

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、政策金利の高止まり

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
- 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
- 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

アジア市場

リスク

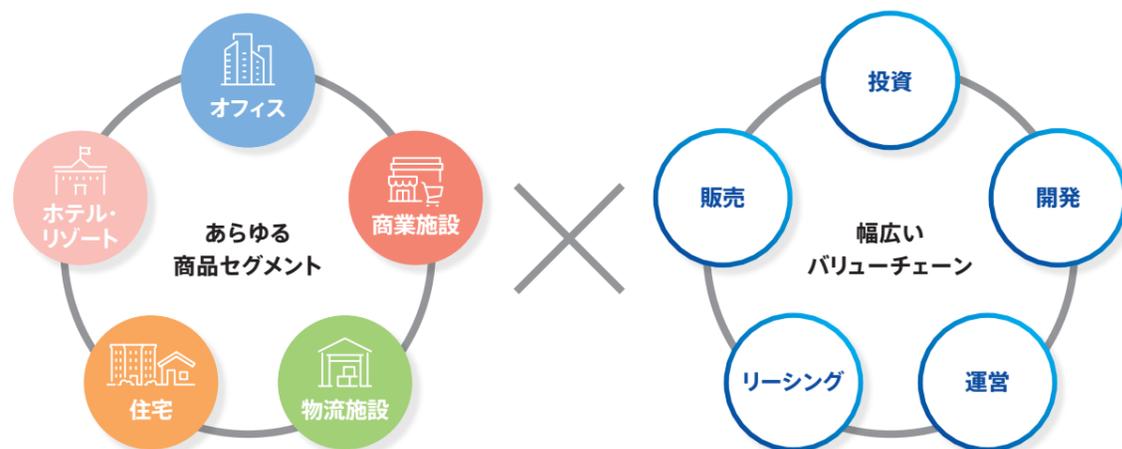
- Eコマースの伸長に伴う、リアル商業施設に対するニーズの変化
- 米中関係および両岸の緊張等による地政学リスク

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、各アセットの事業機会の増加

競争優位性

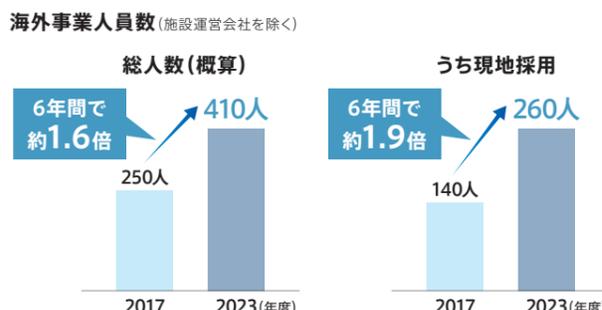
- 「あらゆる商品セグメント」「幅広いバリューチェーン」「街づくり型事業の開発力」



- 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)	約 50 年
英国三井不動産 (1990年設立)	約 30 年
三井不動産アジア (1972年合弁会社TID社設立)	約 50 年

- 優秀な現地社員の採用・登用によるローカル化の推進



事業戦略

- 海外事業の深化と進化

グループ長期経営方針「& INNOVATION 2030」第1の道「海外事業の深化と進化」をご覧ください。 **P.046**

- 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

- 拠点都市

New York, San Francisco, Los Angeles, Dallas, Honolulu, London

- 海外パートナー戦略

各地域で、約**65社**のパートナーと事業を推進

- 主なパートナー企業

[欧米] 米国 Related, Tishman Speyer, Hines
英国 Stanhope, EDGE Technologies

[アジア]

個人消費が拡大し、都市化が進行しているアジア市場の成長を取り込み、分譲住宅・商業施設・オフィスを中心に展開

- 拠点都市

Shanghai, Taipei, Bangkok, Bengaluru, Kuala Lumpur, Singapore, Sydney

[アジア] シンガポール Hong Leong Group
台湾 国泰建設

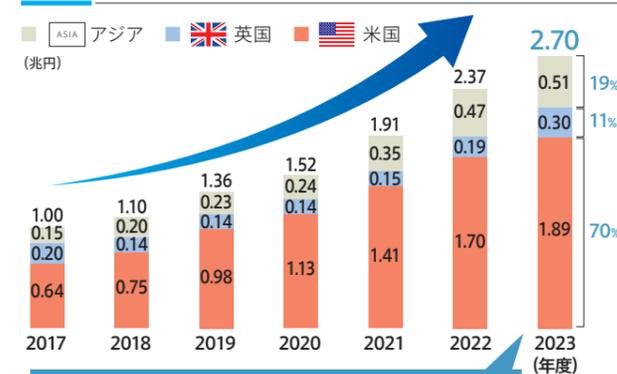
業績推移・収益の基盤

海外事業利益※の成長



※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。

海外資産残高の成長



6年間で約**2.7倍**(うち米国約**3.0倍**)

2024年6月末時点稼働物件数

	[欧米]	[アジア]
オフィス	16 物件	1 物件
商業	—	8 物件
賃貸住宅	14 物件	—
ホテル・SA・物流	2 物件	9 物件

今後の開発パイプライン※

(2024年6月末時点)

	[欧米]	[アジア]
オフィス	+9 物件	+2 物件
商業	—	+5 物件
賃貸住宅	+21 物件	+1 物件
ホテル・SA・物流	+4 物件	+5 物件
分譲住宅	+約400 戸	+約16,000 戸

※ 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