

2023年3月期 第2四半期決算概要：連結業績概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Financial Summary

2023年3月期第2四半期の連結業績/Consolidated Financial Results for 2Q, FY2022

(1) 連結経営成績(累計)/Consolidated Result of Operations (year-to-date)

(%表示は、対前年同四半期増減率/% figures denote year-on-year change)

	営業収益 Revenues from Operations		営業利益 Operating Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する四半期純利益 Quarterly Profit Attributable to Owners of the Parent	
	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%
2Q, FY2022	1,057,046	6.0	131,518	30.2	120,267	35.3	100,144	16.0
2Q, FY2021	996,862	25.0	100,977	57.3	88,874	87.9	86,326	854.9

*包括利益/Comprehensive Income 2Q, FY2022 : 94,681百万円/¥94,681 million (-6.6%) ; 2Q, FY2021 : 101,415百万円/¥101,415 million (952.6%)

	1株当たり四半期純利益 Earnings per Share for the Quarter	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 Quarterly Diluted Earnings per Share
	円 / Yen	円 / Yen
2Q, FY2022	105.37	105.29
2Q, FY2021	89.72	89.65

(2) 連結財政状態/Consolidated Financial Position

	総資産 Total Assets	純資産 Net Assets	自己資本比率 Equity Ratio	1株当たり純資産 Net Assets Per Share
	百万円 / Millions of Yen	百万円 / Millions of Yen	%	円 / Yen
2Q, FY2022	8,748,249	2,974,756	32.5	2,994.20
FY2021	8,208,012	2,913,752	34.1	2,942.11

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 2Q, FY2022 : 2,844,527百万円/¥2,844,527 million ; FY2021 : 2,796,474百万円/¥2,796,474 million

配当の状況/Cash Dividends

	年間配当金 / Cash Dividends per Share				
	1st Quarter	2nd Quarter	3rd Quarter	期末/Year-End	合計/Total
	円 / Yen	円 / Yen	円 / Yen	円 / Yen	円 / Yen
FY2021	—	22.00	—	33.00	55.00
FY2022	—	30.00	—	—	—
FY2022 (予想 /Plan)	—	—	—	30.00	60.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無 / (Note) Changes from the latest released dividend forecasts: No

2023年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2023

(%表示は、対前期増減率 / % figures denote the previous fiscal year change)

	営業収益 Revenues from Operations		営業利益 Operating Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する当期純利益 Profit Attributable to Owners of Parent	1株当たり当期純利益 Earnings per Share
	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	%	百万円 / Millions of Yen	円 / Yen
通期/Full year	2,200,000	4.7	300,000	22.5	260,000	15.6	190,000	7.4
								198.00

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無 / (Note) Changes from the latest released performance forecasts: No

発行済株式数 (普通株式) /Number of outstanding shares (common stocks)

株 / Shares

期末発行済株式数 (自己株式を含む) Number of shares outstanding at term-end (including treasury stocks)	2Q, FY2022	953,853,227	FY2021	959,474,447
期末自己株式数 Number of treasury stock at term-end	2Q, FY2022	3,839,789	FY2021	8,973,356
期中平均株式数 (四半期累計) Average number of shares during the period (cumulative figure for consolidated quarterly accounting period)	2Q, FY2022	950,427,226	2Q, FY2021	962,230,275

2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要 全体

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

連結損益計算書

Consolidated Income Statement

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change	増減率/Change
営業収益 Revenues from Operations	1,057,046	996,862	+60,183	+6.0%
賃貸 Leasing	363,479	321,908	+41,570	
分譲 Property Sales	286,505	312,861	-26,356	
マネジメント Management	217,545	209,483	+8,062	
その他 Other	189,516	152,609	+36,906	
賃貸 Leasing	75,120	65,657	+9,463	
分譲 Property Sales	57,129	57,088	+41	
マネジメント Management	32,135	25,474	+6,660	
その他 Other	-9,194	-21,015	+11,821	
消去他 Elimination or Corporate	-23,672	-26,226	+2,553	
営業利益 Operating Income	131,518	100,977	+30,541	+30.2%
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-11,250	-12,103	+852	
持分法損益 Equity in Net Income or Loss of Affiliated Companies	4,915	-55	+4,970	
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-20,880	-14,047	-6,832	
その他 Other, in Net	4,714	1,999	+2,714	
経常利益 Ordinary Income	120,267	88,874	+31,393	+35.3%
特別損益 Extraordinary Gains/Losses	41,872	45,426	-3,554	
特別利益 Extraordinary Gains	44,027	49,363	-5,335	
特別損失 Extraordinary Losses	-2,155	-3,936	+1,781	
税金等調整前四半期純利益 Income before Income Taxes for the Quarter	162,139	134,300	+27,839	
法人税等 Income Taxes	-56,933	-50,025	-6,907	
四半期純利益 Profit for the Quarter	105,206	84,275	+20,931	
非支配株主に帰属する四半期純損益 Profit (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests for the Quarter	-5,062	2,051	-7,114	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Quarterly Profit Attributable to Owners of the Parent	100,144	86,326	+13,817	+16.0%

特別損益

Extraordinary Gains/Losses

[特別利益/Extraordinary Gain] 単位：百万円/Unit:Millions of yen

投資有価証券売却益 Gain on Sales of Investment Securities	44,027
合計 Total	44,027

[特別損失/Extraordinary Loss]

段階取得に係る差損 Loss on Step Acquisitions	-2,155
合計 Total	-2,155

対公表進捗率

Progress Comparison with Full Year Forecasts

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	通期予想 Full-Year Forecast	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenues from Operations	1,057,046	2,200,000	48.0%
営業利益 Operating Income	131,518	300,000	43.8%
経常利益 Ordinary Income	120,267	260,000	46.3%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 Quarterly Profit Attributable to Owners of the Parent	100,144	190,000	52.7%

2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要 全体

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

連結包括利益計算書

Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		2Q, FY2022	2Q, FY2021
四半期純利益 Profit for the Quarter		105,206	84,275
その他包括利益 Other Comprehensive Income		-10,159	17,140
その他有価証券評価差額金 Valuation Difference on Available-For-Sale Securities		-96,624	-11,456
繰延ヘッジ損益 Deferred Gains or Losses on Hedges		10,170	-969
為替換算調整勘定 Foreign Currency Translation Adjustment		49,469	23,555
退職給付に係る調整額 Remeasurements of Defined Benefit Plans, Net of Tax		-1,929	-1,049
持分法適用会社に対する持分相当額 Share of Other Comprehensive Income of Associates Accounted for Using Equity Method		28,387	7,061
四半期包括利益 Comprehensive Income for the Quarter		94,681	101,415
(うち親会社株主に係る四半期包括利益) (Comprehensive Income Attributable to Owners of the Parent for the Quarter)		86,837	102,128
(うち非支配株主に係る四半期包括利益) (Comprehensive Income Attributable to Non-Controlling Interests for the Quarter)		7,843	-713

(参考)単体・営業損益

[Reference] Nonconsolidated Operating Income/Expenses (Non-consolidated)

単位：百万円/Unit:Millions of yen

			2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	賃貸事業 Leasing		314,254	282,781	+31,472
	分譲事業（業務施設等） Property Sales		3,084	103,871	-100,787
	その他 Other		18,723	19,807	-1,083
	合計 Total		336,061	406,460	-70,398
粗利益率 Gross Profit Margin	賃貸事業 Leasing		14.3%	14.5%	-0.2pt
	分譲事業（業務施設等） Property Sales		-57.7%	29.4%	-87.1pt
	その他 Other		41.1%	26.4%	+14.7
営業利益 Operating Income			29,243	52,152	-22,908

2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

賃貸
Leasing

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

賃貸/Leasing
「50ハドソンヤード（米国・オフィス）」の収益・利益の拡大に加え、既存商業施設の前年同期比での回復、「ららぽーと福岡（商業）」の新規開業効果等により、セグメント全体では415億円の増収、94億円の増益。なお、当第2四半期末における当社の首都圏オフィス空室率（単体）は、東京ミッドタウン八重洲の竣工に伴う一時的な影響等により6.7%。 ※東京ミッドタウン八重洲を除いた首都圏オフィス空室率は4%前半。 Overall revenue from operations and operating income in the “Leasing” segment grew ¥41.5 billion and ¥9.4 billion, respectively, in the first half of the fiscal year under review. In addition to an increase in leasing revenue and income from “50 Hudson Yards,” an office building in the U.S., this was mainly due to the year-on-year recovery in sales at existing retail facilities and contributions from the newly opened “LaLaport FUKUOKA,” a retail facility. Meanwhile, the Company’s office vacancy rate (non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 6.7% as of September 30, 2022 owing to such factors as the temporary impact of completion of TOKYO MIDTOWN YAESU. *The vacancy rate for the Company’s offices in the Tokyo metropolitan area, excluding TOKYO MIDTOWN YAESU, is in the low 4% range.
当期における主要な新規・通期稼働物件 Major Projects during the Period
【新規稼働（当期稼働物件）】 Newly operating (properties operating from this year) ・東京ミッドタウン八重洲/TOKYO MIDTOWN YAESU ・50ハドソンヤード/50 Hudson yards ・ららぽーと福岡/Lalaport FUKUOKA ・ららぽーとフキ・ヒンタン シティ センター/LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTER ・三井アウトレットパーク 台南/MITSUI OUTLET PARK TAINAN 【通期稼働（前期稼働物件）】 Properties operating throughout the year (properties operating from last year) ・大宮門街 SQUARE/OMIYAKADOMACHI SQUARE ・イノベーション スクエア Phase II /Innovation Square Phase II ・ららぽーと上海金橋/LaLaport SHANGHAI JINQIAO ・ららステーション上海蓮花路/LaLa station SHANGHAI LIANHUA ROAD

		2Q, FY2022	Y on Y			2Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenues from Operations		363,479	+41,570	営業利益 Operating Income		75,120	+9,463
				2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change	
収益 Revenue	オフィス Office			207,218	191,331	+15,887	
	商業施設 Retail Facilities			125,368	106,373	+18,994	
	その他 Other			30,892	24,203	+6,689	
	合計/Total Revenue			363,479	321,908	+41,570	
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Office	所有 Owned	1,982		1,925	+57	
		転貸 Sublease	1,490		1,441	+49	
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	1,895		1,796	+99	
		転貸 Sublease	636		570	+66	
	合計/Total Leased Floor Space			6,003	5,732	+271	
空室率推移/Vacancy Rate		9/2022	6/2022	3/2022	3/2021	3/2020	3/2019
連結オフィス・商業 Consolidated Office Buildings & Retail Facilities		6.0%	4.0%	3.0%	2.9%	2.3%	1.8%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Office Buildings Tokyo Metropolitan Area		6.7%*	4.1%	3.2%	3.1%	1.9%	1.7%
*東京ミッドタウン八重洲を除いた首都圏オフィスの空室率は４％前半/The vacancy rate for the Company's offices in the Tokyo metropolitan area, excluding TOKYO MIDTOWN YAESU, is in the low 4% range. (参考) 単体・賃貸総括表/Breakdown of Leasing Operations (Non-consolidated)							
オフィス/Office		総計/Total		首都圏/Metropolitan Tokyo		地方/Regions	
		2Q, FY2022	2Q, FY2021	2Q, FY2022	2Q, FY2021	2Q, FY2022	2Q, FY2021
棟数	Number of Buildings	122	134	98	109	24	25
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,843	2,910	2,558	2,616	285	294
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	168,095	164,034	156,070	152,422	12,025	11,611
空室率	Vacancy Rate	6.4%	4.0%	6.7%	3.9%	4.0%	4.2%
商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Metropolitan Tokyo		地方/Regions	
		2Q, FY2022	2Q, FY2021	2Q, FY2022	2Q, FY2021	2Q, FY2022	2Q, FY2021
棟数	Number of Buildings	99	99	72	73	27	26
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,290	2,220	1,471	1,473	820	748
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	116,887	102,663	77,794	71,774	39,092	30,888
空室率	Vacancy Rate	1.9%	2.3%	1.8%	2.4%	2.0%	2.0%

2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

分譲
Property Sales

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

分譲/Property Sales

国内住宅分譲は、販売好調ながら前年同期比での計上戸数の減少等により減収減益。投資家向け・海外住宅分譲等は、前年同期の物件売却等の反動により減収した一方、「ウェストエッジタワー（米国・賃貸住宅）」等の国内外物件の投資家への売却等により減収増益。セグメント全体では263億円の減収、微増益。なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,250戸に対する契約進捗率は91%。Despite robust sales, revenue and earnings in the “Property Sales to Individuals (Domestic)” category decreased. This was mainly due to the year-on-year downturn in the reported number of condominium units in the first half of the fiscal year under review. While revenue decreased, earnings increased in the “Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.” category. This was largely due to the decline in property sales compared with property sales in the corresponding period of the previous fiscal year. On the other hand, results reflected such factors as the sale of properties to investors in Japan and overseas including “West Edge Tower,” a leasing housing property in the U.S. Taking into consideration the aforementioned, in overall terms, revenue from operations decreased ¥26.3 billion, while earnings slightly increased. Meanwhile, of the 3,250 new condominium units in Japan that will be recorded in the fiscal year ending March 31, 2023, the Company had contracts in place for 91% as of September 30, 2022.

当期における主要な計上物件

Major Projects Undertaken during the Period (six-month total)

【国内住宅分譲】Property Sales to Individuals

- ・パークシティ柏の葉キャンパスサウスマークタワー
PARK CITY KASHIWANOHA CAMPUS SOUTH MARK TOWER

- ・パークコート虎ノ門
PARK COURT TORANOMON

- ・パークホームズ日本橋本町
PARK HOMES NIHONBASHI HONCHO

- ・ファインコート東戸塚スカイアベニュー
FINE COURT HIGASHITOTSUKA SKY AVENUE

【海外住宅分譲】Property Sales to Individuals (Overseas)

- ・2007アムステルダム/200 Amsterdam
- ・三松M PARK/San Song M PARK

【投資家向け分譲】Property Sales to Investors

- ・山之内西新宿ビル/Yamanouchi Nishi-Shinjuku Building
- ・ウェストエッジタワー/West Edge Tower
- ・ザ・ゲージ/The Gage
- ・パークアクシス東日本橋ステーションゲート
PARK AXIS HIGASHI-NIHONBASHI STATION GATE

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	Y on Y		2Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenues from Operations	286,505	-26,356	営業利益 Operating Income	57,129	+41

		2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	収益 Revenue	119,475	138,766	-19,291
	営業利益 Operating Income	13,208	18,210	-5,002
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	収益 Revenue	167,030	174,095	-7,065
	営業利益 Operating Income	43,921	38,877	+5,043
合計 Total	収益 Revenue	286,505	312,861	-26,356
	営業利益 Operating Income	57,129	57,088	+41

中高層分譲 Condominium Sales	戸数（戸） Number of Units (Units)	1,550	1,624	-74
	戸当たり単価（万円） Unit Price(¥ 10 thousand)	6,200	7,286	-1,086
	収益 Revenue	96,085	118,324	-22,238
戸建分譲 Detached Housing Sales	戸数（戸） Number of Units (Units)	280	269	+11
	戸当たり単価（万円） Unit Price(¥ 10 thousand)	8,353	7,599	+754
	収益 Revenue	23,389	20,441	+2,947
国内住宅分譲合計 Total Property Sales to Individuals (Domestic)	戸数（戸） Number of Units (Units)	1,830	1,893	-63
	戸当たり単価（万円） Unit Price(¥ 10 thousand)	6,529	7,330	-801
	収益 Revenue	119,475	138,766	-19,291

国内住宅分譲完成在庫推移/Inventories of Property Sales to Individuals (Domestic)

(戸/Units)

	9/2022	6/2022	3/2022	3/2021	3/2020	3/2019
中高層分譲 Condominiums	57	73	82	150	128	141
戸建分譲 Detached Housing	2	0	7	17	58	30
合計 Total	59	73	89	167	186	171

国内住宅分譲契約戸数/Contracted for Sale from the Property Sales to Individuals (Domestic)

(戸/Units)

	前期末契約済み Contracts at Beginning of Term	期中契約 Contracts during Term	契約累計 Total	売上計上 Reported No. of Units	当期末契約済み Contracts at End of Term	期中新規発売 Newly Launched during Term
中高層分譲 Condominiums	4,002	1,497	5,499	1,550	3,949	1,388
戸建分譲 Detached Housing	155	154	309	280	29	149
合計 Total	4,157	1,651	5,808	1,830	3,978	1,537

2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

マネジメント
Management

5

決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

マネジメント/Management

プロパティマネジメントは、リパーク（貸し駐車場）における前年同期比での稼働向上や費用削減効果等により増収増益。仲介・アセットマネジメント等は、リハウス（個人向け仲介）における取引単価の向上等により、増収増益。セグメント全体では80億円の増収、66億円の増益。

In the "Property Management" category, revenue and earnings increased owing mainly to the year-on-year improvement in occupancy rates in the "Repark" (car park leasing) business and the effects of efforts to reduce costs. Revenue and earnings in the "Brokerage and Asset Management, etc." category also improved. This was due to a variety of factors including the upswing in unit prices per transaction handled in the "Rehouse" (brokerage for individuals) business. In overall terms, revenue from operations in the "Management" segment increased ¥8.0 billion and operating income grew ¥6.6 billion.

	2Q, FY2022	Y on Y		2Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenues from Operations	217,545	+8,062	営業利益 Operating Income	32,135	+6,660

		2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
プロパティマネジメント Property Management	収益 Revenue	164,481	158,181	+6,300
	営業利益 Operating Income	18,530	14,013	+4,517
仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	収益 Revenue	53,063	51,301	+1,761
	営業利益 Operating Income	13,604	11,461	+2,143
合計 Total	収益 Revenue	217,545	209,483	+8,062
	営業利益 Operating Income	32,135	25,474	+6,660

	2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数（台） Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	254,065	257,718	-3,653
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	19,292	20,023	-739
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	463	620	-157

*仲介件数は外部顧客からの件数

（参考）三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数：19,370件（前年同期比-698件）

*Brokerages refers to brokerages from outside customers

Reference: Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination of unrealized gains and losses: 19,370 (-698 Y on Y)

2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

その他
Other

5

決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

その他/Other

新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受けたものの、ホテル・リゾートにおけるADR・稼働率の前年同期比での改善や、東京ドームにおける稼働日数・来場者数の増加等により、セグメント全体では369億円の増収、118億円の営業損失の改善。

Despite the impact of a seventh wave of COVID-19, overall revenue from operations in the "Other" segment increased ¥36.9 billion and the operating loss improved ¥11.8 billion. This was mainly due to the year-on-year improvements in ADR and occupancy rates at hotels and resorts as well as upswings in the number of operating days and visitors at Tokyo Dome.

単位：百万円/Unit: Millions of yen

	2Q, FY2022	Y on Y		2Q, FY2022	Y on Y
営業収益 Revenues from Operations	189,516	+36,906	営業利益 Operating Income	-9,194	+11,821

			2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
収益 Revenue	新築請負 New Construction under Consignment		69,778	69,345	+432
	施設営業 Facility Operations		39,205	19,449	+19,755
	東京ドーム Tokyo Dome		31,278	21,082	+10,196
	その他 Other		49,254	42,733	+6,521
	合計 Total		189,516	152,609	+36,906

	2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
新築請負受注工事高 Revenue from New Construction under Consignment Orders Received	62,500	73,478	-10,978

2023年3月期第2四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Summary of Consolidated Income

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

(参考) 海外事業/(Reference) OVERSEAS BUSINESS

単位：百万円/Unit:Millions of yen

		2Q, FY2022	2Q, FY2021	増減/Change
賃貸 Leasing	収益 Revenue	53,002	35,030	+17,972
	営業利益① Operating Income (1)	13,624	7,112	+6,511
分譲 Property Sales	収益 Revenue	96,551	3,830	+92,721
	営業利益② Operating Income (2)	18,358	-725	+19,084
マネジメント・その他等 Management, Other, etc.	収益 Revenue	6,459	218	+6,241
	営業利益③ Operating Income (3)	-894	-2,491	+1,596
海外持分法換算営業利益④ ^{*1} Pro forma Operating Income of Overseas Affiliates (4) ^{*1}		7,061	2,150	+4,910
海外事業利益合計①+②+③+④ Total Overseas Income ((1) + (2) + (3) + (4))		38,149	6,046	+32,102
海外事業利益比率 ^{*2} Overseas Income Ratio ^{*2}		27.5%	5.9%	+21.6pt

*1 以下の金額の合計額

・海外所在持分法適用会社について、各社の営業利益または営業利益相当額（注）に当社持分割合を乗じて算出。

（注）営業利益相当額は当期純利益から税負担分を考慮して簡便的に算出した利益。

・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事業に係るものに限り）

*2 海外事業利益合計÷（連結営業利益＋海外持分法換算営業利益）×100

*3 為替：期中平均レート 当第2四半期 123.14円/ドル 前年同期 107.82円/ドル

*1 Total of the following amounts

・Calculated by multiplying the operating income or the amount equivalent to operating income of each overseas equity-method affiliated company by the Company's equity interest

（Note）The amount equivalent to operating income is the amount of profit calculated on a simplified basis after taking into consideration the tax burden

・Gain on sale of shares of overseas equity-method affiliated companies(Limited to overseas equity-method affiliated companies whose principal business is the sale of real estate)

*2 Total overseas income/(Operating income + Pro forma operating income of overseas affiliates)×100

*3 Foreign exchange: Average rate for the period ¥123.14:US\$1 as of September 30, 2022; ¥107.82:US\$1 as of September 30, 2021

2023年3月第2四半期期決算概要：連結BS概要 全体

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit:Millions of yen

■ 連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheet

		2Q, FY2022	FY20201	増減/Change			2Q, FY2022	FY20201	増減/Change
流動資産		2,765,203	2,567,870	+197,332	流動負債		1,467,950	1,277,080	+190,870
現金・預金	Cash& Time Deposits	172,687	146,329	+26,358	支払手形及び買掛金	Accounts Payable-Trade	97,345	135,097	-37,752
受取手形、売掛金及び契約資産	Accounts Receivable —Trade and Contract Assets	65,789	61,465	+4,323	短期借入金	Short-Term Debt	622,575	497,191	+125,383
有価証券	Marketable Securities	94	99	-4	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	154,000	36,000	+118,000
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,146,129	2,051,704	+94,424	短期償還社債	Bond Redeemable Within One Year	113,438	108,407	+5,030
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	11,837	8,157	+3,680	未払法人税等	Income Taxes Payable	47,893	59,591	-11,698
その他の棚卸資産	Other Inventories	12,336	10,419	+1,917	契約負債	Contract Liabilities	144,334	141,891	+2,442
短期貸付金	Short-Term Loans	23,027	16,949	+6,077	完成工事補償引当金	Allowance for Completed Project Indemnities	845	744	+101
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	9,799	9,803	-4	債務保証損失引当金	Allowance for Possible Guarantee Losses	0	0	-0
その他の流動資産	Other	324,263	263,752	+60,510	その他流動負債	Other	287,517	298,155	-10,637
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-761	-810	+49					
有形固定資産		4,216,938	3,841,825	+375,113	固定負債		4,305,542	4,017,179	+288,363
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,705,251	1,404,643	+300,608	社債	Corporate Bonds	784,295	702,309	+81,985
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	73,028	53,579	+19,449	長期借入金	Long-Term Debt	2,481,901	2,323,325	+158,576
土地	Land	2,187,107	2,047,375	+139,732	預り敷金・保証金	Deposits from Tenants	456,183	443,919	+12,264
建設仮勘定	Construction in Progress	87,534	252,515	-164,981	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' and Corporate Auditors' Retirement Benefits	807	775	+32
その他	Other	164,016	83,711	+80,305	退職給付に係る負債	Net Defined Benefit Liability	50,185	49,865	+319
					繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	267,499	299,398	-31,898
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities on Land Revaluation	91,088	91,088	-
					その他固定負債	Other	173,580	106,497	+67,083
無形固定資産		80,927	72,310	+8,617					
有形・無形固定資産		4,297,866	3,914,135	+383,730	有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,156,211	3,667,234	+488,977
					うちノンリコース債務	Non-recourse debt	695,538	549,749	+145,788
					余剰敷金・保証金	Surplus lease deposits/guarantee deposits	284,443	273,060	+11,382
投資その他資産		1,685,180	1,726,006	-40,825	負債計		5,773,493	5,294,259	+479,233
投資有価証券	Investment Securities	1,136,835	1,217,008	-80,173	資本金	Common Stock	340,552	340,162	+389
長期貸付金	Long-Term Loans	10,430	8,302	+2,128	資本剰余金	Capital Surplus	352,443	372,471	-20,028
差入敷金・保証金	Lease Deposits	171,740	170,859	+881	利益剰余金	Retained Earnings	1,459,405	1,390,511	+68,894
退職給付に係る資産	Net Defined Benefit Asset	64,405	65,082	-676	自己株式	Treasury Stock	-9,536	-21,582	+12,045
繰延税金資産	Deferred Income Taxes	26,057	25,574	+483	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	194,216	194,159	+57
その他投資その他資産	Other	276,752	240,243	+36,508	その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Securities	375,163	471,794	-96,631
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,041	-1,064	+22	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	19,810	10,303	+9,507
					為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	86,177	10,430	+75,747
					退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	26,292	28,222	-1,929
					新株予約権	New Share Subscription Rights	1,319	1,340	-20
					非支配株主持分	Non-Controlling Interests	128,910	115,938	+12,971
資産計		8,748,249	8,208,012	+540,237	純資産計		2,974,756	2,913,752	+61,004
					〔D／Eレシオ〕	〔D/E Ratio〕	1.46	1.31	+0.15
					〔自己資本比率〕	〔Equity Ratio〕	32.5%	34.1%	-1.6pt
負債・純資産計		8,748,249	8,208,012	+540,237	負債・純資産計		8,748,249	8,208,012	+540,237

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+3,224億円/Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +322.4 billion yen

2023年3月期第2四半期決算概要：連結BS概要 全体

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

販売用不動産(前渡金含む)

Real Property for Sale (Including Advances Paid for Purchases)

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	FY2021	増減/Change
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	685,960	699,528	-13,567
三井不動産 Mitsui Fudosan	634,675	627,886	+6,789
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	601,813	541,255	+60,558
SPC合計 SPCs Total	122,708	119,421	+3,286
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	91,874	48,088	+43,786
その他・消去等 Other and Elimination	9,096	15,524	-6,428
合計 Total	2,146,129	2,051,704	+94,424

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*1 New Investments*1	原価回収 Cost Recovery	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2022	2,051,704	198,595	- 202,822	98,652	2,146,129
2Q, FY2021	1,930,528	241,121	- 235,483	33,218	1,969,385

(参考)三井不動産レジデンシャルにおける用地取得関係費〔当第2四半期584億円〕/Reference: Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential (¥58.4billion for 2nd quarter ended September 30, 2022)

有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	FY2021	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	2,696,723	2,556,290	+140,433
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	681,743	559,961	+121,782
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	281,116	280,752	+364
SPC合計 SPCs Total	154,526	127,234	+27,291
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	122,522	47,217	+75,304
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	90,370	94,019	-3,649
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	54,092	51,198	+2,893
その他・消去等 Other and Elimination	216,771	197,461	+19,310
合計 Total	4,297,866	3,914,135	+383,730

(再評価差額を含む/Incl. Differences from Re-Appraisals)

	期首残高 Balance at Beginning of Period	新規投資*2 New Investments*2	減価償却 Depreciation	その他 Other	期末残高 Balance at End of Period
2Q, FY2022	3,914,135	276,309	-59,195	166,617	4,297,866
2Q, FY2021	3,796,800	128,865	-53,931	26,145	3,897,881

有利子負債

Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	2Q, FY2022	FY2021	増減/Change
三井不動産 Mitsui Fudosan	3,086,046	2,802,748	+283,298
三井不動産アメリカグループ Mitsui Fudosan America Group	1,100,836	921,051	+179,785
三井不動産レジデンシャル Mitsui Fudosan Residential	635,300	638,400	-3,100
SPC合計 SPCs Total	179,720	186,970	-7,250
東京ドームグループ Tokyo Dome Group	131,500	129,500	+2,000
台湾三井不動産グループ Mitsui Fudosan Taiwan Group	76,288	52,958	+23,329
三井不動産アジアグループ Mitsui Fudosan Asia Group	68,294	103,848	-35,553
英国三井不動産グループ Mitsui Fudosan UK Group	60,981	25,459	+35,522
子会社貸付金 Loans to Subsidiaries	- 1,404,177	- 1,297,902	-106,274
その他・消去等 Other and Elimination	221,420	104,200	+117,220
合計 Total	4,156,211	3,667,234	+488,977
(うちノンリコース債務) (Non-recourse Debt of Total)	695,538	549,749	+145,788

為替変動による増減を含む。当第2四半期の為替影響は+2,007億円

Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period: +200.7 billion yen

*1 新規投資には、子会社への出資に伴う販売用不動産の増加を含む

*1 New Investments includes increases in real property for sale gained through investments in subsidiaries

*2 新規投資には、資本的支出および子会社への出資に伴う有形・無形固定資産の増加を含む

*2 New Investments includes capital expenditure and increases in tangible and intangible fixed assets gained through investments in subsidiaries

為替/Exchange rate

当第2四半期末 136.68円/ドル 前期末 115.02円/ドル

当第2四半期末 165.71円/ポンド 前期末 155.24円/ポンド

¥136.68:US\$1 as of September 30, 2022, ¥115.02:US\$1 as of March 31, 2022;

¥165.71:£1 as of September 30, 2022, ¥155.24:£1 as of March 31, 2022

有形・無形固定資産/Tangible and Intangible Fixed Assets

有形・無形固定資産は3,837億円増加し、4兆2,978億円となった。

主な内訳は、三井不動産における「東京ミッドタウン八重洲」、SPCにおける「ららぽーと福岡」への新規投資、および在外子会社における為替影響等
Tangible and intangible fixed assets rose ¥383.7 billion, to ¥4,297.8 billion.

The main breakdown is new investment in "TOKYO MIDDTOWN YAESU" at Mitsui Fudosan, "LaLaport FUKUOKA" at SPC and foreign exchange effects at overseas subsidiaries, etc.

2023年3月期第2四半期決算概要：連結キャッシュ・フロー計算書

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Consolidated Statements of Cash Flows

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit:Millions of Yen

		2Q, FY2022	2Q, FY2021			2Q, FY2022	2Q, FY2021
税金等調整前四半期純利益	Income before Income Taxes for the Quarter	134,300	162,139	短期借入れによる収入	Proceeds from Short-Term Debt	771,201	859,486
減価償却費	Depreciation	53,931	59,195	短期借入金の返済による支出	Repayment of Short-Term Debt	-597,485	-710,996
受取利息及び受取配当金	Interest and Dividend Income	-4,129	-4,450	長期借入れによる収入	Proceeds from Long-Term Debt	84,304	187,628
支払利息	Interest Expenses	14,648	21,504	長期借入金の返済による支出	Repayment of Long-Term Debt	-127,300	-108,926
持分法による投資損益（-は益）	(Gain) Loss on Equity-Method Investments	55	-4,915	社債の発行による収入	Proceeds from Issuance of Bonds	7,500	117,330
段階取得に係る差損益（-は益）	(Gain) Loss on Step Acquisitions	-	2,155	社債の償還による支出	Redemption of Bonds	-100,333	-61,700
投資有価証券売却損益（-は益）	(Gain) Loss on Sales of Investment Securities	-49,363	-44,027	配当金の支払額	Cash Dividends Paid	-21,160	-31,330
新型コロナウイルス感染症による損失	Loss Related to COVID-19	3,936	-	非支配株主からの払込みによる収入	Proceeds from Share Issuance to Non-Controlling Shareholders	5,161	5,177
売上債権及び契約資産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Trade Receivables and Contract Assets	-11,224	-3,492	非支配株主への配当金の支払額	Dividends Paid to Non-Controlling Shareholders	-1,938	-9,124
仕入債務の増減額（-は減少）	Increase (Decrease) in Accounts Payable	-11,728	-9,902	非支配株主への払戻による支出	Repayment to Non-Controlling Shareholders	-1	-
販売用不動産の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Real Property for Sale	5,348	-15,157	非支配株主との資本取引による支出	Payments for Capital Transactions with Noncontrolling Shareholders	-	-6,265
その他	Other, net	-37,040	-97,126	ファイナンス・リース債務の返済による支出	Repayment of Finance Lease Obligations	-2,451	-5,923
小計	Subtotal	98,734	65,924	自己株式の増減額（-は増加）	(Increase) Decrease in Treasury Stocks	-76	-2,126
利息及び配当金の受取額	Cash Receipts of Interest and Dividend Income	6,727	6,076	連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	Payments from Changes in Ownership Interests in Subsidiaries Not Resulting in Change in Scope of Consolidation	-18,288	-
利息の支払額	Cash Payments of Interest Expense	-15,873	-22,195	連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	Proceeds from Sales of Ownership Interests in Subsidiaries Not Resulting in Change in Scope of Consolidation	24,105	-
新型コロナウイルス感染症による損失の支払額	Loss Payments Related to COVID-19	-2,614	-	財務活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (used in) Financing Activities	23,236	233,227
法人税等の支払額又は還付額（-は支払）	Income Taxes Paid or Refunded (payment)	-55,977	-65,586	現金及び現金同等物に係る換算差額	Effect of Exchange Rate Changes on Cash and Cash Equivalents	7,960	39,279
営業活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Operating Activities	30,997	-15,780	現金及び現金同等物の増減額（-は減少）	Net Increase (Decrease) in Cash and Cash Equivalents	-43,917	29,796
有形及び無形固定資産の取得による支出	Purchase of Tangible and Intangible Fixed Assets	-109,331	-242,681	現金及び現金同等物の期首残高	Cash and Cash Equivalents at Beginning of the Period	187,723	142,682
有形及び無形固定資産の売却による収入	Proceeds from Sale of Tangible and Intangible Fixed Assets	64	4,880	連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	Decrease in Cash and Cash Equivalents Due to Exclusion from Consolidation	-	-2,490
投資有価証券の取得による支出	Purchase of Investment Securities	-30,558	-28,201	現金及び現金同等物の四半期末残高	Cash and Cash Equivalents at End of the Period	143,806	169,987
投資有価証券の売却による収入	Proceeds from Sale of Investment Securities	56,505	46,657				
敷金及び保証金の差入による支出	Payments for Lease and Guarantee Deposits	-8,712	-8,597				
敷金及び保証金の回収による収入	Proceeds from Collection of Lease and Guarantee Deposits	6,205	8,028				
預り敷金保証金の返還による支出	Repayment of Deposits from Tenants	-17,085	-23,800				
預り敷金保証金の受入による収入	Proceeds from Deposits from Tenants	18,932	34,767				
貸付けによる支出	Payment of Loan Receivable	-10,124	-8,373				
貸付金の回収による収入	Collection of Loan Receivable	5,974	4,400				
定期預金の預入による支出	Payments into Time Deposits	-2,342	-530				
定期預金の払戻による収入	Proceeds from Withdrawal of Time Deposits	688	1,733				
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	Purchase of shares of subsidiaries resulting in change in scope of consolidation	-	-6,748				
その他	Other, net	-16,328	-8,465				
投資活動によるキャッシュ・フロー	Net Cash Provided by (Used in) Investing Activities	-106,111	-226,930				

2023年3月期決算概要：連結業績予想（2022年11月9日公表）

FY2022 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced November 9, 2022)

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

単位：百万円/Unit: Millions of yen

	予想/Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想/Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change	実績/Results FY2021
営業収益 Revenues from Operations	2,200,000	2,200,000	—	2,100,870
賃貸 Leasing	720,000	720,000	—	668,167
分譲 Property Sales	650,000	650,000	—	643,851
マネジメント Management	420,000	420,000	—	429,350
その他 Other	410,000	410,000	—	359,499
賃貸 Leasing	152,000	152,000	—	129,983
分譲 Property Sales	145,000	140,000	+5,000	138,343
マネジメント Management	62,000	57,000	+5,000	57,205
その他 Other	- 7,000	3,000	-10,000	- 29,641
消去他 Elimination or Corporate	- 52,000	- 52,000	—	- 50,912
営業利益 Operating Income	300,000	300,000	—	244,978
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	- 40,000	- 40,000	—	- 20,037
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	- 50,000	- 50,000	—	- 30,421
その他 Other, in Net	10,000	10,000	—	10,382
経常利益 Ordinary Income	260,000	260,000	—	224,940
特別損益 Extraordinary Gains/Losses	30,000	30,000	—	37,463
税前当期純利益 Income before Income Taxes	290,000	290,000	—	262,403
法人税等 Income Taxes	- 90,000	- 90,000	—	- 86,649
当期純利益 Profit	200,000	200,000	—	175,754
非支配株主に帰属する 当期純利益 Profit (Loss) Attributable to Non-Controlling Interests	- 10,000	- 10,000	—	1,231
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit Attributable to Owners of the Parent	190,000	190,000	—	176,986

<連結セグメント別業績予想の内訳などの変更（前回予想との差異）>

当第2四半期連結累計期間の業績は、期初公表（2022年5月13日）の通期業績予想に対して、全体としては概ね想定通り進捗しており、通期業績予想の営業収益、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益の予想数値に変更はありませんが、営業利益のセグメント内訳の一部を以下のとおり変更します。

- ・「分譲」セグメント
国内住宅分譲事業が好調であることを反映し、セグメント全体では前回予想を50億円上回る1,450億円を見込みます。
- ・「マネジメント」セグメント
リパーク（貸し駐車場）の継続したコスト削減、仲介事業の伸長等を反映し、セグメント全体では前回予想を50億円上回る620億円を見込みます。
- ・「その他」セグメント
東京ドームが新型コロナウイルス感染症の第7波の影響を受けたことに加え、新築請負が資材価格高騰の影響を受けていること等を反映し、セグメント全体では前回予想を100億円下回る70億円の営業損失を見込みます。

<Changes in Consolidated Earnings Forecasts, etc. by Segment (Differences from Previous Forecasts)>

Consolidated financial results for the first half of the fiscal year under review are generally progressing in line with full fiscal year forecasts announced at the beginning of the period on May 13, 2022. While full fiscal year forecasts for revenue from operations, operating income, ordinary income, and profit attributable to owners of parent remain unchanged, the Group has revised a portion of operating income segment breakdown as follows.

・Property Sales
Taking into account robust trends in the “Property Sales to Individuals (Domestic)” category, operating income for the segment as a whole is projected to come in at ¥145 billion, up ¥5 billion compared with the previous forecast.

・Management
Based on the success of ongoing efforts to reduce costs in the “Repark” (car park leasing) business as well as such factors as growth in the “Brokerage” business, operating income in the “Management” segment as a whole is anticipated to total ¥62 billion, an increase of ¥5 billion compared with the previous forecast.

・Other
Taking into consideration a variety of factors including the impact of the seventh wave of COVID-19 infections on Tokyo Dome Business as well as the surge in material prices on new construction under consignment, the segment as a whole is expected to incur an operating loss of ¥7 billion, a negative turnaround of ¥10 billion compared with the previous forecast.

2023年3月期決算概要：連結業績予想（2022年11月9日公表）

FY2022 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced November 9, 2022)

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

■分譲セグメント内訳

Breakdown of Property Sales Segment

単位：百万円/Unit:Millions of yen

国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)		予想 / Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 / Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
営業収益	Revenues from Operations	285,000	285,000	—
中高層分譲	Condominium Sales	250,000	250,000	—
戸建分譲	Detached Housing Sales	35,000	35,000	—
営業利益	Operating Income	38,000	33,000	+5,000
営業利益率	OP Margin	13.3%	11.6%	+1.7pt
投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.				
営業収益	Revenues from Operations	365,000	365,000	—
営業利益	Operating Income	107,000	107,000	—
合計 Total				
営業収益	Revenues from Operations	650,000	650,000	—
営業利益	Operating Income	145,000	140,000	+5,000

■国内住宅分譲戸数

Property Sales to Individuals (Domestic Units)

(戸/Units)

	予想 / Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 / Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
中高層	Condominiums	3,250	3,250
戸建	Detached Housing	450	450
合計	Total	3,700	3,700

■有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit:Millions of yen

	予想 / Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 / Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
新規投資	New Investments	400,000	400,000
減価償却費	Depreciation	120,000	120,000

■販売用不動産・前渡金

Real Property for Sale · Advances Paid for Purchases

	予想 / Forecast 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 / Forecast 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
新規投資	New Investments	500,000	500,000
原価回収	Recovery of Costs	480,000	480,000

■有利子負債

Interest-Bearing Debt

	予想 期末残高 Forecast Balance at end of period 2022年11月9日公表 Announced Nov. 9, 2022	予想 期末残高 Forecast Balance at end of period 2022年5月13日公表 Announced May 13, 2022	増減 Change
有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,150,000	3,950,000

*足元の為替の状況を勘案し、有利子負債の期末残高の予想を変更しております。

*Taking into account the current exchange rate situation, the forecast for the year end balance of interest-bearing debt has been changed.

2023年3月期第2四半期決算概要：注記情報

Summary of 2Q, FY2022 Financial Results : Notes to Consolidated Financial Statements

Contingent Liabilities

In response to concerns regarding the faulty installation of foundation piles at a condominium complex located in Yokohama and sold by Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd., a consolidated subsidiary of Mitsui Fudosan, the company received a report confirming that a portion of the piling used in construction failed to reach the necessary depth and required bearing layer from Sumitomo Mitsui Construction Co., Ltd., the building contractor, on April 11, 2016. Furthermore, Mitsui Fudosan Residential received a notice from the City of Yokohama that the subject condominium complex violated the Building Standards Law and a request that the company take all responsible measures to address and correct the situation in line with discussions with condominium owners on August 26, 2016.

In outlining its stance toward corrective measures including the reconstruction of the condominium complex impacted by faulty installation as well as compensation, Mitsui Fudosan Residential executed an agreement with the condominium association on May 8, 2016, confirming that the company would shoulder all expenses. Later, on September 19, 2016, the condominium association resolved that it would seek the complete reconstruction of the entire condominium complex in accordance with the Act on Building Unit Ownership, etc. This reconstruction was completed on February 25, 2021.

According to the report issued by Sumitomo Mitsui Construction, which noted that construction records had been diverted and modified in connection with the installation of foundation piles and that certain foundation piles failed to reach the necessary depth and required bearing layer, the condominium complex was deemed to be in violation of the Building Standards Law. As a result, and in accordance with the aforementioned agreement, Mitsui Fudosan Residential has decided to seek damages including reconstruction costs as well as expenses relating to the temporary housing of residents during the period of construction under such remedies as tort liability and warranties against defects from Sumitomo Mitsui Construction, as well as Hitachi High-Technologies Corporation and Asahi Kasei Construction Materials Corporation, who installed the foundation piles. On November 28, 2017, Mitsui Fudosan Residential filed a lawsuit against the above three companies for damages in accordance with this reimbursement policy. The amount claimed is approximately ¥50.5 billion as of the end of the second quarter of the fiscal year under review.

Meanwhile, the amount of expenses incurred provisionally paid by Mitsui Fudosan Residential up to the end of the second quarter of the fiscal year under review has been posted under current assets on the Company's consolidated balance sheet.

Depending on the flow of future events, any incidence of expenditure may impact the consolidated results of the Mitsui Fudosan Group. At this stage, however, the Company is unable to provide a reasonable estimate of any such impact.

Adoption of Specific Accounting Policies for the Quarterly Consolidated Financial Statements

Tax expenses are calculated by multiplying income before income taxes by a reasonably estimated effective tax rate, after applying tax effect accounting to income before income taxes for the consolidated fiscal year that includes the second quarter under review.

Change in Accounting Policies

(Application of the Accounting Standard for Fair Value Measurement)

The Company has applied the Implementation Guidance on Accounting Standard for Fair Value Measurement (ASBJ Guidance No. 31 issued on June 17, 2021) effective from the start of the first quarter of the fiscal year under review and has decided to apply the new accounting policy set forth by the Implementation Guidance on Accounting Standard for Fair Value Measurement into the future in accordance with the transitional procedures stipulated in paragraph 27-2 of the Implementation Guidance on Accounting Standard for Fair Value Measurement.

Meanwhile, the impact of this change on the consolidated finance statements for the second quarter of the fiscal year under review is immaterial.

Additional Information

The Mitsui Fudosan Group assumes that conditions surrounding COVID-19 will have a certain impact on its future earnings with respect to the necessity or otherwise to post an impairment loss on fixed assets and accounting estimates in connection with such items as the valuation of real property for sale based on information available at the time consolidated financial statements were prepared.

Despite fluctuations in the number of people infected by the pandemic, current steps taken to normalize economic and social activities continue to progress together with efforts to control infections. Accounting for these factors, the Group is anticipating a recovery trend throughout the entire consolidated fiscal year ending March 31, 2023. While the Hotel business is expected to exhibit a recover trends, the impact of COVID-19 is projected to partially linger after the consolidated fiscal year under review. There are no significant changes in assumptions since the end of the previous fiscal year.

当社企業データ：財務データ（過去11年）

Company Data : FinancialData (Last 11 Years)

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

百万円 / Millions of yen

年度 / FY			2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
経営成績 Business Results	営業収益	Revenues from Operations	1,338,102	1,445,644	1,515,252	1,529,036	1,567,969	1,704,416	1,751,114	1,861,195	1,905,642	2,007,554	2,100,870
	営業利益	Operating Income	126,038	148,184	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978
	経常利益	Ordinary Income	102,509	123,066	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	50,129	59,451	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	3,868,411	4,390,074	4,548,822	5,067,187	5,363,477	5,551,751	6,284,723	6,802,731	7,395,359	7,741,972	8,208,012
	販売用不動産 ^{*1}	Real Property for Sale ^{*1}	642,809	915,222	961,449	1,031,080	1,167,745	1,334,167	1,524,863	1,630,558	1,907,839	1,930,528	2,051,704
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	2,304,809	2,503,977	2,526,139	2,788,633	2,968,975	2,967,788	3,318,928	3,500,482	3,753,141	3,796,800	3,914,135
	資本的支出	Capital Expenditure	111,755	72,355	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389
	減価償却費	Depreciation	53,231	59,022	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500
	有利子負債 ^{*2}	Interest-Bearing Debt ^{*2}	1,743,411	2,120,225	2,040,071	1,976,150	2,226,236	2,287,489	2,604,656	2,906,610	3,481,117	3,623,438	3,667,234
	自己資本	Shareholders' Equity	1,078,182	1,181,174	1,274,355	1,871,922	1,922,305	1,984,635	2,204,882	2,342,512	2,408,679	2,555,885	2,796,474
キャッシュ・フロー Cash Flow	営業活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flow from Sales Activities	148,161	99,684	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flow from Investment Activities	-124,353	-71,132	-44,056	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flow from Financial Activities	-18,649	-7,944	-123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents	61,726	101,588	127,337	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682
1株当たり指標 Index per Share	EPS(1株当たり純利益)(円)	EPS (Earnings Per Share) (Yen)	57.0	67.6	87.5	103.8	119.1	133.4	157.7	171.3	188.3	134.4	184.4
	BPS(1株当たり純資産)(円)	BPS (Book-value Per Share) (Yen)	1,227.5	1,344.9	1,451.1	1,894.3	1,945.4	2,008.4	2,231.1	2,384.8	2,480.3	2,656.4	2,942.1
	配当金(円)	Cash Dividends (Yen)	22.00	22.00	22.00	25.00	30.00	34.00	40.00	44.00	44.00	44.00	55.00
	発行済株式数(千株)	Number of Shares Issued (Thousands of Shares)	881,424	881,424	881,424	991,424	991,424	991,424	991,424	991,424	979,250	965,281	959,474
財務指標 Financial Indexes	ROA(%) ^{*3}	ROA(%) ^{*3}	3.55	3.66	4.07	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31
	ROE(%) ^{*4}	ROE(%) ^{*4}	4.78	5.27	6.26	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61
	D/Eレシオ(倍) ^{*5}	D/E Ratio (Times) ^{*5}	1.62	1.80	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	27.9	26.9	28.0	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	38.5	32.5	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6

*1 販売用不動産=販売用不動産+仕掛販売用不動産+開発用土地+前渡金/Real property for sale = Real property for sale + real property for sale in progress + land for development + advances paid for purchases

*2 有利子負債=短期借入金+NR短期借入金+CP+短期償還社債+NR短期償還社債+社債+NR社債+長期借入金+NR長期借入金/Interest-bearing debt = Short-term debt + non-recourse short-term debt

+ commercial paper + bonds redeemable within one year + non-recourse bonds redeemable within one year + corporate bonds + non-recourse bonds + long-term debt + non-recourse long-term debt

*3 ROA=(営業利益+営業外収益)/総資産期首期末平均残高/ROA=(Operating income + non-operating income)/average total assets over the period

*4 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高/ROE=Profit attributable to owners of parent /average shareholders' equity over the period

*5 D/Eレシオ=有利子負債/自己資本/Debt Equity ratio=Interest-bearing debt/shareholders' equity

当社企業データ：非財務データ

Company Data : Non-Financial Data

5 決算・企業情報等 Financial Results and Corporate Information, etc.

詳細は、「ESG Report」を参照
https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/report/

For details, please refer to the latest ESG Report
https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg_csr/report/

年度 /FY			単位 /Unit	2018	2019	2020	2021
環境指標*1 Environmental Indicators *1	温室効果ガス(GHG)排出量 (SBT基準に基づく)	Greenhouse gas (GHG) emissions (based on SBT standards)	1,000t-CO ₂	5,076	4,383	4,690	4,199
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO ₂	90	104	115	140
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO ₂	395	413	363	438
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO ₂	4,591	3,865	4,211	3,621
	エネルギー消費量*2	Energy usage*2	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,658,680
	水使用量(取水量)*2	Water usage (intake volume)*2	1,000m ³ /年 1,000 m ³ /year	5,407	5,726	5,365	11,948
	水使用量(排水量)*2	Water usage (discharge volume)*2	1,000m ³ /年 1,000 m ³ /year	5,595	5,539	4,711	10,533
	廃棄物排出量*2	Waste emissions volume*2	t/年 t/year	47,271	47,188	38,080	114,136
人材指標 Human Resources Indicators	従業員数(連結)	No. of employees (Consolidated)	人 /persons	19,081	20,864	23,992	24,408
	うち三井不動産(株) 単体	Of these, Mitsui Fudosan Co., Ltd. (Non-consolidated)	人 /persons	1,577	1,631	1,776	1,898
	女性管理職比率(単体)	Women in management positions ratio (Non-consolidated)	%	2.5	3.3	4.5	5.7
	女性総合職比率(単体)	Women in general positions ratio (Non-consolidated)	%	9.3	11.0	12.5	14.7
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日 /days	14.1	14.9	13.8	15.0
	育児休業取得者数(比率) 男性 (単体)*3	Number (percentage) of persons taking childcare leave, men (Non-consolidated)*3	人 /persons	27(84.4%)	25(61.0%)	28(70.0%)	38(79.2%)
	育児休業取得者数(比率) 女性 (単体)	Number (percentage) of persons taking childcare leave, women (Non-consolidated)	人 /persons	15(100%)	10(100%)	13(100%)	20(95.2%)
	育児休業取得者の復帰率(単体)	Return rate from childcare leave (Non-consolidated)	%	100	100	100	100
	健康診断・人間ドック受診率(単体)	Health checkup and screening rate (Non-consolidated)	%	99.5	99.8	99.5	100
	フルタイム従業員の自己都合離職率(単体)	Full time staff voluntary turnover rate (Non-consolidated)	%	0.77	0.53	0.51	0.81

*1 三井不動産および連結子会社のうち、建物保有会社もしくは従業員100人以上の会社が保有する施設となります。
集計範囲・方法の見直し等により数値が変動する可能性があります。

*1 Facilities owned by Mitsui Fudosan and its consolidated subsidiaries that either own properties or have 100 or more employees.
Values are subject to change due to revisions to aggregation range and methods.

*2 FY2018～FY2020：対象範囲は原則として「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」に基づいて報告義務のある施設となります。ただし、一部の施設を除きます。

*2 FY2018-FY2020：In principle, the scope of the project covers facilities that are required to report based on the Law Concerning the Rational Use of Energy. However, some facilities are excluded.

*3 育児目的休暇の取得率

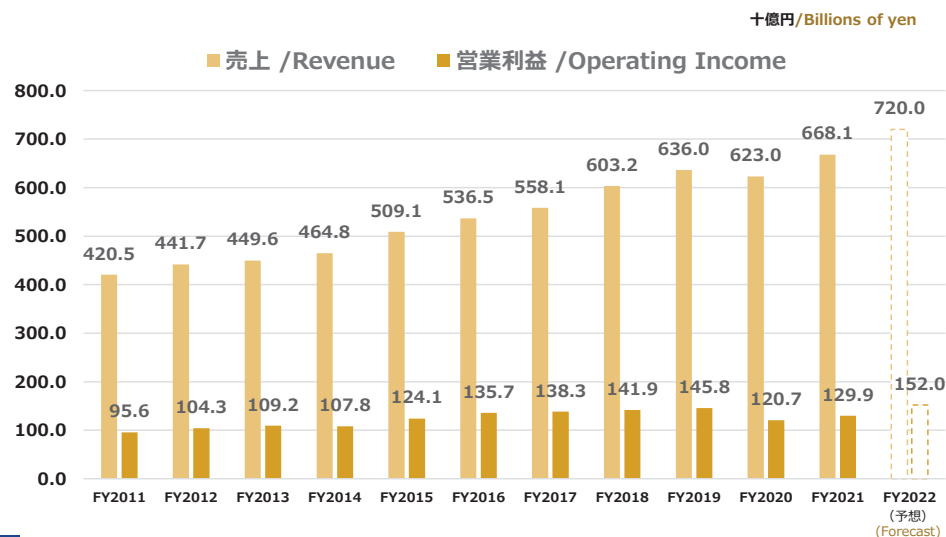
*3 Percentage of persons taking leave intended for childcare

当社企業データ：各セグメントの収益・営業利益の推移

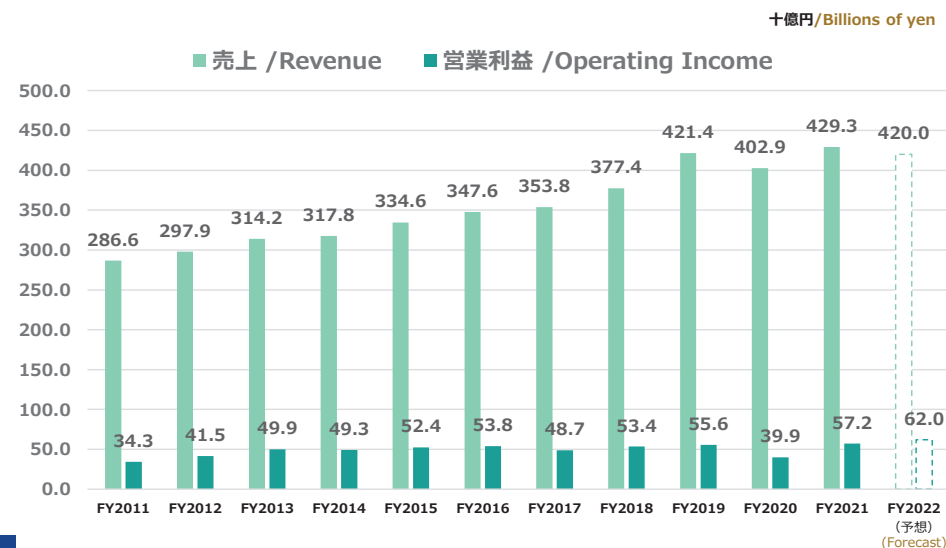
Company Data : Trends in Revenue and Operating Income in Each Segment

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

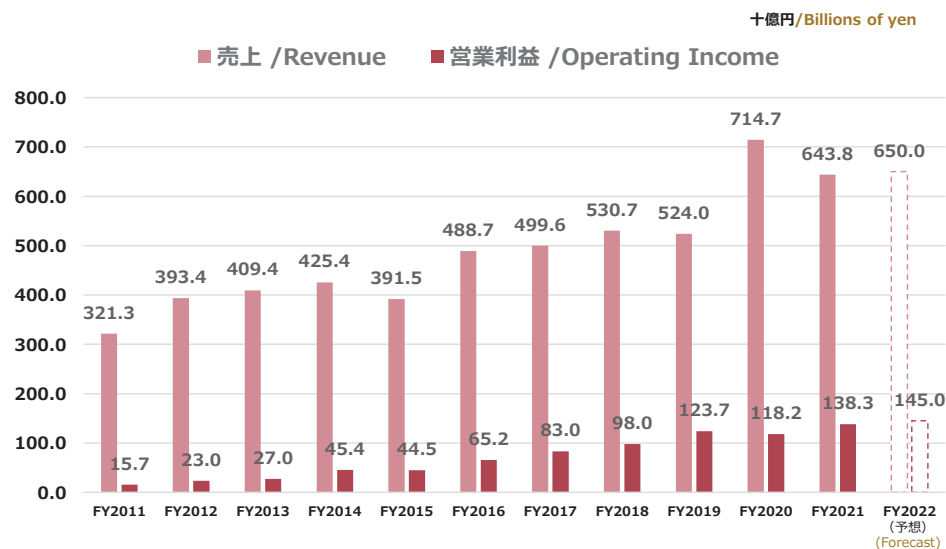
賃貸 /Leasing



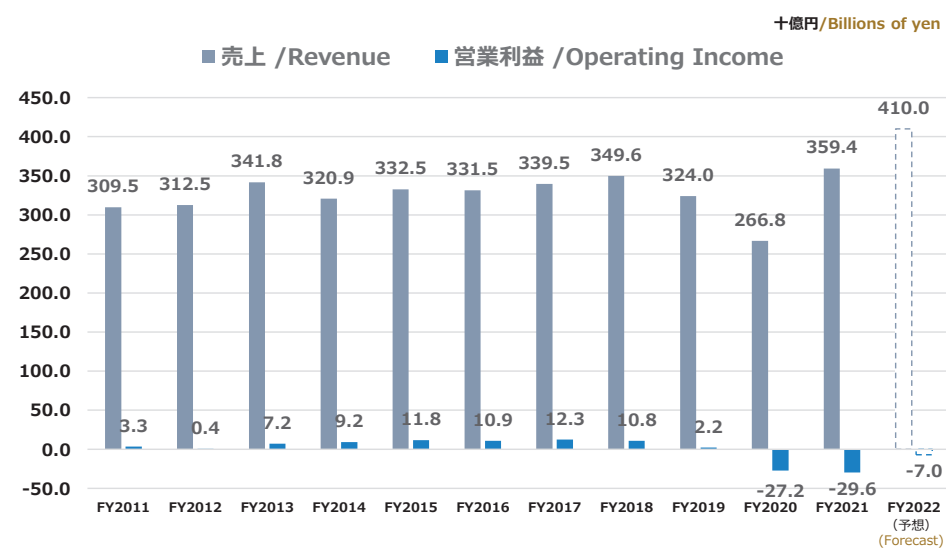
マネジメント /Management



分譲 /Property Sales



その他 /Other



当社企業データ：セグメント別財務データ

Company Data : Financial Data by Segment

5 決算・企業情報等
Financial Results and
Corporate Information, etc.

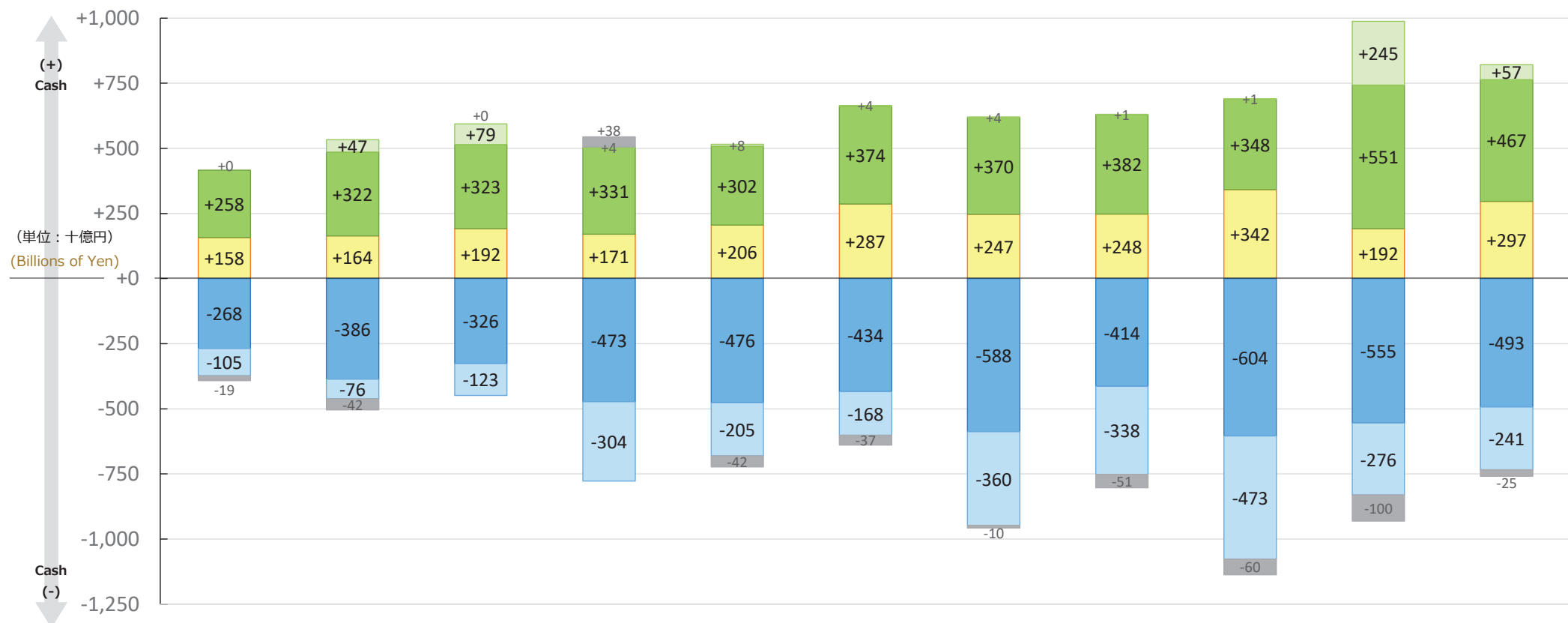
主なセグメント項目/Main Segment Items				単位	FY2011	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021
賃貸 Leasing	収益 Revenue	オフィス/Office	10億円 / ¥ bn.	283.6	286.9	284.5	283.4	291.6	298.6	307.8	337.7	360.2	369.2	389.8	
		商業/Retail	10億円 / ¥ bn.	131.5	148.6	157.8	171.0	203.3	221.2	229.3	238.3	240.4	208.8	226.2	
		その他（物流・賃貸住宅など） Others (Logistics, Rental Housing, etc.)	10億円 / ¥ bn.	5.3	6.1	7.2	10.3	14.1	16.5	20.9	27.2	35.3	44.9	52.1	
			10億円 / ¥ bn.	420.5	441.7	449.6	464.8	509.1	536.5	558.1	603.2	636.0	623.0	668.1	
	営業利益/Operating Income		10億円 / ¥ bn.	95.6	104.3	109.2	107.8	124.1	135.7	138.3	141.9	145.8	120.7	129.9	
賃貸 (補足) Leasing (Supplementary)	空室率 Vacancy Rate	オフィス/Office	単体・首都圏 Non-consolidated, Metropolitan	%	4.4	3.8	3.3	3.2	2.6	3.4	2.2	1.7	1.9	3.1	3.2
		商業/Retail	単体・全国 Non-consolidated, nationwide	%	0.4	1.3	1.6	0.8	0.8	2.0	1.4	1.2	2.2	2.4	2.3
	貸床面積 Leased Floor Space	連結オフィス /Office,Consolidated	所有 / Owned	1,000㎡	1,303	1,662	1,550	1,598	1,622	1,586	1,748	1,969	2,051	1,955	1,894
			転貸 / Managed	1,000㎡	1,533	1,199	1,188	1,142	1,177	1,182	1,162	1,179	1,207	1,438	1,502
		連結商業 /Retail,Consolidated	所有 / Owned	1,000㎡	1,042	1,228	1,201	1,239	1,500	1,509	1,536	1,593	1,675	1,825	1,758
			転貸 / Managed	1,000㎡	654	505	513	493	523	559	580	600	529	533	634
分譲 Property Sales	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	収益/Revenue		10億円 / ¥ bn.	257.2	282.5	345.1	298.1	295.2	315.6	275.9	285.4	268.6	325.3	245.1
		営業利益/Operating Income		10億円 / ¥ bn.	10.2	15.3	22.7	26.7	23.9	30.6	31.1	26.6	29.6	40.0	24.0
	投資家向け分譲等 Property Sales to Investors, etc.	収益/Revenue		10億円 / ¥ bn.	64.1	110.7	64.2	127.3	96.2	173.0	223.6	245.3	255.4	389.3	398.6
		営業利益/Operating Income		10億円 / ¥ bn.	5.4	7.7	4.3	18.7	20.5	34.6	51.8	71.4	94.1	78.2	114.3
分譲 (補足) Property Sales (Supplementary)	中高層 Condominiums	計上戸数/Units Booked (Units)		戸	4,512	4,956	6,557	4,858	4,391	5,200	3,707	3,283	3,194	3,775	3,208
		戸当たり単価/Price per Unit (Millions of yen)		百万円	47.3	47.6	45.0	51.3	57.7	53.3	66.6	76.8	73.9	76.8	64.4
		完成在庫/Inventories (Units)		戸	380	223	170	83	88	321	108	141	128	150	82
マネジメント Management	PM（建物管理等） PM (Building Management, etc.)	収益/Revenue		10億円 / ¥ bn.	212.8	218.9	225.4	235.2	247.1	259.7	263.4	275.3	316.2	309.0	321.5
		営業利益/Operating Income		10億円 / ¥ bn.	23.7	26.4	27.8	28.5	29.9	32.5	28.9	30.2	32.7	21.8	31.2
	仲介AM等 Mediation AM, etc.	収益/Revenue		10億円 / ¥ bn.	73.7	79.0	88.7	82.5	87.4	87.9	90.3	102.1	105.2	93.8	107.7
		営業利益/Operating Income		10億円 / ¥ bn.	10.5	15.1	22.1	20.8	22.4	21.2	19.8	23.2	22.8	18.0	25.9
マネジメント (補足) Management (Supplementary)	PM PM	リパーク台数/Number of Units for Re-Park (Units)		台	133,039	143,450	154,643	166,752	191,450	210,549	226,125	245,511	268,771	273,704	251,506
	仲介等 Mediation, etc.	仲介件数/Number of Brokerages (Properties)		件	34,992	38,769	42,418	37,147	37,811	38,594	40,638	41,361	42,770	38,363	41,057
		販売受託件数/Number of Brokerages for Contracted Sale(Properties)		件	2,451	1,859	2,917	2,586	2,833	2,054	1,682	2,217	2,087	2,128	1,264
その他 Other	収益/Revenue		10億円 / ¥ bn.	309.5	312.5	341.8	320.9	332.5	331.5	339.5	349.6	324.0	266.8	359.4	
	営業利益/Operating Income		10億円 / ¥ bn.	3.3	0.4	7.2	9.2	11.8	10.9	12.3	10.8	2.2	-27.2	-29.6	

*2018年度以前の「その他」セグメント数値については「その他」セグメントと「三井ホーム」セグメントの数値の単純和により算出

*Figures for the "Other" segment prior to FY2018 are calculated based on the simple sum of the figures for the "Other" segment and the "Mitsui Home" segment.

当社企業データ：フリー・キャッシュ・フロー内訳の推移

Company Data : Trends of Free Cash Flow Breakdown

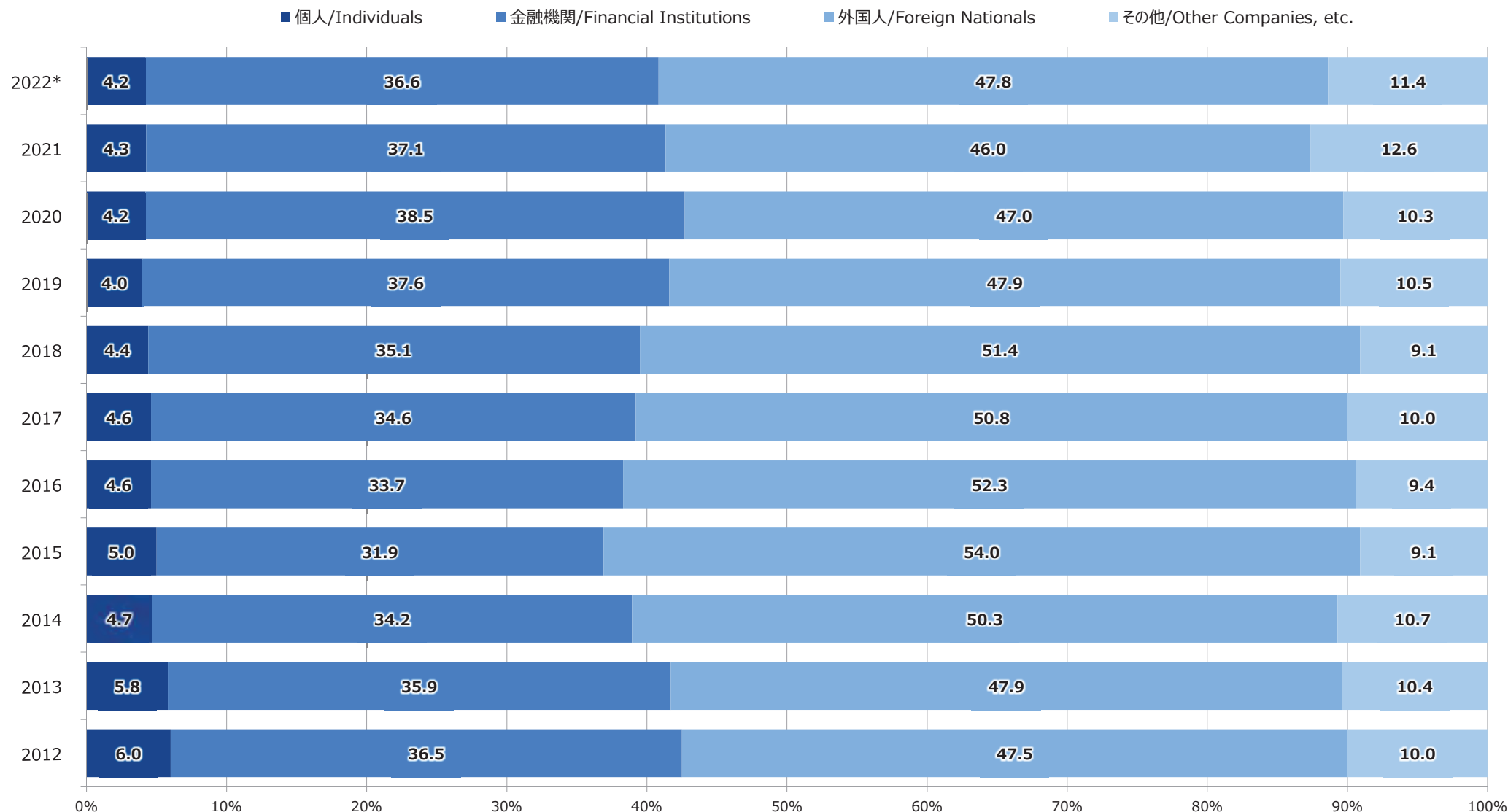


営業活動によるキャッシュ・フロー Cash flows from operating activities = (1) + (2) + (3)			投資活動によるキャッシュ・フロー Cash flows from investing activities = (4) + (5) + (6)		
(1)販売用不動産の売却によるキャッシュイン（簿価の払い出し分）	Cash inflows from sales of real estate for sale (book value paid out)		(4)固定資産売却によるキャッシュイン	Cash inflows from sales of fixed assets	
(2)販売用不動産の取得によるキャッシュアウト	Cash outflow from acquisition of real estate for sale		(5)固定資産取得によるキャッシュアウト	Cash outflow for acquisition of fixed assets	
(3)上記(1)(2)を除いた「営業活動によるキャッシュ・フロー」	"Cash flows from operating activities" excluding (1) and (2) above		(6)上記(4)(5)を除いた「投資活動によるキャッシュ・フロー」	"Cash flows from investing activities" excluding (4) and (5) above	

	FY2011	FY2012	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021
フリー・キャッシュ・フロー * Free cash flow	+23	+28	+145	-231	-207	+25	-335	-172	-445	+56	+61
営業活動による キャッシュ・フロー Cash flows from operating activities	+148	+99	+189	+30	+32	+227	+30	+216	+87	+187	+271
投資活動による キャッシュ・フロー Cash flows from investing activities	-124	-71	-44	-261	-239	-201	-365	-388	-532	-131	-210

* フリー・キャッシュ・フロー：営業活動によるキャッシュ・フロー + 投資活動によるキャッシュ・フロー Free cash flow : Cash flows from operating activities + Cash flows from investing activities

3月末時点の株主構成比 / Shareholder Composition as of March 31



*2022年9月末時点の株主構成比となります。 / This is the ratio of shareholders as of September 30, 2022.

当社企業データ：賃貸事業の開発事例

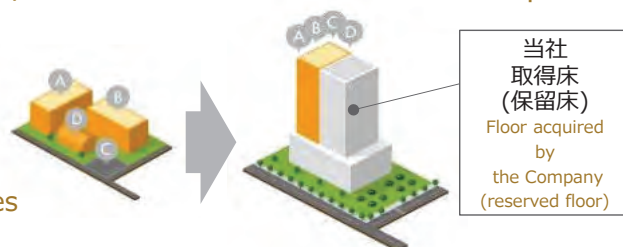
Company Data : Examples of Developments in Leasing Business

市街地再開発事業 Urban Area Redevelopment Project

【市街地再開発の特徴 / Overview of Urban Area Redevelopment】

アセットオーナーとして
街づくりに関与することで、
新たな事業機会を獲得

Acquire
new business opportunities
by creating
neighborhoods
as an asset owner



(注) A,B,C,D = 地権者、建物所有者など
Note: A, B, C, D = Land owners, building owners, etc.

保有資産の建替 Reconstruction of Owned Assets

グループ会社が保有する資産
を一体的に建て替え

Integrally reconstruct multiple assets
held by the Group

一般的な開発 Standard-Type Development

相対取引、入札等により
新たな事業機会を獲得

Acquire new business opportunities
through arm's length transactions,
bidding, etc.

主な開発プロジェクトの開発期間 (参考例) / Development periods of main development projects (Reference example)

エリア Area	種別 Type	プロジェクト名 Project Name	所在地 Location	事業スケジュール / Project Schedule															事業期間 Project Periods
				2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
国内 Japan	複合型 Mixed use	東京ミッドタウン日比谷 TOKYO MIDTOWN HIBIYA	東京都・千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo																13.0
		日本橋高島屋三井ビル Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	★地権者勉強会開始 Initiate study groups with other landowners															13.0
		msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower S	東京都・港区 Minato-ku, Tokyo	★入札参加 Take part in bidding															10.0
		日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Building	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo	★準備組合設立 Establish preparation union															7.0
	商業 Retail	ららぽーとみなとアクルス LaLaport NAGOYA minato AQUUS	愛知県・名古屋市 Nagoya, Aichi	★入札参加 Take part in bidding															6.0
		ららぽーと沼津 LaLaport NUMAZU	静岡県・沼津市 Numazu, Shizuoka	★地権者協議開始 Initiate study groups with other landowners															3.5
	物流 Logistics	MFLP船橋 I MFLP Funabashi I	千葉県・船橋市 Funabashi, Chiba																2.0
海外 Overseas	オフィス Office	55ハドソンヤード 55 Hudson Yards	米国・NY New York	入札/From bidding to operator determination ★出資契約締結 Enter into investment agreement															4.0
	商業 Retail	MOP台湾台中港 MOP TAICHIUNG PORT	台湾・台中市 Taichung City, Taiwan	設計、計画推進/Promotion of design and planning ★入札参加 Take part in bidding															3.0

*事業期間は、プロジェクトの事業化を決定した時点を起点としています。
また、再開発事業においては再開発の実現に向けた地権者との合意形成（勉強会等による協議）の期間を含みます。

*The project period starts from when commercialization as a company is decided to have been made.
In the case of redevelopment projects, the project period also includes the time needed to draw up an agreement (consultations by study groups, etc.) with landowners intending to bring the redevelopment to fruition.

主な稼働物件一覧（国内）

List of Main Properties in Operation (Domestic)

オフィスビル 貸付面積 約1,894,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2022年3月末時点）

Office Total leased area owned by the Company About 1,894,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2022)

■延床面積*1 上位15物件*2（2022年3月末時点）

Total floor space*1 Top 15 properties*2 (As of March 31, 2022)

*1：建物延床面積に当社持分を乗じて算出/Calculated by multiplying the total floor space of the building by our interest

*2：当社が持分を保有する施設を対象/Facilities in which we hold an interest

名称/Name	所在/Location	延床面積(約) /Total Floor Space*	竣工/Completion	オフィス以外の用途/Main applications
東京ミッドタウン Tokyo Midtown	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≈ 282,000㎡	2007年1月 Jan. 2007	商業、ホテル、住宅 Retail, Hotel, Residence
東京ミッドタウン日比谷 Tokyo Midtown Hibiya	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 189,000㎡	2018年2月 Feb. 2018	商業 Retail
日本橋室町三井タワー Nihonbashi Muromachi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 152,000㎡	2019年3月 Mar. 2019	商業 Retail
霞が関ビルディング Kasumigaseki Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 145,000㎡	1968年4月 Apr. 1968	商業 Retail
日本橋三井タワー Nihonbashi Mitsui Tower	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 134,000㎡	2005年7月 Jul. 2005	商業、ホテル Retail, Hotel
日本橋一丁目三井ビルディング Nihonbashi 1-Chome Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 93,000㎡	2004年1月 Jun. 2004	商業 Retail
横浜三井ビルディング Yokohama Mitsui Building	神奈川県横浜市 Yokohama-shi, Kanagawa	≈ 90,000㎡	2012年2月 Feb. 2012	商業 Retail
日本橋高島屋三井ビルディング Nihonbashi Takashimaya Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≈ 84,000㎡	2018年6月 Jun. 2018	商業 Retail
グラントウキョウノースタワー GranTokyo North Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 82,000㎡	2007年10月 Oct. 2007	商業 Retail
三井住友銀行本店ビルディング Sumitomo Mitsui Banking Corporation Head Office Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 80,000㎡	2010年7月 Jul. 2010	-
msb Tamachi 田町ステーションタワーS msb Tamachi Tamachi Station Tower S	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≈ 75,000㎡	2018年5月 May 2018	商業、ホテル Retail, Hotel
Otemachi Oneタワー Otemachi One Tower	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 57,000㎡	2020年2月 Feb. 2020	商業、ホテル Retail, Hotel
日比谷U-1ビル Hibiya U-1 Building	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 51,000㎡	1984年6月 Jun. 1984	-
ゲートスクエア GATE SQUARE	千葉県柏市 Kashiwa-shi, Chiba	≈ 48,000㎡	2014年4月 Apr. 2014	商業、住宅 Retail, Residence
札幌三井JPビルディング Sapporo Mitsui JP Building	北海道札幌市 Sapporo-shi, Hokkaido	≈ 48,000㎡	2014年8月 Aug. 2014	商業 Retail

主な稼働物件一覧（国内）

List of Main Properties in Operation (Domestic)

商業施設

Retail

貸付面積 約1,758,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2022年3月末時点）

Total leased area owned by the Company About 1,758,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2022)

■リージョナル型施設 店舗面積上位10物件（2022年3月末時点）/Top 10 regional facilities by shop area (As of March 31, 2022)

名称 Name		所在 Location		店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） No. of shops	開業年月 Opening date		店舗売上 （10億円単位、2021年度） Store sales, Billions of yen, FY2021
ららぽーとTOKYO-BAY	Lalaport TOKYO-BAY	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≒ 102,000㎡	≒ 460	1981年4月	Apr. 1981	67
ららぽーと横浜	LaLaport YOKOHAMA	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 93,000㎡	≒ 280	2007年3月	Mar. 2007	39
ららぽーとEXPOCITY	LaLaport EXPOCITY	大阪府吹田市	Suita-shi, Osaka	≒ 88,000㎡	≒ 310	2015年11月	Nov. 2015	40
ららぽーと富士見	LaLaport FUJIMI	埼玉県富士見市	Fujimi-shi, Saitama	≒ 80,000㎡	≒ 290	2015年4月	Apr. 2015	45
ラゾーナ川崎プラザ	LAZONA Kawasaki plaza	神奈川県川崎市	Kawasaki-shi, Kanagawa	≒ 79,000㎡	≒ 330	2006年9月	Sep. 2006	78
ららぽーと豊洲	LaLaport TOYOSU	東京都江東区	Koto-ku, Tokyo	≒ 67,000㎡	≒ 210	2006年10月	Oct. 2006	36
ららぽーと沼津	LaLaport Numazu	静岡県沼津市	Numazu-shi, Shizuoka	≒ 64,000㎡	≒ 210	2019年10月	Oct. 2019	27
ららぽーと愛知東郷	LaLaport AICHI TOGO	愛知県愛知郡	Aichi-gun, Aichi	≒ 63,000㎡	≒ 200	2020年9月	Sep. 2020	24
ららぽーと湘南平塚	LaLaport SHONANHIRATSUKA	神奈川県平塚市	Hiratsuka-shi, Kanagawa	≒ 60,000㎡	≒ 250	2016年10月	Oct. 2016	30
ららぽーと名古屋みなとアクルス	LaLaport NAGOYAminato AQUUS	愛知県名古屋	Nagoya-shi, Aichi	≒ 60,000㎡	≒ 210	2018年9月	Sep. 2018	22

■アウトレット型施設 店舗面積上位10物件（2022年3月末時点）/Top 10 Outlet-type Facilities by shop area (As of March 31, 2022)

名称 Name		所在 Location		店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） No. of shops	開業年月 Opening date		店舗売上 （10億円単位、2021年度） Store sales, Billions of yen, FY2021
M O P 木更津	MOP KISARAZU	千葉県木更津市	Kisarazu-shi, Chiba	≒ 46,000㎡	≒ 310	2012年4月	Apr. 2012	54
M O P ジャズドリーム長島	MOP JAZZ DREAM NAGASHIMA	三重県桑名市	Kuwana-shi, Mie	≒ 46,000㎡	≒ 300	2002年3月	Mar. 2002	50
M O P 滋賀竜王	MOP SHIGA RYUO	滋賀県蒲生郡	Gamo-gun, Shiga	≒ 37,000㎡	≒ 240	2010年7月	Jul. 2010	27
M O P 札幌北広島	MOP SAPPOROKITAHIROSHIMA	北海道北広島市	Kitahiroshima-shi,Hokkaido	≒ 30,000㎡	≒ 180	2010年4月	Apr. 2010	18
M O P 横浜ベイサイド	MOP YOKOHAMA BAYSIDE	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≒ 27,000㎡	≒ 170	1998年9月	Sep. 1998	21
M O P 幕張	MOP MAKUHARI	千葉県千葉市	Chiba-shi, Chiba	≒ 23,000㎡	≒ 140	2000年10月	Oct. 2000	16
M O P マリンピア神戸	MOP MARINEPIA KOBE	兵庫県神戸市	Kobe-shi, Hyogo	≒ 23,000㎡	≒ 140	1999年10月	Oct. 1999	11
M O P 多摩南大沢	MOP TAMA MINAMIOSAWA	東京都八王子市	Hachioji-shi, Tokyo	≒ 21,000㎡	≒ 120	2000年9月	Sep. 2000	15
M O P 仙台港	MOP SENDAI PORT	宮城県仙台市	Sendai-shi, Miyagi	≒ 20,000㎡	≒ 120	2008年9月	Sep. 2008	9
M O P 倉敷	MOP KURASHIKI	岡山県倉敷市	Kurashiki-shi, Okayama	≒ 20,000㎡	≒ 120	2011年12月	Dec. 2011	9

*MOP = 三井アウトレットパーク/MITSUI OUTLET PARK

主な稼働物件一覧（国内）

List of Main Properties in Operation (Domestic)

物流施設

Logistics

稼働施設 延床面積 約1,400,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2022年3月末時点）

Operating Facilities Total Floor Space ≈ 1,400,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2022)

■ 延床面積上位10物件*1（2022年3月末時点）/Total floor space Top 10 properties*1 (As of March 31, 2022)

*1：当社が持分を保有する施設を対象/Facilities in which we hold an interest

名称/Name		所在/Location		延床面積(約) /Total Floor Space	竣工/Completion		テナント構成/Tenant Composition	
MFLP船橋Ⅰ	MFLP FunabashiⅠ	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≈ 198,000㎡	2016年10月	Oct. 2016	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP船橋Ⅱ	MFLP FunabashiⅡ	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≈ 229,000㎡	2019年10月	Oct. 2019	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP船橋Ⅲ	MFLP FunabashiⅢ	千葉県船橋市	Funabashi-shi, Chiba	≈ 271,000㎡	2021年6月	Jun. 2021	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP市川塩浜Ⅱ	MFLP Ichikawa ShiohamaⅡ	千葉県市川市	Ichikawa-shi, Chiba	≈ 184,000㎡	2022年3月	Mar. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP日野	MFLP Hino	東京都日野市	Hino-shi, Tokyo	≈ 213,000㎡	2015年10月	Oct. 2015	マルチテナント	Multi-tenant
MFIP羽田	MFIP Haneda	東京都大田区	Ota-ku, Tokyo	≈ 81,000㎡	2019年6月	Jun. 2019	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP大阪交野	MFLP Osaka Katano	大阪府交野市	Katano-shi, Osaka	≈ 73,000㎡	2021年9月	Sep. 2021	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP立川立飛	MFLP Tachikawa Tachihi	東京都立川市	Tachikawa-shi, Tokyo	≈ 70,000㎡	2020年6月	Jun. 2020	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP横浜港北	MFLP Yokohama kohoku	神奈川県横浜市	Yokohama-shi, Kanagawa	≈ 50,000㎡	2019年11月	Nov. 2019	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP鳥栖	MFLP Tosu	佐賀県鳥栖市	Tosu-shi, Saga	≈ 33,000㎡	2021年3月	Mar. 2021	マルチテナント	Multi-tenant

ホテル・リゾート施設

Hotel and Resort

稼働施設室数 約13,000室（連結、2022年3月末時点）

Number of rooms in operation ≈ 13,000 (Consolidated, as of March 31, 2022)

■ 宿泊主体型ホテル施設 室数上位10物件（2022年3月末時点）/Top 10 Lodging-oriented Hotels by rooms (As of March 31, 2022)

名称/Name ^{*2}		所在/Location		室数（約）/Rooms	開業/Opening Date		スキーム/Scheme	
東京ドームホテル	Tokyo Dome Hotel	東京都文京区	Bunkyo-ku, Tokyo	≈ 1000	2000年6月	Jun. 2000	土地・建物保有	Land and buildings owned
MGHプラナ東京ベイ	MGH PRANA Tokyo Bay	千葉県浦安市	Urayasu-shi, Chiba	≈ 550	2007年6月	Jun. 2007	建物賃借	Rent Building
MGH汐留イタリア街	MGH Shiodome Italia-gai	東京都港区	Minato-ku, Tokyo	≈ 370	2007年4月	Apr. 2007	建物賃借	Rent Building
MGH五反田	MGH Gotanda	東京都品川区	Shinagawa-ku, Tokyo	≈ 370	2018年6月	Jun. 2018	借地・建物保有	Leased land and own building
MGH神宮外苑の杜プレミア	MGH Jingugaien Tokyo Premier	東京都新宿区	Shinjuku-ku, Tokyo	≈ 360	2019年11月	Nov. 2019	借地・建物保有	Leased land and own building
MGH銀座プレミア	MGH Ginza Premier	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≈ 360	2005年11月	Nov. 2005	土地・建物保有	Land and buildings owned
MGH岡山	MGH Okayama	岡山県岡山市	Okayama-shi, Okayama	≈ 350	2000年7月	Jul. 2000	土地・建物保有	Land and buildings owned
MGH京都四条	MGH Kyoto Shijo	京都府京都市	Kyoto-shi, Kyoto	≈ 340	1997年10月	Oct. 1997	建物賃借	Rent Building
MGH銀座五丁目	MGH Ginza-gochome	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≈ 330	2019年9月	Sep. 2019	土地・建物保有	Land and buildings owned
ミレニアムMGH東京	Millennium MGH Tokyo	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≈ 320	2014年12月	Dec. 2014	建物賃借	Rent Building

*2：MGH=三井ガーデンホテル/Mitsui Garden Hotel

■ 主なリゾート・ラグジュアリー施設（2022年3月末時点）/Main Operating Resort and Luxualy Facilities (As of March 31, 2022)

名称/Name		所在/Location		室数（約）/Rooms	開業/Opening Date		スキーム/Scheme	
ハレクラニ沖縄	Halekulani Okinawa	沖縄県国頭郡	Kunikami-gun, Okinawa	≈ 360	2019年7月	Jul. 2019	土地・建物保有	Land and buildings owned
HOTEL THE MITSUI KYOTO		京都府京都市	Kyoto-shi, Kyoto	≈ 160	2020年11月	Nov. 2020	土地・建物保有	Land and buildings owned
フォーシーズンズホテル東京大手町	FOUR SEASONS HOTEL TOKYO OTEMACHI	東京都千代田区	Chiyoda-ku, Tokyo	≈ 190	2020年7月	Jul. 2020	土地・建物保有	Land and buildings owned

主な稼働物件一覧（海外）

List of Main Properties in Operation (Overseas)

■欧米（2022年3月末時点）/Europe and North America (As of March 31, 2022)

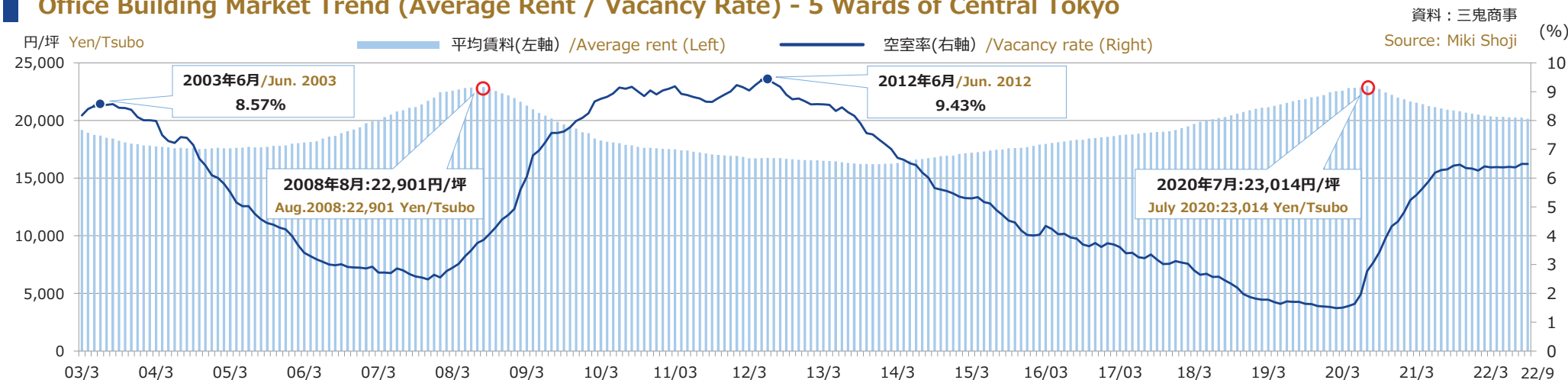
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	貸付可能面積（約）または戸数 Total Floor Space for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office	55 HUDSON YARDS	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 AVENUE OF THE AMERICAS	New York, US	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	WATERFRONT CORPORATE CENTER Ⅲ	Hoboken, US	≒ 54,000㎡	2015年 /2015
	HOMER BUILDING	Washington D.C., US	≒ 46,000㎡	1913年 /1913
	1200 17TH STREET	Washington D.C., US	≒ 22,000㎡	2014年 /2014
	270 BRANAN	San Francisco, US	≒ 20,000㎡	2016年 /2016
	5 HANOVER SQUARE	London, UK	≒ 8,000㎡	2012年 /2012
	1 ANGEL COURT	London, UK	≒ 45,000㎡	2017年 /2017
	TELEVISION CENTER	London, UK	≒ 55,000㎡	2017年 /2017
賃貸住宅 Rental Housing	525 West 52nd	New York, US	≒ 390 戸 /Units	2017年 /2017
	J-SOL (4000 North Fairfax Drive)	Arlington, US	≒ 330 戸 /Units	2020年 /2020
	The Landing (22 Texas)	San Francisco, US	≒ 260 戸 /Units	2019年 /2019
	Maizon Bethesda	Maryland, US	≒ 230 戸 /Units	2021年 /2021

■アジア（2021年3月末時点）/Asia (As of March 31, 2022)

アセット Asset	名称 Name	所在 Location	店舗面積（約） Shop Area	店舗数（約） Shops	開業 Opening Year
商業 Retail	三井アウトレットパーク 台中港 MITSUI OUTLET PARK TAICHUNG PORT	台湾 Taiwan	≒ 43,000㎡	≒ 220	2018年 /2018
	三井アウトレットパーク 台湾林口 MITSUI OUTLET PARK LINKOU	台湾 Taiwan	≒ 45,000㎡	≒ 220	2016年 /2016
	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 MITSUI OUTLET PARK KLIA SEPANG	マレーシア Malaysia	≒ 34,000㎡	≒ 200	2015年 /2015
	ららぽーと上海金橋 LaLaport Shanghai Jinqiao	中国 China	≒ 55,000㎡	≒ 180	2021年 /2021
	ららステーション上海蓮花路 LaLa Station SHANGHAI LIANHUA ROAD	中国 China	≒ 16,500㎡	≒ 90	2021年 /2021

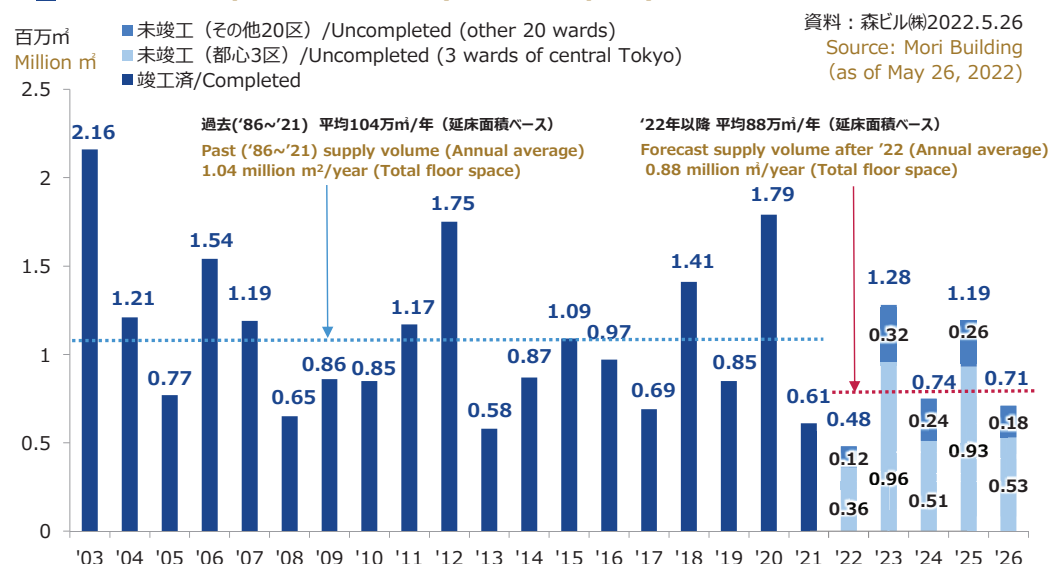
都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

Office Building Market Trend (Average Rent / Vacancy Rate) - 5 Wards of Central Tokyo



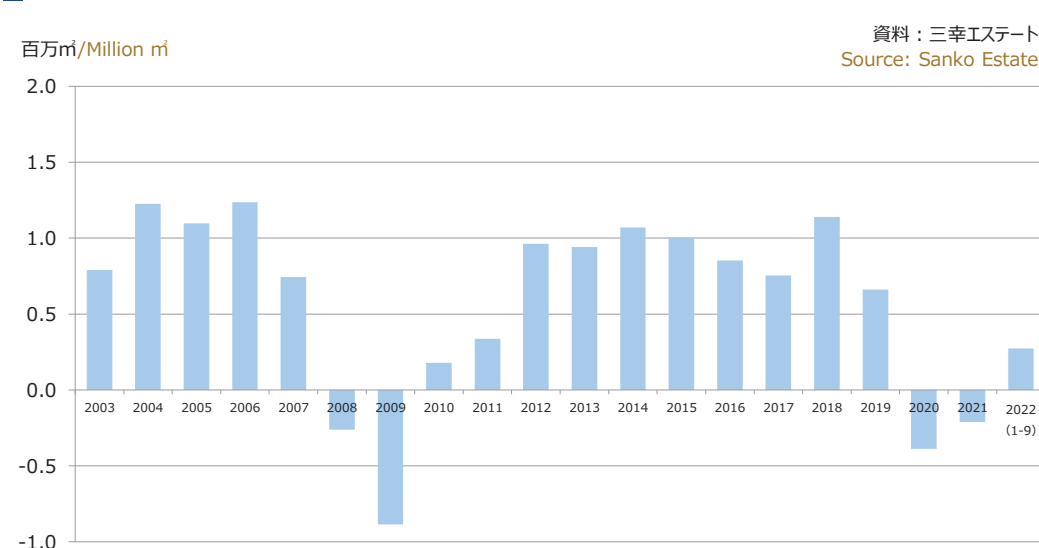
オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

Trend of Supply Volume of Large-Scale Office Buildings within Tokyo's 23 Wards (Calendar year)



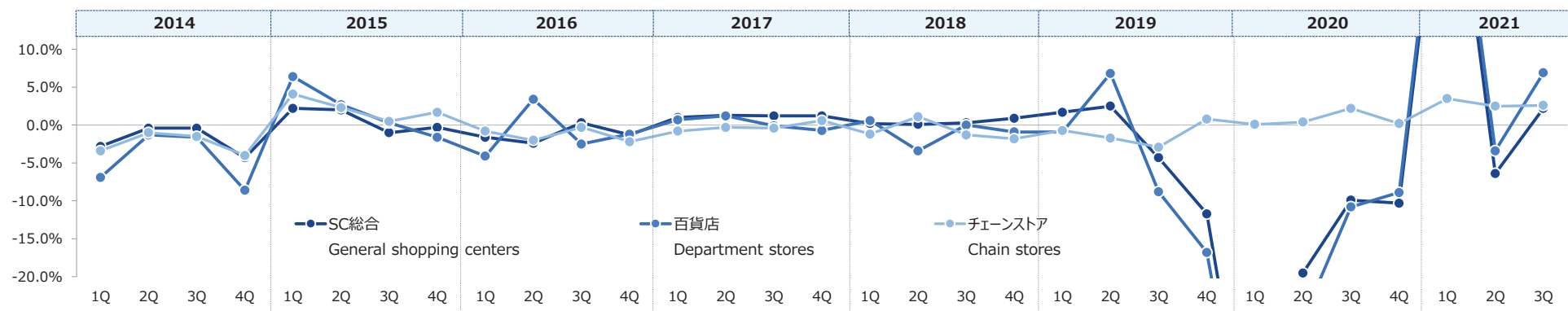
都心5区のネットアブソープション（暦年）

Net Absorption Trend (5 wards of Central Tokyo, Calendar year)



業態別の売上高前年対比

Year-on-Year Change in Sales by Category



(注) <SC総合> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <百貨店> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

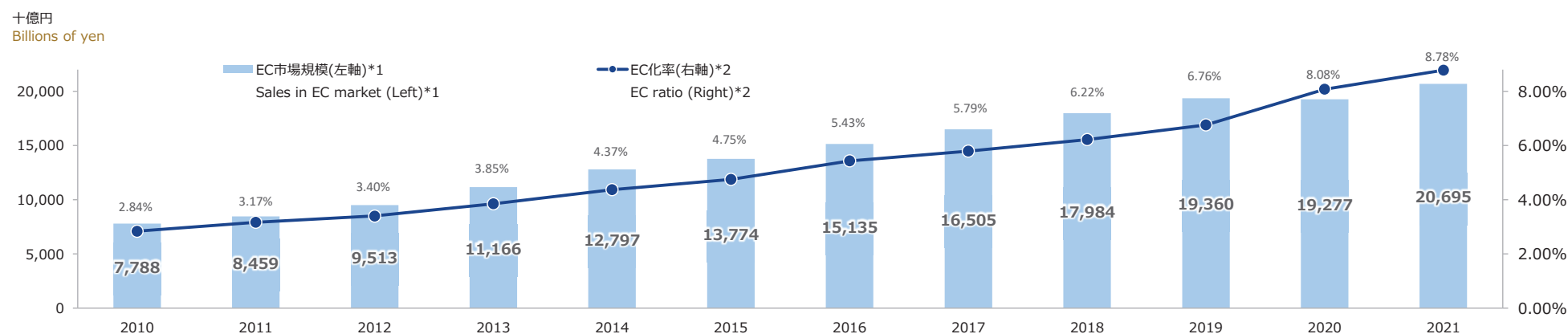
Note: <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

資料：百貨店協会、日本ショッピングセンター協会、チェーンストア協会

Source: Japan Department Stores Association, Japan Council of Shopping Centers, Japan Chain Stores Association

日本のEC市場規模の推移 (BtoC) (暦年)

EC Market in Japan (BtoC) (Calendar year)



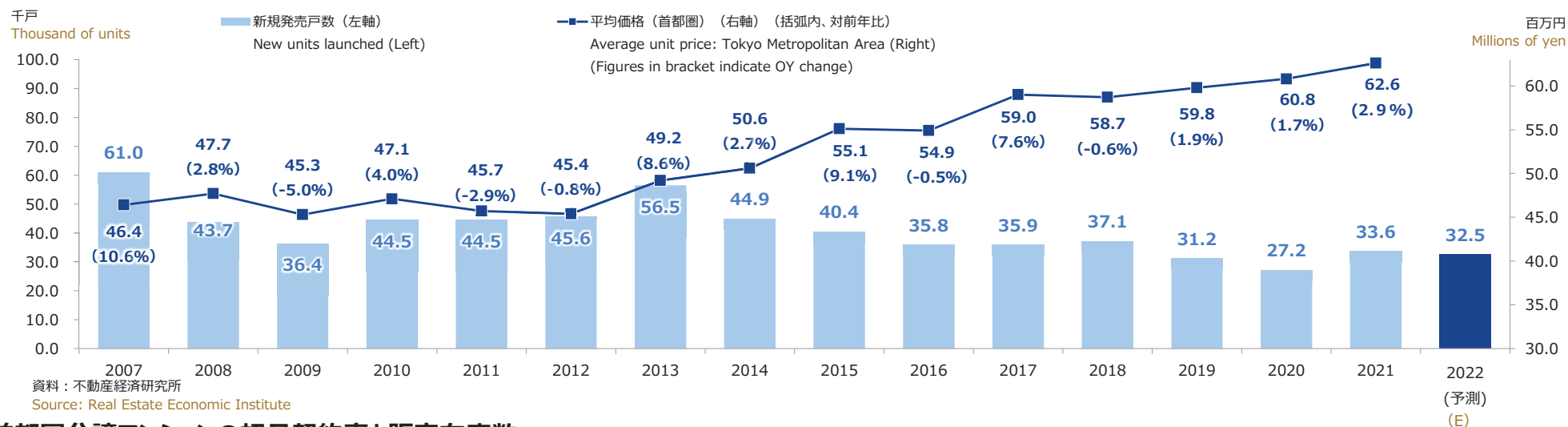
資料：経済産業省
Source: METI

*1 : EC市場規模には物販系分野、サービス系分野、デジタル系分野を含む
*2 : EC化率データの対象は物販系分野のみ

*1 Scope of e-commerce market includes online ordering, services and digital
*2 Data on shift to e-commerce is for online ordering only

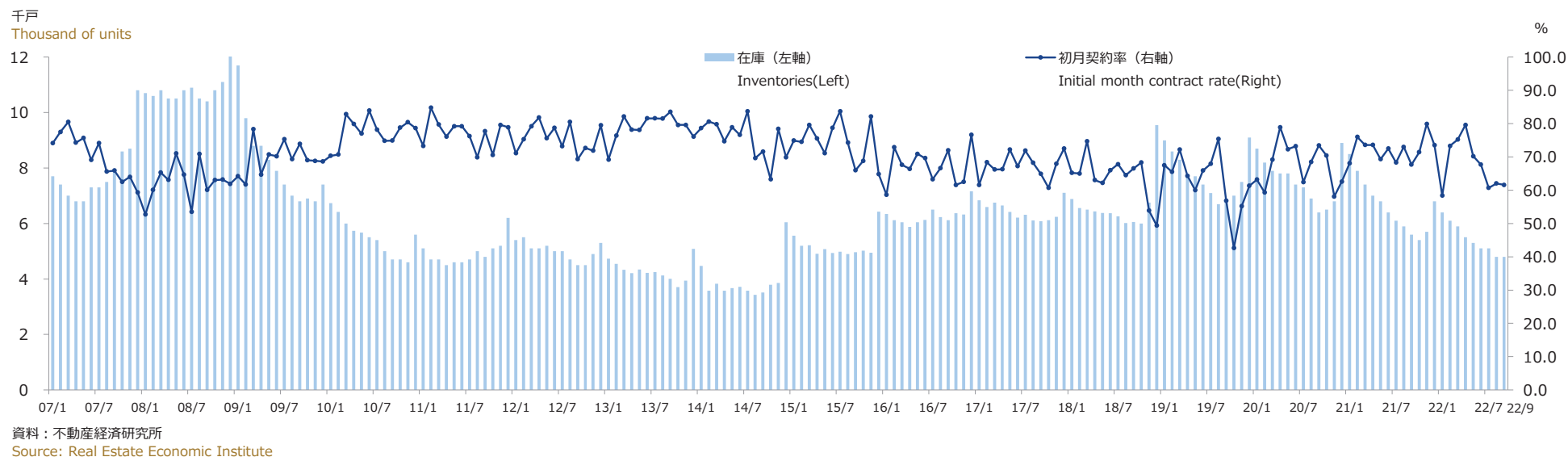
首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

Metropolitan Tokyo Condominium Market: New Units Launched and Average Price per Unit (Calendar year)



首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

Condominium Market in the Tokyo Metropolitan Area : Initial Month Contract & Unsold Inventory

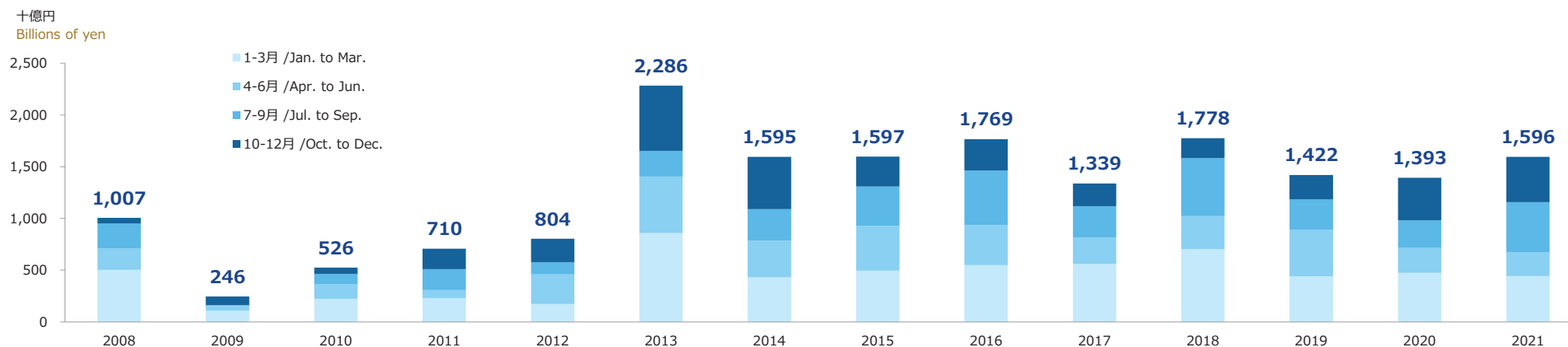


マーケット動向：不動産売買

Market Trends : Real Property Sales

J-REITの資産取得価格（暦年）

Acquisition of Assets by J-REITs (Calendar year)

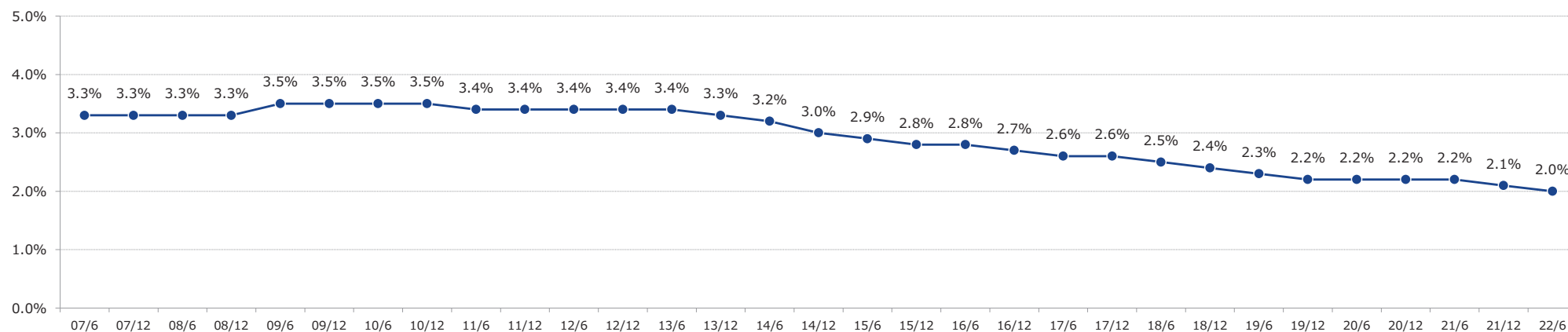


資料：不動産証券化協会

Source: The Association for Real Estate Securitization

プライムエリアオフィス利回りのベンチマーク

Yield Benchmark for Offices in Prime Locations



資料：日本不動産研究所

Source: Survey by Japan Real Estate Institute

プライムエリアオフィス：千代田区丸の内・大手町、中央区日本橋地区における築5年程度、延床面積20,000坪以上、基準階面積500坪以上

利回りベンチマーク（NCFベース）：日本不動産研究所が還元利回りの査定においてベースとする各用途・各地域ごとの利回りを指す

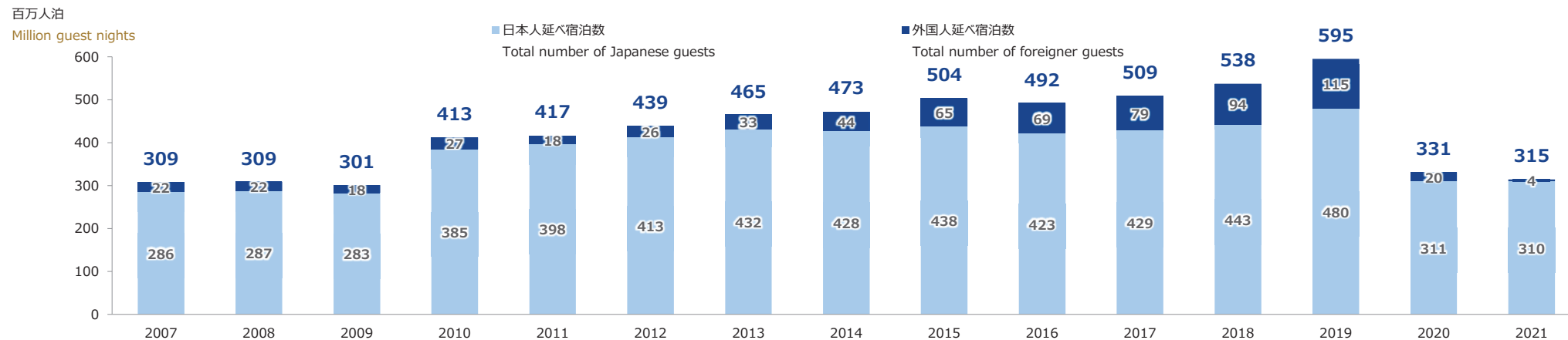
Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 m² or more and 1,600 m² or more, respectively.
Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of capitalization rates by the Japan Real Estate Institute.

マーケット動向：ホテル・リゾート

Market Trends : Hotels and Resorts

外国人・日本人延べ宿泊数の推移（暦年）

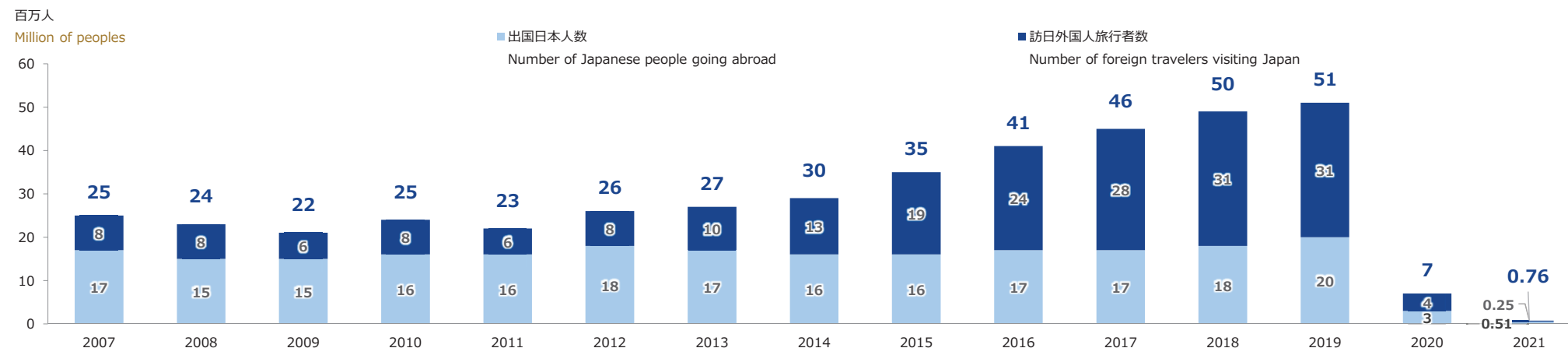
Total number of foreign and Japanese guests (Calendar year)



資料：観光庁
Source: Japan Tourism Agency

訪日外国人旅行者数・出国日本人数の推移（暦年）

Consumption Trends of International Visitors to Japan (Calendar year)



資料：日本政府観光局
Source: Japan National Tourism Organization