



さあ、街から未来をかえよう

**三井不動産**  
MITSUI FUDOSAN

証券コード：8801

# 第112回定時株主総会 招集ご通知

日 時

2024年  
6月27日（木曜日）午前10時  
（受付開始予定 午前9時）

場 所

東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

**帝国ホテル 東京**  
本館2階 孔雀の間

目的事項

## 報告事項

- 第112期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）  
事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および  
監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
- 第112期（2023年4月1日から2024年3月31日まで）  
計算書類報告の件

## 決議事項

- |       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 第1号議案 | 剰余金の処分の件                           |
| 第2号議案 | 定款一部変更の件                           |
| 第3号議案 | 取締役3名選任の件                          |
| 第4号議案 | 監査役2名選任の件                          |
| 第5号議案 | 取締役賞与支給の件                          |
| 第6号議案 | 取締役に対する譲渡制限付株式の付与のため<br>の報酬内容の改定の件 |

株主総会にご出席の株主様へのお土産のご用意はございません。  
予めご了承いただきますようお願い申し上げます。

株主各位

(証券コード 8801)

2024年 6月 3日

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

三井不動産株式会社

代表取締役社長 植田 俊

## 第112回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第112回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の各ウェブサイトに掲載しておりますので、いずれかのウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

### 当社ウェブサイト

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/shareholder/meeting/index.html>



### 株主総会資料 掲載ウェブサイト

<https://d.sokai.jp/8801/teiji/>



### 東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



（上記の東証ウェブサイトへアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「三井不動産」又は「コード」に当社証券コード「8801」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。）

なお、当日ご出席されない場合は、インターネットまたは書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、2024年6月26日（水曜日）午後5時30分までに議決権を行使していただきますようお願い申し上げます。

敬 具

### 株主の皆様へのご案内

- ・株主総会当日の映像の一部を、本株主総会後に当社ウェブサイトへ掲載することを予定しております。
- 今後、本株主総会当日までに運営方法等に変更が生じる場合は、適宜当社ウェブサイトにてお知らせいたします。

## 記

<b>1 日 時</b>	2024年6月27日（木曜日） 午前10時 （受付開始予定 午前9時）
<b>2 場 所</b>	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテル 東京 本館2階 孔雀の間
<b>3 目的事項</b>	<b>報告事項</b> 1. 第112期（2023年4月1日から2024年3月31日まで） 事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結 計算書類監査結果報告の件 2. 第112期（2023年4月1日から2024年3月31日まで） 計算書類報告の件 <b>決議事項</b> 第1号議案 剰余金の処分の件 第2号議案 定款一部変更の件 第3号議案 取締役3名選任の件 第4号議案 監査役2名選任の件 第5号議案 取締役賞与支給の件 第6号議案 取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬内容の改定の件

※電子提供措置事項に修正が生じた場合は、前述のインターネット上の各ウェブサイトにおいて、その旨、修正前および修正後の事項を掲載いたします。

※電子提供措置事項のうち、次の事項につきましては、法令および当社定款第18条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

- ①事業報告のうち「会社の新株予約権等に関する事項」、「会社の支配に関する基本方針について」
- ②連結計算書類のうち「連結株主資本等変動計算書」、「連結注記表」
- ③計算書類のうち「株主資本等変動計算書」、「個別注記表」

したがって、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面に記載している事業報告は、監査役が監査報告書を作成するに際して監査をした事業報告の一部であり、また、連結計算書類および計算書類は、監査役が監査報告書を、会計監査人が会計監査報告をそれぞれ作成するに際して監査をした連結計算書類および計算書類の一部であります。

# 議決権行使のご案内

議決権の行使にはつぎの3つの方法がございます。

後記の株主総会参考書類（5～22頁）をご検討のうえ、議決権を行使いただきますようお願い申し上げます。

## 1 インターネットによる議決権行使の場合

**行使期限** 2024年6月26日（水曜日）午後5時30分投票分まで

1. QRコードを読み取る方法「スマート行使」



2. 議決権行使コード・パスワードを入力する方法



<https://www.web54.net>

招集ご通知4頁の記載をご確認のうえ、スマートフォンまたはパソコン等から議決権行使サイトにアクセスし、議案に対する賛否をご入力ください。

## 2 書面による議決権行使の場合



**行使期限** 2024年6月26日（水曜日）午後5時30分到着分まで

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご記入のうえ、ご返送ください。

※ 書面により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取り扱いいたします。

## 3 当日ご出席による議決権行使の場合



**日時** 2024年6月27日（木曜日）午前10時

当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出ください。

※ 代理人により議決権を行使される場合は、当社定款第15条の定めにより、当社の議決権を有する他の株主の方1名に委任することができます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となります。

機関投資家の皆様へ

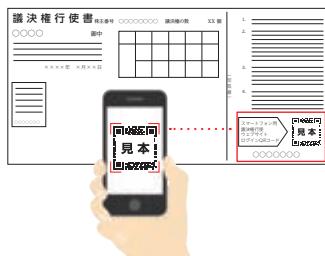
（株）ICJの運営する「議決権電子行使プラットフォーム」から電磁的方法により議決権を行使いただくことができます。

## インターネットによる議決権行使の場合

### QRコードを読み取る方法 「スマート行使」

議決権行使コードおよびパスワードを入力することなく議決権行使ウェブサイトへログインすることができます。

- 1 議決権行使書用紙右下に記載のQRコードを読み取ってください。



※「QRコード」は株式会社デンソーウェブの登録商標です。

- 2 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。



#### 「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

・議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙（裏面）に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

### 議決権行使コード・パスワードを 入力する方法

議決権行使ウェブサイト <https://www.web54.net>

- 1 議決権行使ウェブサイトへアクセスしてください。



「次へすすむ」をクリック

- 2 議決権行使書用紙（裏面）に記載された「議決権行使コード」をご入力ください。



「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック

- 3 議決権行使書用紙（裏面）に記載された「パスワード」をご入力ください。



「パスワード」を入力

実際にご使用になる新しいパスワードを設定してください

「登録」をクリック

- 4 以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

※操作画面はイメージです。

#### パスワードのお取り扱いについて

- ・パスワードは、議決権を行使される方が株主様ご本人であることを確認する手段です。本株主総会終了まで、印鑑や暗証番号と同様に大切に保管ください。パスワードのお電話などによるご照会には、お答えできません。
- ・パスワードは一定回数以上間違えるとロックされ使用できなくなります。ロックされた場合、画面の案内に従ってお手続きください。

インターネットによる議決権行使でパソコンやスマートフォンの操作方法などがご不明な場合は、右記にお問い合わせください。

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル  
電話番号：0120-652-031（フリーダイヤル）  
（受付時間 9：00～21：00）

※ インターネットと書面の両方で議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使を有効なものとしてお取り扱いいたします。

※ インターネットにより複数回、議決権を行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

# 株主総会参考書類

## 議案および参考事項

### 第1号議案

## 剰余金の処分の件

当社は、中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主の皆様への利益還元を行っております。

利益還元につきましては、持続的な成長に基づく安定・継続的な還元姿勢が重要であるという認識のもと、今般、新たに策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、2024年度から2026年度の総還元性向(※)を「毎期50%以上」、配当性向を「毎期35%程度」に強化いたしました。

上記の株主還元方針を当期においても適用することとし、当期業績とあわせて総合的に勘案のうえ、当期の年間配当については、前期に比べ1株当たり22円増額し84円、期末配当は以下のとおり、1株につき49円といたしたいと存じます。

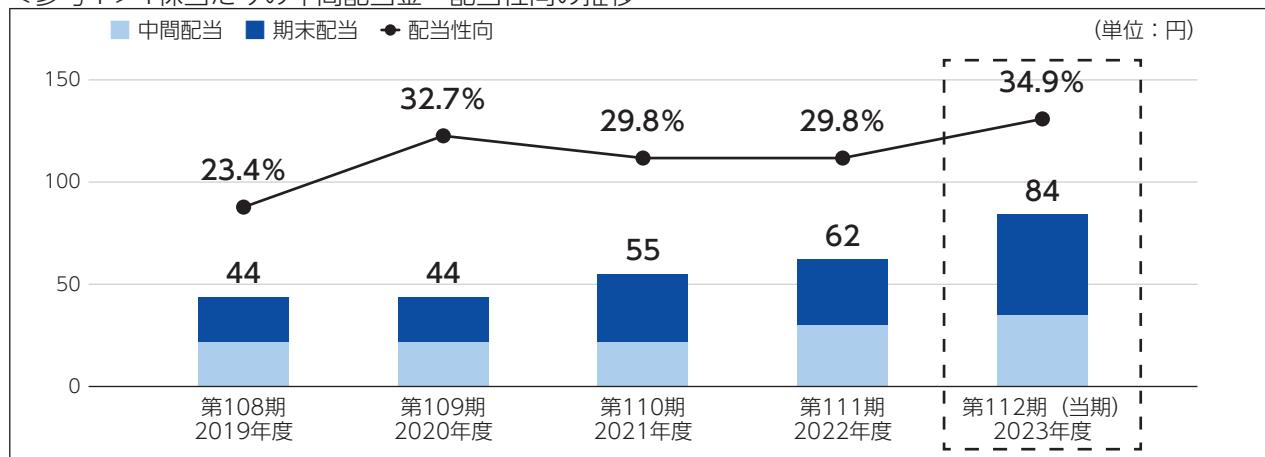
### 期末配当に関する事項

- (1) 配当財産の種類  
金銭
- (2) 株主に対する配当財産の割当に関する事項およびその総額  
当社普通株式1株につき金49円 配当総額45,768,484,643円  
なお、2023年12月に、1株につき35円の間配当をお支払いしておりますので、1株当たりの年間配当は84円となります。
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日  
2024年6月28日

(注)当社は、2024年4月1日を効力発生日として、普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行いました。上記期末配当は、2024年3月31日現在の株式数に対して行われます。

※総還元性向 = (配当総額 + 自己株式取得総額) / 親会社株主に帰属する当期純利益

<参考 1> 1株当たりの年間配当金・配当性向の推移



<参考 2> 自己株式取得について (2024年4月11日公表)

当社は、株主還元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、以下のとおり自己株式取得の決議を行いました。

・自己株式の取得 (2024年4月11日取締役会決議)

取得対象株式の種類および総数の上限	普通株式40,000,000株
取得価格の総額の上限	40,000,000,000円
取得期間 (予定)	2024年4月12日から2025年3月31日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

## 第2号議案

# 定款一部変更の件

### 1. 変更の理由

取締役の経営責任をより明確にし、経営環境の変化に迅速に対応できる経営体制を構築すること、および株主の皆さまからの信任の機会を増やすことを目的として、取締役の任期を2年から1年に変更するものであります。

ただし、2023年6月29日開催の第111回定時株主総会において選任された取締役の任期につきましては、従前の規定が適用されることを明確にするため附則を設けるものといたします。

### 2. 変更の内容

変更内容は、つぎのとおりであります。

(下線は変更部分)

現 行 定 款	変 更 案
(任期) 第21条 取締役の任期は、選任後 <u>2</u> 年以内に終了する事業年度のうちの最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。 2 任期の満了前に退任した取締役の補欠として選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとする。 3 増員のため選任された取締役の任期は、他の現任取締役の任期の満了する時までとする。	(任期) 第21条 取締役の任期は、選任後 <u>1</u> 年以内に終了する事業年度のうちの最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。 2 任期の満了前に退任した取締役の補欠として選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとする。 3 増員のため選任された取締役の任期は、他の現任取締役の任期の満了する時までとする。
(新設)	<u>附 則</u> ( <u>取締役の任期に関する経過措置</u> ) <u>第21条の規定にかかわらず、2023年6月29日開催の第111回定時株主総会において選任された取締役の任期は、2025年3月末日に終了する事業年度に関する定時株主総会終結の時までとする。なお、本附則は、当該期日経過後、これを削除する。</u>



## 第3号議案

# 取締役3名選任の件

本株主総会終結の時をもって取締役三木孝行および広川義浩の2名が辞任いたします。つきましては、社外取締役を1名増員し、取締役3名の選任をお願いしたいと存じます。

取締役候補者は、つぎのとおりであります。

候補者番号	氏名(生年月日)	略歴、地位、担当、重要な兼職および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
1	 <p>さいとう ゆたか <b>斎藤 裕</b> (1966年4月12日生)</p> <p><b>新任</b></p>	<p>1990年4月 当社入社 2016年4月 当社商業施設本部アーバン事業部長 2019年4月 当社人事部長 2020年4月 当社執行役員、人事部長 2023年4月 当社常務執行役員 2024年4月 当社常務執行役員、ソリューションパートナー本部長 (現任)</p> <p><b>選任理由・求める役割</b> 当社への入社以来、多様な分野で豊富な経験を有しております。また、執行役員就任後は、当社グループの事業機会獲得支援業務、ならびに人事・秘書業務の責任者を務めるなど、執行役員としての業務を通じて企業価値向上への貢献が認められました。 このようなことから、当社の取締役として経営の重要事項の決定および業務執行に対する監督などの役割を適切に果たすことが見込まれると判断し、新任取締役候補者としたものであります。</p>	90,303株
2	 <p>もちまる のぶひこ <b>持丸 信彦</b> (1966年4月24日生)</p> <p><b>新任</b></p>	<p>1990年4月 当社入社 2016年4月 当社海外事業本部業務推進室長 2017年4月 当社ビルディング本部ビルディング事業三部長 2019年4月 当社経営企画部長 2020年4月 当社執行役員、経営企画部長 2023年4月 当社常務執行役員、経営企画部長 (現任)</p> <p><b>選任理由・求める役割</b> 当社への入社以来、多様な分野で豊富な経験を有しております。また、執行役員就任後は、経営企画業務の責任者を務めるなど、執行役員としての業務を通じて企業価値向上への貢献が認められました。 このようなことから、当社の取締役として経営の重要事項の決定および業務執行に対する監督などの役割を適切に果たすことが見込まれると判断し、新任取締役候補者としたものであります。</p>	59,430株

候補者番号	氏名(生年月日)	略歴、地位、担当、重要な兼職および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
3	 <p data-bbox="226 798 435 869"> <small>ひ</small> <small>び</small> <small>の</small>  <b>日比野 隆司</b>  <small>(1955年9月27日生)</small> </p> <div data-bbox="281 881 384 1002"> <p><b>新任</b></p> <p><b>社外</b></p> <p><b>独立</b></p> </div>	<p data-bbox="470 355 1227 616"> 1979年 4 月 大和証券(株)入社  2004年 5 月 (株)大和証券グループ本社常務執行役員  2004年 6 月 同社取締役、常務執行役  2007年 4 月 同社取締役、専務執行役  2009年 4 月 同社取締役、執行役副社長  2011年 4 月 同社取締役、代表執行役社長 兼 大和証券(株)代表取締役社長  2017年 4 月 (株)大和証券グループ本社取締役会長、執行役 兼 大和証券(株)代表取締役会長  2020年 4 月 (株)大和証券グループ本社取締役会長、執行役 兼 大和証券(株)取締役会長  2024年 4 月 (株)大和証券グループ本社取締役、特別顧問 兼 大和証券(株)特別顧問  (現任)  (株)大和証券グループ本社取締役は2024年6月21日付退任予定) </p> <p data-bbox="461 647 612 666"><b>重要な兼職の状況</b></p> <p data-bbox="461 674 1103 722">(株)大和証券グループ本社取締役 (2024年6月21日付退任予定)、特別顧問、大和証券(株)特別顧問、(株)帝国ホテル社外取締役</p> <p data-bbox="461 752 647 772"><b>選任理由・求める役割</b></p> <p data-bbox="461 780 1242 878">証券会社の社長・会長を歴任し、ファイナンスや資本市場ならびに経営全般に関する幅広い見識と多様な経験を有しており、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、当社の経営に対し様々なご意見をいただくことを期待して新任の社外取締役候補者としたものであります。</p> <p data-bbox="461 886 1242 961">同氏が選任された場合は、指名諮問委員会・報酬諮問委員会の委員として取締役・監査役選任プロセスおよび取締役報酬決定プロセスの透明性を高めるべく、関与いただく予定です。</p> <p data-bbox="461 991 647 1011"><b>独立性に関する事項等</b></p> <p data-bbox="461 1019 1242 1067">日比野隆司氏は、(株)東京証券取引所が定める独立役員要件を満たしており、(株)東京証券取引所に独立役員として届け出ています。</p> <p data-bbox="482 1075 919 1094">なお、独立性に関する補足情報は以下のとおりです。</p> <ul data-bbox="488 1102 1242 1177" style="list-style-type: none"> <li>・同氏は2004年6月より(株)大和証券グループ本社の取締役を務めておりますが、2024年4月に同社取締役特別顧問に就任しており、2024年6月に同社取締役を退任する予定です。なお、当社グループと同社との取引額は当社連結売上高の1%未満です。</li> </ul>	0株

- (注) 1. 斎藤裕、持丸信彦、日比野隆司の各氏は、新任の取締役候補者であります。
2. 各候補者と当社の間には、特別の利害関係はありません。
3. 日比野隆司氏は、社外取締役候補者であります。
4. 当社は、2024年4月1日付で、普通株式1株につき3株の割合で株式分割を実施しておりますので、所有する当社の株式の数は、株式分割後の株式を基準しております。
5. 日比野隆司氏の選任が承認可決された場合には、当社は同氏との間で会社法第423条第1項に定める責任について、会社法第425条第1項に定める金額の合計額を限度とする契約を締結する予定であります。
6. 当社は、保険会社との間で役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の内容の概要は、以下に記載のとおりです。取締役候補者の選任が承認可決された場合には、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

**【保険契約の内容の概要】**

当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者が負担することになる会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、被保険者が負担することとなった争訟費用および損害賠償金を填補することとしており、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為に起因する損害賠償金等については、填補の対象外としております。当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社の取締役、監査役、執行役員、グループ執行役員であり、すべての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

<参考1>

**取締役候補の指名・選任を行うに当たっての方針と手続**

当社は、当社グループの経営理念や経営戦略等を踏まえ、人格、能力、見識およびジェンダー等の多様性を総合的に判断し、取締役として適任と考えられる人物を候補者として指名しております。なお、社外取締役については、豊富な経験と幅広い見識を当社の経営に活かしていただくこと、ならびに取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け適切な役割を果たしていただくことを期待して選任しております。

また、当社は、社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名にて構成され、独立社外取締役を委員長とする指名諮問委員会を設置しており、取締役候補の指名については同委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定いたします。

**取締役・監査役の女性比率**

第3号議案の取締役候補者および第4号議案の監査役候補者の選任が承認可決された場合には、取締役・監査役における女性比率は22.2%（4名/18名）となります。

<参考2>

**株式の保有状況**

第112期有価証券報告書「株式の保有状況」と同等の内容となるように、当社ウェブサイトに掲載している「第112回定時株主総会 株式の保有状況」において、補足情報を開示しております。

(URL : [https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/ir/shareholder/meeting/pdf/112\\_sankou.pdf](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/ir/shareholder/meeting/pdf/112_sankou.pdf) )



## 第4号議案

# 監査役2名選任の件

本総会終結の時をもって監査役5名のうち、石神裕之、尾関幸美の2名が任期満了となりますので、監査役2名の選任をお願いしたいと存じます。

本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、つぎのとおりであります。

候補者番号	氏名(生年月日)	略歴、地位、重要な兼職および選任理由	所有する当社の株式の数
1	 ひろかわ よしひろ <b>広川 義浩</b> (1962年2月21日生) <b>新任</b>	1984年4月 当社入社 2023年6月 当社取締役、専務執行役員、サステナビリティ推進本部長 2024年4月 当社取締役 (現任)  <b>選任理由・求める役割</b> 当社への入社以来、多様な分野で豊富な経験を有しております。また、当社の取締役として、DX推進、サステナビリティ推進、商業施設事業等の業務を幅広く担当し、これらの職務を通じた豊富な経験を有していることから、取締役の職務の遂行を適切に監査できるものと判断し、新任監査役候補者としたものであります。	98,076株

候補者番号	氏名(生年月日)	略歴、地位、重要な兼職および選任理由	所有する当社の株式の数
2	 <p data-bbox="243 727 424 802"> <small>ちば みちこ</small>  <b>千葉 通子</b>            (1961年6月27日生)         </p> <p data-bbox="284 807 387 931"> <span style="background-color: red; color: white; padding: 2px;">新任</span>  <span style="background-color: green; color: white; padding: 2px;">社外</span>  <span style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">独立</span> </p>	<p data-bbox="473 352 1075 533">           1984年4月 東京都庁入庁            1989年10月 太田昭和監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）入所            1993年3月 公認会計士登録            2010年7月 新日本有限責任監査法人（現同上）シニアパートナー            2016年8月 同法人退所            2022年4月 金融庁 公認会計士・監査審査会委員            （現任）         </p> <p data-bbox="462 565 613 586"><b>重要な兼職の状況</b></p> <p data-bbox="462 591 1123 612">カシオ計算機(株)社外取締役（監査等委員）、(株)ニコン社外取締役（監査等委員）</p> <p data-bbox="462 644 651 665"><b>選任理由・求める役割</b></p> <p data-bbox="462 669 1248 745">公認会計士としての財務および企業会計に関する専門的な見識と、監査法人における豊富な監査業務経験を有しており、これらに基づき、取締役の職務の遂行を適切に監査していただくことを期待して新任の社外監査役候補者としたものであります。</p> <p data-bbox="462 749 1248 825">なお、同氏は社外取締役・社外監査役としての関与以外に、直接会社経営に関与された経験はありませんが、上記の理由により、社外監査役としての職務を適切に遂行できるものと判断いたしました。</p> <p data-bbox="462 857 651 878"><b>独立性に関する事項等</b></p> <p data-bbox="462 883 1248 928">千葉通子氏は、(株)東京証券取引所が定める独立役員の要件を満たしており、(株)東京証券取引所に独立役員として届け出ています。</p> <p data-bbox="482 932 923 954">なお、独立性に関する補足情報は以下のとおりです。</p> <ul data-bbox="489 958 1248 1034" style="list-style-type: none"> <li>・同氏は2010年7月から2016年8月まで新日本有限責任監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）のシニアパートナーを務めておりましたが、当社グループと同監査法人の取引額は当社連結売上高の1%未満です。</li> </ul>	0株

- (注) 1. 広川義浩、千葉通子の両氏は新任の監査役候補者であります。
2. 各候補者と当社の間には、特別の利害関係はありません。
3. 千葉通子氏は、社外監査役候補者であります。
4. 当社は、2024年4月1日付で、普通株式1株につき3株の割合で株式分割を実施しておりますので、所有する当社の株式の数は、株式分割後の株式を基準にしております。
5. 千葉通子氏の選任が承認可決された場合、当社は同氏との間で会社法第423条第1項に定める責任について、会社法第425条第1項に定める金額の合計額を限度とする契約を締結する予定であります。
6. 当社は、保険会社との間で役員等賠償責任保険契約を締結しており、当該保険契約の内容の概要は、以下に記載のとおりです。監査役候補者の選任が承認可決された場合には、当該保険契約の被保険者に含まれることとなります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

**【保険契約の内容の概要】**

当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者が負担することになる会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、被保険者が負担することとなった争訟費用および損害賠償金を填補することとしており、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為に起因する損害賠償金等については、填補の対象外としております。当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社の取締役、監査役、執行役員、グループ執行役員であり、すべての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

<参考>

**監査役候補の指名・選任を行うに当たっての方針と手続**

当社は、当社グループの経営理念や経営戦略等を踏まえ、人格、能力、見識およびジェンダー等の多様性を総合的に判断し、監査役として適任と考えられる人物を候補者として指名しております。なお、社外監査役については客観的な立場から専門的な知識と豊富な経験に基づき取締役の職務の執行を監査していただくことを期待して選任しております。

また、当社は社内取締役2名、社外取締役が過半数の4名にて構成され、独立社外取締役を委員長とする指名諮問委員会を設置しており、監査役候補の指名については同委員会に諮問のうえ、監査役会の同意のもと、取締役会にて決定いたします。

**取締役・監査役の女性比率**

第3号議案の取締役候補者および第4号議案の監査役候補者の選任が承認可決された場合には、取締役・監査役における女性比率は22.2%（4名／18名）となります。



<参考>取締役・監査役のスキルマトリックス

当社グループは、2024年4月にグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定しました。その方針を踏まえ、当社グループの「ありたい姿」を実現するために取締役会全体としてとして備えるべきスキルを「企業経営」「財務・会計・ファイナンス」「リスクマネジメント」「街づくり」「グローバル」「テクノロジー・イノベーション」「人材戦略」「サステナビリティ」と特定しました。

役職	氏名	現在の当社における地位	経営関連スキル			コア コンピタンス	
			企業経営	財務・会計・ ファイナンス	リスク マネジメント	街づくり (不動産開発等)	
取締役	社内	菰田 正信	代表取締役会長	●	●	●	●
		植田 俊	代表取締役社長 社長執行役員	●	●	●	●
		山本 隆志	代表取締役 副社長執行役員	●		●	●
		鈴木 真吾	取締役 専務執行役員				●
		徳田 誠	取締役 専務執行役員		●	●	●
	大澤 久	取締役 常務執行役員		●		●	
	齋藤 裕 (新任)	常務執行役員				●	
	持丸 信彦 (新任)	常務執行役員		●		●	
	社外	中山 恒博	取締役	●	●	●	
		伊東 信一郎	取締役	●		●	
河合 江理子※		取締役		●			
引頭 麻実※		取締役	●	●	●		
日比野 隆司 (新任)		—	●	●	●		

監査役	社内	浜本 涉	監査役		●		●
		広川 義浩 (新任)	取締役			●	●
	社外	中里 実	監査役		●	●	
		三田 万世※	監査役		●	●	
		千葉 通子 (新任) ※	—		●	●	

(注)上記表の女性取締役・監査役に※を付しています。

取締役会全体として備えるべきスキルを次の3つに大別しています。

**経営関連スキル**：当社を運営するうえで岩盤となるスキル

**コアコンピタンス**：当社の競争力の源泉である「街づくり」にかかるスキル

**エキスパートスキル**：その他個別分野で発揮が期待される専門的スキル

エキスパートスキル			
グローバル	テクノロジー・イノベーション	人材戦略	サステナビリティ
●		●	●
●	●		●
●			
	●		●
		●	
●		●	
	●		●
●	●	●	●
●			

	●		●
		●	●
●			
●			

スキル	各項目の選定理由
経営関連スキル	<b>企業経営</b> 企業等の経営経験を有することは、多様な事業領域を持つ当社グループを経営監督するうえで重要なスキルであるため。
	<b>財務・会計・ファイナンス</b> 安定・継続的な利益成長と効率性の改善を財務会計面から適切にコントロールすることは、経営目標の達成に向けた重要なスキルであるため。
	<b>リスクマネジメント</b> リスクマネジメント体制の整備を適切に行なうことは、企業活動の継続性を担保し、安定的な利益成長を実現するうえで重要なスキルであるため。
コンピコアンス	<b>街づくり(不動産開発等)</b> 街づくりは当社事業の根幹をなす競争力の源泉であり、各事業領域において、街づくりを通じたデカップリング(差別化やマーケット創出による、外部環境に関わらない高い収益性の実現)を図ることは、当社の安定的な利益成長を実現するうえで重要なスキルであるため。
	<b>グローバル</b> 当社は海外事業をコア事業の一つであると捉えており、適切なマネジメントにより、海外事業において安定的な利益拡大を実現させることは、当社の経営目標を達成するうえで重要なスキルであるため。
エキスパートスキル	<b>テクノロジー・イノベーション</b> ICT技術をはじめとした各種テクノロジーへの知見を活かし、リアルとデジタルを組み合わせたビジネスモデルの確立や新産業の創出を実現するためのマネジメントを適切に行なうことは、当社の事業戦略上重要なスキルであるため。
	<b>人材戦略</b> 当社は、人材を価値創造の源泉であると考えており、イノベーションを加速させる多様な人材を獲得・支援し、当社グループを「One Team型」の組織としてさらに深化させることは経営目標の実現に向けた重要なスキルであるため。
	<b>サステナビリティ</b> 当社は持続可能な社会への貢献を積極的に進める「サステナビリティ経営」を推進しており、脱炭素社会実現等に向けた取り組みを適切にマネジメントすることは、当社取締役役に求められる重要なスキルであるため。

(注)●は社内外における実績・経験等にもとづき、特に発揮が期待される項目を表しています。すべての専門性、経験を表すものではありません。

## 第5号議案

# 取締役賞与支給の件

当期末時点の取締役8名（社外取締役を除きます。）に対し、当期の業績（営業利益および親会社株主に帰属する当期純利益）、ESGに関する取り組みの状況、株主の皆さまへの利益還元（配当および自己株式取得実績）、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗等を総合的に勘案し、取締役賞与を総額596,310,000円支給することといたしたいと存じます。

本議案につきましては、役員報酬等の内容の決定に関する方針に基づき、社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名の計6名で構成され、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定しており、相当であると判断しております。

（注）第111回定時株主総会において承認可決された取締役8名（社外取締役を除きます。）に対する取締役賞与支給額は、総額559,250,000円であります。

### <参考>役員報酬等の内容の決定に関する方針

- ・取締役報酬については、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賞与、当社グループの企業価値の持続的な向上と株主の皆さまとのより一層の価値共有を目的とした中長期インセンティブとしての譲渡制限付株式報酬という構成にしております。なお、社外取締役は基本報酬のみとしております。また、監査役報酬については、基本報酬のみとしております。
- ・業績連動報酬である賞与および譲渡制限付株式報酬に係る指標は、取締役報酬と業績および株主価値の連動性を高めるため、当期の業績（営業利益および親会社株主に帰属する当期純利益）、ESGに関する取り組みの状況、株主還元方針に基づく株主の皆さまへの利益還元（配当および自己株式取得実績）、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗等を総合的に勘案しております。
- ・当該指標を選択した理由については、取締役報酬と業績および株主価値の連動性を高め、取締役の企業価値向上および経営目標の達成に対するインセンティブを強化するためです。
- ・業績連動報酬である賞与および譲渡制限付株式報酬、業績連動報酬以外の報酬である基本報酬の支給割合は、社内取締役全体で、業績連動報酬が約50%～約60%（社長については約60%～約70%）、業績連動報酬以外の報酬が約40%～約50%（社長については約30%～約40%）を用途としております。

## 第6号議案

# 取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬内容の改定の件

### 1. 改定の理由

当社は、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会において、「取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬決定の件」としてご承認いただき（以下、当該定時株主総会における同議案に係る決議を「当初決議」という。）、当社の取締役（社外取締役を除く。以下「対象取締役」という。）に対し、譲渡制限付株式報酬（以下、本議案において「本制度」という。）を導入しております。

今般、株主の皆さまとより一層の価値共有を進めるため、また、当社株価の上昇に伴う当社株式価値の増加を考慮して、当初決議の内容を以下のとおり一部改定し、対象取締役に対し譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権の年額および本制度により発行または処分される当社の普通株式の総数を変更することをお願いするものであります。

なお、第3号議案が原案どおり承認可決されますと、本総会終了後の取締役は13名（うち社外取締役5名）となり、対象取締役は8名となります。

また本議案につきましては、役員報酬等の内容の決定に関する方針（第5号議案「取締役賞与支給の件」に記載）に基づき、社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名の計6名にて構成され、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定しており、相当であると判断しております。

### 2. 改定の内容

改定の内容は以下のとおりです。

なお、以下の改定内容以外に、当初決議の内容に変更はありません。

#### (1) 本制度に係る株式総数の上限

現行	改定後
年600,000株以内	年900,000株以内

(注)2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割をしているため、上記株数は株式分割実施後の株数にて記載。

#### (2) 本制度に係る金銭報酬債権の上限

現行	改定後
年額6億円以内	年額20億円以内

<参考1> 役員報酬の構成

本議案が原案どおり承認可決された場合、役員報酬の構成は以下のとおりとなります。

	基本報酬	取締役賞与	譲渡制限付株式報酬
取締役 (社外取締役除く)	○ 月額9,000万円以内 (うち社外取締役分は 月額1,000万円)	○ ※毎年定時株主総会にて 総額をご承認	年額20億円・90万株以内 ※第112回定時株主総会に付議
社外取締役	※第106回定時株主総会 にてご承認	—	—
監査役	○ 月額2,000万円以内 ※第106回定時株主総会 にてご承認	—	—

## <参考2> 譲渡制限付株式報酬の概要

本制度による当社の普通株式の発行または処分に当たっては、当社と対象取締役との間で、譲渡制限付株式割当契約（以下「本割当契約」という。）を締結するものとします。本割当契約の内容、本制度の概要は以下のとおりです。

※当初決議の内容から変更はありません。

### (1) 譲渡制限期間

対象取締役は、本割当契約により割当を受けた当社の普通株式（以下「本割当株式」という。）の払込期日から当社の取締役、監査役、執行役員、グループ執行役員その他の当社取締役会が定める地位を退任する直後の時点までの期間（以下「譲渡制限期間」という。）、本割当株式について、譲渡、担保権の設定その他処分をすることができません（以下「譲渡制限」という。）。

### (2) 譲渡制限の解除

対象取締役が、任期満了その他の正当な事由によって、当社の取締役、監査役、執行役員、グループ執行役員その他の当社取締役会が定める地位を退任した場合には、本割当株式の全部について譲渡制限を解除します。

### (3) 無償取得事由

対象取締役が、法令違反行為その他の正当な事由以外の事由により、当社の取締役会が定める地位を退任した場合には、当社は本割当株式を当然に無償で取得します。

### (4) 組織再編等における取り扱い

上記(1)の定めにかかわらず、当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約または株式移転計画その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社の取締役会）で承認された場合には、当社の取締役会の決議により、本割当株式の全部について当該組織再編等の効力発生日に先立ち譲渡制限を解除します。

### (5) その他の事項

本割当契約に関するその他の事項は、当社の取締役会において定めるものとします。

以 上

## 企業集団の現況に関する事項

### 事業の経過およびその成果

当連結会計年度のわが国経済は、コロナ禍の収束に伴い社会経済活動の正常化が進み、雇用情勢・企業収益の改善等が相まって景気は緩やかな回復基調で推移しました。一方、ウクライナ情勢に加え、中東情勢の緊迫化等の地政学的リスクや、先行き不透明な中国経済の影響等による世界経済の下振れリスクが引き続き懸念されています。

また、世界的なインフレの進行、欧米における金融政策引き締め長期化、日本銀行によるマイナス金利政策等の見直しの影響については、今後注視していく必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループにおきましては、オフィス賃貸事業については、ミクストユースによる「行きたくなる街」にある「行きたくなるオフィス」の提案や、様々なソフトサービスの提供を行うことにより、優勝劣敗構造が進むオフィスマーケットにおいても、テナント企業から高い評価を受け、堅調に推移しました。

商業施設賃貸事業については、「ららぽーと×三井アウトレットパーク」の2業態複合型商業施設として新たに開業させた「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」（大阪府門真市）が好調なスタートを切るとともに、各施設においてスポーツ・エンターテインメントの力を活用し、来館価値の向上に努めたことで、多くのおお客様にご来館いただき、当社施設全体の売上は1年を通して堅調に推移しました。

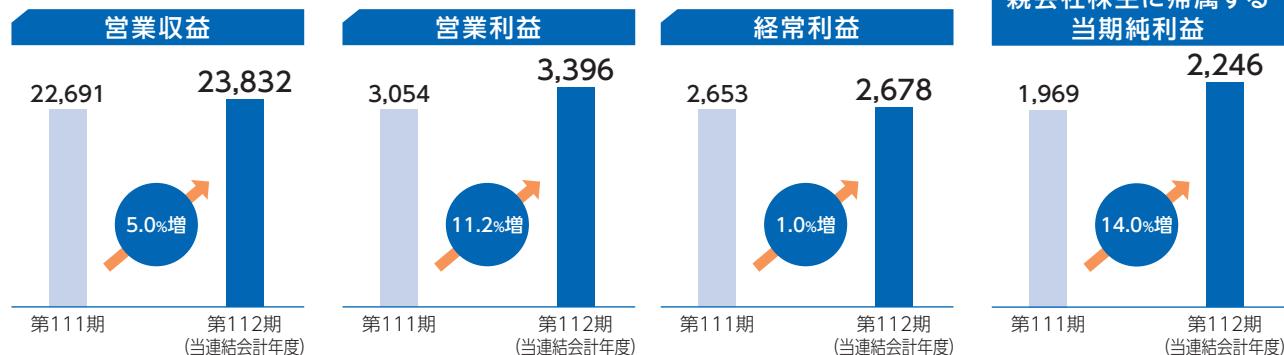
住宅分譲事業については、「暮らし方」「働き方」の多様化に伴う顧客ニーズの変化を的確に捉え、「パークタワー勝どき ミッド」（東京都中央区）等を売上に計上するとともに、「三田ガーデンヒルズ」（東京都港区）をはじめとした販売物件において好調に契約が進捗しました。

物流施設賃貸事業については、引き続きEC事業拡大等による物流施設への需要の高まりを的確に捉え、事業規模を着実に拡大しました。

ホテル施設運営事業については、コロナ禍の収束に伴い回復したインバウンド需要を取り込み、上質な滞在体験の提供を通じた滞在価値の最大化を図ることで、多くのホテルで過去最高の業績を達成しました。また、「三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア」（神奈川県横浜市）、「ブルガリ ホテル 東京」（東京都中央区）を新たに開業させました。

これらの様々な施策を通じて、営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益のすべてにおいて、期中に公表した連結業績予想を上回り、過去最高を更新する結果となりました。当社グループの営業収益は2兆3,832億円（前期比1,141億円増、5.0%増）、営業利益3,396億円（前期比342億円増、11.2%増）、経常利益2,678億円（前期比25億円増、1.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,246億円（前期比276億円増、14.0%増）となりました。

(単位：億円)



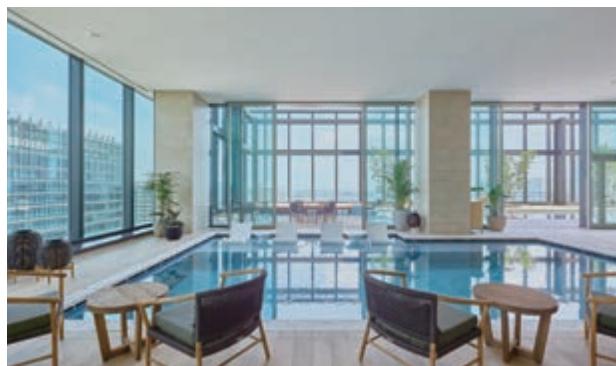
「三井ショッピングパーク ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」  
(大阪府門真市)



「三井ショッピングパーク ららぽーと堺」(大阪府堺市)  
©JBA



「三田ガーデンヒルズ」(東京都港区)



「三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア」(神奈川県横浜市)

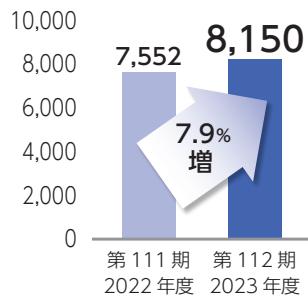
# 賃貸事業

営業収益構成比

34.2%

収益

(億円)



〔三井ショッピングパーク ららテラス TOKYO-BAY〕(千葉県船橋市)



〔三井不動産ロジスティクスパーク座間〕(神奈川県座間市)



〔(仮称)日本橋本町一丁目3番計画〕(東京都中央区)



〔トリービュー〕(米国・サンディエゴ)

## 国内事業

### オフィス賃貸事業

ミクストユースによる「行きたくなる街」にある「行きたくなるオフィス」の提案や、様々なソフトサービスの提供を行ってまいりました。また、当社が重点戦略エリアとする日本橋において、国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビルの開発計画を推進してまいりました。「日本橋に森をつくる」のコンセプトのもと、国内初適用となる木造・耐火技術を多数導入し、木造オフィスビルならではの価値創造に挑戦してまいります。さらに、賃貸ラボ&オフィス事業の都心近接型拠点として、「三井リンクラボ新木場2」（東京都江東区）を竣工させました。

### 商業施設賃貸事業

各施設においてスポーツ・エンターテインメントの力を活用し、来館・体験価値の最大化を図ってまいりました。当社初の2業態複合型商業施設「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」（大阪府門真市）、お客さまの日常を支えるライフスタイル型商業施設「三井ショッピングパーク ららテラス HARUMI FLAG」（東京都中央区）や「三井ショッピングパーク ららテラス TOKYO-BAY」（千葉県船橋市）を開業させたほか、「（仮称）三井ショッピングパーク ららぽーと安城」（愛知県安城市）の開発計画や「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」（兵庫県神戸市）の建替え計画も推進してまいりました。

### 物流施設賃貸事業

顧客課題を解決するための物流コンサルティングプラットフォーム「MFLP&LOGI Solution」の提供等に取り組むことで、さらなる事業拡大を進めました。また、「三井不動産ロジスティクスパーク座間」（神奈川県座間市）、「三井不動産ロジスティクスパーク・OGUD大阪西島」（大阪府大阪市）を竣工させました。

## 海外事業

### オフィス賃貸事業

三井不動産アメリカ株式会社において、サンフランシスコ市史上最大級のウォーターフロント複合開発第1期事業「ミッションロック Phase I<sup>※</sup>」（米国・サンフランシスコ）や賃貸ラボ&オフィス事業「トーリービュー<sup>※</sup>」（米国・サンディエゴ）を竣工させました。また、三井不動産アジア株式会社において、当社グループ初のインド事業かつアジアエリア初のオフィス事業となる「RMZ エコワールド30<sup>※</sup>」（インド・バンガロール）の第1期を竣工させました。

### 商業施設賃貸事業

台湾三井不動産股份有限公司において、「三井ショッピングパーク ららぽーと台中」（台湾・台中）をグランドオープンさせたほか、「（仮称）三井ショッピングパーク ららぽーと高雄」（台湾・高雄）や「三井アウトレットパーク 台南」（台湾・台南）第2期の開発計画等を推進してまいりました。

### 物流施設賃貸事業

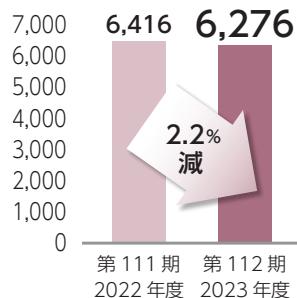
三井不動産アメリカ株式会社およびマレーシア三井不動産株式会社において、それぞれ、米国・マレーシアでは当社グループ初となる物流施設事業<sup>※</sup>に参画いたしました。

※：海外所在持分法適用会社における事業であるため、賃貸セグメントの収益には計上されていません。

# 分譲事業



収益  
(億円)



「パークタワー勝どき ミッド/サウス」(東京都中央区)



「パークタワー大阪堂島浜」(大阪府大阪市)



「Treehouse®」(オーストラリア・シドニー)



「三井不動産ロジスティクスパーク東名綾瀬」(神奈川県綾瀬市)

## 国内事業

### 住宅分譲事業

三井不動産レジデンシャル株式会社において、「すまいとくらしのベストパートナー」として、「暮らし方」「働き方」の多様化に伴う顧客ニーズの変化を的確に捉え、マーケットに求められる商品・サービスの提案をしております。

中高層住宅では、「パークコート神宮北参道 ザタワー」(東京都渋谷区)、「パークタワー勝どきミッド」(東京都中央区)、「幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー」(千葉県千葉市)等を売上に計上するとともに、「三田ガーデンヒルズ」(東京都港区)、「パークシティ中野 ザタワー エアーズ/ザタワー ブリーズ」(東京都中野区)、「パークタワー大阪堂島浜」(大阪府大阪市)等の開発計画を推進してまいりました。戸建住宅では、「ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー」(神奈川県川崎市)、「ファインコート奥沢ザ・ヴィラ」(東京都世田谷区)等を売上に計上いたしました。

### 投資家向け分譲事業

オフィスビル「豊洲ベイサイドクロスタワー」(東京都江東区)、三井不動産レジデンシャル株式会社における賃貸住宅「パークアクシス赤坂山王」(東京都港区)、「パークアクシス柏」(千葉県柏市)、物流施設「三井不動産ロジスティクスパーク東名綾瀬」(神奈川県綾瀬市)、「三井不動産ロジスティクスパーク新木場Ⅰ」(東京都江東区)等を売上に計上いたしました。

## 海外事業

### 住宅分譲事業

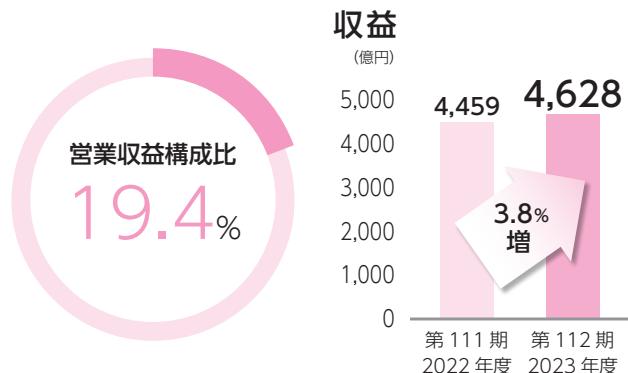
オーストラリア三井不動産株式会社において、分譲住宅「Treehouse<sup>\*</sup>」を含む「Midtown<sup>\*</sup>」開発計画(オーストラリア・シドニー)第2期・第3期に参画するとともに、マレーシア三井不動産株式会社において、大規模複合開発事業「セティア フェデラルヒル<sup>\*</sup>」(マレーシア・クアラルンプール)第1期の住宅分譲事業に参画いたしました。

### 投資家向け分譲事業

三井不動産アメリカ株式会社において、賃貸ラボ&オフィス「イノベーションスクエア PhaseⅡ」と賃貸住宅「アルタレボリューション」(いずれも米国・ボストン)を売上に計上いたしました。

※：海外所在持分法適用会社における事業であるため、分譲セグメントの収益には計上されていません。

# マネジメント事業



## プロパティマネジメント事業

住宅管理受託事業、オフィスビル・商業施設の運営管理受託事業を推進してまいりました。また、「東京ミッドタウン・レジデンシイズ」（東京都港区）等の高品質な賃貸住宅の運営管理、総合駐車場事業「三井のリパーク」、カーシェアリング事業「三井のカーシェアーズ」等を推進してまいりました。

## 仲介・アセットマネジメント等事業

不動産流通事業の拡大に向け、「三井のリハウス」を中心とした個人向け住宅仲介事業や、法人向け事業用不動産の仲介事業、住宅販売受託事業、日本ビルファンドマネジメント株式会社等におけるファンドマネジメント事業等を推進してまいりました。



【東京ミッドタウン・レジデンシイズ】（東京都港区）



【三井のリハウス】



【三井のリパーク】・【三井のカーシェアーズ】

# 施設営業



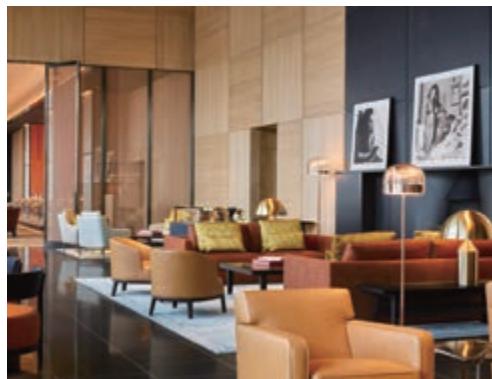
## ホテル・リゾート事業

「三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア」（神奈川県横浜市）、「ブルガリ ホテル 東京」（東京都中央区）を開業させたほか、「三井ガーデンホテル上野」（東京都台東区）、「鳥羽国際ホテル」（三重県鳥羽市）をリニューアルオープンいたしました。また、既存施設においても、上質な滞在体験の提供を通じた滞在価値の最大化を図ってまいりました。さらに、「三井ガーデンホテル京都三条プレミア」（京都府京都市）、「三井ガーデンホテル銀座築地」、ヒルトンの最上級ラグジュアリーブランド「ウォルドーフ・アストリア東京日本橋」（いずれも東京都中央区）等の開発計画を推進してまいりました。

## スポーツ・エンターテインメント事業

株式会社MIXIとの共同事業として、大型多目的アリーナ「LaLa arena TOKYO-BAY（ららアリーナ 東京ベイ）」（千葉県船橋市）の開発計画を推進いたしました。

また、公益財団法人日本サッカー協会（JFA）、当社、株式会社東京ドームの3社にて「JFA サッカー文化創造拠点『blue-ing!』」を、吉本興業グループとの共同事業として新劇場「IMM THEATER」を東京ドームシティ（東京都文京区）内に開業いたしました。



「ブルガリ ホテル 東京」（東京都中央区）

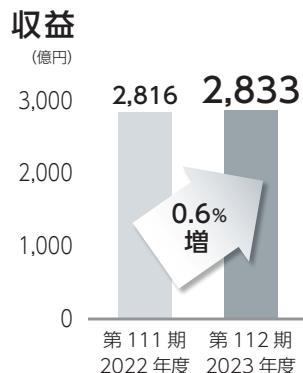


「鳥羽国際ホテル」（三重県鳥羽市）



「LaLa arena TOKYO-BAY（ららアリーナ 東京ベイ）」（千葉県船橋市）

## その他の事業



「キャンパスヴィレッジ生田」(神奈川県川崎市)

### 新築請負事業・その他事業

三井ホーム株式会社において、培ってきた優れた技術力、デザイン力にさらなる磨きをかけ、住宅や施設系建築物の設計・施工請負事業、リフォーム事業等を推進してまいりました。専用住宅については、プロが考え抜いたプランの中から、効率的かつ低予算で高品質な住宅を選んでいただくことを可能とする、三井ホームの規格住宅「三井ホームセレクト」を発表いたしました。また、三井ホーム独自の木造技術の総称として、木造化技術ブランド「MOCX（モクス）」を立ち上げました。木造マンション「MOCXION」のみならずMOCX技術を用いることで、木造技術の発展と脱炭素社会への貢献につなげてまいります。

三井デザインテック株式会社においては、グループシナジーを活かし、オフィスビル・ホテル・住宅の内装工事請負事業等を推進してまいりました。

# 事業領域拡大に向けたイノベーション創出の取り組み

当社グループは、街づくりを通じて、オープンイノベーションのプラットフォームを提供することで、従来の不動産デベロッパーの枠を超えたネットワークを構築しております。当社グループが提供する「場」と「コミュニティ」を通じて、イノベーション創出や新産業創造への貢献を加速してまいります。

## ライフサイエンス

### ■コミュニティの構築



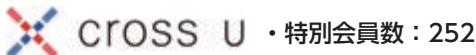
- ・特別会員数：774<sup>※1</sup>
- ・年間イベント数：1,142件<sup>※2</sup>
- ※1 2024年4月1日時点
- ※2 2023年1月1日～2023年12月31日

### ■場の整備

日本橋エリアにて、ライフサイエンス拠点12拠点を展開しているほか、賃貸ラボ&オフィスとして4物件目となる「三井リンクラボ新木場2」（東京都江東区）を2023年4月に竣工させました。

## 宇宙

### ■コミュニティの構築



・特別会員数：252

アジア最大級の宇宙ビジネスイベント「NIHONBASHI SPACE WEEK 2023」を開催し、のべ約8,000名が来場されました。



[NIHONBASHI SPACE WEEK 2023]

### ■場の整備

日本橋エリアにて、宇宙ビジネス拠点を展開しております。

- ・X-NIHONBASHI TOWER
- ・X-NIHONBASHI BASE

## アカデミア連携

国立大学法人東京大学との共同研究「三井不動産東大ラボ」や、国立大学法人東北大学との「東北大学サイエンスパーク構想（愛称：MICHINOOK（ミチノーク）」）を推進するなど、産学連携を通じて当社としての新たな事業領域の探索を行っております。



先端技術の社会実装によるイノベーションの創出を目指し、共同研究を行う。



東北大学青葉山新キャンパスに約4万m<sup>2</sup>の「共創の場」を創出する構想。産官学金の多彩なプレイヤーによる、学術領域を超えた連携を通じて、社会課題解決と新産業創造を目指す。



次世代放射光施設「NanoTerasu(ナノテラス)」<sup>※3</sup>

※3 2024年4月9日より本格始動

## スタートアップ

当社グループの新規事業開発や既存事業強化を目的に、京都フュージョンアリング株式会社<sup>※4</sup>等スタートアップ9社に出資いたしました。投資実績は累計で、スタートアップ62社となりました。

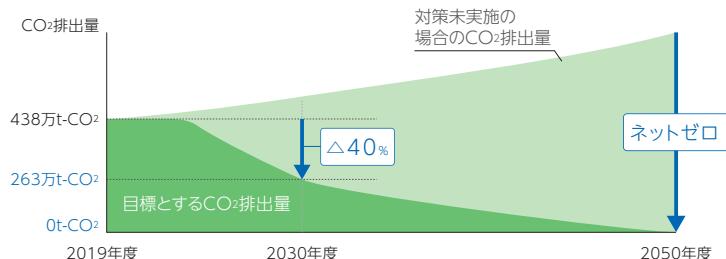
※4 フュージョンエネルギー（核融合エネルギー）の関連装置・システムの研究開発を行う会社。同社への出資を通じ、新たなクリーンエネルギー分野における産業創造・イノベーション創出に貢献し、脱炭素社会の実現を目指す。

## サステナビリティ経営

当社グループは、「&マーク」の理念のもと、特に「脱炭素社会の実現」と「ダイバーシティ&インクルージョンへの取り組み」を最重要課題と位置づけ、積極的に取り組んでおります。

### 脱炭素社会の実現

#### 温室効果ガス排出量削減目標

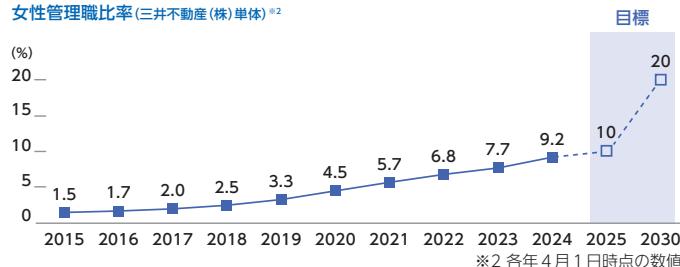


2022年度実績は、竣工した大規模物件数、および売却物件数が例年に比べ多かったことにより3年平均+2%<sup>※1</sup>となりましたが、2021年11月に策定した「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」に基づく各種取り組みを積極的に推進し、2030年度までに40%削減を目指してまいります。

※1 2018～2020年度と2020～2022年度の比較

### ダイバーシティ&インクルージョンの推進

#### 女性管理職比率(三井不動産(株)単体)<sup>※2</sup>



#### 主なKPIと実績(三井不動産(株)単体)

	定量目標	2023年度
女性採用比率	40%	48.6%
育休復帰率	100%	100%
有給休暇取得日数	14日	16.2日
社員エンゲージメント <sup>※3</sup>	80%	92%
障がい者雇用率	2.5%以上 <sup>※4</sup>	2.74% <sup>※5</sup>
男性育児休業等取得率	100%	116.6%

※3 「当社で働いていることを誇りに思う」に5段階で上位2つに回答した割合

※4 法定雇用率(2024年5月時点2.5%、2026年7月より2.7%)以上を目指す

※5 2023年6月1日時点(出向者を含む)

### 外部評価

#### 気候変動

CDP<sup>※6</sup>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、3年連続で最高評価に選定されました。



#### 女性活躍推進

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「なでしこ銘柄」に、3年連続で選定されました。



※6 2000年に英国で設立された、企業や自治体を対象とした世界的な環境情報開示システムを運営する国際環境非営利団体

## 設備投資等の状況

当連結会計年度は、「三井ショッピングパーク ららぽーと台中」（台湾・台中）等、合計2,466億円の設備投資を行いました。

## 資金調達の状況

当連結会計年度は、2023年6月6日に第82回国内無担保普通社債（グリーンボンド）300億円、第83回国内無担保普通社債（グリーンボンド）1,000億円、2023年9月12日に第84回国内無担保普通社債（グリーンボンド）500億円、第85回国内無担保普通社債（グリーンボンド）100億円、第86回国内無担保普通社債（グリーンボンド）400億円を発行いたしました。

日付	社債の名称	金額
2023年6月6日	第82回国内無担保普通社債（グリーンボンド）	300億円
	第83回国内無担保普通社債（グリーンボンド）	1,000億円
2023年9月12日	第84回国内無担保普通社債（グリーンボンド）	500億円
	第85回国内無担保普通社債（グリーンボンド）	100億円
	第86回国内無担保普通社債（グリーンボンド）	400億円

## 対処すべき課題

# 1 新グループ長期経営方針策定について

当社グループはこれまで、時代時代の社会課題を、価値創造を通じて解決してきました。2018年には長期経営方針「VISION 2025」を策定し、「持続可能な社会実現に向けた街づくり」、「不動産業のイノベーション」、「グローバルカンパニーへの進化」に取り組み、当社グループの業容はグローバル規模で拡大し、「VISION 2025」で目指した姿へ進化を遂げたと考えています。

一方で、世界では今、大きなパラダイム転換が生じています。バブル以降の「失われた30年」にピリオドを打つべく、日経平均株価の最高値更新、マイナス金利解除、賃上げ実施など、日本経済も新たなステージに移行しつつあるといえます。このような新たな時代の価値創造を進めていくうえでは、自らを変革し、進化させていく必要があると考え、私たちは自らの存在意義を見つめ直し「経営理念」を再定義しました。

そして、その理念に基づき、長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定しました。この経営方針は、当社グループの2030年度前後の「ありたい姿」を妄想（DREAM）し、戦略を構想（VISION）することで、その実現（REALITY）を目指すものです。

## 経営理念



当社グループの新たな「経営理念」。

私たちに受け継がれている精神  
「**GROUP DNA**」と、  
私たちが果たしたい使命  
「**GROUP MISSION**」。

コーポレートメッセージ

さあ、街から未来をかえよう

\*経営理念を凝縮し、当社グループが進む方向性を示すメッセージ。

## 重点的に取り組む課題



経営理念に基づき、当社グループが  
重点的に取り組む課題、  
「**GROUP MATERIALITY**」を策定。

## 長期経営方針



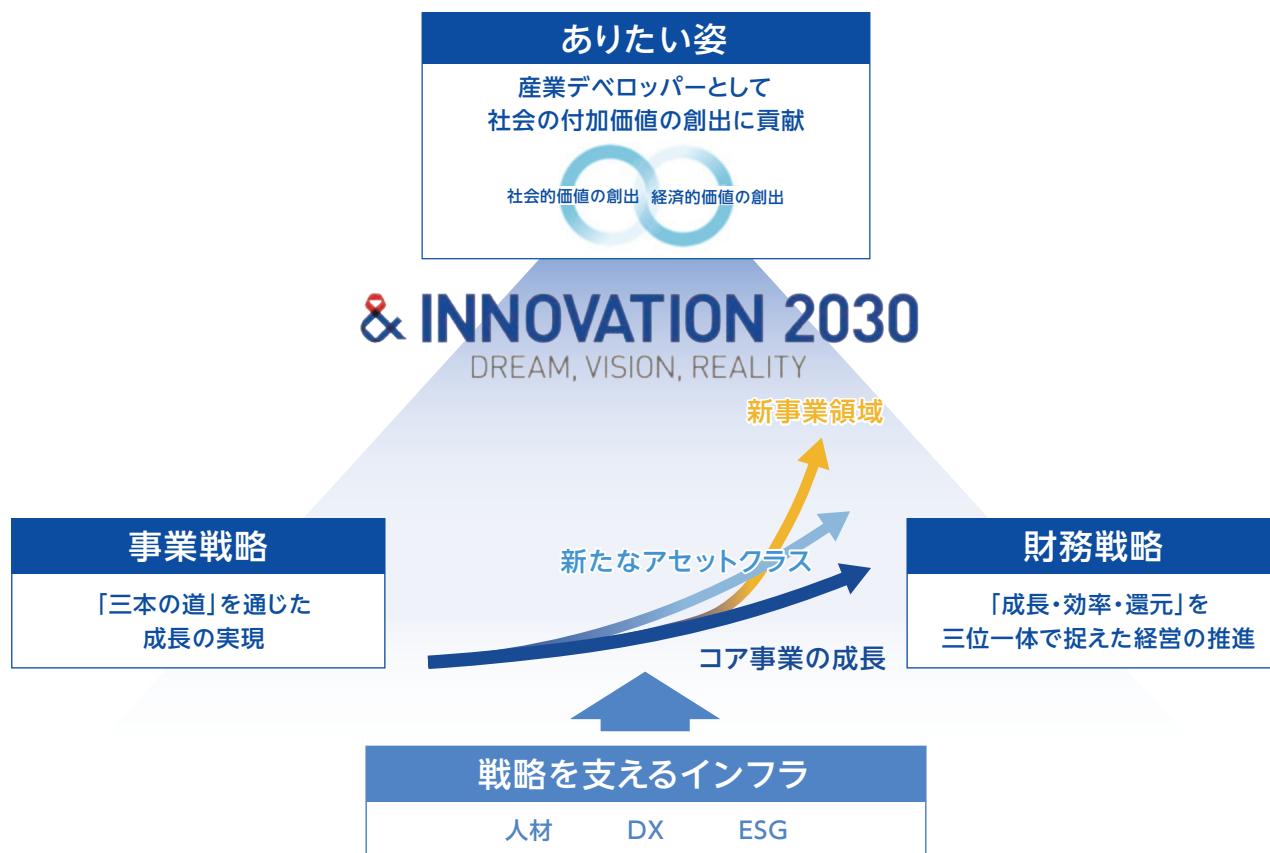
2030年度までの長期経営方針  
「**& INNOVATION 2030**」。  
名称には、たゆまぬ価値創造を通じ  
未来を切り拓くという想いを包含。  
ありたい姿を妄想(**DREAM**)し、  
戦略を構想(**VISION**)することで、  
実現(**REALITY**)に繋げていく。

## 2 長期経営方針の骨格

2030年度前後における当社グループの「ありたい姿」を「産業デベロッパーとして、社会の付加価値の創出に貢献」することと位置付けています。

当社グループの価値創造においては、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪としており、社会的価値を創出することが、経済的価値の創出につながり、その創出した経済的価値により、更に大きな社会的価値の創出につなげていきます。

そしてそれを実現する事業戦略として「三本の道」を通じた成長の実現と、財務戦略として「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進に取り組んでまいります。



# 3 定量目標

社会的価値の創出を通して生み出す経済的価値を、以下のとおりKPIとして目標化しております。今般、2030年度前後の定量目標として、「EPS成長率8%以上」、「ROE10%以上」を新たに掲げるとともに、マイルストーンとして、2026年度の定量目標も設定いたしました。

## 2030年度前後の定量目標

成長性指標	EPS <sup>※1</sup> 成長率
	+8%/年以上 <sup>※2</sup>

効率性指標	ROE
	10%以上

※1 Earnings Per Share（1株あたり純利益）

※2 2023年度（予想）－2030年度（予想）年平均成長率

## 2026年度の定量目標

成長性指標	EPS成長率
	+8%/年以上 <sup>※3</sup>

効率性指標	ROE
	8.5%以上

PL	事業利益	4,400億円以上 <sup>※4</sup>
	純利益	2,700億円以上

BS	総資産	9兆円程度
	有利子負債	4.5兆円程度

効率性指標	ROA	5%以上 <sup>※5</sup>
-------	-----	--------------------

株主還元 (2024年度-2026年度)	総還元性向	毎期 50%以上
	配当性向	毎期 35%程度
	持続的な利益成長と連動した 安定的な増配（累進配当）	
自己株式の機動的・継続的な取得		

※3 2023年度（予想）－2026年度（予想）年平均成長率

※4 営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む）＋固定資産売却損益

※5 事業利益／総資産期首期末平均

## 4 事業戦略の「三本の道」

事業戦略として、①「コア事業の更なる成長」、②不動産領域における「新たなアセットクラスへの展開」、③不動産領域を超えた「新事業領域の探索、事業機会獲得」の、「三本の道」を設定いたしました。

コア事業およびその周辺領域での成長を進め、既存の不動産領域にとどまらず、新事業領域でのビジネス機会の獲得を目指すという両利きの経営を実践してまいります。



### ① コア事業の更なる成長 (深化と進化)

これまでの当社グループの価値創造を支えてきた「コア事業」の更なる成長(深化と進化)を実現。

- (1) 市場からのデカップリング\*
- (2) 開発利益の強化～付加価値の顕在化
- (3) 海外事業の深化と進化

※差別化やマーケット創出を通じ、外部環境に関わらず、高い収益性を実現すること

### ② 新たなアセットクラス への展開

コア事業で培った強み・ノウハウを活かした「新たなアセットクラス」への展開を加速。

- (1) スポーツ・エンターテインメントを活かした街づくり
- (2) ラボ&オフィス事業の拡大
- (3) データセンター事業の強化等、更なる事業ウイングの拡大

### ③ 新事業領域の探索、 事業機会獲得

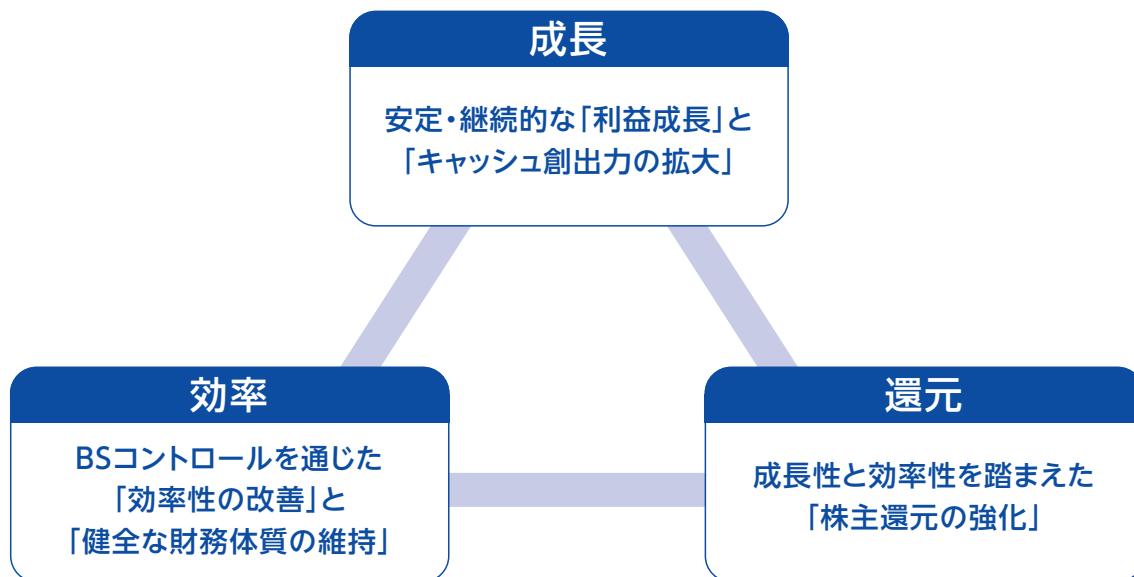
当社グループの将来の更なる成長実現のため、「新事業領域の探索、事業機会獲得」に取り組む。

- (1) プラットフォーマーとしての深化と進化
- (2) 注力分野への投資実行
- (3) 組織の新設

## 5 財務戦略

企業価値を最大化していくために、「成長・効率・還元」を三位一体で捉え、それらを安定・継続的に維持向上させてまいります。

### 「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた 経営の推進に向けて



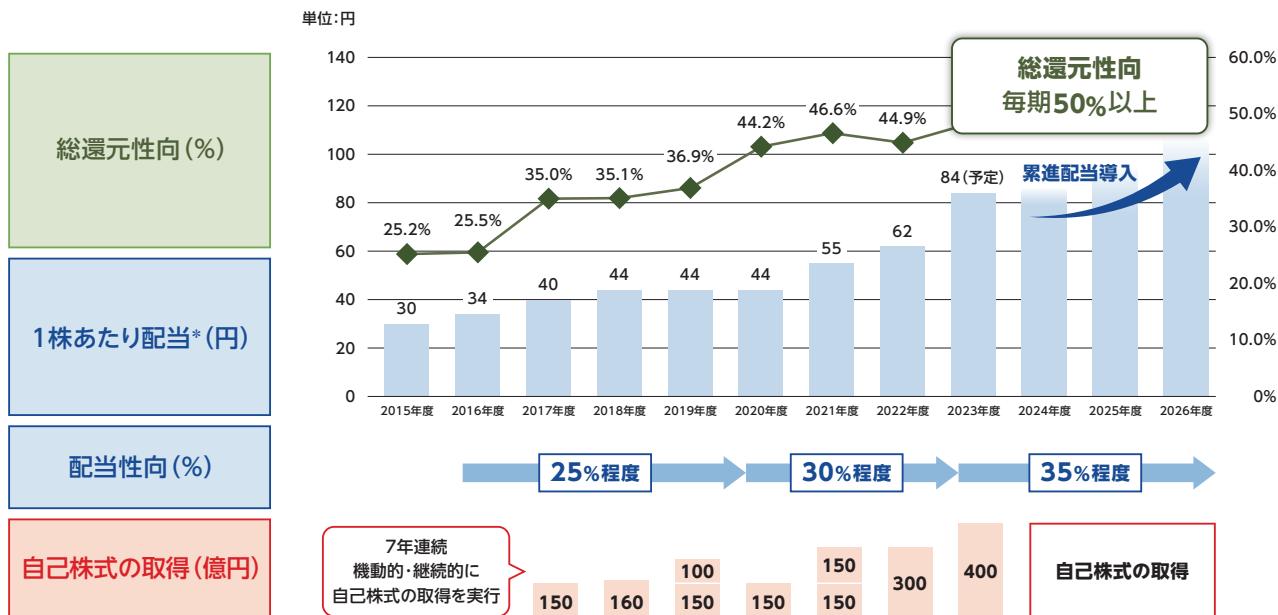
# 6 株主還元方針 (2024年度～2026年度)

株主還元については、持続的な成長に基づく安定・継続的な還元姿勢が重要であるとの認識のもと、2026年度までの株主還元方針を「総還元性向を毎期50%以上」、「配当性向を毎期35%程度（累進配当）」とし、株主還元を強化することといたしました。

総還元性向 毎期 **50%**以上

配当性向 毎期 **35%**程度、  
**累進配当**導入

機動的・継続的な  
自己株式の取得



\* 株式分割前の水準での配当金額イメージ

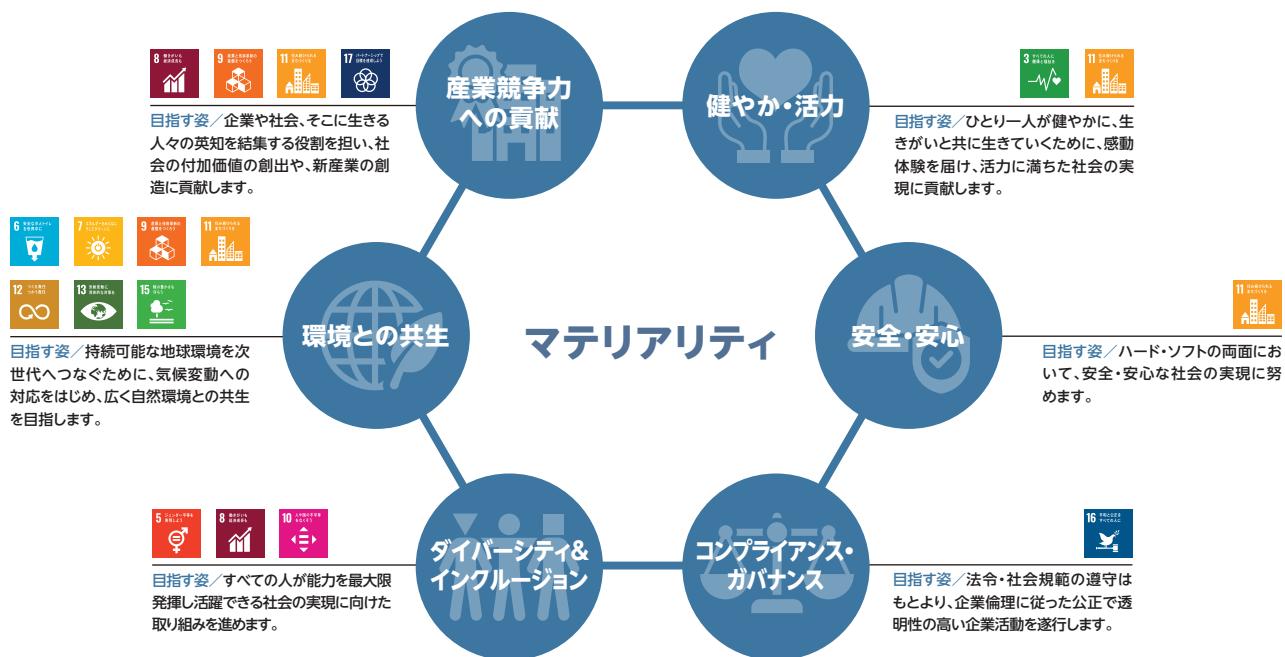
長期経営方針「& INNOVATION 2030」の詳細については、以下URL、もしくはQRコードよりご覧ください。  
URL : <https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>



## 参考 GROUP MATERIALITY (重点的に取り組む課題)

新しい経営理念に基づき、今般「グループマテリアリティ」も改定し、重点的に取り組む課題として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを策定しました。

## 三井不動産グループのマテリアリティ：GROUP MATERIALITY (重点的に取り組む課題)



グループマテリアリティの詳細については、以下URL、もしくはQRコードよりご覧ください。  
URL : [https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg\\_csr/approach/materiality/](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/)



## 参考 今後のまちづくり

### 神宮外苑地区まちづくり事業



### 計画のポイント

- 老朽化したスポーツ施設の段階的建替えにより、世界に誇れるスポーツクラスターを形成（神宮球場：築97年、秩父宮ラグビー場：築76年）
- 4列のいちょう並木等、歴史ある景観を残し、緑やオープンスペースを増大することで、こどもからお年寄りまで多くの方が利用でき、憩いの場となる広場空間を整備（オープンスペースの割合：約21%→約44%に増加）
- 各施設をバリアフリーで接続し、イベント時も来街者が安全に回遊し、楽しめる、新たな複合型の街づくりを推進
- オープンスペースの増大や、大規模スポーツ施設等との連携により、広域避難場所としての機能を向上

詳しくはプロジェクトサイトをご参照ください。

神宮外苑 まちづくり



## 築地地区まちづくり事業



### 計画のポイント

- 「マルチスタジアム（5万人収容）」を中心とし、健康長寿社会に向けた「ウェルネスイノベーション」「食・体験・にぎわい」「迎賓・ホスピタリティ」の3つの主要機能を導入
- 日本が世界に誇る食や文化・芸術を継承・発展させ、築地の歴史と特性を生かした観光都市の形成
- こどもからお年寄りまで多くの人が集い、寛ぎ、様々なアクティビティを楽しめる空間を整備（合計約10haの都内有数のオープンスペースの整備）
- 築地場外市場と連動したにぎわいと交流を促進（陸・海・空のモビリティが乗り入れ可能な広域交通結節点を整備）

\*当社を代表企業とするコンソーシアムが事業予定者として選定されています。

詳しくは当社リリースをご参照ください。



● 財産および損益の状況の推移

区 分		第109期 2020年度	第110期 2021年度	第111期 2022年度	第112期 (当期) 2023年度
売上高	(億円)	20,075	21,008	22,691	23,832
営業利益	(億円)	2,037	2,449	3,054	3,396
経常利益	(億円)	1,688	2,249	2,653	2,678
親会社株主に帰属する 当期純利益	(億円)	1,295	1,769	1,969	2,246
1株当たり当期純利益	(円)	44.81	61.48	69.30	80.19
総資産	(億円)	77,419	82,080	88,413	94,895
純資産	(億円)	26,559	29,137	30,312	32,346
1株当たり純資産	(円)	885.47	980.70	1,035.79	1,109.89

(注) 2024年4月1日を効力発生日として、普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。

これに伴い、第109期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産を算定しております。

## ● 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
三井不動産レジデンシャル株式会社	400 億円	100 %	住宅等の開発・分譲・賃貸
三井不動産リアルティ株式会社	200 億円	100 %	不動産の仲介・コンサルティング、 駐車場の運営・管理、カーシェアリングサービス
三井ホーム株式会社	139 億円	100 %	ツーバイフォー工法による住宅建築、 医療・福祉等の施設系建物の建築、 住宅リフォーム、住宅関連部資材の製造・販売
株式会社東京ドーム	20 億円	80 %	東京ドームシティ等の事業推進・運営・管理
三井不動産アメリカ株式会社 (MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.)	722 千米ドル	100 %	米国における事業の統括および推進

(注) 当社の100%子会社であるMFAホールディング株式会社 (MFA Holding, Inc.) が、持株会社として三井不動産アメリカ株式会社 (MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.) の株式を100%保有しております。

## ● 主要な営業所

### ① 当社

本社：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

支社：関西支社（大阪市）

支店：北海道支店（札幌市）      東北支店（仙台市）

千葉支店（千葉市）      横浜支店（横浜市）

中部支店（名古屋市）      京都支店（京都市）

中国支店（広島市）      九州支店（福岡市）

### ② 子会社

三井不動産レジデンシャル株式会社本社（東京都中央区）

三井不動産リアルティ株式会社本社（東京都千代田区）

三井ホーム株式会社本社（東京都新宿区）

株式会社東京ドーム本社（東京都文京区）

三井不動産アメリカ株式会社（MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.）本社（米国）

## ● 従業員の状況

従業員数	前期末比増減
25,593名	+887名

(注) 従業員数は就業人員数であります。

## ● 主要な借入先

借入先	借入残高
株式会社三井住友銀行	4,541 億円
株式会社三菱UFJ銀行	3,978
株式会社みずほ銀行	2,221
三井住友信託銀行株式会社	1,178



## 会社の株式に関する事項

- 発行可能株式総数 3,290,000,000株
- 発行済株式の総数 936,877,907株 (自己株式2,827,200株を含む)
- 株主数 64,064名
- 大株主

株主名	当社への出資状況	
	持株数	出資比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	163,437千株	17.50%
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	73,476	7.87
ジェーピー モルガン チェース バンク 385632	23,794	2.55
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 505234	19,489	2.09
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	19,225	2.06
ジェーピー モルガン チェース バンク 380072	16,112	1.73
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	14,300	1.53
鹿島建設株式会社	13,362	1.43
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	13,035	1.40
GOVERNMENT OF NORWAY	12,014	1.29

(注) 出資比率は自己株式を控除して計算しております。

## ● 当該事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況

当社は、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にて、当社グループの企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様とのより一層の株主価値の共有を目的として、ストックオプションに代えて譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議しました。2023年6月29日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬として、新株式の発行を行うことを決議し、2023年7月28日に普通株式311,480株を発行しています。

当社の取締役に割り当てた譲渡制限付株式の数は以下のとおりです。なお、当該譲渡制限付株式は、対象取締役が任期満了その他正当な事由によって退任した場合には制限を解除し、法令違反行為その他の正当な事由以外の事由により退任した場合は、当社が割当株式を無償で取得します。

	株式数	交付対象者
取締役（社外取締役を除く）	131,900株	8名

## ● 自己株式に関する事項

当社は、株主還元の拡充を目的として、自己株式消却を以下のとおり実施いたしました。

- ・自己株式の消却（2023年5月10日取締役会決議）

消却対象株式の種類および数	普通株式11,884,900株
消却日	2023年5月31日

(注) 消却する株式の数は、2023年2月10日の取締役会決議により取得した自己株式11,884,900株となります。

また、当社は株主還元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、以下のとおり自己株式取得の決議を行いました。

- ・自己株式取得の決議（2024年4月11日取締役会決議）

取得対象株式の種類および総数の上限	普通株式40,000,000株
取得価格の総額の上限	40,000,000,000円
取得期間（予定）	2024年4月12日～2025年3月31日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

## ● その他株式に関する重要な事項

当社は、2024年3月1日開催の取締役会の決議に基づき、2024年4月1日を効力発生日として、普通株式1株を3株に分割いたしました。



## 会社役員に関する事項

### ● 取締役および監査役の氏名等

氏名	地位	担当および重要な兼職の状況等
菰田 正信	代表取締役会長	日本テレビホールディングス(株)社外取締役 一般社団法人不動産協会 会長
植田 俊	代表取締役社長	
山本 隆志	代表取締役	海外事業本部担当
三木 孝行	取締役	ソリューションパートナー本部、ホテル・リゾート本部、ロジスティクス本部、 ビジネスイノベーション推進部、ベンチャー共創事業部担当
広川 義浩	取締役	DX本部、企画調査部、S & E 総合研究所、サステナビリティ推進本部、 商業施設本部、関連事業部、関西支社・支店総括業務担当
鈴木 眞吾	取締役	建設企画部、ビルディング本部、ライフサイエンス・イノベーション推進部、 日比谷街づくり推進部、日本橋街づくり推進部総括業務、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、開発企画一部、開発企画二部、 五反田開発部担当
徳田 誠	取締役	総務部、秘書部、広報部、人事部、経理部担当 (株)帝国ホテル社外取締役
大澤 久	取締役	すまいとくらしの連携本部、住宅分譲事業および賃貸住宅事業関係業務担当
中山 恒博	取締役	東海東京フィナンシャル・ホールディングス(株)社外取締役
伊東 信一郎	取締役	(株)フジ・メディア・ホールディングス社外取締役(監査等委員) ANAホールディングス(株)特別顧問
河合 江理子	取締役	国立大学法人京都大学名誉教授 (株)大和証券グループ本社社外取締役 DMG森精機(株)社外取締役 ヤマハ発動機(株)社外監査役
引頭 麻実	取締役	東京ガス(株)社外取締役 味の素(株)社外取締役
石神 裕之	常任監査役(常勤)	(株)帝国ホテル社外監査役
浜本 渉	常任監査役(常勤)	
尾関 幸美	監査役	中央大学大学院法務研究科教授 (株)ブルボン社外取締役
中里 実	監査役	国立大学法人東京大学名誉教授 弁護士、西村高等法務研究所所長
三田 万世	監査役	大塚ホールディングス(株)社外取締役

- (注) 1. 取締役 中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実の各氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役 尾関幸美、中里実、三田万世の各氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 当社は中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実の各氏および尾関幸美、中里実、三田万世の各氏を東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
4. 常任監査役 浜本渉氏は、当社の経理部門において業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5. 監査役 中里実氏は、税務、法務および経済学に関する専門的な見識と大学における豊富な経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
6. 監査役 三田万世氏は、金融機関において長年の業務経験を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
7. 当社と上記兼職先との間には、重要な取引関係はありません。
8. 浜本渉氏は2023年6月29日開催の第111回定時株主総会終結の時をもって、取締役を任期満了により退任し、監査役に就任しております。

## ● 取締役および監査役の報酬等

### ①役員報酬等の内容の決定に関する方針等

- ・取締役報酬については、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賞与、当社グループの企業価値の持続的な向上と株主の皆様とのより一層の株主価値の共有を目的とした中長期インセンティブとしての譲渡制限付株式報酬という構成としております。なお、社外取締役は基本報酬のみとしております。また、監査役報酬については、基本報酬のみとしております。
- ・業績連動報酬である賞与および譲渡制限付株式報酬に係る指標は、取締役報酬と業績および株主価値の連動性を高め、取締役の企業価値向上および経営目標の達成に対するインセンティブを強化するため、当期の業績（営業利益および親会社株主に帰属する当期純利益）、ESGに関する取り組みの状況、株主の皆様への利益還元（配当および自己株式取得実績）、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗等を総合的に勘案しております。
- ・取締役報酬における業績連動報酬である賞与および譲渡制限付株式報酬、業績連動報酬以外の報酬である基本報酬の支給割合は、社内取締役全体で、業績連動報酬が約50%～約60%（社長については約60%～約70%）、業績連動報酬以外の報酬が約40%～約50%（社長については約30%～約40%）を目途としております。
- ・取締役報酬については、社内取締役2名、独立社外取締役が過半数の4名の計6名にて構成され、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定しております。監査役報酬については、監査役の協議により決定しております。
- ・取締役会は、当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容について、上述の決定方針に基づき、報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定していることから、その内容は決定方針に沿うものであると判断しております。

### ②取締役および監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

基本報酬については、2018年6月28日開催の第106回定時株主総会にて、取締役の基本報酬を月額9,000万円以内（うち社外取締役分は月額1,000万円以内）、監査役の基本報酬を月額2,000万円以内とすることを決議しております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は13名（うち社外取締役5名）、監査役の員数は5名（うち社外監査役3名）です。取締役賞与については、本株主総会において当期末時点の取締役8名（社外取締役を除く）に対して総額596百万円とすることを決議する予定としております。取締役の譲渡制限付株式報酬については、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にて、ストックオプションに代えて譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議し、取締役（社外取締役を除く）に対する譲渡制限付株式の付与のための金銭報酬債権を年額6億円以内にて支給すること、割り当てる譲渡制限付株式の総数を年200,000株以内とすることを決議しております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は13名（うち社外取締役5名）です。

### ③当該事業年度に係る報酬等の総額

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	賞与	譲渡制限付 株式報酬	
取締役 (うち社外取締役)	1,685 (92)	737 (92)	596 (-)	351 (-)	17 (5)
監査役 (うち社外監査役)	162 (55)	162 (55)	-	-	8 (5)
合計 (うち社外役員)	1,847 (148)	900 (148)	596 (-)	351 (-)	25 (10)

(注) 1. 上記人数および報酬等の額には、2023年6月29日開催の第111回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役5名および監査役3名を含んでおります。取締役賞与については、本株主総会において決議する予定としております。

2. 非金銭報酬として取締役に對して譲渡制限付株式報酬を交付しております。当該株式報酬の内容および交付状況は、以下に記載のとおりです。

【当該事業年度中に職務執行の対価として会社役員に交付した株式の状況】

当社は、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にて、当社グループの企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様とのより一層の株主価値の共有を目的として、ストックオプションに代えて譲渡制限付株式報酬制度を導入することを決議しました。2023年6月29日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬として、新株式の発行を行うことを決議し、2023年7月28日に普通株式311,480株を発行しています。

当社の取締役に割り当てた譲渡制限付株式の数は以下のとおりです。なお、当該譲渡制限付株式は、対象取締役が任期満了その他正当な事由によって退任した場合には制限を解除し、法令違反行為その他の正当な事由以外の事由により退任した場合は、当社が割当株式を無償で取得します。

	株式数	交付対象者
取締役（社外取締役を除く）	131,900株	8名

3. 業績連動報酬に係る業績の指標は、当期の業績（営業利益および親会社株主に帰属する当期純利益）、ESGに関する取り組みの状況、株主の皆様への利益還元（配当および自己株式取得実績）、グループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗等を総合的に勘案しており、その実績として、当期の業績については、営業利益3,396億円（前期比11.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,246億円（前期比14.0%増）となりました。株主の皆様への利益還元の実績については、当期の1株当たりの年間配当は84円（期末配当については本株主総会にて決議予定）、自己株式取得は、事業報告「会社の株式に関する事項 ●自己株式に関する事項」に記載のとおり、取締役会にて400億円を上限とする取得の決議を行っており、総還元性向は52.7%となります。ESGに関する取り組みの状況やグループ長期経営方針「VISION 2025」の進捗については、事業報告「企業集団の現況に関する事項 ●事業の経過およびその成果」に記載のとおりです。

## ● 社外役員に関する事項

### ① 社外取締役の主な活動状況

氏名	区分	主な活動状況 (出席状況、発言状況および期待される役割に関して行った職務の概要)
中山 恒博	取締役	<p>当事業年度開催の取締役会12回に全て出席し、長年にわたる経営者としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、客観的・専門的な観点からファイナンス分野やリスクマネジメント、海外事業等に関する提言・指摘等を行うなど、取締役会の議論の活性化や実効性の向上に大いに貢献しております。</p> <p>また、指名諮問委員会・報酬諮問委員会の委員長として、委員会において重要な役割を果たすなど、取締役選任プロセスや取締役報酬決定プロセスの透明性確保に貢献しております。</p>
伊東 信一郎	取締役	<p>当事業年度開催の取締役会12回に全て出席し、長年にわたる経営者としての豊富な経験と幅広い見識に基づき、客観的・専門的な観点からコーポレートコミュニケーションや新規事業推進、リスクマネジメント等に関する提言・指摘等を行うなど、取締役会の議論の活性化や実効性の向上に大いに貢献しております。</p> <p>また、指名諮問委員会・報酬諮問委員会の委員として、客観的な立場から議論に参加し、取締役選任プロセスや取締役報酬決定プロセスの透明性確保に貢献しております。</p>
河合 江理子	取締役	<p>当事業年度開催の取締役会12回に全て出席し、長年にわたる海外での活躍、経営コンサルタントや国際機関、大学等における経験と幅広い見識等に基づき、客観的・専門的な観点からグローバルな事業展開や人材戦略、サステナビリティ分野等に関する提言・指摘等を行うなど、取締役会の議論の活性化や実効性の向上に大いに貢献しております。</p> <p>また、指名諮問委員会・報酬諮問委員会の委員として、客観的な立場から議論に参加し、取締役選任プロセスや取締役報酬決定プロセスの透明性確保に貢献しております。</p>
引頭 麻実	取締役	<p>当事業年度在任期間中に開催の取締役会10回に全て出席し、長年にわたる証券会社やシンクタンクでのアナリスト・コンサルタント業務や証券取引等監視委員会委員等の豊富な経験と幅広い見識に基づき、客観的・専門的な観点からファイナンス分野やリスクマネジメント等に関する提言・指摘等を行うなど、取締役会の議論の活性化や実効性の向上に大いに貢献しております。</p> <p>また、指名諮問委員会・報酬諮問委員会の委員として、客観的な立場から議論に参加し、取締役選任プロセスや取締役報酬決定プロセスの透明性確保に貢献しております。</p>

## ② 社外監査役の主な活動状況

氏名	区分	主な活動状況
尾 関 幸 美	監 査 役	当事業年度開催の取締役会12回および監査役会12回に全て出席し、会社法等に関する専門的な知識や豊富な経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べるなど、取締役の職務執行の監査という役割を適切に果たしております。
中 里 実	監 査 役	当事業年度在任期間中に開催の取締役会10回および監査役会10回に全て出席し、税務・法務および経済学等に関する専門的な知識や豊富な経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べるなど、取締役の職務執行の監査という役割を適切に果たしております。
三 田 万 世	監 査 役	当事業年度在任期間中に開催の取締役会10回のうち9回および監査役会10回のうち8回に出席し、ファイナンス分野および企業分析等に関する専門的な知識や豊富な経験を活かし、議案等について必要に応じて意見を述べるなど、取締役の職務執行の監査という役割を適切に果たしております。

## ● 責任限定契約の内容の概要

会社法第427条第1項の規定に基づき、当社は各社外役員との間で同法第423条第1項に定める責任について、同法第425条第1項各号に定める金額の合計額を限度とする契約を締結しております。

## ● 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、当該保険により被保険者が負担することになる会社訴訟、第三者訴訟、株主代表訴訟等により、被保険者が負担することとなった争訟費用および損害賠償金を填補することとしており、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置として、被保険者による犯罪行為に起因する損害賠償金等については、填補の対象外としております。当該役員等賠償責任保険契約の被保険者は当社の取締役、監査役、執行役員、グループ執行役員であり、すべての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

## 会計監査人の状況

### ● 会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

### ● 報酬等の額

①	当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	226百万円
②	当社および当社子会社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	597百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 当社の重要な子会社である三井不動産アメリカ株式会社（MITSUI FUDOSAN AMERICA, INC.）の株式を100%所有しているMFAホールディング株式会社（MFA Holding, Inc.）は、当社の会計監査人以外の外国における公認会計士または監査法人に相当する資格を有する者の監査を受けております。
3. 監査役会は、前事業年度の監査計画と実績を踏まえ、監査の遂行状況の相当性を確認し、会計監査人から説明を受けた当事業年度の監査計画の監査時間や人員配置などの内容および報酬の前提となる見積もりを精査した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

### ● 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して公認会計士法第2条第1項の業務以外に、コンフォートレターの作成業務を委託しております。

### ● 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査役会は、会社都合の場合のほか、当該会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合もしくは監督官庁から監査業務停止処分を受ける場合など、当社の監査業務に重大な支障をきたす事態が生じた場合には、当該会計監査人の解任または不再任につき審議いたします。

その結果、解任または不再任が妥当と判断した場合には、監査役会が監査役全員の同意により当該会計監査人を解任するか、もしくは監査役会が当該会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、当該決定に基づき取締役会が当該議案を株主総会に付議いたします。

## 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制の整備についての決議の内容及び当該体制の運用状況の概要

### ● 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制の整備についての決議の内容

2024年3月1日開催の取締役会の決議により、内容を一部改定しており、2024年6月3日現在、当社が取締役会において定めている業務の適正を確保するための体制の内容の概要は次のとおりです。

#### ① 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

「リスク管理規則」「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、リスクマネジメント計画（コンプライアンスリスク、被災リスク、システムリスク、品質リスク）の策定・実施等を通じてコンプライアンスリスクをはじめとした業務リスクのマネジメント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、業務リスクに対するリスクマネジメント体制の整備を図り、法令及び定款に違反する行為を未然に防止している。

#### ② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及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、適切に保存及び管理を行っている。

#### 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」にて当社及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る。

#### 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る。

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」等の社則規程において、それぞれの責任者及びその責任、執行手続を定め、効率的に業務を推進している。

#### ⑤ 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

「リスク管理規則」「コンプライアンス規程」等の社内規程に基づき、リスクマネジメント計画（コンプライアンスリスク、被災リスク、システムリスク、品質リスク）の策定・実施等を通じてコンプライアンスリスクをはじめとした業務リスクのマネジメント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、業務リスクに対するリスクマネジメント体制の整備を図り、法令及び定款に違反する行為を未然に防止している。

また、「内部相談制度規程」に基づき、社内及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る。

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及び法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」及び監査役に対し報告している。

#### ⑥ 当社及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」及び「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、当社の承認及びモニタリング等を基本とした経営管理を行っている。

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及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及び法令等の遵守の状況について監査し、「取締役会」及び監査役に対し報告している。

#### ⑦ 監査役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及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査役職務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る。

当該使用人は監査役の指揮命令系統に属しており、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る。

#### ⑧ 取締役及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及び監査役 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」に出席している。

また、常勤の監査役は、当社グループの内部統制及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」にて共有している。

さらに、監査役は、内部監査部門及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る。

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る。

**⑨ 子会社の取締役、監査役、使用人又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及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及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」にて共有している。

また、子会社の取締役及び監査役等と、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いて報告を受けている。

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、所管する部門及び「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る。

**⑩ 監査役職務の執行について生ずる費用の前払又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又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、会社が実費を負担することとしている。

**● 取締役職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要**

**① コンプライアンス体制**

当社は、コンプライアンスの浸透を図るため、コンプライアンス推進計画を策定のうえ、各種研修・啓発活動、コンプライアンスを確保するためのモニタリングを実行することにより、適切なコンプライアンス活動の実践を図っています。

毎年度の活動結果については「取締役会」等に報告し、結果を踏まえた改善や新たな取り組みについて検討のうえ、次年度以降の計画に反映しています。

当期につきましては、2023年3月3日開催の「取締役会」にて2023年度のコンプライアンス推進計画を策定し、2024年3月1日開催の「取締役会」にてその活動報告を行いました。

## ② リスク管理体制

当期は当社及び当社グループのリスクマネジメントを統括する「経営会議」を43回、業務リスクを管理する組織である「リスクマネジメント委員会」を12回、事業リスクを管理する組織である「業務委員会」を30回開催いたしました。

なお、「リスクマネジメント委員会」および「業務委員会」の内容につきましては、半期ごとに「取締役会」に報告しております。

## ③ 取締役の職務執行・効率的職務執行体制

「取締役会」は、社外取締役4名を含む取締役12名で構成されており、社外監査役3名を含む監査役5名も出席しております。当期においては12回開催されており、活発に意見交換を行いつつ審議及び報告を行っております。

なお、社外取締役に対しましては、事前に議案説明を行うほか、議案に関連して資料提供、情報提供の要請があった場合は、速やかに対応しております。

また、「取締役会」で審議される議案は、原則としてあらかじめ、役付執行役員を構成員とする「経営会議」の審議を経ており、「経営会議」には、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、常勤の監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

## ④ 内部監査の実施

社長直轄の独立した組織である監査室が、「取締役会」で承認された監査計画に従って内部監査を実施し、内部統制の整備・運用状況を確認するとともに、監査対象部門に対して監査指摘事項の改善指導を行い、内部統制の有効性の向上に努めております。

監査結果は、社長及び常勤の監査役に毎月報告するとともに、半期ごとに「取締役会」、「監査役会」等に報告しております。

当期につきましては、2023年3月30日開催の「取締役会」にて2023年度の監査計画を策定し、2023年11月8日及び2024年3月28日開催の「取締役会」にて報告を行いました。

## ⑤ グループ管理体制

当社は、「関係会社監理規程」及び「海外関係会社監理規程」を適切に運用し、各グループ会社の業務遂行について、承認及びモニタリング等を基本とした経営管理を行っております。

当社グループは、「三井不動産グループコンプライアンス方針」を制定し、法令遵守はもとより、企業倫理に従った公正で透明性の高い企業活動を遂行することを宣言しています。

グループ会社の内部監査については、各社の内部監査体制の整備を図るとともに、所管する部門及び監査室が各社の監査計画や監査結果を確認のうえ、必要な指示や支援を行っております。また、各社の監査結果は定期的に当社の常勤の監査役に報告されています。

## ⑥ 監査役の職務執行・監査役監査の実効性を確保するための体制

「監査役会」は、社外監査役3名を含む監査役5名で構成されております。当期においては12回開催されており、監査役相互による意見交換等が行われております。

また、監査役は、「取締役会」に出席しており、社外監査役に対しましては、必要に応じ、事前に議案説明を行っております。

さらに、常勤の監査役は、「経営会議」に出席するとともに、各部門、各支店、子会社等への監査や監査室との連携等を通じ、情報収集に努めております。これらの内容につきましては、「監査役会」で報告し、監査役全員が共有するようしております。また、常勤の監査役は、社外取締役に対するヒアリング等を通じて、社外取締役との連携を図っております。

なお、内部相談制度に基づき、社内及び社外にコンプライアンス上の問題に関する内部相談窓口を設置しており、当社の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、また、各グループ会社の内部相談の対象となった事項は、所管する部門及び「リスクマネジメント委員会」を通じて、随時、当社の常勤の監査役に報告されています。

以上のご報告は、つぎの方法により記載しております。

(1) 億円、百万円、千米ドル単位の記載金額は、表示単位未満切捨てにより表示しております。

(2) 千株、万株単位の記載株式数は、表示単位未満切捨てにより表示しております。

(3) 比率の記載は、表示単位未満四捨五入により表示しております。

(4) 「重要な子会社の状況」以降の事項については、特に記載のないかぎり、2024年3月31日現在の状況を記載しております。

(5) 三田ガーデンヒルズ (24頁)、(仮称) 日本橋本町一丁目3番計画 (25頁)、パークタワー大阪堂島浜 (27頁)、Treehouse (27頁)、神宮外苑地区まちづくり事業 (43頁)、築地地区まちづくり事業 (44頁) の画像は、イメージパースです。

以 上

# 連結計算書類

## 連結貸借対照表 (2024年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部	
<b>流動資産</b>	<b>3,039,235</b>
現金及び預金	184,192
受取手形、売掛金及び契約資産	77,592
有価証券	91
販売用不動産	1,404,141
仕掛販売用不動産	552,658
開発用土地	394,194
未成工事支出金	8,937
その他の棚卸資産	8,184
前渡金	24,285
短期貸付金	13,760
営業出資金	5,524
その他	367,658
貸倒引当金	△1,986
<b>固定資産</b>	<b>6,450,291</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>4,300,499</b>
建物及び構築物	1,749,147
機械装置及び運搬具	77,766
土地	2,155,656
建設仮勘定	138,603
その他	179,325
<b>無形固定資産</b>	<b>105,026</b>
借地権	56,532
その他	48,493
<b>投資その他の資産</b>	<b>2,044,765</b>
投資有価証券	1,469,467
長期貸付金	13,903
敷金及び保証金	172,878
退職給付に係る資産	85,445
繰延税金資産	25,211
再評価に係る繰延税金資産	609
その他	278,469
貸倒引当金	△1,219
<b>資産合計</b>	<b>9,489,527</b>

負 債 の 部	
<b>流動負債</b>	<b>1,440,014</b>
支払手形及び買掛金	131,202
短期借入金	540,185
ノンリコース短期借入金	47,177
コマーシャル・ペーパー	27,000
1年内償還予定の社債	70,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	9,802
未払法人税等	63,542
契約負債	196,675
完成工事補償引当金	846
その他	353,581
<b>固定負債</b>	<b>4,814,856</b>
社債	824,492
ノンリコース社債	84,200
長期借入金	2,505,677
ノンリコース長期借入金	321,887
受入敷金保証金	463,953
繰延税金負債	308,501
再評価に係る繰延税金負債	78,715
退職給付に係る負債	39,106
役員退職慰労引当金	559
その他	187,761
<b>負債合計</b>	<b>6,254,870</b>
純 資 産 の 部	
<b>株主資本</b>	<b>2,303,994</b>
資本金	341,000
資本剰余金	311,428
利益剰余金	1,658,821
自己株式	△7,256
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>806,093</b>
その他有価証券評価差額金	480,100
繰延ヘッジ損益	17,200
土地再評価差額金	167,068
為替換算調整勘定	105,580
退職給付に係る調整累計額	36,144
<b>新株予約権</b>	<b>880</b>
<b>非支配株主持分</b>	<b>123,688</b>
<b>純資産合計</b>	<b>3,234,656</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>9,489,527</b>

## 連結損益計算書 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		2,383,289
営業原価		1,790,164
<b>営業総利益</b>		<b>593,124</b>
販売費及び一般管理費		253,433
<b>営業利益</b>		<b>339,690</b>
営業外収益		
受取利息	2,223	
受取配当金	7,408	
持分法による投資利益	3,973	
為替差益	2,662	
その他	5,275	21,542
営業外費用		
支払利息	74,535	
その他	18,807	93,342
<b>経常利益</b>		<b>267,890</b>
特別利益		
固定資産売却益	4,433	
投資有価証券売却益	54,120	
厚生年金基金代行返上益	7,620	66,174
<b>税金等調整前当期純利益</b>		<b>334,065</b>
法人税、住民税及び事業税	112,599	
法人税等調整額	△6,221	106,377
<b>当期純利益</b>		<b>227,687</b>
非支配株主に帰属する当期純利益		3,040
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>		<b>224,647</b>

# 計算書類

## 貸借対照表 (2024年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部	
<b>流動資産</b>	<b>1,419,238</b>
現金及び預金	20,651
売掛金及び契約資産	15,296
販売用不動産	475,439
仕掛販売用不動産	86,859
開発用土地	142,003
前渡金	4,688
前払費用	8,356
短期貸付金	606,767
未収入金	33,812
営業出資金	5,363
その他	30,786
貸倒引当金	△10,786
<b>固定資産</b>	<b>5,785,236</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>2,582,096</b>
建物	916,283
構築物	32,236
機械及び装置	16,438
車両運搬具	99
工具、器具及び備品	23,929
土地	1,521,417
建設仮勘定	69,065
その他	2,624
<b>無形固定資産</b>	<b>44,718</b>
借地権	22,218
ソフトウェア	15,703
その他	6,796
<b>投資その他の資産</b>	<b>3,158,422</b>
投資有価証券	847,908
関係会社株式	966,684
関係会社社債	10,504
その他の関係会社有価証券	23,146
関係会社出資金	118,702
関係会社長期貸付金	940,315
破産更生債権等	10
長期前払費用	40,583
前払年金費用	29,019
敷金及び保証金	152,403
その他	37,806
貸倒引当金	△8,662
<b>資産合計</b>	<b>7,204,475</b>

負 債 の 部	
<b>流動負債</b>	<b>788,506</b>
買掛金	40,948
短期借入金	9,687
コマーシャル・ペーパー	27,000
1年内償還予定の社債	70,000
1年内返済予定の長期借入金	174,630
リース債務	1,123
未払金	43,291
未払費用	13,335
未払法人税等	36,830
契約負債	31,652
預り金	328,426
その他	11,579
<b>固定負債</b>	<b>3,881,250</b>
社債	824,492
長期借入金	2,283,084
受入敷金保証金	443,275
リース債務	1,691
繰延税金負債	227,042
再評価に係る繰延税金負債	78,622
退職給付引当金	4,893
その他	18,146
<b>負債合計</b>	<b>4,669,757</b>
純 資 産 の 部	
<b>株主資本</b>	<b>1,869,169</b>
資本金	341,000
資本剰余金	414,976
資本準備金	414,976
<b>利益剰余金</b>	<b>1,120,448</b>
利益準備金	13,688
その他利益剰余金	1,106,759
代替資産積立金	115,968
オープンイノベーション促進税制積立金	492
別途積立金	16,790
特別償却準備金	4,180
繰越利益剰余金	969,327
<b>自己株式</b>	<b>△7,256</b>
<b>評価・換算差額等</b>	<b>664,668</b>
その他有価証券評価差額金	474,153
繰延ヘッジ損益	16,015
土地再評価差額金	174,499
<b>新株予約権</b>	<b>880</b>
<b>純資産合計</b>	<b>2,534,718</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>7,204,475</b>

## 損益計算書 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		868,911
営業原価		668,253
<b>営業総利益</b>		<b>200,657</b>
販売費及び一般管理費		52,380
<b>営業利益</b>		<b>148,276</b>
営業外収益		
受取利息	22,563	
受取配当金	72,460	
その他	2,548	97,572
営業外費用		
支払利息	36,330	
その他	13,923	50,253
<b>経常利益</b>		<b>195,595</b>
特別利益		
固定資産売却益	4,265	
投資有価証券売却益	53,990	
関係会社株式売却益	2,061	60,316
<b>税引前当期純利益</b>		<b>255,912</b>
法人税、住民税及び事業税	69,111	
法人税等調整額	△9,705	59,405
<b>当期純利益</b>		<b>196,506</b>

# 監査報告

## 連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書謄本

### 独立監査人の監査報告書

2024年5月14日

三井不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	寺澤	豊
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	橋爪	宏徳
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	峨家	将

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、三井不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三井不動産株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

# 会計監査人の監査報告書謄本

## 独立監査人の監査報告書

2024年5月14日

三井不動産株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	寺 澤 豊
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	橋 爪 宏 徳
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	峨 家 将

### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、三井不動産株式会社の2023年4月1日から2024年3月31日までの第112期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## 監査役会の監査報告書謄本

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、2023年4月1日から2024年3月31日までの第112期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役および監査役会の監査の方法およびその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況および結果について報告を受けるほか、取締役等および会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、オンライン会議ツールも活用しながら取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
  - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役および監査役等と意思疎通および情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ②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その他株式会社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容および当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役および使用人等からその構築および運用の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。なお財務報告に係る内部統制については、取締役等および有限責任あずさ監査法人から当該内部統制の評価および監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
  - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視および検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告およびその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書および個別注記表）およびその附属明細書ならびに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書および連結注記表）について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告およびその附属明細書は、法令および定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為または法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、財務報告に係る内部統制を含め、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類およびその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任あずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任あずさ監査法人の監査の方法および結果は相当であると認めます。

2024年5月15日

三井不動産株式会社 監査役会

常任監査役（常勤） 石 神 裕 之 ㊟

常任監査役（常勤） 浜 本 渉 ㊟

監 査 役 尾 関 幸 美 ㊟

監 査 役 中 里 実 ㊟

監 査 役 三 田 万 世 ㊟

(注) 監査役 尾関幸美、中里実、三田万世は、「会社法」第2条第16号および第335条第3項に定める社外監査役であります。

以 上

