

2023年3月期 第3四半期 決算説明資料

2023年2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.6

- ✓ 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.24

- ✓ 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/Office ✓ 商業施設/Retail ✓ 物流施設/Logistics
- ✓ シェアオフィス/Shared Office ✓ ECモール/E-Commerce Mall
- ✓ 国内住宅分譲/Property Sales to Individuals
- ✓ 投資家向け分譲等/Property Sales to Investors, etc.
- ✓ 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.47

5. 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc. P.56

- ✓ 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

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12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 December 31, 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3四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 3Q Financial Results

1 ハイライト Highlights

■ 第3四半期決算（累計）ハイライト

(単位：十億円)	当第3四半期 実績 (A) 2022.4.1- 2022.12.31	前第3四半期 実績 (B) 2021.4.1- 2021.12.31	増減 (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	1,626.3	1,466.9	+159.4	(+10.9%)	2,200.0	73.9%
営業利益	213.3	154.5	+58.7	(+38.0%)	300.0	71.1%
経常利益	186.2	137.8	+48.3	(+35.1%)	260.0	71.6%
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	147.1	123.5	+23.6	(+19.2%)	190.0	77.5%

・営業利益2,133億円、前年同期比38%増益。純利益*1,471億円、前年同期比19%増益。

・売上高、営業利益、経常利益、純利益*は、いずれも第3四半期（累計）の過去最高を更新。

・過去最高益を見込む通期予想（営業利益：3,000億円、純利益：1,900億円）の達成に向けて順調に進捗中。

・通期予想の達成確度の高まりや安定的・継続的な株主還元などを総合的に勘案し、機動的な資本政策の一環として、自己株式取得300億円を決定。

*：親会社株主に帰属する四半期純利益

< 各セグメントの状況 >

		決算実績 Financial Results			
		2023年3月期 FY2022	2022年3月期 FY2021	前年同期比 Y on Y	
		3Q実績 3Q Results (A)	3Q実績 3Q Results (B)	増減 Change (A)-(B)	増減率 Rate (A/B-1)×100
(単位：十億円) (Billions of Yen)					
営業収益	Revenue from Operations	1,626.3	1,466.9	+159.4	+10.9%
賃貸	Leasing	115.0	101.4	+13.5	+13.4%
	国内/to individuals	29.5	20.5	+9.0	+44.0%
	投資家/to investors	61.1	54.8	+6.2	+11.4%
分譲	Property Sales	90.7	75.4	+15.3	+20.3%
マネジメント	Management	47.9	41.5	+6.3	+15.3%
その他	Other	-4.6	-26.1	+21.5	—
消去他	Elimination or Corporate	-35.7	-37.7	+1.9	—
営業利益	Operating Income	213.3	154.5	+58.7	+38.0%
営業外損益	Non-operating Income/Expenses	-27.1	-16.7	-10.3	
経常利益	Ordinary Income	186.2	137.8	+48.3	+35.1%
特別利益	Extraordinary Income	44.0	51.1	-7.0	
特別損失	Extraordinary Loss	-2.1	-4.2	+2.0	
法人税等	Income Taxes	-75.1	-63.0	-12.1	
親会社株主に帰属する四半期純利益	Profit attributable to owners of parent	147.1	123.5	+23.6	+19.2%

対業績予想進捗 Progress Against Forecast	
2023年3月期 通期予想 FY2022 Forecast (2022/11/9) (Nov.9, 2022)	通期予想との比較 Comparison with full-year forecast 進捗率 Progress Rate (A)/(C)×100
(C)	(A)/(C)×100
2,200.0	73.9%
152.0	75.7%
38.0	77.8%
107.0	57.2%
145.0	62.6%
62.0	77.3%
-7.0	66.3%
-52.0	68.8%
300.0	71.1%
-40.0	
260.0	71.6%
30.0	
-90.0	
190.0	77.5%

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
国内住宅分譲の順調な引渡し、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、大型の法人仲介案件の増加等。

その他 営業損失の改善
国内外の宿泊需要獲得によるホテル・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。

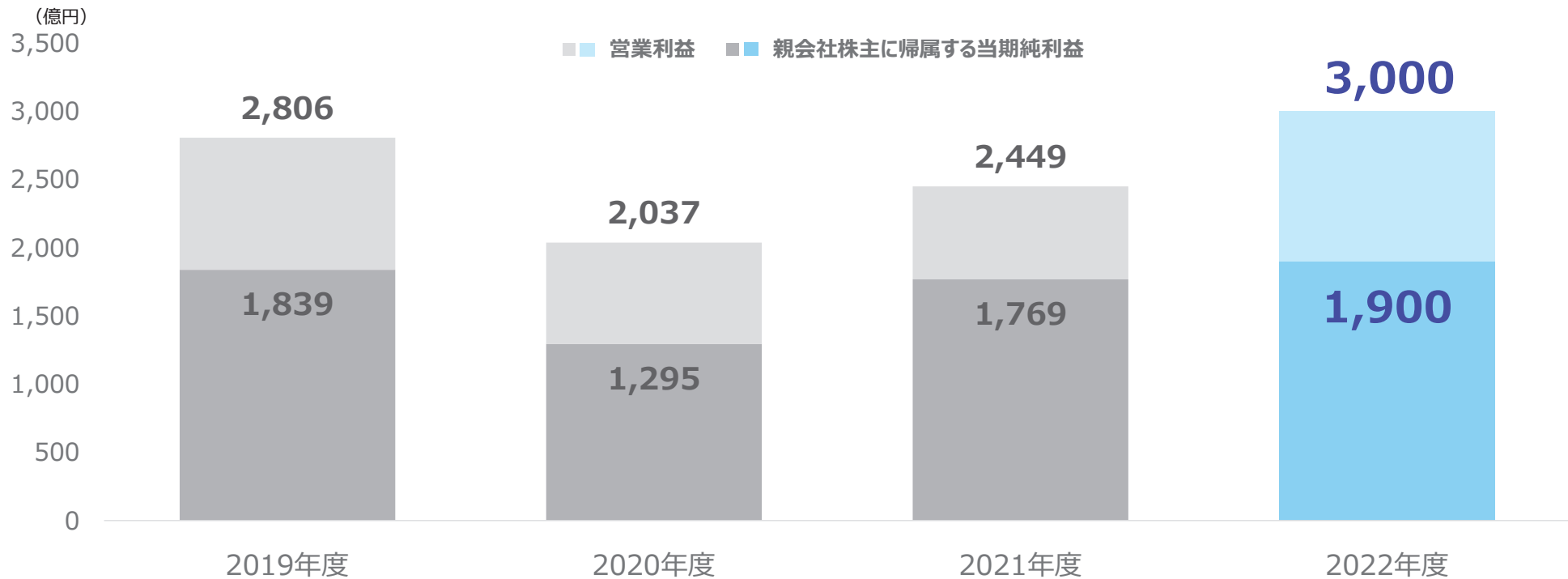
< 自己株式の取得決定（2023年2月10日公表） >

株式の取得価格の総額	300億円（上限）
取得し得る株式の総数	2,000万株（上限） <small>発行済株式総数（自己株式を除く）に対する割合2.12%</small>
取得期間	2023年2月13日～2023年6月30日

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

新型コロナウイルスの影響 Impact of COVID-19	2020			2021									2022															
	10月 Oct.	11月 Nov.	12月 Dec.	1月 Jan.	2月 Feb.	3月 Mar.	4月 Apr.	5月 May	6月 Jun.	7月 Jul.	8月 Aug.	9月 Sep.	10月 Oct.	11月 Nov.	12月 Dec.	1月 Jan.	2月 Feb.	3月 Mar.	4月 Apr.	5月 May	6月 Jun.	7月 Jul.	8月 Aug.	9月 Sep.	10月 Oct.	11月 Nov.	12月 Dec.	
	3Q, FY2020			4Q, FY2020			1Q, FY2021			2Q, FY2021			3Q, FY2021			4Q, FY2021			1Q, FY2022			2Q, FY2022			3Q, FY2022			
	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			感染拡大 第8波 8th 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	10月 Oct.	11月 Nov.	12月 Dec.	1月 Jan.	2月 Feb.	3月 Mar.	4月 Apr.	5月 May	6月 Jun.	7月 Jul.	8月 Aug.	9月 Sep.	10月 Oct.	11月 Nov.	12月 Dec.	1月 Jan.	2月 Feb.	3月 Mar.	4月 Apr.	5月 May	6月 Jun.	7月 Jul.	8月 Aug.	9月 Sep.	10月 Oct.	11月 Nov.	12月 Dec.
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	85~95%			80~90%			80~90% ^{*3}			70~80%			90~100%			85~95%			85~95%			80~90%			90~100%		

*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 Repark	売上 過去同期間 (FY2019) 比率 ^{*4} Sales Ratio for the same period in FY2019 ^{*4}	約95% ≈95%	約90% ≈90%	約90% ≈90%	約85% ≈85%	約90% ≈90%	約105% ≈105%	約90% ≈90%	約85% ≈85%	約90% ≈90%	約90% ≈90%	約85% ≈85%	約90% ≈90%	約100% ≈100%	約95% ≈95%	約100% ≈100%	約95% ≈95%	約85% ≈85%	約95% ≈95%	約100% ≈100%	約100% ≈100%	約100% ≈100%	約100% ≈100%	約100% ≈100%	約95% ≈95%	約100% ≈100%	約100% ≈100%	約100% ≈100%	約100% ≈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	60%台 60% level	60%台 60% level	50%台 50% level	30%台 30% level	40%台 40% level	50%台 50% level	50%台 50% level	40%台 40% level	50%台 50% level	60%台 60% level	50%台 50% level	50%台 50% level	60%台 60% level	70%台 70% level	70%台 70% level	60%台 60% level	60%台 60% level	70%台 70% level	70%台 70% level	80%台 80% level	80%台 80% level	80%台 80% level	70%台 70% level	80%台 80% level	80%台 80% level	80%台 80% level	80%台 80% level	80%台 80% level

*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 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
Achieve health, safety and
security in people's 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

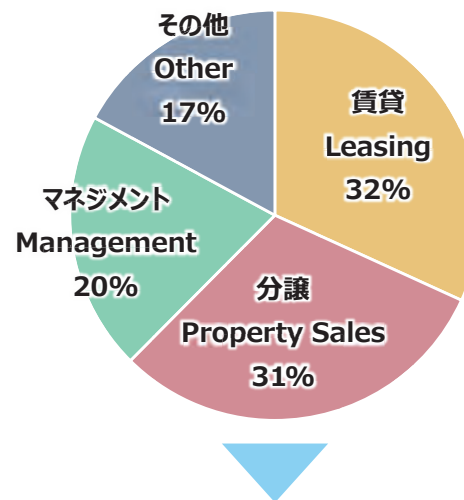
三井不動産グループの資産
Assets of the Mitsui Fudosan Group

連結総資産
Total Consolidated Assets 約8.2兆円
Approx. ¥8.2 trillion

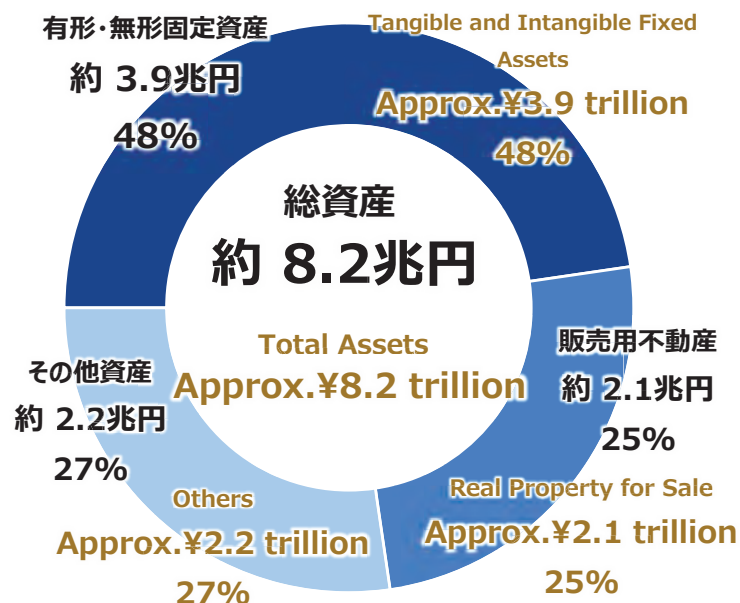
有形・無形固定資産
(うち、賃貸等不動産3.1兆円)
Tangible and Intangible Fixed Assets 約3.9兆円
(including about ¥3.1 trillion in rental property)
Approx. ¥3.9 trillion

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 約2.1兆円
(Approx.¥1.4 trillion for investors;
Approx.¥0.7 trillion for individuals)
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

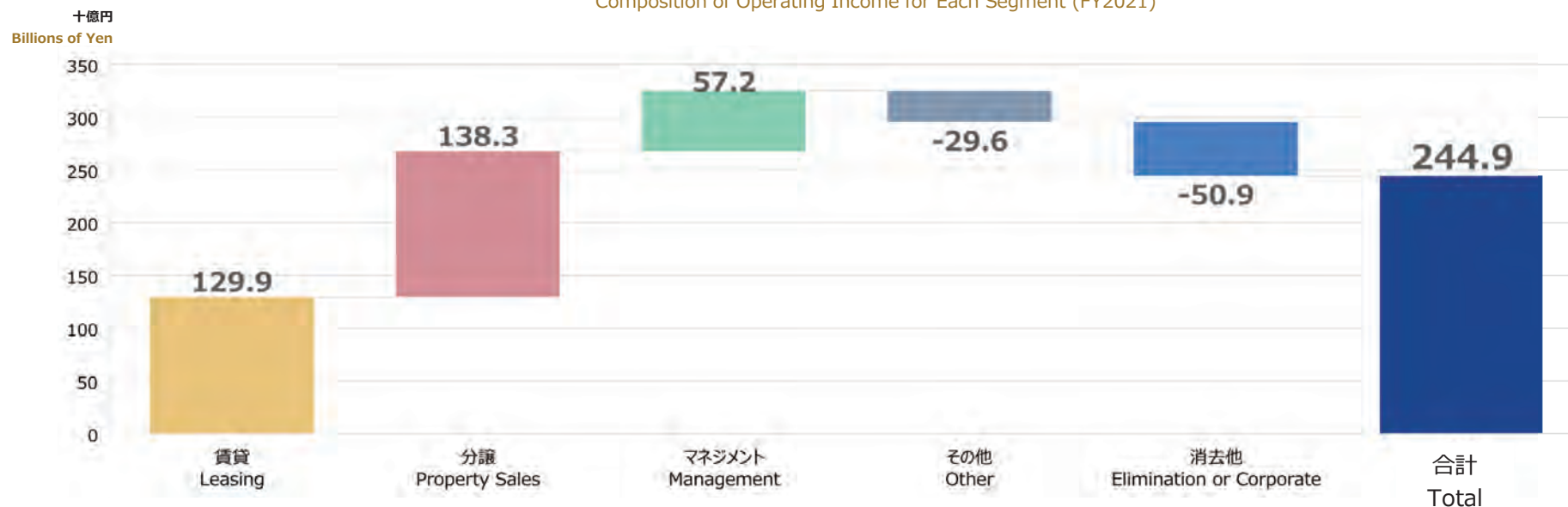


賃貸事業 Leasing	分譲事業 Property Sales	マネジメント事業 Management	その他 Other
<p>Office 59% Retail 34% Other 7%</p>	<p>To Individuals (Domestic) 38% To Investors and Individuals (Overseas), etc. 62%</p>	<p>PM 75% Brokerage, AM, etc. 25%</p> <p>PM: Property Management AM: Asset Management</p>	<p>New Construction under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

セグメント営業利益とアセットクラス

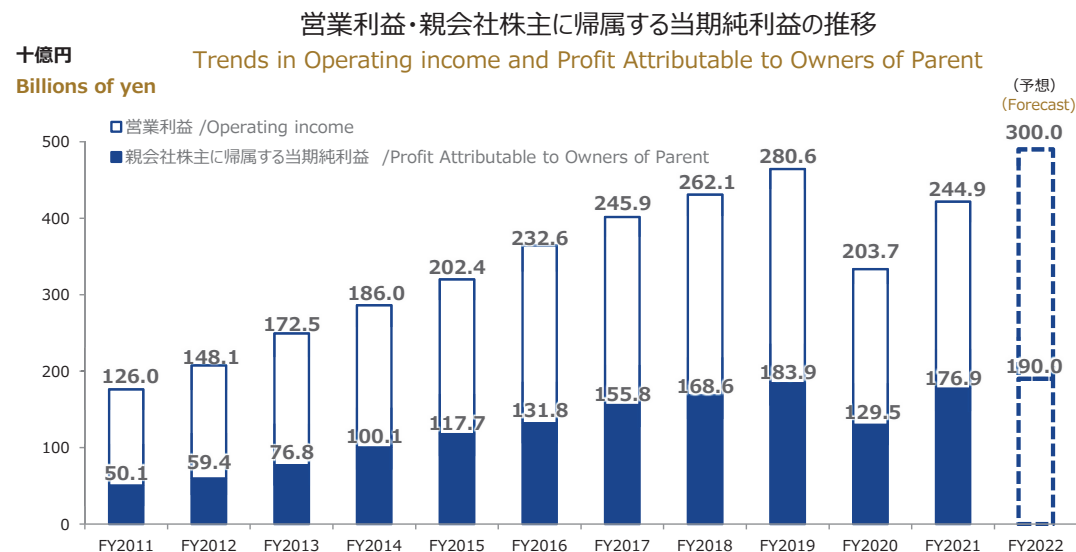
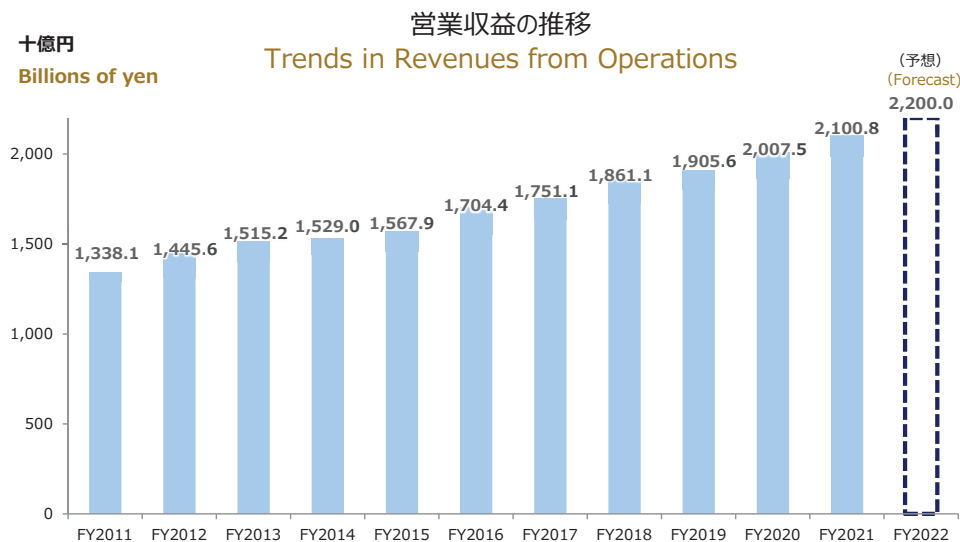
Segment Operating Income and Asset Classes

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)	海外住宅 (Overseas housing)	投資家向け (To investors)	プロパティ (Property Management)	仲介 (Brokerage)		アセット (Asset management)	新築請負 (New Construction under Consignment)	施設営業 (Facility Operations)	東京ドーム (Tokyo Dome)
オフィス (Office Buildings)	●					●	●	●		●			
商業施設 (Retail Facilities)		●				●	●			●			
物流施設 (Logistics Facilities)			●			●	●			●			
住宅 (Housing)				●	●	●	●	●	●	●			
中高層 (Condominiums)				●	●	●	●	●	●	●			
戸建 (Detached Housing)				●					●		●		
ホテル・リゾート (Hotels and Resorts)												●	
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



2023年2月10日時点
As of Feb. 10, 2023

	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	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

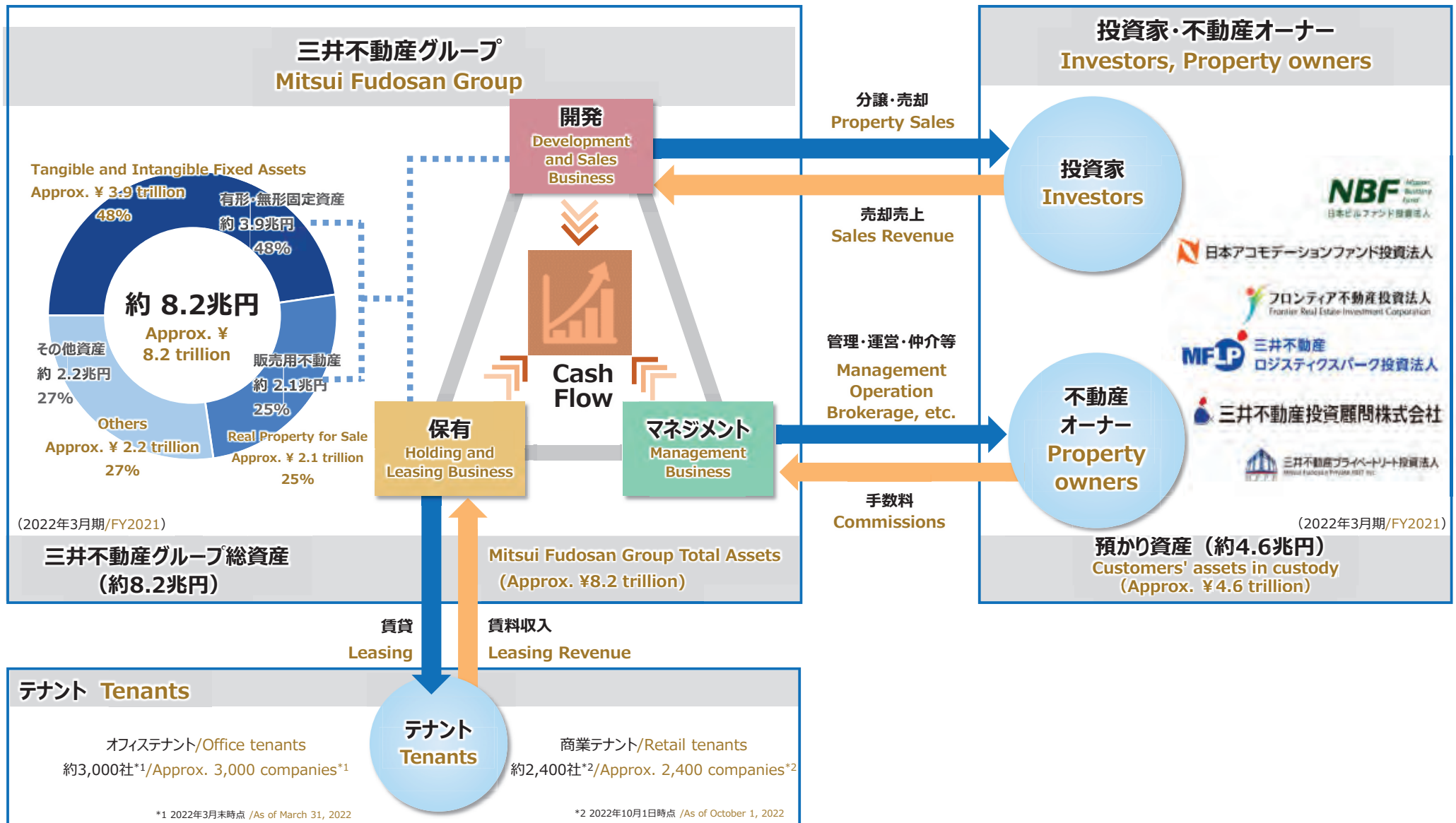
*3 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高 /ROE=Profit Attributable to Owners of Parent/Average shareholders' equity over the period

持続的な成長を実現するビジネスモデル

Business Model that Realizes Sustainable Growth

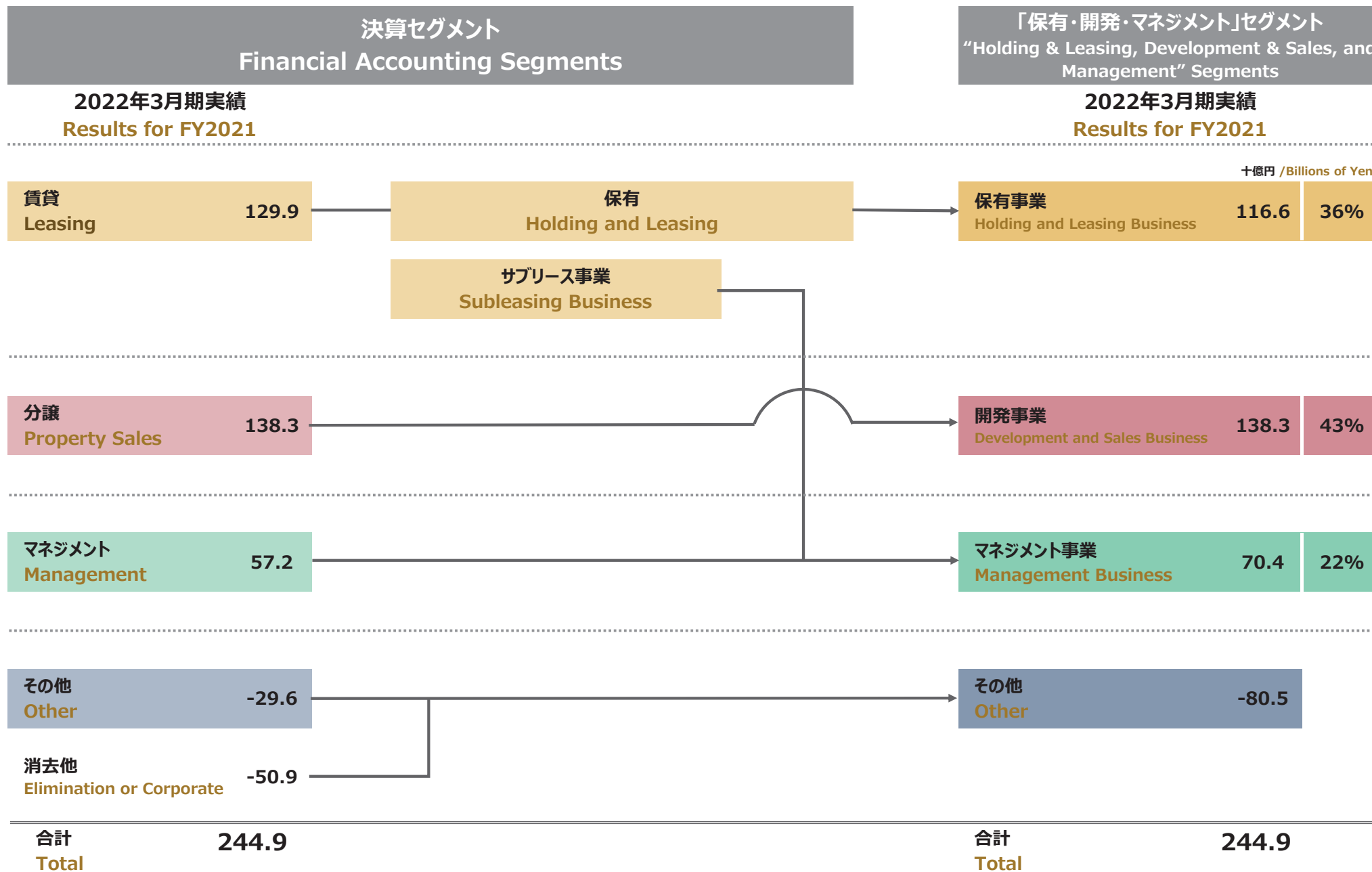
不動産の「保有」「開発」「マネジメント」を最適、かつ柔軟に組み合わせ、利益の最大化を実現

Maximize Profits through an Optimal and Flexible Combination of Real Estate “Holding & Leasing,” “Development & Sales,” and “Management”



「保有・開発・マネジメント」の営業利益

Operating income of "Holding & Leasing, Development & Sales, and Management"



VISION2025

街づくりを通して、
持続可能な社会の構築を実現

テクノロジーを活用し、
不動産業そのものをイノベーション

グローバルカンパニーへの進化

基本ストラテジー



主要な取り組み方針

街づくりの一層の進化

リアルエステートテック活用による
ビジネスモデルの革新

海外事業の飛躍的な成長

取り組みを支えるインフラ

人材戦略

組織・制度・ガバナンス

アセット・財務戦略

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 ^{*1} Of which: Overseas income ^{*1}	30% 程度 Around 30%	12.4%
ROA ^{*2} ROA ^{*2}	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.

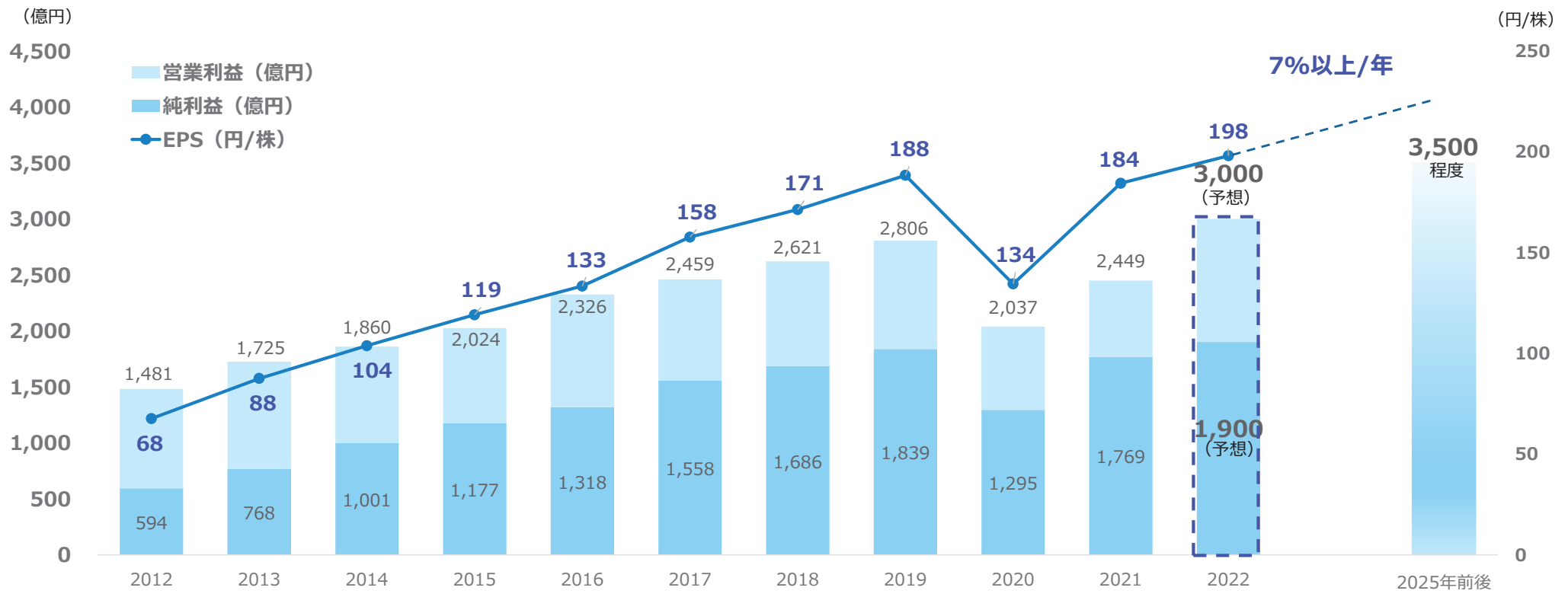
・Gain on sale of shares of overseas equity-method affiliated companies (limited to overseas equity-method affiliated companies whose principal business is the sale of real estate)

*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 By FY2030	2050年度まで By FY2050
温室効果ガス削減目標 Greenhouse Gas Emission Reduction Targets	40%削減 (2019年度比) ^{*3} 40% reduction (compared to FY2019) ^{*3}	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%
	2025年 Around 2025	2030年 Around 2030
女性管理職比率 Women in Management Positions Ratio	10%	20%

*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)



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



財務基盤
Financial Basis

適正な財務レバレッジを意識し、D/Eレシオ：1.2-1.5倍程度でコントロール
Control D/E ratio around 1.2 to 1.5 with conscious of appropriate financial leverage.

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

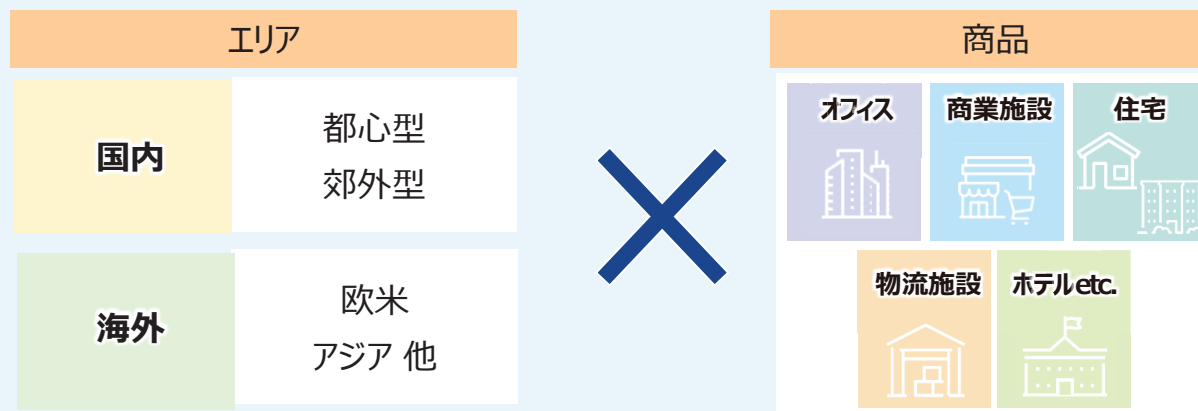
投資・開発時の留意点

✓ 付加価値の創出力が大きい
物件のソーシング

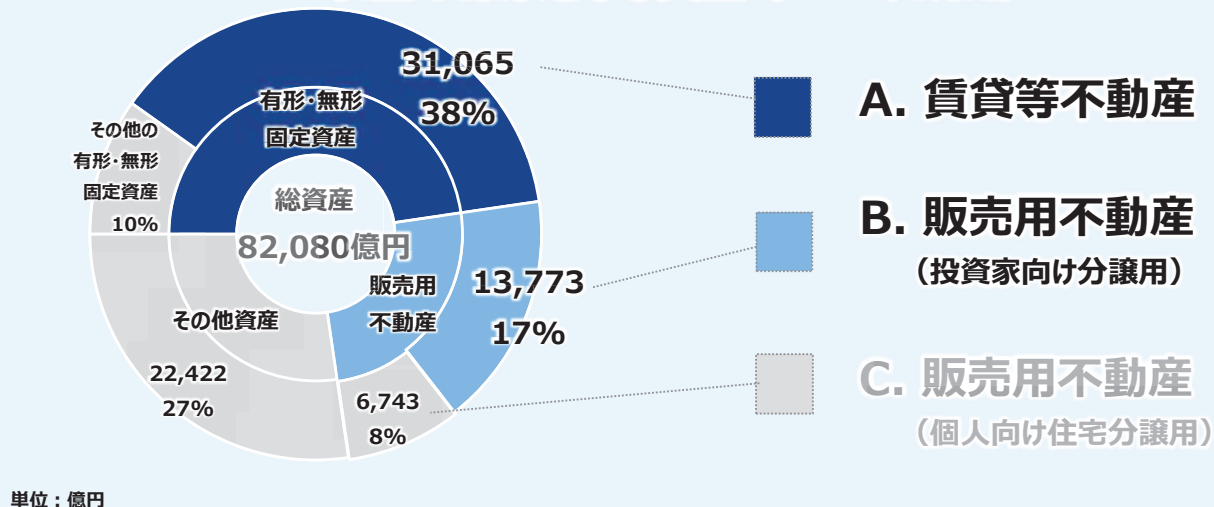
✓ 開発投資を通じた付加価値
付与・利益率の向上

✓ 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

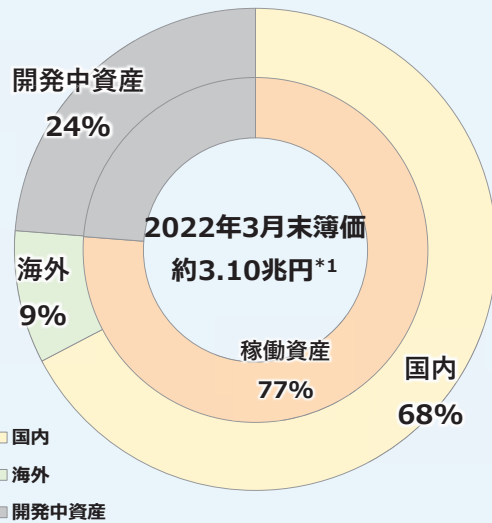


収益の源泉となる資産 (2022年3月期)



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）

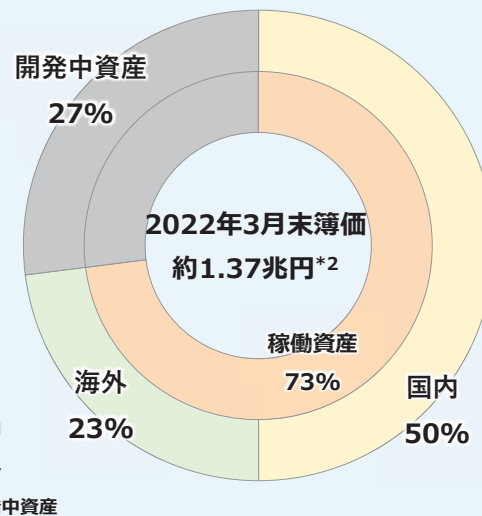


稼働資産	
期待NOI利回り	8.2%
うち、国内	7.9%
うち、海外	10.9%

*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

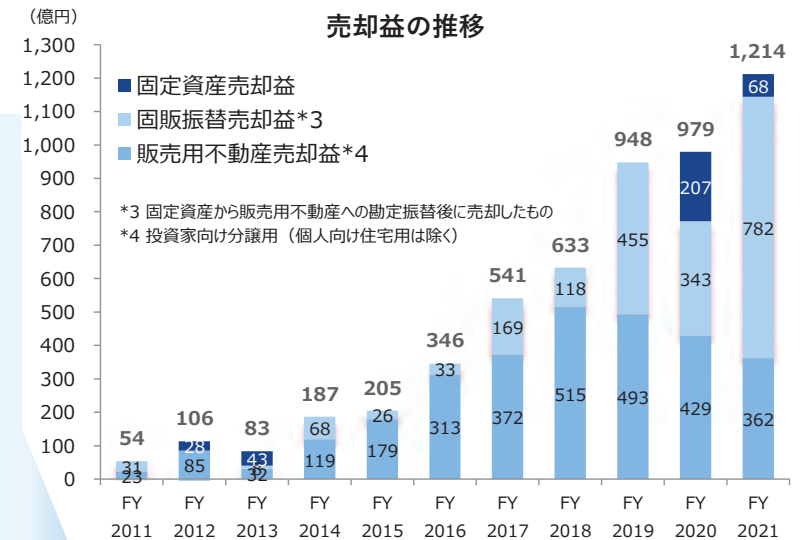
B. 販売用不動産（投資家向け分譲用）



稼働資産	
期待NOI利回り	6.5%
うち、国内	6.8%
うち、海外	5.8%

*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%
FY2022	オフィス	豊洲ベイサイドクロスタワー	3.3%

*5 売却先に開示された、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

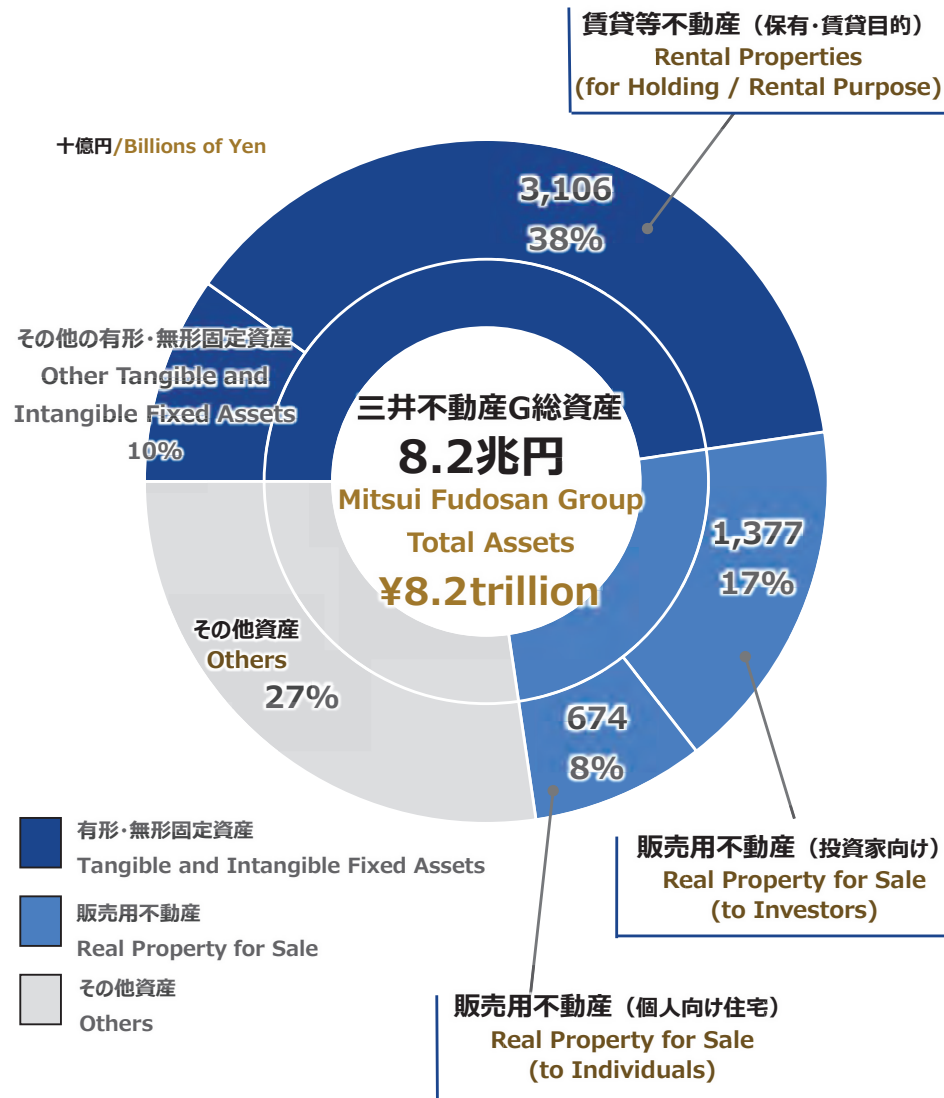


ROA目標5%程度
ROE目標8%程度

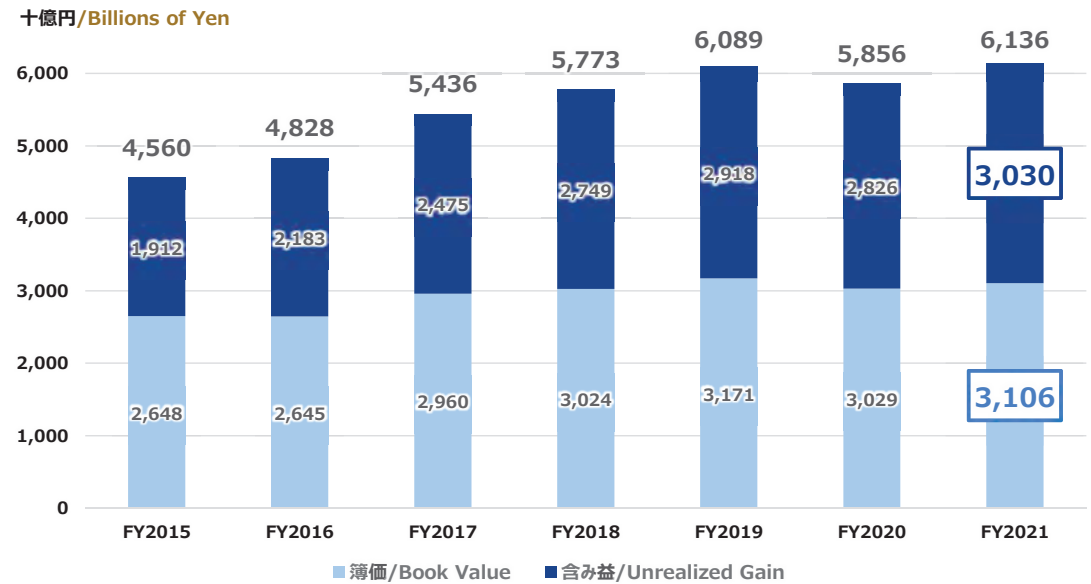
*1 不動産資産 = 固定資産・販売用不動産等 *2 都心資産 = 東京都心3区 + 米国NYの資産

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



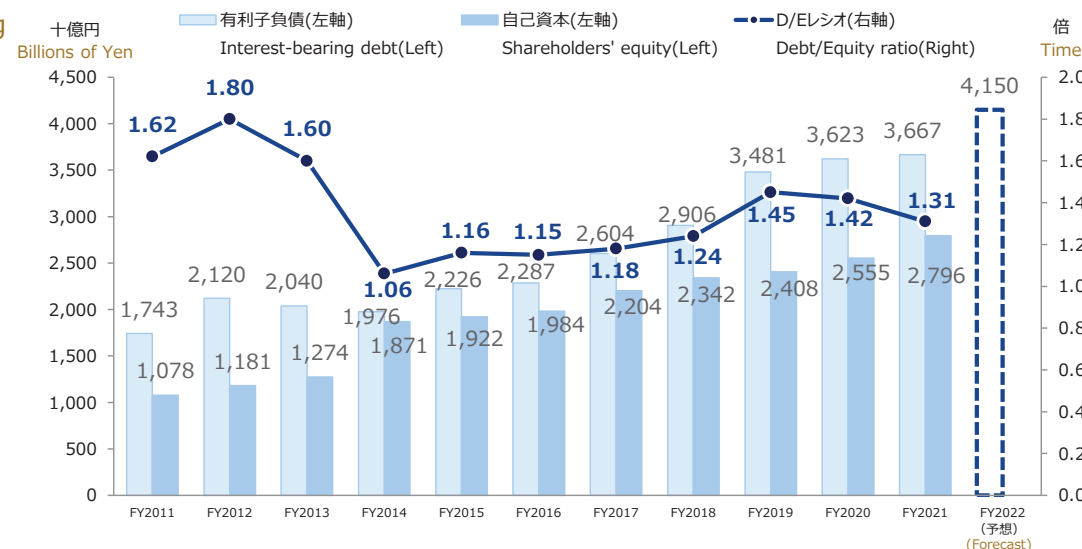
				十億円/Billions of Yen		
				期末簿価 2022年3月期 Year-end Book Value FY2021/4Q	期末時価 2022年3月期 Year-end Market Price FY2021/4Q	差額(含み益) Difference (Unrealized Gain)
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office		1,496.2	3,242.1	1,745.9
		商業施設 Retail		444.9	1,095.1	650.2
		その他 Other		160.7	199.0	38.4
	海外 Overseas	オフィス Office		232.6	661.2	428.5
		商業施設 Retail		33.2	52.3	19.1
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	-	
合計/Total				3,106.5	6,136.9	3,030.3
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

D/Eレシオ等の推移 / Trend of D/E ratio, etc.

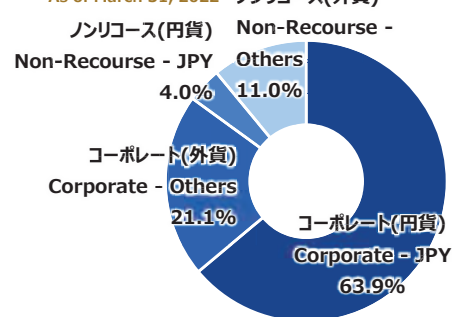


資金調達および格付の状況 / Financing and Credit Rating

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%

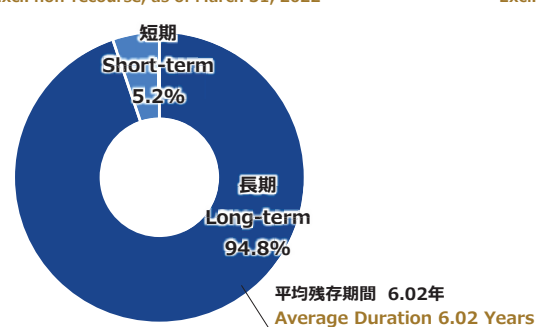
Interest rate situation As of March 31, 2022

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

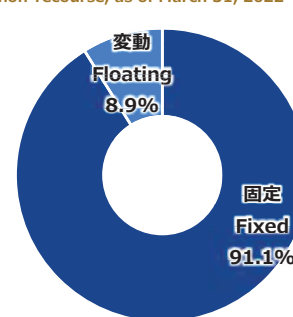
*Excl. non-recourse, as of March 31, 2022



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

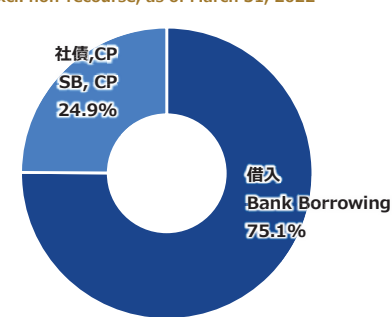
*Excl. non-recourse, as of March 31, 2022



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

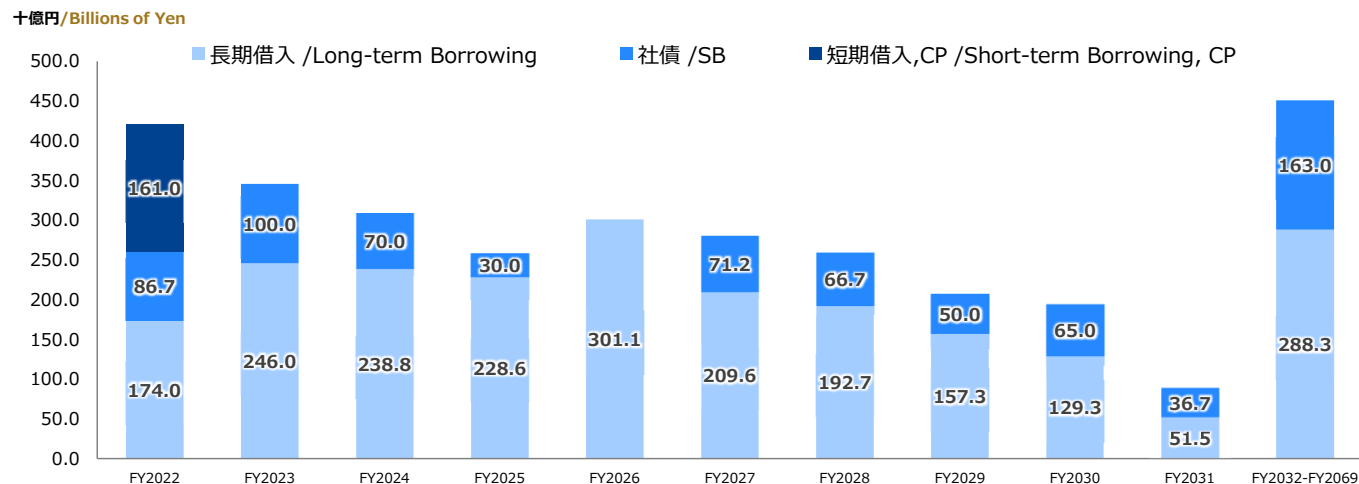
*2023年2月10日時点
*As of Feb. 10, 2023

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

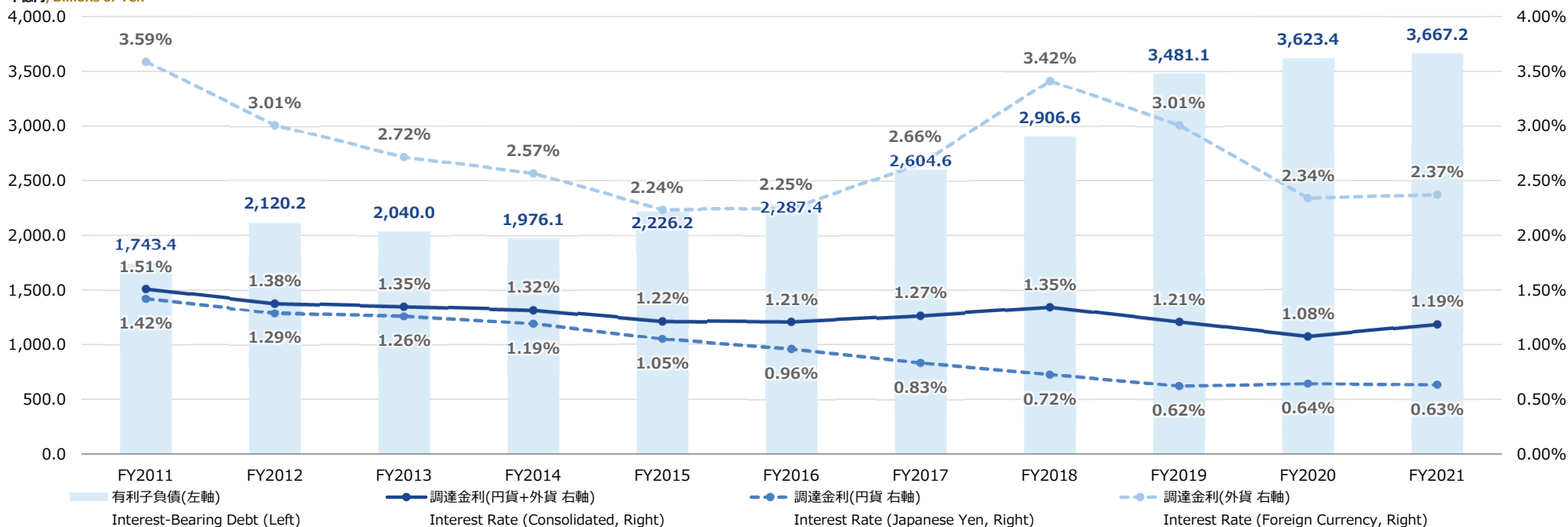
*ノンリコースローンを除く 2022年3月期末
Excl. Non-recourse As of March 31, 2022



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

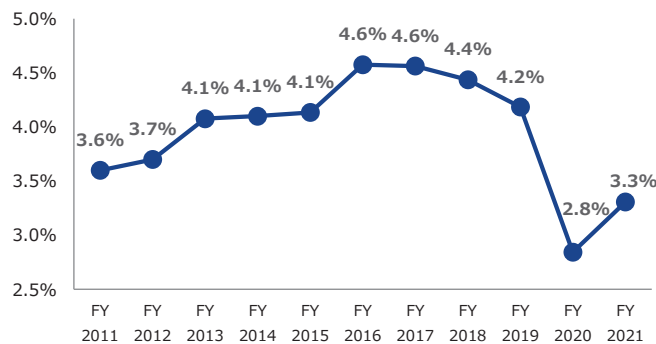
Manage financial leverage through our D/E ratio around 1.2 to 1.5 to achieve the optimal capital composition

- 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）

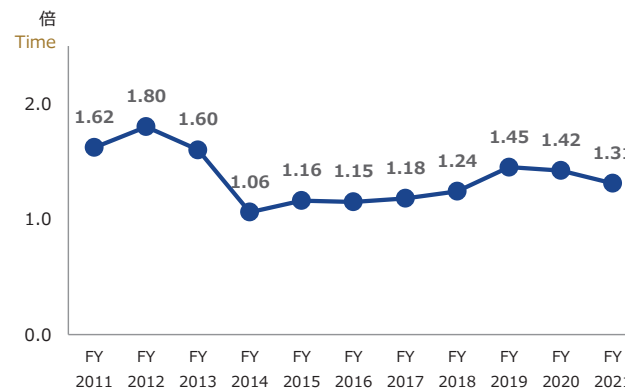
Maintain and improve ROE (ROE target: around 8%) through ROA improvement with appropriate financial leverage



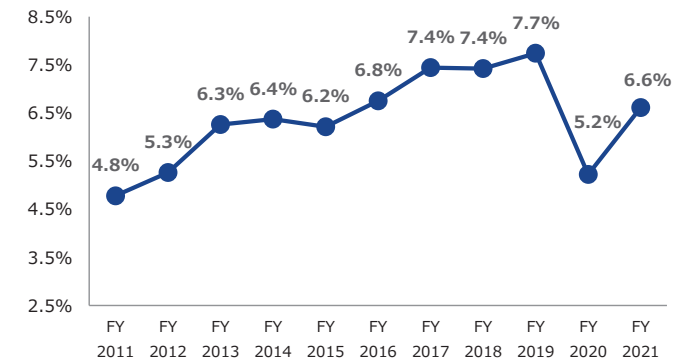
資産効率 (ROA) の推移
Trends in Return on Assets (ROA)



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)

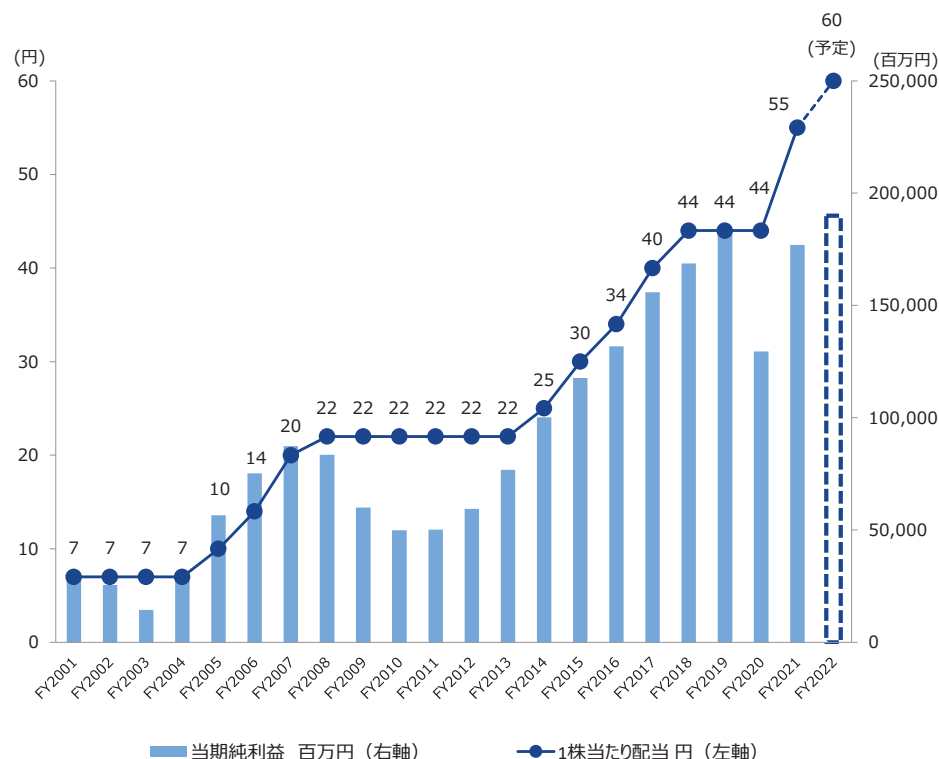


株主還元方針

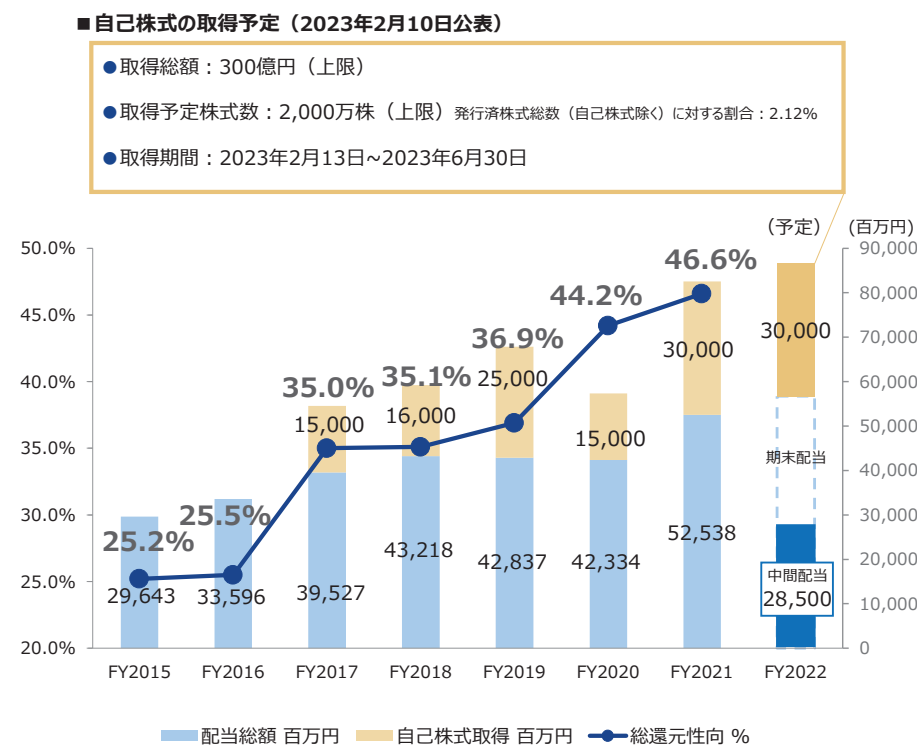
- 中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値の向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主への利益還元を行う
- 利益還元については、**安定的な配当の実施**とともに、資本効率の向上を目的として**機動的な自己株式取得***1を行うものとする
- 総還元性向については、親会社株主に帰属する当期純利益の**45%程度を目途***2とする

*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

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)

Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes (FY2021)

3 事業状況 Business Situation

	主要データ ^{*1} Key Data ^{*1}	収益の源泉 Sources of Revenue	主なブランド Main Brands
オフィス Office Buildings	貸付面積 ^{*2} Leased floor space ^{*2} 3,396千㎡ 3,396 K m ²	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 MITSUI LINK-Lab
商業施設 Retail Facilities	貸付面積 ^{*2} Leased floor space ^{*2} 2,392千㎡ 2,392 K m ²	テナント企業数 (2022年10月1日時点) Tenant Companies (As of Oct. 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 三井ショッピングパーク & mall
物流施設 Logistics Facilities	総施設数 ^{*3} (2023年1月末時点) Total Facilities ^{*3} (As of Jan. 31, 2023) 56施設 Total 56	総延床面積 (2023年1月末時点) Total Floor Space (As of Jan. 31, 2023) 約450万㎡ Approx. 4.5 million m ²	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 仲介取扱件数 ^{*4} Number of Deals Brokered ^{*4} 41,183件 41,183	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 Broker Commissions 管理費 Management Fees	三井のマンション PARK HOMES 三井ホーム 三井のリハウス
ホテル・リゾート Hotels and Resorts	当社直営施設 (2022年12月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Dec. 31, 2022) 51施設 /Total 51 12,900室 /12,900 rooms	宿泊料 Accommodation Fees	Mitsui Garden Hotels Halekulani

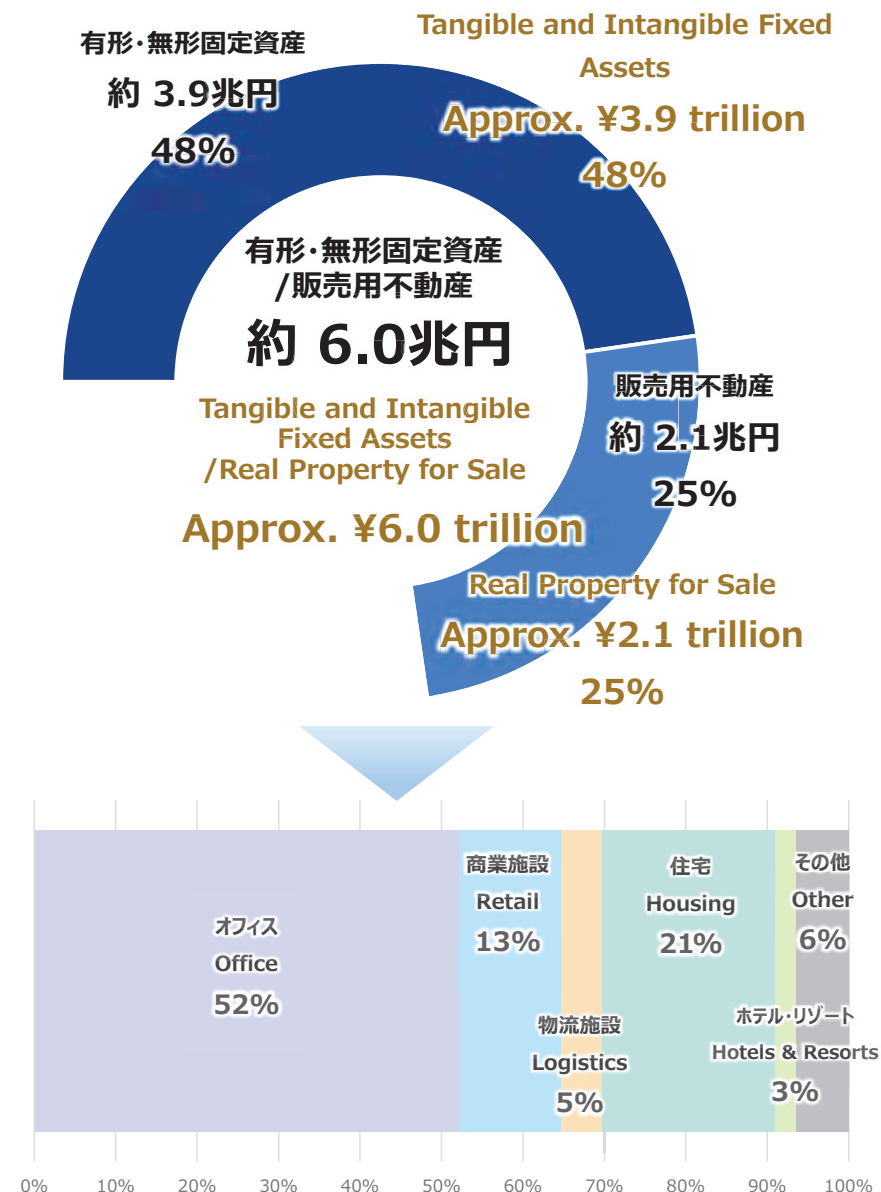
*1 時点の記載がない数値は2021年度末時点のものです /Values without a noted time are as of the end of FY2021.

*2 転賃面積を含みます / 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"> ✓テレワークの浸透等によるオフィス需要の変化 ✓2023年、2025年のオフィス供給増加 	<ul style="list-style-type: none"> ✓企業・ワーカーのさらなる生産性向上への意識の高まり ✓ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化 ✓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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓テナント約3,000社^{*1}との中長期リレーション ✓ワークスタイリング会員：約25万人^{*2}、拠点数約：148^{*2} (全国) ✓競争力の高い物件ポートフォリオ (立地・商品性能等) <small>*1 2022年3月末時点 *2 2023年1月末時点</small>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ✓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 ✓感染症の再拡大による営業制約の再発 	<ul style="list-style-type: none"> ✓コロナ禍を経て再評価されるリアル空間の価値 ✓新たな生活様式における需要拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ✓商業テナント：約2,400社^{*3}、店舗数：約9,700店^{*3} ✓三井ショッピングパーク会員：約1,300万人^{*4} ✓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 <small>*3 2022年10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"> ✓新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化 ✓新規物件の大量供給によるリーシング競争の過熱 	<ul style="list-style-type: none"> ✓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 ✓労働力不足を背景としたDX活用一段の加速 	<ul style="list-style-type: none"> ✓国内外56物件^{*5}に及ぶ先進的物流施設の開発実績 ✓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^{*6}、商業テナント：約2,400社^{*7}等) ✓DXを活用した物流ソリューション提案力 <small>*5 2023年1月末時点 *6 2022年3月末時点 *7 2022年10月1日時点</small>
すまい (国内住宅分譲)	<ul style="list-style-type: none"> ✓金利上昇・景況感の悪化等による住宅関連需要の減退 ✓人口減少による国内住宅関連市場の縮小 	<ul style="list-style-type: none"> ✓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 ✓オンライン商談や電子契約等の顧客への浸透 ✓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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓マンション分譲戸数：約23万戸^{*8} ✓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 <small>*8 2022年3月末時点</small>
ホテル・リゾート	<ul style="list-style-type: none"> ✓コロナ禍によるインバウンド顧客の回復遅延 ✓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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓国内需要における滞在目的の多様化 (「働く」「暮らす」等) ✓海外渡航制約を受けた国内旅行ニーズの拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ✓三井ガーデンホテル会員：60万人超^{*9} ✓直営客室数：約12,900室^{*10} (国内外) ✓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 <small>*9 2022年3月末時点 *10 2022年12月末時点</small>
グローバル (欧米)	<ul style="list-style-type: none"> ✓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 ✓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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓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 ✓環境性能の高いオフィス物件に対する需要の増加 ✓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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓「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」
グローバル (アジア)	<ul style="list-style-type: none"> ✓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 ✓米中間の緊張関係による地政学リスク ✓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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓「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 ✓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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓50年以上の海外事業の歴史 ✓優秀な現地社員の採用・登用によるローカルの推進

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
	○	○	○	

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

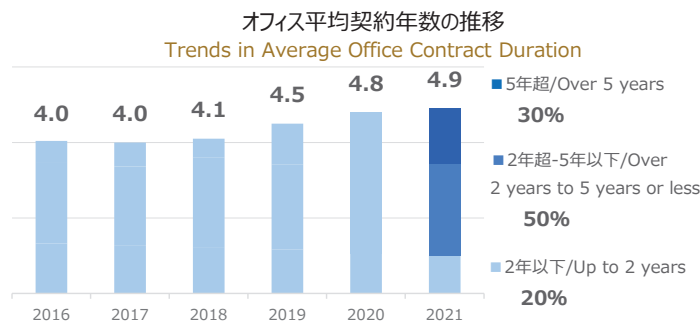
- ・旭化成(株)
- ・アステラス製薬(株)
- ・EY Japan(株)
- ・(株)かんぽ生命保険
- ・KDDI(株)
- ・(株)大和証券グループ本社
- ・中外製薬
- ・東レ(株)
- ・(株)エヌ・ティ・ティ・データ
- ・(株)博報堂
- ・BofA証券(株)
- ・(株)日立製作所
- ・(株)ファーストリテイリング
- ・富士通(株)
- ・富士フイルム(株)
- ・(株)三井住友銀行

Maine Tenant companies

- Asahi Kasei Corp.
- Astellas Pharma Inc.
- EY Japan Co., Ltd.
- JAPAN POST INSURANCE Co., Ltd.
- KDDI CORPORATION
- Daiwa Securities Group Inc.
- CHUGAI PHARMACEUTICAL CO., LTD.
- Toray Industries, Inc.
- NTT DATA Corporation
- Hakuhodo Incorporated
- BofA Securities Japan Co., Ltd.
- Hitachi, Ltd.
- FAST RETAILING CO., LTD.
- Fujitsu Limited
- FUJIFILM Corporation
- Sumitomo Mitsui Banking Corporation 等 /etc.

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

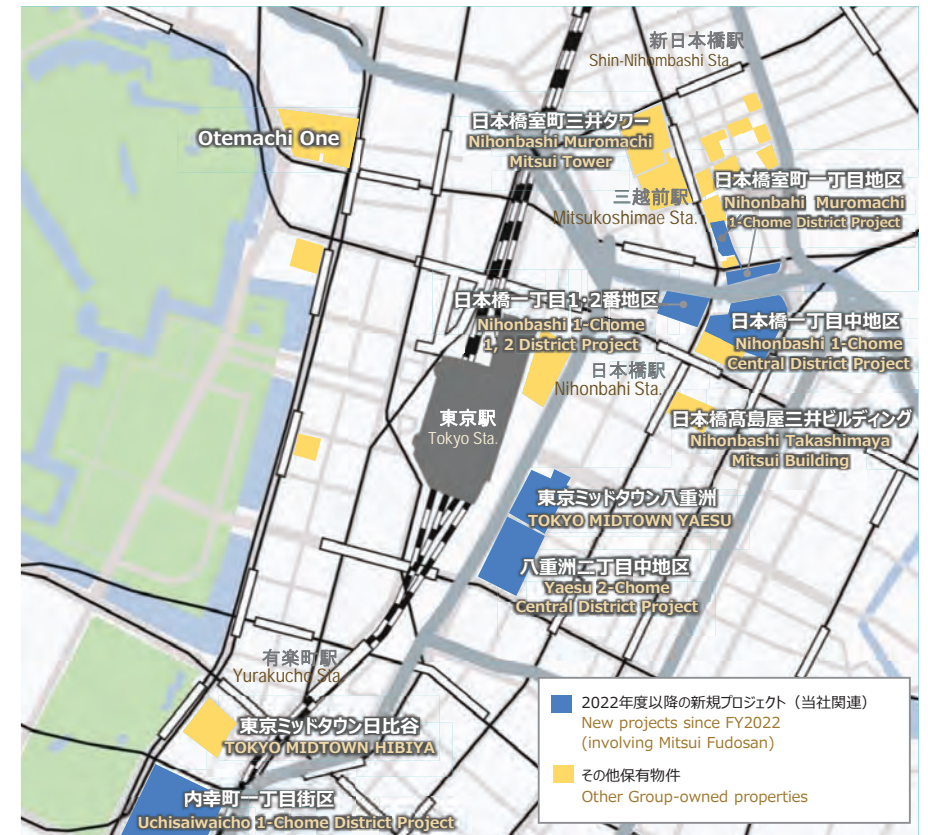
4.9年
4.9 years



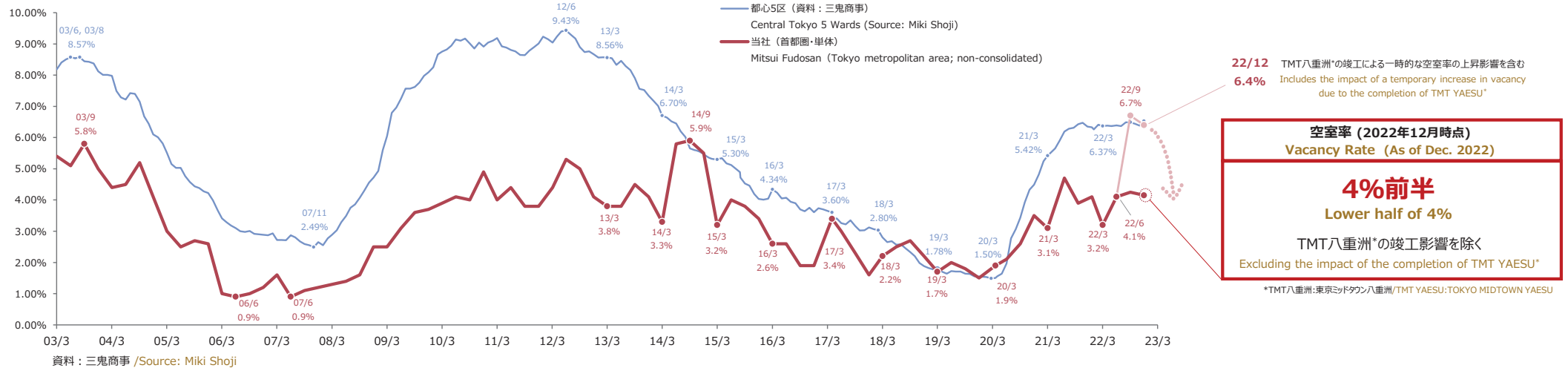
都心を中心とする優良なオフィスポートフォリオ

An Excellent office portfolio centering on central Tokyo

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



空室率の推移：第2四半期時点から低下傾向にあり、期末に向けて順調に推移
Vacancy Rate : Declining trend from 2Q, steady toward the end of the period



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

国内
Domestic

7物件
7 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	所在 Location	プロジェクト名*2 Project name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2022	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	東京ミッドタウン八重洲 TOKYO MIDTOWN YAESU	約 ≈ 289,800 m ²
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	田町 M-SQUARE Garden TAMACHI M-SQUARE Garden	約 ≈ 9,900 m ²
	米国、ニューヨーク New York, U.S.	50 ハドソンヤード 50 Hudson Yards	約 ≈ 269,000 m ²
	英国、ロンドン London, UK	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 ²
2022-	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	ミッションロック Phase I Mission Rock Phase I	約 ≈ 121,000 m ²

海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2023以降 2023 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	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	約 ≈ 380,300 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	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	約 ≈ 388,300 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋室町一丁目地区 Nihonbashi Muromachi 1-Chome District Project	約 ≈ - m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目1・2番地区 Nihonbashi 1-Chome 1, 2 District Project	約 ≈ - m ²
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	内幸町一丁目中地区 Uchisaiwaicho 1-Chome Central District Project	約 ≈ - m ²
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	内幸町一丁目北地区 Uchisaiwaicho 1-Chome North District Project	約 ≈ - m ²
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 ≈ - m ²
	米国、サンディエゴ San Diego, U.S.	トーリービュー Torrey View	約 ≈ 45,500 m ²
	米国、シアトル Seattle, U.S.	The NET	約 ≈ - m ²
	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	ブランスクエア Brannan Square	約 ≈ 112,000 m ²
	英国、ロンドン London, UK	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	約 ≈ 16,300 m ²
	英国、ロンドン London, UK	サウスモルトン・トライアングル South Molton Triangle	約 ≈ 24,000 m ²
	英国、ロンドン London, UK	1-5 Earl Street	約 ≈ - m ²
	インド、バンガロール Bangalore, India	RMZエコーワールド30 RMZ Ecoworld 30	約 ≈ 426,400 m ²

*1 非開示物件を含みます。

*1 Includes undisclosed properties.

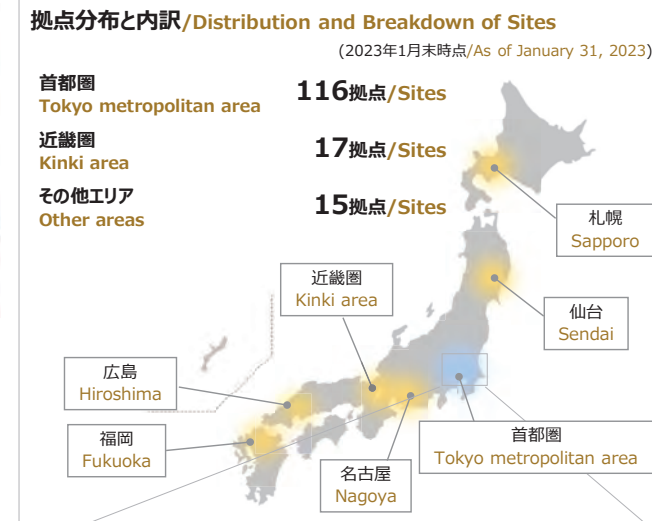
*2 竣工年度および延床面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

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

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
	○			

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

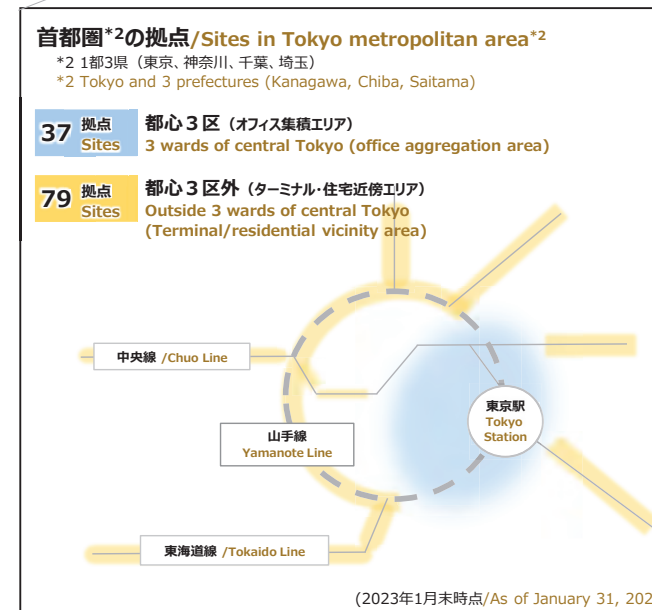
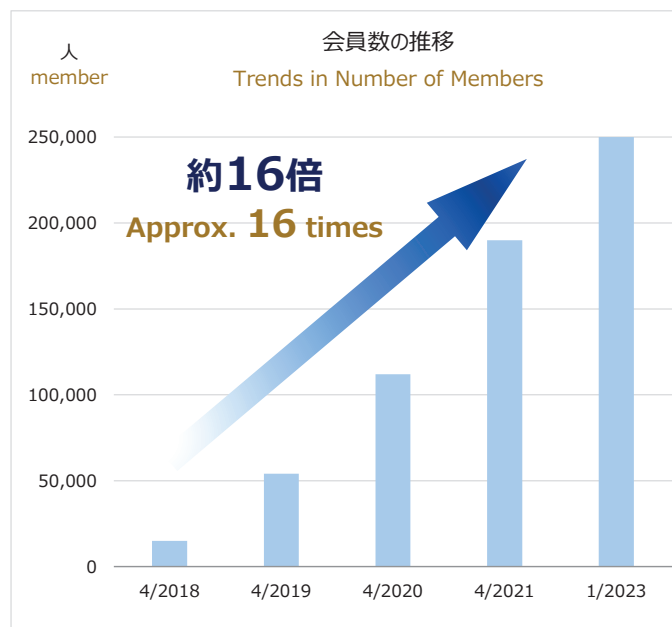
Services for Realizing New Working Styles: Corporate Shared Offices "WORK STYLING"



全国拠点数/Nationwide Sites
148拠点*1 / 148*1

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

会員数/Members
約25万人 / Approx. 250,000



*1 うち三井ガーデンホテル等との提携：39拠点
*1 Partnership with Mitsui Garden Hotel, etc.: 39 bases
(2023年1月末時点/As of January 31, 2023)

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

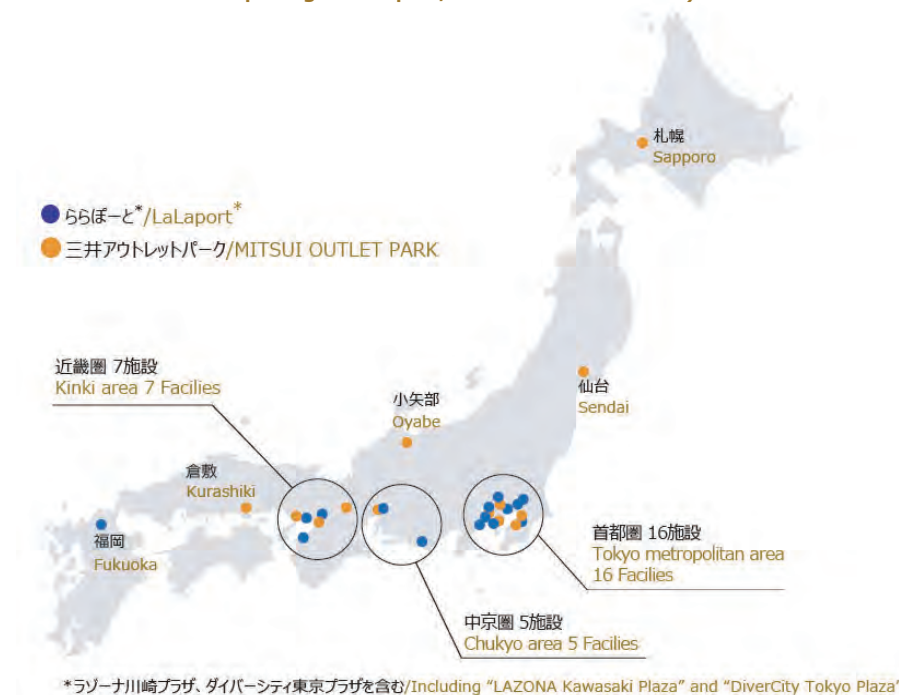
- 教育・スポーツ・健康・エンターテインメント・食などを切り口に、五感で得られる感動体験を提供するリアル空間の価値の最大化
Maximizing the value of real spaces to provide moving experiences that can be obtained with the five senses, from the perspective of education, sports, health, entertainment, food, etc.
- 自社ECサイト「&mall」などを軸に、デジタル技術を活用したリアル施設とオンラインを融合させるオム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

日本・アジアに広がる施設ポートフォリオ

Facility Portfolio Spanning Japan and Asia



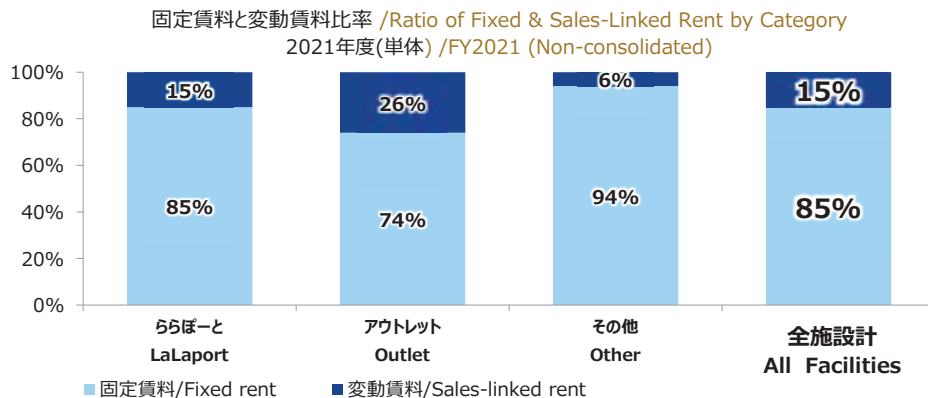
出店分布 (ららぽーと・三井アウトレットパーク)
Distribution of Store Openings (LaLaport/MITSUI OUTLET PARK)



*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”

テナントとの厚いリレーション

Stable Relationships with Tenant Companies



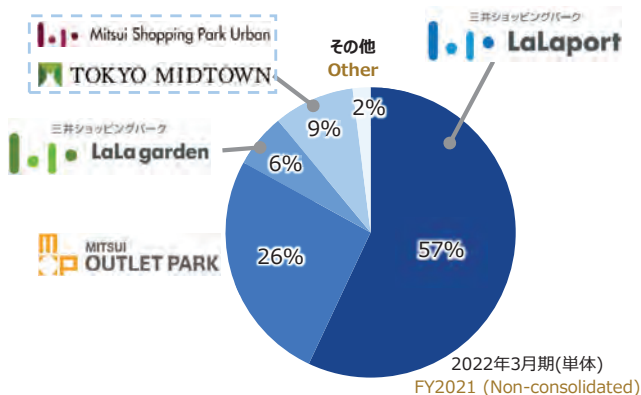
賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
○	○	○	

施設売上の比率・推移

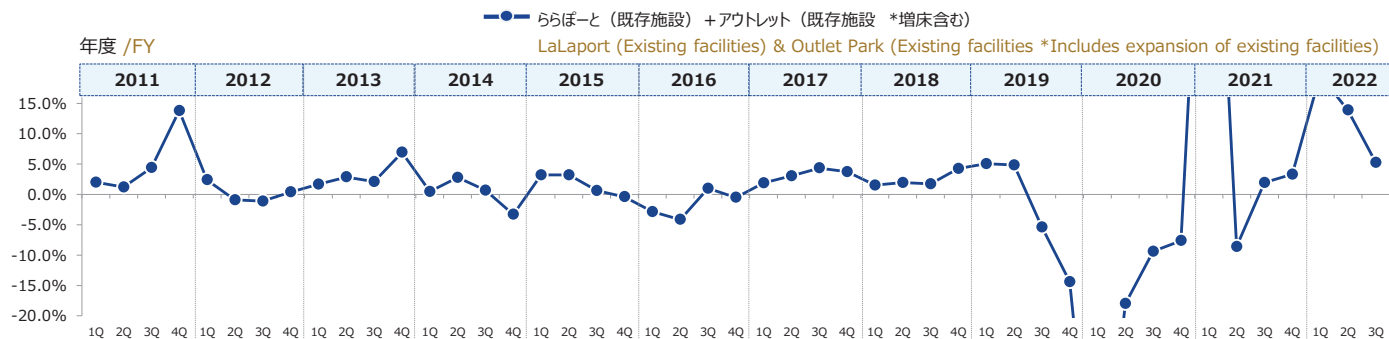
Proportion/Trends in Facility Revenue

施設種別ごとの売上比率

Facility Revenue Ratio by Category



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



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.

今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

国内

Domestic

6物件

6 properties

海外

Overseas

6物件^{*1}

6 properties^{*1}

*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.

*3 1棟2物件構成となります。

*3 2 properties occupied in 1 building.

大規模リニューアル

Large-Scale Renewal Projects

実施時期 Execution Period	所在 Location	施設名 Facility Name	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- Mar. 2022 or later	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	ららぽーと海老名 LaLaport EBINA	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 ^{*2} FY Opened ^{*2}	所在 Location	プロジェクト名 ^{*2} Project Name ^{*2}	店舗等面積(延床面積) ^{*2} Store Floor Space (Total Floor Space) ^{*2}
2022	福岡県福岡市 Fukuoka, Fukuoka	ららぽーと福岡 LaLaport FUKUOKA	約/≒ 73,100 m ²
	大阪府堺市 Sakai, Osaka	ららぽーと堺 LaLaport SAKAI	約/≒ 56,200 m ²
	マレーシア、セランゴール Selangor, Malaysia	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)	約/≒ 7,000 m ²
2023以降 2023 or later	大阪府門真市 Kadoma, Osaka	ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真 ^{*3} LaLaport KADOMA, MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA ^{*3}	約/≒ 66,300 m ²
	千葉県船橋市 Funabashi, Ciba	南船橋駅前商業施設計画 Minami Funabashi Station Retail Facility project	約/≒ 8,200 m ²
	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	三井アウトレットパークマリノピア神戸(建替え) MITSUI OUTLET PARK MARINOPIA KOBE (Reconstruction)	(約/≒ 74,000 m ²)
	千葉県船橋市 Funabashi, Ciba	ららぽーとTOKYO-BAY 北館(建替え) LaLaport TOKYO-BAY North Wing (Reconstruction)	未定/TBD
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	HARUMI FLAG7街区計画 HARUMI FLAG 7 District Project	未定/TBD
	台湾、台中市 Taichung City, Taiwan	ららぽーと台中 LaLaport TAICHUNG	約/≒ 68,000 m ²
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	ららぽーと台湾南港 LaLaport NANGANG	約/≒ 70,000 m ²
	台湾、新北市 New Taipei City, Taiwan	三井アウトレットパーク台湾林口(2期) MITSUI OUTLET PARK LINKOU (Phase2)	約/≒ 26,900 m ²
	台湾、台南市 Tainan City, Taiwan	三井アウトレットパーク台南(2期) MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase2)	約/≒ 10,000 m ²
	台湾、高雄市 Kaohsiung City, Taiwan	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	約/≒ 74,000 m ²

厚い荷主ネットワーク

Stable Owner Network

- 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MFLP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（2023年1月末時点）

Cumulative totals including properties previously developed by the Company (As of Jan. 31, 2023)

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56物件 Total 56 properties	約7,000億円以上 Over ¥700.0 billion
総延床面積 Total Floor Space	
約450万㎡ Approx. 4.5 million m ²	

当社保有・稼働中施設

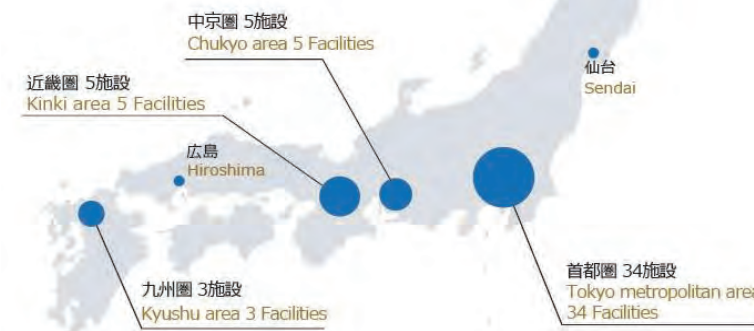
Facilities owned and in operation

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 ²

展開エリア

Business Development Area

全体	Overall	56
国内	Domestic	52
首都圏	Tokyo metropolitan area	34
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49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56物件が当社開発・運営施設
*A total of 56 properties have been developed and managed by our company, including 49 properties in Japan, 4 overseas properties (Thailand), and 3 properties for other purposes.

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
	○	○		

厚い荷主ネットワーク Stable Owner Network

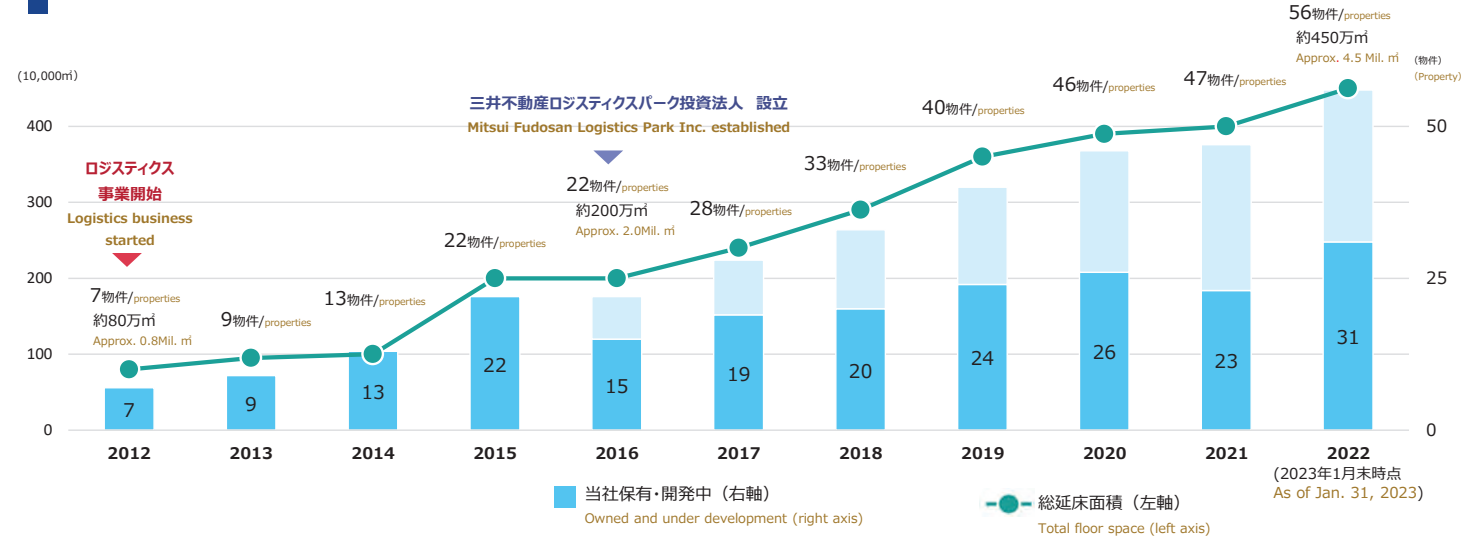
オフィステナント数 (2022年3月末時点)
Office Tenants (As of Mar. 31, 2022)

約3,000社
Approx. 3,000

商業施設テナント数 (2022年10月1日時点)
Retail Tenants (As of Oct. 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

国内
Domestic

12物件
12 properties

海外
Overseas

3物件*1
3 properties*1

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project Name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2	竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project Name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2021-	タイ、チェンサイオ県 Chachoengsao Province, Thailand	バンナー2ロジスティクスパーク Bangna 2 Logistics Park	約 ≈ 160,000 m ²	2023以降 2023 or later	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	MFLP新木場 II MFLP SHINKIBA II	約 ≈ 28,500 m ²
2022	東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	東京レールゲート EAST Tokyo Rail Gate EAST	約 ≈ 174,400 m ²		神奈川県座間市 Zama, Kanagawa	MFLP座間 MFLP ZAMA	約 ≈ 134,500 m ²
	神奈川県綾瀬市 Ayase, Kanagawa	MFLP東名綾瀬 MFLP Tomei Ayase	約 ≈ 61,400 m ²		大阪府大阪市 Osaka, Osaka	大阪市此花区西島物流施設 Osaka City, Konohana-ku, Torishima Logistics Project	約 ≈ 59,200 m ²
	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFLP海老名 I MFLP Ebina I	約 ≈ 122,200 m ²		神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFLP海老名南 MFLP EBINA MINAMI	約 ≈ 37,500 m ²
	福岡県糟谷郡 Kasuya-gun, Fukuoka	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 SG Realty MFLP Fukuoka Kasuya	約 ≈ 36,200 m ²		宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取 I MFLP SENDAI NATORI I	約 ≈ 44,800 m ²
	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	MFLP新木場 I MFLP SHINKIBA I	約 ≈ 9,600 m ²		東京都板橋区 Itabashi, Tokyo	MFLP・LOGIFRONT東京板橋 MFLP, LOGIFRONT TOKYO ITABASHI	約 ≈ 256,100 m ²
	三重県桑名郡 Kuwana-gun, Mie	MFLP弥富木曾岬 MFLP Yatomi Kisosaki	約 ≈ 97,100 m ²		愛知県岩倉市 Iwakura, Aichi	MFLP名古屋岩倉 MFLP NAGOYA IWAKURA	約 ≈ 58,400 m ²
	神奈川県平塚市 Hiratsuka, Kanagawa	MFLP平塚Ⅲ MFLP HIRATSUKA III	約 ≈ 28,500 m ²		愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	約 ≈ 66,000 m ²
					埼玉県三郷市 Misato, Saitama	MFLP三郷 MFLP MISATO	約 ≈ 38,800 m ²

*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 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 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 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9,700店*3
Approx. 9,700 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

Mitsui Shopping Park
& 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56物件*4
Approx. 56 properties*4

総延床面積/Total Floor Space

約450万m²*4
Approx. 4.5 million m²*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10月1日時点 /As of October 1, 2022

*4 2023年1月末時点 /As of January 31, 2023

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

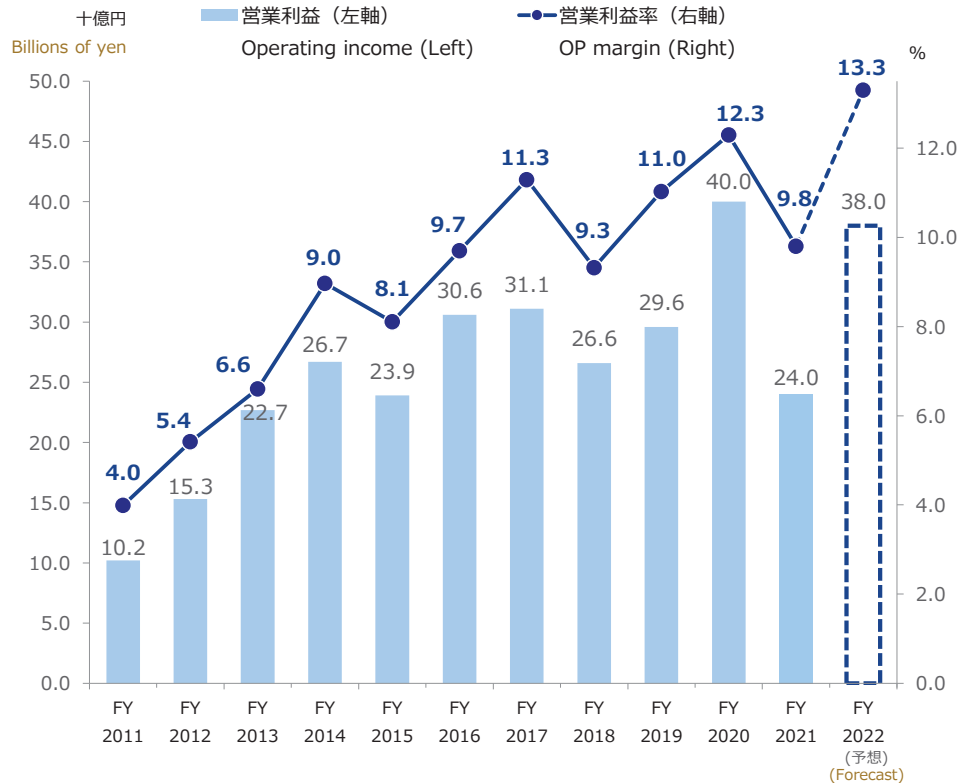
Contract Progress Rate

約98%

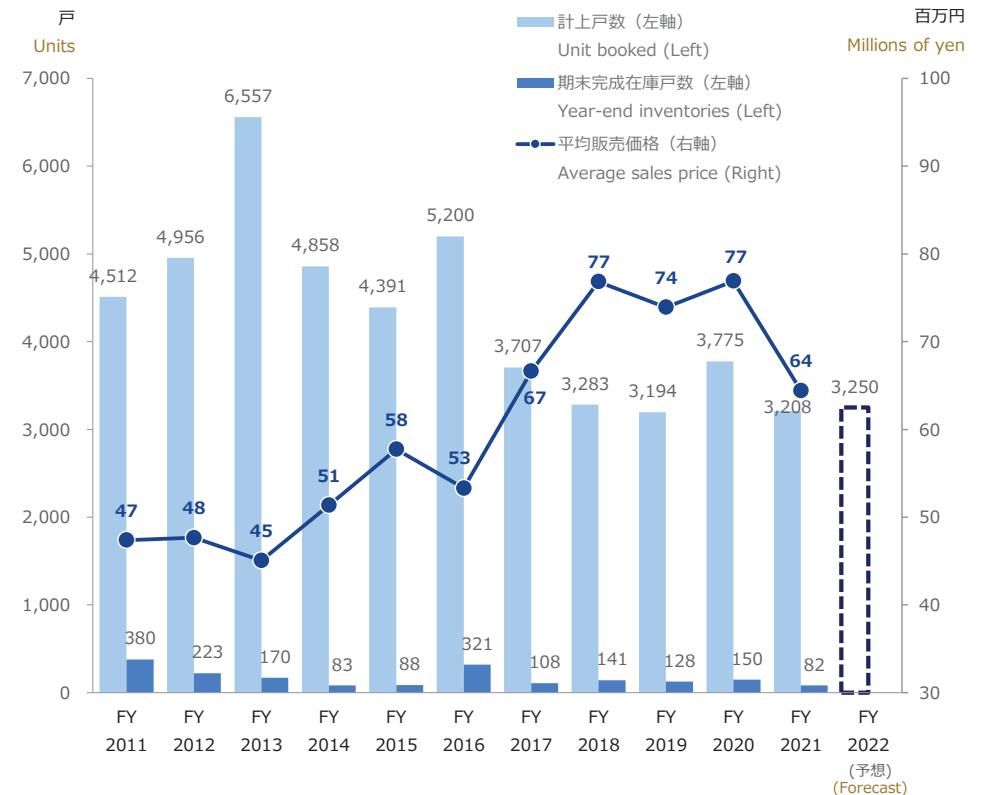
Approx. 98%

(2022年12月末時点 /As of Dec. 31, 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

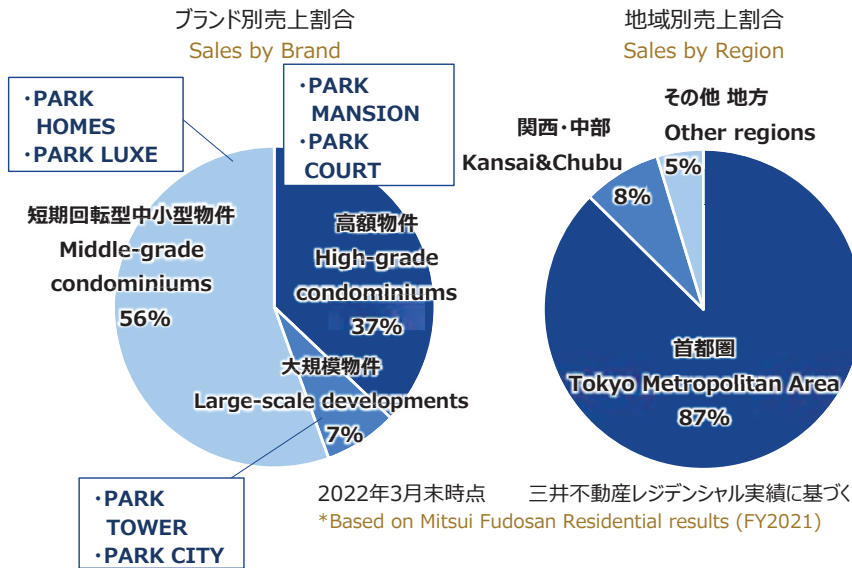
Major revenue-generating segments

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

3 事業状況 Business Situation

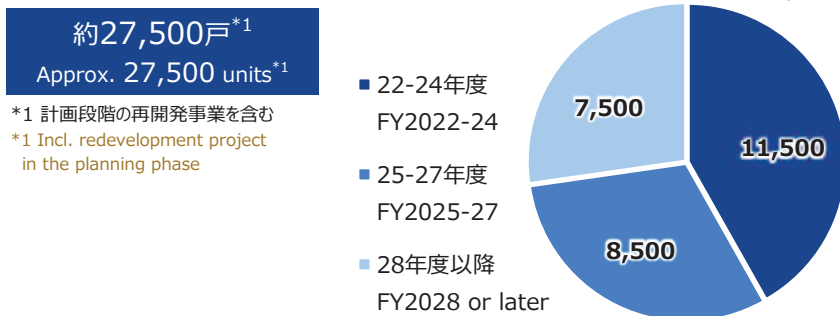
マンションブランド・地域別売上比率

Sales by Brand & Region



豊富なランドバンク

An Abundant Land Bank



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	所在 Location	プロジェクト名 Project Name	総販売戸数 ^{*2} Total No. of Units Sold ^{*2}
2022	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	SHIROKANE THE SKY	約 770 戸
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	パークコート千代田四番町 PARK COURT CHIYODA YONBANCHO	約 170 戸
	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	パークコート柏の葉キャンパス サウスマークタワー PARK CITY KASHIWANOHA CAMPUS SOUTH MARK TOWER	約 360 戸
2023	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	パークコート神宮北参道 ザタワー PARK COURT JINGU KITASANDO THE TOWER	約 470 戸
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	HARUMI FLAG (板状棟) HARUMI FLAG	約 2,700 戸
	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー MAKUHARI BAY-PARK MID SQUARE TOWER	約 750 戸
2024以降 2024 or later	埼玉県さいたま市 Saitama, Saitama	大宮スカイ&スクエア ザタワー OMIYA SKY & SQUARE THE TOWER	約 400 戸
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	パークタワー勝どきミッド/サウス PARK TOWER KACHIDOKI MID/SOUTH	約 1,670 戸
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	三田ガーデンヒルズ MITA GARDEN HILLS	約 1,000 戸
	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	パークタワー西新宿 PARK TOWER NISHISHINJUKU	約 470 戸
	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	新宿区高田馬場四丁目計画 Shinjuku-ku Takadanobaba 4-Chome Project	約 300 戸
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	HARUMI FLAG SKY DUO (タワー棟) HARUMI FLAG SKY DUO (High-rise)	約 1,460 戸
	兵庫県伊丹市 Itami, Hyogo	伊丹市稲野町計画 南街区 Itami City Inano-cho Project, South Area	約 570 戸
	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	中野区東地区計画 Nakano Kakoicho East District Project	約 720 戸
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	パークコートザ・三番町ハウス PARK COURT THE SANBANCHO HOUSE	約 190 戸
	東京都江戸川区 Edogawa-ku, Tokyo	小岩駅北口地区計画 Koiwa Station Kitaguchi District Project	約 730 戸
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	豊海地区計画 Toyomi District Project	約 2,000 戸
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	月島三丁目南地区計画 Tsukishima 3-Chome South District Project	約 720 戸
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	三田小山西地区計画 Mita Koyama West District Project	約 1,450 戸
	東京都葛飾区 Katsushika-ku, Tokyo	東金町一丁目西地区計画 Higashikanamachi 1-Chome West District Project	約 860 戸

(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

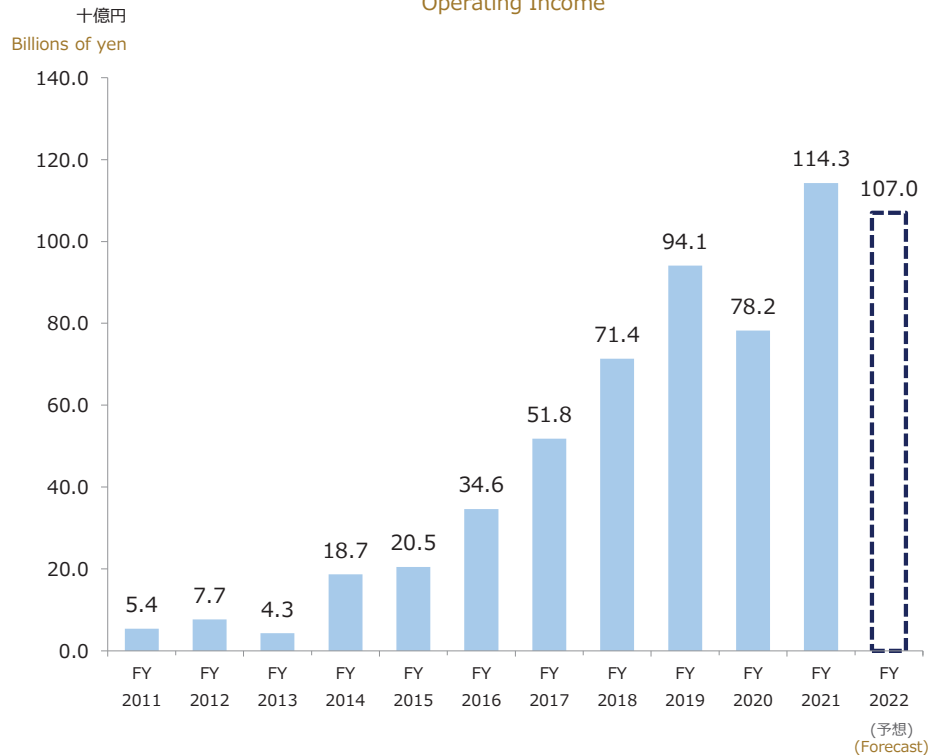
事業状況
Business Situation

基本方針

Basic Policy

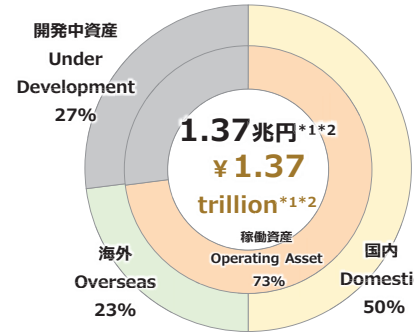
- 自社開発・運営による保有期間賃料の拡大
Increase of Rent over Holding Period through Internal Development and Operation
- 幅広い売却先ネットワークと売却時期見極めによる売却利益の極大化
Maximization of Sales Profit through Wide-Ranging Buyer Network and Determining Optimal Sale Timing

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 (FY2021)



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		100%	1.37 兆円/trillion yen
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%			

*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	大崎ブライコア・ブライプラザ 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%
FY2022	オフィス Office	豊洲ベイサイドクロスタワー TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.3%

*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

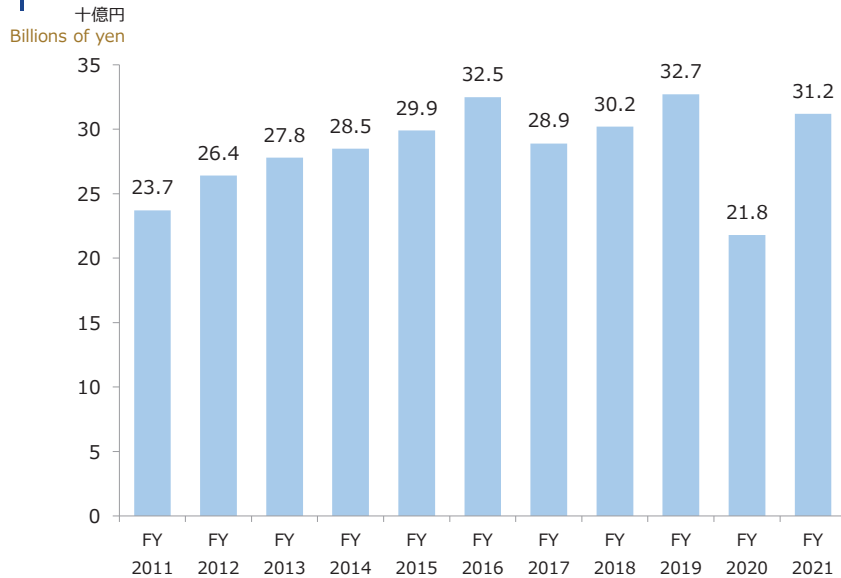
*3 Describes the direct capitalization yield based on the appraisal value of the property, disclosed to the seller.

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 (Repark), Assets in Custody (Office, Retail, 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)

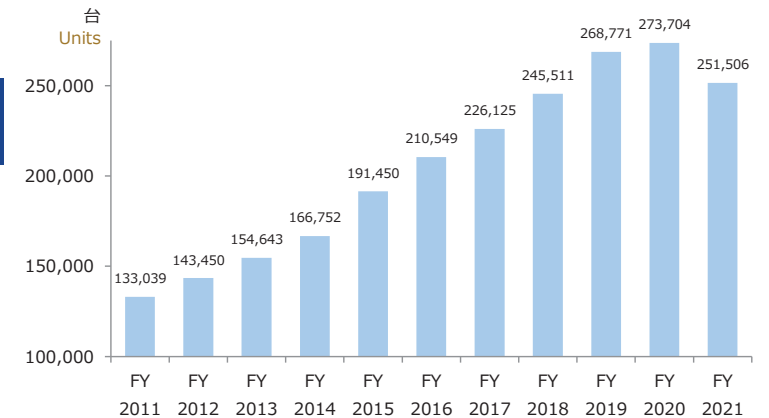
「三井のリパーク」1994年のスタート以来、日本全国で駐車場事業を展開。駐車場経営のサポートを通じて土地の有効活用を行うなど、活気ある街づくりに貢献。
In the years since it was first established in 1994, Mitsui Repark has expanded its parking business throughout Japan. We are contributing to creating neighborhoods full of vitality by making effective use of land with the support 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) (2021年度)

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

オフィス/Office Buildings	商業/Retail Facilities	住宅/Housing		
貸付面積 Leased Floor Space	貸付面積 Leased Floor Space	マンション分譲戸数 Condominiums Sold	マンション管理戸数 Condominiums Managed	賃貸住宅管理戸数 Leasing Housing Units Managed
約3,396千㎡ Approx. 3,396 K m ²	約2,392千㎡ Approx. 2,392 K m ²	約23万戸 ^{*1} Approx. 230 K units ^{*1}	約28万戸 Approx. 280 K units	約14万戸 Approx. 140 K units
(連結) (Consolidated)	(連結) (Consolidated)	*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.

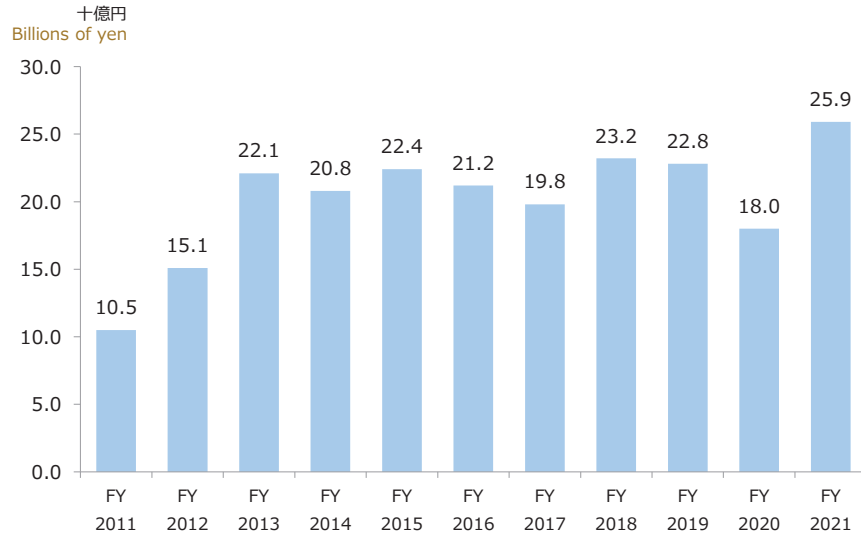
主な収益計上セグメント	賃貸	分譲	マネジメント	その他
Major revenue-generating segments	Leasing	Sales	Management	Other
			○	

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 (Rehouse), Asset Management such as REITs, etc.

仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

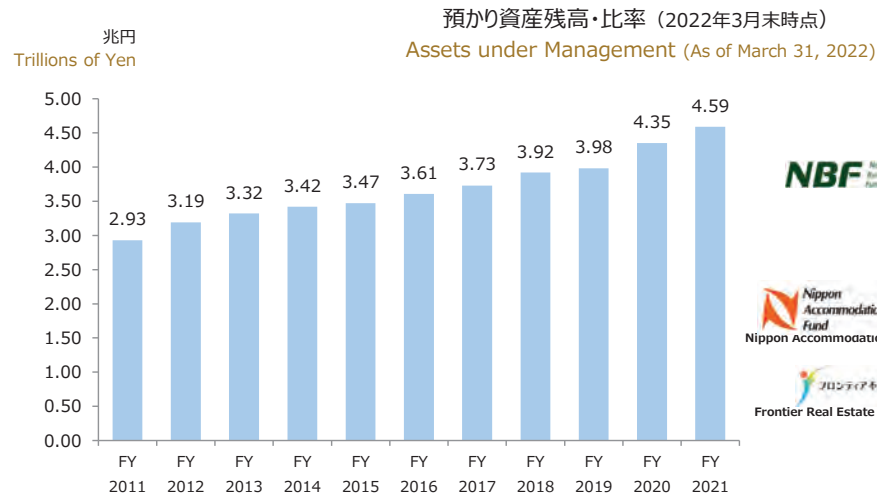
Trends in Operating Income from Brokerage and Asset Management



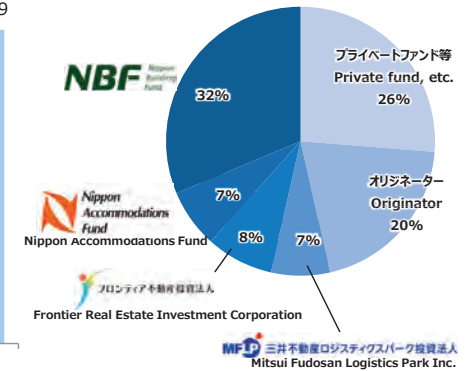
*18/3期以前の数値は旧セグメント「三井ホーム」の賃貸管理における営業利益を除く。19/3期は組み換え後の数値を基に算出
 *Figures for FY2017 and earlier exclude operating income in the former segment "Mitsui Home" for rental management.
 In the FY2018, figures were calculated based on the reclassified segments

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)



仲介取扱件数36年連続No.1「三井のリハウス」

Mitsui Rehouse No.1 for 36 consecutive years (number of brokerages handled)

売買仲介取扱件数36年^{*1}連続NO.1

No.1 in number of brokerages handled for 36 consecutive years^{*1}

*1 1986年度から2021年度まで/FY1986-FY2021

三井のリハウス

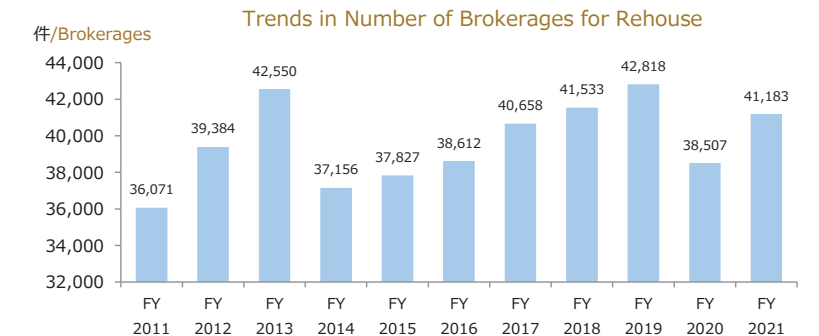


売買仲介実績/Brokerage Market (2022年3月期/FY2021)

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



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^{*1}の取り込み
Capture new demand for working, living, etc.,^{*1} by providing places to stay
- 会員組織^{*2}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^{*2} 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

51施設 約12,900室
Total 51 Approx. 12,900 rooms

国内外含む、2022年12月末時点
Domestic and overseas, as of Dec. 31, 2022

- 宿泊主体型ホテル / Lodging-focused hotels
- リゾート・ラグジュアリー / Resort and luxury hotels

首都圏 / Tokyo metropolitan area

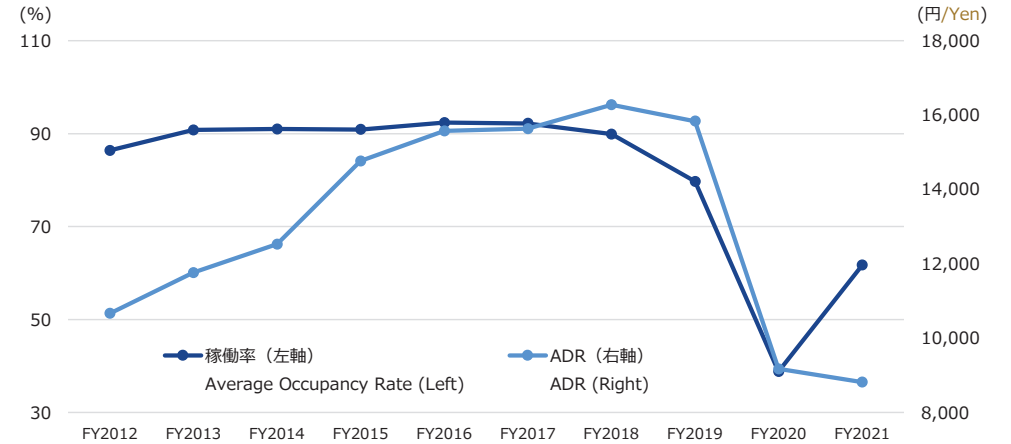
宿泊主体型ホテル 約6,500室
Lodging-focused hotels About 6,500 rooms
リゾート・ラグジュアリー 約200室
Resort and luxury hotels About 200 rooms



(室数/Approx. Rooms)

全体 Overall	12,900
リゾート・ラグジュアリー Resort and Luxury	2,000
宿泊主体型ホテル Lodging-focused hotels	10,900
首都圏 Tokyo metropolitan area	6,500
近畿圏 Kinki area	1,600
その他 Other	2,800

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1,200室
Approx. 1,200 rooms

国内外含む、2022年12月末時点
Domestic and overseas, as of Dec. 31, 2022

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	所在 Location	プロジェクト名 Project Name	客室数 No. of Rooms	
2022	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	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	約 150 室	
2023以降 2023 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ブルガリ ホテル 東京 The Bvlgari Hotel Tokyo	約 100 室	
	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	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 Premiere	約 360 室	
	京都府京都市 Kyoto, Kyoto	京都三条ホテル計画 Kyoto Sanjo Hotel Project	約 190 室	
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地 4 丁目ホテル計画 Tsukiji 4-Chome Hotel Project	約 180 室	
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ウォルドルフ・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi	約 200 室	
	神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa	神奈川県足柄下郡箱根町計画 Hakone Project	未定 TBD	
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	敦化北路ホテル Dunhua North Road Bridge Project	約 180 室	

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

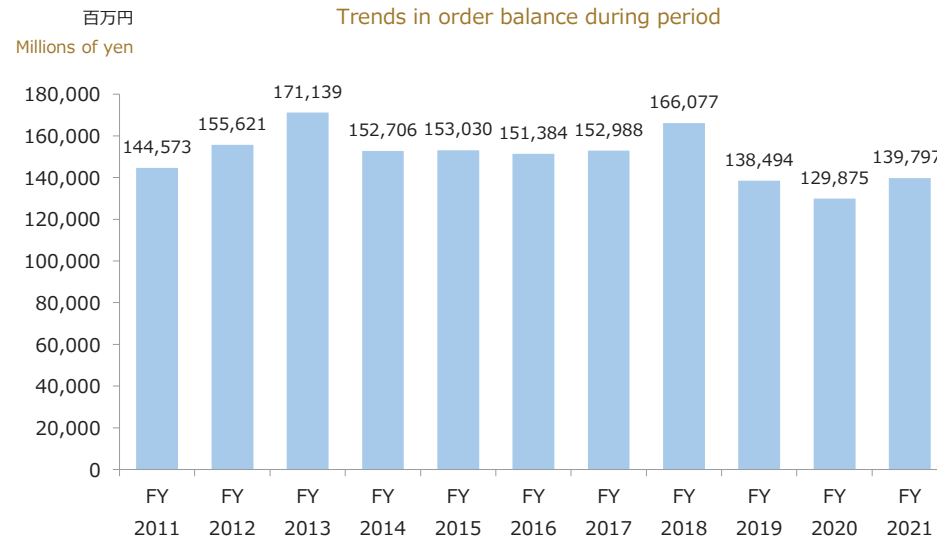
Cost reduction

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.

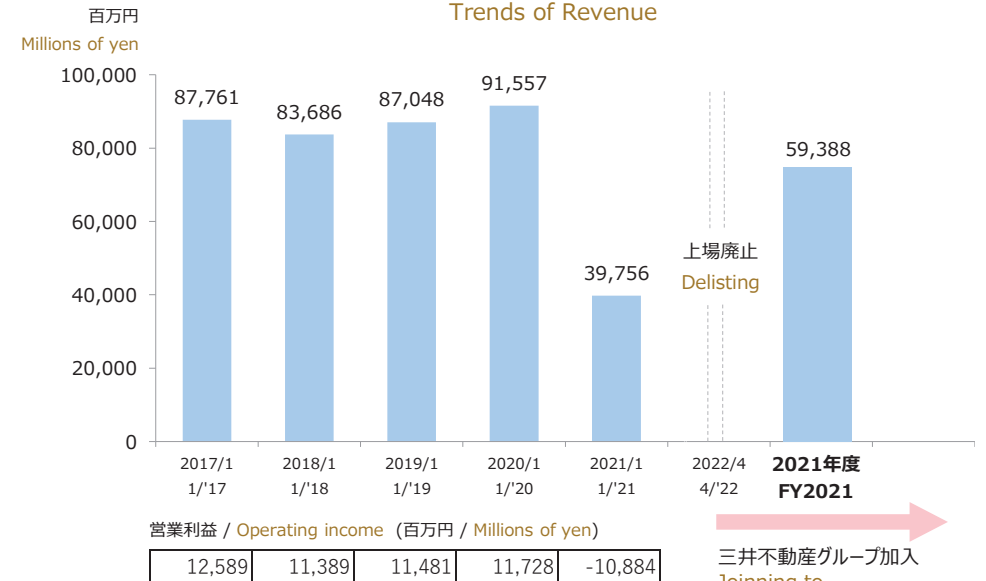
期中受注残高の推移

Trends in order balance during period



売上高の推移

Trends of Revenue



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

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

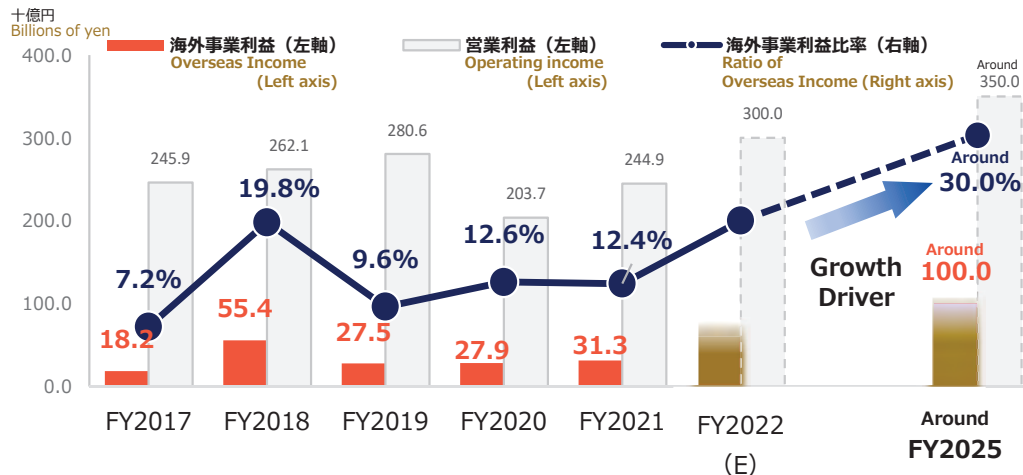
[a] Total of overseas operating income and pro forma operating income of overseas affiliates.

[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*



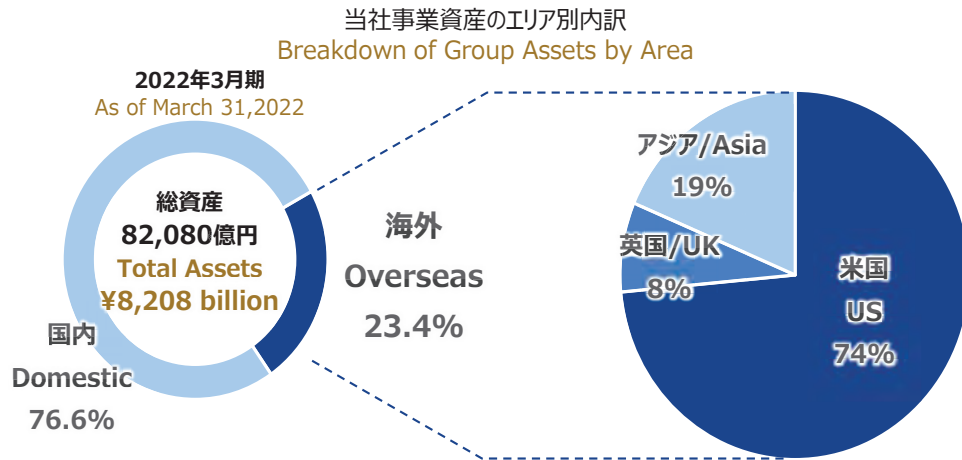
海外稼働プロジェクトの拡大 / Expansion of overseas projects

	2022年12月末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of end of Dec., 2022.			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)	(-)	+20	(+19)	(+1)
ホテル・SA・物流 Hotel/SA/Logistics	10	(2)	(8)	+4	(-)	(+4)

* 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

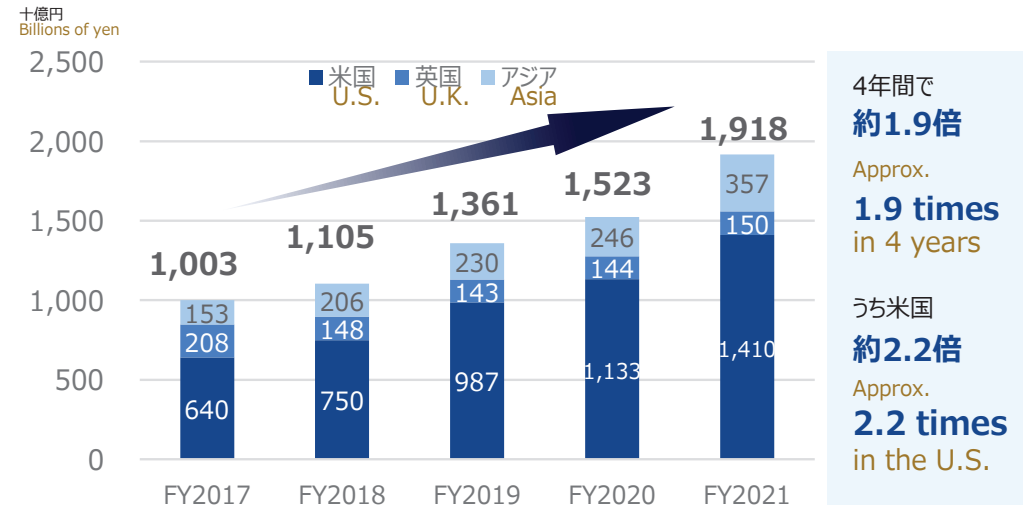
エリア別資産残高

Overseas Assets by Area



海外資産残高の成長

Growth of Overseas Assets



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

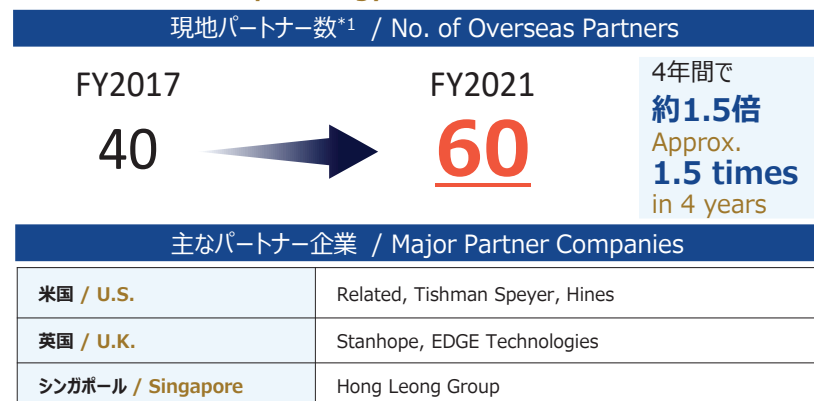
英国
U.K.
(1990~)

約30年
Approx. 30 Years

アジア
Asia
(1972~)

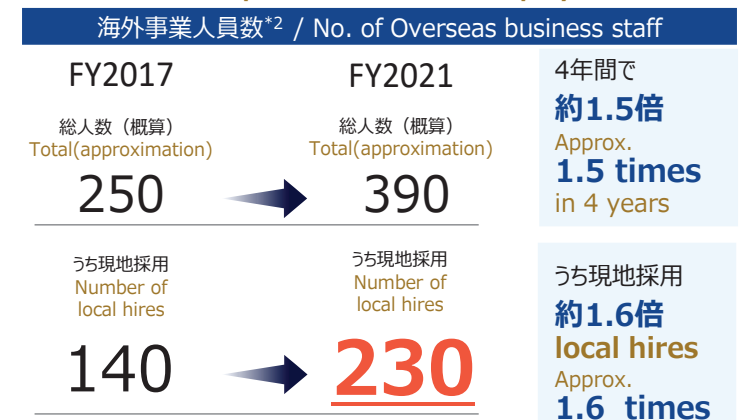
約50年
Approx. 50 Years

- 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

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
	○	○	○	○

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

オフィス Office Buildings	賃貸住宅 Leasing Housing	分譲住宅 Condominiums
10物件 10 properties	19物件 19 properties	約500戸 Approx. 500 units

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 ^{*1} Expected Completion ^{*1}	用途 Use	所在 Location	プロジェクト名 ^{*1} Project Name ^{*1}	延床面積/総戸数 ^{*1} Total Floor Space or Units ^{*1}
2022	オフィス Office	ニューヨーク New York	50 ハドソンヤード 50 Hudson Yards	約 ≈ 269,000 m ²
		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 ²
	賃貸住宅 Leasing Housing	ボストン Boston	Alta Revolution	約 ≈ 320 戸 Units
シアトル Seattle		Mason&Main	約 ≈ 550 戸 Units	
2022-	オフィス Office	サンフランシスコ San Francisco	ミッションロック Phase I Mission Rock Phase I	約 ≈ 121,000 m ²
	賃貸住宅 Leasing Housing	ウォルナットクリーク Walnut Creek	The Waymark	約 ≈ 590 戸 Units
2023以降 2023 or later	オフィス Office	サンディエゴ San Diego	トーリービュー Torrey View	約 ≈ 45,500 m ²
		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 ²
		シアトル Seattle	The NET	約 ≈ - m ²
		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 ²
		サンフランシスコ San Francisco	ブランンスクエア Brannan Square	約 ≈ 112,000 m ²
		ロンドン London	1-5 Earl Street	約 ≈ - m ²
	賃貸住宅 Leasing Housing	ワシントンD.C. Washington, D.C.	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 ^{*1} Expected Completion ^{*1}	用途 Use	所在 Location	プロジェクト名 ^{*1} Project Name ^{*1}	総戸数 ^{*2} Total Units ^{*2}
2022	分譲住宅 Condo	ニューヨーク New York	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.

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
	○	○	○	○

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 Buildings 2物件 2 properties	商業施設 Retail Facilities 6物件 6 properties	物流施設 Logistics Facilities 3物件 3 properties	ホテル Hotel 1物件 1 property	賃貸住宅 Leasing Housing 1物件 1 property	分譲住宅 Condominiums 約18,300戸 Approx. 18,300 units
---	--	---	-----------------------------------	--	--

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

開業年/ 竣工年*1 Expected opening*1	用途 Use	所在地 Location		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-	物流 Logistics	タイ Thailand	チェンマイ Chachoengsao Province	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 ²
2022	商業 Retail	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	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 ²
		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 ²
	マレーシア Malaysia	セラランゴール 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 ²	
	SA	タイ Thailand	パタヤ Pattaya	サマセット パタヤ Somerset Pattaya		約 ≈ 320 室 Rooms
2023 以降 2023 or later	オフィス Office	インド India	バンガロール Bangalore	RMZエコワールド30 RMZ Ecoworld 30	延床 gross	約 ≈ 426,400 m ²
	賃貸住宅 Leasing Housing	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	BBCCプロジェクト BBCC Project		約 ≈ 260 戸 Units
	ホテル Hotel	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City	敦化北路ホテル計画 Dunhua North Road Hotel Project		約 ≈ 180 室 Rooms
	商業 Retail	台湾 Taiwan	台中市 Taichung City	ららぽーと台中 LaLaport TAICHUNG	店舗 Store	約 ≈ 68,000 m ²
		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 ²
		台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City	三井アウトレット台湾林口(2期) MITSUI OUTLET PARK LINKOU (Phase2)	店舗 Store	約 ≈ 26,900 m ²
		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 ²
台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	店舗 Store	約 ≈ 74,000 m ²		

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	用途 Use	所在地 Location		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		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	分譲 住宅 Condo	シンガポール Singapore		ピアモントグランド 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	プカシ県 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
		インドネシア Indonesia	タンگران Tangerang	チトララヤ Citra Raya	約 ≈ 2,400 戸 Units
		*3			

*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.

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

リーシング状況

- 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)

- 成約賃料 (事例)

当初計画比

最大 約2倍

竣工時点で、当初計画時に想定していた
満床時の想定賃料収入を上回り稼働開始

事業性能の向上

- 想定NOI利回り

5%中盤
(当初計画時)



7.3%



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

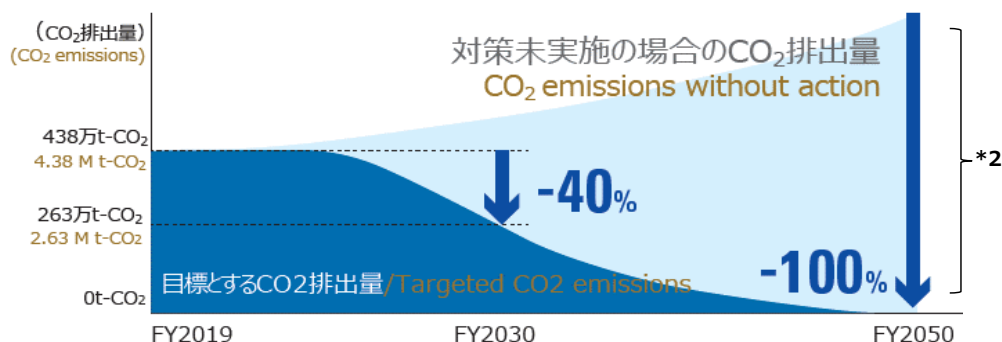
- 2030年度までに40%削減（2019年度比）*1
40% reduction in Group's GHG emissions by FY2030 (Compared to FY2019)*1

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

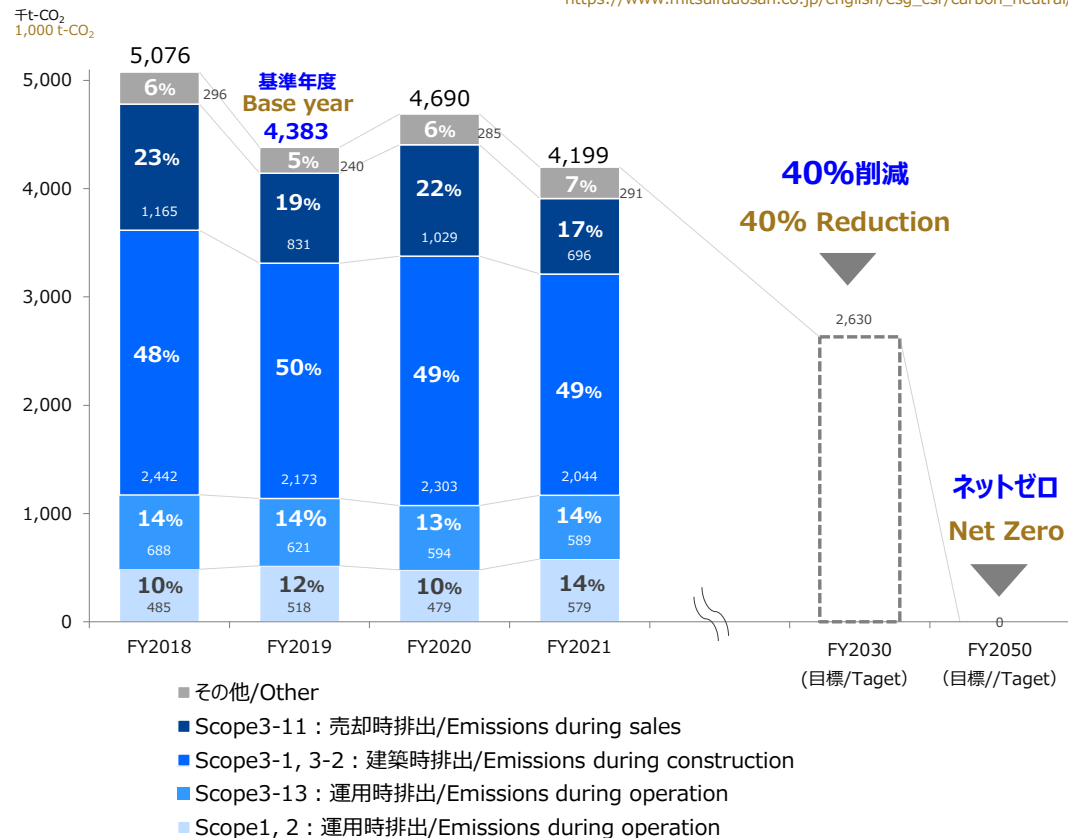
Expansion of mega-solar

✓ 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



■ 脱炭素社会実現への取り組みの詳細は、当社WEBサイトを参照

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/carbon_neutral/

■ For details on our efforts to realize a decarbonized society, please refer to our website

https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg_csr/carbon_neutral/

■ 3年平均/3 year average

期間/Period	削減率/Reduction rate
FY2018-FY2020	-6%
FY2019-FY2021	-6%

■ 2019年度比/compared with FY2019

年度/Year	削減率/Reduction rate
FY2019	-
FY2021	-4%

「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

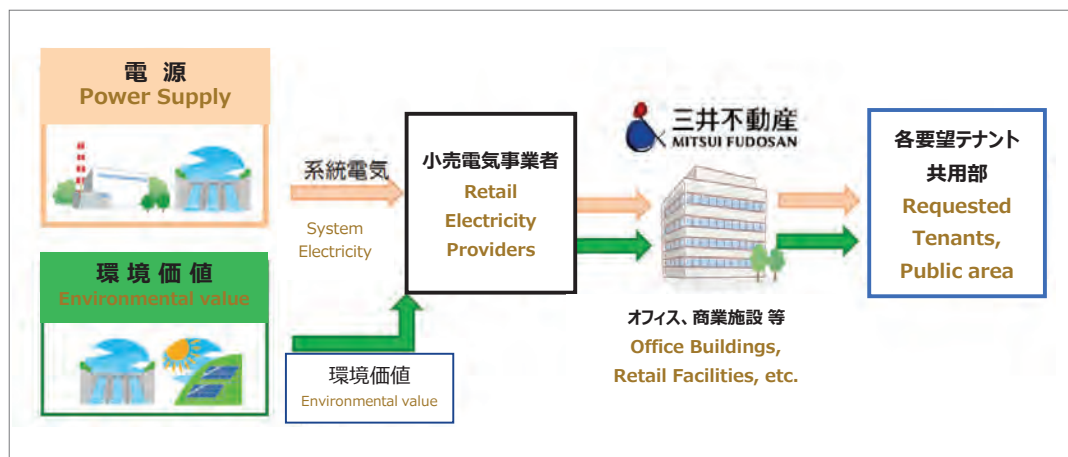
- 累計供給計画量（2030年度時点）：約**9.6**億kWh

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

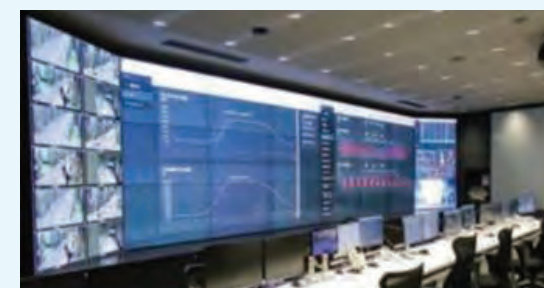
*3 Business of supplying electricity to meet general demand

■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



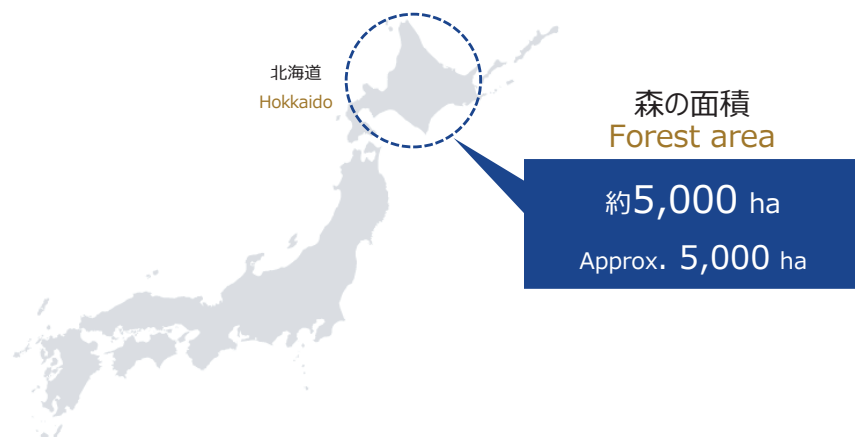
保有森林による二酸化炭素の吸収

Absorption of CO₂ by Company-Owned Forest

- 北海道の道北地方を中心に 約**5,000**ha の森林を保有・管理
Owns and manages approx. **5,000** ha of forests, mainly in the northern region of Hokkaido
- 当社グループの森が吸収・固定した二酸化炭素量：約**21,315**t-CO₂/年*
Amount of CO₂ absorbed and stored by forests owned by the Mitsui Fudosan Group : Approx. **21,315** t-CO₂/year*

*フォレストック協会による2023年1月1日付の認定数字

*Figures certified by FORESTOCK Association as of Jan. 1, 2023



- フォレストック認定を取得（2023年1月1日付）
Acquired FORESTOCK certification (As of Jan. 1, 2023)



フォレストック認定は、2009年に日本林業経営者協会が創設した認定制度。森林のCO₂吸収量や生物多様性などを第三者機関が多面的に調査、評価の上認定するもので、現在は一般社団法人フォレストック協会が運営している認定制度です。
FORESTOCK Certification is a certification system created in 2009 by the Forest Management Association of Japan. The certification system involves a third-party organization conducting multifaceted studies and assessments on matters such as forests' CO₂ absorption and biodiversity, and is currently operated by the FORESTOCK Association.

国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビル計画*を推進中

The largest and tallest wooden office building project in Japan* (In progress)

- 現存する木造高層建築物として**国内最大・最高層**
To be the **largest** and **tallest** amongst existing wooden high-rise building in Japan
- 構造材に使用する木材量は**国内最大規模1,000** m³ 超えの見込み
The amount of lumber used for structural materials is expected to exceed **1,000** m³, **one of the largest in Japan**
- 当社グループが保有する森林資源を積極的に活用
Active use of forest resources owned by the Mitsui Fudosan Group
- 建築時のCO₂排出量：約**20%**削減効果を想定
CO₂ emissions during construction: Assumed reduction of approx. **20%**

*2020年9月29日リリース時点

*As of release on Sep. 29, 2020



〈計画概要〉

所在地：東京都中央区
日本橋本町一丁目3番地
建築規模：地上17階・約70m
延床面積：約26,000㎡
用途：事務所、店舗、駐車場等
竣工時期：2025年予定

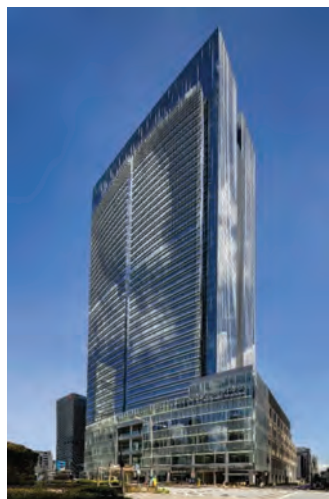
〈Outline of the project〉

Location : 3, Nihonbashihoncho, Chuo-ku, Tokyo
Building scale : 17 floors above ground, Approx. 70m
Total floor area : Approx. 26,000㎡
Uses : Offices, Retail facilities, Car park, etc.
Completion date : 2025 (scheduled)

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：11件、総額：720億円（2022年12月末時点）
Number of cases :11, Total amount : ¥72 billion
(As of December 31,2022)
- 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12月末時点）
Number of cases : 14, Total amount : ¥84 billion
(As of December 31,2022)

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.

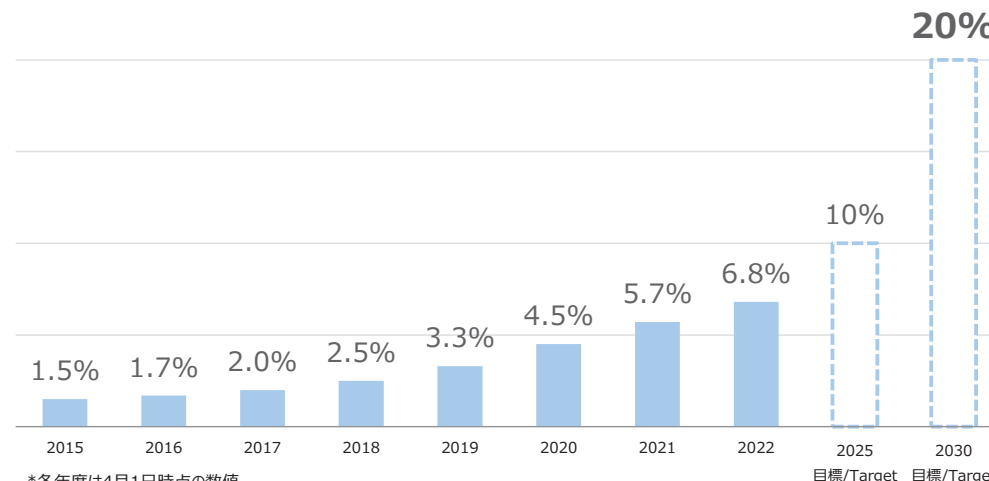
- 女性活躍促進に優れた企業「なでしこ銘柄」に初選定

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.

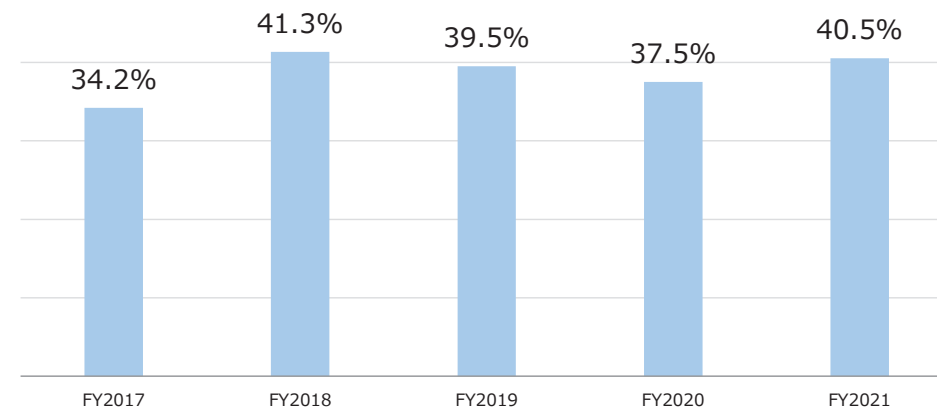
女性管理職比率 (単体)
Women in Management Position Ratio (Non-consolidated)



*各年度は4月1日時点の数値

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

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

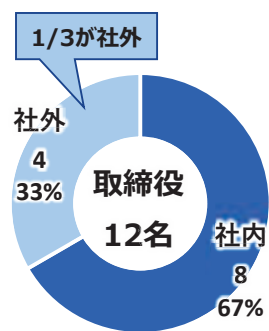


機関設計および取締役会等の構成

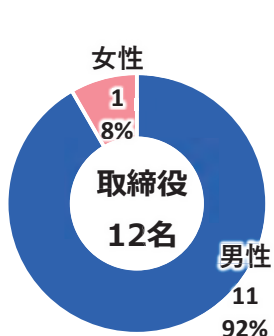
■ 機関設計：監査役会設置会社

■ 取締役会

【取締役会構成】

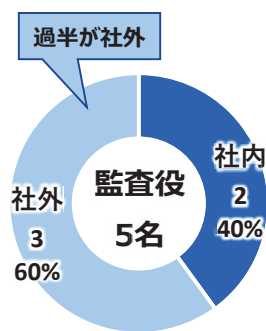


【取締役会男女比率】

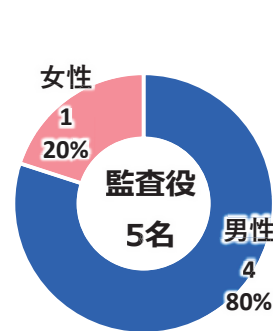


■ 監査役会構成

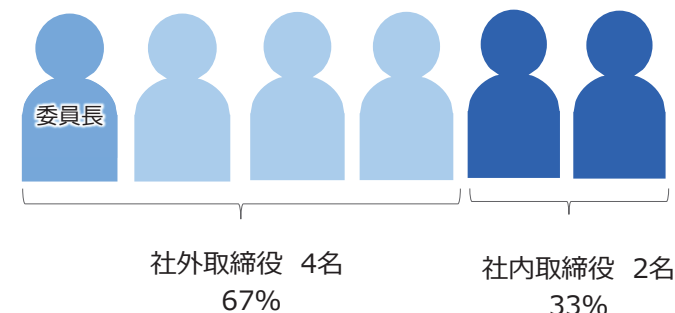
【監査役会構成】



【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^{*1}

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 ^{*2}		●			●	●	
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 上記一覧表は、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

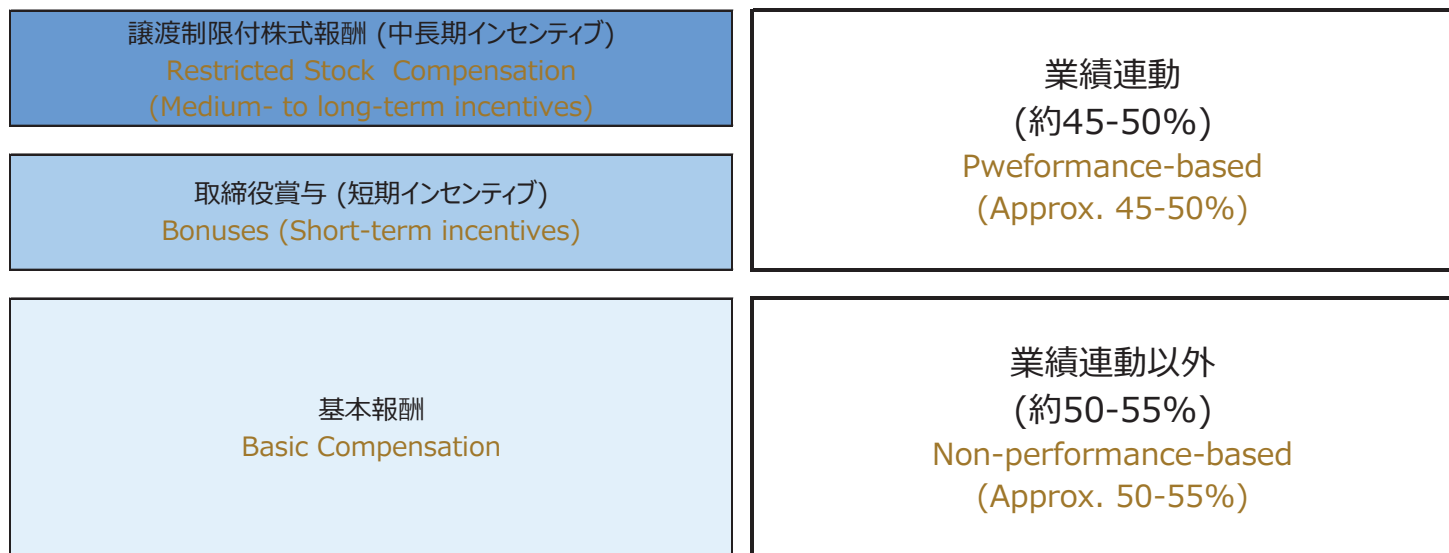
- 社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定

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

政策保有株式の定義と縮減方針

- 当社は事業戦略、取引先との関係などを総合的に勘案し、当社グループの企業価値を向上させるために中期的な視点において経営戦略上有効と考えられる上場株式を政策保有株式として保有
- 政策保有株式については、保有状況を継続的に見直しており、定量的な保有の合理性や取引との関係を踏まえた保有意義を確認したうえで縮減する方針

	売却実績（単体）		
	FY2019	FY2020	FY2021
銘柄数	13	3	4
株式数（万株）	357	506	365
売却額（億円）	203	459	507

※株式会社オリエンタルランドを含む

【NEW】「純投資目的である投資株式」の基準設定と対象銘柄

● 「純投資目的である投資株式」の基準設定理由

- ・当社のビジネスモデルにおいては、不動産へ直接投資し、不動産価値の向上等により利益を享受する場合に加え、株式出資の形で事業へ投資し、株式価値の向上等により利益を享受する場合がある。
- ・当社はこれまで、このような投資も政策保有株式に分類してきたが、これは不動産への投資と同じく、本業としての投資であると考えられるため、政策保有株式とは異なる区分とすることが適当。
- ・当社ビジネスモデルの実態を踏まえ、投資株式の区分の考え方を整理し、以下の通り「純投資目的である投資株式」の基準を設定、保有株式分類の見直しを実施。

分類	純投資目的である投資株式（2023年2月 新設）	純投資目的以外の投資株式（政策保有株式、従前から変更なし）
定義	事業への投資として、 中長期的に株式価値の向上等により利益を享受することを目的に保有する株式	左記以外の目的で保有する株式 ※事業戦略、取引先との関係などを総合的に勘案し、当社グループの企業価値を向上させるために、中長期的な観点において経営戦略上有効と考えられる株式等

● 「純投資目的である投資株式」に変更する銘柄

銘柄	株式会社オリエンタルランド
変更理由	1. 当社は、1960年の同社設立に携わり、アーバンリゾート開発・エンターテインメントビジネスの実施を目的として、株式出資の形で投資したものであること 2. 同社株式への投資は不動産への投資と同じく、本業としての投資であること 3. 中長期的に株式価値の向上等により利益を享受することを目的として保有していること

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



S&P/JPX
カーボン
エフィシエント
指数



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



S&P/JPX
Carbon
Efficient
Index



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



TCFD
TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES



RE100



SCIENCE
BASED
TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



GRESB
★★★★☆ 2022



GRESB
Public Disclosure 2022



CDP
A LIST 2022
CLIMATE



CDP
SUPPLIER
ENGAGEMENT
LEADER
2021

多様な人材・働き方に関する認定 Certification for Diverse Human Resources and Work Styles

女性活躍推進
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.

多様な人材の活躍の推進
Promote the activities of diverse personnel



「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).

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.



2022
健康経営優良法人
Health and productivity
ホワイト500

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.

2023年3月期 第3四半期決算概要：連結業績概要

Summary of 3Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Financial Summary

2023年3月期第3四半期の連結業績/Consolidated Financial Results for 3Q, 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	
	Revenue from Operations		Operating Income		Ordinary Income		Profit Attributable to Owners of 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	%
3Q, FY2022	1,626,393	10.9	213,316	38.0	186,207	35.1	147,171	19.2
3Q, FY2021	1,466,906	-0.1	154,529	-6.0	137,818	-3.8	123,503	24.9

*包括利益/Comprehensive Income 3Q, FY2022 : 158,812百万円/¥158,812 million (-1.2%) ; 3Q, FY2021 : 160,807百万円/¥160,807 million (11.5%)

	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
3Q, FY2022	155.02	154.91
3Q, FY2021	128.45	128.35

(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
3Q, FY2022	8,841,498	2,999,623	32.4	3,030.78
FY2021	8,208,012	2,913,752	34.1	2,942.11

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 3Q, FY2022 : 2,865,209百万円/¥2,865,209 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)

通期/Full year	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
	Revenue 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
	2,200,000	300,000	260,000	190,000	198.00
	4.7	22.5	15.6	7.4	

(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)	3Q, FY2022	953,853,227	FY2021	959,474,447
期末自己株式数 Number of treasury stock at term-end	3Q, FY2022	8,484,125	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)	3Q, FY2022	949,350,854	3Q, FY2021	961,465,458

2023年3月期第3四半期決算概要：連結PL概要 全体

Summary of 3Q, 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

	3Q, FY2022	3Q, FY2021	増減/Change	増減率/Change
営業収益 Revenue from Operations	1,626,393	1,466,906	+159,487	+10.9%
賃貸 Leasing	558,332	493,136	+65,195	
分譲 Property Sales	426,970	405,586	+21,384	
マネジメント Management	328,814	318,548	+10,266	
その他 Other	312,276	249,634	+62,641	
賃貸 Leasing	115,063	101,488	+13,574	
分譲 Property Sales	90,732	75,414	+15,318	
マネジメント Management	47,915	41,557	+6,358	
その他 Other	-4,641	-26,199	+21,558	
消去他 Elimination or Corporate	-35,754	-37,730	+1,976	
営業利益 Operating Income	213,316	154,529	+58,787	+38.0%
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-27,109	-16,711	-10,398	
持分法損益 Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies	6,689	478	+6,211	
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-35,875	-21,793	-14,081	
その他 Other, in Net	2,076	4,604	-2,528	
経常利益 Ordinary Income	186,207	137,818	+48,389	+35.1%
特別損益 Extraordinary Income/Loss	41,923	46,953	-5,029	
特別利益 Extraordinary Income	44,077	51,175	-7,098	
特別損失 Extraordinary Loss	-2,154	-4,222	+2,068	
税金等調整前四半期純利益 Income before Income Taxes for the Quarter	228,130	184,771	+43,359	
法人税等 Income Taxes	-75,169	-63,023	-12,146	
四半期純利益 Profit for the Quarter	152,961	121,748	+31,212	
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	-5,790	1,755	-7,545	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit Attributable to Owners of Parent	147,171	123,503	+23,667	+19.2%

特別損益

Extraordinary Income/Loss

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

投資有価証券売却益 Gain on Sales of Investment Securities	44,077
合計 Total	44,077

[特別損失/Extraordinary Loss]

段階取得に係る差損 Loss on Step Acquisitions	-2,154
合計 Total	-2,154

公表（進捗率）

Progress Comparison with Full Year Forecast

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	3Q, FY2022	通期予想 Full-Year Forecast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,626,393	2,200,000	73.9%
営業利益 Operating Income	213,316	300,000	71.1%
経常利益 Ordinary Income	186,207	260,000	71.6%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	147,171	190,000	77.5%

2023年3月期第3四半期決算概要：連結PL概要 全体

Summary of 3Q, 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

		3Q, FY2022	3Q, FY2021
四半期純利益 Profit for the Quarter		152,961	121,748
その他包括利益 Other Comprehensive Income		5,851	39,059
その他有価証券評価差額金 Valuation Difference on Available-For-Sale Securities		-99,263	7,818
繰延ヘッジ損益 Deferred Gains or Losses on Hedges		8,767	-33
為替換算調整勘定 Foreign Currency Translation Adjustment		64,588	25,635
退職給付に係る調整額 Remeasurements of Defined Benefit Plans, Net of Tax		-2,903	-1,550
持分法適用会社に対する持分相当額 Share of Other Comprehensive Income of Associates Accounted for Using Equity Method		34,662	7,188
四半期包括利益 Comprehensive Income for the Quarter		158,812	160,807
(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)		148,900	161,415
(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)		9,912	-608

(参考)単体・営業損益

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

単位：百万円/Unit:Millions of yen

			3Q, FY2022	3Q, FY2021	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	賃貸事業 Leasing		483,427	433,391	+50,035
	分譲事業（業務施設等） Property Sales		40,384	103,963	-63,579
	その他 Other		26,032	30,066	-4,033
	合計 Total		549,844	567,422	-17,577
粗利益率 Gross Profit Margin	賃貸事業 Leasing		15.3%	15.0%	+0.3pt
	分譲事業（業務施設等） Property Sales		31.2%	28.6%	+2.6pt
	その他 Other		34.9%	27.1%	+7.8pt
営業利益 Operating Income			62,511	67,276	-4,764

2023年3月期第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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651億円の増収、135億円の増益。なお、当第3四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6.4%（第2四半期末の6.7%から0.3pt改善）。※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 ¥65.1 billion and ¥13.5 billion, respectively, in the third quarter cumulative period of the fiscal year ending March 31, 2023. 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 6.4% as of December 31, 2022 (an improvement of 0.3 of a percentage point from the 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.
当期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Period
【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
・ららぽーと堺/Lalaport SAKAI
・ららぽーとウチ・ビントラン シティ センター/LaLaport 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

	3Q, FY2022	Y on Y		3Q, FY2022	Y on Y	
営業収益 Revenue from Operations	558,332	+65,195	営業利益 Operating Income	115,063	+13,574	
収益 Revenue	オフィス Office Buildings			3Q, FY2022	3Q, FY2021	
	商業施設 Retail Facilities			増減/Change		
	その他 Other					
	合計/Total Revenue	558,332	493,136	+65,195		
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000m²)	オフィス Office Buildings	所有 Owned	1,969	1,923	+46	
		転貸 Sublease	1,493	1,439	+54	
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	1,920	1,803	+117	
		転貸 Sublease	638	574	+64	
合計/Total Leased Floor Space	6,020	5,739	+281			
空室率推移/Vacancy Rate	12/2022	9/2022	6/2022	3/2022	3/2021	3/2020
連結オフィス・商業 Consolidated Office Buildings & Retail Facilities	5.8%	6.0%	4.0%	3.0%	2.9%	2.3%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Office Buildings Tokyo Metropolitan Area	6.4%*	6.7%	4.1%	3.2%	3.1%	1.9%

*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 Buildings		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
		3Q, FY2022	3Q, FY2021	3Q, FY2022	3Q, FY2021	3Q, FY2022	3Q, FY2021
棟数	Number of Buildings	121	135	98	110	23	25
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000m ²)	2,851	2,915	2,568	2,621	282	294
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	253,696	246,442	235,632	228,913	18,063	17,529
空室率	Vacancy Rate	6.1%	4.1%	6.4%	4.1%	3.5%	4.3%
商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
		3Q, FY2022	3Q, FY2021	3Q, FY2022	3Q, FY2021	3Q, FY2022	3Q, FY2021
棟数	Number of Buildings	99	99	71	73	28	26
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000m ²)	2,314	2,229	1,447	1,479	867	750
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	181,348	161,159	119,679	111,892	61,668	49,266
空室率	Vacancy Rate	2.0%	1.8%	2.0%	2.0%	2.0%	1.6%

2023年3月期第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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、「パークコート千代田四番町」等の引渡しの進捗等により増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、「豊洲ベイサイドクロスタワー」等の国内外物件の投資家等への売却の進捗により増収増益。セグメント全体では213億円の増収、153億円の増益。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98%。</p> <p>Revenue and earnings in the "Property Sales to Individuals (Domestic)" category increased. This was due to such factors as progress in the handover of various properties including PARK COURT CHIYODA YONBANCHO. Revenue and earnings also increased in the "Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc." category. This largely reflected progress in the sale of properties to investors in Japan and overseas including Toyosu Bayside Cross Tower. Taking the aforementioned into consideration, overall segment revenue from operations climbed ¥21.3 billion and earnings increased ¥15.3 billion. Meanwhile, of the 3,250 new condominium units in Japan recorded in the fiscal year ending March 31, 2023, the Company had contracts in place for 98% as of December 31, 2022.</p>	
<p>当期における主要な計上物件 Major Projects Undertaken during the Period (nine-month total)</p> <p>【国内住宅分譲】Property Sales to Individuals</p> <ul style="list-style-type: none"> パークコート千代田四番町 PARK COURT CHIYODA YONBANCHO 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 パークホームズ日本橋時の鐘通り PARK HOMES NIHONBASHI Tokinokane-dori ファインコート深沢七丁目 邸苑の街 FINE COURT FUKASAWA 7-Chome Teien-no-machi <p>【海外住宅分譲】Property Sales to Individuals (Overseas)</p> <ul style="list-style-type: none"> 200アムステルダム/200 Amsterdam コートランド/The Cortland <p>【投資家向け分譲】Property Sales to Investors</p> <ul style="list-style-type: none"> 豊洲ベイサイドクロスタワー/TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER ウェストエッジタワー/West Edge Tower ザ・ゲージ/The Gage 	

		3Q, FY2022		Y on Y		単位：百万円/Unit:Millions of yen	
		3Q, FY2022	Y on Y	3Q, FY2022	Y on Y	3Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations		426,970	+21,384	営業利益 Operating Income		90,732	+15,318
				3Q, FY2022	3Q, FY2021	増減/Change	
国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)		収益 Revenue	195,643	186,567	+9,076		
		営業利益 Operating Income	29,555	20,521	+9,033		
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.		収益 Revenue	231,326	219,019	+12,307		
		営業利益 Operating Income	61,177	54,892	+6,284		
合計 Total		収益 Revenue	426,970	405,586	+21,384		
		営業利益 Operating Income	90,732	75,414	+15,318		
中高層分譲 Condominium Sales	戸数(戸) Number of Units (Units)	2,093	2,398	-305			
	戸当たり単価(万円) Unit Price(¥ 10 thousand)	7,935	6,575	+1,360			
	収益 Revenue	166,120	157,659	+8,461			
戸建分譲 Detached Housing Sales	戸数(戸) Number of Units (Units)	351	377	-26			
	戸当たり単価(万円) Unit Price(¥ 10 thousand)	8,411	7,668	+743			
	収益 Revenue	29,522	28,908	+614			
国内住宅分譲合計 Total Property Sales to Individuals (Domestic)	戸数(戸) Number of Units (Units)	2,444	2,775	-331			
	戸当たり単価(万円) Unit Price(¥ 10 thousand)	8,004	6,723	+1,281			
	収益 Revenue	195,643	186,567	+9,076			

国内住宅分譲完成在庫推移/Inventories of Property Sales to Individuals (Domestic)

		12/2022				9/2022		6/2022		3/2022		3/2021		3/2020	
中高層分譲	Condominiums	51	57	73	82	150	128								
戸建分譲	Detached Housing	11	2	0	7	17	58								
合計	Total	62	59	73	89	167	186								

国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from the Property Sales to Individuals (Domestic)

		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	2,533	6,535	2,093	4,442	2,454						
戸建分譲	Detached Housing	155	305	460	351	109	312						
合計	Total	4,157	2,838	6,995	2,444	4,551	2,766						

2023年3月期第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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、大型の法人仲介案件の増加等により増収増益。セグメント全体では102億円の増収、63億円の増益。

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, Asset Management, etc." category also improved. This was due to a variety of factors including the upswing in large-scale corporate brokerage deals. In overall terms, revenue from operations in the "Management" segment increased ¥10.2 billion and operating income grew ¥6.3 billion.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	3Q, FY2022	Y on Y		3Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	328,814	+10,266	営業利益 Operating Income	47,915	+6,358

			3Q, FY2022	3Q, FY2021	増減/Change
プロパティマネジメント Property Management	収益 Revenue		248,668	239,806	+8,861
	営業利益 Operating Income		28,048	22,792	+5,255
仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	収益 Revenue		80,146	78,741	+1,404
	営業利益 Operating Income		19,867	18,765	+1,102
合計 Total	収益 Revenue		328,814	318,548	+10,266
	営業利益 Operating Income		47,915	41,557	+6,358

	3Q, FY2022	3Q, FY2021	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	251,689	256,090	-4,401
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	29,193	30,648	-1,455
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	584	778	-194

*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：29,300件（前年同期比-1,448件）

*Brokerages refers to brokerages from outside customers

Reference: Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination of unrealized gains and losses: 29,300 (-1,448 Y on Y)

2023年3月期第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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
<p>全国旅行支援やインバウンドの回復により国内外の宿泊需要を獲得し、ホテル・リゾートのADR・稼働率が改善したことや、東京ドームにおいて稼働日数・来場者数が増加したこと等により、セグメント全体では、626億円の増収、215億円の営業損失の改善。</p> <p>Overall revenue from operations in the "Other" segment increased ¥62.6 billion and the operating loss improved ¥21.5 billion. This was due to a variety of factors including the improvement in ADR and occupancy rates at hotels and resorts as a result of the acquisition of domestic and international lodging demand from nationwide travel support and the recovery of inbound travel, as well as upswings in the number of operating days and visitors at TOKYO DOME.</p>

	3Q, FY2022	Y on Y		3Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	312,276	+62,641	営業利益 Operating Income	-4,641	+21,558

		3Q, FY2022	3Q, FY2021	増減/Change
収益 Revenue	新築請負 New Construction under Consignment	109,517	113,944	-4,427
	施設営業 Facility Operations	67,266	33,783	+33,483
	東京ドーム Tokyo Dome	57,239	33,896	+23,342
	その他 Other	78,252	68,010	+10,242
	合計 Total	312,276	249,634	+62,641

	3Q, FY2022	3Q, FY2021	増減/Change
新築請負受注工事高 Revenue from New Construction under Consignment Orders Received	104,813	103,909	+904

2023年3月期第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

単位：百万円/Unit:Millions of yen

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

		3Q, FY2022	3Q, FY2021	増減/Change
賃貸 Leasing	収益 Revenue	85,371	55,092	+30,279
	営業利益① Operating Income (1)	22,116	11,743	+10,373
分譲 Property Sales	収益 Revenue	121,663	32,136	+89,526
	営業利益② Operating Income (2)	21,785	11,838	+9,947
マネジメント・その他等 Management, Other, etc.	収益 Revenue	11,465	640	+10,825
	営業利益③ Operating Income (3)	-590	-4,243	+3,652
海外持分法換算営業利益④*1 Pro forma Operating Income of Overseas Affiliates (4)*1		8,734	2,786	+5,948
海外事業利益合計①+②+③+④ Total Overseas Income ((1) + (2) + (3) + (4))		52,045	22,124	+29,921
海外事業利益比率*2 Overseas Income Ratio*2		23.4%	14.1%	+9.3pt

*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3四半期 128.3円/ドル（2022年1月1日～2022年9月30日） 前年同期 108.58円/ドル（2021年1月1日～2021年9月30日）

*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 3Q,FY2022 ¥128.3:US\$1 (January 1, 2022 - September 30, 2022); 3Q, FY2021 ¥108.58:US\$1 (January 1, 2021 - September 30, 2021)

2023年3月期第3四半期決算概要：連結BS概要 全体

Summary of 3Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

単位：百万円/Unit:Millions of yen

■ 連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheet									
		3Q, FY2022	FY2021	増減/Change			3Q, FY2022	FY2021	増減/Change
流動資産	Current Assets	2,788,451	2,567,870	+220,580	流動負債	Current Liabilities	1,525,229	1,277,080	+248,149
現金・預金	Cash & Time Deposits	160,267	146,329	+13,938	支払手形及び買掛金	Accounts Payable-Trade	99,278	135,097	-35,819
受取手形、売掛金及び契約資産	Accounts Receivable —Trade and Contract Assets	69,059	61,465	+7,594	短期借入金	Short-Term Debt	660,068	497,191	+162,877
有価証券	Marketable Securities	131	99	+31	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	200,000	36,000	+164,000
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,168,833	2,051,704	+117,128	短期償還社債	Bond Redeemable Within One Year	119,809	108,407	+11,401
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	13,614	8,157	+5,456	未払法人税等	Income Taxes Payable	24,478	59,591	-35,112
その他の棚卸資産	Other Inventories	12,626	10,419	+2,206	契約負債	Contract Liabilities	139,204	141,891	-2,687
短期貸付金	Short-Term Loans	23,762	16,949	+6,812	完成工事補償引当金	Allowance for Completed Project Indemnities	848	744	+104
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	9,777	9,803	-25	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	331,262	263,752	+67,509	その他流動負債	Other	281,541	298,155	-16,614
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-883	-810	-72					
					固定負債	Long-Term Liabilities	4,316,645	4,017,179	+299,465
有形固定資産	Tangible Fixed Assets	4,249,650	3,841,825	+407,825	社債	Corporate Bonds	759,583	702,309	+57,274
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,721,371	1,404,643	+316,728	長期借入金	Long-Term Debt	2,536,148	2,323,325	+212,822
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	70,649	53,579	+17,070	預り敷金・保証金	Deposits from Tenants	456,735	443,919	+12,815
土地	Land	2,198,274	2,047,375	+150,898	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' and Corporate Auditors' Retirement Benefits	845	775	+69
建設仮勘定	Construction in Progress	98,930	252,515	-153,585	退職給付に係る負債	Net Defined Benefit Liability	50,366	49,865	+500
その他	Other	160,424	83,711	+76,713	繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	270,189	299,398	-29,208
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities on Land Revaluation	91,088	91,088	-
無形固定資産	Intangible Fixed Assets	81,799	72,310	+9,489	その他固定負債	Other	151,687	106,497	+45,190
有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	4,331,450	3,914,135	+417,314	有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,275,610	3,667,234	+608,375
					うちノンリコース債務	Non-recourse debt	771,590	549,749	+221,840
					余剰敷金・保証金	Surplus lease deposits/guarantee deposits	286,311	273,060	+13,251
					負債計	Total Liabilities	5,841,874	5,294,259	+547,615
投資その他資産	Investments and Other Assets	1,721,596	1,726,006	-4,409	資本金	Common Stock	340,552	340,162	+389
投資有価証券	Investment Securities	1,164,742	1,217,008	-52,266	資本剰余金	Capital Surplus	352,443	372,471	-20,028
長期貸付金	Long-Term Loans	10,103	8,302	+1,801	利益剰余金	Retained Earnings	1,477,932	1,390,511	+87,420
差入敷金・保証金	Lease Deposits	170,423	170,859	-435	自己株式	Treasury Stock	-22,415	-21,582	-833
退職給付に係る資産	Net Defined Benefit Asset	64,082	65,082	-999	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	26,568	25,574	+994	その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Securities	372,437	471,794	-99,357
その他投資その他資産	Other	286,723	240,243	+46,480	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	18,062	10,303	+7,759
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,048	-1,064	+15	為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	106,637	10,430	+96,206
					退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	25,342	28,222	-2,879
					新株予約権	New Share Subscription Rights	1,319	1,340	-20
					非支配株主持分	Non-Controlling Interests	133,094	115,938	+17,156
					純資産計	Total Net Assets	2,999,623	2,913,752	+85,870
					[D/Eレシオ]	[D/E Ratio]	1.49	1.31	+0.18
					[自己資本比率]	[Equity Ratio]	32.4%	34.1%	-1.7pt
資産計	Total Assets	8,841,498	8,208,012	+633,485	負債・純資産計	Total Liabilities and Net Assets	8,841,498	8,208,012	+633,485

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+4,225億円/Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +422.5 billion yen

2023年3月期第3四半期決算概要：連結BS概要 全体

Summary of 3Q, 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

	3Q, FY2022	FY2021	増減/Change
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	691,051	699,528	-8,477
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	634,900	541,255	+93,644
三井不動産 Mitsui Fudosan	619,930	627,886	-7,956
SPC合計 SPCs Total	122,217	119,421	+2,796
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	91,517	48,088	+43,429
その他・消去等 Other and Elimination	9,216	15,524	-6,307
合計 Total	2,168,833	2,051,704	+117,128

	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
3Q, FY2022	2,051,704	290,171	- 297,676	124,634	2,168,833
3Q, FY2021	1,930,528	389,124	- 297,311	29,534	2,051,875

(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3四半期757億円) /Reference: Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential (¥75.7 billion for the 3rd quarter of the current fiscal year)

有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	3Q, FY2022	FY2021	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	2,686,844	2,556,290	+130,553
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	724,615	559,961	+164,654
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	278,648	280,752	-2,103
SPC合計 SPCs Total	153,830	127,234	+26,596
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	127,922	47,217	+80,704
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	91,326	94,019	-2,692
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	52,496	51,198	+1,298
その他・消去等 Other and Elimination	215,765	197,461	+18,303
合計 Total	4,331,450	3,914,135	+417,314

(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
3Q, FY2022	3,914,135	313,534	-93,350	197,131	4,331,450
3Q, FY2021	3,796,800	196,678	-82,253	27,343	3,938,568

有利子負債

Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	3Q, FY2022	FY2021	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	3,126,597	2,802,748	+323,848
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	1,209,632	921,051	+288,580
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	642,600	638,400	+4,200
SPC合計 SPCs Total	178,320	186,970	-8,650
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	126,000	129,500	-3,500
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	83,698	52,958	+30,739
三井不動産アジアグループ Mitsui Fudosan Asia Group	69,414	103,848	-34,434
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	69,194	25,459	+43,735
子会社貸付金 Loans to Subsidiaries	- 1,359,400	- 1,297,902	-61,498
その他・消去等 Other and Elimination	129,553	104,200	+25,353
合計 Total	4,275,610	3,667,234	+608,375
(うちノンリコース債務) (Non-recourse Debt of Total)	771,590	549,749	+221,840

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+1,855億円

Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +188.5 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3四半期末 144.81円/ドル (2022年9月30日時点) 前期末 115.02円/ドル (2021年12月31日時点)

当第3四半期末 161.72円/ポンド (2022年9月30日時点) 前期末 155.24円/ポンド (2021年12月31日時点)

¥144.81:US\$1 as of September 30, 2022, ¥115.02:US\$1 as of December 31, 2021;

¥161.72:£1 as of September 30, 2022, ¥155.24:£1 as of December 31, 2021

有形・無形固定資産 主な内訳/Tangible and Intangible Fixed Assets Main breakdown

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」、

三井不動産アメリカグループにおける「50 ハドソンヤード」への新規投資、および在外子会社における為替影響等。

New investments in "TOKYO MIDTOWN YAESU" by Mitsui Fudosan, "LaLaport FUKUOKA" by SPC,

and "50 Hudson Yards" by Mitsui Fudosan America Group, and foreign exchange effects on overseas subsidiaries, etc.

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)

5 決算・企業情報等

Financial Results and Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	予想/Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	実績/Results FY2021	増減 Change
営業収益 Revenue from Operations	2,200,000	2,100,870	+99,130
賃貸 Leasing	720,000	668,167	+51,833
分譲 Property Sales	650,000	643,851	+6,149
マネジメント Management	420,000	429,350	-9,350
その他 Other	410,000	359,499	+50,501
賃貸 Leasing	152,000	129,983	+22,017
分譲 Property Sales	145,000	138,343	+6,657
マネジメント Management	62,000	57,205	+4,795
その他 Other	-7,000	-29,641	+22,641
消去他 Elimination or Corporate	-52,000	-50,912	-1,088
営業利益 Operating Income	300,000	244,978	+55,022
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-40,000	-20,037	-19,963
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-50,000	-30,421	-19,579
その他 Other, in Net	10,000	10,382	-382
経常利益 Ordinary Income	260,000	224,940	+35,060
特別損益 Extraordinary Income/Loss	30,000	37,463	-7,463
税前当期純利益 Income before Income Taxes	290,000	262,403	+27,597
法人税等 Income Taxes	-90,000	-86,649	-3,351
当期純利益 Profit	200,000	175,754	+24,246
非支配株主に帰属する 当期純利益 Profit (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests	-10,000	1,231	-11,231
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit Attributable to Owners of Parent	190,000	176,986	+13,014

■分譲セグメント内訳

Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	予想/Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	実績/Results FY2021	増減 Change
国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)			
営業収益 Revenue from Operations	285,000	245,155	+39,845
中高層分譲 Condominium Sales	250,000	206,669	+43,331
戸建分譲 Detached Housing Sales	35,000	38,485	-3,485
営業利益 Operating Income	38,000	24,028	+13,972
営業利益率 OP Margin	13.3%	9.8%	+3.5pt
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.			
営業収益 Revenue from Operations	365,000	398,696	-33,696
営業利益 Operating Income	107,000	114,315	-7,315
合計 Total			
営業収益 Revenue from Operations	650,000	643,851	6,149
営業利益 Operating Income	145,000	138,343	+6,657

■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	実績/Results FY2021	増減 Change
中高層 Condominiums	3,250	3,208	+42
戸建 Detached Housing	450	507	-57
合計 Total	3,700	3,715	-15

■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	実績/Results FY2021	増減 Change
新規投資 New Investments	400,000	272,389	+127,611
減価償却費 Depreciation	120,000	111,500	+8,500

■販売用不動産・前渡金

Real Property for Sale・Advances Paid for Purchases

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	予想/Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	実績/Results FY2021	増減 Change
新規投資 New Investments	500,000	524,784	-24,784
原価回収 Recovery of Costs	480,000	465,971	+14,029

■有利子負債

Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	予想 期末残高 Forecast Balance at end of period 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	実績/Results FY2021	増減 Change
有利子負債 Interest-Bearing Debt	4,150,000	3,667,234	+482,766

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3四半期末で約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3四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3四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3四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)

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	Revenue 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	2,100,870
	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	244,978
	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	224,940
	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	176,986
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	8,208,012
	販売用不動産 ^{*1}	Real Property for Sale ^{*1}	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	2,051,704
	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	3,914,135
	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	272,389
	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	111,500
	有利子負債 ^{*2}	Interest-Bearing Debt ^{*2}	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	3,667,234
	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	2,796,474
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 Flows from Operating Activities	148,161	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-124,353	-71,132	-44,056	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	-18,649	-7,944	-123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600
	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	142,682
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	184.4
	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	2,942.1
	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	55.00
	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	959,474
財務指標 Financial Indexes	ROA(%) ^{*3}	ROA(%) ^{*3}	3.55	3.66	4.07	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31
	ROE(%) ^{*4}	ROE(%) ^{*4}	4.78	5.27	6.26	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61
	D/Eレシオ(倍) ^{*5}	D/E Ratio (Times) ^{*5}	1.62	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31
	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	34.1
	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	46.6

*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 + 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/

For details, please refer to the latest ESG 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 ₂	5,076	4,383	4,690	4,199
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO ₂	90	104	115	140
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO ₂	395	413	363	438
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO ₂	4,591	3,865	4,211	3,621
	エネルギー消費量*2	Energy usage*2	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,658,680
	水使用量(取水量)*2	Water usage (intake volume)*2	1,000m ³ /年 1,000 m ³ /year	5,407	5,726	5,365	11,948
	水使用量(排水量)*2	Water usage (discharge volume)*2	1,000m ³ /年 1,000 m ³ /year	5,595	5,539	4,711	10,533
	廃棄物排出量*2	Waste emissions volume*2	t/年 t/year	47,271	47,188	38,080	114,136
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	24,408
	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	1,898
	女性管理職比率(単体)	Women in management positions ratio (Non-consolidated)	%	2.5	3.3	4.5	5.7
	女性総合職比率(単体)	Women in general positions ratio (Non-consolidated)	%	9.3	11.0	12.5	14.7
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日 /days	14.1	14.9	13.8	15.0
	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%)	38(79.2%)
	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%)	20(95.2%)
	育児休業取得者の復帰率(単体)	Return rate from childcare leave (Non-consolidated)	%	100	100	100	100
	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	100
	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	0.81

*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.

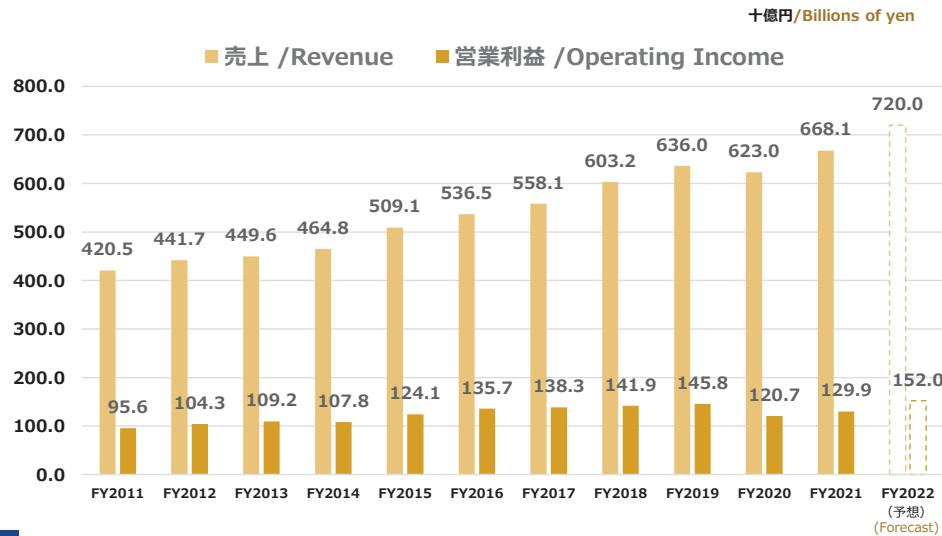
*3 育児目的休暇の取得率

*3 Percentage of persons taking leave intended for childcare

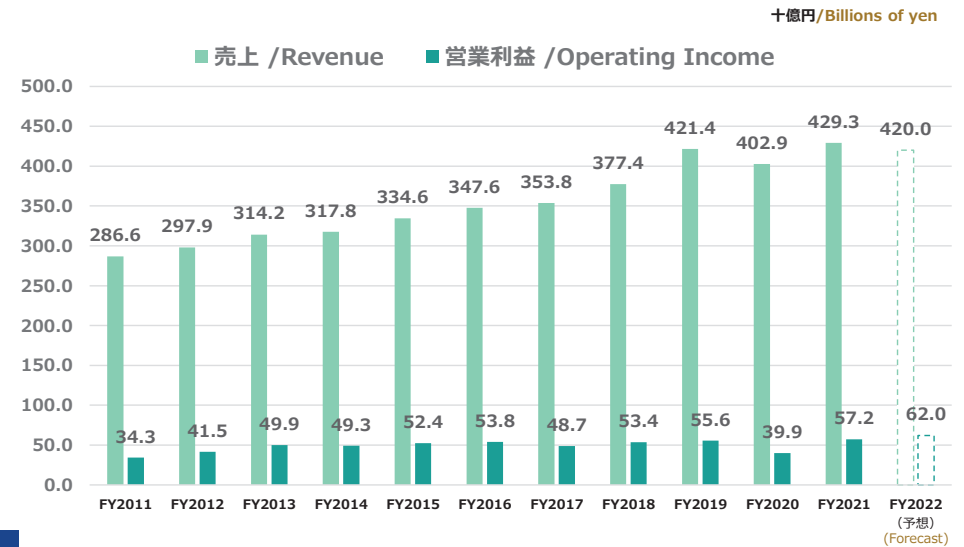
当社企業データ：各セグメントの収益・営業利益の推移

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

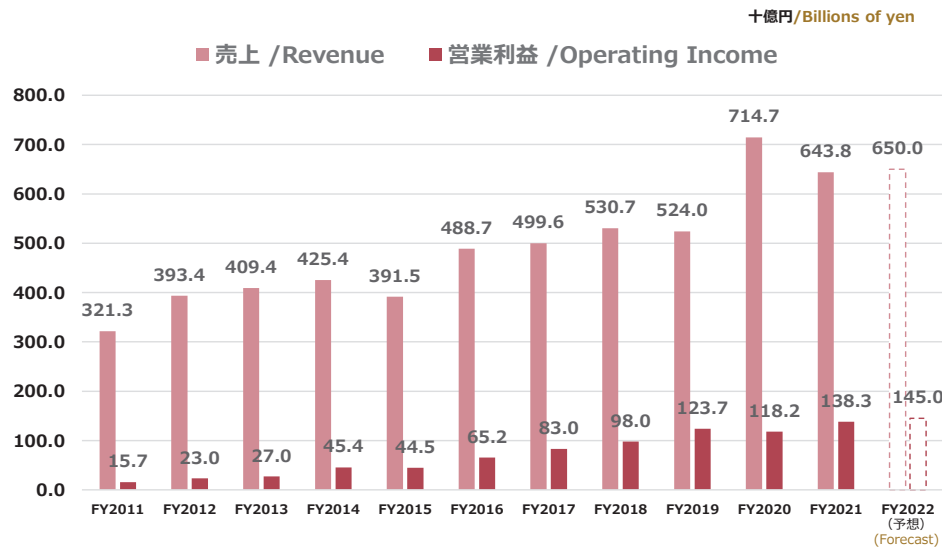
賃貸 /Leasing



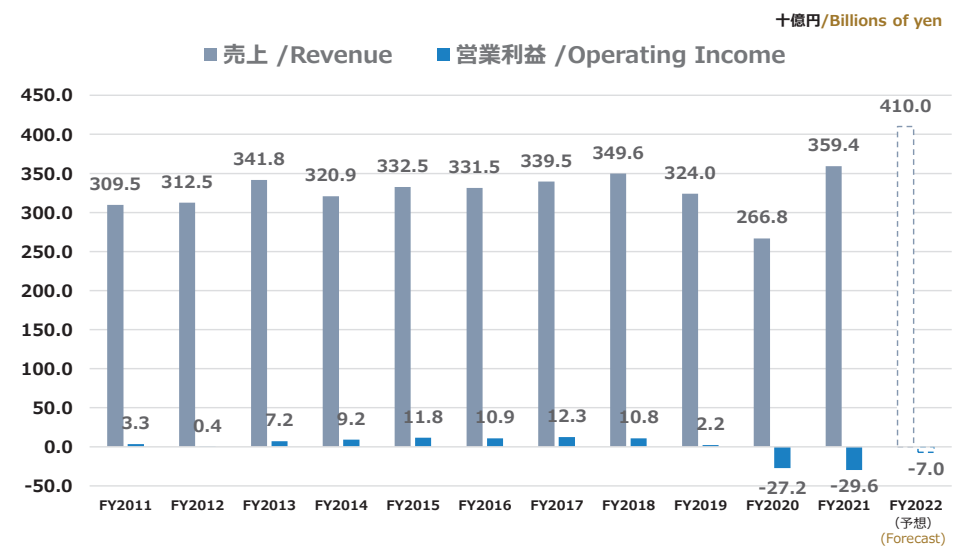
マネジメント /Management



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

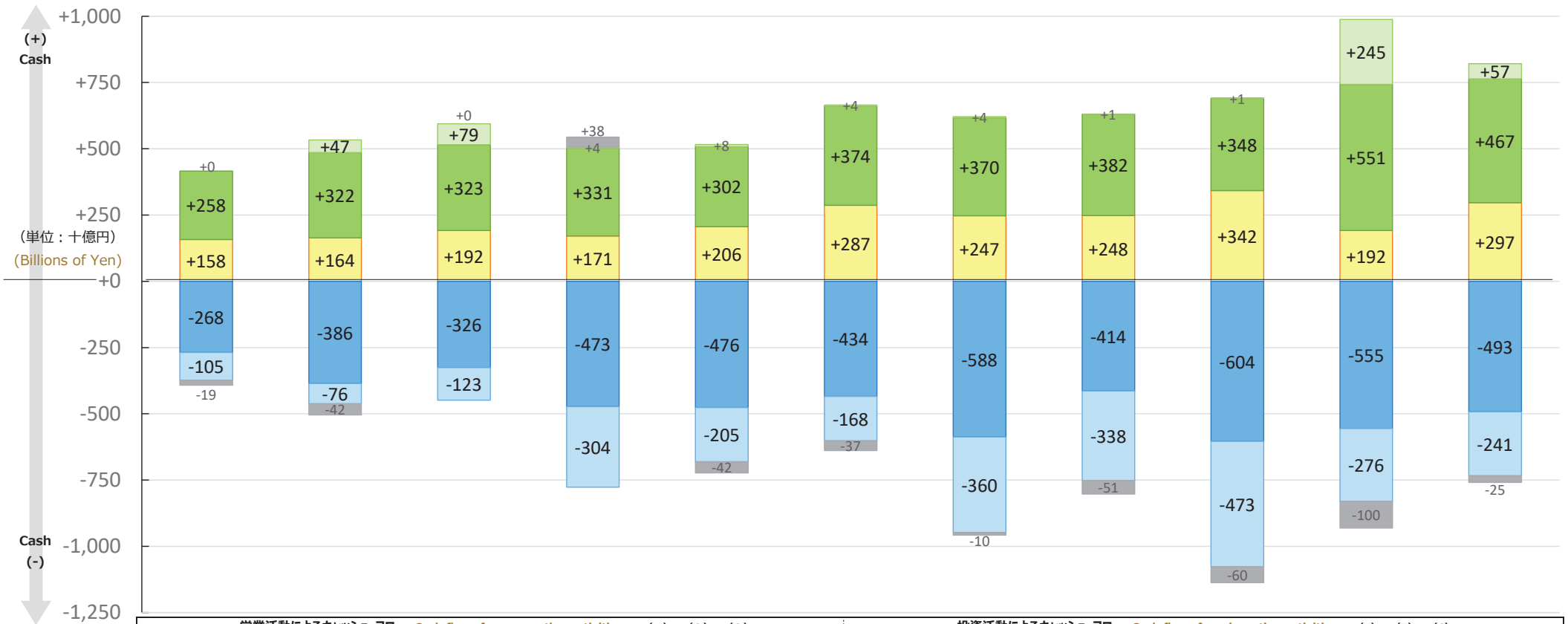
主なセグメント項目/Main Segment Items		単位	FY2011	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021		
賃貸 Leasing	収益 Revenue	オフィス/Office	10億円 /¥ bn.	283.6	286.9	284.5	283.4	291.6	298.6	307.8	337.7	360.2	369.2	389.8	
		商業/Retail	10億円 /¥ bn.	131.5	148.6	157.8	171.0	203.3	221.2	229.3	238.3	240.4	208.8	226.2	
		その他（物流・賃貸住宅など） Other (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	
	営業利益/Operating Income	10億円 /¥ bn.	420.5	441.7	449.6	464.8	509.1	536.5	558.1	603.2	636.0	623.0	668.1		
		10億円 /¥ bn.	95.6	104.3	109.2	107.8	124.1	135.7	138.3	141.9	145.8	120.7	129.9		
賃貸 (補足) Leasing (Supplementary)	空室率 Vacancy Rate	オフィス/Office	単体・首都圏/Non-consolidated, Tokyo metropolitan area	%	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.	257.2	282.5	345.1	298.1	295.2	315.6	275.9	285.4	268.6	325.3	245.1	
		営業利益/Operating Income	10億円 /¥ bn.	10.2	15.3	22.7	26.7	23.9	30.6	31.1	26.6	29.6	40.0	24.0	
	投資家向け分譲等 Property Sales to Investors, etc.	収益/Revenue	10億円 /¥ bn.	64.1	110.7	64.2	127.3	96.2	173.0	223.6	245.3	255.4	389.3	398.6	
		営業利益/Operating Income	10億円 /¥ bn.	5.4	7.7	4.3	18.7	20.5	34.6	51.8	71.4	94.1	78.2	114.3	
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.	212.8	218.9	225.4	235.2	247.1	259.7	263.4	275.3	316.2	309.0	321.5	
		営業利益/Operating Income	10億円 /¥ bn.	23.7	26.4	27.8	28.5	29.9	32.5	28.9	30.2	32.7	21.8	31.2	
	仲介AM等 Mediation AM, etc.	収益/Revenue	10億円 /¥ bn.	73.7	79.0	88.7	82.5	87.4	87.9	90.3	102.1	105.2	93.8	107.7	
		営業利益/Operating Income	10億円 /¥ bn.	10.5	15.1	22.1	20.8	22.4	21.2	19.8	23.2	22.8	18.0	25.9	
マネジメント (補足) Management (Supplementary)	PM PM	リパーク台数/Number of Units for Repark (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.	309.5	312.5	341.8	320.9	332.5	331.5	339.5	349.6	324.0	266.8	359.4		
	営業利益/Operating Income	10億円 /¥ bn.	3.3	0.4	7.2	9.2	11.8	10.9	12.3	10.8	2.2	-27.2	-29.6		

*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



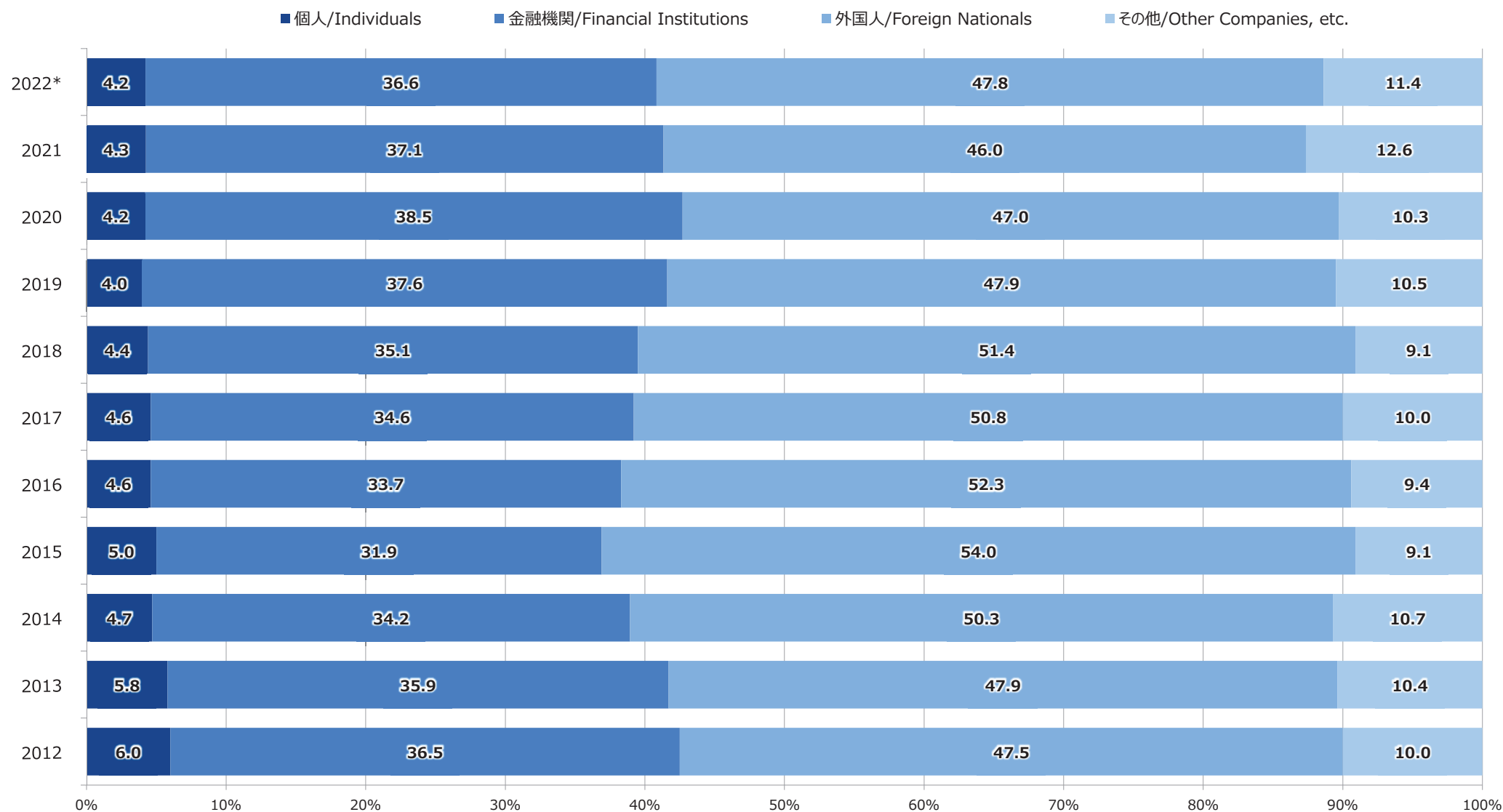
営業活動によるキャッシュ・フロー Cash flows from operating activities = (1) + (2) + (3)
 (1) 販売用不動産の売却によるキャッシュイン (簿価の払い出し分) Cash inflows from sales of real estate for sale (book value paid out)
 (2) 販売用不動産の取得によるキャッシュアウト Cash outflow from acquisition of real estate for sale
 (3) 上記(1)(2)を除いた「営業活動によるキャッシュ・フロー」 "Cash flows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

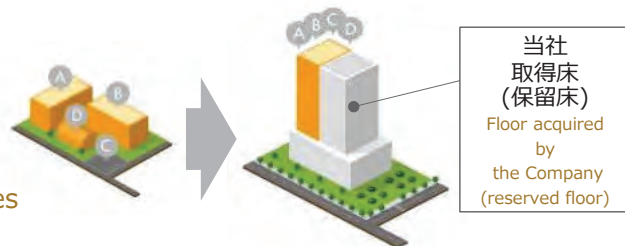
Company Data : Examples of Developments in Leasing Business

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 Tower	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 AQUUS	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 2013 to 2015]															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から起算しています。
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

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 Buildings

Leased floor space Approx. 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, Housing
東京ミッドタウン日比谷 TokyoMidtown 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 TakashimayaMitsuiBuilding	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 Towar 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, Housing
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 Facilities

Leased floor space Approx. 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 NAGOYA minato AQUUS	愛知県名古屋 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	
MOP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
MOP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
MOP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
MOP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
MOP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
MOP幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市 Chiba-shi, Chiba	≈ 23,000㎡	≈ 140	2000年10月 Oct. 2000	16
MOPマリニピア神戸	MOP MARINEPIA KOBE	兵庫県神戸市 Kobe-shi, Hyogo	≈ 23,000㎡	≈ 140	1999年10月 Oct. 1999	11
MOP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
MOP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
MOP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 Facilities

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 Funabashi I 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 Funabashi II 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 Funabashi III 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 Shiohama II 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
MFIP羽田	MFIP 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

稼働施設室数 約13,000室 (連結、2022年3月末時点)

Hotels and Resorts

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-focused 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 Jinguaien 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-gochome 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	京都府京都市 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)

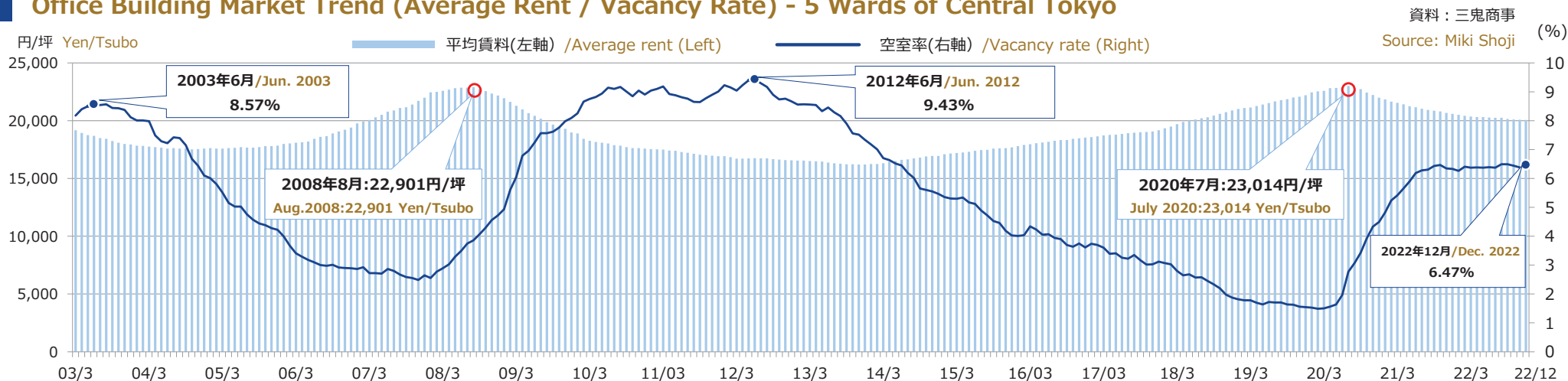
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	貸付可能面積（約）または戸数 Total Floor Space for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	55 HUDSON YARDS	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 AVENUE OF THE AMERICAS	New York, US	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	WATERFRONT CORPORATE CENTER III	Hoboken, US	≒ 54,000㎡	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
商業施設 Retail Facilities	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

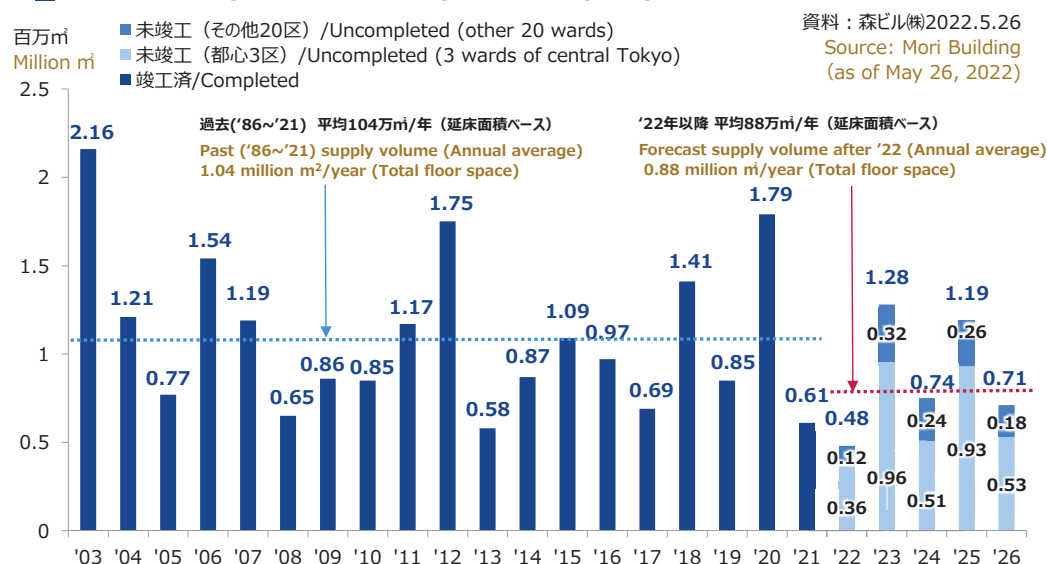
都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

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



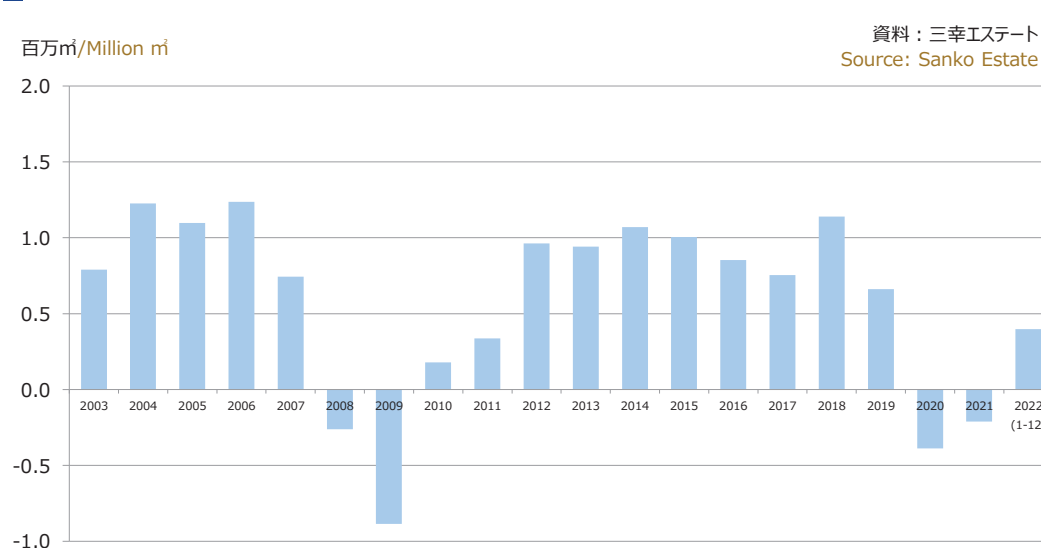
オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

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



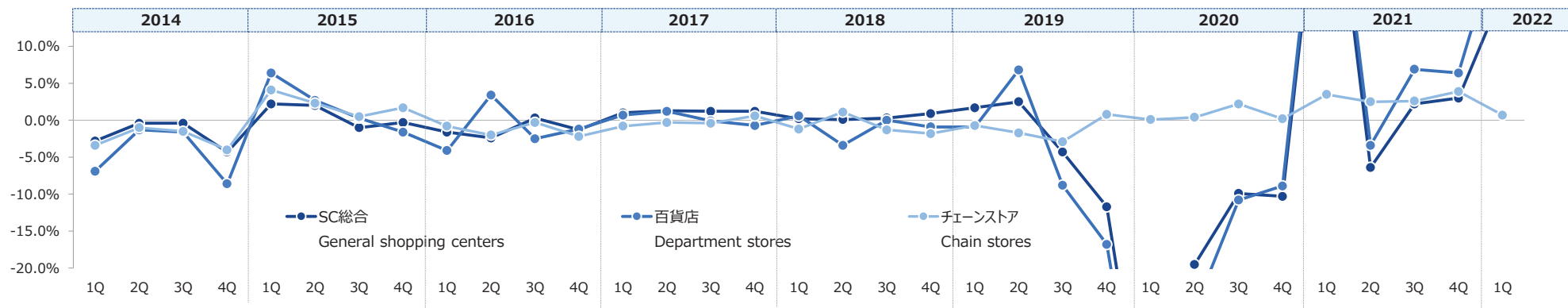
都心5区のネットアブソープション（暦年）

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%

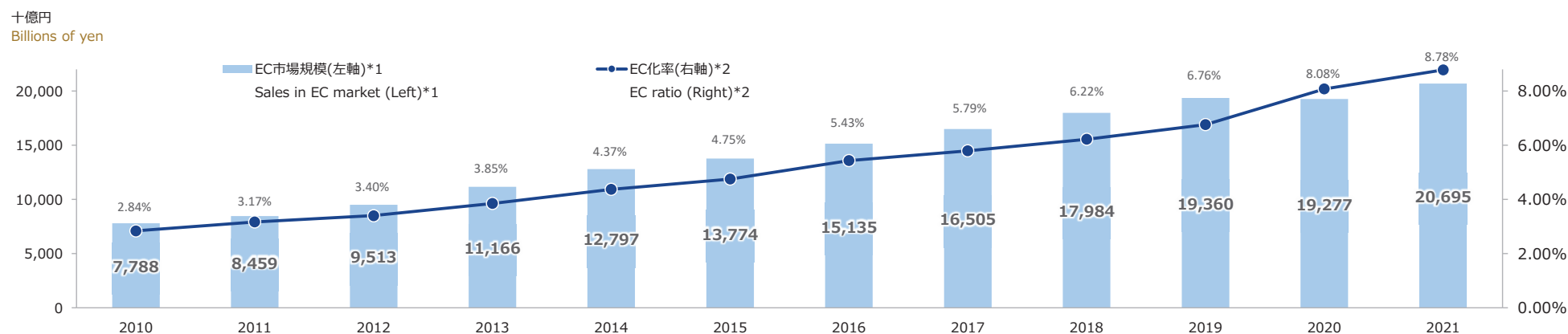
Note: <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

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)



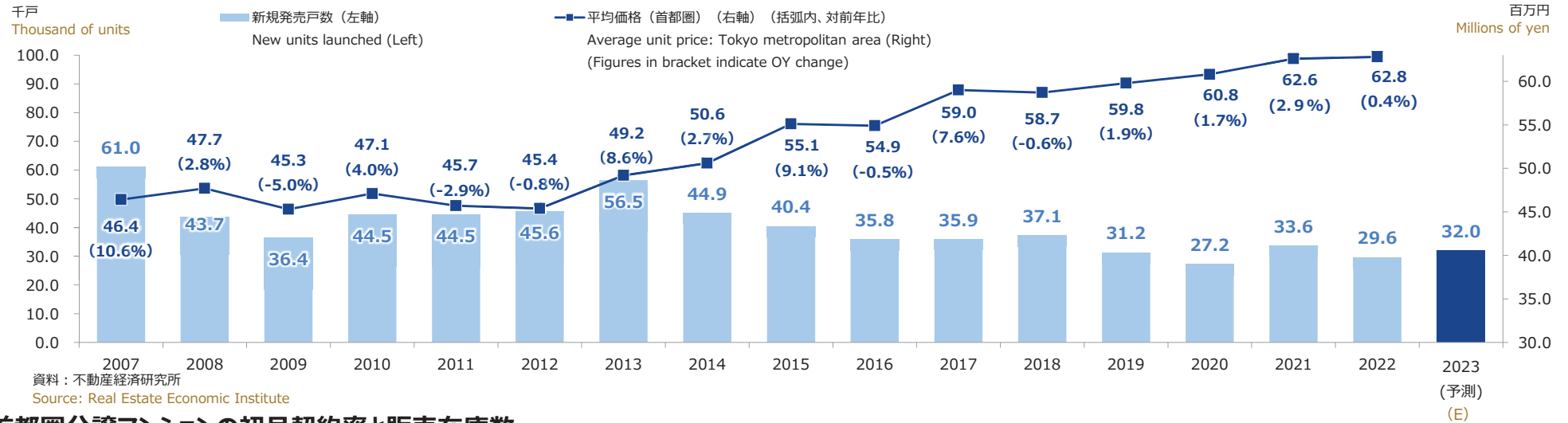
資料：経済産業省
Source: METI

*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比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

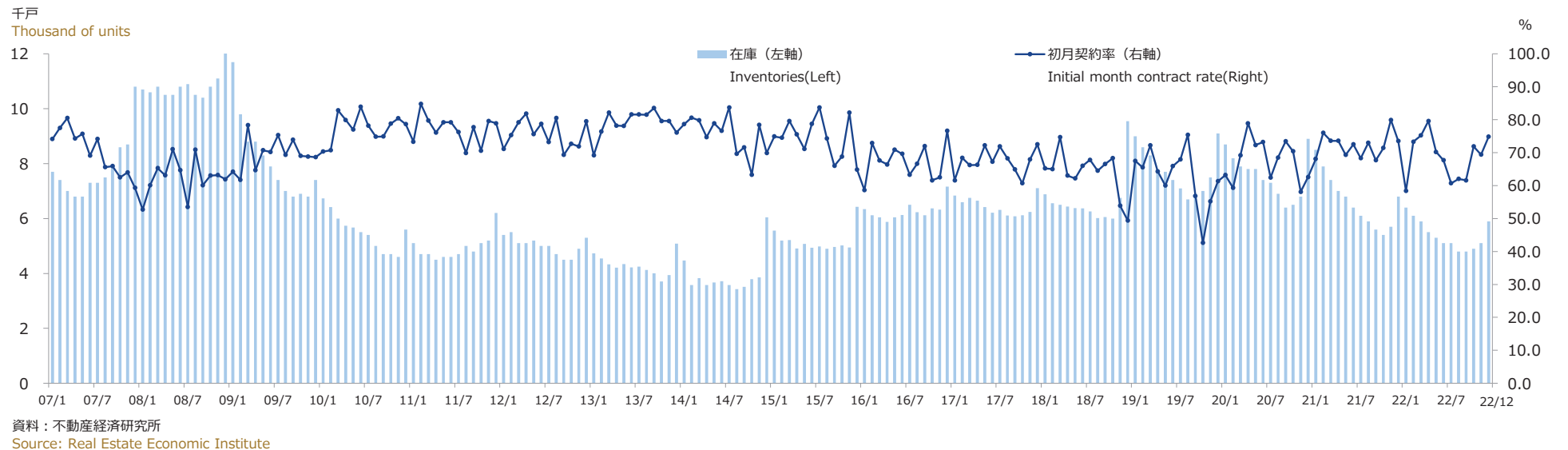
首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

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



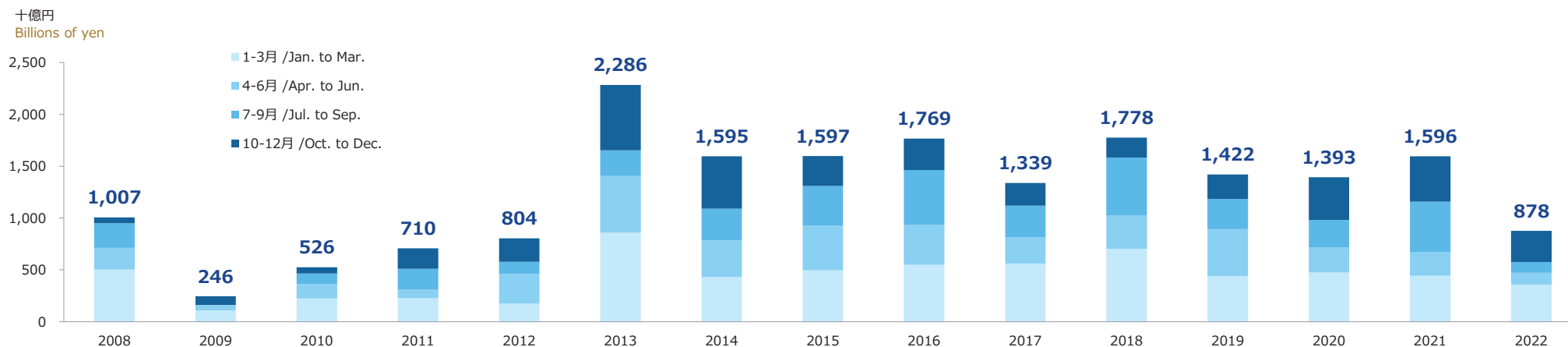
首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

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



J-REITの資産取得価格（暦年）

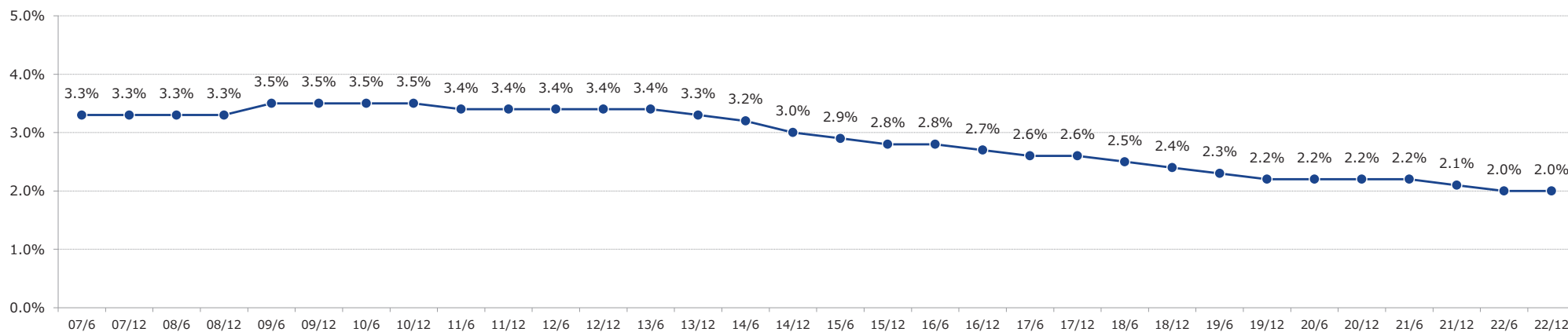
Acquisition of Assets by J-REITs (Calendar year)



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



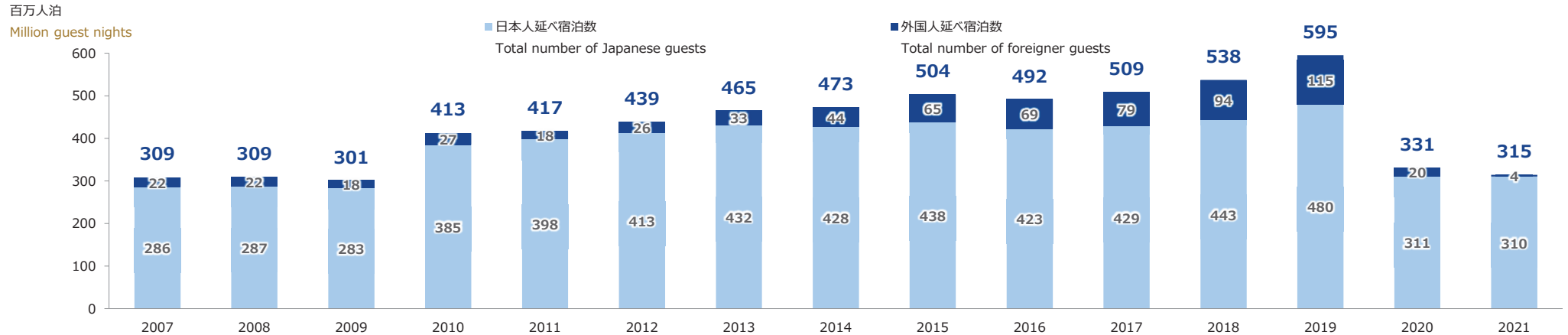
資料：日本不動産研究所
Source: Survey by Japan Real Estate Institute

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 m² or more and 1,600 m² 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）

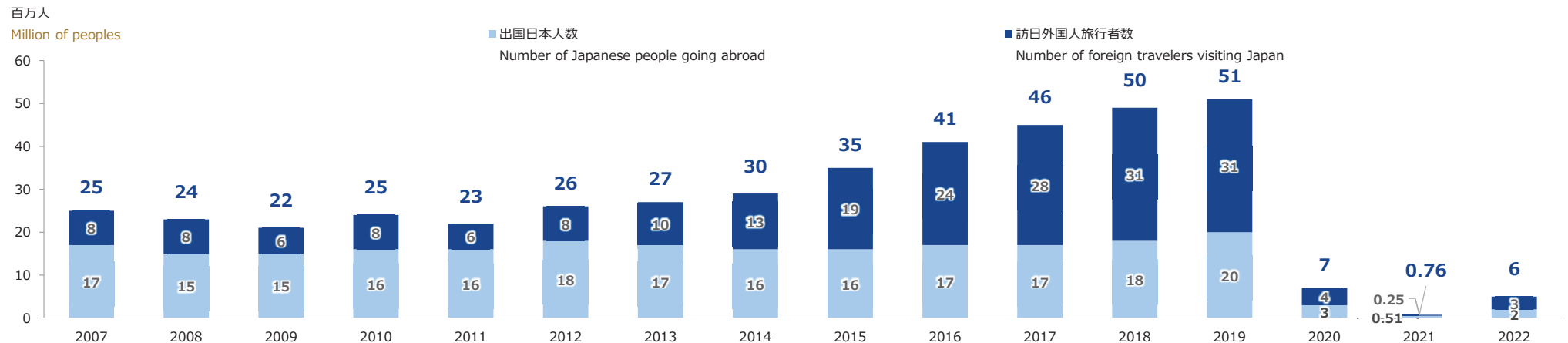
Total number of foreign and Japanese guests (Calendar year)



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