

2025年3月期第3四半期決算の連結業績/Consolidated Financial Results for 3Q, FY2024

(1) 連結経営成績(累計)/Consolidated Result of Operations (year-to-date) (%表示は対前期増減率/% figures denote year-on-year change)

	営業収益 Revenue from Operations		営業利益 Operating Income		事業利益 Business Income		経常利益 Ordinary Income		親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit Attributable to Owners of 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	%	百万円/Millions of Yen	%
3Q, FY2024	1,676,799	-1.3	220,600	-10.1	225,286	-11.8	172,946	-13.4	144,022	-13.5
3Q, FY2023	1,699,015	4.5	245,294	15.0	255,361	-	199,759	7.3	166,457	13.1

\*包括利益/Comprehensive Income 3Q, FY2024：19,615百万円/¥19,615 million (-93.2%)；3Q, FY2023：286,461百万円/¥286,461 million (80.4%)  
\*事業利益＝営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益を含む）＋固定資産売却損益  
Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets

	1株当たり四半期純利益 Earnings per Share	潜在株式調整後1株当たり四半期純利益 Diluted net income per share
	円/Yen	円/Yen
3Q, FY2024	51.59	51.56
3Q, FY2023	59.42	59.38

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり四半期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり四半期純利益」を算定しております。

\*The Company conducted a 3-for-1 stock split of common stock on April 1, 2024. "Earnings per Share" and "Diluted net income per share" are calculated on the assumption that the stock split was conducted at the beginning of the previous fiscal year.

(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
3Q, FY2024	9,820,325	3,130,181	30.6	1,084.34
FY2023	9,489,527	3,234,656	32.8	1,109.89

(参考/Reference) 自己資本/Shareholders' Equity 3Q, FY2024：3,007,772百万円/¥ 3,007,772 million；FY2023：3,110,088百万円/¥3,110,088 million

(注) 当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「1株当たり純資産」を算定しております。

\*The Company conducted a 3-for-1 stock split of common stock on April 1, 2024. "Net Assets Per share" is calculated on the assumption that the stock split was conducted at the beginning of the previous fiscal year.

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
FY2023	円/Yen —	円/Yen 35.00	円/Yen —	円/Yen 49.00	円/Yen 84.00
FY2024	—	15.00	—		
FY2024（予想/forecast）				15.00	30.00

（注）当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2024年3月期については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。2025年3月期（予想）については、当該株式分割後の数値を記載しております。なお、株式分割を考慮しない場合の2025年3月期（予想）の年間配当金は90円となります。

\*The Company conducted a 3-for-1 stock split for its common stock on April 1, 2024, and the actual dividend amount before the stock split is shown for the fiscal years ended March 31, 2024. The annual dividend for the fiscal year ending March 31, 2025 (forecast) without the stock split is 90 yen per share.

2025年3月期の連結業績予想/Forecast for the Year Ending March 31, 2025

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

	営業収益		営業利益		事業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり当期純利益
	Revenue from Operations		Operating Income		Business Income		Ordinary Income		Profit Attributable to Owners of Parent		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	%	百万円/Millions of Yen	%	円/Yen
通期/Full year	2,600,000	9.1	360,000	6.0	390,000	12.7	280,000	4.5	240,000	6.8	85.97

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)	3Q, FY2024	2,782,189,711	FY2023	2,810,633,721
期末自己株式数 Number of treasury stock at term-end	3Q, FY2024	8,366,332	FY2023	8,481,600
期中平均株式数 Average number of shares during the period	3Q, FY2024	2,791,809,218	3Q, FY2023	2,801,320,059

（注）当社は、2024年4月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数（普通株式）を算定しております。

\*The Company conducted a 3-for-1 stock split of common shares on April 1, 2024. The number of outstanding shares (common stock) was calculated on the assumption that the stock split was conducted at the beginning of the previous fiscal year.

2025年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2024 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

	3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change	増減率/Change Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,676,799	1,699,015	-22,215	-1.3%
賃貸 Leasing	642,654	606,195	+36,458	
分譲 Property Sales	305,054	403,953	-98,898	
マネジメント Management	355,549	336,952	+18,597	
施設営業 Facility Operations	169,116	144,430	+24,686	
その他 Other	204,423	207,483	-3,059	
事業利益*1 Business Income*1	225,286	255,361	-30,074	-11.8%
営業利益 Operating Income	220,600	245,294	-24,693	-10.1%
持分法投資損益*2 Equity in earnings/losses of affiliates*2	4,717	5,887	-1,169	
固定資産売却損益 Gain/loss on sales of fixed assets	-32	4,180	-4,212	
(セグメント別 事業利益) Business Income by Segment				
賃貸 Leasing	131,551	131,548	+2	
分譲 Property Sales	51,501	93,130	-41,629	
マネジメント Management	51,031	45,874	+5,156	
施設営業 Facility Operations	31,821	21,163	+10,657	
その他 Other	4,636	4,081	+555	
全社費用・消去 Corporate Expense and Elimination	-45,254	-40,437	-4,817	
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	-47,654	-45,534	-2,120	
持分法投資損益 Equity in earnings/losses of affiliates	5,001	6,006	-1,004	
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	-59,894	-53,521	-6,373	
その他 Other, in Net	7,238	1,980	+5,257	
経常利益 Ordinary Income	172,946	199,759	-26,813	-13.4%
特別損益 Extraordinary Income/Loss	47,172	58,502	-11,330	
特別利益 Extraordinary Income	49,995	58,502	-8,507	
特別損失 Extraordinary Loss	-2,823	-	-2,823	
税金等調整前四半期純利益 Income before Income Taxes	220,118	258,262	-38,144	
法人税等 Income Taxes	-78,100	-87,564	+9,464	
四半期純利益 Profit	142,018	170,698	-28,679	
非支配株主に帰属する四半期純損益 Profit Attributable to Non-Controlling Interests	2,004	-4,240	+6,245	
親会社株主に帰属する四半期純利益 Profit Attributable to Owners of Parent	144,022	166,457	-22,434	-13.5%

\* 収益は外部顧客からの売上高 \* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示 \* Periods are presented on a cumulative basis.

特別損益  
Extraordinary Income/Loss

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

投資有価証券売却益 Gain on Sales of Investment Securities	49,995
合計 Total	49,995

[特別損失/Extraordinary Loss]

減損損失 Impairment Loss	-2,823
合計 Total	-2,823

公表（進捗率）  
Progress Rate

単位：百万円/Unit : Millions of yen

	3Q, FY2024	通期予想 2025年2月7日公表 Full-Year Forecast Feb 7, 2025	進捗率 Progress Rate
営業収益 Revenue from Operations	1,676,799	2,600,000	64.5%
営業利益 Operating Income	220,600	360,000	61.3%
事業利益 Business Income	225,286	390,000	57.8%
経常利益 Ordinary Income	172,946	280,000	61.8%
親会社株主に帰属する 四半期純利益 Profit attributable to owners of parent	144,022	240,000	60.0%

\*1 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益（不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む）＋固定資産売却損益  
\*2 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む  
\*1 Operating income + Equity in earnings/losses of affiliates (including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales)+Gain/loss on sales of fixed assets  
\*2 including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales

連結包括利益計算書

Consolidated Statements of Comprehensive Income

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		3Q, FY2024	3Q, FY2023
四半期純利益 Profit		142,018	170,698
その他の包括利益 Other Comprehensive Income		-122,402	115,762
	その他有価証券評価差額金 Valuation Difference on Available-For-Sale Securities	-126,432	48,144
	繰延ヘッジ損益 Deferred Gains or Losses on Hedges	-2,930	-369
	為替換算調整勘定 Foreign Currency Translation Adjustment	10,480	29,980
	退職給付に係る調整額 Remeasurements of Defined Benefit Plans, Net of Tax	-5,608	-2,603
	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	2,088	40,610
四半期包括利益 Comprehensive Income		19,615	286,461
(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)		(22,249)	(281,002)
(うち非支配株主に係る四半期包括利益) (Comprehensive Income Attributable to Non-Controlling Interests)		(-2,633)	(5,458)

(参考) 単体・営業損益

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

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	賃貸事業 Leasing	548,442	525,313	+23,128
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	10,634	24,191	-13,557
	その他 Other	39,713	27,092	+12,620
	合計 Total	598,789	576,597	+22,191
粗利益率 Gross Profit Margin	賃貸事業 Leasing	19.2%	18.1%	+1.1pt
	分譲事業（業務施設等） Property Sales	17.3%	35.2%	-17.9pt
	その他 Other	47.4%	30.9%	+16.5pt
営業利益 Operating Income		85,033	73,878	+11,154

\* 収益は外部顧客からの売上高      \* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示            \* Periods are presented on a cumulative basis.

賃貸/Leasing

前期の物件売却影響等があった一方で、既存オフィスの賃貸収益や既存商業施設の売上の伸長により、セグメント全体では364億円の増収、微増益。なお、当第3四半期末における当社の首都圏オフィス空室率は2.5%。  
Overall revenue from operations increased by ¥36.4 billion and business income increased slightly mainly due to the growth in leasing revenue from existing office buildings and sales at existing retail facilities, despite the effects of property sales in the previous fiscal year. As of December 31, 2024, office vacancy rate (on a non-consolidated basis) in the Tokyo metropolitan area was 2.5%.

当第3四半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）】

- ・パークウェルステイト幕張ベイパーク
- ・パークウェルステイト西麻布
- ・パークウェルステイト湘南藤沢SST

【通期稼働（前期稼働物件）】

- ・ららぽーと門真・三井アウトレットパーク 大阪門真
- ・ららテラスTOKYO-BAY
- ・ららテラスHARUMI FLAG
- ・ららぽーと台中（台湾台中市）

【Newly operating (properties operating from FY2024)】

- ・PARK WELLSTATE MAKUHARI BAY PARK
- ・PARK WELLSTATE NISHIAZABU
- ・PARK WELLSTATE SHONAN FUJISAWA SST
- 【Properties operating throughout the year (properties operating from FY2023) 】
- ・LaLaport KADOMA, MITSUI OUTLET PARK OSAKA KADOMA
- ・LaLa Terrace TOKYO-BAY
- ・LaLa Terrace HARUMI FLAG
- ・LaLaport TAICHUNG

単位：百万円/Unit：Millions of yen

			3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	オフィス	Office Buildings	347,370	331,601	+15,768
	商業施設	Retail Facilities	222,361	213,446	+8,914
	その他	Other	72,922	61,147	+11,775
	合計/Total		642,654	606,195	+36,458
事業利益 Business Income			131,551	131,548	+2

空室率推移/Vacancy Rate	12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023	3/2022
連結オフィス・商業 Consolidated Office Buildings & Retail Facilities	3.8%	3.9%	4.0%	3.8%	4.3%	3.0%
単体オフィス首都圏 Non-Consolidated Office Buildings Tokyo Metropolitan Area	2.5%	2.4%	2.5%	2.2%	3.8%	3.2%

			3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
貸付面積（千㎡） Leased Floor Space (1,000㎡)	オフィス Office Buildings	所有 Owned	2,081	2,096	-15
		転貸 Sublease	1,507	1,499	+8
	商業施設 Retail Facilities	所有 Owned	2,047	2,010	+37
		転貸 Sublease	666	670	-4
	合計 Total		6,301	6,275	+26

【参考】単体・賃貸総括表 /Breakdown of Leasing Operations (Non-consolidated)

オフィス/Office Buildings		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
		3Q, FY2024	3Q, FY2023	3Q, FY2024	3Q, FY2023	3Q, FY2024	3Q, FY2023
棟数	Number of Buildings	114	118	92	95	22	23
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,812	2,831	2,534	2,549	278	282
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	257,550	253,375	239,415	235,365	18,134	18,009
空室率	Vacancy Rate	2.6%	3.2%	2.5%	3.1%	3.6%	3.7%

商業施設/Retail Facilities		総計/Total		首都圏/Tokyo Metropolitan Area		地方/Regions	
		3Q, FY2024	3Q, FY2023	3Q, FY2024	3Q, FY2023	3Q, FY2024	3Q, FY2023
棟数	Number of Buildings	99	96	70	69	29	27
貸付面積（千㎡）	Leased Floor Space (1,000㎡)	2,378	2,347	1,452	1,449	927	898
賃貸収益	Leasing Revenue (¥ millions)	202,215	195,195	130,594	125,112	71,621	70,082
空室率	Vacancy Rate	1.6%	1.3%	1.3%	1.0%	2.0%	1.7%

\* 収益は外部顧客からの売上高      \* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示              \* Periods are presented on a cumulative basis.

2025年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2024 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、当第3四半期（累計）の計上戸数および利益率が前年同期を上回り、増収増益。一方、投資家向け・海外住宅分譲等においては売上・利益の計上が第4四半期に集中していること等により減収減益。セグメント全体では988億円の減収、416億円の減益。

なお、国内の新築マンション分譲の当期計上予定戸数3,650戸に対する契約進捗率は100%を達成済み。

Revenue and income from “Property Sales to Individuals (Domestic)” category increased mainly due to the number of units sold and the profit margin exceeded the corresponding period of the previous fiscal year. Meanwhile, revenue and income from “Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.” category decreased due to a variety of factors, including the fact that property sales are expected in 4Q of the fiscal year. Overall, the segment revenue from operations and business income decreased by ¥98.8 billion and ¥41.6 billion, respectively. Furthermore, all of the 3,650 new condominium units in Japan expected to be sold during the fiscal year ending March 31, 2025 are contracted for sales.

当第3四半期における主要な計上物件  
Major Projects during the Period

【国内住宅分譲】

・パークタワー勝どきサウス

・パークタワー勝どきミッド

・パークホームズ文京本駒込

・大宮SKY&SQUARE

・パークコート神宮北参道 ザタワー

【海外住宅分譲】

・Cortland（米国ニューヨーク市）

・200 Amsterdam（米国ニューヨーク市）

【投資家向け分譲】

・MFIP多摩

・パークアクシス千川

・パークアクシス板橋本町

【Property Sales to Individuals (Domestic)】

・PARK TOWER KACHIDOKI SOUTH

・PARK TOWER KACHIDOKI MID

・PARK HOMES BUNKYOHOONKOMAGOME

・OMIYA SKY&SQUARE

・PARK COURT JINGUKITASANDO THE TOWER

【Property Sales to Individuals (Overseas)】

・Cortland (New York City U.S.A)

・200 Amsterdam (New York City U.S.A)

【Property Sales to Investors】

・MFIP TAMA

・PARK AXIS SENKAWA

・PARK AXIS ITABASHI HONCHO

		単位：百万円/Unit：Millions of yen		
		3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	221,787	207,478	+14,309
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	83,267	196,475	-113,208
	合計/Total	305,054	403,953	-98,898
営業利益 Operating Income	国内住宅分譲 Property Sales to Individuals (Domestic)	43,776	36,899	+6,877
	投資家向け・海外住宅分譲等 Property Sales to Investors and Individuals (Overseas), etc.	5,586	49,196	-43,610
	合計/Total	49,363	86,096	-36,733
	持分法投資損益* Equity in earnings/losses of affiliates *	2,170	2,854	-684
	固定資産売却損益 Gain/loss on sales of fixed assets	-32	4,180	-4,212
事業利益 Business Income		51,501	93,130	-41,629

\* 不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む  
\* including Gain/loss on sales of shares of subsidiaries and affiliates for the purpose of real estate sales.

	中高層分譲 Condominium Sales	営業収益	Revenue from Operations	200,808	185,367	+15,441
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,150	1,925	+225
		戸当たり単価（万円）	Unit Price( ¥ 10 thousand)	9,340	9,629	-289
	戸建分譲 Detached Housing Sales	営業収益	Revenue from Operations	20,978	22,110	-1,132
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	250	273	-23
		戸当たり単価（万円）	Unit Price( ¥ 10 thousand)	8,391	8,099	+292
国内住宅分譲合計 Total Property Sales to Individuals (Domestic)		営業収益	Revenue from Operations	221,787	207,478	+14,309
		戸数（戸）	Number of Units (Units)	2,400	2,198	+202
		戸当たり単価（万円）	Unit Price( ¥ 10 thousand)	9,241	9,439	-198

国内住宅分譲完成在庫推移/Inventories of Property Sales to Individuals (Domestic)		(戸/Units)					
		12/2024	9/2024	6/2024	3/2024	3/2023	3/2022
	中高層分譲 Condominiums	9	11	53	24	55	82
	戸建分譲 Detached Housing	25	16	19	22	0	7
合計 Total		34	27	72	46	55	89

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	4,425	2,575	7,000	2,150	4,850	2,571
	戸建分譲 Detached Housing	59	297	356	250	106	312
合計 Total		4,484	2,872	7,356	2,400	4,956	2,883

\* 収益は外部顧客からの売上高  
\* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示  
\* Periods are presented on a cumulative basis.



マネジメント/Management	
<p>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の一方で、システム関係費用の増加等により増収減益。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185億円の増収、51億円の増益。</p> <p>In the “Property Management” category, revenue from operations increased due to the improvement in occupancy rates in the “Repark” (car park leasing) business comparing to the the corresponding period of the previous fiscal year. In contrast, business income decreased due to a variety of factors, including the increase in system-related expenses. Revenue and business income in the “Brokerage, Asset Management,etc.” category increased due to factors such as growth in the transactions unit prices in the “Rehouse” (brokerage for individuals) business. Overall, the segment revenue from operations and the business income increased by ¥18.5 billion and ¥5.1 billion, respectively.</p>	

		単位：百万円/Unit:Millions of yen		
		3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	プロパティマネジメント Property Management	268,337	257,127	+11,209
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	87,212	79,824	+7,388
	合計/Total	355,549	336,952	+18,597
営業利益 Operating Income	プロパティマネジメント Property Management	28,776	28,982	-205
	仲介・アセットマネジメント等 Brokerage, Asset Management, etc.	22,254	16,891	+5,362
	合計/Total	51,031	45,874	+5,156
事業利益 Business Income		51,031	45,874	+5,156

	3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
リパーク（貸し駐車場）台数 Repark (Car Park Leasing) - Total Managed Units (Units)	248,829	248,179	+650
仲介件数* Number of Brokerages*(Units)	28,353	28,395	-42
販売受託件数 Consignment Sales (Units)	701	383	+318

\*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：28,412件（前年同期比-48件）

\*Brokerages refers to brokerages from outside customers  
（Reference） Brokerages for Mitsui Fudosan Realty Group before elimination of unrealized gains and losses: 28,412(-48 Y on Y)

\* 収益は外部顧客からの売上高      \* Revenue is revenue from outside customers.

\* 期間は全て累計で表示      \* Periods are presented on a cumulative basis.

施設営業/Facility Operations

ホテル・リゾートのADRが大幅に上昇したことや、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246億円の増収、106億円の増益。

The “Facility Operations” segment revenue from operations and business income increased by ¥24.6 billion and ¥10.6 billion, respectively, mainly due to the substantial improvement in ADR in the “Hotels & Resorts” business and the increase in the number of operating days and visitors at TOKYO DOME.

		単位：百万円/Unit:Millions of yen		
		3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	ホテル・リゾート Hotels & Resorts	123,325	104,744	+18,580
	スポーツ・エンターテインメント Sports & Entertainment	45,791	39,686	+6,105
	合計/Total	169,116	144,430	+24,686
事業利益 Business Income		31,821	21,163	+10,657

		3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
国内宿泊主体型ホテル 稼働率 Lodging-focused domestic hotels Occupancy Rates		83%	83%	-0pt

\* 収益は外部顧客からの売上高

\* 期間は全て累計で表示

\* Revenue is revenue from outside customers.

\* Periods are presented on a cumulative basis.



その他/Other

単位：百万円/Unit:Millions of yen

			3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
営業収益 Revenue from Operations	新築請負・リフォーム等	New construction under Consignment & Reform	173,742	179,158	-5,416
	その他	Other	30,681	28,324	+2,356
	合計/Total		204,423	207,483	-3,059
事業利益 Business Income			4,636	4,081	+555

	3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
新築請負受注工事高 Revenue from New Construction under Consignment Orders Received	101,349	97,828	+3,521

\* 収益は外部顧客からの売上高      \* Revenue is revenue from outside customers.  
\* 期間は全て累計で表示              \* Periods are presented on a cumulative basis.

# 2025年3月期 第3四半期決算概要：連結PL概要

Summary of 3Q, FY2024 Financial Results : Summary of Consolidated Income

参考：海外事業  
Reference : Overseas Business

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

			3Q, FY2024	3Q, FY2023	増減/Change
賃貸 Leasing	営業収益	Revenue from Operations	129,113	109,484	+19,629
	事業利益①	Business Income (1)	29,428	28,993	+434
分譲 Property Sales	営業収益	Revenue from Operations	24,053	135,903	-111,849
	事業利益②	Business Income (2)	-9,415	41,588	-51,004
マネジメント・施設営業等 Management, Facility Operations, etc.	営業収益	Revenue from Operations	18,812	15,803	+3,009
	事業利益③	Business Income (3)	539	557	-17
海外事業利益合計①+②+③ <sup>*1</sup> Total Overseas Income ((1) + (2) + (3)) <sup>*1</sup>			20,552	71,139	-50,587
海外事業利益比率 <sup>*2</sup> Overseas Income Ratio <sup>*2</sup>			9.1%	27.9%	-18.8pt

\*1 当期より新たな指標として設定した事業利益の定義と合わせて海外事業利益算出方法を変更。前年同期数字は変更後の定義に基づき算出。

\*2 海外事業利益合計÷連結事業利益×100

\*3 為替：期中平均レート 当第3四半期151.46円/ドル 前年同期138.24円/ドル

\*1 The method of calculating overseas income has been changed in line with the definition of business income, which has been set as a new indicator from the current year.

Figures for the corresponding period of the previous year are calculated according to the changed definition.

\*2 Total overseas income/Consolidated business income×100

\*3 Foreign exchange: Average rate for 3Q, FY2024 ¥151.46:US\$1 ; 3Q, FY2023 ¥138.24:US\$1

\* 収益は外部顧客からの売上高 \* Revenue is revenue from outside customers.

\* 期間は全て累計で表示 \* Periods are presented on a cumulative basis.

## 2025年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

## Summary of 3Q, FY2024 Financial Results : Consolidated Balance Sheet Summary

## ■ 連結貸借対照表/Consolidated Balance Sheet

単位：百万円/Unit : Millions of yen

		3Q, FY2024	FY2023	増減/Change			3Q, FY2024	FY2023	増減/Change
<b>流動資産</b>		<b>3,369,592</b>	<b>3,039,235</b>	<b>+330,356</b>	<b>流動負債</b>		<b>1,769,650</b>	<b>1,440,014</b>	<b>+329,636</b>
現金・預金	Cash & Time Deposits	239,637	184,192	+55,445	支払手形及び買掛金	Accounts Payable-Trade	98,018	131,202	-33,183
受取手形、売掛金及び契約資産	Accounts Receivable —Trade and Contract Assets	70,826	77,592	-6,765	短期借入金	Short-Term Debt	825,320	587,362	+237,957
有価証券	Marketable Securities	55	91	-35	コマーシャルペーパー	Commercial Paper	200,000	27,000	+173,000
販売用不動産・前渡金	Real Property for Sale (including Advances Paid for Purchases)	2,584,065	2,375,281	+208,783	短期償還社債	Bond Redeemable Within One Year	73,100	79,802	-6,702
未成工事支出金	Expenditure on Contracts in Progress	15,340	8,937	+6,403	未払法人税等	Income Taxes Payable	44,885	63,542	-18,657
その他の棚卸資産	Other Inventories	8,363	8,184	+178	契約負債	Contract Liabilities	213,146	196,675	+16,471
短期貸付金	Short-Term Loans	45,057	13,760	+31,296	完成工事補償引当金	Allowance for Completed Project Indemnities	889	846	+43
営業出資金	Equity Investments in Properties for Sale	5,517	5,524	-6	その他流動負債	Other	314,289	353,581	-39,292
その他の流動資産	Other	402,011	367,658	+34,353					
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,283	-1,986	+703					
<b>有形固定資産</b>		<b>4,416,102</b>	<b>4,300,499</b>	<b>+115,602</b>	<b>固定負債</b>		<b>4,920,493</b>	<b>4,814,856</b>	<b>+105,637</b>
建物及び構築物	Buildings and Structures	1,822,792	1,749,147	+73,644	社債	Corporate Bonds	896,668	908,692	-12,024
機械装置・運搬具	Machinery, Equipment and Vehicles	73,483	77,766	-4,282	長期借入金	Long-Term Debt	2,940,457	2,827,564	+112,892
土地	Land	2,183,311	2,155,656	+27,654	預り敷金・保証金	Deposits from Tenants	487,590	463,953	+23,636
建設仮勘定	Construction in Progress	161,186	138,603	+22,583	役員退職慰労引当金	Allowance for Directors' and Corporate Auditors' Retirement Benefits	701	559	+141
その他	Other	175,327	179,325	-3,997	退職給付に係る負債	Net Defined Benefit Liability	39,935	39,106	+828
					繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities	247,283	308,501	-61,217
					再評価に係る繰延税金負債	Deferred Tax Liabilities on Land Revaluation	78,715	78,715	-
					その他固定負債	Other	229,142	187,761	+41,380
<b>無形固定資産</b>		<b>119,101</b>	<b>105,026</b>	<b>+14,074</b>					
<b>有形・無形固定資産</b>		<b>4,535,203</b>	<b>4,405,526</b>	<b>+129,677</b>	有利子負債	Interest-Bearing Debt	4,935,546	4,430,422	+505,123
					うちノンリコース債務	Non-recourse debt	456,907	463,067	-6,159
					余剰敷金・保証金	Surplus lease deposits/guarantee deposits	314,168	291,075	+23,093
<b>投資その他資産</b>		<b>1,915,529</b>	<b>2,044,765</b>	<b>-129,236</b>	<b>負債計</b>		<b>6,690,143</b>	<b>6,254,870</b>	<b>+435,273</b>
投資有価証券	Investment Securities	1,318,226	1,469,467	-151,240	資本金	Common Stock	341,800	341,000	+800
長期貸付金	Long-Term Loans	7,876	13,903	-6,026	資本剰余金	Capital Surplus	277,045	311,428	-34,383
差入敷金・保証金	Lease Deposits	173,421	172,878	+543	利益剰余金	Retained Earnings	1,715,007	1,658,821	+56,186
退職給付に係る資産	Net Defined Benefit Asset	81,321	85,445	-4,124	自己株式	Treasury Stock	-10,402	-7,256	-3,145
繰延税金資産	Deferred Income Taxes	28,565	25,211	+3,354	土地再評価差額金	Reserve on Land Revaluation	167,068	167,068	-
その他投資その他資産	Other	307,301	279,078	+28,223	その他有価証券評価差額金	Net Unrealized Holding Gains on Securities	354,009	480,100	-126,091
貸倒引当金	Allowance for Doubtful Accounts	-1,185	-1,219	+34	繰延ヘッジ損益	Deferred Gains or Losses on Hedges	14,754	17,200	-2,445
					為替換算調整勘定	Foreign Currency Translation Adjustment	118,012	105,580	+12,432
					退職給付に係る調整累計額	Remeasurements of Defined Benefit Plans	30,475	36,144	-5,668
					新株予約権	New Share Subscription Rights	811	880	-69
					非支配株主持分	Non-Controlling Interests	121,597	123,688	-2,090
<b>純資産計</b>		<b>3,130,181</b>	<b>3,234,656</b>	<b>-104,475</b>	<b>純資産計</b>		<b>3,130,181</b>	<b>3,234,656</b>	<b>-104,475</b>
〔D/Eレシオ〕		1.64	1.42	+0.22	〔D/Eレシオ〕		1.64	1.42	+0.22
〔自己資本比率〕		30.6%	32.8%	-2.2pt	〔自己資本比率〕		30.6%	32.8%	-2.2pt
<b>資産計</b>		<b>9,820,325</b>	<b>9,489,527</b>	<b>+330,797</b>	<b>負債・純資産計</b>		<b>9,820,325</b>	<b>9,489,527</b>	<b>+330,797</b>
<b>Total Assets</b>		<b>9,820,325</b>	<b>9,489,527</b>	<b>+330,797</b>	<b>Total Liabilities and Net Assets</b>		<b>9,820,325</b>	<b>9,489,527</b>	<b>+330,797</b>

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+414億円。

/Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period : +41.4billion yen

## &lt;参考&gt; 為替/Exchange rate

2024年9月末 142.73円/ドル 2023年12月末 141.83円/ドル

2024年9月末 191.03円/ポンド 2023年12月末 180.68円/ポンド

¥142.73 : US\$1 as of September 30, 2024, ¥141.83 : US\$1 as of December 31, 2023

¥191.03 : £1 as of September 30, 2024, ¥180.68 : £1 as of December 31, 2023

2025年3月期 第3四半期決算概要：連結BS概要

Summary of 3Q, FY2024 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

		3Q, FY2024	FY2023	増減/Change
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	887,557	835,058	+52,498
三井不動産	Mitsui Fudosan	774,303	708,991	+65,312
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	510,817	517,947	-7,130
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	192,029	167,026	+25,003
SPC合計	SPCs Total	130,090	131,696	-1,606
その他・消去等	Other and Elimination	89,266	14,561	+74,705
合計	Total	2,584,065	2,375,281	+208,783

	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
3Q, FY2024	2,375,281	401,978	-205,727	12,532	2,584,065
3Q, FY2023	2,163,634	496,140	-275,014	60,203	2,444,964

(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3四半期 1,427億円〕  
/ (Reference) Costs Associated with Land Acquisition by Mitsui Fudosan Residential  
(142.7 billion yen for the year under review)

有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		3Q, FY2024	FY2023	増減/Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	2,661,205	2,626,814	+34,391
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	769,288	776,053	-6,765
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	277,966	277,946	+19
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	165,584	160,674	+4,909
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	154,955	88,311	+66,644
SPC合計	SPCs Total	150,969	151,776	-807
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	79,288	67,617	+11,671
その他・消去等	Other and Elimination	275,945	256,331	+19,614
合計	Total	4,535,203	4,405,526	+129,677

(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
3Q, FY2024	4,405,526	227,510	-103,771	5,939	4,535,203
3Q, FY2023	4,293,130	185,380	-99,094	64,033	4,443,450

有利子負債

Interest-Bearing Debt

単位：百万円/Unit：Millions of yen

		3Q, FY2024	FY2023	増減/Change
三井不動産	Mitsui Fudosan	3,696,817	3,388,895	+307,922
三井不動産アメリカグループ	Mitsui Fudosan America Group	1,162,285	1,085,579	+76,705
三井不動産レジデンシャル	Mitsui Fudosan Residential	872,300	682,000	+190,300
英国三井不動産グループ	Mitsui Fudosan UK Group	178,033	150,431	+27,601
SPC合計	SPCs Total	174,439	173,122	+1,317
台湾三井不動産グループ	Mitsui Fudosan Taiwan Group	124,846	108,249	+16,597
東京ドームグループ	Tokyo Dome Group	116,500	117,500	-1,000
三井不動産マレーシアグループ	Mitsui Fudosan Malaysia Group	72,069	57,551	+14,518
子会社貸付金	Loans to Subsidiaries	-1,779,570	-1,554,052	-225,517
その他・消去等	Other and Elimination	317,822	221,144	+96,678
合計	Total	4,935,546	4,430,422	+505,123
(うちノンリコース債務)	(Non-recourse Debt of Total)	456,907	463,067	-6,159

為替変動による増減を含む。当第3四半期の為替影響は+431億円。

Includes changes due to exchange rate fluctuations. Foreign exchange impact for the period : +43.1 billion yen

有形・無形固定資産 主な増減要因/Main reasons for increase/decrease in Tangible and Intangible Fixed Assets

三井不動産レジデンシャルにおける「パークウェルステイト西麻布」、三井不動産における「三井アウトレットパーク マリンピア神戸」への新規投資、三井不動産アメリカグループなどの在外子会社における為替影響等。

New investments in "PARK WELLSTATE Nishiazabu" by Mitsui Fudosan Residential Co.,Ltd. and new investments in "MITSUI OUTLET PARK MARINE PIA KOBE" by Mitsui Fudosan, exchange rate impact on overseas subsidiaries, such as Mitsui Fudosan America Group, etc.

\*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。

\*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。

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

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

2025年3月期決算概要：連結業績予想（2025年2月7日公表）

FY2024 : Consolidated Earnings Forecasts (Announced Feb. 7, 2025)

単位：百万円/Unit：Millions of yen

	2025年3月期 通期予想 / FY2024 Forecast			参考 / Reference
	今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change	
営業収益 Revenues from Operations	2,600,000	2,600,000	0	2,383,289
賃貸 Leasing	830,000	830,000	0	815,002
分譲 Property Sales	800,000	800,000	0	627,611
マネジメント Management	470,000	470,000	0	462,857
施設営業 Facility Operations	210,000	210,000	0	194,512
その他 Other	290,000	290,000	0	283,306
営業利益 Operating Income	360,000	340,000	+20,000	339,690
事業利益 Business Income	390,000	370,000	+20,000	346,166
賃貸 Leasing	175,000	170,000	+5,000	169,097
分譲 Property Sales	170,000	170,000	0	135,187
マネジメント Management	70,000	60,000	+10,000	66,289
施設営業 Facility Operations	35,000	30,000	+5,000	26,333
その他 Other	0	0	0	4,151
全社費用・消去 Corporate Expense and Elimination	- 60,000	- 60,000	0	- 54,892
営業外損益 Non-operating Income/Expenses	- 80,000	- 80,000	0	- 71,800
純金利負担 Interest Income/Expense, in Net	- 79,000	- 79,000	0	- 72,312
その他 Other, in Net	- 1,000	- 1,000	0	511
経常利益 Ordinary Income	280,000	260,000	+20,000	267,890
特別損益 Extraordinary Gains/Losses	75,000	85,000	- 10,000	66,174
税前当期純利益 Income before Income Taxes	355,000	345,000	+10,000	334,065
法人税等 Income Taxes	- 118,000	- 113,000	- 5,000	- 106,377
当期純利益 Profit	237,000	232,000	+5,000	227,687
非支配株主に帰属する 当期純利益 Profit Attributable to Non-Controlling Interests	3,000	3,000	0	- 3,040
親会社株主に帰属する当期純利益 Profit Attributable to Owners of the Parent	240,000	235,000	+5,000	224,647

＜業績予想修正内容（前回予想との差異）＞

2024年5月10日に公表した業績予想について、以下のとおり修正します。

・各セグメントの事業利益を以下の通り修正します。  
なお、賃貸・分譲・マネジメント・施設営業セグメントの事業利益は、過去最高を更新する見込みです。

「賃貸」セグメント  
海外におけるオフィスの利益伸長等により、事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

「マネジメント」セグメント  
リハウス（個人向け仲介事業）の好調な進捗、AUMの拡大および賃貸住宅の稼働率伸長等による  
マネジメントフィーの増加を織り込み、事業利益は前回予想を100億円上回る見込み。

「施設営業」セグメント  
主に国内ホテル・リゾート事業において、期初想定を上回る営業状況を踏まえ、  
事業利益は前回予想を50億円上回る見込み。

・事業利益は前回予想を200億円上回る3,900億円、経常利益は前回予想を200億円上回る2,800億円、  
親会社株主に帰属する当期純利益は前回予想を50億円上回る2,400億円を見込みます。

・修正後の、営業収益、営業利益、事業利益、経常利益、親会社に帰属する当期純利益は、  
過去最高を更新する見込みです。

<Details of Revisions to Earnings Forecast (Change from Previous Forecast) >

Earnings forecasts announced on May 10, 2024 have been revised as follows.

・Business income for each segment has been revised as follows.  
Revised business income forecasts from the "Leasing", " Property Sales", "Management" and "Facility Operations" segments  
are expected to renew the record highs.

"Leasing" segment  
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion mainly due to the incremental income from  
overseas office business.

"Management" segment  
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥10.0 billion mainly due to the favorable  
progress of “Rehouse” (brokerage for individuals) business and increase in management fee as a result of  
Assets Under Management (AUM) expansions and higher occupancy rate of rental housings.

"Facility Operations" segment  
Business income is expected to exceed the previous forecast by ¥5.0 billion mainly due to the favorable operating conditions  
of domestic hotels and resorts business in comparison to the expectations of the previous forecast.

・Business income, Ordinary income and Profit attributable to owners of parent are expected to reach ¥390.0 billion, ¥280.0  
billion and ¥240.0 billion, resulting ¥20 billion, ¥20 billion and ¥5 billion higher than the previous forecast, respectively.  
・After the revision, Revenue from Operations, Operating income, Business income, Ordinary income and  
Profit attributable to owners of parent are expected to renew the record highs.

■ 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)		今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
営業収益 Revenues from Operations		420,000	420,000	0
	中高層分譲 Condominium Sales	380,000	380,000	0
	戸建分譲 Detached Housing Sales	40,000	40,000	0
営業利益 Operating Income		96,000	96,000	0
営業利益率 OP Margin		22.9%	22.9%	0pt

■ 国内住宅分譲戸数

Property Sales to Individuals (Domestic Units) 単位：戸/Units

		今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
中高層 Condominiums		3,650	3,650	0
	戸建 Detached Housing	450	450	0
合計 Total		4,100	4,100	0

■ 有形・無形固定資産

Tangible and Intangible Fixed Assets 単位：百万円/Unit : Millions of yen

		今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
新規投資 New Investments		230,000	230,000	0
減価償却費 Depreciation		130,000	130,000	0

■ 販売用不動産・前渡金

Real Property for Sale・Advances Paid for Purchases 単位：百万円/Unit : Millions of yen

		今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
新規投資 New Investments		530,000	530,000	0
原価回収 Recovery of Costs		570,000	570,000	0

■ 有利子負債

Interest-Bearing Debt 単位：百万円/Unit : Millions of yen

		今回 / Latest 2025年2月7日公表 Feb. 7, 2025	前回 / Previous 2024年5月10日公表 May 10, 2024	増減 Change
有利子負債 Interest-Bearing Debt		4,550,000	4,400,000	+150,000

※ 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。  
(今回予想158円/ドル 前回予想142円/ドル)

\*The forecast balance of interest-bearing debt at end of period has been revised considering the current exchange rate.  
(Current forecast ¥158.00/US\$1, Previous forecast ¥142.00/US\$1)



### 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 third quarter of the fiscal year under review. Meanwhile, the amount of expenses incurred provisionally paid by Mitsui Fudosan Residential up to the third 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.

### Change in Accounting Policies

(Application of Accounting Standard for Current Income Taxes )

Mitsui Fudosan has applied the "Accounting Standard for Current Income Taxes" (Accounting Standards Board of Japan ("ASBJ") Standard No. 27, October 28, 2022; the "Revised Accounting Standard of 2022") effective from the beginning of the first quarter of the fiscal year ending March 31, 2025.

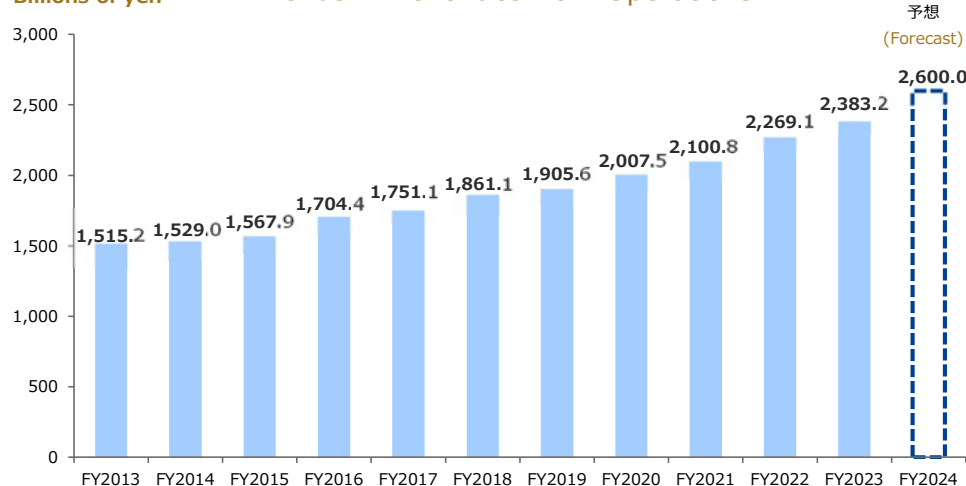
Revisions to categories for recording Corporate Taxes, etc. (taxation on other comprehensive income) conform to the transitional treatment outlined in the provision of Paragraph 20-3 of the Revised Accounting Standard of 2022 and "Guidance on Accounting Standard for Tax Effect Accounting" (ASBJ Guidance No. 28, October 28, 2022; the "Revised Application Guidance of 2022") Paragraph 65-2. Meanwhile, there is no impact on the Company's quarterly consolidated financial statements resulting from the change in accounting policies. Moreover, as far as the revision regarding the review of treatment in consolidated financial statements when the Company defers for tax purposes the profit or loss resulting from the sale of subsidiary shares between consolidated companies, Mitsui Fudosan has applied the Revised Accounting Standard of 2022 from the beginning of the first quarter of the fiscal year ending March 31, 2025. The change in accounting policy has been applied retroactively, and this retroactive application extends to the financial statements of the previous quarterly period and the previous consolidated fiscal year. There is no impact on the quarterly consolidated financial statements or the consolidated financial statements of the previous fiscal year due to the change in accounting policy.

### 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 effect tax rate for the consolidated fiscal year that includes the third quarter under review, after reasonably estimated the effective tax rate following the application of tax effect accounting to income before income taxes.

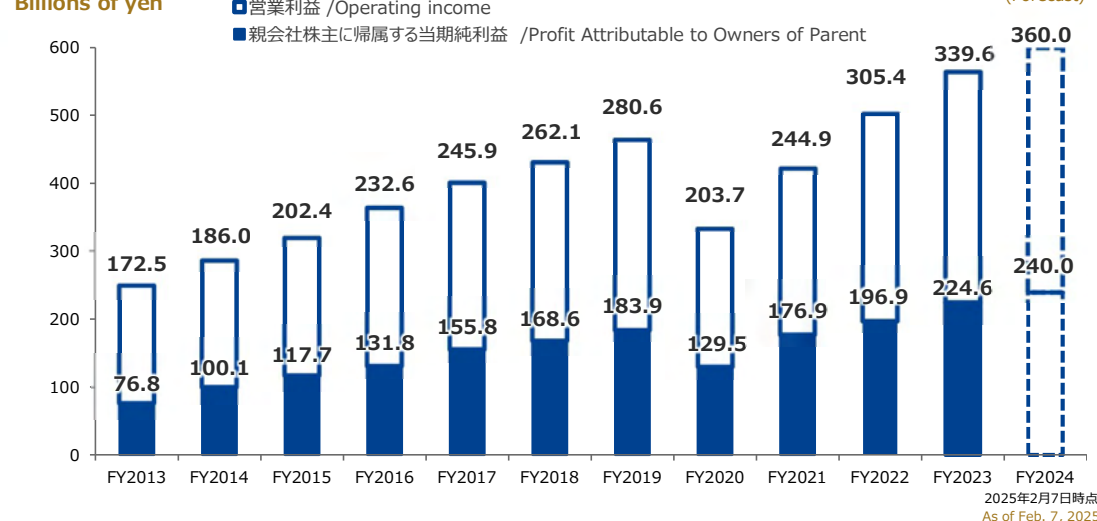
十億円  
Billions of yen

営業収益の推移  
Trends in Revenues from Operations



十億円  
Billions of yen

営業利益・親会社株主に帰属する当期純利益の推移  
Trends in Operating income and Profit Attributable to Owners of Parent



	FY2013	FY2014	FY2015	FY2016	FY2017	FY2018	FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024 (予想/Forecast)
営業収益/Revenues from Operations (十億円/Billion of yen)	1,515.2	1,529.0	1,567.9	1,704.4	1,751.1	1,861.1	1,905.6	2,007.5	2,100.8	2,269.1	2,383.2	2,600.0
営業利益/Operating income (十億円/Billion of yen)	172.5	186.0	202.4	232.6	245.9	262.1	280.6	203.7	244.9	305.4	339.6	360.0
親会社株主に帰属する当期純利益/Profit Attributable to Owners of Parent (十億円/Billion of yen)	76.8	100.1	117.7	131.8	155.8	168.6	183.9	129.5	176.9	196.9	224.6	240.0
EPS* <sup>1</sup> (円/yen)	29.2	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.1	85.9
年間配当/株 * <sup>1</sup> /Annual Dividend Per Share (円 /yen)	7	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28	30
自己株式取得 /Share Repurchase (十億円/Billion of yen)	-	-	-	-	15.0	16.0	25.0	15.0	30.0	30.0	40.0	45.0
総還元性向* <sup>2</sup> Total Shareholder Return ratio* <sup>2</sup> (%)	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7	53.5
ROA* <sup>3</sup> (%)	4.1	4.1	4.1	4.6	4.6	4.4	4.2	2.8	3.3	3.9	3.9	-
ROE* <sup>4</sup> (%)	6.3	6.4	6.2	6.8	7.4	7.4	7.7	5.2	6.6	6.9	7.5	-

\*1 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。

/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year.

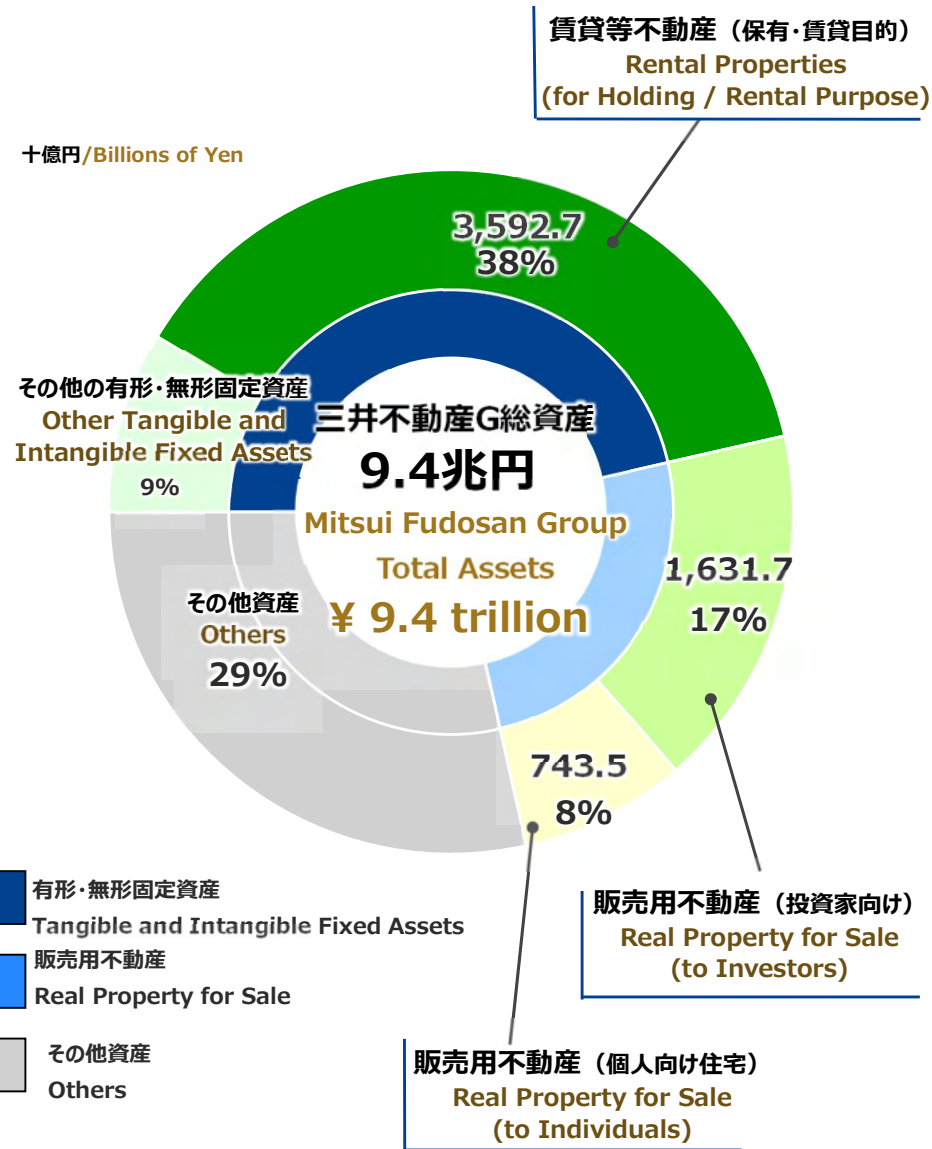
\*2 総還元性向=(配当総額+自己株式取得総額)/親会社株主に帰属する当期純利益 /Total shareholder return ratio=(Total dividends + Total amount of treasury stock acquired)/Profit Attributable to Owners of Parent

\*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

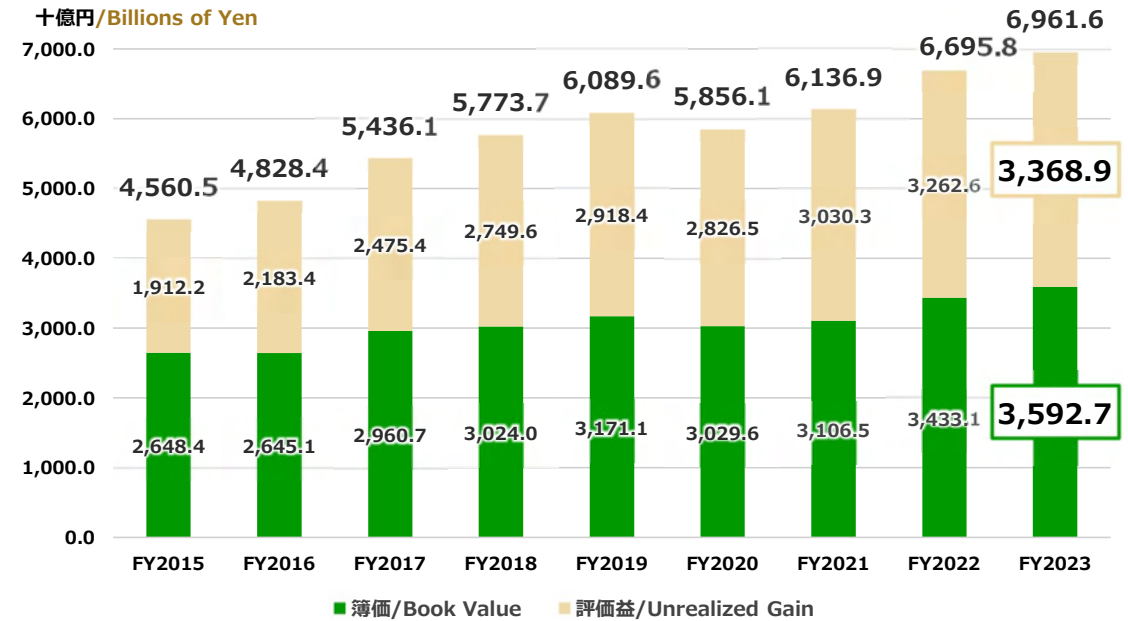
\*4 ROE=親会社株主に帰属する当期純利益/自己資本期首期末平均残高 /ROE=Profit Attributable to Owners of Parent/Average shareholders' equity over the period

### 賃貸不動産の規模と評価益の推移

### Trends in Size and Unrealized Gain from Rental Properties



賃貸等不動産の評価益  
Unrealized Gain from Rental Properties



十億円/Billions of Yen

				期末簿価 2024年3月期 Year-end Book Value FY2023	期末時価 2024年3月期 Year-end Market Price FY2023	差額(評価益) Difference (Unrealized Gain)
稼働資産 Operating Assets	国内 Domestic	オフィス Office		1,531.0	3,302.6	1,771.6
		商業施設 Retail		546.8	1,150.8	603.9
		その他 Other		182.0	230.6	48.5
	海外 Overseas	オフィス Office		750.6	1,572.7	822.1
		商業施設 Retail		173.0	239.6	66.6
開発中資産 Under Development	時価評価対象*1	Subject to Valuation*1		47.0	103.0	56.0
	時価評価対象外	Not Subject to Valuation		362.0	362.0	0.0
合計/Total				3,592.7	6,961.6	3,368.9
前期末からの差異/Difference from End of Last Year				+159.6	+265.8	+106.3

\*1 2025年3月期に竣工予定の国内における賃貸用不動産/Domestic rental properties scheduled to be completed in FY2024

# 決算ハイライト：利益指標「事業利益」の新設

Financial Highlights : Establishment of new profit indicator "Business Income"

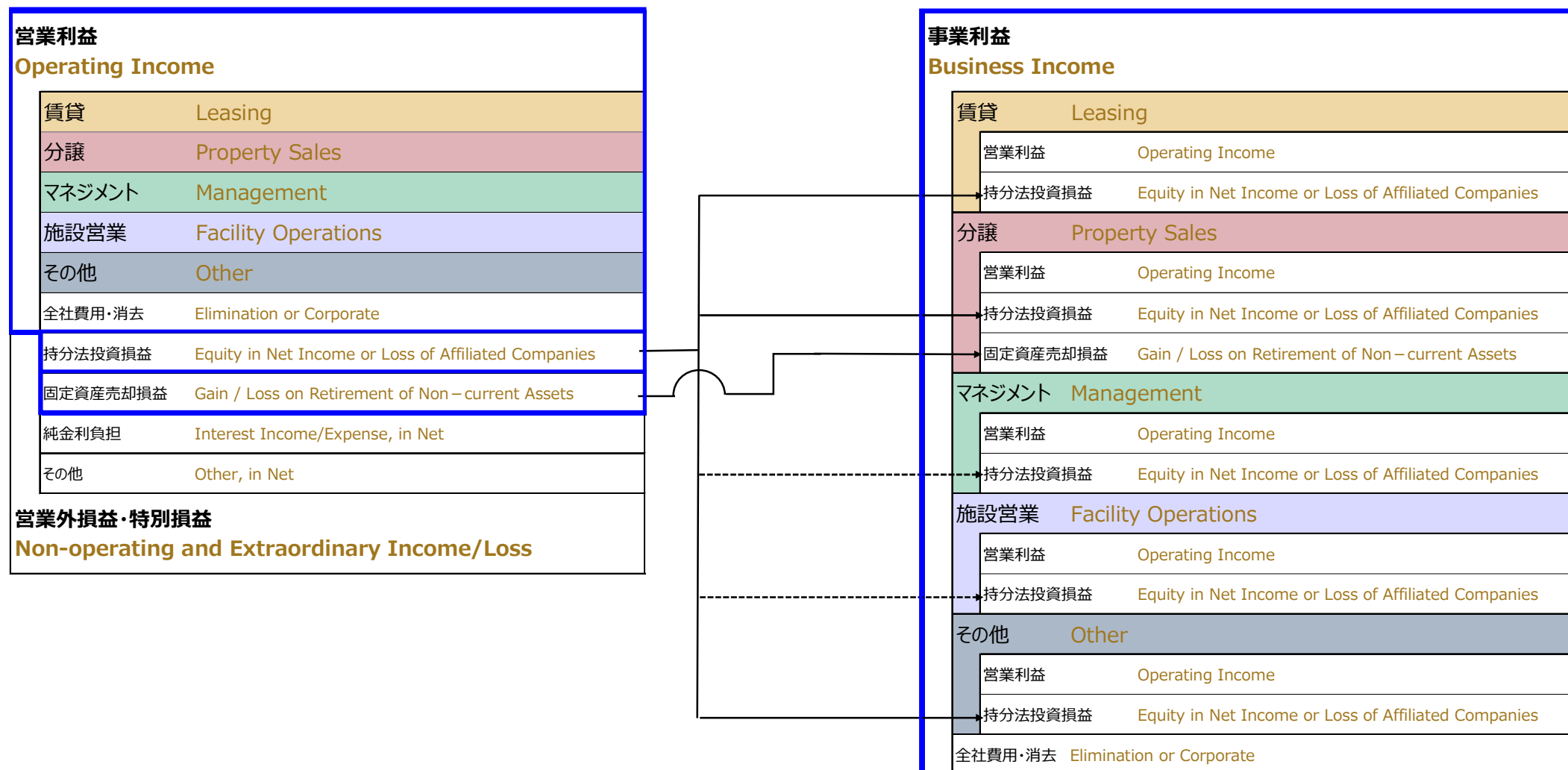
5

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

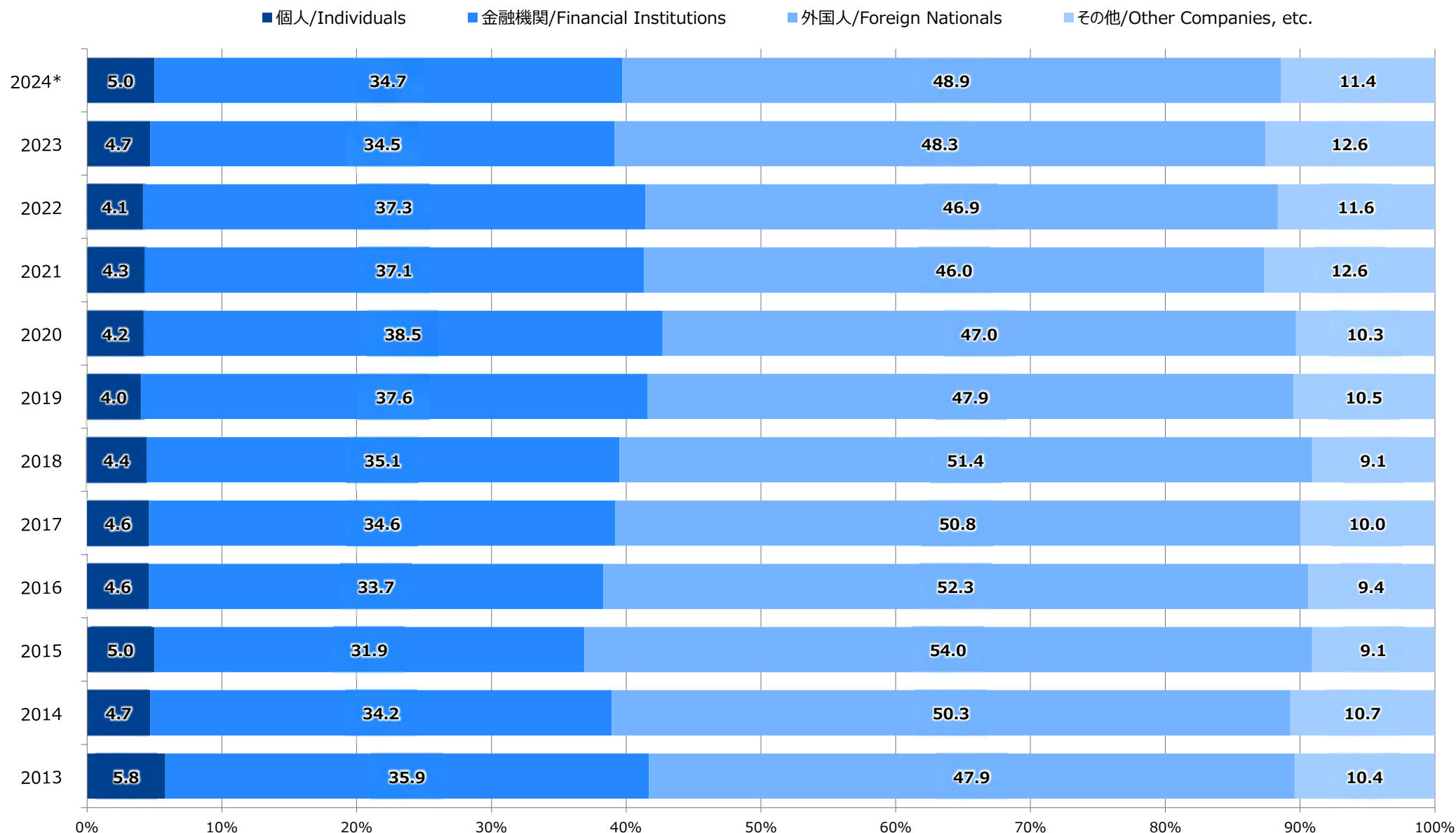
2024年4月11日に公表した次期を初年度とするグループ長計経営方針「& INNOVATION 2030」において、新たな利益指標として「事業利益」を設定。  
In the Group's Long-Term Vision "& INNOVATION 2030," which was announced on April 11, 2024 and will begin in the next fiscal year, "Business Income" was set as a new profit indicator.

■ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益等(不動産分譲を目的とした関係会社株式売却損益含む) + 固定資産売却損益

Business Income = Operating Income + Equity in earnings (losses) of affiliates (including gains (losses) on sales of stocks of subsidiaries and affiliates for the purpose of property sales) + Gains (losses) on sales of fixed assets



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



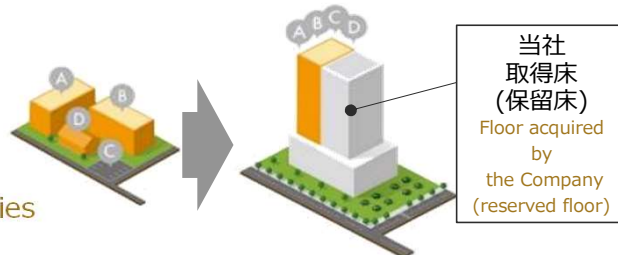
\*2024年9月末時点の株主構成比となります。/This is the ratio of shareholders as of September 30, 2024.

### 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 Period
				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 Tower	東京都・中央区 Chuo-ku, Tokyo									★準備組合設立 Establish preparation union								7.0
	商業 Retail	ららぽーと名古屋みなとアクルス 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
		建築工事期間(解体期間を含む)/Construction work period (including dismantling period)																		

\*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.



# 当社企業データ：財務データ（過去11年）

## Company Data : Financial Data (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			2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
経営成績 Business Results	営業収益	Revenue from Operations	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	2,269,103	2,383,289
	営業利益	Operating Income	172,567	186,074	202,482	232,698	245,902	262,147	280,617	203,770	244,978	305,405	339,690
	経常利益	Ordinary Income	144,587	163,373	182,521	219,607	240,341	254,106	258,510	168,865	224,940	265,358	267,890
	親会社株主に帰属する当期純利益	Profit Attributable to Owners of Parent	76,843	100,185	117,722	131,815	155,874	168,661	183,972	129,576	176,986	196,998	224,647
財務状態 Financial Situation	総資産	Total Assets	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	8,841,396	9,489,527
	販売用不動産*1	Real Property for Sale*1	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	2,163,634	2,375,281
	有形・無形固定資産	Tangible and Intangible Fixed Assets	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	4,293,130	4,405,526
	資本的支出	Capital Expenditure	148,255	273,487	207,172	173,745	440,752	390,514	379,279	565,266	272,389	386,592	246,609
	減価償却費	Depreciation	56,030	61,242	67,460	71,357	70,167	79,034	91,434	98,196	111,500	125,298	133,726
	有利子負債*2	Interest-Bearing Debt*2	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	4,048,531	4,430,422
	自己資本	Shareholders' Equity	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	2,900,726	3,110,088
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 Flows from Operating Activities	189,903	30,343	32,154	227,432	30,143	216,709	87,094	187,862	271,469	297,708	241,697
	投資活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Investing Activities	-44,056	-261,640	-239,719	-201,583	-365,464	-388,895	-532,806	-131,035	-210,057	-422,034	-286,987
	財務活動によるキャッシュ・フロー	Cash Flows from Financing Activities	-123,713	221,508	201,110	15,071	289,150	231,238	467,751	-66,565	-139,600	111,448	59,988
	現金及び現金同等物の期末残高	Balance for Cash and Cash Equivalents at End of Period	127,337	118,960	109,966	148,546	100,708	157,682	179,472	187,723	142,682	132,310	179,249
1株当たり指標 Index per Share	EPS(1株当たり純利益)(円) *3	EPS (Earnings Per Share) (Yen)*3	29.2	34.6	39.7	44.5	52.6	57.1	62.8	44.8	61.5	69.3	80.2
	BPS(1株当たり純資産)(円) *3	BPS (Book-value Per Share) (Yen)*3	483.7	631.4	648.5	669.5	743.7	794.9	826.8	885.5	980.7	1,035.8	1,109.9
	配当金(円) *3	Cash Dividends (Yen)*3	7	8	10	11	13	15	15	15	18	21	28
財務指標 Financial Indexes	ROA(%)*4	ROA(%)*4	4.07	4.10	4.14	4.59	4.58	4.44	4.18	2.84	3.31	3.86	3.94
	ROE(%)*5	ROE(%)*5	6.26	6.37	6.20	6.75	7.44	7.42	7.74	5.22	6.61	6.92	7.47
	D/Eレシオ(倍)*6	D/E Ratio (Times)*6	1.60	1.06	1.16	1.15	1.18	1.24	1.45	1.42	1.31	1.40	1.42
	自己資本比率(%)	Equity Ratio (%)	28.0	36.9	35.8	35.7	35.1	34.4	32.6	33.0	34.1	32.8	32.8
	総還元性向(%)	Total Shareholder Return Ratio (%)	25.1	24.1	25.2	25.5	35.0	35.1	36.9	44.2	46.6	44.9	52.7

\*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＋短期償還仕債＋NR短期償還仕債＋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 普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。2022年度以前は前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、数値を算定しております。配当金については小数点以下を四捨五入しております。

/The Company conducted a 3-for-1 stock split for common shares, and calculated the figures for fiscal years prior to fiscal year 2022 as if the stock split had been conducted at the beginning of the previous fiscal year.

Cash dividends are rounded to the nearest yen.

\*4 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

\*5 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

\*6 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、「サステナビリティレポート」を参照  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg\\_csr/report/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/report/)

For details, please refer to the latest Sustainability Report  
[https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg\\_csr/report/](https://www.mitsuifudosan.co.jp/english/esg_csr/report/)

年度/FY			単位/Unit	2018	2019	2020	2021	2022	2023
環境指標* <sup>1</sup> Environmental Indicators * <sup>1</sup>	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 <sub>2</sub>	5,076	4,383	4,690	4,199	5,503	3,941
	うちScope1	Of these, Scope 1	1,000t-CO <sub>2</sub>	90	104	115	140	183	186
	うちScope2	Of these, Scope 2	1,000t-CO <sub>2</sub>	395	413	363	438	457	430
	うちScope 3	Of these, Scope 3	1,000t-CO <sub>2</sub>	4,591	3,865	4,211	3,621	4,863	3,325
	エネルギー消費量* <sup>2</sup>	Energy usage* <sup>2</sup>	MWh	1,454,755	1,488,256	1,433,237	3,653,327	3,935,352	4,135,836
	水使用量(取水量)* <sup>2</sup>	Water usage (intake volume)* <sup>2</sup>	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,407	5,726	5,365	11,849	14,210	15,347
	水使用量(排水量)* <sup>2</sup>	Water usage (discharge volume)* <sup>2</sup>	1,000m <sup>3</sup> /年 1,000 m <sup>3</sup> /year	5,595	5,539	4,711	10,445	12,546	13,714
	廃棄物排出量* <sup>2</sup>	Waste emissions volume* <sup>2</sup>	t/年 t/year	47,271	47,188	38,080	112,375	127,369	137,986
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	24,706	25,593
	うち三井不動産(単体)	Of these, Mitsui Fudosan Co., Ltd. (Non-consolidated)	人/persons	1,577	1,678	1,776	1,898	1,973	2,049
	女性管理職比率(単体)* <sup>3</sup>	Women in management positions ratio (Non-consolidated)* <sup>4</sup>	%	3.3	4.5	5.7	6.8	7.7	9.2
	女性総合職比率(単体)* <sup>3</sup>	Women in general positions ratio (Non-consolidated)* <sup>4</sup>	%	11.0	12.5	14.3	16.5	18.0	19.7
	有給休暇取得日数	Number of paid leave days taken	日/days	14.1	14.9	13.8	15.0	16.2	16.2
	育児休業取得者数(比率) 男性 (単体)* <sup>4</sup>	Number (percentage) of persons taking childcare leave, men (Non-consolidated)* <sup>5</sup>	人/persons	27(84.4%)	25(61.0%)	28(70.0%)	38(79.2%)	59(122.9%)	63(116.6%)
	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%)	22(100%)	25(96%)
	育児休業取得者の復帰率(単体)	Return rate from childcare leave (Non-consolidated)	%	100	100	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	100	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	0.66	0.93

\*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 各年度とも翌年度期初4月1日の数値となります。

\*3 Figures for each fiscal year are those for the beginning of the fiscal year starting April 1 of the following year.

\*4 育児目的休暇の取得率。分母：該当年度に配偶者が出産した人数、分子：該当年度に育児目的休暇を取得した人数

\*4 Percentage of persons taking leave intended for childcare.

Denominator: Number of people whose own spouse gave birth in the relevant year, Numerator: number of persons who took leave for childcare purposes in the relevant year.

オフィス  
Office Buildings

貸付面積 約2,060,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2024年3月末時点）  
Leased floor space Aprrox. 2,060,000㎡（Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2024）

■延床面積<sup>\*1</sup> 上位15物件<sup>\*2</sup>（2024年3月末時点）  
Total floor space<sup>\*1</sup> Top 15 properties<sup>\*2</sup>（As of March 31, 2024）

\*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, Housing
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
東京ミッドタウン八重洲 Tokyo Midtown Yaesu	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 108,000㎡	2022年8月 Aug. 2022	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 Jan. 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 South	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	≒ 75,000㎡	2018年5月 May 2018	商業、ホテル Retail, Hotel
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, Housing
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
室町東三井ビルディング Muromachi Higashi Mitsui Building	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	≒ 40,000㎡	2010年10月 Oct. 2010	商業 Retail

商業施設  
Retail Facilities

貸付面積 約2,010,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2024年3月末時点）  
Leased floor space Approx. 2,010,000㎡（Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2024）

■リージョナル型施設 店舗面積上位10物件（2024年3月末時点） / Top 10 regional facilities by shop area（As of March 31, 2024）

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、2023年度） Store sales, Billions of yen, FY2023
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	63
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	56
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	52
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	51
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	92
ららぽーと福岡	LaLaport FUKUOKA	福岡県福岡市	Fukuoka-shi, Fukuoka	≈ 73,000㎡	≈ 220	2022年4月	Apr. 2022	40
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	49
ららぽーと門真 / MOP大阪門真 <sup>*1*2</sup>	LaLaport Kadoma / MOP Osaka Kadoma <sup>*1*2</sup>	大阪府門真市	Kadoma-shi, Osaka	≈ 66,000㎡	≈ 250	2023年4月	Apr. 2024	— <sup>*3</sup>
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	32
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	28

■アウトレット型施設 店舗面積上位10物件（2024年3月末時点） / Top 10 Outlet-type Facilities by shop area（As of March 31, 2024）

名称 *2 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、2023年度） Store sales, Billions of yen, FY2023
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	64
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	57
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	30
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	27
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	23
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	21
M O P マリンピア神戸	MOP MARINE PIA KOBE	兵庫県神戸市	Kobe-shi, Hyogo	≒ 23,000㎡	≒ 140	1999年10月	Oct. 1999	—*4
M O P 多摩南大沢	MOP TAMA MINAMI OSAWA	東京都八王子市	Hachioji-shi, Tokyo	≒ 21,000㎡	≒ 120	2000年9月	Sep. 2000	17
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	14
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	12

<sup>\*1</sup>「ららぽーと」と「三井アウトレットパーク」の複合物件、数値は全て合算し算出。 / Complex property of “LaLaport” and “Mitsui Outlet Park”. All figures are combined. <sup>\*2</sup> MOP= 三井アウトレットパーク/Mitsui Outlet Park  
<sup>\*3</sup> 2023年度竣工物件のため非開示 / Not disclosed as the property was completed in 2023. <sup>\*4</sup> リニューアルにより2023年度内にクローズしたため非開示 / Not disclosed as closed within FY2023 due to renewal.

物流施設  
Logistics Facilities

稼働施設 延床面積 約1,800,000㎡（連結、当社グループ保有物件、2024年3月末時点）  
Operating Facilities Total Floor Space ≒ 1,800,000㎡ (Consolidated, Own Properties, as of March 31, 2024)

■延床面積上位10物件<sup>\*1</sup>（2024年3月末時点） / Total floor space Top 10 properties<sup>\*1</sup> (As of March 31, 2024)

\*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
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
東京レールゲートEAST	TOKYO RAIL GATE EAST	東京都品川区	Shinagawa-ku, Tokyo	≒ 174,000㎡	2022年7月	Jul. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP座間	MFLP ZAMA	神奈川県座間市	Zama-shi, Kanagawa	≒ 134,000㎡	2023年9月	Sep. 2023	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP海老名Ⅰ	MFLP EBINAⅠ	神奈川県海老名市	Ebina-shi, Kanagawa	≒ 122,000㎡	2022年9月	Sep. 2022	マルチテナント	Multi-tenant
MFLP弥富木曽岬	MFLP YATOMIKISOSAKI	三重県桑名郡	Kuwana-gun, Mie	≒ 99,000㎡	2023年3月	Mar. 2023	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

ホテル・リゾート  
Hotels and Resorts

稼働施設室数 約13,300室（連結、2024年3月末時点）  
Number of rooms in operation ≒ 13,300 (Consolidated, as of March 31, 2024)

■宿泊主体型ホテル施設 室数上位10物件（2024年3月末時点） / Top 10 Lodging-focused Hotels by rooms (As of March 31, 2024)

名称/Name <sup>*2</sup>		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（2024年3月末時点） / Main Operating Resort and Luxury Facilities (As of March 31, 2024)

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	Kunigami-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 at Otemachi	東京都千代田区	Chiyoda-ku, Tokyo	≒ 190	2020年9月	Sep. 2020	土地・建物保有	Land and buildings owned
ブルガリ ホテル 東京	Bulgari Hotel Tokyo	東京都中央区	Chuo-ku, Tokyo	≒ 100	2023年4月	Apr. 2023	土地・建物保有	Land and buildings owned



### List of Main Properties in Operation (Overseas)

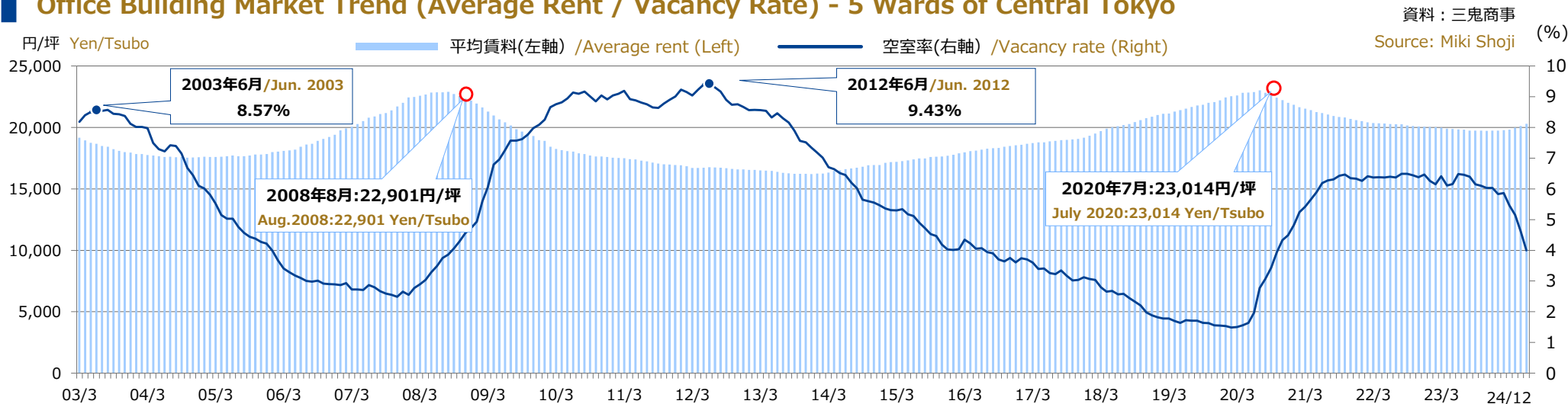
アセット Asset	名称 Name	所在 Location	貸付可能面積（約）または戸数 Total Floor Space for lease or Number of Units	竣工 Completion
オフィス Office Buildings	50 Hudson Yards	New York, US	≒ 270,000㎡	2022年 /2022
	55 Hudson Yards	New York, US	≒ 118,000㎡	2018年 /2018
	1251 Avenue of the Americas	New York, US	≒ 215,000㎡	1970年 /1970
	Waterfront Corporate Center III	Hoboken, US	≒ 54,000㎡	2015年 /2015
	The Homer Building	Washington D.C., US	≒ 46,000㎡	1913年 /1913
	1200 17th Street,NW Seventeenth	Washington D.C., US	≒ 22,000㎡	2014年 /2014
	270 Brannan	San Francisco, US	≒ 20,000㎡	2016年 /2016
	5 Hanover Square, W1	London, UK	≒ 8,000㎡	2012年 /2012
	One Angel Court	London, UK	≒ 45,000㎡	2017年 /2017
	Television Centre	London, UK	≒ 55,000㎡	2017年 /2017
賃貸住宅 Rental Housing	525 West 52nd Street	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
商業施設 Retail Facilities	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 台南 Mitsui Outlet Park TAINAN	台湾      Taiwan	≒ 34,000㎡	≒ 190	2022年 /2022
	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 ブキッ・ピンタン シティ センター LaLaport BUKIT BINTANG CITY CENTRE	マレーシア      Malaysia	≒ 82,600㎡	≒ 400	2022年 /2022
	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



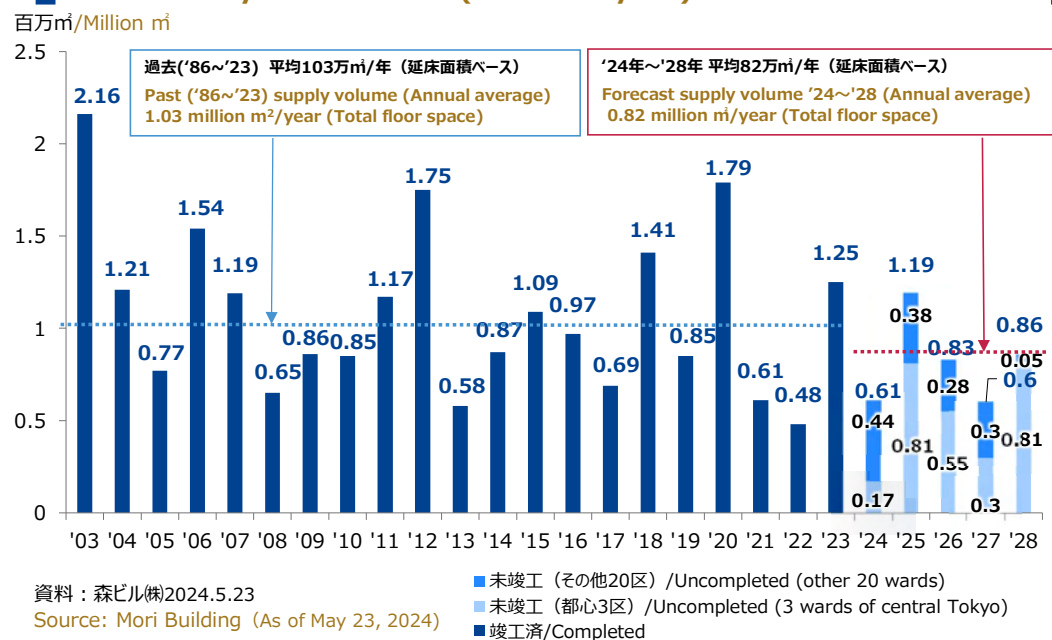
### 都心5区のオフィス市況（平均賃料・空室率）

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



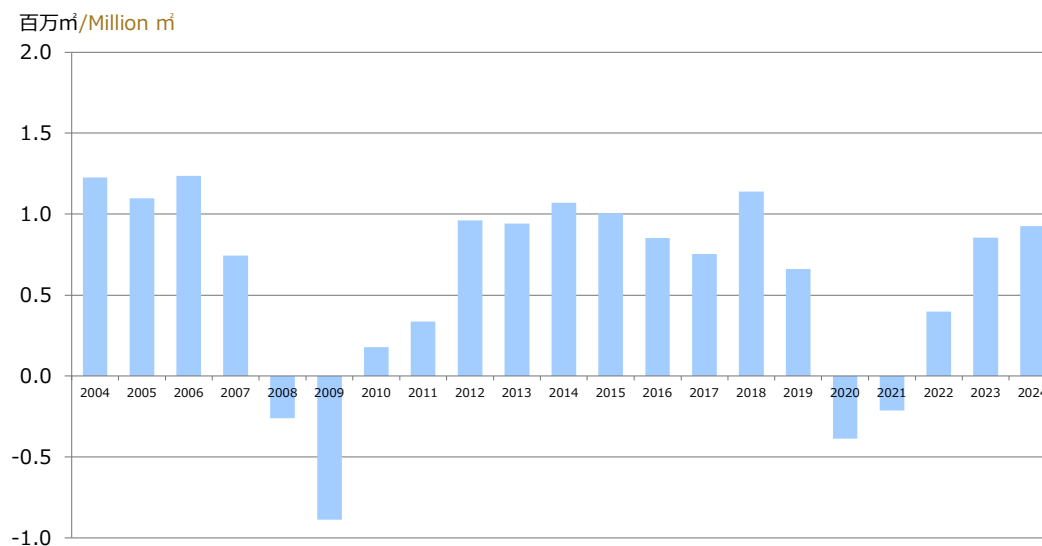
### オフィスビル新規供給量（東京23区大規模、暦年）

### 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）

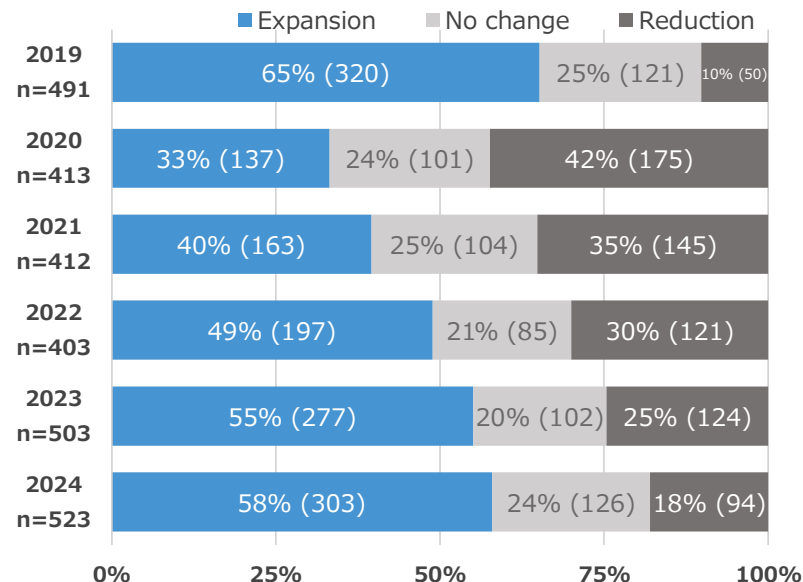
### Net Absorption Trend (5 wards of Central Tokyo, Calendar year)



### Results of survey<sup>\*1</sup> on corporate needs for office (23 wards of Tokyo)

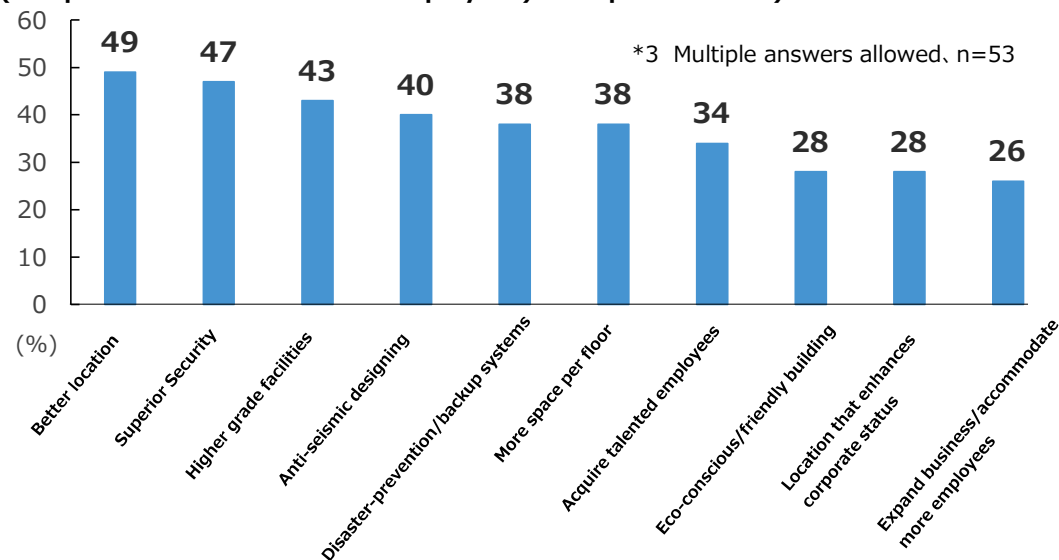
<sup>\*1</sup> Source : Mori Building Co., Ltd. "2024 Survey of Office Needs in Tokyo's Core 23 Cities"  
Target : Approximately 10,000 companies with headquarters in the 23 wards of Tokyo  
(approx. 2,000 valid responses)

#### Plans for Expansion vs. Reduction of Space (single year)

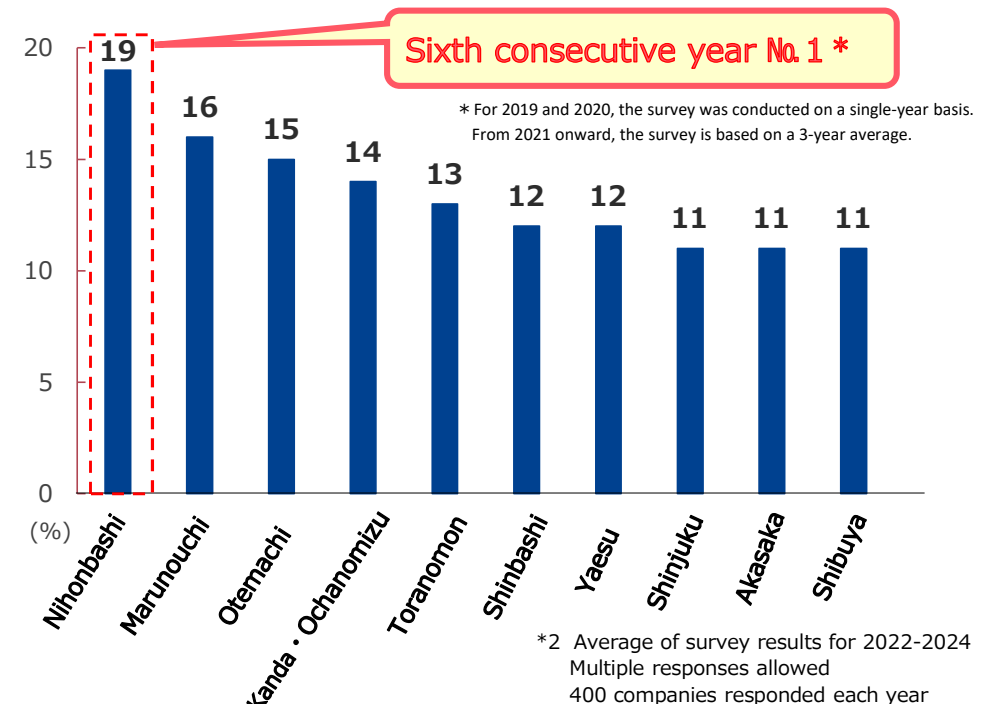


#### Reasons for Planning to Lease New Office Space

(companies with 300 or more employees)<sup>\*3</sup> (Top 10 reasons)



#### Desired areas for new renters<sup>\*2</sup> (Top 10 areas)

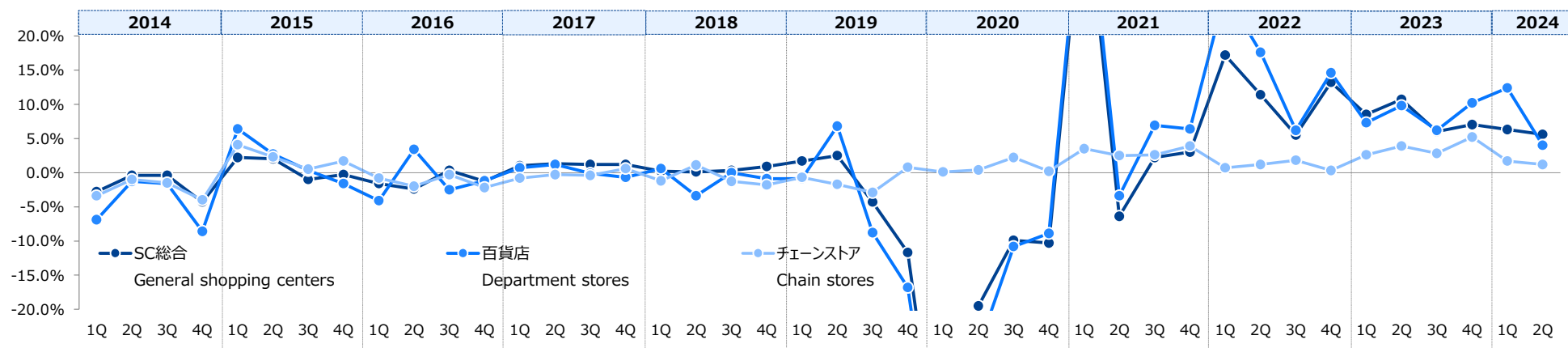


• The desired areas for companies seeking new accommodation continue to be major business districts such as Nihombashi, Marunouchi, Otemachi, and Toranomon, where large-scale redevelopment projects have taken place or are in progress. These areas have been the focus of large-scale redevelopment projects, and their popularity reflects high expectation of benefits such as convenient transport links stemming from the construction of new stations, roads and other infrastructure, as well as the attraction of highly functional mixed-use developments that bring work, living and recreation closer together.

Extracted from Mori Building Co., Ltd. "2024 Survey of Office Needs in Tokyo's Core 23 Cities"

### 業態別の売上高前年対比

### Year-on-Year Change in Sales by Category



\* <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%

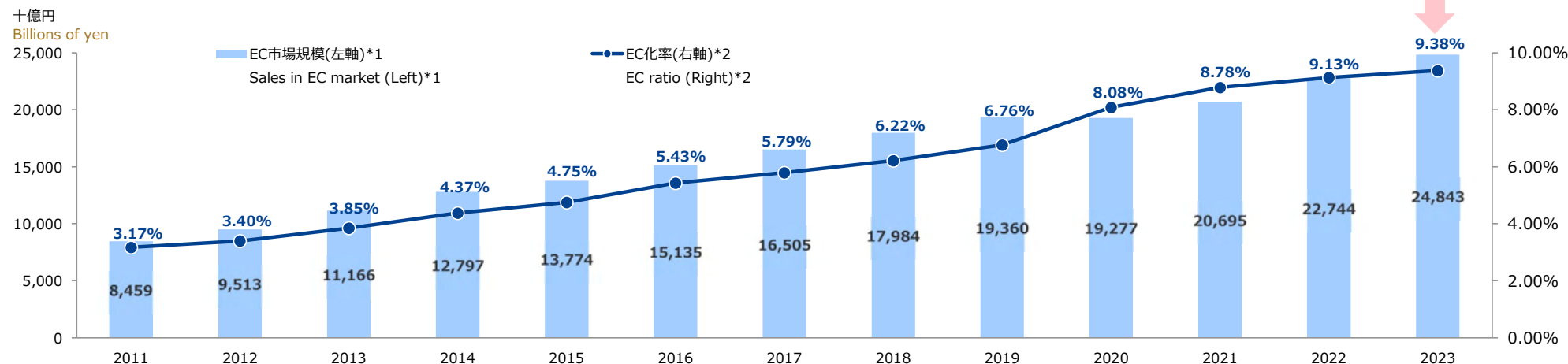
\* <General shopping centers> 1Q,FY2020 : -48.8% / 1Q,FY2021 : 42.7% <Department stores> 1Q,FY2020 : -51.7% / 2Q,FY2020 : -25.6% / 1Q,FY2021 : 44.9%

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)



世界のEC化率 **19.4%**  
Global EC rate 19.4%

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

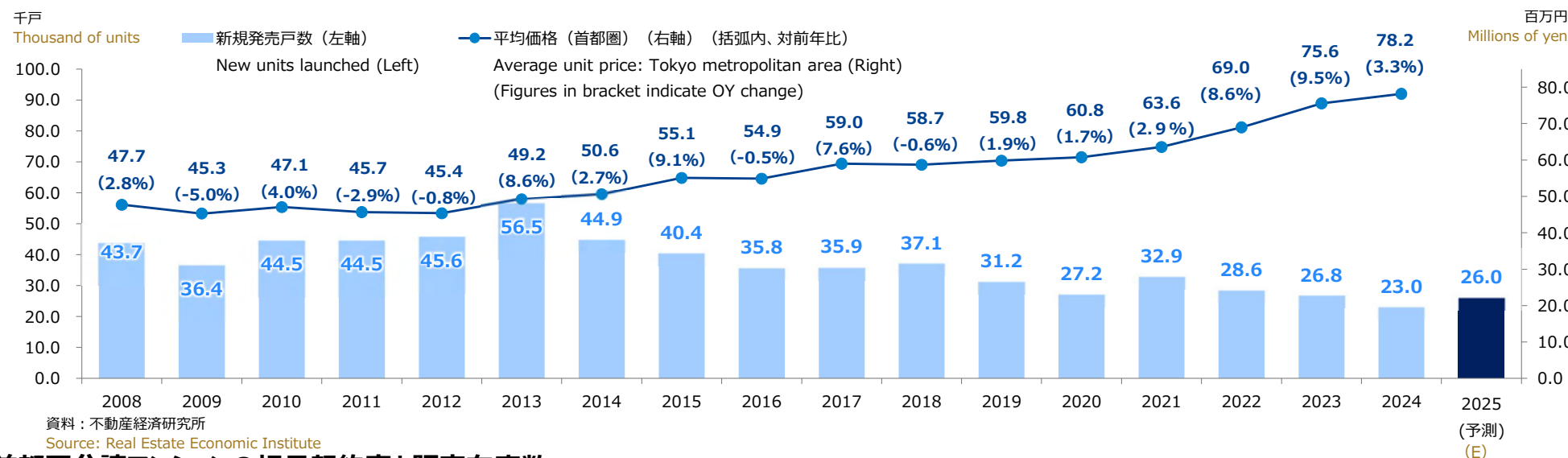
\*2：EC化率データの対象は物販系分野のみ

\*1 Scope of e-commerce market includes online ordering, services and digital

\*2 Data on shift to e-commerce is for online ordering only

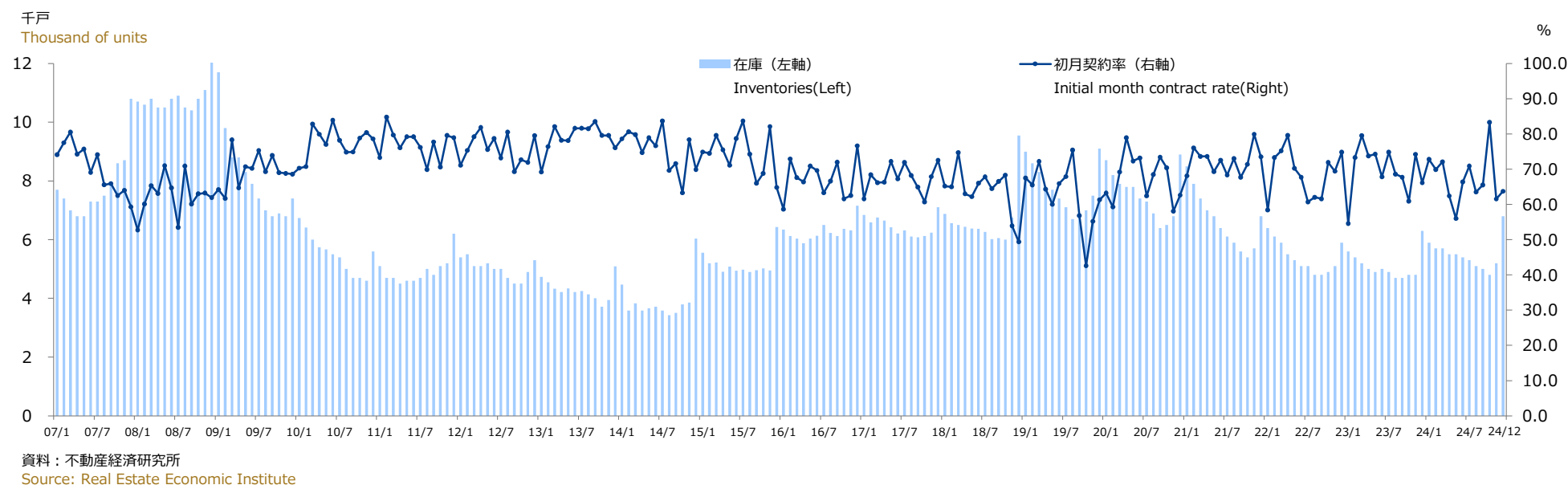
### 首都圏分譲マンションの新規発売戸数と戸当たり平均価格（暦年）

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



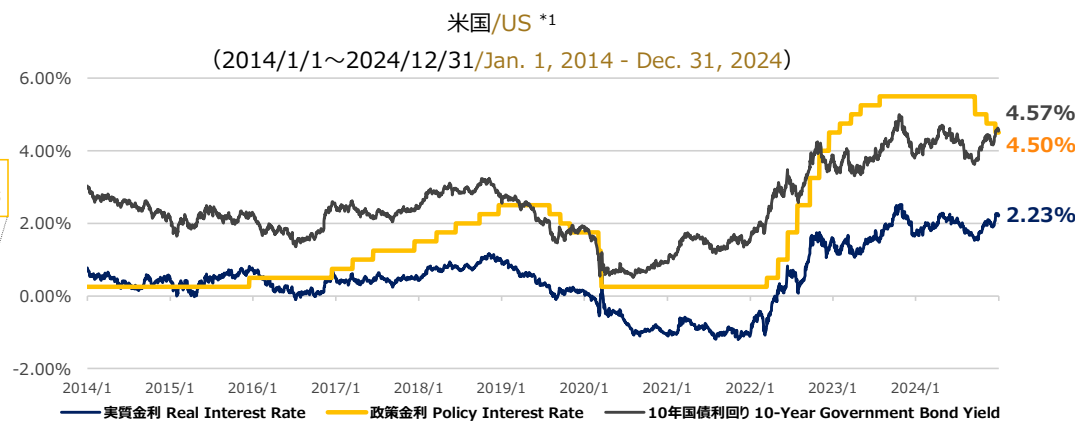
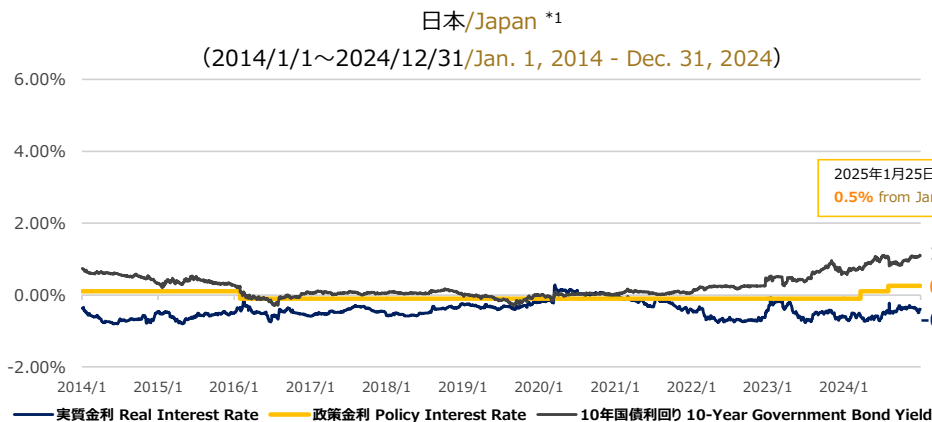
### 首都圏分譲マンションの初月契約率と販売在庫数

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



## 金利の推移(日本・米国)

### Interest Rate Trends (Japan & US)



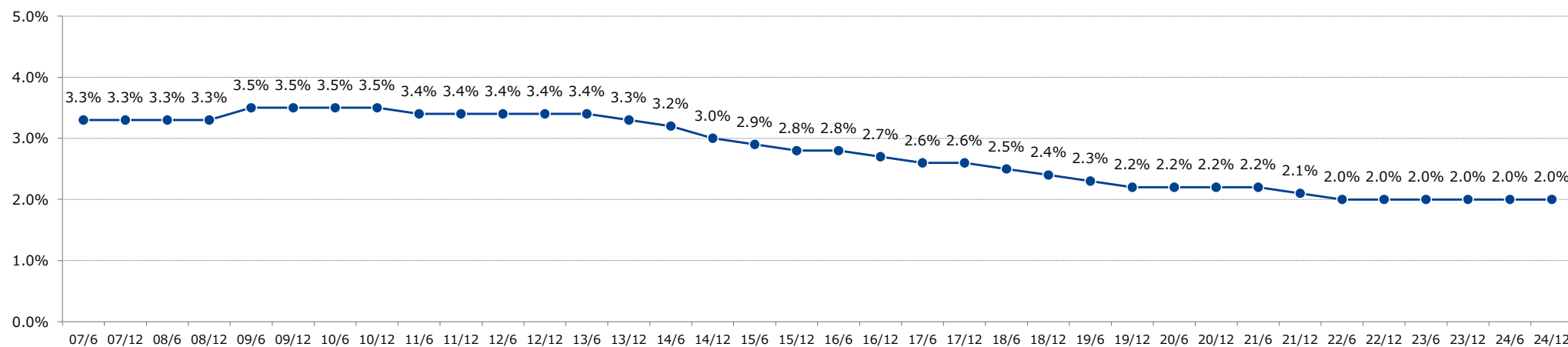
\*1 実質金利は10年物価連動債利回りを使用/The real interest rate is based on the 10-year inflation-linked bond yield.

資料：Bloomberg掲載データより当社作成

Source: Prepared by our company based on data published by Bloomberg.

## 東京の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 Tokyo Prime Locations



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

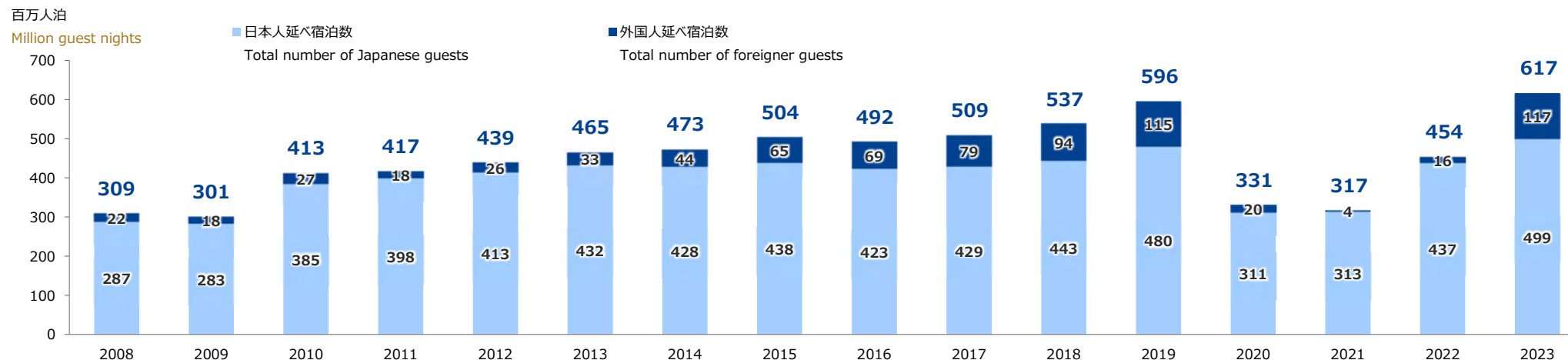
Offices in prime locations: Office buildings around five years old located in the Marunouchi, Otemachi, and Nihonbashi areas with total and standard floor areas of 66,000 m<sup>2</sup> or more and 1,600 m<sup>2</sup> or more, respectively.  
Yield benchmark (on an NCF basis): Yield by use and region based on an assessment of capitalization rates by the Japan Real Estate Institute.

資料：日本不動産研究所

Source: Survey by Japan Real Estate Institute

### 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)

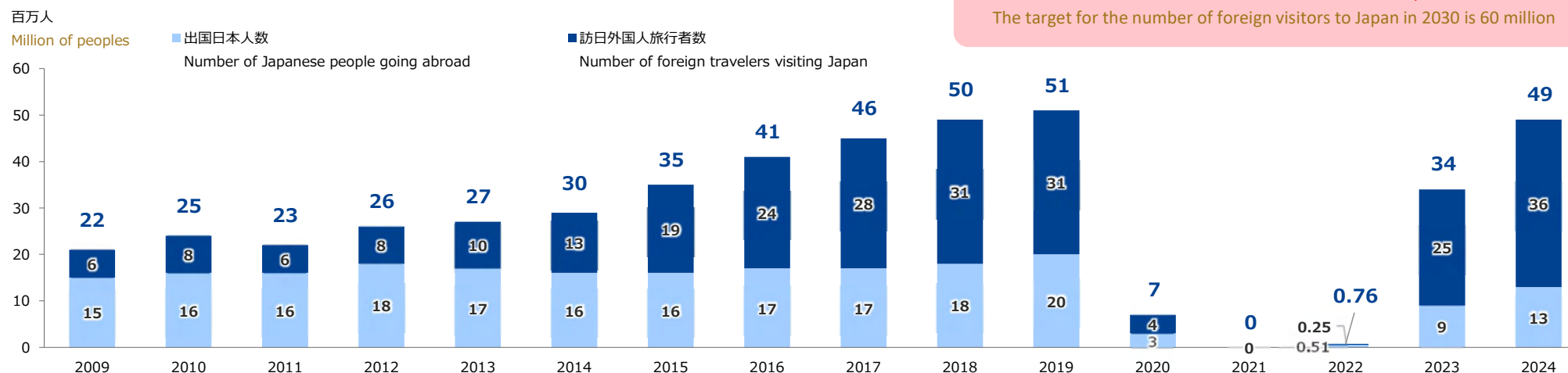


資料：観光庁

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)



2030年における訪日外国人数の目標は6,000万人  
The target for the number of foreign visitors to Japan in 2030 is 60 million

資料：日本政府観光局

Source: Japan National Tourism Organization