

三井不動産の主なアセットクラス

Mitsui Fudosan Group Main Asset Classes

3 事業状況

Business Situation

				賃貸 Leasing	分譲 Property Sales		マネジメント Management			施設営業 Facility Operations	その他 Other
					国内住宅 (個人) Domestic housing (individuals)	投資家向け (国内・海外) To investors (Domestic-Overseas)	海外住宅 (個人) Overseas housing (To individuals)	プロパティ マネジメント Property Management	仲介/Brokerage To corp.	個人向け To individuals	
		●主に収益を上げているカテゴリ ●Main revenue-generating categories									
	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								
オフィス Office Buildings	貸付面積*2 Leased floor space*2 3,632千m ² 3,632 K m ²	テナント企業数 Tenant Companies 約3,000社 Approx. 3,000	COLORFUL WORK 三井のオフィス &WORK STYLING MITSUI LINK-Lab Mitsui Fudosan Network Leasing	賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	●	●	●	●	●	●	
商業施設 Retail Facilities	貸付面積*2 Leased floor space*2 2,713千m ² 2,713 K m ²	テナント企業数 (2025年10月1日時点) Tenant Companies (As of Oct. 1, 2025) 約2,500社 Approx. 2,500	三井ショッピングパーク Lalaport MITSUI OUTLETPARK Mitsui Shopping Park Urban 三井ショッピングパークアーバン &mall	賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	●	●	●	●	●	●	
物流施設 データセンター Logistics Facilities Data Centers	総施設数*3 (2026年1月末時点) Total Facilities*3 (As of Jan. 31, 2026) 81施設 Total 81	総延床面積 (2026年1月末時点) Total Floor Space (As of Jan. 31, 2026) 約610万m ² Approx. 6.1 million m ²	MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park MFIP Mitsui Fudosan Industrial Park	賃料収入 Leasing Revenue リート等への分譲収入 Sales Revenue	●	●	●	●	●	●	
住宅 Housing	中高層 Delivered Condominiums 3,693戸 3,693 units	引渡戸数 Delivered Detached Housing 戸建 417戸 417 units	仲介取扱件数*4 Number of Deals Brokered*4 38,103件 38,103	三井のマンション PARK HOMES 三井ホーム 三井のリバウス	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 (2026年1月末時点) Facilities Directly Operated by the Company (As of Jan. 31, 2026) 53施設/Total 53 約13,400室/Approx.13,400 rooms		Mitsui Garden Hotels Halikulani OKINAWA	宿泊料 Accommodation Fees							●
スポーツ・ エンターテインメント Sports and Entertainment	東京ドームシティ年間来場者数 (2019年度) Annual Number of Visitors to Tokyo Dome City (FY2019) 約4,000万人/Approx.40,000,000		TOKYO DOME CITY LaLa arena TOKYO-BAY	イベント開催収入 Event revenue 飲食/物販収入 Food and beverage/ merchandise revenue 広告収入 Advertising revenue							●

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

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

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

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

Business	Risks	Opportunities	Competitive Advantages
Office Buildings	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Increases in such expenditures as construction, operating, and maintenance costs ✓ Impacts on project schedules due to labor shortages, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Medium- to long-term relationships with about 3,000 tenant companies^{*1} ✓ WORKSTYLING members : Approx. 330,000^{*2} Number of office locations : 591 (nationwide)^{*2} (WORKSTYLING 109, Partnership with STATION BOOTH/DESK 482) ✓ Highly competitive property portfolio (locations, product performance, etc.) <p><small>*1 As of Mar. 31, 2025 *2 As of Jan. 31, 2026</small></p>
Retail Facilities	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Increasingly established consumer behavior that properly distinguishes between and uses the real and digital ✓ Re-expansion of inbound demand 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 <p><small>*3 As of Oct. 1, 2025 *4 As of Mar. 31, 2025</small></p>
Logistics Facilities Data Centers	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Track record of advanced logistics facility development extending to 81 properties^{*5} 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 <p><small>*5 As of Jan. 31, 2026 *6 As of Mar. 31, 2025 *7 As of Oct. 1, 2025</small></p>
Housing (Property Sales to Individuals (Domestic))	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Condominium unit sales : Approx. 250,000^{*8} ✓ Planning and development capabilities for realizing a product lineup of city center, large-scale, and redevelopment <p><small>*8 As of Mar. 31, 2025</small></p>
Hotels and Resorts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Impacts of geopolitical risks on international and domestic travelers ✓ Increase in operating costs due to upswings in various commodity prices and labor costs 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ High evaluation of Japan's tourism resources from home and abroad ✓ Expectations for further growth in foreign visitors to Japan 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mitsui Garden Hotel members : Approx. 1,190,000^{*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 <p><small>*9 As of Jan. 31, 2026</small></p>
Global (Europe and North America)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ "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 ✓ Promoting Localization by Recruiting and Promoting Excellent Local Employees
Global (APAC)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 the advance of urbanization 	

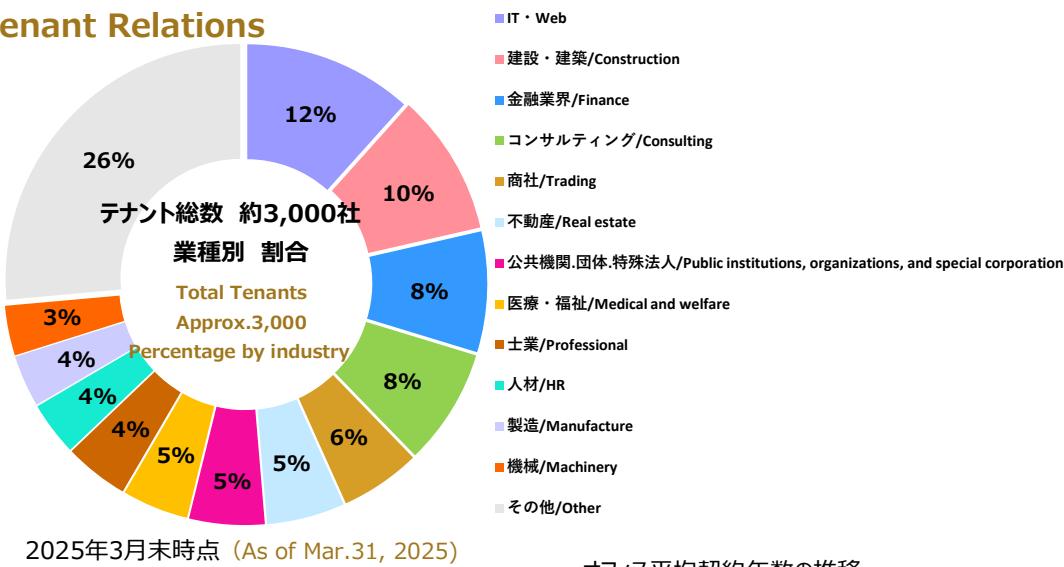
事業戦略

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.

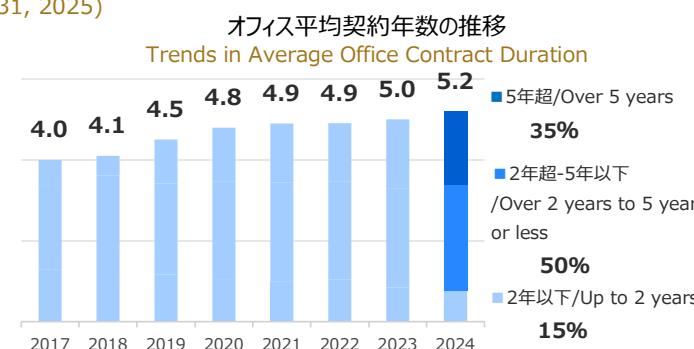
テナント リレーション

Tenant Relations



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

5.2年
5.2 years



都心を中心とする優良なオフィスポートフォリオ

An Excellent office portfolio centering on central Tokyo

賃貸収益 Leasing Revenue

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

貸付面積 Leased Floor Space

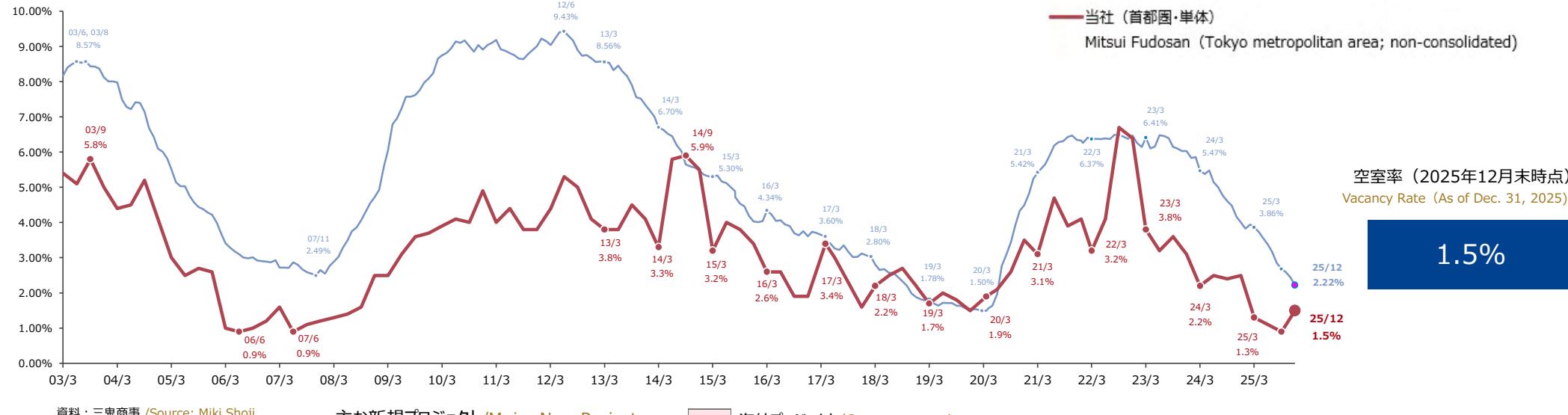
約3,632千m²
Approx. 3,632 K m²
(2024年度:連結)
(FY2024; Consolidated)

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

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



空室率の推移
Vacancy Rate



資料: 三鬼商事 /Source: Miki Shoji

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

国内
Domestic

14物件
14 properties

海外
Overseas

10物件^{*1}
10 properties^{*1}
(2025年9月末時点)
(As of Sep. 30, 2025)

主な新規プロジェクト/Major New Projects

竣工年度 ^{*2} FY Completed ^{*2}	所在 Location	プロジェクト名 ^{*2} Project name ^{*2}	延床面積 ^{*2} Total Floor Space ^{*2}
2023-	インド、ベンガルール Bengaluru, India	RMZ Ecoworld 30	約 426,400 m ²
2025	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋本町M-SQUARE Nihonbashihoncho M-SQUARE	約 14,222 m ²
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	表参道 Grid Tower Omotesando Grid Tower	約 45,590 m ²
2026	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE	約 - m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目中地区 Nihonbashi 1-Chome Central District Project	約 380,300 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋本町三井ビルディング & forest Nihonbashihoncho Mitsui Building & forest	約 28,000 m ²
	米国、ボストン Boston, U.S.	Innovation Square Phase III	約 38,000 m ²

*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} FY Completed ^{*2}	所在 Location	プロジェクト名 ^{*2} Project name ^{*2}	延床面積 ^{*2} Total Floor Space ^{*2}
2027以降 2027 or later	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋本町一丁目5番街区 Nihonbashihoncho 1-chome District 5 Project	約 18,000 m ²
	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 m ²
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	高輪三丁目品川駅前地区 Kitanawara 3-chome Shinagawa Ekimae District Project	約 186,900 m ²
	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 ²
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	内幸町一丁目北地区 Uchisaiwaicho 1-Chome North District Project	約 270,000 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋室町一丁目地区 Nihonbashi Muromachi 1-Chome District Project	約 115,470 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目1・2番地区 Nihonbashi 1-Chome 1, 2 District Project	約 78,330 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目東地区 Nihonbashi 1-chome East District Project	約 274,000 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	約 - m ²
	東京都港区・新宿区 Minato-ku, shinjuku-ku, Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 - m ²
英国、ロンドン London, U.K.	英国、ロンドン London, U.K.	South Molton Triangle	約 24,000 m ²
	豪州、シドニー Sydney, Australia	55 Pitt Street	約 70,000 m ²
	英国、ロンドン London, U.K.	1-5 Earl Street	約 44,600 m ²
	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 m ²

日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業

Nihonbashi 1-Chome Central District Category 1 Urban Redevelopment Project

- The first phase of the Nihonbashi River redevelopment project, comprising a large-scale mixed-use complex positioned to serve as a new landmark.
- Office space is fully leased.
- Overall development is scheduled to commence operations in 2027.

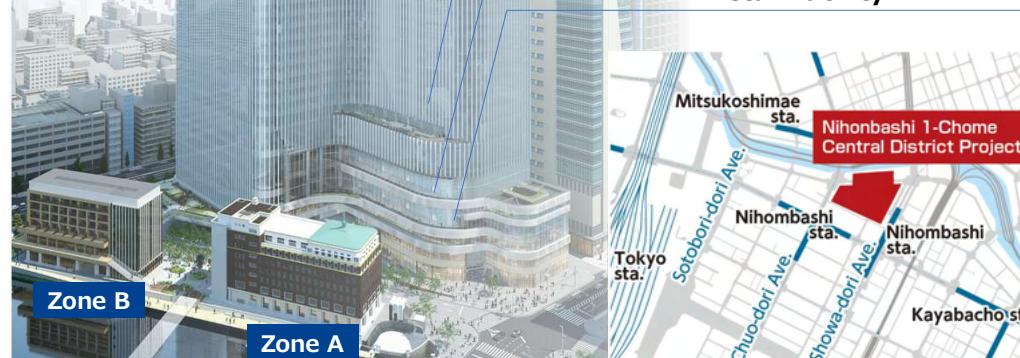
Completion in
Sep. 2026
(planned)

48F-51F Residential facility
40F-47F Hotel

WALDORF ASTORIA® RESIDENCES TOKYO NIHONBASHI

10F-38F Office
7F-8F Business support facility
5F-7F MICE
B1F-4F Retail facility

Zone C



Zone A

Zone B

Zone C

Site Area
Approx. 14,747 ft²
(1,370 m²)

Approx. 22,174 ft²
(2,060 m²)

Approx. 167,486 ft²
(15,560 m²)

Total Floor Area
Approx. 54,896 ft²
(5,100 m²)

Approx. 69,965 ft²
(6,500 m²)

Approx. 3,969,000 ft²
(368,700 m²)

Number of Floors
4 floors above ground,
1 floor below ground

7 floors above ground,
2 floors below ground

52 floors above ground,
5 floors below ground

Height
Approx. 32 m

Approx. 31 m

Approx. 284 m

八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業

Yaesu 2-Chome Central District Category 1 Urban Redevelopment Project

- A large-scale mixed-use development directly connected to surrounding facilities, including TOKYO MIDTOWN YAESU.
- In recognition of our urban development, product planning, and service offerings, top-tier rents are approaching the ¥100,000 per tsubo per month level.

Completion in
Jan. 2029
(planned)

40F-43F Serviced Apartments

3F-38F Office

3F-6F Theater

3F-4F International school

B1F-3F Retail facility

B2F-B1F Bus terminal

TOKYO
MIDTOWN
YAESU



Site Area
Approx. 210,542 ft²
(19,560 m²)

Total Floor Area
Approx. 4,190,282 ft²
(389,290 m²)

Number of Floors
43 floors above ground,
3 floors below ground

Height
Approx. 227 m

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

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



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

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

(2026年1月末時点/As of Jan. 31, 2026)



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

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

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

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



WORKSTYLING 109拠点の分布

/Distribution of 109 WORKSTYLING sites

(2026年1月末時点/As of Jan. 31, 2026)

首都圏
Tokyo metropolitan area

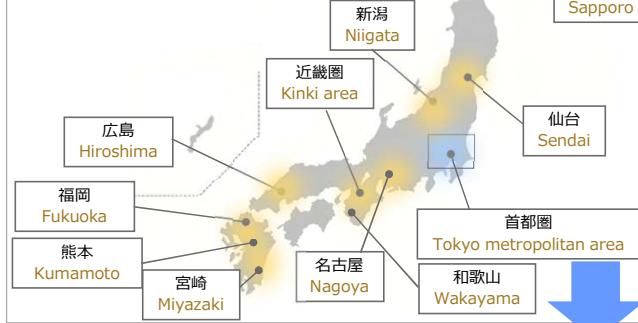
90拠点/Sites

近畿圏
Kinki area

7拠点/Sites

その他エリア
Other areas

12拠点/Sites



首都圏*2の拠点/Sites in Tokyo metropolitan area*2

*2 1都3県 (東京、神奈川、千葉、埼玉)

*2 Tokyo and 3 prefectures (Kanagawa, Chiba, Saitama)

29 拠点
Sites

都心3区 (オフィス集積エリア)
3 wards of central Tokyo (office aggregation area)

61 拠点
Sites

都心3区外 (ターミナル・住宅近傍エリア)
Outside 3 wards of central Tokyo
(Terminal/residential vicinity area)



(2026年1月末時点/As of Jan. 31, 2026)

ライフサイエンス分野の取り組み Initiatives in the Field of Life Sciences

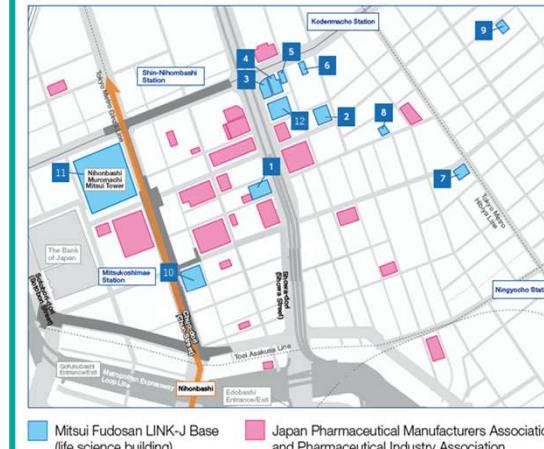
事業方針 / Business Policy

2016年、アカデミア有志と共にライフサイエンスに関する一般社団法人「LINK-J」を設立。
「コミュニティの構築」「場の整備」「資金の提供」を通じて、ライフサイエンス領域におけるイノベーション創出を支援し、新たな需要の創造を目指す。
In 2016, Mitsui Fudosan, together with volunteers from academia, established LINK-J, a general incorporated association for life sciences. LINK-J supports the creation of innovation in the life sciences through the building of communities, the development of places and the provision of funds. The aim is to create new demand.

Building Communities



●場の整備/ Developing Sites



Number of life science buildings
(Nihonbashi area)

12 buildings

Number of life science-related Company tenants
(Tokyo and Osaka areas)

259 organizations
(As of the end of Dec. 2025)

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

Japan : 11 properties*



Mitsui Link Lab Toyoko 1

Overseas : 6 properties*



(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.



事業戦略

Business Strategies

- 商業施設、スポーツ・エンターテインメント、EC等の各種サービスを組み合わせた、唯一無二のオムニチャネル基盤を構築。顧客ごとの新たな体験価値を創出する。
Build a one-of-a-kind omni-channel platform that combines various services, including retail facilities, sports and entertainment, and e-commerce; create new experiential value by customer.
- これまでの事業を通じて培ったリレーションを活かし、出店者・ビジネスパートナーの事業課題を解決するサービスを提供。
Leverage relationships cultivated to date through business activities and provide services to resolve business issues for retail tenants and business partners.
- 「商業施設デベロッパー」から「コマーシャル・サービス・プラットフォーマー」への進化を目指し、幅広く価値提供することにより、収益源を多様化、ビジネスモデル革新を図る。
Work to evolve from a retail facility developer to a commercial service platform provider; diversify revenue sources and innovate business models by providing a wide range of value.

テナントとの厚いリレーション

Stable Relationships with Tenant Companies

総テナント数 (2025年10月1日時点)

Total Tenants (As of Oct. 1, 2025)

約2,500社

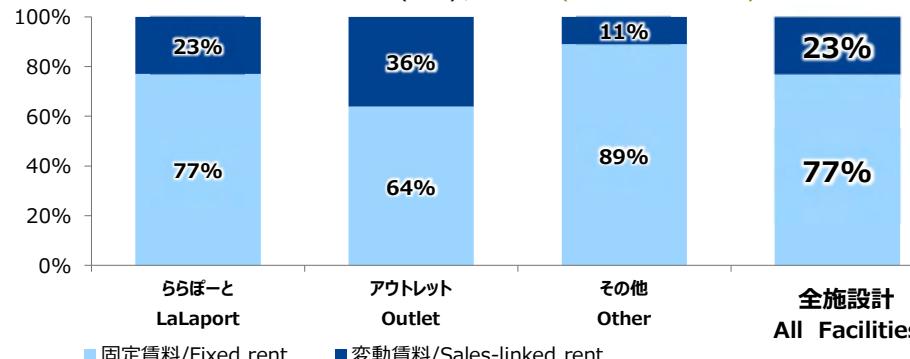
Approx. 2,500

総出店店舗数 (2025年10月1日時点)

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

約11,500店舗

Approx. 11,500

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

日本・アジアに広がる施設ポートフォリオ

Facility Portfolio Spanning Japan and Asia

施設売上

Facility Revenue

約1.7兆円

Approx. ¥ 1.7 trillion

(2024年度・連結)

(FY2024; Consolidated)

会員数

Members

約1,425万人

Approx. 14.25 million

(2025年3月末時点)

(As of Mar. 31, 2025)

出店分布 (ららぽーと・三井アウトレットパーク)

Store Distribution (LaLaport/MITSUI OUTLET PARK)

賃貸収益

Leasing Revenue

約2,991億円

Approx. ¥ 299.1 billion

(2024年度・連結)

(FY2024; Consolidated)



貸付面積

Leased Floor Space

約2,713千m²Approx. 2,713 km²

(2024年度・連結)

(FY2024; Consolidated)



国内14施設

14 domestic facilities

(2026年1月末時点)

(As of Jan. 31, 2026)

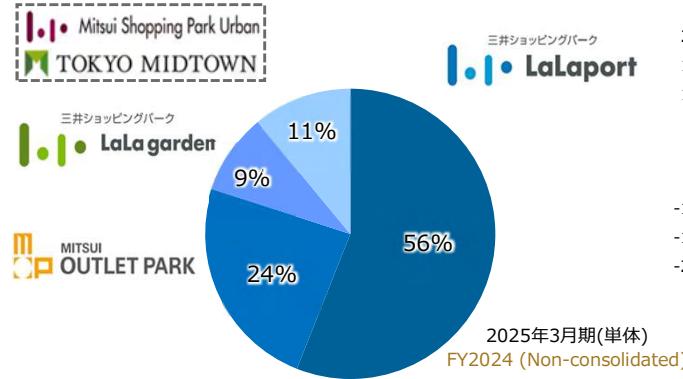
- ららぽーと* /LaLaport*
- 三井アウトレットパーク/MITSUI OUTLET PARK

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

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

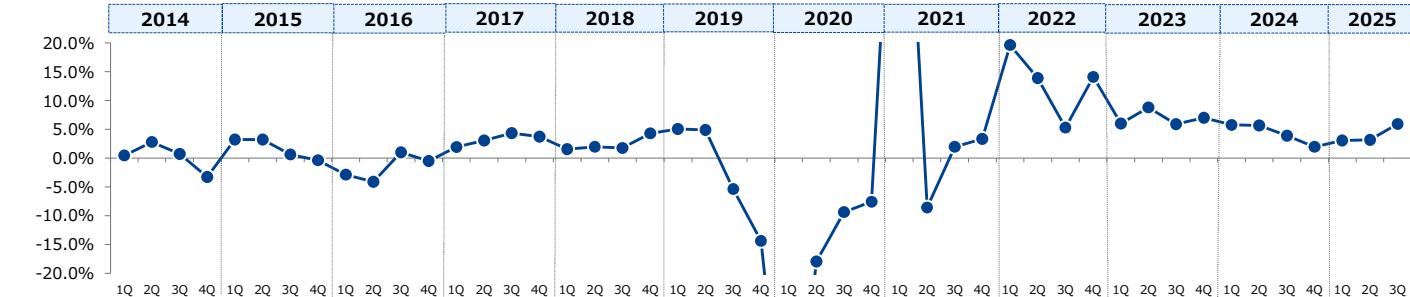
施設売上の比率・推移

Proportion/Trends in Facility Revenue

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

年度 / FY

ららぽーと (既存施設) + アウトレット (既存施設 *増床含む)
LaLaport (Existing facilities) & Outlet Park (Existing facilities *Includes expansion of existing facilities)



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

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

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

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

今後の開発パイプライン

Future Development Pipeline

主な新規プロジェクト/Major new projects

海外プロジェクト/Overseas projects

開業年度 ^{*1} FY Opened ^{*1}	所在 Location	プロジェクト名 ^{*1} Project Name ^{*1}	店舗面積(延床面積) ^{*1} Store Floor Space (Total Floor Space) ^{*1}
2025	愛知県安城市 Anjo, Aichi	ららぽーと安城 LaLaport ANJO	約 ≈ 60,300 m ²
	埼玉県川口市 Kawaguchi, Saitama	ららラス川口 LaLa Terrace KAWAGUCHI	約 ≈ 21,500 m ²
	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 m ²
	東京都足立区 Adachi-ku, Tokyo	ららテラス 北綾瀬 LaLaTerrace KITAAYASE	約 ≈ 16,300 m ²
	愛知県岡崎市 Okazaki, Aichi	三井アウトレットパーク岡崎 MITSUI OUTLET PARK OKAZAKI	約 ≈ 35,000 m ²
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	ららぽーとTOKYO-BAY 北館(建替え) 1期、2期 LaLaport TOKYO-BAY North Wing (Reconstruction) (Phase1, 2)	約 ≈ 60,200 m ²
2026以降 2026 or later	福岡県福岡市 Fukuoka, Fukuoka	(仮称) 三井アウトレットパーク 福岡 (Tentative) MITSUI OUTLET PARK FUKUOKA	約 ≈ (117,800 m ²)
	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 m ²)
	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 m ²
	台湾、高雄市 Kaohsiung City, Taiwan	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG	約 ≈ 70,000 m ²

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

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

*2 非開示物件を含みます。

*2 Includes undisclosed properties.

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

開業年度 ^{*1} FY Opened ^{*1}	所在 Location	プロジェクト名 ^{*1} Project Name ^{*1}	延床面積 ^{*1} Total Floor Space ^{*1}
2025	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	BASEGATE横浜関内 BASEGATE Yokohama Kannai	約 ≈ 128,500 m ²
	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	中野M-SQUARE Nakano M-SQUARE	約 ≈ - m ²
2026	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	日本橋一丁目中地区 Nihonbashi 1-Chome Central District Project	約 ≈ 380,300 m ²
	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 m ²
	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 m ²
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	約 ≈ - m ²
2027以降 2027 or later	東京都港区・新宿区 Minato-ku, shinjuku-ku, Tokyo	神宮外苑地区 Jingu Gaien District Project	約 ≈ - m ²

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

実施時期 Execution Period	所在 Location	物件名 Project Name	店舗面積 Store Floor Space
2026以降 2026 or later	神奈川県川崎市 Kawasaki, Kanagawa	ラゾーナ川崎プラザ LAZONA Kawasaki plaza	約 ≈ 79,000 m ²
	東京都江東区 Koto-ku, Tokyo	ららぽーと豊洲 LaLaport TOYOSU	約 ≈ 69,000 m ²
	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	ららぽーと柏の葉 LaLaport KASHIWANOHA	約 ≈ 42,020 m ²
	神奈川県横浜市 Yokohama, Kanagawa	ららぽーと横浜 LaLaport YOKOHAMA	約 ≈ 93,000 m ²

事業戦略

Business Strategies

- 周辺企業との協業強化、顧客企業をはじめとするコミュニティの構築を通じ、「インダストリアルプラットフォーマー」へと進化。
Further evolve as an industrial platformer by strengthening collaboration with tangential companies and building a community including client companies.
- MFLP・MFIPブランドの多角化、コンサルティングなどの各種ソリューション提案やGX対応を通じ、物流倉庫内の課題解決のみならず、サプライチェーン全体への貢献を目指す。
Contribute not only to solving issues within logistics warehouses, but also across the entire supply chain by diversifying the MFLP and MFIP brands, putting forward various solution proposals, including consulting, and addressing GX.

展開エリア

Business Development Area

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

優良なポートフォリオ

An Excellent Portfolio

当社過去開発物件を含む累計（2026年1月末時点）

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

国内外の開発・運営施設数

Facilities under development or operation in Japan and overseas

施設数
Number of Properties
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m²
Approx. 6.1 million m²

当社保有・稼働中国内施設（ML含む）
Domestic facilities owned and in operation (Including master leases)

施設数
Number of Properties
計20物件
Total 20 properties

総延床面積
Total Floor Space
約230万m²
Approx. 2.3million m²



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

厚い荷主ネットワーク
Stable Owner Network

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

約3,000社
Approx. 3,000

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

約2,500社
Approx. 2,500

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

国内
Domestic

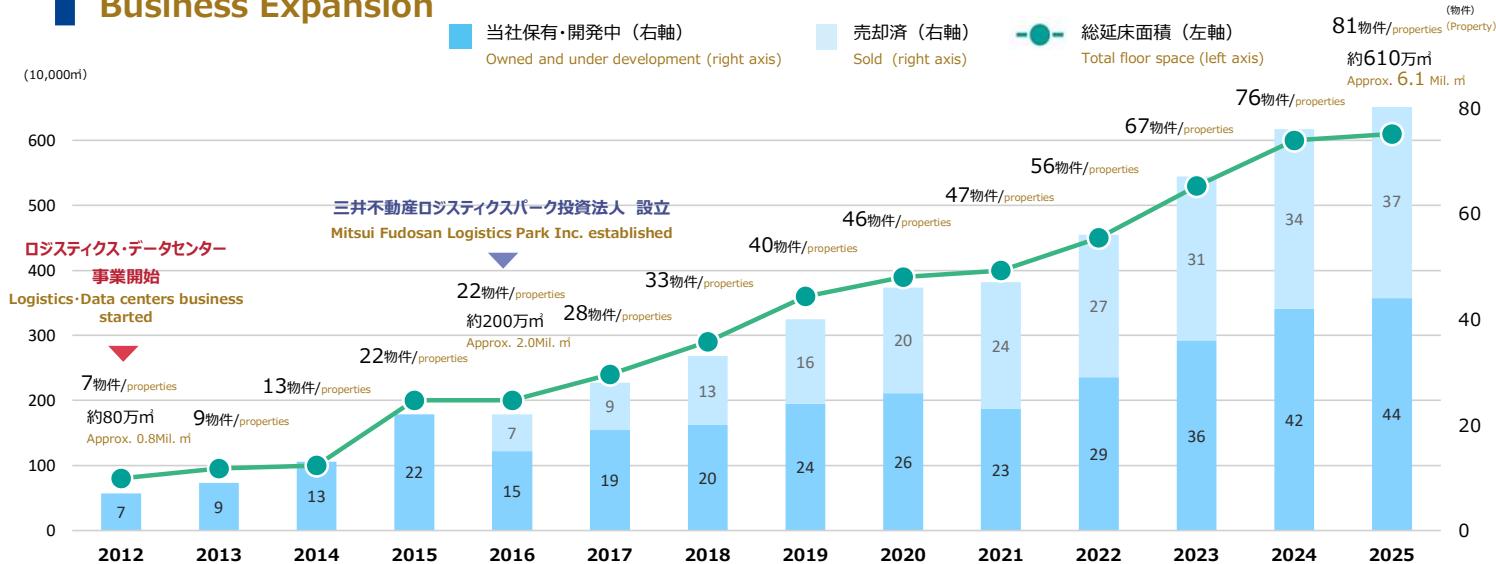
10物件
10 properties

海外
Overseas

9物件^{*1}
9 properties^{*1}

(2025年9月末時点)
(As of Sep. 30, 2025)

事業拡大の実績
Business Expansion



主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}	延床面積 ^{*2} Total Floor Space ^{*2}
2025	茨城県つくばみらい市 Tsukubamirai, Ibaraki	MFLPつくばみらい MFLP TSUKUBAMIRAI	約 98,000 m ²
	兵庫県尼崎市 Amagasaki, Hyogo	MFLP尼崎 I MFLP AMAGASAKI I	約 35,900 m ²
	愛知県一宮市 Ichinomiya, Aichi	MFLP一宮 MFLP ICHINOMIYA	約 66,000 m ²
	宮城県名取市 Natori, Miyagi	MFLP仙台名取 II MFLP SENDAINATORII	約 32,250 m ²
	埼玉県入間市 Iruma, Saitama	MFLP入間 I MFLP IRUMA I	約 87,000 m ²
2026	神奈川県海老名市 Ebina, Kanagawa	MFIP 海老名 & forest MFIP EBINA & forest	約 40,200 m ²
	埼玉県三郷市 Misato, Saitama	MFLP三郷 MFLP MISATO	約 46,820 m ²
	英国、コベントリー Coventry, U.K.	Wilson's Lane	約 50,000 m ²

*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.

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}	延床面積 ^{*2} Total Floor Space ^{*2}
2027以降 2027 or later	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡 I MFLP KYOTOYAWATA I	約 81,400 m ²
	埼玉県北葛飾郡 Kitakatsushika, Saitama	MFLP杉戸 MFLP SUGITO	約 12,805 m ²
	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	SGリアルティ・MFLP大阪加島 SG Realty-MFLP OSAKA	約 211,000 m ²
	茨城県ひたちなか市 Hitachinaka, Ibaraki	(仮称) 水戸ロジセンター (Tentative) MITOLOGICENTER	約 125,220 m ²
	京都府八幡市 Yawata, Kyoto	MFLP京都八幡 II MFLP KYOTOYAWATA II	約 166,800 m ²
2026以降 2026 or later	米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S.	8 Centennial Drive	約 65,000 m ²
	英国、ヒースロー Heathrow, U.K.	Heathrow Central Way	約 - m ²
	英国、ウォリントン Warrington, U.K.	Hardwick Grange	約 - m ²

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

事業戦略

Business Strategies

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



計上予定戸数と進捗状況

Planned Units to be Recorded and Progress

マンション契約計上戸数
Number of Condominium Contracts Booked

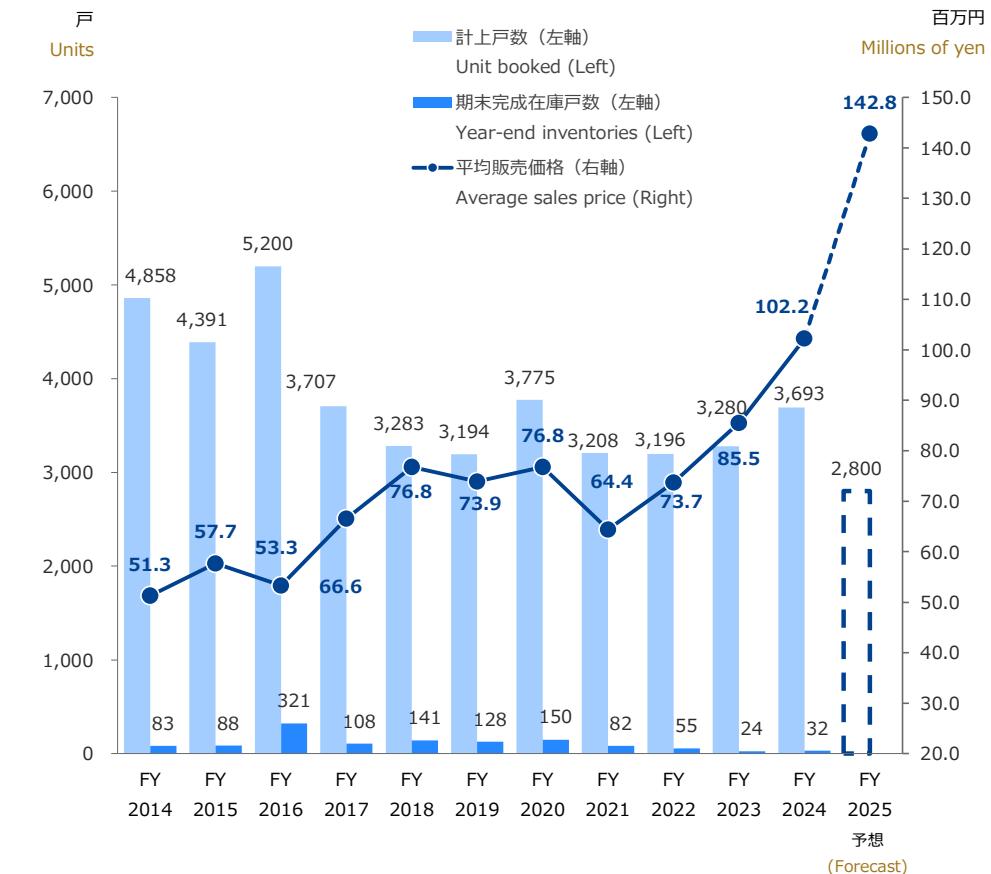
2,800戸
2,800 units

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

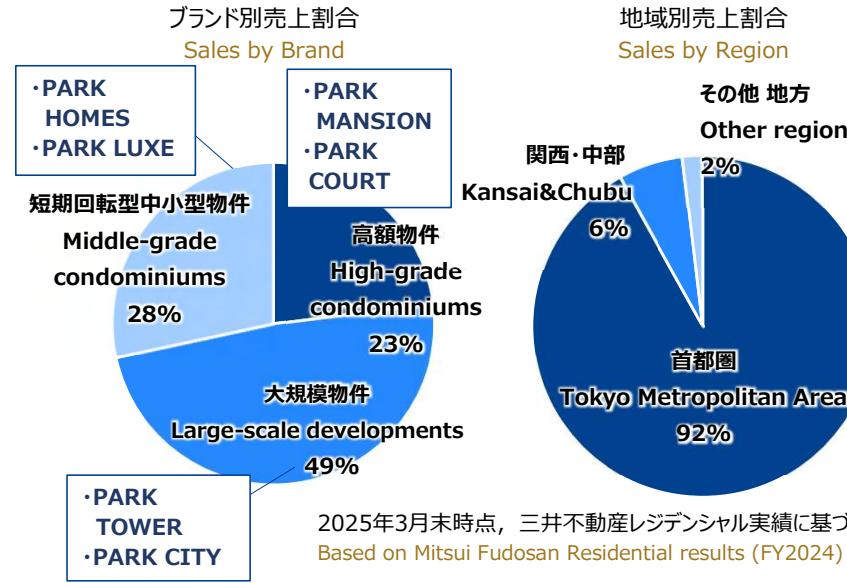
契約進捗率
Contract Progress Rate

98%

マンション計上戸数、完成在庫、平均販売価格の推移
Condominiums – Trend of Units booked , Year-End Inventories , and Average Sales Price



マンションブランド・地域別売上比率 Sales by Brand & Region



豊富なランドバンク

An Abundant Land Bank

約26,500戸^{*1}
Approx. 26,500 units^{*1}

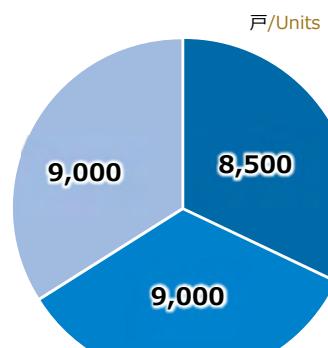
*1 計画段階の再開発事業を含む

*1 Incl. redevelopment project in the planning phase

■ 25-27年度
FY2025-27

■ 28-30年度
FY2028-30

■ 31年度以降
FY2031 or later



再開発を中心とした豊富なパイプライン

An Abundant Pipeline Focusing Mainly on Redevelopment

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

主な計上年度 ^{*2} Major FY to be Reported ^{*2}	所在 Location	プロジェクト名 ^{*2} Project Name ^{*2}	総販売戸数 ^{*2*3} Total No. of Units Sold ^{*2*3}
2025	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	三田ガーデンヒルズ MITA GARDEN HILLS	約 1,000 戸 Units
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	パークコート北青山 PARK COURT KITA-AOYAMA	約 30 戸 Units
	東京都新宿区 Shinjuku-ku, Tokyo	パークシティ高田馬場 PARK CITY TAKADANOBABA	約 330 戸 Units
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	HARUMI FLAG SKY DUO (タワー棟) HARUMI FLAG SKY DUO (High-rise)	約 1,460 戸 Units
	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	幕張ペイパーク ライズゲートタワー MAKUHARI BAY-PARK RISE GATE TOWER	約 760 戸 Units
	兵庫県伊丹市 Itami, Hyogo	パークホームズ伊丹・福野ガーデンスクエア パークフロント PARK HOMES ITAMIINANO GARDEN SQUARE PARK FRONT	約 560 戸 Units
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	パークコートザ・三番町ハウス PARK COURT THE SANBANCHO HOUSE	約 150 戸 Units
2026	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	パークコート恵比寿 PARK COURT EBISU	約 80 戸 Units
	東京都中野区 Nakano-ku, Tokyo	パークシティ中野ザタワー エアーズ/ザタワー ブリーズ PARK CITY NAKANO THE TOWER AIRZ/THE TOWER BREEZE	約 400 戸 Units
	東京都品川区 Shinagawa-ku, Tokyo	パークコート池田山 PARK COURT IKEDAYAMA	約 20 戸 Units
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	パークコート青山高樹町ザタワー PARK COURT AOYAMA TAKAGIUCHI THE TOWER	約 50 戸 Units
	千葉県市川市 Ichikawa, Chiba	リーフシティ市川ザタワー LEAF CITY ICHIKAWA THE TOWER	約 670 戸 Units
	東京都江戸川区 Edogawa-ku, Tokyo	パークシティ小岩ザタワー PARK CITY KOIWA THE TOWER	約 520 戸 Units
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY	約 1,510 戸 Units
2027以降 2027 or later	大阪府大阪市 Osaka, Osaka	パークタワー大阪堂島浜 PARK TOWER OSAKA DOJIMAHAMA	約 360 戸 Units
	千葉県柏市 Kashiwa, Chiba	パークタワー柏の葉キャンパス PARK TOWER KASHIWANOHA CAMPUS	約 600 戸 Units
	千葉県千葉市 Chiba, Chiba	幕張ペイパーク ブルームテラスタワー MAKUHARI BAY-PARK BLOOM TERRACE TOWER	約 650 戸 Units
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	パークタワー渋谷笹塚 PARK TOWER SHIBUYA SASAZUKA	約 640 戸 Units
	東京都千代田区 Chiyoda-ku, Tokyo	パークコート千代田麹町 PARK COURT CHIYODA KOJIMACHI	約 40 戸 Units
	東京都文京区 Bunkyo-ku, Tokyo	本郷三丁目計画 Hongo 3-Chome Project	約 290 戸 Units
	京都府向日市 Muko, Kyoto	J.GRAN TOWER 京都向日町 J.GRAN TOWER KYOTO MUKOMACHI	約 270 戸 Units
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	CENTRAL GARDEN TSUKISHIMA THE TOWER	約 510 戸 Units
	千葉県船橋市 Funabashi, Chiba	若松二丁目計画 Wakamatsu 2-Chome Project	約 1,000 戸 Units
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	パークコート麻布十番東京ザタワー ノース/ザタワー サウス PARK COURT AZABUJUBAN TOKYO THE TOWER NORTH/THE TOWER SOUTH	約 760 戸 Units
	東京都渋谷区 Shibuya-ku, Tokyo	幡ヶ谷二丁目計画 Shibuya-ku, 2-Chome Project	約 430 戸 Units
	東京都荒川区 Arakawa-ku, Tokyo	三河島駅前北地区 Mikawashima Station North District Project	約 600 戸 Units
	東京都葛飾区 Katsushika-ku, Tokyo	東金町一丁目西地区 Higashikanamachi 1-Chome West District Project	約 860 戶 Units
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	Honda青山ビル共同建設替計画 ^{*5} Joint Redevelopment Plan for the Honda Aoyama Building ^{*5}	約 - 戸 Units

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

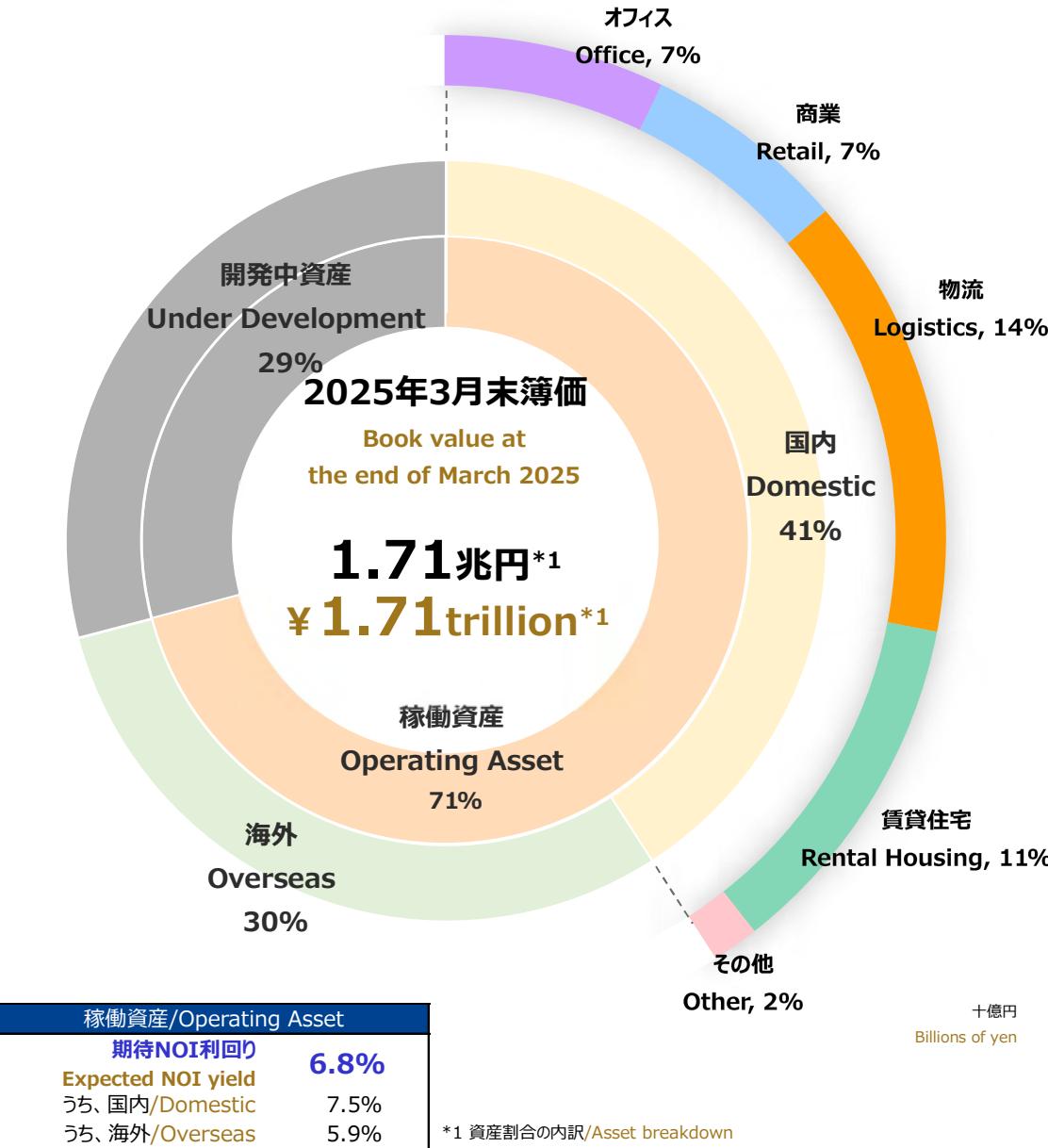
*3 シェア勘案前 / The total number of units is before taking into account the Company's share.

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

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

販売用不動産 資産残高・稼働物件利回り・売却実績 (2025年3月期)

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



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

売却年度 FY to be sold	用途 Use	物件名 Project Name	利回り*2 Yield*2
FY2019	オフィス Office	大崎ブライトコア・ブライトプラザ Osaki Bright Core, Bright Plaza	3.2%
	物流 Logistics	物流施設3物件 3 logistics facility buildings	4.3~4.9%
	商業 Retail	TENJIN216 TENJIN216	3.6%
FY2020	オフィス Office	新橋M-SQUARE Bright SHINBASHI M-SQUARE Bright	2.9%
	オフィス Office	大崎ブライトタワー Osaki Bright Tower	3.2%
	オフィス Office	名古屋三井ビルディング2物件 2 Nagoya Mitsui Buildings	3.7~4.2%
	物流 Logistics	物流施設3物件 3 logistics facility buildings	4.0~4.8%
	オフィス Office	グラントウキヨウサウスタワー Gran Tokyo South Tower	2.8%
FY2021	商業 Retail	銀座5丁目グローブ Ginza 5-chome GLOBE	2.8%
	商業 Retail	竹下通りスクエア Takeshita-dori Square	3.5%
	オフィス Office	飯田橋グラン・ブルーム Iidabashi Grand Bloom	2.8%
	オフィス Office	中之島三井ビルディング Nakanoshima Mitsui Building	3.3%
	物流 Logistics	物流施設3物件 3 logistics facility buildings	3.9~4.2%
FY2022	オフィス Office	豊洲ベイサイドクロスタワー TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.3%
	オフィス Office	飯田橋グラン・ブルーム Iidabashi Grand Bloom	2.7%
FY2023	物流 Logistics	物流施設5物件 5 logistics facility buildings	3.3~4.6%
	商業 Retail	新川崎スクエア Shin-Kawasaki Square	4.2%
	オフィス Office	豊洲ベイサイドクロスタワー TOYOSU BAYSIDE CROSS TOWER	3.3%
FY2024	商業 Retail	ららぽーと愛知東郷 LaLaport AICHI TOGO	4.7%
	オフィス Office	横浜三井ビルディング Yokohama Mitsui Building	3.5%

*2 売却先にて開示された、当該物件の鑑定評価に基づく直接還元利回りを記載

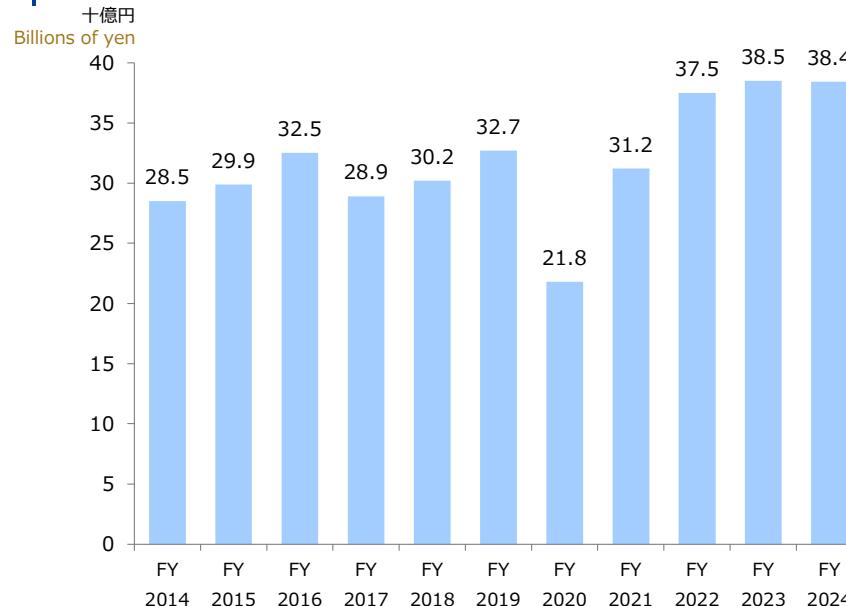
*2 Describes the direct capitalization yield based on the appraisal value of the property, disclosed to the seller.

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

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

プロパティマネジメントの営業利益推移

Trends in Operating Income for Property Management



貸し駐車場 (リパーク)

Car Park Leasing (Repark)



管理台数

Managed Units

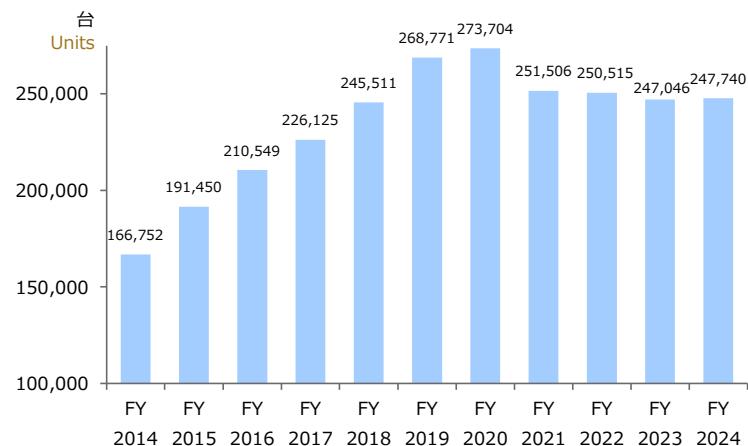
約25万台

Approx. 250 K units

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

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

リパーク駐車場管理台数推移
Car Park Leasing Track Record



運営管理委託 (オフィス・商業・住宅等) (2024年度)

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

オフィス/Office Buildings

賃付面積
Leased Floor Space
約3,632千m²
Approx. 3,632 K m²
(連結)
(Consolidated)

商業/Retail Facilities

賃付面積
Leased Floor Space
約2,713千m²
Approx. 2,713 K m²
(連結)
(Consolidated)

住宅/Housing

マンション分譲戸数
Condominiums Units Sold
約25万戸^{*1}
Approx. 250 K units^{*1}

マンション管理戸数
Condominiums Units Managed
約30万戸
Approx. 300 K units

賃貸住宅管理戸数
Rental Housing Units Managed
約15万戸
Approx. 150 K units

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

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

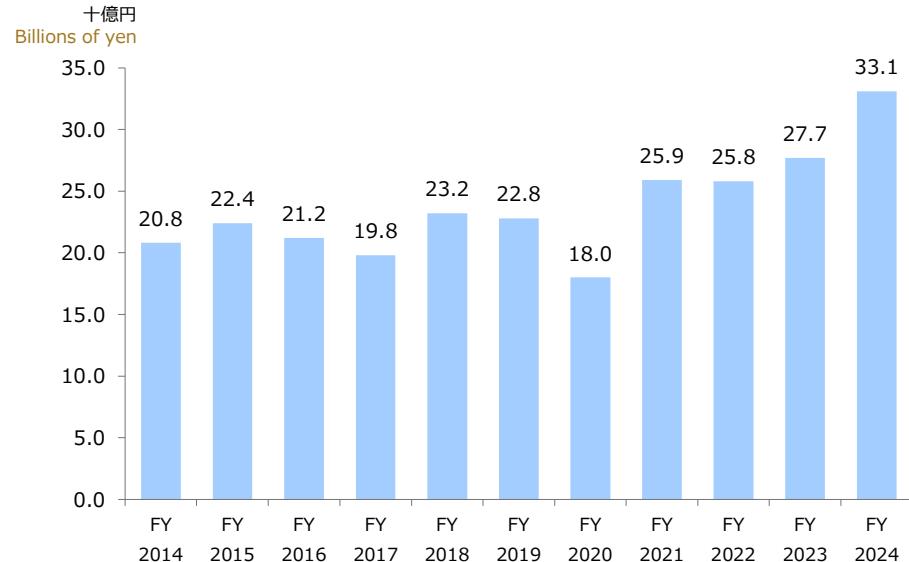
建物オーナー・入居者の双方に対して、賃貸マンションの運営・仲介に関するサービスを提供
We provide rental condominium operation and brokerage services for building owners and tenants.

個人向け仲介(リハウス事業)、REIT等のアセットマネジメントなど

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

仲介・アセットマネジメントの営業利益の推移

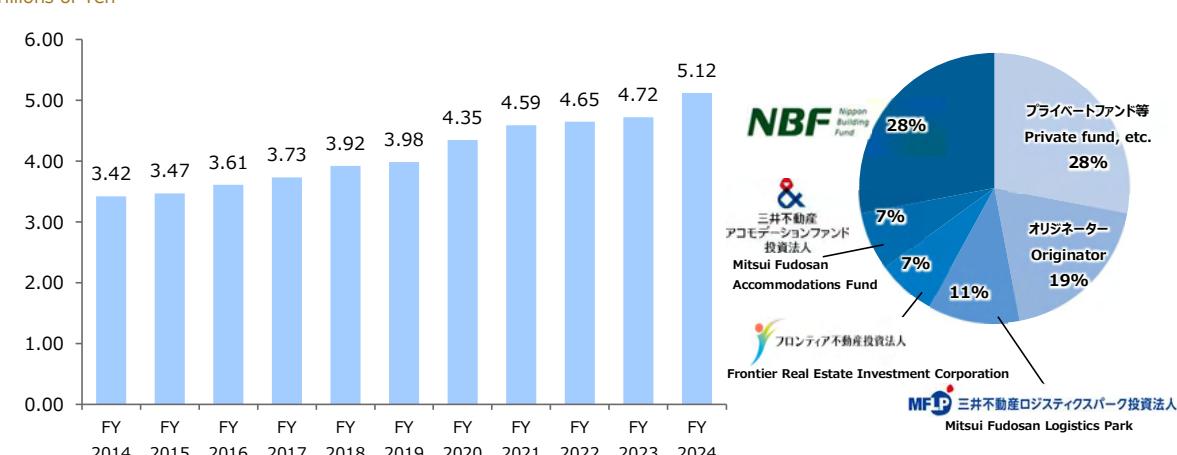
Trends in Operating Income from Brokerage and Asset Management



REIT等からの預かり資産の拡大

Expanded Assets under Custody through REITs, etc.

預かり資産残高・比率 (2025年3月末時点)
Assets under Management (As of March 31, 2025)



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

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

仲介取扱件数39年*連続No.1「三井のリハウス」

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

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

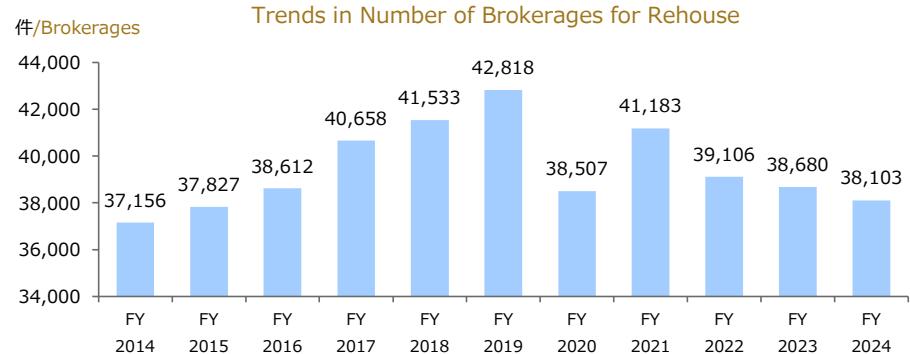
	手数料収入 (十億円) Fee/Revenue (Billions of yen)	取扱件数 (件) Transactions (Units)	取扱高 (十億円) Transaction volume (Billions of yen)	店舗数 (店) Number of stores
1 三井不動産リアルティ Mitsui Fudosan Realty	101.3	38,103	2,218.8	277
2 A社/Company A	97.6	32,918	2,231.1	223
3 B社/Company B	71.4	31,003	1,434.3	204
4 C社/Company C	55.9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

資料: (株)不動産経済研究所『日刊不動産経済通信(2025.5.30)』

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

*1986年度から2024年度まで/FY1986-FY2024

リハウス仲介件数推移
Trends in Number of Brokerages for Rehouse



事業戦略
Business Strategies

- 顧客体験・提供サービスを向上することで、上質な滞在価値を提供。さらに、ホテルのブランド力を強化することで、顧客拡大・収益拡大を実現。
Provide high-quality stay value by improving the customer experience and available services. Expand the customer base and earnings by further enhancing the brand strength of hotels.
- 顧客データ活用により、パーソナライズされた滞在体験を提案、国内外の顧客層を拡大。
Propose personalized stay experiences through the use of customer data and expand the domestic and international customer bases.

優良なポートフォリオ
An Excellent Portfolio



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

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

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

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

- ミシュランガイドによる国内最高評価7施設中、4施設*が当社施設

4* of the 7 highest rated facilities in Japan

by MICHELIN Guide are our facilities

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

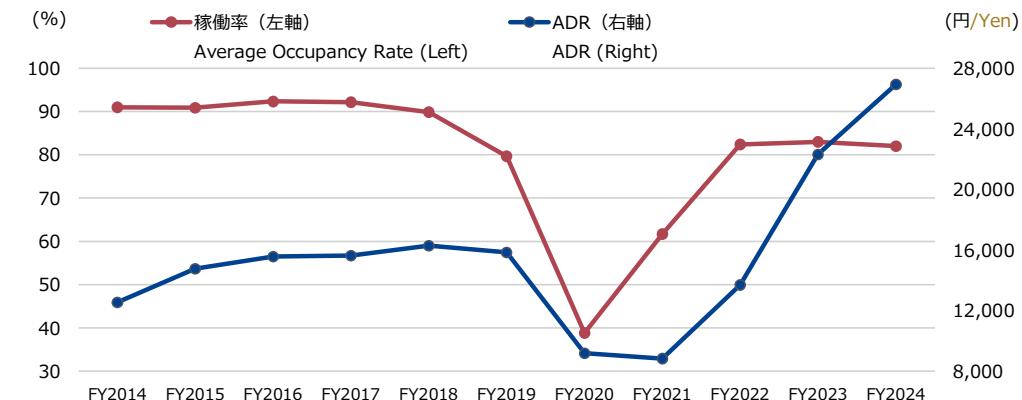


稼働率・ADRの推移(国内宿泊主大型ホテル)

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

国内宿泊主大型ホテル 稼働率 (2025年度 第3四半期平均)
Lodging-focused domestic hotels Occupancy Rate
(Average of 3Q, FY2025)

86%



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

主な新規プロジェクト/Major New Projects

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

約730室
Approx. 730 rooms

海外プロジェクト/Overseas projects

開業年度 FY Opened	所在 Location	プロジェクト名 Project Name	客室数 No. of Rooms
2026以降 2026 or later	神奈川県足柄下郡 Ashigarashimo-gun, Kanagawa	HOTEL THE MITSUI HAKONE	約 130 室 Roo ms
	大阪市大阪市 Osaka, Osaka	大阪市北区堂島浜二丁目計画 Osaka City Kita-ku Dojimahama 2-Chome Project	約 220 室 Roo ms
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	ウォルドルフ・アストリア東京日本橋 Waldorf Astoria Tokyo Nihonbashi	約 200 室 Roo ms
	神奈川県三浦市 Miura, Kanagawa	三浦半島油壺エリアリゾートホテル事業計画 Miura Peninsula Aburatsubo Resort Hotel Business	未定 TBD
	東京都中央区 Chuo-ku, Tokyo	築地地区 Tsukiji District Project	未定 TBD
	東京都港区 Minato-ku, Tokyo	神宮外苑地区 野球場併設ホテル計画 Jingu Gaien Area Hotel Project with an Adjacent Baseball Stadium	未定 TBD
	台湾、台北市 Taipei City, Taiwan	敦化北路ホテル Dunhua North Road Bridge Project	約 180 室 Roo ms

東京ドーム Tokyo Dome



✓ 東京ドームシティ来場者 (FY2019)
Visitors to Tokyo Dome City (FY2019)

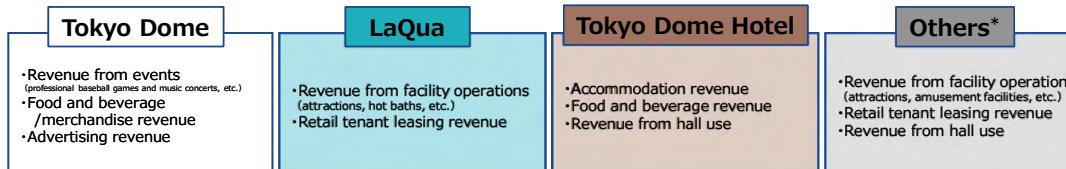
約 4,000万 人/年
Approx. 40M people/year

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

約 13 ha
Approx. 13 ha



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



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

● 大規模リニューアル / Large-scale renovation



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



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



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

アリーナ事業 Arena

● 収容客数1万人規模の多目的アリーナ
/ Multipurpose arena with a seating capacity of 10,000

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

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

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



LaLaport TOKYO-BAY



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



LaLaport NAGOYA
Minato Aquls



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



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

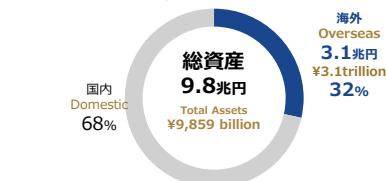


音楽コンサート開催時 (イメージ)
Music concerts (image)

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

海外事業展開エリア

At a Glance of Our Overseas Business

Maple Terrace / Dallas
Housing Office50&55 Hudson Yards / New York
OfficeTelevision Centre/ London
Housing OfficeMITSUI OUTLET PARK LINKOU / Taipei
RetailLaLaport TAIPEI NANGANG/ Taipei
Retailエリア別資産残高
Overseas Assets By Area
(2025年3月末時点)
(As of the end of FY2024)U.S.
¥2.0trillion2025年9月末時点 稼働物件数
Number of properties in operation as of the end of Sep. 2025

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

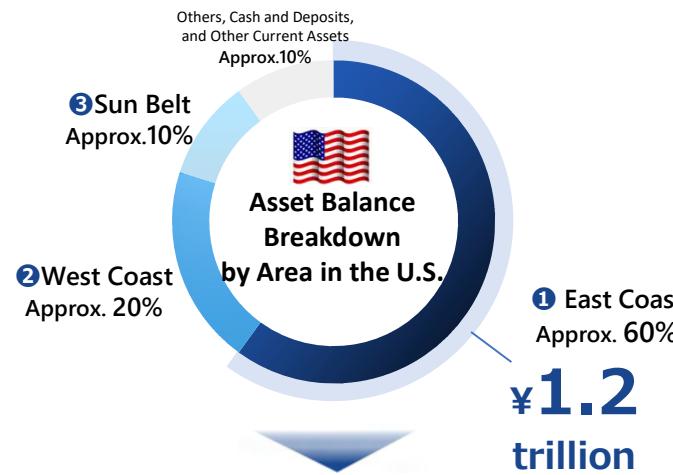
Halekulani / Honolulu
Hotel and ResortMission Rock / San Francisco
Housing Office1251 Avenue of the Americas / New York
OfficeRMZ Ecoworld 30 /Bengaluru
OfficeSomerset Rama 9 /Bangkok
Housing55 Pitt Street /Sydney
Office

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

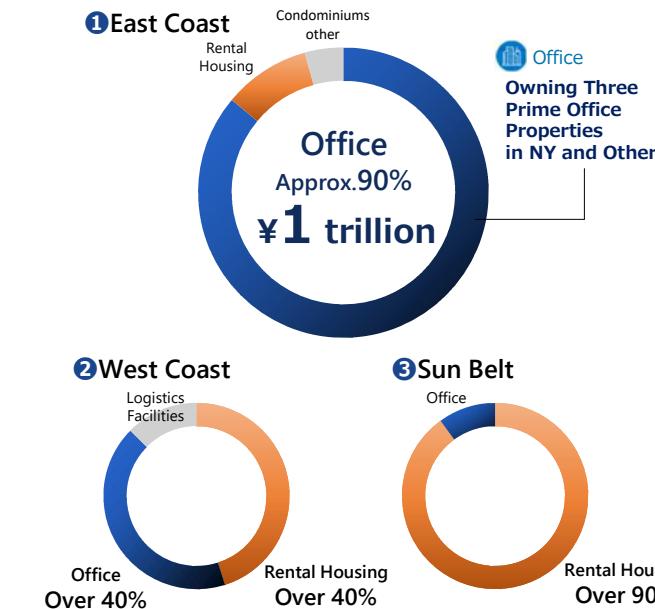
米国事業のポートフォリオ

Our Portfolio in the U.S.

(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 Rental Housing Business

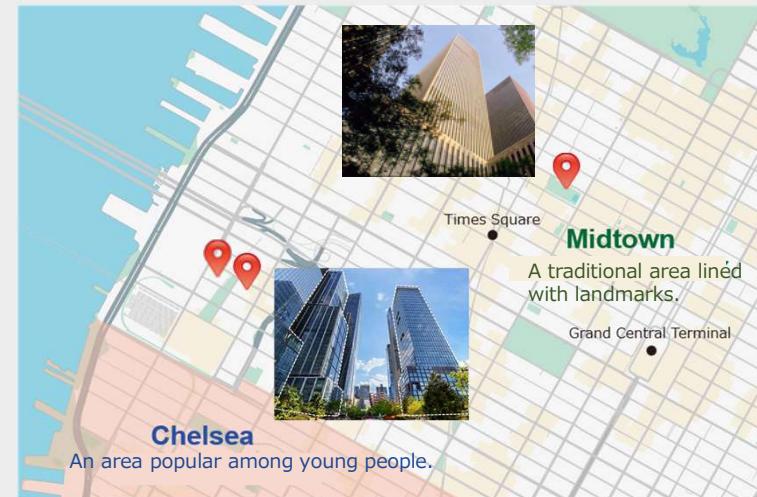
50 Hudson Yards / 55 Hudson Yards / 1251 Avenue of the Americas

● Prime Office Portfolio in New York City's Manhattan

50 & 55
Hudson Yards

- Among the top-rated office buildings in Manhattan
- One of the largest mixed-use redevelopments projects in Manhattan
- Operating at full occupancy

● Location



● The unrealized gain from these

Total of 3 properties:
Approx. ¥900 billion

Slightly less than 1/4 of the total

3 properties

Total Unrealized Gain from Rental Properties (Consolidated Basis)

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

● Overview

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

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

英国・APAC事業のポートフォリオ

Our Portfolio in the U.K. and APAC

● 英国事業 U.K. 

Total Assets:
¥350 billion
(As of the end of FY2024)

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

Office Floors 10F **Office Fully Leased**

Total Floor Area 125,000m²

Residential Floors 9F, 432 units **All Units Sold**

■ One Angel Court, London 

Completion February 2017

Total Floor Area 45,000m²

Number of Floors 27F/2B **Office Fully Leased**

Partner Stanhope

■ Sancroft, London 

Completion July 2023

Total Floor Area 39,000m²

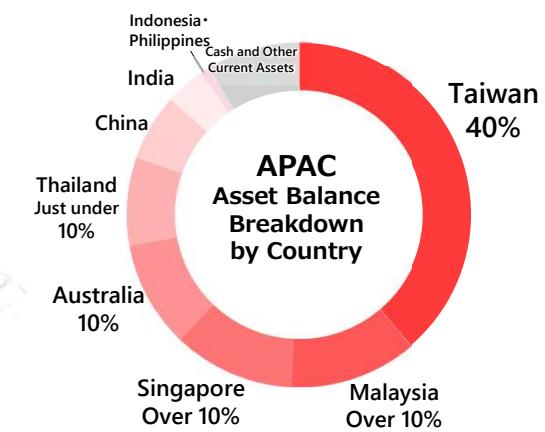
Number of Floors 8F/2B **Office Fully Leased**

Renovation of the Existing Office Building by the Company

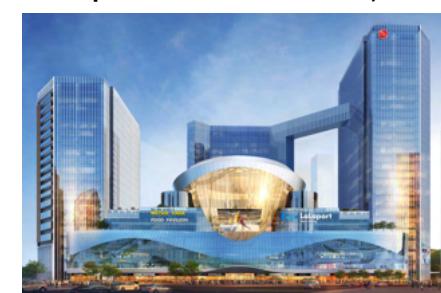
● APAC事業 APAC

Total Assets:
¥720 billion
(As of the end of FY2024)

Main Asset Classes
Retail Facilities and Condominiums



Examples of Our Past Development Projects

■ LaLaport TAIPEI NANGANG, Taiwan 

Opening March 2025

Total Floor Area 157,000m² (Retail area)

Number of Floors 6F/1B (Retail area)

Number of Stores Approx. 300 shops

The 5th Retail Facility in Taiwan

■ MAC, Australia 

Completion February 2024

Number of Units 269Units

Number of Floors 24F

Partner Frasers Property

All 269 Units Sold

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

今後の注目エリア・物件 (米国) 
Future Focus Areas and Assets(U.S.)

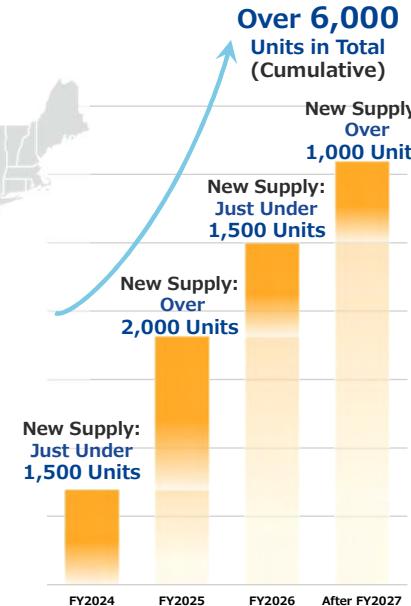
●賃貸住宅/サンベルト Rental Housing/Sun Belt



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)
---	---	---	---



(As of the end of Sep. 2025)

Hanover Buffalo Bayou
(Houston, TX)
Total Units: 317The Oliver
(Dallas, TX)
Total Units: 351Hanover Riverwalk
(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 PhaseIII, Boston



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	32,700m ²
Number of Floors	7F/2B

Reference 1 Torrey Heights, San Diego



100% Leased

Building Use	Lab & office (4-Building Complex)
Completion	2023
Leased area	47,800m ²

Reference 2 Innovation Square PhaseII, Boston



Sold in FY2023

Building Use	Lab & office
Completion	2021
Leased area	25,000m ²

今後の注目物件 (英国)



Future Focus Assets(U.K.)

(Tentative name) British Library Redevelopment Project, London



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)



South Molton Triangle, London



1-5 Earl Street, London

主要セグメント
Main segments

Leasing

Sales

Management

Facility Operations

Locations of Mitsui Fudosan's Office Properties in Central London



1 British Library
Redevelopment Project *New*

4 Sancroft

2 South Molton Triangle *New*

5 One Angel Court

3 5 Hanover Square

6 1-5 Earl Street *New*

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



Leasing Progressing Smoothly as Planned

Grade	Premium Grade
Schedule	Scheduled for completion in 2027
Total Floor Area	70,000m ²
Number of Floors	55F
Share	Mitsui Fudosan 66.67% Mirvac 33.33%

●インド India

■ RMZ Ecoworld 30, Bengaluru



Phase 1: Fully Leased

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%

●シンガポール Singapore

■ Zion Road, Singapore



Large-Scale Mixed-Use Development with Over 1,000 Residential Units

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

●台湾 Taiwan

■ LaLaport KAOHSIUNG, Kaohsiung



The Sixth Retail Facility in Taiwan

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

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)

(Includes undisclosed properties) (As of the end of Sep. 2025)

 Office Buildings	8 properties	 Retail Facilities	—	 Logistics Facilities	5 properties
 Condominiums	600 units	 Rental Housing	21 properties	 Hotels and Resorts	—

当社オフィスの平均契約期間

Average Contract term of Our Office

**17.6** years

● Locations of Major New Projects (U.S.)



● Locations of Major New Projects (U.K.)



主な新規プロジェクト:オフィス・物流施設・分譲住宅・賃貸住宅

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

竣工年*1 Expected Completion*1	用途 Use	所在地 Location	プロジェクト名*1 Project Name*1	延床面積/総戸数*1*2 Total Floor Space or Units*1*2
2026	賃貸住宅 Rental Housing	米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S.	Innovation Square Phase III	約 38,000 ㎡
		米国 テキサス州 ヒューストン Houston, Texas, U.S.	Hanover Buffalo Bayou	約 320 戸 Units
		米国 バージニア州 アーリントン Arlington, Virginia, U.S.	1901 North Moore Street	約 420 戸 Units
		米国 フロリダ州 フォートローダーデール Fort Lauderdale, Florida, U.S.	Hanover Riverwalk	約 380 戸 Units
		米国 ジョージア州 アトランタ Atlanta, Georgia, U.S.	340 E Paces Ferry	約 480 戸 Units
		米国 テネシー州 ナッシュビル Nashville, Tennessee, U.S.	1711 Broadway	約 400 戸 Units
	物流 Logistics Facilities	米国 テキサス州 ダラス Dallas, Texas, U.S.	Parkview Turtle Creek	約 320 戸 Units
		英国 コベントリー Coventry, U.K.	Wilson's Lane	約 50,000 ㎡
	オフィス Office	英國 ロンドン London, U.K.	South Molton Triangle	約 24,000 ㎡
		英國 ロンドン London, U.K.	大英図書館再開発事業 British Library Redevelopment Project	約 97,000 ㎡
		英國 ロンドン London, U.K.	1-5 Earl Street	約 44,600 ㎡
2027 以降 2027 or later	賃貸住宅 Rental Housing	米国 カリフォルニア州 サンディエゴ San Diego, California, U.S.	Broderick	約 260 戸 Units
		米国 コロラド州 デンバー Denver, Colorado, U.S.	Modera Second Avenue	約 110 戸 Units
		米国 テキサス州 ヒューストン Houston, Texas, U.S.	Tanglewood	約 240 戸 Units
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Astria Tempe	約 380 戸 Units
		米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Gold Dust	約 210 戸 Units
	物流 Logistics Facilities	米国 マサチューセッツ州 ボストン Boston, Massachusetts, U.S.	8 Centennial Drive	約 65,000 ㎡
		英國 ヒースロー Heathrow, U.K.	Heathrow Central Way	約 - ㎡
分譲住宅 Condominiums	英國 ウォリントン Warrington, U.K.	Hardwick Grange	約 - ㎡	
	英國 ロンドン London, U.K.	テレビジョンセンター再開発計画 (2期) Television Centre Redevelopment Project (Phase2)	約 350 戸 Units	
	米国 アリゾナ州 フェニックス Phoenix, Arizona, U.S.	Optima McDowell Mountain Village	約 - 戸 Units	

*1 竣工年、延床面積、総戸数は今後変更となる可能性があります。プロジェクト名は仮称を含みます。

*2 シェア勘定前
*2 The total number of units is before taking into account the Company's share.

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

今後の開発パイプライン : APAC

Future Development Pipeline: APAC

● Future Development Pipeline (Number of Projects)

(Includes undisclosed properties) (As of the end of Sep. 2025)



● 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	面積/客室数/総戸数*1 Total Floor or Store Space/Rooms/Units*1
2023-	オフィス Office	インド India	ベンガルール Bengaluru	RMZ Ecoworld 30 延床 gross 約 426,400 m ²
2026	商業 Retail Facilities	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City	三井アウトレットパーク台南(2期) MITSUI OUTLET PARK TAINAN (Phase2) 店舗 Store 約 10,000 m ²
2027 以後 2027 or later	商業 Retail Facilities	台湾 Taiwan	高雄市 Kaohsiung City	ららぽーと高雄 LaLaport KAOHSIUNG 店舗 Store 約 70,000 m ²
	ホテル Hotel	台湾 Taiwan	台北市 Taipei City	敦化北路ホテル計画 Dunhu North Road Hotel Project 約 180 室 Rooms
	オフィス Office	オーストラリア Australia	シドニー Sydney	55 Pitt Street 延床 gross 約 70,000 m ²

主な新規プロジェクト:分譲住宅 /Major New Projects:Condominiums

2023-	フィリピン Philippines	ケソン Quezon City	The Arton	約 1,700 戸 Units
	インドネシア Indonesia	バカシ県 Bekasi Province	Three clusters in Jababeka Sports City*2	約 800 戸 Units
	台湾 Taiwan	台南市 Tainan City	Uni PARK	約 210 戸 Units
2025-	タイ Thailand	バンコク Bangkok	Narasiri Bangna km.10	約 50 戸 Units
	タイ Thailand	バンコク Bangkok	Burasiri Chatuchot	約 120 戸 Units
	シンガポール Singapore		Lentor Hills Road	約 590 戸 Units
2026 2027 以後 2027 or later	分譲住宅 Condo miniums	オーストラリア Australia	Treehouse ほか3棟 Treehouse and 3 other buildings シドニー Sydney	約 880 戸 Units
	台湾 Taiwan	新北市 New Taipei City	中和板南路プロジェクト Zong he ban nan Project	約 940 戸 Units
	マレーシア Malaysia	クアランプール Kuala Lumpur	Setia Federal Hill	約 1,300 戸 Units
	インドネシア Indonesia	タンゲラン Tangerang	Citra Raya*2	約 2,400 戸 Units
	シンガポール Singapore		Zion Road	約 1,000 戸 Units
	マレーシア Malaysia	セランゴール Selangor	Setia EcoHill*2	約 680 戸 Units
	インド India	ベンガルール Bengaluru	Mahindra Blossom	約 730 戸 Units

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

*1 Each expected completion or opening, total floor space, store floor space, number of rooms, and total number of units may change in the future.. Some project names are tentative.The total number of condominiums units for sales is before taking into account the Company's share.

*2 タウンシップ型の段階開発となります。

*2 This is a township-type staged development.

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)

ローカル化の推進

Promotion of Localization

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

米国
U.S.
(1973~)

約50年
Approx.
50 Years

英国
U.K.
(1990~)

約35年
Approx.
35 Years

アジア
Asia
(1972~)

約50年
Approx.
50 Years

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

現地パートナー数^{*1}
No. of Overseas Partners

FY2017

FY2024

7年間で**約1.7倍**

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

*1 概数/ Approximate number

回転型投資モデルの加速

Accelerate the merchant development investment model

● エリアや商品のバランスを図りながら、「回転型」を中心に新規取得を加速

Accelerate new acquisitions focusing largely on merchant development purchases while balancing areas and products.

● 付加価値を創出し利益を早期に顕在化。資金回収、BSコントロールを強化

Generate added value and promptly realize profits. Strengthen cash collection and BS control endeavors.



Maple Terrace (Mixed-Use)



Mission Rock (Mixed-Use)

● 現地社員の積極的な採用・登用

Recruitment and promotion of local employees

海外事業人員数^{*2}
No. of Overseas business staff

FY2017

総人数（概算）
Total(approximation)

FY2024

総人数（概算）
Total(approximation)

250 → 430

7年間で**約1.7倍**

Approx. 1.7 times
in 7 years

うち現地採用
Number of local hires

うち現地採用
Number of local hires

うち現地採用 **約1.9倍**

140 → 270

local hires
Approx. 1.9 times

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