

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 ²	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 ²	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	三井ショッピングパーク 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*3 (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 ²	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 Delivered Condominiums 3,280戸 3,280 units	引渡戸数 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 Delivered Detached Housing 420戸 420 units		三井ホーム 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 OKURA	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	✓ 2025年のオフィス供給増加 ✓ 建築費、運営管理費等のコスト増加	✓ 人的資本経営への意識の高まり ✓ 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 ✓ ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化 ✓ 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	✓ テナント約3,000社^{*1}との中長期リレーション ✓ ワークスタイリング会員数：約32万人^{*2} 拠点数：全国580^{*2} (WORK STYLING118拠点、STATION BOOTH/DESKとの提携462拠点) ✓ 競争力の高い物件ポートフォリオ（立地・商品性能等） ^{*1} 2024年3月末時点 ^{*2} 2025年1月末時点
商業施設	✓ 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 ✓ EC市場の伸長によるリアル施設売上の影響懸念	✓ リアルとデジタルを使い分ける消費行動の定着 ✓ インバウンド需要の再拡大	✓ 商業テナント：約2,500社^{*3}、店舗数：約10,300店^{*3} ✓ 三井ショッピングパーク会員：約1,400万人^{*4} ✓ 「MSPアプリ」や「& 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 ^{*3} 2024年10月1日時点 ^{*4} 2024年4月1日時点
物流施設 データセンター	✓ 新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化 ✓ 新規物件の大量供給によるリーシング競争の過熱	✓ 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 ✓ 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	✓ 国内外76物件^{*5}に及ぶ先進的物流施設の開発実績 ✓ 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^{*6}、商業テナント：約2,500社^{*7}等） ✓ DXを活用した物流ソリューション提案力 ^{*5} 2025年1月末時点 ^{*6} 2024年3月末時点 ^{*7} 2024年10月1日時点
すまい (国内住宅分譲)	✓ 金利上昇・景況感の悪化等による住宅関連需要の減退 ✓ 人口減少による国内住宅関連市場の縮小	✓ 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 ✓ 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 ✓ 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 ✓ 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	✓ マンション分譲戸数：約24万戸^{*8} ✓ 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 ^{*8} 2024年3月末時点
ホテル・リゾート	✓ インバウンド急回復によるオーバーツーリズムの発生 ✓ 各種物価・水光熱費の高騰に起因する運営コストの増加	✓ 日本の観光資源に対する国内外からの高い評価 ✓ 訪日外国人数の急回復および更なる増加への期待	✓ 三井ガーデンホテル会員：約103万人^{*9} ✓ 直営客室数：約13,400室^{*9}(国内外) ✓ 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 ^{*9} 2024年12月末時点
グローバル (欧米)	✓ 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	✓ 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	✓ 「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」
グローバル (アジア)	✓ 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 ✓ 米中関係および兩岸の緊張等による地政学リスク	✓ 「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	✓ 50年以上の海外事業の歴史 ✓ 優秀な現地社員の採用・登用によるローカル化の推進

賃貸	分譲	マネジメント	施設営業
○	○	○	

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 ²	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

・旭化成(株)
・アステラス製薬(株)
・EY Japan(株)
・三井化学(株)
・KDDI(株)
・(株)大和証券グループ本社
・中外製薬(株)
・東レ(株)
・(株)NTTデータ
・(株)博報堂
・BofA証券(株)
・(株)日立製作所
・(株)ファーストリテイリング
・ダイキン工業(株)
・富士フイルム(株)
・(株)三井住友銀行 等

Main Tenant companies

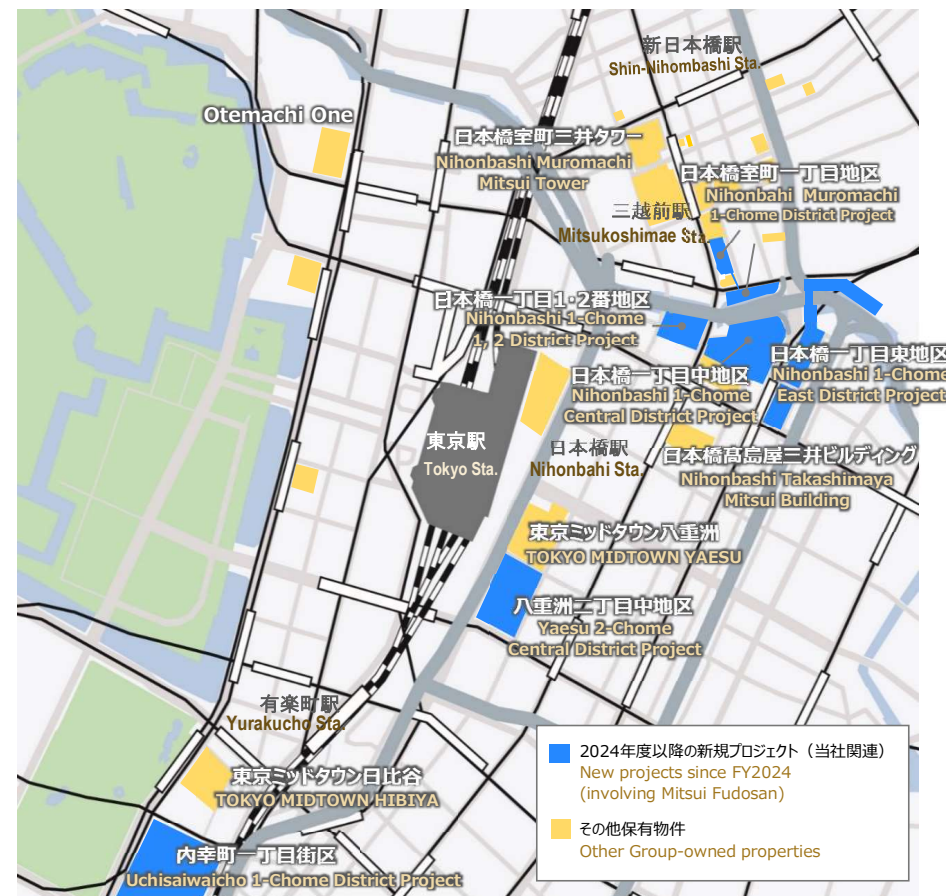
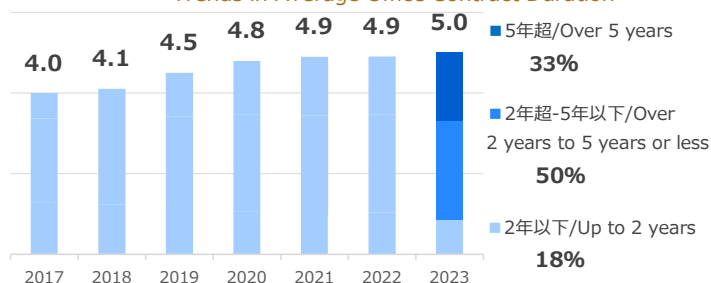
Asahi Kasei Corp.
Astellas Pharma Inc.
EY Japan Co., Ltd.
Mitsui Chemicals, Inc.
KDDI CORPORATION
Daiwa Securities Group Inc.
CHUGAI PHARMACEUTICAL CO., LTD.
Toray Industries, Inc.
NTT DATA Corporation
Hakuhodo Incorporated
BofA Securities Japan Co., Ltd.
Hitachi, Ltd.
FAST RETAILING CO., LTD.
DAIKIN INDUSTRIES, LTD.
FUJIFILM Corporation
Sumitomo Mitsui Banking Corporation etc.

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

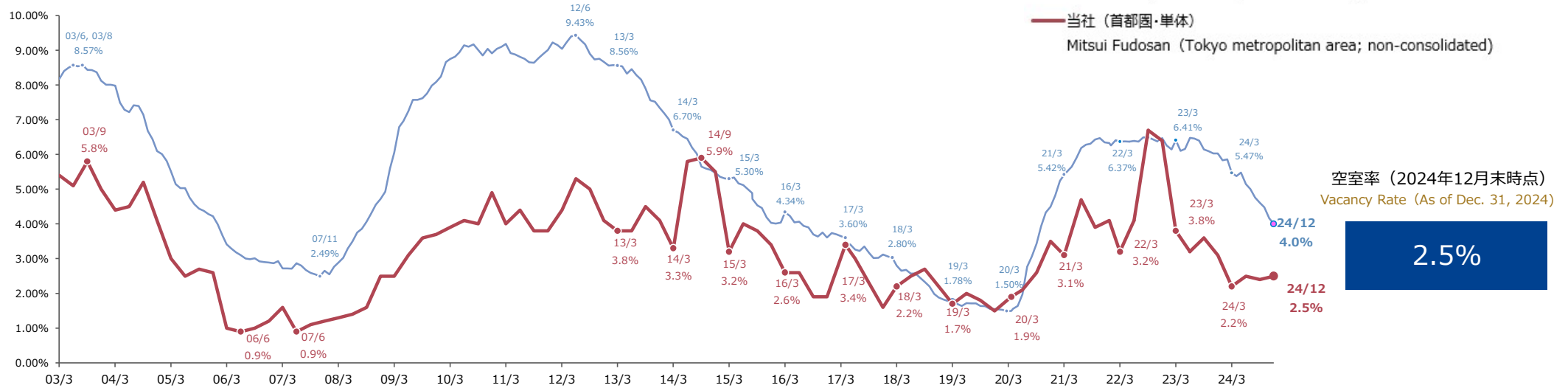
5.0年
5.0 years

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 ²
2025	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋本町M-SQUARE Nihonbashihoncho M-SQUARE	約 ≈ 14,205 m ²
	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE	約 ≈ - m ²
	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 ²

*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 ²
	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 ²
	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 ²
	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 ²
	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 ²
	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 ²
	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 ²
	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 ²
	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 ²
	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 ²
	米国、ボストン Boston, U.S.	Innovation Square Phase III	約 ≈ 38,000 m ²
	米国、シアトル Seattle, U.S.	The NET	約 ≈ - m ²
	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	Brannan Square	約 ≈ 112,000 m ²
	英国、ロンドン London, UK	South Molton Triangle	約 ≈ 24,000 m ²
	豪州、シドニー Sydney, Australia	55 Pitt Street	約 ≈ 70,000 m ²

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

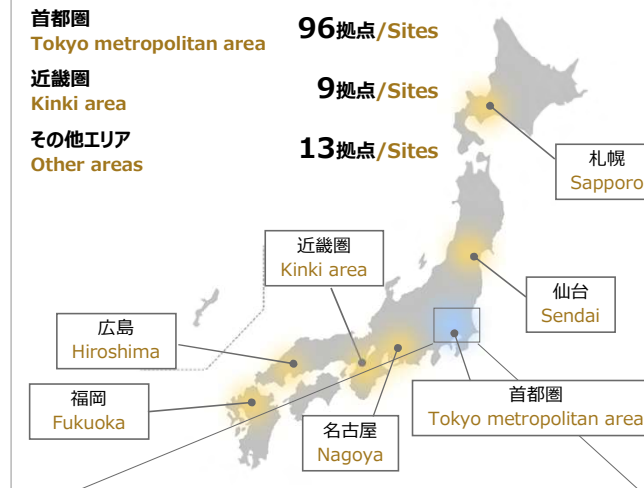
Services for Realizing New Working Styles: Corporate Shared Offices "WORK STYLING"



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

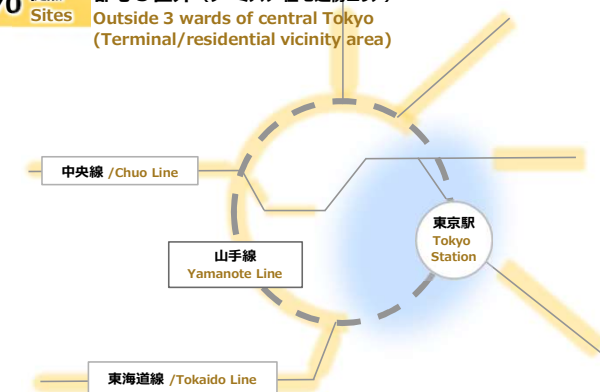


首都圏*2の拠点/Sites in Tokyo metropolitan area*2

*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



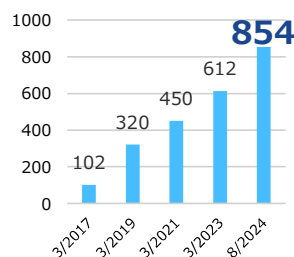
● コミュニティの構築 / Building Communities

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 km²

(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

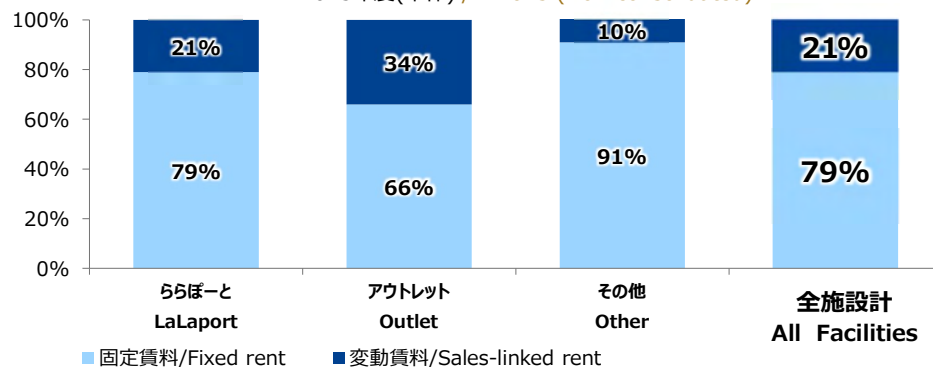
Approx. 2,500

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

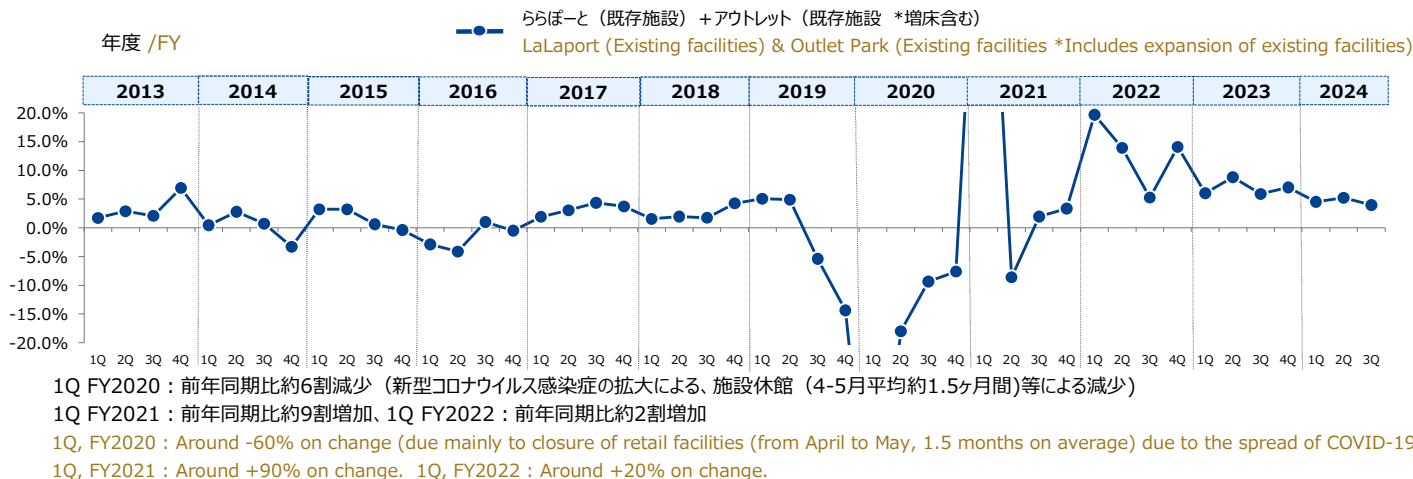
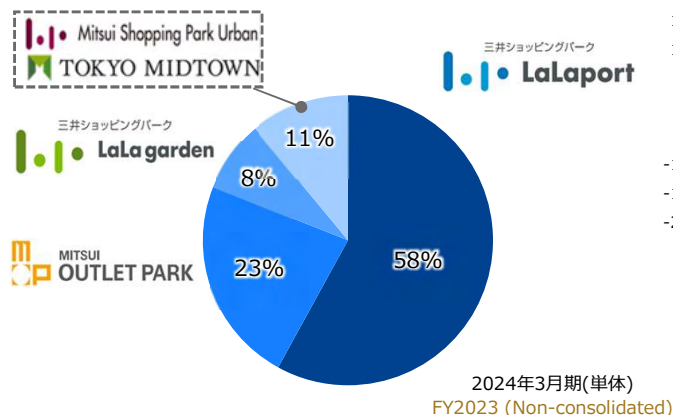
固定賃料と変動賃料比率/Ratio of Fixed & Sales-Linked Rent by Category
2023年度(単体) /FY2023 (Non-consolidated)

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 ²
	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 ²
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	ららぽーと台湾南港 LaLaport NANGANG	約 70,000 m ²
2025	愛知県安城市 Anjo, Aichi	ららぽーと安城 LaLaport ANJO	約 60,300 m ²
	埼玉県川口市 Kawaguchi, Saitama	ららテラス川口 LaLa Terrace Kawaguchi	約 21,500 m ²
	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 ²
	東京都足立区 Adachi-ku, Tokyo	ららテラス 北綾瀬 LaLaTerrace KITAAYASE	約 16,400 m ²
	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 ²) *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 ²
	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 ²
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 ²)
	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 ²)
	台湾、高雄市 Kaohsiung City, Taiwan	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	約 70,000 m ²

*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ム」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 ²	

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	総延床面積 Total Floor Space
計18物件 Total 18 properties	約210万㎡ Approx. 2.1million m ²



* 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)

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

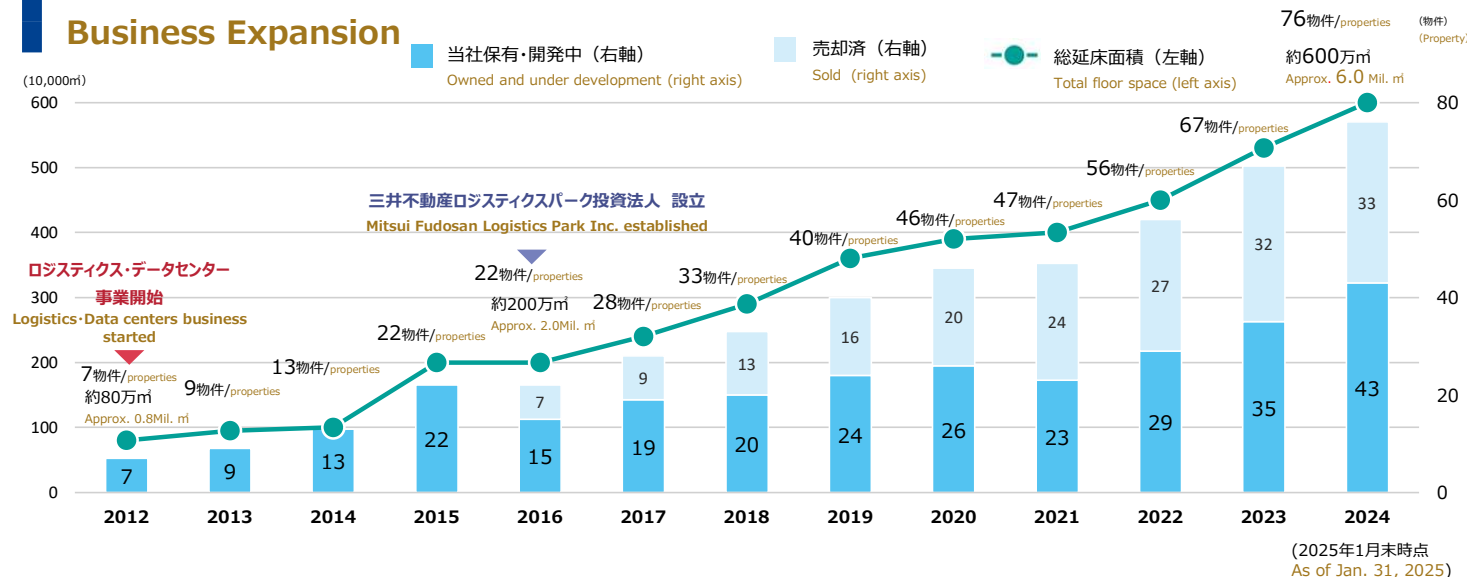
海外
Overseas

7 物件*1
7 properties*1

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

海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名*2 Project Name*2	延床面積*2 Total Floor Space*2
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
	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFIP 海老名 MFIP EBINA	約 40,000 m
	埼玉県北葛飾郡 Kitakatsushika, Saitama	MFLP杉戸 MFLP SUGITO	約 11,900 m
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	MFLP船橋南海神 MFLP FUNABASHI MINAMIKAIJIN	約 20,600 m
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡 I MFLP KYOTOYAWATA I	約 81,400 m
	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
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡 II MFLP KYOTOYAWATA II	約 166,800 m
	米国、アーヴァイン Irvine, U.S.	Great Park Parcel 1	約 55,300 m
	英国、コベントリー Coventry, UK	Wilson's Lane	約 50,000 m

*1 非開示物件を含みます。

*1 Includes undisclosed properties.

*2 竣工年度および延床面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

*2 FY completed and total floor space may change in the future.

Some project names are tentative.

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

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

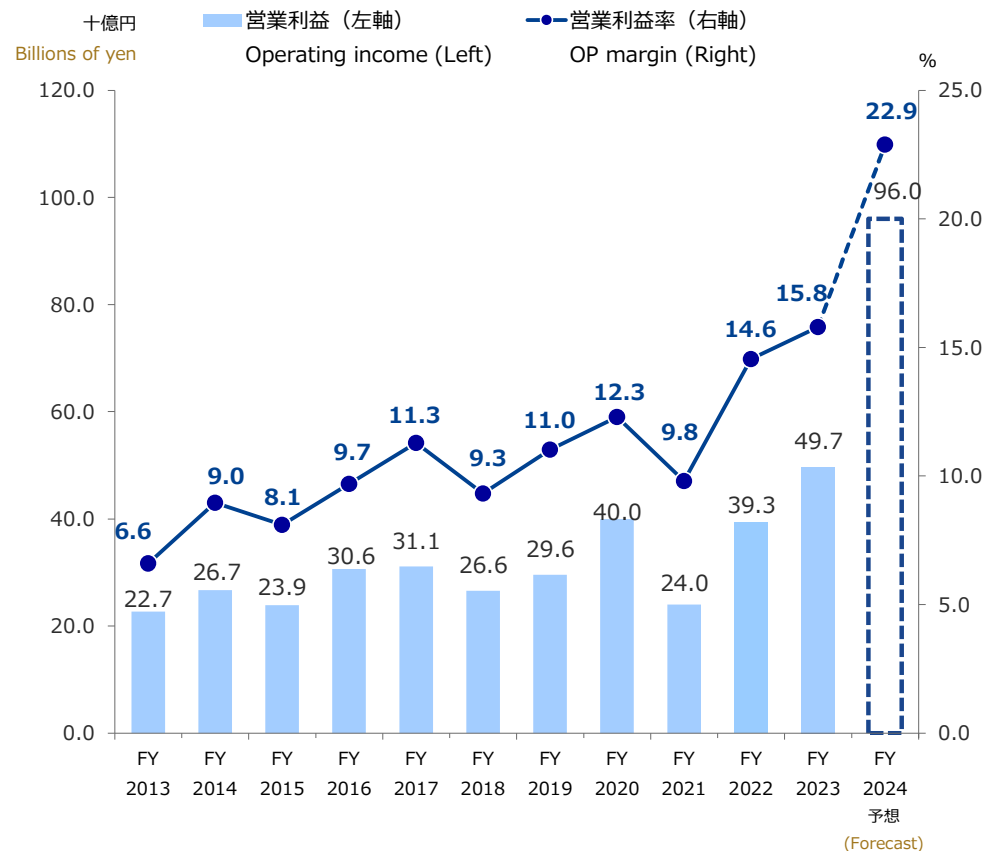
100% 達成
100% Completed

(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 –

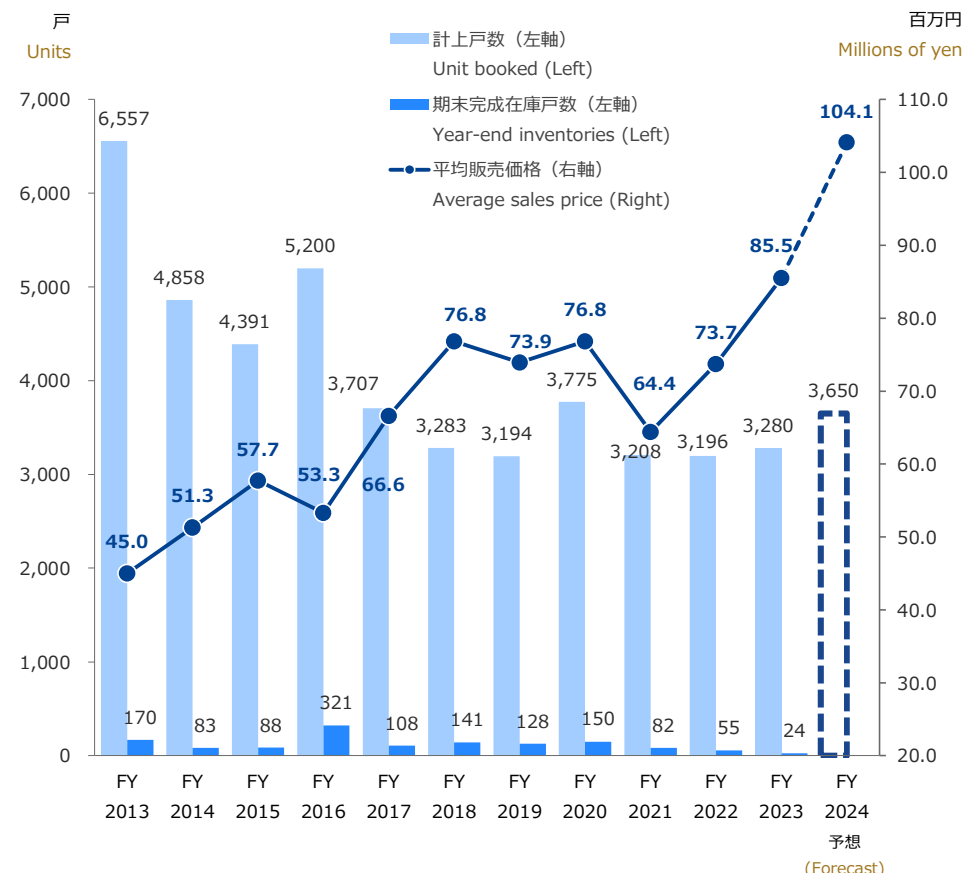
Operating Income and Operating Margin



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

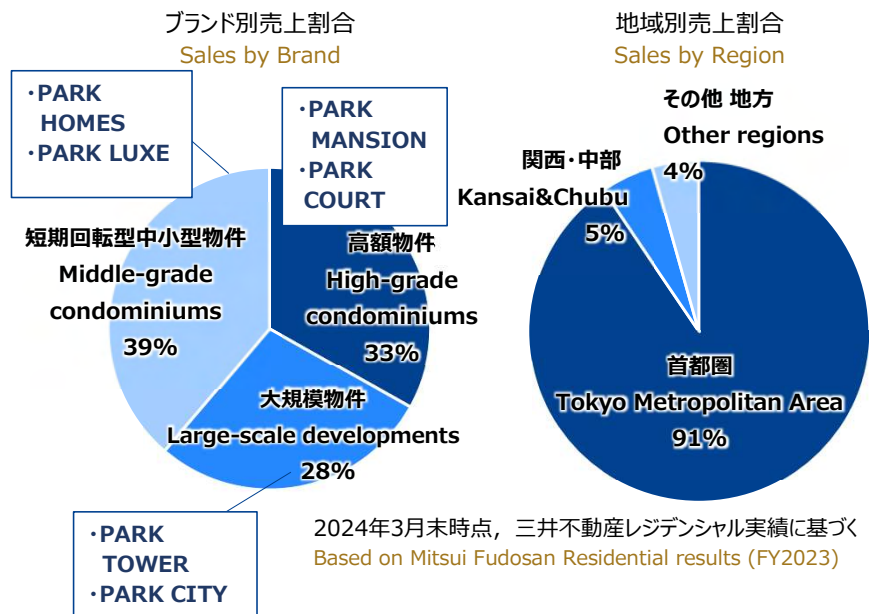
Units booked, Year-End Inventories, and Average Sales Price



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

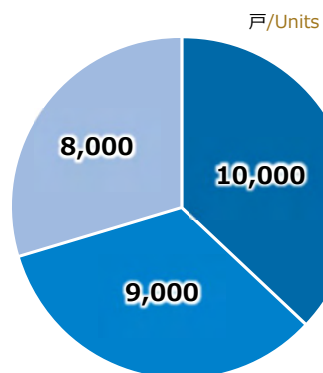
An Abundant Land Bank

約27,000戸^{*1}
Approx. 27,000 units^{*1}

^{*1} 計画段階の再開発事業を含む

^{*1} Incl. redevelopment project in the planning phase

- 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 ^{*2} Major FY to be Reported ^{*2}	所在 Location	プロジェクト名 ^{*2} Project Name ^{*2}	総販売戸数 ^{*2*3} Total No. of Units Sold ^{*2*3}
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 Tsukushima 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

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

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

^{*3} シェア勘案前 / The total number of units is before taking into account the Company's share.

^{*4} 地権者住戸等を含む総戸数 / Total number of units including units owned by landowners, etc.

投資家向け分譲等

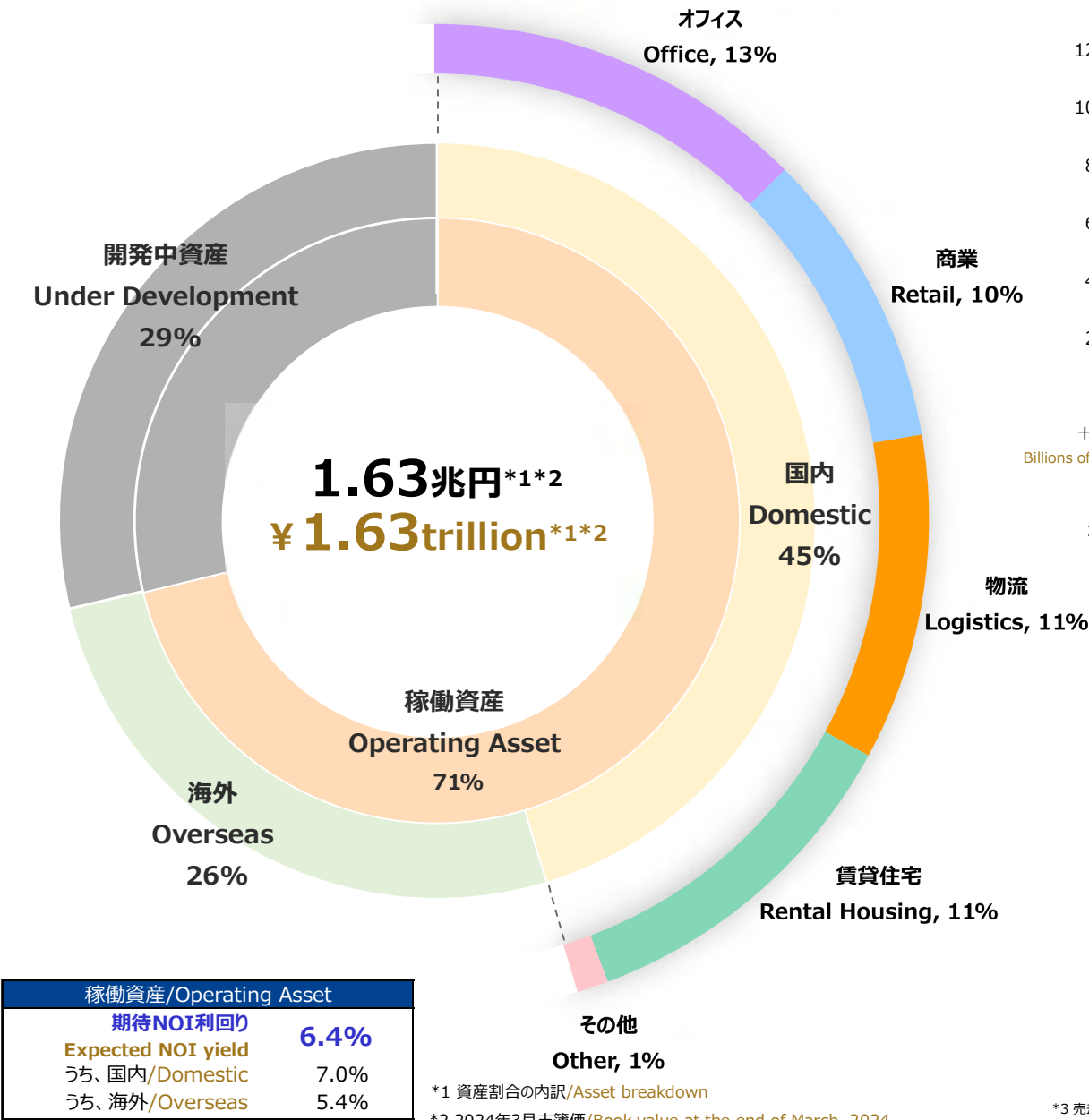
Property Sales to Investors, etc.

主要セグメント
Main segments

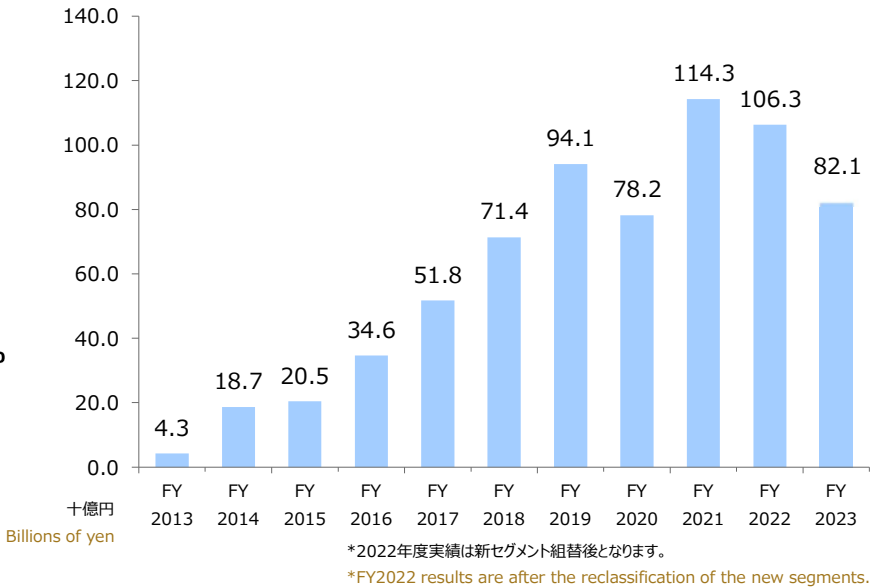
賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	施設営業 Facility Operations
	○		

3 事業状況
Business Situation

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*3 Yield*3
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%

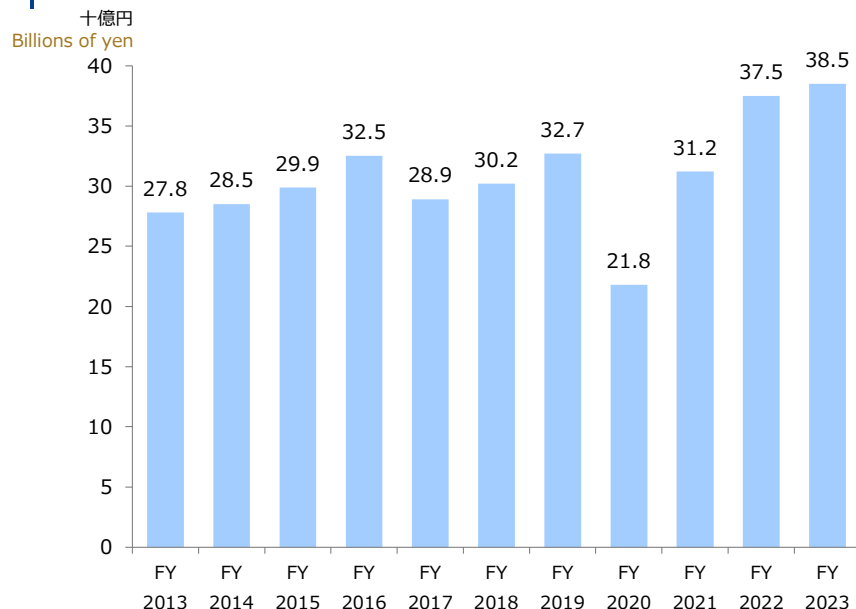
*3 売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載
*3 Describes the direct capitalization yield based on the appraisal value of the property, disclosed to the seller.

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

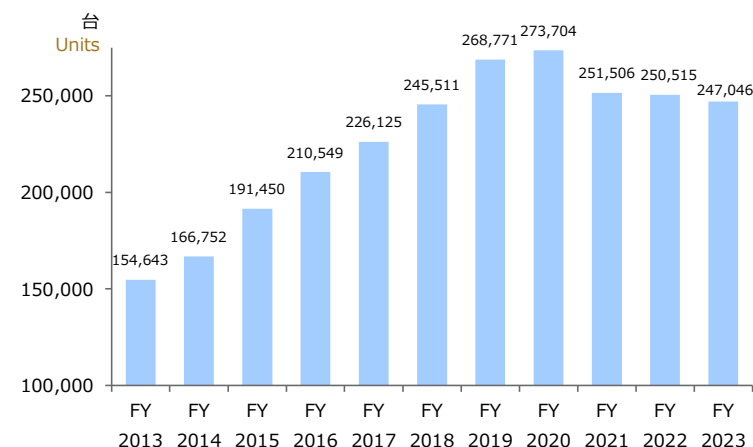
Managed Units

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 m²

(連結)

(Consolidated)

商業/Retail Facilities

貸付面積

Leased Floor Space

約2,677千㎡

Approx. 2,677 K m²

(連結)

(Consolidated)

住宅/Housing

マンション分譲戸数

Condominiums Units Sold

約24万戸^{*1}

Approx. 240 K units^{*1}

^{*1} 1984年以降、共同事業のシェア考慮前の数値

^{*1} Since 1984; does not take into account sharing businesses

マンション管理戸数

Condominiums Units Managed

約29万戸

Approx. 290 K units

長年の実績の中で培われたノウハウに加え、当社グループの総合力を活かしたマンション管理サービスを提供

Our condominium management service draws on the know-how we have accumulated through years of successful operations, and the collective strengths of the group as a whole.

賃貸住宅管理戸数

Leasing Housing Units Managed

約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

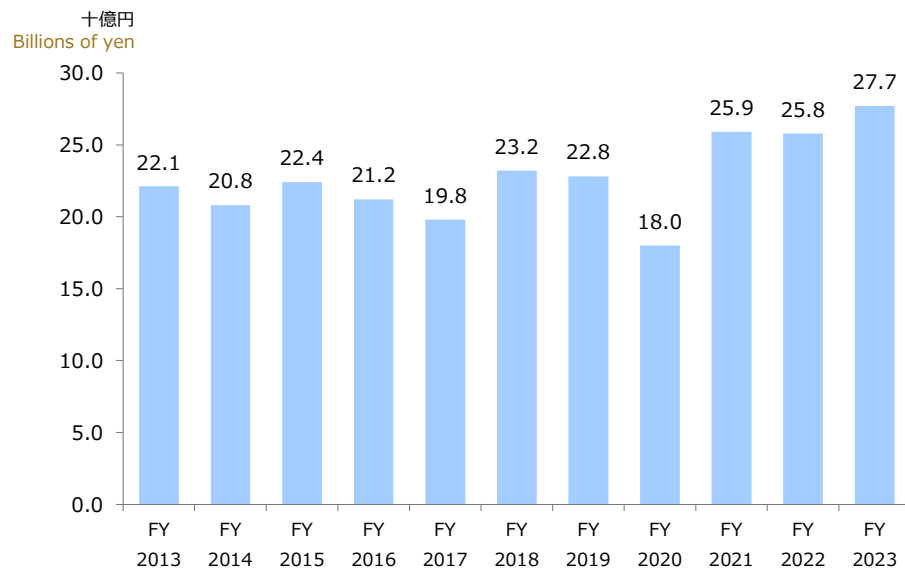
We provide rental condominium operation and brokerage services for building owners and tenants.

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.

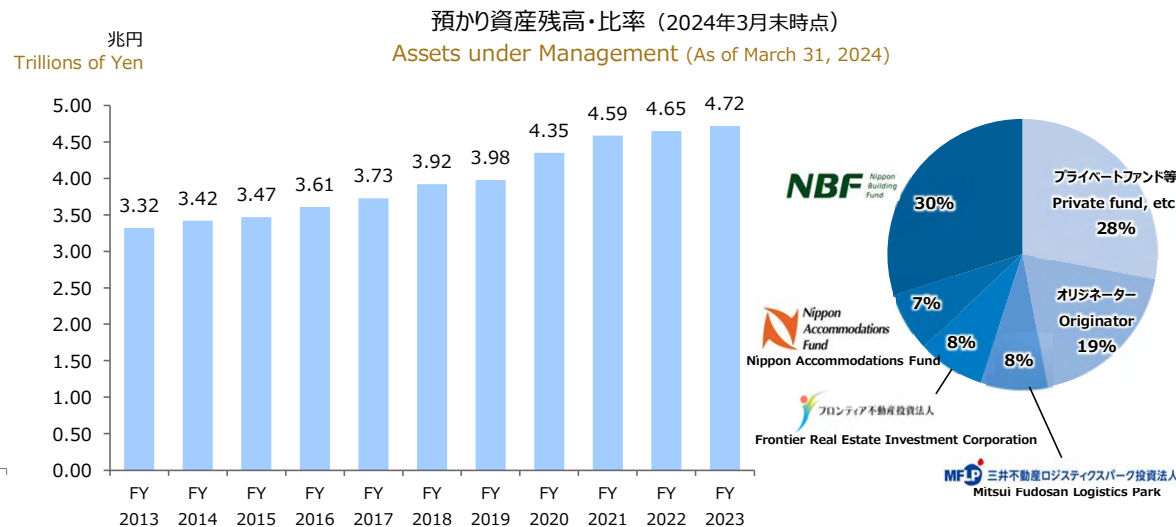
仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

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

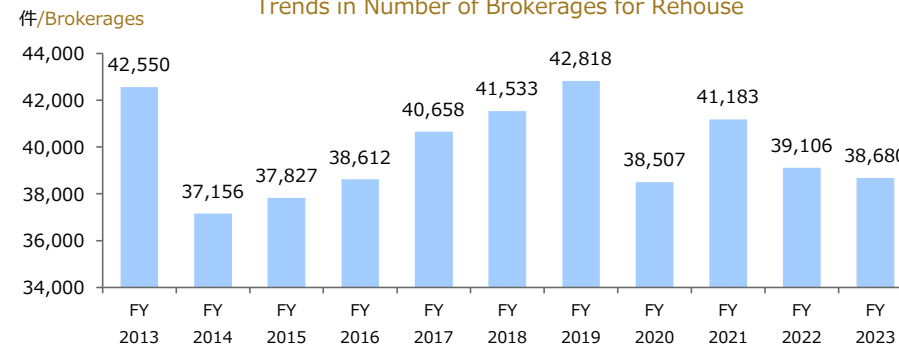
資料：(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信2024.5.24』

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

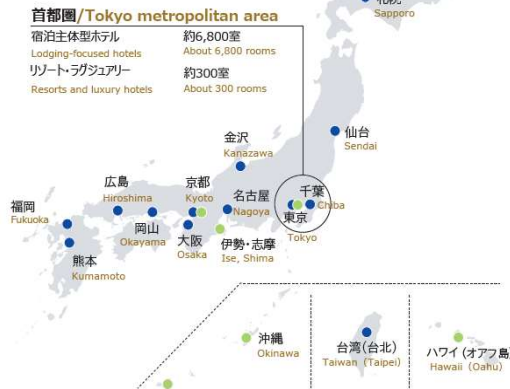
Business Strategies

- 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

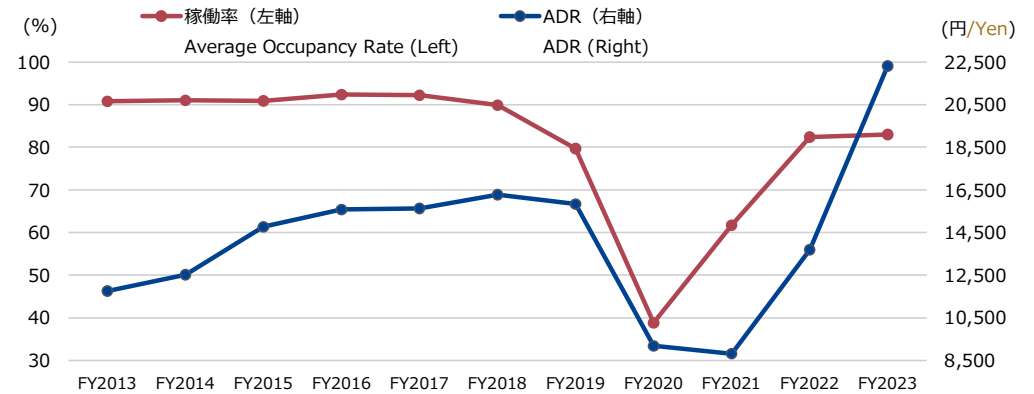
MICHELIN
2024

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

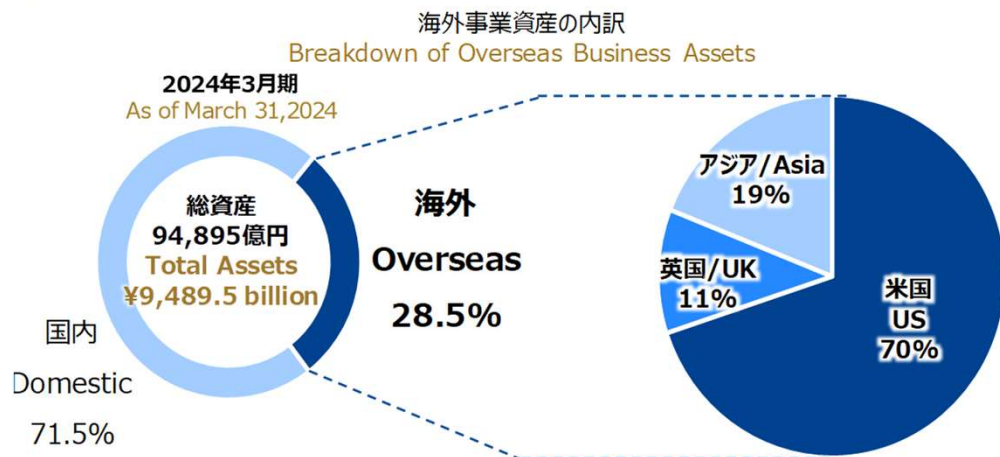
Growth strategy by area and product

- 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.



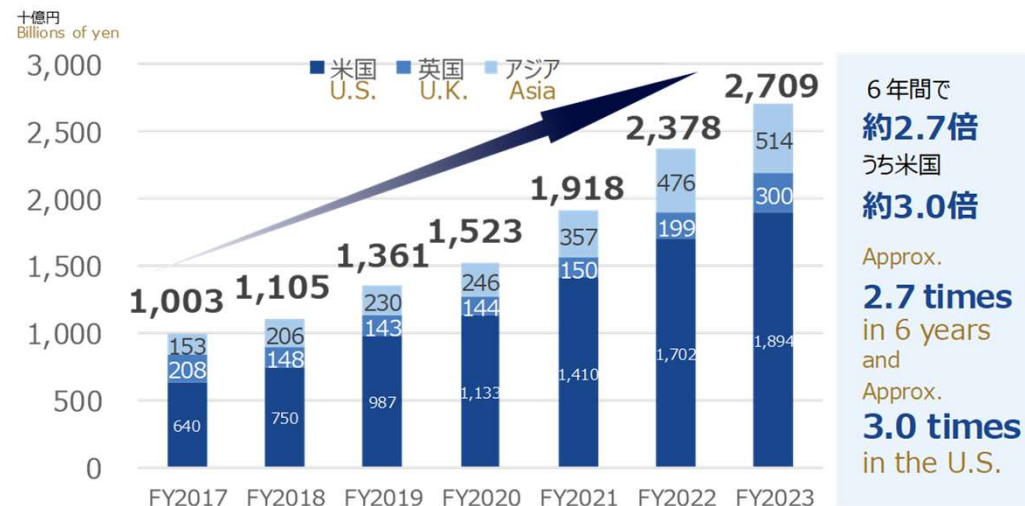
エリア別資産残高

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* ¹	用途 Use	所在 Location	プロジェクト名* Project Name* ¹	延床面積/総戸数* Total Floor Space or Units* ²
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 ²
	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 ²
		コベントリー Coventry	Wilson's Lane	約 50,000 m ²
	オフィス Office	ボストン Boston	Innovation Square Phase III	約 38,000 m ²
		シアトル Seattle	The NET	約 - m ²
		サンフランシスコ San Francisco	Brannan Square	約 112,000 m ²
		ロンドン London	South Molton Triangle	約 24,000 m ²
		ロンドン London	1-5 Earl Street	約 - m ²
	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

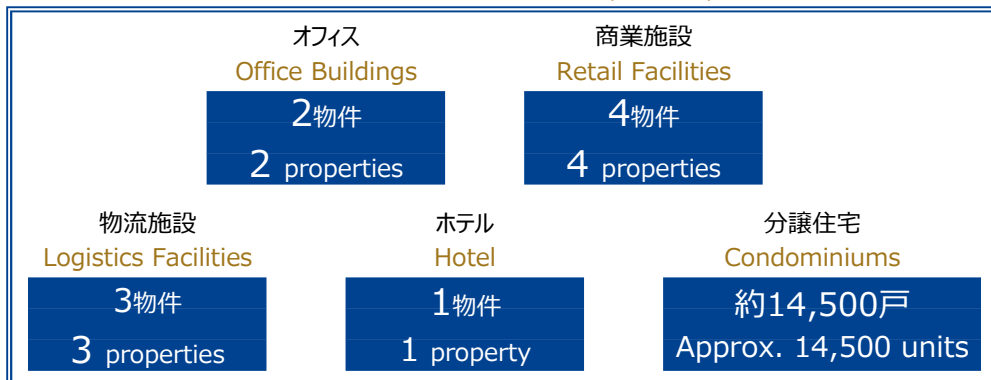
*2 The total number of units is before taking into account the Company's share.

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 ^{*1} Expected opening ^{*1}	用途 Use	所在地 Location		プロジェクト名 ^{*1} Project Name ^{*1}	面積/客室数/総戸数 ^{*1} Total Floor or Store Space/Rooms/Units ^{*1}	
2021-	物流 Logistics	タイ Thailand	チェンマイ県 Chachoengsao Province	Bangna 2 Logistics Park	延床 gross	約 ≈ 160,000 m ²
2023-	オフィス Office	インド India	ベンガルール Bangalore	RMZ Ecoworld 30	延床 gross	約 ≈ 426,400 m ²
	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 ²
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 ²
		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 ²
	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 ブキットビンタン 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 ²
		台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	店舗 Store	約 ≈ 70,000 m ²
		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
	ホテル Hotel	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City			
	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 ²

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
2025 ^{*2} 以降 2025 or later	分譲住宅 Condo miniums	シンガポール Singapore	Lentor Hills Road		約 ≈ 590 Units
		オーストラリア Australia	シドニー Sydney	Treehouse ほか3棟 Treehouse and 3 other buildings	約 ≈ 884 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

