

# 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

				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/Brokerage	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 <b>3,632千m<sup>2</sup></b> <b>3,632 K m<sup>2</sup></b>	テナント企業数 Tenant Companies <b>約3,000社</b> <b>Approx. 3,000</b>	COLORFUL WORK 三井のオフィス &WORK STYLING MITSUI LINK-Lab Mitsui Office Network Leasing	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 <b>2,713千m<sup>2</sup></b> <b>2,713 K m<sup>2</sup></b>	テナント企業数 (2025年10月1日時点) Tenant Companies (As of Oct. 1, 2025) <b>約2,500社</b> <b>Approx. 2,500</b>	三井ショッピングパーク Lalaport MITSUI OUTLETPARK Mitsui Shopping Park Urban 三井ショッピングセンター・アーバン &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 (2026年1月末時点) Total Facilities*3 (As of Jan. 31, 2026) <b>81施設</b> <b>Total 81</b>	総延床面積 (2026年1月末時点) Total Floor Space (As of Jan. 31, 2026) <b>約610万m<sup>2</sup></b> <b>Approx. 6.1 million m<sup>2</sup></b>	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 <b>3,693戸</b> <b>3,693 units</b>	引渡戸数 Delivered Detached Housing <b>417戸</b> <b>417 units</b>	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 <b>38,103件</b> <b>38,103</b>	三井ホーム 三井のリバウス	●	●	●	●	●	●	●	●		
ホテル・リゾート Hotels and Resorts	当社直営施設 (2026年1月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Jan. 31, 2026) <b>53施設/Total 53</b> <b>約13,400室/Approx.13,400 rooms</b>		Mitsui Garden Hotels Halikulani 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) <b>約4,000万人/Approx.40,000,000</b>		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.

\*2 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 転貸面積を含みます。/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"> <li>✓ 建築費、運営管理費等のコスト増加</li> <li>✓ 人手不足等による事業スケジュールへの影響</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 人的資本経営への意識の高まり</li> <li>✓ 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</li> <li>✓ ワークスタイルの変化に伴う働く場所・時間等の多様化</li> <li>✓ カーボンニュートラルを目指す企業の取り組みの拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ テナント約3,000社<sup>*1</sup>との中長期リレーション</li> <li>✓ ワークスタイリング会員数：約33万人<sup>*2</sup> 拠点数：全国591<sup>*2</sup>(WORKSTYLING109拠点、STATION BOOTH/DESKとの提携482拠点)</li> <li>✓ 競争力の高い物件ポートフォリオ（立地・商品性能等）</li> </ul> <p><small>*1 2025年3月末時点 *2 2026年1月末時点</small></p>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ EC市場の伸長によるリアル施設売上の影響懸念</li> <li>✓ 物価高、人手不足等による建築費の高騰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ リアルとデジタルを使い分ける消費行動の定着</li> <li>✓ インバウンド需要の再拡大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 商業テナント：約2,500社<sup>*3</sup>、店舗数：約11,500店<sup>*3</sup></li> <li>✓ 三井ショッピングパーク会員：約1,425万人<sup>*4</sup></li> <li>✓ 「MSPアプリ」や「&amp;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</li> </ul> <p><small>*3 2025年10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"> <li>✓ 新規プレーヤー参入等による用地取得競争の激化</li> <li>✓ 新規物件の大量供給によるリーシング競争の過熱</li> <li>✓ 建築費、運営管理費等のコスト増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 国内外81物件<sup>*5</sup>に及ぶ先進的物流施設の開発実績</li> <li>✓ 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<sup>*6</sup>、商業テナント：約2,500社<sup>*7</sup>等）</li> <li>✓ DXを活用した物流ソリューション提案力</li> </ul> <p><small>*5 2026年1月末時点 *6 2025年3月末時点 *7 2025年10月1日時点</small></p>
すまい (国内住宅分譲)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 人口減少による国内住宅関連市場の縮小</li> <li>✓ 金利上昇・景況感の悪化等による住宅関連需要の減退</li> <li>✓ 建築費の上昇等に伴う、住宅価格の高騰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ コストパフォーマンス・タイムパフォーマンスに重きを置く顧客向けの営業手法（オンライン商談・AI活用等）や、商品企画（セレクト住宅等）の浸透</li> <li>✓ 脱炭素社会実現に向けた環境へ配慮した商品企画への注目</li> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ マンション分譲戸数：約25万戸<sup>*8</sup></li> <li>✓ 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</li> </ul> <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"> <li>✓ 地政学リスクによる、国内外旅行客への影響</li> <li>✓ 各種物価・人件費の高騰に起因する運営コストの増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 日本の観光資源に対する国内外からの高い評価</li> <li>✓ 訪日外国人旅行客のさらなる増加への期待</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 三井ガーデンホテル会員：約119万人<sup>*9</sup></li> <li>✓ 直営客室数：約13,400室<sup>*9</sup>(国内外)</li> <li>✓ 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</li> </ul> <p><small>*9 2026年1月末時点</small></p>
グローバル (欧米)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 建築費を含むインフレの進展と、政策金利の高止まり</li> <li>✓ 関税などの政策動向の不透明感に伴う、金融・不動産マーケットの不安定化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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</li> <li>✓ ライフサイエンス業界の成長に伴うラボオフィス需要の取り込み</li> <li>✓ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 「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」</li> <li>✓ 50年以上の海外事業の歴史</li> <li>✓ 優秀な現地社員の採用・登用によるローカル化の推進</li> </ul>
グローバル (APAC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ECマーケットの伸長に伴う、リアル商業施設に対するニーズの変化</li> <li>✓ 米中関係および両岸の緊張等による地政学リスク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 「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</li> <li>✓ 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</li> </ul>	

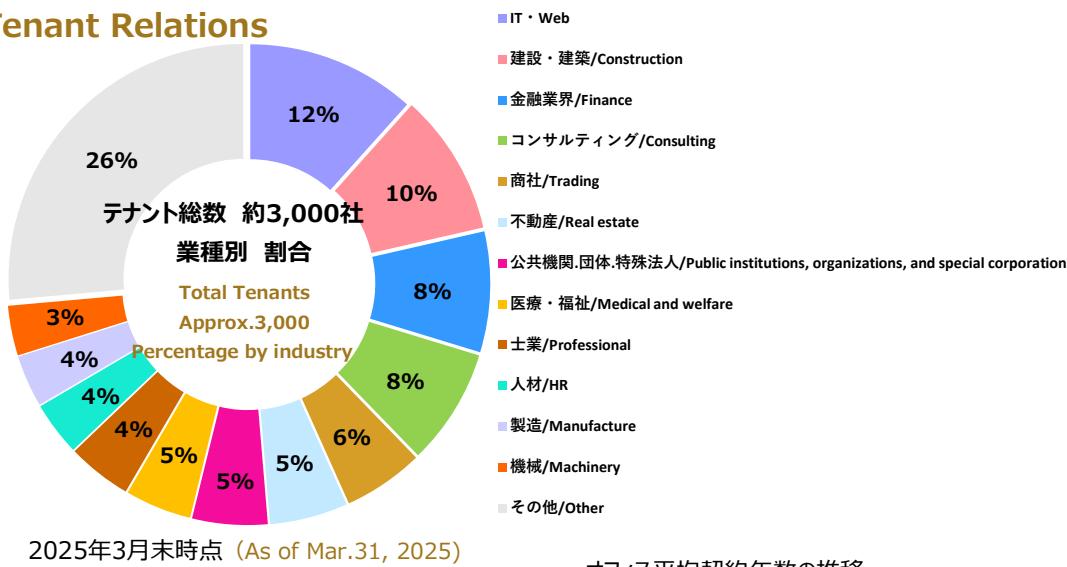
## 事業戦略

### Business Strategies

- 「行きたくなる街」「行きたくなるオフィス」へのニーズの高まりを受けた付加価値の顕在化。  
Realize added-value in response to mounting needs for offices and neighborhoods that people 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.

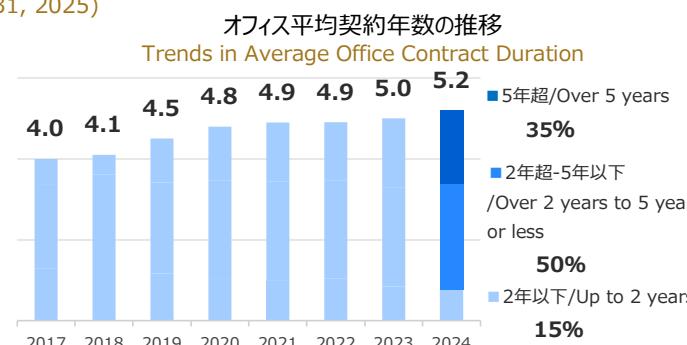
## テナント リレーション

### Tenant Relations



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

5.2年  
5.2 years



## 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

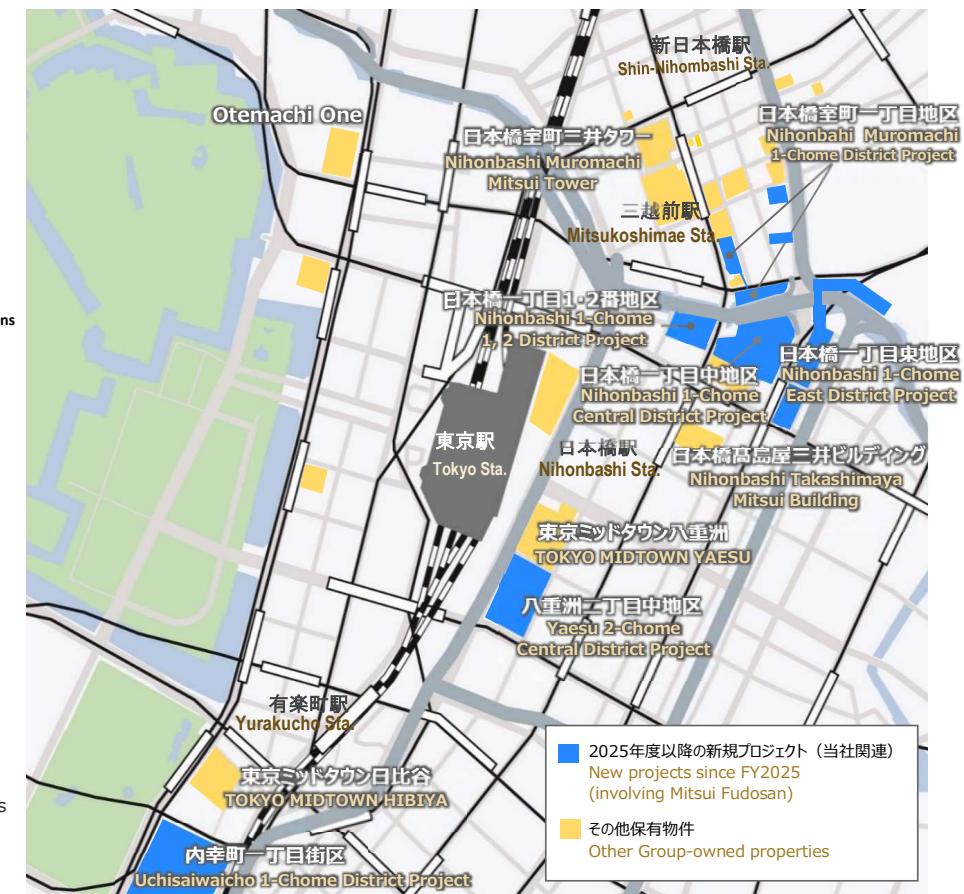
約4,666億円  
Approx. ¥ 466.6 billion  
(2024年度:連結)  
(FY2024; Consolidated)

### 貸付面積 Leased Floor Space

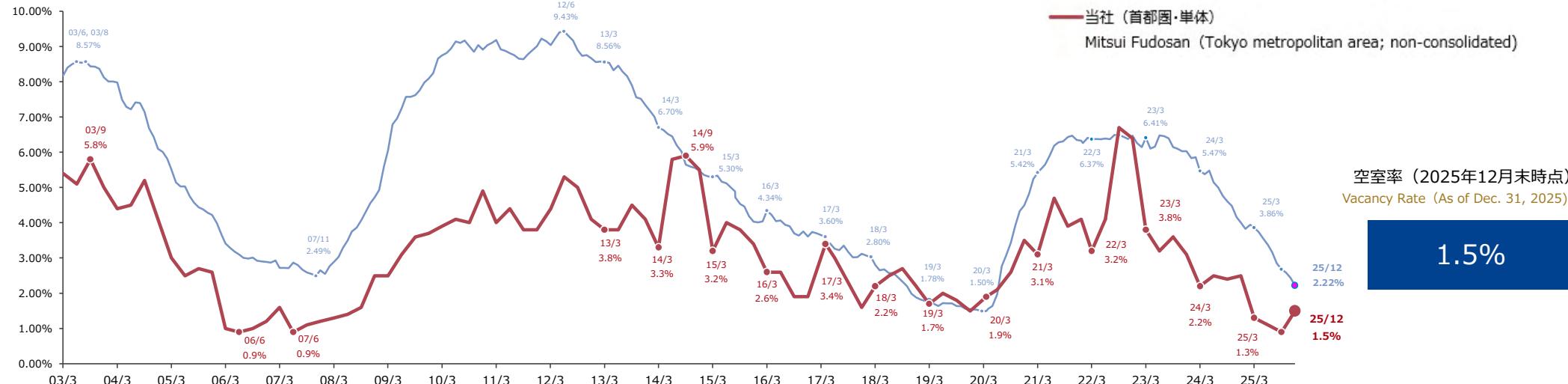
約3,632千m<sup>2</sup>  
Approx. 3,632 K m<sup>2</sup>  
(2024年度:連結)  
(FY2024; Consolidated)

### 貸付面積首都圏比率 Leased Floor Space Tokyo metropolitan area Ratio

約90%  
Approx. 90 %  
(2024年度:単体)  
(FY2024; Non-consolidated)



## 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

14物件  
14 properties

海外  
Overseas

10物件<sup>\*1</sup>  
10 properties<sup>\*1</sup>  
(2025年9月末時点)  
(As of Sep. 30, 2025)

### 主な新規プロジェクト/Major New Projects

竣工年度 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
2023-	インド、ベンガルール Bengaluru, India	RMZ Ecoworld 30	約 = 426,400 m <sup>2</sup>
2025	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋本町M-SQUARE Nihonbashihoncho M-SQUARE	約 = 14,222 m <sup>2</sup>
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	表参道 Grid Tower Omotesando Grid Tower	約 = 45,590 m <sup>2</sup>
2026	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE	約 = - m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	米国、ボストン Boston, U.S.	Innovation Square Phase III	約 = 38,000 m <sup>2</sup>

\*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 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
2027以後 2027 or later	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 <sup>2</sup>
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	八重洲二丁目中地区 Yaezu 2-Chome Central District Project	約 = 389,290 m <sup>2</sup>
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	高輪三丁目品川駅前地区 Kitanawa 3-chome Shinagawa Ekimae District Project	約 = 186,900 m <sup>2</sup>
	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 = 98,570 m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	約 = - m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>
英国、ロンドン London, U.K.	英國、シドニー Sydney, Australia	South Molton Triangle	約 = 24,000 m <sup>2</sup>
	英國、ロンドン London, U.K.	55 Pitt Street	約 = 70,000 m <sup>2</sup>
	英國、ロンドン London, U.K.	1-5 Earl Street	約 = 44,600 m <sup>2</sup>
	英國、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 <sup>2</sup>

### 日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業

Nihonbashi 1-Chome Central District Category 1 Urban Redevelopment Project

- ・日本橋川沿い再開発第一弾、新たなランドマークとなる大規模ミクストユース施設。
- ・オフィス営業区画は満床。物件全体では2027年開業予定。



A街区	B街区	C街区
敷地面積 約1,370m <sup>2</sup>	約2,060m <sup>2</sup>	約15,560m <sup>2</sup>
延床面積 約5,100m <sup>2</sup>	約6,500m <sup>2</sup>	約368,700m <sup>2</sup>
階 数 地上4階、地下1階	地上7階、地下2階	地上52階、地下5階
最高高さ 約32m	約31m	約284m

### 八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業

Yaesu 2-Chome Central District Category 1 Urban Redevelopment Project

- ・東京ミッドタウン八重洲を始めとした周辺施設と接続する大規模ミクストユース施設。
- ・当社の街づくり・商品企画・サービス等が評価され、トップ賃料は10万円/月・坪の世界へ。



敷地面積 約19,560m <sup>2</sup>	約389,290m <sup>2</sup>
延床面積 約389,290m <sup>2</sup>	
階 数 地上43階／地下3階	
最高高さ 約227m	

## 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"



会員数 Members	会員企業数 Member Companies
約33万人 Approx. 330,000	約1,400社 Approx. 1,400

591	WORKSTYLING 109
STATION WORKとの提携 Partnership with STATION WORK	482

(2026年1月末時点/As of Jan. 31, 2026)



#### ●ニューヨーク・マンハッタンのオフィスビル「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

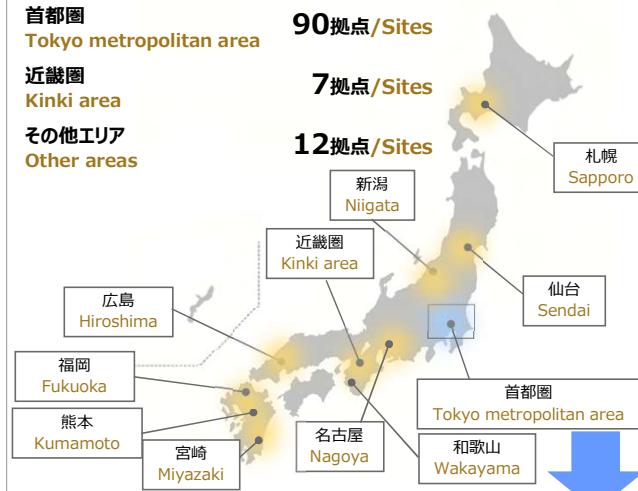
As an effort to drive further overseas expansion, WORKSTYLING will begin a partnership in April 2025 with Industrious, a provider of flexible office spaces with over 200 locations worldwide, including in the United States, Europe, Asia, and Australia.



#### WORKSTYLING 109拠点の分布

/Distribution of 109 WORKSTYLING sites

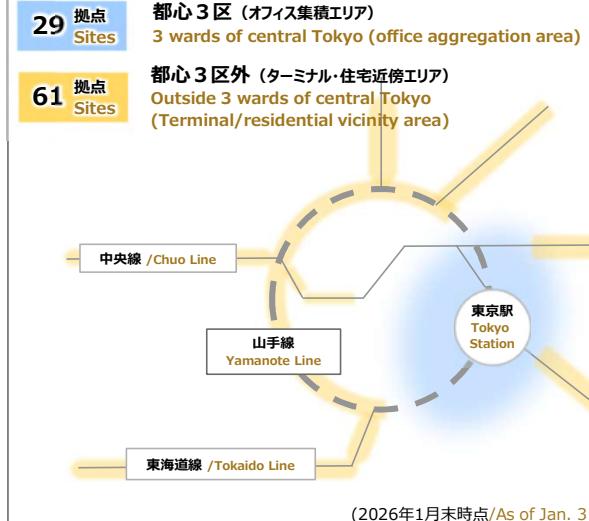
(2026年1月末時点/As of Jan. 31, 2026)



#### 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)



## 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 innovation 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



#### 場の整備



#### 資金の提供



### ● コミュニティの構築/ Building Communities

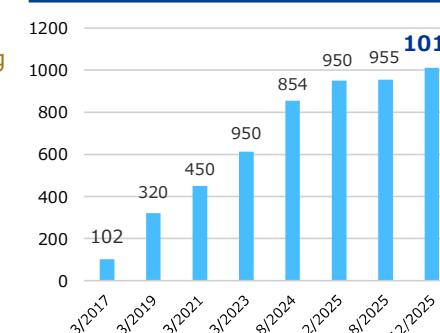
一般社団法人「LINK-J」と連携し、ライフサイエンス領域での「オープンイノベーションの促進」と「エコシステムの構築」を目的とした「交流・連携」および「育成・支援」事業を推進

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.

2024年 年間イベント数

1,151回

#### 会員数の推移



### ● 場の整備/ Developing Sites



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）

259社  
(2025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：11件\*



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.

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 resolve 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.

## 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10月1日時点)

Total Tenants (As of Oct. 1, 2025)

約2,500社

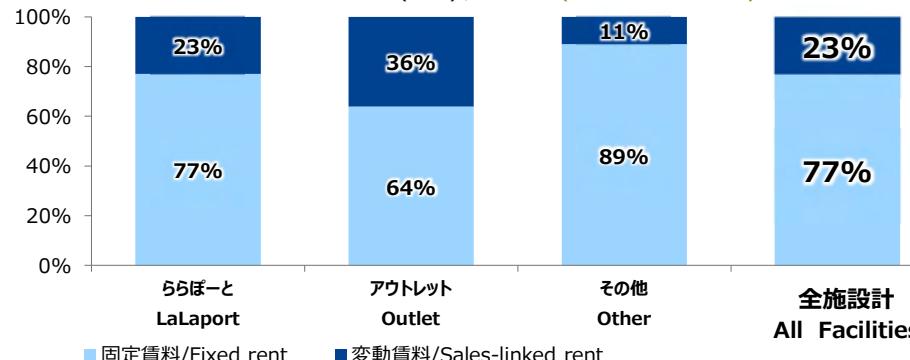
Approx. 2,500

総出店店舗数 (2025年10月1日時点)

Total No. of Stores Opened (As of Oct. 1, 2025)

約11,500店舗

Approx. 11,500

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)

## 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1.7兆円

Approx. ¥ 1.7 trillion

(2024年度・連結)

(FY2024; Consolidated)

## 会員数

## Members

約1,425万人

Approx. 14.25 million

(2025年3月末時点)

(As of Mar. 31, 2025)

三井ショッピングパーク  
LaLaport国内22施設  
22 domestic facilities

(2026年1月末時点)

(As of Jan. 31, 2026)

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)

## 賃貸収益

## Leasing Revenue

約2,991億円

Approx. ¥ 299.1 billion

(2024年度・連結)

(FY2024; Consolidated)

## 貸付面積

## Leased Floor Space

約2,713千m<sup>2</sup>Approx. 2,713 km<sup>2</sup>

(2024年度・連結)

(FY2024; Consolidated)



## 国内14施設

## 14 domestic facilities

(2026年1月末時点)

(As of Jan. 31, 2026)

ららぽーと\*/LaLaport\*

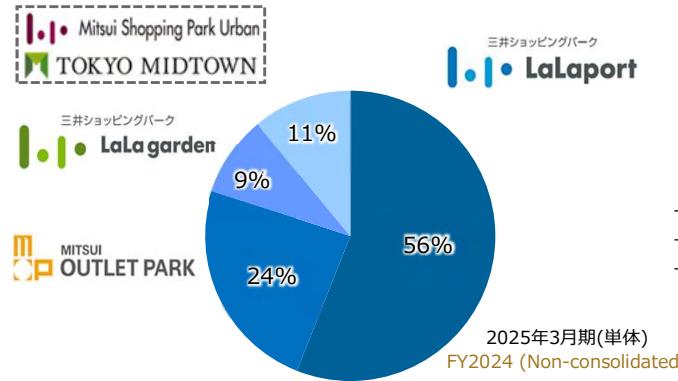
三井アウトレットパーク/MITSUI OUTLET PARK

近畿圏 8施設  
Kinki area 8 facilities倉敷  
Kurashiki福岡  
Fukuoka小矢部  
Oyabe仙台  
Sendai首都圏 17施設  
Tokyo metropolitan area 17 facilities中京圏 6施設  
Chukyo area 6 facilities

\*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"

## 施設売上の比率・推移

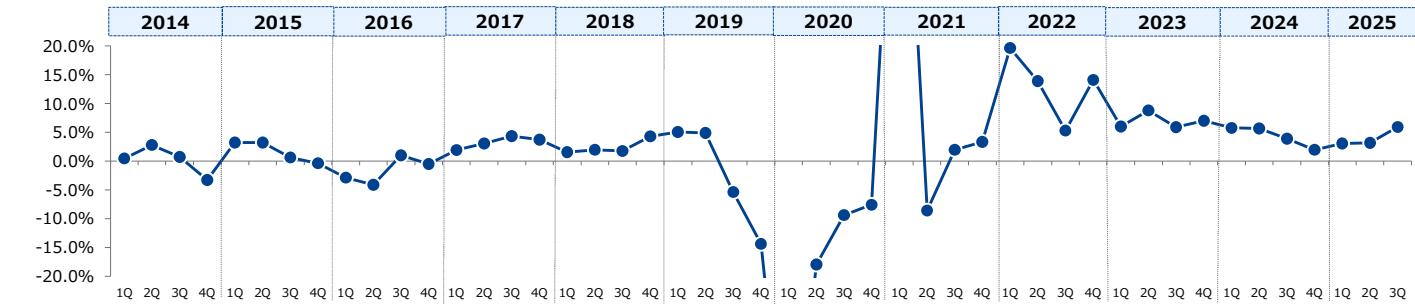
## Proportion/Trends in Facility Revenue

施設種別ごとの売上比率  
Facility Revenue Ratio by Category

年度 /FY

ららぽーと（既存施設）+ アウトレット（既存施設 \*増床含む）

LaLaport (Existing facilities) &amp; Outlet Park (Existing facilities \*Includes expansion of existing facilities)



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 m²
	埼玉県川口市 Kawaguchi, Saitama	ららラス川口 LaLa Terrace KAWAGUCHI	約 ≈ 21,500 m²
	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 m²
	東京都足立区 Adachi-ku, Tokyo	ららテラス 北綾瀬 LaLaTerrace KITAAYASE	約 ≈ 16,300 m²
	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 m²
	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 m²
2026以降 2026 or later	福岡県福岡市 Fukuoka, Fukuoka	(仮称) 三井アウトレットパーク 福岡 (Tentative) MITSUI OUTLET PARK FUKUOKA	約 ≈ (117,800 m²)
	東京都府中市 Fuchu, Tokyo	府中市朝日町商業施設計画 Fuchu-shi Asahicho Project	約 ≈ (117,000 m²)
	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 m²
	台湾、高雄市 Kaohsiung City, Taiwan	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	約 ≈ 70,000 m²

大規模複合物件プロジェクト/ Mixed-use development projects

開業年度*¹ FY Opened*¹	所在 Location	プロジェクト名*¹ Project Name*¹	延床面積*¹ Total Floor Space*¹
2025	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	BASEGATE横浜関内 BASEGATE Yokohama Kannai	約 ≈ 128,500 m²
	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE	約 ≈ - m²
2027以降 2027 or later	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 m²
	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 m²
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	内幸町一丁目北地区 Uchisaiwaicho 1-Chome North District	約 ≈ 270,000 m²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	約 ≈ - m²
	東京都港区・新宿区 Minato-ku, shinjuku-ku, Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 ≈ - m²

大規模リニューアル物件/Large-scale renewal projects

実施時期 Execution Period	所在 Location	物件名 Project Name	店舗面積 Store Floor Space
2026以降 2026 or later	神奈川県川崎市 Kawasaki, Kanagawa	ラゾーナ川崎プラザ LAZONA Kawasaki plaza	約 ≈ 79,000 m²
	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	ららぽーと豊洲 LaLaport TOYOSU	約 ≈ 69,000 m²
	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	ららぽーと柏の葉 LaLaport KASHIWANOHA	約 ≈ 42,020 m²
	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	ららぽーと横浜 LaLaport YOKOHAMA	約 ≈ 93,000 m²

\*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.

\*2 非開示物件を含みます。

\*2 Includes undisclosed properties.

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マー」へと進化。  
Further evolve as an industrial platformer by strengthening collaboration with tangential companies and building a community including client companies.
- MFLP・MFIPブランドの多角化、コンサルティングなどの各種ソリューション提案やGX対応を通じ、物流倉庫内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 and MFIP brands, putting forward various solution proposals, including consulting, and addressing GX.

## 展開エリア

## Business Development Area

全体	Overall	81
国内	Domestic	68
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	10
海外	Overseas	13
米国	U.S.	3
英国	U.K.	3
タイ	Thailand	4
マレーシア	Malaysia	3

## 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（2026年1月末時点）

Cumulative totals including properties previously developed by the Company (As of Jan. 31, 2026)

## 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81物件 Total 81 properties	約1兆3,000億円 Approx. ¥1.3 trillion

総延床面積 Total Floor Space
約610万m <sup>2</sup> Approx. 6.1 million m <sup>2</sup>

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
計20物件 Total 20 properties

総延床面積 Total Floor Space
約230万m <sup>2</sup> Approx. 2.3million m <sup>2</sup>



\* 上記の国内68物件（物流施設61物件、データセンター7物件）に、海外13物件(米国・英国・タイ・マレーシア)を加えた全81物件が当社開発・運営施設  
 \*The above 68 domestic properties (61 logistics facilities and 7 data centers) and 13 overseas properties (in the U.S., U.K., Thailand, and Malaysia) comprise a total of 81 properties developed and operated by our company.

## 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10月1日時点)  
Retail Tenants (As of Oct. 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

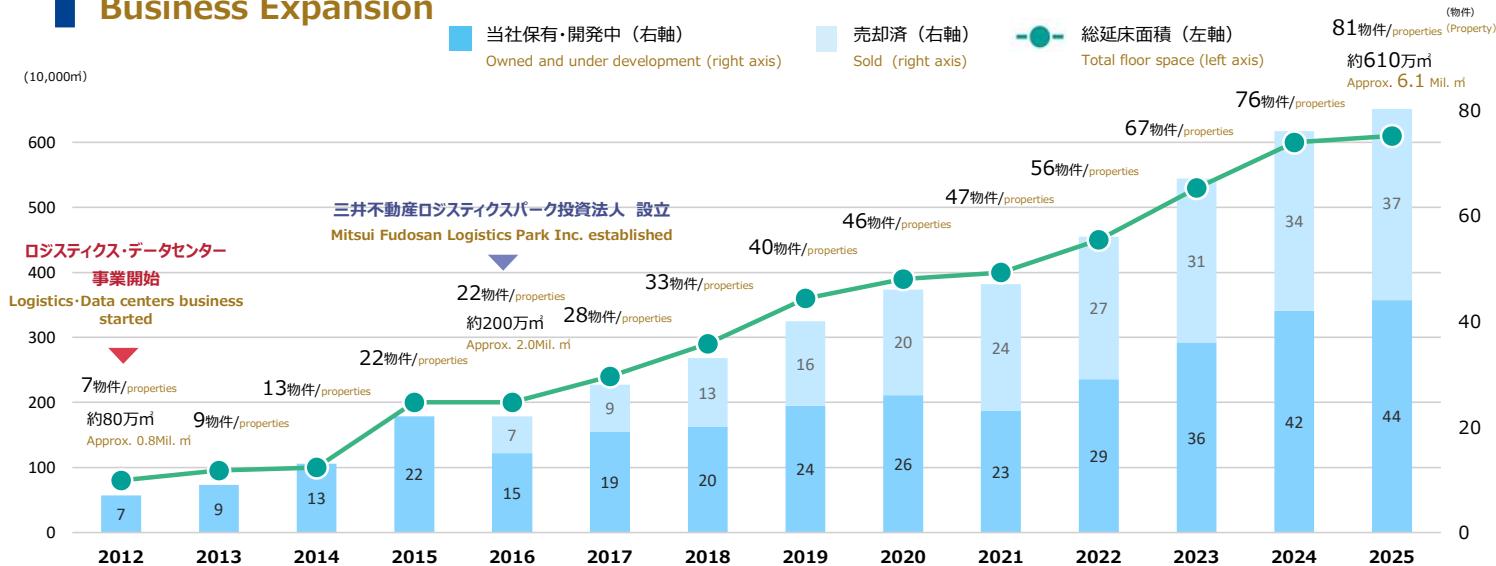
10物件  
10 properties

海外  
Overseas

9物件<sup>\*1</sup>  
9 properties<sup>\*1</sup>

(2025年9月末時点)  
(As of Sep. 30, 2025)

## 事業拡大の実績 Business Expansion



(2026年1月末時点  
As of Jan. 31, 2026)

### 主な新規プロジェクト (物流施設) / Major New Projects (Logistics Facilities)

竣工年度 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project Name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
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 <sup>2</sup>
	兵庫県尼崎市 Amagasaki, Hyogo	MFLP尼崎 I MFLP AMAGASAKI I	約 ≈ 35,900 m <sup>2</sup>
	愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	約 ≈ 66,000 m <sup>2</sup>
	宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取 II MFLP SENDAINATORII	約 ≈ 32,250 m <sup>2</sup>
	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間 I MFLP IRUMA I	約 ≈ 87,000 m <sup>2</sup>
2026	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFIP 海老名 & forest MFIP EBINA & forest	約 ≈ 40,200 m <sup>2</sup>
	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	MFLP三郷 MFLP MISATO	約 ≈ 46,820 m <sup>2</sup>
	英国、コベントリー Coventry, U.K.	Wilson's Lane	約 ≈ 50,000 m <sup>2</sup>

### 海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project Name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
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 <sup>2</sup>
	埼玉県北葛飾郡 Kitakatsushika, Saitama	MFLP杉戸 MFLP SUGITO	約 ≈ 12,805 m <sup>2</sup>
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	SGリアルティ・MFLP大阪加島 SG Realty-MFLP OSAKA KASHIMA	約 ≈ 211,000 m <sup>2</sup>
	茨城県ひたちなか市 Hitachinaka, Ibaraki	(仮称) 水戸ロジセンター (Tentative) MITOLOGICENTER	約 ≈ 125,220 m <sup>2</sup>
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡 II MFLP KYOTOYAWATA II	約 ≈ 166,800 m <sup>2</sup>
2026以降 2026 or later	米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S.	8 Centennial Drive	約 ≈ 65,000 m <sup>2</sup>
	英国、ヒースロー Heathrow, U.K.	Heathrow Central Way	約 ≈ - m <sup>2</sup>
	英国、ウォリントン Warrington, U.K.	Hardwick Grange	約 ≈ - m <sup>2</sup>

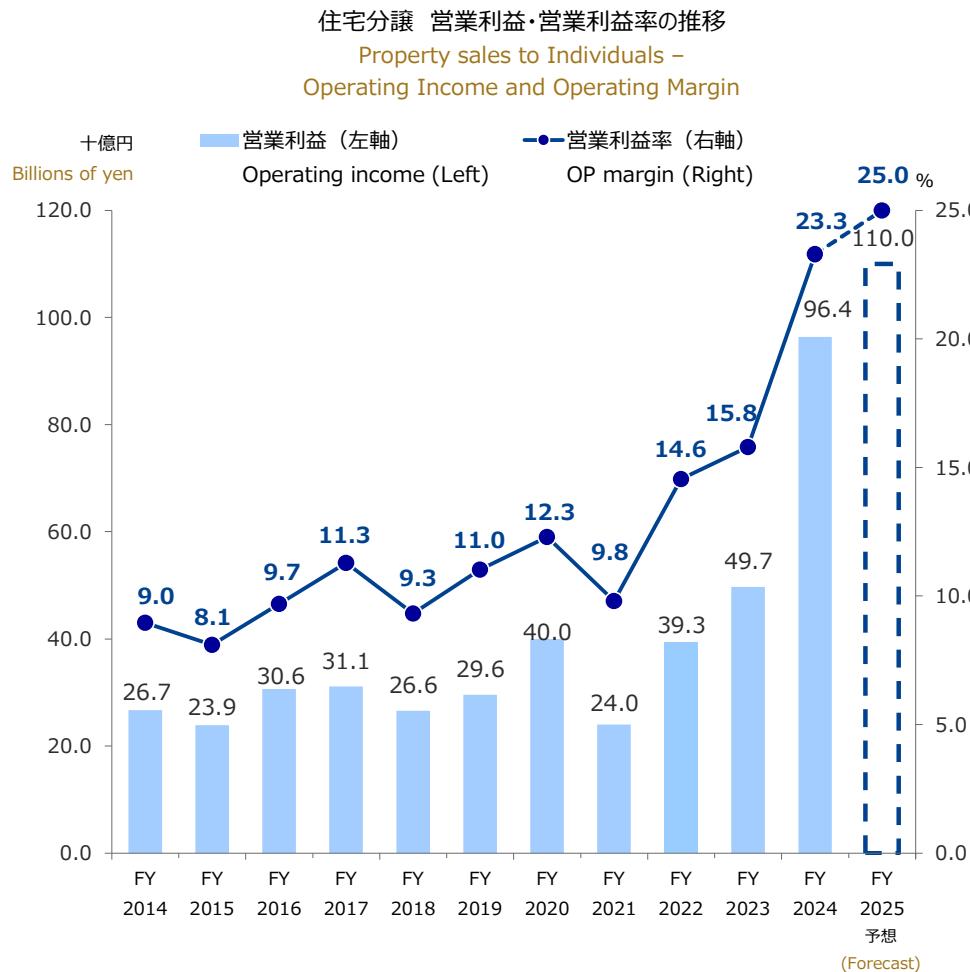
### 主な新規プロジェクト (データセンター) / Major New Projects (Datacenters)

竣工年度 <sup>*2</sup> FY Completed <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project Name <sup>*2</sup>	延床面積 <sup>*2</sup> Total Floor Space <sup>*2</sup>
2026以降 2026 or later	東京都日野市 Hino, 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

## 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 Booked

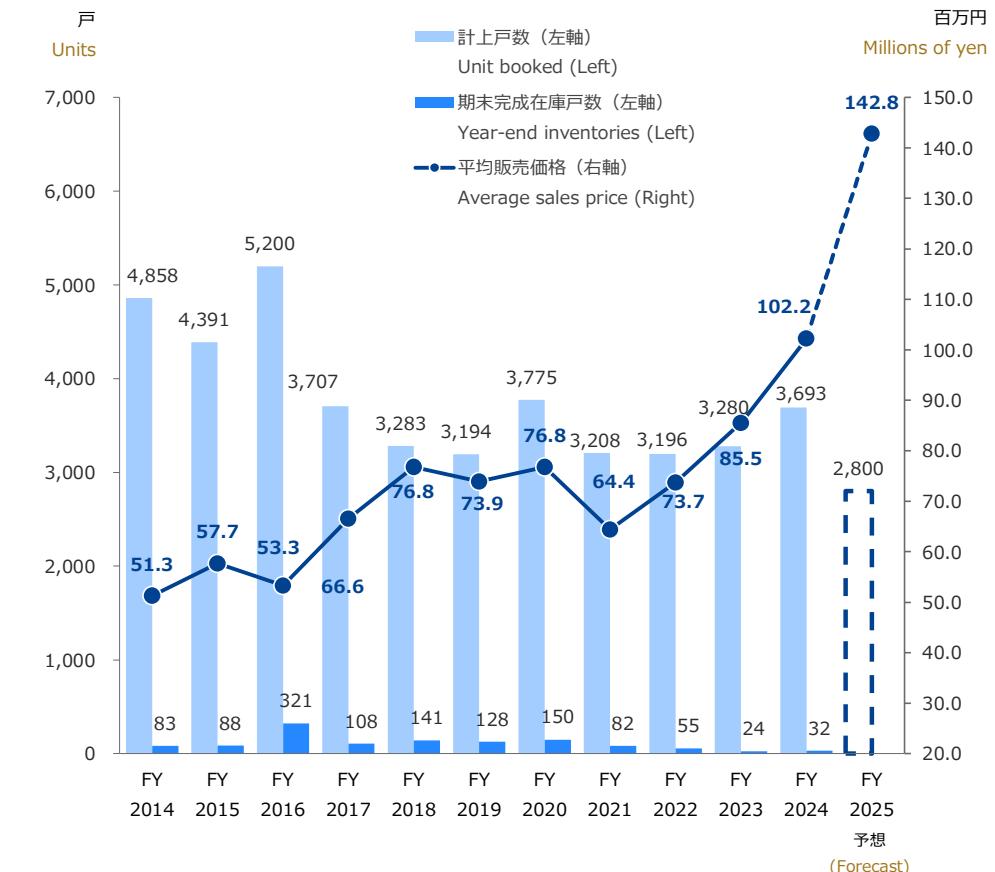
2,800戸  
2,800 units

2025年度：通期予想  
FY2025, Full-year Forecast

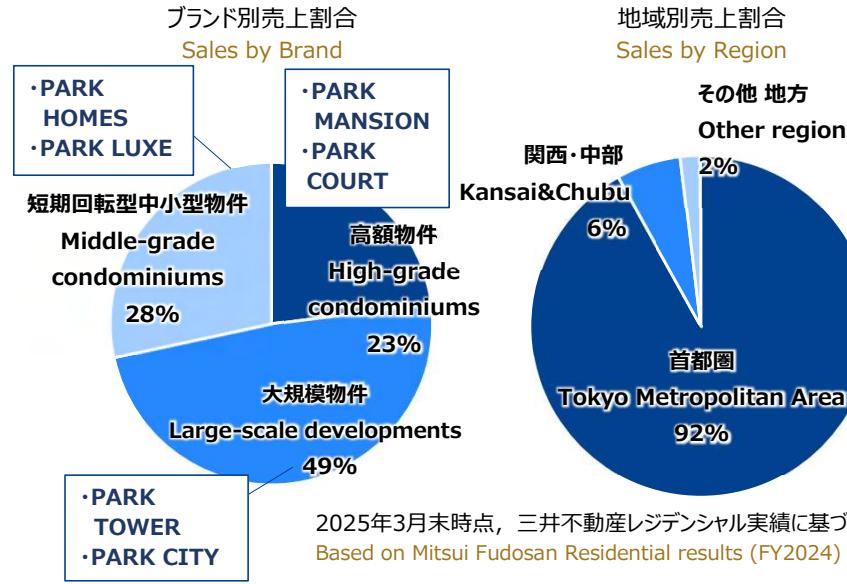
契約進捗率  
Contract Progress Rate

98%

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



## 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26,500戸<sup>\*1</sup>  
Approx. 26,500 units<sup>\*1</sup>

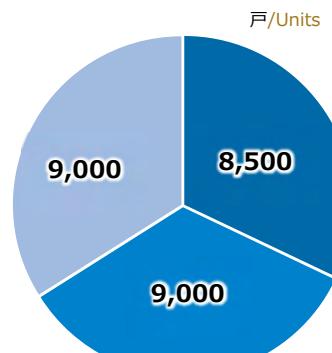
\*1 計画段階の再開発事業を含む

\*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



## 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 <sup>*2</sup> Major FY to be Reported <sup>*2</sup>	所在 Location	プロジェクト名 <sup>*2</sup> Project Name <sup>*2</sup>	総販売戸数 <sup>*2*3</sup> Total No. of Units Sold <sup>*2*3</sup>
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	パークコート三番町ハウス PARK COURT THE SANBANCHO HOUSE	約 150 戸 Units
2026	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 ブリーズ PARK CITY NAKANO THE TOWER AIRZ/THE TOWER BREEZE	約 400 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 AOYAMA TAKAGIUCHI 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
2027以降 2027 or later	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
	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	幕張ベイパーク ブルームテラスタワー MAKUHARI BAY-PARK BLOOM TERRACE TOWER	約 650 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
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	パークコート千代田麹町 PARK COURT CHIYODA KOJIMACHI	約 40 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
	京都府向日市 Muko, Kyoto	J.GRAN TOWER 京都向日町 J.GRAN TOWER KYOTO MUKOMACHI	約 270 戸 Units
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	CENTRAL GARDEN TSUKISHIMA THE TOWER	約 510 戸 Units
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	若松二丁目計画 Wakamatsu 2-Chome Project	約 1,000 戸 Units
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	パークコート麻布十番東京 ザ タワー ノース/ザ タワー サウス PARK COURT AZABUJUBAN TOKYO THE TOWER NORTH/THE TOWER SOUTH	約 760 戸 Units
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	幡ヶ谷二丁目計画 Shibuya 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
*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。 *3 シェア勘案前 / The total number of units is before taking into account the Company's share. *4 地権者戸等を含む総戸数 / Total number of units including units owned by landowners, etc. *5 共同事業による建替計画 (現時点アセット詳細未定) Reconstruction plan through a joint project (details of the asset are undecided at this stage)	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
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	Honda青山ビル共同建替え計画 <sup>*5</sup> Honda Aoyama Building <sup>*5</sup> Joint Redevelopment Plan for the Honda Aoyama Building <sup>*5</sup>	約 - 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。

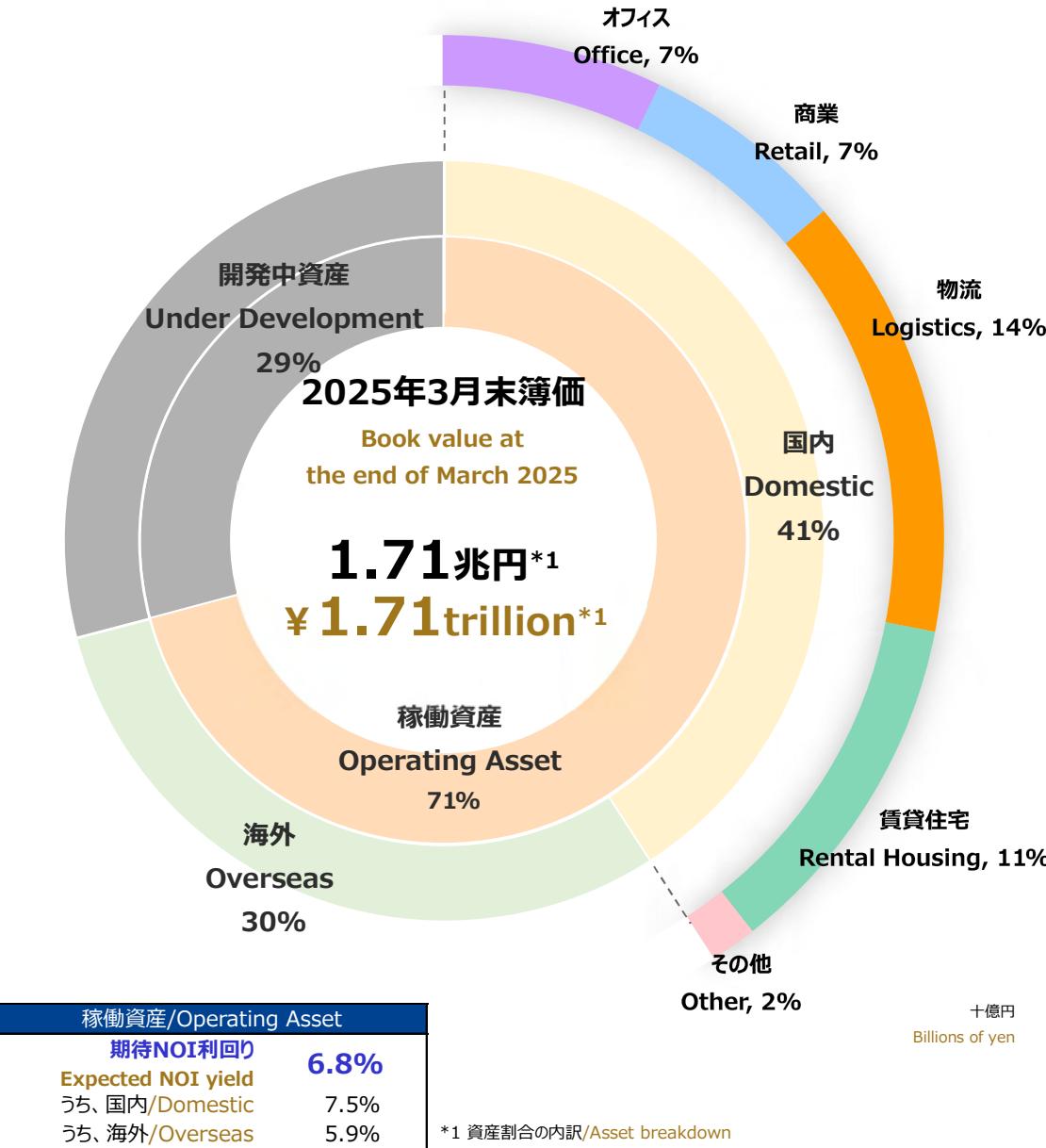
\*3 シェア勘案前 / The total number of units is before taking into account the Company's share.

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

\*5 共同事業による建替計画 (現時点アセット詳細未定) Reconstruction plan through a joint project (details of the asset are undecided at this stage)

## 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/Retuns 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

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	グラントウキヨウサウスタワー 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

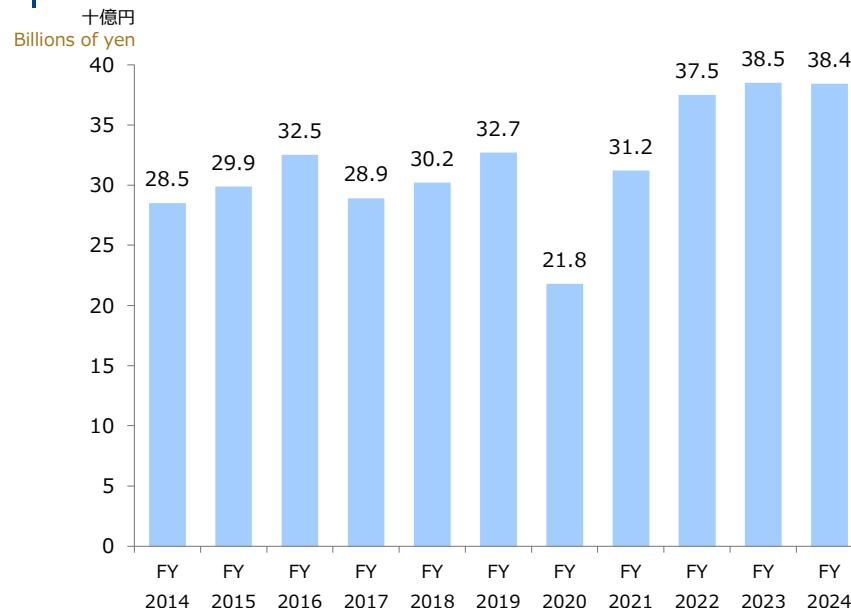
\*2 Describes the direct capitalization yield based on the appraisal value of the property, disclosed to the seller.

## 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.)

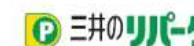
### プロパティマネジメントの営業利益推移

Trends in Operating Income for Property Management



### 貸し駐車場（リパーク）

Car Park Leasing (Repark)



#### 管理台数

Managed Units

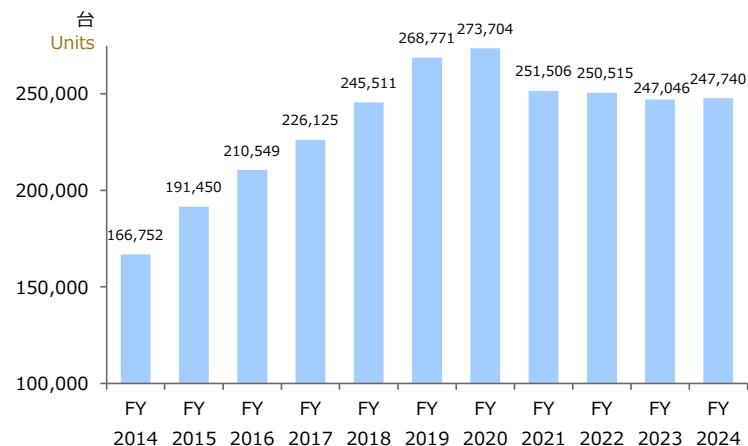
約25万台

Approx. 250 K units

「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.

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

賃付面積  
Leased Floor Space  
約3,632千m<sup>2</sup>  
Approx. 3,632 K m<sup>2</sup>  
(連結)  
(Consolidated)

#### 商業/Retail Facilities

賃付面積  
Leased Floor Space  
約2,713千m<sup>2</sup>  
Approx. 2,713 K m<sup>2</sup>  
(連結)  
(Consolidated)

#### 住宅/Housing

マンション分譲戸数  
Condominiums Units Sold  
約25万戸<sup>\*1</sup>  
Approx. 250 K units<sup>\*1</sup>

マンション管理戸数  
Condominiums Units Managed  
約30万户  
Approx. 300 K units

賃貸住宅管理戸数  
Rental Housing Units Managed  
約15万户  
Approx. 150 K units

\*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

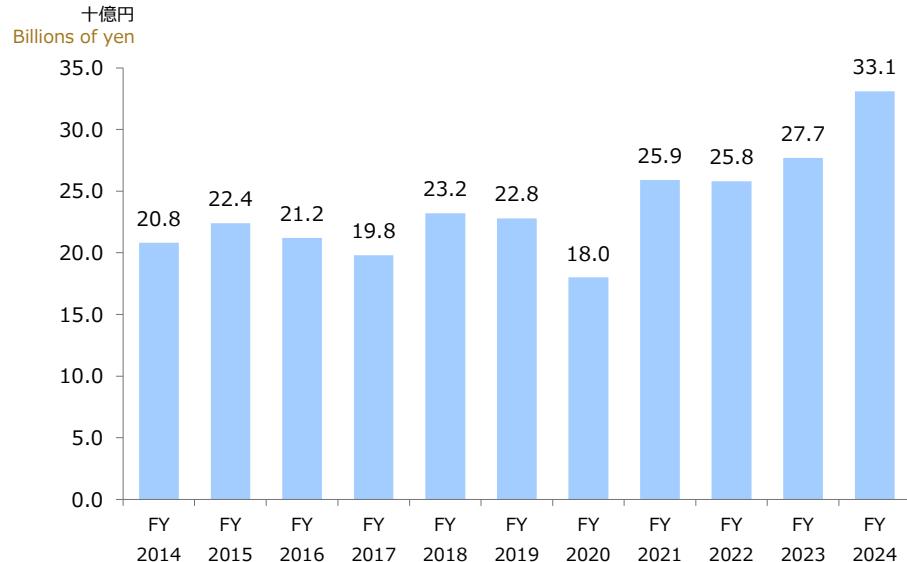
長年の実績の中で培われたノウハウに加え、当社グループの総合力を活かしたマンション管理サービスを提供  
Our condominium management service draws on the know-how we have accumulated through years of successful operations, and the collective strengths of the group as a whole.

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.

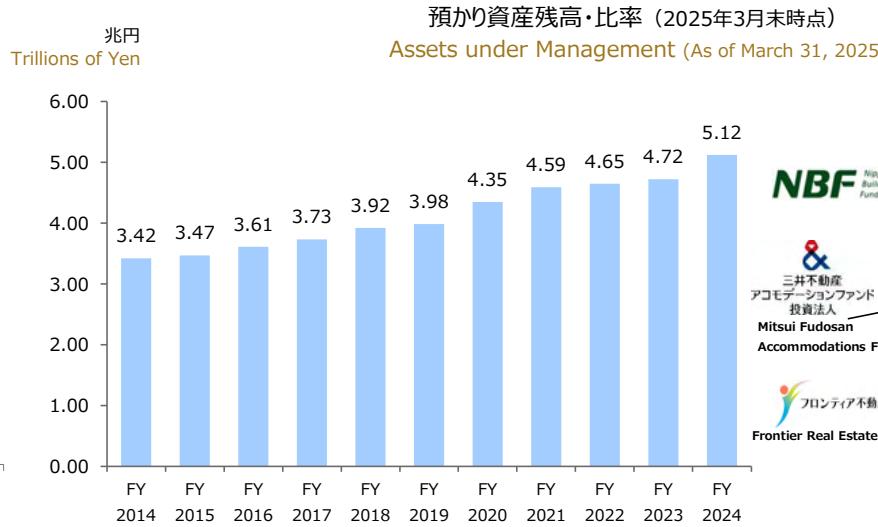
#### 仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

Trends in Operating Income from Brokerage and Asset Management



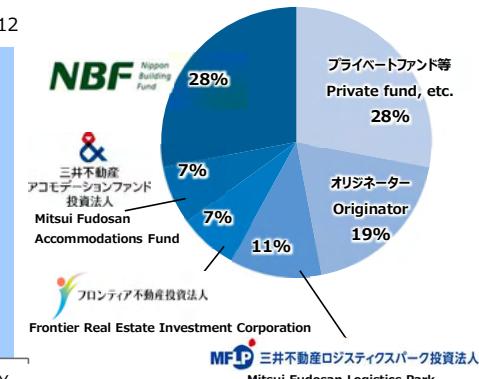
#### REIT等からの預かり資産の拡大

Expanded Assets under Custody through REITs, etc.



#### 預かり資産残高・比率 (2025年3月末時点)

Assets under Management (As of March 31, 2025)



\*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 (2024年度/FY2024)

	手数料収入 (十億円) Fee/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

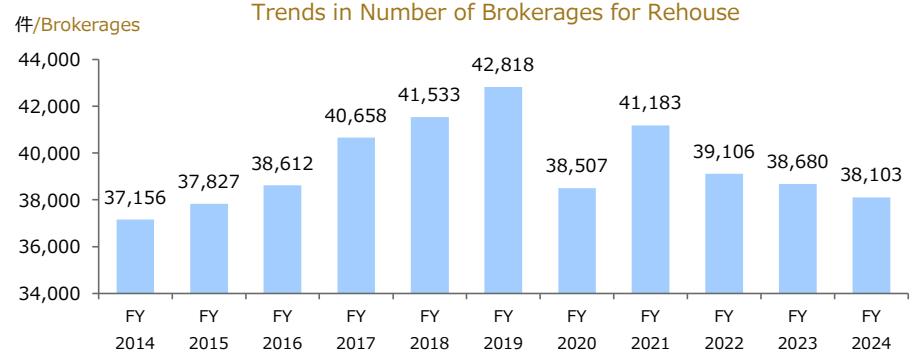
資料：(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信(2025.5.30)』

Source: "Fudousan Keizai Tsushin (The Real Estate Business Daily)," May 30, 2025,  
Real Estate Economic Institute Co., Ltd.

\*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



## 事業戦略 Business Strategies

- 顧客体験・提供サービスを向上することで、上質な滞在価値を提供。さらに、ホテルのブランド力を強化することで、顧客拡大・収益拡大を実現。  
Provide high-quality stay value by improving the customer experience and available services. Expand the customer base and earnings by further enhancing the brand strength of hotels.
- 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 customer bases.

## 優良なポートフォリオ An Excellent Portfolio



当社直営施設(国内外含む、2026年1月末時点)  
Facilities Directly Operated by the Company  
(Domestic and overseas, as of Jan. 31, 2026)

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
宿泊主大型ホテル 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7施設中、4施設\*が当社施設

4\* of the 7 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

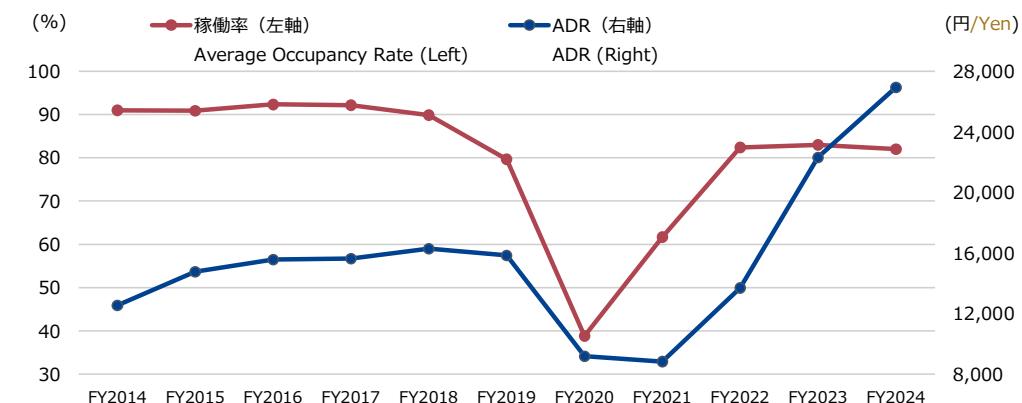


## 稼働率・ADRの推移(国内宿泊主体型ホテル)

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3四半期平均)  
Lodging-focused domestic hotels Occupancy Rate  
(Average of 3Q, FY2025)

86%



## 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

客室数 (海外を含む、2026年2月6日時点)  
No.of rooms (Including overseas, as of Feb. 6, 2026)

約730室  
Approx. 730 rooms

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	神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa	HOTEL THE MITSUI HAKONE	約 130 室 Roo ms
	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 Roo ms
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ウォルドルフ・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi	約 200 室 Roo ms
	神奈川県三浦市 Miura, Kanagawa	三浦半島油壺エリアリゾートホテル事業計画 Miura Peninsula Aburatsubo Resort Hotel Business	未定 TBD
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	未定 TBD
	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 Roo ms

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 (FY2019)  
Visitors to Tokyo Dome City (FY2019)

約 4,000万 人/年  
Approx. 40M people/year

✓ 東京都心の広大な敷地  
Vast site in central Tokyo

約 13 ha  
Approx. 13 ha



### ● 東京ドームシティ事業 収益の源泉 / Tokyo Dome City Business Sources of Revenue



### ● 大規模リニューアル / Large-scale renovation



魅力溢れる観客席の新設  
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

## アリーナ事業 Arena

### ● 収容客数1万人規模の多目的アリーナ

/ Multipurpose arena with a seating capacity of 10,000

### ● 近隣の商業施設や当社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

/ By leveraging initiatives in collaboration with our nearby commercial facilities and our EC mall, we maximize the value of the customer experience.

LaLa arena TOKYO-BAY  
(2024年4月竣工)



ららぽーとTOKYO-BAY



ららぽーと名古屋みなとアクルス



(仮称)名古屋アリーナ  
(2027年秋竣工)



### ● 多目的なイベントを開催 / Hosts a wide variety of events



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)

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

### 海外事業展開エリア At a Glance of Our Overseas Business



Maple Terrace / Dallas  
Housing Office



50&55 Hudson Yards / New York  
Office



Television Centre/ London  
Housing Office



MITSUI OUTLET PARK LINKOU / Taipei  
Retail



LaLaport TAIPEI NANGANG/ Taipei  
Retail

エリア別資産残高  
Overseas Assets By Area  
(2025年3月期末時点)  
(As of the end of FY2024)



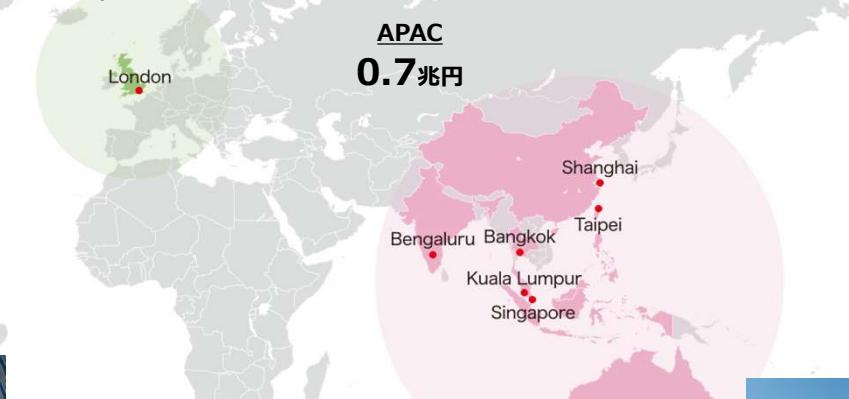
2025年9月末点 稼働物件数  
Number of properties in operation as of  
the end of Sep. 2025

	欧米	APAC
オフィス	16	1
商業	-	10
賃貸住宅	10	1
ホテル・SA・物流	3	10

U.S.  
2.0兆円



U.K.  
0.3兆円



APAC  
0.7兆円



Halekulani / Honolulu  
Hotel and Resort



Mission Rock / San Francisco  
Housing Office



1251 Avenue of  
the Americas / New York  
Office



RMZ Ecoworld 30 /Bengaluru  
Office



Somerset Rama 9 /Bangkok  
Housing



55 Pitt Street /Sydney  
Office

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

## 米国事業のポートフォリオ

Our Portfolio in the U.S.

(2025年3月期末時点)

その他・現預金、  
流動資産等  
約10%③サンベルト  
約10%米国エリア別  
資産残高①東海岸  
約60%

1.2兆円

## ●エリア・アセット別 投資残高構成比

(竣工済稼働中および開発中物件を対象に集計)

①東海岸

賃貸住宅

NYプライムオフィス  
3物件他保有オフィス  
約90%

1兆円

②西海岸

物流

③サンベルト

オフィス

オフィス  
40%超賃貸住宅  
40%超賃貸住宅  
90%超■テクノロジー企業が産業を牽引するエリア  
■BSコントロール推進（資産入替）■企業集積や人口流入の進む有望エリア  
■賃貸住宅事業への投資加速

## 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 Yards1251  
Avenue of the Americas

## ●3物件の評価益は全体の1/4弱

3物件合計

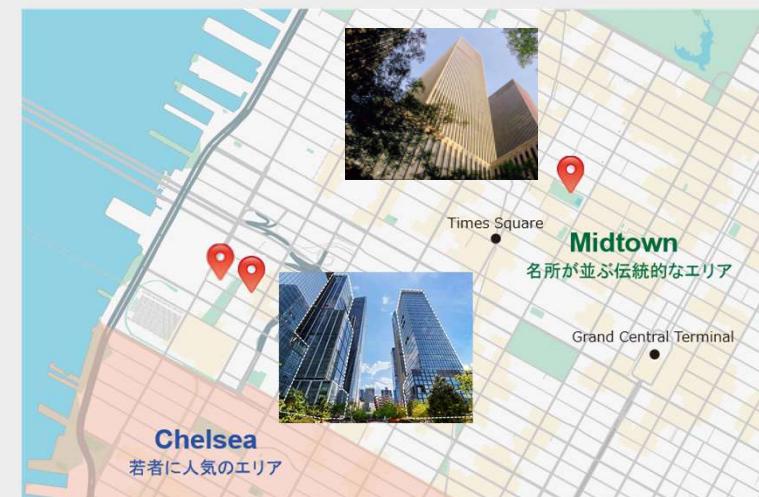
約9,000億円

● 賃貸等不動産  
連結評価益合計  
約3.7兆円  
(FY2024末時点)

その他資産

## ●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m <sup>2</sup>	約13.3万m <sup>2</sup>	約21.1万m <sup>2</sup>
竣工時期	2022年6月	2018年10月	1970年



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

## 英国・APAC事業のポートフォリオ

Our Portfolio in the U.K. and APAC

● 英国事業 U.K. 

資産残高 3,500億円

オフィス投資残高 90%超

オフィス 6物件 稼働中

\*2025年3月期末時点

## ■ Television Centre 再開発計画（第1期）



日系企業としてロンドン最大規模の都市開発

竣工 2018年11月

階数（オフィス） 地上10階 オフィス満室稼働

延床面積 125,000m²

階数（分譲住宅） 地上9階、432戸 全戸完売

■ One Angel Court, London  Office

竣工 2017年2月

延床面積 45,000m²

階数 地下2階 地上27階 オフィス満室稼働

パートナー Stanhope

■ Sancroft, London  Office

竣工 2023年7月

延床面積 39,000m²

階数 地下2階 地上8階 オフィス満室稼働

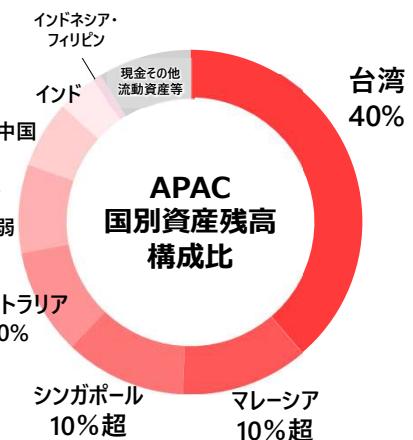
当社による既存オフィスビルのリニューアル

## ● APAC事業 APAC

資産残高 7,200億円

大半のアセットクラス 商業施設・分譲住宅

\*2025年3月期末時点



## これまでの当社開発実績例

■ ららぽーと台北南港, Taiwan  Retail

開業 2025年3月

延床面積 157,000m² (商業部分)

階数 地下1階 地上6階 (同上)

店舗数 約300店舗

台湾にて5施設目の商業施設

■ MAC, Australia  Housing

竣工 2024年2月

戸数 269戸

階数 地上24階

パートナー Frasers Property

全269戸完売済

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

今後の注目エリア・物件（米国） 

Future Focus Areas and Assets(U.S.)

## ●賃貸住宅/サンベルト Rental Housing/Sun Belt



計9都市/19物件

展開中  
\*竣工前物件含む累計約6,000戸超へ  
(2024年度以降)

賃貸住宅事業

への投資加速

総投資額  
4,000億円台後半

(見込み)

Hanover Buffalo Bayou  
(Houston, TX)  
総戸数 317戸The Oliver  
(Dallas, TX)  
総戸数 351戸Hanover Riverwalk  
(Fort Lauderdale, FL)  
総戸数 380戸

## ●賃貸ラボ&amp;オフィス/東海岸 Rental Lab &amp; Office East Coast



(仮称) Innovation Square PhaseⅢ, Boston



米国ラボ&amp;オフィス事業 4件目

スケジュール 2026年竣工予定

賃貸面積 32,700m<sup>2</sup>

階数 地下2階 地上7階建て

参考1 Torrey Heights, San Diego



100%リーシング完了

用途	ラボ&オフィス (4棟構成)
竣工	2023年
賃貸面積	47,800m <sup>2</sup>

参考2 Innovation Square PhaseⅡ, Boston



2023年度売却済

用途	ラボ&オフィス
竣工	2021年
賃貸面積	25,000m <sup>2</sup>

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

## 今後の注目物件（英国）



Future Focus Assets(U.K.)

■ (仮称) 大英図書館再開発事業 , London

総事業費  
2,000億円超

## 大規模複合開発

図書館、オフィス、ラボ &amp; オフィス機能

基準階フロアプレート  
約6,600m³

■ South Molton Triangle , London

スケジュール  
2032年竣工予定延床面積  
97,000m³階数  
地下1階 地上11階ディベロブメント  
マネジャー  
Stanhope社共同事業者  
大英図書館

■ 1-5 Earl Street, London

West End メイフェア地区  
大型複合開発へ新規事業参画スケジュール  
2023年着工  
2027年竣工予定延床面積  
24,000m³パートナー  
Grosvenor社City ショーディッチ地区  
駅至近・金融街隣接の高機能オフィススケジュール  
2030年前後 竣工予定延床面積  
44,600m³パートナー  
EDGE社

## ●ロンドン中心部 当社オフィス物件の所在地

1 大英図書館再開発事業 *New*

4 Sancroft

2 South Molton Triangle *New*

5 One Angel Court

3 5 Hanover Square

6 1-5 Earl Street *New*

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

## 今後の注目物件 (APAC)

Future Focus Areas and Assets(APAC)

- オーストラリア Australia ■ 55 Pitt Street, Sydney



計画通り順調にリーシング中



グレード プレミアムグレード

スケジュール 2027年竣工予定

延床面積 70,000m²

階数 55階

シェア 当社 66.67%  
Mirvac 33.33%

- シンガポール Singapore ■ Zion Road, Singapore



総戸数1,000戸超の大規模複合開発

用途 分譲住宅 706戸  
SA 373戸

スケジュール 2030年竣工予定

階数 分譲住宅2棟  
(地上62階)  
SA 1棟  
(地上36階)

パートナー City Development Limited

- インド India ■ RMZ Ecoworld 30, Bengaluru



第1期 満床



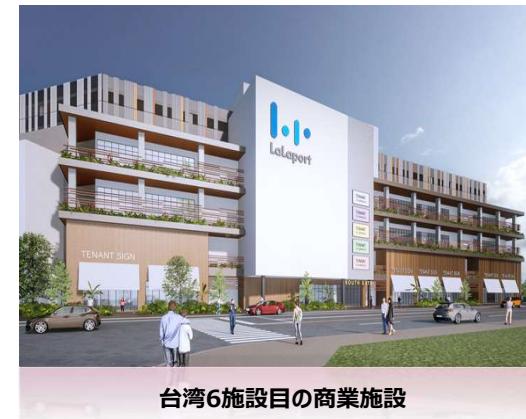
グレード プレミアムグレード

スケジュール 第1期  
2024年竣工  
第2期  
2026年竣工予定

延床面積 426,400m²

シェア 当社 50%  
RMZ 50%

- 台湾 Taiwan ■ ららぽーと高雄, 高雄市



台湾6施設目の商業施設

用途 リージョナル型  
ショッピングセンター

スケジュール 2027年開業予定

延床面積 70,000m²

階数 地下2階、地上6階

店舗数 約280店舗

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：米国・英国

Future Development Pipeline: U.S. and U.K.

## ●今後の開発パイプライン数 (非開示物件含む)



## 当社オフィスの平均契約期間

オフィス 17.6 years

## ●主な新規プロジェクト所在地（米国）



## ●主な新規プロジェクト所在地（英国）



主な新規プロジェクト:オフィス・物流施設・分譲住宅・賃貸住宅

/Major New Projects:Office,Logistics facilities,Rental Housing,Condominiums

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*2
2026	賃貸住宅 Rental Housing	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 m <sup>2</sup>
		米国 テキサス州 ヒューストン Houston, Texas, U.S.	Hanover Buffalo Bayou	約 320 戸 Units
		米国 バージニア州 アーリントン Arlington, Virginia, U.S.	1901 North Moore Street	約 420 戸 Units
		米国 フロリダ州 フォートローダーデール Fort Lauderdale, Florida, U.S.	Hanover 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
		米国 テネシー州 ナッシュビル Nashville, Tennessee, U.S.	1711 Broadway	約 400 戸 Units
		米国 テキサス州 ダラス Dallas, Texas, U.S.	Parkview Turtle Creek	約 320 戸 Units
	物流 Logistics Facilities	英国 コベントリー Coventry, U.K.	Wilson's Lane	約 50,000 m <sup>2</sup>
		英國 ロンドン London, U.K.	South Molton Triangle	約 24,000 m <sup>2</sup>
		英國 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 <sup>2</sup>
		英國 ロンドン London, U.K.	1-5 Earl Street	約 44,600 m <sup>2</sup>
2027 以後 2027 or later	賃貸住宅 Rental Housing	米国 カリフォルニア州 サンディエゴ San Diego, California, U.S.	Broderick	約 260 戸 Units
		米国 コロラド州 デンバー Denver, Colorado, U.S.	Modera Second Avenue	約 110 戸 Units
		米国 テキサス州 ヒューストン Houston, Texas, U.S.	Tanglewood	約 240 戸 Units
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Astria Tempe	約 380 戸 Units
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Gold Dust	約 210 戸 Units
	物流 Logistics Facilities	米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S.	8 Centennial Drive	約 65,000 m <sup>2</sup>
		英國 ヒースロー Heathrow, U.K.	Heathrow Central Way	約 - m <sup>2</sup>
		英國 ウォリントン Warrington, U.K.	Hardwick Grange	約 - m <sup>2</sup>
	分譲住宅 Condominiums	英國 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 350 戸 Units
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Optima McDowell Mountain Village	約 - 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 シアリティ前

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 (非開示物件含む)



## ●主な新規プロジェクト所在地 (APAC)



主な新規プロジェクト:オフィス・商業施設・物流施設・ホテルリゾート・賃貸住宅

/Major New Projects:Office,Retail facilities,Logistics facilities,Hotels and Resorts,Rental Housing

開業年/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	面積/客室数/総戸数*1 Total Floor or Store Space/Rooms/Units*1	
2023-	オフィス Office	インド India	ベンガルール Bengaluru	RMZ Ecoworld 30	延床 gross	約 ≈ 426,400 m <sup>2</sup>
2026	商業 Retail Facilities	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 <sup>2</sup>
2027 以降 2027 or later	商業 Retail Facilities	台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City	ららぽーと高雄 LaLaPort KAOSHIUNG	店舗 Store	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup>

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 ≈ 1,700 戸 Units
	インドネシア Indonesia	ブカシ県 Bekasi Province	Three clusters in Jababeka Sports City*2	約 ≈ 800 戸 Units
	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City	Uni PARK	約 ≈ 210 戸 Units
	タイ Thailand	バンコク Bangkok	Narasiri Bangna km.10	約 ≈ 50 戸 Units
	タイ Thailand	バンコク Bangkok	Burasiri Chatuchot	約 ≈ 120 戸 Units
	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	クアランプール Kuala Lumpur	Setia Federal Hill	約 ≈ 1,300 戸 Units
	インドネシア Indonesia	タングラン Tangerang	Citra Raya*2	約 ≈ 2,400 戸 Units
2027 以降 2027 or later	シンガポール Singapore		Zion Road	約 ≈ 1,000 戸 Units
	マレーシア Malaysia	セランゴール Selangor	Setia EcoHill*2	約 ≈ 680 戸 Units
	インド India	ベンガルール Bengaluru	Mahindra Blossom	約 ≈ 730 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。

\*2 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.

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

## 三井不動産グループの強み

- 2つの顔を併せ持つ



- 歴史と経験の蓄積



## 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.



Maple Terrace (Mixed-Use)



Mission Rock (Mixed-Use)

## 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

主なパートナー企業  
Major Partner Companies

米国 / U.S.	Related, Tishman Speyer, Hines
英国 / U.K.	Stanhope, EDGE Technologies
シンガポール / Singapore	Hong Leong Group

\*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