

海外事業の飛躍的な成長

市場環境

[欧米市場]

リスク

- 建築費を含むインフレの進展と、政策金利の高止まり
- 関税などの政策動向の不透明感に伴う、金融・不動産マーケットの不安定化

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取り込み
- 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

[APAC市場]

リスク

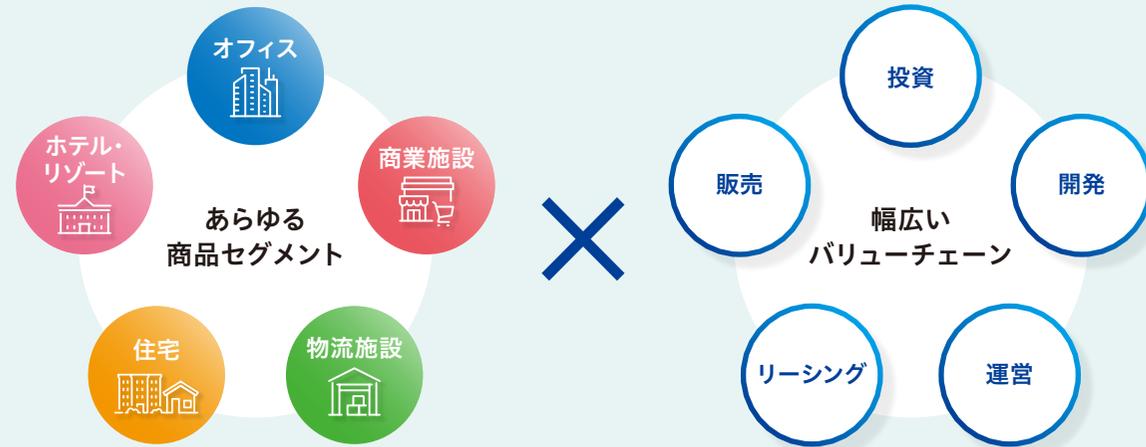
- Eコマースの伸長に伴う、リアル商業施設に対するニーズの変化
- 米中関係および両岸の緊張等による地政学リスク

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)

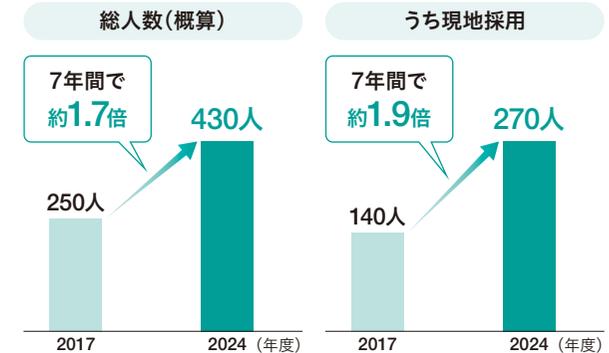
35年

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

海外事業人員数(施設運営会社を除く)



海外事業の飛躍的な成長

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。

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

[APAC]

個人消費が拡大し、都市化が進行しているアジア市場など、成長エリアにおいて、分譲住宅・商業施設を中心に展開

■拠点都市

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

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

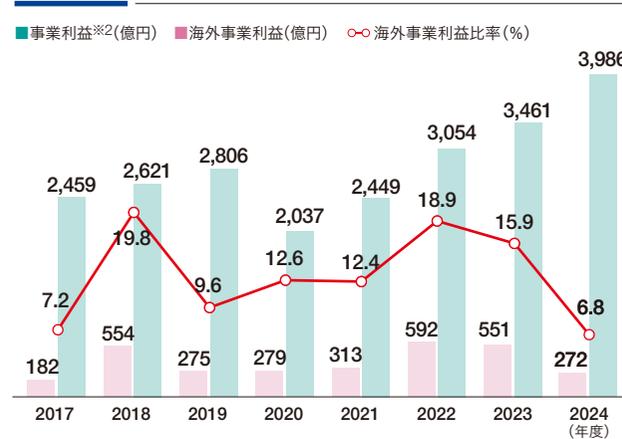
[APAC]

シンガポール Hong Leong Group

台湾 国泰建設

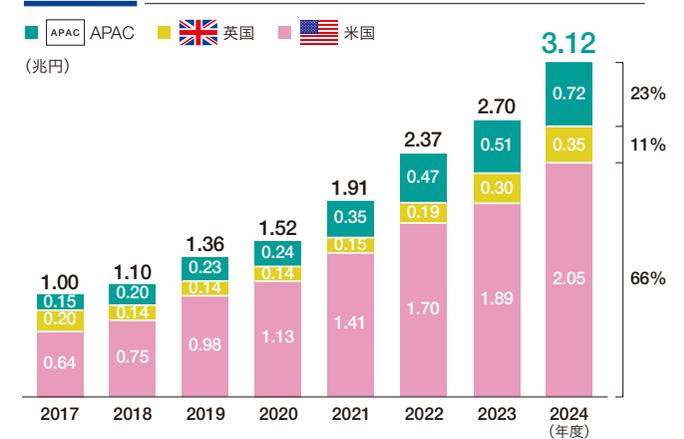
業績推移・収益の基盤

海外事業利益^{※1}の推移



※1 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。
 ※2 2022年度以前は営業利益の数字を記載

海外資産残高の推移



2025年3月末時点稼働物件数

	[欧米]	[APAC]
オフィス	16物件	1物件
商業	—	10物件
賃貸住宅	11物件	1物件
ホテル・SA・物流	3物件	10物件

今後の開発パイプライン[※] (2025年3月末時点)

	[欧米]	[APAC]
オフィス	+9物件	+2物件
商業	—	+2物件
賃貸住宅	+22物件	—
ホテル・SA・物流	+3物件	+4物件
分譲住宅	+約400戸	+約17,000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