

# 2024年3月期第3四半期 決算説明資料

2024年2月



三井不動産  
MITSUI FUDOSAN

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

# 目次/Contents

1. ハイライト Highlights	P.3
2. 経営方針 Management Policy	P.8
✓ グループ概要・長期経営方針/Mitsui Fudosan Group Overview and Long-Term Vision ✓ 資本政策・成長投資とポートフォリオ・財務戦略・株主還元/Capital Policy, Growth Investment and Portfolio, Financial Strategy, and Shareholder Return	
3. 事業状況 Business Situation	P.26
✓ 三井不動産の主なアセットクラス/Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes ✓ オフィス/Office      ✓ シェアオフィス/Shared Office ✓ 新たな需要を創造するプラットフォームづくり/Creating platforms to create new demand ✓ 商業施設/Retail      ✓ 物流施設/Logistics ✓ 国内住宅分譲/Property Sales to Individuals ✓ 投資家向け分譲等/Property Sales to Investors, etc. ✓ プロパティマネジメント/Property Management ✓ 仲介・アセットマネジメント/Brokerage, Asset Management ✓ ホテルリゾート/Hotels and Resorts ✓ 東京ドーム/Tokyo Dome ✓ 新築請負・リフォーム/New Construction under Consignment, Reform ✓ 海外事業/Overseas Business	
4. サステナビリティへの取り組み Sustainability Initiatives	P.50
5. 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.	P.60
✓ 決算実績/Financial Results ✓ 企業データ・事業データ/Corporate and Business Data ✓ 主な当社稼働物件一覧/List of Major Properties in Operation ✓ マーケット動向/Market Trends	

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

2023年12月末時点（ただし、個別データに表記のある場合を除く）

As of Dec. 31, 2023 (Except for the case of specific notation on each page)

## 免責事項 Disclaimer

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

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

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

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

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

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

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

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

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

# 決算ハイライト：第3四半期決算サマリー

## Financial Highlights : Summary of 3Q Financial Results

# 1 ハイライト Highlights

### ■ 第3四半期決算ハイライト

- ・営業利益は前年同期比319億円（+15%）の増益。四半期純利益\*は同比192億円（+13%）の増益。営業収益、営業利益、経常利益、四半期純利益\*はいずれも第3四半期（累計）での過去最高を更新。なお、過去最高の更新は、営業利益で2期連続、四半期純利益\*で3期連続。
- ・連結業績予想について、当期純利益\*を2,200億円（+50億円）に上方修正。当期純利益\*は、過去最高を更新見込み。
- ・通期業績の見通しを踏まえ、期末の配当予想を上方修正。年間配当72円/株（年間配当金予想70円/株（2023年11月8日公表）から+2円）を予定。

\*親会社株主に帰属する当期純利益

	当第3四半期 実績 (A)	前年同期 実績 (B)	増減 (率)	
			(A-B)	(A/B-1)
(十億円)	2023.4.1-2023.12.31	2022.4.1-2022.12.31		
営業収益	過去最高 1,699.0	1,626.3	+72.6	+4.5%
営業利益	過去最高 245.2	213.3	+31.9	+15.0%
経常利益	過去最高 199.7	186.2	+13.5	+7.3%
親会社株主に帰属する 四半期純利益	過去最高 166.4	147.1	+19.2	+13.1%

### ■ 事業別KPI

オフィス	商業施設	国内住宅分譲	宿泊主体型ホテル
首都圏オフィス空室率	施設売上 前年同期比	新築マンション 契約進捗率	稼働率 (3Q平均)
<b>3.1%</b>	<b>+5.9%</b>	<b>95%</b>	<b>83%</b>
2022年度期末時点 3.8%	既存物件による比較	当期計上予定戸数 3,350戸	前年同期 82%

### ■ 業績予想・配当予想の上方修正（2024年3月期通期、2024年2月9日公表）

#### ■ 業績予想

(十億円)	2024年3月期 通期予想			<参考>		
	今回予想 2024年2月9日公表	前回予想 2023年11月8日公表	増減 (率)		期初予想 2023年5月10日公表	2023年3月期 実績
営業収益	過去最高 <b>2,300.0</b>	2,300.0	-	-	2,300.0	2,269.1
営業利益	過去最高 <b>335.0</b>	335.0	-	-	330.0	305.4
経常利益	<b>265.0</b>	255.0	<b>+10.0</b>	<b>+3.9%</b>	245.0	265.3
親会社株主に帰属する 当期純利益	過去最高 <b>220.0</b>	215.0	<b>+5.0</b>	<b>+2.3%</b>	210.0	196.9

#### ■ 配当予想（1株当たり）

	今回予想 2024年2月9日	前回予想 2023年11月8日	期初予想 2023年5月10日	<参考> 2023年3月期
中間配当金 (実施済)	<b>35円</b>	35円	34円	30円
期末配当金	<b>37円</b>	35円	34円	32円
年間合計	<b>72円</b>	70円	68円	62円

# 決算ハイライト：2024年3月期 第3四半期決算実績

Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2023 Financial Results

1 ハイライト  
Highlights

**賃貸** 増益：主に海外オフィス（50 Hudson Yards）の収益・利益の拡大、国内商業施設の売上伸長等

**分譲** 減益：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」の引渡しの進捗等

**マネジメント** 減益：リパーク（貸し駐車場）の収益・利益の伸長等

**施設営業** 増益：ホテル・リゾートの収益・利益の大幅な改善、東京ドームの来場者数の増加等

## 決算実績 Financial Results

## 対業績予想進捗 Progress Against Forecast

(単位：十億円)  
(Billions of Yen)

2024年3月期  
FY2023  
3Q実績  
3Q Results  
(A)

2023年3月期  
FY2022  
3Q実績  
3Q Results  
(B)

前年同期比  
Y on Y  
増減  
Change  
(A)-(B)  
増減率  
Rate  
(A)/(B)-1

2024年3月期 通期予想  
FY2023 Forecast  
(2024/2/9)  
(Feb. 9, 2023)  
(C)

通期予想との比較  
Comparison with full-year forecast  
進捗率  
Progress Rate  
(A)/(C)

		過去最高			
<b>営業収益</b>	<b>Revenue from Operations</b>	<b>1,699.0</b>	<b>1,626.3</b>	<b>+72.6</b>	<b>+4.5%</b>
<b>賃貸</b>	<b>Leasing</b>	130.7	115.4	+15.2	+13.2%
	国内/to individuals	36.8	29.5	+7.3	+24.8%
	投資家/to investors	49.1	61.3	-12.1	-19.8%
<b>分譲</b>	<b>Property Sales</b>	86.0	90.8	-4.7	-5.3%
<b>マネジメント</b>	<b>Management</b>	45.8	47.9	-2.0	-4.3%
<b>施設営業</b>	<b>Facility Operations</b>	21.1	-3.3	+24.4	-
<b>その他</b>	<b>Other</b>	1.8	-1.5	+3.4	-
<b>消去他</b>	<b>Elimination or Corporate</b>	-40.4	-36.0	-4.3	-
<b>営業利益</b>	<b>Operating Income</b>	<b>245.2</b>	<b>213.3</b>	<b>+31.9</b>	<b>+15.0%</b>
<b>営業外損益</b>	<b>Non-operating Income/Expenses</b>	-45.5	-27.1	-18.4	
	純金利負担 Interest Income / Expence, in Net	-53.5	-35.8	-17.6	
	その他 Other, in Net	7.9	8.7	-0.7	
<b>経常利益</b>	<b>Ordinary Income</b>	<b>199.7</b>	<b>186.2</b>	<b>+13.5</b>	<b>+7.3%</b>
<b>特別利益</b>	<b>Extraordinary Income</b>	58.5	44.0	+14.4	
<b>特別損失</b>	<b>Extraordinary Loss</b>	-	-2.1	+2.1	
<b>法人税等</b>	<b>Income Taxes</b>	-87.5	-75.1	-12.3	
<b>親会社株主に帰属する四半期純利益</b>	<b>Profit attributable to owners of parent</b>	<b>166.4</b>	<b>147.1</b>	<b>+19.2</b>	<b>+13.1%</b>

<b>2,300.0</b>	<b>73.9%</b>
167.0	78.3%
50.0	73.8%
81.0	60.7%
131.0	65.7%
65.0	70.6%
24.0	88.2%
2.0	-
-54.0	-
<b>335.0</b>	<b>73.2%</b>
<b>-70.0</b>	
<b>265.0</b>	<b>75.4%</b>
65.0	
<b>-106.0</b>	
<b>220.0</b>	<b>75.7%</b>

# 決算ハイライト：連結業績予想（2024年2月9日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : Feb. 9, 2024)

## 1 ハイライト Highlights

下記以外については変更無し  
詳細はP.71、72を参照

\*親会社株主に帰属する当期純利益

当期の連結業績予想を以下の通り修正。当期純利益\*は今期2度目の上方修正。

- ・営業利益 : 金額の変更無し。各セグメント利益を修正、詳細は次葉参照。
- ・経常利益 : 2,650億円（前回予想+100億円）、純金利負担の改善による
- ・当期純利益\* : 2,200億円（前回予想+50億円）
- ・有利子負債 : 4兆5,000億円（前回予想-1,000億円）：投資の進捗や足元の為替状況を勘案

### ■ PL関係

		2024年3月期 通期予想 / FY2023 Forecast					参考/Reference
		(A)今回予想 (2024/2/9公表) Latest Forecast (As of Feb. 9, 2024)	(B)前回予想 (2023/11/8公表) Previous Forecast (As of Nov. 8, 2023)	(A)-(B)増減 Change	(C)期初予想 (2023/5/10公表) Initial Forecast (As of May 10, 2023)	(A)-(C)増減 Change	2023年3月期 通期実績 FY2022 Results
2023年3月期通期実績は 新セグメント組替後に記載		(単位：十億円) (Billions of Yen)					
営業収益	Revenue from Operations	2,300.0	2,300.0	-	2,300.0	-	2,269.1
営業利益	Operating Income	335.0	335.0	-	330.0	+5.0	305.4
		賃貸+5.0、分譲-15.0、マネジメント+5.0、施設営業+5.0					
営業外損益	Non-operating Income/Expenses	-70.0	-80.0	+10.0	-85.0	+15.0	-40.0
	純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-70.0	-75.0	+5.0	-80.0	+10.0	-53.9
	その他 Other, in Net	0.0	-5.0	+5.0	-5.0	+5.0	13.9
経常利益	Ordinary Income	265.0	255.0	+10.0	245.0	+20.0	265.3
特別損益	Extraordinary Income/Loss	65.0	65.0	-	65.0	+0.0	30.5
法人税等	Income Taxes	-106.0	-101.0	-5.0	-96.0	-10.0	-92.5
親会社株主に帰属する当期純利益	Profit attributable to owners of parent	220.0	215.0	+5.0	210.0	+10.0	196.9

### (備考) BS関係

有利子負債期末残高	Interest-bearing debt at end of year	4,500.0	4,600.0	-100.0	4,450.0	+50.0	4,048.5
-----------	--------------------------------------	---------	---------	--------	---------	-------	---------

# 決算ハイライト：連結業績予想（2024年2月9日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : Feb. 9, 2024)

## 1 ハイライト Highlights

### ■ 2023年度業績予想 セグメント利益の推移

セグメント	期初予想 2023/5/10公表	前回予想 2023/11/8公表	今回予想 2024/2/9公表
賃貸	162.0	162.0	① 167.0 <small>過去最高</small>
分譲	146.0	146.0	② 131.0
国内	50.0	50.0	50.0
投資家向け	96.0	96.0	81.0
マネジメント	60.0	60.0	③ 65.0 <small>過去最高</small>
施設営業	14.0	19.0	④ 24.0
その他	2.0	2.0	2.0
全社費用・消去	-54.0	-54.0	-54.0
<b>営業利益</b>	<b>330.0</b>	<b>335.0</b>	<b>335.0</b>

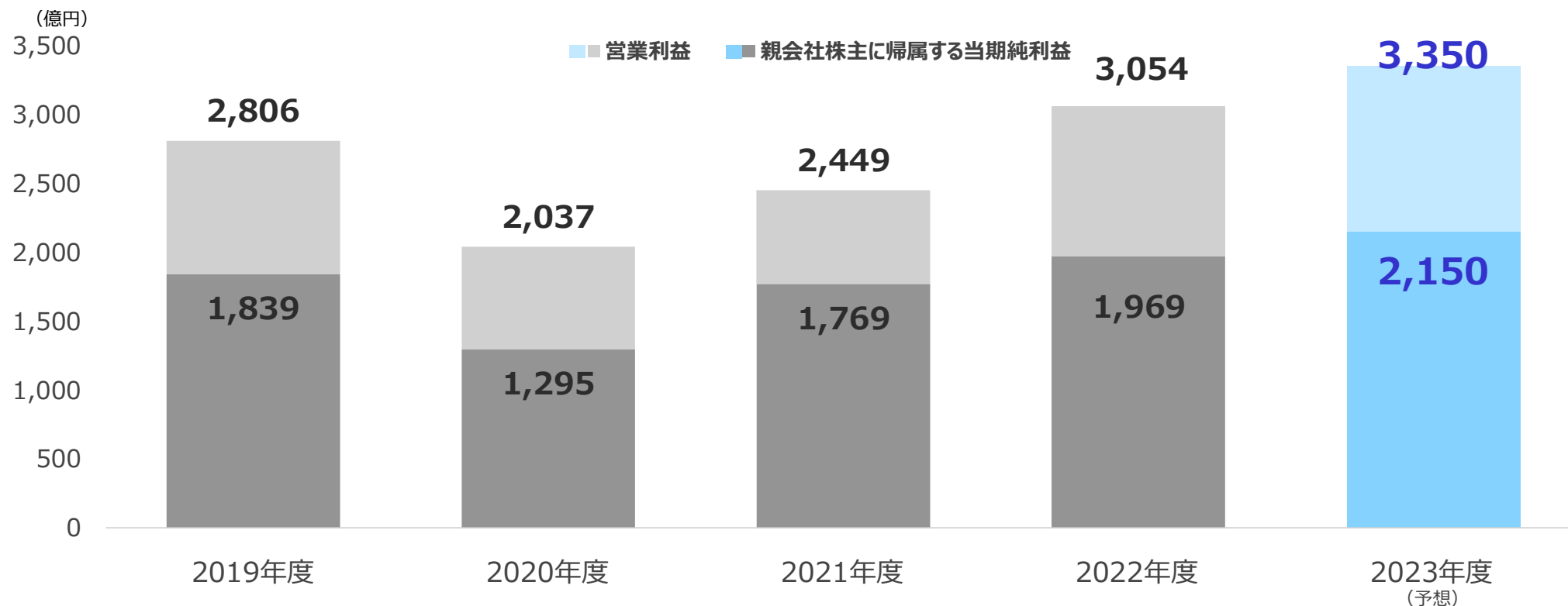
#### <業績予想修正内容（前回予想の差異）>

- ① **賃貸 1,670億円**（前回予想比+50億円）  
ビル賃貸における空室率の改善や、商業施設の好調な営業状況による
- ② **分譲 1,310億円**（前回予想比 -150億円）  
国内外における物件の売却益は期初の想定を上回る一方、主に米国物件において、利上げに伴うキャプレートの上昇等による評価損を織り込む
- ③ **マネジメント 650億円**（前回予想比+50億円）  
主にリハウス（個人向け仲介事業）が好調であることや、リパーク(貸し駐車場事業)の堅調な稼働が寄与
- ④ **施設営業 240億円**（前回予想比+50億円）  
主にホテル・リゾート事業において、想定以上に好調な足元の営業状況による

# 決算実績と業績予想（営業利益・純利益）および新型コロナウイルス影響

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

## 1 ハイライト Highlights



### ■ コロナ影響\*



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

### 三井不動産グループのあり姿

#### Aspirations for the Mitsui Fudosan Group

#### GROUP STATEMENT/VISION/MISSION (概要) The Group Statement, Vision and Mission (Outline)

##### GROUP STATEMENT

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

##### GROUP VISION

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

##### GROUP MISSION



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

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

### 価値創造とマテリアリティ

#### Value Creation and Materialities

三井不動産グループの価値創造  
Value Creation for the Mitsui Fudosan Group

「」マークの理念\*のもと、  
街づくりを通して社会課題を解決  
Solving social issues through creation of neighborhoods based on the ""

\*「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」

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

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

継続的な利益成長  
Drive Sustainable  
Profit Growth

6つのマテリアリティ (重点的に取り組む目標)  
6 Materialities (Priority Goals)

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

健やか・安全・安心な  
くらしの実現  
Achieve health, safety and  
security in people's daily  
lives

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

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

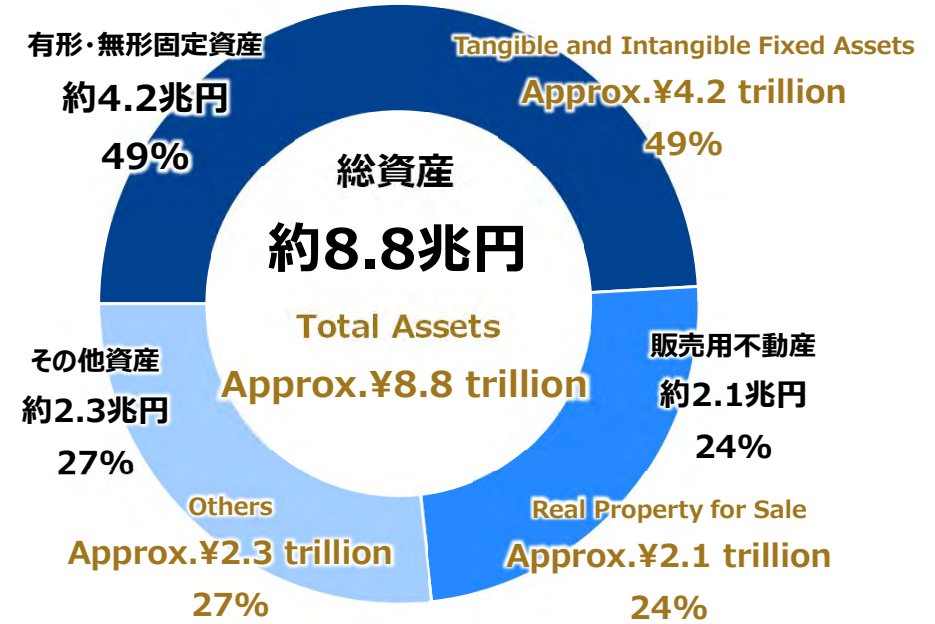
環境負荷の低減と  
エネルギー創出  
Reduce environmental  
impact and generate  
energy

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

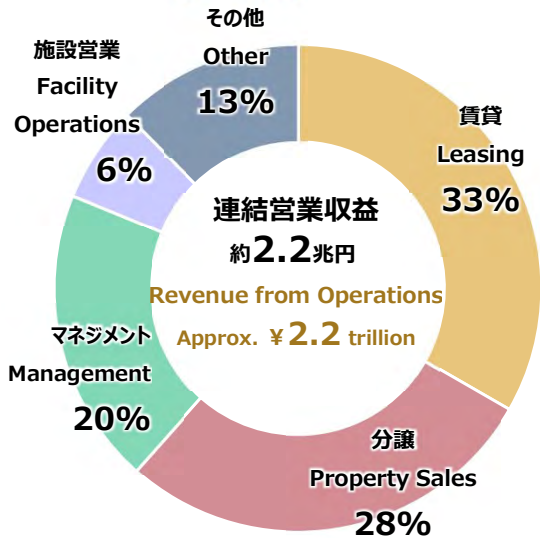


三井不動産グループの資産  
Assets of the Mitsui Fudosan Group

- **連結総資産**  
Total Consolidated Assets  
約**8.8兆円**  
Approx. **¥8.8 trillion**
- **有形・無形固定資産**  
(うち、賃貸等不動産3.4兆円)  
Tangible and Intangible Fixed Assets  
約**4.2兆円**  
Approx. **¥4.2 trillion**
- **販売用不動産**  
(うち投資家向け約1.4兆円、個人向け0.6兆円)  
Real Property for Sale  
約**2.1兆円**  
Approx. **¥2.1 trillion**



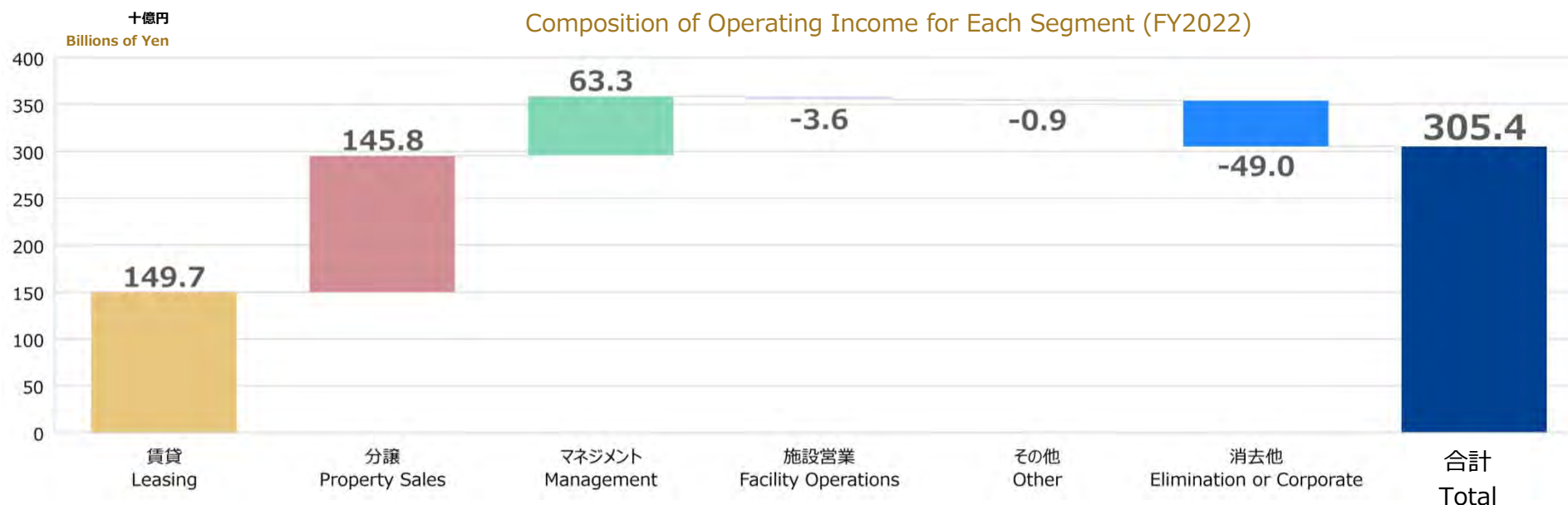
収益構造  
Revenue Structure



賃貸 Leasing	分譲 Property Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス Office: 56%</li> <li>商業 Retail: 35%</li> <li>その他 Other: 9%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国内住宅 To Individuals (Domestic): 42%</li> <li>投資家向け・海外住宅等 To Investors and Individuals (Overseas), etc.: 58%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PM: 75%</li> <li>仲介・AM等 Brokerage, AM, etc.: 25%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル・リゾート Hotels &amp; Resorts: 66%</li> <li>スポーツ・エンターテインメント Sports &amp; Entertainments: 34%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築請負・リフォーム New Construction under Consignment &amp; Reform: 87%</li> <li>その他 Others: 13%</li> </ul>

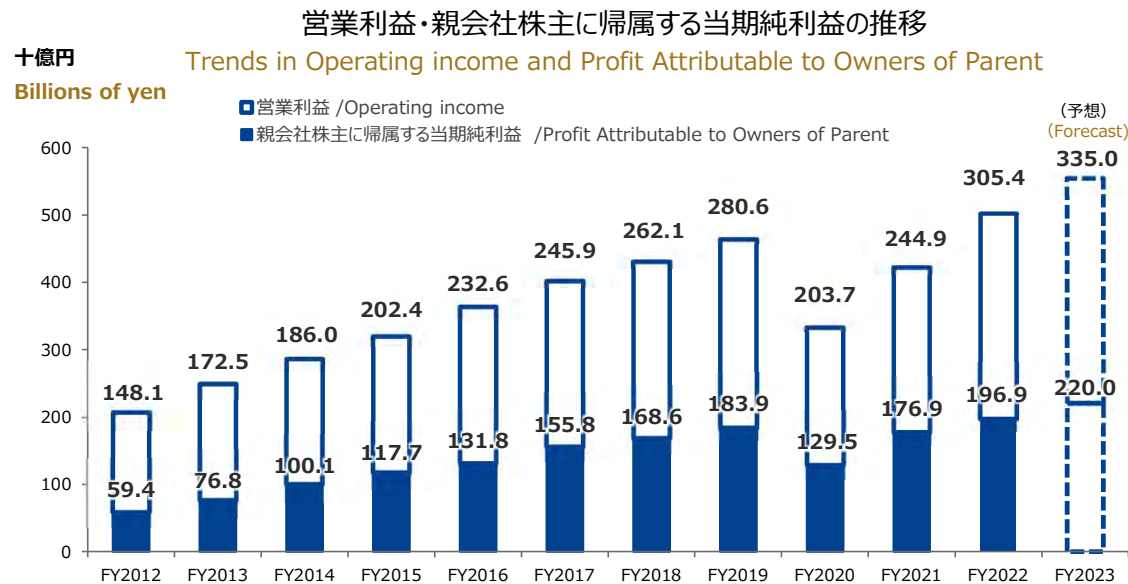
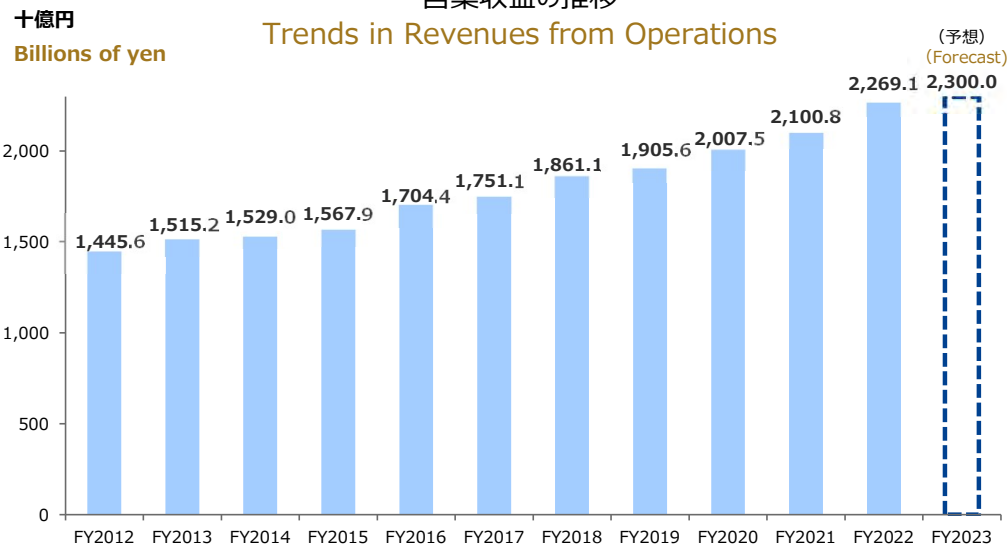
セグメント毎の営業利益の構成 (2023年3月期)

Composition of Operating Income for Each Segment (FY2022)



- 主に収益を上げているカテゴリ
- Main revenue-generating categories

主なアセットクラス Main asset class	賃貸 Leasing			分譲 Property Sales			マネジメント Management			施設営業 Facility Operations		その他 Other		
	オフィス Office	商業施設 Retail	その他 Other	個人向け/To individuals 国内住宅 Domestic housing	海外住宅 Overseas housing	投資家向け To investors	プロパティ マネジメント Property Management	仲介/Brokerage 法人向け To corp.		個人向け To individuals	アセット マネジメント Asset management	ホテル・ リゾート Hotels & Resorts	スポーツ・エン ターテインメント Sports & Entertainments	新築請負・リ フォーム New Construction under Consignment & Reform
オフィス Office Buildings	●					●	●	●			●			
商業施設 Retail Facilities		●				●	●				●			
物流施設 Logistics Facilities			●			●	●				●			
住宅 Housing				●	●	●	●	●	●	●	●			
中高層 Condominiums				●	●	●	●	●	●	●	●			
戸建 Detached Housing				●					●					●
ホテル・リゾート Hotels and Resorts												●		
東京ドーム Tokyo Dome													●	



2024年2月9日時点  
As of Feb. 9, 2024  
FY2023  
(予想/Forecast)

	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	1,445.6	1,515.2	1,529.0	1,567.9	1,704.4	1,751.1	1,861.1	1,905.6	2,007.5	2,100.8	2,269.1	2,300.0
営業利益/Operating income (十億円/Billion of yen)	148.1	172.5	186.0	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	305.4	335.0
親会社株主に帰属する当期純利益/Profit Attributable to Owners of Parent (十億円/Billion of yen)	59.4	76.8	100.1	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	196.9	220.0
EPS (円/yen)	67.6	87.5	103.8	119.1	133.4	157.7	171.3	188.3	134.4	184.4	207.9	235.6
年間配当/株 /Annual Dividend Per Share (円 /yen)	22	22	25	30	34	40	44	44	44	55	62	72
自己株式取得 /Share Repurchase (十億円/Billion of yen)	-	-	-	-	-	15.0	16.0	25.0	15.0	30.0	30.0	-
総還元性向*1 Total Shareholder Return ratio*1 (%)	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	-
ROA*2 (%)	3.7	4.1	4.1	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	3.9	-
ROE*3 (%)	5.3	6.3	6.4	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	6.9	-

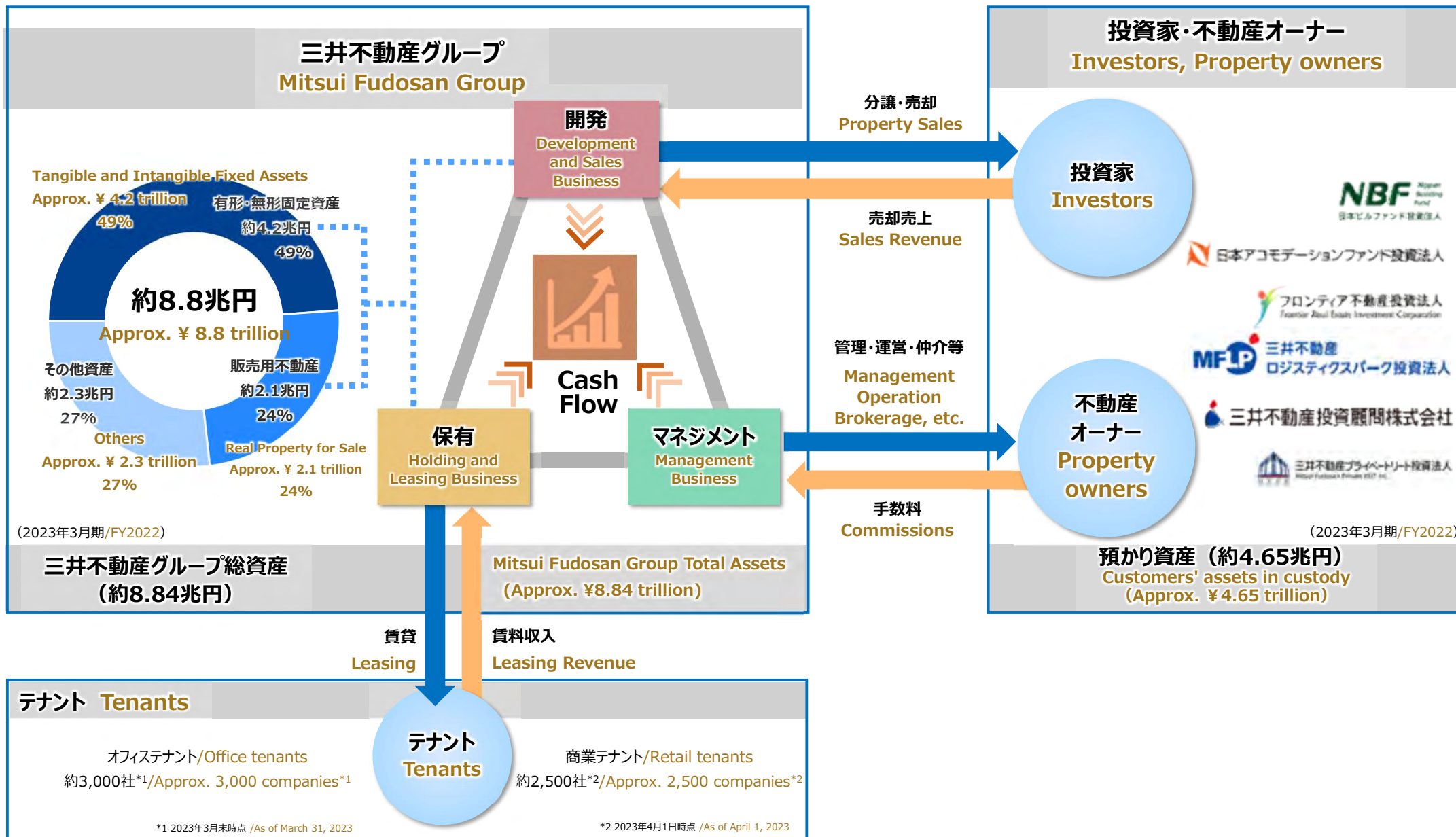
\*1 総還元性向=(配当総額+自己株式取得総額)/親会社株主に帰属する当期純利益 /Total shareholder return ratio=(Total dividends + Total amount of treasury stock acquired)/Profit Attributable to Owners of Parent

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

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

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

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



# 「保有・開発・マネジメント」の営業利益

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

## 決算セグメント Financial Accounting Segments

2023年3月期実績  
Results for FY2022

十億円 / Billions of Yen

旧セグメント / Old Segments		新セグメント / New Segments	
賃貸 Leasing	149.1	賃貸 Leasing	149.7
分譲 Property Sales	145.7	分譲 Property Sales	145.8
マネジメント Management	63.3	マネジメント Management	63.3
その他 Other	-4.2	施設営業 Facility Operations	-3.6
消去他 Elimination or Corporate	-48.6	その他 Other	-0.9
合計 Total	305.4	合計 Total	305.4

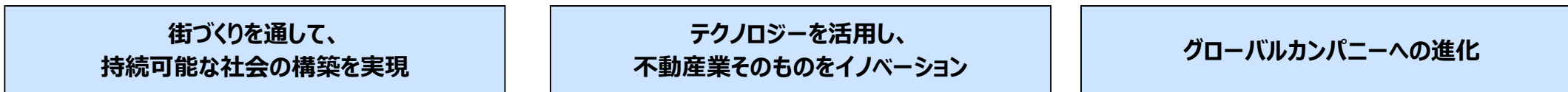
## 「保有・開発・マネジメント」セグメント "Holding & Leasing, Development & Sales, and Management" Segments

2023年3月期実績  
Results for FY2022

十億円 / Billions of Yen

保有事業 Holding and Leasing Business	134.4	38%
開発事業 Development and Sales Business	145.8	41%
マネジメント事業 Management Business	75.1	21%
その他 Other	-49.9	
合計 Total	305.4	

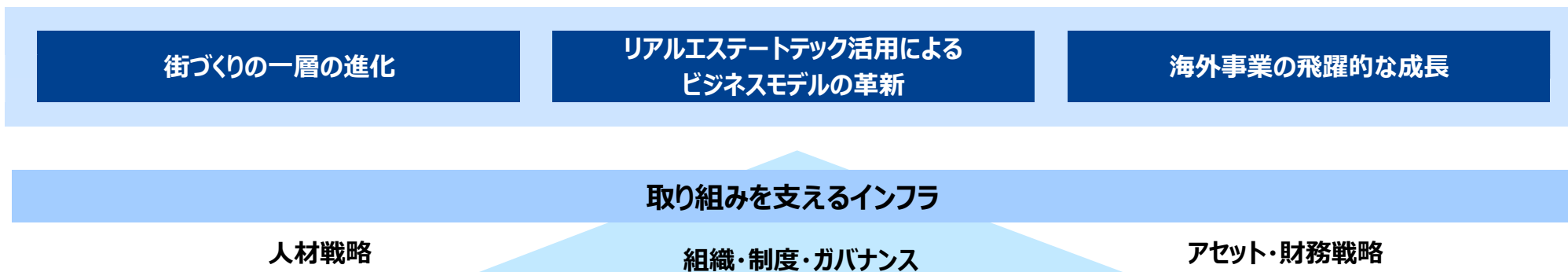
VISION2025



基本ストラテジー



主要な取り組み方針



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

	2025年 前後 Around 2025	参考 (2022年度実績) Reference (FY2022 Actual)
連結営業利益 Consolidated Operating Income	3,500億円 程度 Around ¥350.0 billion	3,054億円 ¥305.4 billion
うち、海外事業利益*1 Of which: Overseas income*1	30% 程度 Around 30%	18.9%
ROA*2	5% 程度 Around 5%	3.9%

\*1 海外事業利益 = 海外営業利益 + 海外持分法換算営業利益(※)

※・海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額(注)に当社持分割合を乗じて算出  
(注)営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益  
・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益 (不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る)

\*2 ROA=(営業利益 + 営業外収益) / 総資産期首期末平均残高

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

・Calculated by multiplying the operating income or the amount equivalent to operating income of each overseas equity-method affiliated company by the Company's equity interest  
Note: The amount equivalent to operating income is the amount of profit calculated on a simplified basis after taking into consideration the tax burden.

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

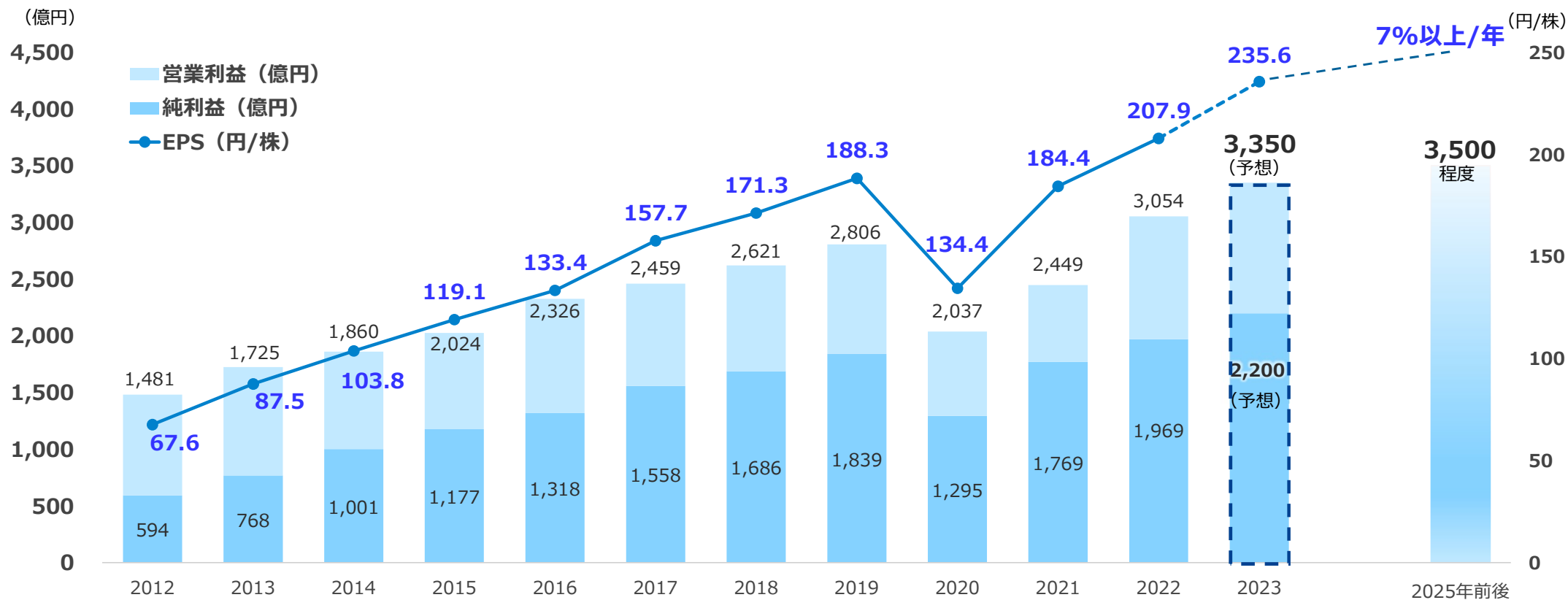
\*2 ROA=(Operating income + non-operating income) /Average total assets over period

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

	2030年度まで By FY2030	2050年度まで By FY2050
温室効果ガス削減目標 Greenhouse Gas Emission Reduction Targets	40%削減 (2019年度比) *3 40% reduction (compared to FY2019) *3	ネットゼロ Net zero greenhouse gas emissions
再生可能エネルギー割合 Ratio of Electricity Generated from Renewable Sources	---	100%

\*3 SCOPE1+SCOPE2は2030年度までに46.2%削減 (2019年度比) /SCOPE1+SCOPE2: 46.2% reduction by FY2030 ( compared to FY2019)

	2025年 Around 2025	2030年 Around 2030
女性管理職比率 Women in Management Positions Ratio	10%	20%



### 成長性目標

営業利益 **3,500億円**程度 (2025年前後)

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

### 効率性目標

ROA\*2 **5%**程度 (2025年前後)

ROE **8%**程度 (2025年前後)

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

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

\*2 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高



BSコントロールにより、強固な財務基盤のもと、株主還元と成長投資を両立

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

### 株主還元 Shareholder Returns

総還元性向45%程度を目標  
Total payout return ratio  
around 45%



継続性  
Continuity

### 成長投資 Growth Investment

企業価値の拡大  
資産効率の向上 (ROA5%)  
Expansion of corporate value  
Improve capital efficiency (ROA5%)

### 財務基盤

### Financial Basis

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

### 成長投資を通じた付加価値の創出

#### 主な投資基準の目安

(国内例：NOI利回り)

都心プライムオフィス

**5%程度**

商業(土地保有)

**8%程度**

商業(借地型)

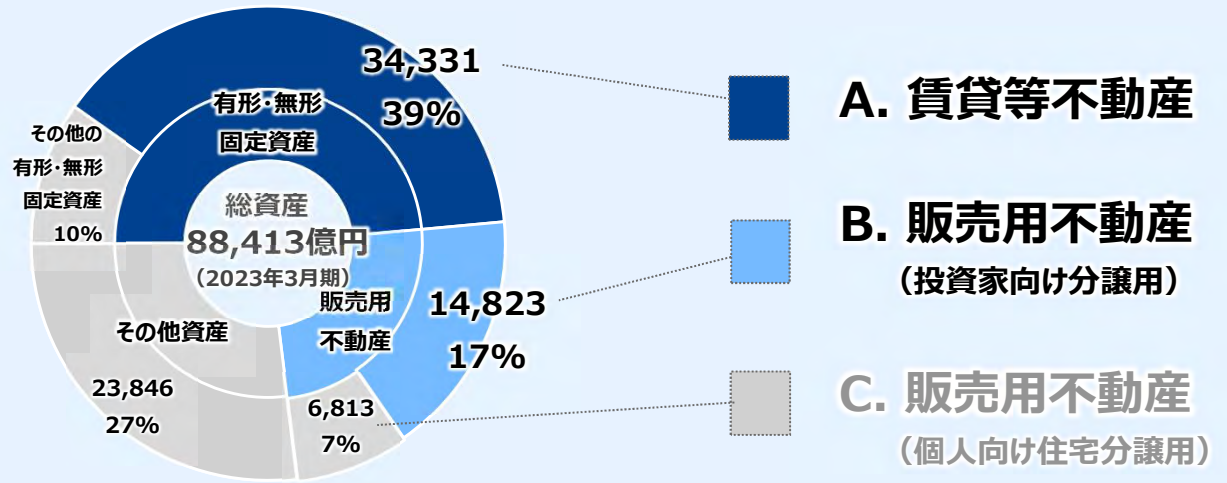
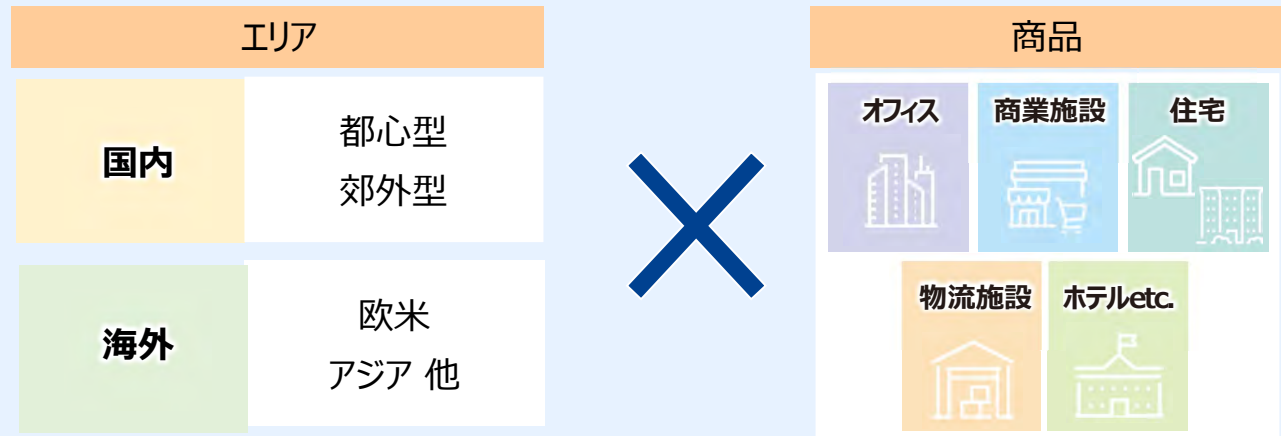
**12%程度**

### 投資・開発

#### 投資・開発時の留意点

- ✓ 付加価値の創出力が大きい  
物件のソーシング
- ✓ 開発投資を通じた付加価値  
付与・利益率の向上
- ✓ エリア×商品の組合せによる  
リスク・リターン分散

### 三井不動産グループの資産ポートフォリオ



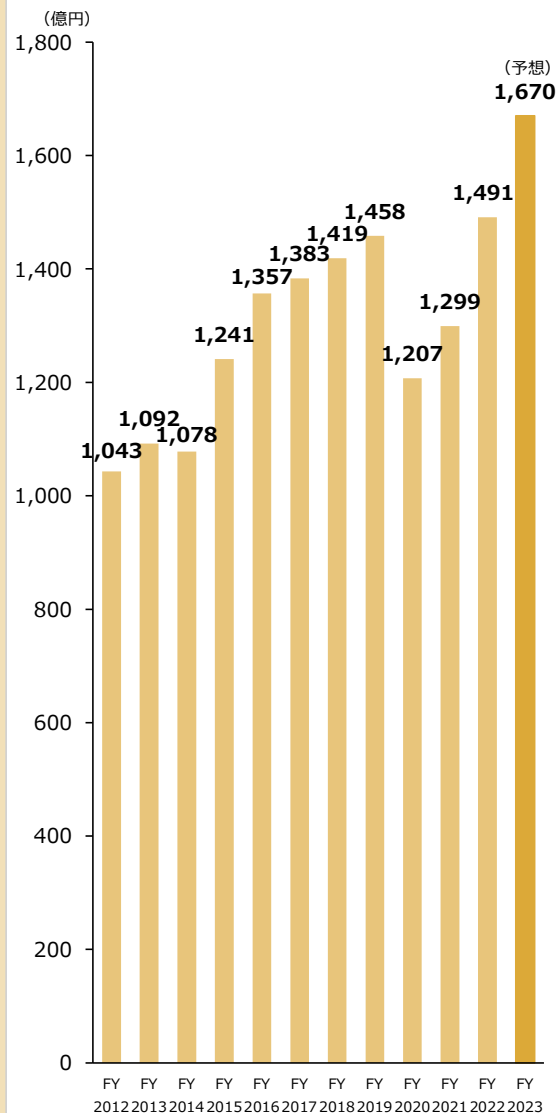
**A. 賃貸等不動産**

**B. 販売用不動産**  
(投資家向け分譲用)

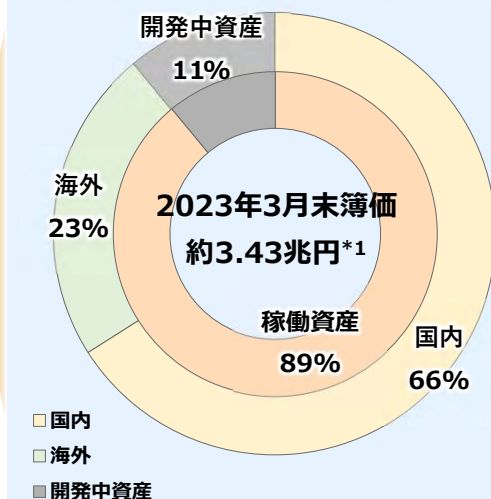
**C. 販売用不動産**  
(個人向け住宅分譲用)

### 保有収益不動産（約4.9兆円）の適時売却による評価益の実現

#### 賃貸セグメント利益の推移



#### A. 賃貸等不動産（有形・無形固定資産）

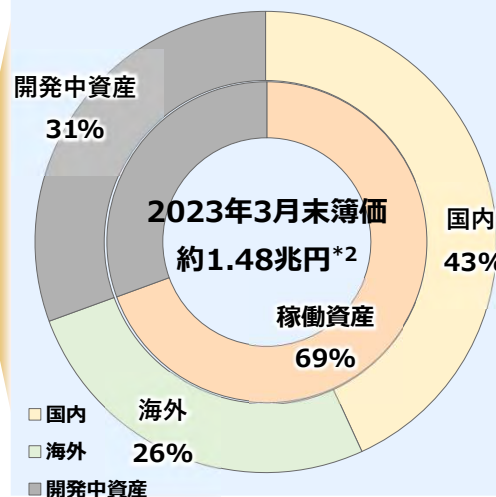


稼働資産	
期待NOI利回り	7.9%
うち、国内	7.8%
うち、海外	8.3%

\*1 資産割合の内訳

稼働資産				開発中資産	合計
国内			海外		
オフィス	商業	その他			
47%	15%	5%	23%	11%	100%
					3.43兆円

#### B. 販売用不動産（投資家向け分譲用）

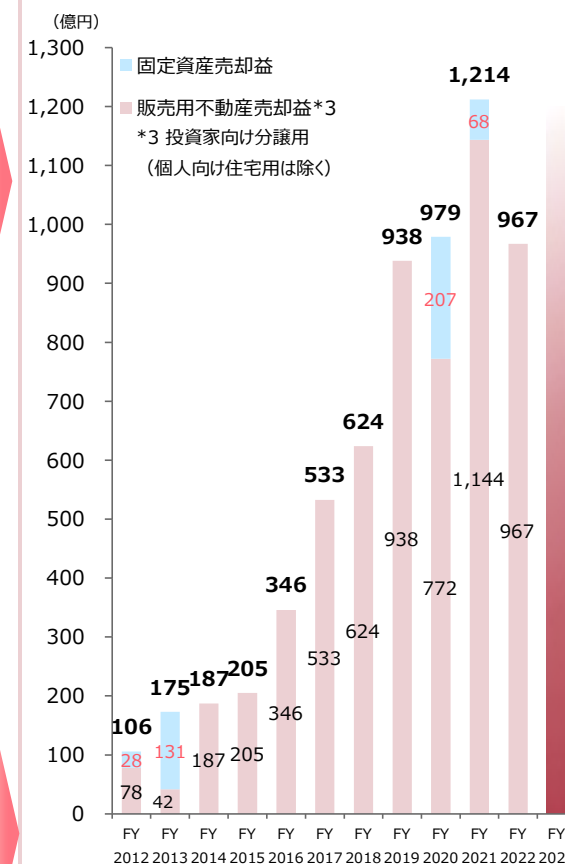


稼働資産	
期待NOI利回り	6.3%
うち、国内	6.6%
うち、海外	5.8%

\*2 資産割合の内訳

稼働資産					開発中資産	合計
国内				海外		
オフィス	商業	物流	賃貸住宅	その他		
13%	8%	11%	9%	1%	26%	31%
					100%	1.48兆円

#### 不動産売却益の推移



#### 主な売却資産 Capレートの事例（実績）

（2019年度～2022年度）

オフィス	2.7 ~ 4.2%
商業施設	2.8 ~ 3.6%
物流施設	3.9 ~ 4.9%

### 三井不動産グループの資産の特徴

#### 開発中資産

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

#### 都心資産\*2

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

#### 保有資産

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

当社の目安

効率性目標

不動産資産に占める割合\*1  
約30%

不動産資産に占める割合\*1  
約50%

保有:開発:マネジメント  
4:4:2 (2025年前後の利益ベース)

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



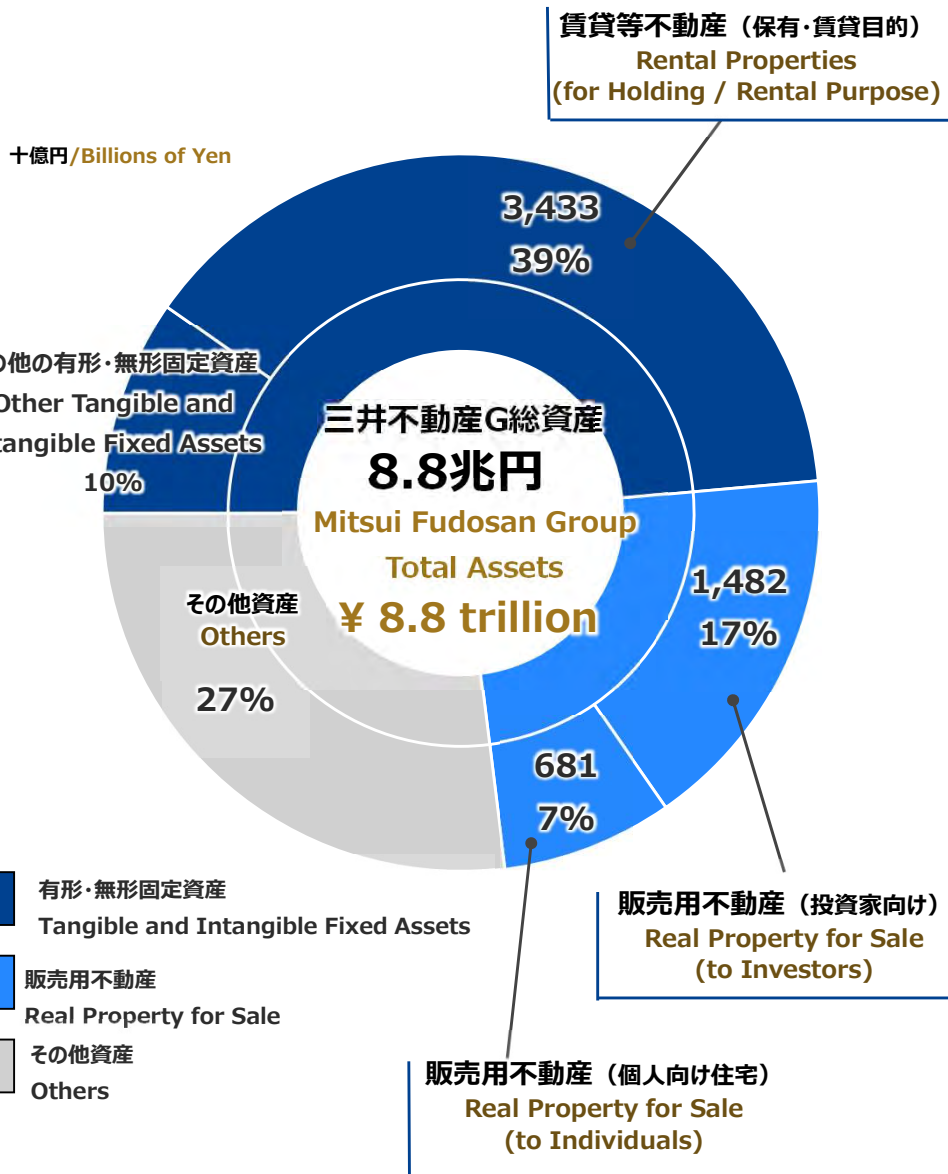
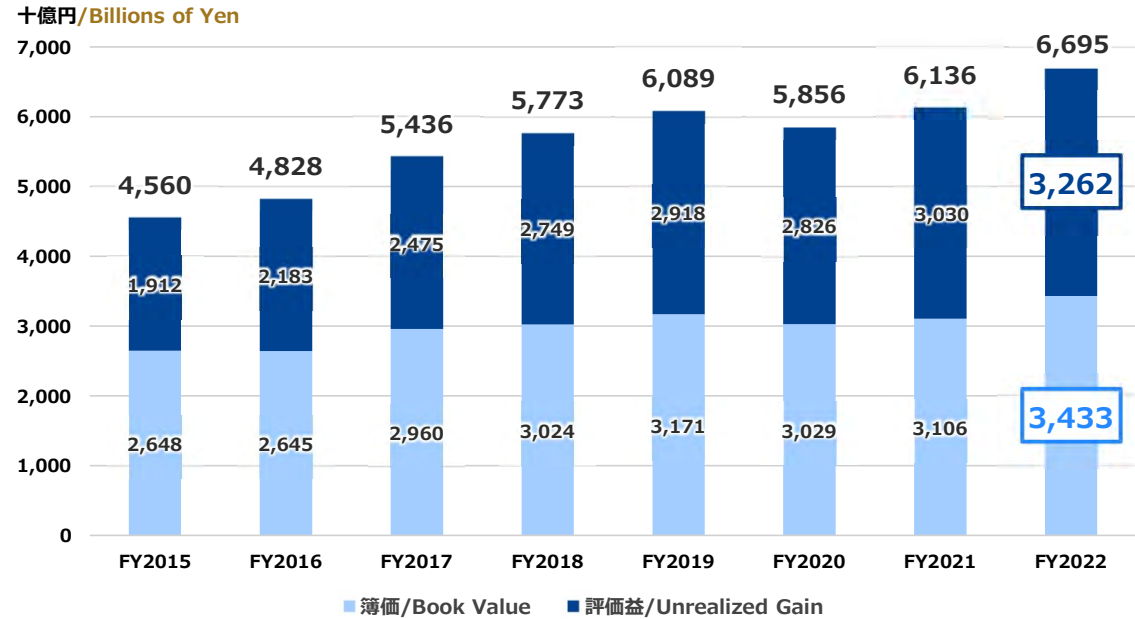
**ROA目標5%程度**  
**ROE目標8%程度**

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

### 賃貸不動産の規模と評価益の推移

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

賃貸等不動産の評価益  
Unrealized Gain from Rental Properties



十億円/Billions of Yen

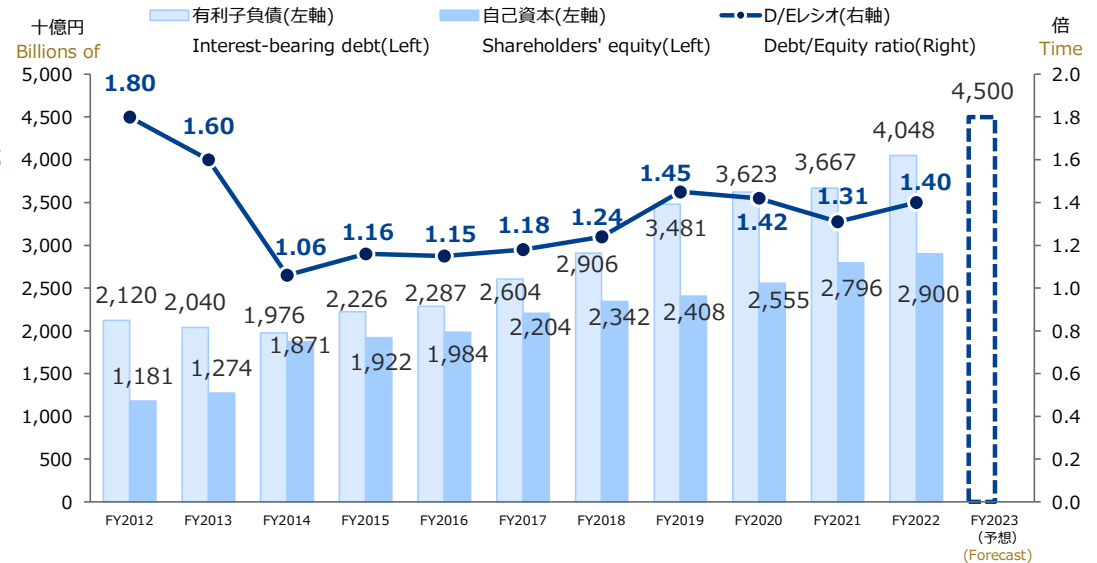
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office	1,606.5	3,418.8	1,812.2
		商業施設 Retail	499.1	1,139.4	640.3
		その他 Other	160.2	201.3	41.1
稼働資産 Operating Assets	海外 Overseas	オフィス Office	667.8	1,376.7	708.8
	商業施設 Retail	122.1	171.2	49.1	
開発中資産 Under Development	時価評価対象 <sup>*1</sup> Subject to Valuation <sup>*1</sup>		21.2	32.2	10.9
	時価評価対象外 Not Subject to Valuation		356.0	356.0	-
合計/Total			<b>3,433.1</b>	6,695.8	<b>3,262.6</b>
前期末からの差異/Difference from End of Last Year			+326.6	+558.9	+232.2

\*1 2024年3月期に竣工予定の国内における賃貸用不動産/Domestic rental properties scheduled to be completed in FY2023

### 財務戦略 / Financial Strategies

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

D/Eレシオ等の推移 / Trend of D/E ratio, etc.

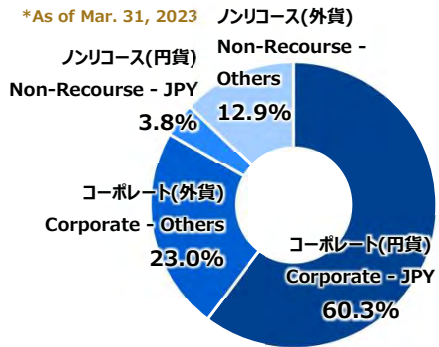


### 資金調達 / Financing

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

\*2023年3月期末

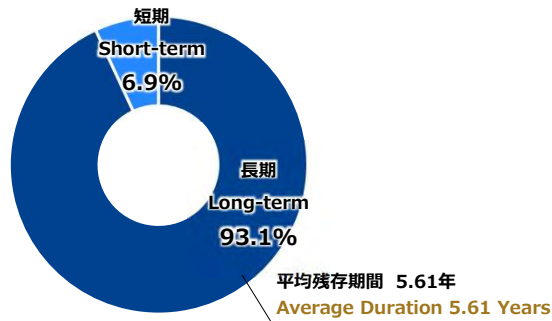
\*As of Mar. 31, 2023



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

\*ノンリコースを除く 2023年3月期末

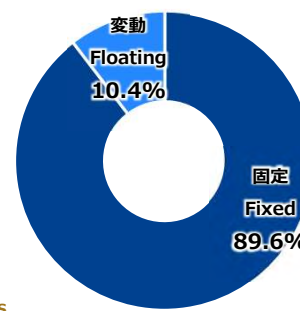
\*Excl. non-recourse, as of Mar. 31, 2023



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

\*ノンリコースを除く 2023年3月期末

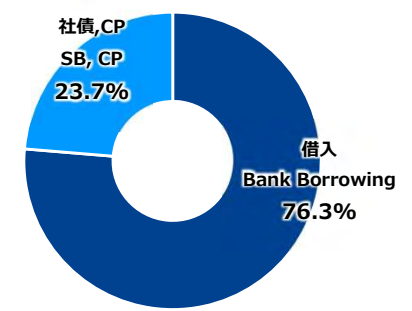
\*Excl. non-recourse, as of Mar. 31, 2023



#### 借入・社債比率 Ratio of Bank Borrowing

\*ノンリコース・短期借入を除く 2023年3月期末

\*Excl. non-recourse and short-term borrowings, as of Mar. 31, 2023



【調達金利の状況】 \*2023年3月期末

円貨 + 外貨	1.69%
円貨	0.62%
外貨	3.61%

Interest rate situation As of Mar. 31, 2023

All currency	1.69%
Japanese currency	0.62%
Foreign currency	3.61%

### 格付の状況

#### Credit Rating

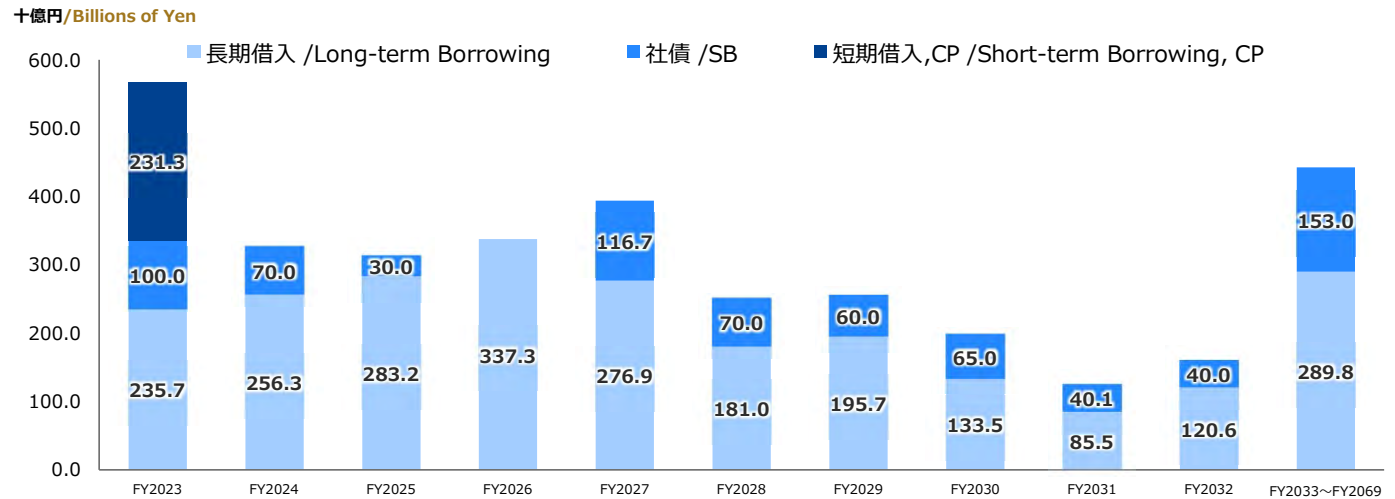
\*2024年2月9日時点  
\*As of Feb. 9, 2024

格付け機関 Rating Agencies	長期 Long-term	短期 Short-term	アウトLOOK Outlook
ムーディーズ Moody's	A3	-	安定的 Stable
スタンダード&プアーズ Standard & Poor's	A-	A-2	安定的 Stable
フィッチ・レーティングス Fitch Ratings	A	-	安定的 Stable
格付投資情報センター Rating and Investment Information (R&I)	AA-	a-1+	安定的 Stable
日本格付研究所 Japan Credit Rating Agency (JCR)	AA	J-1+	安定的 Stable

### 返済予定額

#### Amount Scheduled to be Repaid

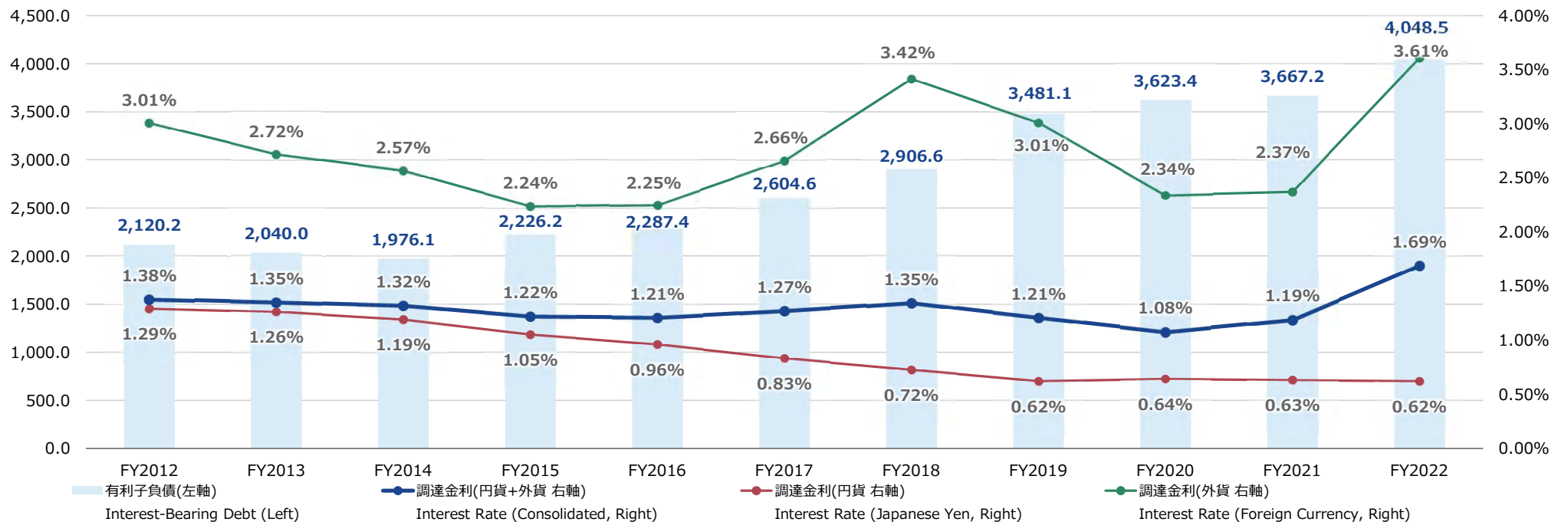
\*ノンリコースローンを除く 2023年3月期末  
\*Excl. Non-recourse As of Mar. 31, 2023



### 有利子負債残高と調達金利の推移

#### Interest-Bearing Debt Breakdown

十億円/Billions of Yen



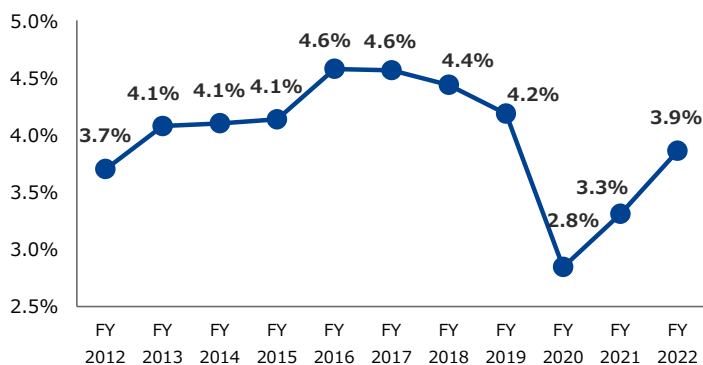
適切なレバレッジ(D/Eレシオ)管理のもと、継続的なROA改善により、ROEを維持向上

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

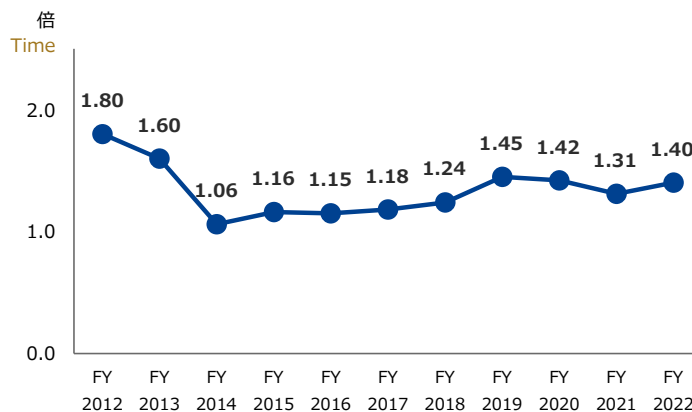
- 総資産規模を意識しながら、さらなる資産効率の改善を目指す (ROA目標 : **5%**程度)  
Aim for further improvement of return on assets (ROA target: around **5%**) while remaining conscious of total asset size
- 最適な資本構成の実現を目指し、D/Eレシオ : **1.2-1.5倍**程度により財務レバレッジを管理  
Manage financial leverage through our D/E ratio around **1.2 to 1.5** to achieve the optimal capital composition
- 適正な財務レバレッジのもと、ROAの改善を通じたROEの維持向上を図る (ROE目標 : **8%**程度)  
Maintain and improve ROE (ROE target: around **8%**) through ROA improvement with appropriate financial leverage



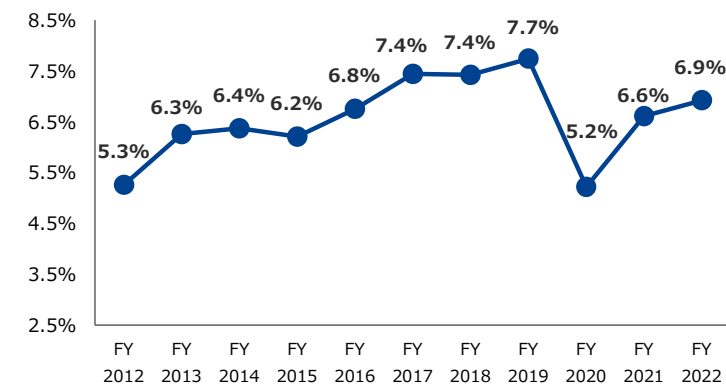
資産効率 (ROA) の推移  
Trends in Return on Assets (ROA)



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



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



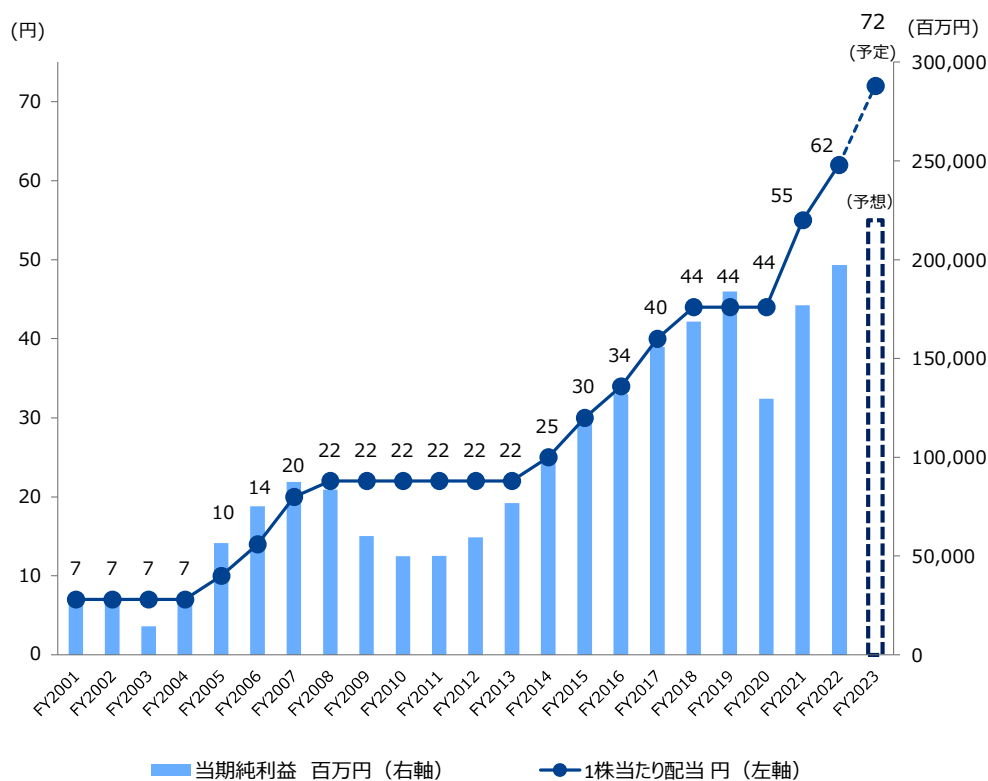


### 株主還元方針

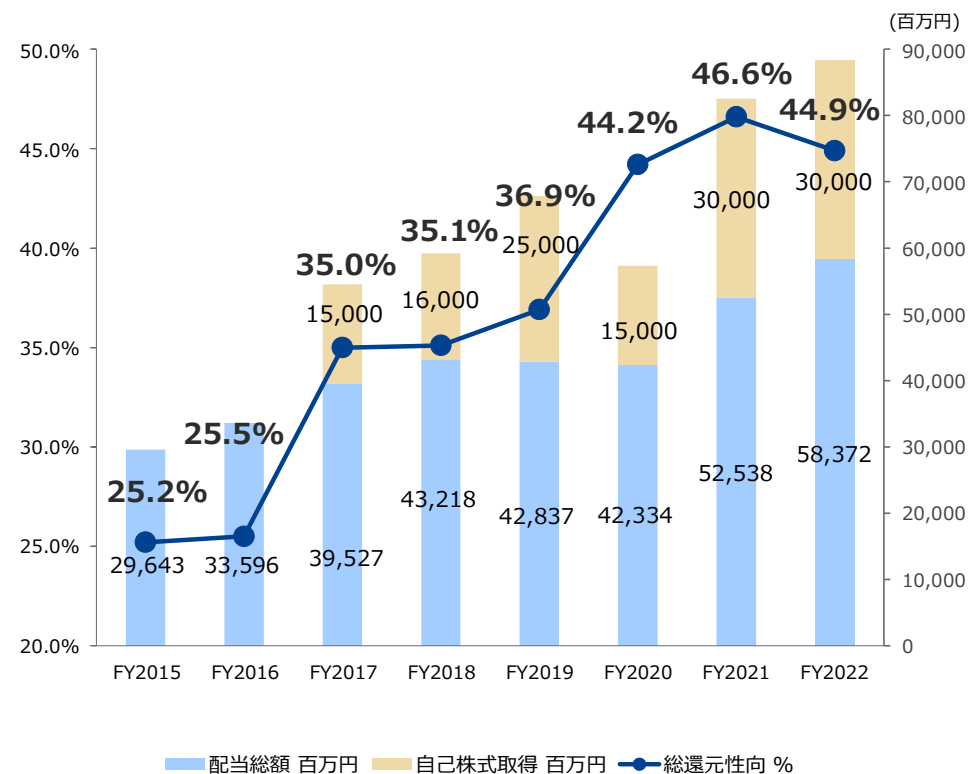
- 中長期的な視点で、利益の再投資を通じた株主価値の向上を図るとともに、事業環境や業績、財務状況などを総合的に勘案したうえで、株主への利益還元を行う
- 利益還元については、**安定的な配当の実施**とともに、資本効率の向上を目的として**機動的な自己株式取得**<sup>\*1</sup>を行うものとする
- 総還元性向については、親会社株主に帰属する当期純利益の**45%程度を目途**<sup>\*2</sup>とする

\*1 取得した自己株式は、原則として消却いたします  
\*2 2022年5月改訂

#### 1株当たり配当額・親会社株主に帰属する当期純利益の推移



#### 配当総額・自己株式取得額・総還元性向の推移



# 三井不動産の主なアセットクラス (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 <sup>2</sup>	テナント企業数 Tenant Companies 約3,000社 Approx. 3,000	COLORFUL WORK 三井のオフィス &WORK STYLING MITSUI LINK-Lab
商業施設 Retail Facilities	貸付面積*2 Leased floor space*2 2,524千㎡ 2,524 K m <sup>2</sup>	テナント企業数 (2023年10月1日時点) Tenant Companies (As of Oct 1, 2023) 約2,500社 Approx. 2,500	三井ショッピングパーク Lalaport MITSUI OUTLET PARK Mitsui Shopping Park Urban & mall
物流施設 Logistics Facilities	総施設数*3 (2023年12月末時点) Total Facilities*3 (As of Dec. 31, 2023) 64施設 Total 64	総延床面積 (2023年12月末時点) Total Floor Space (As of Dec. 31, 2023) 約530万㎡ Approx. 5.3 million m <sup>2</sup>	MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park
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	三井のマンション PARK HOMES 三井ホーム 三井のリハウス
	仲介取扱件数*4 Number of Deals Brokered*4 39,106件 39,106	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12月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Dec. 31, 2023) 53施設/Total 53 13,300室/13,300 rooms	宿泊料 Accommodation Fees	Mitsui Garden Hotels Halekulani

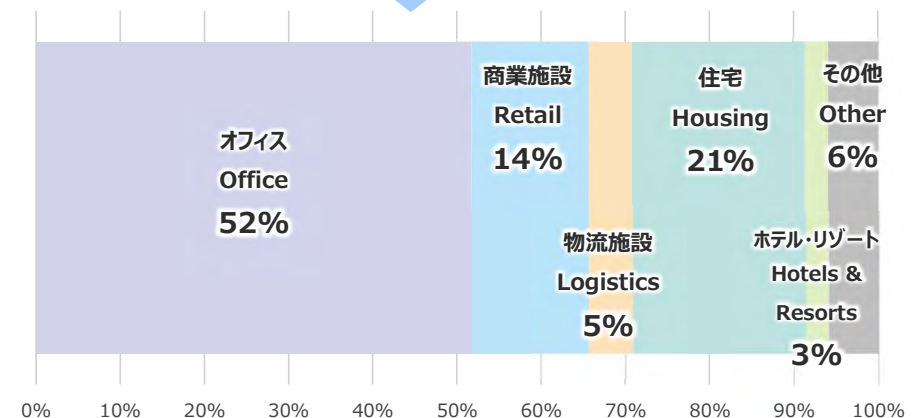
\*1 時点の記載がない数値は2022年度末時点のものです。/Values without a noted time are as of the end of FY2022.

\*2 転貸面積を含みます。/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"> <li>✓ テレワークの浸透等によるオフィス需要の変化</li> <li>✓ 2023年、2025年のオフィス供給増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 企業・ワーカーのさらなる生産性向上への意識の高まり</li> <li>✓ ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化</li> <li>✓ 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</li> <li>✓ カーボンニュートラルを目指す企業の取り組み等の拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ テナント約3,000社<sup>*1</sup>との中長期リレーション</li> <li>✓ ワークスタイリング会員：約27万人<sup>*2</sup>、拠点数：138<sup>*2</sup>(全国)</li> <li>✓ 競争力の高い物件ポートフォリオ（立地・商品性能等）</li> </ul> <p><small>*1 2023年3月末時点 *2 2024年1月末時点</small></p>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ EC市場の伸長によるリアル施設売上の影響懸念</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ リアルとデジタルを使い分ける消費行動の定着</li> <li>✓ インバウンド需要の再拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 商業テナント：約2,500社<sup>*3</sup>、店舗数：約10,300店<sup>*3</sup></li> <li>✓ 三井ショッピングパーク会員：約1,350万人<sup>*4</sup></li> <li>✓ 40年超にわたり蓄積した商業施設の企画・開発・テナント営業・運営ノウハウ</li> </ul> <p><small>*3 2023年10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"> <li>✓ 新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化</li> <li>✓ 新規物件の大量供給によるリーシング競争の過熱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 国内外64物件<sup>*5</sup>に及ぶ先進的物流施設の開発実績</li> <li>✓ 荷主への直接営業やCREソリューション提供を可能とする厚いテナントリレーション（オフィステナント：約3,000社<sup>*6</sup>、商業テナント：約2,500社<sup>*7</sup>等）</li> <li>✓ DXを活用した物流ソリューション提案力</li> </ul> <p><small>*5 2023年12月末時点 *6 2023年3月末時点 *7 2023年10月1日時点</small></p>
すまい (国内住宅分譲)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 金利上昇・景況感の悪化等による住宅関連需要の減退</li> <li>✓ 人口減少による国内住宅関連市場の縮小</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 顧客のライフスタイルの多様化に伴う住宅への意識の高まり</li> <li>✓ オンライン商談や電子契約等の顧客への浸透</li> <li>✓ 脱炭素社会実現に向けた環境へ配慮した商品企画への注目</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ マンション分譲戸数：約24万戸<sup>*8</sup></li> <li>✓ 都心・大規模・再開発物件を中心とした高い付加価値創造を実現する事業企画・開発力</li> </ul> <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"> <li>✓ インバウンド急回復によるオーバーツーリズムの発生</li> <li>✓ 各種物価・水光熱費の高騰に起因する運営コストの増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 日本の観光資源に対する国内外からの高い評価</li> <li>✓ 訪日外国人数の急回復および更なる増加への期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 三井ガーデンホテル会員：約87万人超<sup>*9</sup></li> <li>✓ 直営客室数：約13,300室<sup>*10</sup>(国内外)</li> <li>✓ ラグジュアリーから宿泊主体型まで多様な顧客ニーズに合わせたホテル・リゾート14ブランドの展開</li> </ul> <p><small>*9 2023年12月末時点 *10 2023年12月末時点</small></p>
グローバル (欧米)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ リモートワークなど働き方の変化に伴う、オフィス・住宅に対するニーズの変化</li> <li>✓ 建築費を含むインフレの進展と、金融引き締めによる金利の高止まり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ リアルな場へのニーズの変化に伴う、好立地、高品質物件の選好</li> <li>✓ 環境性能の高いオフィス物件に対する需要の増加</li> <li>✓ ライフサイエンス業界の成長に伴うラボオフィス需要の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 「あらゆる商品セグメント」「幅広いバリューチェーン」「街づくり型事業の開発力」</li> </ul>
グローバル (アジア)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ 米中間の緊張関係による地政学リスク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 「体験型」「コト消費」等、リアル商業施設ならではのニーズ拡大</li> <li>✓ 経済成長、中間層・個人消費の拡大、都市化の進展などによる、底堅い個人需要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 50年以上の海外事業の歴史</li> <li>✓ 優秀な現地社員の採用・登用によるローカル化の推進</li> </ul>

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

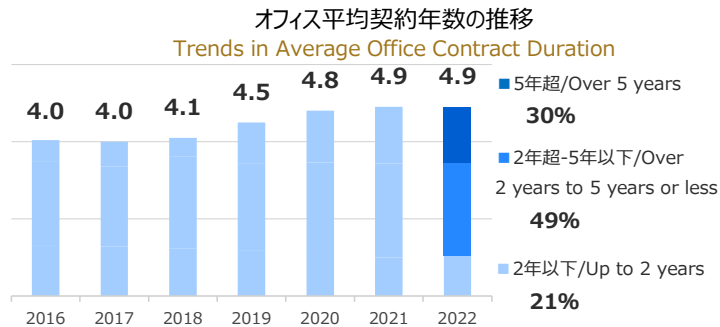
テナント総数 (2023年3月末時点)  
Total Tenants (As of Mar. 31, 2023)

約3,000社  
Approx. 3,000

主な入居企業	Main Tenant companies
・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



### 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 m<sup>2</sup>

(2022年度:連結)  
(FY2022; Consolidated)

##### 貸付面積比率

Leased Floor Space Ratio

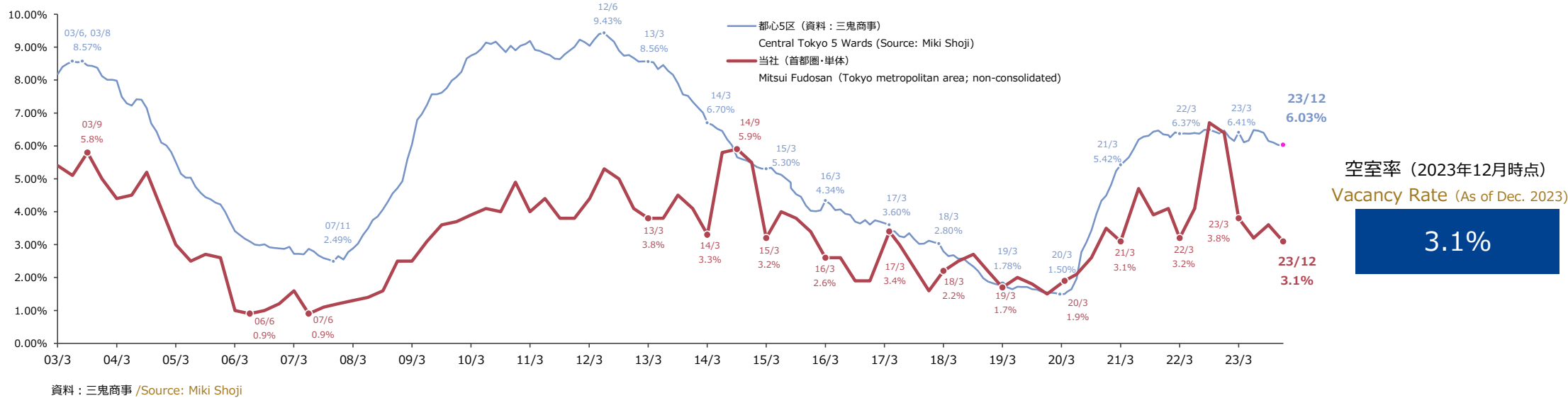
約90%  
Approx. 90 %

(2022年度:首都圏、単体)  
(FY2022; Tokyo metropolitan area, Non-consolidated)



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



### 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
2023	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	Mission Rock Phase I	約 121,000 m <sup>2</sup>
	米国、サンディエゴ San Diego, U.S.	Torrey View	約 45,500 m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
2023-	インド、バンガロール Bangalore, India	RMZ Ecoworld 30	約 426,400 m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 - m <sup>2</sup>
	米国、シアトル Seattle, U.S.	The NET	約 - m <sup>2</sup>
	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	Brannan Square	約 112,000 m <sup>2</sup>
	英国、ロンドン London, UK	South Molton Triangle	約 24,000 m <sup>2</sup>

\*1 非開示物件を含みます。  
\*1 Includes undisclosed properties.

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

国内  
Domestic

7物件  
7 properties

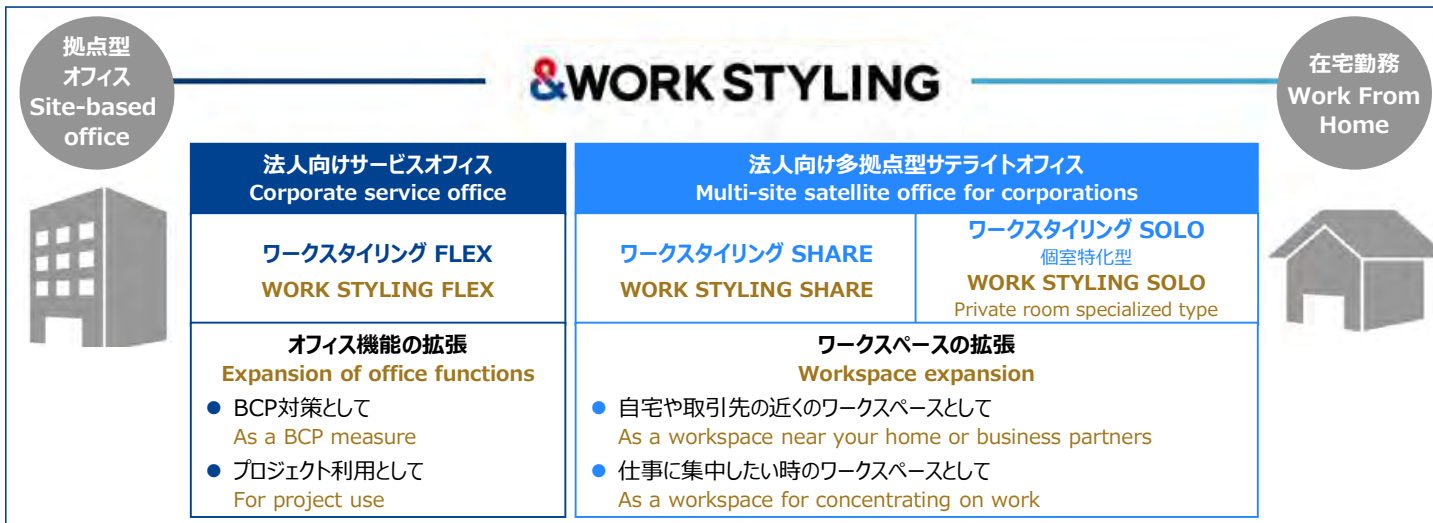
海外  
Overseas

10物件\*1  
10 properties\*1

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

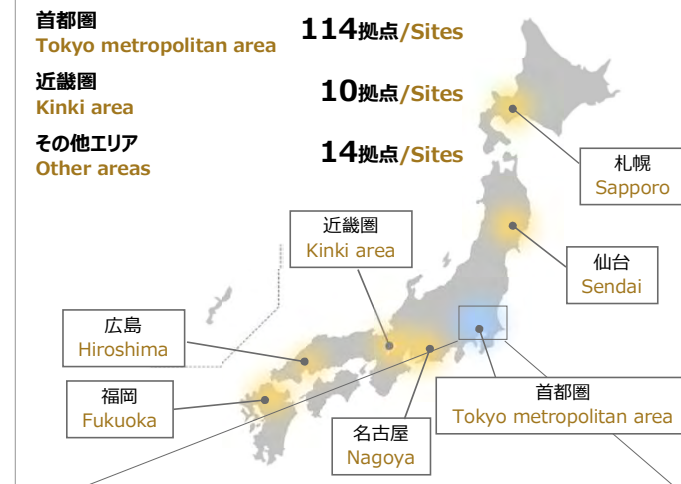
### 新しい働き方を実現するサービス 法人向けシェアオフィス WORK STYLING

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



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

(2024年1月末時点/As of Jan. 31, 2024)



### 全国拠点数/Nationwide Sites

138拠点\*1 / 138\*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  
(2024年1月末時点/As of Jan. 31, 2024)

### 会員数の推移

Trends in Number of Members

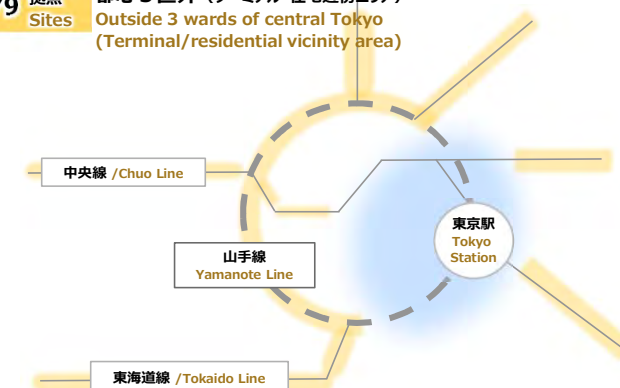


### 首都圏\*2の拠点/Sites in Tokyo metropolitan area\*2

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



(2024年1月末時点/As of Jan. 31, 2024)

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

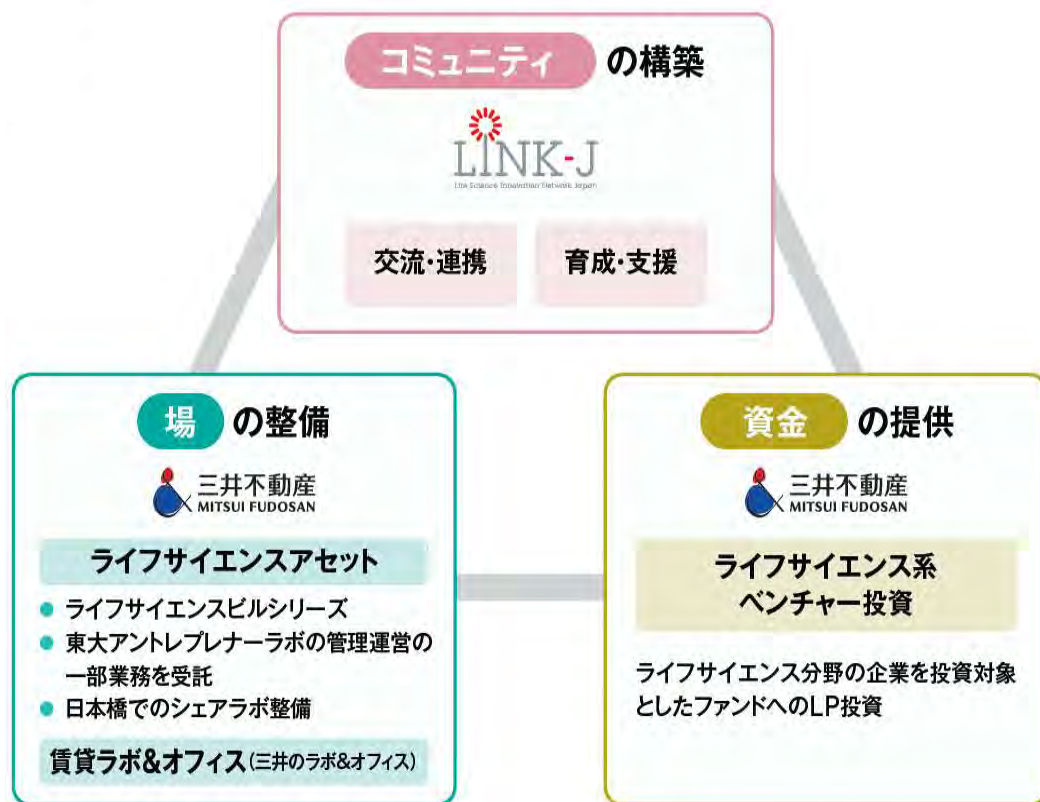
### Making Nihonbashi a Life Science City

#### ■ 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.



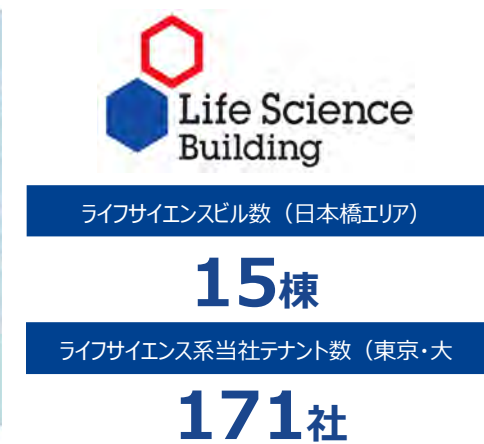
#### ● コミュニティの構築/ Building Communities

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

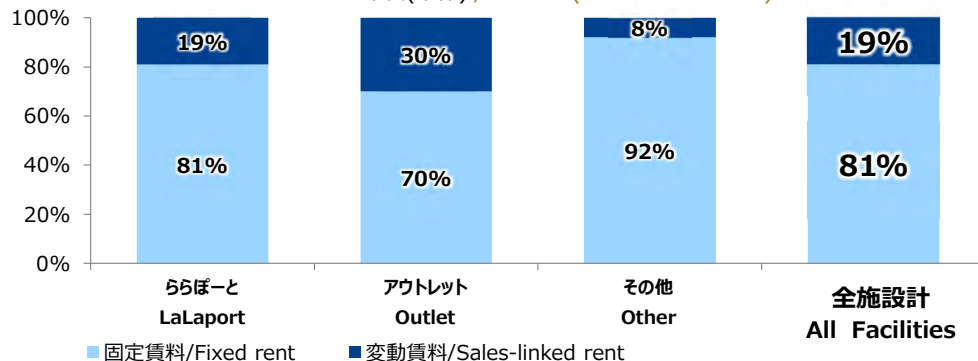
総テナント数 (2023年10月1日時点)  
Total Tenants (As of Oct. 1, 2023)

約2,500社  
Approx. 2,500

総出店店舗数 (2023年10月1日時点)  
Total No. of Stores Opened (As of Oct. 1, 2023)

約10,300店舗  
Approx. 10,300

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)



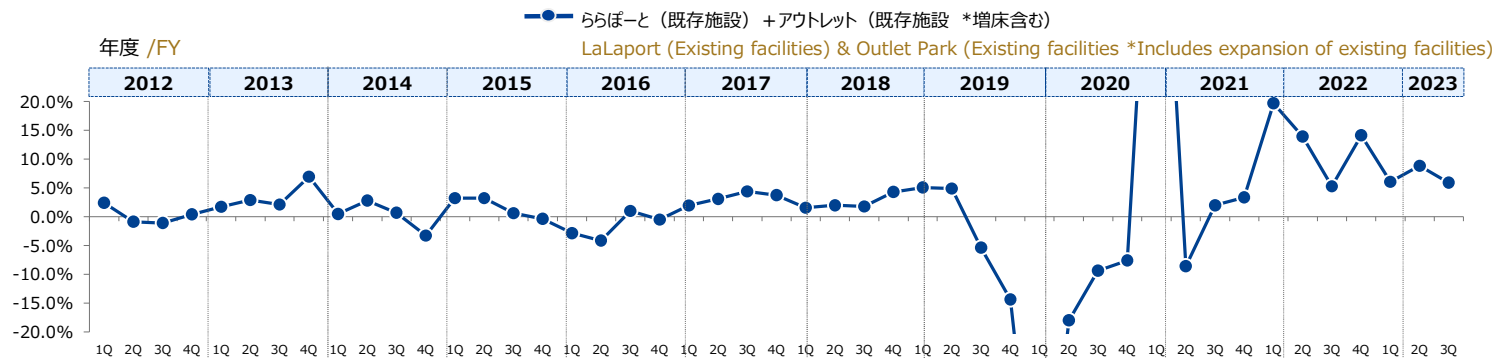
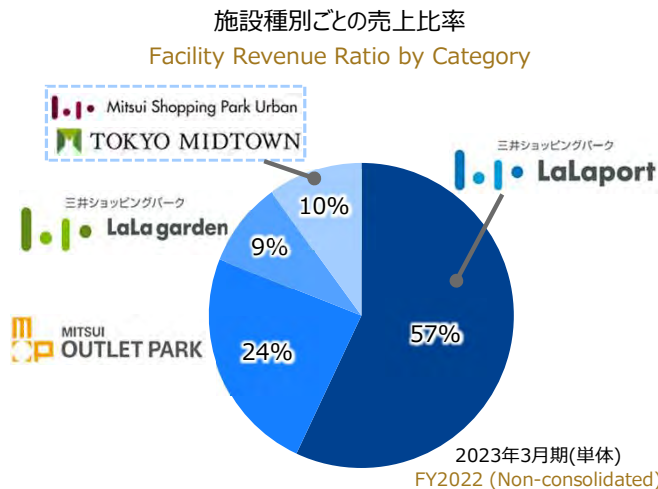


賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
○	○	○		

### 施設売上の比率・推移

## Proportion/Trends in Facility Revenue

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）

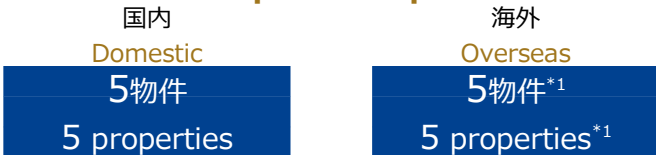
1Q FY2021 : 前年同期比約9割増加、1Q FY2022 : 前年同期比約2割増加

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.

### 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

### 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 <sup>2</sup>
	千葉県船橋市 Funabashi, Ciba	ららテラス TOKYO-BAY LaLaTerrace TOKYO-BAY	約 ≈ 8,200 m <sup>2</sup>
	台湾、台中市 Taichung City, Taiwan	ららぽーと台中 LaLaport TAICHUNG	約 ≈ 68,000 m <sup>2</sup>
2024	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ららテラス HARUMI FLAG LaLaTerrace HARUMI FLAG	約 ≈ 10,100 m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	ららぽーと台湾南港 LaLaport NANGANG	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
2025以降 2025 or later	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 <sup>2</sup>
	愛知県安城市 Anjo, Aichi	ららぽーと安城 LaLaport ANJO	約 ≈ 60,300 m <sup>2</sup>
	東京都足立区 Adachi-ku, Tokyo	ららテラス 北綾瀬 LaLaTerrace KITAAYASE	約 ≈ 16,400 m <sup>2</sup>
-	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 <sup>2</sup>
	台湾、高雄市 Kaohsiung City, Taiwan	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
	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

賃貸	分譲	マネジメント	施設営業	その他
○	○			

### 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12月末時点）

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

#### 国内外の開発・運営施設数

Facilities under development or operation in Japan and overseas

施設数 Number of Properties	累計総投資額 Cumulative Investment
計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 <sup>2</sup>	

#### 当社保有・稼働中施設（ML含む）

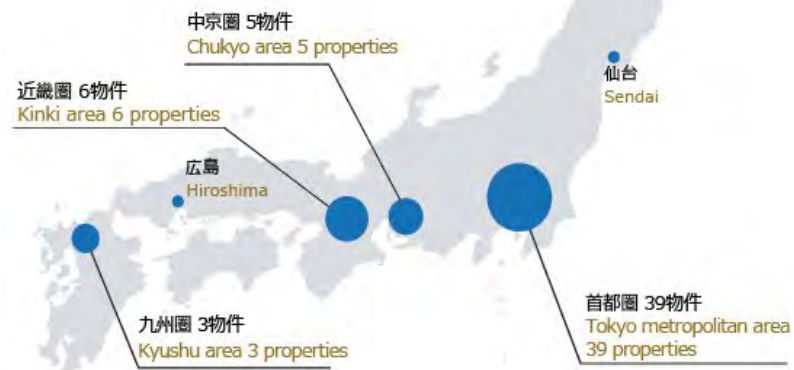
Facilities owned and in operation (Including master leases)

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 <sup>2</sup>

### 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

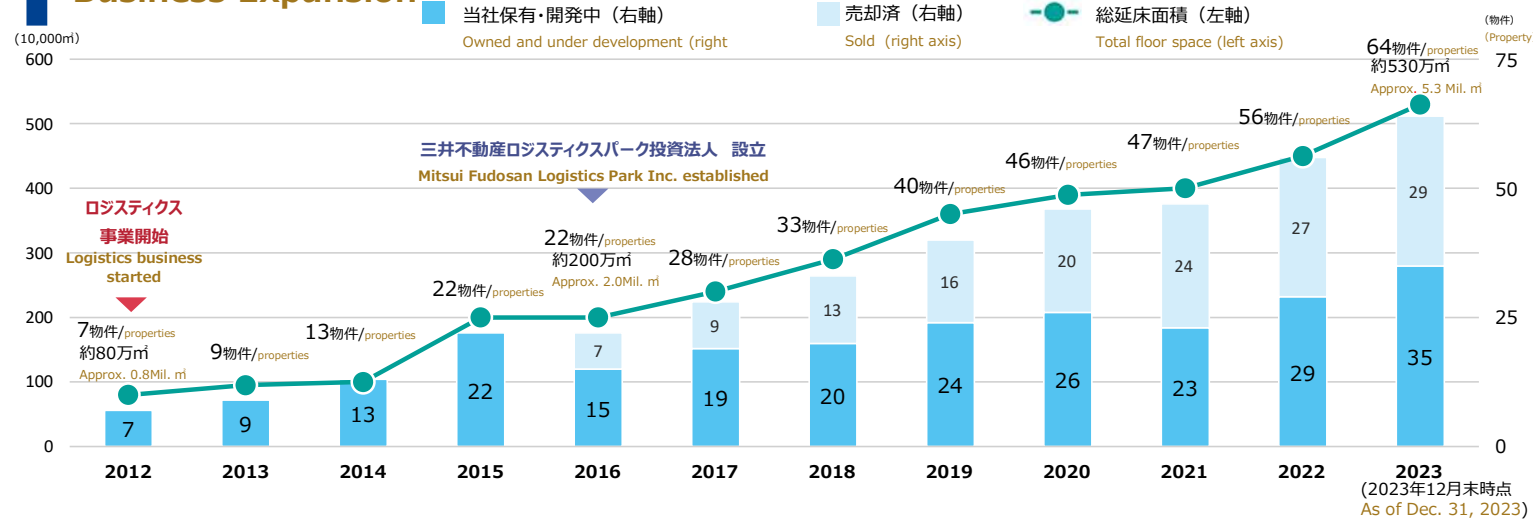
オフィステナント数 (2023年3月末時点)  
Office Tenants (As of Mar. 31, 2023)

約3,000社  
Approx. 3,000

商業施設テナント数 (2023年10月1日時点)  
Retail Tenants (As of Oct. 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

国内

Domestic

13物件  
13 properties

海外

Overseas

4物件\*1  
4 properties\*1

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project Name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
2021-	タイ、チェンマイ県 Chachoengsao Province, Thailand	Bangna 2 Logistics Park	約 160,000 m²
2023	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	MFLP新木場II MFLP SHINKIBA II	約 28,500 m²
	神奈川県座間市 Zama, Kanagawa	MFLP座間 MFLP ZAMA	約 134,500 m²
	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 m²
	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFLP海老名南 MFLP EBINA MINAMI	約 37,500 m²
2023-	マレーシア ケダ州クulum Kulim district of Kedah, Malaysia	Kulim Logistics Hub	約 36,000 m²
2024	宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取I MFLP SENDAI NATORI I	約 44,800 m²
	東京都板橋区 Itabashi, Tokyo	MFLP・LOGIFRONT東京板橋 MFLP, LOGIFRONT TOKYO ITABASHI	約 256,100 m²
	愛知県岩倉市 Iwakura, Aichi	MFLP名古屋岩倉 MFLP NAGOYA IWAKURA	約 58,400 m²
	茨城県つくばみらい市 Tsukubamirai, Ibaraki	MFLPつくばみらい MFLP TSUKUBAMIRAI	約 96,500 m²

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 m²
	愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	約 66,000 m²
	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間I MFLP IRUMA I	約 90,400 m²
	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	MFLP三郷 MFLP MISATO	約 38,800 m²
	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間II MFLP IRUMA II	約 65,200 m²
	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFLP海老名 MFLP EBINA	約 40,000 m²
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	MFLP船橋南海神 MFLP FUNABASHI MINAMIKAIJIN	約 20,600 m²

\*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.

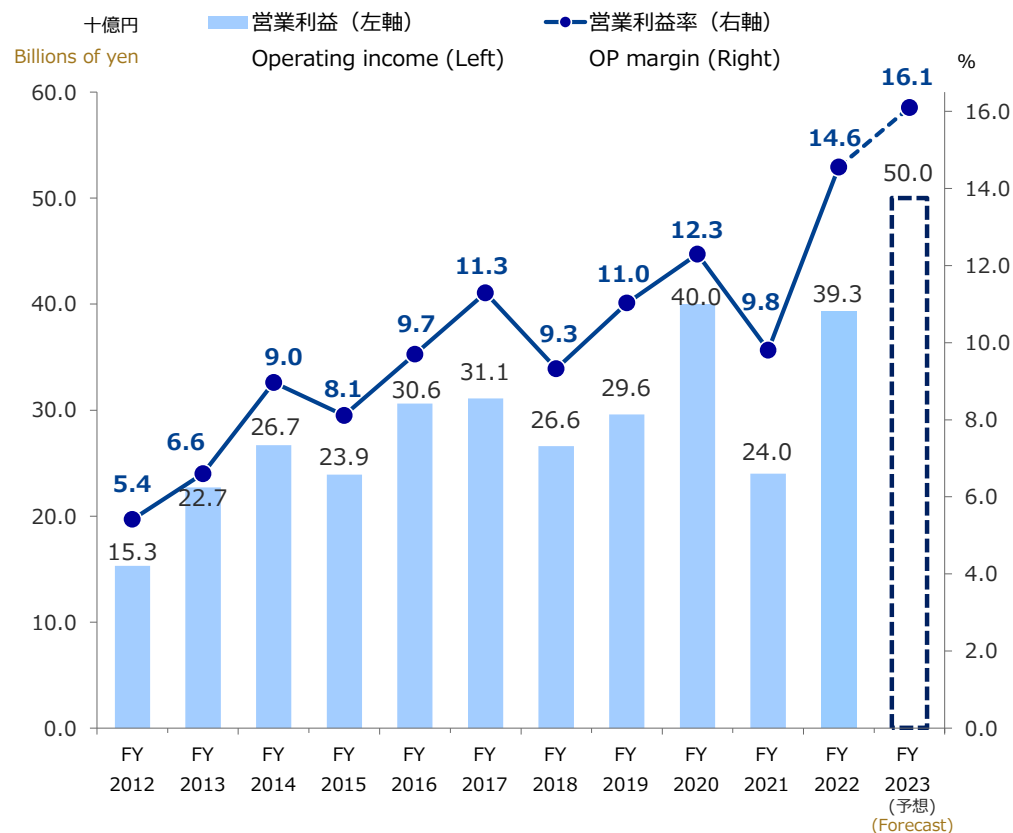
賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
	○			

### 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.

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

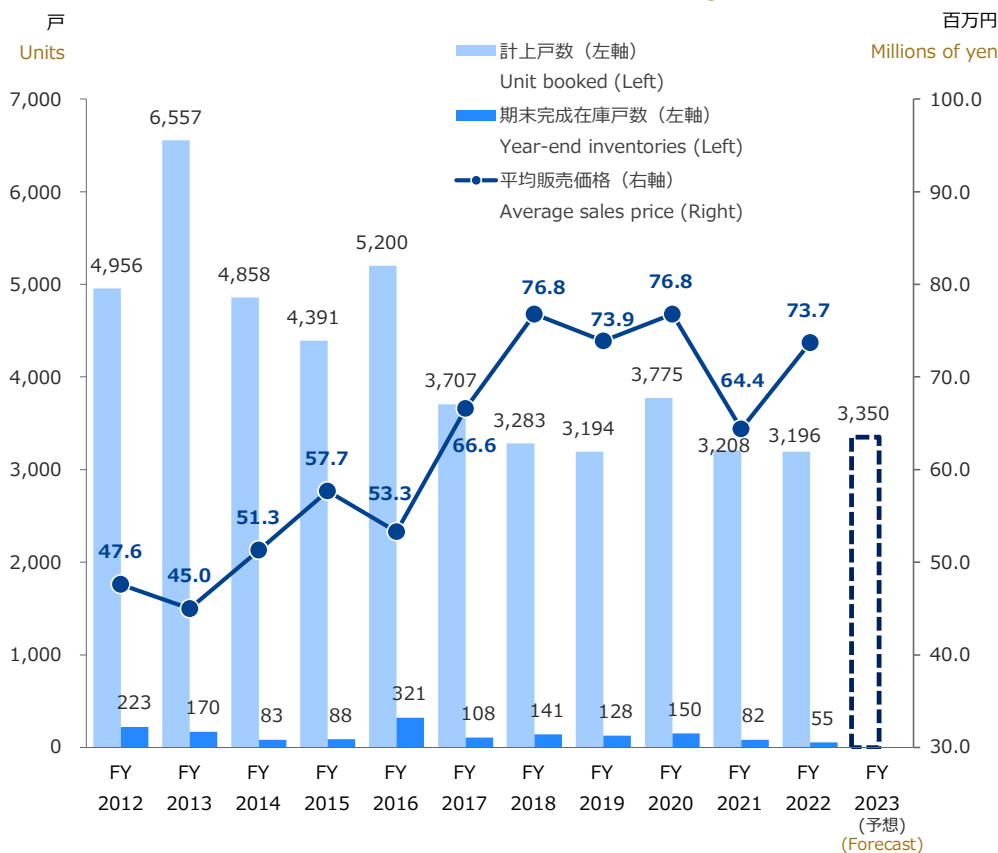


### 計上予定戸数と進捗状況

#### Planned Units to be Recorded and Progress

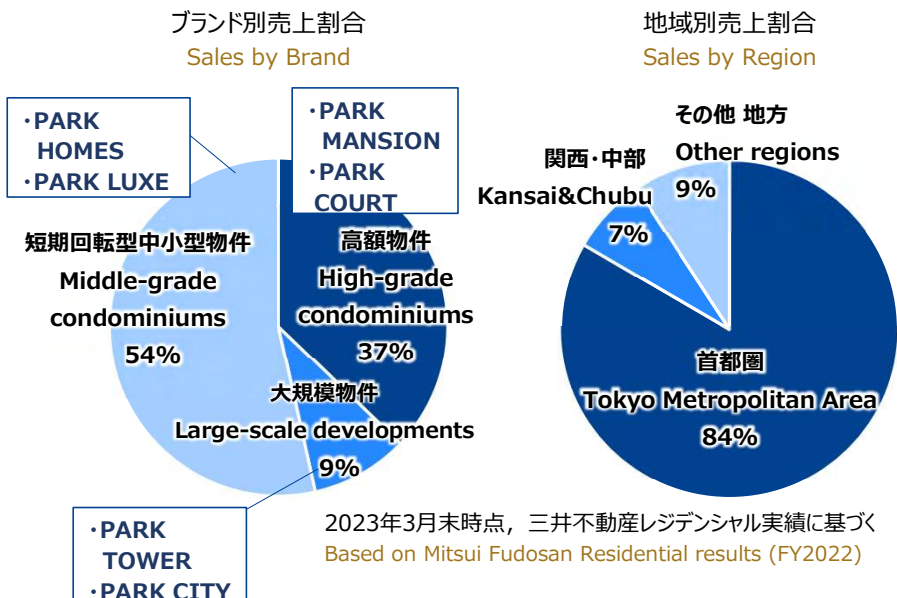


マンション計上戸数、完成在庫、平均販売価格の推移  
Condominiums – Trend of  
Units booked , Year-End Inventories , and Average Sales Price



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

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

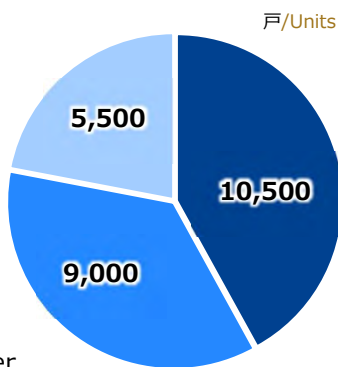


## 豊富なランドバンク An Abundant Land Bank

約25,000戸\*1  
Approx. 25,000 units\*1

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

- 23-25年度 FY2023-25
- 26-28年度 FY2026-28
- 29年度以降 FY2029 or later



## 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
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	パークタワー勝どきミッド PARK TOWER KACHIDOKI MID	約 600 戸 Units
2024	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	パークタワー勝どきサウス PARK TOWER KACHIDOKI SOUTH	約 1,115 戸 Units
	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
	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	パークタワー西新宿 PARK TOWER NISHISHINJUKU	約 290 戸 Units
	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
2025以降 2025 or later	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 ITAMINANOCHO GARDEN SQUARE PARK	約 570 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
	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	幕張ベイパーク ライズゲートタワー MAKUHARI BAY-PARK RISE GATE TOWER	約 760 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
	東京都江戸川区 Edogawa-ku, Tokyo	パークシティ小岩ザタワー PARK CITY KOIWA THE TOWER	約 520 戸 Units
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	パークタワー大阪堂島浜 PARK TOWER OSAKA DOJIMAHAMA	約 360 戸 Units
	千葉県市川市 Ichikawa-shi, Chiba	市川南二丁目計画 Ichikawaminami 2-Chome Project	約 670 戸 Units
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	南青山六丁目計画 Minamiaoyamai 6-Chome Project	約 80 戸 Units
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	恵比寿フラワーホーム建替事業 Ebisu Flower Home Reconstruction Project	約 80 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
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY	約 1,510 戸 Units
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	笹塚駅南口東地区開発計画 Sasazuka Station South Gate East District Project	約 650 戸 Units
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	幡ヶ谷二丁目計画 Hatagaya 2-Chome Project	約 430 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
東京都荒川区 Arakawa-ku, Tokyo	三河島駅前北地区 Mikawashima Station North District Project	約 600 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	

\*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。

/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 / 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 / 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
	○			

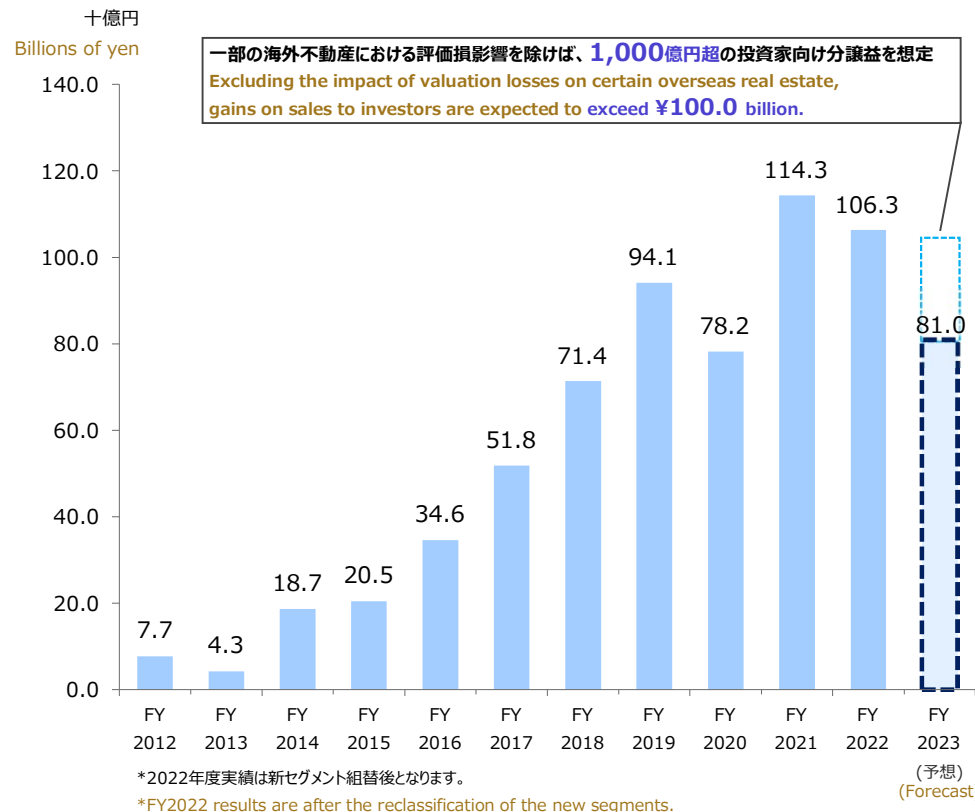
## 3 事業状況 Business Situation

### 基本方針

#### Basic Policy

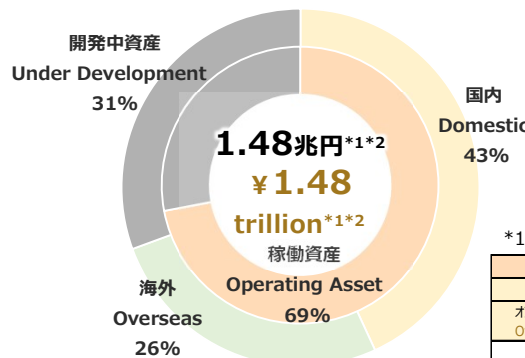
- 自社開発・運営による保有期間賃料の拡大  
Increase of Rent over Holding Period through Internal Development and Operation
- 幅広い売却先ネットワークと売却時期見極めによる売却利益の極大化  
Maximization of Sales Profit through Wide-Ranging Buyer Network and Determining Optimal Sale Timing

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 <sup>*3</sup> Yield <sup>*3</sup>
FY2019	オフィス Office	大崎ブライツコア・ブライツプラザ 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	大崎ブライツタワー 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%
	商業 Retail	新川崎スクエア Shin-Kawasaki Square	4.2%

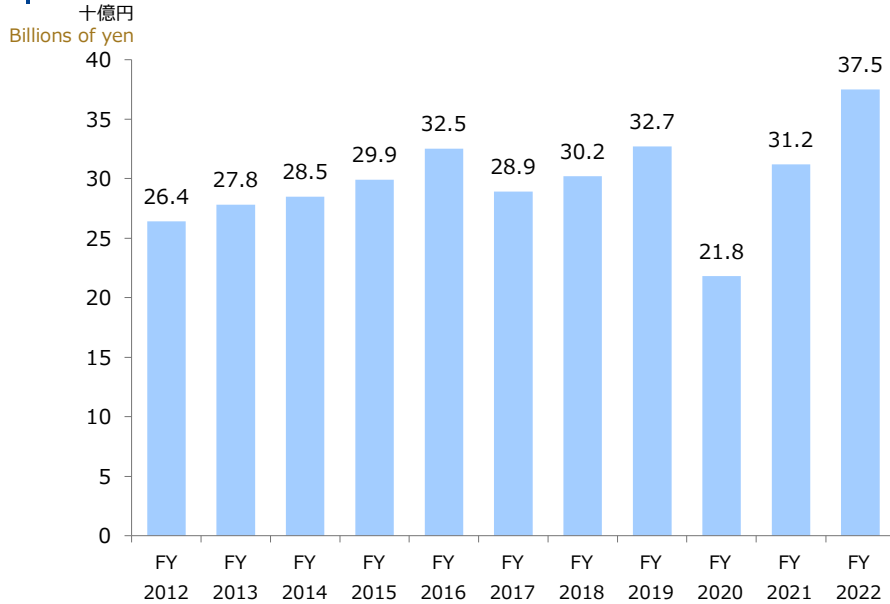
\*3 Describes the direct capitalization yield based on the appraisal value of the property, disclosed to the seller.

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)

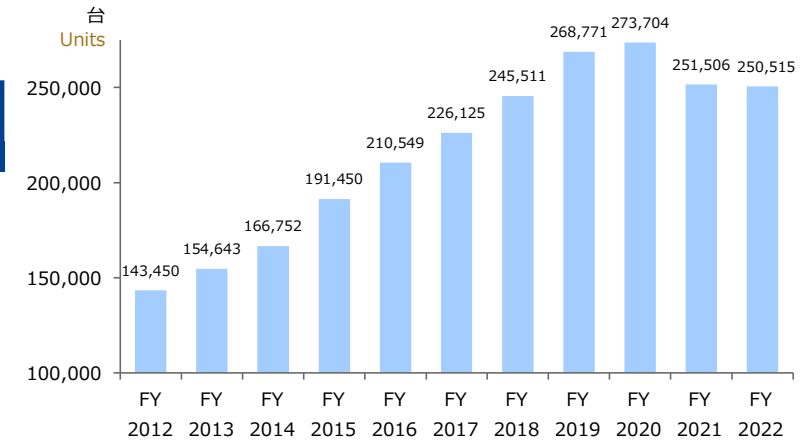
「三井のリパーク」は1994年のスタート以来、日本全国で駐車場事業を展開。駐車場経営のサポートを通じて土地の有効活用を行うなど、活気ある街づくりに貢献。  
In the years since it was first established in 1994, Mitsui Repark has expanded its parking business throughout Japan. We are contributing to creating neighborhoods full of vitality by making effective use of land with the 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 m<sup>2</sup>

(連結)  
(Consolidated)

#### 商業/Retail Facilities

貸付面積  
Leased Floor Space

約2,524千㎡  
Approx. 2,524 K m<sup>2</sup>

(連結)  
(Consolidated)

#### 住宅/Housing

マンション分譲戸数  
Condominiums Units Sold

約24万戸<sup>\*1</sup>  
Approx. 240 K units<sup>\*1</sup>

\*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.

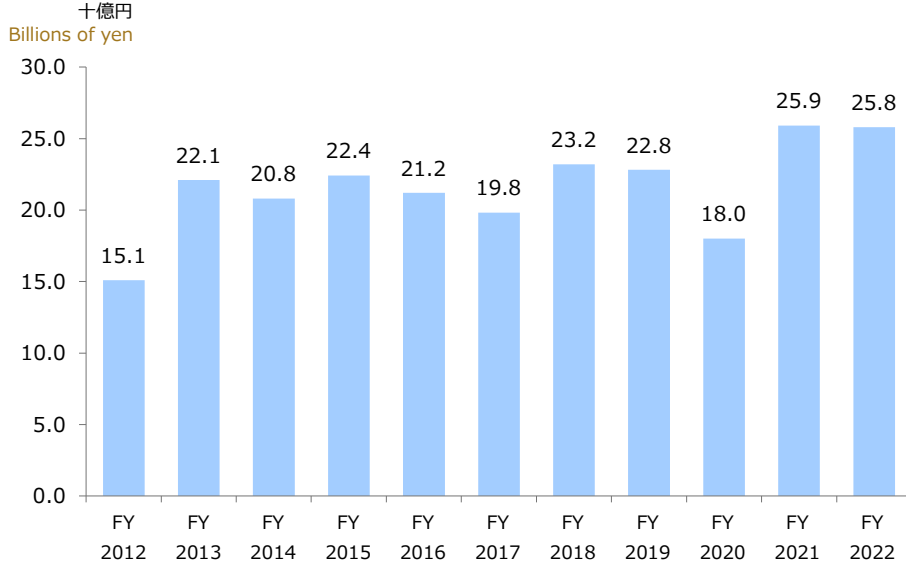
賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations	その他 Other
		○		

## 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

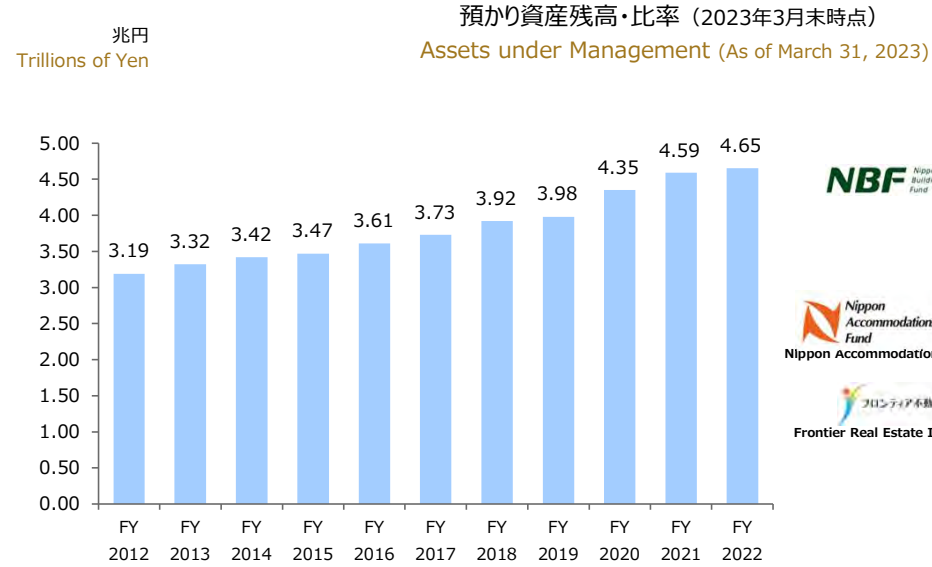


\*18/3期以前の数値は旧セグメント「三井ホーム」の賃貸管理における営業利益を除く。19/3期は組み換え後の数値を基に算出

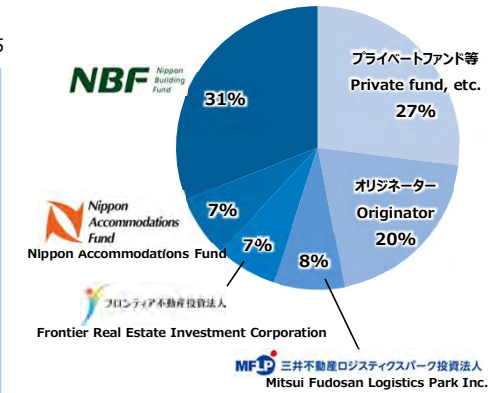
\*Figures for FY2017 and earlier exclude operating income in the former segment "Mitsui Home" for rental management. In the FY2018, figures were calculated based on the reclassified segments

#### 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)

Rank	Company	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

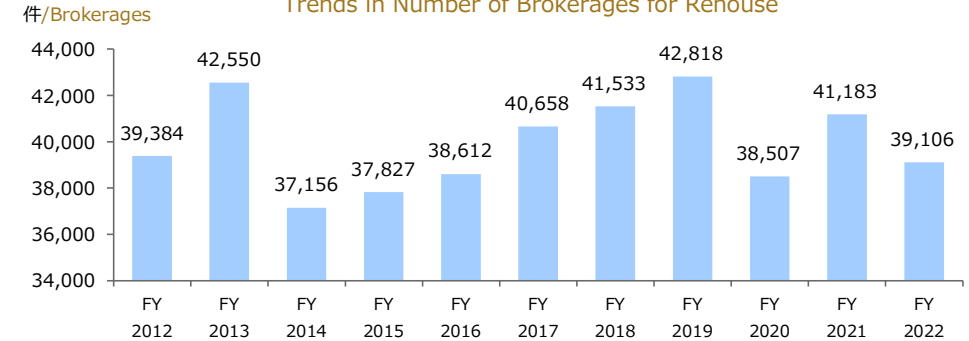
資料：(株)不動産経済研究所「日刊不動産経済通信2023.5.18」

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<sup>\*1</sup>の取り込み  
Capture new demand for working, living, etc.,<sup>\*1</sup> by providing places to stay
- 会員組織<sup>\*2</sup>のサービス拡充等によるロイヤルカスタマーの拡大・深化  
Expansion and deepening of loyal customers through the expansion of membership organization<sup>\*2</sup> services
- 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 etc.

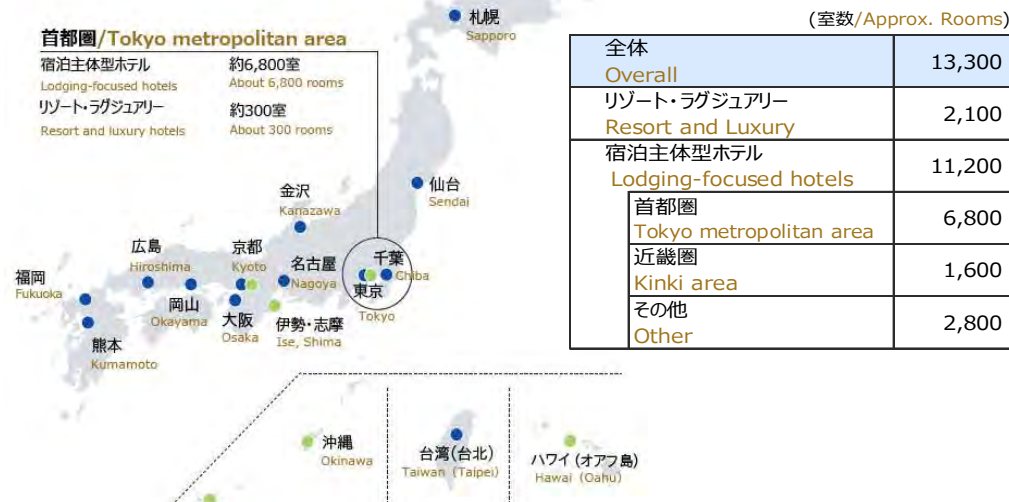
### 優良なポートフォリオ

## An Excellent Portfolio

当社直営施設（国内外含む、2023年12月末時点）  
Facilities Directly Operated by the Company  
(Domestic and overseas, as of Dec. 31, 2023)

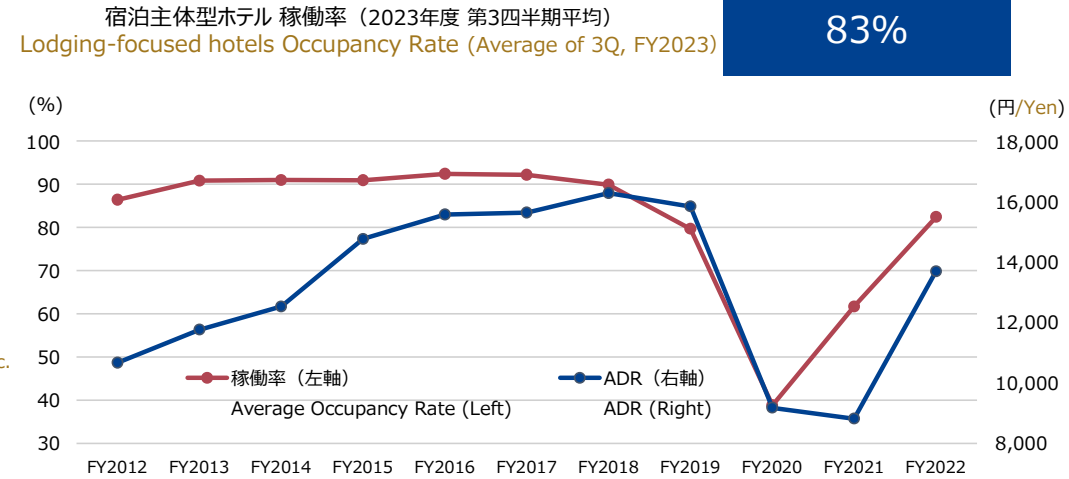
**53施設 約13,300室**  
Total 53 Approx. 13,300 rooms

- 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12月末時点）  
No. of rooms (Including overseas, as of Dec. 31, 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 Premier	約 360 室 Rooms
2024	京都府京都市 Kyoto, Kyoto	三井ガーデンホテル京都三条プレミア Mitsui Garden Hotel Kyoto Sanjo Premier	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 Ashigarashimo-gun, 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
			○	

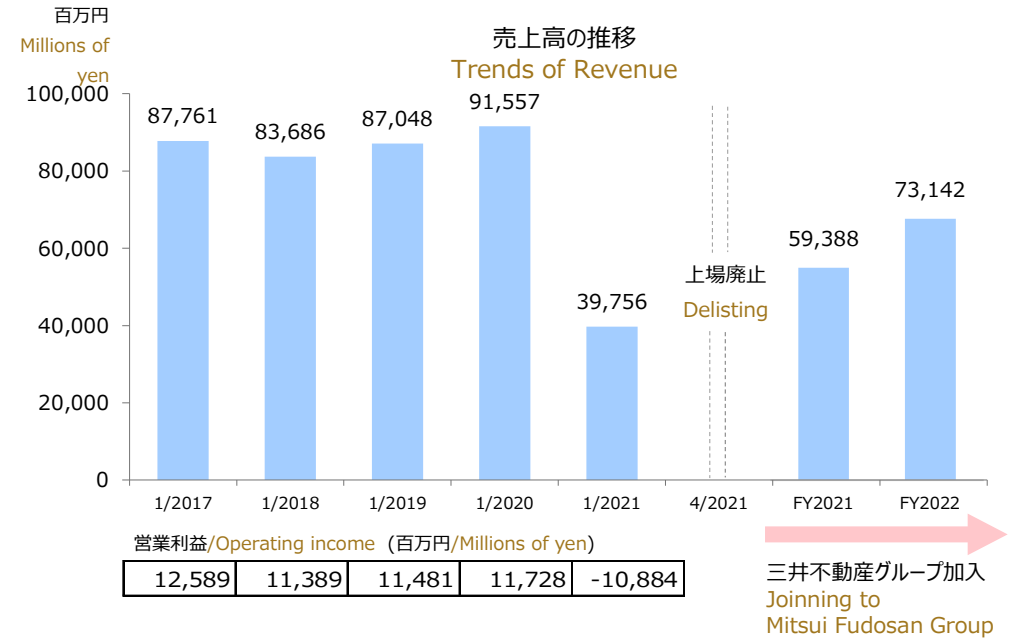
### 東京ドーム Tokyo Dome

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	LaQua
<ul style="list-style-type: none"> <li>イベント開催による収入 (プロ野球・音楽コンサート等)</li> <li>飲食/物販収入</li> <li>広告収入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設営業収入 (アトラクション、温浴施設等)</li> <li>商業テナント 賃貸収入</li> </ul>
東京ドームホテル	その他*
<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊料</li> <li>飲食収入</li> <li>ホール 利用収入</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設営業収入 (アトラクション・遊戯施設等)</li> <li>商業テナント 賃貸収入</li> <li>ホール 利用収入</li> </ul>



\*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

### ● 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
	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\*

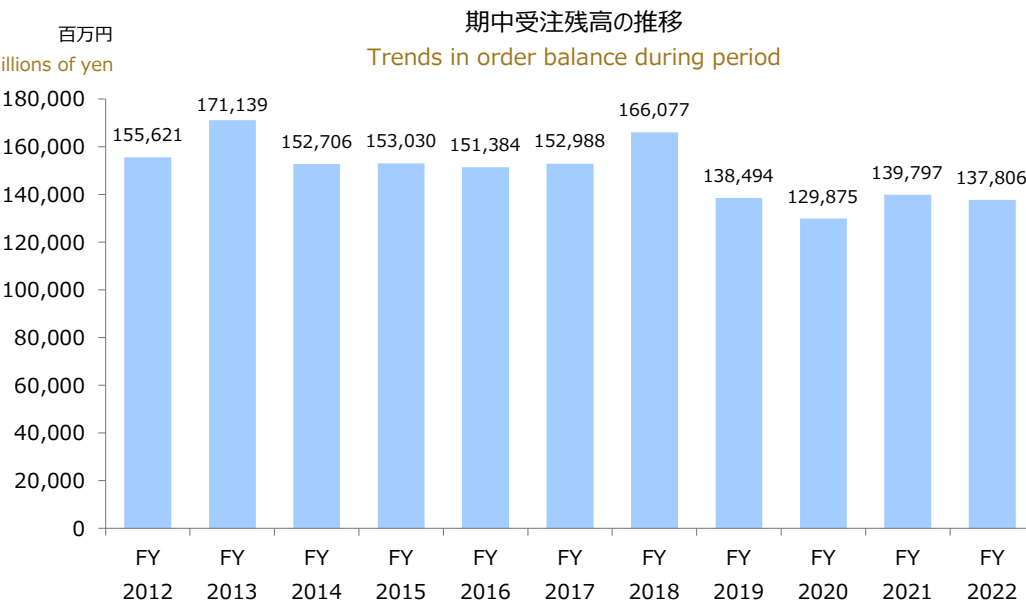
Wooden Facility Construction\*

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.

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

### 中長期定量目標

#### Medium -to long term quantitative targets

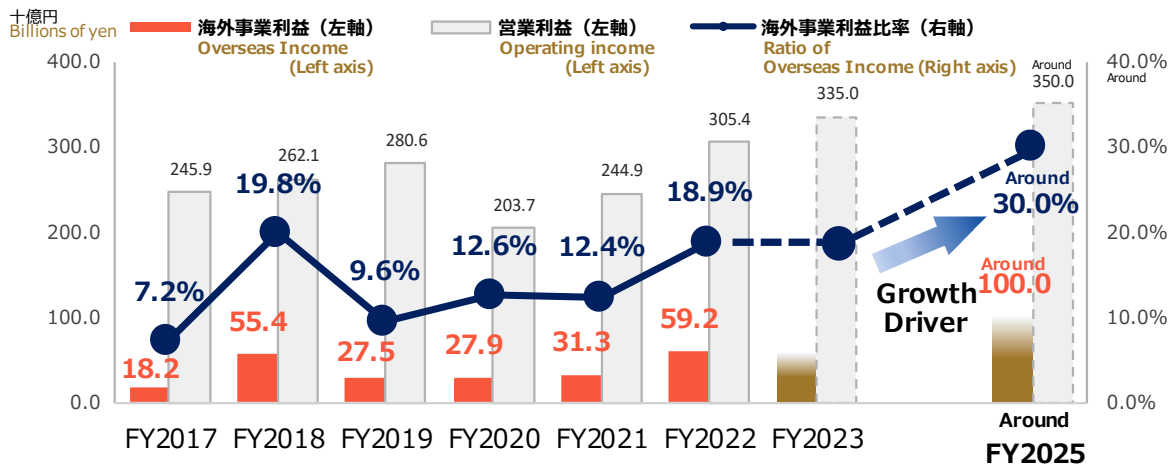
	2025年前後 Around 2025
連結営業利益 Consolidated Operating Income	3,500億円程度 Around ¥350.0 billion
うち海外事業利益* Of which: Overseas Income*	30%程度 Around 30%

\* 海外事業利益合計[a] ÷ (連結営業利益 + 海外持分法換算営業利益[b]) × 100  
 [a] 海外事業営業利益と海外持分法換算営業利益の合計。  
 [b] 海外所在持分法適用会社営業利益または営業利益相当額に当社持分割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\*



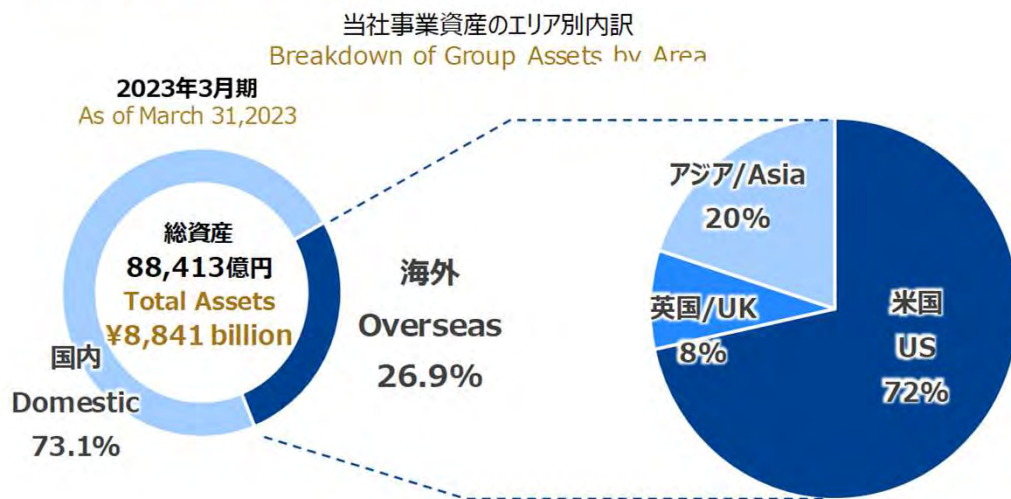
### 海外稼働プロジェクトの拡大 / Expansion of overseas projects

	2023年12月末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of end of Dec., 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	16	(16)	(-)	+10	(+8)	(+2)
商業 Retail	8	(-)	(8)	+5	(-)	(+5)
賃貸住宅 Leasing Housing	12	(12)	(-)	+24	(+23)	(+1)
ホテル・SA・物流 Hotel/SA/Logistics	11	(2)	(9)	+4	(-)	(+4)

\*既存物件の次期計画・増床計画も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



## 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

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  
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

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
8物件 8 properties	23物件 23 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* <sup>1</sup> Expected Completion* <sup>1</sup>	用途 Use	所在 Location	プロジェクト名* <sup>1</sup> Project Name* <sup>1</sup>	延床面積/総戸数* <sup>1</sup> Total Floor Space or Units* <sup>1</sup>
2022-	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	Mission Rock Phase I	約 ≈ 121,000 m <sup>2</sup>
		サンディエゴ San Diego	Torrey View	約 ≈ 45,500 m <sup>2</sup>
		ロンドン London	Television Centre Redevelopment Project (One Wood Crescent)	約 ≈ 16,300 m <sup>2</sup>
	賃貸住宅 Leasing Housing	ワシントンD.C. Washington, D.C.	Museum Place	約 ≈ 480 戸 Units
		ロサンゼルス Los Angeles	8th Figueroa	約 ≈ 430 戸 Units
2024	賃貸住宅 Leasing Housing	ダラス Dallas	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 <sup>2</sup>
		サンフランシスコ San Francisco	Brannan Square	約 ≈ 112,000 m <sup>2</sup>
		ロンドン London	South Molton Triangle	約 ≈ 24,000 m <sup>2</sup>
		ロンドン London	1-5 Earl Street	約 ≈ - m <sup>2</sup>

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

竣工年* <sup>1</sup> Expected Completion* <sup>1</sup>	用途 Use	所在 Location	プロジェクト名* <sup>1</sup> Project Name* <sup>1</sup>	総戸数* <sup>2</sup> Total Units* <sup>2</sup>
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 3物件 3 properties	ホテル Hotel 1物件 1 property	賃貸住宅 Leasing Housing 1物件 1 property	分譲住宅 Condominiums 約16,800戸 Approx. 16,800 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	チェンマイ県 Chachoengsao Province	Bangna 2 Logistics Park	延床 gross	約 ≈ 160,000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
2023-	オフィス Office	インド India	バンガロール Bangalore	RMZ Ecoworld 30	延床 gross	約 ≈ 426,400 m <sup>2</sup>
	物流 Logistics	マレーシア Malaysia	ケダ州クリム Kulim district of Kedah	Kulim Logistics Hub	延床 gross	約 ≈ 36,000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
		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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
		台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	店舗 Store	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
	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

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-	分譲 住宅 Condo	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
2023-		フィリピン Philippines	ケソン Quezon City	The Arton	約 ≈ 1,600 戸 Units
2023		シンガポール Singapore		Piamont Grand	約 ≈ 820 戸 Units
2024		オーストラリア Australia	シドニー Sydney	MAC	約 ≈ 260 戸 Units
		マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	Conlay Place	約 ≈ 490 戸 Units
		シンガポール Singapore		One North Eden	約 ≈ 160 戸 Units
2025 以降 2025 or later		シンガポール Singapore		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
	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	Setia Federal Hill	約 ≈ 1,300 戸 Units	
*3	インドネシア Indonesia	ブカシ県 Bekasi	Three clusters in Jababeka Sports City	約 ≈ 800 戸 Units	
	インドネシア Indonesia	タングラン Tangerang	Citra Raya	約 ≈ 2,400 戸 Units	

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

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

\*2 シェア勘案前

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

\*3 タウンシップ型の段階開発となります。

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

# 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・  
チェルシー近接

● 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%

### 当社グループの温室効果ガス排出量削減目標 Mitsui Fudosan Group's Greenhouse Gas Emission Reduction Targets

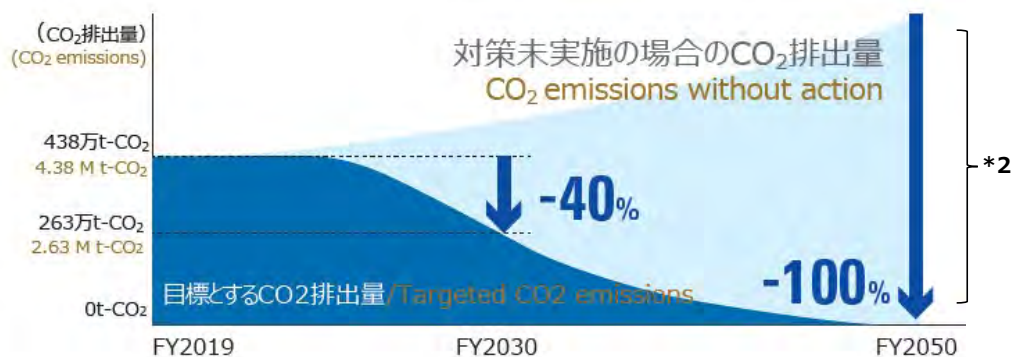
- **2030年度までに40%削減（2019年度比）\*1**  
40% reduction in Group's GHG emissions  
by FY2030 (Compared to FY2019) \*1

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

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

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

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



\*2 ✓ 物件の環境性能向上

Improve environmental performance of properties

✓ 再エネ活用・電力グリーン化

Utilization of renewable energy and greening of electricity

✓ メガソーラー拡大

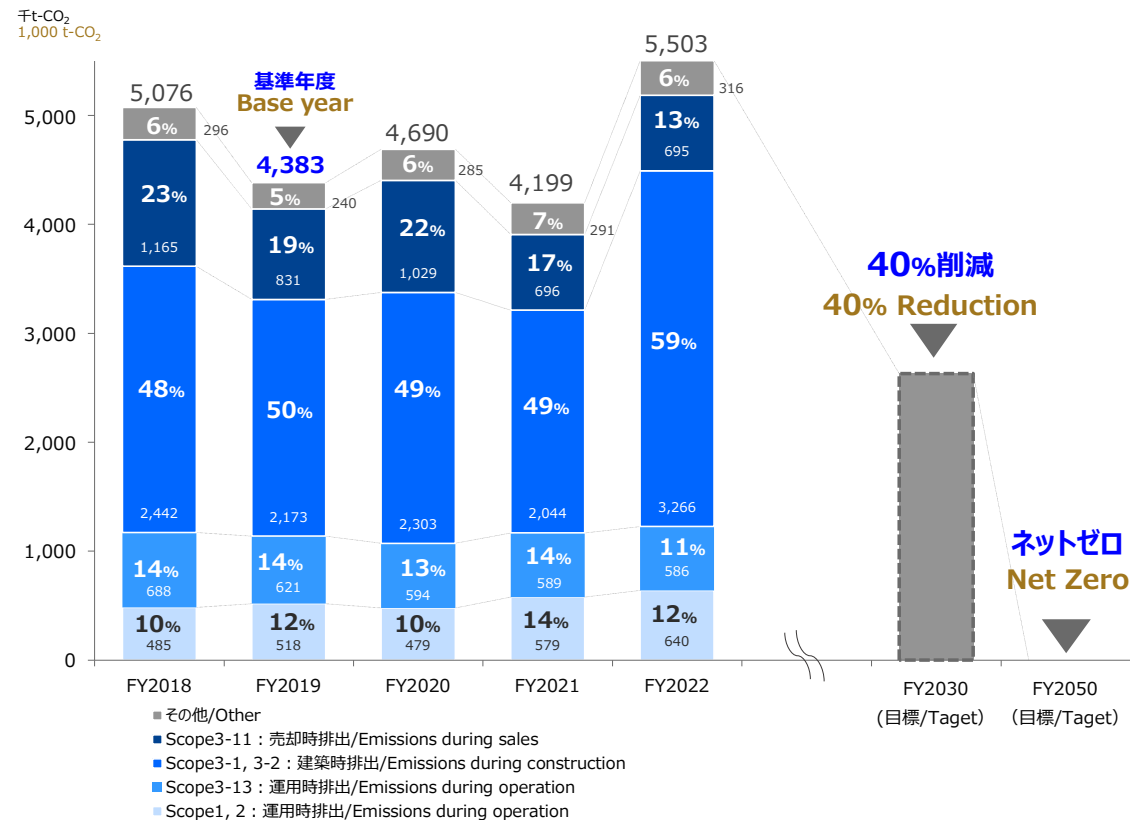
Expansion of mega-solar

✓ 建築時排出量削減、洋上風力・新技術など

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

### 2022年度 進捗状況 Progress in FY2022

■ 脱炭素社会実現への取り組みの詳細は、当社WEBサイトを参照  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/carbon\\_neutral/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/carbon_neutral/)  
■ For details on our efforts to realize a decarbonized society,  
please refer to our website  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg\\_csr/carbon\\_neutral/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg_csr/carbon_neutral/)



#### ■ 3年平均/3-year average

FY2018 - FY2020	FY2020 - FY2022	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,716,000 t-CO <sub>2</sub>	約/Approx. 4,793,000 t-CO <sub>2</sub>	+2%*1

#### ■ 2019年度比/Compared to FY 2019

FY2019	FY2022	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,383,000 t-CO <sub>2</sub>	約/Approx. 5,503,000 t-CO <sub>2</sub>	+25%*1

\*1 2022年度に竣工した大規模物件数、および売却物件数が例年に比べ多かったため

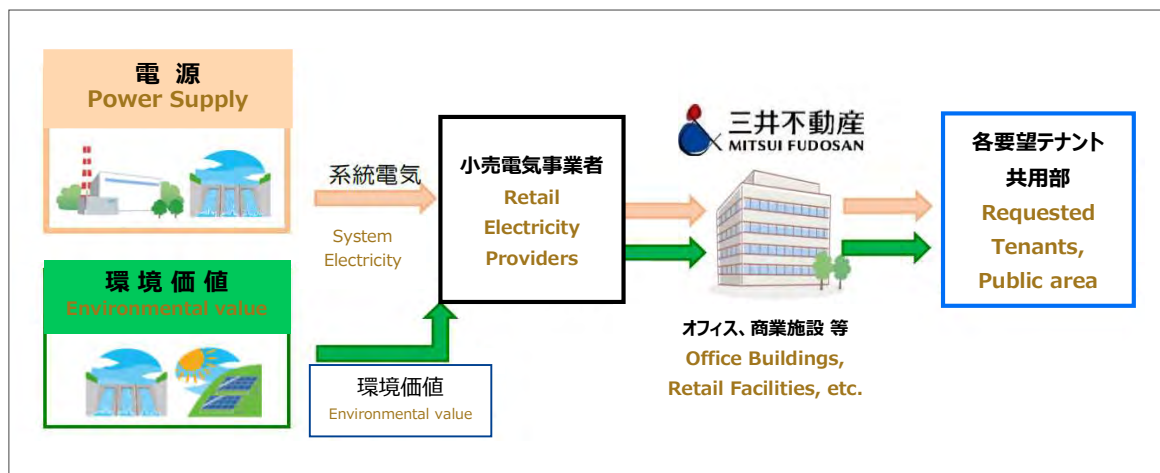
The number of large properties completed in FY2022 and the number of properties sold was higher than in previous years.

### 「グリーン電力化」のさらなる拡大

#### Further Expansion of "Green Electrification"

- 対象エリア：三大都市圏（首都圏、中京圏、近畿圏）に拡大  
Target areas : Expansion to **three metropolitan areas** (Tokyo, Chukyo, and Kinki)
- グリーン電力化対象施設：約**180**施設  
Green Power Target Facilities : Approx. **180** facilities
- 累計供給計画量（2030年度時点）：約**9.6**億kWh  
Planned cumulative supply (As of FY2030) : Approx. **960** million kWh
- 共用部分のグリーン化に加え、**入居テナントの要望により対応可能な「グリーン電力の提供サービス」を実施、導入企業は約120社**  
In addition to the greening of common areas, "Green Power Supply Service" is **available upon request of tenants.**  
**Approx. 120 companies introduce the service.**

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



### 日本橋・八重洲・豊洲エリアで電力供給を展開する 「スマートエネルギープロジェクト」での電力グリーン化\*1

#### Supplying Electricity in the Nihonbashi, Yaesu and Toyosu Areas Greening of power in the " Smart Energy Project "\*\*1

- 当社が展開する特定送配電事業\*2・小売電気事業\*3において、既存ビルを含めた周辺地域への供給電力をグリーン化（国内初）  
Mitsui Fudosan's specified power transmission and distribution business\*2 and retail electricity business\*3 will green the electricity supplied to the surrounding areas, including existing buildings (First in Japan)
- 提供開始：2022年1月/Start period : January 2022

\*1 当社と電源開発株式会社が「FIT 非化石証書へのトラッキング付与に係る個別合意に関する契約」を締結し、再生エネルギー電源由来の環境価値のトラッキング情報を長期安定的に提供を受けることを合意したことにより実現

\*2 自らで送配電用の電気工作物を維持・運用し、特定の供給地点において託送供給を行う事業

\*3 一般の需要に応じて電気を供給する事業

\*1 Mitsui Fudosan and Electric Power Development Co., Ltd. signed an "Agreement on Individual Tracking of FIT Non-Fossil Certificates" and agreed to receive long-term, stable tracking information on the environmental value derived from renewable energy sources

\*2 Business to maintain and operate electric facilities for transmission and distribution by itself and to provide a consigned supply of electricity at a specific service point

\*3 Business of supplying electricity to meet general demand

#### 主な電力供給物件 Main Electricity Supply Properties



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



東京ミッドタウン八重洲  
TOKYO MIDTOWN YAESU



豊洲ベイサイドクロスタワー  
TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER

### 保有森林による二酸化炭素の吸収

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

- 北海道の道北地方を中心に 約**5,000**ha の森林を保有・管理  
Owns and manages approx. **5,000** ha of forests, mainly in the northern region of Hokkaido
- 当社グループの森が吸収・固定した二酸化炭素量：約**21,315**t-CO<sub>2</sub>/年\*  
Amount of CO<sub>2</sub> absorbed and stored by forests owned by the Mitsui Fudosan Group : Approx. **21,315** t-CO<sub>2</sub>/year\*

\*フォレストック協会による2023年1月1日付の認定数字

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



- フォレストック認定を取得（2023年1月1日付）

#### Acquired FORESTOCK certification ( As of Jan. 1, 2023)



フォレストック認定は、2009年に日本林業経営者協会が創設した認定制度。森林のCO<sub>2</sub>吸収量や生物多様性などを第三者機関が多面的に調査、評価の上認定するもので、現在は一般社団法人フォレストック協会が運営している認定制度です。  
FORESTOCK Certification is a certification system created in 2009 by the Forest Management Association of Japan. The certification system involves a third-party organization conducting multifaceted studies and assessments on matters such as forests' CO<sub>2</sub> absorption and biodiversity, and is currently operated by the FORESTOCK Association.

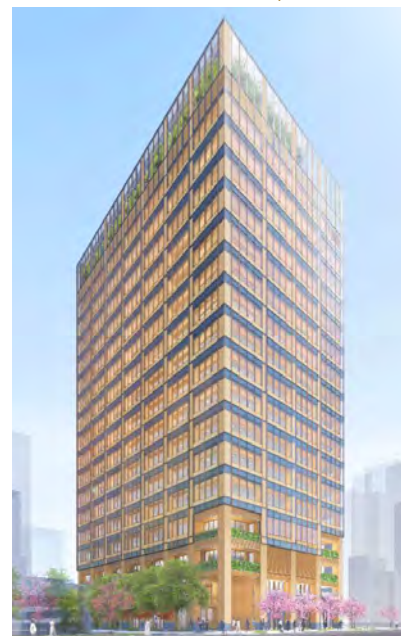
### 国内最大・最高層の木造賃貸オフィスビル計画\*を推進中

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

- 現存する木造高層建築物として**国内最大・最高層**  
To be the **largest** and **tallest** amongst existing wooden high-rise building
- 構造材に使用する木材量は**国内最大規模1,100** m<sup>3</sup> 超えの見込み  
The amount of lumber used for structural materials is expected to exceed **1,100** m<sup>3</sup>, **one of the largest in Japan**
- 当社グループが保有する森林資源を積極的に活用  
Active use of forest resources owned by the Mitsui Fudosan Group
- 建築時のCO<sub>2</sub>排出量：約**30%**削減効果を想定  
CO<sub>2</sub> emissions during construction: Assumed reduction of approx. **30%**

\*2024年1月11日リリース時点

\*As of release on Jan. 11, 2024



〈計画概要〉

所在地：東京都中央区  
日本橋本町一丁目3番地  
建築規模：地上18階・約84m  
延床面積：約28,000㎡  
用途：事務所、研究所、店舗  
竣工時期：2026年9月予定

〈Outline of the project〉

Location : 3, Nihonbashihoncho, Chuo-ku, Tokyo  
Building scale : 18 floors above ground, Approx. 84m  
Total floor area : Approx. 28,000㎡  
Uses : Office, laboratory, Retail  
Completion date : Sep.2026 (scheduled)

累計8,000億円超の資金調達をサステナブルファイナンスで実施（国内不動産会社として最大規模）  
Sustainable Financing Totals over ¥800 billion (the largest for a domestic real estate company).

調達手段/Means of Funding	FY2021-2022		FY2023		概要/Funding Overview
	件/Number of funding	総額/Total	件/Number of funding	総額/Total	
グリーンボンド (GB) Green Bond(GB)	3	1,300億円 ¥130.0 billion + 3億米ドル \$0.3 billion	2	2,300億円 ¥230.0 billion	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンプロジェクトへの投資資金を資金使途として発行する社債 Bonds to be issued for investment in green projects.</li> <li>2023年5月 業界過去最大となる1,300億円のグリーンボンドを発行 Issued ¥130 billion Green Bonds in May 2023, the largest ever in the industry.</li> </ul>
グリーンローン (GL) Green Loan(GL)	23	1,405億円 ¥104.5 billion	9	478億円 ¥47.8 billion	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンプロジェクトへの投資資金を資金使途とした借入 Borrowing to finance investment in green projects.</li> </ul>
サステナビリティ・リンク・ローン (SLL) Sustainability Linked Loan (SLL)	19	1,385億円 ¥138.5 billion	6	417億円 ¥41.7 billion	<ul style="list-style-type: none"> <li>サステナビリティ目標の達成により金利優遇を得られる借入 Borrowings with preferential interest rates based on achievement of sustainability goals.</li> <li>取組目標 (SPTs) : 2030年度の温室効果ガス排出量削減の目標: Scope1+Scope2 における温室効果ガス排出総量を46.2%削減 (2019年度比) Targets (SPTs) : Reduce total greenhouse gas emissions in Scope 1+Scope 2 by 46.2% (compared to FY 2019) in FY 2030.</li> </ul>
ポジティブ・インパクト・ファイナンス (PIF) Positive Impact Finance (PIF)	1	190億円 ¥19.0 billion	11	635億円 ¥63.5 billion	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境・社会・経済にインパクトを及ぼす企業活動について中長期的な目標・KPIを策定し、金融機関から評価を受けて実行される借入 Borrowings to be implemented after evaluation by financial institutions based on medium- to long-term goals and KPIs for corporate activities that have an impact on the environment, society, and the economy.</li> <li>評価テーマ : 環境負荷の低減とエネルギーの創出、街づくりを通じた「超スマート社会」の実現、健やか・安全・安心な暮らしの実現、多様な人材が活躍できる社会の実現 Evaluation themes : Reduction of environmental burden and energy generation; realization of a "super-smart society" through urban development; realization of healthy, safe, and secure lifestyles; realization of a society in which diverse human resources can play an active role.</li> </ul>

### 社員エンゲージメント 当社で働くことを誇りに思う社員の割合

Percentage of employees proud to work for the company

目標 / Target

80%

FY2022

92%

### 男性育児休業等取得率

Percentage of male employees taking childcare leave

目標 / Target

100%

FY2022

122.9%

配偶者が出産した年度と、育児休業等を取得した年度が異なる男性社員がいる場合、100%を超えることがあります。

Where there are male employees who take childcare leave, etc. in a different fiscal year from that of their child's birth, this rate might exceed 100%.

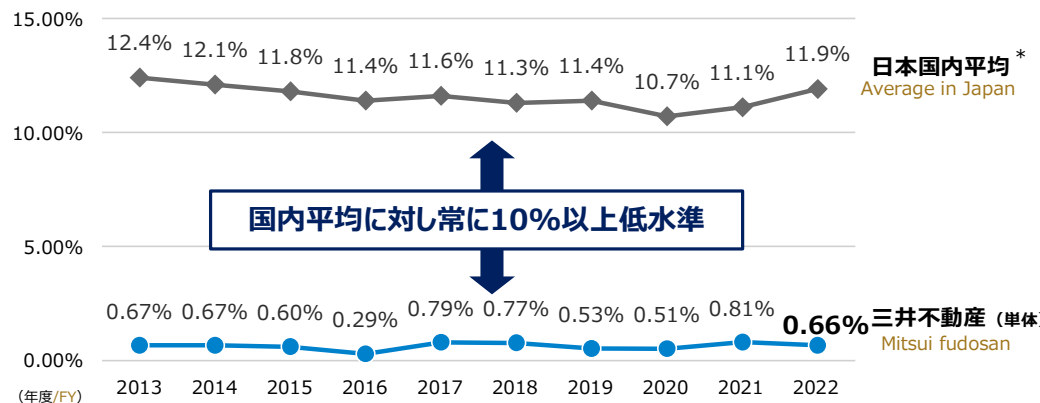
### その他の重点施策と進捗状況 (単体)

Full time staff voluntary turnover rate (non-consolidated)

### 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)

■ 1%以下の低水準で推移/Remains at a low level of less than 1%.



\*出典：厚生労働省「令和4年雇用動向調査結果の概況」離職率（一般）

Source: Ministry of Health, Labour and Welfare, Summary of Results of the 2022 Survey of Employment Trends, Turnover rate (general).

重点施策 Priority measures	KPIs (単体/Non-consolidated)			進捗状況/Progress (2022年度/FY2022)
	指標/Indicators	達成時期/Period	目標 /Target	
ダイバーシティ&インクルージョン Diversity and Inclusion	女性管理職比率 Women in management positions ratio	2025年 / 2025	10%	7.7% 2023年4月1日付 As of Apr. 1, 2023
	女性採用比率 Ratio of female hires	毎年/Annual	40%	
	障がい者雇用率 Employment rate of people with	毎年/Annual	2.3% 以上/or above	2.52%
	1人当たり研修時間 Training time per employee	毎年/Annual	前年実績水準 / Last year's level	28.2時間/hours
人材育成・スキル向上 Human Resource Development and the Improvement of Skills	1人当たり研修投資額 Training expenses per employee	毎年/Annual	前年実績水準 / Last year's level	¥131,000
	育児休業取得者の復帰率 Return rate from childcare leave	毎年/Annual	100%	100%
多様な働き方 Diverse Work Styles	有給休暇取得日数 Number of paid leave days taken	毎年/Annual	年間14日 / 14 days annually	16.2日/days
	健康診断/人間ドック受診率 Health checkup and screening rate	毎年/Annual	100%	100%

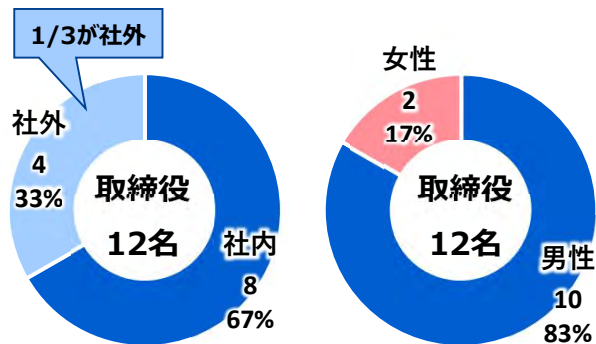
### 機関設計および取締役会等の構成

■ 機関設計：監査役会設置会社

■ 取締役会

【取締役会構成】

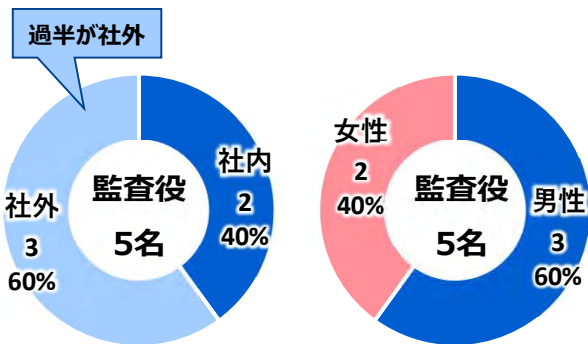
【取締役会男女比率】



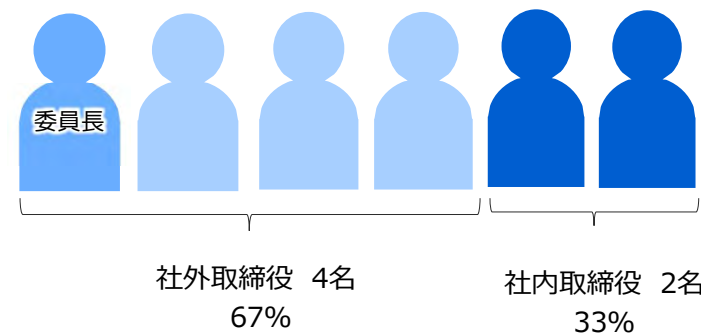
■ 監査役会構成

【監査役会構成】

【監査役会男女比率】



■ 報酬諮問委員会・指名諮問委員会



### 取締役のスキルマトリックス等\*1

氏名	役職	2022年度 取締役会への 出席状況	専門性と経験						
			企業経営	財務・会計・ ファイナンス	コンプライアンス・ リスクマネジメント	グローバル	テクノロジー・ イノベーション	ESG・ サステナビリティ	街づくり (不動産開発等)
菰田 正信	代表取締役会長	11/12	●	●	●	●	●	●	●
植田 俊	代表取締役社長	12/12	●	●	●	●	●	●	●
山本 隆志	代表取締役	12/12	●		●	●		●	●
三木 孝行	取締役	10/12 <sup>*2</sup>		●			●	●	●
広川 義浩	取締役	新任 <sup>*3</sup>			●		●	●	●
鈴木 眞吾	取締役	新任 <sup>*3</sup>					●	●	●
徳田 誠	取締役	新任 <sup>*3</sup>			●			●	●
大澤 久	取締役	新任 <sup>*3</sup>		●		●		●	●
中山 恒博	社外取締役	12/12	●	●	●	●		●	
伊東 信一郎	社外取締役	12/12	●		●	●	●	●	
河合 江理子	社外取締役	12/12		●	●	●	●	●	
引頭 麻実	社外取締役	新任 <sup>*3</sup>	●		●	●	●	●	

\*1 上記一覧表は、各人が有するすべての専門性と経験を表すものではありません。

\*2 2022年6月29日付で就任、在任期間中の取締役会出席率100%

\*3 2023年6月29日付で新たに就任

### 社外取締役の選任理由

氏名	独立 役員	選任理由
中山 取締役	○	当社の社外取締役として、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしており、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しています。
伊東 取締役	○	当社の社外取締役として、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしており、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しています。
河合 取締役	○	当社の社外取締役として、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、適切な役割を果たしており、今後においてもさらなる貢献が見込まれること、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しています。
引頭 取締役	○	当社の社外取締役として、証券会社やシンクタンクでのアナリスト・コンサルタント業務経験や、証券取引等監視委員会委員等を務めるなど豊富な経験と幅広い見識を有しており、取締役会の監督機能の強化と透明性の確保に向け、当社の経営に対し様々なご意見をいただくことを期待して、また一般株主と利益相反が生じるおそれがないため、社外取締役および独立役員に選任しています。

### 取締役報酬

#### Executive Compensation

- 基本報酬、取締役賞与、譲渡制限付株式報酬により構成\*  
\*Composed of Basic Compensation, Bonuses to Directors and Restricted Stock Compensation
- 社外取締役を委員長とする報酬諮問委員会に諮問のうえ、取締役会にて決定  
To be determined by the Board of Directors after consultation with the Compensation Advisory Committee chaired by an outside director
- 業績連動報酬の割合を2023年度より下記のとおり過半以上に増加（従前：約45~50%）  
Increased the percentage of Performance-based compensation to more than the majority as follows from FY2023 (previously: approx. 45-50%)

\*社外取締役は基本報酬のみ  
\*Outside Directors receive only a base salary

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

譲渡制限付株式報酬 (中長期インセンティブ) Restricted Stock Compensation (Medium- to long-term incentives)	<b>業績連動 / Performance-based</b>		従前/previous  約45~50%/Approx. 45-50% (全取締役/All Directors)
	社内取締役全体 (平均) Overall internal directors (average)  約50~60% Approx. 50-60%	うち社長 Of these,CEO  約60~70% Approx. 60-70%	
取締役賞与 (短期インセンティブ) Bonuses (Short-term incentives)			
基本報酬 Basic Compensation	<b>業績連動以外 / Non-performance-based</b>		従前/previous  約50~55%/Approx. 50-55% (全取締役/All Directors)
	社内取締役全体 (平均) Overall internal directors (average)  約40~50% Approx. 40-50%	うち社長 Of these,CEO  約30~40% Approx. 30-40%	

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

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

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



### 政策保有株式の定義と縮減方針

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

### 「純投資目的である投資株式」の基準設定と対象銘柄

#### ● 「純投資目的である投資株式」の基準設定

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

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

#### ● 「純投資目的である投資株式」に該当する主な銘柄

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

	売却実績（単体）			
	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022
銘柄数	13	3	4	3
株式数（万株）	357	506	365	310
売却額（億円）	203	459	507	465

※上記実績には2023年2月に「純投資目的である投資株式」へ保有目的を変更する前に売却した株式会社オリエンタルランドの株式を含む

### ESG指数への組み入れ

#### Inclusion in ESG Indexes

- GPIFが採用する6つのESG指数（日本株対象）全ての構成銘柄に選定  
/Selected as a constituent of all six ESG indexes (covering Japanese equities) used by the GPIF
- 「MSCI日本株女性活躍指数(WIN)」の構成銘柄に6年連続で選定、「Morningstar日本株式ジェンダー・ダイバーシティ・ティルト指数（除くREIT）」最高位評価で格付け  
/Selected as a constituent brand of MSCI Japan Empowering Women Index (WIN) for the 6th continuous year,  
Selected as Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index and rated at the highest rating.

### 三井不動産を構成銘柄とするESG指数 / ESG index with Mitsui Fudosan as a constituent

#### GPIFが採用するESG指数（日本株対象） / ESG indexes (covering Japanese equities) used by the GPIF



**FTSE Blossom  
Japan**

2023 CONSTITUENT MSCI ジャパン  
ESGセレクト・リーダーズ指数

2023 CONSTITUENT MSCI JAPAN  
ESG SELECT LEADERS INDEX



**FTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index**

**2023** MSCI ESG Leaders  
Indexes Constituent



2023 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)

2023 CONSTITUENT MSCI JAPAN  
EMPOWERING WOMEN INDEX (WIN)



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



**FTSE4Good**



Japan ex-REIT Gender Diversity  
Tilt Index

TOP CONSTITUENT 2023

Morningstar, Inc., and/or one of its affiliated companies (individually and collectively, "Morningstar") has authorized Mitsui Fudosan Co., Ltd. to use of the Morningstar Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Logo ("Logo") to reflect the fact that, for the designated ranking year, Mitsui Fudosan Co., Ltd. ranks in the top quintile of companies comprising the Morningstar@ Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index<sup>SM</sup> ("Index") on the issue of gender diversity in the workplace. Morningstar is making the Logo available for use by Mitsui Fudosan Co., Ltd. for informational purposes. Mitsui Fudosan Co., Ltd. use of the Logo should not be construed as an endorsement by Morningstar of Mitsui Fudosan Co., Ltd. or as a recommendation, offer or solicitation to purchase, sell or underwrite any security associated with Mitsui Fudosan Co., Ltd. The Index is designed to reflect gender diversity in the workplace in Japan, but Morningstar does not guarantee the accuracy, completeness or timeliness of the Index or any data included in it. Morningstar makes no express or implied warranties regarding the Index or the Logo, and expressly disclaim all warranties of merchantability or fitness for a particular purpose or use with respect to the Index, any data included in it or the Logo. Without limiting any of the foregoing, in no event shall Morningstar or any of its third party content providers have any liability for any damages (whether direct or indirect), arising from any party's use or reliance on the Index or the Logo, even if Morningstar is notified of the possibility of such damages. The Morningstar name, Index name and the Logo are the trademarks or service marks of Morningstar, Inc. Past performance is no guarantee of future results.

### 環境・気候変動を始めとした各種イニシアチブへの加盟・賛同、評価取得

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

#### ● 2023年 GRESBリアルエステイト評価 / 2023 GRESB Real Estate Assessments

：「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」と「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」の双方において **5スター** を取得。

また、「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」の複合用途において「**グローバル・セクターリーダー**」に初めて選出、当該セクターにおける世界の不動産企業・ファンドの中でも最も高い評価の1社と認定

Mitui fudosan **Acquired a 5 Stars** for both GRESB Standing Investment Benchmark and GRESB Development Benchmark.

Mitsui Fudosan was also **selected as a Global Sector Leader** under the GRESB Development Benchmark of Diversified for the first time, making it one of the companies to receive the highest rank particularly among global real estate companies and funds in the sector.



### 多様な人材・働き方に関する認定

### Certification for Diverse Human Resources and Work Styles

#### ● 女性活躍躍進/Promote the activities of diverse personnel



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



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

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



健康経営に特に優れた企業として、経済産業省と東京証券取引所から、「健康経営銘柄」に選定されています。  
また、経済産業省と日本健康会議から、「健康経営優良法人 ホワイト500」の認定を受けています。  
Our company has been selected by the Ministry of Economy, Trade and Industry (METI) and the Tokyo Stock Exchange (TSE) as one of the "Health Management Issues" as a company that particularly excels in health management. In addition, the Ministry of Economy, Trade and Industry and the Japan Health Council have certified the company as a "White 500 Corporation for Excellent Health Management."

#### ● 育児支援/Childcare Support Initiatives



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

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結業績概要

## Summary of 3Q, FY2023 Financial Results : Consolidated Financial Summary

### 2024年3月期第3四半期決算の連結業績/Consolidated Financial Results for 3Q, 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	%
3Q, FY2023	1,699,015	4.5	245,294	15.0	199,759	7.3	166,457	13.1
3Q, FY2022	1,626,393	10.9	213,316	38.0	186,207	35.1	147,171	19.2

\*包括利益/Comprehensive Income 3Q, FY2023 : 286,461百万円/¥286,461 million (80.4%) ; 3Q, FY2022 : 158,812百万円/¥158,812 million (-1.2%)

	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
3Q, FY2023	178.26	178.15
3Q, FY2022	155.02	154.91

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

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	Total Assets	Net Assets	Equity Ratio	Net Assets Per Share
	百万円/Millions of Yen	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
3Q, FY2023	9,664,708	3,196,018	31.7	3,281.31
FY2022	8,841,396	3,031,220	32.8	3,107.37

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 3Q, FY2023 : 3,064,831百万円/¥ 3,064,831 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)	—	—	—	37.00	72.00

### 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	265,000	-0.1	220,000	11.7	235.60

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

株/Shares

期末発行済株式数(自己株式を含む) Number of shares outstanding at term-end (including treasury stocks)	3Q, FY2023	936,877,907	FY2022	948,451,327
期末自己株式数 Number of treasury stock at term-end	3Q, FY2023	2,851,157	FY2022	14,951,532
期中平均株式数 Average number of shares during the period	3Q, FY2023	933,773,353	3Q, FY2022	949,350,854

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要 全体

## Summary of 3Q, FY2023 Financial Results : Summary of Consolidated Income

### 連結損益計算書

#### Consolidated Income Statement

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change	増減率/Change Rate
<b>営業収益</b> Revenue from Operations	<b>1,699,015</b>	<b>1,626,393</b>	<b>+72,621</b>	<b>+4.5%</b>
賃貸 Leasing	606,195	559,067	+47,128	
分譲 Property Sales	403,953	427,980	-24,027	
マネジメント Management	336,952	328,814	+8,137	
施設営業 Facility Operations	144,430	106,800	+37,630	
その他 Other	207,483	203,730	+3,752	
賃貸 Leasing	130,731	115,436	+15,295	
分譲 Property Sales	86,096	90,889	-4,793	
マネジメント Management	45,874	47,915	-2,041	
施設営業 Facility Operations	21,163	-3,316	+24,480	
その他 Other	1,865	-1,543	+3,408	
全社費用・消去 Elimination or Corporate	-40,437	-36,064	-4,372	
<b>営業利益</b> Operating Income	<b>245,294</b>	<b>213,316</b>	<b>+31,977</b>	<b>+15.0%</b>
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-45,534	-27,109	-18,424	
持分法損益 Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies	6,006	6,689	-682	
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-53,521	-35,875	-17,646	
その他 Other, in Net	1,980	2,076	-95	
<b>経常利益</b> Ordinary Income	<b>199,759</b>	<b>186,207</b>	<b>+13,552</b>	<b>+7.3%</b>
特別損益 Extraordinary Income/Loss	58,502	41,923	+16,579	
特別利益 Extraordinary Income	58,502	44,077	+14,425	
特別損失 Extraordinary Loss	-	-2,154	2,154	
税金等調整前四半期純利益 Income before Income Taxes	258,262	228,130	+30,131	
法人税等 Income Taxes	-87,564	-75,169	-12,394	
<b>四半期純利益</b> Profit	<b>170,698</b>	<b>152,961</b>	<b>+17,737</b>	
非支配株主に帰属する四半期純利益 Profit Attributable to Non-Controlling Interests	-4,240	-5,790	+1,549	
<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>166,457</b>	<b>147,171</b>	<b>+19,286</b>	<b>+13.1%</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	54,139
固定資産売却益 Gain on Sales of Fixed Assets	4,363
<b>合計</b> Total	<b>58,502</b>

### 公表（進捗率）

#### Progress Rate

：百万円/Unit : Millions of yen

	3Q, FY2023	通期予想 Full-Year Forecast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,699,015	2,300,000	73.9%
営業利益 Operating Income	245,294	335,000	73.2%
経常利益 Ordinary Income	199,759	265,000	75.4%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	166,457	220,000	75.7%

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要 全体

Summary of 3Q, 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	
		3Q, FY2023	3Q, FY2022
<b>当期純利益</b> <b>Profit</b>		<b>170,698</b>	<b>152,961</b>
<b>その他包括利益</b> <b>Other Comprehensive Income</b>		<b>115,762</b>	<b>5,851</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>48,144</b>	<b>-99,263</b>
<b>繰延ヘッジ損益</b> <b>Deferred Gains or Losses on Hedges</b>		<b>-369</b>	<b>8,767</b>
<b>為替換算調整勘定</b> <b>Foreign Currency Translation Adjustment</b>		<b>29,980</b>	<b>64,588</b>
<b>退職給付に係る調整額</b> <b>Remeasurements of Defined Benefit Plans, Net of Tax</b>		<b>-2,603</b>	<b>-2,903</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>40,610</b>	<b>34,662</b>
<b>包括利益</b> <b>Comprehensive Income</b>		<b>286,461</b>	<b>158,812</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>281,002</b>	<b>148,900</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>5,458</b>	<b>9,912</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		
			3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
<b>営業収益</b> <b>Revenue from Operations</b>	賃貸事業 <b>Leasing</b>		<b>525,313</b>	<b>483,427</b>	<b>+41,886</b>
	分譲事業（業務施設等） <b>Property Sales</b>		<b>24,191</b>	<b>40,384</b>	<b>-16,192</b>
	その他 <b>Other</b>		<b>27,092</b>	<b>26,032</b>	<b>+1,060</b>
	合計 <b>Total</b>		<b>576,597</b>	<b>549,844</b>	<b>+26,753</b>
<b>粗利益率</b> <b>Gross Profit Margin</b>	賃貸事業 <b>Leasing</b>		<b>18.1%</b>	<b>15.3%</b>	<b>+2.8pt</b>
	分譲事業（業務施設等） <b>Property Sales</b>		<b>35.2%</b>	<b>31.2%</b>	<b>+4.0pt</b>
	その他 <b>Other</b>		<b>30.9%</b>	<b>34.9%</b>	<b>-4.0pt</b>
<b>営業利益</b> <b>Operating Income</b>			<b>73,878</b>	<b>62,511</b>	<b>+11,366</b>

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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 Hudson Yards (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471億円の増収、152億円の増益。なお、当第3四半期末における当社の首都圏オフィス空室率(単体)は3.1%。</p> <p>In the third quarter cumulative period of the fiscal year ending March 31, 2024, overall revenue from operations and operating income grew ¥47.1 billion and ¥15.2 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 "LaLaport KADOMA" and "MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA." Meanwhile, the Company's office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 3.1% as of December 31, 2023.</p>	

		3Q, FY2023	Y on Y			3Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations		606,195	+47,128	営業利益 Operating Income		130,731	+15,295
収益 Revenue	オフィス Office Buildings	331,601		3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change	
	商業施設 Retail Facilities	213,446		316,190	194,289	+15,411	
	その他 Other	61,147		213,446	194,289	+19,157	
	合計/Total Revenue	606,195		61,147	48,588	+12,559	
				合計/Total Revenue	559,067	+47,128	
貸付面積 (千㎡) Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Office Buildings	2,096		所有 Owned	1,969	+127	
		1,499		転貸 Sublease	1,493	+6	
	商業施設 Retail Facilities	2,010		所有 Owned	1,920	+90	
		670		転貸 Sublease	638	+32	
		合計/Total Leased Floor Space	6,275			6,020	+255
空室率推移/Vacancy Rate		12/2023	9/2023	6/2023	3/2023	3/2022	3/2021
連結オフィス・商業 Consolidated Office Buildings & Retail Facilities		3.9%	4.4%	3.9%	4.3%	3.0%	2.9%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Office Buildings Tokyo Metropolitan Area		3.1%	3.6%	3.2%	3.8%	3.2%	3.1%

## 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
- ・ららテラスTOKYO-BAY/LaLa Terrace TOKYO-BAY
- ・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"キャピタル"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	
		3Q, FY2023	3Q, FY2022	3Q, FY2023	3Q, FY2022	3Q, FY2023	3Q, FY2022
棟数	Number of Buildings	118	121	95	98	23	23
貸付面積 (千㎡)	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,831	2,851	2,549	2,568	282	282
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	253,375	253,696	235,365	235,632	18,009	18,063
空室率	Vacancy Rate	3.2%	6.1%	3.1%	6.4%	3.7%	3.5%
商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
		3Q, FY2023	3Q, FY2022	3Q, FY2023	3Q, FY2022	3Q, FY2023	3Q, FY2022
棟数	Number of Buildings	96	99	69	71	27	28
貸付面積 (千㎡)	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,347	2,314	1,449	1,447	898	867
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	195,195	181,348	125,112	119,679	70,082	61,668
空室率	Vacancy Rate	1.3%	2.0%	1.0%	2.0%	1.7%	2.0%

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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.

## 分譲/Property Sales

単位：百万円/Unit:Millions of yen

国内住宅分譲は、「パークコート神宮北参道 ザタワー」等の引渡しの進捗等により、増収増益。投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の物件売却等の反動により、減収減益。セグメント全体では240億円の減収、47億円の減益。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95%。

Revenue and earnings in the “Property Sales to Individuals (Domestic)” category increased. This was due to a variety of factors, including progress in the handover of PARK COURT JINGU KITASANDO THE TOWER. In contrast, revenue and earnings in the “Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.” category decreased. This was largely a correction and reflected such factors as the absence of property sales during the corresponding period of the previous fiscal year. As a result, revenue from operations and operating income in the “Property Sales” segment as a whole declined ¥8.1 billion and ¥2.0 billion, respectively, in the period under review. 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 95% as of December 31, 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

・パークホームズ三軒茶屋一丁目

/ PARK HOMES BUNKYO SANGENJAYA 1-CHOME

・パークホームズLaLa門真

/ PARK HOMES LALAKADOMA

・ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー

/ FINE COURT SHINYURIGAOKA GRAND LEGACY

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

・Innovation Square Phase II ・Alta Revolution

・MFLP東名綾瀬/ MFLP Tomei Ayase

・新川崎スクエア/ Shin-Kawasaki Square

・パークアクシス赤坂山王 / PARK AXIS AKASAKASANNO

・パークアクシス大塚サウスレジデンス

/ PARK AXIS OTSUKA SOUTH RESIDENCE

	3Q, FY2023	Y on Y		3Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	403,953	-24,027	営業利益 Operating Income	86,096	-4,793

		3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	収益 Revenue	207,478	195,643	+11,834
	営業利益 Operating Income	36,899	29,555	+7,344
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	収益 Revenue	196,475	232,336	-35,861
	営業利益 Operating Income	49,196	61,334	-12,137
合計 Total	収益 Revenue	403,953	427,980	-24,027
	営業利益 Operating Income	86,096	90,889	-4,793

		戸数 (戸) Number of Units (Units)		
		3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
中高層分譲 Condominium Sales	戸数 (戸)	1,925	2,093	-168
	戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥ 10 thousand)	9,629	7,935	+1,694
	収益 Revenue	185,367	166,120	+19,246
戸建分譲 Detached Housing Sales	戸数 (戸)	273	351	-78
	戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥ 10 thousand)	8,099	8,411	-312
	収益 Revenue	22,110	29,522	-7,412
国内住宅分譲合計 Total Property Sales to Individuals (Domestic)	戸数 (戸)	2,198	2,444	-246
	戸当たり単価 (万円) Unit Price (¥ 10 thousand)	9,439	8,004	+1,435
	収益 Revenue	207,478	195,643	+11,834

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

(戸/Units)

	12/2023	9/2023	6/2023	3/2023	3/2022	3/2021
中高層分譲 Condominiums	40	30	36	55	82	150
戸建分譲 Detached Housing	16	5	0	0	7	17
合計 Total	56	35	36	55	89	167

### 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	2,567	6,823	1,925	4,898	2,618
戸建分譲 Detached Housing	118	252	370	273	97	278
合計 Total	4,374	2,819	7,193	2,198	4,995	2,896



# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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

	3Q, FY2023	Y on Y		3Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	336,952	+8,137	営業利益 Operating Income	45,874	-2,041

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81億円の増収、20億円の減益。

In the "Property Management" category, revenue and earnings increased owing mainly to the year-on-year improvement in occupancy rates in the "Repark" (car park leasing) business. Revenue and earnings 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 and grew ¥37.6 billion while operating income declined ¥2.0 billion in the "Management" segment.

			3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
プロパティマネジメント Property Management	収益 Revenue		257,127	248,668	+8,459
	営業利益 Operating Income		28,982	28,048	+934
仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	収益 Revenue		79,824	80,146	-322
	営業利益 Operating Income		16,891	19,867	-2,975
合計 Total	収益 Revenue		336,952	328,814	+8,137
	営業利益 Operating Income		45,874	47,915	-2,041

	3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	248,179	251,689	-3,510
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	28,395	29,193	-798
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	383	584	-201

\*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：28,460件（前期比△840件）

\*Brokerages refers to brokerages from outside customers

Reference: Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination of unrealized gains and losses: 28,460 (-840 Y on Y)

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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来場者数の増加等により、セグメント全体では376億円の増収、244億円の増益。

Overall revenue from operations and operating income increased ¥37.6 billion and ¥24.4 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 visitors at TOKYO DOME.

	3Q, FY2023	Y on Y		3Q, FY2023	Y on Y
<b>営業収益</b> Revenue from Operations	<b>144,430</b>	<b>+37,630</b>	<b>営業利益</b> Operating Income	<b>21,163</b>	<b>+24,480</b>

		3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
収益 Revenue	ホテル・リゾート Hotels and Resorts	104,744	68,122	+36,621
	スポーツ・エンターテインメント Sports and Entertainments	39,686	38,677	+1,008
	合計 Total	144,430	106,800	+37,630

	3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused hotels Occupancy Rates	83%	82%	+1pt

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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

	3Q, FY2023	Y on Y		3Q, FY2023	Y on Y
営業収益 Revenue from Operations	207,483	+3,752	営業利益 Operating Income	1,865	+3,408

		3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
収益 Revenue	新築請負・リフォーム New construction under Consignment and Reform	179,158	176,700	+2,457
	その他 Other	28,324	27,029	+1,294
	合計 Total	207,483	203,730	+3,752

		3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
新築請負受注工事高 Revenue from New Construction under Orders Received	Consignment	97,828	104,813	-6,985

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, 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

		3Q, FY2023	3Q, FY2022	増減/Change
賃貸 Leasing	収益 Revenue	109,484	85,371	+24,112
	営業利益① Operating Income (1)	28,176	22,116	+6,060
分譲 Property Sales	収益 Revenue	135,903	121,663	+14,240
	営業利益② Operating Income (2)	38,734	21,785	+16,948
マネジメント・その他等 Management, Other, etc.	収益 Revenue	15,803	11,465	+4,337
	営業利益③ Operating Income (3)	557	-590	+1,148
海外持分法換算営業利益④*1 Pro forma Operating Income of Overseas Affiliates (4)*1		5,047	8,734	-3,686
海外事業利益合計①+②+③+④ Total Overseas Income ((1) + (2) + (3) + (4))		72,515	52,045	+20,470
海外事業利益比率*2 Overseas Income Ratio*2		29.0%	23.4%	+5.6pt

\*1 以下の金額の合計額

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

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

・海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益

（不動産分譲を目的とした事業に係るものに限る）

\*2 海外事業利益合計÷（連結営業利益+海外持分法換算営業利益）×100

\*3 為替：期中平均レート 当期 138.24円/ドル（2023年1月1日～2023年9月30日） 前期 128.30円/ドル（2022年1月1日～2022年9月30日）

\*1 Total of the following amounts

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

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

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

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

\*3 Foreign exchange:

Average rate for3Q, FY2023 ¥138.24:US\$1 (Jan. 1, 2023 - Sep. 30, 2023); 3Q,FY2022 ¥128.30:US\$1 (Jan. 1, 2022 - Sep. 30, 2022)

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要 全体

## Summary of 3Q, 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

		3Q, FY2023	FY2022	増減/Change			3Q, FY2023	FY2022	増減/Change
<b>流動資産</b>	<b>Current Assets</b>	<b>3,230,060</b>	<b>2,747,508</b>	<b>+482,551</b>	<b>流動負債</b>	<b>Current Liabilities</b>	<b>1,738,381</b>	<b>1,501,842</b>	<b>+236,538</b>
現金・預金	Cash & Time Deposits	281,806	134,355	+147,450	支払手形及び買掛金	Accounts Payable-Trade	102,253	147,985	-45,732
受取手形、売掛金及び契約資産	Accounts Receivable —Trade and Contract Assets	73,077	71,220	+1,856	短期借入金	Short-Term Debt	888,055	624,616	+263,438
有価証券	Marketable Securities	91	131	-39	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	118,000	78,000	+40,000
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,444,964	2,163,634	+281,329	短期償還社債	Bond Redeemable Within One Year	99,802	100,300	-497
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	13,679	9,158	+4,520	未払法人税等	Income Taxes Payable	27,315	41,629	-14,313
その他の棚卸資産	Other Inventories	9,119	10,737	-1,617	契約負債	Contract Liabilities	192,071	178,190	+13,881
短期貸付金	Short-Term Loans	21,565	16,890	+4,674	完成工事補償引当金	Allowance for Completed Project Indemnities	839	907	-68
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	7,072	9,774	-2,702	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	379,501	332,336	+47,165	その他流動負債	Other	310,042	330,212	-20,170
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-818	-731	-87					
					<b>固定負債</b>	<b>Long-Term Liabilities</b>	<b>4,730,309</b>	<b>4,308,333</b>	<b>+421,975</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>Tangible Fixed Assets</b>	<b>4,351,134</b>	<b>4,206,453</b>	<b>+144,681</b>	社債	Corporate Bonds	912,705	730,011	+182,693
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,764,247	1,688,214	+76,033	長期借入金	Long-Term Debt	2,721,960	2,515,602	+206,358
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	79,570	68,621	+10,949	預り敷金・保証金	Deposits from Tenants	464,884	456,582	+8,301
土地	Land	2,206,273	2,170,728	+35,545	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' and Corporate Auditors' Retirement Benefits	597	799	-202
建設仮勘定	Construction in Progress	122,606	102,781	+19,825	退職給付に係る負債	Net Defined Benefit Liability	45,964	45,672	+291
その他	Other	178,436	176,108	+2,327	繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	306,577	286,734	+19,843
					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>92,315</b>	<b>86,676</b>	<b>+5,638</b>	その他固定負債	Other	186,531	181,841	+4,690
<b>有形・無形固定資産</b>	<b>Tangible and Intangible Fixed Assets</b>	<b>4,443,450</b>	<b>4,293,130</b>	<b>+150,320</b>	有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,740,524	4,048,531	+691,992
					うちノンリコース債務	Non-recourse debt	710,054	676,851	+33,202
					余剰敷金・保証金	Surplus lease deposits/guarantee deposits	292,955	284,291	+8,663
					<b>負債計</b>	<b>Total Liabilities</b>	<b>6,468,690</b>	<b>5,810,176</b>	<b>+658,514</b>
<b>投資その他資産</b>	<b>Investments and Other Assets</b>	<b>1,991,198</b>	<b>1,800,757</b>	<b>+190,440</b>	資本金	Common Stock	341,000	340,552	+447
投資有価証券	Investment Securities	1,432,998	1,258,125	+174,873	資本剰余金	Capital Surplus	280,759	366,604	-85,844
長期貸付金	Long-Term Loans	8,585	8,938	-353	利益剰余金	Retained Earnings	1,631,351	1,499,572	+131,779
差入敷金・保証金	Lease Deposits	171,929	172,291	-362	自己株式	Treasury Stock	-7,319	-38,354	+31,035
退職給付に係る資産	Net Defined Benefit Asset	63,887	64,756	-869	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	167,042	194,900	-27,858
繰延税金資産	Deferred Income Taxes	26,920	25,761	+1,158	その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Securities	475,203	426,950	+48,253
その他投資その他資産	Other	288,046	272,027	+16,018	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	15,664	16,072	-408
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,169	-1,143	-25	為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	137,059	67,710	+69,349
					退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	24,068	26,717	-2,649
					新株予約権	New Share Subscription Rights	909	1,291	-382
					非支配株主持分	Non-Controlling Interests	130,277	129,202	+1,074
					<b>純資産計</b>	<b>Total Net Assets</b>	<b>3,196,018</b>	<b>3,031,220</b>	<b>+164,797</b>
					〔D/Eレシオ〕	〔D/E Ratio〕	1.55	1.40	+0.15
					〔自己資本比率〕	〔Equity Ratio〕	31.7%	32.8%	- 1.1pt
<b>資産計</b>	<b>Total Assets</b>	<b>9,664,708</b>	<b>8,841,396</b>	<b>+823,311</b>	<b>負債・純資産計</b>	<b>Total Liabilities and Net Assets</b>	<b>9,664,708</b>	<b>8,841,396</b>	<b>+823,311</b>

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+2,800億円/Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +280.0 billion yen

# 2024年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

## Summary of 3Q, 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)

百万円/Unit : Millions of yen

		3Q, FY2023	FY2022	増減/Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	838,144	739,095	+99,048
三井不動産	Mitsui Fudosan	688,765	609,575	+79,189
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	605,935	602,381	+3,554
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	167,624	91,647	+75,977
SPC合計	SPCs Total	131,674	109,963	+21,710
その他・消去等	Other and Elimination	12,821	10,971	+1,849
合計	Total	2,444,964	2,163,634	+281,329

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
3Q, FY2023	2,163,634	496,140	- 275,014	60,203	2,444,964
3Q, FY2022	2,051,704	290,171	- 297,676	124,634	2,168,833

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当第3四半期 1,081億円〕/Reference: Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential (¥108.1 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

		3Q, FY2023	FY2022	増減/Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,656,847	2,688,891	-32,043
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	774,899	686,229	+88,670
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	278,437	279,542	-1,105
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	156,621	126,985	+29,635
SPC合計	SPCs Total	152,391	154,307	-1,916
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	88,282	88,179	+102
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	69,607	63,498	+6,109
その他・消去等	Other and Elimination	266,362	205,495	+60,866
合計	Total	4,443,450	4,293,130	+150,320

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

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
3Q, FY2023	4,293,130	185,380	-99,094	64,033	4,443,450
3Q, FY2022	3,914,135	313,534	-93,350	197,131	4,331,450

### 有利子負債

#### Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		3Q, FY2023	FY2022	増減/Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,500,741	3,008,292	+492,448
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,237,716	1,149,328	+88,388
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	762,400	620,000	+142,400
SPC合計	SPCs Total	174,670	161,610	+13,060
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	145,115	70,770	+74,344
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	121,000	123,500	-2,500
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	112,320	73,633	+38,686
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	56,729	46,570	+10,158
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	- 1,539,723	- 1,395,039	-144,684
その他・消去等	Other and Elimination	169,556	189,865	-20,308
合計	Total	4,740,524	4,048,531	+691,992
(うちノンリコース債務)	(Non-recourse Debt of Total)	710,054	676,851	+33,202

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+1,372億円  
Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +137.2 billion yen

\*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

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

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

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

#### 為替/Exchange rate

当第3四半期 149.58円/ドル (2023年9月30日時点) 前期 132.70円/ドル (2022年12月31日時点)  
当第3四半期 182.53円/ポンド (2023年9月30日時点) 前期 160.00円/ポンド (2022年12月31日時点)  
¥149.58:US\$1 as of September 30, 2023, ¥132.70:US\$1 as of December 31, 2022;  
¥182.53:£1 as of September 30, 2023, ¥160.00:£1 as of December 31, 2022

#### 有形・無形固定資産 主な内訳/Main Factors for the Change in Tangible and Intangible Fixed

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。

Such factors as new investments in the “Yaesu 2-Chome Central District Project” by Mitsui Fudosan and “LaLaport TAICHUNG by Mitsui Fudosan Taiwan Group as well as the impact of fluctuations in foreign currency exchange rates on overseas subsidiaries, including Mitsui Fudosan America Group.

# 2024年3月期決算概要：連結業績予想（2024年2月9日公表）

## FY2023 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced Feb. 9, 2024)

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 2024年2月9日公表 Feb. 9, 2024	前回 / Previous 2023年11月8日公表 Nov 8, 2023	増減 Change	
<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	167,000	162,000	+5,000	149,795
分譲 Property Sales	131,000	146,000	-15,000	145,868
マネジメント Management	65,000	60,000	+5,000	63,383
施設営業 Facility Operations	24,000	19,000	+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	335,000	-	305,405
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	- 70,000	- 80,000	+10,000	- 40,046
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	- 70,000	- 75,000	+5,000	- 53,970
その他 Other, in Net	0	- 5,000	+5,000	13,923
<b>経常利益</b> Ordinary Income	265,000	255,000	+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	330,000	320,000	+10,000	295,930
法人税等 Income Taxes	- 106,000	- 101,000	-5,000	- 92,556
<b>当期純利益</b> Profit	224,000	219,000	+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	220,000	215,000	+5,000	196,998

### <業績予想修正内容（前回予想との差異）>

2023年11月8日に公表した業績予想について、以下のとおり修正します。

・各セグメントの営業利益を以下の通り修正します。なお、修正後の「賃貸」および「マネジメント」セグメントの営業利益は、過去最高を更新する見込みです。

#### 「賃貸」セグメント

ビル賃貸における空室率の改善や、商業施設の好調な営業状況を踏まえ、営業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

#### 「分譲」セグメント

国内外における物件の売却益は期初の想定を上回る一方、主に米国物件において、利上げに伴うキャップレートの上昇等による評価損を織り込み、営業利益は前回予想を150億円下回る見込み。

#### 「マネジメント」セグメント

主にリハウス(個人向け仲介事業)が好調であることや、リパーク（貸し駐車場事業）の堅調な稼働が寄与し、営業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

#### 「施設営業」セグメント

主にホテル・リゾート事業において、想定以上に好調な足元の営業状況を踏まえ、営業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

経常利益は純金利負担の改善等により前回予想を100億円上回る2,650億円、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2,200億円を見込みます。

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

Revisions to earnings forecasts announced on November 8, 2023 are presented as follows.

Operating income for each segment is revised as follows.

Revised operating income forecasts for the "Leasing" and "Management" segments are expected to come in as record highs.

#### "Leasing" segment

Operating income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion in light of improvements in building leasing vacancy rates and favorable retail facility operating conditions.

#### "Property Sales" segment

Operating income is expected to fall below the previous forecast by ¥15.0 billion. Despite gains of property sales in Japan and overseas exceeding expectations at the start of the period, this forecast factors in valuation losses associated with such factors as the increase in cap rates due to higher interest rates.

#### "Management" segment

Operating income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion. This is mainly due to contributions from the robust "Rehouse" (brokerage for individuals) business and steady operations at the "Repark" (car park leasing) business.

#### "Facility Operations" segment

Operating income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion largely on the back of stronger-than-expected current operating conditions in the hotels and resorts business.

Ordinary income is expected to total ¥265.0 billion, up ¥10.0 billion compared with the previous forecast owing to a variety of factors, including improvements in net interest expense. Profit attributable to owners of parent is anticipated to amount to ¥220.0 billion, up ¥5.0 billion compared with 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 2024年2月9日公表 Feb. 9, 2024	前回 / Previous 2023年11月8日公表 Nov 8, 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	81,000	96,000	-15,000
<b>合計</b> Total				
営業収益	Revenues from Operations	600,000	600,000	-
営業利益	Operating Income	131,000	146,000	-15,000

■ 国内住宅分譲戸数

Property Sales to Individuals (Domestic Units)

(戸/Units)

		今回 / Latest 2024年2月9日公表 Feb. 9, 2024	前回 / Previous 2023年11月8日公表 Nov 8, 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 2024年2月9日公表 Feb. 9, 2024	前回 / Previous 2023年11月8日公表 Nov 8, 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 2024年2月9日公表 Feb. 9, 2024	前回 / Previous 2023年11月8日公表 Nov 8, 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 2024年2月9日公表 Feb. 9, 2024	前回 / Previous 2023年11月8日公表 Nov 8, 2023	増減/Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,500,000	4,600,000	-100,000



## 偶発債務

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

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

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

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

## 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3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております

## 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3四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

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

「リフォーム・リニューアル事業」のみ

\*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	Balance for Cash and Cash Equivalents	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	991,424	979,250	965,281	959,474
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.mitsui-fudosan.co.jp/esg\\_csr/report/](https://www.mitsui-fudosan.co.jp/esg_csr/report/)

For details, please refer to the latest ESG Report  
[https://www.mitsui-fudosan.co.jp/english/esg\\_csr/report/](https://www.mitsui-fudosan.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。

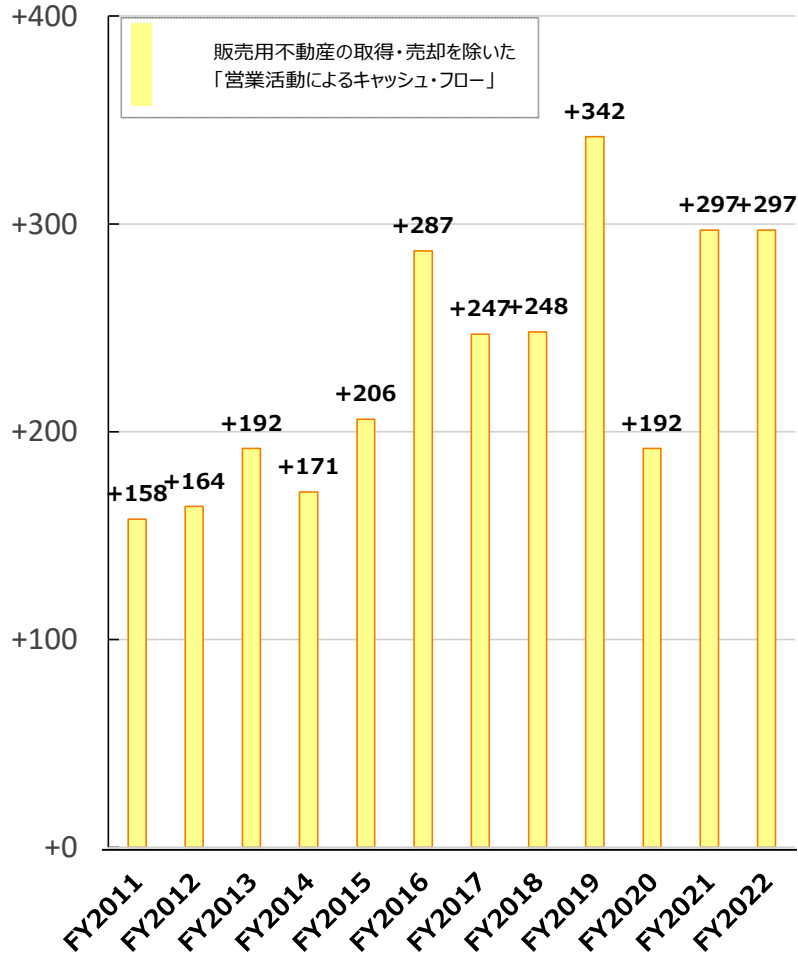
\* The above figures are for segments prior to FY2022. Figures for the "Other" segment prior to FY2018 are calculated based on the simple sum of the figures for the "Other" segment and the "Mitsui Home" segment.

# 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

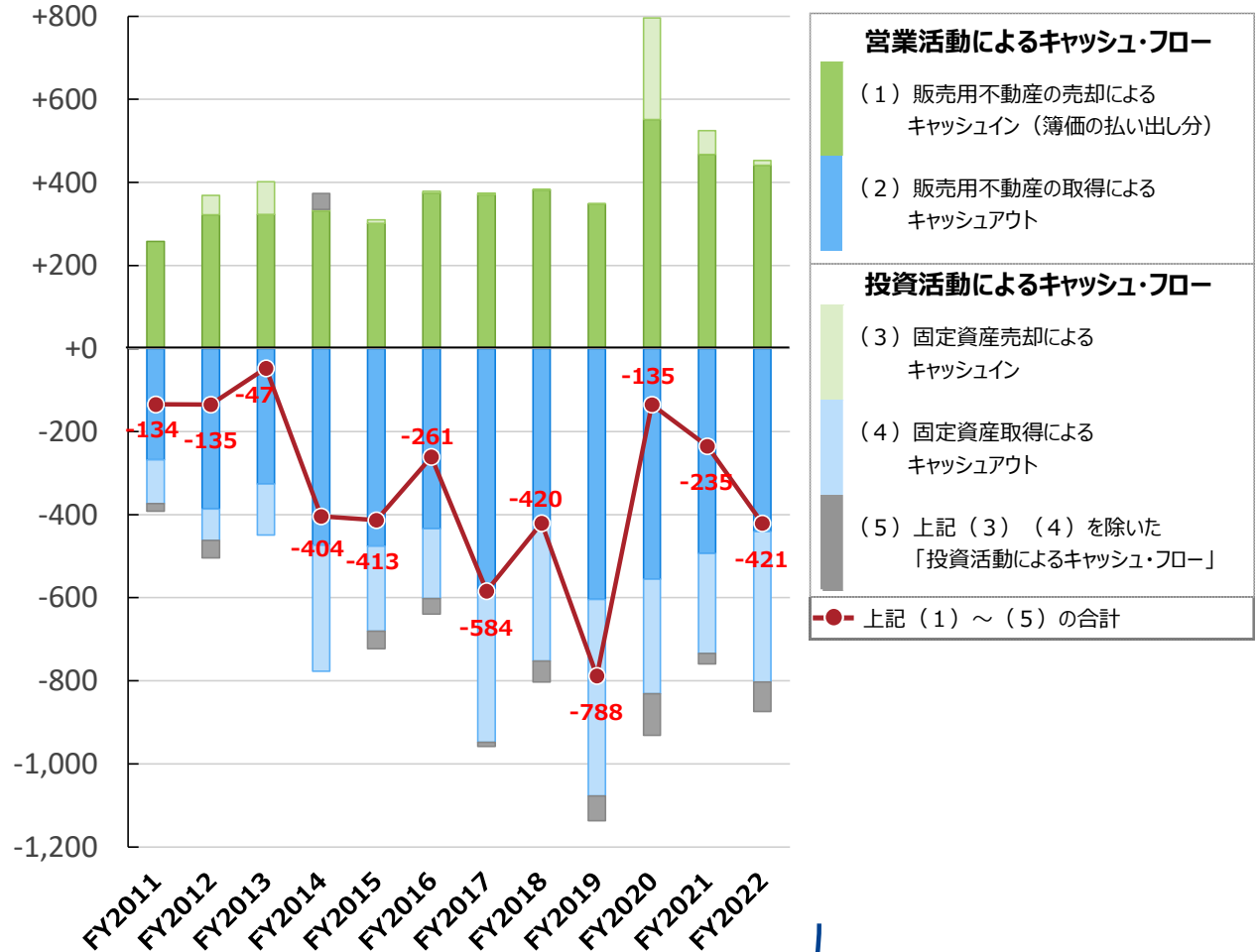
営業活動によるキャッシュフロー  
(販売用不動産の取得・売却によるキャッシュフローを除く)

(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

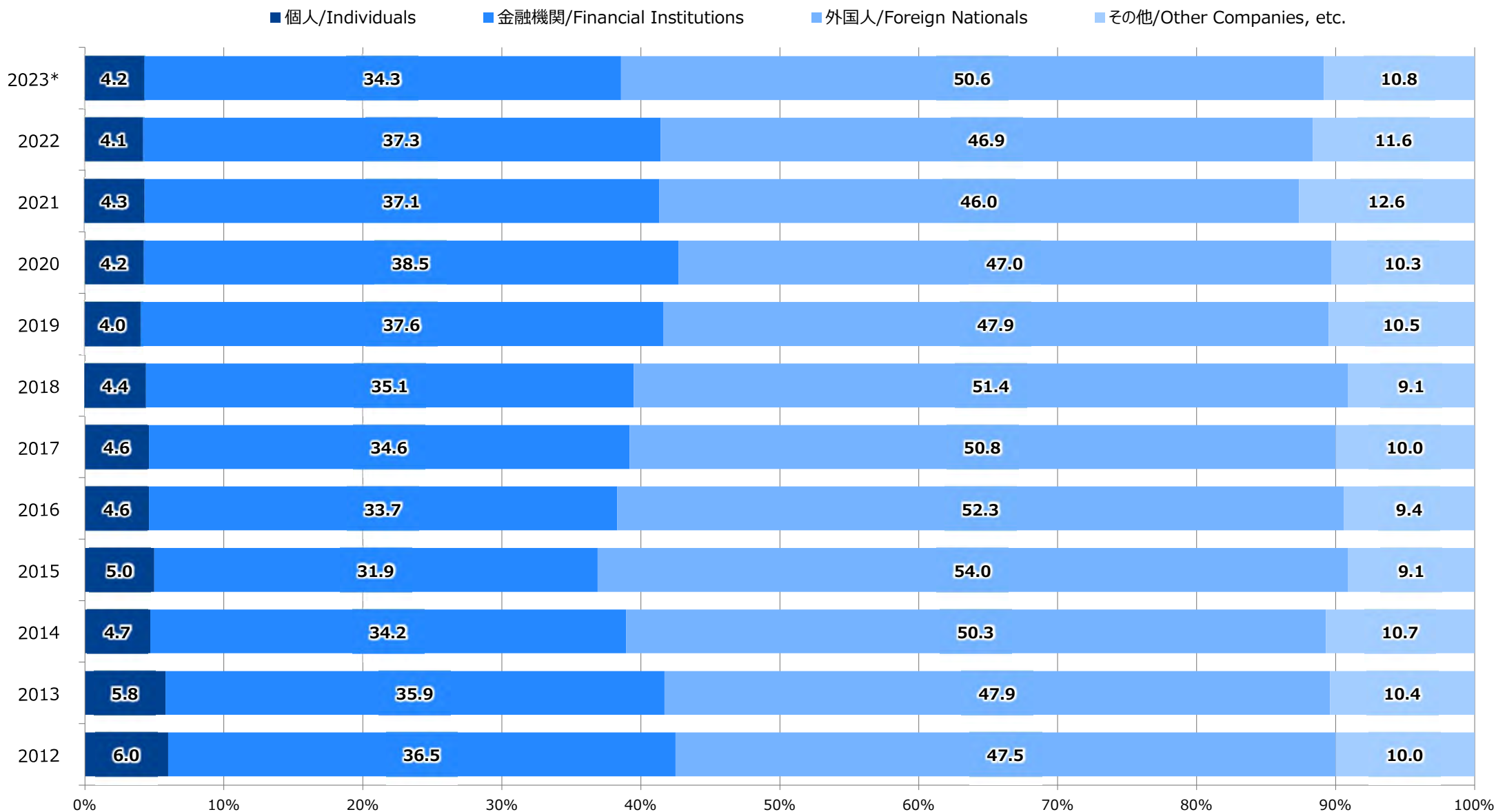
投資活動によるキャッシュ・フロー

- (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



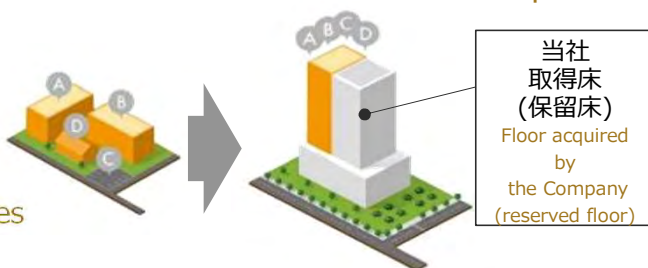
\*2023年9月末時点の株主構成比となります。/This is the ratio of shareholders as of September 30, 2023.

### 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 Project Pe
				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 2019]															13.0
		日本橋高島屋三井ビル Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	★地権者勉強会開始 Initiate study groups with other landowners															13.0
		msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower S	東京都・港区 Minato-ku, Tokyo	★入札参加 Take part in bidding															10.0
		日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	★準備組合設立 Establish preparation union															7.0
	商業 Retail	ららぽーとみなとアクルス LaLaport NAGOYA minato AQUUS	愛知県・名古屋市 Nagoya, Aichi	★入札参加 Take part in bidding															6.0
		ららぽーと沼津 LaLaport NUMAZU	静岡県・沼津市 Numazu, Shizuoka	★地権者協議開始 Initiate study groups with other landowners															3.5
海外 Overseas	物流 Logistics	MFLP船橋 I MFLP Funabashi I	千葉県・船橋市 Funabashi, Chiba	[Timeline bar from 2013 to 2019]															2.0
	オフィス Office	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
	商業 Retail	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															3.0

\*事業期間は、プロジェクトの事業化を決定した時点から起算しています。

また、再開発事業においては再開発の実現に向けた地権者との合意形成（勉強会等による協議）の期間を含みます。

\*The project period starts from when commercialization as a company is decided to have been made.

In the case of redevelopment projects, the project period also includes the time needed to draw up an agreement (consultations by study groups, etc.) with landowners intending to bring the redevelopment to fruition.



# 主な稼働物件一覧（国内）

## List of Main Properties in Operation (Domestic)

オフィス 貸付面積 約1,960,000㎡（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	Lalport 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)

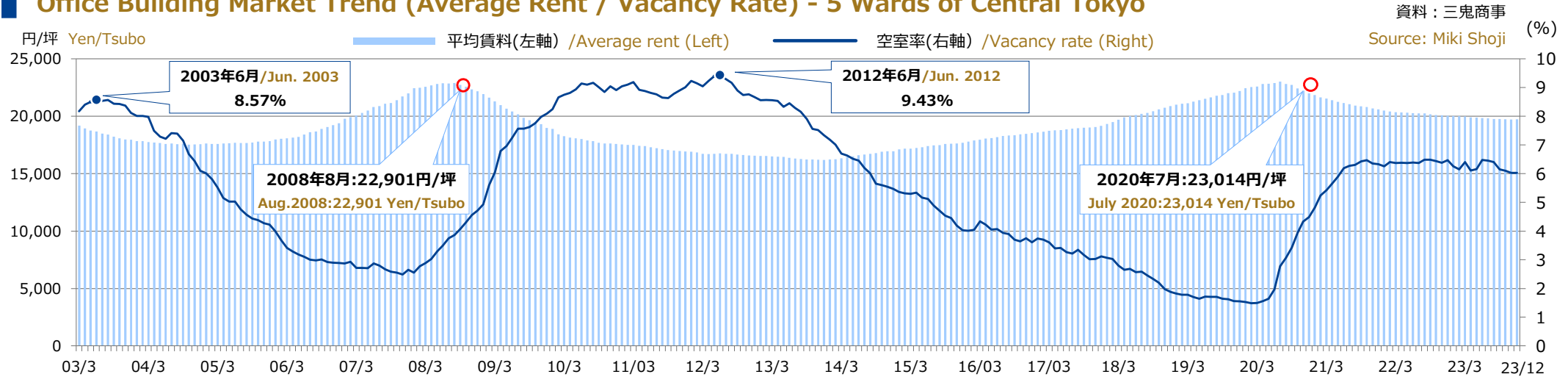
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	貸付可能面積（約）または戸数 Total Floor Space for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	50 HUDSON YARDS	New York, US	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	55 HUDSON YARDS	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 AVENUE OF THE AMERICAS	New York, US	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	WATERFRONT 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

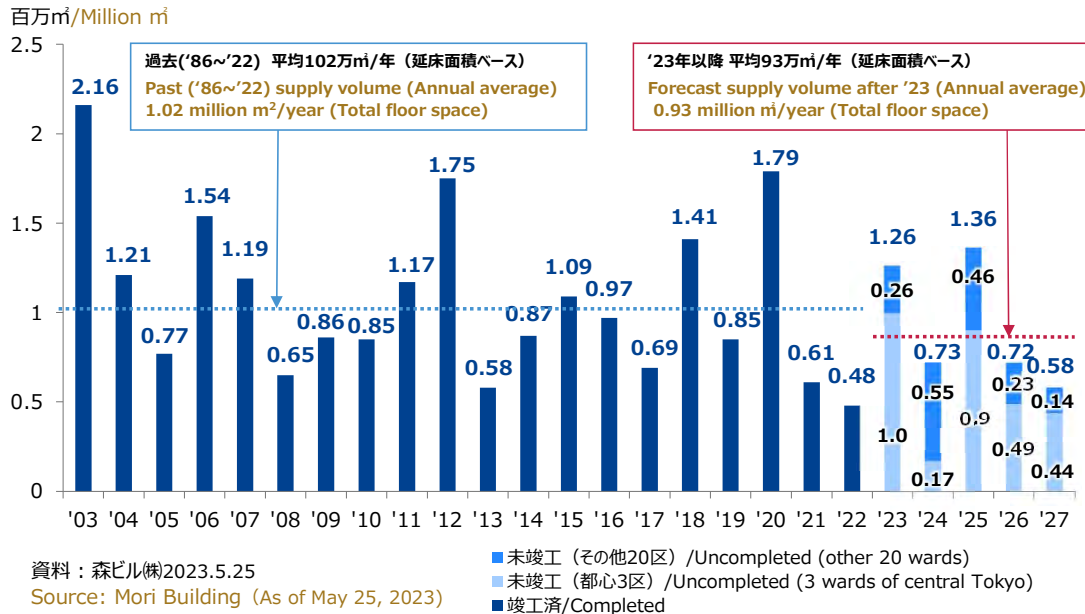
### 都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

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



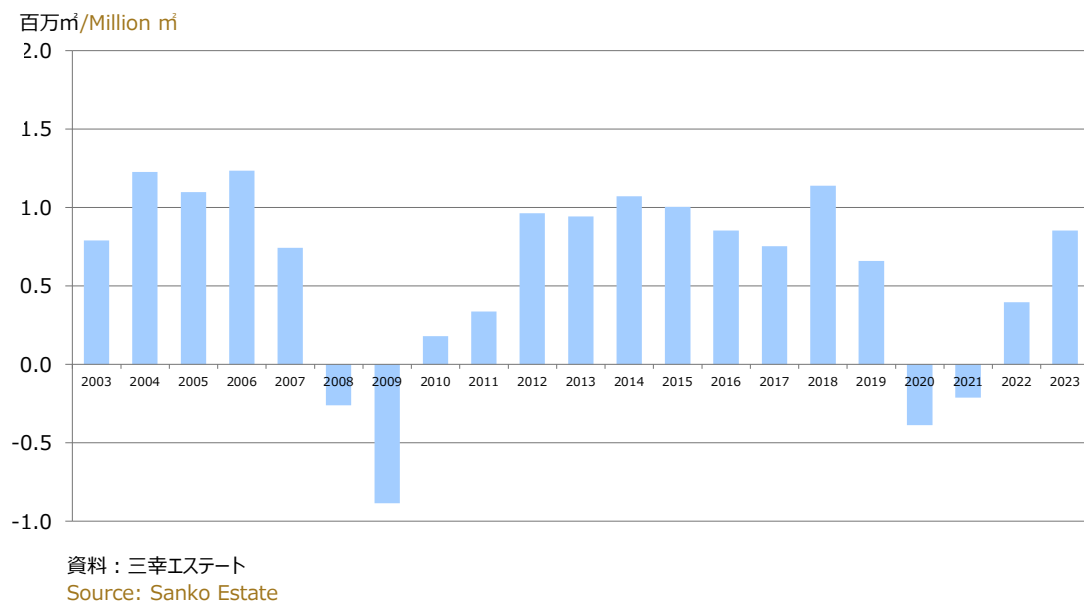
### オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

#### 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)

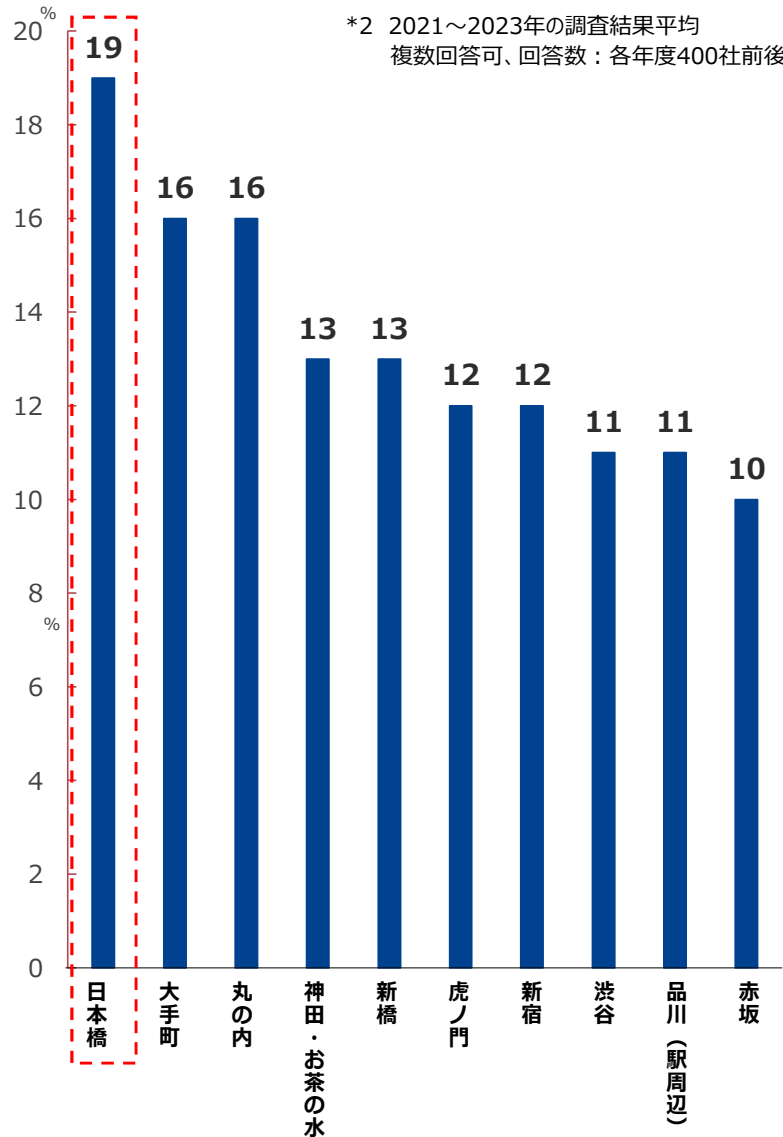


### 企業のオフィスに対するニーズ 調査結果\*1 (東京23区)

\*1 出典：森ビル株式会社「2023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1,800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 2021～2023年の調査結果平均  
複数回答可、回答数：各年度400社前後

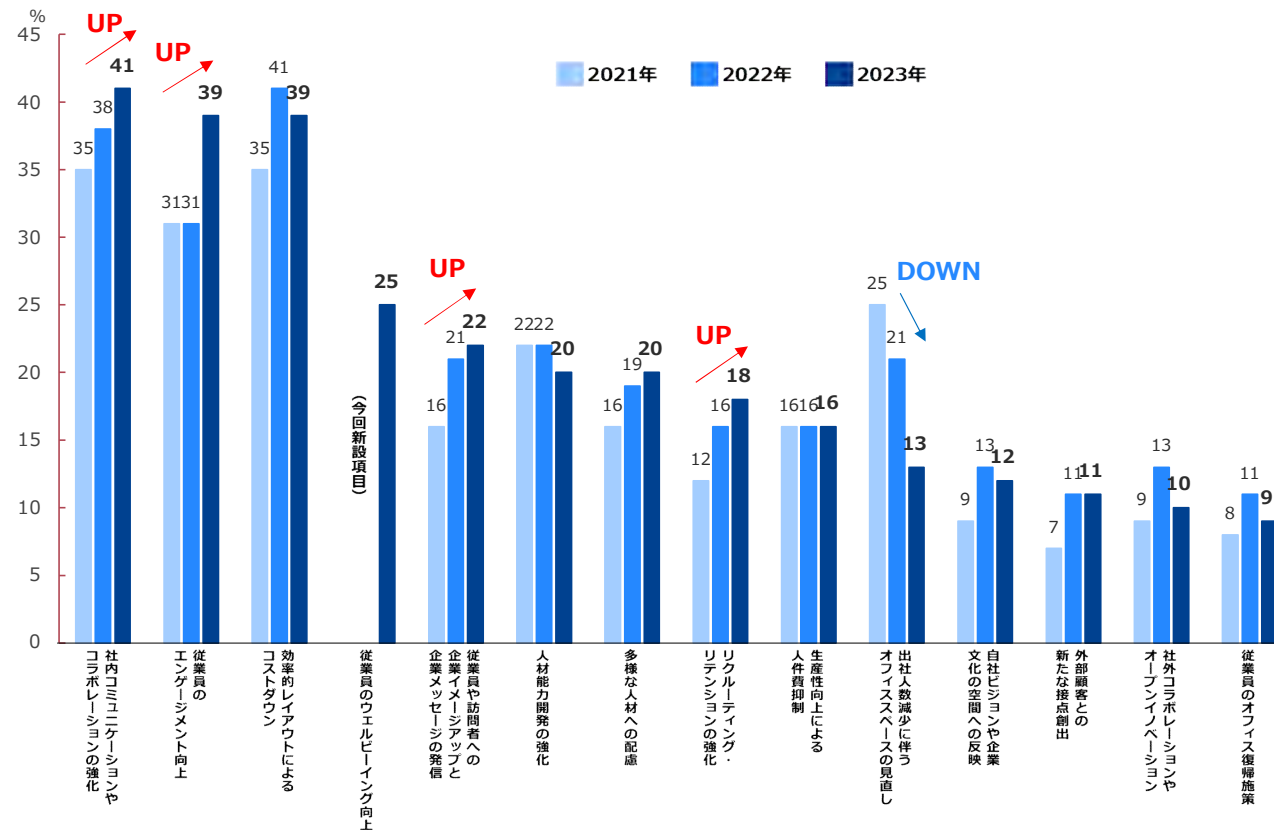


#### 「オフィス環境づくりにおける課題」回答割合\*3

\*3 2021～2023年の調査結果  
複数回答可、回答数：各年度約1,800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**」「**従業員のエンゲージメント向上**」の回答割合が増加し、上位に挙がった。
- ・従業員300人以上の企業においては約6割が「**社内コミュニケーションの強化**」「**従業員のエンゲージメント向上**」を、約4割が「**従業員のウェルビーイング向上**」を課題として挙げる。

森ビル株式会社「2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より抜粋



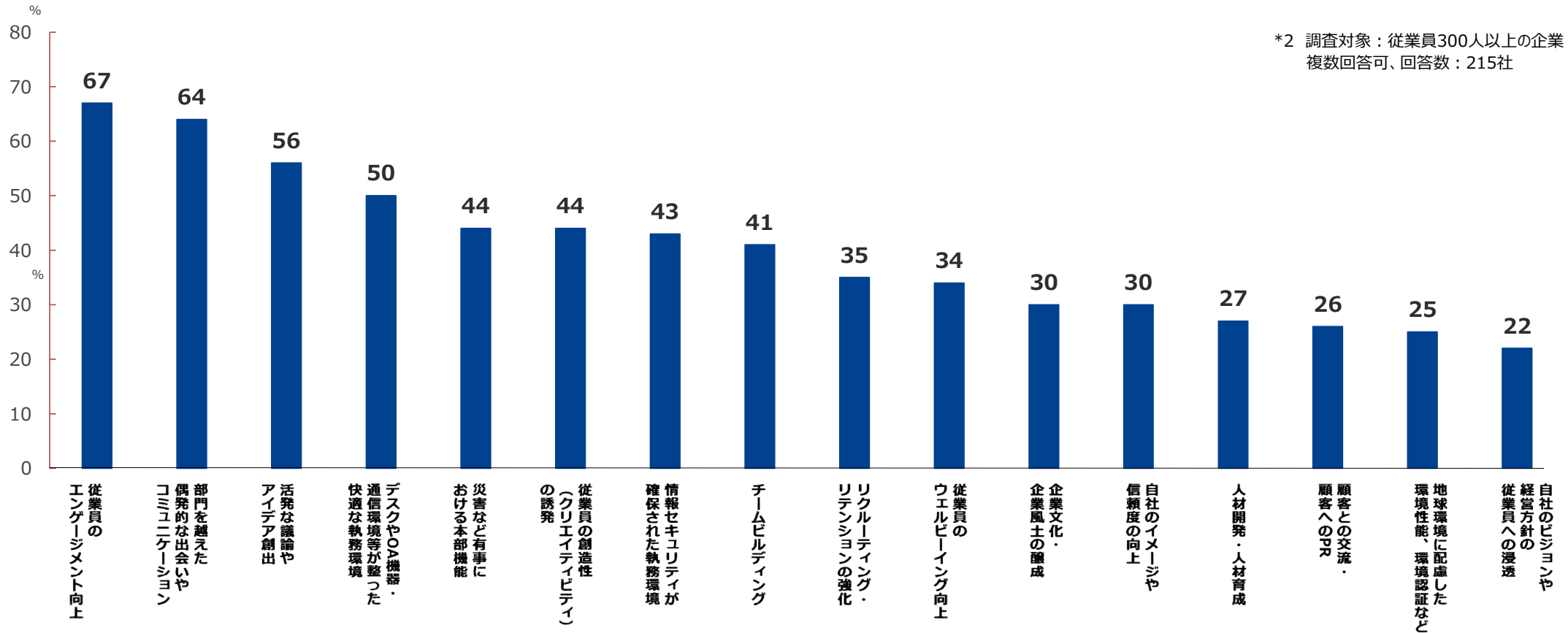
### 企業のオフィスに対するニーズ 調査結果\*1 (東京23区)

\*1 出典：森ビル株式会社「2023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1,800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、「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」が上位に挙がる。  
これらに加えて「従業員の創造性（クリエイティビティ）の誘発」「リクルーティング・リテンションの強化」「従業員のウェルビーイング向上」などは回答企業全体を大きく上回る回答割合であり、オフィスが従業員に与える影響をより重視する姿勢が見られる。

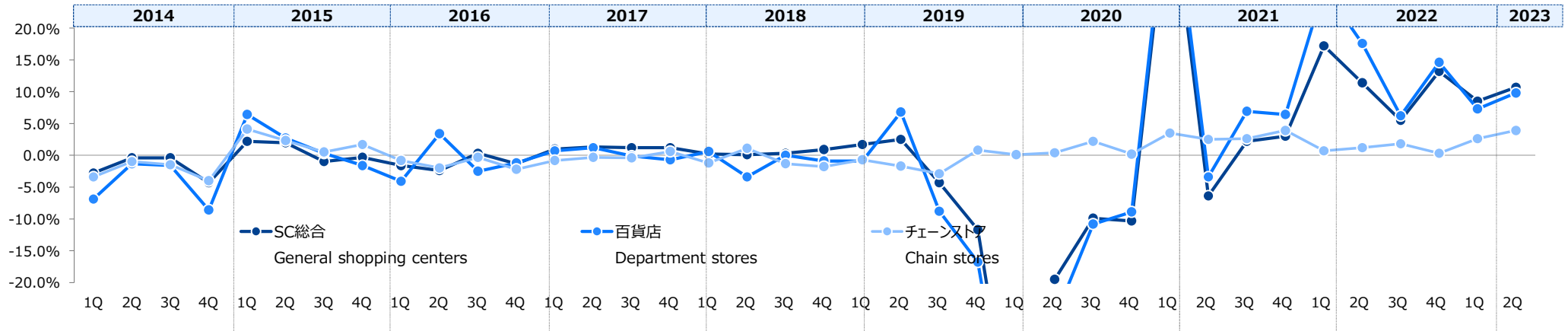
森ビル株式会社「2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より抜粋



\*2 調査対象：従業員300人以上の企業  
複数回答可、回答数：215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%

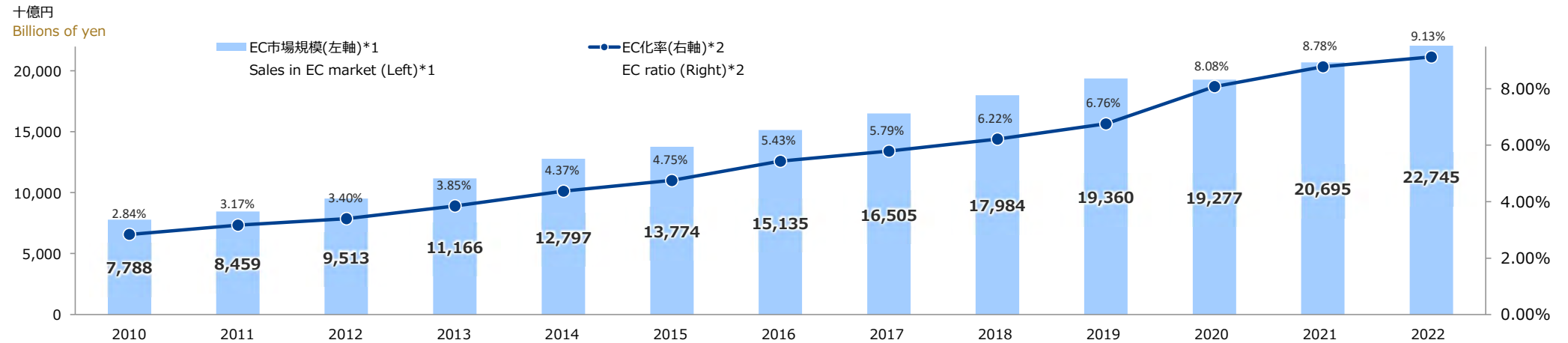
\* <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

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

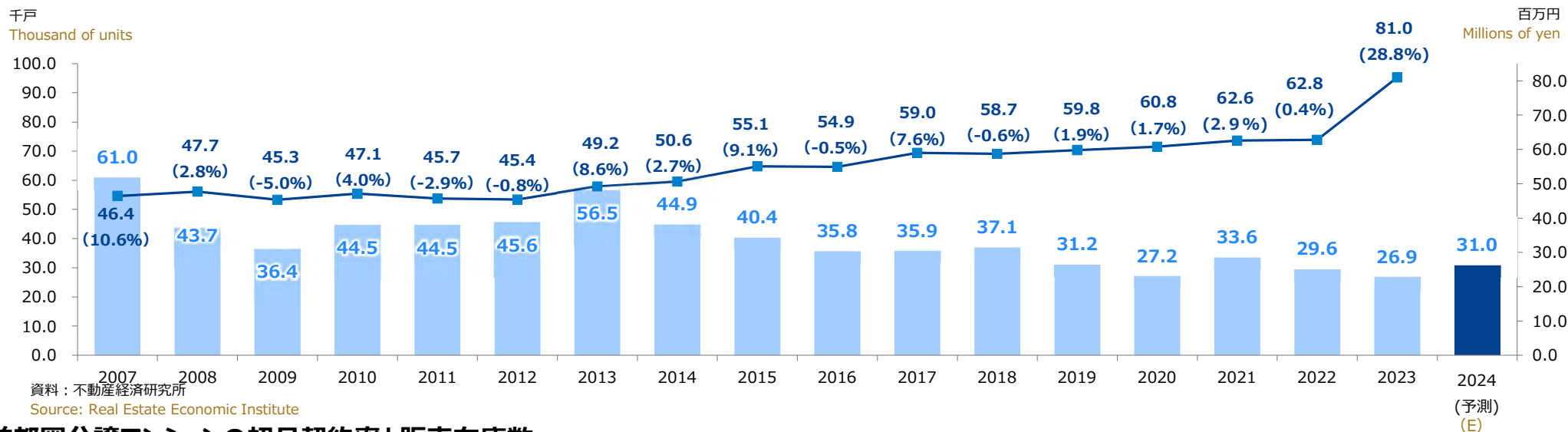
\*1 : EC市場規模には物販系分野、サービス系分野、デジタル系分野を含む  
\*2 : EC比率データの対象は物販系分野のみ

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



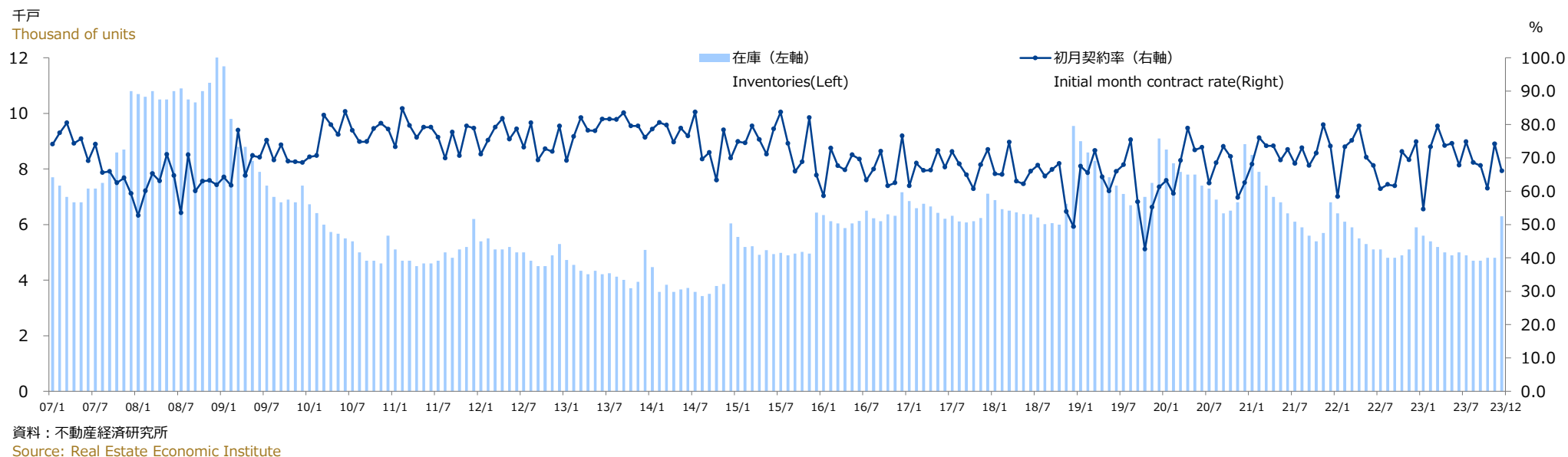
### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

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



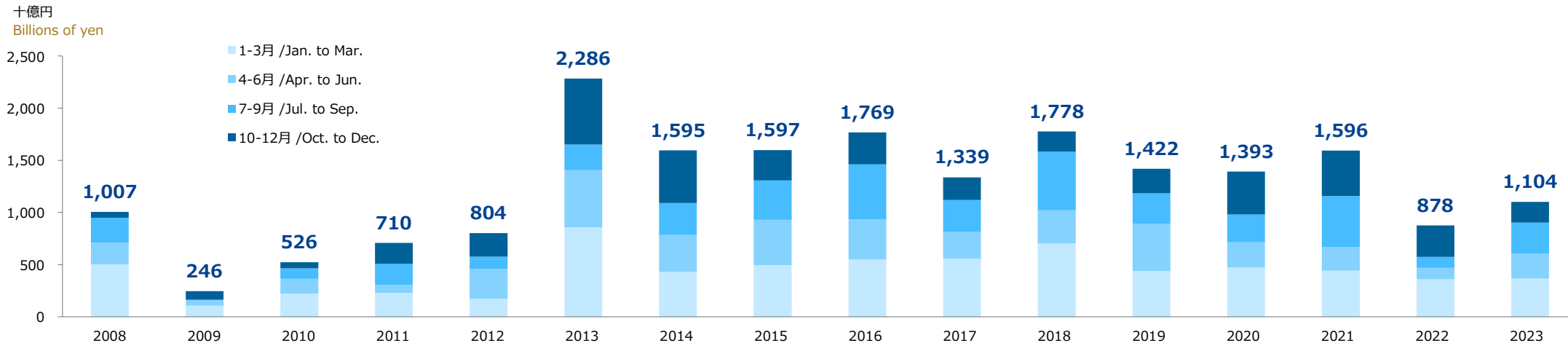
### 首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

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



### J-REITの資産取得価格（暦年）

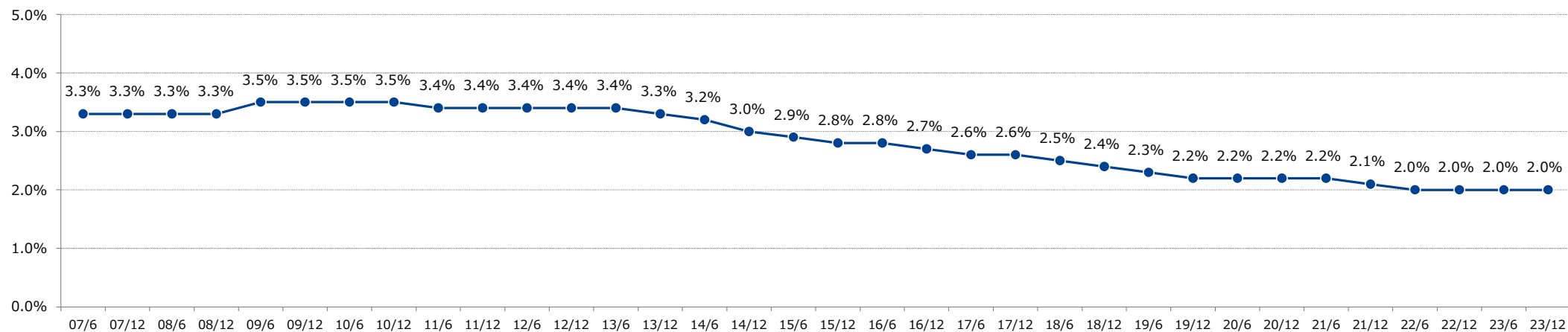
### Acquisition of Assets by J-REITs (Calendar year)



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

### プライムエリアオフィス利回りのベンチマーク

### Yield Benchmark for Offices in Prime Locations

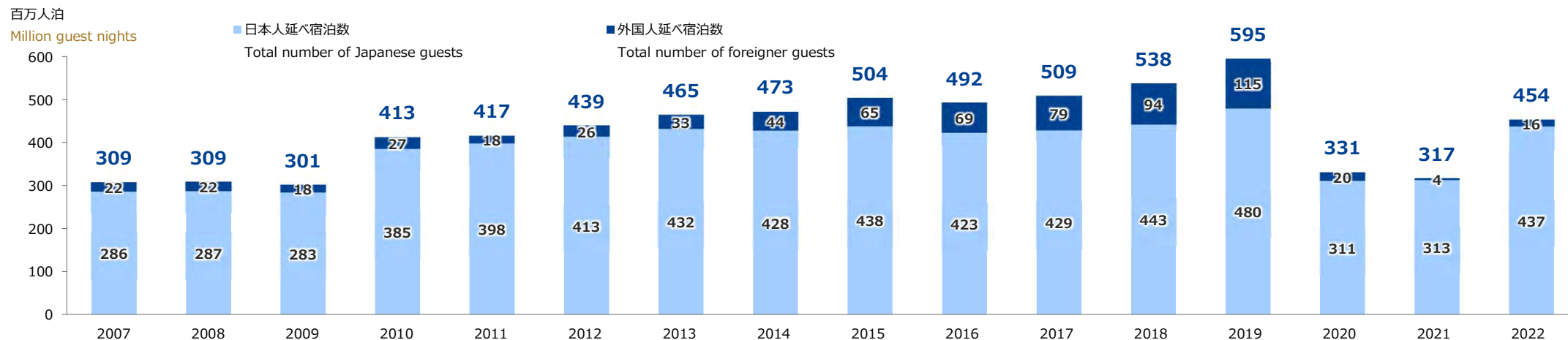


資料：日本不動産研究所  
Source: Survey by Japan Real Estate Institute

プライムエリアオフィス：千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上  
利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す  
Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 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）

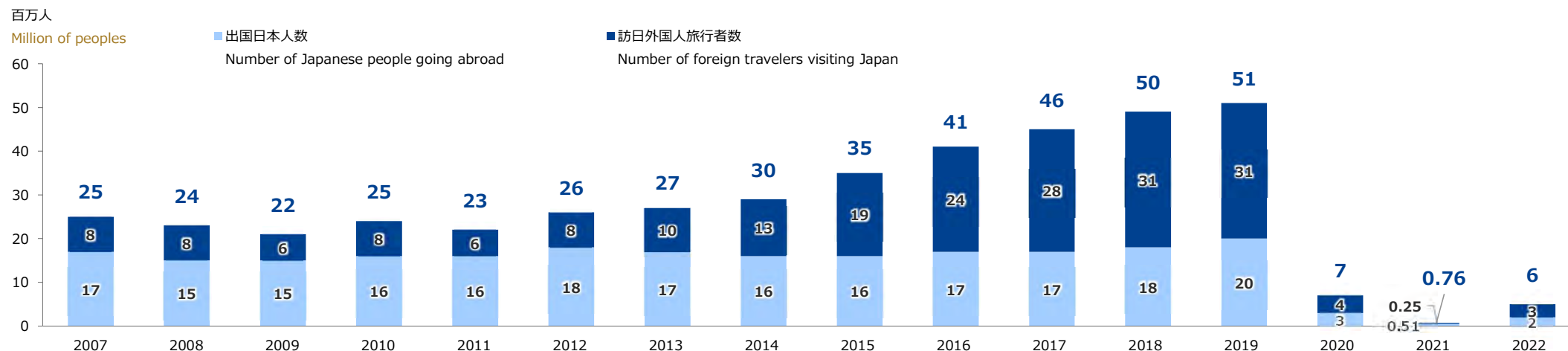
#### Total number of foreign and Japanese guests (Calendar year)



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