



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114回定時株主総会 招集ご通知

日 時

2026年

6月26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114期(2025年4月1日から2026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114期(2025年4月1日から2026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 | 取締役の基本報酬額改定の件 |

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)

2026年 6月 5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114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114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.mitsuidosan.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」または「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、インターネット等または書面により議決権を行使することができませんので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、2026年6月25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

<b>1 日 時</b>	2026年6月26日（金曜日） 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114期（2025年4月1日から2026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114期（2025年4月1日から2026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 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 取締役の基本報酬額改定の件

※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。

以 上

# 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（5～24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 インターネット等による議決権行使の場合

**行使期限** 2026年6月25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** 2026年6月25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** 2026年6月26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。

## インターネット等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。

「次へすすむ」をクリック

「議決権行使コード」を入力

「ログイン」をクリック

「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

### 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）

※ インターネット等と書面の両方で議決権を行使された場合は、インターネット等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。

※ インターネット等により複数回、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（※）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、前期に比べ1株当たり4円増額し35円（中間配当17円含む）、当期の期末配当は以下のとおり、1株につき18円といたしたいと存じます。

※ 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

### 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

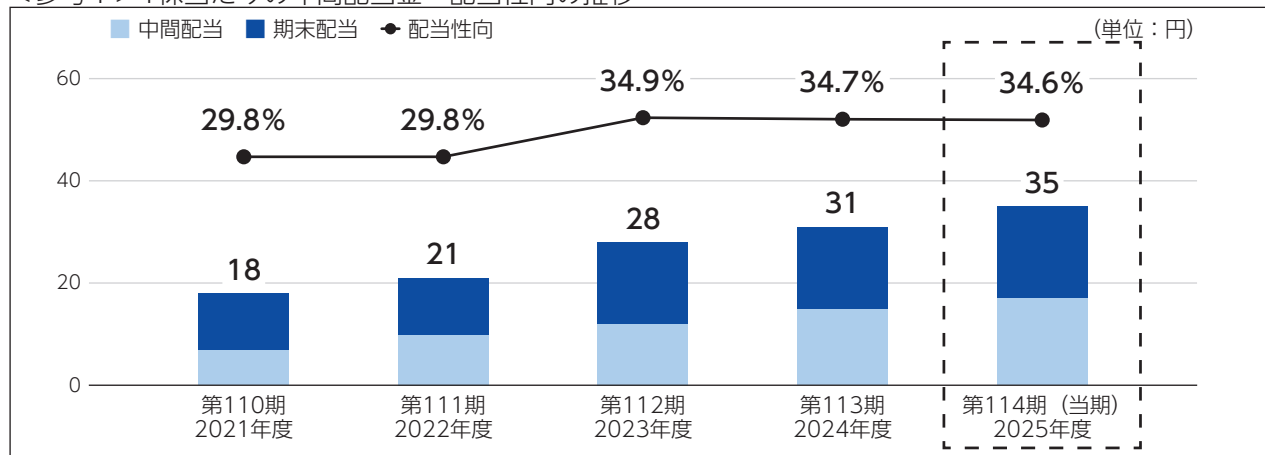
当社普通株式1株につき金18円 配当総額48,915,649,494円

なお、2025年12月に、1株につき17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35円となります。

(3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2026年6月29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 (2026年3月10日公表)

当社は、株主還元の拡充を目的として以下のとおり自己株式取得を実施いたしました。なお、自己株式の取得価額の総額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54.9%(前期:52.7%)となります。

・自己株式の取得(2025年11月7日取締役会決議)

取得対象株式の種類および総数	普通株式30,327,900株
取得価額の総額	56,999,892,400円
取得期間	2025年12月8日~2026年3月9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 副社長執行役員	
5	再任	徳田誠	取締役 副社長執行役員	
6	再任	持丸信彦	取締役 専務執行役員	
7	再任	海藤明子	取締役 常務執行役員	
8	新任	若林瑞穂	専務執行役員	
9	再任	社外 独立	河合江理子	取締役
10	再任	社外 独立	引頭麻実	取締役
11	再任	社外 独立	日比野隆司	取締役
12	再任	社外 独立	本間洋	取締役
13	新任	社外 独立	永野毅	—

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当、重要な兼職の状況および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
1	 <p data-bbox="243 628 424 701"> <small>こもだ まさのぶ</small>  <b>菰田 正信</b>            (1954年6月8日生)         </p> <p data-bbox="284 712 387 745">再任</p>	<p data-bbox="473 314 1032 477">           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)         </p> <p data-bbox="462 505 613 526"><b>重要な兼職の状況</b></p> <p data-bbox="462 533 1022 554">日本テレビホールディングス(株)社外取締役、日本航空(株)社外取締役</p> <p data-bbox="462 585 651 606"><b>選任理由・求める役割</b></p> <p data-bbox="462 613 1245 792">           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。         </p>	550,520株
2	 <p data-bbox="243 1114 424 1186"> <small>うえだ たかし</small>  <b>植田 俊</b>            (1961年2月16日生)         </p> <p data-bbox="284 1197 387 1230">再任</p>	<p data-bbox="473 851 1014 969">           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)         </p> <p data-bbox="462 996 651 1017"><b>選任理由・求める役割</b></p> <p data-bbox="462 1025 1245 1150">           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。         </p>	405,460株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当、重要な兼職の状況および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
3	 <p data-bbox="243 613 424 686"> <small>やまもと たかし</small>  <b>山本 隆志</b>            (1959年5月30日生)         </p> <p data-bbox="284 692 387 731" style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center; padding: 2px;">再任</p>	<p data-bbox="473 314 1032 526">           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            2026年4月 当社代表取締役、副社長執行役員            (現任)         </p> <p data-bbox="462 553 613 601"> <b>当社における担当</b>            海外事業本部担当         </p> <p data-bbox="462 632 651 653"> <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。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。         </p>	165,890株
4	 <p data-bbox="243 1120 424 1192"> <small>すずき しんじ</small>  <b>鈴木 眞吾</b>            (1963年5月31日生)         </p> <p data-bbox="284 1199 387 1238" style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center; padding: 2px;">再任</p>	<p data-bbox="473 817 1014 957">           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            2026年4月 当社取締役、副社長執行役員            (現任)         </p> <p data-bbox="462 984 613 1005"> <b>当社における担当</b>            建設企画部、ビルディング本部、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         </p> <p data-bbox="462 1117 651 1138"> <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。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。         </p>	108,384株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当、重要な兼職の状況および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
5	 <p>とくだ まこと <b>徳田 誠</b> (1964年4月13日生)</p> <p><b>再任</b></p>	<p>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 2026年4月 当社取締役、副社長執行役員 (現任)</p> <p><b>当社における担当</b> 総務部、秘書部、広報部、人事部、企画調査部、 S &amp; E 総合研究所、関連事業部、関西支社・支店総括業務担当</p> <p><b>重要な兼職の状況</b> (株)帝国ホテル社外取締役、リソルホールディングス(株)社外取締役</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。現在、当社の取締役として総務、広報、人事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。</p>	85,140株
6	 <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>再任</b></p>	<p>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 2026年4月 当社取締役、専務執行役員 (現任)</p> <p><b>当社における担当</b> 経理・財務・IR部、経営企画部、DX本部、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、イノベーション推進本部担当</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。現在、当社の取締役として経理、経営企画、DX、新産業創造や新規事業の推進、当社グループの住宅事業等の業務を管掌し、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。</p>	82,220株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当、重要な兼職の状況および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
7	 <p data-bbox="243 580 429 651"> <small>かいとう あきこ</small>  <b>海藤 明子</b>            (1970年11月14日生)         </p> <p data-bbox="284 662 387 697">再任</p>	<p data-bbox="473 314 1049 405">           2006年3月 当社入社            2025年4月 当社常務執行役員、ホテル・リゾート本部長            2025年6月 当社取締役、常務執行役員、ホテル・リゾート本部長            (現任)         </p> <p data-bbox="465 435 928 480"> <b>当社における担当</b>            サステナビリティ推進本部、ホテル・リゾート本部担当         </p> <p data-bbox="465 511 1245 662"> <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。現在、当社の取締役として、サステナビリティ推進、ホテル・リゾート事業等の業務を管掌し、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。         </p>	28,480株
8	 <p data-bbox="243 1056 429 1127"> <small>わかばやし みずほ</small>  <b>若林 瑞穂</b>            (1967年7月2日生)         </p> <p data-bbox="284 1138 387 1173">新任</p>	<p data-bbox="473 746 1200 928">           1990年4月 当社入社            2017年4月 当社商業施設本部商業施設営業二部長            2020年4月 当社執行役員、商業施設本部副本部長兼商業施設営業一部長            2021年4月 当社執行役員、商業施設本部副本部長            2023年4月 当社常務執行役員、商業施設本部長            2024年4月 当社常務執行役員、商業施設・スポーツ・エンターテインメント本部長            2026年4月 当社専務執行役員、商業施設・スポーツ・エンターテインメント本部長            (現任)         </p> <p data-bbox="465 958 1245 1109"> <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、商業施設・スポーツ・エンターテインメン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、新任の取締役候補者としたものであります。         </p>	72,120株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当、重要な兼職の状況および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
9	 <p data-bbox="223 768 444 837"><b>河合 江理子</b> (1958年4月28日生)</p> <p data-bbox="284 848 384 969"> <span style="background-color: #0056b3; color: white; padding: 2px 5px;">再任</span>  <span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">社外</span>  <span style="background-color: #333; color: white; padding: 2px 5px;">独立</span> </p>	<p data-bbox="470 314 1124 595"> 1981年10月 ㈱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.ウォーバーグ入社  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) </p> <p data-bbox="462 625 613 647"><b>重要な兼職の状況</b></p> <p data-bbox="462 651 1034 701"> (㈱大和証券グループ本社社外取締役 (2026年6月19日退任予定) )、  DMG森精機㈱社外取締役 </p> <p data-bbox="462 731 651 752"><b>選任理由・求める役割</b></p> <p data-bbox="462 757 1245 883"> 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。 </p> <p data-bbox="462 889 1245 969"> 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。 </p> <p data-bbox="462 999 651 1020"><b>独立性に関する事項等</b></p> <p data-bbox="462 1025 1245 1070"> 河合江理子氏は、㈱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、㈱東京証券取引所に独立役員として届け出ております。 </p> <p data-bbox="462 1076 923 1097"> 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="485 1103 1245 1176" style="list-style-type: none"> <li>・同氏は2021年3月まで、当社の取引先及び寄付の関係がある国立大学法人京都大学の教授を務めておりましたが、当社グループと同大学との取引額及び寄付金額は当社連結売上高及び同大学の年間経常収益の1%未満です。</li> </ul>	0株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当、重要な兼職の状況および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
10	 <p data-bbox="243 718 424 793"> <small>いんどう まみ</small>  <b>引頭 麻実</b>            (1962年11月6日生)         </p> <div data-bbox="284 798 387 919"> <p>再任</p> <p>社外</p> <p>独立</p> </div>	<p data-bbox="473 314 828 526">           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)         </p> <p data-bbox="465 556 636 601"> <b>重要な兼職の状況</b>            味の素(株)社外取締役         </p> <p data-bbox="465 636 1247 787"> <b>選任理由・求める役割</b>            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。         </p> <p data-bbox="465 795 1247 870">           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。         </p> <p data-bbox="465 901 1247 1052"> <b>独立性に関する事項等</b>            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、当社の取引先である(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。         </p>	4,400株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当、重要な兼職の状況および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
11	 <p data-bbox="228 768 441 837"> <b>日比野 隆司</b>  <small>ひびの たかし</small>  <small>(1955年9月27日生)</small> </p> <div data-bbox="284 848 387 969"> <p>再任</p> <p>社外</p> <p>独立</p> </div>	<p data-bbox="473 314 1230 644"> 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)  2025年 7月 (株)大和証券グループ本社顧問  (現任) </p> <p data-bbox="462 674 876 722"> <b>重要な兼職の状況</b>  信越化学工業(株)社外取締役、日本証券業協会会長 </p> <p data-bbox="462 757 1245 964"> <b>選任理由・求める役割</b>  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。 </p> <p data-bbox="462 994 1245 1150"> <b>独立性に関する事項等</b>  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、当社の取引先である(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。 </p>	3,600株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当、重要な兼職の状況および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
12	 <p data-bbox="246 757 421 833"> <small>ほんま よう</small>  <b>本間 洋</b>  <small>(1956年5月8日生)</small> </p> <div data-bbox="284 837 387 961"> <p>再任</p> <p>社外</p> <p>独立</p> </div>	<p data-bbox="473 314 938 576"> 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)NTT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)  2025年6月 当社取締役  (現任) </p> <p data-bbox="462 606 654 654"> <b>重要な兼職の状況</b>  第一三共(株)社外取締役 </p> <p data-bbox="462 686 1245 840"> <b>選任理由・求める役割</b>  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、IT・デジタルテクノロジー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。 </p> <p data-bbox="462 845 1245 919"> 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。 </p> <p data-bbox="462 951 1245 1132"> <b>独立性に関する事項等</b>  本間洋氏は、(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、当社の取引先である(株)NTT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。 </p>	1,100株

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、地位、担当、重要な兼職の状況および選任理由・求める役割	所有する当社の株式の数
13	 <p data-bbox="243 780 424 852"> <small>ながの つよし</small>  <b>永野 毅</b>            (1952年11月9日生)         </p> <div data-bbox="284 858 387 984"> <p>新任</p> <p>社外</p> <p>独立</p> </div>	<p data-bbox="473 314 1195 647">           1975年4月 東京海上火災保険(株)入社            2006年6月 東京海上日動火災保険(株)常務執行役員            2008年6月 同社常務取締役            2010年6月 同社専務取締役            2011年6月 東京海上ホールディングス(株)専務取締役            2012年6月 東京海上日動火災保険(株)取締役副社長 兼 東京海上ホールディングス(株)取締役副社長            2013年6月 東京海上日動火災保険(株)取締役社長 兼 東京海上ホールディングス(株)取締役社長            2016年4月 東京海上日動火災保険(株)取締役会長 兼 東京海上ホールディングス(株)取締役社長 グループCEO            2019年6月 東京海上ホールディングス(株)取締役会長            2025年6月 東京海上日動火災保険(株)相談役 (現任)         </p> <p data-bbox="462 677 613 697"><b>重要な兼職の状況</b></p> <p data-bbox="462 704 1082 724">富士フィルムホールディングス(株)社外取締役、東海旅客鉄道(株)社外取締役</p> <p data-bbox="462 757 651 777"><b>選任理由・求める役割</b></p> <p data-bbox="462 784 1248 886">           保険会社の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、リスクマネジメントやグローバルな事業展開等に関する提言・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。         </p> <p data-bbox="462 893 1248 966">           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。         </p> <p data-bbox="462 999 651 1019"><b>独立性に関する事項等</b></p> <p data-bbox="462 1026 1248 1070">           永野毅氏は、(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おります。         </p> <p data-bbox="462 1078 1248 1177">           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2025年6月まで、当社の取引先である東京海上ホールディングス(株)の取締役会長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。         </p>	0株

- (注) 1. 若林瑞穂、永野毅の各氏は、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. 河合江理子、引頭麻実、日比野隆司、本間洋、永野毅の各氏は、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) 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5年となります。
- (2) 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3年となります。
- (3) 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2年となります。
- (4) 本間洋氏は、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) 河合江理子、引頭麻実、日比野隆司、本間洋の各氏は、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) 永野毅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。

7. 日比野隆司氏は、2017年6月から2025年6月まで(株)帝国ホテルの社外取締役を務めておりました。同社は当社の特定関係事業者です。
8. 河合江理子氏は2021年3月から2026年3月までヤマハ発動機(株)の社外監査役を務めておりましたが、その在任中に同社の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いませんでしたが、日頃から法令遵守の視点に立った提言を行っておりました。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。
9. 永野毅氏は2019年6月から2025年6月まで東京海上ホールディングス(株)の取締役会長を務めておりましたが、その在任中に同社の子会社である東京海上日動火災保険(株)は、保険料調整行為等に関し、2023年12月に金融庁から保険業法に基づく業務改善命令を、2024年11月に公正取引委員会から独占禁止法に基づく排除措置命令及び課徴金納付命令を受けました。また、2025年3月には、個人情報保護法等に関する問題について、金融庁から保険業法に基づく業務改善命令を受けました。同氏は当該事案を事前に認識していませんでしたが、日頃から取締役会等においてグループガバナンスの強化および法令遵守の観点から提言を行っておりました。また、これらの事実の判明後は、徹底した調査、真因の分析および再発防止策の策定・徹底に関する提言を行うなど、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114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114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/114\\_sankou.pdf](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/ir/shareholder/meeting/pdf/114_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 副社長執行役員				●
		徳田 誠	取締役 副社長執行役員		●	●	●
		持丸 信彦	取締役 専務執行役員		●		●
		海藤 明子※	取締役 常務執行役員		●		●
		若林 瑞穂 (新任)	専務執行役員				●
	社外	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	取締役	●		●	
		永野 毅 (新任)	—	●	●	●	

監査役	社内	浜本 涉	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** : 当社を経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。
コアコンピタンス	<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、当社の経営上、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3号議案

## 取締役賞与支給の件

役員報酬等の内容の決定に関する方針等に基づき、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722,580,000円支給することといたしたいと存じます。

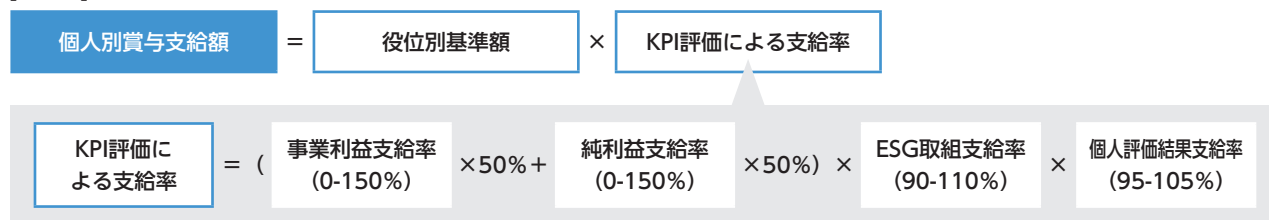
本議案につきましては、社内取締役2名、社外取締役5名の計7名で構成され、独立社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定しており、相当であると判断しております。

<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]





## 第4号議案

# 取締役の基本報酬額改定の件

当社の取締役の報酬額は、2018年6月28日開催の第106回定時株主総会において取締役の基本報酬については月額9,000万円以内（うち社外取締役分は月額1,000万円以内）とご承認いただき今日に至っております。今般、コーポレートガバナンスの継続的な強化と、それに伴う社外取締役の役割と期待の増大を踏まえ、競争力のある報酬水準により適切な人材を確保することを目的として、営業収益の規模が同等の国内企業群の報酬水準等を考慮のうえ、取締役の基本報酬については月額1億円以内（うち社外取締役分は月額2,000万円以内）に改定いたしたいと存じます。なお、第106回定時株主総会においてご承認いただいた監査役の基本報酬額については改定いたしません。

本議案につきましては、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。

- (注) 1. 上記取締役の基本報酬の上限額には、従来どおり、株主総会において都度その具体支給額をお諮りする取締役賞与、および2025年6月27日開催の第113回定時株主総会でご承認いただいた譲渡制限付株式および譲渡制限付株式ユニットによる株式報酬は含まないものといたします。
- (注) 2. 第2号議案「取締役13名選任の件」が原案どおり承認可決された場合、取締役は13名（うち社外取締役5名）となります。

<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	—	<p><b>【目的】</b> 職責に応じた職務遂行への動機づけ</p> <p><b>【概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 各月に按分して支給</li> </ul>	社内・ 社外取締役 社内・ 社外監査役	<p><b>【取締役】</b> 月額1億円以内 (うち社外取締役分は 月額2,000万円以内)</p> <p><b>【監査役】</b> 月額2,000万円以内</p>
	賞与	金銭	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業利益</li> <li>・ 純利益</li> <li>・ E S G 取組</li> <li>・ 個人評価</li> </ul>	<p><b>【目的】</b> 短期的な成果創出・業績向上への動機づけ</p> <p><b>【概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 毎期の株主総会にて支給額の総額を決議</li> <li>● 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</li> </ul>	社内取締役	<p>毎期株主総会にて総額を決議</p>
業績連動	株式報酬					
	譲渡制限付株式 (RS)	株式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ E P S</li> <li>・ R O E</li> <li>・ E S G 取組</li> </ul>	<p><b>【目的】</b> 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</p> <p><b>【概要】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	社内取締役	<p><b>【譲渡制限付株式 (RS)】</b> 株式総数： 年675,000株以内</p> <p><b>【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】</b> 年額20億円以内</p>
	譲渡制限付株式ユニット (RSU)	金銭				

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、雇用や所得環境の改善が継続的に進み、企業の設備投資も堅調に推移する中で、物価上昇の影響を受けつつも、個人消費の底堅さに支えられ、総じて緩やかな回復基調を維持しました。一方で、米国の通商政策に加え、ウクライナや中東・イラン情勢等による地政学的リスク、資源価格や金融資本市場の変動など、不確実性が高い状況が続く中で、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において、当社グループは、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」（2024年4月策定）のもと、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、立地・利便性・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、テナント企業に寄り添ったソリューション提案や多様な働き方をサポートするソフトサービスの提供をご評価いただき、低い空室率を維持し、堅調に推移しました。また、表参道・青山エリアの新たなランドマークとなるミクストユース型施設「表参道Grid Tower」（東京都港区）の竣工や、国内初のNearly ZEB 木造賃貸オフィスビルとなる「（仮称）日本橋本町一丁目5番街区計画」（東京都中央区）の着工等、様々な計画を推進してまいりました。

商業施設賃貸事業については、「三井アウトレットパーク 岡崎」（愛知県岡崎市）等6物件の開業およびM&Aによる「トレッサ横浜」（神奈川県横浜市）等の取得によって、ポートフォリオが拡大いたしました。当社施設全体の売上はスポーツ・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、1年を通して好調に推移しました。また、2024年に竣工した「LaLa arena TOKYO-BAY（ららアリーナ 東京ベイ）」（千葉県船橋市）が順調に稼働するとともに、「新秩父宮ラグビー場（仮称）整備・運営等事業」（東京都新宿区）・「（仮称）名古屋アリーナ」（愛知県名古屋市）を着工し、新たなアセットクラスであるアリーナ事業が着実に進捗しております。

住宅分譲事業については、顧客ニーズの多様化を的確に捉え、「HARUMI FLAG SKY DUO」（東京都中央区）、「パークシティ高田馬場」（東京都新宿区）、「幕張ベイパーク ライズゲートタワー」（千葉県千葉市）等を今年度新たに売上計上するとともに、「三田ガーデンヒルズ」（東京都港区）等を昨年度に引き続き計上いたしました。

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需要の高まりや顧客企業の物流拠点集約ニーズ等を的確に捉え、「三井不動産ロジスティクスパークつくばみらい」（茨城県つくばみらい市）等5物件を竣工し、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、国際情勢によりホテルマーケットの変調が懸念されましたが、当社グループ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、インバウンド需要を的確に取り込み、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札幌」（北海道札幌市）、「三井ガーデンホテル仙台」（宮城県仙台市）、「はいむるぶし」（沖縄県八重山郡竹富町）をリニューアル開業いたしました。

これらの施策を通じて、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2兆7,097億円（前期比843億円増、3.2%増）、営業利益3,977億円（前期比250億円増、6.7%増）、事業利益4,451億円（前期比464億円増、11.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は2,786億円（前期比298億円増、12.0%増）となり、「[ INNOVATION 2030 ]」における2027年3月期の利益目標およびROE目標を1年前倒しで達成しました。

(単位：億円)	2026年3月期 通期実績(A)	2025年3月期 通期実績(B)	前期比	
			増減 (A-B)	増減率 (A/B-1)
<b>営業収益</b>	<b>27,097</b>	<b>26,253</b>	+843	+3.2%
<b>営業利益</b>	<b>3,977</b>	<b>3,727</b>	+250	+6.7%
<b>事業利益※</b>	<b>4,451</b>	<b>3,986</b>	+464	+11.6%
親会社株主に帰属する <b>当期純利益</b>	<b>2,786</b>	<b>2,487</b>	+298	+12.0%

※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

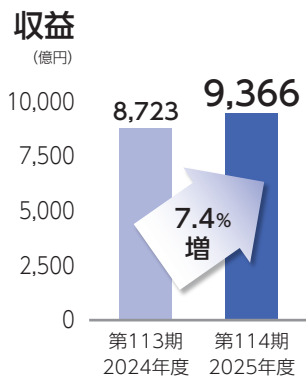
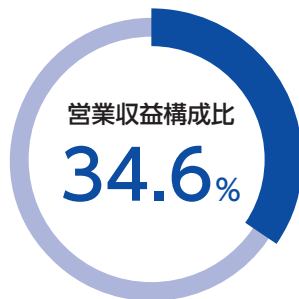


「表参道Grid Tower」（東京都港区）



「三井アウトレットパーク 岡崎」（愛知県岡崎市）

# 賃貸事業



「三井アウトレットパーク 岡崎」(愛知県岡崎市)



「三井不動産ロジスティクスパーク入間1」(埼玉県入間市)



「(仮称)日本橋本町一丁目5番街区計画」(東京都中央区)



「(仮称) Hardwick Grange」(英国・ウォリントン)

## 国内事業

### ■ オフィス賃貸事業

「表参道Grid Tower」（東京都港区）や「日本橋本町 M-SQUARE」（東京都中央区）を竣工させたほか、高層階の専有部において純木造を実現し、当社2棟目のハイブリッド木造賃貸オフィスビルとなる「（仮称）日本橋本町一丁目5番街区計画」（東京都中央区）や「田町駅西口駅前地区開発事業」（東京都港区）の着工等、様々な事業を推進してまいりました。

### ■ 商業施設賃貸事業

中部エリアのポートフォリオ拡大を実現した「三井ショッピングパーク ららぽーと安城」（愛知県安城市）および「三井アウトレットパーク 岡崎」（愛知県岡崎市）、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）、日本一の店舗数を誇る大型フードゾーンが誕生した「三井ショッピングパークららぽーとTOKYO-BAY（北館建替え計画 I期）」（千葉県船橋市）等を開業させたほか、M&Aによる「トレッサ横浜」（神奈川県横浜市）等の取得、「（仮称）三井アウトレットパーク 福岡」（福岡県福岡市）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

「三井不動産ロジスティクスパークつくばみらい」（茨城県つくばみらい市）や、「三井不動産ロジスティクスパーク入間I」（埼玉県入間市）等5物件を竣工させました。

### ■ 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グループにおいて、「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浜田山」（東京都杉並区）、「パークウェルステイト湘南藤沢 SST」（神奈川県藤沢市）、「パークウェルステイト千里中央」（大阪府豊中市）等の計6物件を運営しており、入居数は堅調に進捗いたしました。

### ■ ラボ&オフィス賃貸事業※その他賃貸事業に含まれます。

横浜エリアにおいて初となる「三井リンクラボ横浜関内」（神奈川県横浜市）や、ものづくり系企業の研究開発を支えるラボ&オフィスとして、「KOIL BASE」（千葉県柏市）を竣工させました。

## 海外事業

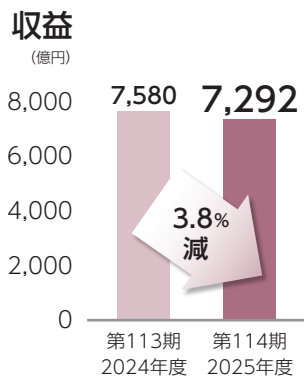
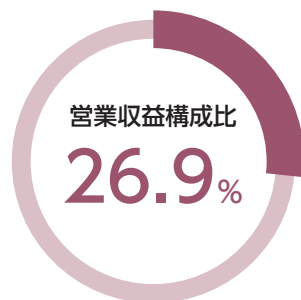
### ■ 商業施設賃貸事業

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 台南」（台湾・台南）の第2期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、「（仮称）Heathrow Central Way」（英国・ヒースロー）および「（仮称）Hardwick Grange」（英国・ウォリントン）に参画いたしました。

# 分譲事業



「HARUMI FLAG SKY DUO」(東京都中央区)



「パークシティ高田馬場」(東京都新宿区)



「日本橋本町 M-SQUARE」(東京都中央区)



「ザイオンロード」(シンガポール)

## 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、「パークシティ高田馬場」（東京都新宿区）、「幕張ベイパーク ライズゲートタワー」（千葉県千葉市）等を売上に計上するとともに、「パークタワー渋谷笹塚」（東京都渋谷区）、「CENTRAL GARDEN TSUKISHIMA THE TOWER」（東京都中央区）、「パークタワー柏の葉キャンパス」（千葉県柏市）、「パークタワー大阪天満橋」（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、「ファインコート田園調布ザ グラン」（東京都大田区）、「ファインコート成城ザ グラン」（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「日本橋本町 M-SQUARE」（東京都中央区）、「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「パークアクシス下北沢」（東京都世田谷区）等を売上に計上いたしました。また、「三井不動産ロジスティクスパーク新木場Ⅱ」（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

三井不動産アジア株式会社においては、シンガポールにおける当社初の大規模複合開発事業であり、フラッグシップとなる「ザイオンロード」<sup>※1</sup>（シンガポール）の着工に加え、インド共和国での当社グループ初の住宅分譲事業「マヒンドラ プロッサム」<sup>※1</sup>（インド・ベンガル州）等に参画いたしました。また、マレーシア三井不動産株式会社において、戸建住宅分譲事業「セティア エコヒル」<sup>※1</sup>（マレーシア・セランゴール）に参画いたしました。

### ■ 投資家向け分譲等事業

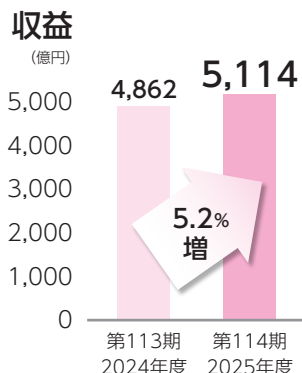
現在、サンベルトエリア<sup>※2</sup>を中心として9都市において累計約6,500戸の賃貸住宅事業の開発に参画しており、今後も回転型アセットを中心に米国での当社プレゼンスを高めてまいります。

タイ三井不動産ディベロップメント株式会社においては、サービスアパートメント事業「アスコット トンロー バンコク」（タイ・バンコク）を売上に計上いたしました。また、三井不動産アジア株式会社においては、当社の海外事業初のデータセンター事業として、インド共和国のムンバイ、チェンナイ、ハイデラバードで計4物件<sup>※1</sup>に参画いたしました。

※1 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。

※2 一般的に北緯37度線以南の地域一帯を指します。

# 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

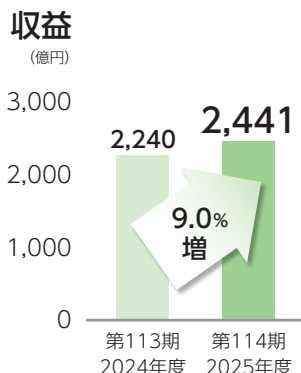
当社グループ会社における住宅管理受託事業、オフィスビル・商業施設の運営管理受託事業に加え、「東京ミッドタウン・レジデンシズ」（東京都港区）等の高品質な賃貸住宅の運営管理事業や、総合駐車場事業「三井のリパーク」、カーシェアリング事業「三井のカーシェアズ」等を推進してまいりました。特に「三井のリパーク」については、稼働向上により、売上が好調に推移しました。

## ■ 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仙台」(宮城県仙台市)



「はいむるぶし」(沖縄県八重山郡竹富町)

## ■ ホテル・リゾート事業

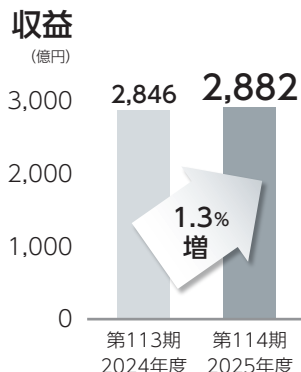
宿泊主体型ホテルでは、「三井ガーデンホテル札幌」(北海道札幌市)、「三井ガーデンホテル仙台」(宮城県仙台市)をリニューアル開業いたしました。現在「三井ガーデンホテルズ」は国内外含めて34施設を運営しております。また、「(仮称)大阪市北区堂島浜二丁目計画(ホテル)」(大阪府大阪市)等の開発計画を推進してまいりました。リゾート・ラグジュアリーホテルでは、「はいむるぶし」(沖縄県八重山郡竹富町)をリニューアル開業いたしました。また、ヒルトンの最上級ラグジュアリーブランド「ウォールドーフ・アストリア東京日本橋」(東京都中央区)、「HOTEL THE MITSUI KYOTO」(京都府京都市)に続く三井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

「東京ドーム」(東京都文京区)および2024年4月に竣工した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)では、スポーツ・音楽等の様々な興行が行われ、好調に稼働しております。また、興行の開催は新たな人流を創出し、当社商業施設の来館者数増加に繋がる等、スポーツ・エンターテインメントと商業施設事業のシナジーを生み出しております。

加えて、国内初の屋内全天候型多目的ラグビー場「新秩父宮ラグビー場(仮称)整備・運営等事業」(東京都新宿区)、収容客数1万人規模の多目的アリーナ「(仮称)名古屋アリーナ」(愛知県名古屋市)を着工しました。

## 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  
「三井ガーデンホテル札幌」(北海道札幌市)

### ■ 新築請負事業・その他事業

三井ホーム株式会社は、長年培った高度な技術力と洗練されたデザイン力を活かし、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。

戸建住宅では、注文住宅に加え、高品質な住まいを効率的に提供する規格住宅「三井ホームセレクト」を展開し、多様化する顧客ニーズに対応しております。また、独自の木造技術ブランド「MOCX (モクス)」を軸に、木造マンション「MOCXION (モクシオン)」や学校・病院・ロードサイド店舗などの中大規模建築の木造化を加速させております。木造建築を通じた脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

三井デザインテック株式会社は、グループシナジーを活かし、オフィスビル・ホテル・住宅等の空間デザイン・内装工事請負事業等を推進しております。また、環境面に配慮した「CIRCULAR FURNITURE」<sup>\*</sup>の取り組みの一環として「三井ガーデンホテル札幌」(北海道札幌市)では再利用のしやすさを追求した独自のサーキュラーデザイン設計による家具を導入しております。

<sup>\*</sup>設計から再資源化までを一貫してサポートする循環型家具サービス

# 事業領域拡大に向けたイノベーション創出の取り組み

「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、新事業領域の探索、事業機会獲得を進めております。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 — 1,041<sup>※1</sup>
- ・年間イベント数 — 1,254回<sup>※2</sup>

※1 2026年2月28日時点

※2 2025年1月1日～2025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7物件目となる「三井リンクラボ横浜関内」（神奈川県横浜市）を2025年12月に竣工させました。



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 — 371<sup>※1</sup>
- ・年間イベント数 — 350回<sup>※2</sup>

※1 2026年3月31日時点

※2 2025年1月1日～2025年12月31日

### 場の整備

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

日本橋エリアにて、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。



NIHONBASHI SPACE WEEKイベントにて

## 半導体

### コミュニティの構築



半導体産業の支援、当社の新事業領域の探索、事業機会獲得を目的に、2025年7月に技術とニーズをつなぐ産業支援コミュニティ（RISE-A）を設立いたしました。

### 場の整備、プロジェクトの推進

- ・RISE GATE NIHONBASHI

2025年10月に日本橋エリアに共創拠点（RISE GATE NIHONBASHI）を設立いたしました。また、半導体関連企業の集積が加速する熊本県においても、熊本空港事業で培ったネットワークを活かし、「くまもとサイエンスパーク」プロジェクトを推進しております。



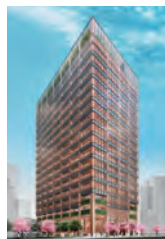
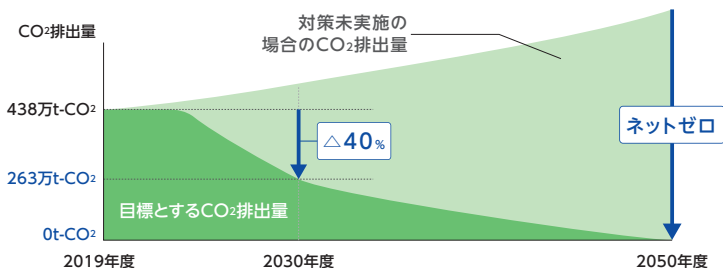
世界的な半導体研究機関「imec」と連携協定を締結

# 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。



「日本橋本町三井ビルディング &forest」(東京都中央区)

～自然環境を循環させ、  
未来につないでいく街づくり～

2025年4月に、三井不動産グループの新たな木造建築ブランドの名称を「&forest」に決定いたしました。森林資源と地域経済の持続可能な好循環の実現に寄与するため、当社事業における建物の木造化に挑戦しております。

## 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」と位置づけ取り組みを進めた結果、KPIの1つである女性管理職比率の2025年度実績は11.1%まで進捗しております。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。「&INNOVATION 2030」で掲げた目標達成に向けて今後も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、生き生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。



「&BIZ Well-being フェス」






「企業対抗ピクニックボール&BIZ CUP」

### KPIと進捗状況

指標	定量目標 (毎年)	2025年度実績
女性管理職比率	2025年 10% / 2030年 20%	11.1%*1
女性採用比率	40%	40.9%
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	15.6日
社員エンゲージメント*2	80%	94%
障がい者雇用率	2.5%以上*3	2.55%*4
男性育児休業取得率	100%	103.2%*5・6
健康診断 / 人間ドック受診率	100%	100%

※1：2026年4月1日時点の総合職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 ※3：2026年4月時点の法定雇用率以上 ※4：2025年6月1日時点 (出向者を含む) ※5：分母は2025年度に配偶者が出産した男性社員の数、分子は2025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。 ※6：配偶者が出産した年度と、育児休業等を取得した年度が異なる男性労働者がいる場合、100%を超えることがあります。

## 外部評価

サステナビリティ	女性活躍推進	健康経営	LGBTQ+
 <p>〈最高評価の5スター獲得〉 「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」と「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」ともに最高評価の「5スター」を獲得しました。</p>	 <p>〈5年連続選定〉 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、5年連続で選定されました。</p>	 <p>〈10年連続認定〉 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、10年連続で認定されました。</p>	 <p>〈ゴールド認定受賞〉 LGBTQ+当事者が働きやすい職場づくりが評価され、「PRIDE指標2025※」にて、最高評価である「ゴールド」認定を受賞しました。</p>

### 情報開示

〈過去最多504件の応募の中、準グランプリを初受賞〉

 NIKKEI 日経統合報告書アワード **2025**

※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

※「PRIDE 指標」は、LGBTQ+など性的マイノリティが働きやすい職場づくりを日本で実現するためにwork with Prideが2016年に策定した日本で初めてとなるLGBTQ+に関する企業・団体等の取り組みの評価指標

## 街づくりにおける環境との共生宣言「& EARTH for Nature」

当社グループは、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」を策定しております。自然と人・地域を一体で「環境」と捉え、それぞれの魅力が循環し、時を経るごとに輝きを増す、持続可能で豊かな「環境」を生み出していきます。



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



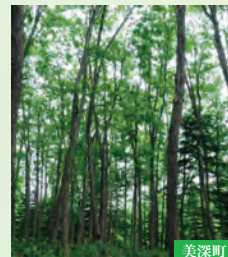
地域の想いをつなぐ



自然環境を循環させる



約5,000haのグループ保有林で進める  
“終わらない森”創り



北海道に約5,000haの森を保有しており、「植える」「育てる」「使う」のサイクルを通して、持続可能な森創りに取り組んでいます。

## 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TOKYO-BAY」（千葉県船橋市）、「HOTEL THE MITSUI HAKONE」（神奈川県足柄下郡箱根町）等を中心に合計2,463億円の設備投資を行いました。

## 資金調達状況

当連結会計年度は、2025年5月29日に第88回国内無担保普通社債（グリーンbond）500億円、第89回国内無担保普通社債（グリーンbond）500億円、2025年10月15日に第90回国内無担保普通社債（グリーンbond）188億円、2026年3月12日に第91回国内無担保普通社債（グリーンbond）211億円、第92回国内無担保普通社債（グリーンbond）232億円を発行いたしました。

日付	社債の名称	金額
2025年5月29日	第88回国内無担保普通社債（グリーンbond）	500億円
	第89回国内無担保普通社債（グリーンbond）	500億円
2025年10月15日	第90回国内無担保普通社債（グリーンbond）	188億円
2026年3月12日	第91回国内無担保普通社債（グリーンbond）	211億円
	第92回国内無担保普通社債（グリーンbond）	232億円

## 重要な企業再編等の状況

該当事項はありません。



# 対処すべき課題

2027年3月期は、2024年4月に策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」の3年目となります。足元の世界経済は、年初には底堅く推移することが見込まれていたものの、その後は地政学的緊張の高まりや資源価格の変動、各国の金融政策の不透明感の高まり等を背景に、不確実性が一段と増しております。

国内においても、年初は景気の緩やかな回復が見込まれていましたが、その後は外部環境の影響を受け、先行きの不透明感が高まっております。実質賃金の伸びが限定的である一方、資産価格は上昇傾向にあり、これらを背景に需要の二極化等の構造的な変化が見られます。さらに、建築費の高騰や金利上昇に伴う資金調達コストの増加も重なり、事業環境は引き続き不透明な状況にあります。

このような環境のもと、当社グループは、顧客ニーズを踏まえた付加価値の創出力を一層高めるとともに、その価値を適切に価格へ反映させること（市場からのデカップリング※の更なる強化）により、インフレが定着する状況においても、収益基盤の強化と持続的な利益成長を図ってまいります。

当社は2025年度決算実績（2026年3月期）においては、「& INNOVATION 2030」における2026年度（2027年3月期）の利益目標およびROE目標を1年前倒しで達成いたしました。2026年度業績予想といたしましては、事業利益・親会社株主に帰属する当期純利益の更なる伸長を図り、2025年度決算実績を上回る業績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 定量目標と進捗状況

- ・2025年度決算実績で、「& INNOVATION 2030」における2026年度の利益目標およびROE目標を1年前倒し達成
- ・2026年度業績予想は、2025年度決算実績を上回る業績を計画

& INNOVATION 2030 における定量目標		2030年度前後	2026年度	2025年度 決算実績	2026年度 業績予想
成長性指標	EPS <sup>※1</sup> 成長率	+ 8%/年以上 <sup>※2</sup>	+ 8%/年以上 <sup>※3</sup>	+ 13.4%/年 <sup>※4</sup>	約+ 10.3%/年 <sup>※3</sup>
効率性指標	ROE	10%以上	8.5%以上	8.7%	8.5%以上 <sup>※6</sup>
PL	事業利益 <sup>※5</sup>	-	4,400億円以上	4,451億円	4,500億円
	親会社株主に帰属する 当期純利益	-	2,700億円以上	2,786億円	2,850億円

※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

※3 2023年度(予想)-2026年度(予想)年平均成長率

※4 2023年度(予想)-2025年度(実績)年平均成長率

※5 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

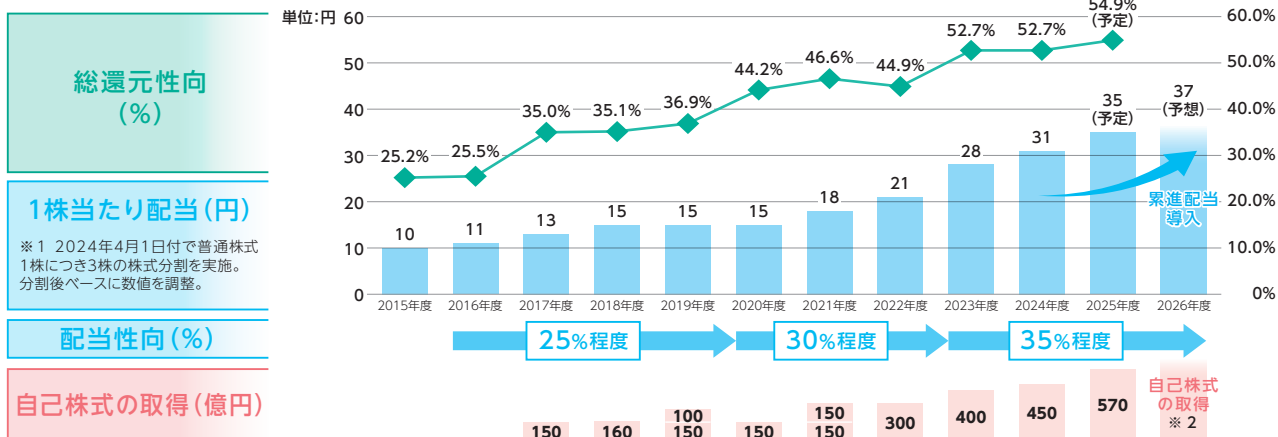
※6 一定の仮定を前提に算出

## 3 株主還元方針 (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、  
累進配当導入

機動的・継続的な  
自己株式の取得



## ● 財産および損益の状況の推移

区 分		第111期 2022年度	第112期 2023年度	第113期 2024年度	第114期 (当期) 2025年度
売上高	(億円)	22,691	23,832	26,253	27,097
営業利益	(億円)	3,054	3,396	3,727	3,977
経常利益	(億円)	2,653	2,678	2,902	3,133
親会社株主に帰属する 当期純利益	(億円)	1,969	2,246	2,487	2,786
1株当たり当期純利益	(円)	69.30	80.19	89.26	101.04
総資産	(億円)	88,413	94,895	98,598	101,034
純資産	(億円)	30,312	32,346	32,707	33,848
1株当たり純資産	(円)	1,035.79	1,109.89	1,135.07	1,206.06

(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111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

セグメントの名称	従業員数	前期末比増減
賃貸	2,525名	94名
分譲	1,406	9
マネジメント	12,842	337
施設営業	5,426	428
その他	4,930	195
全社（共通）	575	11
合計	27,704	1,074

(注) 1.従業員数は就業人員数であります。

2.全社（共通）として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

● 主要な借入先

借入先	借入残高
株式会社三井住友銀行	3,794 億円
株式会社三菱UFJ銀行	3,513
株式会社みずほ銀行	2,307
三井住友信託銀行株式会社	1,378



## 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 2,755,914,511株（自己株式38,378,428株を含む）
- 株主数 144,500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）	490,148 千株	18.04 %
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	182,961	6.73
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	97,181	3.58
ジェーピー モルガン チェース バンク 385642	47,469	1.75
GOVERNMENT OF NORWAY	46,001	1.69
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	45,219	1.66
JPモルガン証券株式会社	44,734	1.65
鹿島建設株式会社	40,088	1.48
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	38,172	1.40
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	31,932	1.18

(注) 当社は、2026年3月31日時点で自己株式38,378,428株保有しておりますが、上記大株主から除いております。また、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

該当事項はありません。

(注) 当社は2025年6月27日開催の第113回定時株主総会でご承認いただき、取締役（社外取締役を除く）に対して、株式報酬（譲渡制限付株式および譲渡制限付株式ユニット）を導入しております。

当該事業年度にかかる株式報酬（譲渡制限付株式および譲渡制限付株式ユニット）の交付は、本定時株主総会以降の取締役会決議にもとづき行なわれる予定です。

## ● 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（2025年2月7日取締役会決議）

取得対象株式の種類および数	普通株式26,275,200株
取得価額の総額	44,999,999,800円
取得した期間	2025年2月21日～2025年11月27日
取得方法	東京証券取引所における市場買付

- ・ 自己株式の取得（2025年11月7日取締役会決議）

取得対象株式の種類および数	普通株式30,327,900株
取得価額の総額	56,999,892,400円
取得した期間	2025年12月8日～2026年3月9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（2026年2月6日取締役会決議）

消却対象株式の種類および数	普通株式26,275,200株
消却日	2026年2月27日

(注) 消却した株式の数は、2025年2月7日の取締役会決議により取得した自己株式26,275,200株となります。

あわせて、さらなる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の取得の決議を行いました。また、自己株式の消却の決議を行いました。

・自己株式の取得（2026年5月13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
取得価額の総額の上限	40,000,000,000円
取得期間（予定）	2026年5月14日～2026年10月31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（2026年5月13日取締役会決議）

消却対象株式の種類および数	普通株式37,378,558株
消却日（予定）	2026年5月29日

(注) 消却する株式の数は、2025年11月7日の取締役会決議により取得した自己株式30,327,900株と従前から保有していた自己株式(8,050,658株)のうち1,000,000株を除く7,050,658株との合算です。



## 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 日本航空(株)社外取締役
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、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
徳田 誠	取締役	総務部、秘書部、広報部、人事部、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 リソルホールディングス(株)社外取締役
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	経理部、経営企画部、DX本部、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関連業務、イノベーション推進本部担当
海藤 明子	取締役	サステナビリティ推進本部、ホテル・リゾート本部担当
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
河合 江理子	取締役	(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
引頭 麻実	取締役	味の素(株)社外取締役
日比野 隆司	取締役	信越化学工業(株)社外取締役 日本証券業協会会長
本間 洋	取締役	第一三共(株)社外取締役
浜本 涉	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 (株)ニコソ社外取締役(監査等委員)

- (注) 1.取締役 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、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、河合江理子、引頭麻実、日比野隆司、本間洋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.大澤久氏、伊東信一郎氏は2025年6月27日開催の第113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ております。
- 10.斎藤裕氏は2026年4月1日付で(株)東京ドーム代表取締役社長 執行役員に就任しております。
- 11.河合江理子氏は2026年3月25日付でヤマハ発動機(株)社外監査役を退任しております。
- 12.引頭麻実氏は2025年6月27日付で東京ガス(株)社外取締役を退任しております。
- 13.日比野隆司氏は2025年6月24日付で(株)帝国ホテル社外取締役を退任しております。
- 14.千葉通子氏は2025年6月27日付でカシオ計算機(株)社外取締役(監査等委員)を退任しております。

## ● 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、以下のとおり、役員報酬等の内容の決定に関する方針等を定めております。

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、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

<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。

※取締役の基本報酬は、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。

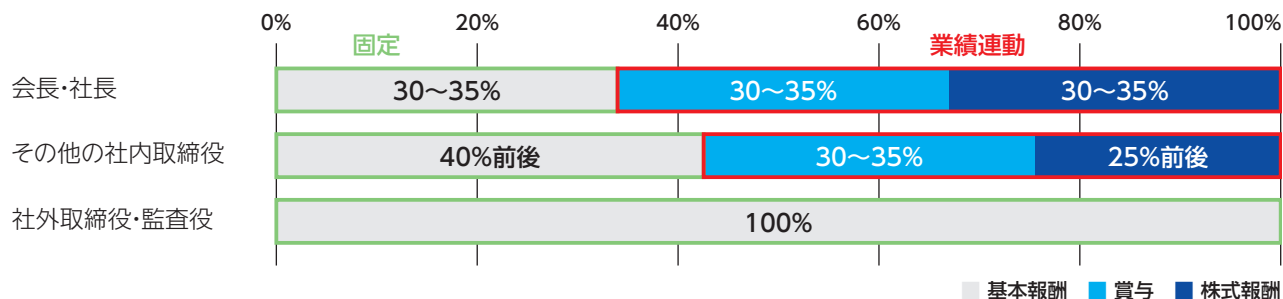
報酬の種類		支給方式	業績連動指標	報酬の目的・概要	対象役員	上限
固定	基本報酬	金銭	-	<b>【目的】</b> 職責に応じた職務遂行への動機づけ <b>【概要】</b> ● 株主総会にて決議した報酬限度額の範囲内で、取締役分は役位別の支給額を取締役会で決議し、監査役分は監査役会において協議のうえ決定 ● 各月に按分して支給	社内・ 社外取締役 社内・ 社外監査役	<b>【取締役】</b> 月額1億円以内 （うち社外取締役分は月額2,000万円以内） <b>【監査役】</b> 月額2,000万円以内
				<b>【目的】</b> 短期的な成果創出・業績向上への動機づけ <b>【概要】</b> ● 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
業績連動	株式報酬	譲渡制限付株式(RS)	・事業利益 ・純利益 ・ESG 取組 ・個人評価	<b>【目的】</b> 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 <b>【概要】</b> ● 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	
		譲渡制限付株式ユニット(RSU)				金銭

(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]

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

・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 <sup>(注)</sup>	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

$$\text{KPI評価による支給率} = (\text{EPS支給率 (0-150\%)} \times 50\% + \text{ROE支給率 (0-150\%)} \times 50\%) \times \text{ESG取組支給率 (90-110\%)}$$

(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

$$\text{RSに係る金銭報酬債権の支給額} = \text{個人別割当株式数} \times \text{RSの割当決議の日の前営業日の株価終値}$$

退任時におけるRSUに基づく金銭の支給額

$$\text{RSUに基づく金銭支給額} = \text{保有ユニット数 (退任までの累計)} \times \text{退任日の株価終値}$$

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

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	2026年6月26日 第114回 定時株主総会 付議	社内取締役	722,580,000円	【取締役】 8名(社外取締役を除く)
株式報酬	2025年6月27日 第113回 定時株主総会	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)

※基本報酬については、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
基本報酬	2026年6月26日 第114回 定時株主総会 付議	社内・社外取締役	【取締役】 月額1億円以内 (うち社外取締役分は月額2,000万円以内)	【取締役】 13名(うち社外取締役5名)
	2018年6月28日 第106回 定時株主総会	社内・社外監査役	【監査役】 月額2,000万円以内	【監査役】 5名(うち社外監査役3名)

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	株式報酬		
				譲渡制限付 株式報酬	譲渡制限付 株式ユニット 報酬	
取締役 (うち社外取締役)	2,231 (120)	769 (120)	722 (-)	596 (-)	143 (-)	15 (6)
監査役 (うち社外監査役)	163 (57)	163 (57)	-	-	-	5 (3)
合計 (うち社外役員)	2,394 (177)	933 (177)	722 (-)	596 (-)	143 (-)	20 (9)

- (注) 1. 上記人数および報酬等の額には、2025年6月27日開催の第113回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役2名を含んでおります。
2. 上記の賞与の総額は、本総会の決議事項第3号議案が原案どおり承認可決された場合の支給予定額であります。
3. 当社は、取締役（社外取締役を除く）に対して株式報酬（譲渡制限付株式および譲渡制限付株式ユニット）を導入しております。上記の株式報酬の総額は、取締役（社外取締役を除く）9名に対する当事業年度における株式報酬に係る費用計上額です。なお、対象人数には2025年6月27日開催の第113回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。
4. 賞与に係る評価指標の実績は、事業利益4,451億円（前期比11.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,786億円（前期比12.0%増）となり、いずれも過去最高を更新する結果となりました。また、株式報酬に係る評価指標の実績は、成長性指標であるEPS<sup>\*1</sup>成長率<sup>\*2</sup>は+13.4%/年、効率性指標であるROEは8.7%となりました。なお、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（25頁～36頁記載）」に記載のとおりです。

※1 Earnings Per Share（1株当たり純利益）

※2 2023年度（予想）-2025年度（実績）年平均成長率

## ● 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人材・組織マネジメント、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、人材・組織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>
引頭 麻実	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。</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>
日比野 隆司	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。</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、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>
本間 洋	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・専門的な観点から内部統制・リスクマネジメント、テクノロジー・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。</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
中里 実	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、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12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	当事業年度開催の取締役会12回および監査役会12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、2026年3月31日現在の状況を記載しております。

(5) 表参道Grid Tower (26頁)、(仮称)日本橋本町一丁目5番街区計画 (27頁)、(仮称) Hardwick Grange (27頁)、ザイオンロード (29頁)、日本橋本町三井ビルディング & forest (35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 (2026年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部	
<b>流動資産</b>	<b>3,245,095</b>
現金及び預金	82,354
受取手形、売掛金及び契約資産	85,739
販売用不動産	1,378,722
仕掛販売用不動産	591,214
開発用土地	559,200
未成工事支出金	10,438
その他の棚卸資産	8,895
前渡金	73,950
短期貸付金	11,468
営業出資金	5,670
その他	439,368
貸倒引当金	△1,927
<b>固定資産</b>	<b>6,858,379</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>4,551,721</b>
建物及び構築物	1,895,210
機械装置及び運搬具	81,112
土地	2,139,048
建設仮勘定	209,090
その他	227,258
<b>無形固定資産</b>	<b>127,389</b>
借地権	61,033
その他	66,355
<b>投資その他の資産</b>	<b>2,179,269</b>
投資有価証券	1,480,844
長期貸付金	47,072
敷金及び保証金	178,767
退職給付に係る資産	105,015
繰延税金資産	34,416
再評価に係る繰延税金資産	132
その他	334,219
貸倒引当金	△1,200
<b>資産合計</b>	<b>10,103,474</b>

負 債 の 部	
<b>流動負債</b>	<b>1,847,702</b>
支払手形及び買掛金	185,403
短期借入金	792,271
ノンリコース短期借入金	17,991
コマーシャル・ペーパー	132,794
ノンリコース1年内償還予定の社債	13,100
未払法人税等	80,023
契約負債	186,109
完成工事補償引当金	1,816
その他	438,190
<b>固定負債</b>	<b>4,870,928</b>
社債	996,935
ノンリコース社債	51,140
長期借入金	2,357,874
ノンリコース長期借入金	270,439
受入敷金保証金	513,526
繰延税金負債	263,501
再評価に係る繰延税金負債	81,082
退職給付に係る負債	36,721
役員退職慰労引当金	939
株式報酬引当金	1,699
その他	297,068
<b>負債合計</b>	<b>6,718,630</b>
純 資 産 の 部	
<b>株主資本</b>	<b>2,508,639</b>
資本金	341,800
資本剰余金	311,560
利益剰余金	1,922,741
自己株式	△67,463
<b>その他の包括利益累計額</b>	<b>768,868</b>
その他有価証券評価差額金	335,470
繰延ヘッジ損益	8,744
土地再評価差額金	165,931
為替換算調整勘定	216,411
退職給付に係る調整累計額	42,311
<b>新株予約権</b>	<b>585</b>
<b>非支配株主持分</b>	<b>106,750</b>
<b>純資産合計</b>	<b>3,384,844</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>10,103,474</b>

## 連結損益計算書 (2025年4月1日から2026年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		2,709,747
営業原価		2,034,962
<b>営業総利益</b>		<b>674,785</b>
販売費及び一般管理費		276,996
<b>営業利益</b>		<b>397,788</b>
営業外収益		
受取利息	3,505	
受取配当金	7,248	
その他	4,342	15,096
営業外費用		
支払利息	76,999	
持分法による投資損失	4,352	
その他	18,214	99,566
<b>経常利益</b>		<b>313,319</b>
特別利益		
固定資産売却益	51,776	
投資有価証券売却益	51,676	103,453
特別損失		
減損損失	19,757	19,757
<b>税金等調整前当期純利益</b>		<b>397,014</b>
法人税、住民税及び事業税	126,859	
法人税等調整額	△1,695	125,163
<b>当期純利益</b>		<b>271,851</b>
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)		△6,833
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>		<b>278,684</b>

# 計算書類

## 貸借対照表 (2026年3月31日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部	
<b>流動資産</b>	<b>1,651,412</b>
現金及び預金	29,334
売掛金及び契約資産	20,543
販売用不動産	528,281
仕掛販売用不動産	92,459
開発用土地	140,849
前渡金	43,511
前払費用	8,866
短期貸付金	722,900
未収入金	43,364
営業出資金	5,512
その他	37,054
貸倒引当金	△21,265
<b>固定資産</b>	<b>5,679,358</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>2,593,272</b>
建物	938,962
構築物	35,229
機械及び装置	15,870
車両運搬具	84
工具、器具及び備品	26,854
土地	1,452,030
建設仮勘定	122,132
その他	2,108
<b>無形固定資産</b>	<b>61,397</b>
借地権	21,989
ソフトウェア	30,604
その他	8,803
<b>投資その他の資産</b>	<b>3,024,688</b>
投資有価証券	641,216
関係会社株式	1,165,024
関係会社社債	7,396
その他の関係会社有価証券	22,738
関係会社出資金	107,488
関係会社長期貸付金	804,429
破産更生債権等	10
長期前払費用	42,413
前払年金費用	40,687
敷金及び保証金	157,463
その他	43,930
貸倒引当金	△8,111
<b>資産合計</b>	<b>7,330,771</b>

負 債 の 部	
<b>流動負債</b>	<b>1,083,020</b>
買掛金	52,063
短期借入金	22,000
コマーシャル・ペーパー	79,000
1年内返済予定の長期借入金	369,397
リース債務	649
未払金	37,411
未払費用	16,759
未払法人税等	34,443
契約負債	39,938
預り金	403,448
その他	27,910
<b>固定負債</b>	<b>3,768,609</b>
社債	996,935
長期借入金	1,994,294
受入敷金保証金	489,543
リース債務	1,243
繰延税金負債	182,472
再評価に係る繰延税金負債	80,986
退職給付引当金	5,136
株式報酬引当金	1,699
その他	16,296
<b>負債合計</b>	<b>4,851,630</b>
純 資 産 の 部	
<b>株主資本</b>	<b>1,966,940</b>
資本金	341,800
資本剰余金	415,776
資本準備金	415,776
<b>利益剰余金</b>	<b>1,276,826</b>
利益準備金	13,688
その他利益剰余金	1,263,137
代替資産積立金	146,808
オープンイノベーション促進税制積立金	706
別途積立金	16,790
特別償却準備金	2,440
繰越利益剰余金	1,096,391
<b>自己株式</b>	<b>△67,463</b>
<b>評価・換算差額等</b>	<b>511,615</b>
その他有価証券評価差額金	331,305
繰延ヘッジ損益	8,172
土地再評価差額金	172,136
<b>新株予約権</b>	<b>585</b>
<b>純資産合計</b>	<b>2,479,140</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>7,330,771</b>

## 損益計算書 (2025年4月1日から2026年3月31日まで)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
営業収益		957,410
営業原価		770,901
<b>営業総利益</b>		<b>186,508</b>
販売費及び一般管理費		55,798
<b>営業利益</b>		<b>130,709</b>
営業外収益		
受取利息	29,349	
受取配当金	93,396	
その他	2,420	125,166
営業外費用		
支払利息	45,313	
その他	12,264	57,577
<b>経常利益</b>		<b>198,298</b>
特別利益		
固定資産売却益	51,745	
投資有価証券売却益	48,822	100,568
特別損失		
貸倒引当金繰入額	9,886	
関係会社株式評価損	14,889	24,775
<b>税引前当期純利益</b>		<b>274,090</b>
法人税、住民税及び事業税	60,240	
法人税等調整額	4,500	64,740
<b>当期純利益</b>		<b>209,350</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

2026年5月15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	間 瀬 友 未
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2025年4月1日から2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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

2026年5月15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	間 瀬 友 未
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2025年4月1日から2026年3月31日までの第114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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

### 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、2025年4月1日から2026年3月31日までの第114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、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。

2026年5月19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「 <b>日比谷駅</b> 」A13出口から徒歩3分
	地下鉄 都営地下鉄三田線「 <b>内幸町駅</b> 」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「 <b>銀座駅</b> 」B2出口から徒歩12分
	JR 山手線、京浜東北線「 <b>有楽町駅</b> 」日比谷口から徒歩5分
JR 山手線、京浜東北線、横須賀線「 <b>新橋駅</b> 」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。予めご了承くださいませ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。