



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113回定時株主総会 招集ご通知

日 時

2025年

6月27日（金曜日）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113期(2024年4月1日から2025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113期(2024年4月1日から2025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 | 取締役13名選任の件 |
| 第3号議案 | 取締役賞与支給の件 |
| 第4号議案 | 取締役に対する譲渡制限付株式ユニット制度
導入および譲渡制限付株式報酬制度の改定の件 |

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。
予めご了承くださいますようお願い申し上げます。

株主各位

(証券コード 8801)

2025年 5月 29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113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113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.mitsufudosan.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、2025年6月26日（木曜日）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

1 日 時	2025年6月27日（金曜日） 午前10時 （受付開始予定 午前9時）
2 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
3 目的事項	報告事項 1. 第113期（2024年4月1日から2025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113期（2024年4月1日から2025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 取締役13名選任の件 第3号議案 取締役賞与支給の件 第4号議案 取締役に対する譲渡制限付株式ユニット制度導入および 譲渡制限付株式報酬制度の改定の件

※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」、「会計監査人の状況」、「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」、「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

議決権の行使には次の3つの方法がございます。

後記の株主総会参考書類（5～26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 2025年6月26日（木曜日）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 2025年6月26日（木曜日）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 2025年6月27日（金曜日）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

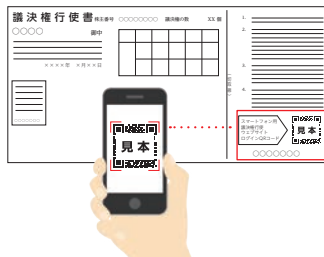
（株）ICJの運営する「議決権電子行使プラットフォーム」から電磁的方法により議決権を行使いただくことができます。

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。



- 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。



- 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。



- 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。ロックされてしまった場合、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、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」において、2024年度から2026年度は、安定的な増配（累進配当）および自己株式の機動的・継続的な取得を実施することとしており、総還元性向（※1）を「毎期50%以上」、配当性向を「毎期35%程度」としております。

当期の年間配当につきましては、当期の業績および上記の株主還元方針を総合的に勘案し、前期（※2）に比べ1株当たり3円増額し31円（中間配当15円含む）、当期の期末配当は以下のとおり、1株につき16円といたしたいと存じます。

※1 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

※2 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。

「前期」については、期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。

期末配当に関する事項

(1) 配当財産の種類
金銭

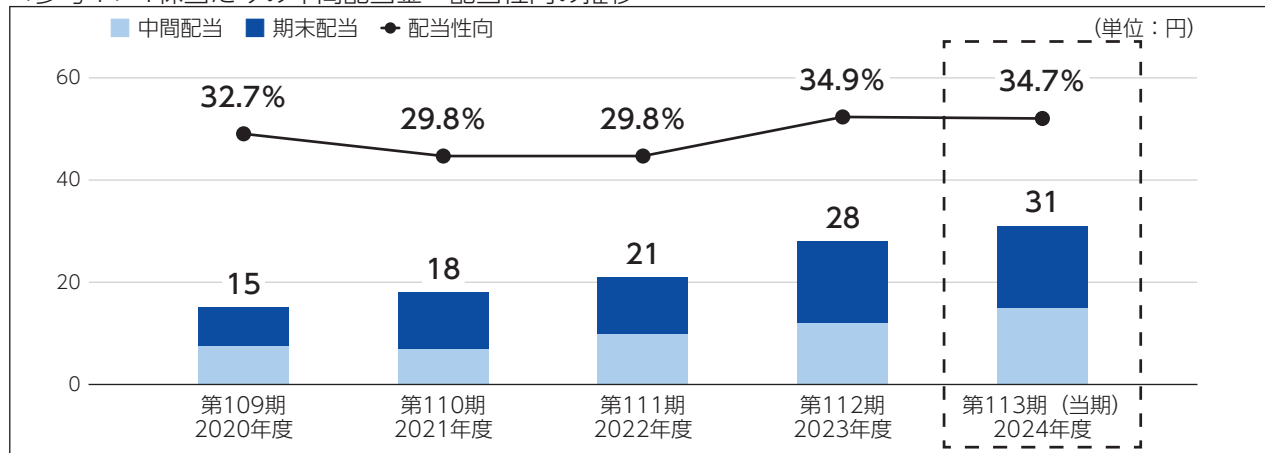
(2) 株主に対する配当財産の割当に関する事項およびその総額

当社普通株式1株につき金16円 配当総額44,357,939,408円

なお、2024年12月に、1株につき15円の中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31円となります。

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日
2025年6月30日

<参考 1> 1株当たりの年間配当金・配当性向の推移



(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。
2023年度以前は期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たりの期末・中間配当を算定しております。

<参考 2> 自己株式取得について (2025年2月7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、取締役会にて自己株式取得に関する決議を行いました。なお、以下の自己株式取得に関する決議内容および本議案が承認可決された場合の年間配当総額に基づく当期の総還元性向 (予定) は52.7% (前期：52.7%) となります。

・自己株式の取得 (2025年2月7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50,000,000株
取得価額の総額の上限	45,000,000,000円
取得期間 (予定)	2025年2月10日～2026年1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

取締役13名選任の件

本株主総会終結の時をもって取締役13名全員が任期満了となりますので、取締役13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		現在の当社における地位	
1	再任	菰田正信	代表取締役会長		
2	再任	植田俊	代表取締役社長 社長執行役員		
3	再任	山本隆志	代表取締役 副社長執行役員		
4	再任	鈴木眞吾	取締役 専務執行役員		
5	再任	徳田誠	取締役 専務執行役員		
6	再任	斎藤裕	取締役 常務執行役員		
7	再任	持丸信彦	取締役 常務執行役員		
8	新任	海藤明子	常務執行役員		
9	再任	社外	独立	中山恒博	取締役
10	再任	社外	独立	河合江理子	取締役
11	再任	社外	独立	引頭麻実	取締役
12	再任	社外	独立	日比野隆司	取締役
13	新任	社外	独立	本間洋	—

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	 こもだ まさのぶ 菰田 正信 (1954年6月8日生) 再任	1978年4月 当社入社 2009年6月 当社常務取締役、常務執行役員、アセット運用部長 2010年7月 当社専務取締役、専務執行役員、アセット運用部長 2011年4月 当社専務取締役、専務執行役員 2011年6月 当社代表取締役社長、社長執行役員 2023年4月 当社代表取締役会長 (現任) 重要な兼職の状況 日本テレビホールディングス㈱社外取締役、公益社団法人日本観光振興協会会長 選任理由・求める役割 2011年6月から2023年3月まで約12年にわたり当社代表取締役社長を務め、当社グループ全体の業務に関わる豊富な経験と高い見識を有しており、2023年4月からは当社の代表取締役会長として、当社グループの経営を牽引し、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当社の企業価値向上に資するべく適切な役割を果たすとともに、取締役会の議長として、同会の実効性の適切な確保に寄与しております。今後においても当社グループの企業価値向上へのさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。	542,520株
2	 う え だ たかし 植田 俊 (1961年2月16日生) 再任	1983年4月 当社入社 2020年6月 当社取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 2021年4月 当社取締役、専務執行役員 2023年4月 当社代表取締役社長、社長執行役員 (現任) 選任理由・求める役割 2023年4月から当社の代表取締役社長を務め、当社グループ全体の業務に関わる豊富な経験と高い見識を有しており、当社グループの経営を牽引し、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当社の企業価値向上に資するべく適切な役割を果たしております。今後においても当社グループの企業価値向上へのさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。	402,360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	 やまもと たかし 山本 隆志 (1959年5月30日生) 再任	1990年3月 当社入社 2013年4月 当社常務執行役員、アコモデーション事業本部長 2016年4月 当社常務執行役員、海外事業本部副本部長 2017年4月 当社常務執行役員、海外事業本部長 2017年6月 当社取締役、常務執行役員、海外事業本部長 2019年4月 当社取締役、専務執行役員、海外事業本部長 2023年4月 当社代表取締役、副社長執行役員、海外事業本部長 (現任) 当社における担当 海外事業本部担当 選任理由・求める役割 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。現在、当社の取締役として海外事業を管掌し、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当社の企業価値向上に資するべく適切な役割を果たしており、今後においても当社グループの企業価値向上へのさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。	164,990株
4	 すずぎ しんご 鈴木 眞吾 (1963年5月31日生) 再任	1987年4月 当社入社 2021年4月 当社常務執行役員、ビルディング本部長 2023年6月 当社取締役、常務執行役員、ビルディング本部長 2024年4月 当社取締役、専務執行役員、ビルディング本部長 (現任) 当社における担当 建設企画部、ビルディング本部、ホテル・リゾート本部、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、開発企画部、築地プロジェクト推進部、五反田開発部担当 選任理由・求める役割 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。現在、当社の取締役としてビルディング事業や、当社が注力している日本橋エリアなどを中心とした大規模複合開発事業等を管掌し、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当社の企業価値向上に資するべく適切な役割を果たしており、今後においても当社グループの企業価値向上へのさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。	108,384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
5	 とくだ まこと 徳田 誠 (1964年4月13日生) 再任	1987年4月 当社入社 2022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 2023年4月 当社常務執行役員 2023年6月 当社取締役、常務執行役員 2024年4月 当社取締役、専務執行役員 (現任) 当社における担当 総務部、秘書部、広報部、人事部、経理部、企画調査部、 S & E 総合研究所、関連事業部、関西支社・支店総括業務担当 重要な兼職の状況 (株)帝国ホテル社外取締役 選任理由・求める役割 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。現在、当社の取締役として総務、広報、人事、経理等のスタッフ業務を管掌し、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当社の企業価値向上に資するべく適切な役割を果たしており、今後においても当社グループの企業価値向上へのさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。	85,140株
6	 さいとう ゆたか 斎藤 裕 (1966年4月12日生) 再任	1990年4月 当社入社 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 2024年6月 当社取締役、常務執行役員、ソリューションパートナー本部長 (現任) 当社における担当 ソリューションパートナー本部、商業施設・スポーツ・エンターテインメント本部、 ロジスティクス本部担当 選任理由・求める役割 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。現在、当社の取締役として当社グループの事業機会獲得支援、商業施設・スポーツ・エンターテインメント事業、ロジスティクス事業等を管掌し、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当社の企業価値向上に資するべく適切な役割を果たしており、今後においても当社グループの企業価値向上へのさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。	113,393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
7	 もちまる のぶひこ 持丸 信彦 (1966年4月24日生) 再任	1990年4月 当社入社 2023年4月 当社常務執行役員、経営企画部長 2024年6月 当社取締役、常務執行役員、経営企画部長 2025年4月 当社取締役、常務執行役員 (現任) 当社における担当 経営企画部、DX本部、サステナビリティ推進本部、イノベーション推進本部担当 選任理由・求める役割 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。現在、当社の取締役として経営企画、DX、サステナビリティ推進、新産業創造や新規事業の推進等の業務を管掌し、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当社の企業価値向上に資するべく適切な役割を果たしており、今後においても当社グループの企業価値向上へのさらなる貢献が見込まれることから、引き続き取締役候補者としたものであります。	82,220株
8	 かいとう あきこ 海藤 明子 (1970年11月14日生) 新任	1993年4月 (株)長谷工コーポレーション入社 2000年9月 プライスウォーターハウスコーパース・フィナンシャル・アドバイザー・サービス(株)入社 2003年5月 (株)産業再生機構入社 2006年3月 当社入社 2021年4月 当社ビルディング本部法人営業統括一部長 2023年4月 当社執行役員、ビルディング本部副本部長、ビルディング本部法人営業統括一部長 2024年4月 当社執行役員、ホテル・リゾート本部副本部長、ホテル・リゾート本部事業二部長 2025年4月 当社常務執行役員、ホテル・リゾート本部長 (現任) 選任理由・求める役割 前職ならびに当社への入社以来、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、ビルディング本部の副本部長およびホテル・リゾート本部の本部長を務めるなど、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。	28,480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
9	 な か や ま つ ね ひ ろ 中山 恒博 (1948年 1月20日生) 再 任 社 外 独 立	1971年 4 月 (株)日本興業銀行入行 2004年 4 月 (株)みずほコーポレート銀行代表取締役副頭取 2007年 3 月 同社退任 2007年 4 月 メリルリンチ日本証券(株)顧問 2007年 5 月 同社代表取締役会長 2008年11月 同社代表取締役会長 兼 社長 2009年 3 月 同社代表取締役会長 兼 社長 兼 バンク・オブ・アメリカ・グループ在日代表 2010年 7 月 メリルリンチ日本証券(株)代表取締役会長 2017年 6 月 同社取締役 2017年 7 月 同社特別顧問 2017年 9 月 同社退任 2019年 6 月 当社取締役 (現任) 重要な兼職の状況 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 選任理由・求める役割 経営者として長年にわたり活躍し、豊富な経験と幅広い見識を有しており、現在、当社の取締役として、客観的・専門的な観点から、金融やリスクマネジメント等に関する提言・指摘等を行うとともに、今後も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、引き続き取締役候補者としたものであります。 なお、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。 独立性に関する事項等 中山恒博氏は、(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おります。 なお、独立性に関する補足情報は以下のとおりです。 ・同氏は2017年6月まで、メリルリンチ日本証券(株)の取締役を務めておりましたが、当社グループと当社との取引額は当社連結売上高の1%未満です。	14,700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
10	 かわい えりこ 河合 江理子 (1958年4月28日生) 再任 社外 独立	1981年10月 (株)野村総合研究所入社 1985年9月 マッキンゼー・アンド・カンパニーパリ支社入社 1986年10月 マーキュリー・アセット・マネジメントS.G.ウォーバーク入社 1995年11月 ヤマイチ・リージェント・ABC・ポーランド取締役執行役員 1998年7月 国際決済銀行(B I S)上級ファンドマネージャー 2004年10月 経済協力開発機構 (OECD) 上級年金基金運用担当官 2008年3月 カワイ・グローバル・インテリジェンス代表 2012年4月 国立大学法人京都大学教授 2021年4月 国立大学法人京都大学名誉教授 (現任) 2021年6月 当社取締役 (現任) 重要な兼職の状況 (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 選任理由・求める役割 長年にわたり海外で活躍し、経営コンサルタントや国際機関、大学等における豊富な経験と幅広い見識を有しており、現在、当社の取締役として、客観的・専門的な観点から、ダイバーシティやESG・サステナビリティ等に関する提言・指摘等を行うとともに、今後も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、引き続き取締役候補者としたものであります。 なお、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。 独立性に関する事項等 河合江理子氏は、(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おります。	0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
11	 いんどう まみ 引頭 麻実 (1962年11月6日生) 再任 社外 独立	1985年 4 月 大和証券(株)入社 2009年 4 月 (株)大和総研執行役員 2013年 4 月 同社常務執行役員 2016年 4 月 同社専務理事 2016年12月 同社退任 2016年12月 証券取引等監視委員会委員 2019年12月 同委員会退任 2023年 6 月 当社取締役 (現任) 重要な兼職の状況 東京ガス(株)社外取締役（2025年6月27日付退任予定）、味の素(株)社外取締役 選任理由・求める役割 証券会社やシンクタンクにてアナリスト・コンサルタントとして活躍し、豊富な経験と幅広い見識を有しており、現在、当社の取締役として、客観的・専門的な観点から、内部統制・リスクマネジメントや金融等に関する提言・指摘等を行うとともに、今後も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、引き続き取締役候補者としたものであります。 なお、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。 独立性に関する事項等 引頭麻実氏は、(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おります。 なお、独立性に関する補足情報は以下のとおりです。 ・ 同氏は2016年12月まで、(株)大和総研の専務理事を務めておりましたが、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。	2,800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
12	 ひびのたかし 日比野 隆司 (1955年9月27日生) 再任 社外 独立	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 2024年 6 月 (株)大和証券グループ本社特別顧問 兼 大和証券(株)特別顧問 当社取締役 (現任) 重要な兼職の状況 (株)大和証券グループ本社特別顧問、 (株)帝国ホテル社外取締役（2025年6月24日付退任予定）、信越化学工業(株)社外取締役 選任理由・求める役割 経営者として長年にわたり活躍し、豊富な経験と幅広い見識を有しており、現在、当社の取締役として、客観的・専門的な観点から、金融やリスクマネジメント等に関する提言・指摘等を行うとともに、今後も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、引き続き取締役候補者としたものであります。 なお、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。 独立性に関する事項等 日比野隆司氏は、(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おります。 なお、独立性に関する補足情報は以下のとおりです。 ・ 同氏は2024年6月まで、(株)大和証券グループ本社の取締役を務めておりましたが、当社グループと当社との取引額は当社連結売上高の1%未満です。	1,800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
13	 ほんま よう 本間 洋 (1956年5月8日生) 新任 社外 独立	1980年4月 日本電信電話公社入社 2009年6月 (株)エヌ・ティ・ティ・データ執行役員 2013年6月 同社常務執行役員 2014年6月 同社取締役常務執行役員 2016年6月 同社代表取締役副社長執行役員 2018年6月 同社代表取締役社長 2023年7月 (株)N T T データグループ代表取締役社長 2024年6月 同社相談役 (現任) 重要な兼職の状況 (株)N T T データグループ相談役、第一三共(株)社外取締役 選任理由・求める役割 情報通信分野における経営者として長年にわたり活躍し、豊富な経験と幅広い見識を有しており、客観的・専門的な観点から、IT・デジタルテクノロジー等に関する提言・指摘等をいただくことに加え、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、新任の取締役候補者としたものであります。 なお、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。 独立性に関する事項等 本間洋氏は、(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おります。 なお、独立性に関する補足情報は以下のとおりです。 ・同氏は2024年6月まで、(株)N T T データグループの代表取締役社長を務めておりましたが、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。	0株

- (注) 1. 海藤明子、本間洋の各氏は、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. 中山恒博、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司、本間洋の各氏は、社外取締役候補者であります。
4. 当社の社外取締役に就任してからの年数は以下のとおりであります。
- (1) 中山恒博氏は、現在当社の社外取締役であり、その就任年数は本株主総会終結の時をもって6年となります。
 - (2) 河合江理子氏は、現在当社の社外取締役であり、その就任年数は本株主総会終結の時をもって4年となります。
 - (3) 引頭麻実氏は、現在当社の社外取締役であり、その就任年数は本株主総会終結の時をもって2年となります。
 - (4) 日比野隆司氏は、現在当社の社外取締役であり、その就任年数は本株主総会終結の時をもって1年となります。
5. 社外取締役との責任限定契約の内容の概要は以下のとおりであります。
- (1) 中山恒博、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司の各氏は、現在当社の社外取締役であり、当社は各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しております。各氏の再任が承認可決された場合には、当社は各氏との間の当該契約を継続する予定であります。
 - (2) 本間洋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上記と同様の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めら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。
7. 河合江理子氏が社外監査役を務めるヤマハ発動機㈱において、二輪車の型式指定申請における不適切事案が判明し、2024年6月より国土交通省による立入検査ならびに指導が行われました。同氏は当該事案を事前に認識しておりませんでした。日頃から法令遵守の視点に立った提言を行ってまいりました。また当該事案が判明した後は、徹底した調査の実施、再発防止に向けた内部統制の強化やコンプライアンスの徹底について提言等を行うなど、その職責を果たしております。

<参考 1 >

取締役候補者の指名・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等を総合的に判断し、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 5 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、取締役候補者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 2 号議案の取締役候補者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 27.8%（5 名／18 名）となります。

<参考 2 >

株式の保有状況

第 113 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 113 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/113_sankou.pdf)

<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 眞吾	取締役 専務執行役員			●
		徳田 誠	取締役 専務執行役員		●	●
		斎藤 裕	取締役 常務執行役員			●
		持丸 信彦	取締役 常務執行役員		●	●
		海藤 明子（新任）※	常務執行役員		●	●
	社外	中山 恒博	取締役	●	●	
		河合 江理子※	取締役		●	
		引頭 麻実※	取締役	●	●	
		日比野 隆司	取締役	●	●	
		本間 洋（新任）	－	●		

監査役	社内	浜本 渉	監査役		●		●
		広川 義浩	監査役			●	●
	社外	中里 実	監査役		●	●	
		三田 万世※	監査役		●	●	
		千葉 通子※	監査役		●	●	

(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
●		●	●
●	●	●	●
●			
	●		●
		●	
	●	●	
	●		●
		●	●
●			
●		●	●
●			
	●		●

	●		●
		●	●
●			
●			

(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。

スキル		各項目の選定理由
経営関連スキル	企業経営	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。
	財務・会計・ファイナンス	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。
	リスクマネジメント	リスクマネジメント体制の整備を適切に行うことは、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。
コンピタンス	街づくり(不動産開発等)	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。
エキスパートスキル	グローバル	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。
	テクノロジー・イノベーション	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うことは、当社の事業戦略上、重要なスキルであるため。
	人材戦略	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。
	サステナビリティ	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、当社の経営上、重要なスキルであるため。

第3号議案

取締役賞与支給の件

当社は2024年4月にグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定しました。これに伴い、役員に対してグループ長期経営方針の実現に資する貢献を促す観点から、役員報酬等の内容の決定に関する方針等の見直しを行いました（以下「新方針」といいます。）。

この新方針に基づき、当期末時点の取締役8名（社外取締役を除きます。）に対し、当期の業績等を勘案して、取締役賞与を総額655,930,000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、新方針に基づき、社内取締役2名、社外取締役5名の計7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。

<参考>取締役賞与に係るKPIおよび算定式

[KPI]

KPI	選定理由
事業利益	グループ長期経営方針の定量目標の達成を促す観点から、そのベースとなる単年度の利益を評価することを目的に設定
純利益	
ESG取組	グループ長期経営方針で定めているグループマテリアリティに対する取組を反映することを目的に設定
個人評価結果	グループ長期経営方針の達成に向けた各役員の成果創出への意識づけの強化を図ることを目的に設定

[算定式]

個人別賞与支給額

=

役位別基準額

×

KPI評価による支給率

KPI評価による支給率

=

(

事業利益支給率
(0-150%)

×

50%

+

純利益支給率
(0-150%)

×

50%)

×

ESG取組支給率
(90-110%)

×

個人評価結果支給率
(95-105%)

)

第4号議案

取締役に対する譲渡制限付株式ユニット制度導入および譲渡制限付株式報酬制度の改定の件

当社は2024年4月にグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定しました。これに伴い、役員に対してグループ長期経営方針の実現に資する貢献を促す観点から、役員報酬等の内容の決定に関する方針等の見直しを行いました（以下「新方針」といいます。）。

本議案は、その一環として、現状、譲渡制限付株式（以下「RS」といいます。）のみで構成されている当社の取締役（社外取締役を除く、以下「対象取締役」といいます。）を対象とする株式報酬について、新たに譲渡制限付株式ユニット（以下「RSU」といいます。）を導入するとともに、RSUの導入に伴い、RSおよびRSUの上限を設定することにつき、ご承認をお願いするものであります。（RSおよびRSUの上限は、現行のRSの上限としてご承認いただいている範囲内で設定いたします。）

本議案につきましては、新方針に基づき、社内取締役2名、社外取締役5名の計7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。

1. 改定の目的・内容

（1）RSUの導入

当社は以前より、対象取締役に当社グループの企業価値の持続的な向上を動機づけるとともに、株主の皆様とのより一層の価値共有を進めることを目的として株式報酬の割合を拡大してまいりました。このような状況から、株式報酬制度の運用性をさらに高めることが望ましいと考え、RSの譲渡制限解除時の納税資金確保を目的としたRSUを導入いたしたいと存じます。

現行の株式報酬		改定後の株式報酬
RS	➡	RS
		RSU

RSUは1ユニットを普通株式1株として換算して支給される報酬であり、当社の取締役等の地位の退任後に金銭として支給される報酬です。（RSUの概要は、2.（2）RSUの概要に記載のとおりです。）

現行制度で支給する株式報酬は、対象取締役の退任時に譲渡制限を解除するRSの割当および当該RSの割当に際して当該取締役が払い込むための金銭報酬債権の支給のみでしたが、新たな制度（以下「本制度」といいます。）で支給する株式報酬はこれらに加え、RSUに基づき支給される金銭から構成されることとなります。なお、本制度におけるRS、RSUはともに業績連動報酬となります。

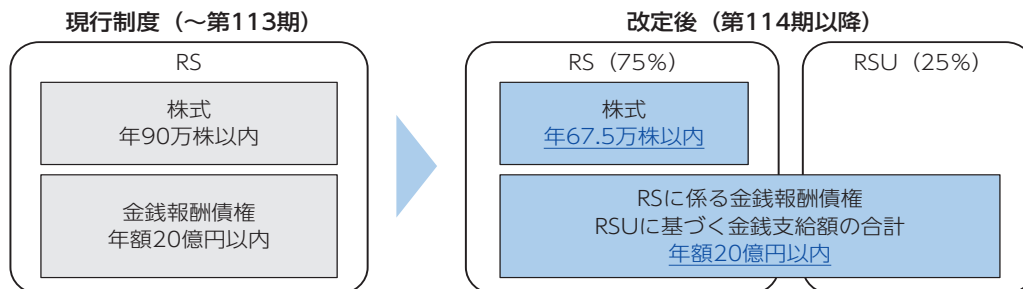
（2）RSおよびRSUの上限の設定

RSUの導入に伴い、RSおよびRSUの上限について、以下のとおり設定したいと存じます。

本制度に基づくRSの株式数とRSUのユニット数の比率は原則として75%：25%とします。ただし個別の対象取締役への支給につき、当該対象取締役が退任する年度においてはRSUの比率を100%とします。

株式報酬の構成	株式数・ユニット数の比率
RS	75%
RSU	25%

本制度に基づく報酬の上限は、①RSの総数については、現行制度において既にご承認いただいている年90万株の75%である年67.5万株以内とし、②RSに係る金銭報酬債権およびRSUに基づく金銭支給額の合計額については、同じく現行制度において既にご承認いただいている年額20億円以内とします。



※RSU 1 ユニットを普通株式1株と換算します。

※RSUのユニット数のみの総数の上限は設定しませんが、RSの株式数とRSUのユニット数を合計した総数は年90万株相当以内を目途とします。

(3) 定時株主総会における決議等

現行のRSは、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会において導入を決議し、2024年6月27日開催の第112回定時株主総会において、対象取締役に対して割り当てるRSの総数および当該RS割当のために支給する金銭報酬債権の上限の変更を決議しております。

本総会決議事項第2号議案が原案どおり承認可決されますと、本総会終結後の取締役は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。

2. 本制度の仕組み

(1) RSの概要

対象取締役は、本制度に基づき当社から支給された金銭報酬債権の全部を現物出資財産として払込み、RSの発行または処分を受けることとなります。各対象取締役への具体的な支給時期および配分については、取締役会において決定いたします。

本制度により、当社が新たに発行または処分するRSの1株当たりの払込金額は、各取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社の普通株式の終値を基礎として、RSの割当を受ける対象取締役に特に有利な金額とまらない範囲において、取締役会において決定します。

また、本制度によるRS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において、①対象取締役が当社の取締役等の地位を退任するまでの期間、RSの第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分を禁止すること、②正当な事由以外の事由により退任した場合や、重大な法令違反等、その他一定の事由が生じた場合には当社がRSを無償取得することなどを規定した譲渡制限付株式割当契約が締結されることを条件といたします。

譲渡制限付株式割当契約に関するその他の事項は、当社の取締役会で定めるものとします。

(2) RSUの概要

対象取締役は、本制度に基づき、当社から、当社の普通株式と経済的に類似の権利である譲渡制限付株式ユニット（RSU）の付与を受け、当社の取締役等の地位の退任後に、付与されたRSUのユニット数に東京証券取引所における退任時の当社の普通株式の終値を乗じた額の金銭の支給を受けます。各対象取締役への具体的な付与時期および配分については、取締役会において決定いたします。

また、本制度によるRSUの付与に当たっては、当社と対象取締役との間において、①RSUの第三者への譲渡、担保権の設定その他一切の処分を禁止すること、②正当な事由以外の事由により退任した場合や、重大な法令違反等、その他一定の事由が生じた場合にはRSUが当然に消滅することなどを規定した譲渡制限付株式ユニット付与契約が締結されることを条件といたします。

譲渡制限付株式ユニット付与契約に関するその他の事項は、当社の取締役会で定めるものとします。

<参考>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。

報酬の種類		支給方式	業績連動指標	報酬の目的・概要	対象役員	上限
固定	基本報酬	金銭	—	【目的】 職責に応じた職務遂行への動機づけ 【概要】 ● 株主総会にて決議した報酬限度額の範囲内で、取締役分は役位別の支給額を取締役会で決議し、監査役分は監査役会において協議のうえ決定 ● 各月に按分して支給	社内・ 社外取締役 社内・ 社外監査役	【取締役】 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】 月額2,000万円以内
				【目的】 短期的な成果創出・業績向上への動機づけ 【概要】 ● 毎期の株主総会にて支給額の総額を決議 ● 取締役会にて個人別の支給額を決議し、取締役会後に支給		毎期株主総会にて総額を決議
業績連動	株式報酬	譲渡制限付株式（RS）	株式	【目的】 持続的な企業価値向上への動機づけ、株主の皆様とのより一層の価値共有 【概要】 ● 退任時に譲渡制限を解除する当社普通株式（RS）および譲渡制限付株式ユニット（RSU）に基づき退任時に支給する金銭で構成 ● 株主総会にて決議した範囲内で、取締役会にて個人別の支給内容を決議し、取締役会後にRSおよびRSUを支給	社内取締役	【譲渡制限付株式（RS）】 株式総数：年675,000株以内 【譲渡制限付株式（RS）の割当のために支給する金銭報酬債権および譲渡制限付株式ユニット（RSU）に基づく金銭の合計額】 年額20億円以内
		譲渡制限付株式ユニット（RSU）	金銭			

※当社の役員報酬等の詳細については、「事業報告－取締役および監査役等の報酬等」記載の「役員報酬等の内容の決定に関する方針等」をご参照ください。

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、2024年7月に日経平均株価が史上最高値を更新し、公示地価上昇率や賃上げ率はバブル期以来の伸びを記録するなど、幅広い分野でインフレ経済への回帰がみられ、雇用・所得環境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、米国の予測不能な通商政策や、世界規模の地政学的リスクによる不透明感がこれまでになく高まっており、これらが世界経済や国際金融資本市場に与える影響を、今後最大限注視する必要があります。

このような事業環境のもと、当社グループは、2024年4月にグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」を策定し、各種事業を推進してまいりました。

オフィス賃貸事業については、好立地と高い管理品質を兼ね備えた競争力の高い物件ポートフォリオに加え、ソフトウェアサービスの提供等、テナント企業の様々なニーズに対応することで低い空室率を維持しており、堅調に推移しました。また、オフィス・商業施設・劇場・バスターミナル等を含むミクストユース型プロジェクトとなる「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）の着工等、様々な事業を推進いたしました。

商業施設賃貸事業については、「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」（兵庫県神戸市）が全面建替えにより拡大再オープンし好調なスタートを切ったことに加え、各施設におけるスポーツ・エンターテインメントを活かした施策による来館価値の向上や会員プログラムの拡充等により、当社施設全体の売上は1年を通して好調に推移しました。また、株式会社MIXIとの共同事業である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）が順調に稼働を開始するとともに、周辺当社商業施設との相乗効果も表れ始めるなど、スポーツ・エンターテインメントを活かした街づくりが着実に進捗しました。

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 勝どきミッドノサウス」（東京都中央区）、「三田ガーデンヒルズ」（東京都港区）等を売上に計上いたしました。また、シニアレジデンス事業では、三井のシニアレジデンスにおける都心初・シリーズ最高水準の商品企画となる「パークウェルステイト西麻布」（東京都港区）を開業いたしました。

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、都内最大の街づくり型物流施設である「三井不動産ロジスティクスパーク・LOGIFRONT 東京板橋」（東京都板橋区）を竣工させるなど、事業規模を着実に拡大いたしました。

ホテル施設運営事業については、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、増加するインバウンド需要を的確に取込み、多くのホテルで過去最高の業績を達成いたしました。また、「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」（東京都中央区）を新たに開業いたしました。

これらの様々な施策を通じて、営業収益、営業利益、事業利益、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2兆6,253億円（前期比2,420億円増、10.2%増）、営業利益3,727億円（前期比330億円増、9.7%増）、事業利益3,986億円（前期比525億円増、15.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,487億円（前期比241億円増、10.8%増）となりました。

(単位：億円)	2025年3月期 通期実績(A)	2024年3月期 通期実績(B)	前年同期比	
			増減 (A-B)	増減率 (A/B-1)
営業収益	26,253	23,832	+2,420	+10.2%
営業利益	3,727	3,396	+330	+9.7%
事業利益※	3,986	3,461	+525	+15.2%
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,487	2,246	+241	+10.8%

※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

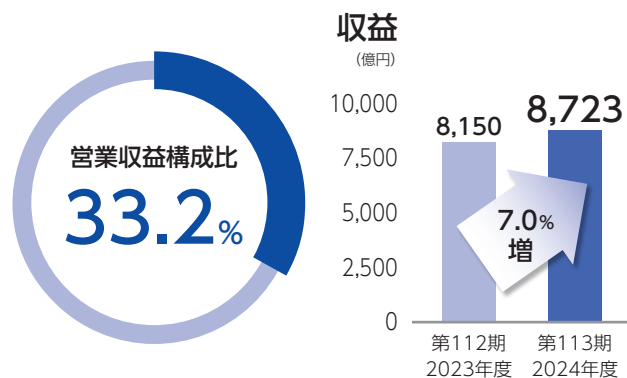


「LaLa arena TOKYO-BAY（ららアリーナ 東京ベイ）」（千葉県船橋市）



「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」（兵庫県神戸市）

賃貸事業



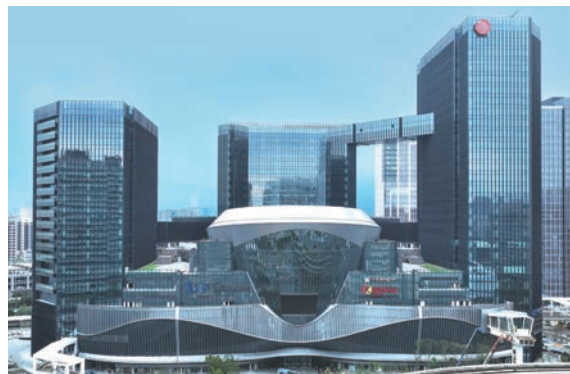
「三井不動産ロジスティクスパーク・LOGIFRONT東京板橋」
(東京都板橋区)



「大英図書館再開発事業」 (英国・ロンドン)



「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」
(東京都中央区)



「三井ショッピングパーク ららぽーと台北南港」 (台湾・台北)

国内事業

■ オフィス賃貸事業※その他賃貸事業を含みます。

オフィス・商業施設・劇場・バスターミナル等を含むミクストユース型プロジェクトとなる「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」（東京都中央区）の開発計画を推進したほか、賃貸ラボ&オフィスとして、関西圏初となる「三井リンクラボ中ノ島」（大阪府大阪市）や、都心近接型拠点として「三井リンクラボ新木場3」（東京都江東区）を竣工させました。

■ 商業施設賃貸事業

全面建替えを行った「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」（兵庫県神戸市）を開業させたほか、既存建物を活用した「三井ショッピングパーク ららテラス川口」（埼玉県川口市）、日本最大級の規模へスケールアップした「三井アウトレットパーク 木更津（第4期）」（千葉県木更津市）や、「（仮称）三井アウトレットパーク 岡崎」（愛知県岡崎市）等の開発計画を推進してまいりました。

■ 物流施設賃貸事業

都内最大の街づくり型物流施設「三井不動産ロジスティクスパーク・LOGIFRONT東京板橋」（東京都板橋区）や、「三井不動産ロジスティクスパーク横浜新子安」（神奈川県横浜市）を竣工させました。

■ シニアレジデンス賃貸事業※その他賃貸事業に含まれます。

三井不動産レジデンシャル株式会社において、「パークウェルステイト幕張ベイパーク」（千葉県千葉市）、「パークウェルステイト西麻布」（東京都港区）、「パークウェルステイト湘南藤沢 SST」（神奈川県藤沢市）を開業いたしました。

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、賃貸ラボ&オフィス事業「（仮称）イノベーションスクエアPhaseⅢ※」（米国・ボストン）に参画いたしました。

また、英国三井不動産株式会社において、総事業費2,000億円を超える賃貸ラボ&オフィス事業を含む複合開発プロジェクト「大英図書館再開発事業」（英国・ロンドン）に参画いたしました。

さらに、オーストラリア三井不動産株式会社において、豪州では当社グループ初となるオフィス事業「（仮称）55 Pitt Street」（豪州・シドニー）に参画いたしました。

■ 商業施設賃貸事業

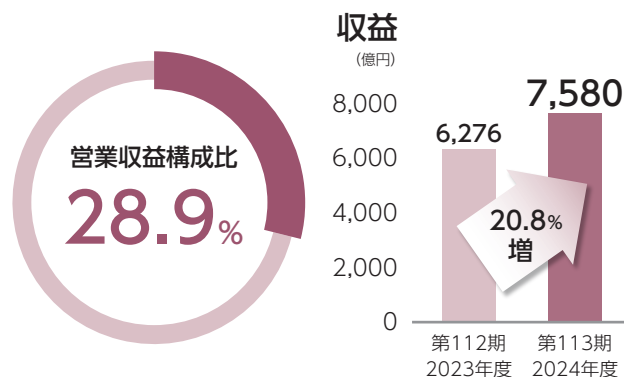
台湾三井不動産股份有限公司において、「三井アウトレットパーク 台湾林口Ⅱ館」（台湾・新北）および「三井ショッピングパーク ららぽーと台北南港」（台湾・台北）をグランドオープンいたしました。

■ 物流施設賃貸事業

英国三井不動産株式会社において、英国では当社グループ初となる物流施設事業「（仮称）Wilson's Lane」（英国・コベントリー）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



「パークタワー勝どきミッド/サウス」(東京都中央区)



「三田ガーデンヒルズ」(東京都港区)



「横浜三井ビルディング」(神奈川県横浜市)



「パークタワー大阪堂島浜」(大阪府大阪市)

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た商品・サービスの提案を行ってまいりました。

中高層住宅では、「パークタワー勝どきミッドノサウス」（東京都中央区）、「三田ガーデンヒルズ」（東京都港区）、「パークタワー西新宿」（東京都新宿区）等を売上に計上するとともに、「パークシティ高田馬場」（東京都新宿区）、「パークシティ中野 ザ タワー エアーズノザ 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）等の販売を実施し、売れ行きは好調に推移しております。

戸建住宅では、「ファインコート武蔵小金井ルミナスシティ」（東京都小金井市）、「ファインコート成城学園前 ザ グラン」（東京都世田谷区）、「ファインコートたまプラーザ」（神奈川県横浜市）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「Otemachi One タワー」（東京都千代田区）、三井不動産レジデンシャル株式会社における賃貸住宅「パークアクシス千川」（東京都豊島区）、「パークアクシス神田レジデンス」（東京都千代田区）等を売上に計上いたしました。また、オフィスビル「横浜三井ビルディング※」（神奈川県横浜市）を事業利益に計上いたしました。

※固定資産の売却であるため、「分譲」セグメントの収益には計上されていません。

海外事業

■ 投資家向け分譲等事業

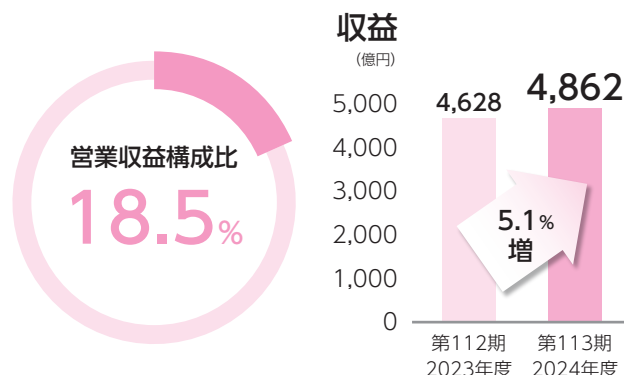
三井不動産アメリカ株式会社において、賃貸住宅「J・Sol」（米国・ワシントンD.C.）をはじめ4物件を売上に計上いたしました。

また、米国で4番目の支店をテキサス州ダラス市に設立し、サンベルトエリア※における事業推進に向けた体制を強化いたしました。

現在、サンベルトエリア6都市においては約5,000戸の賃貸住宅事業の開発に参画しており、今後も回転型アセットを中心に米国での当社プレゼンスを高めてまいります。

※一般的に北緯37度線以南の地域一帯を指す。

マネジメント事業



「三井のリハウス」



「三井のリパーク」・「三井のカーシェアーズ」

■ プロパティマネジメント事業

当社グループ会社における住宅管理受託事業、オフィスビル・商業施設の運営管理受託事業に加え、「東京ミッドタウン・レジデンシズ」（東京都港区）等の高品質な賃貸住宅の運営管理事業や、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。

特に「三井のリパーク」については、稼働向上により、売上が好調に推移しております。

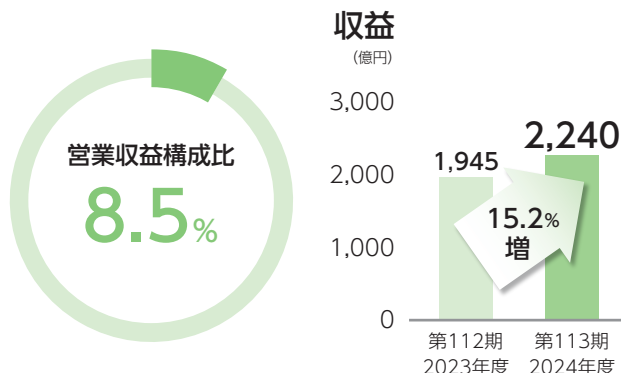
■ 仲介・アセットマネジメント等事業

不動産流通市場の活性化に向けて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を推進してまいりました。

特に「三井のリハウス」を中心とした個人向け住宅仲介事業において、取引単価の向上等により、仲介手数料は年度累計で過去最高となりました。

また、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、着実に運用資産残高を拡大してまいりました。

施設営業



「三井ガーデンホテル京都三条プレミアム」(京都府京都市)



「HOTEL THE MITSUI HAKONE」
(神奈川県足柄下郡箱根町)

■ ホテル・リゾート事業

「三井ガーデンホテル京都三条プレミアム」(京都府京都市)、「三井ガーデンホテル銀座築地」(東京都中央区)を開業いたしました。これにより「三井ガーデンホテルズ」は国内外含めて34施設となりました。

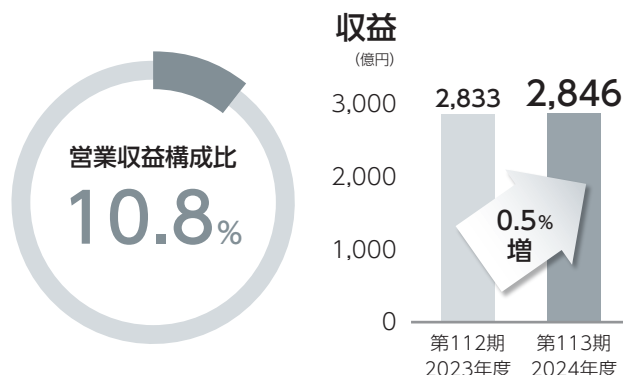
また、ヒルトンの最上級ラグジュアリーブランド「ウォルドーフ・アストリア東京日本橋」(東京都中央区)、「HOTEL THE MITSUI KYOTO」に続く三井不動産グループの最高級ラグジュアリーホテル「HOTEL THE MITSUI HAKONE」(神奈川県足柄下郡箱根町)等の開発計画を推進してまいりました。

■ スポーツ・エンターテインメント事業

株式会社MIXIとの共同事業である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)は、開業以降、音楽、バスケットボール、アイススケートショー等、様々な興行が行われ、順調に稼働しております。

また、「東京ドームシティ」(東京都文京区)においては、東京ドームで開催されるスポーツ・音楽等の催しによる集客増に加え、既存施設のリニューアルを推進し施設の魅力向上に努めてまいりました。

その他の事業



三井デザインテック株式会社による施工事例
ルスツリゾートホテル（北海道虻田郡留寿都村）

■ 新築請負事業・その他事業

三井ホーム株式会社は、培ってきた高度な技術力と洗練されたデザイン力をさらに向上させ、住宅および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。

戸建住宅においては、従来の注文住宅に加え、プロが緻密に設計したプランから、高品質な住宅を効率的かつ経済的に選択いただける規格住宅「三井ホームセレクト」を提供しております。

また、三井ホーム独自の木造技術の総称である木造化技術ブランド「MOCX（モクス）」を展開しております。木造マンション「MOCXION」等でMOCX技術を活用することで、木造建築の発展と脱炭素社会への貢献を目指してまいります。

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・住宅等の内装工事請負事業等を推進しており、同社が手掛けたルスツリゾートホテルのプロジェクトにおいては、2024年度に「スカイ・デザイン・アワード^{※1}」および「iF DESIGN AWARD 2025^{※2}」を受賞いたしました。

※1 日本と香港とカナダが参画している3国協働のデザインアワード

※2 世界三大デザイン賞の一つ

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、「場」・「コミュニティ」等の提供を通じ、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。今後も、イノベーションや新産業創造への貢献を強化・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 — 898※¹
- ・年間イベント数 — 1,151回※²

※¹ 2025年4月1日時点

※² 2024年1月1日～2024年12月31日

場の整備

ライフサイエンス領域での「オープンイノベーションの促進」と「エコシステムの構築」を目的とし、ライフサイエンス拠点を展開しています。

- ・三井リンクラボ中ノ島（2024年6月開業）
- ・三井リンクラボ新木場3（2024年10月開業）



LINK-Jイベントの様子

宇宙

コミュニティの構築



- ・特別会員数 — 307※¹
- ・年間イベント数 — 311回※²

※¹ 2025年4月1日時点

※² 2024年1月1日～2024年12月31日

場の整備

日本橋にて、以下の宇宙ビジネス共創プラットフォームを整備し、「宇宙ビジネスの拡大」と「イノベーション創出」を目指しています。

- ・X-NIHONBASHI TOWER（2025年1月拡張）
- ・X-NIHONBASHI BASE



cross Uイベントの様子

半導体

産学連携

サイエンスパーク構築に関して

台湾の陽明交通大学、ITRI※それぞれと連携協定を締結

半導体研究で世界的に著名な台湾サイエンスパークの学術機関である台湾の陽明交通大学や、研究機関であるITRIと不動産業界で初めてとなる連携協定を締結しました。

熊本をはじめとした九州におけるサイエンスパーク実現を通じて、半導体関連のイノベーション創出・産業創造に貢献してまいります。

※台湾最大の産業技術研究・開発機関



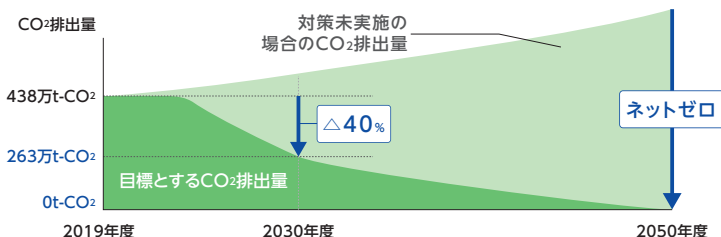
ITRIとの連携協定

サステナビリティ・人材に関する取り組み

サステナビリティ戦略

脱炭素社会の実現

サプライチェーン全体を巻き込みながら、脱炭素社会実現という社会課題の解決に取り組んでまいります。



「脱炭素社会実現に向けたグループ行動計画」に基づき、省エネ・電力グリーン化・創エネや建築時排出の削減に向けた取り組みを継続した結果、3年平均▲5%※となりました。

引き続き脱炭素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（2019年度比）を目指してまいります。

※2020～2022年度と2021～2023年度の比較

人材戦略

ダイバーシティ&インクルージョン

D&Iにおける重要テーマを「女性活躍推進」と位置づけ取り組んだ結果、KPIの1つである女性管理職比率において2025年に10%を達成しました。D&Iの様々な取り組みにより、その他のKPIも達成しています。今後も女性活躍推進をはじめとする多様な人材が活躍する組織づくりに取り組んでまいります。

健康経営の推進

多様な人材が自らの持てる力を最大限に発揮し、会社の競争力を強化し続け、持続的な成長を果たしていくためには、社員一人ひとりの健康と安全が必要不可欠という考えから、代表取締役社長が責任者となって、社員がそれぞれのライフスタイルに応じ、活き活きと働くことのできる職場環境を整備し、社員の健康保持・増進に積極的に取り組んでいます。



健康促進イベント「&well FESTA」



健康経営支援サービス「&well」

企業の健康経営支援サービスとして当社が提供する「&well」による健康増進イベント・セミナー・歩数対抗戦・コラム配信等を実施。

KPIと進捗状況

指標	定量目標(毎年)	2024年度実績
女性管理職比率	2025年10% 2030年20%	10.2%※1
女性採用比率	40%	41.2%
育児休業取得者の復帰率	100%	100%
有給休暇取得日数	年間14日	15.7日
社員エンゲージメント※2	80%	92%
障がい者雇用率	2.5%以上※4	2.74%※3
男性育児休業等取得率	100%	100%※5
健康診断/人間ドック受診率	100%	100%

※1：2025年4月1日時点の総合職掌における女性管理職比率 ※2：「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 ※3：2024年6月1日時点（出向者を含む） ※4：法定雇用率（2024年4月時点2.5%、2026年7月より2.7%に引き上げ）以上を目指す。 ※5：分母は2024年度に配偶者が出産した男性社員の数、分子は2024年度に出生時育児休業・育児休業・育児を目的とした休暇制度による休暇のいずれかを取得した男性社員の数。

外部評価

サステナビリティ	女性活躍推進	健康経営
GRESBより、新規開発・大規模改修評価である「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」において2年連続最高評価の「5スター」を獲得しました。 	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、4年連続で選定されました。 	健康経営に優れた企業として、経済産業省と日本健康会議が共同で進める「健康経営優良法人（大規模法人部門、ホワイト500）」に、9年連続で認定されました。 

※GRESB：世界の不動産企業やファンドのサステナビリティに関する取り組みを総合的に評価する機関

街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」策定について

当社グループは、不動産開発が社会や環境に与えるインパクトの大きさに鑑み、「& EARTH 自然とともに、未来とともに」という理念を掲げ、これまでも、街づくりを通じて様々な取り組みを重ねてきました。この度、当社は、当社グループの街づくりにおける環境との共生に対する普遍的な価値観や未来に向けて目指す姿を示す、街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」を、東京大学未来ビジョン研究センター 高村ゆかり教授による監修のもと、策定いたしました。



詳細はこちら

街づくりにおける環境との共生宣言

& EARTH for Nature

私たちは街づくりを通じて、持続可能で豊かな「環境」のネットワークを
日本橋はもちろん、東京、日本全国へ広げ、
そして、次の世代へとつないでいきます。

重点的に取り組む課題



緑を守り育む



水の魅力を生かす



生態系を豊かにする



地域の想いをつなぐ



自然環境を循環させる



監修者コメント

人の営みは、多少こそあれ、自然や環境に影響を与えます。街づくりが、私たちの暮らしを快適で豊かなものにしようとする営みであり、これからの社会を長く形づくるものだからこそ、自然や環境への悪影響をできる限り低減し、自然と環境が将来にわたって持続可能であるよう守り、次の世代につないでいくことが重要な課題です。

この街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」は、「& EARTH 自然とともに、未来とともに」という理念の実現をめざし、決して容易ではないこの課題に挑戦し続けようとする三井不動産グループの強い決意と覚悟を表明したものと考えています。その事業を通じて、将来にわたって持続可能な自然と環境を次の世代にしっかりとつないでいく街づくりを実現し、貢献されることを期待しています。



東京大学
未来ビジョン研究センター
高村ゆかり教授

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 ららぽーと台北南港」（台湾・台北）等、合計3,627億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、2024年5月30日に第87回国内無担保普通社債（グリーンボンド）300億円を発行いたしました。

日付	社債の名称	金額
2024年5月30日	第87回国内無担保普通社債（グリーンボンド）	300億円

重要な企業再編等の状況

2024年4月1日を効力発生日として、会社分割（簡易吸収分割）により、群馬県吾妻郡嬬恋村所在の浅間高原別荘地に係る別荘地管理事業を株式会社エンゼルフォレストリゾートに承継いたしました。

対処すべき課題

2026年3月期は、昨年4月に策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の2年目となります。

足下の事業環境はめまぐるしく変化しており、世界情勢を展望すると、4月に発動された米国の通商政策や世界規模の地政学的リスクの高まり等を受け、世界経済のブロック化やそれに伴う景気後退の懸念、安全保障リスクの高まり等、極めて不安定な状態が継続することが予想されます。

国内においては、賃金と物価の好循環の動きがある一方で、建築費の高騰や人手不足、金利の上昇といった様々なリスク要因が存在し、上記世界情勢と絡み合うことで、事業環境は極めて不透明な状況にあります。これらをすべて予測することは困難であり、これらの変化に柔軟に対応する力が求められます。

このような環境下において、当社グループにおきましては、「& INNOVATION 2030」で示した事業戦略を着実に実行し、市場からのデカップリング※を通じて、めまぐるしく変化する事業環境への耐性をより強固なものとすることで、「& INNOVATION 2030」に掲げた目標の達成を実現してまいります。

来期業績予想につきましては、営業収益2兆7,000億円、営業利益3,800億円、事業利益4,250億円、親会社株主に帰属する当期純利益2,600億円を計画しております。

※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



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。

「& INNOVATION 2030」の概要

URL: <https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

1 事業戦略

新たなアセットクラス

新事業領域

コア事業の成長

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

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

2 定量目標

2030年度前後の定量目標

成長性指標	EPS※1成長率	＋8%/年以上※2	効率性指標	ROE	10%以上
-------	----------	-----------	-------	-----	-------

※1 Earnings Per Share(1株当たり純利益) ※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

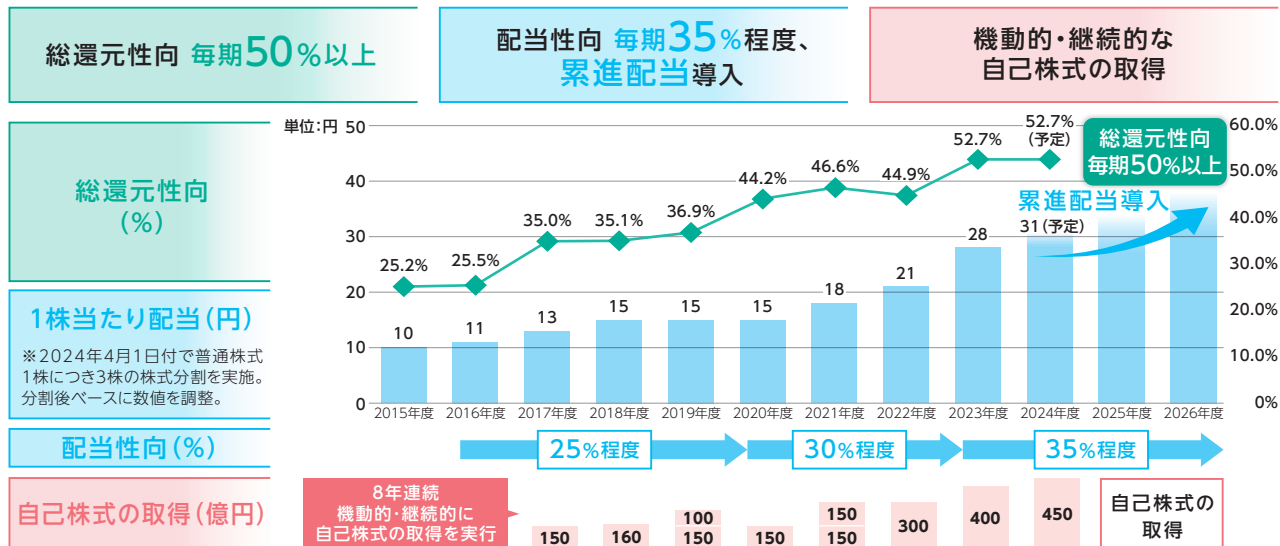
成長性指標	EPS※1成長率	＋8%/年以上※3	効率性指標	ROE	8.5%以上
-------	----------	-----------	-------	-----	--------

PL	事業利益	4,400億円以上※4	株主還元 (2024年度-2026年度)	総還元性向	毎期 50%以上
	純利益	2,700億円以上		配当性向	毎期 35%程度
BS	総資産	9兆円程度		持続的な利益成長と連動した 安定的な増配(累進配当)	
	有利子負債	4.5兆円程度			
効率性指標		ROA		5%以上※5	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

3 株主還元方針



● 財産および損益の状況の推移

区 分		第110期 2021年度	第111期 2022年度	第112期 2023年度	第113期 (当期) 2024年度
売上高	(億円)	21,008	22,691	23,832	26,253
営業利益	(億円)	2,449	3,054	3,396	3,727
経常利益	(億円)	2,249	2,653	2,678	2,902
親会社株主に帰属する 当期純利益	(億円)	1,769	1,969	2,246	2,487
1株当たり当期純利益	(円)	61.48	69.30	80.19	89.26
総資産	(億円)	82,080	88,413	94,895	98,598
純資産	(億円)	29,137	30,312	32,346	32,707
1株当たり純資産	(円)	980.70	1,035.79	1,109.89	1,135.07

(注) 2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。

これに伴い、第110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	30 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（東京都江東区）

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
26,630 名	1,037 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	3,900 億円
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,654
株式会社みずほ銀行	2,050
三井住友信託銀行株式会社	1,098

会社の株式に関する事項

- 発行可能株式総数 9,870,000,000株
- 発行済株式の総数 2,782,189,711株（自己株式9,818,498株を含む）
- 株主数 133,197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）	485,842 千株	17.52 %
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	206,358	7.44
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	86,577	3.12
ジェーピー モルガン チェース バンク 385632	55,595	2.01
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어 505234	55,026	1.98
GOVERNMENT OF NORWAY	49,470	1.78
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	41,803	1.51
鹿島建設株式会社	40,088	1.45
ジェーピー モルガン チェース バンク 385864	37,677	1.36
JPモルガン証券株式会社	33,036	1.19

(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。2024年6月27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、2024年7月26日に普通株式1,088,890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）	452,820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、自己株式の取得および消却を以下のとおり実施いたしました。

・ 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数	普通株式29,532,900株
取得価額の総額	39,999,907,900円
取得した期間	2024年8月5日～2024年10月21日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

・ 自己株式の消却（2024年11月8日取締役会決議）

消却対象株式の種類および数	普通株式29,532,900株
消却日	2024年11月29日

(注) 消却する株式の数は、2024年4月11日の取締役会決議により取得した自己株式29,532,900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、同決議に基づき、2025年3月31日までに合計1,677,700株（取得価額総額2,088,879,000円）の自己株式取得が完了しております。

・ 自己株式の取得（2025年2月7日取締役会決議）

取得対象株式の種類および総数の上限 うち取得済株式数	普通株式50,000,000株（上限） うち取得済1,677,700株（取得期間2025年2月21日～2025年3月14日）
取得価額総額の上限 うち取得済株式の取得価額の総額	45,000,000,000円 うち取得済株式の取得価額の総額2,088,879,000円
取得期間（予定）	2025年2月10日～2026年1月31日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

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、公益社団法人日本観光振興協会会長
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
鈴 木 眞 吾	取 締 役	建設企画部、ビルディング本部、ホテル・リゾート本部、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、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、企画調査部、S & E 総合研究所、 関連事業部、関西支社・支店総括業務担当 (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
斎 藤 裕	取 締 役	ソリューションパートナー本部、商業施設・スポーツ・エンターテインメント本部、 ロジスティクス本部担当
持 丸 信 彦	取 締 役	経営企画部、DX本部、サステナビリティ推進本部、イノベーション推進本部担当
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
日 比 野 隆 司	取 締 役	(株)大和証券グループ本社特別顧問、(株)帝国ホテル社外取締役、信越化学工業(株)社外取締役
浜 本 渉	常任監査役(常勤)	
広 川 義 浩	常任監査役(常勤)	(株)帝国ホテル社外監査役
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
千 葉 通 子	監 査 役	公認会計士 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)

- (注) 1.取締役 中山恒博、伊東信一郎、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司の各氏は、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 中里実、三田万世、千葉通子の各氏は、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、日比野隆司の各氏および中里実、三田万世、千葉通子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.監査役 千葉通子氏は、公認会計士の資格と監査法人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。
- 8.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。
- 9.三木孝行氏は2024年6月27日開催の第112回定時株主総会終結の時をもって、取締役を辞任しております。
- 10.広川義浩氏は2024年6月27日開催の第112回定時株主総会終結の時をもって、取締役を辞任により退任し、監査役に就任しております。また、2024年6月25日付で(株)帝国ホテル社外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

当社は、2025年3月27日開催の取締役会にて決議を行い、役員報酬等の内容の決定に関する方針等を改定いたしました。当該事業年度に係る報酬等のうち、賞与のみ①役員報酬等の内容の決定に関する方針等（新方針、49頁～52頁記載）を適用し、基本報酬および株式報酬は②役員報酬等の内容の決定に関する方針等（従前の方針、53頁記載）を適用しています。

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、以下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。

①役員報酬等の内容の決定に関する方針等（新方針）

<役員報酬に関する方針>

基本方針	● グループ長期経営方針の実現に向けた短期的および中長期的な企業価値向上を強く動機づける仕組み ● 株主の皆様とのより一層の価値共有を図ることが可能な仕組み ● 人材確保・維持において競合する企業群と遜色ない、競争力のある水準 ● ステークホルダーに対する説明責任を果たすことが可能な、客観性・透明性を備えた報酬体系	
報酬決定プロセス	取締役	● 役員報酬の基本方針および各報酬の決定方法に基づいて支給額の原案を作成し、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会において諮問のうえ、取締役会にて決定
	監査役	● 監査役会において監査役の協議により決定

<役員報酬制度の概要>

第三者による報酬水準の調査データを参考に、営業収益の規模が同等の国内企業群の報酬水準と遜色ない、競争力のある水準を役位別に設定しています。報酬体系は次のとおりです。

※株式報酬は、本総会決議事項第4号議案が原案どおり承認可決された場合の内容です。

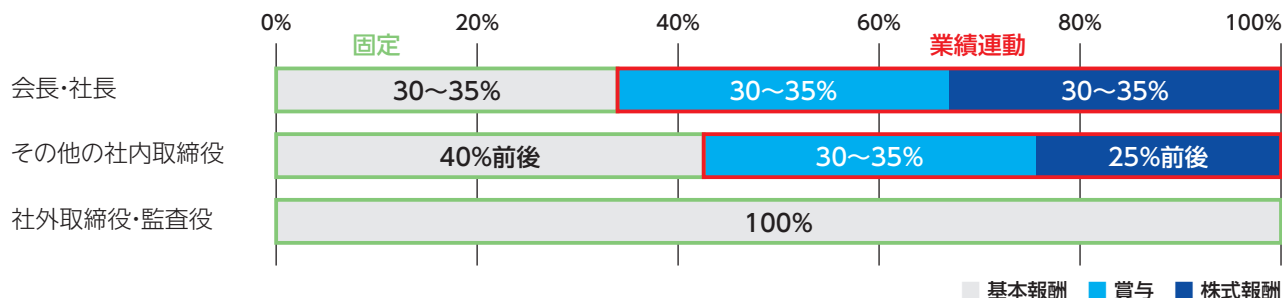
報酬の種類		支給方式	業績連動指標	報酬の目的・概要	対象役員	上限
固定	基本報酬	金銭	—	【目的】 職責に応じた職務遂行への動機づけ 【概要】 ● 株主総会にて決議した報酬限度額の範囲内で、取締役分は役位別の支給額を取締役会で決議し、監査役分は監査役会において協議のうえ決定 ● 各月に按分して支給	社内・ 社外取締役 社内・ 社外監査役	【取締役】 月額9,000万円以内 （うち社外取締役分は月額1,000万円以内） 【監査役】 月額2,000万円以内
				【目的】 短期的な成果創出・業績向上への動機づけ 【概要】 ● 毎期の株主総会にて支給額の総額を決議 ● 取締役会にて個人別の支給額を決議し、取締役会後に支給		社内取締役 毎期株主総会にて総額を決議
業績連動	株式報酬	譲渡制限付株式（RS）	・EPS ・ROE ・ESG	【目的】 持続的な企業価値向上への動機づけ、株主の皆様とのより一層の価値共有 【概要】 ● 退任時に譲渡制限を解除する当社普通株式（RS）および譲渡制限付株式ユニット（RSU）に基づき退任時に支給する金銭で構成 ● 株主総会にて決議した範囲内で、取締役会にて個人別の支給内容を決議し、取締役会後にRSおよびRSUを支給	社内取締役	【譲渡制限付株式（RS）】 株式総数： 年675,000株以内 【譲渡制限付株式（RS）の割当のために支給する金銭報酬債権および譲渡制限付株式ユニット（RSU）に基づく金銭の合計額】 年額20億円以内
		譲渡制限付株式ユニット（RSU）				

(注) 1. 支給するRSの株式数とRSUのユニット数の比率は、原則として75%：25%とする。

2. RSU 1 ユニットは普通株式 1 株に換算。

3. RSUのユニット数のみの総数の上限は設定しないが、RSの株式数とRSUのユニット数を合計した総数は年900,000株相当以内を目途とする。

<構成比率>



- (注) 1. 業績連動報酬の支給額が基準額ベースであり、株価が本制度導入時の直近1年間の平均株価と同程度とした場合の比率（業績や当社株価により変動する可能性あり）
2. 社外取締役および監査役報酬は、経営に対する独立性確保の観点から、業績に左右されない報酬体系として、固定報酬である基本報酬のみで構成

<業績連動報酬の算定式>

・賞与

[KPI]

KPI	選定理由
事業利益	グループ長期経営方針の定量目標の達成を促す観点から、そのベースとなる単年度の利益を評価することを目的に設定
純利益	
ESG取組	グループ長期経営方針で定めているグループマテリアリティに対する取組を反映することを目的に設定
個人評価結果	グループ長期経営方針の達成に向けた各役員の成果創出への意識づけの強化を図ることを目的に設定

[算定式]

$$\begin{aligned}
 &\text{個人別賞与支給額} = \text{役位別基準額} \times \text{KPI評価による支給率} \\
 &\text{KPI評価による支給率} = (\text{事業利益支給率 (0-150\%)} \times 50\% + \text{純利益支給率 (0-150\%)} \times 50\%) \times \text{ESG取組支給率 (90-110\%)} \times \text{個人評価結果支給率 (95-105\%)}
 \end{aligned}$$

・株式報酬

[KPI]

KPI	選定理由
EPS	グループ長期経営方針の定量目標の達成を促す観点から、その進捗度合いを評価することを目的に設定
ROE	
ESG取組	グループ長期経営方針で定めているグループマテリアリティに対する取組を反映することを目的に設定

[報酬の構成・株式数とユニット数の比率・株式数およびユニット数の算定式]

報酬の種類	株式数と ユニット数の比率 ^(注)	株式数およびユニット数の算定式
RS	75%	個人別割当株式数 = 役位別基準株式数 × KPI評価による支給率
RSU	25%	個人別付与ユニット数 = 役位別基準ユニット数 × KPI評価による支給率

KPI評価による
支給率

= (

EPS支給率
(0-150%)

×50%+

ROE支給率
(0-150%)

×50%)×

ESG取組支給率
(90-110%)

(注) 株式数とユニット数の比率について、役員が退任する年度はRSUの比率を100%とする。

[金銭報酬債権および金銭支給額の算定式]

各年度におけるRSに係る金銭報酬債権の支給額

RSに係る金銭報酬
債権の支給額

=

個人別
割当株式数

×

RSの割当決議の日の
前営業日の株価終値

退任時におけるRSUに基づく金銭の支給額

RSUに基づく
金銭支給額

=

保有ユニット数
(退任までの累計)

×

退任日の
株価終値

②役員報酬等の内容の決定に関する方針等（従前の方針）

- ・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の賞与、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、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。

③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

報酬の種類	決議	対象役員	上限	決議を行った 定時株主総会終結時の 対象取締役・監査役の員数
基本報酬	2018年6月28日 第106回 定時株主総会	社内・社外取締役 社内・社外監査役	【取締役】 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】 月額2,000万円以内	【取締役】 12名(うち社外取締役4名) 【監査役】 5名(うち社外監査役3名)
賞与	2025年6月27日 第113回 定時株主総会 付議	社内取締役	655,930,000円	【取締役】 8名(社外取締役を除く)
株式報酬※	2024年6月27日 第112回 定時株主総会	社内取締役	【金銭報酬債権】 年額20億円以内 【株式総数】 年900,000株以内	【取締役】 8名(社外取締役を除く)

※株式報酬については、本総会の決議事項第4号議案が原案どおり承認可決された場合、以下のとおり改定されます。

報酬の種類	決議	対象役員	上限	決議を行った 定時株主総会終結時の 対象取締役・監査役の員数
株式報酬	2025年6月27日 第113回 定時株主総会 付議	社内取締役	【譲渡制限付株式(RS)】 株式総数：年675,000株以内 【譲渡制限付株式(RS)の割当のために支給する金銭報酬債権および譲渡制限付株式ユニット(RSU)に基づく金銭の合計額】 年額20億円以内	【取締役】 8名(社外取締役を除く)

④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)	2,005 (114)	755 (114)	655 (一)	594 (一)	15 (5)
監査役 (うち社外監査役)	164 (57)	164 (57)	—	—	7 (4)
合計 (うち社外役員)	2,169 (171)	919 (171)	655 (一)	594 (一)	22 (9)

- (注) 1. 上記人数および報酬等の額には、2024年6月27日開催の第112回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役2名および監査役2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、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、2020年6月26日開催の第108回定時株主総会にて、譲渡制限付株式報酬制度の導入を決議し、2024年6月27日開催の第112回定時株主総会において、対象取締役に對して割り当てる譲渡制限付株式の総数および譲渡制限付株式割当のために支給する金銭報酬債権の上限の変更を決議しました。2024年6月27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、2024年7月26日に普通株式1,088,890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）	452,820株	8名

3. 業績連動報酬に係る評価指標は上記のとおりですが、その実績として、当期の業績については、事業利益3,986億円（前期比15.2%増）、営業利益3,727億円（前期比9.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,487億円（前期比10.8%増）となり、前期比増収増益となりました。
- 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31円（期末配当については本株主総会にて決議予定）であり、自己株式の取得実績については、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（46頁記載）」に記載のとおりです。また、グループ長期経営方針の進捗やESGの取り組みについては、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（27頁～39頁記載）」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	当事業年度開催の取締役会13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。 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。
伊 東 信 一 郎	取 締 役	当事業年度開催の取締役会13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・専門的な観点から人材・組織マネジメントやサステナビリティ、イノベーション等に関する提言・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。 また、指名諮問委員会・報酬諮問委員会の委員長として、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。
河 合 江 理 子	取 締 役	当事業年度開催の取締役会13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に基づき、客観的・専門的な観点からサステナビリティやブランディング、イノベーション等に関する提言・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。 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。
引 頭 麻 実	取 締 役	当事業年度開催の取締役会13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・専門的な観点から内部統制・リスクマネジメント、ファイナンス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。 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。
日 比 野 隆 司	取 締 役	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ブランディング、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。 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。

② 社外監査役の主な活動状況

氏 名	区 分	主な活動状況
中 里 実	監 査 役	当事業年度開催の取締役会13回および監査役会12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	当事業年度開催の取締役会13回および監査役会12回に全て出席し、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。
千 葉 通 子	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、財務および企業会計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。

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、2025年3月31日現在の状況を記載しております。

(5) 八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業（29頁）、大英図書館再開発事業（29頁）、パークタワー大阪堂島浜（31頁）、HOTEL THE MITSUI HAKONE（34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 (2025年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部	
流動資産	3,168,436
現金及び預金	164,106
受取手形、売掛金及び契約資産	78,990
有価証券	60
販売用不動産	1,474,044
仕掛販売用不動産	461,641
開発用土地	542,796
未成工事支出金	11,894
その他の棚卸資産	7,723
前渡金	22,274
短期貸付金	9,396
営業出資金	5,516
その他	391,421
貸倒引当金	△1,432
固定資産	6,691,420
有形固定資産	4,584,366
建物及び構築物	1,900,679
機械装置及び運搬具	80,400
土地	2,209,205
建設仮勘定	148,932
その他	245,148
無形固定資産	123,052
借地権	63,555
その他	59,497
投資その他の資産	1,984,001
投資有価証券	1,334,510
長期貸付金	37,073
敷金及び保証金	176,617
退職給付に係る資産	81,361
繰延税金資産	32,176
再評価に係る繰延税金資産	349
その他	323,102
貸倒引当金	△1,190
資産合計	9,859,856

負 債 の 部	
流動負債	1,849,551
支払手形及び買掛金	197,043
短期借入金	573,164
ノンリコース短期借入金	66,902
コマーシャル・ペーパー	108,000
1年内償還予定の社債	30,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	53,100
未払法人税等	75,694
契約負債	210,864
完成工事補償引当金	884
その他	533,897
固定負債	4,739,581
社債	822,428
ノンリコース社債	45,360
長期借入金	2,419,751
ノンリコース長期借入金	297,379
受入敷金保証金	490,351
繰延税金負債	248,571
再評価に係る繰延税金負債	81,082
退職給付に係る負債	34,996
役員退職慰労引当金	672
その他	298,988
負債合計	6,589,133
純 資 産 の 部	
株主資本	2,425,606
資本金	341,800
資本剰余金	313,835
利益剰余金	1,782,181
自己株式	△12,210
その他の包括利益累計額	721,230
その他有価証券評価差額金	311,043
繰延ヘッジ損益	12,007
土地再評価差額金	165,439
為替換算調整勘定	201,744
退職給付に係る調整累計額	30,994
新株予約権	652
非支配株主持分	123,234
純資産合計	3,270,723
負債・純資産合計	9,859,856

連結損益計算書 (2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		2,625,363
営業原価		1,990,236
営業総利益		635,126
販売費及び一般管理費		262,393
営業利益		372,732
営業外収益		
受取利息	3,027	
受取配当金	8,743	
為替差益	2,145	
その他	3,373	17,290
営業外費用		
支払利息	82,349	
持分法による投資損失	2,472	
その他	14,939	99,761
経常利益		290,262
特別利益		
固定資産売却益	29,186	
投資有価証券売却益	54,505	83,692
特別損失		
減損損失	10,894	10,894
税金等調整前当期純利益		363,060
法人税、住民税及び事業税	111,567	
法人税等調整額	5,426	116,994
当期純利益		246,066
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)		△2,733
親会社株主に帰属する当期純利益		248,799

計算書類

貸借対照表 (2025年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部	
流動資産	1,477,990
現金及び預金	49,486
売掛金及び契約資産	17,101
販売用不動産	439,237
仕掛販売用不動産	58,743
開発用土地	192,730
前渡金	4,641
前払費用	8,546
短期貸付金	641,860
未収入金	40,641
営業出資金	5,356
その他	29,651
貸倒引当金	△10,007
固定資産	5,538,500
有形固定資産	2,613,486
建物	920,163
構築物	33,968
機械及び装置	15,445
車両運搬具	71
工具、器具及び備品	24,194
土地	1,523,763
建設仮勘定	93,557
その他	2,321
無形固定資産	54,180
借地権	22,043
ソフトウェア	25,576
その他	6,560
投資その他の資産	2,870,832
投資有価証券	597,694
関係会社株式	1,038,417
関係会社社債	7,644
その他の関係会社有価証券	25,504
関係会社出資金	110,246
関係会社長期貸付金	825,370
破産更生債権等	10
長期前払費用	39,548
前払年金費用	35,671
敷金及び保証金	155,475
その他	44,732
貸倒引当金	△9,483
資産合計	7,016,490

負 債 の 部	
流動負債	973,920
買掛金	35,248
短期借入金	12,423
コマーシャル・ペーパー	108,000
1年内償還予定の社債	30,000
1年内返済予定の長期借入金	235,531
リース債務	1,184
未払金	50,892
未払費用	13,842
未払法人税等	27,014
契約負債	35,750
預り金	408,194
その他	15,837
固定負債	3,601,376
社債	822,428
長期借入金	2,042,433
受入敷金保証金	465,815
リース債務	1,317
繰延税金負債	168,767
再評価に係る繰延税金負債	80,986
退職給付引当金	4,919
その他	14,706
負債合計	4,575,296
純 資 産 の 部	
株主資本	1,948,925
資本金	341,800
資本剰余金	415,776
資本準備金	415,776
利益剰余金	1,203,558
利益準備金	13,688
その他利益剰余金	1,189,870
代替資産積立金	127,063
オープンイノベーション促進税制積立金	614
別途積立金	16,790
特別償却準備金	3,421
繰越利益剰余金	1,041,980
自己株式	△12,210
評価・換算差額等	491,615
その他有価証券評価差額金	308,736
繰延ヘッジ損益	10,743
土地再評価差額金	172,136
新株予約権	652
純資産合計	2,441,193
負債・純資産合計	7,016,490

損益計算書 (2024年4月1日から2025年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		955,715
営業原価		760,509
営業総利益		195,205
販売費及び一般管理費		55,915
営業利益		139,290
営業外収益		
受取利息	27,981	
受取配当金	81,478	
その他	2,641	112,101
営業外費用		
支払利息	44,031	
その他	12,319	56,350
経常利益		195,040
特別利益		
固定資産売却益	29,184	
投資有価証券売却益	54,068	83,252
特別損失		
減損損失	7,716	
関係会社株式評価損	3,350	11,067
税引前当期純利益		267,226
法人税、住民税及び事業税	48,840	
法人税等調整額	10,801	59,641
当期純利益		207,585

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

2025年5月13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2024年4月1日から2025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表明の基礎となる、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ために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲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

2025年5月13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2024年4月1日から2025年3月31日までの第113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、2024年4月1日から2025年3月31日までの第113期事業年度における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。

2025年5月14日

三井不動産株式会社 監査役会

常任監査役（常勤） 浜 本 渉 ㊞

常任監査役（常勤） 広 川 義 浩 ㊞

監 査 役 中 里 実 ㊞

監 査 役 三 田 万 世 ㊞

監 査 役 千 葉 通 子 ㊞

(注) 監査役 中里実、三田万世、千葉通子は、「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

株主総会会場ご案内図

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

交通のご案内	東京メトロ日比谷線・千代田線、都営地下鉄三田線「 日比谷駅 」A13出口から徒歩3分
	地下鉄 都営地下鉄三田線「 内幸町駅 」A5出口から徒歩3分
	東京メトロ日比谷線・丸ノ内線・銀座線「 銀座駅 」C1出口から徒歩5分
	JR 山手線、京浜東北線「 有楽町駅 」日比谷口から徒歩5分
	山手線、京浜東北線、横須賀線「 新橋駅 」日比谷口から徒歩7分

バリアフリールートに
つきましては右記QR
コードから参照ください。



- ・サポートが必要な方は当日スタッフにお声掛けください。
- ・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。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。