

三井不動産の主なアセットクラス

Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes

| | ●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 | 貸付面積*2 Leased floor space*2 3,632千㎡ 3,632 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 | 貸付面積*2 Leased floor space*2 2,713千㎡ 2,713 K m ² | テナント企業数 (2025年4月1日時点) Tenant Companies (As of Apr. 1, 2025) 約2,500社 Approx. 2,500 | ミツウツボグループ Lalaport MITSUI OUTLET PARK Mitsui Shopping Park Urban ミツウツボグループ & 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7月末時点) Total Facilities*3 (As of July 31, 2025) 78施設 Total 78 | 総延床面積 (2025年7月末時点) Total Floor Space (As of July 31, 2025) 約610万㎡ Approx. 6.1 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 3,693戸 3,693 units | 引渡戸数 3,693戸 3,693 units | 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 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | |
| | 戸建 Delivered Detached Housing 417戸 417 units | 引渡戸数 38,103件 38,103 | 三井ホーム MITSUI HOME 三井のリハウス | 仲介手数料 Broker Commissions 管理費 Management Fees | ● | | | | | ● | | ● | |
| ホテル・リゾート Hotels and Resorts | 当社直営施設 (2025年7月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of July 31, 2025) 53施設/Total 53 約13,400室/Approx. 13,400 rooms | | Mitsui Garden Hotels Halekulani OKINAWA | 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2024年度末時点のものです。/Values without a noted time are as of the end of FY2024.

*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"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ テナント約3,000社^{*1}との中長期レシーション ✓ ワークスタイリング会員数：約32万人^{*2} 拠点数：全国582^{*2} (WORKSTYLING103拠点、STATION BOOTH/DESKとの提携479拠点) ✓ 競争力の高い物件ポートフォリオ (立地・商品性能等) <p><small>*1 2025年3月末時点 *2 2025年7月末時点</small></p> |
| 商業施設 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 商業テナント：約2,500社^{*3}、店舗数：約10,800店^{*3} ✓ 三井ショッピングパーク会員：約1,425万人^{*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 <p><small>*3 2025年4月1日時点 *4 2025年3月末時点</small></p> |
| 物流施設 データセンター | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 国内外78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レシーション (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 <p><small>*5 2025年7月末時点 *6 2025年3月末時点 *7 2025年4月1日時点</small></p> |
| すまい (国内住宅分譲) | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ マンション分譲戸数：約25万戸^{*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 <p><small>*8 2025年3月末時点</small></p> |
| ホテル・リゾート | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 三井ガーデンホテル会員：約110万人^{*9} ✓ 直営客室数：約13,400室^{*10}(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 <p><small>*9 2025年6月末時点 *10 2025年7月末時点</small></p> |
| グローバル (欧米) | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 「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) | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 「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 | <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations |
| ○ | ○ | ○ | |

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.

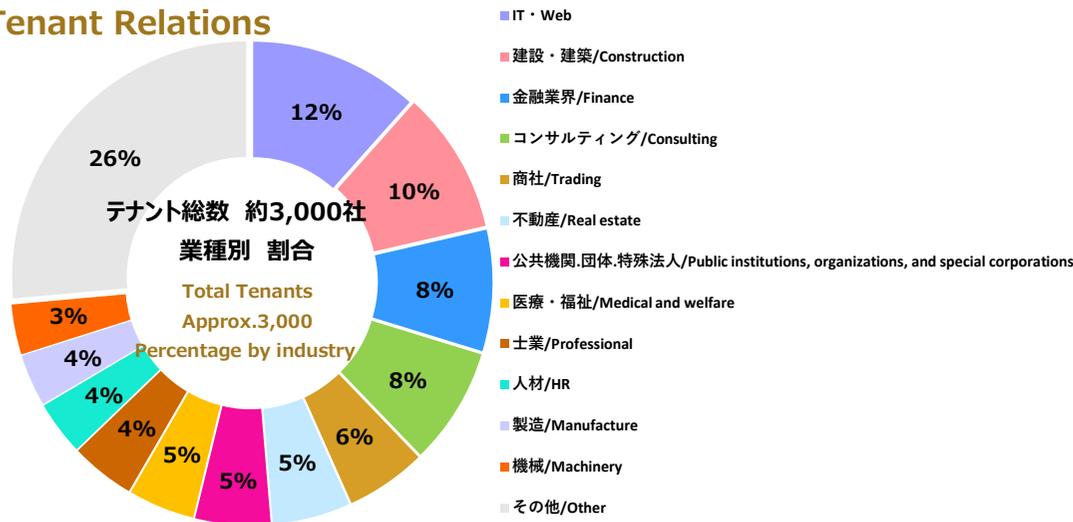
都心を中心とする優良なオフィスポートフォリオ

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4,666億円 Approx. ¥466.6 billion | 約3,632千㎡ Approx. 3,632 K m ² | 約90% Approx. 90 % |
| (2024年度:連結) (FY2024; Consolidated) | (2024年度:連結) (FY2024; Consolidated) | (2024年度:単体) (FY2024; Non-consolidated) |

テナントリレーション

Tenant Relations



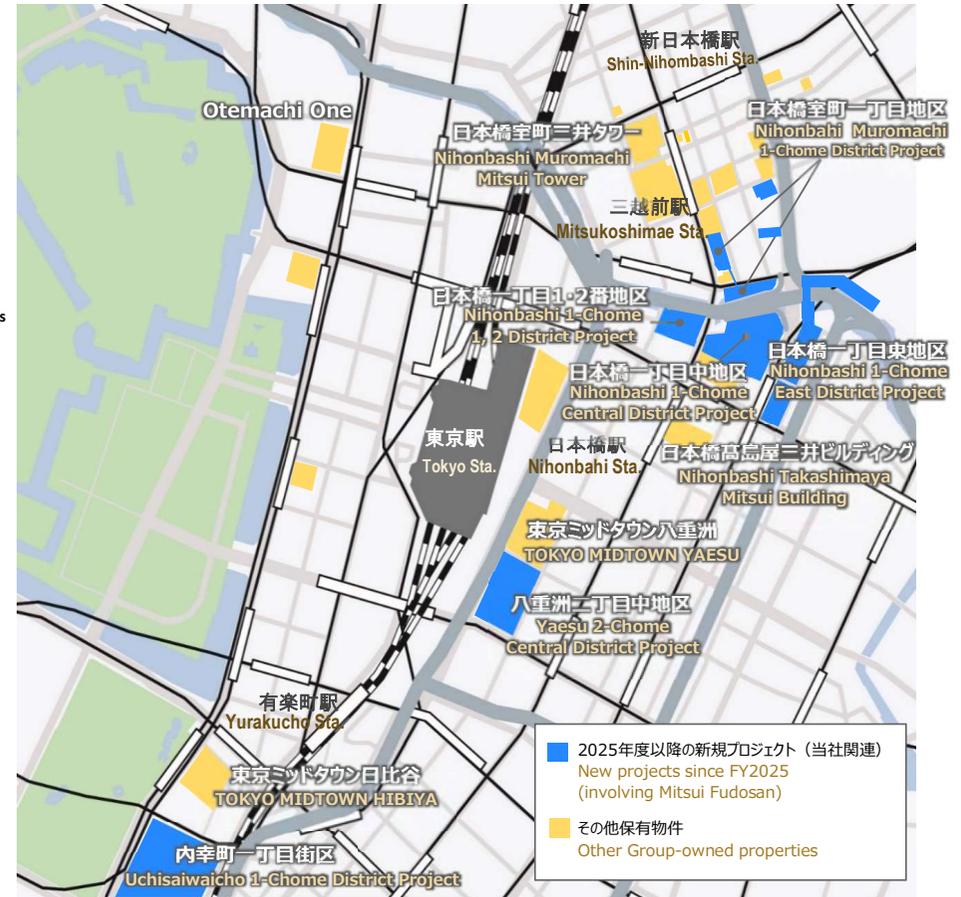
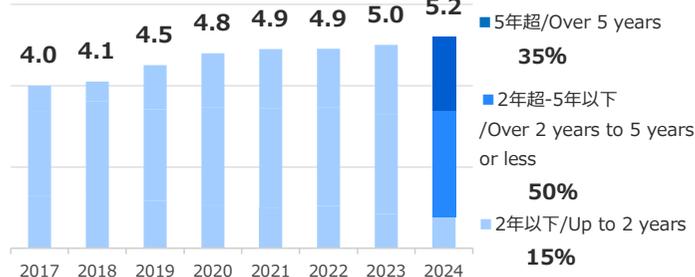
2025年3月末時点 (As of Mar.31, 2025)

平均契約期間 (2024年度:単体)
Average Contract Duration
(FY2024; Non-consolidated)

5.2年
5.2 years

オフィス平均契約年数の推移

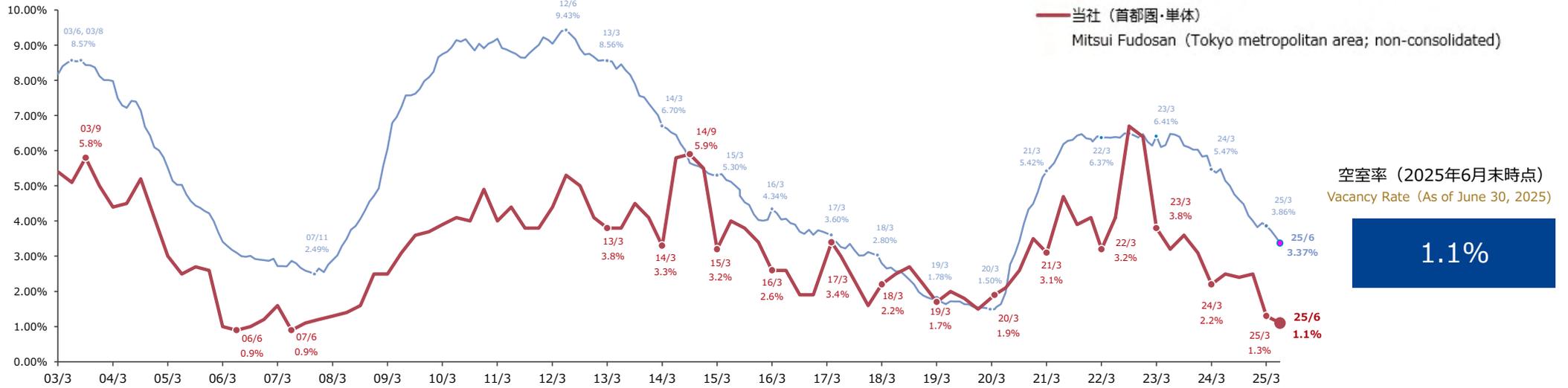
Trends in Average Office Contract Duration



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

空室率の推移

Vacancy Rate



資料: 三鬼商事 /Source: Miki Shoji

今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

国内
Domestic

13物件
13 properties

海外
Overseas

11物件^{*1}
11 properties^{*1}

主な新規プロジェクト/Major New 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 ^{*3} Total Floor Space ^{*3} |
|--|--------------------------------|---|---|
| 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 = 14,220 m ² |
| | 東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo | 中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE | 約 = - m ² |
| 2026 | 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 |
| | 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo | 日本橋本町三井ビルディング & forest Nihonbashihoncho Mitsui Building & forest | 約 = 28,000 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.

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 ^{*3} Total Floor Space ^{*3} |
|--|--|---|---|
| 2027以降 2027 or later | 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 |
| | 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo | 日本橋本町一丁目5番街区 Nihonbashihoncho 1-chome District 5 Project | 約 = 18,000 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, U.K. | South Molton Triangle | 約 = 24,000 m ² |
| | 豪州、シドニー Sydney, Australia | 55 Pitt Street | 約 = 70,000 m ² |
| | 英国、ロンドン London, U.K. | 1-5 Eal Street | 約 = - m ² |
| | 英国、ロンドン London, U.K. | 大英図書館再開発事業 British Library Redevelopment Project | 約 = 97,000 m ² |

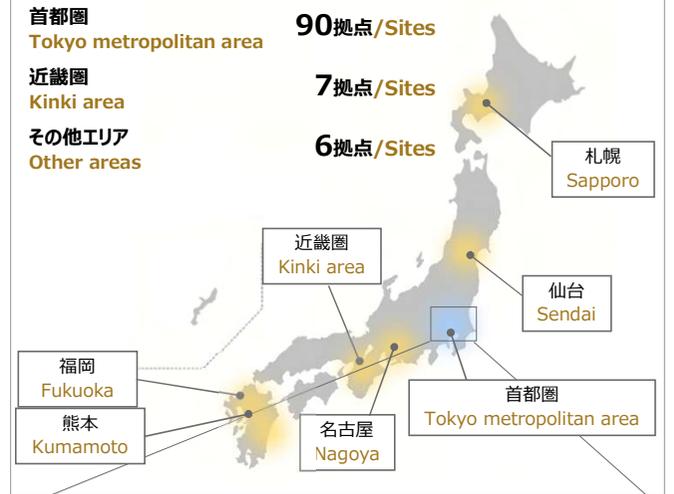
| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations |
| ○ | | | |

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 WORKSTYLING

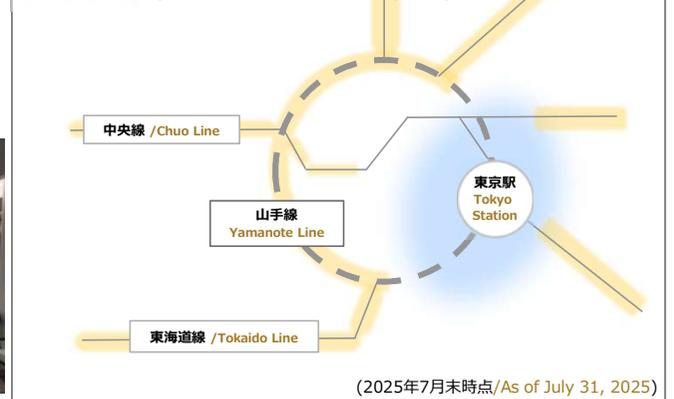
Services for Realizing New Working Styles: Corporate Shared Offices "WORKSTYLING"



WORKSTYLING 103拠点の分布 /Distribution of 103 WORKSTYLING sites (2025年7月末時点/As of July 31, 2025)



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



● ニューヨーク・マンハッタンのおフィビル「1251 Avenue of the Americas」に初の海外拠点を開設

We opened our first overseas location in the 1251 Avenue of the Americas office building in Manhattan, New York.

さらなる海外展開に向けた取り組みとして、2025年4月より、アメリカ、ヨーロッパ、アジア、オーストラリアなど全世界に200以上の拠点を持つフレキシブルオフィス事業者 Industrious 社との連携を開始

As an effort to drive further overseas expansion, WORKSTYLING will begin a partnership in April 2025 with Industrious, a provider of flexible office spaces with over 200 locations worldwide, including in the United States, Europe, Asia, and Australia.



| 賃貸 | 分譲 | マネジメント | 施設営業 |
|----|----|--------|------|
| ○ | ○ | ○ | |

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.



● 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)

228社
(2025年3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：10件*



(仮称)三井リンクラボ東陽町1

海外：6件*



(仮称)大英図書館再開発事業

*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.

● 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

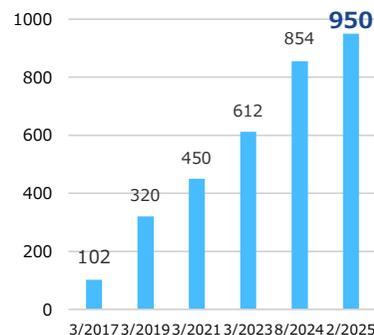
In cooperation with the general incorporated association LINK-J, promotes "interact and cooperate" and provide "foster and support" projects aimed at "promoting open innovation" and "building an ecosystem" in the life science domain.



2024年 年間イベント数

1,151回

会員数の推移



| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 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「コマース・サービス・プラットフォーム」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



出店分布 (ららぽーと・三井アウトレットパーク)
Store Distribution (LaLaport/MITSUI OUTLET PARK)



テナントとの厚いリレーション

Stable Relationships with Tenant Companies

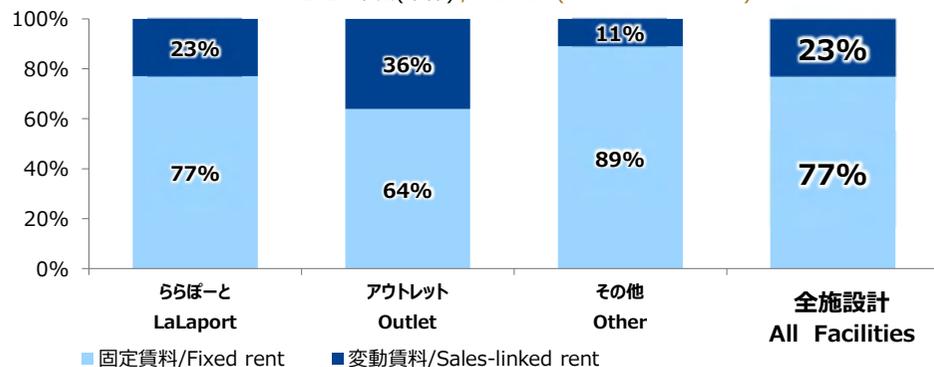
総テナント数 (2025年4月1日時点)
Total Tenants (As of Apr. 1, 2025)

約2,500社
Approx. 2,500

総出店店舗数 (2025年4月1日時点)
Total No. of Stores Opened (As of Apr. 1, 2025)

約10,800店舗
Approx. 10,800

固定賃料と変動賃料比率/Ratio of Fixed & Sales-Linked Rent by Category
2024年度(単体)/FY2024 (Non-consolidated)



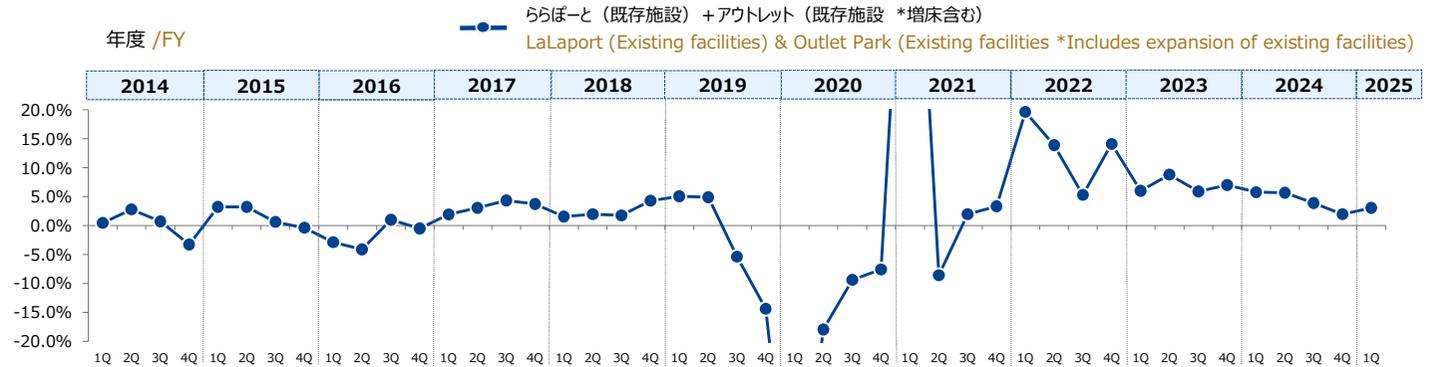
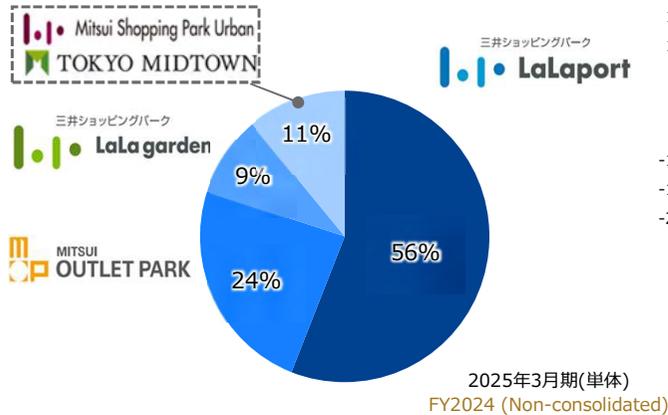
| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations |
| ○ | ○ | ○ | |

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



1Q FY2020：前年同期比約6割減少（新型コロナウイルス感染症の拡大による、施設休館（4-5月平均約1.5ヶ月間）等による減少）

1Q FY2021：前年同期比約9割増加、1Q FY2022：前年同期比約2割増加

1Q, FY2020：Around -60% on change (due mainly to closure of retail facilities (from April to May, 1.5 months on average) due to the spread of COVID-19),

1Q, FY2021：Around +90% on change. 1Q, FY2022：Around +20% on change.

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*1 FY Opened*1 | 所在 Location | プロジェクト名*1 Project Name*1 | 店舗面積(延床面積)*1 Store Floor Space (Total Floor Space)*1 |
|----------------------------------|-------------------------------|---|--|
| 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 ≈ 16,300 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 ≈ 35,000 m ² |
| | 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 |
| 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 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。

*1 FY of opening and 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

- 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 | 78 |
|-------|-------------------------|----|
| 国内 | Domestic | 68 |
| 首都圏 | Tokyo metropolitan area | 42 |
| 中京圏 | Chukyo area | 5 |
| 近畿圏 | Kinki area | 10 |
| 九州圏 | Kyushu area | 3 |
| その他 | Other | 8 |
| 海外 | Overseas | 10 |
| 米国 | U.S. | 3 |
| 英国 | U.K. | 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7月末時点）

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

国内外の開発・運営施設数

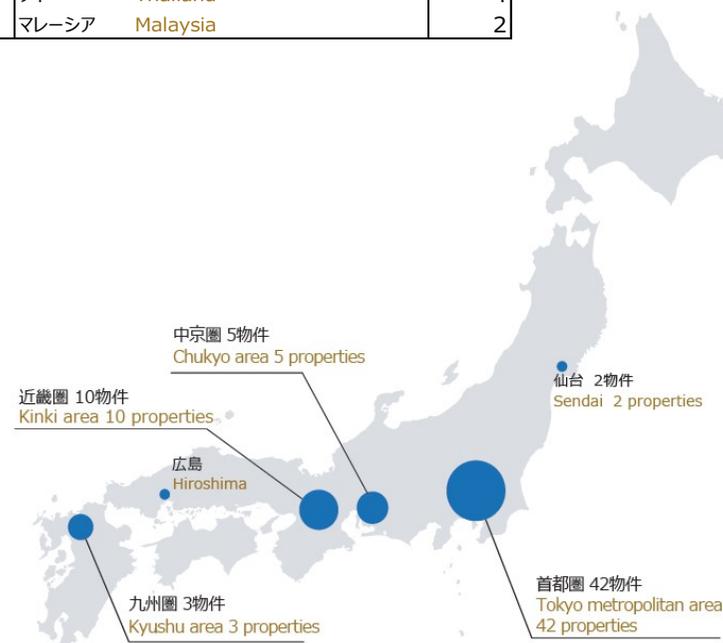
Facilities under development or operation in Japan and overseas

| | |
|--|-------------------------------------|
| 施設数 Number of Properties | 累計総投資額 Cumulative Investment |
| 計78物件 Total 78 properties | 約1兆3,000億円 Approx. ¥1.3 trillion |
| 総延床面積 Total Floor Space | |
| 約610万㎡ Approx. 6.1 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220万㎡ Approx. 2.2million m ² |



- * 上記の国内68物件（物流施設62物件、データセンター6物件）に、海外10物件（米国・英国・タイ・マレーシア）を加えた全78物件が当社開発・運営施設
- *The above 68 domestic properties (62 logistics facilities and 6 data centers) and 10 overseas properties (in the U.S., U.K., Thailand, and Malaysia) comprise a total of 78 properties developed and operated by our company.

| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 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 (2025年3月末時点)
Office Tenants (As of Mar. 31, 2025)

約3,000社
Approx. 3,000

商業施設テナント数 (2025年4月1日時点)
Retail Tenants (As of Apr. 1, 2025)

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

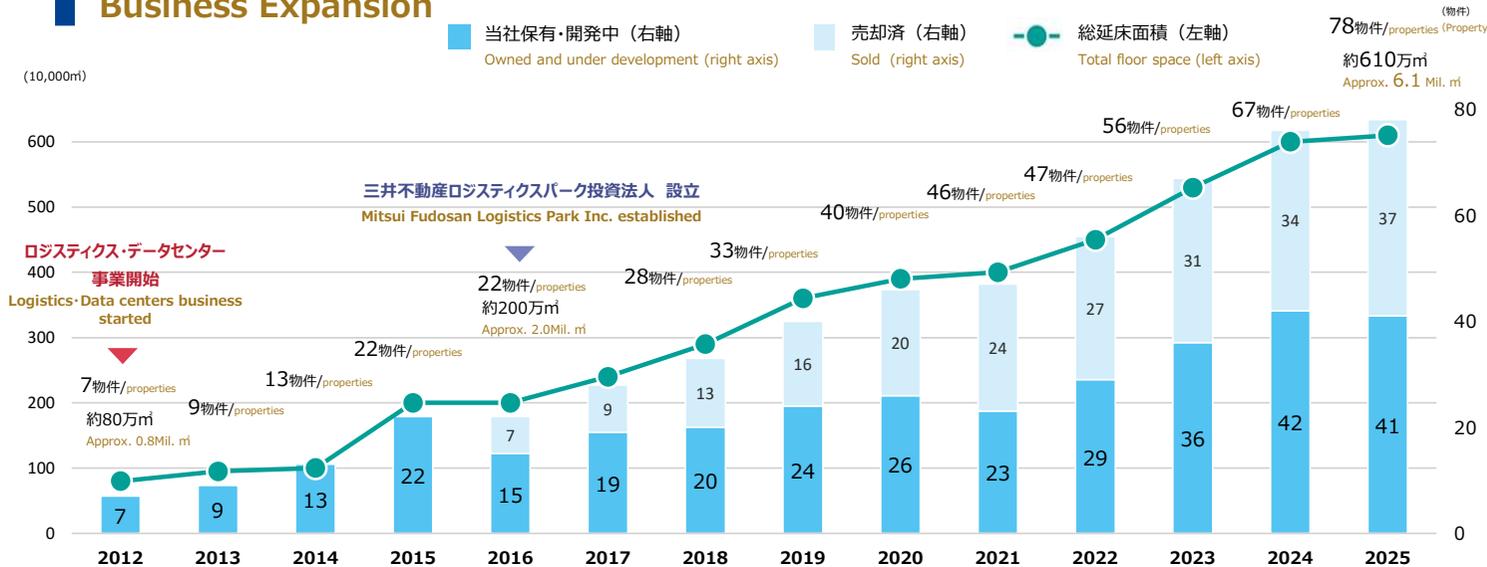
海外
Overseas

6物件^{*1}
6 properties^{*1}

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} |
|--|---|---|---|
| | 海外プロジェクト/Overseas projects | | |
| 2021- | タイ、チェンサイオ県 Chachoengsao Province, Thailand | Bangna 2 Logistics Park | 約 160,000 m ² |
| 2023- | マレーシア ケダ州クリム Kulim district of Kedah, Malaysia | Kulim Logistics Hub | 約 36,000 m ² |
| 2025 | 茨城県つくばみらい市 Tsukubamirai, Ibaraki | MFLPつくばみらい MFLP TSUKUBAMIRAI | 約 98,000 m ² |
| | 兵庫県尼崎市 Amagasaki, Hyogo | MFLP尼崎 I MFLP AMAGASAKI I | 約 35,900 m ² |
| | 愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi | MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA | 約 66,000 m ² |
| | 埼玉県入間市 Iruma, Saitama | MFLP入間 I MFLP IRUMA I | 約 90,400 m ² |
| | 宮城県名取市 Natori, Miyagi | MFLP仙台名取 II MFLP SENDAINATORI II | 約 32,250 m ² |

事業拡大の実績 Business Expansion



(2025年7月末時点
As of July 31, 2025)

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 |
| | 関西エリア Kansai Area | データセンター計画 Data Center Project | 未定 TBD |

*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.

| 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 | 埼玉県入間市 Iruma, Saitama | MFLP入間 II MFLP IRUMA II | 約 65,200 m ² |
| | 神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa | MFIP 海老名 & forest MFIP EBINA & forest | 約 40,200 m ² |
| | 埼玉県三郷市 Misato, Saitama | MFLP三郷 MFLP MISATO | 約 46,820 m ² |
| | 埼玉県北葛飾郡 Kitakatsushika, Saitama | MFLP杉戸 MFLP SUGITO | 約 11,900 m ² |
| | 千葉県船橋市 Funabashi, Chiba | MFLP船橋南海神 MFLP FUNABASHI MINAMIKAJIN | 約 20,600 m ² |
| | 英国、コベントリー Coventry, U.K. | Wilson's Lane | 約 50,000 m ² |
| 2027以降 2027 or later | 京都府八幡市 Yawata, Kyoto | MFLP京都八幡 I MFLP KYOTOYAWATA I | 約 81,400 m ² |
| | 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 ² |
| | 茨城県ひたちなか市 Hitachinaka, Ibaraki | 水戸ロジセンター MITOLOGICENTER | 約 - m ² |
| | 京都府八幡市 Yawata, Kyoto | MFLP京都八幡 II MFLP KYOTOYAWATA II | 約 166,800 m ² |
| | 米国、アーヴァイン Irvine, U.S. | Great Park Parcel 1 | 約 55,300 m ² |

| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 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

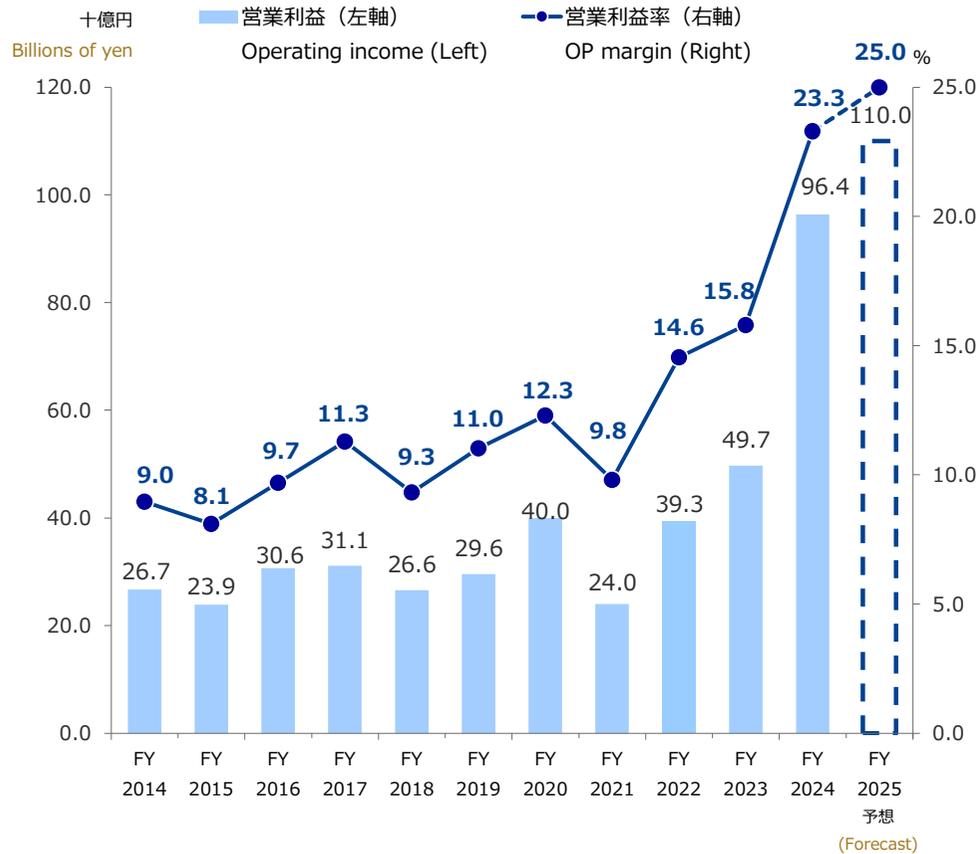
- グループソリューション力を生かした事業機会獲得
Gain business opportunities by making use of collective solution capabilities of group
- 高額物件、大規模物件、短期回転型物件、賃貸マンション等の幅広い商品ラインナップの展開
Roll out wide range of products, including high-grade condominiums, large-scale developments, short-turnover properties, rental condominiums, etc.

計上予定戸数と進捗状況

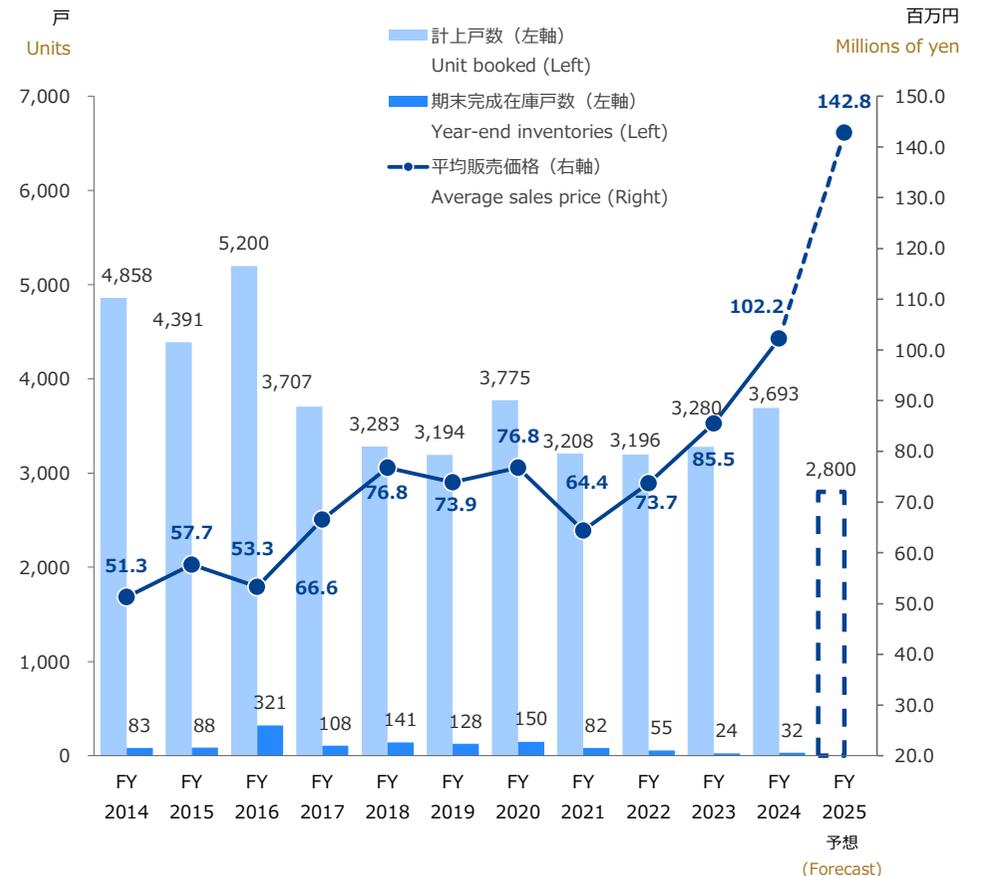
Planned Units to be Recorded and Progress



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

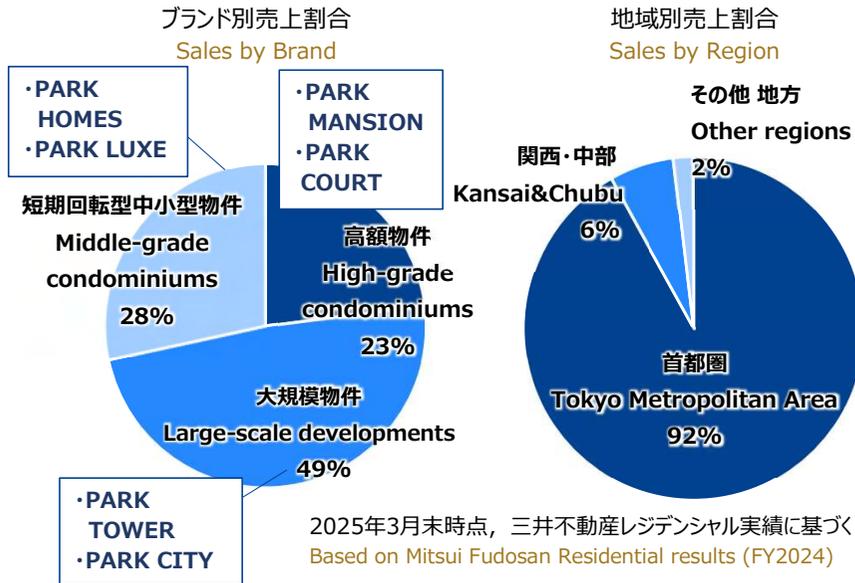


マンション計上戸数、完成在庫、平均販売価格の推移
Condominiums - Trend of
Units booked, Year-End Inventories, and Average Sales Price



| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 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



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} |
|---|---|--|--|
| 2025 | 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 |
| | 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 ITAMINANO GARDEN SQUARE PARK FRONT | 約 560 戸 Units |
| 2026 | 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 フリーズ 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 |
| | 東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo | パークコート池田山 PARK COURT IKEDAYAMA | 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 |
| 2027以降 2027 or later | 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 |
| | 千葉県柏市 Kashiwa, Chiba | パークタワー柏の葉キャンパス PARK TOWER KASHIWANOHA CAMPUS | 約 600 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 640 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 |
| | 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo | CENTRAL GARDEN TSUKISHIMA THE TOWER | 約 510 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 | |

豊富なランドバンク

An Abundant Land Bank

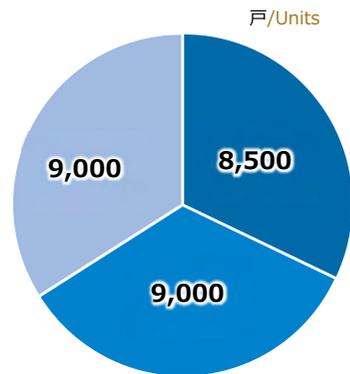
約26,500戸^{*1}
Approx. 26,500 units^{*1}

*1 計画段階の再開発事業を含む
*1 Incl. redevelopment project in the planning phase

■ 25-27年度
FY2025-27

■ 28-30年度
FY2028-30

■ 31年度以降
FY2031 or later



*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.

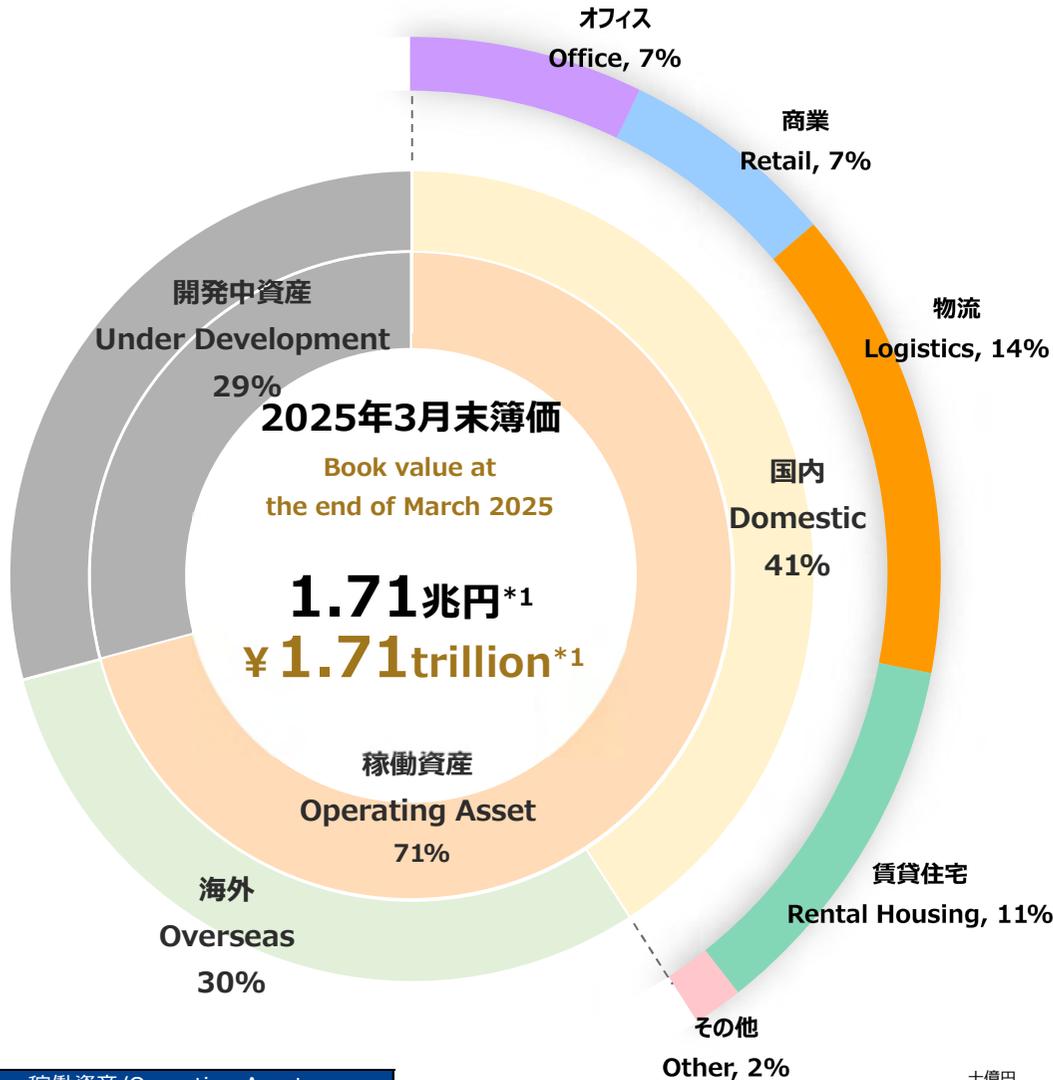
*4 地権者住戸等を含む総戸数 / Total number of units including units owned by landowners, etc.

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

販売用不動産 資産残高・稼働物件利回り・売却実績 (2025年3月期)

Real Property for Sale Outstanding Assets>Returns from Operating Properties/Sale Results (FY2024)

過去に売却した主な資産の事例/Examples of major assets sold in the past



| 稼働資産/Operating Asset | |
|--------------------------------|------|
| 期待NOI利回り Expected NOI yield | 6.8% |
| うち、国内/Domestic | 7.5% |
| うち、海外/Overseas | 5.9% |

*1 資産割合の内訳/Asset breakdown

| 売却年度 FY to be sold | 用途 Use | 物件名 Project Name | 利回り ² Yield ² |
|-----------------------|--------------|---|--|
| 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% |
| FY2024 | 商業 Retail | ららぽーと愛知東郷 LaLaport AICHI TOGO | 4.7% |
| | オフィス Office | 横浜三井ビルディング Yokohama Mitsui Building | 3.5% |

*2 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

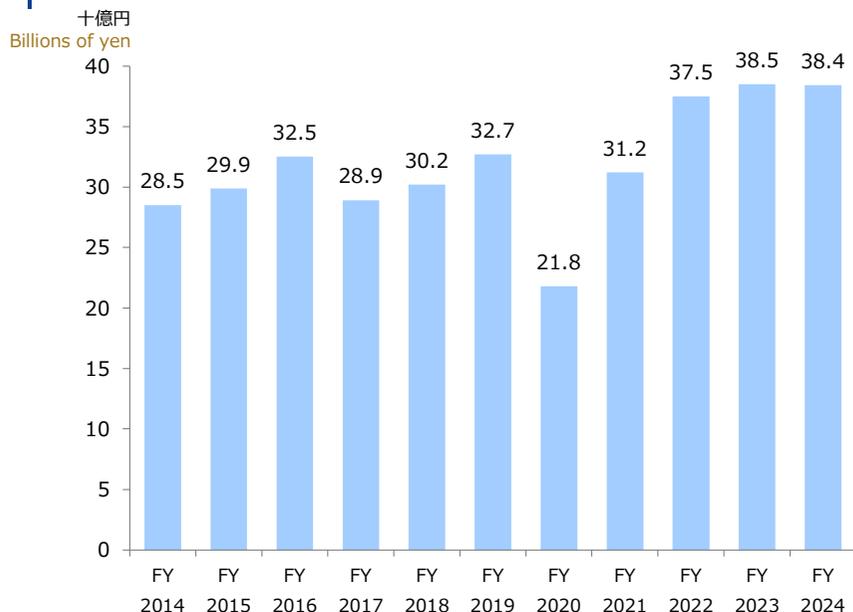
*2 Describes the direct capitalization yield based on the appraisal value of the property, disclosed to the seller.

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

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 Car Park Leasing (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)

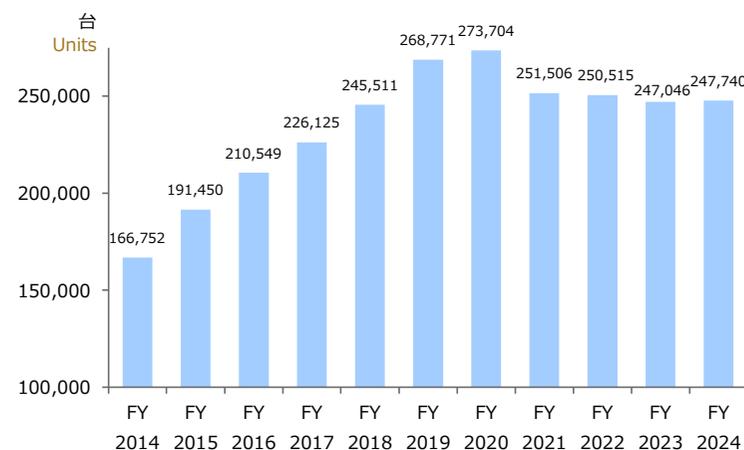
「三井のリパークは」1994年のスタート以来、日本全国で駐車場事業を展開。駐車場経営のサポートを通じて土地の有効活用を行うなど、活気ある街づくりに貢献。
In the years since it was first established in 1994, Mitsui Repark has expanded its parking business throughout Japan. We are contributing to creating neighborhoods full of vitality by making effective use of land with the support 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) (2024年度)

Contracted Operation and Management (Office, Retail, Housing, etc.) (FY2024)

オフィス/Office Buildings

貸付面積

Leased Floor Space

約3,632千㎡

Approx. 3,632 K m²

(連結)

(Consolidated)

商業/Retail Facilities

貸付面積

Leased Floor Space

約2,713千㎡

Approx. 2,713 K m²

(連結)

(Consolidated)

住宅/Housing

マンション分譲戸数

Condominiums Units Sold

約25万戸^{*1}

Approx. 250 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30万戸

Approx. 300 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.

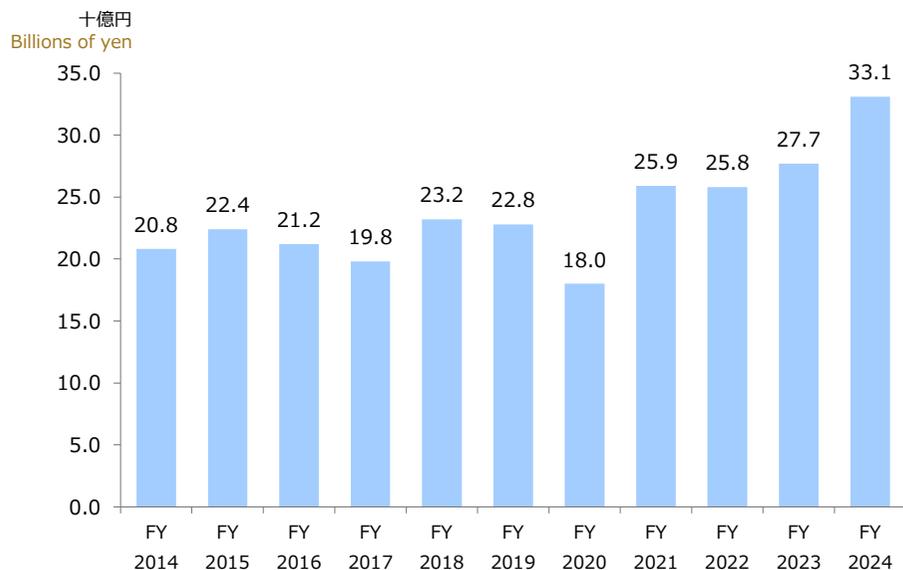
| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 賃貸 Leasing | 分譲 Sales | マネジメント Management | 施設営業 Facility Operations |
| | | ○ | |

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.

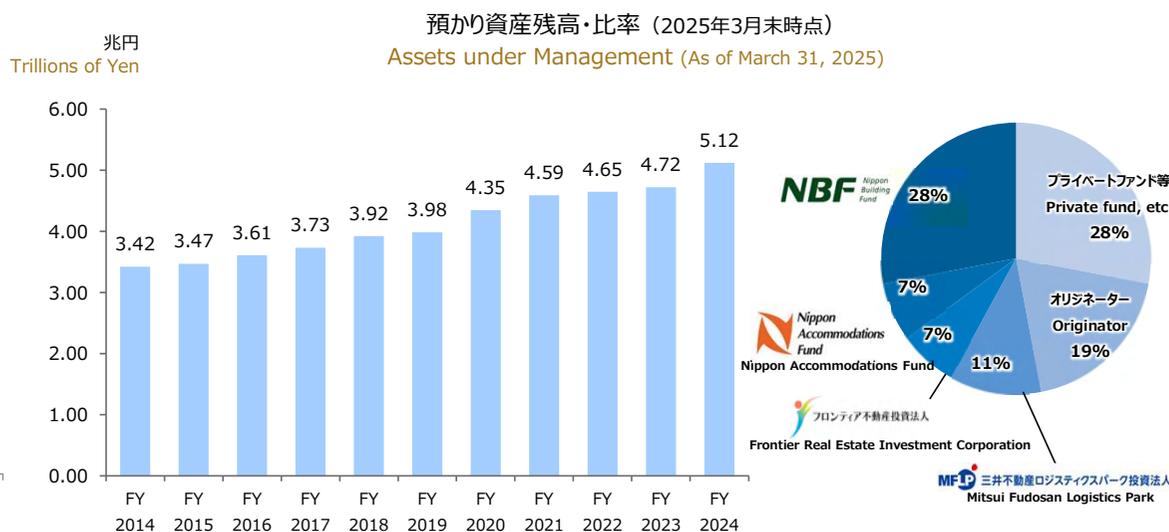
仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

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39年*連続No.1「三井のリハウス」

Mitsui Rehouse No.1 for 39 consecutive years* (number of brokerages handled)

売買仲介実績/ Brokerage Market (2025年3月期/FY2024)

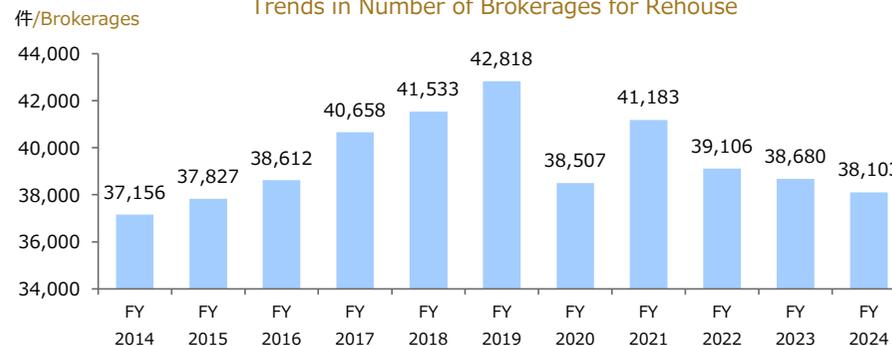
| | 手数料収入 (十億円) Fees/Revenue (Billions of yen) | 取扱件数 (件) Transactions (Units) | 取扱高 (十億円) Transaction Volume (Billions of yen) | 店舗数 (店) Number of Stores |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| 1 三井不動産リアルティ Mitsui Fudosan Realty | 101.3 | 38,103 | 2,218.8 | 277 |
| 2 A社/Company A | 97.6 | 32,918 | 2,231.1 | 223 |
| 3 B社/Company B | 71.4 | 31,003 | 1,434.3 | 204 |
| 4 C社/Company C | 55.9 | 10,444 | 1,391.1 | 98 |
| 5 D社/Company D | 29.0 | 9,175 | 679.5 | 71 |

資料：(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信(2025.5.30)』
Source: Real Estate Economic Institute (As of May 30, 2025)

*1986年度から2024年度まで/FY1986-FY2024

リハウス仲介件数推移

Trends in Number of Brokerages for Rehouse



| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 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

- 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、2025年7月末時点)
 Facilities Directly Operated by the Company
 (Domestic and overseas, as of July 31, 2025)

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

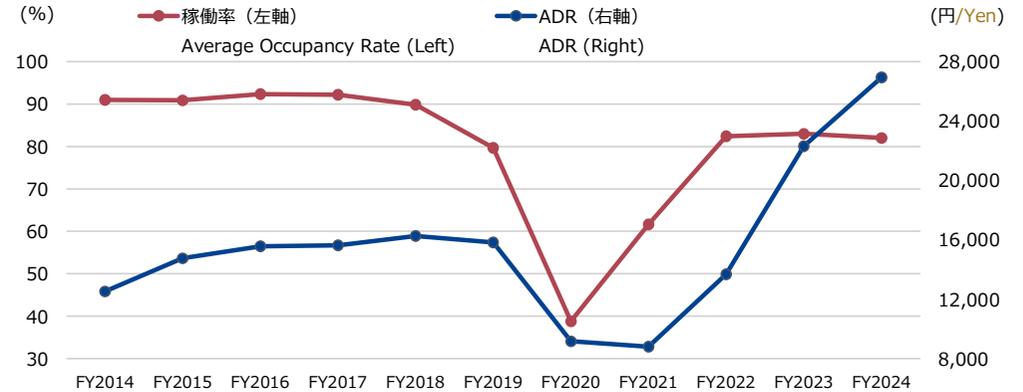


稼働率・ADRの推移(国内宿泊主体型ホテル)

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

国内宿泊主体型ホテル 稼働率 (2025年度 第1四半期平均)
 Lodging-focused domestic hotels Occupancy Rate
 (Average of 1Q, FY2025)

85%



今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

客室数 (海外を含む、2025年8月5日時点)
 No. of rooms (Including overseas, as of Aug. 5, 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 |
|-------------------------|---|---|------------------------|
| 2026以降 2026 or later | 東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo | ウオールドーフ・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi | 約 200 室 ≈ 200 Rooms |
| | 神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa | HOTEL THE MITSUI HAKONE | 約 130 室 ≈ 130 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 ≈ 220 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 ≈ 180 Rooms |

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

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



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

● 大規模リニューアル / Large-scale renovation



魅力溢れる観客席の新設
The installation of attractive seating



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



東京ドームホテル 客室リニューアル
Tokyo Dome Hotel: Guest Room Renovation

| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 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

- 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.

APAC

アジア・オセアニア Asia・Oceania

個人消費が拡大し、都市化が進行しているAPAC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 APAC 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

| | 2025年3月末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of the end of Mar. 2025 | | | + | 今後の開発パイプライン* Number of future development pipeline | | |
|---------------------------------|--|--------------------------|------|---|---|--------------------------|------|
| | 総計 Total | 欧米 Europe and America | APAC | | 総計 Total | 欧米 Europe and America | APAC |
| オフィス Office | 17 | (16) | (1) | | +11 | (+9) | (+2) |
| 商業 Retail | 10 | (-) | (10) | | +2 | (-) | (+2) |
| 賃貸住宅 Rental Housing | 12 | (11) | (1) | | +22 | (+22) | (-) |
| ホテル・SA・物流 Hotel/SA/Logistics | 13 | (3) | (10) | | +7 | (+3) | (+4) |

* 既存物件の次期計画・増床計画も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

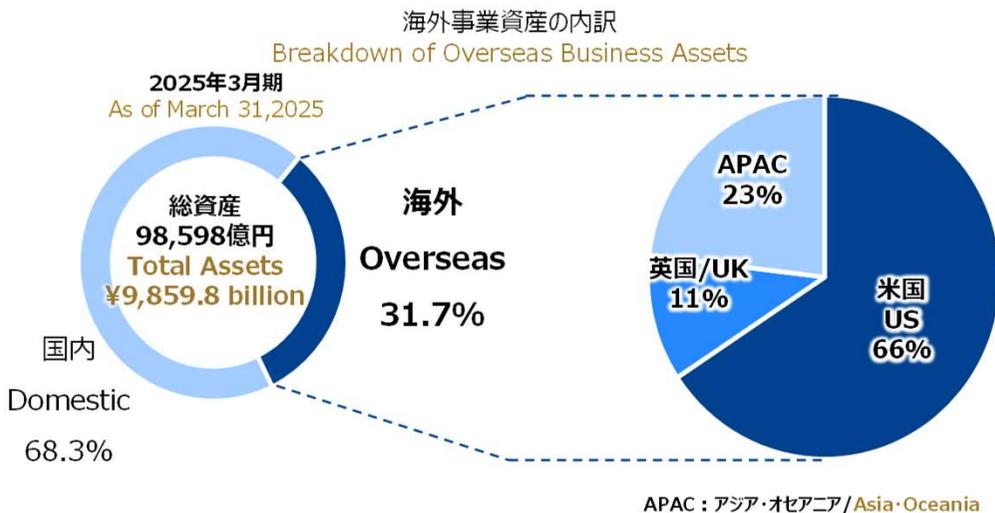
- 成長が期待されるエリア（米国サンベルト・オーストラリア・インド等）、新たなアセットクラスへの投資を拡大。新規事業領域も検討。
Expand investment in areas with growth potential (U.S. Sun Belt Area, Australia, India, etc.) and new asset classes. Consider new domains.



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

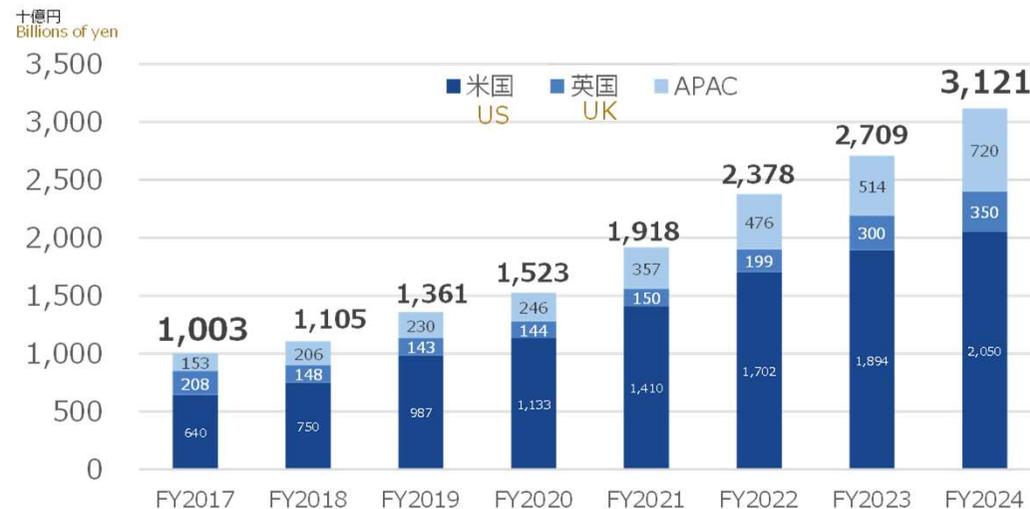
エリア別資産残高

Overseas Assets by Area



海外資産残高の推移

Trend 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

APAC
(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

| | | | |
|---------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| 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：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

| | |
|---|---|
| オフィス Office Buildings 9 物件 9 properties | 賃貸住宅 Leasing Housing 22 物件 22 properties |
| 物流施設 Logistics Facilities 3 物件 3 properties | 分譲住宅 Condominiums 約400戸 Approx. 400 units |



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

FY2024

17.6年

17.6 years

| 竣工年 ^{*1} Expected Completion ^{*1} | 用途 Use | 所在地 Location | プロジェクト名 ^{*1} Project Name ^{*1} | 延床面積/総戸数 ^{*2} Total Floor Space or Units ^{*2} |
|---|-------------------------|---|--|---|
| 2022- | 賃貸住宅 Leasing Housing | 米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ San Francisco, California, U.S. | The Waymark | 約 590 戸 ≈ Units |
| 2025 | 賃貸住宅 Leasing Housing | 米国 テキサス州 ダラス Dallas, Texas, U.S. | Maple Terrace | 約 340 戸 ≈ Units |
| | | 米国 コロラド州 センテニアル Centennial, Colorado, U.S. | The Avant | 約 340 戸 ≈ Units |
| | | 米国 テキサス州 ダラス Dallas, Texas, U.S. | The Oliver | 約 350 戸 ≈ Units |
| | | 米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S. | Modera Kierland | 約 360 戸 ≈ Units |
| | | 米国 フロリダ州 フォートローダーデル Fort Lauderdale, Florida, U.S. | Riverwalk | 約 380 戸 ≈ Units |
| | | 米国 ジョージア州 アトランタ Atlanta, Georgia, U.S. | 340 E Paces Ferry | 約 480 戸 ≈ Units |
| 2026以降 2026 or later | 分譲住宅 Condominiums | 英国 ロンドン London, U.K. | 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 | 米国 カリフォルニア州 アーヴァイン Irvine, California, U.S. | Great Park Parcel 1 | 約 55,300 ㎡ |
| | | 英国 コベントリー Coventry, U.K. | Wilson's Lane | 約 50,000 ㎡ |
| | オフィス Office | 米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S. | Innovation Square Phase III | 約 38,000 ㎡ |
| | | 米国 ワシントン州 シアトル Seattle, Washington, U.S. | The NET | 約 - ㎡ |
| | | 米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ San Francisco, California, U.S. | Brannan Square | 約 112,000 ㎡ |
| | | 英国 ロンドン London, U.K. | South Molton Triangle | 約 24,000 ㎡ |
| | | 英国 ロンドン London, U.K. | 1-5 Earl Street | 約 - ㎡ |
| | | 英国 ロンドン London, U.K. | 大英図書館再開発事業 British Library Redevelopment Project | 約 97,000 ㎡ |
| | 賃貸住宅 Leasing Housing | 米国 テキサス州 ヒューストン Houston, Texas, U.S. | Buffalo Bayou | 約 320 戸 ≈ Units |
| 米国 テネシー州 ナッシュビル Nashville, Tennessee, U.S. | | Modera SoBro | 約 400 戸 ≈ Units | |
| 米国 テキサス州 アーリントン Arlington, Texas, U.S. | | 1901 North Moore Street | 約 400 戸 ≈ Units | |
| 米国 テネシー州 ナッシュビル Nashville, Tennessee, U.S. | | 1711 Broadway | 約 400 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 : APAC

Future Development Pipeline : APAC

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



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 year*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 | チエチエンサオ県 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 |
| 2025 | 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 |
| 2026 以降 2026 or later | 商業 Retail | 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 |
| | 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 室 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 ² |

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

| | | | | |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------|---|-------------------------|
| 2023- | フィリピン Philippines | ケソン Quezon City | The Arton | 約 ≈ 1,600 戸 Units |
| 2024- | マレーシア Malaysia | クアラルンプール Kuala Lumpur | Conlay Place | 約 ≈ 490 戸 Units |
| 2025 | 台湾 Taiwan | 台南市 Tainan City | Uni PARK | 約 ≈ 210 戸 Units |
| 2026*2 以降 2026 or later | シンガポール Singapore | | Lentor Hills Road | 約 ≈ 590 戸 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 ≈ 880 戸 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 戸 Units |
| | マレーシア Malaysia | クアラルンプール Kuala Lumpur | Setia Federal Hill | 約 ≈ 1,300 戸 Units |
| | インドネシア Indonesia | ブカシ県 Bekasi Province | Three clusters in Jababeka Sports City | 約 ≈ 800 戸 Units |
| インドネシア Indonesia | タングラン Tangerang | Citra Raya | 約 ≈ 2,400 戸 Units | |

*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。

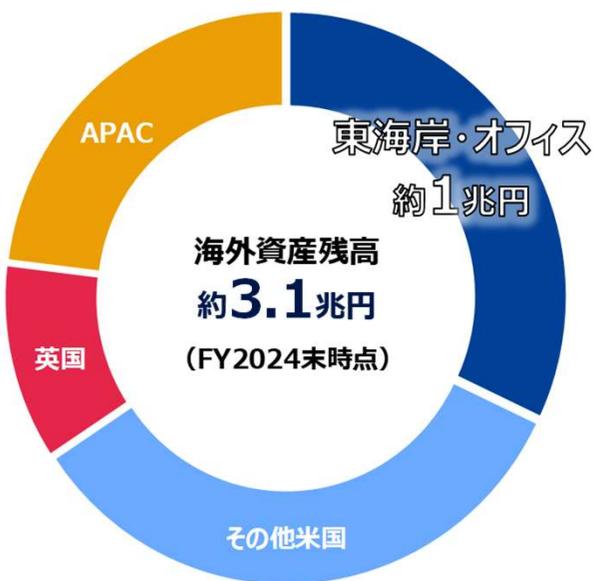
*2 This is a township-type staged development.

三井不動産グループの強み

● 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)

米国・東海岸においても
 優良なオフィスポートフォリオを構築



三井不動産グループが米国・NYにて保有するプライムオフィス3物件

50 Hudson Yards / 55 Hudson Yards / 1251 Avenue of the Americas

● NY・マンハッタンにおけるプライムオフィスポートフォリオ



50&55 Hudson Yards

- ・マンハッタンのオフィスビルにおいてトップクラスの評価
- ・マンハッタン過去最大級のミクストユース再開発の一面
- ・満床で稼働中

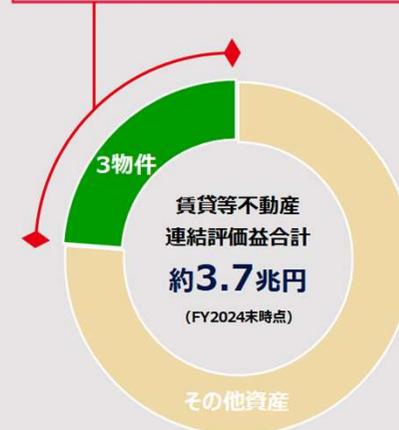
1251 Avenue of the Americas

- ・ロックフェラーセンターの一面にある歴史あるオフィスビル
- ・アップグレードを繰り返しながら市場価値を維持向上
- ・長期的に高稼働を維持

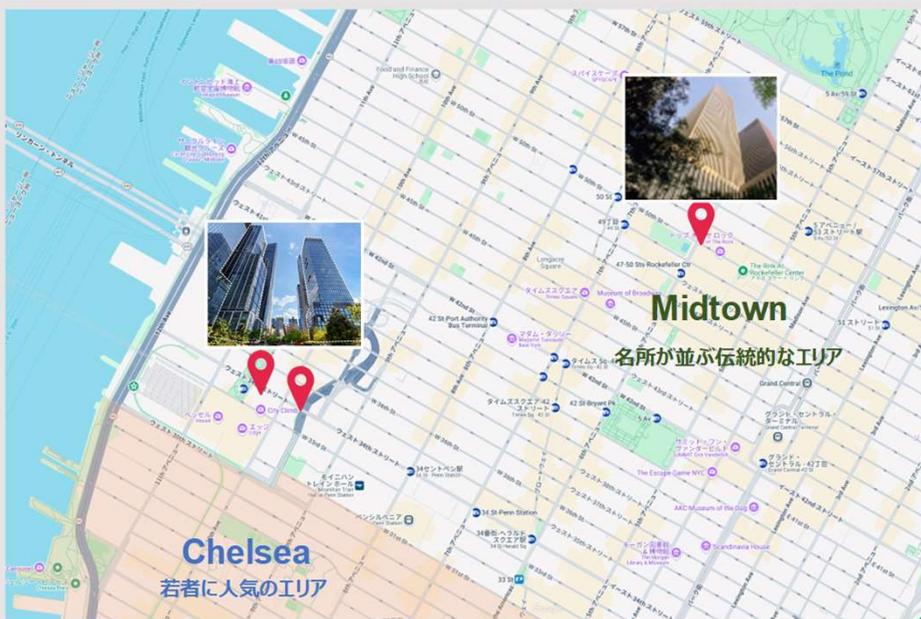


● 3物件の評価益は全体の1/4弱

3物件合計：約9,000億円



● ロケーション



● 物件概要

| 物件名称 | 50 Hudson Yards | 55 Hudson Yards | 1251 Avenue of the Americas |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 建物規模 | 地上58階 地下3階 | 地上51階 地下1階 | 地上54階 地下4階 |
| 貸付可能面積 | 約27.2万㎡ | 約13.3万㎡ | 約21.1万㎡ |
| 主な用途 | オフィス | オフィス | オフィス |
| 竣工時期 | 2022年6月 | 2018年10月 | 1970年 |