

株主の皆様へ

2015年度中間報告書

2015年4月1日～2015年9月30日

目次

社長インタビュー	01
特集:グローバルビジネスの拡大	03
当社グループの展開	05
連結財務ハイライト・株式の状況	13
会社概要	14



人と地球がともに豊かになる社会をめざして

&EARTH



都市に豊かさと潤いを

三井不動産



代表取締役社長

菰田正信

国内事業競争力の 一層の強化 × 海外事業の 飛躍的な成長

Q 当上半期(2015年4月1日～2015年9月30日)の事業環境、また今後の経済の見通しについてお聞かせください。

A 当上半期の日本経済は総じて緩やかな回復基調が続き、今後においても継続していくことが期待されますが、中国経済の減速などの影響が懸念されます。

当上半期においては、中国や一部の新興国の経済の減速により、輸出・生産面に影響がみられました。また原油価格が低水準で推移したことを主因に、消費者物価指数が伸び悩むなど、一部の経済指標には弱さも表れていますが、円安による企業収益の改善や、エネルギー価格の下落などにより、日本経済は総じて緩やかな回復基調が続きました。

当不動産業界においては、オフィス賃貸事業については、空室率の改善が続き、都心部においては募集賃料も上昇が続いており、住宅分譲事業については、首都圏を中心に好調な契約率を維持しています。また、商業施設事業やホテル事業についても、訪日外客数の増加による好影響がみられました。このような事業環境のもと、当社グループの当上半期の業績は順調に進捗いたしました。

今後につきましては、日本経済については、雇用・所得環境の改善が進む中で消費は底堅く、また、緩やかな金融環境の下で、企業の設備投資意欲の高まりも想定されることから、緩やかな回復基調の継続が期待されます。一方、世界経済においては、米国の利上げ、中国や一部の新興国の経済の先行き、地政学的リスクなどの影響が懸念されます。なお、通期の業績につきましては期初の想定の通り順調に推移する見込みです。

Q 訪日外客数が増加しておりますが、その動向を踏まえ、今後どのような取り組みをしていくか教えてください。

A 当社グループは、ホテル&リゾート事業の更なる成長を目指し、事業の拡大を積極的に推進してまいります。

現在、様々な国と地域からビジネス・レジャーを目的としたお客さまが日本を訪れており、その数は、2014年は1,300万人、2015年は1月～9月で既に1,400万人を突破しています。今後も、一層の増加が見込まれており、国内のホテルやリゾート施設への需要は、ますます高まることが想定されます。また国内では成熟化が進み、観光・旅行など余暇に対するニーズも堅調に推移すると考えられます。

このような見通しのもと、当社グループは、ホテル&リゾート事業の更なる成長を目指し、事業の拡大を積極的に推進してまいります。

ホテル事業においては、現在当社グループが国内で運営する20施設約5,400室を、2020年までに約1万室へと拡大を図ります。

またリゾート事業においては、当社グループが三重県志摩市に所有・運営する「NEMU HOTEL & RESORT」において、新規開発ホテルの運営パートナーとして、世界各地に高級リゾートホテルを展開し世界屈指の実績を誇るアマンリゾートグループと提携しました。今後、沖縄などの好立地においても新規リゾート施設の開発に取り組むべく、検討を進めてまいります。

Q 「イノベーション2017 ステージⅡ」の成長戦略の1つとして、海外事業の飛躍的な成長を掲げていますが、海外事業の展望をお聞かせください。

A 優良な現地パートナーとのリレーションによる事業展開で、豊富なパイプラインを獲得し、2017年までに海外事業において、300億円の事業利益(*)を目指します。

2012年の中期経営計画「イノベーション2017」において、当社グループのグローバル化への取り組みを明確化し、海外事業の拡大を戦略的に加速していく方針を策定のうえ、「商品構成」「事業エリア」の両面において、強固な事業基盤を構築してまいりました。欧米ではオフィス事業や賃貸住宅事業、複合型再開発事業を中心に、アジアでは住宅分譲事業や商業施設事業を中心にそれぞれ取り組んでまいりました。また、事業エリアも従来のエリア(ニューヨーク、ロンドン、シンガポールなど)から、その他米国主要都市や、東南アジア各国へと拡大いたしました。

2015年5月に定めた中期経営計画「イノベーション2017 ステージⅡ」においては、当社グループの強みとパートナーの力を組み合わせ、更なる成長を目指してまいります。欧米では、優良な事業機会を継続的に獲得し、安定的な収益基盤を築き、アジアでは、良質な住宅に対する需要と拡大する消費を取り込み、2017年までに海外事業において300億円の事業利益(*)を目指します。

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。

*海外事業利益は海外営業利益と海外持分法利益の合計を示しております。

特集

グローバルビジネスの拡大

「イノベーション2017 ステージII」海外事業の飛躍的成長に向けて



エリア特性を活かした事業実績

U.S. & EUROPE

8-10ムーアゲート (ロンドン)



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.)



ハレクラニ (ハワイ)

ASIA

セントレジス・ホテル&レジデンス (シンガポール)



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 (クアラルンプール)



好世皇馬苑 (上海)



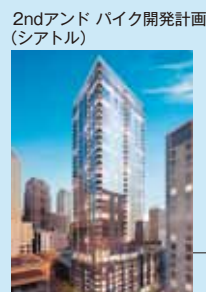
杉井アウトレット広場・寧波 (中国 寧波)

今後のパイプライン— 当社グループの強みとパートナーの強みを組み合わせ、

グローバル企業へ成長—

U.S. & EUROPE

透明性が高く大規模で流動性の高い不動産市場で、優良な事業機会を継続的に獲得し、安定的な収益基盤を築きます。



2014年度
海外事業利益
120 億円

2017年度
海外事業利益
300 億円
(目標)

ASIA

経済成長と都市化が進み、分厚い中間層が出現する市場で、急増する良質な住宅ニーズや拡大する個人消費を取り込みます。



*年度は竣工予定であり変更の可能性があります。*プロジェクト名は仮称を含みます。*イメージベースを含みます。

「その先の、オフィスへ」～三井のオフィス～

「持続性と安心」、「快適性と効率性」、「広がり革新」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”の場を提供していきます。



「大崎ブライトタワー」(東京都品川区)



「大崎ブライトコア」(東京都品川区)

「大崎ブライトタワー」 「大崎ブライトコア」4月竣工

最新のスペックを備えたオフィス棟

大崎のビジネスシーンをリードする超高層業務棟「大崎ブライトタワー」と新たな産業創出の拠点となる高層タワーオフィスである「大崎ブライトコア」が2015年4月に竣工いたしました。両物件とも最新のオフィススペックを備えており、低層部にはオフィスワーカーだけでなく、地域住民も利用可能な商業施設を併設し、街に潤いと賑わいを創出いたします。

BCP対応の強化 日本初 超大型制震装置TMD設置工事完了

「新宿三井ビルディング」の長周期地震動による揺れを大幅に低減



「新宿三井ビルディング」TMD完成写真(東京都新宿区)



空撮写真

2012年から既存ビル約60棟に対してBCP対応の強化のため、改修工事(投資額約200億円)に取り組んでおりますが、その一つである日本で初めての超大型制震装置TMDの屋上設置工事が2015年4月に完了いたしました。当装置の設置により、「新宿三井ビルディング」の長周期地震動による揺れ幅と揺れ時間の大幅な低減を実現いたします。

「Growing Together」～ひとりひとりの^{いろど}彩られた時間のために～

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



「三井アウトレットパーク 北陸小矢部」(富山県小矢部市)

「三井アウトレットパーク 北陸小矢部」 7月グランドオープン

北陸エリア初の本格的アウトレットモール

当施設は、北陸エリア初の本格的アウトレットモールで、北陸エリア初出店81店舗、アウトレット日本初出店10店舗を含む、全173店舗が出店いたしました。富山県はもとより、北陸エリア全域を含む広域からの道路アクセスに優れた立地に位置し、高さ約50mの観覧車をはじめ各種遊具などの施設も充実し、ショッピング以外にもご家族連れの方が一日中楽しめる施設となっています。

2015年下半期、ららぽーと続々オープン！

様々なニーズにお応えする商業施設「三井ショッピングパーク ららぽーと」

当下半期において、ららぽーとが続々とオープンいたします。先進的なデザイン空間にこだわった「ららぽーと海老名」が10月に、「『遊ぶ、学ぶ、見つける』楽しさをひとつに！」をテーマとし、大型エンターテインメント施設とららぽーとが融合した「EXPOCITY」が11月にオープンいたしました。また12月には高感度ショッピングからデイリーユースまで幅広い店舗が出店し、訪れる人々の交流をはぐくむ場所を目指す「ららぽーと立川立飛」がオープンいたします。

「三井ショッピングパーク ららぽーと海老名」
(神奈川県海老名市)「EXPOCITY」イメージパース
(大阪府吹田市)「三井ショッピングパーク ららぽーと立川立飛」イメージパース
(東京都立川市)

「すまいとくらしのベストパートナー」～信頼と感動のNo.1ブランドを目指して～

当社グループのバリューチェーンを活かし、多様化するお客様のニーズにきめ細かくお応えするすまいとくらしをお届けいたします。



「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン」イメージパース(川崎市中原区)

「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン」

東急東横線最大級の街づくり、
武蔵小杉における駅北口側の
フラッグシッププロジェクト

家族との時間を大切にしたい。都市の刺激に包まれながらの仕事時間や、緑や自然の傍らで自分の時間を大切にしたい。住宅・商業・文化一体型の大規模複合施設「パークシティ武蔵小杉 ザ ガーデン」は、人生をより豊かに、そしてライフバランスを重視する暮らしを求める、新しい価値観をもつ人々のためのプロジェクトです。

新開発 間取りフリープラン「Imagie(イマジエ)」誕生

お部屋の約80%があなたの自由に！「パークホームズ赤羽西」にて初採用

住む人のライフスタイルやライフステージに応じて住戸内のレイアウトを変えられる間取りフリープラン「Imagie(イマジエ)」を新開発いたしました。「可動間仕切収納(Kanau Shelf)」に加え、ダクトいらずの循環式レンジフードを搭載した「可動キッチン(Imagiekitchen)」を新開発し、LDKの位置変更まで含めた大掛かりな間取り変更が気軽に実現できるのが特徴です。



「パークホームズ赤羽西」モデルルーム(東京都北区)

※当社グループの住宅事業の競争力を一層強化するため、2015年10月1日に、当社の賃貸住宅事業を会社分割(吸収分割)により、三井不動産レジデンシャル株式会社へ承継いたしました。

「Best Moments in Life」～人生にかけがえのないひとときを～

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

新生「NEMU HOTEL & RESORT」誕生

「NEMU GOLF CLUB」 2015年10月グランドオープン

アマン史上初となる温泉付きリゾートホテル「AMANEMU」2016年春開業



「NEMU HOTEL & RESORT」全景

三重県志摩市が2016年主要国首脳会議(サミット)の開催地に選定されました。当社は同市所在のリゾート施設「合歓の郷ホテル&リゾート」において、大規模なリニューアルを行ってまいりましたが、2015年10月の施設内ゴルフコース「NEMU GOLF CLUB」グランドオープンに併せて、リゾート施設の名称を「NEMU HOTEL & RESORT」へ変更いたしました。

また、2016年春には、同敷地内に世界各地に高級リゾートホテルを展開し世界屈指の実績を誇るアマンリゾートグループと提携した新施設「AMANEMU(アマネム)」を加え、地域の魅力を活かしたアジアを代表する滞在型リゾートを目指してまいります。



「AMANEMU」客室



恵みの湯「KIYORA」



「NEMU GOLF CLUB」クラブハウス



「NEMU GOLF CLUB」ゴルフコース

近年、より効率の高い物流施設のニーズが高まる中、先進的な物流施設を開発・提供することで、多様化する価値観に 대응してまいります。



「三井不動産ロジスティクスパーク日野」(東京都日野市)

最新スペックを備えたマルチ型物流施設 「三井不動産ロジスティクスパーク日野」

日本最大級のフロア面積約38,000㎡

2015年10月に竣工いたしました「三井不動産ロジスティクスパーク日野」は日本最大級の面積を誇ります。免震構造の採用やBCP対応としての非常用発電機、備蓄倉庫を完備するだけでなく、全館LED照明や太陽光発電設備も設置する等、最新スペックを備えております。また、敷地内には約20,000㎡の緑地や遊歩道、広場空間も設けております。

不動産ソリューションの更なるパートナーを目指して

豊富な経験と国内外のネットワークをもとに、当社グループの総合的なマネジメント力を活かし、事業法人・公共法人・個人のお客様のパートナーとしてベストソリューションを提供いたします。

個人のお客様のための、資産経営アドバイザーサービス「レッツプラザ」。



セミナーの様子



情報誌「Let's Plaza」

お客様の不動産の有効活用・老朽化資産対策・相続対策などに関するご相談を承っております。当社グループ「レッツプラザ」の持つノウハウやソリューションをお客様のご要望に応じてご提案し、お客様の資産経営をサポートいたします。また、資産経営情報誌「Let's Plaza」の発行や資産経営セミナーを通じて、お客様に必要な最新の情報を発信しております。

世界各地で安定性と成長性に富んだポートフォリオを構築

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

「(仮称)ホワイトシティプレイス再開発計画」に参画

「(仮称)テレビジョンセンター再開発計画」と合わせてロンドンでの街づくり型大規模開発事業に本格進出

大規模複合再開発事業、「(仮称)ホワイトシティプレイス再開発計画」に新たに参画いたしました。当社グループが近接地で進めております「(仮称)テレビジョンセンター再開発計画」を合わせた敷地面積および計画総延床面積は、ロンドンにおける日系企業の都市開発としては、最大規模になります。当社グループは、当プロジェクトを通じ、既存のオフィスを活気のある都心型ビジネスパークとして再生、「(仮称)テレビジョンセンター再開発計画」とのシナジーを活用してメディア、IT、ファッション産業等のテナントを誘致し、賑わいのある街づくりを推進いたします。



「(仮称)ホワイトシティプレイス再開発計画」イメージパース



「(仮称)テレビジョンセンター再開発計画」イメージパース

「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」2015年5月オープン

クアラルンプール初の本格的アウトレットモール

当施設はクアラルンプール国際空港敷地内であり、かつ高速道路から直接アクセスできる交通至便な立地を活かし、世界各国からの来場者に当社グループの商業施設の魅力を体感いただけます。高感度なラグジュアリーブランドをはじめ、地元マレーシアで人気の高いブランドなど様々なジャンルの店舗の出店に加え本物の日本文化を体験できるゾーン「ジャパンアベニュー」も設けております。



「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」

三井不動産グループは、「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「価値ある豊かさと潤い」をお届けしています。

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)

- 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
- ファート・ファシリティーズ・ウエスト(株)

商業施設関連事業



三井不動産商業マネジメント(株)

- 三井不動産フロンティアリートマネジメント(株)
- フロンティアリートSC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)



三井不動産リフォーム(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)
- (株)三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
- 三井不動産住宅リース(株)

アコモデーション関連事業



(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)
- 臼津開発(株)
- 日本みどり開発(株)

その他



東京ミッドタウンマネジメント(株)



第一園芸(株)

- 三井不動産投資顧問(株)
- 三井不動産アーキテクチャル・エンジニアリング(株)
- 三井デザインテック(株)

NEW PROJECTS
新規プロジェクト

現在鋭意推進中のプロジェクトをご紹介します。



(仮称)新日比谷プロジェクト (2018年1月末竣工予定/東京都千代田区)イメージバース



(仮称)ららぽーと平塚 (2016年秋オープン予定/神奈川県平塚市)イメージバース



パークシティ中央湊 ザ タワー (2017年11月竣工予定/東京都中央区)イメージバース



ファインコート深沢 桜景邸 (2016年4月竣工予定/東京都世田谷区)イメージバース

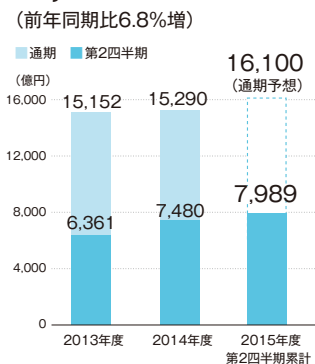
三井不動産株式会社
東京2020オリンピック・パラリンピックゴールド街づくりパートナーです。

JOC・JPC ゴールド街づくりパートナー

連結財務ハイライト

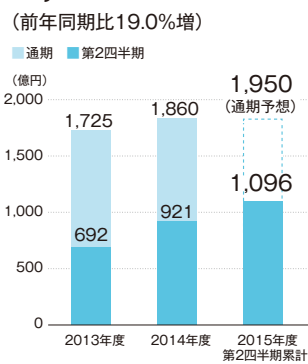
売上高

7,989億円
(前年同期比6.8%増)



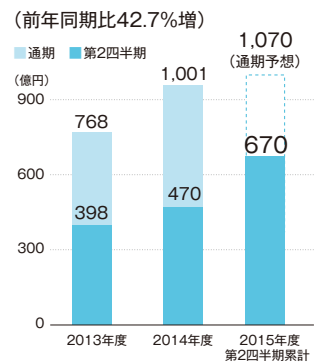
営業利益

1,096億円
(前年同期比19.0%増)

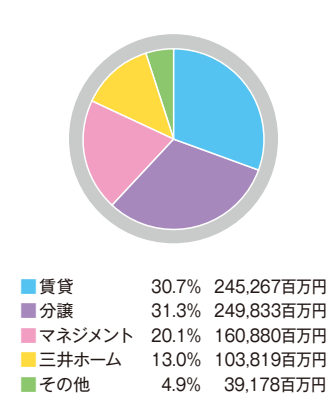


親会社株主に帰属する四半期純利益

670億円
(前年同期比42.7%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

(2015年9月30日) (百万円)

科目	当第2四半期	前期
流動資産	1,461,649	1,374,892
固定資産	3,669,521	3,702,255
有形固定資産	2,774,188	2,721,519
無形固定資産	68,413	67,113
投資その他の資産	826,919	913,621
資産合計	5,131,170	5,077,148
流動負債	676,253	672,430
固定負債	2,523,356	2,472,633
うち有利子負債	2,087,542	1,976,150
負債計	3,199,609	3,145,064
株主資本	1,350,512	1,297,159
その他の包括利益累計額	517,004	574,762
新株予約権	972	914
少数株主持分	63,071	59,247
純資産計	1,931,560	1,932,084
負債・純資産合計	5,131,170	5,077,148

*詳細につきましては、当社ホームページをご覧ください。http://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/er/index.html

株式の状況 (2015年9月30日)

株式の状況

発行可能株式総数	3,290,000,000株
発行済株式の総数	991,424,727株
株主数	31,155名

第2四半期累計期間連結損益計算書

(2015年4月1日から2014年9月30日まで) (百万円)

科目	当第2四半期	前第2四半期
営業収益	798,978	748,001
営業利益	109,614	92,147
営業外収益	8,931	4,234
営業外費用	14,948	18,598
経常利益	103,597	77,783
特別利益	—	5,185
特別損失	—	—
税金等調整前四半期純利益	103,597	82,968
法人税等	36,922	33,078
四半期純利益	66,675	49,890
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△411	2,878
親会社株主に帰属する四半期純利益	67,086	47,011

2015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	14円	14円

会社概要 (2015年10月1日)

商号 三井不動産株式会社 Mitsui Fudosan Co., Ltd.
 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)
 支社 関西
 支店 北海道 東北 千葉 横浜 中部 京都 中国 九州
 役員体制

設立 1941年7月15日
 資本金 339,766,919千円
 従業員数 1,384名 (2015年9月30日現在)
 ホームページアドレス http://www.mitsuifudosan.co.jp/

取締役・監査役

代表取締役会長 岩沙 弘道
 代表取締役社長 菰田 正信
 代表取締役 飯沼 喜章
 取締役 齋藤 一志
 取締役(非常勤) 松島 正之
 常任監査役 浅井 裕史
 監査役 山下 徹
 監査役(非常勤) 西山 晃一
 長谷川 俊明
 加藤 義孝
 真砂 靖

執行役員

会長執行役員 岩沙 弘道
 常務執行役員 飯野 健司
 執行役員 藤林 清隆
 社長執行役員 佐藤 雅敏
 副社長執行役員 中井 省吾
 専務執行役員 小野澤 康夫
 斎藤 一志
 北原 義一
 川本 正一郎

グループ執行役員

グループ上席執行役員 山代 裕彦
 尾崎 昌利
 グループ執行役員 井上 徹
 富川 秀二
 守屋 秀樹
 池田 明

株主メモ

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

上場金融商品取引所 東京証券取引所
 証券コード 8801
 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(1,000株未満)をお持ちの場合、以下の制度をご利用いただけます。

- 1) 単元未満株式を当社に売却する(買取制度)
- 2) 単元株式(1,000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)

お手続きの詳しい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、特別口座に登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。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。

なお、配当金領収証にて配当金をお受取りの株主様につきましても、配当金支払いの都度「配当金計算書」を同封させていただいております。*確定申告をなされる株主様は、大切に保管ください。

WANGAN × Mitsui Fudosan 三井不動産 Story

「これから湾岸、面白くなりますよ」
未来から来たというその女の子は、
どこか私に似ていた。

2020年の東京オリンピック・パラリンピックは
ここ湾岸を、いつきにひとつの街にするのだそうだ。
そういえば、

東京という街を水に視点を置いて見つめ直すと
とても面白い。日本橋から豊洲はぐんと近くなって
新しい街の輪郭が見えてくる。

なんだかワクワクしてくる。
そのワクワクがこのあたりを包んでいる気がする。

気がつくとその女の子はいなくなっていた。
未来から来たというその女の子は、
どこか私に似ていた。

もしかして。まさか。

いい街には、物語がある。



お詫びと訂正

本編内容に一部誤りがありましたので、下記のとおり訂正しお詫び申し上げます。

訂正箇所のページ 12ページ

誤 ファインコート深沢 桜景邸(2016年4月竣工予定/東京都世田谷区)イメージパース

正 ファインコート等々力 桜景邸(2016年3月竣工予定/東京都世田谷区)イメージパース