

株式会社三越伊勢丹プロパティ・デザイン 事業説明会

2023年3月6日

株式会社三越伊勢丹プロパティ・デザイン

目次

1. 当社の概要

- 三越伊勢丹プロパティ・デザインの目指す姿（ビジョン）
- 会社概要
- 事業内容
- 組織図
- 沿革
- 業績推移

- 建装事業
- PM事業
- 住環境事業
- 三越製作所

2. 当社の方向性

- IMPDを取巻く環境
- 当社の強み
- 目指す方向性
- まち化でのビジネスイメージ

1. 当社の概要

三越伊勢丹プロパティ・デザインの目指す姿（ビジョン）

三越伊勢丹グループの目指す姿

お客さまの暮らしを豊かにする、
“特別な”百貨店を中核とした小売グループ

～日本の誇り、世界への発信力を持ち、高感度上質消費において最も支持される～



三越伊勢丹プロパティ・デザインの目指す姿

「伝統」と「革新」の力をもって、
我々にしかできない「最上級の環境」の提案を目指すことで、
世界中のお客様の生活を豊かにする。

会社概要

商号

株式会社三越伊勢丹プロパティ・デザイン

代表者

手塚 鉄治

設立

1953年5月

資本金

40百万円

株主

株式会社三越伊勢丹ホールディングス

所在地

東京都新宿区西新宿3-2-5

拠点

東京 大阪 福岡 名古屋 札幌 新潟

従業員数

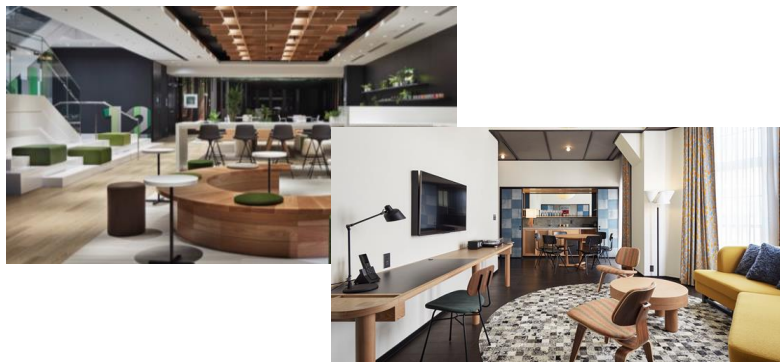
301名 ※2022年4月時点

事業内容

三越伊勢丹プロパティ・デザイン (IMPD)

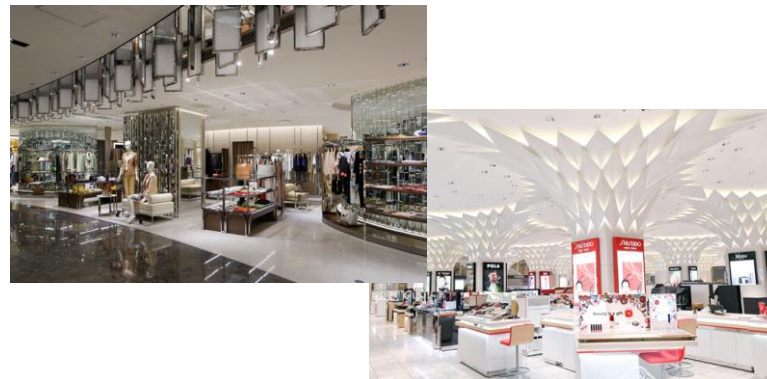
建装事業

ゼネコン・ディベロッパー・事業会社をクライアントに持ち、ホテル、オフィス、商業施設等の内装工事を行う事業



PM事業（プロジェクト マネジメント事業）

三越伊勢丹のリモデル業務や、建築プロジェクト全体のマネジメントを担う事業



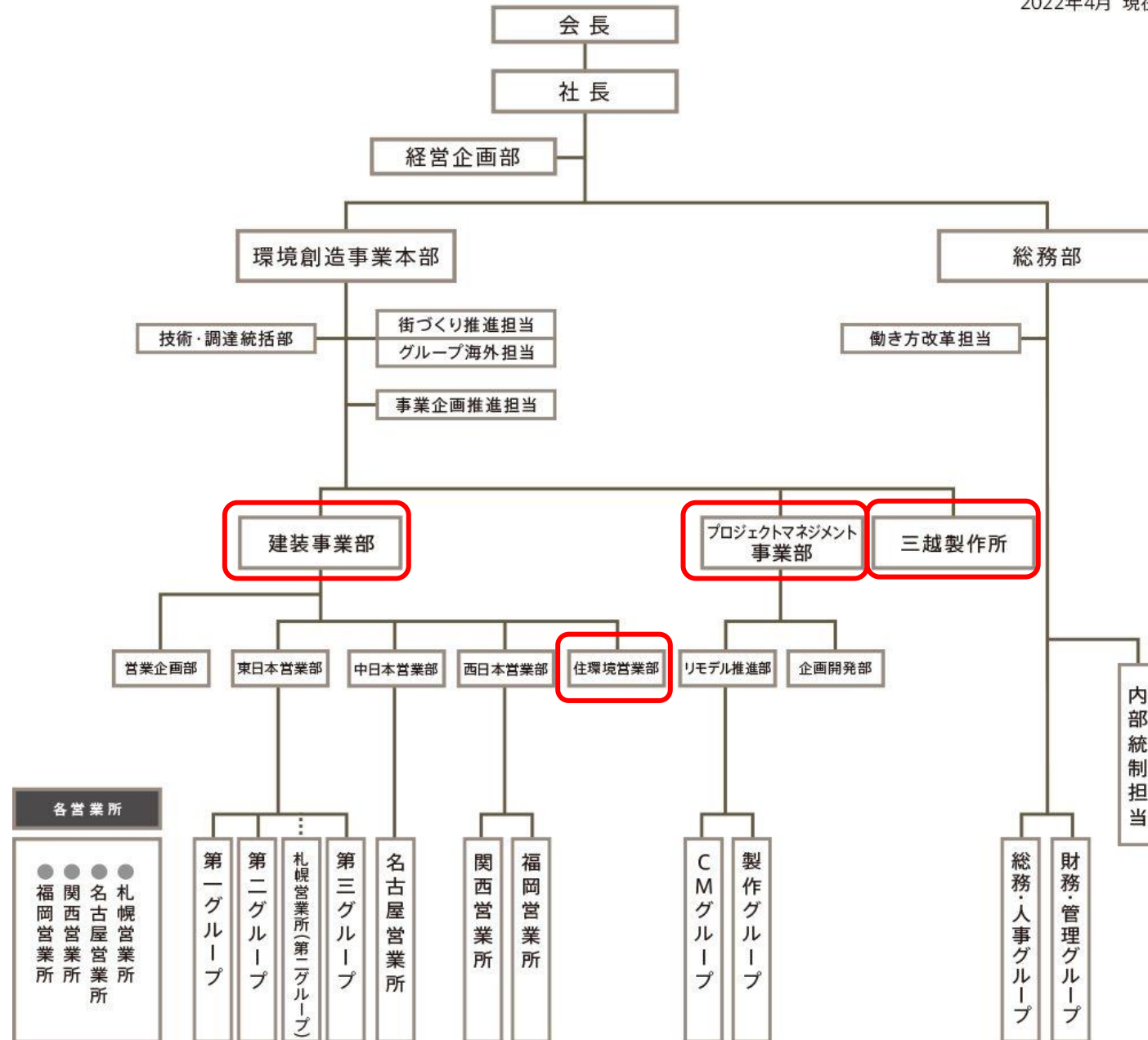
住環境事業

三越伊勢丹の外商顧客を主な顧客とし、リフォーム・新築を手掛ける事業



組織図

2022年4月 現在



沿革

暦年	建装・デザインの沿革	暦年	コンストラクションマネジメントの沿革
1904	(株)三越呉服店設立		
1910	丸の内に三越製作所の前身・家具加工部創設		
1927	大田区蒲田に総合工場を新築		
1944	(株)三越製作所設立		
1946	焼失した本工場修築完成	1947	立川店（売店）開店
		1971	吉祥寺店開店
		1972	海外第1号店、シンガポール伊勢丹・ハヴロック店開店
1977	<家具装飾部>から<建装部>へ建装名称を最初に使用	1974	松戸店開店
		1980	伊勢丹新宿本店第一次再開発
		1981	浦和店開店
1985	三越製作所本社、六郷工場新築完成	1984	新潟伊勢丹開店
		1990	相模原店開店
2002	(株)三越環境サービス設立 ((株)三越総合ビル管理と(株)三越製作所が統合)	1996	府中店開店
2006	(株)三越環境デザイン設立 ((株)三越 建装営業部と(株)三越環境サービスが統合)	2001	立川店移転オープン
2014.4	(株)三越伊勢丹プロパティ・デザインに商号を変更 商業不動産事業の強化に向けたグループ内組織再編		
2014.9	(株)三越環境デザインを組織統合		
2019.4	ビルマネジメント事業を株式会社三越伊勢丹アイムファシリティーズへ事業承継		
2021.4	商業施設事業を株式会社三越伊勢丹へ事業承継		

業績推移

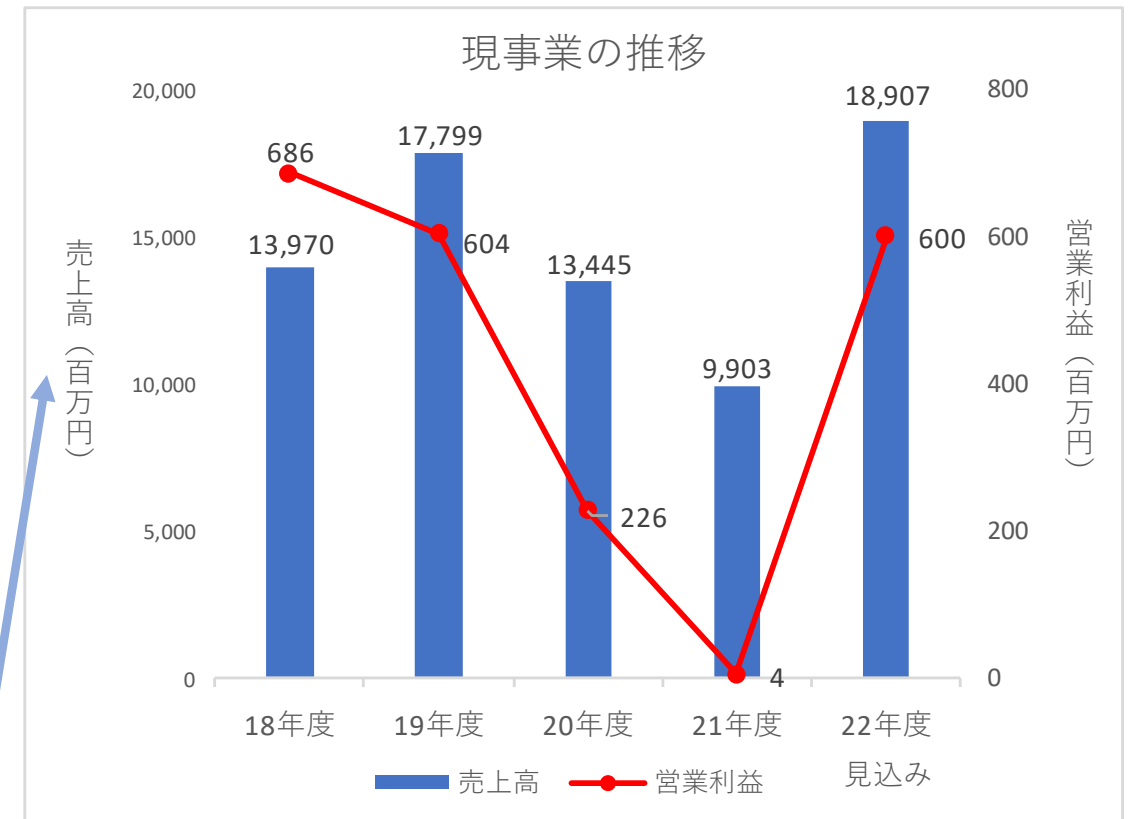
1. 全社業績

<企業計の推移> 19年4月にビルマネジメント事業、20年4月に商業施設事業を分離

(百万円・%)	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度
	実績	実績	実績	実績	見込
売上高	33,160	23,574	17,591	9,903	18,907
営業利益	625	547	△ 385	4	600
当期純利益	△ 328	674	△ 632	350	231
純資産額	2,675	3,349	2,429	2,098	-
自己資本比率	24.0%	21.7%	28.7%	37.7%	-

<現事業の推移> ※建装事業・PM事業・住環境事業のみ

売上高 (百万円)	13,970	17,799	13,445	9,903	18,907
営業利益 (百万円)	686	604	226	4	600



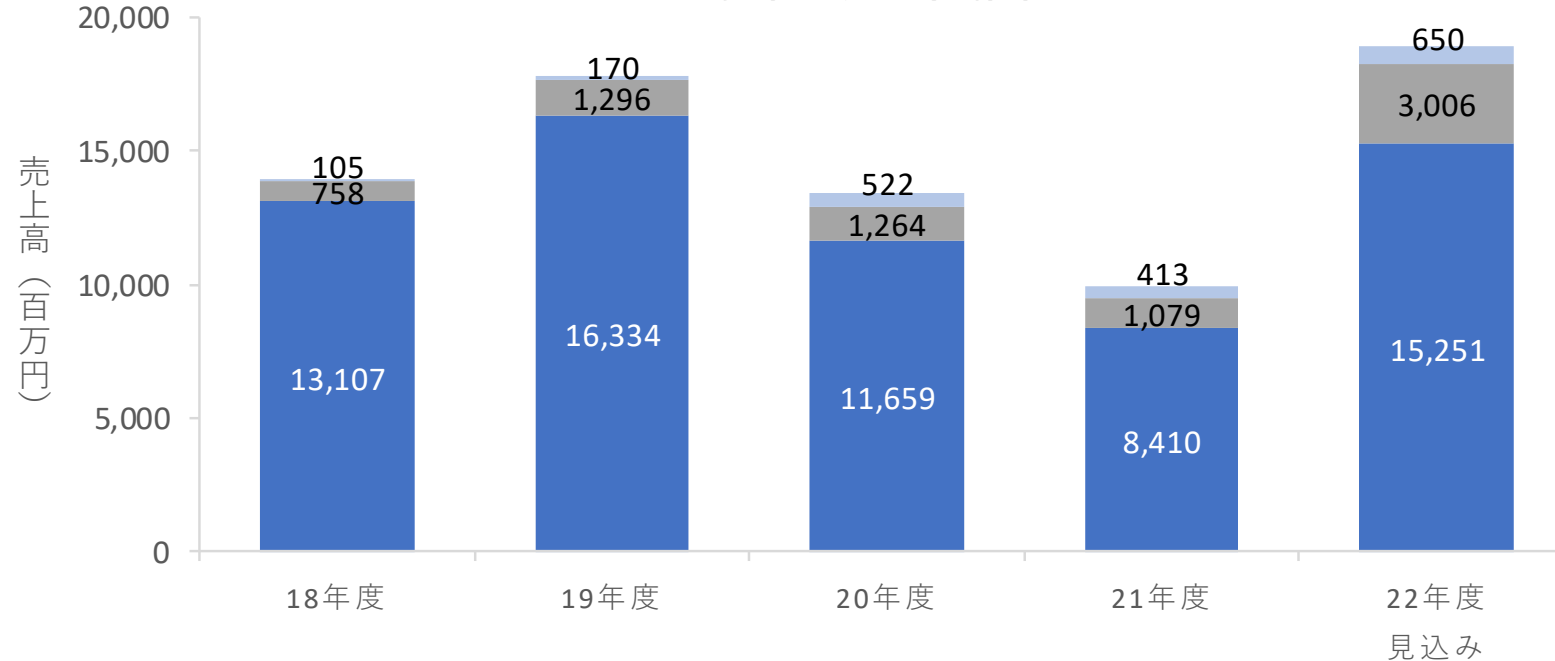
業績推移

2. 事業別売上

単位：百万円

売上高		2018年度		2019年度		2020年度		2021年度		2022年度 見込	
		金額	シェア	金額	シェア	金額	シェア	金額	シェア	金額	シェア
	建装事業	13,107	93.8%	16,334	91.8%	11,659	86.7%	8,410	84.9%	15,251	80.7%
	PM事業	758	5.4%	1,296	7.3%	1,264	9.4%	1,079	10.9%	3,006	15.9%
	住環境事業	105	0.8%	170	1.0%	522	3.9%	413	4.2%	650	3.4%
	合計	13,970	100.0%	17,799	100.0%	13,445	100.0%	9,903	100.0%	18,907	100.0%

事業別売上高推移



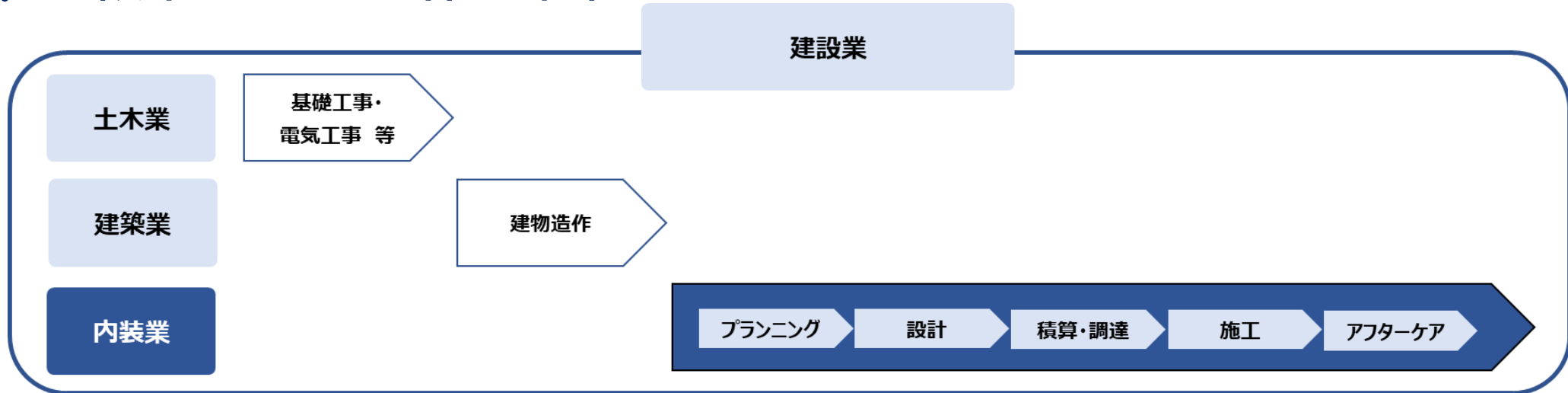
※組織変更の影響を除き22年度と同基準で比較するため、18年度～21年度は住環境事業に含まれる家具売上高を建装事業へ振替

建装事業

建装＝建築＋装飾

当社はゼネコン・ディベロッパー・事業会社を顧客に持ち、ホテル、オフィス、商業施設等の内装を手掛けています。

1. 建設業における当社の位置



2. 当社の特色

プランニングからデザイン・設計、施工、三越製作所の家具製作まで、トータルな付加価値をクライアントに提供します。

五つ星ホテル等、高グレード・高付加価値案件を得意としています。

建装事業 主な施工実績

ホテル

アンダーズ東京 Ace Hotel 京都 パレスホテル
The OkuraTokyo パークハイアット京都
パークハイアットニセコ HANAZONO
HOTEL THE MITSUI KYOTO
横浜ロイヤルパークホテル 芝パークホテル

オフィス

Wolt 三井物産 メットライフ生命
SMBC日興証券 農林中央金庫
EYJapan 西村あさひ法律事務所
JPモルガン証券 野村総合研究所

商業施設

ルイ・ヴィトン三越日本橋店 エルメス伊勢丹新宿店
ティファニー銀座本店 カルティエ三越日本橋本店
モンクレール伊勢丹浦和店
東京国際空港国際線旅客ターミナル

建装事業 主な施工実績

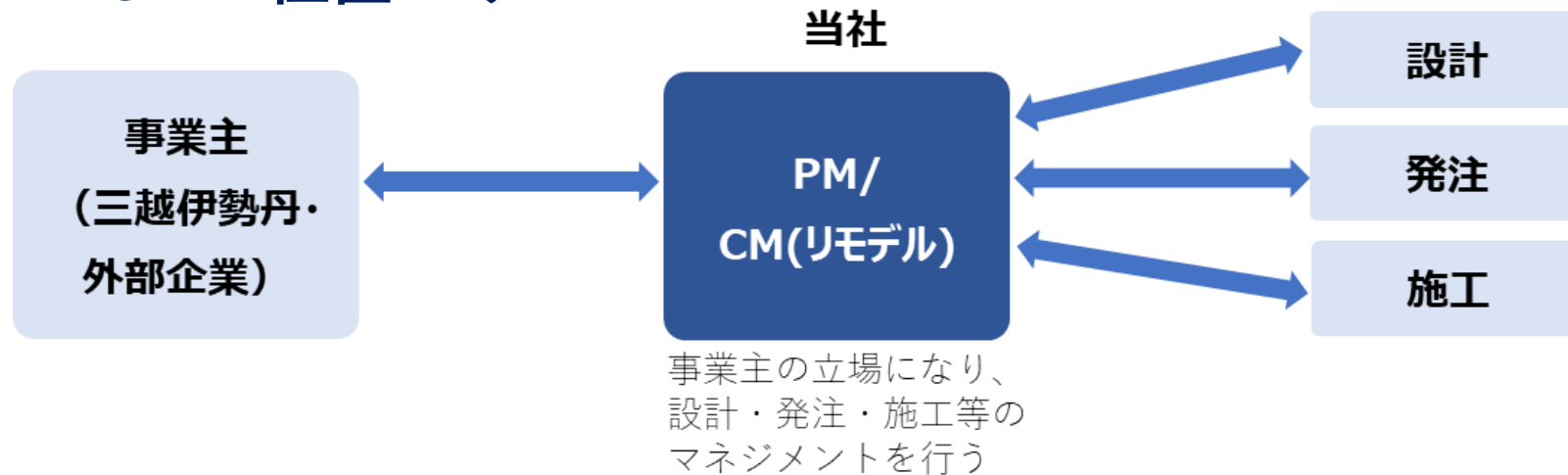
主な施工実績は、当社ホームページをご参照ください。
<https://www.impd.co.jp/achievement.html>



PM事業（プロジェクトマネジメント事業）

当社は三越伊勢丹のリモデルのコンストラクションマネジメントを担っています。

1. PM・CMの位置づけ



▶PM(プロジェクトマネジメント)

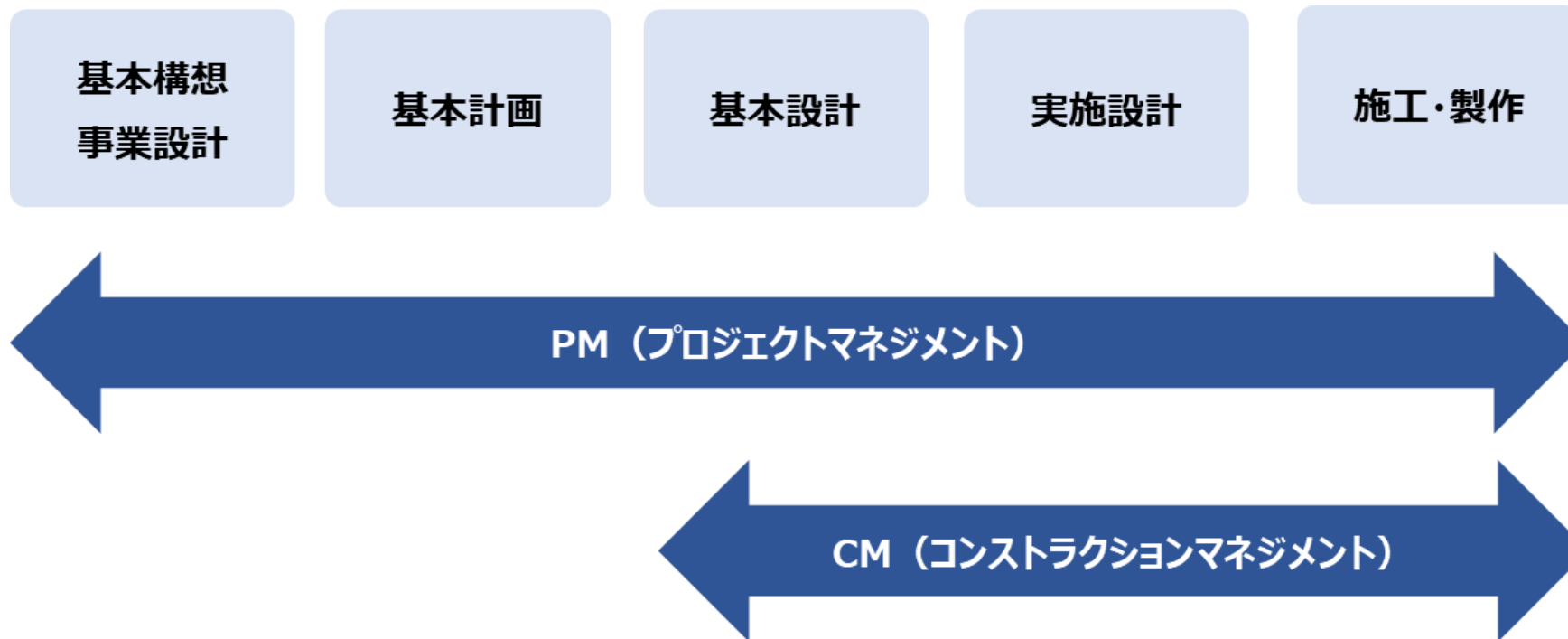
建物の発案から完成、開業後の運用まで、建築プロジェクト全体を通したコストやスケジュール、クオリティ、法令遵守についての管理を行う業務のこと。

▶CM(コンストラクションマネジメント)

建設プロジェクトを成功に導くため、専門性の高いコンストラクション・マネジャーが技術的な中立性を保ちつつ、発注者の立場に立ってそのプロジェクトのマネジメントを行うこと。

PM事業（プロジェクトマネジメント事業）

2. PM・CMの工程



3. 当社の特色

百貨店リモデルで培った、環境の考え方や導線計画など高度な店づくりを強みとしています。

PM事業

主な施工実績

三越日本橋本店



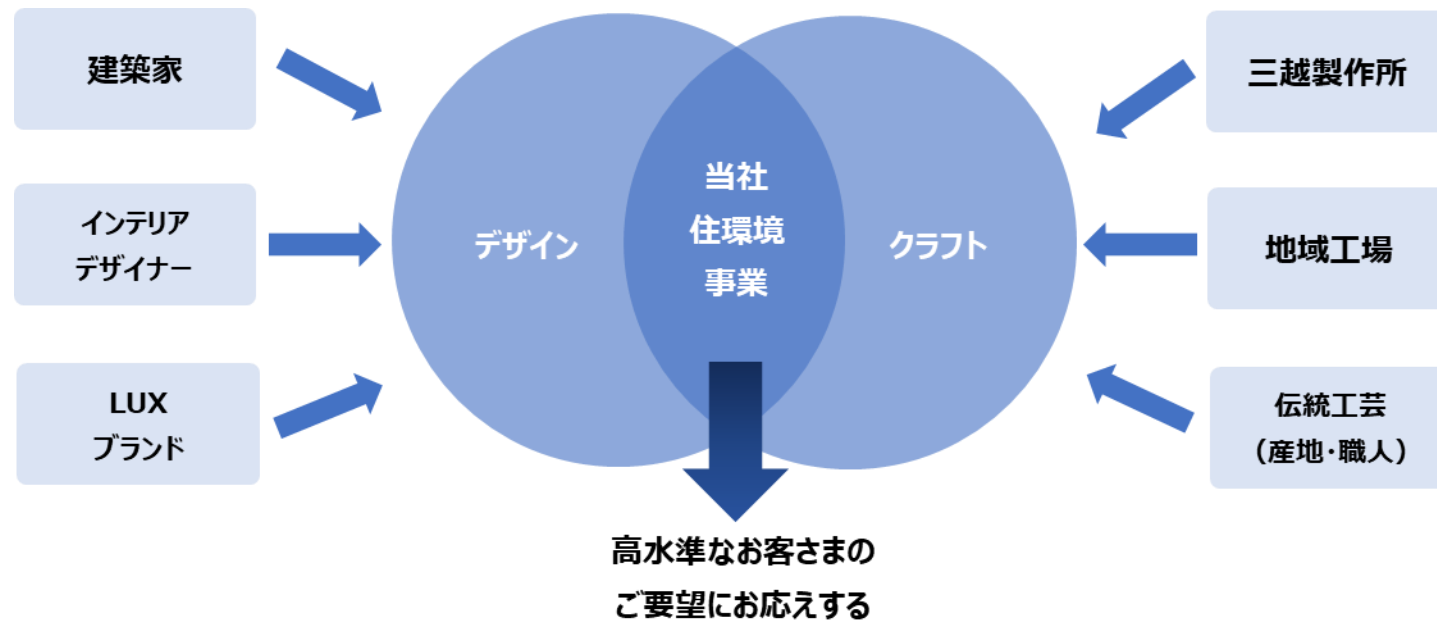
PM事業 主な施工実績 伊勢丹新宿本店



住環境事業

三越伊勢丹の外商顧客を主な顧客とし、リフォーム・新築を手掛けています。

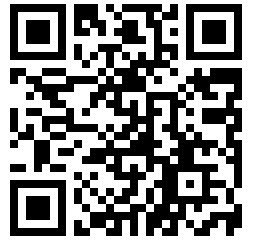
当社の特色



著名な建築家やデザイナーなどクリエイティブパートナーの高いデザイン力と技術力を融合させ、他社では対応が難しいお客さまのご要望に高いレベルでお応えします。

住環境事業 主な施工実績

主な施工実績は、当社ホームページをご参照ください。
<https://www.impd.co.jp/achievement.html>



三越製作所



三越製作所 主な製作実績



1927年 徳川公爵邸第四客室絵図面



1968年 新宮殿 松の間玉座



1930年 旧国会議事堂



1974年 最高裁判所



1948年 最高裁判所



2019年 高御座 御帳台

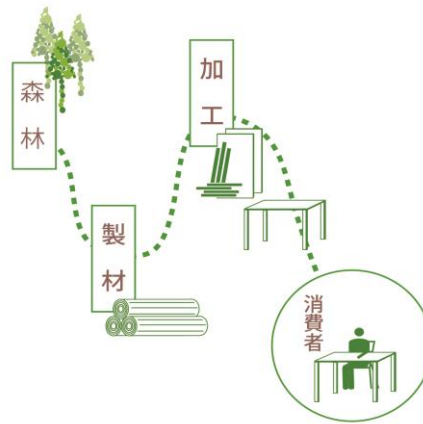


三越製作所 サステナビリティへの取り組み

森林認証FSC®-CoC認証及びPEFC-CoC認証を取得しています



責任ある森林管理
のマーク



Topo : design by 隈研吾



伊勢丹新宿本店 ザ・ラウンジ

クリーンウッド法の登録事業者です

我が国または原産国の法令に適合されて伐採された木材を積極的に使用することで環境保全活動を推進し、持続可能な森林経営に貢献いたします。そして、今後ますます認証材の調達から製造工場までサステナブルな生産体制を構築し 次世代へ受け継ぐものづくりの価値を社会へ伝えて参ります。

登録番号 JTCCM CLW II 19002

登録日 2019年8月1日

三越製作所 動画

【SDGs100年後もつかえる家具を。三越製作所】
<https://vimeo.com/898843373/f44f808161?share=copy>



三越製作所 動画

nendo



三越製作所

MITSUBUKOSHI SEISAKUSHO

佐藤オオキ氏が率いるデザインオフィス nendo が、京都の伝統工芸を担う職人や工房とコラボレーションした7点の作品を、二条城・二の丸御殿台所および御清所にて展示する「NENDO SEES KYOTO」。

作品の一つ「ishidansu」の制作に、三越製作所が全面的に協力させていただきました。

江戸宝暦年間から250年以上に渡り京都にて作庭を手がけてきた「御庭植治」。

代々当主が小川治兵衛の名跡を継いでいます。今回は、その次期十二代となる小川勝章氏の選定された石を、庭園の魅力を屋外空間に限定することなく、屋内に取り入れるというテーマのもと、「石」と「木」、相反する素材を一体化させ、そこに家具としての機能を納めたたぐいまれなる作品が完成いたしました。三越製作所の職人の技術を是非ご覧ください。

※2022年2月13日にて展示終了

【NENDO SEES KYOTO full ver.】

<https://www.youtube.com/watch?v=UBWuSFVUT0E>



2. 当社の方向性

IMPDを取巻く環境

1. 外部環境

(1) 建装マーケットの見通し

① 建設マーケットの拡大

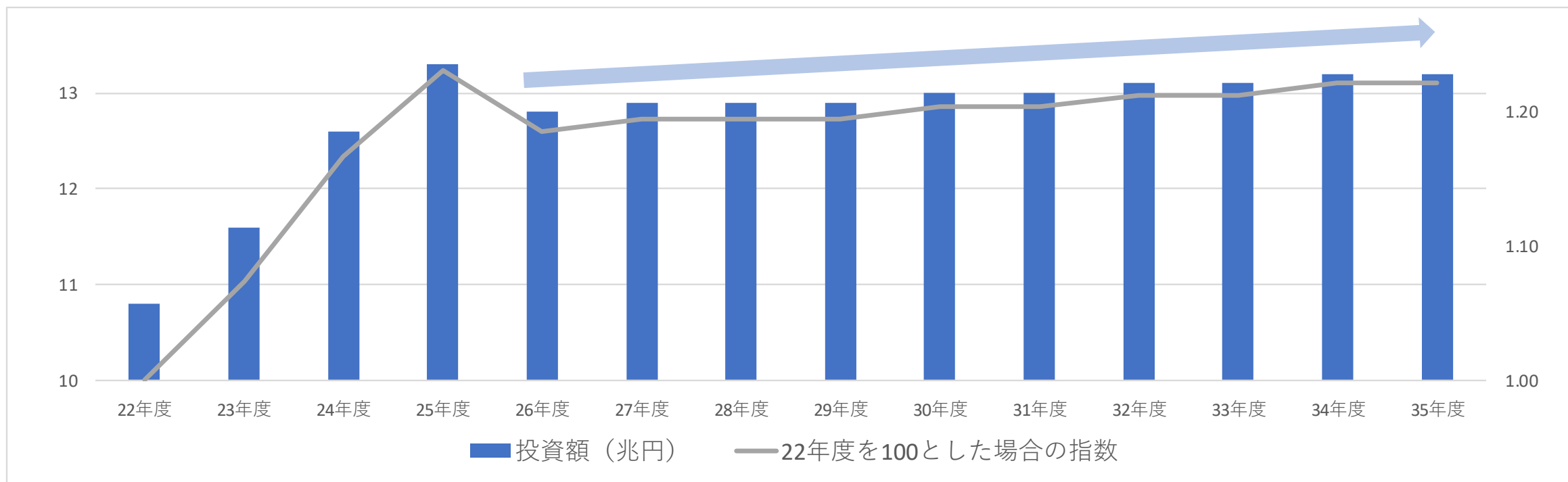
- 建設市場全体や当社の主力マーケットである「民間非住宅投資（建築）」「民間建築補修投資（住宅）」は緩やかに拡大が見込まれます。

		単位: 兆円																
		2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度
名 目 値	建設投資額	65.4	63.4	61.9	62.9	64.4	66.0	67.3	66.9	67.0	67.1	67.2	67.5	67.6	67.8	67.8	68.0	67.7
	①民間非住宅建設投資																	
	建築	11.7	11.1	10.7	10.8	11.6	12.6	13.3	12.8	12.9	12.9	12.9	13.0	13.0	13.1	13.1	13.2	13.2
	土木	5.8	5.7	5.7	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.5	6.6	6.7	6.9	7.0	7.1	7.3	7.4	7.6
	②民間住宅投資	16.3	15.1	14.5	15.0	15.2	15.5	15.7	15.5	15.3	15.2	15.1	15.1	14.8	14.6	14.3	14.2	13.6
	③民間建築補修投資																	
	住宅	2.3	1.9	1.9	2.1	2.2	2.4	2.5	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.7	2.7	2.8	2.8
	非住宅	4.4	3.6	3.7	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2
	④政府建設投資	24.9	25.9	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4
	⑤維持修繕																	
	民間住宅	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
	民間非住宅	1.3	1.2	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	1.4	1.5	1.5	1.6	1.6	1.7	1.8
	民間土木	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.2
	住宅市場計	19.1	17.5	16.9	17.5	18.0	18.3	18.7	18.6	18.5	18.3	18.2	18.2	18.0	17.9	17.6	17.5	17.0
	非住宅市場計	24.0	22.5	22.1	22.6	23.7	24.9	25.9	25.7	26.0	26.3	26.6	27.0	27.3	27.7	28.1	28.5	28.9
	建設市場計	68.0	65.8	64.4	65.5	67.0	68.6	70.0	69.7	69.8	70.0	70.2	70.5	70.7	71.0	71.1	71.4	71.3

IMPDを取巻く環境

民間非住宅建設投資（建築）の見通し

	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度
投資額（兆円）	10.8	11.6	12.6	13.3	12.8	12.9	12.9	12.9	13	13	13.1	13.1	13.2	13.2
22年度を100とした場合の指数	1.00	1.07	1.17	1.23	1.19	1.19	1.19	1.19	1.20	1.20	1.21	1.21	1.22	1.22



出所：一般財団法人建設経済研究所「NO.73 建設経済レポート（2021年3月）P57」を元に当社作成

IMPDを取巻く環境

② 国内主要都市の建設案件の拡大

- 国内主要都市において大規模な開発プロジェクト案件が見込まれます。
- 当社はすでに複数の案件にアプローチを進めています。

(参考) 主要な建設案件の想定 国内計

計画投資額（当社推定値） 9兆7270億円

国内建設プロジェクト（百万円・件）

分類	総事業費	建装	PM	商業
複合	6,161,900	38	24	30
オフィス	1,773,700	8	3	2
ホテル	658,000	15	2	6
IR	1,000,000	1	1	1
その他	133,400	9	3	3
計	9,727,000	71	33	42

IMPDを取巻く環境

(参考) 主要な建設案件の想定 地域別

※計画投資額は当社推定値

戦略地域 計画投資額 1兆9855億円

関西

	竣工年	プロジェクト	計画規模	建築	PM	商業
ホテル	2023年度	広島市中区富士見町PR(ヒルトン広島)	48,050㎡	○		
ホテル	2023年度	京都樟柳小学校跡地計画(ディシュタニ京都)	17,600㎡	○		○
ホテル	2023年度	電通大阪ビル跡地再開発(フォーシーズンズ大阪)	80,000㎡	○		○
複合	2023年度	(仮称)御堂筋淡路町ビル新築工事(NTT都市開発)	45,360㎡	○	○	○
複合	2024	梅田三丁目計画	229,000㎡	○		○
オフィス	2024	御堂筋ダイビル建替計画	20,300㎡	○		
複合	2024.4	グラングリーン大阪(うめきた2期地区開発事業)北街区賃貸棟	64,200㎡			
ホテル	2024.7	(仮称)OM計画(カンデオホテルズ大阪堂島浜(仮称))	67,000㎡	○		
複合	2024.1	大阪駅新駅ビル(仮称)	60,440㎡	○		
博覧会	2025	大阪万博及び周辺開発	1,550,000㎡	○	○	○
複合	2026	淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業	132,331㎡	○	○	○
複合	2026.2	(仮称)心斎橋プロジェクト	46,241㎡	○	○	○
IR	2026年度以降	夢洲IR計画	1,000,000㎡	○	○	○
複合	2027	うめきた2期地区開発事業	556,450㎡	○	○	○
複合	2029	IR三ノ宮新駅ビル	100,000㎡	○	○	○
			4,016,972㎡	12	5	8

戦略地域 計画投資額 1196億円

九州

	竣工年	プロジェクト	計画規模	建築	PM	商業
複合	2023	長崎スタジアムシティプロジェクト	36,300㎡	○	○	○
ホテル	2025	IR九州長崎駅南開発ホテル計画	114,000㎡	○	○	○
複合	2025.1	(仮称)Walkプロジェクト新築工事(西日本シティ銀行本店ビル建替)		○		
ホテル	2026.3	プリンスホテル計画	20,725㎡	○		
			171,025㎡	4	2	2

計画投資額 1187億円

沖縄

	竣工年	プロジェクト	計画規模	建築	PM	商業
ホテル	2023	宮古島ホテル計画(三菱地所)	27,983㎡	○		○
ホテル	2024	フォーシーズンズリゾート&プライベートレジデンス 沖縄	143,912㎡	○		
オフィス	2025.11	琉球銀行新本店ビル		○		
			171,895㎡	3	0	1

計画投資額 4732億円

北海道

	竣工年	プロジェクト	計画規模	建築	PM	商業
ホテル	延期	南10西3条(ヒルトン札幌PH)	44,900㎡	○		
ホテル	2023	南4西4 再開発 TOHOシネマ・東急ホテル	40,000㎡	○		
ホテル	2023	北海道放送本社屋跡地開発	60,800㎡	○	○	○
オフィス	2029	(仮称)札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発事業	300,000㎡	○	○	○
ホテル	2029	(仮称)札幌駅南口北4西3地区第一種市街地再開発事業	230,000㎡	○		○
ホテル	2025	ニセコ花園ヒルズ(カベラ)	120,000㎡	○		
複合	2029.3	大通西4南地区第一種市街地再開発事業	99,400㎡	○	○	○
ホテル		ニセコ 某コンドミニアム		○		
			895,100㎡	8	3	4

戦略地域 計画投資額 1650億円

中部・東海

	竣工年	プロジェクト	計画規模	建築	PM	商業
複合	2024	(仮称)中日ビル建替計画	117,267㎡	○	○	○
ホテル	2025	ナゴヤキャッスルホテル建替		○		
複合	2026	WOVEN CITY 計画	700,000㎡	○	○	
複合	2027	中部国際空港セントレア		○	○	○
			817,267㎡	4	3	2

計画投資額 6兆8650億円

首都圏

	竣工年	プロジェクト	計画規模	建築	PM	商業
複合	2023.3	虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業	860,400㎡	○		○
ホテル	2023.4	横浜 日本大通りプロジェクト「Citadines(シタディーン)」	13,800㎡	○		
複合	2023.5	(仮称)TTMプロジェクト	113,000㎡	○		
複合	2023春	五反田計画(仮称)(旧ゆうほうと跡地開発)	68,000㎡	○		○
複合	2023.7	(仮称)虎ノ門ヒルズステーションタワー	255,300㎡	○		○
複合	2023.11	渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業 A・B街区	254,000㎡	○		○
オフィス	2023.12	三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業	229,640㎡	○		
複合	2023.12	みなとみらい21中央区53街区 WEST・EAST棟	183,000㎡	○		○
複合	2023.12	Kアリーナプロジェクト	119,300㎡	○		○
複合	2024	品川開発プロジェクト	851,000㎡	○		○
オフィス	2024	東京駅前八重洲一丁目東地区市街地再開発事業	225,200㎡	○	○	
ホテル	2024	六本木4丁目計画(ランガムプレイス東京)	32,515㎡	○		
複合	2025	日本橋一丁目中央区第一種市街地再開発事業	373,200㎡	○		
複合	2025	西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業	99,700㎡	○	○	○
複合	2025.3	(仮称)南青山三丁目計画	45,339㎡	○	○	○
複合	2026	フォーシーズンズホテル横浜	82,662㎡	○	○	○
複合	2026.3	大井町駅周辺広町地区開発	259,000㎡	○	○	○
オフィス	2026.10	虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業	120,700㎡	○		
オフィス	2026.12	NHK放送センター建替工事	272,000㎡	○		
オフィス	2027	常盤橋街区再開発プロジェクト	680,000㎡	○	○	○
複合	2027.2	浜松町二丁目4地区 A街区	314,000㎡	○	○	○
複合	2027.3	池袋二丁目南地区第一種市街地再開発事業	87,100㎡	○	○	○
複合	2027.3	(仮称)品川駅西口地区A地区新築計画	313,000㎡	○	○	○
複合	2027.3	新田橋駅東地区第一種市街地再開発事業	46,565㎡	○		
複合	2027.3	都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)渋谷一丁目地区共同開発事業	46,577㎡	○	○	○
複合	2028.3	Shibuya Upper West Project	117,000㎡	○	○	○
複合	2028.3	泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業	112,000㎡	○	○	○
複合	2028.3	渋谷スクランブルスクエア 第II期(中央棟・西棟)	95,618㎡	○	○	○
複合	2028.11	(仮称)赤坂二・六丁目地区開発計画	211,000㎡	○	○	○
複合	2029	(仮称)芝浦一丁目計画	549,869㎡	○		
劇場	2029	国立劇場建替計画	51,400㎡	○		
複合	2029	新宿西口再開発	281,700㎡	○	○	○
複合	2029.3	西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業	97,010㎡	○	○	○
複合	2029.11	八重洲二丁目中央区第一種市街地再開発事業	400,000㎡	○	○	○
複合	2029.11	(仮称)六本木一丁目北地区計画(ホテルオークラ別館跡地開発)	140,000㎡	○	○	○
複合	2030	三井不動産、NTT都市開発、東京電力内幸町プロジェクト	800,000㎡	○		
ホテル	未定	三井不動産箱根ラグジュアリーホテル計画(他)	9,461㎡	○		
ホテル	未定	ウェルスマネジメント箱根強羅ホテル開発		○		
ホテル	未定	森トラスト中強羅ホテル開発計画		○		
複合	未定	稲地市場跡地再開発		○	○	○
			8,810,056㎡	40	20	25

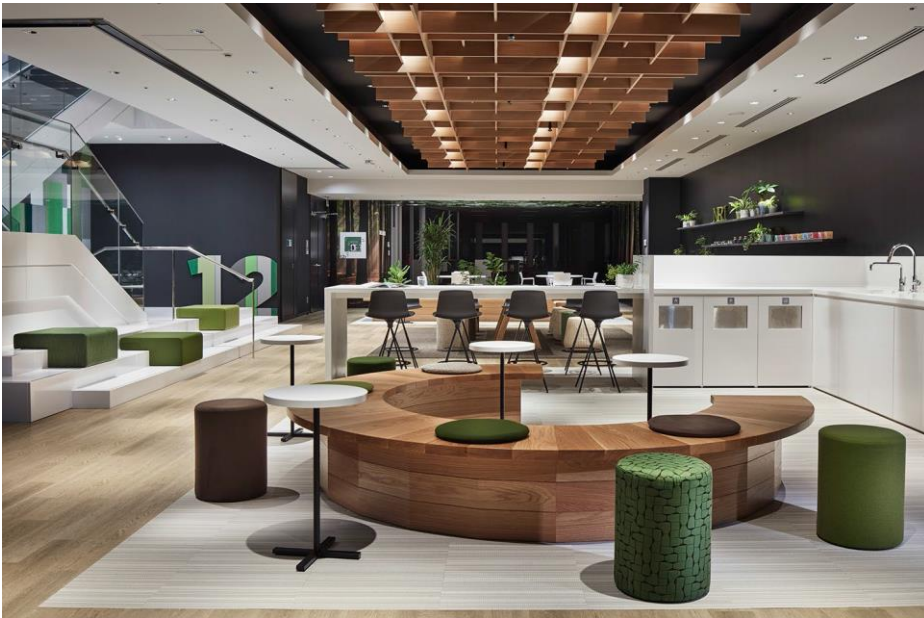
IMPDを取巻く環境

③ 高付加価値ニーズの高まり

- ・ 新型コロナウイルス感染症拡大を経て、リアルな場に「付加価値」が求められるようになりました。
- ・ そのため、内装建築においても、クライアントから従来以上に高い提案力・デザイン力が求められる傾向が強まっています。
- ・ 付加価値提案型を得意とする当社への引合いも増えており、今後ビジネス機会の拡大が見込まれます。

(事例)

オフィスであれば単に仕事をする場ではなく、従業員同士のコミュニケーションや繋がりを促進したり、一人当たりの空間を広くしリラックスできるような環境づくりが求められるようになっていきます。



※当社施工事例

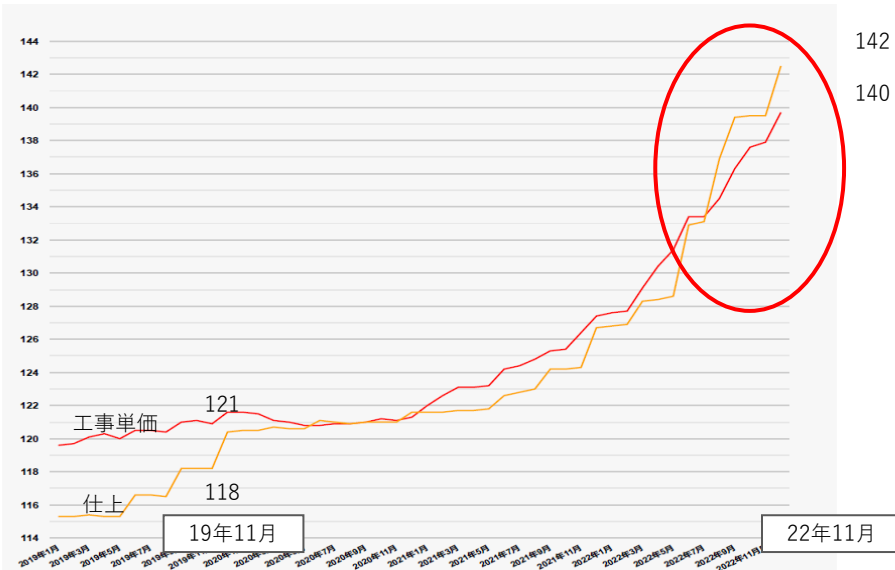
IMPDを取巻く環境

(2) 業界共通の課題

① 原価の高騰

- 原材料や物流費の高騰により原価が増加傾向です。そのため一時的な収益性の低下やクライアントの計画変更等の影響が生じています。
- 建設業界の「働き方改革関連法（時間外の上限規制・週休2日の確保等）」適用（24年4月から）により、業界全体で労務費の増加が見込まれます。

< 建築費指数推移 >

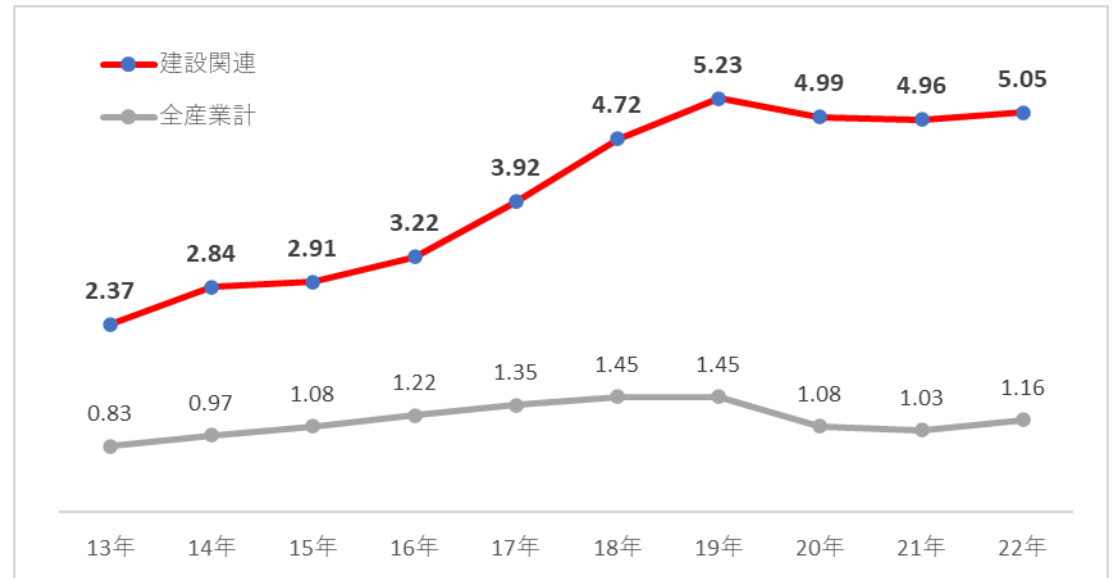


出所：一般財団法人建設物価調査会HP

② 人材不足

- 建設業界全体で人材が不足し、求人倍率は5倍強と全産業の中でも売り手市場の度合いが強いです。
- 当社は、積極的な採用活動・教育の拡充・人事制度改革等を通じ、人材の確保とスキル・モチベーション向上に取り組んでいます。

< 有効求人倍率推移 >



出所：政府統計「職業別労働関係指標」を元に当社作成

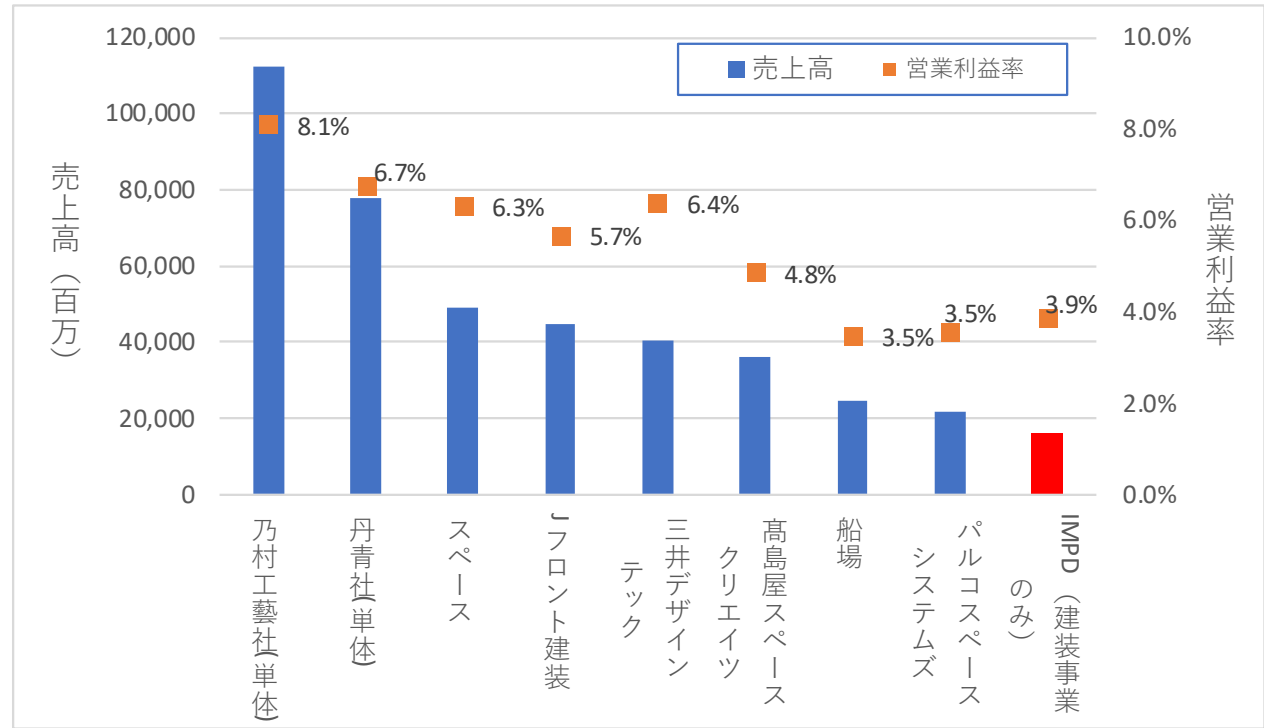
IMPDを取巻く環境

(3) 競合環境（売上・営業利益の対比） ※情報を開示している企業のみと比較

- ・ 建装業界において当社は売上規模（19年度）で9位です。

（単位百万円）

売上 順位	企業	決算年月	売上高	営業利益	営業利益率
1	乃村工藝社(単体)	202002	112,241	9,059	8.1%
2	丹青社(単体)	202001	77,921	5,243	6.7%
3	スペース	201912	49,292	3,103	6.3%
4	Jフロント建装	202002	44,819	2,536	5.7%
5	三井デザインテック	202003	40,247	2,564	6.4%
6	高島屋スペースクリエイツ	202002	36,247	1,755	4.8%
7	船場	201912	24,615	852	3.5%
8	パルコスペースシステムズ	202002	21,537	761	3.5%
9	IMPD（建装事業のみ）	202003	16,016	617	3.9%

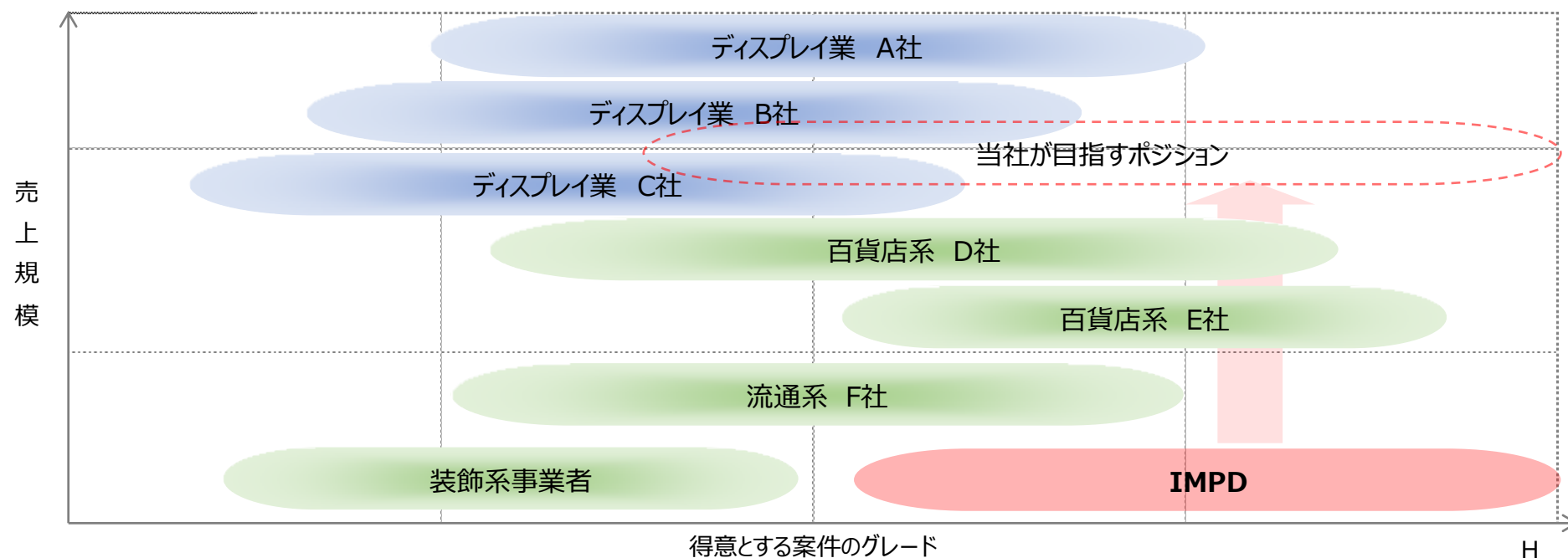


※IMPDは建装事業（本社費配賦後）のみの数値。企業計の数値とは異なる。

IMPDを取巻く環境

(3) 競合環境（業界ポジションのイメージ）

- 当社は業界内でもハイグレード案件を得意としています。
- 当社が得意とする領域シェアを高めるとともに事業領域を広げ、将来的には業界上位水準の規模拡大を図ります。



ホテル	ビジネスホテル	シティホテル	4つ星ホテル	5つ星ホテル
オフィス	一般フロア	パブリック環境	会議室	役員室
商業施設	スーパーマーケット・コンビニ・チェーンストア	ショッピングセンター	百貨店	ラグジュアリーブランド
				宮内庁・迎賓館・宮家

当社の強み

提案力

- プランニング（PM機能）から製造（三越製作所）・施工まで一気通貫で担える高い提案力

クライアントニーズ

当社

プランニング

デザイン・
設計

製造・施工

製造・施工も含めて、業務プロセスを一気通貫で担える高い提案力

技術力

- 多くのハイグレード案件や特殊案件の実績によって培われた技術力・マネジメント力
- 直営家具工場である三越製作所を活用した高い技術力の提供



三越製作所

三越伊勢丹のグループ力

- 百貨店の顧客基盤（個人・法人）
- 百貨店のブランド力・信頼
- 高水準な技術が求められる百貨店リモデルを通じたノウハウ



当社ならではの強みを活かし事業拡大とグループへの貢献度を高めます

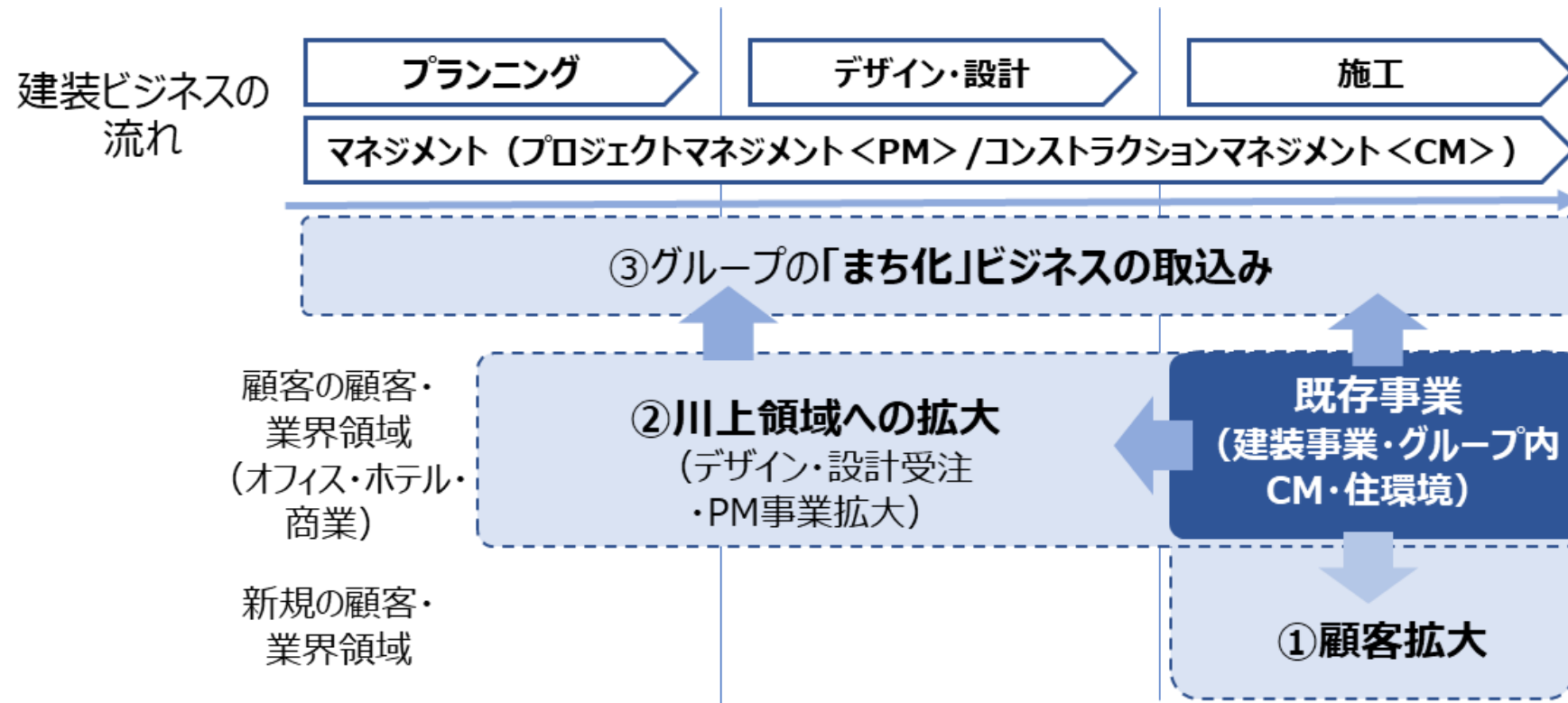
目指す方向性

①既存事業の顧客拡大 既存顧客の深堀り・建装事業の新規領域顧客開拓・CM外部顧客拡大

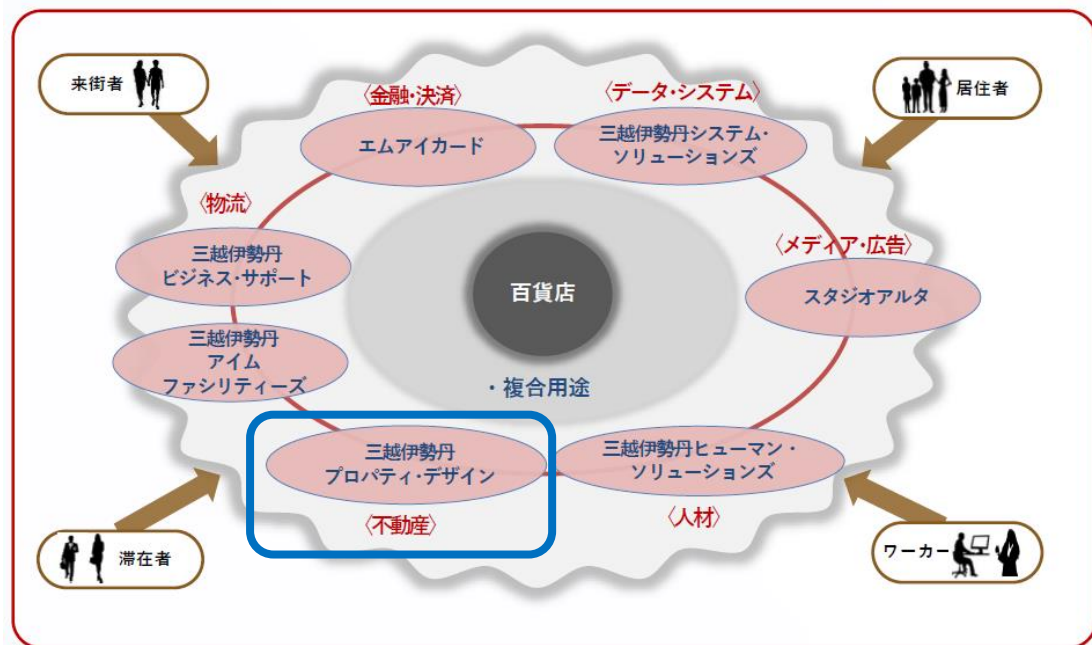
②川上領域（デザイン・設計受注・PM事業）への拡大 プランニング・デザイン・設計分野の拡大

③まち化ビジネスの取込み まち化ビジネスのPM・建装案件の受注

※上記に加え、当社の強みを活かせる領域で「新規事業の創出（海外・小規模建築等）」に取り組めます



まち化でのビジネスイメージ



1. 街区のプロジェクトマネジメント (PM)

- 街区全体の魅力を高めるためのコンセプト立案・事業構想案の策定。
- 外部のPM事業者との協働の可能性あり。

2. 館のプロジェクトマネジメント (PM) ・ コンストラクションマネジメント (CM)

- 館全体や各用途（商業・ホテル・オフィス等）・フロアの各プロジェクトの企画から監理までをトータルにマネジメント。
- 三越伊勢丹グループの直接投資部分にとどまらず、入居テナントのPM・CMを取込む。それにより、内装施工案件の受託につなげる。

調査・分析
マーケティング調査・
分析

企画・基本構想
開発企画提案・事業
計画・コンセプト立
案・施設企画提案

CM
予算実績管理・工程
管理・品質管理等

基本設計
建築・内装・家具・備
品・照明等のデザイ
ン・アートワーク

3. 館の内装施工

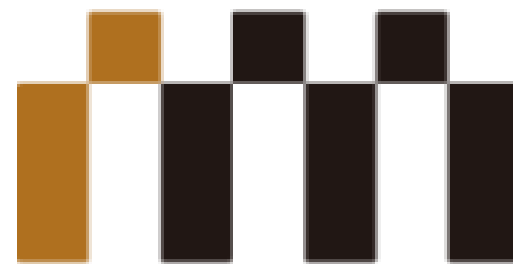
- 川上工程のPM・CMから案件に関与することで、「まち化」の施工案件を最大限取込む。
- PM・CMと同様、三越伊勢丹グループの直接投資部分にとどまらず入居テナントの施工案件を取込む。

実施設計
内装・家具等の実施
設計・設計図書作成

施工・製作
施工監理（品質・工
程・安全）見積・予
算管理・設計監理

納入・引渡
施工チェック・検査・
関連サポート等

アフターケア
定期メンテナンス・補
修工事・リニューアル
計画



ISETAN
MITSUKOSHI
PROPERTY
DESIGN LTD.