



ニューヨーク・マンハッタン過去最大の大規模複合開発「ハドソンヤード」のオフィスビル群  
左手前:50ハドソンヤード 右:55ハドソンヤード

# 株主の皆様へ

## 2022年度中間報告書

2022年4月1日～2022年9月30日

目次

社長インタビュー	01
サステナビリティ経営	03
特集:柏の葉スマートシティ	09
当社グループの展開	11
連結財務ハイライト・株式の状況	29
会社概要・株主メモ	30



## 人々の価値観・事業環境の 不可逆的な変化を的確に捉え、 ポストコロナ時代のビジネスモデルを実行

代表取締役社長

菰田 正信



### Q 当上半期(2022年4月1日~2022年9月30日)の事業環境と今後の社会経済の見通しについての考えを聞かせてください。

A 当上半期の日本経済は、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められるなか、企業収益の改善に加え、設備投資や雇用も持ち直しており、また、個人消費も緩やかに増加しました。一方で、長期化するロシアのウクライナ侵攻等を受けた資源・エネルギー価格や物価の高騰、米中の緊張関係の高まり、台湾・中国間の兩岸問題といった地政学的リスク、急激な為替の変動等により、先行きの不透明感が一層高まりました。

当不動産業界では、オフィス賃貸事業については、空室率の上昇傾向は横ばいに転じ、エリアや物件による違いはあるものの、全体として堅調に推移しました。商業施設賃貸事業については、新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受け売上が伸び悩んだものの、8月下旬以降は感染者数の減少に伴い順調に回復に向かっています。ホテル施設運営事業についても、第7波の影響等もあり人の往来が少なく回復の動きが鈍い状況が続きましたが、10月以降は水際対策の大幅緩和や円安によるインバウンドニーズの戻りに加え、「全国旅行支援」による国内旅行の活性化を追い風に、急速に回復しています。住宅分譲事業については、住環境に対する関心の高まりやニーズの多様化、低金利を背景に顧客の購入意欲は高い状況が続きマーケットは引き続き堅調に推移しました。また、ロジスティクス賃貸事業については、コロナ禍におけるECの伸長等を追い風に需要が増加しており、引き続き順調に推移しました。

今後の社会経済環境の見通しについては、新型コロナウイルス感染症に関する規制の緩和が進み、経済活動は正常化していくことが期待されるものの、エネルギーや原材料価格の高騰、急激な為替の変動や金利の動向、人手不足などに伴うコスト増加による企業収益の圧迫や消費者の負担の増加、地政学的リスクの拡大等の動きが国内外の経済に及ぼす影響を、引き続き注視していく必要があると考えております。

### Q ポストコロナ時代に向けたビジネスモデルについて具体的な取り組みを聞かせてください。

A コロナ禍を通じて、人々の価値観が多様化するとともに、DX(デジタルトランスフォーメーション)への取り組みが加速的に進みました。人々の暮らしやビジネスライフには不可逆的な変化が生じており、ポストコロナ時代においてもコロナ前の状況へ完全に戻ることはないと考えております。

このような環境下において、当社グループが持続的な成長を実現するためには、事業環境の変化を見極めながら、顧客ニーズを的確に捉え、リアルとデジタルを最適に組み合わせる「リアル・エステート・アズ・ア・サービス」の提供が重要であると考えております。例えば、商業施設事業については、リアル商業施設と自社ECサイト「&mall」を融合させ、リアル店舗とECサイトの二者択一ではなく、お客様が買いたい時に買いたい所で快適にお買い物ができるオムニチャネル化を推進してまいります。オフィス事業については、働く場所と時間の自由度を高めたポストコロナの働き方に対し、オフィスライフをトータルで提供していくことが必要です。拠点型オフィスについては、ハード面に加え、「mot.」<sup>※1</sup>、「&well」<sup>※2</sup>といったソフトサービスを組み合わせることや、オフィスビル単体のみならずミクストユースの価値創出を通じて街全体で「出社したくなるオフィス」を実現してまいります。また、多拠点型サテライトオフィス「ワークスタイリング」をセットで提供することで、多様な働き方に対するニーズにも対応してまいります。さらに、ロジスティクス事業についても、施設内の機械化のみならず、ドライバー不足等のサプライチェーン全体の課題に対し、デジタル技術やデータを活用したソリューションを提供すること等を通じて、他社との差別化に努めてまいります。

※1ラウンジ・コンシェルジュサービス・フィットネスジム等のテナント企業向け会員施設サービス

※2従業員向けの健康管理アプリや各種イベント、健康経営を推進する人事・健康担当者向けコンサルティングを提供する健康経営支援サービス

### Q ESG・サステナビリティに関する取り組みの進捗状況について聞かせてください。

A 当社グループは、ESG・サステナビリティに関する取り組みの中でも、特に「気候変動への対応」、「ダイバーシティ&インクルージョンへの対応」が重要であると考えております。

気候変動への対応については、昨年11月、脱炭素社会の実現に向けたグループ行動計画を策定し、行動計画初年度の2021年度において、温室効果ガス排出量は2019年度から2021年度の3年平均で8%減(2018年~2020年度比)、単年度では10%削減(2019年度比)を達成しました。また、気候変動部門の最高評価である「CDP2021気候変動Aリスト」企業にも認定されるとともに、ESG情報開示の充実度を図る「GRESB開示評価」において、当社のESG開示の取り組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得し、既存物件ポートフォリオに関する評価である「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」においては4スターを取得しました。

ダイバーシティ&インクルージョン(D&I)への対応については、昨年11月、「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針」を策定し、グループ一体となって進めています。また、D&Iの取り組みのなかでも女性活躍推進を重要なテーマと定め、グループとして定量目標や定性的な活動計画を定め、様々な施策を講じています。2022年度からは、グループ合同の研修や交流会を実施する「三井不動産グループ つながる・成長するプロジェクト」を開始しました。スキルや能力への自信の獲得に加え、グループ合同で実施することにより、会社を越えた女性従業員同士のネットワーキングやロールモデルの具現化も企図しています。

さらに、法令の遵守や労働に係る人権尊重等について定めた「サステナブル調達基準」の当社グループ内および取引先への周知徹底やサプライヤーへの人権デューデリジェンスの拡大による「ビジネスと人権」の取り組みを推進するなど、重要なESG課題についてもグループ全体で取り組んでいます。

株主の皆様におかれましては、なにとぞ変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

# サステナビリティ経営

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、重点的に取り組むべき6つのマテリアリティを掲げています。

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。

マテリアリティ(重点的に取り組む目標)と取り組み内容	関連SDGs
<b>環境負荷の低減とエネルギーの創出</b> ●エネルギー消費や温室効果ガス排出を削減させ、脱炭素社会の実現に貢献 ●事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの転換 ●経年優化する豊かな自然環境の実現	
<b>オープンイノベーションによる新産業の創造</b> ●様々なリソースが集まり、イノベーションを牽引する世界的産業クラスターの形成 ●広範なリレーションとコラボレーションから、顧客起点で絶えず新たな価値を創出	
<b>街づくりを通じた「超スマート社会」の実現</b> ●テクノロジー基盤を活かし、人が集い、互いに支え合う居場所やコミュニティを創出することで、個人や街が抱える問題を解決 ●課題先進国として、世界の課題解決モデルとなる街づくりを推進	
<b>健やか・安全・安心な暮らしの実現</b> ●災害や感染症などの脅威から人々を守る、レジリエントで安全・安心な開発・運営の実践	
<b>多様な人材が活躍できる社会の実現</b> ●個人の置かれた状況に関わらず、誰もが自分らしく活躍できる生活基盤の整備 ●人々の可能性を上げ、将来への期待や希望を醸成する商品・サービスの推進 ●心と体の健康を増進し、アクティブに人生を楽しむための商品・サービスの推進	
<b>コンプライアンス・ガバナンスの継続的な向上</b> ●社会の信頼をさらに高める、規律あるコンプライアンス体制の構築 ●成長と安定を両立させる、強くてしなやかなガバナンス体制の確立	

持続可能な社会の構築

継続的な利益成長

中長期的な目標(主な非財務KPI)

温室効果ガス(GHG)排出量  
2050年度までに **ネットゼロ**

事業活動で使用する電力の再生可能エネルギー割合  
2050年度までに **100%**

女性管理職比率  
当社(単体)  
2030年までに **20%**

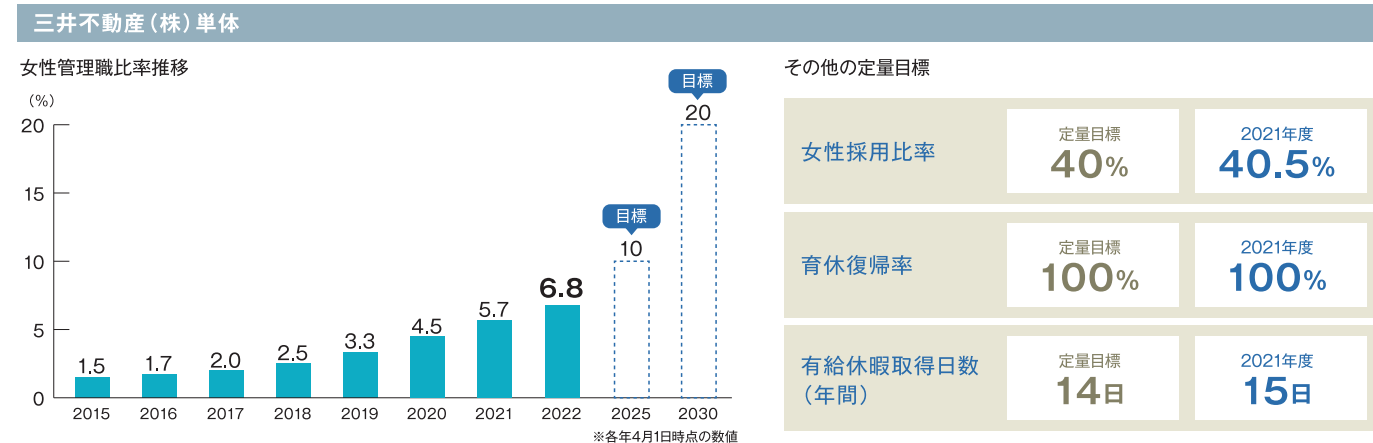
## ダイバーシティ&インクルージョンに関する取り組み

### ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言とその取り組み方針を策定

不動産デベロッパーとして新しい価値を創造し続けるための原動力は人材という資産であると考えており、ダイバーシティ&インクルージョンの推進を重要な経営戦略の一つと位置づけております。2021年11月に「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言」および「ダイバーシティ&インクルージョン取り組み方針」を策定しました。特に、女性活躍推進を重要なテーマと位置づけ、グループとして定量目標および定性的な活動計画を定め、様々な施策を講じ、グループ一体となって推進しています。

### 当社グループ女性活躍推進 定量目標および進捗状況について

女性管理職比率をはじめとした指標についてグループ各社で目標を設定し、進捗を管理しています。当社の女性管理職比率については6.8%と前年と比較して1.1%向上し、2025年10%、2030年20%の目標達成に向け着実に推進しています。また、2021年度の女性採用比率、育児休業復帰率、有給休暇取得日数の項目については毎年の定量目標を達成することができました。



### 女性活躍におけるモデル会社

サンライフ・クリエイション	三井不動産商業マネジメント	三井不動産ホテルマネジメント
女性管理職比率	2025年度20%、2030年度25%	2025年度15%、2030年度20%
女性採用比率	-	-
育児復帰率	100%	100%
有給休暇取得率	70%	70%

## 女性活躍推進に優れた企業として令和3年度「なでしこ銘柄」に選定

女性活躍推進に関する各種取り組みが評価され、女性活躍推進に優れた企業として、経済産業省と東京証券取引所が共同で選定する令和3年度「なでしこ銘柄」に選定されました。今回、管理職の行動・意識改革や推進体制の構築を含む各種取り組みが評価され、選定にいたしました。

※「なでしこ銘柄」は、経済産業省と東京証券取引所が共同で、女性活躍推進に優れた上場企業を選定するものです。「女性活躍推進」に優れた上場企業を「中長期的企業価値向上」を重視する投資家にとって魅力ある銘柄として紹介することを通じて、企業への投資を促進し、各社の取り組みを加速化していくことを狙いとしています。





## 脱炭素への取り組み

### 温室効果ガス排出量2050年度ネットゼロに向け順調なスタート

気候変動に関して、2021年11月に、温室効果ガス排出量の中長期目標(温室効果ガス排出量を2030年度までに40%削減、2050年度までネットゼロ達成、いずれも2019年度比)の設定とともに、包括的かつ具体的な戦略として「脱炭素社会の実現に向けたグループ行動計画」を策定しております。行動計画初年度の2021年度において、温室効果ガス排出量は2019年度から2021年度の3年平均で8%減(2018年～2020年度比)、単年度では10%削減(2019年度比)を達成しました。

当社グループの目標 グループ全体の温室効果ガス排出量を

2030年度までに **40%削減** (2019年度比)  
SBTイニシアティブより「1.5°C目標」認定取得済

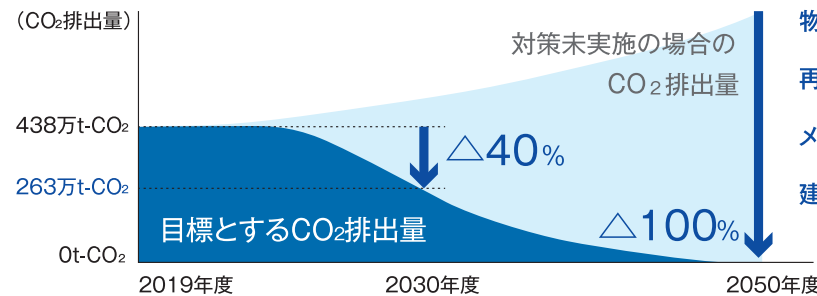
※1 SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減(2019年度比)

2050年度までに  
**ネットゼロ**

2021年度実績

3年平均  
**△8%**

2018～2020年度と  
2019～2021年度の比較



物件の環境性能向上

再エネ活用・電力グリーン化

メガソーラー拡大

建築時排出量削減、洋上風力・新技術など

※2 当社グループの温室効果ガス(Scope1,2,3の合計)のうち過半を、賃貸用建物竣工時販売用建物販売時に計上する建築時排出(Scope3-1,3-2)、販売用建物解体までの将来の運用時排出(Scope3-11)が占めます。この排出量は各年度の竣工販売物件の増減により大きく変動するため、単年度の排出量だけでは削減効果を検証できません。当社グループでは、単年度だけでなく3年間の平均排出量を比較することによって、排出量の削減が進んでいるか、検証することとしました。

## 外部評価

※3 CDPにより、気候変動部門およびサプライヤーエンゲージメント評価において最高評価に選定されました。



※4 ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、ESG情報開示の取り組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。また、既存物件ポートフォリオに関する評価である「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」では4スターを取得しました。



※3 2000年に英国で設立され、企業や自治体に対して、気候変動、水資源保護、森林保全等の環境問題への取り組みの促進と情報開示を求める活動を行なう非営利団体

※4 GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価およびそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設。

## 各物件の取り組み事例

### 東京ミッドタウン八重洲

#### オフィスビルとして国内最大級の「ZEB Ready」認証取得

本施設では、共用部においてはLED照明や人感センサーの導入等、オフィス専有部においてはLED照明や昼光センサー、高効率室外機の導入や適正な照明照度の設定等を行ないました。これらの施策により、年間一次エネルギー消費量を同水準の標準的な建物と比べて50%以上削減しています。さらに、計画地の一部に太陽光パネルを設置し、館内に必要なエネルギーも生み出します。このほか、CASBEE スマートウェルネスオフィス認証(Sランク)やDBJ Green Building プラン認証(5つ星)を取得しました。



#### 「東京駅前八重洲エリア」の防災力・環境性を向上させる 新たなエネルギー拠点「八重洲エネルギーセンター」竣工

三井不動産TGスマートエナジー株式会社が日本橋・豊洲に続く3施設目のエネルギーセンターを2022年7月に竣工させ、9月より「東京ミッドタウン八重洲」と「八重洲地下街」への電気と熱の安定供給を開始しています。高い耐震性を持つ中圧ガスを燃料とした大型CGSと系統電力による電源の多重化により、災害時・非常時にも、企業の事業継続に貢献します。本プロジェクトで導入するCGSは、高いレジリエンス性を有するとともに、一般的な火力発電所の発電効率約40%に比べて高いエネルギー効率(発電効率48.5%、廃熱利用も含めた総合エネルギー効率77%)での運転による省エネを実現します。CGSを含む省エネの仕組みにより、一般的なビルに比べてCO<sub>2</sub>排出量を約26%削減可能です。また、本プロジェクトが供給する電力は、三井不動産の「グリーン電力提供サービス」の対象となります。当社が保有・開発した全国5か所の太陽光発電所の環境価値を「トラッキング付非化石証書」として付加することで、実質的な再生可能エネルギーとして電力を提供、使用電力の「グリーン化」を実現します。

※1 省エネ法における電力の一次エネルギー換算係数に基づく ※2 メーカーカタログ値に基づく



東京ミッドタウン八重洲外観



コジェネレーションシステム 供給エリア

### 三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)海老名 I

#### グリーンインフラを整備

隣接する海老名運動公園との緩衝帯にグリーンインフラを整備し、敷地全体の20%、約10,000㎡を緑地化し、約1,500本の高中木、約15,000本の低木類等を植え「海老名の森」を創出しました。また、景観に配慮した水辺空間を整備しました。最大貯水量2,100m<sup>3</sup>の雨水貯留池を設置し、敷地内の雨水を一度貯留し、緩やかに外部へ排水します。



景観に配慮した雨水貯留池

#### 最高ランク「ZEB」認証取得

各種の創エネと省エネの取り組みにより、建物全体の基準排出量と比較して122.6%のCO<sub>2</sub>削減を実現しました。創エネにおいては、屋根には太陽光発電設備(設備容量:約2,000kW、発電量:約2,200,000kWh/年)を設置し、発電電力を共用部およびテナント専有部へも供給いたします。



屋上に設置された太陽光パネル



## 街づくりにおける自然環境との共生

不動産開発は、かつて自然破壊と捉えられている時代もありました。だからこそ、当社グループは地球環境や地域との共生を大事にしてきました。様々なプロジェクトにおいて、気候変動への対応はもちろんのこと、自然環境との共生に向けて、地域との共生・歴史の継承を図りながら、緑の環境づくり、生物多様性の確保、水環境の保全、さらには省資源・廃棄物削減といった環境に関する諸課題に積極的に取り組み続けてきています。



### 東京ミッドタウン

#### 緑の環境づくり × 生態多様性の確保

広大な緑を舞台に、人がつながり街がひろがることを目指しました。開発コンセプトは「ダイバーシティ・オン・ザ・グリーン」。敷地内に残された樹木を1本1本診断し、約140本の樹木を移植し、隣接する檜町公園と合わせ、開発面積の約40%（約4ha）を緑あふれるオープンスペースとしました。緑化面積は旧防衛庁時代の約2.7倍にもなりました。



国土地理院撮影の空中写真（昭和54年撮影）を加工して作成

### TOKYO MIDTOWN



「東京ミッドタウン」(東京都港区)

東京都の保護上重要な野生生物種を示す「レッドリスト」掲載の、オオタカ、ダイサギ、トビ、モズを含め、計6目18科25種の鳥類が確認されています。



ハクセキレイ(芝生)



コゲラ(樹林)



ツバメ(空)



カルガモ(水辺)

### 福德の森

#### 緑の環境づくり × 地域との共生・歴史の継承

1000年以上の歴史を持つ「福德神社」は、古くから日本橋の街を守り、人々に愛されてきましたが、関東大震災後の区画整理により、ビルの屋上に遷座し、訪れる人もほとんどいない状況でした。当社グループは、地域コミュニティの核である「福德神社」の社殿を再建し、さらに、神社と一体で「福德の森」を整備し、神社と一体となった1,000㎡超の緑豊かな広場空間を整備しました。

植栽空間は、神社や表参道を囲み、自然、伝統、潤いを表現する「福德の森を象徴するみどり」と、あわせて移転した葉祖神社を内包し、文化、名所を演出する「名所を華やかに彩るみどり」とで構成しています。地元の方々や来街者の方々に憩い・賑わいの場をご提供しています。



ビルの2階にあった社殿



現在の社殿



ライトアップの様子



「福德の森」(東京都中央区) 全体の様子



名所を華やかに彩るみどり

当社の運営するSNS公式アカウントでも、当社の取り組みを紹介しております。



公式Facebookアカウント



公式YouTubeアカウント



令和の伊能忠敬



Photogenic Weekend



BE THE CHANGE





# 特集 柏の葉スマートシティ

## 街づくりを通じて社会課題を解決する

環境、エネルギー、食料、健康、私たちは多くの課題に直面しています。柏の葉スマートシティは、街づくりを通じて様々な課題解決に取り組んでいきます。街は個人・組織・社会をつなぐプラットフォームであり、街に関わる人々がその街を使い、協力し合うことで、街は課題解決の場にもなり得ます。私たちは街づくりを通じて社会課題の解決に貢献します。



柏の葉スマートシティ(千葉県柏市)

## 「柏の葉スマートシティ」の“今”をわかりやすく解説します!

### 1 世の中にまだない新しい産業が生まれる街

#### KOIL MOBILITY FIELD



走行中ワイヤレス給電の実証実験の様子

自動運転、マイクロモビリティ、ドローン等、成長が期待される分野で、当社は技術検証フィールドを提供し、開発者を支援しています。

### 2 人と地球にやさしい街

#### KOIL ENERGY FIELD



太陽光パネル

脱炭素社会の実現に向けては、電力システムを構成する各々の設備等の技術の進化が必要です。当社所有設備等を開発者に提供し、ともに研究開発を行うことで、脱炭素社会の実現を目指します。

### 3 健康になれる街

#### 「三井リンクラボ柏の葉1」2022年2月オープン



「三井リンクラボ柏の葉1」(千葉県柏市)

国内有数の研究機関が拠点を置く柏の葉の強みを活かした賃貸ラボ。様々な実験・研究開発シーンに対応可能な施設です。国立がん研究センターと連携した産学医連携や、スタートアップを含む多様な企業・研究機関によるオープンイノベーションを加速する環境を提供します。



最上階のオープンイノベーション拠点「FS CREATION」の様子

#### 「三井ガーデンホテル柏の葉パークサイド」2022年7月開業



「三井ガーデンホテル柏の葉パークサイド」(千葉県柏市)

国立がん研究センター東病院の敷地内に立地し、患者さんや付き添いのご家族の利便を高め、がんの治療と病院の機能を支援する宿泊施設です。病院との連携で、より多くの方が治療を受けることができる環境を提供します。

#### スマートライフパス柏の葉



企業間でデータ連携できる分散型データ連携基盤を活用し、ヘルスケア関連サービスを提供しています。個人が健康に関するデータを管理・活用し、健やかな生活を送れるよう支援しています。



### 4 グローバルな街

#### 英国名門パブリックスクール

#### 「(仮称)Rugby School Japan(認可申請中)」

#### 2023年8月開校予定

千葉大学柏の葉キャンパスの環境を活かし、生徒が憩える大小様々な緑地空間など、英国と同様の教育環境を提供します。国際規格のラグビー場や全校生徒を収容可能な木造建築の食堂兼講堂の新設、またZEB・ZEH-M認証取得予定など、環境へも配慮した計画です。「柏の葉国際キャンパスタウン構想」で謳う、「国際的な学術・教育・文化空間の形成」の実現を目指します。



「(仮称)Rugby School Japan(認可申請中)」イメージパース(千葉県柏市)

#### 柏の葉スマートシティツアー 柏の葉をのぞいてみませんか?

ゲートスクエアを中心に柏の葉スマートシティの最先端の街づくり、具体的な取り組み、施設に至るまでわかりやすくご案内します。ゲートスクエアコースでは、参加者の皆様にタブレットをお持ちいただき、ガイドからのご案内とともに、各施設の概要を、より詳細にご覧いただくことができます。



お申込みはこちら



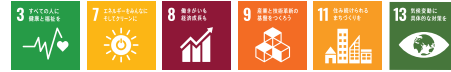


「持続性と安心」、「快適性と効率性」、「広がり革新」を活動の軸に、『三井のオフィス』に集う数十万人、数千社のお客様が、単に「働く」だけでなく、様々なOn Time/Off Timeを過ごし、集う、そんな“新しい生活”の場を提供いたします。

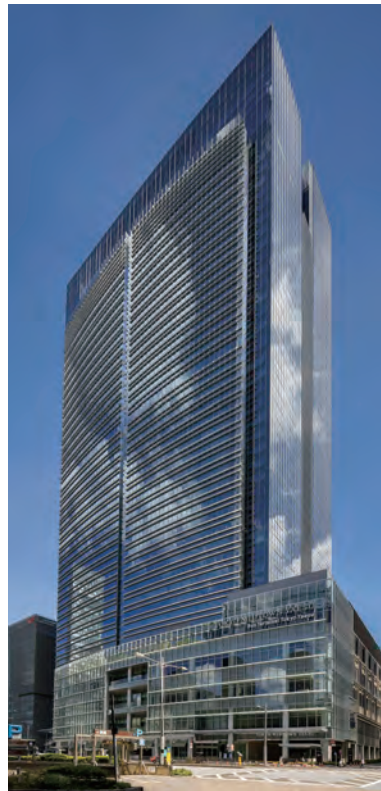
## 「東京ミッドタウン八重洲」

2023年3月グランドオープン・2022年9月先行オープン

オフィス、商業、ホテル、バスターミナル、小学校など多彩な要素で構成されたミクストユース型プロジェクトである東京ミッドタウン八重洲が先行オープンしました。ポストコロナ時代の働き方の多様化を見据え、ハード・ソフト両面でリアルの場の価値を活かした最新のワークプレイスや、ロボットなど最先端技術が集結しています。グランドオープンは2023年3月を予定しています。



公式ウェブサイト



「東京ミッドタウン八重洲」(東京都中央区)

## 地下2階 バスターミナル東京八重洲

本バスターミナルは、第1期エリアから第3期エリアまでの3期に分けて、独立行政法人都市再生機構が段階的に整備したうえで、京王電鉄バス株式会社が一体的に運営するもので、2022年9月に第1期エリアが開業しました。2028年度に予定されている全体開業時には、乗降20バースを備える国内最大級の高速バスターミナルとなります。

## 地下1階～地上3階 商業ゾーン

商業ゾーンのうち、地下1階は2022年9月に先行オープンし、地上1階～3階は2023年3月にグランドオープンする予定です。商業ゾーンは「ジャパン・プレゼンテーション・フィールド」のコンセプトのもと「ジャパンプランド」にこだわり、日本の未来のモノづくりとブランド価値をここから世界に向けて発信していきます。就業者・来街者・国内外観光客の交流と賑わいを創出し、日本の玄関口という立地を活かしたランドマークを目指します。

バスターミナル東京八重洲  
Bus Terminal Tokyo Yaesu

「バスターミナル東京八重洲」イメージパース

初出店 6店舗	東京初出店 11店舗	商業施設 初出店 21店舗	新業態 9店舗
------------	---------------	---------------------	------------



商業ゾーン

## 健康経営支援サービス「&amp;well」

「&well」は、当社が特定非営利活動法人健康経営研究会の監修のもと企業の健康経営を支援するサービスです。2022年10月には、測定や検診に積極的ではないワーカーにも自分の体と向き合うきっかけを得ていただけるように、姿勢分析や体成分分析などが体験できる「出張測定会」を実施しました。



出張測定会

&amp;well



公式ウェブサイト



「&amp;well」アプリイメージ

テナント企業向け  
会員制施設・サービス「mot.」

  
Mitsui Office for Tomorrow  
三井のオフィス for Tomorrow

「あなたの“もっと”をかなえる場所」をコンセプトとし、オフィスでの一日を快適に過ごしていただくために、2018年よりラウンジ・コンシェルジュサービス・会議室・フィットネスジム等様々な施設・サービスを導入・提供しています。2023年には、「東京ミッドタウン八重洲」内にもオープン予定です。



「東京ミッドタウン八重洲」24階mot. Park ラウンジ(東京都中央区)

## 多拠点型シェアオフィス「ワークスタイリング」拡大中

WORK STYLING

時間や場所に縛られない自由なワークスタイルを可能にする「ワークスタイリング」は、約900社、約24万人にご契約いただき、全国149拠点を展開しています。全国に広がる拠点を10分単位で利用可能な多拠点型サテライトオフィス「ワークスタイリング SHARE」、郊外エリアを中心とした個室特化型サテライトオフィス「ワークスタイリング SOLO」、多様化する企業のニーズや様々なビジネスシーンに合わせたフレキシブルサービスオフィス「ワークスタイリング FLEX」を展開し、引き続き新しい働き方の実現に向けたサービスを提供してまいります。

※2022年9月末時点



公式ウェブサイト



「ワークスタイリング 八重洲」(東京都千代田区)



「三井ショッピングパーク ららぽーと堺」  
2022年11月グランドオープン



本格イベントが開催できる  
屋内型スタジアムコート併設の商業施設が堺市に誕生

関西エリア4施設目のららぽーととなる本施設は、人々の日常の楽しみ、憩い、利便性をつなぐ場として地域の中心地となります。食やお買い物、イベントを通じて多種多様な体験ができるチャンネル(接点)を提供し、堺市および美原区における都市拠点と、南河内地域および奈良県中部の交流結節拠点としての役割を担います。



公式ウェブサイト



「三井ショッピングパーク ららぽーと堺」(大阪府堺市)

施設コンセプト「Our Next Channel」  
変わりゆく時代に合わせて、どんなお客様にもびっぴりのチャンネルを提供

本施設の中央には、本格イベントをお楽しみいただける屋内型スタジアムコート「Fansta XROSS STADIUM」(ファンスタクロススタジアム)が誕生します。イベントを観覧しながら食事を楽しめるフードホール、エリア最大級のフードコート、バラエティに富んだレストランゾーンの飲食エリアに加え、関西初をはじめとした多彩な物販店舗、生活を豊かにする店舗など、幅広い世代のお客様に、安心してショッピングやお食事を楽しんでいただける様々な店舗やコンテンツが集積します。



Fansta XROSS STADIUMイメージバース



Sakai Food Stadium (サカイフードスタジアム)イメージバース

「三井ショッピングパーク ららぽーと門真」  
「三井アウトレットパーク 大阪門真」2023年4月開業予定



227店舗を先行発表!「黒門市場」を含む食の一大ゾーンも誕生

当社初の「三井ショッピングパーク ららぽーと」と「三井アウトレットパーク」の2業態複合型商業施設である本施設は、地域のお客様のみならず、観光ニーズも含めた広域の多様なお客様に対し、全く新しいショッピング体験やここでしか味わえない感動体験をご提供します。地域のお客様の利便性アップにつながる店舗から、ブランドショッピングといった非日常的なお買い物体験ができる店舗まで、計約250店舗が同一施設に集い、従来の枠を超える幅広いラインナップとなっています。



公式ウェブサイト



「ららぽーと門真」「MOP大阪門真」イメージバース(大阪府門真市)

「三井ショッピングパーク ららぽーと門真」「三井アウトレットパーク 大阪門真」の特徴

本施設の1階には、フロアの約半分を占める食の一大ゾーンが誕生し、スーパーマーケット、市場、食物販、レストラン、ファストフード、カフェが集積します。大阪府中央区日本橋にある「黒門市場」の店舗が出店する市場においては、大阪らしい賑わい溢れる黒門市場ならではの雰囲気を感じながらお買い物やお食事をお楽しみいただけます。また、3階にはバラエティ豊かなフードコートも誕生し、お客様のニーズに合わせた幅広いシーンでお食事をお楽しみいただけます。



「ららぽーと門真」黒門市場イメージバース



「ららぽーと門真」内観イメージバース



「MOP門真」内観イメージバース



「MOP門真」内観イメージバース

三井ショッピングパーク

# & m a l l

ららぽーと/ラゾーナ川崎/ダイバーシティ東京 プラザ 公式通販サイト

ファッション、コスメ、スポーツ、アウトドア、生活雑貨等、幅広いカテゴリー約400ショップ、数十万アイテムが揃う通販サイトに!ますます幅広いお客様に利用いただけるサイトに進化し続けます。

公式ウェブサイト





Mitsui Garden Hotels

## 三井ガーデンホテルズをリブランディングいたしました

—Stay in the Garden—

三井ガーデンホテルズは2022年11月よりリブランディングし、ロゴ、ユニフォーム、WEBサイトのほか、カードキー等の備品デザインなどを一新しました。三井ガーデンホテルズを体現するワードとして、ブランドタグラインを新たに「Stay in the Garden」と定め、ビジネスユースはもちろん、週末のひとり利用、家族やグループでのレジャーなど様々なライフスタイルに合わせた体験を提供いたします。

## 「三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア」

2023年5月開業予定 2022年11月より予約受付中

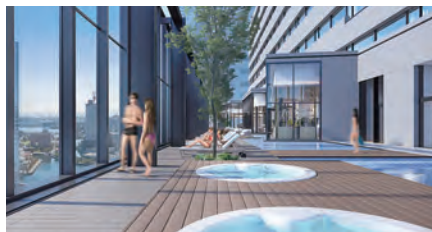
本ホテルは、「みなとみらい」駅から徒歩約5分と交通利便性に優れており、観光スポットである「横浜赤レンガ倉庫」や、「パシフィコ横浜」といった大型複合施設からほど近い立地であることから、レジャーやビジネスの活動拠点としてご利用いただけます。「三井ガーデンホテルズ」のプレミアシリーズとして全国で9番目の施設となり、客室は平均約30㎡とゆったりとした設えです。「Yokohama SKY CRUISING」をコンセプトに、20階にあるロビーをクルーザーのデッキに仕立て、船が持つ柔らかない曲線をデザインに取り入れております。また、様々な角度からみなとみらいの景色を楽しめるスカイプール、レストラン・バー、ジム等の施設を20階に設け、のんびりとおくつろぎいただけます。



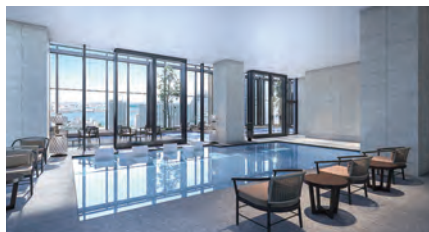
公式ウェブサイト



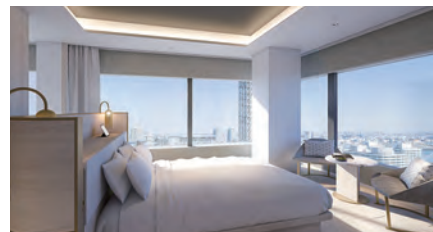
「三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア」ラウンジイメージパース(神奈川県横浜市)



「ジェットバス・テラスエリア」イメージパース



「スカイプール」イメージパース



「エグゼクティブコーナーツイン」イメージパース



その街、その地域ならではの文化や歴史が感じられるたまたまいと、一人ひとりのニーズに寄り添った心からのおもてなしで、“Destinations”と呼ぶにふさわしい時間と空間を提供します。

## 「三井ガーデンホテル豊洲ベイサイドクロス」から「三井ガーデンホテル豊洲プレミア」へグレードアップ

地上165mから望む、圧巻の東京湾パノラマビュー

都内の観光地へ良好なアクセス、また都心のビジネス街へも至近という豊洲駅直結の本ホテルは、2020年8月に「三井ガーデンホテル豊洲ベイサイドクロス」として開業以来、地上165mから東京が一望できる景色やゆとりある客室、豊洲市場の新鮮食材を利用したレストランなど、上質な宿泊体験をご提供してまいりました。今般、多くの利用者の方に高いご評価をいただいていた「都心にいながらも空と海に囲まれた非日常空間」を、ベッドのアップグレード・朝食のリニューアルなどハード・ソフト両面でホスピタリティを一層強化し、10月1日より三井ガーデンホテルのプレミアムクラスにリブランドいたしました。



公式ウェブサイト



「三井ガーデンホテル豊洲プレミア」(東京都江東区)

## SDGsの取り組み 環境負荷の低減とエネルギーの創出

CO<sub>2</sub>削減の取り組みや規格外の花を用いた装花など、環境負荷低減に寄与する取り組みを実施しています。



アメニティのロビー設置によるプラスチック資源の削減  
必要なアイテムのみロビー内のアメニティーバーから客室へお持ちいただいております。



地産地消の推進  
地域の食材や名産品、郷土料理を取り入れた朝食を提供することで、地域の伝統的食文化の維持と継承を支援します。



フードロス削減への取り組み  
廃棄量の測定を行ない、適正な量の料理提供に努め、フードロス削減の取り組みを実施しています。



フラワーロス削減への取り組み  
規格外の花や廃棄される花に、再び新たな命を吹き込む「フラワーエールプロジェクト」に取り組んでいます。



11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11

Sustainable Development Goals

11



## 「HOTEL THE MITSUI KYOTO」

日本の美しさと – EMBRACING JAPAN'S BEAUTY –

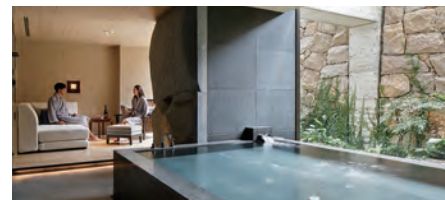
二条城至近にかつて250年以上にわたって存在した三井総領家の邸宅跡地に建つ、三井不動産グループのフラッグシップホテル。伝統文化や建築、工芸、食などに見られる日本独自の美しさを大切にしながら、細やかな心遣いと洗練された振る舞いによって、すべてのお客様に特別な体験とくつろぎを提供いたします。



梶井宮門



中庭

プライベート温泉  
「HOTEL THE MITSUI KYOTO」(京都府京都市)

公式ウェブサイト

## トピック シグネチャーレストラン「都季(TOKI)」リニューアルオープン

シグネチャーレストラン「都季(TOKI)」がイノベティブ京都フレンチとしてリニューアルオープンいたしました。京都の水でつくられた「フォン(出汁)」を中心とし、日本人初の「リッツ・パリ」メインダイニング統括副料理長を務めた浅野シェフによる、京都の豊かな食材を主役に据えた革新的なお料理の数々をお届けいたします。



## 「ハレクラニ沖縄」

天国に最もふさわしい楽園へ

ハワイの言葉で「天国にふさわしい館」を意味するハレクラニは、ワイキキビーチで100年以上にわたる歴史を重ね、世代を超えて多くのお客様に愛されてきたホテルブランドです。その2つめのホテルとなるハレクラニ沖縄は、沖縄海岸国定公園として守られてきた恩納村の優雅な海辺で、新たな時代のラグジュアリーを提供いたします。



公式ウェブサイト



オーキッドプール「ハレクラニ沖縄」(沖縄県国頭郡)



「HOTEL THE MITSUI KYOTO」と「ハレクラニ沖縄」は、「フォーブス・トラベルガイド」における開業後初めての格付けにおいて、最高位である5つ星の評価を獲得しております。「ハレクラニ沖縄」は日本初のリゾートホテルでの5つ星獲得となり、三井不動産リゾートマネジメントは国内で2つの5つ星ホテルを運営するホテル運営会社となります。



街の魅力を高めるラグジュアリーホテル。唯一無二の体験を。世界のラグジュアリーブランドとともに事業を展開。

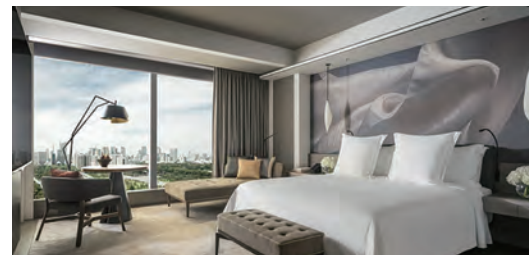
## 「フォーシーズンズホテル東京大手町」

緑豊かな皇居の森を臨む天空のサンクチュアリ

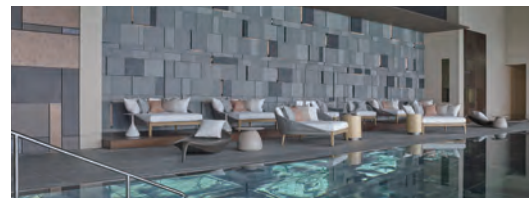
東京の中心部。新旧のコントラストが鮮やかなこの街で、これまでにないラグジュアリー体験をお届けするフォーシーズンズホテル東京大手町。ビジネスでのご利用はもちろんのこと、美しい皇居に面した最高のロケーションにあり、観光拠点としても最適です。ルーフトップテラスを備えたレストラン、最先端設備のイベントスペース、そしてアメニティーも充実。きめ細やかなおもてなしと上質なくつろぎをお楽しみください。



公式ウェブサイト



デラックスルーム



屋内プール

コンテンポラリーフレンチレストラン「est」  
「フォーシーズンズホテル東京大手町」(東京都千代田区)

coming soon

## 「ブルガリ ホテル 東京」2023年4月開業予定

ブルガリ ホテルズ &amp; リゾーツ日本初進出 東京駅至近の立地 ラグジュアリーな空間が誕生

東京駅前に位置する「東京ミッドタウン八重洲」の40階から最上階45階までの6フロアに、日本初となるブルガリ ホテルが開業いたします。都心の利便性が高いエリアに誕生する「ブルガリ ホテル 東京」は、多彩なタイプをとりそろえた98室の客室、至福のトリートメント、グルーミングといった極上のウェルビーイング・エクスペリエンスを提供するブルガリ・スパ、併設された最先端のフィットネスジムと屋内プールを備えており、そのすべてが、よりラグジュアリーな体験をゲストに提供いたします。



## 三井不動産レジデンシャル

## THE GATED HERITAGE 「三田ガーデンヒルズ」

 ※  
 港区最大敷地約25,000m<sup>2</sup>の旧通信省跡地に全1,002戸のプロジェクト

「THE GATED HERITAGE」という全体コンセプトには、港区三田エリアの象徴として、この地固有の価値ある環境を維持し、住む人だけの護られたすまいとくらしを提供することで、日本が誇れる邸宅を創出したい、という想いを込めています。港区最大の敷地面積を誇る約25,000m<sup>2</sup>において、駐車場をすべて地下に設け、階数を最大地上4階に抑えた配棟としました。都心の森となる入居者専用の中庭を中心に、既存樹を含む植栽約130種による約7,700m<sup>2</sup>のランドスケープを設けます。

※有限会社MRC調べ



公式サイト



網町三井倶楽部から臨む「三田ガーデンヒルズ」イメージバース(東京都港区)

## 「三田ガーデンヒルズ」の特徴

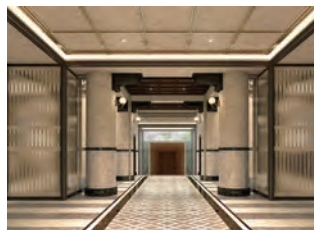
旧通信省建造物を一部保存・再生し、立地に相応しい格式あるデザインを創出しています。南側に臨む三井グループの迎賓館である網町三井倶楽部と並ぶファサード・デザインをはじめ、インテリアにおいても、PARK MANSION棟のエントランスホールを中心に90枚のスタンドグラスや石・木材などを保存・再生するとともに、最先端の素材や設備も採用しています。アートにおいても国内マンション初となる吉岡徳仁氏をはじめ数々の著名アーティストを起用しており、継承すべき工芸と最先端の素材や技術を組み合わせた空間デザイン「OLD CRAFT & NEW TECH」による、多様なライフスタイルを包む空間を創出します。



「外観ファサード」イメージバース



「エントランス」イメージバース



「ロビー」イメージバース



「中庭」イメージバース

## 三井不動産レジデンシャル

## 「パークウェルステイト西麻布」入居申込受付中

地上36階、総居室数421室のシニアサービスレジデンス 2024年秋開業予定

本物件は、当社グループが培ってきた住宅・ホテル・商業施設等の開発・運営ノウハウや、数々の富裕層向けマンションを供給してきた実績を活かし、古くからの高級住宅地である港区西麻布において、都心初となるシリーズ最高峰のフラッグシップ物件として推進しております。ブランドコンセプト「Life-styling × 経年優化」のもと、ご入居者様の様々なライフスタイルに合わせ、多種多様な共用部を設け、自由に生活をデザインできる商品企画を提案いたします。さらに継続的な機能更新を行ない、時代にあわせた最新の設備やサービスを導入し、時を経ても「すまいとくらし」の価値を高め、ご入居者様が心地よく暮らしていただける環境を提供してまいります。

※「シリーズ最高峰」とは三井不動産レジデンシャル株式会社が提供する「パークウェルステイト」シリーズにおいて、現時点で商品企画(仕様・設備等)が最も高い水準の商品を表現しています。



公式サイト



「パークウェルステイト西麻布」イメージバース(東京都港区)

## 「パークウェルステイト西麻布」の特徴

約2,200m<sup>2</sup>のプライベートガーデンを計画し、ガーデンの中には、自然に触れながらくつろぎの時間を楽しむ「ティーパビリオン」を配置いたしました。また、1階のロビーラウンジやライブラリーラウンジなど建物内の様々な場所から中庭の緑を感じられるように設計するなど、自然の要素をデザインに取り入れることで、人々の健康や幸福、快適性に貢献するという「バイオフィリックデザイン」の考えに基づいて計画しました。最上階の2層の吹き抜けの開放的なダイニングでは、日本を代表する名門ホテルの一つである株式会社帝国ホテルに調理・サービス提供を委託する予定です。



「ロビーラウンジ」イメージバース



「プライベートガーデン」イメージバース



「ダイニング」イメージバース



「ウェルネスプール」イメージバース



## 「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)海老名I」竣工

快適なワークスペースを提供し、新しい働き方を推進

街に調和し、美しい景観と居心地を求めた外観・共用部・ランドスケープデザインとしました。株式会社スノーピークの製品を設置した屋上テラスでテナントワーカー間のコミュニケーション誘発の場を設ける等、新たな働き方を創出するワークスペースを提供いたします。



最上階に設けられたスカイラウンジ



スカイデッキの様子



「MFLP海老名I」(神奈川県海老名市)



## 「MFLP海老名I マルシェ」笑顔あふれる交流の場

2022年9月に完成したばかりの物流倉庫を地域住民に向けて公開するイベントを開催しました。倉庫内でのヨガやランニング教室、焚き火を囲みながらのトークなど、幅広い年代の方が楽しめる場を提供しました。同時に、普段はなかなか目にするここのできない広大な倉庫空間や、太陽光パネル・地中熱ヒートポンプのような環境保護設備などを、楽しみながら見学できるスタンプラリーを実施しました。地域にひらかれ、暮らしに貢献する物流施設として、第一歩を踏み出しました。



倉庫で行なわれたヨガ教室



テント設営体験



焚き火を囲んで焼きマシュマロ体験

## 綾瀬スマートインターチェンジに隣接、「三井不動産ロジスティクスパーク(MFLP)東名綾瀬」が竣工

「MFLP東名綾瀬」は都内へのアクセスのみならず、圏央道を活用した関東圏広域への配送に加え、東名高速道路による西日本への配送もカバーし広域物流へも対応可能であり、物流施設として優れた立地となっております。建物外壁デザインは、オーストラリアのデザイン会社Jackson Teeceによる周辺環境と調和した特徴的な建物デザインを採用しました。また、環境に配慮し、屋上には太陽光パネル(コーポレートPPA事業を予定)を設置し、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)Aクラス、DBJ Green Building 認証5スターを取得予定です。



「MFLP東名綾瀬」(神奈川県綾瀬市)



## 国内物流施設初、官民学連携によりドクターヘリポートを設置し救命救急に貢献 入居テナントに対するマテリアルハンドリング等の機械化を促進

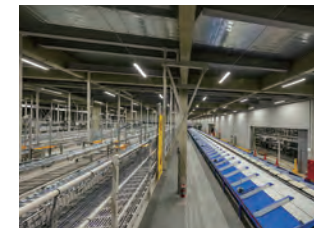
施設屋上には国内物流施設では初となるアルミデッキヘリポートを綾瀬市との協定締結により設置し、綾瀬市消防、東海大学医学部付属病院高度救命救急センターと連携いたします。また、IHIグループ会社の株式会社IHI物流産業システム協力のもと、入居テナントに対し、マテリアルハンドリング等の機械化提案を実施しています。テナントニーズに合わせ、機械化導入による省人化に寄与いたします。



アルミデッキヘリポート



ドクターヘリ訓練の様子



テナント専有部



テナント専有部





## リファイニング建築® を活用した 老朽化不動産の再生による脱炭素社会の実現



建物老朽化問題の解決手法の一つとして、青木茂建築工房によるリファイニング建築を多くの不動産オーナーに提案しています。リファイニング建築は、既存建物躯体の80%以上を再利用することにより、建替えと比べ短工期・低コストを実現しつつ、耐震性能を現行法規レベルまで向上させ建物の長寿命化を実現することが特徴です。国立大学法人東京大学との共同研究により、リファイニング建築は新築の場合との比較においてCO<sub>2</sub>の排出量を72%削減できることが判明、環境負荷低減の面でも優れていることが確認されました。当社は、今後もリファイニング建築を活用した不動産再生を推進することにより、老朽化建物もたらず社会課題の解決に貢献するとともに、脱炭素社会の実現にも貢献いたします。



「シャトレ信濃町」(東京都新宿区、2022年竣工)

## 個人のお客様のための、 資産経営アドバイザーサービス「Let's」



個人・企業オーナー様のための、資産経営コンサルティングサービス「Let's」は、多種多様な事業メニューを持つ当社グループ各社と連携し、豊富な専門知識と実務経験を有する専任コンサルタントがお客様一人ひとりにとって最適なソリューションを導き出し、ワンストップでご提案いたします。また、ウェブサイトや資産経営情報誌「Let's Plaza」にて、資産活用・相続対策・賃貸管理・老朽化対策等に関する最新情報を発信しております。2021年度には、ウェブサイト・情報誌ともにお客様からより親しみをもっていただけるものとなるよう刷新いたしました。これからお客様の資産経営にお役立ていただけるものとなるよう努めてまいります。



公式ウェブサイト



Let's公式ウェブサイト



情報誌「Let's Plaza」

当社グループの事業基盤を活用し、公共団体・学校法人・事業法人・個人など、様々なお客様の課題に対するソリューションを提供するとともに、当社の新たな事業領域開拓を推進しております。

## 熊本空港・北海道内7空港・広島空港における 空港コンセッション事業に参画



公共インフラの民営化として着目されている空港コンセッション。当社は熊本空港・北海道内7空港・広島空港の3案件に参画しており、「空港活性化による交流人口の拡大」と「空港を起点とした地域の発展」に貢献してまいります。当社を筆頭株主とする熊本空港では、民営化空港初となるターミナルビル建替えを行っており、2023年3月の供用開始を予定しております。さらに、同じく熊本空港の株主である九州電力株式会社と共同で、熊本空港の駐車場にカーポート型太陽光発電設備を設置・所有・運用し、発電した電力は熊本空港の新ターミナルビルにて使用する予定です。PPAモデルでの太陽光発電設備の導入は、コンセッション空港において初めてとなります。これら取り組みを通じて、空港脱炭素化の実現にも貢献してまいります。



「熊本空港」新ターミナルイメージパース(熊本県上益城郡)

## 東京大学とともに、リカレント教育の拡充と普及を後押し

東京大学の都心サテライト拠点「東京大学八重洲アカデミックcommons」を東京ミッドタウン八重洲に2022年10月開設



本施設は、2020年から開始した産学協創「三井不動産東大ラボ」の取り組みを契機に生まれたもので、東京大学が他大学との連携も図りながら、主に社会人を対象とした人材育成プログラムを提供する新たな教育研究や情報発信の場です。東京大学は日本の玄関口である八重洲に拠点を設けることで、大学の知をより広く社会に共有し、多様な人々と議論を深め、幅広い社会との協創を生み出していくことを目指しており、当社はその活動を支援してまいります。



「三井不動産東大ラボ」ロゴ



左:当社菟田代表取締役社長、右:藤井輝夫東京大学総長



## 欧米

## ニューヨーク・マンハッタンにおける大規模複合開発 当社過去最大級のプロジェクト「50ハドソンヤード」竣工

### 2018年竣工の「55ハドソンヤード」に続き2棟目

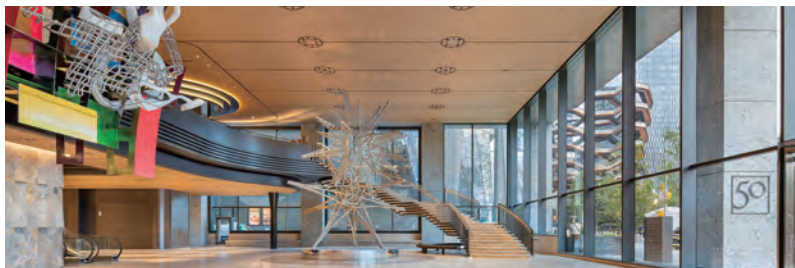
本物件は、地上58階建、延床面積約269,000㎡であり、マンハッタンにおける大規模複合開発「ハドソンヤード」を構成するオフィスビル群のうちの一棟です。「ハドソンヤード」開発の第1フェーズ最後の竣工物件となる本物件は、「55ハドソンヤード」に続き、当社の海外事業にとって、ポートフォリオの核となる旗艦物件に位置づけられる開発です。主な入居企業は、「Meta(旧Facebook)」や世界最大の資産運用会社である「BlackRock」となります。



ハドソン川から見たハドソンヤード(米国・ニューヨーク)

### 「50ハドソンヤード」の特長

地下鉄7番線「34丁目」駅から地下直結という高い交通利便性に加え、正面エントランス側に広がる公園や東側に広がるマンハッタン中心部を一望できる希少な立地にあります。西側ロビーには「ハドソンヤード」の新たなシンボルとなるニューヨーク現代アートの巨匠フランク・ステラ氏の作品を展示、低層部には飲食店舗を誘致、スカイロビーにはカンファレンスルームなどのアメニティスペースを整備しました。



50ハドソンヤード 西側ロビー



55ハドソンヤード



50ハドソンヤード



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等に積極的に取り組んでおります。

## アジア

## タイでのサービスアパートメント事業 「アスコット トンロー バンコク」等 4物件を2022年中に順次開業

バンコクおよびパタヤで  
全5物件・計1,800室超の本格稼働へ

各サービスアパートメントにおける宿泊予約、各種お困りごとやご相談に備え、アスコット社にてすべて日本語でのご対応が可能な日本人対応窓口を設置予定です。開業後も様々なお問い合わせに応じて、アナンダ社、アスコット社と協力しながら、特に今後増加が見込まれる訪タイ日本人駐在員・出張者・旅行者に対する各種サービスの拡充を検討してまいります。



「サマセット パタヤ」イメージパース(タイ・パタヤ)



「アスコット エンバシー サトーン バンコク」プール(タイ・バンコク)



「アスコット トンロー バンコク」(タイ・バンコク)



## 「(仮称)三井ショッピングパーク ららぽーと高雄」開発決定 台湾3施設目の「ららぽーと」事業 2026年オープン予定

本施設は、高雄市鳳山エリア初となる約250店舗規模の本格的なリージョナル型ショッピングセンターとなります。お客様が回遊しやすい低層のモールに、日系を含めたファッションブランドや飲食店・フードコート、大型専門店やエンターテインメント施設等を導入し、幅広い世代のお客様に新たなライフスタイルを提案する、一日中楽しめる時間消費型の商業施設を目指します。



「(仮称)三井ショッピングパーク ららぽーと高雄」イメージパース(台湾・高雄市)





# 「スポーツの力」を活用した街づくり

「都市に豊かさ・潤いを」をグループステートメントに掲げ、経年優位の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うえ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引き続き推進してまいります。

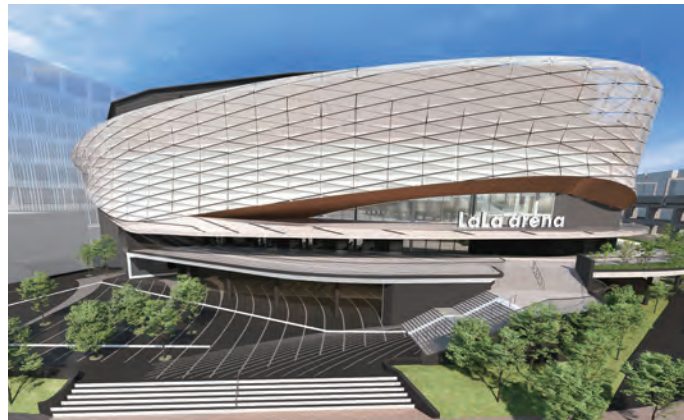


「BE THE CHANGE さあ、街から世界を変えよう。」というスローガンを掲げ、「発信する」「つなぐ」「受け入れる」というテーマのもと、自らが変化となり、街づくりを起点に、人や地域や社会に良い変化をつくりだし、変えていくことを目指してまいります。

## 「(仮称)LaLa arena TOKYO-BAY(ららアリーナ 東京ベイ)」 千葉県船橋市に2024年春開業予定

三井不動産 × ミクシィ  
収容1万人規模の大型多目的アリーナ

スポーツ・エンターテインメントを軸とする街づくりを進める当社と、「エンタメ×テクノロジーの力で、世界のコミュニケーションを豊かに」を中期経営方針に掲げ、最新のテクノロジーを駆使したエンターテインメントやスポーツ領域での事業成長に注力している株式会社ミクシィの2社が手を組み、東京ベイエリアに新たなスポーツ・エンターテインメント空間を創出いたします。



「(仮称)LaLa arena TOKYO-BAY」イメージパース(千葉県船橋市)

## 「新秩父宮ラグビー場(仮称)整備・運営等事業」に参画決定

「スポーツの力」で未来を育てるスタジアム

新秩父宮ラグビー場(仮称)は、現在の場所から北側に移転し、国立競技場の隣に整備される計画となっております。これまでの秩父宮ラグビー場の歴史を引き継ぐとともに、株式会社東京ドームの持つスタジアム運営ノウハウを活かしながら、賑わいあふれるスポーツ・文化・交流のまちの形成や、緑豊かな景観の創出に寄与できるよう、整備を進めてまいります。



「新秩父宮ラグビー場(仮称)」イメージパース(東京都港区)

## 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・潤いを~

当社グループは、「共生・共存」、「多様な価値観の連繋」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・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)
- 三井不動産プ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)
- 三井ホーム(株)
- 三井デザインテック(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

### 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
- (株)三井の森
- 成田スポーツ開発(株)
- 白津開発(株)
- 大浅間ゴルフ(株)
- 伊勢志摩リゾートマネジメント(株)

### 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)
- 三井不動産(上海)投資諮詢有限公司
- 台湾三井不動産股份有限公司
- マレーシア三井不動産(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)
- 三井不動産エンジニアリング(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)綱町倶楽部
- (株)東京ドーム

## (株)東京ドーム

### 東京ドームシティ全体をより魅力ある街へ

#### 東京ドーム過去最大規模のリニューアルとDX(デジタルトランスフォーメーション)の実施

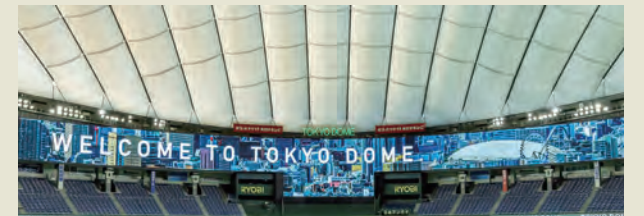
東京ドームにおいて過去最大規模のリニューアルを実施いたしました。メインビジョン・リボンビジョンの新設や、入場ゲートおよびコンコースのデザイン刷新、多様な観戦スタイルに対応した観客席のフルリニューアル・新設に加え、場内の完全キャッシュレス化や顔認証技術の導入などのDXを実施いたしました。

#### 東京ドームホテル新コンセプトフロア誕生

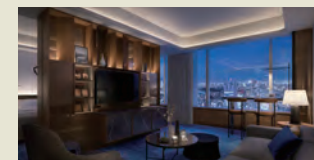
東京ドームホテルにおいては、2000年開業以来初的大幅な改装を行ない、エクセレンシフロア(39~41階)を「エグゼクティブフロア」へ、さらにスタンダードフロアの一部高層階(35~38階)を「プレミアムフロア」へとリニューアルいたします。(2023年春開業予定)



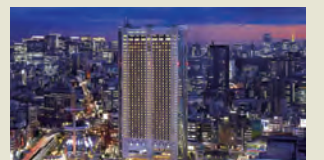
公式ウェブサイト



「東京ドーム」メインビジョン・リボンビジョン



「東京ドームホテル」エグゼクティブスイート



「東京ドームホテル」外観(東京都文京区)

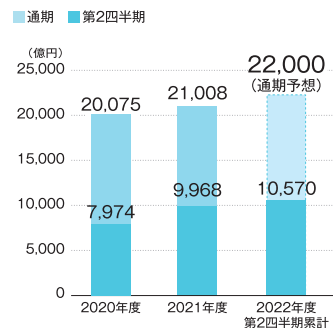


## 連結財務ハイライト

### 売上高

10,570 億円

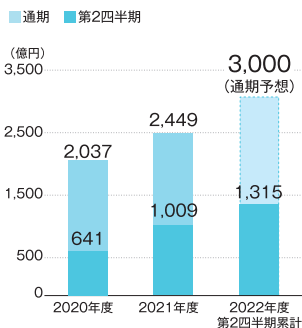
(前年同期比6.0%増)



### 営業利益

1,315 億円

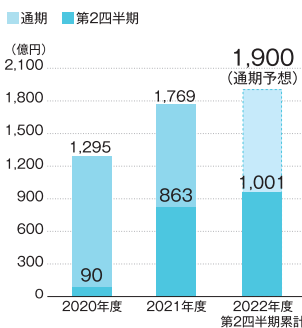
(前年同期比30.2%増)



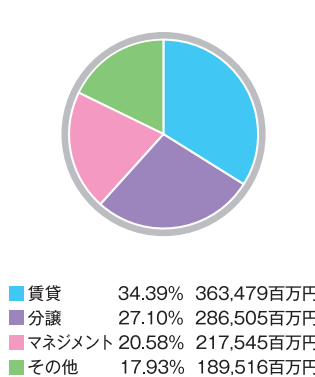
### 親会社株主に帰属する 四半期純利益

1,001 億円

(前年同期比16.0%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 (2022年9月30日)

(百万円)

科目	前期	当第2四半期
流動資産	2,567,870	2,765,203
固定資産	5,640,141	5,983,046
有形固定資産	3,841,825	4,216,938
無形固定資産	72,310	80,927
投資その他の資産	1,726,006	1,685,180
資産合計	8,208,012	8,748,249
流動負債	1,277,080	1,467,950
固定負債	4,017,179	4,305,542
うち有利子負債	4,156,211	3,667,234
負債計	5,294,259	5,773,493
株主資本	2,081,563	2,142,865
その他の包括利益累計額	714,910	701,661
新株予約権	1,340	1,319
非支配株主持分	115,938	128,910
純資産計	2,913,752	2,974,756
負債・純資産合計	8,208,012	8,748,249

※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.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/er/index.html>

### 株式の状況 (2022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	株主数
3,290,000,000株	953,853,227株	41,407名
2022年度当社配当金		
科目	中間配当金	期末配当金(予想)
一株当たりの配当金	30円	30円

### 自己株式の取得について

当社は、株主還元への拡充を目的として機動的な自己株式取得を実施するため、2022年5月13日開催の取締役会において、以下のとおり自己株式取得の決議を行いました。

取得する株式の総数の上限	10,000,000株	株式の取得価額の総額の上限	15,000,000,000円
--------------	-------------	---------------	-----------------

上記取締役会決議に基づき、以下のとおり自己株式の取得を実施いたしました。

自己株式の取得	
取得した株式の総数	5,401,900株
株式の取得価額の総額	14,999,811,700円
取得期間	2022年7月5日～2022年11月10日

### 会社概要 (2022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	340,552,830,318円
支社	関西	従業員数	1,992名 (2022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	<a href="https://www.mitsuifudosan.co.jp/">https://www.mitsuifudosan.co.jp/</a>

### 役員体制

#### ●取締役・監査役

役職	氏名	役職	氏名	役職	氏名
代表取締役会長	岩沙 弘道	取締役	山本 隆志	取締役(非常勤)	野木森 雅郁
代表取締役社長	菰田 正信		植田 俊		中山 恒博
代表取締役	藤林 清隆		三木 孝行		伊東 信一郎
	小野澤 康夫		浜本 渉		河合 江理子
				常任監査役	佐藤 雅敏
					石神 裕之
				監査役(非常勤)	加藤 義孝
					真砂 靖
					尾関 幸美

#### ●グループ執行役員

グループ上席執行役員	グループ執行役員
北原 義一	遠藤 靖
守屋 秀樹	嘉村 徹
	富川 秀二
	山田 貴夫
	世古 洋介
	児玉 光博
	池田 明
	崎山 隆央
	大林 修

### 株主メモ

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで	上場金融商品取引所	東京証券取引所
定時株主総会	毎年6月	証券コード	8801
公告方法	当社ホームページ <a href="https://www.mitsuifudosan.co.jp/">https://www.mitsuifudosan.co.jp/</a> 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ないます。	株主名簿管理人および特別口座の口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社
		同連絡先	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031 (フリーダイヤル)

(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な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。

- 単元未満株式を当社に売却する(買取制度)
  - 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)
- お手続きの詳細内容につきましては、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。

### 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。確定申告を行なう際は、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。



# プレミアム会員限定特典

## 2022年10月特典利用スタート

当社グループをご愛顧いただいているお客様を対象に、ご利用されている会員サービスの特典に加え、その他当社グループの会員サービスを特別に受けられるようになりました。  
受けられる特典内容・ご利用方法は右記QRコードより、それぞれの詳細ページからご確認ください。



公式ウェブサイト

### 商業施設

三井ショッピングパーク  
**メンバーズプログラム** PREMIUM

三井ショッピングパーク Mitsui OUTLET PARK I-I Mitsui Shopping Park Urban 三井ショッピングパークアーバン Diver City Tokyo Plaza & mall LAZONA and more

**特典1** プレミアムメダル限定クーポン

**特典2** &mallの特別キャンペーン

### すまい

いい日は、つくれる。  
**三井のすまいLOOP Premium**

**特典1** 三井不動産レジデンシャル  
新築分譲マンション・戸建購入優待  
物件価格または引き渡し諸費用からの値引(10万円)

**特典2** 三井不動産リアルティ  
「三井のリハウス」特別優待  
物件購入成約時における優待割引(仲介手数料10%)

### ホテル

**MGH Rewards Club**

DIAMOND ダイヤモンド PLATINUM プラチナ

THE CELESTINE HOTELS Mitsui Garden Hotels sequence

**特典1** アーリーチェックイン+1時間  
レイトチェックアウト+1時間

**特典2** 宿泊時の朝食無料  
(会員ご本人様限定)

※特典は一部抜粋しています。 ※特典・サービスは変更となる場合がございます。