

三井不動産の主なアセットクラス (2023年3月期)

Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes (FY2022)

| | 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 3,451千㎡ 3,451 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 |
| 商業施設 Retail Facilities | 貸付面積*2 Leased floor space*2 2,524千㎡ 2,524 K m ² | テナント企業数 (2023年4月1日時点) Tenant Companies (As of Apr 1, 2023) 約2,500社 Approx. 2,500 | 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 |
| 物流施設 Logistics Facilities | 総施設数*3 (2023年9月末時点) Total Facilities*3 (As of Sep. 30, 2023) 64施設 Total 64 | 総延床面積 (2023年9月末時点) Total Floor Space (As of Sep. 30, 2023) 約530万㎡ Approx. 5.3 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 |
| 住宅 Housing | マンション引渡戸数 Delivered Condominiums 3,196戸 3,196 units | 戸建引渡戸数 Delivered Detached Housing 420戸 420 units | 個人・リートへの分譲収入 Individual/REIT Sales Revenue 賃料収入 Leasing Revenue 仲介手数料 Broker Commissions 管理費 Management Fees |
| ホテル・リゾート Hotels and Resorts | 当社直営施設 (2023年9月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Sep. 30, 2023) 53施設/Total 53 13,300室/13,300 rooms | 宿泊料 Accommodation Fees | |

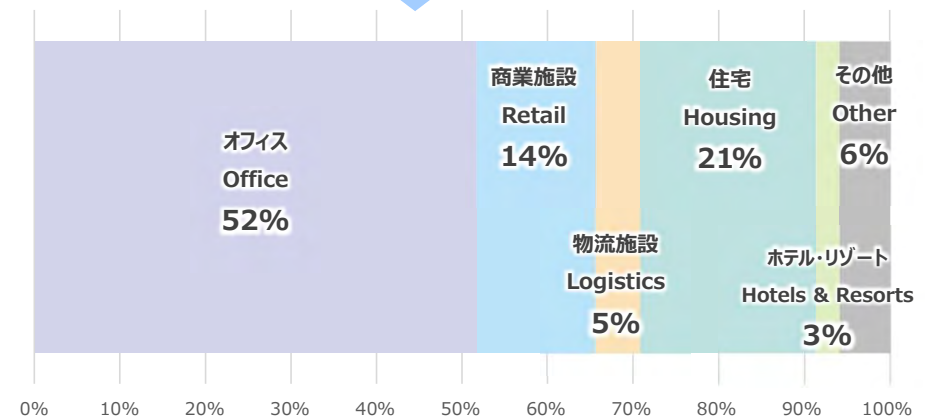
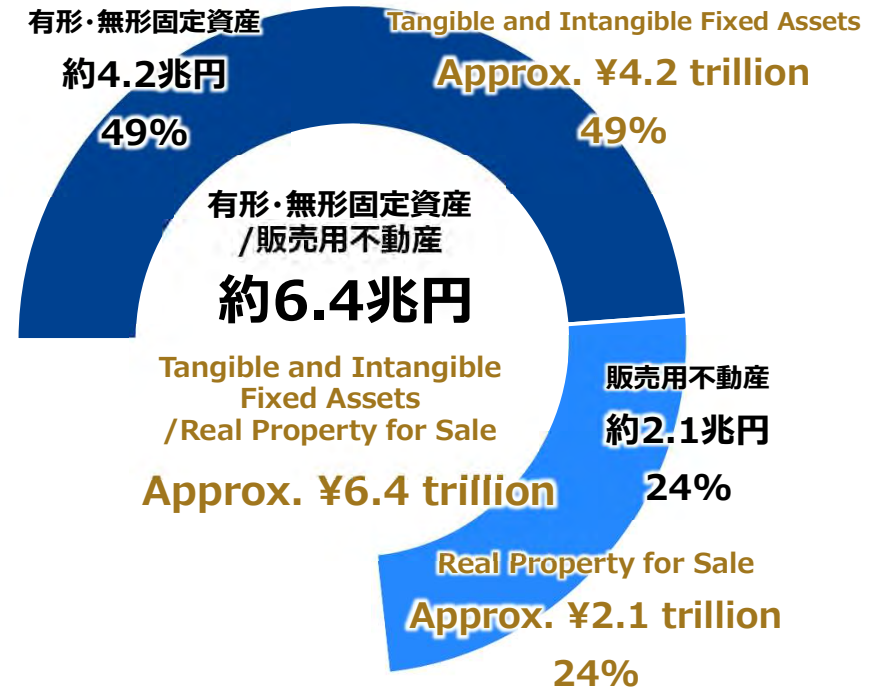
*1 時点の記載がない数値は2022年度末時点のものです。/Values without a noted time are as of the end of FY2022.

*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



| 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 ✓ リアルコミュニケーションが実現できるオフィスの価値の再認識 ✓ 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27万人^{*2}、拠点数：139^{*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） <p><small>*1 2023年3月末時点 *2 2023年10月末時点</small></p> |
| 商業施設 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ エネルギー価格等の物価高による消費マインド・テナント収益の影響懸念 ✓ EC市場の伸長によるリアル施設売上の影響懸念 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ リアルとデジタルを使い分ける消費行動の定着 ✓ インバウンド需要の再拡大 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 商業テナント：約2,500社^{*3}、店舗数：約9,700店^{*3} ✓ 三井ショッピングパーク会員：約1,350万人^{*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 <p><small>*3 2023年4月1日時点 *4 2023年3月末時点</small></p> |
| 物流施設 | <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"> ✓ 築古倉庫からの移転ニーズやEC市場拡大に伴う物流の効率化・集約化 ✓ 労働力不足を背景とした、DXによる省人化、機械化ニーズも拡大 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 国内外64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2,500社^{*7}等） ✓ DXを活用した物流ソリューション提案力 <p><small>*5 2023年9月末時点 *6 2023年3月末時点 *7 2023年4月1日時点</small></p> |
| 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24万戸^{*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 <p><small>*8 2023年3月末時点</small></p> |
| ホテル・リゾート | <ul style="list-style-type: none"> ✓ インバウンド急回復によるオーバーツーリズムの発生 ✓ 各種物価・水光熱費の高騰に起因する運営コストの増加 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 日本の観光資源に対する国内外からの高い評価 ✓ 訪日外国人数の急回復および更なる増加への期待 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 三井ガーデンホテル会員：約80万人超^{*9} ✓ 直営客室数：約13,300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14ブランドの展開 <p><small>*9 2023年8月末時点 *10 2023年9月末時点</small></p> |
| 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の高止まり | <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"> ✓ エ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 | <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化の推進 |

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | ○ | ○ | | |

事業戦略

Business Strategies

- 働く場所・時間帯等、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 intangible services that meet the needs of diverse working styles (places, times, etc. of work)
- 街の要素を施設単体でとらえるのではなく、働く、遊ぶ、暮らすといった人の行動や提供するサービスでとらえた「行きたくなる」街づくりの推進
Creation of neighborhoods that people want to visit, not for their elements from the perspective of facilities alone, but for people's activities, including working, playing, and living, and the services
- 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 (2023年3月末時点)
Total Tenants (As of Mar. 31, 2023)

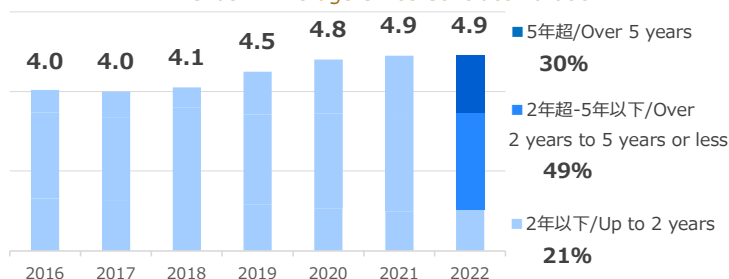
約3,000社
Approx. 3,000

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

平均契約期間 (2022年度:単体)
Average Contract Duration
(FY2022; Non-consolidated)

4.9年
4.9 years

オフィス平均契約年数の推移
Trends in Average Office Contract Duration



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

Leasing Revenue

約4,269億円
Approx. ¥ 426.9 billion
(2022年度:連結)
(FY2022; Consolidated)

貸付面積

Leased Floor Space

約3,451千㎡
Approx. 3,451 K m²
(2022年度:連結)
(FY2022; Consolidated)

貸付面積比率

Leased Floor Space Ratio

約90%
Approx. 90 %
(2022年度:首都圏、単体)
(FY2022; Tokyo metropolitan area, Non-consolidated)

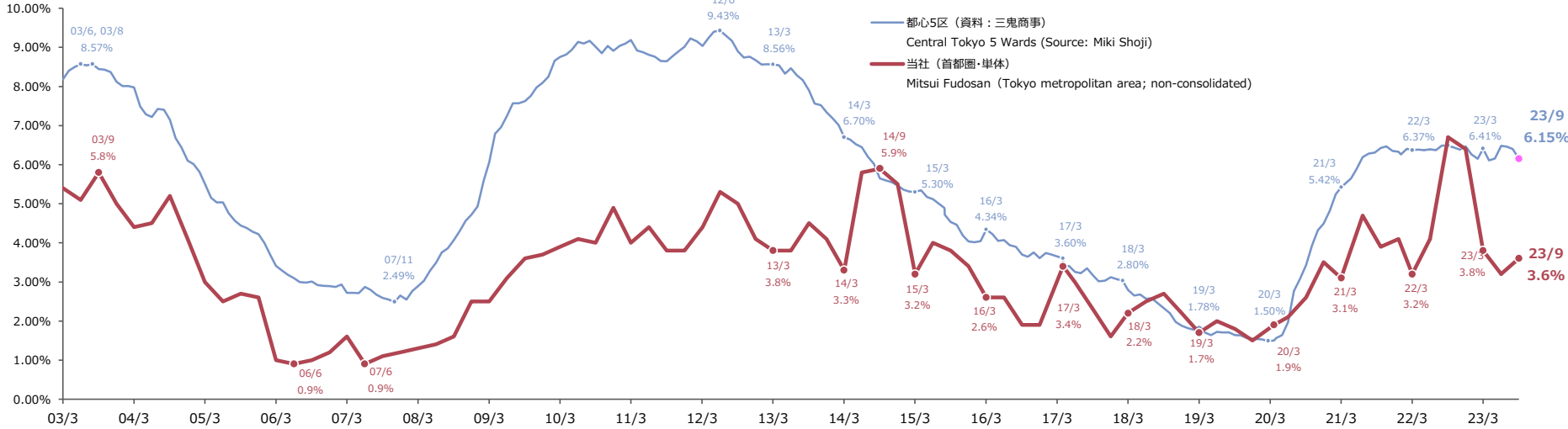


■ 2023年度以降の新規プロジェクト (当社関連)
New projects since FY2023 (involving Mitsui Fudosan)

■ その他保有物件
Other Group-owned properties

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | ○ | ○ | | |

空室率の推移 Vacancy Rate



空室率 (2023年9月時点)
Vacancy Rate (As of Sep. 2023)

3.6%

資料: 三鬼商事 /Source: Miki Shoji

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

11物件*1
11 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 |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 2023 | 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 |
| | 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 |
| | 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 (One Wood Crescent) | 約 16,300 m ² |
| 2023- | インド、バンガロール Bangalore, India | RMZエコワールド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.

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 |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 2025以降 2025 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、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 | 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 |

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | | | | |

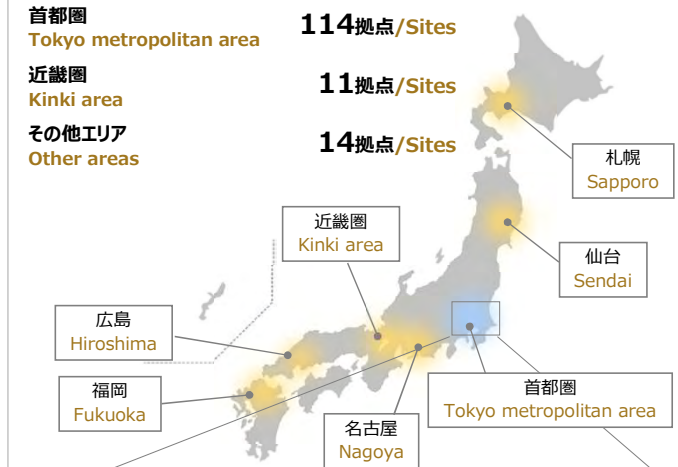
新しい働き方を実現するサービス 法人向けシェアオフィス WORK STYLING

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



拠点分布と内訳/Distribution and Breakdown of Sites

(2023年10月末時点/As of Oct. 31, 2023)



全国拠点数/Nationwide Sites

139拠点*1 / 139*1

会員企業数/Member Companies

約1,000社 / Approx. 1,000

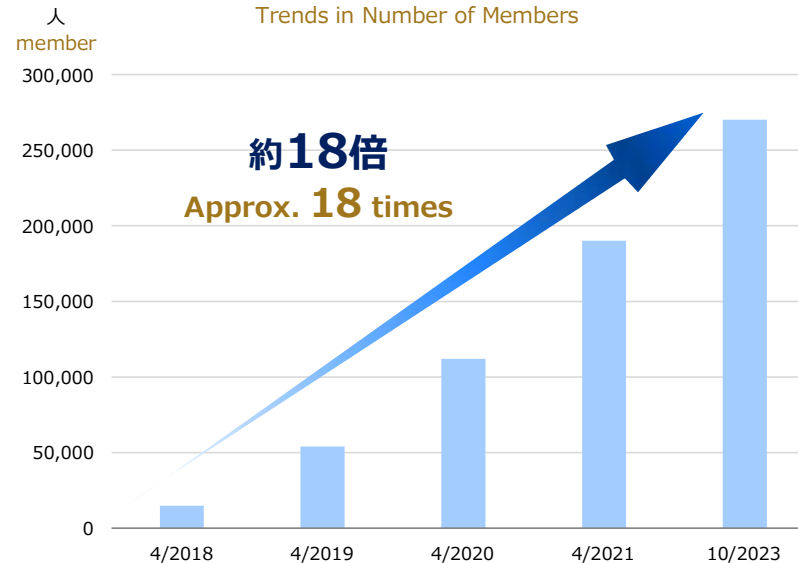
会員数/Members

約27万人 / Approx. 270,000

*1 うち三井ガーデンホテル等との提携：32拠点
*1 Partnership with Mitsui Garden Hotel, etc.: 32 bases
(2023年10月末時点/As of Oct. 31, 2023)

会員数の推移

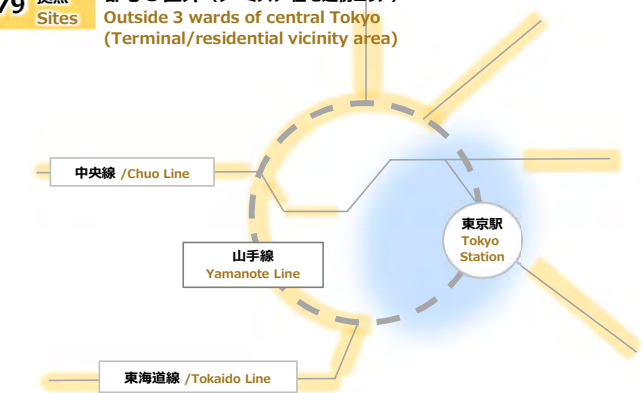
Trends in Number of Members



首都圏*2の拠点/Sites in Tokyo metropolitan area*2

*2 1都3県 (東京、神奈川、千葉、埼玉)
*2 Tokyo and 3 prefectures (Kanagawa, Chiba, Saitama)

- 35 拠点 Sites 都心3区 (オフィス集積エリア) 3 wards of central Tokyo (office aggregation area)
- 79 拠点 Sites 都心3区外 (ターミナル・住宅近傍エリア) Outside 3 wards of central Tokyo (Terminal/residential vicinity area)



(2023年10月末時点/As of Oct. 31, 2023)

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | | | | |

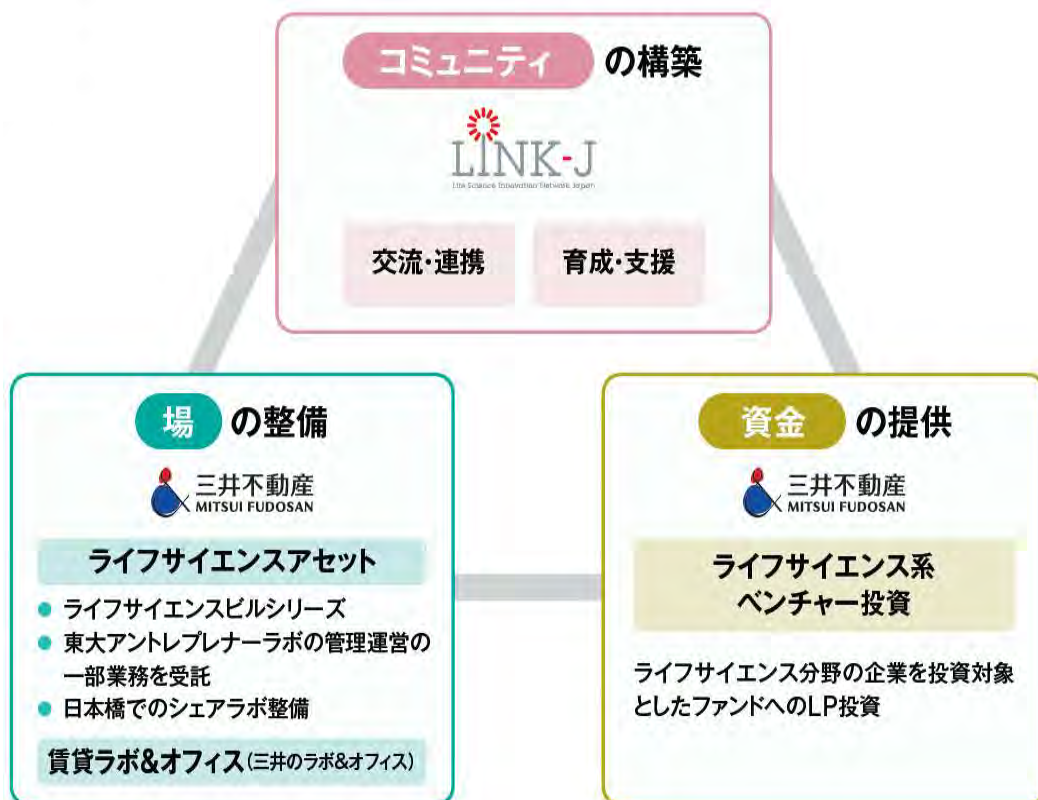
日本橋をライフサイエンスの街へ

Making Nihonbashi a Life Science City

■ ライフサイエンス分野の取り組み/ Expansion of overseas projects

2016年、アカデミア有志と共にライフサイエンスに関する一般社団法人「LINK-J」を設立。「コミュニティの構築」「場の整備」「資金の提供」を通じて、ライフサイエンス領域におけるイノベーション創出を支援し、新たな需要の創造を目指す。

In 2016, Mitsui Fudosan, together with volunteers from academia, established LINK-J, a general incorporated association for life sciences. LINK-J supports the creation of innovations in the life sciences through the building of communities, the development of places and the provision of funds. The aim is to create new demand.

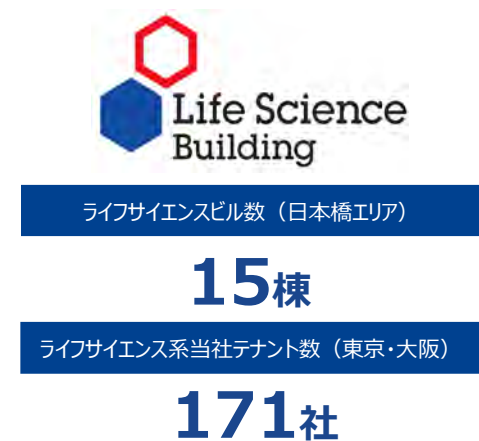


● コミュニティの構築/ Building Communities

一般社団法人「LINK-J」と連携し、ライフサイエンス領域での「オープンイノベーションの促進」と「エコシステムの構築」を目的とした「交流・連携」および「育成・支援」事業を推進
In cooperation with the general incorporated association LINK-J, promotes "interact and cooperate" and provide "foster and support" projects aimed at "promoting open innovation" and "building an ecosystem" in the life science domain.



● 場の整備/ Developing Sites



● 資金の提供/ Providing Capital

ベンチャーキャピタルが組成するライフサイエンス分野の企業を投資対象としたファンドへのLP投資を実行
Executing LP investments in venture capital funds that invest in companies in the life sciences sector.

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | ○ | ○ | | |

事業戦略

Business Strategies

- スポーツ・エンターテインメント等を切り口としたリアルならではの体験の提供による来館・体験価値の最大化
Maximization of the value of visits and experiences by providing unique real-life experiences from the perspectives of sports and entertainment, etc.
- 自社ECサイト「&mall」のみならず、アプリ、各種SNSなど、さまざまなチャネルを通じたコミュニケーションの充実により、リアル・デジタルが融合した購買体験を提供
Provision of a purchasing experience that combines the real and digital by upgrading and expanding communication not only through &mall, the Company's official online site, but also diverse channels, including apps and various social networking services
- 顧客接点の拡充・顧客利便性のさらなる向上に向け、自社のみならずさまざまな顧客基盤との接続を強化することで、顧客ロイヤリティを向上
Enhancement of customer loyalty by strengthening links not only with the Company itself, but also various customer bases in a bid to upgrade and expand points of customer contact while further increasing customer convenience
- 消費者への幅広い購買選択肢の提供とテナントの在庫管理の効率化等を目指した「リアル施設」「ECサイト」「ロジスティクス」を組み合わせた当社ならではの「三位一体化」の推進
Promotion of our unique tripartite model combining real facilities, EC sites, and logistics to provide consumers with a wide range of purchasing options and to improve the efficiency of tenants' inventory management

テナントとの厚いリレーション

Stable Relationships with Tenant Companies

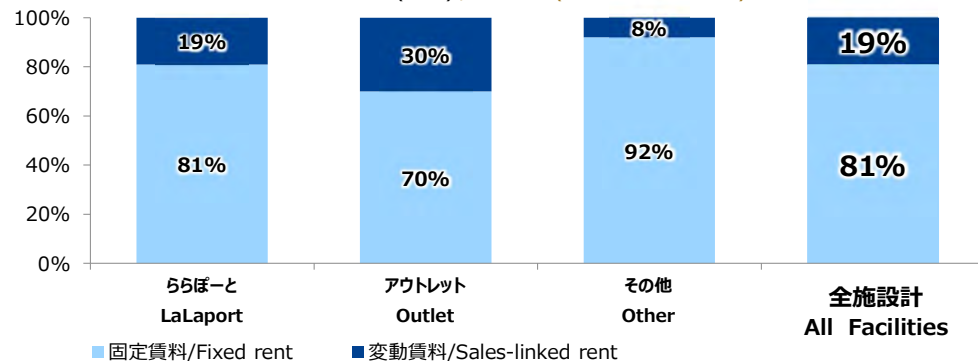
総テナント数 (2023年4月1日時点)
Total Tenants (As of Apr. 1, 2023)

約2,500社
Approx. 2,500

総出店店舗数 (2023年4月1日時点)
Total No. of Stores Opened (As of Apr. 1, 2023)

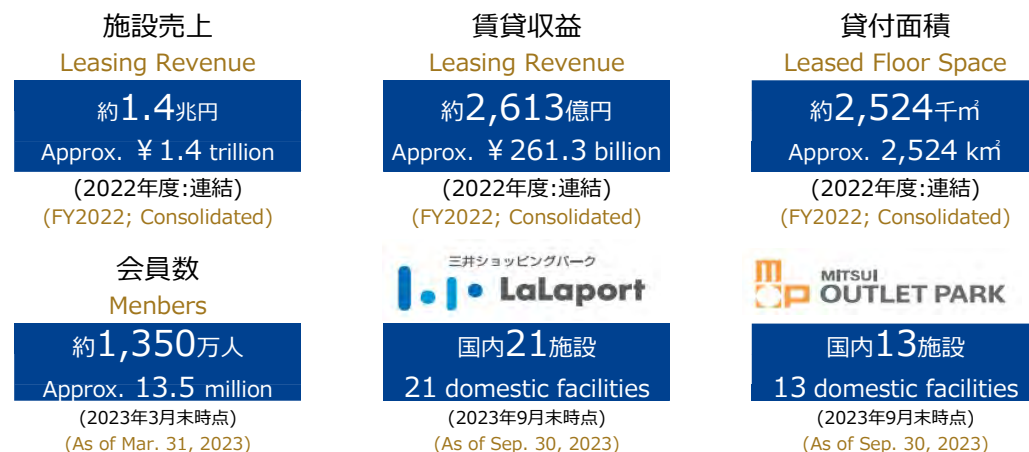
約9,700店舗
Approx. 9,700

固定賃料と変動賃料比率/Ratio of Fixed & Sales-Linked Rent by Category
2022年度(単体) / FY2022 (Non-consolidated)



日本・アジアに広がる施設ポートフォリオ

Facility Portfolio Spanning Japan and Asia



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)



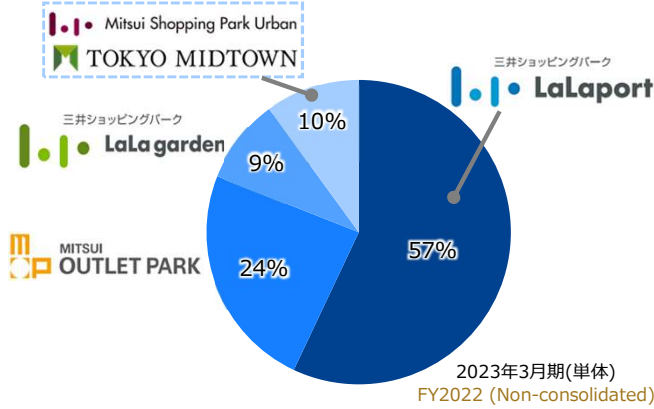
| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | ○ | ○ | | |

施設売上の比率・推移

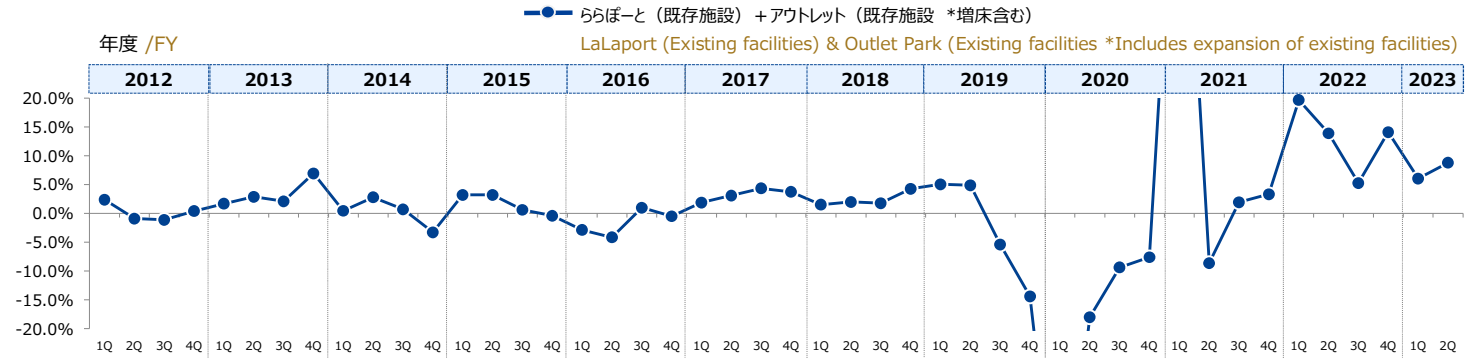
Proportion/Trends in Facility Revenue

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



*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.

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 |
|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 2023 | 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 ≈ 66,000 m ² |
| | 千葉県船橋市 Funabashi, Ciba | ららテラス TOKYO-BAY LaLaTerrace TOKYO-BAY | 約 ≈ 8,200 m ² |
| | 台湾、台中市 Taichung City, Taiwan | ららぽーと台中 LaLaport TAICHUNG | 約 ≈ 68,000 m ² |
| 2024 | 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo | ららテラス HARUMI FLAG LaLaTerrace HARUMI FLAG | 約 ≈ 10,100 m ² |
| | 兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo | 三井アウトレットパークマリンピア神戸(建替え) MITSUI OUTLET PARK MARINOPIA KOBE (Reconstruction) | 約 ≈ 74,000 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 |
| 2025以降 2025 or later | 愛知県安城市 Anjo, Aichi | ららぽーと安城 LaLaport ANJO | 約 ≈ 60,300 m ² |
| | 東京都足立区 Adachi-ku, Tokyo | ららテラス 北綾瀬 LaLaTerrace KITAAYASE | 約 ≈ 16,400 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 ≈ 70,000 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 |

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 |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 2023年 3月- Mar. 2023- | 神奈川県平塚市 Hiratsuka, Kanagawa | ららぽーと湘南平塚 LaLaport SHONAN HIRATSUKA | 20店舗/約240店舗 20/240 |

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | ○ | | | |

事業戦略

Business Strategies

- 三井不動産グループのもつリソースを最大限活用し、顧客および社会全体の物流課題解決に寄与するプラットフォームを提供
Providing a platform that helps to resolve logistics issues for customers and society as a whole by maximizing the resources of the Mitsui Fudosan Group
- DX活用により労働力不足等物流業界の課題解決に貢献し、MFLPブランド差別化を推進
Contributing to the resolution of issues in the logistics industry, such as labor shortages, by utilizing DX, and promoting MFLP brand differentiation
- 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

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9月末時点）

Cumulative totals including properties previously developed by the Company (As of Sep. 30, 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64物件 Total 64 properties | 約8,500億円以上 Over ¥850.0 billion |
| 総延床面積 Total Floor Space | |
| 約530万㎡ Approx. 5.3 million m ² | |

当社保有・稼働中施設（ML含む）

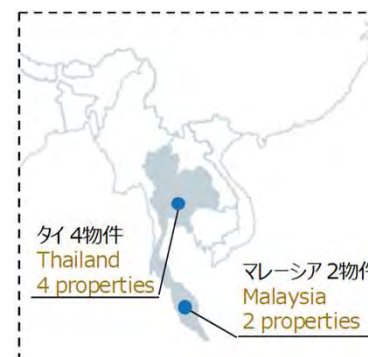
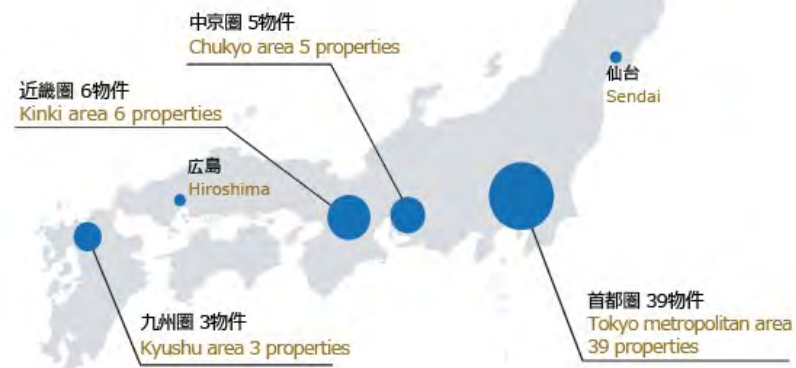
Facilities owned and in operation (Including master leases)

| 施設数 Number of Properties | 総延床面積 Total Floor Space |
|------------------------------|---------------------------------------------|
| 計18物件 Total 18 properties | 約180万㎡ Approx. 1.8million m ² |

展開エリア

Business Development Area

| 全体 Overall | 64 |
|--------------------------------|----|
| 国内 Domestic | 58 |
| 首都圏 Tokyo metropolitan area | 39 |
| 中京圏 Chukyo area | 5 |
| 近畿圏 Kinki area | 6 |
| 九州圏 Kyushu area | 3 |
| その他 Other | 5 |
| 海外 Overseas | 4 |
| タイ Thailand | 4 |
| マレーシア Malaysia | 2 |



* 上記の国内55物件に、海外6物件(タイ・マレーシア)、その他用途施設3物件を加えた全64物件が当社開発・運営施設

*A total of 64 properties have been developed and managed by our company, including 55 properties in Japan, 6 overseas properties (Thailand, Malaysia), and 3 properties for other purposes.

| 賃貸 | 分譲 | マネジメント | 施設営業 | その他 |
|---------|-------|------------|---------------------|-------|
| Leasing | Sales | Management | Facility Operations | Other |
| ○ | ○ | | | |

厚い荷主ネットワーク

Stable Owner Network

オフィステナント数 (2023年3月末時点)
Office Tenants (As of Mar. 31, 2023)

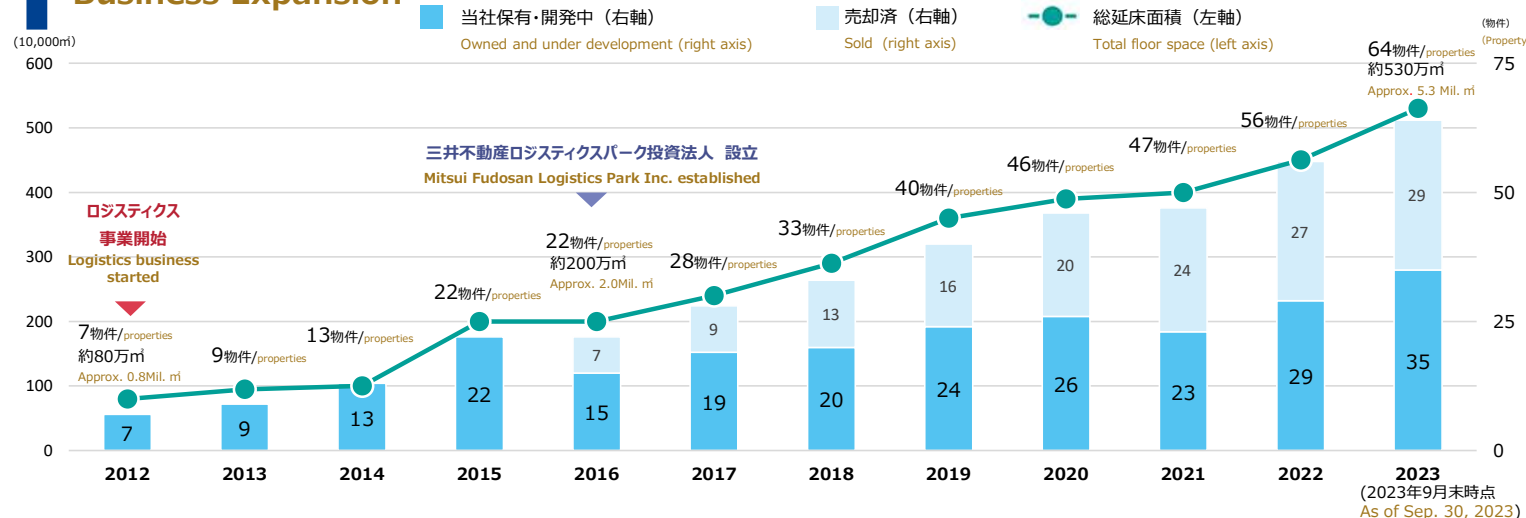
約3,000社
Approx. 3,000

商業施設テナント数 (2023年4月1日時点)
Retail Tenants (As of Apr. 1, 2023)

約2,500社
Approx. 2,500

事業拡大の実績

Business Expansion



今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

主な新規プロジェクト/Major New Projects

海外プロジェクト/Overseas projects

| 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、チェンマイ県 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 | 東京都江東区 Koto-ku, Tokyo | MFLP新木場II MFLP SHINKIBA II | 約 ≈ 28,500 m ² |
| | 神奈川県座間市 Zama, Kanagawa | MFLP座間 MFLP ZAMA | 約 ≈ 134,500 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海老名南 MFLP EBINA MINAMI | 約 ≈ 37,500 m ² |
| 2023- | マレーシア ケダ州クリム Kulim district of Kedah, Malaysia | クリムロジスティクスハブ Kulim Logistics Hub | 約 ≈ 36,000 m ² |
| 2024 | 宮城県名取市 Natori, Miyagi | MFLP仙台名取I MFLP SENDAI NATORI I | 約 ≈ 44,800 m ² |
| | 東京都板橋区 Itabashi, Tokyo | MFLP・LOGIFRONT東京板橋 MFLP, LOGIFRONT TOKYO ITABASHI | 約 ≈ 256,100 m ² |
| | 愛知県岩倉市 Iwakura, Aichi | MFLP名古屋岩倉 MFLP NAGOYA IWAKURA | 約 ≈ 58,400 m ² |
| | 茨城県つくばみらい市 Tsukubamirai, Ibaraki | MFLPつくばみらい MFLP TSUKUBAMIRAI | 約 ≈ 96,500 m 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 |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| 2025以降 2025 or later | 兵庫県尼崎市 Amagasaki, Hyogo | MFLP尼崎 I MFLP AMAGASAKI I | 約 ≈ 35,900 m ² |
| | 愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi | MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA | 約 ≈ 66,000 m ² |
| | 埼玉県入間市 Iruma, Saitama | MFLP入間 I MFLP IRUMA I | 約 ≈ 90,400 m ² |
| | 埼玉県三郷市 Misato, Saitama | MFLP三郷 MFLP MISATO | 約 ≈ 38,800 m ² |
| | 埼玉県入間市 Iruma, Saitama | MFLP入間 II MFLP IRUMA II | 約 ≈ 65,200 m ² |
| | 神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa | MFLP海老名 MFLP EBINA | 約 ≈ 40,000 m ² |
| | 千葉県船橋市 Funabashi, Chiba | MFLP船橋南海神 MFLP FUNABASHI MINAMIKAIJIN | 約 ≈ 20,600 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.

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| | ○ | | | |

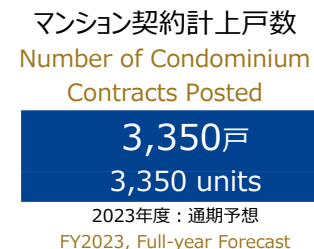
事業戦略

Business Strategies

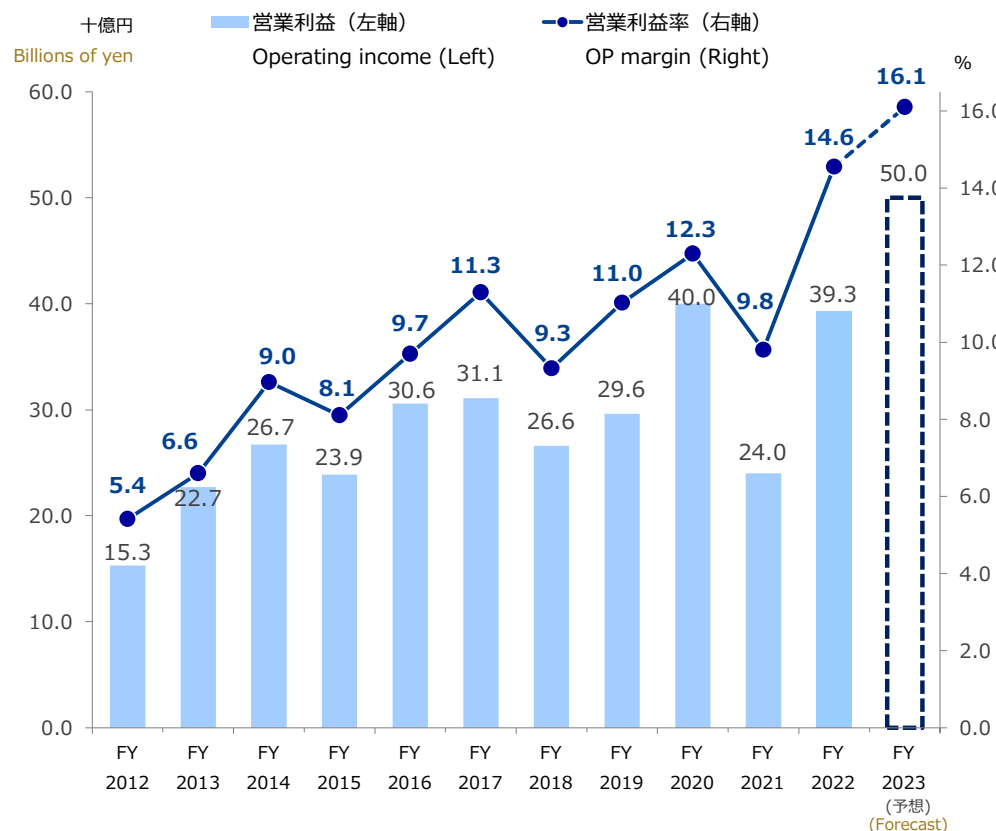
- グループソリューション力を生かした事業機会獲得
Gain business opportunities by making use of collective solution capabilities of group
- 高額物件、大規模物件、短期回転型物件、賃貸マンション等の幅広い商品ラインナップの展開
Roll out wide range of products, including high-grade condominiums, large-scale developments, short-turnover properties, rental condominiums, etc.

計上予定戸数と進捗状況

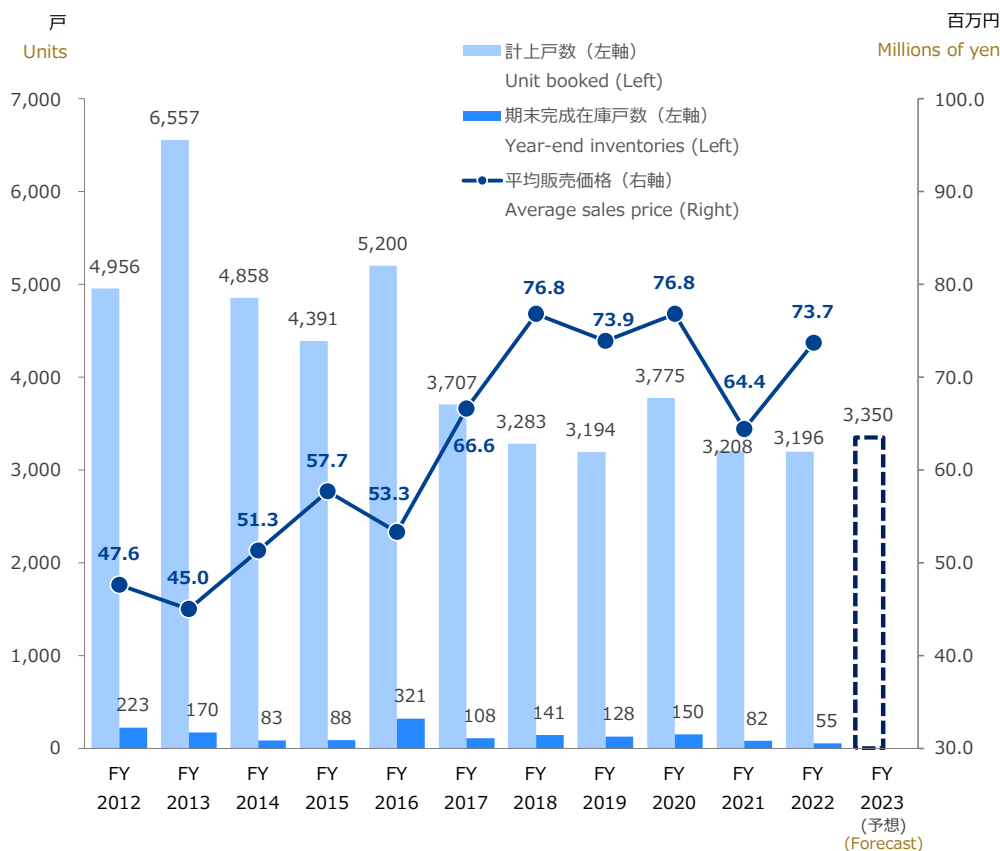
Planned Units to be Recorded and Progress



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

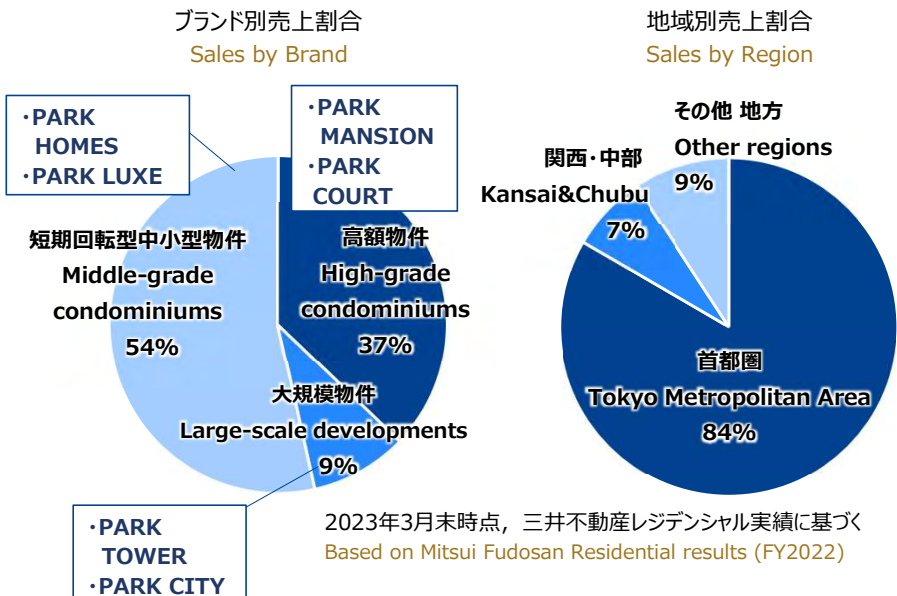
Property Sales to Individuals

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 | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| | ○ | | | |

3 事業状況 Business Situation

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



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

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

| 主な計上年度*2 Major FY to be Reported*2 | 所在 Location | プロジェクト名*2 Project Name*2 | 総販売戸数*2*3 Total No. of Units Sold*2*3 |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 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 Units |
| | 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo | HARUMI FLAG (板状棟) HARUMI FLAG | 約 2,700 戸 Units |
| | 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 Units |
| 2024 | 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 Units |
| | 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 1,700 戸 Units |
| | 東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo | パークタワー西新宿 PARK TOWER NISHISHINJUKU | 約 290 戸 Units |
| 2025以降 2025 or later | 東京都港区 Minato-ku, Tokyo | 三田ガーデンヒルズ MITA GARDEN HILLS | 約 1,000 戸 Units |
| | 東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo | パークシティ高田馬場 PARK CITY TAKADANOBABA | 約 330 戸 Units |
| | 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 Units |
| | 兵庫県伊丹市 Itami, Hyogo | パークホームズ伊丹稲野ガーデンスクエア パークフロント PARK HOMES ITAMIINANOCHO GARDEN SQUARE PARK FRONT | 約 570 戸 Units |
| | 東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo | パークシティ中野 ザタワー PARK CITY NAKANO THE TOWER | 約 400 戸 Units |
| | 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 150 戸 Units |
| | 東京都江戸川区 Edogawa-ku, Tokyo | 小岩駅北口地区 Koiwa Station Kitaguchi District Project | 約 730 戸 Units |
| | 大阪府大阪市 Osaka, Osaka | 大阪市北区堂島浜二丁目計画 Osaka City Kita-ku Dojimahama 2-Chome Project | 約 510 戸 Units |
| | 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo | THE TOYOMI TOWER | 約 1,510 戸 Units |
| | 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo | 月島三丁目南地区 Tsukishima 3-Chome South District Project | 約 720 戸 Units |
| | 東京都港区 Minato-ku, Tokyo | 三田小山西地区 Mita Koyama West District Project | 約 1,450 戸 Units |
| | 東京都葛飾区 Katsushika-ku, Tokyo | 東金町一丁目西地区 Higashikanamachi 1-Chome West District Project | 約 860 戸 Units |
| | 東京都荒川区 Arakawa-ku, Tokyo | 三河島駅前北地区 Mikawashima Station North District Project | 約 600 戸 Units |

豊富なランドバンク An Abundant Land Bank



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

*2 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 FY to be reported and total number of units sold may change in the future. Some project names are tentative.
*3 シェア勘案前
*3 The total number of units is before taking into account the Company's share.
*4 地権者住戸等を含む総戸数
*4 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 | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
| | ○ | | | |

3 事業状況 Business Situation

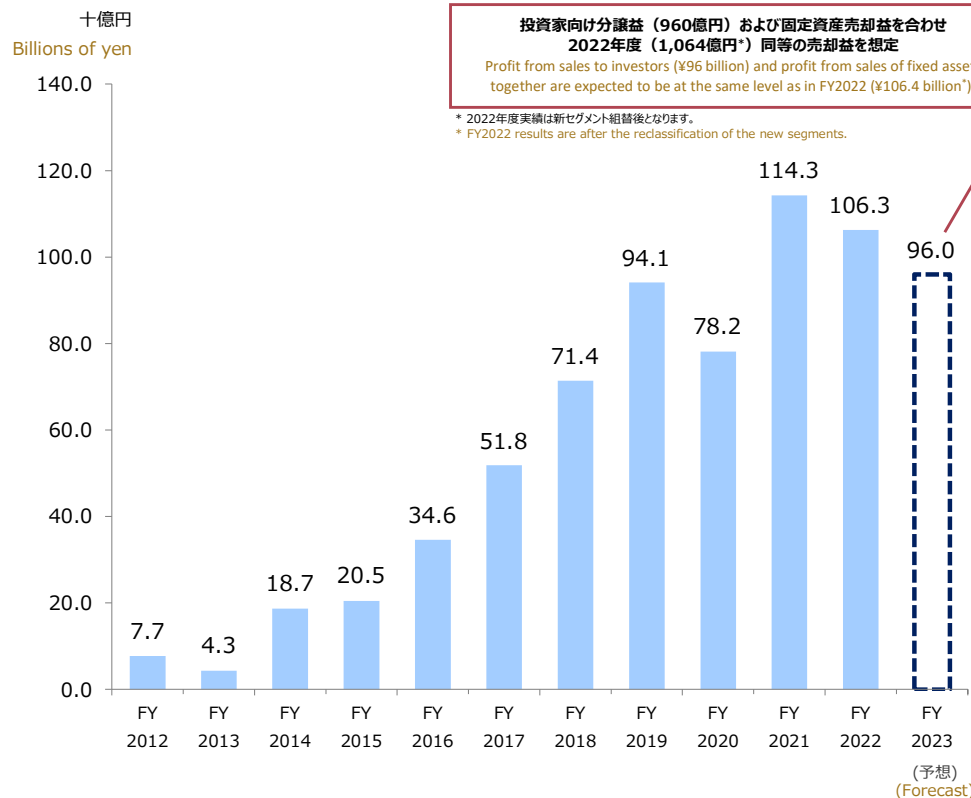
基本方針

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

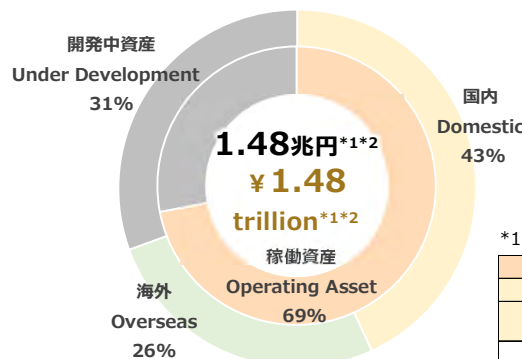
投資家向け分譲・海外住宅分譲 営業利益推移
Property Sales to Investors and Individuals (Overseas)

Operating Income



資産残高・稼働物件利回り・売却実績 (2023年3月期)

Outstanding Assets/Returns from Operating Properties/Sale Results (FY2022)



| 稼働資産/Operating Asset | |
|--------------------------------|------|
| 期待NOI利回り Expected NOI yield | 6.3% |
| うち、国内/Domestic | 6.6% |
| うち、海外/Overseas | 5.8% |

*1 資産割合の内訳/Asset breakdown

| 稼働資産/Operating Asset | | | | | | 開発中 Under Development | 合計 Total |
|----------------------|--------------|-----------------|------------------------|--------------|----------------|-----------------------------|-------------|
| 国内/Domestic | | | | | 海外 Overseas | | |
| オフィス Office | 商業 Retail | 物流 Logistics | 賃貸住宅 Rental Housing | その他 Other | | | |
| 13% | 8% | 11% | 9% | 1% | 26% | 31% | 100% |

1.48 兆円/trillion yen

*2 2023年3月末簿価/Book value at the end of March, 2023.

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

| 売却年度 FY to be sold | 用途 Use | 物件名 Project Name | 利回り*3 Yield*3 |
|-----------------------|--------------|-----------------------------------------------------|------------------|
| FY2019 | オフィス Office | 大崎ブライトコア・ブライトプラザ Osaki Bright Core, Bright Plaza | 3.2% |
| | 物流 Logistics | 物流施設3物件 3 logistics facility buildings | 4.3~4.9% |
| | 商業 Retail | TENJIN216 TENJIN216 | 3.6% |
| FY2020 | オフィス Office | 新橋M-SQUARE Bright SHINBASHI M-SQUARE Bright | 2.9% |
| | オフィス Office | 大崎ブライトタワー Osaki Bright Tower | 3.2% |
| | オフィス Office | 名古屋三井ビルディング2物件 2 Nagoya Mitsui Buildings | 3.7~4.2% |
| | 物流 Logistics | 物流施設3物件 3 logistics facility buildings | 4.0~4.8% |
| | オフィス Office | グラントウキョウサウスタワー Gran Tokyo South Tower | 2.8% |
| FY2021 | 商業 Retail | 銀座5丁目グローブ Ginza 5-chome GLOBE | 2.8% |
| | 商業 Retail | 竹下通りスクエア Takeshita-dori Square | 3.5% |
| | オフィス Office | 飯田橋グラン・ブルーム Iidabashi Grand Bloom | 2.8% |
| | オフィス Office | 中之島三井ビルディング Nakanoshima Mitsui Building | 3.3% |
| | 物流 Logistics | 物流施設3物件 3 logistics facility buildings | 3.9~4.2% |
| 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% |
| | オフィス Office | 飯田橋グラン・ブルーム Iidabashi Grand Bloom | 2.7% |
| FY2023 | 物流 Logistics | 物流施設2物件 2 logistics facility buildings | 3.7~4.6% |

*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.

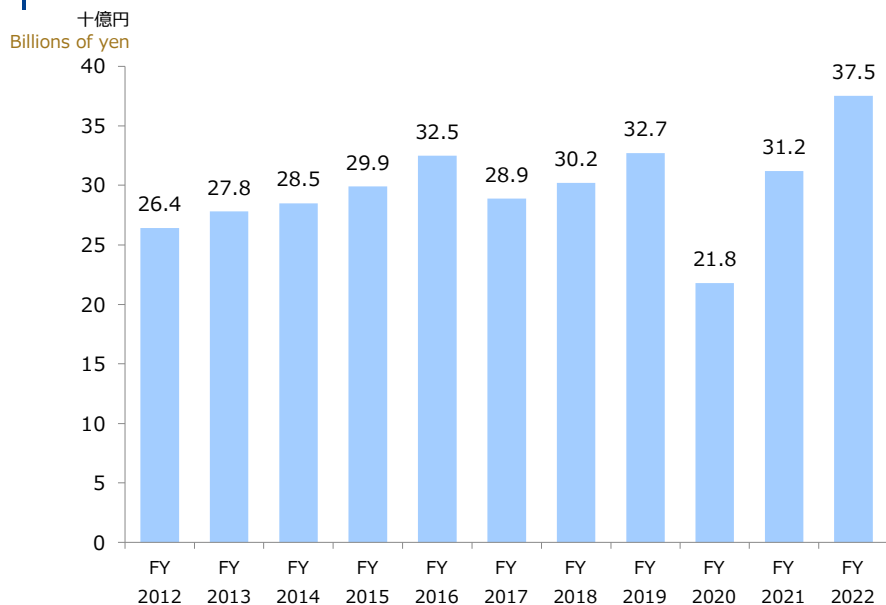
| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| | | ○ | | |

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」は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.

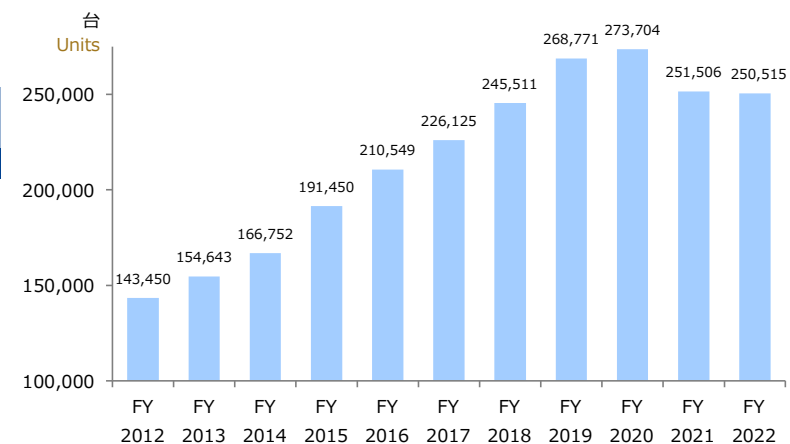


管理台数
Managed Units

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) (2022年度)

Contracted Operation and Management (Office, Retail, Housing, etc.) (FY2022)

オフィス/Office Buildings

貸付面積
Leased Floor Space

約3,451千㎡
Approx. 3,451 K m²

(連結)
(Consolidated)

商業/Retail Facilities

貸付面積
Leased Floor Space

約2,524千㎡
Approx. 2,524 K m²

(連結)
(Consolidated)

住宅/Housing

マンション分譲戸数
Condominiums Units Sold

約24万戸^{*1}
Approx. 240 K units^{*1}

*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

マンション管理戸数
Condominiums Units Managed

約29万戸
Approx. 290 K units

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.

賃貸住宅管理戸数
Leasing Housing Units Managed

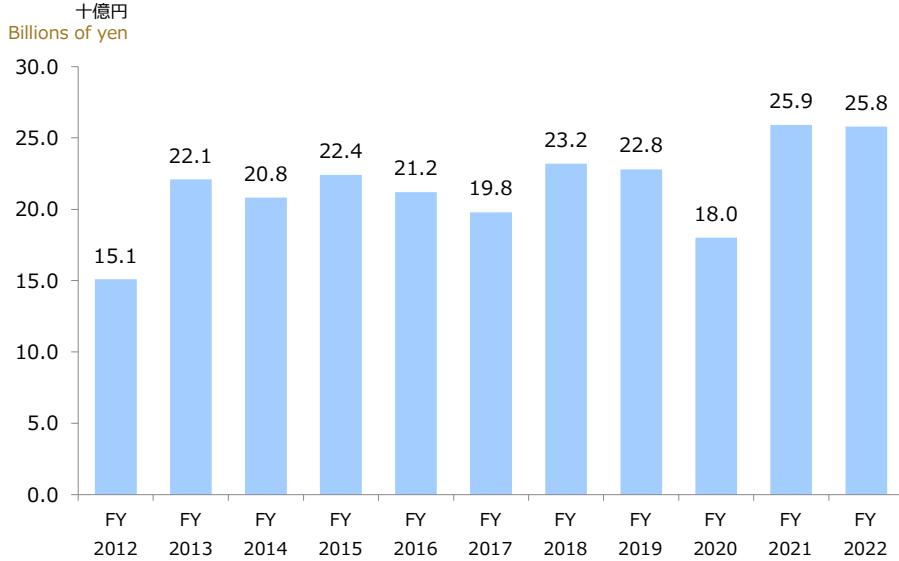
約14万戸
Approx. 140 K units

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.

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| | | ○ | | |

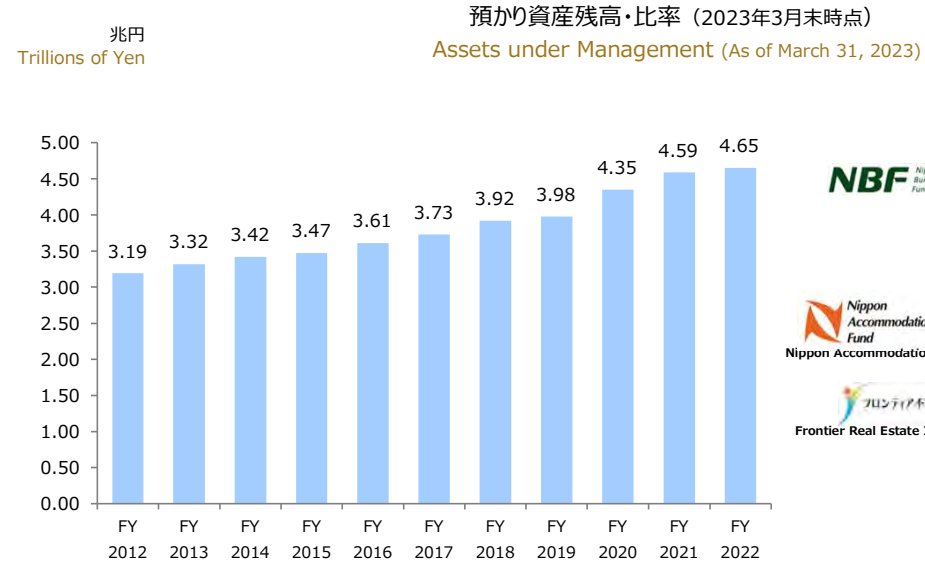
個人向け仲介(リハウス事業)、REIT等のアセットマネジメントなど Brokerage for Individuals (Rehouse), Asset Management such as REITs, etc.

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

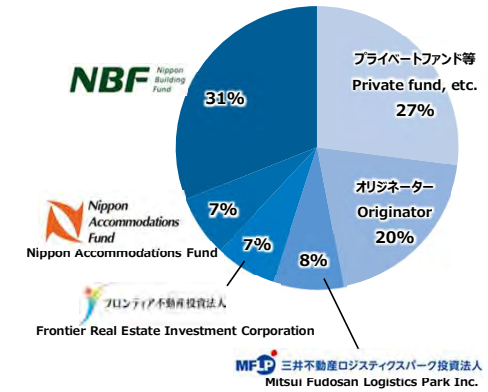


*18/3期以前の数値は旧セグメント「三井ホーム」の賃貸管理における営業利益を除く。19/3期は組み換え後の数値を基に算出
*Figures for FY2017 and earlier exclude operating income in the former segment "Mitsui Home" for rental management. In the FY2018, figures were calculated based on the reclassified segments

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 (2023年3月末時点)
Assets under Management (As of March 31, 2023)



仲介取扱件数37年*連続No.1「三井のリハウス」 Mitsui Rehouse No.1 for 37 consecutive years* (number of brokerages handled)

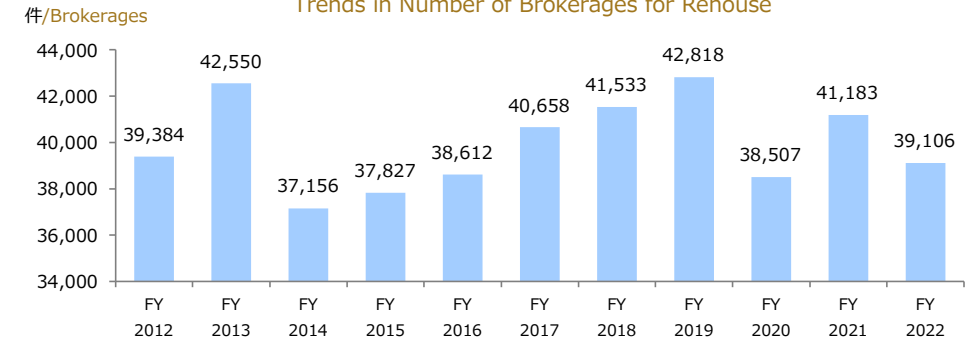
売買仲介実績/Brokerage Market (2023年3月期/FY2022)

| 順位 | 会社名 | 手数料収入 (十億円) Fees/Revenue (Billions of yen) | 取扱件数 (件) Transactions (Units) | 取扱高 (十億円) Transaction Volume (Billions of yen) | 店舗数 (店) Number of Stores |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1 | 三井不動産リアルティ Mitsui Fudosan Realty | 91.0 | 39,106 | 1,918.4 | 291 |
| 2 | A社/Company A | 82.6 | 29,577 | 1,821.3 | 206 |
| 3 | B社/Company B | 72.5 | 34,906 | 1,396.1 | 249 |
| 4 | C社/Company C | 45.2 | 9,985 | 1,060.3 | 88 |
| 5 | D社/Company D | 24.9 | 8,128 | 566.1 | 68 |

資料：(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信2023.5.18』
Source: Real Estate Economic Institute (As of May 18, 2023)

*1986年度から2022年度まで/FY1986-FY2022

リハウス仲介件数推移 Trends in Number of Brokerages for Rehouse



| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | ○ | |

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
- 国内外富裕層向けのラグジュアリー施設展開によるブランド力強化
Working to strengthen brand power by developing luxury facilities for high-net-worth individuals (HNWI) in Japan and overseas

*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.

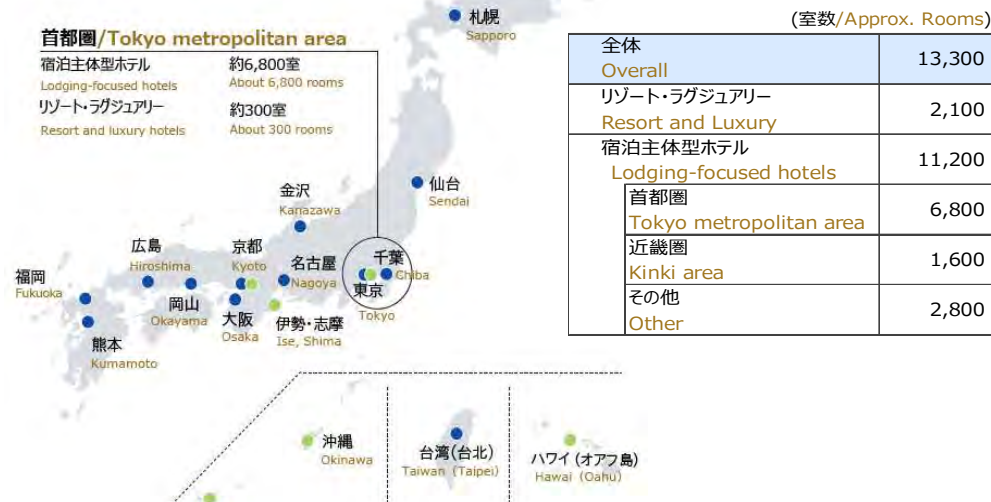
優良なポートフォリオ

An Excellent Portfolio

当社直営施設（国内外含む、2023年9月末時点）
Facilities Directly Operated by the Company
(Domestic and overseas, as of Sep. 30, 2023)

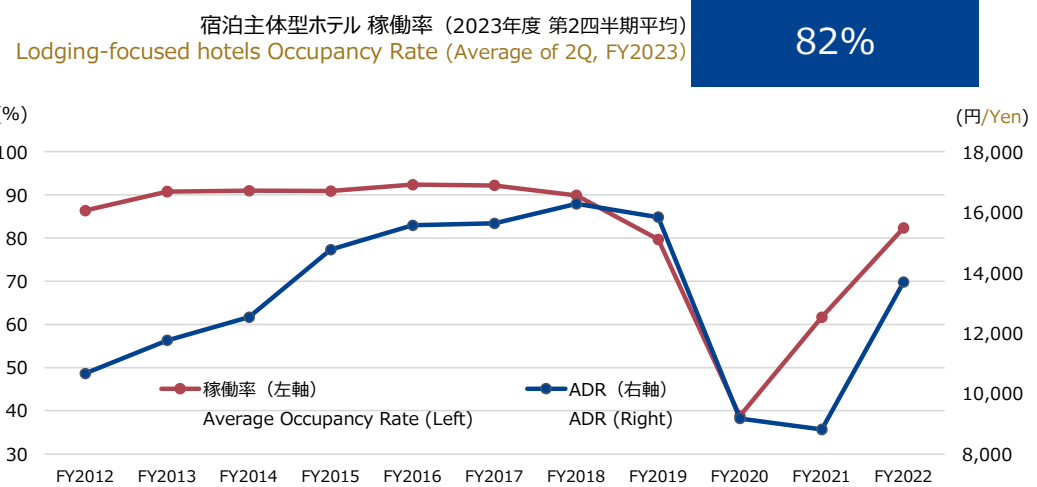
53施設 約13,300室
Total 53 Approx. 13,300 rooms

- 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



稼働率・ADRの推移(宿泊主体型ホテル)

Trends in Occupancy Rate/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、2023年9月末時点）
No. of rooms (Including overseas, as of Sep. 30, 2023)

約1,000室
Approx. 1,000 rooms

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 |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 2023 | 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 Rooms |
| | 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 Rooms |
| 2024 | 京都府京都市 Kyoto, Kyoto | 京都三条ホテル計画 Kyoto Sanjo Hotel Project | 約 190 室 Rooms |
| | 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 Rooms |
| 2025以降 2025 or later | 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 Rooms |
| | 神奈川県足柄下郡 Kanagawa | 神奈川県足柄下郡箱根町計画 Hakone Project | 未定 TBD |
| | 大阪府大阪市 Osaka, Osaka | 大阪市北区堂島浜二丁目計画 Osaka City Kita-ku Dojimahama 2-Chome Project | 約 220 室 Rooms |
| | 台湾、台北市 Taipei City, Taiwan | 敦化北路ホテル Dunhua North Road Bridge Project | 約 180 室 Rooms |

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| | | | ○ | |

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. 40 M people / year
(FY2019)

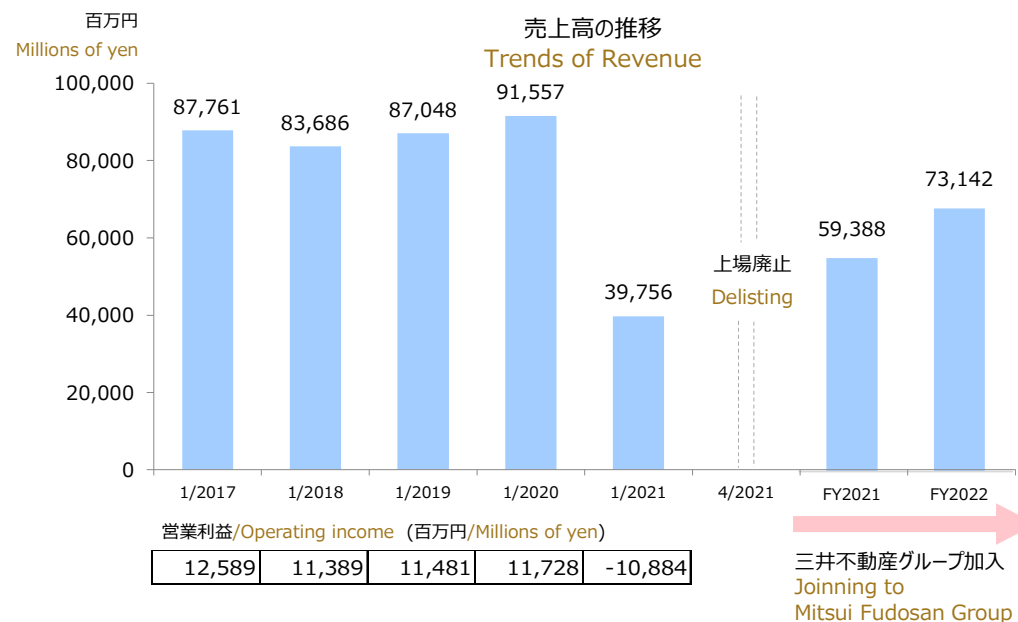
足元の主な取り組み/Major Current Initiatives

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.



● 東京ドームシティ事業 収益の源泉 / Tokyo Dome City Business Sources of Revenue

東京ドーム

- ・イベント開催による収入
(プロ野球・音楽コンサート等)
- ・飲食/物販収入
- ・広告収入

LaQua

- ・施設営業収入
(アトラクション、温浴施設等)
- ・商業テナント 賃貸収入

東京ドームホテル

- ・宿泊料
- ・飲食収入
- ・ホール 利用収入

その他*

- ・施設営業収入
(アトラクション・遊戯施設等)
- ・商業テナント 賃貸収入
- ・ホール 利用収入



*黄色いビル、後楽園ホールビル、アトラクションズ、ミーツポート、プリズムホール等

● 大規模リニューアル / Large-scale renovation



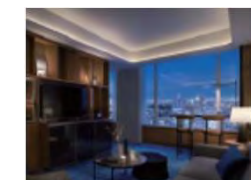
ランドスケープ
Landscape



LaQua (商業&アトラクション)
LaQua Retail & Amusement



新劇場
New Theater



東京ドームホテル
Tokyo Dome Hotel



東京ドーム内座席
Seats in Tokyo Dome

新築請負・リフォーム等

New Construction under Consignment, Reform 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 | 施設営業 Facility Operations | 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49年間累計

Note : Cumulative total in the last 49 years



木造施設建築数*

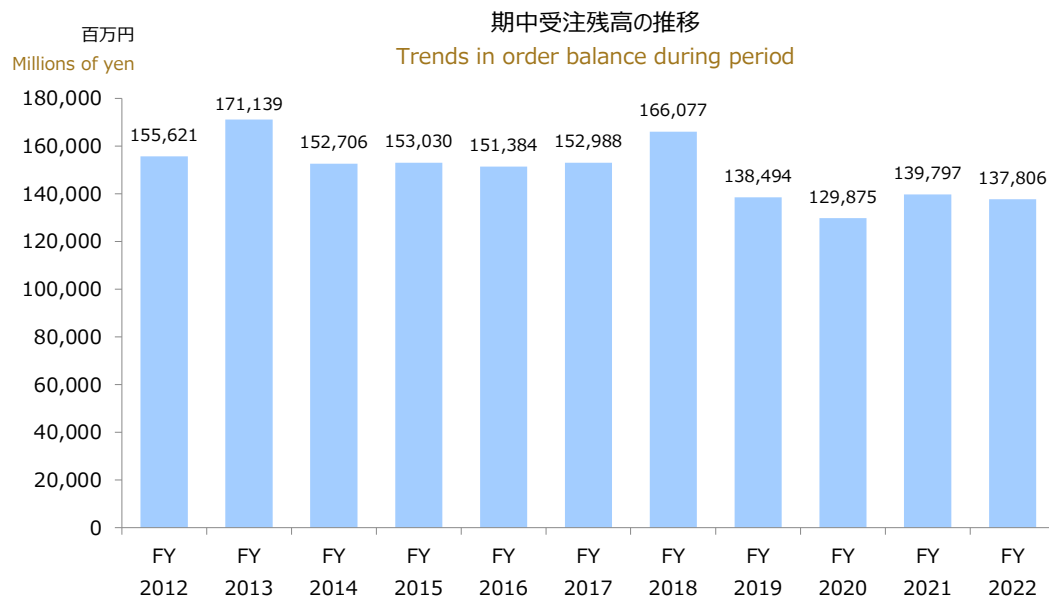
Wooden Facility Construction*

5,700件以上

Over 5,700

* 医院、福祉、施設建築

Clinics, Welfare, Facility Construction



リフォーム

Reform

- すまい・オフィス・ホテルなどの分野において、「空間デザイン」「リフォーム」「リニューアルサービス」を提供
We provide "space design," "remodeling," and "renewal services" in the fields of Housing, office, hotel, etc.

・すまい/Housing



・オフィス/Office



・ホテル/Hotel



| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | ○ | ○ | ○ | |

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 Capture growth in the Asian market where consumer spending is expanding and urbanization is progressing; engage in development with a focus on condominiums and retail facilities. |

中長期定量目標

Medium -to- long term quantitative targets

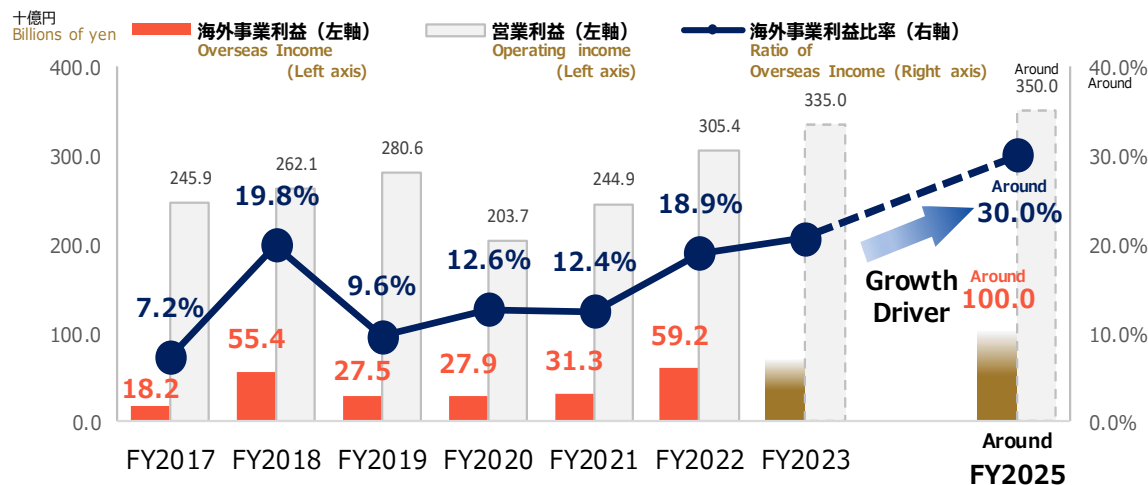
| | 2025年前後 Around 2025 |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| 連結営業利益 Consolidated Operating Income | 3,500億円 程度 Around ¥ 350.0 billion |
| うち海外事業利益* Of which: Overseas Income* | 30%程度 Around 30% |

* 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*



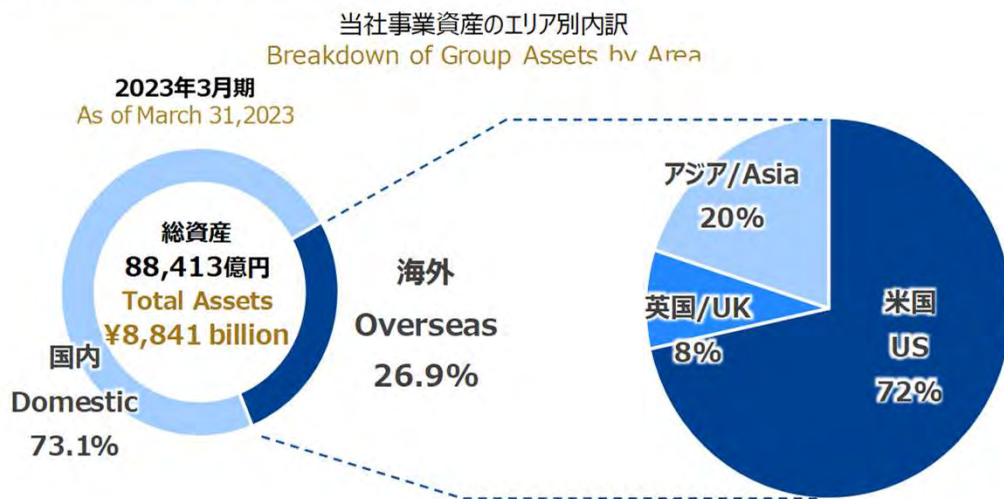
海外稼働プロジェクトの拡大 / Expansion of overseas projects

| | 2023年9月末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of end of Sep., 2023. | | | 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 | 15 | (15) | (-) | +11 | (+9) | (+2) |
| 商業 Retail | 8 | (-) | (8) | +5 | (-) | (+5) |
| 賃貸住宅 Leasing Housing | 12 | (12) | (-) | +22 | (+21) | (+1) |
| ホテル・SA・物流 Hotel/SA/Logistics | 10 | (2) | (8) | +5 | (-) | (+5) |

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

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | ○ | ○ | ○ | |

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



5年間で
約2.4倍
Approx.
2.4 times
in 5 years

うち米国
約2.7倍
Approx.
2.7 times
in the U.S.

ローカル化の推進 Promotion of Localization

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

米国
U.S.A.
(1973～)
約50年
Approx. 50 Years

英国
U.K.
(1990～)
約30年
Approx. 30 Years

アジア
Asia
(1972～)
約50年
Approx. 50 Years

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

現地パートナー数^{*1} / No. of Overseas Partners

FY2017 40 → FY2022 64

5年間で
約1.5倍
Approx.
1.5 times
in 5 years

主なパートナー企業 / Major Partner Companies

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| 米国 / U.S. | Related, Tishman Speyer, Hines |
| 英国 / U.K. | Stanhope, EDGE Technologies |
| シンガポール / Singapore | Hong Leong Group |

*1 概数 / Approximate number

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

海外事業人員数^{*2} / No. of Overseas business staff

FY2017 250 → FY2022 390

総人数 (概算)
Total (approximation)

5年間で
約1.5倍
Approx.
1.5 times
in 5 years

うち現地採用
Number of local hires

140 → 240

うち現地採用
Number of local hires

うち現地採用
約1.7倍
local hires
Approx.
1.7 times

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

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | その他 Other |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--------------|
| ○ | ○ | ○ | ○ | |

今後の開発パイプライン：欧米

Future Development Pipeline : North America and Europe

当社オフィスの平均契約期間

Average contract term of our office

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 |
|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 9物件 9 properties | 21物件 21 properties | 約400戸 Approx. 400 units |

FY2022

16.8年
16.8 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- | 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 | 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 |
| | | 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 |
| | 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 Units |
| 2024 | 賃貸住宅 Leasing Housing | ダラス Dallas | メープルテラス Maple Terrace | 約 ≈ 340 戸 Units |
| 2025以降 2025 or later | オフィス Office | シアトル Seattle | The NET | 約 ≈ - m ² |
| | | サンフランシスコ San Francisco | ブランナスクエア Brannan Square | 約 ≈ 112,000 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 |
| | | ロンドン London | 1-5 Earl Street | 約 ≈ - 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 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 |
|--------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 2025以降 2025 or later | 分譲住宅 Condo | 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.

| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations | 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 5物件 5 properties | 物流施設 Logistics Facilities 4物件 4 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15,600戸 Approx. 15,600 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/Major New Projects : Office, Retail, Logistics, Hotel, Leasing Housing

| 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 |
| 2023 | 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 |
| 2023- | 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 |
| | 物流 Logistics | マレーシア Malaysia | ケダ州クリム Kulim district of Kedah | クリムロジスティクスハブ Kulim Logistics Hub | 延床 gross | 約 ≈ 36,000 m ² |
| 2024 | 商業 Retail | 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 |
| | 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 |
| 2025 以降 2025 or later | 商業 Retail | 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 Kaohsiung City | ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG | 店舗 Store | 約 ≈ 70,000 m ² |
| | 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 |

*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.

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- | | 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 | | 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 |
| 2024 | 分譲住宅 Condo | 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 |
| 2025 以降 2025 or later | | シンガポール Singapore | | レンターヒルズロード Lentor Hills Road | 約 ≈ 590 戸 Units |
| | | オーストラリア Australia | シドニー Sydney | Treehouse ほか3棟 Treehouse and 3 other buildings | 約 ≈ 884 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 | ブカシ県 Bekasi Province | ジャバベカスポーティシティ内3区画プロジェクト Three clusters in Jababeka Sports City | 約 ≈ 800 戸 Units |
| *3 | | インドネシア Indonesia | タンگران Tangerang | チトララヤ Citra Raya | 約 ≈ 2,400 戸 Units |

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



配棟図

- オフィス棟
- 商業棟
- 住宅棟
- ホテル棟
- 当社物件



| 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㎡ <small>※フロアにより異なる</small> | 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%

