

# 2023年3月期 第2四半期 決算説明資料

2022年11月



<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/>

## 目次/Contents

### 1. ハイライト Highlights P.3

### 2. 経営方針 Management Policy P.7

- ✓ グループ概要・長期経営方針/Mitsui Fudosan Group Overview and Long Term Vision
- ✓ 資本政策・成長投資とポートフォリオ・財務戦略・株主還元/Capital Policy, Growth Investment and Portfolio, Financial Strategy, and Shareholder Return

### 3. 事業状況 Business Situation P.25

- ✓ 三井不動産の主なアセットクラス/Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes
- ✓ オフィス/Leasing      ✓ 商業施設/Retail      ✓ 物流施設/Logistics
- ✓ シェアオフィス/Shared Office      ✓ ECOMール/E-Commerce Mall
- ✓ 国内住宅分譲/Property Sales to Individuals
- ✓ 投資家向け分譲/Property Sales to Investors
- ✓ プロパティマネジメント/Property Management
- ✓ 仲介・アセットマネジメント/Brokerage, Asset Management
- ✓ ホテルリゾート/Hotels and Resorts      ✓ 新築請負/New Construction under Consignment
- ✓ 東京ドーム/Tokyo Dome      ✓ 海外事業/Overseas Business

### 4. サステナビリティへの取り組み Sustainability Initiatives P.46

### 5. 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc. P.55

- ✓ 決算実績/Financial Results
- ✓ 企業データ・事業データ/Corporate and Business Data
- ✓ 主な当社稼働物件一覧/List of Major Properties in Operation
- ✓ マーケット動向/Market Trends

### TOPICS P.85

- ✓ 50ハドソンヤード竣工/50 Hudson Yard completed

### 本資料における掲載データの時点表記 Time Notation of Posted Data on the Document

2022年9月末時点（ただし、個別データに表記のある場合を除く）  
As of September 30, 2022 (Except for the case of specific notation on each page)

### 免責事項 Disclaimer

本資料には、将来の業績見通し、開発計画、計画目標等に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報、および不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。

This presentation contains forward-looking statements including details regarding the Company's business results forecasts, development plans, and targets. All forward-looking statements are based on judgments derived from the information available to the Company at the time this presentation was issued, and are subject to a variety of risks and uncertainties.

As a result, actual results may differ materially from the Company's forecasts due to a number of factors including changes in economic conditions, market trends, and shifts in the operating environment.

Although we exercised all due care in the preparation of this presentation, we assume no obligation to update, revise, or correct any of the statements and do not attest to or guarantee their usefulness, suitability for a specific purpose, functionality, or reliability.

Moreover, this presentation is not intended to solicit investment of any kind. Investment decisions should be based solely on the judgments of investors.

# 決算ハイライト：第2四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 2Q Financial Results

## 1 ハイライト Highlights

### ■ 第2四半期決算（累計）ハイライト

(単位：十億円)	当第2四半期 実績 (A) 2022.4.1- 2022.9.30	前第2四半期 実績 (B) 2021.4.1- 2021.9.30	増減率 (率)		通期予想 (C)	進捗率	
			(A-B)	(A/B-1)×100	2022.11.9	A/C×100	
営業収益	1,057.0	996.8	+60.1	(+6.0%)	2,200.0	48.0%	<p>・営業利益1,315億円、前年同期比30%の増益。純利益*1,001億円、前年同期比16%の増益。</p> <p>・営業収益、営業利益、経常利益、純利益*は、いずれも第2四半期（累計）の過去最高を更新。</p> <p>・期初公表の通期の売上高、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の予想数値の変更なし。営業利益のセグメント内訳の一部を変更。</p> <p>・中間配当については、期初公表どおり1株当たり30円（前年同期22円）</p> <p>*：親会社株主に帰属する四半期純利益</p>
営業利益	131.5	100.9	+30.5	(+30.2%)	300.0	43.8%	
経常利益	120.2	88.8	+31.3	(+35.3%)	260.0	46.3%	
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	100.1	86.3	+13.8	(+16.0%)	190.0	52.7%	

### 決算実績 / Financial Results

(単位：十億円) (Billions of Yen)	2023年3月期 / FY2022		2022年3月期 / FY2021		前年同期比 / Y on Y	
	2Q実績 / 2Q Results		2Q実績 / 2Q Results		増減 / Change	増減率 / Rate
	(A)	(B)	(A)-(B)	(A/B-1)×100		
営業収益 / Revenues from Operations	1,057.0	996.8	+60.1	+6.0%		
賃貸 / Leasing	75.1	65.6	+9.4	+14.4%		
国内 / to individuals	13.2	18.2	-5.0	-27.5%		
投資家 / to investors	43.9	38.8	+5.0	+13.0%		
分譲 / Property Sales	57.1	57.0	+0.0	+0.1%		
マネジメント / Management	32.1	25.4	+6.6	+26.1%		
その他 / Other	-9.1	-21.0	+11.8	—		
消去他 / Elimination or Corporate	-23.6	-26.2	+2.5	—		
営業利益 / Operating Income	131.5	100.9	+30.5	+30.2%		
営業外損益 / Non-operating Income/Expenses	-11.2	-12.1	+0.8			
経常利益 / Ordinary Income	120.2	88.8	+31.3	+35.3%		
特別利益 / Extraordinary Gains	44.0	49.3	-5.3			
特別損失 / Extraordinary Losses	-2.1	-3.9	+1.7			
法人税等 / Income Taxes and others	-56.9	-50.0	-6.9			
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit Attributable to Owners of the Parent	100.1	86.3	+13.8	+16.0%		

### < 各セグメントの状況 >

#### 賃貸 増益

主に海外オフィス（50ハドソンヤードなど）の収益・利益の拡大、国内外の商業施設の回復等。

#### 分譲 増益

国内外物件の投資家等への売却進捗等。

#### マネジメント 増益

リパーク（貸し駐車場）の稼働向上・費用削減効果、リハウス（個人向け仲介）の取引単価の向上等。

#### その他 営業損失の改善

ホテル・リゾートのADR・稼働率の改善、東京ドームの稼働日数・来場者数の増加等。

# 決算ハイライト：2023年3月期 通期業績予想

Financial Highlights : Forecast For the Year Ending March 31, 2023

## 1 ハイライト Highlights

### ■ 2023年3月期 通期業績予想

\*：親会社株主に帰属する当期純利益

(単位：十億円)	2023年3月期 通期予想			<参考>
	今回予想 (2022.11.9)	前回予想 (2022.5.13)	増減	2022年3月期
営業収益	2,200.0	2,200.0	-	2,100.8
営業利益	300.0	300.0	-	244.9
賃貸	152.0	152.0	-	129.9
分譲	145.0	140.0	+5.0	138.3
国内住宅分譲	38.0	33.0	+5.0	24.0
投資家向け分譲等	107.0	107.0	-	114.3
マネジメント	62.0	57.0	+5.0	57.2
その他	-7.0	3.0	-10.0	-29.6
消去他	-52.0	-52.0	-	-50.9
経常利益	260.0	260.0	-	224.9
当期純利益*	190.0	190.0	-	176.9

#### <分譲セグメント内訳>

	今回予想	前回予想	増減
国内住宅分譲			
営業収益	285.0	285.0	-
営業利益	38.0	33.0	+5.0
営業利益率	13.3%	11.6%	+1.7%
投資家向け分譲等			
営業収益	365.0	365.0	-
営業利益	107.0	107.0	-
合計			
営業収益	650.0	650.0	-
営業利益	145.0	140.0	+5.0

#### <国内住宅分譲戸数>

(戸)	今回予想	前回予想	増減
中高層	3,250	3,250	-
戸建	450	450	-
計	3,700	3,700	-

#### <有形・無形固定資産>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	400.0	400.0	-
減価償却費	120.0	120.0	-

#### <販売用不動産・前渡金>

	今回予想	前回予想	増減
新規投資	500.0	500.0	-
原価回収	480.0	480.0	-

#### <有利子負債期末残高>

	今回予想	前回予想	増減
有利子負債	4,150.0	3,950.0	+200.0

通期業績予想の営業収益、営業利益、経常利益、

親会社株主に帰属する当期純利益に変更なし。

営業利益のセグメント内訳の一部を下記の通り変更。

#### 分譲

国内住宅分譲事業が好調であることを反映し、

前回予想を50億円上回る1,450億円を見込む。

セグメント利益として過去最高益を更新予定。

#### マネジメント

リパーク（貸し駐車場）の継続したコスト削減、

仲介事業の伸長等を反映し、前回予想を50億円上回る620億円を見込む。

セグメント利益として過去最高益を更新予定。

#### その他

東京ドームにおけるコロナ第7波の影響、

新築請負における資材価格高騰の影響等を反映し、

前回予想を100億円下回る70億円の営業損失を見込む。

### <対通期業績予想進捗>

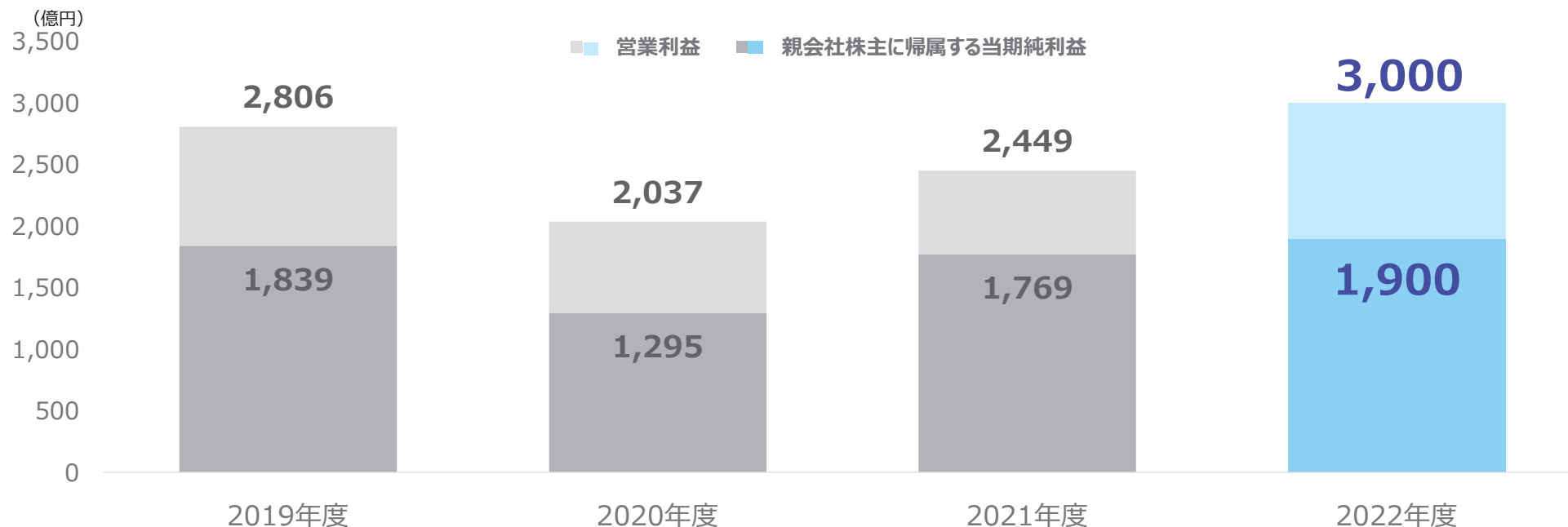
\*：親会社株主に帰属する当期純利益

(単位：十億円)	当第2四半期 実績	通期予想 (2022.11.9)	進捗率
営業収益	1,057.0	2,200.0	48.0%
営業利益	131.5	300.0	43.8%
賃貸	75.1	152.0	49.4%
分譲	57.1	145.0	39.4%
国内住宅分譲	13.2	38.0	34.8%
投資家向け分譲等	43.9	107.0	41.0%
マネジメント	32.1	62.0	51.8%
その他	-9.1	-7.0	—
消去他	-23.6	-52.0	—
経常利益	120.2	260.0	46.3%
当期純利益*	100.1	190.0	52.7%

# 決算実績と業績予想（営業利益・純利益）および新型コロナウイルス影響

Financial Results, Forecasts (Operating Income and Bottom Line), and the Impact of COVID-19

1 ハイライト  
Highlights



## ■ コロナ影響\*



\*2020年度・2021年度：新型コロナウイルス感染症の影響を受けた各事業の各年度利益と2019年度実績との同期比差異  
2022年度：現時点で「新型コロナウイルス感染症の影響が無ければ期待可能な利益」をベースに概算にて算出

# 新型コロナウイルス影響下における営業状況の推移

## Trends in Operating Conditions under the Impact of COVID-19

### 1 ハイライト Highlights

	2020						2021												2022								
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
	July	Aug.	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sep.
	2Q, FY2020			3Q, FY2020			4Q, FY2020			1Q, FY2021			2Q, FY2021			3Q, FY2021			4Q, FY2021			1Q, FY2022			2Q, FY2022		
新型コロナウイルスの影響 Impact of COVID-19	感染拡大 第2波 2nd Wave			感染拡大 第3波 3rd Wave			感染拡大 第4波 4th Wave			感染拡大 第5波 5th Wave			感染拡大 第6波 6th Wave			感染拡大 第7波 7th Wave											
							緊急事態宣言*1 (2回目) State of emergency*1 (2nd)			緊急事態宣言*1 (3回目) State of emergency*1 (3rd)			緊急事態宣言*1 (4回目) State of emergency*1 (4th)														

\*1 地域により対応開始・終了時期は異なる \*1 Start and end dates vary by region.

セグメント Segment	事業 Businesses	指標 Indicators	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
July	Aug.	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sep.			
賃貸 Leasing	ららぽーと +MOP*2 LaLaport +MOP*2	施設売上 過去同期間 (FY2019) 比率 Facility sales Ratio for the same period in FY2019	80~90%			85~95%			80~90%			80~90%*3			70~80%			90~100%			85~95%			85~95%			80~90%		

\*2 三井アウトレットパーク \*3 休館施設を除く \*2 Mitsui Outlet Park \*3 Calculations exclude closed facilities.

マネジメント Management	リパーク Re-Park	売上 過去同期間 (FY2019) 比率*4 Sales Ratio for the same period in *4 FY2019	約90%	約85%	約90%	約95%	約90%	約90%	約85%	約90%	約105%	約90%	約85%	約90%	約90%	約85%	約90%	約100%	約95%	約100%	約95%	約85%	約95%	約100%	約100%	約100%	約100%	約95%	約100%
July	Aug.	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Jan.	Feb.	Mar.	Apr.	May	June	July	Aug.	Sep.			
			約90%	約85%	約90%	約95%	約90%	約90%	約85%	約90%	約105%	約90%	約85%	約90%	約90%	約85%	約90%	約100%	約95%	約100%	約95%	約85%	約95%	約100%	約100%	約100%	約100%	約95%	約100%

\*4 同一事業地ベース (全国) \*4 Based on the same business sites (Whole country)

その他 Others	宿泊主体型 ホテル*5 Lodging- focused hotels*5	当月稼働率 Occupancy rate for the month	20%台	40%台	50%台	60%台	60%台	50%台	30%台	40%台	50%台	50%台	40%台	50%台	60%台	50%台	50%台	60%台	70%台	70%台	60%台	60%台	70%台	70%台	80%台	80%台	70%台	80%台	80%台
Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level	Level
			20%台	40%台	50%台	60%台	60%台	50%台	30%台	40%台	50%台	50%台	40%台	50%台	60%台	50%台	50%台	60%台	70%台	70%台	60%台	60%台	70%台	70%台	80%台	80%台	70%台	80%台	80%台

\*5 三井ガーデンホテル+ホテル ザ セレスティン+sequence \*5 Mitsui Garden Hotel + Hotel The Celestin + sequence

### 三井不動産グループのあり姿

#### Aspirations for the Mitsui Fudosan Group

#### GROUP STATEMENT/VISION/MISSION (概要)

##### The Group Statement, Vision and Mission (Outline)

#### GROUP STATEMENT

- 都市に豊かさと潤いを  
The Mitsui Fudosan Group aims to bring affluence and comfort to urban living

#### GROUP VISION

- 「」マークの理念 / "" Philosophy  
共生・共存、多様な価値観の連繋、持続可能な社会の実現  
Coexist in harmony with society, link diverse values, and achieve a sustainable society
- 進化と価値創造 / Evolution and value creation
- 成長性と収益性に富んだ三井不動産グループ  
A profitable and growing Mitsui Fudosan Group

#### GROUP MISSION

- ビジネスと暮らしに関するソリューションとサービスの提供  
Provide business and lifestyle-related solutions and services
- グローバルな視野で顧客のパートナーへ  
Work in partnership with customers from a global perspective
- 企業価値の向上  
Raise our corporate value
- 個の力を高め結集してグループのカへ  
Create a strong corporate group by building the capabilities of individuals


1999年6月策定、2018年4月改訂 / Established in June 1999, amended in April 2018

### 価値創造とマテリアリティ

#### Value Creation and Materialities

#### 三井不動産グループの価値創造

#### Value Creation for the Mitsui Fudosan Group

「」マークの理念\*のもと、  
街づくりを通して社会課題を解決

Solving social issues through creation of neighborhoods based on the "" Philosophy

\*「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」

\*Coexist in harmony with society, link diverse values, and achieve a sustainable society

持続可能な社会の構築  
Establish  
a Sustainable Society

継続的な利益成長  
Drive Sustainable Profit  
Growth

#### 6つのマテリアリティ (重点的に取り組む目標)

#### 6 Materialities (Priority Goals)

街づくりを通じた  
「超スマート社会」の実現  
Establish ultra-smart  
societies by creating  
neighborhoods

健やか・安全・安心な  
くらしの実現  
Contribute to achieving  
healthy, safe and secure  
daily lives

オープンイノベーションによる  
新産業の創造  
Create new industries  
through open innovation

多様な人材が活躍できる  
社会の実現  
Achieve a society where a  
diverse workforce can  
thrive

環境負荷の低減と  
エネルギー創出  
Reduce environmental  
impact and generate energy

コンプライアンス・ガバナンスの  
継続的な向上  
Continuously improve  
compliance and governance

### 三井不動産グループの資産

#### Assets of the Mitsui Fudosan Group

**連結総資産**  
Total Consolidated Assets

約**8.2兆円**  
Approx. **¥8.2 trillion**

**有形・無形固定資産**  
(うち、賃貸等不動産3.1兆円)  
Tangible and Intangible Fixed Assets  
(including about ¥3.1 trillion in rental property)

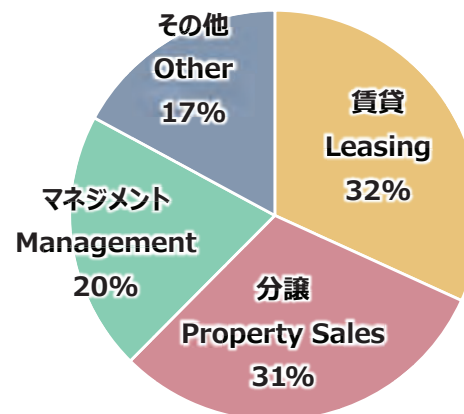
約**3.9兆円**  
Approx. **¥3.9 trillion**

**販売用不動産**  
(うち投資家向け約1.4兆円、個人向け0.7兆円)  
Real Property for Sale  
(Approx.¥1.4 trillion for investors;  
Approx.¥0.7 trillion for individuals)

約**2.1兆円**  
Approx. **¥2.1 trillion**

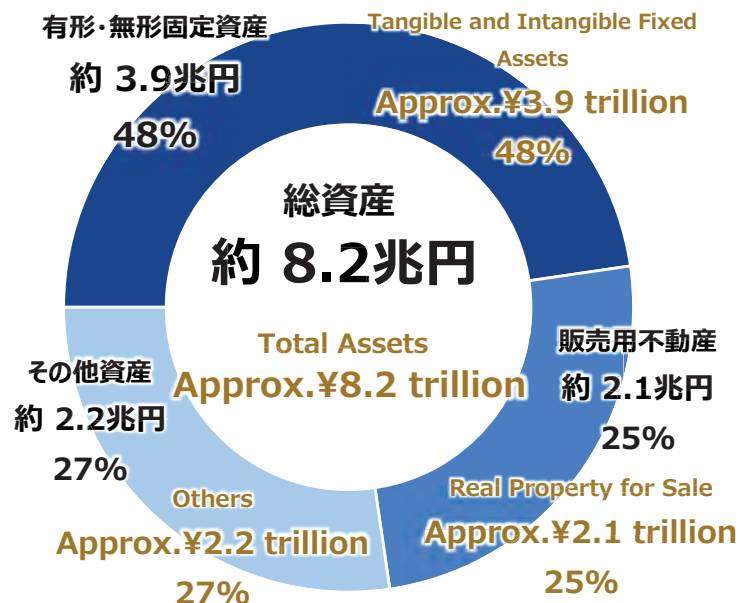
### 収益構造

#### Revenue Structure



#### 連結営業収益 Revenue from Operations

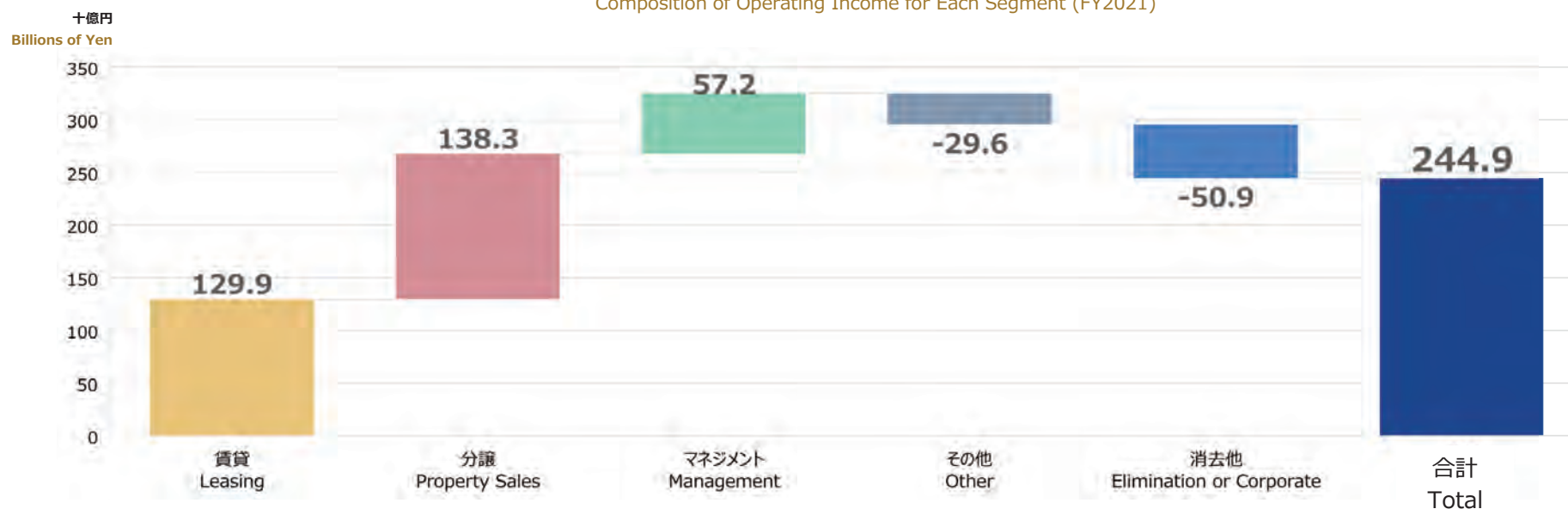
約**2.1兆円**  
Approx. **¥2.1 trillion**



賃貸事業 Leasing	分譲事業 Property Sales	マネジメント事業 Management	その他 Other
<p>Office 59% Retail 34% Others 7%</p>	<p>To Individuals (Domestic) 38% To Investors and Individuals (Overseas), etc. 62%</p>	<p>PM 75% Brokerage, AM, etc. 25%</p> <p>PM: Property Management AM: Asset Management</p>	<p>New Build Contracts 44% Operating Facilities 13% Other 26% 東京ドーム 17%</p>



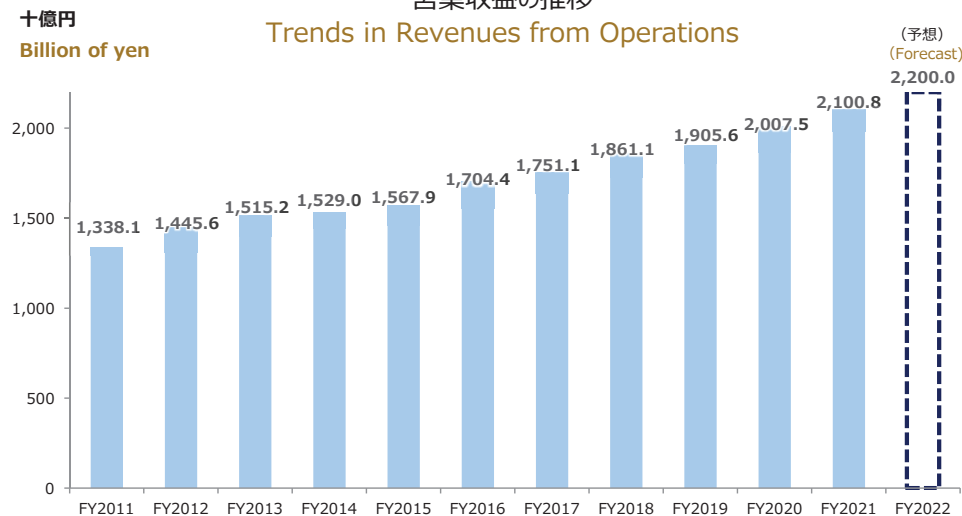
セグメント毎の営業利益の構成 (2021年度)  
Composition of Operating Income for Each Segment (FY2021)



Main asset class	賃貸 (Leasing)			分譲 (Property Sales)			マネジメント (Management)				その他 (Other)		
	オフィス (Office)	商業施設 (Retail)	その他 (Other)	個人向け/To individuals (Domestic housing)	海外住宅 (Overseas housing)	投資家向け (To investors)	プロパティマネジメント (Property Management)	仲介/Brokerage (法人向け To corp., 個人向け To individuals)		アセットマネジメント (Asset management)	新築請負 (New Construction under Consignment)	施設営業 (Facility Operations)	東京ドーム (Tokyo Dome)
● 主に収益を上げているカテゴリ ● Main revenue-generating categories	●	●	●			●	●	●	●	●			
●		●				●	●			●			
●			●			●	●			●			
●				●	●	●	●	●	●	●			
●				●							●		
●												●	
●													●

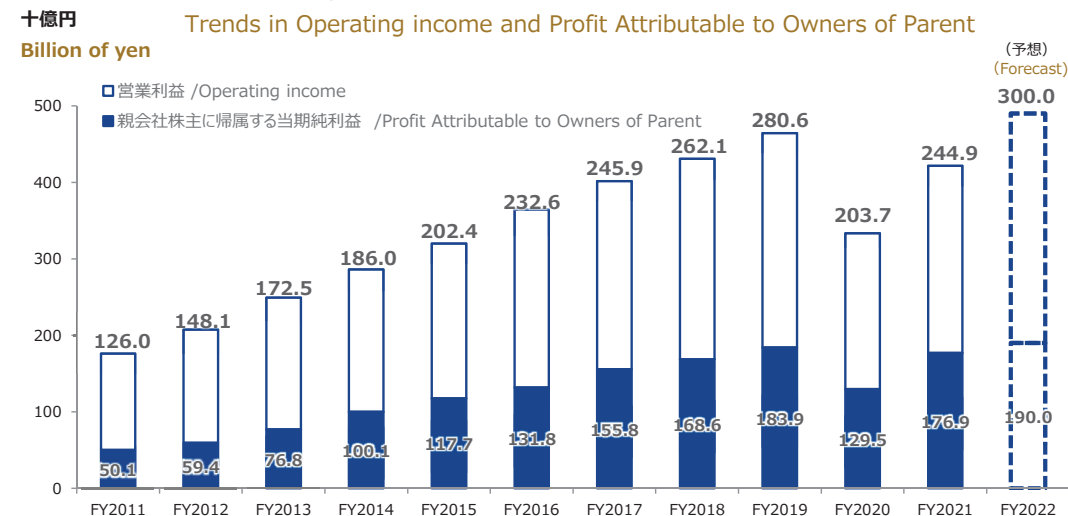
営業収益の推移

Trends in Revenues from Operations



営業利益・親会社株主に帰属する当期純利益の推移

Trends in Operating income and Profit Attributable to Owners of Parent

2022年11月9日時点  
As of Nov. 9, 2022

	FY2011	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	1,338.1	1,445.6	1,515.2	1,529.0	1,567.9	1,704.4	1,751.1	1,861.1	1,905.6	2,007.5	2,100.8	2,200.0
営業利益/Operating income (十億円/Billion of yen)	126.0	148.1	172.5	186.0	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	300.0
親会社株主に帰属する当期純利益/Profit Attributable to Owners of Parent (十億円/Billion of yen)	50.1	59.4	76.8	100.1	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	190.0
EPS (円/yen)	57.0	67.6	87.5	103.8	119.1	133.4	157.7	171.3	188.3	134.4	184.4	198.0
年間配当/株 /Annual Dividend Per Share (円/yen)	22	22	22	25	30	34	40	44	44	44	55	60
自己株式取得 /Share Repurchase (十億円/Billion of yen)	-	-	-	-	-	-	15.0	16.0	25.0	15.0	30.0	-
総還元性向*1 Total Shareholder Return ratio*1 (%)	38.5	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	-
ROA*2 (%)	3.6	3.7	4.1	4.1	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	-
ROE*3 (%)	4.8	5.3	6.3	6.4	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	-

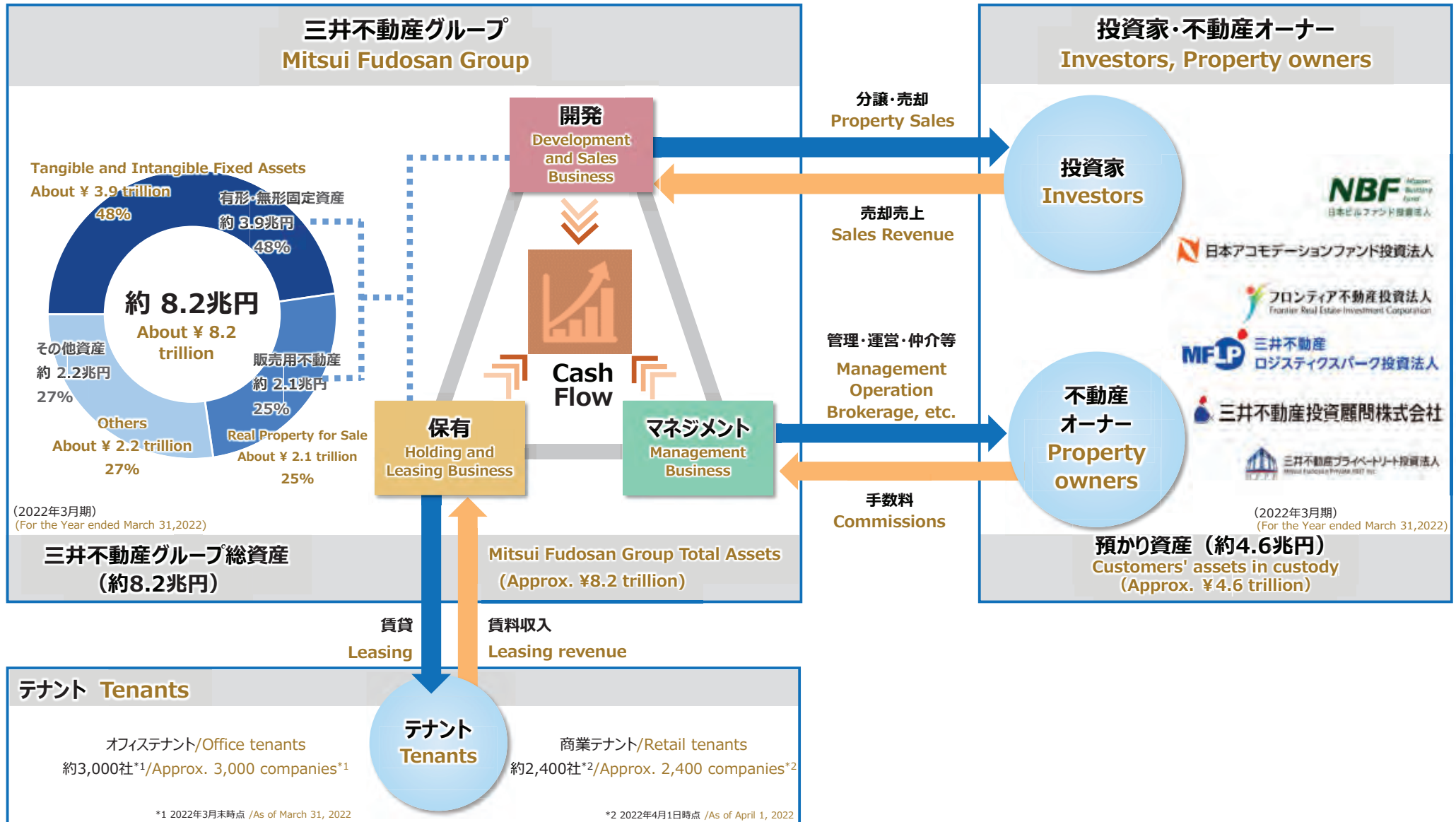
\*1 総還元性向=(配当総額+自己株式取得総額)/親会社株主に帰属する当期純利益 /Total shareholder return ratio=(Total dividends + Total amount of treasury stock acquired)/Profit Attributable to Owners of Parent

\*2 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高 /ROA=(Operating income + Non-operating income)/Average total assets over the period

\*3 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高 /ROE=Profit Attributable to Owners of Parent/Average shareholders' equity over the period

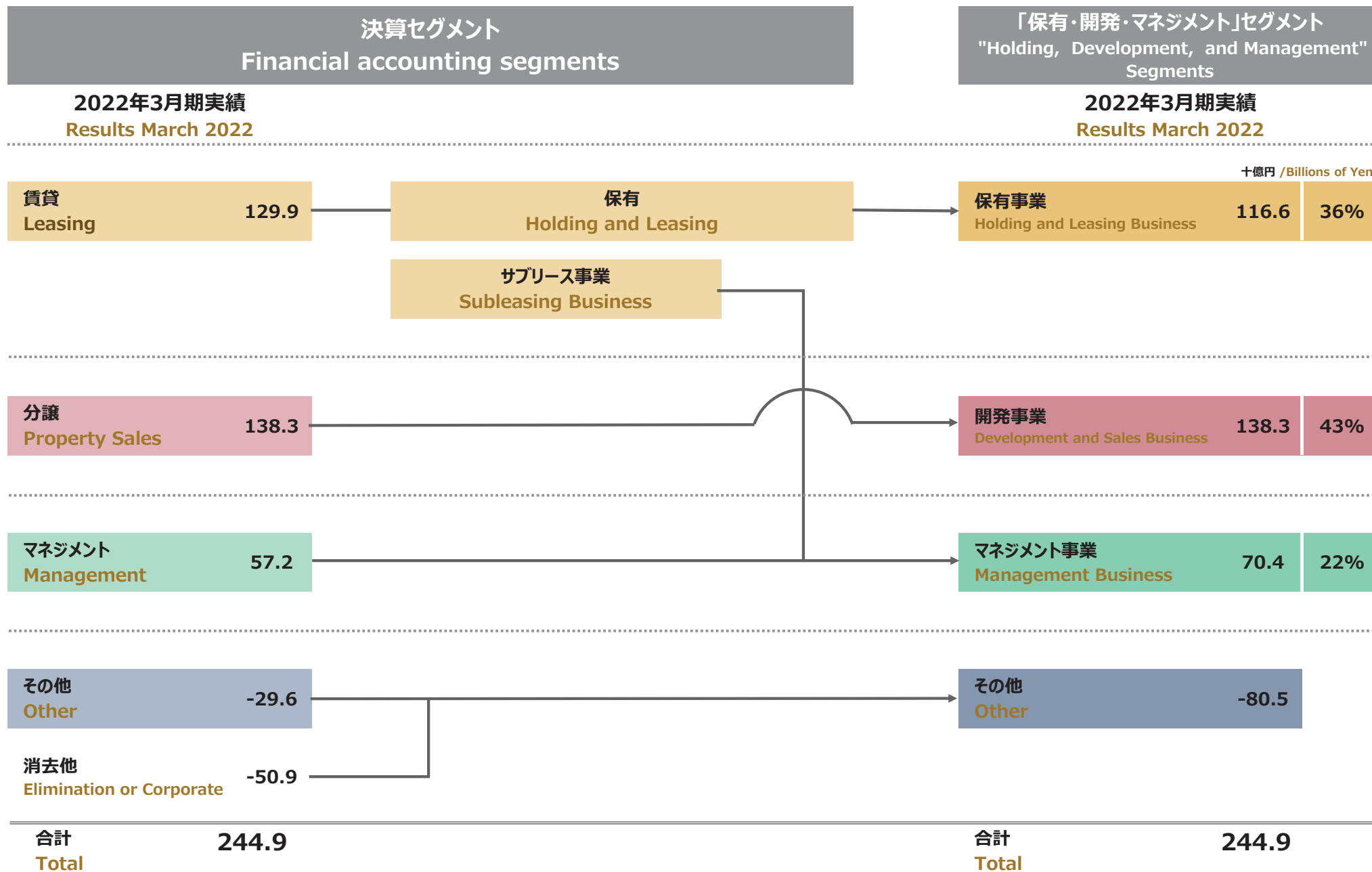
不動産の「保有」「開発」「マネジメント」を最適、かつ柔軟に組み合わせ、利益の最大化を実現

Maximize profits through an optimal and flexible combination of Real estate "Holding", "Development", and "Management".

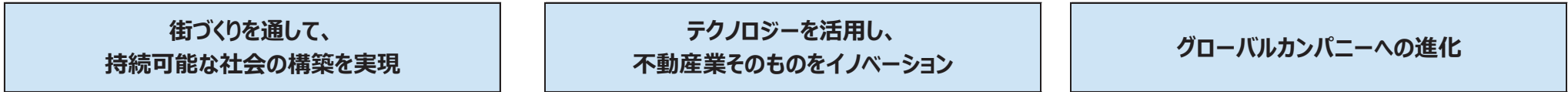


# 「保有・開発・マネジメント」の営業利益

## Operating income of "Holding, Development, and Management"



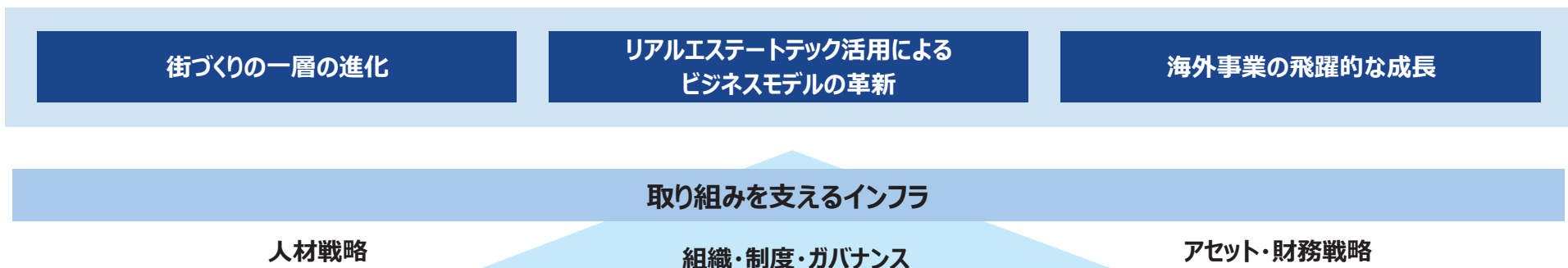
VISION2025



基本ストラテジー



主要な取り組み方針



### 財務KPI目標と進捗状況 (VISION2025) / Financial KPIs and Progress (VISION2025)

	2025年 前後 Around 2025	参考 (2021年度実績) Reference (FY2021 Actual)
連結営業利益 Consolidated Operating Income	3,500億円 程度 Around ¥350.0 billion	2,449億円 程度 ¥244.9 billion
うち、海外事業利益 <sup>*1</sup> Of which: Overseas income <sup>*1</sup>	30% 程度 Around 30%	12.4%
ROA <sup>*2</sup> ROA <sup>*2</sup>	5% 程度 Around 5%	3.3%

\*1 海外事業利益 = 海外営業利益 + 海外持分法換算営業利益(※)

※・海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出

(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益

・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益 (不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)

\*2 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高

\*1 Overseas income = Overseas OP+ Pro forma operating income of overseas affiliates

・Calculated by multiplying the operating income or the amount equivalent to operating income of each overseas equity-method affiliated company by the Company's equity interest

Note: The amount equivalent to operating income is the amount of profit calculated on a simplified basis after taking into consideration the tax burden.

・Gain on sale of shares of overseas equity-method affiliated companies (limited to overseas equity-method affiliated companies whose principal business is the sale of real estate)

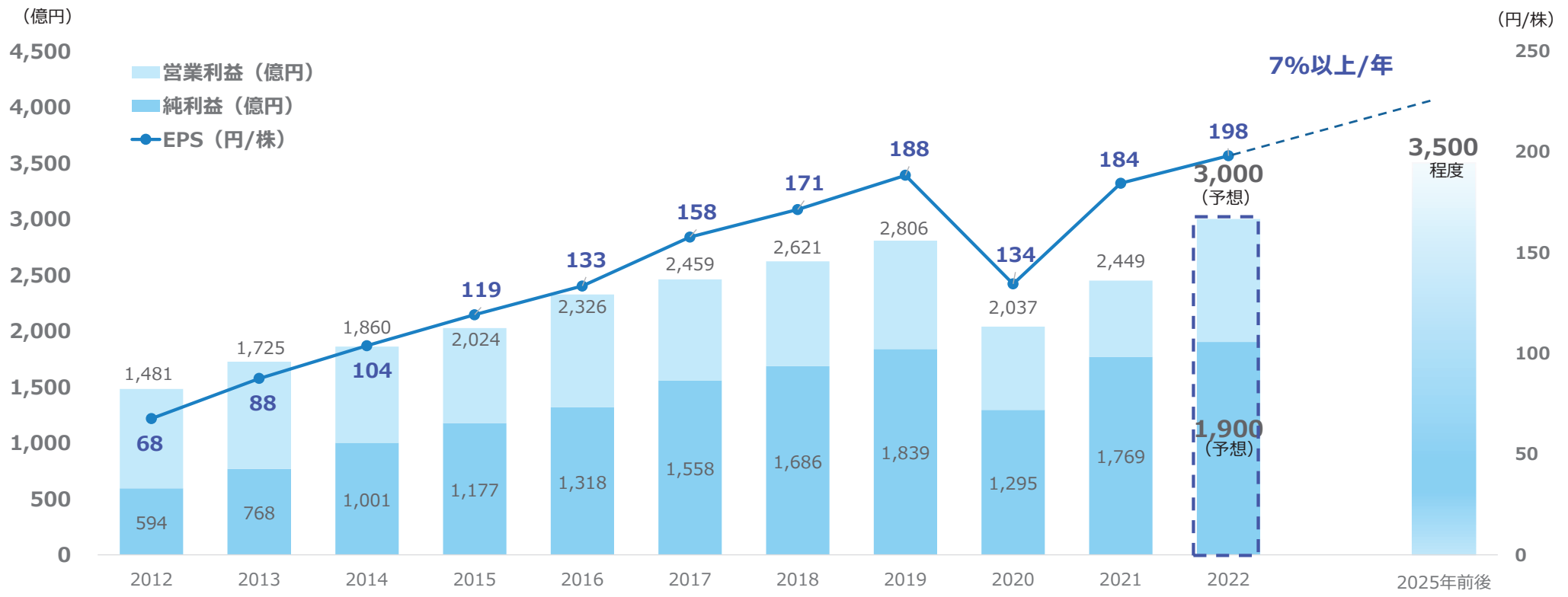
\*2 ROA=(Operating income + non-operating income) /Average total assets over period

### 主な非財務KPI目標 / Main Medium- to Long-Term Goals regarding Non-Financial KPIs

	2030年度まで until fiscal year 2030	2050年度まで until fiscal year 2050
温室効果ガス削減目標 Greenhouse Gas Emission Reduction Targets	40%削減 (2019年度比) <sup>*3</sup> 40% reduction (compared to FY2019) <sup>*3</sup>	ネットゼロ Net zero greenhouse gas emissions
再生可能エネルギー割合 Ratio of Electricity Generated from Renewable Sources	---	100%
	*3 SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減 (2019年度比) /SCOPE1+SCOPE2: 46.2% reduction by FY2030 ( compared to FY2019)	
	2025年 Around 2025	2030年 Around 2030
女性管理職比率 Women in Management Positions Ratio	10%	20%

# 成長性目標と効率性目標

## Target of Growth and Efficiency



### 成長性目標

**営業利益** 3,500億円程度 (2025年前後)

**EPS成長率** 7%/年以上 (VISION2025期間\*1の平均)

### 効率性目標

**ROA\*2** 5%程度 (2025年前後)

**ROE** 8%程度 (2025年前後)

**D/Eレシオ** 1.2-1.5倍程度 (VISION2025期間\*1)

\*1 VISION2025期間のうち、2021年度以降を想定 (2022年5月公表)

\*2 ROA = (営業利益 + 営業外収益) / 総資産期首期末平均残高

BSコントロールにより、強固な財務基盤のもと、株主還元と成長投資を両立

Balance shareholder returns and growth investment, supported by a strong financial basis through BS control



継続性  
Continuity





成長投資を通じた付加価値の創出

主な投資基準の目安

(国内例：NOI利回り)

都心プライムオフィス

5%程度

商業(土地保有)

8%程度

商業(借地型)

12%程度

投資・開発

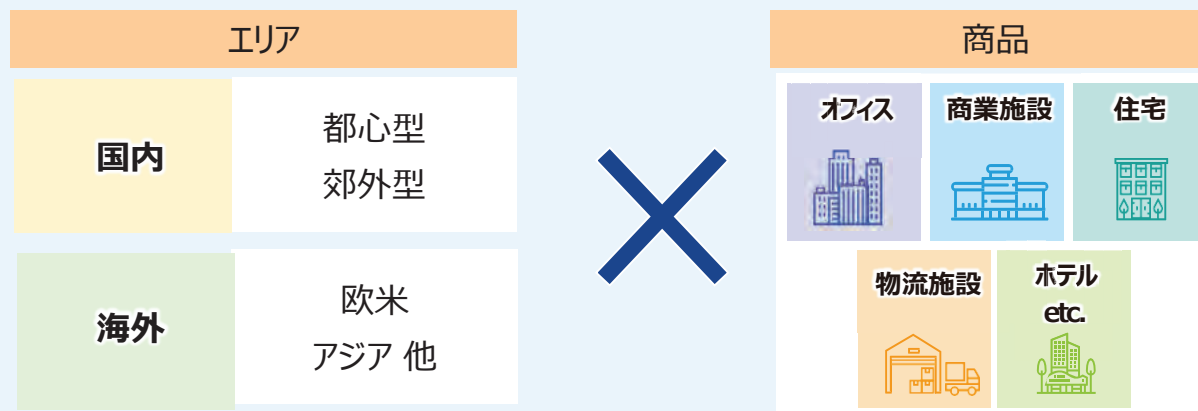
投資・開発時の留意点

✓ 付加価値の創出力が大きい  
物件のソーシング

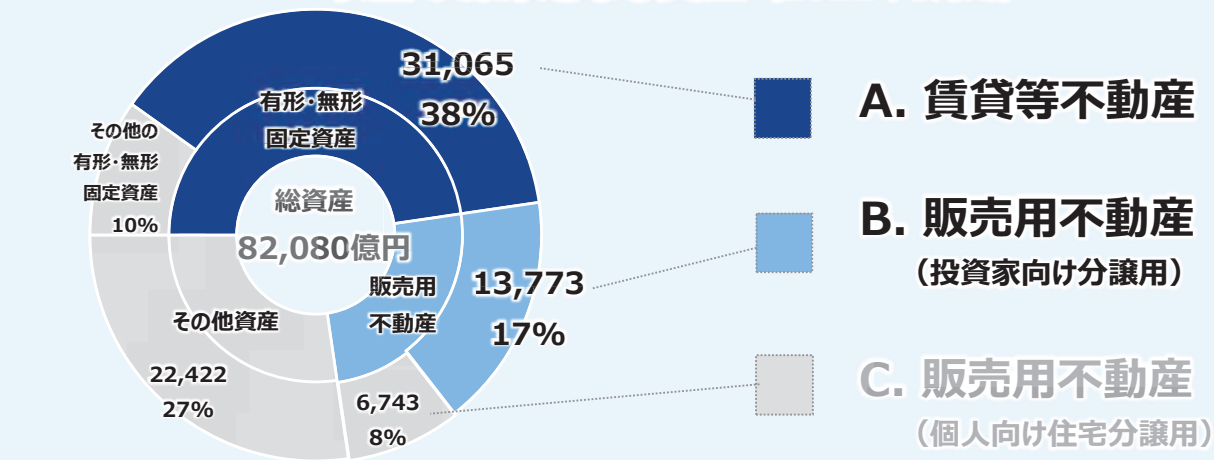
✓ 開発投資を通じた付加価値  
付与・利益率の向上

✓ エリア×商品の組合せによる  
リスク・リターン分散

三井不動産グループの資産ポートフォリオ



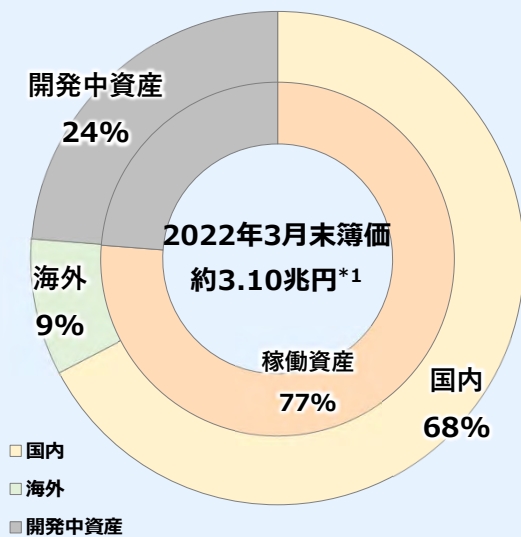
収益の源泉となる資産 (2022年3月期)



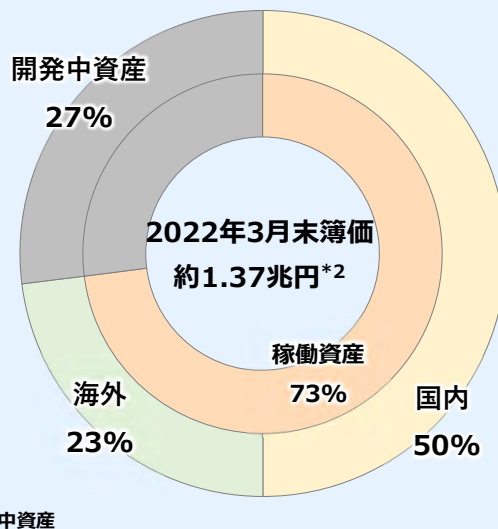
単位：億円

### 保有収益不動産（約4.4兆円）の適時売却による含み益の実現

#### A. 賃貸等不動産（有形・無形固定資産）



#### B. 販売用不動産（投資家向け分譲用）



#### 稼働資産

期待NOI利回り **8.2%**

うち、国内 7.9%

うち、海外 10.9%

#### 稼働資産

期待NOI利回り **6.5%**

うち、国内 6.8%

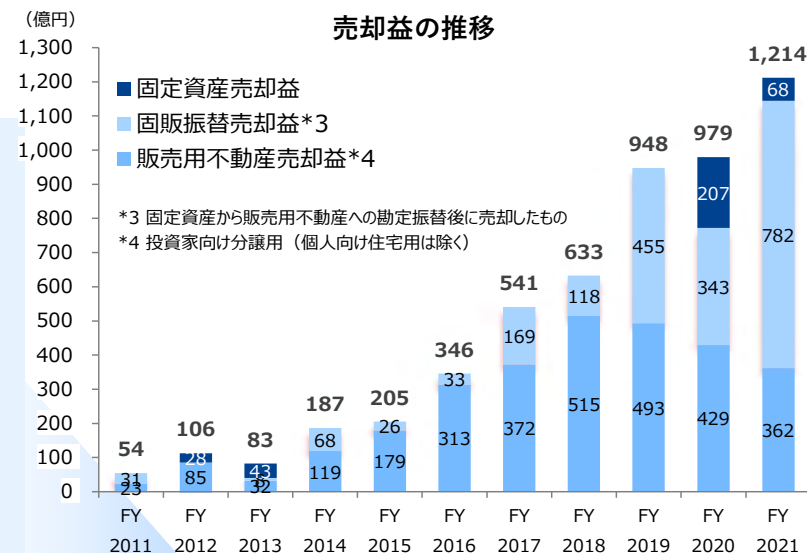
うち、海外 5.8%

\*1 資産割合の内訳

稼働資産				開発中資産	合計	
国内			海外			
オフィス	商業	その他				
48%	14%	5%	9%	24%	100%	3.10兆円

\*2 資産割合の内訳

稼働資産						開発中資産	合計	
国内					海外			
オフィス	商業	物流	賃貸住宅	その他				
18%	10%	12%	9%	1%	23%	27%	100%	1.37兆円



### 資産の売却・入れ替え

定期的な資産入替・売却による  
資産効率の向上・含み益の顕在化

#### 主な資産売却事例

時期	用途	物件名	利回り*5
FY2019	オフィス	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	3.2%
	物流	物流施設3物件	4.3%~4.9%
	商業	TENJIN216	3.6%
FY2020	オフィス	新橋M-SQUARE Bright	2.9%
	オフィス	大崎ブライトタワー	3.2%
	オフィス	名古屋三井ビルディング2物件	3.7%~4.2%
	物流	物流施設3物件	4.0%~4.8%
	オフィス	グラントウキョウサウスタワー	2.8%
FY2021	商業	銀座5丁目グローブ	2.8%
	商業	竹下通りスクエア	3.5%
	オフィス	飯田橋グラン・ブルーム	2.8%
	オフィス	中之島三井ビルディング	3.3%
	物流	物流施設3物件	3.9%~4.2%

\*5 売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載

三井不動産グループの資産の特徴

開発中資産

- ✓ 新たな価値を創造するために素地からの開発が必要
- ✓ 開発中は利益を生まない
- ✓ 将来の成長性の原資

都心資産\*2

- ✓ 人・モノ・金・情報の集積によるイノベーション、感動
- ✓ 相対的に土地代が高い
- ✓ CF安定化、資本コスト低減
- ✓ 大きな含み益、実現利益

保有資産

- ✓ 経年優化的思想から保有を継続し、街の進化につなげる
- ✓ 追加投資・実証実験等の自由度の確保
- ✓ バランスシートのコントロールは必要

当社の目安

不動産資産に占める割合\*1  
約30%

不動産資産に占める割合\*1  
約50%

保有:開発:マネジメント  
4 : 4 : 2 (2025年前後の利益ベース)

効率性目標

「社会的価値」と「経済的価値」の両立  
「成長性」と「効率性」のバランスの追求  
「適正なD/Eレシオ」1.2~1.5倍 程度

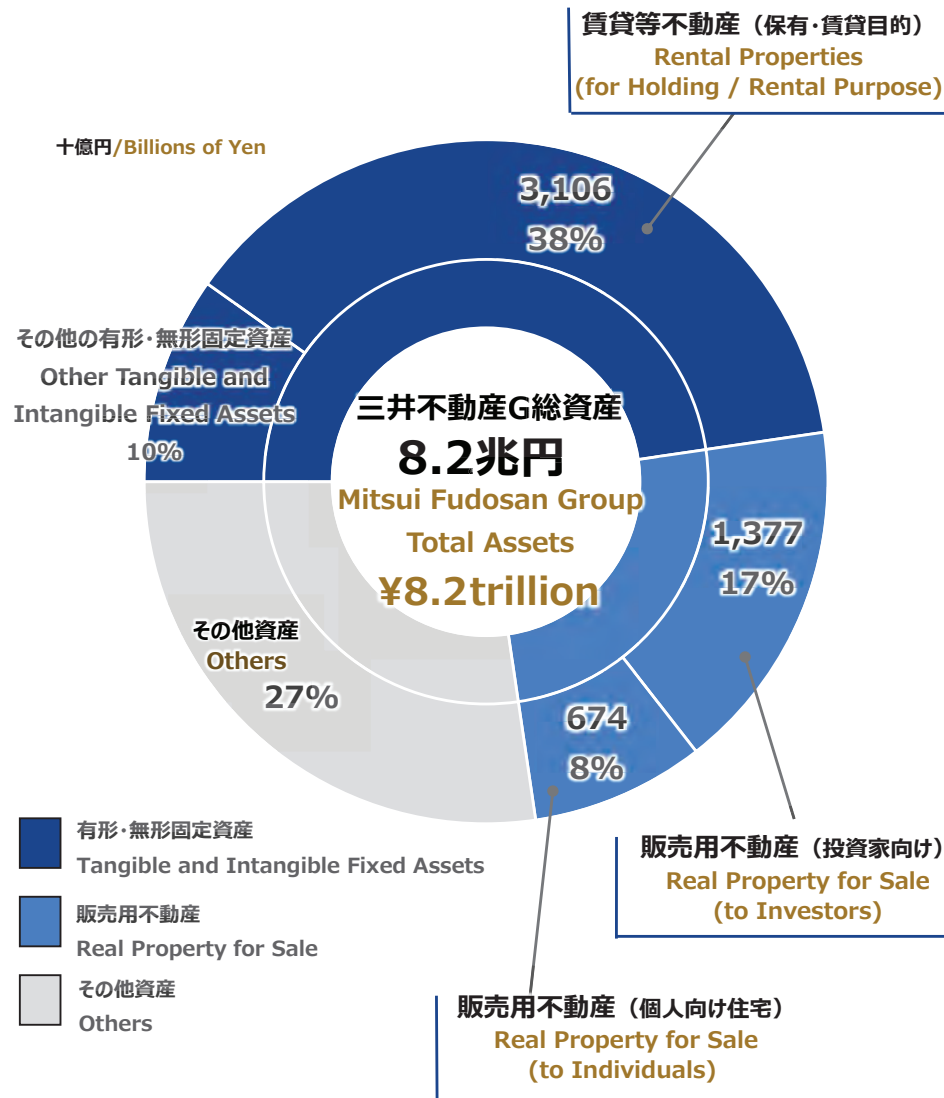


ROA目標5%程度  
ROE目標8%程度

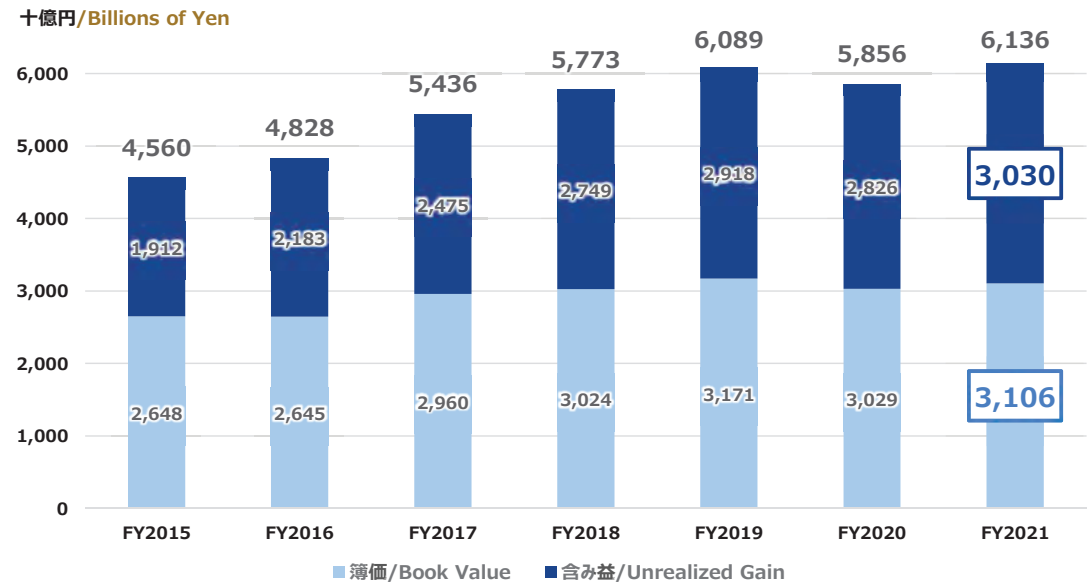
\*1 不動産資産 = 固定資産・販売用不動産等 \*2 都心資産 = 東京都心3区 + 米国NYの資産

### 賃貸不動産の規模と含み益の推移

### Trends in Size and Unrealized Gain from Rental Properties



賃貸等不動産の含み益  
Unrealized Gain from Rental Properties



十億円/Billions of Yen

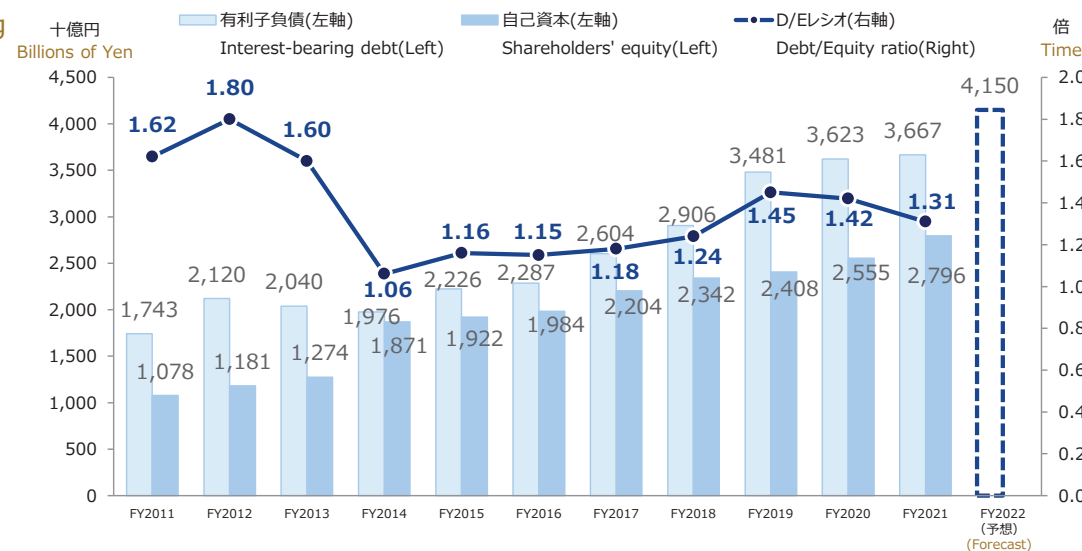
				十億円/Billions of Yen		
		期末簿価 2022年3月期 Year-end Book Value FY2021/4Q	期末時価 2022年3月期 Year-end Market Price FY2021/4Q	差額(含み益) Difference (Unrealized Gain)		
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office	1,496.2	3,242.1	1,745.9	
		商業施設 Retail	444.9	1,095.1	650.2	
		その他 Other	160.7	199.0	38.4	
	海外 Overseas	オフィス Office	232.6	661.2	428.5	
		商業施設 Retail	33.2	52.3	19.1	
		合計/Total	3,106.5	6,136.9	3,030.3	
開発中資産 Under Development	時価評価対象*1 Subject to Valuation*1	75.2	223.4	148.2		
	時価評価対象外 Not Subject to Valuation	663.8	663.8	-		
前期末からの差異/Difference from End of Last Year				+76.9	+280.8	+203.8

\*1 2023年3月期に竣工予定の国内における賃貸用不動産/Domestic rental properties scheduled to be completed in FY2022

### 財務戦略 / Financial Strategies

- 格付けを意識しながら、投資好機に向け財務健全性を維持  
Maintain financial soundness for investment opportunities while being conscious of the rating
- 有利子負債は、D/Eレシオ：1.2-1.5倍程度によりコントロール  
To control interest-bearing debt, referring to D/E ratio around 1.2 to 1.5
- 直接・間接を含め、柔軟に資金調達を実施  
Flexible financing, including direct and indirect financing
- 借入残高における高い長期・固定比率を維持  
Maintain a high long-term/fixed ratio of outstanding loans
- 未使用枠のコミットメントライン4,000億円  
The unused commitment line is 400 billion yen

D/Eレシオ等の推移 / Trend of D/E ratio, etc.

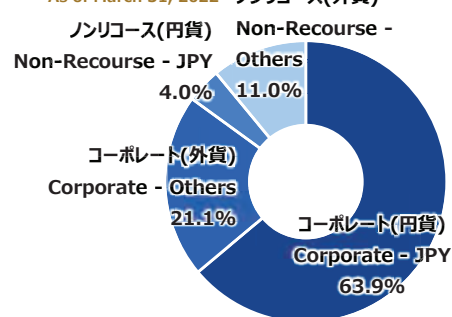


### 資金調達および格付の状況 / Financing and Credit Rating

#### 連結有利子負債 Interest-Bearing Debt \*Consolidated

\*2022年3月期末

\*As of March 31, 2022



【調達金利の状況】\*2022年3月期末

円貨+外貨	1.19%
円貨	0.63%
外貨	2.37%

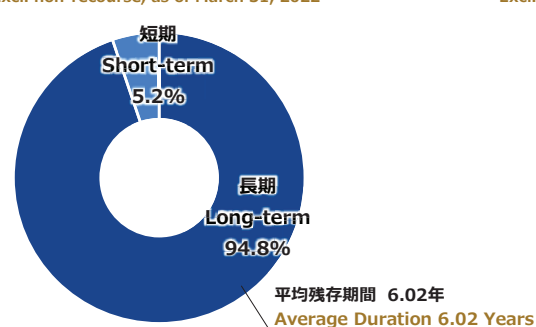
Interest rate situation As of March 31, 2022

All currency	1.19%
Japanese currency	0.63%
Foreign currency	2.37%

#### 長期・短期比率 Ratio of Long/Short-term Debt

\*ノンリコースを除く 2022年3月期末

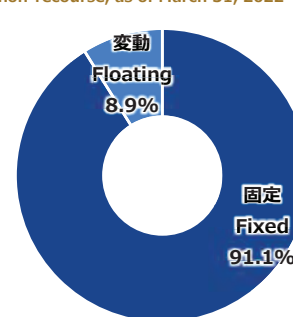
\*Excl. non-recourse, as of March 31, 2022



#### 固定・変動比率 Ratio of Fixed/Floating-Interest Debt

\*ノンリコースを除く 2022年3月期末

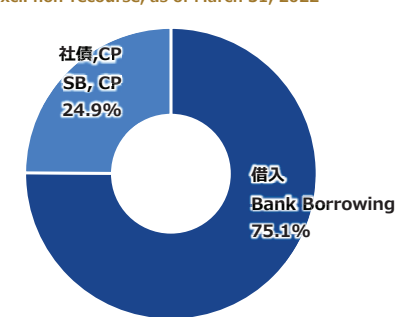
\*Excl. non-recourse, as of March 31, 2022



#### 借入・社債比率 Ratio of Bank Borrowing

\*ノンリコースを除く 2022年3月期末

\*Excl. non-recourse, as of March 31, 2022



### 格付の状況

#### Credit Rating

\*2022年11月9日時点  
\*As of Nov. 9, 2022

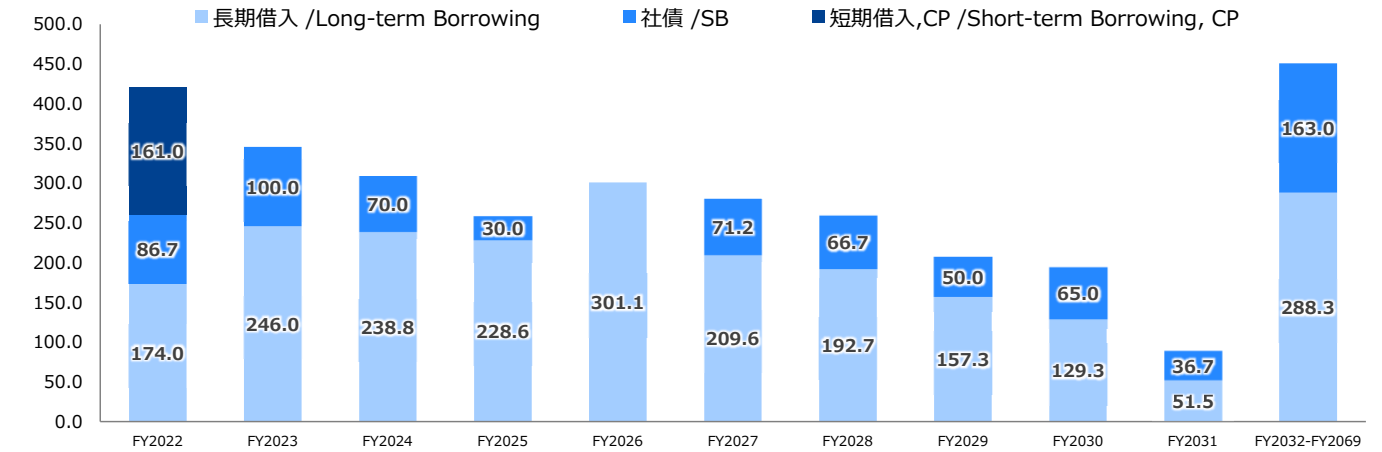
格付け機関 Rating Agencies	長期 Long-term	短期 Short-term	アウトルック Outlook
ムーディーズ Moody's	A3	-	安定的 Stable
スタンダード&プアーズ Standard & Poor's	A	A-1	ネガティブ Negative
格付投資情報センター Rating and Investment Information, Inc. (R&I)	AA-	a-1+	安定的 Stable
日本格付研究所 Japan Credit Rating Agency, Ltd. (JCR)	AA	J-1+	安定的 Stable

### 返済予定額

#### Amount Scheduled to be Repaid

\*ノンリコースローンを除く 2022年3月期末  
Excl. Non-recourse As of March 31, 2022

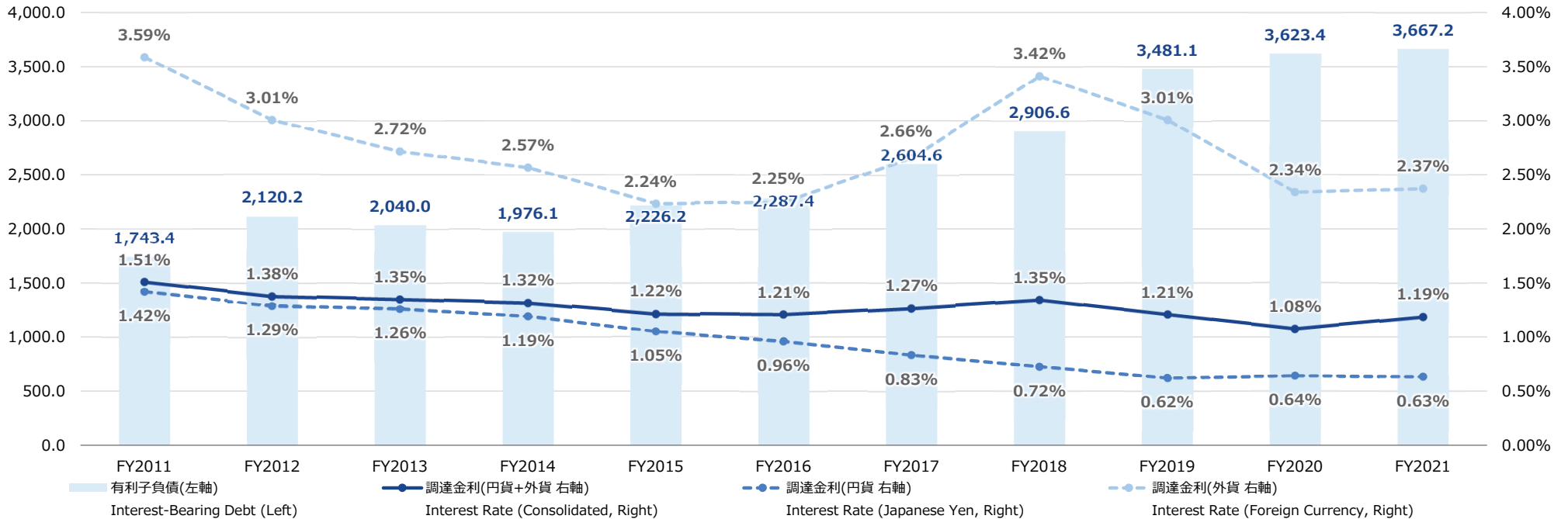
十億円/Billions of Yen



### 有利子負債残高と調達金利の推移

#### Interest-Bearing Debt Breakdown

十億円/Billions of Yen



適切なレバレッジ(D/Eレシオ)管理のもと、継続的なROA改善により、ROEを維持向上

Maintain and improve ROE through appropriate management of leverage (D/E ratio) and ongoing improvements to ROA

- 総資産規模を意識しながら、さらなる資産効率の改善を目指す (ROA目標 : 5%程度)

Aim for further improvement of return on assets (ROA target: around 5%) while remaining conscious of total asset size

- 最適な資本構成の実現を目指し、D/Eレシオ : 1.2-1.5倍程度により財務レバレッジを管理

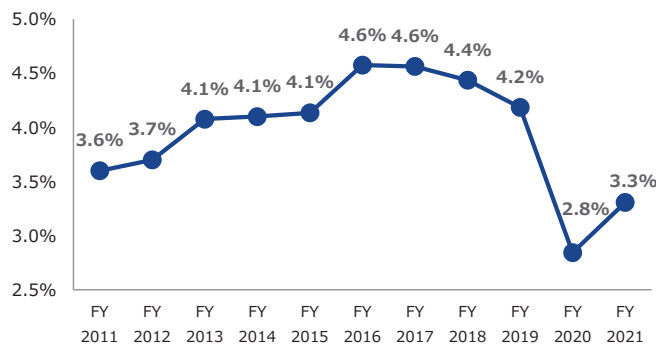
Manage financial leverage through our D/E ratio around 1.2 to 1.5 to achieve the optimal capital composition

- 適正な財務レバレッジのもと、ROAの改善を通じたROEの維持向上を図る (ROE目標 : 8%程度)

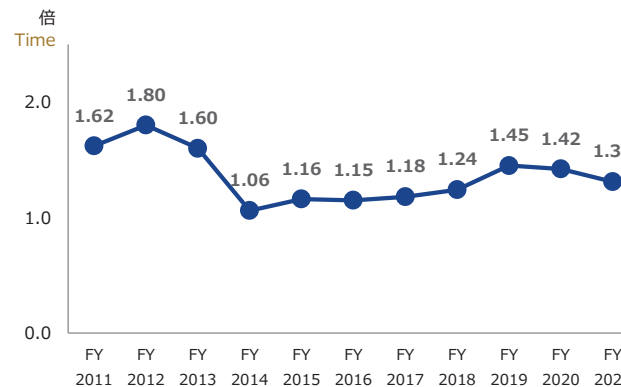
Maintain and improve ROE (ROE target: around 8%) through ROA improvement with appropriate financial leverage



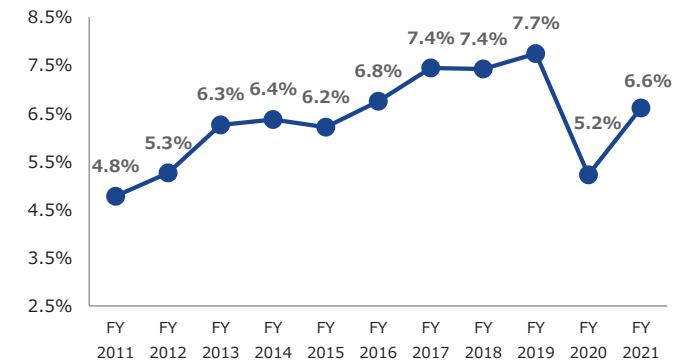
資産効率 (ROA) の推移  
Trends in Return on Assets (ROA)



財務レバレッジ (D/Eレシオ) の推移  
Trends in Financial Leverage (D/E ratio)



資本効率 (ROE) の推移  
Trends in Capital Efficiency (ROE)



### 株主還元方針

- 中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値の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、株主への利益還元を行う
- 利益還元については、**安定的な配当の実施**とともに、資本効率の向上を目的として**機動的な自己株式取得**<sup>\*1</sup>を行うものとする
- 総還元性向については、親会社株主に帰属する当期純利益の**45%程度を目途**<sup>\*2</sup>とする

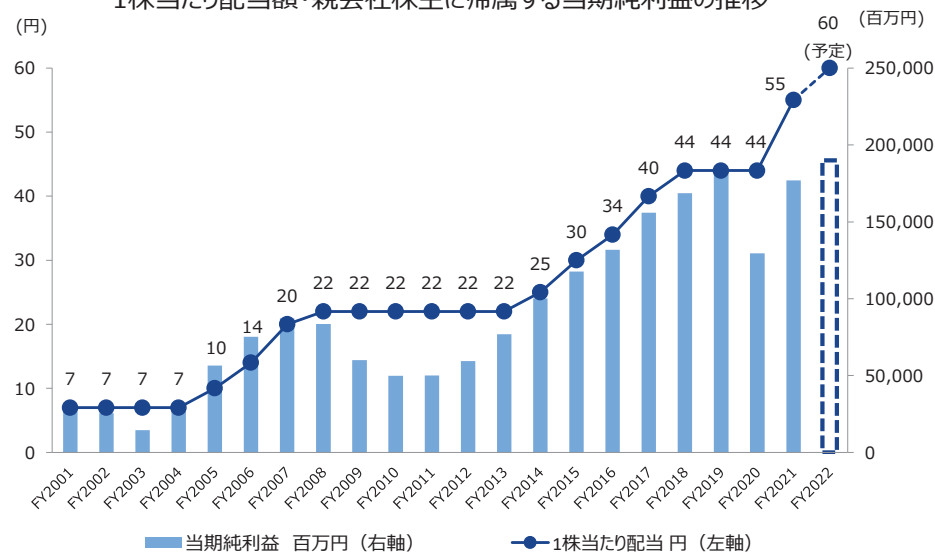
\*1 取得した自己株式は、原則として**消却**いたします

\*2 2022年5月改訂

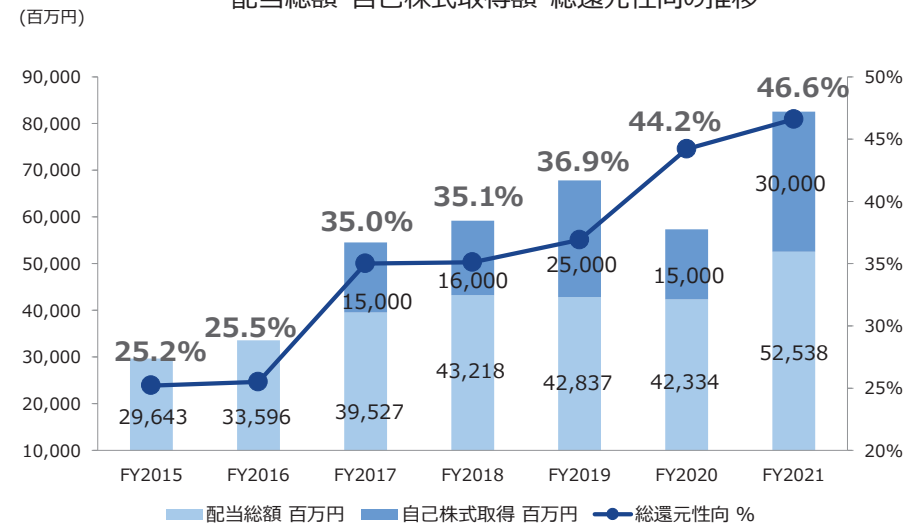
#### 自己株式の消却

- 2022年2月7日~3月3日に取得した自己株式を消却（5,882,600株、取得時価格合計：約150億円）
- 消却日：2022年5月31日
- 消却前の発行済株式総数に対する割合：0.61%

1株当たり配当額・親会社株主に帰属する当期純利益の推移



配当総額・自己株式取得額・総還元性向の推移





# 三井不動産の主なアセットクラス (2022年3月期)

Asset Classes of the Mitsui Fudosan Group (For the year ended March 31, 2022)

## 3 事業状況 Business Situation

	主要データ <sup>*1</sup> Key Data <sup>*1</sup>	収益の源泉 Sources of Revenue	主なブランド Main Brands
オフィス Office	貸付面積 <sup>*2</sup> Leased floor space <sup>*2</sup> 3,396千㎡ 3,396 K m <sup>2</sup>	テナント企業数 Tenant Companies 約3,000社 Approx. 3,000	テナントからの賃料収入 Leasing Revenue from Tenants リートへの分譲収入 REIT Sales Revenue  WORK STYLING  その先の、オフィスへ 三井のオフィス
商業施設 Retail	貸付面積 <sup>*2</sup> Leased floor space <sup>*2</sup> 2,392千㎡ 2,392 K m <sup>2</sup>	テナント企業数 (2022年4月1日時点) Tenant Companies (As of Apr. 1, 2022) 約2,400社 Approx. 2,400	テナントからの賃料収入 Leasing Revenue from Tenants リートへの分譲収入 REIT Sales Revenue  三井ショッピングパーク LaLaport  MITSUI OUTLET PARK  Mitsui Shopping Park Urban & mall
物流施設 Logistics	総施設数 <sup>*3</sup> (2022年10月末時点) Total Facilities <sup>*3</sup> (As of Oct. 31, 2022) 55施設 Total 55	総延床面積 (2022年10月末時点) Total Floor Space (As of Oct. 31, 2022) 約420万㎡ Approx. 4.2 million m <sup>2</sup>	テナントからの賃料収入 Leasing Revenue from Tenants リートへの分譲収入 REIT Sales Revenue  MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park
住宅 Housing	マンション引渡戸数 Delivered Condominiums 3,208戸 3,208 units	戸建引渡戸数 Delivered Detached Housing 507戸 507 units	個人・リートへの分譲収入 Individual/REIT Sales Revenue 賃料収入 Leasing Revenue 仲介手数料 Brokerage Commissions 管理費 Management Charges  三井のマンション PARK HOMES  三井ホーム MITSUI HOME  三井のリハウス
ホテル・リゾート Hotel, resort	当社直営施設 (2022年10月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Oct. 31, 2022) 52施設 /Total 52 13,100室 /13,100 rooms	宿泊料 Accommodation Charges	Mitsui Garden Hotels  Halekulani OKINAWA

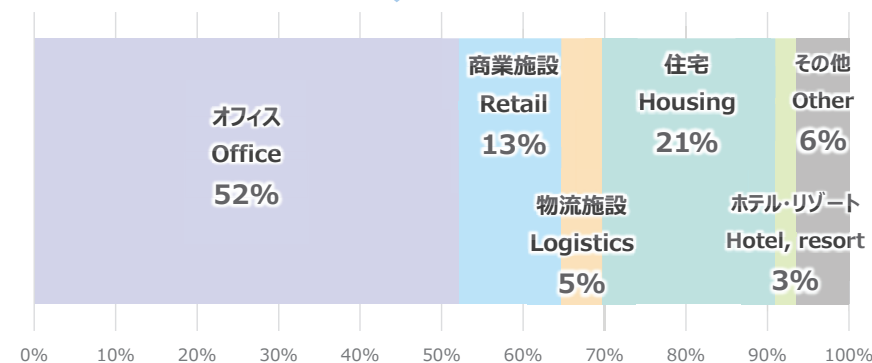
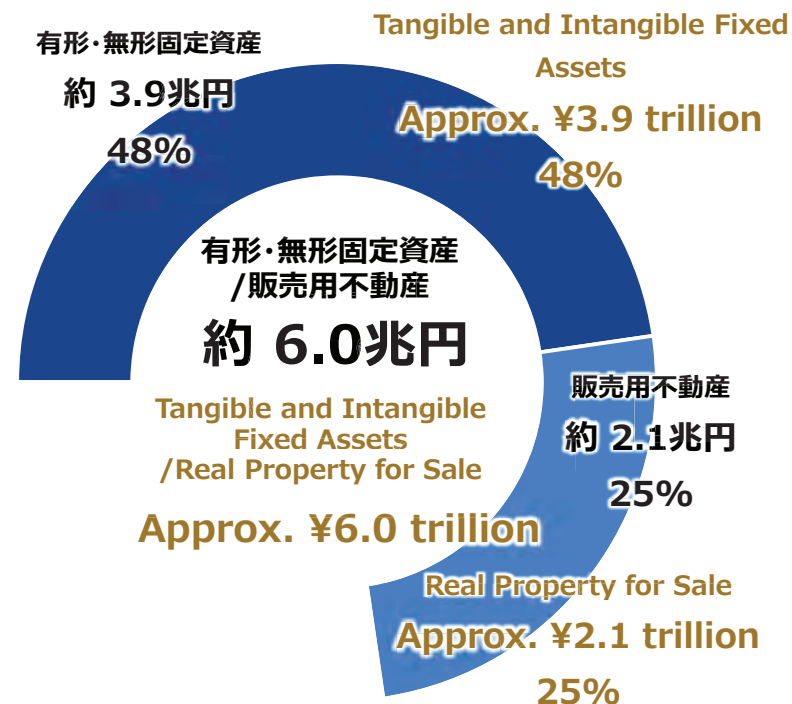
\*1 時点の記載がない数値は2021年度末時点となります /Values without a noted time are as of the end of fiscal 2021.

\*2 貸付面積には転賃面積を含みます /Rentable floor space includes subleased floor space.

\*3 既存施設および開発中の施設を含みます /Includes existing facilities and facilities under development.

\*4 三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数です /Number of Mitsui Fudosan Realty Group brokered sales prior to eliminations.

### 賃貸等不動産・販売用不動産におけるアセットクラス割合 Asset Class Breakdown for Rental Property and Real Property for Sale



# リスク・機会・競争優位性

## Risks, Opportunities, and Competitive Advantages

## 3 事業状況 Business Situation

事業	リスク	事業機会	競争優位性
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓テレワークの浸透等によるオフィス需要の変化</li> <li>✓2023年、2025年のオフィス供給増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓企業・ワーカーのさらなる生産性向上への意識の高まり</li> <li>✓ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化</li> <li>✓カーボンニュートラルを目指す企業の取り組み等の拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓テナント約3,000社<sup>*1</sup>との中長期リレーション</li> <li>✓ワークスタイリング会員：約24万人<sup>*2</sup>、拠点数約：149<sup>*2</sup>(全国)</li> <li>✓競争力の高い物件ポートフォリオ（立地・商品性能等）</li> </ul> <small>*1 2022年3月末時点 *2 2022年10月末時点</small>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓エネルギー価格をはじめとした物価高による消費マインド低迷懸念</li> <li>✓感染症の再拡大による営業制約の再発</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓コロナ禍を経て再評価されるリアル空間の価値</li> <li>✓新たな生活様式における需要拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓商業テナント：約2,400社<sup>*3</sup>、店舗数：約9,500店<sup>*3</sup></li> <li>✓三井ショッピングパーク会員：約1,300万人<sup>*4</sup></li> <li>✓40年超にわたり蓄積した商業施設の企画・開発・テナント営業・運営ノウハウ</li> </ul> <small>*3 2022年4月1日時点 *4 2022年3月末時点</small>
物流施設 (ロジスティクス)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化</li> <li>✓新規物件の大量供給によるリーシング競争の過熱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓EC市場拡大や荷主のサプライチェーン見直しに伴う物流施設需要の拡大</li> <li>✓労働力不足を背景としたDX活用の一環の加速</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓国内外55物件<sup>*5</sup>に及ぶ先進的物流施設の開発実績</li> <li>✓荷主への直接営業やCREソリューション提供を可能とする厚いテナントリレーション（オフィステナント：約3,000社<sup>*6</sup>、商業テナント：約2,400社<sup>*7</sup>等）</li> <li>✓DXを活用した物流ソリューション提案力</li> </ul> <small>*5 2022年10月末時点 *6 2022年3月末時点 *7 2022年4月1日時点</small>
すまい (国内住宅分譲)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓金利上昇・景況感の悪化等による住宅関連需要の減退</li> <li>✓人口減少による国内住宅関連市場の縮小</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓顧客のライフスタイルの多様化に伴う住宅への意識の高まり</li> <li>✓オンライン商談や電子契約等の顧客への浸透</li> <li>✓脱炭素社会実現に向けた環境へ配慮した商品企画への注目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓マンション分譲戸数：約23万戸<sup>*8</sup></li> <li>✓都心・大規模・再開発物件を中心とした高い付加価値創造を実現する事業企画・開発力</li> </ul> <small>*8 2022年3月末時点</small>
ホテル・リゾート	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓コロナ禍によるインバウンド顧客の回復遅延</li> <li>✓行動制限やワークスタイルの変化に伴う出張需要の減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓国内需要における滞在目的の多様化（「働く」「暮らす」等）</li> <li>✓海外渡航制約を受けた国内旅行ニーズの拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓三井ガーデンホテル会員：60万人超<sup>*9</sup></li> <li>✓直営客室数：約13,100室<sup>*10</sup>(国内外)</li> <li>✓ラグジュアリーから宿泊主体型まで多様な顧客ニーズに合わせたホテル・リゾート13ブランドの展開</li> </ul> <small>*9 2022年3月末時点 *10 2022年10月末時点</small>
グローバル (欧米)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓リモートワークなど働き方の変化に伴う、オフィス・住宅に対するニーズの変化</li> <li>✓建築費を含むインフレの進展と、金融引き締めによる金利上昇リスク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓リアルな場へのニーズの変化に伴う、好立地、高品質物件の選好</li> <li>✓環境性能の高いオフィス物件に対する需要の増加</li> <li>✓ライフサイエンス業界の成長に伴うラボオフィス需要の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓「あらゆる商品セグメント」「幅広いバリューチェーン」「街づくり型事業の開発力」</li> </ul>
グローバル (アジア)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓Eコマースの伸長に伴う、リアル商業施設に対するニーズの変化</li> <li>✓米中間の緊張関係による地政学リスク</li> <li>✓中国ゼロコロナ政策など各エリアの新型コロナウイルス対策・規制による経済停滞リスク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓「体験型」「コト消費」等、リアル商業施設ならではのニーズ拡大</li> <li>✓経済成長、中間層・個人消費の拡大、都市化の進展などによる、底堅い個人需要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓50年以上の海外事業の歴史</li> <li>✓優秀な現地社員の採用・登用によるローカルの推進</li> </ul>

主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
	○	○	○	

### 事業戦略

#### Business Strategies

- 働く場所・時間等、多様な働き方のニーズに合わせたアセット・ソフトサービスの提供による生産性向上に向けた新たな価値の創造  
Creation of new value for improving productivity through the provision of assets and soft services that meet the needs of diverse working styles (places, times, etc. of work)
- オフィスの環境性能の向上や、テナントの脱炭素戦略に資するオフィスサービスの提供\* によるカーボンニュートラルの推進  
Promotion of carbon neutrality through the improvement of environmental performance in office buildings, and the provision of office building services\* that contribute to tenants' decarbonization strategies  
\*テナントへのグリーン電力の供給等/Supply of green electricity to tenants, etc

### テナントとの厚いリレーション

#### Stable Relationships with Tenant Companies

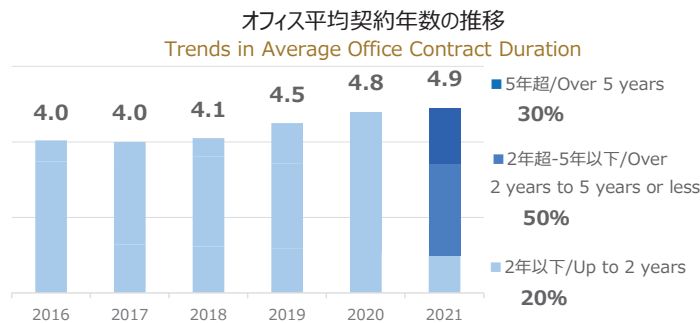
テナント総数 (2022年3月末時点)  
Total Tenants (As of March 31, 2022)

約3,000社  
Approx. 3,000

主な入居企業	Maine Tenant companies
・旭化成(株)	Asahi Kasei Corp.
・アステラス製薬(株)	Astellas Pharma Inc.
・EY Japan(株)	EY Japan Co., Ltd.
・(株)かんぽ生命保険	JAPAN POST INSURANCE Co., Ltd.
・KDDI(株)	KDDI CORPORATION
・(株)大和証券グループ本社	Daiwa Securities Group Inc.
・中外製薬	CHUGAI PHARMACEUTICAL CO., LTD.
・東レ(株)	Toray Industries, Inc.
・(株)エヌ・ティ・ティ・データ	NTT DATA Corporation
・(株)博報堂	Hakuhodo Incorporated
・BofA証券(株)	BofA Securities Japan Co., Ltd.
・(株)日立製作所	Hitachi, Ltd.
・(株)ファーストリテイリング	FAST RETAILING CO., LTD.
・富士通(株)	Fujitsu Limited
・富士フイルム(株)	FUJIFILM Corporation
・(株)三井住友銀行	Sumitomo Mitsui Banking Corporation 等 /etc.

平均契約期間 (2021年度:単体)  
Average Contract Duration  
(FY2021; Non-consolidated)

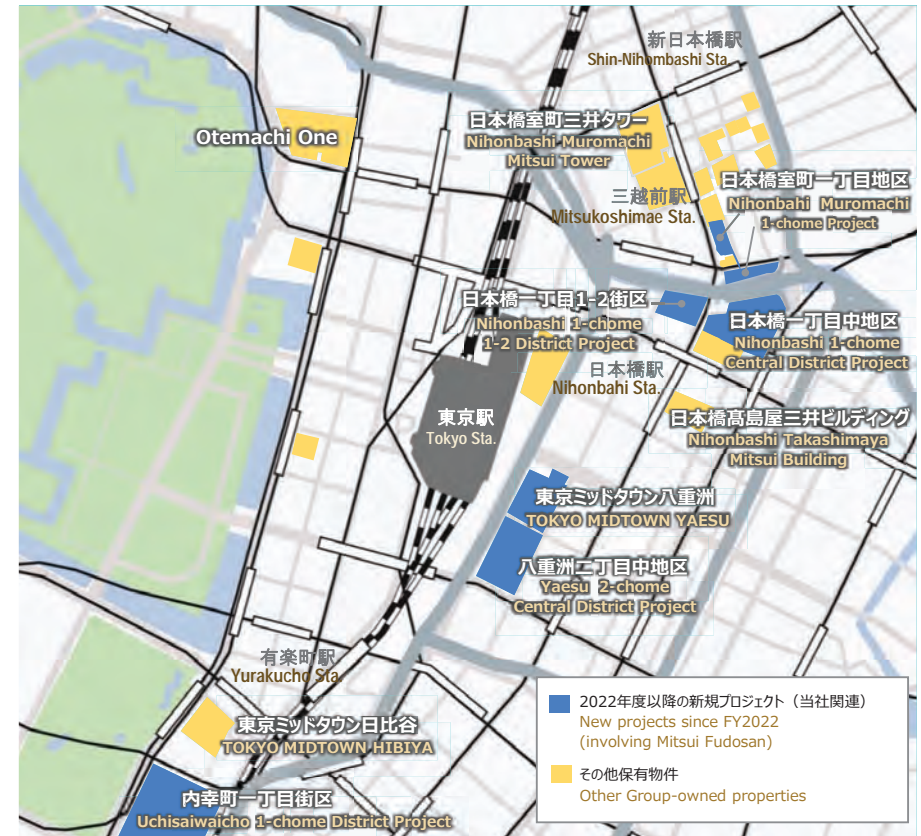
4.9年  
4.9 years



### 都心を中心とする優良なオフィスポートフォリオ

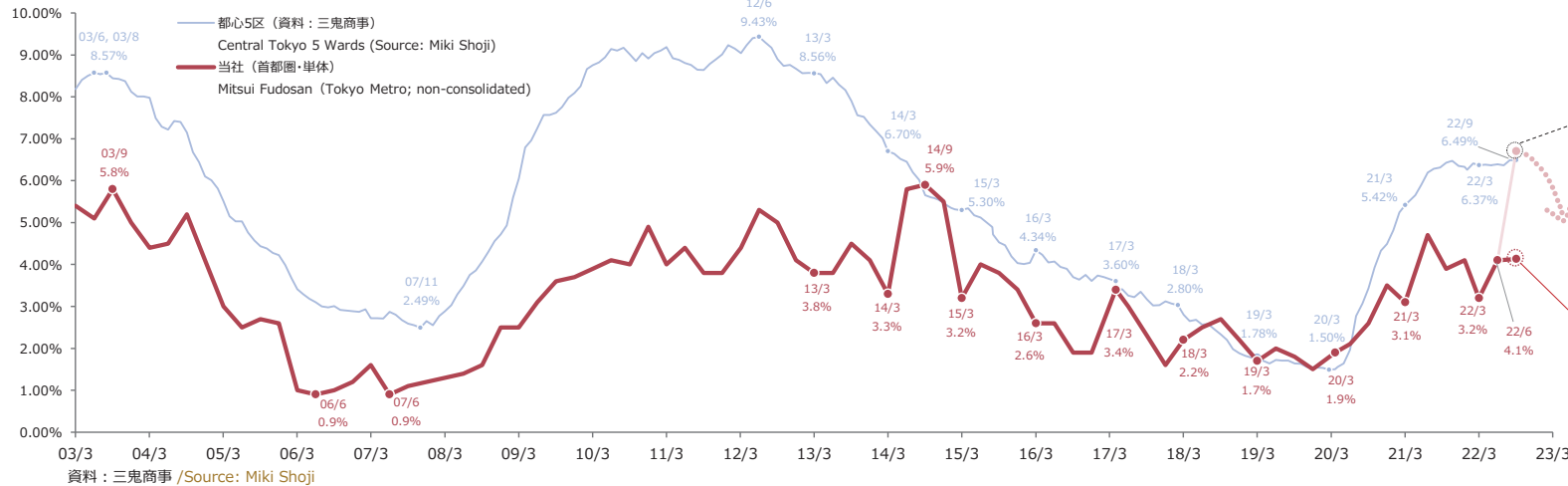
#### An Excellent office portfolio centering on central Tokyo

<p>賃貸収益 Leasing Revenue</p> <p>約3,898億円 Approx. ¥389.8 billion</p> <p>(2021年度:連結) (FY2021; Consolidated)</p>	<p>総貸付面積 Leased Floor Space</p> <p>約3,392千㎡ Approx. 3,392 K ㎡</p> <p>(2021年度:連結) (FY2021; Consolidated)</p>	<p>貸付面積比率 Leased Floor Space Ratio</p> <p>約90% Approx. 90 %</p> <p>(2021年度:首都圏、単体) (FY2021; Tokyo metropolitan area, Non-consolidated)</p>
--	---	--



主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
	○	○	○	

### 空室率の推移：第1四半期時点からの大きな変化はなく順調 Vacancy Rate : Steady with no major changes from 1Q



**空室率 (2022年9月時点)**  
Vacancy Rate (As of Sep. 2022)

6.7% (実績 /Actual Results)

TMT八重洲\*の竣工による一時的な空室率の上昇影響を含む  
Includes the impact of a temporary increase in vacancy due to the completion of TMT YAESU\*

**4%前半**  
Lower half of 4%

TMT八重洲\*の竣工影響を除く  
Excluding the impact of the completion of TMT YAESU\*

\*TMT八重洲:東京ミッドタウン八重洲/TMT YAESU:TOKYO MIDTOWN YAESU

### 今後の開発パイプライン Future Development Pipeline

国内  
Domestic

8物件  
8 properties

海外  
Overseas

12物件\*1  
12 properties\*1

#### 主な新規プロジェクト/Major New Projects

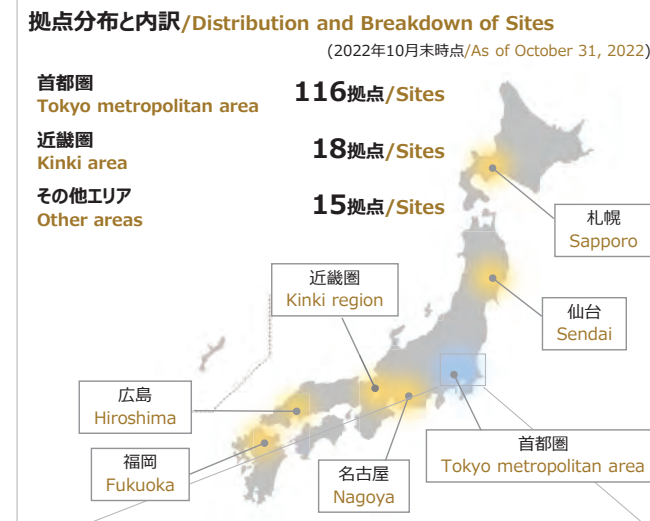
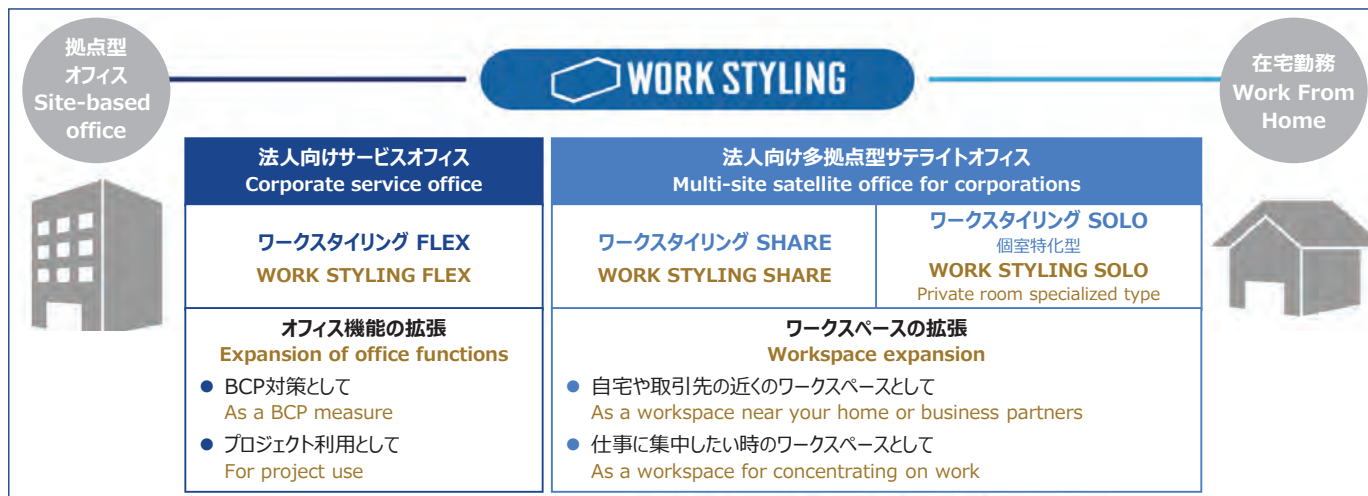
竣工年度*2 FY Completed*2	プロジェクト名*2 Project name*2	所在 Location	延床面積*2 Total Floor Space*2
2022	東京ミッドタウン八重洲 TOKYO MIDTOWN YAESU	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 289,800 m <sup>2</sup>
	田町 M-SQUARE Garden TAMACHI M-SQUARE Garden	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 9,900 m <sup>2</sup>
	50 ハドソンヤード 50 Hudson Yards	米国、ニューヨーク New York, U.S.	約 269,000 m <sup>2</sup>
	ホワイトシティプレイス(ゲートウェイ セントラル棟・ウエスト棟) White City Place (Gateway Central, West)	英国、ロンドン London, UK	約 36,000 m <sup>2</sup>
2022-	ミッションロック Phase I Mission Rock Phase I	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	約 121,000 m <sup>2</sup>

海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度*2 FY Completed*2	プロジェクト名*2 Project name*2	所在 Location	延床面積*2 Total Floor Space*2
2023以降 2023 or later	RMZエコワールド30 RMZ Ecoworld 30	インド、バンガロール Bangalore, India	約 426,400 m <sup>2</sup>
	トーリービュー Torrey View	米国、サンディエゴ San Diego, U.S.	約 45,500 m <sup>2</sup>
	テレビジョンセンター再開発計画(西オフィス棟) Television Centre Redevelopment Project (One Wood Crescent)	英国、ロンドン London, UK	約 16,300 m <sup>2</sup>
	The NET	米国、シアトル Seattle, U.S.	約 - m <sup>2</sup>
	サウスモルトン・トライアングル South Molton Triangle	英国、ロンドン London, UK	約 24,000 m <sup>2</sup>
	ブランナスクエア Brannan Square	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	約 112,000 m <sup>2</sup>
	1-5 Earl Street	英国、ロンドン London, UK	約 - m <sup>2</sup>
	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業 Nihonbashi 1-Chome Central District Project	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 380,300 m <sup>2</sup>
	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業 Yaesu 2-Chome Central District Project	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 388,300 m <sup>2</sup>
	日本橋室町一丁目地区 Nihonbashi Muromachi 1-Chome District Project	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 - m <sup>2</sup>
日本橋一丁目1-2街区 Nihonbashi 1-Chome 1-2 District Project	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 - m <sup>2</sup>	
内幸町一丁目中地区 Uchisaiwaicho 1-chome Central District Project	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	約 - m <sup>2</sup>	
内幸町一丁目北地区 Uchisaiwaicho 1-chome North District Project	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	約 - m <sup>2</sup>	
神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 - m <sup>2</sup>	

\*1 非開示物件を含みます。  
\*1 Includes undisclosed properties.  
\*2 竣工年度および延床面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。  
\*2 Each FY completed, total floor space may change in the future. Some project names are tentative.

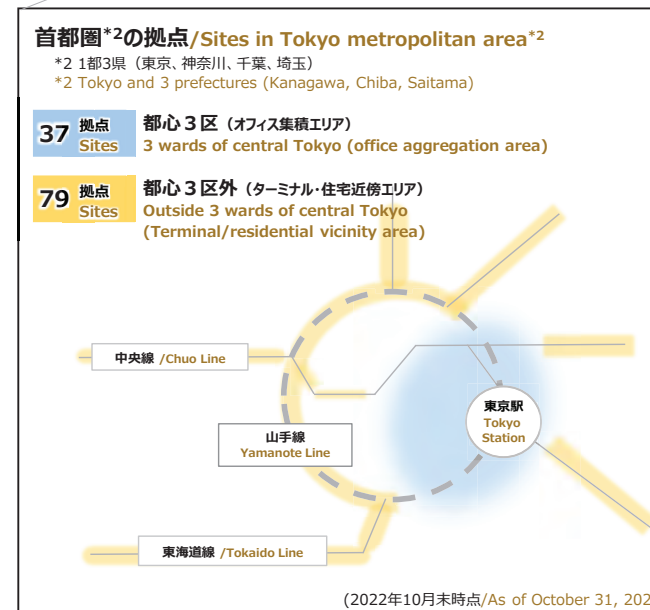
### 新しい働き方を実現するサービス 法人向けシェアオフィス WORKSTYLING Services for Realizing New Working Styles: Corporate Shared Offices "WORK STYLING"



全国拠点数/Nationwide Sites  
**149拠点\*1 / 149\*1**

会員企業数/Member Companies  
**約900社 / Approx. 900**

会員数/Members  
**約24万人 / Approx. 240,000**



\*1 うち三井ガーデンホテル等との提携：40拠点  
\*1 Partnership with Mitsui Garden Hotel, etc.: 40 bases  
(2022年10月末時点/As of October 31, 2022)

主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸	分譲	マネジメント	その他
	Leasing	Sales	Management	Other
	○	○	○	

### 事業戦略

#### Business Strategies

- 教育・スポーツ・健康・エンターテインメント・食などを切り口に、五感で得られる感動体験を提供するリアル空間の価値の最大化  
Maximizing the value of real spaces to provide moving experiences that can be obtained with the five senses, from the perspective of education, sports, health, entertainment, food, etc.
- 自社ECサイト「&mall」などを軸に、デジタル技術を活用したリアル施設とオンラインを融合させるオムニチャネル化の推進  
Focusing on our own “&mall” EC site etc., promoting omni-channels that integrate real facilities and online spaces using digital technology
- One to Oneマーケティングの推進による会員顧客の利用頻度・購買単価の向上  
Enhancement of member customers’ frequency of use and purchase unit price through the promotion of One to One marketing
- 消費者への幅広い購買選択肢の提供とテナントの在庫管理の効率化等を目指した「リアル施設」「ECサイト」「ロジスティクス」を組み合わせた当社ならではの「三位一体化」の推進  
Promotion of our unique tripartite model combining real facilities, EC sites, and logistics to provide consumers with a wide range of purchasing options and to improve the efficiency of tenants’ inventory management

### テナントとの厚いリレーション

#### Stable Relationships with Tenant Companies

総テナント数 (2022年4月1日末時点)

Total Tenants (As of Apr. 1, 2022)

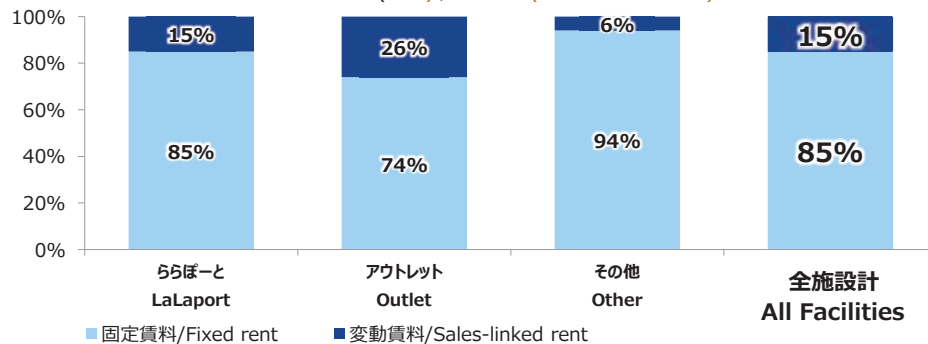
約2,400社  
Approx. 2,400

総出店店舗数 (2022年4月1日時点)

Total No. of Stores Opened (As of Apr. 1, 2022)

約9,500店舗  
Approx. 9,500

固定賃料と変動賃料比率 / Ratio of Fixed & Sales-Linked Rent by Category  
2021年度(単体) / FY2021 (Non-consolidated)



### 日本・アジアに広がる施設ポートフォリオ

#### Facility Portfolio Spanning Japan and Asia

賃貸収益 (2021年度)

Leasing Revenue (FY2021)

約2,262億円  
Approx. ¥ 226.2 billion

総貸付面積 (2021年度末時点)

Leased Floor Space (As of March 31, 2022)

約2,392千㎡  
Approx. 2,392 km<sup>2</sup>



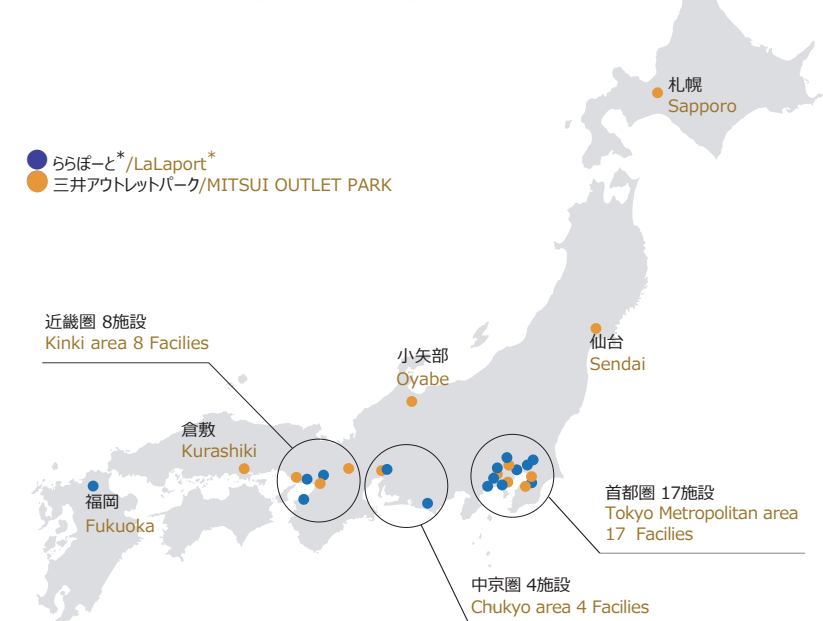
国内19施設  
19 domestic facilities



国内13施設  
13 domestic facilities

出店分布 (ららぽーと・三井アウトレットパーク)

Distribution of Store Openings (LaLaport/MITSUI OUTLET PARK)

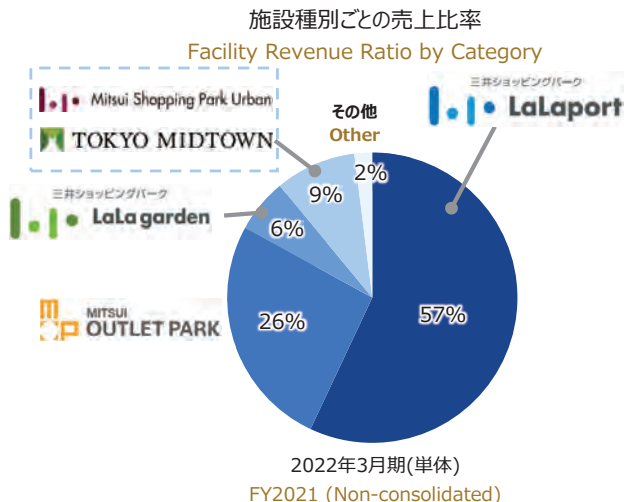


\* ラゾーナ川崎プラザ、ダイバーシティ東京プラザを含む/Including “LAZONA Kawasaki Plaza” and “DiverCity Tokyo Plaza”

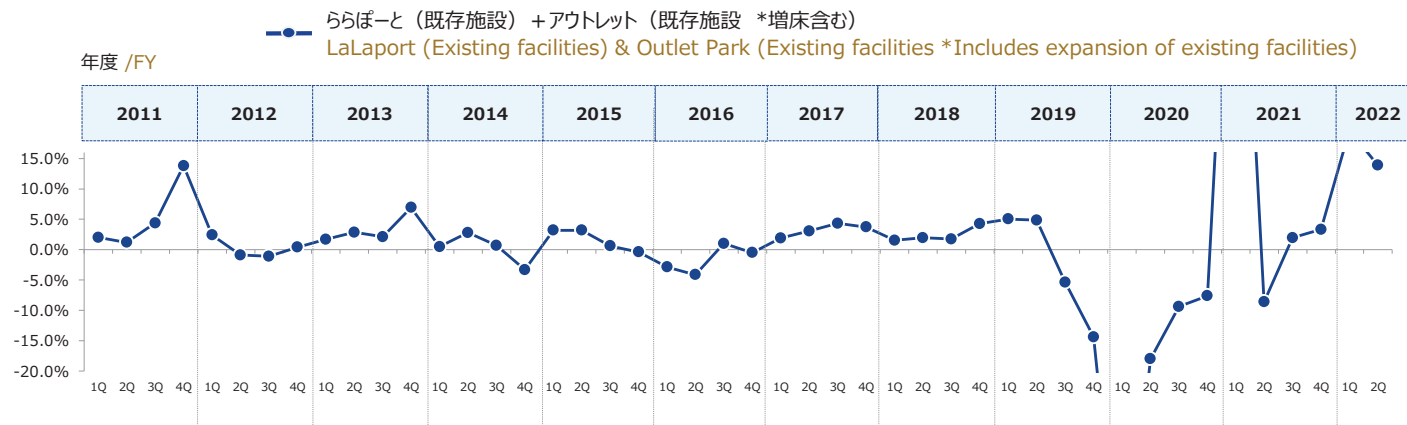
主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
	○	○	○	

### 施設売上の比率・推移

## Proportion/Trends in Facility Sales



当社施設（国内）売上高前年同期対比 / Mitsui Fudosan: Year-on-Year Change in Domestic Sales



1Q FY2020 : 前年同期比約6割減少（新型コロナウイルス感染症の拡大による、施設休館（4-5月平均約1.5ヶ月間）等による減少）

1Q FY2021 : 前年同期比約9割増加、1Q FY2022 : 前年同期比約2割増加

1Q, FY2020 : Around -60% on change (due mainly to closure of retail facilities (from April to May, 1.5 months on average) due to the spread of COVID-19),

1Q, FY2021 : Around +90% on change. 1Q, FY2022 : Around +20% on change.

### 大規模リニューアル

## Large-Scale Renewal Projects

実施時期 Execution Period	施設名 Facility Name	所在 Location	リニューアル店舗数/総店舗数 No. of Stores Renewed/ Total No. of Stores
2022年 3月- March 2022 or later	ららぽーと海老名 LaLaport EBINA	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	40店舗/約260店舗 40/260

### 主な新規プロジェクト/Major New Projects

海外プロジェクト/Overseas projects

開業年度 FY Opened	プロジェクト名 Project Name	所在 Location	店舗等面積(延床面積) Store Floor Space (Total Floor Space)
2022	ららぽーと福岡 / LaLaport FUKUOKA	福岡県福岡市 / Fukuoka, Fukuoka	約≒ 73,100 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパークアラルンプール国際空港セパン(3期) MITSUI OUTLET PARK KLIA SEPANG (Phase3)	マレーシア、セランゴール / Selangor, Malaysia	約≒ 7,000 m <sup>2</sup>
	ららぽーと堺 / LaLaport SAKAI	大阪府堺市 / Sakai, Osaka	約≒ 56,200 m <sup>2</sup>
2023以降 2023 or later	ららぽーと台中 / LaLaport TAICHUNG	台湾、台中市 / Taichung City, Taiwan	約≒ 68,000 m <sup>2</sup>
	三井ショッピングパーク 門真 / Mitsui Shopping Park Kadoma	大阪府門真市 / Kadoma, Osaka	約≒ 66,300 m <sup>2</sup>
	ららぽーと台湾南港 / LaLaport NANGANG	台湾、台北市 / Taipei City, Taiwan	約≒ 70,000 m <sup>2</sup>
	三井アウトレット台湾林口(2期) / MITSUI OUTLET PARK LINKOU (Phase2)	台湾、新北市 / New Taipei City, Taiwan	約≒ 26,900 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク台南(2期) / MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase2)	台湾、台南市 / Tainan City, Taiwan	約≒ 10,000 m <sup>2</sup>
	ららぽーと高雄 / LaLaport KAOHSIUNG	台湾、高雄市 / Kaohsiung City, Taiwan	約≒ 74,000 m <sup>2</sup>
	HARUMI FLAG7街区計画 / HARUMI FLAG 7 District Project	東京都中央区 / Chuo-ku, Tokyo	未定 / TBD

### 今後の開発パイプライン

## Future Development Pipeline



\*1 非開示物件を含みます。

\*1 Includes undisclosed properties.

\*2 開業年度および店舗等面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

\*2 FY of opening and store floor space may change in the future. Some project names are tentative.

## 事業戦略

### Business Strategies

- 物流コンサルティング\*を含めた顧客へのソリューション提供による事業企画・リーシング等の実現  
Achievement of business planning, leasing, etc. through provision of logistics consulting\* and other solutions to customers
- DX活用により入居テナントの配送や庫内の業務効率、従業員満足度を向上させ、MFLPブランドの差別化を推進  
Promotion of differentiation of MFLP brand from competitors by the use of DX to improve the efficiency of tenants' delivery and warehouse operations and enhance employee satisfaction
- これまでの物流施設開発ノウハウを活かして「データセンター」「アーバン型倉庫」「冷凍・冷蔵倉庫」など新たな商品を積極的に展開し、多様化する顧客ニーズに対応  
Actively developing new products such as data centers, urban warehouses and freezer and refrigerated warehouses to meet diversifying customer needs by utilizing our know-how in the development of logistics facilities

\*2018年8月に三井不動産がMFロジソリューションズ（株）を設立

\*Mitsui Fudosan established MF Logisolutions Co., Ltd. in August 2018.

## 優良なポートフォリオ

### An Excellent Portfolio

当社過去開発物件を含む累計（2022年10月末時点）

Cumulative totals including properties previously developed by the Company (As of Oct. 31, 2022)

#### 国内外の開発・運営施設数

Facilities under development or operation in Japan and overseas

施設数 Number of Properties	累計総投資額 Cumulative Investment
計55物件 Total 55 properties	約7,000億円以上 Over ¥700.0 billion
総延床面積 Total Floor Space	
約420万㎡ Approx. 4.2 million m <sup>2</sup>	

#### 当社保有・稼働中施設

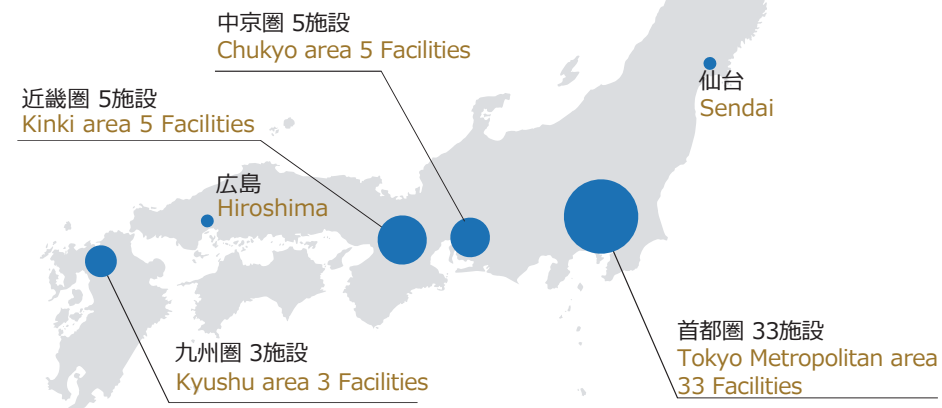
Facilities owned and in operation

施設数 Number of Properties
計16物件 Total 16 properties
総延床面積 Total Floor Space
約180万㎡ Approx. 1.8 million m <sup>2</sup>

## 展開エリア

### Business Development Area

全体	Overall	55
国内	Domestic	51
首都圏	Tokyo Metropolitan area	33
中京圏	Chukyo area	5
近畿圏	Kinki area	5
九州圏	Kyushu area	3
その他	Other	5
海外	Overseas	4
タイ	Thailand	4



\* 上記の国内48物件に、海外4物件(タイ)、その他用途施設3物件を加えた全55物件が当社開発・運営施設  
\*A total of 55 properties have been developed and managed by our company, including 48 properties in Japan, 4 overseas properties (Thailand), and 3 properties for other purposes.



賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
○	○		

#### 厚い荷主ネットワーク Stable Owner Network

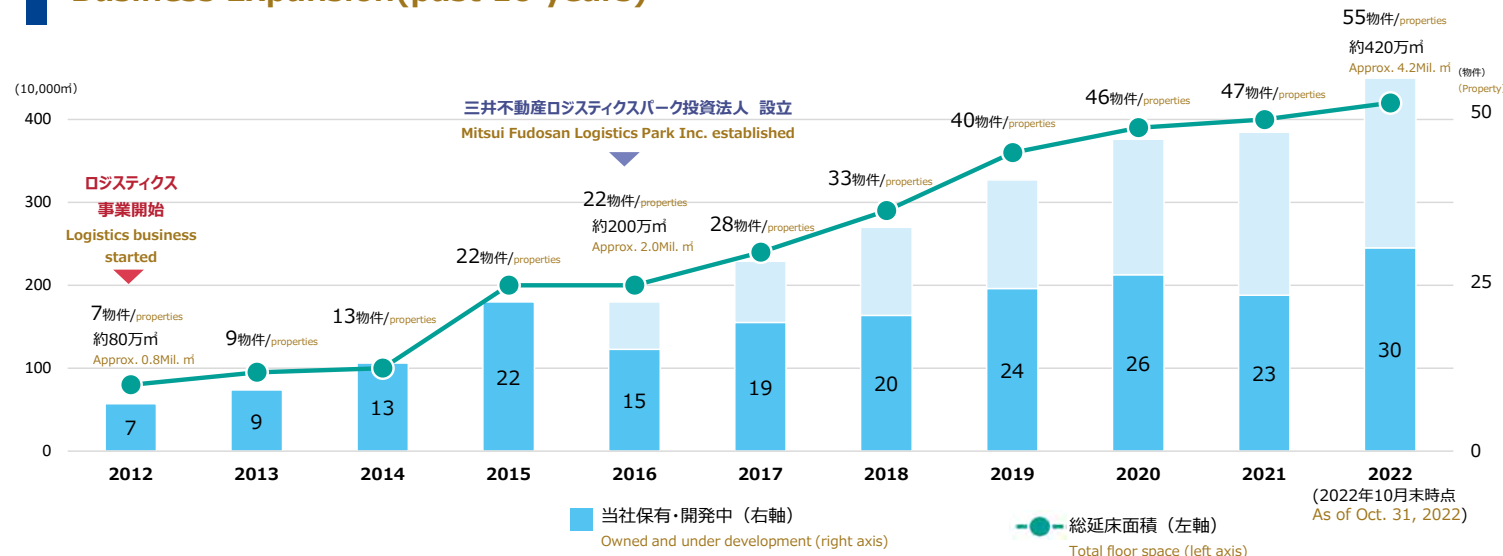
オフィステナント数 (2022年3月末時点)  
Office Tenants (As of March 31, 2022)

約3,000社  
Approx. 3,000

商業施設テナント数 (2022年4月1日時点)  
Retail Tenants (As of April 1, 2022)

約2,400社  
Approx. 2,400

#### 事業拡大の実績 (過去10年間) Business Expansion (past 10 years)



#### 今後の開発パイプライン Future Development Pipeline

主な新規プロジェクト/Major New Projects

海外プロジェクト/Overseas projects

国内  
Domestic  
11物件  
11 properties

海外  
Overseas  
3物件\*1  
3 properties<sup>1</sup>

竣工年度*2 FY Completed*2	プロジェクト名*2 Project Name*2	所在 Location	延床面積*2 Total Floor Space*2
2021-	バンナー2ロジスティクスパーク Bangna 2 Logistics Park	タイ、チェンサイ州 Chachoengsao Province, Thailand	約 ≈ 160,000 m <sup>2</sup>
2022	東京レールゲート EAST Tokyo Rail Gate EAST	東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	約 ≈ 174,400 m <sup>2</sup>
	MFLP東名綾瀬 MFLP Tomei Ayase	神奈川県綾瀬市 Ayase, Kanagawa	約 ≈ 61,400 m <sup>2</sup>
	MFLP海老名 I MFLP Ebina I	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	約 ≈ 122,200 m <sup>2</sup>
	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 SG Realty MFLP Fukuoka Kasuya	福岡県糟谷郡 Kasuya-gun, Fukuoka	約 ≈ 36,200 m <sup>2</sup>
	MFLP新木場 I MFLP SHINKIBA I	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	約 ≈ 9,600 m <sup>2</sup>
	MFLP弥富木曾岬 MFLP Yatomi Kisosaki	三重県桑名郡 Kuwana-gun, Mie	約 ≈ 97,100 m <sup>2</sup>
	MFLP平塚Ⅲ MFLP HIRATSUKA Ⅲ	神奈川県平塚市 Hiratsuka, Kanagawa	約 ≈ 28,500 m <sup>2</sup>

竣工年度*2 FY Completed*2	プロジェクト名*2 Project Name*2	所在 Location	延床面積*2 Total Floor Space*2
2023以降 2023 or later	MFLP新木場Ⅱ MFLP SHINKIBA Ⅱ	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	約 ≈ 28,500 m <sup>2</sup>
	MFLP座間 MFLP ZAMA	神奈川県座間市 Zama, Kanagawa	約 ≈ 134,500 m <sup>2</sup>
	大阪市此花区西島物流施設 Osaka City, Konohana-ku, Torishima Logistics Project	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	約 ≈ 59,200 m <sup>2</sup>
	MFLP海老名南 MFLP EBINA MINAMI	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	約 ≈ 37,600 m <sup>2</sup>
	MFLP仙台名取Ⅰ MFLP SENDAI NARORI Ⅰ	宮城県名取市 Natori, Miyagi	約 ≈ 44,800 m <sup>2</sup>
	MFLP名古屋岩倉 MFLP NAGOYA IWAKURA	愛知県岩倉市 Iwakura, Aichi	約 ≈ 58,400 m <sup>2</sup>
	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	約 ≈ 66,000 m <sup>2</sup>
	MFLP三郷 MFLP MISATO	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	約 ≈ 38,800 m <sup>2</sup>

\*1 非開示物件を含みます。

\*1 Includes undisclosed properties.

\*2 竣工年度および延床面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

\*2 FY completed and total floor space may change in the future. Some project names are tentative.

主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸	分譲	マネジメント	その他
	Leasing	Sales	Management	Other
	○			

消費者への幅広い購買選択肢の提供とテナントの在庫管理の効率化等を目指した「リアル施設」「ECサイト」「ロジスティクス」を組み合わせた当社ならではの「三位一体化」の推進  
 Promote the Company's unique "trinity" that combines "real retail facilities," "e-commerce sites," and "logistics," aiming to provide consumers with a wide range of purchasing options and improve the efficiency of tenant inventory management

#### 商業の強み/Retail Strengths

会員数/Members

約1,300万人\*1  
Approx. 13.0 million\*1

施設売上/Facility Sales

約1.2兆円\*2  
Approx. ¥1.2 trillion\*2

商業テナント/Retail Facility Tenants

約2,400社\*3  
Approx. 2,400\*3

総店舗数/Total Number of Shops

約9,500店\*3  
Approx. 9,500 shops\*3

安全安心の徹底

Ensuring safety and security

来館価値の向上

Increasing the value of your visit

オムニチャネル化の推進

Promoting omni channelization

#### 商業DX/Retail DX

三井ショッピングパーク

# & mall



総店舗数/Total Number of Shops

約400店\*1  
Approx. 400 shops\*1

#### 物流施設/Logistics Facilities



物流拠点/Logistics Sites

約55棟\*4  
Approx. 55\*4

総延床面積/Total Floor Space

約420万m<sup>2</sup>\*4  
Approx. 4.2 million m<sup>2</sup>\*4

\*1 2022年3月末時点 /As of March 31, 2022

\*2 2021年度実績 /FY2021 Results

\*3 2022年4月1日時点 /As of April 1, 2022

\*4 2022年10月末時点 /As of October 31, 2022

# 国内住宅分譲

## Property Sales to Individuals

主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
		○		

## 3 事業状況 Business Situation

### 事業戦略

#### Business Strategies

- グループソリューション力を生かした事業機会獲得  
Gain business opportunities by making use of collective solution capabilities of group
- 高額物件、大規模物件、短期回転型物件、賃貸マンション等の幅広い商品ラインナップの展開  
Roll out wide range of products, including high-grade condominiums, large-scale developments, short-turnover properties, rental condominiums, etc.

### 計上予定戸数と進捗状況

#### Planned Units to be Recorded and Progress

マンション契約計上戸数  
Number of Condominium  
Contracts Posted

**3,250戸**  
3,250 units

通期予想/Full-year Forecast

契約進捗率

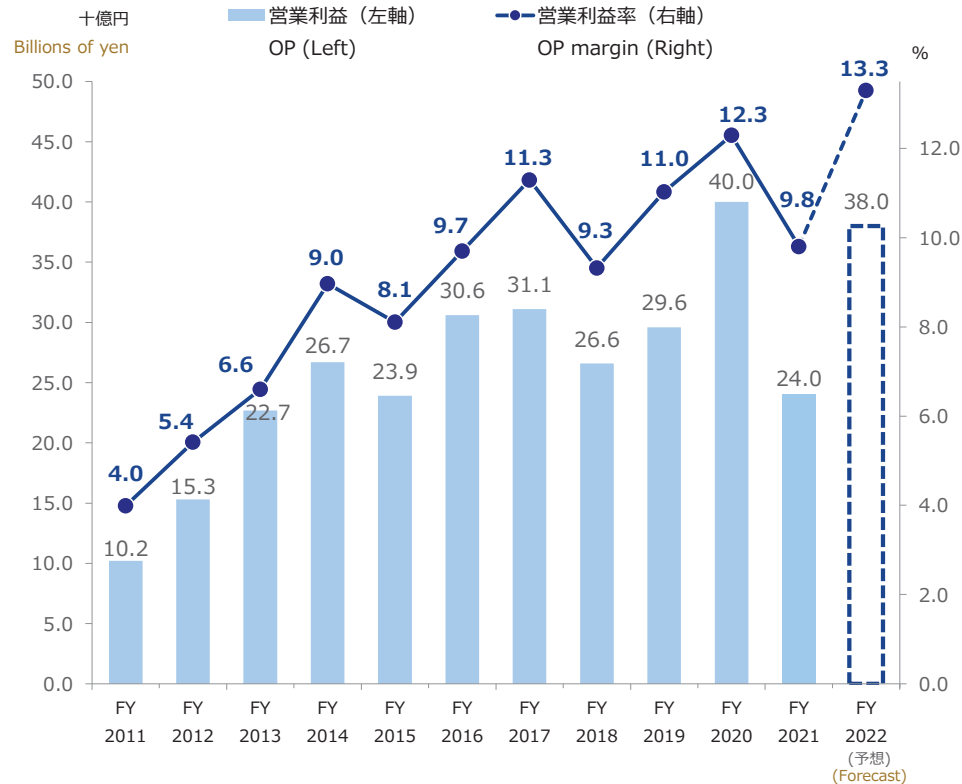
Contract Progress Rate

**約91%**

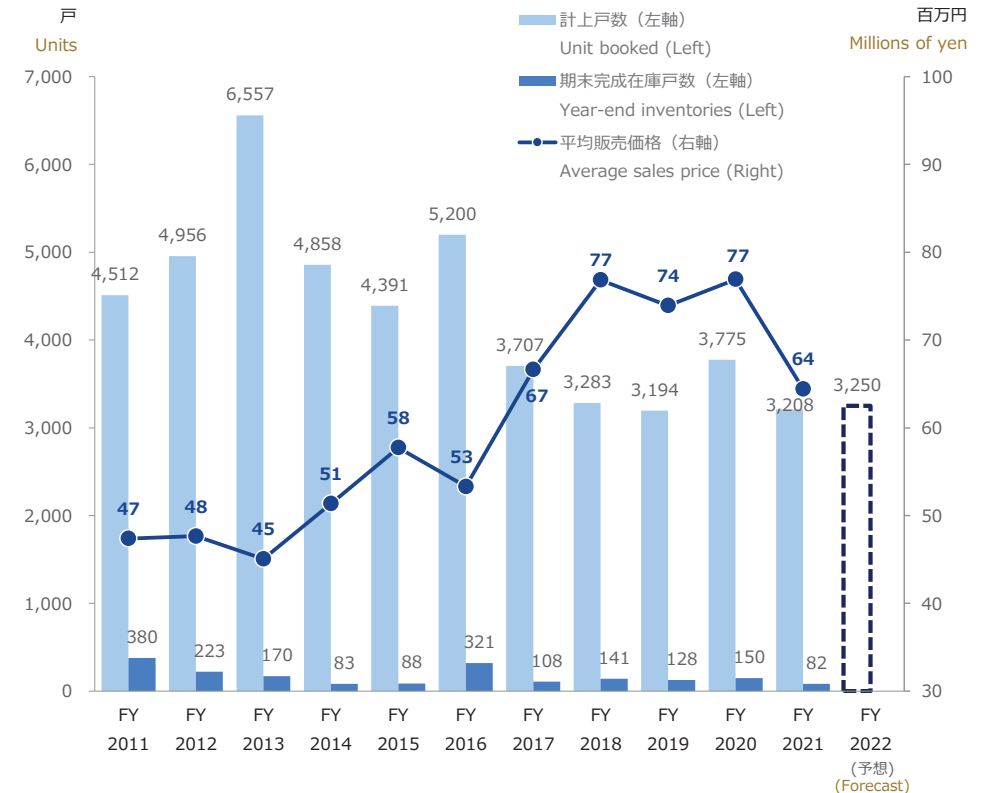
Approx. 91%

(2022年9月末時点 /As of Sep. 30, 2022)

住宅分譲 営業利益・営業利益率の推移  
Property sales to Individuals -  
Operating Income and Operating Margin



マンション計上戸数、完成在庫、平均販売価格の推移  
Condominiums - Trend of  
Units booked , Year-End Inventories , and Average Sales Price



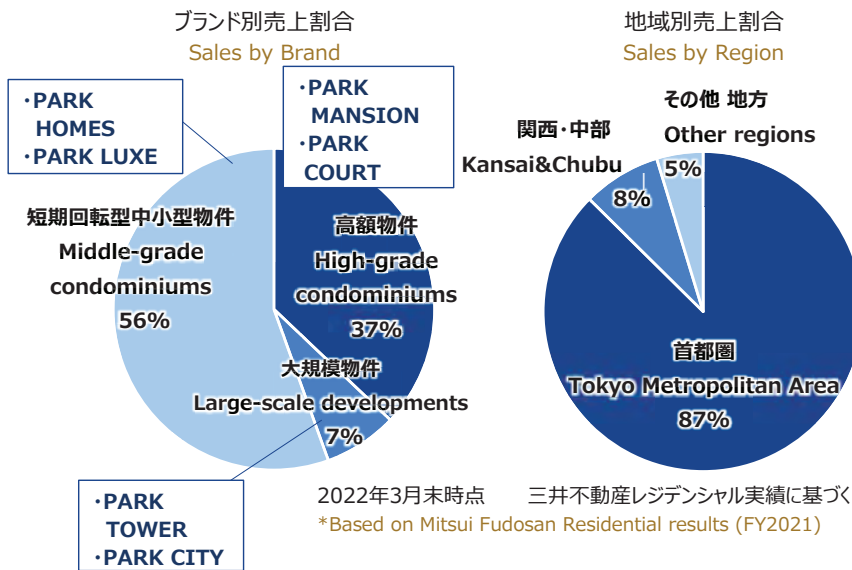
# 国内住宅分譲

## Property Sales to Individuals

主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
		○		

## 3 事業状況 Business Situation

### マンションブランド・地域別売上比率 Sales by Brand & Region



### 再開発を中心とした豊富なパイプライン An Abundant Pipeline Focusing Mainly on Redevelopment

主な大規模プロジェクト・ハイエンド向けプロジェクト/Major Large-Scale Projects / High-end Projects

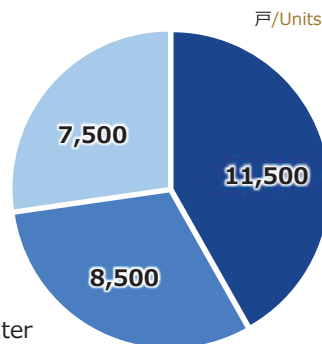
主な計上年度 Major FY to be Reported	プロジェクト名 Project Name	所在 Location	総販売戸数*2 Total No. of Units Sold*2
2022	SHIROKANE THE SKY	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 770 戸
	パークコート千代田四番町	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	約 170 戸
	PARK COURT CHIYODA YONBANCHO	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	約 360 戸
2023	パークコート神宮北参道 ザ タワー	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	約 470 戸
	PARK COURT JINGU KITASANDO THE TOWER	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 2,700 戸
	HARUMI FLAG (板状棟)	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	約 750 戸
2024以降 2024 or later	幕張ハイパーク ミッドスクエアタワー	埼玉県さいたま市 Saitama, Saitama	約 400 戸
	MAKUHARI BAY-PARK MID SQUARE TOWER	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 1,670 戸
	大宮スカイ&スクエア ザ タワー	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 1,000 戸
	OMIYA SKY & SQUARE THE TOWER	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	約 470 戸
	パークタワー勝どきミッド/サウス	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	約 300 戸
	PARK TOWER KACHIDOKI MID/SOUTH	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 2,000 戸
	三田ガーデンヒルズ	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 720 戸
	MITA GARDEN HILLS	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 730 戸
	パークタワー西新宿	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 2,000 戸
	PARK TOWER NISHISHINJUKU	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 720 戸
	新宿区高田馬場四丁目計画	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 720 戸
	Shinjuku-ku Takadanobaba 4-chome Project	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 1,450 戸
	伊丹市稲野町計画 南街区	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 860 戸
	Itami City Inano-cho project, South Area	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	
中野町東地区計画	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
Nakano Kakoicho East District Project	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
小岩駅北口地区計画	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
Koiwa Station Kitaguchi District Project	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
豊海地区計画	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
Toyomi District Project	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
月島三丁目南地区計画	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
Tsukishima 3-chome South District Project	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
三田小山西地区計画	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
Mita Koyama West District Project	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
東金町一丁目西地区計画	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		
Higashikanamachi 1-Chome West District Project	東京都港区 Minato-ku, Tokyo		

### 豊富なランドバンク An Abundant Land Bank

約27,500戸\*1  
Approx. 27,500 units\*1

\*1 計画段階の再開発事業を含む  
\*1 Incl. redevelopment project in the planning phase

- 22-24年度  
FY2022-24
- 25-27年度  
FY2025-27
- 28年度以降  
FY2028 or later



(注) 計上年度、総販売戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

\*2 シェア勘案前

\*3 地権者住戸等を含む総戸数

Note : FY to be reported and total number of units sold may change in the future. Some project names are tentative.

\*2 The total number of units is before taking into account the Company's share.

\*3 Total number of units including units owned by landowners, etc.

# 投資家向け分譲等

Property Sales to Investors, etc.

主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
		○		

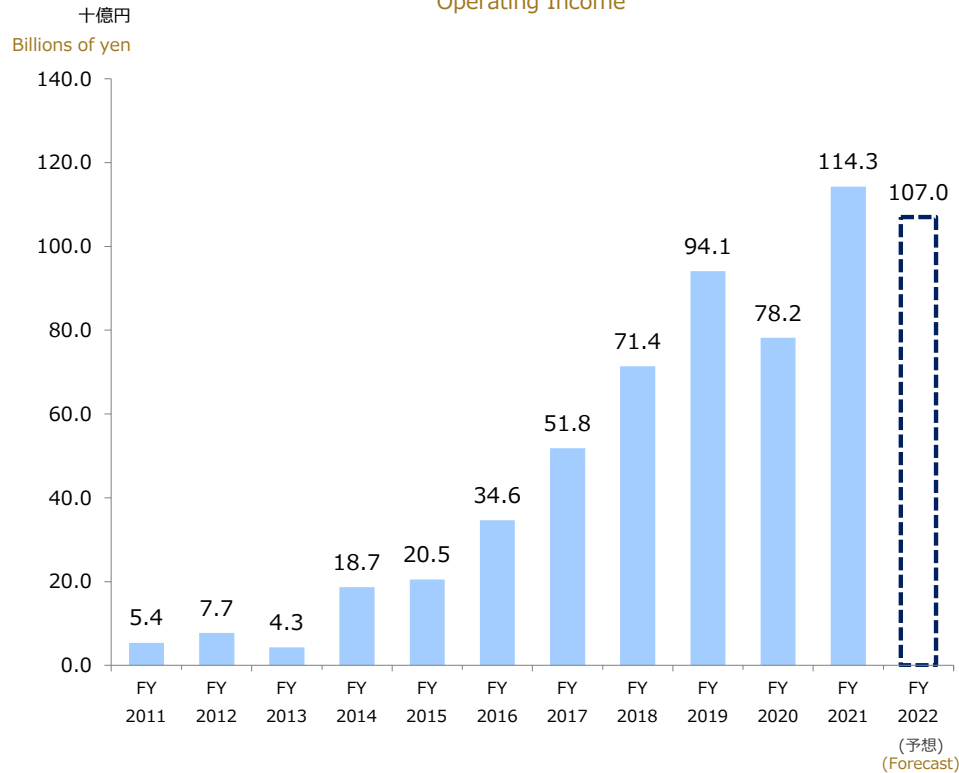
## 3 事業状況 Business Situation

### 基本方針

#### Basic Policy

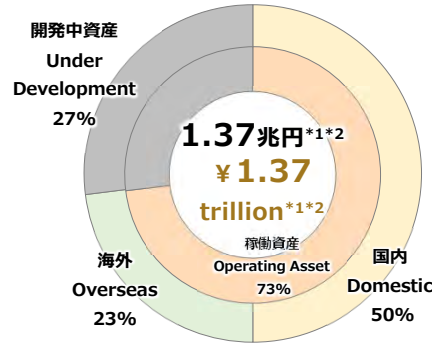
- 自社開発・運営による保有期間賃料の拡大  
Increase of Rent over Holding Period through Internal Development and Operation
- 幅広い売却先ネットワークと売却時期見極めによる売却利益の極大化  
Maximization of Sales Profit through Wide-Ranging Buyer Network and Determining Optimal Sale Timing

投資家向け分譲・海外住宅分譲 営業利益推移  
Property Sales to Investors and Individuals (Overseas)  
Operating Income



### 資産残高・稼働物件利回り・売却実績 (2022年3月期)

Outstanding Assets>Returns from Operating Properties/Sale Results  
(For the Year Ended March 31, 2022)



稼働資産/Operating Asset	
期待NOI利回り Expected NOI yield	6.5%
うち、国内 /Domestic	6.8%
うち、海外 /Overseas	5.8%

\*1 資産割合の内訳/Asset breakdown

稼働資産/Operating Asset						開発中 Under Development	合計 Total	
国内/Domestic					海外 Overseas			
オフィス Office	商業 Retail	物流 Logistics	賃貸住宅 Rental Housing	その他 Other				
18%	10%	12%	9%	1%	23%	27%	100%	1.37 兆円/trillion yen

\*2 2022年3月末簿価/Book value at the end of March, 2022.

#### 過去に売却した主な資産の事例/Examples of major assets sold in the past

売却年度 FY to be sold	用途 Use	物件名 Project Name	利回り*3 Yield*3
FY2019	オフィス /Office	大崎ブライトコア・ブライトプラザ /Osaki Bright Core, Bright Plaza	3.2%
	物流 /Logistics	物流施設3物件 /3 logistics facility buildings	4.3~4.9%
	商業 /Retail	TENJIN216 /TENJIN216	3.6%
FY2020	オフィス /Office	新橋M-SQUARE Bright /SHINBASHI M-SQUARE Bright	2.9%
	オフィス /Office	大崎ブライトタワー /Osaki Bright Tower	3.2%
	オフィス /Office	名古屋三井ビルディング2物件 /2 Nagoya Mitsui Buildings	3.7~4.2%
	物流 /Logistics	物流施設3物件 /3 logistics facility buildings	4.0~4.8%
	オフィス /Office	グラントウキョウサウスタワー /GRAN TOKYO SOUTH TOWER	2.8%
FY2021	商業 /Retail	銀座5丁目グローブ /Ginza 5-chome GLOBE	2.8%
	商業 /Retail	竹下通りスクエア /Takeshita-dori Square	3.5%
	オフィス /Office	飯田橋グラン・ブルーム /Iidabashi Grand Bloom	2.8%
	オフィス /Office	中之島三井ビルディング /Nakanoshima Mitsui Building	3.3%
	物流 /Logistics	物流施設3物件 /3 logistics facility buildings	3.9~4.2%

\*3 売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載

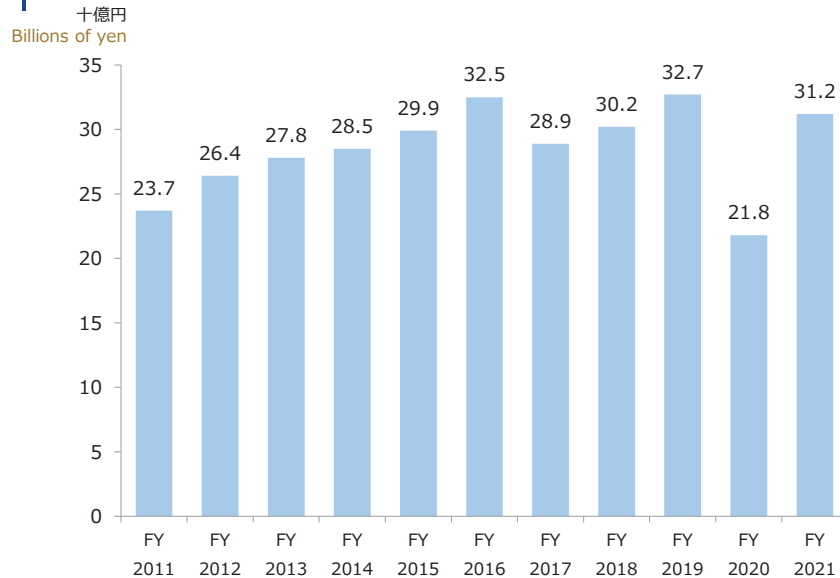
\*3 Describes the direct capitalization yield based on the appraisal value of the property, disclosed to the seller.

## 貸し駐車場の運営管理(リパーク事業)、オフィス・商業・住宅等の預かり資産の運営管理など

### Operation and Management of Rental Parking (Re-Park), Assets in Custody (Office, Commercial, Housing, etc.)

#### プロパティマネジメントの営業利益推移

##### Trends in Operating Income for Property Management



#### 貸し駐車場 (リパーク)

##### Car Park Leasing (Repark)

「三井のリパーク」1994年のスタート以来、日本全国で駐車場事業を展開。駐車場経営のサポートを通じて土地の有効活用を行うなど、活気ある街づくりに貢献。

In the years since it was first established in 1994, Mitsui Re-Park has expanded its parking business throughout Japan. We are contributing to creating neighborhoods full of vitality by making effective use of land with the support of our parking area management.

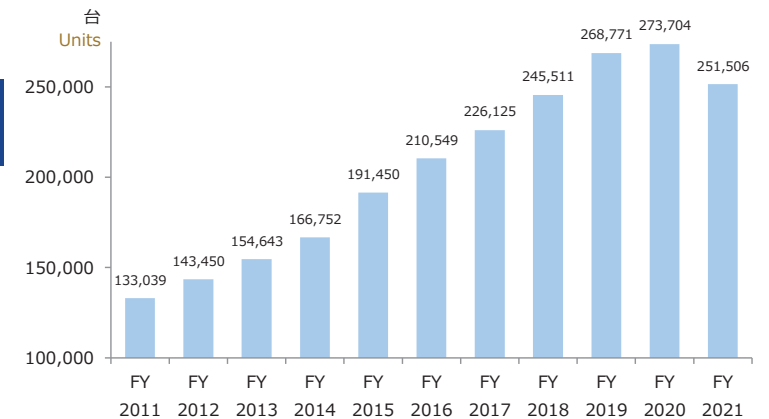


管理台数  
Managed Units

約25万台  
Approx. 250 K units

#### リパーク駐車場管理台数推移

##### Car Park Leasing Track Record



#### 運営管理委託 (オフィス・商業・住宅等) (2022年3月期)

##### Contracted Operation and Management (Office, Commercial, Housing, etc.) (FY2021)

#### オフィス/Office

総貸付面積  
Leased Floor Space

約3,396千㎡  
Approx. 3,396 K m<sup>2</sup>

#### 商業/Retail

総貸付面積  
Leased Floor Space

約2,392千㎡  
Approx. 2,392 K m<sup>2</sup>

#### 住宅/Housing

マンション分譲戸数  
Condominiums Sold

約23万戸<sup>\*1</sup>  
Approx. 230 K units<sup>\*1</sup>

マンション管理戸数  
Condominiums Managed

約28万戸  
Approx. 280 K units

賃貸住宅管理戸数  
Leasing Housing Units Managed

約14万戸  
Approx. 140 K units

\*1 1984年以降、共同事業のシェア考慮前の数値  
\*1 Since 1984; does not take into account sharing businesses

長年の実績の中で培われたノウハウに加え、当社グループの総合力を活かしたマンション管理サービスを提供  
Our condominium management service draws on the know-how we have accumulated through years of successful operations, and the collective strengths of the group as a whole.

建物オーナー・入居者の双方に対して、賃貸マンションの運営・仲介に関するサービスを提供  
We provide rental condominium operation and brokerage services for building owners and tenants.

主な収益計上セグメント	賃貸	分譲	マネジメント	その他
Major revenue-generating segments	Leasing	Sales	Management	Other
			○	

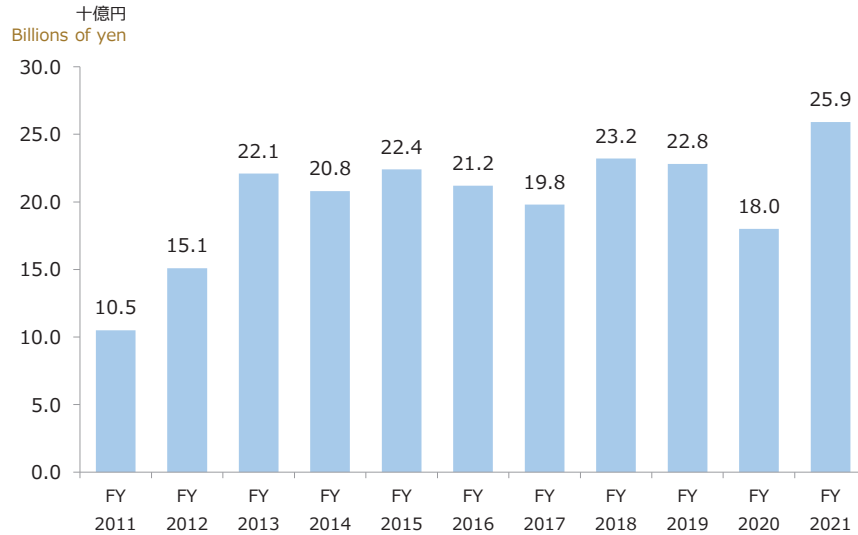
## 個人向け仲介(リハウス事業)、REIT等のアセットマネジメントなど

### Brokerage for Individuals (Re-House), Asset Management such as REITs, etc.

(2022年3月末時点)

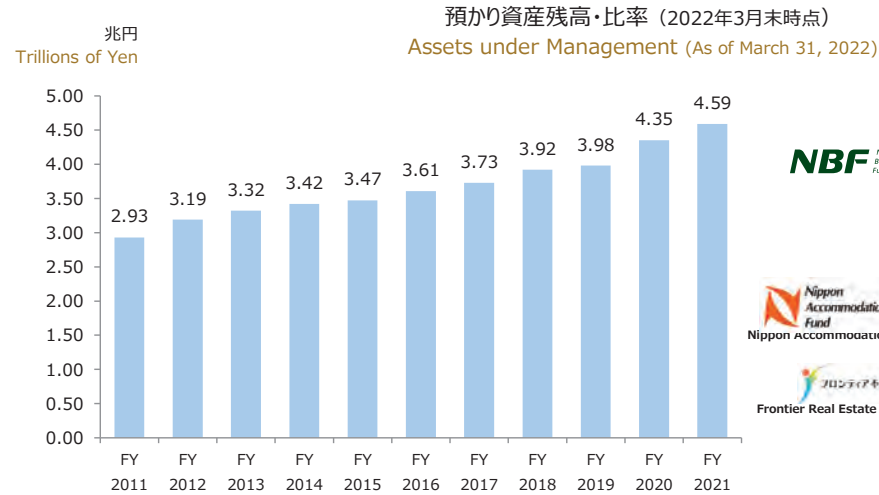
### 仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

#### Trends in Operating Income from Brokerage and Asset Management

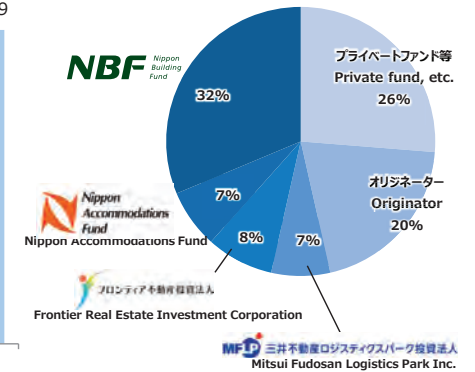


### REIT等からの預かり資産の拡大

#### Expanded Assets under Custody through REITs, etc.



預かり資産残高・比率 (2022年3月末時点)  
Assets under Management (As of March 31, 2022)



\*18/3期以前の数値は旧セグメント「三井ホーム」の賃貸管理における営業利益を除く。19/3期は組み換え後の数値を基に算出  
\*Figures for FY2017 and earlier exclude operating income in the former segment "Mitsui Home" for rental management.  
In the FY2018, figures were calculated based on the reclassified segments

### 仲介取扱件数36年連続No.1「三井のリハウス」

#### Mitsui Re-House No.1 for 36 consecutive years (number of brokerages handled)

売買仲介取扱件数36年<sup>\*1</sup>連続NO.1

No.1 in number of brokerages handled for 36 consecutive years<sup>\*1</sup>

\*1 1986年度から2021年度まで/FY1986-FY2021



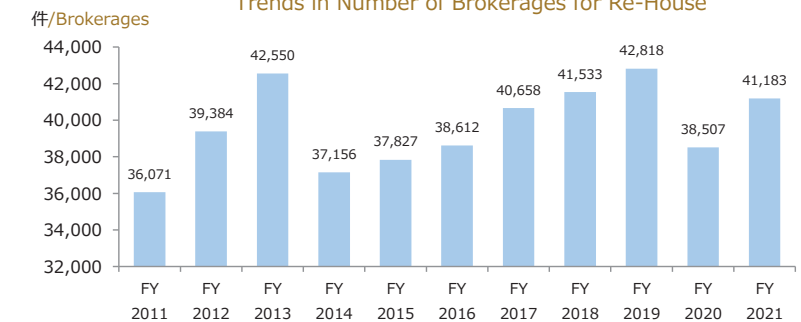
売買仲介実績/Brokerage Market (2022年3月期/FY2021)

順位	会社名	手数料収入 (十億円)	取扱件数 (件)	取扱高 (十億円)	店舗数 (店)
		Fees/Revenue (Billions of yen)	Transactions (Units)	Transaction Volume (Billions of yen)	Number of Stores
1	三井不動産リアルティ Mitsui Fudosan Realty	90.1	41,183	1,892.6	291
2	A社 /Company A	71.5	28,750	1,577.9	199
3	B社 /Company B	71.2	38,144	1,453.3	256
4	C社 /Company C	39.8	10,081	964.8	94
5	D社 /Company D	22.9	8,226	550.3	71

資料：(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信2022.5.25』  
Source: Real Estate Economic Institute (As of May 25, 2022)

### リハウス仲介件数推移

#### Trends in Number of Brokerages for Re-House



# ホテル・リゾート Hotels and Resorts

主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
				○

## 3 事業状況 Business Situation

### 事業戦略 Business Strategies

- 「滞在する場」の提供による「働く」「住む」等の新たな需要<sup>\*1</sup>の取り込み  
Capture new demand for working, living, etc.,<sup>\*1</sup> by providing places to stay
- 会員組織<sup>\*2</sup>のサービス拡充等によるロイヤルカスタマーの拡大・深化  
Expansion and deepening of loyal customers through the expansion of membership organization<sup>\*2</sup> services
- 海外渡航制約を受けた国内旅行ニーズの積極的な取り込み  
Active capture of domestic travel needs subject to overseas travel restrictions

\*1 テレワーク、短期居住、病院療養・付き添いによる滞在ニーズ等

\*1 Need for telework, short-term residence, hospital treatment stays, stays for accompaniment of hospital patients, etc.

\*2 MGH Rewards Club等

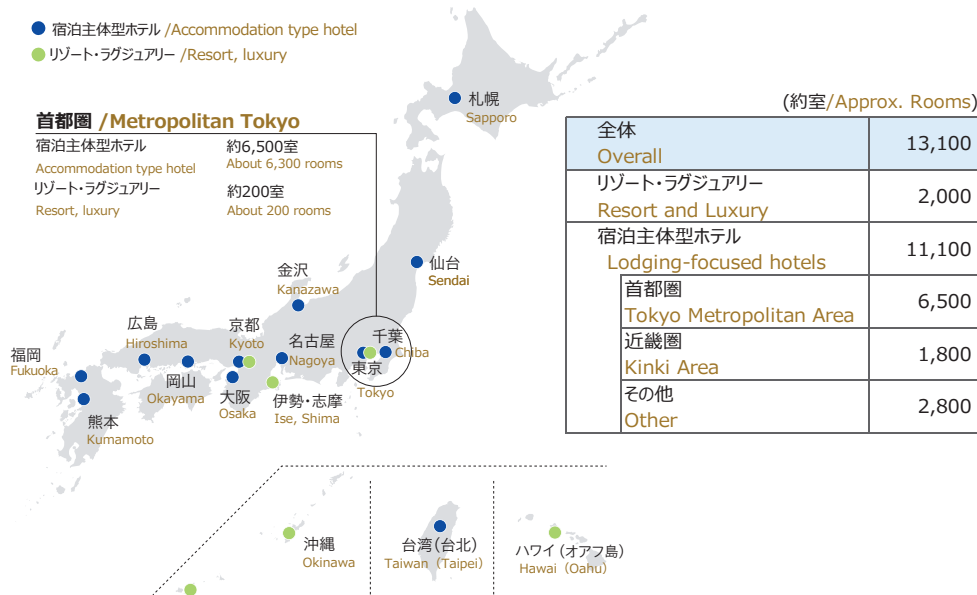
\*2 MGH Rewards Club ect.

### 優良なポートフォリオ An Excellent Portfolio

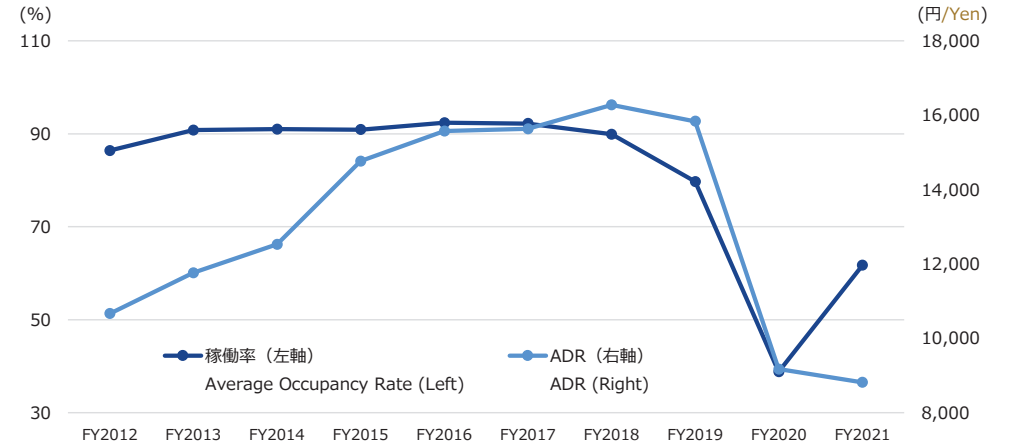
52施設 約13,100室  
Total 52 Approx. 13,100 rooms

国内外含む、2022年10月末時点  
Domestic and overseas, as of Oct. 31, 2022

- 宿泊主体型ホテル /Accommodation type hotel
- リゾート・ラグジュアリー /Resort, luxury



### 稼働率・ADRの推移(宿泊主体型ホテル) Trends in Occupancy Rates/ADR (Lodging-focused hotels)



### 今後の開発パイプライン Future Development Pipeline

客室数 (海外を含む)  
No. of rooms (Including overseas)

約1,000室  
Approx. 1,000 rooms

国内外含む、2022年10月末時点  
Domestic and overseas, as of Oct. 31, 2022

#### 主な新規プロジェクト/Major New Projects

開業年度 FY Opened	プロジェクト名 Project Name	所在 Location	客室数 No. of Rooms
2022	三井ガーデンホテル柏の葉パークサイド Mitsui Garden Hotel Kashiwa-no-ha Park Side	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	約 150 室
2023以降 2023 or later	ブルガリ ホテル 東京 The Bvlgari Hotel Tokyo	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 100 室
	三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア Mitsui Garden Hotel Yokohama Minatomirai Premierie	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	約 360 室
	京都三条ホテル計画 Kyoto Sanjo Hotel Project	京都府京都市 Kyoto, Kyoto	約 190 室
	敦化北路ホテル Dunhua North Road Bridge Project	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	約 180 室
	ウォルドーフ・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 200 室
	神奈川県足柄下郡箱根町計画 Hakone Project	神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa	未定 TBD



# 新築請負・東京ドーム

## New Construction under Consignment - Tokyo Dome

主な収益計上セグメント

Major revenue-generating segments

賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
			○

## 3 事業状況 Business Situation

### 新築請負

#### New Construction under Consignment

供給棟数

Buildings Delivered

約25万棟

Approx. 250,000

(注) 過去48年間累計

Note : Cumulative total in the last 48

大型施設供給棟数

Large-Scale Facilities Delivered

5,000棟超

Over 5,000



### 東京ドーム

#### Tokyo Dome

東京ドームシティ来場者数  
Visitors to Tokyo Dome City

約4,000万人/年  
Approx. 40M people /year  
(FY2019)

#### 足元の主な取り組み/Major Current Initiatives

売上向上  
Sales increase

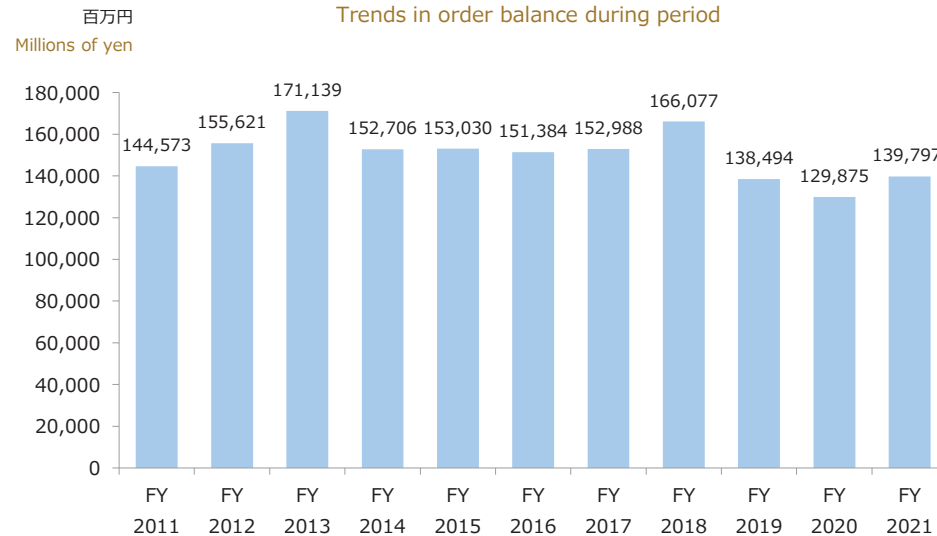
リニューアルによるメインビジョン設置等  
(日本最大級、従来比4.4倍)

Installation of main vision system etc.  
(One of the largest in Japan, 4.4 times larger than before)

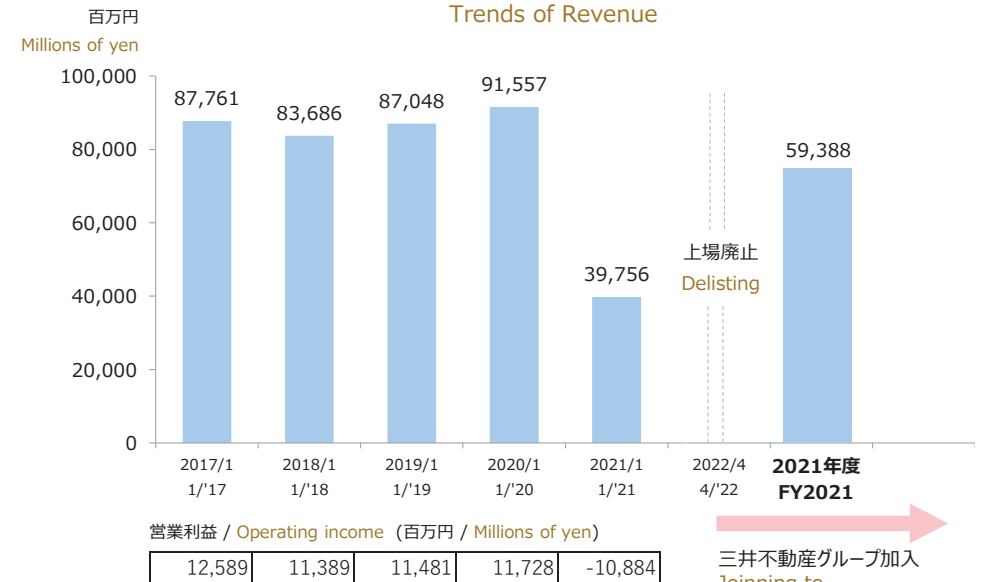
費用削減  
Cost reduction

建築コスト査定での当社ノウハウ活用等  
Utilization of our know-how in construction cost assessment etc.

期中受注残高の推移  
Trends in order balance during period



売上高の推移  
Trends of Revenue



### 事業戦略

#### Business Strategies

- 国内事業で培った当社グループの強みとパートナー戦略の掛け合わせによる優良な事業機会の獲得  
Capture outstanding business opportunities by combining partner strategies with Group strengths nurtured through domestic business.
- マーケット環境変化への対応のため、エリア・商品戦略やサステナビリティ対応などの商品企画の見直しを機敏に実行し競争力を維持・強化  
In order to respond to changes in the market environment, promptly rework product planning to support area and product strategies, sustainability, etc., and maintain and strengthen competitiveness.

#### 欧米

##### Europe and North America

高い透明性と流動性が確立されている成熟した不動産マーケットにおいて、オフィス・賃貸住宅を中心に展開  
Develop with a focus on office buildings and leasing housing in a mature, highly transparent and liquid real estate market.

#### アジア

##### Asia

個人消費が拡大し、都市化が進行している中国・アジア市場の成長を取り込み、分譲住宅・商業施設を中心に展開  
Develop with a focus on condominium sales and retail facilities by incorporating the growing Chinese and Asian markets driven by rising consumer spending and advancing urbanization.

### 中長期定量目標

#### Medium -to long term quantitative targets

	2025年前後 Around 2025
連結営業利益 Consolidated Operating Income	3,500億円 程度 Around ¥350.0 billion
うち海外事業利益* Of which: Overseas Income*	30%程度 Around 30%

\* 海外事業利益合計[a]÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益[b])×100

[a]海外事業営業利益と海外持分法換算営業利益の合計。

[b]海外所在持分法適用会社営業利益または営業利益相当額に当社持分割合を乗じた額と海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益(不動産分譲を目的としたもの)との合計。  
営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮し簡便的に算出。

\* Total overseas income [a]

÷ (consolidated operating income + pro forma operating income of overseas affiliates [b]) × 100

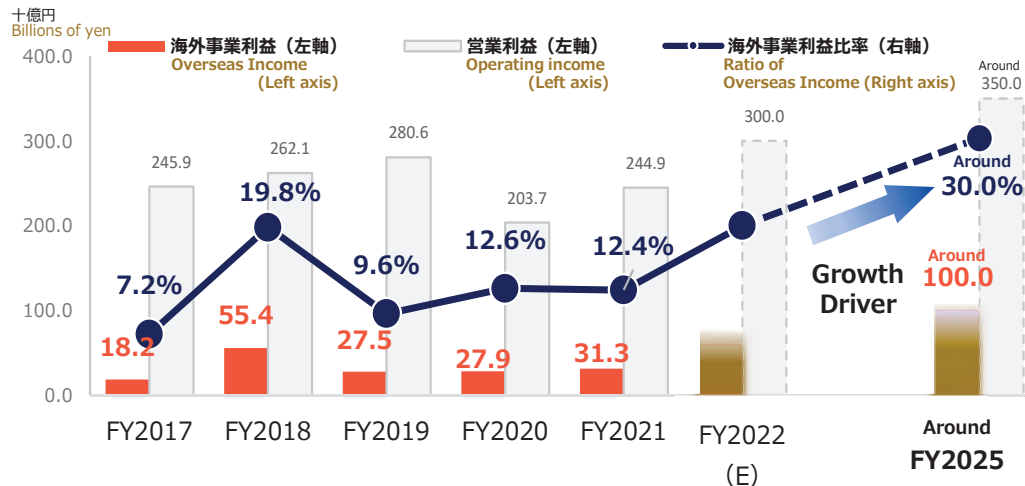
[a] Total of overseas operating income and pro forma operating income of overseas affiliates.

[b] Total of overseas equity method affiliated companies' operating income or amount equivalent to operating income multiplied by Mitsui Fudosan's equity interest, and profit/loss on sales of stocks of overseas equity method subsidiaries and affiliates (for purpose of real estate sales).

The amount equivalent to operating income is the amount of profit calculated from net income on a simplified basis after taking into consideration the tax burden.

### 海外事業利益\*の成長

#### Growth of Overseas Income\*



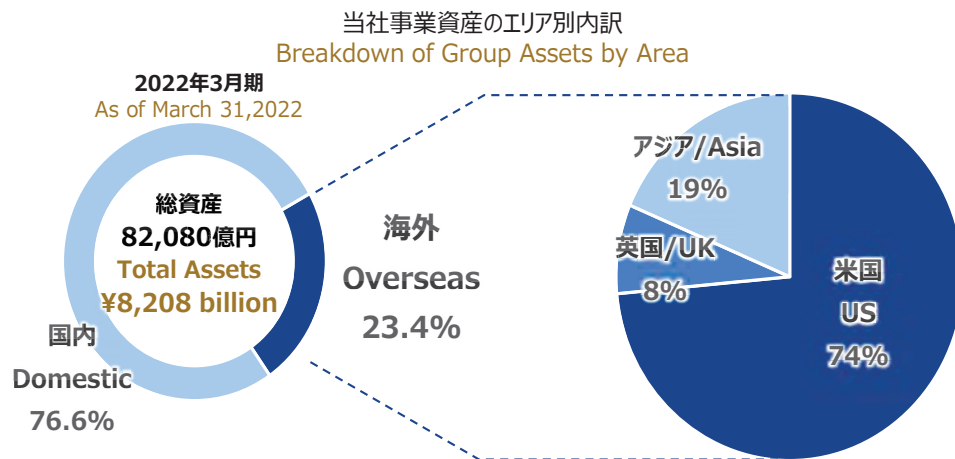
### 海外稼働プロジェクトの拡大 / Expansion of overseas projects

	当第2四半期末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of the end of 2Q, FY2022			今後の開発パイプライン* Number of future development pipeline		
	総計 Total	欧米 Europe and America	アジア Asia	総計 Total	欧米 Europe and America	アジア Asia
オフィス Office	14	(14)	(-)	+12	(+10)	(+2)
商業 Retail	7	(-)	(7)	+6	(-)	(+6)
賃貸住宅 Leasing Housing	11	(11)	(-)	+17	(+16)	(+1)
ホテル・SA・物流 Hotel/SA/Logistics	9	(2)	(7)	+5	(-)	(+5)

\* 既存物件の次期計画・増床計画も1プロジェクトとしてカウント / Plans for the next phase and expansion of existing properties are counted

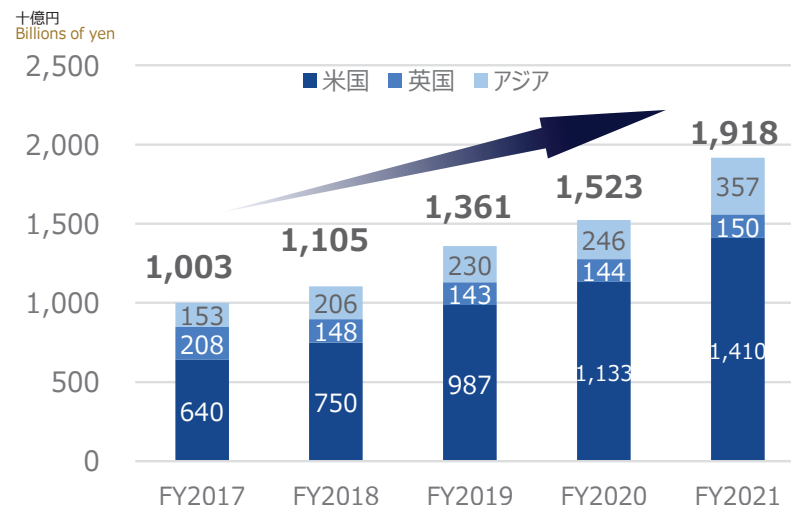
### エリア別資産残高

#### Overseas Assets by Area



### 海外資産残高の成長

#### Growth of Overseas Assets



4年間で  
約1.9倍  
うち米国  
約2.2倍

Approx.  
1.9 times  
in 4 years  
and  
Approx.  
2.2 times  
in the U.S.

### ローカル化の推進

#### Promotion of Localization

- 50年以上の海外事業の歴史  
A History of Over 50 Years  
in Overseas Business

米国  
U.S.A.  
(1973~)

約50年  
Approx. 50 Years

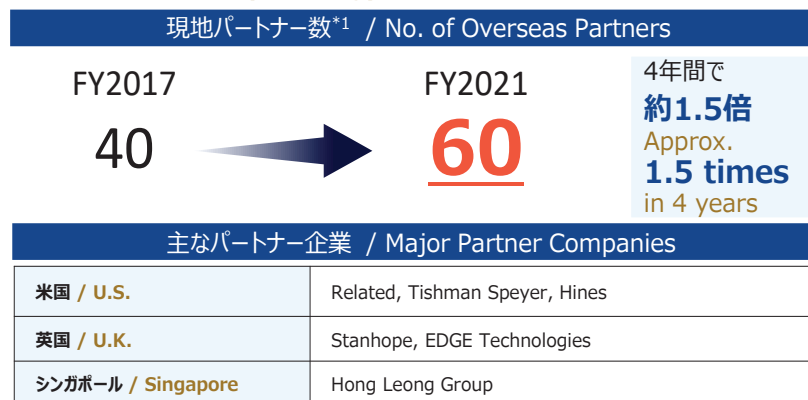
英国  
U.K.  
(1990~)

約30年  
Approx. 30 Years

アジア  
Asia  
(1972~)

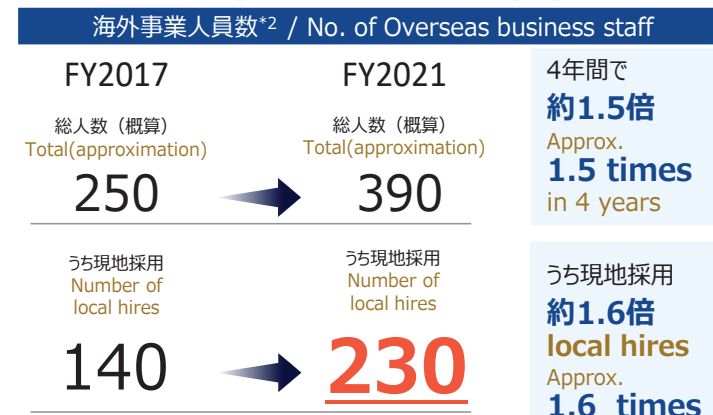
約50年  
Approx. 50 Years

- 海外パートナー戦略  
Overseas Partnership Strategy



\*1 概数 / Approximate number

- 現地社員の積極的な採用・登用  
Recruitment and promotion of local employees



\*2 施設運営会社を除く / Excluding facility management companies

## 今後の開発パイプライン：欧米

### Future Development Pipeline : North America and Europe

今後の開発パイプライン数/Number of future development Pipelines



## 当社オフィスの平均契約期間

### Average contract term of our office

FY2021

**16.0年**  
16.0 years

主な新規プロジェクト<オフィス・賃貸住宅>/Major New Projects (Office・Leasing Housing)

竣工年 <sup>*1</sup> Expected Completion <sup>*1</sup>	所在 Location	用途 Use	プロジェクト名 <sup>*1</sup> Project Name <sup>*1</sup>	延床面積/総戸数 <sup>*1</sup> Total Floor Space or Units <sup>*1</sup>
2022	ニューヨーク New York	オフィス Office	50 ハドソンヤード 50 Hudson Yards	約 ≈ 269,000 m <sup>2</sup>
	ロンドン London		ホワイトシティプレイス(ゲートウェイ セントラル棟・ウエスト棟) White City Place (Gateway Central, West)	約 ≈ 36,000 m <sup>2</sup>
	ボストン Boston	賃貸住宅 Leasing Housing	Alta Revolution	約 ≈ 320 戸 Units
	シアトル Seattle		Mason&Main	約 ≈ 550 戸 Units
2022-	サンフランシスコ San Francisco	オフィス Office	ミッションロック Phase I Mission Rock Phase I	約 ≈ 121,000 m <sup>2</sup>
	ウォルナットクリーク Walnut Creek	賃貸住宅 Leasing Housing	The Waymark	約 ≈ 590 戸 Units
2023以降 2023 or later	サンディエゴ San Diego	オフィス Office	トーリービュー Torrey View	約 ≈ 45,500 m <sup>2</sup>
	ロンドン London		テレビジョンセンター再開発計画(西オフィス棟) Television Centre Redevelopment Project (One Wood Crescent)	約 ≈ 16,300 m <sup>2</sup>
	シアトル Seattle		The NET	約 ≈ - m <sup>2</sup>
	ロンドン London		サウスモルトン・トライアングル South Molton Triangle	約 ≈ 24,000 m <sup>2</sup>
	サンフランシスコ San Francisco		ブランンスクエア Brannan Square	約 ≈ 112,000 m <sup>2</sup>
	ロンドン London	1-5 Earl Street	約 ≈ - m <sup>2</sup>	
	ワシントンD.C. Washington, D.C.	賃貸住宅 Leasing Housing	ミュージアムプレイス Museum Place	約 ≈ 480 戸 Units
	ロサンゼルス Los Angeles		8th&フィゲロア 8th Figueroa	約 ≈ 430 戸
ダラス Dallas	メープルテラス Maple Terrace		約 ≈ 340 戸	

主な新規プロジェクト<分譲住宅>/Major New Projects (Condominiums)

竣工年 <sup>*1</sup> Expected Completion <sup>*1</sup>	所在 Location	用途 Use	プロジェクト名 <sup>*1</sup> Project Name <sup>*1</sup>	総戸数 <sup>*2</sup> Total Units <sup>*2</sup>
2022	ニューヨーク New York	分譲住宅 Condo	コートランド Cortland	約 ≈ 140 戸 Units
2023以降 2023 or later	ロンドン London		テレビジョンセンター再開発計画 (2期) Television Centre Redevelopment Project (Phase2)	約 ≈ 370 戸 Units

\*1 竣工年、延床面積、総戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

\*1 Each expected completion, total floor space and total number of units may change in the future. Some project names are tentative.

\*2 シェア勘案前

\*2 The total number of units is before taking into account the Company's share.

# 海外事業

## Overseas Business

主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
	○	○	○	○

# 3 事業状況

## Business Situation

### 今後の開発パイプライン : アジア

### Future Development Pipeline : Asia

今後の開発パイプライン数/Number of future development Pipelines

オフィス Office	商業施設 Retail	物流施設 Logistics	ホテル Hotel	サービスアパートメント Serviced apartment	賃貸住宅 Leasing Housing	分譲住宅 Condominiums
2物件 2 properties	6物件 6 properties	3物件 3 properties	1物件 1 property	1物件 1 property	1物件 1 property	約18,600戸 Approx. 18,600 units

主な新規プロジェクト(オフィス・商業・ホテル・物流・賃貸住宅・SA)/Major New Projects (Office/Retail/Hotel/Logistics/Leasing Housing/SA)

開業年/ 竣工年*1 Expected opening*1	所在地 Location		用途 Use	プロジェクト名*1 Project Name*1	面積/客室数/戸数*1 Total Floor or Store Space/Rooms/Units*1	
2021-	タイ Thailand	チェンマイ Chachoengsao Province	物流 Logistics	バンナー2ロジスティクスパーク Bangna 2 Logistics Park	延床 gross	約 ≈ 160,000 m <sup>2</sup>
2022	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	商業 Retail	ららぽーとブキッ・ピンタン シティ センター LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	店舗 Store	約 ≈ 82,600 m <sup>2</sup>
	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City		三井アウトレットパーク台南(1期) MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase1)	店舗 Store	約 ≈ 34,000 m <sup>2</sup>
	マレーシア Malaysia	セランゴール Selangor		三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港セパン(3期) MITSUI OUTLET PARK KLIA SEPANG (Phase3)	店舗 Store	約 ≈ 7,000 m <sup>2</sup>
	タイ Thailand	パタヤ Pattaya	SA	サマーセットブルー コースト Somerset Blue Coast		約 ≈ 320 室 Rooms
2023 以降 2023 or later	インド India	バンガロール Bangalore	オフィス Office	RMZエコワールド30 RMZ Ecoworld 30	延床 gross	約 ≈ 426,400 m <sup>2</sup>
	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	賃貸住宅 Leasing Housing	BBCCプロジェクト BBCC Project		約 ≈ 260 戸 Units
	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City	ホテル Hotel	敦化北路ホテル計画 Dunhua North Road Hotel Project		約 ≈ 180 室 Rooms
	台湾 Taiwan	台中市 Taichung City	商業 Retail	ららぽーと台中 LaLaport TAICHUNG	店舗 Store	約 ≈ 68,000 m <sup>2</sup>
	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City		ららぽーと台湾南港 LaLaport Nangang	店舗 Store	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
	台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City		三井アウトレットパーク台湾林口(2期) MITSUI OUTLET PARK LINKOU (Phase2)	店舗 Store	約 ≈ 26,900 m <sup>2</sup>
	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City		三井アウトレットパーク台南(2期) MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase2)	店舗 Store	約 ≈ 10,000 m <sup>2</sup>
	台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City		ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	店舗 Store	約 ≈ 74,000 m <sup>2</sup>

主な新規プロジェクト(分譲住宅)/Major New Projects (Condominiums)

竣工年*1 Expected opening*1	所在地 Location		用途 Use	プロジェクト名*1 Project Name*1	総戸数*2 Total Units*2
2022	シンガポール Singapore		分譲 住宅 Condo	ジョベル The Jovell	約 ≈ 420 戸 Units
2022-	タイ Thailand	バンコク Bangkok		アイデオチャラン70他 計5物件 Ideo Charan70 etc.	約 ≈ 5,400 戸 Units
	フィリピン Philippines	ケソン Quezon City		ジ・アートン The Arton	約 ≈ 1,600 戸 Units
2023 以降 2023 or later	シンガポール Singapore			ピアメントグラント Piamont Grand	約 ≈ 820 戸 Units
	オーストラリア Australia	シドニー Sydney		MAC	約 ≈ 260 戸 Units
	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur		コンレイ Conlay Place	約 ≈ 490 戸 Units
	シンガポール Singapore			ワンノースエデン One North Eden	約 ≈ 160 戸 Units
	シンガポール Singapore			レンターヒルズロード Lentor Hills Road	約 ≈ 590 戸 Units
	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City		Uni PARK	約 ≈ 210 戸 Units
	台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City		中和板南路プロジェクト Zong he ban nan lu Project	約 ≈ 940 戸 Units
	インドネシア Indonesia	バカシ県 Bekasi Province	ジャバベカスポーツシティ内3区画プロジェクト Three clusters in Jababeka Sports City	約 ≈ 800 戸 Units	
*3	インドネシア Indonesia	タンگران Tangerang	チトララヤ Citra Raya	約 ≈ 2,400 戸 Units	

\*1 開業年、竣工年、延床面積、店舗面積、客室数、総戸数は、今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

\*1 Each expected completion or opening, total floor space, store floor space, number of rooms, and total number of units may change in the future.. Some project names are tentative.

\*2 シェア勘案前

\*2 The total number of units is before taking into account the Company's share.

\*3 タウンシップ型の段階開発となります。

\*3 This is a township-type staged development.

### 当社グループの温室効果ガス排出量削減目標

### Mitsui Fudosan Group's Greenhouse Gas Emission Reduction Targets

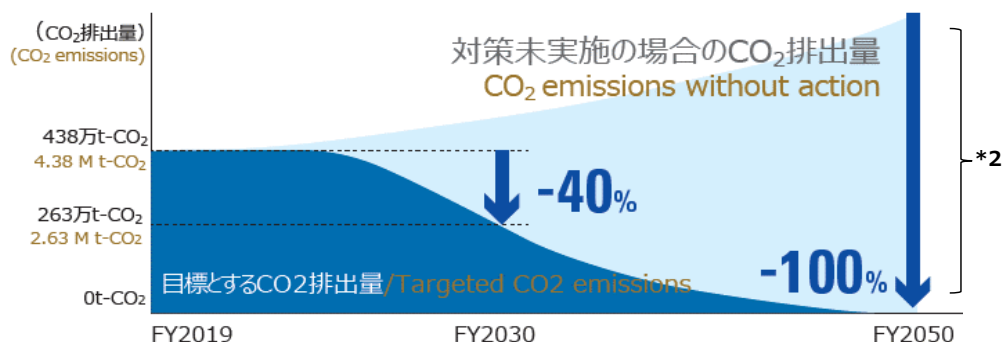
- 2030年度までに40%削減（2019年度比）\*1  
40% reduction in Group's GHG emissions by FY2030 (Compared to FY2019)\*1

SBTイニシアティブより「1.5°C目標」認定取得済  
Acquired SBT Initiative Certification for "1.5°C target"

- 2050年度までにネットゼロ\*1  
Net Zero by FY2050\*1

\*1 SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減（2019年度比）

\*1 SCOPE 1 + SCOPE 2: 46.2% reduction by FY2030 (Compared to FY2019)



\*2 ✓ 物件の環境性能向上

Improve environmental performance of properties

✓ 再エネ活用・電力グリーン化

Utilization of renewable energy and greening of electricity

✓ メガソーラー拡大

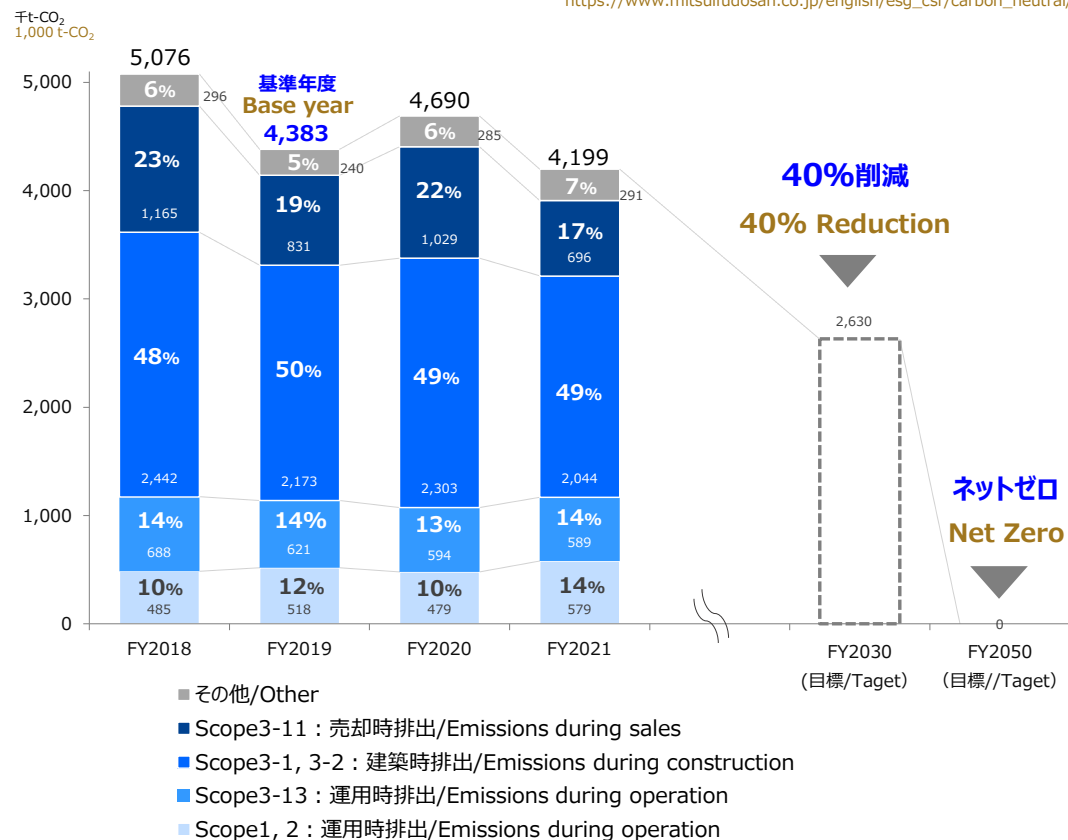
Expansion of mega-solar

✓ 建築時排出量削減、洋上風力・新技術など

Reduction of emissions during construction, offshore wind & new technologies, etc.

### 2021年度 進捗状況

### Progress in FY2021



■ その他/Other

■ Scope3-11：売却時排出/Emissions during sales

■ Scope3-1, 3-2：建築時排出/Emissions during construction

■ Scope3-13：運用時排出/Emissions during operation

■ Scope1, 2：運用時排出/Emissions during operation

### ■ 3年平均/3 year average

期間/Period	削減率/Reduction rate
FY2018-FY2020	4,716,000 t-CO <sub>2</sub>
FY2019-FY2021	4,424,000 t-CO <sub>2</sub>
	<b>-6%</b>

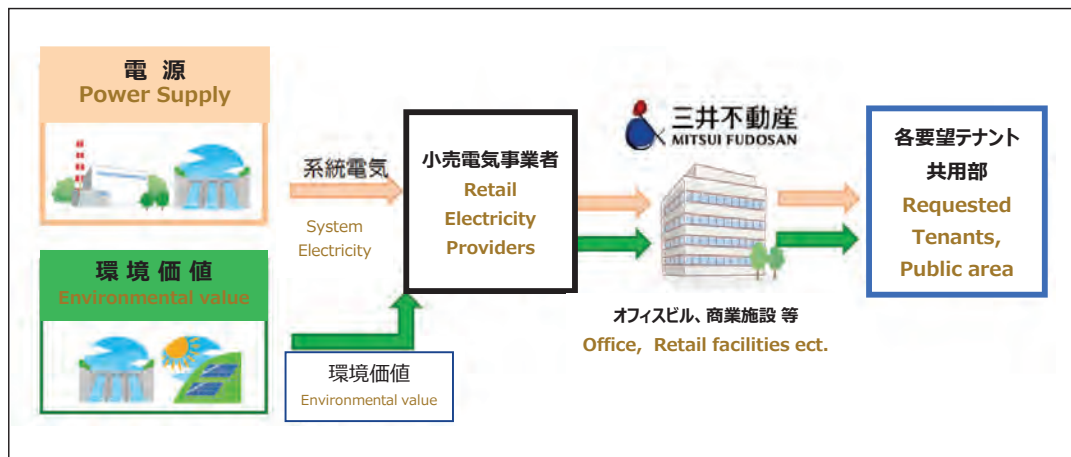
### ■ 2019年度比/compared with FY2019

期間/Period	削減率/Reduction rate
FY2019	4,383,000 t-CO <sub>2</sub>
FY2021	4,199,000 t-CO <sub>2</sub>
	<b>-4%</b>

### 「グリーン電力化」のさらなる拡大 Further expansion of "green electrification"

- 対象エリア：三大都市圏（首都圏、中京圏、近畿圏）に拡大  
Target areas : Expansion to **three metropolitan areas** (Tokyo, Chukyo, and Kinki)
- グリーン電力化対象施設：約**180**施設  
Green Power Target Facilities : Approx. **180** facilities
- 累計供給計画量（2030年度時点）：約**9.6**億kWh  
Planned cumulative supply (As of FY2030) : Approx. **960** million kWh
- 共用部分のグリーン化に加え、**入居テナントの要望により対応可能な「グリーン電力の提供サービス」を実施。導入予定企業は約100社へ**  
In addition to the greening of common areas, "Green Power Supply Service" is **available upon request of tenants. Approx. 100 companies are planning to introduce this service**

### グリーン電力化の仕組み（イメージ） Green Power Conversion System (image)



### 日本橋・豊洲エリアで電力供給を展開する 「スマートエネルギープロジェクト」での電カグリーン化\*1 Supplying Electricity in the Nihonbashi and Toyosu Areas Greening of power in the "Smart Energy Project" \*\*1

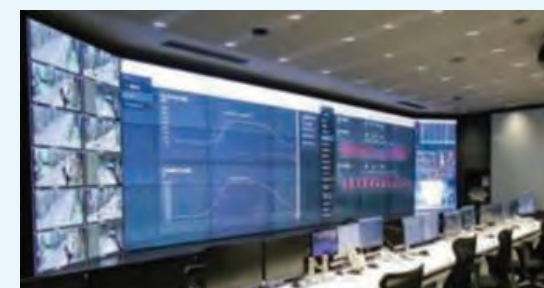
- 当社が展開する特定送配電事業\*2・小売電気事業\*3において、既存ビルを含めた周辺地域への供給電力をグリーン化（国内初）  
Mitsui Fudosan's specified power transmission and distribution business\*2 and retail electricity business\*3 will green the electricity supplied to the surrounding areas, including existing buildings (First in Japan)
- 提供開始：2022年1月/Start period : January 2022
  - \*1 当社と電源開発株式会社が「FIT 非化石証書へのトラッキング付与に係る個別合意に関する契約」を締結し、再生エネルギー電源由来の環境価値のトラッキング情報を長期安定的に提供を受けることを合意したことにより実現
  - \*2 自らで送配電用の電気工作物を維持・運用し、特定の供給地点において託送供給を行う事業
  - \*3 一般の需要に応じて電気を供給する事業
- \*1 Mitsui Fudosan and Electric Power Development Co., Ltd. signed an "Agreement on Individual Tracking of FIT Non-Fossil Certificates" and agreed to receive long-term, stable tracking information on the environmental value derived from renewable energy sources
- \*2 Business to maintain and operate electric facilities for transmission and distribution by itself and to provide a consigned supply of electricity at a specific service point
- \*3 Business of supplying electricity to meet general demand

#### ■日本橋スマートエネルギープロジェクト/Nihonbashi Smart Energy Project

供給エリア/Supply area



中央監視室/Central Control Room



### 保有森林による二酸化炭素の吸収

#### Absorption of CO<sub>2</sub> by Company-Owned Forest

北海道の道北地方を中心に  
31市町村にまたがる  
約5,000haの森林を保有・管理  
Spans 31 municipalities, mainly in the  
Northern region of Hokkaido  
We own and manage  
about 5,000 ha of forest land

森の面積

Forest area

約5,000ha

Approx. 5,000 ha



三井不動産グループの森が  
吸収・固定した二酸化炭素量  
Amount of CO<sub>2</sub> absorbed and  
sequestered by the Mitsui Fudosan  
Group's forest land

約17,251 t-CO<sub>2</sub>/年

Approx. 17,251 t-CO<sub>2</sub>/year



北海道の保有林  
Company-owned forest in Hokkaido

### 木造オフィス等への取り組み

#### Initiatives for Wooden Office Buildings, etc.

- 木造オフィスビルの建設、建設時のCO<sub>2</sub> 約**20%削減**（2025年竣工予定）  
Reduce construction-related CO<sub>2</sub> emissions by approx. 20%  
(Scheduled for completion in 2025)
- 三井ホームの木造マンションブランド「MOCXION（モクシオン）」  
第1号物件が竣工（2021年11月）  
Completion of the first property under Mitsui Home's wooden  
condominium brand "MOCXION" (November 2021)
- 北海道の森林資源を、当社の木造マンションや木造オフィスビルの内装材など  
で、積極的に活用  
Mitsui Fudosan Group proactively utilizing lumber from its  
Hokkaido forests for interiors in wood structure condominiums  
and offices



木造オフィスビル計画（東京都中央区）  
Wooden office building plan (Chuo-ku, Tokyo)

\*グループ保有林の年間CO<sub>2</sub>吸収・固定量は、北海道の計算式を採用し、2020年度森林調査簿の森林成長量データを基に計算したものです。  
集計期間・範囲・方法が変更される可能性があります。

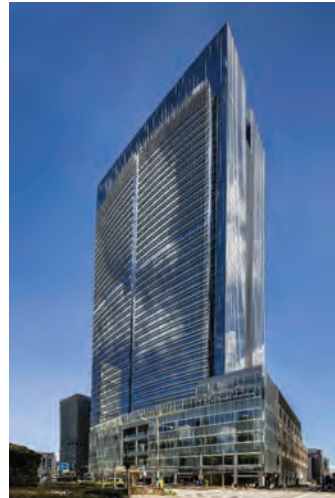
\*The annual amount of CO<sub>2</sub> absorption and fixation by the Group's forests is calculated using Hokkaido's formula  
and based on forest growth data from the FY2020 Forest Survey Registry.  
Values may change depending on revisions to the scope and methods of calculation, etc.



### 業界過去最大、800億円のグリーンボンドを発行

#### ¥80 Billion in Biggest Green Bond Deal in Japan's Real Estate Industry

- 発行日：2022年7月14日  
Date of Issue : July 14, 2022
- 発行総額：800億円  
Total issue amount : ¥80 billion
- 発行年限：5～10年  
Issue Term of issue : 5-10 years
- 資金使途：「東京ミッドタウン八重洲」への投資資金  
Use of Proceeds : Investment capital to fund "TOKYO MIDTOWN YAESU"



東京ミッドタウン八重洲/TOKYO MIDTOWN YAESU

### 過去のグリーンボンド発行

#### Green Bonds Issued in the Past

##### ■ 50ハドソンヤード/50 Hudson Yards

発行日/Date of Issue	2022年1月21日/January 21, 2022
発行年限/Issue Term of	10年/10 years
発行総額/Total issue	3億米ドル/US\$300 million

資金使途/Use of Proceeds 「50 ハドソンヤード」の開発事業費のリファイナンス資金  
Refinancing of equity investment for "50 Hudson Yards"

##### ■ 日本橋室町三井タワー/Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower

発行日/Date of Issue	2019年9月12日/September 12, 2019
発行年限/Issue Term of	5年/5 years
発行総額/Total issue	500億円/¥50 billion

資金使途/Use of Proceeds 「日本橋室町三井タワー」の保留床取得資金のリファイナンス資金  
Refinancing of the acquisition of the reserved floor of "Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower"

### グリーンローンによる資金調達

#### Financing of Green Loan

- 2022年8月に当社初となるグリーンローンによる資金調達を実施  
Financed our first green loan in August 2022
- 実施件数：8件、総額：460億円（2022年9月末時点）  
Number of cases : 8, Total amount : ¥46 billion  
(As of September 30,2022)
- 資金使途：「東京ミッドタウン八重洲」・「東京ミッドタウン日比谷」への投資資金（リファイナンス含む）  
Use of proceeds : Investment capital to fund "TOKYO MIDTOWN YAESU" or "TOKYO MIDTOWN HIBIYA" (Including refinancing)

### サステナビリティ・リンク・ローン（SLL）による資金調達

#### Financing of Sustainability Linked Loan (SLL)

- 2030年度の温室効果ガス排出量削減の目標達成により金利優遇があるSLLを金融機関と締結  
Conclude SLLs with financial institutions that offer preferential interest rates based on achievement of greenhouse gas emission reduction targets for FY2030
- 削減目標：Scope1+Scope2 における温室効果ガス排出総量を46.2%削減（2019年度比）  
Reduction target: Reduce total greenhouse gas emissions in Scope 1 + Scope 2 by 46.2% (Compared to FY2019)
- 実施件数：14件、総額：840億円（2022年9月末時点）  
Number of cases : 14, Total amount : ¥84 billion  
(As of September 30,2022)

#### 女性活躍推進の定量目標

Quantitative Targets of Women's Activity Promotion

##### ●女性管理職比率 (三井不動産単体)

Target ratio of female managers (Mitsui Fudosan non-consolidated)

**10% by 2025**    **20% by 2030**

##### ●女性採用比率

Ratio of female hires    **40%**

#### ■「MSCI日本株女性活躍指数(WIN)」の構成銘柄に5年連続で選定

Selected as a constituent brand of MSCI Japan Empowering Women Index (WIN) for the 5th continuous year

2022 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)

2022 CONSTITUENT MSCI JAPAN  
EMPOWERING WOMEN INDEX (WIN)

THE INCLUSION OF Mitsui Fudosan Co., Ltd. IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF Mitsui Fudosan Co., Ltd. BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

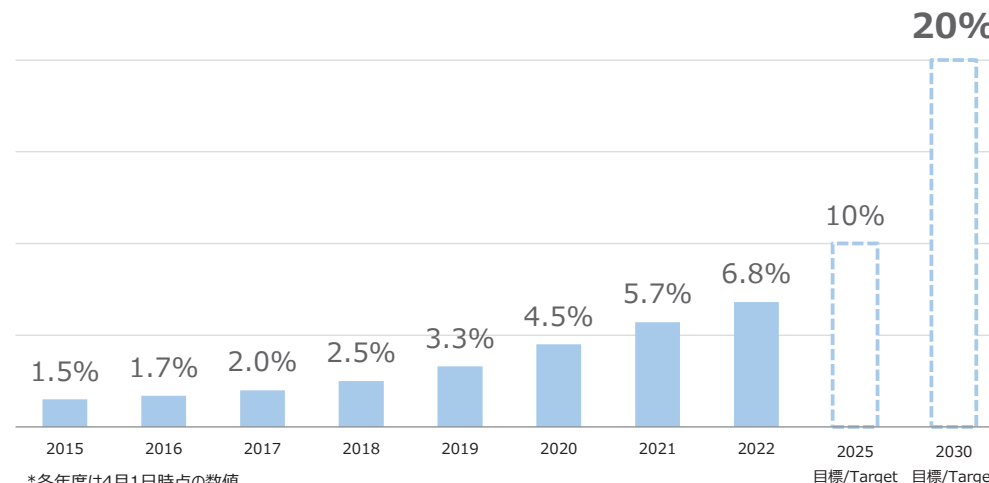
#### ■女性活躍促進に優れた企業「なでしこ銘柄」に初選定

Selected as an FY2021 "Nadeshiko Brand" for the First Time for Its Outstanding Efforts in Encouraging Women's Success



女性活躍促進に優れた上場企業として、経済産業省と東京証券取引所から、管理職の行動・意識改革や推進体制の構築を含む取り組みが評価され、選定されました。  
As a listed company that excels in promoting women's activities, the Ministry of Economy, Trade and Industry (METI) and the Tokyo Stock Exchange (TSE) selected us in recognition of our efforts, which include reforming the behavior and awareness of managers and building a promotion system.

女性管理職比率 (単体)  
Women in Management Position Ratio (Non-consolidated)

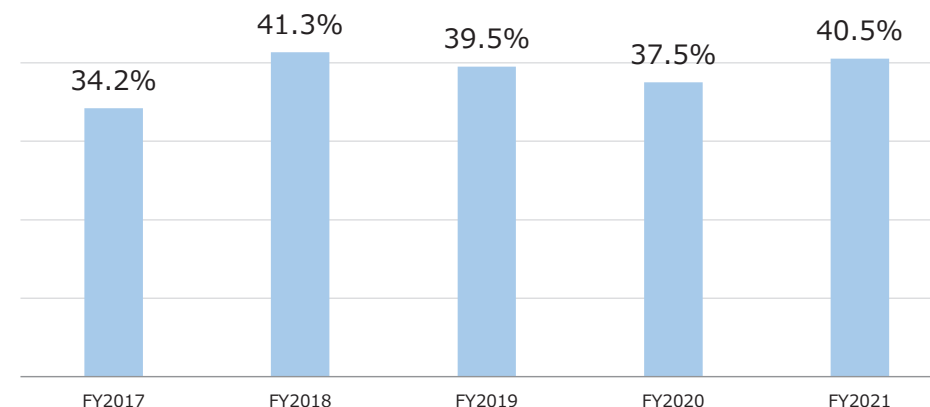


\*各年度は4月1日時点の数値

\*For each fiscal year, data as of April 1.

目標/Target 目標/Target

女性採用比率 (新卒+中途) (単体)  
Ratio of female hires (New Graduates + Careers) (Non-consolidated)



# 取締役会の実効性発揮

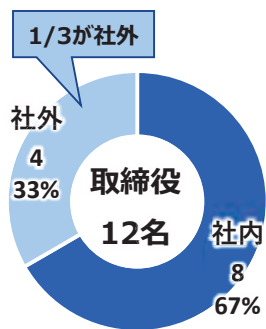
## Achieving the Potential of the Board of Directors

### 機関設計および取締役会等の構成

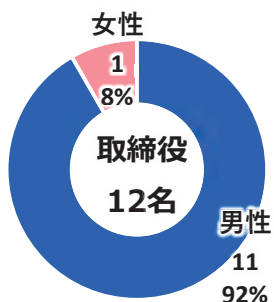
■ 機関設計：監査役会設置会社

■ 取締役会

【取締役会構成】

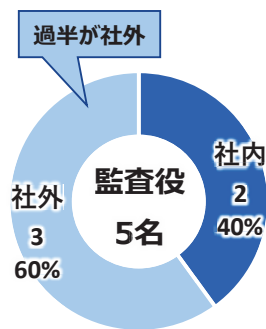


【取締役会男女比率】

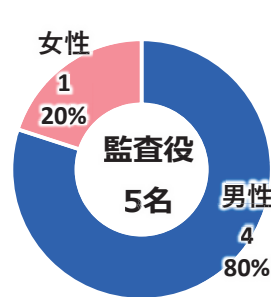


■ 監査役会構成

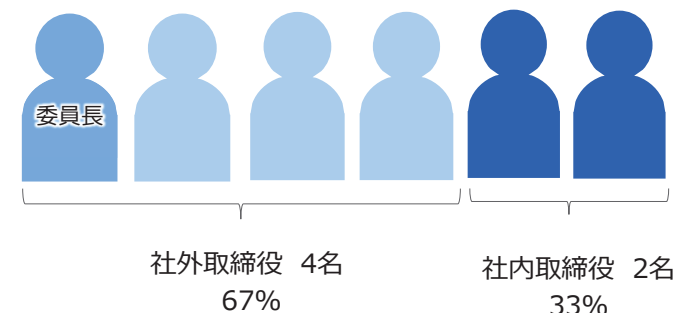
【監査役会構成】



【監査役会男女比率】



■ 報酬諮問委員会・指名諮問委員会



### 取締役のスキルマトリックス等<sup>\*1</sup>

氏名	役職	2021年度 取締役会への 出席状況	専門性と経験						
			企業経営	財務・会計・ ファイナンス	コンプライア ンス・リスクマネ ジメント	グローバル	テクノロジー・ イノベーション	ESG	街づくり (不動産開 発等)
岩沙 弘道	代表取締役会長	12/12	●	●	●		●	●	
菰田 正信	代表取締役社長	12/12	●	●	●	●	●	●	
藤林 清隆	代表取締役	12/12	●		●			●	
小野澤 康夫	代表取締役	12/12			●			●	
山本 隆志	取締役	12/12	●		●	●		●	
植田 俊	取締役	12/12		●			●	●	
三木 孝行	取締役	新任 <sup>*2</sup>		●			●	●	
浜本 渉	取締役	12/12		●			●	●	
野木森 雅郁	社外取締役	12/12	●		●	●	●	●	
中山 恒博	社外取締役	12/12	●	●	●	●	●		
伊東 信一郎	社外取締役	11/12	●		●	●	●	●	
河合 江理子	社外取締役	10/12		●	●	●	●	●	

\*1 一覧表は、各候補者が有するすべての専門性と経験を表すものではありません。

\*2 2022年6月29日付で新たに就任

### 社外取締役の選任理由

氏名	独立 役員	選任理由
野木森 取締役	○	当社の社外取締役として、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おり、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しております。
中山 取締役	○	当社の社外取締役として、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おり、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しております。
伊東 取締役	○	当社の社外取締役として、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おり、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しております。
河合 取締役	○	当社の社外取締役として、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おり、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しております。

### 取締役報酬

#### Executive Compensation

- 基本報酬、取締役賞与、譲渡制限付株式報酬により構成\*

\*Composed of Basic Compensation, Bonuses to Directors and Restricted Stock Compensation

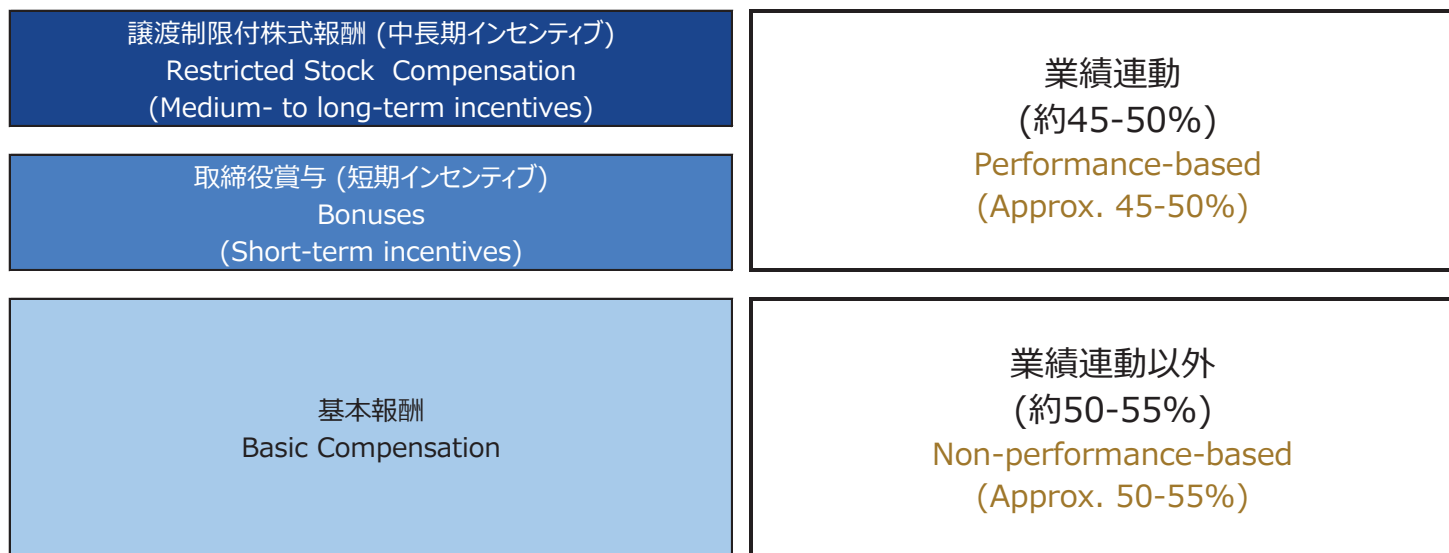
- 社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定

To be determined by the Board of Directors after consultation with the Compensation Advisory Committee chaired by an outside director

\*社外取締役は基本報酬のみ

\*Outside Directors receive only a base salary

#### 取締役報酬の構成 /Composition of Directors' Remuneration



- **業績連動報酬の指標/Performance-Based Compensation Indicators**

当期の業績、ESGの取り組み、株主への利益還元、グループ長期経営方針の進捗、経済情勢、事業環境等を総合勘案

Takes into account factors such as business results for the fiscal year under review, ESG initiatives, shareholder returns, progress on the Group's Long-term Vision, economic conditions, and the business environment

### 政策保有株式の縮減方針

#### Policy Regarding the reduction of strategic shareholdings

保有状況を継続的に見直し、定量的な保有の合理性や取引先との関係を踏まえた保有意義を確認したうえで縮減

We review our strategic equity shareholdings on an ongoing basis with a view to reduce our holdings.

We assess the rationale for owning the shares based on a quantitative evaluation and our relationship with the issuer.

### 売却実績（単体）

#### Sale results (Non-consolidated)

- 2019年度：203億円（13銘柄、357万株） /FY2019：¥20.3 billion（13 stocks, 3.57 million shares）
- 2020年度：459億円（3銘柄、506万株） /FY2020：¥45.9 billion（3 stocks, 5.06 million shares）
- 2021年度：507億円（4銘柄、365万株） /FY2021：¥50.7 billion（4 stocks, 3.65 million shares）

### 純投資目的以外の目的で保有する株式の状況（2022年3月末時点、単体）

#### Status of shares held for purposes other than pure investment (As of March 31, 2022, Non-consolidated)

- 銘柄数：128（うち上場株式 57） 貸借対照表計上額 7,415億円（うち、上場株式 7,301億円）  
Number of stocks owned: 128 (of which, 57 are shares of listed companies)  
Amount recorded on balance sheet: ¥741.5 billion (of which, ¥730.1 billion is for shares of listed companies)
- 主要銘柄【株式会社オリエンタルランド】 /Main stock (Oriental Land Co., Ltd.)

持ち合いの有無 /Presence of strategic shareholding by the other company	無/None
貸借対照表計上額 /Amount recorded on balance sheet	5,594億円/¥559.4 billion
保有経緯・目的 Background and purpose of holding	<p>当社は1960年の同社設立に携わり、当時より同社株式を保有しております。 当社グループが運営・管理する千葉県浦安市所在の三井ガーデンホテルプラナ東京ベイは、東京ディズニーリゾートのパートナーホテルであり、また、当社は同社が運営する東京ディズニーランド、東京ディズニーシーのオフィシャルスポンサーであることから、当社グループの事業活動の円滑な推進および事業機会創出において有用性があると考えております。</p> <p>The Company was involved in the establishment of Oriental Land Co., Ltd. in 1960 and has owned its shares ever since. Mitsui Garden Hotel PRANA Tokyo Bay, located in Urayasu City, Chiba Prefecture and operated and managed by the Group, is a partner hotel of Tokyo Disney Resort, and the Company is an official sponsor of Tokyo Disneyland and Tokyo Disney Sea, which is operated by Oriental Land Co., Ltd. Therefore, the Company believes this holding provides utility in terms of facilitating the promotion of the Group's business activities and creating business opportunities.</p>
売却実績 Sales results	2019年度：129億円（96万株） 2020年度：456億円（300万株） 2021年度：484億円（300万株） FY2019：¥12.9 billion（0.96 million shares） FY2020：¥45.6 billion（3 million shares） FY2021：¥48.4 billion（3 million shares）

### ESGインデックスへの組み入れ

#### Inclusion in ESG Indexes



FTSE4Good



FTSE Blossom  
Japan



FTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index



THE INCLUSION OF MITSUI FUDOSAN CO., LTD. IN ANY MSCI INDEX, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT OR PROMOTION OF MITSUI FUDOSAN CO., LTD. BY MSCI OR ANY OF ITS AFFILIATES. THE MSCI INDEXES ARE THE EXCLUSIVE PROPERTY OF MSCI. MSCI AND THE MSCI INDEX NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI OR ITS AFFILIATES.

2022 CONSTITUENT MSCI ジャパン  
ESGセレクト・リーダース指数

2022 CONSTITUENT MSCI 日本株  
女性活躍指数 (WIN)

2022 CONSTITUENT MSCI JAPAN  
ESG SELECT LEADERS INDEX

2022 CONSTITUENT MSCI JAPAN  
EMPOWERING WOMEN INDEX (WIN)



### 環境・気候変動を始めとした

#### 各種イニシアチブへの加盟・賛同、評価取得

Joining and endorsing various initiatives, including environmental and climate change initiatives, and obtaining recognition



G R E S B  
★★★★☆ 2022



G R E S B  
Public Disclosure 2022



CLIMATE



2021

### 多様な人材・働き方に関する認定

#### Certification for Diverse Human Resources and Work Styles

##### 女性活躍促進

Promote the activities of diverse personnel



女性活躍促進に優れた上場企業として、経済産業省と東京証券取引所から、「なでしこ銘柄」に選定されています。Our company has been selected by the Ministry of Economy, Trade and Industry and the Tokyo Stock Exchange as one of the "Nadeshiko Brand" as a listed company that excels in the promotion of encouraging women's success in the workplace.



「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律（女性活躍推進法）」に基づく取り組みの実施状況が優良な企業として、厚生労働大臣から認定を受けています。Our company has been certified by the Minister of Health, Labor and Welfare as a company with excellent implementation of initiatives based on the Law Concerning the Promotion of Women's Advancement in Employment (Women's Activity Promotion Law).

##### 多様な人材の活躍の推進

Promote the activities of diverse personnel



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から、「健康経営優良法人ホワイト500」の認定を受けています。In recognition of our health management-related initiatives, we have been selected by the Certified Health & Productivity Management Outstanding Organizations Recognition Program ("White 500") of the Ministry of Economy, Trade and Industry and Nippon Kenko Kaigi as a corporation that practices excellent health management.

##### 育児支援

Childcare Support Initiatives



厚生労働大臣から子育てサポート企業として、「くるみん」の認定を受けています。\*三井不動産レジデンシャルにて取得。Our company has acquired "Kurumin" certification from the Minister of Health, Labour and Welfare as a company that supports childcare. \*Acquired by Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.

# 2023年3月期 第2四半期決算概要：連結業績概要

## Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Financial Summary

### 2023年3月期第2四半期の連結業績/Consolidated Financial Results for 2Q, FY2022

#### (1) 連結経営成績(累計)/Consolidated Result of Operations (year-to-date)

(%表示は、対前年同四半期増減率/% figures denote year-on-year change)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	Revenues from Operations		Operating Income		Ordinary Income		Quarterly Profit Attributable to Owners of the Parent	
	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%
2Q, FY2022	1,057,046	6.0	131,518	30.2	120,267	35.3	100,144	16.0
2Q, FY2021	996,862	25.0	100,977	57.3	88,874	87.9	86,326	854.9

\*包括利益/Comprehensive Income 2Q, FY2022 : 94,681百万円/¥94,681 million (-6.6%) ; 2Q, FY2021 : 101,415百万円/¥101,415 million (952.6%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	Earnings per Share for the Quarter	Quarterly Diluted Earnings per Share
	円 / Yen	円 / Yen
2Q, FY2022	105.37	105.29
2Q, FY2021	89.72	89.65

#### (2) 連結財政状態/Consolidated Financial Position

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	Total Assets	Net Assets	Equity Ratio	Net Assets Per Share
	百万円 / Millions of Yen	百万円 / Millions of Yen	%	円 / Yen
2Q, FY2022	8,748,249	2,974,756	32.5	2,994.20
FY2021	8,208,012	2,913,752	34.1	2,942.11

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 2Q, FY2022 : 2,844,527百万円/¥ 2,844,527 million ; FY2021 : 2,796,474百万円/¥2,796,474 million

#### 配当の状況/Cash Dividends

	年間配当金 / Cash Dividends per Share				
	1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter	期末/Year-End	合計/Total
	円 / Yen	円 / Yen	円 / Yen	円 / Yen	円 / Yen
FY2021	—	22.00	—	33.00	55.00
FY2022	—	30.00	—	—	—
FY2022 (予想 /Plan)	—	—	—	30.00	60.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無 / (Note) Changes from the latest released dividend forecasts: No

#### 2023年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2023

(%表示は、対前期増減率 / % figures denote the previous fiscal year change)

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	Revenues from Operations		Operating Income		Ordinary Income		Profit Attributable to Owners of Parent		Earnings per Share
	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%	円 / Yen
通期/Full year	2,200,000	4.7	300,000	22.5	260,000	15.6	190,000	7.4	198.00

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無 / (Note) Changes from the latest released performance forecasts: No

#### 発行済株式数(普通株式) / Number of outstanding shares (common stocks)

株 / Shares

期末発行済株式数(自己株式を含む) Number of shares outstanding at term-end (including treasury stocks)	2Q, FY2022	953,853,227	FY2021	959,474,447
期末自己株式数 Number of treasury stock at term-end	2Q, FY2022	3,839,789	FY2021	8,973,356
期中平均株式数(四半期累計) Average number of shares during the period (cumulative figure for consolidated quarterly accounting period)	2Q, FY2022	950,427,226	2Q, FY2021	962,230,275

# 2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要 全体

## Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

### 連結損益計算書

#### Consolidated Income Statement

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change	増減率/Change
<b>営業収益</b> Revenues from Operations	<b>1,057,046</b>	<b>996,862</b>	<b>+60,183</b>	<b>+6.0%</b>
賃貸 Leasing	363,479	321,908	+41,570	
分譲 Property Sales	286,505	312,861	-26,356	
マネジメント Management	217,545	209,483	+8,062	
その他 Other	189,516	152,609	+36,906	
賃貸 Leasing	75,120	65,657	+9,463	
分譲 Property Sales	57,129	57,088	+41	
マネジメント Management	32,135	25,474	+6,660	
その他 Other	-9,194	-21,015	+11,821	
消去他 Elimination or Corporate	-23,672	-26,226	+2,553	
<b>営業利益</b> Operating Income	<b>131,518</b>	<b>100,977</b>	<b>+30,541</b>	<b>+30.2%</b>
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-11,250	-12,103	+852	
持分法損益 Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies	4,915	-55	+4,970	
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-20,880	-14,047	-6,832	
その他 Other, in Net	4,714	1,999	+2,714	
<b>経常利益</b> Ordinary Income	<b>120,267</b>	<b>88,874</b>	<b>+31,393</b>	<b>+35.3%</b>
特別損益 Extraordinary Gains/Losses	41,872	45,426	-3,554	
特別利益 Extraordinary Gains	44,027	49,363	-5,335	
特別損失 Extraordinary Losses	-2,155	-3,936	+1,781	
税金等調整前四半期純利益 Income before Income Taxes for the Quarter	162,139	134,300	+27,839	
法人税等 Income Taxes	-56,933	-50,025	-6,907	
<b>四半期純利益</b> Profit for the Quarter	<b>105,206</b>	<b>84,275</b>	<b>+20,931</b>	
非支配株主に帰属する 四半期純損益 Profit (Loss) Attributable to Non-controlling Interests for the Quarter	-5,062	2,051	-7,114	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b> Quarterly Profit Attributable to Owners of the Parent	<b>100,144</b>	<b>86,326</b>	<b>+13,817</b>	<b>+16.0%</b>

### 特別損益

#### Extraordinary Gains/Losses

[特別利益/Extraordinary Gain] 単位：百万円/Unit:Millions of yen

投資有価証券売却益 Gain on Sales of Investment Securities	44,027
合計 Total	44,027

[特別損失/Extraordinary Loss]

段階取得に係る差損 Loss on Step Acquisitions	-2,155
合計 Total	-2,155

### 対公表進捗率

#### Progress Comparison with Full Year Forecasts

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	通期予想 Full-Year Forecast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenues from Operations	1,057,046	2,200,000	48.0%
営業利益 Operating Income	131,518	300,000	43.8%
経常利益 Ordinary Income	120,267	260,000	46.3%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 Quarterly Profit Attributable to Owners of the Parent	100,144	190,000	52.7%



# 2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要 全体

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

5 決算・企業情報等  
Financial Results and  
Corporate Information, etc.

## 連結包括利益計算書

### Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		2Q, FY2022	2Q, FY2021
<b>四半期純利益</b> Profit for the Quarter		<b>105,206</b>	<b>84,275</b>
<b>その他包括利益</b> Other Comprehensive Income		<b>-10,159</b>	<b>17,140</b>
<b>その他有価証券評価差額金</b> Valuation Difference on Available-For-Sale Securities		<b>-96,624</b>	<b>-11,456</b>
<b>繰延ヘッジ損益</b> Deferred Gains or Losses on Hedges		<b>10,170</b>	<b>-969</b>
<b>為替換算調整勘定</b> Foreign Currency Translation Adjustment		<b>49,469</b>	<b>23,555</b>
<b>退職給付に係る調整額</b> Remeasurements of Defined Benefit Plans, Net of Tax		<b>-1,929</b>	<b>-1,049</b>
<b>持分法適用会社に対する持分相当額</b> Share of Other Comprehensive Income of Associates Accounted for Using Equity Method		<b>28,387</b>	<b>7,061</b>
<b>四半期包括利益</b> Comprehensive Income for the Quarter		<b>94,681</b>	<b>101,415</b>
(うち親会社株主に係る四半期包括利益) (Comprehensive Income Attributable to Owners of the Parent for the Quarter)		<b>86,837</b>	<b>102,128</b>
(うち非支配株主に係る四半期包括利益) (Comprehensive Income Attributable to Non-Controlling Interests for the Quarter)		<b>7,843</b>	<b>-713</b>

## (参考)単体・営業損益

### [Reference] Nonconsolidated Operating Income/Expenses (Non-consolidated)

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
<b>営業収益</b> Revenue from Operations	賃貸事業 Leasing	314,254	282,781	+31,472
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	3,084	103,871	-100,787
	その他 Other	18,723	19,807	-1,083
	合計 Total	336,061	406,460	-70,398
<b>粗利益率</b> Gross Profit Margin	賃貸事業 Leasing	14.3%	14.5%	-0.2pt
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	-57.7%	29.4%	-87.1pt
	その他 Other	41.1%	26.4%	+14.7
<b>営業利益</b> Operating Income		<b>29,243</b>	<b>52,152</b>	<b>-22,908</b>

# 2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

賃貸  
Leasing

5 決算・企業情報等  
Financial Results and  
Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

賃貸/Leasing
「50ハドソンヤード（米国・オフィス）」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の前年同期比での回復、「ららぽーと福岡（商業）」の新規開業効果等により、セグメント全体では41.5億円の増収、94億円の増益。なお、当第2四半期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は、東京ミッドタウン八重洲の竣工に伴う一時的な影響等により6.7%。 ※東京ミッドタウン八重洲を除いた首都圏オフィス空室率は4%前半。 Overall revenue from operations and operating income in the "Leasing" segment grew ¥41.5 billion and ¥9.4 billion, respectively, in the first half of the fiscal year under review. In addition to an increase in leasing revenue and income from "50 Hudson Yards," an office building in the U.S., this was mainly due to the year-on-year recovery in sales at existing retail facilities and contributions from the newly opened "LaLaport FUKUOKA," a retail facility. Meanwhile, the Company's office vacancy rate (non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 6.7% as of September 30, 2022 owing to such factors as the temporary impact of completion of TOKYO MIDTOWN YAESU. *The vacancy rate for the Company's offices in the Tokyo metropolitan area, excluding TOKYO MIDTOWN YAESU, is in the low 4% range.
<b>当期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Period</b>
【新規稼働（当期稼働物件）】 Newly operating (properties operating from this year) ・東京ミッドタウン八重洲/TOKYO MIDTOWN YAESU ・50ハドソンヤード/50 Hudson yards ・ららぽーと福岡/Lalaport FUKUOKA ・ららぽーとフクヤマ・ヒメノミヤビル/ララポート BUKIT BINTANG CITY CENTER ・三井アウトレットパーク 台南/MITSUI OUTLET PARK TAINAN 【通期稼働（前期稼働物件）】 Properties operating throughout the year (properties operating from last year) ・大宮門街 SQUARE/OMIYAKADOMACHI SQUARE ・イノベーション スクエア Phase II/Innovation Square Phase II ・ららぽーと上海金橋/LaLaport SHANGHAI JINQIAO ・ららステーション上海蓮花路/LaLa station SHANGHAI LIANHUA ROAD

		2Q, FY2022	Y on Y			2Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenues from Operations		363,479	+41,570	営業利益 Operating Income		75,120	+9,463
				2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change	
収益 Revenue	オフィス Office			207,218	191,331	+15,887	
	商業施設 Retail Facilities			125,368	106,373	+18,994	
	その他 Other			30,892	24,203	+6,689	
	合計/Total Revenue			363,479	321,908	+41,570	
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Office	所有 Owned			1,982	1,925	+57
		転貸 Sublease			1,490	1,441	+49
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned			1,895	1,796	+99
		転貸 Sublease			636	570	+66
	合計/Total Leased Floor Space			6,003	5,732	+271	
空室率推移/Vacancy Rate		9/2022	6/2022	3/2022	3/2021	3/2020	3/2019
連結オフィス・商業 Consolidated Office Buildings & Retail Facilities		6.0%	4.0%	3.0%	2.9%	2.3%	1.8%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Office Buildings Tokyo Metropolitan Area		6.7%*	4.1%	3.2%	3.1%	1.9%	1.7%
*東京ミッドタウン八重洲を除いた首都圏オフィスの空室率は4%前半/The vacancy rate for the Company's offices in the Tokyo metropolitan area, excluding TOKYO MIDTOWN YAESU, is in the low 4% range. (参考) 単体・賃貸総括表/Breakdown of Leasing Operations (Non-consolidated)							
オフィス/Office		総計/Total		首都圏/Metropolitan Tokyo		地方/Regions	
		2Q, FY2022	2Q, FY2021	2Q, FY2022	2Q, FY2021	2Q, FY2022	2Q, FY2021
棟数 Number of Buildings		122	134	98	109	24	25
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)		2,843	2,910	2,558	2,616	285	294
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)		168,095	164,034	156,070	152,422	12,025	11,611
空室率 Vacancy Rate		6.4%	4.0%	6.7%	3.9%	4.0%	4.2%
商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Metropolitan Tokyo		地方/Regions	
		2Q, FY2022	2Q, FY2021	2Q, FY2022	2Q, FY2021	2Q, FY2022	2Q, FY2021
棟数 Number of Buildings		99	99	72	73	27	26
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)		2,290	2,220	1,471	1,473	820	748
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)		116,887	102,663	77,794	71,774	39,092	30,888
空室率 Vacancy Rate		1.9%	2.3%	1.8%	2.4%	2.0%	2.0%

# 2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

## Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

分譲  
Property Sales

5 決算・企業情報等  
Financial Results and  
Corporate Information, etc.

分譲/Property Sales	
<p>国内住宅分譲は、販売好調ながら前年同期比での計上戸数の減少等により減収減益。投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の物件売却等の反動により減収した一方、「ウェストエッジタワー（米国・賃貸住宅）」等の国内外物件の投資家への売却等により減収増益。セグメント全体では263億円の減収、微増益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する契約進捗率は91%。Despite robust sales, revenue and earnings in the "Property Sales to Individuals (Domestic)" category decreased. This was mainly due to the year-on-year downturn in the reported number of condominium units in the first half of the fiscal year under review. While revenue decreased, earnings increased in the "Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc." category. This was largely due to the decline in property sales compared with property sales in the corresponding period of the previous fiscal year. On the other hand, results reflected such factors as the sale of properties to investors in Japan and overseas including "West Edge Tower," a leasing housing property in the U.S. Taking into consideration the aforementioned, in overall terms, revenue from operations decreased ¥26.3 billion, while earnings slightly increased. Meanwhile, of the 3,250 new condominium units in Japan that will be recorded in the fiscal year ending March 31, 2023, the Company had contracts in place for 91% as of September 30, 2022.</p>	
当期における主要な計上物件 Major Projects Undertaken during the Period (six-month total)	
<p><b>【国内住宅分譲】Property Sales to Individuals</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー PARK CITY KASHIWANOHA CAMPUS SOUTH MARK TOWER</li> <li>パークコート虎ノ門 PARK COURT TORANOMON</li> <li>パークホームズ日本橋本町 PARK HOMES NIHONBASHIHONCHO</li> <li>ファインコート東戸塚スカイアベニュー FINE COURT HIGASHITOTSUKA SKY AVENUE</li> </ul> <p><b>【海外住宅分譲】Property Sales to Individuals (Overseas)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>200アムステルダム/200 Amsterdam</li> <li>三松M PARK/San Song M PARK</li> </ul> <p><b>【投資家向け分譲】Property Sales to Investors</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>山之内西新宿ビル/Yamanouchi Nishi-Shinjuku Building</li> <li>ウェストエッジタワー/West Edge Tower</li> <li>ザ・ゲージ/The Gage</li> <li>パークアクシス東日本橋ステーションゲート PARK AXIS HIGASHI-NIHONBASHI STATION GATE</li> </ul>	

		2Q, FY2022		Y on Y			
営業収益 Revenues from Operations		286,505		-26,356			
営業利益 Operating Income		57,129		+41			
		2Q, FY2022		2Q, FY2021		増減/Change	
国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)		119,475		138,766		-19,291	
		13,208		18,210		-5,002	
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.		167,030		174,095		-7,065	
		43,921		38,877		+5,043	
合計 Total		286,505		312,861		-26,356	
		57,129		57,088		+41	
中高層分譲 Condominium Sales		1,550		1,624		-74	
		6,200		7,286		-1,086	
		96,085		118,324		-22,238	
戸建分譲 Detached Housing Sales		280		269		+11	
		8,353		7,599		+754	
		23,389		20,441		+2,947	
国内住宅分譲合計 Total Property Sales to Individuals (Domestic)		1,830		1,893		-63	
		6,529		7,330		-801	
		119,475		138,766		-19,291	

国内住宅分譲完成在庫推移/Inventories of Property Sales to Individuals (Domestic)		(戸/Units)					
		9/2022	6/2022	3/2022	3/2021	3/2020	3/2019
中高層分譲 Condominiums		57	73	82	150	128	141
戸建分譲 Detached Housing		2	0	7	17	58	30
合計 Total		59	73	89	167	186	171

国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from the Property Sales to Individuals (Domestic)		(戸/Units)					
		前期末契約済み Contracts at Beginning of Term	期中契約 Contracts during Term	契約累計 Total	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Term	期中新規発売 Newly Launched during Term
中高層分譲 Condominiums		4,002	1,497	5,499	1,550	3,949	1,388
戸建分譲 Detached Housing		155	154	309	280	29	149
合計 Total		4,157	1,651	5,808	1,830	3,978	1,537

# 2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

マネジメント  
Management

5

決算・企業情報等  
Financial Results and  
Corporate Information, etc.

**マネジメント/Management**

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上や費用削減効果等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価の向上等により、増収増益。セグメント全体では80億円の増収、66億円の増益。

In the “Property Management” category, revenue and earnings increased owing mainly to the year-on-year improvement in occupancy rates in the “Repark” (car park leasing) business and the effects of efforts to reduce costs. Revenue and earnings in the “Brokerage and Asset Management, etc.” category also improved. This was due to a variety of factors including the upswing in unit prices per transaction handled in the “Rehouse” (brokerage for individuals) business. In overall terms, revenue from operations in the “Management” segment increased ¥8.0 billion and operating income grew ¥6.6 billion.

	2Q, FY2022		Y on Y	
	2Q, FY2022	Y on Y	2Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenues from Operations	217,545	+8,062	営業利益 Operating Income	32,135 +6,660

		2Q, FY2022		2Q, FY2021		増減/Change	
		2Q, FY2022	2Q, FY2021	2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change	増減/Change
プロパティマネジメント Property Management	収益 Revenue	164,481	158,181				+6,300
	営業利益 Operating Income	18,530	14,013				+4,517
仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	収益 Revenue	53,063	51,301				+1,761
	営業利益 Operating Income	13,604	11,461				+2,143
合計 Total	収益 Revenue	217,545	209,483				+8,062
	営業利益 Operating Income	32,135	25,474				+6,660

	2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数（台） Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	254,065	257,718	-3,653
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	19,292	20,023	-739
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	463	620	-157

\*仲介件数は外部顧客からの件数

(参考) 三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数：19,370件（前年同期比-698件）

\*Brokerages refers to brokerages from outside customers

Reference: Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination of unrealized gains and losses: 19,370 (-698 Y on Y)

# 2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

その他  
Other

5

決算・企業情報等  
Financial Results and  
Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

**その他/Other**

新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受けたものの、ホテル・リゾートにおけるADR・稼働率の前年同期比での改善や、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では369億円の増収、118億円の営業損失の改善。

Despite the impact of a seventh wave of COVID-19, overall revenue from operations in the "Other" segment increased ¥36.9 billion and the operating loss improved ¥11.8 billion. This was mainly due to the year-on-year improvements in ADR and occupancy rates at hotels and resorts as well as upswings in the number of operating days and visitors at Tokyo Dome.

		2Q, FY2022	Y on Y			2Q, FY2022	Y on Y
<b>営業収益</b> Revenues from Operations		<b>189,516</b>	<b>+36,906</b>	<b>営業利益</b> Operating Income		<b>-9,194</b>	<b>+11,821</b>
				2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change	
<b>収益</b> Revenue	<b>新築請負</b> New Construction under Consignment			69,778	69,345	+432	
	<b>施設営業</b> Facility Operations			39,205	19,449	+19,755	
	<b>東京ドーム</b> Tokyo Dome			31,278	21,082	+10,196	
	<b>その他</b> Other			49,254	42,733	+6,521	
<b>合計</b> Total		<b>189,516</b>		<b>152,609</b>		<b>+36,906</b>	
				2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change	
<b>新築請負受注工事高</b> Revenue from New Construction under Consignment Orders Received				62,500	73,478	-10,978	

# 2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

5 決算・企業情報等  
Financial Results and  
Corporate Information, etc.

## (参考) 海外事業/(Reference) OVERSEAS BUSINESS

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
賃貸 Leasing	収益 Revenue	53,002	35,030	+17,972
	営業利益① Operating Income (1)	13,624	7,112	+6,511
分譲 Property Sales	収益 Revenue	96,551	3,830	+92,721
	営業利益② Operating Income (2)	18,358	-725	+19,084
マネジメント・その他等 Management, Other, etc.	収益 Revenue	6,459	218	+6,241
	営業利益③ Operating Income (3)	-894	-2,491	+1,596
海外持分法換算営業利益④*1 Pro forma Operating Income of Overseas Affiliates (4)*1		7,061	2,150	+4,910
海外事業利益合計①+②+③+④ Total Overseas Income ((1) + (2) + (3) + (4))		38,149	6,046	+32,102
海外事業利益比率*2 Overseas Income Ratio *2		27.5%	5.9%	+21.6pt

\*1 以下の金額の合計額

・海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額（注）に当社持分割合を乗じて算出。

（注）営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益。

・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益

（不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る）

\*2 海外事業利益合計÷（連結営業利益+海外持分法換算営業利益）×100

\*3 為替：期中平均レート 当第2四半期 123.14円/ドル 前年同期 107.82円/ドル

\*1 Total of the following amounts

・Calculated by multiplying the operating income or the amount equivalent to operating income of each overseas equity-method affiliated company by the Company's equity interest

（Note）The amount equivalent to operating income is the amount of profit calculated on a simplified basis after taking into consideration the tax burden

・Gain on sale of shares of overseas equity-method affiliated companies(Limited to overseas equity-method affiliated companies whose principal business is the sale of real estate)

\*2 Total overseas income/(Operating income + Pro forma operating income of overseas affiliates)×100

\*3 Foreign exchange: Average rate for the period ¥123.14:US\$1 as of September 30, 2022; ¥107.82:US\$1 as of September 30, 2021

# 2023年3月第2四半期決算概要：連結BS概要 全体

## Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

## 5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

### ■ 連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheet

		2Q, FY2022	FY20201	増減/Change			2Q, FY2022	FY20201	増減/Change
<b>流動資産</b>	<b>Current Assets</b>	2,765,203	2,567,870	+197,332	<b>流動負債</b>	<b>Current Liabilities</b>	1,467,950	1,277,080	+190,870
現金・預金	Cash& Time Deposits	172,687	146,329	+26,358	支払手形及び買掛金	Accounts Payable-Trade	97,345	135,097	-37,752
受取手形、売掛金及び契約資産	Accounts Receivable —Trade and Contract Assets	65,789	61,465	+4,323	短期借入金	Short-Term Debt	622,575	497,191	+125,383
有価証券	Marketable Securities	94	99	-4	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	154,000	36,000	+118,000
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,146,129	2,051,704	+94,424	短期償還社債	Bond Redeemable Within One Year	113,438	108,407	+5,030
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	11,837	8,157	+3,680	未払法人税等	Income Taxes Payable	47,893	59,591	-11,698
その他の棚卸資産	Other Inventories	12,336	10,419	+1,917	契約負債	Contract Liabilities	144,334	141,891	+2,442
短期貸付金	Short-Term Loans	23,027	16,949	+6,077	完成工事補償引当金	Allowance for Completed Project Indemnities	845	744	+101
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	9,799	9,803	-4	債務保証損失引当金	Allowance for Possible Guarantee Losses	0	0	-0
その他の流動資産	Other	324,263	263,752	+60,510	その他流動負債	Other	287,517	298,155	-10,637
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-761	-810	+49					
					<b>固定負債</b>	<b>Long-Term Liabilities</b>	4,305,542	4,017,179	+288,363
<b>有形固定資産</b>	<b>Tangible Fixed Assets</b>	4,216,938	3,841,825	+375,113	社債	Corporate Bonds	784,295	702,309	+81,985
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,705,251	1,404,643	+300,608	長期借入金	Long-Term Debt	2,481,901	2,323,325	+158,576
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	73,028	53,579	+19,449	預り敷金・保証金	Deposits from Tenants	456,183	443,919	+12,264
土地	Land	2,187,107	2,047,375	+139,732	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' and Corporate Auditors' Retirement Benefits	807	775	+32
建設仮勘定	Construction in Progress	87,534	252,515	-164,981	退職給付に係る負債	Net Defined Benefit Liability	50,185	49,865	+319
その他	Other	164,016	83,711	+80,305	繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	267,499	299,398	-31,898
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities on Land Revaluation	91,088	91,088	-
<b>無形固定資産</b>	<b>Intangible Fixed Assets</b>	80,927	72,310	+8,617	その他固定負債	Other	173,580	106,497	+67,083
<b>有形・無形固定資産</b>	<b>Tangible and Intangible Fixed Assets</b>	4,297,866	3,914,135	+383,730	有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,156,211	3,667,234	+488,977
					うちノンリコース債務	Non-recourse debt	695,538	549,749	+145,788
					余剰敷金・保証金	Surplus lease deposits/guarantee deposits	284,443	273,060	+11,382
					<b>負債計</b>	<b>Total Liabilities</b>	5,773,493	5,294,259	+479,233
<b>投資その他資産</b>	<b>Investments and Other Assets</b>	1,685,180	1,726,006	-40,825	資本金	Common Stock	340,552	340,162	+389
投資有価証券	Investment Securities	1,136,835	1,217,008	-80,173	資本剰余金	Capital Surplus	352,443	372,471	-20,028
長期貸付金	Long-Term Loans	10,430	8,302	+2,128	利益剰余金	Retained Earnings	1,459,405	1,390,511	+68,894
差入敷金・保証金	Lease Deposits	171,740	170,859	+881	自己株式	Treasury Stock	-9,536	-21,582	+12,045
退職給付に係る資産	Net Defined Benefit Asset	64,405	65,082	-676	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	194,216	194,159	+57
繰延税金資産	Deferred Income Taxes	26,057	25,574	+483	その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Securities	375,163	471,794	-96,631
その他投資その他資産	Other	276,752	240,243	+36,508	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	19,810	10,303	+9,507
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,041	-1,064	+22	為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	86,177	10,430	+75,747
					退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	26,292	28,222	-1,929
					新株予約権	New Share Subscription Rights	1,319	1,340	-20
					非支配株主持分	Non-Controlling Interests	128,910	115,938	+12,971
					<b>純資産計</b>	<b>Total Net Assets</b>	2,974,756	2,913,752	+61,004
					[D/Eレシオ]	[D/E Ratio]	1.46	1.31	+0.15
					[自己資本比率]	[Equity Ratio]	32.5%	34.1%	-1.6pt
<b>資産計</b>	<b>Total Assets</b>	8,748,249	8,208,012	+540,237	<b>負債・純資産計</b>	<b>Total Liabilities and Net Assets</b>	8,748,249	8,208,012	+540,237

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+3,224億円/Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +322.4 billion yen

# 2023年3月期第2四半期決算概要：連結BS概要 全体

## Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

### 販売用不動産(前渡金含む)

#### Real Property for Sale (Including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	FY2021	増減/Change
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	685,960	699,528	-13,567
三井不動産 Mitsui Fudosan	634,675	627,886	+6,789
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	601,813	541,255	+60,558
SPC合計 SPCs Total	122,708	119,421	+3,286
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	91,874	48,088	+43,786
その他・消去等 Other and Elimination	9,096	15,524	-6,428
合計 Total	2,146,129	2,051,704	+94,424

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2022	2,051,704	198,595	- 202,822	98,652	2,146,129
2Q, FY2021	1,930,528	241,121	- 235,483	33,218	1,969,385

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当第2四半期584億円〕/Reference: Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential (¥58.4billion for 2nd quarter ended September 30, 2022)

### 有形・無形固定資産

#### Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	FY2021	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	2,696,723	2,556,290	+140,433
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	681,743	559,961	+121,782
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	281,116	280,752	+364
SPC合計 SPCs Total	154,526	127,234	+27,291
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	122,522	47,217	+75,304
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	90,370	94,019	-3,649
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	54,092	51,198	+2,893
その他・消去等 Other and Elimination	216,771	197,461	+19,310
合計 Total	4,297,866	3,914,135	+383,730

(再評価差額を含む/Incl. Differences from Re-Appraisals)

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2022	3,914,135	276,309	-59,195	166,617	4,297,866
2Q, FY2021	3,796,800	128,865	-53,931	26,145	3,897,881

### 有利子負債

#### Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	FY2021	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	3,086,046	2,802,748	+283,298
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	1,100,836	921,051	+179,785
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	635,300	638,400	-3,100
SPC合計 SPCs Total	179,720	186,970	-7,250
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	131,500	129,500	+2,000
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	76,288	52,958	+23,329
三井不動産アジアグループ Mitsui Fudosan Asia Group	68,294	103,848	-35,553
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	60,981	25,459	+35,522
子会社貸付金 Loans to Subsidiaries	- 1,404,177	- 1,297,902	-106,274
その他・消去等 Other and Elimination	221,420	104,200	+117,220
合計 Total	4,156,211	3,667,234	+488,977
(うちノンリコース債務) (Non-recourse Debt of Total)	695,538	549,749	+145,789

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+2,007億円

Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +200.7 billion yen

\*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

\*1 New Investments includes increases in real property for sale gained through investments in subsidiaries

\*2 新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む

\*2 New Investments includes capital expenditure and increases in tangible and intangible fixed assets gained through investments in subsidiaries

#### 為替/Exchange rate

当第2四半期末 136.68円/ドル 前期末 115.02円/ドル

当第2四半期末 165.71円/ポンド 前期末 155.24円/ポンド

¥136.68:US\$1 as of September 30, 2022, ¥115.02:US\$1 as of March 31, 2022;

¥165.71:£1 as of September 30, 2022, ¥155.24:£1 as of March 31, 2022

#### 有形・無形固定資産/Tangible and Intangible Fixed Assets

有形・無形固定資産は3,837億円増加し、4兆2,978億円となった。

主な内訳は、三井不動産における「東京ミッドタウン八重洲」、SPCにおける「ららぽーと福岡」への新規投資、および在外子会社における為替影響等  
Tangible and intangible fixed assets rose ¥383.7 billion, to ¥4,297.8 billion.

The main breakdown is new investment in " TOKYO MIDTOWN YAESU " at Mitsui Fudosan, "LaLaport FUKUOKA" at SPC and foreign exchange effects at overseas subsidiaries, etc.



# 2023年3月期第2四半期決算概要：連結キャッシュ・フロー計算書

## Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Statements of Cash Flows

単位：百万円/Unit:Millions of Yen

		2Q, FY2022	2Q, FY2021			2Q, FY2022	2Q, FY2021
税金等調整前四半期純利益	Income before Income Taxes for the Quarter	134,300	162,139	短期借入れによる収入	Proceeds from Short-Term Debt	771,201	859,486
減価償却費	Depreciation	53,931	59,195	短期借入金の返済による支出	Repayment of Short-Term Debt	-597,485	-710,996
受取利息及び受取配当金	Interest and Dividend Income	-4,129	-4,450	長期借入れによる収入	Proceeds from Long-Term Debt	84,304	187,628
支払利息	Interest Expenses	14,648	21,504	長期借入金の返済による支出	Repayment of Long-Term Debt	-127,300	-108,926
持分法による投資損益（-は益）	(Gain) Loss on Equity-Method Investments	55	-4,915	社債の発行による収入	Proceeds from Issuance of Bonds	7,500	117,330
段階取得に係る差損益（-は益）	(Gain) Loss on Step Acquisitions	-	2,155	社債の償還による支出	Redemption of Bonds	-100,333	-61,700
投資有価証券売却損益（-は益）	(Gain) Loss on Sales of Investment Securities	-49,363	-44,027	配当金の支払額	Cash Dividends Paid	-21,160	-31,330
新型コロナウイルス感染症による損失	Loss Related to COVID-19	3,936	-	非支配株主からの払込みによる収入	Proceeds from Share Issuance to Non-Controlling Shareholders	5,161	5,177
売上債権及び契約資産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Trade Receivables and Contract Assets	-11,224	-3,492	非支配株主への配当金の支払額	Dividends Paid to Non-Controlling Shareholders	-1,938	-9,124
仕入債務の増減額（-は減少）	Increase (Decrease) in Accounts Payable	-11,728	-9,902	非支配株主への払戻による支出	Repayment to Non-Controlling Shareholders	-1	-
販売用不動産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Real Property for Sale	5,348	-15,157	非支配株主との資本取引による支出	Payments for Capital Transactions with Noncontrolling Shareholders	-	-6,265
その他	Other, net	-37,040	-97,126	ファイナンス・リース債務の返済による支出	Repayment of Finance Lease Obligations	-2,451	-5,923
小計	Subtotal	98,734	65,924	自己株式の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Treasury Stocks	-76	-2,126
利息及び配当金の受取額	Cash Receipts of Interest and Dividend Income	6,727	6,076	連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	Payments from Changes in Ownership Interests in Subsidiaries Not Resulting in Change in Scope of Consolidation	-18,288	-
利息の支払額	Cash Payments of Interest Expense	-15,873	-22,195	連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	Proceeds from Sales of Ownership Interests in Subsidiaries Not Resulting in Change in Scope of Consolidation	24,105	-
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	Loss Payments Related to COVID-19	-2,614	-	財務活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (used in) Financing Activities	23,236	233,227
法人税等の支払額又は還付額（-は支払）	Income Taxes Paid or Refunded (payment)	-55,977	-65,586	現金及び現金同等物に係る換算差額	Effect of Exchange Rate Changes on Cash and Cash Equivalents	7,960	39,279
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities	30,997	-15,780	現金及び現金同等物の増減額（-は減少）	Net Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	-43,917	29,796
有形及び無形固定資産の取得による支出	Purchase of Tangible and Intangible Fixed Assets	-109,331	-242,681	現金及び現金同等物の期首残高	Cash and Cash Equivalents at Beginning of the Period	187,723	142,682
有形及び無形固定資産の売却による収入	Proceeds from Sale of Tangible and Intangible Fixed Assets	64	4,880	連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	Decrease in Cash and Cash Equivalents Due to Exclusion from Consolidation	-	-2,490
投資有価証券の取得による支出	Purchase of Investment Securities	-30,558	-28,201	現金及び現金同等物の四半期末残高	Cash and Cash Equivalents at End of the Period	143,806	169,987
投資有価証券の売却による収入	Proceeds from Sale of Investment Securities	56,505	46,657				
敷金及び保証金の差入による支出	Payments for Lease and Guarantee Deposits	-8,712	-8,597				
敷金及び保証金の回収による収入	Proceeds from Collection of Lease and Guarantee Deposits	6,205	8,028				
預り敷金保証金の返還による支出	Repayment of Deposits from Tenants	-17,085	-23,800				
預り敷金保証金の受入による収入	Proceeds from Deposits from Tenants	18,932	34,767				
貸付けによる支出	Payment of Loan Receivable	-10,124	-8,373				
貸付金の回収による収入	Collection of Loan Receivable	5,974	4,400				
定期預金の預入による支出	Payments into Time Deposits	-2,342	-530				
定期預金の払戻による収入	Proceeds from Withdrawal of Time Deposits	688	1,733				
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	Purchase of shares of subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-	-6,748				
その他	Other, net	-16,328	-8,465				
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities	-106,111	-226,930				

# 2023年3月期決算概要：連結業績予想（2022年11月9日公表）

## FY2022 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced November 9, 2022)

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	予想/Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想/Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change	実績/Results FY2021
<b>営業収益</b> Revenues from Operations	<b>2,200,000</b>	<b>2,200,000</b>	<b>-</b>	<b>2,100,870</b>
賃貸 Leasing	720,000	720,000	-	668,167
分譲 Property Sales	650,000	650,000	-	643,851
マネジメント Management	420,000	420,000	-	429,350
その他 Other	410,000	410,000	-	359,499
賃貸 Leasing	152,000	152,000	-	129,983
分譲 Property Sales	145,000	140,000	+5,000	138,343
マネジメント Management	62,000	57,000	+5,000	57,205
その他 Other	- 7,000	3,000	-10,000	- 29,641
消去他 Elimination or Corporate	- 52,000	- 52,000	-	- 50,912
<b>営業利益</b> Operating Income	<b>300,000</b>	<b>300,000</b>	<b>-</b>	<b>244,978</b>
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	- 40,000	- 40,000	-	- 20,037
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	- 50,000	- 50,000	-	- 30,421
その他 Other, in Net	10,000	10,000	-	10,382
<b>経常利益</b> Ordinary Income	<b>260,000</b>	<b>260,000</b>	<b>-</b>	<b>224,940</b>
特別損益 Extraordinary Gains/Losses	30,000	30,000	-	37,463
<b>税前当期純利益</b> Income before Income Taxes	<b>290,000</b>	<b>290,000</b>	<b>-</b>	<b>262,403</b>
法人税等 Income Taxes	- 90,000	- 90,000	-	- 86,649
<b>当期純利益</b> Profit	<b>200,000</b>	<b>200,000</b>	<b>-</b>	<b>175,754</b>
非支配株主に帰属する 当期純利益 Profit (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests	- 10,000	- 10,000	-	1,231
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b> Profit Attributable to Owners of the Parent	<b>190,000</b>	<b>190,000</b>	<b>-</b>	<b>176,986</b>

<連結セグメント別業績予想の内訳などの変更（前回予想との差異）>

当第2四半期連結累計期間の業績は、期初公表（2022年5月13日）の通期業績予想に対して、全体としては概ね想定通り進捗しており、通期業績予想の営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の予想数値に変更はありませんが、営業利益のセグメント内訳の一部を以下のとおり変更します。

- ・「分譲」セグメント  
国内住宅分譲事業が好調であることを反映し、セグメント全体では前回予想を50億円上回る1,450億円を見込みます。
- ・「マネジメント」セグメント  
リパーク（貸し駐車場）の継続したコスト削減、仲介事業の伸長等を反映し、セグメント全体では前回予想を50億円上回る620億円を見込みます。
- ・「その他」セグメント  
東京ドームが新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受けたことに加え、新築請負が資材価格高騰の影響を受けていること等を反映し、セグメント全体では前回予想を100億円下回る70億円の営業損失を見込みます。

<Changes in Consolidated Earnings Forecasts, etc. by Segment (Differences from Previous Forecasts)>

Consolidated financial results for the first half of the fiscal year under review are generally progressing in line with full fiscal year forecasts announced at the beginning of the period on May 13, 2022. While full fiscal year forecasts for revenue from operations, operating income, ordinary income, and profit attributable to owners of parent remain unchanged, the Group has revised a portion of operating income segment breakdown as follows.

- ・Property Sales  
Taking into account robust trends in the "Property Sales to Individuals (Domestic)" category, operating income for the segment as a whole is projected to come in at ¥145 billion, up ¥5 billion compared with the previous forecast.
- ・Management  
Based on the success of ongoing efforts to reduce costs in the "Repark" (car park leasing) business as well as such factors as growth in the "Brokerage" business, operating income in the "Management" segment as a whole is anticipated to total ¥62 billion, an increase of ¥5 billion compared with the previous forecast.
- ・Other  
Taking into consideration a variety of factors including the impact of the seventh wave of COVID-19 infections on Tokyo Dome Business as well as the surge in material prices on new construction under consignment, the segment as a whole is expected to incur an operating loss of ¥7 billion, a negative turnaround of ¥10 billion compared with the previous forecast.

# 2023年3月期決算概要：連結業績予想（2022年11月9日公表）

## FY2022 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced November 9, 2022)

### ■分譲セグメント内訳

#### Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit:Millions of yen

国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)		予想 / Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 / Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
営業収益	Revenues from Operations	285,000	285,000	—
中高層分譲	Condominium Sales	250,000	250,000	—
戸建分譲	Detached Housing Sales	35,000	35,000	—
営業利益	Operating Income	38,000	33,000	+5,000
営業利益率	OP Margin	13.3%	11.6%	+1.7pt
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.				
営業収益	Revenues from Operations	365,000	365,000	—
営業利益	Operating Income	107,000	107,000	—
合計 Total				
営業収益	Revenues from Operations	650,000	650,000	—
営業利益	Operating Income	145,000	140,000	+5,000

### ■国内住宅分譲戸数

#### Property Sales to Individuals (Domestic Units)

(戸/Units)

		予想 / Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 / Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
中高層	Condominiums	3,250	3,250	—
戸建	Detached Housing	450	450	—
合計	Total	3,700	3,700	—

### ■有形・無形固定資産

#### Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		予想 / Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 / Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
新規投資	New Investments	400,000	400,000	—
減価償却費	Depreciation	120,000	120,000	—

### ■販売用不動産・前渡金

#### Real Property for Sale · Advances Paid for Purchases

		予想 / Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 / Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
新規投資	New Investments	500,000	500,000	—
原価回収	Recovery of Costs	480,000	480,000	—

### ■有利子負債

#### Interest-Bearing Debt

		予想 期末残高 Forecast Balance at end of period 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 期末残高 Forecast Balance at end of period 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,150,000	3,950,000	+200,000

\*足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更しております。

\*Taking into account the current exchange rate situation, the forecast for the year end balance of interest-bearing debt has been changed.

### 偶発債務

当社連結子会社の三井不動産レジデンシャル株式会社（以下、「レジデンシャル社」とする。）が分譲した横浜市所在のマンション（以下、「当マンション」とする。）において、基礎部分となる杭の一部の不具合が推定されておりましたが、2016年4月11日、レジデンシャル社は、施工会社である三井住友建設株式会社から、現況調査として杭の一部が支持層に未達である旨の報告書を受領いたしました。また、2016年8月26日、レジデンシャル社は、横浜市から当マンションが建築基準法に違反していること、および当該違反の是正措置について当マンションの区分所有者と協議を行い、責任を持って解決にあたることを求める旨の通知書を受領いたしました。

レジデンシャル社は、2016年5月8日、当マンションの管理組合との間において、杭の不具合に起因する当マンションの建替えを含めたいくつかの是正方法および補償に関する方針、並びに当該事象にかかる費用をレジデンシャル社が負担する旨の合意書（以下、「合意書」とする。）を締結いたしました。また、当マンションの管理組合は、2016年9月19日、是正方法として建物の区分所有等に関する法律に基づく決議を行い、全棟建替えを行うことを決定し、2021年2月25日に建替え工事が完了いたしました。

当マンションについては、施工会社である三井住友建設株式会社より杭施工時に施工記録のデータの転用・加筆等が行われたとの報告書を受領し、また、杭の一部が支持層に未達であること、当マンションが建築基準法違反であることが確認されております。このため、レジデンシャル社は、上記合意書に基づく当マンションの建替え費用、建物工事期間中の仮住まい費用等発生費用のすべてについて、施工会社である三井住友建設株式会社並びに杭施工を行った株式会社日立ハイテクノロジーズ（現 株式会社日立ハイテク）および旭化成建材株式会社に対し、不法行為責任、瑕疵担保責任等に基づき求償することとしておりました。レジデンシャル社は、2017年11月28日、この求償方針に従って損害賠償を上記3社に請求する訴訟を提起しました。請求金額は当第2四半期末で約505億円となります。なお、上記発生費用のうち、レジデンシャル社が当第2四半期末までに仮払いした金額については、当社四半期連結貸借対照表の流動資産に計上しております。

今後、当該事象の進捗状況によっては、当社グループの連結業績に影響が生じる可能性があります。現時点ではその影響額を合理的に見積ることは困難な状況にあります。

### 会計方針の変更

（時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用）

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過措置にに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしました。

なお、この変更による当第2四半期連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

### 追加情報

当社グループでは、連結財務諸表作成時に入手可能な情報に基づき、固定資産の減損損失の計上の要否判定、販売用不動産等の評価等の会計上の見積りにおいて、新型コロナウイルスの感染状況が、将来の収益に一定の影響を与えると仮定しております。

新型コロナウイルスの感染状況に波があるものの、足元では感染抑制を図りながらの経済社会活動の正常化が進んでいることから、当連結会計年度を通じて回復傾向にあることを見込んでおります。なお、ホテル事業は、回復傾向を見込みつつも、新型コロナウイルスの影響が当連結会計年度以降に一部残ると仮定しております。当該仮定について、前連結会計年度末から重要な変更はありません。

### 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

# 当社企業データ：財務データ（過去11年）

## Company Data : Financial Data (Last 11 Years)

## 5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

百万円 / Millions of yen

年度 / FY		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
経営成績 Business Results	営業収益	Revenues from Operations	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195	1,905,642	2,007,554	<b>2,100,870</b>
	営業利益	Operating Income	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	<b>244,978</b>
	経常利益	Ordinary Income	102,509	123,066	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	<b>224,940</b>
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	50,129	59,451	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	<b>176,986</b>
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	3,868,411	4,390,074	4,548,822	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731	7,395,359	7,741,972	<b>8,208,012</b>
	販売用不動産 <sup>*1</sup>	Real Property for Sale <sup>*1</sup>	642,809	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558	1,907,839	1,930,528	<b>2,051,704</b>
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	2,304,809	2,503,977	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482	3,753,141	3,796,800	<b>3,914,135</b>
	資本的支出	Capital Expenditure	111,755	72,355	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	<b>272,389</b>
	減価償却費	Depreciation	53,231	59,022	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	<b>111,500</b>
	有利子負債 <sup>*2</sup>	Interest-Bearing Debt <sup>*2</sup>	1,743,411	2,120,225	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610	3,481,117	3,623,438	<b>3,667,234</b>
	自己資本	Shareholders' Equity	1,078,182	1,181,174	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512	2,408,679	2,555,885	<b>2,796,474</b>
キャッシュ・フロー Cash Flow	営業活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flow from Sales Activities	148,161	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	<b>271,469</b>
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flow from Investment Activities	-124,353	-71,132	-44,056	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	<b>-210,057</b>
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flow from Financial Activities	-18,649	-7,944	-123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	<b>-139,600</b>
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents	61,726	101,588	127,337	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	<b>142,682</b>
1株当たり指標 Index per Share	EPS(1株当たり純利益)(円)	EPS (Earnings Per Share) (Yen)	57.0	67.6	87.5	103.8	119.1	133.4	157.7	171.3	188.3	134.4	<b>184.4</b>
	BPS(1株当たり純資産)(円)	BPS (Book-value Per Share) (Yen)	1,227.5	1,344.9	1,451.1	1,894.3	1,945.4	2,008.4	2,231.1	2,384.8	2,480.3	2,656.4	<b>2,942.1</b>
	配当金(円)	Cash Dividends (Yen)	22.00	22.00	22.00	25.00	30.00	34.00	40.00	44.00	44.00	44.00	<b>55.00</b>
	発行済株式数(千株)	Number of Shares Issued (Thousands of Shares)	881,424	881,424	881,424	991,424	991,424	991,424	991,424	991,424	979,250	965,281	<b>959,474</b>
財務指標 Financial Indexes	ROA(%)* <sup>3</sup>	ROA(%)* <sup>3</sup>	3.55	3.66	4.07	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	<b>3.31</b>
	ROE(%)* <sup>4</sup>	ROE(%)* <sup>4</sup>	4.78	5.27	6.26	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	<b>6.61</b>
	D/Eレシオ(倍)* <sup>5</sup>	D/E Ratio (Times)* <sup>5</sup>	1.62	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	<b>1.31</b>
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	27.9	26.9	28.0	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	<b>34.1</b>
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	38.5	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	<b>46.6</b>

\*1 販売用不動産=販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金/Real property for sale = Real property for sale + real property for sale in progress + land for development + advances paid for purchases

\*2 有利子負債=短期借入金+NR短期借入金+CP+短期償還社債+NR短期償還社債+社債+NR社債+長期借入金+NR長期借入金/Interest-bearing debt = Short-term debt + non-recourse short-term debt

+ commercial paper + bonds redeemable within one year + non-recourse bonds + corporate bonds + non-recourse bonds + long-term debt + non-recourse long-term debt

\*3 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高/ROA=(Operating income + non-operating income)/average total assets over the period

\*4 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高/ROE=Profit attributable to owners of parent /average shareholders' equity over the period

\*5 D/Eレシオ=有利子負債/自己資本/Debt Equity ratio=Interest-bearing debt/shareholders' equity

詳細は、「ESG Report」を参照  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/report/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/report/)

For details, please refer to the latest ESG Report  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg\\_csr/report/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg_csr/report/)

年度 /FY			単位 /Unit	2018	2019	2020	2021
環境指標*1 Environmental Indicators *1	温室効果ガス(GHG)排出量 (SBT基準に基づく)	Greenhouse gas (GHG) emissions (based on SBT standards)	1,000t-CO <sub>2</sub>	5,076	4,383	4,690	<b>4,199</b>
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO <sub>2</sub>	90	104	115	<b>140</b>
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO <sub>2</sub>	395	413	363	<b>438</b>
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO <sub>2</sub>	4,591	3,865	4,211	<b>3,621</b>
	エネルギー消費量*2	Energy usage*2	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	<b>3,658,680</b>
	水使用量(取水量)*2	Water usage (intake volume)*2	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,407	5,726	5,365	<b>11,948</b>
	水使用量(排水量)*2	Water usage (discharge volume)*2	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,595	5,539	4,711	<b>10,533</b>
	廃棄物排出量*2	Waste emissions volume*2	t/年 t/year	47,271	47,188	38,080	<b>114,136</b>
人材指標 Human Resources Indicators	従業員数(連結)	No. of employees (Consolidated)	人 /persons	19,081	20,864	23,992	<b>24,408</b>
	うち三井不動産(株)単体	Of these, Mitsui Fudosan Co., Ltd. (Non-consolidated)	人 /persons	1,577	1,631	1,776	<b>1,898</b>
	女性管理職比率(単体)	Women in management positions ratio (Non-consolidated)	%	2.5	3.3	4.5	<b>5.7</b>
	女性総合職比率(単体)	Women in general positions ratio (Non-consolidated)	%	9.3	11.0	12.5	<b>14.7</b>
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日 /days	14.1	14.9	13.8	<b>15.0</b>
	育児休業取得者数(比率) 男性(単体)*3	Number (percentage) of persons taking childcare leave, men (Non-consolidated)*3	人 /persons	27(84.4%)	25(61.0%)	28(70.0%)	<b>38(79.2%)</b>
	育児休業取得者数(比率) 女性(単体)	Number (percentage) of persons taking childcare leave, women (Non-consolidated)	人 /persons	15(100%)	10(100%)	13(100%)	<b>20(95.2%)</b>
	育児休業取得者の復帰率(単体)	Return rate from childcare leave (Non-consolidated)	%	100	100	100	<b>100</b>
	健康診断・人間ドック受診率(単体)	Health checkup and screening rate (Non-consolidated)	%	99.5	99.8	99.5	<b>100</b>
	フルタイム従業員の自己都合離職率(単体)	Full time staff voluntary turnover rate (Non-consolidated)	%	0.77	0.53	0.51	<b>0.81</b>

\*1 三井不動産および連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員100人以上の会社が保有する施設となります。  
集計範囲・方法の見直し等により数値が変動する可能性があります。

\*1 Facilities owned by Mitsui Fudosan and its consolidated subsidiaries that either own properties or have 100 or more employees.  
Values are subject to change due to revisions to aggregation range and methods.

\*2 FY2018~FY2020：対象範囲は原則として「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づいて報告義務のある施設となります。ただし、一部の施設を除きます。

\*2 FY2018-FY2020：In principle, the scope of the project covers facilities that are required to report based on the Law Concerning the Rational Use of Energy. However, some facilities are excluded.

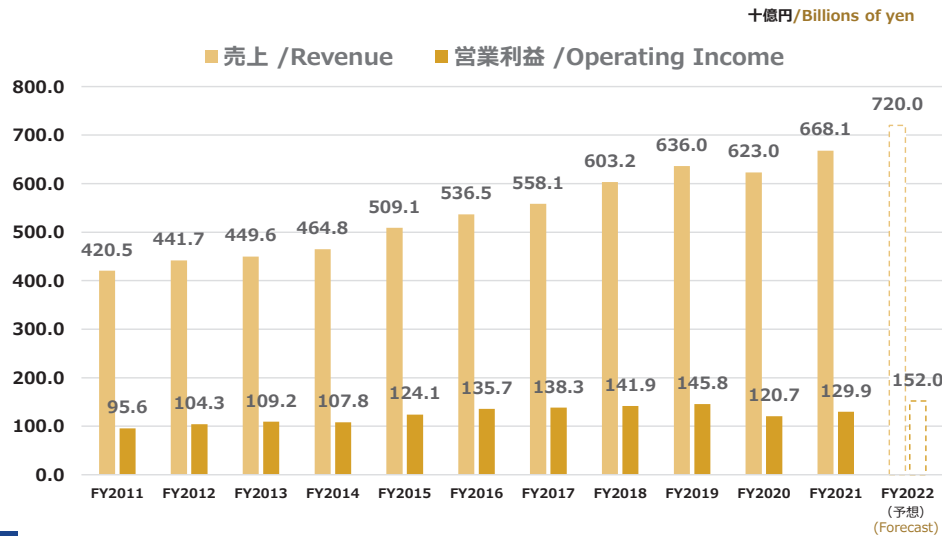
\*3 育児目的休暇の取得率

\*3 Percentage of persons taking leave intended for childcare

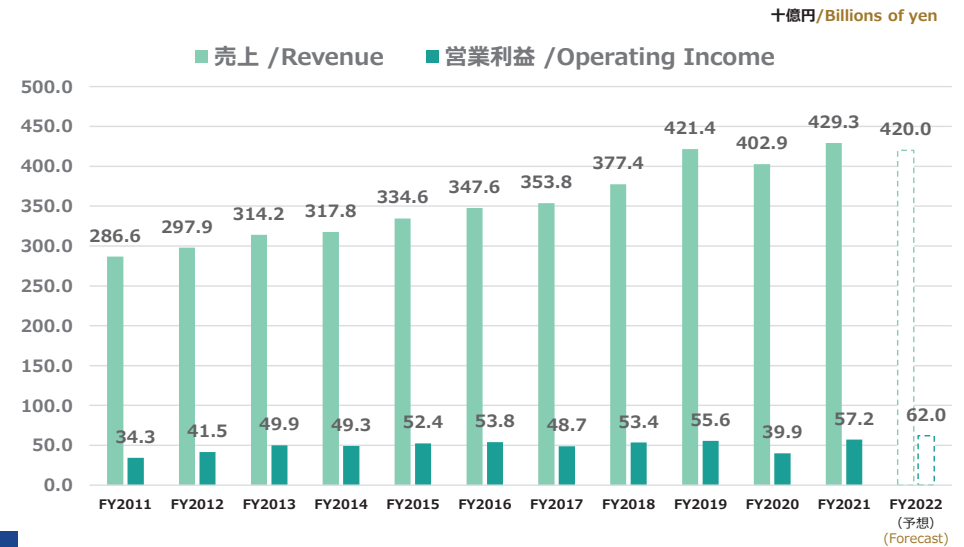
# 当社企業データ：各セグメントの収益・営業利益の推移

## Company Data : Trends in Revenue and Operating Income in Each Segment

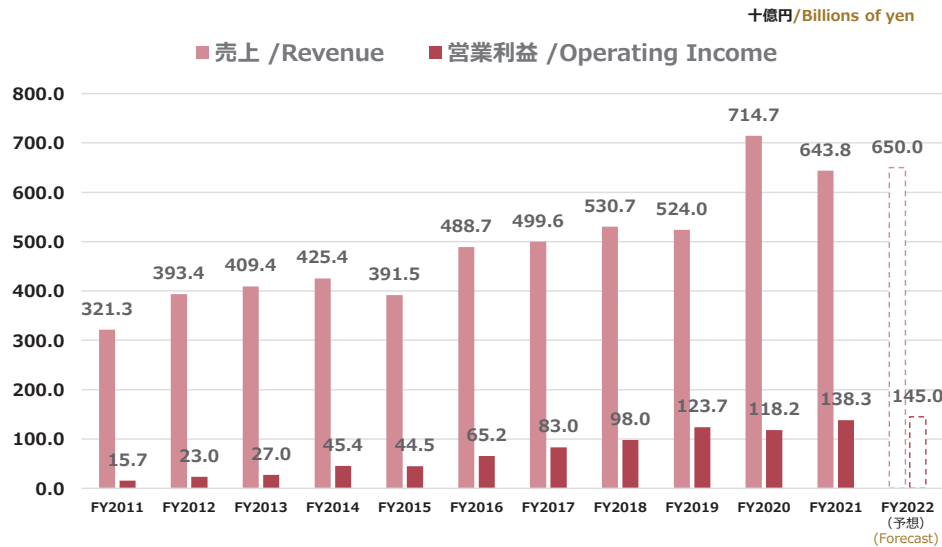
### 賃貸 /Leasing



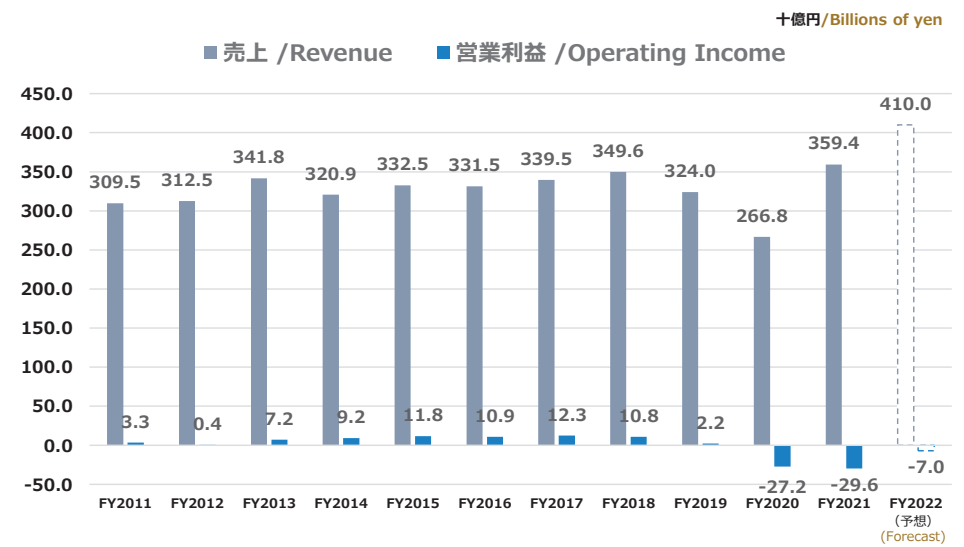
### マネジメント /Management



### 分譲 /Property Sales



### その他 /Other



# 当社企業データ：セグメント別財務データ

## Company Data : Financial Data by Segment

主なセグメント項目/Main Segment Items		単位	FY2011	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021		
賃貸 Leasing	収益 Revenue	オフィス/Office	10億円 / ¥ bn.	283.6	286.9	284.5	283.4	291.6	298.6	307.8	337.7	360.2	369.2	389.8	
		商業/Retail	10億円 / ¥ bn.	131.5	148.6	157.8	171.0	203.3	221.2	229.3	238.3	240.4	208.8	226.2	
		その他 (物流・賃貸住宅など) Others (Logistics, Rental Housing, etc.)	10億円 / ¥ bn.	5.3	6.1	7.2	10.3	14.1	16.5	20.9	27.2	35.3	44.9	52.1	
			10億円 / ¥ bn.	<b>420.5</b>	<b>441.7</b>	<b>449.6</b>	<b>464.8</b>	<b>509.1</b>	<b>536.5</b>	<b>558.1</b>	<b>603.2</b>	<b>636.0</b>	<b>623.0</b>	<b>668.1</b>	
	営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>95.6</b>	<b>104.3</b>	<b>109.2</b>	<b>107.8</b>	<b>124.1</b>	<b>135.7</b>	<b>138.3</b>	<b>141.9</b>	<b>145.8</b>	<b>120.7</b>	<b>129.9</b>		
賃貸 (補足) Leasing (Supplementary)	空室率 Vacancy Rate	オフィス/Office	単体・首都圏 Non-consolidated, Metropolitan	%	4.4	3.8	3.3	3.2	2.6	3.4	2.2	1.7	1.9	3.1	3.2
		商業/Retail	単体・全国 Non-consolidated, nationwide	%	0.4	1.3	1.6	0.8	0.8	2.0	1.4	1.2	2.2	2.4	2.3
	貸床面積 Leased Floor Space	連結オフィス /Office, Consolidated	所有 / Owned	1,000㎡	1,303	1,662	1,550	1,598	1,622	1,586	1,748	1,969	2,051	1,955	1,894
			転貸 / Managed	1,000㎡	1,533	1,199	1,188	1,142	1,177	1,182	1,162	1,179	1,207	1,438	1,502
		連結商業 /Retail, Consolidated	所有 / Owned	1,000㎡	1,042	1,228	1,201	1,239	1,500	1,509	1,536	1,593	1,675	1,825	1,758
			転貸 / Managed	1,000㎡	654	505	513	493	523	559	580	600	529	533	634
分譲 Property Sales	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>257.2</b>	<b>282.5</b>	<b>345.1</b>	<b>298.1</b>	<b>295.2</b>	<b>315.6</b>	<b>275.9</b>	<b>285.4</b>	<b>268.6</b>	<b>325.3</b>	<b>245.1</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>10.2</b>	<b>15.3</b>	<b>22.7</b>	<b>26.7</b>	<b>23.9</b>	<b>30.6</b>	<b>31.1</b>	<b>26.6</b>	<b>29.6</b>	<b>40.0</b>	<b>24.0</b>	
	投資家向け分譲等 Property Sales to Investors, etc.	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>64.1</b>	<b>110.7</b>	<b>64.2</b>	<b>127.3</b>	<b>96.2</b>	<b>173.0</b>	<b>223.6</b>	<b>245.3</b>	<b>255.4</b>	<b>389.3</b>	<b>398.6</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>5.4</b>	<b>7.7</b>	<b>4.3</b>	<b>18.7</b>	<b>20.5</b>	<b>34.6</b>	<b>51.8</b>	<b>71.4</b>	<b>94.1</b>	<b>78.2</b>	<b>114.3</b>	
分譲 (補足) Property Sales (Supplementary)	中高層 Condominiums	計上戸数/Units Booked (Units)	戸	4,512	4,956	6,557	4,858	4,391	5,200	3,707	3,283	3,194	3,775	3,208	
		戸当たり単価/Price per Unit (Millions of yen)	百万円	47.3	47.6	45.0	51.3	57.7	53.3	66.6	76.8	73.9	76.8	64.4	
		完成在庫/Inventories (Units)	戸	380	223	170	83	88	321	108	141	128	150	82	
マネジメント Management	PM (建物管理等) PM (Building Management, etc.)	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>212.8</b>	<b>218.9</b>	<b>225.4</b>	<b>235.2</b>	<b>247.1</b>	<b>259.7</b>	<b>263.4</b>	<b>275.3</b>	<b>316.2</b>	<b>309.0</b>	<b>321.5</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>23.7</b>	<b>26.4</b>	<b>27.8</b>	<b>28.5</b>	<b>29.9</b>	<b>32.5</b>	<b>28.9</b>	<b>30.2</b>	<b>32.7</b>	<b>21.8</b>	<b>31.2</b>	
	仲介AM等 Mediation AM, etc.	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>73.7</b>	<b>79.0</b>	<b>88.7</b>	<b>82.5</b>	<b>87.4</b>	<b>87.9</b>	<b>90.3</b>	<b>102.1</b>	<b>105.2</b>	<b>93.8</b>	<b>107.7</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>10.5</b>	<b>15.1</b>	<b>22.1</b>	<b>20.8</b>	<b>22.4</b>	<b>21.2</b>	<b>19.8</b>	<b>23.2</b>	<b>22.8</b>	<b>18.0</b>	<b>25.9</b>	
マネジメント (補足) Management (Supplementary)	PM	リパーク台数/Number of Units for Re-Park (Units)	台	133,039	143,450	154,643	166,752	191,450	210,549	226,125	245,511	268,771	273,704	251,506	
	仲介等 Mediation, etc.	仲介件数/Number of Brokerages (Properties)	件	34,992	38,769	42,418	37,147	37,811	38,594	40,638	41,361	42,770	38,363	41,057	
		販売受託件数/Number of Brokerages for Contracted Sale (Properties)	件	2,451	1,859	2,917	2,586	2,833	2,054	1,682	2,217	2,087	2,128	1,264	
その他 Other	収益/Revenue	10億円 / ¥ bn.	<b>309.5</b>	<b>312.5</b>	<b>341.8</b>	<b>320.9</b>	<b>332.5</b>	<b>331.5</b>	<b>339.5</b>	<b>349.6</b>	<b>324.0</b>	<b>266.8</b>	<b>359.4</b>		
	営業利益/Operating Income	10億円 / ¥ bn.	<b>3.3</b>	<b>0.4</b>	<b>7.2</b>	<b>9.2</b>	<b>11.8</b>	<b>10.9</b>	<b>12.3</b>	<b>10.8</b>	<b>2.2</b>	<b>-27.2</b>	<b>-29.6</b>		

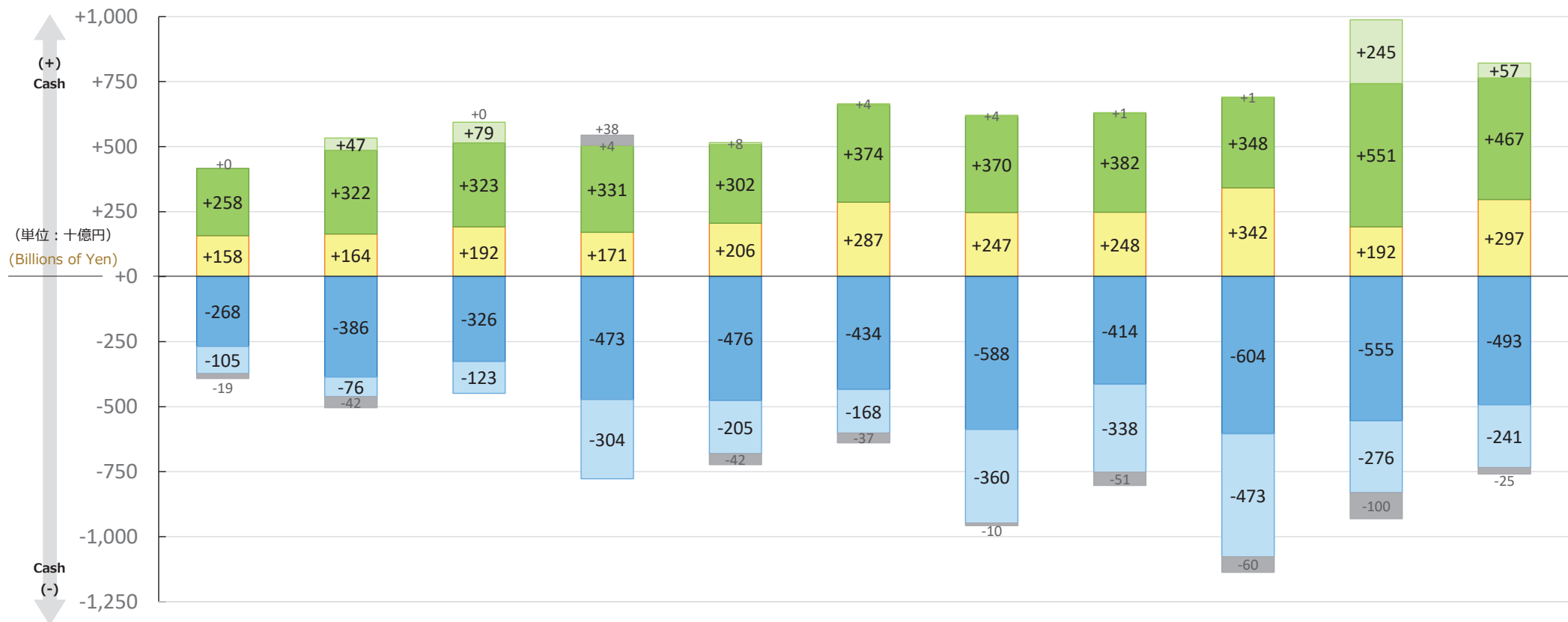
\*2018年度以前の「その他」セグメント数値については「その他」セグメントと「三井ホーム」セグメントの数値の単純和により算出

\*Figures for the "Other" segment prior to FY2018 are calculated based on the simple sum of the figures for the "Other" segment and the "Mitsui Home" segment.



# 当社企業データ：フリー・キャッシュ・フロー内訳の推移

## Company Data : Trends of Free Cash Flow Breakdown

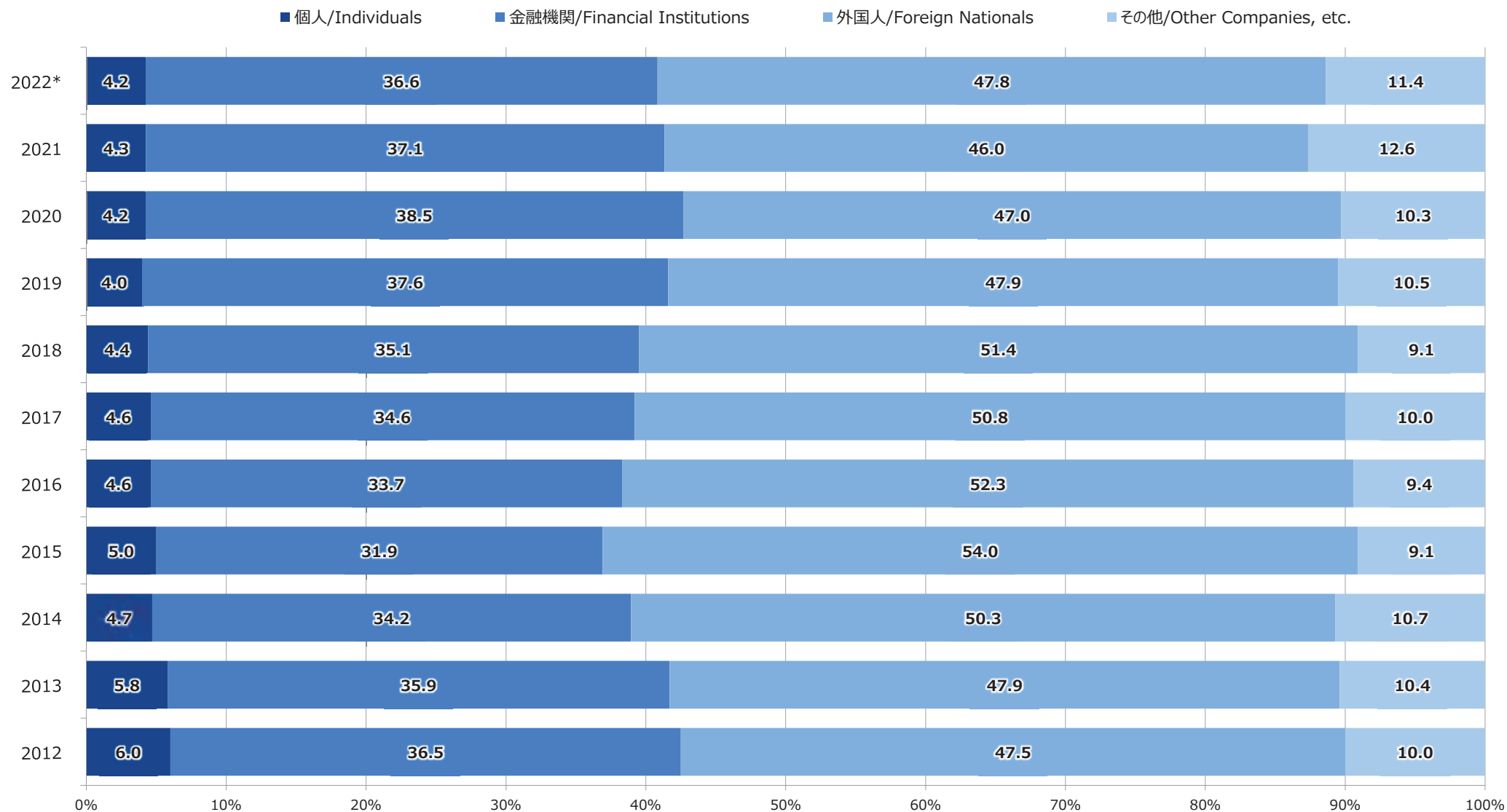


**営業活動によるキャッシュ・フロー** Cash flows from operating activities = (1) + (2) + (3)  
 (1) 販売用不動産の売却によるキャッシュイン (簿価の払い出し分) Cash inflows from sales of real estate for sale (book value paid out)  
 (2) 販売用不動産の取得によるキャッシュアウト Cash outflow from acquisition of real estate for sale  
 (3) 上記(1)(2)を除いた「営業活動によるキャッシュ・フロー」 "Cash flows from operating activities" excluding (1) and (2) above  
**投資活動によるキャッシュ・フロー** Cash flows from investing activities = (4) + (5) + (6)  
 (4) 固定資産売却によるキャッシュイン Cash inflows from sales of fixed assets  
 (5) 固定資産取得によるキャッシュアウト Cash outflow for acquisition of fixed assets  
 (6) 上記(4)(5)を除いた「投資活動によるキャッシュ・フロー」 "Cash flows from investing activities" excluding (4) and (5) above

(単位：十億円) (Billions of Yen)	FY2011	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021
フリー・キャッシュ・フロー * Free cash flow	+23	+28	+145	-231	-207	+25	-335	-172	-445	+56	+61
営業活動による キャッシュ・フロー Cash flows from operating activities	+148	+99	+189	+30	+32	+227	+30	+216	+87	+187	+271
投資活動による キャッシュ・フロー Cash flows from investing activities	-124	-71	-44	-261	-239	-201	-365	-388	-532	-131	-210

\* フリー・キャッシュ・フロー：営業活動によるキャッシュ・フロー + 投資活動によるキャッシュ・フロー Free cash flow : Cash flows from operating activities + Cash flows from investing activities

### 3月末時点の株主構成比 / Shareholder Composition as of March 31



\*2022年9月末時点の株主構成比となります。 / This is the ratio of shareholders as of September 30, 2022.

# 当社企業データ：賃貸事業の開発事例

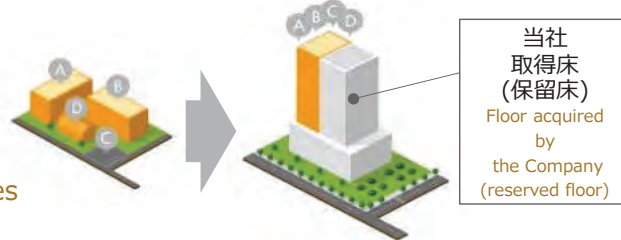
## Company Data : Examples of Developments in Leasing Business

### 市街地再開発事業 Urban Area Redevelopment Project

#### 【市街地再開発の特徴 / Overview of Urban Area Redevelopment】

アセットオーナーとして  
街づくりに関与することで、  
新たな事業機会を獲得

Acquire  
new business opportunities  
by creating  
neighborhoods  
as an asset owner



(注) A,B,C,D = 地権者、建物所有者など  
Note: A, B, C, D = Land owners, building owners, etc.

### 保有資産の建替 Reconstruction of Owned Assets

グループ会社が保有する資産  
を一体的に建て替え

Integrally reconstruct multiple assets  
held by the Group

### 一般的な開発 Standard-Type Development

相対取引、入札等により  
新たな事業機会を獲得

Acquire new business opportunities  
through arm's length transactions,  
bidding, etc.

### 主な開発プロジェクトの開発期間 (参考例) / Development periods of main development projects (Reference example)

エリア Area	種別 Type	プロジェクト名 Project Name	所在地 Location	事業スケジュール / Project Schedule															事業期間 Project Periods
				2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
国内 Japan	複合型 Mixed use	東京ミッドタウン日比谷 TOKYO MIDTOWN HIBIYA	東京都・千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	[Timeline bar from 2005 to 2018]															13.0
		日本橋高島屋三井ビル Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	★地権者勉強会開始 Initiate study groups with other landowners															13.0
		msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower S	東京都・港区 Minato-ku, Tokyo	★入札参加 Take part in bidding															10.0
		日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Building	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	★準備組合設立 Establish preparation union															7.0
	商業 Retail	ららぽーとみなとアクルス LaLaport NAGOYA minato AQLS	愛知県・名古屋市 Nagoya, Aichi	★入札参加 Take part in bidding															6.0
		ららぽーと沼津 LaLaport NUMAZU	静岡県・沼津市 Numazu, Shizuoka	★地権者協議開始 Initiate study groups with other landowners															3.5
海外 Overseas	物流 Logistics	MFLP船橋 I MFLP Funabashi I	千葉県・船橋市 Funabashi, Chiba	[Timeline bar from 2012 to 2014]															2.0
	オフィス Office	55ハドソンヤード 55 Hudson Yards	米国・NY New York	★出資契約締結 Enter into investment agreement															4.0
		商業 Retail	MOP台湾台中港 MOP TAICHIUNG PORT	台湾・台中市 Taichung City, Taiwan	★入札参加 Take part in bidding														

\*事業期間は、プロジェクトの事業化を決定した時点を中心として算出しています。  
また、再開発事業においては再開発の実現に向けた地権者との合意形成（勉強会等による協議）の期間を含みます。

\*The project period starts from when commercialization as a company is decided to have been made.  
In the case of redevelopment projects, the project period also includes the time needed to draw up an agreement (consultations by study groups, etc.) with landowners intending to bring the redevelopment to fruition.

# 主な稼働物件一覧（国内）

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

オフィスビル 貸付面積 約1,894,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2022年3月末時点）

Office Total leased area owned by the Company About 1,894,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2022)

### ■延床面積\*1 上位15物件\*2（2022年3月末時点）

#### Total floor space\*1 Top 15 properties\*2 (As of March 31, 2022)

\*1：建物延床面積に当社持分を乗じて算出/Calculated by multiplying the total floor space of the building by our interest

\*2：当社が持分を保有する施設を対象/Facilities in which we hold an interest

名称/Name	所在/Location	延床面積(約) /Total Floor Space*	竣工/Completion	オフィス以外の用途/Main applications
東京ミッドタウン Tokyo Midtown	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≈ 282,000㎡	2007年1月 Jan. 2007	商業、ホテル、住宅 Retail, Hotel, Residence
東京ミッドタウン日比谷 Tokyo Midtown Hibiya	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 189,000㎡	2018年2月 Feb. 2018	商業 Retail
日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 152,000㎡	2019年3月 Mar. 2019	商業 Retail
霞が関ビルディング Kasumigaseki Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 145,000㎡	1968年4月 Apr. 1968	商業 Retail
日本橋三井タワー Nihonbashi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 134,000㎡	2005年7月 Jul. 2005	商業、ホテル Retail, Hotel
日本橋一丁目三井ビルディング Nihonbashi 1-Chome Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 93,000㎡	2004年1月 Jun. 2004	商業 Retail
横浜三井ビルディング Yokohama Mitsui Building	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≈ 90,000㎡	2012年2月 Feb. 2012	商業 Retail
日本橋高島屋三井ビルディング Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 84,000㎡	2018年6月 Jun. 2018	商業 Retail
グラントウキョウノースタワー GranTokyo North Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 82,000㎡	2007年10月 Oct. 2007	商業 Retail
三井住友銀行本店ビルディング Sumitomo Mitsui Banking Corporation Head Office Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 80,000㎡	2010年7月 Jul. 2010	-
msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower S	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≈ 75,000㎡	2018年5月 May 2018	商業、ホテル Retail, Hotel
Otemachi Oneタワー Otemachi One Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 57,000㎡	2020年2月 Feb. 2020	商業、ホテル Retail, Hotel
日比谷U-1ビル Hibiya U-1 Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 51,000㎡	1984年6月 Jun. 1984	-
ゲートスクエア GATE SQUARE	千葉県柏市 Kashiwa-shi, Chiba	≈ 48,000㎡	2014年4月 Apr. 2014	商業、住宅 Retail, Residence
札幌三井JPビルディング Sapporo Mitsui JP Building	北海道札幌市 Sapporo-shi, Hokkaido	≈ 48,000㎡	2014年8月 Aug. 2014	商業 Retail

# 主な稼働物件一覧（国内）

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

### 商業施設

貸付面積 約1,758,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2022年3月末時点）

### Retail

Total leased area owned by the Company About 1,758,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2022)

#### ■リージョナル型施設 店舗面積上位10物件（2022年3月末時点） / Top 10 regional facilities by shop area (As of March 31, 2022)

名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） No. of shops	開業年月 Opening date	店舗売上 （10億円単位、2021年度） Store sales, Billions of yen, FY2021	
ららぽーとTOKYO-BAY	LaLaport TOKYO-BAY	千葉県船橋市 Funabashi-shi, Chiba	≈ 102,000㎡	≈ 460	1981年4月 Apr. 1981	67
ららぽーと横浜	LaLaport YOKOHAMA	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≈ 93,000㎡	≈ 280	2007年3月 Mar. 2007	39
ららぽーとEXPOCITY	LaLaport EXPOCITY	大阪府吹田市 Suita-shi, Osaka	≈ 88,000㎡	≈ 310	2015年11月 Nov. 2015	40
ららぽーと富士見	LaLaport FUJIMI	埼玉県富士見市 Fujimi-shi, Saitama	≈ 80,000㎡	≈ 290	2015年4月 Apr. 2015	45
ラゾーナ川崎プラザ	LAZONA Kawasaki plaza	神奈川県川崎市 Kawasaki-shi, Kanagawa	≈ 79,000㎡	≈ 330	2006年9月 Sep. 2006	78
ららぽーと豊洲	LaLaport TOYOSU	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	≈ 67,000㎡	≈ 210	2006年10月 Oct. 2006	36
ららぽーと沼津	LaLaport Numazu	静岡県沼津市 Numazu-shi, Shizuoka	≈ 64,000㎡	≈ 210	2019年10月 Oct. 2019	27
ららぽーと愛知東郷	LaLaport AICHI TOGO	愛知県愛知郡 Aichi-gun, Aichi	≈ 63,000㎡	≈ 200	2020年9月 Sep. 2020	24
ららぽーと湘南平塚	LaLaport SHONANHIRATSUKA	神奈川県平塚市 Hiratsuka-shi, Kanagawa	≈ 60,000㎡	≈ 250	2016年10月 Oct. 2016	30
ららぽーと名古屋みなとアクルス	LaLaport NAGOYAminato AQUUS	愛知県名古屋市 Nagoya-shi, Aichi	≈ 60,000㎡	≈ 210	2018年9月 Sep. 2018	22

#### ■アウトレット型施設 店舗面積上位10物件（2022年3月末時点） / Top 10 Outlet-type Facilities by shop area (As of March 31, 2022)

名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） No. of shops	開業年月 Opening date	店舗売上 （10億円単位、2021年度） Store sales, Billions of yen, FY2021	
M O P 木更津	MOP KISARAZU	千葉県木更津市 Kisarazu-shi, Chiba	≈ 46,000㎡	≈ 310	2012年4月 Apr. 2012	54
M O P ジャズドリーム長島	MOP JAZZ DREAM NAGASHIMA	三重県桑名市 Kuwana-shi, Mie	≈ 46,000㎡	≈ 300	2002年3月 Mar. 2002	50
M O P 滋賀竜王	MOP SHIGA RYUO	滋賀県蒲生郡 Gamo-gun, Shiga	≈ 37,000㎡	≈ 240	2010年7月 Jul. 2010	27
M O P 札幌北広島	MOP SAPPOROKITAHIROSHIMA	北海道北広島市 Kitahiroshima-shi, Hokkaido	≈ 30,000㎡	≈ 180	2010年4月 Apr. 2010	18
M O P 横浜ベイサイド	MOP YOKOHAMA BAYSIDE	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≈ 27,000㎡	≈ 170	1998年9月 Sep. 1998	21
M O P 幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市 Chiba-shi, Chiba	≈ 23,000㎡	≈ 140	2000年10月 Oct. 2000	16
M O P マリンピア神戸	MOP MARINEPIA KOBE	兵庫県神戸市 Kobe-shi, Hyogo	≈ 23,000㎡	≈ 140	1999年10月 Oct. 1999	11
M O P 多摩南大沢	MOP TAMA MINAMIOSAWA	東京都八王子市 Hachioji-shi, Tokyo	≈ 21,000㎡	≈ 120	2000年9月 Sep. 2000	15
M O P 仙台港	MOP SENDAI PORT	宮城県仙台市 Sendai-shi, Miyagi	≈ 20,000㎡	≈ 120	2008年9月 Sep. 2008	9
M O P 倉敷	MOP KURASHIKI	岡山県倉敷市 Kurashiki-shi, Okayama	≈ 20,000㎡	≈ 120	2011年12月 Dec. 2011	9

\*MOP = 三井アウトレットパーク/MITSUI OUTLET PARK

# 主な稼働物件一覧（国内）

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

### 物流施設

稼働施設 延床面積 約1,400,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2022年3月末時点）

### Logistics

Operating Facilities Total Floor Space ≒ 1,400,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2022)

#### ■ 延床面積上位10物件\*1（2022年3月末時点）/Total floor space Top 10 properties\*1 (As of March 31, 2022)

\*1：当社が持分を保有する施設を対象/Facilities in which we hold an interest

名称/Name	所在/Location	延床面積(約) /Total Floor Space	竣工/Completion	テナント構成/Tenant Composition
MFLP船橋Ⅰ	MFLP FunabashiⅠ 千葉県船橋市 Funabashi-shi, Chiba	≒ 198,000㎡	2016年10月 Oct. 2016	マルチテナント Multi-tenant
MFLP船橋Ⅱ	MFLP FunabashiⅡ 千葉県船橋市 Funabashi-shi, Chiba	≒ 229,000㎡	2019年10月 Oct. 2019	マルチテナント Multi-tenant
MFLP船橋Ⅲ	MFLP FunabashiⅢ 千葉県船橋市 Funabashi-shi, Chiba	≒ 271,000㎡	2021年6月 Jun. 2021	マルチテナント Multi-tenant
MFLP市川塩浜Ⅱ	MFLP Ichikawa ShiohamaⅡ 千葉県市川市 Ichikawa-shi, Chiba	≒ 184,000㎡	2022年3月 Mar. 2022	マルチテナント Multi-tenant
MFLP日野	MFLP Hino 東京都日野市 Hino-shi, Tokyo	≒ 213,000㎡	2015年10月 Oct. 2015	マルチテナント Multi-tenant
MFLP羽田	MFLP Haneda 東京都大田区 Ota-ku, Tokyo	≒ 81,000㎡	2019年6月 Jun. 2019	マルチテナント Multi-tenant
MFLP大阪交野	MFLP Osaka Katano 大阪府交野市 Katano-shi, Osaka	≒ 73,000㎡	2021年9月 Sep. 2021	マルチテナント Multi-tenant
MFLP立川立飛	MFLP Tachikawa Tachihi 東京都立川市 Tachikawa-shi, Tokyo	≒ 70,000㎡	2020年6月 Jun. 2020	マルチテナント Multi-tenant
MFLP横浜港北	MFLP Yokohama kohoku 神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 50,000㎡	2019年11月 Nov. 2019	マルチテナント Multi-tenant
MFLP鳥栖	MFLP Tosu 佐賀県鳥栖市 Tosu-shi, Saga	≒ 33,000㎡	2021年3月 Mar. 2021	マルチテナント Multi-tenant

### ホテル・リゾート施設

稼働施設室数 約13,000室（連結、2022年3月末時点）

### Hotel and Resort

Number of rooms in operation ≒ 13,000 (Consolidated, as of March 31, 2022)

#### ■ 宿泊主体型ホテル施設 室数上位10物件（2022年3月末時点）/Top 10 Lodging-oriented Hotels by rooms (As of March 31, 2022)

名称/Name*2	所在/Location	室数(約) /Rooms	開業/Opening Date	スキーム/Scheme
東京ドームホテル	Tokyo Dome Hotel 東京都文京区 Bunkyo-ku, Tokyo	≒ 1000	2000年6月 Jun. 2000	土地・建物保有 Land and buildings owned
MGHプラナ東京ベイ	MGH PRANA Tokyo Bay 千葉県浦安市 Urayasu-shi, Chiba	≒ 550	2007年6月 Jun. 2007	建物賃借 Rent Building
MGH汐留イタリア街	MGH Shiodome Italia-gai 東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≒ 370	2007年4月 Apr. 2007	建物賃借 Rent Building
MGH五反田	MGH Gotanda 東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	≒ 370	2018年6月 Jun. 2018	借地・建物保有 Leased land and own building
MGH神宮外苑の杜プレミア	MGH Jingugaien Tokyo Premier 東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	≒ 360	2019年11月 Nov. 2019	借地・建物保有 Leased land and own building
MGH銀座プレミア	MGH Ginza Premier 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 360	2005年11月 Nov. 2005	土地・建物保有 Land and buildings owned
MGH岡山	MGH Okayama 岡山県岡山市 Okayama-shi, Okayama	≒ 350	2000年7月 Jul. 2000	土地・建物保有 Land and buildings owned
MGH京都四条	MGH Kyoto Shijo 京都府京都市 Kyoto-shi, Kyoto	≒ 340	1997年10月 Oct. 1997	建物賃借 Rent Building
MGH銀座五丁目	MGH Ginza-gocho 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 330	2019年9月 Sep. 2019	土地・建物保有 Land and buildings owned
ミレニアムMGH東京	Millennium MGH Tokyo 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 320	2014年12月 Dec. 2014	建物賃借 Rent Building

\*2：MGH=三井ガーデンホテル/Mitsui Garden Hotel

#### ■ 主なリゾート・ラグジュアリー施設（2022年3月末時点）/Main Operating Resort and Luxualy Facilities (As of March 31, 2022)

名称/Name	所在/Location	室数(約) /Rooms	開業/Opening Date	スキーム/Scheme
ハレクラニ沖縄	Halekulani Okinawa 沖縄県国頭郡 Kunikami-gun, Okinawa	≒ 360	2019年7月 Jul. 2019	土地・建物保有 Land and buildings owned
HOTEL THE MITSUI KYOTO	京都市京都市 Kyoto-shi, Kyoto	≒ 160	2020年11月 Nov. 2020	土地・建物保有 Land and buildings owned
フォーシーズンズホテル東京大手町	FOUR SEASONS HOTEL TOKYO OTEMACHI 東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 190	2020年7月 Jul. 2020	土地・建物保有 Land and buildings owned

# 主な稼働物件一覧（海外）

## List of Main Properties in Operation (Overseas)

### ■欧米（2022年3月末時点）/Europe and North America (As of March 31, 2022)

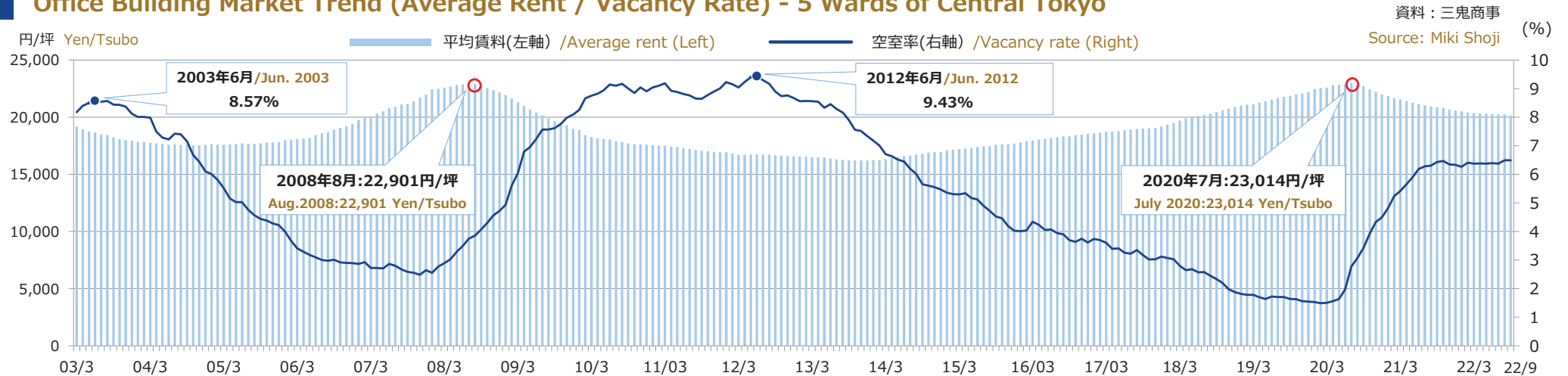
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	貸付可能面積（約）または戸数 Total Floor Space for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office	55 HUDSON YARDS	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 AVENUE OF THE AMERICAS	New York, US	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	WATERFRONT CORPORATE CENTER III	Hoboken, US	≒ 54,000㎡	2015年 /2015
	HOMER BUILDING	Washington D.C., US	≒ 46,000㎡	1913年 /1913
	1200 17TH STREET	Washington D.C., US	≒ 22,000㎡	2014年 /2014
	270 BRANAN	San Francisco, US	≒ 20,000㎡	2016年 /2016
	5 HANOVER SQUARE	London, UK	≒ 8,000㎡	2012年 /2012
	1 ANGEL COURT	London, UK	≒ 45,000㎡	2017年 /2017
	TELEVISION CENTER	London, UK	≒ 55,000㎡	2017年 /2017
賃貸住宅 Rental Housing	525 West 52nd	New York, US	≒ 390 戸 /Units	2017年 /2017
	J-SOL (4000 North Fairfax Drive)	Arlington, US	≒ 330 戸 /Units	2020年 /2020
	The Landing (22 Texas)	San Francisco, US	≒ 260 戸 /Units	2019年 /2019
	Maizon Bethesda	Maryland, US	≒ 230 戸 /Units	2021年 /2021

### ■アジア（2021年3月末時点）/Asia (As of March 31, 2022)

アセット Asset	名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） Shops	開業 Opening Year
商業 Retail	三井アウトレットパーク 台中港 MITSUI OUTLET PARK TAICHUNG PORT	台湾 Taiwan	≒ 43,000㎡	≒ 220	2018年 /2018
	三井アウトレットパーク 台湾林口 MITSUI OUTLET PARK LINKOU	台湾 Taiwan	≒ 45,000㎡	≒ 220	2016年 /2016
	三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港 セパン MITSUI OUTLET PARK KLIA SEPANG	マレーシア Malaysia	≒ 34,000㎡	≒ 200	2015年 /2015
	ららぽーと上海金橋 LaLaport Shanghai Jinqiao	中国 China	≒ 55,000㎡	≒ 180	2021年 /2021
	ららステーション上海蓮花路 LaLa Station SHANGHAI LIANHUA ROAD	中国 China	≒ 16,500㎡	≒ 90	2021年 /2021

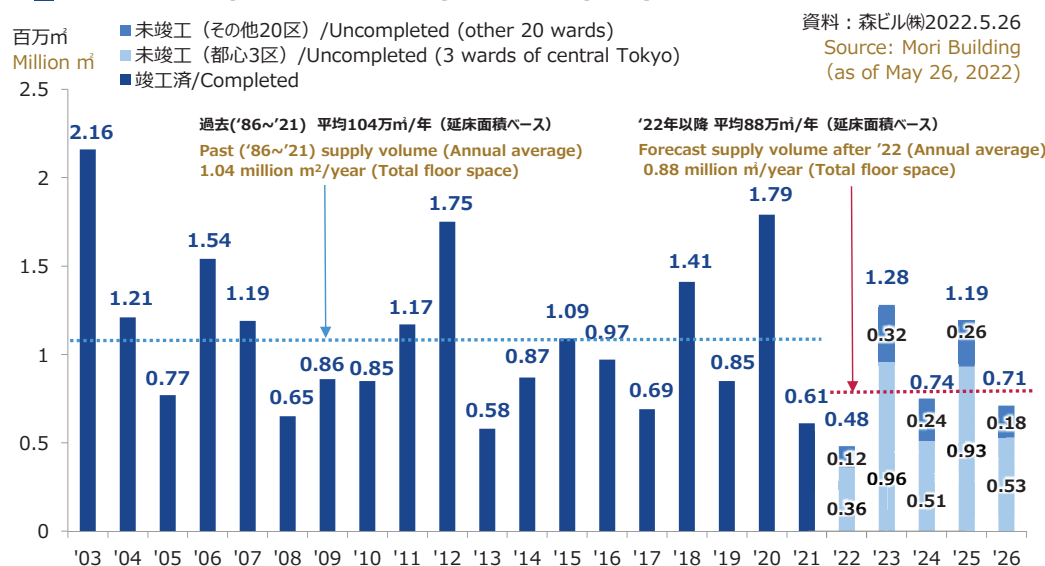
### 都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

#### Office Building Market Trend (Average Rent / Vacancy Rate) - 5 Wards of Central Tokyo



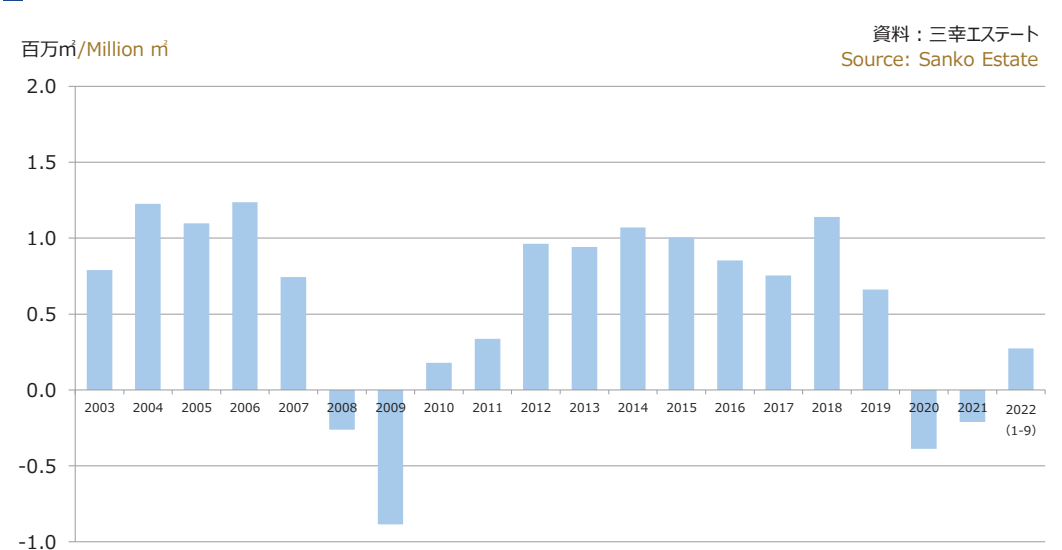
### オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

#### Trend of Supply Volume of Large-Scale Office Buildings within Tokyo's 23 Wards (Calendar year)



### 都心5区のネットアブソープション（暦年）

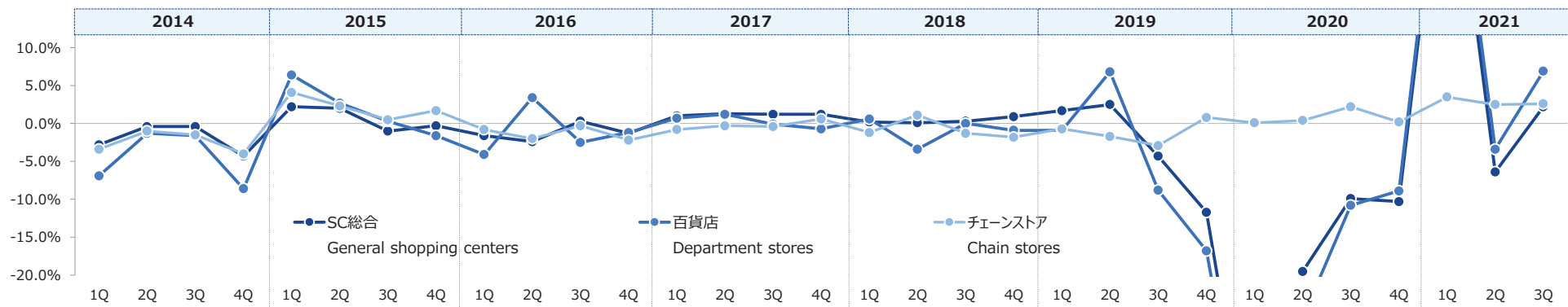
#### Net Absorption Trend (5 wards of Central Tokyo, Calendar year)





### 業態別の売上高前年対比

### Year-on-Year Change in Sales by Category



(注) <SC総合> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <百貨店> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

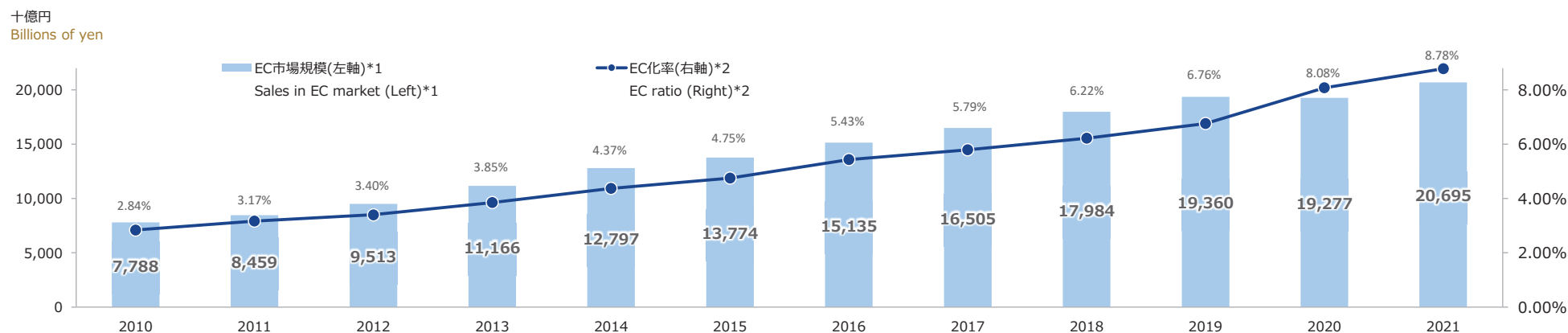
Note: <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

資料：百貨店協会、日本ショッピングセンター協会、チェーンストア協会

Source: Japan Department Stores Association, Japan Council of Shopping Centers, Japan Chain Stores Association

### 日本のEC市場規模の推移 (BtoC) (暦年)

### EC Market in Japan (BtoC) (Calendar year)



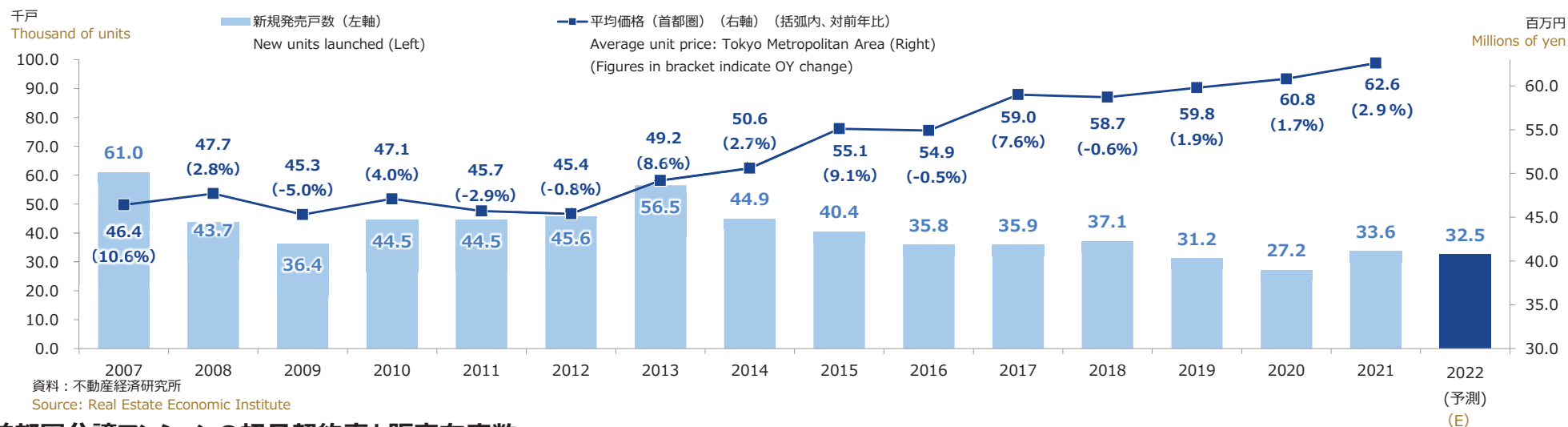
資料：経済産業省  
Source: METI

\*1 : EC市場規模には物販系分野、サービス系分野、デジタル系分野を含む  
\*2 : EC化率データの対象は物販系分野のみ

\*1 Scope of e-commerce market includes online ordering, services and digital  
\*2 Data on shift to e-commerce is for online ordering only

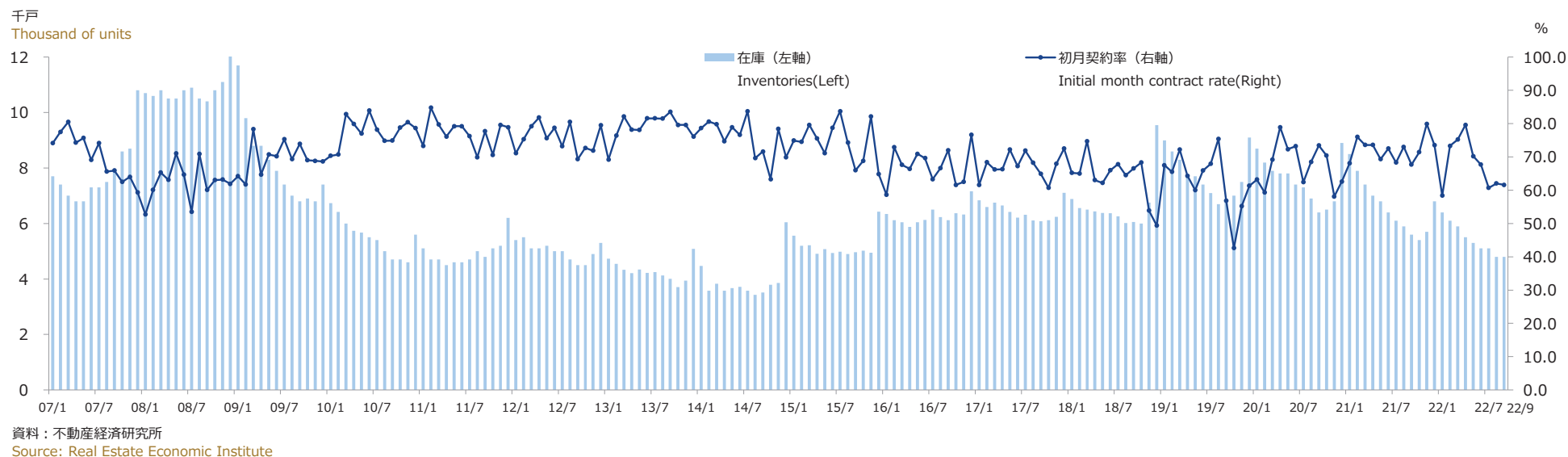
### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

### Metropolitan Tokyo Condominium Market: New Units Launched and Average Price per Unit (Calendar year)



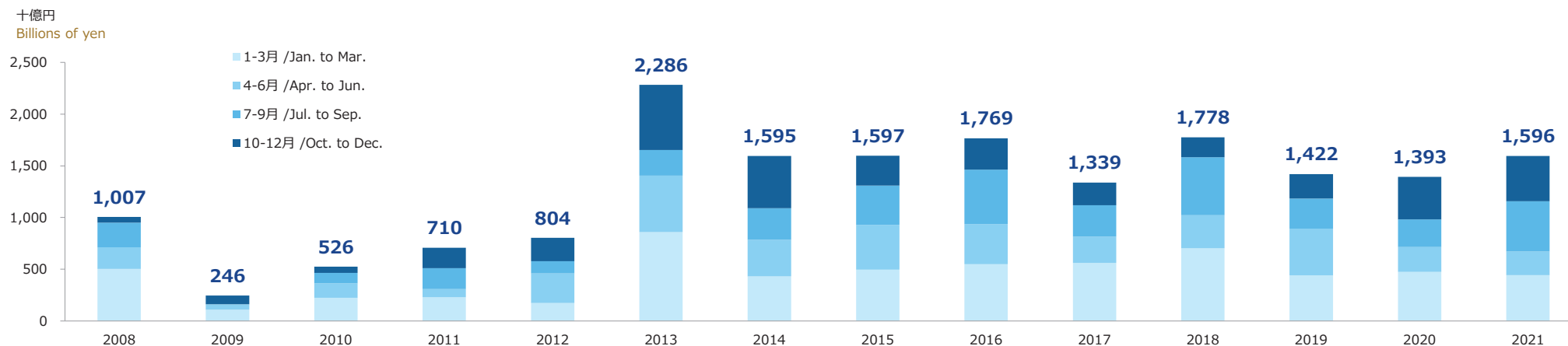
### 首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

### Condominium Market in the Tokyo Metropolitan Area : Initial Month Contract & Unsold Inventory



### J-REITの資産取得価格（暦年）

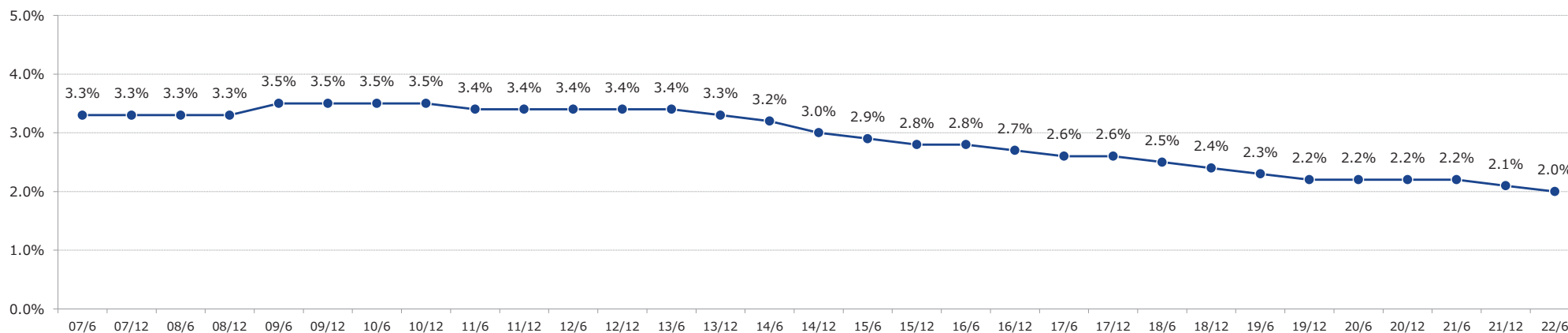
#### Acquisition of Assets by J-REITs (Calendar year)



資料：不動産証券化協会  
Source: The Association for Real Estate Securitization

### プライムエリアオフィス利回りのベンチマーク

#### Yield Benchmark for Offices in Prime Locations



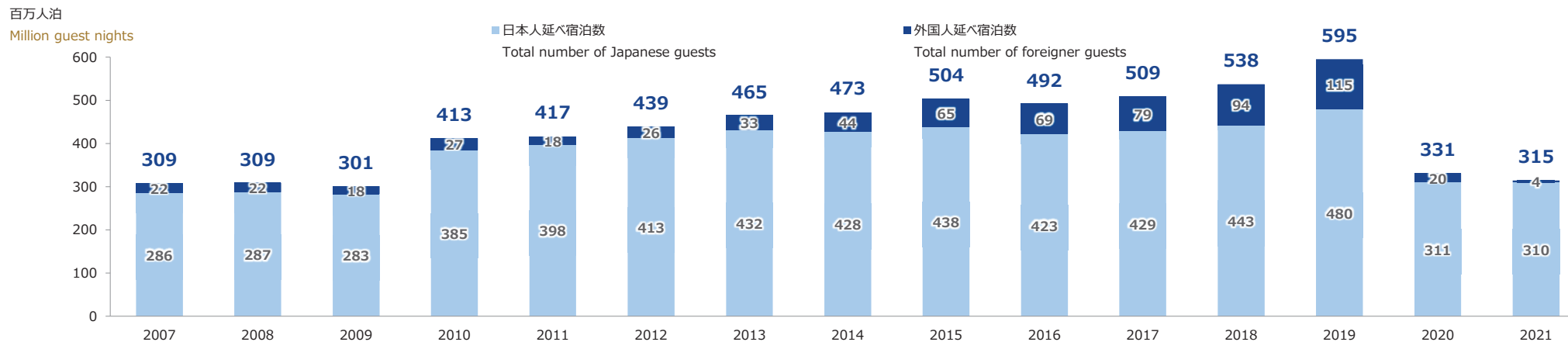
資料：日本不動産研究所  
Source: Survey by Japan Real Estate Institute

プライムエリアオフィス：千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上  
利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 m<sup>2</sup> or more and 1,600 m<sup>2</sup> or more, respectively.  
Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of capitalization rates by the Japan Real Estate Institute.

### 外国人・日本人延べ宿泊数の推移（暦年）

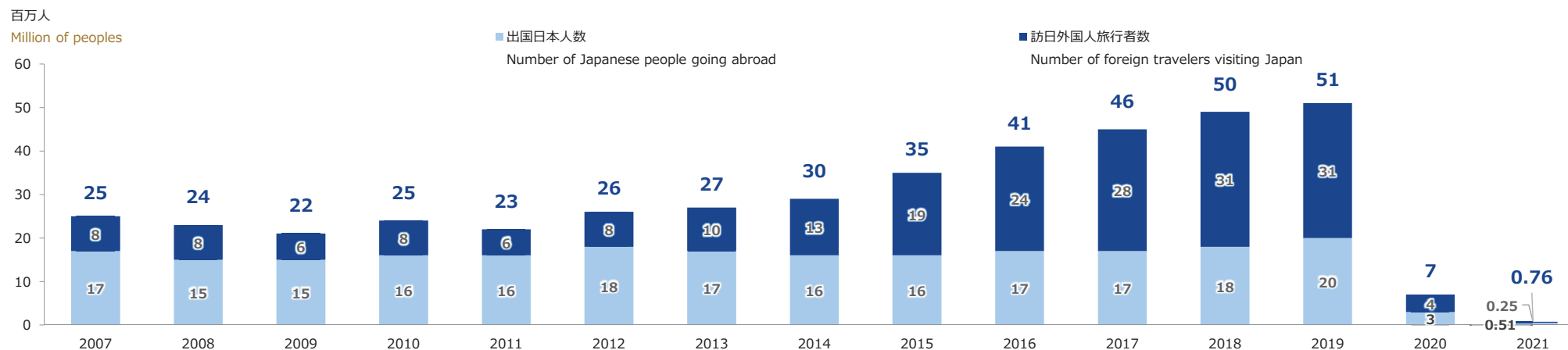
#### Total number of foreign and Japanese guests (Calendar year)



資料：観光庁  
Source: Japan Tourism Agency

### 訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移（暦年）

#### Consumption Trends of International Visitors to Japan (Calendar year)



資料：日本政府観光局  
Source: Japan National Tourism Organization

## 50 Hudson Yards (米国・NY) 竣工

ニューヨーク市マンハッタン地区においてオフィスビル「50 Hudson Yards」が竣工  
「55 Hudson Yards」(2018年竣工)に続き、2棟目の当社参画物件(事業シェア90%)

### 三井不動産の強み

● 2つの顔を併せ持つ

デベロッパー (不動産の目利き力)  
機関投資家 (資金調達力)

● 歴史と経験の蓄積

米国事業 約50年 (信用力)  
ローカル化推進 (ネットワーク)



### Hudson Yardsの希少性

ミクストユース  
(過去最大級\*・11ha)

ミッドタウン・  
チエルシー近接

● 50 Hudson Yardsの特性

最大規模\*・新築  
大規模フロアプレート

34丁目駅直結  
(HY内で唯一)

\*マンハッタンにおいて

### ● 物件概要



50 Hudson Yards (左) および55 Hudson Yards (右)

人・情報・モノ・コトが集まり交わることで、新たな価値を創出する街が誕生



物件名称	50 Hudson Yards	55 Hudson Yards
建物規模	地上58階・地下3階	地上51階・地下1階
延床面積	約269,000㎡	約117,600㎡
基準階面積	約4,600~7,400㎡ ※フロアにより異なる	約2,600㎡
主な用途	オフィス	オフィス
竣工時期	2022年6月	2018年10月
総事業費 (145円/\$)	6,000億円超	約2,000億円

## 50 Hudson Yards (米国・NY) 竣工

新型コロナウイルス感染拡大下においてもリーシングが好調に進捗  
当初計画を大きく上回る性能で稼働開始

### 現在のリーシング状況 (2022年11月時点)

#### ● 竣工時のオフィス成約イメージ

70%台 >>> 約85%  
(当初計画時) (実績)

#### ● 直近の成約賃料 (事例)

当初計画比  
約2倍

現時点で、すでに当初計画で想定していた  
**満床時の想定賃料収入を上回り稼働中**

### 事業性能の向上

#### ● 想定NOI利回り

5%中盤  
(当初計画時)



7.3%

