

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結業績概要

## Summary of 2Q, FY2023 Financial Results : Consolidated Financial Summary

### 2024年3月期第2四半期決算の連結業績/Consolidated Financial Results for 2Q, FY2023

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

(%表示は対前期増減率/% 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	%
2Q, FY2023	1,165,245	10.2	179,734	36.7	154,409	28.4	129,293	29.1
2Q, FY2022	1,057,046	6.0	131,518	30.2	120,267	35.3	100,144	16.0

\*包括利益/Comprehensive Income 2Q, FY2023 : 233,259百万円/¥233,259 million (146.4%) ; 2Q, FY2022 : 94,681百万円/¥94,681 million (-6.6%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益
	Earnings per Share	Diluted net income per share
	円/Yen	円/Yen
2Q, FY2023	138.48	138.39
2Q, FY2022	105.37	105.29

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

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	Total Assets	Net Assets	Equity Ratio	Net Assets Per Share
	百万円/Millions of Yen	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
2Q, FY2023	9,527,121	3,175,075	31.9	3,253.57
FY2022	8,841,396	3,031,220	32.8	3,107.37

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 2Q, FY2023 : 3,038,928百万円/¥ 3,038,928 million ; FY2022 : 2,900,726百万円/¥2,900,726 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
FY2022	—	30.00	—	32.00	62.00
FY2023	—	35.00	—	—	—
FY2023 (予想/Plan)	—	—	—	35.00	70.00

#### 2024年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2024

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

	営業収益		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	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	%	
通期/Full year	2,300,000	1.4	335,000	9.7	255,000	-3.9	215,000	9.1	230.28

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

株/Shares

期末発行済株式数(自己株式を含む) Number of shares outstanding at term-end (including treasury stocks)	2Q, FY2023	936,877,907	FY2022	948,451,327
期末自己株式数 Number of treasury stock at term-end	2Q, FY2023	2,849,869	FY2022	14,951,532
期中平均株式数 Average number of shares during the period	2Q, FY2023	933,646,291	2Q, FY2022	950,427,226

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結PL概要 全体

## Summary of 2Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

5

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

### 連結損益計算書

#### Consolidated Income Statement

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change	増減率/Change Rate
<b>営業収益</b> Revenue from Operations	<b>1,165,245</b>	<b>1,057,046</b>	<b>+108,199</b>	<b>+10.2%</b>
賃貸 Leasing	398,984	363,887	+35,097	
分譲 Property Sales	319,538	287,515	+32,023	
マネジメント Management	221,272	217,545	+3,727	
施設営業 Facility Operations	94,151	60,205	+33,945	
その他 Other	131,298	127,892	+3,405	
賃貸 Leasing	88,418	75,314	+13,104	
分譲 Property Sales	76,442	57,286	+19,155	
マネジメント Management	29,948	32,135	-2,187	
施設営業 Facility Operations	12,590	-6,433	+19,024	
その他 Other	-1,043	-2,883	+1,840	
全社費用・消去 Elimination or Corporate	-26,622	-23,901	-2,720	
<b>営業利益</b> Operating Income	<b>179,734</b>	<b>131,518</b>	<b>+48,216</b>	<b>+36.7%</b>
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-25,324	-11,250	-14,073	
持分法損益 Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies	5,250	4,915	+335	
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-33,871	-20,880	-12,990	
その他 Other, in Net	3,295	4,714	-1,418	
<b>経常利益</b> Ordinary Income	<b>154,409</b>	<b>120,267</b>	<b>+34,142</b>	<b>+28.4%</b>
特別損益 Extraordinary Income/Loss	53,990	41,872	+12,117	
特別利益 Extraordinary Income	53,990	44,027	+9,962	
特別損失 Extraordinary Loss	-	-2,155	2,155	
税金等調整前四半期純利益 Income before Income Taxes	208,399	162,139	+46,260	
法人税等 Income Taxes	-69,487	-56,933	-12,554	
四半期純利益 Profit	138,911	105,206	+33,705	
非支配株主に帰属する 四半期純利益 Profit Attributable to Non-Controlling Interests	-9,618	-5,062	-4,556	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b> Profit Attributable to Owners of Parent	<b>129,293</b>	<b>100,144</b>	<b>+29,149</b>	<b>+29.1%</b>

### 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	53,990
<b>合計</b> Total	<b>53,990</b>

### 公表（進捗率）

#### Progress Rate

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	2Q, FY2023	通期予想 Full-Year Forecast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,165,245	2,300,000	50.7%
営業利益 Operating Income	179,734	335,000	53.7%
経常利益 Ordinary Income	154,409	255,000	60.6%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	129,293	215,000	60.1%

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結PL概要 全体

Summary of 2Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

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

## 連結包括利益計算書

### Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		2Q, FY2023	2Q, FY2022
<b>当期純利益</b> <b>Profit</b>		<b>138,911</b>	<b>105,206</b>
<b>その他包括利益</b> <b>Other Comprehensive Income</b>		<b>94,347</b>	<b>-10,525</b>
<b>その他有価証券評価差額金</b> <b>Valuation Difference on Available-For-Sale Securities</b>		<b>27,004</b>	<b>-96,624</b>
<b>繰延ヘッジ損益</b> <b>Deferred Gains or Losses on Hedges</b>		<b>4,956</b>	<b>10,170</b>
<b>為替換算調整勘定</b> <b>Foreign Currency Translation Adjustment</b>		<b>32,693</b>	<b>49,469</b>
<b>退職給付に係る調整額</b> <b>Remeasurements of Defined Benefit Plans, Net of Tax</b>		<b>-1,740</b>	<b>-1,929</b>
<b>持分法適用会社に対する持分相当額</b> <b>Share of Other Comprehensive Income of Associates Accounted for Using Equity Method</b>		<b>31,434</b>	<b>28,387</b>
<b>包括利益</b> <b>Comprehensive Income</b>		<b>233,259</b>	<b>94,681</b>
<b>(うち親会社株主に係る包括利益)</b> <b>(Comprehensive Income Attributable to Owners of the Parent)</b>		<b>222,404</b>	<b>86,837</b>
<b>(うち非支配株主に係る包括利益)</b> <b>(Comprehensive Income Attributable to Non-Controlling Interests)</b>		<b>10,855</b>	<b>7,843</b>

## (参考) 単体・営業損益

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

単位：百万円/Unit : Millions of yen

			2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change
<b>営業収益</b> <b>Revenue from Operations</b>	賃貸事業 <b>Leasing</b>		<b>345,108</b>	<b>314,254</b>	<b>+30,853</b>
	分譲事業（業務施設等） <b>Property Sales</b>		<b>13,700</b>	<b>3,084</b>	<b>+10,615</b>
	その他 <b>Other</b>		<b>18,431</b>	<b>18,723</b>	<b>-291</b>
	合計 <b>Total</b>		<b>377,239</b>	<b>336,061</b>	<b>+41,178</b>
<b>粗利益率</b> <b>Gross Profit Margin</b>	賃貸事業 <b>Leasing</b>		<b>17.3%</b>	<b>14.3%</b>	<b>+3.0pt</b>
	分譲事業（業務施設等） <b>Property Sales</b>		<b>13.2%</b>	<b>-57.7%</b>	<b>+70.9pt</b>
	その他 <b>Other</b>		<b>33.4%</b>	<b>41.1%</b>	<b>-7.7pt</b>
<b>営業利益</b> <b>Operating Income</b>			<b>42,469</b>	<b>29,243</b>	<b>+13,226</b>

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結PL概要

## Summary of 2Q, FY2023 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	
<p>前期に竣工した「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、既存商業施設の売上伸長や、「ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真」の新規開業効果等により、セグメント全体では350億円の増収、131億円の増益。なお、当期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.6%。</p> <p>In the first half of the fiscal year ending March 31, 2024, overall revenue from operations and operating income grew ¥35.0 billion and ¥13.1 billion, respectively. In addition to an increase in leasing revenue and income from "50 Hudson Yards," an office building in the U.S. completed during the previous fiscal year, this was mainly due to the growth in sales at existing retail facilities and contributions from the newly opened retail facilities "LaLaport KADOMA" and "MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA."</p> <p>Meanwhile, the Company's office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 3.6% as of September 30, 2023.</p>	

		2Q, FY2023	Y on Y			2Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations		398,984	+35,097	営業利益 Operating Income		88,418	+13,104
収益 Revenue	オフィス Office Buildings	218,803		207,218		+11,584	
	商業施設 Retail Facilities	139,953		125,368		+14,585	
	その他 Other	40,227		31,300		+8,927	
	合計/Total Revenue	398,984		363,887		+35,097	
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Office Buildings	所有 Owned	2,068	1,982	+86		
		転貸 Sublease	1,488	1,490	-2		
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,009	1,895	+114		
		転貸 Sublease	646	636	+10		
合計/Total Leased Floor Space	6,212	6,003	+209				
空室率推移/Vacancy Rate		9/2023	6/2023	3/2023	3/2022	3/2021	3/2020
連結オフィス・商業 Consolidated Office Buildings & Retail Facilities		4.4%	3.9%	4.3%	3.0%	2.9%	2.3%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Office Buildings Tokyo Metropolitan Area		3.6%	3.2%	3.8%	3.2%	3.1%	1.9%

### 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 FY2023)

- ・ららぽーと門真・三井アウトレットパーク大阪門真  
/ LaLaport KADOMA, MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA
- ・ららぽーと台中/Lalaport TAICHUNG

#### 【通期稼働（前期稼働物件）】

##### Properties operating throughout the year (properties operating from FY2022)

- 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
- ・ららぽーとフック・ビントウシティセンター  
/ LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTER
- ・三井アウトレットパーク 台南 / MITSUI OUTLET PARK TAINAN

### (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	
		2Q, FY2023	2Q, FY2022	2Q, FY2023	2Q, FY2022	2Q, FY2023	2Q, FY2022
棟数 Number of Buildings	118	122	95	98	23	24	
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	2,832	2,843	2,552	2,558	280	285	
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)	167,910	168,095	155,870	156,070	12,039	12,025	
空室率 Vacancy Rate	3.6%	6.4%	3.6%	6.7%	4.3%	4.0%	

### 商業施設/Retail Facilities

		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
		2Q, FY2023	2Q, FY2022	2Q, FY2023	2Q, FY2022	2Q, FY2023	2Q, FY2022
棟数 Number of Buildings	95	99	68	72	27	27	
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	2,330	2,290	1,437	1,471	893	820	
賃貸収益 Leasing Revenue (¥ millions)	128,041	116,887	81,616	77,794	46,424	39,092	
空室率 Vacancy Rate	1.6%	1.9%	1.2%	1.8%	2.3%	2.0%	

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

分譲  
Property Sales

5

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

単位：百万円/Unit:Millions of yen

## 分譲/Property Sales

国内住宅分譲における、「パークコート神宮北参道 ザタワー」等の引渡しへの進捗、投資家向け・海外住宅分譲等における資産回転の継続による投資家等への国内・海外の物件売却の推進により、セグメント全体では320億円の増収、191億円の増益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,350戸に対する契約進捗率は92%。

In the period under review, overall revenue from operations and operating income in the "Property Sales" segment increased ¥32.0 billion and ¥19.1 billion, respectively, on the back of progress in the sale of properties to investors in Japan and overseas. In specific terms, results improved in both the "Property Sales to Individuals (Domestic)" category, owing to such factors as progress in the handover of PARK COURT JINGU KITASANDO THE TOWER, and the "Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc." category due to the continued turnover of assets.

Meanwhile, of the 3,350 new condominium units in Japan that will be recorded in the fiscal year ending March 31, 2024, the Company had contracts in place for 92% as of September 30, 2023.

### 当期における主要な計上物件

Major Projects Undertaken during the Period (full-year total)

#### 【国内住宅分譲】Property Sales to Individuals

- パークコート神宮北参道 ザタワー  
/ PARK COURT JINGU KITASANDO THE TOWER
- パークマンション鳥居坂  
/ PARK MANSION TORIIZAKA
- パークホームズ文京小石川ヒルテラス  
/ PARK HOMES BUNKYO KOISHIKAWA HILL TERRACE
- パークホームズ仙台東町  
/ PARK HOMES SENDAIOROSHIMACHI
- ファインコート新百合ヶ丘グランレジャー  
/ FINE COURT SHINYURIGAOKA GRAND LEGACY

#### 【投資家向け分譲】Property Sales to Investors

- イノベーションスクエア Phase II / Innovation Square Phase II
- Alta Revolution
- パークアキス赤坂山王 / PARK AXIS AKASAKASANNO
- パークアキス大塚サウスレジデンス  
/ PARK AXIS OTSUKA SOUTH RESIDENCE

	2Q, FY2023	Y on Y		2Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	319,538	+32,023	営業利益 Operating Income	76,442	+19,155

		2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change
国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	収益 Revenue	166,360	119,475	+46,884
	営業利益 Operating Income	36,324	13,208	+23,115
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	収益 Revenue	153,178	168,040	-14,861
	営業利益 Operating Income	40,118	44,078	-3,959
合計 Total	収益 Revenue	319,538	287,515	+32,023
	営業利益 Operating Income	76,442	57,286	+19,155

中高層分譲 Condominium Sales	戸数(戸) Number of Units (Units)	1,390	1,550	-160
	戸当たり単価(万円) Unit Price(¥10 thousand)	10,831	6,200	+4,631
	収益 Revenue	150,542	96,085	+54,456
戸建分譲 Detached Housing Sales	戸数(戸) Number of Units (Units)	186	280	-94
	戸当たり単価(万円) Unit Price(¥10 thousand)	8,504	8,353	+151
	収益 Revenue	15,817	23,389	-7,571
国内住宅分譲合計 Total Property Sales to Individuals (Domestic)	戸数(戸) Number of Units (Units)	1,576	1,830	-254
	戸当たり単価(万円) Unit Price(¥10 thousand)	10,557	6,529	+4,028
	収益 Revenue	166,360	119,475	+46,884

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

(戸/Units)

	9/2023	6/2023	3/2023	3/2022	3/2021	3/2020
中高層分譲 Condominiums	30	36	55	82	150	128
戸建分譲 Detached Housing	5	0	0	7	17	58
合計 Total	35	36	55	89	167	186

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

(戸/Units)

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Term	期中契約 Contracts during Term	契約累計 Total	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Term	期中新規発売 Newly Launched during Term
中高層分譲 Condominiums	4,256	1,801	6,057	1,390	4,667	1,797
戸建分譲 Detached Housing	118	128	246	186	60	131
合計 Total	4,374	1,929	6,303	1,576	4,727	1,928

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2023 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

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2023	Y on Y		2Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	221,272	+3,727	営業利益 Operating Income	29,948	-2,187

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等により、増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、前年同期に計上したプロジェクトマネジメントフィーの反動減等により、減収減益。セグメント全体では37億円の増収、21億円の減益。

In the "Property Management" category, revenue and operating income increased owing mainly to the year-on-year improvement in occupancy rates in the "Repark" (car park leasing) business.

Revenue from operations and operating income in the "Brokerage and Asset Management, etc." category decreased due to a variety of factors, including the absence of project management fees recorded in the corresponding period of the previous fiscal year. As a result, overall revenue from operations grew ¥3.7 billion and declined ¥2.1 billion in the "Management" segment.

		2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change
プロパティマネジメント Property Management	収益 Revenue	168,956	164,481	+4,474
	営業利益 Operating Income	19,389	18,530	+858
仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	収益 Revenue	52,316	53,063	-747
	営業利益 Operating Income	10,559	13,604	-3,045
合計 Total	収益 Revenue	221,272	217,545	+3,727
	営業利益 Operating Income	29,948	32,135	-2,187

	2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	248,959	254,065	-5,106
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	18,438	19,292	-854
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	357	463	-106

\*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：18,484件（前期比△886件）

\*Brokerages refers to brokerages from outside customers

Reference: Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination of unrealized gains and losses: 18,484 (-886 Y on Y)

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

施設営業  
Facility

5

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

## 施設営業/Facility Operations

単位：百万円/Unit:Millions of yen

ホテル・リゾートのADRが大幅に改善したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では339億円の増収、190億円の増益。  
Overall revenue from operations and operating income increased ¥33.9 billion and ¥19.0 billion, respectively, in the “Facility Operations” segment. This was mainly due to the substantial improvement in ADR at hotels and resorts as well as upswings in the number of operating days and visitors at TOKYO DOME.

	2Q, FY2023	Y on Y		2Q, FY2023	Y on Y
<b>営業収益</b> Revenue from Operations	<b>94,151</b>	<b>+33,945</b>	<b>営業利益</b> Operating Income	<b>12,590</b>	<b>+19,024</b>

		2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change
収益 Revenue	ホテル・リゾート Hotels and Resorts	65,807	39,205	+26,601
	スポーツ・エンターテインメント Sports and Entertainments	28,343	21,000	+7,343
	合計 Total	94,151	60,205	+33,945

		2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change
宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused hotels Occupancy Rates		82%	80%	+2pt

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

その他  
Other

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

その他/Other

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2023	Y on Y		2Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	131,298	+3,405	営業利益 Operating Income	-1,043	+1,840

		2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change
収益 Revenue	新築請負・リフォーム New construction under Consignment and	113,233	111,785	+1,448
	その他 Other	18,064	16,107	+1,957
	合計 Total	131,298	127,892	+3,405

		2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change
新築請負受注工事高 Revenue from New Construction under Consignment Orders Received		64,600	62,500	+2,100

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

参考：海外事業  
Reference : OVERSEAS BUSINESS

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

参考：海外事業  
Reference : OVERSEAS BUSINESS

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		2Q, FY2023	2Q, FY2022	増減/Change
賃貸 Leasing	収益 Revenue	70,474	53,002	+17,472
	営業利益① Operating Income (1)	20,461	13,624	+6,836
分譲 Property Sales	収益 Revenue	116,550	96,551	+19,999
	営業利益② Operating Income (2)	36,160	18,358	+17,802
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	収益 Revenue	9,466	6,459	+3,006
	営業利益③ Operating Income (3)	-116	-894	+778
海外持分法換算営業利益④*1 Pro forma Operating Income of Overseas Affiliates (4)*1		5,182	7,061	-1,878
海外事業利益合計①+②+③+④ Total Overseas Income ((1) + (2) + (3) + (4))		61,687	38,149	+23,538
海外事業利益比率*2 Overseas Income Ratio*2		33.4%	27.5%	+5.9pt

\*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 当期 135.00円/ドル（2023年1月1日～2023年6月30日） 前期 123.14円/ドル（2022年1月1日～2022年6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 2Q, FY2023 ¥135.00:US\$1 (Jan. 1, 2023 - Jun. 30, 2023); 2Q, FY2022 ¥123.14:US\$1 (Jan. 1, 2022 - Jun. 30, 2022)

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結BS概要 全体

## Summary of 2Q, FY2023 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

		2Q, FY2023	FY2022	増減/Change			2Q, FY2023	FY2022	増減/Change
<b>流動資産</b>	<b>Current Assets</b>	<b>3,157,193</b>	<b>2,747,508</b>	<b>+409,685</b>	<b>流動負債</b>	<b>Current Liabilities</b>	<b>1,764,706</b>	<b>1,501,842</b>	<b>+262,864</b>
現金・預金	Cash & Time Deposits	283,355	134,355	+148,999	支払手形及び買掛金	Accounts Payable-Trade	89,818	147,985	-58,166
受取手形、売掛金及び契約資産	Accounts Receivable —Trade and Contract Assets	70,436	71,220	-784	短期借入金	Short-Term Debt	853,546	624,616	+228,929
有価証券	Marketable Securities	140	131	+9	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	184,000	78,000	+106,000
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,406,273	2,163,634	+242,638	短期償還社債	Bond Redeemable Within One Year	109,602	100,300	+9,302
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	11,683	9,158	+2,524	未払法人税等	Income Taxes Payable	50,416	41,629	+8,787
その他の棚卸資産	Other Inventories	9,101	10,737	-1,635	契約負債	Contract Liabilities	176,230	178,190	-1,959
短期貸付金	Short-Term Loans	19,721	16,890	+2,830	完成工事補償引当金	Allowance for Completed Project Indemnities	845	907	-62
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	9,769	9,774	-4	債務保証損失引当金	Allowance for Possible Guarantee Losses	-	0	△0
その他の流動資産	Other	347,459	332,336	+15,123	その他流動負債	Other	300,246	330,212	-29,965
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-746	-731	-15					
					<b>固定負債</b>	<b>Long-Term Liabilities</b>	<b>4,587,339</b>	<b>4,308,333</b>	<b>+279,005</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>Tangible Fixed Assets</b>	<b>4,355,210</b>	<b>4,206,453</b>	<b>+148,757</b>	社債	Corporate Bonds	911,803	730,011	+181,791
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,755,598	1,688,214	+67,384	長期借入金	Long-Term Debt	2,596,048	2,515,602	+80,445
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	79,055	68,621	+10,434	預り敷金・保証金	Deposits from Tenants	461,463	456,582	+4,881
土地	Land	2,229,166	2,170,728	+58,437	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' and Corporate Auditors' Retirement Benefits	559	799	-240
建設仮勘定	Construction in Progress	109,046	102,781	+6,265	退職給付に係る負債	Net Defined Benefit Liability	45,748	45,672	+75
その他	Other	182,343	176,108	+6,235	繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	295,022	286,734	+8,287
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities on Land Revaluation	91,088	91,088	-
<b>無形固定資産</b>	<b>Intangible Fixed Assets</b>	<b>92,421</b>	<b>86,676</b>	<b>+5,744</b>	その他固定負債	Other	185,605	181,841	+3,764
					<b>有利子負債</b>	<b>Interest-Bearing Debt</b>	<b>4,655,000</b>	<b>4,048,531</b>	<b>+606,469</b>
<b>有形・無形固定資産</b>	<b>Tangible and Intangible Fixed Assets</b>	<b>4,447,632</b>	<b>4,293,130</b>	<b>+154,501</b>	うちノンリコース債務	Non-recourse debt	691,980	676,851	+15,128
					余剰敷金・保証金	Surplus lease deposits/guarantee deposits	289,167	284,291	+4,875
					<b>負債計</b>	<b>Total Liabilities</b>	<b>6,352,045</b>	<b>5,810,176</b>	<b>+541,869</b>
<b>投資その他資産</b>	<b>Investments and Other Assets</b>	<b>1,922,295</b>	<b>1,800,757</b>	<b>+121,537</b>	資本金	Common Stock	341,000	340,552	+447
投資有価証券	Investment Securities	1,364,300	1,258,125	+106,175	資本剰余金	Capital Surplus	280,759	366,604	-85,844
長期貸付金	Long-Term Loans	8,386	8,938	-551	利益剰余金	Retained Earnings	1,609,151	1,499,572	+109,579
差入敷金・保証金	Lease Deposits	172,296	172,291	+5	自己株式	Treasury Stock	-7,314	-38,354	+31,039
退職給付に係る資産	Net Defined Benefit Asset	64,203	64,756	-553	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	184,769	194,900	-10,131
繰延税金資産	Deferred Income Taxes	26,098	25,761	+337	その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Securities	453,982	426,950	+27,031
その他投資その他資産	Other	288,172	272,027	+16,144	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	21,081	16,072	+5,008
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,163	-1,143	-19	為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	130,571	67,710	+62,860
					退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	24,927	26,717	-1,790
					新株予約権	New Share Subscription Rights	909	1,291	-382
					非支配株主持分	Non-Controlling Interests	135,236	129,202	+6,034
					<b>純資産計</b>	<b>Total Net Assets</b>	<b>3,175,075</b>	<b>3,031,220</b>	<b>+143,854</b>
					〔D/Eレシオ〕	〔D/E Ratio〕	1.53	1.40	+0.13
					〔自己資本比率〕	〔Equity Ratio〕	31.9%	32.8%	- 0.9pt
<b>資産計</b>	<b>Total Assets</b>	<b>9,527,121</b>	<b>8,841,396</b>	<b>+685,724</b>	<b>負債・純資産計</b>	<b>Total Liabilities and Net Assets</b>	<b>9,527,121</b>	<b>8,841,396</b>	<b>+685,724</b>

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+2,151億円/Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +215.1 billion yen

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結BS概要

## Summary of 2Q, FY2023 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

### 販売用不動産(前渡金含む)

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

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	2Q, FY2023	FY2022	増減/Change
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	827,641	739,095	+88,545
三井不動産 Mitsui Fudosan	686,361	609,575	+76,786
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	596,718	602,381	-5,662
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	166,329	91,647	+74,682
SPC合計 SPCs Total	116,090	109,963	+6,126
その他・消去等 Other and Elimination	13,131	10,971	+2,160
合計 Total	2,406,273	2,163,634	+242,638

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資 <sup>*1</sup> New Investments <sup>*1</sup>	原価回収 Cost Recovery	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2023	2,163,634	399,813	- 211,217	54,043	2,406,273
2Q, FY2022	2,051,704	198,595	- 202,822	98,652	2,146,129

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費(当第2四半期 908億円) / Reference: Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential (¥90.8 billion for the year under review)

### 有形・無形固定資産

#### Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	2Q, FY2023	FY2022	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	2,689,425	2,688,891	+533
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	748,214	686,229	+61,985
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	277,890	279,542	-1,651
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	157,882	126,985	+30,896
SPC合計 SPCs Total	153,113	154,307	-1,194
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	88,644	88,179	+465
三井不動産マレーシアグループ Mitsui Fudosan Malaysia Group	66,533	63,498	+3,035
その他・消去等 Other and Elimination	265,927	205,495	+60,431
合計 Total	4,447,632	4,293,130	+154,501

(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 <sup>*2</sup> New Investments <sup>*2</sup>	減価償却 Depreciation	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2023	4,293,130	141,778	-64,661	77,385	4,447,632
2Q, FY2022	3,914,135	276,309	-59,195	166,617	4,297,866

### 有利子負債

#### Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	2Q, FY2023	FY2022	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	3,378,420	3,008,292	+370,127
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	1,325,187	1,149,328	+175,859
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	749,700	620,000	+129,700
SPC合計 SPCs Total	165,050	161,610	+3,440
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	140,661	70,770	+69,890
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	129,300	123,500	+5,800
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	112,040	73,633	+38,406
三井不動産マレーシアグループ Mitsui Fudosan Malaysia Group	51,812	46,570	+5,242
子会社貸付金 Loans to Subsidiaries	- 1,556,536	- 1,395,039	-161,496
その他・消去等 Other and Elimination	159,365	189,865	-30,500
合計 Total	4,655,000	4,048,531	+606,469
(うちノンリコース債務) (Non-recourse Debt of Total)	691,980	676,851	+15,128

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+1,463億円

Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +146.3 billion yen

\*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

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

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

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

#### 為替/Exchange rate

当第2四半期 144.99円/ドル (2023年6月30日時点) 前期 132.70円/ドル (2022年12月31日時点)

当第2四半期 182.95円/ポンド (2023年6月30日時点) 前期 160.00円/ポンド (2022年12月31日時点)

¥144.99:US\$1 as of June 30, 2023, ¥132.70:US\$1 as of December 31, 2022;

¥182.95:£1 as of June 30, 2023, ¥160.00:£1 as of December 31, 2022

#### 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「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」、台湾三井不動産グループにおける「ららぽーと台中」への新規投資、三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。

Due to New investments in "Yaesu 2-Chome Central District Project" in Mitsui Fudosan, "LaLaport TAICHUNG" in Mitsui Fudosan Taiwan Group, foreign exchange effects at overseas subsidiaries such as Mitsui Fudosan America Group, etc.

# 2024年3月期 第2四半期決算概要：連結キャッシュ・フロー計算書

## Summary of 2Q, FY2023 Financial Results : Consolidated Statements of Cash Flows

単位：百万円/Unit : Millions of Yen

		2Q, FY2023	2Q, FY2022			2Q, FY2023	2Q, FY2022
税金等調整前四半期純利益	Profit before income taxes	208,399	162,139	短期借入れによる収入	Proceeds from Short-Term Debt	1,373,547	859,486
減価償却費	Depreciation	64,661	59,195	短期借入金の返済による支出	Repayment of Short-Term Debt	-1,113,709	-710,996
受取利息及び受取配当金	Interest and Dividend Income	-4,984	-4,450	長期借入れによる収入	Proceeds from Long-Term Debt	221,656	187,628
支払利息	Interest Expenses	34,859	21,504	長期借入金の返済による支出	Repayment of Long-Term Debt	-212,682	-108,926
持分法による投資損益（-は益）	(Gain) Loss on Equity-Method Investments	-5,250	-4,915	社債の発行による収入	Proceeds from Issuance of Bonds	240,002	117,330
段階取得に係る差損益（-は益）	(Gain) Loss on Step Acquisitions	-	2,155	社債の償還による支出	Redemption of Bonds	-60,000	-61,700
投資有価証券売却損益（-は益）	(Gain) Loss on Sales of Investment Securities	-53,990	-44,027	配当金の支払額	Cash Dividends Paid	-29,866	-31,330
売上債権及び契約資産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Trade Receivables and Contract Assets	1,648	-3,492	非支配株主からの払込みによる収入	Proceeds from Share Issuance to Non-Controlling Shareholders	921	5,177
仕入債務の増減額（-は減少）	Increase (Decrease) in Accounts Payable	-503	-9,902	非支配株主への配当金の支払額	Dividends Paid to Non-Controlling Shareholders	-12,165	-9,124
販売用不動産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Real Property for Sale	-235,607	-15,157	非支配株主との資本取引による支出	Payments for Capital Transactions with Non-controlling Shareholders	-81,440	-6,265
その他	Other, net	-17,513	-97,126	ファイナンス・リース債務の返済による支出	Repayment of Finance Lease Obligations	-6,670	-5,923
小計	Subtotal	-8,279	65,924	自己株式の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Treasury Stocks	-11	-2,126
利息及び配当金の受取額	Cash Receipts of Interest and Dividend Income	6,214	6,076	その他	Other, net	300	-
利息の支払額	Cash Payments of Interest Expense	-35,627	-22,195	財務活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (used in) Financing Activities	319,882	233,227
法人税等の支払額又は還付額（-は支払）	Income Taxes Paid or Refunded (payment)	-53,323	-65,586	現金及び現金同等物に係る換算差額	Effect of Exchange Rate Changes on Cash and Cash Equivalents	33,519	39,279
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities	-91,016	-15,780	現金及び現金同等物の増減額（-は減少）	Net Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	148,844	29,796
有形及び無形固定資産の取得による支出	Purchase of Tangible and Intangible Fixed Assets	-107,773	-242,681	現金及び現金同等物の期首残高	Cash and Cash Equivalents at Beginning of the Period	132,310	142,682
有形及び無形固定資産の売却による収入	Proceeds from Sale of Tangible and Intangible Fixed Assets	1,485	4,880	連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	Decrease in Cash and Cash Equivalents Due to Exclusion from Consolidation	-	-2,490
投資有価証券の取得による支出	Purchase of Investment Securities	-48,870	-28,201	現金及び現金同等物の四半期末残高	Cash and Cash Equivalents at End of the Period	281,155	169,987
投資有価証券の売却による収入	Proceeds from Sale of Investment Securities	71,863	46,657				
敷金及び保証金の差入による支出	Payments for Lease and Guarantee Deposits	-6,205	-8,597				
敷金及び保証金の回収による収入	Proceeds from Collection of Lease and Guarantee Deposits	5,423	8,028				
預り敷金保証金の返還による支出	Repayment of Deposits from Tenants	-22,295	-23,800				
預り敷金保証金の受入による収入	Proceeds from Deposits from Tenants	26,485	34,767				
貸付けによる支出	Payment of Loan Receivable	-4,353	-8,373				
貸付金の回収による収入	Collection of Loan Receivable	3,835	4,400				
定期預金の預入による支出	Payments into Time Deposits	-1	-530				
定期預金の払戻による収入	Proceeds from Withdrawal of Time Deposits	-	1,733				
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	Purchase of shares of subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-28,584	-6,748				
その他	Other, net	-4,550	-8,465				
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities	-113,540	-226,930				

# 2024年3月期決算概要：連結業績予想（2023年11月8日公表）

## FY2023 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced Nov. 8, 2023)

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	2024年3月期 通期予想 / FY2023 Forecast			参考 / Reference
	今回 / Latest 2023年11月8日公表 Nov. 8, 2023	前回 / Previous 2023年5月10日公表 May 10, 2023	増減 Change	FY2022 実績/Results
<b>営業収益</b> Revenues from Operations	2,300,000	2,300,000	-	2,269,103
賃貸 Leasing	780,000	780,000	-	755,238
分譲 Property Sales	600,000	600,000	-	641,672
マネジメント Management	450,000	450,000	-	445,924
施設営業 Facility Operations	180,000	180,000	-	144,577
その他 Other	290,000	290,000	-	281,690
賃貸 Leasing	162,000	162,000	-	149,795
分譲 Property Sales	146,000	146,000	-	145,868
マネジメント Management	60,000	60,000	-	63,383
施設営業 Facility Operations	19,000	14,000	+5,000	- 3,690
その他 Other	2,000	2,000	-	- 904
全社費用・消去 Elimination or Corporate	- 54,000	- 54,000	-	- 49,047
<b>営業利益</b> Operating Income	335,000	330,000	+5,000	305,405
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	- 80,000	- 85,000	+5,000	- 40,046
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	- 75,000	- 80,000	+5,000	- 53,970
その他 Other, in Net	- 5,000	- 5,000	-	13,923
<b>経常利益</b> Ordinary Income	255,000	245,000	+10,000	265,358
特別損益 Extraordinary Gains/Losses	65,000	65,000	-	30,572
<b>税前当期純利益</b> Income before Income Taxes	320,000	310,000	+10,000	295,930
法人税等 Income Taxes	- 101,000	- 96,000	-5,000	- 92,556
<b>当期純利益</b> Profit	219,000	214,000	+5,000	203,374
非支配株主に帰属する 当期純利益 Profit Attributable to Non-Controlling Interests	- 4,000	- 4,000	-	- 6,375
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b> Profit Attributable to Owners of the Parent	215,000	210,000	+5,000	196,998

### <業績予想修正内容（前回予想との差異）>

今般、営業利益以下の各利益が期初公表（2023年5月10日）の通期業績予想を上回る見込みとなつたことから、当期の連結業績予想を以下の通り修正します。

営業利益は施設営業の好調な営業状況により、前回予想を50億円上回る3,350億円、  
経常利益は純金利負担の改善により前回予想を100億円上回る2,550億円、  
親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想を50億円上回る2,150億円を見込む。

#### <Details of Revisions to Earnings Forecast (Change from Previous Forecast)>

Recognizing that each level of profit below operating income is projected to exceed the earnings forecast for the full fiscal year announced at the beginning of the period on May 10, 2023, Mitsui Fudosan has revised its consolidated earnings forecast for the fiscal year ending March 31, 2024 as follows.

Taking into consideration robust operating conditions in facility operations, operating income is projected to come in at ¥335.0 billion, up ¥5.0 billion from the previous forecast.

Ordinary income is expected to total ¥255.0 billion, up ¥10.0 billion from the previous forecast, owing to improvements in net interest expense.

Profit attributable to owners of parent is anticipated to amount to ¥215.0 billion, up ¥5.0 billion from the previous forecast.

■ 分譲セグメント内訳

Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		今回 / Latest 2023年11月8日公表 Nov. 8, 2023	前回 / Previous 2023年5月10日公表 May 10, 2023	増減/Change
<b>国内住宅分譲</b> Property Sales to Individuals (Domestic)				
営業収益	Revenues from Operations	310,000	310,000	-
中高層分譲	Condominium Sales	275,000	275,000	-
戸建分譲	Detached Housing Sales	35,000	35,000	-
営業利益	Operating Income	50,000	50,000	-
営業利益率	OP Margin	16.1%	16.1%	-
<b>投資家向け・海外住宅分譲等</b> Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.				
営業収益	Revenues from Operations	290,000	290,000	-
営業利益	Operating Income	96,000	96,000	-
<b>合計</b> Total				
営業収益	Revenues from Operations	600,000	600,000	-
営業利益	Operating Income	146,000	146,000	-

■ 国内住宅分譲戸数

Property Sales to Individuals (Domestic Units)

(戸/Units)

		今回 / Latest 2023年11月8日公表 Nov. 8, 2023	前回 / Previous 2023年5月10日公表 May 10, 2023	増減/Change
中高層	Condominiums	3,350	3,350	-
戸建	Detached Housing	450	450	-
合計	Total	3,800	3,800	-

■ 有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		今回 / Latest 2023年11月8日公表 Nov. 8, 2023	前回 / Previous 2023年5月10日公表 May 10, 2023	増減/Change
新規投資	New Investments	260,000	260,000	-
減価償却費	Depreciation	130,000	130,000	-

■ 販売用不動産・前渡金

Real Property for Sale · Advances Paid for Purchases

		今回 / Latest 2023年11月8日公表 Nov. 8, 2023	前回 / Previous 2023年5月10日公表 May 10, 2023	増減/Change
新規投資	New Investments	620,000	620,000	-
原価回収	Recovery of Costs	400,000	400,000	-

■ 有利子負債

Interest-Bearing Debt

		今回 / Latest 2023年11月8日公表 Nov. 8, 2023	前回 / Previous 2023年5月10日公表 May 10, 2023	増減/Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,600,000	4,450,000	+150,000

足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更（前回予想133円/ドル→今回予想149円/ドル）

The forecast for the year-end balance of interest-bearing debt has been changed to take account of the current exchange rate situation. ( Previous Forecast : ¥133.00 : US\$1 → Latest Forecast : ¥149.00 : US\$1 )

## 偶発債務

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

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

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

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

## 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

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

## 会計方針の変更

（電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱いの適用）

「電子記録移転有価証券表示権利等の発行及び保有の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第43号 2022年8月26日 企業会計基準委員会）を第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。なお、この変更による当第2四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

# 決算セグメントの変更について（2023年度より適用）

Change in Financial Disclosure Segment (Effective from FY2023)

- ・従来の「賃貸」「分譲」「マネジメント」「その他」の4区分から「賃貸」「分譲」「マネジメント」「施設営業」「その他」の5区分へと変更
- ・従来の「その他」セグメントに含まれていた施設営業事業、東京ドーム事業を「施設営業」セグメントに集約

## 旧セグメント（2022年度実績）

賃貸	営業収益	営業利益
	7,543億円	1,491億円

分譲	営業収益	営業利益
	6,406億円	1,457億円

マネジメント	営業収益	営業利益
	4,459億円	633億円

その他	営業収益	営業利益
	4,282億円	-42億円
	新築請負	
	施設営業	
	東京ドーム	
	その他	

## 新セグメント（2022年度実績）

賃貸 <sup>*1</sup>	営業収益	営業利益
	7,552億円	1,497億円

分譲 <sup>*2</sup>	営業収益	営業利益
	6,416億円	1,458億円

マネジメント	営業収益	営業利益
	4,459億円	633億円

施設営業	営業収益	営業利益
	1,445億円	-36億円
	ホテル・リゾート <sup>*3</sup>	
	スポーツ・エンターテインメント	

\*3：東京ドーム社におけるリゾート事業を含む

その他	営業収益	営業利益
	2,816億円	-9億円
	新築請負・リフォーム	
	その他 <sup>*4</sup>	

\*4：ゴルフ場事業および東京ドーム社におけるその他の事業等を含む

「リフォーム・リニューアル事業」のみ

消去他 営業利益 -486億円

消去他<sup>\*5</sup> 営業利益 -490億円

**合計** 営業収益 22,691億円 営業利益 3,054億円

**合計** 営業収益 22,691億円 営業利益 3,054億円

\*5：決算セグメントの新設によりセグメント間の消去額増加

# 当社企業データ：財務データ（過去11年）

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

5

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

百万円/Millions of yen

年度/FY		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
経営成績 Business Results	営業収益	Revenue from Operations	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	<b>2,269,103</b>
	営業利益	Operating Income	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	<b>305,405</b>
	経常利益	Ordinary Income	123,066	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	<b>265,358</b>
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	59,451	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	<b>196,998</b>
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	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	<b>8,841,396</b>
	販売用不動産*1	Real Property for Sale*1	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	<b>2,163,634</b>
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	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	<b>4,293,130</b>
	資本的支出	Capital Expenditure	72,355	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	<b>386,592</b>
	減価償却費	Depreciation	59,022	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	<b>125,298</b>
	有利子負債*2	Interest-Bearing Debt*2	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	<b>4,048,531</b>
	自己資本	Shareholders' Equity	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	<b>2,900,726</b>
キャッシュ・フロー Cash Flow	営業活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Operating Activities	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	<b>297,708</b>
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-71,132	-44,056	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057	<b>-422,034</b>
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	-7,944	-123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600	<b>111,448</b>
	現金及び現金同等物の期末残高	Cash and Cash Equivalents at End of the Period	101,588	127,337	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	<b>132,310</b>
1株当たり指標 Index per Share	EPS(1株当たり純利益)(円)	EPS (Earnings Per Share) (Yen)	67.6	87.5	103.8	119.1	133.4	157.7	171.3	188.3	134.4	184.4	<b>207.9</b>
	BPS(1株当たり純資産)(円)	BPS (Book-value Per Share) (Yen)	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	<b>3,107.4</b>
	配当金(円)	Cash Dividends (Yen)	22.00	22.00	25.00	30.00	34.00	40.00	44.00	44.00	44.00	55.00	<b>62.0</b>
	発行済株式数(千株)	Number of Shares Issued (Thousands of Shares)	881,424	881,424	991,424	991,424	991,424	991,424	991,424	979,250	965,281	959,474	<b>948,451</b>
財務指標 Financial Indexes	ROA(%)*3	ROA(%)*3	3.66	4.07	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	<b>3.86</b>
	ROE(%)*4	ROE(%)*4	5.27	6.26	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	<b>6.92</b>
	D/ELシオ(倍)*5	D/E Ratio (Times)*5	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	<b>1.40</b>
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	26.9	28.0	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	<b>32.8</b>
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	<b>44.9</b>

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

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

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

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

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

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

# 当社企業データ：非財務データ

## Company Data : Non-Financial Data

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

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

年度/FY		単位/Unit	2018	2019	2020	2021	2022	
環境指標*1 Environmental Indicators *1	温室効果ガス(GHG)排出量 (SBT基準に基づく)	Greenhouse gas (GHG) emissions (based on SBT standards)	1,000t-CO <sub>2</sub>	5,076	4,383	4,690	4,199	<b>5,503</b>
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO <sub>2</sub>	90	104	115	140	<b>183</b>
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO <sub>2</sub>	395	413	363	438	<b>457</b>
	うちScope3	Of these, Scope 3	1,000t-CO <sub>2</sub>	4,591	3,865	4,211	3,621	<b>4,863</b>
	エネルギー消費量*2	Energy usage*2	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,653,327	<b>3,935,352</b>
	水使用量(取水量)*2	Water usage (intake volume)*2	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,407	5,726	5,365	11,849	<b>14,210</b>
	水使用量(排水量)*2	Water usage (discharge volume)*2	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,595	5,539	4,711	10,445	<b>12,546</b>
	廃棄物排出量*2	Waste emissions volume*2	t/年 t/year	47,271	47,188	38,080	112,375	<b>127,369</b>
人材指標 Human Resources Indicators	従業員数(連結)	No. of employees (Consolidated)	人/persons	19,081	20,864	23,992	24,408	<b>24,706</b>
	うち三井不動産(単体)	Of these, Mitsui Fudosan Co., Ltd. (Non-consolidated)	人/persons	1,577	1,678	1,776	1,898	<b>1,973</b>
	女性管理職比率(単体)*4	Women in management positions ratio (Non-consolidated)*4	%	3.3	4.5	5.7	6.8	<b>7.7</b>
	女性総合職比率(単体)*4	Women in general positions ratio (Non-consolidated)*4	%	11.0	12.5	14.3	16.5	<b>18.0</b>
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日/days	14.1	14.9	13.8	15.0	<b>16.2</b>
	育児休業取得者数(比率) 男性(単体)*5	Number (percentage) of persons taking childcare leave, men (Non-consolidated)*5	人/persons	27(84.4%)	25(61.0%)	28(70.0%)	38(79.2%)	<b>59(122.9%)</b>
	育児休業取得者数(比率) 女性(単体)	Number (percentage) of persons taking childcare leave, women (Non-consolidated)	人/persons	15(100%)	10(100%)	13(100%)	20(95.2%)	<b>22(100%)</b>
	育児休業取得者の復帰率(単体)	Return rate from childcare leave (Non-consolidated)	%	100	100	100	100	<b>100</b>
	健康診断・人間ドック受診率(単体)	Health checkup and screening rate (Non-consolidated)	%	99.5	99.8	99.5	100	<b>100</b>
フルタイム従業員の自己都合離職率(単体)	Full time staff voluntary turnover rate (Non-consolidated)	%	0.77	0.53	0.51	0.81	<b>0.66</b>	

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

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

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

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

\*3 数値確定次第、更新いたします。

\*3 Values will be updated when finalized.

\*4 各年度とも翌年度期初4月1日の数値となります。

\*4 Figures for each fiscal year are those for the beginning of the fiscal year starting April 1 of the following year.

\*5 育児目的休暇の取得率。分母：該当年度に配偶者が出産した人数、分子：該当年度に育児目的休暇を取得した人数

\*5 Percentage of persons taking leave intended for childcare.

Denominator: Number of people whose own spouse gave birth in the relevant year, Numerator: number of persons who took leave for childcare purposes in the relevant year.

# 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	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	
賃貸 Leasing	収益 Revenue	オフィス/Office	10億円 / ¥bn.	286.9	284.5	283.4	291.6	298.6	307.8	337.7	360.2	369.2	389.8	426.9	
		商業/Retail	10億円 / ¥bn.	148.6	157.8	171.0	203.3	221.2	229.3	238.3	240.4	208.8	226.2	261.3	
		その他（物流・賃貸住宅など） Other (Logistics, Rental Housing, etc.)	10億円 / ¥bn.	6.1	7.2	10.3	14.1	16.5	20.9	27.2	35.3	44.9	52.1	65.9	
			10億円 / ¥bn.	<b>441.7</b>	<b>449.6</b>	<b>464.8</b>	<b>509.1</b>	<b>536.5</b>	<b>558.1</b>	<b>603.2</b>	<b>636.0</b>	<b>623.0</b>	<b>668.1</b>	<b>754.3</b>	
	営業利益/Operating Income	10億円 / ¥bn.	<b>104.3</b>	<b>109.2</b>	<b>107.8</b>	<b>124.1</b>	<b>135.7</b>	<b>138.3</b>	<b>141.9</b>	<b>145.8</b>	<b>120.7</b>	<b>129.9</b>	<b>149.1</b>		
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	%	3.8	3.3	3.2	2.6	3.4	2.2	1.7	1.9	3.1	3.2	3.8
		商業/Retail	単体・全国 Non-consolidated, nationwide	%	1.3	1.6	0.8	0.8	2.0	1.4	1.2	2.2	2.4	2.3	2.2
	貸床面積 Leased Floor Space	連結オフィス /Office, Consolidated	所有 / Owned	1,000㎡	1,662	1,550	1,598	1,622	1,586	1,748	1,969	2,051	1,955	1,894	1,960
			転貸 / Managed	1,000㎡	1,199	1,188	1,142	1,177	1,182	1,162	1,179	1,207	1,438	1,502	1,491
		連結商業 /Retail, Consolidated	所有 / Owned	1,000㎡	1,228	1,201	1,239	1,500	1,509	1,536	1,593	1,675	1,825	1,758	1,873
			転貸 / Managed	1,000㎡	505	513	493	523	559	580	600	529	533	634	651
分譲 Property Sales	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	収益/Revenue	10億円 / ¥bn.	<b>282.5</b>	<b>345.1</b>	<b>298.1</b>	<b>295.2</b>	<b>315.6</b>	<b>275.9</b>	<b>285.4</b>	<b>268.6</b>	<b>325.3</b>	<b>245.1</b>	<b>270.5</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥bn.	<b>15.3</b>	<b>22.7</b>	<b>26.7</b>	<b>23.9</b>	<b>30.6</b>	<b>31.1</b>	<b>26.6</b>	<b>29.6</b>	<b>40.0</b>	<b>24.0</b>	<b>39.3</b>	
	投資家向け分譲等 Property Sales to Investors, etc.	収益/Revenue	10億円 / ¥bn.	<b>110.7</b>	<b>64.2</b>	<b>127.3</b>	<b>96.2</b>	<b>173.0</b>	<b>223.6</b>	<b>245.3</b>	<b>255.4</b>	<b>389.3</b>	<b>398.6</b>	<b>370.1</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥bn.	<b>7.7</b>	<b>4.3</b>	<b>18.7</b>	<b>20.5</b>	<b>34.6</b>	<b>51.8</b>	<b>71.4</b>	<b>94.1</b>	<b>78.2</b>	<b>114.3</b>	<b>106.3</b>	
分譲 (補足) Property Sales (Supplementary)	中高層 Condominiums	計上戸数/Units Booked (Units)	戸	4,956	6,557	4,858	4,391	5,200	3,707	3,283	3,194	3,775	3,208	3,196	
		戸当たり単価/Price per Unit (Millions of yen)	百万円	47.6	45.0	51.3	57.7	53.3	66.6	76.8	73.9	76.8	64.4	73.7	
		完成在庫/Inventories (Units)	戸	223	170	83	88	321	108	141	128	150	82	55	
マネジメント Management	PM (建物管理等) PM (Building Management, etc.)	収益/Revenue	10億円 / ¥bn.	<b>218.9</b>	<b>225.4</b>	<b>235.2</b>	<b>247.1</b>	<b>259.7</b>	<b>263.4</b>	<b>275.3</b>	<b>316.2</b>	<b>309.0</b>	<b>321.5</b>	<b>334.9</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥bn.	<b>26.4</b>	<b>27.8</b>	<b>28.5</b>	<b>29.9</b>	<b>32.5</b>	<b>28.9</b>	<b>30.2</b>	<b>32.7</b>	<b>21.8</b>	<b>31.2</b>	<b>37.5</b>	
	仲介AM等 Mediation AM, etc.	収益/Revenue	10億円 / ¥bn.	<b>79.0</b>	<b>88.7</b>	<b>82.5</b>	<b>87.4</b>	<b>87.9</b>	<b>90.3</b>	<b>102.1</b>	<b>105.2</b>	<b>93.8</b>	<b>107.7</b>	<b>110.9</b>	
		営業利益/Operating Income	10億円 / ¥bn.	<b>15.1</b>	<b>22.1</b>	<b>20.8</b>	<b>22.4</b>	<b>21.2</b>	<b>19.8</b>	<b>23.2</b>	<b>22.8</b>	<b>18.0</b>	<b>25.9</b>	<b>25.8</b>	
マネジメント (補足) Management (Supplementary)	PM PM	リパーク台数/Number of Units for Repair (Units)	台	143,450	154,643	166,752	191,450	210,549	226,125	245,511	268,771	273,704	251,506	250,515	
	仲介等 Mediation, etc.	仲介件数/Number of Brokerages (Properties)	件	38,769	42,418	37,147	37,811	38,594	40,638	41,361	42,770	38,363	41,057	38,971	
		販売受託件数/Number of Brokerages for Contracted Sale(Properties)	件	1,859	2,917	2,586	2,833	2,054	1,682	2,217	2,087	2,128	1,264	1,339	
その他 Other	収益/Revenue	10億円 / ¥bn.	<b>312.5</b>	<b>341.8</b>	<b>320.9</b>	<b>332.5</b>	<b>331.5</b>	<b>339.5</b>	<b>349.6</b>	<b>324.0</b>	<b>266.8</b>	<b>359.4</b>	<b>428.2</b>		
	営業利益/Operating Income	10億円 / ¥bn.	<b>0.4</b>	<b>7.2</b>	<b>9.2</b>	<b>11.8</b>	<b>10.9</b>	<b>12.3</b>	<b>10.8</b>	<b>2.2</b>	<b>-27.2</b>	<b>-29.6</b>	<b>-4.2</b>		

\* 上記は2022年度以前のセグメント数値になります。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しています。

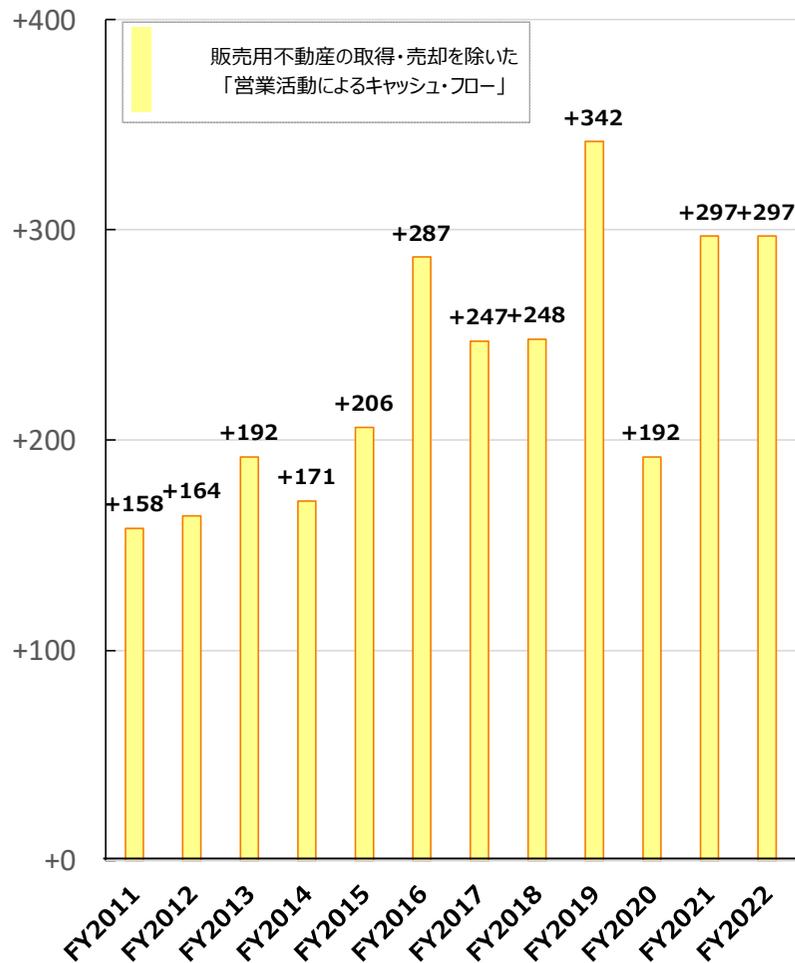
\* The above figures are for segments prior to FY2022. Figures for the "Other" segment prior to FY2018 are calculated based on the simple sum of the figures for the "Other" segment and the "Mitsui Home" segment.

# 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

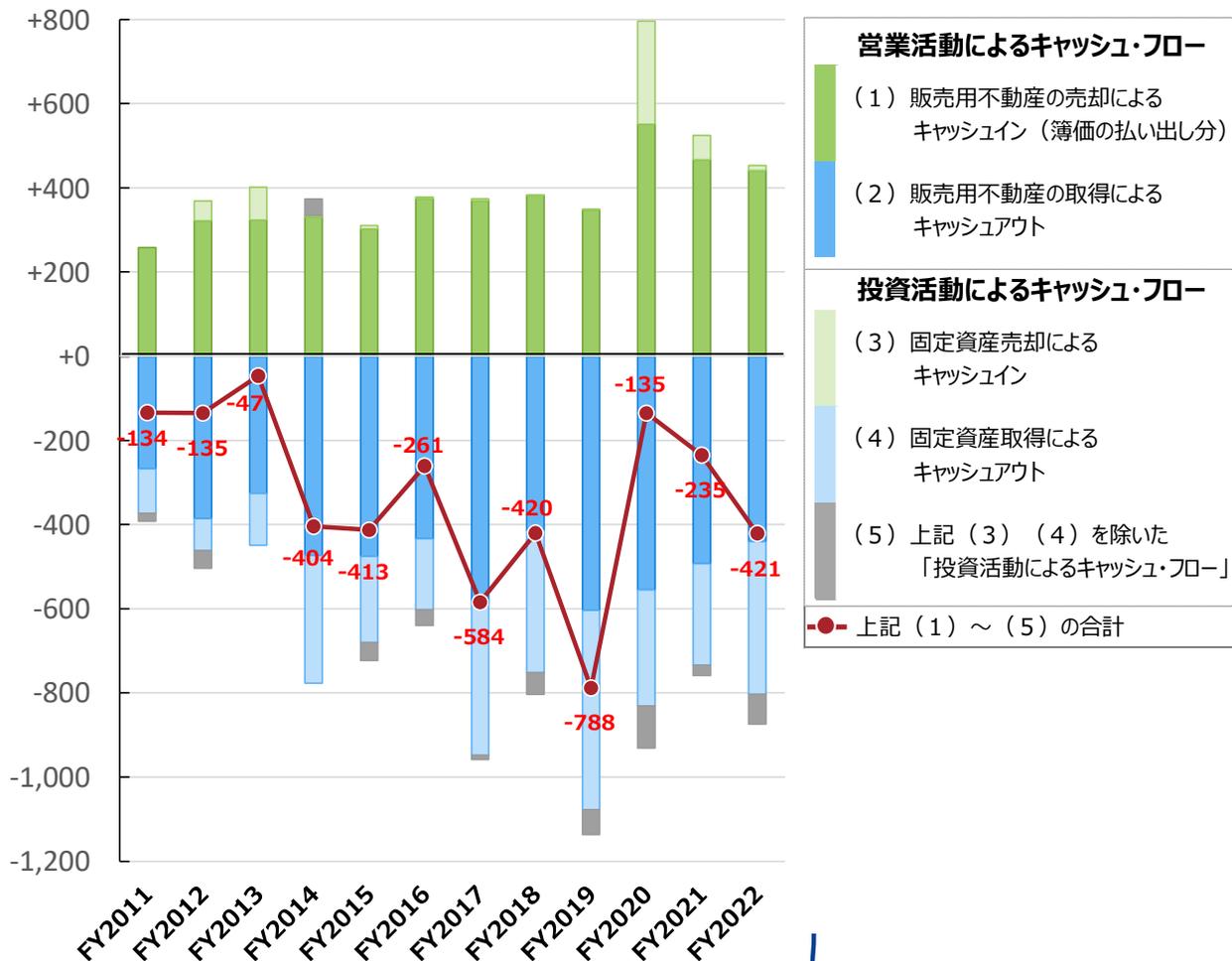
営業活動によるキャッシュフロー  
(販売用不動産の取得・売却によるキャッシュフローを除く)

(単位：十億円)



投資活動によるキャッシュフロー  
+ 販売用不動産の取得・売却によるキャッシュフロー

(単位：十億円)



営業活動によるキャッシュ・フロー

- (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)
- (2) 販売用不動産の取得によるキャッシュアウト

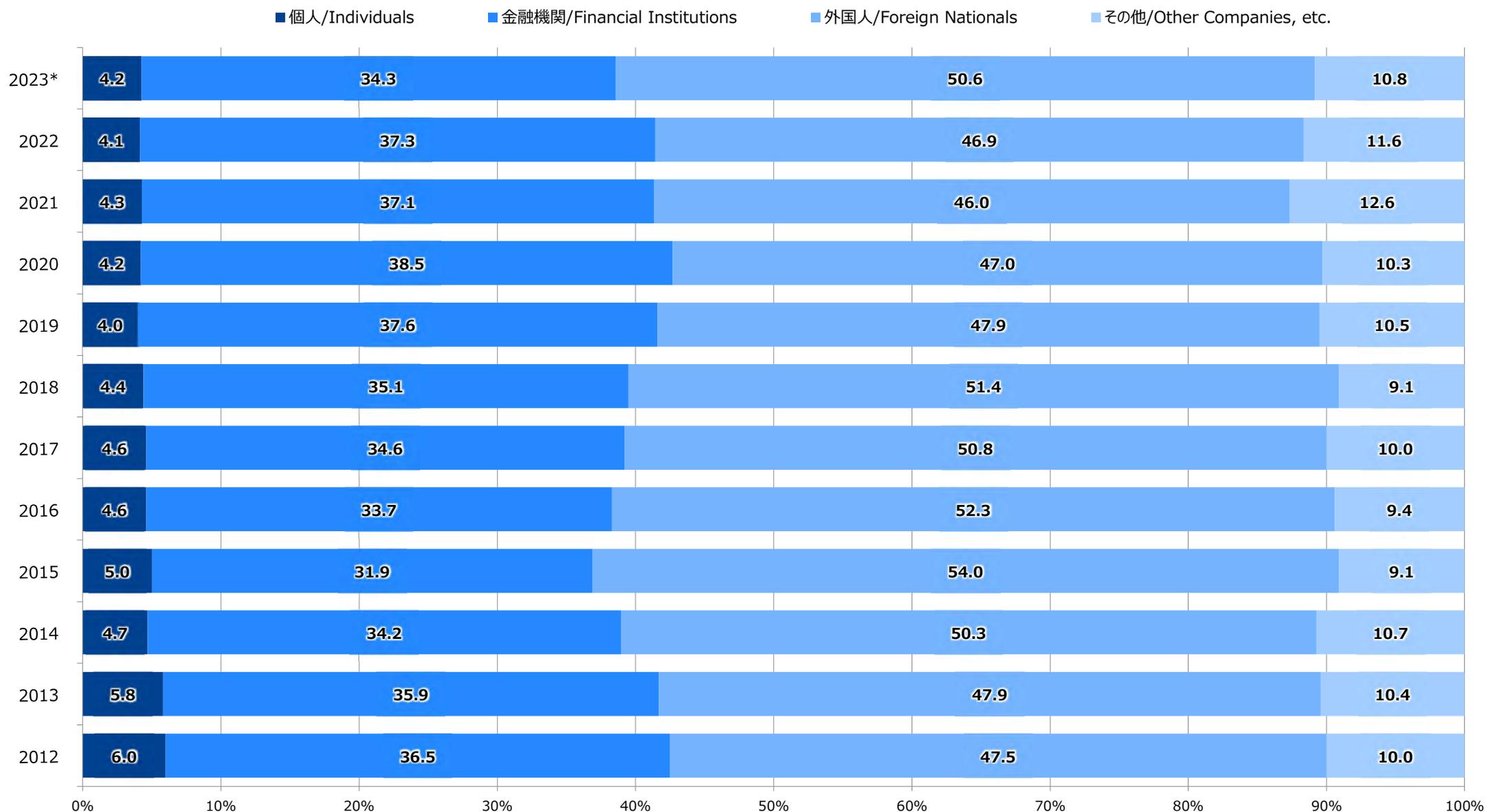
投資活動によるキャッシュ・フロー

- (3) 固定資産売却によるキャッシュイン
- (4) 固定資産取得によるキャッシュアウト
- (5) 上記(3)(4)を除いた「投資活動によるキャッシュ・フロー」

● 上記(1)～(5)の合計

	FY2011	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022
フリー・キャッシュ・フロー*	<b>+23</b>	<b>+28</b>	<b>+145</b>	<b>-231</b>	<b>-207</b>	<b>+25</b>	<b>-335</b>	<b>-172</b>	<b>-445</b>	<b>+56</b>	<b>+61</b>	<b>-125</b>
営業活動によるキャッシュ・フロー	+148	+99	+189	+30	+32	+227	+30	+216	+87	+187	+271	+297
投資活動によるキャッシュ・フロー	-124	-71	-44	-261	-239	-201	-365	-388	-532	-131	-210	-422

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



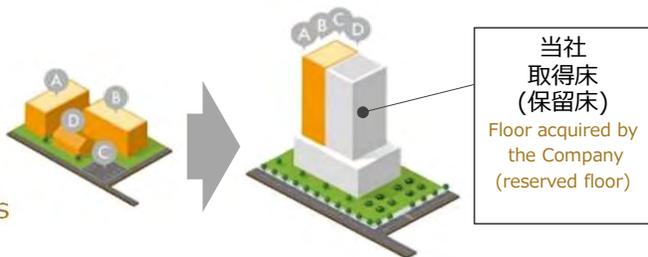
\*2023年9月末時点の株主構成比となります。/This is the ratio of shareholders as of September 30, 2023.

### 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
	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	★準備組合設立 Establish preparation union															7.0
		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	商業 Retail	MFLP船橋 I MFLP Funabashi I	千葉県・船橋市 Funabashi, Chiba	[Timeline bar from 2013 to 2015]															2.0
		55ハドソンヤード 55 Hudson Yards	米国・NY New York	入札/From bidding to operator determination ★出資契約締結 Enter into investment agreement															4.0
		MOP台湾台中港 MOP TAICHIUNG PORT	台湾・台中市 Taichung City, Taiwan	設計、計画推進/Promotion of design and planning ★入札参加 Take part in bidding 建築工事期間(解体期間を含む)/Construction work period (including dismantling period)															3.0

\*事業期間は、プロジェクトの事業化を決定した時点を開始としています。  
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1,960,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2023年3月末時点）

Office Buildings Leased floor space Approx. 1,960,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2023)

■延床面積\*1 上位15物件\*2（2023年3月末時点）

Total floor space\*1 Top 15 properties\*2 (As of March 31, 2023)

\*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
東京ミッドタウン八重洲 Tokyo Midtown Yaesu	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 108,000㎡	2022年8月 Aug. 2022	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
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1,873,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2023年3月末時点）

### Retail Facilities

Leased floor space Approx. 1,873,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2023)

#### ■リージョナル型施設 店舗面積上位10物件（2023年3月末時点）/Top 10 regional facilities by shop area (As of March 31, 2023)

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、2022年度） Store sales, Billions of yen, FY2022	
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	68
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	54
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	50
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	49
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	86
ららぽーと福岡	LaLaport FUKUOKA	福岡県福岡市 Fukuoka-shi, Fukuoka	≈ 73,000㎡	≈ 220	2022年4月 Apr. 2022	-*1
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	44
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	30
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	27
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	31

\*1 2022年度竣工物件のため非開示/Not disclosed as the property was completed in 2022.

#### ■アウトレット型施設 店舗面積上位10物件（2023年3月末時点）/Top 10 Outlet-type Facilities by shop area (As of March 31, 2023)

名称 *2 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、2022年度） Store sales, Billions of yen, FY2022	
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	59
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	54
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	30
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	23
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	23
MOP幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市 Chiba-shi, Chiba	≈ 23,000㎡	≈ 140	2000年10月 Oct. 2000	19
MOPマリンピア神戸	MOP MARINEPIA KOBE	兵庫県神戸市 Kobe-shi, Hyogo	≈ 23,000㎡	≈ 140	1999年10月 Oct. 1999	14
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	17
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	12
MOP倉敷	MOP KURASHIKI	岡山県倉敷市 Kurashiki-shi, Okayama	≈ 20,000㎡	≈ 120	2011年12月 Dec. 2011	11

\*2 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1,900,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2023年3月末時点）

Logistics Facilities Operating Facilities Total Floor Space ≒ 1,900,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2023)

■ 延床面積上位10物件\*1（2023年3月末時点） / Total floor space Top 10 properties\*1 (As of March 31, 2023) \*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日野	MFLP Hino 東京都日野市 Hino-shi, Tokyo	≒ 213,000㎡	2015年10月 Oct. 2015	マルチテナント Multi-tenant
MFLP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
東京レールゲートEAST	TOKYO RAIL GATE EAST 東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	≒ 174,000㎡	2022年7月 Jun. 2022	マルチテナント Multi-tenant
MFLP海老名Ⅰ	MFLP Ebina I 神奈川県海老名市 Ebina-shi, Kanagawa	≒ 122,000㎡	2022年9月 Sep. 2022	マルチテナント Multi-tenant
MFLP弥富木曽岬	MFLP Yatomikisasaki 三重県桑名郡 Kuwana-gun, Mie	≒ 99,000㎡	2023年3月 Mar. 2023	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

ホテル・リゾート 稼働施設室数 約13,000室（連結、2023年3月末時点）

Hotels and Resorts Number of rooms in operation ≒ 13,000 (Consolidated, as of March 31, 2023)

■ 宿泊主体型ホテル施設 室数上位10物件（2023年3月末時点） / Top 10 Lodging-focused Hotels by rooms (As of March 31, 2023)

名称/Name*2	所在/Location	室数(約) / Rooms	開業/Opening Date	スキーム/Scheme
東京ドームホテル	Tokyo Dome Hotel 東京都文京区 Bunkyo-ku, Tokyo	≒ 1000	2000年6月 Jun. 2000	土地・建物保有 Land and buildings owned
MGHプラナ東京ベイ	MGH PRANA Tokyo Bay 千葉県浦安市 Urayasu-shi, Chiba	≒ 550	2007年6月 Jun. 2007	建物賃借 Rent Building
MGH汐留イタリア街	MGH Shiodome Italia-gai 東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≒ 370	2007年4月 Apr. 2007	建物賃借 Rent Building
MGH五反田	MGH Gotanda 東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	≒ 370	2018年6月 Jun. 2018	借地・建物保有 Leased land and own building
MGH神宮外苑の杜プレミア	MGH Jingugaien Tokyo Premier 東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	≒ 360	2019年11月 Nov. 2019	借地・建物保有 Leased land and own building
MGH銀座プレミア	MGH Ginza Premier 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 360	2005年11月 Nov. 2005	土地・建物保有 Land and buildings owned
MGH岡山	MGH Okayama 岡山県岡山市 Okayama-shi, Okayama	≒ 350	2000年7月 Jul. 2000	土地・建物保有 Land and buildings owned
MGH京都四条	MGH Kyoto Shijo 京都府京都市 Kyoto-shi, Kyoto	≒ 340	1997年10月 Oct. 1997	建物賃借 Rent Building
MGH銀座五丁目	MGH Ginza-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（2023年3月末時点） / Main Operating Resort and Luxualy Facilities (As of March 31, 2023)

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（2023年3月末時点） / Europe and North America (As of March 31, 2023)

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	50 HUDSON YARDS	New York, US	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	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（2023年3月末時点） / Asia (As of March 31, 2023)

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 台南 MITSUI OUTLET PARK TAINAN	台湾 Taiwan	≒ 34,000㎡	≒ 190	2022年 /2022
	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 ブキッ・ビンタン シティセンター LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	マレーシア Malaysia	≒ 82,600㎡	≒ 400	2022年 /2022
	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

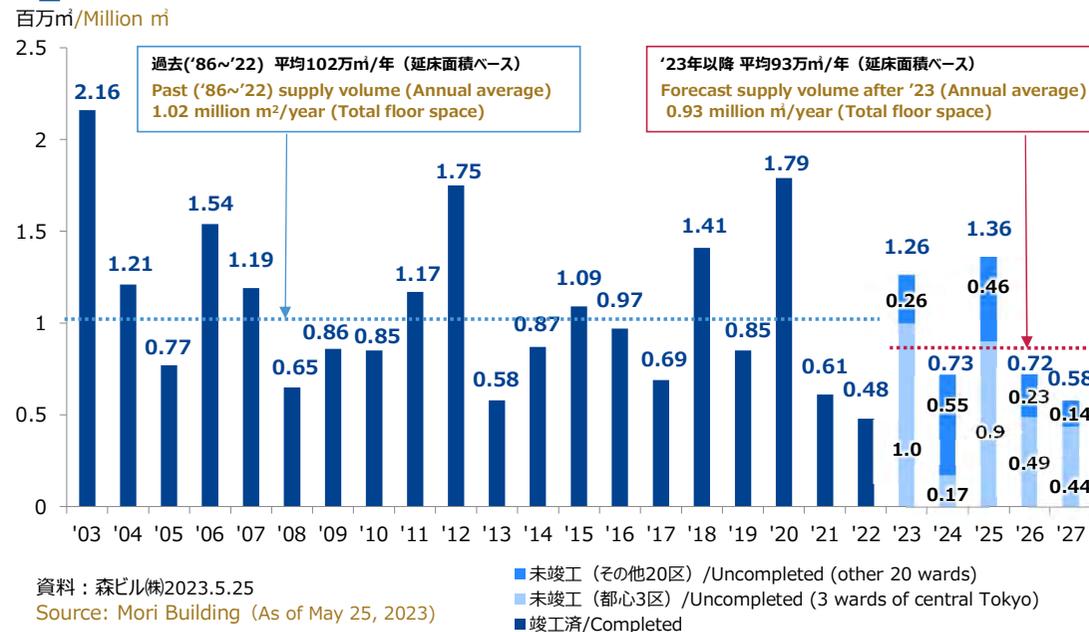
### 都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

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



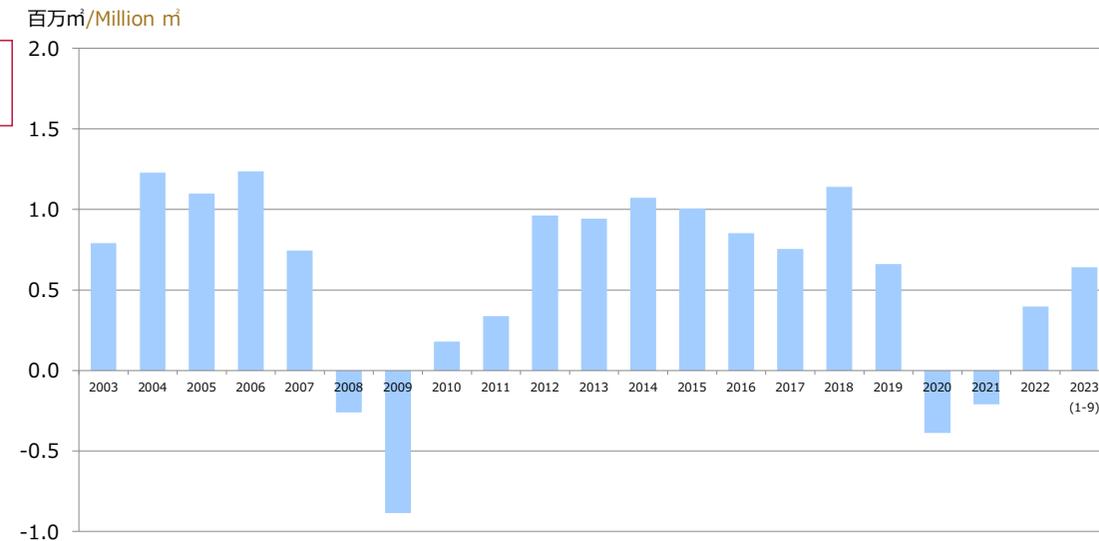
### オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

#### 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)

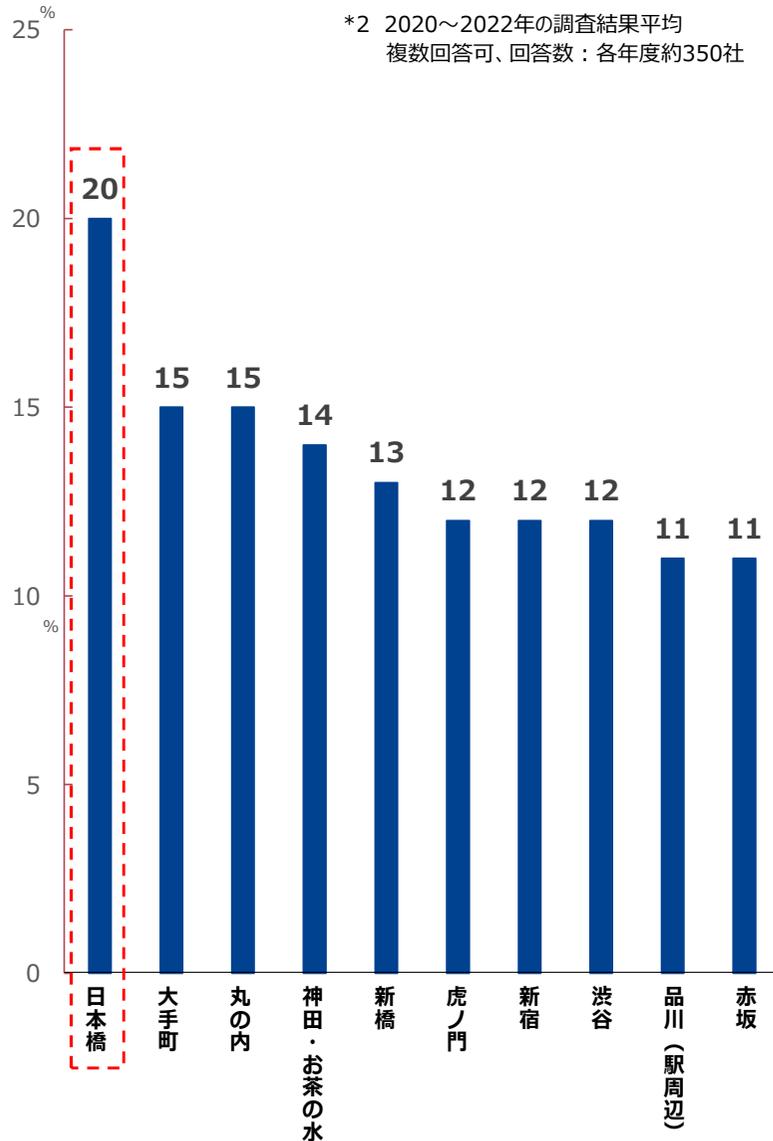


### 企業のオフィスに対するニーズ 調査結果\*1 (東京23区)

\*1 出典 : 森ビル株式会社「2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査」  
調査対象：東京23区内に本社が所在する企業 約10,000社 (有効回答約1,700社)

### 「新規賃借する場合の希望エリア」 回答割合\*2 (上位10エリア)

\*2 2020～2022年の調査結果平均  
複数回答可、回答数：各年度約350社



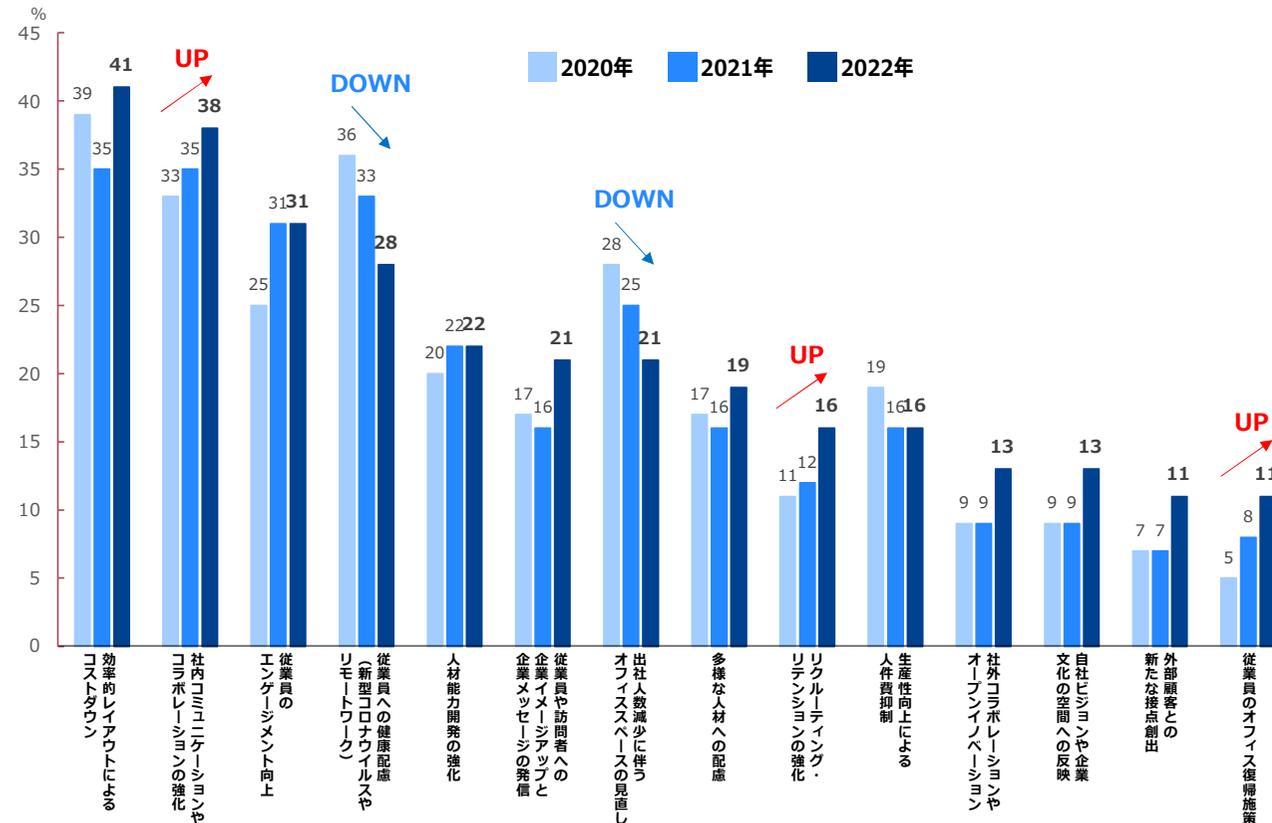
### 「オフィス環境づくりにおける課題」 回答割合\*3

\*3 2020～2022年の調査結果  
複数回答可、回答数：各年度約1,700社

・オフィス環境づくりの課題として、「**社内外のコミュニケーション**」に加えて「**企業メッセージの発信**」「**企業文化の反映**」

「**リクルーティング・リテンションの強化**」などの回答割合が増加。

・従業員300人以上の企業においては「**社内コミュニケーションやコラボレーションの強化**」の回答割合が最も高く、次いで「**従業員のエンゲージメント向上**」の割合も高かった。



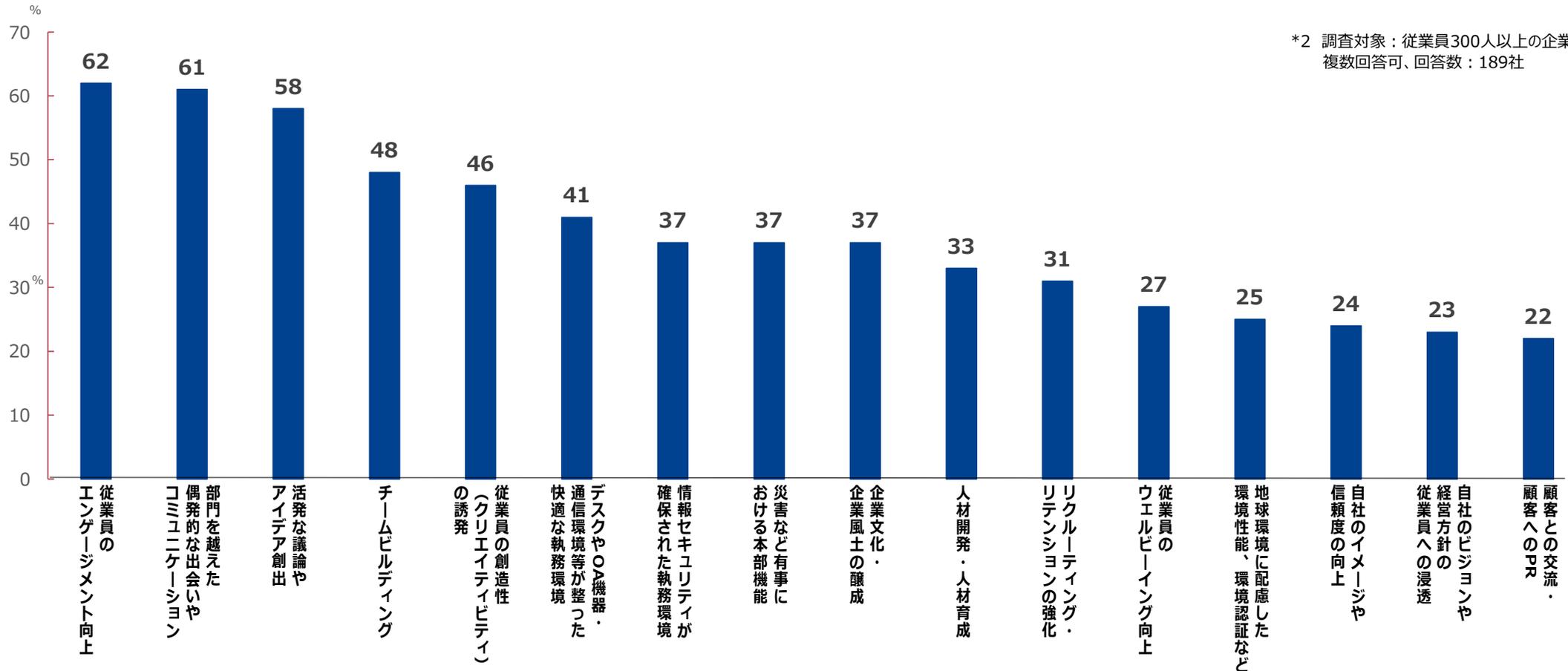
### 企業のオフィスに対するニーズ 調査結果\*1（東京23区）

\*1 出典：森ビル株式会社「2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査」  
調査対象：東京23区内に本社が所在する企業 約10,000社（有効回答約1,700社）

### 「本社オフィスの存在意義や、求められる機能・役割」 回答割合\*2

・従業員300人以上の企業では、まず「従業員のエンゲージメント向上」「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」が挙がり、次いで「チームビルディング」「従業員の創造性（クリエイティビティ）の誘発」となった。

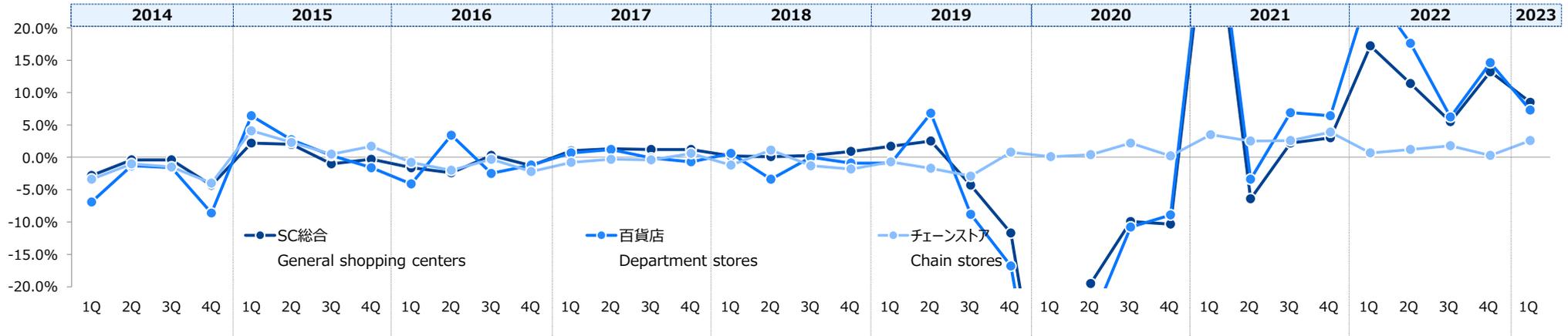
森ビル株式会社「2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より抜粋



\*2 調査対象：従業員300人以上の企業  
複数回答可、回答数：189社

### 業態別の売上高前年対比

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

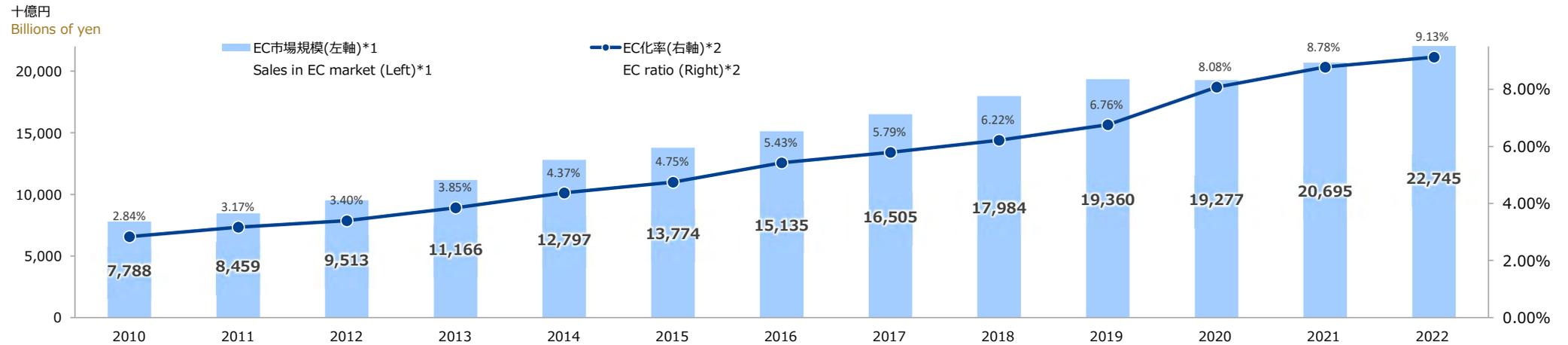


\* <SC総合> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <百貨店> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%  
 \* <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

資料：百貨店協会、日本ショッピングセンター協会、チェーンストア協会  
 Source: Japan Department Stores Association, Japan Council of Shopping Centers, Japan Chain Stores Association

### 日本のEC市場規模の推移 (BtoC) (暦年)

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



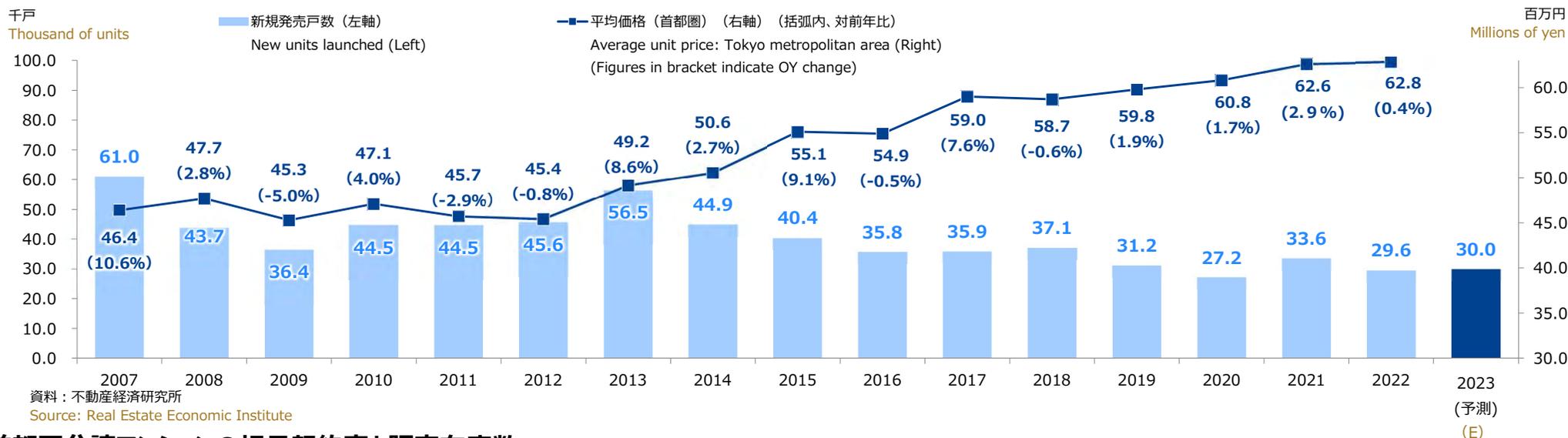
資料：経済産業省  
 Source: METI

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

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

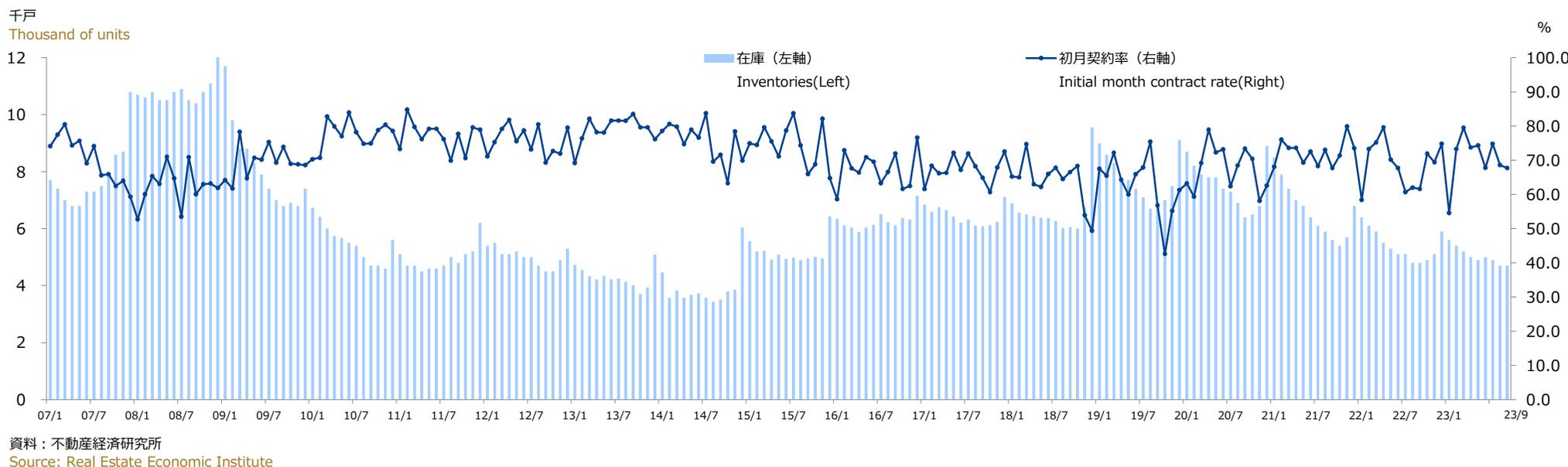
### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

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



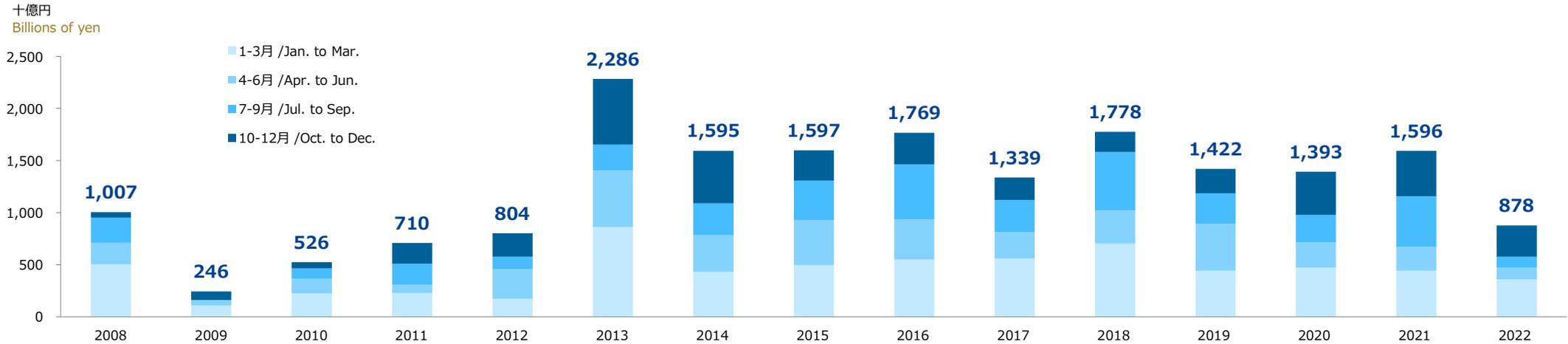
### 首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

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



### J-REITの資産取得価格（暦年）

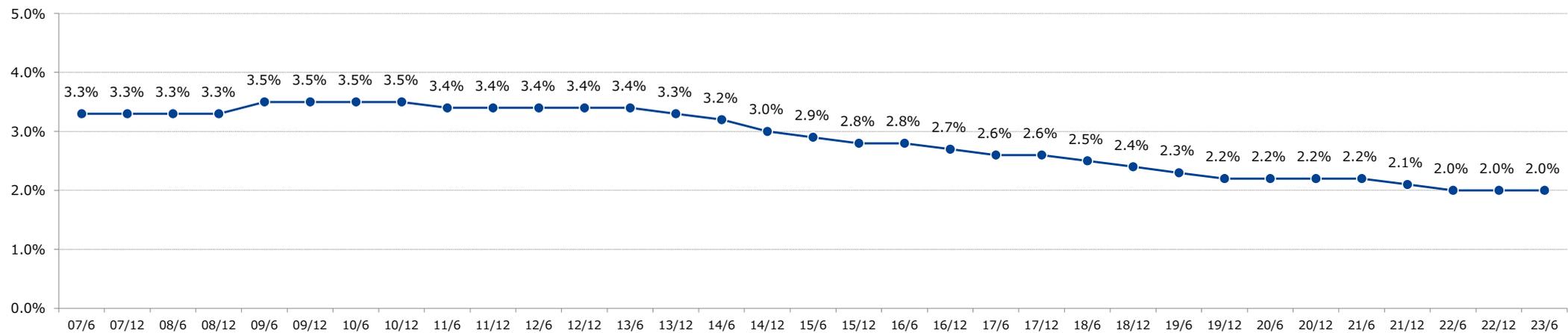
### Acquisition of Assets by J-REITs (Calendar year)



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

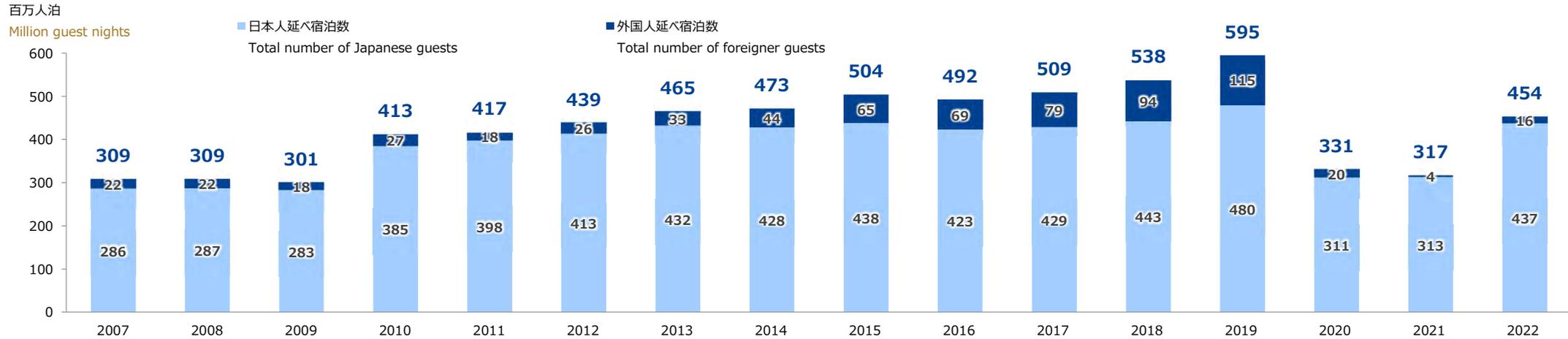


資料：日本不動産研究所  
Source: Survey by Japan Real Estate Institute

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 m<sup>2</sup> or more and 1,600 m<sup>2</sup> or more, respectively.  
Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of capitalization rates by the Japan Real Estate Institute.

### 外国人・日本人延べ宿泊数の推移（暦年）

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



資料：観光庁  
Source: Japan Tourism Agency

### 訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移（暦年）

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



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