

# 2025年3月期第3四半期 決算説明資料

2025年2月



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

ディスクロージャー  
2024年度 優良企業



SAAJ 公益社団法人  
日本証券アナリスト協会  
The Securities Analysts Association of Japan

# 目次/Contents

## 1. ハイライト Highlights P.3

## 2. 経営方針 Management Policy P.9

- ✓ 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・資金調達状況/Capital Policy, Growth Investment and Portfolio, and Financial Situation)

## 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
- ✓ ライフサイエンス事業/Life Science Business
- ✓ 商業施設/Retail      ✓ 物流施設・データセンター/Logistics・Data centers
- ✓ 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
- ✓ スポーツ・エンターテインメント/Sports & Entertainment
- ✓ 海外事業/Overseas Business

## 4. サステナビリティへの取り組み Sustainability Initiatives P.49

## 5. 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc. P.59

- ✓ 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

2024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, 2024 (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：2025年3月期 第3四半期決算サマリー

Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2024 Financial Results

1 ハイライト  
Highlights

■ 第3四半期決算ハイライト / Third Quarter Financial Highlight

当第3四半期（累計）の業績は、**主なセグメント（賃貸・マネジメント・施設営業）**における**各事業の好調な進捗**に加え、**投資有価証券の売却進捗**などにより、**通期業績予想の達成に向けて順調に推移中**。

海外におけるオフィスの利益伸長、個人向け仲介の好調な進捗、ホテル・リゾートの想定を上回る営業状況など、**好調が続く主なセグメント（賃貸・マネジメント・施設営業）の進捗見通しを踏まえ、通期業績予想を上方修正**。

営業利益・事業利益・経常利益は各々**+200億円**、純利益<sup>\*1</sup>は**+50億円**の上方修正を織り込むことで売上高・営業利益・事業利益・経常利益・純利益<sup>\*1</sup>は**過去最高の更新<sup>\*2</sup>**を見込む。  
通期業績予想の上方修正に伴い、**主な4セグメント（賃貸・分譲・マネジメント・施設営業）の事業利益もそれぞれ過去最高益を更新**する見通し<sup>\*3</sup>

通期業績予想の達成確度の高まり等を踏まえ、**自己株式取得450億円を決定**。当期の**総還元性向<sup>\*4</sup>は53.5%（予定）**を見込む。

**政策保有株式の縮減**に関して、グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」で掲げた**50%削減（2026年度時点）**に対し、**当第3四半期末時点で既に20%超を削減済み**。

<sup>\*1</sup>：親会社株主に帰属する当期純利益 <sup>\*2</sup>：売上高13期連続、営業利益・経常利益・純利益は3期連続で過去最高を更新。当期から新設した事業利益は前期比+438億円(+12.7%)

<sup>\*3</sup>：賃貸1,750億円(期初公表+50億円)、分譲1,700億円、マネジメント700億円(期初公表+100億円)、施設営業350億円（期初公表+50億円） <sup>\*4</sup>（当期年間配当総額+決定済み自己株式取得総額）÷親会社株主に帰属する当期純利益

(十億円/ Billions of Yen)	当第3四半期 実績 (A)	前年同期 実績 (B)	増減 (率)	
	3Q, FY2024 Result (A)	3Q, FY2023 Result (B)	Change(Rate)	
	2024.4.1-2024.12.31	2023.4.1-2023.12.31	(A-B)	(A/B-1)
営業収益 Revenues from operations	1,676.7	1,699.0	-22.2	-1.3%
営業利益 Operating Income	220.6	245.2	-24.6	-10.1%
事業利益 Business Income	225.2	255.3	-30.0	-11.8%
賃貸 Leasing	131.5	131.5	+0.0	+0.0%
分譲 Property Sales	51.5	93.1	-41.6	-44.7%
マネジメント Management	51.0	45.8	+5.1	+11.2%
施設営業 Facility Operations	31.8	21.1	+10.6	+50.4%
その他 Other	4.6	4.0	+0.5	+13.6%
消去他 Elimination or Corporate	-45.2	-40.4	-4.8	-
経常利益 Ordinary Income	172.9	199.7	-26.8	-13.4%
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	144.0	166.4	-22.4	-13.5%

2024年度 今回通期予想 (D)	前回予想比 Previous Forecast Comparison	進捗率 Progress (Rate)
2024.4.1-2025.3.31	(D-C)	(A/D)
2,600.0	-	64.5%
360.0	+20.0	61.3%
390.0	+20.0	57.8%
175.0	+5.0	75.2%
170.0	-	30.3%
70.0	+10.0	72.9%
35.0	+5.0	90.9%
0.0	-	-
-60.0	-	-
280.0	+20.0	61.8%
240.0	+5.0	60.0%

●「& INNOVATION 2030」（2024年4月公表）  
EPS成長率+8%以上/年（CAGR）の進捗状況

FY2023 ⇒ FY2024 EPS成長率見込み	
期初予想 (当期純利益 <sup>*1</sup> 2,350億円)	今回予想 (当期純利益 <sup>*1</sup> 2,400億円)
+7%台前半	+9%台後半

⇒詳細はP.8

■ 株主還元（自己株式取得）

● 自己株式の取得決定

自己株式取得	450億円（予定） (取得期間：2025.2.10-2026.1.31)
年間配当金	30円/株（予定） (中間：15円/株、期末：15円/株)
総還元性向	53.5%（予定）

# 決算ハイライト：2025年3月期 第3四半期決算実績

## Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2024 Financial Results

## 1 ハイライト Highlights

	単位：十億円 Billions of Yen	2025年3月期 3Q実績 3Q, FY2024 Result	2024年3月期 3Q実績 3Q, FY2023 Result	前年同期比 / Y on Y		2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (2025/2/7) (Feb. 7, 2025)	進捗率 Progress Rate
		(A)	(B)	増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1	(C)	(A)/(C)
営業収益	Revenue from Operations	1,676.7	1,699.0	-22.2	-1.3%	2,600.0	64.5%
営業利益	Operating Income	220.6	245.2	-24.6	-10.1%	360.0	61.3%
営業外損益	Non-operating Income/Expenses	-47.6	-45.5	-2.1		-80.0	59.6%
純金利負担	Interest Income / Expence, in Net	-59.8	-53.5	-6.3		-79.0	75.8%
その他	Other, in Net	12.2	7.9	+4.2		-1.0	
経常利益	Ordinary Income	172.9	199.7	-26.8	-13.4%	280.0	61.8%
特別利益	Extraordinary Income	49.9	58.5	-8.5		75.0	62.9%
特別損失	Extraordinary Loss	-2.8	-	-2.8			
法人税等ほか	Income Taxes and the others	-76.0	-91.8	+15.7		-115.0	
親会社株主に帰属する四半期純利益	Profit attributable to owners of parent	144.0	166.4	-22.4	-13.5%	240.0	60.0%
事業利益	Business Income	225.2	255.3	-30.0	-11.8%	390.0	57.8%
営業利益	Operating Income	220.6	245.2	-24.6	-10.1%		
持分法投資益	Equity in Net Income of Affiliated Companies	4.7	5.8	-1.1	-19.9%		
固定資産売却損益	Gain / Loss on Sales of Fixed Assets	-0.0	4.1	-4.2	-		

決算ハイライト：2025年3月期 第3四半期決算実績

Financial Highlights : Summary of 3Q, FY2024 Financial Results

1 ハイライト  
Highlights

賃貸	前期の物件売却影響等があった一方で、既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上の伸長により、セグメント全体では微増益。
分譲	国内住宅分譲は、当第3四半期（累計）の計上戸数および利益率が前年同期を上回り、増益。 一方、投資家向け・海外住宅分譲等においては売上・利益の計上が第4四半期に集中していること等により減益。 セグメント全体では減益。
マネジメント	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の一方で、システム関係費用の増加等により減益。 仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における単価の向上等により増益。 セグメント全体では増益。
施設営業	ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数および来場者数の増加等により増益。

オフィス	商業施設
首都圏空室率	施設売上 前年同期比
2.5%	+6.0%
2023年度期末時点 2.2%	既存物件における比較
国内住宅分譲	投資家向け・海外住宅分譲
契約進捗率	契約進捗率（内定含む）
100% 達成	100% 達成
当期計上予定戸数 3,650戸	全物件契約または合意済
宿泊主体型ホテル	東京ドーム
稼働率（3Q平均）	動員数 前年同期比
83%	+6.0%
前年同期 83%	野球・音楽イベント等

(単位：十億円) (Billions of Yen)		2025年3月期 3Q実績 3Q, FY2024 Result	2024年3月期 3Q実績 3Q, FY2023 Result	前年同期比 / Y on Y		2025年3月期 期初通期予想 FY2024 Initial Forecast (May 10, 2024)	進捗率 Progress Rate	2025年3月期 通期予想 FY2024 Forecast (Feb. 7, 2025)	進捗率 Progress Rate
		(A)	(B)	増減 / Change (A)-(B)	増減率 / Rate (A)/(B)-1	(C)	(A)/(C)	(D)	(A)/(D)
事業利益	Business Income	225.2	255.3	-30.0	-11.8%	370.0	60.9%	390.0	57.8%
賃貸	Leasing	131.5	131.5	+0.0	+0.0%	170.0	77.4%	175.0	75.2%
分譲	Property Sales	51.5	93.1	-41.6	-44.7%	170.0	30.3%	170.0	30.3%
	国内 /to individuals	43.7	36.8	+6.8	+18.6%	96.0	45.6%	96.0	45.6%
	投資家* /to investors*	7.7	56.2	-48.5	-86.3%	74.0	10.4%	74.0	10.4%
マネジメント	Management	51.0	45.8	+5.1	+11.2%	60.0	85.1%	70.0	72.9%
施設営業	Facility Operations	31.8	21.1	+10.6	+50.4%	30.0	106.1%	35.0	90.9%
その他	Other	4.6	4.0	+0.5	+13.6%	0.0	-	0.0	-
消去他	Elimination or Corporate	-45.2	-40.4	-4.8	-	-60.0	-	-60.0	-

\*投資家向け・海外住宅分譲等 to investors and individuals (Overseas),etc.

# 決算ハイライト：連結業績予想（2025年2月7日公表）

Financial Highlights : Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : Feb. 7, 2025)

## 1 ハイライト Highlights

海外におけるオフィスの利益伸長、個人向け仲介の好調な進捗、ホテル・リゾートの想定を上回る営業状況などを踏まえ、営業利益・事業利益・経常利益・純利益<sup>\*1</sup>を上方修正。

売上高・営業利益・事業利益・経常利益・純利益<sup>\*1</sup>は過去最高の更新<sup>\*2</sup>を見込む。

これに伴い、主な4セグメント（賃貸・分譲・マネジメント・施設営業）の事業利益もそれぞれ過去最高益を更新する見通し。

\*1：親会社株主に帰属する当期純利益 \*2：売上高13期連続、営業利益・経常利益・純利益は3期連続で過去最高を更新。当期から新設した事業利益は前期比+438億円(+12.7%)

### ■ 損益計算書/Profit and Loss statement

		2025年3月期 通期予想 / FY2024 Forecast			参考 Reference 2024年3月期 通期実績 FY2023 Results
		今回予想 (2025/2/7公表) Latest Forecast (As of Feb. 7, 2025) (A)	前回予想 (2024/5/10公表) Previous Forecast (As of May 10, 2024) (B)	増減 Change (A)-(B)	
(単位：十億円) (Billions of Yen)					
	営業収益 Revenue from Operations	2,600.0	2,600.0	-	2,383.2
	営業利益 Operating Income	360.0	340.0	+20.0	339.6
	営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-80.0	-80.0	-	-71.8
	純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-79.0	-79.0	-	-72.3
持分法投資損益	その他 Other, in Net	-1.0	-1.0	-	0.5
	経常利益 Ordinary Income	280.0	260.0	+20.0	267.8
固定資産売却損益	特別損益 Extraordinary Income/Loss	75.0	85.0	-10.0	66.1
	法人税等ほか Inome Taxes and the others	-115.0	-110.0	-5.0	-109.4
	親会社株主に帰属する当期純利益 Profit attributable to owners of parent	240.0	235.0	+5.0	224.6
	事業利益 Business Income	390.0	370.0	+20.0	346.1
	賃貸 Leasing ①	過去最高 175.0	170.0	+5.0	169.0
	分譲 Property Sales	過去最高 170.0	170.0	-	135.1
	マネジメント Management ②	過去最高 70.0	60.0	+10.0	66.2
	施設営業 Facility Operations ③	過去最高 35.0	30.0	+5.0	26.3
	その他 Other	0.0	0.0	-	4.1
	消去他 Elimination or Corporate	-60.0	-60.0	-	-54.8

### ■ 各セグメント事業利益 通期予想の修正理由

#### ①「賃貸」セグメント

海外におけるオフィスの利益伸長等により、  
前回予想から50億円の増益を見込む。

#### ②「マネジメント」セグメント

リハウス（個人向け仲介事業）の好調な進捗、  
AUMの拡大および賃貸住宅の稼働率伸長等による  
マネジメントフィーの増加を織り込み、  
前回予想から100億円の増益を見込む。

#### ③「施設営業」セグメント

ホテル・リゾートにおける、旺盛な需要を背景とした  
更なる収益・利益の拡大や、東京ドームにおける、  
バリューアップ施策を通じた収益改善等を織り込み、  
増益を見込む。主に国内ホテル・リゾート事業において、  
期初想定を上回る足元の状況を踏まえ、  
前回予想から50億円の増益を見込む。

### ■ 有利子負債 通期予想の修正理由

足元の為替の状況を勘案し変更。

### ■ 貸借対照表/Balance Sheet

有利子負債 Interest-Bearing Debt	4,550.0	4,400.0	+150.0	4,430.4
-----------------------------	---------	---------	--------	---------

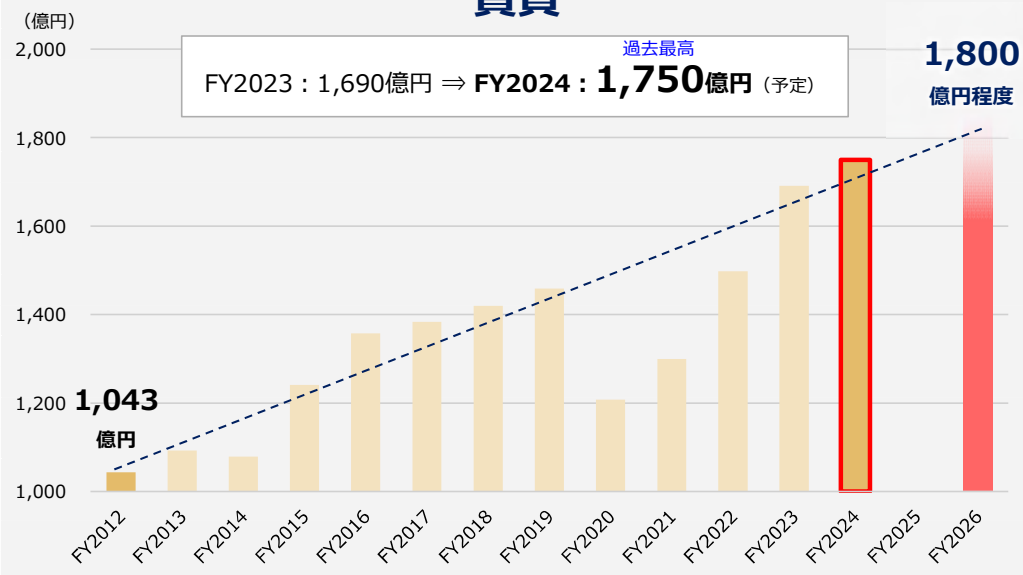
# 主要セグメント 利益成長の推移

Profit Growth in Major Segments

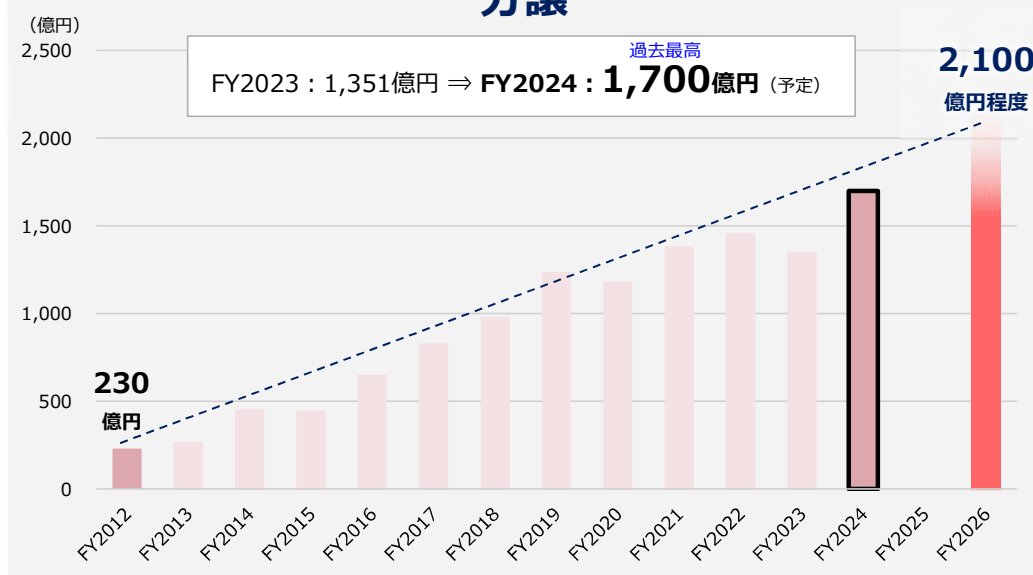
## 1 ハイライト Highlights

「& INNOVATION 2030」の2026年度目標達成に向け、各セグメント利益は堅調に推移する見込み

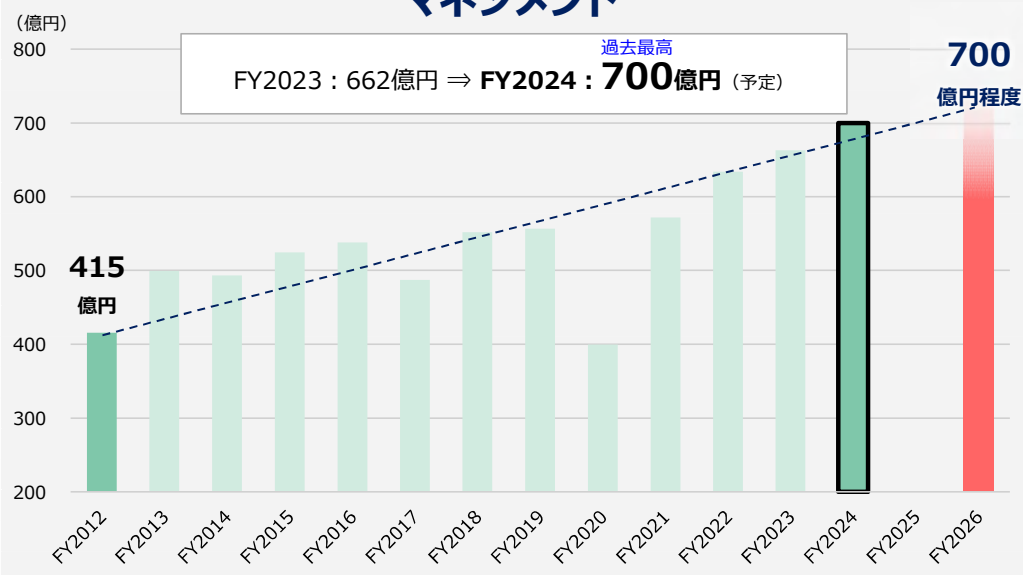
### 賃貸



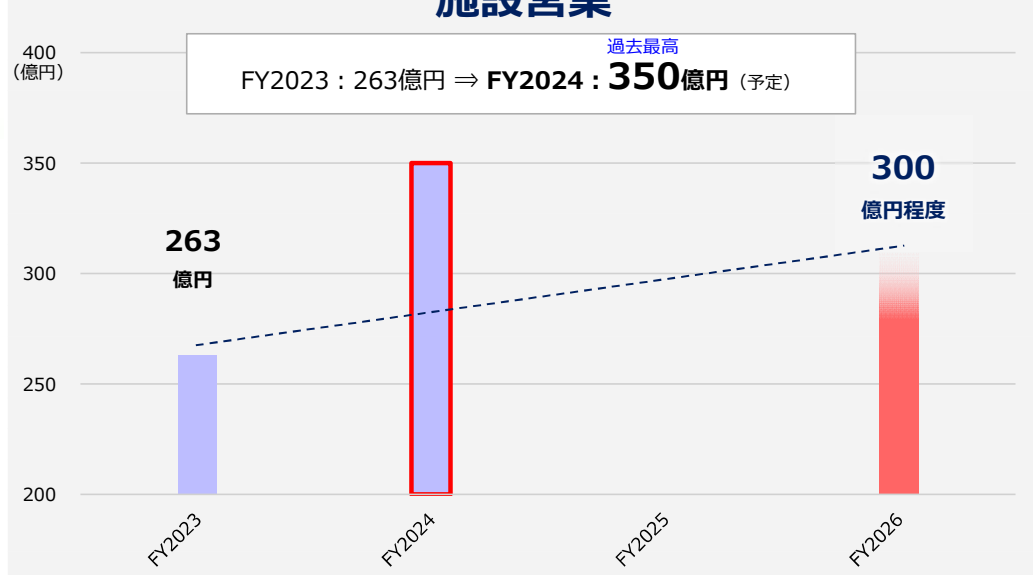
### 分譲



### マネジメント



### 施設営業



\* 2022年度までは営業利益、2023年度以降は事業利益ベース

# 決算ハイライト:連結業績予想（2025年2月7日公表）

Financial Highlights:Consolidated Statements of Earning Forecast (Announced : Feb. 7, 2025)

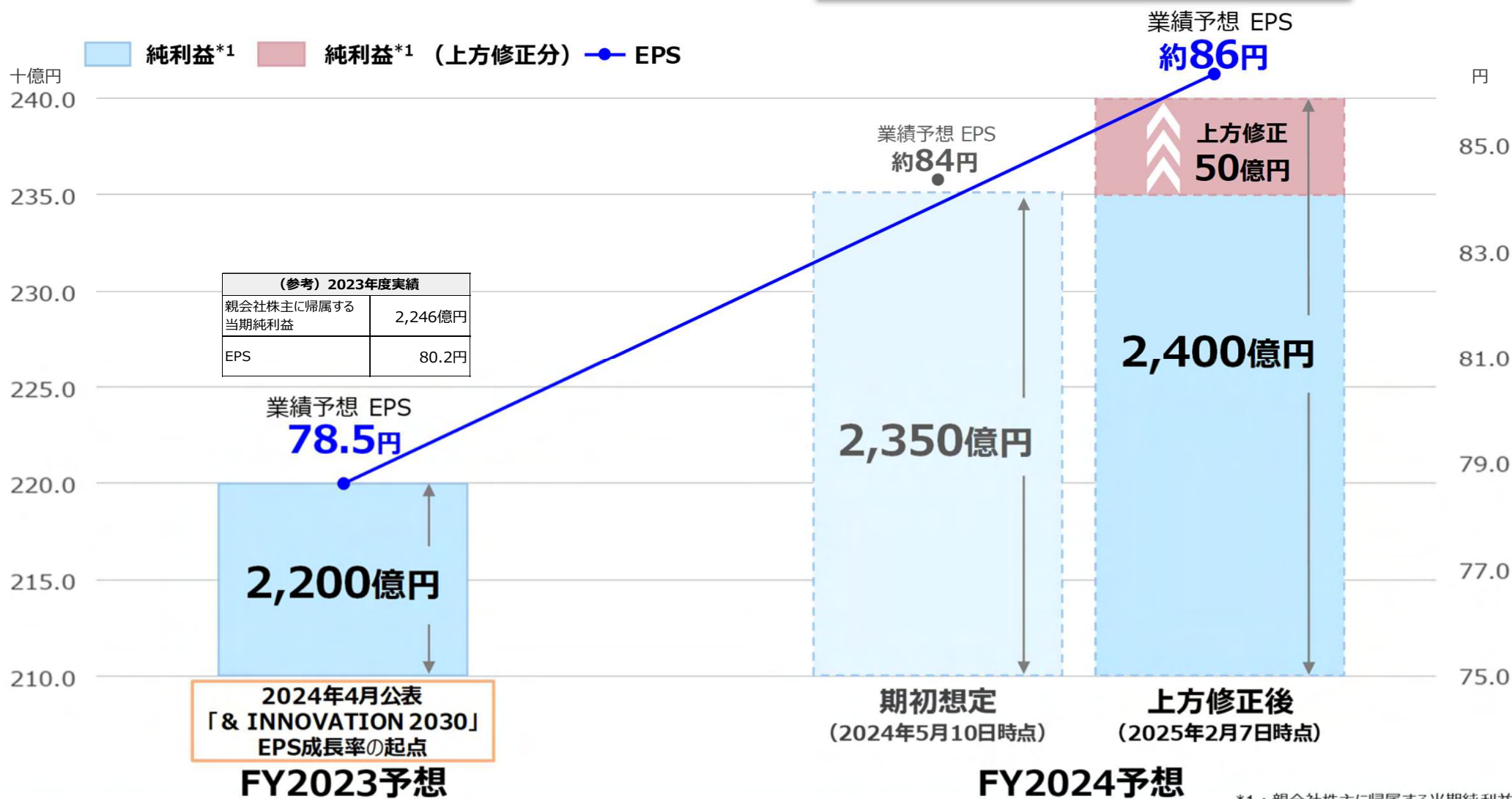
1 ハイライト  
Highlights

## 「& INNOVATION 2030」（2024年4月公表） EPS成長率+ 8%以上/年（CAGR）の進捗状況

FY2023（予想）→FY2026（予想）

FY2023 ⇒ FY2024 EPS成長率見込み

期初想定 +7%台前半 ⇒ 上方修正後 +9%台後半

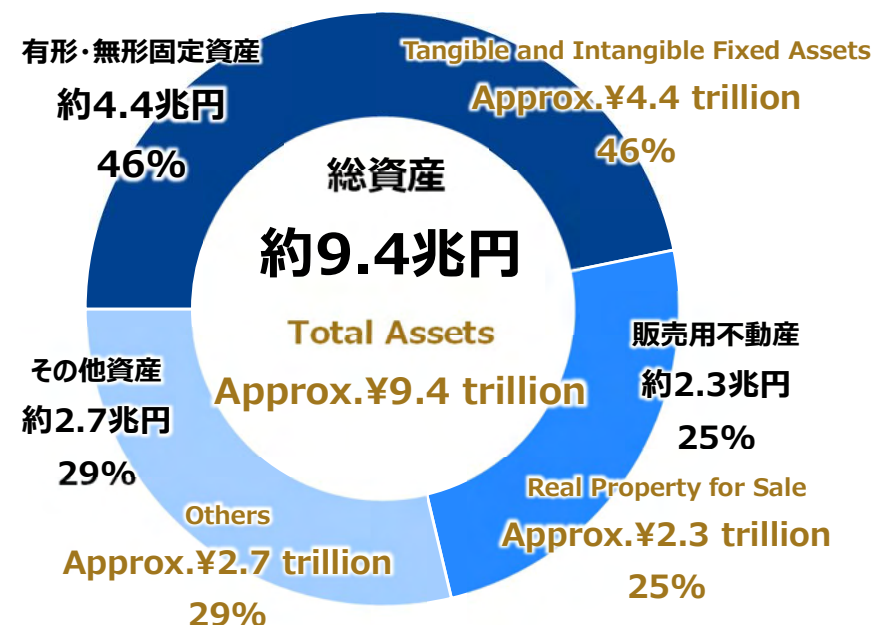


\*1：親会社株主に帰属する当期純利益

### 三井不動産グループの資産

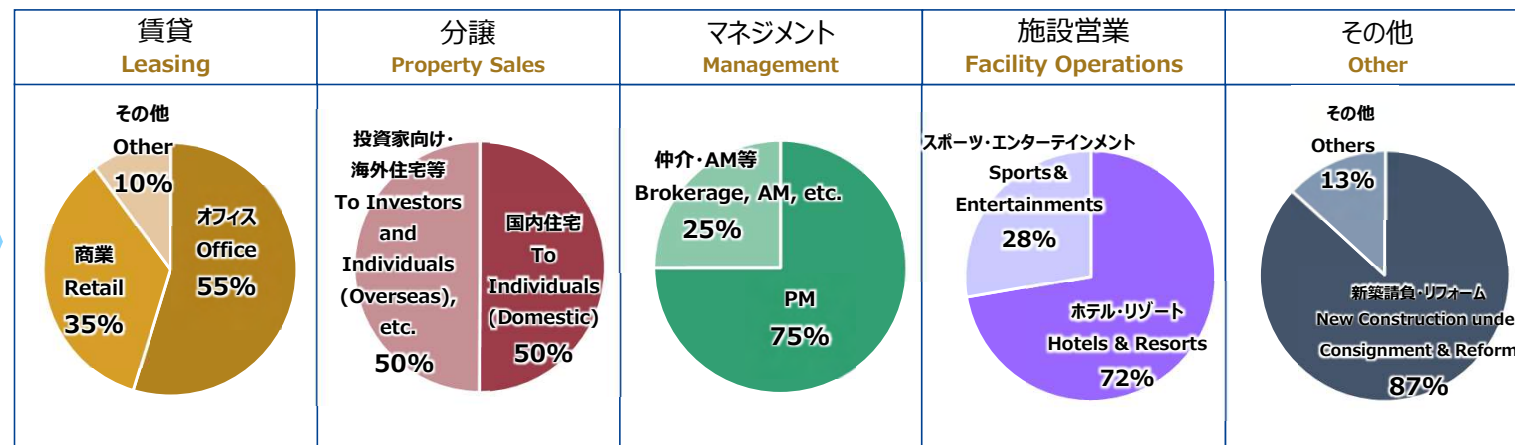
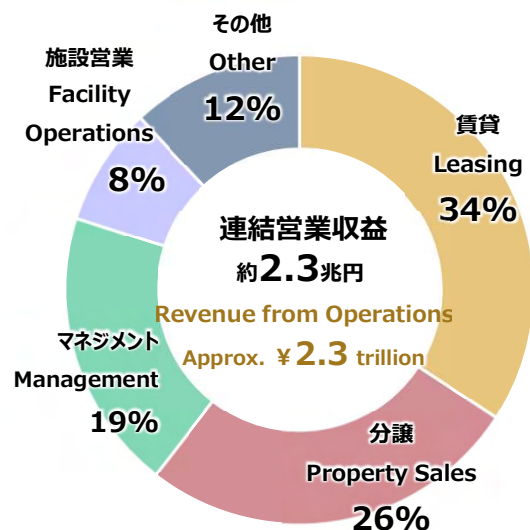
#### Assets of the Mitsui Fudosan Group

- **連結総資産**  
Total Consolidated Assets  
約**9.4**兆円  
Approx. **¥ 9.4** trillion
- **有形・無形固定資産**  
(うち、賃貸等不動産3.5兆円)  
Tangible and Intangible Fixed Assets  
(including about ¥3.5 trillion in rental property)  
約**4.4**兆円  
Approx. **¥ 4.4** trillion
- **販売用不動産**  
(うち投資家向け約1.6兆円、個人向け0.7兆円)  
Real Property for Sale  
(Approx.¥1.6 trillion for investors;  
Approx.¥0.7 trillion for individuals)  
約**2.3**兆円  
Approx. **¥ 2.3** trillion



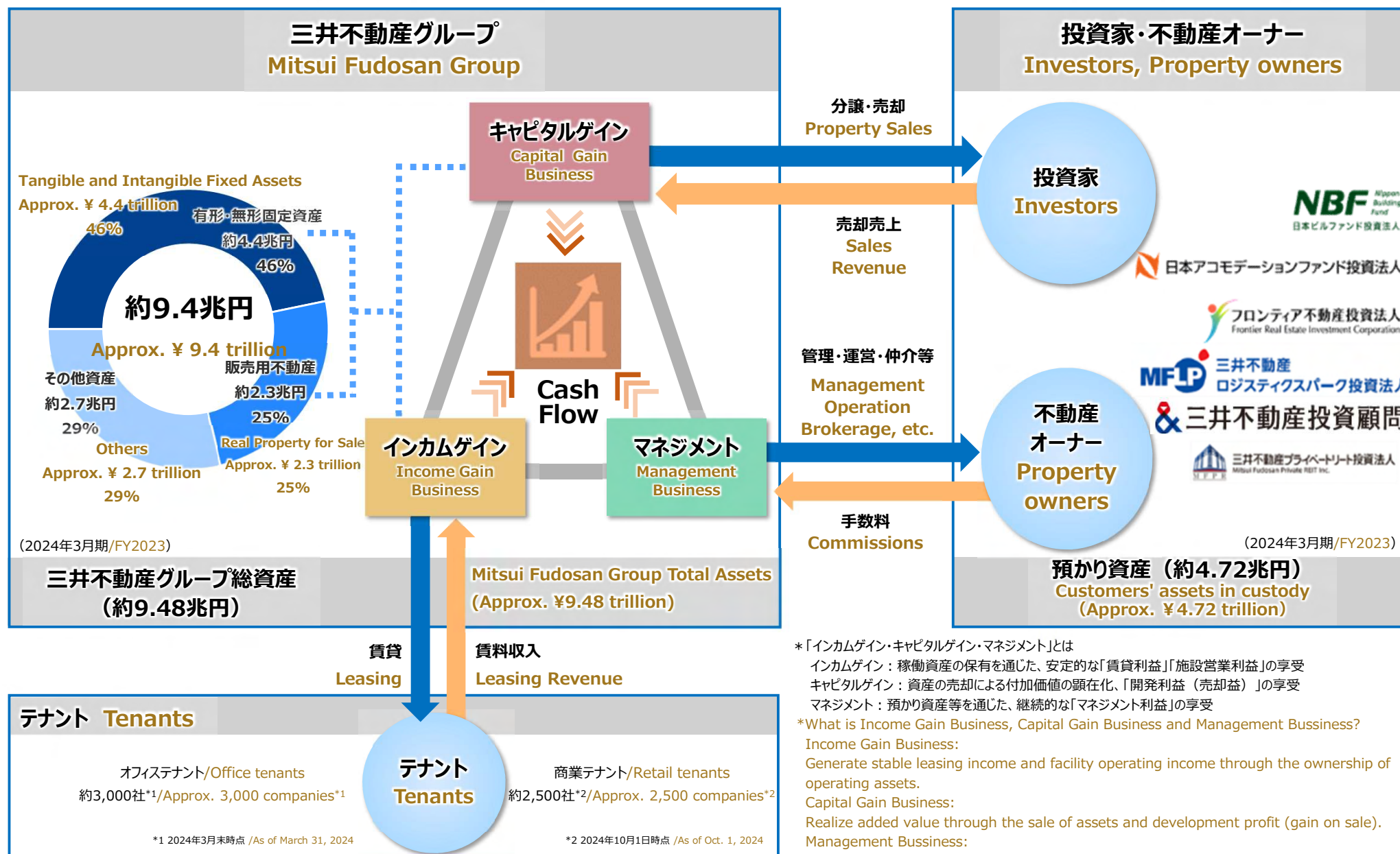
### 収益構造

#### Revenue Structure



不動産の「インカムゲイン」「キャピタルゲイン」「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 "Income Gain Business," "Capital Gain Business," and "Management"



\*「インカムゲイン・キャピタルゲイン・マネジメント」とは  
 インカムゲイン：稼働資産の保有を通じた、安定的な「賃貸利益」「施設営業利益」の享受  
 キャピタルゲイン：資産の売却による付加価値の顕在化、「開発利益（売却益）」の享受  
 マネジメント：預かり資産等を通じた、継続的な「マネジメント利益」の享受

\*What is Income Gain Business, Capital Gain Business and Management Business?

Income Gain Business:  
 Generate stable leasing income and facility operating income through the ownership of operating assets.

Capital Gain Business:  
 Realize added value through the sale of assets and development profit (gain on sale).

Management Business:  
 Generate continuous management profit through assets under management, etc.

### マーケットやエリアの価値を牽引する「市場とのデカップリング」を実現

We generate new demand and decouple from the market in a bid to drive value.

#### オフィス（都心・ミクストユース物件）

##### ■顧客基盤の強さ

- テナント企業数 **約3,000社**
- さまざまな業種
- 高い本社利用率 **約8割\*1**
- 継続利用年数 **平均約23年\*2**



##### ■企画・開発・運営力

- |             |           |
|-------------|-----------|
| ●好立地・高スペック  | ●ソフトサービス  |
| ●築浅・ミクストユース | ●場とコミュニティ |

##### <経営者から選ばれる>

- ・外部からのテナント誘致率 **82%\*3**

##### <ワーカーが来なくなる>

- ・高い出社率 **80%台中盤**

##### ●低い空室率・安定した賃料収入・さらなるトップラインの成長の源泉

##### 2023年度末時点オフィス空室率

当社（首都圏・単体）**2.2%**

⇒ マーケット（都心5区）5.5%\*4

##### オフィス賃貸収益

5年間で**1.2倍**

2023年度：4,460億円

⇒ 2019年度：3,602億円

#### 商業施設 & スポーツ・エンターテインメント

- 当社にしかできない、商業施設とスポーツ・エンターテインメントとの連携



- リアル施設の魅力向上を通じた集客・売上増
- 感動のある街づくり

#### 物流施設

- 競争優位性の高いハード（立地・スペック）×ソフト（サービス）による魅力的な物件群
- 強化な顧客基盤を活かした荷主への直営業、物流企業との強いリレーション

##### ●高い競争力

##### 街づくり型施設

マーケット比**1.3倍**の賃料  
での成約事例\*5

##### 空室率（築1年以内）

※2023年8月時点

当社開発物件 平均**0%**

⇒ マーケット4.4%\*6

#### 住宅（すまいとくらし）

- 都心・高額マンション分譲の開発・販売力の強さ

高額マンション（2億円以上/戸）  
市場シェア**5割超**（2023年度）



- 都心・高額物件が利益率の増加を牽引
- 2024年は過去最高となる国内分譲利益率22.9%を予定

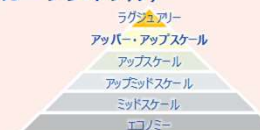
#### ホテル・リゾート

- ブランドポジションの変化（三井ガーデンホテル）

アップスケール から

**アップパー・アップスケール**

へブランド認知が向上



- インバウンド需要の吸収

インバウンド宿泊比率 60%台（2018年度末） → **約70%**（2023年度末）

- 高いADR成長率 2023年度 +8,500円強（前期比）  
金額は過去最高を更新 ⇒ ホテル系REIT+2,500~5,000円\*7
- ミシュランガイドによる国内最高評価6施設中4施設が当社施設 → P.41

\*1：大規模テナント100社のうち本社として利用している面積÷大規模テナント100社の賃貸面積 \*2：当社の1つのビルを継続して本社として利用している場合だけでなく、当社ビルから当社ビルへ移転して継続して本社として利用している場合も継続利用としてカウント。直近に開業した8大物件を除く割合

\*3：集計対象：東京ミッドタウン日比谷、日本橋高島屋三井ビルディング、msb Tamachi（S棟、N棟）、日本橋室町三井タワー、豊洲ベイサイドクロスタワー、文京ガーデンゲートタワー、Otemachi One、東京ミッドタウン八重洲 \*4：出典：三鬼商事（株）

\*5：MFLP・LOGIFRONT東京板橋・MFLP船橋・MFIP羽田等の事例 \*6：CBRE調べ/2024.1Q 首都圏大型マルチテナント型物流施設空室率（築1年以上） \*7：2023年1月～12月の暦年ベース

### 成長投資を通じた付加価値の創出

#### 投資・開発

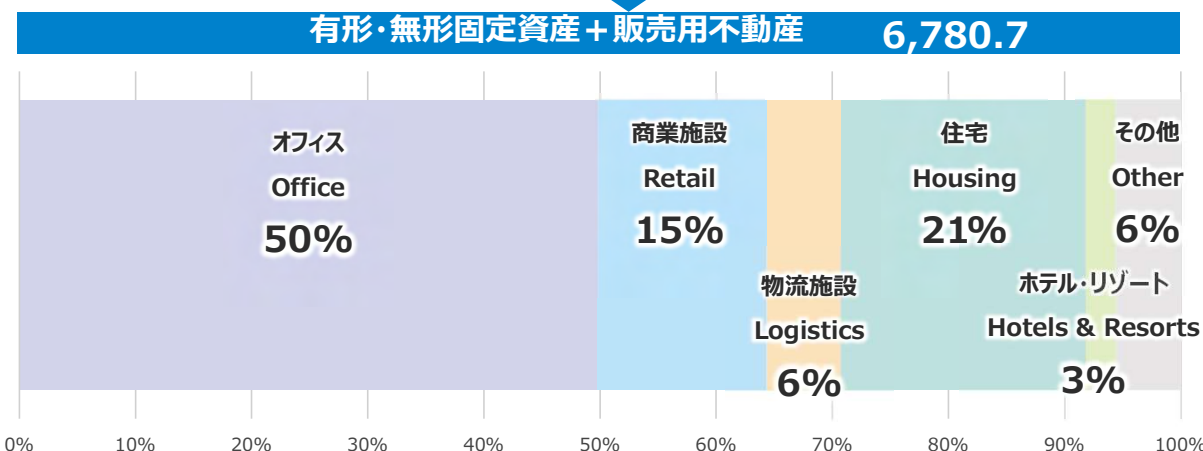
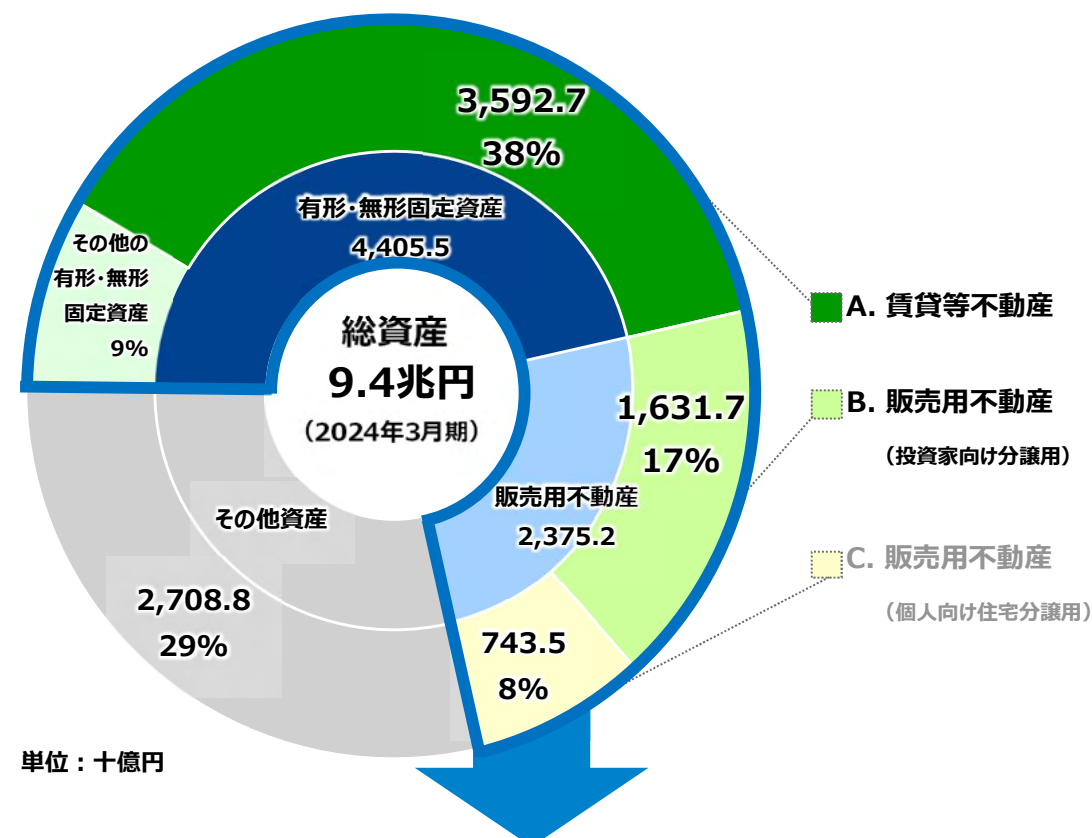
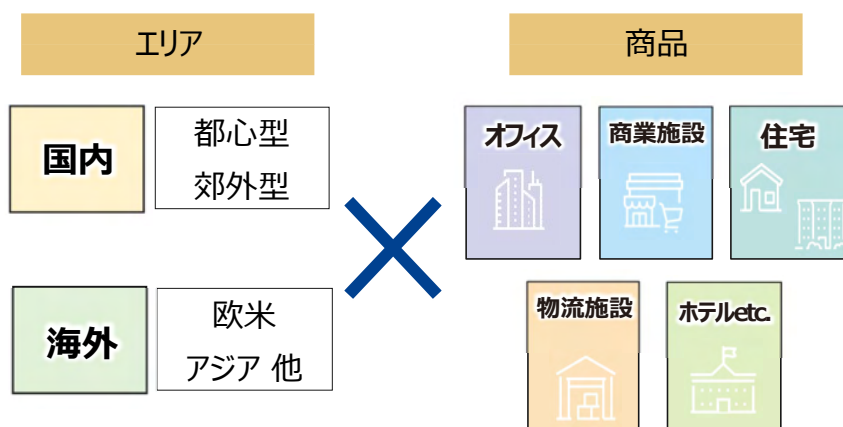
##### 投資・開発時の留意点

- ✓ 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

##### 主な投資基準の目安

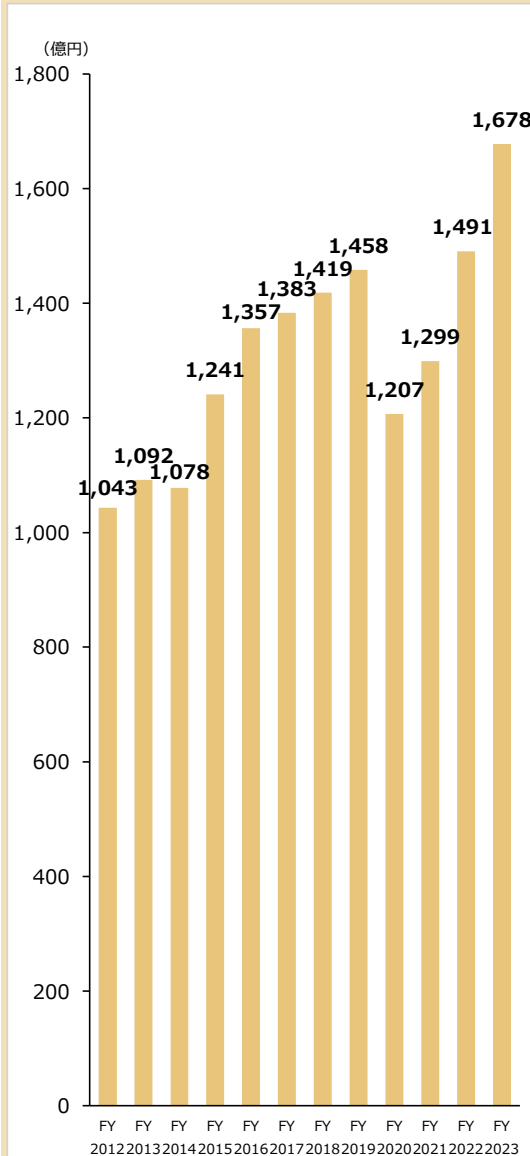
- (国内例：NOI利回り)
- 都心プライムオフィス  
**5%程度**
  - 商業(土地保有)  
**8%程度**
  - 商業(借地型)  
**12%程度**

#### 三井不動産グループの資産ポートフォリオ

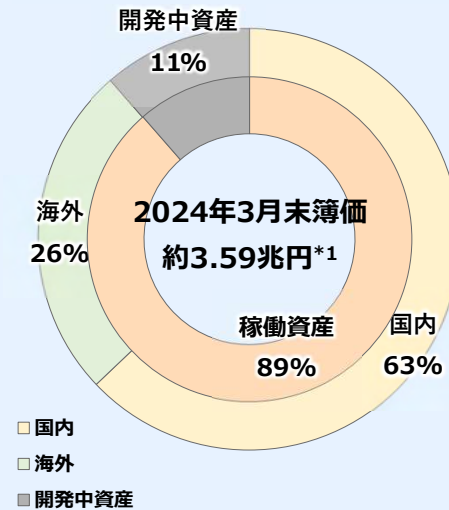


### 保有収益不動産（約5.2兆円）の適時売却による評価益の実現

#### 賃貸セグメント 営業利益の推移



#### A. 賃貸等不動産（有形・無形固定資産）



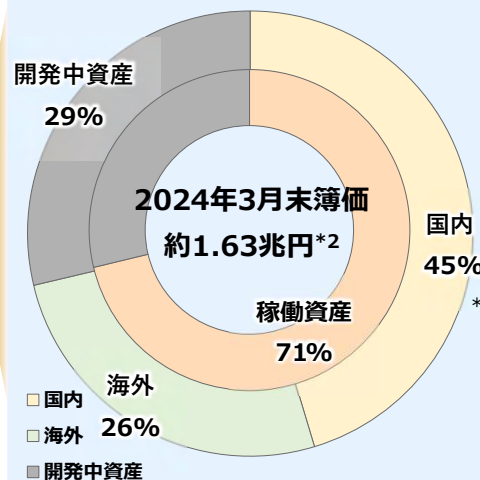
#### 稼働資産

期待NOI利回り	8.0%
うち、国内	7.9%
うち、海外	8.1%

\*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				
43%	15%	5%	26%	11%	100%	3.5兆円

#### B. 販売用不動産（投資家向け分譲用）



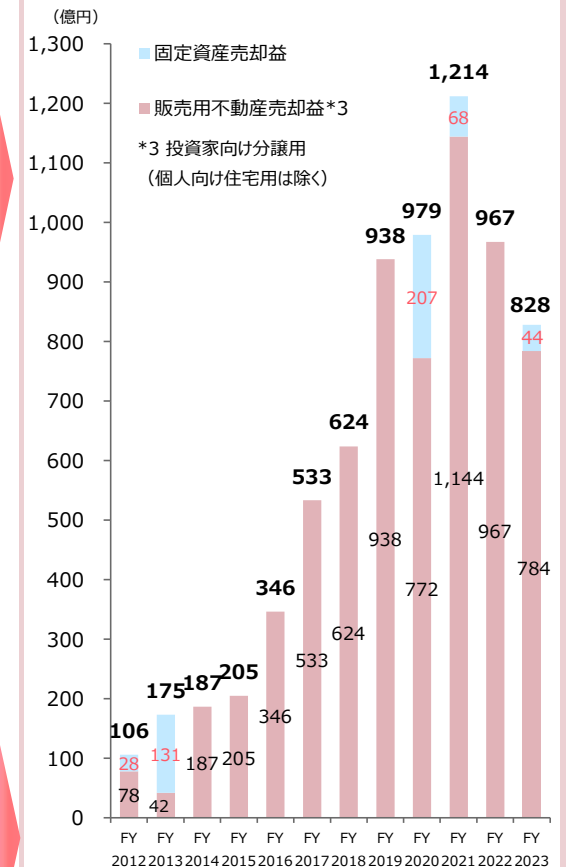
#### 稼働資産

期待NOI利回り	6.4%
うち、国内	7.0%
うち、海外	5.4%

\*2 資産割合の内訳

稼働資産						開発中 資産	合計	
国内					海外		100%	1.6兆円
オフィス	商業	物流	賃貸 住宅	その他				
13%	10%	11%	11%	1%	26%	29%	100%	1.6兆円

#### 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～2023年度）

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

## & INNOVATION 2030の骨格



詳細は以下URLリンク先をご参照ください  
<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

## 2030年前後の定量目標

### 成長性指標

**EPS<sup>\*1</sup>成長率 +8%/年以上、CAGR**

2023年度(2024/2/9時点予想)-2030年度(予想) 年平均成長率

\*1: Earnings Per Share (1株あたり純利益)

### 効率性指標

**ROE 10%以上**

## 2026年度の定量目標

### 成長性指標

**EPS成長率 +8%/年以上、CAGR**

2023年度(2024/2/9時点予想)-2026年度(予想) 年平均成長率

### 効率性指標

**ROE 8.5%以上**

### PL

#### 事業利益

**4,400億円以上<sup>\*2</sup>**

#### 純利益

**2,700億円以上**

### BS

#### 総資産

**9兆円程度**

#### 有利子負債

**4.5兆円程度**

### 効率性指標

#### ROA

**5%以上<sup>\*3</sup>**

\*2: 営業利益 + 持分法投資損益(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む) + 固定資産売却損益

\*3: 事業利益/総資産期首期末平均

### 株主還元

(2024年度-2026年度)

#### 総還元性向

**毎期50%以上**

#### 配当性向

**毎期35%程度**

**持続的な利益成長と連動した安定的な増配  
(累進配当)**

**自己株式の機動的・継続的な取得**

## バランスシートコントロール

### 固定資産・ 販売用不動産

**聖域なき売却による資産回収  
(2024年度-2026年度)**

**2兆円程度**

### D/Eレシオ

**格付けを意識した  
財務健全性の維持**

**1.2~1.5倍程度**

### 有価証券

**政策保有株式  
(2024年度-2026年度)**

**50%縮減**

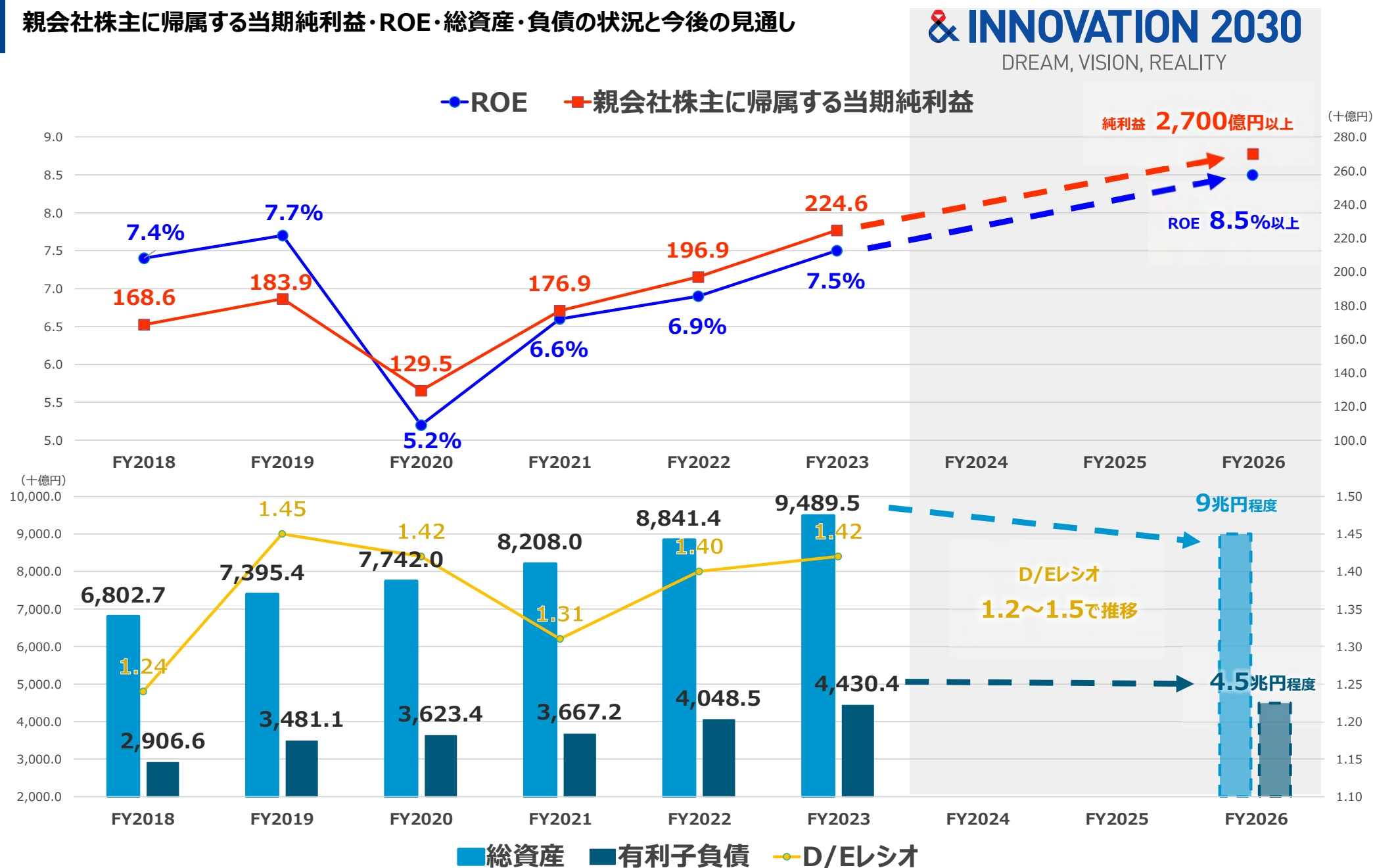
縮減を加速し、2026年度までの3年間で、現在の保有株式を50%削減。  
2026年度以降も、引き続き積極的な縮減を推進。

**純投資目的の株式**

**時期を捉えた売却**

これまでの売却実績に引き続き、今後も株価等を勘案しつつ、  
将来の成長投資などに振り向ける原資として、継続的・機動的に売却。

## 親会社株主に帰属する当期純利益・ROE・総資産・負債の状況と今後の見通し



## 財務戦略の要旨

### 「成長・効率・還元」を三位一体で捉えた経営の推進に向けて

#### 安定・継続的な「利益成長」と 「キャッシュ創出力」の拡大

- 新規物件の開発や既存物件の**トップライン伸長**等による  
安定・継続的な賃貸利益の成長
- 賃貸利益と分譲利益の**バランス**を意識しつつ、  
安定・継続的な**資産回転**を通じた「付加価値の顕在化」
- 当社の競争優位性の源泉である**事業企画力・物件開発力・運営力**  
を通じた**キャッシュ創出力の拡大**

#### BSコントロールを通じた 「効率性の改善」と「健全な財務体質の維持」

- 固定資産・販売用不動産・有価証券など**聖域なき売却**  
を通じた**ポートフォリオの強靱化**
- 財務の健全性として**A格維持**、  
適正な**財務レバレッジコントロールの推進**
- 株主資本コストを上回る**ROEの安定・継続的な改善**

#### 成長性と効率性を踏まえた 「株主還元の強化」

- 配当性向の強化、利益成長と連動した**安定的な増配の実現、累進配当**
- 機動的かつ継続的な**自己株式の取得**
- 安定株主の**拡大**に向けた**施策の実行**

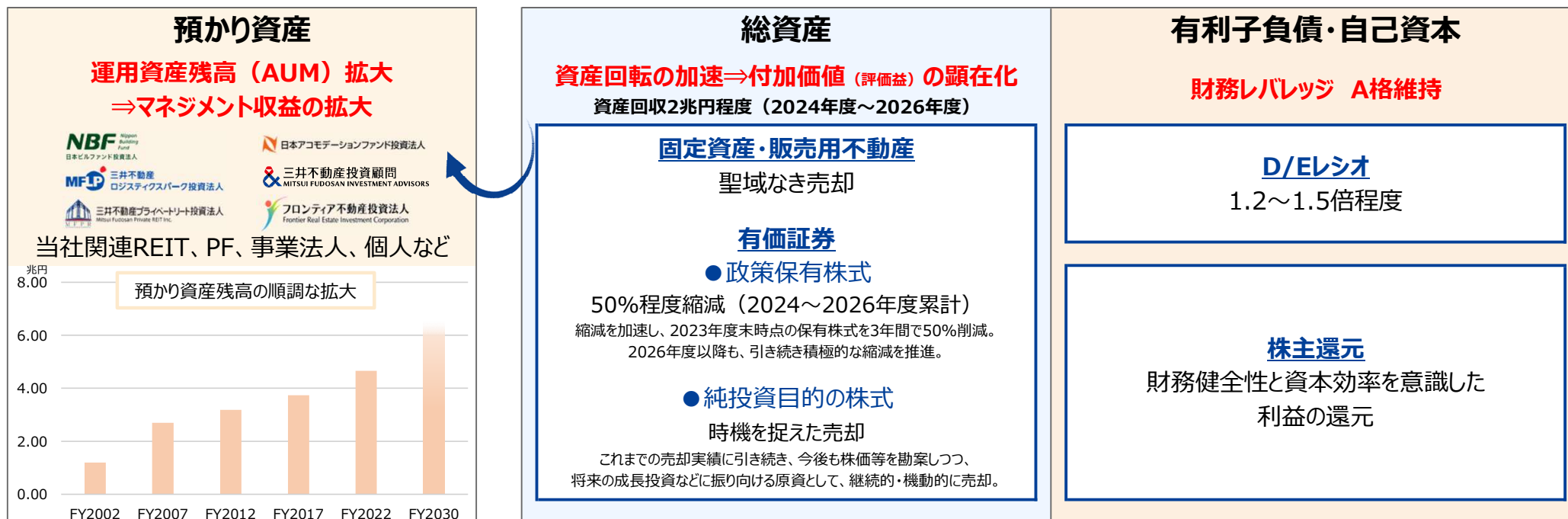
## 安定継続・継続的な「利益成長」

セグメント	2022年度 事業利益*	成長イメージ	2026年度 事業利益
賃貸	1,500億円	新規物件の竣工による賃貸利益の増 既存物件の賃収増加等による賃貸利益の増	1,800億円程度
分譲	1,530億円	高位・安定的な利益計上 市況に応じて毎期の計上額は変動	2,100億円程度
マネジメント	630億円	AUM拡大等によるマネジメントフィー増加	700億円程度
施設営業	△40億円	ホテルリゾートのADRの更なる向上 東京ドーム顧客数の増加など	300億円程度
事業利益* 計	3,130億円	上記による	4,400億円以上

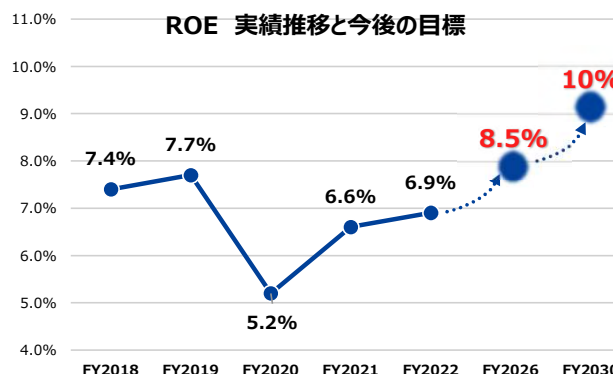
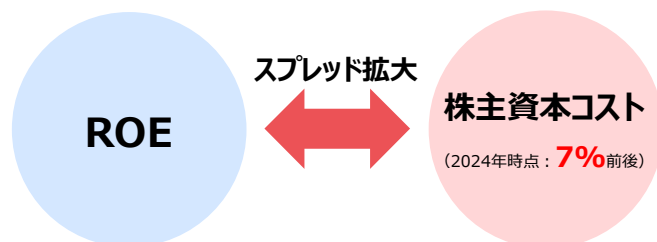
\* 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む） + 固定資産売却損益  
事業利益計には、上記4セグメント以外に、「その他」「全社・消去」セグメントの損益を含む

## 効率性の改善と健全な財務体質の維持

- ▶ 賃貸利益と分譲利益のバランスを意識しつつ、資産回転を加速し、付加価値（評価益）を顕在化（固定資産・販売用不動産の聖域なき売却、政策保有株式の縮減、純投資目的の株式の時機を捉えた売却）  
預かり資産を拡大することで、マネジメント収益の拡大を目指す
- ▶ バランスシートをコントロールしながら、高い効率性と健全な財務体質を維持



## 株主資本コストを上回るROEの安定・継続的な改善



## 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%

インカムゲイン：キャピタルゲイン：マネジメント  
4：4：2

「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



2026年度

ROE目標 8.5%以上・ROA目標 5%以上\*3

2030年前後

ROE目標 10%以上

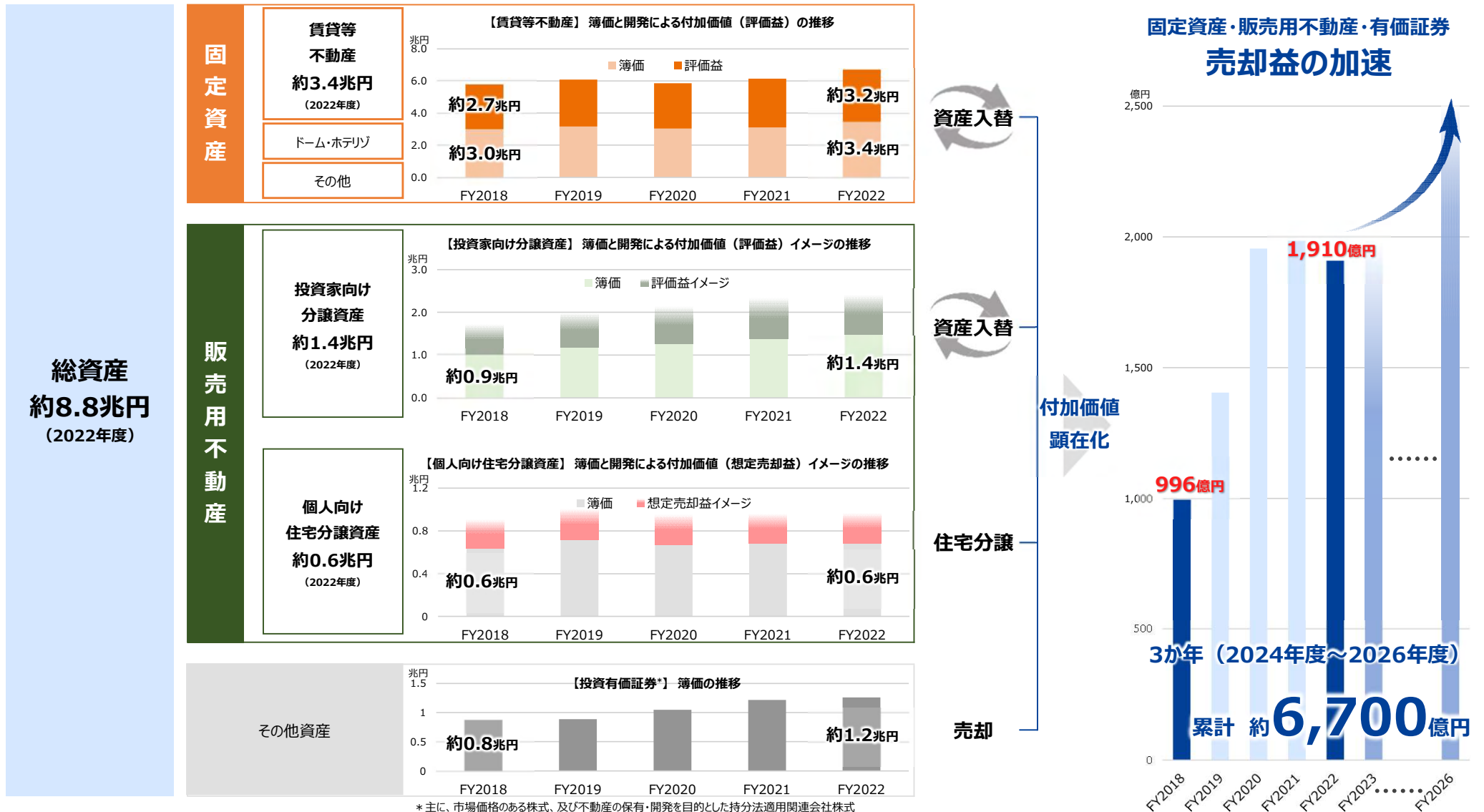
\*1 不動産資産 = 固定資産・販売用不動産等

\*2 都心資産 = 東京都心3区 + 米国NYの資産

\*3 事業利益/総資産期首期末平均

## 付加価値の顕在化（売却益）

- ▶ 更なる成長と効率性の改善に向けて、ポートフォリオを強靱化
- ▶ 固定資産、販売用不動産、有価証券（政策保有株式・純投資目的の株式を含む）をトータルで捉え、資産入れ替えを加速  
継続的に付加価値を顕在化



## 株主還元の強化（2024年度～2026年度）

株主還元の強化  
安定・継続的な株主還元

総還元性向 毎期50%以上

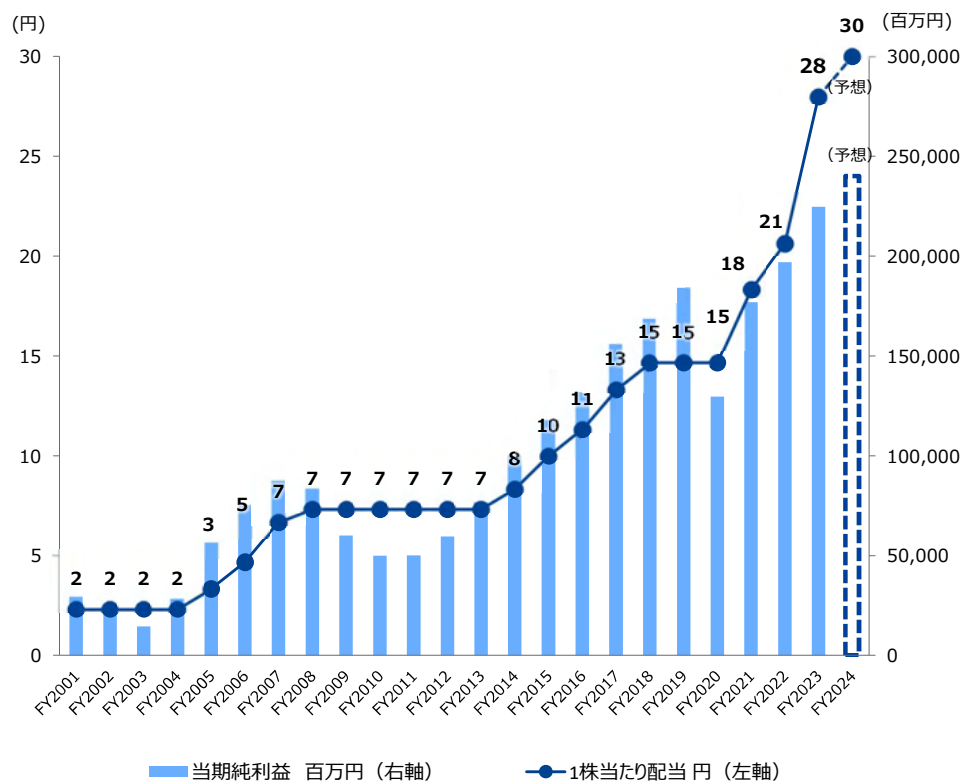
配当強化  
持続的な利益成長と連動した増配

配当性向 毎期35%程度  
累進配当導入

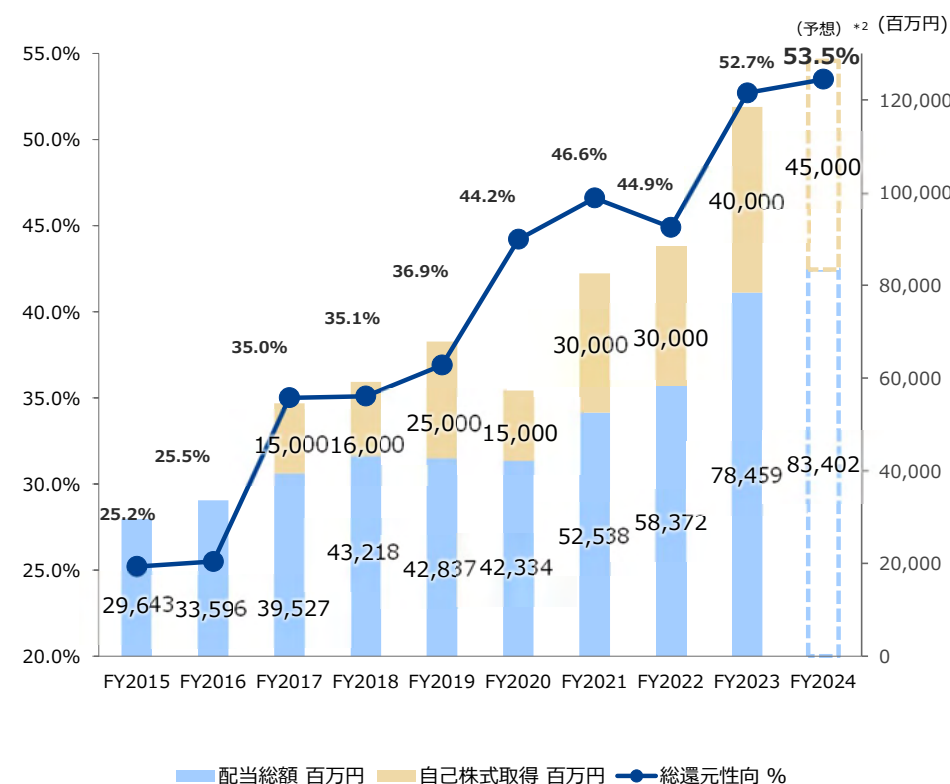
1株あたり価値の成長・向上

機動的・継続的な自己株式の取得  
(取得した自己株式は、原則として消却いたします)

1株当たり配当額\*1・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



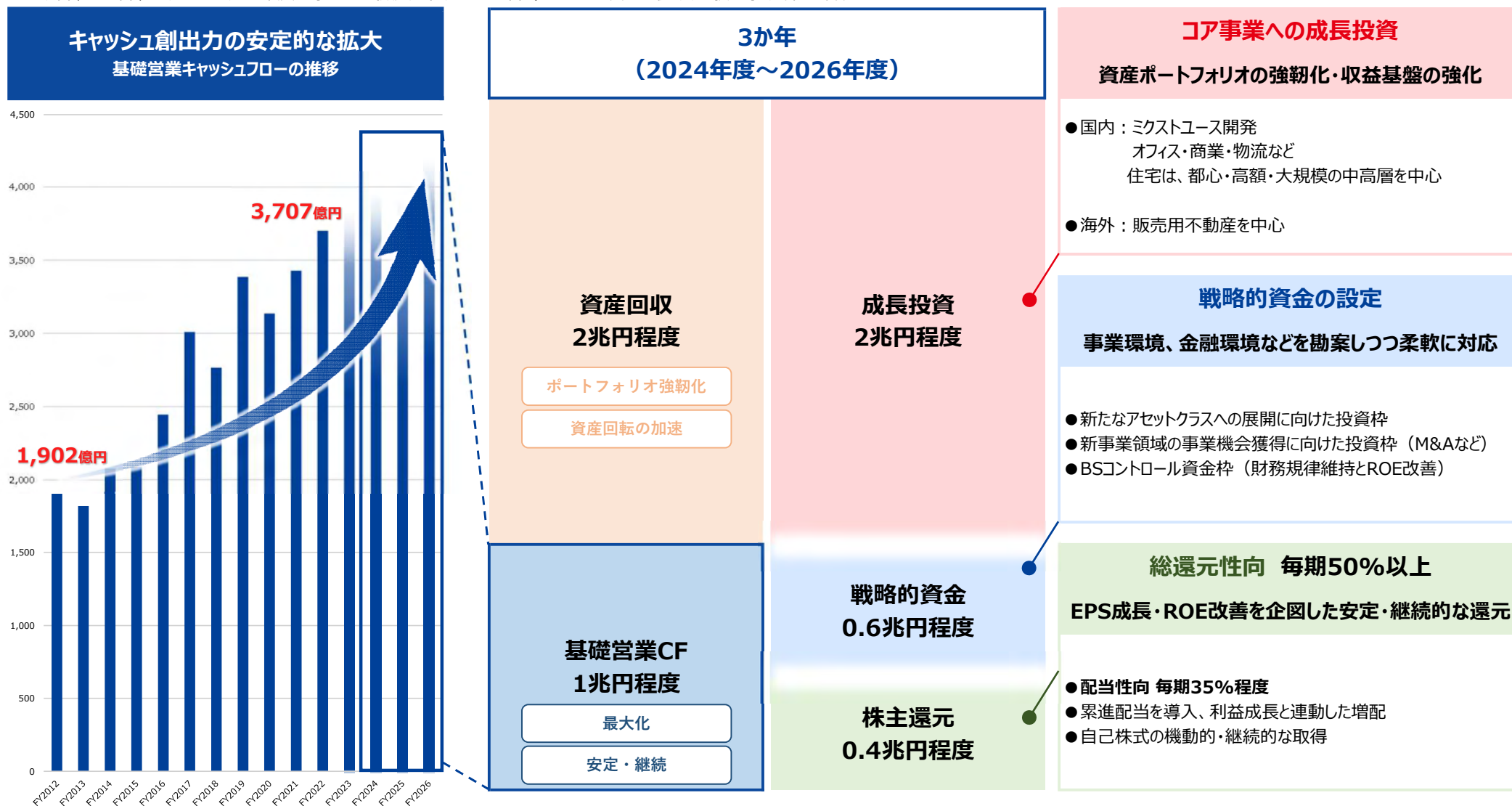
\* 1: 2024/4/1に株式分割（1株→3株）したため、FY2001-2023は分割後ベースに調整し、小数点以下を四捨五入

\* 2: 2025年2月7日に公表済の自己株式取得考慮前

## キャッシュ創出力の拡大（2024年度～2026年度）

- ▶ 本業を通じた基礎営業キャッシュフロー\*を最大化し、安定・継続的なキャッシュ創出力を強化
- ▶ 資産ポートフォリオを強靱化、資産回転を加速し、付加価値を顕在化
- ▶ 基礎営業キャッシュフローと資産回収に基づき、借入の増加を抑制しながら、成長と効率を意識した成長投資・戦略的資金・株主還元に適正配分

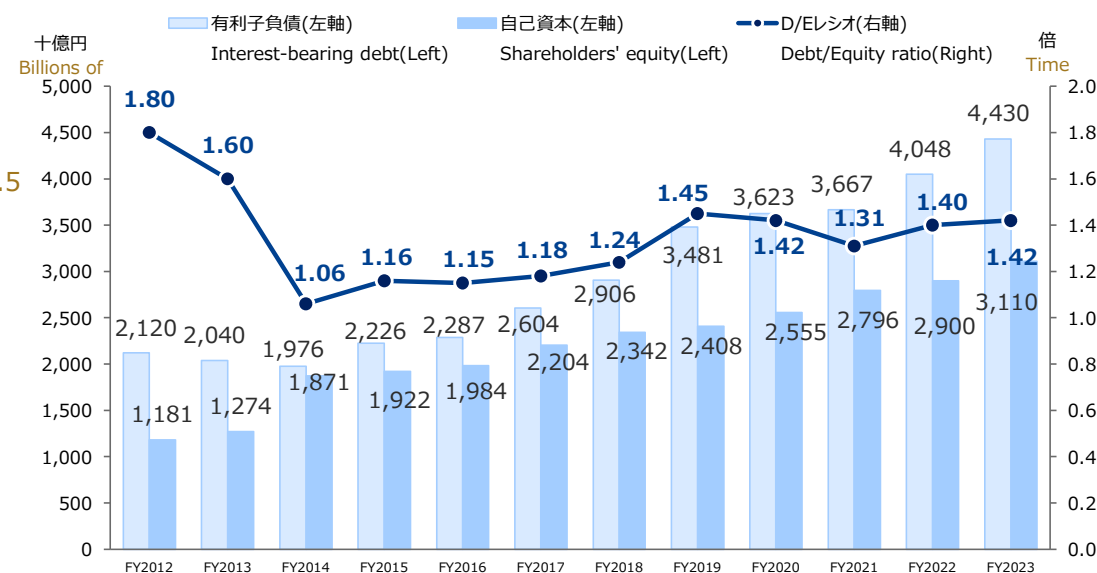
\* 基礎営業CF：営業活動によるCFから運転資金等の増減（販売用不動産増減を含む）を控除し、資産回収にかかる損益等を加算したキャッシュフロー



### 財務状況 / Financial Situation

- 格付を意識しながら、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 controll 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.



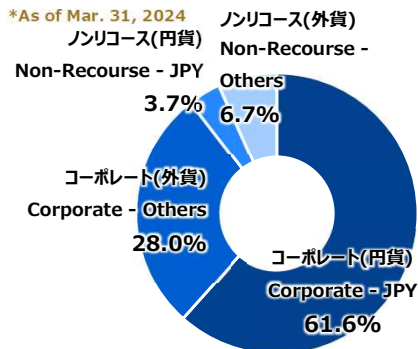
### 資金調達 / Financing

#### 連結有利子負債

Interest-Bearing Debt \*Consolidated

\*2024年3月末

\*As of Mar. 31, 2024

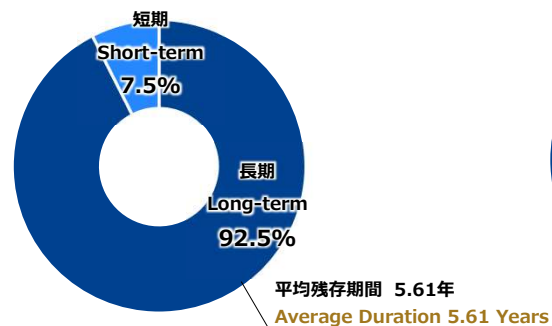


#### 長期・短期比率

Ratio of Long/Short-term Debt

\*ノンリコースを除く 2024年3月末

\*Excl. non-recourse, as of Mar. 31, 2024

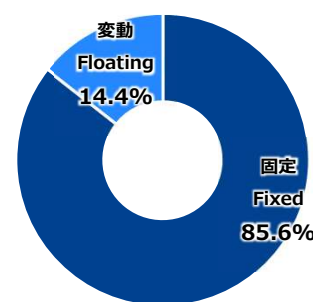


#### 固定・変動比率

Ratio of Fixed/Floating-Interest Debt

\*ノンリコースを除く 2024年3月末

\*Excl. non-recourse, as of Mar. 31, 2024

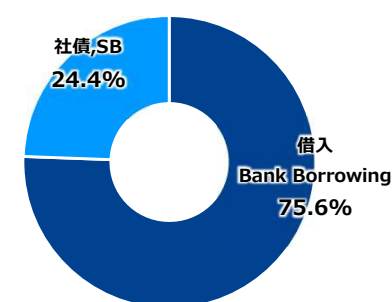


#### 借入・社債比率

Ratio of Bank Borrowing

\*ノンリコース・短期借入を除く 2024年3月末

\*Excl. non-recourse and short-term borrowings, as of Mar. 31, 2024



【調達金利の状況】\*2024年3月末

円貨+外貨	1.80%
円貨	0.73%
外貨	3.81%

Interest rate situation

All currency	1.80%
Japanese currency	0.73%
Foreign currency	3.81%

As of Mar. 31, 2024

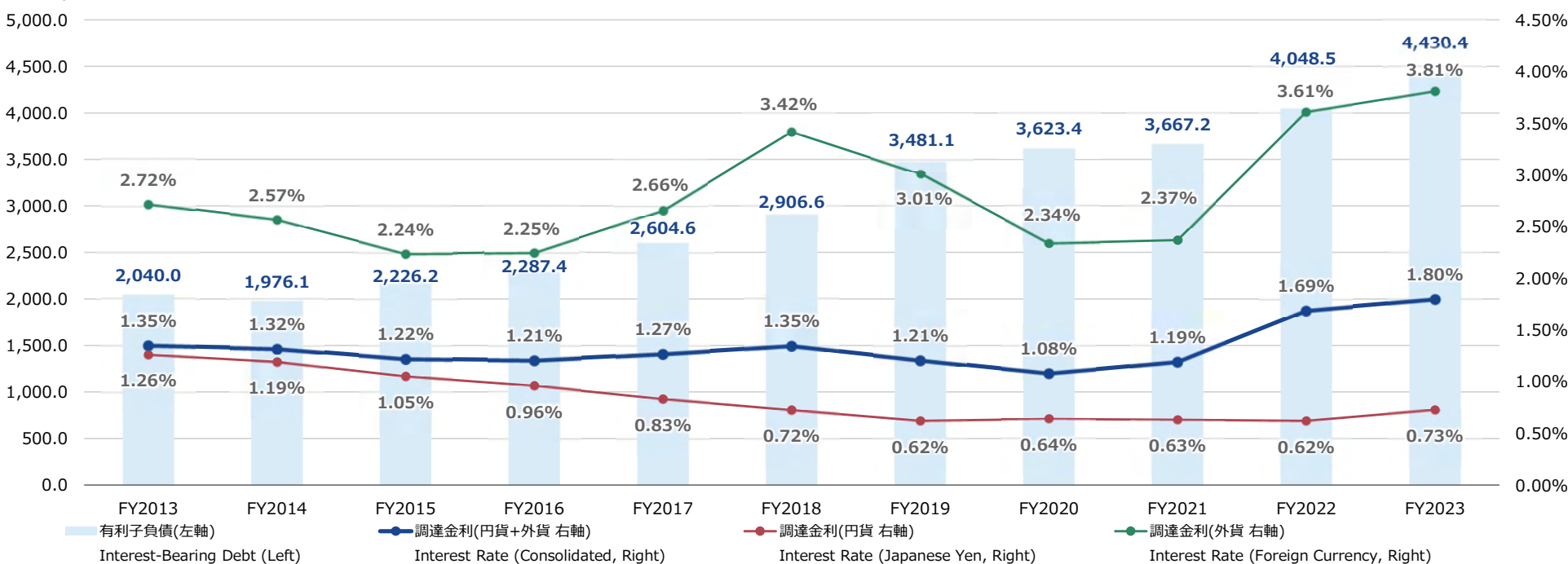
格付の状況  
Credit Rating

\*2025年2月7日時点  
\*As of Feb. 7, 2025

格付け機関 Rating Agencies	長期 Long-term	短期 Short-term	アウトルック Outlook
ムーディーズ Moody's	A3	-	安定的 Stable
スタンダード&プアーズ Standard & Poor's	A-	A-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

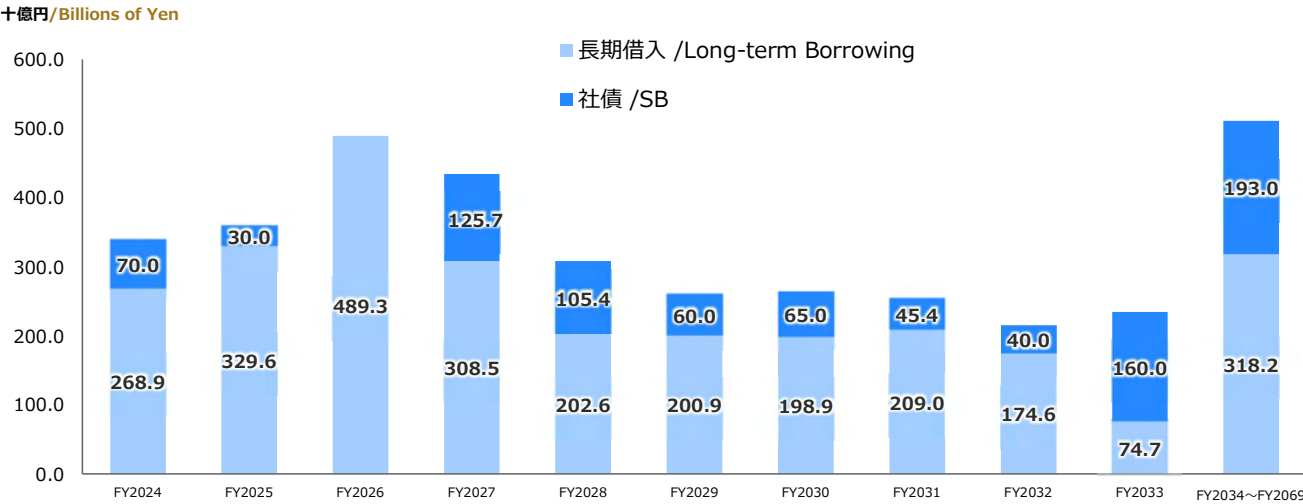
有利子負債残高と調達金利の推移  
Interest-Bearing Debt Breakdown

十億円/Billions of Yen



返済予定額  
Amount Scheduled to be Repaid

\*ノンリコースローンを除く 2024年3月末  
\*Excl. Non-recourse As of Mar. 31, 2024



# 三井不動産の主なアセットクラス

## Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes

3 事業状況  
Business Situation

				●主に収益を上げているカテゴリ ●Main revenue-generating categories		賃貸 Leasing	分譲 Property Sales			マネジメント Management			施設営業 Facility Operations	その他 Other
	主要データ*1 Key Data*1	主なブランド Main Brands	収益の源泉 Sources of Revenue	国内住宅 (個人) Domestic housing (individuals)	投資家向け・海外住宅等 To investors・Overseas housing		プロパティ マネジメント Property Management	仲介/Brokerrage		アセット マネジメント Asset Management				
					投資家向け (国内・海外) To investors (Domestic・ Overseas)			海外住宅 (個人) Overseas housing (To individuals)	法人向け To corp.		個人向け To individuals			
オフィス Office Buildings	賃付面積*2 Leased floor space*2 3,605千㎡ 3,605 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	賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	●	●		●	●	●				
商業施設 Retail Facilities	賃付面積*2 Leased floor space*2 2,677千㎡ 2,677 K m <sup>2</sup>	テナント企業数 (2024年10月1日時点) Tenant Companies (As of Oct. 1, 2024) 約2,500社 Approx. 2,500	三井のリポ Lalaport MITSUI OUTLET PARK 三井ショッピングパーク Urban & mall	賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	●	●		●		●				
物流施設 データセンター Logistics Facilities Data centers	総施設数*3 (2025年1月末時点) Total Facilities* <sup>3</sup> (As of Jan. 31, 2025) 76施設 Total 76	総延床面積 (2025年1月末時点) Total Floor Space (As of Jan. 31, 2025) 約600万㎡ Approx. 6.0 million m <sup>2</sup>	MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park MFIP Mitsui Fudosan Industrial Park	賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	●	●		●		●				
住宅 Housing	中高層 引渡戸数 Delivered Condominiums 3,280戸 3,280 units	仲介取扱件数*4 Number of Deals Brokered*4 38,680件 38,680	三井のマンション PARK HOMES	個人・リート等への分譲収入 Sales Revenue 賃料収入 Leasing Revenue 仲介手数料 Broker Commissions 管理費 Management Fees	●	●	●	●	●	●				
	戸建 引渡戸数 Delivered Detached Housing 420戸 420 units		三井ホーム MITSUI HOME 三井のリハウス		●				●				●	
ホテル・リゾート Hotels and Resorts	当社直営施設 (2024年12月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Dec. 31, 2024) 53施設/Total 53 13,400室/13,400 rooms		Mitsui Garden Hotels Halekulani OAHU HAWAII	宿泊料 Accommodation Fees								●		
スポーツ・ エンターテインメント Sports and Entertainment	東京ドームシティ年間来場者数 (2019年度) Annual Number of Visitors to Tokyo Dome City (FY2019) 約4,000万人/Approx.40,000,000		TOKYO DOME CITY LaLa arena TOKYO-BAY	イベント開催収入 Event revenue 飲食/物販収入 Food and beverage/ merchandise revenue 広告収入 Advertising revenue								●		

\*1 時点の記載がない数値は2023年度末時点のものです。/Values without a noted time are as of the end of FY2023.

\*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.

\*2 転賃面積を含みます。/Includes subleased floor space.

\*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.

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>✓ 2025年のオフィス供給増加</li> <li>✓ 建築費、運営管理費等のコスト増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 人的資本経営への意識の高まり</li> <li>✓ ワークエンゲージメント向上や人材獲得のための高グレードオフィスへのニーズ</li> <li>✓ ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化</li> <li>✓ カーボンニュートラルを目指す企業の取り組み等の拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ テナント約3,000社<sup>*1</sup>との中長期リレーション</li> <li>✓ ワークスタイリング会員数：約32万人<sup>*2</sup> 拠点数：全国580<sup>*2</sup> (WORK STYLING118拠点、STATION BOOTH/DESKとの提携462拠点)</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><sup>*1</sup> 2024年3月末時点 <sup>*2</sup> 2025年1月末時点</p>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 人口減少や少子高齢化による国内の個人消費支出の縮小</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1,400万人<sup>*4</sup></li> <li>✓ 「MSPアプリ」や「&amp; mall」といったデジタルとリアル施設を組み合わせた顧客接点</li> </ul> <p><sup>*3</sup> 2024年10月1日時点 <sup>*4</sup> 2024年4月1日時点</p>
物流施設 データセンター	<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76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><sup>*5</sup> 2025年1月末時点 <sup>*6</sup> 2024年3月末時点 <sup>*7</sup> 2024年10月1日時点</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AI活用等のリアルとデジタル双方による情報取得方法の浸透</li> <li>✓ 脱炭素社会実現に向けた環境配慮した商品企画への注目</li> <li>✓ 新築物件数の減少および建物老朽化によるストック市場への注目</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><sup>*8</sup> 2024年3月末時点</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103万人<sup>*9</sup></li> <li>✓ 直営客室数：約13,400室<sup>*9</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><sup>*9</sup> 2024年12月末時点</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、政策金利の高止まり</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>✓ 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> <li>✓ 人口流入が続く米国サンベルトエリアにおける事業機会の増加</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>✓ 米中関係および兩岸の緊張等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、各アセットの事業機会の増加</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>

## 事業戦略

### Business Strategies

- 「行きたい街」にある「行きたいオフィス」の実現。  
Develop offices where you want to work in in cities you want to visit.
- ミクストユースの街づくりを進め、街全体で差別化。  
Differentiate entire cities by promoting the creation of mixed-use neighborhoods.
- テナント企業に寄り添ったソリューション提案、サービスメニューを強化。  
働く場の選択肢を高め、顧客ごとに最適なワークスタイルを提供。  
Strengthen solution proposals and service menus tailored to tenant companies.  
Provide optimal workstyles for each customer by increasing workplace options.

## 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	貸付面積 Leased Floor Space	貸付面積首都圏比率 Leased Floor Space Tokyo metropolitan area Ratio
約4,460億円 Approx. ¥ 446.0 billion	約3,605千㎡ Approx. 3,605 K m <sup>2</sup>	約90% Approx. 90 %
(2023年度:連結) (FY2023; Consolidated)	(2023年度:連結) (FY2023; Consolidated)	(2023年度:単体) (FY2023; Non-consolidated)

## 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 (2024年3月末時点)  
Total Tenants (As of Mar. 31, 2024)

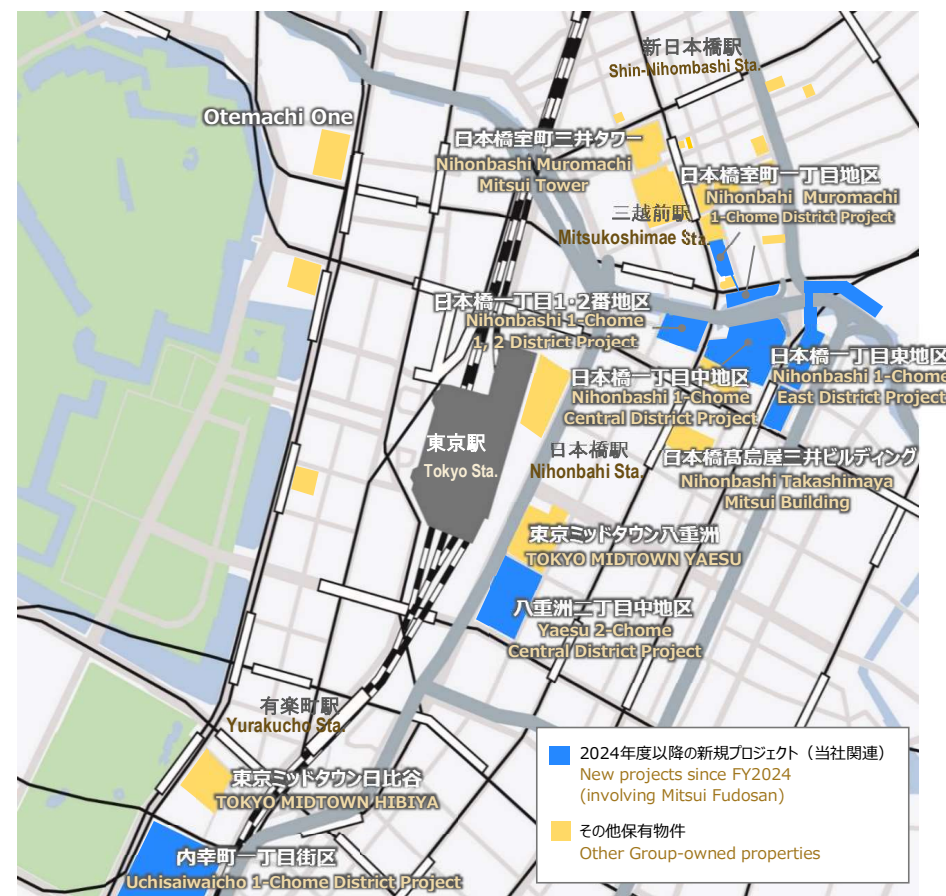
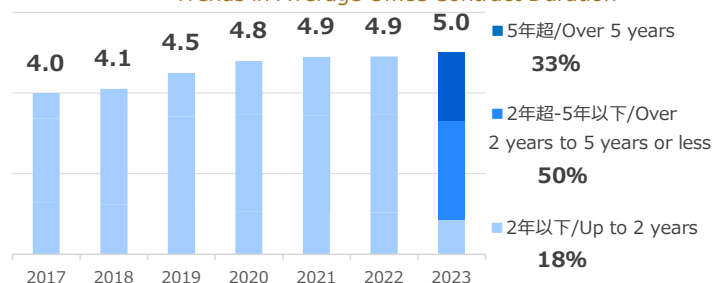
約3,000社  
Approx. 3,000

主な入居企業 Main Tenant companies	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.
・三井化学(株)	Mitsui Chemicals, Inc.
・KDDI(株)	KDDI CORPORATION
・(株)大和証券グループ本社	Daiwa Securities Group Inc.
・中外製薬(株)	CHUGAI PHARMACEUTICAL CO., LTD.
・東レ(株)	Toray Industries, Inc.
・(株)NTT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.
・ダイキン工業(株)	DAIKIN INDUSTRIES, LTD.
・富士フイルム(株)	FUJIFILM Corporation
・(株)三井住友銀行 等	Sumitomo Mitsui Banking Corporation etc.

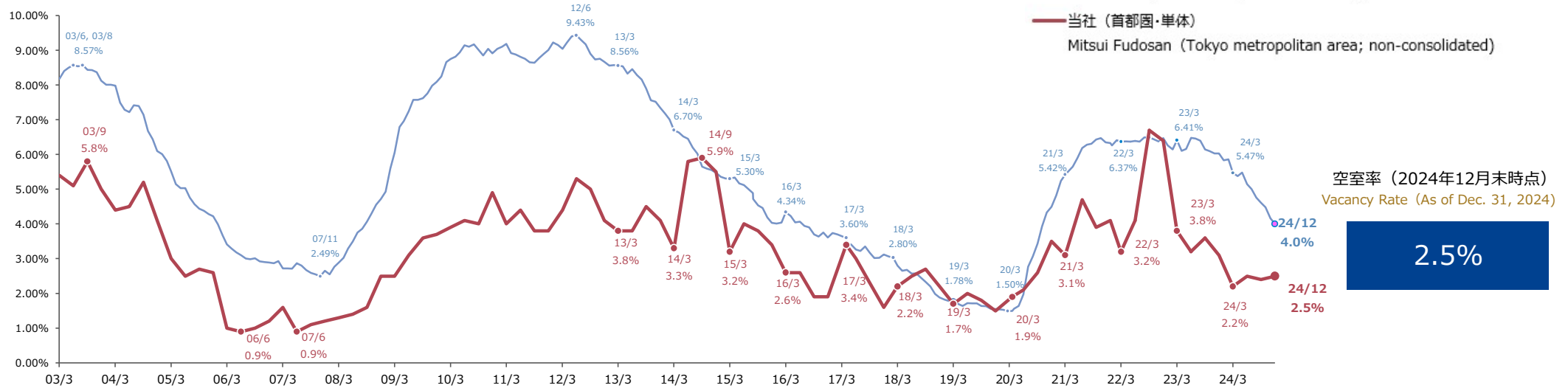
平均契約期間 (2023年度:単体)  
Average Contract Duration  
(FY2023; Non-consolidated)

5.0年  
5.0 years

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



## 空室率の推移 Vacancy Rate



資料：三鬼商事 /Source: Miki Shoji

## 主な新規プロジェクト/Major New Projects

海外プロジェクト/Overseas projects

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

国内

Domestic

13物件  
13properties

海外

Overseas

11物件\*1  
11 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
2023-	インド、ベンガルール Bangalore, India	RMZ Ecoworld 30	約 ≈ 426,400 m <sup>2</sup>
2025	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋本町M-SQUARE Nihonbashihoncho M-SQUARE	約 ≈ 14,205 m <sup>2</sup>
	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE	約 ≈ - m <sup>2</sup>
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目中地区 Nihonbashi 1-Chome Central District Project	約 ≈ 380,300 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.

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
2026以降 2026 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋本町一丁目3番計画 Nihonbashi Honcho 1-chome 3 Project	約 ≈ 28,000 m <sup>2</sup>
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	八重洲二丁目中地区 Yaesu 2-Chome Central District Project	約 ≈ 389,290 m <sup>2</sup>
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	高輪三丁目品川駅前地区 Takanawa 3-chome Shinagawa Ekimae District Project	約 ≈ 186,900 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 ≈ 115,470 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 ≈ 370,000 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 ≈ 270,000 m <sup>2</sup>
	東京都港区 & 新宿区 Minato-ku & Shinjuku-ku, Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 ≈ - m <sup>2</sup>
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目東地区 Nihonbashi 1-chome East District Project	約 ≈ 274,000 m <sup>2</sup>
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	田町駅西口駅前地区 Tamachi Station West Exit Ekimae Area District Project	約 ≈ 98,600 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 ≈ 78,330 m <sup>2</sup>
	米国、ボストン Boston, U.S.	Innovation Square Phase III	約 ≈ 38,000 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>
	豪州、シドニー Sydney, Australia	55 Pitt Street	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>

### 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

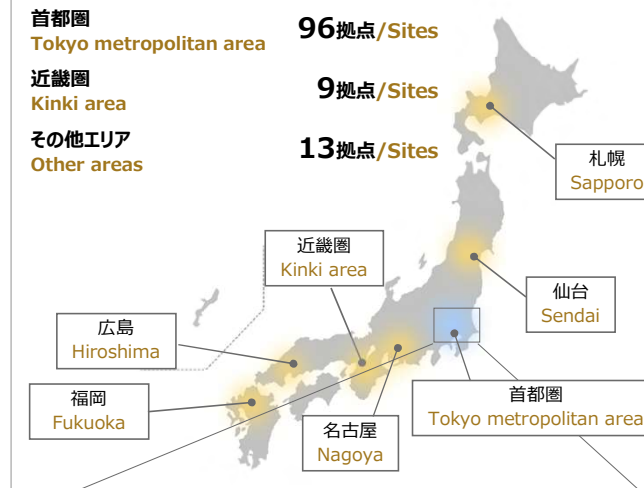
### Services for Realizing New Working Styles: Corporate Shared Offices "WORK STYLING"



### WORK STYLING 118拠点の分布

#### /Distribution of Sites in WORK STYLING

(2025年1月末時点/As of Jan. 31, 2025)



### 会員数/Members

約32万人 /Approx. 320,000

### 会員企業数/Member Companies

約1,200社 /Approx. 1,200

### 全国拠点数/Nationwide Sites

580

WORK STYLING 118

STATION BOOTH/DESKとの提携 Partnership with STATION BOOTH/DESK 462

### 会員数の推移

#### Trends in Number of Members

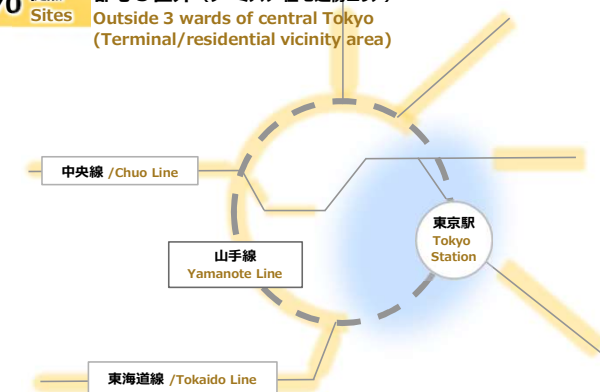


### 首都圏\*2の拠点/Sites in Tokyo metropolitan area\*2

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

**26 拠点 Sites** 都心3区 (オフィス集積エリア)  
3 wards of central Tokyo (office aggregation area)

**70 拠点 Sites** 都心3区外 (ターミナル・住宅近傍エリア)  
Outside 3 wards of central Tokyo (Terminal/residential vicinity area)



(2025年1月末時点/As of Jan. 31, 2025)

(2025年1月末時点/As of Jan. 31, 2025)

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

## ライフサイエンス分野の取り組み

### Initiatives in the Field of Life Sciences

#### ■事業方針 / Business Policy

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



#### 資金の提供



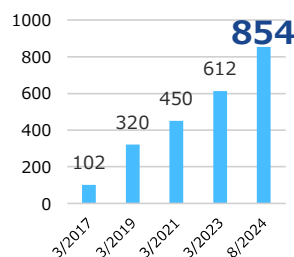
#### ●コミュニティの構築 / Building Communities

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.



#### 会員数の推移



#### 2024年 年間イベント数

1,151回

#### 年間イベント動員数 (2022年)

推定 20万人

#### ●場の整備 / Developing Sites



三井不動産 LINK-J拠点 (ライフサイエンスビル) 日本製薬工業協会および業界団体



ライフサイエンスビル数 (日本橋エリア)

12棟

ライフサイエンス系当社テナント数 (東京・大阪)

229社  
(2024年12月末時点)

ラボ&オフィス事業:「& INNOVATION 2030」にて次の成長の種と位置づけ、国内外で更に大きく展開

国内: 9件\*



三井リンクラボ新木場 2

米国: 5件\*



(仮称) イノベーションスクエア Phase III

\*売却済み・計画中物件を含む

#### ●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
○	○	○	

## 事業戦略

## Business Strategies

- 商業施設、スポーツ・エンターテインメント、EC等の各種サービスを組み合わせた、唯一無二のオムニチャネル基盤を構築。顧客ごとの新たな体験価値を創出する。  
Build a one-of-a-kind omni-channel platform that combines various services, including retail facilities, sports and entertainment, and e-commerce. Create new experiential value by customer.
- これまでの事業を通じて培ったリレーションを活かし、出店者・ビジネスパートナーの事業課題を解決するサービスを提供。  
Leverage relationships cultivated to date through business activities and provide services to solve business issues for retail tenants and business partners.
- 「商業施設デベロッパー」から「コマーシャル・サービス・プラットフォーマー」への進化を目指し、幅広く価値提供することにより、収益源を多様化、ビジネスモデル革新を図る。  
Work to evolve from a retail facility developer to a commercial service platform provider, diversify revenue sources and innovate business models by providing a wide range of value.

## 日本・アジアに広がる施設ポートフォリオ

## Facility Portfolio Spanning Japan and Asia

## 施設売上

## Facility Revenue

約1.6兆円

Approx. ¥ 1.6 trillion

(2023年度:連結)

(FY2023; Consolidated)

## 賃貸収益

## Leasing Revenue

約2,865億円

Approx. ¥ 286.5 billion

(2023年度:連結)

(FY2023; Consolidated)

## 貸付面積

## Leased Floor Space

約2,677千㎡

Approx. 2,677 km<sup>2</sup>

(2023年度:連結)

(FY2023; Consolidated)

## 会員数

## Members

約1,400万人

Approx. 14.0 million

(2024年4月1日時点)

(As of Apr. 1, 2024)



国内21施設

21 domestic facilities

(2025年1月末時点)

(As of Jan. 31, 2025)



国内13施設

13 domestic facilities

(2025年1月末時点)

(As of Jan. 31, 2025)

## 出店分布 (ららぽーと・三井アウトレットパーク)

## Distribution of Store Openings (LaLaport/MITSUI OUTLET PARK)



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

## テナントとの厚いリレーション

## Stable Relationships with Tenant Companies

総テナント数 (2024年10月1日時点)

Total Tenants (As of Oct. 1, 2024)

約2,500社

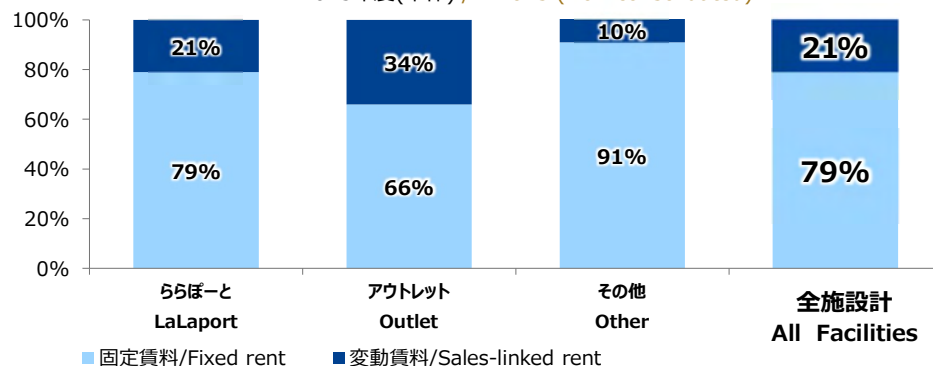
Approx. 2,500

総出店店舗数 (2024年10月1日時点)

Total No. of Stores Opened (As of Oct. 1, 2024)

約10,300店舗

Approx. 10,300

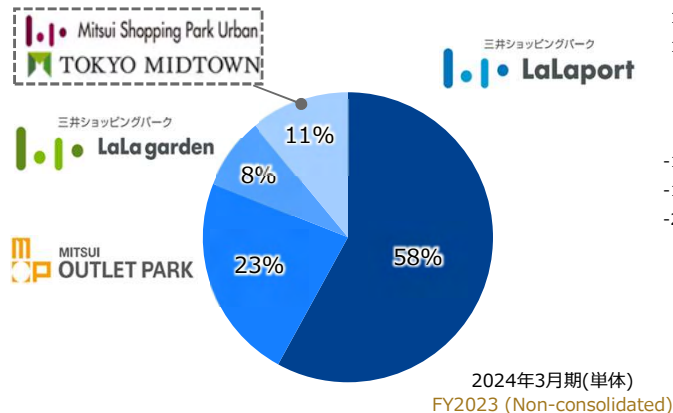
固定賃料と変動賃料比率/Ratio of Fixed & Sales-Linked Rent by Category  
2023年度(単体) /FY2023 (Non-consolidated)

### 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

施設種別ごとの売上比率  
Facility Revenue Ratio by Category



### 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

開業年度*2 FY Opened*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project Name*2	店舗面積(延床面積)*2 Store Floor Space (Total Floor Space)*2
2024	兵庫県神戸市 Kobe, Hyogo	三井アウトレットパークマリニピア神戸(建替え) MITSUI OUTLET PARK MARINPIA KOBE (Reconstruction)	約 ≈ 32,000 m <sup>2</sup>
	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 ≈ 27,000 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	愛知県安城市 Anjo, Aichi	ららぽーと安城 LaLaport ANJO	約 ≈ 60,300 m <sup>2</sup>
	埼玉県川口市 Kawaguchi, Saitama	ららテラス川口 LaLa Terrace Kawaguchi	約 ≈ 21,500 m <sup>2</sup>
	千葉県木更津市 Kisarazu, Chiba	三井アウトレットパーク木更津(4期) MITSUI OUTLET PARK KISARAZU(Phase4)	約 ≈ 8,200 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>
	愛知県岡崎市 Okazaki, Aichi	三井アウトレットパーク岡崎 MITSUI OUTLET PARK OKAZAKI	約 ≈ (49,800 m <sup>2</sup> ) *3
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	ららぽーとTOKYO-BAY 北館(建替え) 1期、2期 LaLaport TOKYO-BAY North Wing (Reconstruction) (Phase1, 2)	約 ≈ 60,200 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>
2026以降 2026 or later	福岡県福岡市 Fukuoka, Fukuoka	マリノアシティ福岡 Marinoacity FUKUOKA	約 ≈ (81,400 m <sup>2</sup> )
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	八重洲二丁目中地区 Yaesu 2-Chome Central District Project	未定 TBD
	東京都府中市 Fuchu-shi, Tokyo	府中市朝日町商業施設計画 Fuchu City Asahicho Project	約 ≈ (117,000 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>

\*1 非開示物件を含みます。

\*1 Includes undisclosed properties.

\*2 開業年度および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 floor space may change in the future.

Some project names are tentative.

\*3 店舗棟の延床面積となります。

\*3 Total floor space of the retail building.

### 事業戦略

#### Business Strategies

- 周辺企業との協業強化、顧客企業をはじめとするコミュニティの構築を通じ、「インダストリアルプラットフォーマー」へと深化。  
Further evolve as an industrial platformer by strengthening collaboration with tangential companies and building a community including client companies.
- MFLPブランドの多角化、デジタル技術を活用した各種ソリューション提案やGX対応を通じ、物流倉庫内での課題解決のみならず、サプライチェーン全体への貢献を目指す。  
Contribute not only to solving issues within logistics warehouses, but also across the entire supply chain by diversifying the MFLP brand, putting forward various solution proposals utilizing digital technology, and providing GX support.

### 展開エリア

#### Business Development Area

全体	Overall	76
国内	Domestic	66
首都圏	Tokyo metropolitan area	41
中京圏	Chukyo area	5
近畿圏	Kinki area	9
九州圏	Kyushu area	3
その他	Other	8
海外	Overseas	10
米国	U.S.A	3
英国	UK	1
タイ	Thailand	4
マレーシア	Malaysia	2

### 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（2025年1月末時点）

Cumulative totals including properties previously developed by the Company (As of Jan. 31, 2025)

#### 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76物件 Total 76 properties	約1兆2,000億円 Approx. ¥1.2 trillion
総延床面積 Total Floor Space	
約600万㎡ Approx. 6.0 million m <sup>2</sup>	

#### 当社保有・稼働中国内施設（ML含む）

Domestic facilities owned and in  
operation (Including master leases)

施設数
Number of Properties
計18物件
Total 18 properties
総延床面積
Total Floor Space
約210万㎡
Approx. 2.1million m <sup>2</sup>



\* 上記の国内66物件（物流施設61物件、データセンター5物件）に、海外10物件（米国・英国・タイ・マレーシア）を加えた全76物件が当社開発・運営施設  
\*A total of 76 properties have been developed and managed by our company, including 66 domestic properties (Logistics 61 properties, Data centers 5 properties) and 10 overseas properties (U.S.A., UK, Thailand, Malaysia)

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

### 厚い荷主ネットワーク Stable Owner Network

オフィステナント数（2024年3月末時点）  
Office Tenants (As of Mar. 31, 2024)

約3,000社  
Approx. 3,000

商業施設テナント数（2024年10月1日時点）  
Retail Tenants (As of Oct. 1, 2024)

約2,500社  
Approx. 2,500

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

国内  
Domestic

16物件  
16 properties

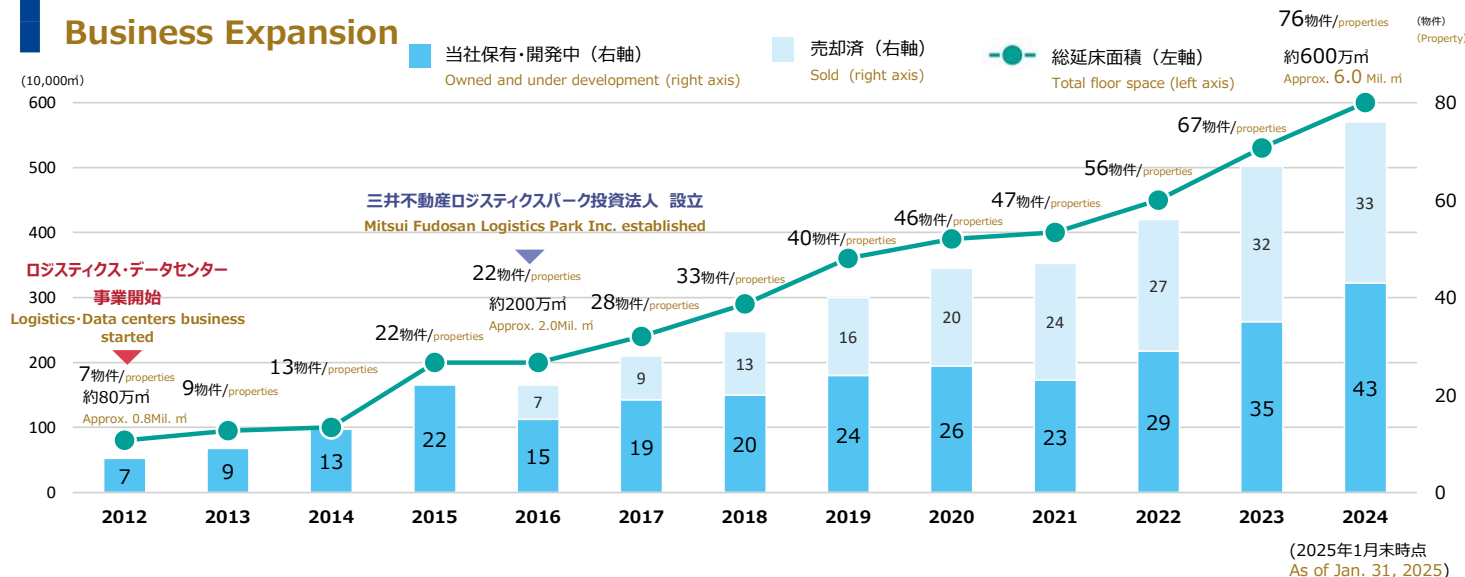
海外  
Overseas

7 物件<sup>\*1</sup>  
7 properties<sup>\*1</sup>

主な新規プロジェクト（データセンター）/Major New Projects (Datacenters)

竣工年度 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project Name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
2026以降 2026 or later	東京都日野市 Hino-Shi, Tokyo	日野データセンター計画 Hino Data Center Project	未定 TBD
	神奈川県相模原市 Sagamihara, Kanagawa	相模原データセンター計画 Sagamihara Data Center Project	未定 TBD

### 事業拡大の実績 Business Expansion



主な新規プロジェクト（物流施設）/Major New Projects (Logistics)

竣工年度 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project Name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
2021-	タイ、チェンサイ県 Chachoengsao Province, Thailand	Bangna 2 Logistics Park	約 160,000 m <sup>2</sup>
2023-	マレーシア ケダ州クルム Kulim district of Kedah, Malaysia	Kulim Logistics Hub	約 36,000 m <sup>2</sup>
2024	宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取 I MFLP SENDAI NATORI I	約 44,800 m <sup>2</sup>
	愛知県岩倉市 Iwakura, Aichi	MFLP名古屋岩倉 MFLP NAGOYA IWAKURA	約 58,400 m <sup>2</sup>
	東京都板橋区 Itabashi-ku, Tokyo	MFLP・LOGIFRONT東京板橋 MFLP・LOGIFRONT TOKYO ITABASHI	約 256,100 m <sup>2</sup>
	茨城県つくばみらい市 Tsukubamirai, Ibaraki	MFLPつくばみらい MFLP TSUKUBAMIRAI	約 96,500 m <sup>2</sup>
	神奈川県横浜市新子安 Yokohama, Kanagawa	MFLP横浜新子安 MFLP YOKOHAMASHINKOYASU	約 136,650 m <sup>2</sup>
	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	2225 Jerrold Ave Logistics Center	約 8,200 m <sup>2</sup>
	兵庫県尼崎市 Amagasaki, Hyogo	MFLP尼崎 I MFLP AMAGASAKI I	約 35,900 m <sup>2</sup>
2025	愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	約 66,000 m <sup>2</sup>
	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間 I MFLP IRUMA I	約 90,400 m <sup>2</sup>
	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	MFLP三郷 MFLP MISATO	約 38,800 m <sup>2</sup>
	宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取 II MFLP SENDAINATORI II	約 32,250 m <sup>2</sup>

海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project Name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
2026以降 2026 or later	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間 II MFLP IRUMA II	約 65,200 m <sup>2</sup>
	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFIP 海老名 MFIP EBINA	約 40,000 m <sup>2</sup>
	埼玉県北葛飾郡 Kitakatsushika, Saitama	MFLP杉戸 MFLP SUGITO	約 11,900 m <sup>2</sup>
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	MFLP船橋南海神 MFLP FUNABASHI MINAMIKAIJIN	約 20,600 m <sup>2</sup>
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡 I MFLP KYOTOYAWATA I	約 81,400 m <sup>2</sup>
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	淀川区加島物流施設計画 YODOGAWAKUKASHIMA Logistics facility Project	約 206,600 m <sup>2</sup>
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡 II MFLP KYOTOYAWATA II	約 166,800 m <sup>2</sup>
	米国、アーヴァイン Irvine, U.S.	Great Park Parcel 1	約 55,300 m <sup>2</sup>
	英国、コベントリー Coventry, UK	Wilson's Lane	約 50,000 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 FY completed and total floor space may change in the future.

Some project names are tentative.

## 事業戦略

## Business Strategies

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

## 計上予定戸数と進捗状況

## Planned Units to be Recorded and Progress

マンション契約計上戸数

Number of Condominium

Contracts Posted

3,650戸  
3,650 units

2024年度：通期予想

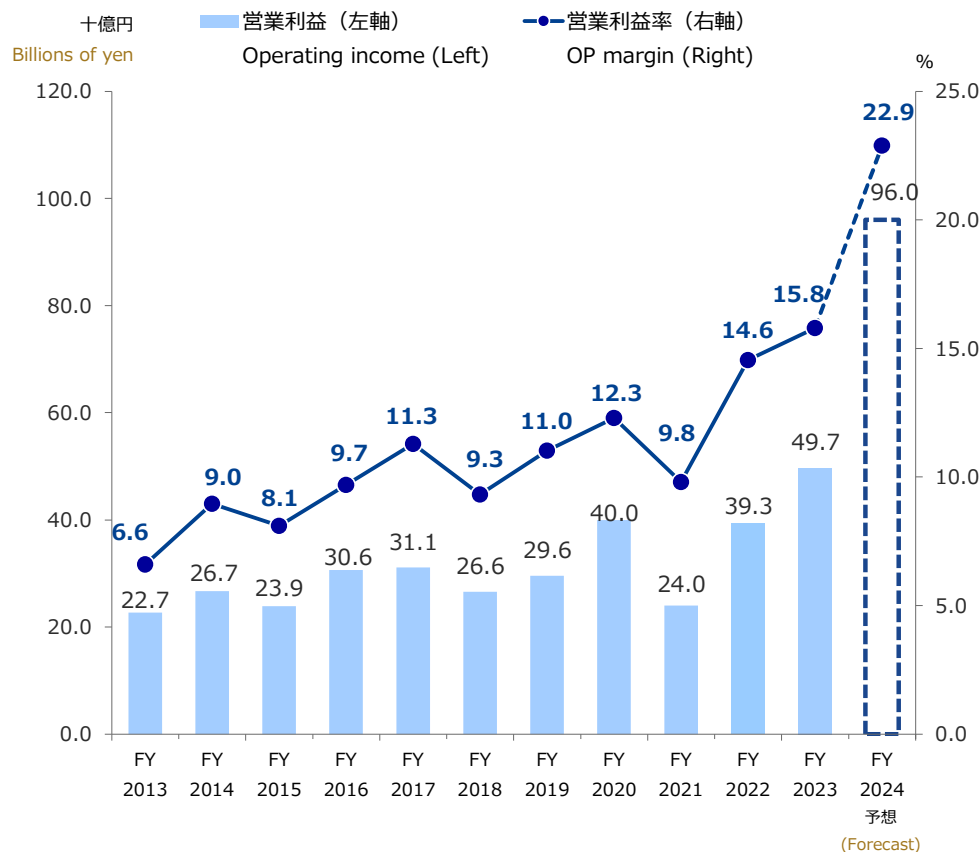
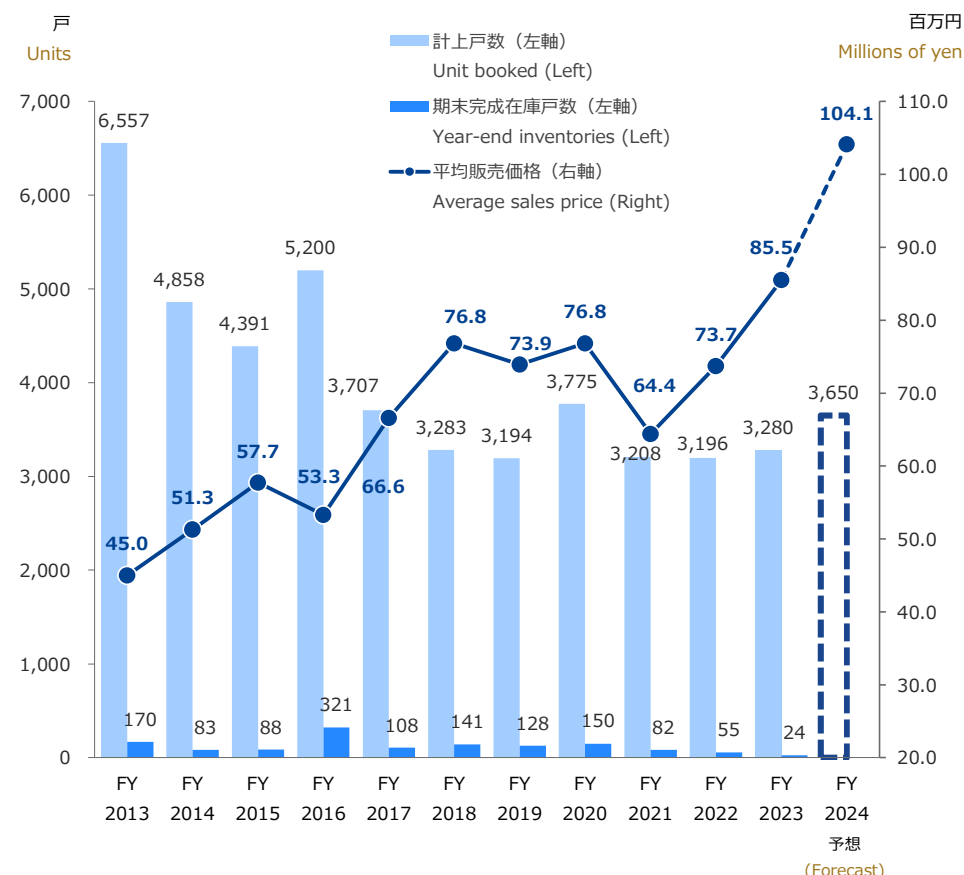
FY2024, Full-year Forecast

契約進捗率

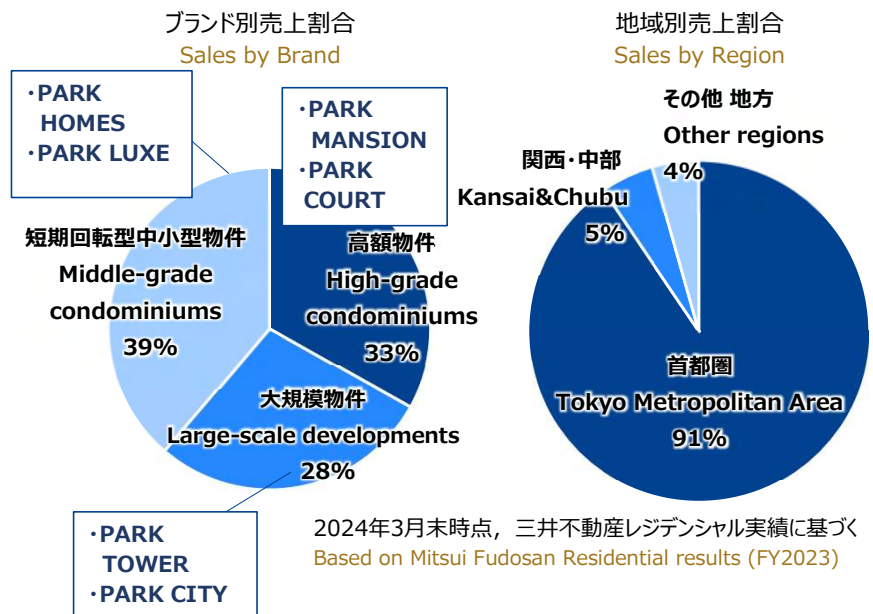
Contract Progress Rate

100% 達成  
100% Completed

(2024年12月末時点 / As of Dec. 31, 2024)

住宅分譲 営業利益・営業利益率の推移  
Property sales to Individuals –  
Operating Income and Operating Marginマンション計上戸数、完成在庫、平均販売価格の推移  
Condominiums – Trend of  
Units booked, Year-End Inventories, and Average Sales Price

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

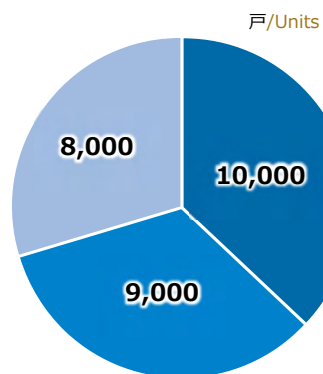
マンションブランド・地域別売上比率  
Sales by Brand & Region豊富なランドバンク  
An Abundant Land Bank

約27,000戸<sup>\*1</sup>  
Approx. 27,000 units<sup>\*1</sup>

<sup>\*1</sup> 計画段階の再開発事業を含む

<sup>\*1</sup> Incl. redevelopment project in the planning phase

- 24-26年度  
FY2024-26
- 27-29年度  
FY2027-29
- 30年度以降  
FY2030 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 <sup>*2</sup> Major FY to be Reported <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project Name <sup>*2</sup>	総販売戸数 <sup>*2*3</sup> Total No. of Units Sold <sup>*2*3</sup>
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 1,120 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	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
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	パークコート北青山 PARK COURT KITA-AOYAMA	約 30 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
	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
	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 ITAMIINANO GARDEN SQUARE PARK FRONT	約 560 戸 Units
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	パークコート ザ・三番町ハウス PARK COURT THE SANBANCHO HOUSE	約 150 戸 Units
	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	パークシティ中野 ザタワー エアーズ/ザタワー プリーズ PARK CITY NAKANO THE TOWER AIRZ/THE TOWER BREEZE	約 400 戸 Units
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	パークコート恵比寿 PARK COURT EBISU	約 80 戸 Units
2026以降 2026 or later	東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	東五反田五丁目計画 Higashigotanda 5-Chome Project	約 20 戸 Units
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	パークコート青山高樹町 ザタワー PARK COURT AOYAMATAKAGICHOU THE TOWER	約 50 戸 Units
	千葉県市川市 Ichikawa, Chiba	リーフシティ市川 ザ・タワー LEAF CITY ICHIKAWA THE TOWER	約 670 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
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY	約 1,510 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
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	パークタワー渋谷笹塚 PARK TOWER SHIBUYA SASAZUKA	約 630 戸 Units
	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	柏の葉キャンパス149街区 (A棟) Kashiwanoha Campus 149 District Project (Bldg.A)	約 630 戸 Units
	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	幕張ベイパーク (B-6街区) MAKUHARI BAY-PARK(B-6 District)	約 650 戸 Units
	東京都文京区 Bunkyo-ku, Tokyo	本郷三丁目計画 Hongo 3-Chome Project	約 290 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	三田小山町西地区 MitaKoyamachou West District Project	約 1,400 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 740 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

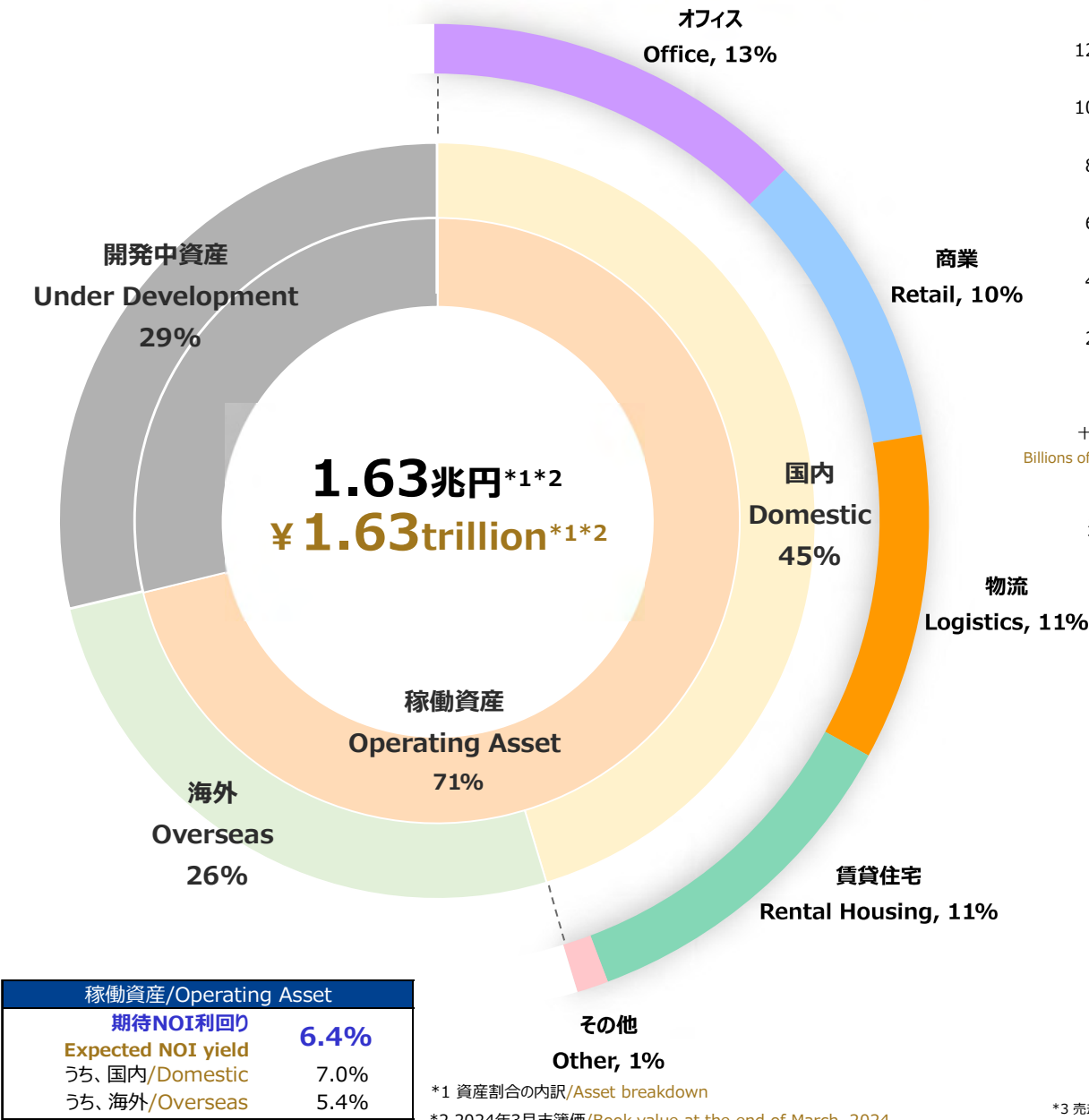
<sup>\*2</sup> 計上年度、総販売戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

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

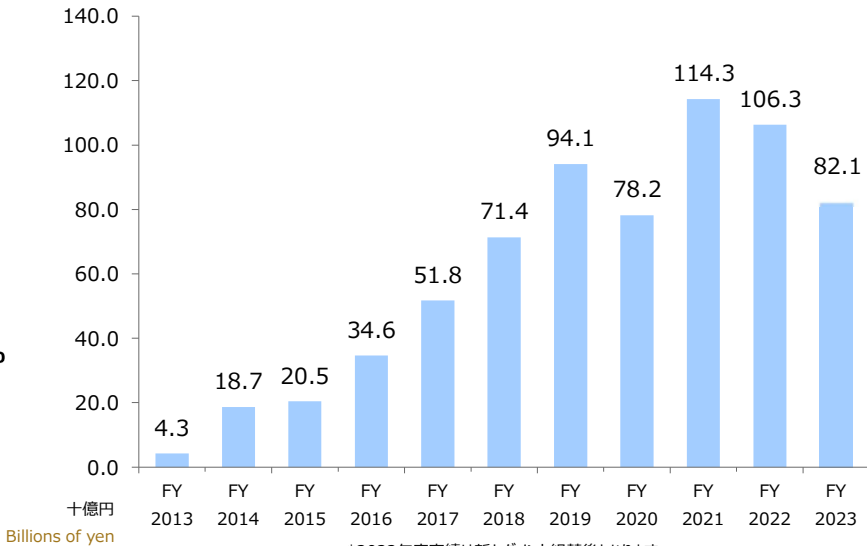
<sup>\*3</sup> シェア勘案前 / The total number of units is before taking into account the Company's share.

<sup>\*4</sup> 地権者住戸等を含む総戸数 / Total number of units including units owned by landowners, etc.

資産残高・稼働物件利回り・売却実績（2024年3月期）  
Outstanding Assets/Returns from Operating Properties/Sale Results (FY2023)



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



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	大崎ブライトコア・ブライトプラザ Osaki Bright Core, Bright Plaza	3.2%
	物流 Logistics	物流施設3物件 3 logistics facility buildings	4.3~4.9%
	商業 Retail	TENJIN216 TENJIN216	3.6%
FY2020	オフィス Office	新橋M-SQUARE Bright SHINBASHI M-SQUARE Bright	2.9%
	オフィス Office	大崎ブライトタワー Osaki Bright Tower	3.2%
	オフィス Office	名古屋三井ビルディング2物件 2 Nagoya Mitsui Buildings	3.7~4.2%
	物流 Logistics	物流施設3物件 3 logistics facility buildings	4.0~4.8%
	オフィス Office	グラントウキョウサウスタワー Gran Tokyo South Tower	2.8%
FY2021	商業 Retail	銀座5丁目グローブ Ginza 5-chome GLOBE	2.8%
	商業 Retail	竹下通りスクエア Takeshita-dori Square	3.5%
	オフィス Office	飯田橋グラン・ブルーム Iidabashi Grand Bloom	2.8%
	オフィス Office	中之島三井ビルディング Nakanoshima Mitsui Building	3.3%
	物流 Logistics	物流施設3物件 3 logistics facility buildings	3.9~4.2%
FY2022	オフィス Office	豊洲ベイサイドクロスタワー TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.3%
	オフィス Office	飯田橋グラン・ブルーム Iidabashi Grand Bloom	2.7%
FY2023	物流 Logistics	物流施設5物件 5 logistics facility buildings	3.3~4.6%
	商業 Retail	新川崎スクエア Shin-Kawasaki Square	4.2%
	オフィス Office	豊洲ベイサイドクロスタワー TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.3%

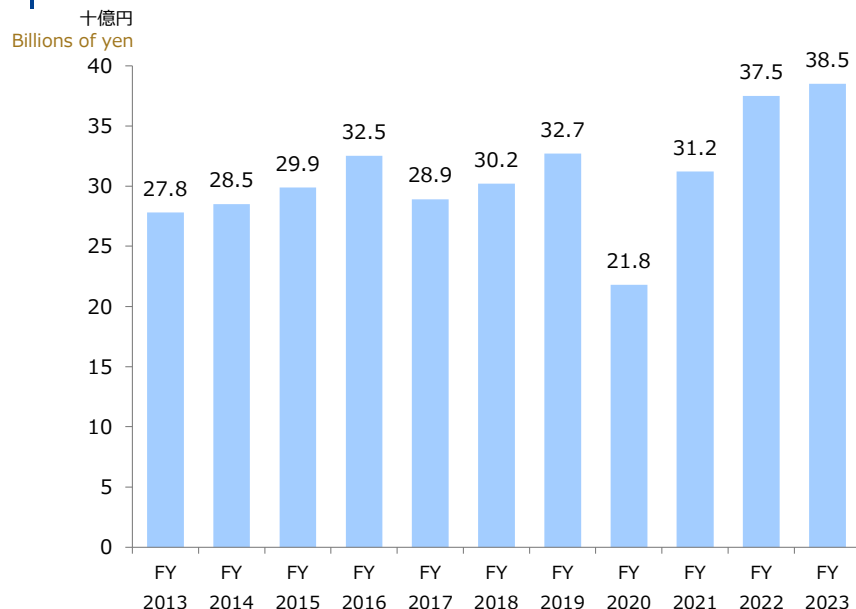
<sup>\*3</sup> 売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載  
<sup>\*3</sup> Describes the direct capitalization yield based on the appraisal value of the property, disclosed to the seller.

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

Operation and Management of Rental Parking (Repark), Assets in Custody (Office, Retail, Housing, etc.)

### プロパティマネジメントの営業利益推移

Trends in Operating Income for Property Management



### 貸し駐車場 (リパーク)

Car Park Leasing (Repark)

「三井のリパーク」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.

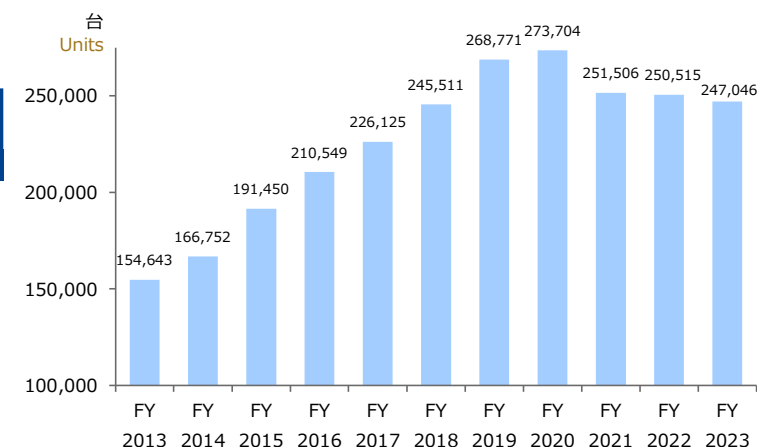


管理台数  
Managed Units

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) (2023年度)

Contracted Operation and Management (Office, Retail, Housing, etc.) (FY2023)

#### オフィス/Office Buildings

貸付面積

Leased Floor Space

約3,605千㎡  
Approx. 3,605 K m<sup>2</sup>

(連結)  
(Consolidated)

#### 商業/Retail Facilities

貸付面積

Leased Floor Space

約2,677千㎡  
Approx. 2,677 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>

<sup>\*1</sup> 1984年以降、共同事業のシェア考慮前の数値  
<sup>\*1</sup> 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15万戸  
Approx. 150 K units

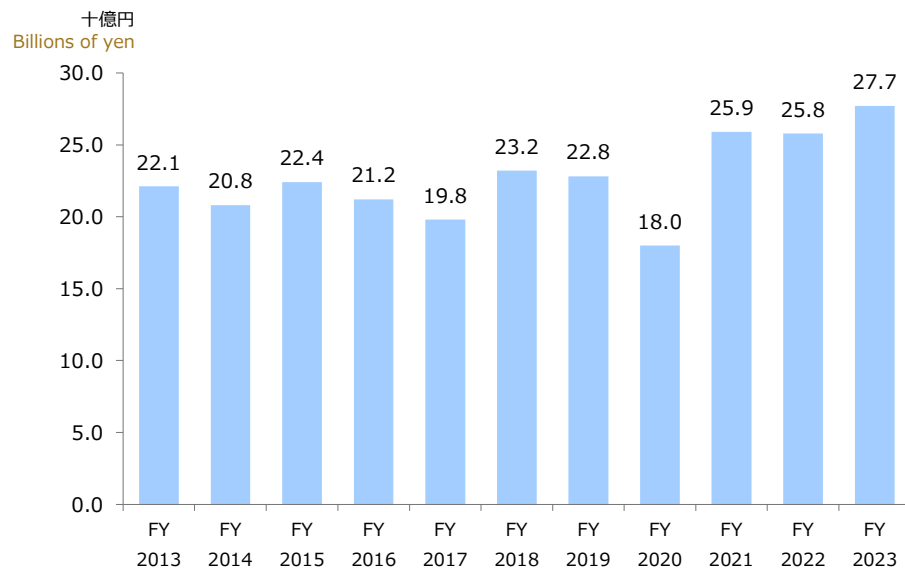
建物オーナー・入居者の双方に対して、賃貸マンションの運営・仲介に関するサービスを提供  
We provide rental condominium operation and brokerage services for building owners and tenants.

#### 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.

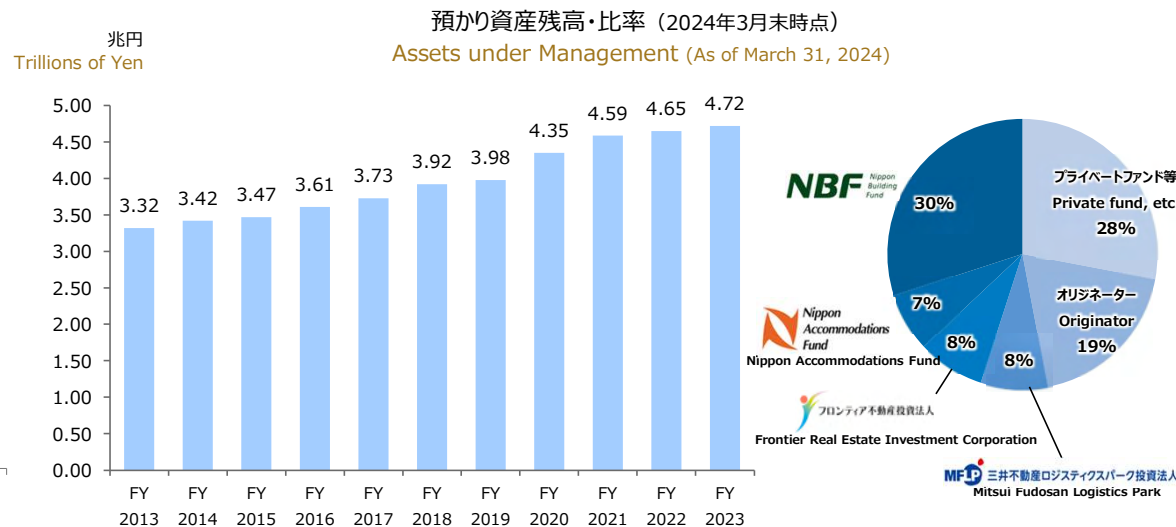
#### 仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

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



#### REIT等からの預かり資産の拡大

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



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

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

#### 仲介取扱件数38年\*連続No.1「三井のリハウス」

#### Mitsui Rehouse No.1 for 38 consecutive years\* (number of brokerages handled)

#### 売買仲介実績/Brokerage Market (2024年3月期/FY2023)

	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	91.6	38,680	1,934.5	289
2 A社/Company A	88.6	30,265	2,080.1	215
3 B社/Company B	70.1	31,502	1,392.8	226
4 C社/Company C	47.7	10,204	1,221.8	98
5 D社/Company D	26.2	8,518	652.4	72

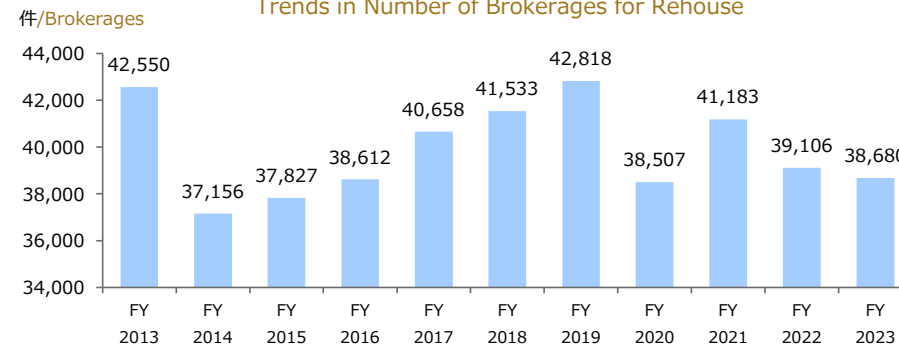
資料：(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信2024.5.24』

Source: Real Estate Economic Institute (As of May 24, 2024)

\*1986年度から2023年度まで/FY1986-FY2023

#### リハウス仲介件数推移

#### Trends in Number of Brokerages for Rehouse



### 事業戦略

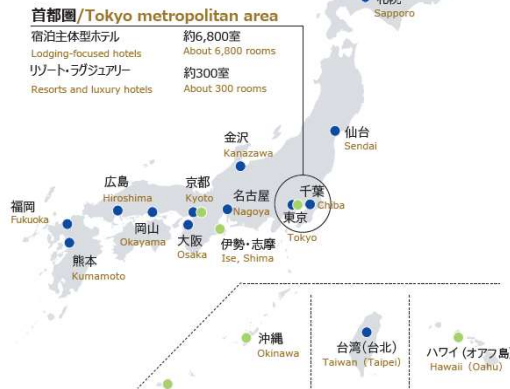
## Business Strategies

- DXにより、スタッフがお客様へのサービスに集中できる環境を整備することで、上質な滞在価値を提供。  
Provide high-quality stay value by creating an environment where staff can focus on serving customers through DX.
- 顧客データ活用によりパーソナライズされた滞在体験を提案、国内外の顧客層を拡大。  
Propose personalized stay experiences through the use of customer data and expand the domestic and international customers base.

### 優良なポートフォリオ

## An Excellent

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



当社直営施設(国内外含む、2024年12月末時点)  
Facilities Directly Operated by the Company  
(Domestic and overseas, as of Dec. 31, 2024)

53施設 約13,400室  
Total 53 Approx. 13,400 rooms

(室数/Approx. Rooms)	
全体 Overall	13,400
リゾート・ラグジュアリー Resorts and Luxury hotels	2,100
宿泊主体型ホテル Lodging-focused hotels	11,200
首都圏 Tokyo metropolitan area	6,800
近畿圏 Kinki area	1,600
その他 Other	2,800

100室以下を四捨五入しているため合計が一致しない場合があります  
The totals may not add up due to rounding to the nearest 100 rooms.

- ミシュランガイドによる国内最高評価6施設中、4施設\*が当社施設

4\* of the 6 highest rated facilities in Japan  
by MICHELIN Guide are our facilities

\*BVLGARI HOTEL TOKYO, FOUR SEASONS HOTEL TOKYO AT OTEMACHI, AMANEMU, HOTEL THE MITSUI KYOTO

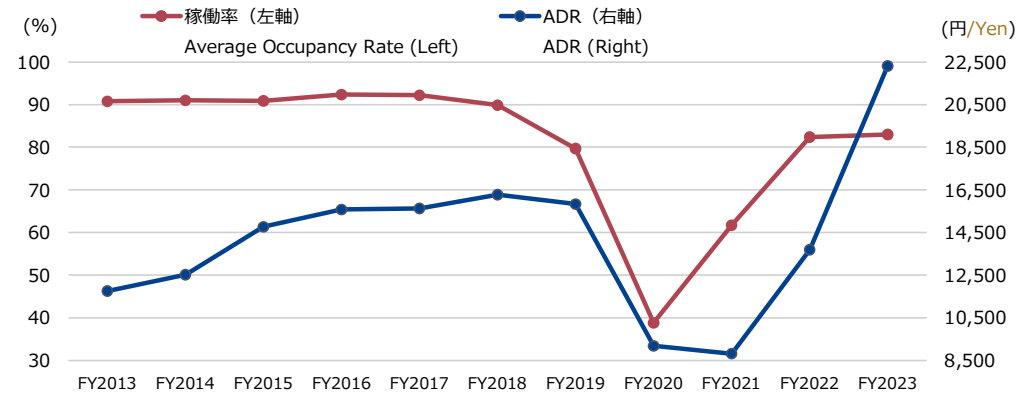
\*\*\*  
MICHELIN  
2024

### 稼働率・ADRの推移(国内宿泊主体型ホテル)

## Trends in Occupancy Rate/ADR (Lodging-focused domestic hotels)

国内宿泊主体型ホテル 稼働率 (2024年度 第3四半期平均)  
Lodging-focused domestic hotels Occupancy Rate  
(Average of 3Q, FY2024)

83%



### 今後の開発パイプライン

## Future Development Pipeline

客室数 (海外を含む、2025年2月7日時点)  
No. of rooms (Including overseas, as of Feb. 7, 2025)

約730室  
Approx. 730 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
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	三井ガーデンホテル銀座築地 Mitsui Garden Hotel Ginza Tsukiji	約 180 室 Rooms
2026以降 2026 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ウォルドーフ・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	HOTEL THE MITSUI HAKONE	約 130 室 Rooms
	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
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	神宮外苑地区 野球場併設ホテル計画 Jingu Gaien Area Hotel Project with an Adjacent Baseball Stadium	未定 TBD
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	敦化北路ホテル Dunhua North Road Bridge Project	約 180 室 Rooms

### 東京ドーム Tokyo Dome



東京ドームシティ来場者数  
Visitors to Tokyo Dome City  
(FY2019)

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

東京都心の広大な敷地  
Vast site in central Tokyo

約13ha  
about 13ha

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

#### 東京ドーム

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

#### LaQua

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

#### 東京ドームホテル

- ・宿泊料
- ・飲食収入
- ・ホール 利用収入

#### その他\*

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

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



### ● 大規模リニューアル / Large-scale renovation



ランドスケープ  
Landscape



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



新劇場  
New Theater

### LaLa arena TOKYO-BAY 2024年4月竣工 Completed in Apr. 2024



### ● スポーツ・エンターテインメントの力を活用した「感動」のある街づくりをさらに推進

/Further promote neighborhood creation with "excitement" by leveraging the power of sports and entertainment

### ● 収容客数1万人規模の大型多目的アリーナ

/Large multipurpose arena with a seating capacity of 10,000



バスケットボール試合開催時(イメージ)  
Basketball game (image)



音楽コンサート開催時 (イメージ)  
Music Concerts (image)

### ● 近隣のらぽーとTOKYO-BAYや当社ECモールと連携した取り組みにより、お客様の体験価値を最大化

/Maximize the value of the customer experience through initiatives in collaboration with the nearby Lalaport TOKYO-BAY and our EC mall

## 事業戦略

### Business Strategies

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

#### 欧米

##### Europe and North America

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

#### アジア

##### Asia

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

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

	2024年12月末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of the end of Dec. 2024			+	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	17	(16)	(1)		+11	(+9)	(+2)
商業 Retail	9	(-)	(9)		+4	(-)	(+4)
賃貸住宅 Rental Housing	17	(16)	(1)		+20	(+20)	(-)
ホテル・SA・物流 Hotel/SA/Logistics	12	(2)	(10)		+8	(+4)	(+4)

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

## 回転型投資モデルの加速

### Accelerate the merchant development investment model

- エリアや商品のバランスを図りながら、「回転型」を中心に新規取得を加速。  
Accelerate new acquisitions focusing largely on merchant development purchases while balancing areas and products.
- 付加価値を創出し利益を早期に顕在化。資金回収、BSコントロールを強化。  
Generate added value and promptly realize profits. Strengthen cash collection and BS control endeavors.



Mission Rock (Mixed-Use)



The Oliver (Rental Housing)

## エリア×商品による成長戦略

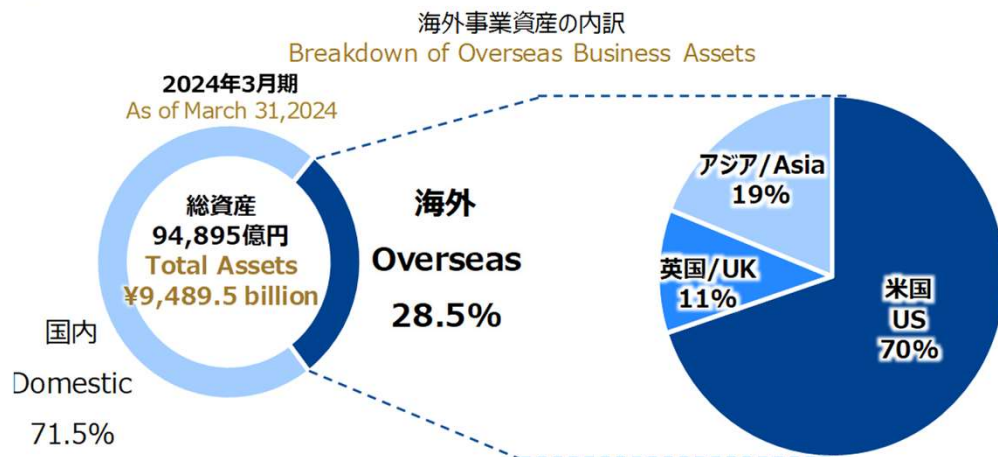
### Growth strategy by area and product

- 成長が期待されるエリア（米国サンベルト・オーストラリア・インド等）、新たなアセットクラスへの投資を拡大。新規事業領域も検討。  
Expand investment in areas with growth potential (U.S. Sun Belt Area, Australia, India, etc.) and new asset classes. Consider new domains.



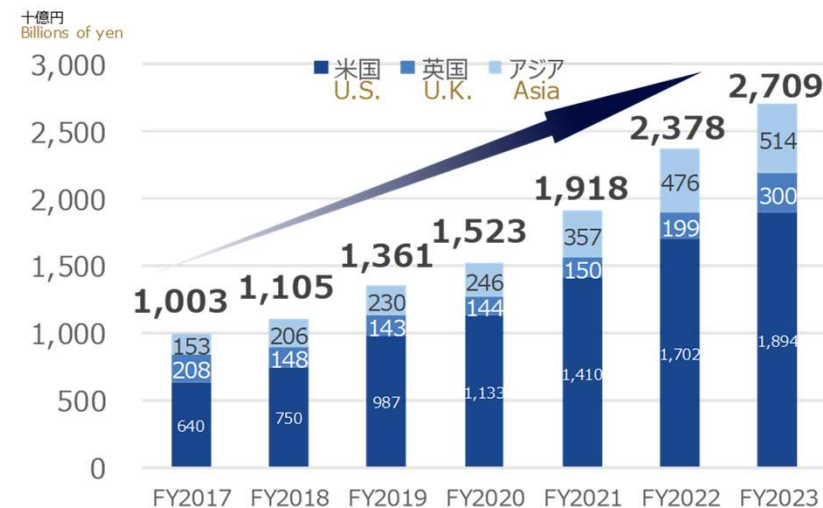
## エリア別資産残高

### 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.  
(1973～)

約50年  
Approx. 50 Years

英国  
U.K.  
(1990～)

約35年  
Approx. 35 Years

アジア  
Asia  
(1972～)

約50年  
Approx. 50 Years

#### ●海外パートナー戦略

### Overseas Partnership Strategy



\*1 概数 / Approximate number

#### ●現地社員の積極的な採用・登用

### Recruitment and promotion of local employees



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

### 今後の開発パイプライン：欧米

### Future Development Pipeline : North America and Europe

主な新規プロジェクト：オフィス・賃貸住宅・物流・分譲住宅

/Major New Projects : Office, Leasing Housing, Logistics, Condominiums

今後の開発パイプライン数/Number of Future Development Pipelines



Maple Terrace/Dallas 賃貸住宅 Leasing Housing

### 当社オフィスの平均契約期間

### Average contract term of our office

FY2023

16.8年

16.8 years

竣工年* Expected Completion* <sup>1</sup>	用途 Use	所在 Location	プロジェクト名* Project Name* <sup>1</sup>	延床面積/総戸数* Total Floor Space or Units* <sup>2</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
2024	賃貸住宅 Leasing Housing	ダラス Dallas	Maple Terrace	約 340 戸 Units
		アトランタ Atlanta	Loria Ansley	約 350 戸 Units
2025	物流 Logistics	サンフランシスコ San Francisco	2225 Jerrold Ave Logistics Center	約 8,200 m <sup>2</sup>
	賃貸住宅 Leasing Housing	コロラド Colorado	The Avant	約 340 戸 Units
2026以降 2026 or later	分譲住宅 Condominiums	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
	物流 Logistics	アーヴァイン Irvine	Great Park Parcel 1	約 55,300 m <sup>2</sup>
		コベントリー Coventry	Wilson's Lane	約 50,000 m <sup>2</sup>
	オフィス Office	ボストン Boston	Innovation Square Phase III	約 38,000 m <sup>2</sup>
		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>
	賃貸住宅 Leasing Housing	ナッシュビル Nashville	Modera SoBro	約 400 戸 Units
		アーリントン Arlington	1901 North Moore	約 420 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

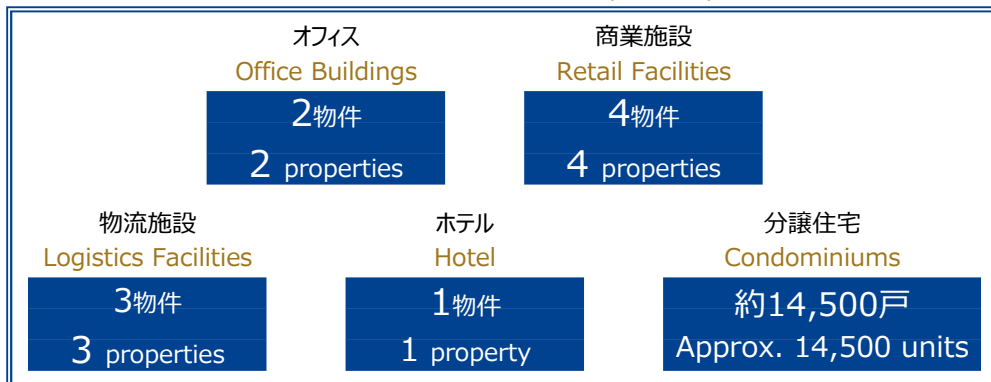
\*2 The total number of units is before taking into account the Company's share.

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

## 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



\*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。

分譲住宅の総戸数はシェア勘定前になります。

\*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.

The total number of condominiums units for sales is before taking into account the Company's share.

\*2 タウンシップ型の段階開発となります。

\*2 This is a township-type staged development.

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 <sup>*1</sup> Expected opening <sup>*1</sup>	用途 Use	所在地 Location		プロジェクト名 <sup>*1</sup> Project Name <sup>*1</sup>	面積/客室数/総戸数 <sup>*1</sup> Total Floor or Store Space/Rooms/Units <sup>*1</sup>	
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-	オフィス Office	インド India	ベンガル 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	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>
		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>
	賃貸住宅 Leasing Housing	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	三井サービススイート ブキッ・ビンタン シティ センター Mitsui Serviced Suites Bukit Bintang City Centre		約 ≈ 270 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 Rooms
	オフィス Office	オーストラリア Australia	シドニー Sydney	55 Pitt Street	延床 gross	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>

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

2022-	タイ Thailand	バンコク Bangkok	アイデオチャラン70他 計5物件 Ideo Charan70 etc.		約 ≈ 5,400 Units
2023-	フィリピン Philippines	ケソン Quezon City	The Arton		約 ≈ 1,600 Units
2024	オーストラリア Australia	シドニー Sydney	MAC		約 ≈ 260 Units
	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	Conlay Place		約 ≈ 490 Units
	シンガポール Singapore		One North Eden		約 ≈ 160 Units
	シンガポール Singapore		Lentor Hills Road		約 ≈ 590 Units
2025 <sup>*2</sup> 以降 2025 or later	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 Units
	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City	Uni PARK		約 ≈ 210 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 Units
	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	Setia Federal Hill		約 ≈ 1,300 Units
	インドネシア Indonesia	バカシ県 Bekasi Province	Three clusters in Jababeka Sports City		約 ≈ 800 Units
	インドネシア Indonesia	タングラン Tangerang	Citra Raya		約 ≈ 2,400 Units

### 50 Hudson Yards (米国・NY)

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

#### 三井不動産の強み

● 2つの顔  
を併せ持つ

**デベロッパー** (不動産の目利き力)  
**機関投資家** (資金調達力)



● 歴史と  
経験の蓄積

**米国事業 約50年** (信用力)  
**ローカル化推進** (ネットワーク)

#### Hudson Yardsの希少性

**ミクストユース**  
(過去最大級\*・11ha)

**ミッドタウン・  
チエルシー近接**

#### ● 50 Hudson Yardsの特性

**最大規模\*・新築  
大規模フロアプレート**

**34丁目駅直結**  
(HY内で唯一)

\*マンハッタンにおいて

**人・情報・モノ・コトが集まり交わることで、新たな価値を創出する街が誕生**

#### ● 物件概要



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



#### 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㎡ ※フロアにより異なる	約2,600㎡
主な用途	オフィス	オフィス
竣工時期	2022年6月	2018年10月
総事業費 (145円/\$)	6,000億円超	約2,000億円

### 50 Hudson Yards (米国・NY)

NY・マンハッタンでもトップクラスのオフィスビルとしてマーケットから高い評価を受け、リーシングも順調に進捗

#### 現在のリーシング状況 (2024年10月末時点)

##### ● 契約率 (内定含む)

約 **95%**

##### ● 直近の成約賃料 (事例)

当初計画比

約 **2 倍**

当初計画で想定していた  
満床時の想定賃料収入を上回り稼働中

#### 主な入居テナント

Meta, BlackRock

Truist Financial, Service Now,  
Liberty Mutual など

#### 平均契約年数

**15 年超**



### 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

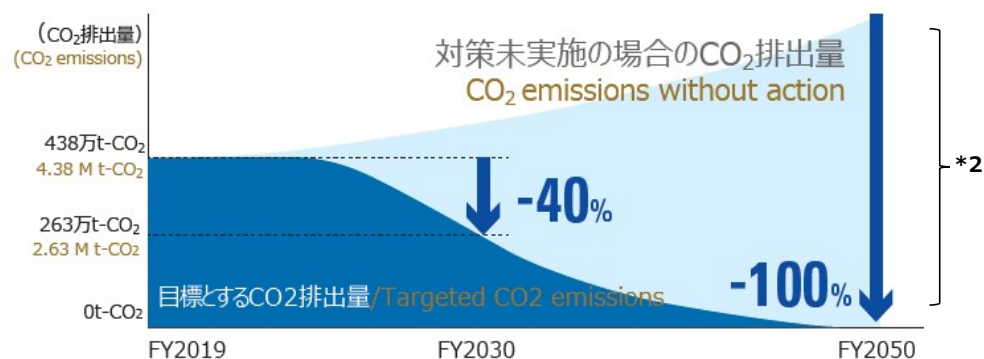
- 2030年度までに40%削減（2019年度比）<sup>\*1</sup>  
40% reduction in Group's GHG emissions by FY2030 (Compared to FY2019)<sup>\*1</sup>

SBTイニシアティブより「1.5℃目標」認定取得済  
Acquired SBT Initiative Certification for “1.5℃ target”

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

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

<sup>\*1</sup> 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

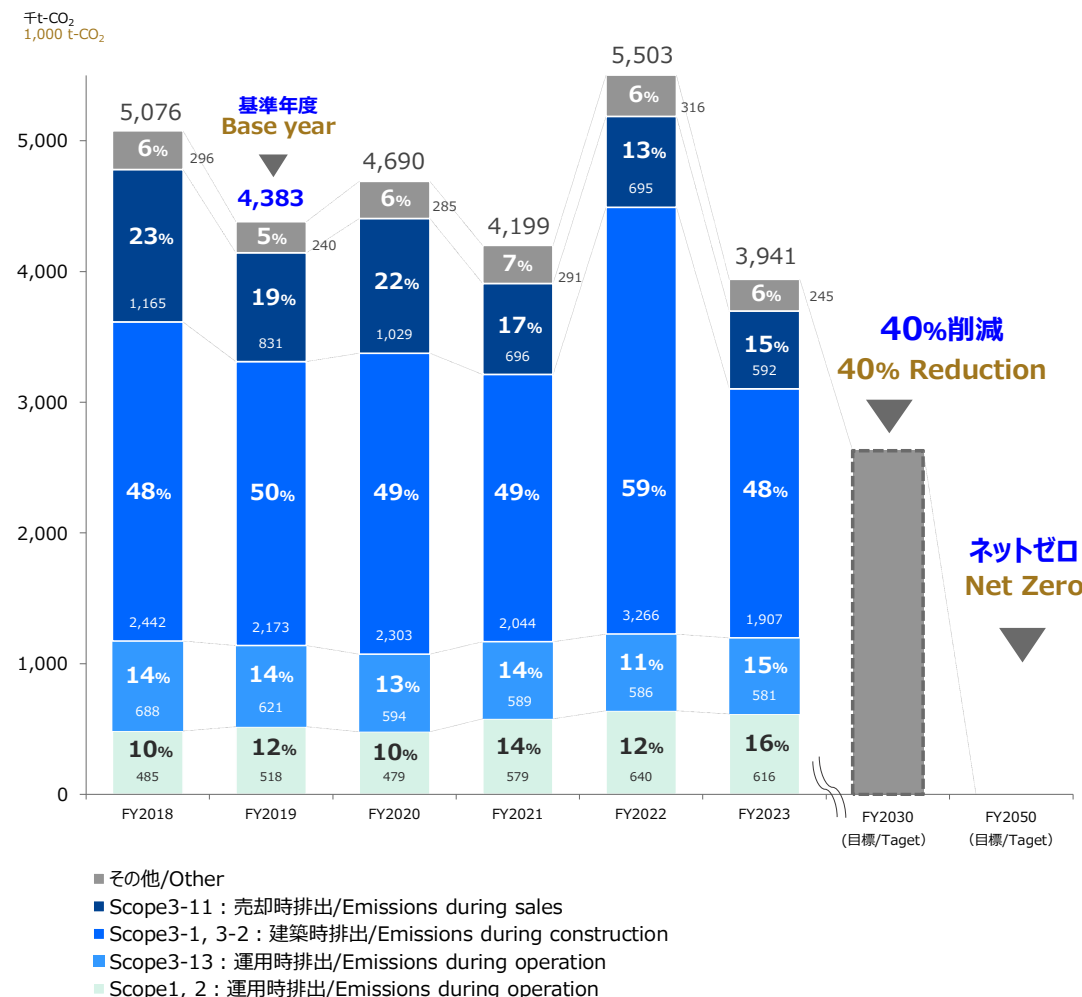
Expansion of mega-solar

✓ 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.

### 温室効果ガス排出量 進捗状況 Greenhouse Gas Emissions Progress

■ 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	FY2021 - FY2023	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,716,000 t-CO <sub>2</sub>	約/Approx. 4,548,000 t-CO <sub>2</sub>	-3.6%

### ■ 2019年度比/Compared to FY 2019

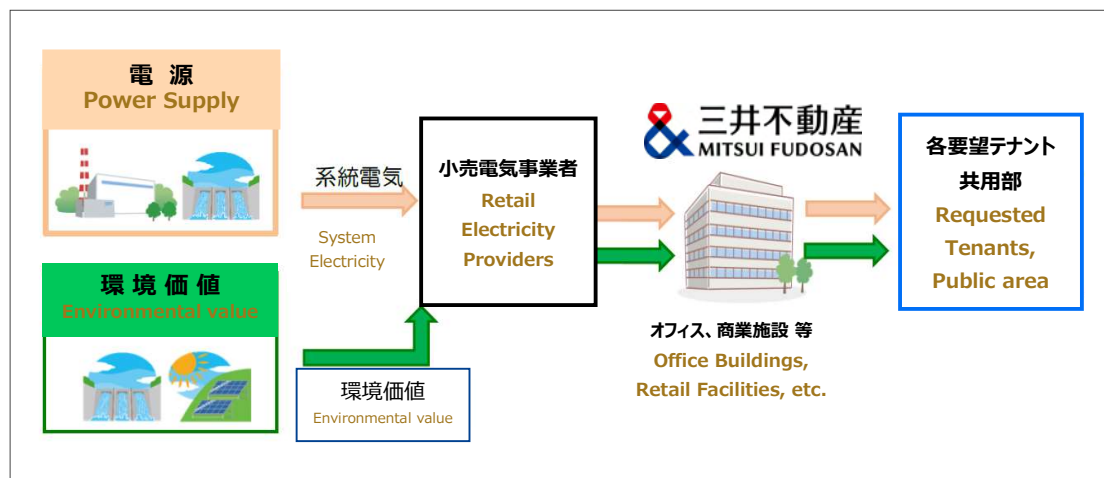
FY2019	FY2023	増減率/Change Rate
約/Approx. 4,383,000 t-CO <sub>2</sub>	約/Approx. 3,941,000 t-CO <sub>2</sub>	-10.1%

### 「グリーン電力化」2025年度よりさらなる拡大

#### Further Expansion of "Green Electrification" from FY2025

- 対象エリア：全国に拡大  
Target areas : Expansion to **nationwide**
- グリーン電力化対象施設：約**250**施設  
Green Power Target Facilities : Approx. **250** 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、導入企業の契約見込み件数は約260件超**  
In addition to greening the common areas, a "Green Power Supply Service" has been **implemented to meet the needs of tenant requests**. The estimated number of contracts with companies introducing this service is **over 260**.

#### 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<sup>\*1</sup>

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

- 当社が展開する特定送配電事業<sup>\*2</sup>・小売電気事業<sup>\*3</sup>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<sup>\*2</sup> and retail electricity business<sup>\*3</sup> 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
- <sup>\*1</sup> 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  
<sup>\*2</sup> 自前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  
<sup>\*3</sup> 一般の需要に応じて電気を供給する事業
- <sup>\*1</sup> 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  
<sup>\*2</sup> 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  
<sup>\*3</sup> 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.

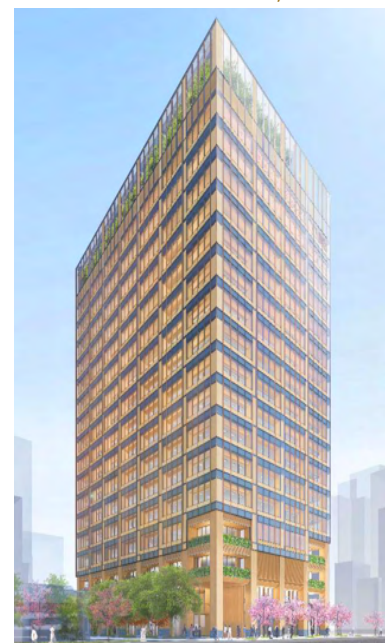
### 木造賃貸オフィスビル(日本橋本町一丁目3番計画)を推進中\*

#### Wooden office building(Nihonbashi Honcho 1-chome 3 project) in progress\*

- 現存する木造高層建築物として**国内最大・最高層**  
To be the **largest** and **tallest** amongst existing wooden high-rise building in Japan
- 構造材に使用する木材量は**国内最大規模1,100 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



〈日本橋本町一丁目3番計画概要〉

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 Nihonbashi Honcho 1-chome 3 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1兆円超の資金調達をサステナブルファイナンスで実施 Sustainable Financing Totals over ¥1,000 billion

#### ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）

##### Positive Impact Finance

- ・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.
- ・評価テーマ：  
環境負荷の低減とエネルギーの創出、街づくりを通した「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.

#### サステナビリティ・リンク・ローン（SLL）

##### Sustainability Linked Loan

- ・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.
- ・2024年5月にサステナビリティ・リンク・ボンドフレームワークを統合したサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークを策定  
Sustainability Linked Finance Framework integrated with Sustainability Linked Bond Framework in May 2024.

#### グリーンボンド（GB）・グリーンローン（GL）

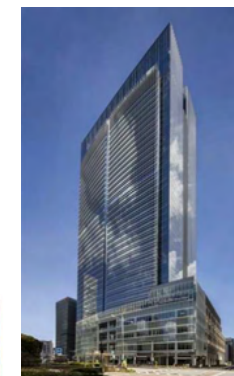
##### Green Bond & Green Loan

- ・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・借入  
Bonds to be issued for investment in green projects.

##### 【グリーンボンド(GB・ローン(GL)充当済み物件事例】

Example of Green Bond (GB/Loan (GL) allocated property

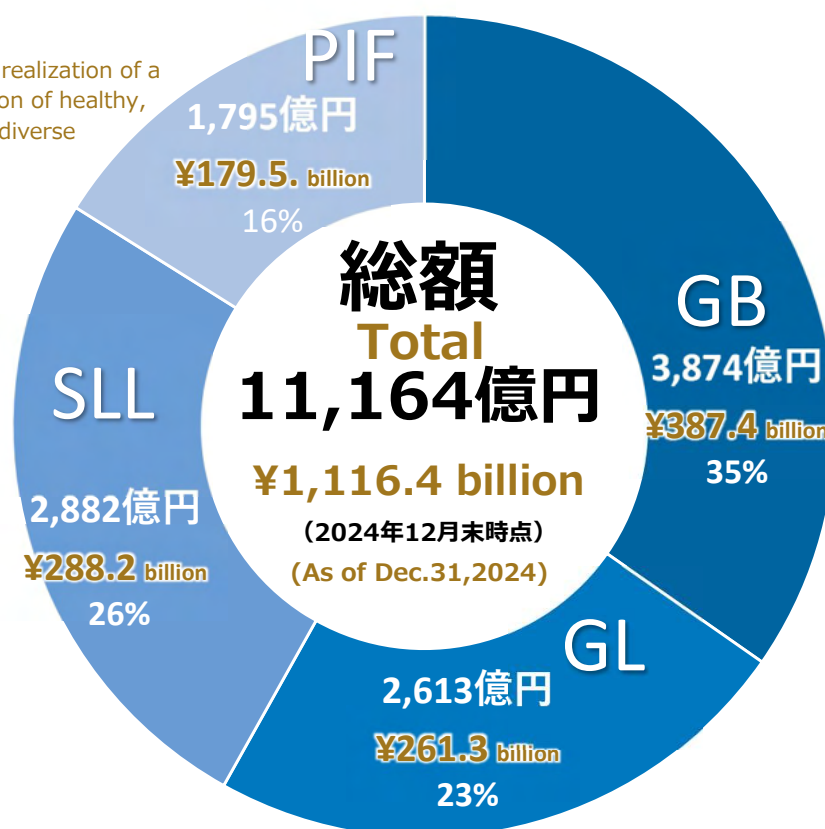
- ・東京ミッドタウン八重洲  
八重洲セントラルタワー  
Tokyo Midtown Yaesu  
Yaesu Central Tower



- ・50ハドソンヤード  
50 Hudson Yards



- ・LaLa arena TOKYO-Bay  
LaLa arena TOKYO-BAY



### 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

#### Improvement of employee Engagement

目標 / Target

80%

FY2022

92%

FY2023

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%

FY2023

116.6%

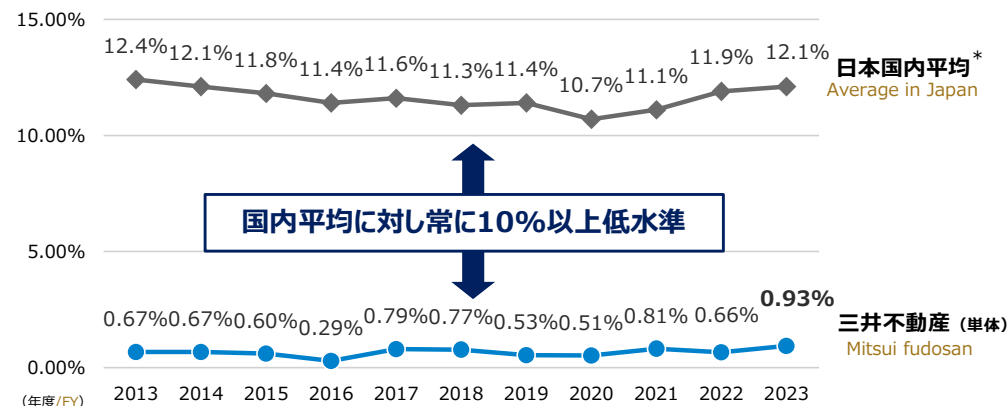
配偶者が出産した年度と、育児休業等を取得した年度が異なる男性社員がいる場合、100%を超えることがあります。

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%.

### 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5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 2023 Survey of Employment Trends, Turnover rate (general).

### その他の重点施策と進捗状況（単体）

#### Full time staff voluntary turnover rate (non-consolidated)

重点施策 Priority measures	KPIs（単体/Non-consolidated）			進捗状況/Progress （2022年度/FY2022）	進捗状況/Progress （2023年度/FY2023）
	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	9.2% 2024年4月1日付 As of Apr. 1, 2024
		2030年 / 2030	20%		
	女性採用比率 Ratio of female hires	毎年/Annual	40%	44.1%	48.6%
	障がい者雇用率 Employment rate of people with	毎年/Annual	2.3% 以上/or above	2.52%	2.74%
人材育成・スキル向上 Human Resource Development and the Improvement of Skills	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	28.4時間/hours
	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	¥132,000
	育児休業取得者の復帰率 Return rate from childcare leave	毎年/Annual	100%	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	16.2日/days
健康経営 Health and Productivity Management	健康診断/人間ドック受診率 Health checkup and screening rate	毎年/Annual	100%	100%	100%

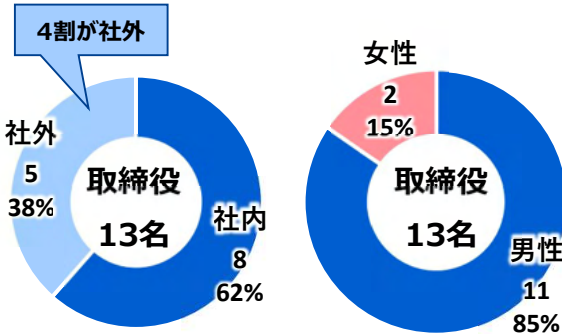
機関設計および取締役会等の構成

■ 機関設計：監査役会設置会社

■ 取締役会

【取締役会構成】

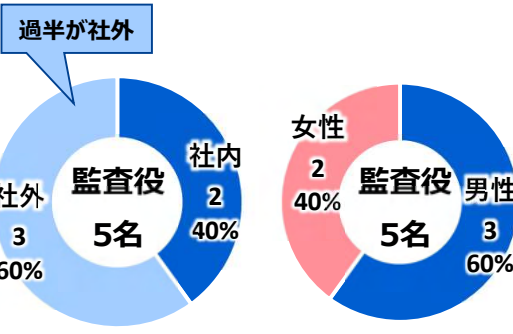
【取締役会男女比率】



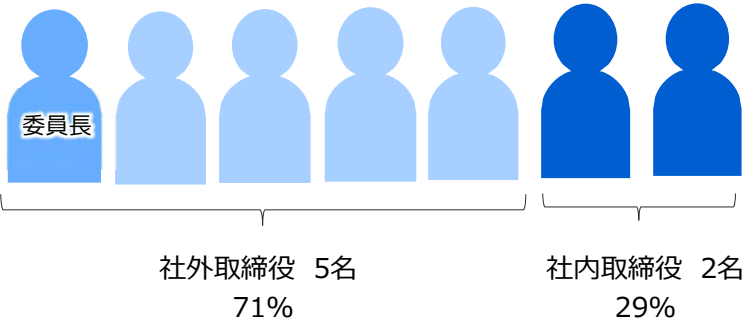
■ 監査役会構成

【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<sup>\*1</sup>

氏名	役職	2023年度 取締役会への 出席状況	経営関連スキル			コア コンピタンス	エキスパートスキル			
			企業経営	財務・会計・ ファイナンス	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	人材戦略	サステナビ リティ
菰田 正信	代表取締役会長	12/12	●	●	●	●	●		●	●
植田 俊	代表取締役社長	12/12	●	●	●	●	●	●		●
山本 隆志	代表取締役	12/12	●		●	●	●			
鈴木 眞吾	取締役	10/10				●		●		●
徳田 誠	取締役	10/10		●	●	●			●	
大澤 久	取締役	10/10		●		●	●			
斎藤 裕	取締役	新任 <sup>*2</sup>				●			●	
持丸 信彦	取締役	新任 <sup>*2</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	10/10	●	●	●					
日比野 隆司	社外取締役	新任 <sup>*2</sup>	●	●	●		●			

<sup>\*1</sup> 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。

<sup>\*2</sup> 2024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。
日比野 取締役	○	証券会社の社長・会長を歴任し、ファイナンスや資本市場ならびに経営全般に関する幅広い見識と多様な経験を有しており、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）
取締役賞与（短期インセンティブ） Bonuses (Short-term incentives)	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%	
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（営業利益および親会社に帰属する当期純利益）、ESGの取り組み、株主への利益還元（配当および自己株式取得実績）、グループ長期経営方針の進捗等を総合勘案

Takes into account factors such as business results for the fiscal year (operating income and Profit attributable to owners of parent) under review, ESG initiatives, shareholder returns (dividends and share buyback results), progress on the Group's long-term vision

### 「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
- 2024-2026年度までの3年間で政策保有株式を2023年度末時点から50%削減し、2026年度以降も引き続き積極的な縮減を推進

#### 政策保有株式 + 純投資目的である投資株式 売却実績（単体）

	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023
銘柄数	13	3	4	3	7
株式数（万株）	357	506	365	310	1,335
売却額（億円）	203	459	507	465	598

### 「純投資目的である投資株式」について

#### ●「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

#### ●時機を捉えた売却

これまでの売却実績に引き続き、今後も株価を勘案しつつ、将来の成長投資などに振り向ける原資として、継続的・機動的に売却

### ESG指数への主な組み入れ

#### Main 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**

**2024 CONSTITUENT MSCI日本株  
ESGセレクト・リーダーズ指数**

**2024 CONSTITUENT MSCI NIHONKABU  
ESG SELECT LEADERS INDEX**



**FTSE Blossom  
Japan Sector  
Relative Index**

**2024 MSCI ESG Leaders  
Indexes Constituent**



**2024 CONSTITUENT MSCI日本株  
女性活躍指数 (WIN)**

**2024 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**

**MORNINGSTAR GenDi J**

**Japan ex-REIT Gender Diversity  
Tilt Index**

**TOP CONSTITUENT 2025**

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 within the top group of companies comprising the Morningstar® Japan ex-REIT Gender Diversity Tilt Index™ ("Index") on the issue of gender diversity in the workplace. Morningstar is making the Logo available for use by Mitsui Fudosan Co., Ltd. solely 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 disclaims 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 services 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

#### ● 2024年 GRESBリアルエステイト評価 / 2024 GRESB Real Estate Assessments

GRESBリアルエステイト評価「ディベロップメント・ベンチマーク」において最高評価「5スター」を2年連続取得

Mitsui Fudosan Obtains highest rank of "5 Stars" in GRESB Real Estate Assessment "Development Benchmark" for two consecutive years.



### 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



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。  
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、「プラチナくるみん」の認定を受けています。

\*三井不動産単体および三井不動産レジデンシャルにて取得

Our company has acquired "Platinum Kurumin" certification from the Minister of Health, Labour and Welfare as a company that supports childcare.

\*Acquired by Mitsui Fudosan Co., Ltd. and Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.

2025年3月期第3四半期決算の連結業績/Consolidated Financial Results for 3Q, FY2024

(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 Revenue from Operations		営業利益 Operating Income		事業利益 Business Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する四半期純利益 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	%	百万円/Millions of Yen	%
3Q, FY2024	1,676,799	-1.3	220,600	-10.1	225,286	-11.8	172,946	-13.4	144,022	-13.5
3Q, FY2023	1,699,015	4.5	245,294	15.0	255,361	-	199,759	7.3	166,457	13.1

\*包括利益/Comprehensive Income 3Q, FY2024：19,615百万円/¥19,615 million (-93.2%)；3Q, FY2023：286,461百万円/¥286,461 million (80.4%)  
\*事業利益＝営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む）＋固定資産売却損益  
Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets

	1株当たり四半期純利益 Earnings per Share	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 Diluted net income per share
	円/Yen	円/Yen
3Q, FY2024	51.59	51.56
3Q, FY2023	59.42	59.38

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」を算定しております。

\*The Company conducted a 3-for-1 stock split of common stock on April 1, 2024. "Earnings per Share" and "Diluted net income per share" are calculated on the assumption that the stock split was conducted at the beginning of the previous fiscal year.

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

	総資産 Total Assets	純資産 Net Assets	自己資本比率 Equity Ratio	1株当たり純資産 Net Assets Per Share
	百万円/Millions of Yen	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
3Q, FY2024	9,820,325	3,130,181	30.6	1,084.34
FY2023	9,489,527	3,234,656	32.8	1,109.89

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 3Q, FY2024：3,007,772百万円/¥ 3,007,772 million；FY2023：3,110,088百万円/¥3,110,088 million

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

\*The Company conducted a 3-for-1 stock split of common stock on April 1, 2024. "Net Assets Per share" is calculated on the assumption that the stock split was conducted at the beginning of the previous fiscal year.

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
FY2023	円/Yen —	円/Yen 35.00	円/Yen —	円/Yen 49.00	円/Yen 84.00
FY2024	—	15.00	—		
FY2024（予想/forecast）				15.00	30.00

（注）当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2024年3月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。2025年3月期（予想）については、当該株式分割後の数値を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の2025年3月期（予想）の年間配当金は90円となります。

\*The Company conducted a 3-for-1 stock split for its common stock on April 1, 2024, and the actual dividend amount before the stock split is shown for the fiscal years ended March 31, 2024. The annual dividend for the fiscal year ending March 31, 2025 (forecast) without the stock split is 90 yen per share.

2025年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2025

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

	営業収益		営業利益		事業利益		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		Business 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	%	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
通期/Full year	2,600,000	9.1	360,000	6.0	390,000	12.7	280,000	4.5	240,000	6.8	85.97

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, FY2024	2,782,189,711	FY2023	2,810,633,721
期末自己株式数 Number of treasury stock at term-end	3Q, FY2024	8,366,332	FY2023	8,481,600
期中平均株式数 Average number of shares during the period	3Q, FY2024	2,791,809,218	3Q, FY2023	2,801,320,059

（注）当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

\*The Company conducted a 3-for-1 stock split of common shares on April 1, 2024. The number of outstanding shares (common stock) was calculated on the assumption that the stock split was conducted at the beginning of the previous fiscal year.

2025年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2024 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, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,676,799	1,699,015	-22,215	-1.3%
賃貸 Leasing	642,654	606,195	+36,458	
分譲 Property Sales	305,054	403,953	-98,898	
マネジメント Management	355,549	336,952	+18,597	
施設営業 Facility Operations	169,116	144,430	+24,686	
その他 Other	204,423	207,483	-3,059	
事業利益*1 Business Income*1	225,286	255,361	-30,074	-11.8%
営業利益 Operating Income	220,600	245,294	-24,693	-10.1%
持分法投資損益*2 Equity in earnings/losses of affiliates*2	4,717	5,887	-1,169	
固定資産売却損益 Gain/loss on sales of fixed assets	-32	4,180	-4,212	
(セグメント別 事業利益) Business Income by Segment				
賃貸 Leasing	131,551	131,548	+2	
分譲 Property Sales	51,501	93,130	-41,629	
マネジメント Management	51,031	45,874	+5,156	
施設営業 Facility Operations	31,821	21,163	+10,657	
その他 Other	4,636	4,081	+555	
全社費用・消去 Corporate Expense and Elimination	-45,254	-40,437	-4,817	
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-47,654	-45,534	-2,120	
持分法投資損益 Equity in earnings/losses of affiliates	5,001	6,006	-1,004	
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-59,894	-53,521	-6,373	
その他 Other, in Net	7,238	1,980	+5,257	
経常利益 Ordinary Income	172,946	199,759	-26,813	-13.4%
特別損益 Extraordinary Income/Loss	47,172	58,502	-11,330	
特別利益 Extraordinary Income	49,995	58,502	-8,507	
特別損失 Extraordinary Loss	-2,823	-	-2,823	
税金等調整前四半期純利益 Income before Income Taxes	220,118	258,262	-38,144	
法人税等 Income Taxes	-78,100	-87,564	+9,464	
四半期純利益 Profit	142,018	170,698	-28,679	
非支配株主に帰属する四半期純損益 Profit Attributable to Non-Controlling Interests	2,004	-4,240	+6,245	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit Attributable to Owners of Parent	144,022	166,457	-22,434	-13.5%

\* 収益は外部顧客からの売上高 \* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示 \* Periods are presented on a cumulative basis.

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	49,995
合計 Total	49,995

[特別損失/Extraordinary Loss]

減損損失 Impairment Loss	-2,823
合計 Total	-2,823

公表（進捗率）  
Progress Rate

単位：百万円/Unit：Millions of yen

	3Q, FY2024	通期予想 2025年2月7日公表 Full-Year Forecast Feb 7, 2025	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,676,799	2,600,000	64.5%
営業利益 Operating Income	220,600	360,000	61.3%
事業利益 Business Income	225,286	390,000	57.8%
経常利益 Ordinary Income	172,946	280,000	61.8%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	144,022	240,000	60.0%

\*1 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む）＋固定資産売却損益  
\*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む  
\*1 Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets  
\*2 including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales

連結包括利益計算書

Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		3Q, FY2024	3Q, FY2023
四半期純利益 Profit		142,018	170,698
その他の包括利益 Other Comprehensive Income		-122,402	115,762
	その他有価証券評価差額金 Valuation Difference on Available-For-Sale Securities	-126,432	48,144
	繰延ヘッジ損益 Deferred Gains or Losses on Hedges	-2,930	-369
	為替換算調整勘定 Foreign Currency Translation Adjustment	10,480	29,980
	退職給付に係る調整額 Remeasurements of Defined Benefit Plans, Net of Tax	-5,608	-2,603
	持分法適用会社に対する持分相当額 Share of Other Comprehensive Income of Associates Accounted for Using Equity Method	2,088	40,610
四半期包括利益 Comprehensive Income		19,615	286,461
(うち親会社株主に係る四半期包括利益) (Comprehensive Income Attributable to Owners of the Parent)		(22,249)	(281,002)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益) (Comprehensive Income Attributable to Non-Controlling Interests)		(-2,633)	(5,458)

(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, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	賃貸事業 Leasing	548,442	525,313	+23,128
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	10,634	24,191	-13,557
	その他 Other	39,713	27,092	+12,620
	合計 Total	598,789	576,597	+22,191
粗利益率 Gross Profit Margin	賃貸事業 Leasing	19.2%	18.1%	+1.1pt
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	17.3%	35.2%	-17.9pt
	その他 Other	47.4%	30.9%	+16.5pt
営業利益 Operating Income		85,033	73,878	+11,154

\* 収益は外部顧客からの売上高      \* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示              \* Periods are presented on a cumulative basis.

賃貸/Leasing

前期の物件売却影響等があった一方で、既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上の伸長により、セグメント全体では364億円の増収、微増益。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は2.5%。  
Overall revenue from operations increased by ¥36.4 billion and business income increased slightly mainly due to the growth in leasing revenue from existing office buildings and sales at existing retail facilities, despite the effects of property sales in the previous fiscal year. As of December 31, 2024, office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 2.5%.

当第3四半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）】

- ・パークウェルステイト幕張ベイパーク
- ・パークウェルステイト西麻布
- ・パークウェルステイト湘南藤沢SST

【通期稼働（前期稼働物件）】

- ・ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真
- ・ららテラスTOKYO-BAY
- ・ららテラスHARUMI FLAG
- ・ららぽーと台中（台湾台中市）

【Newly operating (properties operating from FY2024)】

- ・PARK WELLSTATE MAKUHARI BAY PARK
- ・PARK WELLSTATE NISHIAZABU
- ・PARK WELLSTATE SHONAN FUJISAWA SST
- 【Properties operating throughout the year (properties operating from FY2023) 】
- ・LaLaport KADOMA, MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA
- ・LaLa Terrace TOKYO-BAY
- ・LaLa Terrace HARUMI FLAG
- ・LaLaport TAICHUNG

単位：百万円/Unit：Millions of yen

			3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス	Office Buildings	347,370	331,601	+15,768
	商業施設	Retail Facilities	222,361	213,446	+8,914
	その他	Other	72,922	61,147	+11,775
	合計/Total		642,654	606,195	+36,458
事業利益 Business Income			131,551	131,548	+2

空室率推移/Vacancy Rate	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023	3/2022
連結オフィス・商業 Consolidated Office Buildings & Retail Facilities	3.8%	3.9%	4.0%	3.8%	4.3%	3.0%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Office Buildings Tokyo Metropolitan Area	2.5%	2.4%	2.5%	2.2%	3.8%	3.2%

			3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Office Buildings	所有 Owned	2,081	2,096	-15
		転貸 Sublease	1,507	1,499	+8
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,047	2,010	+37
		転貸 Sublease	666	670	-4
	合計 Total		6,301	6,275	+26

【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, FY2024	3Q, FY2023	3Q, FY2024	3Q, FY2023	3Q, FY2024	3Q, FY2023
棟数	Number of Buildings	114	118	92	95	22	23
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,812	2,831	2,534	2,549	278	282
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	257,550	253,375	239,415	235,365	18,134	18,009
空室率	Vacancy Rate	2.6%	3.2%	2.5%	3.1%	3.6%	3.7%

商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
		3Q, FY2024	3Q, FY2023	3Q, FY2024	3Q, FY2023	3Q, FY2024	3Q, FY2023
棟数	Number of Buildings	99	96	70	69	29	27
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,378	2,347	1,452	1,449	927	898
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	202,215	195,195	130,594	125,112	71,621	70,082
空室率	Vacancy Rate	1.6%	1.3%	1.3%	1.0%	2.0%	1.7%

\* 収益は外部顧客からの売上高      \* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示      \* Periods are presented on a cumulative basis.

分譲/Property Sales

国内住宅分譲は、当第3四半期（累計）の計上戸数および利益率が前年同期を上回り、増収増益。一方、投資家向け・海外住宅分譲等においては売上・利益の計上が第4四半期に集中していること等により減収減益。セグメント全体では988億円の減収、416億円の減益。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,650戸に対する契約進捗率は100%を達成済み。

Revenue and income from “Property Sales to Individuals (Domestic)” category increased mainly due to the number of units sold and the profit margin exceeded the corresponding period of the previous fiscal year. Meanwhile, revenue and income from “Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.” category decreased due to a variety of factors, including the fact that property sales are expected in 4Q of the fiscal year. Overall, the segment revenue from operations and business income decreased by ¥98.8 billion and ¥41.6 billion, respectively. Furthermore, all of the 3,650 new condominium units in Japan expected to be sold during the fiscal year ending March 31, 2025 are contracted for sales.

当第3四半期における主要な計上物件  
Major Projects during the Period

【国内住宅分譲】

・パークタワー勝どきサウス

・パークタワー勝どきミッド

・パークホームズ文京本駒込

・大宮SKY&SQUARE

・パークコート神宮北参道 ザタワー

【海外住宅分譲】

・Cortland（米国ニューヨーク市）

・200 Amsterdam（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】

・MFIP多摩

・パークアクシス千川

・パークアクシス板橋本町

【Property Sales to Individuals (Domestic)】

・PARK TOWER KACHIDOKI SOUTH

・PARK TOWER KACHIDOKI MID

・PARK HOMES BUNKYOHOONKOMAGOME

・OMIYA SKY&SQUARE

・PARK COURT JINGUKITASANDO THE TOWER

【Property Sales to Individuals (Overseas)】

・Cortland (New York City U.S.A)

・200 Amsterdam (New York City U.S.A)

【Property Sales to Investors】

・MFIP TAMA

・PARK AXIS SENKAWA

・PARK AXIS ITABASHI HONCHO

		単位：百万円/Unit：Millions of yen		
		3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	221,787	207,478	+14,309
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	83,267	196,475	-113,208
	合計/Total	305,054	403,953	-98,898
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	43,776	36,899	+6,877
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	5,586	49,196	-43,610
	合計/Total	49,363	86,096	-36,733
	持分法投資損益* Equity in earnings/losses of affiliates *	2,170	2,854	-684
	固定資産売却損益 Gain/loss on sales of fixed assets	-32	4,180	-4,212
事業利益 Business Income		51,501	93,130	-41,629

\* 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む  
\* including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales.

	中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	200,808	185,367	+15,441
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,150	1,925	+225
		戸当たり単価（万円）	Unit Price( ￥ 10 thousand)	9,340	9,629	-289
	戸建分譲 Detached Housing Sales	営業収益	Revenue from Operations	20,978	22,110	-1,132
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	250	273	-23
		戸当たり単価（万円）	Unit Price( ￥ 10 thousand)	8,391	8,099	+292
	国内住宅分譲合計 Total Property Sales to Individuals (Domestic)	営業収益	Revenue from Operations	221,787	207,478	+14,309
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,400	2,198	+202
		戸当たり単価（万円）	Unit Price( ￥ 10 thousand)	9,241	9,439	-198

国内住宅分譲完成在庫推移/Inventories of Property Sales to Individuals (Domestic)		(戸/Units)					
		12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023	3/2022
	中高層分譲 Condominiums	9	11	53	24	55	82
	戸建分譲 Detached Housing	25	16	19	22	0	7
合計 Total		34	27	72	46	55	89

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	4,425	2,575	7,000	2,150	4,850	2,571
	戸建分譲 Detached Housing	59	297	356	250	106	312
合計 Total		4,484	2,872	7,356	2,400	4,956	2,883

\* 収益は外部顧客からの売上高  
\* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示  
\* Periods are presented on a cumulative basis.

マネジメント/Management	
<p>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の一方で、システム関係費用の増加等により増収減益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価の向上等により増収増益。セグメント全体では185億円の増収、51億円の増益。</p> <p>In the “Property Management” category, revenue from operations increased due to the improvement in occupancy rates in the “Repark” (car park leasing) business comparing to the the corresponding period of the previous fiscal year. In contrast, business income decreased due to a variety of factors, including the increase in system-related expenses. Revenue and business income in the “Brokerage, Asset Management,etc.” category increased due to factors such as growth in the transactions unit prices in the “Rehouse” (brokerage for individuals) business. Overall, the segment revenue from operations and the business income increased by ¥18.5 billion and ¥5.1 billion, respectively.</p>	

		単位：百万円/Unit:Millions of yen		
		3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	268,337	257,127	+11,209
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	87,212	79,824	+7,388
	合計/Total	355,549	336,952	+18,597
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	28,776	28,982	-205
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	22,254	16,891	+5,362
	合計/Total	51,031	45,874	+5,156
事業利益 Business Income		51,031	45,874	+5,156

	3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	248,829	248,179	+650
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	28,353	28,395	-42
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	701	383	+318

\*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：28,412件（前年同期比-48件）

\*Brokerages refers to brokerages from outside customers  
（Reference） Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination of unrealized gains and losses: 28,412(-48 Y on Y)

\* 収益は外部顧客からの売上高      \* Revenue is revenue from outside customers.

\* 期間は全て累計で表示      \* Periods are presented on a cumulative basis.

施設営業/Facility Operations

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では246億円の増収、106億円の増益。

The “Facility Operations” segment revenue from operations and business income increased by ¥24.6 billion and ¥10.6 billion, respectively, mainly due to the substantial improvement in ADR in the “Hotels & Resorts” business and the increase in the number of operating days and visitors at TOKYO DOME.

		単位：百万円/Unit:Millions of yen		
		3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート Hotels & Resorts	123,325	104,744	+18,580
	スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	45,791	39,686	+6,105
	合計/Total	169,116	144,430	+24,686
事業利益 Business Income		31,821	21,163	+10,657

		3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused domestic hotels Occupancy Rates		83%	83%	-0pt

\* 収益は外部顧客からの売上高      \* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示              \* Periods are presented on a cumulative basis.

その他/Other

単位：百万円/Unit:Millions of yen

			3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	新築請負・リフォーム等	New construction under Consignment & Reform	173,742	179,158	-5,416
	その他	Other	30,681	28,324	+2,356
	合計/Total		204,423	207,483	-3,059
事業利益 Business Income			4,636	4,081	+555

	3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
新築請負受注工事高 Revenue from New Construction under Consignment Orders Received	101,349	97,828	+3,521

\* 収益は外部顧客からの売上高      \* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示              \* Periods are presented on a cumulative basis.

# 2025年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2024 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, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	129,113	109,484	+19,629
	事業利益①	Business Income (1)	29,428	28,993	+434
分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	24,053	135,903	-111,849
	事業利益②	Business Income (2)	-9,415	41,588	-51,004
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	18,812	15,803	+3,009
	事業利益③	Business Income (3)	539	557	-17
海外事業利益合計①+②+③ <sup>*1</sup> Total Overseas Income ((1) + (2) + (3)) <sup>*1</sup>			20,552	71,139	-50,587
海外事業利益比率 <sup>*2</sup> Overseas Income Ratio <sup>*2</sup>			9.1%	27.9%	-18.8pt

\*1 当期より新たな指標として設定した事業利益の定義と合わせて海外事業利益算出方法を変更。前年同期数字は変更後の定義に基づき算出。

\*2 海外事業利益合計÷連結事業利益×100

\*3 為替：期中平均レート 当第3四半期151.46円/ドル 前年同期138.24円/ドル

\*1 The method of calculating overseas income has been changed in line with the definition of business income, which has been set as a new indicator from the current year.

Figures for the corresponding period of the previous year are calculated according to the changed definition.

\*2 Total overseas income/Consolidated business income×100

\*3 Foreign exchange: Average rate for 3Q, FY2024 ¥151.46:US\$1 ; 3Q, FY2023 ¥138.24:US\$1

\* 収益は外部顧客からの売上高 \* Revenue is revenue from outside customers.

\* 期間は全て累計で表示 \* Periods are presented on a cumulative basis.

## 2025年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

## Summary of 3Q, FY2024 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

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

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		3Q, FY2024	FY2023	増減/Change			3Q, FY2024	FY2023	増減/Change
流動資産	Current Assets	3,369,592	3,039,235	+330,356	流動負債	Current Liabilities	1,769,650	1,440,014	+329,636
現金・預金	Cash & Time Deposits	239,637	184,192	+55,445	支払手形及び買掛金	Accounts Payable-Trade	98,018	131,202	-33,183
受取手形、売掛金及び契約資産	Accounts Receivable —Trade and Contract Assets	70,826	77,592	-6,765	短期借入金	Short-Term Debt	825,320	587,362	+237,957
有価証券	Marketable Securities	55	91	-35	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	200,000	27,000	+173,000
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,584,065	2,375,281	+208,783	短期償還社債	Bond Redeemable Within One Year	73,100	79,802	-6,702
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	15,340	8,937	+6,403	未払法人税等	Income Taxes Payable	44,885	63,542	-18,657
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,363	8,184	+178	契約負債	Contract Liabilities	213,146	196,675	+16,471
短期貸付金	Short-Term Loans	45,057	13,760	+31,296	完成工事補償引当金	Allowance for Completed Project Indemnities	889	846	+43
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,517	5,524	-6	その他流動負債	Other	314,289	353,581	-39,292
その他の流動資産	Other	402,011	367,658	+34,353					
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,283	-1,986	+703					
					固定負債	Long-Term Liabilities	4,920,493	4,814,856	+105,637
有形固定資産	Tangible Fixed Assets	4,416,102	4,300,499	+115,602	社債	Corporate Bonds	896,668	908,692	-12,024
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,822,792	1,749,147	+73,644	長期借入金	Long-Term Debt	2,940,457	2,827,564	+112,892
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	73,483	77,766	-4,282	預り敷金・保証金	Deposits from Tenants	487,590	463,953	+23,636
土地	Land	2,183,311	2,155,656	+27,654	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' and Corporate Auditors' Retirement Benefits	701	559	+141
建設仮勘定	Construction in Progress	161,186	138,603	+22,583	退職給付に係る負債	Net Defined Benefit Liability	39,935	39,106	+828
その他	Other	175,327	179,325	-3,997	繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	247,283	308,501	-61,217
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities on Land Revaluation	78,715	78,715	-
無形固定資産	Intangible Fixed Assets	119,101	105,026	+14,074	その他固定負債	Other	229,142	187,761	+41,380
					有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,935,546	4,430,422	+505,123
有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	4,535,203	4,405,526	+129,677	うちノンリコース債務	Non-recourse debt	456,907	463,067	-6,159
					余剰敷金・保証金	Surplus lease deposits/guarantee deposits	314,168	291,075	+23,093
					負債計	Total Liabilities	6,690,143	6,254,870	+435,273
投資その他資産	Investments and Other Assets	1,915,529	2,044,765	-129,236	資本金	Common Stock	341,800	341,000	+800
投資有価証券	Investment Securities	1,318,226	1,469,467	-151,240	資本剰余金	Capital Surplus	277,045	311,428	-34,383
長期貸付金	Long-Term Loans	7,876	13,903	-6,026	利益剰余金	Retained Earnings	1,715,007	1,658,821	+56,186
差入敷金・保証金	Lease Deposits	173,421	172,878	+543	自己株式	Treasury Stock	-10,402	-7,256	-3,145
退職給付に係る資産	Net Defined Benefit Asset	81,321	85,445	-4,124	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	167,068	167,068	-
繰延税金資産	Deferred Income Taxes	28,565	25,211	+3,354	その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Securities	354,009	480,100	-126,091
その他投資その他資産	Other	307,301	279,078	+28,223	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	14,754	17,200	-2,445
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,185	-1,219	+34	為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	118,012	105,580	+12,432
					退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	30,475	36,144	-5,668
					新株予約権	New Share Subscription Rights	811	880	-69
					非支配株主持分	Non-Controlling Interests	121,597	123,688	-2,090
					純資産計	Total Net Assets	3,130,181	3,234,656	-104,475
					〔D／Eレシオ〕	[D/E Ratio]	1.64	1.42	+0.22
					〔自己資本比率〕	[Equity Ratio]	30.6%	32.8%	-2.2pt
資産計	Total Assets	9,820,325	9,489,527	+330,797	負債・純資産計	Total Liabilities and Net Assets	9,820,325	9,489,527	+330,797

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+414億円。

/Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period：+41.4billion yen

## &lt;参考&gt; 為替/Exchange rate

2024年9月末 142.73円/ドル 2023年12月末 141.83円/ドル

2024年9月末 191.03円/ポンド 2023年12月末 180.68円/ポンド

¥142.73：US\$1 as of September 30, 2024, ¥141.83：US\$1 as of December 31, 2023

¥191.03：£1 as of September 30, 2024, ¥180.68：£1 as of December 31, 2023

2025年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 3Q, FY2024 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

販売用不動産(前渡金含む)

Real Property for Sale (Including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		3Q, FY2024	FY2023	増減/Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	887,557	835,058	+52,498
三井不動産	Mitsui Fudosan	774,303	708,991	+65,312
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	510,817	517,947	-7,130
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	192,029	167,026	+25,003
SPC合計	SPCs Total	130,090	131,696	-1,606
その他・消去等	Other and Elimination	89,266	14,561	+74,705
合計	Total	2,584,065	2,375,281	+208,783

	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, FY2024	2,375,281	401,978	-205,727	12,532	2,584,065
3Q, FY2023	2,163,634	496,140	-275,014	60,203	2,444,964

(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 1,427億円〕  
/ (Reference) Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential  
(142.7 billion yen 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, FY2024	FY2023	増減/Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,661,205	2,626,814	+34,391
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	769,288	776,053	-6,765
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	277,966	277,946	+19
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	165,584	160,674	+4,909
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	154,955	88,311	+66,644
SPC合計	SPCs Total	150,969	151,776	-807
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	79,288	67,617	+11,671
その他・消去等	Other and Elimination	275,945	256,331	+19,614
合計	Total	4,535,203	4,405,526	+129,677

(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, FY2024	4,405,526	227,510	-103,771	5,939	4,535,203
3Q, FY2023	4,293,130	185,380	-99,094	64,033	4,443,450

有利子負債

Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		3Q, FY2024	FY2023	増減/Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,696,817	3,388,895	+307,922
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,162,285	1,085,579	+76,705
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	872,300	682,000	+190,300
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	178,033	150,431	+27,601
SPC合計	SPCs Total	174,439	173,122	+1,317
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	124,846	108,249	+16,597
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	116,500	117,500	-1,000
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	72,069	57,551	+14,518
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,779,570	-1,554,052	-225,517
その他・消去等	Other and Elimination	317,822	221,144	+96,678
合計	Total	4,935,546	4,430,422	+505,123
(うちノンリコース債務)	(Non-recourse Debt of Total)	456,907	463,067	-6,159

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+431億円。

Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period : +43.1 billion yen

有形・無形固定資産 主な増減要因/Main reasons for increase/decrease in Tangible and Intangible Fixed Assets

三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト西麻布」、三井不動産における「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」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。

New investments in "PARK WELLSTATE Nishiazabu" by Mitsui Fudosan Residential Co.,Ltd. and new investments in "MITSUI OUTLET PARK MARINE PIA KOBE" by Mitsui Fudosan, exchange rate impact on overseas subsidiaries, such as Mitsui Fudosan America Group, etc.

\*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。

\*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。

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

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

2025年3月期決算概要：連結業績予想（2025年2月7日公表）

FY2024 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced Feb. 7, 2025)

単位：百万円/Unit：Millions of yen

	2025年3月期 通期予想 / FY2024 Forecast			参考 / Reference
	今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change	
営業収益 Revenues from Operations	2,600,000	2,600,000	0	2,383,289
賃貸 Leasing	830,000	830,000	0	815,002
分譲 Property Sales	800,000	800,000	0	627,611
マネジメント Management	470,000	470,000	0	462,857
施設営業 Facility Operations	210,000	210,000	0	194,512
その他 Other	290,000	290,000	0	283,306
営業利益 Operating Income	360,000	340,000	+20,000	339,690
事業利益 Business Income	390,000	370,000	+20,000	346,166
賃貸 Leasing	175,000	170,000	+5,000	169,097
分譲 Property Sales	170,000	170,000	0	135,187
マネジメント Management	70,000	60,000	+10,000	66,289
施設営業 Facility Operations	35,000	30,000	+5,000	26,333
その他 Other	0	0	0	4,151
全社費用・消去 Corporate Expense and Elimination	- 60,000	- 60,000	0	- 54,892
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	- 80,000	- 80,000	0	- 71,800
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	- 79,000	- 79,000	0	- 72,312
その他 Other, in Net	- 1,000	- 1,000	0	511
経常利益 Ordinary Income	280,000	260,000	+20,000	267,890
特別損益 Extraordinary Gains/Losses	75,000	85,000	- 10,000	66,174
税前当期純利益 Income before Income Taxes	355,000	345,000	+10,000	334,065
法人税等 Income Taxes	- 118,000	- 113,000	- 5,000	- 106,377
当期純利益 Profit	237,000	232,000	+5,000	227,687
非支配株主に帰属する 当期純利益 Profit Attributable to Non-Controlling Interests	3,000	3,000	0	- 3,040
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit Attributable to Owners of the Parent	240,000	235,000	+5,000	224,647

<業績予想修正内容（前回予想との差異）>

2024年5月10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。

・各セグメントの事業利益を以下の通り修正します。  
なお、賃貸・分譲・マネジメント・施設営業セグメントの事業利益は、過去最高を更新する見込みです。

「賃貸」セグメント  
海外におけるオフィスの利益伸長等により、事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

「マネジメント」セグメント  
リハウス（個人向け仲介事業）の好調な進捗、AUMの拡大および賃貸住宅の稼働率伸長等によるマネジメントフィーの増加を織り込み、事業利益は前回予想を100億円上回る見込み。

「施設営業」セグメント  
主に国内ホテル・リゾート事業において、期初想定を上回る営業状況を踏まえ、事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

・事業利益は前回予想を200億円上回る3,900億円、経常利益は前回予想を200億円上回る2,800億円、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2,400億円を見込みます。

・修正後の、営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、親会社に帰属する当期純利益は、過去最高を更新する見込みです。

<Details of Revisions to Earnings Forecast (Change from Previous Forecast) >  
Earnings forecasts announced on May 10, 2024 have been revised as follows.

・Business income for each segment has been revised as follows.  
Revised business income forecasts from the "Leasing", " Property Sales", "Management" and "Facility Operations" segments are expected to renew the record highs.

"Leasing" segment  
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion mainly due to the incremental income from overseas office business.

"Management" segment  
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥10.0 billion mainly due to the favorable progress of “Rehouse” (brokerage for individuals) business and increase in management fee as a result of Assets Under Management (AUM) expansions and higher occupancy rate of rental housings.

"Facility Operations" segment  
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion mainly due to the favorable operating conditions of domestic hotels and resorts business in comparison to the expectations of the previous forecast.

・Business income, Ordinary income and Profit attributable to owners of parent are expected to reach ¥390.0 billion, ¥280.0 billion and ¥240.0 billion, resulting ¥20 billion, ¥20 billion and ¥5 billion higher than the previous forecast, respectively.  
・After the revision, Revenue from Operations, Operating income, Business income, Ordinary income and Profit attributable to owners of parent are expected to renew the record highs.

■分譲セグメント内訳

Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit：Millions of yen

国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)		今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
営業収益	Revenues from Operations	420,000	420,000	0
中高層分譲	Condominium Sales	380,000	380,000	0
戸建分譲	Detached Housing Sales	40,000	40,000	0
営業利益	Operating Income	96,000	96,000	0
営業利益率	OP Margin	22.9%	22.9%	0pt

■国内住宅分譲戸数

Property Sales to Individuals (Domestic Units)

単位：戸/Units

		今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
中高層	Condominiums	3,650	3,650	0
戸建	Detached Housing	450	450	0
合計	Total	4,100	4,100	0

■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 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
新規投資	New Investments	230,000	230,000	0
減価償却費	Depreciation	130,000	130,000	0

■販売用不動産・前渡金

Real Property for Sale・Advances Paid for Purchases

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
新規投資	New Investments	530,000	530,000	0
原価回収	Recovery of Costs	570,000	570,000	0

■有利子負債

Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,550,000	4,400,000	+150,000

※ 足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更しております。  
(今回予想158円/ドル 前回予想142円/ドル)

\*The forecast balance of interest-bearing debt at end of period has been revised considering the current exchange rate.

(Current forecast ￥158.00/US\$1, Previous forecast ￥142.00/US\$1)

### 偶発債務

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

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

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

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

### 会計方針の変更

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準の適用」等）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20－3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65－2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

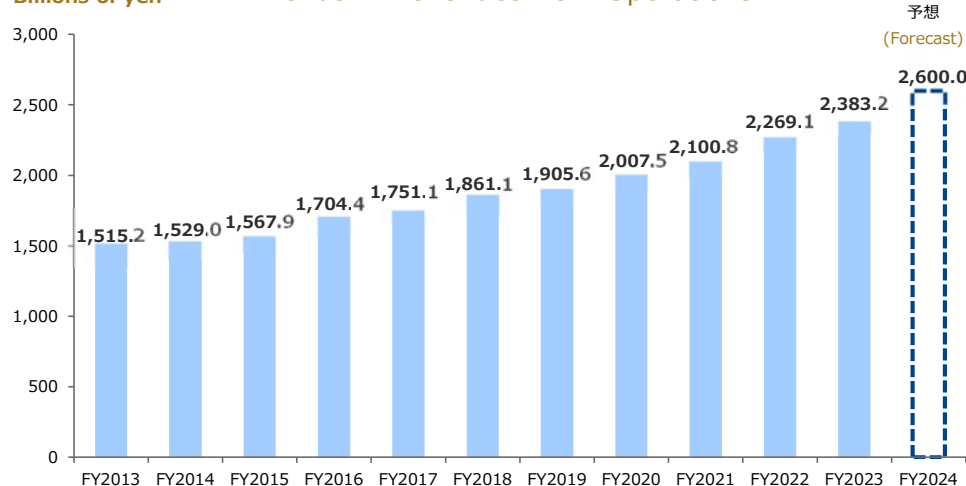
また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前年四半期及び前連結会計年度については遡及適用後の四半期連結財務諸表及び連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前年四半期の四半期連結財務諸表及び前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

### 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

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

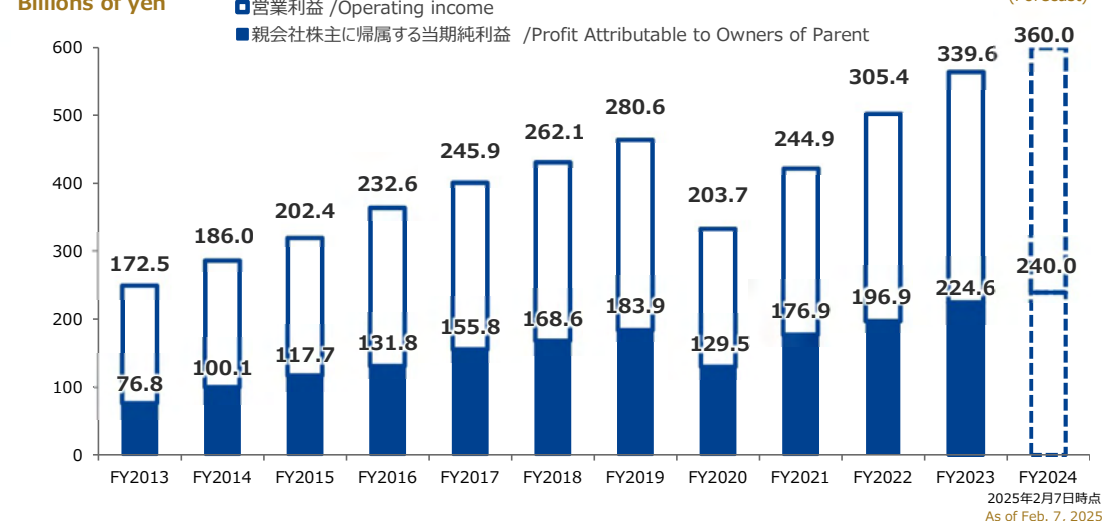
十億円  
Billions of yen

営業収益の推移  
Trends in Revenues from Operations



十億円  
Billions of yen

営業利益・親会社株主に帰属する当期純利益の推移  
Trends in Operating income and Profit Attributable to Owners of Parent



	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	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	2,383.2	2,600.0
営業利益/Operating income (十億円/Billion of yen)	172.5	186.0	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	305.4	339.6	360.0
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)	76.8	100.1	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	196.9	224.6	240.0
EPS* <sup>1</sup> (円/yen)	29.2	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.1	85.9
年間配当/株 * <sup>1</sup> /Annual Dividend Per Share (円 /yen)	7	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28	30
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	40.0	45.0
総還元性向* <sup>2</sup> Total Shareholder Return ratio * <sup>2</sup> (%)	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	53.5
ROA* <sup>3</sup> (%)	4.1	4.1	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	3.9	3.9	-
ROE* <sup>4</sup> (%)	6.3	6.4	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	6.9	7.5	-

\*1 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。

/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year.

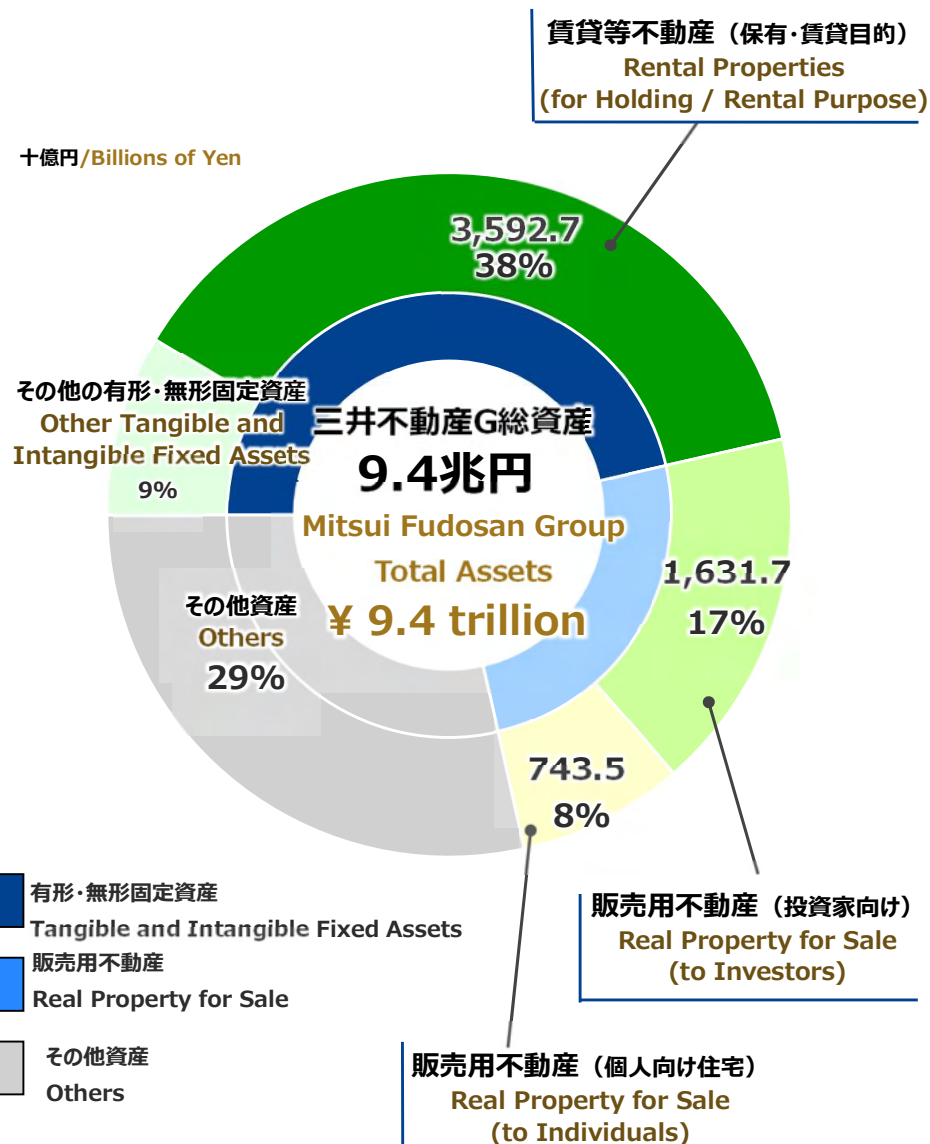
\*2 総還元性向=(配当総額+自己株式取得総額)/親会社株主に帰属する当期純利益 /Total shareholder return ratio=(Total dividends + Total amount of treasury stock acquired)/Profit Attributable to Owners of Parent

\*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

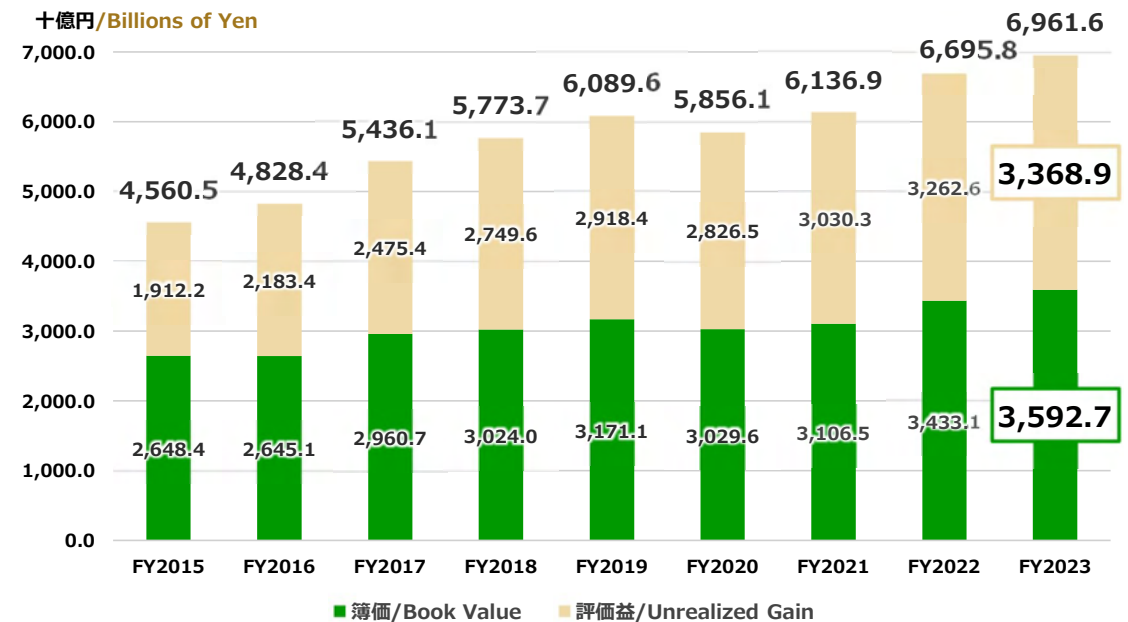
\*4 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高 /ROE=Profit Attributable to Owners of Parent/Average shareholders' equity over the period

### 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

				期末簿価 2024年3月期 Year-end Book Value FY2023	期末時価 2024年3月期 Year-end Market Price FY2023	差額(評価益) Difference (Unrealized Gain)
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office		1,531.0	3,302.6	1,771.6
		商業施設 Retail		546.8	1,150.8	603.9
		その他 Other		182.0	230.6	48.5
	海外 Overseas	オフィス Office		750.6	1,572.7	822.1
		商業施設 Retail		173.0	239.6	66.6
	開発中資産 Under Development	時価評価対象*1	Subject to Valuation*1	47.0	103.0	56.0
	時価評価対象外	Not Subject to Valuation	362.0	362.0	0.0	
合計/Total				3,592.7	6,961.6	3,368.9
前期末からの差異/Difference from End of Last Year				+159.6	+265.8	+106.3

\*1 2025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 FY2024

# 決算ハイライト：利益指標「事業利益」の新設

Financial Highlights : Establishment of new profit indicator "Business Income"

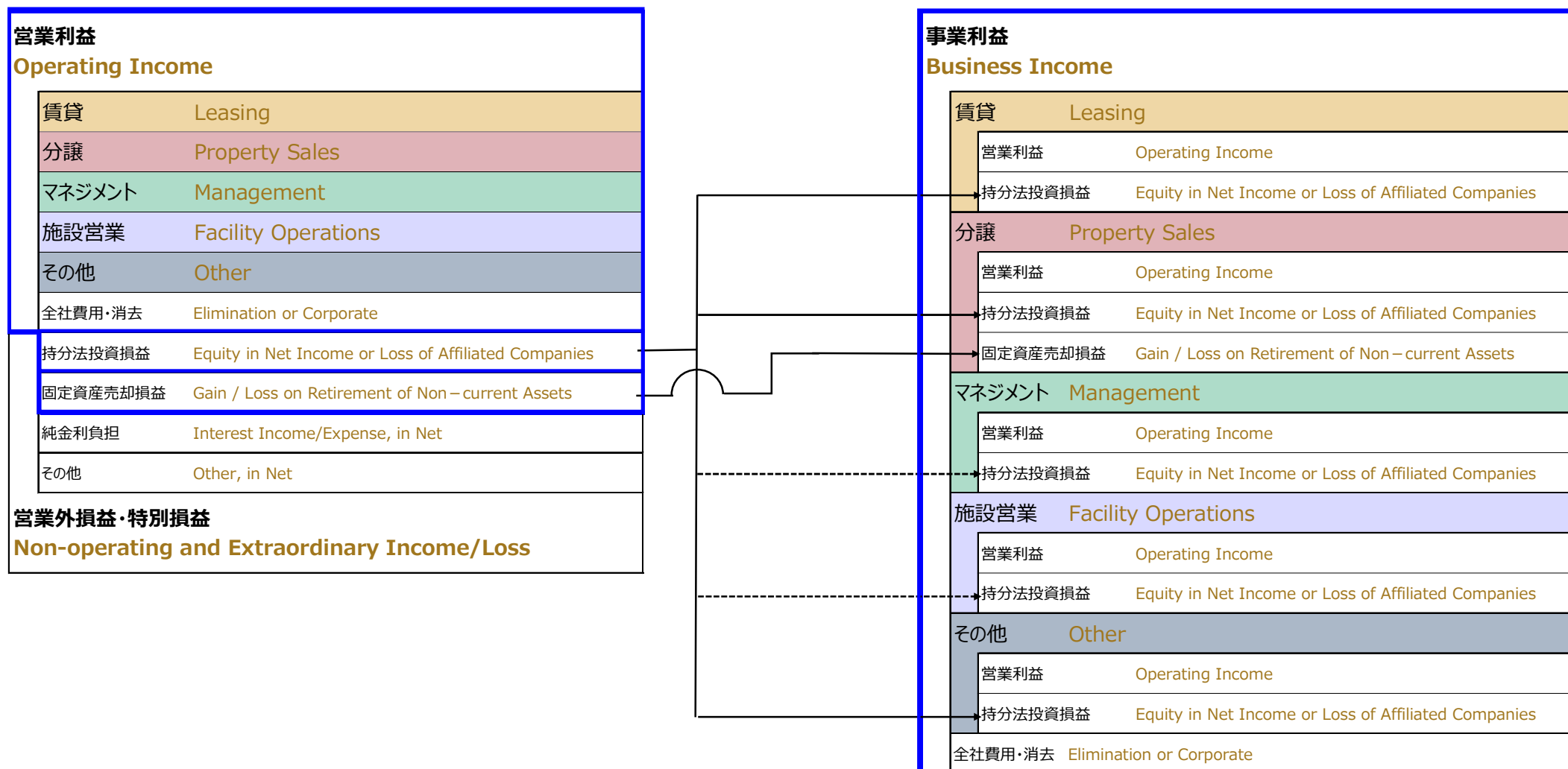
5

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

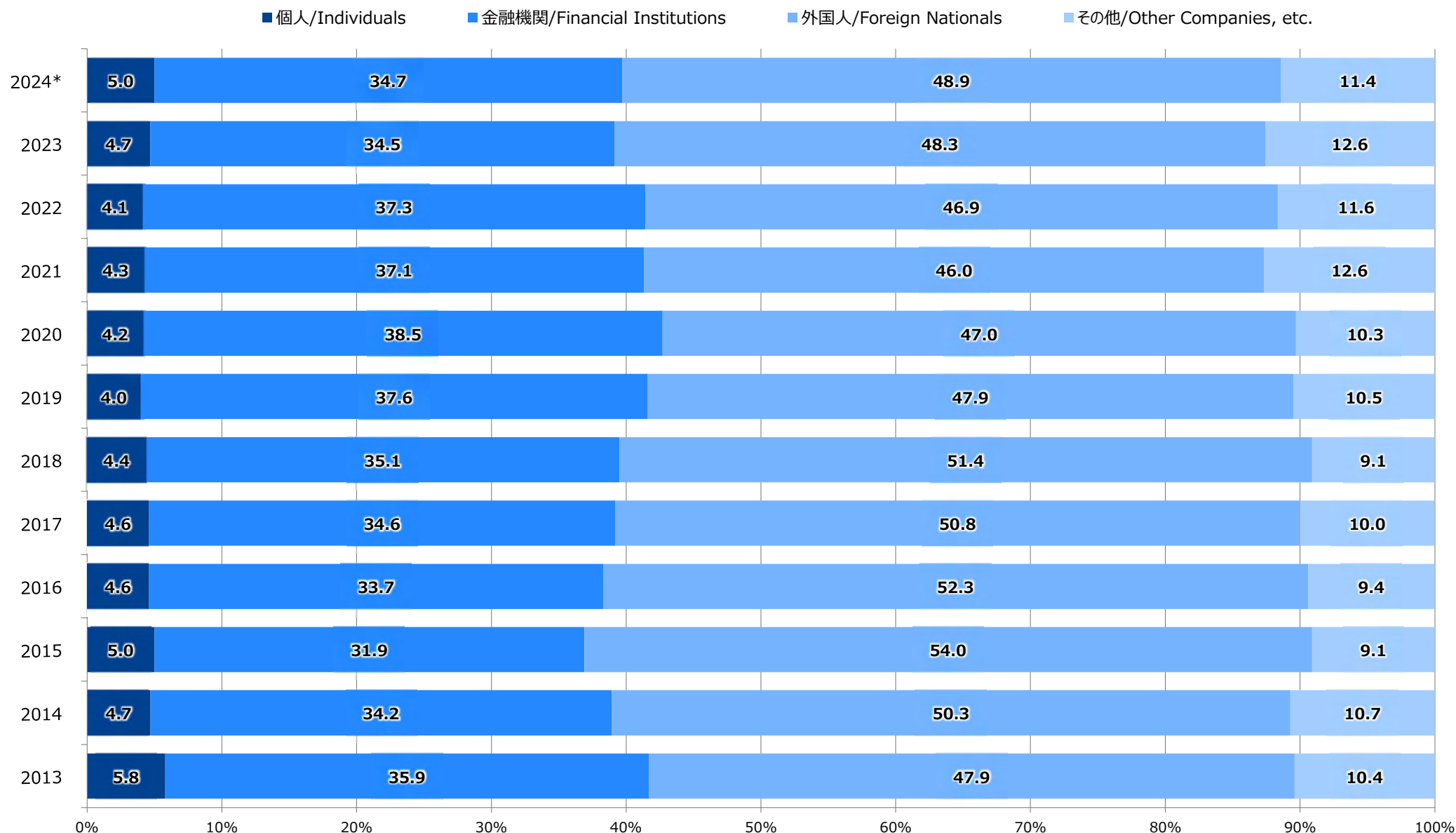
2024年4月11日に公表した次期を初年度とするグループ長計経営方針「& INNOVATION 2030」において、新たな利益指標として「事業利益」を設定。  
In the Group's Long-Term Vision "& INNOVATION 2030," which was announced on April 11, 2024 and will begin in the next fiscal year, "Business Income" was set as a new profit indicator.

■ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益等(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む) + 固定資産売却損益

Business Income = Operating Income + Equity in earnings (losses) of affiliates (including gains (losses) on sales of stocks of subsidiaries and affiliates for the purpose of property sales) + Gains (losses) on sales of fixed assets



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



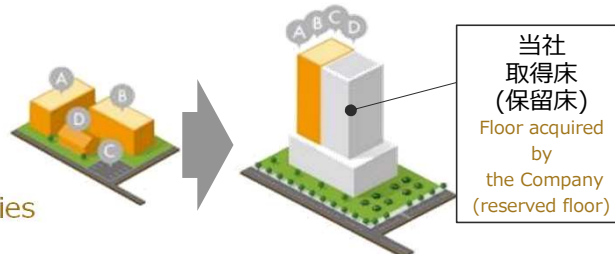
\*2024年9月末時点の株主構成比となります。/This is the ratio of shareholders as of September 30, 2024.

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

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

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

Acquire  
new business opportunities  
by creating  
neighborhoods  
as an asset owner



(注) A,B,C,D = 地権者、建物所有者など

Note: A, B, C, D = Land owners, building owners, etc.

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

グループ会社が保有する資産  
を一体的に建て替え

Integrally reconstruct multiple  
assets held by the Group

### 一般的な開発 Standard-Type Development

相対取引、入札等により  
新たな事業機会を獲得

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

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

エリア Area	種別 Type	プロジェクト名 Project Name	所在地 Location	事業スケジュール /Project Schedule																事業期間 Project Period
				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																	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	ららぽーと名古屋みなとアクルス 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
	物流 Logistics	MFLP船橋 I MFLP Funabashi I	千葉県・船橋市 Funabashi, Chiba																	2.0
海外 Overseas	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
		建築工事期間(解体期間を含む)/Construction work period (including dismantling period)																		

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

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

# 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			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
経営成績 Business Results	営業収益	Revenue from Operations	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	2,269,103	2,383,289
	営業利益	Operating Income	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405	339,690
	経常利益	Ordinary Income	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358	267,890
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998	224,647
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	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	8,841,396	9,489,527
	販売用不動産 <sup>*1</sup>	Real Property for Sale <sup>*1</sup>	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	2,163,634	2,375,281
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	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	4,293,130	4,405,526
	資本的支出	Capital Expenditure	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592	246,609
	減価償却費	Depreciation	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298	133,726
	有利子負債 <sup>*2</sup>	Interest-Bearing Debt <sup>*2</sup>	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	4,048,531	4,430,422
	自己資本	Shareholders' Equity	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	2,900,726	3,110,088
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	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708	241,697
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-44,056	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057	-422,034	-286,987
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	-123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600	111,448	59,988
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents at End of Period	127,337	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310	179,249
1株当たり指標 Index per Share	EPS(1株当たり純利益)(円) <sup>*3</sup>	EPS (Earnings Per Share) (Yen) <sup>*3</sup>	29.2	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2
	BPS(1株当たり純資産)(円) <sup>*3</sup>	BPS (Book-value Per Share) (Yen) <sup>*3</sup>	483.7	631.4	648.5	669.5	743.7	794.9	826.8	885.5	980.7	1,035.8	1,109.9
	配当金(円) <sup>*3</sup>	Cash Dividends (Yen) <sup>*3</sup>	7	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28
財務指標 Financial Indexes	ROA(%) <sup>*4</sup>	ROA(%) <sup>*4</sup>	4.07	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	3.86	3.94
	ROE(%) <sup>*5</sup>	ROE(%) <sup>*5</sup>	6.26	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	6.92	7.47
	D/Eレシオ(倍) <sup>*6</sup>	D/E Ratio (Times) <sup>*6</sup>	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40	1.42
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	28.0	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8	32.8
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7

\*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＋短期償還仕債＋NR短期償還仕債＋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 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。配当金については小数点以下を四捨五入しております。

/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year.

Cash dividends are rounded to the nearest yen.

\*4 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

\*5 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

\*6 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

# 5 決算・企業情報等

## Financial Results and Corporate Information, etc.

詳細は、「サステナビリティレポート」を参照  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/report/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/report/)

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

年度/FY			単位/Unit	2018	2019	2020	2021	2022	2023
環境指標* <sup>1</sup> Environmental Indicators * <sup>1</sup>	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	5,503	3,941
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO <sub>2</sub>	90	104	115	140	183	186
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO <sub>2</sub>	395	413	363	438	457	430
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO <sub>2</sub>	4,591	3,865	4,211	3,621	4,863	3,325
	エネルギー消費量* <sup>2</sup>	Energy usage* <sup>2</sup>	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,653,327	3,935,352	4,135,836
	水使用量(取水量)* <sup>2</sup>	Water usage (intake volume)* <sup>2</sup>	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,407	5,726	5,365	11,849	14,210	15,347
	水使用量(排水量)* <sup>2</sup>	Water usage (discharge volume)* <sup>2</sup>	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,595	5,539	4,711	10,445	12,546	13,714
	廃棄物排出量* <sup>2</sup>	Waste emissions volume* <sup>2</sup>	t/年 t/year	47,271	47,188	38,080	112,375	127,369	137,986
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	24,706	25,593
	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	1,973	2,049
	女性管理職比率(単体)* <sup>3</sup>	Women in management positions ratio (Non-consolidated)* <sup>4</sup>	%	3.3	4.5	5.7	6.8	7.7	9.2
	女性総合職比率(単体)* <sup>3</sup>	Women in general positions ratio (Non-consolidated)* <sup>4</sup>	%	11.0	12.5	14.3	16.5	18.0	19.7
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日/days	14.1	14.9	13.8	15.0	16.2	16.2
	育児休業取得者数(比率) 男性 (単体)* <sup>4</sup>	Number (percentage) of persons taking childcare leave, men (Non-consolidated)* <sup>5</sup>	人/persons	27(84.4%)	25(61.0%)	28(70.0%)	38(79.2%)	59(122.9%)	63(116.6%)
	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%)	22(100%)	25(96%)
	育児休業取得者の復帰率(単体)	Return rate from childcare leave (Non-consolidated)	%	100	100	100	100	100	100
	健康診断・人間ドック受診率(単体)	Health checkup and screening rate (Non-consolidated)	%	99.5	99.8	99.5	100	100	100
	フルタイム従業員の自己都合離職率(単体)	Full time staff voluntary turnover rate (Non-consolidated)	%	0.77	0.53	0.51	0.81	0.66	0.93

\*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 各年度とも翌年度期初4月1日の数値となります。

\*3 Figures for each fiscal year are those for the beginning of the fiscal year starting April 1 of the following year.

\*4 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

\*4 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.

オフィス  
Office Buildings

貸付面積 約2,060,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2024年3月末時点）  
Leased floor space Aprrox. 2,060,000㎡（Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2024）

■延床面積<sup>\*1</sup> 上位15物件<sup>\*2</sup>（2024年3月末時点）  
Total floor space<sup>\*1</sup> Top 15 properties<sup>\*2</sup>（As of March 31, 2024）

\*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 Tokyo Midtown Hibiya	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 189,000㎡	2018年2月 Feb. 2018	商業 Retail
日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 152,000㎡	2019年3月 Mar. 2019	商業 Retail
霞が関ビルディング Kasumigaseki Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 145,000㎡	1968年4月 Apr. 1968	商業 Retail
日本橋三井タワー Nihonbashi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 134,000㎡	2005年7月 Jul. 2005	商業、ホテル Retail, Hotel
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 Jan. 2004	商業 Retail
横浜三井ビルディング Yokohama Mitsui Building	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 90,000㎡	2012年2月 Feb. 2012	商業 Retail
日本橋高島屋三井ビルディング Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 84,000㎡	2018年6月 Jun. 2018	商業 Retail
グラントウキョウノースター GranTokyo North Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 82,000㎡	2007年10月 Oct. 2007	商業 Retail
三井住友銀行本店ビルディング Sumitomo Mitsui Banking Corporation Head Office Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 80,000㎡	2010年7月 Jul. 2010	-
msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower South	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≒ 75,000㎡	2018年5月 May 2018	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
室町東三井ビルディング Muromachi Higashi Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 40,000㎡	2010年10月 Oct. 2010	商業 Retail

商業施設  
Retail Facilities

貸付面積 約2,010,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2024年3月末時点）  
Leased floor space Approx. 2,010,000㎡（Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2024）

■リージョナル型施設 店舗面積上位10物件（2024年3月末時点） / Top 10 regional facilities by shop area（As of March 31, 2024）

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、2023年度） Store sales, Billions of yen, FY2023
ららぽーとTOKYO-BAY	LaLaport TOKYO-BAY	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≈ 102,000㎡	≈ 460	1981年4月	Apr. 1981	63
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	56
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	52
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	51
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	92
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	40
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	49
ららぽーと門真 / MOP大阪門真 <sup>*1*2</sup>	LaLaport Kadoma / MOP Osaka Kadoma <sup>*1*2</sup>	大阪府門真市	Kadoma-shi, Osaka	≈ 66,000㎡	≈ 250	2023年4月	Apr. 2024	— <sup>*3</sup>
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	32
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	28

■アウトレット型施設 店舗面積上位10物件（2024年3月末時点） / Top 10 Outlet-type Facilities by shop area（As of March 31, 2024）

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、2023年度） Store sales, Billions of yen, FY2023
M O P 木更津	MOP KISARAZU	千葉県木更津市	Kisarazu-shi, Chiba	≒ 46,000㎡	≒ 310	2012年4月	Apr. 2012	64
M O P ジャズドリーム長島	MOP JAZZ DREAM NAGASHIMA	三重県桑名市	Kuwana-shi, Mie	≒ 46,000㎡	≒ 300	2002年3月	Mar. 2002	57
M O P 滋賀竜王	MOP SHIGA RYUO	滋賀県蒲生郡	Gamo-gun, Shiga	≒ 37,000㎡	≒ 240	2010年7月	Jul. 2010	30
M O P 札幌北広島	MOP SAPPOROKITAHIROSHIMA	北海道北広島市	Kitahiroshima-shi,Hokkaido	≒ 30,000㎡	≒ 180	2010年4月	Apr. 2010	27
M O P 横浜ベイサイド	MOP YOKOHAMA BAYSIDE	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 27,000㎡	≒ 170	1998年9月	Sep. 1998	23
M O P 幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市	Chiba-shi, Chiba	≒ 23,000㎡	≒ 140	2000年10月	Oct. 2000	21
M O P マリンピア神戸	MOP MARINE PIA KOBE	兵庫県神戸市	Kobe-shi, Hyogo	≒ 23,000㎡	≒ 140	1999年10月	Oct. 1999	—*4
M O P 多摩南大沢	MOP TAMA MINAMI OSAWA	東京都八王子市	Hachioji-shi, Tokyo	≒ 21,000㎡	≒ 120	2000年9月	Sep. 2000	17
M O P 仙台港	MOP SENDAI PORT	宮城県仙台市	Sendai-shi, Miyagi	≒ 20,000㎡	≒ 120	2008年9月	Sep. 2008	14
M O P 倉敷	MOP KURASHIKI	岡山県倉敷市	Kurashiki-shi, Okayama	≒ 20,000㎡	≒ 120	2011年12月	Dec. 2011	12

<sup>\*1</sup>「ららぽーと」と「三井アウトレットパーク」の複合物件、数値は全て合算し算出。 / Complex property of “LaLaport” and “Mitsui Outlet Park”. All figures are combined. <sup>\*2</sup> MOP= 三井アウトレットパーク/Mitsui Outlet Park  
<sup>\*3</sup> 2023年度竣工物件のため非開示 / Not disclosed as the property was completed in 2023. <sup>\*4</sup> リニューアルにより2023年度内にクローズしたため非開示 / Not disclosed as closed within FY2023 due to renewal.

物流施設  
Logistics Facilities

稼働施設 延床面積 約1,800,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2024年3月末時点）  
Operating Facilities Total Floor Space ≒ 1,800,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2024)

■延床面積上位10物件<sup>\*1</sup>（2024年3月末時点） / Total floor space Top 10 properties<sup>\*1</sup> (As of March 31, 2024)

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

名称/Name		所在/Location		延床面積(約) / Total Floor Space	竣工/Completion		テナント構成/Tenant Composition	
MFLP船橋Ⅰ	MFLP FUNABASHIⅠ	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≒ 198,000㎡	2016年10月	Oct. 2016	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP船橋Ⅱ	MFLP FUNABASHIⅡ	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≒ 229,000㎡	2019年10月	Oct. 2019	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP船橋Ⅲ	MFLP FUNABASHIⅢ	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≒ 271,000㎡	2021年6月	Jun. 2021	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP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 SHIOHAMAⅡ	千葉県市川市	Ichikawa-shi, Chiba	≒ 184,000㎡	2022年3月	Mar. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
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	Jul. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP座間	MFLP ZAMA	神奈川県座間市	Zama-shi, Kanagawa	≒ 134,000㎡	2023年9月	Sep. 2023	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP海老名Ⅰ	MFLP EBINAⅠ	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 YATOMIKISOSAKI	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

ホテル・リゾート  
Hotels and Resorts

稼働施設室数 約13,300室（連結、2024年3月末時点）  
Number of rooms in operation ≒ 13,300 (Consolidated, as of March 31, 2024)

■宿泊主体型ホテル施設 室数上位10物件（2024年3月末時点） / Top 10 Lodging-focused Hotels by rooms (As of March 31, 2024)

名称/Name <sup>*2</sup>		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（2024年3月末時点） / Main Operating Resort and Luxury Facilities (As of March 31, 2024)

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	Kunigami-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 at Otemachi	東京都千代田区	Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 190	2020年9月	Sep. 2020	土地・建物保有	Land and buildings owned
ブルガリ ホテル 東京	Bulgari Hotel Tokyo	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≒ 100	2023年4月	Apr. 2023	土地・建物保有	Land and buildings owned

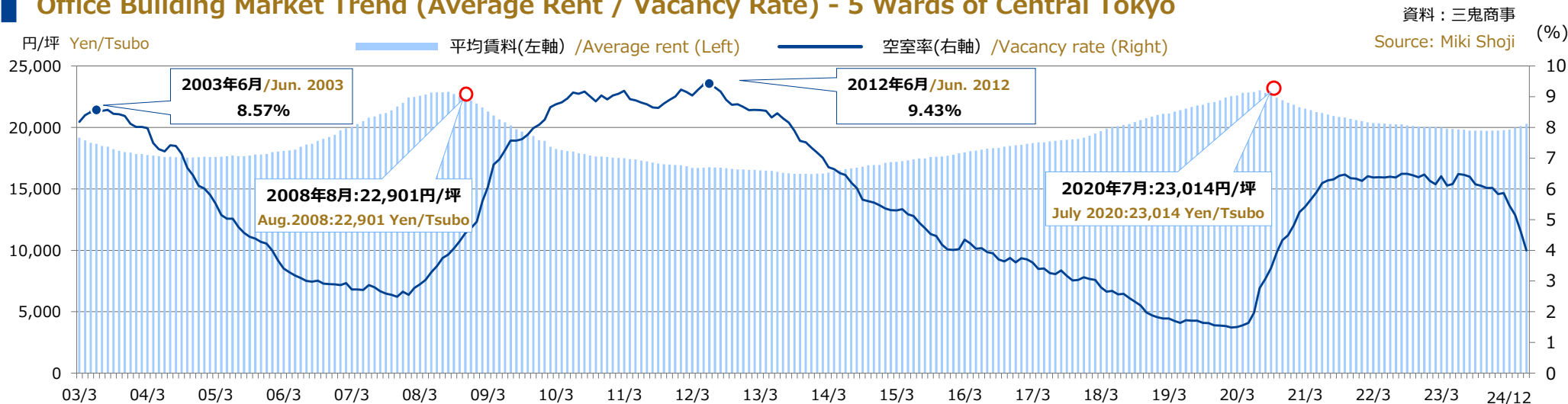
### List of Main Properties in Operation (Overseas)

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
	The Homer Building	Washington D.C., US	≒ 46,000㎡	1913年 /1913
	1200 17th Street,NW Seventeenth	Washington D.C., US	≒ 22,000㎡	2014年 /2014
	270 Brannan	San Francisco, US	≒ 20,000㎡	2016年 /2016
	5 Hanover Square, W1	London, UK	≒ 8,000㎡	2012年 /2012
	One Angel Court	London, UK	≒ 45,000㎡	2017年 /2017
	Television Centre	London, UK	≒ 55,000㎡	2017年 /2017
賃貸住宅 Rental Housing	525 West 52nd Street	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

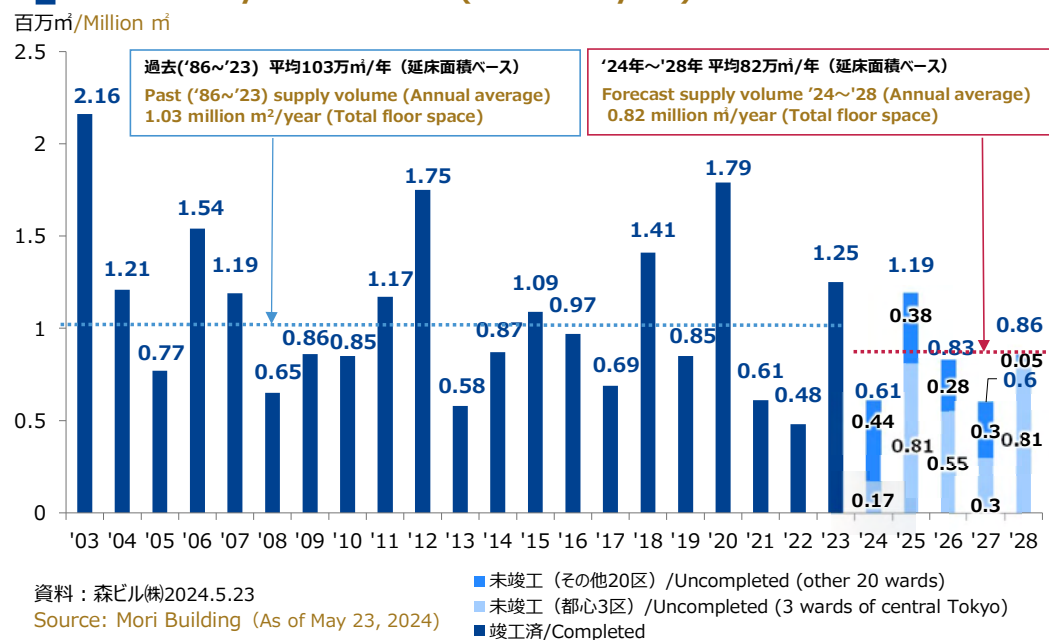
### 都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

### 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)

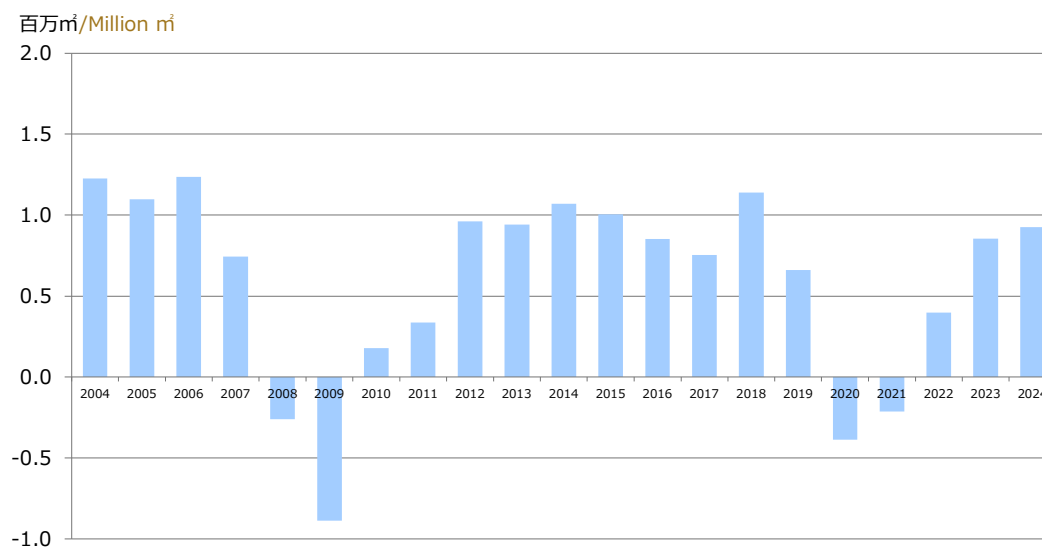


資料：森ビル(株)2024.5.23

Source: Mori Building (As of May 23, 2024)

### 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)



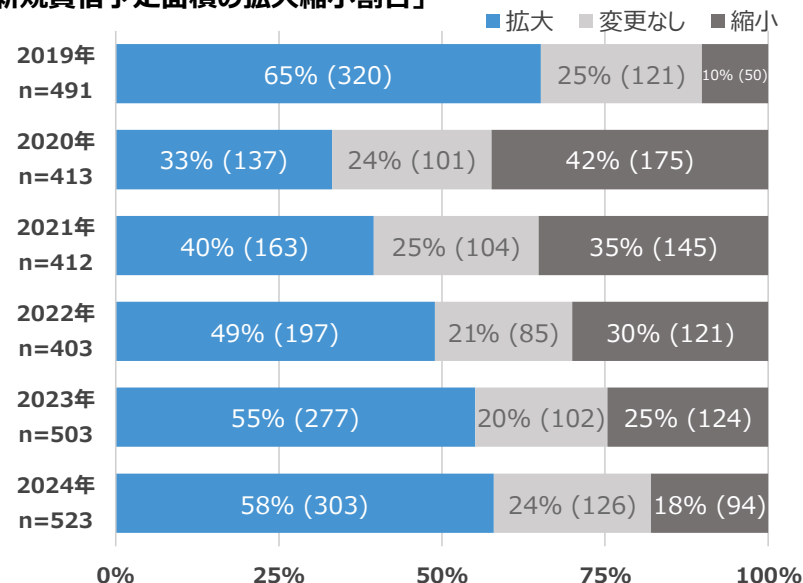
資料：三幸エステート

Source: Sanko Estate

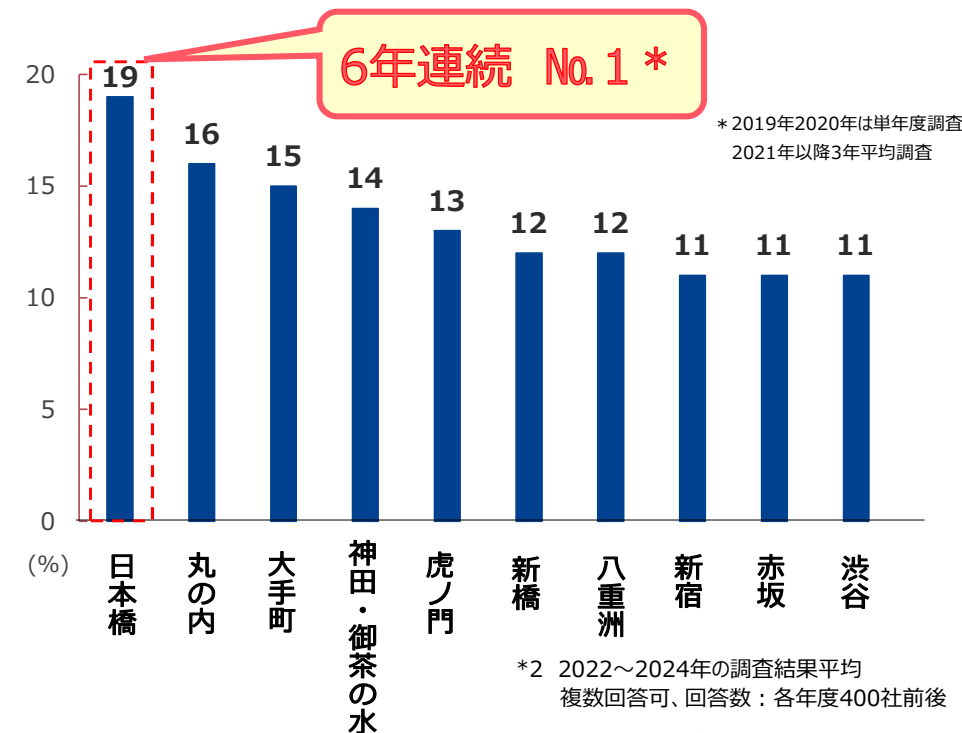
### 企業のオフィスに対するニーズ 調査結果<sup>\*1</sup> (東京23区)

<sup>\*1</sup> 出典 : 森ビル株式会社「2024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2,000社)

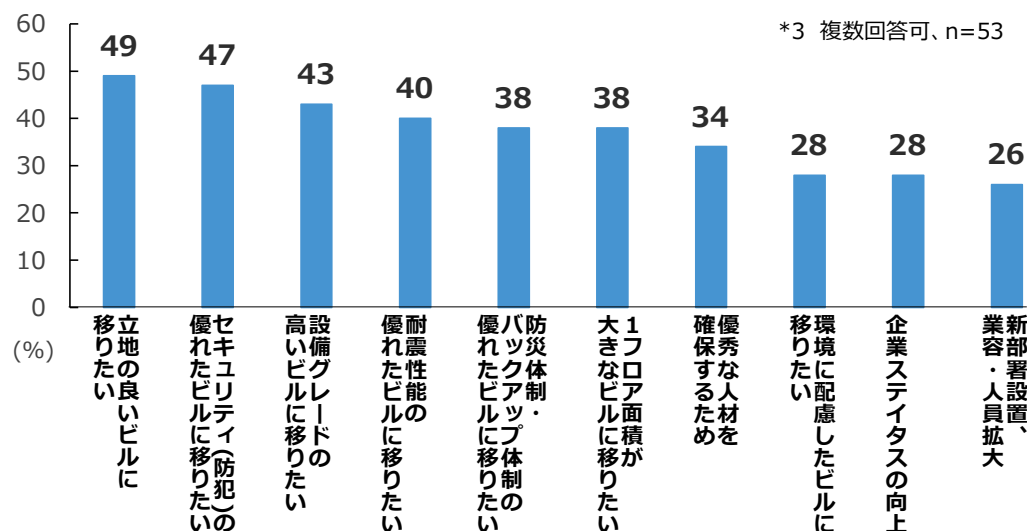
#### 「新規賃借予定面積の拡大縮小割合」



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



#### 「新規賃借する理由 (従業員300人以上の企業)」<sup>\*3</sup> (上位10理由)



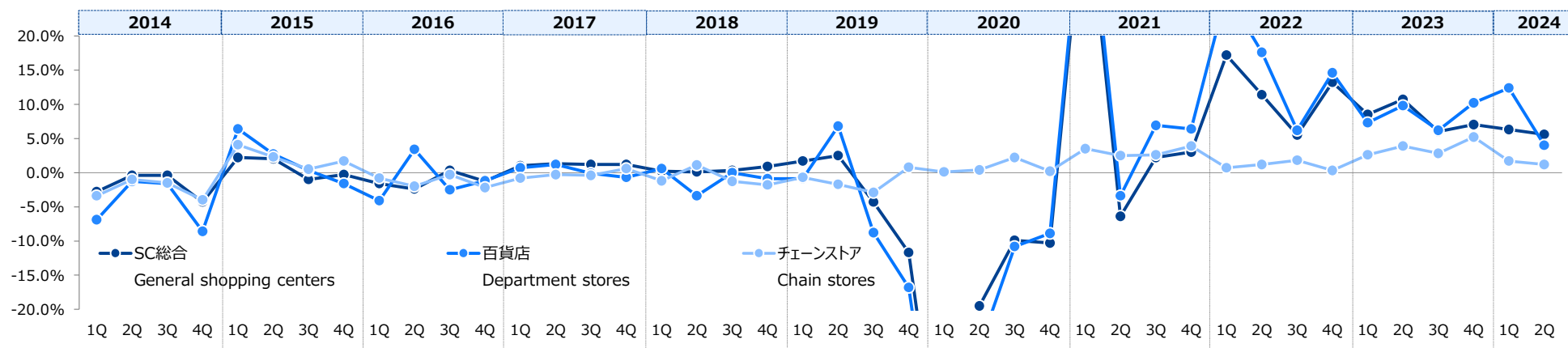
●引き続き「日本橋」「丸の内」「大手町」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する  
主要ビジネスエリアへの注目度が高い。

大規模な再開発事業が集積するエリアが多く、駅や道路などのインフラ整備による交通利便性や、職住遊が近接する高機能的複合開発による街の魅力から、引き続きこれらのエリアへの注目度が高い様子が窺える

森ビル株式会社「2024年 東京23区オフィスニーズに関する調査」より抜粋

### 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%

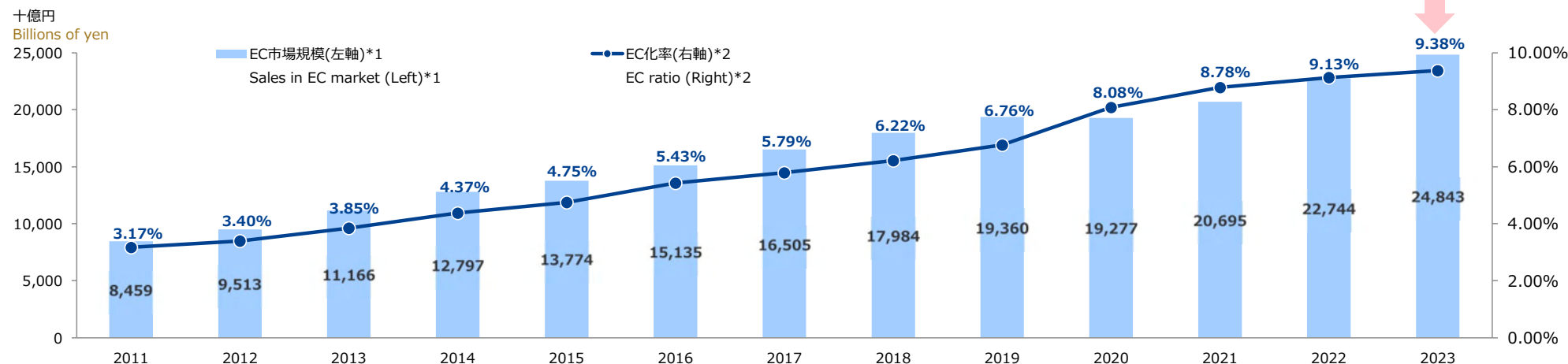
\* <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

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)



世界のEC化率 **19.4%**  
Global EC rate 19.4%

資料：経済産業省

Source: METI

\*1：EC市場規模には物販系分野、サービス系分野、デジタル系分野を含む

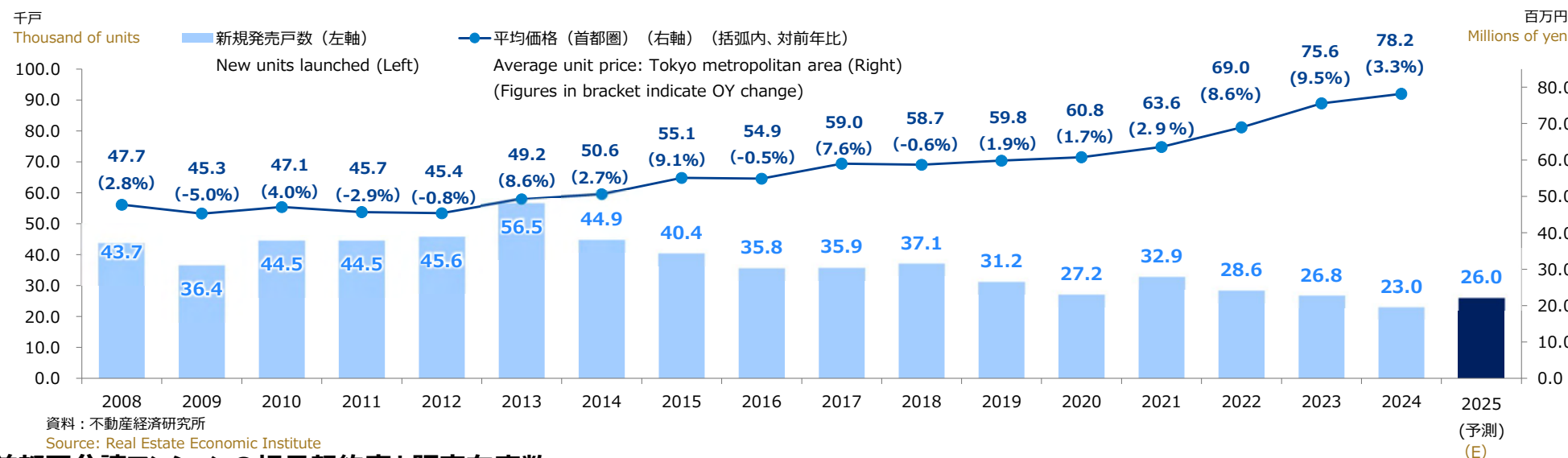
\*2：EC化率データの対象は物販系分野のみ

\*1 Scope of e-commerce market includes online ordering, services and digital

\*2 Data on shift to e-commerce is for online ordering only

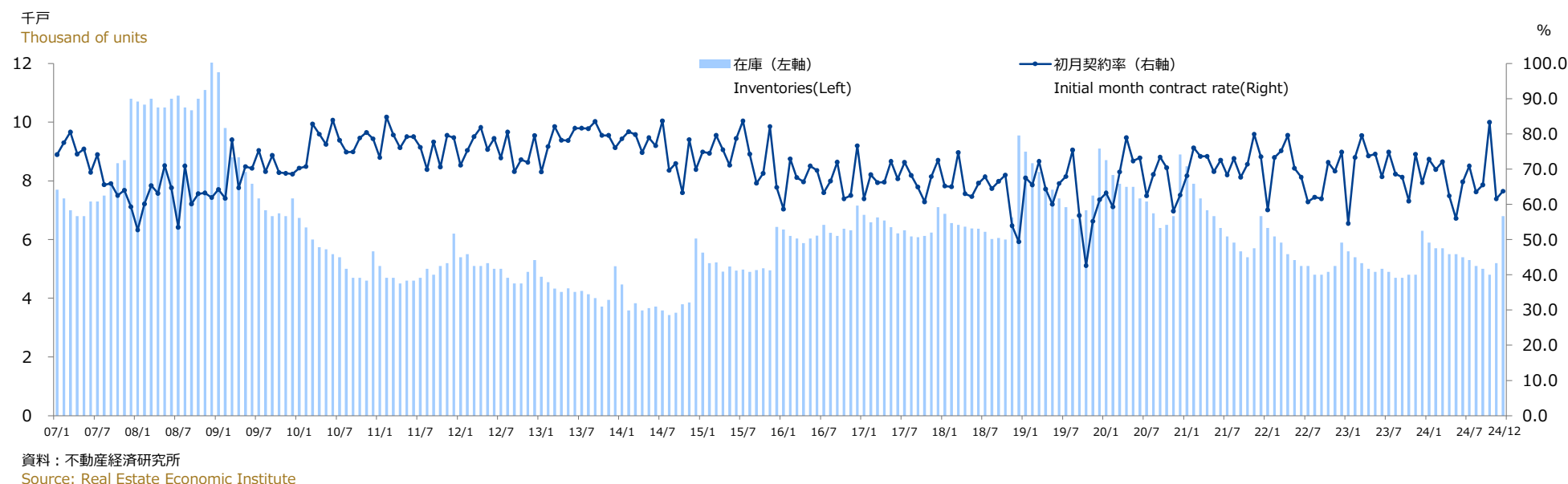
### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

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



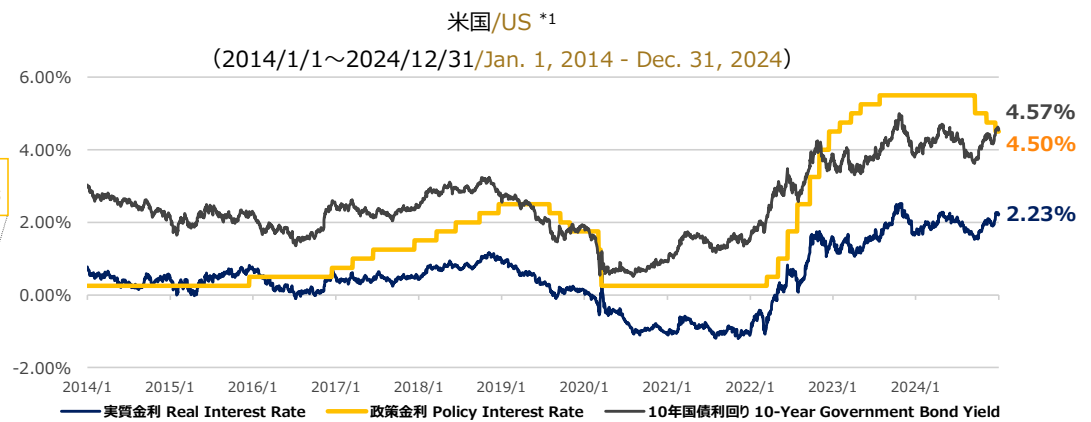
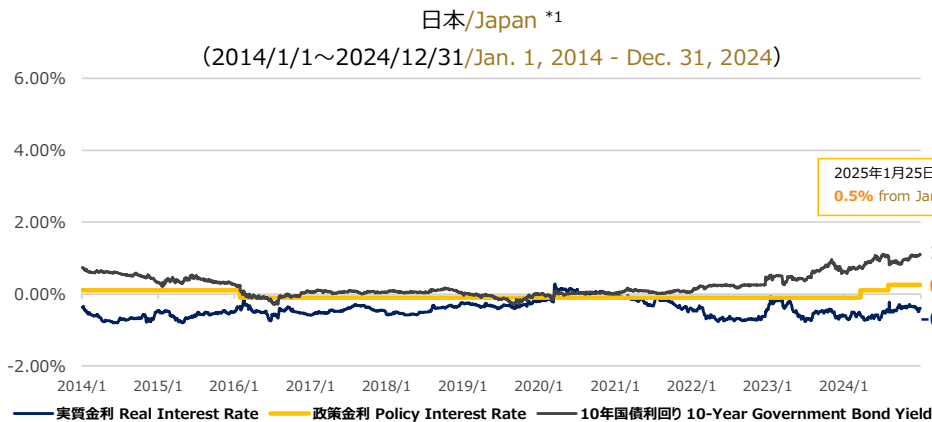
### 首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

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



### 金利の推移(日本・米国)

#### Interest Rate Trends (Japan & US)



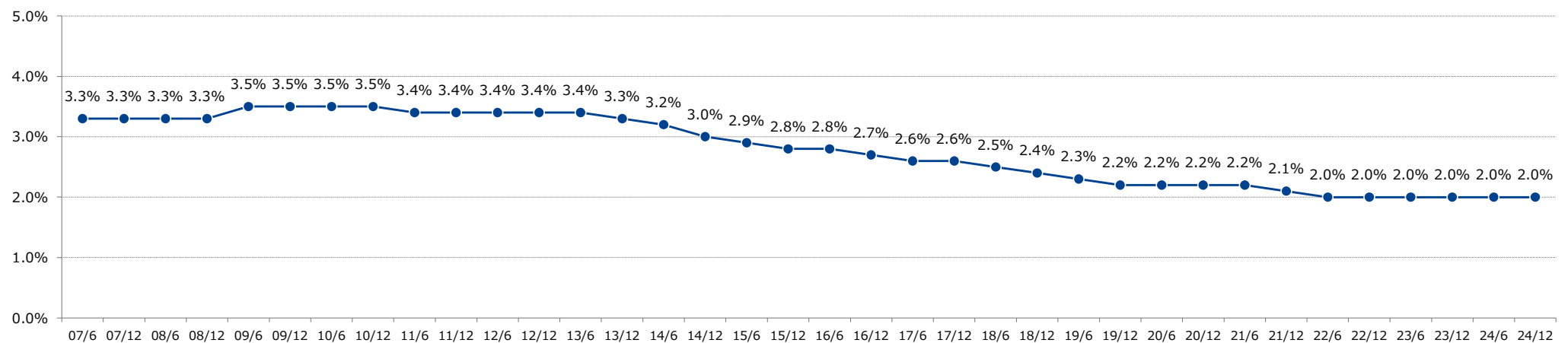
\*1 実質金利は10年物価連動債利回りを使用/The real interest rate is based on the 10-year inflation-linked bond yield.

資料：Bloomberg掲載データより当社作成

Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.

### 東京の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 Tokyo Prime Locations



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

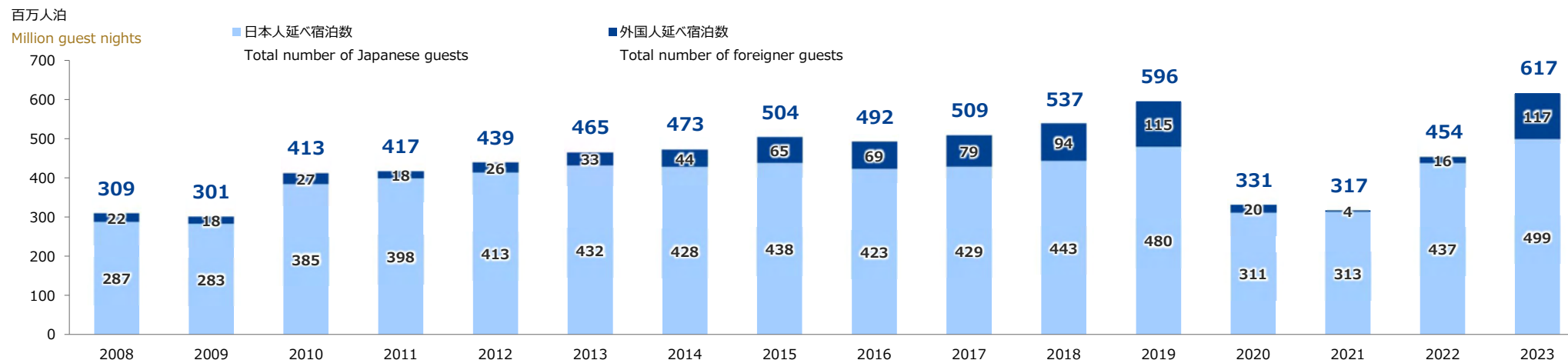
Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 m<sup>2</sup> or more and 1,600 m<sup>2</sup> or more, respectively.  
Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region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

資料：日本不動産研究所

Source: Survey by 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)

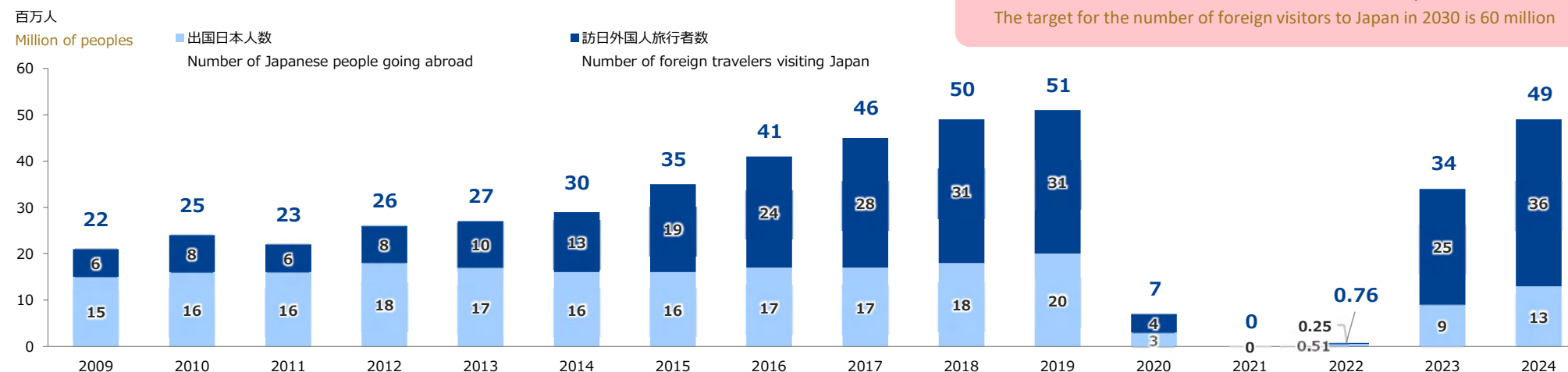


資料：観光庁

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)



2030年における訪日外国人数の目標は6,000万人

The target for the number of foreign visitors to Japan in 2030 is 60 million

資料：日本政府観光局

Source: Japan National Tourism Organization