

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年5月27日
【会社名】	三井不動産株式会社
【英訳名】	Mitsui Fudosan Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 菰田 正信
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 崎山 隆央
【最寄りの連絡場所】	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
【電話番号】	03(3246)3055
【事務連絡者氏名】	総務部文書グループ長 崎山 隆央
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 29,688,200,000円 (注) 募集金額は、発行価額の総額であり、平成26年5月21日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	三井不動産株式会社 関西支社 (大阪市中央区備後町四丁目1番3号) 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	10,000,000株	完全議決権株式であり、株主の権利内容に何ら制限のない当社における標準となる株式。 単元株式数 1,000株

(注) 1 平成26年5月27日(火)開催の取締役会決議によります。

2 本募集とは別に、平成26年5月27日(火)開催の取締役会において、当社普通株式の日本国内における募集(以下「国内一般募集」という。)および海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。)における募集(以下「海外募集」という。)を行うことを決議しております。また、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、国内一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社が当社株主から10,000,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。

国内一般募集および海外募集等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場および海外市場における当社普通株式の募集および売出しについて」をご参照下さい。

3 本募集は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社を割当先として行う第三者割当増資(以下「本第三者割当増資」という。)であります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

4 振替機関の名称および住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【株式募集の方法及び条件】

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	10,000,000株	29,688,200,000	14,844,100,000
一般募集	-	-	-
計(総発行株式)	10,000,000株	29,688,200,000	14,844,100,000

(注)1 本募集は、前記「1 新規発行株式」(注)3に記載のとおり、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社を割当先として行う第三者割当の方法によります。なお、当社と割当予定先との関係等は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名または名称		野村証券株式会社	
割当株数		10,000,000株	
払込金額		29,688,200,000円	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
	代表者の氏名	代表執行役社長 永井 浩二	
	資本金の額	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	野村ホールディングス株式会社 100%	
当社との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	-
		割当予定先が保有している当社の株式の数(平成26年3月31日現在)	923,214株
	取引関係	国内一般募集の事務主幹事会社であります。	
	人的関係	-	
当該株券の保有に関する事項		-	

- 2 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とします。
- 3 発行価額の総額、資本組入額の総額および払込金額は、平成26年5月21日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【募集の条件】

発行価格(円)	資本組入額(円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定 (注)1	未定 (注)1	1,000株	平成26年7月18日(金)	該当事項はありません。	平成26年7月22日(火)

(注)1 発行価格(会社法上の払込金額です。以下同じ。)については、平成26年6月16日(月)から平成26年6月18日(水)までの間のいずれの日(以下「発行価格等決定日」という。)に国内一般募集において決定される発行価額と同一の金額といたします。なお、資本組入額は資本組入額の総額を本第三者割当増資の発行数で除した金額とします。

- 本第三者割当増資においては全株式を野村證券株式会社に割当て、一般募集は行いません。
- 野村證券株式会社は、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の取得予定株式数につき申込みを行い、申込みを行わなかった株式については失権となります。
- 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に後記払込取扱場所へ発行価格を払込むものとします。

(3)【申込取扱場所】

場所	所在地
三井不動産株式会社 本店	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

(4)【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 日本橋支店	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

3【株式の引受け】

該当事項はありません。

4【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
29,688,200,000	200,000,000	29,488,200,000

(注)1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

- 払込金額の総額は、平成26年5月21日(水)現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【手取金の使途】

上記差引手取概算額上限29,488,200,000円については、本第三者割当増資と同日付をもって当社取締役会で決議された国内一般募集の手取概算額197,710,940,000円および海外募集の手取概算額上限97,371,060,000円を合わせた手取概算額合計上限324,570,200,000円について、平成27年(2015年)3月末までに、日本橋・八重洲エリア、日比谷エリアおよび飯田橋グラン・ブルーム等をはじめとするオフィス・商業施設ほかを含む複合開発等および(仮称)ららぽーと富士見を含む全国の商業施設、ならびに物流施設、賃貸マンションおよびホテル・リゾート施設等の平成27年(2015年)3月期の設備資金計画376,063百万円の一部に充当し、残額が生じた場合には金融機関への借入金の返済資金に充当する予定であります。

現在、当社グループは、平成24年(2012年)4月に公表した中長期経営計画「イノベーション2017」に掲げた施策を遂行しておりますが、当社グループを取り巻く事業環境は「イノベーション2017」の公表時から大きく変化しております。平成32年(2020年)オリンピック・パラリンピックの東京招致決定、国家戦略特区の指定等を契機として、今後、東京を中心に鉄道網・道路網等の社会インフラの整備が一層進展することが見込まれ、これまで東京ミッドタウンや日本橋室町をはじめ、多くの複合開発・街づくりを担ってきた当社グループにとって、事業機会が拡大しているものと認識しております。

当社グループは、現在、東京23区において、オフィス・商業施設ほかを含む複合用途の新たな開発パイプラインを有しており、当該開発パイプラインの実行は、東京の国際競争力向上に資する街づくりに繋がるものと考えております。

今回の資金調達には、当社グループが有する全開発パイプラインの着実な実現に向けて、上述のとおり手取金を設備資金に充当するとともに、今後新たに見込まれる事業機会を機動的に獲得できる体制整備として財務基盤の更なる強化を目的として実施することといたしました（当社グループの経営方針につきましては、後記「第三部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 対処すべき課題」をご参照下さい。）。

なお、第三部 参照情報 第1 参照書類の1 有価証券報告書（第101期）「第一部 企業情報 第3 設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画」は、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）現在（ただし、投資予定金額の既支払額については平成26年3月末現在）、以下のとおりとなっております（下表は投資計画のうち既に着工している重要な設備の新設計画を開示しております。）。

セグメントの名称	会社名	名称 (所在地)	用途	主たる構造および規模	工期	資金調達方法	投資予定金額 (百万円)	
							総額	既支払額
賃貸	三井不動産(株)	飯田橋グラン・ブルーム (東京都千代田区)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上30階、地下2階 延床面積 約88,000㎡ (注)1	平成23.4～ 平成26.6	自己資金、 借入金、増 資資金	112,082	90,297
賃貸	三井不動産(株)	(仮称)らら ぼーと富士見 (埼玉県富士見市)	商業施設	鉄骨造、地上4階 延床面積 約185,000㎡	平成25.10～ 平成27.2	自己資金、 借入金、増 資資金	36,450	10,692
賃貸	三井不動産(株)	ゲートスクエア(柏の葉 キャンパスシティ148駅前 街区) (千葉県柏市)	オフィス 商業施設 ホテル 住宅	(商業、オフィス棟) 鉄骨鉄筋コンクリート 造、地上7階、地下1階 (アコモデーション棟) 鉄筋コンクリート造、地 上14階、地下1階 延床面積 約56,000㎡	平成24.5～ 平成26.5	自己資金、 借入金、増 資資金	17,913	11,187
賃貸	三井不動産(株)	札幌三井JP ビルディング (北海道札幌市)	オフィス 商業施設	鉄骨造、一部鉄筋コン クリート造、一部鉄骨鉄筋 コンクリート造、地上20 階、地下3階 延床面積 約48,000㎡ (注)1	平成20.4～ 平成26.8	自己資金、 借入金、増 資資金	18,184	7,805

上表以外の主な平成27年（2015年）3月期設備投資として、日本橋二丁目再開発計画（東京都中央区）、日本橋室町三丁目地区市街地再開発計画（東京都中央区）、新日比谷プロジェクト（東京都千代田区）、北品川五丁目第1地区再開発計画（東京都品川区）等のオフィス・商業施設ほかを含む複合開発等、および、ららぼーと和泉（大阪府和泉市）、エキスポランド跡地複合施設開発事業（大阪府吹田市）、海老名西口商業施設計画（神奈川県海老名市）、三井アウトレットパーク北陸小矢部（富山県小矢部市）、三井アウトレットパーク札幌北広島（2期）（北海道札幌市）、三井アウトレットパーク木更津（2期）（千葉県木更津市）等の商業施設に203,776百万円、三井不動産ロジスティクスパーク（以下、MFLP）久喜（埼玉県久喜市）、MFLP堺（大阪府堺市）、MFLP船橋西浦（千葉県船橋市）、MFLP日野（東京都日野市）等の物流施設、その他賃貸マンションやホテル・リゾート施設等に107,639百万円を支出する計画としています。（注）2

（注）1 同建物延床面積は当社グループ（当社および連結子会社）持分換算面積を表示しています。

2 物件名には仮称を含みます。また、計画の中には、既存施設の改修や投資家向け分譲用資産に対する投資も含まれます。

第2【売出要項】

該当事項はありません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場および海外市場における当社普通株式の募集および売出しについて

当社は、平成26年5月27日（火）開催の取締役会において、本第三者割当増資とは別に、当社普通株式の日本国内における募集（国内一般募集）および海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限る。）における募集（海外募集）ならびに当社普通株式の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しております。

公募による新株式発行の発行株式総数は100,000,000株であり、国内一般募集株数67,000,000株および海外募集株数33,000,000株（海外引受会社の買取引受けの対象株数28,700,000株および海外引受会社に付与する追加的に発行する当社普通株式を買取る権利の対象株数4,300,000株）を目処に募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案したうえで発行価格等決定日に決定されます。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

当社は、平成26年5月27日（火）開催の取締役会において、本第三者割当増資とは別に、国内一般募集および海外募集を行うことを決議しておりますが、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が当社株主から10,000,000株を上限として借入れる当社普通株式の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本第三者割当増資は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記当社株主から借入れた株式（以下「借入れ株式」という。）の返却に必要な株式を取得させるために行われます。

また、野村證券株式会社は、国内一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成26年7月14日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、借入れ株式の返却を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての当社普通株式は、借入れ株式の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社はシンジケートカバー取引を全く行わず、またはオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に達しない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、国内一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した当社普通株式の全部または一部を借入れ株式の返却に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引およびシンジケートカバー取引によって取得し借入れ株式の返却に充当する株式数を減じた株式数（以下「取得予定株式数」という。）について、野村證券株式会社は本第三者割当増資に係る割当てに応じ、当社普通株式を取得する予定であります。そのため本第三者割当増資における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数がある限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。

野村證券株式会社が本第三者割当増資に係る割当てに応じる場合には、野村證券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しにより得た資金をもとに取得予定株式数に対する払込みを行います。

上記の取引については、野村證券株式会社は、大和証券株式会社およびS M B C日興証券株式会社と協議のうえ、これらを行います。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

該当事項はありません。

第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付けに関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度 第101期（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）平成25年6月27日関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第102期第1四半期（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）平成25年8月13日関東財務局長に提出

3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第102期第2四半期（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）平成25年11月13日関東財務局長に提出

4【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度 第102期第3四半期（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日）平成26年2月13日関東財務局長に提出

5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づく臨時報告書を平成25年7月1日に関東財務局長に提出

6【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2の規定に基づく臨時報告書を平成25年8月7日に関東財務局長に提出

7【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項および企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第1号の規定に基づく臨時報告書を平成26年5月27日に関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本7の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

8【訂正報告書】

訂正報告書（上記6の臨時報告書の訂正報告書）を平成25年8月23日に関東財務局長に提出

9【訂正報告書】

訂正報告書（上記6の臨時報告書の訂正報告書）を平成25年11月1日に関東財務局長に提出

10【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成26年5月27日に関東財務局長に提出

1 1 【訂正報告書】

訂正報告書（上記3の四半期報告書の訂正報告書）を平成26年5月27日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類としての有価証券報告書および四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）の提出日以後、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）までの間において、当該有価証券報告書等に記載された「対処すべき課題」および「事業等のリスク」について変更および追加がありました。

以下に記載の「1 対処すべき課題」および「2 事業等のリスク」は、当該変更および追加を含め、その全体を一括して記載したものであります。なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）現在において当社グループが判断したものであります。

また、当該有価証券報告書等には以下の記載に含まれている事項以外にも将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。

1 対処すべき課題

今後の経済の見通しにつきましては、中国やその他新興国の先行き等について不確実性がみられるものの、米国の堅調な回復やユーロ圏においても改善の兆しがみられるなど、世界経済全体としては景気回復が継続すると見込まれます。また、わが国経済においても、消費税率引き上げ後の一時的な需要減は想定されますが、緩和的金融環境の継続や雇用所得環境の改善に支えられ、デフレ脱却へ向けた動きが着実なものになることが期待されます。さらには、2020年オリンピック・パラリンピックの東京招致の決定や、国家戦略特区の選定等を契機として、東京における社会基盤の整備が今後加速することが見込まれる等、当社グループを取り巻く事業環境が大きく変化することが予想されます。

このような見通しのもと、中長期経営計画「イノベーション2017」の達成に向け、次の時代に向けた価値創造のイノベーションを加速し、成長性と収益性に富んだ三井不動産グループを目指してまいります。

国内では、安全・安心、サステナビリティ、快適性・効率性などの顧客ニーズに応えるため、ハードとソフトが高次元で融合した国際的で魅力ある街づくりを目指し、日本橋、八重洲、日比谷、柏の葉キャンパスシティをはじめ各地で開発に取り組みます。また、グループ全体のハード・ソフトの強化による住宅事業の進化に注力するとともに、新しい投資商品の開発等による投資家共生モデルの進化に取り組むことで、不動産業界における激しい競争の中で当社グループの事業の競争力を高めてまいります。

海外では、当社グループ内の組織体制や現地パートナー企業とのアライアンス等、事業基盤のさらなる強化に取り組むとともに、これまで国内で培ってきたノウハウや事業実績などの強みを活かし、欧米においては、オフィスビル賃貸事業を中心とした良質なポートフォリオの構築、アジアにおいては、商業施設事業や住宅事業等の開発を推進してまいります。また、国内顧客の海外展開や、海外顧客の日本展開のパートナーとしてのソリューション提供など、各種グローバル化への取り組みを行います。

また、内部管理態勢の強化などコーポレートガバナンスの充実に努めるとともに、環境理念「& EARTH」（ ）のもと、人と地球がともに豊かになる社会の実現にむけ、都市環境の創造と地球環境の保全への貢献等、企業の社会的責任を十分に果たしながら、企業価値の向上に努めてまいりたいと存じます。

（ ）環境理念「& EARTH」は、当社の街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

2 事業等のリスク

当社グループの経営成績および事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、文中の将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日（平成26年5月27日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済情勢の動向

当社グループが国内外に所有・運営するオフィスビルや商業施設への需要は景気の動向に左右されうること、また住宅購入顧客の購買意欲は景気の動向やそれに伴う雇用環境等に影響を受けやすい傾向にあること、不動産市況の悪化による地価等の下落に影響を受けやすい傾向にあること、等から、国内外の経済情勢が更に悪化した場合には、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。また、保有有価証券の資産価値が低下した場合には、当社グループの財務状態に悪影響を及ぼす可能性があります。

(2) 金利の変動

将来において、金利が急激に上昇した場合には、資金調達コストの増加や不動産への投資期待利回りの上昇、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。また、当社グループの有利子負債の金利水準は格付けにより影響を受けるおそれがあります。

(3) 不動産関連税制の変更

将来において、不動産関連税制が変更された場合には、資産保有および取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲の減退等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

(4) 不動産および金融関連法制の変更

将来において、建築基準法・都市計画法および金融商品取引法など当社事業に関連する法制が変更された場合には、新たな義務の発生、費用負担の増加、所有資産に関する権利の制限等により、所有資産の価値の低下や事業範囲の制限など、当社グループの事業に悪影響を及ぼす可能性があります。

(5) 天変地異等の災害・環境問題等

将来において、天変地異・環境問題・土壌汚染や不動産の瑕疵が判明した等の場合には、所有資産の毀損や補償の義務履行等により、当社グループの事業に悪影響を及ぼし、また所有資産の価値の低下につながる可能性があります。

(6) 不動産開発等

当社グループが不動産開発等を行う場合、当社グループ役員・従業員が直接業務を行う場合を除き、建設会社等、一定の技術を有する第三者に業務を委託するほか、地価や開発コストの上昇や工事等の不備等を含む多くの外部要因に左右され、想定外の多額の費用の発生または開発計画の遅延もしくは中止を余儀なくされる場合があります、その結果、当社グループの事業が悪影響を受ける可能性があります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

三井不動産株式会社 本店
(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 関西支社
(大阪府中央区備後町四丁目1番3号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

なお、参照書類のうち株式会社東京証券取引所と株式会社大阪証券取引所との現物市場統合が行われた平成25年7月16日より前に提出されたものにつきましては、上記に加え、以下においても縦覧に供されております。

株式会社大阪取引所(注)
(大阪府中央区北浜一丁目8番16号)
(注) 株式会社大阪証券取引所は平成26年3月24日付で株式会社大阪取引所に商号変更されました。

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。