

# 海外事業の飛躍的な成長

## 市場環境

### 欧米市場

#### リスク

- リモートワークなど働き方の変化に伴う、オフィス・住宅に対するニーズの変化
- 建築費を含むインフレの進展と、金融引き締めによる金利上昇リスク

#### 機会

- リアルな場へのニーズの変化に伴う、好立地、高品質物件の選好
- 環境性能の高いオフィス物件に対する需要の増加
- ライフサイエンス業界の成長に伴うラボオフィス需要の増加

### アジア市場

#### リスク

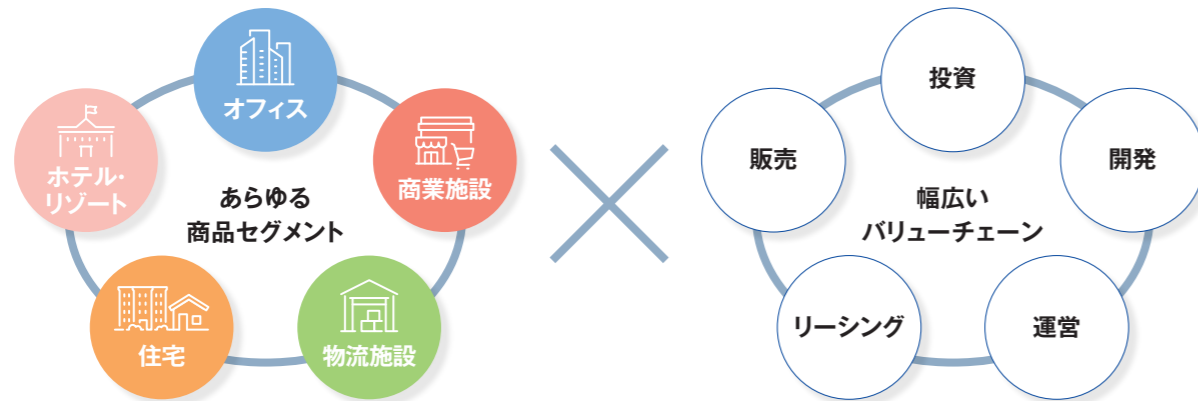
- Eコマースの伸長に伴う、リアル商業施設に対するニーズの変化
- 米中間の緊張関係による地政学リスク
- 中国ゼロコロナ政策など各エリアの新型コロナウイルス対策・規制による経済停滞リスク

#### 機会

- 「体験型」「コト消費」等、リアル商業施設ならではのニーズ拡大
- 経済成長、中間層・個人消費の拡大、都市化の進展などによる、底堅い個人需要

## 競争優位性

「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」



### 50年以上の海外事業の歴史

三井不動産アメリカ  
(1973年米国三井不動産設立) **40年以上**

英国三井不動産  
(1990年設立) **30年以上**

三井不動産アジア  
(1972年合弁会社TID社設立) **50年以上**

### 優秀な現地社員の採用・登用によるローカル化の推進

海外事業に係る連結従業員  
(単体、現地法人および運営会社等)

現地採用社員比率 **約9割**

現地法人における管理職

現地採用社員比率 **約5割**

## 事業戦略

- 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の機会の獲得
- 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

### エリア戦略

#### 欧米

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



#### アジア

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



### 海外パートナー戦略

- 各地域で、約**60**社のパートナーと事業を推進

#### 主なパートナー企業

米国	Related Tishman Speyer, Hines	タイ	Ananda
英国	Stanhope, EDGE Technologies	中国	緑城集団
シンガポール	Hong Leong Group	台湾	国泰建設

## 海外拠点と事業展開エリア

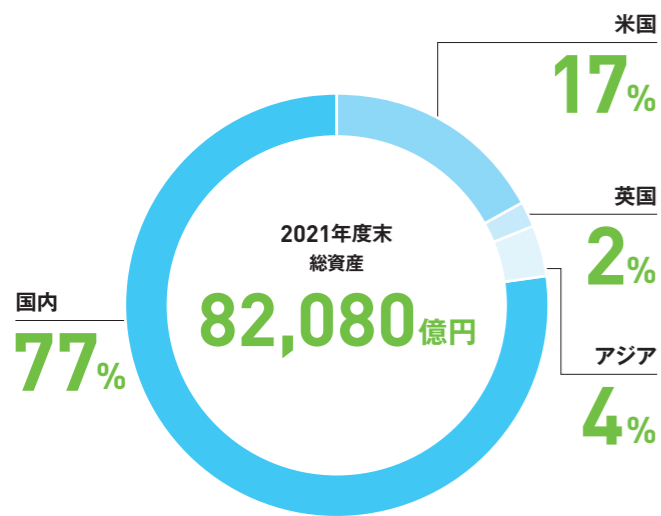


## 今後の開発パイプライン

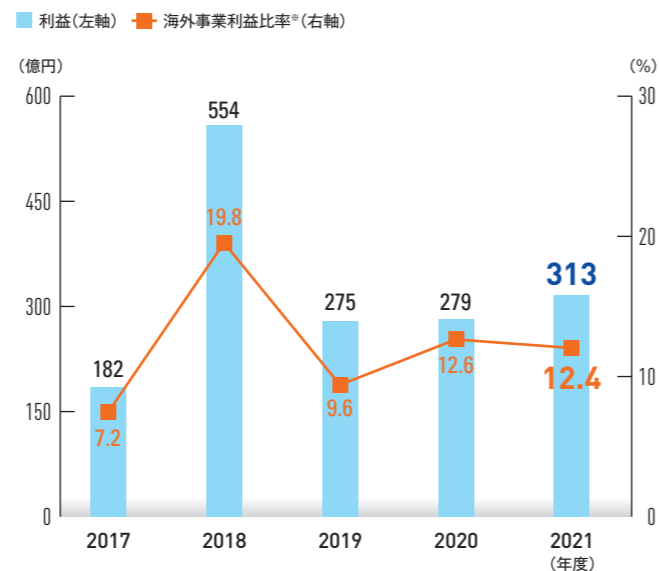


## 海外におけるポートフォリオ

### 当社グループ資産のエリア別内訳



### 当社グループ全体に占める海外事業利益の推移



※ 海外事業利益合計[a] = (連結営業利益 + 海外持分法換算営業利益[b]) × 100  
 [a] 海外事業営業利益と海外持分法換算営業利益の合計。  
 [b] 海外所在持分法適用会社営業利益または営業利益相当額に当社持分割合を乗じた額と海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益(不動産分譲を目的としたもの)との合計。営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮し簡便的に算出。



(2022年6月末時点)