

2026 年 9 月 3 日

三井不動産株式会社
株式会社 NTT ドコモ
三井不動産ネットワークイノベーション株式会社

三井不動産、NTT ドコモ、三井不動産ネットワークイノベーション 資本業務提携契約を締結

～不動産と通信の融合により、都市の新たな価値向上につなげる街づくりを推進～

本リリースのポイント

1. 不動産と通信を融合することで、快適で安心・安全な通信環境の整備と不動産アセットの価値向上を一体で推進し、三井不動産に限らず多くのアセットホルダーとの連携により広く事業として展開
2. 三井不動産ネットワークイノベーションの第三者割当増資をドコモが引き受け、アセットホルダー・通信キャリア・インフラシェアリング事業者の連携を促す 3 社協業体制を構築
3. 都市部におけるモバイルインフラシェアリング事業の促進を起点として、ドコモの先進技術を三井不動産の不動産アセットで検証・導入。今後は更なる連携の拡張により、新たな価値を幅広く都市へ織り込んでいく

三井不動産株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:植田 俊、以下、三井不動産)、株式会社 NTT ドコモ(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:前田 義晃、以下、ドコモ)および三井不動産ネットワークイノベーション株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:高波 英明、以下、三井不動産ネットワークイノベーション)は、モバイルインフラシェアリングの促進を通じ、快適な通信環境の整備と不動産アセットの価値向上を一体的に推進することを目的として、2026 年 9 月 2 日付で資本業務提携契約(以下、本提携)を締結しました。

本提携に伴い、ドコモは三井不動産ネットワークイノベーションが実施する第三者割当増資を引き受けます(出資実行予定日:2026 年 9 月 30 日)。本出資を通じ、3 社は中長期的な協業体制を構築します。

本提携では、今後の AI 等の活用により急増する通信トラフィックに対応するため、三井不動産の都市部不動産アセットを起点に、ドコモの積極的な参画・運用ノウハウの活用を通じて、三井不動産ネットワークイノベーションが建物内外の通信ネットワークをシェアリング形式で整備し、通信環境の向上・最適化を推進します。さらに、ドコモの先進的なネットワーク技術を活用した新たなサービスや体験を「街の価値」として創出し、都市の価値向上につなげる街づくりを進めます。



■本提携の背景

近年、社会全体のデジタル化が急速に進む中で、オフィスビルや商業施設、さらには街全体において、より高速で安定した通信環境が求められています。加えて、生成 AI やロボット制御など、AI を活用した多様なサービスの普及により、街に求められる通信・データ処理は用途に応じて一層多様化しています。こうした環境変化を踏まえ、街・建物には通信ネットワークを重要な都市インフラの一つとして組み込んでいくことが求められており、不動産アセットと通信との連携がより重要となっております。

三井不動産は、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」^{※1}において掲げる「産業デベロッパー」としての新たな価値創出の一環として、2025 年5月に三井不動産ネットワークイノベーションを設立し、通信ネットワークの整備と建物や都市の価値向上を一体で進める「ネットワークイノベーション事業」を開始しました。

ドコモは、通信トラフィックの増加や建物内外における通信ニーズの多様化を見据え、不動産デベロッパーとの連携を通じて、不動産アセットの特性や将来計画を踏まえた通信環境の整備・最適化を進めています。

■本提携の目的・概要

三井不動産、ドコモおよび三井不動産ネットワークイノベーションは、都市部におけるモバイルインフラシェアリング事業の促進を通じて、建物や街を利用する人々に快適な通信環境を提供するとともに、国内の移動通信ネットワークの通信品質向上と不動産アセットの価値向上を一体的に推進します。また、モバイル通信にとどまらず、各種不動産アセットにおける ICT 環境の高度化や不動産 DX に取り組み、施設や街における新たなサービス・体験の創出や、人口減少や超高齢化などの社会課題を見据え、都市の新たな価値向上につながる街づくりをめざします。

<各社の役割>

 三井不動産 MITSUI FUDOSAN	・街づくり・不動産開発に関する知見と、通信インフラを整備する不動産アセットの提供と活用
 docomo	・通信ネットワークに関する技術・運用ノウハウを提供 ・三井不動産ネットワークイノベーションのモバイルインフラシェアリング事業に積極的に参画 ・次世代ネットワーク技術を活用したサービス実証・導入検討
 三井不動産ネットワークイノベーション MITSUI FUDOSAN NETWORK INNOVATION	・アセットホルダーと通信キャリア各社との連携、調整 ・モバイルインフラシェアリング設備の企画、構築、運用 ・本提携に基づく3社協業案件のプロジェクト推進

■本提携における主な取り組み内容

(1) モバイルインフラシェアリングの質的・量的拡張による都市通信環境の迅速な向上

通信キャリア、アセットホルダーおよびインフラシェアリング事業者の資本業務提携により、新築・既存を問わず、多様な都市部不動産アセットへのインフラシェアリング設備の導入を拡張。あわせて、物件ごとの特性や通信課題に応じた整備・運用を行うことで、建物内通信環境の最適化を図ります。更に、複数棟における同時設備導入等、既存の方式にこだわらない迅速かつ効率的なシェアリング手法を検討、導入していきます。

(2) アセットホルダー各社とのリレーションを活用した新たなスキームの構築

三井不動産ネットワークイノベーションが形成してきた、三井不動産を含むアセットホルダー各社とのリレーションを有効に活用し、通信キャリアとアセットホルダーの双方が導入・運用しやすいモバイルインフラシェアリングの新たなスキーム構築を検討、導入していきます。

(3) 先進的なネットワーク技術の活用による利用者の利便性、建物価値の向上

ドコモの先進的な通信ネットワーク技術を活用し、高品質のネットワーク拡張を進めるとともに、不動産アセットの保有・運用面における通信での課題解決のために、施設や街を利用する人々の利便性や体験価値の向上につながる新たなサービス・体験の創出に取り組みます。

活用例①：Tri-Band Massive MIMO^{※2}、ミリ波^{※3}などの高周波数帯域の活用

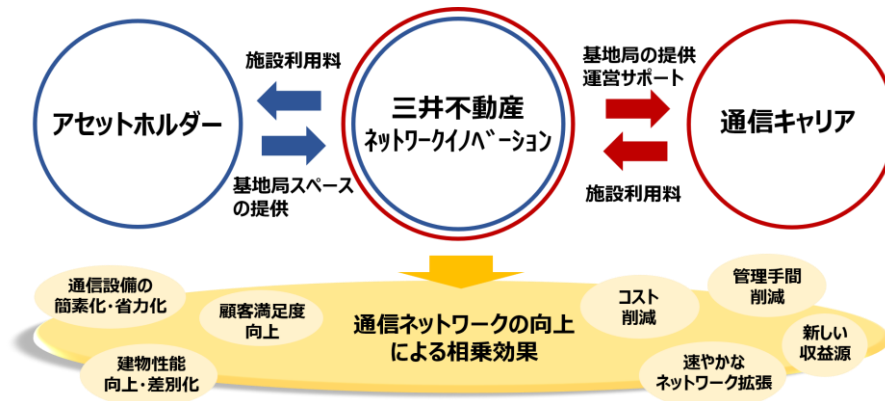
スタジアム、アリーナなどの大規模集客施設において、混雑時にも高速・大容量・多接続が可能な通信環境を提供し、施設利用者の体験価値の向上をめざします。

活用例②：In-Network Computing（以下、INC）^{※4}を活用した実証および導入

AIの普及に伴い、ネットワークで扱うデータ量や処理量の増大が見込まれています。本提携では、対象施設内で完結する閉域ネットワークにてセキュリティを確保したネットワーク環境とINCを組み合わせ、AIを活用した映像解析など、施設利用者やテナントの体験価値・利便性の向上に資するソリューションの実証・導入を検討します。

（参考）三井不動産ネットワークイノベーションのモバイルインフラシェアリング事業

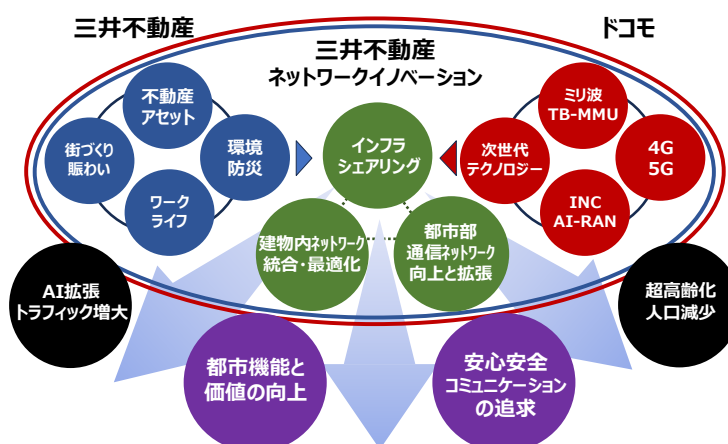
三井不動産ネットワークイノベーションは、アセットホルダーと通信キャリアとの間にたち、複数の通信キャリアが利用可能な共用インフラの企画、構築、運用を行います。特定の通信キャリアに偏らない中立的な事業運営を基本とし、効率的かつ持続可能な通信インフラの整備を推進します。



インフラシェアリングイメージ

■今後の展望

三井不動産、ドコモおよび三井不動産ネットワークイノベーションは、本提携を起点に対象物件・エリアを順次拡大し、通信環境の高度化と不動産価値の向上を一体で推進します。また、本協業を通じて得られた知見や実績を水平展開し、通信ネットワークやデータ、AI等のITリソースを街の基盤として活用する等、幅広い都市の価値向上を目指し、今後も通信キャリアやアセットホルダーをはじめとした様々なステークホルダーとも積極的に連携を図っていきます。



■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY(重点的に取り組む課題)」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の6つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】・「グループ長期経営方針」<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>
・「グループマテリアリティ」https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

※1 & INNOVATION 2030:三井不動産グループが 2030 年度を見据え、成長戦略と社会価値創出の方向性を示した長期経営方針

※2 Tri-Band Massive MIMO:既存 3 バンド(3.5GHz 帯、3.7GHz 帯、4.5GHz 帯、計 280MHz 幅)を組み合わせて高速通信を実現する技術

※3 ミリ波:30~300GHz の周波数帯を用い、高速・大容量通信を実現する電波

※4 In-Network Computing(INC):ネットワーク内の計算リソースを活用し、データ転送と情報処理を連携させることで、端末側の処理負荷の軽減や低遅延化をめざす技術コンセプト