

# 三井不動産の主なアセットクラス (2022年3月期)

Asset Classes of the Mitsui Fudosan Group (For the year ended March 31, 2022)

3 事業状況  
Business Situation

	主要データ*1 Key Data*1	収益の源泉 Sources of Revenue	主なブランド Main Brands
オフィス Office	貸付面積*2 Leased floor space*2 3,396千㎡ 3,396 K m <sup>2</sup>	テナント企業数 Tenant Companies 約3,000社 Approx. 3,000	テナントからの賃料収入 Leasing Revenue from Tenants リートへの分譲収入 REIT Sales Revenue WORK STYLING その先の、オフィスへ 三井のオフィス
商業施設 Retail	貸付面積*2 Leased floor space*2 2,392千㎡ 2,392 K m <sup>2</sup>	テナント企業数 (2022年4月1日時点) Tenant Companies (As of Apr. 1, 2022) 約2,400社 Approx. 2,400	テナントからの賃料収入 Leasing Revenue from Tenants リートへの分譲収入 REIT Sales Revenue 三井ショッピングパーク LaLaport MITSUI OUTLET PARK Mitsui Shopping Park Urban & mall
物流施設 Logistics	総施設数*3 (2022年10月末時点) Total Facilities*3 (As of Oct. 31, 2022) 55施設 Total 55	総延床面積 (2022年10月末時点) Total Floor Space (As of Oct. 31, 2022) 約420万㎡ Approx. 4.2 million m <sup>2</sup>	テナントからの賃料収入 Leasing Revenue from Tenants リートへの分譲収入 REIT Sales Revenue MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park
住宅 Housing	マンション引渡戸数 Delivered Condominiums 3,208戸 3,208 units 戸建引渡戸数 Delivered Detached Housing 507戸 507 units 仲介取扱件数*4 Number of Deals Brokered*4 41,183件 41,183	個人・リートへの分譲収入 Individual/REIT Sales Revenue 賃料収入 Leasing Revenue 仲介手数料 Brokerage Commissions 管理費 Management Charges	三井のマンション PARK HOMES 三井ホーム MITSUI HOME 三井のリハウス
ホテル・リゾート Hotel, resort	当社直営施設 (2022年10月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Oct. 31, 2022) 52施設 /Total 52 13,100室 /13,100 rooms	宿泊料 Accommodation Charges	Mitsui Garden Hotels Halekulani OKINAWA

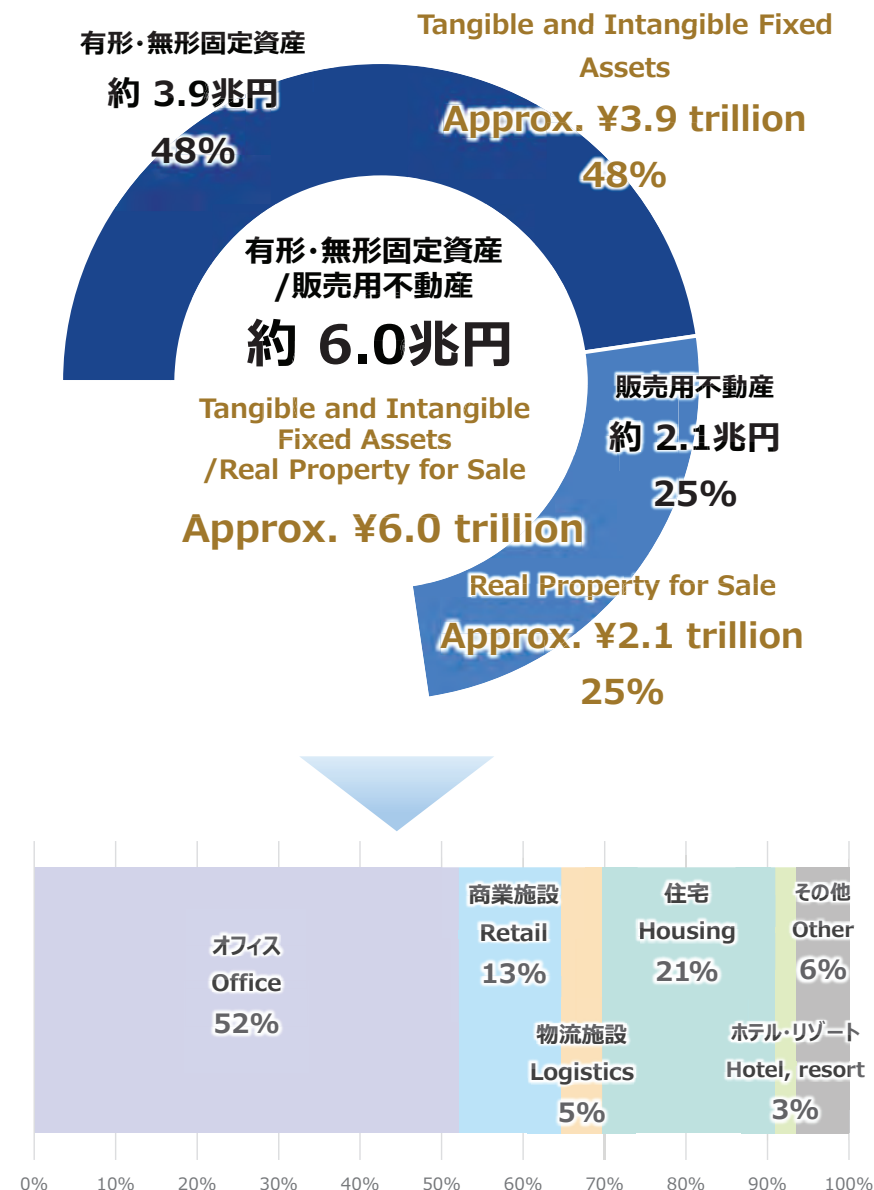
\*1 時点の記載がない数値は2021年度末時点となります /Values without a noted time are as of the end of fiscal 2021.

\*2 貸付面積には転賃面積を含みます /Rentable floor space includes subleased floor space.

\*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.

\*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.

賃貸等不動産・販売用不動産におけるアセットクラス割合  
Asset Class Breakdown for Rental Property and Real Property for Sale



# リスク・機会・競争優位性

## Risks, Opportunities, and Competitive Advantages

## 3 事業状況 Business Situation

Business	Risks	Opportunities	Competitive Advantages
Office	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Changes in office demand due to the spread of telework, etc.</li> <li>✓ Increase in office supply in 2023 and 2025</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Heightened mindset toward productivity improvement among companies and workers</li> <li>✓ Diversification of times, places, etc. for working associated with changes in working styles</li> <li>✓ Expansion of corporate initiatives to achieve carbon neutrality</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Medium- to long-term relationships with about 3,000 tenant companies<sup>*1</sup></li> <li>✓ WORK STYLING members : Approx. 240,000<sup>*2</sup></li> <li>Number of office locations : 149 (nationwide)<sup>*2</sup></li> <li>✓ Highly competitive property portfolio (locations, product performance, etc.)</li> </ul> <p><small>*1 As of Mar. 31, 2022 *2 As of Oct. 31, 2022</small></p>
Retail	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Concerns about sluggish consumer sentiment due to rising prices, including energy prices</li> <li>✓ Recurrence of business restrictions due to new waves of the COVID-19 pandemic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ The value of real space re-appreciated after the COVID-19 pandemic</li> <li>✓ Greater demand in new lifestyles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Retail tenants : Approx. 2,400<sup>*3</sup>, Tenant Stores : Approx. 9,500<sup>*3</sup></li> <li>✓ Mitsui Shopping Park members : Approx. 13 million<sup>*4</sup></li> <li>✓ Over 40 years of expertise in retail facility planning, development, tenant sales, and operations</li> </ul> <p><small>*3 As of Apr. 1, 2022 *4 As of Mar. 31, 2022</small></p>
Logistics	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Intensification of competition for land acquisition due to entry of new players</li> <li>✓ Overheating of leasing competition due to high-volume supply of new properties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Expansion of logistics facilities demand due to EC market growth and reworking of supply chains by cargo owners</li> <li>✓ Faster digital transformation (DX) utilization against a backdrop of labor shortages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Track record of advanced logistics facility development extending to 55 properties<sup>*5</sup> in Japan and overseas</li> <li>✓ Close tenant relationships that enable provision of CRE solutions and direct sales to cargo owners</li> <li>(Office tenants: Approx. 3,000 companies<sup>*6</sup>, Retail tenants: Approx. 2,400 companies<sup>*7</sup> etc.)</li> <li>✓ Ability to propose logistics solutions that leverage DX</li> </ul> <p><small>*5 As of Oct. 31, 2022 *6 As of Mar. 31, 2022 *7 As of Apr. 1, 2022</small></p>
Housing (Property Sales to Individuals (Domestic))	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Decline in housing-related demand due to rising interest rates and worsening business sentiment</li> <li>✓ Contraction of domestic housing-related market due to population decline</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Heightened awareness concerning housing associated with diversification of customers' lifestyles</li> <li>✓ Increased use of online business negotiations and electronic contracts by customers</li> <li>✓ Focusing on environment-friendly product planning to realize a decarbonized society</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Condominium unit sales : Approx. 230,000<sup>*8</sup></li> <li>✓ Planning and development capabilities for realizing a product lineup of city center, large-scale, and redevelopment</li> </ul> <p><small>*8 As of Mar. 31, 2022</small></p>
Hotels and Resorts	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Delayed recovery in inbound customers due to the COVID-19 pandemic</li> <li>✓ Decrease in business travel demand due to restricted activity and changes in working styles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Diversification of purposes of stay within domestic demand (Working, living, etc.)</li> <li>✓ Expansion of domestic travel needs due to overseas travel restrictions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mitsui Garden Hotel members : Over 600,000<sup>*9</sup></li> <li>✓ Number of directly managed guest rooms: Approx. 13,100<sup>*10</sup> (domestic and overseas)</li> <li>✓ Development of 13 hotel and resort brands meeting diverse customer needs, from luxury to lodging-focused brands</li> </ul> <p><small>*9 As of Mar. 31, 2022 *10 As of Oct. 31, 2022</small></p>
Global (Europe and North America)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Changes in office and housing needs associated with remote work and other changes in working styles</li> <li>✓ Accelerating inflation including building costs and the risk of higher interest rates due to monetary tightening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Preference for high-quality properties in favorable locations due to changes in the need for real venues</li> <li>✓ Increase in demand for office properties with superior environmental performance</li> <li>✓ Increase in demand for "Laboratory and Office" buildings associated with the growth of the life sciences industry</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ "Engaged in Every Asset Class," "an Expansive Value Chain," and "Development Capabilities Necessary for Creating Neighborhoods"</li> <li>✓ A History of Over 50 Years in Overseas Business</li> <li>✓ Promoting Localization by Recruiting and Promoting Excellent Local Employees</li> </ul>
Global (Asia)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Changes in the need for real retail facilities associated with growth in E-commerce</li> <li>✓ Geopolitical risks caused by U.S. China tensions</li> <li>✓ Risks of economic stagnation due to measures and regulations against COVID-19 in various areas, including China's Zero-COVID Policy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Expansion of demand for consumption of experiences, etc., unique to real retail facilities</li> <li>✓ Firm personal demand due to economic growth, growth of the middle class and personal consumption, the advance of urbanization, etc.</li> </ul>	

賃貸	分譲	マネジメント	その他
Leasing	Sales	Management	Other
○	○	○	

## 事業戦略

### Business Strategies

- 働く場所・時間等、多様な働き方のニーズに合わせたアセット・ソフトサービスの提供による生産性向上に向けた新たな価値の創造  
Creation of new value for improving productivity through the provision of assets and soft services that meet the needs of diverse working styles (places, times, etc. of work)
- オフィスの環境性能の向上や、テナントの脱炭素戦略に資するオフィスサービスの提供\* によるカーボンニュートラルの推進  
Promotion of carbon neutrality through the improvement of environmental performance in office buildings, and the provision of office building services\* that contribute to tenants' decarbonization strategies  
\*テナントへのグリーン電力の供給等/Supply of green electricity to tenants, etc

## 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3,898億円

Approx. ¥ 389.8 billion

(2021年度:連結)

(FY2021; Consolidated)

#### 総貸付面積

##### Leased Floor Space

約3,392千㎡

Approx. 3,392 K ㎡

(2021年度:連結)

(FY2021; Consolidated)

#### 貸付面積比率

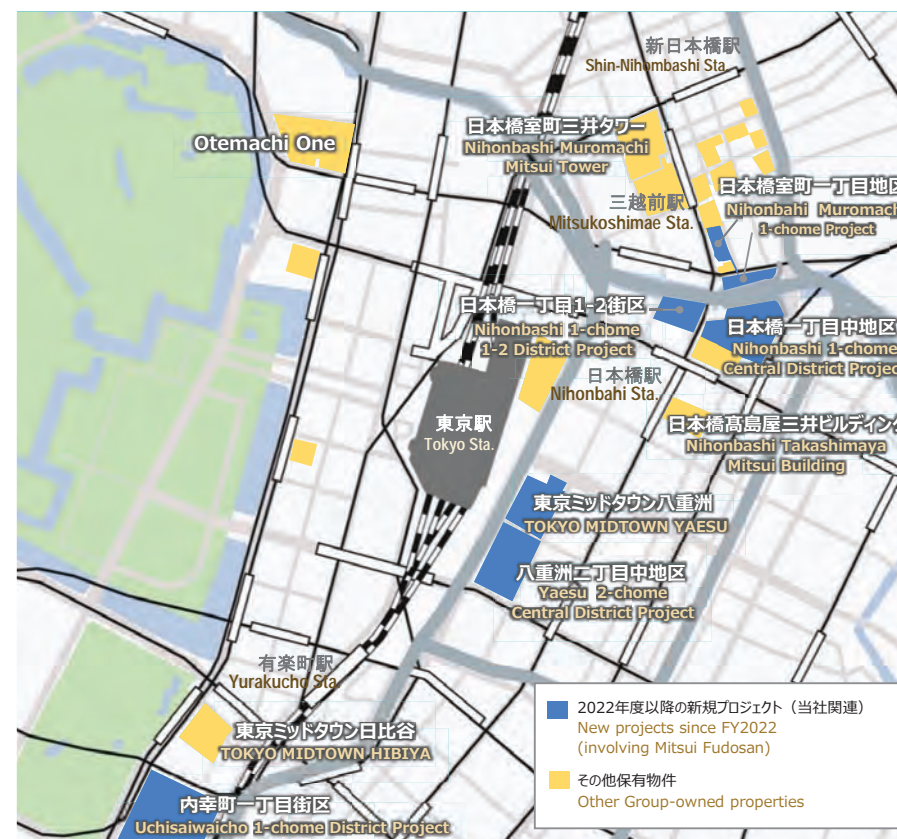
##### Leased Floor Space Ratio

約90%

Approx. 90 %

(2021年度:首都圏、単体)

(FY2021; Tokyo metropolitan area, Non-consolidated)



## テナントとの厚いリレーション

### Stable Relationships with Tenant Companies

テナント総数（2022年3月末時点）

Total Tenants (As of March 31, 2022)

約3,000社

Approx. 3,000

#### 主な入居企業

・旭化成(株)  
・アステラス製薬(株)  
・EY Japan(株)  
・(株)かんぽ生命保険  
・KDDI(株)  
・(株)大和証券グループ本社  
・中外製薬  
・東レ(株)  
・(株)エヌ・ティ・ティ・データ  
・(株)博報堂  
・BofA証券(株)  
・(株)日立製作所  
・(株)ファーストリテイリング  
・富士通(株)  
・富士フイルム(株)  
・(株)三井住友銀行

#### Maine Tenant companies

Asahi Kasei Corp.  
Astellas Pharma Inc.  
EY Japan Co., Ltd.  
JAPAN POST INSURANCE Co., Ltd.  
KDDI CORPORATION  
Daiwa Securities Group Inc.  
CHUGAI PHARMACEUTICAL CO., LTD.  
Toray Industries, Inc.  
NTT DATA Corporation  
Hakuhodo Incorporated  
BoFA Securities Japan Co., Ltd.  
Hitachi, Ltd.  
FAST RETAILING CO., LTD.  
Fujitsu Limited  
FUJIFILM Corporation  
Sumitomo Mitsui Banking Corporation 等 /etc.

平均契約期間（2021年度:単体）

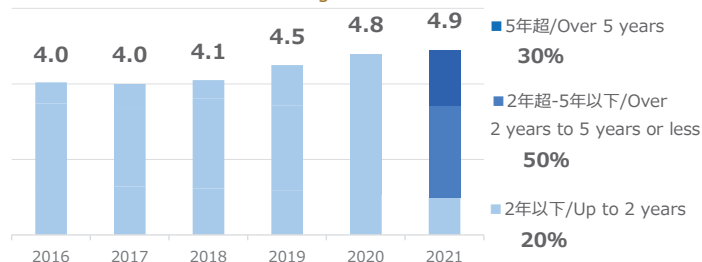
Average Contract Duration  
(FY2021; Non-consolidated)

4.9年

4.9 years

#### オフィス平均契約年数の推移

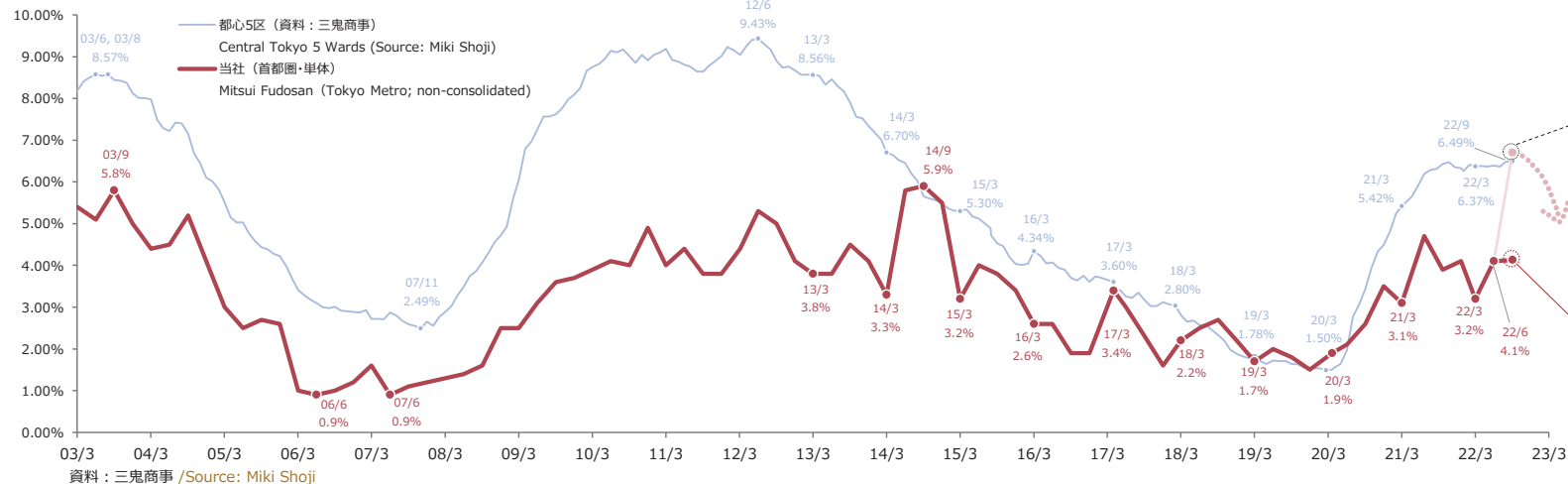
##### Trends in Average Office Contract Duration



賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
○	○	○	

### 空室率の推移：第1四半期時点からの大きな変化はなく順調

### Vacancy Rate : Steady with no major changes from 1Q



### 空室率 (2022年9月時点) Vacancy Rate (As of Sep. 2022)

6.7% (実績 /Actual Results)  
TMT八重洲\*の竣工による一時的な空室率の上昇影響を含む  
Includes the impact of a temporary increase in vacancy due to the completion of TMT YAESU\*

### 4%前半 Lower half of 4%

TMT八重洲\*の竣工影響を除く  
Excluding the impact of the completion of TMT YAESU\*

\*TMT八重洲:東京ミッドタウン八重洲/TMT YAESU:TOKYO MIDTOWN YAESU

### 今後の開発パイプライン Future Development Pipeline

国内  
Domestic

8物件  
8 properties

海外  
Overseas

12物件\*1  
12 properties\*1

### 主な新規プロジェクト/Major New Projects

竣工年度*2 FY Completed*2	プロジェクト名*2 Project name*2	所在 Location	延床面積*2 Total Floor Space*2
2022	東京ミッドタウン八重洲 TOKYO MIDTOWN YAESU	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 289,800 m <sup>2</sup>
	田町 M-SQUARE Garden TAMACHI M-SQUARE Garden	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 9,900 m <sup>2</sup>
	50 ハドソンヤード 50 Hudson Yards	米国、ニューヨーク New York, U.S.	約 269,000 m <sup>2</sup>
	ホワイトシティプレイス(ゲートウェイ セントラル棟・ウエスト棟) White City Place (Gateway Central, West)	英国、ロンドン London, UK	約 36,000 m <sup>2</sup>
	ミッションロック Phase I Mission Rock Phase I	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	約 121,000 m <sup>2</sup>

### 海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度*2 FY Completed*2	プロジェクト名*2 Project name*2	所在 Location	延床面積*2 Total Floor Space*2
2023以降 2023 or later	RMZエコワールド30 RMZ Ecoworld 30	インド、バンガロール Bangalore, India	約 426,400 m <sup>2</sup>
	トーリービュー Torrey View	米国、サンディエゴ San Diego, U.S.	約 45,500 m <sup>2</sup>
	テレビジョンセンター再開発計画(西オフィス棟) Television Centre Redevelopment Project (One Wood Crescent)	英国、ロンドン London, UK	約 16,300 m <sup>2</sup>
	The NET	米国、シアトル Seattle, U.S.	約 - m <sup>2</sup>
	サウスモルトン・トライアングル South Molton Triangle	英国、ロンドン London, UK	約 24,000 m <sup>2</sup>
	ブランナスクエア Brannan Square	米国、サンフランシスコ San Francisco, U.S.	約 112,000 m <sup>2</sup>
	1-5 Earl Street	英国、ロンドン London, UK	約 - 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 Project	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 380,300 m <sup>2</sup>
	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 Project	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 388,300 m <sup>2</sup>
	日本橋室町一丁目地区 Nihonbashi Muromachi 1-Chome District Project	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 - m <sup>2</sup>
	日本橋一丁目1-2街区 Nihonbashi 1-Chome 1-2 District Project	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 - m <sup>2</sup>
	内幸町一丁目中地区 Uchisaiwaicho 1-chome Central District Project	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	約 - m <sup>2</sup>
	内幸町一丁目北地区 Uchisaiwaicho 1-chome North District Project	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	約 - m <sup>2</sup>
	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 - 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.



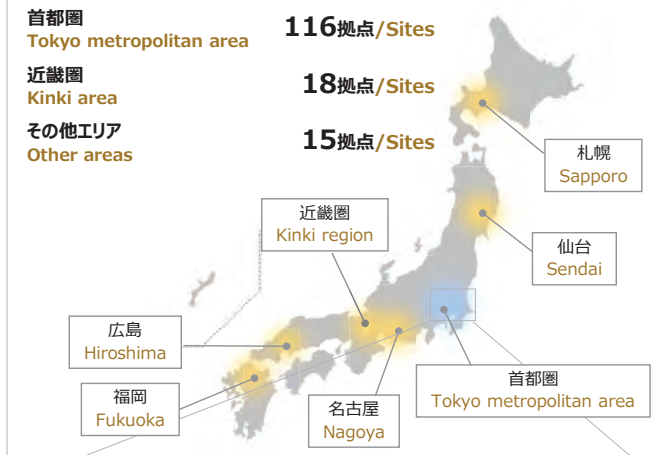
### 新しい働き方を実現するサービス 法人向けシェアオフィス WORKSTYLING

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



### 拠点分布と内訳/Distribution and Breakdown of Sites

(2022年10月末時点/As of October 31, 2022)



### 全国拠点数/Nationwide Sites

**149拠点\*1 / 149\*1**

### 会員企業数/Member Companies

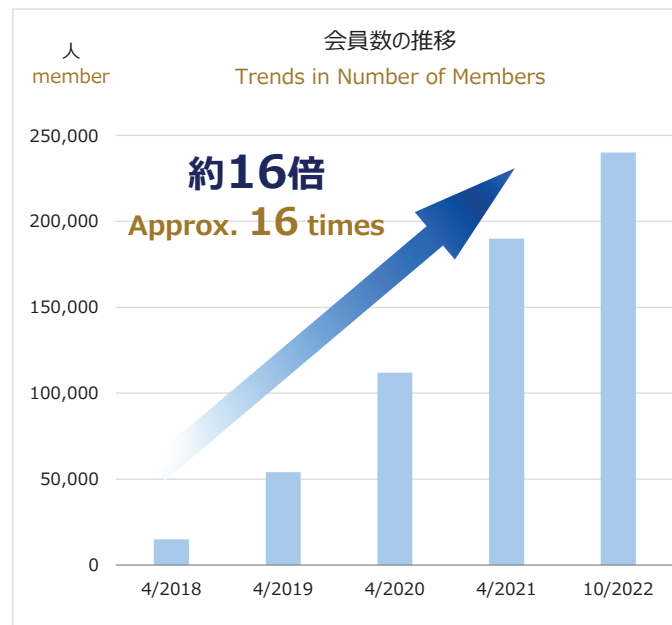
**約900社 / Approx. 900**

### 会員数/Members

**約24万人 / Approx. 240,000**

\*1 うち三井ガーデンホテル等との提携：40拠点

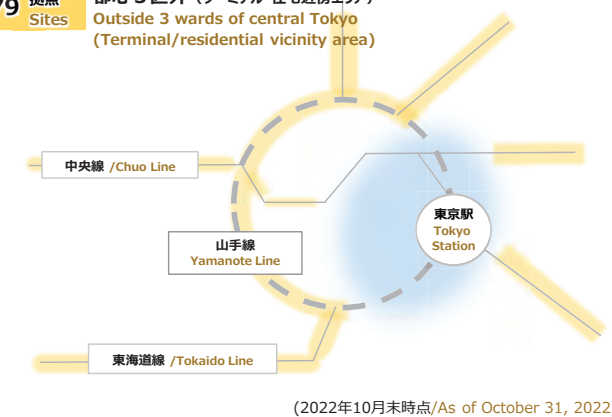
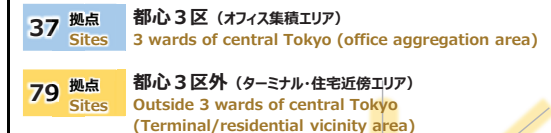
\*1 Partnership with Mitsui Garden Hotel, etc.: 40 bases  
(2022年10月末時点/As of October 31, 2022)



### 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)



賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
○	○	○	

### 事業戦略

### Business Strategies

- 教育・スポーツ・健康・エンターテインメント・食などを切り口に、五感で得られる感動体験を提供するリアル空間の価値の最大化  
Maximizing the value of real spaces to provide moving experiences that can be obtained with the five senses, from the perspective of education, sports, health, entertainment, food, etc.
- 自社ECサイト「&mall」などを軸に、デジタル技術を活用したリアル施設とオンラインを融合させるオムニチャネル化の推進  
Focusing on our own “&mall” EC site etc., promoting omni-channels that integrate real facilities and online spaces using digital technology
- One to Oneマーケティングの推進による会員顧客の利用頻度・購買単価の向上  
Enhancement of member customers’ frequency of use and purchase unit price through the promotion of One to One marketing
- 消費者への幅広い購買選択肢の提供とテナントの在庫管理の効率化等を目指した「リアル施設」「ECサイト」「ロジスティクス」を組み合わせた当社ならではの「三位一体化」の推進  
Promotion of our unique tripartite model combining real facilities, EC sites, and logistics to provide consumers with a wide range of purchasing options and to improve the efficiency of tenants’ inventory management

### 日本・アジアに広がる施設ポートフォリオ

### Facility Portfolio Spanning Japan and Asia

賃貸収益 (2021年度)

Leasing Revenue (FY2021)

約2,262億円

Approx. ¥ 226.2 billion

総貸付面積 (2021年度末時点)

Leased Floor Space (As of March 31, 2022)

約2,392千㎡

Approx. 2,392 km<sup>2</sup>



国内19施設

19 domestic facilities



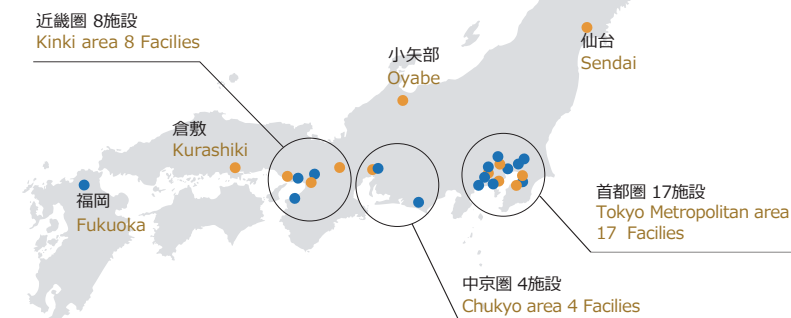
国内13施設

13 domestic facilities

出店分布 (ららぽーと・三井アウトレットパーク)

Distribution of Store Openings (LaLaport/MITSUI OUTLET PARK)

- ららぽーと\*/LaLaport\*
- 三井アウトレットパーク/MITSUI OUTLET PARK



\* ラゾーナ川崎プラザ、ダイバーシティ東京プラザを含む/Including “LAZONA Kawasaki Plaza” and “DiverCity Tokyo Plaza”

### テナントとの厚いリレーション

### Stable Relationships with Tenant Companies

総テナント数 (2022年4月1日末時点)

Total Tenants (As of Apr. 1, 2022)

約2,400社

Approx. 2,400

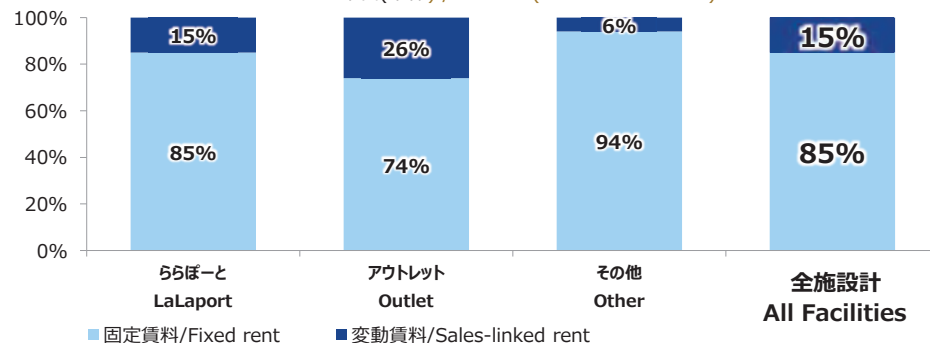
総出店店舗数 (2022年4月1日時点)

Total No. of Stores Opened (As of Apr. 1, 2022)

約9,500店舗

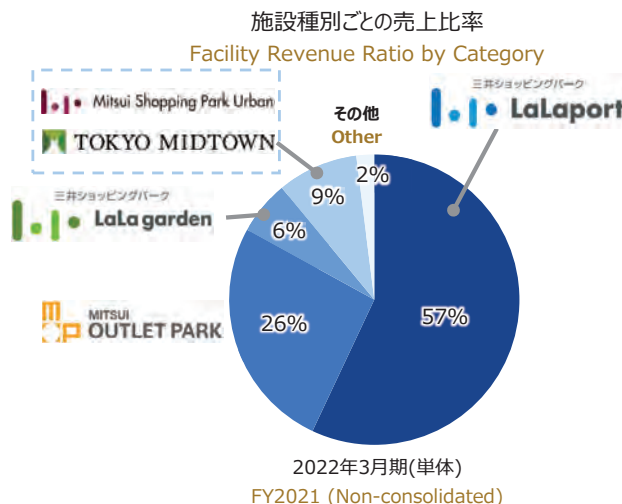
Approx. 9,500

固定賃料と変動賃料比率 /Ratio of Fixed & Sales-Linked Rent by Category  
2021年度(単体) /FY2021 (Non-consolidated)

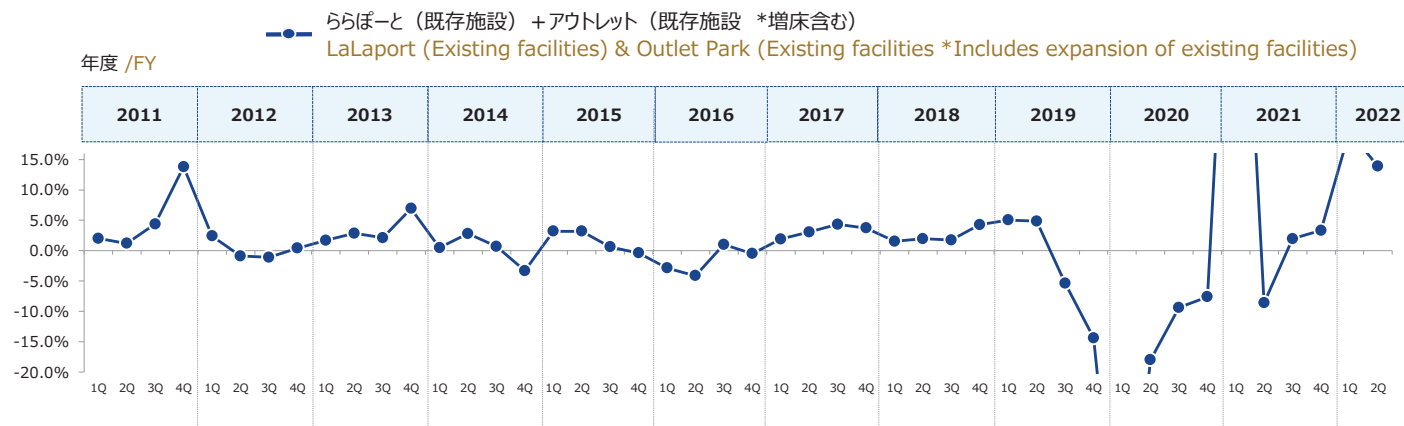


### 施設売上の比率・推移

### Proportion/Trends in Facility Sales



当社施設（国内）売上高前年同期対比 / Mitsui Fudosan: Year-on-Year Change in Domestic Sales



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.

### 大規模リニューアル

### Large-Scale Renewal Projects

実施時期 Execution Period	施設名 Facility Name	所在 Location	リニューアル店舗数/総店舗数 No. of Stores Renewed/ Total No. of Stores
2022年 3月- March 2022 or later	ららぽーと海老名 LaLaport EBINA	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	40店舗/約260店舗 40/260

### 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	プロジェクト名 Project Name	所在 Location	店舗等面積(延床面積) Store Floor Space (Total Floor Space)
2022	ららぽーと福岡/LaLaport FUKUOKA	福岡県福岡市/Fukuoka, Fukuoka	約/≒ 73,100 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーククアラルンプール国際空港セパン(3期) MITSUI OUTLET PARK KLIA SEPANG (Phase3)	マレーシア、セランゴール/Selangor, Malaysia	約/≒ 7,000 m <sup>2</sup>
	ららぽーと堺/LaLaport SAKAI	大阪府堺市/Sakai, Osaka	約/≒ 56,200 m <sup>2</sup>
2023以降 2023 or later	ららぽーと台中/LaLaport TAICHUNG	台湾、台中市/Taichung City, Taiwan	約/≒ 68,000 m <sup>2</sup>
	三井ショッピングパーク 門真 / Mitsui Shopping Park Kadoma	大阪府門真市/Kadoma, Osaka	約/≒ 66,300 m <sup>2</sup>
	ららぽーと台湾南港/LaLaport NANGANG	台湾、台北市/Taipei City, Taiwan	約/≒ 70,000 m <sup>2</sup>
	三井アウトレット台湾林口(2期)/MITSUI OUTLET PARK LINKOU (Phase2)	台湾、新北市/New Taipei City, Taiwan	約/≒ 26,900 m <sup>2</sup>
	三井アウトレットパーク台南(2期)/MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase2)	台湾、台南市/Tainan City, Taiwan	約/≒ 10,000 m <sup>2</sup>
	ららぽーと高雄/LaLaport KAOHSIUNG	台湾、高雄市/Kaohsiung City, Taiwan	約/≒ 74,000 m <sup>2</sup>
	HARUMI FLAG7街区計画/HARUMI FLAG 7 District Project	東京都中央区/Chuo-ku, Tokyo	未定/TBD

### 今後の開発パイプライン

### Future Development Pipeline

国内 Domestic	海外 Overseas
2物件 2 properties	6物件* <sup>1</sup> 6 properties* <sup>1</sup>

\*1 非開示物件を含みます。

\*1 Includes undisclosed properties.

\*2 開業年度および店舗等面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

\*2 FY of opening and store floor space may change in the future. Some project names are tentative.

### 事業戦略

### Business Strategies

- 物流コンサルティング\*を含めた顧客へのソリューション提供による事業企画・リーシング等の実現  
Achievement of business planning, leasing, etc. through provision of logistics consulting\* and other solutions to customers
- DX活用により入居テナントの配送や庫内の業務効率、従業員満足度を向上させ、MFLPブランドの差別化を推進  
Promotion of differentiation of MFLP brand from competitors by the use of DX to improve the efficiency of tenants' delivery and warehouse operations and enhance employee satisfaction
- これまでの物流施設開発ノウハウを活かして「データセンター」「アーバン型倉庫」「冷凍・冷蔵倉庫」など新たな商品を積極的に展開し、多様化する顧客ニーズに対応  
Actively developing new products such as data centers, urban warehouses and freezer and refrigerated warehouses to meet diversifying customer needs by utilizing our know-how in the development of logistics facilities

\*2018年8月に三井不動産がMFロジソリューションズ（株）を設立

\*Mitsui Fudosan established MF Logisolutions Co., Ltd. in August 2018.

### 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（2022年10月末時点）

Cumulative totals including properties previously developed by the Company (As of Oct. 31, 2022)

#### 国内外の開発・運営施設数

**Facilities under development or operation in Japan and overseas**

施設数	累計総投資額
Number of Properties	Cumulative Investment
計55物件	約7,000億円以上
Total 55 properties	Over ¥700.0 billion
	総延床面積
	Total Floor Space
	約420万㎡
	Approx. 4.2 million m <sup>2</sup>

#### 当社保有・稼働中施設

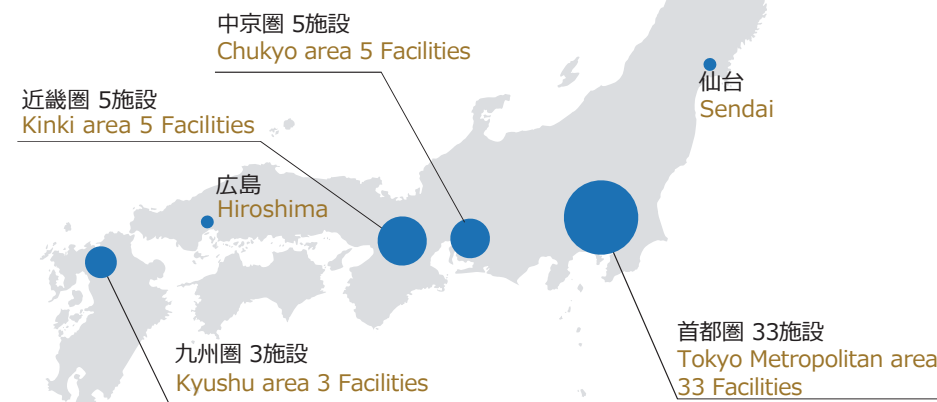
**Facilities owned and in operation**

施設数
Number of Properties
計16物件
Total 16 properties
総延床面積
Total Floor Space
約180万㎡
Approx. 1.8 million m <sup>2</sup>

### 展開エリア

### Business Development Area

全体	Overall	55
国内	Domestic	51
首都圏	Tokyo Metropolitan area	33
中京圏	Chukyo area	5
近畿圏	Kinki area	5
九州圏	Kyushu area	3
その他	Other	5
海外	Overseas	4
タイ	Thailand	4



\* 上記の国内48物件に、海外4物件(タイ)、その他用途施設3物件を加えた全55物件が当社開発・運営施設  
\*A total of 55 properties have been developed and managed by our company, including 48 properties in Japan, 4 overseas properties (Thailand), and 3 properties for other purposes.



#### 厚い荷主ネットワーク

#### Stable Owner Network

オフィステナント数 (2022年3月末時点)

Office Tenants (As of March 31, 2022)

約3,000社  
Approx. 3,000

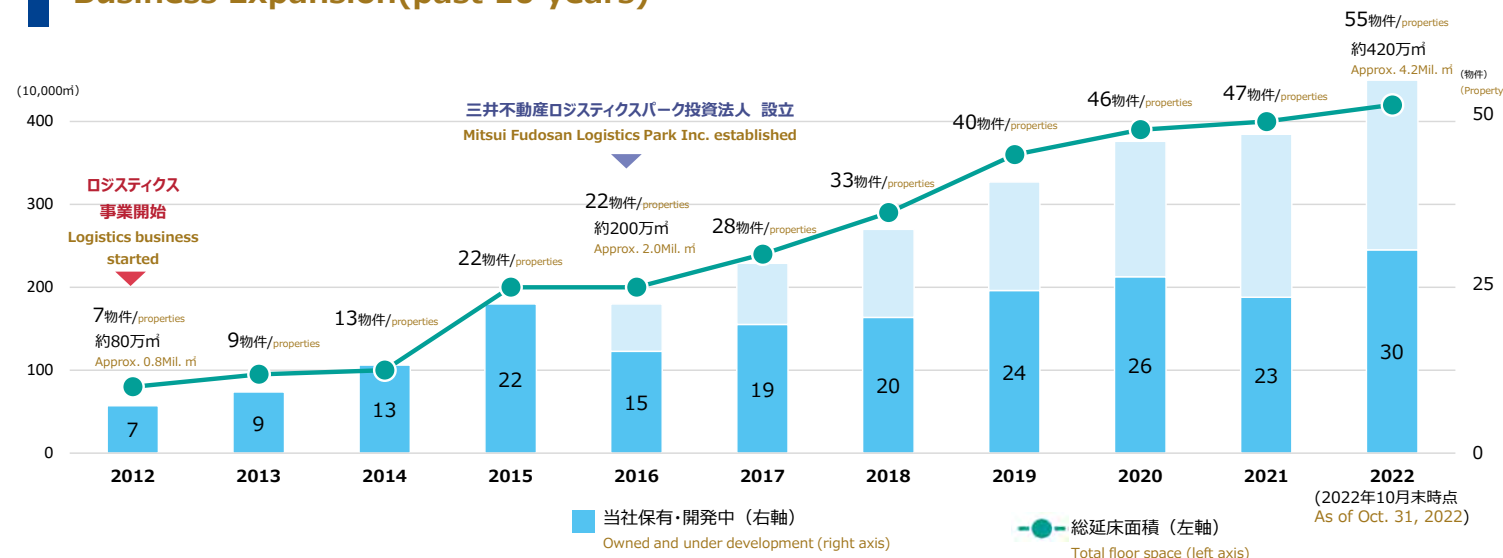
商業施設テナント数 (2022年4月1日時点)

Retail Tenants (As of April 1, 2022)

約2,400社  
Approx. 2,400

#### 事業拡大の実績 (過去10年間)

#### Business Expansion (past 10 years)



#### 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

竣工年度*2 FY Completed*2	プロジェクト名*2 Project Name*2	所在 Location	延床面積*2 Total Floor Space*2
2021-	バンナー2ロジスティクスパーク Bangna 2 Logistics Park	タイ、チェンサイ県 Chachoengsao Province, Thailand	約 160,000 m²
2022	東京レールゲート EAST Tokyo Rail Gate EAST	東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	約 174,400 m²
	MFLP東名綾瀬 MFLP Tomei Ayase	神奈川県綾瀬市 Ayase, Kanagawa	約 61,400 m²
	MFLP海老名 I MFLP Ebina I	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	約 122,200 m²
	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 SG Realty MFLP Fukuoka Kasuya	福岡県糟谷郡 Kasuya-gun, Fukuoka	約 36,200 m²
	MFLP新木場 I MFLP SHINKIBA I	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	約 9,600 m²
	MFLP弥富木曽岬 MFLP Yatomi Kisosaki	三重県桑名郡 Kuwana-gun, Mie	約 97,100 m²
	MFLP平塚Ⅲ MFLP HIRATSUKA Ⅲ	神奈川県平塚市 Hiratsuka, Kanagawa	約 28,500 m²

##### 海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度*2 FY Completed*2	プロジェクト名*2 Project Name*2	所在 Location	延床面積*2 Total Floor Space*2
2023以降 2023 or later	MFLP新木場Ⅱ MFLP SHINKIBA Ⅱ	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	約 28,500 m²
	MFLP座間 MFLP ZAMA	神奈川県座間市 Zama, Kanagawa	約 134,500 m²
	大阪市此花区西島物流施設 Osaka City, Konohana-ku, Torishima Logistics Project	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	約 59,200 m²
	MFLP海老名南 MFLP EBINA MINAMI	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	約 37,600 m²
	MFLP仙台名取Ⅰ MFLP SENDAI NARORI Ⅰ	宮城県名取市 Natori, Miyagi	約 44,800 m²
	MFLP名古屋岩倉 MFLP NAGOYA IWAKURA	愛知県岩倉市 Iwakura, Aichi	約 58,400 m²
	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	約 66,000 m²
	MFLP三郷 MFLP MISATO	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	約 38,800 m²

\*1 非開示物件を含みます。

\*1 Includes undisclosed properties.

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

\*2 FY completed and total floor space may change in the future. Some project names are tentative.

賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
○			

消費者への幅広い購買選択肢の提供とテナントの在庫管理の効率化等を目指した

「リアル施設」「ECサイト」「ロジスティクス」を組み合わせた当社ならではの「三位一体化」の推進

Promote the Company's unique "trinity" that combines "real retail facilities," "e-commerce sites," and "logistics," aiming to provide consumers with a wide range of purchasing options and improve the efficiency of tenant inventory management

## 商業の強み/Retail Strengths

## 会員数/Members

約1,300万人<sup>\*1</sup>Approx. 13.0 million<sup>\*1</sup>

## 施設売上/Facility Sales

約1.2兆円<sup>\*2</sup>Approx. ¥1.2 trillion<sup>\*2</sup>

## 商業テナント/Retail Facility Tenants

約2,400社<sup>\*3</sup>Approx. 2,400<sup>\*3</sup>

## 総店舗数/Total Number of Shops

約9,500店<sup>\*3</sup>Approx. 9,500 shops<sup>\*3</sup>

## 安全安心の徹底

Ensuring safety and security

## 来館価値の向上

Increasing the value of your visit

## オムニチャネル化の推進

Promoting omni channelization

## 商業DX/Retail DX

## 三井ショッピングパーク

&amp; mall



## 総店舗数/Total Number of Shops

約400店<sup>\*1</sup>Approx. 400 shops<sup>\*1</sup>

## 物流施設/Logistics Facilities



## 物流拠点/Logistics Sites

約55棟<sup>\*4</sup>Approx. 55<sup>\*4</sup>

## 総延床面積/Total Floor Space

約420万m<sup>2</sup><sup>\*4</sup>Approx. 4.2 million m<sup>2</sup><sup>\*4</sup>

\*1 2022年3月末時点 /As of March 31, 2022

\*2 2021年度実績 /FY2021 Results

\*3 2022年4月1日時点 /As of April 1, 2022

\*4 2022年10月末時点 /As of October 31, 2022

# 国内住宅分譲

## Property Sales to Individuals

主な収益計上セグメント

Major revenue-generating segments

賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
	○		

## 3 事業状況

## Business Situation

### 事業戦略

### Business Strategies

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

### 計上予定戸数と進捗状況

### Planned Units to be Recorded and Progress

マンション契約計上戸数

Number of Condominium  
Contracts Posted

3,250戸  
3,250 units

通期予想/Full-year Forecast

契約進捗率

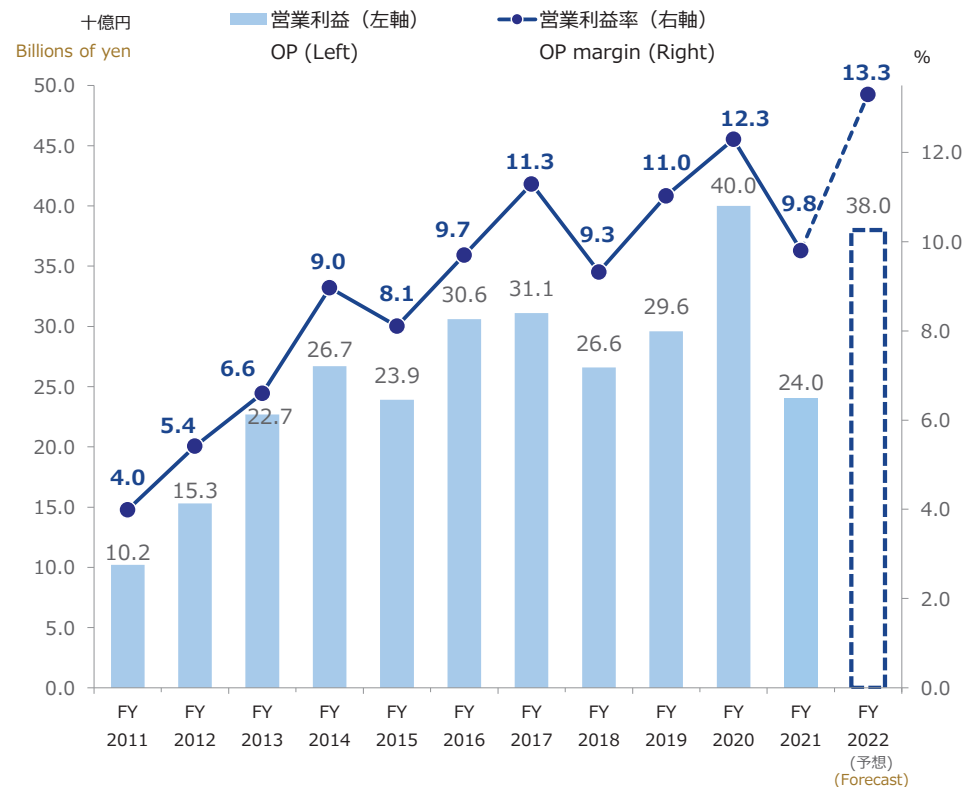
Contract Progress Rate

約91%

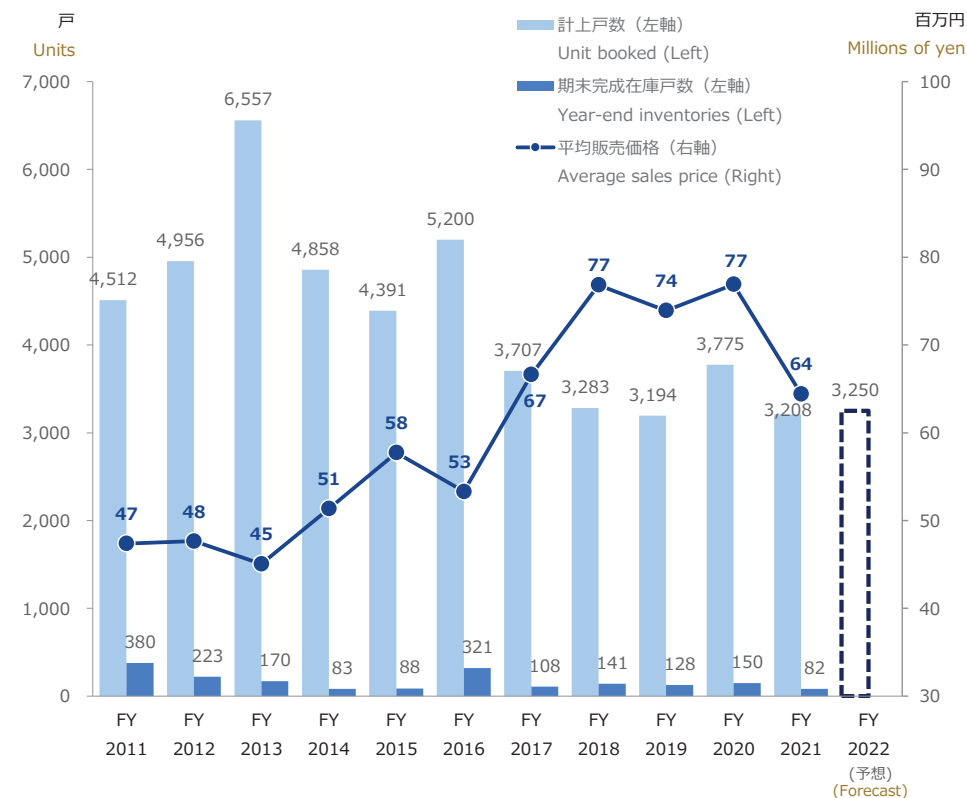
Approx. 91%

(2022年9月末時点 /As of Sep. 30, 2022 )

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



# 国内住宅分譲

## Property Sales to Individuals

主な収益計上セグメント

Major revenue-generating segments

賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
	○		

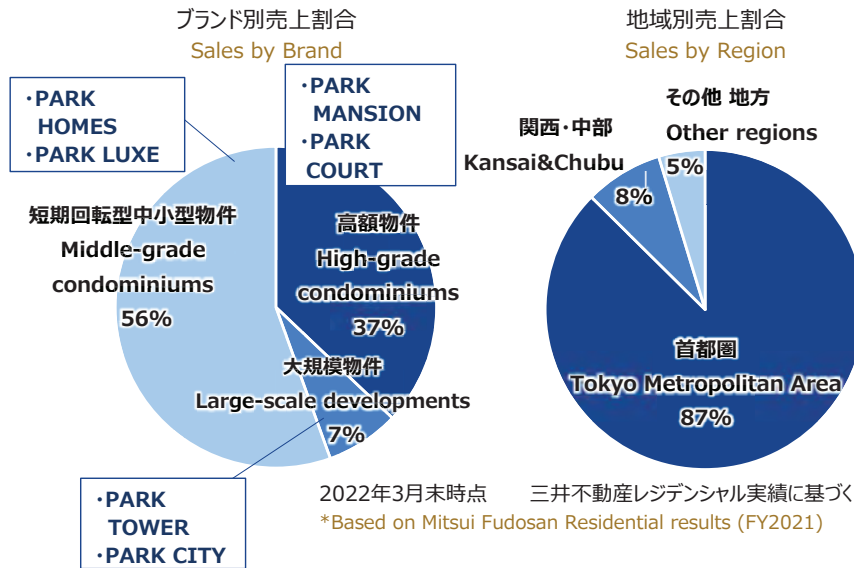
3

事業状況

Business Situation

## マンションブランド・地域別売上比率

### Sales by Brand & Region



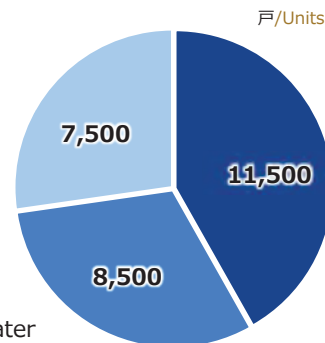
## 豊富なランドバンク

### An Abundant Land Bank

約27,500戸<sup>\*1</sup>  
Approx. 27,500 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

- 22-24年度  
FY2022-24
- 25-27年度  
FY2025-27
- 28年度以降  
FY2028 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 Major FY to be Reported	プロジェクト名 Project Name	所在 Location	総販売戸数 <sup>*2</sup> Total No. of Units Sold <sup>*2</sup>
2022	SHIROKANE THE SKY	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 770 戸
	パークコート千代田四番町	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	約 170 戸
	PARK COURT CHIYODA YONBANCHO		
	パークコート柏の葉キャンパス サウスマークタワー	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	約 360 戸
2023	PARK CITY KASHIWANOHA CAMPUS		
	SOUTH MARK TOWER		
	パークコート神宮北参道 ザタワー	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	約 470 戸
	PARK COURT JINGU KITASANDO THE TOWER		
2024以降 2024 or later	HARUMI FLAG (板状棟)	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 2,700 戸
	HARUMI FLAG		
	幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	約 750 戸
	MAKUHARI BAY-PARK MID SQUARE TOWER		
	大宮スカイ&スクエア ザタワー	埼玉県さいたま市 Saitama, Saitama	約 400 戸
	OMIYA SKY & SQUARE THE TOWER		
	パークタワー勝どきミッド/サウス	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 1,670 戸
	PARK TOWER KACHIDOKI MID/SOUTH		
	三田ガーデンヒルズ	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 1,000 戸
	MITA GARDEN HILLS		
	パークタワー西新宿	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	約 470 戸
	PARK TOWER NISHISHINJUKU		
	新宿区高田馬場四丁目計画	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	約 300 戸
	Shinjuku-ku Takadanobaba 4-chome Project		
	伊丹市稲野町計画 南街区	兵庫県伊丹市 Itami, Hyogo	約 570 戸
	Itami City Inano-cho project, South Area		
	中野区町東地区計画	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	約 720 戸
	Nakano Kakoicho East District Project		
	小岩駅北口地区計画	東京都江戸川区 Edogawa-ku, Tokyo	約 730 戸
	Koiwa Station Kitaguchi District Project		
	豊海地区計画	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 2,000 戸
	Toyomi District Project		
	月島三丁目南地区計画	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 720 戸
	Tsukishima 3-chome South District Project		
	三田小山西地区計画	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	約 1,450 戸
	Mita Koyama West District Project		
	東金町一丁目西地区計画	東京都葛飾区 Katsushika-ku, Tokyo	約 860 戸
	Higashikanamachi 1-Chome West District Project		

(注) 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。

\*2 シェア勘案前

\*3 地権者住戸等を含む総戸数

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

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

\*3 Total number of units including units owned by landowners, etc.



# 投資家向け分譲等

Property Sales to Investors, etc.

主な収益計上セグメント

Major revenue-generating segments

賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
	○		

3 事業状況

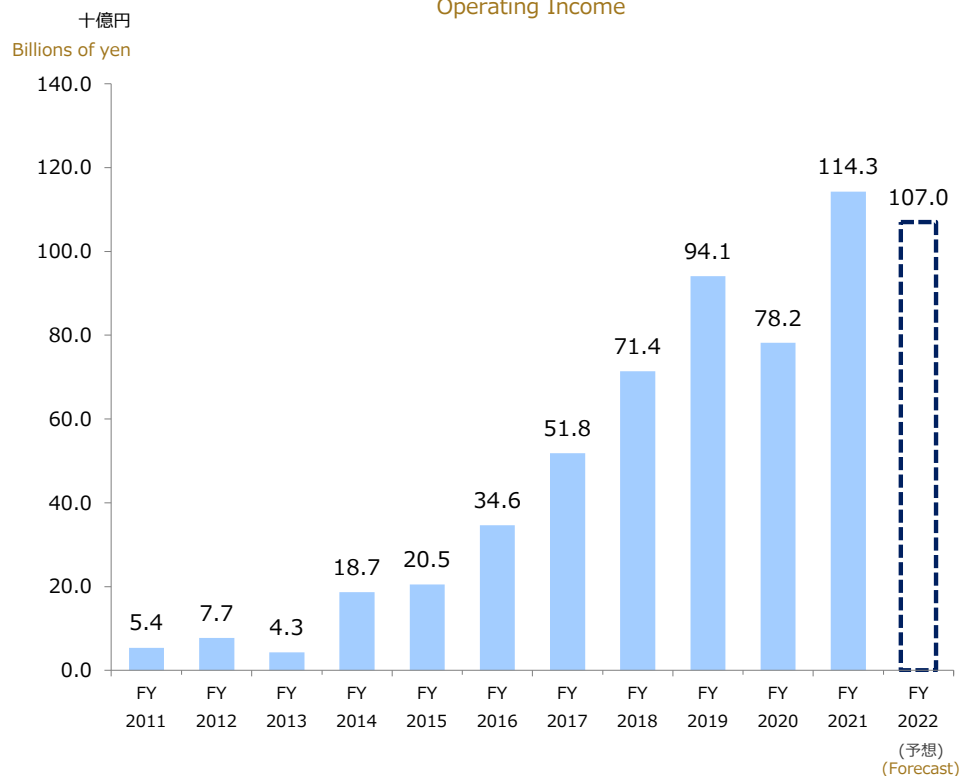
Business Situation

## 基本方針

### Basic Policy

- 自社開発・運営による保有期間賃料の拡大  
Increase of Rent over Holding Period through Internal Development and Operation
- 幅広い売却先ネットワークと売却時期見極めによる売却利益の極大化  
Maximization of Sales Profit through Wide-Ranging Buyer Network and Determining Optimal Sale Timing

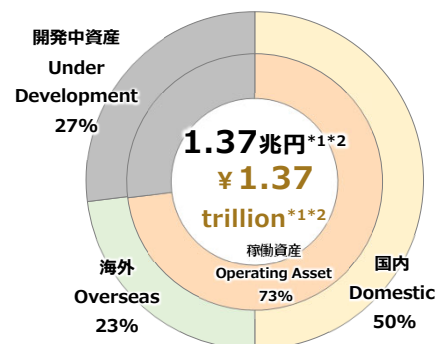
投資家向け分譲・海外住宅分譲 営業利益推移  
Property Sales to Investors and Individuals (Overseas)  
Operating Income



## 資産残高・稼働物件利回り・売却実績（2022年3月期）

Outstanding Assets/Returns from Operating Properties/Sale Results

(For the Year Ended March 31, 2022)



稼働資産/Operating Asset	
期待NOI利回り Expected NOI yield	6.5%
うち、国内 /Domestic	6.8%
うち、海外 /Overseas	5.8%

\*1 資産割合の内訳/Asset breakdown

稼働資産/Operating Asset						開発中 Under Development	合計 Total	
国内/Domestic					海外 Overseas			
オフィス Office	商業 Retail	物流 Logistics	賃貸住宅 Rental Housing	その他 Other				
18%	10%	12%	9%	1%	23%	27%	100%	1.37 兆円/trillion yen

\*2 2022年3月末簿価/Book value at the end of March, 2022.

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

売却年度 FY to be sold	用途 Use	物件名 Project Name	利回り*3 Yield*3
FY2019	オフィス /Office	大崎ブライトコア・ブライトプラザ /Osaki Bright Core, Bright Plaza	3.2%
	物流 /Logistics	物流施設3物件 /3 logistics facility buildings	4.3~4.9%
	商業 /Retail	TENJIN216 /TENJIN216	3.6%
FY2020	オフィス /Office	新橋M-SQUARE Bright /SHINBASHI M-SQUARE Bright	2.9%
	オフィス /Office	大崎ブライトタワー /Osaki Bright Tower	3.2%
	オフィス /Office	名古屋三井ビルディング2物件 /2 Nagoya Mitsui Buildings	3.7~4.2%
	物流 /Logistics	物流施設3物件 /3 logistics facility buildings	4.0~4.8%
	オフィス /Office	グラントウキョウサウスタワー /GRAN TOKYO SOUTH TOWER	2.8%
FY2021	商業 /Retail	銀座5丁目グローブ /Ginza 5-chome GLOBE	2.8%
	商業 /Retail	竹下通りスクエア /Takeshita-dori Square	3.5%
	オフィス /Office	飯田橋グラン・ブルーム /Iidabashi Grand Bloom	2.8%
	オフィス /Office	中之島三井ビルディング /Nakanoshima Mitsui Building	3.3%
	物流 /Logistics	物流施設3物件 /3 logistics facility buildings	3.9~4.2%

\*3 売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載

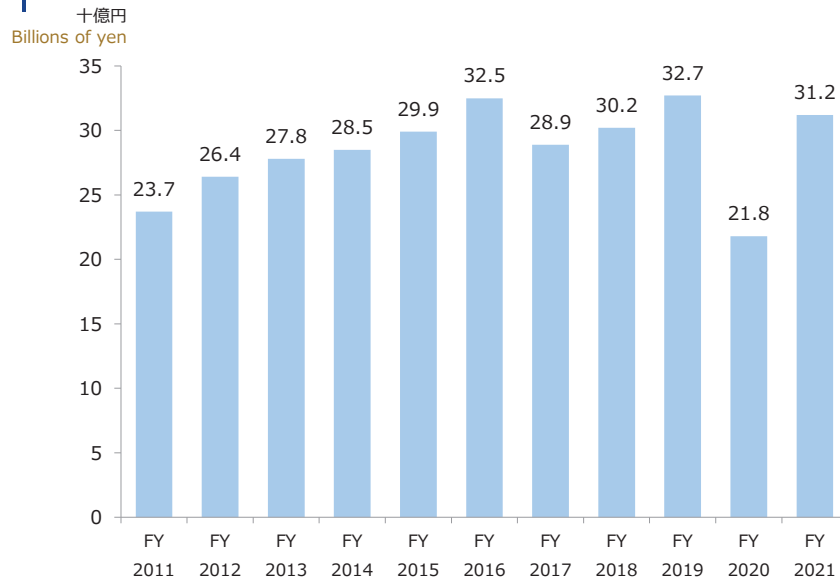
\*3 Describes the direct capitalization yield based on the appraisal value of the property, disclosed to the seller.

## 貸し駐車場の運営管理(リパーク事業)、オフィス・商業・住宅等の預かり資産の運営管理など

### Operation and Management of Rental Parking (Re-Park), Assets in Custody (Office, Commercial, 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 Re-Park 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.

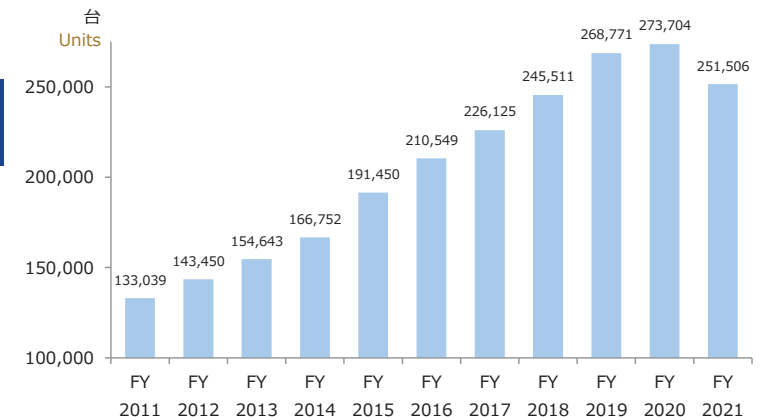


管理台数  
Managed Units

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) (2022年3月期)

##### Contracted Operation and Management (Office, Commercial, Housing, etc.) (FY2021)

#### オフィス/Office

総貸付面積  
Leased Floor Space

約3,396千㎡  
Approx. 3,396 K m<sup>2</sup>

#### 商業/Retail

総貸付面積  
Leased Floor Space

約2,392千㎡  
Approx. 2,392 K m<sup>2</sup>

#### 住宅/Housing

マンション分譲戸数  
Condominiums Sold

約23万戸<sup>\*1</sup>  
Approx. 230 K units<sup>\*1</sup>

<sup>\*1</sup> 1984年以降、共同事業のシェア考慮前の数値  
<sup>\*1</sup> Since 1984; does not take into account sharing businesses

マンション管理戸数  
Condominiums Managed

約28万戸  
Approx. 280 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14万戸  
Approx. 140 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.

# 仲介・アセットマネジメント Brokerage, Asset Management

主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
			○	

## 3 事業状況 Business Situation

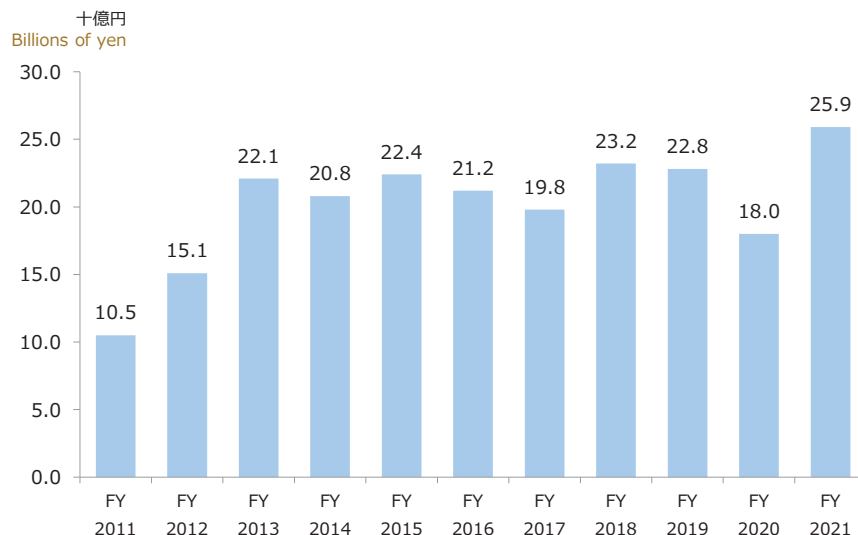
### 個人向け仲介(リハウス事業)、REIT等のアセットマネジメントなど

### Brokerage for Individuals (Re-House), Asset Management such as REITs, etc.

(2022年3月末時点)

#### 仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

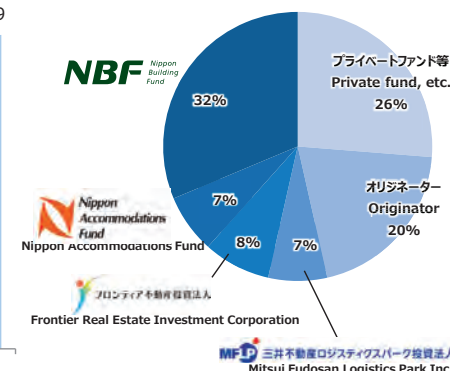
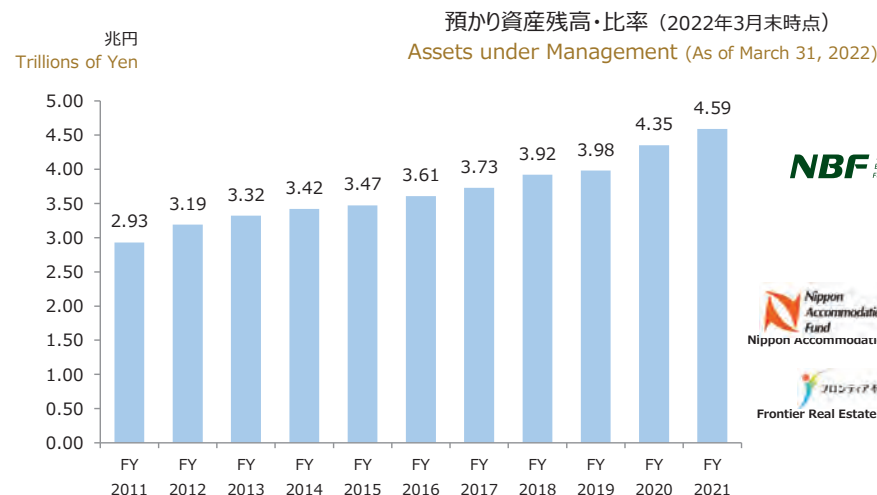
Trends in Operating Income from Brokerage and Asset Management



\*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

#### REIT等からの預かり資産の拡大

Expanded Assets under Custody through REITs, etc.



#### 仲介取扱件数36年連続No.1「三井のリハウス」

Mitsui Re-House No.1 for 36 consecutive years (number of brokerages handled)

売買仲介取扱件数36年<sup>\*1</sup>連続NO.1

No.1 in number of brokerages handled for 36 consecutive years<sup>\*1</sup>

\*1 1986年度から2021年度まで/FY1986-FY2021

三井のリハウス



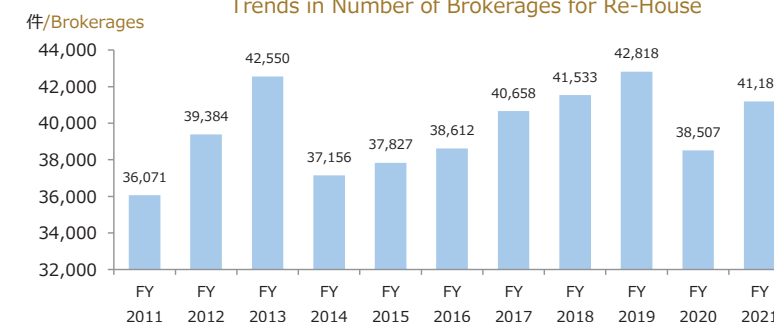
#### 売買仲介実績/Brokerage Market (2022年3月期/FY2021)

	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	90.1	41,183	1,892.6	291
2 A社 /Company A	71.5	28,750	1,577.9	199
3 B社 /Company B	71.2	38,144	1,453.3	256
4 C社 /Company C	39.8	10,081	964.8	94
5 D社 /Company D	22.9	8,226	550.3	71

資料：(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信2022.5.25』  
Source: Real Estate Economic Institute (As of May 25, 2022)

#### リハウス仲介件数推移

Trends in Number of Brokerages for Re-House



### 事業戦略

#### Business Strategies

- 「滞在する場」の提供による「働く」「住む」等の新たな需要<sup>\*1</sup>の取り込み  
Capture new demand for working, living, etc.,<sup>\*1</sup> by providing places to stay
- 会員組織<sup>\*2</sup>のサービス拡充等によるロイヤルカスタマーの拡大・深化  
Expansion and deepening of loyal customers through the expansion of membership organization<sup>\*2</sup> services
- 海外渡航制約を受けた国内旅行ニーズの積極的な取り込み  
Active capture of domestic travel needs subject to overseas travel restrictions

<sup>\*1</sup> テレワーク、短期居住、病院療養・付き添いによる滞在ニーズ等

<sup>\*1</sup> Need for telework, short-term residence, hospital treatment stays, stays for accompaniment of hospital patients, etc.

<sup>\*2</sup> MGH Rewards Club等

<sup>\*2</sup> MGH Rewards Club ect.

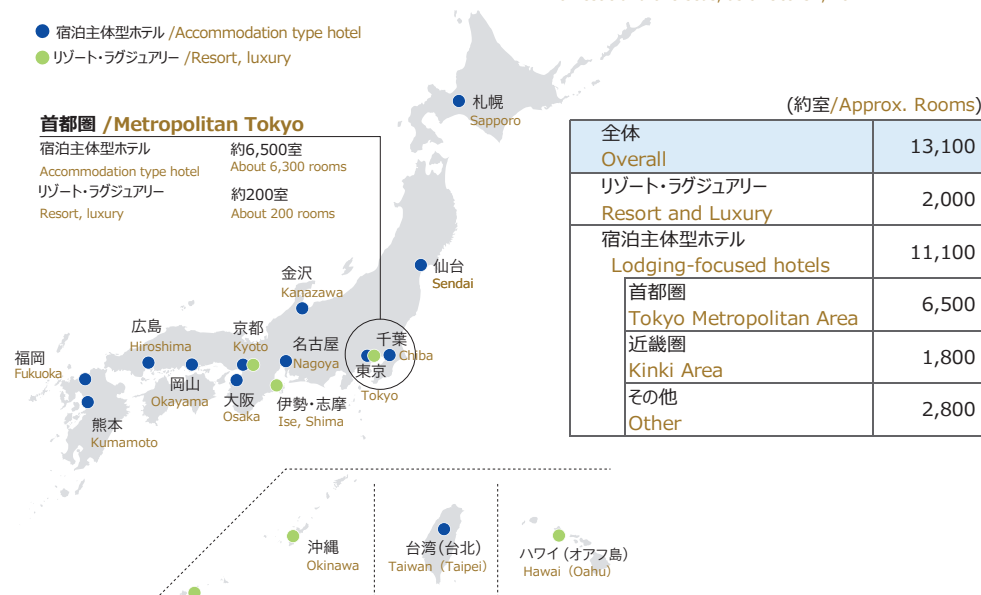
### 優良なポートフォリオ

#### An Excellent Portfolio

52施設 約13,100室  
Total 52 Approx. 13,100 rooms

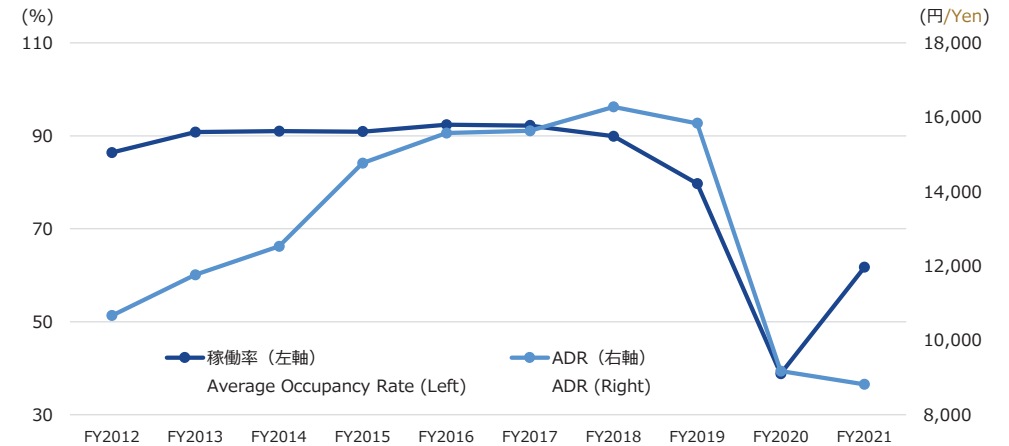
国内外含む、2022年10月末時点  
Domestic and overseas, as of Oct. 31, 2022

- 宿泊主体型ホテル /Accommodation type hotel
- リゾート・ラグジュアリー /Resort, luxury



### 稼働率・ADRの推移(宿泊主体型ホテル)

#### Trends in Occupancy Rates/ADR (Lodging-focused hotels)



### 今後の開発パイプライン

#### Future Development Pipeline

客室数 (海外を含む)  
No. of rooms (Including overseas)

約1,000室  
Approx. 1,000 rooms

国内外含む、2022年10月末時点  
Domestic and overseas, as of Oct. 31, 2022

#### 主な新規プロジェクト/Major New Projects

開業年度 FY Opened	プロジェクト名 Project Name	所在 Location	客室数 No. of Rooms
2022	三井ガーデンホテル柏の葉パークサイド Mitsui Garden Hotel Kashiwa-no-ha Park Side	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	約 150 室
2023以降 2023 or later	ブルガリ ホテル 東京 The Bvlgari Hotel Tokyo	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 100 室
	三井ガーデンホテル横浜みなとみらいプレミア Mitsui Garden Hotel Yokohama Minatomirai Premiere	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	約 360 室
	京都三条ホテル計画 Kyoto Sanjo Hotel Project	京都府京都市 Kyoto, Kyoto	約 190 室
	敦化北路ホテル Dunhua North Road Bridge Project	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	約 180 室
	ウォルドルフ・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	約 200 室
	神奈川県足柄下郡箱根町計画 Hakone Project	神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa	未定 TBD



# 新築請負・東京ドーム

## New Construction under Consignment - Tokyo Dome

主な収益計上セグメント

Major revenue-generating segments

賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
			○

## 3 事業状況 Business Situation

### 新築請負

#### New Construction under Consignment

供給棟数

Buildings Delivered

約25万棟

Approx. 250,000

(注) 過去48年間累計

Note : Cumulative total in the last 48

大型施設供給棟数

Large-Scale Facilities Delivered

5,000棟超

Over 5,000



### 東京ドーム

#### Tokyo Dome

東京ドームシティ来場者数  
Visitors to Tokyo Dome City

約4,000万人/年  
Approx. 40M people /year  
(FY2019)

### 足元の主な取り組み/Major Current Initiatives

売上向上

Sales increase

リニューアルによるメインビジョン設置等  
(日本最大級、従来比4.4倍)

Installation of main vision system etc.

(One of the largest in Japan, 4.4 times larger than before)

費用削減

Cost reduction

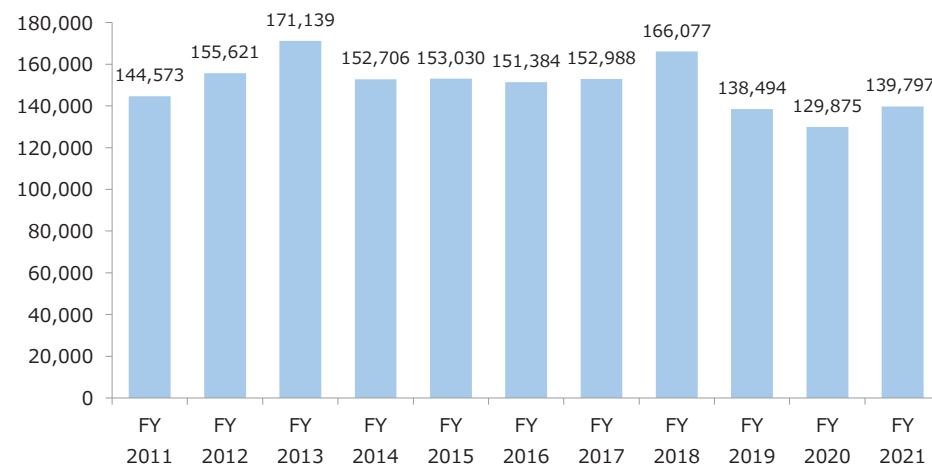
建築コスト査定での当社ノウハウ活用等

Utilization of our know-how in construction cost assessment etc.

### 期中受注残高の推移

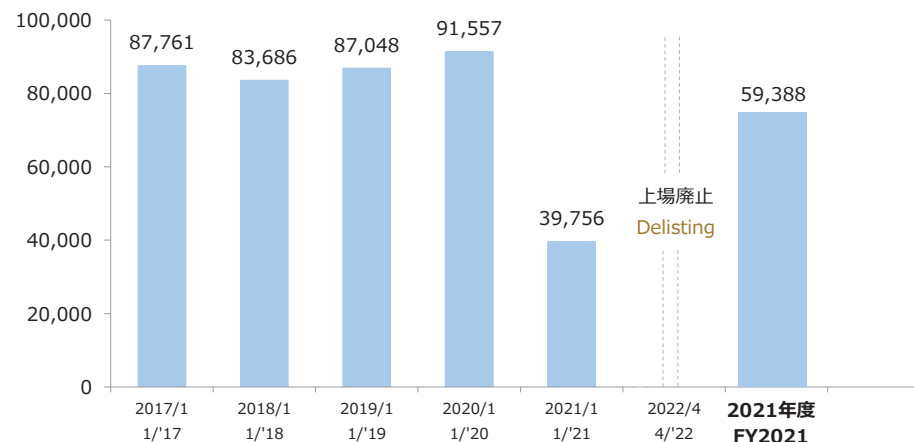
Trends in order balance during period

百万円  
Millions of yen



### 売上高の推移 Trends of Revenue

百万円  
Millions of yen



営業利益 / Operating income (百万円 / Millions of yen)

12,589	11,389	11,481	11,728	-10,884
--------	--------	--------	--------	---------

三井不動産グループ加入  
Joining to  
Mitsui Fudosan Group

## 事業戦略

### Business Strategies

- 国内事業で培った当社グループの強みとパートナー戦略の掛け合わせによる優良な事業機会の獲得  
Capture outstanding business opportunities by combining partner strategies with Group strengths nurtured through domestic business.
- マーケット環境変化への対応のため、エリア・商品戦略やサステナビリティ対応などの商品企画の見直しを機敏に実行し競争力を維持・強化  
In order to respond to changes in the market environment, promptly rework product planning to support area and product strategies, sustainability, etc., and maintain and strengthen competitiveness.

#### 欧米 Europe and North America

高い透明性と流動性が確立されている成熟した不動産マーケットにおいて、オフィス・賃貸住宅を中心に展開  
Develop with a focus on office buildings and leasing housing in a mature, highly transparent and liquid real estate market.

#### アジア Asia

個人消費が拡大し、都市化が進行している中国・アジア市場の成長を取り込み、分譲住宅・商業施設を中心に展開  
Develop with a focus on condominium sales and retail facilities by incorporating the growing Chinese and Asian markets driven by rising consumer spending and advancing urbanization.

## 中長期定量目標

### Medium -to long term quantitative targets

	2025年前後 Around 2025
連結営業利益 Consolidated Operating Income	3,500億円 程度 Around ¥ 350.0 billion
うち海外事業利益* Of which: Overseas Income*	30%程度 Around 30%

\* 海外事業利益合計[a]÷(連結営業利益+海外持分法換算営業利益[b])×100

[a]海外事業営業利益と海外持分法換算営業利益の合計。

[b]海外所在持分法適用会社営業利益または営業利益相当額に当社持分割合を乗じた額と海外所在持分法適用会社に係る関係会社株式売却損益（不動産分譲を目的としたもの）との合計。  
営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮し簡便的に算出。

\* Total overseas income [a]

÷ (consolidated operating income + pro forma operating income of overseas affiliates [b]) × 100

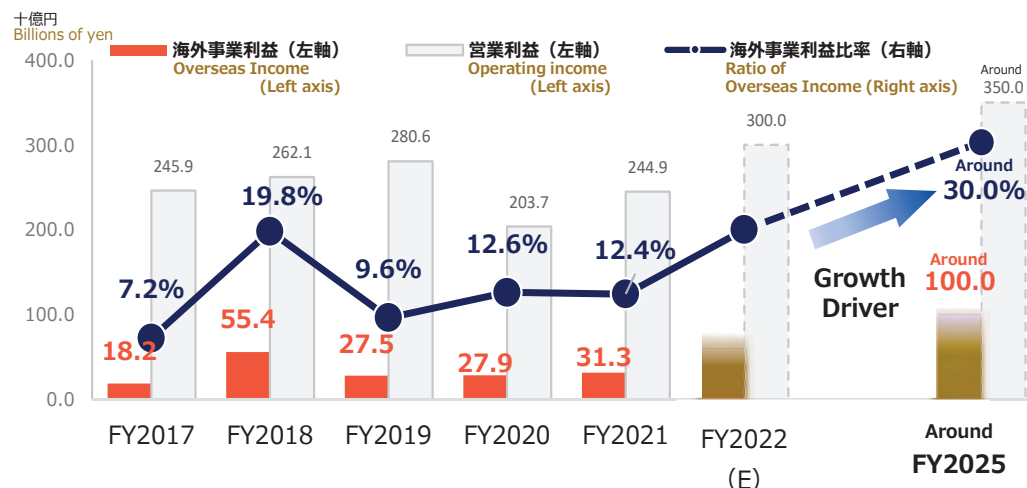
[a] Total of overseas operating income and pro forma operating income of overseas affiliates.

[b] Total of overseas equity method affiliated companies' operating income or amount equivalent to operating income multiplied by Mitsui Fudosan's equity interest, and profit/loss on sales of stocks of overseas equity method subsidiaries and affiliates (for purpose of real estate sales).

The amount equivalent to operating income is the amount of profit calculated from net income on a simplified basis after taking into consideration the tax burden.

## 海外事業利益\*の成長

### Growth of Overseas Income\*



### ● 海外稼働プロジェクトの拡大 / Expansion of overseas projects

	当第2四半期末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of the end of 2Q, FY2022			今後の開発パイプライン* Number of future development pipeline		
	総計 Total	欧米 Europe and America	アジア Asia	総計 Total	欧米 Europe and America	アジア Asia
オフィス Office	14	(14)	(-)	+12	(+10)	(+2)
商業 Retail	7	(-)	(7)	+6	(-)	(+6)
賃貸住宅 Leasing Housing	11	(11)	(-)	+17	(+16)	(+1)
ホテル・SA・物流 Hotel/SA/Logistics	9	(2)	(7)	+5	(-)	(+5)

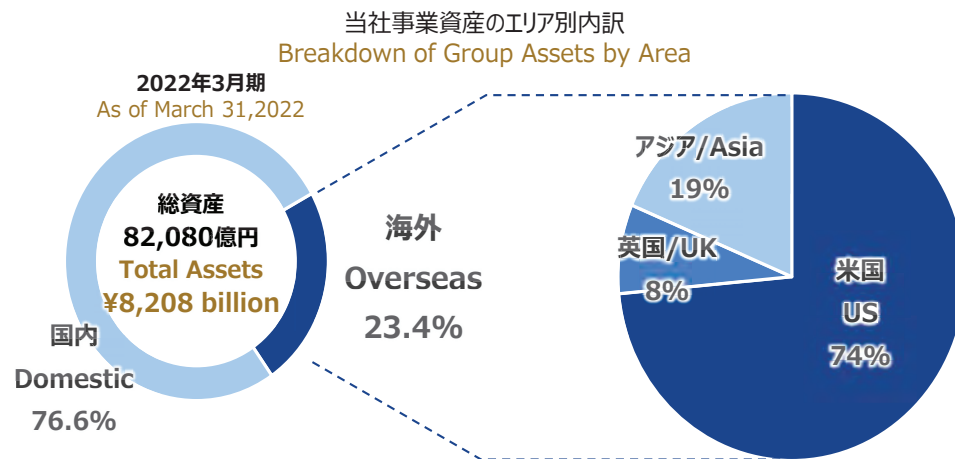
\* 既存物件の次期計画・増床計画も1プロジェクトとしてカウント / Plans for the next phase and expansion of existing properties are counted

# 海外事業 Overseas Business

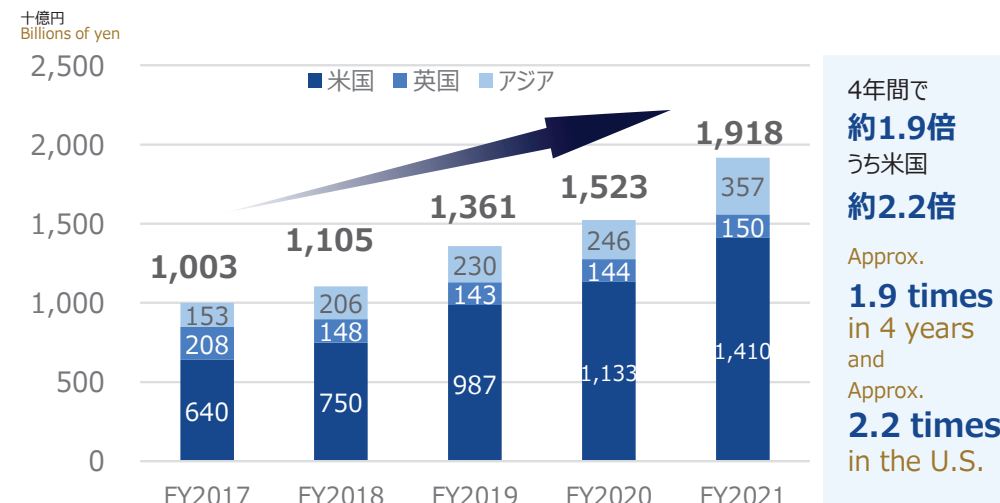
主な収益計上セグメント Major revenue-generating segments	賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
	○	○	○	○

## 3 事業状況 Business Situation

### エリア別資産残高 Overseas Assets by Area



### 海外資産残高の成長 Growth of Overseas Assets

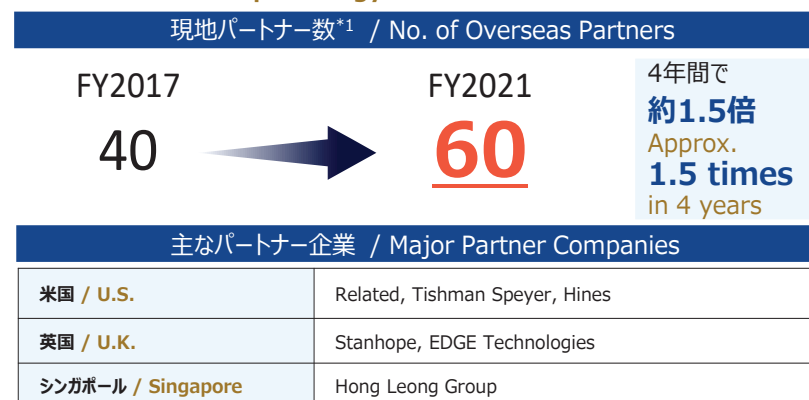


### ローカル化の推進 Promotion of Localization

#### ● 50年以上の海外事業の歴史 A History of Over 50 Years in Overseas Business

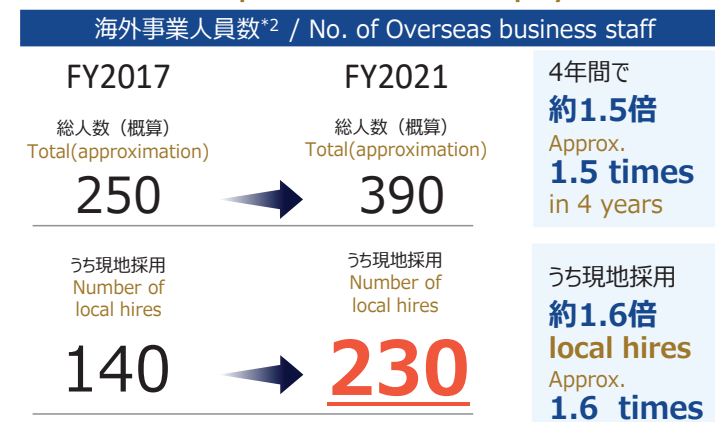
米国 U.S.A. (1973~)	約50年 Approx. 50 Years
英国 U.K. (1990~)	約30年 Approx. 30 Years
アジア Asia (1972~)	約50年 Approx. 50 Years

#### ● 海外パートナー戦略 Overseas Partnership Strategy



\*1 概数 / Approximate number

#### ● 現地社員の積極的な採用・登用 Recruitment and promotion of local employees



\*2 施設運営会社を除く / Excluding facility management companies

### 今後の開発パイプライン：欧米

### Future Development Pipeline : North America and Europe

今後の開発パイプライン数/Number of future development Pipelines

オフィス Office	賃貸住宅 Leasing Housing	分譲住宅 Condominiums
10物件 10 properties	16物件 16 properties	約500戸 Approx. 500 units

### 当社オフィスの平均契約期間

### Average contract term of our office

FY2021

16.0年  
16.0 years

主な新規プロジェクト<オフィス・賃貸住宅>/Major New Projects (Office・Leasing Housing)

竣工年* <sup>1</sup> Expected Completion* <sup>1</sup>	所在 Location	用途 Use	プロジェクト名* <sup>1</sup> Project Name* <sup>1</sup>	延床面積/総戸数* <sup>1</sup> Total Floor Space or Units* <sup>1</sup>
2022	ニューヨーク New York	オフィス Office	50 ハドソンヤード 50 Hudson Yards	約 ≈ 269,000 m <sup>2</sup>
	ロンドン London		ホワイトシティプレイス(ゲートウェイ セントラル棟・ウエスト棟) White City Place (Gateway Central, West)	約 ≈ 36,000 m <sup>2</sup>
	ボストン Boston	賃貸住宅 Leasing Housing	Alta Revolution	約 ≈ 320 戸 Units
	シアトル Seattle		Mason&Main	約 ≈ 550 戸 Units
2022-	サンフランシスコ San Francisco	オフィス Office	ミッションロック Phase I Mission Rock Phase I	約 ≈ 121,000 m <sup>2</sup>
	ウォルナットクリーク Walnut Creek	賃貸住宅 Leasing Housing	The Waymark	約 ≈ 590 戸 Units
2023以降 2023 or later	サンディエゴ San Diego	オフィス Office	トーリービュー Torrey View	約 ≈ 45,500 m <sup>2</sup>
	ロンドン London		テレビジョンセンター再開発計画(西オフィス棟) Television Centre Redevelopment Project (One Wood Crescent)	約 ≈ 16,300 m <sup>2</sup>
	シアトル Seattle		The NET	約 ≈ - m <sup>2</sup>
	ロンドン London		サウスモルトン・トライアングル South Molton Triangle	約 ≈ 24,000 m <sup>2</sup>
	サンフランシスコ San Francisco		ブランンスクエア Brannan Square	約 ≈ 112,000 m <sup>2</sup>
	ロンドン London		1-5 Earl Street	約 ≈ - m <sup>2</sup>
	ワシントンD.C. Washington, D.C.	賃貸住宅 Leasing Housing	ミュージアムプレイス Museum Place	約 ≈ 480 戸 Units
	ロサンゼルス Los Angeles		8th&フィゲロア 8th Figueroa	約 ≈ 430 戸
	ダラス Dallas		メープルテラス Maple Terrace	約 ≈ 340 戸

主な新規プロジェクト<分譲住宅>/Major New Projects (Condominiums)

竣工年* <sup>1</sup> Expected Completion* <sup>1</sup>	所在 Location	用途 Use	プロジェクト名* <sup>1</sup> Project Name* <sup>1</sup>	総戸数* <sup>2</sup> Total Units* <sup>2</sup>
2022	ニューヨーク New York	分譲住宅 Condo	コートランド Cortland	約 ≈ 140 戸 Units
2023以降 2023 or later	ロンドン London		テレビジョンセンター再開発計画 (2期) Television Centre Redevelopment Project (Phase2)	約 ≈ 370 戸 Units

\*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.



# 海外事業

## Overseas Business

主な収益計上セグメント

Major revenue-generating segments

賃貸 Leasing	分譲 Sales	マネジメント Management	その他 Other
○	○	○	○

## 3 事業状況

### Business Situation

### 今後の開発パイプライン：アジア

### Future Development Pipeline : Asia

今後の開発パイプライン数/Number of future development Pipelines

オフィス Office	商業施設 Retail	物流施設 Logistics	ホテル Hotel	サービスアパートメント Serviced apartment	賃貸住宅 Leasing Housing	分譲住宅 Condominiums
2物件 2 properties	6物件 6 properties	3物件 3 properties	1物件 1 property	1物件 1 property	1物件 1 property	約18,600戸 Approx. 18,600 units

主な新規プロジェクト<オフィス・商業・ホテル・物流・賃貸住宅・SA>/Major New Projects (Office/Retail/Hotel/Logistics/Leasing Housing/SA)

開業年/ 竣工年*1 Expected opening*1	所在地 Location		用途 Use	プロジェクト名*1 Project Name*1	面積/客室数/戸数*1 Total Floor or Store Space/Rooms/Units*1	
2021-	タイ Thailand	チェンマイ Chachoengsao Province	物流 Logistics	バンナー2ロジスティクスパーク Bangna 2 Logistics Park	延床 gross	約 ≈ 160,000 m <sup>2</sup>
2022	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	商業 Retail	らぼーとブキッ・ピンタン シティ センター LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	店舗 Store	約 ≈ 82,600 m <sup>2</sup>
	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City		三井アウトレットパーク台南(1期) MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase1)	店舗 Store	約 ≈ 34,000 m <sup>2</sup>
	マレーシア Malaysia	セランゴール Selangor		三井アウトレットパーク クアラルンプール国際空港セパン(3期) MITSUI OUTLET PARK KLIA SEPANG (Phase3)	店舗 Store	約 ≈ 7,000 m <sup>2</sup>
	タイ Thailand	パタヤ Pattaya	SA	サマーセット ブルー コースト Somerset Blue Coast		約 ≈ 320 室 Rooms
2023 以降 2023 or later	インド India	バンガロール Bangalore	オフィス Office	RMZエコワールド30 RMZ Ecoworld 30	延床 gross	約 ≈ 426,400 m <sup>2</sup>
	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	賃貸住宅 Leasing Housing	BBCCプロジェクト BBCC Project		約 ≈ 260 戸 Units
	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City	ホテル Hotel	敦化北路ホテル計画 Dunhua North Road Hotel Project		約 ≈ 180 室 Rooms
	台湾 Taiwan	台中市 Taichung City	商業 Retail	らぼーと台中 LaLaport TAICHUNG	店舗 Store	約 ≈ 68,000 m <sup>2</sup>
	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City		らぼーと台湾南港 LaLaport Nangang	店舗 Store	約 ≈ 70,000 m <sup>2</sup>
	台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City		三井アウトレットパーク台湾林口(2期) MITSUI OUTLET PARK LINKOU (Phase2)	店舗 Store	約 ≈ 26,900 m <sup>2</sup>
	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>
	台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City		らぼーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	店舗 Store	約 ≈ 74,000 m <sup>2</sup>

主な新規プロジェクト<分譲住宅>/Major New Projects (Condominiums)

竣工年*1 Expected opening*1	所在地 Location		用途 Use	プロジェクト名*1 Project Name*1	総戸数*2 Total Units*
2022	シンガポール Singapore		分譲 住宅 Condo	ジョベル The Jovell	約 420 戸 ≈ Units
2022-	タイ Thailand	バンコク Bangkok		アイデオチャラン70他 計5物件 Ideo Charan70 etc.	約 5,400 戸 ≈ Units
	フィリピン Philippines	ケソン Quezon City		ジ・アートン The Arton	約 1,600 戸 ≈ Units
2023 以降 2023 or later	シンガポール Singapore			ピアメントグランド Piamont Grand	約 820 戸 ≈ Units
	オーストラリア Australia	シドニー Sydney		MAC	約 260 戸 ≈ Units
	マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur		コンレイ Conlay Place	約 490 戸 ≈ Units
	シンガポール Singapore			ワンノースエデン One North Eden	約 160 戸 ≈ Units
	シンガポール Singapore			レンターヒルズロード Lentor Hills Road	約 590 戸 ≈ Units
	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City		Uni PARK	約 210 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
	インドネシア Indonesia	バカシ県 Bekasi Province		ジャババカススポーツシティ内 3 区画プロジェクト Three clusters in Jababeka Sports City	約 800 戸 ≈ Units
*3	インドネシア Indonesia	タンگران Tangerang		チトララヤ 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。

\*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.

\*2 シェア勘案前

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

\*3 タウンシップ型の段階開発となります。

\*3 This is a township-type staged development.