三井不動産の主なアセットクラス

Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes

事業状況 Business Situation

	Tudosan Group Ham Asset C	●主に収益を上げている	カテゴリ			分譲 Property Sale			Manag	ジメント gement			
		• Main revenue-ger		賃貸 Leasing	国内住宅 (個人) Domestic		·海外住宅等 verseas housing 海外住宅 (個人)	プロパティ マネジメント Property	伊介/Br 法人向け	okerrage 個人向け To	アセット マネジメント Asset	施設営業 Facility Operations	その他 Other
	主要データ*1 Key Data*1	主なブランド Main Brands	収益の源泉 Sources of Revenue		housing (individuals)	To investors (Domestic• Overseas)	Overseas housing (To individuals)	Management	To corp.	individuals	Management		
オフィス Office Buildings	貸付面積*2 テナント企業数 Leased floor space*2	&WORK STYLING	賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	•		•			•		•		
商業施設 Retail Facilities	貸付面積*2 Leased floor space*2 2,713千㎡ 約2,500社 2,713 K ㎡ Approx. 2,500	MITSUI OUTLETPARK Mitsui Shapping Park Urban	賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	•		•		•			•		
物流施設 データセンター Logistics Facilities Data Centers	総施設数*3(2025年10月末時点) Total Facilities*3 (As of Oct. 31, 2025)	Milesel Forders	賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	•		•		•			•		
住宅 Housing	引渡戸数 Delivered Condominiums 高層 3,693戸 仲介取扱件数*4 3,693 units Number of Deals Brokered*4 引渡戸数 Delivered Detached Housing 38,103件 417戸 417 units	HOMES	個人・リート等への分譲収入 Sales Revenue 賃料収入 Leasing Revenue 仲介手数料 Broker Commissions 管理費 Management Fees		•	•		•	•		•		•
ホテル・リゾート Hotels and Resorts	当社直営施設 (2025年10月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Oct. 31, 2025) 53施設/Total 53 約13,400室/Approx.13,400 rooms	Halekulani OKINAWA	宿泊料 Accommodation Fees									•	
スポーツ・ エンターテインメント Sports and Entertainment	東京ドームシティ年間来場者数 (2019年度) Annual Number of Visitors to Tokyo Dome City (FY2019) 約4,000万人/Approx.40,000,000	DOME CITY Lala arena	イベント開催収入 Event revenue 飲食/物販収入 Food and beverage/ merchandise revenue 広告収入 Advertising revenue									•	

^{*1} 時点の記載がない数値は2024年度末時点のものです。/Values without a noted time are as of the end of FY2024.

^{*3} 既存施設および開発中の施設を含みます。/Includes existing facilities and facilities under development.

^{*2} 転貸面積を含みます。/Includes subleased floor space.

^{*4} 三井不動産リアルティグループの消去前仲介件数です。/Number of Mitsui Fudosan Realty Group brokered sales prior to eliminations.

Business	Risks	Opportunities	Competitive Advantages
Office Buildings	 ✓ Increases in such expenditures as construction, operating, and maintenance costs ✓ Impacts on project schedules due to labor shortages, etc. 	 ✓ Heightened mindset toward human capital management ✓ Need for high-specification office buildings aimed at improving work engagement and attracting talent ✓ Diversification of times, places, etc. for working associated with changes in working styles ✓ Expansion of corporate initiatives to achieve carbon neutrality 	✓ Medium- to long-term relationships with about 3,000 tenant companies*1 ✓ WORKSTYLING members: Approx. 330,000 *2 Number of office locations: 583 (nationwide)*2 (WORKSTYLING 103, Partnership with STATION BOOTH/DESK 480) ✓ Highly competitive property portfolio (locations, product performance, etc.) *1 As of Mar. 31, 2025 *2 As of Oct. 31, 2025
Retail Facilities	 ✓ Shrinking of domestic personal consumption expenditures due to population decline and an aging society ✓ Concerns about the impact of EC market growth on real retail facility sales ✓ Rising construction costs due to such factors as inflation and labor shortages 	✓ Increasingly established consumer behavior that properly distinguishes between and uses the real and digita ✓ Re-expansion of inbound demand	✓ Retail tenants: Approx. 2,500*3 , Tenant Stores: Approx. 11,500*3 ✓ Mitsui Shopping Park members: Approx. 14.25 million*4 ✓ Customer contact points that combine digital and real facilities, such as the MSP app and &mall official online shopping site *3 As of Oct. 1, 2025 *4 As of Mar. 31, 2025
Logistics Facilities Data Centers	 ✓ Intensification of competition for land acquisition due to entry of new players ✓ Overheating of leasing competition due to high-volume supply of new properties ✓ Increases in such expenditures as construction, operating, and maintenance costs 	✓ Increased efficiency and consolidation of the logistics function in response to relocation needs from aging warehouses and growth in the e-commerce market ✓ Increased labor saving and the growing need for mechanization through DX against the backdrop of labor shortages	✓ Track record of advanced logistics facility development extending to 81 properties* in Japan and overseas ✓ Close tenant relationships that enable provision of CRE solutions and direct sales to cargo owners (Office tenants:Approx. 3,000*6, Retail tenants:Approx. 2,500*7 etc.) ✓ Ability to propose logistics solutions that leverage DX *5 As of Oct. 31, 2025 *6 As of Mar. 31, 2025 *7 As of Apr. 1, 2025
Housing (Property Sales to Individuals (Domestic))	 ✓ Contraction of domestic housing-related market due to population decline ✓ Decline in housing-related demand due to rising interest rates and worsening business sentiment ✓ Soaring housing prices due to rising construction costs, etc. 	✓ Heightened awareness concerning housing associated with diversification of customers' lifestyles ✓ Increased use of customer sales approaches (online business negotiations, AI-use, etc.) and product planning (select housing, etc.) that emphasize cost performance and time performance ✓ Focusing on environment-friendly product planning to realize a decarbonized society ✓ Focusing on the stock market due to a decrease in the number of new properties and aging buildings	✓ Condominium unit sales: Approx. 250,000*8 ✓ Planning and development capabilities for realizing a product lineup of city center, large-scale, and redevelopment *8 As of Mar. 31, 2025
Hotels and Resorts	✓ Impacts of geopolitical risks on international and domestic travelers ✓ Increase in operating costs due to upswings in various commodity prices and labor costs	 ✓ High evaluation of Japan's tourism resources from home and abroad ✓ Expectations for further growth in foreign visitors to Japan 	✓ Mitsui Garden Hotel members: Approx. 1,160,000*9 ✓ Number of directly managed guest rooms: Approx. 13,400*9 (domestic and overseas) ✓ Development of 14 hotel and resort brands meeting diverse customer needs, from luxury to lodging-focused brands *9 As of Oct. 31, 2025
Global (Europe and North America)	 ✓ Persistent inflation including building costs and continued high policy interest rates ✓ Destabilization of the financial and real estate markets due to uncertainty in tariff and other policy trends 	 ✓ Preference for high-quality properties in favorable locations due to changes in the need for real venues ✓ Incorporation of the demand for "Laboratory and Office" buildings associated with the growth of the life science industry ✓ Increase in business opportunities in the U.S. Sun Belt Area with continued population influx 	✓ "Engaged in Every Asset Class," "an Expansive Value Chain," and "Development Capabilities Necessary for Creating Neighborhoods" ✓ A History of Over 50 Years in Overseas Business
Global (APAC)	 ✓ Changes in the need for real retail facilities associated with growth in e-commerce ✓ Geopolitical risks caused by such factors as mutual tension between the United States and China 	 ✓ Expansion of demand for consumption of experiences, etc., unique to real retail facilities ✓ Increase in business opportunities for each asset on the back of various factors, including economic growth, upswings in middle class and personal consumption, and 	✓ Promoting Localization by Recruiting and Promoting Excellent Local Employees

the advance of urbanization

事業戦略

Business Strategies

- 「行きたくなる街」「行きたくなるオフィス」へのニーズの高まりを受けた付加価値の顕在化。
- Realize added-value in response to mounting needs for offices and neighborhoods that people want to visit.
- ミクストユースの街づくりを進め、街全体で差別化。
 Differentiate entire cities by promoting the creation of mixed-use neighborhoods.
- テナント企業に寄り添ったソリューション提案、サービスメニューを強化。
 働く場の選択肢を高め、顧客ごとに最適なワークスタイルを提供。
 Strengthen solution proposals and service menus tailored to tenant companies; provide optimal workstyles for each customer by increasing workplace options.

都心を中心とする優良なオフィスポートフォリオ

An Excellent office portfolio centering on central Tokyo

賃貸収益

Leasing Revenue

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

(FY2024; Consolidated)

貸付面積

Leased Floor Space

約3,632千㎡ Approx. 3,632 K ㎡

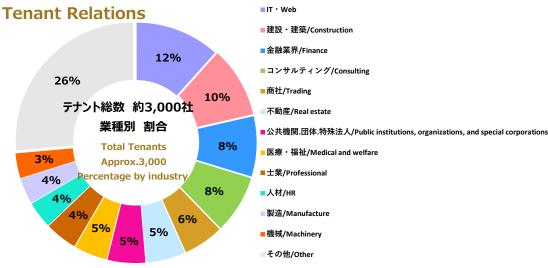
(2024年度:連結) (FY2024; Consolidated) 貸付面積首都圏比率
Leased Floor Space Tokyo metropolitan area Ratio 約90%

Approx. 90 %

(2024年度:単体)

(FY2024; Non-consolidated)

テナント リレーション

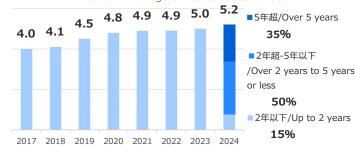


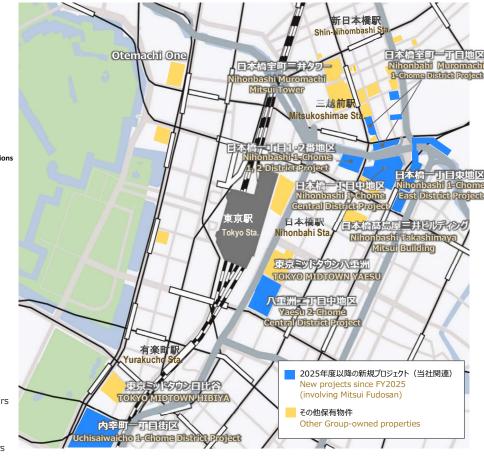
2025年3月末時点(As of Mar.31, 2025)

オフィス平均契約年数の推移 Trends in Average Office Contract Duration



平均契約期間(2024年度:単体)





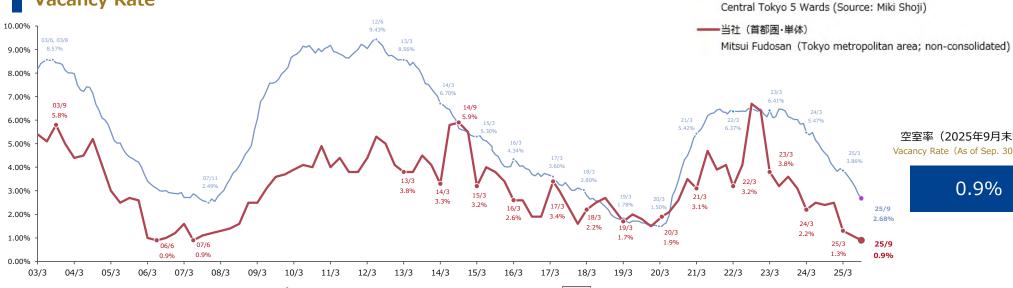
マネジメント 施設営業 分譲

都心5区(資料:三鬼商事)

事業状況 **Business Situation**

空室率の推移





空室率(2025年9月末時点)

Vacancy Rate (As of Sep. 30, 2025)

0.9%

資料: 三鬼商事 /Source: Miki Shoji

今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

> 国内 Domestic

15物件 15properties

海外

Overseas

10物件*1 10 properties*1

(2025年6月末時点) (As of June 30, 2025)

主な新規プロジェクト/Major New Projects

竣工年度*2	所在	プロジェクト名 ^{*2}	延床面積 ⁺²
FY Completed*2	Location	Project name ^{*2}	Total Floor Space ⁺²
2023-	インド、ベンガルール Bangalore, India	RMZ Ecoworld 30	約 ≈ 426,400 ml
2025	東京都中央区	日本橋本町M-SQUARE	約
	Chuo-ku,Tokyo	Nihonbashihoncho M-SQUARE	≈ 14,205 mi
2025	東京都港区	表参道 Grid Tower	約
	Minato-ku,Tokyo	Omotesando Grid Tower	≈ 45,590 ml
	東京都中野区	中野M-SQUARE	約
	Nakano-ku,Tokyo	Nakano M-SQUARE	≈ - mi
2026	東京都中央区	日本橋一丁目中地区	約
	Chuo-ku,Tokyo	Nihonbashi 1-Chome Central District Project	≈ 380,300 ml
	東京都中央区	日本橋本町三井ビルディング & forest	約
	Chuo-ku,Tokyo	Nihonbashihoncho Mitsui Building & forest	≈ 28,000 mi

- *1 非開示物件を含みます。
- *1 Includes undisclosed properties.
- *2 竣工年度および延床面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。
- *2 Each FY completed, total floor space may change in the future. Some project names are tentative.

海外プロジェクト/Overseas projects

竣工年度 ^{*2}	所在	プロジェクト名 ^{*2}	延床面積*2
FY Completed ^{*2}	Location	Project name ^{*2}	Total Floor Space*
	東京都中央区	日本橋本町一丁目5番街区	約
	Chuo-ku,Tokyo	Nihonbashihoncho 1-chome District 5 Project	≈ 18,000 m
	東京都中央区	八重洲二丁目中地区	約
	Chuo-ku,Tokyo	Yaesu 2-Chome Central District Project	≈ 389,290 m
	東京都港区 Minato-ku,Tokyo	高輪三丁目品川駅前地区 Takanawa 3-chome Shinagawa Ekimae District Project	約 = 186,900 m
	東京都港区 Minato-ku,Tokyo	田町駅西口駅前地区 Tamachi Station West Exit Ekimae Area District Project	約 ≈ 98,570 m
	東京都千代田区 Chiyoda-ku,Tokyo	内幸町一丁目北地区 Uchisaiwaicho 1-Chome North District Project	約 ≈ 270,000 n
	東京都中央区	日本橋室町一丁目地区	約
	Chuo-ku,Tokyo	Nihonbashi Muromachi 1-Chome District Project	≈ 115,470 n
	東京都中央区	日本橋一丁目1・2番地区	約
	Chuo-ku,Tokyo	Nihonbashi 1-Chome 1, 2 District Project	≈ 78,330 n
2027以降	東京都中央区	日本格一丁目東地区	約
2027 or	Chuo-ku,Tokyo	Nihonbashi 1-chome East District Project	≈ 274,000 n
later	東京都中央区	築地地区	約
	Chuo-ku,Tokyo	Tsukiji District Project	≈ - n
	東京都港区·新宿区 Minato-ku, shinjuku-ku,Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 ≈ - n
	米国、ポストン Boston, U.S.	Innovation Square Phase III	約 ≈ 38,000 n
	英国、ロンドン London, U.K.	South Molton Triangle	約 ≈ 24,000 r
	豪州、シドニー Sydney, Australia	55 Pitt Street	約 ≈ 70,000 r
	英国、ロンドン London, U.K.	1-5 Earl Street	約 ≈ 44,600 r
	英国、ロンドン	大英國書館再開発事業	約
	London, U.K.	British Library Redevelopment Project	≈ 97,000 r

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

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



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

約1,300社 Approx. 1,300

全国拠点数/Nationwide Sites



(2025年10月末時点/As of Oct. 31, 2025)



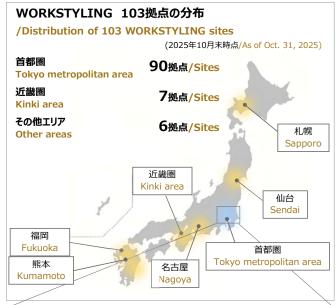
●ニューヨーク・マンハッタンのオフィスビル「1251 Avenue of the Americas」に初の海外拠点を開設

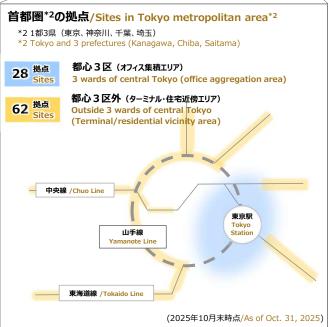
We opened our first overseas location in the 1251 Avenue of the Americas office building in Manhattan, New York.

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

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







Life Science Business

主要セグメント Main segments

貸	分譲	マネジメント	施設営業
asing	Sales	Management	Facility Operations
\bigcirc	\bigcirc	0	

3 事業状況
Business Situation

ライフサイエンス分野の取り組み

Initiatives in the Field of Life Sciences

■事業方針 / Business Policy

2016年、アカデミア有志と共にライフサイエンスに関する一般社団法人「LINK-J」を設立。 「コミュニティの構築」「場の整備」「資金の提供」を通じて、ライフサイエンス領域におけるイノベーション創出を 支援し、新たな需要の創造を目指す。

In 2016, Mitsui Fudosan, together with volunteers from academia, established LINK-J, a general incorporated association for life sciences.LINK-J supports the creation of innovations in the life sciences through the building of communities, the development of places and the provision of funds, The aim is to create new demand.



Developing Sites 三井不動産 MITSUI FUDOSAN

Providing Capital □ □ 廿不動産



●コミュニティの構築/ Building Communities

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

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

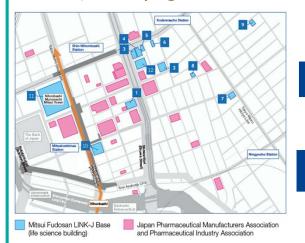


Number of events in 2024

1,151times



●場の整備/ Developing Sites



Life Science Building

Number of life science buildings (Nihonbashi area)

12 buildings

Number of the life sciencerelated Company tenants (Tokyo and Osaka areas)

248 organizations

(As of the end of Sep. 2025)

Lab & Office: Positioned for growth under "& INNOVATION 2030," expanding globally.

Japan: 11 properties*



(Tentative name) Mitsui Link Lab Toyocho 1

Overseas: 6properties*



(Tentative name) British Library Redevelopment Project

*Including sold and planned properties

●資金の提供/ Providing Capital

ベンチャーキャピタルが組成するライフサイエンス分野の企業を投資対象としたファンドへのLP投資を実行 Executing LP investments in venture capital funds that invest in companies in the life sciences sector.

Retail Facilities

主要セグメント Main segments

33

貸	分譲	マネジメント	施設営第
sing	Sales	Management	Facility Operatio
$\overline{)}$	\bigcirc	\bigcirc	

事業状況 Business Situation

事業戦略

Business Strategies

● 商業施設、スポーツ・エンターテインメント、EC等の各種サービスを組み合わせた、唯一無二のオムニチャネル基盤を構築。顧客ごとの新たな体験価値を創出する。

Build a one-of-a-kind omni-channel platform that combines various services, including retail facilities, sports and entertainment, and e-commerce; create new experiential value by customer.

● これまでの事業を通じて培ったリレーションを活かし、出店者・ビジネスパートナーの事業課題を解決する サービスを提供。

Leverage relationships cultivated to date through business activities and provide services to resolve business issues for retail tenants and business partners.

● 「商業施設デベロッパー」から「コマーシャル・サービス・プラットフォーマー」への進化を目指し、幅広く価値提供することにより、収益源を多様化、ビジネスモデル革新を図る。
Work to evolve from a retail facility developer to a commercial service platform provider; diversify revenue sources and innovate business models by providing a wide range of value.

テナントとの厚いリレーション

Stable Relationships with Tenant Companies

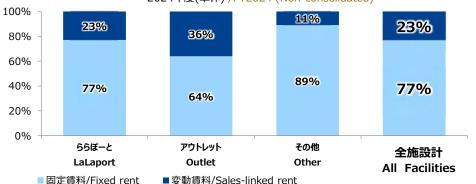
総テナント数 (2025年10月1日時点)

Total Tenants (As of Oct. 1, 2025)

約**2,500**社 Approx. 2,500 総出店店舗数 (2025年10月1日時点) Total No. of Stores Opened (As of Oct. 1, 2025)

> 約**11,500**店舗 Approx. **11,500**

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



日本・アジアに広がる施設ポートフォリオ

Facility Portfolio Spanning Japan and Asia

施設売上

Facility Revenue

約1.7兆円

Approx. ¥ 1.7 trillion

(2024年度:連結) (FY2024; Consolidated)

会員数

Menbers

約**1,425**万人 Approx. **14.25** million

> (2025年3月末時点) (As of Mar. 31, 2025)

賃貸収益

Leasing Revenue

約2,991億円

Approx. $\pm\,299.1$ billion

(2024年度:連結)

(FY2024; Consolidated)



国内22施設

22 domestic facilities (2025年10月末時点) (As of Oct. 31, 2025) 貸付面積

Leased Floor Space

約**2,713**千㎡ Approx. **2,713** k㎡

(2024年度:連結)

(FY2024; Consolidated)



国内13施設

13 domestic facilities (2025年10月末時点) (As of Oct. 31, 2025)

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



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

Retail Facilities

主要セグメント
Leasing Sales Management Facility Operation

Main segments

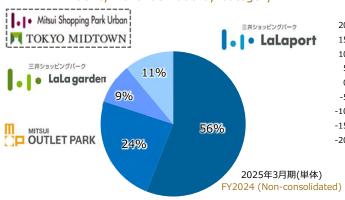
3 事業状況 Business Situation

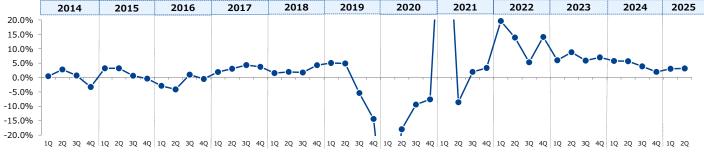
施設売上の比率・推移

Proportion/Trends in Facility Revenue

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

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





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

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

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

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

今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

国内 Domestic

11物件

11 properties

海外 Overseas

3物件 3 properties

(2025年6月末時点) (As of June 30, 2025)

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

開業年度*1 FY Opened*1	所在 Location	プロジェクト名 ^{*1} Project Name ^{*1}		延床面積 ^{*1} al Floor Spa	ice*1
2025	神奈川県横浜市 Yokohama,Kanagawa	BASEGATE横浜関内 BASEGATE Yokohama Kannai	約≈	128,500	mi
2026	東京都中野区 Nakano-ku,Tokyo	中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE	約 ≈	-	mi
2020	東京都中央区 Chuo-ku,Tokyo	日本橋一丁目中地区 Nihonbashi 1-Chome Central District Project	約 ≈	380,300	mi
	東京都中央区 Chuo-ku,Tokyo	八重洲二丁目中地区 Yaesu 2-Chome Central District Project	約 ≈	389,290	mi
2027以降	東京都千代田区 Chiyoda-ku,Tokyo	内幸町一丁目北地区 Uchisaiwaicho 1-Chome North District	約 ≈	270,000	mi
2027以降 2027 or later	東京都中央区 Chuo-ku,Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	約 ≈	-	mi
	東京都港区·新宿区 Minato-ku, shinjuku-ku,Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約≈	-	mi

主な新規プロジェクト/Major New Projects

		海外プロジェクト/Overseas projects	S
--	--	----------------------------	---

開業年度*1 FY Opened*1	所在 Location	プロジェクト名 ^{*1} n Project Name ^{*1}		面積(延床面 ore Floor Sp al Floor Spa	Space	
	愛知県安城市 ららぼーと安城 Anjo, Aichi LaLaport ANJO		約 ≈	60,300	ni	
	埼玉県川口市 Kawaguchi, Saitama	66777.IIII LaLa Terrace KAWAGUCHI		21,500	mi	
	千葉県木更津市 Kisarazu, Chiba	三井アウトレットパーク木更津(4期) MITSUI OUTLET PARK KISARAZU(Phase4)	約 ≈	8,200	mi	
2025	東京都足立区 Adachi-ku, Tokyo	66テラス 北綾瀬 LaLaTerrace KITAAYASE	約 ≈	16,300	ni	
	愛知県岡崎市 Okazaki, Aichi MITSUI OUTLET PARK OKAZAKI			35,000	ni	
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba 5らぽーとTOKYO-BAY 北館(建替え) 1期、2期 LaLaport TOKYO-BAY North Wing (Reconstruction) (Phase1、2)		約≈	60,200	mi	
	台湾、台南市 Tainan City, Taiwan	三井アウトレットパーク台南(2期) MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase2)	約≈	10,000	mi	
	福岡県福岡市 Fukuoka, Fukuoka	(仮称) 三井アウトレットパーク 福岡 (Tentative) MITSUI OUTLET PARK FUKUOKA	約 ≈	(117,800	mi)	
2026以降 2026 or later	東京都府中市 Fuchu, Tokyo	府中市朝日町商業施設計画 Fuchu-shi Asahicho Project	約 ≈	(117,000	mi)	
	台湾、高雄市 Kaohsiung City, Taiwan	55ぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG		70,000	mi	

^{*1} 開業年度および面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

^{*1} FY of opening and floor space may change in the future. Some project names are tentative.

物流施設・データセンター

Logistics Facilities · Data Centers

主要セグメント Main segments

ing	分譲 Sales	マネジメント Management	
	\circ	0	

3 事業状況
Business Situation

事業戦略

Business Strategies

■ 周辺企業との協業強化、顧客企業をはじめとするコミュニティの構築を通じ、「インダストリアルプラットフォーマー」へと進化。

Further evolve as an industrial platformer by strengthening collaboration with tangential companies and building a community including client companies.

MFLP・MFIPブランドの多角化、コンサルティングなどの各種ソリューション提案やGX対応を通じ、 物流倉庫内での課題解決のみならず、サプライチェーン全体への貢献を目指す。

Contribute not only to solving issues within logistics warehouses, but also across the entire supply chain by diversifying the MFLP and MFIP brands, putting forward various solution proposals, including consulting, and addressing GX.

展開エリア

Business Development Area

全	体	Overall	81
	国内	Domestic	68
	首都圏	Tokyo metropolitan area	41
	中京圏	Chukyo area	5
	近畿圏	Kinki area	9
	九州圏	Kyushu area	3
	その他	Other	10
	海外	Overseas	13
	米国	U.S.	3
	英国	U.K.	3
	タイ	Thailand	4
	マレーシア	Malaysia	3

優良なポートフォリオ

An Excellent Portfolio

当社過去開発物件を含む累計(2025年10月末時点)

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

国内外の開発・運営施設数

Facilities under development or operation in Japan and overseas

施設数

Number of Properties

計81物件 Total 81 properties 累計総投資額 Cumulative Investment

約1兆3,000億円 Approx. ¥1.3 trillion

総延床面積 Total Floor Space

約610万㎡ Approx. 6.1 million ㎡

当社保有・稼働中国内施設(ML含む)

Domestic facilities owned and in operation (Including master leases)

施設数

Number of Properties

計18物件 Total 18 properties

総延床面積

Total Floor Space 約220万㎡

Approx. 2.2million m



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

物流施設・データセンター

Logistics Facilities · Data Centers

主要セグメント	賃貸	分譲	マネジメント	施設営業
	Leasing	Sales	Management	Facility Operations
Main segments	5	\bigcirc	0	

Business Situation

厚い荷主ネットワーク

Stable Owner Network

オフィステナント数 (2025年3月末時点) Office Tenants (As of Mar. 31, 2025)

> 約3,000社 Approx. 3,000

商業施設テナント数(2025年10月1日時点) Retail Tenants (As of Oct. 1, 2025)

> 約2,500社 Approx. 2,500

今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

国内 Domestic

海外 Overseas

13物件 13 properties

7 物件*1 7 properties*1

(2025年6月末時点) (As of June 30, 2025)

主於新規プロジェクト(物海施設)(Major Now Projects (Logistics Excilities)

王な新規プロジェクト(物流施設)/Major New Projects (Logistics Facilities)						
竣工年度*2 FY Completed*2	所在 Location	プロジェクト名* ² Project Name* ²	Tot	延床面積 ^{*2} tal Floor Spa		
2021-	タイ、チェチェンサオ県 Chachoengsao Province,Thailand	Bangna 2 Logistics Park	約≈	160,000	mi	
2023-	マレーシア ケダ州クリム Kulim district of Kedah, Malaysia	Kulim Logistics Hub	約≈	36,000	mi	
	茨城県つくばみらい市 Tsukubamirai, Ibaraki	MFLPつくばみらい MFLP TSUKUBAMIRAI	約≈	98,000	mi	
	兵庫県尼崎市 Amagasaki, Hyogo	MFLP尼崎 I MFLP AMAGASAKI I	約 ≈	35,900	mi	
2025	愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	約≈	66,000	mi	
2025	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間 I MFLP IRUMA I	約 ≈	90,400	mi	
	宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取II MFLP SENDAINATORIII	約≈	32,250	mi	
	米国 カリフォルニア州 アーヴァイン Irvine, California, U.S.	Great Park Parcel 1	約≈	55,300	mi	

事業拡大の実績



(2025年10月末時点 As of Oct. 31, 2025)

海外プロジェクト/Overseas projects

			_		
竣工年度 ^{*2} FY Completed ^{*2}	所在 Location	プロジェクト名* ² Project Name ^{*2}	Tot	延床面積 ^{*2} al Floor Spa	
	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間I MFLP IRUMAII	約 ≈	65,200	mi
2026	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFIP 海老名 &forest MFIP EBINA &forest	約≈	40,200	mi
	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	MFLP三郷 MFLP MISATO	約≈	46,820	mi
	英国、コベントリー Coventry, U.K.	Wilson's Lane	約≈	50,000	mi
	埼玉県北葛飾郡 Kitakatsushika,Saitama	MFLP杉戸 MFLP SUGITO	約 ≈	11,900	mi
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡 I MFLP KYOTOYAWATA I	約 ≈	81,400	mi
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	淀川区加島物流施設計画 Yodogawa-ku Kashima Logistics facility project	約≈	206,600	mi
2027以降 2027 or later	茨城県ひたちなか市 Hitachinaka, Ibaraki	水戸ロジセンター MITOLOGICENTER	約 ≈	-	mi
2027 Of later	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡II MFLP KYOTOYAWATAII	約 ≈	166,800	mi
	米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S.	8 Centennial Drive	約≈	65,000	mi
	英国、ヒースロー Heathrow,U.K.	Heathrow Central Way	約≈	-	mi
	英国、ウォリントン Warrington,U.K.	Hardwick Grange	約≈	-	mi

36

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

竣工年度*2	所在	プロジェクト名* ²	延床面積 ^{*2}
FY Completed*2	Location	Project Name ^{*2}	Total Floor Space ^{*2}
	東京都日野市 Hino-Shi, Tokyo	日野データセンター計画 Hino Data Center Project	未定 TBD
2026以降	神奈川県相模原市	相模原データセンター計画	未定
2026 or later	Sagamihara, Kanagawa	Sagamihara Data Center Project	TBD
	関西エリア Kansai Area	データセンター計画 Data Center Project	

- *1 非開示物件を含みます。
- *1 Includes undisclosed properties.
- *2 竣工年度および延床面積は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。
- *2 FY completed and total floor space may change in the future. Some project names are tentative.

主要セグメント Main segments 賃貸 分譲 マネジメント 施設営業 easing Sales Management Fadility Operations

事業状況 Business Situation

事業戦略

Business Strategies

Property Sales to Individuals

- グループソリューション力を生かした事業機会獲得
 Gain business opportunities by making use of collective solution capabilities of group
- 高額物件、大規模物件、短期回転型物件、 賃貸マンション等の幅広い商品ラインナップの展開

Roll out wide range of products, including high-grade condominiums, large-scale developments, short-turnover properties, rental condominiums, etc.

住宅分譲 営業利益・営業利益率の推移

Property sales to Individuals –
Operating Income and Operating Margin



計上予定戸数と進捗状況

Planned Units to be Recorded and Progress

マンション契約計上戸数

Number of Condominium Contracts Booked

> 2,800戸 2,800 units

2025年度:通期予想 FY2025, Full-year Forecast 契約進捗率

Contract Progress Rate

96%

マンション計上戸数、完成在庫、平均販売価格の推移

Condominiums – Trend of Units booked , Year-End Inventories , and Average Sales Price

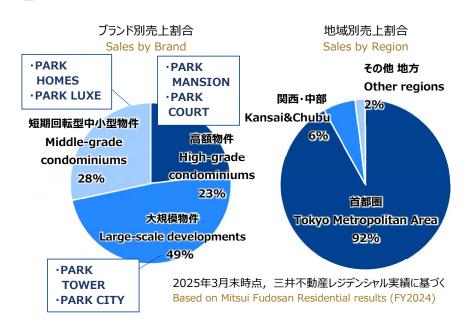


主要セグメント 賃貸 分譲 マネジメント 施設営業 Sales Management Facility Operations

事業状況 Business Situation

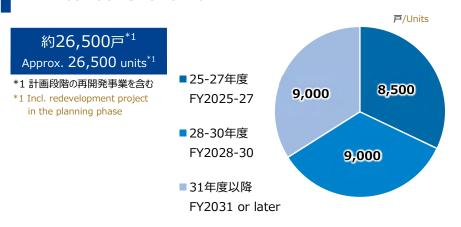
マンションブランド・地域別売上比率

Sales by Brand & Region



豊富なランドバンク

An Abundant Land Bank



再開発を中心とした豊富なパイプライン

An Abundant Pipeline Focusing Mainly on Redevelopment

主な大規模プロジェクト・ハイエンド向けプロジェクト/Major Large-Scale Projects / High-end Projects

主な計上年度 ^{*2}	所在	プロジェクト名*2	総	販売戸数	*2*3	
Major FY to be	Location	Project Name*2	Tota	al No. of		
Reported*2	2000000	1 Toject Name		Sold*2*	3	
	東京都港区	三田ガーデンヒルズ	約	1,000	戸	_
	Minato-ku, Tokyo	MITA GARDEN HILLS	≈	1,000	Units	
	東京都港区	パークコート北青山	約	30	戸	Т
	Minato-ku, Tokyo	PARK COURT KITA-AOYAMA	≈	30	Units	
	東京都新宿区	パークシティ高田馬場	約	220	戸	Т
	Shinjuku-ku, Tokyo	PARK CITY TAKADANOBABA	≈	330	Units	
2025	東京都中央区	HARUMI FLAG SKY DUO(タワー棟)	約	4 460	戸	_
2025	Chuo-ku, Tokyo	HARUMI FLAG SKY DUO (High-rise)	≈	1,460	Units	
	千葉県千葉市	幕張ベイパーク ライズゲートタワー	約	760	戸	Т
	Chiba, Chiba	MAKUHARI BAY-PARK RISE GATE TOWER	~	760	Units	
	兵庫県伊丹市	パークホームズ伊丹稲野ガーデンスクエア パークフロント	約	F.C.0	戸	_
	Itami, Hyogo	PARK HOMES ITAMIINANO GARDEN SQUARE PARK FRONT	~	560	Units	
	東京都千代田区	パークコート ザ・三番町ハウス	約		戸	_
	Chiyoda-ku, Tokyo	PARK COURT THE SANBANCHO HOUSE	~	150	Units	
	東京都渋谷区	パークコート恵比寿	約		戸	_
	Shibuya-ku, Tokyo	PARK COURT EBISU	~	80	Units	
	東京都中野区	パークシティ中野 ザ タワー エアーズ/ザ タワー ブリーズ	約		戸	_
	Nakano-ku, Tokyo	PARK CITY NAKANO THE TOWER AIRZ/THE TOWER BREEZE	~	400	Units	
	東京都品川区	パークコート池田山	約		戸	_
	Shinagawa-ku, Tokyo	PARK COURT IKEDAYAMA	≈	20	Units	
2026	東京都港区	パークコート青山高樹町 ザ タワー	約		F	_
	Minato-ku, Tokyo	PARK COURT AOYAMA TAKAGICHO THE TOWER	≈	50	Units	
	千葉県市川市	リーフシティ市川 ザ・タワー	約		戸	_
	Ichikawa, Chiba	LEAF CITY ICHIKAWA THE TOWER	≈	670	Units	
	東京都江戸川区	パークシティ小岩 ザ タワー	約		戸	_
	Edogawa-ku, Tokyo	PARK CITY KOIWA THE TOWER	≈	520	Units	
	東京都中央区		約		F	_
	Chuo-ku, Tokyo	THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY	≈	1,510	Units	
	大阪府大阪市	パークタワー大阪堂島浜	約		F	-
	Osaka, Osaka	PARK TOWER OSAKA DOJIMAHAMA	≈	360	Units	
	千葉県柏市	パークタワー柏の葉キャンパス	約		F	-
	Kashiwa, Chiba	PARK TOWER KASHIWANOHA CAMPUS	# S	600	Units	
	東京都渋谷区	パークタワー渋谷笹塚	約		F	-
	Shibuya-ku, Tokyo	PARK TOWER SHIBUYA SASAZUKA	#°5 ≈	640	Units	
	東京都文京区	本郷三丁目計画	約		F	_
	Bunkyo-ku,Tokyo	Hongo 3-Chome Project	# U	290	Units	
	千葉県千葉市	幕張ベイパーク ブルームテラスタワー	約		F	-
2027以降	Chiba, Chiba	MAKUHARI BAY-PARK BLOOM TERRACE TOWER	# 5 ≈	650	Units	
	東京都中央区	MAKUHARI BAT-PARK BLOOM TERRACE TOWER	約		F	_
2027 or later		CENTRAL GARDEN TSUKISHIMA THE TOWER	# U	510	Units	
	Chuo-ku, Tokyo 東京都港区	三田小山町西地区	約			_
			1	1,400	戸 Units	
	Minato-ku, Tokyo 東京都渋谷区	Mita Koyamachou West District Project	≈ &h		P	_
		幡ヶ谷二丁目計画	約	430	P Units	
	Shibuya-ku, Tokyo	Hatagaya 2-Chome Project	≈ &h			_
	東京都荒川区	三河島駅前北地区	約	600	戸 Units	
	Arakawa-ku, Tokyo	Mikawashima Station North District Project	≈ 4h			_
	東京都葛飾区	東金町一丁目西地区	約	860	戸	
	Katsushika-ku, Tokyo	Higashikanamachi 1-Chome West District Project	~		Units	_
	東京都港区	Honda青山ビル共同建替え計画*5	約	_	戸	
	Minato-ku, Tokyo	Joint Redevelopment Plan for the Honda Aoyama Building *5	≈		Units	

² 計上年度、総販売戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

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

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

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

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

Property Sales to Investors, etc.

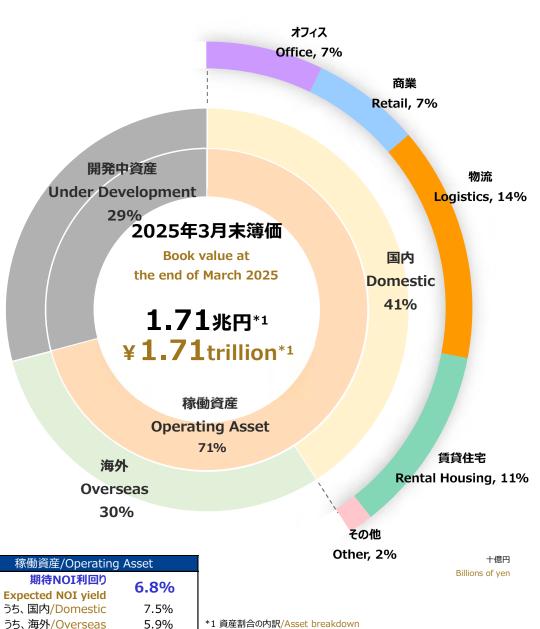
き要セグメント Leasing Sales Management Facility Operations

Main segments

3 事業状況 Business Situation

販売用不動産 資産残高・稼働物件利回り・売却実績(2025年3月期)

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



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

売却年度 FY to be sold		用途 Use	P	物件名 Project Name	利回り ^{*2} Yield ^{*2}
FY2019	オフィス	Office	大崎ブライトコア・ブライトプラザ	Osaki Bright Core, Bright Plaza	3.29
	物流	Logistics	物流施設3物件	3 logistics facility buildings	4.3~4.99
	商業	Retail	TENJIN216	TENJIN216	3.69
FY2020	オフィス	Office	新橋M-SQUARE Bright	SHINBASHI M-SQUARE Bright	2.99
	オフィス	Office	大崎ブライトタワー	Osaki Bright Tower	3.29
	オフィス	Office	名古屋三井ビルディング2物件	2 Nagoya Mitsui Buildings	3.7~4.29
	物流	Logistics	物流施設3物件	3 logistics facility buildings	4.0~4.89
	オフィス	Office	グラントウキョウサウスタワー	Gran Tokyo South Tower	2.89
FY2021	商業	Retail	銀座5丁目グローブ	Ginza 5-chome GLOBE	2.89
	商業	Retail	竹下通りスクエア	Takeshita-dori Square	3.5%
	オフィス	Office	飯田橋グラン・ブルーム	Iidabashi Grand Bloom	2.89
	オフィス	Office	中之島三井ビルディング	Nakanoshima Mitsui Building	3.39
	物流	Logistics	物流施設3物件	3 logistics facility buildings	3.9~4.29
FY2022	オフィス	Office	豊洲ベイサイドクロスタワー	TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.39
	オフィス	Office	飯田橋グラン・ブルーム	Iidabashi Grand Bloom	2.79
FY2023	物流	Logistics	物流施設5物件	5 logistics facility buildings	3.3~4.69
	商業	Retail	新川崎スクエア	Shin-Kawasaki Square	4.29
	オフィス	Office	豊洲ベイサイドクロスタワー	TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.39
FY2024	商業	Retail	ららぽーと愛知東郷	LaLaport AICHI TOGO	4.79
	オフィス	Office	横浜三井ビルディング	Yokohama Mitsui Building	3.59

^{*2} 売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載

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

Property Management

賃貸 分譲 マネジメント 施設営業 主要セグメント Leasing Sales Management Facility Operations

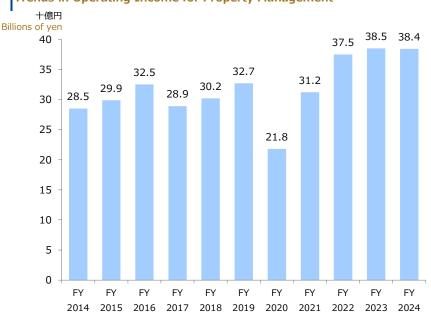
3 事業状況 Business Situation

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

Operation and Management of Car Park Leasing (Repark), Assets in Custody (Office, Retail, Housing, etc.)

プロパティマネジメントの営業利益推移

Trends in Operating Income for Property Management

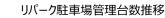


貸し駐車場(リパーク)

Car Park Leasing (Repark)

「三井のリパークは」1994年のスタート以来、日本全国で駐車場事業を展開。駐車場経営のサポートを通じて土地の有効活用を行うなど、活気ある街づくりに貢献。

In the years since it was first established in 1994, Mitsui Repark has expanded its parking business throughout Japan. We are contributing to creating neighborhoods full of vitality by making effective use of land with the support of our parking area management.



Car Park Leasing Track Record

管理台数 Managed Units

◎ 三井のリパーク

約**25**万台 Approx. **250** K units 台



2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

運営管理委託(オフィス・商業・住宅等)(2024年度)

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

EAELY On Control and Management (Office De

オフィス/Office Buildings

貸付面積

Leased Floor Space

約3,632千㎡ Approx. 3,632 K ㎡

> (連結) (Consolidated)

商業/Retail Facilities

貸付面積

Leased Floor Space

約2,713千㎡ Approx. 2,713 K ㎡

> (連結) (Consolidated)

マンション分譲戸数

Condominiums Units Sold

約25万戸*1

Approx. 250 K units*1

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

住宅/Housing

マンション管理戸数

Condominiums Units Managed

約30万戸 Approx. 300 K units

長年の実績の中で培われたノウハウに加え、当社グループの 総合力を活かしたマンション管理サービスを提供

Our condominium management service draws on the know-how we have accumulated through years of successful operations, and the collective strengths of the group as a whole.

賃貸住宅管理戸数

Rental Housing Units Managed

約**15**万戸 Approx. **150** K units

建物オーナー・入居者の双方に対して、賃貸マンションの 運営・仲介に関するサービスを提供

We provide rental condominium operation and brokerage services for building owners and tenants.

Brokerage, Asset Management

事業状況 Business Situation

個人向け仲介(リハウス事業)、REIT等のアセットマネジメントなど

Brokerage for Individuals (Rehouse), Asset Management such as REITs, etc.

仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

Trends in Operating Income from Brokerage and Asset Management

REIT等からの預かり資産の拡大

Expanded Assets under Custody through REITs, etc.



^{*18/3}期以前の数値は旧セグメント「三井ホーム」の賃貸管理における営業利益を除く。 19/3期は組み換え後の数値を基に算出

仲介取扱件数39年^{*}連続No.1「三井のリハウス」

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

売買仲介実績/Brokerage Market (2024年度/FY2024)

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

資料:(株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信(2025.5.30)』

Source: "Fudousan Keizai Tsushin (The Real Estate Business Daily)," May 30, 2025, Real Estate Economic Institute Co., Ltd. *1986年度から2024年度まで/FY1986-FY2024

件/Brokerages 44,000 42,818 41,533 41,183 42,000 40,658 39,106 _{38,680} _{38,103} 40,000 38,612 38,507 37,827 37,156 38,000 36,000 34,000 FY FY

2019

2020

2021

2022

2023

2024

リハウス仲介件数推移

Trends in Number of Brokerages for Rehouse

41

2014

2015

2016

2017

2018

^{*}Figures for FY2017 and earlier exclude operating income in the former segment "Mitsui Home" for rental management. In the FY2018, figures were calculated based on the reclassified segments

Hotels and Resorts

主要セグメント Main segments

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

3 事業状況 Business Situation

事業戦略

Business Strategies

■ 顧客体験・提供サービスを向上することで、上質な滞在価値を提供。さらに、ホテルのブランド力を強化することで、顧客拡大・収益拡大を実現。

Provide high-quality stay value by improving the customer experience and available services. Expand the customer base and earnings by further enhancing the brand strength of hotels.

■ 顧客データ活用により、パーソナライズされた滞在体験を提案、国内外の顧客層を拡大。 Propose personalized stay experiences through the use of customer data and expand the domestic and international customer bases.

優良なポートフォリオ

An Excellent

 当社直営施設(国内外含む、2025年10月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (Domestic and overseas, as of Oct. 31, 2025)

> **53**施設 約**13,400**室 Total 53 Approx. 13,400 rooms

> > (室数/Approx. Rooms)

全体 Overall	13,400
リゾート・ラグジュアリー Resorts and Luxury hotels	2,100
宿泊主体型ホテル Lodging-focused hotels	11,200
首都圏 Tokyo metropolitan area	6,800
近畿圏 Kinki area	1,600
その他 Other	2,800

100室以下を四捨五入しているため合計が一致しない場合があります
The totals may not add up due to rounding to the nearest 100 rooms.

●ミシュランガイドによる国内最高評価7施設中、**4施設***が当社施設

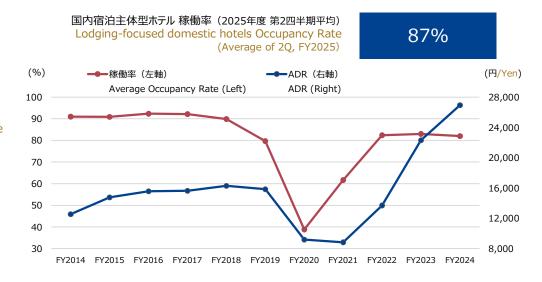
4* of the 7 highest rated facilities in Japan by **MICHELIN Guide** are **our facilities**

*BVLGARI HOTEL TOKYO, FOUR SEASONS HOTEL TOKYO AT OTEMACHI, AMANEMU, HOTEL THE MITSUI KYOTO



稼働率·ADRの推移(国内宿泊主体型ホテル)

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



今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

客室数 (海外を含む、2025年8月5日時点) No.of rooms (Including overseas, as of Aug. 5, 2025)

> 約730室 Approx. 730 rooms

主な新規プロジェクト/Major New Projects

海外プロジェクト/Overseas projects

開業年度 FY Opened	所在 Location	プロジェクト名 Project Name		客室数 of Ro	
	神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa	HOTEL THE MITSUI HAKONE	約≈	130	室 Roo ms
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	大阪市北区堂島浜二丁目計画 Osaka City Kita-ku Dojimahama 2-Chome Project	約≈	220	Ro
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ウォルドーフ・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi	約≈	200	Rom
2026以降 2026 or later	神奈川県三浦市 Miura, Kanagawa	三浦半島油壺エリアリゾートホテル事業計画 Miura Peninsula Aburatsubo Resort Hotel Business		未定 TBD	
	東京都中央区 Chuo-ku,Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project		未定 TBD	
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	神宮外苑地区 野球場併設ホテル計画 Jingu Gaien Area Hotel Project with an Adjacent Baseball Stadium		未定 TBD	
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	敦化北路ホテル Dunhua North Road Bridge Project	約≈	180	Rom

Sports & Entertainment

主要セグメント Leasing Sales Management Facility Operations

Main segments

事業状況 Business Situation

東京ドーム

Tokyo Dome



東京ドームシティ来場者数 Visitors to Tokyo Dome City (FY2019) 約**4,000万人**/年 Approx. 40 M people / year

東京都心の広大な敷地 Vast site in central Tokyo 約13ha about 13ha

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

Tokyo Dome

- Revenue from events (professional baseball games and music concerts, etc.)
- Food and beverage /merchandise revenue
- Advertising revenue

LaQua

- Revenue from facility operations (attractions, hot baths, etc.)
- ·Retail tenant leasing revenue

Other*

- $\boldsymbol{\cdot} \mathsf{Accommodation} \ \ \mathsf{fees}$
- •Food and beverage revenue

Tokyo Dome Hotel

- ·Revenue from hall use
- Revenue from facility operations (attractions, amusement facilities, etc.)
- ·Retail tenant leasing revenue
- ·Revenue from hall use



*Yellow Building, Korakuen Hall Building, Tokyo Dome City Attractions, MEETS PORT, PRISM HALL, etc.

●大規模リニューアル / Large-scale renovation



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

MITSUI FUDOSAN CO.,LTD



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



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

アリーナ事業

Arena

●収容客数1万人規模の多目的アリーナ

/Multipurpose arena with a seating capacity of 10,000

●近隣の商業施設や当社ECモールと連携した取り組みにより、 お客様の体験価値を最大化

/Maximize the value of the customer experience through initiatives in collaboration with the nearby our Retail Facilities and our EC mall

LaLa arena TOKYO-BAY (Completed in Apr. 2024)



LaLaport TOKYO-BAY

Nagoya Arena(tennative name) (Completed in fall 2027)



LaLaport NAGOYA



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



バスケットボール試合開催時(イメージ)
Basketball game (image)



音楽コンサート開催時(イメージ) Music Concerts (image)

43

事業状況 **Business Situation**

海外事業展開エリア

Overseas Business

At a Glance of Our Overseas Business









Retail



Our Global Network (Local Offices)

当社グローバルネットワーク(現地拠点)

エリア別資産残高

Overseas Assets By Area 3.1兆円 総資産 ¥3.1trillion 9.8兆円 32% 国内 Total Assets 68% ¥9,859 billion

2025年6月末時点 稼働物件数 Number of properties in operation as of the end of June 2025

the end of Julie 2023				
	Europe and the U.S.	APAC		
Office	16	1		
Retail Facilities	-	10		
Rental Housing	11	1		
Hotels,SA, Logistics Facilities	3	10		

<u>U.S.</u> ¥2.0trillion

New York San Francisco Dallas Los Angeles Honolulu

U.K. ¥0.3trillion London

APAC ¥0.7trillion

> Shanghai Bengaluru Bangkok Kuala Lumpur Singapore













55 Pitt Street /Sydney

Motel and Resort

主要セグメント Main segments

施設営業 分譲 マネジメント 賃貸 Leasing

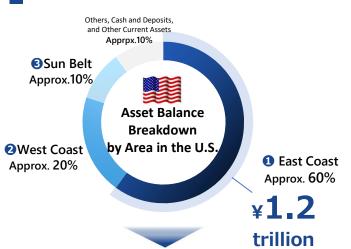
Business Situation

米国事業のポートフォリオ

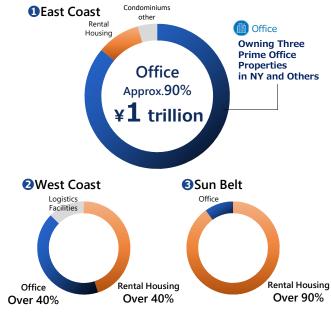
Overseas Business

Our Portfolio in the U.S.

(As of the end of FY2024)



 Investment Balance Breakdown by Area and Asset Type (Aggregated for completed operating properties and properties under development)



- An Area Led by Technology Companies Promoting Balance Sheet Control through
- Asset Repositioning
- A Promising Area with Corporate
- Concentration and Population Inflow Accelerating Investment in the

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

Prime Office Portfolio in New York City's Manhattan
 The unrealized gain from these

50&55 **Hudson Yards**



Among the top-rated office buildings in Manhattan

Chelsea

An area popular among young people.

45

- One of the largest mixed-use redevelopments projects in Manhattan
- Operating at full occupancy

1251 **Avenue of the Americas**



- The historic office building located in the heart of Rockefeller Center
- Maintaining and enhancing its market value through continuous upgrades
- Maintaining a high occupancy over the long term

Midtown

A traditional area lined with landmarks.

Grand Central Terminal

Times Square

Total of 3 properties: Approx.¥900 billion

Slightly less than 1/4 of the total



Total Unrealized Gain from Rental Properties (Consolidated Basis)

Approx. ¥3.7 trillion (As of end of FY2024)

Others

Location

Overview

EZZ	Property Name	50 Hudson Yards	55 Hudson Yards	1251 Avenue of the Americas
# 7	Building Scale	58F/3B	51F/1B	54F/4B
745	Leasable Floor Area	Approx. 272,000 m ²	Approx. 133,000 m ²	Approx. 211,000 m ²
1	Completion Date	June 2022	October 2018	1970

Rental Housing Business MITSUI FUDOSAN CO.,LTD

貸	分譲	マネジメント	施設営業
sing	Sales	Management	Facility Operations
	\bigcirc	\bigcirc	\bigcirc

英国・APAC事業のポートフォリオ

Our Portfolio in U.K and APAC

●英国事業 U.K. 🧩

Total Assets:

(As of the end of FY2024)

¥350 billion

Office Investments Balance:

OVER 90%

6 office properties in operation

■ Television Centre Redevelopment Project (Phase1)





London's largest-scale urban development by a Japanese company

Completion	November 2018
Total	125,000㎡

Office Floors	10F Office Fully Leased	
Residential Floors	9F、432units All Units Sold	

M Office







Completion	February 2017		February 2017	
Total Floor Area	45,000m ²			
Number of Floors	27F/2B Office Fully Leased			
Partner	Stanhope			

Completion July 2023

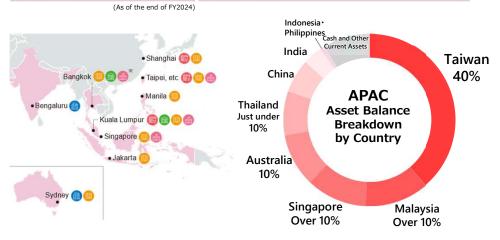
Total Floor Area 39,000m

Number of Floors 8F/2B Office Fully Leased

Renovation of the Existing Office Building by the Company

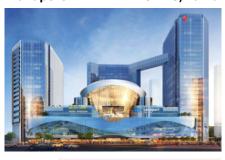
● APAC事業 APAC





Examples of Our Past Development Projects





Open	ing	March 2025		
Total Floo	r Area	a 157,000㎡ (Retail area)		
Number of Floors Number of Stores Approx. 300 shops		6G/1B (Retail area)		
		Approx. 300 shops		
The 5th Retail Facility in Taiwan				

■ MAC, Australia



Housing

Completion	February 2024	
Number of Units	269Units 24F	
Number of Floors		
Partner	Frasers Property	
All 269 Units Sold		

今後の注目エリア・物件(米国)

Future Focus Areas and Assets(U.S.)

●賃貸住宅/サンベルト Rental Housing/Sun Belt

Developing **19** Properties across

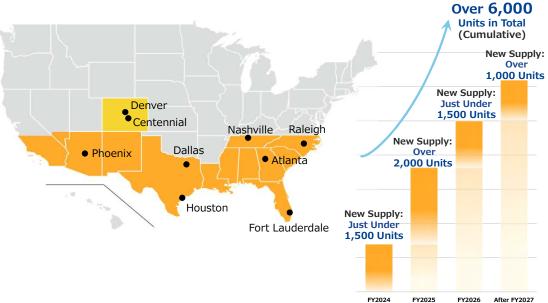
9 Cities in total *(Including Properties under Construction)

To Exceed a Cumulative Total of Approx. 6,000 Units (From FY2024 Onward)

Accelerating Investment in the **Rental Housing Business**

Total Investment Amount: **High** ¥400 Billion Range (Estimated)

Housing





Total Units: 317



Total Units: 351



(Fort Lauderdale, FL) Total Units: 380

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

■ (Tentative name) Innovation Square PhaseII, Boston (Office)



The Fourth U.S. Lab & Office Project

Fully Leased Before Completion

To Be Fully Occupied by Vertex Pharmaceuticals, One of the World's Leading Pharmaceutical Companies

Schedule	Scheduled for completion in 2026	
Leased area	32,700m²	
Number of Floors	7F/2B	

Torrey Heights, San Diego



Building Use	Lab & office (4-Building Complex)			
Completion	2023			
Leased area	47,800㎡			

Innovation Square Phase II, Reference 2



Sold in FY2023

Building Use	Lab & office	
Completion	2021	
Leased area	25,000ml	

今後の注目物件(英国)

Overseas Business



Future Focus Assets(U.K.)

■ (Tentative name) British Library Redevelopment Project , London 🍈 Office

A Total Project Cost: Exceeding ¥200 Billion

Large-Scale Mixed-Use **Development:** Library, Offices, and Lab & Office Functions

Typical Floor Plate: Approx. 6,600 m² (≈2,000 tsubo)



Schedule	Scheduled for completion in 2032
Total Floor Area	97,000m²
Number of Floors	11F/1B
Development Manager	Stanhope
Project Partner	British Library

■ South Molton Triangle , London





Participation in a Large-Scale Mixed-Use Development Project in the Mayfair District, West End

Schedule	Construction started in 2023 Scheduled for completion in 2027
Total Floor Area	24,000m ²
Partner	Grosvenor

■ 1-5 Earl Street, London







High-Performance Office in the Shoreditch Area of the City, Adjacent to the Financial District and Close to the Station

Schedule	Scheduled for completion around 2030	
Total Floor Area	44,600㎡	
Partner	EDGE	

• Locations of Mitsui Fudosan's Office Properties in Central London



British Library Redevelopment Project

Sancroft

South Molton Triangle

One Angel Court

48

5 Hanover Square

1-5 Earl Street New

賃貸	分譲	マネジメント	施設営業
easing	Sales	Management	Facility Operations
\bigcirc	\bigcirc	\bigcirc	\bigcirc

今後の注目物件 (APAC)

Future Focus Areas and Assets(APAC)

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





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







Grade	Premium Grade
Schedule	Scheduled for completion in 2027
Total Floor Area	70,000㎡
Number of Floors	55F
Share	Mitsui Fudosan 66.67% Mirvac 33.33%



Building Use	706 Condominium Units 373 Serviced Apartment Units
Schedule	Scheduled for completion in 2030
Number of Floors	Two Condominium Towers (62F) One Serviced Apartment Tower (36F)
Partner	City Development Limited

●インド India ■ RMZ Ecoworld 30, Bangaluru





●台湾 Taiwan ■ LaLaport KAOHSIUNG, Kaohsiung







Grade	Premium Grade
Schedule	Phase 1: Completed in 2024 Phase 2: Scheduled for Completion in 2026
Total Floor Area	426,400m ²
Share	Mitsui Fudosan 50% RMZ 50%



The Sixth Retail Facility in Taiwan

Building Use	Regional Shopping Center
Schedule	Scheduled to Open in 2027
Total Floor Area	70,000㎡
Number of Floors	6F/2B
Number of Stores	Approx. 280 shops

主要セグメント Main segments

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



今後の開発パイプライン:米国・英国

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

• Future Development Pipeline (Number of Projects) (As of the end of June 2025)



当社オフィスの平均契約期間

Average Contract term of Our Office

office 17.6 years

Locations of Major New Projects (U.S.)





主な新規プロジェクト:オフィス・物流施設・分譲住宅・賃貸住宅

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

竣工年*1 Expected Completion*1	用途 Use	所在地 Location	プロジェクト名*1 Project Name*1	延/ Tota	末面積/総戸額 al Floor Spa Units*2	改*: ice
		米国 テキサス州 ダラス Dallas, Texas, U.S.	The Oliver	約 ≈	350	ι
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Modera Kierland	約 ≈	360	-
	賃貸住宅 Rental Housing	米国 コロラド州 デンバー Denver, Colorado, U.S.	Ten 50	約≈	280	
2025	米国 テキサス州 ヒューストン Houston, Texas, U.S.	Hanover Buffalo Bayou	約 ≈	320		
		米国 テネシー州 ナッシュビル Nashville, Tennessee, U.S.	Modera SoBro	約≈	400	
	物流 Logistics Facilities	米国 カリフォルニア州 アーヴァイン Irvine, California, U.S.	Great Park Parcel 1	約≈	55,300	
	分譲住宅 Condominiums	英国 ロンドン London, U.K.	テレビジョンセンター再開発計画 (2期) Television Centre Redevelopment Project (Phase2)	約≈	350	
		英国 コベントリー Coventry, U.K.	Wilson's Lane	約≈	50,000	
	物流	米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S.	8 Centennial Drive	約≈	65,000	
	Logistics Facilities	英国 ヒースロー Heathrow, U.K.	Heathrow Central Way	約≈	-	
		英国 ウォリントン Warrington, U.K.	Hardwick Grange	約≈	-	
オフィス Office	米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S.	Innovation Square Phase III	約 ≈	38,000		
	英国 ロンドン London, U.K.	South Molton Triangle	約 ≈	24,000		
	英国 ロンドン London, U.K.	大英図書館再開発事業 British Library Redevelopment Project	約 ≈	97,000		
	英国 ロンドン London, U.K.	1-5 Earl Street	約 ≈	44,600		
2026以降		米国 テキサス州 ダラス Dallas, Texas, U.S.	Parkview Turtle Creek	約 ≈	320	
2026 or later		米国 ジョージア州 アトランタ Atlanta, Georgia, U.S.	340 E Paces Ferry	約 ≈	480	
		米国 バージニア州 アーリントン Arlington, Virginia, U.S.	1901 North Moore Street	約 ≈	420	
		米国 テネシー州 ナッシュビル Nashville, Tennessee, U.S.	1711 Broadway	約 ≈	400	
	賃貸住宅	米国 フロリダ州 フォートローダーデール Fort Lauderdale, Florida, U.S.	Hanover Riverwalk	約 ≈	380	
	Rental Housing	米国 カリフォルニア州 サンディエゴ San Diego, California, U.S.	Broderick	約≈	260	
		米国 コロラド州 デンバー Denver, Colorado, U.S.	Modera Second Avenue	約≈	110	
		米国 テキサス州 ヒューストン Houston, Texas, U.S.	Tanglewood	約 ≈	240	
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Astria Tempe	約 ≈	380	
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Gold Dust	約 ≈	210	
	賃貸住宅/分譲住宅 Rental Housing/ Condominiums	米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Optima McDowell Mountain Village	約 ≈	-	

^{*1} 竣工年、延床面積、総戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。
*1 Each expected completion, total floor space and total number of units may change in the future. Some project names are tentative.

re. 2 The total number of units is before taking into account the Company's sh

Overseas Business

今後の開発パイプライン: APAC

Future Development Pipeline: APAC

• Future Development Pipeline (Number of Projects) (As of the end of June 2025)

Office Buildings 2 properties	Retail Facilities 3 properties	Logistics Facilities 4 properties
Condominiums 18,000 units	Rental Housing	Hotels and Resorts 1 property

Locations of Major New Projects (APAC)



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

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

開業年/竣工年 *1 Expected Completion*1	用途 Use		所在地 Location	プロジェクト名*1 Project Name*1	To	otal F	室数/総戸数*1 loor or Store poms/Units*1	
2021-	物流 Logistics Facilities	タイ Thailand	チャチューンサオ県 Chachoengsao Province	Bangna 2 Logistics Park	延床 gross	約≈	160,000	mi
	オフィス Office	インド India	ベンガルール Bengaluru	RMZ Ecoworld 30	延床 gross	約 ~	426,400	ni
2023-	物流 Logistics Facilities	マレーシア Malaysia	ケダ州クリム Kulim district of Kedah	Kulim Logistics Hub	延床 gross	約≈	36,000	mi
	商業	台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	店舗 Store	約 ≈	70,000	mi
2025 NB	Retail Facilities	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City	三井アウトレットパーク台南(2期) MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase2)	店舗 Store	約≈	10,000	mi
2026以降 2026 or later	ホテル Hotel	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City	敦化北路ホテル計画 Dunhua North Road Hotel Project		約 ~	180	室 Roo ms
	オフィス Office	オーストラリア Australia	シドニー Sydney	55 Pitt Street	延床 gross	約 ≈	70,000	ni

2023-		フィリピン Phllippines	ケソン Quezon City	The Arton	約 ≈	1,600	戸 Unit
2024-		マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	Conlay Place	約 ≈	490	戸 Unit
2025		台湾 Taiwan	台南市 Tainan City	Uni PARK	約≈	210	戸 Unit
		タイ Thailand	バンコク Bangkok	Narasiri Bangna km.10	約≈	50	戸 Unit
		タイ Thailand	バンコク Bangkok	Burasiri Chatuchot	約≈	120	戸 Unit
		シンガポール Singapore		Lentor Hills Road	約≈	590	戸 Unit
	分譲住宅 Condo miniums	オーストラリア Australia	シドニー Sydney	Treehouse ほか3棟 Treehouse and 3 other buildings	約≈	880	戸 Unit
2026*2以降		台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City	中和板南路プロジェクト Zong he ban nan lu Project	約≈	940	戸 Unit
2026 or later		マレーシア Malaysia	クアラルンプール Kuala Lumpur	Setia Federal Hill	約≈	1,300	戸 Unit
		インドネシア Indonesia	ブカシ県 Bekasi Province	Three clusters in Jababeka Sports City	約≈	800	戸 Unit
		インドネシア Indonesia	タンゲラン Tangerang	Citra Raya	約≈	2,400	戸 Unit
		シンガポール Singapore		Zion Road	約≈	1,070	戸 Unit
		マレーシア Malaysia	セランゴール Selangor	Setia EcoHill	約≈	680	戸 Unit

^{*1} 開業年、竣工年、延床面積、店舗面積、客室数、総戸数は、今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。分譲住宅の総戸数はシェア勘定前になります。

^{*}Learn expected completion or opening, total noor space, store loor space, number or rooms, and total number or units may change in the future.. Some project names and tentative. The total number of condominiums units for sales is before taking into account the Company's share.

^{*2} タウンシップ型の段階開発となります。

^{*2} This is a township-type staged developmen

賃貸	分譲 マネジメント		施設営業
easing	Sales	Management	Facility Operations
\bigcirc	\bigcirc	\bigcirc	\bigcirc

三井不動産グループの強み

Strengths of Mitsui Fudosan Group

● 2つの顔を併せ持つ

We have two faces

Developer (Real Estate Expertise)

Institutional investors (financial capability)

●歴史と経験の蓄積

A wealth of history and experience

Over 50 years of overseas business (Credibility)



Promotion of Localization (Network)

回転型投資モデルの加速

Accelerate the merchant development investment model

- ■エリアや商品のバランスを図りながら、「回転型」を中心に新規取得を加速 Accelerate new acquisitions focusing largely on merchant development purchases while balancing areas and products.
- ■付加価値を創出し利益を早期に顕在化。資金回収、BSコントロールを強化 Generate added value and promptly realize profits. Strengthen cash collection and BS control endeavors.





Mission Rock (Mixed-Use)

ローカル化の推進

Promotion of Localization

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

米国 U.S. (1973~) 約50年 Approx. 50Years



約35年 Approx. 35Years

アジア Asia



●海外パートナー戦略

Overseas Partnership Strategy

	現地パートナー No. of Overseas F	
FY2017	FY2024	7年間で <u>約1.7倍</u>
40 —	69	Approx. 1.7 times in 7 years

主なパートナー企業 Major Partner Companies		
米国 / U.S.	Related, Tishman Speyer, Hines	
英国 / U.K.	Stanhope, EDGE Technologies	
シンガポール / Singapore	Hong Leong Group	

52

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



^{* 2} 施設運営会社を除く / Excluding facility management companies

^{*1} 概数/ Approximate number