外初となる賃貸住宅「160マディソン」が竣工しました。英国では、テレビジョンセンター再開発計画の住宅について2015年の9月から販売を開始しましたが、これまでのところ順調な売れ行きとなっています。アジアでは、クアラルンプールと台湾に三井アウトレットパークを開業、特に台湾は日系テナントや日本式のホスピタリティが非常に好評で、想定以上の施設売上を記録しています。これらのプロジェクトの成功は、着実に現地での三井ブランドの浸透に貢献しており、引き続き優良なパートナーとのリレーションを深めながら新規事業機会の獲得を目指してまいります。そのためにも、経済動向やマーケットニーズを機敏に捉え、より高度な次元で事業推進を果たすべく、海外スタッフの人材育成、更なる現地化を推進することが重要な課題であると認識し、これについてもスピード感を持って取り組んでいきたいと考えています。

当社グループを取り巻く環境は、ICTの加速度的な進化やダイバーシティの進展により、くらしや働き方がますます多様化するなど、今後、ますます変化していくことが予想されます。提供する「くらしやビジネスライフ」も、そのニーズに応えていけるよう、当社自身ももっと多様化していかなくてはならず、その一つとして女性活躍の推進やグローバル人材の登用、育成といったことについても、これまで以上に取り組みを進めていかなくてはならないと考えています^{*}。先に述べた8つの成長戦略を今後も着実に実行するとともに、これら人材育成の観点も十分に踏まえながら、引き続き、国内事業の競争力強化と海外事業の更なる成長を目指してまいります。

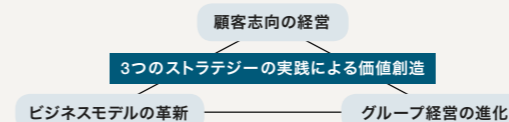
^{*}2016年4月より多様な価値観・ライフスタイルを持った人材が協働し、高い成果・新しい価値を創造し続ける環境の整備を目的として「働き方企画推進室」を設置しました。

中期経営計画 「イノベーション2017 ステージⅡ」(2015～2017年度)

10年後の目指す姿

市場を創造しながら成長を続けるリーディングカンパニーであるとともに、グローバルカンパニーとしての地位を確立する

実現のための基本戦略



国内事業競争力の一層の強化
「不動産ソリューションパートナー」から「ビジネスとくらしのソリューションパートナー」へ
海外事業の飛躍的な成長
当社の強みとパートナーの強みを組み合わせ、安定性と成長性に富んだポートフォリオを構築

成長戦略と主な取り組み

- 街づくりの推進**
 - 街づくりの差別化戦略(スマートシティの進化)
 - 街の価値を最大化
- オフィスビル事業の進化**
 - 顧客企業の課題解決に貢献するビジネスパートナーへ
- 商業施設事業の更なる展開**
 - 顧客ニーズの変化への対応
 - 営業力・運営力を発揮し、収益力を向上
- 物流施設事業の拡大**
 - 規模の拡大と、物流リートの組成
 - 保有・開発・マネジメントを組み合わせた利益成長
- 住宅事業の競争力強化**
 - 住宅ストックビジネスの更なる成長
 - 賃貸住宅事業を三井不動産レジデンシャル(株)へ統合
- ホテル・リゾート事業の拡大**
 - 運営ホテル室数を1万室体制へ
- 投資家共生モデルの推進**
 - 預かり資産を積み増し、マネジメント収益を拡大
- 海外事業の飛躍的成長**
 - 当社の強みとパートナーの力を組み合わせ、グローバル企業へ成長

利益目標・指標

	2014年度 (実績)	2015年度 (実績)	2016年度 (業績予想)	中期経営計画 2017年度(目標)
営業利益	1,860億円	2,024億円	2,200億円	2,450億円以上
親会社株主に帰属する当期純利益	1,001億円	1,177億円	1,250億円	1,300億円以上
有利子負債	19,761億円	22,262億円	24,500億円	25,000億円程度
D/Eレシオ	1.06倍	1.16倍	—	1.3倍程度
ROA*	4.1%	4.1%	—	5%程度
営業利益の内訳				
賃貸	1,078億円	1,241億円	1,310億円	1,330億円
分譲	454億円	445億円	600億円	650億円
マネジメント	493億円	524億円	520億円	520億円
その他	△166億円	△186億円	△230億円	△50億円
(参考)				
海外事業利益*	120億円	140億円	—	300億円以上
海外事業利益比率	6.4%	6.8%	—	12%程度
ROE*	6.4%	6.2%	—	7%程度

*ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高
*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
*海外事業利益=海外営業利益+海外持分法利益

投資計画

	中期経営計画 3か年(2015～2017年度)			2015年度実績
	投資	回収	NET投資	投資
国内設備投資	5,500億円	—	5,500億円	約1,700億円
海外投資(欧米・アジア)	5,500億円	1,000億円	4,500億円	約1,500億円
国内販売用不動産系投資	13,000億円	12,500億円	500億円	約4,200億円
NET投資	10,500億円			

株主還元方針

- ▶ 株主還元の基本方針
 - 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、財務状況等を総合的に勘案したうえで、株主への利益還元を行う
- ▶ 配当性向
 - 連結での配当性向については、連結当期純利益(親会社株主に帰属する当期純利益)の25%程度を目途とする

Q3 三井不動産が推進している「日本橋ライフサイエンス・イノベーション推進事業」について、具体的な取り組みを教えてください。

当社は、従来の不動産事業という概念を超えて、新しい産業を生み出す役割を果たしていくという考えのもと、様々な取り組みを進めてきました。街づくりにおいては、世界に先駆けて日本が直面する課題を解決することを目指し、エネルギー、健康長寿、安全・安心、環境共生、産業創造の5つのテーマを掲げて、事業を推進しています。なかでも健康長寿は、これからの超高齢化社会において最も重要な課題であり、ライフサイエンス領域の優れた研究成果を、オープン・イノベーションによって実用化し、いち早く人々に届けることが不可欠であり、これに貢献していくことが我々の使命と考えています。

日本橋エリアは、日本を代表する医薬品企業の本社等が集まる、ライフサイエンスの知が集積している場所です。我々はここ

に、3か所のライフサイエンス拠点を整備し、すでにライフサイエンス関係の大学や団体、企業などの様々な関係者を国内外から誘致することに成功しています。これら産官学の連携による具体的な取り組みがすでに始まっていますが、一般社団法人ライフサイエンス・イノベーション・ネットワーク・ジャパン(LINK-J)はまさに、この動きをより加速し、オープン・イノベーションの創出につなげることを目的として設立しました。LINK-Jは、国内外のベンチャーや大学、東京都や業界団体、企業等のライフサイエンス領域の関係者が交流し、未来を切り拓くエンジンとなる組織を目指しています。今後も当社グループは、健康長寿という重要な課題解決に貢献し、新産業の創造を進めていきたいと考えています。

Q4 2016年度の業績の見通しについてお聞かせください。

賃貸事業では、既存ビルにおける賃料の上昇等や、前期に竣工・開業したオフィス・商業施設の通期稼働により増収・増益を見込んでいます。また、分譲事業では、住宅分譲事業の計上戸数の増加や投資家向け分譲事業における増収・増益を織り込み、売上高は前期比1,820億円増収の1兆7,500億円、営業

利益は175億円増益の2,200億円、親会社株主に帰属する当期純利益は72億円増益の1,250億円の見込みです。中期経営計画のターゲットイヤーである2017年度目標に向けて、確実に達成したいと考えています。



Q5 株主還元の基本方針について、お聞かせください。

当社は、企業価値の更なる増大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財務状況の推移を見据えたうえで、配当水準の維持向上に努めています。配当性向については、親会社株主に帰属する当期純利益の25%程度を目途としています。2015年

度の業績およびこれら配当方針を総合的に勘案した結果、2016年3月期の期末配当については、1株あたり16円(年間30円)としました。なお、2017年3月期の配当については、年間32円(うち中間配当16円)を予定しています。

Q6 最後に、株主の皆様メッセージをお願いします。

今後の社会経済環境の見通しについては、米国経済は底堅い個人消費にけん引され、概ね好調に推移すると見込まれます。一方で、中国その他新興国の先行きや原油価格の動向などに不透明感も見られ、さらには英国のEU離脱に向けた動きや地政学的リスクの高まりなど、世界経済全体としては不確実性が高まってきています。わが国においては、雇用・所得環境の更なる改善による個人消費の伸びや、インバウンド需要の拡大も期待されますが、消費税率引き上げ再延期を巡る動きや、世界の政治・経済の情勢が日本経済に与える影響にも十分留意する必要があるものと考えています。

国内では、社会の成熟化に伴う顧客ニーズの変化に対応するために、ハードの提供だけでなく、豊かで快適な時間を過ごすためのサービスも併せて提供するべく、「不動産のソリューションパートナー」から「ビジネスとくらしのソリューションパートナー」へと、ビジネスモデルを革新していきます。

海外では、飛躍的な成長を実現するため、総合デベロッパーとしての当社の強みと、各国のマーケットに精通したパートナーの強みを組み合わせ、欧米・アジアそれぞれのエリア特性を活かし、安定性と成長性に富んだポートフォリオを構築していきます。

また、内部管理態勢の強化など引き続きコーポレート・ガバナンスの充実にも努めるとともに、環境理念「&EARTH」のもと、人と地球がともに豊かになる社会の実現に向け、都市環境の創造と地球環境の保全への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、企業価値の向上に努めていきます。

三井不動産株式会社
代表取締役社長

菺田正信

賃貸事業

当社グループは、高品質のオフィスビルや、ショッピングセンター、アウトレットモール等の商業施設を、首都圏を中心に全国規模で所有・運営しています。物件の多くは、所在する都市のプライムエリアに立地し、多様な業種のテナントにご入居いただいております。強固なテナントリレーションを構築しています。



売上高 (2016年3月期)
509,178 百万円
(前期比+44,336百万円)

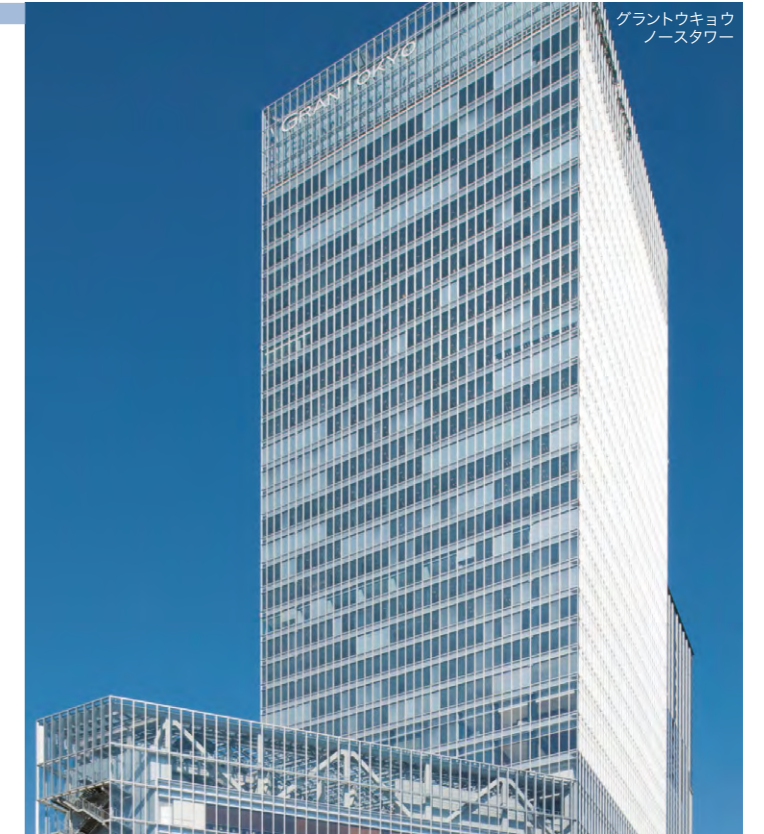
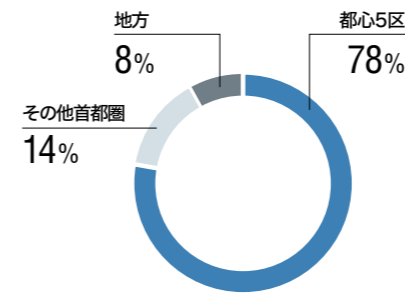
営業利益 (2016年3月期)
124,112 百万円
(前期比+16,249百万円)

オフィス

オフィス事業の売上高(単体)は、その約78%がオフィスニーズの強い都心5区で構成されており、首都圏全体では約92%に及びます。当社のオフィスポートフォリオはBCP対応に優れた高品質なオフィスが主体であり、首都圏オフィス(単体)の空室率は2016年3月末時点で2.6%と、市場平均*を下回っています。

*2016年3月末時点 都心5区空室率(三鬼商事) 4.3%

エリア別売上高比率 (2016年3月期: 単体)

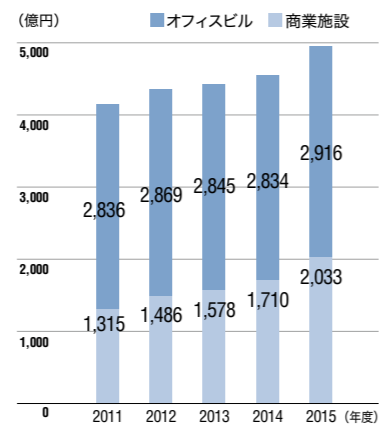
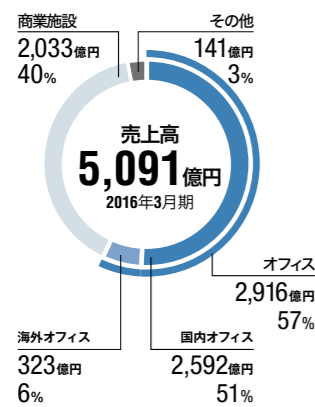


グラントウキョウ
ノースタワー

主な新規稼働プロジェクト (2014、2015年度竣工)

竣工年度	プロジェクト名(※印:共同事業)	所在	貸付可能面積
2014	8-10 ムーアゲート	ロンドン、シティ	約12,100m ²
	ゲートスクエア (柏の葉キャンパス148街区)	千葉県柏市	約8,000m ²
	札幌三井JPビルディング ^(※)	北海道札幌市	約25,400m ²
	1200 17th ストリート ^(※)	ワシントンD.C.	約15,600m ²
	飯田橋グラン・ブルーム ^(※)	東京都千代田区	約71,300m ²
2015	70 マークレーン	ロンドン、シティ	約16,400m ²
	大崎ブライトタワー ^(※)	東京都品川区	約53,700m ²
	大崎ブライトコア ^(※)	東京都品川区	約22,300m ²
	270 プラナン ^(※)	サンフランシスコ	約16,900m ²

売上高の内訳



棟数 (2016年3月期: 単体)

オフィスビル **133** 棟

商業施設 **78** 棟

賃貸事業は、商業施設事業の売上高が全体の約40%を占めており、高い信頼性と多くの有力テナントを有するオフィス事業とともに、安定的な収益基盤を構成しています。また、オフィス、商業施設に加えて、物流施設や賃貸住宅など、多様なアセットタイプの開発により、賃貸事業の成長を加速させていきます。



東京ミッドタウン



ハーケンシティ大崎(大崎ブライトタワー、大崎ブライトコア)

2016年度以降の主な開発プロジェクト

竣工年度	プロジェクト名(※印:共同事業)	所在	延床面積 (敷地面積)
2016	1 エンジェルコート開発計画	ロンドン、シティ	約46,000m ²
2017	新日比谷プロジェクト	東京都千代田区	約189,000m ²
	新東京武田ビル(※)	東京都中央区	約45,000m ²
2017~	ホワイトシティプレイス 再開発計画(※)	ロンドン、 ウッドレーン	約209,000m ²
2018	日本橋二丁目 再開発計画(C街区)(※)	東京都中央区	約143,400m ²
	TGMM芝浦プロジェクトA棟(※)	東京都港区	約132,600m ²
	55 ハドソンヤード(※)	ニューヨーク	約117,600m ²
	テレビジョンセンター 再開発計画(※)	ロンドン、 ウッドレーン	約55,000m ²
	日本橋室町三丁目地区 第一種市街地再開発事業(※)	東京都中央区	約168,000m ² (A地区)
2019	OH-1計画 (大手町一丁目2地区)(※)	東京都千代田区	約357,800m ²
	八重洲二丁目中地区(※)	東京都中央区	約380,000m ²
2020以降	八重洲二丁目北地区 第一種市街地再開発事業(※)	東京都中央区	約293,600m ²
	日本橋室町一丁目地区(※)	東京都中央区	未定(約8,000m ²)
	日本橋一丁目1・2街区(※)	東京都中央区	未定(約7,000m ²)
	日本橋一丁目中地区 (4-12街区)(※)	東京都中央区	未定(約23,000m ²)
	未定	豊洲二・三丁目地区 2街区開発計画(※)	東京都江東区

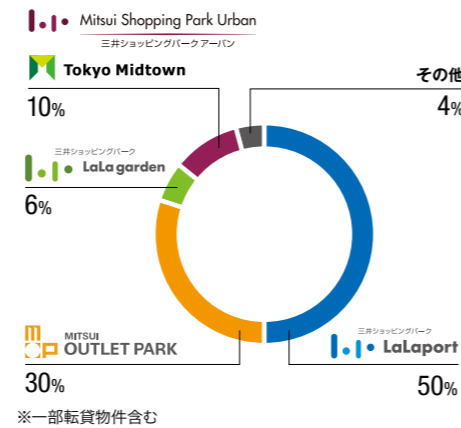
竣工年度および延床面積は今後変更となる可能性があります。
プロジェクト名は仮称を含みます。



商業施設

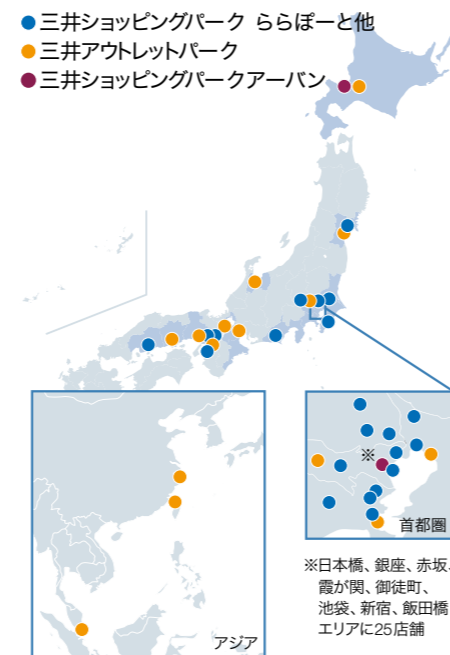
大都市圏とその周辺地域に展開する当社のショッピングセンターは、地域コミュニティの核を担うべく、幅広い世代の様々なライフスタイルに対応した機能を提供しています。また、既存商業施設は、常に市場ニーズを先取りした大規模リニューアルや増床を実施するなど、魅力ある施設づくりに取り組むことで高水準の施設売上高を維持しており、高い収益性を確保しています。

施設種別ごとの売上高比率
(2016年3月期)

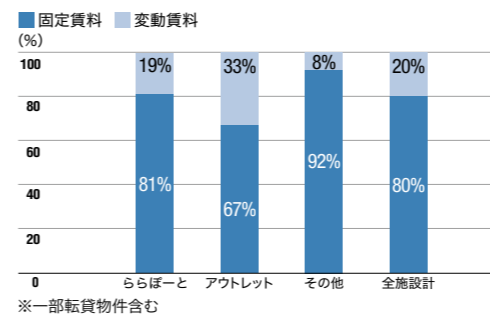


エリア別一覧

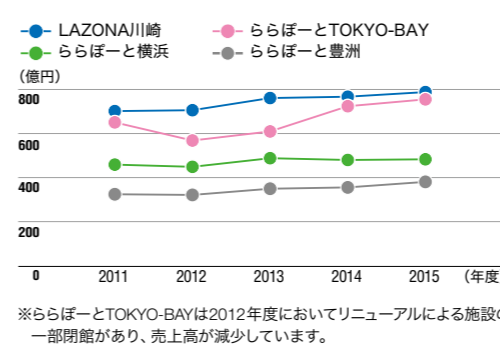
地域・コミュニティに合わせて、多種多様な商業施設を展開しています。



施設種別ごとの固定賃料と変動賃料の比率
(2016年3月期)



施設別売上高推移



主な新規プロジェクト(所有)

開業年度	プロジェクト名(※印:共同事業)	所在	店舗等面積
2014	ららテラス武蔵小杉(※)	神奈川県川崎市	約8,000m ²
	三井アウトレットパーク 札幌北広島(2期)	北海道北広島市	約7,700m ²
	三井アウトレットパーク 木更津(2期)	千葉県木更津市	約8,500m ²
	ららぽーと柏の葉(北館)	千葉県柏市	約7,500m ²
	赤れんがテラス(※)	北海道札幌市	約8,500m ²
	飯田橋サクラテラス(※)	東京都千代田区	約4,900m ²
2015	ららぽーと和泉	大阪府和泉市	約55,000m ²
	新川崎スクエア	神奈川県川崎市	約11,000m ²
	ららぽーと富士見	埼玉県富士見市	約80,000m ²
	三井アウトレットパーク クアラルンプール 国際空港 セバン(1期)(※)	マレーシア セランゴール	約24,000m ²
	三井アウトレットパーク 北陸小矢部	富山県小矢部市	約26,000m ²
2016	ららぽーと湘南平塚	神奈川県平塚市	約60,000m ²
	三井アウトレットパーク 幕張(3期)	千葉県千葉市	約6,500m ²
	ららぽーと海老名	神奈川県海老名市	約54,000m ²
	EXPOCITY	大阪府吹田市	約71,000m ² ららぽーとEXPOCITY
2018	三井アウトレットパーク 台湾 新北市	台湾 新北市	約45,000m ²
	ららぽーと名古屋	愛知県名古屋市	約54,600m ²
	ららぽーと上海金橋	中国上海市	約74,000m ²
2021	ららぽーとクアラルンプール(※)	マレーシア クアラルンプール	約80,000m ²
	愛知県東郷町商業施設計画	愛知県愛知郡	未定
未定	宮下公園計画	東京都渋谷区	未定

開業年度および店舗等面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

主な新規プロジェクト(転賃)

開業年度	プロジェクト名	所在	店舗等面積
2015	ららぽーと立川立飛	東京都立川市	約60,000m ²
2020	ららぽーと上海金橋	中国上海市	約74,000m ²

開業年度および店舗等面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

TOPICS

子育てファミリーに優しい施設「ママwithららぽーと」

当社のママ社員の発想から生まれた「ママwithららぽーと」は、子育て世代のファミリーに優しい空間づくりを目指し、キッズ向けのフードコートや充実した授乳室など、様々な取り組みを展開しています。



分譲事業

分譲事業は、国内で高いブランド認知度を誇る「住宅分譲(個人顧客向け)」と、オフィスや商業施設、賃貸住宅等の収益不動産を外部投資家に売却する「投資家向け分譲等」で構成されています。

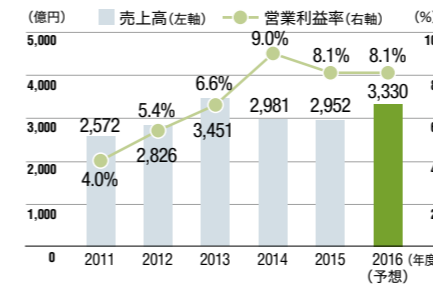


売上高(2016年3月期)
391,577 百万円
 (前期比△33,864百万円)

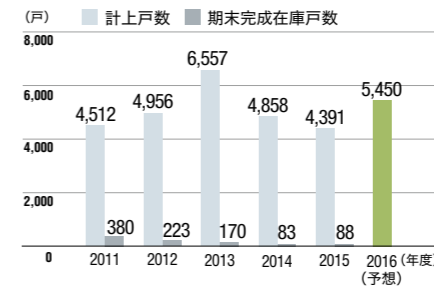
営業利益(2016年3月期)
44,525 百万円
 (前期比△968百万円)

住宅分譲(個人顧客向け)

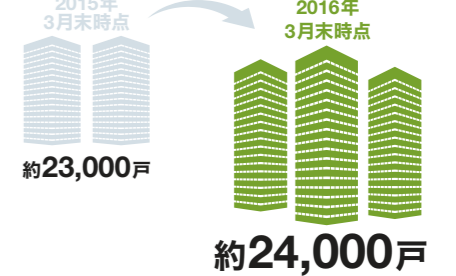
住宅分譲 売上高、営業利益率の推移



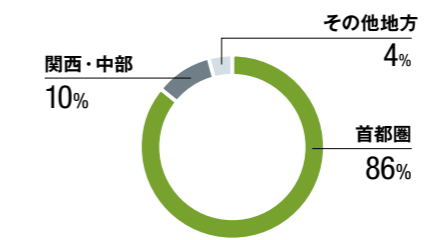
マンション 計上戸数、期末完成在庫戸数の推移



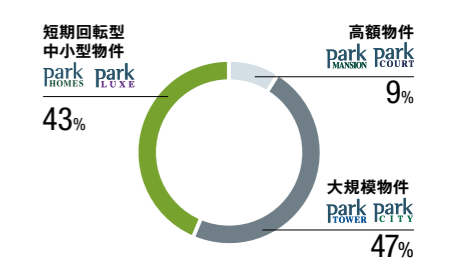
ランドバンク(マンション) (計画段階の再開発事業を含む)



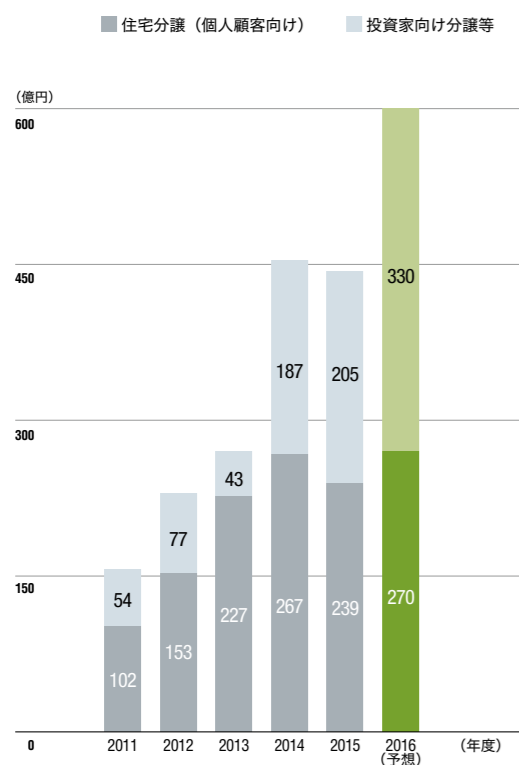
地域別売上高比率(マンション) (2016年3月期)



ブランド別売上高比率(マンション) (2016年3月期)



分譲セグメント営業利益推移

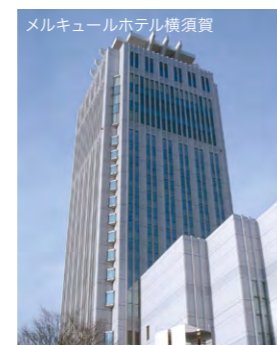


住宅分譲(個人顧客向け)



付加価値の高いマンションおよび戸建住宅の開発・分譲を全国で展開しています。特にマンションにおいては、市街地再開発事業に代表される都心型・大規模プロジェクトの開発に強みを持ち、高いブランド力と認知度を誇ります。

投資家向け分譲等



オフィスビル、商業施設、賃貸住宅等の収益不動産を開発し、J-REITやプライベートファンド、機関投資家など多様な投資家に分譲しています。2012年度以降は物流施設事業に進出するなどアセットクラスの拡大を図るとともに、不動産投資市場の拡大に貢献しています。



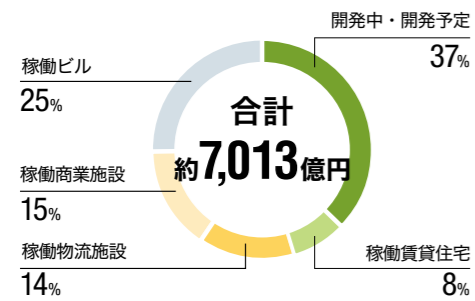
主な大規模プロジェクト

計上年度	プロジェクト名	所在	総販売戸数(シェア勘案前)
2016	BAYZ TOWER & GARDEN	東京都江東区	約550戸
	KACHIDOKI THE TOWER	東京都中央区	約1,320戸
	パークシティ 柏の葉キャンパス ザ・ゲートタワー	千葉県柏市	約350戸
	パークホームズ 豊洲ザレジデンス	東京都江東区	約690戸
2017	パークタワー 新川崎	神奈川県川崎市	約660戸
	パークシティ 武蔵小杉 ザガーデン タワーズイースト	神奈川県川崎市	約590戸
	パークシティ 中央湊 ザタワー	東京都中央区	約270戸
2018以降	ザ・レジデンス 検見川浜ガーデンズ	千葉県千葉市	約550戸
	パークコート 赤坂檜町 ザタワー	東京都港区	約160戸
	パークシティ 武蔵小杉 ザガーデン タワーズウエスト	神奈川県川崎市	約610戸
	パークコート 浜離宮 ザタワー	東京都港区	約360戸
	渋谷区役所建替計画	東京都渋谷区	約500戸
	武蔵小山駅前地区計画	東京都品川区	約500戸
	北仲通北地区計画	神奈川県横浜市	約1,200戸
春日後楽園駅前地区計画	東京都文京区	約300戸	
月島一丁目西仲通り地区計画	東京都中央区	約180戸	

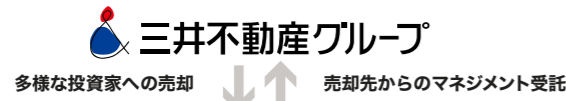
計上年度および総販売戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

投資家向け分譲等

投資家向け分譲用 たな卸資産の内訳 (2016年3月末現在)



多様な出口戦略と投資家共生モデル



当社グループ運用 J-REIT

NBF Nippon Building Fund 資産規模 10,803 億円 (74物件)	日本アコモデーションファンド投資法人 資産規模 2,960 億円 (117物件)
フロンティア不動産投資法人 資産規模 2,849 億円 (33物件)	MFLP 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 資産規模 755 億円 (9物件) (予定)

当社グループ組成・運用プライベートファンド

三井不動産投資顧問 (プライベートファンド 組成・運用) 預かり資産 12,950 億円	三井不動産プライベートリート投資法人 資産規模 2,336 億円 (40物件)
--	---

機関投資家/事業法人等

2016年3月末時点における資産規模(取得価格ベース)の合計額および保有物件数です。ただし、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人は除きます。

TOPICS

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の上場

2016年8月2日、「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人」が上場しました。本投資法人は、当社と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組んでおり、今後、当社グループの「保有」、「開発」、「マネジメント」のバリューチェーンの持続的成長の一翼を担います。



上場日
2016年8月2日

資産規模
755億円 (9物件) (予定)

延床面積
35万㎡^{*} (予定)

^{*} 準共有持分を考慮した合計値

物流施設事業

国内事業の競争力強化の取り組みとして物流施設事業を展開しています。開発・運営する施設は、稼働施設が10棟、開発中が12棟の計22棟となり、総延床面積は約200万㎡、2012年4月の事業開始からの累計投資規模は約3,000億円に達します。

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・コトをつなげ、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦していきます。

開発・運営施設数/総延床面積

計 **22**棟 / 約 **200**万㎡

総事業費

約 **3,000**億円超

※2016年3月末時点



各施設の仕様・取り組み

MFLP 茨木

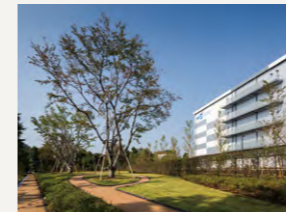


カフェテリアや屋上テラスなど休憩スペースの設置



通勤用シャトルバスの運行

MFLP 日野



約2万㎡の緑地に広場・遊歩道を備え、地域の皆様に開放



認証保育所を敷地内に設置

主なプロジェクト(保有・サブリース物件を含む)

竣工年度	プロジェクト名	所在	延床面積
2013 取得	MFLP 横浜大黒 ^(※1) _(※2)	神奈川県横浜市	約131,800㎡
2013	GLP・MFLP 市川塩浜 ^(※1) _(※2)	千葉県市川市	約122,000㎡
	MFLP 八潮 ^(※2)	埼玉県八潮市	約41,900㎡
	MFIP 印西 ^(※2)	千葉県印西市	約45,800㎡
2014	MFLP 久喜 ^(※2)	埼玉県久喜市	約74,500㎡
	MFLP 堺 ^(※2)	大阪府堺市	約133,300㎡
	MFLP 船橋西浦 ^(※2)	千葉県船橋市	約31,000㎡
2015	MFLP 厚木 ^(※2)	神奈川県愛甲郡	約43,000㎡
	MFLP 日野	東京都日野市	約213,400㎡
	MFLP 柏 ^(※2)	千葉県柏市	約31,400㎡
2016	MFLP 船橋I	千葉県船橋市	約198,000㎡
	MFLP 福岡I	福岡県糟屋郡	約32,400㎡
	MFLP 平塚	神奈川県平塚市	約33,200㎡
2017	MFLP 小牧	愛知県小牧市	約42,500㎡
	MFLP 稲沢	愛知県稲沢市	約74,300㎡
	MFLP 茨木	大阪府茨木市	約241,900㎡
2018	MFLP 厚木II	神奈川県伊勢原市	約54,000㎡
	MFLP 平塚II	神奈川県平塚市	約43,400㎡
2021	東京レールゲート EAST ^(※転賃)	東京都品川区	約161,000㎡
未定	川越プロジェクト	埼玉県川越市	未定

竣工年度および延床面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

※1 共同事業

※2 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の上場時における組み入れ対象物件

首都圏



環状道路(圏央道、東京外環、国道16号)・放射線状に延びる幹線道路からの交通利便性を重視した立地戦略。

マネジメント

マネジメント事業は、オフィスビル、商業施設、住宅等の運営管理や駐車場事業(リパーク)から成る「プロパティマネジメント」と、個人向け仲介(三井のリハウス)やJ-REIT等から受託する資産管理を含む「仲介・アセットマネジメント等」で構成されています。いずれも投資を伴わないフィービジネスとして高い収益性を有し、安定的に成長しています。



売上高 (2016年3月期)

334,652 百万円

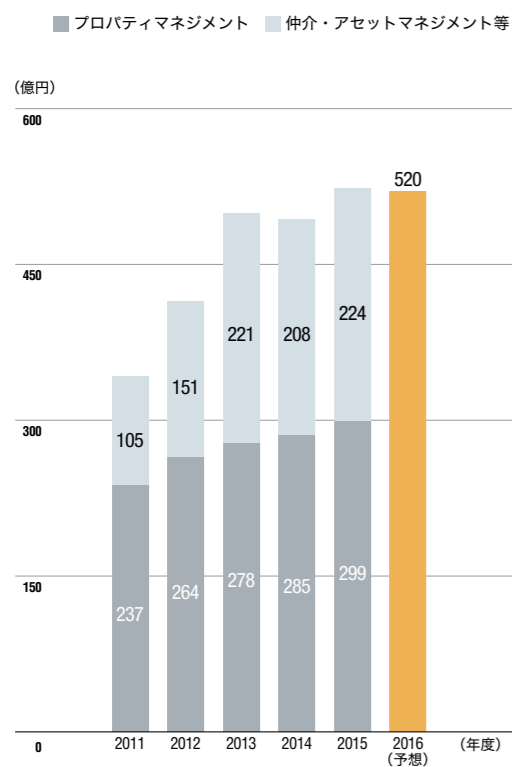
(前期比+16,834百万円)

営業利益 (2016年3月期)

52,446 百万円

(前期比+3,128百万円)

マネジメントセグメント 営業利益推移



プロパティマネジメント



オフィスビル、商業施設、住宅など多様な資産の管理運営業務やテナント入退去工事を受託しています。また、「三井のリパーク」ブランドで展開する駐車場事業も行っています。

仲介・アセットマネジメント等



仲介事業では、「三井のリハウス」による個人のお客さま向け既存住宅や、法人などへの事業用不動産の仲介を行っています。

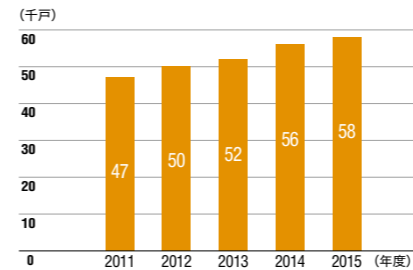
アセットマネジメント事業では、J-REITおよびプライベートファンドなどに優良な投資機会と堅実な資産管理サービスを提供しています。

プロパティマネジメント

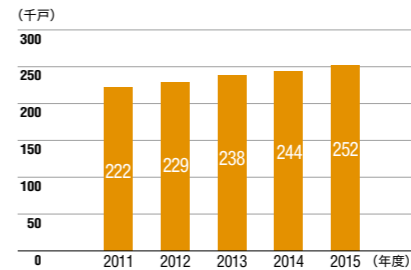
オフィスビル 三井不動産ビルマネジメント 管理棟数 533 三井不動産ファシリティーズ 管理棟数 373	商業施設 三井不動産商業マネジメント 管理棟数 67	住宅 三井不動産レジデンシャルリース 取扱戸数 58,293 戸 三井不動産レジデンシャルサービス マンション管理戸数 251,874 戸	リパーク (貸し駐車場) 三井のリパーク 管理台数 191,450 台
---	---	--	--

(2016年3月末現在)

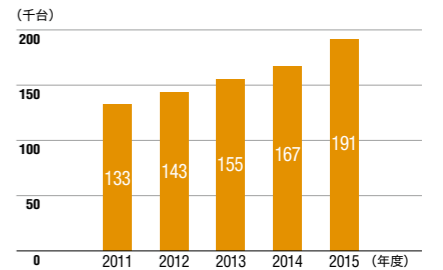
三井不動産レジデンシャルリース 賃貸住宅取扱戸数推移



三井不動産レジデンシャルサービスグループ マンション管理戸数推移



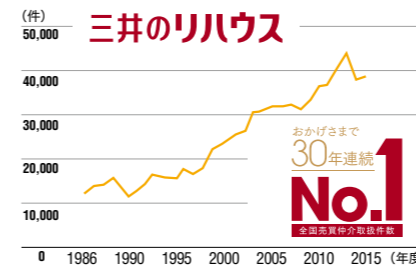
三井のリパーク 駐車場管理台数推移



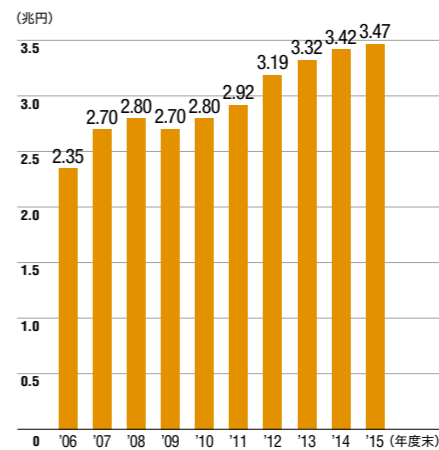
仲介・アセットマネジメント等

三井不動産リアルティネットワーク 全国売買仲介取扱件数推移

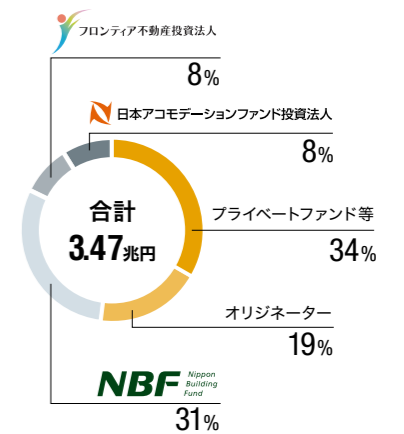
高い認知度を誇る「三井のリハウス」ブランドのもと、30年間連続で売買仲介取扱件数No.1(全国)を達成しました。



アセットマネジメント 預かり資産残高推移



預かり資産残高比率 (2016年3月末)



TOPICS

新たな仲介スタイル 「三井のリハウス360°サポート」

「三井のリハウス360°サポート」は「不動産売買の最初から最後まで」のサービスを標準業務として提供しています。媒介契約の種別にかかわらず物件を売却される売主様、他社が取り扱う物件を「三井のリハウス」を通じて購入される買主様も対象となる、先駆的なサービスです。



サービス内容

- 建物チェック&サポート サービス**
建物の不具合について、最大250万円(税込)まで負担。
- 設備チェック&サポート サービス**
主要設備の故障に修理・交換対応。
- 緊急駆付け**
24時間、365日、専門スタッフが駆け付け対応します。

※各サービスには所定の条件があります
※サポート期間は引渡し後2年間です

三井ホーム

戸建住宅をはじめとする新築住宅の施工請負事業を担う三井ホーム(株)は、国内屈指の「2x4(ツーバイフォー)」住宅メーカーとして長年培ってきた高度な技術と提案力により、品質、デザインに優れた家づくりに取り組んでいます。



売上高(2016年3月期)
247,455百万円
(前期比+5,304百万円)

営業利益(2016年3月期)
4,724百万円
(前期比+707百万円)

売上高の内訳

(百万円)		2016年 3月期	2015年 3月期	増減
新築	売上高	174,980	178,172	△3,192
	受注工事高	153,030	152,706	323
リフォーム・ リニューアル	売上高	33,957	27,215	6,741
	受注工事高	40,735	34,963	5,771
賃貸管理	売上高	22,763	21,454	1,309
住宅関連 部資材販売	売上高	15,754	15,307	446
売上高合計		247,455	242,150	5,304

三井ホーム(株)は新築住宅等の設計・施工監理・施工請負や、施工後の住宅のリフォーム・リニューアル事業等を行っており、国内で高い評価と認知度を誇ります。また、連結子会社である三井デザインテック(株)はオフィス・商業施設のリニューアル工事を、三井ホームエステート(株)は賃貸住宅等の斡旋・管理業務等を行っています。

※上記の売上高は三井ホーム(株)の連結売上高から三井不動産グループへの売上を消去しているため、三井ホーム(株)の開示数字とは異なります。



YOUR SIGN 新宿 モデルハウス

その他

「その他」セグメントは、「三井ガーデンホテル」ブランドで全国に展開する宿泊主体型ホテルやハワイのハレクラニ、NEMU HOTEL & RESORT(三重県志摩市)等のリゾート事業、マンションリフォームに高い技術力を有する三井不動産リフォーム(株)が手掛けるリフォーム事業、その他ゴルフ場運営やメガソーラー事業などで構成されます。



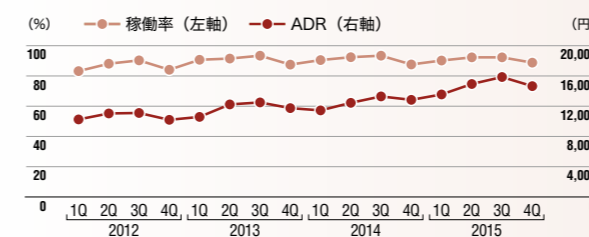
売上高(2016年3月期)
85,104百万円
(前期比+6,322百万円)

営業利益(2016年3月期)
7,163百万円
(前期比+1,976百万円)

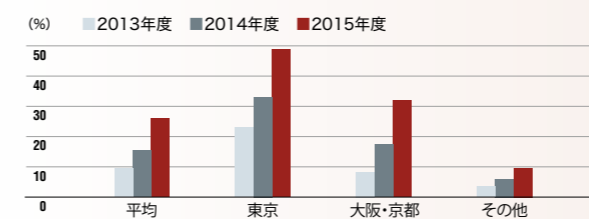
売上高の内訳

(百万円)	2016年3月期	2015年3月期	増減
施設営業	57,189	51,974	5,214
その他	27,915	26,808	1,107
合計	85,104	78,782	6,322

三井ガーデンホテル稼働率とADR(平均客室単価)の推移



三井ガーデンホテル外国客比率



施設営業

当社運営ホテル・リゾート

国内では、主に宿泊主体型の「三井ガーデンホテルズ」をはじめ、「NEMU HOTEL & RESORT」や「はいむるぶし」等のリゾート事業を展開し、2016年3月にはアマン初の温泉を有する「AMANEMU」が開業しました。海外では、数々の受賞歴を誇るハレクラニやワイキキパークホテルを保有・運営しています。また、「三井の森 夢科ゴルフ倶楽部」をはじめ、国内6か所においてゴルフ場の運営を行っています。

当社運営ホテル・リゾートの一覧はこちら
<http://www.mitsuifudosan.co.jp/hotelresort/>

1万室体制に向けた着実な新規事業機会の獲得

中期経営計画「イノベーション2017 ステージII」では、当社グループが運営する客室数を現在の5,400室から2020年までに1万室とすることを目標としています。すでに約9,000室まで目途が立ち、順調に事業機会の獲得が進んでいます。

その他

その他の分野としては、個人住宅から資産再生事業まで幅広く手掛けるリフォーム事業や、2013年度以降に随時稼働を開始している国内5施設のメガソーラー事業などを行っています。

海外事業

当社は1970年代初頭から海外事業を展開しており、これまでにオフィス事業をはじめ、商業施設事業、分譲住宅や賃貸住宅事業へと拡大を続けています。総合デベロッパーとしての当社の強みと、各国のマーケットに精通したパートナーの強みを組み合わせ、欧米、中国・アジアそれぞれのエリア特性を活かし、安定性と成長性に富んだポートフォリオを構築してまいります。

戦略方針

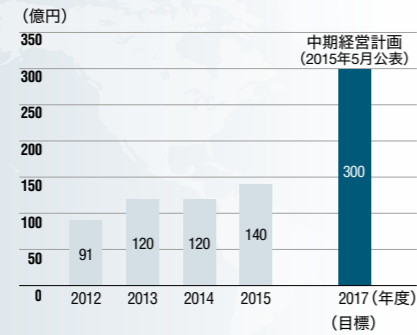
欧米

優良な事業機会を継続的に拡大し、安定的な収益基盤を築く

中国・アジア

急増する良質な住宅ニーズ、拡大する消費を取り込む

海外事業利益の推移



既存プロジェクト

1251アメリカ街 (ニューヨーク)



1200 17thストリート (ワシントンD.C.)



70マークレーン (ロンドン)



5ハノーバースクエア (ロンドン)



杉井アウトレット広場・寧波 (中国浙江省寧波市)



527マディソン街 (ニューヨーク)



ホームー・ビルディング (ワシントンD.C.)



8-10ムーアゲート (ロンドン)



ハレクラニ (ハワイ)



セントレジス・ホテル&レジデンス (シンガポール)



新規プロジェクト

欧米

270ブラン (サンフランシスコ)

SOMA地区に位置し、カルトレイン「サンフランシスコ駅」から徒歩圏内、かつ高速道路の出入口に近接した立地。



テレビジョンセンター再開発計画 (ロンドン)

英国公共放送局であるBBCのスタジオ、オフィスなどとして利用されてきた建物を、オフィス、住宅、ホテルなどの複合施設へ生まれ変わらせる再開発事業。



55ハドソンヤード (ニューヨーク)

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。



ホワイトシティプレイス再開発計画 (ロンドン)

BBCより取得。新築ビルの建築・既存ビルの改修などを行う。

中国・アジア



三井アウトレットパーク 台湾林口

新北市政府が開発を推進する「林口特定区」の中心に立地。台北中心部から車で約30分、桃園空港から車で約20分のロケーションを活かした商業施設。



三井アウトレットパーク クアラルンプール 国際空港 セパン

東南アジアで当社初のメジャーシェア商業施設事業。




ららぽーと クアラルンプール

クアラルンプール中心市街地にて、大規模再開発(商業施設・オフィス・住宅・ホテルなど)における商業施設部分の開発・運営を行う。

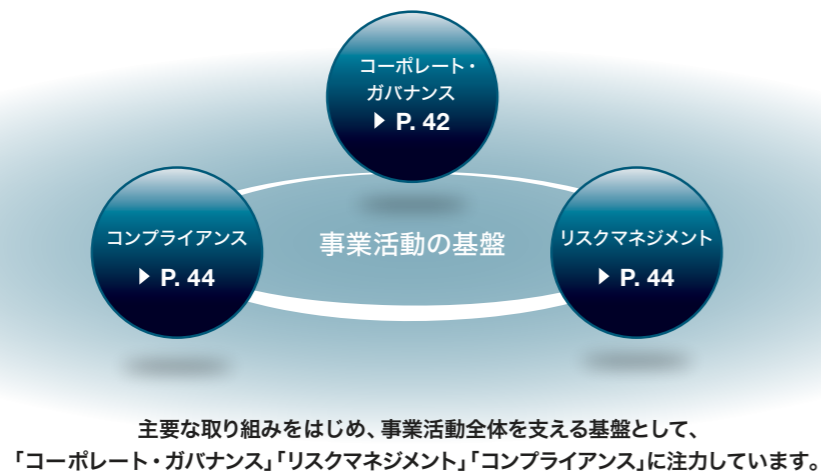
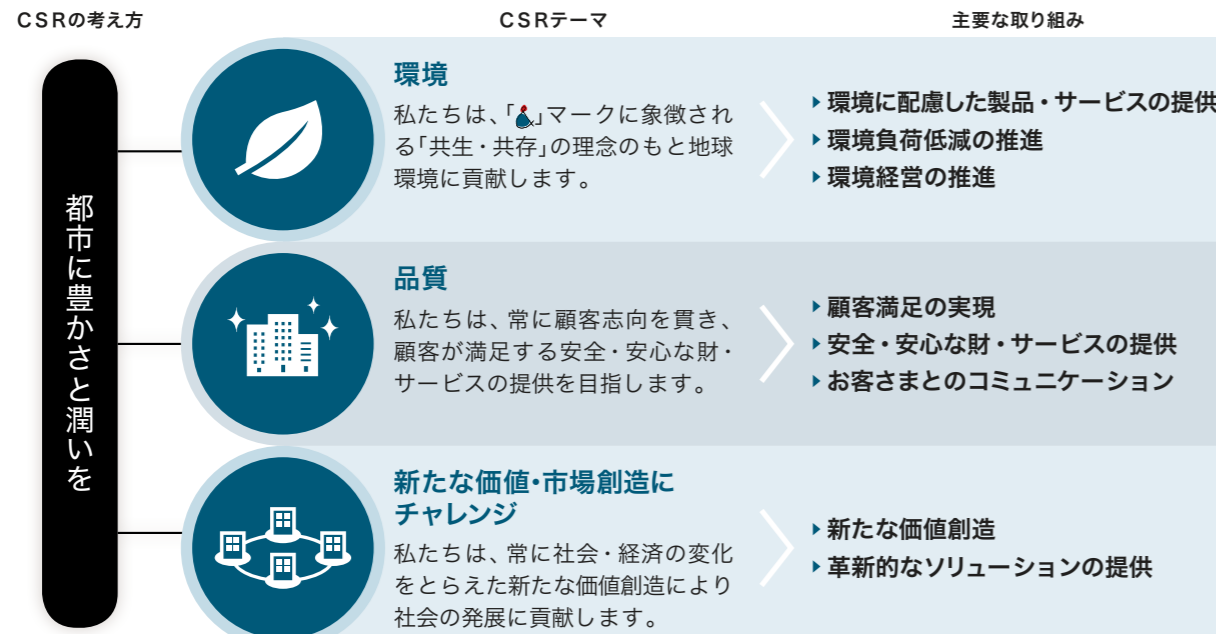
用途	プロジェクト名(※印:共同事業)	所在地	竣工年	貸付可能面積 総戸数
商業	ららぽーと上海金橋 ^(※)	中国 上海市	2020	約74,000m ²
	三井アウトレットパーク 台湾林口 ^(※)	台湾 新北市	2016	約45,000m ²
	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港 セパン第1期 ^(※)	マレーシア セランゴール	2015	約24,000m ²
	ららぽーとクアラルンプール ^(※)	マレーシア	2021	約80,000m ²
分譲住宅	好世鳳翔苑 ^(※)	中国 上海市	2016~	約1,300戸
	ザ・ミュージズ ^(※) 等	マレーシア	2017~	計約1,100戸
	パートレーリッジ ^(※) 等	シンガポール	2016~	計約2,000戸
	アイデオQチュラサムヤーン ^(※) 等	タイ バンコク	2016~	計約8,000戸
	チトラガーデンシティ チトラレイクスイーツ ^(※) 等	インドネシア	2018~	計約2,400戸

竣工年、貸付可能面積、総戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

三井不動産グループのCSRとは

三井不動産グループの果たすべき社会的責任とは、「」マークに象徴される理念のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献することだと私たちは考えています。グループ・ステートメントに掲げる「都市に豊かさと潤いを」を実践・実現することが、三井不動産グループのCSRであり、そのための基軸として〈環境〉〈品質〉〈新たな価値・市場創造にチャレンジ〉の3つのテーマを設定し、CSR活動の推進に取り組んでいます。

三井不動産グループのCSRの考え方



取り組み例

当社グループは、人類の持続的発展が可能な社会の実現に貢献していくことが企業の使命であり、企業価値の向上につながる重要な経営課題の一つとしてとらえ、コミュニティと連携・協力して環境負荷の低減と安全・安心、快適性の向上を図りながら事業を進めていくことを「環境との共生」と位置づけ、豊かで潤いのある都市環境の創造と地球環境への貢献を目指します。



環境への取り組みの基本的考え方

「地球への優しさ」と「人への優しさ」の双方を実現	コミュニティと連携・協力した先駆的な街づくりを推進	未来をリードするスマートシティを国内外で展開
--------------------------	---------------------------	------------------------

当社グループは、お客さまにご満足いただける安全・安心や快適さを提供すること、また社会の持続可能性を確保することを広く品質と捉えています。品質向上を追求することで、人への優しさを実現する街づくりに取り組んでいます。



オフィスビルのBCPに関する取り組み

東日本大震災以降の安全・安心、事業継続計画(BCP)に対するテナント企業のニーズの高まりから、非常時の対応、平常時の備えを強化し、既存ビル・新築ビルともに防災・BCPに関する取り組みを推進しています。また、「危機管理センター・365日宿直等による危機管理体制の整備」「防災備蓄品のテナントへの配布」「一般帰宅困難者の受け入れ訓練」といった取り組みを実施しており、これらハード・ソフトの両面からのBCP対策強化や地域防災への貢献を図っています。

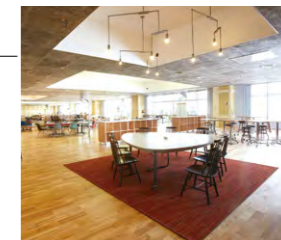


当社グループでは、街づくりのなかで、時代が求める価値を創造し続けています。さらに、その創造した価値を時間とともに高めていく「経年優化」の思想も大切だと考えています。また、社会・経済の変化をとらえたソリューションの提供を通じて、新たな市場創造にも取り組んでいます。



ベンチャー共創に関する取り組み

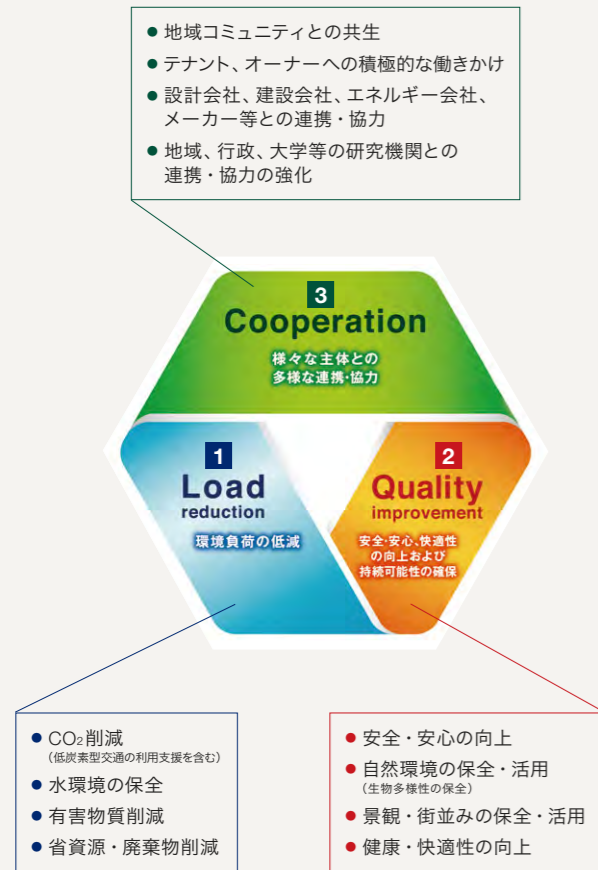
ベンチャー向けオフィス運営を軸に、ベンチャー企業のコミュニティの形成サポートや資金提供、ビジネス支援によってベンチャー事業を加速させる、ベンチャー共創事業を展開しています。事業強化のため、ファンド総額50億円のCVCファンドも設立し、機動的に出資できる体制を構築しました。ベンチャー支援を通じた新たなイノベーションの創出を目指しています。



環境への取り組み

三井不動産グループでは、「グループ環境方針」のもと「環境負荷の低減 (Load reduction)」「安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保 (Quality improvement)」「様々な主体との多様な連携・協力 (Cooperation)」の3分野を一体的に推進することを取り組みの方針として、環境活動を行っています。

環境への取り組み方針



主な取り組み

1 Load reduction 環境負荷の低減

当社グループは、環境への取り組みの中心的な課題として、「環境負荷の低減」を掲げています。「CO₂削減」「水環境の保全」「有害物質削減」「省資源・廃棄物削減」の4つの面から、サステナブルな社会の実現に取り組んでいます。

CO₂削減/省エネ・創エネ・蓄エネ

省エネルギーの取り組みにとどまらず、太陽光発電やコジェネレーションシステムなどの創エネ、大型蓄電池による蓄エネなどにも対応した省CO₂型建物の提供を進めています。また、創エネ事業として、メガソーラー事業にも取り組んでいます。

東京都「優良特定地球温暖化対策事業所」の認定更新

2010年度より、東京都環境確保条例の「優良特定地球温暖化対策事業所」として認定を受けていた5事業所[※]が、2016年3月に認定の更新を受けることができました。

「優良特定地球温暖化対策事業所」の認定は、CO₂削減の管理体制・建物設備性能・事業所設備の運用などが優れた事業所の削減義務率を緩和する制度です。当社は、オフィスビルについて、最も多くの事業所(13事業所16棟)で本認定を受けている事業者となります。

今後も運営・管理のノウハウを活用し、環境共生と快適性の両立を高次元で実現していきます。

※トップレベル事業所：東京ミッドタウン・日本橋三井タワー・銀座三井ビルディング
準トップレベル事業所：汐留シティセンター・日本橋一丁目三井ビルディング

省資源・廃棄物削減

省資源・廃棄物削減を図るため、3R(リデュース、リユース、リサイクル)に努めるとともに、建物の長寿命化に取り組んでいます。また、廃棄物の適正処理を図るため、委託処理業者の実地確認なども行っています。

商業施設での従量課金制度の導入

商業施設では、廃棄物の排出量に応じて課金する従量課金制度を導入し、店舗からの廃棄物の発生抑制を図っています。

「&EARTH」の理念

当社グループでは、グループのロゴマークである「&EARTH」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。「&EARTH」は、三井不動産グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

人と地球がともに豊かになる社会をめざして
&EARTH

2 Quality improvement 安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保

安全・安心の向上

地域やプロジェクトの特性に応じたランドデザインを描き、世界に通用するスマートシティ等、環境配慮型街づくりを国内外で展開し、未来の街づくりをリードする環境先進企業を目指します。

「万博スマートコミュニティ」における取り組み

大型複合施設「EXPOCITY(エキスポシティ)」において、(株)ガンバ大阪と関西電力(株)と共同で、再生可能エネルギーの活用や、「EXPOCITY」とサッカースタジアムでのエネルギー的利用、広域災害時の自立電源の供給などにより、環境に優しく災害に強い街づくりを目指しています。

万博スマートコミュニティのイメージ



「日本橋スマートシティ」での取り組み

日本橋室町三丁目地区第一種市街地再開発事業において、周辺エリアに対し「電気」と「熱」を供給するエネルギープラントを設置します。一括でエネルギーを供給することで省エネルギー化とCO₂排出量の削減が期待でき、災害時の信頼性が高いガス発電を利用するなど、非常時の安全・安心を追求しています。

3 Cooperation 様々な主体との多様な連携・協力

地域コミュニティとの共生・連携

「地域や、より大きな社会との調和・連携のなかで街づくりに取り組む」、それが三井不動産グループの原点です。地域・社会などのコミュニティやお客さま・テナントなどが持つ多様な価値観と共生し、連携・協力することが、これからの街づくりには欠かせないと考えています。

WANGAN ACTION スポーツアカデミー

三井不動産レジデンシャル(株)は、勝どき・月島・豊洲等の湾岸エリアの活性化を目的としたプロジェクト「WANGAN ACTION」を推進しています。その一環として、地域の子供たちを対象としたスポーツ教室「WANGAN ACTION スポーツアカデミー」を開催しました。一流のアスリートらが監修し、親子が一緒になって楽しめるスポーツプログラムの実施を通じて、「スポーツの力」を活用した街づくりを推進しています。



地域コミュニティの核となる商業施設づくり

商業施設事業では、「地域コミュニティの核」となることを目指しています。単なる買い物スペースではなく、地域に必要な様々なサービス機能を集積、人や情報の交流の場を提供し、地域活性化への貢献を図っています。

▶ 商業施設での主な取り組み

- ・施設内に市の情報発信コーナーを設置
- ・施設内に警察官立ち寄り所を設置
- ・災害時の支援協力に関する協定書の締結
- ・地元の農業協同組合が店舗し地産地消・食農教育を推進
- ・認可保育園やクリニックモールを誘致し、子供から高齢者まで地域住民の暮らしをサポート

社会貢献活動への取り組み

街づくりという本業を通じて広く社会に貢献するとともに、独自の「社会貢献活動方針」に基づいて、「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心とする様々な社会貢献活動に取り組んでいます。

社会貢献活動方針

私たちは、グループ・ステートメント「都市に豊かさや潤いを」の理念のもと、社会・経済の持続的な発展を目指し、都市再生・街づくりを通じて社会に貢献するとともに、「豊かさや潤い」を実現する様々な活動にグローバルな視点で取り組みます。

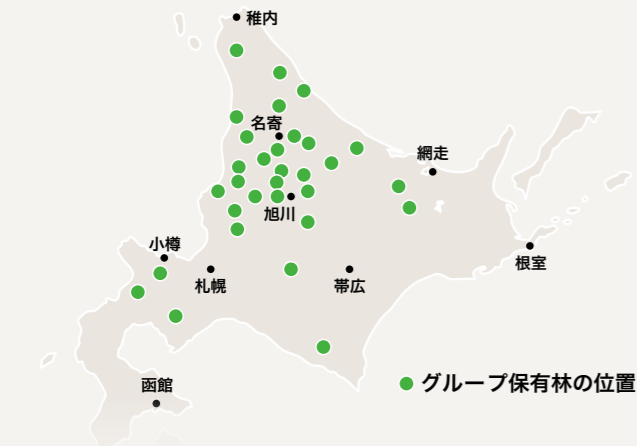
- 1 「地球環境」「地域社会」「文化・教育」「国際交流」の4つの分野を中心に取り組みます
- 2 地域社会の方々とともに調和を図りながら取り組みを推進します
- 3 自社の持つ施設やネットワーク、人材などの資源を積極的に活用します

三井不動産グループ保有林

地球環境への取り組み

グループ保有林の育成と活用

三井不動産グループは北海道内の31市町村に合計約5,000haの森林を保有し、グループ保有林全体で「一般社団法人緑の循環認証会議」(SGEC)による森林管理認証を取得しています。また、これらの森林保全の過程で生じる間伐材等を建築資材等として本業で活用し、その使用拡大を図ることで、健全な森林の持続的な育成につなげる「森～そだてる・つくる・いかす」サイクルを構築しています。



グループ保有林の間伐材等活用事例

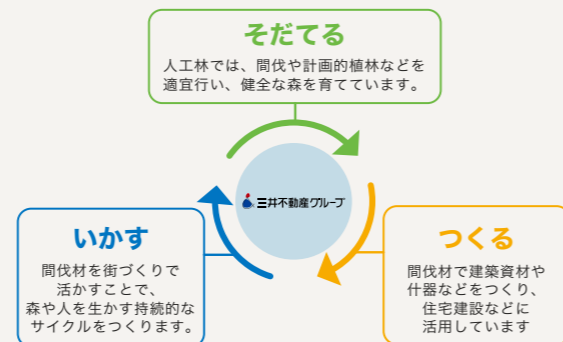
柏の葉スマートシティ

- ・パークアクセス柏の葉
フローリング下地材
- ・ゲートスクエア ホテル&レジデンス棟
バルコニーの床/
天井のサーモウッド材

札幌三井JPビルディング

- 地下歩行空間のベンチ
- ららぽーと海老名
木育施設「Wood Cube」

「森～そだてる・つくる・いかす」サイクル



そだてる

適切な施業により健全な森を育成しています。また、グループ従業員による植林研修も毎年実施しています。適切に育成された森林は多様な生物が生息する場となるとともに、CO₂の吸収固定源となります。また水源の涵養や土砂災害の防止など国土の保全にも貢献します。

つくる

グループ保有林の間伐材等でマンションのフローリング材などの建築資材、ベンチ、テーブルなどの什器をつくり、建物建設などの本業での活用を進めています。間伐材等を建築資材などとして活用することはCO₂を長期固定することであり、地球温暖化の防止につながります。

いかす

グループ保有林の間伐材を、木材の使用しづらい都市部の大規模鉄筋コンクリート造建築物の内装材などに活用し、グループ事業での水平展開を図ることで、使用拡大を目指しています。そして国内の林業の活性化や健全な森林の持続的な育成につなげていきます。

地域社会への取り組み

被災地支援(わたくし日本橋)

当社が持つノウハウやリソースを活かした東日本大震災の復興支援として、東北と東京をつなぐ情報発信・交流拠点として「わたくし日本橋」を開設しています。

生産者の想いが込められた東北食材のメニューをそろえたカフェ・バルや、施設のオンラインTV会議システムを使った被災地の中学生への「遠隔授業」、被災地を題材にした映画上映と制作者との交流会開催等、様々な形で、継続的な支援・交流を図っています。



看板メニュー「わたくしランチ」

「わたくし日本橋」外観

従業員への取り組み

三井不動産では、多様な価値観・才能・ライフスタイルを持った人材が、ライフステージに応じた働き方を選択し、キャリアを継続するとともに、個々の経験や能力を最大限発揮することが、当社の中長期的・持続的な発展に不可欠であると考え、各種施策を実施しています。

多様な人材が持てる力を最大限発揮できる組織を目指して

多様な人材が持てる力を最大限発揮できる組織の土台作りとして「働き方の変革」を推進します。また女性の活躍を推進する観点では、これまで育児休業取得期間の法定を上回る整備、育児・介護と仕事を両立するための柔軟な勤務時間の設定、事業所内保育所の開設、育児・介護に関する費用補助制度といった育児・介護に関する環境整備を実施しているほか[※]、配偶者の転勤に伴い退職せざるを得ない従業員が再雇用の機会を得られる「リターンエントリー制度」を導入しましたが、さらに2016年度には、男性の育児参加促進と育児に関する理解醸成を目的として、男性育児参加休暇も導入しました。

幅広い視野と専門能力を持つ人材の育成

当社では、従業員それぞれの能力やニーズに応じた能力開発を促進すべく、体系的かつ多様な研修プログラムを設けています。主に、従業員全員が三井不動産の従業員として保有すべき知識・スキルに関する人事部主催研修と、各部門特有の専門的スキルや商品に関する部門主催研修とに分かれます。

また、グローバル人材としての素養の伸長を目的として、若手グローバル研修・海外マネジメント研修等のグローバル人材育成研修も導入・実施しています。

文化・教育への取り組み

「隅田川花火大会」の後援・協賛

当社は、下町文化を受け継ぐ夏の風物詩である「隅田川花火大会」を1985年から継続して後援・協賛しています。



国際交流への取り組み

衣料支援プロジェクト

不用となった衣料品を回収し、NPOを通じて世界各国の難民や被災者の方々へ寄贈する活動です。当社グループが運営する全国の商業施設において、毎年継続的に実施しています。



今後も、従業員がキャリアを継続し、ライフステージの変化等に応じて多様な働き方ができるよう、様々な支援策を推進していきます。 ※次世代認定マークぐるみんを2014年度に取得しました。

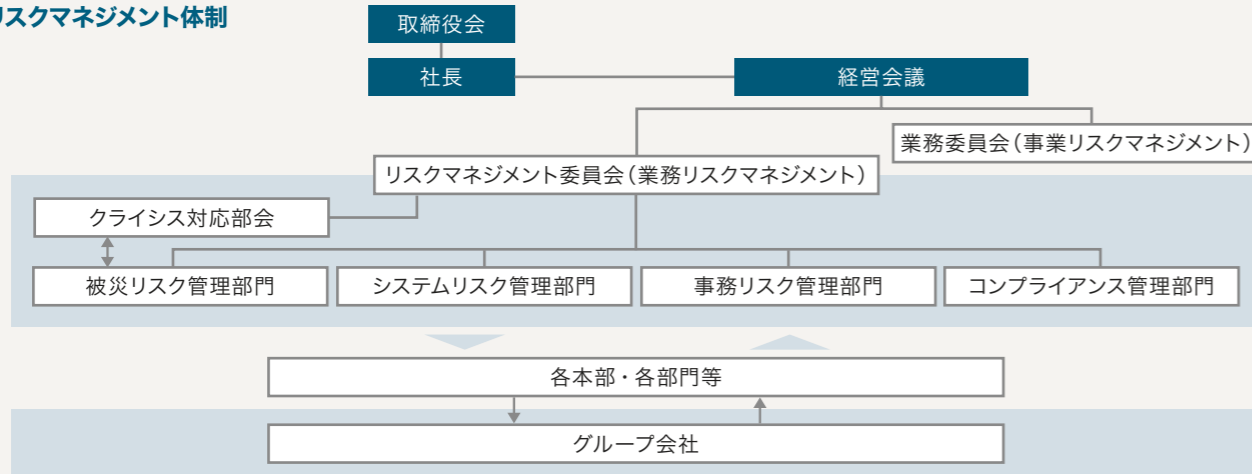
ワークライフバランスの実現支援例

育児支援	介護支援	ワークライフバランス実現支援
<ul style="list-style-type: none"> ・産前産後休暇 ・育児休業制度 ・育児に関する短時間勤務制度 ・事業所内保育所 	<ul style="list-style-type: none"> ・介護休業 ・介護に関する短時間勤務制度 ・介護コンサルティングの導入 ・介護セミナーの実施 ・介護休暇 	<ul style="list-style-type: none"> ・夏季特別休暇、連続特別休暇 ・フレッシュアップ休暇 ・リターンエントリー制度 ・男性育児参加休暇(2016年度より) ・創立記念日の会社休業(2016年度より)

内部統制システムおよびリスク管理体制の整備の状況

当社グループにおいては、内部統制に関する体制の整備・運用を図るとともに、職務の執行が法令および定款に適合することをはじめとする業務の適正の確保に関し、以下のとおり体制を整備しています。

リスクマネジメント体制



(1) 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンスの徹底を図っています。また、「リスクマネジメント委員会」を設置し、コンプライアンス体制の整備を図り、法定および定款に違反する行為を未然に防止しています。

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

「文書規程」「情報管理規則」「情報システム管理規程」等の社内規程に基づき、適切に保存および管理を行っています。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

「リスク管理規則」等の社内規程を定め、「経営会議」にて当社および当社グループのリスクマネジメントを統括し、「リスクマネジメント委員会」を業務リスクを管理する組織とし、「業務委員会」を事業リスクを管理する組織として、リスク課題の抽出・把握や対応策の立案を行っています。さらに、「リスクマネジメント委員会」の下部組織として、「クライシス対応部会」を設置し、緊急性の高い案件については、必要に応じて同部会を開催して対応を行う体制としています。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

従来、取締役が担ってきた経営機能と執行機能の分離・強化を推進することを目的として、「執行役員制度」を導入し、取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制をとっています。また、「取締役会」の決定に基づく業務執行については、「組織規則」「職務権限規則」等の社内規程において、それぞれの責任者およびその責任、執行手続を定め、効率的に業務を推進しています。

(5) 使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、コンプライアンス推進計画の策定・実施等を通じてコンプライアンスの徹底を図るとともに、「リスクマネジメント委員会」を設置し、コンプライアンス体制の整備を図り、法令および定款に違反する行為を未然に防止しています。また、「内部相談制度規程」に基づき、社内および社外にコンプライアンス上の問題に関する相談窓口を設置しています。さらに、内部監査部門は、「内部監査規程」に基づき、コンプライアンス体制の運用および法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」および監査役に対して報告しています。

(6) 当社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

「関係会社監理規程」および「海外関係会社監理規程」の適切な運用により、子会社の取締役の職務執行の効率性を確保しつつ、当社の承認およびモニタリング等を基本とした経営管理を行っています。また、各グループ会社は、「三井不動産グループコンプライアンス方針」のもと、コンプライアンス体制および内部相談制度を整備し、内部監査部門等によりコンプライアンス体制の運用および法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」および監査役に対し報告しています。

(7) 監査役の職務を補助すべき使用人に関する体制と当該使用人の取締役からの独立性および当該使用人に対する指示の实效性の確保に関する事項

監査役を補助する専任の組織として「監査役室」を設置し、専任の使用人を配置しています。

当該使用人は監査役の指揮命令系統に属し、その人事評価は監査役が行い、人事異動については事前に監査役と協議することとしています。

(8) 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制、その他の監査役への報告に関する体制および監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役は、「取締役会」に出席しています。また、常勤の監査役は、当社グループの内部統制およびリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有しています。さらに、監査役は、内部監査部門および会計監査人から定期的に監査に関する報告を受け、情報交換を行うなど、相互の連携を図っています。

内部相談の対象となった事項は、「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、常勤の監査役に報告され、「内部相談制度規程」には、相談者に対し

て相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められています。

(9) 子会社の取締役、監査役、使用人またはこれらの者から報告を受けた者が当社監査役に報告をするための体制および当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利益な取り扱いを受けないことを確保するための体制

常勤の監査役は、当社グループの内部統制およびリスクマネジメントを統括する「経営会議」に出席し、必要な報告を受け、「監査役会」にて共有しています。

また、子会社の取締役および監査役等と、直接または所管する部門を通じて、適宜、情報交換に努めているほか、子会社の内部監査の実施状況につ

て報告を受けています。各グループ会社の「内部相談制度」において対象となった事項は、所管する部門および「リスクマネジメント委員会」を通じて、適宜、当社の常勤の監査役にも報告され、各社の内部相談制度に関する規程には、相談者に対して相談行為を理由に不利益な取り扱いを受けない旨が定められています。

(10) 監査役職務の執行について生ずる費用の前払または償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針

監査役職務執行に必要な費用は、会社の実費を負担することとしています。

役員報酬

当社の役員報酬は、第95回株主総会で決議された総額の範囲内で決定する基本報酬、短期インセンティブとして各期の業績等を総合的に勘案したうえで株主総会で決議される役員賞与、中長期インセンティブとして第95回株主総会で決議された総額の範囲内で決定するストックオプションという構成としています。

2015年度における当社の取締役および監査役に対する役員報酬は以下のとおりです。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額および対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額(百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる役員の員数(名)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	
取締役(社内)	880	488	73	319	9
監査役(社内)	83	83	—	—	3
社外役員	85	85	—	—	10

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	報酬等の種類別の額(百万円)			報酬等の総額(百万円)
		基本報酬	ストックオプション	賞与	
岩沙 弘道	代表取締役会長	106	15	73	195
菰田 正信	代表取締役社長	106	15	73	195
飯沼 喜章	代表取締役	66	9	41	117

取締役、監査役および執行役員 (2016年6月29日現在)

取締役



後列左から、小野澤 康夫、藤林 清隆、齋藤 一志、飯沼 喜章、北原 義一、佐藤 雅敏
前列左から、江頭 敏明、松島 正之、岩沙 弘道、菰田 正信、山下 徹、江川 雅子

- | | | | |
|------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| 代表取締役会長
岩沙 弘道 | 取締役
齋藤 一志 | 取締役
佐藤 雅敏 | 取締役(非常勤)
山下 徹 |
| 代表取締役社長
菰田 正信 | 取締役
北原 義一 | 取締役
小野澤 康夫 | 取締役(非常勤)
江頭 敏明 |
| 代表取締役
飯沼 喜章 | 取締役
藤林 清隆 | 取締役(非常勤)
松島 正之 | 取締役(非常勤)
江川 雅子 |

監査役



左から、真砂 靖、飯野 健司、浅井 裕史、加藤 義孝、尾関 幸美

- 常任監査役
浅井 裕史
- 常任監査役
飯野 健司
- 監査役(非常勤)
加藤 義孝
- 監査役(非常勤)
真砂 靖
- 監査役(非常勤)
尾関 幸美

執行役員

- | | | |
|---|---|---|
| 会長執行役員 岩沙 弘道 | 常務執行役員 藤林 清隆
住宅分譲事業および賃貸住宅事業 関係業務担当
(三井不動産レジデンシャル株式会社
代表取締役社長) | 執行役員 世古 洋介
(ホテル・リゾート本部長委嘱) |
| 社長執行役員 菰田 正信
監査室、経営企画部 関係業務担当 | 常務執行役員 佐藤 雅敏
総務部、経理部、情報システム部 関係業務担当 | 執行役員 三木 孝行
(ロジスティクス本部長 兼
ロジスティクス事業企画部長委嘱) |
| 副社長執行役員 飯沼 喜章
関連事業部 関係業務担当 | 常務執行役員 小野澤 康夫
秘書部、広報部、人事部 関係業務担当、
支店 総括業務担当 | 執行役員 弘中 聡
(不動産ソリューションサービス本部長委嘱) |
| 専務執行役員 齋藤 一志
(海外事業本部長委嘱) | 常務執行役員 中井 省吾
関西支社 総括業務担当(関西支社長委嘱) | 執行役員 浜本 渉
(経営企画部長委嘱) |
| 専務執行役員 北原 義一
建設企画部、ベンチャー共創事業部、
日比谷街づくり推進部 関係業務担当、
日本橋街づくり推進部 総括業務担当、
東京ミッドタウン事業部、豊洲プロジェクト推進部、
柏の葉街づくり推進部、開発企画部、
五反田開発部 関係業務担当 | 常務執行役員 石神 裕之
(商業施設本部長委嘱) | 執行役員 広川 義浩
(商業施設本部 副本部長 兼
商業施設運用部長委嘱) |
| 専務執行役員 川本 正一郎
企画調査部、S&E 総合研究所 関係業務担当 | 常務執行役員 山本 隆志
(海外事業本部副本部長委嘱) | 執行役員 齋藤 宏樹
(人事部長委嘱) |
| | 常務執行役員 船岡 昭彦
(海外事業本部副本部長委嘱) | 執行役員 大林 修
(海外事業二部長委嘱) |
| | 常務執行役員 植田 俊
(ビルディング本部長委嘱) | 執行役員 宮田 歩
(ビルディング本部 副本部長 兼
法人営業統括一部長委嘱) |

グループ執行役員

- グループ上席執行役員 山代 裕彦 (三井不動産リアルティ株式会社)
- グループ上席執行役員 尾崎 昌利 (三井不動産リフォーム株式会社)
- グループ執行役員 井上 徹 (三井不動産レジデンシャル株式会社)
- グループ執行役員 富川 秀二 (三井不動産投資顧問株式会社)
- グループ執行役員 守屋 秀樹 (三井不動産レジデンシャル株式会社)
- グループ執行役員 池田 明 (三井不動産レジデンシャル株式会社)

財務セクション／企業データ

49 財務分析

- 49 事業環境と営業概況
- 50 事業セグメント別の状況
- 52 財政状態（連結）
- 53 キャッシュ・フロー（連結）
- 54 賃貸等不動産関係
- 54 株主還元
- 54 2017年3月期の見通し
- 55 事業等のリスク

56 連結財務諸表

62 ネットワーク

63 会社概要／株式情報

決算セグメント・事業内容 対比表

決算セグメント	決算サブセグメント	事業内容
賃貸	オフィス	オフィスビル賃貸事業
	商業施設	商業施設賃貸事業
	その他	物流施設、賃貸住宅等の賃貸事業
分譲	個人向け住宅分譲	中高層住宅、戸建住宅の分譲
	投資家向け分譲等	収益用不動産（オフィスビル、商業施設、物流施設、賃貸住宅など）の分譲
マネジメント	プロパティマネジメント	施設の運営管理、貸し駐車場事業など
	仲介・アセットマネジメント等	中古住宅等の仲介事業、J-REIT等から受託する資産管理など
三井ホーム	－	新築住宅の施工請負など
その他	施設営業	ホテル・リゾート事業、ゴルフ場運営
	その他	住宅リフォーム事業、メガソーラー事業など

財務分析

事業環境と営業概況

2016年3月期の日本経済は、国内企業業績の着実な回復や雇用・所得環境の改善等が見られ、緩やかな回復基調が続きましたが、資源価格の下落や金融市場の混乱など、不透明感も見られました。

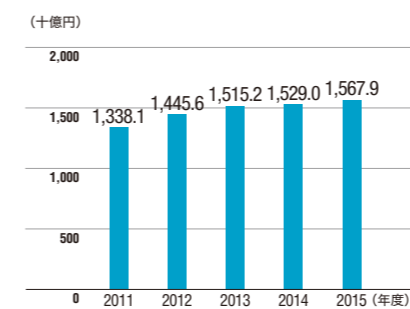
当不動産業界においては、オフィス賃貸事業については、都心部および主要地方都市において空室率の改善傾向が継続し、また都心部では募集賃料も上昇傾向が継続しました。商業施設賃貸事業については、暖冬の影響による一部販売の伸び悩みや、年明け以降に消費者マインドに足踏みが見られたものの、力強いインバウンド消費等に支えられ、総じて堅調に推移しました。住宅分譲事業については、建築コスト等の上昇に伴う販売価格高騰などの影響が懸念されましたが、新規供給戸数の水準が比較的低位となったこと、また、低金利での融資の継続や税制をはじめとした政策の効果などにより、総じて堅調に推移しました。不動産投資事業については、緩和的な金融環境のなかでリートによる資産取得が進み、2016年3月末時点の、Jリート53銘柄による資産総額は14兆円を上回りました。また、オープン

エンド型私募リート16銘柄による資産総額は1兆4千億円を上回りました。

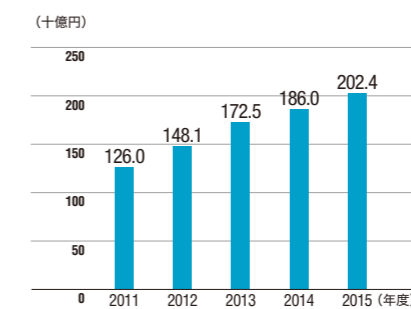
このような事業環境のもと、当社グループにおいては、「イノベーション2017」の後半3か年を計画として明確化するとともに、2020年代も成長を続ける企業であるため、「国内事業競争力の一層の強化」と「海外事業の飛躍的な成長」を柱とした中期経営計画「イノベーション2017 ステージII」を策定し、不変の基本戦略である「顧客志向の経営」、「ビジネスモデルの革新」、「グループ経営の進化」の3つの戦略の実践による価値創造に取り組んできました。

2016年3月期の業績は、「賃貸」セグメントにおける、商業施設の新規開業、前期に竣工・開業したオフィスや商業施設の通期稼働、既存物件の増収効果等により、営業収益は1兆5,679億円、前期比389億円(2.5%)の増収、営業利益は2,024億円、同比164億円(8.8%)の増益、経常利益は1,825億円、同比191億円(11.7%)の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,177億円、同比175億円(17.5%)の増益となりました。

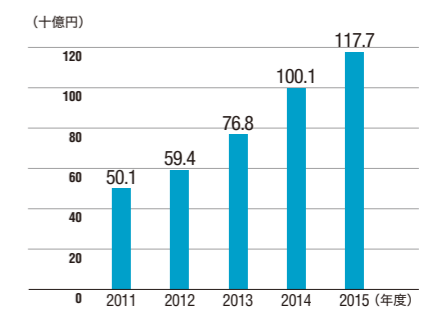
営業収益



営業利益



親会社株主に帰属する当期純利益



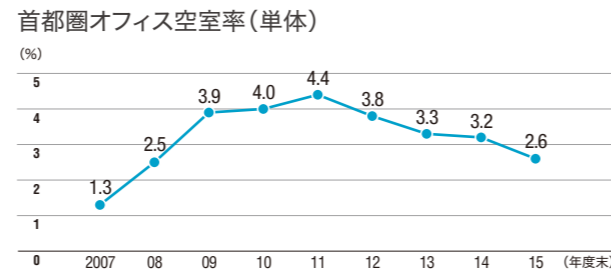
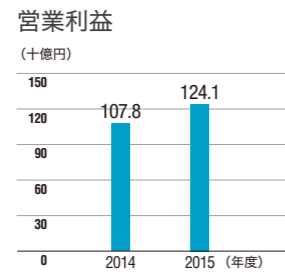
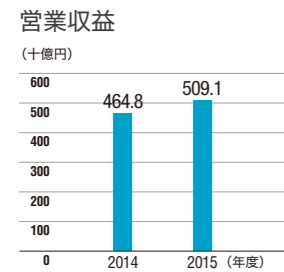
事業セグメント別の状況

賃貸

2016年3月期は、「ららぽーと富士見」や「EXPOCITY」をはじめとする商業施設の新規開業による収益寄与に加えて、オフィスや商業施設の、通期稼働効果ならびに既存物件の増収効果等があり、セグメント全体では前期に比べ443億円の増収、162億円の増益となりました。

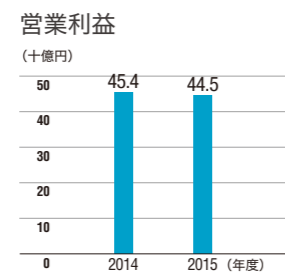
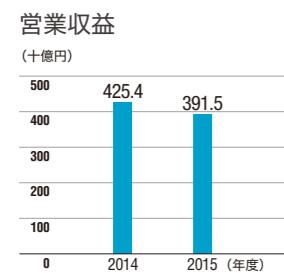
なお、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は2.6%となりました。

年度		2014	2015	
オフィス・商業施設	収益	オフィス	¥283,459 ¥291,674	
		商業施設	171,052 203,360	
	貸付面積(千㎡)	4,473	4,823	
	オフィス	所有	1,598	1,622
		転貸	1,142	1,177
	商業施設	所有	1,239	1,500
転貸	493	523		
その他	収益	10,331	14,144	
収益合計		464,842	509,178	
営業利益		107,863	124,112	



分譲

個人向け住宅分譲において、計上戸数が減少したこと等により、前期に比べ28億円の減収、同比27億円の減益となりました。一方、投資家向け分譲等は、前期に比べ310億円の減収の一方で、高利益率物件の売却等により、同比18億円の増益となりました。セグメント全体では前期に比べ338億円の減収、同比9億円の減益となりました。



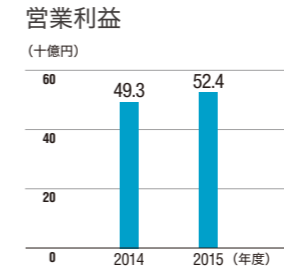
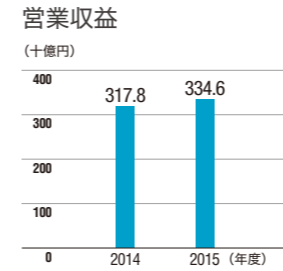
住宅完成在庫推移

年度	2011	2012	2013	2014	2015
中高層分譲	380	223	170	83	88
戸建分譲	24	57	65	100	127
合計	404	280	235	183	215

年度		2014	2015		
住宅分譲合計 (個人顧客向け)	中高層分譲				
	首都圏	収益	¥206,037	¥217,751	
		戸数(戸)	3,744	3,385	
	その他	収益	43,491	35,686	
		戸数(戸)	1,114	1,006	
	小計	収益	249,528	253,438	
	戸数(戸)	4,858	4,391		
	戸建分譲	首都圏	収益	43,087	38,078
			戸数(戸)	789	682
		その他	収益	5,510	3,767
戸数(戸)			110	69	
小計	収益	48,598	41,845		
戸数(戸)	899	751			
投資家向け分譲等	収益	298,126	295,284		
	戸数(戸)	5,757	5,142		
	営業利益	26,730	23,934		
合計	収益	127,315	96,293		
	営業利益	18,763	20,591		
合計	収益	425,442	391,577		
	営業利益	45,493	44,525		

マネジメント

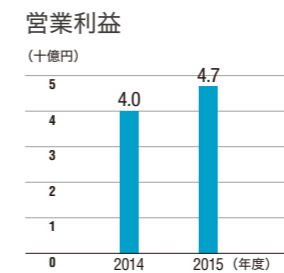
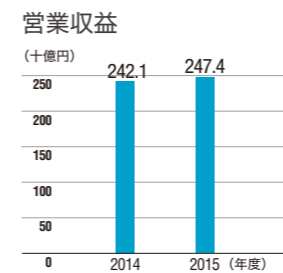
プロパティマネジメントにおいて、管理受託件数の増加等により増収となったことや、仲介・アセットマネジメント等において、リハウス事業(個人向け仲介事業)の仲介件数の増加や成約単価の上昇があり、セグメント全体では前期に比べ168億円の増収、同比31億円の増益となりました。



年度		2014	2015
プロパティマネジメント	収益	¥235,289	¥247,183
	営業利益	28,502	29,956
仲介・アセットマネジメント等	収益	82,528	87,469
	営業利益	20,815	22,490
合計	収益	317,818	334,652
	営業利益	49,317	52,446

三井ホーム

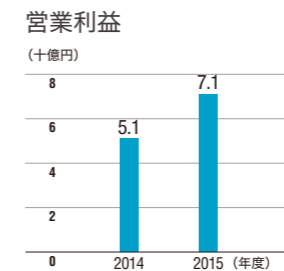
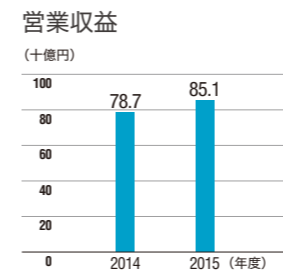
新築事業において、期首受注残高が前期を下回っていた一方、リフォーム・リニューアル事業および賃貸管理事業において増収したことや販売費及び一般管理費の減少もあり、前期に比べ53億円の増収、同比7億円の増益となりました。



年度		2014	2015
新築	収益	¥178,172	¥174,980
	受注工事高	152,706	153,030
リフォーム・リニューアル	収益	27,215	33,957
	受注工事高	34,963	40,735
賃貸管理	収益	21,454	22,763
住宅関連部資材販売	収益	15,307	15,754
収益合計		242,150	247,455
営業利益		4,017	4,724

その他

施設営業におけるホテル事業がけん引し、セグメント全体では、前期に比べ63億円の増収、同比19億円の増益となりました。



年度		2014	2015
施設営業		¥51,974	¥57,189
その他		26,808	27,915
収益合計		78,782	85,104
営業利益		5,186	7,163

財政状態(連結)

資産

2016年3月期末の総資産は、5兆3,742億円となり、前期末比で2,971億円増加しました。

主な増減としては、販売用不動産(仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む)が1,366億円増加し、また設備投資により有形・無形固定資産が1,803億円増加しました。

なお、設備投資額は2,071億円、減価償却費は674億円でした。

負債

有利子負債(短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計額)は、2兆2,262億円となり、前期末比で2,500億円増加しました。

なお、資金調達の流動性補完を目的として、コミットメントラインを複数の金融機関との間で設定しており、2,800億円の未使用枠があります。

また、流動比率は、前期末の204%から低下し181%となりました。

純資産

純資産合計は、1兆9,890億円となり、前期末比で569億円の増加となりました。これは、利益剰余金が905億円増加し、土地再評価差額金が74億円増加したことなどによります。

自己資本比率は35.8%と前期末の36.9%から低下し、D/Eレシオ(有利子負債/自己資本)は前期末の1.06倍から1.16倍に上昇しました。なお、1株当たり純資産額は、1,945.41円(前期末は1,894.35円)となりました。

キャッシュ・フロー(連結)

2016年3月期末における現金及び現金同等物の残高は、前期末比で89億円減少し、1,099億円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フロー

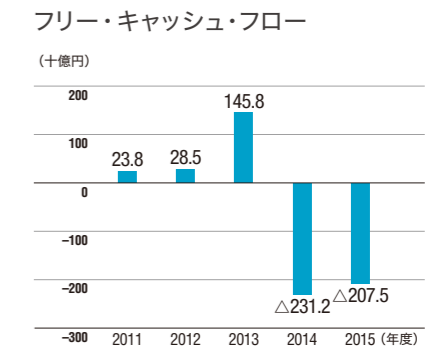
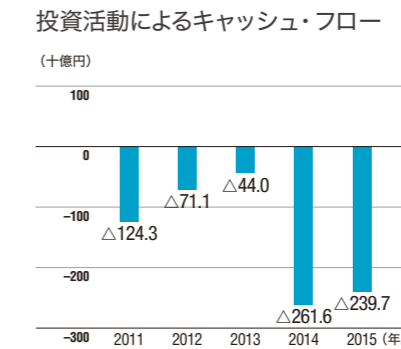
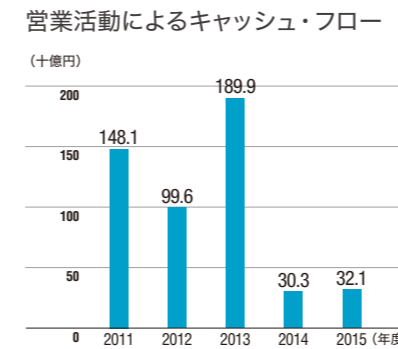
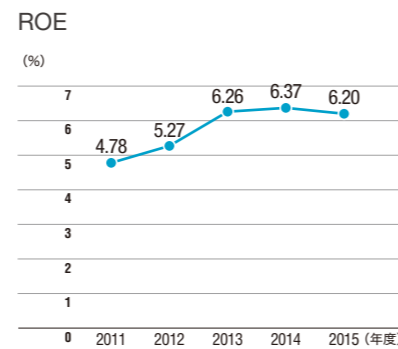
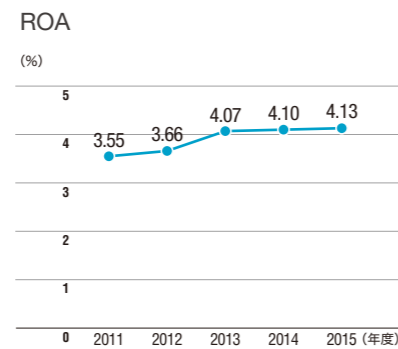
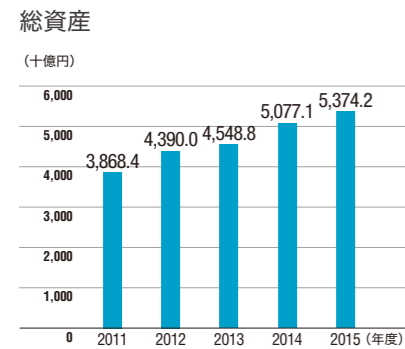
営業活動により321億円の増加となりました。これは、税金等調整前当期純利益1,813億円や減価償却費674億円などによるものです。また、販売用不動産の取得・売却によるキャッシュ・フローは、取得による支出が売却による回収を上回り、1,739億円の減少となっています。

投資活動によるキャッシュ・フロー

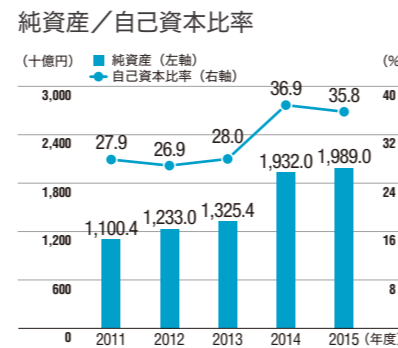
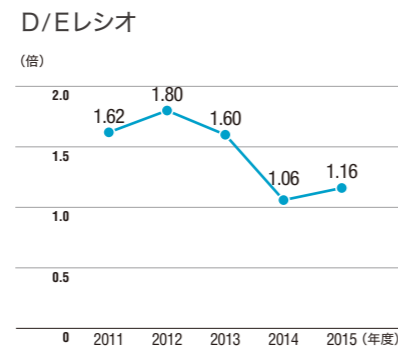
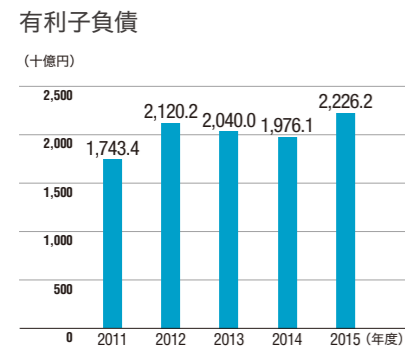
投資活動により2,397億円の減少となりました。これは、有形及び無形固定資産の取得による支出2,051億円などによるものです。

財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動により2,011億円の増加となりました。これは、借入金の調達などによるものです。



※フリー・キャッシュ・フロー＝
営業キャッシュ・フロー＋投資キャッシュ・フロー



賃貸等不動産関係

当社および一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル、商業施設等を有しています。2015年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,034億円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)であり、2016年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,178億円(賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上されています)、固定資産除却損は2億円(固定資産除却損は特別損失に計上されています)です。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、連結会計年度増減額および連結会計年度末の時価は、右のとおりです。

	(単位:百万円)	
年度	2014	2015
賃貸等不動産 連結貸借対照表計上額		
期首残高	¥2,256,785	¥2,489,932
期中増減額	233,146	158,420
期末残高	2,489,932	2,648,353
期末時価	4,054,375	4,560,531
差額	1,564,443	1,912,177

株主還元

当社は、企業価値の更なる増大を目指し、収益性の高い事業への投資に充当するための内部留保の充実を図るとともに、事業環境や業績、財務状況の推移を見据えたうえで、配当水準の維持向上に努めています。配当性向については、親会社株主に帰属する当期純利益の25%程度を目途としています。

2016年3月期の業績および上記の配当方針を総合的に勘案した結果、2016年3月期の期末配当については1株当たり16円(年間30円)としました(2015年3月期の配当(中間・期末)は年間25円)。

2017年3月期の見通し

2017年3月期の営業収益、営業利益、経常利益、ならびに親会社株主に帰属する当期純利益は2016年3月期に引き続き、過去最高を更新する見込みです。

営業収益は2016年3月期比1,820億円増収の1兆7,500億円、営業利益は同比175億円増益の2,200億円、経常利益は同比154億円増益の1,980億円の見込みです。また、親会社株主に帰属する当期純利益は、同比72億円増益の1,250億円の見込みです。

事業セグメント別の見通し

「賃貸」セグメントは、既存ビルにおける賃料の上昇等や、2016年3月期に竣工、開業したオフィスや商業施設の通期稼働により、セグメント全体で348億円の増収、68億円の増益の見込みです。

「分譲」セグメントは、住宅分譲事業の計上戸数の増加や投資家向け分譲事業における増収・増益を織り込み、セグメント全体で1,334億円の増収、154億円の増益の見込みです。

「マネジメント」セグメントは、三井不動産リアルティ(株)における個人向け仲介事業やリパーク事業が引き続き堅調に推移す

る一方、2016年3月期の三井不動産レジデンシャル(株)における販売受託の反動等もあり、セグメント全体で53億円の増収、4億円の減益の見込みです。

「その他」セグメントは、ホテル事業が引き続き好調に推移する一方、新規ホテルの開業費用等もあり、セグメント全体で増収、微減益の見込みです。

配当

2017年3月期の配当は、年間32円(中間16円・期末16円)を予定しています。

事業等のリスク

当社グループの経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、2016年3月期末現在において当社グループが判断したものです。

経済情勢の動向

当社グループが国内外に所有・運営するオフィスビルや商業施設への需要は景気の動向に左右され得ること、また住宅購入顧客の購買意欲は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向にあること、不動産市況の悪化による地価等の下落に影響を受けやすい傾向にあること、等から、国内外の経済情勢がさらに悪化した場合には、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。また、保有有価証券の資産価値が低下した場合には、当社グループの財務状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

金利の変動

将来において、金利が急激に上昇した場合には、資金調達コストの増加や不動産への投資期待利回りの上昇、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。また、当社グループの有利子負債の金利水準は格付けにより影響を受けるおそれがあります。

不動産関連税制の変更

将来において、不動産関連税制が変更された場合には、資産保有および取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

不動産および金融関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法および金融商品取引法など当社事業に関連する法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、所有資産に関する権利の制限等により、所有資産の価値の低下や事業範囲の制限など、当社グループの事業に悪影響を及ぼす可能性があります。

天変地異等の災害・環境問題等

将来において、天変地異・環境問題・土壌汚染や不動産の瑕疵が判明した等の場合には、所有資産の毀損や補償の義務履行等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

不動産開発等

当社グループが不動産開発等を行う場合、当社グループ役員・従業員が直接業務を行う場合を除き、建設会社等、一定の技術を有する第三者に業務を委託するほか、地価や開発コストの上昇や工事等の不備等を含む多くの外部要因に左右され、想定外の多額の費用の発生または開発計画の遅延もしくは中止を余儀なくされる場合があり、その結果、当社グループの事業が悪影響を受ける可能性があります。

連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2015年3月31日)	当連結会計年度 (2016年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	¥ 107,151	¥ 111,156
受取手形及び売掛金	34,760	36,093
有価証券	12,303	142
販売用不動産	481,388	571,371
仕掛販売用不動産	299,836	399,361
開発用土地	241,676	187,660
未成工事支出金	22,583	23,803
その他のたな卸資産	4,991	4,822
前渡金	8,177	9,351
短期貸付金	10,682	8,898
営業出資金	9,692	10,159
繰延税金資産	23,619	22,894
その他	118,381	135,195
貸倒引当金	△353	△327
流動資産合計	1,374,892	1,520,585
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,294,479	1,399,067
減価償却累計額	△581,569	△627,053
建物及び構築物(純額)	712,910	772,014
機械装置及び運搬具	54,074	57,600
減価償却累計額	△21,393	△25,232
機械装置及び運搬具(純額)	32,680	32,367
土地	1,829,026	1,896,767
建設仮勘定	110,960	162,357
その他	103,354	113,455
減価償却累計額	△67,412	△74,790
その他(純額)	35,942	38,664
有形固定資産合計	2,721,519	2,902,171
無形固定資産		
借地権	49,159	48,264
その他	17,954	18,538
無形固定資産合計	67,113	66,803
投資その他の資産		
投資有価証券	700,697	667,832
長期貸付金	11,931	7,193
敷金及び保証金	127,978	133,913
退職給付に係る資産	7,882	2,186
繰延税金資産	10,336	12,109
再評価に係る繰延税金資産	3	2
その他	57,404	64,020
貸倒引当金	△2,613	△2,542
投資その他の資産合計	913,621	884,716
固定資産合計	3,702,255	3,853,691
資産合計	¥ 5,077,148	¥ 5,374,277

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2015年3月31日)	当連結会計年度 (2016年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	¥ 98,247	¥ 95,876
短期借入金	203,313	223,084
ノンリコース短期借入金	6,213	17,894
コマース・ペーパー	—	109,000
1年内償還予定の社債	30,000	40,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	7,517	14,842
未払法人税等	32,133	27,495
未成工事受入金	18,130	18,489
繰延税金負債	1,212	1,170
完成工事補償引当金	1,299	1,244
債務保証損失引当金	53	115
その他	274,309	291,443
流動負債合計	672,430	840,656
固定負債		
社債	240,000	210,000
ノンリコース社債	102,587	94,055
長期借入金	1,231,244	1,322,072
ノンリコース長期借入金	155,273	195,286
受入敷金保証金	365,297	373,084
繰延税金負債	151,848	124,538
再評価に係る繰延税金負債	147,959	139,830
退職給付に係る負債	31,191	40,109
役員退職慰労引当金	733	689
その他	46,498	44,911
固定負債合計	2,472,633	2,544,579
負債合計	3,145,064	3,385,235
純資産の部		
株主資本		
資本金	339,766	339,766
資本剰余金	413,797	413,694
利益剰余金	549,660	640,204
自己株式	△6,065	△6,241
株主資本合計	1,297,159	1,387,425
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	255,074	226,169
繰延ヘッジ損益	△879	△693
土地再評価差額金	298,230	305,633
為替換算調整勘定	19,553	12,143
退職給付に係る調整累計額	2,784	△8,372
その他の包括利益累計額合計	574,762	534,879
新株予約権	914	1,031
非支配株主持分	59,247	65,704
純資産合計	1,932,084	1,989,041
負債純資産合計	¥5,077,148	¥5,374,277

連結損益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自2014年4月1日 至2015年3月31日)	当連結会計年度 (自2015年4月1日 至2016年3月31日)
営業収益	¥1,529,036	¥1,567,969
営業原価	1,200,735	1,214,805
営業総利益	328,300	353,164
販売費及び一般管理費	142,226	150,681
営業利益	186,074	202,482
営業外収益		
受取利息	721	727
受取配当金	3,584	4,094
持分法による投資利益	2,378	5,564
その他	4,578	3,152
営業外収益合計	11,263	13,539
営業外費用		
支払利息	26,379	25,431
その他	7,585	8,068
営業外費用合計	33,965	33,500
経常利益	163,373	182,521
特別利益		
投資有価証券売却益	—	2,690
関係会社株式売却益	5,603	—
特別利益合計	5,603	2,690
特別損失		
固定資産除却損	2,136	3,893
特別損失合計	2,136	3,893
税金等調整前当期純利益	166,840	181,317
法人税、住民税及び事業税	56,543	63,892
法人税等調整額	5,149	△1,880
法人税等合計	61,692	62,011
当期純利益	105,147	119,306
非支配株主に帰属する当期純利益	4,962	1,583
親会社株主に帰属する当期純利益	¥ 100,185	¥ 117,722

連結包括利益計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自2014年4月1日 至2015年3月31日)	当連結会計年度 (自2015年4月1日 至2016年3月31日)
当期純利益	¥105,147	¥ 119,306
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	143,935	△28,942
繰延ヘッジ損益	△36	130
土地再評価差額金	14,812	7,885
為替換算調整勘定	14,413	△1,808
退職給付に係る調整額	5,603	△11,202
持分法適用会社に対する持分相当額	6,865	△5,926
その他の包括利益合計	185,594	△39,865
包括利益	¥290,742	¥ 79,441
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	¥285,293	¥ 78,383
非支配株主に係る包括利益	5,449	1,058

連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	¥174,296	¥248,293	¥ 454,750	¥△5,926	¥ 871,413
会計方針の変更による 累積的影響額			1,973		1,973
会計方針の変更を反映した 当期首残高	174,296	248,293	456,723	△5,926	873,387
当期変動額					
新株の発行	165,470	165,470			330,941
剰余金の配当			△20,529		△20,529
親会社株主に帰属する 当期純利益			100,185		100,185
土地再評価差額金の取崩			13,285		13,285
自己株式の取得				△285	△285
自己株式の処分		28		146	175
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動		—			—
連結範囲の変動			—		—
利益剰余金から 資本剰余金への振替		4	△4		—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	165,470	165,504	92,936	△139	423,772
当期末残高	¥339,766	¥413,797	¥ 549,660	¥△6,065	¥1,297,159

(単位：百万円)

	その他の包括利益累計額								
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計	新株 予約権	非支配 株主持分	純資産 合計
当期首残高	¥111,120	¥△840	¥296,703	¥△1,442	¥△2,601	¥402,941	¥823	¥50,241	¥1,325,420
会計方針の変更による 累積的影響額									1,973
会計方針の変更を反映した 当期首残高	111,120	△840	296,703	△1,442	△2,601	402,941	823	50,241	1,327,393
当期変動額									
新株の発行									330,941
剰余金の配当									△20,529
親会社株主に帰属する 当期純利益									100,185
土地再評価差額金の取崩									13,285
自己株式の取得									△285
自己株式の処分									175
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動									—
連結範囲の変動									—
利益剰余金から 資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	143,953	△39	1,526	20,995	5,385	171,821	90	9,006	180,918
当期変動額合計	143,953	△39	1,526	20,995	5,385	171,821	90	9,006	604,690
当期末残高	¥255,074	¥△879	¥298,230	¥ 19,553	¥ 2,784	¥574,762	¥914	¥59,247	¥1,932,084

連結株主資本等変動計算書

(単位：百万円)

当連結会計年度 (自2015年4月1日 至2016年3月31日)	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	¥339,766	¥413,797	¥ 549,660	¥△6,065	¥1,297,159
会計方針の変更による 累積的影響額			—		—
会計方針の変更を反映した 当期首残高	339,766	413,797	549,660	△6,065	1,297,159
当期変動額					
新株の発行	—	—			—
剰余金の配当			△27,668		△27,668
親会社株主に帰属する 当期純利益			117,722		117,722
土地再評価差額金の取崩			493		493
自己株式の取得				△236	△236
自己株式の処分		△4		60	55
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動		△103			△103
連結範囲の変動			1		1
利益剰余金から 資本剰余金への振替		4	△4		—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	—	△103	90,544	△176	90,265
当期末残高	¥339,766	¥413,694	¥ 640,204	¥△6,241	¥1,387,425

(単位：百万円)

当連結会計年度 (自2015年4月1日 至2016年3月31日)	その他の包括利益累計額								
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	土地再評価 差額金	為替換算 調整勘定	退職給付 に係る 調整累計額	その他の 包括利益 累計額合計	新株 予約権	非支配 株主持分	純資産 合計
当期首残高	¥ 255,074	¥△879	¥298,230	¥ 19,553	¥ 2,784	¥ 574,762	¥ 914	¥59,247	¥1,932,084
会計方針の変更による 累積的影響額									—
会計方針の変更を反映した 当期首残高	255,074	△879	298,230	19,553	2,784	574,762	914	59,247	1,932,084
当期変動額									
新株の発行									—
剰余金の配当									△27,668
親会社株主に帰属する 当期純利益									117,722
土地再評価差額金の取崩									493
自己株式の取得									△236
自己株式の処分									55
非支配株主との取引に係る 親会社の持分変動									△103
連結範囲の変動									1
利益剰余金から 資本剰余金への振替									—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△28,904	185	7,402	△7,409	△11,156	△39,882	117	6,457	△33,308
当期変動額合計	△28,904	185	7,402	△7,409	△11,156	△39,882	117	6,457	56,957
当期末残高	¥ 226,169	¥△693	¥305,633	¥ 12,143	¥ △8,372	¥ 534,879	¥1,031	¥65,704	¥1,989,041

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自2014年4月1日 至2015年3月31日)	当連結会計年度 (自2015年4月1日 至2016年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	¥ 166,840	¥ 181,317
減価償却費	61,242	67,460
受取利息及び受取配当金	△4,307	△4,822
支払利息	26,379	25,431
持分法による投資損益(△は益)	△2,378	△5,564
固定資産除却損	1,530	3,893
有価証券売却損益(△は益)	△37	△2,690
関係会社株式売却損益(△は益)	△5,603	—
売上債権の増減額(△は増加)	△271	△1,385
仕入債務の増減額(△は減少)	151	6,535
販売用不動産の増減額(△は増加)	△141,399	△173,928
その他	△2,291	23,641
小計	99,857	119,889
利息及び配当金の受取額	5,247	6,756
利息の支払額	△26,697	△25,448
法人税等の支払額	△48,063	△69,042
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,343	32,154
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△304,187	△205,149
有形及び無形固定資産の売却による収入	4,292	8,071
投資有価証券の取得による支出	△10,687	△9,263
投資有価証券の売却による収入	2,423	15,838
敷金及び保証金の差入による支出	△6,428	△13,548
敷金及び保証金の回収による収入	11,875	5,735
預り敷金保証金の返還による支出	△44,168	△35,295
預り敷金保証金の受入による収入	62,685	42,902
貸付けによる支出	△14,755	△23,719
貸付金の回収による収入	24,595	20,063
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△3,690	△6,202
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による収入	6,126	—
その他	10,277	△39,153
投資活動によるキャッシュ・フロー	△261,640	△239,719
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	906,522	3,166,554
短期借入金の返済による支出	△886,500	△3,049,221
長期借入れによる収入	162,232	311,532
長期借入金の返済による支出	△289,194	△174,762
社債の発行による収入	88,940	46,911
社債の償還による支出	△55,519	△68,117
株式の発行による収入	329,125	—
配当金の支払額	△20,537	△27,673
非支配株主からの払込みによる収入	1,846	4,238
非支配株主への配当金の支払額	△4,464	△1,666
非支配株主への払戻による支出	△7,570	△1,274
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△3,103	△3,547
自己株式の増減額(△は増加)	△266	△225
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	—	△1,636
財務活動によるキャッシュ・フロー	221,508	201,110
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,411	△2,540
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△8,376	△8,994
現金及び現金同等物の期首残高	127,337	118,960
現金及び現金同等物の期末残高	¥ 118,960	¥ 109,966

ネットワーク

国内ネットワーク

- 本社**
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町2-1-1
TEL 03-3246-3131
- 支社・支店**
- 関西支社**
〒541-0051 大阪府大阪市中央区備後町4-1-3
(御堂筋三井ビルディング)
TEL 06-6205-6701
- 京都支店**
〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入ル
長刀鉾町8(京都三井ビルディング)
TEL 075-255-4733
- 北海道支店**
〒060-0002 北海道札幌市中央区北2条西4-1
(札幌三井JPビルディング)
TEL 011-231-2481
- 東北支店**
〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2-4-6
(仙台本町三井ビルディング)
TEL 022-711-1131
- 千葉支店**
〒260-0013 千葉県千葉市中央区中央1-11-1
(千葉中央ツインビル1号館)
TEL 043-221-1331
- 横浜支店**
〒220-0011 神奈川県横浜市西区高島1-1-2
(横浜三井ビルディング)
TEL 045-680-5711
- 中部支店**
〒450-0003 愛知県名古屋市中村区名駅南1-24-30
(名古屋三井ビルディング本館)
TEL 052-586-1767
- 中国支店**
〒730-0037 広島県広島市中区中町9-12
(中町三井ビルディング)
TEL 082-240-1111
- 九州支店**
〒812-0036 福岡県福岡市博多区上呉服町10-1
(博多三井ビルディング)
TEL 092-271-3871

海外ネットワーク

- Mitsui Fudosan America, Inc.**
1251 Avenue of the Americas, Suite 800
New York, NY 10020, U.S.A.
Tel: 1-212-403-5600
- Mitsui Fudosan America, Inc. San Francisco Branch**
100 First Street, Suite 2350 San Francisco, CA 94105, U.S.A.
Tel: 1-415-840-2500
- Halekulani Corporation**
2222 Kalakaua Avenue, Suite 900 Honolulu,
HI 96815, U.S.A.
Tel: 1-808-526-1186
- Mitsui Fudosan (U.K.) Ltd.**
7th Floor, Berger House, 38 Berkeley Square London,
W1J 5AE, United Kingdom
Tel: 44-20-7318-4370
- Mitsui Fudosan (Asia) Pte. Ltd.**
16 Raffles Quay, #37-01 Hong Leong Building,
Singapore 048581
Tel: 65-6220-8158
- Mitsui Fudosan (Asia) Pte. Ltd. Malaysia Branch**
Lot 21-02, 21st Floor, Menara Hap Seng 2, Plaza Hap Seng,
No.1, Jalan P. Ramlee, 50250 Kuala Lumpur, Malaysia
Tel: 60-3-2022-1116
- Mitsui Fudosan (Asia) Pte. Ltd. Taipei Branch**
15F, No.18, Nanjing East Road, Sec.4, Taipei, 10553, Taiwan
Tel: 886-2-2570-7665
- 三井不動産(上海)投資諮詢有限公司**
Unit 2112, One ICC, Shanghai International Commerce Center,
999 Middle Huaihai Road Xuhui District Shanghai, 200031, China
Tel: 86-21-5396-6969
- 三井不動産諮詢(北京)有限公司**
17th Floor, Unit 17, China World Office 1,
No.1 Jianguomenwai Avenue, Beijing, 100004, China
Tel: 86-10-6505-3101
- 三井不動産諮詢(広州)有限公司**
Room 1405, R&F CENTRE, No.10, Huaxia Road,
Zhujiang New Town, Guangzhou, 510623, China
Tel: 86-20-2802-3188
- 三井不動産香港支店**
Level 3, Three Pacific Place, 1 Queen's Road East,
Admiralty, Hong Kong
Tel: 852-2855-6951

会社概要/株式情報(2016年3月31日現在)

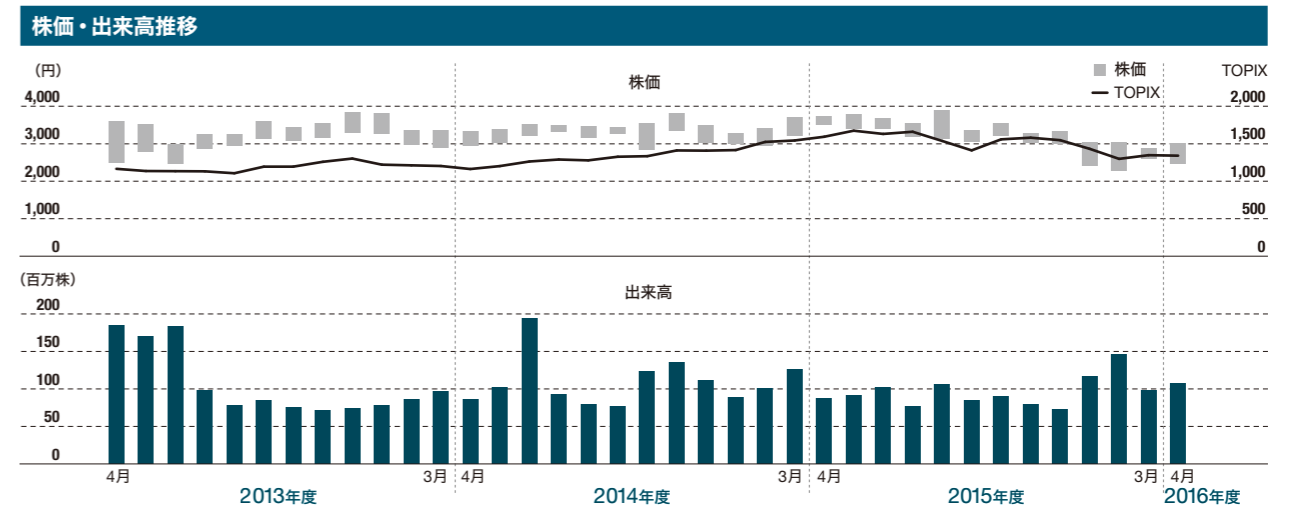
会社概要

商号
三井不動産株式会社
本社
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町2-1-1
TEL 03-3246-3131
設立
1941(昭和16)年7月15日
資本金
339,766百万円
上場取引所
東京証券取引所(証券コード:8801)
株式数
発行可能株式総数:3,290,000,000株
発行済み株式数:991,424,727株
株主数
30,568名
株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関
三井住友信託銀行
従業員数
1,332名(連結17,205名)
WEBサイト
http://www.mitsui-fudosan.co.jp/

株主構成比(株式所有割合)

大株主の状況

株主名	所有株式数(千株)	所有株式数の割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	73,642	7.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	65,913	6.65
ザバンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブイ 10	25,412	2.56
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	19,929	2.01
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	19,726	1.99
株式会社三井住友銀行	18,546	1.87
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	15,720	1.59
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	15,629	1.58
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	14,887	1.50
ザバンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジヤステック アカウント	14,059	1.42
合計	283,465	28.59



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